

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

## 二〇一九年全年業績公告

### 危機何時了？

#### 摘要

- 酒店業及零售業自二〇一九年年中以來為最受打擊之行業
- 二〇一九年表現平平，二〇二〇年年初遭逢意想不到的災難，前景難料
- 二〇一九年收入減少 12%，基礎盈利減少 15%
- 應佔盈利減少 86%，主要由於資產估值錄得虧損
- 全年股息減少 27%

#### 集團業績

集團收入減少 12% 至港幣十三億九千五百萬元（二〇一八年：港幣十五億八千三百萬元），營業盈利增加 38% 至港幣五億三千一百萬元（二〇一八年：港幣三億八千五百萬元），基礎盈利減少 15% 至港幣四億三千五百萬元（二〇一八年：港幣五億一千二百萬元），股東應佔盈利（計入投資物業重估變動）減少 86% 至港幣一億一千七百萬（二〇一八年：港幣八億三千一百萬元）。

每股基礎盈利減少至港幣 0.61 元（二〇一八年：港幣 0.72 元）。每股總盈利減少至港幣 0.17 元（二〇一八年：港幣 1.17 元）。

## 股息

第一次中期股息每股 7 港仙已於二〇一九年九月六日派發。第二次中期股息每股 15 港仙將於二〇二〇年四月二十一日派發予在二〇二〇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。二〇一九年度每股合共派發股息 22 港仙（二〇一八年：30 港仙）。

## 業務評議

### 香港

#### 投資物業

由於自下半年起訪港旅客人數暴跌及本地消費意欲減弱；計入第四季錄得的 22% 跌幅後，二〇一九年全年香港零售銷售下跌 11%。集團香港投資物業的收入減少 9%，營業盈利減少 11%。

#### 酒店

持續的社會運動導致訪港旅客人數銳減，國際性活動亦相繼取消，酒店業首當其衝。由於入住率大跌，本港酒店紛紛劈價招客，令集團酒店分部表現受壓，收入減少 15%。另外主要因為 The Murray 折舊及成本增加的關係，年內並錄得營業虧損。

位於尖沙嘴的馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）歷史悠久、屢獲殊榮，其二〇一九年的入住率在業界不景氣下仍然錄得 81%，高於市場平均入住率。然而，鑒於該酒店日漸老化，集團現正評估不同方案以維持其競爭力，這將需要龐大資本開支，酒店日常業務亦會受到影響。

下半年入境旅遊疲弱及多個大型活動取消，The Murray 受拖累。土地及樓宇折舊需在五十年租賃期內完全攤銷；在業務開展時期及嚴峻的市場環境下，改善未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利仍然是管理重點。

### 中國內地

#### 物業

集團繼續撤出發展物業市場。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。由於土地儲備遞減，收入和盈利雙雙下跌。截至二〇一九年十二月三十一日，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣三十五億元，涉及面積 108,000 平方米。

#### 酒店

中美貿易緊張令商業活動受限制，加上市場供應增加，常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）的收入因而被削弱並錄得虧損。

## 展望

二〇二〇年迄今已被籠罩在到達危險程度的「完美風暴」之中。除了從二〇一九年蔓延至今對局勢影響深遠的國際地緣政治／經濟問題及本地政治、社會問題外，新型冠狀病毒之爆發亦急劇打擊香港和內地的酒店業及零售業。

一月的疲弱市場瞬間面對災難。雖然酒店房租大幅劈價，惟入住率降至 10% 以下。購物商場變得空蕩蕩，外出用膳的人寥寥可數。

本地有數間酒店暫停營業以減慢虧損速度。而仍然維持營業的酒店當中，多間酒店要求員工放無薪假期並嚴格控制成本，以保留現金渡過漫長寒冬。

零售銷售額全線下滑。按營業額分成的租金即時蒸發，此外，還急需採取租金紓緩措施。另外，租戶在租約期滿後結束店舖，而即使租金比前一年大減亦沒有新租戶承租，因此商場出租率同樣下跌。

這無疑是酒店業和零售業可能經歷過最嚴峻的景況，本公司亦不例外。我們沒有水晶球預視這個冬天會有多長和有多嚴寒，惟極其倚重資產負債表的支持力挺過去。

## 財務評議

### (I) 二〇一九年全年業績評議

集團基礎淨盈利減少 15% 至港幣四億三千五百萬元（二〇一八年：港幣五億一千二百萬元），主要因為在二〇一九年下半年市況動盪下酒店及投資物業表現疲弱。此外，由於沒有項目落成，發展物業作出的盈利貢獻亦較去年少。

若計入投資物業重估虧損及物業減值撥備，股東應佔盈利減少 86% 至港幣一億一千七百萬元（二〇一八年：港幣八億三千一百萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 12% 至港幣十三億九千五百萬元（二〇一八年：港幣十五億八千三百萬元），營業盈利增加 38% 至港幣五億三千一百萬元（二〇一八年：港幣三億八千五百萬元）。

酒店收入減少 15% 至港幣八億三千五百萬元（二〇一八年：港幣九億七千八百萬元），乃受到二〇一九年下半年社會局勢動盪打擊。營業虧損增加至港幣七千六百萬元（二〇一八年：盈利港幣一千萬元），主要因為香港馬哥孛羅營業盈利下跌 50%，而 The Murray 的營業虧損則稍為收窄。

投資物業收入減少 9%至港幣三億七千三百萬元（二〇一八年：港幣四億一千一百萬元），營業盈利減少 11%至港幣三億四千一百萬元（二〇一八年：港幣三億八千三百萬元），乃受到零售市道嚴峻導致商場租金收入下跌所影響。

發展物業收入減少 57%至港幣三千八百萬元（二〇一八年：港幣八千九百萬元）是由於沒有大型項目落成。然而錄得營業盈利港幣一億三千一百萬元（二〇一八年：虧損港幣六千萬元），主要因為蘇州時代上城的成本作出調整。若計入聯營公司之盈利貢獻，發展物業錄得港幣一億六千六百萬元的基礎淨盈利（二〇一八年：港幣二億元）。

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）增加 42%至港幣一億四千九百萬元（二〇一八年：港幣一億零五百萬元），乃集團投資組合擴大後的股息收入有所增加所致。

### **投資物業之公允價值減少**

集團已落成投資物業按二〇一九年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，是年產生了港幣一億六千一百萬元重估虧損（二〇一八年：盈餘港幣三億一千九百萬元）。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。

### **酒店之減值**

集團為中國內地的常州馬哥孛羅作出港幣一億五千七百萬元的減值撥備（二〇一八年：無）。

### **財務支出**

淨財務支出為港幣五千三百萬元（二〇一八年：港幣五千五百萬元），該支出已扣除撥作集團發展物業項目資產成本的港幣四千一百萬元（二〇一八年：港幣一千七百萬元）。

### **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七千六百萬元（二〇一八年：港幣一億一千一百萬元），全部來自上海南站項目；合營公司則並無錄得任何貢獻（二〇一八年：盈利港幣一億二千二百萬元）。

### **所得稅**

是年稅項支出為港幣八千九百萬元（二〇一八年：港幣八千九百萬元）。

### **股東應佔盈利**

是年股東應佔集團盈利減少 86%至港幣一億一千七百萬元（二〇一八年：港幣八億三千一百萬元）。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 0.17 元（二〇一八年：港幣 1.17 元）。

若不計入投資物業重估虧損港幣一億六千一百萬元（二〇一八年：盈利港幣三億一千九百萬元）及酒店物業減值撥備港幣一億五千七百萬元（二〇一八年：無），是年股東應佔集團盈利為港幣四億三千五百萬元（二〇一八年：港幣五億一千二百萬元），減少 15%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，扣除酒店物業撥備及投資物業重估虧損前的每股盈利為港幣 0.61 元（二〇一八年：港幣 0.72 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

於二〇一九年十二月三十一日，股東權益微跌至港幣一百七十億八千四百萬元（二〇一八年：港幣一百七十二億七千六百萬元），相等於每股港幣 24.10 元（二〇一八年：每股港幣 24.38 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一億三千萬元，以及錄得應佔投資重估盈餘港幣一千萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百七十四億六千七百萬元（二〇一八年：港幣一百七十八億八千九百萬元）。

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。按二〇一九年十二月三十一日進行的獨立估值來重新列報酒店物業，則會產生額外合共港幣四十億六千五百萬元的重估盈餘，集團於二〇一九年十二月三十一日的股東權益亦會增加至港幣二百一十一億四千九百萬元，相等於每股港幣 29.84 元。

### 資產與負債

總資產為港幣二百八十三億八千五百萬元（二〇一八年：港幣二百六十四億零八百萬元）。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）為港幣二百二十億三千六百萬元（二〇一八年：港幣二百一十二億四千八百萬元）。

以地區劃分而言，集團於香港的營業資產減少 3%至港幣一百二十八億二千四百萬元（二〇一八年：港幣一百三十二億四千二百萬元），佔集團總營業資產 58%（二〇一八年：62%）。

### 投資物業

投資物業達港幣六十四億八千萬元（二〇一八年：港幣六十三億九千六百萬），主要包括香港投資物業港幣五十五億三千二百萬元（二〇一八年：港幣五十六億九千三百萬元），其中香港馬哥孛羅商場平台的市值為港幣四十九億三千八百萬元。內地投資物業（發展中蘇州國際金融中心）按賬面成本港幣九億四千八百萬元（二〇一八年：港幣七億零三百萬元）列賬。

### 作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業達港幣四十七億七千七百萬元（二〇一八年：港幣三十七億二千六百萬），主要是蘇州國際金融中心的發展物業部分。透過聯營公司及合營公司進行的發展物業投資達港幣二十八億五千三百萬元（二〇一八年：港幣二十八億九千五百萬元）。

## 酒店

酒店物業包括 The Murray、香港馬哥孛羅和常州馬哥孛羅，賬面成本合共為港幣七十四億零八百萬元（二〇一八年：港幣七十七億五千八百萬元）。

## 預售訂金及所得

預售訂金及所得增加港幣二十五億一千二百萬元至港幣三十一億七千二百萬元（二〇一八年：港幣六億六千萬元），主要反映蘇州國際金融中心的發展物業預售所得。

## 負債淨額及負債比率

於二〇一九年十二月三十一日，集團錄得負債淨額港幣十七億二千五百萬元（二〇一八年：港幣三億八千五百萬元），由港幣十九億一千元現金減港幣三十六億三千五百萬元銀行借款所得，主要是購入投資所致。

## 財務及備用信貸額和資金

於二〇一九年十二月三十一日，集團備用信貸額為港幣四十九億九千二百萬元，其中港幣三十六億三千五百萬元已被動用。若干銀行信貸以賬面值合共港幣五十七億零一百萬元（二〇一八年十二月三十一日：港幣四十三億六千四百萬元）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。於二〇一九年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣四十億六千五百萬元（二〇一八年：港幣二十三億九千六百萬元），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入港幣十億零七百萬元（二〇一八年：流出港幣五億零七百萬元），主要來自蘇州國際金融中心項目在扣除建築費用支出後的銷售所得。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣十八億五千八百萬元（二〇一八年：流入港幣二億九千萬元），主要涉及購入股本投資。

## 資本性與發展開支承擔

於二〇一九年十二月三十一日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣四十七億元，當中已承擔開支為港幣十一億元，主要用於內地投資物業及發展物業。未承擔開支為港幣三十六億元，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，亦採納一項旨在為股東提供合理穩定連貫股息的政策。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該政策。

### **(IV) 人力資源**

於二〇一九年十二月三十一日，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

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
收入	2	1,395	1,583
直接成本及營業費用		(437)	(777)
銷售及推銷費用		(121)	(157)
行政及公司費用		(90)	(58)
		<hr/>	<hr/>
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		747	591
折舊		(216)	(206)
		<hr/>	<hr/>
營業盈利	2 及 3	531	385
投資物業之公允價值變動		(161)	319
酒店物業之減值	4	(157)	-
其它收入淨額		-	34
		<hr/>	<hr/>
財務支出	5	213	738
除稅後所佔業績：		(53)	(55)
合營公司		-	122
聯營公司		76	111
		<hr/>	<hr/>
除稅前盈利		236	916
所得稅	6(a)	(89)	(89)
		<hr/>	<hr/>
是年盈利		147	827
		<hr/>	<hr/>
應佔盈利：			
公司股東		117	831
非控股股東權益		30	(4)
		<hr/>	<hr/>
		147	827
		<hr/>	<hr/>
每股盈利	7		
基本		港幣 0.17 元	港幣 1.17 元
攤薄後		港幣 0.17 元	港幣 1.17 元
		<hr/>	<hr/>

綜合全面收益表  
截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是年盈利	147	827
其它全面收益		
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	10	(312)
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		
- 附屬公司	(130)	(268)
所佔合營公司儲備	(3)	(112)
其它	8	(2)
是年其它全面收益	(115)	(694)
是年全面收益總額	32	133
應佔全面收益總額：		
公司股東	21	169
非控股股東權益	11	(36)
	32	133

# 綜合財務狀況表

## 二〇一九年十二月三十一日

	附註	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		6,480	6,396
酒店物業、廠房及設備		7,558	7,867
聯營公司		1,249	1,294
合營公司		1,604	1,601
股本投資		4,065	2,396
遞延稅項資產		374	336
其它非流動資產		29	27
		<b>21,359</b>	<b>19,917</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		4,777	3,726
存貨		7	4
應收貿易及其它賬項	9	310	263
預付稅項		22	70
銀行存款及現金		1,910	2,428
		<b>7,026</b>	<b>6,491</b>
<b>總資產</b>		<b>28,385</b>	<b>26,408</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(329)	(372)
銀行借款		(1,835)	(2,743)
		<b>(2,164)</b>	<b>(3,115)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(2,722)	(3,133)
預售訂金及所得款		(3,172)	(660)
應付稅項		(1,060)	(1,541)
銀行借款		(1,800)	(70)
		<b>(8,754)</b>	<b>(5,404)</b>
<b>總負債</b>		<b>(10,918)</b>	<b>(8,519)</b>
<b>淨資產</b>		<b>17,467</b>	<b>17,889</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,641	3,641
儲備		13,443	13,635
<b>股東權益</b>		<b>17,084</b>	<b>17,276</b>
非控股股東權益		383	613
<b>總權益</b>		<b>17,467</b>	<b>17,889</b>

## 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二〇一八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 16 號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）第 23 號	所得稅處理的不確定性
《會計準則》第 28 號（經修訂）	聯營公司及合營公司投資
《財報準則》2015-2017 年系列年度之改進	

#### 《財報準則》第 16 號 – 租賃

《財報準則》第 16 號取代《會計準則》第 17 號 — 租賃及相關詮釋包括香港（國際財務報告詮釋委員會）第 4 號 — 確定一項協議是否包含租賃、香港（常設詮釋委員會）第 15 號 — 經營租賃：激勵措施及香港（常設詮釋委員會）第 27 號 — 評估涉及法律形式的租賃交易之實質。這準則為承租人引入單一的會計模式，當中要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債（除租賃期為 12 個月或以下之租賃（「短期租賃」）和低價值資產租賃外）。出租人的會計處理方法繼續沿用《會計準則》第 17 號的規定，相關要求基本維持不變。

《財報準則》第 16 號亦引入補充的定性及定量披露規定，旨在幫助財務報表使用者能夠了解租賃對實體的財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

由於本集團作為承租人並無任何重大租賃安排（除本集團為擁有權益註冊擁有人的租賃土地及物業外），本集團認為租賃安排對本集團之業績（包括分部業績）、財務狀況和現金流量並無重大財務影響。

採納《財報準則》第 16 號後，本集團以往會計政策變動的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 租賃的新定義

租賃定義之變動主要涉及控制權的概念。《財報準則》第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用（可能依據一定的使用量來釐定）來界定租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

租賃定義之變動對本集團的租賃安排並沒有任何重大影響。

(b) 租賃投資物業

根據《財報準則》第 16 號，若租賃物業以賺取租金收入及／或作資本增值（「租賃投資物業」）而持有，本集團須對該等租賃物業作為投資物業進行會計處理。因本集團已在較早前選擇採用《會計準則》第 40 號 — 投資物業對截至二〇一八年十二月三十一日作為投資目的而持有的所有租賃物業進行會計處理，故採用《財報準則》第 16 號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。因此，該等租賃投資物業繼續以公允價值列報。

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二〇一九年及二〇一八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二〇一八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二〇一九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、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/ (虧損) 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 淨額及 減值 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/ (虧損) 港幣百萬元
二〇一九年								
酒店	835	(76)	-	(157)	(46)	-	-	(279)
投資物業	373	341	(161)	-	(7)	-	-	173
發展物業	38	131	-	-	-	-	76	207
分部總額	1,246	396	(161)	(157)	(53)	-	76	101
投資及其它	149	149	-	-	-	-	-	149
企業支出	-	(14)	-	-	-	-	-	(14)
集團總額	1,395	531	(161)	(157)	(53)	-	76	236
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

(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

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
酒店	7,683	8,040
投資物業	6,509	6,469
發展物業	7,844	6,739
分部營業資產總額	22,036	21,248
未分配的企業資產	6,349	5,160
資產總額	28,385	26,408

(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二〇一九年十二月三十一日的市值港幣一百一十四億七千三百萬元（二〇一八年：港幣一百二十一億六千五百萬元）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百六十一億零一百萬元（二〇一八年：港幣二百五十六億九千五百萬元）。

(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/(虧損)	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	1,207	1,348	338	437
中國內地	125	178	130	(109)
其它	63	57	63	57
集團總額	1,395	1,583	531	385

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	12,675	12,999	12,824	13,242
中國內地	4,216	4,159	9,212	8,006
集團總額	16,891	17,158	22,036	21,248

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

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
於《財報準則》第 15 號的收入確認		
酒店	835	978
管理及服務收入與其它租金相關收入	41	39
銷售發展物業	38	89
	<b>914</b>	<b>1,106</b>
於其它財報準則的收入確認		
投資物業租金收入		
- 固定	241	240
- 可變	91	132
投資及其它	149	105
	<b>481</b>	<b>477</b>
收入總額	<b>1,395</b>	<b>1,583</b>

本集團應用《財報準則》第 15 號第 121 段的可行權宜方法，豁免披露於結算日與客戶簽訂來自物業管理費及其它租金相關收入的合約所產生之預期未來收入，因本集團按其有權開具發票的金額確認收入，與本集團迄今為止所完成的工作對客戶的價值相對應。

本集團亦應用《財報準則》第 15 號第 121 段的可行權宜方法，豁免披露於結算日與客戶簽訂來自銷售已落成物業合約所產生之預期未來收入，因履行合約責任是合約的一部分，初始預計履約期限為一年或更短。

### 3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	216	206
員工成本(附註)	357	378
核數師酬金	3	2
是年確認銷售物業之成本	(134)	131
投資物業的租金收入毛額	(373)	(411)
投資物業直接營運支出	21	18
利息收入	(32)	(23)
股本投資之股息收入	(117)	(82)

附註：員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一千五百萬元(二〇一八年：港幣一千六百萬元)。

### 4. 酒店物業之減值

位於中國內地的常州馬哥孛羅之減值撥備為港幣一億五千七百萬元(二〇一八年：港幣零元)。

### 5. 財務支出

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
銀行借款利息	85	61
其它財務支出	9	11
	94	72
減：撥作資產成本	(41)	(17)
總額	53	55

## 6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
- 本年度稅項準備	70	95
- 以往年度稅項準備之低估	-	3
中國內地		
- 本年度稅項準備	102	6
- 以往年度稅項準備之高估	-	(17)
	<b>172</b>	<b>87</b>
<b>土地增值稅（附註(d)）</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及回撥	(84)	-
總額	<b>89</b>	<b>89</b>

- (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%（二〇一八年：16.5%）稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照 25%（二〇一八年：25%）稅率計算及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) 截至二〇一九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二千一百萬元（二〇一八年：港幣一億零二百萬元）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一億一千七百萬元（二〇一八年：港幣八億三千一百萬元）及以年內已發行普通股七億零八百八十萬股（二〇一八年：七億零八百八十萬股）而計算。

由於截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8. 股東應佔股息

	二〇一九年 港幣 每股	二〇一九年 港幣 百萬元	二〇一八年 港幣 每股	二〇一八年 港幣 百萬元
已宣布派發及已付之 第一次中期股息	<b>0.07</b>	<b>50</b>	0.07	50
結算日後宣布派發之 第二次中期股息	<b>0.15</b>	<b>106</b>	0.23	163
	<b>0.22</b>	<b>156</b>	0.30	213

- (a) 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據七億零八百八十萬股（二〇一八年：七億零八百八十萬股）已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- (b) 二〇一八年第二次中期股息港幣一億六千三百萬元已於二〇一九年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一九年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除虧損準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	27	97
三十一日至六十日	1	6
六十日以上	9	6
	<b>37</b>	<b>109</b>
預付賬項	74	68
其它應收賬項	12	13
應收非控股股東款項	54	-
應收同母系附屬公司款項	133	73
	<b>310</b>	<b>263</b>

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

於二〇一九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：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	26	31
三十一日至六十日	1	6
六十一日至九十日	-	2
九十日以上	1	2
	<b>28</b>	<b>41</b>
其它應付賬項及準備	552	549
應付建築成本賬項	548	921
應付同母系附屬公司款項	5	29
應付合營公司款項	1,589	1,593
	<b>2,722</b>	<b>3,133</b>

## 11. 業績審閱

截至二〇一九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。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一九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	二〇二〇年四月一日（星期三）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇二〇年四月二日（星期四）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二〇年四月二日（星期四）下午六時正
派發日期	二〇二〇年四月二十一日（星期二）

凡欲獲派上述第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二〇年四月二日（星期四）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 54 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	二〇二〇年四月二十四日（星期五）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇二〇年四月二十七日（星期一）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二〇年四月二十八日（星期二）至 二〇二〇年五月五日（星期二）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二〇年四月二十八日（星期二）
股東週年大會日期及時間	二〇二〇年五月五日（星期二）上午十一時十五分

凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二〇年四月二十七日（星期一）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 54 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  
許仲瑛

香港，二〇二〇年二月二十八日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、易志明議員和包靜國先生，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。