

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

二〇一二年度末期業績公告

集團邁進新里程的一年

摘要

- 來自內地的貢獻首次超越集團總額的 50%，達集團營業額 85%及集團營業盈利 79%。
- 上海璽園及常州時代上院首數期分別落成，使地產發展分部得以錄得營業額港幣五十二億元及營業盈利港幣十八億元。重慶寰宇天下使應佔共同發展公司盈利增加至港幣三億元。
- 集團營業額及營業盈利因而增加近四倍，核心盈利則增加近五倍至港幣十九億元。
- 二〇一二年年杪，地產發展的未確認銷售額為人民幣五十四億元，涉及 523,000 平方米將分階段落成的物業。
- 香港的長期核心業務酒店及地產投資繼續提供穩健增長。
- 現金淨額及可供出售投資上升至超過港幣六十億元。
- 資產賬面淨值（酒店及發展物業按成本列報價值）增加 27%至每股港幣 20.6 元，若集團酒店按市值重新列報則為每股港幣 26.4 元。
- 代替末期股息的第二次中期股息每股港幣 0.48 元將予派發，使二〇一二年全年股息達每股港幣 0.96 元，當中包括已於二〇一二年九月派發的一項特別股息每股港幣 0.36 元。

集團業績

截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利增加 179%至港幣三十億五千七百五十萬元（二〇一一年：港幣十億九千五百五十萬元）。若不計入投資物業重估盈餘，集團盈利增加 476%至港幣十九億三千六百五十萬元（二〇一一年：港幣三億三千六百萬元）。每股核心盈利為港幣 2.73 元（二〇一一年：港幣 0.47 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.12 元及第一次特別中期股息每股港幣 0.36 元已於二〇一二年九月二十七日派發。董事會已宣布在二〇一三年五月二十七日，派發截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度第二次中期股息每股港幣 0.48 元，予在二〇一三年五月二十日名列股東登記冊內的股東。此第二次中期股息乃代替派發截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度的末期股息。

業務評議

中國物業

中國的經濟增長及急速城市化持續引發對優質城市生活的需求。九龍倉品牌在發展高品質和位置優越的住宅物業方面信譽良好，集團發展之項目得以受惠。

二〇一二年，中國地產發展步伐加快。上海璽園及常州時代上院首數期分別落成使該分部得以錄得收入港幣五十二億二千九百萬元及營業盈利港幣十七億九千一百萬元。此外，重慶寰宇天下亦令來自共同發展公司的貢獻增加。來自內地的貢獻首次超越集團收入及營業盈利的 50%，於二〇一二年分別佔 85%及 79%。

於二〇一二年十二月三十一日，集團持有二百二十萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百二十億元，佔集團營業資產 70%。

銷售

儘管內地經濟及地產市場在二〇一二年均面對各種挑戰，集團現有項目銷售的強勁勢頭仍然持續。

期內合共有 348,600 平方米物業已簽約銷售，銷售額為人民幣四十二億元。

於二〇一二年年杪，未確認銷售額為人民幣五十四億元，涉及 523,000 平方米將分階段落成的物業。

蘇州時代上城於二〇一二年內加推期數預售，市場反應佳。合共已預售了 197,700 平方米，較二〇一一年高出 139%，平均售價為每平方米人民幣 11,100 元，已簽約銷售所得增加 98%至人民幣二十二億元，已預售的累計總樓面面積佔整個項目的 31%。

常州時代上院加推期數預售，已預售了 112,600 平方米，平均售價為每平方米人民幣 6,700 元，銷售所得為人民幣七億七千萬元，已預售的累計總樓面面積佔整個項目的 42%。

重慶寰宇天下於二〇一二年內推出零售單位首數期及加推住宅單位數期。按應佔基準計算，已預售了 22,400 平方米，住宅樓房的平均售價為每平方米人民幣 21,800 元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣 39,000 元，銷售所得合共為人民幣五億五千五百萬元，已預售的累計總樓面面積佔整個項目的 30%。

上海璽園進一步售出 15,900 平方米，平均售價為每平方米人民幣 44,500 元，銷售所得為人民幣七億零五百萬元，已出售的累計總樓面面積佔整個項目的 90%。

發展進度

常州時代上院包括多層式住宅樓房及泊車位、半獨立屋及別墅、設有 31 個套房的馬哥孛羅國賓館、設有 271 個客房的五星級酒店及 137 個服務式公寓，總樓面面積為 800,000 平方米。現正進行建築工程。國賓館、五星級酒店及服務式公寓將於二〇一三年至二〇一四年分階段落成。

重慶寰宇天下是集團與中國海外發展合營的住宅及商業項目，集團佔五成五權益，應佔 235,000 平方米的樓面面積，大部分住宅單位可盡享不同角度的醉人河景。項目是江北城新中央商務區內少數的住宅發展項目之一，毗鄰大劇院、科技館和中央公園，未來的重慶國際金融廣場近在咫尺。現正進行建築工程，計劃於二〇一五年全面落成。

集團在蘇州擁有兩個項目，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企業發展。

蘇州國際金融廣場由國際知名建築師 Kohn Pedersen Fox 設計，是一幢樓高 450 米的商業摩天地標，座落蘇州工業園區的新中央商務區，俯瞰金雞湖，直通未來的地鐵站，其總樓面面積為 278,000 平方米，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及可飽覽蘇州市全景的高級天際酒店於一身。現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

蘇州時代上城座落現代大道的主要東西軸線，鄰近未來的地鐵站，提供 907,000 平方米的住宅樓面面積。現正進行首數期的建築工程，計劃於二〇一八年全面落成。

購入地塊

集團在十二月透過與萬科企業股份有限公司及綠地集團有限公司合組的合營企業購入了上海徐匯區一幅 107,500 平方米的商業用地，集團佔 27% 權益，應佔 133,000 平方米的樓面面積。該發展項目毗鄰上海火車南站，連接現有的地鐵 1 號綫、3 號綫及未來的 15 號綫車站。現正進行設計規劃。

地產投資

地產投資分部受惠於本地強勁消費需求，收入增加 36%，營業盈利則增加 39%。集團的地產投資組合已由一名獨立估值師按二〇一二年十二月三十一日的市值進行價值重估，期內的重估盈餘淨額為港幣十一億二千一百萬元。

酒店

二〇一二年香港的入境旅遊市道暢旺，對酒店房間的需求強勁，馬哥孛羅香港酒店持續受惠。馬哥孛羅香港酒店位於海港城內，盡享地利，對商務及消閒旅客甚為方便。此分部的收入及營業盈利分別增加 15% 及 23%。二〇一二年平均房租增加 9%，而平均入住率則攀升 7 個百分點至 91%。

財務評議

(I) 二〇一二年度末期業績評議

如中期業績所反映，乘著集團內地發展項目的增長勢頭，地產發展分部繼續維持其盈利能力，助集團於二〇一二年刷新收入及盈利紀錄。

收入

集團收入增加 383% 至港幣六十二億六千零五十萬元的創紀錄新高（二〇一一年：港幣十二億九千六百六十萬元），主要是確認物業銷售額所致。

地產發展確認了港幣五十二億二千九百三十萬元（二〇一一年：港幣四億五千三百五十萬元）的物業銷售額，主要來自於二〇一二年六月落成的上海璽園項目及

於二〇一二年第四季部分期數落成的常州時代上院項目。

集團於年內錄得合共人民幣四十二億一千九百五十萬元的已簽訂銷售額（按應佔基準計算的共同發展公司包括在內）。於二〇一二年十二月三十一日，未確認銷售額增加至人民幣五十三億七千八百八十萬元，可於相關物業分階段落成時確認為收入。

地產投資方面，收入增加 36% 至港幣二億六千三百六十萬元（二〇一一年：港幣一億九千四百萬元），反映來自租戶組合經改善後的馬哥孛羅香港酒店商場及星光行單位的較高平均租金。

酒店收入增加 15% 至港幣六億三千七百一十萬元（二〇一一年：港幣五億五千三百四十萬元），主要受惠於馬哥孛羅香港酒店的平均房租增加。

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 36% 至港幣一億三千零五十萬元（二〇一一年：港幣九千五百七十萬元）。

營業盈利

集團營業盈利增加 387% 至港幣二十三億五千八百五十萬元（二〇一一年：港幣四億八千四百一十萬元）。

地產發展的盈利增加至港幣十七億九千零八十萬元（二〇一一年：港幣九千七百七十萬元），營業毛利為 34%，乃上海璽園及常州時代上院單位的盈利確認。

地產投資盈利增加 39% 至港幣二億三千五百六十萬元（二〇一一年：港幣一億六千九百四十萬元），酒店盈利增加 23% 至港幣二億一千四百五十萬元（二〇一一年：港幣一億七千四百五十萬元），投資及其它盈利增加 36% 至港幣一億三千零五十萬元（二〇一一年：港幣九千五百七十萬元）。

投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業以一名獨立估值師按二〇一二年十二月三十一日的市值進行的估值予以列報，二〇一二年產生估值收益合共港幣十一億二千一百萬元（二〇一一年：港幣七億五千九百五十萬元）。根據現行的會計準則，集團的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

是年其它淨收入主要包括外匯收益港幣一億二千九百九十萬元（二〇一一年：虧損港幣五千七百三十萬元）。

財務支出

是年淨財務支出為港幣三千零七十萬元（二〇一一年：港幣九百九十萬元）。該支出已扣除撥作集團內地項目的資產成本港幣二千四百一十萬元（二〇一一年：港幣一千七百五十萬元）。

除稅後所佔共同發展公司業績

除稅後所佔共同發展公司盈利為港幣三億一千二百四十萬元（二〇一一年：虧損港幣一千五百一十萬元），貢獻主要來自內地發展項目重慶寰宇天下的首次盈利確認。

所得稅

由於盈利增加，是年稅項支出增加至港幣八億一千九百七十萬元（二〇一一年：港幣六千六百七十萬元）。

股東應佔盈利

截至二〇一二年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利達港幣三十億五千七百五十萬元（二〇一一年：港幣十億九千五百五十萬元），增加 179%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 4.31 元（二〇一一年：港幣 1.55 元）。

若不計入投資物業重估盈餘港幣十一億二千一百萬元（二〇一一年：港幣七億五千九百五十萬元），是年股東應佔核心盈利則為港幣十九億三千六百五十萬元（二〇一一年：港幣三億三千六百萬元），增加 476%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股核心盈利為港幣 2.73 元（二〇一一年：港幣 0.47 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一二年十二月三十一日，集團的股東權益增加 27% 至港幣一百四十五億九千一百三十萬元（二〇一一年十二月三十一日：港幣一百一十四億六千二百九十萬元），相等於每股港幣 20.59 元（二〇一一年十二月三十一日：每股港幣 16.17 元）。若計入非控股股東權益，集團的總權益維持於港幣一百五十五億六千三百四十萬元（二〇一一年十二月三十一日：港幣一百二十二億七千八百七十萬元）。

馬哥孛羅香港酒店乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。根據一名獨立估值師按二〇一二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四十億八千八百五十萬元，於二〇一二年十二月三十一日的集團的股東權益亦會增加至港幣一百八十六億七千九百八十萬元，相等於每股港幣 26.35 元。

總資產

集團的總資產增加 16% 至港幣二百六十七億八千二百七十萬元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二百三十億五千四百五十萬元），包括營業資產港幣一百七十三億七千一百六十萬元、銀行存款及現金港幣七十七億三千零五十萬元，以及可供出售投資港幣十五億四千一百六十萬元。

集團的主要營業資產包括銷售物業港幣七十八億二千二百二十萬元、透過共同發展公司所持有的權益港幣二十億八千二百三十萬元及投資物業港幣五十五億六千五百九十萬元。以地區劃分而言，集團總營業資產當中有港幣一百二十二億二千五百一十萬元或 70% 位於中國內地。

負債／現金

於二〇一二年十二月三十一日，集團持有現金淨額港幣四十五億八千零五十萬元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二十七億零三十萬元），這是由港幣七十七億三千零五十萬元的現金減港幣三十一億五千萬元的銀行借款所得。

財務及可用信貸和資金

於二〇一二年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣六十億二千五百六十萬元，當中港幣三十一億五千萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合

共港幣九億六千三百五十萬元的集團若干發展中並擬作出售物業（二〇一一年十二月三十一日：港幣四十二億零四十萬元的集團若干發展中並擬作出售物業及若干固定資產）的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元、美元及人民幣為單位。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。

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單位。於二〇一二年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十五億四千一百六十萬元（二〇一一年十二月三十一日：港幣十一億一千九百一十萬元），有需要時該投資組合可變現以應付集團的資本承擔。投資組合的表現大致跟隨整體股票市場。

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二十六億一千七百四十萬元（二〇一一年：港幣二十四億五千三百六十萬元），主要來自集團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，集團有淨現金流出港幣四億三千六百四十萬元（二〇一一年：流入港幣八千六百三十萬元），主要是新購入上海火車南站項目的權益及支付常州酒店建築費用所致。

承擔

於二〇一二年十二月三十一日，集團已授權及已簽約的承擔總金額為港幣三十九億元，大部分涉及內地的發展項目。除此之外，集團亦計劃投放港幣一百二十九億元（包括地價款項港幣十五億元）於現有的內地發展項目，並於未來數年分階段完成該等項目。資金由內部財務資源、物業預售所得及銀行借貸撥付。

(III) 人力資源

於二〇一二年十二月三十一日，集團旗下僱員約 700 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
截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
收入	2	6,260.5	1,296.6
直接成本及營業費用		(3,564.3)	(645.4)
銷售及推銷費用		(239.1)	(83.5)
行政及公司費用		(55.9)	(36.3)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		2,401.2	531.4
折舊		(42.7)	(47.3)
營業盈利	3	2,358.5	484.1
投資物業之公允價值增加		1,121.0	759.5
其它收入淨額 / (虧損)	4	103.9	(56.7)
		3,583.4	1,186.9
財務支出	5	(30.7)	(9.9)
除稅後所佔共同發展公司之業績		312.4	(15.1)
除稅前盈利		3,865.1	1,161.9
所得稅	6(a)	(819.7)	(66.7)
是年盈利		3,045.4	1,095.2
應佔盈利：			
公司股東		3,057.5	1,095.5
非控股權益		(12.1)	(0.3)
		3,045.4	1,095.2
每股盈利	7		
基本		港幣 4.31 元	港幣 1.55 元
攤薄後		港幣 4.31 元	港幣 1.55 元

綜合全面收益表
截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
是年盈利	<u>3,045.4</u>	<u>1,095.2</u>
其它全面收益		
匯兌差額折算自：	12.0	462.4
- 海外附屬公司之財務報表	10.8	378.7
- 共同發展公司之財務報表	1.2	83.7
可供出售投資重估儲備之變動淨額：	528.1	(573.9)
- 重估盈餘 / (虧損)	496.3	(575.7)
- 出售轉撥至綜合收益表	31.8	1.8
其它	-	(7.9)
是年其它全面收益	<u>540.1</u>	<u>(119.4)</u>
是年全面收益總額	<u>3,585.5</u>	<u>975.8</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	3,596.2	937.8
非控股權益	(10.7)	38.0
	<u>3,585.5</u>	<u>975.8</u>

綜合財務狀況表

二〇一二年十二月三十一日

	附註	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		5,565.9	4,289.7
租賃土地		54.2	54.2
其它物業、機器及設備		595.6	305.2
固定資產總額		6,215.7	4,649.1
聯營公司		0.1	0.1
共同發展公司		2,082.3	1,768.7
可供出售投資		1,541.6	1,119.1
遞延稅項資產		44.0	21.8
其它非流動資產		375.9	10.7
		10,259.6	7,569.5
流動資產			
待沽物業		7,822.2	8,716.5
存貨		2.0	2.9
應收貿易及其它賬項	9	750.7	690.2
預付稅項		122.7	228.7
衍生金融工具資產		95.0	5.2
銀行存款及現金		7,730.5	5,841.5
		16,523.1	15,485.0
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(1,791.2)	(933.9)
預售訂金及所得款		(5,700.4)	(6,561.7)
衍生金融工具負債		(9.3)	(31.2)
銀行借款		(800.0)	(300.0)
應付稅項		(488.9)	(78.5)
		(8,789.8)	(7,905.3)
淨流動資產		7,733.3	7,579.7
資產總額減流動負債		17,992.9	15,149.2
非流動負債			
衍生金融工具負債		-	(4.3)
銀行借款		(2,350.0)	(2,841.2)
遞延稅項負債		(79.5)	(25.0)
		(2,429.5)	(2,870.5)
淨資產		15,563.4	12,278.7
資本及儲備			
股本		354.4	354.4
儲備		14,236.9	11,108.5
股東權益		14,591.3	11,462.9
非控股權益		972.1	815.8
總權益		15,563.4	12,278.7

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

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》（「香港財務準則」）、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及計算方法與截至二〇一一年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

香港會計師公會已頒布若干修訂的財務準則，並在本集團的本個會計期間首次生效或提前採用。當中對本集團的財務報表相關有以下發展，但採納該修訂對任何期間呈報的報告的盈利、總收支及資產淨值沒有構成影響。

經修訂《香港財務準則》第7號

金融工具：披露 - 財務資產轉讓

《香港財務準則》第7號之修訂要求額外披露有關財務資產轉讓所帶來的風險。該等修訂對已於本期間或以往期間之綜合財務報表確認的款額之分類、確認及計量並無任何重大影響。

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。分部是地產發展、地產投資和酒店。本集團沒有把任何營運分部組合成以上可報告的分部。

地產發展分部包含收購、發展、設計、市場推廣及出售於中國內地買賣物業的有關活動。

地產投資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的業務。集團的若干中國內地發展項目包括酒店物業。

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。

(a) 分部收入及收益之分析

	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 /(虧損) 港幣百萬元	財務 支出 港幣百萬元	共同發展 公司 港幣百萬元	除稅前 盈利 港幣百萬元
二〇一二年							
地產發展	5,229.3	1,790.8	-	(13.1)	-	312.4	2,090.1
地產投資	263.6	235.6	1,121.0	-	-	-	1,356.6
酒店	637.1	214.5	-	3.3	(12.2)	-	205.6
分部總額	6,130.0	2,240.9	1,121.0	(9.8)	(12.2)	312.4	3,652.3
投資及其它	130.5	130.5	-	113.7	(18.5)	-	225.7
企業支出	-	(12.9)	-	-	-	-	(12.9)
集團總額	6,260.5	2,358.5	1,121.0	103.9	(30.7)	312.4	3,865.1
二〇一一年							
地產發展	453.5	97.7	-	1.2	-	(15.1)	83.8
地產投資	194.0	169.4	759.5	-	-	-	928.9
酒店	553.4	174.5	-	-	(7.8)	-	166.7
分部總額	1,200.9	441.6	759.5	1.2	(7.8)	(15.1)	1,179.4
投資及其它	95.7	95.7	-	(57.9)	(2.1)	-	35.7
企業支出	-	(53.2)	-	-	-	-	(53.2)
集團總額	1,296.6	484.1	759.5	(56.7)	(9.9)	(15.1)	1,161.9

(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

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
地產發展	10,963.8	11,272.6
地產投資	5,669.6	4,386.6
酒店	738.2	407.7
分部營業資產總額	17,371.6	16,066.9
未能分部企業資產	9,411.1	6,987.6
資產總額	26,782.7	23,054.5

- (i) 若酒店物業按二〇一二年十二月三十一日的市值港幣四十一億二千萬元（二〇一一年：港幣三十五億四千萬元）進行的估值報價，分部營業資產總額增至港幣二百一十四億六千零一十萬元（二〇一一年：港幣一百九十五億七千零一十萬元）。
- (ii) 未能分部企業資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
香港	910.4	760.1	460.6	349.0
中國內地	5,320.4	506.8	1,868.2	105.4
新加坡	29.7	29.7	29.7	29.7
集團總額	6,260.5	1,296.6	2,358.5	484.1

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
香港	4,949.3	3,800.0	5,146.5	3,950.8
中國內地	3,348.8	2,408.0	12,225.1	12,116.1
集團總額	8,298.1	6,208.0	17,371.6	16,066.9

指定非流動資產是指遞延稅項資產、可供出售投資及其它非流動資產外的非流動資產。

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：

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊	42.7	47.3
員工成本 (附註 i)	198.5	159.2
核數師酬金		
- 核數服務	1.6	1.4
已確認出售買賣物業之成本	3,195.7	325.1
經營租賃的租金支出	10.4	9.0
租金收入減直接支出 (附註 ii)	(241.7)	(173.7)
銀行存款利息收入	(91.6)	(54.1)
上市投資股息收入	(38.9)	(41.6)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣六百六十萬元 (二〇一一年：港幣五百九十萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣九千一百三十萬元 (二〇一一年：港幣九千二百萬元)。

4. 其它收入淨額 / (虧損)

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
出售可供出售投資虧損		
- 包括重估虧損港幣三千一百八十萬元 (二〇一一年：港幣一百八十萬元)撥自 投資重估儲備	(16.2)	(0.6)
匯兌盈餘淨額/(虧損)，包括遠期外匯合約之影響	120.1	(56.1)
	<u>103.9</u>	<u>(56.7)</u>

除上述匯兌差異淨額，本集團還有來自折算投資於中國內地的附屬公司及共同發展公司的匯兌收益總額港幣一千二百萬元 (二〇一一年：港幣四億六千二百四十萬元) 已計入其它全面收益內。

5. 財務支出

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
償還年期在五年內之銀行借款利息	36.1	20.8
其它財務支出	9.9	5.6
	<u>46.0</u>	<u>26.4</u>
減：撥作資產成本	(24.1)	(17.5)
	<u>21.9</u>	<u>8.9</u>
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	8.8	1.0
	<u>30.7</u>	<u>9.9</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) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	68.4	46.5
- 以往年度稅項準備之低估	5.3	-
中國內地		
- 本年度稅項準備	420.6	13.8
	<u>494.3</u>	<u>60.3</u>
中國內地土地增值稅（附註(d)）	<u>293.1</u>	<u>14.4</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	0.6	1.8
中國內地之附屬公司的未派發盈利之預提 所得稅（附註(e)）	53.3	1.7
未支付中國內地土地增值稅之預提所得稅	(21.6)	-
以往未確認稅項虧損現在確認	-	(11.5)
	<u>32.3</u>	<u>(8.0)</u>
總額	<u>819.7</u>	<u>66.7</u>

(b) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以 16.5%（二〇一一年：16.5%）稅率計算。

- (c) 中國內地所得稅按照 25%稅率計算。
- (d) 在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) 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業產生之盈利派發股息（除了受協議所減免）均按照 10%稅率計算預提所得稅。於二〇一二年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣五千三百三十萬元（二〇一一年：港幣一百七十萬元）是由於該盈利於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。
- (f) 截至二〇一二年十二月三十一日止年度所佔共同發展公司之稅項港幣一億九千六百九十萬元（二〇一一年：零元）已包括在所佔共同發展公司之業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣三十億五千七百五十萬元（二〇一一年：港幣十億九千五百五十萬元）及以七億零八百八十萬股（二〇一一年：七億零八百八十萬股）普通股而計算。

截至二〇一二年及二〇一一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

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
已宣佈及派發之第一次中期股息每股 12 仙 （二〇一一年：每股 6 仙）	85.1	42.5
已宣佈及派發之第一次特別中期股息每股 36 仙 （二〇一一年：無）	255.1	-
報告日後建議派發之第二次中期股息每股 48 仙 （二〇一一年：每股 18 仙）	340.2	127.6
	680.4	170.1

- (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) 二〇一一年第二次中期股息為港幣一億二千七百六十萬元，已於二〇一二年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一二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：

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	117.6	191.2
三十一日至六十日	1.0	7.2
六十一日至九十日	0.1	1.5
九十日以上	0.1	0.2
	<u>118.8</u>	<u>200.1</u>
預付賬項	424.7	458.7
其它應收賬項	191.7	19.9
應收同母系附屬公司款項	15.5	11.5
	<u>750.7</u>	<u>690.2</u>

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。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

於二〇一二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：

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	15.6	12.2
三十一日至六十日	0.1	6.0
六十一日至九十日	0.1	0.5
九十日以上	0.3	0.1
	<u>16.1</u>	<u>18.8</u>
其它應付賬項及準備	226.5	144.3
應付建築成本賬項	973.1	529.4
應付同母系附屬公司款項	37.5	30.2
應付聯營公司款項	1.3	1.3
應付共同發展公司款項	536.7	209.9
	<u>1,791.2</u>	<u>933.9</u>

11. 業績評議

截至二〇一二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二〇一二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。

企業管治常規

於本財政年度的首三個月內，本公司已遵守當時的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則內所有適用的守則條文（該等條文於該三個月期間具有效力），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的條文（即守則條文第 A.2.1 條）則除外（「第一項偏離」）。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。

於本財政年度餘下的九個月（即二〇一二年四月一日至十二月三十一日）內，本公司已遵守現行版本的上市規則附錄十四所載的企業管治守則內所有守則條文，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為：(i) 第一項偏離（如上文解述），及(ii) 守則條文第 A.6.7 條（「第二項偏離」），此條文規定本公司獨立非執行董事及其他非執行董事應（其中包括）出席股東會議。就第二項偏離而言，本公司數名非執行董事因於相關的時分有其它重要事務而缺席上一次於二〇一二年五月舉行的本公司股東週年大會。

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

本公司將於二〇一三年五月二十日（星期一）至二〇一三年五月二十七日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述第二次中期股息以及確定可出席將於二〇一三年五月二十七日舉行的股東週年大會及於會上投票的股東權利而尚未登記過戶者，須於二〇一三年五月十六日（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 二〇一三年三月十一日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、凌緣庭小姐、吳梓源先生、徐耀祥先生和易志明議員，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。