



海 港 企 業 有 限 公 司

股份代號：51

截至二〇一七年九月三十日止九個月
第三季度業績

集團業績

截至二〇一七年九月三十日止九個月的未經審核股東應佔集團盈利達港幣三億六千七百四十萬元，較去年同期錄得的港幣三億四千一百萬元，增加 7.7%。每股盈利為港幣 1.17 元（二〇一六年：港幣 1.08 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八千五百五十萬元計入了業績內。若不計入此項盈餘淨額，是期盈利則為港幣二億八千一百九十萬元，較去年同期增加 8.4%。

集團的營業盈利增加 14.6% 至港幣二億七千零九十萬元，此乃主要由於馬哥孛羅香港酒店商場部分的租金收入穩定增長及投資分部的投資回報增加所致。

管理層討論及分析

分部業務評議

二〇一七年首九個月內，酒店分部的總收入及營業盈利分別較去年同期增長 1.7% 及 3.6% 至港幣二億九千七百四十萬元及港幣九千八百三十萬元，此乃主要由於酒店表現稍有改善所致。期內平均入住率雖然由去年的 88% 微跌至 86%，但由於在貿易展銷期間對酒店房間的需求強勁，故平均房租仍錄得 8% 的增長。

地產投資的收入及營業盈利分別增長 3.9% 及 3.0%，至港幣九千零三十萬元及港幣七千八百一十萬元。期內租務市場活躍令租金有理想增長，因而令期內盈利和收入均有所增長。期內馬哥孛羅香港酒店的商場樓面幾近全數租出，而星光行的商場單位的出租率則為 62%。

集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓及商場和星光行的單位，經由一名獨立估值師按二〇一七年九月三十日的市值進行價值重估。期內扣除遞延稅項後重估盈餘淨額為港幣八千五百五十萬元（二〇一六年：港幣八千零九十萬元）。

物業銷售方面，域多利道六十號項目全部 73 個住宅單位於二〇一七年九月底已售罄。

新購入項目

集團一直注視中國近年經濟快速發展。國內本地生產總值每年持續增長，財富累積強勁，個人儲蓄率高，加上廣泛地區都市化，集團認為中國的物業發展提供大量投資良機。

集團除於馬哥孛羅香港酒店及星光行單位的投資外，多年來累積了充裕的財務資源，包括於二〇一七年九月底總值港幣四十億元的現金及上市證券，專門用於合適的物業投資機會。

集團於九個月期內透過合營公司購入了三幅分別位於重慶市、蘇州市及杭州市的優質地塊，開展了新收購計劃。該等購入皆透過夥拍當地強大的物業公司進行。集團認為該等投資將可擴大集團的資產及盈利基礎，並將對集團及其股東整體而言有所裨益。該三個項目概述如下：

集團於九月透過一間合營公司經公開拍賣以人民幣二十五億四千萬元購入了重慶市江北區江北城 B 區一幅地塊。集團與中國海外集團將按 55:45 擁有權的比例

共同發展該地塊。該地塊地盤總面積約一百萬平方呎，共提供五百八十萬平方呎可建總樓面面積（包括停車場），將發展成一高級住宅項目。

繼購入重慶地塊後，集團於二〇一七年十月初透過一間合營公司經公開拍賣購入了兩幅分別位於蘇州工業園區星湖街及現代大道的地塊，總代價為人民幣三十億七千三百萬元。集團與中新蘇州工業將按 80:20 擁有權的比例共同發展該兩幅地塊。兩幅地塊地盤總面積約五百六十五萬平方呎，共提供一千六百八十萬平方呎可建總樓面面積（包括停車場），擬發展成商業及住宅項目。雙方目前擬將兩幅地塊總面積約 86% 發展為住宅物業予以銷售，而餘下面積則持有作投資用途。星湖街地塊上將興建全蘇州市最高的摩天地標大廈。

於二〇一七年十月中，集團與綠城中國控股有限公司達成協議，共同發展一幅位於杭州市的地塊。集團與綠城中國控股有限公司將分別佔合營公司四成及六成權益。該地塊位於杭州市上城區錢江新城中央商務區，位置優越。該地塊總作價為人民幣三十四億九千萬，地盤總面積約九十萬六千九百一十三平方呎，共提供四百萬平方呎可建總樓面面積（包括停車場），擬發展成商業及住宅項目。

財務評議

(I) 截至二〇一七年九月三十日止九個月業績評議

營業額

截至二〇一七年九月三十日止九個月，集團的營業額為港幣四億八千九百三十萬元（二〇一六年：港幣七億三千零一十萬元）。營業額減少主要因為期內物業銷售減少。

酒店分部錄得總收入港幣二億九千七百四十萬元（二〇一六年：港幣二億九千二百四十萬元），僅輕微增長 1.7%，此乃受馬哥孛羅香港酒店內一間餐廳自二〇一六年十一月起暫停營業進行翻新所影響。因期內平均房租較去年為高，故房租收入錄得 5.5% 增長。

物業投資收入上升 3.9%，至港幣九千零三十萬元（二〇一六年：港幣八千六百九十萬元），此乃由於馬哥孛羅香港酒店的商場產生的租金收入持續穩定增長所致，然而該收入增加卻被一主要租戶遷離星光行單位導致租金收入減少所緩減。

物業發展分部收入下跌 97.6% 至港幣六百七十萬元（二〇一六年：港幣二億七千八百三十萬元），此乃由於二〇一六年已售出域多利道六十號 72 個住

宅單位，而期內則售出餘下的一個單位所致。

投資分部從集團現金盈餘和投資所產生的利息和股息收入增加 30.9%至港幣九千四百九十萬元（二〇一六年：港幣七千二百五十萬元）。

營業盈利

集團的綜合營業盈利上升 14.6%或港幣三千四百六十萬元，至港幣二億七千零九十萬元（二〇一六年：港幣二億三千六百三十萬元）。營業盈利改善主要由於上述投資分部收入增加而令營業盈利增長 31.2%至港幣九千二百九十萬元所致。酒店及物業投資分部亦分別錄得營業盈利增長 3.6%及 3.0%至港幣九千八百三十萬元及港幣七千八百一十萬元。

其它項目

集團盈利計入了其它淨收入港幣三千九百一十萬元（二〇一六年：港幣四千八百五十萬元），此數額主要包括出售若干上市投資盈利港幣三千八百三十萬元。

所佔聯營公司盈利

截至二〇一七年九月三十日止九個月的所佔聯營公司盈利為港幣四百萬元，較去年同期增加港幣一百萬元，此乃主要由於期內出售擎天半島餘下車位的應佔盈利增加所致。

稅項

由於期內營業盈利增加，因此是期稅項支出增加 11.8%至港幣五千零二十萬元（二〇一六年：港幣四千四百九十萬元）。

股東應佔盈利

截至二〇一七年九月三十日止九個月的未經審核股東應佔集團盈利為港幣三億六千七百四十萬元（二〇一六年：港幣三億四千一百萬元），增加了港幣二千六百四十萬元或 7.7%。每股盈利為港幣 1.17 元（二〇一六年：港幣 1.08 元）。

集團的投資物業已按二〇一七年九月三十日的市值進行價值重估，扣除遞延稅項後盈餘淨額港幣八千五百五十萬元（二〇一六年：港幣八千零九十萬元）已計入損益賬內。

若不計入此盈餘淨額，是期盈利則為港幣二億八千一百九十萬元，較二〇一六年同期增加 8.4%。業績理想乃主要由於股息及利息收入增加所致。

(II) 變現狀況及財務資源

於二〇一七年九月三十日，集團的股東權益為港幣五十七億二千零五十萬元，相等於每股港幣 18.16 元(二〇一六年十二月三十一日：每股港幣 15.17 元)。

於二〇一七年九月三十日，集團的現金淨額為港幣二億九千七百九十萬元，較二〇一六年十二月三十一日的港幣十八億四千零二十萬元減少 83.8%。現金淨額減少主要因為購入上市投資為數港幣十五億二千八百七十萬元及就重慶項目支付地塊定金為數港幣一億七千七百一十萬元的淨現金流出所致。大部分餘裕現金已調撥作銀行存款。於二〇一七年九月三十日，集團亦持有一個主要由藍籌證券組成的投資組合，其於當日的總市值為港幣三十七億二千三百六十萬元(二〇一六年：港幣十四億九千萬元)。投資組合的表現理想，與股票市場相符。

於二〇一七年九月三十日，除新購入的中國項目日後的收入和支出外，本集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。中國項目的收入和支出以人民幣為本位。除地價外，本集團將以人民幣借款為中國項目的發展成本融資。

綜合損益賬
截至二〇〇七年九月三十日止九個月

	附註	未經審核 30/9/2007 港幣 百萬元	未經審核 30/9/2006 港幣 百萬元
營業額	2	489.3	730.1
直接成本及營業費用		(178.6)	(438.6)
銷售及推銷費用		(17.1)	(35.8)
折舊及攤銷		(18.5)	(15.9)
行政及公司費用		(4.2)	(3.5)
營業盈利	3	270.9	236.3
投資物業之公平價值增加		103.6	98.1
其它收入淨額	4	39.1	48.5
		<u>413.6</u>	<u>382.9</u>
所佔聯營公司盈利減虧損		4.0	3.0
除稅前盈利		417.6	385.9
稅項	5(b)	(50.2)	(44.9)
股東應佔盈利		<u>367.4</u>	<u>341.0</u>
股東應佔是期股息			
是期宣佈之中期股息	6(a)	<u>15.8</u>	<u>15.8</u>
每股盈利	7	<u>港幣 1.17 元</u>	<u>港幣 1.08 元</u>

綜合資產負債表
二 七年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2007 港幣 百萬元	經審核 31/12/2006 港幣 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		1,767.0	1,663.0
租賃土地		15.2	15.2
其它物業、機器及設備		71.2	63.4
聯營公司權益		0.4	0.8
可供出售投資		3,723.6	1,490.0
長期應收款項		2.1	3.1
僱員福利		5.8	6.7
		<u>5,585.3</u>	<u>3,242.2</u>
流動資產			
存貨		3.1	7.6
應收貿易及其它賬項		92.3	78.8
現金及現金等價項目		297.9	1,840.2
		<u>715.3</u>	<u>1,926.6</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項		142.9	140.5
應付稅項		46.1	22.6
		<u>189.0</u>	<u>163.1</u>
流動資產淨值		<u>526.3</u>	<u>1,763.5</u>
總資產減流動負債		<u>6,111.6</u>	<u>5,005.7</u>
非流動負債			
遞延收入		-	0.8
遞延稅項		246.2	226.9
		<u>246.2</u>	<u>227.7</u>
資產淨值		<u>5,865.4</u>	<u>4,778.0</u>
資本及儲備			
股本		157.5	157.5
儲備		5,563.0	4,620.5
股東權益		<u>5,720.5</u>	<u>4,778.0</u>
少數股東權益		<u>144.9</u>	<u>-</u>
總權益		<u>5,865.4</u>	<u>4,778.0</u>

財務報表附註

1. 財務報表的編製基準

編製本季度財務報表所採用的會計政策與截至二〇〇七年六月三十日止期間的財務報表一致，已於截至二〇〇七年六月三十日止年度的中期財務報表內詳述。

2. 分部資料

(a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	30/9/2007 港幣 百萬元	30/9/2006 港幣 百萬元	30/9/2007 港幣 百萬元	30/9/2006 港幣 百萬元
酒店及餐廳	297.4	292.4	98.3	94.9
投資物業	90.3	86.9	78.1	75.8
發展物業	6.7	278.3	1.6	(5.2)
投資	94.9	72.5	92.9	70.8
	489.3	730.1	270.9	236.3
投資物業之 公平價值增加			103.6	98.1
其它收入淨額投資			39.1	48.5
			413.6	382.9
聯營公司 發展物業			4.0	3.0
除稅前盈利			417.6	385.9

(b) 地域分部

	分部收入		分部業績	
	30/9/2007 港幣 百萬元	30/9/2006 港幣 百萬元	30/9/2007 港幣 百萬元	30/9/2006 港幣 百萬元
香港	458.4	705.2	240.0	211.4
新加坡	30.9	24.9	30.9	24.9
	489.3	730.1	270.9	236.3

是期內各分部互相之間並無錄得任何收入。

3. 營業盈利

	30/9/2007 港幣 百萬元	30/9/2006 港幣 百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
銷售存貨成本	21.6	281.5
折舊及攤銷	18.5	15.9
員工成本包括退休計劃成本港幣二百六十萬元 (二 六年：港幣四百三十萬元)	80.2	78.7
核數師酬金	0.5	0.4
及計入：		
投資物業租金毛額	79.6	73.7
減：直接支出	(9.6)	(8.7)
	<u>70.0</u>	<u>65.0</u>
銀行存款之利息收入	47.8	42.8
投資上市公司的股息收入	47.1	29.7
	<u>47.1</u>	<u>29.7</u>

4. 其它收入淨額

	30/9/2007 港幣 百萬元	30/9/2006 港幣 百萬元
發放的遞延收入	0.8	0.6
出售可供出售投資盈利	38.3	47.9
	<u>39.1</u>	<u>48.5</u>

5. 稅項

(a) 香港利得稅準備，乃按照本期內為應課稅而作出調整的盈利以 17.5%（二
六年：17.5%）稅率計算。

(b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	30/9/2007 港幣 百萬元	30/9/2006 港幣 百萬元
是期稅項		
是期香港利得稅準備	31.1	27.3
過往年度稅項準備的高估	(0.2)	(0.2)
	<u>30.9</u>	<u>27.1</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	1.2	0.6
投資物業之公平價值改變	18.1	17.2
	<u>19.3</u>	<u>17.8</u>
總稅項費用	<u>50.2</u>	<u>44.9</u>

(c) 截至二 七年九月三十日止九個月的所佔聯營公司稅項港幣八十萬元
（二 六年：港幣四十萬元）已計入所佔聯營公司盈利減虧損內。

6. 股息

(a) 是期股息

	30/9/2007 港幣 百萬元	30/9/2006 港幣 百萬元
是期宣佈之中期股息		
每股五仙（二 六年：每股五仙）	15.8	15.8

(b) 去年之股息於是期批准及派發

	30/9/2007 港幣 百萬元	30/9/2006 港幣 百萬元
去年之末期股息於是期批准及派發為		
每股二十四仙（二 六年：每股十二仙）	75.6	37.8

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣三億六千七百四十萬元（二〇一六年：港幣三億四千一百萬元）及截至二〇一七年九月三十日止是期內已發行的普通股三億一千五百萬股（二〇一六年：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。

承董事會命

秘書

陳永生

謹啟

香港 二〇一七年十一月十三日

於本公告日期，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施道敦先生、史習平先生和陳文裘先生。