

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。



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

### 二〇一二年度末期業績公告

#### 創建明天的紀錄性年度

#### 摘要

- 核心盈利超逾港幣一百一十億元，較二〇一一年增加 37%，是九龍倉的新紀錄。
- 應佔盈利港幣四百七十億元，較二〇一一年增加 55%，刷新另一項紀錄。
- 此外，於年結時以市價計算相比購入綠城股份成本價出現每股港幣 9 元的盈餘，該盈餘總額達港幣四十七億元。
- 海運大廈新租約鞏固了海港城在廣東道上的領導地位。
- 投資物業組合於二〇一二年年結市值為港幣二千三百二十億元(於二〇〇九年年結為港幣一千一百五十億元)。
- 海港城和時代廣場的合計市值約值(以每股九龍倉股份計算)港幣 58 元。
- 來自內地的租金收入首次超越港幣十億元。
- 適時對綠城作出策略性投資增加九龍倉中國發展的協同作用及即時獲支付股息。
- 於內地的應佔發展土地儲備增加 50% (至一千八百萬平方米)。

- 應佔內地物業銷售額（不包括綠城）人民幣一百五十億元，較目標高出 50%。二〇一三年的目標為人民幣二百億元。
- 上述新長線投資後，負債淨額與總權益比率維持於穩健水平的 21.7%。
- 全年股息港幣 1.65 元（較二〇一一年增加 56%，為核心盈利的 45%）。
- 創建香港明天，集團的目標是由每年核心盈利中撥出最多 1% 用於支持公益及社區活動。

## 集團業績

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，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 37% 至港幣一百一十億四千萬元。每股核心盈利為港幣 3.64 元（二〇一一年：港幣 2.70 元）。

若計入投資物業重估盈餘及特殊項目，股東應佔集團盈利則為港幣四百七十二億六千三百萬元（二〇一一年：港幣三百零五億六千八百萬元）。每股基本盈利為港幣 15.60 元（二〇一一年：港幣 10.22 元）。

## 股息

第一次中期股息每股港幣 0.45 元（二〇一一年：港幣 0.36 元）已於二〇一二年九月二十八日派發。董事會已宣布，在二〇一三年六月六日派發第二次中期股息每股港幣 1.2 元（二〇一一年：港幣 0.7 元），予在二〇一三年五月二十八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

### 香港物業投資

#### 海港城

營業額（不包括酒店）增加 14% 至港幣六十二億四千三百萬元，營業盈利則增加 13% 至港幣五十三億六千七百萬元。海港城的市值（三間酒店不計在內，以及連同海運大廈

21年新租約)已在二〇一二年年結時獲重估為港幣一千二百五十億元,較二〇一一年增加34%,佔集團營業資產的36%。

## 商場

香港的整體零售業銷售額在二〇一一年錄得過去十年最佳表現後,在二〇一二年錄得9.8%的溫和增長。零售市場在年初形勢向好,其後消費者情緒受到外圍不利環境所影響。在歐債危機喘定及美國經濟穩步復甦的情況下,市況在二〇一二年下旬好轉。

海港城在二〇一二年表現強健,端賴其地利、巧妙的商戶組合及強勢的市場推廣策略。零售銷售總額錄得13%增長,達創紀錄的港幣三百一十億元,或每月每平方呎約港幣2,600元。海港城在香港零售業銷售額的市場佔有率進一步增加至6.9%,傲視同儕,繼續展現其在市場上的領導地位。

海港城商場部分的營業額增加18%至港幣四十二億二千三百萬元,二〇一二年年杪的承租率維持於接近100%。

海港城座落於香港最繁華的購物區的心臟地段,是赫赫有名的世界級購物地點之一,不單在規模上是全球最大型商場,租戶銷售總額亦稱冠。海港城佔地二百萬平方呎,巧妙配搭不同檔次定價的店舖組合,為顧客提供賞心悅目的購物娛樂環境。

海港城在二〇一二年邀得眾多著名品牌進駐,包括 *Miu Miu*、*Galliano*、*Emilio Pucci*、*Brunello Cucinelli*、*Repetto*、*Gap* 和 *Samsung*,以及首度登場國際知名的 *Alexander Wang*、*Bathing Ape Kids*、*Silver Cross* 及 *Aland*,令選擇更為豐富及多元化。食肆方面有米芝蓮星級大廚 *Sergi Arola's Vi Cool Sergi Arola*、*Maison Eric Kayser*、*Laduree*、*Greyhound Café* 及 *Dressed Salad* 加盟。名牌童裝旗艦店 *Gucci Kids*、*Burberry Kids*、*Fendi Kids* 及 *Miss Blumarine* 等進駐海運大廈 *Kid X*,令 *Kid X* 儼如獨一無二的「迷你廣東道」。

同時,集團繼續更新及改造海港城,為顧客帶來新鮮感,並盡量提升商場價值。*Fendi* 及 *Giorgio Armani* 兩個品牌在廣東道開設多層旗艦店,*Gap* 則於港威第三階開設16,000平方呎的店舖,這些新店舖均由酒店及寫字樓大堂等非商場面積改造而成。

市場推廣方面,除一年一度甚具代表性的聖誕及農曆新年節日布置外,海港城亦舉辦了一連串有趣好玩的活動以刺激人流及零售銷售額。二〇一二年舉行的「多啦A夢」及「岳敏君」展覽甫開幕即成為城中熱話,備受讚賞及歡迎,吸引大量本地市民及遊客。

海港城將繼續致力提升其無可比擬的地位,創富增值,鞏固競爭優勢,在市場上保持領先地位。

## 寫字樓

市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充、新租約及遷離商業中心區所帶動。在續租租金增長的支持下，營業額增加 6% 至港幣十七億一千萬元。新租約租金輕微增加，二〇一二年年杪的出租率攀升至 97%。

海港城依然是跨國、內地及本地企業營商的熱門選擇。其位置優越，交通網絡四通八達，配合大型購物商場、三間馬哥孛羅酒店、健身中心及私人會所等全面的周邊設施，與「純寫字樓」相比，海港城盡享無可匹敵的競爭優勢。

年內續租率維持在 62% 的合理水平，租金升幅理想，續租的包括主要租戶如 *Sony Corporation*、*聯合航空*、*美國友邦保險*、*英國保誠保險*、*Roberto Cavalli* 及 *三寶珠寶*。

物業管理團隊將繼續提升海港城物業質素，靈活應對市場轉變，以期在日趨激烈的競爭環境中保持領先地位。

## 服務式住宅

營業額增加 3% 至港幣三億一千萬元，出租率於二〇一二年年杪維持於 85%。

## 時代廣場

從市場上收回 17% 零售總面積進行大規模翻新令增長率較近年緩和。營業額增加 10% 至港幣十九億零八百萬元，營業盈利增加 10% 至港幣十六億七千八百萬元。時代廣場的市值已在二〇一二年年結時獲重估為港幣四百四十億元，較二〇一一年增加 18%，佔集團營業資產的 13%。

## 商場

時代廣場是香港最成功的直立式商場，其成功端賴獨特的 16 層設計、多元化的商戶組合以及直接連繫港鐵並位於港島銅鑼灣黃金購物區。儘管年內因搬遷戲院而從市場上收回約 85,000 平方呎可出租面積或 17% 零售總面積，時代廣場的零售銷售總額維持 1.5% 增長至港幣九十三億元。按每平方呎計算，時代廣場的零售銷售額較二〇一一年增長 15% 至逾港幣 1,700 元。

時代廣場商場部分的營業額增加 7% 至港幣十三億五千二百萬元，二〇一二年年杪的出租率維持於 100%（騰空進行整修的樓面面積不計在內）。

為增加時代廣場的競爭力而進行的戲院搬遷工程正按計劃進行，位於地下及低層的新商店以及位於 12 樓和 13 樓的新戲院計劃在二〇一三年下半年啟業。

為提供更豐富的產品選擇，時代廣場於年內進一步調整租戶組合，引入了 *卡地亞*、*Chaumet*、*Loewe*、*George Jensen*、*Black Barrett*、*IWC*、*Omega*、*Jill Stuart*、*Repetto* 及

三星等國際及流行品牌。另外亦遷移了若干現有租戶，包括 *Chanel Beaute*、*Links of London*、*A.T. by Atsuro Tayama*、*Furla*、*Bose* 及 *Jurlique*，以提升購物體驗。*BLT Burger* 於時代廣場開業，進一步擴闊餐飲選擇。

時代廣場創新的市場推廣繼續吸引購物顧客的注視，並將時代廣場打造成「**The Place of Happenings**」。除夕蘋果倒數活動依然是香港最受歡迎的活動之一。時代廣場在聖誕期間設置「**Lego 聖誕村**」，慶祝該丹麥玩具製造商八十週年紀念。年內亦舉辦了若干大型藝術文化活動，如方力鈞藝術展、韓國當代藝術展及英國節。

戲院搬遷完成後將會進一步強化時代廣場的分區策略及商場內的購物人流分布。時代廣場將繼續完善品牌組合，為顧客提供全面而獨特的購物體驗，以鞏固其作為香港必到購物地標的領導地位。

### **寫字樓**

寫字樓部分在續租租金增長的支持下，營業額增加 17% 至港幣五億五千六百萬元。二〇一二年年杪的出租率維持於 98% 的高水平。

時代廣場寫字樓仍為從事服務及消費品行業的跨國企業首選的營商據點。續租率維持於 67%，續租的包括 *華特迪士尼*、*劉榮廣伍振民*、*Assicurazioni Generali*、*EF Education*、*Bates Asia* 及 *JT International*。年內新租戶包括 *Alliance Global*、*Forex Trade*、*Chanel*、*Workday Asia*、*Unity* 及 *Kosei International*。*Apple*、*Aon Hong Kong*、*L'Oreal*、*Google*、*連卡佛*、*Honda Motor* 及 *Balenciaga* 則進行內部擴充。

### **荷里活廣場**

營業額增加 11% 至港幣四億二千萬元，營業盈利增加 10% 至港幣三億零七百萬元。平均出租率維持於 99%。

荷里活廣場成功重新定位及調整租戶組合，二〇一二年的零售銷售額增長 15% 至港幣二十四億元或每月每平方呎港幣 570 元。作為以東九龍市民為主要目標顧客的購物商場，荷里活廣場成功立足該區。

### **香港馬哥孛羅酒店**

位於海港城的馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店在二〇一二年繼續受惠於本港暢旺的入境旅遊及強勁的酒店房需求。三間酒店座落尖沙咀心臟地帶，又處於海港城之內，盡享地利，對商務及消閒旅客甚為方便。

香港三間馬哥孛羅酒店於二〇一二年的整體入住率達 85%，平均房租增加 8%。香港酒店表現強健，入住率上升 7 個百分點至 91%。太子酒店及港威酒店的客房正進行翻新，

計劃於二〇一三年完成。

## 中國物業投資

由於上海會德豐國際廣場及重慶時代廣場作出的貢獻遠高於去年，此分部的營業額增長 26% 至港幣十億零五百萬元，營業盈利增加 29% 至港幣六億三千四百萬元。中國的投資物業的市值在二〇一二年年結時獲重估為港幣一百六十億元。

上海會德豐國際廣場座落黃金地段南京西路，其獨特設計及國際級管理陸續吸引跨國公司及大型企業租戶。於二〇一二年年杪已有 92% 的寫字樓樓面獲承租。平均即期租金維持於每月每平方米人民幣 430 元，最高全價租金則為每月每平方米人民幣 476 元，躋身上海寫字樓租金最高之列。年內承租的著名租戶包括 *Daiichi Sankyo*、*SAP*、*Tod's* 及 *Luenmei*。是項物業在二〇一二年仍處於首個租賃週期，租金回報率已增加至 13%。會德豐國際廣場的市值在二〇一二年年結時獲重估為港幣八十三億元。

大連時代廣場的商場出租率於年杪時維持於 100%。租戶組合獲進一步調整，引入 *Chanel*、*Bottega Veneta*、*Tod's*、*Versace* 及 *Sportmax*，另外 *Dior Homme* 則進行了擴充。大連時代廣場致力維持其於東三省高檔奢侈品商場的領導地位。營運至今僅四年，租金回報率在二〇一二年已飆升至 59%。

重慶時代廣場於二〇一一年七月重新開幕，商場出租率於年杪時維持於 94%。現時除了原本已進駐一階的國際一線頂級品牌外，年青潮流服飾品牌 *Armani Exchange*、*Anteprima Wirebag*、*CARAT* 及 *Pandora* 等亦進駐其它樓層，豐富整體產品選擇。二〇一二年的租金回報率維持於 22%。

成都時代奧特萊斯自二〇〇九年十二月開幕即成為成都最受歡迎的奧特萊斯。時代奧特萊斯緊鄰成都雙流國際機場，在二〇一二年接待了二百三十萬名旅客。營運至今僅三年，二〇一二年的租金回報率逐步上升至 30%。

大上海時代廣場的商場自二〇一二年五月起暫停營業進行翻新（*Wagas Express Café* 及 *Zara* 除外），計劃於二〇一三年第三季重新開幕，屆時將帶來煥然一新的租戶組合及主要店舖。

## 國際金融廣場

集團正在中國發展五個國際金融廣場，規模媲美海港城和時代廣場。當五個項目在二〇一三年至二〇一六年陸續落成時，集團在香港及中國的商用物業及商場面積將會倍增。

成都國際金融廣場第一期（包括佔地 200,000 平方米的超級大型商場及甲級寫字樓）計劃於二〇一三年下半年落成。商場的預租情況勝預期，年杪時已有 80% 商場樓面獲承租，租金水平亦較預計為高。成都國際金融廣場以海港城的成功為模範，矢志成為華西地區一站式旗艦購物地標，提供最多元化的商戶組合及娛樂設施。紅星路亦將打造成媲美香港的廣東道，成為雙層旗艦店的落腳點。商場地面樓層已獲 *Dolce & Gabbana*、*Emporio Armani*、*Fendi*、*Giorgio Armani*、*Prada*、*Tod's* 等時裝名牌承租。眾多珠寶手錶品牌包括 *Chaumet*、*Frank Muller*、*Jaeger-LeCoultre*、*Piaget* 及 *Van Cleef & Arpels* 則承租了地面第三階的樓面。為提升購物氣氛，時裝概念店包括 *Uniqlo* 及領導時裝潮流的 *I.T.集團* 將在較高樓層提供時尚街頭服飾，而 *UA* 戲院及保齡球場則為購物顧客提供娛樂。商場計劃於二〇一四年第一季開業，項目將於二〇一四年全面落成。

無錫國際金融廣場座落無錫新中央商務區太湖廣場，由一座樓高 340 米的地標大樓及另外兩座大樓組成，提供甲級寫字樓及五星級酒店，總樓面面積為 271,000 平方米，計劃於二〇一四年全面落成。

重慶國際金融廣場座落重慶新中央商務區江北城，是長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽全江景，附近有三條大橋及輕軌 6 號綫及 9 號綫貫通，交通便捷。項目是集團與中國海外發展各佔五成權益的合營項目，集團應佔樓面面積為 234,000 平方米。項目包括一個 102,000 平方米的商場平台，以及建於平台上一座具代表性的 300 米地標塔和四座大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級酒店，計劃於二〇一五年全面落成。

蘇州國際金融廣場座落蘇州新中央商務區蘇州工業園區，是一幢樓高 450 米的商業摩天地標，俯瞰金雞湖，集甲級寫字樓、可飽覽蘇州市全景的高級天際酒店及豪華公寓於一身，集團佔 80% 權益，應佔樓面面積為 278,000 平方米，計劃於二〇一六年全面落成。

長沙國際金融廣場座落芙蓉區解放路黃金地段，總樓面面積為 725,000 平方米。項目包括一座具代表性的 452 米高塔，以及一座 300 米高塔建於佔地 229,000 平方米的超級大型商場之上，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級酒店。計劃中的商場將會比成都國際金融廣場及海港城的商場更大，成為長沙及華中最大型的購物商場之一，迎合當地持續增長的消費需求。項目計劃於二〇一六年全面落成。

## 地產發展

### 中國地產發展

中國地產發展仍然是額外增長的主要動力來源。物業落成量在二〇一二年有所增加，有 758,000 平方米落成及確認入賬，二〇一一年則為 546,000 平方米。來自附屬公司項目的營業額增加 51% 至港幣九十五億七千三百萬元，營業盈利增加 57% 至港幣三十五億

六千二百萬元。年內確認入賬的主要包括上海璽園、成都天府時代廣場及無錫時代上城。

銷售步伐持續加快。二〇一二年有七個位於成都、佛山、杭州和廣州的新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，集團目前有三十個項目在市場上銷售，遍布十二個城市。

按集團應佔份額計算，二〇一二年合共售出一百三十萬平方米的物業，銷售所得為人民幣一百五十億元，較二〇一一年多 18%，較目標多 50%。所有主要地區皆有穩健增長，顯示當地對優質發展項目積壓的需求，以及集團的銷售執行能力。於二〇一二年年杪，未確認銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣一百五十七億元，涉及 1,448,000 平方米的物業。

年內集團在北京、上海、成都、大連及常州購入了六個地產發展地塊，應佔樓面面積為八十四萬平方米，作價人民幣四十八億元。二〇一二年年杪，土地儲備合共維持於一千二百三十萬平方米，遍布十五個城市。

二〇一三年三月以人民幣十三億元新增一個位於上海浦東區的住宅項目，樓面面積為 97,900 平方米。項目三河環抱，毗鄰將於二〇一四年落成的 16 號綫地鐵站。

## **華東 銷售**

華東地區的已簽約銷售額較二〇一一年增長 21%。現時有十二個項目在五個城市銷售。

杭州方面，九龍倉·碧璽第一期和君廷在十二月推出市場預售，迅即分別售出共 7,400 平方米及 14,500 平方米，銷售所得分別為人民幣二億五千萬元及人民幣九千萬元。

蘇州時代上城加推期數，進一步售出 197,700 平方米，銷售所得為人民幣二十二億元。無錫時代上城售出 123,000 平方米，銷售所得為人民幣十億元。常州時代上院加推期數預售，進一步售出 112,600 平方米，銷售所得為人民幣七億七千萬元。上海璽園於年內進一步售出 15,900 平方米，銷售所得為人民幣七億零五百萬元。

其它正推售的項目包括無錫的時代上河及璽園、蘇州的國賓一號及雍景灣、上海的新華路一號，以及杭州的高爾夫藝墅。

## **購入地塊**

九月份，集團透過與綠城中國控股有限公司（「綠城」）及融創中國控股有限公司的合營企業合組發展項目購入了上海浦東新區一幅 60,200 平方米的住宅用地，集團佔該項目



50%權益，應佔樓面面積為 36,100 平方米的。現正進行設計規劃。

十二月份，集團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，集團佔該項目 27% 權益，應佔樓面面積為 133,000 平方米。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。

十二月份，集團購入了常州新北區一幅 109,600 平方米的住宅用地，毗連鳳凰湖。項目的總樓面面積為 245,000 平方米，現正進行設計規劃。

### **發展進度**

上海璽園由十一幢中等建築高度的多層式樓房（共 510 個連裝修單位）及一個豪華住客會所組成，已於二〇一二年六月全面落成。無錫時代上城若干期數已於期內落成，涉及 127,000 平方米的樓面面積。常州時代上院現正進行建築工程，計劃於二〇一四年全面落成。國賓館、五星級酒店及服務式公寓則將於二〇一三年至二〇一四年分階段落成。其它華東發展項目的興建進度皆符合計劃。

## **華西**

### **銷售**

華西地區的已簽約銷售額較二〇一一年增長 21%。現時有九個項目在成都及重慶銷售。

成都方面，環球貿易廣場名為天曜的住宅部分及雙流發展區時代小鎮於四月及十二月推出市場預售。天府時代廣場及時代·晶科名苑分別進一步售出 82,800 平方米及 96,400 平方米，銷售所得分別為人民幣十四億八千四百萬元及人民幣十億四千九百萬元。雍錦匯及御園的銷情理想。

重慶方面，寰宇天下推出首數期零售單位及加推數期住宅單位，集團應佔銷售所得為人民幣五億五千五百萬元。國際社區進一步售出 85,300 平方米，集團應佔銷售所得為人民幣六億六千二百萬元。紫御江山亦受市場歡迎。

### **購入地塊**

十一月份，集團購入了成都一幅 74,400 平方米的住宅用地。該地塊位於雙流區，總樓面面積為 222,000 平方米，計劃發展為成都南部優質住宅社區。現正進行設計規劃。

### **發展進度**

成都方面，時代小鎮的建築工程於二〇一二年第二季展開。時代·晶科名苑再有四幢分層住宅於二〇一二年六月落成。其餘分層住宅及一幢寫字樓現正施工中，計劃於二〇一四年全面落成。天府時代廣場最後一幢寫字樓計劃於二〇一三年落成。雍錦匯第一座及

御園第一期（八幢分層住宅）計劃於二〇一三年落成。

重慶方面，國際社區、寰宇天下及紫御江山皆施工中，這些項目皆透過與中國海外發展合組的合營企業發展，集團持有的權益由 40% 至 55% 不等。

## **華南 銷售**

華南地區的已簽約銷售額較二〇一一年增長 41%。現時有五個項目在佛山及廣州銷售。

佛山方面，依雲天滙和依雲曦城的第一期在三月及四月推出市場預售，分別售出共 34,300 平方米及 29,000 平方米，集團應佔銷售所得分別為人民幣三億九千四百萬元及人民幣二億二千萬元。按集團應佔份額計算，依雲水岸及依雲上城分別進一步售出 50,860 平方米及 35,100 平方米，銷售所得分別為人民幣八億四千二百萬元及人民幣三億四千五百萬元。這四個項目皆透過與招商地產各佔一半權益的合營企業發展。

廣州方面，東薈城第一期於十一月推出市場預售。按集團應佔份額計算，迅即售出共 17,700 平方米，銷售所得為人民幣二億三千三百萬元。此項目與萬科企業股份有限公司及招商地產合營發展，集團佔 33% 權益。

## **發展進度**

佛山依雲水岸第三期及依雲上城第二期於二〇一二年落成。廣州東薈城的建築工程於年內展開，計劃於二〇一五年全面落成。其它發展項目皆按計劃進行。

## **其它地區 銷售**

天津方面，按集團應佔份額計算，北寧灣進一步預售了 90,900 平方米，銷售所得為人民幣十一億四千四百萬元。雍華府的銷情亦理想。

## **購入地塊**

二月份，集團透過合營企業在北京朝陽區購入一幅 72,700 平方米的住宅用地，集團目前佔該合營企業 33% 權益，其餘權益由招商地產及華僑城集團持有。按集團應佔份額計算，該項目提供 60,000 平方米的樓面面積，而且鄰近未來地鐵站。建築工程於二〇一二年第四季展開，計劃於二〇一五年全面落成。

十一月份，集團透過與綠城各佔六成及四成權益的合營企業在大連市中山區購入了一幅 85,700 平方米的住宅用地，集團應佔 144,000 平方米的樓面面積。該發展項目坐擁自然美景，交通網絡完善。現正進行設計規劃。

## **發展進度**

天津雍華府於二〇一二年落成。武漢及北京住宅發展項目的建築工程於二〇一二年第四季展開。其它發展項目皆按計劃進行。

## **綠城**

於二〇一二年六月八日，集團與綠城訂立了認購及投資協議，據該等協議，綠城分別發行新股份及永續次級可換股證券予本集團。該等交易在二〇一二年八月二日完成，集團持有綠城 24.6% 權益及永續次級可換股證券，合共作價約港幣五十三億元。集團對綠城的投資是長遠的，與集團持續擴展中國地產投資及發展業務的策略相輔相成。

綠城在地產發展方面實力雄厚，而集團在財務管理及商用物業管理方面的能力亦無容置疑，本集團預期將來會有更多策略性合作機會。集團於二〇一二年下半年透過與綠城合組的合營企業在上海及大連購入兩幅住宅用地正是更緊密合作及協同的上佳例子，有利集團長遠發展。

## **香港**

### **銷售**

位於荃灣的 One Midtown 是一幢擁有總樓面面積 644,000 平方呎的工貿／高樓底高廈，於二〇一二年六月落成，使集團得以於期內確認港幣二十六億元的營業額及港幣十三億元的營業盈利。

集團於二〇一二年以港幣十三億元售出位於沙田的商業項目匯達大廈，面積 349,000 平方呎。

## **發展進度**

聶歌信山已獲批總綱發展藍圖。此項目與南豐集團各佔一半權益合營發展，提供 162,000 平方呎位於山頂的應佔樓面面積，將發展為可飽覽維多利亞港全景的超級豪華住宅，現正進行建築工程。

山頂物業組合（包括種植道 1 號及 11 號以及山頂道 77 號）的重建工程按計劃進行。

位於九龍灣的九龍貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為 829,000 平方呎，現正申請修訂土地契約。

油塘貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為 256,000 平方呎。修訂土地契約所須的補地價款項已於七月支付，現正進行地基工程。

油塘灣合營項目已於二〇一三年二月獲城市規劃委員會批出總綱發展藍圖，集團佔約

15% 權益。項目包括十二幢住宅及商廈，總樓面面積約為四百萬平方呎。

九倉電訊廣場已獲准重建為甲級商業高廈，其總樓面面積為 596,200 平方呎。修訂土地契約所須的補地價款項已支付。

### **馬哥孛羅酒店**

馬哥孛羅目前在亞太區經營其擁有或管理的十三間酒店。二〇一二年新增佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店及蘇州馬哥孛羅酒店。十間新酒店將於未來五年在內地城市長沙、常州、成都、重慶、貴陽、蘇州、天津及無錫以及菲律賓馬尼拉和泰國曼谷相繼開業，大大拓展馬哥孛羅的網絡。

頻繁的商務旅遊及大量入境旅客帶動區內酒店及旅遊服務業。酒店及會所的總收入增長 9% 至港幣十三億九千一百萬元，營業盈利增加 5% 至港幣三億九千一百萬元。

全部馬哥孛羅酒店在其所位處的地區皆表現強勁。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率維持於 85%，平均房租增加 8%。武漢馬哥孛羅酒店繼續在當地市場佔有主導地位。市場對佛山及蘇州的馬哥孛羅新酒店的反應理想。

### **現代貨箱碼頭**

歐債危機及美國經濟放緩的陰霾依然籠罩全球貿易增長。二〇一二年華南地區的貨櫃吞吐量溫和增長 0.7%。香港的吞吐量輕微增長 0.3%，深圳的吞吐量增加 1.1%。二〇一二年深圳及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為 55% 及 45%。

現代貨箱碼頭的綜合收入減少 13% 至港幣二十九億六千九百萬元，主要因為二〇一一年有一次性收入。若不計入是項一次性影響，綜合收入則減少 6.3%。綜合營業盈利下跌 26% 至港幣十一億四千二百萬元。香港的吞吐量下跌 9% 至四百八十萬個標準箱。

內地方面，期內蘇州太倉國際門戶的吞吐量增長 1% 至一百五十萬個標準箱，深圳大鵬灣碼頭（一期）則處理了 572,000 個標準箱。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量增加 11% 至四百五十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益）則處理了三百三十萬個標準箱。

現代貨箱碼頭立足於中國兩大製造業區珠江三角洲和長江三角洲，位置極其有利，能受惠於中國蓬勃的經濟及歐美市場的復甦。

### **其它業務**

集團的其它業務包括有線寬頻、九倉電訊、天星小輪及香港空運貨站。

## 有線寬頻

年內競爭壓力持續高企，經營環境充滿挑戰。

收費電視客戶數目在過去數年增長強勁，但年內有跡象顯示，電視市場訂戶基數已快將飽和。期間集團的收費電視銷售總額與去年相若，惟購買倫敦奧運會及多個歐洲足球聯賽等節目播映權均涉及十分高昂的成本開支。寬頻上網和電話服務市場競爭仍然激烈，同時市場上的減價戰亦影響了集團的營業額和客戶數量。

綜合營業額增加 1% 至港幣二十一億二千七百萬元，淨虧損為港幣二億七千八百萬元。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣一億八千八百萬元。

## 九倉電訊

九倉電訊於二〇一二年再次錄得破紀錄的營業額及盈利，收入增加 4% 至港幣十八億二千六百萬元，營業盈利上升 9% 至港幣二億五千萬元。由於「十全網」將「光進銅退」引入全港 95% 商業客戶的投資高峰期已過，淨現金流入狀況開始復原。二〇一二年年杪已達成計劃覆蓋率的 90%。市場佔有率增加，以及特色項目如港交所 SDNet 廣域網絡所作出的貢獻，令數據及系統結合業務蓬勃，推動增長勢頭。

## 天星小輪

天星小輪經營來往尖沙咀至中環及來往尖沙咀至灣仔兩條港內線渡輪航線。為改善非船費收益，天星小輪已展開尖沙咀碼頭天台重建計劃，將碼頭天台改建成食肆。

## 香港空運貨站

由於亞洲及中東市場健康發展，即使歐美市場需求持續疲弱，香港空運貨站（集團佔其 20.8% 權益的聯營公司）二〇一二年的吞吐量仍錄得 2% 增幅。在吞吐量而言，二〇一二年標誌香港空運貨站第二個最佳年份，達二百八十萬噸。

## 財務評議

### (I) 二〇一二年度業績評議

二〇一二年集團的財務業績刷新多項紀錄，核心盈利較二〇一一年上升 37% 至港幣一百一十億四千萬元，創下新高，主要由於集團的租金收入持續增長，以及地產發展物業盈利不斷上升。再加上若干特殊會計收益及投資物業重估盈餘增加，股東應佔集團盈利亦創新高，增加 55% 至港幣四百七十二億六千三百萬元。

## 收入

集團收入增加 29% 至港幣三百零八億五千六百萬元（二〇一一年：港幣二百四十億零四百萬元），乃受惠於來自香港及內地物業銷售的較高貢獻及地產投資分部收入增加。

地產投資方面，在商場租戶的銷售錄得佳績及寫字樓續租租金持續上升（尤其是海港城及時代廣場）的支持下，來自香港的收入增加 11% 至港幣八十八億七千五百萬元。來自內地的租金收入亦增加 26% 至港幣十億零五百萬元，乃受惠於上海會德豐國際廣場及翻新後的重慶時代廣場收入的增加。酒店收入增加 9% 至港幣十三億九千一百萬元，乃受房租增加以及出租率維持於高水平所帶動，雖然同時亦受港威酒店翻新工程所影響。總體而言，地產投資分部的收入錄得 12% 增幅，至港幣一百一十二億七千一百萬元。

地產發展續有收成，確認銷售額增加 92% 至港幣一百二十二億零七百萬元（二〇一一年：港幣六十三億四千三百萬元）。收入確認主要來自內地的成都天府時代廣場、上海璽園及無錫時代上城合共港幣九十五億七千三百萬元及來自香港的 One Midtown 港幣二十六億三千四百萬元。

年內集團錄得已簽訂的物業銷售額（合營項目及聯營公司（綠城除外）的應佔銷售額包括在內）合共為人民幣一百五十億元（二〇一一年：人民幣一百二十七億元），來自超過十個內地城市。於二〇一二年年杪，未確認銷售額增加至人民幣一百五十七億元（二〇一一年：人民幣一百三十五億元），尚待各項物業分階段落成時確認入賬。

物流收入下跌 13% 至港幣三十億七千萬元（二〇一一年：港幣三十五億二千萬元），是全球貿易增長放緩令現代貨箱碼頭所處理的吞吐量較少而導致其收入減少所致。

通訊、媒體及娛樂的收入增加 2% 至港幣三十九億五千三百萬元（二〇一一年：港幣三十八億六千三百萬元），其中九倉電訊及有線寬頻收入分別增加 4% 及 1%。

## 營業盈利

受物業投資及地產發展的理想盈利貢獻所支持，集團營業盈利增加 24% 至港幣一百四十一億七千萬元（二〇一一年：港幣一百一十三億八千八百萬元）。

地產投資依然是最大盈利貢獻分部，營業盈利增加 11% 至港幣八十五億七千八百萬元（二〇一一年：港幣七十六億九千四百萬元）。海港城（不包括酒店）和時代廣場的盈利貢獻分別增加 13% 及 10%。內地的物業組合不斷擴張，其營業盈利增

長 29%，尤其受惠於集團的上海會德豐國際廣場。

酒店方面，儘管部分受到上述翻新工程所影響，海港城內三間馬哥孛羅酒店的營業盈利增加 8% 至港幣三億九千萬港元。若計入內地的酒店，營業盈利則僅增加 5%，因為受到於二〇一三年開始營運的新酒店的前期開支的影響。

物業發展方面，隨著錄得更高的物業銷售額及有更多物業落成及交付，營業盈利增加 114% 至港幣四十八億六千九百萬元（二〇一一年：港幣二十二億七千四百萬元），當中港幣三十五億六千二百萬元來自內地地產項目及港幣十三億零七百萬元來自香港地產項目 One Midtown。

物流的貢獻下跌 26% 至港幣十一億六千一百萬元（二〇一一年：港幣十五億六千三百萬元），主要因為現代貨箱碼頭收入減少。

通訊、媒體及娛樂錄得虧損港幣二千二百萬元（二〇一一年：盈利港幣四千五百萬元）。九倉電訊的營業盈利增加 9% 至港幣二億五千萬港元，而有線寬頻則錄得營業虧損港幣二億七千一百萬元。

投資及其它盈利貢獻為港幣一億三千四百萬元（二〇一一年：港幣二億八千八百萬元）。

#### **投資物業之公允價值增加**

集團的投資物業組合於二〇一二年十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千三百一十五億元（二〇一一年：港幣一千八百四十一億元），其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千一百零一億元，產生重估盈餘港幣三百四十七億五千一百萬元（二〇一一年：港幣二百四十九億六千八百萬元），主要反映集團投資物業的租金增長持續強勁。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣三百三十三億三千六百萬元（二〇一一年：港幣二百三十八億四千一百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中的投資物業為數港幣二百一十四億元以成本列報，並未以公允價值予以列報，直至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），方以公允價值予以列報。

#### **其它收入淨額**

是年其它收入淨額達港幣二十四億八千三百萬元（二〇一一年：港幣四億五千七百萬元），主要包括購入綠城 24.6% 權益而產生的會計賬面收益為港幣二十二億三千三百萬元，詳情見財務報表附註第 4(a) 條。

## 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣九億三千九百萬元（二〇一一年：港幣二十五億六千七百萬元）。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣五億七千三百萬元（二〇一一年：虧損港幣十三億八千七百萬元）。扣除非控股股東權益後的按市價入賬收益淨額為港幣五億九千萬元（二〇一一年：虧損港幣十三億五千六百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣二十一億零八百萬元（二〇一一年：港幣十六億二千七百萬元），增加了港幣四億八千一百萬元，主要因為總借款增加及實際借貸利率上升所致。集團是年實際借貸利率為 2.8%（二〇一一年：2.3%）。

若不計入按市價入賬未變現收益，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣五億九千六百萬萬元（二〇一一年：港幣四億四千七百萬元）後，財務支出為港幣十五億一千二百萬元（二〇一一年：港幣十一億八千萬元），增加了港幣三億三千二百萬元。

## 所佔聯營公司及共同發展公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利增加 308% 至港幣十四億七千三百萬元（二〇一一年：港幣三億六千一百萬元），主要由於首次確認在二〇一二年六月十五日至十二月三十一日期間所佔綠城的盈利港幣八億九千三百萬元（集團年內購入了綠城 24.6% 權益），以及來自其它聯營公司進行的內地發展物業項目的盈利貢獻增加。

共同發展公司盈利增加港幣六億零七百萬元至港幣六億四千一百萬元（二〇一一年：港幣三千四百萬元），反映內地物業發展項目初見成果，盈利貢獻有所增加。

## 所得稅

是年稅項支出為港幣四十二億一千五百萬元（二〇一一年：港幣三十三億零四百萬元），包括為是年內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣十億八千七百萬元（二〇一一年：港幣九億零一百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 30% 至港幣三十一億二千八百萬元（二〇一一年：港幣二十四億零三百萬元），主要因為地產發展分部所確認的盈利增加。

## 非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利增加港幣三億三千二百萬元至港幣十一億零一百萬元，反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所增加。



## 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四百七十二億六千三百萬元（二〇一一年：港幣三百零五億六千八百萬元），增加 55%。按三十億二千九百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 15.60 元（二〇一一年：按供股後二十九億九千一百萬股股份的加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 10.22 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣三百三十三億三千六百萬元（二〇一一年：港幣二百三十八億四千一百萬元），是年股東應佔集團盈利則為港幣一百三十九億二千七百萬元（二〇一一年：港幣六十七億二千七百萬元），增加 107%。

若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目（包括因購入綠城權益而產生的會計賬面收益港幣二十二億三千三百萬元，以及應佔掉期合約及其它金融資產按市價入賬收益合共港幣六億五千四百萬元（二〇一一年：虧損港幣十三億五千六百萬元），集團的核心盈利則按年上升 37% 至港幣一百一十億四千萬元（二〇一一年：港幣八十億八千三百萬元）。每股核心盈利為港幣 3.64 元（二〇一一年：港幣 2.70 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港幣四百五十二億四千四百萬元或 22% 至港幣二千四百八十五億零一百萬元，相等於按三十億二千九百萬股已發行股份計算每股港幣 82.04 元（二〇一一年十二月三十一日：按三十億二千九百萬股已發行股份計算，每股港幣 67.10 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 22% 至港幣二千五百六十九億零六百萬元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二千一百零八億七千四百萬元）。

### 總資產

集團的總資產增加 16% 至港幣三千六百九十億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣三千一百八十億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加 22% 至港幣三千四百三十九億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二千八百零八億元）。

集團的總資產包括投資物業組合港幣二千三百一十五億元，佔總營業資產 67%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣一千二百五十四億元（不包括三間馬哥孛羅酒店）及港幣四百三十六億元。兩項物業合共佔投

資物業組合的總市值的 73%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百九十九億元、於共同發展公司和聯營公司的權益（主要為內地物業及港口項目）港幣三百六十二億元及發展中及待沽物業（主要在內地）港幣四百八十九億元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產（以物業及碼頭項目為主）增加至港幣一千三百三十億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣一千一百零六億元），佔集團總營業資產的 39%。

### 負債及負債比率

集團於二〇一二年十二月三十一日的負債淨額增加了港幣一百二十一億元至港幣五百五十六億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣四百三十五億元），這是由港幣七百四十四億元的債務減港幣一百八十八億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業有限公司（「海港企業」）及其它附屬公司的負債淨額港幣六十四億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣八十二億元），而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣四百九十二億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣三百五十三億元）。茲將負債淨額分析如下：

負債／（現金）淨額	二〇一二年	二〇一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
九龍倉（不包括下列附屬公司）	49,201	35,348
現代貨箱碼頭	11,193	11,155
海港企業	(4,581)	(2,700)
有線寬頻	(188)	(338)
	<u>55,625</u>	<u>43,465</u>

於二〇一二年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為 21.7%（二〇一一年十二月三十一日：20.6%）。

## 財務及備用信貸額

集團於二〇一二年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共港幣九百二十二億元，當中港幣七百四十四億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	二〇一二年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾銀行信貸	41.0	28.3	12.7
非承諾銀行信貸	0.4	-	0.4
債券	30.5	30.5	-
	<u>71.9</u>	<u>58.8</u>	<u>13.1</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	13.7	12.3	1.4
- 海港企業	6.1	3.2	2.9
- 有線寬頻	0.5	0.1	0.4
	<u>92.2</u>	<u>74.4</u>	<u>17.8</u>

上述負債中有為數港幣一百七十六億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二百零一億元）乃以賬面值合共港幣二百八十二億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二百七十三億元）的若干發展中物業、固定資產及股份的按揭作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括港元、美元和人民幣。相關債務組合主要為集團在內地的地產發展項目及港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團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外匯波動。

為有利於集團業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以港元、美元和人民幣為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。於二〇一二年十二月三十一日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣三十九億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二十七億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團在營運資金變動前的現金流入增加至港幣一百五十一億元（二〇一一年：港幣一百二十五億元），營運資金變動導致淨現金流入港幣十九億元（二〇一一年：流出港幣九十六億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二百一十七億元（二〇一一年：港幣一百八十四億元），主要為增加投資物業（包括為

海運大廈支付更新租約所須的補地價款項港幣七十九億元及成都國際金融廣場的地價及建築費用)、於參與內地地產發展項目的聯營公司及共同發展公司的投資(包括以港幣二十七億元購入綠城 24.6%權益)以及以港幣二十六億元認購綠城的永續次級可換股證券。淨現金流出獲本年內出售若干非核心物業所得局部補償。

### 主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一二年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

#### A. 主要資本性與發展開支

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>物業</b>			
地產投資	8,884	5,860	14,744
發展物業	787	13,321	14,108
	<b>9,671</b>	<b>19,181</b>	<b>28,852</b>
<b>非物業</b>			
現代貨箱碼頭	175	436	611
九倉電訊	504	2	506
有線寬頻	207	2	209
其它	5	-	5
	<b>891</b>	<b>440</b>	<b>1,331</b>
<b>集團總額</b>	<b>10,562</b>	<b>19,621</b>	<b>30,183</b>

- i. 地產投資於年內的開支主要包括為海運大廈租約更新支付所須的補地價款項港幣七十九億元及成都國際金融廣場的地價及建築費用。
- ii. 集團亦為主要涉及內地項目的發展物業投資港幣一百四十一億元，包括共同發展公司及聯營公司的現金投入港幣四十二億元，及於年內購入綠城 24.6%權益所支付的港幣二十七億元。
- iii. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要用作增購其它固定資產及興建內地的大鏟灣港口項目，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則主要用於購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備。集團分別擁有 67.6%及 73.8%權益的現代貨箱碼頭及有線寬頻自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

## B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一二年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣八百七十五億元，當中港幣二百四十億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一二年十二月三十一日		
	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>地產投資</b>			
香港	1,132	824	1,956
中國內地	7,197	20,031	27,228
	<u>8,329</u>	<u>20,855</u>	<u>29,184</u>
<b>發展物業</b>			
香港	164	638	802
中國內地	15,383	41,133	56,516
	<u>15,547</u>	<u>41,771</u>	<u>57,318</u>
<b>非物業</b>			
現代貨箱碼頭	30	420	450
九倉電訊	119	289	408
有線寬頻	23	128	151
	<u>172</u>	<u>837</u>	<u>1,009</u>
<b>集團總額</b>	<u>24,048</u>	<u>63,463</u>	<u>87,511</u>

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用（應佔合營企業的承擔包括在內）及須在二〇一三年支付的應佔地價款項港幣六十一億元。

上述承擔及計劃開支的資金將由各集團的內部財務資源（包括餘裕現金港幣一百八十八億元）、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括可出售投資。

## (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 15,200 人，其中包括約 2,800 名受僱於集團管理的經營業務。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	<b>30,856</b>	24,004
直接成本及營業費用		<b>(12,604)</b>	(9,095)
銷售及推銷費用		<b>(1,170)</b>	(900)
行政及公司費用		<b>(1,482)</b>	(1,226)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>15,600</b>	12,783
折舊及攤銷		<b>(1,430)</b>	(1,395)
<b>營業盈利</b>	2 及 3	<b>14,170</b>	11,388
投資物業之公允價值增加		<b>34,751</b>	24,968
其它收入淨額	4	<b>2,483</b>	457
		<b>51,404</b>	36,813
財務支出	5	<b>(939)</b>	(2,567)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		<b>1,473</b>	361
共同發展公司		<b>641</b>	34
除稅前盈利		<b>52,579</b>	34,641
所得稅	6	<b>(4,215)</b>	(3,304)
<b>是年盈利</b>		<b>48,364</b>	31,337
<b>應佔盈利：</b>			
公司股東		<b>47,263</b>	30,568
非控股股東權益		<b>1,101</b>	769
		<b>48,364</b>	31,337
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<b>港幣 15.60 元</b>	港幣 10.22 元
攤薄後		<b>港幣 15.30 元</b>	港幣 10.13 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>48,364</u>	<u>31,337</u>
其它全面收益		
折算海外業務的匯兌收益	14	3,014
可供出售投資之重估變動淨額：	1,483	(1,005)
重估盈餘/(虧損)	1,393	(1,007)
轉撥至綜合收益表 — 出售	90	2
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	62	555
其它	<u>(1)</u>	<u>(12)</u>
是年其它全面收益	<u>1,558</u>	<u>2,552</u>
是年全面收益總額	<u>49,922</u>	<u>33,889</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東權益	48,667	33,037
非控股股東權益	1,255	852
	<u>49,922</u>	<u>33,889</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
<b>非流動資產</b>			
投資物業		231,522	184,057
固定資產		19,870	18,984
聯營公司		16,673	10,198
共同發展公司		19,530	16,934
可供出售投資		3,868	2,703
永續次級可換股證券		2,709	-
商譽及其它無形資產		297	297
備用節目		109	107
遞延稅項資產		739	683
衍生金融工具資產		311	181
其它非流動資產		380	15
		<b>296,008</b>	<b>234,159</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		48,915	47,511
存貨		45	130
應收貿易及其它賬項	9	4,796	3,420
衍生金融工具資產		439	225
銀行存款及現金		18,795	32,528
		<b>72,990</b>	<b>83,814</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(14,801)	(10,316)
銷售物業按金		(10,654)	(9,704)
衍生金融工具負債		(215)	(232)
應付稅項		(1,980)	(1,601)
銀行借款及其它借款		(5,330)	(8,903)
		<b>(32,980)</b>	<b>(30,756)</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>40,010</b>	<b>53,058</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>336,018</b>	<b>287,217</b>



## 綜合財務狀況表

二〇一二年十二月三十一日

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>		
衍生金融工具負債	(1,912)	(2,470)
遞延稅項負債	(7,827)	(6,508)
其它遞延負債	(283)	(275)
銀行借款及其它借款	(69,090)	(67,090)
	<u>(79,112)</u>	<u>(76,343)</u>
<b>淨資產</b>	<b>256,906</b>	<b>210,874</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	3,029	3,029
儲備	245,472	200,228
股東權益	<u>248,501</u>	<u>203,257</u>
<b>非控股股東權益</b>	<b>8,405</b>	<b>7,617</b>
<b>總權益</b>	<b>256,906</b>	<b>210,874</b>

## 財務報表附註

### 1. 編製基準及主要會計政策

本公告所列載的終期業績乃摘錄於本集團二〇一二年十二月三十一日年度的財務報表。

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》（「財報準則」）、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報準則，並在本集團的本個會計期間首次生效。當中（經修訂）《財報準則》第7號金融工具：披露 - 財務資產轉讓對本集團的財務報表有相關發展。

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

(經修訂)《財報準則》第7號 金融工具：披露 - 財務資產轉讓

經修訂的《財報準則》第7號就有關未有全數終止確認及已全數終止確認但實體仍持續參與的已轉撥財務資產，不論其交易的發生時間，均在財務報表中作出相關披露。然而，公司於首年採納該修訂並不需要於當期提供比較期間的披露。根據此修訂，本集團於本年度或以往年度並無重大財務資產轉移而需按此修訂作出披露。

## 2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。四個分部為地產投資、地產發展、物流及通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成以下應列報的分部。

地產投資分部包括本集團的投資物業的租賃及酒店經營。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓、服務式住宅及酒店，主要位於香港及中國內地。

地產發展分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司（「香港空運」）及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）所營運的收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。分部並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及共同發展公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業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、金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

## 2. 分部資料

### a. 分部收入及收益之分析

二〇一二年度全年	投資物業							
	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	之公允價 值增加 港幣 百萬元	其它收 入淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營 公司 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
地產投資	11,271	8,578	34,751	73	(1,115)	-	-	42,287
香港	8,875	7,553	33,074	73	(971)	-	-	39,729
中國內地	1,005	634	1,677	-	(136)	-	-	2,175
酒店	1,391	391	-	-	(8)	-	-	383
地產發展	12,207	4,869	-	2,273	(110)	1,081	585	8,698
香港	2,634	1,307	-	22	-	70	-	1,399
中國內地	9,573	3,562	-	2,251	(110)	1,011	585	7,299
物流	3,070	1,161	-	(39)	(255)	392	56	1,315
碼頭	2,969	1,142	-	2	(255)	205	56	1,150
其它	101	19	-	(41)	-	187	-	165
通訊、媒體及娛樂	3,953	(22)	-	2	(41)	-	-	(61)
有線寬頻	2,127	(271)	-	2	(4)	-	-	(273)
電訊	1,826	250	-	-	(37)	-	-	213
其它	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
內部分部收入	(382)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	30,119	14,586	34,751	2,309	(1,521)	1,473	641	52,239
投資及其它	737	134	-	174	582	-	-	890
企業支出	-	(550)	-	-	-	-	-	(550)
集團總額	30,856	14,170	34,751	2,483	(939)	1,473	641	52,579
二〇一一年度全年								
地產投資	10,085	7,694	24,968	127	(709)	-	-	32,080
香港	8,012	6,827	23,342	-	(506)	-	-	29,663
中國內地	796	493	1,626	127	(196)	-	-	2,050
酒店	1,277	374	-	-	(7)	-	-	367
地產發展	6,343	2,274	-	172	(102)	(49)	(37)	2,258
香港	-	-	-	30	-	10	-	40
中國內地	6,343	2,274	-	142	(102)	(59)	(37)	2,218
物流	3,520	1,563	-	210	(266)	410	71	1,988
碼頭	3,416	1,546	-	231	(266)	201	71	1,783
其它	104	17	-	(21)	-	209	-	205
通訊、媒體及娛樂	3,863	45	-	3	-	-	-	48
有線寬頻	2,110	(186)	-	3	-	-	-	(183)
電訊	1,753	230	-	-	-	-	-	230
其它	-	1	-	-	-	-	-	1
內部分部收入	(327)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	23,484	11,576	24,968	512	(1,077)	361	34	36,374
投資及其它	520	288	-	(55)	(1,490)	-	-	(1,257)
企業支出	-	(476)	-	-	-	-	-	(476)
集團總額	24,004	11,388	24,968	457	(2,567)	361	34	34,641

## 2. 分部資料

### b. 內部分部收入之分析

	二〇一二年			二〇一一年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分 部收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分 部收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
地產投資	11,271	(145)	11,126	10,085	(144)	9,941
地產發展	12,207	-	12,207	6,343	-	6,343
物流	3,070	-	3,070	3,520	-	3,520
通訊、媒體及娛樂	3,953	(104)	3,849	3,863	(151)	3,712
投資及其它	737	(133)	604	520	(32)	488
	<b>31,238</b>	<b>(382)</b>	<b>30,856</b>	24,331	(327)	24,004

### c. 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
地產投資	234,460	186,076
香港	194,399	154,015
中國內地	38,108	31,028
酒店	1,953	1,033
地產發展	85,067	70,428
香港	4,538	4,754
中國內地	80,529	65,674
物流	20,223	20,155
碼頭	19,045	18,966
其它	1,178	1,189
通訊、媒體及娛樂	4,151	4,178
有線寬頻	1,336	1,482
電訊	2,815	2,696
分部營業資產總額	<b>343,901</b>	280,837
未能分部企業資產	<b>25,097</b>	37,136
資產總額	<b>368,998</b>	317,973

未能分部企業資產主要包括若干的金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產：

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
地產發展	<b>30,852</b>	21,787
物流	<b>5,351</b>	5,345
集團總額	<b>36,203</b>	27,132

#### d. 其它資料

	資本性支出		聯營公司及共同發展 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	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	二〇一二年 港幣 百萬元	二〇一一年 港幣 百萬元
地產投資	<b>14,744</b>	10,930	-	-	<b>190</b>	168
香港	<b>8,522</b>	770	-	-	<b>20</b>	18
中國內地	<b>5,520</b>	10,040	-	-	<b>41</b>	40
酒店	<b>702</b>	120	-	-	<b>129</b>	110
地產發展	-	-	<b>6,905</b>	6,284	-	-
香港	-	-	<b>67</b>	60	-	-
中國內地	-	-	<b>6,838</b>	6,224	-	-
物流	<b>616</b>	350	<b>33</b>	68	<b>492</b>	481
碼頭	<b>611</b>	350	<b>33</b>	68	<b>488</b>	476
其它	<b>5</b>	-	-	-	<b>4</b>	5
通訊、媒體及娛樂	<b>715</b>	654	-	-	<b>748</b>	746
有線寬頻	<b>209</b>	187	-	-	<b>350</b>	346
電訊	<b>506</b>	467	-	-	<b>398</b>	400
集團總額	<b>16,075</b>	11,934	<b>6,938</b>	6,352	<b>1,430</b>	1,395

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣一億元（二〇一一年：港幣八千萬）。除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

e. 經營地域分部

	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	<b>19,392</b>	15,972	<b>10,121</b>	8,843
中國內地	<b>11,434</b>	8,000	<b>4,019</b>	2,512
新加坡	<b>30</b>	32	<b>30</b>	33
集團總額	<b>30,856</b>	24,004	<b>14,170</b>	11,388

  

	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	<b>207,810</b>	166,759	<b>210,937</b>	170,232
中國內地	<b>83,265</b>	63,821	<b>132,964</b>	110,605
集團總額	<b>291,075</b>	230,580	<b>343,901</b>	280,837

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、可供出售投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

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)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	141	132
— 其它固定資產	1,096	1,082
— 租賃土地	95	94
— 備用節目	98	87
總折舊及攤銷	1,430	1,395
應收貿易賬項減值損失	11	22
員工成本(附註 a)	3,003	2,867
核數師酬金		
— 核數服務	20	18
— 其它服務	3	3
是年確認買賣物業之成本	6,916	3,822
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	53	81
租金收入減直接支出(附註 b)	(8,198)	(7,314)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(13)	(15)
利息收入(附註 c)	(474)	(307)
上市投資股息收入	(115)	(90)
出售固定資產之盈利	(4)	-

附註：

- a. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億八千四百萬元(二〇一一年：港幣一億二千五百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一一年：港幣三百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣六千萬元(二〇一一年：港幣七千五百萬元)。
- b. 租金收入包括或有租金港幣十九億五千二百萬元(二〇一一年：港幣十六億九千九百萬元)。
- c. 總利息收入包括以攤銷成本入賬的財務資產(主要銀行存款)產生的利息收入為港幣三億七千八百萬元(二〇一一年：港幣三億零七百萬元)。



#### 4. 其它收入淨額

其它收入淨額港幣二十四億八千三百萬元（二〇一一年：港幣四億五千七百萬元）  
主要包括：

- a. 於二〇一二年六月，本集團就認購綠城中國控股有限公司（「綠城」）的 24.6% 權益成為一間聯營公司，因而確認一項賬面收益（為負商譽）港幣二十二億三千三百萬元。該數額乃按照經集團內部評估於認購日綠城的可辨別資產及負債的公允價值淨額之下計算。
- b. 淨匯兌盈餘港幣一億四千四百萬元（二〇一一年：港幣四億四千九百萬）當中包括遠期外匯合約之影響。
- c. 出售投資物業的盈利為港幣七千三百萬元（二〇一一年：無）。
- d. 出售可供出售投資的虧損淨額港幣一千一百萬元（二〇一一年：港幣一百萬元），當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估虧損港幣九千萬元（二〇一一年：港幣二百萬元）。
- e. 撥回物業準備港幣二千二百萬元（二〇一一年：港幣三千萬元）。

#### 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
利息支出：		
銀行借款及透支		
– 在五年內償還	797	721
– 在五年後償還	141	222
其它借款		
– 在五年內償還	684	99
– 在五年後償還	308	241
總利息支出	1,930	1,283
其它財務支出	178	344
減：撥作資產成本	(596)	(447)
	1,512	1,180
公允價值（盈利）/ 成本：		
跨貨幣利率掉期合約	(875)	382
利率掉期合約	302	1,005
	(573)	1,387
總額	939	2,567

## 6. 所得稅

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
<b>是年稅項</b>		
香港利得稅		
— 本年度稅項準備	1,531	1,298
— 以往年度稅項準備之高估	(38)	(28)
海外稅項		
— 本年度稅項準備	892	660
— 以往年度稅項準備之高估	(5)	(5)
	<u>2,380</u>	<u>1,925</u>
<b>中國內地土地增值稅</b>	<u>584</u>	<u>509</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	1,087	901
源自及撥回暫時差異	190	23
以往未確認稅項虧損現在確認	(26)	(54)
	<u>1,251</u>	<u>870</u>
<b>總額</b>	<u>4,215</u>	<u>3,304</u>

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一一年：16.5%）稅率計算。
- b. 海外所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25% 稅率計算。
- c. 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。
- d. 截至二〇一二年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣十三億三千一百萬元（二〇一一年：港幣一億零一百萬元）已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。

## 7. 每股盈利

### a. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣四百七十二億六千三百萬元（二〇一一年：港幣三百零五億六千八百萬元）及年內已發行之加權平均數三十億二千九百萬股（二〇一一年：二十九億九千一百萬股）普通股而計算。

### b. 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣四百七十四億一千萬元（二〇一一年：港幣三百零六億五千一百萬元）及年內已發行之加權平均數三十億九千八百萬股（二〇一一年：三十億二千六百萬股）普通股而計算如下：

#### i 股東應佔集團盈利（攤薄）

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
股東應佔集團盈利	47,263	30,568
可換股債券的除稅後實際利息之影響	147	83
	<u>47,410</u>	<u>30,651</u>

#### ii 普通股加權平均數（攤薄）

	二〇一二年 股數(百萬)	二〇一一年 股數(百萬)
於十二月三十一日普通股加權平均數	3,029	2,991
可換股債券轉換為股份之影響	69	35
	<u>3,098</u>	<u>3,026</u>

## 8. 股東應佔集團股息

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
已宣布及派發之首次中期股息每股 45 仙 (二〇一一年：每股 36 仙)	1,363	1,091
結算日後擬派發之第二次中期股息每股 120 仙 (二〇一一年：每股 70 仙)	3,635	2,120
	<u>4,998</u>	<u>3,211</u>

- a. 擬派發之第二次中期股息是根據三十億二千九百萬股(二〇一一年：三十億二千九百萬股)股份計算。於結算日後擬派發之第二次中期股息並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一一年第二次中期股息港幣二十一億二千萬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	656	656
三十一日至六十日	114	116
六十一日至九十日	57	73
九十日以上	78	63
	<u>905</u>	<u>908</u>
應計銷售款項	194	-
其它應收賬項及預付	3,697	2,512
	<u>4,796</u>	<u>3,420</u>

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到臨時入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額(繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出)包括在應計銷售款項內。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。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	507	314
三十一日至六十日	189	172
六十一日至九十日	50	54
九十日以上	95	90
	<hr/>	<hr/>
	841	630
租金及客戶按金	2,503	2,124
建築成本應付賬項	4,395	2,644
應付聯營公司款項	2,703	2,133
應付共同發展公司款項	549	210
其它應付賬項	3,810	2,575
	<hr/>	<hr/>
	14,801	10,316

## 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。本公司核數師亦同意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，並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，惟其中涉及三項偏離則除外，該三項偏離為：(i)第一項偏離（如上文解述），(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報；及(iii)守則條文第 A.6.7 條（「第三項偏離」），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）出席股東大會。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。就第三項偏離而言，數名獨立非執行董事因於相關的時間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二十八日（星期二）至二〇一三年六月六日（星期四）（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六月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二十七日（星期一）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 二〇一三年三月二十六日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及七位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李國章議員和詹康信先生。