

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

## 二〇一一年度末期業績公告

### 增長新階段

#### 摘要

- 內地地產發展錄得首次收入（港幣四億五千四百萬元）及營業盈利（港幣九千八百萬元），標誌集團新一個階段的增長。
- 在二百四十萬平方米應佔土地儲備當中，19,000 平方米已於二〇一一年落成及予以確認，另 230,000 平方米預計於二〇一二年予以確認。
- 二〇一一年的應佔預售合共面積 264,000 平方米及金額人民幣四十二億元。二〇一二年伊始，預售淨額累計已達 394,000 平方米及人民幣六十七億元。
- 長期核心業務酒店及地產投資繼續提供穩健增長及提升利潤。
- 集團營業額及營業盈利分別增加 94% 及 71%。
- 年結時現金淨額增加至港幣二十七億元。
- 於年結日，資產賬面淨值（酒店及發展物業按成本列報價值）增加 7% 至每股港幣 16.17 元。內地投資合共港幣一百二十億元，佔集團營業資產 75%。

## 集團業績

截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利增加 8% 至港幣十億九千五百五十萬元（二〇一〇年：港幣十億一千四百九十萬元）。若不計入投資物業重估盈餘，集團盈利增加 49% 至港幣三億三千六百萬元（二〇一〇年：港幣二億二千六百萬元）。每股實際盈利為港幣 0.47 元（二〇一〇年：港幣 0.32 元）。

## 股息

中期股息每股港幣 0.06 元已於二〇一一年九月二十九日派發。董事會已宣布在二〇一二年五月二十五日，派發截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度第二次中期股息每股港幣 0.18 元，予在二〇一二年五月十八日名列股東登記冊內的股東。此項第二次中期股息乃代替派發截至二〇一一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

中國經濟發展持續活躍，二〇一一年的當地生產總值錄得 9.2% 增長。創造和累積財富的過程引發對優質都市生活的殷切需求。

集團於內地的地產投資在二〇一一年開始見成果，確認首次收入及盈利。常州時代上院首階段的 19,000 平方米已經落成及予以確認，帶來營業額港幣四億五千四百萬元及營業盈利港幣九千八百萬元。

物業將加快落成，預計會有 230,000 平方米的面積於二〇一二年予以確認。

於二〇一一年年杪，集團有二百四十萬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 75%。

### 銷售

重慶寰宇天下及蘇州時代上城兩個新項目於二〇一一年內推出市場預售，連同較早前已推出的項目作進一步銷售，年內以人民幣四十二億元合共售出物業 264,000 平方米，較二〇一〇年增長 31%。

於二〇一一年年杪，預售淨額累計增加至人民幣六十七億元，涉及 394,000 平方米的物業，會從二〇一二年起予以確認。

重慶寰宇天下於四月開始預售。按應佔基準計算，期內售出 49,000 平方米，平均售價為每平方米人民幣 20,000 元，銷售所得為人民幣九億七千七百萬元。項目的總樓面面積已出售了 21%。

蘇州時代上城於五月中開始預售，合共售出 82,700 平方米，平均售價為每平方米人民幣 13,400 元，銷售所得為人民幣十一億元。項目的總樓面面積已出售了 9%。

上海璽園於二〇一一年內加推期數，年杪時已售出 24,600 平方米，平均售價為每平方米人民幣 51,300 元，銷售所得為人民幣十三億元。項目的總樓面面積已累計出售了 75%。

常州時代上院亦加推期數，售出超過 108,000 平方米，其中所售出的別墅平均售價為每平方米人民幣 24,400 元，而多層式樓房每平方米則為人民幣 7,800 元，銷售所得合共為人民幣八億八千六百萬元。項目的總樓面面積已累計出售了 26%。

## 發展進度

常州時代上院包括多層式住宅樓房、半獨立屋及別墅、設有 32 個套房的國賓館、設有 272 個房間的五星級酒店及 139 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，第一期住宅單位已於二〇一一年下半年落成，國賓館、五星級酒店及服務式公寓將於二〇一三年落成，項目計劃於二〇一四年全面落成。

上海璽園由 11 幢中等建築高度的多層式樓房及一個豪華住客會所組成，總樓面面積為 100,000 平方米，項目預期於二〇一二年落成。附近的地鐵站已投入服務，提供便捷交通往返市中心。

重慶寰宇天下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，提供 235,000 平方米的應佔樓面面積，大部分單位可盡享不同角度的醉人河景。項目位於江北城新中央商務區心臟地帶，鄰近大劇院、科技館和重慶中央公園，為住戶提供優質居住環境。項目計劃分期於二〇一五年落成。

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公司發展。

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。

蘇州國金中心（國際金融中心）為一幢樓高 450 米的摩天地標，座落新中央商務區，俯瞰金雞湖，鄰近未來的地鐵站，由國際知名建築師 Kohn Pedersen Fox 設計，集甲級寫字樓、豪華摩天公寓及可飽覽蘇州市全景貌的高級酒店於一身，提供 351,000 平方米的總樓面面積。此投資物業的總項目成本將超逾人民幣五十億元。現正進行建築工程，計

劃於二〇一六年落成。

## 酒店

二〇一一年香港的入境旅遊市道暢旺，馬哥孛羅香港酒店亦從中受惠。此分部的收入及盈利分別錄得 22% 及 37% 的增長。二〇一一年的平均房租增加 18%，而平均入住率則攀升五個百分點至 83%。

馬哥孛羅香港酒店位於海港城內，位置優越，對商務及消閒旅客甚為方便。分期翻新工程已於二〇一一年年底完成，以提供更多種類的產品選擇。

## 地產投資

地產投資分部於二〇一一年的表現理想，營業額錄得 18% 的增長，營業盈利則增加 20%，反映本地商業及消費需求強勁。集團的地產投資組合，包括馬哥孛羅香港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二〇一一年十二月三十一日的市值進行價值重估。二〇一一年的重估盈餘淨額為港幣七億五千九百五十萬元。

## 財務評議

### (I) 二〇一一年度末期業績評議

#### 營業額

集團營業額大幅增加 94% 至港幣十二億九千六百六十萬元（二〇一〇年：港幣六億六千七百三十萬元），主要因為首次確認內地物業銷售額以及酒店及租金收入持續增加。

酒店收入增加 22% 至港幣五億五千三百四十萬元（二〇一〇年：港幣四億五千二百四十萬元）。馬哥孛羅香港酒店的平均房租上升 18%，入住率則達 83%。

地產投資收入增加 18% 至港幣一億九千四百萬元（二〇一〇年：港幣一億六千四百四十萬元）。在暢旺的零售市道下，租戶組合經過改革後錄得較高的租金收入及出租率。

地產發展確認了港幣四億五千三百五十萬元（二〇一〇年：港幣一百一十萬元）的銷售收入。常州時代上院的分期落成給予集團來自內地發展項目的首項收入及盈利。

投資及其它收入增加 94%至港幣九千五百七十萬元（二〇一〇年：港幣四千九百四十萬元），主要因為集團的現金較去年為多，所產生的利息收入因此而增加所致。

### **營業盈利**

集團營業盈利增加 71%至港幣四億八千四百一十萬元（二〇一〇年：港幣二億八千二百六十萬元）。

酒店盈利增加 37%至港幣一億七千四百五十萬元（二〇一〇年：港幣一億二千七百五十萬元），地產投資盈利增加 20%至港幣一億六千九百四十萬元（二〇一〇年：港幣一億四千一百一十萬元）。

地產發展的盈利為港幣九千七百七十萬元（二〇一〇年：虧損港幣二千五百九十萬元），標誌來自內地發展項目的首次盈利確認。

年內應佔物業預售收益增加至人民幣四十二億三千三百七十萬元，令二〇一一年年杪時預售淨額累計達人民幣六十六億七千萬，這將會在未來數年當項目分階段落成時支持銷售及盈利逐步增長。

投資及其它盈利增加 94%至港幣九千五百七十萬元（二〇一〇年：港幣四千九百四十萬元）。

### **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二〇一一年十二月三十一日的市值進行的估值予以列報，於二〇一一年產生估值收益合共港幣七億五千九百五十萬元（二〇一〇年：港幣七億八千八百九十萬元）。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。

### **其它淨虧損**

是年其它淨虧損為港幣五千六百七十萬元，主要由外匯虧損產生（二〇一〇年：港幣一千四百七十萬元）。

### **財務支出**

是年淨財務支出為港幣九百九十萬元（二〇一〇年：港幣九百一十萬元）。該支出已扣除撥作集團內地項目的資產成本港幣一千七百五十萬元（二〇一〇年：港幣

一千九百七十萬元)。

### 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一千五百一十萬元(二〇一〇年：港幣四百四十萬元)，涉及一個內地發展項目的營運前期開支。

### 所得稅

由於應課稅盈利增加，是年稅項支出增加至港幣六千六百七十萬元(二〇一〇年：港幣二千九百萬元)。

### 股東應佔盈利

截至二〇一一年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣十億九千五百五十萬元(二〇一〇年：港幣十億一千四百九十萬元)，增加8%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣1.55元(二〇一〇年：港幣1.43元)。

若不計入投資物業盈餘港幣七億五千九百五十萬元(二〇一〇年：港幣七億八千八百九十萬元)，是年股東應佔集團盈利則為港幣三億三千六百萬元(二〇一〇年：港幣二億二千六百萬元)，增加49%。

## (II) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇一一年十二月三十一日，集團的股東權益為港幣一百一十四億六千二百九十萬元(二〇一〇年：港幣一百零六億七千三百九十萬元)，相等於每股港幣16.17元(二〇一〇年：每股港幣15.06元)。若計入非控股股東權益，集團的總權益維持於港幣一百二十二億七千八百七十萬元(二〇一〇年：港幣一百一十四億三千九百七十萬元)。

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二〇一一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三十五億零三百二十萬元，於二〇一一年十二月三十一日的集團的股東權益亦會增加至港幣一百四十九億六千六百一十萬元，相等於每股港幣21.11元。

## 總資產

集團的總資產增加 25% 至港幣二百二十八億四千四百六十萬元（二〇一〇年：港幣一百八十二億六千六百六十萬元），當中包括營業資產港幣一百五十八億五千七百萬元、銀行存款及現金港幣五十八億四千一百五十萬元，以及可供出售投資港幣十一億一千九百一十萬元。

集團的主要營業資產包括銷售物業港幣八十七億一千六百五十萬元，另加透過共同發展公司所持有的權益港幣十五億五千八百八十萬元及投資物業港幣四十二億八千九百七十萬元。以地區劃分而言，集團總營業資產當中有港幣一百一十九億零六百二十萬元或 75% 位於中國內地。

## 負債／現金

於二〇一一年十二月三十一日，集團有現金淨額港幣二十七億零三十萬元（二〇一〇年：港幣一億七千一百八十萬元），這是由港幣五十八億四千一百五十萬元的現金減港幣三十一億四千一百二十萬元的銀行借款所得。

## 財務及可用信貸和資金

於二〇一一年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十六億一千六百八十萬元，當中港幣三十一億四千一百二十萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣四十二億零四十萬元（二〇一〇年：港幣二十五億零三百二十萬元）以集團的酒店和投資物業及發展中並擬作出售物業為主的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元、美元及人民幣為本位。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。

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。於二〇一一年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十一億一千九百一十萬元（二〇一〇年：港幣十七億四千四百三十萬元），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二十四億五千三百六十萬元（二〇一〇年：港幣二十三億五千零三十萬元），主要來自集團的發展項目的預售收益。投資活動方面，集團有淨現金流入港幣八千六百三十萬元，主要是購買固定資產被應收共同發展公司款項減少所抵銷所致。

### 承擔

於二〇一一年十二月三十一日，集團已簽約的承擔總金額為港幣二十六億元，大部分涉及內地的發展項目。除此之外，集團擬主要就建築費用投放港幣一百六十九億元，以完成集團的中國發展項目，該等發展項目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

於二〇一一年十二月三十一日，集團旗下僱員約 680 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  
截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營業額	2	1,296.6	667.3
直接成本及營業費用		(645.4)	(281.1)
銷售及推銷費用		(83.5)	(42.6)
行政及公司費用		(36.3)	(22.4)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		531.4	321.2
折舊		(47.3)	(38.6)
營業盈利	3	484.1	282.6
投資物業之公允價值增加		759.5	788.9
其它虧損淨額	4	(56.7)	(14.7)
財務成本	5	1,186.9	1,056.8
除稅後所佔業績：		(9.9)	(9.1)
聯營公司		-	0.1
共同發展公司		(15.1)	(4.5)
除稅前盈利		1,161.9	1,043.3
所得稅	6(a)	(66.7)	(29.0)
是年盈利		1,095.2	1,014.3
應佔盈利：			
公司股東		1,095.5	1,014.9
非控股權益		(0.3)	(0.6)
每股盈利	7	1,095.2	1,014.3
基本		港幣 1.55 元	港幣 1.43 元
攤薄後		港幣 1.55 元	港幣 1.43 元

綜合全面收益表  
截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
是年盈利	1,095.2	1,014.3
其它全面收益		
匯兌差額自折算：	462.4	312.3
- 海外附屬公司之財務報表	378.7	254.4
- 共同發展公司之財務報表	83.7	57.9
可供出售投資之投資重估儲備淨額：	(573.9)	336.4
- 重估（虧損）/ 盈餘	(575.7)	428.7
- 出售轉撥綜合收益表	1.8	(92.3)
界定福利退休計劃精算（虧損）/ 盈餘	(7.9)	2.6
是年其它全面收益	(119.4)	651.3
是年全面收益總額	975.8	1,665.6
全面收益總額應佔：		
公司股東	937.8	1,640.6
非控股權益	38.0	25.0
	975.8	1,665.6

綜合財務狀況表  
於二〇一一年十二月三十一日

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		4,289.7	3,351.6
租賃土地		54.2	15.2
其它物業、機器及設備		305.2	100.9
聯營公司權益		0.1	0.1
共同發展公司權益		1,558.8	1,756.3
可供出售投資		1,119.1	1,744.3
僱員退休福利資產		10.7	16.1
遞延稅項資產		21.8	11.7
		<b>7,359.6</b>	<b>6,996.2</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		8,716.5	7,335.3
存貨		2.9	2.7
應收貿易及其它賬項	8	690.2	301.6
預付稅項		228.7	102.3
衍生金融工具資產		5.2	6.7
銀行存款及現金		5,841.5	3,521.8
		<b>15,485.0</b>	<b>11,270.4</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	9	724.0	465.6
預售訂金及所得款		6,561.7	2,855.8
衍生金融工具負債		31.2	46.5
銀行借款		300.0	900.0
應付稅項		78.5	79.2
		<b>7,695.4</b>	<b>4,347.1</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,789.6</b>	<b>6,923.3</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,149.2</b>	<b>13,919.5</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		4.3	6.2
銀行借款		2,841.2	2,450.0
遞延稅項負債		25.0	23.6
		<b>2,870.5</b>	<b>2,479.8</b>
<b>資產淨值</b>		<b>12,278.7</b>	<b>11,439.7</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		354.4	354.4
儲備		11,108.5	10,319.5
<b>股東權益</b>		<b>11,462.9</b>	<b>10,673.9</b>
<b>非控股權益</b>		<b>815.8</b>	<b>765.8</b>
<b>總權益</b>		<b>12,278.7</b>	<b>11,439.7</b>

## 財務報表附註

### 1. 財務報表的編製基準

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》（「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二〇一〇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。

《香港會計準則》第24號（2009年修訂）

「關連人士披露」

《香港財務報告準則》之改進（2010年）

《香港（國際財務報告詮釋委員會）》

詮釋第14號

《香港會計準則》第19號 - 界定福利資產的限額、最低資金規定及相互間的關係  
- 預付最低資金之要求

《香港（國際財務報告詮釋委員會）》詮釋第14號之修訂因已符合本集團已採用的會計政策，對本集團的財務報告沒有構成影響。

與本集團有關的發展影響如下：

- 《香港會計準則》第24號（2009年修訂）修改關連人士的釋義。因此，本集團已重新評估關連人士的判定，並確定經修訂釋義對本集團本期間及以往期間的關連人士披露並無任何重大影響。《香港會計準則》第24號（2009年修訂）亦發佈有關政府相關實體的經修改披露規定。由於本集團並非政府相關實體，故對本集團並無影響。
- 《香港財務報告準則》之改進（2010年）中多項準則引入對《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露」的披露規定之若干修訂。有關本集團金融工具的披露與經修訂披露規定一致。該等修訂對已於本期間或以往期間之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。集團的若干中國大陸發展項目包括酒店物業。

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。

(a) 分部收益之分析

	營業額 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	其它虧損 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 港幣百萬元
二〇一一年								
酒店	553.4	174.5	-	-	(7.8)	-	-	166.7
地產投資	194.0	169.4	759.5	-	-	-	-	928.9
地產發展	453.5	97.7	-	1.2	-	-	(15.1)	83.8
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 公司費用	95.7	95.7	-	(57.9)	(2.1)	-	-	35.7
總額	-	(53.2)	-	-	-	-	-	(53.2)
	1,296.6	484.1	759.5	(56.7)	(9.9)	-	(15.1)	1,161.9
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
總額	-	(9.5)	-	-	-	-	-	(9.5)
	667.3	282.6	788.9	(14.7)	(9.1)	0.1	(4.5)	1,043.3

(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

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
酒店	407.7	161.5
地產投資	4,386.6	3,428.5
地產發展	11,062.7	9,392.1
分部營業資產總額	<u>15,857.0</u>	<u>12,982.1</u>
未能分部公司資產	6,987.6	5,284.5
資產總額	<u>22,844.6</u>	<u>18,266.6</u>

- (i) 若已落成的酒店物業按二〇一一年十二月三十一日的市值港幣三十五億四千萬元（二〇一〇年：港幣三十億一千萬元）進行的估值報價，分部營業資產總額增至港幣一百九十三億六千零二十萬元（二〇一〇年：港幣一百五十九億六千八百八十萬元）。
- (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		營業盈利 / (虧損)	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
香港	760.1	623.0	349.0	280.1
中國大陸	506.8	11.5	105.4	(30.3)
新加坡	29.7	32.8	29.7	32.8
集團總額	<u>1,296.6</u>	<u>667.3</u>	<u>484.1</u>	<u>282.6</u>

  

	指定非流動資產		總營業資產	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
香港	3,800.0	3,017.8	3,950.8	3,143.4
中國大陸	2,408.0	2,206.3	11,906.2	9,838.7
集團總額	<u>6,208.0</u>	<u>5,224.1</u>	<u>15,857.0</u>	<u>12,982.1</u>

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

以地區劃分而言，按賬面成本值集團總營業資產當中有港幣一百一十九億零六百二十萬元或 75% 位於中國內地。

收入及營業盈利 / (虧損) 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：

	<b>2011</b>	2010
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊	<b>47.3</b>	38.6
員工成本	<b>159.2</b>	137.5
核數師酬金		
- 核數服務	<b>1.4</b>	1.0
已確認之出售買賣物業成本	<b>325.1</b>	-
經營租賃的租金支出	<b>9.0</b>	5.4
租金收入減直接支出 (附註)	<b>(173.7)</b>	(141.7)
銀行存款利息收入	<b>(54.1)</b>	(11.8)
上市投資股息收入	<b>(41.6)</b>	(37.6)

附註： 租金收入已包括或有租金港幣九千二百萬元 (二〇一〇年：港幣六千五百一十萬元)。

### 4. 其它虧損淨額

	<b>2011</b>	2010
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
出售可供出售投資 (虧損) / 盈利		
- 包括港幣一百八十萬元 (二〇一〇年：港幣九千二百三十萬元) 轉撥自投資重估儲備	<b>(0.6)</b>	132.4
匯兌虧損淨額	<b>(56.1)</b>	(147.1)
	<b>(56.7)</b>	(14.7)

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四億六千二百四十萬元 (二〇一〇年：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

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	20.8	23.8
其它財務成本	5.6	5.4
	<b>26.4</b>	29.2
減：撥作資產成本	(17.5)	(19.7)
	<b>8.9</b>	9.5
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	1.0	(0.4)
	<b>9.9</b>	9.1

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：

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
- 本年度稅項準備	46.5	38.4
- 過往年度稅項準備的高估	-	(0.3)
中國		
- 本年度稅項準備	13.8	-
	<b>60.3</b>	38.1
<b>中國內地土地增值稅（附註(d)）</b>	<b>14.4</b>	-
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	1.8	2.6
中國大陸之附屬公司的未派發盈利之預提 所得稅（附註(e)）	1.7	-
以往未確認稅項虧損現在確認	(11.5)	(11.7)
	<b>(8.0)</b>	(9.1)
<b>總稅項費用</b>	<b>66.7</b>	29.0

- (b) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以 16.5%（二〇一〇年：16.5%）稅率計算。
- (c) 中國大陸所得稅按照 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，所有由轉讓中國大陸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由二〇〇八年一月一日後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。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則括免。於二〇一一年十二月三十一日，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一百七十萬元（二〇一〇年：無）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) 是年沒有所佔聯營公司及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十億九千五百五十萬元（二〇一〇年：港幣十億一千四百九十萬元）及年內已發行之加權平均數七億零八百八十萬股（二〇一〇年：七億零八百八十萬股）普通股而計算。

截至二〇一一年及二〇一〇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

茲將在此項於二〇一一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：

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	105.3	86.5
三十一日至六十日	7.2	1.0
六十一日至九十日	1.5	-
九十日以上	0.2	1.7
	<u>114.2</u>	<u>89.2</u>
預付賬項	458.7	190.6
其它應收賬項	105.8	9.5
應收同母系附屬公司款項	11.5	12.3
	<u>690.2</u>	<u>301.6</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。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

茲將在此項於二〇一一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：

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	12.2	14.5
三十一日至六十日	6.0	3.0
六十一日至九十日	0.5	1.1
九十日以上	0.1	0.5
	<u>18.8</u>	<u>19.1</u>
其它應付賬項及準備	144.3	192.8
應付建築成本賬項	529.4	222.8
應付同母系附屬公司款項	30.2	28.2
應付聯營公司款項	1.3	2.7
	<u>724.0</u>	<u>465.6</u>

## 10. 股東應佔股息

	<b>2011</b>	2010
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
已宣佈及派發之中期股息每股六仙 (二〇一〇年：每股五仙)	<b>42.5</b>	35.4
報告日後建議派發之第二次中期股息每股十八仙 (二〇一〇年：末期股息為每股十五仙)	<b>127.6</b>	106.3
	<b>170.1</b>	141.7

- (a) 建議派發的第二次中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一〇年的末期股息為港幣一億零六百三十萬元，已於二〇一一年批准及派發。

## 11. 業績評議

截至二〇一一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二〇一一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。

## 企業管治常規守則

截至二〇一一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，已足夠確保權力與職權的平衡。

## 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

本公司將於二〇一二年五月十八日（星期五）至二〇一二年五月二十五日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲獲派上述第二次中期股息，以及確定出席將於二〇一二年五月二十五日舉行的股東週年大會及於會上投票的股東權益而尚未登記過戶者，須於二〇一二年五月十七日（星期四）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港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 二〇一二年三月八日

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。