

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)

二零一零年全年業績公佈

董事局主席報告

致本公司各股東：

本人謹代表董事局報告本集團截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之業績。

概況

在計及投資物業公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)，集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一百五十八億二千萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間之港幣一百五十四億六千五百萬元(重列)增加港幣三億五千五百萬元或 2%。每股盈利為港幣 7.32 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 7.20 元(重列))。

香港房地產

本集團於年內積極大量擴充本港土地儲備，並取得驕人成績。展望未來，集團除會致力擴大土地儲備外，亦會加快推售或預售各項物業，有關詳情表列如下：

註		預計預售年份(百萬平方呎)				總計 (百萬平方呎)
		二零一一	二零一二	二零一三	二零一四或 以後	
1	存貨及可開售之其他項目	1.69	—	—	—	1.69
2	新購入之市區舊樓重建項目	0.07	0.56	1.04	0.11	1.78
3	現有之市區舊樓重建項目	—	—	—	1.84	1.84
4	從農地轉換之烏溪沙發展項目	—	0.44	1.23	—	1.67
5	從農地轉換之大棠路發展項目	—	1.02	—	—	1.02
6	和生圍	—	—	—	0.89	0.89
合共:		1.76	2.02	2.27	2.84	8.89

- 註 1：集團於二零一一年計劃推售多個住宅項目，當中包括位於灣仔之尚匯、旺角界限街 58-66 號及粉嶺翠林之項目。連同已建成待售之存貨及可開售之其他項目，可供出售之住宅單位自佔樓面面積總數逾一百六十九萬平方呎
- 註 2：成功購入二十三個市區舊樓重建項目之八成至十足權益，當中六個已購入全部權益，十七個已購入高於八成之業權，此二十三個項目在全部完成收購後預計可提供自佔樓面面積合共一百七十八萬平方呎作重建之用，部份已有批則。其收購價預計約為港幣七十億元，折合每平方呎樓面地價約為港幣三千九百元。此外，有關重建項目預計平均可於預售之後第二年落成
- 註 3：集團另有九個項目如北角京華道 14-30 號，以及九龍油塘灣之大型住宅合作發展項目正進行發展或更改用途，將可提供自佔市區商住樓面面積約一百八十四萬平方呎
- 註 4：位於烏溪沙沙田市地段 502 號之地盤，換地所得之自佔樓面面積達一百六十七萬平方呎(每平方呎樓面地價總共約港幣三千五百零九元)，項目現正動工，第一期項目涉及之四十四萬平方呎自佔樓面，預計可於二零一二年推出預售，並可望於二零一二年第四季落成。至於其後發展所涉及之餘下一百二十三萬平方呎自佔樓面，則可於二零一三年起陸續推出預售
- 註 5：位於元朗大棠丈量約份第 116 約地段第 5369 號地盤，換地所得之自佔樓面面積九十三萬平方呎(每平方呎樓面地價總共約港幣二千二百九十一元)，項目現正動工興建。當一幅相連地塊完成更改土地用途後，整個項目之自佔樓面總面積將增加至約一百零二萬平方呎，預計可於二零一二年推出預售，並可望於二零一二年年底建成
- 註 6：位於元朗和生圍之濕地復修及住宅項目之換地條款(未包括補地價)經已落實，將可提供八十九萬五千平方呎之自佔樓面面積

除上述外，集團另有四十五個市區舊樓重建項目正進行收購，大部份亦在申請批則，如收購完成後，預計可提供合共約五百五十萬平方呎自佔樓面面積。連同上述註 2 之二十三個市區舊樓重建項目，該六十八個項目若在完成收購後，集團新增之相關自佔樓面面積總數將可達至約七百三十萬平方呎。

於二零一零年十二月三十一日，集團之農地儲備已增加至四千零六十萬平方呎，該等農地儲備中包括位於「新界東北新發展區」之烏鴉落陽、坪輦及古洞北，以及「洪水橋新發展區」內之地盤，涉及之土地面積共九百一十萬平方呎，如順利完成換地，可供出售之自佔總樓面面積初步預計可達一千七百萬平方呎。

中國內地房地產

集團在中國內地一線及二線城市持有極具發展潛質之土地儲備，於二零一零年十二月三十一日將自佔可發展樓面面積增加至一億五千零四十萬平方呎。建成之投資物業組合已擴大至六百五十萬平方呎。

內地二零一一年房地產調控政策不會放鬆。年初出台之措施表明信貸將繼續從緊，特別針對投資投機購房需求，並且不同城市在需求及信貸政策方面，開始按實際情況採取較大差異之執行力度。央行不斷提高存款準備金率，並調升利息，抑制通脹之決心非常明顯。預期逐步推出之政策會對房地產市場短期做成間歇性衝擊，但對經濟及房地產之長遠發展有穩定作用。

集團集中在二、三線城市發展住宅項目。雖然銷售量短期受內地調控政策影響或會出現較大波動，但是在當地買家有首次置業及自住之強烈剛性需求下，一旦政策被較靈活及彈性執行，相信積聚之龐大購買力將會投入市場。二、三線城市仍處於高速發展階段，一日千里。隨着城際高鐵及市內軌道交通之建設力度加大，區域之經濟活力將持續增強，帶動二、三線各城市以其獨特之條件，專注於有優勢之產業發展，從而提供更多不同類別之就業機會，對加速城市化之作用更為顯著，房地產市場潛力將會得到較大之提升。

租賃方面，位於上海天目西路 147 號地段之項目預計可於二零一一年年底落成，將為集團在內地之收租物業組合增添四十一萬平方呎樓面面積，令總樓面面積擴大至六百九十萬平方呎。加上來自新建成物業如北京環球金融中心，以及上海恒匯國際大廈及名人商業大廈之租金收入逐步增加，錄自中國內地之租金收入將大幅增加。

集團擴充深圳之總部，積極推動本地化，融匯香港及內地之思維，加強各部門之功能及溝通，使產品更能跟貼當地買家需求及受市場歡迎。項目第一期成功推出後，後期已能受益於標準化設計而加快進度，增強成本效益，產品質素亦有顯著提升。在進一步標準化用料及園林景觀後，將更有效掌握進度、控制成本、提升競爭能力。

環保節能

本集團堅守社會責任，務求能滿足社會大眾對物業之環保需求。作為恒生可持續發展企業指數及恒生(內地與香港)可持續發展企業指數成份機構之一，集團多年來致力提升品質及推動可持續發展繼續獲得各界肯定。自二零零三年集團之國際金融中心二期落成並且根據香港建築環境評估法(HK-BEAM)獲評選為「優秀」(即最頂尖之)級別後，集團多個住宅項目(如嘉亨灣及天匯)及綜合商業發展項目(如國際金融中心一期)均先後獲 HK-BEAM 評定為享有至高榮譽。憑藉多年在港推動可持續發展並取得卓越成績，集團繼續領先同儕，旗下國際甲級綜合辦公大樓—環球金融中心除榮獲「二零一零年度香港優質建築大獎」之建築項目優異獎外，更成為北京市首個取得全球認受之美國領先能源與環境設計(LEED)評選為最高之「白金」級別之項目。環球金融中心乃目前全球獲得 LEED「白金」級別之最大型物業。為創建此等可持續發展之物業，集

團於每一個建築環節均採納一系列環保措施，該等綠色工作於以下「業務回顧」之相關部份內詳述。

集團多年來一直致力投資及開發優質房地產項目，在香港及內地成功打造多項地標商業及住宅項目，建立了良好品牌聲譽。集團在獲得由中國網絡電視台聯同中央電視台第二台財經頻道等權威媒體頒發之《2010·CCTV 中國年度品牌》後，將精益求精，打造更具特色之樓盤，按市場之改變及需求，提供最合適之優質產品；同時致力以高品質、節能環保、健康等理念，體現在住宅設計中，實現住宅與環境和諧配合，引進新科技創造綠化健康之宜居小區。

股東應佔盈利及資產淨值

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之股東應佔基本盈利（未經計及投資物業公允價值變動）為港幣五十億四千二百萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間之港幣六十億二千七百萬元（重列）減少港幣九億八千五百萬元或16%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣2.33元（截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣2.81元（重列））。股東應佔基本盈利之減少乃主要由於 (i) 本會計報告期間為十二個月，相對之前截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之會計報告期間為短；以及 (ii) 集團年內錄得港幣八億六千四百萬元之應佔取消物業銷售交易虧損，有關詳情刊載於「財務回顧」部份。

在計及投資物業公允價值變動（已扣減非控股權益及遞延稅項），集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一百五十八億二千萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間之港幣一百五十四億六千五百萬元（重列）增加港幣三億五千五百萬元或2%。每股盈利為港幣7.32元（截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣7.20元（重列））。股東應佔盈利增長乃主要由於截至二零一零年十二月三十一日止年度應佔附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動，較截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間增加港幣十三億四千萬元。

由於集團上一會計報告期間為截至二零零九年十二月三十一日止之十八個月，為合理評估集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務表現，將年內之業績與截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間作比較則更具意義。在相關或適當情況下，以下各段落乃引用該評估方式。務請注意，以下各段所提及之截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之數字均為未經審核及過往從未公佈。

截至二零一零年十二月三十一日止年度集團股東應佔基本盈利（未計及投資物業公允價值變動）為港幣五十億四千二百萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之港幣四十六億二千五百萬元，增加港幣四億一千七百萬元或9%。以此基本盈利計算，集團截至二零一零年十二月三十一日止年度每股盈利為港幣2.33元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間每股盈利港幣2.15元，增加港幣0.18元或8%。此增長主要包括集團年內出售其間接持有之全資附屬公司Sin Cheng Holdings Pte

Ltd(該公司持有北京燕莎友誼商城有限公司之50%權益(有關詳情列載於以下「酒店及零售」一段))之全部已發行股本，錄得收益淨額港幣十億零七百萬元，以及集團年內出售自用物業錄得收益淨額港幣二億七千五百萬元，上述收益部份被集團應佔取消物業銷售交易之虧損增加之港幣七億五千九百萬元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，集團投資物業公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)為港幣一百零七億七千八百萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之港幣九十六億五千四百萬元增加港幣十一億二千四百萬元或12%。計及投資物業公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)，集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一百五十八億二千萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之股東應佔盈利為港幣一百四十二億七千九百萬元，增加港幣十五億四千一百萬元或11%。按此基準，集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利為港幣7.32元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之每股盈利港幣6.65元，增加港幣0.67元或10%。

於二零一零年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣一千五百九十億三千八百萬元(或每股港幣73.09元)，較於二零零九年十二月三十一日之港幣一千四百二十二億二千八百萬元(或每股港幣66.24元)(重列)增加12%。淨借貸(包括由一間李兆基博士私人家族信託控制之公司恒基兆業有限公司之全資附屬公司提供貸款港幣一百二十九億七千六百萬)為港幣四百四十八億一千八百萬元(二零零九年：港幣二百七十七億一千萬元(重列))，而借貸比率為28.2%(二零零九年：19.5%(重列))。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣七角予於二零一一年四月二十九日(星期五)登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣三角，截至二零一零年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣一元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：每股港幣一元三角)。

建議派發之末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。除不能享有建議派發之末期股息外，新股於發行後與本公司現有股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃之通函及有關選擇表格將寄予各股東。

以股代息計劃需待本公司本屆股東週年大會上通過有關派發末期股息之決議案，及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。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一一年六月十日(星期五)派發及寄送各股東。

業務回顧 — 香港

物業銷售

美國推行第二輪量化寬鬆措施，加上歐洲多國採取之寬鬆貨幣政策，令環球資金充裕，本地樓市因此於年初持續攀升，加上年中多次賣地皆屢創佳績，更進一步推高市場氣氛。為抑制樓市炒風及加強本地銀行在物業按揭貸款之風險管理，香港特別行政區政府推出多項冷卻樓市措施，例如降低物業按揭成數及調高印花稅，以及規管樓花銷售及示範單位模式等等之「九招十二式」，更於二零一零年十一月中公佈一系列新措施，包括對購入兩年內重售之住宅物業徵收最高可達 15% 稅率之額外印花稅，以及房地產暫停列為投資移民計劃下之獲許投資資產類別，令短期炒家收斂。但由於物業按揭息率持續低企及短期房屋供應緊張等多項因素，用家及投資者對樓市仍然充滿信心，促使成交量逐漸回升，樓價保持硬朗。

茲將近期獲悉之**其他發展商**部份分層豪宅及洋房在熾熱市道下之一、二手樓宇成交價列舉如下：

其他發展商之物業	售出日期	面積 (約數) (平方呎)	成交價 (約數) (港幣百萬元)	平均呎價 (約數) (港幣)
香島道 37 號 B 屋	25/01/2011	7,000	440	62,883
香島道 37 號 C 屋	16/12/2010	7,000	435	62,143
倚巒 8 號屋	14/03/2010	4,650	280	60,215
淺水灣道 36 號 5 號屋	08/10/2010	4,260	250	58,685
加列山道 74 號 2 號屋	16/08/2010	4,200	230	56,310
南灣道 Belgravia 頂層 A 室	21/10/2010	3,675	182	49,741
雅賓利 36 樓	22/02/2010	6,830	338	49,488
Branksome Crest 51 樓	22/03/2010	4,620	203	43,939

其他亞太地區如新加坡及澳門等地，亦同樣受海外資金流入及當地買家入貨所影響，樓價急升，因此於年內分別推出冷卻樓市措施。

集團於年內積極推售多個住宅項目，包括港島南區赫蘭道項目、大埔比華利山別墅三期富匯半島、沙田名家匯、元朗翠峰及佐敦翠匯軒，市場反應良好。集團亦同時重推天匯、比華利山別墅一期、御景峰、星匯居、百匯軒、翔龍灣及嘉亨灣等多個深受歡迎之樓盤。年內合共售出住宅物業自佔樓面面積約 572,507 平方呎，連同年內所售出之 96,410 平方呎工商物業，集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，自佔之香港物業銷售總額為港幣五十四億二千三百萬元（並未扣除取消交易之買賣，當中涉及下述之二十個天匯單位）。

集團佔六成權益之豪宅項目天匯，有二十五個單位於二零零九年十二月三十一日止十八個月之會計期間內出售，其銷售金額及稅後盈利已按照符合香港公認會計原則兼集團一貫奉行之會計政策於該會計期間確認入賬。於二零一零年六月中旬，該批單位當中之四個單位完成買賣，集團收足全數樓價，以及逾期成交利息約港幣一千一百餘萬元，並無就該四個單位作出減價或融資，另外有二十個單位之買方則書面要求取消買賣協議，集團依據政府就預售未建成住宅單位實施之「同意方案標準合約」同意取消

該二十個單位之交易，沒收樓價5%之訂金及將餘款退回，而該二十個單位取消交易所錄得之應佔虧損約為港幣七億三千四百萬元。同意取消該批單位之交易，可避免向原有買家興訟索償所涉及之冗長且所費不菲之官司糾纏，及令該二十個單位可隨時按集團意願重新推售。

在此必需指出，物業與其他商品一樣，其定價主要受當時之供應及需求所帶動。個別因素，例如物業所在之地點、設計、選料、手工，以至配套設施之質素，則對物業訂價之高低有重要影響。當然，低息環境和通脹預期，亦會促使投資者蜂擁購入物業作投資或對沖通脹。天匯二十四個單位之買賣，均為與集團毫無關係之買家之間的合法、合理、正常及真確交易，而或許由於其高樓價以致招來無理及失實之指責，實在令人深感遺憾。

於年內，天匯一套半複式住宅單位（61樓B單位）以每平方呎港幣六萬元售出，創出豪宅分層單位之記錄，充份反映其至高質素。另赫蘭道11號及12A號，兩座樓面面積分別達13,033平方呎及10,093平方呎之洋房，於年內又分別以每平方呎港幣50,641元和港幣47,360元售出，為集團物業質素之另一明證。正如上文所述，其他豪宅買賣亦屢創高價。

年內建成以下項目：

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 (%)	自佔樓面 面積 (平方呎)
1. 翠匯軒 佐敦廣東道600號	3,644	32,795	商住	100.00	32,795
2. 翠林 粉嶺馬會道283號	42,884	34,308	住宅	100.00	34,308
				總計:	67,103

於二零一零年十二月三十一日，集團有逾七百六十個住宅單位可供出售，來自下列主要發展項目：

(一)開售中之主要項目：

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 (%)	於二零一零年	
					十二月三十一 日尚餘及有待 出售住宅單位 數目	尚餘住宅 單位面積 (平方呎)
1. 淺月灣一期 大埔露輝路28號	283,200	226,561	住宅	100.00	28	90,165
2. 淺月灣二期 大埔露屏路1號	228,154	182,545	住宅	100.00	46	137,952
3. 比華利山別墅一期 大埔三門仔路23號	982,376 (註一)	1,165,240 (註一)	住宅	90.10	94 (註二)	306,167 (註二)
4. 星匯居 長沙灣 通州街500號	35,629	320,659	商住	100.00	11	15,518
5. 御景峰 上水清曉路8號	45,779	228,860	住宅	100.00	7	8,786
6. 天匯 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	43 (註三)	145,321 (註三)
7. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	147	340,219
8. 翠峰 元朗唐人新村	78,781	78,781	住宅	100.00	27	51,414
9. 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	108	502,407

10. 港島南區赫蘭道 11,12,12A,12B	43,492	32,619	住宅	44.42	2	20,142
11. 翠匯軒 佐敦廣東道600號	3,644	32,795	商住	100.00	17	10,722

小計：530 1,628,813

集團自佔面積：1,479,442

(二)未開售或未預售項目：

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	單位 面積 (平方呎)
1. 翠林 粉嶺馬會道283號	42,884	34,308	住宅	100.00	16	34,308
2. 尚匯 灣仔告士打道212號	11,545	113,977	住宅	100.00	177	113,977
3. 九龍界限街58-66號	6,750	57,498	住宅	100.00	41	57,498
				小計：	<u>234</u>	<u>205,783</u>

集團自佔面積：205,783

主要發展項目可供開售住宅單位總數目及面積：764 1,834,596

集團自佔面積總計：1,685,225

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：該期比華利山別墅另有 34 座洋房持作投資用途。

註三：另有17個住宅單位持作投資用途。

土地儲備

於二零一零年十二月三十一日，以自佔樓面面積計算，集團於本港擁有土地儲備約二千一百三十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
發展中或待發展之項目	9.3
待售物業存貨	1.6
已建成收租物業	9.4
酒店物業	1.0
合共：	21.3

此外，集團另有停車場收租面積約二百八十萬平方呎。

集團對本港樓市持續看好，因此將配合政府加快市區重建之政策，大力發展市區舊樓重建項目。與此同時，集團持有不少位於政府規劃中之新發展區內之農地。此兩種途徑均可為集團未來數年之土地儲備帶來理想增長。舊樓之收購成本及農地之補地價均較公開競投土地之價錢為低，對集團控制成本及未來之盈利貢獻極有裨益。

(I) 市區舊樓重建

甲. 新購入項目

誠如前述，集團相信市區舊樓重建可提供成本較低，盈利貢獻較大之土地來源。自二零零九年，已先後購入不少市區舊樓作重建用途，日後將繼續積極在市場上物色其他舊樓。有關已收購之地盤情況列於下表：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 樓面面積 (平方呎)	預計可 推售之 年份 (註一)
(一) 已完成全部收購			
1. 香港保德街 30-38 號及加倫臺 36 號 (註二)	7,310	61,103	2012
2. 香港西灣河成安街 23-33 號 (註二)	4,699	39,942	2012
3. 九龍深水埗大埔道 186-188 號 (註二)	8,234	70,242	2011
4. 九龍九龍城沙浦道 75-81 號	3,582	32,238	2012
5. 九龍界限街 45-49 號 及西洋菜北街 189-195 號 強富大廈 (註二)	5,880	52,919	2012
6. 九龍尖沙咀天文臺道 2-12 號(註三)	5,415	64,990	2013
小計：	35,120	321,434	

(二) 已達至或高於申請強制拍賣作重建要求

7.	香港西環皇后大道西 450-456G 號 西環大樓 (註二)	29,875	268,482	2013
8.	香港天后哥頓道 1 至 7A 號 (註二)	7,423	61,280	2013
9.	香港鴨脷洲大街 62-72 號	5,973	50,771	2013
10.	香港香港仔石排灣道 89-95 號	3,300	28,050	2013
11.	九龍土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、 庇利街 2-20 號及崇志街 18A-30 號 馬頭圍大廈 (註二)	23,031	207,279	2013
12.	九龍大角咀利得街 11-33 號海安樓 (註二)	19,600	166,600	2012
13.	九龍土瓜灣炮仗街 162-168 號及 馬頭角道 50-64 號	11,700	105,300	2012
14.	九龍深水埗福榮街 186-198 號	7,500	62,475	2012
15.	九龍佐敦山林道 38-40A 號山林大廈(註三)	4,586	55,032	2013
16.	九龍深水埗西洋菜北街 456-462A 號	12,300	104,550	2014
17.	九龍深水埗南昌街 1-19 號 及通州街 198 號 (註二)	8,625	77,626	2013
18.	九龍長沙灣福華街 565-577 號	7,350	58,800	2013
19.	九龍長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922	2013
20.	九龍長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,590	2013
21.	九龍長沙灣永康街 63 號 朱有蘭工業大廈 (註三)	3,150	37,800	2012
22.	九龍土瓜灣馬頭圍道 196-202 號	4,905	41,693	2013
23.	九龍九龍城福佬村道 79-83 號	3,630	30,855	2013
	小計：	164,037	1,454,105	
	23 個已取得全部或大部份 業權之項目之總計：	199,157	1,775,539	

註一：有關重建項目預計可於預售之後第二年落成。

註二：建築圖則已獲批。

註三：除以上第 6、15 及 21 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。

以上二十三個市區重建項目收購價預計約為港幣七十億元，折合每平方呎樓面地價約為港幣三千九百元。

另外，有四十五個位處市區各交通樞紐之收購項目仍在進行中，當成功收購及重建後，預計可額外提供自佔樓面面積共約五百五十萬平方呎，地區分佈如下：

	土地面積 (平方呎)	預計未來重建 後之樓面面積 (平方呎)
1. 香港		
中西區	121,324	952,957
港島東	80,003	747,447
銅鑼灣	32,387	314,436
香港仔	23,017	208,780
灣仔	8,084	72,756
小計：	264,815	2,296,376
2. 九龍		
紅磡	121,750	1,095,750
大角咀	114,939	988,852
何文田	79,430	643,013
深水埗	50,141	448,979
小計：	366,260	3,176,594
合共：	631,075	5,472,970

若成功完成收購此另外四十五個項目後，連同上述已收購全部或大部份權益之二十三個項目，本集團新購之市區重建項目總數為六十八個，所得之自佔樓面面積總數估計將達七百三十萬平方呎。

乙. 現有物業

除上述新購入之市區重建項目外，集團另有九項現有物業正策劃重建或更改用途，將可提供自佔市區商住樓面面積約一百八十四萬平方呎。其中城市規劃委員會已批准北角京華道 14-30 號之地盤轉作住宅發展之用，集團現正向政府申請更改其土地用途，該項目預計將可發展成為兩座臨海大廈，合共可提供住宅樓面面積約二十二萬四千平方呎。至於位於九龍油塘灣之大型住宅合作發展項目，亦已向城市規劃委員會提交總體大綱圖以作審批，預計該項目總樓面面積約四百四十萬平方呎，當中本集團佔約八十一萬平方呎，詳情表列如下：

	地盤面積 (平方呎)	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. 香港黃竹坑道 19-21 號	14,298	214,303	50.00	107,152
2. 香港中環砵甸乍街 45-47 號/伊沙里	9,067	94,190	19.095	17,986
3. 九龍九龍塘喇沙利道 25 號 (註一)	13,467	24,241	100.00	24,241
4. 香港山頂盧吉道 29 號	23,653	11,824	100.00	11,824
5. 九龍九龍灣宏光道 8 號 (註二)	21,528	174,789	100.00	174,789
6. 香港柴灣利眾街 24 號	11,590	173,842	100.00	173,842
7. 九龍長沙灣永康街 59-61 號/琮林街 88-92 號	24,854	298,248	100.00	298,248
8. 香港北角京華道 14-30 號	37,566	224,801	100.00	224,801
9. 九龍油塘灣	878,962	4,394,808	18.4357	810,214
合共：	1,034,985	5,611,046		1,843,097

註一：集團持有之上址原為服務式住宅大廈。

註二：根據政府剛推行之市區活化政策，位處上址之舊有工廈（即巨昇中心）可能獲豁免補地價改作酒店用途，惟相關條款取決於政府之最後審批結果。

(II) 農地

於年結日，集團持有農地儲備面積約四千零六十萬平方呎，並續為全港擁有最多農地之發展商。

增購農地之餘，本集團亦積極就多個地盤申請更改其土地用途，並於近幾年取得良好進展。

繼上年度已完成位於烏溪沙沙田市地段 502 號地盤之換地後(以總樓面面積約二百九十五萬平方呎計，每平方呎樓面地價總共為港幣三千五百零九元，當中包括每平方呎樓面補地價為港幣三千二百五十三元；本集團擁有該項目 56.75%權益或約一百六十七萬平方呎之自佔樓面面積)，位於元朗大棠丈量約份第 116 約地段第 5369 號之住宅地盤，亦已完成更改土地用途之手續，涉及之補地價金額港幣二十三億三千四百八十萬元已於年內悉數支付，預計可發展總樓面面積約一百一十七萬五千平方呎計算，當中本集團自佔 79.03%或約九十三萬平方呎，每平方呎樓面補地價約為港幣一千九百八十七元，而每平方呎樓面地價總數則約為港幣二千二百九十一元。與此同時，一幅相連地塊亦已達至更改土地用途之最後階段，待補地價金額落實後，將與上述大棠路項目合併發展，擴大整個住宅項目發展規模，其總樓面面積將增加至約一百三十萬平方呎，按集團應佔權益 79.03%計算，即自佔約一百零二萬平方呎。

位於馬鞍山烏溪沙及元朗大棠路之地盤均正在動工，集團將加快有關興建及推售或預售進程。位於馬鞍山烏溪沙之項目將分階段落成，第一期涉及之自佔樓面約四十四萬平方呎預計可於二零一二年推出預售，並可望於二零一二年第四季落成，至於其後發展所涉及之餘下一百二十三萬平方呎自佔樓面，則可於二零一三年起陸續預售。而位於元朗大棠路之地盤，當上述之相連地塊在完成更改土地用途後，整個項目自佔之樓面約一百零二萬平方呎，預計可於二零一二年推出預售，並可望於二零一二年年底建成。

至於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，有關換地條款經已落實，惟補地價金額有待政府就上訴作出回覆。

此外，集團將積極配合政府之發展規劃，並在條件成熟時，就下列位於「新界東北新發展區」及「洪水橋新發展區」內之地盤申請更改土地用途，望能藉此取得更充裕之可發展用地：

	總土地面積 (平方呎)	初步預算自佔樓面面積 (平方呎)
1. 新界東北新發展區		
- 烏鴉落陽	2,700,000	6,000,000
- 坪輦	2,000,000	1,500,000
- 古洞北	400,000	1,500,000
小計:	5,100,000	9,000,000
2. 洪水橋新發展區	4,000,000	8,000,000
合共:	9,100,000	17,000,000

另集團佔一半權益之南生圍住宅項目，獲批之總樓面面積約為三百三十萬平方呎，集團將按早前已獲審批之方案，與城市規劃委員會就其近期之裁決展開覆核程序，與此同時，集團將聽取市民、政府及環保團體之意見，希望達致各方均能接受之發展方案。

(III) 物業銷售計劃

集團於二零一一年計劃推售多個住宅項目，當中包括位於灣仔之尚匯、旺角界限街58-66號及粉嶺翠林之項目。連同已建成待售之存貨及將可預售之項目，可供出售之住宅單位自佔樓面面積總數逾一百六十九萬平方呎，而上述二十三個已取得全部或大部份業權之市區舊樓重建項目所提供之一百七十八萬平方呎自佔樓面面積，以及馬鞍山烏溪沙及元朗大棠路項目合共提供之二百六十九萬平方呎自佔樓面面積，大部份最早可於二零一二年及二零一三年預售。除上述新購入之市區舊樓重建項目外，集團另有九個項目正進行發展或更改用途，將可提供自佔市區商住樓面面積約一百八十四萬平方呎，銷售計劃如下：

		預計預售年份(百萬平方呎)				總計 (百萬平方呎)
		二零一一	二零一二	二零一三	二零一四 或以後	
1	存貨及可開售之其他項目	1.69	—	—	—	1.69
2	新購入之市區舊樓重建項目(註)	0.07	0.56	1.04	0.11	1.78
3	現有之市區舊樓重建項目	—	—	—	1.84	1.84
4	從農地轉換之烏溪沙發展項目	—	0.44	1.23	—	1.67
5	從農地轉換之大棠路發展項目	—	1.02	—	—	1.02
6	和生圍	—	—	—	0.89	0.89
合共:		1.76	2.02	2.27	2.84	8.89

註：有關重建項目預計平均可於預售之後第二年落成

收租物業

於二零一零年十二月三十一日，集團於本港擁有已建成之自佔收租物業約九百四十萬平方呎，當中商場或零售舖位佔四百五十萬平方呎，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六十萬平方呎。集團之收租物業分佈廣泛，當中有 25%座落於香港島，33%位於九龍，而其餘 42%則位於新界(大部份為商場)。

自踏入二零一零年，各類型物業之租務市場均顯著復甦，集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度在本港之應佔租金總收入(連同旗下聯營公司及共同控制公司所持有之收租物業應佔收益)按年增加 8%至港幣四十三億九千八百萬元，而稅前租金收入淨額則較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間上升 9%至港幣三十一億四千七百萬元。於二零一零年十二月三十一日，集團旗下主要出租物業(包括位於九龍東之優質寫字樓及工廈物業)之出租率維持在 94.5%之高水平。

內地旅客消費增長強勁，加上本地消費意欲受惠就業市場改善而回升，令本地零售市場於二零一零年回復興旺，全年本地零售銷售額錄得雙位數字增長。中環國際金融中心商場近乎全部租罄，租金收入亦有可觀增長。至於集團其他位於各新市鎮之大型購物商場包括將軍澳新都城三期及荃灣城市中心二期已全部租罄，而位於馬鞍山之新港城中心、元朗千色廣場、將軍澳新都城二期、位於粉嶺之粉嶺中心及沙田之沙田廣場於年結時亦近乎全部租出。

由於市場對營商前景感樂觀，業務擴展及新企業成立增多，招聘市場活躍，造就對本港寫字樓需求增加，集團旗下位於核心商業區之優質寫字樓物業，如中環國際金融中心、北角友邦廣場、上環之安泰金融中心及金龍中心等，租務均表現理想，現有租戶續租及新租約之租金於二零一零年下半年普遍均有所上升。面對市中心地區寫字樓供應有限，促使部份租戶遷移至周邊地區，集團於九龍東持有樓面面積約二百萬平方呎之新建優質寫字樓及工廈，亦受惠於此遷移趨勢，整體出租率由二零零九年十二月三十一日之 60%提升至二零一零年十二月三十一日之 87%，位於新蒲崗之友邦九龍金融中心(前稱國際商貿中心)於二零一零年十二月三十一日之出租率達至 94%，相對二零零九年十二月三十一日則僅為 74%；位於觀塘之宏利金融中心之出租率亦由二零零九年十二月三十一日之 66%升至二零一零年十二月三十一日之 87%，而於二零一一年三月一日更升至 94%。

海外企業及其海外僱員持續湧入香港，成為豪宅租務市場之主要增長動力之一。在如此殷切之住宅需求，以及可供出租優質住宅物業供應有限之情況下，集團服務式住宅及豪宅之租務均表現理想。套房酒店四季匯深受從事法律、銀行及金融機構之新來港海外僱員歡迎，入住率持續高企，租金亦上升。至於位處半山之豪華大宅惠苑之出租率相當不俗，現有租戶續租及新租約均錄得租金升幅。集團於年內亦推出位於半山之豪宅項目天匯之出租單位，市場反應熱烈。

集團定期為旗下收租物業提升質素，冀能保持其競爭優勢及提升其租值。彌敦道九龍行之外牆翻新及上環金龍中心之設施改善工程均已於年內圓滿完成。為進一步迎合著眼於可持續發展之寫字樓租戶，集團多幢優質寫字樓(如宏利金融中心)正按全球認可之香港建築環境評估法(HK-BEAM)申請有關認證。同時，集團繼續在其商場推行具創意之市場推廣活動及進行翻新工程，以吸納更多購物人士。例如，屯門時代廣場南翼完成一項重大翻新工程後，其租金錄得可觀升幅，集團將計劃於短期內開展該商場北翼之外牆翻新工程。另外，馬鞍山新港城中心之翻新工程剛展開，集團亦正積極為元朗千色廣場及荃灣城市中心一期籌劃翻新工程。

酒店及零售

受惠於環球經濟復甦、多國貨幣兌港元升值，加上中央政府進一步擴大個人來港自由行之範圍，令二零一零年訪港旅客人次創歷年新高，若與備受環球金融危機及 H1N1 流感打擊之上一年會計年度比較，旅客增長之幅度更見突出。

四季酒店於年內繼續建立其國際品牌，獲得多個知名嘉許及獎項，包括福布斯頒發五星榮譽、獲 Institutional Investor 雜誌選為全球四大酒店之一，而其頂級餐廳「龍景軒」及 Caprice 更成為全港三間獲最新一期《米芝蓮指南 2011》港澳版評為最高三星級別之尊尚食府之其中兩間。憑藉優質之服務及位處中環海傍之理想位置，四季酒店在市場復甦下業務錄得顯著增長。

九龍麗東酒店已於二零一零年六月結業，並正重建為住宅物業，集團仍持有之三家麗東酒店：即分別為有 362 間客房之香港麗東酒店、有 317 間客房之北角麗東軒及有 598 間客房之觀塘麗東酒店，年內均業務表現良好，平均房價及入住率之增長皆令人滿意。為把握特色酒店市場增長之機遇，集團一家位於灣仔謝斐道 388 號精品式酒店，可提供 92 間套房及客房，樓面面積超過六萬六千平方呎，預計可於二零一二年第三季啓用，並將交由業內品味酒店之翹楚 The Mira Hong Kong 經營。集現代化設施及環保特色之設計，此酒店將主攻追求個人品味、時尚及個人化服務之旅客。

「千色 Citistore」於一九八九年創立，一直肩負起輔助集團購物商場之發展，在香港經營五間百貨零售店及兩間「id:c」專門店。在消費市場興旺帶動下，「千色 Citistore」之盈利貢獻於年內錄得 29%之按年增長率至港幣五千四百萬元。於中國內地，集團透過其全資附屬公司 Sin Cheng Holdings Pte Ltd (「Sin Cheng」)持有經營百貨店之共同控制公司 — 北京燕莎友誼商城有限公司之權益。於二零一零年十月，集團與銀泰百貨(集團)有限公司 (「銀泰」，股份代號：1833)達成協議，出售集團持有 Sin Cheng 之全部權益予銀泰，作價港幣十六億一千二百五十萬元(可予調整)，銀泰將向集團發行 147,664,835 銀泰新股作為支付收購之代價。該交易已於二零一零年十二月二十二日完成，集團因而錄得出售淨收益約港幣十億零七百萬元，持有銀泰 7.73%之股權。銀泰正發展成為一家知名百貨連鎖企業，已投資於約 22 間百貨店及購物中心，遍佈於中國內地多個主要城市，包括北京、武漢、西安、杭州、寧波、溫州及金華。

建築及物業管理

集團之目標乃為顧客及其鄰近地區提供最新穎、最優質及最舒適之產品。基於此份對產品質量之堅持，集團薈萃各方設計專才、建造精英，群策群力，以質素及環保為大前題，確保每個細節均考慮周詳。

就一個位於郊區之發展項目，集團於年內與政府、多個環保團體及本地村民合作成功建設 4.74 公頃濕地生態環境，供雀鳥及大自然生物棲息。此外，集團不斷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)提倡之能源效益及可持續發展之元素注入旗下新發展項目之設計，同時於清拆及建築階段採納廢物及噪音控制措施，致力將工程對地盤周邊社區造成之影響減至最低。憑著此等環保措施及整個建築過程之嚴謹監管，集團屢獲殊榮，當中包括由香港特別行政區發展局頒發之「公德地盤獎」。

除可持續發展之元素外，集團亦極其重視在建築物料採購方面之成本效益：大部份在建工程之物料供應大多採購妥當，以確保集團在通脹之大環境下仍能控制成本。

對於集團之建造精英，其於地盤之安全及專業培訓乃集團之優先考慮。由於集團建築工程之意外率遠低於同業，集團於年內獲香港建造商會頒予「積極推動安全獎」。此外，集團支持一系列由專業機構如香港大學及建造業議會訓練學院等舉辦之建築相關之研討會和展覽，以推動學習文化，與時並進。

本集團之專業及品質管理亦已應用於中國內地之發展項目。除負責中國內地發展項目之總包甄選及專業分包、採購物料及判標等工作外，集團建築部還與總包建立夥伴關係，保持緊密聯繫，並定期實地檢測其工作質量及監督工程進度，以確保所有中國內地項目符合集團嚴謹之質量要求。

本集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司（「恒益」）及偉邦物業管理有限公司（「偉邦」），於香港合共管理逾 75,500 個住宅及工商業單位及 18,000 個車位。該兩家公司獲得多項專業認證，例如 ISO 9001 質量管理體系、ISO 10002 客戶投訴處理體系、ISO 14001 環境管理體系、OHSAS18001 職安健安全管理體系，以及香港 Q 嘜優質服務認證，充份反映其致力為客戶提供優質及稱心之服務。

該兩家物業管理公司於年內合共獲得逾 600 項之公開嘉許，包括香港設施管理學會頒發之「卓越設施管理獎」、於亞太傑出顧客關係服務獎選舉中獲得「最佳企業環保責任領袖獎」及「最佳顧客服務中心獎」，以及由康樂及文化事務署頒贈之「最佳園林大獎 — 金獎」等。此外，「恒益」及「偉邦」一直孜孜不倦推動可持續發展，其管理之多個物業均獲表揚其於廢物分類及室內空氣質素方面之優良表現。另外，除連續多年獲頒商界展關懷之美譽外，兩家物業管理公司亦榮獲僱員再培訓局頒發「人才企業 1st」及人才發展計劃之「傑出僱主大獎」，以表揚其致力加強僱員培訓之熱誠。

「恒益」及「偉邦」亦為集團於中國內地之發展項目提供優質交樓及物業管理服務，目前管理合共逾 5,000 個內地住宅單位，其優秀之服務正逐漸獲得認同，繼廣州恒寶華庭獲評選為「廣東省優秀物業管理示範小區」後，最近廣州恒荔灣畔花園亦獲評選為「廣東省優秀示範小區」。

業務回顧 — 中國內地

中央在二零一零年推行之調控政策一如所料主導內地樓市。受國外經濟、政治環境之變化及影響下，國內通脹加劇，出現長時期負利率之情況，造成購房保值之強大需求。為避免資產泡沫形成，危害銀行金融體制之穩定，中央採取了一系列適當之政策，遏止房價過快上漲。年內政策力度不斷加強，經濟及行政措施並用，從抑制投資投機需求、增加供應，至加強監管等方面，對中國房地產市場進行全方位調控。受此影響，二零一零年中國房地產市場顯著波動。

在二零一零年一月“國十一條”及四月“國十條”相繼出台後，成交量曾全線下跌。到九月樓市明顯回暖，個別樓盤價格回復到四月頒佈嚴厲調控前之水平。為防止樓價再失控上升，令壓抑措施失去成效，中央於九月二十九日在“十·一黃金周”前推出限購及限貸措施，使全國房地產有所降溫。

踏入十一月，由於剛性及購房保值之需求，全國房價繼續上漲，競投土地回復熾熱，樓市有再度回暖之勢。二零一一年年初，更嚴厲之“國八條”出台，包括更廣之限購範圍，以及更緊之房地產信貸。雖然政策力度不斷加強，但出台措施有助穩定中國經濟及促進房地產之健康發展。集團在國內採取長遠發展策略，對國內房地產之強大潛力充滿信心。

調控政策對二、三線城市之影響較為溫和。集團有發展項目之二、三線城市，近年發展迅速，都在規劃及興建大型基礎設施，特別是高鐵、輕軌及繞城高速公路網，對周邊地區之產業發展及就業促進有重大裨益，加快提升二、三線城市之住房需求。受惠於政府積極拓展基礎設施，集團開發項目之交通更為便捷，配套更為完備，而大型綠化計劃亦令環境更為優美。各項目配合城市之整體發展，均為精心打造之作，得著名國際設計顧問作細緻優化，在市場上有極高之競爭能力。

集團在二、三線城市之多個項目，已完成創新意念設計，並加快興建步伐。年內開售之長沙「恒基·凱旋門」、西安「御錦城」及「恒基·碧翠錦華」、重慶「翠庭苑」，以及二零一一年年初推出之蘇州「水漾花城」，買家反應熱烈，市場口碑甚佳，加推單位之售價亦有所提升。雖然各項目之售價為同區最高，然而物有所值，自然成為買家熱烈追捧之宜居小區。從售後服務所得之資料，絕大部份買家為首置自用及當地居民，屬於剛性需求帶動，對樓宇之設計及品質最為關注。集團得到買家之歡迎及信任，銷售業績獲得突破鼓舞，除不斷加強市場拓展力度，亦加快推盤節奏。

在商業項目方面，繼北京環球金融中心後，集團年內完成位於上海南京東路步行街接近外灘之「名人商業大廈」地標項目，同時在上海閘北區之「恒匯國際大廈」亦相繼落成。北京環球金融中心獲得多項殊榮，相信名人商業大廈亦能在上海得到各方面之讚許及最高榮譽。

年內建成以下項目：

項目名稱	土地用途	集團自佔權益 (%)	自佔樓面面積 (平方呎)
1. 長沙「恒基·凱旋門」(第一期)	住宅	99.00	620,000
2. 上海「恒匯國際大廈」	商廈	100.00	430,000
3. 上海「名人商業大廈」	商廈	100.00	830,000
總計:			1,880,000

為補充土地儲備，集團佔 90.5%權益之項目公司於年內收購兩幅位於長沙市開福區高嶺組團之地塊，總代價約為人民幣一億三千萬元，佔地總面積約一百一十萬平方呎，此兩幅地塊將連同早前購入、佔地總面積約四百五十萬平方呎之鄰近地塊一併發展為一個大型住宅社區，提供總樓面面積約八百九十萬平方呎，當中集團自佔約八百一十萬平方呎。此外，繼早前成功投得一幅位於金石灘之住宅地塊後，集團於二零一零年八月在大連市以人民幣十五億九千萬元代價購入第二幅地塊，該地塊位於遼寧省大連市臥龍灣國際商業區，佔地約四百二十萬平方呎，將興建一幢寫字樓、購物中心、服務式公寓及多幢住宅大樓，建成後之總樓面面積將超過八百七十萬平方呎。

連同上述之收購，集團於中國內地之土地儲備於二零一零年十二月底已增至約一億五千零四十萬平方呎，當中約 83%將發展為可供出售之高尙住宅物業：

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)	
主要城市		
上海		1.1
廣州		14.2
	小計：	15.3
二線城市		
鞍山		18.0
長沙		15.2
成都		4.0
重慶		6.6
大連		10.3
南京		2.4
瀋陽		17.4
蘇州		17.0
鐵嶺		8.7
西安		20.5
徐州		5.3
宜興		9.7
	小計：	135.1
	總計：	150.4

*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	125.2	83.2
寫字樓	11.1	7.4
商業	9.4	6.3
其他（包括會所、學校及社區設施）	4.7	3.1
總計：	150.4	100.0

已於二零一零年六月竣工之長沙市「恒基·凱旋門」第一期，由於建築質素出眾及配套設施多元化，所以深受買家喜愛。自二零零九年十月開售以來，已分批推出合共六百八十四個住宅單位於市場發售，並於二零一零年十二月三十一日已售出逾 96%。同時，市場對位於西安之「御錦城」及「恒基·碧翠錦華」，以至位於重慶之「翠庭苑」之預售，反應均非常熱烈。「御錦城」為集團與新加坡淡馬錫控股(私人)有限公司各佔一半股權之合作項目，項目自二零零八年十一月推出市場後已極受市場歡迎，其第 1A 期合共九百八十一個單位已全數售罄，而第 1B(南)期及第 2A 期已於二零一零年第四季推出預售，於二零一零年十二月底分別售出六百五十二個及八十二個單位，銷情令人滿意。自二零一零年第四季推出預售之「恒基·碧翠錦華」及「翠庭苑」亦成為市場焦點，於二零一零年十二月三十一日分別成功售出三百五十八個及八十三個單位。因此，集團於回顧年內應佔之內地物業銷售收入總額達港幣三億零三百萬元。此外，集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度內應佔之內地物業預售之金額共港幣九億九千四百萬元。

集團在內地之已建成投資物業組合之租務表現良好，隨着位於上海市之「恒匯國際大廈」及「名人商業大廈」近期相繼落成，組合內之主要物業項目增至七項，總樓面面積達六百五十萬平方呎。年內集團應佔之租金毛收入及租金淨收入總額，分別為港幣四億七千七百萬元，以及港幣二億三千五百萬元。

在首都北京市，環球金融中心乃該市內唯一同時榮獲美國綠色建築委員會之領先能源與環境設計(LEED)及香港環保建築協會按香港建築環境評估法(HK-BEAM)評選為最高「白金」級別之物業。由世界著名建築師西沙·佩利設計，以雙「水晶珠寶盒」為設計意念，並於外牆加設極具特色之燈光效果，此由兩幢樓高二十二層國際甲級辦公大樓組成，總樓面面積達二百一十萬平方呎之物業項目，除獲亞洲智能建築學會推選為「二零零九年度智能建築」外，近期亦被九個香港專業建築團體一致頒贈「二零一零年度香港優質建築大獎 — 境外建築項目優異獎」。因此，自項目於二零零九年年初落成後，已吸引多家著名金融機構及跨國企業，例如渣打銀行、瑞穗實業銀行、華夏銀行、國際航空運輸協會、一汽豐田及諾和諾德等成為其主要租戶，出租率達 78%。為慶祝環球金融中心於二零一零年六月之隆重開幕，巴黎羅浮宮博物館破天荒首次在此類商業場地內舉辦《觸·覺—羅浮宮雕塑觸覺展》，充分體現了環球金融中心勇於創新，以及致力為北京民眾帶來世界級藝術及文化活動的宗旨。此外，集團位於北京恒基中心之購物商場，於二零一零年十二月三十一日之出租率亦超過 80%。隨着更多不同類型餐飲店及一家即將開業之大型超市進駐其地庫商場，北京恒基中心之租戶組合已有顯著改善，冀可提升該商場之吸引力。

在上海市，有多家大型跨國企業如微軟、阿迪達斯、德思高及百勝餐飲等進駐之港匯廣場第二期辦公大樓，於二零一零年十二底之出租率超過 97%。上海不夜城廣場之購物商場之出租率則逾 96%；至於鄰近剛於二零一零年一月落成之甲級寫字大樓恒匯國際大廈，憑藉其設有具能源效益之設施，此擁有四十三萬平方呎樓面面積之物業之租務表現令人滿意，並深得著重成本效益之租戶之喜愛。由舉世知名之丹下都市建築設計株式會社設計，並根據 LEED 及 HK-BEAM 之最高建築及環保標準建成之名人商業大廈，自二零一零年九月竣工後，同樣深受租戶愛戴。由於名人商業大廈聳立於南京東路步行街開端，兼且大廈地庫可直接通往地鐵二號線及十號線，其四十二萬平方呎之甲級寫字樓樓面已獲如甲骨文、三菱空調、德國漢莎航空及恒信金融等多家跨國企業承租；至於樓面面積達四十一萬平方呎之商場部分，除已獲世界知名之電子產品專門店落實進駐外，還有多家著名品牌專門店及高級特色食肆經已落實承租，將會於二零一一年上半年陸續開業，該商場將會成為市內之新購物熱點。在廣州市，廣州恒寶廣場之租金收入於年內錄得 20%按年增幅，於二零一零年年底之出租率超過 90%。

澳門合作發展項目

於二零零五年四月，集團簽訂協議共同開發澳門氹仔海傍一大型地盤。該地塊面積約一百四十五萬平方呎，現在仍然正在申請更改土地用途，可發展樓面面積待定。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

截至二零一零年十二月三十一日止年度，該集團股東應佔盈利為港幣一億六千三百萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間之港幣一億五千六百萬元，增加港幣七百萬元或 5%。然而，倘若以該集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利與相對之截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間作比較，即撇除該集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月錄得之股東應佔盈利港幣六千一百萬元，該集團截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之股東應佔盈利為港幣九千五百萬元。按此基準，該集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利港幣一億六千三百萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之股東應佔盈利港幣九千五百萬元，增加港幣六千八百萬元或 72%。上述股東應佔盈利增長之主要原因是(i)於截至二零一零年十二月三十一日止年度內來自該集團於杭州收費大橋經營權之盈利貢獻，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間增加港幣二千九百萬元；(ii)因恒發出售其持有馬鞍山環通公路發展有限公司（「馬鞍山公路合營」）之全數權益，錄得股東應佔出售收益淨額港幣二千六百萬元；及(iii)於本年度內有關來自恒發持有一項佔 8%權益並於二零零四年完成之項目之一筆股息收入港幣一千一百萬元。

自出售持有馬鞍山公路合營之全數權益後，該集團之核心資產為其於杭州錢江三橋之 60%權益。於本年內，杭州錢江三橋之通行費收入錄得平穩之增長，按年增加 17%至港幣三億一千七百萬元，主要由於其位處杭州之優越位置，交通流量增加將所帶動。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣五十五億八千四百八十萬元，較上年度經重列之溢利增加港幣三億零九百七十萬元，每股盈利為港幣 77.8 仙，上升 6.6%。溢利增加主要因為內地業務溢利上升所致。香港中華煤氣在本年度內投資港幣四十二億七千七百五十萬元於生產設施、管道、廠房及其他固定資產，以拓展及配合本港及內地各項業務之持續發展。

本港煤氣業務

二零一零年本港煤氣銷售量較上年度上升 1.1%，而總體爐具銷售量達 233,313 台，較上年度增加 6.1%。截至二零一零年底，客戶數目達 1,724,316 戶，較上年度增加 25,593 戶。

一條全長十五公里之管道，用以從大埔輸送天然氣至馬頭角煤氣廠，以取代部分石腦油作為生產煤氣之原料，鋪設工程進展良好。新界西一條全長九公里之管道亦正在施工。為配合政府西九龍、東南九龍及郵輪碼頭之發展，香港中華煤氣亦正就該等區域之供氣管網進行規劃、設計及建造。馬頭角至北角之新海底煤氣管之路線規劃進展良好。此外，香港中華煤氣為香港海洋公園新展館、設施及未來擴展部分而鋪設之煤氣供應管道已竣工。

內地公用事業業務

香港中華煤氣於二零一零年七月中完成將其位於遼寧省及浙江省之六家管道燃氣項目公司所持有之權益注入其附屬公司港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083），後者則發行四億八千五百萬新股予香港中華煤氣作為交易對價。香港中華煤氣在港華燃氣之股權比例由約 45.5% 增至約 56.3%。此項重組使港華燃氣成為香港中華煤氣之控股附屬公司，國際評級機構標準普爾評級服務公司亦因此調高港華燃氣之長期公司信貸評級至 BBB，評級展望為穩定。

二零一零年十一月中香港中華煤氣承接由港華燃氣第二大股東威華達控股有限公司（股份代號：622）之屬下公司配售之二億五千萬股港華燃氣股份，總代價為港幣九億零七百五十萬元，香港中華煤氣所佔港華燃氣權益因而再增至約 66.5%。

港華燃氣於二零一零年共取得八個新項目，分別位於遼寧省鞍山市工業新區、大連市旅順經濟開發區和朝陽市喀左縣、廣西壯族自治區桂林市臨桂新區、山東省萊陽市南海新區和濰坊市臨朐縣、以及江西省九江市城東港區和撫州市撫北工業園。港華燃氣於二零一零年度之股東應佔稅後溢利達港幣四億三千六百萬元，較上年度增加約 64.4%。

城市燃氣業務方面，香港中華煤氣於二零一零年成功落實江蘇省泰州市永安洲工業園項目，加上港華燃氣在本年度新增之八個項目，截至二零一零年底香港中華煤氣之城市燃氣項目已增至九十三個，遍布內地十七個省/自治區/直轄市，在內地之燃氣客戶已增加至約一千一百八十八萬戶，總售氣量達八十五億四千萬立方米。香港中華煤氣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、吉林省天然氣支線及開發氣田資源項目、廣東液化天然氣接收站項目及江蘇省蘇州市蘇州工業園區天然氣門站項目。香港中華煤氣至今亦投資及營運三個水務項目，分別為江蘇省吳江市和安徽省蕪湖市之供水合資項目，以及江蘇省蘇州市蘇州工業園區之供水及污水處理合資項目，業務進展良好。

截至二零一零年底，連同港華燃氣之項目，香港中華煤氣已於內地二十個省/自治區/直轄市取得合共一百二十個項目，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、天然氣加氣站及新興環保能源及能源資源項目等。

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。二零零九年底，易高於內蒙古鄂爾多斯市設立投資性控股公司，以達致更有效之業務管理及增加融資渠道。

易高之煤層氣及非常規甲烷業務建基於在本港成功運作多年之垃圾堆填區沼氣利用之技術及營運經驗上。易高自二零零八年開始全力在內地不斷拓展並擴闊這類項目之應用領域，首個項目是於二零零八年底投產之山西省晉城市之煤層氣液化項目首期設施，並於年內順利完成第二期擴建工程，預計於二零一一年首季投產，屆時生產能力將提升至全年約 2.5 億標準立方米液化煤層氣，成為中國規模最大之煤層氣液化利用項目。

此外，易高位於重慶市之煤礦瓦斯液化項目之建設正順利地展開，預計可於二零一二年首季度投產。此項目是結合脫氧提純技術與煤層氣深冷液化技術，把井下抽取含 40% 甲烷之煤礦瓦斯生產液化甲烷，年產九千一百萬標準立方米，將是全球首個除就地發電以外之煤礦瓦斯大型利用項目。年內易高亦落實位於山西省陽泉礦區之第二個煤礦瓦斯脫氧提純液化項目。

易高於二零零九年開始發展煤炭資源及煤化工業務。位於內蒙古鄂爾多斯市准格爾旗之年產二十萬噸煤制甲醇生產和煤礦開採項目之相關工程進展順利，其中煤制甲醇廠已開始進入調試階段，預計甲醇廠和煤礦皆可於二零一一年投產營運。易高在江西省豐城市參與投資之焦煤礦及焦化項目亦按步推展，該項目亦可為豐城提供城市燃氣氣源，預計可於二零一二年投產營運。

易高之能源物流及設施業務始於在本港經營多年的之五個專用石油氣加氣站。本港加氣站業務為的士及小巴提供石油氣加氣服務，業務運作平穩。在此基礎上，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。

此外，易高在屯門三十八區為香港國際機場而建設之航空燃油設施已於二零一零年十一月全面建成並投入運作。此設施可為八萬噸及五萬噸之大型運油輪提供靠泊、卸油之碼頭設施。儲油庫區共有八個大型儲罐，總儲量為 264,000 立方米，經過嚴格之品質測試後之航空燃油透過海底管道輸送至香港國際機場，此設施成為本港最主要之航空燃油物流基地。

地產發展項目

截至二零一零年年底，嘉亨灣已售出超過 99%總住宅樓面面積，而翔龍灣更全數售罄。而該香港中華煤氣亦持有國際金融中心約 15.8%權益，以及翔龍灣之商場，兩者均租務理想。

融資計劃

該集團透過全資附屬公司 HKCG (Finance) Limited 於二零零八年八月成功發行及銷售十億美元由香港中華煤氣擔保之票據 (股份代號：4303)。其後於二零零九年五月再設立十億美元中期票據發行計劃，根據此計劃，該集團至今已發行合共港幣三十億一千萬元之中期票據，票面息率為港幣定息每年由 3.90%至 5.00%，年期由十年至四十年。其中三十年期票據及四十年期票據在港元債券市場屬首度發行，亦是本港至今年期最長之公司票據。該集團於二零一一年二月落實一項港幣三十八億元五年期之定期及循環銀團貸款，為該集團自二零零六年以來首項銀團融資。

預計二零一一年本港客戶數目將增加約二萬五千戶，而其新興環保能源業務及內地公用事業業務之業績，於二零一二年將可與本港煤氣業務之業績看齊。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

截至二零一零年十二月三十一日止之財政年度，香港小輪除稅後綜合溢利為港幣四億八千三百萬元，比對二零零九年之除稅後綜合溢利港幣十億九千五百萬元下跌 56%，溢利下跌主要因為今年度售出發展物業較少引致。

年內，香港小輪售出三十個「亮賢居」及七十二個「嘉賢居」住宅單位，共錄得港幣二億二千八百萬元之溢利，而出售「新港豪庭」價值約港幣七千萬元之商舖亦錄得港幣三千六百萬元之溢利。至於商場及其他租金之收入約為港幣四千四百萬元。「港灣豪庭」及「亮賢居」之商舖出租率分別約為 97% 及 82%，而「新港豪庭」之商舖則於年內已全部租出及帶來租金收入約港幣一百二十萬元。

在地產發展業務方面，香港小輪於二零一零年五月透過政府公開土地拍賣會上購入新界粉嶺上水市地段第 177 號，位於新界粉嶺第十九區馬適路與沙頭角公路（龍躍頭段）交界之土地，該土地面積約為九萬五千八百平方呎，計劃發展為住宅及商業用途，由三幢大樓及兩層商場組成，樓面總面積預計約為五十四萬平方呎。該項目之地基工程已展開，預算將於二零一四年之前分階段完成。此外，香港小輪於年內亦購入九龍深水埗通州街 204-214 號全部業權，將重建為樓面面積約為五萬四千平方呎之商住大廈。預計於今年下半年進行拆卸並開展建築工程。

香港小輪於證券投資錄得港幣四千二百萬元之盈利，及於股票掛鈎票據按市值計算錄得港幣四百七十萬元之增值。

渡輪、船廠及相關業務合共錄得盈利約港幣九百九十萬元，較去年同期上升 230%。海上遊覽船盈利增長近倍，而船廠業務虧損亦減少 27%。

旅遊及酒店業務共錄得盈利港幣二百四十萬元，當中銀鑛灣酒店之業績今年轉虧為盈。

出售餘下二十五個「亮賢居」及三十四個「嘉賢居」住宅單位之收益，將為香港小輪於二零一一年之主要收入。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華於截至二零一零年十二月三十一日止十二個月的財政年度（「本報告年度」），營業額約為港幣二十一億一千二百萬元，因更改財政年度年結日而截至二零零九年十二月三十一日止九個月之期間（「二零零九年報告期」），則為港幣十三億零三百萬元。股東應佔溢利約為港幣七億八千四百萬元（二零零九年報告期（重列）：港幣二億六千萬元）。而扣除投資物業公允價值淨增加後，其股東應佔基本溢利約為港幣三億七千八百萬元（二零零九年報告期（重列）：港幣一億五千二百萬元）。

二零一零年九月，美麗華沽售其於蛇口一家酒店所持有的 25% 權益。目前，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住宅共六家。當中包括全資擁有及管理之 The Mira 及在上海的服務式公寓 — 美麗華公寓。此外，美麗華為兩家位於蛇口的酒店，以及香港一家服務式住宅及一家酒店提供管理服務。至於一幢樓高 32 層，位於灣仔並正在興建中的精品酒店則為其新項目，預期於二零一三年試業時將以「The Mira」的品牌提供管理服務。

整體酒店業務於本報告年度內轉虧為盈，除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約達港幣一億二千萬元，而二零零九年報告期則錄得港幣一千二百萬元的虧損。本報告年度內，The Mira 入住率由二零零九年報告期的 58% 攀升至本報告年度內的 80%。平均房租的升幅達 26%，其餐飲營運方面亦表現理想，酒店內多家食肆屢獲殊榮，當中位於 The Mira 內的國金軒獲舉世知名的《米芝蓮指南 2011》港澳版評定為「二星級優質食肆」，至於 Whisk 亦獲得選為「最新推薦食肆」的美譽。

其收租業務於本報告年度內之營業額約為港幣四億八千萬元，當中美麗華商場及美麗華大廈的租務收益仍然是此業務的主要收入來源。在本報告年度內，美麗華商場的平均出租率與二零零九年報告期相若，平均呎租金輕微下跌 2%。商場地庫一樓的翻新工程已如期於二零一零年第二季完成，令商場的平均出租率於二零一零年年末已逾 95%。美麗華大廈於二零一零年年末的平均出租率接近 100%，而平均呎租金則下調了 5%。於二零一零年五月展開之美麗華大廈公眾地方翻新工程，預計將於二零一一年年初完成。至於 The Mira 酒店內的購物中心，包括地庫一樓至二樓共四層，正進行翻新工程，預計於二零一一年年中完成。美麗華另於本年內以約港幣六千四百萬元購入赤柱大街的一幢投資物業，以優化物業組合。

美麗華現時經營三家分別位於美麗華商場、中環新世界大廈及西貢匡湖居之翠亨邨酒樓、位於美麗華商場的雲陽閣、國際金融中心的國金軒及 The French Window，以及仁安醫院的飯堂及 Green Café。本報告年度，雲陽閣已完成為期兩個月的翻新工程。美麗華把旗下的尊尚粵菜食府以「國錦軒」品牌拓展至國內市場。首家國錦軒位於北京，預計將於二零一一年第三季開業，另一家位於武漢之國錦軒亦將於同年內開設。二零一零年九月，美麗華與日本 Green House Food Co. Ltd. 攜手把日本傳統吉列豬排店「勝博殿」的業務網絡拓展至香港市場，首家位於銅鑼灣之店舖將於二零一一年第二季開業。本報告年度內，美麗華亦與日本秀拉麵達成特許經銷協議，並於二零一一年三月在中環近蘭桂芳開設首間拉麵店。至於首間意大利餐廳 Assaggio，則預計於二零一一年第二季於灣仔的香港藝術中心開業。

至於旅遊業方面，營業額錄得雙位數增長至港幣九億八千萬元，營運溢利與二零零九年報告期相比亦錄得雙位數增長。當中來自日本旅行團的收入增長逾 20%。

二零一零年年底，美麗華已在國內開展時裝銷售業務，並取得 DKNY Jeans 在中國的特許分銷權。展望二零一一年，美麗華將與多個國際知名品牌合作，通過在國內開設專門店，逐步建立零售網絡。

集團財務

為使集團擁有更充裕之營運資金，集團於二零一零年六月二十八日與十八家國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項港幣一百三十二億五千萬元之五年定期／循環貸款。在集團優越之信貸質素及穩健之財政實力下，銀行界對是次融資反應非常踴躍。貸款總額由原定之港幣八十億元增加至港幣一百三十二億五千萬元，充份反映國際及本地銀行對集團之堅定信心及持續支持。

此外，集團亦於二零一一年一月十日與十三家國際及本地銀行組成之銀團，簽訂一項港幣一百億元之三年期定期／循環貸款協議。該次融資再度獲得銀行界之熱烈支持，貸款總金額由原來之港幣五十億元增至最終之港幣一百億元。

另外，鑑於過去一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，集團已簽訂十年期及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。由於已鎖定之息率遠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。

展望

儘管面對外圍經濟及政治環境之變化，本港目前處於低利率及通脹之環境，家庭收入上升、勞工市場持續改善，將可為本地住宅物業市場帶來支持。中國內地預期仍可保持經濟平穩較快發展，區內發展前景樂觀，吸引愈來愈多內地及國際金融機構進駐香港，同時人民幣離岸業務顯著擴大，加上人民幣金融產品不斷增加，均進一步鞏固香港作為國際金融中心之地位。

中國經濟發展仍然蓬勃，人民收入不斷增加。在通脹預期、負利率及投資渠道依然狹窄之情況下，購房仍然是一個理想選擇。內地二、三線城市在剛性需求之支持下，房價仍會較為穩定。集團今年計劃在內地二、三線城市推售逾十個項目，預計總銷售金額將有大幅增長。

集團擁有龐大之資產組合，均為盈利強勁增長之基礎，單就本公司所擁有香港中華煤氣之權益，以二零一零年十二月三十一日股份收市價計算之市值，約佔本公司同日市值之 45%。而其他資產同樣極為珍貴，當中包括：

- (一) 中、港兩地不斷擴大且優化之收租物業組合：在本港擁有已建成自佔收租物業約九百四十萬平方呎，絕大部份均位於旺盛地帶中心之優質寫字樓及大型商場，而內地亦已建成約六百五十萬平方呎之收租物業，經常性租金收入將持續增加。
- (二) 市區舊樓重建項目及其他發展中之項目：集團已成功購入二十三個市區重建項目之八成至十足權益，另有四十五個項目正進行收購，若該六十八個市區舊樓重建項目完成收購後，集團新增之自佔樓面面積總數將可達至約七百三十萬平方呎。此外，集團另有九個項目正進行發展或更改用途，將可提供自佔市區商住樓面面積約一百八十四萬平方呎。
- (三) 農地儲備：集團之農地儲備已增至四千零六十萬平方呎，為本港擁有最多農地之地產商。除早前已完成換地且正在動工之烏溪沙及大棠路兩個地盤，可合共提供自佔樓面面積約二百六十萬平方呎外，集團位於元朗和生圍之濕地復修及住宅項目之換地條款(未包括補地價)亦經已落實，將可提供八十九萬五千平方呎之自佔樓面面積，至於四個位於烏鴉落陽、坪輦、古洞北及洪水橋衛星城市內之農地如順利完成換地，根據初步估計更可額外提供高達一千七百萬平方呎自佔樓面面積。
- (四) 內地龐大之可供發展土地儲備：大部份發展項目均為早期以較低成本購入，現隨著發展步伐不斷加快，愈來愈多住宅單位可於今後數年推出銷售或預售，集團於內地之業務正踏入收成期。
- (五) 本港發展項目之成本：由於舊樓重建之收購成本及農地之補地價均較公開競投土地之價錢為低，對集團未來之盈利貢獻極有裨益。
- (六) 上市聯營公司盈利貢獻：三間上市聯營公司（即香港中華煤氣、香港小輪及美麗華）持續為集團帶來穩定之收入來源。

集團憑藉以上潛質豐厚之資源組合，且已陸續進入收成期，定能為股東創造更佳回報。

致謝

本人謹藉此機會，對董事局同寅之英明領導及全體員工努力不懈之工作表現，深表謝意。

主席
李兆基

香港，二零一一年三月十七日

業績

綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 (重列) 港幣百萬元
營業額	三	7,092	14,695
直接成本		(3,843)	(6,834)
		3,249	7,861
其他收益	四	209	368
其他收入/(費用)淨額	五	1,555	(119)
分銷及推廣費用		(658)	(870)
行政費用		(1,508)	(2,033)
未計入投資物業公允價值變動之經營 盈利		2,847	5,207
投資物業之公允價值增加	六	9,538	7,156
已計入投資物業公允價值變動之經營 盈利		12,385	12,363
融資成本	七(a)	(970)	(1,341)
		11,415	11,022
應佔聯營公司盈利減虧損		2,908	3,175
應佔共同控制公司盈利減虧損		2,916	4,919
除稅前盈利	七	17,239	19,116
所得稅	八	(1,601)	(1,703)
本年度/期盈利		15,638	17,413
應佔：			
本公司股東		15,820	15,465
非控股權益		(182)	1,948
本年度/期盈利		15,638	17,413

綜合損益表
截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

	附註	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 (重列) 港幣百萬元
每股盈利 - 基本及攤薄	十(a)	<u>港幣7.32元</u>	<u>港幣7.20元</u>
經調整後每股盈利	十(b)	<u>港幣2.33元</u>	<u>港幣2.81元</u>

應付予本公司股東有關本年度/期盈利之股息詳情載於附註九。

綜合全面收益表
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 (重列) 港幣百萬元
本年度/期盈利	<u>15,638</u>	<u>17,413</u>
本年度/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	1,120	(81)
現金流量對沖：對沖儲備之淨變動	136	136
可供出售權益證券：公允價值儲備之 淨變動	175	90
物業重估儲備之淨變動	-	(70)
應佔聯營公司及共同控制公司之其他 全面收益	<u>335</u>	<u>308</u>
	<u>1,766</u>	<u>383</u>
本年度/期全面收益總額	<u>17,404</u>	<u>17,796</u>
應佔：		
本公司股東	17,560	15,855
非控股權益	<u>(156)</u>	<u>1,941</u>
本年度/期全面收益總額	<u>17,404</u>	<u>17,796</u>

綜合資產負債表
於二零一零年十二月三十一日

		於二零一零年 十二月三十一日	於二零零九年 十二月三十一日 (重列)	於二零零八年 七月一日 (重列)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產				
固定資產		84,068	70,296	60,319
無形經營權		479	508	749
聯營公司權益		37,981	36,561	34,884
共同控制公司權益		20,947	18,893	15,517
衍生金融工具		752	516	268
其他金融資產		3,489	1,919	2,164
遞延稅項資產		541	156	129
		148,257	128,849	114,030
流動資產				
購買物業訂金		6,925	5,894	4,840
存貨		60,717	41,541	37,624
應收賬款及其他應收款	十二	4,497	7,365	5,072
保管賬存款		119	46	154
現金及現金等價物		9,797	10,525	15,675
		82,055	65,371	63,365
分類為待出售之資產		-	196	-
		82,055	65,567	63,365
流動負債				
應付賬款及其他應付款	十三	5,812	5,359	4,589
銀行借款及透支		7,516	4,858	3,307
本期稅項		733	713	879
		14,061	10,930	8,775
分類為待出售之資產之 相關負債		-	39	-
		14,061	10,969	8,775
流動資產淨值		67,994	54,598	54,590
總資產減流動負債		216,251	183,447	168,620

綜合資產負債表
於二零一零年十二月三十一日(續)

	於二零一零年 十二月三十一日	於二零零九年 十二月三十一日 (重列)	於二零零八年 七月一日 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	27,132	24,157	29,007
擔保票據	6,991	6,994	3,312
同母系附屬公司借款	12,976	2,210	1,872
衍生金融工具	641	557	309
遞延稅項負債	4,088	2,625	1,865
	<u>51,828</u>	<u>36,543</u>	<u>36,365</u>
資產淨值	<u>164,423</u>	<u>146,904</u>	<u>132,255</u>
資本及儲備			
股本	4,352	4,294	4,294
儲備	154,686	137,934	124,870
	<u>159,038</u>	<u>142,228</u>	<u>129,164</u>
本公司股東應佔權益總額	159,038	142,228	129,164
非控股權益	5,385	4,676	3,091
	<u>164,423</u>	<u>146,904</u>	<u>132,255</u>
權益總額	<u>164,423</u>	<u>146,904</u>	<u>132,255</u>

附註：

一 編製基準

本公佈所載之全期業績並不構成本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表，惟是從該等財務報表中摘錄而成。

法定財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》之規定編製。本財務報表亦符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

除以下資產及負債是按公允價值列賬外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 被劃歸為可供出售權益證券之金融工具；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業。

分類為待出售之非流動資產及出售集團是以賬面金額和公允價值減出售成本後，兩者中的較低者列賬。

在前財政期間，本公司之財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日。現呈報之綜合財務報表涵蓋二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日之十二個月。因此，綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註所呈列之比較數字(涵蓋二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日之十八個月)並不能與本年度數字作比較。

二 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一項新《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》修訂及二項新詮釋。其中，下列變動與本集團之財務報表相關：

《香港會計準則》第一號(經修訂)	財務報表之呈報
《香港會計準則》第二十三號(經修訂)	借貸成本
《香港會計準則》第二十七號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
《香港財務報告準則》第三號(經修訂)	業務合併
《香港財務報告準則》第七號(修訂本)	金融工具：披露
《香港財務報告準則》第八號	業務經營分部
《香港財務報告準則》 (二零零八年修訂本)	優化《香港財務報告準則》 (二零零八年)
《香港財務報告準則》 (二零零九年修訂本)	優化《香港財務報告準則》 (二零零九年)
《香港詮釋》第五號	財務報表的列報—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 — 詮釋第十五號	房地產建造協議

二 會計政策變動(續)

本集團並無採用於當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋，但《香港會計準則》第十二號「所得稅」的修訂除外。該準則針對按照《香港會計準則》第四十號「投資物業」以公允價值列賬的投資物業進行遞延稅項確認。雖然該修訂於二零一二年一月一日或以後開始的各年度生效，但經該修訂的許可，本集團決定提前採納。

(i) 提前採納《香港會計準則》第十二號「所得稅」的修訂

《香港會計準則》第十二號的修訂所產生的政策變更，乃唯一對當前和比較期間造成重大影響的修訂。由於政策改變，本集團現參照假使其在香港的投資物業於結算日按賬面金額出售所可能導致的稅項負債，以計算這些投資物業的任何遞延稅項負債。以往，當該等投資物業是按租賃權益方式持有，本集團通常按照有關資產通過使用而收回其價值後所適用的稅率計算遞延稅項。

本集團已追溯應用上述政策修訂，即重列於二零零八年七月一日及於二零一零年一月一日的期初結餘，並因此調整截至二零零九年十二月三十一日止期間的比較數字。此導致就估值收益所計提的遞延稅額減少如下：

二 會計政策變動(續)

(i) 提前採納《香港會計準則》第十二號「所得稅」的修訂(續)

	上期報告	由於取消物業交易引致重新分類 (附註十四)	採納《香港會計準則》第十二號 修訂的影響	重列
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零九年十二月三十一日止				
期間綜合損益表：				
其他收入/(費用)淨額*	(227)	105	3	(119)
應佔聯營公司盈利減虧損	3,074	-	101	3,175
應佔共同控制公司盈利減虧損	4,363	-	556	4,919
所得稅	(2,356)	-	653	(1,703)
期內盈利	16,100	-	1,313	17,413
分配予：				
本公司股東	14,320	-	1,145	15,465
非控股權益	1,780	-	168	1,948
每股盈利 - 基本及攤薄	港幣 6.67 元	-	港幣 0.53 元	港幣 7.20 元
於二零零九年十二月三十一日				
綜合資產負債表：				
聯營公司權益	35,569	-	992	36,561
共同控制公司權益	16,711	-	2,182	18,893
遞延稅項負債	(8,845)	-	6,220	(2,625)
非控股權益	(4,383)	-	(293)	(4,676)
保留盈利	95,279	-	9,099	104,378
其他物業重估儲備	14	-	2	16
於二零零八年七月一日				
綜合資產負債表：				
聯營公司權益	33,993	-	891	34,884
共同控制公司權益	13,891	-	1,626	15,517
遞延稅項負債	(7,441)	-	5,576	(1,865)
非控股權益	(2,966)	-	(125)	(3,091)
保留盈利	83,750	-	7,954	91,704
其他物業重估儲備	72	-	14	86

* 此金額於截至二零零九年十二月三十一日止期間之綜合財務報表內乃以「其他收入淨額」港幣56,000,000元及「其他營運費用/(收入)淨額」港幣283,000,000元獨立呈列。

二 會計政策變動(續)

(ii) 《香港財務報告準則》變動對會計政策其他變動

採納《香港會計準則》第二十三號(經修訂)，《香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第十五號及《香港詮釋》第五號並無對本財務報表造成重大影響，此乃由於該等修訂及詮釋與本集團已採納之政策一致。其餘以上變動對本財務報表之影響如下。

(i) 《香港會計準則》第一號(經修訂)「財務報表之呈報」

由於採納《香港會計準則》第一號(經修訂)，於年內因與股東(以股權持有人身份)進行之交易而產生之權益變動詳情，乃於經修訂之綜合權益變動表內與所有其他收入及支出分開呈報。倘若所有其他收入及支出項目於本年度確認作為損益之一部分，則於綜合損益表中呈列，否則於新主要報表「綜合全面收益表」中呈列。綜合全面收益表及綜合權益變動表之新格式已於本財務報表中採納及比較數字已重列，以符合新呈報方式。此呈列方式之變動對任何呈列期間之已呈報損益、總收入及支出或資產淨值並無影響。

(ii) 《香港會計準則》第二十七號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

《香港會計準則》第二十七號(經修訂)已刪除收購前盈利產生之股息應確認為於被投資方之投資賬面值減少(而非收入)之規定。因此，自二零一零年一月一日起，自附屬公司應收取之所有股息(不論來自收購前或收購後盈利)，將於本公司損益內確認，而於被投資方之投資賬面值將不會調減，惟賬面值被評定為因被投資方宣派股息而減值則除外。在該等情況下，除於損益內確認股息收入外，本公司將確認減值虧損。根據過渡條文，此新政策於生效之後始應用並適用於本年度或未來期間之任何應收股息，及先前期間並無重列。

《香港會計準則》第二十七號(經修訂)亦規定倘若母公司於附屬公司之擁有權權益之變動並無令母公司失去控制權，此變動將會按權益交易方式入賬，且並將不再產生商譽、或收益或虧損。倘若該變動令母公司失去對附屬公司之控制權，則該變動將會按出售該附屬公司之全部權益方式入賬，而所產生之收益或虧損於損益中確認。任何剩餘權益將按重新收購該權益形式以公允價值確認，而公允價值與賬面值之差額將於損益中確認。根據過渡條文，此新政策於生效之後始應用並對本年度之已呈報損益及資產淨值並無影響。

二 會計政策變動(續)

(iii) 《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」

因採納《香港財務報告準則》第三號(經修訂)，倘若業務合併分階段進行(除現有附屬公司者外)，於被收購方的現有權益應按每個收購日的公允價值重新計量，任何產生之收益或虧損應於損益內確認。以往，該等收益或虧損均須與商譽抵銷。本集團已對由二零一零年一月一日以後發生之交易採納《香港財務報告準則》第三號(經修訂)。採納《香港財務報告準則》第三號(經修訂)對本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表並無重大影響。

(iv) 《香港財務報告準則》第八號「業務經營分部」

《香港財務報告準則》第八號取代《香港會計準則》第十四號「分部報告」，規定分部披露須按本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式進行，而本集團主要營運決策人就各個須報告分部呈報之金額作為評估分部表現及就營運事宜作出決策。這有異於過往年度將本集團財務報表按相關活動及地域劃分之分部將分部資料分開列入為呈列方式。採納《香港財務報告準則》第八號讓分部資料之呈列方式與對本集團最高層行政管理人員之內部呈報更趨一致。相應金額已按與經修訂分部資料一致之基準提供。

(v) 優化《香港財務報告準則》(二零零八年)

「優化《香港財務報告準則》(二零零八年)」載有《香港會計準則》第四十號「投資物業」之修訂。根據此修訂，在建投資物業於能可靠地計量其公允價值之時及建造完成日兩日期中之較早者以公允價值入賬。任何收益或虧損均將在損益中確認，與應用於所有其他以公允價值入賬之投資物業之會計政策一致。以往此類物業按成本列賬，直至建造完成為止，並在建造完成時按公允價值入賬而所產生之收益或虧損在損益中確認。

根據過渡條文，《香港會計準則》第四十號之修訂於生效之後始應用，且採納此修訂導致截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司股東應佔盈利增加港幣91,000,000元，即在建投資物業(以往以成本值入賬)之公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益後)。先前期間並無重列。

二 會計政策變動(續)

(vi) 優化《香港財務報告準則》(二零零九年)

「優化《香港財務報告準則》(二零零九年)」載有《香港會計準則》第十七號「租賃」之修訂，此修訂刪除對沒有限定使用年限的土地之租賃在一般情況下歸類為經營租賃(除預期在租賃期結束時土地擁有權會轉予承租人外)之指引。根據此修訂，租賃期為數十年或更長之土地租賃可能歸類為融資租賃(即使在租賃期結束時土地擁有權不會轉予承租人)，此乃由於在此等安排下絕大部份風險及報酬已轉予承租人及租賃資產的現值被視為微不足道。

此新政策獲追溯應用，並由於此修訂，若干土地之租賃(其賬面值於二零零九年十二月三十一日為港幣976,000,000元及於二零一零年十二月三十一日為港幣880,000,000元)已重新分類為融資租賃並計入「固定資產」內(之前計入「經營租約下自用租賃土地權益」內)。重新分類對任何呈列期間之已呈報損益或資產淨值並無影響。

截至本財務報表刊發日，除香港會計準則第十二號「所得稅」的修訂外，香港會計師公會已頒佈在截至二零一零年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採納之多項修訂、新準則及詮釋。

本集團現正評估此等修訂、新準則及新詮釋預期在首次應用期間產生的影響。到目前為止，本集團認為採納前述之修訂、新準則及新詮釋對本集團之經營業績及財務狀況不可能構成重大影響。

三 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)。

三 營業額(續)

主要項目分析如下：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 (重列) 港幣百萬元
銷售物業 (註(i))	5,752	8,607
減：取消銷售交易 (註(ii))	(3,230)	(469)
	<u>2,522</u>	<u>8,138</u>
租金收入	3,157	4,178
建築工程	37	400
基建項目	317	441
酒店業務	184	248
百貨業務	307	406
其他	568	884
	<u>7,092</u>	<u>14,695</u>

註：

- (i) 銷售物業營業額內包括一項為數港幣45,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間：港幣137,000,000元)之款項乃源自本集團與一間聯營公司共同發展項目之權益而產生之本集團應佔銷售所得款項。
- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團接獲天匯二十個單位之買方書面要求取消上年度已簽訂之買賣協議。根據簽訂之買賣協議條款，本集團沒收之訂金為樓價款之5%，並向有關買方退回本集團已收取超出樓價款之5%之其他款項。受本年度內天匯及兩個其他項目取消銷售交易之影響，本集團確認取消交易虧損港幣1,629,000,000元(即收入扣除直接及相關成本之減少金額)及存貨增加港幣1,554,000,000元。經計及稅項及非控股權益後，本集團應佔取消交易虧損為港幣864,000,000元(當中有關天匯二十個單位取消銷售交易之金額為港幣734,000,000元)。

截至二零零九年十二月三十一日止期間，本集團確認取消交易虧損港幣8,000,000元(即收入扣除直接及相關成本之減少金額)及存貨增加港幣430,000,000元。此類取消交易虧損於以往期間呈列於其他收入/(費用)淨額中。經計及稅項及非控股權益後，本集團應佔取消交易虧損為港幣10,000,000元。

四 其他收益

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元
銀行利息收入	120	250
其他利息收入	19	17
其他	70	101
	<u>209</u>	<u>368</u>

五 其他收入/(費用)淨額

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 (重列) 港幣百萬元
出售附屬公司收益淨額(註(i))	1,203	48
出售聯營公司盈利	37	-
出售固定資產收益淨額	272	72
出售上市投資收益	90	37
於被收購方之可識別資產之公允價值中所 佔權益超過業務合併之成本	22	-
應收賬款及其他應收款之(減值虧損)/ 減值虧損撥回		
— 應收貿易賬款	59	(56)
— 其他(註(ii))	(171)	-
存貨撥備	(4)	(34)
可供出售權益證券減值虧損	-	(73)
外幣兌換收益/(虧損)淨額	27	(54)
其他	20	(59)
	<u>1,555</u>	<u>(119)</u>

五 其他收入/(費用)淨額(續)

註：

- (i) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團完成出售 (i) 其於馬鞍山環通公路發展有限公司之全部權益，本集團因而確認出售收益淨額港幣47,000,000元；及(ii)其於一間接全資附屬公司Sin Cheng Holdings Pte Ltd. (擁有北京燕莎友誼商城有限公司之50%股權) 之全部權益，本集團因而確認出售收益淨額港幣1,156,000,000元。本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得總出售收益淨額港幣1,203,000,000元。

於截至二零零九年十二月三十一日止期間內，本集團以總代價港幣60,000,000元出售一間從事物業租賃之附屬公司。根據《香港會計準則》第十二號的修訂，有關出售附屬公司經調整遞延稅項的影響後，該項出售錄得出售收益淨額(已重列)港幣48,000,000元。

- (ii) 上文提及之截至二零一零年十二月三十一日止年度減值虧損包括註銷在中國內地於截至二零零八年六月三十日止之前財政年度內終止之物業發展項目預付開發成本餘款金額港幣135,000,000元。

六 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二零一零年十二月三十一日由獨立測量師行戴德梁行（其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗）以市值基準進行重估。重估乃以個別物業之市值為準則（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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團沒有進行發展中投資物業之估值，並由於公允價值不可能於該日期可靠地計量，因此按成本列賬。

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	818	1,343
於五年內全部償還之借款之利息	157	212
於五年後償還之借款之利息	308	227
其他借貸成本	158	130
	<u>1,441</u>	<u>1,912</u>
減：資本化之數額*	(471)	(571)
	<u>970</u>	<u>1,341</u>
* 借貸成本乃根據年利率2.2%至5.64%(截至二零零九年十二月三十一日止期間：1.87%至6.55%)之息率資本化。		
(b) 董事酬金：		
— 截至二零一零年十二月三十一日止年度	167	-
— 由二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日止六個月	-	103
— 由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止十二個月	-	156
	<u>167</u>	<u>259</u>
(c) 員工成本（不包括董事酬金）：		
薪酬、工資及其他福利	1,396	1,927
界定供款退休計劃之供款	61	77
	<u>1,457</u>	<u>2,004</u>

七 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：(續)

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 (重列) 港幣百萬元
(d) 其他項目：		
折舊	146	215
減：資本化之數額	(14)	(3)
	<u>132</u>	<u>212</u>
外幣兌換收益淨額	(26)	(92)
現金流量對沖：外幣兌換 (收益)/虧損淨額由權益重新分類	(1)	146
	<u>(27)</u>	<u>54</u>
無形經營權之攤銷	43	69
銷售成本		
—待銷售之建成物業(扣除取消銷售 交易後淨額)(註(i))	2,096	4,126
—存貨	292	379
核數師酬金	20	22
扣除直接支銷港幣1,051,000,000元 (截至二零零九年十二月三十一日止 期間：港幣1,301,000,000元)後 投資物業之租金收入(註(ii))	(1,632)	(2,216)
扣除直接支銷後之其他租金收入	(301)	(405)
可供出售權益證券投資股息收入		
—上市	(25)	(26)
—非上市	(18)	(23)

註：

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度之待銷售之建成物業之銷售成本內包括一項為數港幣10,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間：港幣36,000,000元)之款項乃源自於本集團與一間聯營公司共同發展項目之權益(披露於附註三內)而產生之本集團應佔銷售成本。
- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度之租金收入包括或然租金收入港幣165,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間：港幣208,000,000元)。

八 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 (重列) 港幣百萬元
本期稅項—香港利得稅撥備		
本年度/期撥備	370	774
以往年度撥備少計/(多計)	36	(4)
	<u>406</u>	<u>770</u>
本期稅項—香港以外稅項撥備		
本年度/期撥備	261	129
以往年度撥備少計	26	26
	<u>287</u>	<u>155</u>
本期稅項—土地增值稅撥備		
本年度/期撥備	18	78
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	890	693
稅率改變之影響	-	7
	<u>890</u>	<u>700</u>
	<u>1,601</u>	<u>1,703</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度/期之估計應課稅盈利以 16.5%(截至二零零九年十二月三十一日止期間：16.5%)稅率計算。

香港以外稅項撥備乃就本年度/期內在有關稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度/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。

九 股息

(a) 屬於本年度/期盈利應付予本公司股東之股息

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元
已宣派及支付二零零八/二零零九年度 第一次中期股息每股港幣 3 角	-	644
已宣派及支付二零零八/二零零九年度 第二次中期股息每股港幣 3 角	-	644
已宣派及支付二零一零年度中期股息 每股港幣 3 角	650	-
於結算日後擬派發之末期股息每股港幣 7 角(截至二零零九年十二月三十一日 止期間：每股港幣 7 角)	1,523	1,503
	<u>2,173</u>	<u>2,791</u>

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一個財政期間/年度盈利，並於本年度/期批准及支付予本公司股東之股息

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元
屬於上一個財政期間/年度，並於本年度/ 期批准及支付末期股息每股港幣 7 角 (截至二零零九年十二月三十一日止 期間：每股港幣 7 角)	1,503	1,503

十 每股盈利

- (a) 每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣15,820,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間(重列)：港幣15,465,000,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數2,160,000,000股普通股(截至二零零九年十二月三十一日止期間：2,147,000,000股普通股)，計算如下：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 百萬股	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 百萬股
於二零一零年一月一日/二零零八年七月 一日之已發行普通股數目	2,147	2,147
就以股代息而發行之股份之加權平均股數	13	-
本年度/期及於結算日普通股之加權平均 股數	<u>2,160</u>	<u>2,147</u>

於本年度及前期間，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於若包括截至二零一零年十二月三十一日止年度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，且於截至二零零九年十二月三十一日止期間並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

- (b) 經調整後每股盈利乃按以下經調整之本公司股東應佔盈利而計算：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 (重列) 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	15,820	15,465
投資物業公允價值變動之影響	(9,538)	(7,156)
投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項 之影響	1,072	721
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	(659)	(568)
— 共同控制公司	(1,742)	(3,556)
非控股權益之影響	89	1,121
用以計算經調整後每股盈利之經調整後盈利	<u>5,042</u>	<u>6,027</u>
經調整後每股盈利	<u>港幣2.33元</u>	<u>港幣2.81元</u>

十一 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團於首次採納《香港財務報告準則》第八號及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

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各須報告分部之業績。

收入與支出乃參考來自各個須報告分部之收入及各個須報告分部所產生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、存貨撇減、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

截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止期間有關向本集團最高層行政管理人員提供之資源配置及分部表現評估資料如下。

十一 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	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
截至二零一零年十二月三十一日止年度									
來自外間之收入	2,522	3,157	37	317	184	307	568	-	7,092
分部間收入	-	188	425	-	-	-	30	(643)	-
須報告分部之收入	<u>2,522</u>	<u>3,345</u>	<u>462</u>	<u>317</u>	<u>184</u>	<u>307</u>	<u>598</u>	<u>(643)</u>	<u>7,092</u>
須報告分部之業績	<u>(211)</u>	<u>1,933</u>	<u>(30)</u>	<u>271</u>	<u>35</u>	<u>54</u>	<u>514</u>		<u>2,566</u>
銀行利息收入									120
存貨撇減	(4)	-	-	-	-	-	-		(4)
未分配之總公司及企業 收入淨額									<u>165</u>
經營盈利									2,847
投資物業之公允價值增加									9,538
融資成本									<u>(970)</u>
									11,415
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i))									2,908
應佔共同控制公司盈利減 虧損(註(ii))									<u>2,916</u>
除稅前盈利									17,239
所得稅									<u>(1,601)</u>
本年度盈利									<u>15,638</u>

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	物業發展 港幣百萬元 (附註三)	物業租賃 港幣百萬元	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	撤銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零九年十二月三十一日止期間(重列)									
來自外間之收入	8,138	4,178	400	441	248	406	884	-	14,695
分部間收入	-	294	2,125	-	1	-	79	(2,499)	-
須報告分部之收入	<u>8,138</u>	<u>4,472</u>	<u>2,525</u>	<u>441</u>	<u>249</u>	<u>406</u>	<u>963</u>	<u>(2,499)</u>	<u>14,695</u>
須報告分部之業績	<u>3,171</u>	<u>2,621</u>	<u>(20)</u>	<u>335</u>	<u>32</u>	<u>64</u>	<u>397</u>		<u>6,600</u>
銀行利息收入									250
存貨撇減	(34)	-	-	-	-	-	-		(34)
可供出售權益證券減值虧損	-	-	-	-	-	-	(73)		(73)
未分配之總公司及企業 費用淨額									<u>(1,536)</u>
經營盈利									5,207
投資物業之公允價值增加									7,156
融資成本									<u>(1,341)</u>
									11,022
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i))									3,175
應佔共同控制公司盈利減 虧損(註(ii))									<u>4,919</u>
除稅前盈利									19,116
所得稅									<u>(1,703)</u>
本期盈利									<u><u>17,413</u></u>

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

註：

- (i) 於本年度內，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281,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間：港幣978,000,000元)及港幣517,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間：港幣771,000,000元)。

本年度之本集團應佔聯營公司盈利減虧損內有一筆為數港幣115,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間：港幣261,000,000元)之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣1,006,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間(重列)：港幣1,060,000,000元)之盈利乃源自物業租賃分部(經計及本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)金額港幣659,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間(重列)：港幣568,000,000元))。

- (ii) 於本年度內，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100,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間：港幣591,000,000元)及港幣1,203,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間：港幣1,573,000,000元)。

本年度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71,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間：港幣251,000,000元)之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣2,544,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間(重列)：港幣4,472,000,000元)之盈利乃源自物業租賃分部(經計及本年度內投資物業之公允價值增加金額港幣1,742,000,000元(截至二零零九年十二月三十一日止期間(重列)：港幣3,556,000,000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。就特定非流動資產之地區位置而言，固定資產乃根據該資產之實物之所在地、無形經營權則指其被分配業務之所在地、而聯營公司權益及共同控制公司權益則指其業務所在地。

十一 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 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 (重列) 港幣百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	5,958	13,298	118,051	109,128
中國內地	1,134	1,397	25,424	17,130
	7,092	14,695	143,475	126,258

(c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之 減值虧損/(減值虧損撥回)	
	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元
物業發展	1	9	(55)	55
物業租賃	16	20	-	-
建築工程	13	10	-	-
基建項目	43	70	-	-
酒店業務	53	85	-	-
百貨業務	4	6	-	-
其他	45	81	(4)	1
	175	281	(59)	56

十二 應收賬款及其他應收款

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
應收分期款	1,256	4,709
應收賬款、預付費用及按金	3,052	2,389
應收客戶合約工程款	17	10
應收聯營公司款項	139	250
應收共同控制公司款項	33	7
	<u>4,497</u>	<u>7,365</u>

- (i) 除為數港幣458,000,000元（二零零九年：港幣440,000,000元）之各類按金及其他應收款乃預期於一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。
- (ii) 包括於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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	1,567	4,572
逾期一個月至三個月	66	78
逾期三個月至六個月	26	42
逾期超過六個月	65	601
	<u>1,724</u>	<u>5,293</u>

- (iii) 於二零一零年十二月三十一日，應收貿易賬款中包括人民幣26,000,000元(相等於港幣31,000,000元)(二零零九年：人民幣33,000,000元(相等於港幣37,000,000元))為本集團擁有60%權益之附屬公司杭州恒基錢江三橋有限公司(在中國內地杭州市經營一條收費橋樑)(「三橋合營」)之應收通行費收入。根據本集團與杭州市“四自”工程道路綜合收費管理處(一所位於杭州市之相關政府機構)(「杭州政府機構」)訂立之合同條款，應收通行費收入由杭州政府機構代本集團收取。

十二 應收賬款及其他應收款(續)

- (iv) 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，並藉以減低信貸風險。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。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。
- (v) 應收聯營公司及共同控制公司款項均無抵押及免息，無固定還款期及無逾期或減值。

十三 應付賬款及其他應付款

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	4,271	4,395
應付客戶合約工程款	1	-
租約及其他按金	908	730
已收預售樓宇訂金	410	50
衍生金融工具	-	12
應付聯營公司款項	107	46
應付共同控制公司款項	115	126
	<u>5,812</u>	<u>5,359</u>

- (i) 除為數港幣563,000,000元（二零零九年：港幣410,000,000元）乃預期於一年後償還外，所有應付賬款及其他應付款均預期於一年內償還。
- (ii) 包括於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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	859	816
於一個月後但三個月內到期	406	446
於三個月後但六個月內到期	394	287
於六個月後到期	1,067	1,417
	<u>2,726</u>	<u>2,966</u>

- (iii) 應付聯營公司及共同控制公司款項均無抵押，免息及無固定還款期。

十四 比較數字

由於採納《香港會計準則》第一號(經修訂)－「財務報表之呈報」及《香港財務報告準則》第八號－「業務經營分部」(有關採納該等新準則之詳情披露於附註二)，截至二零一零年十二月三十一日止年度首次披露之若干比較數字已重列，以符合本年度之呈報方式。截至二零零九年十二月三十一日止期間有關取消物業銷售交易的若干項目及若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

此外，由於採納《香港會計準則》第十七號「租賃」的修訂及《香港會計準則》第十二號「所得稅」的修訂，若干比較數字已調整，有關採納該等會計政策變動之詳情披露於附註二。

十五 業績的審閱

截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同的意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的初步業績公佈的數字與本集團本年度的財務報表初稿內的數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面的意見。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

本集團已提早採納《香港會計準則》第十二號「所得稅」的修訂。該準則針對按照《香港會計準則》第四十號「投資物業」以公允價值列賬的投資物業進行遞延稅項確認。本集團已追溯應用上述政策修訂，即重列於二零零八年七月一日及於二零一零年一月一日之期初結餘，並因此調整截至二零零九年十二月三十一日止期間之比較數字。

營業額及盈利

	營業額		對經營盈利(虧損)之貢獻	
	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止十八個月 (重列)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止十八個月 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
業務分部				
- 物業發展	2,522	8,138	(211)	3,171
- 物業租賃	3,157	4,178	1,933	2,621
- 建築工程	37	400	(30)	(20)
- 基建項目	317	441	271	335
- 酒店業務	184	248	35	32
- 百貨業務	307	406	54	64
- 其他業務	568	884	514	397
	<u>7,092</u>	<u>14,695</u>	<u>2,566</u>	<u>6,600</u>
			截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止十八個月 (重列)
			港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔盈利				
- 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之公允 價值變動(扣除遞延稅項後)			5,042	6,027
- 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之公允 價值變動(扣除遞延稅項後)			<u>15,820</u>	<u>15,465</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額減少港幣 7,603,000,000 元或 52%至港幣 7,092,000,000 元（截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間（重列）：港幣 14,695,000,000 元）。此減少之主要原因是（i）相對期間涉及一個已延長至十八個月之會計期間；及（ii）於截至二零一零年十二月三十一日止年度內扣減取消物業銷售交易之營業額港幣 3,230,000,000 元（誠如下文「物業發展」一段所提及），導致來自物業銷售之收入較截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間有所下跌。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔基本盈利（未計入投資物業之公允價值變動前）為港幣 5,042,000,000 元，較截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間港幣 6,027,000,000 元（重列），減少港幣 985,000,000 元或 16%。此減少主要是由於（i）本會計報告期間為十二個月，比對截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間之已延長會計期間；及（ii）本集團於本年度內應佔取消物業銷售交易之虧損為港幣 864,000,000 元（誠如下文「物業發展」一段所提及）。根據本集團之基本盈利，每股盈利為港幣 2.33 元（截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間（重列）：港幣 2.81 元）。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，經計及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 15,820,000,000 元，較截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間本集團股東應佔盈利港幣 15,465,000,000 元（重列）增加港幣 355,000,000 元或 2%，原因乃根據上文所述之本集團基本盈利減少，被本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值，較截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間增加港幣 1,340,000,000 元而抵銷。每股盈利為港幣 7.32 元（截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間（重列）：港幣 7.20 元）。

然而，由於本集團上一會計報告期間為較長之截至二零零九年十二月三十一日止十八個月，為合理評估集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務表現，因此將年內之業績與截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間作比較則更具意義。在相關及適當情況下，以下各段乃引用該評估方式。務請注意，以下各段所提及之截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之相關數字均為未經審核及過往從未被公佈。

截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團股東應佔基本盈利（未計及投資物業公允價值變動）港幣 5,042,000,000 元，相對較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之港幣 4,625,000,000 元，增加港幣 417,000,000 元或 9%。以此基本盈利計算，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度每股盈利為港幣 2.33 元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間每股盈利港幣 2.15 元，增加港幣 0.18 元或 8%。此增長主要包括本集團年內出售其間接持有之全資附屬公司 Sin Cheng Holdings Pte Ltd（該公司持有北京燕莎友誼商場有限公司之 50%權益（有關詳情列載於以下「重大收購及出售」一段））之全數已發行股本，錄得收益淨額港幣 1,007,000,000 元，以及本集團年內出售自用物業錄得收益淨額港幣 275,000,000 元，上述收益部份被本集團應佔取消物業銷售交易之虧損增加之港幣 759,000,000 元所抵銷。

計及投資物業公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項後)，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣 15,820,000,000 元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之股東應佔盈利港幣 14,279,000,000 元，增加港幣 1,541,000,000 元或 11%。以此基準，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利港幣 7.32 元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之每股盈利為港幣 6.65 元，增加港幣 0.67 元或 10%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團投資物業公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項後)為港幣 10,778,000,000 元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之港幣 9,654,000,000 元增加港幣 1,124,000,000 元或 12 %。

下文列載主要須報告分部之討論。

物業發展

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團銷售之主要物業發展項目包括位於香港之名家匯、赫蘭道 11-12 號、星匯居、御景峰、比華利山別墅、翠峰、翠匯軒及天匯之一個單位，及位於中國內地長沙市之「恒基●凱旋門」第一 A 期及廣州市之恒荔灣畔。連同來自其他已建成物業之銷售，物業發展之總收入為港幣 5,752,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間(重列)：港幣 8,607,000,000 元)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團應佔物業預售總金額港幣 994,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 268,000,000 元)，全數均產生自中國內地。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團接獲天匯之二十個單位之買方書面要求取消上年度已簽訂之買賣協議。根據簽訂之買賣協議條款，本集團沒收之訂金為樓價款之 5%，並向有關買方退回本集團已收取超出樓價款之 5%之其他款項。受本年度內天匯及兩個其他物業項目取消銷售之影響，本集團於損益內確認取消交易虧損港幣 1,629,000,000 元，即收入(扣除沒收之訂金後)港幣 3,230,000,000 元與取消交易之直接及相關成本港幣 1,601,000,000 元之間之差額。經計及稅項及非控股權益後，本集團應佔取消交易虧損為港幣 864,000,000 元(當中有關天匯之二十個單位取消銷售交易之金額為港幣 734,000,000 元)。

物業發展於截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間之未計及和經計及取消交易之影響之收入和盈利貢獻/(虧損)如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止十八個月 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
未計及取消交易之影響前物業發展之 總收入	5,752	6,271	8,607
減：			
取消交易相關之收入(扣除沒收之訂金後)	3,230	671	469
經計及取消交易之影響後物業發展之收入	<u>2,522</u>	<u>5,600</u>	<u>8,138</u>
未計及取消交易之影響前物業發展之 盈利貢獻	1,418	2,441	3,179
減：			
取消交易之虧損	1,629	119	8
經計及取消交易之影響後物業發展之 (虧損)/ 盈利貢獻	<u>(211)</u>	<u>2,322</u>	<u>3,171</u>

撇除取消交易相關之收入後，截至二零一零年十二月三十一日止年度物業發展之收入為港幣 2,522,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間(重列)：港幣 8,138,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間物業發展之收入(撇除取消交易相關之收入後)港幣 5,600,000,000 元，物業發展於本年度內之收入(撇除取消交易相關之收入後)港幣 2,522,000,000 元比較上一個期間減少港幣 3,078,000,000 元或 55%。本年度內收入減少之主要原因是由於天匯之二十個單位(如上文所述)及若干位於兩個其他物業項目之單位取消銷售交易，分別損失收入港幣 2,534,000,000 元及港幣 696,000,000 元所引致。

同樣地，經計及取消交易之虧損後，截至二零一零年十二月三十一日止年度物業發展之虧損為港幣 211,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：盈利貢獻港幣 3,171,000,000 元)。務請注意，從物業發展之虧損港幣 211,000,000 元(如上文所述)扣除非控股權益應佔物業發展之虧損後(經計及非控股權益應佔取消交易相關之虧損後)，截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司股東應佔來自物業發展之盈利貢獻(經計及取消交易相關之虧損後)為港幣 539,000,000 元。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間物業發展之盈利貢獻(撇除取消交易相關之虧損後)港幣 2,322,000,000 元，物業發展於本年度內之虧損(撇除取消交易相關之虧損後)港幣 211,000,000 元比較上一個期間減少港幣 2,533,000,000 元或 109%。本年度內盈利貢獻減少之主要原因是(i)有關天匯之二十個單位取消銷售交易(如上文所述)之除稅及非控股權益前虧損港幣 1,465,000,000 元；及(ii)物業發展之毛利減少港幣 880,000,000 元，主要由於取消天匯之二十個單位銷售交易之銷售盈利於截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間內確認及並沒有於截至二零一零年十二月三十一日止年度內再次發生。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團應佔來自附屬公司、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貢獻總額為港幣 539,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間：港幣 2,056,000,000 元)，當中來自附屬公司之除稅前盈利貢獻為港幣 329,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間：港幣 1,518,000,000 元)、來自聯營公司之除稅前盈利貢獻為港幣 128,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間：港幣 287,000,000 元)及來自共同控制公司之除稅前盈利貢獻為港幣 82,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間：港幣 251,000,000 元)。就上述所提及，(i)截至二零一零年十二月三十一日止年度來自聯營公司之貢獻包括(但不限於)錄自銷售由香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」，本公司之上市聯營公司)持有 50%股權之嘉亨灣單位、由香港中華煤氣持有之翔龍灣單位、以及由香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」，本公司之上市聯營公司)持有之亮賢居及嘉賢居單位所產生之盈利；及(ii)截至二零一零年十二月三十一日止年度來自共同控制公司之貢獻包括錄自銷售本集團持有其餘 50%股權之嘉亨灣單位之盈利。

物業租賃

於二零一零年十二月三十一日，本集團位於香港之主要投資物業錄得平均出租率為 94.5%(二零零九年：87.8%)。於二零一零年十二月三十一日，位於觀塘之宏利金融中心(其於二零零八年一月一日以後落成)之出租率為 87%，比較於二零零九年十二月三十一日之 66%有顯著的改善。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，大部份商舖之延續租約及新租約之新租金均較相對之現行租金有所增加。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，物業租賃之收入為港幣 3,157,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 4,178,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間物業租賃之收入港幣 2,814,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度物業租賃之收入港幣 3,157,000,000 元比較上一個期間增加港幣 343,000,000 元或 12%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，物業租賃之盈利貢獻為港幣 1,933,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 2,621,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間物業租賃之盈利貢獻港幣 1,725,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度物業租賃之盈利貢獻港幣 1,933,000,000 元比較上一個期間增加港幣 208,000,000 元或 12%。

經計及本集團應佔來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司所擁有物業之租金收入後，截至二零一零年十二月三十一日止年度物業租賃之總收入為港幣 4,875,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 6,522,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間本集團應佔物業租賃之總收入港幣 4,436,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔物業租賃之總收入港幣 4,875,000,000 元比較上一個期間增加港幣 439,000,000 元或 10%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團應佔來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司所擁有物業之除稅前淨租金收入(未計及任何投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)合共為港幣 3,382,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 4,540,000,000 元)，包括來自附屬公司之貢獻為港幣 1,933,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 2,621,000,000 元)、來自聯營公司之貢獻為港幣 444,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 653,000,000 元)及來自共同控制公司之貢獻為港幣 1,005,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 1,266,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司之貢獻(分別為港幣 1,725,000,000 元、港幣 472,000,000 元及港幣 881,000,000 元)，截至二零一零年十二月三十一日止年度來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司之貢獻(分別為港幣 1,933,000,000 元、港幣 444,000,000 元及港幣 1,005,000,000 元)，分別增加 12%、減少 6% 及增加 14%。就此而言，上述截至二零一零年十二月三十一日止年度來自聯營公司之除稅前淨租金收入貢獻減少 6% 乃由於截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間，聯營公司之除稅前淨租金收入貢獻港幣 472,000,000 元包括本集團應佔美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」，為本集團之上市聯營公司)由二零零八年十月一日至二零零九年十二月三十一日之十五個月期間之除稅前淨租金收入(原因乃由於美麗華之財政年度年結日由三月三十一日更改至十二月三十一日)。倘若以本集團應佔美麗華截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間除稅前淨租金收入作比較，則截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間聯營公司之除稅前淨租金收入貢獻將由港幣 472,000,000 元減少至港幣 419,000,000 元。以此基準，截至二零一零年十二月三十一日止年度聯營公司之除稅前淨租金收入貢獻港幣 444,000,000 元較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間增加港幣 25,000,000 元或 6%。

建築工程

本集團主要為其所參與之物業發展項目(包括由本集團聯營公司及共同控制公司所從事之物業發展項目)承造建築工程合約。截至二零一零年十二月三十一日止年度，建築工程活動之營業額為港幣 37,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 400,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間建築工程活動之營業額港幣 296,000,000 元，本年度產生自建築工程活動之營業額減少港幣 259,000,000 元或 88%，此乃由於隨著本集團於截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間內承造由香港小輪持有之亮賢居及嘉賢居兩個主要項目之建築工程合約積極施工，並於截至二零一零年十二月三十一日止年度內完成。

建築工程分部於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得經營虧損港幣 30,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 20,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間建築工程分部之經營虧損港幣 6,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度之經營虧損增加港幣 24,000,000 元，主要原因是(i)於本年度內，建築工程分部之施工合同毛利較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間減少港幣 9,000,000 元，原因乃由於由香港小輪持有之亮賢居及嘉賢居兩個主要項目之建築工程合約於本年度內完成；(ii)於本年度內，建築工程分部錄得折舊支出較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間增加港幣

4,000,000 元，原因乃由於本集團於本年度內增購額外廠房及機器以應付本集團將開展之物業發展項目之建築工程活動；(iii)於本年度內由於建築工程分部增加員工人數，工資增加港幣 5,000,000 元；及(iv)於本年度內，存貨減值港幣 4,000,000 元(惟該減值並沒有於截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間內發生)。

基建項目

截至二零一零年十二月三十一日止年度，中國內地之基建項目錄得營業額為港幣 317,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 441,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間基建項目分部之營業額港幣 285,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度基建項目分部之營業額港幣 317,000,000 元比較上一個期間增加港幣 32,000,000 元或 11%。此增長之主要原因是由於截至二零一零年十二月三十一日止年度內位於中國內地杭州市之收費大橋交通流量有所增加所引致。

基建項目分部截至二零一零年十二月三十一日止年度之盈利貢獻為港幣 271,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 335,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間基建項目分部之盈利貢獻港幣 221,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度基建項目分部之盈利貢獻港幣 271,000,000 元比較上一個期間增加港幣 50,000,000 元或 23%。

酒店業務

酒店業務截至二零一零年十二月三十一日止年度之收入為港幣 184,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 248,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間酒店業務之收入港幣 144,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度酒店業務之收入港幣 184,000,000 元比較上一個期間增加港幣 40,000,000 元或 28%，原因是於二零零九年第二季爆發之 H1N1 流感並沒有於截至二零一零年十二月三十一日止年度內發生，以及於截至二零一零年十二月三十一日止年度內訪港旅客增加，均導致房間入住率於本年度內有所增加。

酒店業務分部截至二零一零年十二月三十一日止年度之盈利貢獻為港幣 35,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 32,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之虧損港幣 3,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度酒店業務分部之盈利貢獻港幣 35,000,000 元比較上一個期間增加港幣 38,000,000 元或 1,267%。

百貨業務

本集團於香港經營五家以「千色店」為名之百貨零售店及兩家專門店。百貨業務截至二零一零年十二月三十一日止年度之收入為港幣 307,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 406,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間百貨業務之收入港幣 266,000,000 元，截至二零一零年十二

月三十一日止年度百貨業務之收入港幣 307,000,000 元比較上一個期間增加港幣 41,000,000 元或 15%，原因是香港的零售業市場於本年度內較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之市場氣氛有所改善，以及於二零一零年五月推出千色店二十週年紀念活動和於二零一零年十月推出超級促銷等市場營銷計劃均引致營業額有所增加。

百貨業務截至二零一零年十二月三十一日止年度之盈利貢獻為港幣 54,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 64,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間百貨業務之盈利貢獻港幣 42,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度百貨業務之盈利貢獻港幣 54,000,000 元比較上一個期間增加港幣 12,000,000 元或 29%，原因如上一段所述者相同。

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，該等業務截至二零一零年十二月三十一日止年度合共錄得營業額港幣 568,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 884,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間其他業務之營業額港幣 577,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度其他業務之營業額港幣 568,000,000 元比較上一個期間減少港幣 9,000,000 元或 2%，主要原因為 (i) 於本年度內建材貿易業務之收入增加港幣 42,000,000 元；及 (ii) 提供物業管理、清潔及保安服務之業務於本年度內之收入合共增加淨額港幣 4,000,000 元，但被本年度出售租賃土地之收入減少港幣 52,000,000 元所抵銷。

其他業務截至二零一零年十二月三十一日止年度之盈利貢獻為港幣 514,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 394,000,000 元)。然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間其他業務之盈利貢獻港幣 336,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度其他業務之盈利貢獻港幣 514,000,000 元比較上一個期間增加港幣 178,000,000 元或 53%。主要原因是 (i) 於本年度內可供出售權益證券之出售收益增加港幣 51,000,000 元；及 (ii) 於本年度內投資物業及其他土地及樓宇之出售淨收益增加港幣 212,000,000 元，但被以下各項部份抵銷：(iii) 於本年度內出售租賃土地之盈利貢獻減少港幣 42,000,000 元；及 (iv) 由於本集團之聯營公司持有之房地產項目（即香港中華煤氣持有之嘉亨灣，及香港小輪持有之亮賢居及嘉賢居）於本年度內經本集團處理之銷售收入減少，因此本年度內提供項目管理服務之盈利貢獻減少港幣 36,000,000 元。

聯營公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 2,908,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間（重列）：港幣 3,175,000,000 元)。撇除截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣 659,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間（重列）：港幣 568,000,000 元)後，截至二零一零年十

二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司之基本除稅後盈利減虧損為港幣 2,249,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間(重列)：港幣 2,607,000,000 元)。

然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間本集團應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損港幣 2,601,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損港幣 2,908,000,000 元比較上一個期間增加港幣 307,000,000 元或 12%。撇除截至二零零九年十二月三十一日止十二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(扣除遞延稅項後)港幣 335,000,000 元後，截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間本集團應佔聯營公司之基本除稅後盈利減虧損為港幣 2,266,000,000 元。截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司之基本除稅後盈利減虧損港幣 2,249,000,000 元，較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間減少港幣 17,000,000 元或 1%。

就本集團之三間上市聯營公司(即香港中華煤氣、美麗華及香港小輪)而言，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔其除稅後盈利合共為港幣 2,696,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間(重列)：港幣 3,110,000,000 元)。撇除截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔上述三間上市聯營公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣 512,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間(重列)：港幣 579,000,000 元)後，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度應佔此三間上市聯營公司之基本除稅後盈利合共為港幣 2,184,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間(重列)：港幣 2,531,000,000 元)。

然而，相比本集團截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間應佔上述三間上市聯營公司之除稅後盈利減虧損合共港幣 2,457,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔上述三間上市聯營公司之除稅後盈利減虧損合共港幣 2,696,000,000 元比較上一個期間增加港幣 239,000,000 元或 10%。撇除截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間本集團應佔上述三間上市聯營公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣 245,000,000 元後，本集團截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間應佔上述三間上市聯營公司之基本除稅後盈利減虧損合共港幣 2,212,000,000 元。截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔上述三間上市聯營公司之基本除稅後盈利合共港幣 2,184,000,000 元，比較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間減少港幣 28,000,000 元或 1%。就此而言，截至二零一零年十二月三十一日止年度及比較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間，本集團錄得下列各項：

- (i) 來自香港中華煤氣之應佔基本除稅後盈利增加港幣 124,000,000 元，主要是由於本集團應佔於香港及中國內地之煤氣業務之盈利貢獻合共增加港幣 230,000,000 元，及本集團應佔國際金融中心綜合項目之物業租賃及酒店經營之盈利貢獻合共增加港幣 29,000,000 元(原因誠如下述「共同控制公司」一段所提及)，惟此等被本集團應佔物業銷售(主要有關嘉亨灣)之盈利貢獻減少港幣 31,000,000 元、本集團應佔投資收益淨額減少港幣 20,000,000 元、及本集團應佔截至二零

零九年十二月三十一日止十二個月期間內因於中國內地收購一間附屬公司及於中國內地視作出售一間聯營公司之一次性收益合共港幣 89,000,000 元(惟此於截至二零一零年十二月三十一日止年度內沒有再次出現)而部份抵銷；

- (ii) 來自美麗華之應佔基本除稅後盈利增加港幣 46,000,000 元，主要是由於本集團應佔 The Mira Hong Kong 酒店（繼完成重新品牌定位及分階段關閉客房作翻新工程後）之酒店經營盈利貢獻增加港幣 40,000,000 元、本集團應佔旅遊業務及餐飲業務之盈利貢獻增加港幣 11,000,000 元、本集團應佔證券投資收益增加港幣 8,000,000 元、本集團應佔於本年度內有關於中國內地廣州市若干待售已落成物業撥備之回撥收益港幣 10,000,000 元、及本集團應佔本年度內行政、財政及其他費用之節省港幣 13,000,000 元，惟此等被本集團應佔物業租賃業務之盈利貢獻減少港幣 41,000,000 元而部份抵銷。上述比較乃根據本集團應佔美麗華截至二零一零年十二月三十一日止年度基本除稅後盈利與本集團應佔美麗華由二零零八年十月一日至二零零九年十二月三十一日之十五個月期間(乃由於美麗華之財政年度年結日由三月三十一日更改至十二月三十一日)而作出。

倘若本集團應佔美麗華截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間之基本除稅後盈利被採用作比較用途，則本集團錄得應佔美麗華之基本除稅後盈利將增加港幣 73,000,000 元，主要由於本集團應佔 The Mira Hong Kong 酒店（繼完成重新品牌定位及分階段關閉客房作翻新工程後）之酒店經營盈利貢獻增加港幣 39,000,000 元、本集團應佔旅遊業務及餐飲業務之盈利貢獻增加港幣 13,000,000 元、本集團應佔證券投資收益增加港幣 8,000,000 元、及本集團應佔於本年度內有關於中國內地廣州市若干待售已落成物業撥備之回撥收益港幣 10,000,000 元；及

- (iii) 來自香港小輪之應佔基本除稅後盈利減少港幣 198,000,000 元，主要是由於本集團應佔物業銷售（主要有關亮賢居）之盈利貢獻減少港幣 118,000,000 元、及本集團應佔證券投資收益減少港幣 90,000,000 元，惟此等被本集團應佔截至二零一零年十二月三十一日止年度出售新港豪庭之投資物業所產生之一次性收益港幣 11,000,000 元而部份抵銷。

共同控制公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團應佔主要從事物業發展及物業投資活動之共同控制公司之除稅後盈利減虧損為港幣 2,916,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間(重列)：港幣 4,919,000,000 元)。撇除本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度應佔共同控制公司所持投資物業之公允價值變動港幣 1,742,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間(重列)：港幣 3,556,000,000 元)後，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度應佔共同控制公司之基本除稅後盈利減虧損為港幣 1,174,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間(重列)：港幣 1,363,000,000 元)。

然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間本集團應佔共同控制公司之除稅後盈利減虧損港幣 2,447,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團應佔共同控制公司之除稅後盈利減虧損港幣 2,916,000,000 元比較上一個期間增加港幣 469,000,000 元或 19%。撇除本集團截至二零零九年十二月三十一日止十二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 1,430,000,000 元後，本集團截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間應佔共同控制公司之基本除稅後盈利減虧損為港幣 1,017,000,000 元。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度應佔共同控制公司之基本除稅後盈利港幣 1,174,000,000 元比較截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間增加港幣 157,000,000 元或 15%。此增加之主要原因是由於本年度內(i)本集團應佔國際金融中心綜合項目之物業租賃盈利貢獻增加港幣 120,000,000 元，原因乃受惠於延續租約之新租金增幅理想；及(ii)本集團應佔國際金融中心綜合項目之酒店經營盈利貢獻增加港幣 38,000,000 元，原因乃由於四季酒店之入住率及平均房價均有改善。

融資成本

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，確認為支出之融資成本（包括利息費用及其他借貸成本）為港幣 970,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 1,341,000,000 元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本為港幣 1,441,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 1,912,000,000 元)。

然而，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間本集團確認為支出之融資成本（包括利息費用及其他借貸成本）港幣 901,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團確認為支出之融資成本（包括利息費用及其他借貸成本）港幣 970,000,000 元比較上一個期間增加港幣 69,000,000 元或 8%，原因乃由於本集團之債務總額（誠如以下「財務資源及資金流動性」一節所定義及提列）增加。基於相同原因，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間本集團之利息資本化前之融資成本港幣 1,172,000,000 元，本集團於本年度內之利息資本化前之融資成本港幣 1,441,000,000 元比較上一個期間增加港幣 269,000,000 元或 23%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為 2.64%(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：年利率約為 3.11%)。相比之下，截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間，本集團之實際借貸年利率約為 2.79%。

重估投資物業

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團於綜合損益表內確認之投資物業公允價值（扣除遞延稅項及非控股權益前）增加港幣 9,538,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 7,156,000,000 元)。

相比之下，截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間，本集團確認之投資物業公允價值 (扣除遞延稅項及非控股權益前) 增加港幣 9,802,000,000 元。截至二零一零年十二月三十一日止年度投資物業公允價值 (扣除遞延稅項及非控股權益前) 之增加港幣 9,538,000,000 元比較上一個期間減少港幣 264,000,000 元或 3%。

財務資源及資金流動性

債務償還期及利息償付比率

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款及同母系附屬公司借款總額 (「債務總額」) 約為港幣 54,615,000,000 元 (二零零九年：港幣 38,241,000,000 元)，全部金額並無抵押 (二零零九年：除港幣 22,000,000 元，並被納入「分類為待出售之資產之相關負債」賬項內乃以本集團收費高速公路之經營權作抵押外，銀行貸款及透支金額為無抵押)。本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
— 一年內	7,516	4,869
— 一年後及兩年內	16,407	5,646
— 兩年後及五年內	10,054	19,502
— 五年後	7,662	6,014
同母系附屬公司借款		
— 一年後及兩年內到期	12,976	2,210
債務總額	54,615	38,241
減：現金及銀行結餘	9,797	10,531
債務淨額	44,818	27,710
股東權益(二零零九年 - 重列)	159,038	142,228
借貸比率(%)(二零零九年 - 重列)	28.2%	19.5%

借貸比率根據本集團於結算日之債務淨額(為債務總額(定義如上)減現金及銀行結餘)及股東權益計算。本集團之借貸比率由於二零零九年十二月三十一日之 19.5%(重列)上升至於二零一零年十二月三十一日之 28.2%，此乃主要集合本集團於年度結算日之債務淨額及股東權益兩者之增加所致。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 港幣百萬元	截至二零零九年 十二月三十一日 止十八個月 (重列) 港幣百萬元
經營盈利(計入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本盈利減虧損(除稅前)	<u>6,990</u>	<u>7,647</u>	<u>9,973</u>
利息支出(利息資本化前)	<u>1,283</u>	<u>1,064</u>	<u>1,782</u>
利息償付比率(倍)	<u>5</u>	<u>7</u>	<u>6</u>

本集團現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，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、以美元及英鎊計值之擔保票據(「票據」)、以美元計值之若干銀行借款(「美元借款」)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。就本金總額於二零一零年十二月三十一日為 972,500,000 美元及 50,000,000 英鎊(二零零九年：1,023,520,408 美元及 50,000,000 英鎊) 之票據、債券及美元借款而言，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，如以下所述目的作為對沖之用。此外，就本集團若干按浮動息率並以港元計值及本金總額於二零一零年十二月三十一日為港幣 7,100,000,000 元(二零零九年：港幣 5,500,000,000 元)之銀行借款(「港元借款」)，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，如以下所述目的作為對沖之用。

上述掉期合約之目的是讓本集團(i)取得票據、債券及美元借款之本金已被轉換成港元的固定利率水平港元資金。因此，本集團對沖各財政年度內每批票據之全部金額及債券之全部金額由發行日至到期日期間及美元借款之全部金額由發行日至到期日期間可能產生之匯率風險；及(ii)把浮動利率轉換成固定利率，對沖就於二零一零年十二月三

十一日為數達港幣 7,100,000,000 元之港元借款由借款日至還款日之間之各財政年度內可能產生之利率風險。因此，本集團預期該等票據、債券及美元借款概無任何重大利率風險及匯率風險，並預期本集團於二零一零年十二月三十一日為數達港幣 7,100,000,000 元之港元借款概無任何重大利率風險。

重大收購及出售

重大收購

於二零一零年四月二十日，本集團以現金代價（可予調整）港幣 600,000,000 元收購三間公司之全部已發行股本及股東貸款，該三間公司擁有若干於香港新界之租賃土地之實質權益。有關收購已於二零一零年五月二十日完成。

於二零一零年十一月，本集團收購一間於中國內地從事物業投資之聯營公司之餘下權益，其後此公司成為本集團之一間全資附屬公司。有關本集團就該項收購之應付代價為港幣 38,000,000 元，並於截至二零一零年十二月三十一日止年度內確認為於被收購方之可識別資產權益之公允價值超於業務合併成本為數港幣 22,000,000 元之一項收入。

重大出售

於二零一零年二月二十六日，本公司之一間間接附屬公司完成出售其持有馬鞍山環通公路發展有限公司之全部 70% 權益予馬鞍山市過境公路建設開發有限公司。有關出售完成後，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度內錄得本公司股東應佔出售收益淨額港幣 18,000,000 元。

於二零一零年十月十一日，本公司出售其於 Sin Cheng Holdings Pte Ltd (為一間間接全資附屬公司，並持有北京燕莎友誼商城有限公司之 50% 權益) 之全部權益予銀泰百貨(集團)有限公司(「銀泰百貨」)，代價為港幣 1,612,500,000 元(可予調整)，並以銀泰百貨從其股本中發行 147,664,835 股新股(每股面值 0.00001 美元)之方式支付。該項交易已於二零一零年十二月廿二日完成，並於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團錄得本公司出售收益淨額港幣 1,007,000,000 元。

除上述所披露者外，截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何其他重大收購或出售。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何第三方(二零零九年：銀行提供予本公司一間於中國內地從事基建項目之附屬公司之若干項目融資貸款乃以本集團收費高速公路之經營權作抵押，於二零零九年十二月三十一日有關貸款結餘額為港幣 22,000,000 元並被納入「分類為待出售之資產之相關負債」賬項內)。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 36,032,000,000 元(二零零九年：港幣 33,801,000,000 元)。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 65,000,000 元(二零零九年：港幣 90,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團約有 8,000 名(二零零九年：7,700 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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，員工成本總額為港幣 1,606,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 2,239,000,000 元)，包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 149,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 235,000,000 元)；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 1,457,000,000 元(截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間：港幣 2,004,000,000 元)。

相比之下，截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間，員工成本總額為港幣 1,544,000,000 元，包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 141,000,000 元；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 1,403,000,000 元。就此而言，相比截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間，本集團之本年度內員工成本總額港幣 1,606,000,000 元增加港幣 62,000,000 元或 4%。

其他資料

暫停辦理股份及認股權證過戶登記

1. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息之權利

本公司將於二零一一年四月二十七日(星期三)至二零一一年四月二十九日(星期五)止(首尾兩天包括在內),暫停辦理股份及認股權證(包括行使有關認股權)過戶登記手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利, (i)如屬股東,所有股份過戶文件連同有關股票或(ii)如屬認股權證持有人,則所有認購表格連同有關認股權證證書及行使款項,最遲須於二零一一年四月二十六日(星期二)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。

2. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份,本公司將於二零一一年六月七日(星期二)至二零一一年六月九日(星期四)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會之資格,所有股份過戶文件連同有關股票,最遲須於二零一一年六月三日(星期五)下午四時三十分前,送達上述地址之股份登記及過戶處辦理過戶手續。

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及紅利認股權證所發行之股份外,本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於本年三月舉行會議,審閱內部監控系統及截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一零年十二月三十一日止年度內,除本公司並無根據企業管治常規守則第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所載之企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)。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。

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其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。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啓

香港，二零一一年三月十七日

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、歐肇基、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：胡寶星、梁希文、李玉佩玲、李達民及胡家驃(胡寶星之替代董事)；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強及胡經昌。