

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

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

## 二〇一七年全年業績公告

### 摘要

- 集團收入增加 97%，營業盈利增加 325%及核心盈利（扣除各種香港以外的稅項後）增加 69%。
- 極為成功的發展物業項目蘇州時代上城已告全面落成，佔集團收入 83%、營業盈利 88%及核心盈利 76%。
- 兩個較次要的發展物業項目將於未來數年落成，內地資產將有序售清。
- 截至年結日的尚未確認入賬發展物業銷售額減少至人民幣六億元（二〇一六年：人民幣五十億元）。
- 馬哥孛羅香港酒店表現落後同行，集團會就這項五十年樓齡物業研究龐大資本投資選項。
- 保育項目 The Murray, A Niccolo Hotel, Hong Kong（「The Murray」）於十二月落成，完全符合政府的招標要求。The Murray 由 Foster + Partners 重新設計為奢華時尚酒店，是集團在中環黃金地段的長線策略性投資。
- 在這種情況下，預期集團在二〇一八年（及往後）的盈利將遠為遜色，資本項目將繼續消耗現金，股息亦會受到影響。

## 集團業績

集團收入增加 97%至港幣六十九億九千七百萬元（二〇一六年：港幣三十五億五千八百萬元），營業盈利增加 325%至港幣四十一億一千九百萬元（二〇一六年：港幣九億六千九百萬元），核心盈利增加 69%至港幣十二億九千萬元（二〇一六年：港幣七億六千二百萬元），股東應佔盈利（計入投資物業重估變動）增加 91%至港幣十三億二千萬元（二〇一六年：港幣六億九千二百萬元）。

每股核心盈利增加至港幣 1.82 元（二〇一六年：港幣 1.08 元）。每股總盈利增加至港幣 1.86 元（二〇一六年：港幣 0.98 元）。

## 股息

第一次中期股息每股 14 港仙已於二〇一七年九月七日派發。第二次中期股息每股 56 港仙將於二〇一八年四月二十日派發予在二〇一八年四月三日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一七年度每股合共派發股息 70 港仙（二〇一六年：50 港仙）。

## 業務評議

二〇一七年的損益賬由單獨一個極為成功的發展物業項目蘇州時代上城主導，該項目佔集團收入 83%、營業盈利 88%及核心盈利 76%。惟它亦標誌一個分水嶺。隨著集團已出售 95%可發展總樓面面積並確認入賬，以及土地儲備中僅餘兩個較次要項目（上海南站及蘇州國際金融中心），尚未確認入賬銷售額縮減至人民幣六億元，是二〇一〇年以來最低。收入及盈利今後將出現波動，集團將不能再倚賴此分部的貢獻。

另一方面，The Murray 及蘇州國際金融中心的發展項目開支佔二〇一七年的現金流出很大比重。前者於十二月完成保育項目（並於一個月後開始以都會時尚酒店試業）。後者是一個超高塔樓項目，預期於二〇一九年及二〇二〇年分期落成，其未支付開支約為人民幣三十七億元。

## 香港組合

### 投資物業

本地零售市場及入境旅遊業溫和復甦，投資物業組合得以受惠。分部收入上升 7%，營業盈利則上升 9%。組合按年結日的市值進行獨立價值重估，錄得重估盈餘淨額港幣三千萬元。

### 酒店

馬哥孛羅香港酒店表現落後同行，主要因為進行外牆維修工程，令可出租客房減少。酒店收入微升 1%，營業盈利則微升 4%。由於酒店開始老化，未來需要龐大資本開支以重拾競爭力，集團現正就此進行可行性研究。

The Murray 啟業，豐富了集團的酒店組合。該全新奢華酒店樓高二十五層，是「保育中環」計劃的一部分，由著名建築事務所 Foster + Partners 負責修復及重新設計，為前身為政府辦公大樓及作為香港地標近五十年的美利大廈注入新活力。集團於二〇一七年十二月二十日舉行落成揭匾儀式，慶祝該幢歷史建築物大蛻變，並藉以紀念香港特別行政區成立二十週年。

The Murray 座落於花園道與紅棉路，面向香港公園的開揚翠綠景觀或中環商業區，地理位置得天獨厚，並以獨特的凹入式斜角窗戶與宏偉的拱門為特色。酒店設有 336 間特大套房及客房，在市中心提供時尚雅致的渡假消閒勝地。酒店內的餐廳及酒吧包括 Popinjays（頂樓餐廳、酒吧及戶外露台）、Murray Lane（大堂酒吧）、Garden Lounge（下午茶及休閒餐飲）、The Tai Pan（新派歐陸菜）及國福樓（米芝蓮星級經典粵菜）。其它設施包括創新會議及宴會場地、健身室、水療中心及室內泳池。

## 中國組合

### 發展物業

利潤可觀的蘇州時代上城全面落成，推動發展物業收入增加 138% 及營業盈利增加 754%，但同時因合營公司／聯營公司項目的貢獻逐漸減少而被局部抵銷。

集團應佔土地儲備（扣除已確認入賬銷售額）減少至約五十萬平方米。集團佔 27% 權益的上海南站項目計劃於二〇二二年全面落成。

由於土地儲備大幅減少，集團應佔已簽約銷售額下跌至人民幣十四億元（二〇一六年：人民幣三十四億元）。截至二〇一七年十二月三十一日，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣六億元，涉及 27 個住宅及零售單位（總樓面面積共 18,000 平方米）。

### 發展中商業項目

集團佔 80% 權益的蘇州國際金融中心座落於新中央商務區，俯瞰金雞湖，毗鄰星湖街地鐵站（1 號綫），地理位置優越，其面積達 299,000 平方米，內有甲級寫字樓、蘇州尼依格羅（高級精品酒店）、天際特色單位及豪華公寓。其地標塔樓高 450 米，可媲美香港最高大廈，勢於區內傲視同儕。項目計劃於二〇一九年開始分階段落成。

### 酒店

常州馬哥孛羅酒店致力應對困難的經營環境。業務表現雖然有所改善，但仍不理想。

位處蘇州國際金融中心、設有 216 間客房的豪華天際酒店蘇州尼依格羅將於二〇一九年或之後首度作出收入貢獻。

### 出售內地資產

集團將有序售清內地資產。

## 財務評議

### (I) 二〇一七年全年業績評議

利潤可觀的蘇州時代上城項目最終落成，主導了是年業績。集團核心盈利按年增加 69% 至港幣十二億九千萬元（二〇一六年：港幣七億六千二百萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入增加 97% 至港幣六十九億九千七百萬元（二〇一六年：港幣三十五億五千八百萬元），營業盈利增加 325% 至港幣四十一億一千九百萬元（二〇一六年：港幣九億六千九百萬元）。

發展物業收入增加 138% 至港幣五十九億零七百萬元（二〇一六年：港幣二十四億八千二百萬元），營業盈利增加 754% 至港幣三十六億三千萬元（二〇一六年：港幣四億二千五百萬元）。惟所得稅及土地增值稅準備令核心盈利（計入合營公司和聯營公司的盈利貢獻）增幅削減至 168% 至港幣九億二千萬元（二〇一六年：港幣三億四千三百萬元）。

投資物業收入增加 7% 至港幣三億三千八百萬元（二〇一六年：港幣三億一千五百萬元），營業盈利上升 9% 至港幣三億零九百萬元（二〇一六年：港幣二億八千三百萬元），主要來自馬哥孛羅香港酒店的租金收入增長。

酒店收入微升 2% 至港幣六億三千萬元（二〇一六年：港幣六億一千六百萬），營業盈利上升 15% 至港幣一億四千九百萬元（二〇一六年：港幣一億三千萬元），主要是馬哥孛羅香港酒店的營業利潤增加及常州馬哥孛羅酒店的營業虧損收窄所致。

投資及其它分部的營業盈利（以來自餘裕現金及投資的利息和股息收入為主）下跌 16% 至港幣一億二千二百萬元（二〇一六年：港幣一億四千五百萬元），主要因為餘裕現金減少。

#### 已簽訂的發展物業銷售額

由於如前文所述土地儲備減少，已簽訂發展物業銷售額（應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內）縮減至人民幣十四億二千五百萬元（二〇一六年：人民幣三十三億五千五百萬元）。尚未確認入賬的銷售額減少至人民幣六億零五百萬元（二〇一六年十二月：人民幣四十九億七千七百萬元），將於餘下的發展物業項目分階段落成時確認入賬。

#### 投資物業之公允價值增加

集團已落成投資物業按二〇一七年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣三千萬元重估盈餘（二〇一六年：虧損港幣七千萬元）。發展中投資物業以成本扣除減值（如有）列報，並會在其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），始以公允價值予以列報。

## 財務支出

淨財務支出為港幣三千七百萬元（二〇一六年：港幣五千七百萬元），該支出已扣除撥作集團發展物業項目資產成本的港幣四百萬元（二〇一六年：港幣一千五百萬元）。

## 除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

聯營公司上海南站項目錄得應佔盈利港幣八千一百萬元（二〇一六年：港幣二千三百萬元），惟合營公司重慶寰宇天下錄得應佔虧損港幣一千五百萬元（二〇一六年：盈利港幣一億七千六百萬元）。

## 所得稅

是年稅項支出增加港幣二十二億四千九百萬元至港幣二十五億五千九百萬元（二〇一六年：港幣三億一千萬元），主要因為蘇州時代上城的土地增值稅及所得稅準備大幅增加。

## 股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣十三億二千萬元（二〇一六年：港幣六億九千二百萬元），增加 91%。核心盈利（未計投資物業重估差額）上升 69%至港幣十二億九千萬元（二〇一六年：港幣七億六千二百萬元）。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 1.86 元（二〇一六年：港幣 0.98 元）。未計投資物業重估差額之每股盈利則為港幣 1.82 元（二〇一六年：港幣 1.08 元）。

## (II) 財務狀況、流動資金、財務資源與承擔之評議

### 股東權益及總權益

截至二〇一七年十二月三十一日止，股東權益增加至港幣一百七十五億五千四百萬元（二〇一六年：港幣一百五十八億二千九百萬元），相等於每股港幣 24.77 元（二〇一六年：每股港幣 22.33 元），主要因為錄得淨盈利港幣十三億二千萬元及應佔投資重估盈餘港幣四億五千一百萬元，以及人民幣在二〇一七年升值 7%令集團折算人民幣四十三億元資產淨值時產生匯兌盈餘港幣二億九千九百萬元所致。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百八十二億零三百萬元（二〇一六年：港幣一百六十五億四千六百萬元）。

酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》（「財報準則」）按成本減累積折舊列報價值。按二〇一七年十二月三十一日進行的獨立估值之市值來重新列報酒店物業，則會產生額外合共港幣四十億九千一百萬元重估盈餘，集團截至二〇一七年十二月三十一日的股東權益亦會增加至港幣二百一十六億四千五百萬元，相等於每股港幣 30.54 元。

## 資產與負債

集團的總資產為港幣二百六十八億九千六百萬元（二〇一六年：港幣二百八十一億一千四百萬元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、股本投資及遞延稅項資產）為港幣二百一十一億三千六百萬元（二〇一六年：港幣二百零六億五千九百萬元），主要因為發展中酒店及投資物業增加，而此增幅又因發展物業銷售額獲確認入賬而被抵銷。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少 12% 至港幣八十一億一千九百萬元（二〇一六年：港幣九十二億四千五百萬元），佔集團總營業資產 38%（二〇一六年：45%）；營業資產減少主要因為發展物業銷售額獲確認入賬。

## 投資物業

投資物業增加 12% 至港幣九十三億元（二〇一六年：港幣八十二億七千七百萬元），佔集團總營業資產 44%（二〇一六年：40%）；增加的部分原因是蘇州國際金融中心的興建。香港投資物業達港幣五十三億七千四百萬元（二〇一六年：港幣五十三億四千四百萬元），主要包括市值港幣四十七億九千萬元的馬哥孛羅香港酒店商場平台。內地投資物業（以發展中蘇州國際金融中心為主）按賬面成本港幣三十九億二千六百萬元（二〇一六年：港幣二十九億三千三百萬元）列賬。

## 作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業減少至港幣一億四千四百萬元（二〇一六年：港幣十九億五千七百萬元），反映蘇州時代上城和常州時代上院的銷售額進一步獲確認入賬。另外，透過聯營公司及合營公司作出的發展物業投資為港幣三十二億九千三百萬元（二〇一六年：港幣三十二億二千五百萬元）。

## 酒店

酒店物業包括 The Murray、馬哥孛羅香港酒店和常州馬哥孛羅酒店，賬面成本增加至港幣八十億二千八百萬元（二〇一六年：港幣六十四億七千萬元），反映 The Murray 的建築費用，該酒店於二〇一七年年杪落成。

## 預售訂金及所得

預售訂金及所得減少港幣五十億一千七百萬元至港幣一千三百萬元（二〇一六年：港幣五十億三千萬元），乃年內發展物業收入獲確認入賬（主要為蘇州時代上城）所致。

## 現金淨額及負債比率

截至二〇一七年十二月三十一日的現金淨額減少至港幣三億九千七百萬元（二〇一六年：港幣十九億零四百萬元），由港幣二十六億九千九百萬元的現金減港幣二十三億零二百萬元的銀行借款所得，主要是為蘇州國際金融中心及 The Murray 支付龐大的資本開支所致。

### **財務及可用信貸和資金**

截至二〇一七年十二月三十一日，集團可運用的貸款信貸為港幣六十億六千四百萬元，其中港幣二十三億零二百萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣三十九億二千六百萬元（二〇一六年十二月三十一日：港幣零元）的集團興建中投資物業的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元為本位，利率均屬浮動。集團將進一步尋求借款，為發展項目提供資金。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所購入的工具均主要用以對沖利率及貨幣風險。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續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。截至二〇一七年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十七億零八百萬元（二〇一六年：港幣二十三億零一百萬元），有需要時該投資組合可變現以應付所需。投資組合的表現大致跟隨整體市場。

### **營業業務及投資活動帶來的淨現金流**

是年集團營業業務產生淨現金流入港幣十二億五千八百萬元（二〇一六年：港幣二十七億九千二百萬元），主要是內地發展物業項目的銷售額減少及支付建築費用所致。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十三億五千六百萬元（二〇一六年：港幣十一億九千一百萬元），主要涉及 **The Murray** 和蘇州國際金融中心項目。

### **資本性與發展開支承擔**

截至二〇一七年十二月三十一日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣六十五億元，當中已承擔開支為港幣十四億元，用於內地投資物業。未承擔的開支為港幣五十一億元，主要用於現有內地投資物業及發展物業，將於未來數年分階段支付。

上述開支將由內部財務資源（包括目前手頭現金及銀行借貸）撥付。其它可運用資源包括在有需要時可變現以應付所需的股本投資。

## **(III) 人力資源**

截至二〇一七年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 1,100 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浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

## 綜合收益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
收入	2	<b>6,997</b>	3,558
直接成本及營業費用		<b>(2,556)</b>	(2,332)
銷售及推銷費用		<b>(144)</b>	(131)
行政及公司費用		<b>(138)</b>	(74)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		<b>4,159</b>	1,021
折舊		<b>(40)</b>	(52)
<b>營業盈利</b>	2 及 3	<b>4,119</b>	969
投資物業之公允價值變動		<b>30</b>	(70)
其它收入淨額	4	<b>-</b>	31
財務支出	5	<b>(37)</b>	(57)
除稅後所佔業績：			
合營公司		<b>(15)</b>	176
聯營公司		<b>81</b>	23
除稅前盈利		<b>4,178</b>	1,072
所得稅	6(a)	<b>(2,559)</b>	(310)
<b>是年盈利</b>		<b>1,619</b>	762
<b>應佔盈利：</b>			
公司股東		<b>1,320</b>	692
非控股股東權益		<b>299</b>	70
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<b>港幣 1.86 元</b>	港幣 0.98 元
攤薄後		<b>港幣 1.86 元</b>	港幣 0.98 元



綜合全面收益表  
截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
是年盈利	1,619	762
是年其它全面收益		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
匯兌差額自折算業務：	339	(460)
- 附屬公司	318	(419)
- 合營公司／聯營公司	21	(41)
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	451	(151)
其它	9	4
是年其它全面收益	799	(607)
是年全面收益總額	2,418	155
應佔全面收益總額：		
公司股東	2,079	140
非控股股東權益	339	15
	2,418	155

# 綜合財務狀況表

## 二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>9,300</b>	8,277
酒店物業、廠房及設備		<b>8,088</b>	6,529
聯營公司		<b>1,599</b>	1,417
合營公司		<b>1,694</b>	1,808
股本投資		<b>2,708</b>	2,301
遞延稅項資產		<b>353</b>	-
其它非流動資產		<b>28</b>	20
		<b>23,770</b>	20,352
<b>流動資產</b>			
待沽物業		<b>144</b>	1,957
存貨		<b>4</b>	3
應收貿易及其它賬項	9	<b>255</b>	484
預付稅項		<b>24</b>	164
銀行存款及現金		<b>2,699</b>	5,154
		<b>3,126</b>	7,762
<b>總資產</b>			
		<b>26,896</b>	28,114
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>(377)</b>	(44)
銀行借款		<b>(1,502)</b>	(2,450)
		<b>(1,879)</b>	(2,494)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	<b>(3,723)</b>	(3,165)
預售訂金及所得款		<b>(13)</b>	(5,030)
應付稅項		<b>(2,278)</b>	(79)
銀行借款		<b>(800)</b>	(800)
		<b>(6,814)</b>	(9,074)
<b>總負債</b>			
		<b>(8,693)</b>	(11,568)
<b>淨資產</b>			
		<b>18,203</b>	16,546
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>3,641</b>	3,641
儲備		<b>13,913</b>	12,188
<b>股東權益</b>			
		<b>17,554</b>	15,829
非控股股東權益		<b>649</b>	717
<b>總權益</b>			
		<b>18,203</b>	16,546

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料已按照香港會計師公會頒佈所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）及《詮釋》）、香港公認會計原則和香港法例第622章《公司條例》的規定編製。本財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下提及的變動外，編製本財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。此等修訂對本集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團自截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表起採用《財報準則》第9號「金融工具」，除此之外並無採用任何於當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

公告中載有有關截至二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料，雖不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟此財務資料均摘錄自該財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二〇一六年十二月三十一日止年度之財務報表，及將於適當時間遞交截至二〇一七年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之財務報表發出核數師報告。該等核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

## 2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理各種業務。管理層已確定三個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是發展物業、投資物業和酒店。本集團沒有把營運分部合計以組成應列報的分部。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、市場推廣及出售主要於中國內地銷售物業有關的活動。

投資物業分部主要是集團在香港的投資物業的租賃。集團的若干中國內地發展項目包括打算在完成後作投資用途的物業。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店的業務，並包括於二〇一八年一月中旬開業的 **The Murray**。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及其股東所佔聯營公司及合營公司的業績評估表現。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、股本投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業 之公允 價值變動 港幣百萬元	其它 收入淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	合營公司 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	除稅前 盈利 港幣百萬元
二〇一七年								
發展物業	5,907	3,630	-	-	(3)	(15)	81	3,693
投資物業	338	309	30	-	(10)	-	-	329
酒店	630	149	-	-	(3)	-	-	146
分部總額	6,875	4,088	30	-	(16)	(15)	81	4,168
投資及其它	122	122	-	-	(21)	-	-	101
企業支出	-	(91)	-	-	-	-	-	(91)
集團總額	6,997	4,119	30	-	(37)	(15)	81	4,178
二〇一六年								
發展物業	2,482	425	-	23	(8)	176	23	639
投資物業	315	283	(70)	-	(14)	-	-	199
酒店	616	130	-	-	(4)	-	-	126
分部總額	3,413	838	(70)	23	(26)	176	23	964
投資及其它	145	145	-	8	(31)	-	-	122
企業支出	-	(14)	-	-	-	-	-	(14)
集團總額	3,558	969	(70)	31	(57)	176	23	1,072

(i) 折舊絕大部分源自酒店分部。

(ii) 在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

(b) 分部營業資產之分析

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
發展物業	3,577	5,710
投資物業	9,346	8,326
酒店	8,213	6,623
分部營業資產總額	21,136	20,659
未分配的企業資產	5,760	7,455
資產總額	26,896	28,114

(i) 酒店物業以攤銷成本呈列。若已落成的酒店物業按二〇一七年十二月三十一日的市值港幣一百二十億七千八百萬元（二〇一六年：港幣四十四億六千四百萬元）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百五十二億二千七百萬元（二〇一六年：港幣二百四十五億六千二百萬元）。

(ii) 未分配的企業資產主要包括股本投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	936	907	433	473
中國內地	6,016	2,606	3,641	451
新加坡	45	45	45	45
集團總額	6,997	3,558	4,119	969

  

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	12,851	11,275	13,017	11,414
中國內地	7,830	6,756	8,119	9,245
集團總額	20,681	18,031	21,136	20,659

指定非流動資產不包括股本投資、遞延稅項資產及其它非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

### 3. 營業盈利

#### 營業盈利的計算：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	40	52
員工成本(附註 i)	249	208
核數師酬金	2	2
是年確認銷售物業之成本	2,182	1,968
經營租賃的租金支出	20	16
投資物業的租金收入毛額(附註 ii)	(338)	(315)
投資物業直接營運支出	20	20
利息收入	(44)	(69)
上市投資股息收入	(78)	(76)

#### 附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣九百萬元(二〇一六年：港幣七百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣六千五百萬元(二〇一六年：港幣六千萬元)。

### 4. 其它收入淨額

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	-	31
	-	31

### 5. 財務支出

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
銀行借款利息	30	43
其它財務支出	11	29
	41	72
減：撥作資產成本	(4)	(15)
	37	57

## 6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
- 本年度稅項準備	75	71
- 以往年度稅項不足／(超額)準備	1	(2)
中國內地		
- 本年度稅項準備	939	215
- 以往年度稅項超額準備	-	(2)
	<b>1,015</b>	282
<b>中國內地土地增值稅 (附註(d))</b>	<b>1,568</b>	9
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及回撥	(24)	19
總額	<b>2,559</b>	310

- (b) 香港利得稅準備乃按照本年度內估計應評稅利潤以 16.5% (二〇一六年：16.5%) 稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照 25% (二〇一六年：25%) 稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10% 稅率計算。
- (d) 根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部份 (即出售物業所得款項減可扣稅開支 (包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支)) 按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- (e) 截至二〇一七年十二月三十一日止年度所佔合營公司及聯營公司之稅項港幣一千八百萬元 (二〇一六年：港幣一億五千二百萬元) 已包括在所佔合營公司及聯營公司之業績內。

## 7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣十三億二千萬元 (二〇一六年：港幣六億九千二百萬元) 及以年內已發行之普通股加權平均數七億零九百萬股 (二〇一六年：七億零九百萬股) 而計算。



## 8. 股東應佔股息

	二〇一七年 港幣 每股	二〇一七年 港幣 百萬元	二〇一六年 港幣 每股	二〇一六年 港幣 百萬元
已宣佈派發及已付之第一次 中期股息	<b>0.14</b>	<b>99</b>	0.14	99
結算日後宣佈派發之第二次 中期股息	<b>0.56</b>	<b>397</b>	0.36	255
	<b>0.70</b>	<b>496</b>	0.50	354

- (a) 於結算日後宣佈派發之第二次中期股息是根據七億零九百萬股（二〇一六年：七億零九百萬股）已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- (b) 二〇一六年第二次中期股息港幣二億五千五百萬元已於二〇一七年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一七年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	<b>59</b>	44
三十一日至六十日	<b>1</b>	2
六十日以上	<b>7</b>	8
	<b>67</b>	54
預付賬項	<b>103</b>	351
其它應收賬項	<b>50</b>	39
應收同母系附屬公司款項	<b>35</b>	40
	<b>255</b>	484

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，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。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

於二〇一七年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	18	17
三十一日至六十日	6	5
	<b>24</b>	22
其它應付賬項及準備	949	474
應付建築成本賬項	1,189	1,216
應付同母系附屬公司款項	47	30
應付聯營公司款項	-	1
應付合營公司款項	1,514	1,422
	<b>3,723</b>	3,165

## 11. 業績審閱

截至二〇一七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。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一七年十二月三十一日止年度之業績公告所列數字，與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

## 企業管治守則

於截至二〇一七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證券上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中一條守則條文第 A.2.1 條除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。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，因此該項偏離被視為合適。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（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與授權分布均衡。

## 購買、出售或贖回證券

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

## 第二次中期股息相關日期及股東週年大會

### 第二次中期股息

除權基準日	二〇一八年三月二十九日（星期四）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一八年四月三日（星期二）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一八年四月三日（星期二）下午六時正
派發日期	二〇一八年四月二十日（星期五）

凡欲獲派上述第二次中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一八年四月三日（星期二）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，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

### 股東週年大會

除權基準日	二〇一八年四月二十五日（星期三）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一八年四月二十六日（星期四）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇一八年四月二十七日（星期五）至 二〇一八年五月四日（星期五）
記錄日期	二〇一八年四月二十七日（星期五）

凡欲符合資格出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須於二〇一八年四月二十六日（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，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 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  
董事兼公司秘書  
許仲瑛

香港，二〇一八年三月一日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、易志明議員和許仲瑛先生，以及四位獨立非執行董事周明權博士、梁君彥議員、史習平先生和鄧思敬先生。