

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，概不對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

二〇一八年全年業績公告

業務持續轉型

摘要

- The Murray, Hong Kong 揭幕並開始拓建業務。
- 繼續有序撤出發展物業分部。
- 因業務轉型而出現以下情況：
 - 收入、營業盈利及基礎盈利較二〇一七年大幅下降；
 - 盈利高度集中，馬哥孛羅香港酒店佔二〇一八年基礎盈利逾 90%；及
 - 年結錄得淨負債。

集團業績

集團收入減少 77% 至港幣十五億八千三百萬元（二〇一七年：港幣六十九億九千七百萬元），營業盈利減少 91% 至港幣三億八千五百萬元（二〇一七年：港幣四十一億一千九百萬元），基礎盈利減少 60% 至港幣五億一千二百萬元（二〇一七年：港幣十二億九千萬元），股東應佔盈利（計入投資物業重估變動）減少 37% 至港幣八億三千一百萬元（二〇一七年：港幣十三億二千萬元）。

每股基礎盈利減少至港幣 0.72 元（二〇一七年：港幣 1.82 元）。每股總盈利減少至港幣 1.17 元（二〇一七年：港幣 1.86 元）。

股息

第一次中期股息每股 7 港仙已於二〇一八年九月七日派發。第二次中期股息每股 23 港仙將於二〇一九年四月十八日派發予在二〇一九年四月二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。二〇一八年度每股合共派發股息 30 港仙（二〇一七年：70 港仙）。

業務評議

香港

投資物業

年內訪港旅客人數上升及消費開支持續強勁，帶動香港零售業復甦。投資物業分部收入增加 22% 及營業盈利增加 24%。然而下半年增長開始放緩，一般預期情況會持續至二〇一九年。

酒店

雖然面對市場上較新及較具競爭力的酒店競爭，但受惠於入境旅遊業持續增長，尖沙嘴海港城內的馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）入住率上升，其收入及營業盈利分別增加 12% 和 28%。惟酒店業務受到九月份襲港的颱風山竹嚴重影響。

香港馬哥孛羅日漸老化，集團現正評估提高其競爭力的不同方案，未來數年或會影響業務及需要龐大資本開支。

新增的長線策略性投資 The Murray, Hong Kong 屬「尼依格羅」豪華品牌旗下酒店，於年內揭幕。這幢位於花園道與紅棉路交界、前身為政府辦公大樓的歷史建築是政府「保育中環」計劃的一部分，由著名建築事務所 Foster + Partners 重新設計為當代時尚酒店，在繁華的中環市中心提供渡假消閒勝地。酒店的幾何建築得以採集自然光，並將曼妙的城市輪廓和香港公園的翠綠景致盡收眼底。

此地標酒店開業不久即獲多項重要殊榮，包括 TIME Magazine「World's Greatest Places 2018」- Places to Stay、Condé Nast Traveler「The Hot List」- The Best New Hotels in the World 2018 及「Readers' Choice Awards 2018」- Top Hotels in China、National Geographic Traveller「Big Sleep Awards 2018」- City Slicker、Bloomberg「The Best New Business Hotel in Asia 2018」以及 DestinAsian Magazine「The Luxe List 2018」- Best New Hotels in the Asia-Pacific Region。

中國內地

發展物業

集團繼續撤出發展物業分部，剩餘的土地儲備於年內所錄得的收入及盈利驟降。截至年結日的應佔土地儲備（扣除已確認入賬銷售額）約為 400,000 平方米，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣十八億元，涉及 48,000 平方米。

發展中商業／住宅項目

集團佔 80%權益的蘇州國際金融中心面積達 299,000 平方米，涵蓋甲級寫字樓、蘇州尼依格羅酒店（高級精品酒店）、天際特色單位及豪華公寓，計劃於二〇一九年及二〇二〇年分期落成，屆時其高 450 米的摩天大樓將會成為江蘇省最高的建築物之一。公寓單位已於二〇一八年年底開始預售。

酒店

常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）繼續在困難的經營環境下拓建業務，並錄得虧損。市場亦已出現新供應。

財務評議

(I) 二〇一八年全年業績評議

集團基礎盈利減少 60%至港幣五億一千二百萬元（二〇一七年：港幣十二億九千萬），主要因為有序撤出發展物業分部。此外，The Murray, Hong Kong 一如預期錄得土地及樓宇折舊後初期營業虧損。

收入及營業盈利

集團收入減少 77%至港幣十五億八千三百萬元（二〇一七年：港幣六十九億九千七百萬元），營業盈利減少 91%至港幣三億八千五百萬元（二〇一七年：港幣四十一億一千九百萬元）。

酒店收入增加 55%至港幣九億七千八百萬元（二〇一七年：港幣六億三千萬元），主要來自香港馬哥孛羅及 The Murray, Hong Kong 提供的新貢獻。惟營業盈利減少 93%至港幣一千萬元（二〇一七年：港幣一億四千九百萬元），因為 The Murray, Hong Kong 扣除折舊後的初期營業虧損不但抵銷而且超出香港馬哥孛羅錄得的 28%盈利增長。

投資物業收入增加 22%至港幣四億一千一百萬元（二〇一七年：港幣三億三千八百萬元），營業盈利增加 24%至港幣三億八千三百萬元（二〇一七年：港幣三億零九百萬元），主要來自香港馬哥孛羅的商場租金收入增長。

發展物業收入減少 98%至港幣八千九百萬元（二〇一七年：港幣五十九億零七百萬元），產生港幣六千萬元的營業虧損（二〇一七年：盈利港幣三十六億三千萬元），因為沒有盈利確認入賬。

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）下跌至港幣一億零五百萬元（二〇一七年：港幣一億二千二百萬元）。

投資物業之公允價值增加

集團已落成投資物業按二〇一八年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，是年產生了港幣三億一千九百萬元的重估盈餘（二〇一七年：港幣三千萬元）。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

淨財務支出為港幣五千五百萬元（二〇一七年：港幣三千七百萬元），該支出已扣除撥作集團發展物業項目資產成本的港幣一千七百萬元（二〇一七年：港幣四百萬元）。

除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

聯營公司錄得應佔盈利港幣一億一千一百萬元（二〇一七年：港幣八千一百萬元），來自上海南站項目；合營公司則錄得港幣一億二千二百萬元的盈利（二〇一七年：虧損港幣一千五百萬元），主要是重慶寰宇天下的已變現匯兌收益。

所得稅

是年稅項支出大幅減少至港幣八千九百萬元（二〇一七年：港幣二十五億五千九百萬元），主要因為發展物業的應課稅盈利驟降。

股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣八億三千一百萬元（二〇一七年：港幣十三億二千萬元），減少 37 %。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 1.17 元（二〇一七年：港幣 1.86 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

於二〇一八年十二月三十一日，股東權益微跌至港幣一百七十二億七千六百萬元（二〇一七年：港幣一百七十五億五千四百萬元），相等於每股港幣 24.38 元（二〇一七年：每股港幣 24.77 元），主要因為集團折算人民幣資產淨值時產生匯兌虧損港幣二億六千八百萬元，以及錄得應佔投資重估虧損港幣三億一千二百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百七十八億八千九百萬元（二〇一七年：港幣一百八十二億零三百萬元）。

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。按二〇一八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四十四億四千七百萬元重估盈餘，集團於二〇一八年十二月三十一日的股東權益亦會增加至港幣二百一十七億二千三百萬元，相等於每股港幣 30.65 元。

資產與負債

總資產為港幣二百六十四億零八百萬元（二〇一七年：港幣二百六十八億九千六百萬元）。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）為港幣二百一十二億四千八百萬元（二〇一七年：港幣二百一十一億三千六百萬元）。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少 1%至港幣八十億零六百萬元（二〇一七年：港幣八十一億一千九百萬元），佔集團總營業資產 38%（二〇一七年：38%）。

投資物業

投資物業減少 31%至港幣六十三億九千六百萬元（二〇一七年：港幣九十三億元），佔集團總營業資產 30%（二〇一七年：44%）；減少的主因是蘇州國際金融中心有部分被重新分類為發展物業。香港投資物業達港幣五十六億九千三百萬元（二〇一七年：港幣五十三億七千四百萬元），主要包括市值港幣五十億九千四百萬元的香港馬哥孛羅商場平台。內地投資物業（以發展中蘇州國際金融中心為主）按賬面成本港幣七億零三百萬元（二〇一七年：港幣三十九億二千六百萬元，重新分類前）列賬。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業增加至港幣三十七億二千六百萬元（二〇一七年：港幣一億四千四百萬元），主要因為蘇州國際金融中心的發展物業部分由投資物業重新分類為發展物業。另外，透過聯營公司及合營公司進行的發展物業投資減少至港幣二十八億九千五百萬元（二〇一七年：港幣三十二億九千三百萬元）。

酒店

酒店物業包括 The Murray, Hong Kong、香港馬哥孛羅和常州馬哥孛羅，賬面成本合共為港幣七十七億五千八百萬元（二〇一七年：港幣八十億二千八百萬元）。

預售訂金及所得

預售訂金及所得上升港幣六億四千七百萬元至港幣六億六千萬（二〇一七年：港幣一千三百萬元），乃年內發展物業蘇州國際金融中心開始預售所致。

負債淨額及負債比率

於二〇一八年十二月三十一日，集團錄得負債淨額港幣三億八千五百萬元（二〇一七年：現金淨額港幣三億九千七百萬元），由港幣二十四億二千八百萬元的現金減港幣二十八億一千三百萬元的銀行借款所得，主要是為蘇州國際金融中心支付發展開支所致。

財務及備用信貸額和資金

於二〇一八年十二月三十一日，集團備用信貸額為港幣五十八億二千六百萬元，其中港幣二十八億一千三百萬元已被動用。若干銀行信貸以賬面值合共港幣四十三億六千四百萬元（二〇一七年十二月三十一日：港幣三十九億二千六百萬元）的集團發展中物業作抵押。

集團的債務主要以港元及人民幣為本位，利率均屬浮動。

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。於二〇一八年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十三億九千六百萬元（二〇一七年：港幣二十七億零八百萬元），有需要時可變現以應付所需。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

是年集團營業業務錄得淨現金流出港幣五億零七百萬元（二〇一七年：淨流入港幣十二億五千八百萬元），主要是發展物業項目銷售減少及支付稅款所致。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣二億九千萬元（二〇一七年：淨流出港幣二十三億五千六百萬元），主要涉及上海南站項目。

資本性與發展開支承擔

於二〇一八年十二月三十一日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣五十六億元，當中已承擔開支為港幣十四億元，主要用於內地投資物業及發展物業。未承擔開支為港幣四十二億元，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) 股息政策

本公司除遵守適用之法律規定外，亦採納一項股息政策，旨在為股東提供合理穩定連貫的股息。董事會每年在考慮集團的即時及預期業績、現金流、財務狀況、資本承擔、日後需要及一般營商及經濟環境後，決定是否上調或下調股息分派。

董事會將不時參考未來發展前景、資金需求及其它內部及外圍不斷轉變的情況，檢討是否需要更改該政策。

(IV) 人力資源

於二〇一八年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 1,200 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

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
收入	2	1,583	6,997
直接成本及營業費用		(777)	(2,556)
銷售及推銷費用		(157)	(144)
行政及公司費用		(58)	(138)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		591	4,159
折舊		(206)	(40)
營業盈利	2 及 3	385	4,119
投資物業之公允價值變動		319	30
其它收入淨額	4	34	-
財務支出	5	738	4,149
除稅後所佔業績：		(55)	(37)
合營公司		122	(15)
聯營公司		111	81
除稅前盈利		916	4,178
所得稅	6(a)	(89)	(2,559)
是年盈利		827	1,619
應佔盈利：			
公司股東		831	1,320
非控股股東權益		(4)	299
		827	1,619
每股盈利	7		
基本		港幣 1.17 元	港幣 1.86 元
攤薄後		港幣 1.17 元	港幣 1.86 元

綜合全面收益表
截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是年盈利	827	1,619
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：	(268)	339
- 附屬公司	(268)	318
- 合營公司	-	21
所佔合營公司儲備	(112)	-
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	(312)	451
其它	(2)	9
是年其它全面收益	(694)	799
是年全面收益總額	133	2,418
應佔全面收益總額：		
公司股東	169	2,079
非控股股東權益	(36)	339
	133	2,418

綜合財務狀況表

二〇一八年十二月三十一日

	附註	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		6,396	9,300
酒店物業、廠房及設備		7,867	8,088
聯營公司		1,294	1,599
合營公司		1,601	1,694
股本投資		2,396	2,708
遞延稅項資產		336	353
其它非流動資產		27	28
		19,917	23,770
流動資產			
待沽物業		3,726	144
存貨		4	4
應收貿易及其它賬項	9	263	255
預付稅項		70	24
銀行存款及現金		2,428	2,699
		6,491	3,126
總資產			
		26,408	26,896
非流動負債			
遞延稅項負債		(372)	(377)
銀行借款		(2,743)	(1,502)
		(3,115)	(1,879)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(3,133)	(3,723)
預售訂金及所得款		(660)	(13)
應付稅項		(1,541)	(2,278)
銀行借款		(70)	(800)
		(5,404)	(6,814)
總負債			
		(8,519)	(8,693)
淨資產			
		17,889	18,203
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		13,635	13,913
股東權益			
		17,276	17,554
非控股股東權益		613	649
總權益			
		17,889	18,203

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二〇一七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新訂及經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計年度起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第 15 號	來自客戶合約收入
香港（國際財務報告詮釋委員會）第 22 號	外幣交易及預付代價

除於二〇一六年十二月三十一日止年度提前採用《財報準則》第9號外，此等發展對集團當前及過往年度匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第 15 號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第 15 號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第 15 號取代《會計準則》第 18 號 — 收入（此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）和《會計準則》第 11 號 — 建造合約（此規定建造合約的會計核算）。

本集團選擇使用累積效應過渡方法來採用《財報準則》第 15 號，並確認首次應用於調整二〇一八年一月一日期初權益的累積效應。按《財報準則》第 15 號之允許，本集團只按新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合約。因為於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目並不重大，對本集團的業績及財務狀況無重大影響。

有關會計政策變動的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 收入確認的時點

新收入準則對如何確認來自集團的投資物業租金收入及酒店業務收入無重大影響。然而，出售發展物業之收入確認會受到影響。以往本集團的物業發展活動僅在中國內地進行。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及中國內地的法律及監管環境，本集團已評定物業銷售合約不符合收入確認於一段時間內的準則，因此來自出售物業之收入繼續確認於某個時點。以往本集團於簽署買賣協議或完成物業發展後（以較後者為準）確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有風險及回報權已轉移至客戶。按當前準則的轉移控制權法，出售物業之收入於法定轉讓完成時（當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時）確認。這將導致收入比以往準則下確認的時間較遲確認。

(b) 重大融資部分

香港財務報告準則第 15 號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款於確認收益前是否已大部分收取或大幅延後收取。以往本集團並無於提前收取付款時採用此政策。

提前付款在本集團與其客戶間的安排並不常見，本集團於物業在建期間銷售物業時除外。本集團可能會提前向買方收取購買價格的餘額。

在評估預付款是否包括重大融資部分時，本集團已根據與客戶訂立的一般條款安排評估付款日到法定轉讓完成日期期間之時段的差額。

付款計劃包含重大融資部分，則交易價須進行調整並就此部分單獨列賬。該調整導致累算利息開支，以反映於付款日到法定轉讓完成日期期間自客戶獲得的融資收入的影響，並因此增加了已落成物業控制權轉讓給客戶時確認的收益金額。

本集團並無採用任何在當前會計年度尚未生效之新訂準則及詮釋。

公告中載有有關截至二〇一八年及二〇一七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綜合財務報表，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二〇一七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二〇一八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。分部是酒店、投資物業和發展物業。本集團沒有把營運分部合計以組成應列報的分部。

酒店分部為The Murray, Hong Kong、香港馬哥孛羅及常州馬哥孛羅的業務。

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。

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。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。

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的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
二〇一八年								
酒店	978	10	-	-	(39)	-	-	(29)
投資物業	411	383	319	-	(14)	-	-	688
發展物業	89	(60)	-	21	(2)	122	111	192
分部總額	1,478	333	319	21	(55)	122	111	851
投資及其它	105	105	-	13	-	-	-	118
企業支出	-	(53)	-	-	-	-	-	(53)
集團總額	1,583	385	319	34	(55)	122	111	916
二〇一七年								
酒店	630	149	-	-	(3)	-	-	146
投資物業	338	309	30	-	(10)	-	-	329
發展物業	5,907	3,630	-	-	(3)	(15)	81	3,693
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

(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

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
酒店	8,040	8,213
投資物業	6,469	9,346
發展物業	6,739	3,577
分部營業資產總額	21,248	21,136
未分配的企業資產	5,160	5,760
資產總額	26,408	26,896

(i) 酒店物業以成本減累積折舊及減值虧損呈列。若已落成的酒店物業按二〇一八年十二月三十一日的市值港幣一百二十一億六千五百萬元（二〇一七年：港幣一百二十億七千八百萬元）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百五十六億九千五百萬元（二〇一七年：港幣二百五十二億二千七百萬元）。

(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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
香港	1,348	936	437	433
中國內地	178	6,016	(109)	3,641
新加坡	57	45	57	45
集團總額	1,583	6,997	385	4,119

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
香港	12,999	12,851	13,242	13,017
中國內地	4,159	7,830	8,006	8,119
集團總額	17,158	20,681	21,248	21,136

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。

(d) 收入分項

酒店、發展物業與投資物業分部中的物業管理費及租金相關收入港幣三千九百萬元的收入是屬於《財報準則》第 15 號 — 來自客戶合約收入的範疇。

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	206	40
員工成本 (附註 i)	378	249
核數師酬金	2	2
是年確認銷售物業之成本	131	2,182
經營租賃的租金支出	18	20
投資物業的租金收入毛額 (附註 ii)	(411)	(338)
投資物業直接營運支出	18	20
利息收入	(23)	(44)
股本投資之股息收入	(82)	(78)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一千六百萬元 (二〇一七年：港幣九百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣一億三千二百萬元 (二〇一七年：港幣六千五百萬元)。

4. 其它收入淨額

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	34	-

5. 財務支出

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
銀行借款利息	61	30
其它財務支出	11	11
	72	41
減：撥作資產成本	(17)	(4)
總額	55	37

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	95	75
- 以往年度稅項不足準備	3	1
中國內地		
- 本年度稅項準備	6	939
- 以往年度稅項超額準備	(17)	-
	87	1,015
中國內地土地增值稅（附註(d)）	2	1,568
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	-	(24)
總額	89	2,559

- (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%（二〇一七年：16.5%）稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照 25%（二〇一七年：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) 截至二〇一八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一億零二百萬元（二〇一七年：港幣一千八百萬元）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八億三千一百萬元（二〇一七年：港幣十三億二千萬元）及以年內已發行普通股七億零九百萬股（二〇一七年：七億零九百萬股）而計算。

由於截至二〇一八年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度並無存在潛在攤薄普通股。故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8. 股東應佔股息

	二〇一八年 港幣 每股	二〇一八年 港幣 百萬元	二〇一七年 港幣 每股	二〇一七年 港幣 百萬元
已宣佈派發及已付之 第一次中期股息	0.07	50	0.14	99
結算日後宣佈派發之 第二次中期股息	0.23	163	0.56	397
	0.30	213	0.70	496

- (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（二〇一七年：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) 二〇一七年第二次中期股息港幣三億九千七百萬元已於二〇一八年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一八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：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	97	59
三十一日至六十日	6	1
六十日以上	6	7
	109	67
預付賬項	68	103
其它應收賬項	13	50
應收同母系附屬公司款項	73	35
	263	255

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

於二〇一八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：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	31	18
三十一日至六十日	6	6
六十一日至九十日	2	-
九十日以上	2	-
	41	24
其它應付賬項及準備	549	949
應付建築成本賬項	921	1,189
應付同母系附屬公司款項	29	47
應付合營公司款項	1,593	1,514
	3,133	3,723

11. 業績審閱

截至二〇一八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二〇一八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

於截至二〇一八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、出售或贖回本公司任何上市證券。

第二次中期股息及股東週年大會相關日期

第二次中期股息

除權基準日	二〇一九年四月一日（星期一）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一九年四月二日（星期二）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一九年四月二日（星期二）下午六時正
派發日期	二〇一九年四月十八日（星期四）

凡欲獲派上述第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一九年四月二日（星期二）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，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	二〇一九年四月二十五日（星期四）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一九年四月二十六日（星期五）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇一九年四月二十九日（星期一）至 二〇一九年五月三日（星期五） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇一九年四月二十九日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇一九年五月三日（星期五）上午十一時十五分

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，須不遲於二〇一九年四月二十六日（星期五）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，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，二〇一九年二月二十八日

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、許仲瑛先生和包靜國先生，以及五位獨立非執行董事李大壯先生、陸觀豪先生、史習平先生、鄧思敬先生和丁天立先生。