

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，概不對因本公佈全部或任何部份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。



**恒基兆業地產有限公司**  
**HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**  
於香港註冊成立之有限公司  
(股份代號：12)

## 二零一二年度中期業績公佈

### 中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一二年六月三十日止六個月內，股東應佔未經審核之基礎盈利(未計及投資物業及發展中投資物業之公允價值變動)為港幣三十五億八千九百萬元，較去年同期之港幣三十四億二千八百萬元增加港幣一億六千一百萬元或 5%。每股基礎盈利為港幣 1.51 元(二零一一年：港幣 1.52 元)。

若計及投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)，集團期內之股東應佔盈利為港幣七十七億三千三百萬元，較去年同期之港幣八十八億二千四百萬元減少港幣十億九千一百萬元或 12%。每股盈利為港幣 3.26 元 (二零一一年：港幣 3.92 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣三角二仙(二零一一年：港幣三角)予於二零一二年九月七日(星期五)登記在本公司股東名冊內之股東，而該中期股息於香港並不需要繳付預扣稅。中期股息將以現金支付，惟股東可根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)選擇收取新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有上述之中期股息外，新股份於發行後與本公司現有已發行股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃詳情之通函及有關選擇表格將寄予各股東。

以股代息計劃需待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以股代息計劃項下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一二年十月十六日(星期二)派發及寄送各股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一二年九月六日(星期四)至二零一二年九月七日(星期五)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有獲派發之中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一二年九月五日(星期三)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

## 業績

### 綜合損益表

截至二零一二年六月三十日止六個月 - 未經審核

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
營業額	四	<b>7,176</b>	10,624
直接成本		<b>(3,966)</b>	(6,229)
		<b>3,210</b>	4,395
其他收益	五	<b>427</b>	123
其他收入淨額	六	<b>44</b>	37
分銷及推廣費用		<b>(428)</b>	(572)
行政費用		<b>(789)</b>	(764)
未計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		<b>2,464</b>	3,219
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	七	<b>3,047</b>	4,251
已計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		<b>5,511</b>	7,470
融資成本	八(a)	<b>(689)</b>	(549)
應佔聯營公司盈利減虧損		<b>4,822</b>	6,921
應佔共同控制公司盈利減虧損		<b>2,128</b>	2,016
		<b>1,307</b>	1,166
除稅前盈利	八	<b>8,257</b>	10,103
所得稅	九	<b>(460)</b>	(1,057)
本期盈利		<b>7,797</b>	9,046

綜合損益表

截至二零一二年六月三十日止六個月 - 未經審核(續)

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		7,733	8,824
非控股權益		64	222
本期盈利		<u>7,797</u>	<u>9,046</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</i>			
<i>(賬目所示每股盈利)</i>			
<i>基本及攤薄</i>	<i>+(a)</i>	<u>港幣3.26元</u>	<u>港幣3.92元</u>
<i>按不包括投資物業及發展中投資物業</i>			
<i>公允價值變動(扣除遞延稅項後)</i>			
<i>之影響之每股盈利</i>			
<i>(每股基礎盈利)</i>			
<i>基本及攤薄</i>	<i>+(b)</i>	<u>港幣1.51元</u>	<u>港幣1.52元</u>

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十一。

綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月 - 未經審核

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本期盈利	<u>7,797</u>	<u>9,046</u>
本期其他全面收益(除稅及重新分類後)：		
匯兌差額：匯兌儲備之淨變動	(264)	882
現金流量對沖：對沖儲備之淨變動	(243)	(529)
可供出售權益證券：公允價值儲備之淨變動	(40)	288
應佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益	(36)	122
	<u>(583)</u>	<u>763</u>
本期全面收益總額	<u><u>7,214</u></u>	<u><u>9,809</u></u>
應佔：		
本公司股東	7,155	9,565
非控股權益	59	244
本期全面收益總額	<u><u>7,214</u></u>	<u><u>9,809</u></u>

綜合資產負債表  
於二零一二年六月三十日

		於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產		94,962	92,771
無形經營權		429	454
聯營公司權益		40,827	40,117
共同控制公司權益		26,856	23,722
衍生金融工具		648	620
其他金融資產		3,683	3,617
遞延稅項資產		793	673
		<u>168,198</u>	<u>161,974</u>
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金		7,286	8,433
存貨		68,783	68,204
應收賬款及其他應收款	十三	6,369	4,495
保管賬存款		393	514
現金及現金等價物		11,806	18,850
		<u>94,637</u>	<u>100,496</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十四	10,848	9,030
銀行借款及透支		4,592	19,699
應付稅項		903	798
		<u>16,343</u>	<u>29,527</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>78,294</u>	<u>70,969</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>246,492</u>	<u>232,943</u>

綜合資產負債表  
於二零一二年六月三十日(續)

	附註	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		<b>21,753</b>	16,581
擔保票據		<b>18,158</b>	10,877
同母系附屬公司借款		<b>3,685</b>	8,583
衍生金融工具		<b>2,213</b>	1,895
遞延稅項負債		<b>5,242</b>	5,082
		<hr/> <b>51,051</b> <hr/>	<hr/> 43,018 <hr/>
<b>資產淨值</b>		<hr/> <b>195,441</b> <hr/>	<hr/> 189,925 <hr/>
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>4,738</b>	4,738
儲備		<b>186,095</b>	180,598
		<hr/> <b>190,833</b> <hr/>	<hr/> 185,336 <hr/>
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<hr/> <b>190,833</b> <hr/>	<hr/> 185,336 <hr/>
<b>非控股權益</b>		<b>4,608</b>	4,589
		<hr/> <b>195,441</b> <hr/>	<hr/> 189,925 <hr/>
<b>權益總額</b>		<hr/> <b>195,441</b> <hr/>	<hr/> 189,925 <hr/>

## 附註

### 一 業績審閱

本簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於將寄發予股東之中期財務報告內。此外，本簡明中期財務報表亦經由本公司之審核委員會審閱，及並無不同的意見。

### 二 編製基準

本簡明中期財務報表包括恒基兆業地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團於聯營公司和共同控制公司的權益。

本簡明中期財務報表乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」之規定。

本簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表中反映之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註三。

管理層須在編製符合《香港會計準則》第三十四號之簡明中期財務報表時作出會影響政策之應用，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果有可能與估計有差異。

### 三 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之多項《香港財務報告準則》的修訂。其中包括本集團已於以前期間採納之《香港會計準則》第十二號「所得稅 - 遞延稅項：收回相關資產」的修訂。

至於其他會計及財務報告準則之發展方面，並未對本簡明中期財務報表構成重大影響，及本集團並無採納任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

#### 四 營業額

本集團營業額包括銷售物業收入、租金收入、建築工程收入、基建項目收入、酒店經營及管理、百貨公司經營及管理和其他收入（主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務收入，以及建築材料貿易及出售租賃土地）。

主要項目分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
銷售物業	4,284	8,024
租金收入	2,186	1,871
建築工程	29	12
基建項目	63	160
酒店業務	112	98
百貨業務	182	160
其他	320	299
總額（附註十二(b)）	<u>7,176</u>	<u>10,624</u>

#### 五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
銀行利息收入	136	80
其他利息收入（註）	257	3
其他	34	40
	<u>427</u>	<u>123</u>

註：其他利息收入內包括一項為數港幣247,000,000元（二零一一年：港幣零元）乃由於退還土地訂金而產生之逾期息。

## 六 其他收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
出售附屬公司收益淨額	191	-
出售固定資產（虧損）／收益淨額	(87)	51
出售可供出售權益證券收益淨額	21	-
存貨（撥備）／撥備撥回	(43)	1
壞賬撇除	-	(7)
應收貿易賬款之減值虧損撥回（附註十二(c)）	2	-
外幣兌換（虧損）／收益淨額	(51)	20
其他	11	(28)
	<hr/>	<hr/>
	44	37
	<hr/>	<hr/>

## 七 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一二年六月三十日由獨立專業測量師行戴德梁行(其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，對被估值之物業所在位置及所屬類別具有近期相關之估值經驗)以市值基礎進行重估。重估乃以本集團個別投資物業之市值為準則（按物業現況），參照市場類似交易個案，及在合適情況下，將淨租金收入資本化並計入租約屆滿後續約時淨租金收入增加之可能性。本集團發展中投資物業之估值以公允價值估算，乃按照有關的發展計劃完成，並扣除估計完成建造之金額、融資成本和合理利潤。

## 八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	601	473
須於五年內全部償還之借款之利息	278	97
須於五年後償還之借款之利息	214	152
其他借貸成本	99	109
	<u>1,192</u>	<u>831</u>
減：資本化之數額*	(503)	(282)
	<u>689</u>	<u>549</u>

\* 借貸成本乃根據年利率3.51%至6.84% (二零一一年：2.31%至6.18%) 之息率資本化。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	780	724
界定供款退休計劃之供款	36	33
	<u>816</u>	<u>757</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
(c) 其他項目：		
折舊	86	72
減：資本化之數額	(7)	(4)
	<u>79</u>	<u>68</u>
無形經營權之攤銷	23	22
銷售成本		
— 待銷售之已建成物業	3,005	5,334
— 存貨	166	159
可供出售權益證券投資股息收入		
— 上市	(39)	(28)
— 非上市	(9)	-
	<u>3,186</u>	<u>5,534</u>

## 九 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅撥備	<b>230</b>	469
香港以外稅項撥備	<b>97</b>	(3)
土地增值稅撥備	<b>23</b>	25
	<b>350</b>	491
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異	<b>110</b>	566
	<b>460</b>	1,057

香港利得稅撥備乃按照本期之估計應課稅盈利以16.5%（二零一一年：16.5%）稅率計算。

香港以外稅項撥備乃就本期內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本期內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途的物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

期內於綜合損益表所扣除之遞延稅項包括（a）應課稅暫時性差異所引致之遞延稅項，主要有關（i）本集團於中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加，（ii）折舊免稅額多於有關的折舊，及（iii）由稅務虧損所產生的可扣稅暫時性差異；及（b）截至二零一一年六月三十日止六個月期間，由於本集團內支出對銷及資本化所產生的可扣稅暫時性差異而引致之遞延稅項撥回。

## 十 每股盈利

### (a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣7,733,000,000元(二零一一年：港幣8,824,000,000元)及本期內已發行普通股之加權平均股數2,369,000,000股普通股(二零一一年：2,249,000,000股普通股)，計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 百萬股	二零一一年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	2,369	2,176
就以行使認股權證而發行之普通股股份 之加權平均股數	-	71
就以股代息而發行之普通股股份 之加權平均股數	-	2
本期及於六月三十日普通股之加權平均股數	<u>2,369</u>	<u>2,249</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月期間內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於本期內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於若包括該期間內已發行認股權證之具攤薄盈利之潛在普通股將引致反向攤薄效果。

### (b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動（扣除遞延稅項後）之影響之本公司股東應佔基礎盈利港幣3,589,000,000元（二零一一年：港幣3,428,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

## 十 每股盈利(續)

### (b) 每股基礎盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	7,733	8,824
投資物業及發展中投資物業公允價值變動之 影響	(3,047)	(4,251)
投資物業及發展中投資物業公允價值變動 所產生之遞延稅項之影響	84	183
應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延 稅項後)之影響：		
— 聯營公司	(457)	(686)
— 共同控制公司	(724)	(665)
非控股權益之影響	-	23
本公司股東應佔基礎盈利	<u>3,589</u>	<u>3,428</u>
每股基礎盈利	<u>港幣1.51元</u>	<u>港幣1.52元</u>

## 十一 股息

### (a) 屬於本中期應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於本中期後宣派之中期股息每股港幣3角2仙 (二零一一年：每股港幣3角)	<u>768</u>	<u>711</u>

於結算日後擬派發之中期股息尚未在結算日確認為負債。

## 十一 股息(續)

### (b) 屬於上一財政年度，並於本中期內批准及應付／支付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本中期內批准 及應付（二零一一年：支付）的末期股息 每股港幣7角（二零一一年：每股港幣7角）	<b>1,658</b>	<b>1,644</b>

## 十二 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。

物業發展	：	發展和銷售物業
物業租賃	：	出租物業
建築工程	：	樓宇建造工程
基建項目	：	投資基建項目
酒店業務	：	酒店經營及管理
百貨業務	：	百貨公司經營及管理
其他	：	提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔及保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考來自各個須報告分部所產生之收入及各個須報告分部所涉及之支出分配到該等分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行利息收入、存貨撥備/（撥備撥回）、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸於個別分部之項目（如未分配之總公司及企業費用）之盈利或虧損。

### (a) 須報告分部業績

本期內有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團須報告分部資料如下：

## 十二 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元 (註(iii))	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	撇銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零一二年六月三十日止 六個月									
來自外間之收入	4,284	2,186	29	63	112	182	320	-	7,176
分部間收入	-	103	346	-	-	-	29	(478)	-
須報告分部之收入	<u>4,284</u>	<u>2,289</u>	<u>375</u>	<u>63</u>	<u>112</u>	<u>182</u>	<u>349</u>	<u>(478)</u>	<u>7,176</u>
須報告分部之業績	<u>828</u>	<u>1,518</u>	<u>(40)</u>	<u>36</u>	<u>43</u>	<u>31</u>	<u>405</u>		<u>2,821</u>
銀行利息收入									136
存貨撥備	(43)	-	-	-	-	-	-		(43)
未分配之總公司及企業 費用淨額									(450)
經營盈利									<u>2,464</u>
投資物業及發展中投資 物業之公允價值增加									<u>3,047</u>
融資成本									<u>(689)</u>
									<u>4,822</u>
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i))									<u>2,128</u>
應佔共同控制公司盈利減 虧損(註(ii))									<u>1,307</u>
除稅前盈利									<u>8,257</u>
所得稅									<u>(460)</u>
本期盈利									<u>7,797</u>

## 十二 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元 (註(iii))	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	撇銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零一一年六月三十日止 六個月									
來自外間之收入	8,024	1,871	12	160	98	160	299	-	10,624
分部間收入	-	95	107	-	-	-	19	(221)	-
須報告分部之收入	<u>8,024</u>	<u>1,966</u>	<u>119</u>	<u>160</u>	<u>98</u>	<u>160</u>	<u>318</u>	<u>(221)</u>	<u>10,624</u>
須報告分部之業績	<u>2,077</u>	<u>1,246</u>	<u>(22)</u>	<u>122</u>	<u>30</u>	<u>29</u>	<u>74</u>		<u>3,556</u>
銀行利息收入									80
存貨撥備撥回	1	-	-	-	-	-	-		1
未分配之總公司及企業 費用淨額									<u>(418)</u>
經營盈利									3,219
投資物業及發展中投資 物業之公允價值增加									4,251
融資成本									<u>(549)</u>
									6,921
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i))									2,016
應佔共同控制公司盈利減 虧損(註(ii))									<u>1,166</u>
除稅前盈利									10,103
所得稅									<u>(1,057)</u>
本期盈利									<u>9,046</u>

## 十二 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

註：

- (i) 於本期內，由聯營公司物業發展及物業租賃之活動所產生之本集團應佔收入總額分別為港幣70,000,000元（二零一一年：港幣65,000,000元）及港幣320,000,000元（二零一一年：港幣267,000,000元）。

本期之本集團應佔聯營公司盈利減虧損內有一筆為數港幣34,000,000元（二零一一年：港幣27,000,000元）之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣668,000,000元（二零一一年：港幣868,000,000元）之盈利乃源自物業租賃分部（經計及期內投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項後）金額港幣457,000,000元（二零一一年：港幣686,000,000元））。

- (ii) 於本期內，由共同控制公司物業發展及物業租賃之活動所產生之本集團應佔收入總額分別為港幣170,000,000元（二零一一年：港幣326,000,000元）及港幣730,000,000元（二零一一年：港幣637,000,000元）。

本期之本集團應佔共同控制公司盈利減虧損內有一筆為數港幣58,000,000元（二零一一年：港幣48,000,000元）之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣1,188,000,000元（二零一一年：港幣1,075,000,000元）之盈利乃源自物業租賃分部（經計及期內投資物業之公允價值增加金額港幣724,000,000元（二零一一年：港幣665,000,000元））。

- (iii) 物業租賃分部之營業額包括租金收入港幣1,933,000,000元（二零一一年：港幣1,641,000,000元）及與租金相關之收入港幣253,000,000元（二零一一年：港幣230,000,000元），截至二零一二年六月三十日止六個月期間合共為港幣2,186,000,000元（二零一一年：港幣1,871,000,000元）。

### (b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之固定資產、無形經營權、聯營公司權益及共同控制公司權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就固定資產而言乃根據該資產之實物所在地、就無形經營權而言則指其被分配業務之所在地、而就聯營公司權益及共同控制公司權益而言則指其業務所在地。

## 十二 分部報告(續)

### (b) 地區資料(續)

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一一年 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
香港	5,692	9,919	133,383	127,571
中國內地	1,484	705	29,691	29,493
	<b>7,176</b>	10,624	<b>163,074</b>	157,064

### (c) 其他分部資料

	攤銷及折舊		(應收貿易賬款之減值 虧損撥回)/減值虧損	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一一年 (未經審核) 港幣百萬元
物業發展	-	-	-	-
物業租賃	11	8	-	(1)
建築工程	24	12	-	-
基建項目	23	22	-	-
酒店業務	25	25	-	-
百貨業務	1	2	-	-
其他	18	21	(2)	1
	<b>102</b>	90	<b>(2)</b>	-

### 十三 應收賬款及其他應收款

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收分期款	2,645	1,300
應收賬款、預付費用及按金	3,484	2,961
應收客戶合約工程款	99	54
應收聯營公司款項	117	165
應收共同控制公司款項	24	15
	<b>6,369</b>	<b>4,495</b>

應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款（扣除呆賬撥備後）於結算日之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	2,919	1,438
逾期一個月至三個月內	131	209
逾期三個月至六個月內	14	9
逾期超過六個月	114	104
	<b>3,178</b>	<b>1,760</b>

### 十三 應收賬款及其他應收款(續)

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以把信貸風險減至最低。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠的按金以減低潛在信貸風險。有關收費橋樑之應收通行費收入，此乃根據本集團與杭州市城市「四自」工程道路綜合收費管理處（「杭州收費處」，乃中國內地杭州市一所相關政府機構）按一份日期為二零零四年二月五日由本集團與杭州收費處簽訂之協議之條款（據此，杭州收費處需負責杭州錢江三橋的車流量測定和通行費結算支付工作），由杭州收費處代本集團收取。就此而言，杭州市人民政府確定由杭州市交通運輸局與本集團具體協商，爭取盡快妥善處理有關於二零一二年三月二十日起杭州收費處暫停支付本集團於杭州錢江三橋通行費之後續事宜，及有關本集團提出的相關補償問題可在處理後續事宜中一併協商。鑑於通行費收入流入本集團之不確定性，於本簡明中期財務報表中沒有確認自二零一二年三月二十日(杭州收費處暫停支付通行費予本集團之啓始日期)至二零一二年六月三十日期間內之通行費收入(經扣除營業稅後)人民幣 74,000,000 元或相等於港幣 91,000,000 元。因此，本集團於二零一二年六月三十日亦沒有確認由杭州收費處代本集團已收取之任何杭州錢江三橋應收通行費收入。至於其他應收賬款，所給予客戶的信貸條款乃按每一個客戶的財政實力和過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之數額已計提足夠的減值虧損撥備。

#### 十四 應付賬款及其他應付款

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	5,721	4,195
應付客戶合約工程款	142	3
租約及其他按金	1,182	1,078
已收預售樓宇訂金	3,683	3,585
應付聯營公司款項	85	100
應付共同控制公司款項	35	69
	<u>10,848</u>	<u>9,030</u>

應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	672	1,067
於一個月後但三個月內到期	756	503
於三個月後但六個月內到期	161	149
於六個月後到期	1,144	1,214
	<u>2,733</u>	<u>2,933</u>

## 其他資料

### 中期業績之審閱

截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

### 發行股份

於期內，本公司就以股取代二零一一年度末期現金股息已按每股市值港幣41.03元發行32,322,982股股份。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就有關以股代息計劃所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於截至二零一二年六月三十日止期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 審核委員會

審核委員會於本年八月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零一二年六月三十日止六個月內，除本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治常規守則》(有效至二零一二年三月三十一日止)及《企業管治守則》(自二零一二年四月一日起生效)所載之適用守則條文。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。本公司為二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

### 董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為本公司董事進行證券交易之守則(「該守則」)。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

### 前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 香港業務

##### 物業銷售

歐洲債務危機蔓延，以及環球經濟前景不明朗，均令本港樓市蒙上陰影。然而，短期內住宅供應短缺，加上按揭息率低企及市民對抗通脹之保值心理等多項利好因素所支持下，置業人士逐漸恢復信心，其積累已久之置業需求令樓市於本年首季出現「小陽春」之暢旺市況。集團因此把握時機，於二零一二年二月推出位於粉嶺之「翠林」項目銷售。市場對該豪華洋房項目反應熱烈，至半年結算日已售出超過八成單位。連同期內售出之沙田「名家匯」、元朗「翠峰」、以及位於大埔之「淺月灣」（一期及二期）、「比華利山別墅」一期，及「比華利山別墅」三期「富匯半島」等多個備受歡迎之住宅項目，集團於截至二零一二年六月三十日止之六個月內，錄得自佔售樓收入達港幣二十六億零九百萬元。與此同時，二十三間原劃作收租用途之「淺月灣」（一期及二期）及「比華利山別墅」（一期）豪華洋房，以及約十六萬八千平方呎之寫字樓及商業物業（當中包括若干非核心投資物業，例如整座「彌敦道 579 號」），亦於期內售出，自佔總樓價為港幣十九億二千一百萬元，令集團於截至二零一二年六月三十日止之六個月內，自佔之香港物業銷售總額達到港幣四十五億三千萬元。

集團旗下一系列位於市區中心之優質住宅項目，已定位稱為“The H Collection”品牌系列。當中位於西半山之「曉譽」，樓面面積五萬八千平方呎，於上月預售，一百三十三個精品住宅單位至今已售出超過八成，銷售金額逾港幣七億七千萬。

期內建成以下項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地 用途	集團所佔 權益(%)	所佔樓面面積 (平方呎)
東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	173,850

於本年五月建成並擁有達十七萬平方呎之「東貿廣場」寫字樓項目，憑藉其鄰近柴灣地鐵總站之黃金地段及甲級寫字樓配套設施，現已成為港島東區商廈之新典範。該項目自二零一一年第四季推出預售，累計銷售金額逾港幣五億九千萬已隨項目落成而在期內業績中反映。

於二零一二年六月三十日結，集團下列項目之自佔樓面面積合共約五十六萬平方呎，可供出售：

(一)已開售之主要發展項目尚餘單位：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地用途	集團所佔權益 (%)	於二零一二年 六月三十日		
					尚餘住宅 單位數目	尚餘樓面 面積 (平方呎)	
1. 富匯半島 比華利山別墅三期 大埔三門仔路23號	982,376 (註一)	1,165,240 (註一)	住宅	90.10	4	32,193	
2. 天匯 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	41 (註二)	136,401 (註二)	
3. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	10	37,173	
4. 翠峰 元朗唐人新村	78,781	78,781	住宅	100.00	10	22,503	
5. 尚匯 灣仔告士打道212號	11,545	113,977	住宅	100.00	11	20,247	
6. 翠林 粉嶺馬會道283號	42,884	34,308	住宅	100.00	3	8,687	
7. 蔚然 半山西摩道2A號	22,957	206,306	住宅	12.50	26	51,455	
8. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	112,008	
小計：						<b>105</b>	<b>420,667</b>
集團自佔面積：							<b>317,897</b>

(二)待售項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地用途	集團所佔權益 (%)	住宅單位 數目	樓面面積 (平方呎)
1. 曉譽 香港西營盤加倫臺36號	7,310	58,400	住宅	100.00	133	58,400
2. 九龍界限街68號	6,750	60,750	商住	100.00	41	50,625
3. 九龍界限街51號 (註三)	5,880	52,919	商住	100.00	59	44,099
4. 曉尚 九龍深水埗大埔道 186-188號	8,324	70,340	商住	100.00	138	62,323
5. 九龍九龍城 沙浦道75-81號	3,582	31,366	商住	100.00	76	26,852
				小計：	<b>447</b>	<b>242,299</b>
				集團自佔面積：		<b>242,299</b>
				主要發展項目可供開售面積總計：	<b>552</b>	<b>662,966</b>
				集團自佔面積總計：		<b>560,196</b>

註一： 整個比華利山別墅項目之地盤總面積及總樓面面積分別為 982,376 平方呎及 1,165,240 平方呎。

註二： 另有 17 個住宅單位持作投資用途。

註三： 前稱九龍界限街 45-49 號及西洋菜北街 189-195 號。

當取得售樓同意書後，集團另計劃於二零一二年下半年推售以下項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地用途	集團所佔權益 (%)	住宅單位 數目	樓面面積 (平方呎)
1. 迎海 (第一期) 馬鞍山烏溪沙路8號	479,804	783,178	商住	59.00	928	684,580
2. 元朗大棠元朗市 地段第526號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	2,580	1,299,744
				小計：	<b>3,508</b>	<b>1,984,324</b>
				集團自佔面積：		<b>1,431,090</b>

連同上文提及之存貨及未開售項目合共逾五百五十個住宅單位，二零一二年下半年可供出售之住宅單位逾四千個，可提供自佔樓面面積合共約二百萬平方呎。

### 土地儲備

於二零一二年六月三十日，以自佔樓面面積計算，集團於本港擁有土地儲備約二千零七十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
待發展或發展中之項目	10.1
待售物業存貨	0.5
已建成收租物業 (註)	9.1
酒店物業	1.0
合共：	<b>20.7</b>

註：集團另有停車場收租面積約二百七十萬平方呎。

## (I)市區舊樓重建

### 原有物業重建項目

集團有八項原有物業正策劃重建或更改用途，預計將可提供自佔市區商住樓面面積約一百四十三萬平方呎，詳情表列如下：

		預計未來 建成後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來建 成後自佔之 樓面面積 (平方呎)
1.	九龍界限街 68 號	6,750	100.00	60,750
2.	香港黃竹坑道 19-21 號	14,298	50.00	107,233
3.	香港中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里	9,067	19.10	17,986
4.	九龍九龍塘喇沙利道 25 號	13,467	100.00	24,175
5.	香港山頂盧吉道 29 號	23,649	100.00	11,824
6.	九龍九龍灣宏光道 8 號 (註)	21,528	100.00	258,336
7.	香港北角京華道 14-30 號	37,566	100.00	224,824
8.	九龍油塘灣	810,107	18.44	731,693
	合共：	<b>936,432</b>		<b>4,857,459</b>
				<b>1,436,821</b>

註：位處上址之現有工廈（即巨昇中心）擬重建並將樓面面積擴展至約二十五萬八千平方呎之寫字樓大廈，惟有關更改土地用途之申請仍有待政府審批。

## 新購舊樓重建項目

期內，集團透過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》完成收購香港鴨脷洲大街 62-72 號及九龍大角咀利得街 11-33 號兩個項目之百分百權益，令集團至今擁有全部或大部份業權之市區重建項目達至三十七個，預計可提供自佔樓面面積共約二百八十八萬平方呎，其中可建住宅單位約三千個。該三十七個市區項目地價成本預計共約為港幣一百一十九億元，折合每平方呎樓面地價約為港幣四千一百三十元，因其成本較低，將為集團帶來相當可觀之利潤。有關已收購之項目情況列於下表：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面 面積 (平方呎)	預計可 推售之 年份 (註一)
<b>(一) 已完成全部收購：</b>			
<u>香港</u>			
1. 西營盤加倫臺 36 號 (註二)	7,310	58,400	2012
2. 北角哥頓道 1-7A 號 (註三)	7,423	63,257	2013
3. 半山羅便臣道 25 號 (註三及五)	7,867	39,292	2013
4. 鴨脷洲大街 62-72 號	5,973	50,771	2013
5. 西灣河成安街 23-33 號 (註三)	4,605	38,081	2014
6. 灣仔莊士敦道 208-210 號 (註四)	1,939	29,085	2014
	<b>小計：</b>	<b>35,117</b>	<b>278,886</b>
<u>九龍</u>			
7. 界限街 51 號 (註三)	5,880	52,919	2012
8. 深水埗大埔道 186-188 號 (註三及六)	8,324	70,340	2012
9. 九龍城沙浦道 75-81 號 (註三)	3,582	31,366	2012
10. 深水埗福榮街 186-198 號 (註三)	7,500	63,281	2013
11. 長沙灣永康街 59-63 號及瓊林街 88-92 號 (註三及四)	28,004	336,048	不適用
12. 長沙灣福華街 565-577 號	7,560	63,788	2013
13. 大角咀利得街 11-33 號 (註三)	19,600	165,339	2014
14. 長沙灣元州街 352-354 號	2,289	19,457	2014
15. 尖沙咀天文臺道 2-12 號 (註三、四及五)	6,883	82,551	不適用
	<b>小計：</b>	<b>89,622</b>	<b>885,089</b>
	<b>合共：</b>	<b>124,739</b>	<b>1,163,975</b>

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面 面積 (平方呎)	預計可 推售之 年份 (註一)
<b>(二) 可申請強制拍賣作重建項目：</b>			
<u>香港</u>			
16. 香港仔石排灣道 89-95 號	3,300	28,050	2014
17. 西環皇后大道西 450-456G 號 (註三)	28,371	275,999	2014
18. 香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790	2014
19. 香港仔田灣街 12-14 號	2,030	18,270	2014
20. 大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171	2014
21. 北角民新街 21-39 號及英皇道 852-858 號	17,720	168,640	2014
22. 西灣河成安街 19-21 號及大石街 15 號	1,998	17,982	2014
小計：	<b>57,178</b>	<b>541,902</b>	
<u>九龍</u>			
23. 土瓜灣馬頭圍道 196-202 號	4,905	41,328	2013
24. 土瓜灣馬頭角道 50-56 號及 58-64 號及炮仗街 162-168 號 (註三)	11,404	102,088	2014
25. 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及崇志 街 18A-30 號 (註三)	23,031	207,272	2014
26. 尖沙咀山林道 38-40A 號 (註四)	4,586	55,032	2014
27. 深水埗西洋菜北街 456-462A 號	12,298	103,531	2014
28. 深水埗南昌街 1-19 號 (註三)	8,625	77,626	2014
29. 長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922	2014
30. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,590	2014
31. 九龍城福佬村道 79-83 號	3,630	30,855	2014
32. 大角咀嘉善街 8-30A 號 (註三)	19,738	176,211	2014
33. 石硤尾巴域街 1-15 號	9,788	78,304	2014
34. 石硤尾巴域街 21-27 號及南昌街 212-220 號	10,538	84,304	2014
35. 石硤尾耀東街 3-4 號	2,275	18,200	2014
36. 石硤尾耀東街 7-8 號	2,275	18,200	2014
37. 何文田勝利道 7-7G 號	9,865	83,853	2014
小計：	<b>134,047</b>	<b>1,174,316</b>	
合共：	<b>191,225</b>	<b>1,716,218</b>	
<b>37 個已取得全部或大部份 業權之項目之總計：</b>	<b>315,964</b>	<b>2,880,193</b>	

註一：有關重建項目預計可於預售之後第二年落成。

註二：該項目已命名為「曉譽」，並於二零一二年七月推出預售。

註三：建築圖則已獲批。

註四：除以上第 6、11、15 及 26 項將發展成為寫字樓或工貿項目外，其餘均作商業/住宅發展用途。  
當中第 11 及 15 項將持作投資物業。

註五：集團持有該重建項目之一半權益，當中第 15 項自佔樓面約一千三百平方呎須補地價。

註六：該項目已命名為「曉尚」。

此外，集團另有四十八個遍佈市區各交通樞紐之項目正進行收購，當成功收購及重建後，預計可提供自佔樓面面積共逾五百二十八萬平方呎，其地區分佈如下：

	土地面積 (平方呎)	當成功收購及 重建後預計自 佔樓面面積 (平方呎)
1. <u>香港</u>		
中西區	135,127	1,019,429
港島東	75,996	717,291
銅鑼灣	30,368	296,265
香港仔	19,247	172,339
灣仔	8,084	72,756
小計：	<b>268,822</b>	<b>2,278,080</b>
2. <u>九龍</u>		
紅磡	121,750	1,095,750
大角咀	97,136	837,526
何文田	64,650	517,383
尖沙咀	39,483	373,289
深水埗	20,363	183,267
小計：	<b>343,382</b>	<b>3,007,215</b>
合共：	<b>612,204</b>	<b>5,285,295</b>

集團於二零一二年六月三十日所持有已建成、發展中或收購中之項目概括如下：

	集團自佔面積 (百萬平方呎)	註
已開售之主要發展項目尚餘單位	0.32	
擬於本年下半年推售之項目(不需售樓同意書)	0.24	
擬於本年下半年推售之項目(有待取得售樓同意書)	1.43	
原有物業重建項目	1.38	1
新購舊樓重建項目(已完成收購全部業權)	0.95	2
新購舊樓重建項目(未完成全部收購，但已可透過申請強制拍賣購入餘下業權)	1.72	3
新購舊樓重建項目(仍正進行收購，現時大部份已購入當中兩成以上業權)	5.29	3
	<b>小計：</b>	
	<b>11.33</b>	
其他發展中及待發展之各類項目	3.45	
其他過往發展項目之尚餘單位	0.15	
	<b>小計：</b>	
	<b>3.60</b>	
	<b>總計：</b>	
	<b>14.93</b>	

註 1: 其中一個項目 — 界限街 68 號，已包括在“擬於本年下半年推售之項目”。

註 2: 其中四個項目 — 加倫臺 36 號「曉譽」、界限街 51 號、大埔道 186-188 號「曉尚」及沙浦道 75-81 號，已包括在“擬於本年下半年推售之項目”。

註 3: 此乃如能成功收購及重建後之自佔總樓面面積。

## (II) 新界土地

集團於二零一二年六月底持有新界土地儲備約四千二百四十萬平方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商。

當中，集團積極跟進政府就「新界東北未來將發展之新市鎮」及「洪水橋未來將發展之新市鎮」之發展規劃。集團於該兩個未來將發展之新市鎮共擁有土地面積約九百一十萬平方呎，估計日後隨交通設施改善令往返中港兩地更為便捷，其重要策略性地位將日漸提升，詳情表列如下：

	總土地面積 (平方呎)
1. 新界東北未來將發展之新市鎮	
- 烏鴉落陽	2,700,000
- 坪輦	2,000,000
- 古洞北	400,000
小計:	<b>5,100,000</b>
2. 洪水橋未來將發展之新市鎮	4,000,000
合共:	<b>9,100,000</b>

位於上述兩個未來將發展之新市鎮總共約九百一十萬平方呎之土地，假若獲准以平均兩倍地積比率發展，其可建樓面面積將達一千八百二十萬平方呎。假若獲准以平均三倍地積比率發展，其可建樓面面積更將高達二千七百三十萬平方呎。若以每個住宅單位面積約為六百平方呎計算，可建之住宅單位數量約為三萬至四萬五千個。根據政府於二零一二年六月二十八日提交給立法會之文件 — 「新界東北新發展區規劃及工程研究 — 建議發展大綱圖及第三階段公眾參與」，政府亦可能以現金賠償方式收回若干有關範圍內之土地發展新市鎮。

此外，位於元朗和生圍之濕地復修及住宅項目，佔地約二百三十萬平方呎，將發展成為低密度豪華住宅，提供約八十九萬五千平方呎之總樓面面積，最新之城規申請已獲城市規劃委員會批准，現正與地政總處進行相應之換地申請手續。

## 收租物業

於半年結算日，集團於本港擁有已建成之自佔收租物業約九百一十萬平方呎，當中商場或零售舖位佔四百四十萬平方呎，寫字樓佔三百四十萬平方呎，工貿商廈佔九十萬平方呎，住宅及套房酒店則佔四十萬平方呎。此優質收租物業組合分佈廣泛，當中有 25% 座落於香港島，34% 位於九龍，而其餘 41% 則大部份為位於新市鎮之大型商場。於二零一二年六月三十日，集團旗下主要出租物業之出租率為 97%。

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，集團在本港之應佔租金總收入<sup>註</sup>增加 14% 至港幣二十六億七千五百萬元，而應佔稅前租金收入淨額<sup>註</sup>則較去年同期上升 15% 至港幣十九億九千萬元（註：此乃連同集團旗下附屬公司（已扣減非控股權益）、聯營公司及共同控制公司所持有收租物業之應佔收益）。由於期內屆滿之租約多為數年前環球金融風暴之後所簽訂，因此新租約及現有租戶續租時均錄得較高租金，令租金收入顯著上升。

本地消費持續上升，加上眾多內地旅客來港購物，令香港零售市道保持暢旺。為提升商場人流及租戶之營業額，集團推出多項別具創意之推廣活動，當中包括組織多個內地旅客來港購物團及更廣泛採用多媒體推廣渠道。此外，集團亦不斷透過優化租戶組合、改善設施及進行翻新工程，加強各購物商場之吸引力及提升租值。以將軍澳新都城二期商場為例，集團於二零一二年首季完成首期翻新工程，多家著名時裝品牌亦緊隨近期開業之 Zara 及 H&M 陸續進駐，兩者皆有助該商場建立別樹一幟之鮮明形象。為加強在該區之領導地位，新都城二期現正進行第二期翻新工程，預計可於二零一四年完成。屯門時代廣場方面，其北翼外牆翻新將於今年下半年完成，至於馬鞍山新港城中心則繼早前完成首期翻新工程後，第二期工程亦進展順利，並可望於二零一三年年底前完成。於二零一二年六月三十日集團旗下各大型購物商場，除部份正進行裝修或重整租戶組合外，均近乎全部租出。

香港與內地經濟穩定增長，帶動對優質寫字樓物業之租賃需求持續上升。集團之頂級寫字樓物業 — 中環國際金融中心表現理想，而北角友邦廣場更全部租罄。為迎合著眼於可持續發展之租戶需要，兩幢位於核心商業區內之優質寫字樓物業現正按全球認可之香港建築環境評估法(HK-BEAM)申請有關認證。此外，集團於九龍東持有樓面面積約二百萬平方呎之優質寫字樓及工貿大廈，於二零一二年六月三十日整體出租率已高達 99%，日後可望隨政府大力推展「起動九龍東」計劃令該區轉型成為另一核心商業區而受惠。

集團之豪宅租賃表現理想，穩定的需求使租金穩步上升。其中位處半山之惠苑，現有租戶續租均取得顯著租金升幅，而天匯之租賃表現亦令人滿意。至於豪華套房酒店四季匯則備受海外來港之金融財俊及商界精英垂青，期內入住率持續高企，租金亦有所上升。為配合酒店業市場快速發展，一幢位於灣仔謝斐道 388 號擁有樓面面積達六萬六千平方呎之興建中酒店，將由美麗華酒店企業有限公司以“Mira Moon”品牌經營，設有 91 間客房，推崇時尚品味，預計可於二零一三年開業。

## 酒店及零售

受惠於內地訪港旅客人數持續增加，香港旅遊業於期內表現良好。香港四季酒店被譽為全城高端酒店之首，其入住率一向高企，而平均房價較去年錄得顯著升幅。至於旗下兩家尊尚食府 Caprice 及「龍景軒」，亦繼續被《米芝蓮指南》港澳版評為最高三星級別。與此同時，集團旗下三間麗東酒店(即香港麗東酒店、北角麗東軒及觀塘麗東酒店)之平均房價及入住率均有所提升。於截至二零一二年六月三十日止之六個月內，集團酒店業務之應佔盈利貢獻<sup>註</sup>增加 27%至港幣一億三千八百萬元。(註: 連同集團旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有酒店之應佔盈利)

「千色 Citistore」於一九八九年創立，在香港經營五間百貨零售店及兩間「id:c」專門店。由於本地居民及訪港旅客之消費均有所上升，「千色 Citistore」期內之營業額及盈利貢獻，分別增加 14%至港幣一億八千二百萬元，以及 7%至港幣三千一百萬元。

## 建築及物業管理

於回顧期內，集團憑藉「天匯」及「恒基名人商業大廈」，奪得兩項備受業界尊崇之「優質建築大獎」；「迎海」及「尚匯」亦獲評為全港唯一可達至最高「三星級綠色建築評價標識」之發展項目。兩年一度之「優質建築大獎」由業內九大專業團體組成之評審小組所頒發，以表揚建築團體經驗豐富，確認了本集團以超卓質素為香港與內地建立地標建築。此外，中國綠色建築委員會亦頒發了「綠色建築評價標識」，認同該等項目符合其嚴謹之環保要求。

團隊合作精神為集團成功之基石。由構思項目開始，集團已經積極引入不同範疇之專家以至公眾人士參與，務求旗下香港與內地之新發展項目均能將地方特色、建築創意及環保設施三者融合。為追求卓越建築質素，集團將領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法升級版(BEAM Plus)所提倡之新穎元素不斷採納及注入於施工過程，例如，集團為應付現時建材成本不斷上漲以及勞工短缺，已大量採用預制工序，既加快工程進度又確保質量；提高成本效益之餘，亦可減少材料損耗及對周邊社區造成滋擾。此外，建築安全亦是開發物業中重要一環，集團地盤工傷意外率多年來一直遠低於業內平均水平，集團除了在業內積極推廣地盤安全，並以身作則成為同行遵循之典範外，亦經常透過捐助「建築業關懷基金」，對工業意外不幸受害者及時施予援手。

集團對中國內地之發展項目，同樣要求至高建築質素。因此集團建築部除負責中國內地發展項目之總包分包甄選、採購物料及判標等工作外，還與總包保持緊密聯繫，定期實地檢測其工作質量及監督工程進度，務求令所有內地項目均符合集團嚴謹之環保及質量要求。

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，秉承不斷提升服務質素及合符環保之理念，於期內贏得多項殊榮，當中包括「香港 Q 嘜優質服務認證」、「ISO9001 質量管理體系」以及「香港卓越服務名牌」等。至於在公益服務方面更不甘後人，除透過「恒愛慈善基金」慷慨捐輸外，其以真誠待人而享譽多年之義工隊，亦延續早前《關愛年》精神繼續身體力行扶助弱勢社群。

為配合集團開拓內地市場，及鞏固其作為業界領袖之聲譽，各物業管理成員公司亦將其在本港積累多年之成功經驗，引進內地並為集團之內地項目提供優質交樓及物業管理服務。目前在內地合共管理逾七千個住宅單位，其優秀之服務已獲得廣泛認同，當中恒寶華庭及恒荔灣畔花園俱獲頒「廣州市和諧物業幸福小區」稱銜。

## 業務回顧 — 中國內地

面對全球金融危機，消費需求持續下滑，加上中國去年收緊貨幣政策之延後效應，今年上半年中國經濟數據反映增長出現下行趨勢。為提振經濟，中央一再調低存款準備金率，最近更減低存貸利率，以刺激企業投資和居民消費。在宏觀經濟政策微調力度持續見加大下，第二季度住宅成交量明顯逐月回升。利息連續降低，使房地產企業融資利息成本減少，而降低利息亦刺激了買樓改善居住環境之潛在購房需求，對房地產市場形成實質利好效應。

在房地產嚴厲調控的政策下，住宅整體供應仍多，營銷競爭甚為激烈。集團內地之個別項目最近之銷情較預期好，宜興「譽瓏湖濱」及南京「九瓏天譽」，已加快推售後期單位。在市況低迷之情況下，營銷之推廣工作更為重要。期內已重整銷售團隊，並且訂定新推廣策略及掌握開盤之時間。

國內項目設計、精裝修、園林及成本控制已由本地化專業團隊全面管理，施工圖紙及地盤日常管理亦由當地項目團隊操作，使項目得以暢順運作，強化推動力度及加快完成時間。現時市場剛性需求佔較大比例，住宅本身的品質和功能更受購房者關注。項目整體策劃除控制成本致力提升競爭力外，亦著意居住環境，節能環保、綠色生態的高端品質。

期內建成以下項目：

項目名稱	土地用途	集團應佔權益	約佔樓面面積 (平方呎)
1. 上海環智國際大廈	商業/寫字樓	100%	410,000
2. 蘇州「水漾花城」第1A期	住宅	100%	713,000
3. 西安「撒拉曼卡」第2A期	住宅	50%	466,000
		<b>總計:</b>	<b>1,589,000</b>

於二零一二年六月底，集團有自佔樓面面積約為一百四十萬平方呎之存貨。此外，集團於十五個主要城市擁有龐大之土地儲備可供發展，自佔樓面面積合共為一億四千七百七十萬平方呎，當中約 83%將發展為可供出售之住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
<b>主要城市</b>	
上海	0.7
廣州	14.8
<b>小計:</b>	<b>15.5</b>
<b>二線城市</b>	
鞍山	17.8
長沙	14.5
成都	4.0
重慶	6.0
大連	10.3
福州	1.9
南京	3.4
瀋陽	14.7
蘇州	16.3
鐵嶺	8.7
西安	19.6
徐州	5.3
宜興	9.7
<b>小計:</b>	<b>132.2</b>
<b>總計:</b>	<b>147.7</b>

\*不包括地庫及停車場面積

## 土地儲備之用途

	可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比
住宅	123.0	83%
商業	10.4	7%
寫字樓	9.1	6%
其他（包括會所、學校及社區設施）	5.2	4%
總計：	<b>147.7</b>	<b>100%</b>

## 物業銷售

期內，集團售出及預售之內地物業，按自佔權益計算，總值達港幣十六億四千七百萬元，較去年同期增加 82%，推出之項目包括重慶「翠庭苑」及「翔龍江畔城」、西安「御錦城」、蘇州「水漾花城」、南京「玲瓏翠谷」、宜興「譽瓏湖濱」、成都環貿廣場「天曜」以及徐州「恒基·雍景新城」。各項目之市場反應均甚為熱烈，就以宜興「譽瓏湖濱」為例，首批二百八十六個精選單位於二零一二年四月推售時，逾八成即於首日沽出。於二零一二年六月三十日，集團自佔已預售之內地物業之金額累計共港幣三十一億八千三百萬元。

## 收租物業

於二零一二年六月三十日，集團在內地有六百九十萬平方呎已建成投資物業，主要為位於北京、上海及廣州市中心之寫字樓及購物廣場。集團於期內應佔之租金總收入及稅前租金收入淨額，分別增加 33%至港幣五億五千六百萬元，以及增加 74%至港幣四億零九百萬元。

在北京市，環球金融中心恰如其名，現已為多家環球金融機構如渣打銀行、荷蘭合作銀行及信誠人壽保險公司所進駐。於二零一二年六月三十日，其出租率超過 92%，租金收入按期增長 37%。此外，北京恒基中心商場隨着大型美食廣場及新式超市先後於地庫開業，出租率達 84%。

在上海市，恒基名人商業大廈自從去年十一月正式開幕後，其逾四十萬平方呎之超甲級寫字樓於取得房產證前已預租達 100%，多家跨國公司如甲骨文及德國漢莎航空等爭相承租，至於其四十萬平方呎購物中心亦有多個知名品牌旗艦店租戶進駐，為追求潮流與具有高消費能力之年輕客群帶來嶄新購物體驗。恒基名人商業大廈租金總收入按期激增 85%，表現強勁。坐落於徐家匯地鐵站上蓋之港匯廣場第二期辦公大樓，亦有多家大型跨國企業如微軟及百勝餐飲等進駐，於二零一二年六月底之出租率超過 96%。恒匯國際大廈租金收入按期增長達 32%，其商場截至二零一二年六月三十日已全部租罄，而辦公樓出租率則超過 97%。至於鄰近剛落成之環智國際大廈，由二十二層環保節能甲級辦公樓連同三層商業裙樓所組成，總樓面面積約四十一萬平方呎。該大廈招租反應良好，於二零一二年六月底之出租率已達 75%。同樣位處閘北區之不夜城廣場，為著名之流動通訊產品購物中心，其樓高四層購物商場截至二零一二年六月三十日全部租出。

在廣州市，位處荔灣區之恒寶廣場已招攬不同時尚服飾品牌，並提供多元化餐廳食肆可供選擇，其出租率於二零一二年六月底逾 94%，租金收入按期增長 34%。

## 恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

截至二零一二年六月三十日止六個月，恒發營業額較去年同期之港幣一億六千萬，下跌港幣九千七百萬元或 61%至港幣六千三百萬元。至於未經審核之股東應佔盈利則為港幣二千三百萬元，較截至二零一一年六月三十日止六個月之港幣五千六百萬元，減少港幣三千三百萬元或 59%。盈利倒退乃由於自恒發之合營公司被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費後，有關當局未有就有關通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，由二零一二年三月二十日至二零一二年六月三十日止期間之通行費收入(扣除中國營業稅後)共港幣九千一百萬元，不予確認於其賬目內。

恒發擁有 60%權益之杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」）持有上述杭州錢江三橋之經營權，經營期限為三十年（由一九九七年三月二十日之通車日起計），有關項目乃於一九九七年獲杭州市對外經濟貿易委員會批准，復獲「發展和改革委員會」（前稱為「國家發展計劃委員會」）於一九九九年審批。浙江省人民政府辦公廳於二零零三年知會浙江省交通運輸廳及其他有關部門，暫定省內三十九個收費公路項目的收費年限，其中杭州錢江三橋之收費年限暫定為十五年（由一九九七年三月二十日至二零一二年三月十九日），合營公司隨即要求澄清，並獲杭州市交通運輸局書面承諾維持經營年期三十年不變，並認為收費年限與經營年限相一致。為審慎起見，合營公司於二零一一年六月致函浙江省人民政府及浙江省交通運輸廳(統稱「當局」)要求正式核定杭州錢江三橋收費年限與經營期限同為三十年。合營公司於二零一二年二月九日又向浙江省人民政府法制辦公室提交行政復議申請書，要求依法責令當局履行其法定職責將杭州錢江三橋之收費期限正式核定為三十年。

於二零一二年三月二十日，合營公司收到一封日期為二零一二年三月十八日由杭州市城市「四自」工程道路綜合收費管理處（「杭州收費處」）發出之信函，指出由於浙江省人民政府辦公廳自二零零三年暫時核定有關杭州錢江三橋之通行費收費期於二零一二年三月十九日終止，所以杭州收費處將由二零一二年三月二十日起暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費予合營公司。杭州收費處乃杭州市一所相關政府機構，按一份日期為二零零四年二月五日由合營公司與杭州收費處簽訂之協議（「收費方式協議」）之條款，杭州收費處負責杭州錢江三橋項目的車流量測定和通行費結算支付工作。杭州收費處亦於該信函中提及，杭州收費處將按收費方式協議之條款，繼續車流量測定之工作及與合營公司做好銜接。恒發已指示合營公司去函杭州收費處，指出杭州收費處所採取之行動沒有法律或合約依據，不可接受，以及要求杭州收費處澄清其行動之依據，及繼續履行其於收費方式協議之責任；否則合營公司將並無他法，唯有採取法律行動保障其利益。合營公司與當局進一步商議後，於二零一二年六月六日收到一封由杭州市交通運輸局發出之信函，載述杭州市人民政府確定由杭州市交通運輸局與合營公司具體協商，爭取盡快妥善處理有關於二零一二年三月二十日起暫停支付杭州錢江三橋通行費之後續事宜，信中指出有關合營公司提出的相關補償問題可在處理後續事宜中一併協商。惟杭州市交通運輸局直至本公佈日期仍然沒有提交任何有關杭州錢江三橋通行費收費權之正式方案或賠償建議。

鑑於如上所述有關當局未有提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，由二零一二年三月二十日（即杭州收費處暫時停止支付通行費予合營公司當日）起計之通行費收入，不予確認於其賬目內。此外，為保障合營公司之權益，合營公司將根據收費方式協議之條款，盡快安排向中國國際經濟貿易仲裁委員會提交仲裁申請書，其中包括就二零一二年三月二十日起暫停支付通行費予合營公司之有關收費方式協議違約事宜。

恒發已從一所獨立之中國律師事務所取得法律意見，合營公司所享有之杭州錢江三橋通行費收費權年限，應與其經營期限為期三十年相同，所以恒發不相信杭州收費處由二零一二年三月二十日起暫停支付通行費予合營公司具有法律或合約基礎。按此，於恒發綜合財務報表中，無形經營權之攤銷及計量其可收回金額乃按照杭州錢江三橋之經營期限與收費年限均同為三十年，並於二零二七年三月十九日屆滿為準則。然而，當局及/或杭州市交通運輸局之任何進一步回覆，以至仲裁申請判決均存在不確定性。按將來情況而定，恒發或需要重新考慮無形經營權之剩餘使用年期及/或可收回金額。

目前，恒發之營運資產為杭州錢江三橋之權益。假若恒發不再擁有杭州錢江三橋之經濟利益，恒發之董事在適當時機下，將為恒發物色合適項目投資。假若恒發屆時未能物色並購入合適投資項目，恒發之資產將主要為現金。因此，香港聯合交易所有限公司可能以恒發未有足夠之營運規模或足夠之資產以支持其股份繼續上市為理由，而需暫停股份買賣或取消股份上市。

## 聯營公司

### 香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

香港中華煤氣截至二零一二年六月三十日止之六個月內，未經審核股東應佔稅後溢利為港幣四十一億二千零三十萬元，較去年同期增加港幣八億九千七百四十萬元。溢利增加主要來自中國內地業務溢利上升及今年上半年錄得一次性淨收益。

### 本港煤氣業務

今年上半年本港煤氣銷售量較去年同期微升0.3%，同期總體爐具銷售量則較去年上升約1.7%。截至二零一二年六月三十日止，客戶數目達1,763,392戶，較二零一一年年底增加12,839戶。

### 中國內地公用事業業務

香港中華煤氣於今年六月底佔港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083）約66.18%權益。該附屬公司於今年上半年之股東應佔稅後溢利達港幣三億五千七百萬元，較去年同期增加約18%。

港華燃氣於今年上半年新增三個管道燃氣項目，分別位於遼寧省大連瓦房店市、山東省招遠市濱海科技產業園及江西省宜春市宜豐縣。港華燃氣以工業用氣為主之城市燃氣項目為業務發展路向。計及旗下港華燃氣於今年內新增之三個項目，該集團之城市燃氣項目至今已增至一百零三個，遍佈內地十九個省/直轄市/自治區。截至今年六月底，該集團在內地之燃氣客戶已增至約1,378萬戶，上半年總售氣量達59.6億立方米。該集團已成為內地規模最大之城市燃氣企業。

香港中華煤氣之天然氣中游項目包括安徽省、河北省及浙江省杭州市之天然氣管線項目、吉林省天然氣支線、廣東液化天然氣接收站項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區天然氣門站項目，以及新增之河南省天然氣支線項目。今年上半年港華燃氣亦新增一個位於遼寧省大連瓦房店市之中游長輸管線項目。

去年第三季，香港中華煤氣於江蘇省蘇州市蘇州工業園區再新增特殊工業污水綜合處理合資項目，連同該區現有之供水及污水處理合資項目，以及江蘇省吳江市和安徽省蕪湖市之供水合資項目，香港中華煤氣至今共投資及營運四個水務項目。

連同港華燃氣之項目，該集團至今已於內地二十一個省/直轄市/自治區取得合共一百四十五個項目，較去年底增加七個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、自來水供應與污水處理、汽車加氣站、環保能源應用、能源資源和物流及電訊等項目。

## 新興環保能源業務

香港中華煤氣透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下公司(統稱「易高」)致力開拓之新興環保能源業務發展亦穩步向前。

易高在本港已成功運作多年之新界東北垃圾堆填區沼氣項目，把堆填區之沼氣轉化為代天然氣，經管道輸送至大埔煤氣生產廠替代部分石腦油。易高自二零零八年開始在內地努力拓展，其中位於山西省晉城市之煤層氣液化項目現已全面投產。易高亦於二零零九年在內蒙古鄂爾多斯市准格爾旗開展煤化工項目，利用煤氣化及合成技術把煤炭轉化為甲醇，年生產能力為二十萬噸甲醇。此項目現時已進入試生產階段，預計可於今年下半年全面投入運作。

易高位於山西省陽泉礦區之煤礦瓦斯液化項目正按計劃逐步推進前期工作，預計可於今年內展開工程並於二零一四年年中投產。此項目是把煤礦瓦斯轉化為液化甲烷，可作天然氣使用。

易高於二零一零年成立新能源科技研發中心，其中利用創新科技把非食用油脂及煤焦油等低產值物料轉化為清潔能源及高價值材質，已取得令人滿意之技術成果。

與甲醇廠相配套、年產一百二十萬噸長焰煤之小魚溝煤礦已進入試運行階段，預計可於今年下半年全面投產。而位於內蒙古之在產露天煤礦亦運作相對暢順。煤炭以外，易高在多年來與中國石油化工股份有限公司合作開採一個位於吉林省之一個小油氣田項目所積累之技術及經驗基礎上，今年年中成功收購了位於泰國之 L33 及 L44 兩個陸上油田區塊項目 60%之開發權。易高已接管該油田之作業管理權，並正為該油田下個階段之全面開發進行詳細之籌劃。

易高現階段正對內地一些煤礦瓦斯賦存豐富但儲存條件複雜之資源區域進行了瓦斯治理並提取煤層氣之技術驗證，並同時爭取參與近期內地頁岩氣之發展機遇。

易高在本港經營多年之五個專用石油氣加氣站，業務運作平穩。易高於二零零八年開始在內地發展加氣站業務，現時已在陝西省、山東省、遼寧省、河南省及安徽省逐步建立以重載車為服務對象、供應壓縮及液化天然氣清潔燃料之加氣站設施及網絡。

易高在屯門 38 區為香港國際機場而建設之航空燃油設施運作順暢，二零一一年供應了超過五百萬噸之航空燃油，是本港主要之航空燃油物流基地。

易高亦啓動煤炭物流業務，首先在河北省秦皇島市及遼寧省丹東市等重要之煤炭集散地展開煤炭物流經營。易高亦於山東省濟寧市投資建設一個內河煤運及散貨碼頭港，該碼頭設施上游連接運煤鐵路專線及下游連接通往華東地區之京杭大運河，年吞吐量為一千萬噸，已於今年六月正式啓用試運行。易高亦為服務此內河港之各運輸環節提供清潔環保燃料，為重載車及運輸船舶配套車船用液化天然氣加氣站及碼頭加氣設施。

## 地產發展項目

香港中華煤氣位於馬頭角之翔龍灣項目之商場租務理想。而持有約15.8%權益之國際金融中心項目亦維持理想租務水平。

## 融資計劃

香港中華煤氣繼續透過全資附屬公司HKCG (Finance) Limited設立之中期票據發行計劃(「計劃」)，於今年上半年發行合共相當於港幣二十六億八千萬元之中期票據。連同香港中華煤氣於二零一一年三月底首次在本港發行為期五年之人民幣十億元票據，香港中華煤氣至今已根據此計劃發行合共相當於港幣九十四億五千萬元之中期票據，年期由五年至四十年。

標準普爾評級服務公司於去年推出首個針對大中華區之信用基準，對活躍在中國大陸、香港和台灣（包括快速發展之離岸人民幣債券市場）之借款人作信貸評級。香港中華煤氣及港華燃氣在此大中華區信用評級(長期信貸)分別獲 **cnAAA**(最高評級)及 **cnA** 評級。

預計二零一二年本港客戶數目將保持平穩增長，全年約增加二萬五千戶。而新興環保能源業務及內地公用事業業務之業績，將超越本港煤氣業務，往後之增長將較本港煤氣業務增長更為快速。

## 香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

截至二零一二年六月三十日止六個月，香港小輪總營業額為港幣三億九千四百萬元，較去年同期增加7%。未經審核除稅後綜合純利則為港幣二億七千五百九十萬元，較去年同期之港幣二億一千三百一十萬元增加29%。

期內共售出十三個亮賢居住宅單位，並錄得港幣一億五千五百三十萬元之溢利。至於投資物業重估盈餘則為港幣一億四千五百一十萬元。港灣豪庭廣場之租金及相關收入為港幣二千二百九十萬元。於二零一二年六月底，港灣豪庭廣場之商舖已全部租出，而亮賢居之商舖出租率為93%。

期內，粉嶺上水市地段第177號之地基工程已完成，上蓋工程現正進行。該項目將興建三幢住宅，共逾七百個單位，每個單位平均樓面面積七百平方呎，連同兩層商場總樓面面積合共約五十四萬平方呎。此外，位於通州街208號(前稱通州街204-214號)之地基工程亦現正進行，該物業計劃重建為樓面總面積約五萬四千平方呎之商住大廈。至於購入之紅磡內地段第555號約六千三百平方呎地盤，將興建約九十五個住宅單位的商住物業，合共樓面總面積約五萬六千平方呎。前期地基工程現正進行。

期內，由於船隻維修增加及汽車渡輪業務有所增長，渡輪、船廠及相關業務共錄得港幣一千五百一十萬元之盈利，較去年同期增長 311%。至於旅遊業務則因為市場競爭激烈，經營溢利由去年同期港幣九十萬元縮減至今年港幣二十萬元。此外，由於股票組

合中某些股票價格下跌，可供出售證券投資於期內錄得港幣三千四百四十萬元之減值虧損。

香港小輪於二零一二年七月以港幣一億五千五百萬元代價出售官涌街 52-56 號，該交易預期於二零一二年九月二十八日或之前完成。連同租金收入及出售住宅存貨收入，將為該集團二零一二年下半年之主要收益。

### **美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）**

截至二零一二年六月三十日止六個月內，美麗華整體營業額為港幣十五億二千六百萬元，較去年同期上升32%。股東應佔溢利為港幣六億六千五百萬元，較去年同期增加4%。若扣除投資物業公允價值之淨增加金額，股東應佔基本溢利為港幣二億零八百萬元，較去年同期增加10%。

美麗華目前經營之五大核心業務 — 酒店及服務式公寓、收租、餐飲、旅遊及服飾銷售業務，於期內均錄得令人滿意的業績。

美麗華在香港及內地擁有及/或提供管理服務的酒店及服務式公寓共五家，期內旗下酒店及服務式公寓業務的營業額及利潤均錄得雙位數字增長。位於尖沙咀的The Mira酒店的入住率維持於去年水平，但平均房價則上升10%。至於為其提供管理服務的設計酒店「The Mira Moon」，計劃將於二零一三年上半年開業。該酒店房間數目約九十間。

美麗華擁有之投資物業組合，出租率及租價與去年同期相比均獲得持續提升。美麗華商場及美麗華大廈仍然是其收租業務的主要收入來源。於二零一二年首六個月，美麗華商場的出租率約 99%，平均呎租金亦錄得雙位數增長，至於美麗華大廈寫字樓的租金更創出歷史性新高。此外，位於 The Mira 酒店內的十萬平方呎商場的翻新工程於二零一一年第四季完工後，已於二零一二年四月開始試業，並計劃於今年十月正式開幕。預期到今年年底 Mira Mall 的出租率將超過 90%。

該集團採取多品牌策略經營餐飲業務。餐廳品牌包括翠亨邨、雲陽閣、高端的國金軒及專營法式高級餐飲的The French Window。另具特色的食肆包括為日本拉麵店「秀拉麵」，日式吉列豬排店「勝博殿」及意大利餐廳 Assaggio Trattoria Italiana。旗下「國錦軒」品牌已於二零一一年第四季拓展至內地市場。兩家分別位於北京及武漢的國錦軒於期內錄得開業虧損（位於武漢的分店於二零一二年三月開業）。

儘管全球經濟局勢持續不明朗，該集團之旅遊業務仍成功擴大市場份額，期內收入按年錄得雙位數字的增長。尤以大眾市場的旅行團業務增長更為迅速，為該集團總收入增長提供貢獻。

目前，該集團及其特許經營商分別於內地不同城市擁有及經營四十一家DKNY Jeans專門店。此外，該集團最近於內地開展知名歐洲鞋履品牌Kickers的業務，並於期內在 上海開設三家店舖。由於服飾銷售業務仍處於早期發展階段，故於報告期內錄得經營虧損。

## 集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則，借貸比率於二零一二年六月三十日為 19.1% (相對二零一一年十二月三十一日則為 19.9%)。為分散資金來源及延遲債務償還期限，集團於二零一一年八月設立一項總額為三十億美元之中期票據發行計劃(「中期票據計劃」)。自中期票據計劃設立後，集團於新加坡國內債務資本市場發行四年、五年及七年期合共六億新加坡元之中期票據，票面息率為 3.65%至 4.00%，另亦發行五年期合共七億美元之無評級公眾債券，票面息率為 4.75%，售予層面廣泛並以香港及亞洲其他地方為主之定息債券投資者。除此之外，因應若干定息債券機構投資者之要求，集團亦透過私人配售方式發行及分配以港元為單位之長期票據，年期為十年及二十年，而票面息率分別固定為 4.03%及 4.80%。中期票據計劃成立後，雖然遇上國際金融市場不穩定狀況，集團仍能成功於截至二零一二年六月三十日從廣泛來源之定息債券投資者取得合共相當於港幣一百一十多億元之中期及長期融資，而所得資金用作償還集團現時之短期及中期銀行貸款。

此外，鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂為期三至十五年期之港元利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份之港元借貸，由浮息轉為以固定利息計算。由於已鎖定之息率較過往數年之平均水平為低，相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

集團合營公司旗下之國際金融中心無需股東提供擔保亦能從本地銀團貸款市場以優惠之條件，於二零一二年二月簽訂一項港幣一百億元之三年定期貸款合約。

## 財務回顧

### 經營業績

以下討論應與本公司截至二零一二年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期財務報表一併參閱。

### 營業額及盈利

	營業額		經營盈利貢獻/(虧損)	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
須報告分部				
— 物業發展	4,284	8,024	828	2,077
— 物業租賃	2,186	1,871	1,518	1,246
— 建築工程	29	12	(40)	(22)
— 基建項目	63	160	36	122
— 酒店業務	112	98	43	30
— 百貨業務	182	160	31	29
— 其他業務	320	299	405	74
	<u>7,176</u>	<u>10,624</u>	<u>2,821</u>	<u>3,556</u>

截至六月三十日止六個月  
二零一二年 二零一一年  
港幣百萬元 港幣百萬元

### 本公司股東應佔盈利

— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	7,733	8,824
— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	<u>3,589</u>	<u>3,428</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團錄得營業額港幣 7,176,000,000 元，較截至二零一一年六月三十日止六個月期間港幣 10,624,000,000 元，減少港幣 3,448,000,000 元或 32%。此減少之主要原因是由於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零一一年六月三十日止六個月期間減少港幣 3,740,000,000 元。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團股東應佔基礎盈利(未計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前)為港幣 3,589,000,000 元，較截至二零一一年六月三十日止六個月期間港幣 3,428,000,000 元，增加港幣 161,000,000 元或 5%。此增加之主要原因是由於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團經營盈利貢獻減少，惟被於本期間內本集團應佔聯營公司及共同控制公司之盈利貢獻增加而抵銷。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，經計及本集團應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除非控股權益及遞延稅項)後，本集團股東應佔盈利為港幣 7,733,000,000 元，較截至二零一一年六月三十日止六個月期間港幣 8,824,000,000 元，減少港幣 1,091,000,000 元或 12%。此減少之主要原因是由於截至二零一二年六月三十日止六個月期間內本集團應佔投資物業及發展中投資物業之公允價值變動減少港幣 1,252,000,000 元所引致。

下文載列主要須報告分部之討論。

## 物業發展

截至二零一二年六月三十日止六個月期間物業銷售之收入為港幣 4,284,000,000 元(二零一一年:港幣 8,024,000,000 元)。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團應佔來自附屬公司(經計及以前年度取消銷售交易之影響及扣除非控股權益後)、聯營公司及共同控制公司與物業發展業務相關之除稅前淨盈利總額為港幣 867,000,000 元(二零一一年:港幣 1,964,000,000 元)，包括下列各項之除稅前盈利貢獻：-

- (i) 來自附屬公司(經計及以前年度取消銷售交易之影響及扣除非控股權益後)港幣 739,000,000 元(二零一一年:港幣 1,881,000,000 元)；
- (ii) 來自聯營公司港幣 41,000,000 元，主要有關銷售由香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)持有之「亮賢居」項目單位(二零一一年:港幣 30,000,000 元)；及
- (iii) 來自共同控制公司港幣 87,000,000 元，主要有關銷售由本集團持有 50% 股權之中國內地西安市「御錦城」項目單位(二零一一年:港幣 53,000,000 元)。

## 物業租賃

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，來自物業租賃之營業額及盈利貢獻較截至二零一一年六月三十日止六個月期間分別增加港幣 315,000,000 元(或 17%)及港幣 272,000,000 元(或 22%)。此增加之主要原因如下：-

- (i) 位於香港之投資物業組合截至二零一二年六月三十日止六個月期間內之平均租金整體按期增加，以致營業額增加港幣 177,000,000 元及盈利貢獻增加港幣 98,000,000 元；及

- (ii) 位於中國內地之投資物業組合營業額增加港幣 138,000,000 元及盈利貢獻增加港幣 174,000,000 元，其中位於北京市之「環球金融中心」，以及位於上海市之「恒匯國際大廈」及「恒基名人商業大廈」截至二零一二年六月三十日止六個月期間內之出租率按期有所改善，以致營業額增加港幣 111,000,000 元及盈利貢獻增加港幣 155,000,000 元。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間本集團應佔之租賃總收入為港幣 3,231,000,000 元(二零一一年:港幣 2,769,000,000 元)，其中來自香港為港幣 2,675,000,000 元(二零一一年:港幣 2,351,000,000 元)及來自中國內地為港幣 556,000,000 元(二零一一年:港幣 418,000,000 元)。就此而言，本集團應佔之租賃總收入包括貢獻來自(i)附屬公司(扣除非控股權益後)港幣 2,181,000,000 元(二零一一年:港幣 1,865,000,000 元)；(ii)聯營公司港幣 320,000,000 元(二零一一年:港幣 267,000,000 元)；及(iii)共同控制公司港幣 730,000,000 元(二零一一年:港幣 637,000,000 元)。

在同一基準上，本集團應佔除稅前淨租金收入合共為港幣 2,399,000,000 元(二零一一年:港幣 1,970,000,000 元)，其中來自香港為港幣 1,990,000,000 元(二零一一年:港幣 1,735,000,000 元)及來自中國內地為港幣 409,000,000 元(二零一一年:港幣 235,000,000 元)。就此而言，本集團應佔除稅前淨租金收入包括貢獻來自(i)附屬公司(扣除非控股權益後)港幣 1,517,000,000 元(二零一一年:港幣 1,243,000,000 元)；(ii)聯營公司港幣 277,000,000 元(二零一一年:港幣 224,000,000 元)；及(iii)共同控制公司港幣 605,000,000 元(二零一一年:港幣 503,000,000 元)。

## 建築工程

截至二零一二年六月三十日止六個月期間之營業額較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 17,000,000 元或 142%。主要原因是由於二零一一年年底完成一個有關由香港小輪開展主要地盤地基工程合約項目後，承造四個有關由本集團及香港小輪開展新主要地盤地基工程合約項目所產生之營業額貢獻有所增加所致。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間之經營虧損較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 18,000,000 元或 82%。主要原因是由於(i)額外折舊支出按期增加港幣 12,000,000 元，原因乃由於本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月期間內增購建築機器設備；及(ii)員工成本按期增加港幣 4,000,000 元，乃由於截至二零一二年六月三十日止六個月期間內建築工程分部之專業及行政人員人數有所增加。

## 基建項目

本集團從事基建業務，為經營一條位於中國內地杭州市之收費大橋(由本公司之附屬公司「恒基兆業發展有限公司」持有)。

就本集團截至二零一二年六月三十日止六個月期間基建業務之財務表現，請參閱本公司截至二零一二年六月三十日止六個月期間之中期業績公佈(此財務回顧乃其中一部份)所載列「業務回顧」一節中有關「恒基兆業發展有限公司(「恒發」)」一段。

## 酒店業務

截至二零一二年六月三十日止六個月期間之營業額較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 14,000,000 元或 14%。主要原因是由於酒店客房之入住率及房租於截至二零一二年六月三十日止六個月期間內均有所增加。基於同一理由，截至二零一二年六月三十日止六個月期間之盈利貢獻較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 13,000,000 元或 43%。

## 百貨業務

截至二零一二年六月三十日止六個月期間之營業額較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 22,000,000 元或 14%。主要原因是由於二零一二年四月二十六日至二零一二年五月六日期間舉行之千色店二十二週年紀念推廣銷售活動及荃灣店之營業額按期增加(於二零一一年二月至六月期間，荃灣店進行裝修並因此其業務受到影響)。

然而，截至二零一二年六月三十日止六個月期間之盈利貢獻較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 2,000,000 元或 7%。主要原因是由於上文提及有關千色店二十二週年紀念推廣銷售活動而導致分銷及推廣費用按期增加港幣 3,000,000 元，及於二零一二年六月三十日對過時存貨撥備增加所致。

## 其他業務

其他業務主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間之營業額較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 21,000,000 元或 7%。主要原因是由於提供財務借貸服務所產生的收入增加港幣 25,000,000 元及股息收入增加港幣 19,000,000 元，惟被於截至二零一二年六月三十日止六個月期間內(i)貿易業務收入減少港幣 13,000,000 元；(ii)出售租賃土地收入減少港幣 6,000,000 元；及(iii)清潔和保安服務收入減少港幣 4,000,000 元而部份抵銷。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間之盈利貢獻較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 331,000,000 元或 447%。主要原因是由於(i)有關位於中國內地之一項地塊，其相關市政府退還土地訂金之相關利息收入港幣 247,000,000 元；(ii)提供財務借貸服務之盈利貢獻增加港幣 30,000,000 元；及(iii)股息收入及出售可供出售權益證券所產生收益之盈利貢獻增加合共金額港幣 40,000,000 元。

## 聯營公司

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 2,128,000,000 元(二零一一年：港幣 2,016,000,000 元)，較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 112,000,000 元或 6%。撇除截至二零一二年六月三十日止六個月期間本集團應佔聯營公司所持投資物業之公允價值變動港幣 457,000,000 元(二零一一年：港幣 686,000,000 元)，本集團截至二零一二年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司之基礎除稅後盈利減虧損為港幣 1,671,000,000 元(二零一一年：港幣 1,330,000,000 元)，較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 341,000,000 元或 26%。就本集團三間上市聯營公司之財務表現，即香港中華煤氣有限公司、香港小輪及美麗華酒店企業有限公司，請參閱本公司截至二零一二年六月三十日止六個月期間之中期業績公佈(此財務回顧乃其中一部份)所載列「業務回顧」一節中有關「聯營公司」一段。

## 共同控制公司

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月期間應佔共同控制公司除稅後盈利減虧損為港幣 1,307,000,000 元(二零一一年：港幣 1,166,000,000 元)，較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 141,000,000 元或 12%。撇除本集團截至二零一二年六月三十日止六個月期間應佔共同控制公司所持投資物業之公允價值變動港幣 724,000,000 元(二零一一年：港幣 665,000,000 元)後，本集團截至二零一二年六月三十日止六個月期間應佔共同控制公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 583,000,000 元(二零一一年：港幣 501,000,000 元)，較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加港幣 82,000,000 元或 16%。此增加之主要原因如下：-

- (i) 本集團應佔國際金融中心綜合發展項目之基礎除稅後盈利貢獻增加港幣 57,000,000 元，此乃受惠於截至二零一二年六月三十日止六個月期間內寫字樓及商場平均租金增加及延續租約之新租金增幅所致；及
- (ii) 本集團應佔來自銷售由本集團持有 50% 股權之中國內地西安市「御錦城」項目單位之除稅後盈利貢獻增加港幣 22,000,000 元。

## 融資成本

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，確認為支出之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣 689,000,000 元(二零一一年：港幣 549,000,000 元)。截至二零一二年六月三十日止六個月期間，利息資本化前之融資成本為港幣 1,192,000,000 元(二零一一年：港幣 831,000,000 元)。截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團之實際借貸年利率約為 4.05% (二零一一年：約為 2.79%)。

## 重估投資物業及發展中投資物業

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團於綜合損益表內確認之投資物業及發展中投資物業公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣 3,047,000,000 元(二零一一年：港幣 4,251,000,000 元)。

## 財務資源及資金流動性

### 中期票據發行計劃

於二零一二年六月三十日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還之票據(並由本公司擔保償還)之賬面總金額為港幣 11,170,000,000 元，票據發行期限為二年至二十年。該票據已包括在本集團於二零一二年六月三十日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及)。

### 債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及現金等價物及借貸比率如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
— 一年內	4,592	19,699
— 一年後及兩年內	7,233	3,225
— 兩年後及五年內	22,390	13,903
— 五年後	10,288	10,330
同母系附屬公司借款	3,685	8,583
債務總額	48,188	55,740
減：現金及現金等價物	11,806	18,850
債務淨額	36,382	36,890
股東權益	190,833	185,336
借貸比率(%)	19.1%	19.9%

借貸比率乃根據本集團於結算日之債務淨額及股東權益計算。本集團之借貸比率由於二零一一年十二月三十一日之 19.9%減少至於二零一二年六月三十日之 19.1%。

本集團利息償付比率計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
經營盈利(計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前)加上本集團應佔聯營公司及共同控制公司之基礎盈利減虧損(除稅前)	<u>5,216</u>	<u>5,388</u>
利息支出(利息資本化前)	<u>1,093</u>	<u>722</u>
利息償付比率(倍)	<u>5</u>	<u>7</u>

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

### 庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於結算日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據(「票據」)、以美元計值(「美元借款」)及以日圓計值(「日圓借款」)之若干銀行借款及以美元計值之定息債券(「債券」)。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一二年六月三十日為 982,500,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及 10,000,000,000 日圓(二零一一年十二月三十一日：982,500,000 美元及 50,000,000 英鎊)之票據、債券、美元借款及日圓借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一二年六月三十日為港幣 11,500,000,000 元(二零一一年十二月三十一日：港幣 13,000,000,000 元)之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

## 重大收購及出售

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何重大收購或任何重大出售。

## 資產抵押

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何第三方。

## 資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 36,619,000,000 元(二零一一年十二月三十一日：港幣 37,401,000,000 元)。此外，本集團應佔共同控制公司之資本承擔為港幣 818,000,000 元(二零一一年十二月三十一日：港幣 832,000,000 元)。

## 或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 564,000,000 元(二零一一年十二月三十一日：港幣 45,000,000 元)，其中本公司就有關一家實體(於二零一二年六月三十日，本公司以可供出售權益證券之方式持有該實體之股份)所訂立之若干銀行貸款及借款作出擔保金額為港幣 518,000,000 元。

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團約有 7,900 名(二零一一年十二月三十一日：8,000 名)全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 816,000,000 元(二零一一年：港幣 757,000,000 元)。

## 展望

歐洲債務危機加劇及環球經濟放緩，令本港經濟受到影響，第二季本地生產總值按年只有 1.1% 增長，按季更為負增長 0.1%。然而，由於市民收入普遍上升，旅遊業繼續暢旺，加上目前處於低利率及通脹持續之環境下，置業需求依然殷切。

集團早前透過更改新界土地用途而發展之兩個大型項目——馬鞍山「迎海」(一期)及元朗大棠，將於二零一二年下半年推出預售。市區重建項目方面，集團亦不斷加快銷售部署。繼早前推出之「尚匯」錄得理想銷情，位於西半山之「曉譽」亦於近期為“The H Collection”精品式住宅拉開銷售序幕，該項目現已預售超過八成單位。同系之精品式住宅項目，包括界限街 68 號、界限街 51 號，「曉尚」以及沙浦道 75-81 號等，將計劃於二零一二年下半年推售。另有六個市區重建住宅項目，將連同「迎海」(二期)於二零一三年陸續推出發售。本年下半年至二零一三年開售本港住宅樓面總面積將達三百三十萬平方呎。新界土地儲備及市區舊樓重建項目均已進入收成期，將為集團未來數年之盈利增長作出貢獻。

位於港島海旁擁覽全海景之「尚匯」豪宅項目，其一百七十七個住宅單位合共提供總樓面面積近十一萬四千平方呎，自二零一一年四月推出預售以來，已售出超過九成單位。集團位於港島半山之合作項目——「蔚然」，於二零一零年十一月展開預售，其總數一百二十六個住宅單位已累計售出一百個。此兩個項目之自佔銷售金額合共港幣二十九億九千三百萬元，為集團帶來豐厚之盈利，如該兩項目在本年度稍後時間落成，有關盈利將在末期業績中反映。

內地方面，最近中央在利息調低的同時，重申繼續壓抑樓市。今年內地經濟增長目標調低至 7.5%，若外圍金融危機穩定下來，內地通脹壓力持續舒緩，相信中央會進一步推出刺激經濟措施，房地產政策有可能微調以滿足自住需求，住宅整體成交量有望穩定回升。

租務方面，集團在香港與內地分別已建成九百一十萬平方呎及六百九十萬平方呎之投資物業，將繼續優化其租戶組合，並透過在黃金地段興建新地標項目，繼續增加優質物業之比例。

除香港與內地經常性租金收入持續增長外，三間上市聯營公司（其中尤以香港中華煤氣至為重要）亦為集團提供另一收入穩健增長之基礎。再憑藉穩健財務狀況及充裕之備用信貸，將加速開發於香港與內地之龐大土地儲備，當中包括陸續興建逾四十個本港市區重建項目所提供之自佔樓面面積約四百三十萬平方呎，此等項目將於未來數年為集團帶來更豐厚之發展收益，為股東創造更佳回報。

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啓

香港，二零一二年八月二十二日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉壬泉、李寧、郭炳濠及黃浩明；(2) 非執行董事：歐肇基、李王佩玲及李達民；以及(3) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、梁希文及胡家驪。