



# 海 港 企 業 有 限 公 司

股份代號：51

## 二 六 年 業 績 公 布

### 集團業績

截至二〇一六年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利達港幣四億二千二百七十萬元，較二〇一五年度錄得的港幣五億一千七百一十萬元，減少港幣九千四百四十萬元或 18.3%。每股盈利為港幣 1.34 元（二〇一五年：港幣 1.64 元）。

集團把已扣除相關遞延稅項後的投資物業重估盈餘港幣七千七百八十萬元計入了業績內。若不計入此項盈餘淨額，是年的盈利則為港幣三億四千四百九十萬元，較二〇一五年增加 17.6%。

集團的營業盈利增加 31.4% 至港幣三億四千零八十萬元，此乃主要由於二〇一六年期間馬哥孛羅香港酒店表現理想，以及來自酒店商場部分的租金收入顯著增加所致。

### 股息

截至二〇一六年十二月三十一日止年度的中期股息每股 5.0 仙（二〇一五年：5.0 仙），已於二〇一六年十月十三日派發，該項股息總額為港幣一千五百八十萬元（二〇一五年：港幣一千五百八十萬元）。董事會建議在二〇一七年五月九日（星期三）召開的股東週年大會上，提呈通過在二〇一七年五月十七日派發截至二〇一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股 24 仙（二〇一五年：12.0 仙），予在二〇一七年五月九日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣七千五百六十萬元（二〇一五年：港幣三千七百八十萬元）。

## 管理層討論及分析

### 分部業務評議

二〇一六年期間，馬哥孛羅香港酒店的入住率錄得輕微增長，平均房租亦錄得雙位數字的增長。二〇一六年酒店分部的總收入及營業盈利分別上升 16%及 31% 至港幣四億三千一百一十萬元及港幣一億五千三百二十萬元。貿易展銷、會議及展覽期間對酒店房間的需求殷切，因而帶動房租強勁增長。

二〇一六年期間，馬哥孛羅香港酒店的平均入住率增長至 88%（二〇一五年：87%），平均房租則錄得 20%的增長。為提升其競爭力，酒店六樓正進行翻新，提供新餐飲服務，預計工程將於二〇一七年年中完成。憑藉穩健的經濟基礎及訪港旅客數目不斷上升，香港酒店業的前景在短期內仍然樂觀。

物業投資的收入及營業盈利分別上升 28%及 26%，達港幣一億二千零二十萬元及港幣一億零四百三十萬元。此增長主要來自理想的租金增長以及星光行零售單位（於二〇一五年十一月購入）的首年全年租金貢獻。

馬哥孛羅香港酒店的寫字樓及商場出租率分別為 93%及 99%，而星光行零售單位的出租率則為 87%。連卡佛繼續是馬哥孛羅香港酒店的商場部分的主要租戶，對酒店的客量有所裨益。

集團的投資物業（包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓和商場及星光行的零售單位）經由一名獨立估值師按二〇一六年十二月三十一日的市值進行價值重估，二〇一六年的扣除遞延稅項後重估盈餘淨額為港幣七千七百八十萬元，二〇一五年則為港幣二億二千三百七十萬元。

物業發展方面，位於堅尼地城的域多利道六十號發展項目已於二〇一六年八月竣工。截至二〇一六年年底，全部 73 個單位已幾近售罄，收益約為港幣二億七千八百萬元。該等銷售已按照目前的會計準則於二〇一六年的損益賬內予以確認。

### 財務評議

#### (I) 二〇一六年業績評議

##### 營業額

集團是年營業額增加港幣三億九千四百一十萬元或 74.8%，達港幣九億二千零九十萬元（二〇一五年：港幣五億二千六百八十萬元）。營業額大幅增長

乃主要由於域多利道六十號於是年落成後住宅單位銷售收益獲確認，以及來自酒店、物業投資及投資分部的收入有雙位數字增長所致。

酒店分部的收入上升 16.2%，至港幣四億三千一百一十萬元，反映出馬哥孛羅香港酒店有令人鼓舞的表現。

物業投資收入上升 27.5%，至港幣一億二千零二十萬元，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，以及星光行的零售單位帶來的全年租金收入貢獻所致。

物業發展收入為港幣二億七千八百三十萬元（二〇〇五年：無），此乃主要來自確認出售於二〇〇六年落成的域多利道六十號 72 個住宅單位所得收益所致。

集團現金盈餘產生更多股息和利息收入，亦有助營業額增長。

#### 營業盈利

集團是年的營業盈利上升 31.4% 至港幣三億四千零八十萬元（二〇〇五年：港幣二億五千九百三十萬元）。酒店及物業投資分部乃主要的增長因素，酒店及物業投資分部的營業盈利分別增長 30.9% 及 25.7%。由於域多利道六十號單位的變現售價非常接近其賬面折舊後價值，因此出售該等單位並無帶來盈利貢獻。

#### 其它項目

集團盈利計入了一項因重估集團投資物業價值而產生的盈餘港幣九千四百三十萬元（二〇〇五年：港幣二億七千一百一十萬元）及其它淨收入港幣四千八百七十萬元（二〇〇五年：港幣四千二百六十萬元），此數額主要包括出售投資所得盈利港幣四千七百九十萬元。

#### 所佔聯營公司盈利

二〇〇六年所佔聯營公司盈利為港幣六百二十萬元（二〇〇五年：港幣二千四百四十萬元），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，由此項目所得的應佔盈利因而減少所致。

#### 稅項

是年稅項支出為港幣六千七百三十萬元（二〇〇五年：港幣八千零三十萬元）。是年稅項支出已計入一項為重估投資物業價值而產生的盈餘所作出的遞延稅項撥備港幣一千六百五十萬元（二〇〇五年：港幣四千七百四十萬

元)。

#### 股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣四億二千二百七十萬元(二〇一五年：港幣五億一千七百一十萬元)，減少了港幣九千四百四十萬元或 18.3%。每股盈利為港幣 1.34 元(二〇一五年：港幣 1.64 元)。

集團已重估其投資物業於二〇一六年十二月三十一日的價值，並把重估所產生的扣除遞延稅項後盈餘淨額港幣七千七百八十萬元(二〇一五年：港幣二億二千三百七十萬元)計入損益賬內。

若不計入此盈餘，是年的盈利則為港幣三億四千四百九十萬元，較二〇一五年增加 17.6%。業績理想乃主要由於集團的營業盈利增加至港幣三億四千零八十萬元(二〇一五年：港幣二億五千九百三十萬元)，以及出售投資所得盈利港幣四千七百九十萬元所致，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盈利減少港幣一千七百萬元所抵銷。

## (II) 變現狀況及財務資源

於二〇一六年十二月三十一日，集團的股東權益為港幣四十七億七千八百萬元，或每股港幣 15.17 元。

為符合會計準則(《會計準則》第 19 號)的修訂，追溯至二〇一六年一月一日生效，集團於二〇一五年十二月三十一日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，此乃由於集團的界定福利退休計劃之前未確認的精算虧損在權益中予以確認所致。

於二〇一六年十二月三十一日，集團的現金淨額結餘為港幣十八億四千零二十萬元，較二〇一五年高出港幣三億二千零六十萬元。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二億七千八百三十萬元所致。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，於二〇一六年十二月三十一日，其總市值為港幣十四億九千萬(二〇一五年：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。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。

### (III) 僱員

集團旗下僱員約四百五十二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。截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的職工成本總額為港幣一億零五百一十萬元（二〇〇五年：港幣九千二百九十萬元）。

### 企業管治常規守則

於本財政年度內，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（其中包括頗多的獨立非執行董事）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 六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
營業額	2	920.9	526.8
直接成本及營業費用		(508.5)	(217.8)
銷售及推銷費用		(41.7)	(19.1)
折舊及攤銷		(25.3)	(25.2)
行政及公司費用		(4.6)	(5.4)
營業盈利	3	340.8	259.3
投資物業之公平價值增加		94.3	271.1
其他收入淨額	4	48.7	42.6
		483.8	573.0
所佔聯營公司盈利減虧損		6.2	24.4
除稅前盈利		490.0	597.4
稅項	5	(67.3)	(80.3)
股東應佔盈利		422.7	517.1
股東應佔是年股息			
年內宣佈及已派發之中期股息		15.8	15.8
結算日後建議派發之末期股息		75.6	37.8
		91.4	53.6
每股盈利	6	港幣 1.34 元	港幣 1.64 元
每股股息			
中期股息		5.0 仙	5.0 仙
末期股息		24.0 仙	12.0 仙
		29.0 仙	17.0 仙

綜合資產負債表

二〇〇六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 重新編列
<b>非流動資產</b>			
<b>固定資產</b>			
投資物業		1,663.0	1,561.0
租賃土地		15.2	15.3
其他物業、機器及設備		63.4	61.0
聯營公司權益		0.8	14.6
可供出售投資		1,490.0	922.8
長期應收款項		3.1	-
僱員福利		6.7	4.4
		<u>3,242.2</u>	<u>2,579.1</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7.6	243.5
應收貿易及其他賬項	7	78.8	105.8
現金及現金等價項目		1,840.2	1,519.6
		<u>1,926.6</u>	<u>1,868.9</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬項	8	140.5	134.0
應付稅項		22.6	9.1
		<u>163.1</u>	<u>143.1</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,763.5</u>	<u>1,725.8</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,005.7</u>	<u>4,304.9</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延收入		0.8	1.6
遞延稅項		226.9	207.0
		<u>227.7</u>	<u>208.6</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,778.0</u>	<u>4,096.3</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		157.5	157.5
儲備		4,620.5	3,938.8
<b>總權益</b>		<u>4,778.0</u>	<u>4,096.3</u>

## 財務報表附註

### 1. 財務報表的編製基準

本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。

除下述的會計政策變動外，編製本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。採納該準則導致為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

#### (i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
酒店及餐廳	431.1	370.9	153.2	117.0
投資物業	120.2	94.3	104.3	83.0
發展物業	278.3	-	(6.0)	-
投資	91.3	61.6	89.3	59.3
	<b>920.9</b>	<b>526.8</b>	<b>340.8</b>	<b>259.3</b>
投資物業之公平價值增加			94.3	271.1
其他收入淨額			48.7	42.6
發展物業			-	40.7
投資			48.7	1.9
			<b>483.8</b>	<b>573.0</b>
聯營公司			6.2	24.4
發展物業			6.2	23.2
投資			-	1.2
			<b>490.0</b>	<b>597.4</b>

#### (ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
酒店及餐廳	132.1	144.8	82.0	69.0
投資物業	1,695.6	1,595.4	22.0	20.8
發展物業	9.2	264.3	36.6	44.9
投資	1,491.7	923.9	0.7	0.9
	<b>3,328.6</b>	2,928.4	<b>141.3</b>	135.6
未能分部	1,840.2	1,519.6	249.5	216.1
	<b>5,168.8</b>	4,448.0	<b>390.8</b>	351.7

在地產發展分部中包括由本集團所佔的聯營公司進行的地產發展項目的權益為港幣八十萬元（二〇〇五年：港幣一千四百六十萬元）。

(iii) 其他資料	資本性支出		折舊及攤銷	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
酒店及餐廳	23.9	34.8	25.3	25.2
投資物業	7.8	308.7	-	-
發展物業	-	132.9	-	-
總額	<b>31.7</b>	476.4	<b>25.3</b>	25.2

除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(b) 地域分部

	收入		業績	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
香港	896.0	507.4	315.9	239.9
新加坡	24.9	19.4	24.9	19.4
	<b>920.9</b>	526.8	<b>340.8</b>	259.3

在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

3. 營業盈利

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
銷售存貨成本	291.7	26.5
折舊及攤銷	25.3	25.2
員工成本，包括退休金計劃成本港幣二百六十萬元 (二 五年：港幣四百三十萬元)	105.1	92.9
核數師酬金	0.6	0.5
及計入：		
投資物業租金毛額	120.2	94.3
減：直接支出	(12.3)	(8.4)
	<b>107.9</b>	85.9
銀行存款之利息收入	61.3	41.1
投資上市公司的股息收入	30.0	20.5

#### 4. 其他收入淨額

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
發放的遞延收入	0.8	3.9
出售可供出售投資盈利/(虧損) (包括港幣一百七十萬元(二 五年：無) 轉撥自投資重估儲備)	47.9	(2.0)
為重建中物業作出的減值準備撥回	-	40.7
	<u>48.7</u>	<u>42.6</u>

#### 5. 稅項

(a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整的盈利以百分之十七點五(二 五年：百分之十七點五)稅率計算。

(b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
是年稅項		
是年香港利得稅準備	47.6	31.8
過往年度稅項準備的高估	(0.2)	-
	<u>47.4</u>	<u>31.8</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	3.4	1.1
投資物業之公平價值改變	16.5	47.4
	<u>19.9</u>	<u>48.5</u>
總稅項費用	<u>67.3</u>	<u>80.3</u>

#### 6. 每股盈利

每股盈利乃按是年盈利港幣四億二千二百七十萬元(二 五年：港幣五億一千七百一十萬元)及截至二 六年十二月三十一日止年度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。是年度及上年度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

茲將在二〇〇六年十二月三十一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：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
攤還期在三十天內	48.4	39.3
攤還期在三十天後至六十天內	6.6	2.5
攤還期在六十天後至九十天內	0.9	0.1
攤還期超過九十天	-	0.1
	<u>55.9</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

茲將在二〇〇六年十二月三十一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：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
攤還期在三十天內	14.0	11.2
攤還期在三十天後至六十天內	5.6	3.9
攤還期在六十天後至九十天內	-	0.4
攤還期超過九十天	-	-
	<u>19.6</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。

## 10. 業績評議

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司的核數師亦協定同意本初步業績公告。

## 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

本公司將於二〇〇七年五月三日(星期四)至二〇〇七年五月九日(星期三)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇七年五月二日(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 二〇〇七年三月七日

於本公布日期，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二〇〇七年三月八日的英文虎報及信報刊登的內容。」