

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

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

二〇一〇年度末期業績公告

摘要

- 所有營業單位的表現皆較二〇〇九年為佳，並超越對二〇一〇年的預期。
- 於二〇一〇年十二月三十一日，集團在內地的土地儲備合共二百四十萬平方米，分佈於上海、常州、重慶及蘇州，地價合共人民幣七十二億元。
- 土地儲備中分佈於上海及常州的 150,000 平方米已在二〇一〇年預售，收益為人民幣三十二億元。
- 預售所得營業額及盈利將待常州的物業於二〇一一年開始分期落成時予以確認。
- 位於常州的國賓館（設有 33 個套房）預期於二〇一一年年中開業，而五星級酒店（設有 271 個房間）及服務式公寓（共 105 個單位）則預期於二〇一二年上半年開業，全皆由馬哥孛羅酒店管理。
- 現金淨額增加港幣二十億元，於年結時錄得盈餘港幣一億七千二百萬元，主要來自物業預售。
- 於二〇一〇年十二月三十一日，資產賬面淨值上升 16% 至每股港幣 15.1 元。若將集團的酒店亦按市值予以列報，資產賬面淨值則為每股港幣 19.3 元。

集團業績

截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利為港幣十億一千四百九十萬元（二〇〇九年重新編列：港幣五億三千五百一十萬元）。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股基本盈利為港幣 1.43 元（二〇〇九年重新編列：按六億三千九百二十萬股已發行股份的加權平均數計算，每股盈利為港幣 0.84 元）。

股息

中期股息每股港幣 0.05 元（二〇〇九年：港幣 0.05 元），已於二〇一〇年九月派發，該項股息總額為港幣三千五百四十萬元（二〇〇九年：港幣三千五百四十萬元）。董事會建議在二〇一一年六月二日派發末期股息每股港幣 0.15 元（二〇〇九年：港幣 0.15 元），此項股息總額為港幣一億零六百三十萬元（二〇〇九年：港幣一億零六百三十萬元）。若建議獲得通過，是年股息將合共為每股港幣 0.20 元（二〇〇九年：港幣 0.20 元）。

管理層討論及分析

業務評議

中國物業

中國經濟持續快速發展，二〇一〇年的本地生產總值錄得 10.3% 增長，加上各地區迅速城鎮化，本地消費急速增長，投資優質市區物業的推動力持續。集團對內地房地產市場的基礎前景非常樂觀。

於二〇一〇年年杪，集團的應佔土地儲備合共二百四十萬平方米，包括分別位於上海市、常州市、重慶市和蘇州市的五幅優質地塊，全部地價款項皆已悉數支付。這些土地儲備佔集團總營業資產 62%，並反映出傳統上以香港為基地的集團擴大業務地區範圍的動力。

銷售

集團於二〇一〇年首次於內地作預售，成功推出上海蠶園及常州時代上院兩個項目。二〇一〇年內預售了合共 150,000 平方米總樓面面積，總收益為人民幣三十二億元。預售所得營業額及盈利將待常州的物業於二〇一一年開始分期落成時予以確認。

常州時代上院於二〇一〇年三月開始預售，全部首推單位一周內即售罄。其後加推的單位亦深受市場歡迎。整體而言，二〇一〇年推出市場的 904 個單位已預售了 98%，總收

益為人民幣八億八千九百萬元，別墅的總樓面面積的每平方米平均售價逾人民幣 20,000 元，大樓則為人民幣 6,600 元。已簽約出售的總樓面面積佔項目共 800,000 平方米總樓面面積的 12%。

上海璽園於二〇一〇年七月首推的單位和其後加推的單位皆深受市場歡迎。整體而言，二〇一〇年推出市場的 264 個單位已預售 97%，總樓面面積的每平方米平均售價逾人民幣 45,000 元，總收益為人民幣二十三億元。已簽約出售的總樓面面積佔項目共 100,000 平方米總樓面面積的 50%。

市場對集團的物業的強勁需求反映有關物業位置優越、發展質素昭著，而且集團是一個可信賴和備受尊崇的品牌，能滿足在中國城鎮所積壓的需求。

發展中項目

常州項目的地盤總面積為 411,300 平方米，總樓面面積為 800,000 平方米。項目由高級住宅（包括高樓、半獨立屋及別墅）、國賓館（設有 33 個套房）、五星級酒店（設有 271 個房間）及服務式公寓（共 105 個單位）組成。現正進行建築工程，項目第一期計劃於二〇一一年落成，整個項目計劃於二〇一六年全面落成。國賓館計劃於二〇一一年年中開業，五星級酒店及服務式公寓則計劃於二〇一二年上半年開業，全皆由馬哥孛羅酒店管理。

上海璽園項目的地盤面積為 59,300 平方米，總樓面面積為 100,000 平方米，提供 11 幢中等建築高度的大樓共 510 個連裝修單位及住客會所。現正進行建築工程，整個項目計劃於二〇一二年年中全面落成。

重慶項目是集團與中國海外發展共同發展的項目（集團佔五成五權益），地盤面積為 93,100 平方米，將發展成尊貴住宅項目，提供應佔總樓面面積 235,000 平方米，大部分單位可盡享長江或嘉陵江的醉人河景。項目將分兩期發展，第一期的建築工程現正進行，整個項目計劃於二〇一四年全面落成。

集團擁有兩個蘇州項目，透過由集團與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成擁有權的合營公司發展。兩個項目的地盤面積合共為 525,000 平方米，共提供應佔總樓面面積一百二十六萬平方米。

第一個項目將興建樓高四百五十米、集寫字樓、酒店和公寓於一身的摩天地標，提供應佔總樓面面積 351,000 平方米。項目將成為江蘇省最高的建築物，可飽覽金雞湖和蘇州全市景貌。項目在二〇一〇年三月已舉行動土儀式，現正進行地基工程，計劃於二〇一六年落成。

第二個項目則為高級住宅項目，提供應佔總樓面面積 907,000 平方米，將分期發展。現正進行初期建築工程，整個項目計劃於二〇一七年全面落成。

酒店

全球經濟於二〇一〇年復甦，世界各地旅遊業市道亦隨之顯著回升。大量國內旅客來港，加上商務旅行日益頻繁，帶動馬哥孛羅香港酒店（「該酒店」）的收入及營業盈利分別增長 16% 及 14%。平均房租增加 23%，然而平均入住率因受到該酒店分期翻新工程影響而微跌至 78%。

香港對酒店房間的需求殷切，而該酒店位置便利，加上與海港城為鄰所帶來的協同效應，令該酒店在市場上繼續佔優。

地產投資

二〇一〇年香港的商場租金受到活躍的經濟活動及強勁的消費意欲支持，地產投資分部的營業額錄得 17% 增長，營業盈利則上升 22%。

集團的投資物業，包括該酒店的寫字樓和商場及星光行的零售物業，已由一名獨立估值師按二〇一〇年十二月三十一日的市值進行價值重估。二〇一〇年的重估盈餘淨額為港幣七億八千八百九十萬元。

財務評議

(I) 二〇一〇年度末期業績評議

營業額

在正復甦的經濟下，所有分部皆錄得較高收入，集團二〇一〇年度的營業額增加 18% 至港幣六億六千七百三十萬元（二〇〇九年：港幣五億六千六百三十萬元）。

酒店收入持續回升，較去年增加 16% 至港幣四億五千二百四十萬元（二〇〇九年：港幣三億九千一百一十萬元），去年酒店業務遭受嚴重環球經濟衰退打擊。

由於有較高的租金收入及較佳的租戶組合，地產投資收入增加 17% 至港幣一億六千四百四十萬元（二〇〇九年：港幣一億四千零一十萬元）。

投資及其它收入包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息增加 41% 至港幣四千九百四十萬元（二〇〇九年：港幣三千五百一十萬元）。

營業盈利

集團的營業盈利增加 16% 至港幣二億八千二百六十萬元（二〇〇九年：港幣二億四千四百五十萬元）。

酒店盈利增加 14% 至港幣一億二千七百五十萬元（二〇〇九年：港幣一億一千二百三十萬元），地產投資盈利增加 22% 至港幣一億四千一百一十萬元（二〇〇九年：港幣一億一千五百七十萬元），投資及其它盈利增加 41% 至港幣四千九百四十萬元（二〇〇九年：港幣三千五百一十萬元）。

地產發展於二〇一〇年的預售收益達人民幣三十二億元，惟銷售額及盈利將待物業於二〇一一年開始落成時方予以確認。一項為數港幣二千五百九十萬元的營業虧損於二〇一〇年入賬，該項營業虧損乃發展項目的初期開支。

投資物業公允價值增加

集團的已落成投資物業以一名獨立估值師按二〇一〇年十二月三十一日的市值進行的估值予以列報，合共產生估值收益港幣七億八千八百九十萬元（二〇〇九年：港幣二億三千一百四十萬元），反映在市場較強的環境下集團的投資物業表現強勁，質素亦有所提升。

根據現行的會計準則，發展中投資物業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。

其它淨虧損

是年其它淨虧損為港幣一千四百七十萬元（二〇〇九年：收入港幣九千六百五十萬元），乃出售投資收益及外匯虧損所得淨額。

財務支出

是年淨財務支出為港幣九百一十萬元（二〇〇九年：港幣一千三百萬元）。該支出已扣除撥作集團中國內地項目的資產成本港幣一千九百七十萬元（二〇〇九年：港幣一千零八十萬元）。

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後虧損為港幣四百四十萬元，二〇〇九年則錄得盈利港幣一千四百二十萬元，其中包括來自撥回聯營公司之前進行發展的一個地產項目多出的或然建築費用。

所得稅

是年稅項支出減少至港幣二千九百萬元（二〇〇九年重新編列：港幣三千八百八十萬元），主要由於確認遞延稅項資產（涉及若干附屬公司未動用稅項虧損）所致。

股東應佔盈利

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣十億一千四百九十萬元（二〇〇九年重新編列：港幣五億三千五百一十萬元），增加港幣四億七千九百八十萬元或 90%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 1.43 元（二〇〇九年重新編列：按六億三千九百二十萬股已發行股份的加權平均數計算，每股盈利為港幣 0.84 元）。

若不計入投資物業盈餘港幣七億八千八百九十萬元（二〇〇九年：港幣二億三千一百四十萬元），是年股東應佔集團淨盈利則為港幣二億二千六百萬元（二〇〇九年：港幣三億零三百七十萬元），較去年減少 26%。

提早採用《香港會計準則》第 12 號「所得稅」（修訂）

集團已提早採用《香港會計準則》第 12 號「所得稅」（修訂），詳情見於財務報表附註 1。由於此項政策變動，投資物業重估收益涉及的遞延稅項港幣一億三千零二十萬元毋須計入現年度的業績之內。為數港幣二億六千九百二十萬元的相關累計遞延稅項（包括二〇〇九年作出撥備的港幣三千八百二十萬）已相應地以過往年度調整予以撥回，若干作比較數字隨之重新編列。二〇〇九年十二月三十一日的股東權益亦已予以調整及重新編列，因而增加港幣二億六千九百二十萬元或每股港幣 0.38 元。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一〇年十二月三十一日，集團的股東權益增加 16% 至港幣一百零六億七千三百九十萬元（二〇〇九年重新編列：港幣九十一億七千五百萬元），相等於每股港幣 15.06 元（二〇〇九年重新編列：每股港幣 12.95 元）。若計入非控股權益，集團的總權益維持於港幣一百一十四億三千九百七十萬元（二〇〇九年重新編列：港幣九十八億七千六百八十萬元）。

集團的酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。根據一名獨立估值師按二〇一〇年十二月三十一日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣二十九億八千六百七十萬元，並增加集團的股東權益至港幣一百三十六億六千零六十萬元，相等於每股港幣 19.27 元。

總資產

集團的總資產增加 39% 至港幣一百八十二億六千六百六十萬元（二〇〇九年：港幣一百三十一億四千九百七十萬元）。如上文所述按二〇一〇年十二月三十一日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會增加集團的總資產至港幣二百一十二億五千三百三十萬元。

集團的主要營業資產包括發展中並擬作出售的物業港幣七十三億三千五百三十萬元、共同發展公司的權益港幣十七億五千六百三十萬元、投資物業港幣三十三億五千一百六十萬元及酒店物業（以估值計）港幣三十億一千萬元。以地區劃分而言，集團於中國內地的資產增加至港幣九十八億三千八百七十萬元，佔集團總營業資產港幣一百五十九億六千八百八十萬元的 62%。其它主要資產包括銀行存款和現金合共港幣三十五億二千一百八十萬元及可供出售投資港幣十七億四千四百三十萬元。

負債比率

於二〇一〇年十二月三十一日，集團有現金淨額港幣一億七千一百八十萬元（二〇〇九年：負債淨額港幣十八億二千九百二十萬元），這是由港幣三十五億二千一百八十萬元的現金減港幣三十三億五千萬元的銀行借款所得。

財務及可用信貸和資金

於二〇一〇年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十億元，當中港幣三十三億五千萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二十五億零三百二十萬元（二〇〇九年：港幣三十三億五千一百四十萬元）以集團的酒店和投資物業為主的按揭作抵押。

集團的債務實際以港元為本位。集團將進一步尋求人民幣借款來源，為內地項目的發展成本進行融資。

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應付集團所面對的利率及匯率波動。

營運業務及投資活動帶來的淨現金流

是年集團營運業務產生淨現金流入港幣二十三億五千零三十萬元（二〇〇九年：流出港幣三億一千九百四十萬元），主要來自集團的常州及上海發展項目的預售收益。投資活動方面，集團有淨現金流出港幣二億五千二百二十萬元，主要用於該酒店的翻新工程。

為有利於進行業務和投資活動，集團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。於二〇一〇年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十七億四千四百三十萬元（二〇〇九年：港幣十一億九千三百萬元），有需要時該投資組合可變現以應付集團所需。投資組合的表現大致跟隨股票市場。

承擔

於二〇一〇年十二月三十一日，集團主要為內地發展項目（由集團及經共同發展公司發展）作出而未償付的承擔總金額為港幣一百八十億元，當中港幣十二億元已簽約。各項已落實的地產發展將於未來數年分階段進行，資金由內部財務資源、物業預售收益及銀行借貸撥付。

(III) 人力資源

於二〇一〇年十二月三十一日，集團旗下僱員約 610 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不定額酬金，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
截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元 (重新編列)
營業額	2	667.3	566.3
直接成本及營業費用		(281.1)	(252.0)
銷售及推銷費用		(42.6)	(24.5)
行政及公司費用		(22.4)	(21.1)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		321.2	268.7
折舊		(38.6)	(24.2)
營業盈利	3	282.6	244.5
投資物業之公允價值增加		788.9	231.4
其它(虧損)/收入淨額	4	(14.7)	96.5
		1,056.8	572.4
財務成本	5	(9.1)	(13.0)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		0.1	17.5
共同發展公司		(4.5)	(3.3)
除稅前盈利		1,043.3	573.6
所得稅	6(b)	(29.0)	(38.8)
是年盈利		1,014.3	534.8
應佔盈利：			
公司股東		1,014.9	535.1
非控股權益		(0.6)	(0.3)
		1,014.3	534.8
每股盈利	7		
基本		港幣 1.43 元	港幣 0.84 元
攤薄後		港幣 1.43 元	港幣 0.84 元

綜合全面收益表
截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元 (重新編列)
是年盈利	1,014.3	534.8
其它全面收益		
匯兌差額自折算：	312.3	(41.5)
- 海外附屬公司之財務報表	254.4	4.7
- 共同發展公司之財務報表	57.9	(46.2)
可供出售投資之投資重估儲備淨額：	336.4	541.4
- 重估盈餘	428.7	552.1
- 出售轉撥綜合收益表	(92.3)	(10.7)
界定福利退休計劃精算盈餘	2.6	12.8
是年其它全面收益	651.3	512.7
是年全面收益總額	1,665.6	1,047.5
全面收益總額應佔：		
公司股東	1,640.6	1,048.1
非控股權益	25.0	(0.6)
	1,665.6	1,047.5

綜合財務狀況表
二〇一〇年十二月三十一日

	2010年12月31日	2009年12月31日	2009年1月1日
附註	港幣 百萬元	港幣 百萬元 (重新編列)	港幣 百萬元 (重新編列)
非流動資產			
固定資產			
投資物業	3,351.6	2,515.5	1,877.0
租賃土地	15.2	15.2	15.2
其它物業、機器及設備	100.9	59.2	80.4
聯營公司權益	0.1	0.2	0.7
共同發展公司權益	1,756.3	1,650.9	2,586.7
可供出售投資	1,744.3	1,193.0	604.0
長期應收款項	-	-	0.5
僱員退休福利資產	16.1	11.0	-
衍生金融工具資產	-	-	2.9
遞延稅項資產	11.7	-	-
	6,996.2	5,445.0	5,167.4
流動資產			
待沽發展中物業	7,335.3	6,472.7	4,972.6
存貨	2.7	2.9	3.4
應收貿易及其它賬項	301.6	95.8	105.3
預付稅項	102.3	-	-
衍生金融工具資產	6.7	9.3	-
銀行存款及現金	3,521.8	1,124.0	1,258.4
	11,270.4	7,704.7	6,339.7
流動負債			
應付貿易及其它賬項	465.6	210.9	180.9
預售訂金及所得款	2,855.8	-	-
衍生金融工具負債	46.5	-	165.8
銀行借款	900.0	-	-
應付稅項	79.2	79.6	77.4
	4,347.1	290.5	424.1
流動資產淨值	6,923.3	7,414.2	5,915.6
總資產減流動負債	13,919.5	12,859.2	11,083.0
非流動負債			
僱員退休福利負債	-	-	3.6
衍生金融工具負債	6.2	8.2	1.3
銀行借款	2,450.0	2,953.2	3,065.0
遞延稅項負債	23.6	21.0	19.3
	2,479.8	2,982.4	3,089.2
資產淨值	11,439.7	9,876.8	7,993.8
資本及儲備			
股本	354.4	354.4	236.3
儲備	10,319.5	8,820.6	7,061.7
股東權益	10,673.9	9,175.0	7,298.0
非控股權益	765.8	701.8	695.8
總權益	11,439.7	9,876.8	7,993.8

財務報表附註

1. 主要會計政策及呈報基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》（「財務準則」）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

除以下變動外，編製本財務報表所採用的會計政策與截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

除《香港會計準則》第12號「所得稅」（修訂）有關確認投資物業的遞延稅項外，本集團尚未採納任何於本個會計期間尚未生效之新準則、修訂或詮釋。該修訂於二〇一二年一月一日起生效，但此修訂允許提早採納。本集團決定提早採納。

- 提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」（修訂）

採用《香港會計準則》第12號（修訂）是唯一對本期或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，除物業是可折舊及持有之業務模式並非透過出售形式而是隨時間使用該物業所包含的大部份經濟利益，本集團須參照於報告日，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

此會計政策變動已追溯採用，於二〇〇九年及二〇一〇年一月一日之期初數額重新編列，二〇〇九年十二月三十一日年度之比較數字隨之調整。由於本集團之投資物業大部分位於香港，而香港並無資本增值稅，這導致為估值增加作撥備的遞延稅項減少，表列如下：

	如先前編列	採納《香港會計準則》 第 12 號的影響	重新編列
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
綜合收益表截至二〇〇九年			
十二月三十一日止年度			
所得稅支出	(77.0)	38.2	(38.8)
是年盈利	496.6	38.2	534.8
每股盈利	港幣 0.78 元	港幣 0.06 元	港幣 0.84 元
完全攤薄之每股盈利	港幣 0.78 元	港幣 0.06 元	港幣 0.84 元
綜合財務狀況表二〇〇九年			
十二月三十一日			
遞延稅項負債	(290.2)	269.2	(21.0)
盈餘儲備	4,332.1	269.2	4,601.3
綜合財務狀況表二〇〇九年			
一月一日			
遞延稅項負債	(250.3)	231.0	(19.3)
盈餘儲備	3,928.7	231.0	4,159.7

香港會計師公會頒布經修訂的財務報告準則，若干財務報告準則的修訂及新詮釋，並在本集團的本個會計期間首次生效。當中以下發展跟本集團的財務報表相關，但採納該等修訂對任何呈報期間所列報損益、總收入及支出或資產淨額沒有構成影響。

《香港財務報告準則》第3號（經修訂）	「企業合併」
《香港會計準則》第27號（修訂）	「綜合及獨立財務報表」
《香港會計準則》第39號（修訂）	「金融工具：確認及計量－合資格對沖項目」
《香港財務報告準則》二〇〇九年頒佈之改進包括《香港會計準則》第17號（修訂）	
《香港》詮釋第5號	「財務報表之披露：借款人對具可按要求償還條款之定期貸款之分類」

2. 分部資料

集團根據提供的服務及產品之性質管理各種業務。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、地產投資和地產發展。本集團沒有把任何營運分部組合成以上可報告的分部。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店的業務。

地產投資分部目前是集團在香港的投資物業的租賃。集團的若干中國大陸發展項目包括打算在完成後作投資用途的物業。

地產發展分部包含收購、設計、發展、市場推廣及出售主要於中國大陸買賣物業的有關活動。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及共同發展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、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。

收入及支出的分配參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊。

為符合內部管理匯報，前期確定為分部的投資及其它分部，在是年不再分類為分部，比較數字因此已重新分類以符合是年的呈報。

(a) 分部收益之分析

	營業額 港幣 百萬元	營業盈利/ (虧損) 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它(虧損)/ 收入 淨額 港幣 百萬元	財務成本 港幣 百萬元	除稅後 所佔聯營 公司業績 港幣 百萬元	除稅後 所佔共同發 展公司業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元
二〇一〇年								
酒店	452.4	127.5	-	-	(7.6)	-	-	119.9
地產投資	164.4	141.1	788.9	-	-	-	-	930.0
地產發展	1.1	(25.9)	-	(0.5)	-	0.1	(4.5)	(30.8)
分部總額	617.9	242.7	788.9	(0.5)	(7.6)	0.1	(4.5)	1,019.1
投資及其它 公司費用	49.4	49.4	-	(14.2)	(1.5)	-	-	33.7
	-	(9.5)	-	-	-	-	-	(9.5)
總額	667.3	282.6	788.9	(14.7)	(9.1)	0.1	(4.5)	1,043.3
二〇〇九年								
酒店	391.1	112.3	-	-	(8.6)	-	-	103.7
地產投資	140.1	115.7	231.4	-	-	-	-	347.1
地產發展	-	(12.8)	-	5.4	(1.9)	17.5	(3.3)	4.9
分部總額	531.2	215.2	231.4	5.4	(10.5)	17.5	(3.3)	455.7
投資及其它 公司費用	35.1	35.1	-	91.1	(2.5)	-	-	123.7
	-	(5.8)	-	-	-	-	-	(5.8)
總額	566.3	244.5	231.4	96.5	(13.0)	17.5	(3.3)	573.6

- (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) 分部營業資產分析

	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元
酒店	161.5	113.4
地產投資	2,981.9	2,172.8
地產發展	9,838.7	8,537.2
分部營業資產總額	12,982.1	10,823.4
未能分部公司資產	5,284.5	2,326.3
資產總額	18,266.6	13,149.7

- (i) 若酒店物業按二〇一〇年十二月三十一日的市值港幣三十億零一千萬元(二〇〇九年：港幣二十六億三千萬元)進行的估值報價值，分部營業資產總額增至港幣一百五十九億六千八百八十萬元(二〇〇九年：港幣一百三十四億二千七百四十萬元)。
- (ii) 未能分部公司資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

(c) 地域資料

	收入		指定 非流動資產	
	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元
香港	623.0	532.4	3,421.0	2,299.7
中國	11.5	3.2	2,206.4	2,057.6
新加坡	32.8	30.7	1,341.0	1,076.7
集團總額	667.3	566.3	6,968.4	5,434.0

指定非流動資產是指除僱員退休福利資產、遞延稅項資產及衍生金融工具資產外的非流動資產。

收入地域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。對指定非流動資產而言，聯營公司及共同發展公司權益是按照營業的實則地域，而股權投資則按上市國家分析。

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊	38.6	24.2
員工成本	137.5	112.4
核數師酬金		
- 核數服務	1.0	1.2
- 其它服務	-	0.6
經營租賃的租金支出	5.4	4.6
租金收入減直接支出 (附註)	(141.7)	(118.9)
銀行存款利息收入	(11.8)	(4.4)
上市投資股息收入	(37.6)	(30.7)

附註：

租金收入已包括或有租金港幣六千五百一十萬元 (二〇〇九年：港幣四千八百五十萬元)。

4. 其它 (虧損) / 收入淨額

	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元
出售可供出售投資盈利		
- 包括港幣九千二百三十萬元 (二〇〇九年： 港幣一千零七十萬元) 重新分類自投 資重估儲備	132.4	54.6
匯兌 (虧損) / 收益淨額	(147.1)	38.5
出售共同發展公司盈利淨額	-	3.4

除上述匯兌差異淨額，本集團還有來自折算投資於中國的附屬公司及共同發展公司的匯兌收益總額港幣三億一千二百三十萬元已計入其它全面收益內。

5. 財務成本

	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	23.8	16.3
其它財務成本	5.4	6.0
	<u>29.2</u>	<u>22.3</u>
減：撥作資產成本	(19.7)	(10.8)
	<u>9.5</u>	<u>11.5</u>
貨幣利率掉期合約的公允價值變化	(0.4)	1.5
	<u>9.1</u>	<u>13.0</u>

以上利息支出已計入跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

6. 所得稅

(a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以 16.5%（二〇〇九年：16.5%）稅率計算。

(b) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元
		(重新編列)
是年稅項		
本年度內準備的香港利得稅	38.4	35.4
過往年度稅項準備的(高估)/低估	(0.3)	1.7
	<u>38.1</u>	<u>37.1</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	2.6	1.7
確認以往未確認稅項虧損的收益	(11.7)	-
	<u>(9.1)</u>	<u>1.7</u>
總稅項費用	<u>29.0</u>	<u>38.8</u>

(c) 是年沒有（二〇〇九年：港幣三百四十萬元）稅項包括在所佔聯營公司之業績內。是年沒有所佔共同發展公司之稅項。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣十億一千四百九十萬元（二〇〇九重新編列：港幣五億三千五百一十萬元）及年內已發行之加權平均數七億零八百八十萬股（二〇〇九年：六億三千九百二十萬股按二〇〇九年五月已完成的供股後調整）普通股而計算，加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	2010 百萬	2009 百萬
於一月一日已發行之普通股	708.8	472.5
供股之影響	-	166.7
於十二月三十一日普通股加權平均數	708.8	639.2

截至二〇一〇年及二〇〇九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. 應收貿易及其它賬項

茲將在此項於二〇一〇年十二月三十一日包括的應收貿易賬項（已扣除呆壞賬撥備）及其賬齡分析列述如下：

	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	86.5	66.3
三十一日至六十日	1.0	0.1
六十一日至九十日	-	0.5
九十日以上	1.7	-
	89.2	66.9
預付	190.6	0.4
其它應收賬項	9.5	22.9
應收同母系附屬公司款項	12.3	5.6
	301.6	95.8

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。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

9. 應付貿易及其它賬項

茲將在此項於二〇一〇年十二月三十一日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	14.5	12.4
三十一日至六十日	3.0	6.0
六十一日至九十日	1.1	0.4
九十日以上	0.5	0.2
	<u>19.1</u>	<u>19.0</u>
其它應付賬項及準備	192.8	103.2
應付建築成本賬項	222.8	74.8
應付同母系附屬公司款項	28.2	7.0
應付聯營公司款項	2.7	6.9
	<u>465.6</u>	<u>210.9</u>

10. 股東應佔股息

	2010 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元
已宣佈及派發之中期股息每股五仙 (二〇〇九年：每股五仙)	35.4	35.4
報告日後建議派發之末期股息每股十五仙 (二〇〇九年：每股十五仙)	106.3	106.3
	<u>141.7</u>	<u>141.7</u>

(a) 建議派發之末期股息並沒有在報告日確認為負債。

(b) 二〇〇九年的末期股息為港幣一億零六百三十萬元，已於二〇一〇年批准及派發。

11. 重新編列比較數字

因採用《香港會計準則》第 12 號「所得稅」(修訂)，若干比較數字已經重新調整，以反映投資物業相關的遞延稅項負債撥備之減少。有關會計政策變動詳情已於附註 1 內詳述。

12. 業績評議

截至二〇一〇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。本公司的核數師亦協定同意本初步業績公告。

企業管治常規守則

截至二〇一〇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的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。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，因此該項偏離乃被視為合適者。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（其中相當大比例乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一一年五月二十三日（星期一）至二〇一一年五月二十五日（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。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一一年五月二十日（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，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六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
陳永生

香港 二〇一一年三月九日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及四位獨立非執行董事周明權博士、施道敦先生、史習平先生和鄧思敬先生。