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,概不對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。



HUTCHISON HARBOUR RING LIMITED

和記港陸有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:715)

截至二〇一二年十二月三十一日止年度之經審核年終業績

財務摘要			
	二〇一二年	二〇一一年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	變動
收入	87.8	86.4	+2%
經常性未扣除利息支出及稅項前盈利	137.6	122.2	+13%
公司股東應佔溢利	182.2	91.0	+100%
每股盈利	港幣 2.03 仙	港幣 1.01 仙	+100%

主席報告

財務業績

本集團截至二〇一二年十二月三十一日止年度(「年內」)之股東應佔綜合溢利爲港幣一億八千二百二十萬元(二〇一一年:港幣九千一百萬元),而年內每股盈利爲 港幣二點零三仙(二〇一一年:港幣一點零一仙)。

年內收入為港幣八千七百八十萬元,較二〇一一年之港幣八千六百四十萬元增長 2%。本集團錄得之未扣除利息支出及稅項前之盈利(「利息及稅前盈利」)由二〇一一年之港幣一億二千二百二十萬元增加 71%至二〇一二年之港幣二億零八百八十萬元。撤除就過往年度已出售附屬公司有關風險承擔之撥備之撥回港幣七千一百二十萬元,年內經常性利息及稅前盈利增加 13%至二〇一二年之港幣一億三千七百六十萬元。此增長主要爲租金收益及利息收益增加所致。

年內融資成本爲港幣八十萬元(二〇一一年:港幣一百八十萬元),而年內之稅項支出 爲港幣一千六百五十萬元(二〇一一年:港幣二千二百萬元)。年內,本集團於未扣除 非控股權益前之綜合溢利爲港幣一億九千一百六十萬元,較二〇一一年之港幣 九千八百四十萬元增加 95%。

股息

董事會欣然建議向於二〇一三年五月二十一日(即釐定股東享有建議派發末期股息資格之記錄日期)登記在本公司股東名冊內之股東,派發年內末期股息每股港幣二點二仙(二〇一一年:每股港幣二點二仙)。建議派發之末期股息於二〇一三年五月十四日股東週年大會上獲批准後,將於二〇一三年五月三十日派付。

業務概覽

地產部透過其位於上海之兩幢辦公室及商用物業,繼續帶來穩定之租金收益及溢利。

鑑於年內銀行存款帶來之利息收益甚低,本集團以代價港幣九千七百六十萬元額外購入由和記黃埔有限公司一家附屬公司所發行之債務證券,帶來每年4.25%之實際利息收益。整體而言,持有由和記黃埔有限公司附屬公司所發行之債務證券爲本集團帶來每年約5%之實際利息收益,較現時銀行存款之利率爲高。於二〇一二年十二月三十一日,本集團持有之債務證券之公平市值爲港幣十二億七千六百六十萬元(二〇一一年:港幣十二億零一百二十萬元)。

展望

預期地產部將繼續爲本集團貢獻穩定的租金收益及溢利。

本集團之資產負債狀況及流動資金保持穩健,於二〇一二年十二月三十一日,現金及 現金等值,連同其他流動上市投資總值爲港幣五十五億五千六百萬元(二〇一一年: 港幣五十六億九千一百一十萬元)。憑藉本集團充裕之流動營運資金,管理層將繼續探 索其他機遇,爲股東帶來更大的長遠價值。

本人謹代表董事會,向全體員工之努力不懈及克盡己責表示衷心感謝。本人亦藉此機 會感謝全體股東、業務夥伴及客戶長久以來之鼎力支持。

主席

霍建寧

香港,二〇一三年三月十九日

業務回顧

地產部

兩幢位於上海的辦公室及商業物業帶來的收入由二〇一一年之港幣八千六百四十萬元增加2%至二〇一二年之港幣八千七百八十萬元。撇除於二〇一二年就過往年度已出售附屬公司有關風險承擔之撥備之撥回港幣七千一百二十萬元後,經常性未扣除利息支出及稅項前盈利(「利息及稅前盈利」)由港幣七千九百七十萬元增加8%至港幣八千六百萬元。利息及稅前盈利增加主要由於平均租金獲得改善及中國內地之銀行利息收益增加所致。

企業部

企業部利息及稅前盈利由二〇一一年之港幣四千二百五十萬元增長 22%至二〇一二年之港幣五千一百七十萬元。利息及稅前盈利增加主要由於銀行及債券之利息收益增加所致。

展望

儘管上海之辦公室租賃市場自二〇〇八年之金融海嘯以來一直穩定攀升,惟辦公室市場之增長或會因美國經濟仍有待復甦及歐洲經濟持續受經濟及財務之不明朗因素影響而放緩。隨著上海非核心商業區較低租金之辦公室供應增加,租戶對取得優惠租賃條款及具競爭力之租金之要求提高。因此,來年兩幢辦公室及商業物業在出租率及租金上升方面對於本集團而言將會是具挑戰性之一年。

二〇一二年的業績有賴管理層及員工的努力方可達到。本人謹此與集團主席衷心感謝 各同寅於年內所付出之竭誠努力和寶貴貢獻。

董事總經理

徐建東

香港,二〇一三年三月十九日

綜合收益表 截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	<i>77.1.⊐.1.</i>	二〇一二年	二〇一一年
	附註	港幣千元	港幣千元
收入		87,819	86,366
銷售成本		(15,436)	(14,848)
毛利		72,383	71,518
利息收益 其他收益		89,769 71,204	76,690 -
行政費用		(21,779)	(22,919)
銷售及分銷成本		(2,730)	(3,129)
經營溢利	Ξ	208,847	122,160
融資成本	<u> </u>	(762)	(1,788)
除稅前溢利		208,085	120,372
稅項支出	五	(16,480)	(22,011)
年內溢利		191,605	98,361
以下應佔:			
非控股權益		9,445	7,359
本公司股東		182,160	91,002
		191,605	98,361
本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利	六	港幣 2.03 仙	港幣 1.01 仙

建議派發本公司股東之末期股息詳情載於附註七。

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 港幣千元	二〇一一年 港幣千元
年內溢利	191,605	98,361
其他全面收益/(開支):		
海外業務賬目之換算: - 計入儲備之收益 可供出售之財務資產:	9,264	61,428
- 計入儲備之估值虧損	(8,210)	(15,278)
轉撥土地及樓宇至投資物業時之重估盈餘	-	8,486
與重估盈餘有關之遞延稅項	<u> </u>	(2,122)
年內除稅項後之其他全面收益	1,054	52,514
年內全面收益總額	192,659	150,875
以下應佔之全面收益總額:		
非控股權益	11,486	14,387
本公司股東	181,173	136,488
	192,659	150,875

綜合財務狀況表 於二○一二年十二月三十一日

	附註	二〇一二年 十二月三十一日 港幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產 物業、機器及設備 投資物業 租賃土地及土地使用權 可供出售之財務資產		4,886 1,007,448 1,684 1,276,628 2,290,646	3,823 1,000,359 1,418 1,201,163 2,206,763
流動資產 應收貨款 按金、預付款項及其他應收款項 現金及銀行存款	Л	215 42,002 4,279,329 4,321,546	536 39,211 4,489,900 4,529,647
資產總額		6,612,192	6,736,410

綜合財務狀況表 於二○一二年十二月三十一日

	二〇一二年 十二月三十一日 港幣 千元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣千元
權益		
本公司股東應佔權益 股本 儲備	896,814 5,238,248	896,814 5,254,368
非控股權益	6,135,062 140,367	6,151,182 131,479
權益總額	6,275,429	6,282,661
負債		
非流動負債 遞延稅項負債	167,441	154,665
流動負債 已收按金、其他應付款項及應計項目 非控股股東貸款 應付稅項	125,644 - 43,678 169,322	209,966 40,295 48,823 299,084
負債總額	336,763	453,749
權益及負債總額	6,612,192	6,736,410
流動資產淨值	4,152,224	4,230,563
資產總值減流動負債	6,442,870	6,437,326

附註:

一 編製基準及會計政策

本集團已採納自二〇一二年一月一日或以後開始之財政年度生效之所有新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋。截至二〇一二年十二月三十一日止年度之賬目內所採用之會計政策並無重大變動。

於此賬目獲批准日,有以下已發出但未生效及未獲本集團提前採納之準則、修訂及詮釋:

香港財務報告準則第七號(修訂)

香港財務報告準則第九號

香港財務報告準則第九號及第七號(修訂)

香港財務報告準則第十號

香港財務報告準則第十一號

香港財務報告準則第十二號

香港財務報告準則第十號、香港財務報告 準則第十一號及香港財務報告準則第十二號 (修訂)

香港財務報告準則第十號、香港財務報告 準則第十二號及香港會計準則第二十七號

(二○一一年)(修訂)

香港財務報告準則第十三號

香港會計準則第一號(修訂)

香港會計準則第十九號(二〇一一年)

香港會計準則第二十七號(二〇一一年)

香港會計準則第二十八號(二〇一一年) 香港會計準則第三十二號(修訂)

二〇〇九年至二〇一一年週期之年度改進

披露 - 金融資產與金融負債之對銷(1)

金融工具(3)

香港財務報告準則第九號之強制性生效日期及 過渡性披露⁽³⁾

綜合財務報表(1)

合營安排⁽¹⁾

於其他實體權益之披露(1)

綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之

披露:過渡性指引(1)

投資實體⁽²⁾

公平價值之計算(1)

全面收益表中其他項目之呈報(1)

僱員福利⁽¹⁾

獨立財務報表(1)

於聯營公司及合資企業之投資(1)

金融資產與金融負債之對銷(2)

對香港財務報告準則之改進(1)

- (1) 於本集團由二〇一三年一月一日開始之財政年度生效
- (2) 於本集團由二〇一四年一月一日開始之財政年度生效
- (3) 於本集團由二〇一五年一月一日開始之財政年度生效

除香港財務報告準則第9號外,於未來期間採納上述之準則、修訂及詮釋,預期不會對本集團之營運業績及 財務狀況產生重大影響。

香港會計師公會計劃擴大香港財務報告準則第九號並新增有關處理按攤銷成本計量之財務資產減值及對沖會計之要求。因此,香港財務報告準則第九號可能因香港會計師公會取代香港會計準則第三十九號之計劃進一步發展而有所改變。因此,於公佈賬目日量化香港財務報告準則第九號之影響並不切實際。

二 收入及分部資料

收入包括租金及服務收益。年內已確認收入金額如下:

二〇一二年 二〇一一年 **港幣千元** 港幣千元

投資物業之租金及服務收益

87,819

86,366

本集團有兩個可報告分部,包括地產部以及企業部。

由於各業務提供不同服務,以及各分部所涉及之風險及回報均有別於其他分部,因此各分部之管理工作均爲獨立進行。

董事認爲未扣除利息支出及稅項前盈利(「利息及稅前盈利」)能更佳地反映每個部門之表現,故獲使用爲本集團可報告分部之分部業績。利息及稅前盈利獲使用爲本集團內部財務及管理報告,以監控業務表現。

分部資料:

	截至二〇一	二年十二月三十	一日止年度
	地產部 港幣千元	企業部 港幣千元	合計 港幣千元
來自外部客戶之分部收入 - 本公司及附屬公司	87,819		87,819
撥備及應計項目撥回前之分部業績 - 本公司及附屬公司 撥備及應計項目之撥回 未扣除利息支出及稅項前盈利 融資成本 稅項支出	85,957 71,204 157,161 (762) (16,480)	51,686 51,686 	137,643 71,204 208,847 (762) (16,480)
年內溢利	, ,		191,605
分部資產	1,680,360	4,931,832	6,612,192
資產總額			6,612,192
分部負債 應付稅項 遞延稅項負債	118,787 43,678 167,441	6,857 - -	125,644 43,678 167,441
負債總額			336,763
資本開支	691	36	727
利息收益 物業、機器及設備之折舊 租賃土地及土地使用權之攤銷	18,436 (436) (49)	71,333 (1) -	89,769 (437) (49)

二 收入及分部資料(續)

分部資料:(續)

	截至二〇一	一年十二月三十	一日止年度
	地產部 港幣千元	企業部 港幣千元	合計 港幣千元
來自外部客戶之分部收入 - 本公司及附屬公司	86,366		86,366
未扣除利息支出及稅項前盈利 融資成本 稅項支出	79,705 (1,788) (22,011)	42,455 - -	122,160 (1,788) (22,011)
年內溢利			98,361
分部資產	1,665,137	5,071,273	6,736,410
資產總額			6,736,410
分部負債 非控股股東貸款 應付稅項 遞延稅項負債	202,217 40,295 48,823 154,665	7,749 - - -	209,966 40,295 48,823 154,665
負債總額			453,749
資本開支	355	-	355
利息收益 物業、機器及設備之折舊 租賃土地及土地使用權之攤銷	14,959 (687) (83)	61,731 - -	76,690 (687) (83)

地域資料:

本集團主要於香港及中國內地經營業務。呈報地域分部資料時,分部收入乃根據提供服務的地域位置而計算。

截至二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日止年度,所有收入均來自中國內地。

於二〇一二年十二月三十一日及二〇一一年十二月三十一日,非流動資產(不包括可供出售之財務資產)主要位於中國內地。

有關主要客戶之資料:

約港幣九百九十萬元(二〇一一年:港幣九百萬元)之收入產生自一名單一外部客戶,該收入源於地產部並來自中國內地。

三 經營溢利

	二〇一二年 港幣千元	二〇一一年 港幣千元
經營溢利已計入及扣除下列項目:		
<u>計入</u> 撥備及應計項目之撥回 <i>(附註)</i> 出售物業、機器及設備之收益	71,204	- 39
<u>扣除</u> 物業、機器及設備之折舊 租賃土地及土地使用權之攤銷	437 49	687 83
<i>[[]- =</i> + ·		

附註:

截至二〇一二年十二月三十一日止年度之其他收益爲於二〇〇八年出售附屬公司有關法律承諾之風險承擔之撥備及應計項目之撥回。於二〇一二年十二月三十一日,隨著該等承諾於年內屆滿後,其相關風險之承擔本集團已重新評估爲不可能。

四 融資成本

	二〇一二年 港幣千元	二〇一一年 港幣千元
非控股股東貸款之利息 (按要求償還)	762	1,788
五 稅項支出		
	二〇一二年 港幣千元	二〇一一年 港幣千元
本期稅項,香港以外地區 - 本年度撥備 - 過往年度超額撥備 遞延稅項支出	10,350 (3,168) 9,298	11,512 - 10,499
	16,480	22,011

於二〇一二年,本集團於中國內地的附屬公司須按標準稅率 25% (二〇一一年: 25%) 繳納中國內地企業所得稅。

由於本集團截至二〇一二年十二月三十一日止年度並無估計應課稅溢利(二〇一一年:無),故並無就香港利得稅計提撥備。

六 每股盈利

(甲) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二〇一二年	二〇一一年
已發行普通股之加權平均數	8,968,140,707	8,967,252,597
本公司股東應佔溢利(港幣千元)	182,160	91,002
本公司股東應佔每股基本盈利(每股港幣仙)	2.03	1.01

(乙) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃透過調整被視爲假設行使認股權而發行之普通股加權平均數計算。

	二〇一二年	二〇一一年
已發行普通股之加權平均數 認股權調整	8,968,140,707 14,945	8,967,252,597 48,706
	8,968,155,652	8,967,301,303
本公司股東應佔溢利(港幣千元)	182,160	91,002
本公司股東應佔每股攤薄盈利(每股港幣仙)	2.03	1.01

七 股息

董事會建議派發末期股息每股港幣 2.2 仙(二〇一一年:港幣 2.2 仙)或約港幣 197,299,000 元(二〇一一年:港幣 197,299,000 元)。

八 應收貨款

於二〇一二年十二月三十一日及二〇一一年十二月三十一日,應收貨款指並未授出信貸期之應收租金。於十二月 三十一日,以發票日期爲準並扣除撥備後之應收貨款賬齡分析如下:

	二〇一二年 港幣千 元	二〇一一年 港幣千元
0-30 日 31-60 日 61-90 日	181 34 -	420 95 21
	215	536

庫務管理

本集團之主要庫務及融資政策重點爲流動資金管理,將流動資金維持於理想水平之餘,亦同時以具成本效益之方式爲附屬公司之營運提供資金。庫務部門以中央管理形式運作,負責管理本集團之資金需要並監察財務風險,例如關於利息、外匯匯率及交易對方之風險。

於截至二〇一二年十二月三十一日止年度內,本集團並無訂立任何利率或外幣掉期或其 他財務衍生工具交易。

利率風險

除現金及銀行存款與包含於可供出售之財務資產內之上市債務證券外,本集團並無其他 重大計息資產。上市債務證券之利率爲固定。

外匯風險

本集團之收入及經營成本乃按港幣及人民幣計算。本集團亦承受其他貨幣變動風險,主 要爲按美元計算之銀行存款及可供出售之財務資產。

信貸風險

盈餘資金以審慎方式管理,通常以銀行存款方式存放於具有良好信貸評級之金融機構。 高級管理層定期審閱金融機構之信貸評級以管理交易對方信貸風險。

本集團可供出售之財務資產於盧森堡及新加坡上市,於二〇一二年十二月三十一日獲得 穆迪及標準普爾評爲A3/A-信貸評級。

資本及流動資金

於二〇一二年十二月三十一日,本集團之現金及現金等值、連同其他上市投資共值 港幣五十五億五千六百萬元(二〇一一年:港幣五十六億九千一百一十萬元)。其中 88.3%以美元計算,11.6%以人民幣計算,其餘則按其他不同貨幣計算。

於二〇一二年十二月三十一日,本集團並無任何借貸。於二〇一一年十二月三十一日,本集團之借貸總額爲港幣四千零三十萬元,此乃本集團附屬公司非控股股東之貸款。 於二〇一一年十二月三十一日,按債務總額除以股東權益總額計算之資本負債比率爲 0.6%。

現金流量

本集團維持穩健之財務狀況。於截至二〇一二年十二月三十一日止年度,經營業務所得現金淨額及投資業務所用現金淨額分別爲港幣一億二千一百二十萬元(二〇一一年:港幣一億零九十萬元)及港幣一億三千三百三十萬元(二〇一一年:港幣一千七百三十萬元)。年內之大部分資金流出主要包括派付末期股息及償還貸款予一名非控股股東。

抵押及或有負債

於二〇一二年十二月三十一日及二〇一一年十二月三十一日,本集團並無抵押任何資產,亦無提供任何擔保。

人力資源

於二〇一二年十二月三十一日,本集團僱用四十九名員工(二〇一一年:五十四名)。 於截至二〇一二年十二月三十一日止年度內,僱員薪酬成本總額(包括董事酬金)共 計港幣一千四百六十萬元(二〇一一年:港幣一千三百四十萬元)。

本集團確保僱員之薪酬及福利水平具有競爭力,並會就僱員之個別表現按本集團之薪酬及花紅制度作出獎勵。僱員之薪酬及福利每年均進行檢討。

審閱賬目

本公司及其附屬公司截至二〇一二年十二月三十一日止年度之綜合賬目已經由本公司之審核委員會審閱,並由本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。無保留意見之核數師報告將刊載於致股東之年報內。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二〇一三年五月九日(星期四)至二〇一三年五月十四日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續,以釐定出席二〇一三年股東週年大會並於會上投票之股東資格。

爲確保有權出席二〇一三年股東週年大會並於會上投票,所有股份過戶文件連同有關股票,必須於二〇一三年五月八日(星期三)下午四時三十分前一倂送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址爲香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室,以辦理股份過戶登記手續。

建議派發末期股息之記錄日期

釐 定 股 東 享 有 建 議 派 發 末 期 股 息 資 格 之 記 錄 日 期 將 爲 二 〇 一 三 年 五 月 二 十 一 日 (星 期 二)。

為確保於二〇一三年五月三十日(星期四)可享有建議派付之末期股息之資格,所有股份過戶文件連同有關股票,必須於二〇一三年五月二十一日(星期二)下午四時三十分前一併送達本公司香港股份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 至 1716 室,以辦理股份過戶登記手續。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二〇一二年十二月三十一日止年度內,本公司及其任何附屬公司概無購回或出 售本公司任何上市證券。此外,本公司於年內亦無贖回其任何上市證券。

遵守企業管治常規守則及企業管治守則

本公司相信有效的企業管治常規是保障股東及其他利益相關人士權益與提升股東價值的基本要素,因此致力達致並維持最符合本集團需要與利益的高企業管治水平。

香港聯合交易所有限公司對香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則已作出多項修訂,並改稱爲企業管治守則(「經修訂守則」,連同前守則稱爲「管治守則」),自二〇一二年四月一日起生效。

本公司已於截至二〇一二年十二月三十一日止年度內遵守年內適用的管治守則的所有守則條文,惟經修訂守則之有關提名委員會的守則條文除外。本公司已考慮成立提名委員會的裨益,惟認爲由董事會共同審閱、商議及批准董事會的架構、規模及組成以及於適當時委任任何新董事,乃符合本公司的最佳利益。董事會肩負確保該會由具備配合本集團業務所需的才能與經驗之人士組成,以及委任具備相關的專業知識與領袖特質的適當人選進入董事會,務求與現有董事的才能互相配合。此外,董事會亦整體負責於適當時審訂董事(包括董事會主席與董事總經理)的繼任計劃。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

截至二〇一二年十二月三十一日止年度,董事會已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」),作爲本集團有關董事進行證券交易之紀律守則。標準守則已作出更新以反映於二〇一三年生效的上市規則的近期修訂。所有董事均確認彼等於整個二〇一二年內均已遵守標準守則。

股東週年大會

本公司將於二〇一三年五月十四日(星期二)舉行股東週年大會。股東週年大會之通告將於稍後刊登並寄發予股東。

企業策略

本公司之基本策略是要提升股東之長遠回報總額。爲達致此目標,本集團之策略爲以穩建的財務基礎締造可持續的回報。有關本集團之表現、本集團產生或保存較長遠價值之基礎,以及達成本集團目標之策略,請參閱主席報告及業務回顧之討論與分析。

過往表現及前瞻性陳述

本公告所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質,過往表現並不保證本集團日後之業績。本公告或載有基於現有計劃、估計與預測作出之前瞻性陳述及意見,而當中因此涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。本集團、各董事、僱員或代理概不承擔(a)更正或更新本公告所載前瞻性陳述或意見之任何義務;及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不正確而引致之任何責任。

於本公告日期,本公司之董事爲:

執行董事:

霍建寧先生*(主席)* 黎啟明先生*(副主席) (兼周胡慕芳女士之替任董事)* 徐建東先生*(董事總經理)* 周胡慕芳女士 施熙德女士 *(兼霍建寧先生之替任董事)*

香港,二〇一三年三月十九日

* 僅作識別之用

非執行董事:

夏佳理先生

獨立非執行董事:

關啟昌先生 (兼夏佳理先生之替任董事) 林家禮博士 (兼藍鴻震先生之替任董事) 藍鴻震先生

