

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



海港企業有限公司

海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

## 二〇〇九年度末期業績公告

### 集團業績摘要

- 國內地產項目的應佔土地儲備總面積為二千六百萬平方呎，按應佔成本港幣八十五億元予以列報，佔本集團總業務資產 64%，預期在分期落成時可為集團產生理想回報，然而至現時為止並未確認任何營業額或盈利。
- 香港業務資產價值達港幣四十七億元，佔本集團總業務資產 36%，於二〇〇九年產生營業盈利 4.8%。
- 二〇〇九年五月，集團以每股港幣 3.99 元成功進行供股，獲淨收益港幣九億三千五百二十萬元，強化了集團的股本基礎。
- 由於旅遊需求疲弱，二〇〇九年酒店分部受嚴重打擊。地產投資分部則受惠於穩定的租務市場，盈利錄得輕微上升。
- 集團營業額達港幣五億六千六百三十萬元（二〇〇八年：港幣六億六千四百二十萬元）。
- 股東應佔盈利增加 191%至港幣四億九千六百九十萬元（二〇〇八年：港幣一億七千零五十萬元），包括較高的投資物業重估盈餘。每股盈利為港幣 0.78 元（二〇〇八年：港幣 0.36 元）。
- 於二〇〇九年終結時，資產賬面淨值為每股港幣 12.57 元。若將酒店資產亦按估值予以列報，經調整資產淨值則為每股港幣 16.24 元。
- 建議末期股息每股港幣 0.15 元，因而截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的全年股息合共每股港幣 0.20 元。

## 股息

中期股息每股港幣 0.05 元（二〇〇八年：港幣 0.05 元），已於二〇〇九年九月派發，該項股息總額為港幣三千五百四十萬元（二〇〇八年：港幣二千三百六十萬元）。董事會建議在二〇一〇年六月三日派發末期股息每股港幣 0.15 元（二〇〇八年：港幣 0.15 元），此項股息總額為港幣一億零六百三十萬元。若建議獲得通過，截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的股息將合共為每股港幣 0.20 元（二〇〇八年：港幣 0.20 元）。

## 管理層討論及分析

### 分部業務評議

全球金融海嘯及豬型流感威脅在二〇〇九年上半年嚴重影響世界各地旅遊業。儘管需求在下半年貿易展銷及節日期間回升，**酒店分部**的收入及營業盈利分別較二〇〇八年下降 17% 及 30%。平均入住率下跌至 79%，而平均房租則較去年下跌 19%。

下半年經濟活動及消費者情緒逐漸復甦。**地產投資分部**的營業額上升 4%，而營業盈利則上升 5%。

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物業，已由一名獨立估值師按二〇〇九年十二月三十一日的市值進行價值重估。二〇〇九年扣除遞延稅項後的重估盈餘淨額為港幣一億九千三百二十萬元（二〇〇八年：港幣二千六百三十萬元）。

### 中國物業

內地各地區迅速城鎮化、經濟發展充滿活力，以及個人儲蓄率趨高，集團對內地房地產市場的基礎前景充滿信心。政府已在近期舉行的中央經濟工作會議中承諾推進城鎮化及放寬遷移到縣市的戶籍限制，正好預示對城鎮物業的需求，並理應對住宅價格提供長遠支持。於二〇〇九年十二月底，集團的應佔土地儲備總面積約為二千六百萬平方呎，包括分別位於上海市、重慶市、蘇州市和常州市的五幅獨資或合資擁有的優質地塊。由於這些新項目仍處於早期發展階段，尚未開始對集團的收入及盈利作出有意義的貢獻。

上海的新江灣城發展項目的地盤面積有六十萬平方呎，總樓面面積為一百零八萬平方呎。新江灣城提供上海市內僅有的原始生態環境，有大片林木和濕地，是為迎合優質生活社區概念而建設。發展項目由中等樓層高度的高檔次住宅組成，鄰

近被定位為上海市四大副中心之一的商業中心五角場，毗鄰預期於本年內通車的上海軌道交通 10 號線車站。鄰近地盤的另外兩條軌道交通行車線（17 號線及 18 號線）亦正規劃中。鄰近地區的周邊設施規模大而豐富，包括生態公園、文化中心、體育館、著名學府如復旦大學和同濟大學附屬中學等教育設施，應有盡有。項目預計於二〇一二年落成，地基工程已經完成，現正進行建築工程，第一期計劃於本年年中推出預售。

重慶項目是集團與中國海外發展共同發展的項目（集團佔五成五權益），位於江北城，前臨長江及嘉陵江，位置優越。重慶獲選為五大國家中心城市之一，兼且是當中唯一一個位於中國中西部的城市。江北城將會發展成未來交通網絡完善的中央商務區。鄰近的三條橫跨嘉陵江和長江至舊中央商務區渝中區和企業總部新集中地彈子石區的大橋已建成。此外，輕軌 6 號線和 9 號線將會行經此區，兩條列車線分別於該地塊附近設有車站。新中央商務區的發展項目包括設有公共設施、三個主題公園和購物商場的記憶之城，以及設有甲級寫字樓大廈、五星級酒店和購物商場的未來之城。集團該項目毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和十萬平方米的中央公園，地盤面積約一百萬平方呎，提供二百五十萬平方呎應佔總樓面面積。此顯赫住宅發展項目的設計正進行審批，項目計劃於二〇一四年前分期落成。

兩個蘇州項目由集團與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成擁有權的合營公司發展，合共地盤總面積為五百六十五萬平方呎，共提供一千三百五十萬平方呎應佔總樓面面積。蘇州是最頂尖和最具活力的二線城市之一，位處長江三角洲心臟地帶，製造業和貿易蓬勃，人口達六百三十萬，二〇〇九年的本地生產總值有 11.5% 的增長，超越全國的平均增長率。

第一個項目位於新中央商務區內的星湖街，將興建四百五十米高的摩天地標（集寫字樓、酒店與公寓的綜合大廈），為江蘇省最高的建築物，飽覽金雞湖和蘇州全市景貌。地下網絡將接通兩個鄰近的地鐵站，項目亦將享有區內建設成熟的交通網絡，包括通往上海、杭州和南京的便捷公路和高速鐵路。三月初舉行了動土儀式，挖土工程已經展開，項目計劃於二〇一六年落成。

第二個項目則位於蘇州工業園區內的現代大道，該區的總市鎮規劃達國際級水平，將有多項大型住宅發展項目以迎合園區內對住宅物業的大量而穩定的需求。項目地塊座落於蘇州東部發展的核心區，沿現代大道的主要東西軸線，毗鄰未來的地鐵總站，位置優越。該地塊又分為四幅小地塊，每幅小地塊將分期發展成高級住宅項目。第一期建築工程計劃於二〇一〇年三月展開，整個項目計劃於二〇一七年落成。

常州項目位於新北區未來的中央商務區，距離市中心僅五公里，毗鄰國家四A級景區中華恐龍園及新區公園，水、空交通網絡完善，連接常州民航機場及滬寧高速鐵路，位置優越。常州有超過二千五百年的文化歷史，是上海與南京之間的中間點（距離上海一百七十公里，距離南京則一百一十公里），與毗鄰的蘇州和無錫組成蘇錫常都市圈，是中國最富庶的地區之一。二〇〇九年常州的本地生產總值錄得11.7%的增長，達人民幣二千五百一十八億七千萬元。常州在二〇〇八年獲福布斯雜誌選為中國最佳商業城市之一。項目的地盤總面積為四百四十萬平方呎，提供八百七十萬平方呎應佔總樓面面積。發展項目主要由高級住宅組成，包括高層大廈、半獨立屋和別墅、一間五星級酒店以及一間國賓館。住宅發展項目的建築工程已經展開。整個項目計劃於二〇一六年前分期落成，第一期計劃於本月稍後推出市場預售。

## 財務評議

### (I) 二〇〇九年度末期業績評議

#### 營業額

集團的酒店業務遭受空前的金融動蕩和豬型流感威脅嚴重打擊。集團營業額下滑 15%至港幣五億六千六百三十萬元（二〇〇八年：港幣六億六千四百二十萬元）。

酒店分部的總收入為港幣三億九千一百一十萬元（二〇〇八年：港幣四億七千二百四十萬元），下跌 17%，主要因為在市場疲弱下房租收入減少所致。馬哥孛羅香港酒店的平均房租按年下跌 19%，而入住率則下跌至 79%。

儘管馬哥孛羅香港酒店商場的租戶組合重組造成干擾，地產投資表現穩定，收入輕微增加至港幣一億四千零一十萬元（二〇〇八年：港幣一億三千四百五十萬元）。星光行單位已於二〇〇八年最後一季完成翻新工程，出租率有所改善，收入因而增加。

投資及其它分部方面，從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息收入減少 39%至港幣三千五百一十萬元（二〇〇八年：港幣五千七百三十萬元），反映出集團的投資組合的減少以及現時利率極低的環境。

#### 營業盈利

集團的營業盈利減少 22%至港幣二億四千四百五十萬元（二〇〇八年：港幣三億一千一百九十萬元）。酒店分部的盈利下跌 30%至港幣一億一千二百三十萬元，而地產投資分部的盈利則輕微增加至港幣一億一千五百七十萬

元。投資及其它分部的盈利下降至港幣三千五百一十萬元（二〇〇八年：港幣五千七百三十萬元），因為利息和股息收入減少所致。

### **投資物業公允價值增加**

集團的已落成投資物業以一名獨立估值師按二〇〇九年十二月三十一日的市值進行的估值重新予以列報，產生盈餘港幣二億三千一百四十萬元（二〇〇八年：港幣三千一百五十萬元）。扣除遞延稅項後的盈餘淨額為港幣一億九千三百二十萬元（二〇〇八年：港幣二千六百三十萬元），並已於收益表內列報。集團的發展中投資物業並未以公允價值報值，根據經修訂的《香港會計準則》第 40 號（將發展中投資物業納入投資物業的定義），集團會在該等物業的公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方會以公允價值列報該等物業。

### **其它淨收入**

是年其它淨收入為港幣九千六百五十萬元（二〇〇八年：虧損港幣二千三百九十萬元），主要包括外匯淨收益（去年錄得外匯虧損）及出售投資所得收益。

### **其它扣除淨額**

其它扣除淨額乃可供出售投資的減值虧損，是年並無為此作撥備的需要（二〇〇八年：港幣四千七百五十萬元）。

### **財務支出**

淨財務支出減少至港幣一千三百萬元（二〇〇八年：港幣六千七百一十萬元），因為集團的銀行借款取得低平均年利率。該支出已扣除撥作集團的中國項目的資產成本港幣一千零八十萬元（二〇〇八年：無）。

### **所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績**

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後盈利為港幣一千四百二十萬元（二〇〇八年：虧損港幣一千一百萬元），主要來自撥回聯營公司為之前進行發展的一個地產項目多出的或然建築費用，卻因參與中國地產項目（仍處於早期發展階段）的共同發展公司錄得初期虧損而被局部抵銷。

## 稅項

是年稅項支出增加至港幣七千七百萬元（二〇〇八年：港幣二千四百三十萬元），因為投資物業的重估盈餘增加。

## 股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 191% 至港幣四億九千六百九十萬元（二〇〇八年：港幣一億七千零五十萬元），主要是其它淨收入及投資物業重估盈餘增加所致。按已發行股份的加權平均數六億三千九百二十萬股（包括年內發行的二億三千六百三十萬股新股在內）來計算，每股盈利為港幣 0.78 元（二〇〇八年：（因供股而重新編列）按四億七千八百一十萬股股份計算，每股盈利為港幣 0.36 元）。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣一億九千三百二十萬元（二〇〇八年：港幣二千六百三十萬元以及稅率下調 1% 所導致的相關遞延稅收抵免港幣一千零九十萬元），集團是年淨盈利則為港幣三億零三百七十萬元（二〇〇八年：港幣一億三千三百三十萬元），較去年增加一億七千零四十萬元或 128%。

## (II) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 供股

本公司於二〇〇九年五月完成供股，按每股港幣 3.99 元發行二億三千六百三十萬股新普通股，籌集得淨款項港幣九億三千五百二十萬元。

### 股東權益

於二〇〇九年十二月三十一日，集團的股東權益為港幣八十九億零五百八十萬元，按經二〇〇九年五月完成的供股擴大後的七億零八百八十萬股已發行股份來計算，相等於每股港幣 12.57 元（二〇〇八年：按四億七千二百五十萬股已發行股份計算，每股港幣 14.96 元）。

集團的酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。假若根據一名獨立估值師按二〇〇九年十二月三十一日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣二十六億零四百萬元，並增加集團的股東權益至港幣一百一十五億零九百八十萬元，相等於每股港幣 16.24 元。

## 總資產

集團的總資產增加 14% 至港幣一百三十一億四千九百七十萬元（二〇〇八年：港幣一百一十五億零七百一十萬元），主要由於集團的投資物業及可供出售投資升值及供股籌集得的款項所致，大部分款項已用作支付中國發展項目的地價。

集團的主要資產包括發展中物業港幣六十四億七千二百七十萬元、共同發展公司的權益港幣十六億五千零九十萬元及投資物業港幣二十五億一千五百五十萬元。其它主要資產包括銀行存款和現金港幣十一億二千四百萬元及可供出售投資港幣十一億九千三百萬元。

集團於以往年度並非將發展中投資物業分類為投資物業並只按成本列報價值。由於相關會計準則變動，該等合共港幣四億零二百二十萬元的物業已分類為投資物業，並須在公允價值首次可以可靠地計量或物業落成當日的較早者，以公允價值計量。年內並無就該等發展中物業確認任何公允價值收益或虧損。

## 負債比率

於二〇〇九年十二月三十一日，集團有負債淨額港幣十八億二千九百二十萬元（二〇〇八年：港幣十八億零六百六十萬元），這是由港幣二十九億五千三百二十萬元的銀行借款減港幣十一億二千四百萬元的現金所得。負債淨額與股東權益比率為 20.5%（二〇〇八年：25.6%）。

## 財務及可用信貸和資金

於二〇〇九年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十六億一千七百二十萬元，當中港幣二十九億五千三百二十萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣三十三億五千一百四十萬元（二〇〇八年：港幣二十一億七千四百一十萬元）的集團的酒店和投資物業以及發展中物業按揭作抵押。

集團的債務實際以港元和人民幣為本位。集團將進一步尋求人民幣借款來源，為中國項目的發展成本融資。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及匯率波動。

## 營運業務及投資活動帶來的淨現金流

是年集團營運業務在營運資金變動前，產生淨現金流入港幣二億四千零四十萬元（二〇〇八年：港幣二億八千零九十萬元），營運資金變動導致淨現金流出港幣五億五千八百三十萬元（二〇〇八年：港幣三十五億五千一百五十萬元），主要由於支付中國發展項目的地價及建築費用所致。投資活動方面，集團有淨現金流出港幣五億三千八百七十萬元，主要用於投資於參與中國地產項目的共同發展公司。二〇〇九年五月收取了供股的淨款項港幣九億三千五百二十萬元。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。於二〇〇九年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十一億九千三百萬元（二〇〇八年：港幣六億零四百萬元），有需要時該投資組合可變現以應付集團的承擔。投資組合的表現大致跟隨股票市場。

## 承擔

於二〇〇九年十二月三十一日，集團主要為內地發展項目（由集團及經共同發展公司發展）作出而未償付的承擔總金額為港幣一百三十九億元，當中港幣五億元已簽約。各項已承擔的地產發展將於未來數年分階段進行，資金由內部財務資源、物業預售收益及銀行借貸撥付。

## (III) 出售／購入

集團於二〇〇九年四月完成一項股份互換交易，因而實效上出售了一間擁有杭州藍色錢江項目的共同發展公司的 40% 權益，以換取一間擁有上海新江灣城項目的附屬公司的 100% 權益，獲淨現金流入人民幣一億四千五百一十萬元。

## (IV) 人力資源

於二〇〇九年十二月三十一日，集團旗下僱員約五百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為不定額酬金，以獎勵個人工作表現及對個別集團的成績和業績作出的貢獻。截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的員工成本總額為港幣一億一千二百四十萬元。

## 企業管治常規守則

截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內，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（其中相當大比例乃獨立非執行董事）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。

綜合收益表  
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
營業額	2	566.3	664.2
直接成本及營業費用		(252.0)	(274.8)
銷售及推銷費用		(24.5)	(25.1)
行政及公司費用		(21.1)	(16.3)
未扣除折舊及攤銷、利息及稅項前的營業盈利		268.7	348.0
折舊及攤銷		(24.2)	(36.1)
營業盈利	3	244.5	311.9
投資物業之公允價值增加		231.4	31.5
其它收入 / (虧損) 淨額	4	96.5	(23.9)
其它扣除淨額	5	-	(47.5)
		572.4	272.0
財務支出	6	(13.0)	(67.1)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		17.5	(0.1)
共同發展公司		(3.3)	(10.9)
除稅前盈利		573.6	193.9
稅項	7(b)	(77.0)	(24.3)
是年盈利		496.6	169.6
應佔盈利：			
公司股東		496.9	170.5
少數股東權益		(0.3)	(0.9)
		496.6	169.6
每股盈利	8		
基本		港幣 0.78 元	港幣 0.36 元
攤薄後		港幣 0.78 元	港幣 0.36 元

綜合全面收益表  
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
是年盈利	496.6	169.6
其它全面收益		
匯兌差額自折算：	(41.5)	241.8
- 海外附屬公司之財務報表	4.7	177.2
- 共同發展公司之財務報表	(46.2)	64.6
可供出售投資：		
投資重估儲備之變動淨額	541.4	(935.2)
重估盈餘 / (虧損)	552.1	(649.4)
減：重新分類調整		
- 出售所得收益撥入盈利或虧損	(10.7)	(333.3)
- 減值虧損撥入盈利或虧損	-	47.5
界定福利退休計劃精算盈餘 / (虧損)	12.8	(14.7)
是年其它全面收益	512.7	(708.1)
本年全面收益總額	<b>1,009.3</b>	<b>(538.5)</b>
全面收益總額應佔：		
公司股東	1,009.9	(550.8)
少數股東權益	(0.6)	12.3
	<b>1,009.3</b>	<b>(538.5)</b>

# 綜合財務狀況表

## 二〇〇九年十二月三十一日

	附註	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		2,515.5	1,877.0
租賃土地		15.2	15.2
其它物業、機器及設備		59.2	80.4
聯營公司權益		0.2	0.7
共同發展公司權益		1,650.9	2,586.7
可供出售投資		1,193.0	604.0
長期應收款項		-	0.5
僱員退休福利資產		11.0	-
衍生金融工具資產		-	2.9
		<b>5,445.0</b>	<b>5,167.4</b>
<b>流動資產</b>			
待沽發展中物業		6,472.7	4,972.6
存貨		2.9	3.4
應收貿易及其它賬項	9	95.8	105.3
衍生金融工具資產		9.3	-
銀行存款及現金		1,124.0	1,258.4
		<b>7,704.7</b>	<b>6,339.7</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	210.9	180.9
衍生金融工具負債		-	165.8
應付稅項		79.6	77.4
		<b>290.5</b>	<b>424.1</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,414.2</b>	<b>5,915.6</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,859.2</b>	<b>11,083.0</b>
<b>非流動負債</b>			
僱員退休福利負債		-	3.6
衍生金融工具負債		8.2	1.3
銀行借款		2,953.2	3,065.0
遞延稅項		290.2	250.3
		<b>3,251.6</b>	<b>3,320.2</b>
<b>資產淨值</b>		<b>9,607.6</b>	<b>7,762.8</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		354.4	236.3
儲備		8,551.4	6,830.7
<b>股東權益</b>		<b>8,905.8</b>	<b>7,067.0</b>
少數股東權益		701.8	695.8
<b>總權益</b>		<b>9,607.6</b>	<b>7,762.8</b>

## 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》（「財務準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）、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。

除以下變動外，編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

由二〇〇九年一月一日起生效，本集團已採用以下與集團的財務報表相關的新修訂《香港財務報告準則》（「財務報告準則」）、修訂及詮釋。

《香港會計準則》第1號 （經修訂）	「財務報表的呈報」
《香港財務報告準則》第8號	「經營分部」
《香港財務報告準則》 之改進（二〇〇八）	「《香港會計準則》 第40號「投資物業」的修訂」
《香港（國際財務報告準則詮釋委員 會）》詮釋第13號	「顧客忠誠計劃」
《香港財務報告準則》第7號之修訂	「改進金融工具的披露」

#### (a) 《香港會計準則》第1號（經修訂）「財務報表的呈報」

因採納《香港會計準則》第1號（修訂），股東的股本權益變動與所有其它收入及支出分開呈列在經修訂的股本權益變動表。所有其它收入及支出若確認為本期損益時，在綜合收益表內呈列；其餘的在綜合全面收益表（一個新的主要報表）內呈列。為求與新格式一致，當中相關的數額已重新呈報。此項呈報的變動並沒有對任何一期已呈報的損益、總收入及支出或淨資產構成影響。

#### (b) 《香港財務報告準則》第8號「經營分部」

《香港財務報告準則》第8號要求分部呈報按集團主要營運決策者關注及管理集團的方法，與每個可報告的分部向集團主要營運決策者報告，而集團主要營運決策者用以評估分部的表現及就營運事項作出決策的數

額作計量。這有別與過往年度的分部資料，過往年度的分部資料按集團的財務報表，以相關的產品和服務及以地域作基準分成分部。採納《香港財務報告準則》第8號使分部資料的呈報與向集團管理高層提供的內部報告更為一致，及導致披露經修訂呈報。當中相關的數額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新呈報。

(c) 《香港財務報告準則》之改進（二〇〇八）「《香港會計準則》第 40 號「投資物業」的修訂」

因採納《香港會計準則》第40號的修訂，當公允價值首先變得可準確計算及物業日期，兩者以較早為準，發展中的投資物業將按公允價值報值。任何收益或虧損將被確認為盈利或虧損，與所有其它投資物業按公允價值報值所採納的政策一致。該等物業先前按成本值報值直至建造已完工為止，此時按公允價值報值，任何收益或虧損被確認為盈利或虧損。此修訂於生效之後始適用。因採納這修訂，本集團於二〇〇九年一月一日已將發展中物業為港幣四億零二百二十萬元由發展中物業重新分類為投資物業。集團的發展中投資物業並未以公允價值報值，集團會在該等物業的公允價值首次可以可靠地計量或該等物業落成當日的較早者，該等物業方會以公允價值報值。期內並無就該等發展中物業確認任何公允價值增加或減少。

(d) 《香港（國際財務報告準則詮釋委員會）》詮釋第 13 號「顧客忠誠計劃」

《香港（國際財務報告準則詮釋委員會）》詮釋第13號闡明，如產品或服務出售時連同顧客忠誠獎勵，從顧客所得的部分代價應被遞延，直至有關顧客忠誠獎勵被兌現為止。採納《香港（國際財務報告準則詮釋委員會）》詮釋第13號對本集團於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日的業績及財務狀況並無重大影響。

(e) 《香港財務報告準則》第 7 號之修訂「改進金融工具的披露」

因採納《香港財務報告準則》第7號的修訂，財務報表擴大對金融工具的披露，當中包括金融工具公允價值的計算方法；並把公允價值根據使用市場數據來計算的程度分三個階層披露。本集團按《香港財務報告準則》第7號的修訂中的過渡條款，無需就有關計算公允價值的新增披露提供上年度可作比較的資料。

## 2. 分部資料

集團根據提供的服務及產品之性質管理各種業務。管理層已確定四個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是酒店、地產投資、地產發展和投資及其它。本集團沒有把任何營運分部組合成以上可報告的分部。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店的業務。

地產投資分部主要是集團在香港的投資物業的物業租賃。目前，集團的物業組合亦包括若干在中國作投資用途的發展項目。

地產發展分部包含發展、設計、建造、出售及市場推廣於香港及中國買賣物業的有關活動。

投資及其它分部包括管理企業資產及負債、可供出售投資及衍生金融工具的活動。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及共同發展公司的業績評估表現。

分部資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形、無形資產及流動資產，但並不包括所得稅資產。分部負債包括與每個分部直接相關及由每個分部管理的全部負債及借貸，但並不包括所得稅負債。

(a) 分部收益之分析

	營業額 港幣 百萬元	營業盈利 ／(虧損) 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它 ／收入 (費用) 淨額 港幣 百萬元	其它扣除 淨額 港幣 百萬元	財務成本 港幣 百萬元	除稅後 所佔聯營 公司業績 港幣 百萬元	除稅後所 佔共同發 展公司業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利／ (虧損) 港幣 百萬元
二〇〇九年									
酒店	391.1	112.3	-	-	-	(8.6)	-	-	103.7
地產投資	140.1	115.7	231.4	-	-	-	-	-	347.1
地產發展	-	(12.8)	-	5.4	-	(1.9)	17.5	(3.3)	4.9
投資及其它	35.1	35.1	-	91.1	-	(2.5)	-	-	123.7
分部總額	566.3	250.3	231.4	96.5	-	(13.0)	17.5	(3.3)	579.4
公司費用	-	(5.8)	-	-	-	-	-	-	(5.8)
總額	566.3	244.5	231.4	96.5	-	(13.0)	17.5	(3.3)	573.6
二〇〇八年									
酒店	472.4	161.1	-	-	-	(28.5)	-	-	132.6
地產投資	134.5	109.9	31.5	-	-	-	-	-	141.4
地產發展	-	(7.9)	-	(1.4)	-	(23.6)	(0.1)	(10.9)	(43.9)
投資及其它	57.3	57.3	-	(22.5)	(47.5)	(15.0)	-	-	(27.7)
分部總額	664.2	320.4	31.5	(23.9)	(47.5)	(67.1)	(0.1)	(10.9)	202.4
公司費用	-	(8.5)	-	-	-	-	-	-	(8.5)
總額	664.2	311.9	31.5	(23.9)	(47.5)	(67.1)	(0.1)	(10.9)	193.9

(i) 折舊及攤銷絕大部分源自酒店分部。

(ii) 利息收入全部源自投資及其它分部。

(iii) 在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

## (b) 資產分析

	資產	
	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
酒店	117.2	143.1
地產投資	2,163.5	1,928.9
地產發展	8,937.0	7,761.2
投資及其它	1,932.0	1,673.9
集團總額	<b>13,149.7</b>	<b>11,507.1</b>

## (c) 地域資料

	收入		指定 非流動資產	
	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
香港	532.4	620.4	2,299.7	1,990.4
中國	3.2	5.9	2,057.6	2,587.4
新加坡	30.7	37.9	1,076.7	586.7
集團總額	<b>566.3</b>	<b>664.2</b>	<b>5,434.0</b>	<b>5,164.5</b>

指定非流動資產是指除僱員退休福利資產、遞延稅項資產及衍生金融工具資產外的非流動資產。

### 3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷	24.2	36.1
員工成本	112.4	120.0
核數師酬金	1.5	1.8
租金收入減直接支出(附註 i)	(118.9)	(111.1)
銀行存款利息收入	(4.4)	(14.4)
上市投資股息收入	(30.7)	(42.9)

附註：

- (i) 租金收入已包括或有租金港幣四千八百五十萬元(二〇〇八年: 港幣四千九百四十萬元)。

### 4. 其它收入 / (虧損) 淨額

	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
出售可供出售投資盈利 — 包括港幣一千零七十萬元(二〇〇八年: 港幣三億三千三百三十萬元)重新分類自投 資重估儲備)	54.6	143.2
匯兌收益 / (虧損) 淨額	38.5	(167.1)
出售共同發展公司盈利淨額	3.4	-
	<b>96.5</b>	<b>(23.9)</b>

### 5. 其它扣除淨額

其它扣除淨額是指可供出售投資減值。

## 6. 財務成本

	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	16.3	64.8
其它財務成本	6.0	3.9
	<u>22.3</u>	<u>68.7</u>
減：撥作資產成本	(10.8)	-
	<u>11.5</u>	<u>68.7</u>
貨幣利率掉期合約的公允價值變化	1.5	(1.6)
	<u>13.0</u>	<u>67.1</u>

以上利息支出已計入貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

## 7. 稅項

(a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以 16.5%（二〇〇八年：16.5%）稅率計算。

(b) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
<b>是年稅項</b>		
本年度內準備的香港利得稅	35.4	53.2
過往年度稅項準備的低估/(高估)	1.7	(19.2)
	<u>37.1</u>	<u>34.0</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之公允價值改變	38.2	5.2
源自及撥回暫時差異	1.7	(2.7)
因稅率變動對遞延稅項於一月一日之結存之影響	-	(12.2)
	<u>39.9</u>	<u>(9.7)</u>
總稅項費用	<u>77.0</u>	<u>24.3</u>

(c) 是年所佔聯營公司之稅項為港幣三百四十萬元（二〇〇八年：無）已包括在所佔聯營公司之業績內。本年沒有所佔共同發展公司之稅項。

## 8. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣四億九千六百九十萬元（二〇〇八：港幣一億七千零五十萬元）及年內已發行之加權平均數六億三千九百二十萬股（二〇〇八年：四億七千八百一十萬股按二〇〇九年五月已完成的供股）普通股而計算，加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	<b>2009</b>	2008
	<b>百萬</b>	百萬
於一月一日已發行之普通股	<b>472.5</b>	315.0
供股之影響	<b>166.7</b>	163.1
於十二月三十一日普通股加權平均數	<b>639.2</b>	478.1

截至二〇〇九及二〇〇八十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

## 9. 應收貿易及其它賬項

茲將在此項於二〇〇九年十二月三十一日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：

	<b>2009</b>	2008
	<b>港幣</b>	港幣
	<b>百萬元</b>	百萬元
應收貿易賬項		
到期日在三十日內	<b>66.3</b>	75.1
到期日在三十日後至六十日內	<b>0.1</b>	1.1
到期日在六十日後至九十日內	<b>0.5</b>	0.7
	<b>66.9</b>	76.9
其他應收賬項	<b>23.3</b>	24.6
應收同母系附屬公司款項	<b>5.6</b>	3.8
	<b>95.8</b>	105.3

本集團每一項核心業務均有既定信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

## 10. 應付貿易及其它賬項

茲將在此項於二〇〇九年十二月三十一日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	12.4	12.5
三十一日後至六十日	6.0	8.0
六十一日後至九十日	0.4	0.9
九十日以上	0.2	-
	<u>19.0</u>	<u>21.4</u>
其他應付賬項及準備	103.2	121.9
應付建築成本賬項	74.8	-
應付同母系附屬公司款項	7.0	8.6
應付聯營公司款項	6.9	29.0
	<u>210.9</u>	<u>180.9</u>

## 11. 股東應佔股息

	2009 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元
已宣佈及派發之中期股息每股五仙 (二〇〇八年：每股五仙)	35.4	23.6
報告日後建議派發之末期股息每股十五仙 (二〇〇八年：每股十五仙)	106.3	70.9
	<u>141.7</u>	<u>94.5</u>

(a) 建議派發之二〇〇九年的末期股息按本公司於二〇〇九年五月已推行及完成的供股擴大後的七億零八百八十萬股股份計算(二〇〇八年：四億七千二百五十萬股)。建議派發的末期股息並沒有在報告日確認為負債。

(b) 二〇〇八年的末期股息為港幣七千零九十萬元，已於二〇〇九年批准及派發。

## 12. 比較數字

因採用《香港會計準則》第1號（經修訂）「財務報表的呈報」及《香港財務報告準則》第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新分類，以符合是年財務報表的編列。有關詳情已於附註1內詳述。

## 13. 業績評議

截至二〇〇九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

本公司將於二〇一〇年五月二十四日（星期一）至二〇一〇年五月二十六日（星期三）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份登記過戶手續，以確定股東獲派建議末期股息的資格。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一〇年五月二十日（星期四）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卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

公司秘書

陳永生

香港 二〇一〇年三月十日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事施道敦先生、史習平先生和鄧思敬先生。