

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 二零一二年年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零一二年年度 港幣百萬元	二零一一年度 港幣百萬元	%轉變
收入	1,722.4	436.1	+295.0%
毛利	720.4	81.8	+780.7%
減除折舊及融資成本前 所得之經營業務 盈利/(虧損)	2,615.7	(561.3)	不適用
母公司股份持有人應佔 年內盈利	2,294.3	1,484.2	+54.6%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣2.02元	港幣1.30元	+55.4%
擬派末期股息 (每股普通股)	港幣8.8仙	港幣8.0仙	+10.0%
年度普通股息總額 (每股普通股)	港幣10.8仙	港幣9.8仙*	+10.2%
	於十二月三十一日 二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值	港幣9.98元	港幣7.78元	+28.3%

\* 不包括特別中期現金股息港幣10.0仙

- 達致毛利港幣720,400,000元，按年增長約7.8倍。減除折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達港幣2,615,700,000元（二零一一年：虧損港幣561,300,000元）。年度內之折舊支出為港幣285,600,000元。
- 達致之股東應佔綜合盈利為港幣2,294,300,000元，而於二零一一年所得盈利為港幣1,484,200,000元。
- 達致之盈利主要為本集團於年度內將Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司（先前為本集團之上市聯營公司）作為本集團之附屬公司綜合入賬時所確認之一次性會計收益。
- 本集團一直積極物色合適之新收購以增強其物業組合，並已取得實質進展。大部分新收購乃透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司（與富豪共同成立之50:50權益合營公司）進行。
- P&R Holdings現正進行五個發展項目，其中四個位於香港，另外一個為位於中國四川成都之大型綜合發展項目。在香港之四個發展項目中，三個為重建作酒店之發展項目（兩個位於上環、一個位於北角），而另外一個發展項目為位於元朗之住宅發展項目。
- 於二零一三年二月，P&R Holdings進一步就收購位於九龍土瓜灣下鄉道之物業達成正式買賣協議，該物業亦擬將重建為酒店。
- 本集團認為香港特別行政區政府最近為冷卻過熱之需求及確保日後有穩定之土地供應以供新物業發展而推行之措施，有利於為香港房地產市場之健康發展營造穩定環境，故本集團對本地物業市場能持續興旺仍然保持樂觀。
- 本集團擁有龐大財務資源，並已準備就緒致力把握將出現之新收購機會，以冀進一步擴大其物業組合。
- 董事有信心本集團將能持續發展，並會為股東帶來繼續增長之回報。

## 財務業績

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣2,294,300,000元，而於二零一一年所得之盈利為港幣1,484,200,000元。

於年度內所達致之盈利主要為本集團按Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司（先前為本集團之上市聯營公司）及其附屬公司於二零一二年五月七日（即富豪成為本公司附屬公司之日期）之資產及負債公平值，將富豪綜合入賬時所確認之一次性會計收益淨額港幣2,118,400,000元。

## 業務回顧

誠如於二零一二年中期報告所述，富豪根據其於二零一二年四月公佈之股份購回計劃購回股份，令致本集團於富豪所持之股權於二零一二年五月七日增加至超逾50%。繼而，富豪及由富豪擁有其大部分權益之富豪產業信託均成為本集團之上市附屬公司。因此，自二零一二年五月七日起，富豪（包括富豪產業信託）之資產及負債以及彼等之業績均已在本公佈所呈列之本集團財務報表內綜合入賬。

除於富豪所持之策略性控制股權外，本集團之核心業務主要集中在物業發展及投資。本集團於年度內一直積極物色合適之新收購，旨在增強其物業組合，並已取得實質進展。大部分新收購乃透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司（其為於二零一一年四月與富豪共同成立之50:50權益合營公司，其主要業務為進行物業發展以供出售及/或出租）進行。由於富豪成為本集團之附屬公司，故P&R Holdings亦已自此由共同控權合資公司轉為附屬公司。鑑於P&R Holdings兼備兩個集團之財務資源及專業知識的支持，預期P&R Holdings可繼續進行更多新收購。

## 物業

P&R Holdings現正進行五個發展項目，其中四個位於香港，另外一個為位於中國四川成都之大型綜合發展項目。在香港之四個發展項目中，三個為重建作酒店之發展項目（兩個位於上環、一個位於北角），而另外一個發展項目為位於元朗之住宅發展項目。上環其中一個位於文咸東街重建作酒店之發展項目計劃於本年度下半年完成，而位於北角麥連街重建作酒店之發展項目則預期於二零一四年上半年完成。

於二零一二年十二月，富豪之一全資附屬公司與一第三方賣方訂立臨時協議，購入位於九龍土瓜灣下鄉道之物業，亦計劃重建作酒店發展。由於在香港之另外三個重建作酒店之發展項目已透過P&R Holdings進行，故認為此新收購由P&R Holdings進行將更具效益。因此，P&R Holdings於二零一三年二月二十八日按成本向富豪集團收購其於該買方公司之股本權益，繼而於同日與賣方達成以代價港幣464,300,000元收購該等物業之正式買賣協議。P&R Holdings目前擬將該物業項目重建為酒店（經香港城市規劃委員會批准，擬建總樓面面積約6,298平方米（67,790平方呎），設有不多於340間酒店客房）。

有關P&R Holdings現正進行之物業項目的詳情及最新進度，股東請參閱本公佈下文標題為「管理層之討論及分析」一節。

本集團於鴨脷洲之豪華住宅發展項目「南灣」擁有30%權益。除8個特色公寓單位及約80個泊車位外，此發展項目之所有單位經已售出並完成交易。於年結日後，其中2個餘下公寓單位及5個泊車位經已售出並有待完成交易，預期其他餘下單位及泊車位將陸續售出。

## 建築及與樓宇相關業務

本集團之發展顧問單位為本集團若干不同成員公司進行之所有物業發展及酒店翻新項目提供建築、工程及室內設計等專業支援服務。與此同時，本集團經營建築業務之正宏工程有限公司現時正承接P&R Holdings位於上環文咸東街及北角麥連街之發展項目之主要合約工程，該等工程均透過具競爭性的投標過程而獲得。

## 其他投資

本集團持有包括不同類別的上市證券、債券及其他金融工具之重大投資組合。百利保集團本身在該組合中持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之17.1%股本權益以及若干可換股債券，作為長期策略投資。此外，富豪亦持有四海之大量可換股債券及相對少量之股本權益。該等可換股債券先前乃於二零一三年二月十四日到期償還，惟有關訂約方已於二零一二年十一月訂立延期協議，將到期日延長至二零一三年九月三十日。在（其中包括）富豪於二零一三年一月舉行之股東特別大會上獲得其獨立股東之批准後，延期協議自此生效。倘所有該等可換股債券獲轉換並假設四海現時之資本架構不變，本集團將會擁有四海之控權權益。本集團管理層現正就本集團於四海所持投資之策略考慮不同方案，預期將於可換股債券下次到期日前制訂策略計劃。

## 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，富豪達致股東應佔綜合盈利港幣536,300,000元，較二零一一年所得盈利港幣107,900,000元增長約4倍。

關於富豪之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已另刊載於富豪於同日所發表之業績公佈內。

## 富豪產業信託

富豪集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，而富豪集團於富豪產業信託持有約74.5%權益。富豪資產管理有限公司（本集團之全資附屬公司）擔任富豪產業信託之產業信託管理人。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及基金單位持有人分派前綜合純利港幣3,548,800,000元，較二零一一年所錄得之港幣2,997,300,000元增長18.4%。於年度內達致之盈利包括因富豪產業信託之投資物業之公平值變動而產生之收益港幣3,068,000,000元，而去年就有關此公平值變動所錄得之收益則為港幣2,625,300,000元。於年度內可供分派收入總額由去年之港幣397,900,000元增加16.8%至港幣464,700,000元。

關於富豪產業信託之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於同日所發表之業績公佈內。

## 展望

香港特別行政區政府於最近對物業交易徵收額外印花稅，以圖抑壓短期炒賣活動並冷卻過熱之需求。政府亦已宣佈將透過公開拍賣或招標提供更多發展土地，以確保日後有穩定之土地供應以供新物業發展。本集團認為，該等措施有利於為香港房地產市場之健康發展營造穩定環境，故本集團對本地物業市場能持續興旺仍然保持樂觀。

本集團擁有龐大財務資源，並已準備就緒致力把握將出現之新收購機會，以冀進一步擴大其物業組合。董事有信心本集團將能持續發展，並會為股東帶來繼續增長之回報。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團之重要投資及主要業務包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理及其他投資。

富豪（本集團之主要上市附屬公司）之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資（包括透過合營公司P&R Holdings進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益），以及其他投資業務。

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務、富豪之酒店、物業及其他投資業務連同富豪產業信託於年度內之業績表現，以及本地酒店業及物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及另載於富豪及富豪產業信託同於同日發表之業績公佈內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節下文內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

### 合營公司 — P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為與富豪於二零一一年四月共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司，本公司及富豪根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資。P&R Holdings及其附屬公司主要從事物業發展業務。以下為有關P&R Holdings集團現正進行之物業發展項目之進一步資料：

#### 香港

##### 上環文咸東街132至140號

此發展項目地盤實佔面積約為472平方米（5,076平方呎），現正發展為一擁有248間客房與套房及總樓面面積約為7,776平方米（83,700平方呎）之酒店。上蓋建築工程現正在進行，預期此項目將於二零一三年下半年完成。

#### *上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號*

此發展地皮由兩幅毗鄰物業構成，地盤總面積約為345平方米（3,710平方呎）。此項目計劃發展為一擁有98間客房與套房及總樓面面積約為5,491平方米（59,108平方呎）之酒店。由於此地盤之地基工程略有延誤，此酒店發展項目之完成時間預計將延遲至二零一五年上半年。

#### *北角麥連街14至20號*

此發展項目之地盤總面積約為457平方米（4,915平方呎），其現正發展為一擁有約336間客房及總樓面面積約為7,378平方米（79,420平方呎）之酒店。上蓋建築工程現正在進行，預期此項目將於二零一四年上半年完成。

#### *新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號*

此於政府公開土地拍賣中投得之發展地皮之面積約為11,192平方米（120,470平方呎），計劃發展為一擁有合共170個單位（包括36間洋房及134個公寓）並擁有總樓面面積約11,192平方米（120,470平方呎）之住宅發展項目。地盤平整及地基工程現正在進行，而上蓋建築工程計劃於二零一三年第四季展開。預期此發展項目將於二零一四年第四季完成。

#### *九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號*

誠如上文「業務回顧」一節所述，於二零一二年十二月，Prosper Harvest Investments Limited旺豐投資有限公司（當時為富豪之一全資附屬公司）與一獨立第三方就收購該等物業訂立一份臨時協議。於二零一三年二月二十八日，富豪集團將其於Prosper Harvest之全部股本權益按成本以代價約港幣46,520,000元（即為Prosper Harvest於其時所欠富豪集團之股東貸款）轉讓予P&R Holdings。其後於同日，Prosper Harvest就物業收購訂立一份正式買賣協議，代價為港幣464,300,000元（可予調整），並已支付訂金總額港幣46,500,000元予賣方。此協議預期於二零一三年四月初完成。Prosper Harvest計劃將該等物業重建為酒店（經城市規劃委員會批准，擬建總樓面面積約6,298平方米（67,790平方呎），設有不多於340間酒店客房）。

## **中國內地**

#### *四川省成都市新都區之綜合發展項目*

P&R Holdings集團持有此物業項目之70%權益，而餘下之30%權益由富豪集團及四海集團各自擁有50%權益之共同控權合資公司持有。

此位於成都之項目為一包括酒店、商業、寫字樓及住宅之綜合發展項目。該項目之整體總樓面面積約為496,000平方米（5,340,000平方呎），並將分期發展。第一期主要包括分別在兩幅地塊上興建一間五星級酒店及三幢住宅大廈。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有地面上總樓面面積約41,400平方米（446,000平方呎）。該酒店發展項目之結構建造工程經已完成，而酒店幕牆興建工程現正進行。現計劃該酒店將於二零一四年第四季開業。第一期包括之三幢住宅大廈將擁有約340個公寓單位，連同泊車位及若干商業配套單位，總樓面面積約為45,500平方米（490,000平方呎）。此部分發展項目之結構建造工程亦已完成，而整體興建工程亦計劃於二零一四年第一季完成。預期住宅單位將於二零一三年第三季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

### 富豪（重慶）股權投資基金（有限合伙）

P&R Holdings集團亦於名為富豪（重慶）股權投資基金（有限合伙）之跨境人民幣基金中持有有限責任合夥企業權益約人民幣250,000,000元，該基金之投資目的主要為支持P&R Holdings集團於中國進行之業務。Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司（本公司之最終上市控股公司）之一全資附屬公司擔任該基金之執行事務合夥人，並於合夥企業持有少量權益。

## 財務回顧

### 資本資源及資金

#### 資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於幫助提升收益之投資產品。

物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。



本集團之融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其於年度內發行之無抵押優先票據則以美元為單位，利息按固定票面利率。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於美元與港幣掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。

## 現金流量

於年度內，經營業務所得現金流量淨額為港幣12,900,000元（二零一一年：港幣104,800,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣77,900,000元（二零一一年：利息收入淨額港幣11,900,000元）。

## 債項及資產負債比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣3,320,200,000元（二零一一年：現金及銀行結存連同定期存款在扣除債項後為港幣1,395,200,000元）。負債水平增加主要乃因於年度內將富豪及P&R Holdings綜合入賬所致。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為10.5%，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣3,320,200,000元與本集團之總資產港幣31,745,100,000元之相對比率。於二零一一年十二月三十一日本集團並無資產負債比率。

有關本集團於二零一二年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一三年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報（「二零一二年年報」）中之綜合財務報表（「財務報表」）內。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業及待售物業合共港幣20,153,100,000元，及於上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣338,800,000元，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團部分銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資為數港幣380,000,000元已為就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，持有至到期日投資港幣36,700,000元及於前上市聯營公司所持之若干普通股市值港幣224,300,000元，已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

## 資本承擔

本集團於二零一二年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

## 或然負債

本集團於二零一二年十二月三十一日並無或然負債。

## 股息

董事會議決建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣8.8仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣8.0仙增加約10.0%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣98,100,000元（二零一一年：港幣91,900,000元），並將派發予於二零一三年六月十日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一二年十月已派發之中期股息每股普通股港幣2.0仙（二零一一年：普通中期股息每股普通股港幣1.8仙及特別中期現金股息每股普通股港幣10.0仙，合共派息每股普通股港幣11.8仙），截至二零一二年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣10.8仙。以普通股股息為基準比較，本年度之普通股股息總額較二零一一年度所派發者增加約10.2%。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零一三年五月三十一日（星期五）召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及本公司之網站，並將連同本公司二零一二年年報一併寄發予股東。

## 暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一三年五月二十九日（星期三）至二零一三年五月三十一日（星期五）（首尾兩天包括在內），以確定股東可於二零一三年股東週年大會上出席及投票之資格。為確保於二零一三年股東週年大會上出席及投票之資格，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年五月二十八日（星期二）下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司（「股份登記過戶分處」）；及
- (ii) 由二零一三年六月六日（星期四）至二零一三年六月十日（星期一）（首尾兩天包括在內），以確定股東可享有建議派發之末期股息之權利。為確保享有建議派發之末期股息之權利，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年六月五日（星期三）下午四時三十分前遞交予股份登記過戶分處。

有關上述末期股息之股息單預期將於二零一三年六月二十一日或前後寄予各股東。

## 年度業績

### 綜合收益表

	截至二零一二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入 (附註二及三)	1,722.4	436.1
銷售成本	<u>(1,002.0)</u>	<u>(354.3)</u>
毛利	720.4	81.8
其他收入及收益 (附註三)	28.9	79.0
投資物業之公平值收益	60.6	—
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	(133.8)	(673.3)
重新計量於一上市聯營公司及 一非上市共同控權合資公司 之投資之公平值虧損(淨額)	(4,355.0)	—
以折讓價併購一上市附屬公司 所得之收益	6,473.4	—
行政費用	(179.9)	(35.4)
其他經營業務收入/(支出)(淨額) (附註四)	1.1	(13.4)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	2,615.7	(561.3)
折舊	<u>(285.6)</u>	<u>(0.6)</u>
經營業務盈利/(虧損) (附註二及五)	2,330.1	(561.9)
融資成本 (附註六)	(121.6)	(0.9)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	(0.2)	41.4
聯營公司	170.7	2,005.9
除稅前盈利	2,379.0	1,484.5
所得稅 (附註七)	<u>(2.6)</u>	<u>(0.4)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	<u>2,376.4</u>	<u>1,484.1</u>

## 綜合收益表(續)

	截至二零一二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	2,294.3	1,484.2
非控權權益	<u>82.1</u>	<u>(0.1)</u>
	<u>2,376.4</u>	<u>1,484.1</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利 (附註九)		
基本	<u>港幣2.02元</u>	<u>港幣1.30元</u>
攤薄	<u>港幣2.02元</u>	<u>港幣1.29元</u>

## 綜合全面收益表

	截至二零一二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	2,376.4	1,484.1
其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資：		
公平值變動	0.4	(0.5)
計入收益表之出售收益之 重新分類調整	(0.4)	—
	—	(0.5)
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(2.9)	—
自對沖儲備轉撥至收益表	1.3	—
	(1.6)	—
換算海外業務之滙兌差額	11.6	4.5
因視作出售一上市聯營公司及 一非上市共同控權合資公司 之重新分類調整	(32.6)	—
應佔其他全面收益/(虧損)：		
共同控權合資公司	(1.1)	5.2
聯營公司	(55.9)	(57.6)
年內其他全面虧損	(79.6)	(48.4)
年內全面收益總額	2,296.8	1,435.7
應佔：		
母公司股份持有人	2,211.8	1,435.8
非控權權益	85.0	(0.1)
	2,296.8	1,435.7

## 綜合財務狀況表

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	20,269.8	1.7
投資物業	948.3	0.2
發展中物業	370.8	—
於一共同控權合資公司之投資	251.2	940.9
於聯營公司之投資	26.1	6,043.3
可供出售投資	9.5	3.6
按公平值計入損益之金融資產	164.5	348.3
應收貸款	21.7	3.0
按金	2.3	—
商標	610.2	—
<b>非流動總資產</b>	<b>22,674.4</b>	<b>7,341.0</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	831.1	—
待售物業	1,510.8	6.0
存貨	38.1	9.4
應收賬項、按金及預付款項 (附註十)	934.8	88.3
應收貸款	0.3	—
持有至到期日投資	210.8	36.7
按公平值計入損益之金融資產	1,085.4	112.2
受限制之現金	44.2	—
已抵押定期存款及銀行結存	321.9	—
定期存款	2,727.2	1,317.6
現金及銀行結存	1,366.1	160.6
<b>流動總資產</b>	<b>9,070.7</b>	<b>1,730.8</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註十一)	(611.2)	(38.1)
已收按金	(47.0)	(0.2)
付息之銀行債項	(81.5)	(83.0)
衍生金融工具	(2.1)	-
應付稅項	(47.4)	(3.7)
<b>流動總負債</b>	<b>(789.2)</b>	<b>(125.0)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>8,281.5</b>	<b>1,605.8</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>30,955.9</b>	<b>8,946.8</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項	(448.1)	-
已收按金	(2.5)	-
付息之銀行債項	(5,404.3)	-
其他債項	(2,293.8)	-
衍生金融工具	(2.8)	-
遞延稅項負債	(2,286.8)	-
<b>非流動總負債</b>	<b>(10,438.3)</b>	<b>-</b>
<b>資產淨值</b>	<b>20,517.6</b>	<b>8,946.8</b>
<b>股本</b>		
<b>母公司股份持有人應佔股本</b>		
已發行股本	111.5	114.9
儲備	10,923.8	8,739.1
擬派末期股息	98.1	91.9
	<b>11,133.4</b>	<b>8,945.9</b>
<b>非控權權益</b>	<b>9,384.2</b>	<b>0.9</b>
<b>股本總值</b>	<b>20,517.6</b>	<b>8,946.8</b>



附註：

一、 編製之基準與會計政策

本集團之財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算則除外。財務報表乃以港元幣值（「港幣」）呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂）	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則—嚴重惡性通貨膨脹及刪除首次採納者之固定日期之修訂
-----------------	---

香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第7號 金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂
-----------------	-------------------------------

採納該等經修訂香港財務報告準則對財務報表並無重大財務影響。

## 二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下五類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品與其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及透過富豪產業信託用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括飛機擁有、提供財務服務、提供資產管理服務予富豪產業信託、旅遊代理服務、兼具教育及娛樂功能的產品之開發及分銷，以及食品銷售。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本、總辦事處以及企業收益及支出。

分類資產不包括定期存款、現金及銀行結存，以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括付息之銀行債項、其他債項、衍生金融工具、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

以下表列本集團截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

## 集團

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	304.8	377.8	59.5	56.2	1,331.5	–	12.1	2.1	14.5	–	–	–	1,722.4	436.1
分類間之銷售	3.1	–	28.4	–	–	–	–	–	62.8	–	(94.3)	–	–	–
合計	<u>307.9</u>	<u>377.8</u>	<u>87.9</u>	<u>56.2</u>	<u>1,331.5</u>	<u>–</u>	<u>12.1</u>	<u>2.1</u>	<u>77.3</u>	<u>–</u>	<u>(94.3)</u>	<u>–</u>	<u>1,722.4</u>	<u>436.1</u>
減除折舊前分類業績	36.7	141.5	4.9	(1.2)	644.1	–	(117.1)	(684.1)	(8.4)	1.4	–	–	560.2	(542.4)
折舊	(0.8)	–	(0.5)	(0.5)	(283.7)	–	–	–	(0.5)	–	–	–	(285.5)	(0.5)
分類業績	<u>35.9</u>	<u>141.5</u>	<u>4.4</u>	<u>(1.7)</u>	<u>360.4</u>	<u>–</u>	<u>(117.1)</u>	<u>(684.1)</u>	<u>(8.9)</u>	<u>1.4</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>274.7</u>	<u>(542.9)</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益													6,492.7	15.4
未能劃分之非業務及企業支出													(4,437.3)	(34.4)
經營業務盈利/(虧損)													2,330.1	(561.9)
融資成本													(121.6)	(0.9)
應佔盈利及虧損：														
共同控股合資公司	(0.2)	41.4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(0.2)	41.4
聯營公司	39.2	1,945.4	–	–	133.9 *	60.5 *	–	–	(2.4)	–	–	–	170.7	2,005.9
除稅前盈利													2,379.0	1,484.5
所得稅													(2.6)	(0.4)
予母公司股份持有人及 非控股權益佔前 年內盈利													2,376.4	1,484.1
應佔：														
母公司股份持有人													2,294.3	1,484.2
非控股權益													82.1	(0.1)
													<u>2,376.4</u>	<u>1,484.1</u>

\* 此貢獻數額來自富豪及其附屬公司，彼等於先前列作聯營公司入賬，並自二零一二年五月七日起成為本公司之附屬公司。

## 集團

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
分類資產	6,658.8	66.6	35.8	32.8	18,684.2	–	1,529.4	503.8	140.6	3.3	(44.3)	–	27,004.5	606.5
於一共同控權合資公司之投資	251.2	940.9	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	251.2	940.9
於聯營公司之投資	16.1	103.6	–	–	6.6	5,939.7	–	–	3.4	–	–	–	26.1	6,043.3
現金及未能劃分之資產													4,463.3	1,481.1
總資產													31,745.1	9,071.8
分類負債	(718.0)	(2.9)	(33.3)	(22.8)	(335.8)	–	(2.2)	(3.7)	(18.0)	–	44.3	–	(1,063.0)	(29.4)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債													(10,164.5)	(95.6)
總負債													(11,227.5)	(125.0)
其他分類資料：														
資本支出	3,609.6	–	0.6	0.7	18,725.6	–	–	–	83.7	–				
出售列為待售之														
一出售集團之收益	–	(66.2)	–	–	–	–	–	–	–	–				
撥回應收貸款之減值	–	–	–	–	–	–	–	–	(0.5)	(0.5)				
業務往來客戶應收賬項之 減值(淨額)	–	–	–	–	0.9	–	–	–	–	–				
按公平值計入損益之金融資產														
所得公平值虧損(淨額)	–	–	–	–	–	–	131.7	673.3	–	–				
投資物業之公平值收益	(43.6)	–	–	–	(17.0)	–	–	–	–	–				
利息收入	(0.4)	–	–	–	(1.9)	–	(5.1)	(0.3)	(0.2)	(0.9)				

## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
香港	1,696.5	435.6
中國內地	25.9	0.5
	<u>1,722.4</u>	<u>436.1</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

### (b) 非流動資產

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
香港	20,730.9	6,257.7
中國內地	1,663.7	728.4
海外	81.8	—
	<u>22,476.4</u>	<u>6,986.1</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

## 有關主要客戶之資料

銷售予一主要客戶所得收入為約港幣286,500,000元（二零一一年：港幣376,000,000元），屬物業發展及投資分類。

三、 收入（亦為本集團之營業額）、其他收入及收益之分析列載如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
酒店物業	20.1	—
投資物業	9.3	0.1
待售物業	0.5	0.5
建築及與建築業務相關之收入	42.8	51.8
銷售物業所得收益	298.4	376.0
物業管理費用	4.5	3.2
物業發展顧問及項目管理費用	12.2	1.2
出售按公平值計入損益之		
上市投資之收益(淨額)	5.2	1.2
上市投資之股息收入	6.9	0.9
酒店經營及管理服務	1,307.7	—
其他業務	14.8	1.2
	<u>1,722.4</u>	<u>436.1</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	18.1	8.6
其他	8.0	3.8
非上市投資之股息收入	—	0.1
出售一投資物業之收益	—	0.2
可供出售投資之公平值收益		
(出售時自資本轉撥)	0.4	—
出售列為待售之一出售集團之收益	—	66.2
其他	2.4	0.1
	<u>28.9</u>	<u>79.0</u>

四、 其他經營業務收入/(支出)(淨額)包括下列主要項目：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
出售按公平值計入損益之 金融資產之虧損	—	(12.3)
撥回應收貸款之減值	<b>0.5</b>	<b>0.5</b>

五、 出售本集團之投資及物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利/(虧損)	<b>5.2</b>	(11.1)
出售可供出售投資之盈利	<b>0.4</b>	—
出售物業之盈利	<b>6.0</b>	—

六、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之 銀行貸款之利息	<b>79.7</b>	0.7
須於五年內全數償還之 其他債項之利息	<b>20.2</b>	—
衍生金融工具之公平值變動 — 現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	<b>1.3</b>	—
債項成立成本攤銷	<b>16.6</b>	—
其他貸款成本	<b>3.8</b>	0.2
	<b>121.6</b>	<b>0.9</b>

七、 年度內之所得稅支出列載如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
集團：		
即期 — 香港		
年度內之稅項支出	50.7	0.4
過往年度之超額撥備	(1.1)	—
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	1.0	—
過往年度之超額撥備	(0.8)	—
遞延稅項	(47.2)	—
年度內之稅項總支出	<u>2.6</u>	<u>0.4</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%（二零一一年：16.5%）計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

應佔聯營公司之稅項支出為港幣15,000,000元（二零一一年：港幣380,700,000元）已計入列於綜合收益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

鑑於共同控權合資公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等共同控權合資公司之稅項作課稅準備（二零一一年：無）。

八、 股息：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣2.0仙 （二零一一年：港幣1.8仙及 特別中期現金港幣10.0仙， 合共港幣11.8仙）	22.4	136.3
擬派末期 — 每股普通股港幣8.8仙 （二零一一年：港幣8.0仙）	<u>98.1</u>	<u>91.9</u>
	<u>120.5</u>	<u>228.2</u>



- 九、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣2,294,300,000元（二零一一年：港幣1,484,200,000元），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,133,200,000股（二零一一年：1,141,500,000股）計算。

由於本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，故在整個年度內並不存在引致攤薄的事件，因此並無對截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股普通股基本盈利作調整。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔該年度內盈利計算。計算所用之普通股加權平均數為用於計算每股普通股基本盈利之該年度內已發行普通股之加權平均數，加上假設於該年初，因全部尚未行使之本公司股份認購權被悉數行使以認購本公司普通股，而按無代價予以發行之普通股之加權平均數8,100,000股之總和。由於該年度內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪普通股之平均市價為高，故該等股份認購權不會對每股普通股基本盈利構成攤薄影響。

- 十、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣151,200,000元（二零一一年：港幣11,000,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	127.4	2.7
四至六個月	7.8	—
七至十二個月	7.1	0.4
超過一年	11.1	7.9
	<u>153.4</u>	<u>11.0</u>
減值	(2.2)	—
	<u>151.2</u>	<u>11.0</u>

#### 賒賬期限

業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取賒款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

十一、計入應付賬項及費用之港幣84,600,000元（二零一一年：港幣1,600,000元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	83.1	1.6
四至六個月	1.1	—
七至十二個月	0.1	—
超過一年	0.3	—
	<u>84.6</u>	<u>1.6</u>

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為90日。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣80,184,520元於聯交所購回合共34,268,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情列載如下：

購回之月份	購回之 普通股股數	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一二年一月	586,000	2.250	2.160	1,296,740
二零一二年五月	4,234,000	2.410	2.280	10,005,100
二零一二年六月	21,616,000	2.380	2.190	49,084,960
二零一二年七月	704,000	2.370	2.280	1,641,840
二零一二年十一月	5,276,000	2.580	2.430	13,234,300
二零一二年十二月	<u>1,852,000</u>	2.730	2.560	<u>4,921,580</u>
總計	<u>34,268,000</u>			80,184,520
		購回股份之總支出		<u>273,766</u>
		總計		<u>80,458,286</u>

所有上述34,268,000股購回普通股，連同於二零一一年購回但並未於該年度內註銷之304,000股普通股，合共34,572,000股購回普通股，已於年度內註銷。本公司之已發行股本已因此減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提升本公司之資產淨值以及每股盈利，符合股東之整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年度內均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 業績審閱

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱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，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治常規守則（有效期至二零一二年三月三十一日）及企業管治守則（由二零一二年四月一日起生效）之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事（包括獨立非執行董事）須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格應選連任。
- (3) 本公司其中一位獨立非執行董事因其他事務在身而未能出席本公司於二零一二年五月舉行之股東週年大會。

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生（主席兼行政總裁）  
范統先生（首席營運官）  
羅俊圖先生  
羅寶文小姐  
吳季楷先生  
黃寶文先生

### 獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP  
伍兆燦先生  
石禮謙先生，SBS，JP  
黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零一三年三月二十五日