



海 港 企 業 有 限 公 司

股份代號：51

截至二〇一六年六月三十日止六個月 中期業績通告

集團業績

截至二〇一六年六月三十日止六個月的未經審核股東應佔集團盈利達港幣二億六千九百七十萬元，較去年同期錄得的港幣一億九千七百九十萬元，增加 36.3%。每股盈利為 86 仙（二〇一五年：63 仙）。

集團把已扣除相關遞延稅項後的投資物業重估盈餘港幣八千零九十萬元計入了業績內。若不計入此項盈餘淨額，是期的盈利則為港幣一億八千八百八十萬元，較去年同期增加 69.5%。

集團的營業盈利增加 49.5% 至港幣一億六千三百三十萬元，此乃主要由於市道利好下馬哥孛羅香港酒店有較佳表現，以及期內來自酒店商場部分的租金收入顯著增加所致。

股息

董事會已宣布在二〇一六年十月十三日（星期五）派發截至二〇一六年六月三十日止半年度的中期股息每股 5.0 仙（二〇一五年：5.0 仙），予在二〇一六年十月五日名列股東登記冊內的股東。

管理層討論及分析

分部業務評議

二 六年上半年，酒店分部的總收入及營業盈利，分別較去年同期增長 17% 及 23% 至港幣二億零二百四十萬元及港幣六千九百七十萬元。由於訪港旅客人次有令人鼓舞的增加，以及來港出席貿易展銷及展覽的商務旅客需求飆升，因此馬哥孛羅香港酒店的平均房租增長 19% 至超過港幣一千二百元，而平均出租率則增長至 88%。

地產投資分部的總收入及營業盈利分別增加 84% 及 93%，至港幣五千六百八十萬元及港幣四千九百一十萬元。來自馬哥孛羅香港酒店已擴大的商場範圍（擴展工程於二 五年十月完成）的租金，以及來自星光行的商場單位（於二 五年十一月購入）的租金，均對總收入和營業盈利的增加有所貢獻。

期內，馬哥孛羅香港酒店的寫字樓及商場幾近全數租出，而星光行的商場單位於二 六年六月的出租率則為 88%。該等投資物業已於二 六年六月三十日由一名獨立估值師重新估值為港幣十三億六千五百萬元，並產生扣除遞延稅後重估盈餘淨額港幣八千零九十萬元，該數額已根據香港會計準則在期內的盈利內予以確認。

物業發展方面，截至二 六年六月底，域多利道六十號已售出 62%（45 個單位），收益為港幣一億七千六百五十萬元。該等銷售已隨五月獲發入伙紙後於期內入賬，並將於二 六年八月底完成。

財務評議

(I) 二 六年中期業績評議

營業額

集團是期營業額增長 108.2%，至港幣四億八千三百萬元（二 五年：港幣二億三千二百萬元）。在馬哥孛羅香港酒店令人鼓舞的表現所帶動下，集團的酒店收入上升 16.8%，至港幣二億零二百四十萬元。物業投資收入上升 84.4%，至港幣五千六百八十萬元，此乃由於馬哥孛羅香港酒店的商場產生的租金收入較去年為高，以及星光行的商場單位（於二 五年十一月購入）帶來的額外租金收入貢獻所致。物業發展收入為港幣一億七千六百五十萬元，此乃主要由於出售域多利道六十號 45 個住宅單位貢獻的收益所致。期內利率攀升令集團現金盈餘產生更多股息和利息收入，此亦有助營

業額增長。

營業盈利

集團是期的營業盈利達港幣一億六千三百三十萬元，增加港幣五千四百一十萬元或 49.5%。此乃由酒店和地產投資分部錄得理想業績所帶動。

集團的業務分部表現已於業務分部評議一節作出了詳細討論。

所佔聯營公司盈利

二〇〇六年上半年所佔聯營公司盈利為港幣二百八十萬元，減少了港幣九百六十萬元，此乃由於截至二〇〇五年年底時，擎天半島逾 99%的單位已售出，由此項目所得的盈利貢獻因而減少所致。

稅項

是期稅項支出為港幣三千七百六十萬元，去年同期則為港幣三千一百四十萬元。稅項增加乃主要由於營業盈利增加所致。

股東應佔盈利

截至二〇〇六年六月三十日止六個月的未經審核股東應佔集團盈利為港幣二億六千九百七十萬元（二〇〇五年：港幣一億九千七百九十萬元），增加了港幣七千一百八十萬元或 36.3%。每股盈利為港幣 0.86 元（二〇〇五年：港幣 0.63 元）。

集團已重估其投資物業於二〇〇六年六月三十日的價值，並把重估所產生的扣除遞延稅項後盈餘淨額港幣八千零九十萬元計入是期的損益賬內。若不計入此盈餘，是期的盈利則為港幣一億八千八百八十萬元，較二〇〇五年同期增加 69.5%。業績理想乃主要由於集團的營業盈利增加港幣五千四百一十萬元至港幣一億六千三百三十萬元（二〇〇五年：港幣一億零九百二十萬元），以及出售投資所得盈利港幣四千二百五十萬元所致，然而此理想業績部分被進行擎天半島物業項目之聯營公司所貢獻的應佔盈利減少港幣九百六十萬元所抵銷。

(II) 變現狀況及財務資源

於二〇〇六年六月三十日，集團的股東權益為港幣四十五億零八百八十萬元，或每股港幣 14.31 元。

為符合會計準則（《會計準則》第 19 號）的修訂，追溯至二〇〇六年一月

一日生效，於二〇〇五年十二月三十一日，集團的股東權益已由原來的港幣四十一億零一百萬元，重新編列為港幣四十億九千六百三十萬元，減少港幣四百七十萬元，此乃由於未確認的精算虧損在權益中予以確認所致。

於二〇〇六年六月三十日，集團的現金淨額為港幣十五億八千五百三十萬元，較二〇〇五年十二月三十一日高出港幣六千五百七十萬元。現金淨額增加乃主要由於出售域多利道六十號所得銷售收益港幣一億一千萬元所致。大部分餘裕現金已調撥作銀行存款之用。此外，集團繼續持有一個主要由藍籌證券組成的投資組合，於二〇〇六年六月三十日，其總市值為港幣十三億三千二百六十萬元（二〇〇五年十二月三十一日：港幣九億二千二百八十萬元）。投資組合的表現與股票市場相符。

於二〇〇六年六月三十日，本集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。

(III) 僱員

集團旗下僱員約四百五十五人在集團的酒店工作，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇六年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣五千二百七十萬元（二〇〇五年：港幣四千五百三十萬元）。

企業管治常規守則

基本上一如本公司截至二〇〇五年十二月三十一日止年度的最新一期年報內的企業管治報告所述，於本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

綜合損益賬

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/6/2006 港幣百萬元	未經審核 30/6/2005 港幣百萬元 重新編列
營業額	2	483.0	232.0
直接成本及營業費用		(283.9)	(100.8)
銷售及推銷費用		(22.8)	(10.3)
折舊及攤銷		(10.4)	(9.2)
行政及公司費用		(2.6)	(2.5)
營業盈利	3	163.3	109.2
投資物業之公平價值增加		98.1	104.8
其他收入淨額	4	43.1	2.9
		304.5	216.9
所佔聯營公司盈利減虧損		2.8	12.4
除稅前盈利		307.3	229.3
稅項	5	(37.6)	(31.4)
股東應佔盈利		269.7	197.9
擬派中期股息		15.8	15.8
每股盈利	6	港幣 0.86 元	港幣 0.63 元
擬派每股中期股息		港幣 0.05 元	港幣 0.05 元

綜合資產負債表

二 六年六月三十日

	附註	未經審核 30/6/2006 港幣 百萬元	經審核 31/12/2005 港幣 百萬元 重新編列
非流動資產			
固定資產			
投資物業		1,663.0	1,561.0
其他物業、機器及設備		54.8	61.0
租賃土地		15.3	15.3
聯營公司權益		1.8	14.6
可供出售投資		1,332.6	922.8
長期應收款項		3.8	-
僱員福利		4.4	4.4
		<u>3,075.7</u>	<u>2,579.1</u>
流動資產			
存貨		103.1	243.5
應收貿易及其他賬項	7	132.0	105.8
現金及現金等價項目		1,585.3	1,519.6
		<u>1,820.4</u>	<u>1,868.9</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬項	8	139.3	134.0
應付稅項		22.2	9.1
		<u>161.5</u>	<u>143.1</u>
流動資產淨值		<u>1,658.9</u>	<u>1,725.8</u>
總資產減流動負債		<u>4,734.6</u>	<u>4,304.9</u>
非流動負債			
遞延收入		1.0	1.6
遞延稅項		224.8	207.0
		<u>225.8</u>	<u>208.6</u>
資產淨值		<u>4,508.8</u>	<u>4,096.3</u>
資本及儲備			
股本		157.5	157.5
儲備		4,351.3	3,938.8
總權益		<u>4,508.8</u>	<u>4,096.3</u>

財務報表附註

1. 財務報表的編製基準

未經審核的綜合中期財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

管理層需在編製符合財報準則的中期財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出以截至結算日的方法的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

除下述的會計政策變動外，編製本中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

會計準則第 19 號「僱員福利 – 精算增益或損失、集團計劃及披露」

在以往年度，計算本集團就界定福利退休計劃承擔的責任時，如果任何累計未確認的精算增益或損失超過界定福利責任的現值與計劃資產的公平價值兩者中較高額的 10%，超額部分會在參與計劃的僱員的預計平均尚餘工作年期內在綜合損益賬中確認；否則不會確認精算增益或損失。

由二〇一六年一月一日起，本集團追溯採納了會計準則第 19 號(修訂)的額外確認政策，所有界定福利退休計劃的精算損益全數可於損益外確認。採納該準則導致於二〇一六年一月一日及二〇一五年一月一日的股東權益分別減少港幣四百七十萬元及港幣八百二十萬元。此項變動對本集團的業績並無重大影響。

2. 分部資料

(a) 業務分部

	酒店及餐廳		投資物業		發展物業		投資		合計	
	30/6/2006 港幣 百萬元	30/6/2005 港幣 百萬元	30/6/2006 港幣 百萬元	30/6/2005 港幣 百萬元	30/6/2006 港幣 百萬元	30/6/2005 港幣 百萬元 重新編列	30/6/2006 港幣 百萬元	30/6/2005 港幣 百萬元	30/6/2006 港幣 百萬元	30/6/2005 港幣 百萬元 重新編列
營業額	202.4	173.3	56.8	30.8	176.5	-	47.3	27.9	483.0	232.0
營業業績	69.7	56.7	49.1	25.5	(1.4)	-	45.9	27.0	163.3	109.2
投資物業之公 平價值增加	-	-	98.1	104.8	-	-	-	-	98.1	104.8
其他收入淨額	-	-	-	-	-	-	43.1	2.9	43.1	2.9
									304.5	216.9
所佔聯營公司 盈利減虧損	-	-	-	-	2.8	11.2	-	1.2	2.8	12.4
除稅前盈利									307.3	229.3
稅項									(37.6)	(31.4)
股東應佔盈利									269.7	197.9

(b) 經營地域分部

	營業額		營業業績	
	30/6/2006 港幣百萬元	30/6/2005 港幣百萬元	30/6/2006 港幣百萬元	30/6/2005 港幣百萬元
香港	466.4	218.2	146.7	95.4
新加坡	16.6	13.8	16.6	13.8
	483.0	232.0	163.3	109.2

是期內各分部互相之間並無錄得任何收入。

3. 營業盈利

	30/6/2006	30/6/2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
銷售存貨成本	178.8	13.2
折舊及攤銷	10.4	9.2
員工成本，包括退休金計劃成本港幣二百八十萬元 (二 五年：港幣二百六十萬元)	52.7	45.3
核數師酬金	0.3	0.3
所佔聯營公司稅項	0.4	2.1
及計入：		
投資物業租金毛額	56.8	30.8
減：直接支出	(5.7)	(3.7)
	51.1	27.1
銀行存款之利息收入	25.2	13.2
投資上市公司的股息收入	20.6	14.6

4. 其他收入淨額

	30/6/2006	30/6/2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
發放的遞延收入	0.6	2.9
出售可供出售投資盈利	42.5	-
	43.1	2.9

5. 稅項

香港利得稅準備，乃按照是期內估計的應課稅盈利以 17.5% (二 五年：17.5%) 稅率計算。

	30/6/2006 港幣百萬元	30/6/2005 港幣百萬元
是期稅項		
是期香港利得稅準備	<u>19.8</u>	<u>12.6</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	0.6	0.5
投資物業之公平價值改變	17.2	18.3
	<u>17.8</u>	<u>18.8</u>
總稅項費用	<u>37.6</u>	<u>31.4</u>

6. 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣二億六千九百七十萬元 (二 五年：港幣一億九千七百九十萬元) 及截至二 六年六月三十日止是期內已發行的普通股三億一千五百萬股 (二 五年：三億一千五百萬股) 計算。是期及上一個比較期間各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。

7. 應收貿易及其他賬項

茲將在二 六年六月三十日的應收貿易及其他賬項內所包括的應收貿易賬項 (已扣除呆壞賬撥備) 及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2006 港幣 百萬元	31/12/2005 港幣 百萬元
攤還期在三十天內	31.6	39.3
攤還期在三十天後至六十天內	6.7	2.5
攤還期在六十天後至九十天內	43.6	0.1
攤還期超過九十天	-	0.1
	<u>81.9</u>	<u>42.0</u>

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十日。

8. 應付貿易及其他賬項

茲將在二〇〇六年六月三十日的應付貿易及其他賬項內所包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2006 港幣 百萬元	31/12/2005 港幣 百萬元
攤還期在三十天內	9.8	11.2
攤還期在三十天後至六十天內	4.1	3.9
攤還期在六十天後至九十天內	0.4	0.4
攤還期超過九十天	-	-
	<u>14.3</u>	<u>15.5</u>

9. 比較數字

因會計政策之變動，若干比較數字已經作出重新編列，有關詳情已於附註1內詳述。

此外，由於集團所佔聯營公司稅項的呈報方式有所轉變，集團所佔聯營公司盈利減虧損以除稅後的方式呈報，因此，若干比較數字已重新分類。

10. 業績評議

截至二〇〇六年六月三十日止六個月未經審核的中期財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇六年九月二十八日(星期四)至二〇〇六年十月五日(星期四)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇六年九月二十七日(星期三)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
秘書
陳永生
謹啟

香港 二〇〇六年八月十五日

於本通告日期，本公司董事會的成員為李唯仁先生和吳梓源先生，以及三位獨立非執行董事霍士傑先生、施道敦先生和陳文裘先生。

「請同時參閱本公布於二〇〇六年八月十六日的英文虎報及信報刊登的內容。」