

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

二〇一六年全年業績公告

摘要

- 中國發展物業自二〇一二年起主導財務表現，惟截至二〇一六年年底 93%的可發展總樓面面積已出售／預售（80%已確認入賬），二〇一六年佔集團核心盈利的比率下降至 45%（二〇一五年：60%）。
- 投資物業及酒店均因市場疲軟而放緩。
- 每股核心盈利下跌 36%至港幣 1.08 元。全年每股股息下跌 29%至港幣 0.50 元。
- 香港 The Murray 酒店已開始增加營運前開支，準備於二〇一七年年底啟業。樓宇及土地成本會以地契年期計提折舊。
- 預期發展中項目最初數年會削弱現金流及盈利。預計二〇一七年會有大量淨現金流出。

集團業績

是年核心盈利減少 36%至港幣七億六千二百萬元（二〇一五年：港幣十一億九千四百萬元），每股核心盈利為港幣 1.08 元（二〇一五年：港幣 1.68 元）。

股東應佔集團盈利（計入投資物業重估變動）為港幣六億九千二百萬元（二〇一五年：港幣十二億三千一百萬元），較二〇一五年減少 44%。每股基本盈利為港幣 0.98 元（二〇一五年：港幣 1.74 元）。

股息

第一次中期股息每股 14 港仙已於二〇一六年九月八日派發。第二次中期股息每股 36 港仙將於二〇一七年四月二十日派發予在二〇一七年三月三十日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一六年度每股合共派發股息 50 港仙（二〇一五年：70 港仙）。

業務評議

中國發展物業自二〇一二年起主導財務表現，佔集團核心盈利的比率曾一度高達近 70%。惟截至二〇一六年年底 93%的可發展總樓面面積已出售／預售（80%已確認入賬），而土地儲備未曾予以補充，並將持續減少。與此同時，經常性投資物業及酒店分部的表現因市場疲軟而放緩。因此，集團核心盈利下降 36%至港幣七億六千二百萬元（二〇一五年：港幣十一億九千四百萬元）。

香港

投資物業

在具挑戰性的營商環境下，集團投資物業組合的租金收入回落。此組合按年結日的市值進行獨立價值重估，是年錄得重估虧損淨額港幣七千萬元或 1%。

酒店

需求疲弱影響馬哥孛羅香港酒店的表現，而酒店的競爭力亦隨歲月洗禮而下降。平均房租有所下跌，平均入住率則維持穩定。收入減少 4%，營業盈利減少 9%。

改建中的中環地標美利大廈將會成為設有 336 間客房的都會時尚酒店 **The Murray**。該酒店已開始增加營運前開支，準備於二〇一七年年尾啟業。樓宇及土地成本會以地契年期計提折舊。在該酒店的表現穩定前的數年內，上述因素或會攤薄酒店分部業績。

中國

發展物業

附屬公司確認入賬的銷售額（主要來自蘇州時代上城）較低，故貢獻減少。上海南站獲確認銷售額減少，亦令合營公司／聯營公司項目的貢獻下降。

集團應佔土地儲備（扣除已確認入賬銷售額）減少至約七十萬平方米。重慶寰宇天下及常州時代上院已於二〇一六年落成，蘇州時代上城計劃於二〇一七年落成，而集團佔 27%權益的上海南站項目則計劃於二〇二二年落成。

政府的放寬措施雖然利好市場，惟集團應佔已簽約銷售額下跌至人民幣三十四億元（二〇一五年：人民幣五十三億元），部分原因是項目推出的時間表及土地儲備消耗。二〇一六年出售／預售 1,105 個住宅及零售單位（總樓面面積共 161,400 平方米）。

截至年結日，尚未確認入賬的銷售額為人民幣五十億元，涉及 2,010 個住宅及零售單位（總樓面面積共 249,000 平方米）。

投資物業

蘇州國際金融中心是座落於新中央商務區的特色地標，俯瞰金雞湖，毗鄰星湖街地鐵站（1 號綫），勢在疲軟市場中獨佔鰲頭。項目包括甲級寫字樓、高級精品酒店、天際特色單位及豪華公寓，面積達 299,000 平方米，大部份計劃於二〇一八年落成。

酒店

常州馬哥孛羅酒店的表現正在改善，惟尚未穩定。酒店一直透過策略性拓展客源建立業務。

位處蘇州國際金融中心的豪華天際酒店設有 133 間客房，最快可於二〇一九年年初首度作出收入貢獻。

展望

縱然二〇一七年的營商環境很可能不明朗，但已預售的發展物業項目落成將有利集團業績。然而，二〇一七年後發展物業的貢獻將大幅減少，因大部分現有項目進程已屆完成階段。發展中投資物業及酒店項目在最初數年的前期開支將對集團的現金流及盈利構成壓力。預計二〇一七年會有大量淨現金流出。

財務評議

(I) 二〇一六年全年業績評議

在市場疲軟及發展項目盈利確認入賬不穩定的情況下，集團核心盈利減少 36% 至港幣七億六千二百萬元（二〇一五年：港幣十一億九千四百萬元）。

收入及營業盈利

投資物業收入下跌 8% 至港幣三億一千五百萬元（二〇一五年：港幣三億四千四百萬元），營業盈利下跌 8% 至港幣二億八千三百萬元（二〇一五年：港幣三億零九百萬元）。馬哥孛羅香港酒店的商場營業額租金下跌，惟部分跌幅被二〇一五年進行翻新預備引進新租戶的星光行單位是年全年租金貢獻抵銷。

酒店收入下跌 2% 至港幣六億一千六百萬萬元（二〇一五年：港幣六億二千八百萬元），營業盈利下跌 6% 至港幣一億三千萬元（二〇一五年：港幣一億三千八百萬元），部分原因為馬哥孛羅香港酒店的房租下跌，而常州馬哥孛羅酒店的營業虧損則收窄。

發展物業收入減少 37% 至港幣二十四億八千二百萬元（二〇一五年：港幣三十九億三千萬元），營業盈利減少 59% 至港幣四億二千五百萬元（二〇一五年：港幣十億四千一百萬元），主要因為蘇州時代上城確認入賬的盈利較低。發展物業核心盈利（計入合營公司和聯營公司）減少 52% 至港幣三億四千三百萬元（二〇一五年：港幣七億一千九百萬元）。

投資及其它分部的營業盈利（以利息和股息收入為主）下跌 1% 至港幣一億四千五百萬元（二〇一五年：港幣一億四千六百萬元）。

綜合計算，集團收入減少 30% 至港幣三十五億五千八百萬元（二〇一五年：港幣五十億四千八百萬元），營業盈利下跌 40% 至港幣九億六千九百萬元（二〇一五年：港幣十六億二千二百萬元）。

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）合共為人民幣三十三億五千五百萬元（二〇一五年：人民幣五十二億六千四百萬元）。年結時尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣四十九億七千七百萬元（二〇一五年十二月：人民幣五十億五千六百萬元），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變動

集團已落成投資物業按二〇一六年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣七千萬元的重估虧損（二〇一五年：盈餘港幣三千七百萬元）。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。

其它收入淨額

其它收入淨額減少港幣四千八百萬元至港幣三千一百萬元，主要因為採納新訂的會計準則《財報準則》第 9 號後，出售股本投資所得盈利港幣四千八百萬元計入其它全面收益中，而二〇一五年則將盈利港幣三千三百萬元計入收益表中。

財務支出

淨財務支出為港幣五千七百萬元（二〇一五年：港幣五千九百萬元）。該支出已扣除撥作集團項目資產成本的港幣一千五百萬元。

除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

合營公司盈利為港幣一億七千六百萬元（二〇一五年：港幣九千五百萬元），重慶寰宇天下再獲盈利確認入賬。

聯營公司錄得來自上海南站項目的盈利港幣二千三百萬元（二〇一五年：港幣一億三千三百萬元），該項目並無期數落成。

所得稅

由於是年確認入賬的發展物業盈利較低，是年稅項支出減少 38% 至港幣三億一千萬元（二〇一五年：港幣五億零二百萬元）。

股東應佔盈利

截至是年止的股東應佔集團盈利為港幣六億九千二百萬元（二〇一五年：港幣十二億三千一百萬元），下跌 44%。核心盈利（未計投資物業重估差額）下跌 36% 至港幣七億六千二百萬元（二〇一五年：港幣十一億九千四百萬元）。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 0.98 元（二〇一五年：港幣 1.74 元）。未計投資物業重估差額之每股盈利則為港幣 1.08 元（二〇一五年：港幣 1.68 元）。

提前採納《財報準則》第 9 號「金融工具」

本集團自二〇一六年一月一日起於綜合財務報表中提前採納《財報準則》第 9 號「金融工具」之完整版本。因此，以往按照《會計準則》第 39 號分類為可供出售投資的港幣二十三億零一百萬元股本證券投資，在採納此準則後被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益中。基於此新準則，集團是年出售股本證券所產生的港幣四千八百萬元的利潤，計入其它全面收益而非以往般計入收益表中（二〇一五年：計入收益表盈利港幣三千三百萬元）。

(II) 財務狀況、流動資金、資源與承擔之評議

股東權益及總權益

截至二〇一六年十二月三十一日止，集團的股東權益為港幣一百五十八億二千九百萬元（二〇一五年：港幣一百六十一億八千五百萬元），相等於每股港幣 22.33 元（二〇一五年：每股港幣 22.84 元），已扣除折算集團人民幣五十三億元的資產淨值所產生的匯兌虧損港幣四億零五百萬元，及應佔投資重估虧損港幣一億五千一百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百六十五億四千六百萬元（二〇一五年：港幣一百七十三億三千萬元）。

馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店之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。按二〇一六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三十九億零三百萬元之重估盈餘，集團截至二〇一六年十二月三十一日的股東權益亦會增加至港幣一百九十七億三千二百萬元，相等於每股港幣 27.84 元。

資產與負債

集團的總資產減少 5% 至港幣二百八十一億一千四百萬元（二〇一五年：港幣二百九十六億五千一百萬元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、股本投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）維持於港幣二百零六億五千九百萬元（二〇一五年：港幣二百零七億零七百萬元），主要是發展物業確認入賬抵銷了發展中酒店及投資物業之增加。

以地區劃分而言，於內地的營業資產減少 8% 至港幣九十二億四千五百萬元（二〇一五年：港幣一百億零二百萬元），佔集團總營業資產 45%（二〇一五年：48%）。

投資物業

投資物業增加 5% 至港幣八十二億七千七百萬元（二〇一五年：港幣七十八億七千六百萬元），佔集團總營業資產 40%（二〇一五年：38%）。香港投資物業達港幣五十三億四千四百萬元（二〇一五年：港幣五十四億一千四百萬元），主要包括馬哥孛羅香港酒店商場平台，市值為港幣四十七億六千萬元。內地投資物業（以發展中蘇州國際金融中心為主）的賬面成本為港幣二十九億三千三百萬元（二〇一五年：港幣二十四億六千二百萬元）。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

內地發展物業減少 27% 至港幣十九億五千七百萬元（二〇一五年：港幣二十六億九千九百萬元），反映蘇州時代上城和常州時代上院銷售確認入賬。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三十二億二千五百萬元（二〇一五年：港幣三十六億四千七百萬元）。

其它營業資產

其它主要營業資產包括馬哥孛羅香港酒店、The Murray、常州馬哥孛羅酒店的酒店物業及其它物業及設備，賬面成本合共為港幣六十五億二千九百萬元（二〇一五年：港幣五十六億七千七百萬元）。

預售訂金及所得

預售訂金及所得增加 7% 至港幣五十億三千萬元（二〇一五年：港幣四十六億九千一百萬元），反映在未來分階段確認為收入的已簽約銷售額。

現金淨額及負債比率

現金淨額增加至港幣十九億零四百萬元（二〇一五年：港幣十六億四千七百萬），這是由港幣五十一億五千四百萬元的現金減港幣三十二億五千萬元的銀行借款所得。

財務及可用信貸和資金

截至二〇一六年十二月三十一日，可運用的貸款信貸為港幣四十八億五千萬元，其中港幣三十二億五千萬元已被提取。

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本位。截至二〇一六年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十三億零一百萬元（二〇一五年：港幣二十四億五千萬元），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二十七億九千二百萬元（二〇一五年：港幣三十億五千六百萬元），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十四億二千三百萬元（二〇一五年：港幣十四億五千一百萬元），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

未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣七十八億元，當中已承擔開支為港幣三十三億元（港幣十四億元用於 The Murray 及港幣十九億元用於內地項目）。未承擔的開支為港幣四十五億元，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

截至二〇一六年十二月三十一日，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

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
收入	2	3,558	5,048
直接成本及營業費用		(2,332)	(3,136)
銷售及推銷費用		(131)	(138)
行政及公司費用		(74)	(90)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		1,021	1,684
折舊		(52)	(62)
營業盈利	2及3	969	1,622
投資物業之公允價值變動		(70)	37
其它收入淨額	4	31	79
財務支出	5	(57)	(59)
除稅後所佔業績：			
合營公司		176	95
聯營公司		23	133
除稅前盈利		1,072	1,907
所得稅	6(a)	(310)	(502)
是年盈利		762	1,405
應佔盈利：			
公司股東		692	1,231
非控股股東權益		70	174
		762	1,405
每股盈利	7		
基本		港幣 0.98 元	港幣 1.74 元
攤薄後		港幣 0.98 元	港幣 1.74 元

綜合全面收益表
截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是年盈利	762	1,405
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：	(460)	(627)
- 附屬公司	(419)	(515)
- 合營公司	(41)	(112)
可供出售投資之公允價值變動：	-	(255)
- 重估虧損	-	(219)
- 出售轉撥至綜合收益表	-	(36)
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	(151)	-
其它	4	-
是年其它全面收益	(607)	(882)
是年全面收益總額	155	523
應佔全面收益總額：		
公司股東	140	419
非控股股東權益	15	104
	155	523

綜合財務狀況表

二〇一六年十二月三十一日

	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		8,277	7,876
酒店物業、廠房及設備		6,529	5,677
聯營公司		1,417	1,608
合營公司		1,808	2,039
股本投資		2,301	-
可供出售投資		-	2,450
遞延稅項資產		-	46
其它非流動資產		20	16
		20,352	19,712
流動資產			
待沽物業		1,957	2,699
存貨		3	3
應收貿易及其它賬項	9	484	660
衍生金融工具資產		-	1
預付稅項		164	129
銀行存款及現金		5,154	6,447
		7,762	9,939
總資產			
		28,114	29,651
非流動負債			
遞延稅項負債		(44)	(69)
銀行借款		(2,450)	(4,400)
		(2,494)	(4,469)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(3,165)	(2,600)
預售訂金及所得款		(5,030)	(4,691)
衍生金融工具負債		-	(2)
應付稅項		(79)	(159)
銀行借款		(800)	(400)
		(9,074)	(7,852)
總負債			
		(11,568)	(12,321)
淨資產			
		16,546	17,330
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		12,188	12,544
股東權益			
		15,829	16,185
非控股股東權益		717	1,145
總權益			
		16,546	17,330

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二〇一五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》，並於本公司當前會計期間起首次生效。此等修訂對本公司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。

本集團已於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」之完整版本。除前面所述外，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或詮釋。

《財報準則》第9號引入金融資產分類及計量的新規定，分類及計量基準視乎本集團的業務模式以管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵而定。《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」中採用的已產生虧損減值模式被預期信貸虧損模式所取代，因此有關虧損事件將不再需要於確認減值準備之前發生，以及引入新的對沖會計模式，對沖比率須與實體的管理層用作風險管理用途的對沖比率相同。

於二〇一六年一月一日，本集團董事對於該日的集團金融資產及是期業績作出審閱及重新評估。初始採納《財報準則》第9號對本集團金融資產及業績的影響如下：

- (i) 港幣二十三億零一百萬元的股本證券投資（非作買賣目的），其以往分類為可供出售投資並按照《會計準則》第39號的指引下於每個結算日以公允價值計量，現被歸類為股本投資，其公允價值變動計入其它全面收益中。是期集團盈利減少港幣四千八百萬元，該數額為出售股本證券所產生的利潤，計入其它全面收益而非以往般列入損益表（二〇一五年：盈利港幣三千三百萬元）。

(ii) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、出售及應收貿易賬項不會構成重大財務影響。

公告中載有有關截至二〇一六年及二〇一五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二〇一五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二〇一六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、興建、市場推廣及出售集團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，並包括施工中的 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照各個分部產生的收入與支出或各分部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
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

- (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

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
發展物業	5,710	6,885
投資物業	8,326	8,049
酒店	6,623	5,773
分部營業資產總額	20,659	20,707
未分配的企業資產	7,455	8,944
資產總額	28,114	29,651

(i) 酒店物業以攤銷成本呈列。若已落成的酒店物業按二〇一六年十二月三十一日的市值港幣四十四億六千四百萬元（二〇一五年：港幣四十七億五千四百萬元）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百四十五億六千二百萬元（二〇一五年：港幣二百四十八億四千六百萬元）。

(ii) 未分配的企業資產主要包括股本投資、遞延稅項資產、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	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
香港	907	946	473	503
中國內地	2,606	4,064	451	1,081
新加坡	45	38	45	38
集團總額	3,558	5,048	969	1,622

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
香港	11,275	10,438	11,414	10,705
中國內地	6,756	6,762	9,245	10,002
集團總額	18,031	17,200	20,659	20,707

指定非流動資產不包括股本投資、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：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	52	62
員工成本 (附註 i)	208	215
核數師酬金	2	2
是年確認銷售物業之成本	1,968	2,768
經營租賃的租金支出	16	14
投資物業的租金收入毛額 (附註 ii)	(315)	(344)
投資物業直接營運支出	20	25
利息收入	(69)	(90)
上市投資股息收入	(76)	(56)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣七百萬元 (二〇一五年：港幣六百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣六千萬元 (二〇一五年：港幣一億一千二百萬元)。

4. 其它收入淨額

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
出售可供出售投資盈餘，包括重估盈餘 港幣零元 (二〇一五年：港幣三千六百萬元)		
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	31	46
	31	79

5. 財務支出

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
銀行借款利息	43	60
其它財務支出	29	31
	<u>72</u>	<u>91</u>
減：撥作資產成本	(15)	(32)
	<u>57</u>	<u>59</u>

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	71	80
- 以往年度稅項超額準備	(2)	(2)
中國內地		
- 本年度稅項準備	215	329
- 以往年度稅項超額準備	(2)	-
	<u>282</u>	<u>407</u>
中國內地土地增值稅（附註(d)）	9	89
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	19	6
總額	<u>310</u>	<u>502</u>

(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%（二〇一五年：16.5%）稅率計算。

(c) 中國內地之企業所得稅按照 25%（二〇一五年：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) 截至二〇一六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一億五千二百萬元（二〇一五年：港幣一億三千五百萬元）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六億九千二百萬元（二〇一五年：港幣十二億三千一百萬元）及以年內已發行普通股之加權平均數七億零九百萬股（二〇一五年：七億零九百萬股）而計算。

8. 股東應佔股息

	二〇一六年 港幣 每股	二〇一六年 港幣 百萬元	二〇一五年 港幣 每股	二〇一五年 港幣 百萬元
已宣佈派發及已付之第一次中期股息	0.14	99	0.14	99
結算日後宣佈派發之第二次中期股息	0.36	255	0.56	397
	0.50	354	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（二〇一五年：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) 二〇一五年第二次中期股息港幣三億九千七百萬元已於二〇一六年獲批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一六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：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	44	168
三十一日至六十日	2	1
六十日以上	8	4
	54	173
預付賬項	351	399
其它應收賬項	39	48
應收同母系附屬公司款項	40	40
	484	660

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

於二〇一六年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	17	34
三十一日至六十日	5	1
	22	35
其它應付賬項及準備	474	292
應付建築成本賬項	1,216	1,022
應付同母系附屬公司款項	30	42
應付聯營公司款項	1	1
應付合營公司款項	1,422	1,208
	3,165	2,600

11. 業績審閱

截至二〇一六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二〇一六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

於截至二〇一六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，本公司將於二〇一七年三月三十日（星期四）至二〇一七年三月三十一日（星期五）（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，須於二〇一七年三月二十九日（星期三）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二〇一七年五月五日（星期五）舉行的股東週年大會及於會上投票，本公司將於二〇一七年四月二十八日（星期五）至二〇一七年五月五日（星期五）（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，須於二〇一七年四月二十七日（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，二〇一七年三月二日

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。