

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

## 二〇一五年全年業績公告

### 摘要

- 集團核心盈利較二〇一四年增加 40%至港幣十一億九千四百萬元。
- 作出主要貢獻的發展物業經歷二〇一四年顯著下跌後已回復二〇一三年水平。
- 其它分部的表現全皆回落，整體貢獻下降 15%。
- 投資物業年度重估升值 1%。
- 集團盈利較二〇一四年增加 14%至港幣十二億三千一百萬元。
- 現金淨額增加至港幣十六億四千七百萬元，發展物業落成後將釋放更多資金。
- 對投資物業及酒店的再投資成熟需時。

### 集團業績

是年核心盈利增加 40%至港幣十一億九千四百萬元（二〇一四年：港幣八億五千一百萬元）。

股東應佔集團盈利（計入投資物業重估盈餘）為港幣十二億三千一百萬元（二〇一四年：港幣十億八千二百萬元），較二〇一四年增加 14%。每股基本盈利為港幣 1.74 元（二〇一四年：港幣 1.53 元）。

## 股息

第一次中期股息每股 14 港仙已於二〇一五年九月十七日派發。第二次中期股息每股 56 港仙將於二〇一六年四月二十一日派發予在二〇一六年四月五日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一五年度每股合共派發股息 70 港仙（二〇一四年：60 港仙）。

## 業務評議

高利潤的蘇州發展物業項目部分期數落成，將集團核心盈利提高 40%至港幣十一億九千四百萬元。發展物業經歷二〇一四年顯著下跌後已回復至二〇一三年水平。惟因市場大為受壓，其它分部的貢獻全皆回落，整體下降 15%。

## 香港組合

### 投資物業

此分部收入下跌 5%，營業盈利則下跌 7%。星光行翻新後重開，佔地 46,000 平方呎的誠品生活 隨之開幕。此投資物業組合按年結日的市值進行獨立價值重估，升值 1%，錄得重估盈餘淨額港幣三千七百萬元。

### 酒店

訪港旅客人數顯著減少，影響馬哥孛羅香港酒店的表現。在酒店房間需求疲弱下，平均入住率下降至 82%，平均房租亦下跌 9%。收入減少 12%，營業盈利減少 13%。

集團正按計劃將美利大廈改建成一間都會時尚酒店。酒店將俯瞰中環心臟地帶，計劃於二〇一七年下旬啟業。

## 中國組合

### 發展物業

發展物業的貢獻因蘇州時代上城部分期數落成而大幅上升，縱然收入減少 10%，營業盈利有 174%增幅。上海南站首數期落成，令合營公司／聯營公司貢獻上升 145%。中國發展物業佔集團核心盈利的百分比增加至 60%（二〇一四年：34%）。

截至二〇一五年十二月三十一日，集團持有一百萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百億元，當中包括累計發展成本港幣五十四億元。

市場氣氛利好，集團應佔已簽約銷售份額（包括合營公司／聯營公司項目）增加 41% 至人民幣五十三億元。五個項目合共已出售／預售 2,224 個住宅及零售單位（總樓面面積共 316,000 平方米）。截至年結日，尚未確認入賬的銷售額為人民幣五十一億元，涉及 2,775 個住宅及零售單位（總樓面面積共 352,000 平方米）。

集團佔 80%權益的蘇州時代上城（總樓面面積共 883,000 平方米）有更多期數於二〇一五年落成，項目計劃於二〇一七年全面落成。

集團佔 27%權益的上海南站項目（總樓面面積共 494,000 平方米）位於徐匯區，毗鄰上海火車站南站，連接現有的地鐵 1 號綫、3 號綫及未來的 15 號綫車站，由萬科企業股份有限公司牽頭發展。首數期於二〇一五年開始預售，項目計劃於二〇二〇年全面落成。

集團佔 55%權益的重慶寰宇天下（總樓面面積共 423,000 平方米）有更多期數於二〇一五年落成，項目計劃於二〇一六年全面落成。

集團全資擁有的常州時代上院（總樓面面積共 635,000 平方米）計劃於二〇一六年全面落成。

## 投資物業

集團佔 80%權益的蘇州國際金融中心正在發展中，是一幢樓高 450 米的商業摩天地標（可媲美香港最高的大廈）。項目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），集甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品酒店於一身（總樓面面積共 278,000 平方米），計劃於二〇一七年全面落成。蘇州國際金融中心憑藉優越的位置與質素，將可從競爭中脫穎而出。

## 酒店

常州馬哥孛羅酒店在具挑戰的市況下經營，表現尚未穩定，持續影響盈利能力。

蘇州方面，蘇州國際金融中心項目的高級精品酒店正在興建中。該酒店設有 133 個客房，可飽覽蘇州市全景，將於二〇一八年或之後作出首次收入貢獻。

## 財務評議

### (I) 二〇一五年全年業績評議

集團核心盈利按年增加 40%至港幣十一億九千四百萬元（二〇一四年：港幣八億五千一百萬元），主要受惠於蘇州時代上城及上海南站項目有更多期數落成，令內地發展物業分部盈利回復至港幣七億一千九百萬元（佔集團核心盈利 60%）。

#### 收入及營業盈利

集團收入下跌 11%至港幣五十億四千八百萬元（二〇一四年：港幣五十六億四千六百萬元），營業盈利則增加 44%至港幣十六億二千二百萬元（二〇一四年：港幣十一億二千四百萬元）。

發展物業收入下跌 10%至港幣三十九億三千萬元（二〇一四年：港幣四十三億六千一百萬元），所確認的收入主要來自蘇州時代上城和常州時代上院。營業盈利增加 174%至港幣十億四千一百萬元（二〇一四年：港幣三億八千萬），乃錄得較佳的整體營業毛利 26%（二〇一四年：9%）所致。連同合營公司和聯營公司的貢獻增加，發展物業核心盈利增加 149%至港幣七億一千九百萬元（二〇一四年：港幣二億八千九百萬元）。

投資物業收入下跌 5%至港幣三億四千四百萬元（二〇一四年：港幣三億六千三百萬元），營業盈利下跌 7%至港幣三億零九百萬元（二〇一四年：港幣三億三千四百萬元）。馬哥孛羅香港酒店商場的營業額租金錄得下跌，而星光行的租金收入則因為商戶轉換至新進駐的旗艦租戶 *誠品生活* 而受影響。

酒店收入下跌 7%至港幣六億二千八百萬元（二〇一四年：港幣六億七千四百萬元），營業盈利下跌 21%至港幣一億三千八百萬元（二〇一四年：港幣一億七千五百萬元）。馬哥孛羅香港酒店的房租和入住率皆下跌，常州馬哥孛羅酒店則錄得穩定前營業虧損。

投資及其它分部的營業盈利（包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息）下跌 41% 至港幣一億四千六百萬元（二〇一四年：港幣二億四千八百萬元），主要是利息收入減少所致。

#### 已簽訂的發展物業銷售額

集團錄得已簽訂的物業銷售額（應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內）為人民幣五十二億六千四百萬元（二〇一四年：人民幣三十七億三千四百萬元）。尚未確認的銷售額增加至人民幣五十億五千六百萬元（二〇一四年：人民幣四十

億六千四百萬元)，將於各項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二〇一五年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣三千七百萬元（二〇一四年：港幣二億三千一百萬元）的重估盈餘。發展中投資物業以成本列報，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。

### **其它收入淨額**

其它收入淨額增加港幣二千六百萬元至港幣七千九百萬元，主要來自出售可供出售投資所得盈利。

### **財務支出**

淨財務支出為港幣五千九百萬元（二〇一四年：港幣三千五百萬元）。該支出已扣除撥作集團項目資產成本的港幣三千二百萬元（二〇一四年：港幣一億二千六百萬元）。

### **除稅後所佔合營公司及聯營公司業績**

來自重慶寰宇天下的合營公司盈利微跌 2%至港幣九千五百萬元（二〇一四年：港幣九千七百萬元）。

聯營公司盈利來自上海南站項目，該項目的首數期獲確認盈利港幣一億三千三百萬元（二〇一四年：虧損港幣四百萬元）。

### **所得稅**

由於應課稅盈利增加，是年稅項支出增加 41%至港幣五億零二百萬元（二〇一四年：港幣三億五千五百萬元）。

### **股東應佔盈利**

截至是年止的股東應佔集團盈利為港幣十二億三千一百萬元（二〇一四年：港幣十億八千二百萬元），增加 14%。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 1.74 元（二〇一四年：港幣 1.53 元）。未計投資物業重估盈餘之每股盈利則為港幣 1.68 元（二〇一四年：港幣 1.20 元）。

## (II) 流動資金、財務資源與承擔

### 股東權益及總權益

截至二〇一五年十二月三十一日止，集團的股東權益為港幣一百六十一億八千五百萬元（二〇一四年：港幣一百六十二億零五百萬元），相等於每股港幣 22.84 元（二〇一四年：每股港幣 22.86 元），是由於股東應佔投資重估虧損港幣二億五千五百萬元，及受人民幣貶值影響下折算內地資產淨值時產生應佔匯兌虧損港幣五億五千七百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百七十三億三千萬元（二〇一四年：港幣一百七十二億四千六百萬元）。

馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。按二〇一五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，則會產生額外港幣四十一億三千九百萬元的重估盈餘，集團截至二〇一五年十二月三十一日的股東權益亦會增加至港幣二百零三億二千四百萬元，相等於每股港幣 28.68 元。

### 資產

集團的總資產微升至港幣二百九十六億五千一百萬元（二〇一四年：港幣二百九十五億四千二百萬元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）減少 9%至港幣二百零七億零七百萬元（二〇一四年：港幣二百二十七億零四百萬元），主要是擬作出售的發展物業減少所致。

截至二〇一五年十二月三十一日，投資物業增加 9%至港幣七十八億七千六百萬元（二〇一四年：港幣七十二億五千三百萬元），佔集團總營業資產 38%。香港投資物業達港幣五十四億一千四百萬元（二〇一四年：港幣五十三億七千七百萬元），包括馬哥孛羅香港酒店商場平台及星光行部分單位，兩者的價值分別為港幣四十八億三千萬元及港幣五億八千四百萬元。發展中內地投資物業（以蘇州國際金融中心為主）的賬面成本為港幣二十四億六千二百萬元（二〇一四年：港幣十八億七千六百萬元）。

擬作出售的內地發展物業減少 46%至港幣二十六億九千九百萬元（二〇一四年：港幣四十九億七千九百萬元）。除此以外，透過聯營公司及合營公司作出的發展物業投資為港幣三十六億四千七百萬元（二〇一四年：港幣四十一億八千六百萬元）。

其它主要營業資產主要包括馬哥孛羅香港酒店、美利大廈、常州馬哥孛羅酒店及其它固定資產，賬面成本合共為港幣五十六億七千七百萬元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少 19%至港幣一百億零二百萬元（二〇一四年：港幣一百二十三億五千萬元），佔集團總營業資產 48%（二〇一四年：54%）。

### **現金淨額及負債比率**

截至二〇一五年十二月三十一日，集團的現金淨額為港幣十六億四千七百萬元，這是由港幣六十四億四千七百萬元的現金減港幣四十八億元的銀行借款所得；截至二〇一四年十二月三十一日所錄得的現金淨額為港幣七億六千七百萬元。

### **財務及可用信貸和資金**

截至二〇一五年十二月三十一日，集團可運用的貸款信貸為港幣五十九億元，已被提取港幣四十八億元，當中港幣四億元須於一年內償還，餘額則於兩年至五年內到期償還。

集團的債務全部以港元為單位，利率均屬浮動。集團將進一步尋求借款，為集團的物業及酒店發展項目進行融資。

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

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單位。截至二〇一五年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的可供出售投資組合，總市值為港幣二十四億五千萬元（二〇一四年：港幣十五億五千萬元），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三十億五千六百萬元（二〇一四年：港幣二十五億五千三百萬元），主要來自內地發展項目在扣除建築費用支出後的預售收益。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣十四億五千一百萬元（二〇一四年：港幣八億七千九百萬元），主要涉及美利大廈和蘇州國際金融中心項目。

### 資本性與發展開支承擔

截至二〇一五年十二月三十一日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣九十八億元，當中已承擔開支為港幣五十億元，包括用於美利大廈港幣二十億元及用於內地發展項目港幣三十億元。未承擔的開支為港幣四十八億元，主要用於現有內地發展物業項目，開支將於未來數年分階段支付。

上述承擔及計劃開支將由包括手頭現金和日後物業預售所得的內部財務資源，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可供出售投資。

### (III) 人力資源

截至二〇一五年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 900 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

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
收入	2	5,048	5,646
直接成本及營業費用		(3,136)	(4,253)
銷售及推銷費用		(138)	(134)
行政及公司費用		(90)	(72)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		1,684	1,187
折舊		(62)	(63)
<b>營業盈利</b>	2 及 3	1,622	1,124
投資物業之公允價值增加		37	231
其它收入淨額	4	79	53
		1,738	1,408
財務支出	5	(59)	(35)
除稅後所佔業績：			
合營公司		95	97
聯營公司		133	(4)
除稅前盈利		1,907	1,466
所得稅	6(a)	(502)	(355)
<b>是年盈利</b>		1,405	1,111
<b>應佔盈利：</b>			
公司股東		1,231	1,082
非控股股東權益		174	29
		1,405	1,111
<b>每股盈利</b>	7		
基本		港幣 1.74 元	港幣 1.53 元
攤薄後		港幣 1.74 元	港幣 1.53 元

綜合全面收益表  
截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
是年盈利	1,405	1,111
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：		
滙兌差額折算自業務：	(627)	(44)
- 附屬公司	(515)	(36)
- 合營公司	(112)	(8)
可供出售投資之公允價值變動：	(255)	210
- 重估(虧損)/盈餘	(219)	210
- 出售轉撥至綜合收益表	(36)	-
其它	-	(3)
是年其它全面收益	(882)	163
是年全面收益總額	523	1,274
應佔全面收益總額：		
公司股東	419	1,249
非控股股東權益	104	25
	523	1,274

# 綜合財務狀況表

## 二〇一五年十二月三十一日

	附註	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		7,876	7,253
酒店物業、廠房及設備		5,677	5,429
聯營公司		1,608	2,059
合營公司		2,039	2,127
可供出售投資		2,450	1,550
遞延稅項資產		46	19
衍生金融工具資產		-	4
其它非流動資產		16	17
		<b>19,712</b>	<b>18,458</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		2,699	4,979
存貨		3	5
應收貿易及其它賬項	9	660	716
衍生金融工具資產		1	80
預付稅項		129	119
銀行存款及現金		6,447	5,185
		<b>9,939</b>	<b>11,084</b>
<b>總資產</b>			
		<b>29,651</b>	<b>29,542</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		-	(3)
遞延稅項負債		(69)	(35)
銀行借款		(4,400)	(4,168)
		<b>(4,469)</b>	<b>(4,206)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(2,600)	(3,303)
預售訂金及所得款		(4,691)	(4,373)
衍生金融工具負債		(2)	(45)
應付稅項		(159)	(119)
銀行借款		(400)	(250)
		<b>(7,852)</b>	<b>(8,090)</b>
<b>總負債</b>			
		<b>(12,321)</b>	<b>(12,296)</b>
<b>淨資產</b>			
		<b>17,330</b>	<b>17,246</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,641	3,641
儲備		12,544	12,564
<b>股東權益</b>			
		<b>16,185</b>	<b>16,205</b>
<b>非控股股東權益</b>			
		<b>1,145</b>	<b>1,041</b>
<b>總權益</b>			
		<b>17,330</b>	<b>17,246</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》（「香港財務準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務準則》、《香港會計準則》及《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二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

本會計期間，香港會計師公會頒佈若干經修訂之香港財務準則，並於本集團當前之會計期間開始生效。此等修訂對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的經營業績或財務狀況並無重大影響。

《香港財務準則》（經修訂）	《香港財務準則》2010–2012年系列年度之改進
《香港財務準則》（經修訂）	《香港財務準則》2011–2013年系列年度之改進

該兩項改進共修改九項會計準則及其它準則內的相應項目。當中，香港會計準則第二十四號關聯方披露的「關聯方」定義擴大至包括向財報實體提供企業管理服務之管理公司，並需要披露相關服務開支。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

公佈中載有有關截至二〇一五年及二〇一四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年度財務報表，惟此財務資料均源自該財務報表。香港《公司條例》（第622章）第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多信息如下：

按照香港《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二〇一四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二〇一五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。該等核數師報告並無保留意見；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；亦不包含根據香港《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

集團根據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。分部為發展物業、投資物業和酒店。本集團沒有把任何營運分部組合成可報告的分部。

發展物業分部包含收購、發展、設計、市場推廣及出售主要於中國內地買賣物業的有關活動。

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之業務，並包括施工中的美利大廈。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及合營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資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、可供出售投資、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該分部產生的營業額及支出或資產的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 價值增加 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
二〇一五年								
發展物業	3,930	1,041	-	50	(13)	95	133	1,306
投資物業	344	309	37	-	(15)	-	-	331
酒店	628	138	-	-	(4)	-	-	134
分部總額	4,902	1,488	37	50	(32)	95	133	1,771
投資及其它	146	146	-	29	(27)	-	-	148
企業支出	-	(12)	-	-	-	-	-	(12)
集團總額	5,048	1,622	37	79	(59)	95	133	1,907
二〇一四年								
發展物業	4,361	380	-	2	(12)	97	(4)	463
投資物業	363	334	231	-	(12)	-	-	553
酒店	674	175	-	-	(6)	-	-	169
分部總額	5,398	889	231	2	(30)	97	(4)	1,185
投資及其它	248	248	-	51	(5)	-	-	294
企業支出	-	(13)	-	-	-	-	-	(13)
集團總額	5,646	1,124	231	53	(35)	97	(4)	1,466

(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

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
發展物業	6,885	9,772
投資物業	8,049	7,427
酒店	5,773	5,505
分部營業資產總額	20,707	22,704
未分配的企業資產	8,944	6,838
資產總額	29,651	29,542

(i) 酒店物業以攤銷成本呈列。若已落成的酒店物業按二〇一五年十二月三十一日的市值港幣四十七億五千四百萬元（二〇一四年：港幣四十九億九千萬）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百四十八億四千六百萬元（二〇一四年：港幣二百七十億零二千三百萬元）。

(ii) 未分配的企業資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產、銀行存款及現金。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
香港	946	1,038	503	549
中國內地	4,064	4,575	1,081	542
新加坡	38	33	38	33
集團總額	5,048	5,646	1,622	1,124

  

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
香港	10,438	10,105	10,705	10,354
中國內地	6,762	6,763	10,002	12,350
集團總額	17,200	16,868	20,707	22,704

指定非流動資產不包括可供出售投資、遞延稅項資產、衍生金融工具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：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	62	63
員工成本 (附註 i)	215	220
核數師酬金	2	2
已確認出售物業之成本	2,768	3,859
經營租賃的租金支出	14	19
投資物業的租金收入毛額 (附註 ii)	(344)	(363)
來自投資物業的直接營業費用	25	21
利息收入	(90)	(206)
上市投資股息收入	(56)	(42)

#### 附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣六百萬元 (二〇一四年：港幣九百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣一億一千二百萬元 (二〇一四年：港幣一億六千三百萬元)。

### 4. 其它收入淨額

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
出售可供出售投資盈餘，包括重估盈餘 港幣三千六百萬元 (二〇一四年：港幣零元)		
撥自投資重估儲備	33	-
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	46	53
	<b>79</b>	<b>53</b>

## 5. 財務支出

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
銀行借款利息	60	95
其它財務支出	31	66
	<u>91</u>	<u>161</u>
減：撥作資產成本	(32)	(126)
	<u>59</u>	<u>35</u>

## 6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
- 本年度稅項撥備	80	96
- 以往年度稅項超額撥備	(2)	(2)
中國內地		
- 本年度稅項撥備	329	182
	<u>407</u>	<u>276</u>
中國內地土地增值稅（附註(d)）	89	119
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及回撥	6	(40)
	<u>6</u>	<u>(40)</u>
總額	<u>502</u>	<u>355</u>

(b) 香港利得稅撥備乃按照本年度內估計應評稅利潤以 16.5%（二〇一四年：16.5%）稅率計算。

(c) 中國內地之企業所得稅按照 25% 稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10% 稅率計算。

- (d) 根據中華人民共和國暫行條例而施行的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分（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) 截至二〇一五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一億三千五百萬元（二〇一四年：港幣八千八百萬元）已包括在所佔合營公司及聯營公司之業績內。

## 7. 每股盈利

每股盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣十二億三千一百萬元（二〇一四年：港幣十億零八千二百萬元）及以七億零九百萬股（二〇一四年：七億零九百萬股）普通股而計算。

截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

## 8. 股東應佔股息

	二〇一五年 港幣 每股	二〇一五年 港幣 百萬元	二〇一四年 港幣 每股	二〇一四年 港幣 百萬元
已宣佈及派發之第一次中期股息	0.14	99	0.12	85
報告日後建議派發之第二次中期股息	0.56	397	0.48	340
	<b>0.70</b>	<b>496</b>	<b>0.60</b>	<b>425</b>

- (a) 建議派發之第二次中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一四年第二次中期股息為港幣三億四千萬元，已於二〇一五年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一五年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬撥備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	168	187
三十一日至六十日	1	-
六十日以上	4	1
	<b>173</b>	<b>188</b>
預付賬項	399	348
其它應收賬項	48	165
應收同母系附屬公司款項	40	15
	<b>660</b>	<b>716</b>

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，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

於二〇一五年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	34	15
三十一日至六十日	1	6
	<b>35</b>	<b>21</b>
其它應付賬項及撥備	292	268
應付建築成本賬項	1,022	1,919
應付同母系附屬公司款項	42	58
應付聯營公司款項	1	1
應付合營公司款項	1,208	1,036
	<b>2,600</b>	<b>3,303</b>

## 11. 業績審閱

截至二〇一五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。本公司核數師已就本集團截至二〇一五年十二月三十一日止年度之初步業績公告所列數字，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

於截至二〇一五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 條則除外，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，已足夠確保權力與職權的平衡。

## 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。

## 暫停過戶登記

為確定股東有權收取上述第二次中期股息，本公司將於二〇一六年四月五日（星期二）至二〇一六年四月六日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一六年四月一日（星期五）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。

為確定股東有權出席將於二〇一六年五月五日（星期四）舉行的股東週年大會及於會上投票，本公司將於二〇一六年五月四日（星期三）至二〇一六年五月五日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須於二〇一六年五月三日（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。

承董事會命  
董事兼公司秘書  
許仲瑛

香港 二〇一六年三月二日

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，以及五位獨立非執行董事周明權博士、施道敦先生、梁君彥議員、史習平先生和鄧思敬先生。