

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



## CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

### 華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

#### 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

#### 綜合全面收益報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	2,433,544	527,792
銷售成本		(568,580)	(244,484)
毛利		1,864,964	283,308
其他收入	5	78,748	255,052
投資收入 (支出) 淨額	6	2,546,158	(572,099)
行政開支		(281,768)	(273,085)
就澳門物業項目之確認發展成本	16	(694,737)	-
其他開支	7	(1,434)	(19,262)
出售物業及其他固定資產之收益		359	25
出售投資物業之收益		22,135	1,945
投資物業之公平值變動		6,108,972	2,959,593
財務費用	9	(344,805)	(330,729)
其他收益及虧損淨額	10	235,341	78,265
攤佔聯營公司業績		580,006	1,241,732
除稅前溢利		10,113,939	3,624,745
所得稅開支	11	(299,090)	(115,888)
本年度來自持續經營業務溢利		9,814,849	3,508,857
<b>已終止經營業務</b>			
本年度來自已終止經營業務之溢利	12	5,667	10,847
本年度溢利	8	9,820,516	3,519,704

綜合全面收益報表 (續)  
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
<b>其他全面收益</b>			
<b>持續經營業務</b>			
待售投資之公平值變動		(21,997)	(31,934)
重估物業及其他固定資產之盈餘		98,162	-
境外業務所產生之匯兌差額		52,148	213,677
攤佔聯營公司其他全面收益		5,979	107,943
本年度來自持續經營業務之 其他全面收益 (除稅後)		<u>134,292</u>	<u>289,686</u>
<b>已終止經營業務</b>			
待售投資之公平值變動	12	3,751	(5,965)
就出售待售投資重新分類		-	34
本年度來自已終止經營業務之 其他全面收益 (支出) (除稅後)		<u>3,751</u>	<u>(5,931)</u>
<b>本年度全面收益總額</b>		<u><b>9,958,559</b></u>	<u><b>3,803,459</b></u>
<b>應佔本年度溢利：</b>			
<b>本公司擁有人</b>			
持續經營業務		9,791,651	3,492,371
已終止經營業務		3,286	5,445
		<u>9,794,937</u>	<u>3,497,816</u>
<b>非控股權益</b>			
持續經營業務		23,198	16,486
已終止經營業務		2,381	5,402
		<u>25,579</u>	<u>21,888</u>
<b>總額</b>		<u><b>9,820,516</b></u>	<u><b>3,519,704</b></u>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>			
<b>本公司擁有人</b>			
持續經營業務		9,925,943	3,782,057
已終止經營業務		5,314	2,616
		<u>9,931,257</u>	<u>3,784,673</u>
<b>非控股權益</b>			
持續經營業務		23,198	16,486
已終止經營業務		4,104	2,300
		<u>27,302</u>	<u>18,786</u>
<b>總額</b>		<u><b>9,958,559</b></u>	<u><b>3,803,459</b></u>
<b>每股盈利 (港元)</b>			
<b>基本及攤薄</b>			
來自持續經營業務及已終止經營業務	14	<u>5.135</u>	<u>1.834</u>
來自持續經營業務		<u>5.133</u>	<u>1.831</u>

綜合財務狀況報表  
於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		41,972,818	34,484,529
物業及其他固定資產		521,886	521,756
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		-	1,430
商譽		322,938	329,879
聯營公司權益		2,017,868	1,693,745
墊付聯營公司款項		1,642,668	1,618,642
共同控制機構權益		-	-
待售投資		119,012	4,160,350
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		993,942	2,453,411
墊付一間接受投資公司款項		-	406,241
應收貸款—一年後到期		15	58
遞延稅項資產		35,252	47,279
墊付多名非控股股東款項		14,908	124,388
抵押存款		62,673	165,441
		<b>47,703,980</b>	<b>46,007,149</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	15	3,768,372	5,707,076
待售投資		-	53,323
持作買賣之投資		156,327	514,917
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		9,575,592	2,773,200
應收貸款—一年內到期		51	60
化妝品存貨		3,379	3,939
應收賬項、按金及預付款項	16	5,092,246	583,469
應收證券交易賬項及存款		286,045	25,362
可收回稅款		1,911	1,320
抵押存款		2,169,839	1,539,558
定期存款、銀行結餘及現金		4,786,523	4,268,499
保管人所持銷售所得款項		837,425	33,725
		<b>26,677,710</b>	<b>15,504,448</b>
列為持作出售之資產	18	147,569	-
		<b>26,825,279</b>	<b>15,504,448</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計款項	17	636,313	765,027
應付證券交易賬項及保證金		33,586	10,996
按金及預收款項		3,306,447	970,516
稅項負債		93,112	24,480
借貸—一年內到期		14,171,958	10,006,667
		<b>18,241,416</b>	<b>11,777,686</b>
與列為持作出售之資產直接相關之負債	18	1,973	-
		<b>18,243,389</b>	<b>11,777,686</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,581,890</b>	<b>3,726,762</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>56,285,870</b>	<b>49,733,911</b>

綜合財務狀況報表 (續)  
於二零一二年十二月三十一日

二零一二年  
千港元

二零一一年  
千港元

本公司擁有人之應佔股本權益

股本	190,762	190,762
物業重估儲備	98,162	-
證券投資儲備	45,765	67,934
法定儲備	32,203	29,119
其他儲備	(2,537)	(7,259)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	1,014,869	961,487
有關持作出售之非流動資產於其他全面收益中 確認及累積於股本權益之款項	4,308	-
保留溢利		
— 擬派末期股息	381,524	19,076
— 特別中期股息	1,907,619	-
— 其他	39,236,100	31,752,466
	<u>45,546,522</u>	<u>35,651,332</u>
非控股權益	431,803	716,675
股本權益總額	<u>45,978,325</u>	<u>36,368,007</u>

非流動負債

財務擔保負債	-	91
借貸—一年後到期	9,335,617	12,684,015
欠負聯營公司款項	30,099	183,689
欠負接受投資公司款項	104,935	-
欠負多名非控股股東款項	220,437	14,430
遞延稅項負債	616,457	483,679
	<u>10,307,545</u>	<u>13,365,904</u>
	<u>56,285,870</u>	<u>49,733,911</u>

綜合財務報表附註  
截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此外，綜合財務報表亦包括上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除下述者外，截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團會計年度生效之下列修訂。本集團於綜合財務報表所採納之修訂載列如下：

香港財務報告準則第1號（修訂本）	披露－嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－金融資產轉讓

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團已提早採納香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」對按香港會計準則第40號「投資物業」以公平價值列賬之投資物業以確認遞延稅項，該等會計政策變動已貫徹地應用予此綜合財務報表。

除上述者外，應用修訂則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響，故毋須作出往年調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	2009 年至 2011 年頒布之香港財務報告準則改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露—金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 7 號及 香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期及過渡披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體 之權益：過渡指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體 <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第 19 號（2011 年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第 27 號（2011 年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第 28 號（2011 年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號（修訂本）	呈列—金融資產及金融負債之抵銷 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第 20 號	露天礦場之生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup>於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup>於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup>於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup>於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

### 3. 收入

收入指已收及應收之物業租金收入、出售持作出售物業、出售持作買賣之投資收益／虧損、貸款融資利息收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用以及扣除退貨後之化妝品銷售之合計金額，分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業租金收入	<b>1,673,201</b>	1,513,780
出售持作出售物業	<b>720,570</b>	189,906
出售持作買賣之投資虧損	<b>(9,205)</b>	(1,227,648)
貸款融資利息收入	<b>31,547</b>	25,729
經紀服務及化妝品銷售收入	<b>17,431</b>	26,025
	<b><u>2,433,544</u></b>	<b><u>527,792</u></b>

#### 4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類—(i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)待售之上市股本投資、(v) 持作買賣之上市投資及財資產品及(vi) 非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於管理層用以作出決策之本集團營運資料。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	—	物業發展及買賣物業銷售
物業租賃		
— 零售	—	來自零售物業租賃
— 非零售	—	來自非零售物業租賃
待售之上市股本投資	—	於待售投資之上市股本證券投資
持作買賣之上市投資及財資產品	—	於持作買賣之上市證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	—	非上市證券投資、買賣及經紀服務

因本集團已出售／已簽訂買賣合約出售兩間上市附屬公司而導致於待售投資之「浮息及定息票據」可呈報分類已於年內終止。已出售業務詳情已載列於附註 12。營運分類之比較數字已相應重列。

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後之溢利或虧損（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用）。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之收入入賬。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零一一年起維持不變。

本集團可呈報分類為策略業務單元，以營運不同活動。彼等受個別管理，此乃由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業所在地為基準。

於本集團之收入及業績，並無主要客戶。

營運分類資料呈列如下：

## 綜合全面收益報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
<b>持續經營業務</b>								
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	1,507,649	-	-	1,507,649
— 中國大陸	-	-	-	-	-	3,878,450	-	3,878,450
— 其他國家	-	-	-	-	6,712,892	-	-	6,712,892
	-	-	-	-	8,220,541	3,878,450	-	12,098,991
<b>收入</b>								
來自外部客戶之收入								
— 香港	34,219	1,031,839	352,106	-	6,408	5,752	43,226	1,473,550
— 中國大陸	686,351	46,443	48,125	-	-	-	-	780,919
— 英國	-	5,346	189,342	-	-	-	-	194,688
— 其他國家	-	-	-	-	(15,613)	-	-	(15,613)
	720,570	1,083,628	589,573	-	(9,205)	5,752	43,226	2,433,544
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	717,659	1,082,103	587,535	-	(9,205)	5,752	43,226	2,427,070
應佔聯營公司物業銷售								
— 香港	231,906	-	-	-	-	-	-	231,906
應佔聯營公司租金收入								
— 香港	-	19,264	28,630	-	-	-	-	47,894
— 中國大陸	-	87,645	81,849	-	-	-	-	169,494
	949,565	1,189,012	698,014	-	(9,205)	5,752	43,226	2,876,364
<b>業績</b>								
分類業績								
— 香港	27,361	978,608	339,345	-	10,730	104,469	58,572	1,519,085
— 中國大陸	215,766	40,116	40,914	-	-	(5,852)	-	290,944
— 英國	-	5,341	189,149	-	-	-	-	194,490
— 其他國家	-	-	-	-	2,430,577	-	-	2,430,577
	243,127	1,024,065	569,408	-	2,441,307	98,617	58,572	4,435,096
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	115,992	-	-	-	-	-	-	115,992
— 應佔收入總額								
— 香港	-	19,264	28,630	-	-	-	3,773	51,667
— 中國大陸	-	87,645	81,849	-	-	-	-	169,494
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(2,602)	(5,451)	-	-	-	-	(8,053)
— 中國大陸	-	(45,295)	(13,693)	-	-	-	-	(58,988)
非控股權益	(1,920)	(1,314)	(1,899)	-	-	-	-	(5,133)
	357,199	1,081,763	658,844	-	2,441,307	98,617	62,345	4,700,075
其他收入淨額	403	-	-	-	-	-	-	403
出售投資物業之收益	-	22,135	-	-	-	-	-	22,135
財務費用	-	(3,100)	(109,797)	-	(24,272)	-	-	(137,169)
其他收益及虧損淨額	(606)	-	-	-	-	-	-	(606)
攤佔聯營公司業績								
— 所得稅及其他	339	(27,292)	(40,947)	-	-	-	(102)	(68,002)
非控股權益	-	(5,534)	-	-	-	-	-	(5,534)
	357,335	1,067,972	508,100	-	2,417,035	98,617	62,243	4,511,302
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(228,472)
未分攤之財務費用								(207,636)
出售多間附屬公司收益								106,955
未分攤之其他收益及虧損淨額								(10)
所得稅開支								(198,443)
未分攤之非控股權益								(7,853)
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務之溢利								3,975,843
本公司擁有人應佔本年度來自已終止經營業務之溢利								3,286
來自持續經營業務及已終止經營業務之核心溢利（不包括主要非現金項目）								3,979,129
主要非現金項目								
— 投資物業之公平值變動 （包括攤佔聯營公司業績及非控股權益）								6,482,190
— 物業存貨轉撥至投資物業之重估收益								129,002
— 就澳門物業項目之確認發展成本								(694,737)
— 遞延稅項開支								(100,647)
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之溢利								9,794,937

**綜合財務狀況報表**  
於二零一二年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>								
分類資產								
— 香港	3,465,036	26,790,661	10,437,781	-	154,275	2,711,447	35,481	43,594,681
— 中國大陸及澳門	10,162,923	1,544,696	305,415	-	-	-	3,868	12,016,902
— 英國	-	107,547	3,867,352	-	-	-	-	3,974,899
— 其他國家	-	-	-	-	11,082,370	-	-	11,082,370
聯營公司權益								
— 香港	359,374	210,865	839,772	-	-	1,579	18,071	1,429,661
— 中國大陸	118,660	106,215	363,332	-	-	-	-	588,207
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,225	86	60	-	-	2	1,448	8,821
— 中國大陸	971,089	60,805	601,953	-	-	-	-	1,633,847
可呈報分類資產	<b>15,084,307</b>	<b>28,820,875</b>	<b>16,415,665</b>	<b>-</b>	<b>11,236,645</b>	<b>2,713,028</b>	<b>58,868</b>	<b>74,329,388</b>
列為持作出售之資產 未分攤之公司資產								147,569 52,302
綜合資產總額								<b>74,529,259</b>
<b>負債</b>								
分類負債								
— 香港	2,057,523	723,623	37,009	-	3	35,419	80,018	2,933,595
— 中國大陸及澳門	1,026,552	21,402	21,073	-	-	-	-	1,069,027
— 英國	-	89,791	3,244,312	-	-	-	-	3,334,103
— 其他國家	-	-	-	-	6,796,841	-	-	6,796,841
可呈報分類負債	<b>3,084,075</b>	<b>834,816</b>	<b>3,302,394</b>	<b>-</b>	<b>6,796,844</b>	<b>35,419</b>	<b>80,018</b>	<b>14,133,566</b>
與列為持作出售之資產直接相關之負債 未分攤之公司負債								1,973 14,415,395
綜合負債總額								<b>28,550,934</b>
<b>添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)</b>								
	<b>1,017,557</b>	<b>113,756</b>	<b>238,595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,726</b>	

**其他重大項目**

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類總額 千港元	持續經營業務 未分攤 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	總額 千港元	已終止 經營業務 總額 千港元	持續經營業務及 已終止經營業務 綜合全面收益 報表總額 千港元
利息收入	972,246	14,987	-	987,233	6,523	993,756
財務費用	(137,169)	(207,636)	-	(344,805)	-	(344,805)
收入(支出)淨額	835,077	(192,649)	-	642,428	6,523	648,951
折舊	-	(16,507)	-	(16,507)	-	(16,507)
投資物業之公平值變動	-	-	6,108,972	6,108,972	-	6,108,972
物業存貨轉撥至投資物業之重估收益	-	-	129,002	129,002	-	129,002
就澳門物業項目之確認發展成本	-	-	(694,737)	(694,737)	-	(694,737)
攤佔聯營公司業績	202,110	-	377,896	580,006	-	580,006
所得稅開支	-	(198,443)	(100,647)	(299,090)	(392)	(299,482)
非控股權益	(10,667)	(7,853)	(4,678)	(23,198)	(2,381)	(25,579)

# 綜合全面收益報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度（重列）

持續經營業務	物業發展及買賣		物業租賃		待售之上市股本投資	持作買賣之上市投資及財資產品	非上市投資及投資控股及經紀服務	所有其他分類	綜合
	千港元	千港元	零售	非零售					
<b>收入以外之主要現金項目</b>									
— 香港	-	-	-	-	-	4,677,292	-	-	4,677,292
— 其他國家	-	-	-	-	-	6,936,215	-	-	6,936,215
	-	-	-	-	-	11,613,507	-	-	11,613,507
<b>收入</b>									
來自外部客戶之收入									
— 香港	163,627	894,423	344,593	-	-	(1,071,617)	14,002	37,752	382,780
— 中國大陸	26,279	42,973	39,941	-	-	-	-	-	109,193
— 英國	-	5,274	186,576	-	-	168	-	-	192,018
— 其他國家	-	-	-	-	-	(156,199)	-	-	(156,199)
	189,906	942,670	571,110	-	-	(1,227,648)	14,002	37,752	527,792
來自扣除非控股權益後之外部客戶收入									
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售	188,346	941,191	568,788	-	-	(1,227,648)	14,002	37,752	522,431
— 香港	3,231,229	-	-	-	-	-	-	-	3,231,229
應佔聯營公司租金收入	-	13,185	26,827	-	-	-	-	-	40,012
— 香港	-	13,185	26,827	-	-	-	-	-	40,012
— 中國大陸	-	80,804	80,075	-	-	-	-	-	160,879
	3,419,575	1,035,180	675,690	-	-	(1,227,648)	14,002	37,752	3,954,551
<b>業績</b>									
分類業績									
— 香港	75,881	842,033	328,873	-	-	(1,199,910)	113,930	40,112	200,919
— 中國大陸	(21,679)	37,211	34,061	-	-	-	4,420	-	54,013
— 英國	-	5,255	185,891	-	-	168	-	-	191,314
— 其他國家	-	-	-	-	-	(725,013)	-	-	(725,013)
	54,202	884,499	548,825	-	-	(1,924,755)	118,350	40,112	(278,767)
攤佔聯營公司業績									
— 應佔物業銷售淨額	838,718	-	-	-	-	-	-	-	838,718
— 香港	838,718	-	-	-	-	-	-	-	838,718
— 應佔收入總額	-	13,185	26,827	-	-	-	-	3,128	43,140
— 香港	-	13,185	26,827	-	-	-	-	3,128	43,140
— 中國大陸	-	80,804	80,075	-	-	-	-	-	160,879
— 應佔營運成本	-	(4,141)	(6,832)	-	-	-	-	-	(10,973)
— 香港	-	(4,141)	(6,832)	-	-	-	-	-	(10,973)
— 中國大陸	-	(44,475)	(13,686)	-	-	-	-	-	(58,161)
非控股權益	(1,349)	(1,154)	(2,129)	-	-	-	-	-	(4,632)
	891,571	928,718	633,080	-	-	(1,924,755)	118,350	43,240	690,204
其他收入淨額	10,514	-	-	-	-	-	-	-	10,514
出售投資物業之收益（虧損）	-	2,397	(452)	-	-	-	-	-	1,945
財務費用	-	(3,116)	(110,247)	-	-	(46,103)	-	-	(159,466)
其他收益及虧損淨額	-	-	66,825	-	-	-	-	-	66,825
— 出售一間附屬公司之收益	-	-	66,825	-	-	-	-	-	66,825
— 其他	(2,312)	-	(3,000)	-	-	-	-	-	(5,312)
攤佔聯營公司業績	(12,810)	(28,424)	(42,843)	-	-	-	-	(1,342)	(85,419)
— 所得稅及其他	(12,810)	(28,424)	(42,843)	-	-	-	-	(1,342)	(85,419)
非控股權益	-	(708)	156	-	-	-	-	-	(552)
	886,963	898,867	543,519	-	-	(1,970,858)	118,350	41,898	518,739
<b>未分攤項目</b>									
未分攤之公司開支淨額									(57,808)
未分攤之財務費用									(171,263)
未分攤之其他收益及虧損淨額									16,752
所得稅開支									(92,252)
未分攤之非控股權益									(5,111)
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務之溢利									209,057
本公司擁有人應佔本年度來自已終止經營業務之溢利									5,445
來自持續經營業務及已終止經營業務之核心溢利（不包括主要非現金項目）									214,502
<b>主要非現金項目</b>									
— 投資物業之公平值變動（包括攤佔聯營公司業績及非控股權益）									3,306,950
— 遞延稅項開支									(23,636)
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務及已終止經營業務的溢利									3,497,816

# 綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日(重列)

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>								
分類資產								
— 香港	1,869,331	23,765,719	7,187,653	-	515,415	367,235	47,889	33,753,242
— 中國大陸及澳門	13,330,190	1,375,467	191,504	-	-	-	4,432	14,901,593
— 英國	-	103,125	3,653,878	-	-	-	-	3,757,003
— 其他國家	-	-	-	-	5,426,082	-	-	5,426,082
聯營公司權益								
— 香港	462,934	49,431	728,247	-	-	2,378	3,098	1,246,088
— 中國大陸	123,664	81,542	242,450	-	-	-	-	447,656
墊付聯營公司款項								
— 香港	6,340	-	11,390	-	-	-	1,427	19,157
— 中國大陸	962,083	78,621	558,781	-	-	-	-	1,599,485
可呈報分類資產	<u>16,754,542</u>	<u>25,453,905</u>	<u>12,573,903</u>	-	<u>5,941,497</u>	<u>369,613</u>	<u>56,846</u>	<u>61,150,306</u>
有關浮息及定息票據之資產(現已終止)								187,089
未分攤之公司資產								<u>174,202</u>
綜合資產總額								<u><u>61,511,597</u></u>
<b>負債</b>								
分類負債								
— 香港	129,441	440,997	143,363	-	26	13,840	75,301	802,968
— 中國大陸及澳門	831,517	18,984	15,594	-	-	-	1	866,096
— 英國	-	88,151	3,173,826	-	-	-	-	3,261,977
— 其他國家	-	2	-	-	3,300,781	-	-	3,300,783
可呈報分類負債	<u>960,958</u>	<u>548,134</u>	<u>3,332,783</u>	-	<u>3,300,807</u>	<u>13,840</u>	<u>75,302</u>	<u>8,231,824</u>
有關浮息及定息票據之負債(現已終止)								196
未分攤之公司負債								<u>16,911,570</u>
綜合負債總額								<u><u>25,143,590</u></u>
<b>添置至非流動資產</b>								
<b>(金融工具及遞延稅項資產除外)</b>								
	<u>1,680,285</u>	<u>110,804</u>	<u>3,423,835</u>	-	-	-	1,505	

## 其他重大項目

截至二零一一年十二月三十一日止（重列）

	可呈報 分類總額 千港元	持續經營業務		總額 千港元	已終止	持續經營業務及
		未分攤 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元		經營業務 總額 千港元	已終止經營業務 綜合全面收益 報表總額 千港元
利息收入	770,991	-	-	770,991	8,818	779,809
財務費用	(159,466)	(171,263)	-	(330,729)	-	(330,729)
收入（開支）淨額	611,525	(171,263)	-	440,262	8,818	449,080
折舊	-	(17,225)	-	(17,225)	-	(17,225)
投資物業之公平值變動	-	-	2,959,593	2,959,593	-	2,959,593
攤佔聯營公司業績	888,184	-	353,548	1,241,732	-	1,241,732
所得稅開支	-	(92,252)	(23,636)	(115,888)	(258)	(116,146)
非控股權益	(5,184)	(5,111)	(6,191)	(16,486)	(5,402)	(21,888)

## 5. 其他收入

其他收入包括：

### 持續經營業務

樓宇管理費收入  
樓宇管理費開支

二零一二年  
千港元

二零一一年  
千港元  
(重列)

197,604	138,700
(173,630)	(128,676)
<b>23,974</b>	<b>10,024</b>

沒收銷售物業按金  
管理及保養服務收入  
匯兌收益淨額  
來自貸款票據之利息收入（附註 16(b)）  
安排費收入

403	252
5,487	7,919
8,835	4,342
14,987	-
-	194,966

### 已終止經營業務

匯兌收益淨額

-	2,484
---	-------

## 6. 投資收入（支出）淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融資產：		
持作買賣投資之公平值變動而產生之未變現虧損	(645)	(138,768)
指定為通過損益以反映公平值之金融資產：		
因債券之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	1,307,979	(1,229,503)
因債券之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）		
公平值變動	280,651	(55,597)
匯兌部分變動	(4,995)	34,619
指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動所產生之收益（虧損）淨額	1,583,635	(1,250,481)
出售待售投資而產生之已變現虧損		
非上市股本	(10,500)	-
其他投資收入	186	-
股息收入來自：		
上市投資	4,400	12,709
非上市投資	29,040	45,356
利息收入	940,042	744,677
名義利息收入來自：		
墊付聯營公司款項	-	14,080
墊付一名非控股股東款項	-	328
	<b>2,546,158</b>	<b>(572,099)</b>
<b>已終止經營業務</b>		
利息收入	6,523	8,818
就出售待售投資時由股本權益轉撥：		
非上市債務證券	-	(34)
	<b>6,523</b>	<b>8,784</b>
	<b>2,552,681</b>	<b>(563,315)</b>

於來自持續經營業務之利息收入之中包括債券利息約為 862,936,000 港元（二零一一年：679,433,000 港元）。來自已終止經營業務之利息收入為非上市浮息及定息票據之利息約為 6,431,000 港元（二零一一年：上市浮息票據及非上市浮息及定息票據分別約為 1,175,000 港元及 7,641,000 港元）。

## 7. 其他開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他開支包括：		
<b>持續經營業務</b>		
無形資產攤銷	1,430	2,860
特定交易開支	4	3,021
有關收購多間附屬公司之交易成本	-	13,381

## 8. 本年度溢利

二零一二年  
千港元

二零一一年  
千港元  
(重列)

本年度溢利已(扣除)計入：

### 持續經營業務

僱員成本總額：

僱員成本(包括董事酬金)

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約726,000港元  
(二零一一年：483,000港元)

(198,380)	(167,982)
(8,798)	(7,694)
(207,178)	(175,676)

核數師酬金

— 本年度

— 過往年度超額撥備

折舊

買賣物業成本確認

化妝品成本確認

攤佔聯營公司稅項(已計入攤佔聯營公司業績)

(2,921)	(3,147)
140	-
(16,507)	(17,225)
(356,504)	(137,148)
(3,444)	(3,735)
(81,126)	(191,950)

出售持作買賣投資之所得款項總額

出售持作買賣投資之賬面值

出售持作買賣投資之交易成本

計入收入內之持作買賣投資之虧損淨額

1,489,441	4,956,707
(1,496,438)	(6,176,736)
(2,208)	(7,619)
(9,205)	(1,227,648)

投資物業租金收入總額

減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支

本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

1,673,201	1,513,780
(77,329)	(74,351)
(2,399)	(6,105)
<b>1,593,473</b>	<b>1,433,324</b>

### 已終止經營業務

核數師酬金

匯兌虧損淨額

(118)	(150)
(334)	-

## 9. 財務費用

### 持續經營業務

利息：

須於五年內全數償還之銀行貸款

須於五年內全數償還之其他貸款

二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
396,117	309,699
34,824	26,181
<b>430,941</b>	<b>335,880</b>

名義利息：

欠負聯營公司款項

欠負一名非控股股東款項

-	1,994
-	5,444
-	7,438

利息總額

外幣貸款匯兌(收益)虧損

其他財務費用

430,941	343,318
(9,528)	7,922
40,464	44,399
461,877	395,639
(53,336)	(62,832)
(63,736)	(2,078)
<b>344,805</b>	<b>330,729</b>

減：撥充發展中物業存貨資本化之利息

撥充發展中投資物業資本化之利息

## 10. 其他收益及虧損淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
<b>持續經營業務</b>		
物業存貨轉撥至投資物業之重估收益	129,002	-
出售多間附屬公司之收益 (附註 1)	106,955	66,825
物業存貨減值	(606)	(2,312)
撥回或然事項撥備 (附註 2)	-	16,054

附註：1. 於本年度，出售多間附屬公司之收益乃來自出售本集團持有於一間上市附屬公司金匡企業有限公司（「金匡」）之全部 41.93% 之權益（附註 19）（二零一一年：出售一間附屬公司之收益乃於一項關連交易中，出售一位於香港深水灣道 3 號之投資物業予由本公司一位董事兼主要股東全資擁有之一間公司）。

2. 撥回本集團就一名第三者對早前售出之發展中物業項目建築成本之或然索償負債所作之撥備。

## 11. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
支出包括：		
<b>持續經營業務</b>		
當期稅項：		
香港利得稅	103,460	65,028
香港以外地區	50,721	9,669
	154,181	74,697
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	(2,279)	(67,344)
香港以外地區	576	31
	(1,703)	(67,313)
遞延稅項：		
本年度開支	142,467	108,504
過往年度撥備不足	4,145	-
	146,612	108,504
	299,090	115,888
<b>已終止經營業務</b>		
香港		
本年度	404	258
過往年度超額撥備	(12)	-
	392	258
	299,482	116,146

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一一年：16.5%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

## 12. 已終止經營業務

### a) 於二零一二年八月六日出售金匡（「金匡出售」）

本公司之一間全資擁有附屬公司巨昇有限公司（為第一賣方）（「第一賣方」）及一間由一名董事兼控股股東間接全資擁有之公司 Asian Kingdom Limited（為第二賣方）（「第二賣方」）與(i)獨立第三方 Champion Dynasty Limited（為買方）（「金匡買方」）；(ii)本公司及 Crown Jade Limited（均為保證人）；及(iii)金匡買方之擔保人張偉權先生訂立買賣協議，出售合共 1,512,059,473 股金匡股份。據此，1,018,380,590 股金匡股份由第一賣方出售，而 493,678,883 股金匡股份由第二賣方出售予金匡買方，總代價約為 423,661,000 港元。金匡出售已於二零一二年八月六日完成。於完成後，金匡及其附屬（「金匡集團」）將不再為本集團之附屬公司。

### b) 出售至祥置業有限公司（「至祥」）（「至祥出售」）

於二零一二年十二月五日，(i) 本公司之一間間接全資擁有附屬公司 Billion Up Limited（「Billion Up」），(ii) 本公司，即 Billion Up 之擔保人；及 (iii) 與本公司及其關連人士無關連之獨立第三方（「至祥買方」）訂立買賣協議，據此，Billion Up 同意出售而至祥買方亦同意購買本集團持有之至祥股份（相當於至祥之全部已發行股本約 61.96%）。至祥出售已於二零一三年二月六日完成。於完成後，至祥及其附屬公司（「至祥集團」）已不再為本集團之附屬公司。

於二零一二年十二月五日，本集團與至祥簽訂買賣協議，購買景亨投資有限公司（「景亨」）（至祥之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本、股東貸款及若干債項（「景亨收購」）。景亨收購已於二零一三年一月二十三日完成。因此，至祥出售完成後，景亨之資產及負債不會成為至祥出售資產淨值一部分。

至祥出售及景亨收購詳情載於本公司日期為二零一二年十二月五日的公布內。

由於金匡出售及至祥出售，「浮息及定息票據」呈報分類已終止；及根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則第五號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」，所以其綜合業績中已分類為已終止經營業務及其比較資料亦已經重列。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之綜合業績概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收入	-	2,484
投資收入淨額	<b>6,523</b>	8,784
行政開支	<b>(464)</b>	(163)
除稅前溢利	<b>6,059</b>	11,105
所得稅開支	<b>(392)</b>	(258)
本年度來自已終止經營業務之溢利	<b>5,667</b>	10,847
本年度其他全面收益（支出）：		
待售投資之公平值變動	<b>3,751</b>	(5,965)
就出售待售投資重新分類	-	34
本年度來自已終止經營業務之全面收益總額 （除稅後）	<b>9,418</b>	4,916

## 12. 已終止經營業務(續)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>應佔本年度來自已終止經營業務之溢利:</b>		
本公司擁有人	3,286	5,445
非控股權益	2,381	5,402
	<b>5,667</b>	<b>10,847</b>
<b>應佔本年度來自已終止經營業務之全面收益總額:</b>		
本公司擁有人	5,314	2,616
非控股權益	4,104	2,300
	<b>9,418</b>	<b>4,916</b>
來自已終止經營業務之綜合現金流量表概述如下:		
(用於)來自經營業務之現金淨額	(711)	2,448
來自投資業務之現金淨額	17,391	83,260
現金流入淨額	<b>16,680</b>	<b>85,708</b>

## 13. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(a) 於二零一二年六月十三日已派付之二零一一年末期股息每股 1 港仙 (二零一零年：每股 1 港仙)	19,076	19,076
(b) 於二零一二年九月十三日已派付之二零一二年中期股息每股 1 港仙 (二零一一年：每股 1 港仙)	19,076	19,076
已派付股息總額	<b>38,152</b>	<b>38,152</b>
於二零一三年二月二十二日已派付之二零一二年特別中期股息每股 1 港元 (二零一一年：無)	<b>1,907,619</b>	-

於二零一三年一月二十五日，董事會已宣布於二零一二年十二月三十一日止年度之特別中期股息每股 1 港元及已於二零一三年二月二十二日派付。

董事會建議派付末期股息每股 20 港仙（二零一一年：每股 1 港仙），有待股東於應屆股東週年大會上批准。



## 15. 物業存貨(續)

於二零一二年九月四日，Moon Ocean 進一步接獲澳門土地工務運輸局發出之預先聽證通知（「第三份通知」），當中指出（i）澳門行政長官已批准展開程序，宣告澳門行政長官於二零一一年三月九日確認批准於二零一一年三月九日所宣佈，將澳門土地之住宅樓面面積由 392,505 平方米增加至 537,560 平方米，以及將九幅最初構成澳門土地一部分、地盤總面積約 1,282 平方米之小型土地，交換為八幅毗鄰的地盤總面積約 5,204 平方米之小型土地二零一一年修改（「二零一一年修改」）的行為無效（「第二次決定」）；及（ii）Moon Ocean 可於接獲第二份聽證通知起計十五天內就上述程序之標的之問題提交書面意見。

於二零一二年八月二十八日，Moon Ocean 向澳門行政長官辦公室就第二次決定提出聲明異議。於二零一二年九月十四日，因 Moon Ocean 並未收到澳門行政長官關於有關異議之任何回覆，Moon Ocean 及御海·南灣一買家於同日聯合向澳門中級法院提出上訴，反對第一次決定（「上訴」）。上訴詳情披露於本公司於二零一二年八月二十八日及二零一二年九月十四日之公布中。

就編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表而言，董事已就第一份通知、第二份通知、第三份通知以及上訴向澳門法律顧問尋求法律意見（「澳門法律意見」）。

澳門法律意見指出，第一次及第二次決定即時生效並可強制執行，及向澳門中級法院之上訴並不會使第一次決定暫停生效或強制執行。因此，就法律上，Moon Ocean 不再為澳門土地之註冊承批人。

就贏得該上訴之可能性而言，澳門法律意見所陳述存有強而有力的法律論據贏得該上訴，Moon Ocean 能夠取回澳門土地之業權。然而，其進一步指出，鑒於過往判決案例結果（於某程度上類似 Moon Ocean 之案例），Moon Ocean 可能未能取回澳門土地業權亦存有合理風險。

澳門土地產生之成本已主要歸為三類：(1) 已付予原承批人之收購土地批給之收購成本約 1,329,023,000 港元（「土地成本」）；(2) 向澳門政府支付之有關二零一一年修改溢價約 624,073,000 港元（「溢價」）；及(3) 截至二零一二年十二月三十一日澳門土地建築項目產生之其他成本約 542,357,000 港元（「建築成本」）。

根據澳門法律意見以及第三份通知所載，按澳門法律下民法典第 1 段第 282 條之條文，宣布法令無效將具有追溯效力，且有關利害方將會退還於易手之物品。因此，Moon Ocean 將會有責任退還澳門土地，且反之亦然。因此，原承批人及澳門政府須分別向 Moon Ocean 退還土地成本及溢價。

根據澳門法律意見，第一份通知、第二份通知及第三份通知及所有可得資料，土地成本、溢價及建築成本應重新分類作應收賬項、按金及預付款項（附註 16）。

## 16. 應收賬項、按金及預付款項

### 應收賬項：

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 35,381,000 港元(二零一一年十二月三十一日：12,839,000 港元)，包括預先開單而預期租戶會於收到租單後會支付之應收租金及物業銷售應收款項。

應收貿易賬項（扣除呆帳撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至三十日	4,264	3,150
三十一日至六十日	22,244	977
六十一日至九十日	1,201	588
九十日以上	7,672	8,124
	<b>35,381</b>	<b>12,839</b>

於二零一二年十二月三十一日之按金及預付款項主要包括以下各項：

按金及預付款項包括(i)自物業存貨（其詳情載於綜合財務報表附註 15）重新分類之建築成本及(ii)與預售澳門土地物業項目住宅單位所產生主要成本有關之按金及預付款項約 152,380,000 港元（不包括集團內公司間就辦公室物業之租金費用及樓宇管理費由 Moon Ocean 向其同系附屬公司支付費用約 5,488,000 港元）（「澳門項目成本」）。誠如澳門法律意見所述，視乎將就此於澳門法院提呈之證據而定，Moon Ocean 可能向澳門政府申訴退回建築成本及澳門項目成本。然而，鑒於澳門政府並無任何合約權利或責任向 Moon Ocean 退還建築成本及澳門項目成本，故彼等於綜合全面收益表中確認為「就澳門物業項目確認發展成本」約 694,737,000 港元。

董事認為，倘上訴結果不利於 Moon Ocean，本集團將循法律程序向澳門政府申索建築成本及澳門項目成本。根據澳門法律意見，董事認為本集團大有可能取回建築成本及澳門項目成本。

於二零一二年十二月三十一日之其他應收款項主要包括以下各項：

- a) 誠如附註 15 所詳述土地成本及溢價均自物業存貨重新分類。

董事認為，根據第三份通知及澳門法律意見，通過澳門法律所操作，倘上訴結果不利於 Moon Ocean，則原承批人及澳門政府有責任分別向 Moon Ocean 退還土地成本及溢價。

## 16. 應收賬項、按金及預付款項 (續)

### a) (續)

截至批准綜合財務報表當日，僅存續一間澳門公司Tai Lei Loi Development Company, Limited，原承批人當中其他四間澳門公司已解散（「已解散原承批人」）。澳門法律意見中進一步指出，已解散原承批人之股東為(1)澳門政府(各已解散原承批人之相等於88%定額股份之持有人)；(2) Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL (各已解散原承批人之相等於5%定額股本之持有人)；(3) CAM - Sociedade do Aeroporto Internacional de Macau, SARL (各已解散原承批人之相等於5%定額股本之持有人)；及(4) Companhia de Investimento Tai Fok Wah, Limitada(各已解散原承批人之相等於2%定額股本之持有人)。

截至批准該等綜合財務報表當日，上訴仍在進行當中及尚未接獲澳門中級法院何時進行法律程序之通知。

- b) 於二零一二年九月五日，本公司及忠榮有限公司（「賣方」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與 Dynamic Grand Limited（「買方」）訂立買賣協議，出售朝隆集團有限公司（「朝隆集團」）全部已發行股本之 49%，總代價為 500,000,000 美元（「朝隆出售」）。而代價按以下方式支付：(i)以現金支付 200,000,000 美元；及(ii) 買方向賣方發行本金額為 300,000,000 美元之貸款票據（「貸款票據」）。

貸款票據（贖回日為二零一三年六月七日，以朝隆集團之49股股份押記作為抵押）以(i)自出售朝隆交易完成日期起至其後滿六個月當日（「遞增日期」）（不包括該日）止期間每年 2%；及(ii)自遞增日期起（包括該日）至貸款票據全數償還或贖回之日止期間每年 12%計算利息。朝隆出售之詳情已刊載於本公司日期為二零一二年九月五日之公布內。

於二零一二年十二月三十一日，貸款票據之賬面值約為 2,327,070,000 港元，並列入其他應收款項中。

董事會認為本集團於報告期末之應收賬項、按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

## 17. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 339,738,000 港元（二零一一年十二月三十一日：520,513,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至九十日	36,717	82,250
九十日以上	303,021	438,263
	<b>339,738</b>	<b>520,513</b>

董事會認為本集團於報告期末之應付賬項及應計款項之賬面值與其公平值相若。

## 18. 列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債

### a) 至祥出售及景亨收購

誠如綜合財務報表附註 12 所披露，於二零一二年十二月五日，本集團就有關至祥出售及景亨收購訂立買賣協議。該協議導致至祥集團之資產及負債（撇除景亨之資產和負債，亦不包括在本集團出售資產淨額中）於二零一二年十二月三十一日分別計入列為持作出售之資產及與列為持作出售之資產直接相關之負債內，此乃根據香港財務報告準則第 5 號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」。

### b) 出售投資物業之若干單位（「投資物業出售」）

於本年度，本公司之一間間接全資擁有附屬公司訂立買賣協議作為出售賬面值總額約為 14,290,000 港元之一位於香港投資物業之若干單位，總代價為 18,548,000 港元。交易於報告期末後完成。根據香港財務報告準則第 5 號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」，該等投資物業於二零一二年十二月三十一日在綜合財務狀況報表中計入列為持作出售之資產。

至祥出售及投資物業出售重列至列為持作出售之資產及與列為持作出售之資產直接相關之負債之資產及負債之主要類別如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業	14,290	-
待售投資	98,057	-
應收賬項、按金及預付款項	1,735	-
定期存款及銀行結餘	33,487	-
列為持作出售之資產	<u>147,569</u>	<u>-</u>
應付賬項及應計款項	279	-
稅項負債	1,694	-
與列為持作出售之資產直接相關之負債	<u>1,973</u>	<u>-</u>

## 19. 出售附屬公司

### 金匡出售

誠如附註 12 所披露，第一賣方及第二賣方與同意購買合共 1,512,059,473 股金匡股份（「金匡股份」）之金匡買方訂立買賣協議，總代價約為 423,661,000 港元，其中約 285,338,000 港元應付予第一賣方，而約 138,323,000 港元應付予第二賣方。金匡股份相當於(i)本集團及第二賣方持有之全部金匡股份；及(ii)金匡全部已發行股本約 62.26%，其中約 41.93%由本集團持有，約 20.33%由第二賣方持有。代價由買方以現金約 65,968,000 港元及期票約 219,370,000 港元支付予第一賣方。金匡出售之詳情已刊載於二零一二年六月十七日本公司發出之公布內。

金匡出售於二零一二年八月六日完成。於完成後，金匡集團將不再為本集團之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

金匡集團之資產淨值於出售日如下：

	千港元
投資物業	33,700
商譽	6,941
欠負本集團款項	220,000
共同控制機構權益	-
待售投資	79,049
應收賬項、按金及預先收取款項	672
定期存款及銀行結餘	156,723
應付賬項及應計款項	(110,667)
按金及預收款項	(391)
稅項負債	(15)
遞延稅項負債	(17)
出售資產淨值	385,995
非控股權益	(211,996)
待售投資之累計虧損會由股本權益重新分類	2,085
出售附屬公司之收益	106,955
	<b>283,039</b>
以下列方式支付：	
已收現金代價	65,968
已收期票	219,370
出售所產生之開支	(2,299)
	<b>283,039</b>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	65,968
期票（附註）	219,370
出售所產生之開支	(2,299)
已出售之定期存款及銀行結餘	(156,723)
	<b>126,316</b>

金匡出售之收益已計入綜合全面收益報表之「其他收益及虧損淨額」內（附註10）。

附註：期票（按定息年利率12%計算利息，到期日為二零一二年十一月五日）於本年度已全部付清。

## 20. 資本承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	612,980	314,274
中國大陸物業發展開支	4,325,394	5,164,854
澳門物業發展開支	2,781,962	500,873
攤佔一間聯營公司之承擔	571,202	71,164
翻新物業	2,305	19,387
	<b>8,293,843</b>	<b>6,070,552</b>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	-	205,320

## 21. 或然負債

### (a) 就第一次決定及第二次決定進行之澳門中級法院之上訴

誠如附註 15 及 16 所披露，Moon Ocean 向澳門中級法院提交反對第一次決定之上訴書。截至批准該等綜合財務報表當日，上訴仍在進行當中及尚未接獲澳門中級法院何時進行法律程序之通知。

於澳門土地上發展御海·南灣項目過程中，Moon Ocean 已與若干承建商訂立建築合同。於二零一二年十二月三十一日，該等建築合同之總金額約為 2,782,000,000 港元。儘管概無建築承建商（包括中國建築工程(澳門)有限公司，其為主建築承建商，建築合約總額為 2,252,677,000 港元）已於澳門土地上動工，倘上訴之最終結果不利於本集團，Moon Ocean 可能考慮與該等承建商就於澳門土地上發展御海·南灣項目訂立註銷協議。倘建築承建商提出任何申索，則該等建築合同項下未行使之合約責任產生之負債可能需作出調整。

關於二零一二年三月開始預售之澳門土地御海·南灣項目，本集團於二零一二年十二月三十一日已預售 302 個單位，共錄得之出售合約約 3,825,000,000 港元（撇除 2 個已簽約出售之註銷及本集團已收取約 384,000,000 港元之銷售定金）。倘上訴最終結果對本集團不利，Moon Ocean 可能會考慮與御海·南灣項目買家訂立註銷協議及退回已收按金。倘御海·南灣預售買家提出申索，可能需就負債作出調整。

董事認為，本集團將就第一次決定及第二次決定作出進一步法律程序。董事認為，根據澳門法律意見，具有贏得上訴之強而有力之證據。

## 21. 或然負債(續)

### (b) 有關御海·南灣其中一個單位之預售交易之訴訟

於二零一二年三月三日，兩名御海·南灣買家（「原訴人」）與 Moon Ocean 共同地簽訂具約束力要約函，據此，原訴人同意購買御海·南灣一個住宅單位（「該具約束力要約函」）。根據該具約束力要約函，原訴人於簽訂該具約束力要約函當日向 Moon Ocean 支付金額約為 603,000 港元之首筆按金（「首筆按金」）。

於二零一二年七月十八日，澳門初級法院按原訴人鑒於該具約束力要約函條款與預售協議並不一致（「訴訟」）而向 Moon Ocean 下達一項傳訊令狀，就(i)要求撤銷該具約束力要約函及(ii)向 Moon Ocean 申索退還首筆按金。於二零一二年九月二十四日，Moon Ocean 之代表律師代表 Moon Ocean 向澳門初級法院提呈抗辯書。

截至批准該等綜合財務報表當日，澳門初級法院並無發出訴訟之判決書。董事認為訴訟仍處初級階級及訴訟之結果不確定。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(c) 其他或然負債：		
為多間聯營公司及一間接受投資公司獲授之 多間銀行信貸額向銀行提供之擔保	822,500	1,068,100
為多間附屬公司獲授一間銀行共用之信貸額以取替 現金公用事務存款而向銀行提供之擔保	15,000	15,000
為多間附屬公司之物業買家獲授多間銀行提供 樓宇按揭之回購擔保	302,586	94,399
	<b>1,140,086</b>	<b>1,177,499</b>

## 22. 比較數字

若干比較數字於綜合財務報表已經重列而分別反映持續經營業務及已終止經營業務之業績，以符合本年度之呈列方式。

## 股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股20港仙（「末期股息」）（二零一一年：每股1港仙）。

待股東於本公司將於二零一三年五月二十三日舉行之應屆股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）上批准，股息單將於二零一三年六月十日或前後寄發予於二零一三年五月三十日名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零一三年股東週年大會並於會上投票的資格，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

**(一) 為確定出席二零一三年股東週年大會並於會上投票的資格：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零一三年五月十六日  
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一三年五月二十日  
至二零一三年五月二十三日  
(包括首尾兩天)

**(二) 為確定獲派建議末期股息的權利：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零一三年五月二十八日  
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一三年五月二十九日  
至二零一三年五月三十日  
(包括首尾兩天)

記錄日期 二零一三年五月三十日

為符合資格出席二零一三年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

## 財務業務回顧

### 業績

#### 持續經營業務

##### 收入

本年度之收入為 2,433,500,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：527,800,000 港元），較去年增加 361.1%，當中包括租金收入總額 1,673,200,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：1,513,800,000 港元），物業銷售 720,500,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：189,900,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣投資之虧損為 9,200,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：1,227,600,000 港元）及其他為 49,000,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：51,700,000 港元）。該收入增加主要來自發展物業銷售增加及上市證券投資之確認虧損減少。

##### 毛利

本年度的毛利為 1,865,000,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：283,300,000 港元），較去年增加 558.3%，該增加主要來自上市證券投資虧損減少 1,218,400,000 港元及物業銷售之溢利增加 205,400,000 港元。

##### 物業租賃

在物業租賃方面，於本年度零售部分之租金收入及非零售部分之租金收入分別躍升 15.0% 至 1,083,600,000 港元及 3.2% 至 589,600,000 港元。本年度錄得之租金總收入較去年增加 10.5%，由二零一一年 1,513,800,000 港元上升至 1,673,200,000 港元。

連同應佔聯營公司租金收入 217,400,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：200,900,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金總收入達至約 1,887,000,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：1,710,900,000 港元），升幅較去年達至 10.3%。

本年度的應佔租金收入淨額為 1,740,600,000 港元，較二零一一年之 1,561,800,000 港元增加 11.4%。

##### 物業發展及買賣

於本年度，本集團應佔物業銷售收入及其聯營公司的相關應佔溢利錄得下降分別為 72.2% 至 949,600,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：3,419,600,000 港元）及 59.9% 至 357,200,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：891,600,000 港元）。

本集團預期物業預售由二零一三年初起將會帶來重大的銷售收入及確認應佔溢利，物業包括名為灣仔壹環（佔 87.5% 權益）、西九龍御金·國峯（佔 15% 權益）及成都華置·西錦城第二期餘下單位。

列入毛利之主要部分包括銷售：大角咀 i-home、靠背壟道都會 151、成都華置·西錦城第二期及成都華置·都匯華庭第一期分別錄得溢利 19,800,000 港元、100,000 港元、83,100,000 港元及 137,900,000 港元。而旺角 MOD 595 錄得虧損 200,000 港元及華置·西錦城第一期計入因建築成本撥備不足之 7,500,000 港元後而錄得虧損 5,300,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：MOD 595 錄得溢利 4,200,000 港元、i-home 錄得溢利 11,300,000 港元、灣仔 York Place 錄得溢利 38,500,000 港元及華置·西錦城第一期錄得虧損 21,700,000 港元）。

灣仔尚翹峰（佔 87.5% 權益）於本年度出售之車位，為本集團帶來 6,400,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：6,000,000 港元）之應佔溢利。

至於由聯營公司所持有之物業，西九龍帝峯·皇殿（佔 25%權益）、荃灣樂悠居（佔 50%權益）、香港仔興偉中心（佔 50%權益）、屯門廣建貿易中心（佔 40%權益）、元朗逸翠軒（佔 50%權益）、長沙灣爾登華庭（佔 50%權益）及司徒拔道肇輝臺（佔 50%權益）分別帶來 17,800,000 港元、89,300,000 港元、6,800,000 港元、900,000 港元、200,000 港元、300,000 港元及 100,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：帝峯·皇殿 834,600,000 港元、興偉中心 1,600,000 港元、廣建貿易中心 400,000 港元及爾登華庭 200,000 港元）之溢利，該等溢利均被列入攤佔聯營公司業績。截至二零一一年十二月三十一日止年度，何文田君頤峰（佔 10%權益）之銷售入賬為 16,500,000 港元，已列入投資收入內。

於本年度，其他收入包括華置·西錦城收取之沒收按金為 400,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：華置·西錦城 100,000 港元及華置·都匯華庭 100,000 港元）。

於二零一二年十二月三十一日，從已訂約出售並將於二零一三年確認其收入之物業存貨所收取之按金為 2,621,100,000 港元。當中包括華置·西錦城第二期已收取之按金 321,200,000 港元，而每個單位之平均售價約為人民幣（「人民幣」）900,000 元。華置·西錦城第二期已預售 486 個單位，錄得人民幣 419,800,000 元（大約相當於 522,200,000 港元）之收入。除此之外，於二零一二年十二月三十一日，壹環已預售 193 個單位，共錄得 1,970,400,000 港元，每平方尺之平均售價約為 16,000 元，而本集團應佔銷售收入為 1,724,100,000 港元。銷售華置·西錦城及壹環之收入及銷售溢利均預期於二零一三年確認。御金·國峯已預售 738 個單位，本集團應佔其銷售收入為 1,450,900,000 港元。

澳門御海·南灣已預售 302 個單位，共錄得 3,825,300,000 港元，其中 383,900,000 港元乃已收取之按金。

總括而言，本集團於本年度連同多間聯營公司及一間接受投資公司與第三者及關連人士（披露於標題為「其他資料及報告期末後事項」部分中）已簽訂物業買賣協議（包括預售協議）之已訂出售金額為 7,667,800,000 港元（包括御海·南灣）（截至二零一一年十二月三十一日止年度：1,176,400,000 港元）。於本年度，已確認之應佔物業銷售溢利總額為 357,200,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：891,600,000 港元）。

### 證券投資

在低息環境下，本集團已有密切管理證券投資以謀求增益。於本年度，本集團出售上市持作買賣投資而錄得之已變現虧損（其虧損已包括於收入內）為 9,200,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：1,227,600,000 港元），所得款項總額為 1,489,400,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：4,956,700,000 港元）。此外，出售債券錄得已變現收益為 275,700,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：虧損 21,000,000 港元）。已變現之收益淨額於本年度為 266,500,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：已變現之虧損淨額 1,248,600,000 港元）。

此外，本集團錄得未變現收益為 1,307,300,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：未變現虧損 1,368,300,000 港元），該收益（虧損）為代表上市證券及債券之公平值變動，對本集團現金流量並無影響。

於本年度及上年度，並無購入及出售任何待售投資之上市股本證券。

總括以上及加入股息、利息收入、其他投資收入及其他財務費用之收入淨額為 843,200,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：646,000,000 港元），證券投資之確認收益為 2,417,000,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：虧損 1,970,900,000 港元）。

以下就來自不同類型的證券投資收入/開支進一步地詳述。

#### *上市股本待售投資*

本集團於二零一二年及二零一一年並無購買及出售任何上市股本待售投資。

#### *上市持作買賣投資及財資產品*

上市持作買賣投資及財資產品於本年度錄得扣除財務費用前/後之溢利分別為 2,441,300,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：虧損 1,924,800,000 港元）及 2,417,000,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：虧損 1,970,900,000 港元）。

於本年度，反映於綜合全面收益報表內之上市持作買賣投資之溢利（二零一一年：虧損），包括毛虧損合共 9,200,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：1,227,600,000 港元）、公平值變動之未變現收益 1,307,300,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：未變現虧損 1,368,300,000 港元）、已變現債券收益 275,700,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：已變現虧損 21,000,000 港元）及股息、利息收入與其他投資收入 867,500,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：692,100,000 港元）。於本年度，相關財務費用淨額 24,300,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：46,100,000 港元），包括利息開支 33,800,000 港元但計入匯兌收益 9,500,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：利息開支 26,200,000 港元、匯兌虧損 7,900,000 港元及其他財務費用 12,000,000 港元）。

#### *非上市證券投資*

於二零一二年九月五日，忠榮有限公司（「賣方」）（本公司之間接全資擁有附屬公司）與 Dynamic Grand Limited（「買方」）訂立協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售朝隆集團有限公司（「朝隆集團」）全部已發行股本之 49%，總代價為 500,000,000 美元（相等於約 3,878,500,000 港元），而代價已於交易完成時按以下方式支付：(i) 以現金支付 200,000,000 美元（相等於約 1,551,400,000 港元）；及(ii) 買方向賣方發行本金額為 300,000,000 美元（相等於約 2,327,100,000 港元）之貸款票據。朝隆集團出售於二零一二年九月七日完成，並於本年度錄得已計入投資收入淨額之已變現虧損 10,500,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：無）。

#### *其他收入及支出*

其他收入主要來自樓宇管理費收入淨額及管理及保養服務收入，較去年減少 69.1% 至 78,700,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：255,100,000 港元（重列））。本年度其他收入包括來自貸款票據之利息收入 15,000,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：無）。本年度其他收入減少主要由於去年之其他收入已列入 195,000,000 港元之安排費收入。

於本年度，行政開支增加 3.2% 至 281,800,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：273,100,000 港元（重列））。由於澳門土地被澳門政府收回之行政程序，就澳門物業項目之確認發展成本為 694,700,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：無）及財務費用增加 4.3% 至 344,800,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：330,700,000 港元），其中已扣除以外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌收益 9,500,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：匯兌虧損 7,900,000 港元）。

其他收益及虧損錄得收益淨額 235,300,000 港元包括出售金匡之收益 107,000,000 港元、物業存貨轉撥至投資物業之重估收益 129,000,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：78,300,000 港元包括撥回就過往年度建築成本之或然索償負債所作之撥備 16,100,000 港元及出售一間附屬公司予關連人士之收益 66,800,000 港元）。

### 出售多間上市附屬公司

於二零一二年六月十六日，本公司之一間間接全資擁有附屬公司巨昇有限公司（「第一賣方」）及一間由本公司一位控股股東兼董事間接全資擁有之公司Asian Kingdom Limited（「第二賣方」）（兩者均為賣方）與同意購買合共1,512,059,473股金匡（「金匡」）股份（「金匡股份」）之獨立第三方訂立買賣協議，總代價約為423,700,000港元（其中約285,300,000港元已付予第一賣方，而約138,300,000港元已付予第二賣方）。金匡股份相當於(i)本集團及第二賣方持有之全部金匡股份；及(ii)金匡全部已發行股本約62.26%，其中約41.93%由本集團持有，約20.33%由第二賣方持有（「金匡出售」）。金匡出售已於二零一二年八月六日完成。金匡出售之詳情已刊載於二零一二年六月十七日本公司發出之公布內。

於二零一二年十二月五日，(i)本公司之一間間接全資擁有附屬公司 Billion Up Limited（「Billion Up」）；(ii)本公司，即 Billion Up 之擔保人；及(iii)與本公司及其關連人士無關連之獨立第三方（「至祥買方」）訂立買賣協議。據此，Billion Up 同意出售而至祥買方亦同意購買本集團之至祥股份（相當於至祥之全部已發行股本約 61.96%）（「至祥出售」）。至祥出售已於二零一三年二月六日完成。至祥出售之詳情已刊載於二零一二年十二月五日本公司發出之公布內。

### 聯營公司

本年度攤佔聯營公司業績溢利 580,000,000 港元，而相比去年為 1,241,700,000 港元，主要由於由銷售帝峯·皇殿之應佔溢利由 834,600,000 港元減少至 17,800,000 港元及銷售樂悠居之應佔溢利 89,300,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：無）。

### 投資物業之公平值

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就於二零一二年十二月三十一日對本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由漂鋒評估有限公司（「漂鋒評估」）進行估值。保柏國際評估及漂鋒評估均為獨立物業估值師。本年度錄得公平值增加 6,109,000,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：2,959,600,000 港元），乃因香港及中國大陸物業市場好轉所致。此未變現公平值收益對本集團現金流量並無影響。

### 已終止經營業務

由於金匡出售及至祥出售（於以上「出售多間上市附屬公司」內披露），於待售投資之浮息及定息票據之業務分類於本年度已終止，已終止經營業務之詳情載於本年度綜合全面收益報表附註 12 內。

## 溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

### 持續經營業務及已終止經營業務

#### 溢利

本公司擁有人於本年度的應佔溢利為 9,794,900,000 港元，相比去年為 3,497,800,000 港元。本年度的溢利增加主要來自(i)投資物業的公平值收益增加；(ii)債券公平值收益（相對去年公平值虧損）；(iii)出售上市持作買賣投資而錄得之虧損減少；及(iv)來自債券之利息收入增加。於本年度之每股盈利為 5.14 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：每股虧損為 1.83 港元）。

#### 核心溢利

如撇除主要非現金項目收益淨額 5,815,800,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：3,283,300,000 港元），本集團於本年度將錄得本公司擁有人應佔核心溢利為 3,979,100,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：214,500,000 港元），而每股核心溢利為 208.6 港仙（截至二零一一年十二月三十一日止年度：11.2 港仙），兩者均為二零一一年之 18.6 倍。

主要非現金項目來自投資物業之公平值收益及物業存貨之重估收益連同其相關之遞延稅項共 5,815,800,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：3,283,300,000 港元）

#### 股息

於二零一二年六月十三日以現金派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息為每股 1 港仙（截至二零一零年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙），合共為 19,100,000 港元。

於二零一二年九月十三日以現金派付截至二零一二年六月三十日止半年之中期股息為每股 1 港仙（截至二零一一年六月三十日止半年：每股 1 港仙），合共為 19,100,000 港元。

本年度，以現金派付之股息總額為 38,200,000 港元。

董事會於二零一三年一月二十五日宣布特別中期股息為每股 1 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：無），並已於二零一三年二月二十二日派付。

#### 回購

本年度內，本公司沒有購回本公司之任何股份。

#### 現金支出比率

根據(a)本年度之核心溢利 3,979,100,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：214,500,000 港元）或每股 208.6 港仙（截至二零一一年十二月三十一日止年度：每股 11.2 港仙）；(b)本年度建議以現金派付末期股息每股 20 港仙（截至二零一一年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙）及已派付之中期股息每股 1 港仙（截至二零一一年六月三十日止半年：每股 1 港仙）；以及(c)於年終後已宣派特別中期股息每股 1 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：無），該現金支出與核心溢利之比率為 58.0%（截至二零一一年十二月三十一日止年度：17.9%）。

## 資產淨值

於二零一二年十二月三十一日，本公司擁有人的應佔本集團的資產淨值總額約為 45,546,500,000 港元（二零一一年十二月三十一日：35,651,300,000 港元），較二零一一年十二月三十一日增加 9,895,200,000 港元或 27.8%。根據二零一二年十二月三十一日的已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一一年十二月三十一日：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人的每股資產淨值為 23.88 港元，較二零一一年十二月三十一日（每股 18.69 港元）增加 27.8%。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人於本年度的全面收益總額 9,931,300,000 港元；及(b)派付末期股息及中期股息分別為 19,100,000 港元有關。

本集團於本年度並無分類為待售投資之上市股本證券交易。於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元。

除金匡出售、至祥出售（於二零一三年二月六日完成）、現有項目以及全年業績內所披露者外，本集團並無任何有關重大收購或出售資產及於未來計劃重大投資或資本資產。

## 證券投資

於二零一一年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 5,741,500,000 港元。於本年度，該等組合已就購買淨額增加 3,677,100,000 港元。計入本年度公平值收益 1,307,300,000 港元後，本集團於二零一二年十二月三十一日的上市證券投資組合達至 10,725,900,000 港元，佔資產總額 14.4%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一二年十二月三十一日，該組合 10,725,900,000 港元（二零一一年十二月三十一日：5,741,500,000 港元）中包括(a)股本證券（持作買賣投資）156,300,000 港元（二零一一年十二月三十一日：514,900,000 港元）及(b)債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）10,569,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：5,226,600,000 港元）。

### 非上市股本證券

於本年度，本集團出售非上市股本證券，主要包含賬面值為 500,000,000 美元（相當於 3,889,000,000 港元）（二零一一年十二月三十一日：約 3,889,000,000 港元）投資於朝隆之 49%全部已發行股本，該集團間接擁有一幅位於中華人民共和國江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部之土地。交易詳情已刊載於二零一二年九月五日本公司發出之公布內。

### 上市附屬公司持有之票據

於本年度之減少主要由於因應金匡出售而出售之浮息票據。於二零一二年十二月三十一日，至祥持有賬面值為 98,100,000 港元之定息票據因至祥出售已列為持作出售之資產。

## 風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

## 股本

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

## 債務及資本與負債比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 23,507,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：22,690,700,000 港元）。現金及銀行結存（撇除列為持作出售資產之定期存款及銀行結餘）為 4,786,500,000 港元（二零一一年十二月三十一日：4,268,500,000 港元），抵押存款為 2,232,500,000 港元（二零一一年十二月三十一日：1,705,000,000 港元），而借貸淨額為 16,488,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：16,717,200,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 51.1%（二零一一年十二月三十一日：62.4%），而淨債務與股本權益比率為 35.9%（二零一一年十二月三十一日：46.0%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 45,978,300,000 港元（二零一一年十二月三十一日：36,368,000,000 港元）得出的百分比。

然而，如上市證券投資及財資產品 10,725,900,000 港元（二零一一年十二月三十一日：5,741,500,000 港元）已計入內，淨債務與股本權益比率將會為 12.5%（二零一一年十二月三十一日：30.2%）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以港元（51.6%）、美元（28.2%）、英鎊（「英鎊」）（13.9%）及人民幣（6.3%）計值。於本集團之銀行及其他借貸為 23,507,600,000 港元中，60.3%、1.0%及 38.7% 須分別於一年內、一年至兩年及兩年至五年償還。美元計值之證券投資以美元借貸對沖。本集團之港元及美元之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息／資金成本計算利息，而英鎊貸款則實際上以定息計算；及人民幣貸款則參照中國人民銀行之借貸利率計算。於二零一二年十二月三十一日，本集團之浮息及定息借貸分別為 86.2%及 13.8%。於報告期末並無就利率作出對沖。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 39,283,900,000 港元（二零一一年十二月三十一日：32,981,700,000 港元）、481,900,000 港元（二零一一年十二月三十一日：485,100,000 港元）、無（二零一一年十二月三十一日：2,626,300,000 港元）及 426,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：411,600,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產、物業存貨及定期存款，已就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 本集團賬面值約為 10,706,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：5,741,300,000 港元）之持作買賣之投資及債券及約為 1,806,000,000 港元（二零一一年十二月三十一日：1,293,400,000 港元）現金存款，已就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，抵押予本集團之財務機構，而本集團於二零一二年十二月三十一日已動用於一年內到期之借貸約 6,796,700,000 港元（二零一一年十二月三十一日：3,300,700,000 港元）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。
- (d) 本集團已就多間聯營公司（二零一一年十二月三十一日：多間聯營公司及一間接受投資公司）獲授之銀行信貸將其墊付多間聯營公司款項約 1,567,500,000 港元（二零一一年十二月三十一日：多間聯營公司及一間接受投資公司 1,920,000,000 港元）轉歸及授讓予財務機構。

## 回購擔保

若干按揭銀行向華置·西錦城及華置·都匯華庭買家提供最終用戶融資，而本集團已向該等按揭銀行提供回購擔保，保證該等買家履行還款責任。該等擔保將於(i)發出房地產權證（一般於擔保登記完成後一年內可得）；或(ii)物業買家償還按揭貸款時（以較早者為準）終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任向按揭銀行償還該等買家拖欠之未償還按揭本金，並連同任何應計利息及罰款。

於二零一二年十二月三十一日，回購擔保未償還總額為人民幣 243,200,000 元（相當於 302,600,000 港元）（二零一一年十二月三十一日：人民幣 76,700,000 元（相當於 94,400,000 港元）），於或然負債內披露。

## 財務及利息收入 / 支出

### 持續經營業務及已終止經營業務

收入及投資收入包括利息收入。本年度之利息收入（不包括名義利息收入）為 993,800,000 港元，較二零一一年十二月三十一日（779,800,000 港元）增加 27.4%。

財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、外幣貸款匯兌差額、安排費用與信貸及承擔費用支出。撇除名義利息支出，本年度之利息支出為 313,900,000 港元，較去年錄得之利息支出 276,400,000 港元增加 13.6%。利息支出增加主要與本年度銀行貸款及利率增加有關。本年度之資本化利息為 117,100,000 港元，而去年則為 64,900,000 港元。於回顧年內之平均利率為 1.78%（截至二零一一年十二月三十一日止年度：1.43%），乃以總利息支付除以平均借貸總額得出。

### **酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃**

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港共有僱員 711 人（二零一一年十二月三十一日：691 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 336 人（二零一一年十二月三十一日：344 人）。此外，位於中國大陸及澳門辦事處之僱員共有 357 人（二零一一年十二月三十一日：195 人），包括受僱於位於成都之物業管理公司之員工約 193 人（二零一一年十二月三十一日：101 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本年度並無採納購股權計劃。

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「計劃」）。該計劃旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之營運及發展而努力之長期獎勵。有關計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本年度並無就該計劃授出任何股份。

## 中國大陸及英國

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利（主要包括毛利、投資物業的公平值變動、攤佔聯營公司業績及稅項）相當於 510,400,000 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：206,900,000 港元）。而本集團於中國大陸之投資淨額於二零一二年十二月三十一日為 16,939,000,000 港元（二零一一年十二月三十一日：12,187,700,000 港元），佔本集團股本權益總額約 36.8%。

另外，本集團位於英國之投資物業於二零一二年十二月三十一日賬面值為 285,900,000 英鎊（相當於 3,582,000,000 港元）於本年度為本集團帶來 82,000,000 港元之溢利。於二零一二年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 640,800,000 港元，佔本集團股本權益總額約 1.4%。

## 上市附屬公司

於報告期末，本集團持有一間上市附屬公司至祥置業有限公司之 61.96% 權益。誠如綜合財務報表附註 12 所披露，出售本集團之至祥全部權益於二零一三年二月六日完成。

## 物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估已就本集團於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滯鋒評估於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日進行估值。兩位評估持續採納投資法及/或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一二年全年業績。

本集團投資物業之估值為 41,972,800,000 港元（二零一一年十二月三十一日：34,484,500,000 港元），經作出本年度投資物業之增加、出售、由物業存貨轉撥及重新分類之調整後較二零一一年增加 21.7%。公平值增加約 6,109,000,000 港元已計入本年度之綜合全面收益報表。本集團亦攤佔本年度聯營公司投資物業之公平值增加 377,900,000 港元（已調整遞延稅項開支 32,000,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。位於成都華置廣場之發展中投資物業為 3,260,700,000 港元乃按成本列賬，直至其公平值將於該物業能夠可靠地計量時或於其建造完工後按公平值列賬（以較早者為準）為止。

公平值增加 6,109,000,000 港元或 21.7% 乃主要來自本集團三項主要投資物業：新港中心、The ONE 及皇室大廈，經作出本年度之增加之調整後，所錄得的增加分別為 1,668,400,000 港元（或 26%）、1,186,900,000 港元（或 22.5%）及 1,693,300,000 港元（或 20.2%）。三項物業合共增加 4,548,600,000 港元或佔公平值增加總額之 74.5%，該增長反映本年度香港及中國大陸物業市場好轉之趨勢。於本年度此三項物業之租賃續約情況比二零一一年年結時有顯著的增加。

## 業務回顧

### 香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。本集團之零售物業組合於本年度內之整體出租率為98.96%。倘撇除非核心物業，出租率則達99.43%。高出租率與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

本集團於本年度之整體租金總額較去年增長11.70%，租金收入為1,383,900,000港元。香港零售部分之租金收入表現向好，增長15.36%，而非零售部分之表現則維持平穩，錄得2.18%增長。租金收入總額增加主要由於新港中心之商舖全數租出及零售物業之高回轉租金比率所致。受惠於內地訪港旅客消費持續增長及本地消費增加，租戶之營業額上升，令本集團之零售租金普遍上揚。

於本年度內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為91.45%。

皇室大廈於本年度之整體租金收入較去年上升6.71%。於本年度內，其平均出租率上升至約99.29%，較去年上升3.27%。皇室大廈為購物人士提供舒適的購物環境及具多元化的商戶組合。皇室大廈不時舉辦不同的宣傳及推廣活動，促進購物人流提升，使租戶之營業額增加。皇室大廈因而錄得平穩之租金增長及高出租率。

新港中心於本年度之整體租金收入較去年上升31.99%。於本年度內，所有商舖全數租出。受惠於尖沙咀廣東道購物氣氛興旺以及購物商場引入多個尊貴及高級品牌，新港中心之租金及物業價值均普遍上揚。

The ONE 為香港同類型物業中最高之綜合商場，於本年度之整體租金收入較去年錄得8.48%之升幅。其於本年度內之平均出租率約為99.89%，大部分商舖為流行時裝品牌及知名商標。

本集團辦公室物業之出租率於本年度維持於高水平。於本年度內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為96.01%、100%及99.33%，使整體辦公室物業組合出租率達約98.21%。

### 香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

肇輝臺 12 號位於東半山區香港傳統豪宅項目地段，位置優越。將重建為一座豪華住宅大樓，可提供總住宅樓面面積合共約41,020平方呎，現正進行上蓋建築工程。項目訂於二零一三年年中竣工，並預期將於二零一四年第一季推出。

南里 1 號位於西區毗鄰將來香港大學港鐵站，將發展為一座豪華住宅／零售大樓，總樓面面積合共約41,200平方呎，由92個住宅單位組成。拆卸工程正在進行中。項目訂於二零一五年年中竣工，並預期將於二零一三年第三季推出。

本集團擁有一項與市區重建局合作位於灣仔合共兩期之重建項目（佔87.5%權益）。尚翹峰（第一期項目）之所有住宅單位經已售出。壹環（第二期項目-涉及保留灣仔街市核心部分）為一項住宅／商業綜合發展項目，總樓面面積合共約159,700平方呎，提供237個總樓面面積約介乎420平方呎至1,200平方呎不等之住宅單位及零售商舖。滿意紙已於二零一三年一月批出，住宅單位亦正交付予個別買家。截至二零一二年十二月三十一日止已預售193個單位，相當於單位總數之81.43%。

干德道 55 號（佔 70% 權益）為位於中半山的住宅地盤，地盤面積約為 36,000 平方呎，提供總住宅樓面面積合共約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪華住宅項目，現正進行上蓋建築工程。項目訂於二零一四年年中推出。

帝峯·皇殿（佔 25% 權益）為本集團其中一項位於西九龍填海區的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 1,095,980 平方呎。滿意紙已於二零一一年三月批出，住宅單位亦已交付予個別買家。於二零一二年十二月三十一日，已確認售出 962 個單位，佔單位總數之 99.79%。

御金·國峯（佔 15% 權益）為本集團另一項位於西九龍填海區的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 740 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 650,600 平方呎。滿意紙已於二零一二年十二月批出，住宅單位亦正交付予個別買家。截至二零一二年十二月三十一日止已預售 738 個單位（即 99.73%）。

## 澳門物業發展

御海·南灣為一項位於澳門氹仔偉龍馬路之高級住宅項目，總住宅樓面面積合共約 5,786,296 平方呎（不包括停車場範圍及室外設施範圍）。該項目將由 26 座住宅大廈組成，並分階段發展。第一期項目將由 9 座住宅大廈組成，提供合共 899 個住宅單位。第一期項目之地盤平整工程及首階段之挖掘工程經已完成。次階段之建築工程以及第一期項目之預售暫停。

## 中國大陸物業投資

深圳市羅湖商業城 79 個零售商舖（面積合共約 29,000 平方呎），於本年度內全部均獲承租。

愛美高大廈位於上海市淮海中路，為一幢樓高 21 層的辦公及商場綜合樓，建築面積約 263,708 平方呎。辦公及商場面積於本年度之平均出租率，分別約為 99.14% 及 64.86%。

新茂大廈（佔 50% 權益），位於上海市盧灣區太倉路，為一幢樓高 20 層的甲級辦公樓，建築面積約 466,464 平方呎。於本年度之平均出租率約為 96.38%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益），設 503 個客房，於本年度之平均入住率約為 76.38%。

東方國際大廈（佔 50% 權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，於本年度內所有單位均獲承租。

## 中國大陸物業發展

華置·西錦城為位於成都市金牛區迎賓大道的商住項目，地盤面積約 795,625 平方呎，建築面積約 3,740,000 平方呎。該項目將由 19 座住宅大廈及一幢商業大樓組成，並分兩期發展。華置·西錦城第一期提供合共 1,226 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位，以及一幢建築面積約 272,740 平方呎之商業大樓。第一期項目已於二零一零年十一月竣工，住宅單位亦已交付予個別買家。於二零一二年十二月三十一日，第一期項目已售出 1,212 個單位，佔單位總數之 98.86%。華置·西錦城第二期提供 1,625 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位。第二期項目已於二零一二年十二月竣工，若干住宅單位亦正交付予個別買家。截至二零一二年十二月三十一日止已售出 281 個單位並已預售 486 個單位（即佔 880 個推售單位之 87.16%）。

華置·都匯華庭為位於成都市錦江區東大街的住宅項目，地盤面積約 194,411 平方呎，建築面積約 1,650,000 平方呎。該項目將由 3 座雙幢式住宅大廈組成，並分階段發展。華置·都匯華庭第一期一座提供 572 個建築面積約介乎 704 平方呎至 2,692 平方呎不等之單位。第一期一座已於二零一二年十二月竣工，住宅單位亦正交付予個別買家。自第一期一座首批 286 個單位推售以來，截至二零一二年十二月三十一日止，已售出 223 個單位（即 77.97%）。第一期一座另一批 286 個單位預期將於二零一三年第二季推出。華置·都匯華庭第二期現正處於規劃及設計階段。

華置廣場為位於成都市青羊區太升南路的商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目將由一幢甲級辦公樓、一座五星級酒店、一個購物中心及 4 座住宅大廈組成，現正進行上蓋建築及裝修工程。該項目之商業及住宅部分分別訂於二零一三年年底及二零一四年年底竣工。住宅部分預期將於二零一三年第三季完結前推出。

位於重慶市江北區華新街街道之商住項目（佔 25% 權益），地盤面積約 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎，現正進行打樁及相關地基工程。該項目將分四期發展，第一期將劃分為數個區段。第一期首區段訂於二零一四年第三季完成，整個第一期項目則預期將於二零一六年第三季竣工。

## 海外物業投資

River Court 為一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號之永久業權甲級寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。於二零一二年十二月三十一日，所有單位均獲承租。

## 其他資料及報告期末後事項

### 出售金匡集團-關連交易

誠如二零一二年六月十七日發出之公布，本公司之全資擁有附屬公司（「第一賣方」）及一間由劉鑾雄先生（「劉先生」）（本公司之執行董事、主席兼行政總裁及主要股東）間接全資擁有之公司（「第二賣方」）與獨立第三方（「買方」）（連同其他訂約方）於二零一二年六月十六日訂立一份買賣協議，內容有關出售 G-Prop (Holdings) Limited（「金匡」）（當時為本公司之附屬公司，其股份於聯交所上市）之 1,018,380,590 股股份及 493,678,883 股股份，分別由第一賣方及第二賣方擁有，相當於（i）第一賣方及第二賣方於金匡擁有之全部股份權益；及（ii）於該公布日期金匡全部已發行股本約 62.26%（其中約 41.93% 由第一賣方持有，約 20.33% 由第二賣方持有），總代價為 423,660,973 港元（其中 285,338,057 港元應付予第一賣方，而 138,322,916 港元應付予第二賣方）。出售事項已於二零一二年八月六日完成。買方亦於二零一二年八月六日與第一賣方訂立抵押協議，據此，買方將 1,512,059,473 股金匡股份抵押予第一賣方（「抵押股份」），以擔保買方償還期票之本金總額或其任何部分之責任。買方於二零一二年十二月已履行其償還所有期票之責任，抵押股份其後已於二零一二年十二月十七日全數解除及註銷。

由於第二賣方乃劉先生間接全資擁有，因此就上市規則而言，第二賣方（金匡之主要股東）為本公司控權人之聯繫人，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項關連交易。鑑於出售事項涉及之適用比率高於 0.1% 但低於 5%，故此，出售事項須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公布之規定，惟可獲豁免獨立股東批准之規定。

## 出售朝隆集團有限公司

本集團與獨立第三方於二零一二年九月五日訂立一份買賣協議，出售朝隆集團有限公司（「朝隆」）49 股股份，佔朝隆全部已發行股本之 49%，彼間接擁有位於中華人民共和國（「中國」）江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部之物業發展項目，代價為 500,000,000 美元（相當於約 3,878,450,000 港元）。相關公布已於二零一二年九月五日發出。根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易。出售事項已於二零一二年九月七日完成。

## 出售至祥集團

誠如二零一二年十二月五日發出之公布，本集團與獨立第三方訂立一份買賣協議（「該協議」），內容有關出售至祥置業有限公司（「至祥」）（當時為本公司之附屬公司，其股份於聯交所上市）209,931,186 股股份，相當於（i）本集團於至祥擁有之全部股份權益；及（ii）於該公布日期至祥全部已發行股本約 61.96%，代價為 560,532,475 港元（惟可根據該協議之條款向下調整）。出售事項已於二零一三年二月六日完成。

## 澳門土地被澳門政府收回之行政程序

誠如本公司日期為二零一二年六月十七日之公布所載，本公司之全資擁有附屬公司 Moon Ocean Ltd.（「Moon Ocean」），接獲由中國澳門特別行政區（「澳門」）土地工務運輸局（「土地工務運輸局」）發出日期為二零一二年六月十五日之預先聽證通知（「聽證通知」），內容有關澳門氹仔偉龍馬路接鄰澳門國際機場之五幅土地（根據本公司記錄，前稱為 1C、2、3、4 及 5（5A 及 5B 地塊）號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為 22993、22991、22995、22990 及 22989，現稱為 1C1、1C2、1C3、2a、2b、2d、3、4a、4b、5a1、5a2、5a3、5b1、5b2、5b3、5b4、5b5、5b6、A3a、A3b、A4a、A4b、E1a、E1b、E2 及 E3 號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為 22989）（「澳門土地」）之土地批給衍生權利轉讓（由五間原獲授澳門土地之土地批給之澳門公司（「原承批人」）將該土地批給衍生權利轉讓予 Moon Ocean（「土地轉讓」））及相關土地批給合同之修改。

聽證通知中指出（i）澳門行政長官已批准展開程序，宣告澳門行政長官於二零零六年三月確認同意土地轉讓以及土地批給合同之相關修改的行為無效，並將澳門土地歸還予原承批人（「該事項」）；及（ii）Moon Ocean 可於接獲聽證通知起計十五天內就該事項發表書面意見。

本集團之澳門法律顧問已於二零一二年六月二十九日就該事項呈交載列反對原因的意見書及誠如本公司日期為二零一二年八月十四日之公布所載，Moon Ocean 接獲由土地工務運輸局發出之通知，表示（i）澳門行政長官已宣告，澳門行政長官早前於二零零六年三月確認同意土地轉讓以及土地批給合同之相關修改的行為無效（「該決定」）；及（ii）Moon Ocean 可於該決定正式公布起計十五天內就該決定提出聲明異議，以及可向中級法院提出上訴。該決定其後刊登於日期為二零一二年八月十五日之《澳門政府公報》。

誠如二零一二年八月二十八日發出之公布，本集團之澳門法律顧問已代表 Moon Ocean 就該決定提交聲明異議。由於 Moon Ocean 仍未收到澳門行政長官有關該聲明異議之回覆，故 Moon Ocean 聯同御海·南灣之一名買方於二零一二年九月十四日就該決定向澳門中級法院提出上訴，並已於同日發出之公布內作出披露。

誠如本公司日期為二零一二年九月五日之公布所載，Moon Ocean 接獲土地工務運輸局發出之預先聽證通知（「第二份聽證通知」），內容關於澳門行政長官於二零一一年三月批准澳門土地之土地批給條款之若干修改及土地交換（「二零一一年修改」）。

第二份聽證通知中指出 (i) 澳門行政長官已批准展開程序，宣告澳門行政長官於二零一一年三月九日確認批准二零一一年修改的行為無效（「第二事項」）；及 (ii) Moon Ocean 可於接獲第二份聽證通知起計十五天內就上述程序之標的事項提交書面意見。

二零一一年修改主要涉及將澳門土地之住宅樓面面積由 392,505 平方米增加至 537,560 平方米，以及將九幅最初構成澳門土地一部分、地盤總面積約 1,282 平方米之小型土地，交換為八幅毗鄰的地盤總面積約 5,204 平方米之小型土地。Moon Ocean 已支付約澳門幣 642,000,000 元（相當於約港幣 624,000,000 元）之溢價金，作為二零一一年修改之代價。

本集團之澳門法律顧問已於二零一二年九月十九日就第二事項呈交載列反對原因的意見書。

本集團繼續就上述事項應採取之適當法律行動尋求法律意見。該事項及第二事項之結果有待澳門行政長官期後之任何決定或澳門之法院裁判。

若該決定最終成立，本集團將就御海·南灣項目應採取之適當行動尋求法律意見。本集團堅決向澳門政府及／或原承批人追索本集團可作出之任何申索，以賠償本集團因此蒙受的損失。

## 展望

歐洲主權債務狀況及美國財政懸崖之憂慮已得到舒緩，環球市場景氣自本年初起已有改善。另外，中國於去年底選出新一批領導人，預期將為經濟打開前景明朗的新頁。鑒於此等正面跡象，預期香港本年度經濟增長將會勝於去年，為投資締造良好優勢。

本集團旗下之購物商場，包括 The ONE、新港中心及皇室大廈，於農曆新年間均人流暢旺，帶來強勁銷售。儘管零售業表現於去年下半年放緩，但於過去兩個月顯著復甦，並預期於未來數月持續增長。本集團之購物商場已成為本地消費者及遊客的購物地標，預期本年度之租金收入增長強勁。

同時，本集團之辦公室物業組合，包括美國萬通大廈、夏慤大廈及皇室大廈，整體出租率上升至約 98%。由於整體經濟環境好轉，預期辦公室需求增加，令本集團辦公室物業組合受惠，邁向全數租出，租金收入攀升。

儘管政府可能繼續增加土地供應，並推出政策抑制需求，但在中短期而言，於市場情況改善及低息環境下，集團對住宅物業價格上揚感到樂觀。本集團旗下之住宅項目壹環、南里 1 號、肇輝臺 12 號及干德道 55 號均位於香港島，極受買家追捧。

中央政府對於內地房地產市場的宏觀調控為持續性政策。本集團相信宏觀調控政策旨在促進房地產行業的長遠持續健康發展。目前內地主要城市的房地產市場逐漸走入平穩發展階段。隨著中央政府對未來城鎮化發展策略的確立，預料國內經濟未來將會繼續保持較高的增速，就中長期而言，內地房地產市場前景仍然樂觀。

本集團預期位於成都市之兩個發展項目—華置·都匯華庭及華置·西錦城均能繼續取得卓越的銷售業績。此外，旗下另一個新發展項目—華置廣場亦將於本年度開售。由於本集團之品牌及優秀的物業品質持續獲客戶的認可及追捧，預期將會取得非常滿意的銷售業績。

總括而言，本集團對其核心業務於本年度之前景充滿信心。

## 企業管治

本公司將繼續致力於維持高水平之企業管治，以確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。於本年度，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治常規守則》（於二零一二年三月三十一日或之前有效）及《企業管治守則》（於二零一二年四月一日起生效）之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外:-

### 守則條文 A.2.1-主席及行政總裁

劉先生自二零零六年十二月起同時出任本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之職。董事會認為此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。目前，董事會亦相信在劉先生作為主席及行政總裁之領導下，董事會能有效作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。董事會仍會於適當時考慮將主席及行政總裁之角色分立。

### 守則條文 A.1.8-董事保險

本公司多年以來一直有為董事及高級職員購買責任保險（「保單」），惟最近期之保單於二零一二年八月到期。於續保之磋商過程中，本公司得悉保費大幅增加，因此，並沒有安排最近期之保單於期滿後續期。本公司已與不同之保險經紀及保險公司繼續洽談，務求取得較有競爭性之保費報價，並將於可行情況下盡快作出適當的投保安排。

### 守則條文 E.1.2-主席出席股東週年大會

董事會主席劉先生因公務而未能出席本公司於二零一二年五月二十五日舉行之股東週年大會（「大會」）。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為大會主席，以確保與本公司股東於大會上保持有效的溝通。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席大會。

有關本公司企業管治常規的詳細資料將載於本公司二零一二年年報中的「企業管治報告書」內。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布價格敏感資料之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會  
主席  
劉鑾雄

香港，二零一三年三月四日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、陳詩韻女士、林光蔚先生及呂麗君女士，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站（<http://www.chineseestates.com>）及「披露易」網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

業績摘要亦將於二零一三年三月四日於本公司網站登載。