

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)

二零一一年度中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一一年六月三十日止六個月內，股東應佔未經審核之基本盈利(未計及投資物業公允價值變動)為港幣三十四億二千八百萬元，較去年同期之港幣十三億二千四百萬元(重列)增加港幣二十一億零四百萬元或 159%。每股基本盈利為港幣 1.52 元(二零一零年(重列)：港幣 0.62 元)。

若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)，集團期內之股東應佔盈利為港幣八十八億二千四百萬元，較去年同期之港幣八十二億六千二百萬元(重列)增加港幣五億六千二百萬元或 7%。每股盈利為港幣 3.92 元(二零一零年(重列)：港幣 3.84 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣三角(二零一零年：港幣三角)予於二零一一年九月十二日(星期一)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二零一一年十月二十日(星期四)派發及寄送各股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年九月九日(星期五)至二零一一年九月十二日(星期一)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，最遲須於二零一一年九月八日(星期四)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

截至二零一一年六月三十日止六個月 – 未經審核

		二零一一年	二零一零年 (重列)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	四、十二	10,624	2,178
直接成本		<u>(6,229)</u>	<u>(1,536)</u>
		4,395	642
其他收益	五	123	99
其他收入/ (費用)淨額	六	37	(57)
分銷及推廣費用		(572)	(381)
行政費用		<u>(764)</u>	<u>(618)</u>
未計入投資物業公允價值變動之 經營盈利/(虧損)		3,219	(315)
投資物業之公允價值增加	七	<u>4,251</u>	<u>7,126</u>
已計入投資物業公允價值變動之 經營盈利		7,470	6,811
融資成本	八(a)	<u>(549)</u>	<u>(457)</u>
		6,921	6,354
應佔聯營公司盈利減虧損		2,016	1,432
應佔共同控制公司盈利減虧損		<u>1,166</u>	<u>1,255</u>
除稅前盈利	八	10,103	9,041
所得稅	九	<u>(1,057)</u>	<u>(1,075)</u>
本期盈利		<u>9,046</u>	<u>7,966</u>
應佔：			
本公司股東		8,824	8,262
非控股權益		<u>222</u>	<u>(296)</u>
本期盈利		<u>9,046</u>	<u>7,966</u>
每股盈利 – 基本及攤薄	十(a)	<u>港幣3.92元</u>	<u>港幣3.84元</u>
經調整後每股盈利	十(b)	<u>港幣1.52元</u>	<u>港幣0.62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
截至二零一一年六月三十日止六個月 – 未經審核

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 (重列) 港幣百萬元
本期盈利	9,046	7,966
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	882	257
現金流量對沖：對沖儲備之淨變動	(529)	(388)
可供出售權益證券：公允價值儲備之淨變動	288	(86)
應佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益	122	(5)
	<u>763</u>	<u>(222)</u>
本期全面收益總額	<u>9,809</u>	<u>7,744</u>
應佔：		
本公司股東	9,565	8,043
非控股權益	<u>244</u>	<u>(299)</u>
本期全面收益總額	<u>9,809</u>	<u>7,744</u>

綜合資產負債表
於二零一一年六月三十日

		於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
固定資產		87,354	84,068
無形經營權		467	479
聯營公司權益		39,304	37,981
共同控制公司權益		21,662	20,947
衍生金融工具		448	752
其他金融資產		3,956	3,489
遞延稅項資產		490	541
		153,681	148,257
流動資產			
購買物業訂金		6,988	6,925
存貨		61,939	60,717
應收賬款及其他應收款	十三	9,110	4,497
保管賬存款		443	119
現金及現金等價物		17,831	9,797
		96,311	82,055
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	7,876	5,812
銀行借款及透支		13,624	7,516
本期稅項		887	733
		22,387	14,061
流動資產淨值		73,924	67,994
總資產減流動負債		227,605	216,251

綜合資產負債表
於二零一一年六月三十日(續)

	附註	於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款		29,581	27,132
擔保票據		7,022	6,991
同母系附屬公司借款		2,253	12,976
衍生金融工具		941	641
遞延稅項負債		4,554	4,088
		<u>44,351</u>	<u>51,828</u>
資產淨值		<u>183,254</u>	<u>164,423</u>
資本及儲備			
股本		4,738	4,352
儲備		<u>173,276</u>	<u>154,686</u>
本公司股東應佔權益總額		178,014	159,038
非控股權益		<u>5,240</u>	<u>5,385</u>
權益總額		<u>183,254</u>	<u>164,423</u>

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》（「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二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（「二零一零年財務報表」）所採納之相同會計政策而編製。

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

(a) 《香港財務報告準則》之發展對會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈於本集團之本會計期間首次生效之若干經修訂《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》修訂及新詮釋。其中，下列變動與本集團之中期財務報表相關：

- 《香港會計準則》第廿四號(經修訂)「*關連人士披露*」
- 優化《香港財務報告準則》(二零一零年)

上述變動主要適用於本集團之財務報表所涉及之若干披露規定之說明。這些變動對本期或比較期間之中期財務報表之內容並無重大影響。

本集團並無採用於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋，惟下文附註(b)所解釋者除外。

(b) 提前採納《香港會計準則》第十二號「*所得稅*」的修訂

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團提早採納《香港會計準則》第十二號「*所得稅*」的修訂(「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。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。

根據修訂，本集團位於香港之投資物業按其於結算日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。

本集團已追溯應用此項政策修訂，並導致本集團若干投資物業之估值收益所計提的遞延稅額減少。截至二零一零年六月三十日止六個月期間之影響列示如下：

	上期報告 港幣百萬元	採納《香港會計 準則》第十二號 修訂的影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
截至二零一零年六月三十日止 六個月期間綜合損益表：			
應佔聯營公司盈利減虧損	1,392	40	1,432
應佔共同控制公司盈利減虧損	1,135	120	1,255
所得稅	(1,544)	469	(1,075)
本期盈利	7,337	629	7,966
應佔：			
本公司股東	7,658	604	8,262
非控股權益	(321)	25	(296)
每股盈利 — 基本及攤薄	港幣3.56元	港幣0.28元	港幣3.84元

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）。

主要項目分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
銷售物業（註(i)）	8,024	2,688
減：取消銷售交易（註(ii)）	-	(2,670)
	<u>8,024</u>	<u>18</u>
租金收入	1,871	1,494
建築工程	12	10
基建項目	160	148
酒店業務	98	92
百貨業務	160	148
其他	299	268
	<u>10,624</u>	<u>2,178</u>

註：

- (i) 銷售物業營業額內包括一項為數港幣零元（二零一零年：港幣42,000,000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) 於截至二零一零年六月三十日止六個月內，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。

五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
銀行利息收入	80	41
其他利息收入	3	15
其他	40	43
	<u>123</u>	<u>99</u>

六 其他收入/(費用)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
出售固定資產盈利淨額	51	4
存貨撥備撥回/(撥備)	1	(1)
壞賬撇除	(7)	(36)
外幣兌換收益淨額	20	23
出售附屬公司收益淨額(註)	-	47
出售可供出售權益證券收益	-	12
應收貿易賬款之減值虧損(附註十二(c))	-	(86)
其他	(28)	(20)
	<u>37</u>	<u>(57)</u>

註：

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團完成出售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附屬公司收益淨額港幣47,000,000元。

七 投資物業之公允價值增加

投資物業已於二零一一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)進行估值。估值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潛在能力。

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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	473	363
須於五年內全部償還之借款之利息	97	76
須於五年後償還之借款之利息	152	152
其他借貸成本	109	72
	<u>831</u>	<u>663</u>
減：資本化之數額*	<u>(282)</u>	<u>(206)</u>
	<u>549</u>	<u>457</u>

* 借貸成本乃根據年利率2.31%至6.18%（二零一零年：2.23%至5.64%）之息率資本化。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	724	681
界定供款退休計劃之供款	33	28
	<u>757</u>	<u>709</u>

八 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除(計入)下列各項：(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(c) 其他項目：		
折舊	72	74
減：資本化之數額	(4)	(7)
	<u>68</u>	<u>67</u>
無形經營權之攤銷	22	21
銷售成本		
—待銷售之建成物業(註)	5,334	1,826
—存貨	159	128
可供出售上市權益證券投資股息收入	<u>(28)</u>	<u>(16)</u>

註：

待銷售之建成物業之銷售成本內包括一項為數港幣零元(二零一零年：港幣9,000,000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(披露於附註四內)而產生之本集團應佔銷售成本。

九 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅撥備	469	178
香港以外稅項撥備	(3)	54
土地增值稅撥備	25	3
	<u>491</u>	<u>235</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	566	840
	<u>1,057</u>	<u>1,075</u>

香港利得稅撥備是按本期之估計應課稅盈利以16.5%（二零一零年：16.5%）之稅率計提。

香港以外稅項撥備則按本期在有關稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利以本期適用之稅率計提。

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。

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）稅務虧損；及（b）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回撥。

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8,824,000,000元（二零一零年(重列)：港幣8,262,000,000元）及期內已發行普通股之加權平均股數2,249,000,000股普通股（二零一零年：2,150,000,000股普通股），計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	百萬股	百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	2,176	2,147
就以行使紅利認股權證而發行之股份之加權平均股數	71	-
就以股代息而發行之股份之加權平均股數	2	3
於六月三十日普通股之加權平均股數	<u>2,249</u>	<u>2,150</u>

於本期間及前期間，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於若包括截至二零一一年六月三十日止六個月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，且於截至二零一零年六月三十日止六個月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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	(重列) 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	8,824	8,262
投資物業公允價值變動之影響	(4,251)	(7,126)
投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	183	1,056
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	(686)	(207)
— 共同控制公司	(665)	(728)
非控股權益之影響	23	67
用以計算每股盈利之經調整後盈利	<u>3,428</u>	<u>1,324</u>
經調整後每股盈利	<u>港幣1.52元</u>	<u>港幣0.62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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
於結算日後宣派之中期股息每股港幣3角 (二零一零年：每股港幣3角)	<u>711</u>	<u>650</u>

於結算日後宣派之中期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度/期間，並於本中期內批准/宣派及支付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
屬於上一財政年度/期間，並於本期內批准/ 宣派及支付的末期股息每股港幣7角 (二零一零年：每股港幣7角)	<u>1,644</u>	<u>1,503</u>

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、存貨撥備撥回/撥備、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

截至二零一一年六月三十日止六個月有關向本集團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 (附註四)	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	8,024	1,966	119	160	98	160	318	(221)	10,624
須報告分部之業績	2,077	1,246	(22)	122	30	29	74		3,556
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									(418)
經營盈利									3,219
投資物業之公允價值增加									4,251
融資成本									(549)
									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))									1,166
除稅前盈利									10,103
所得稅									(1,057)
本期盈利									9,046

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 (附註四)	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
截至二零一零年六月三十日 止六個月(重列)									
來自外間之收入	18	1,494	10	148	92	148	268	-	2,178
分部間收入	-	94	211	-	-	-	15	(320)	-
須報告分部之收入	18	1,588	221	148	92	148	283	(320)	2,178
須報告分部之業績	(1,118)	908	(14)	128	19	25	106		54
銀行利息收入									41
存貨撥備	(1)	-	-	-	-	-	-		(1)
未分配之總公司及企業 費用淨額									(409)
經營虧損									(315)
投資物業之公允價值增加									7,126
融資成本									(457)
									6,354
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i))									1,432
應佔共同控制公司盈利減 虧損(註(ii))									1,255
除稅前盈利									9,041
所得稅									(1,075)
本期盈利									7,966

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65,000,000元（二零一零年：港幣196,000,000元）及港幣267,000,000元（二零一零年：港幣254,000,000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27,000,000元（二零一零年：港幣78,000,000元）之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣868,000,000元（二零一零年(重列)：港幣377,000,000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686,000,000元（二零一零年(重列)：港幣207,000,000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326,000,000元（二零一零年：港幣69,000,000元）及港幣637,000,000元（二零一零年：港幣587,000,000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48,000,000元（二零一零年：港幣42,000,000元）之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣1,075,000,000元（二零一零年(重列)：港幣1,118,000,000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665,000,000元（二零一零年(重列)：港幣728,000,000元））。

- (iii) 物業租賃分部之營業額包括租金收入港幣1,641,000,000元（二零一零年：港幣1,284,000,000元）及與租金相關之收入港幣230,000,000元（二零一零年：港幣210,000,000元），截至二零一一年六月三十日止六個月期間合共為港幣1,871,000,000元（二零一零年：港幣1,494,000,000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。

	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 二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	於二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,919	1,630	121,416	118,051
中國內地	705	548	27,371	25,424
	<u>10,624</u>	<u>2,178</u>	<u>148,787</u>	<u>143,475</u>

十二 分部報告(續)

(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)	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
物業發展	-	-	-	88
物業租賃	8	9	(1)	-
建築工程	12	6	-	-
基建項目	22	21	-	-
酒店業務	25	28	-	-
百貨業務	2	2	-	-
其他	21	22	1	(2)
	<u>90</u>	<u>88</u>	<u>-</u>	<u>86</u>

十三 應收賬款及其他應收款

	於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收分期款	6,007	1,256
應收賬款、預付費用及按金	2,898	3,052
應收客戶合約工程款	26	17
應收聯營公司款項	125	139
應收共同控制公司款項	54	33
	<u>9,110</u>	<u>4,497</u>

十三 應收賬款及其他應收款(續)

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：

	於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一零年 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	6,276	1,567
逾期一個月至三個月	113	66
逾期三個月至六個月	20	26
逾期超過六個月	78	65
	<u>6,487</u>	<u>1,724</u>

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「四自」工程道路綜合收費管理處（一所位於中國內地杭州市之相關政府機構）（「杭州政府機構」）訂立之協議條款由杭州政府機構代本集團收取。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

	於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	4,085	4,271
應付客戶合約工程款	1	1
租約及其他按金	999	908
已收預售樓宇訂金	2,574	410
應付聯營公司款項	101	107
應付共同控制公司款項	116	115
	7,876	5,812

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：

	於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一零年 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	645	859
於一個月後但三個月內到期	560	406
於三個月後但六個月內到期	91	394
於六個月後到期	1,378	1,067
	2,674	2,726

十五 比較數字

由於二零一零年財務報表已提早採納《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以符合本期間之呈報方式，有關採納該等會計政策變動之詳情披露於附註三(b)。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零一一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，本公司就以股取代二零一零年度末期現金股息已按每股市值港幣51.99元發行19,795,415股股份及就紅利認股權證持有人以每股股份港幣58元之行使價行使認股權證而發行172,870,014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截至二零一一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二零一一年六月三十日止六個月之中期業績報告。

企業管治常規守則

截至二零一一年六月三十日止六個月內，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。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。本公司乃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

回顧期內，香港特別行政區政府為冷卻樓市，已推售多幅住宅用地（部份將對可建之住宅單位面積或單位數量加添新限制）以增加土地供應，並且進一步收緊住宅單位按揭貸款要求；另外，由於境外對資金需求增加，令按揭息率提升，樓市交投因此有放緩跡象。然而，本港經濟持續向好、通脹壓力加劇，以及富裕之內地買家來港置業意欲增加，均對本地樓市及樓價繼續帶來支持。自內地實施限購措施後，更促使部份內地投資者轉向本港住宅市場，當中尤以一手豪宅物業為甚。

因應本港樓市市道暢旺，集團期內推售多個豪宅項目包括沙田名家匯、半山天匯、港島南區赫蘭道項目，位於大埔之淺月灣（一、二期）、比華利山別墅一期，以及比華利山別墅三期富匯半島等，各項目均備受市場追捧。截至二零一一年六月三十日止之六個月內，集團在本港售出二百八十一個住宅單位，錄得自佔之售樓收入達港幣六十九億三千二百萬元，較去年同期之港幣二十四億四千三百萬元（並未扣除取消交易之買賣）顯著增加。與此同時，六十五間原劃作收租用途之淺月灣（一、二期）及比華利山別墅一期豪華洋房，以及約一萬九千平方呎之工商物業（當中包括多個收租物業，如皇后大道中九號之寫字樓），亦於期內售出，自佔總樓價為港幣二十二億七千三百萬元，令集團於截至二零一一年六月三十日止之六個月內，自佔之香港物業銷售總額高達港幣九十二億零五百萬元。

此外，位於港島海旁擁覽全海景之尚匯豪宅項目，總樓面面積近十一萬四千平方呎，共有一百七十七個住宅單位，自本年四月推出預售以來，直至半年結算日，已售出超過九成單位，銷售額高達港幣二十三億九千二百萬元，其相關盈利貢獻，將隨該項目於下年度落成後在業績中反映。此市區重建項目於二零零八年八月透過法庭指令完成購入全部業權，預計於二零一二年底落成入伙，整個項目發展期僅約四年，平均樓面地價成本亦極為低廉，每平方呎約為港幣六千四百四十六元，將為集團帶來可觀之回報，而集團對其他市區重建項目之發展速度及回報亦具同樣信心，將成為集團長遠盈利增長之另一主要來源。

於二零一一年六月三十日，集團有下列項目合共逾八十三萬平方呎自佔樓面面積可供出售：

(一) 主要已開售之發展項目尚餘單位：

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 (%)	於二零一一年 六月三十日	
					尚餘住宅 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	8	25,656
2. 淺月灣二期 大埔露屏路1號	228,154	182,545	住宅	100.00	14	49,459
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	26 (註二)	97,238 (註二)
4. 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	39	201,412
5. 星匯居 長沙灣 通州街500號	35,629	320,659	商住	100.00	5	8,236
6. 天匯 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	42 (註三)	139,685 (註三)
7. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	51	137,329
8. 翠峰 元朗唐人新村	78,781	78,781	住宅	100.00	16	31,975
9. 尚匯 灣仔告士打道212號	11,545	113,977	住宅	100.00	14	23,892
小計：					215	714,882
集團自佔面積：						<u>629,442</u>

(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	樓面 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. 柴灣利眾街24號	11,590	173,849	寫字樓	100.00	不適用	173,849
小計：					16	208,157
集團自佔面積：						208,157
主要發展項目可供開售單位總數目及面積：					231	923,039
集團自佔面積總計：						837,599

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 10 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。

物業銷售計劃

集團預計至明年年中可推售或預售之住宅項目如下：

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. 香港保德街30-38號 及加倫臺36號	7,310	58,400	住宅	100.00	133	58,400
2. 九龍界限街68號	6,750	57,498	商住	100.00	41	50,290
3. 翠林 粉嶺馬會道283號	42,884	34,308	住宅	100.00	16	34,308
4. 元朗唐人新村路131 及135號	28,665	22,999	住宅	100.00	14	22,999
5. 馬鞍山落禾沙 (沙田市地段502號) 第一期	479,804	783,178	商住	56.75	928	684,580
6. 元朗大棠元朗市 地段第526號(註)	371,358	1,299,753	住宅	79.03	2,582	1,299,753
				合計：	3,714	2,150,330
集團自佔面積：						1,581,691

註：元朗大棠丈量約份第 116 約地段第 5369 號及若干其他地段，將合併為元朗市地段第 526 號。須予繳付之換地補地價金額已於本年八月中與政府達成協議，以擴大整個住宅項目發展規模。其總樓面面積已擴展至約一百三十萬平方呎，按集團應佔權益 79.03%計算，即自佔約一百零二萬七千平方呎。

連同上文提及之已建成項目存貨共二百一十五個住宅單位，可供出售及預售之住宅單位將超過三千九百個。

土地儲備

於二零一一年六月三十日，以自佔樓面面積計算，集團於本港擁有土地儲備約二千一百二十萬平方呎，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	10.2
待售物業存貨	0.8
已建成收租物業 (註)	9.2
酒店物業	1.0
合共：	21.2

註：集團另有停車場收租面積約二百八十萬平方呎。

(I)市區舊樓重建

甲. 現有物業

集團有八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一百四十三萬平方呎，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. 九龍界限街 68 號	6,750	57,498	100.00	57,498
2. 香港黃竹坑道 19-21 號	14,298	214,303	50.00	107,152
3. 香港中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里	9,067	94,190	19.095	17,986
4. 九龍九龍塘喇沙利道 25 號 (註一)	13,467	24,241	100.00	24,241
5. 香港山頂盧吉道 29 號	23,653	11,824	100.00	11,824
6. 九龍九龍灣宏光道 8 號 (註二)	21,528	174,789	100.00	174,789
7. 香港北角京華道 14-30 號	37,566	224,801	100.00	224,801
8. 九龍油塘灣	878,962	4,394,808	18.4357	810,214
合共：	1,005,291	5,196,454		1,428,505

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。

乙. 新購入項目

期內，集團繼續積極收購市區舊樓作重建發展，並相信此舉就各方而言乃屬三贏局面。首先，此舉乃配合政府加快市區重建之政策，尤其是近期九龍土瓜灣一帶之舊樓先後發生倒塌及火災等事故後，有關課題頓成城中焦點。其次，舊樓單位業主可趁此機會將其殘舊不堪之樓宇以高於舊樓市價變現，從而另覓新居並安居樂業。其三，此舉可為集團帶來成本較低，盈利貢獻較大之市區土地來源。集團至今已購入三十六個市區項目之全部或大部份業權，預計可提供自佔樓面面積共約二百八十三萬平方呎，其中可建住宅單位約三千個。該三十六個市區項目地價成本預計共約為港幣一百一十四億元，折合每平方呎樓面地價約為港幣四千元，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 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	58,400	2012
2. 香港西灣河成安街 23-33 號 (註二)	4,605	38,081	2013
3. 香港灣仔莊士敦道 208-210 號 (註三)	1,939	29,085	2014
4. 香港北角哥頓道 1-7A 號 (註二)	7,423	64,427	2013
5. 九龍深水埗大埔道 186-188 號 (註二)	8,324	70,327	2012
6. 九龍九龍城沙浦道 75-81 號 (註二)	3,582	32,175	2012
7. 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
8. 九龍尖沙咀天文臺道 2-12 號 (註二及三)	5,415	64,979	2013
9. 九龍長沙灣永康街 59-63 號及琯林街 88-92 號 (註二及三)	28,004	336,048	2012
10. 九龍長沙灣元州街 352-354 號	2,289	19,457	2013
小計：	74,771	765,898	
(二) 已達至或高於申請強制拍賣作重建要求：			
11. 香港西環皇后大道西 450-456G 號 西環大樓 (註二)	28,371	275,999	2013
12. 香港鴨脷洲大街 62-72 號	5,973	50,771	2013
13. 香港香港仔石排灣道 89-95 號	3,300	28,050	2013
14. 香港香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790	2014
15. 香港香港仔田灣街 12-14 號	2,030	18,270	2014
16. 香港大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171	2014
17. 香港北角民新街 21-39 號(金馬大廈)及 北角英皇道 852-858 號	17,720	168,640	2014
18. 香港西灣河成安街 19-21 號及大石街 15 號	1,998	17,982	2013
19. 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	207,272	2013

20.	九龍大角咀利得街 11-33 號海安樓 (註二)	19,600	165,339	2012
21.	九龍土瓜灣馬頭角道 50-64 號及 炮仗街 162-168 號 (註二)	11,404	102,088	2012
22.	九龍深水埗福榮街 186-198 號 (註二)	7,500	63,281	2012
23.	九龍尖沙咀山林道 38-40A 號 (註三)	4,586	55,032	2013
24.	九龍深水埗西洋菜北街 456-462A 號	12,298	103,531	2014
25.	九龍深水埗南昌街 1-19 號 (註二)	8,625	77,626	2013
26.	九龍長沙灣福華街 565-577 號	7,560	63,788	2013
27.	九龍長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922	2013
28.	九龍長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,590	2013
29.	九龍土瓜灣馬頭圍道 196-202 號	4,905	41,328	2013
30.	九龍九龍城福佬村道 79-83 號	3,630	30,855	2013
31.	九龍大角咀嘉善街 8-30A 號(註二)	19,738	176,211	2014
32.	九龍石硤尾巴域街 1-15 號	9,788	78,304	2014
33.	九龍石硤尾巴域街 21-27 號及南昌街 212-220 號	10,538	84,304	2014
34.	九龍石硤尾耀東街 3-4 號	2,275	18,200	2014
35.	九龍石硤尾耀東街 7-8 號	2,275	18,200	2014
36.	九龍何文田勝利道 7-7G 號域多利大廈	9,865	83,853	2014
小計：		231,858	2,059,397	
36 個已取得全部或大部份 業權之項目之總計：		306,629	2,825,295	

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 3、8、9 及 23 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。

此外，集團另有四十六個遍佈市區各交通樞紐（見分佈如下）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約五百一十一萬平方呎：

	土地面積 (平方呎)	當成功收購後 預計樓面面積 (平方呎)
1. 香港		
中西區	124,479	966,208
港島東	62,283	593,874
銅鑼灣	30,368	296,265
香港仔	19,247	172,339
灣仔	8,084	72,756
小計：	244,461	2,101,442

2. 九龍		
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：	343,382	3,007,215
合共：	587,843	5,108,657

(II) 農地

集團新購農地約八十萬平方呎，令總農地儲備增加至約四千一百四十萬平方呎，為本港擁有最多農地之發展商。

當中，集團積極就「新界東北新發展區」及「洪水橋新發展區」與政府跟進其發展規劃，唯發展細則有待政府最終決定，估計政府因應市民需要將努力增加房屋土地供應，而上述兩個新發展區都將受惠於交通基建之改善，往返中港兩地十分便捷，佔有重要之策略性地位，集團於該兩個發展區共擁有土地面積約九百一十萬平方呎，詳情表列如下：

	總土地面積 (平方呎)
1. 新界東北新發展區	
- 烏鴉落陽	2,700,000
- 坪輦	2,000,000
- 古洞北	400,000
小計：	5,100,000
2. 洪水橋新發展區	4,000,000
合共：	9,100,000

此外，集團已於本年八月中與政府就元朗大棠路之住宅發展項目，新增之十二萬三千平方呎住宅樓面補地價金額達成協議，令該項目之總樓面面積增加至約一百三十萬平方呎，集團自佔約一百零二萬七千平方呎。

收租物業

於二零一一年六月三十日，集團於本港擁有已建成之自佔收租物業約九百二十萬平方呎，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四十萬平方呎。集團之收租物業分佈廣泛，當中有 25%座落於香港島，34%位於九龍，而其餘 41%則大部份為位於新界之大型商場。

期內，各類型物業之租務市場均持續上揚，集團在本港已建成物業新租及續租之租金均有所增加，加上新近落成物業的租金收入，致使集團在本港之應佔租金總收入(連同旗下附屬公司(已扣減非控股權益)、聯營公司及共同控制公司所持有之收租物業應佔收益)較去年同期增加 11%至港幣二十三億五千一百萬元，而稅前租金收入淨額則上升 15%至港幣十七億四千七百萬元。於二零一一年六月三十日，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)之出租率為 97%。

經濟持續向好令市民收入提升，帶動本地消費意欲暢旺；而內地來港搜羅國際品牌貨品之旅客亦絡繹不斷，漸漸成為本地零售市道另一重要支柱。因應市場變化及把握新商機，集團組織多個內地旅客購物團，令旗下多個位於鐵路沿線之商場人流及營業額均得以提升。因此，除正在翻新之新港城中心外，集團所有主要購物商場於二零一一年六月底均近乎全部租出。國際時裝集團「Iditex」，更於將軍澳新都城二期合共承租六萬二千平方呎樓面，並將於二零一二年開設「Zara」、「Bershka」及「Pull & Bear」三個國際知名品牌專門店。

各行各業尤以銀行及金融業最為暢旺，帶動對優質寫字樓之租賃需求保持殷切。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及北角友邦廣場，均幾乎全部租罄。此外，集團於九龍東新興商業樞紐持有樓面面積約二百萬平方呎之優質寫字樓及工廈，亦表現出眾，整體出租率由二零一零年十二月三十一日之 87%提升至二零一一年六月三十日之 95%。當中例如位於新蒲崗之友邦九龍金融中心，於二零一一年六月三十日之出租率高達 98%；至於位於觀塘之宏利金融中心，則於本年二月榮獲香港建築環境評估法(HK-BEAM)確認其環保標準和綠色建築規範，並授予為至高之「白金」級別，其出租率亦超過 94%。為進一步迎合著眼於可持續發展之寫字樓租戶，集團另有兩幢寫字樓正按全球認可之香港建築環境評估法申請有關認證。

豪宅租賃市場方面，由於海外僱員不斷湧入，加上通脹加劇及供求失衡，均使租金持續上升。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，期內入住率持續高企及租金上升。至於位處半山之惠苑，現有租戶續租或新租約均取得顯著租金升幅，而天匯之租賃表現亦令人滿意。

集團連同品牌顧問，合力為旗下商場及其他投資物業加強鮮明形象。集團定期翻新旗下收租物業以提升其物業質素。彌敦道九龍行之外牆翻新及馬鞍山新港城中心之首期翻新工程均進展順利，至於屯門時代廣場南翼第二期翻新工程更已於期內圓滿完成。將軍澳新都城二期首階段翻新工程則將於短期內展開，另集團亦正積極為北角友邦廣場及荃灣城市中心一、二期籌劃翻新工程。

酒店及零售

受惠於內地訪港旅客人數持續增加，香港酒店業於期內表現良好。榮獲 Institutional Investor 雜誌選為全球四大酒店之一之四季酒店，入住率及平均房租均顯著上升。而該酒店不單為旅客提供豪華舒適之住宿，其餐飲業務亦表現出眾，旗下兩家尊尚食府「龍景軒」及 Caprice 更被《米芝蓮指南 2011》港澳版評為至高三星級別。此外，集團旗下三間麗東酒店，整體平均入住率維持於八成以上，而平均房價亦較去年顯著上升。至於一家在籌備中位於灣仔謝斐道 388 號之精品式酒店，建築進展順利，將進一步強化集團之優質酒店組合。

「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。由於本地消費市道暢旺及旅客蜂擁來港購物，「千色 Citistore」於截至二零一一年六月三十日止之六個月內，收入增長達 8%，而盈利貢獻更上升達 16%。此外，集團亦持有銀泰百貨(集團)有限公司 (股份代號：1833) 約 7.73%之股權，該公司為一家知名百貨連鎖企業，於中國內地多個主要城市投資之百貨店及購物中心約有 22 間。

建築及物業管理

集團向來十分重視保護環境，並竭誠推動可持續發展以便造福下一代。基於此份承諾，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)提倡之能源效益及環保元素注入旗下新發展項目之規劃及設計內，至於在建造施工、物料採購，以至物業管理等其他業務範疇亦同樣貫徹環保概念。除了在施工期間對廢物及噪音作出嚴格監控，減少對地盤周邊社區造成滋擾外，集團亦支持一系列由香港工程師學會、香港大學、清華大學、浙江大學、國家住房和城鄉建設部、中國綠色建築與節能委員會，美國康奈爾大學以及能源基金會等專家所舉辦之減低碳排放專題講座及研究，令社會大眾均從加強環保認識中得益。

集團在開發各合符環保之物業時，一向將地盤工業安全列為首要關注事項，因此集團建築工程之意外率多年來一直遠低於同業。除了在建造業內積極推廣地盤安全，並以身作則成為同行遵循之典範，集團亦積極捐助「建造業關懷基金」，望能對工業意外不幸受害之人士及時施予援手。憑著對推動保護環境及地盤安全均不遺餘力，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」，以及香港建造商會頒予之「環保嘉許獎」及「積極推動安全獎」。

本集團對建築每項細節均一絲不苟之專業精神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環保及質量要求。本年七月，集團建築部獲北京市住房和城鄉建設委員會確立其「房屋建築工程施工總承包(三級)」資質認證，將更有助日後主動參與內地房地產開發業務。

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」），亦秉承不斷提升服務質素及合符環保之理念。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、OHSAS 18001 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既優質又稱心之服務。

在集團之公司文化所薰陶下，該兩家公司亦積極回饋社會大眾。除獲取「香港服務名牌」、「卓越設施管理獎」、「傑出綠色貢獻大獎」及「亞太傑出顧客關係服務獎」等以彰顯其卓越成就外，該兩間公司亦取得多項殊榮以表揚其對社區之貢獻。有關獎項包括連續多年榮膺「商界展關懷」美譽、「香港傑出企業公民獎傑出義工隊銅獎」，以及獲僱員再培訓局「人才發展計劃傑出僱主年度大獎」。期內，該兩間公司更以「關愛年」作主題，積極推動互助共融，務求為客戶創造出更和諧美好之生活空間。

為配合集團開拓內地市場，及鞏固其作為全國最優秀發展商之聲譽，「恒益」及「偉邦」亦將其累積多年在港之成功服務經驗引進內地，為集團廣佈內地之樓盤提供優質之交樓及物業管理服務。

業務回顧 — 中國內地

今年上半年，中央以穩定物價為首要目標。為進一步抑制住宅商品房需求，採取更嚴厲之行政及經濟手段。各大城市實施限購，推出針對投機及投資者之措施，調整個人住房轉讓營業稅，個別城市更開徵個人房產稅。同時，貨幣政策持續收緊，信貸限制更加嚴厲。銀行上調房貸首付成數，提高首套房貸款利率，內地房地產因而處於困境。

上半年中央推行之內地房地產政策，取得了顯著成效，房價快速上漲勢頭得到遏制，地王現象幾盡消失，各地之土地成交趨於理性。受嚴厲調控政策之影響，購房者處觀望狀態，成交量大幅下滑。

雖然內地樓市有隱憂，成交轉趨淡靜，但對住房之實際需求仍然龐大，個別樓盤銷情尚好。部份二、三線城市在上半年的住宅銷售面積及樓價仍有向上趨勢。集團年初推出之蘇州「水漾花城」及上半年分期推出之西安「御錦城」，品質優勝，市場口碑甚佳，買家反應熱烈。

集團之項目覆蓋逾十個城市，樓盤所處大都是重點規劃區域，各類配套設施日漸完善，適合購房者之需求，未來幾年升值潛力巨大。加上住宅地價及樓價在往年有可觀之升幅，集團項目在調控政策下仍維持既定之發展步伐。期內集中人力專注設計銷售中心、示範單位及園林景觀，不斷提高產品之質素以利營銷。集團培訓之區域銷售團隊已逐漸壯大，作為新樓盤之銷售主力。

國內深圳總部之擴展已經完成，辦公設施及人手亦已齊備，為各地項目提供技術支援。同時着力推行設計及材料標準化，各方面流程在加快，運作更暢順。為應付市場促銷競爭，已着重成本效益，開源節流。

在拓展商場租務方面，已與多家大型百貨、零售、飲食集團展開磋商，成為集團之全國戰略合作伙伴，於集團在開發中之商場及店舖，計劃開設旗艦店及營銷中心。

期內，集團與兩岸多家知名企業成立海峽建設投資(控股)有限公司(「海峽建設」)。於二零一一年三月，海峽建設成功以八億五千萬美元，購入兩幅分別位於江蘇省南京市河西新城，以及福建省福州市平潭島綜合試驗區之優質地塊。其中南京項目佔地約三百六十七萬平方呎，擬發展成為樓面面積達一千萬平方呎之高科技辦公樓群；至於平潭項目則佔地約八百一十八萬平方呎，將發展成為樓面面積達一千八百萬平方呎之綜合商務區。集團於該兩項目均持有 10% 權益。

於二零一一年六月底，集團於中國內地可供開發之土地儲備達一億五千二百六十萬平方呎，當中約 82%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)
主要城市	
上海	1.1
廣州	14.2
小計：	15.3
二線城市	
鞍山	17.9
長沙	15.2
成都	4.0
重慶	6.6
大連	10.3
福州	1.8
南京	3.4
瀋陽	17.3
蘇州	17.0
鐵嶺	8.7
西安	20.1
徐州	5.3
宜興	9.7
小計：	137.3
總計：	152.6

*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	125.3	82%
寫字樓	13.9	9%
商業	9.3	6%
其他（包括會所、學校及社區設施）	4.1	3%
總計：	152.6	100%

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，總值達港幣九億零三百萬元，較去年同期增加 70%，推出之項目包括西安「御錦城」、蘇州「水漾花城」、重慶「翠庭苑」以及長沙「恒基·凱旋門」，於二零一一年六月三十日，集團自佔已預售之內地物業之金額合共港幣十六億五千七百萬元。

收租物業

集團在內地之已建成投資物業組合，由七個主要物業項目組成，當中包括約三百四十五萬平方呎之自佔寫字樓樓面，約二百四十九萬平方呎之商業樓面，以及約五十六萬平方呎之車庫面積。該投資物業組合於期內之租務表現理想，特別是新近落成物業之租金收入有較大增幅，集團應佔之租金毛收入及租金淨收入總額，分別較去年同期顯著增加 107%至港幣四億一千八百萬元，以及增加 155%至港幣二億三千五百萬元。

在北京市，環球金融中心之租金收入較去年同期上升 302%至港幣一億五千六百萬元，並於二零一一年六月底錄得出租率達 83%。位於朝陽商業區之環球金融中心，為世界著名建築師西沙·佩利以雙「水晶珠寶盒」構思之設計名作，並且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。憑藉地點優越、設計獨特兼且環保設施齊備，該項樓面面積達二百一十萬平方呎之國際甲級辦公大樓自二零零九年年年初落成以來，已先後吸引多家著名金融機構及跨國企業，例如渣打銀行、西太平洋銀行、瑞穗實業銀行、信誠人壽保險公司、世界經濟論壇、捷訊移動、國際航空運輸協會、一汽豐田及諾和諾德等成為其租戶。在商業裙樓有國際美食匯粹，當中包括來自香港之米芝蓮星級粵菜食府「國金軒」旗下之「國錦軒」，更對租戶平添吸引力。此外，在北京東城區的北京恒基中心商場，隨着大型美食廣場及新式超市先後於地庫開業，商場之購物人流不斷增加，於二零一一年六月底錄得出租率達 83%。為吸引更多顧客及為租戶招徠更多生意，該商場正計劃翻新及重整租戶組合。

位於上海市之名人商業大廈，於期內錄得租金收入達港幣五千四百萬元，於二零一一年六月底之出租率接近 96%。由著名建築師日本丹下設計之標誌性動感外形，令名人商業大廈傲然聳立於該國際大都會最繁華之步行街——南京東路。其四十萬平方呎購物中心之地庫可直接通往地鐵二號線及十號線，吸引更多客流前往。該地標項目獨一無二的地理優勢，令多家知名零售商、品牌服飾及高級食肆爭相承租，其與優質環保設施的完美結合，使大廈成為中國內地旗艦店最為集中的商廈之一。當中包括領導高科技潮流的知名電子產品及時裝企業所開設之旗艦店。此外，大廈超過四十萬平方呎之甲級寫字樓樓面現已全部租出，已簽約或進駐之租戶包括甲骨文、三菱、德國漢莎航空和電通等多家財富五百強公司，每天每平方米租金由人民幣五元至十元不等。盛大開幕典禮將於二零一一年十一月舉辦。座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、阿迪達斯、德思高及百勝餐飲等進駐。該項目於二零一一年六月底之出租率接近 99%，新租及續租之平均租金保持穩定於每天每平方米約人民幣七元。在閘北區，樓高四層之不夜城廣場購物商場於二零一一年六月三十日已全部租出，鄰近之甲級寫字樓恒匯國際大廈，憑藉先進環保節能設計，榮獲全球認可之美國 LEED 黃金級及 BEAM 白金級認證，深受租戶關注追捧。至二零一

一年六月底，恒匯國際大廈三十七萬平方呎寫字樓樓面出租率超過 91%，六萬平方呎商舖樓面亦全獲承租。

在廣州市，恒寶廣場之租金收入較去年同期增加 17%，於二零一一年六月底之出租率達 90%。優化工程現正展開並將於本年年底完工，屆時新設之餐飲主題區，將有日式壽司連鎖店、快餐連鎖店及特色食店等進駐，為客戶提供多元化飲食選擇。

此外，集團在上海市另有一百一十萬平方呎投資物業正在動工興建，其中包括位於閘北區之環智國際大廈。該項目樓如其名，顯見集團矢志發展環保高智能物業。環智國際大廈面向上海火車站，由二十二層甲級環保節能辦公樓，連同三層商業零售配套設施組成，總建築面積約為四十萬平方呎，預計可於二零一一年第四季落成。集團於南京西路 688 號地段之項目，建築進展亦相當順利。該項目坐落於中心城區靜安區黃金地段，建有兩層高商業裙樓及二十二層高寫字樓大廈，總樓面面積約七十萬平方呎。項目由國際知名之日本丹下所設計，外形彷彿如石英耀目璀璨，非凡獨創，二零一三年第三季竣工時必將成為上海另一矚目之新地標。於二線城市，瀋陽國際金融中心、成都環球貿易廣場以及蘇州之現代商貿中心城項目相繼動土，各投資物業之建設均按計劃進行。上述各項大型綜合式項目陸續落成，將有助集團在內地進一步推廣其卓越品牌，並帶來更多租金收入。

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」）

截至二零一一年六月三十日止六個月，該集團未經審核之股東應佔盈利為港幣五千六百萬元，較截至二零一零年六月三十日止六個月之港幣八千四百萬元，減少港幣二千八百萬元或 33%。盈利減少乃因於截至二零一零年六月三十日止六個月內，該集團持有一條位於安徽省馬鞍山市之收費高速公路之權益並 (i) 獲得股東應佔稅後盈利港幣二百萬元；及 (ii) 於二零一零年二月因出售該權益而獲得之股東應佔收益淨額港幣二千六百萬元所致。若扣除該兩項財務影響，截至二零一零年六月三十日止六個月之經調整後股東應佔盈利為港幣五千六百萬元。該集團截至二零一一年六月三十日止六個月之股東應佔盈利港幣五千六百萬元，與截至二零一零年六月三十日止六個月之經調整後股東應佔盈利相同。

該集團之核心資產為杭州錢江三橋之 60%權益，於回顧期內，該集團營業額較二零一零年同期增加 8.1%至港幣一億六千萬元，反映期內錢江三橋交通流量之增長。

該集團擁有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」)審批。浙江省人民政府辦公廳於二零零三年知會省交通廳及其他有關部門，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，並獲杭州市交通局書面承諾維持經營年期30年不變，並認為收費年限與經營年限相一致。為審慎起見，合營公司於今年六月致函浙江省人民政府及浙江省交通運輸廳要求正式核定錢江三橋收費年限與經營期限同為三十年，現正等待其答覆。

於二零一一年七月十五日，錢江三橋其中一條連接橋有部份損毀，而該橋受影響之地方現由原來之四線雙程行車暫時改為雙線雙程行車，導致目前每日交通流量較事故發生前平均減少40%。損毀之原因仍在調查中，而其整體影響亦尚待評估。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司 (「香港中華煤氣」)

截至二零一一年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣之未經審核股東應佔稅後溢利為港幣三十二億二千二百九十萬元，較去年同期經重列之溢利增加港幣二億零三百五十萬元。扣除售樓溢利及投資物業重估增值之稅後溢利則較去年同期增長約16%。

本港煤氣業務

本港煤氣銷售量及總體爐具銷售額較去年同期分別上升2.9%及10%。截至二零一一年六月三十日止，客戶數目達1,736,923戶，較二零一零年底增加12,607戶。

內地公用事業業務

香港中華煤氣之附屬公司港華燃氣有限公司(「港華燃氣」；股份代號：1083)於今年上半年之股東應佔稅後溢利達港幣三億零二百萬元，較去年同期增加約 76%。香港中華煤氣於今年六月底佔港華燃氣約 66.18%權益。

今年四月，穆迪投資者服務公司調升對港華燃氣之發行人評級及高級無抵押債券評級，由 Baa3 調升至 Baa2，並將信貸評級展望定為「穩定」。

港華燃氣於今年共取得三個新項目，分別位於江西省九江市之修水縣及武寧工業園，以及湖南省汨羅市，而汨羅市項目為該集團在湖南省建立之首個項目。港華燃氣以中小型城市燃氣為業務發展路向。

香港中華煤氣年內於廣東省潮州市亦落實新項目，經營範圍包括饒平縣、潮州市區及潮安縣周邊區域，加上港華燃氣在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九十七個，遍佈內地十八個省/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加至約一千二百四十萬戶，總售氣量達五十二億立方米。該集團已成為內地規模最大之城市燃氣企業。

該集團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。

今年第三季，該集團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，該集團至今共投資及營運四個水務項目。

新興環保能源業務

該集團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」）開拓之新興環保能源業務發展亦穩步向前。為達致更有效之業務管理及優化融資渠道，易高已於二零零九年底在內蒙古鄂爾多斯市設立以煤炭相關業務為主之投資性控股公司，並在二零一一年初於陝西省西安市成功設立以油氣相關業務為主之投資性控股公司。

易高之煤層氣及非常規甲烷業務建基於在本港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在內地不斷拓展這類項目之應用領域。位於山西省晉城市之煤層氣液化項目之第二期擴建工程，已於今年首季投產，現時該設施年產約 2.5 億標準立方米液化煤層氣，利用槽車經公路發運至下游用氣市場，成為中國規模最大之煤層氣液化利用項目。

此外，易高位於山西省陽泉礦區之煤礦瓦斯液化項目正逐步展開，預計可於二零一三年首季度投產。此項目是結合脫氧提純技術與煤層氣深冷液化技術，把井下抽取約含 40% 甲烷之煤礦瓦斯生產液化甲烷，年產約八千萬標準立方米，為城市燃氣項目提供環保氣源。

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廠項目之建設工程已經完成，現已進入試生產階段，預計可於本年底全面投入運作；與甲醇廠相配套之小魚溝煤礦之建礦工程亦進展順利，其中的洗選煤廠已於六月啟動試運行工序，預計煤礦亦可於今年第四季度開始進行試生產。易高在江西省豐城市參與投資之焦煤礦及焦化項目是利用焦煤生產焦炭作為煉鋼之用，副產之焦爐煤氣亦可為豐城市提供城市燃氣氣源，預計此兩個項目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，為的士及小巴提供石油氣加氣服務之五個專用石油氣加氣站。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 38 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，總儲量為二十六萬四千立方米，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。

易高亦啓動煤炭物流業務之發展，首先在內地如河北省秦皇島市等重要之煤炭集散地建立商貿平台。

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/自治區取得合共一百二十七個項目，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、新興環保能源、能源資源及電訊等項目。

地產發展項目

翔龍灣已於去年底售出全數住宅樓面面積，而嘉亨灣之住宅單位亦於今年首季全部售罄。該集團同時持有國際金融中心約 15.8%權益，以及翔龍灣之商場，兩者皆租務理想。

融資計劃

該集團於二零零九年五月透過全資附屬公司 HKCG (Finance) Limited 設立十億美元中期票據發行計劃。根據此計劃，今年三月底該集團首次於本港發行人民幣面值票據，發行金額為人民幣十億元，年期為五年，票面息率為定息1.4%。是次發行人民幣票據獲穆迪投資及標準普爾評級服務公司分別給予A1及A+之高信貸評級。該集團是本港首家恒生指數成份股公司透過離岸人民幣資本市場進行集資。連同此項人民幣票據，該集團至今已根據中期票據發行計劃發行合共相當於港幣四十二億元之中期票據。

預計二零一一年全年本港客戶數目將增加約二萬五千戶，而於二零一二年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，且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」)

香港小輪截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣二億一千三百一十萬元，較去年同期之溢利港幣二億四千三百二十萬元（重列）減少 12%，溢利下降主要由於其住宅單位銷售數目下降所致。期內，香港小輪共出售二十七個「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位，並錄得港幣一億零一百五十萬元之溢利，至於投資物業估值盈餘之收益則為港幣七千七百九十萬元。

於二零一一年六月三十日，「港灣豪庭廣場」及「亮賢居」之商舖出租率分別為 99% 及 86%。期內，「港灣豪庭廣場」之租金及相關收入為港幣一千八百二十萬元，官涌街 52-56 號之投資物業則錄得港幣八十七萬元之租金收入。

於回顧期內，粉嶺上水市地段第 177 號進行地基工程，該工程已於本月完工，上蓋工程將緊接開展。該地段將興建三幢住宅，共逾七百個單位，平均樓面面積七百平方呎，連同兩層商場，總樓面面積合共約為五十四萬平方呎。

香港小輪位於通州街 208 號（前稱通州街 204-214 號）之物業拆卸工程行將進行，而該地基工程預計於二零一一年年底前展開，該項目計劃重建為樓面總面積約五萬四千平方呎之商住大廈。

此外，香港小輪於本年六月下旬成功從政府以港幣四億零六百三十萬元投得紅磡機利士南路及寶其利街交界項目，地盤面積約六千三百平方呎，計劃興建一幢約九十五個住宅單位之商住物業，總樓面面積約五萬六千平方呎，建築圖則已於今年七月遞交屋宇署。

渡輪、船廠及相關業務共錄得港幣三百七十萬元之盈利，去年同期溢利則為港幣六百六十萬元。

擬出售之銀礦灣酒店，根據已簽訂標售合約，須於二零一一年九月八日完成交易。令其酒店業務方面，因遣散費之撥備而錄得港幣一百四十萬元之虧損。旅遊業務經營溢利則由去年同期港幣一百三十萬元縮減至今年港幣九十萬元。

香港小輪下半年主要營運收入將來自租金收入，至於出售銀礦灣酒店所錄得之盈餘約港幣二億四千萬元亦將於交易完成後入賬。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華於截至二零一一年六月三十日止六個月內，營業額約為港幣十一億五千九百萬元，較截至二零一零年六月三十日止六個月之同期上升 16%。股東應佔溢利增加一點六倍至港幣六億三千八百萬元。若扣除投資物業公允價值之淨增加金額，其股東應佔基本溢利則為港幣一億九千萬元。

美麗華全資擁有及管理其旗艦酒店 The Mira Hong Kong（「The Mira」）及在上海的服務式公寓—美麗華公寓。此外亦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。因此，該集團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。The Mira 的入住率及平均房租與去年同期比較分別上升四個百份點及22%。整體酒店業務收入錄得雙位數字的增長，而其除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利則增長68%，至港幣約九千一百萬元。

期內，收租業務的收入主要來自美麗華商場及美麗華大廈的租務收益。其除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約為港幣二億三千四百萬元，增長11%。美麗華大廈(其公眾地方翻新工程已於期內竣工)及美麗華商場之平均出租率與去年同期比較提升約八個百份點，而平均呎租金則相若。期內，位於The Mira內的購物中心正在進行翻新工程，預計工程將於二零一一年年底前完成，而COACH 將於該購物中心設立旗艦店。

美麗華經營三家翠亨邨酒樓：分別位於尖沙咀美麗華商場、中環新世界大廈及西貢匡湖居。營運的餐廳食肆還包括位於美麗華商場的雲陽閣，國際金融中心商場的國金軒及The French Window，以及三家全新餐廳食肆，分別為人氣日本拉麵店「秀拉麵」、日式傳統吉列豬排店「勝博殿」及意大利餐廳 Assaggio Trattoria Italiana。此外，美麗華正逐步把旗下的尊尚粵菜食府以「國錦軒」品牌拓展至內地市場。位於北京及武漢的國錦軒將分別於今年七月及九月開店營業。期內，由於位於美麗華商場及中環新世界大廈的兩家翠亨邨酒樓因進行翻新工程而暫停營業，加上需為新食肆開店的營業開支作撇帳，故餐飲業務之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利下跌70%至港幣二百萬元。

因部份地區政局不穩定或發生自然災害，期內其旅遊業務之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約港幣八百萬元，比去年同期下跌44%。

美麗華於二零一零年年底開始發展服飾銷售業務，並取得DKNY JEANS 在中國的特許分銷權。期內，已於上海及北京開設共六間自營零售店，亦物色多家特許經營商並將於二零一一年第三季在內地多個城市開設DKNY JEANS 特許專營店，預計至今年年底，特許專營店將有二十多間。由於此項業務仍處於早期發展階段，期內整體服飾銷售業務錄得除利息、稅項、折舊及攤銷前虧損約港幣五百萬元。

集團財務

期內，集團之控股公司（即為李兆基博士家族控制之恒基兆業有限公司），出資港幣一百億元，行使 172,414,000 份認股權證，以每股股份港幣五十八元認購本公司 172,414,000 股股份。這有助本公司顯著擴充資本基礎，以及降低集團之淨負債比率至 19.5% 水平。

為使集團擁有更充裕之營運資金，集團於二零一一年一月十日與十三家國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項港幣一百億元之三年定期／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五十億元增加至港幣一百億元，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，集團於二零一一年六月二十二日亦與十七家國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項港幣一百億元之五年期定期／循環貸款協議。該次融資再度獲得銀行界之熱烈支持，貸款總額由原定之港幣五十億元增至最終之港幣一百億元。接連成功簽訂該兩項巨額銀團貸款，充份顯示本集團備受銀行業界肯定及支持。

另外，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，集團已簽訂並於二零一一年六月三十日持有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。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一一年六月三十日止六個月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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
須報告分部				
- 物業發展	8,024	18	2,077	(1,118)
- 物業租賃	1,871	1,494	1,246	908
- 建築工程	12	10	(22)	(14)
- 基建項目	160	148	122	128
- 酒店業務	98	92	30	19
- 百貨業務	160	148	29	25
- 其他業務	299	268	74	106
	<u>10,624</u>	<u>2,178</u>	<u>3,556</u>	<u>54</u>
			截至六月三十日止六個月	
			二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
				(重列)
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之公允 價值變動(扣除遞延稅項後)			8,824	8,262
- 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)			<u>3,428</u>	<u>1,324</u>

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額增加港幣 8,446,000,000 元或 388%至港幣 10,624,000,000 元（二零一零年:港幣 2,178,000,000 元）。此增加之主要原因是於截至二零一一年六月三十日止六個月內，來自物業銷售之收入扣減取消物業銷售交易之營業額(誠如下文「物業發展」一段所提及)較截至二零一零年六月三十日止六個月有所增加。

截至二零一一年六月三十日止六個月，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 3,428,000,000 元，較截至二零一零年六月三十日止六個月港幣 1,324,000,000 元（重列），增加港幣 2,104,000,000 元或 159%。此增加主要是由於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團應佔來自物業銷售之盈利貢獻，較截至二零一零年六月三十日止六個月有所增加。根據本集團之基本盈利，每股盈利為港幣 1.52 元(二零一零年（重列）:港幣 0.62 元)。

截至二零一一年六月三十日止六個月，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 8,824,000,000 元，較截至二零一零年六月三十日止六個月本集團股東應佔盈利港幣 8,262,000,000 元（重列）增加港幣 562,000,000 元或 7%，乃由於截至二零一一年六月三十日止六個月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)增加港幣 2,104,000,000 元，惟此等影響被截至二零一一年六月三十日止六個月期間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，較截至二零一零年六月三十日止六個月期間減少港幣 1,542,000,000 元而部份抵銷。每股盈利為港幣 3.92 元(二零一零年（重列）:港幣 3.84 元)。

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團銷售之主要物業發展項目包括位於香港之名家匯、比華利山別墅、赫蘭道之兩間獨立屋及天匯之一個單位，以及位於中國內地長沙市之「恒基•凱旋門」第一 A 期、廣州市之恒荔灣畔及北京市之恒基中心之住宅單位。連同來自其他已建成物業之銷售，截至二零一一年六月三十日止六個月物業銷售之總收入為港幣 8,024,000,000 元(二零一零年:港幣 2,688,000,000 元)。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團應佔物業預售總金額為港幣 3,251,000,000 元(二零一零年:港幣 169,000,000 元)，包括 (i) 有關預售位於香港之尚匯項目港幣 2,392,000,000 元(二零一零年:港幣零元)；及 (ii) 有關預售位於中國內地之物業港幣 859,000,000 元(二零一零年:港幣 169,000,000 元)。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並沒有發生於截至二零一零年十二月三十一日止前財政年度內已確認銷售收入之取消交易。另一方面，截至二零一零年六月三十日止六個月，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。

物業發展於截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一零年六月三十日止六個月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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
未計及取消交易之影響前物業發展之總收入	8,024	2,688
減：		
取消交易相關之收入(扣除沒收之訂金後)	<u>-</u>	<u>2,670</u>
經計及取消交易之影響後物業發展之收入	<u>8,024</u>	<u>18</u>
未計及取消交易之影響前物業發展之盈利貢獻	2,077	398
減：		
取消交易之虧損	<u>-</u>	<u>1,516</u>
經計及取消交易之影響後物業發展之盈利/(虧損)	<u>2,077</u>	<u>(1,118)</u>

撇除取消交易相關之任何收入（截至二零一一年六月三十日止六個月期間並沒有此金額），截至二零一一年六月三十日止六個月物業發展之收入為港幣 8,024,000,000 元(二零一零年：港幣 18,000,000 元)，較二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 8,006,000,000 元或 445 倍。

同樣地，經計及取消交易之任何收益或虧損後（截至二零一一年六月三十日止六個月期間並沒有此金額），截至二零一一年六月三十日止六個月物業發展之盈利貢獻為港幣 2,077,000,000 元(二零一零年：虧損港幣 1,118,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 3,195,000,000 元。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團應佔來自附屬公司（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 1,964,000,000 元(二零一零年：除稅前虧損總額港幣 394,000,000 元)，包括來自附屬公司（扣除非控股權益後）之除稅前盈利貢獻為港幣 1,881,000,000 元(二零一零年：除稅前虧損港幣 531,000,000 元)、來自聯營公司之除稅前盈利貢獻為港幣 30,000,000 元(二零一零年：港幣 87,000,000 元)及來自共同控制公司之除稅前盈利貢獻為港幣 53,000,000 元(二零一零年：港幣 50,000,000 元)。就上述所提及，(i) 截至二零一一年六月三十日止六個月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%股權之嘉亨灣住宅單位、由香港中華煤氣持有之翔龍灣住宅單位、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住宅單位所產生之盈利；及(ii) 截至二零一一年六月三十日止六個月來自共同控制公司之盈利貢獻包括錄自銷售本集團持有其餘 50%股權之嘉亨灣住宅單位之盈利。

物業租賃

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業租賃之收入為港幣 1,871,000,000 元 (二零一零年:港幣 1,494,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 377,000,000 元或 25%。於二零一一年六月三十日，本集團位於香港之主要投資物業錄得平均出租率為 96.7% (二零一零年十二月三十一日:94.5%)。位於觀塘，並於二零零八年一月一日以後落成之宏利金融中心於二零一一年六月三十日之出租率超過 94%(二零一零年十二月三十一日:87%)。截至二零一一年六月三十日止六個月，若干延續租約及新租約之新租金均較相對之現行租金有滿意的增長。截至二零一一年六月三十日止六個月，來自物業租賃之盈利貢獻為港幣 1,246,000,000 元(二零一零年:港幣 908,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 338,000,000 元或 37%，主要原因為(i)恒匯國際大廈及名人商業大廈（即本集團位於中國內地上海市之兩個投資物業，相關項目發展分別於二零一零年一月及二零一零年九月完成）之盈利貢獻增加港幣 40,000,000 元;(ii) 由於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，位於中國內地北京市環球金融中心之平均出租率較截至二零一零年六月三十日止六個月期間有所增加，以致盈利貢獻增加港幣 88,000,000 元;(iii) 由於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，位於香港之宏利金融中心之平均出租率較截至二零一零年六月三十日止六個月期間有所增加，以致盈利貢獻增加港幣 67,000,000 元;及(iv) 位於香港及中國內地之其他投資物業盈利貢獻總額分別增加港幣 113,000,000 元及港幣 19,000,000 元。

經計及本集團應佔來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及共同控制公司所擁有物業之租金收入後，截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團應佔之物業租賃總收入為港幣 2,769,000,000 元(二零一零年:港幣 2,329,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 440,000,000 元或 19%。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團應佔來自附屬公司（扣除非控股權益後）、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(未計及投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)合共為港幣 1,982,000,000 元(二零一零年:港幣 1,616,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 366,000,000 元或 23%。本集團應佔除稅前淨租金收入包括來自附屬公司（扣除非控股權益後）之貢獻為港幣 1,243,000,000 元(二零一零年:港幣 904,000,000 元)、來自聯營公司之貢獻為港幣 226,000,000 元(二零一零年:港幣 219,000,000 元)及來自共同控制公司之貢獻為港幣 513,000,000 元(二零一零年:港幣 493,000,000 元)。

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之物業發展項目)承造建築工程合約。截至二零一一年六月三十日止六個月之建築工程活動之營業額增加 20%至港幣 12,000,000 元(二零一零年:港幣 10,000,000 元)，乃由於期內完成另外兩個建造合約後承造香港小輪之物業發展項目之一個新建造合約所產生之營業額貢獻有所增加所致。建築工程分部截至二零一一年六月三十日止六個月錄得經營虧損港幣 22,000,000 元(二零一零年:虧損港幣 14,000,000 元)，原因乃由於(i) 截至二零一一年六月三十日止六個月，建築工程分部所錄得之折舊支出較截至二零一零年六月三十日止六個月額外增加港幣 6,000,000 元，原因乃由於本集團於期內增購額外建築機器設備以應付本集團將開展之物業發展項目之建築工程活動；及(ii) 截至二零一一年六月三十日止六個月，建築工程分部之營運費用及行政費用較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 1,000,000 元。

基建項目

截至二零一一年六月三十日止六個月，中國內地之基建項目錄得營業額港幣 160,000,000 元(二零一零年：港幣 148,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 12,000,000 元或 8%。增加主要是受惠於位於中國內地杭州市之收費大橋之交通流量於截至二零一一年六月三十日止六個月期間較截至二零一零年六月三十日止六個月期間上升所帶動。基建項目分部截至二零一一年六月三十日止六個月之盈利貢獻減少港幣 6,000,000 元或 5%至港幣 122,000,000 元(二零一零年：港幣 128,000,000 元)。

酒店業務

酒店業務於截至二零一一年六月三十日止六個月之收入為港幣 98,000,000 元(二零一零年：港幣 92,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 6,000,000 元或 7%。酒店業務分部於截至二零一一年六月三十日止六個月之盈利貢獻為港幣 30,000,000 元(二零一零年：港幣 19,000,000 元)。盈利貢獻增加主要原因是(i) 由於九龍麗東酒店於二零一零年六月三十日停止經營業務，截至二零一零年六月三十日止六個月期間九龍麗東酒店之經營費用港幣 10,000,000 元不再出現於截至二零一一年六月三十日止六個月期間；及(ii)酒店客房之入住率及房租於截至二零一一年六月三十日止六個月期間均較二零一零年六月三十日止六個月期間有所增加。

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時裝專門店。百貨業務於截至二零一一年六月三十日止六個月之收入為港幣 160,000,000 元(二零一零年：港幣 148,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 12,000,000 元或 8%。百貨業務截至二零一一年六月三十日止六個月之盈利貢獻為港幣 29,000,000 元(二零一零年：港幣 25,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 4,000,000 元或 16%，原因乃由於期內香港零售業市場氣氛較截至二零一零年六月三十日止六個月期間持續強勁。

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，該等業務於截至二零一一年六月三十日止六個月共錄得營業額港幣 299,000,000 元(二零一零年：港幣 268,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 31,000,000 元或 12%。然而，其他業務截至二零一一年六月三十日止六個月之盈利貢獻為港幣 74,000,000 元(二零一零年：港幣 106,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月減少港幣 32,000,000 元或 30%，此乃主要由於(i) 截至二零一零年六月三十日止六個月期間，由於完成出售天匯之四個單位所錄得之逾期利息收入港幣 11,000,000 元不再出現於截至二零一一年六月三十日止六個月期間；(ii) 截至二零一零年六月三十日止六個月期間之若干一次性收益總額港幣 22,000,000 元不再出現於截至二零一一年六月三十日止六個月期間；及(iii)截至二零一一年六月三十日止六

個月期間，短期外幣及利率掉期合約之盈利貢獻減少港幣 13,000,000 元，惟此等影響被截至二零一一年六月三十日止六個月期間由於來自物業銷售之佣金收入增加及行政費用之節省，以致項目管理服務之盈利貢獻較截至二零一零年六月三十日止六個月期間增加港幣 24,000,000 元而部份抵銷。

聯營公司

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 2,016,000,000 元(二零一零年(重列)：港幣 1,432,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 584,000,000 元或 41%。撇除截至二零一一年六月三十日止六個月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 686,000,000 元(二零一零年(重列)：港幣 207,000,000 元)，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月應佔聯營公司之基本除稅後盈利減虧損為港幣 1,330,000,000 元(二零一零年：港幣 1,225,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 105,000,000 元或 9%。

就本集團之三間上市聯營公司(即香港中華煤氣、美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)及香港小輪)而言，截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團應佔其除稅後盈利合共為港幣 1,630,000,000 元(二零一零年(重列)：港幣 1,367,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 263,000,000 元或 19%。撇除截至二零一一年六月三十日止六個月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 317,000,000 元(二零一零年(重列)：港幣 168,000,000 元)，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月應佔此三間上市聯營公司之基本除稅後盈利為港幣 1,313,000,000 元(二零一零年：港幣 1,199,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 114,000,000 元或 10%。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得：

- (i) 來自香港中華煤氣之應佔除稅後基本盈利增加港幣 125,000,000 元，主要是由於本集團應佔其於香港及中國內地煤氣業務之盈利貢獻（扣減利息支出後）增加合共港幣 119,000,000 元；
- (ii) 來自美麗華之應佔除稅後基本盈利增加港幣 5,000,000 元，主要原因是本集團應佔其物業租賃及酒店業務之盈利貢獻分別增加港幣 12,000,000 元及港幣 11,000,000 元，惟此等影響被本集團應佔其餐飲業務之盈利貢獻減少港幣 3,000,000 元、本集團應佔其證券投資及服飾銷售業務之虧損合共港幣 6,000,000 元及本集團應佔其若干位於中國內地廣州市已建成待售物業之撥備回撥減少港幣 6,000,000 元而部份抵銷；及

- (iii) 來自香港小輪之應佔除稅後基本盈利減少港幣 16,000,000 元，主要原因是本集團應佔其物業銷售（主要有關亮賢居和嘉賢居）之盈利貢獻減少港幣 14,000,000 元。

共同控制公司

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 1,166,000,000 元(二零一零年(重列):港幣 1,255,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月減少港幣 89,000,000 元或 7%。撇除本集團截至二零一一年六月三十日止六個月應佔共同控制公司所持投資物業之公允價值變動港幣 665,000,000 元(二零一零年(重列):港幣 728,000,000 元)後，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月應佔共同控制公司之除稅後基本盈利減虧損為港幣 501,000,000 元(二零一零年:港幣 527,000,000 元)，較截至二零一零年六月三十日止六個月減少港幣 26,000,000 元或 5%。有關減少之主要原因是 (i) 截至二零一一年六月三十日止六個月本集團應佔錄自嘉亨灣物業銷售之盈利貢獻減少港幣 30,000,000 元；及 (ii) 於中國內地之百貨業務已於二零一零年十二月出售以致損失本集團應佔盈利貢獻，並因此截至二零一零年六月三十日止六個月盈利貢獻港幣 60,000,000 元不再出現於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，惟此等影響被截至二零一一年六月三十日止六個月本集團應佔來自下列各項之盈利貢獻增加而部份抵銷：(iii) 本集團應佔國際金融中心綜合發展項目物業租賃及酒店業務之盈利增加港幣 24,000,000 元(此乃受惠於延續租約之新租金增幅及四季酒店入住率有所增加所致)；(iv) 截至二零一一年六月三十日止六個月隨著位於中國內地西安市「御錦城」第一 A 期項目發展完成及交付出售單位予買家後，物業銷售所產生之本集團應佔盈利港幣 26,000,000 元；及 (v) 位於香港之半島豪庭物業銷售所產生之本集團應佔盈利較截至二零一零年六月三十日止六個月增加港幣 9,000,000 元。

融資成本

截至二零一一年六月三十日止六個月，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 549,000,000 元(二零一零年：港幣 457,000,000 元)。截至二零一一年六月三十日止六個月，利息資本化前之融資成本為港幣 831,000,000 元(二零一零年：港幣 663,000,000 元)。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團之實際借貸年利率約為 2.79% (二零一零年：約為 2.69%)。

重估投資物業

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團於綜合損益表內確認之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 4,251,000,000 元 (二零一零年：港幣 7,126,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

債務償還期及利息償付比率

於二零一一年六月三十日，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 52,480,000,000 元(二零一零年十二月三十一日：港幣 54,615,000,000

元)，於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，全部金額並無抵押。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：

	於二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一零年 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	13,624	7,516
- 一年後及兩年內	9,553	16,407
- 兩年後及五年內	19,373	10,054
- 五年後	7,677	7,662
同母系附屬公司借款		
- 一年後及兩年內到期	2,253	12,976
債務總額	52,480	54,615
減：現金及銀行結餘	17,831	9,797
債務淨額	34,649	44,818
股東權益	178,014	159,038
借貸比率(%)	19.5%	28.2%

借貸比率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二零一零年十二月三十一日之 28.2%減少至於二零一一年六月三十日之 19.5%，此乃主要集合（其中包括）下列各項之影響：(i) 截至二零一一年六月三十日止六個月之本公司股東應佔盈利；(ii) 於期內認股權證持有人行使 172,870,014 單位之認股權證以認購同等數量之本公司股份（「認購」），因此擴大本集團之資本基礎並於期末增加本集團之股東權益；及 (iii) 認購所得款項用以償還部份本集團之債務淨額，因此導致減少本集團於期末之債務淨額。

本集團利息償付比率計算如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元 (重列)
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）	5,388	1,775
利息支出（利息資本化前）	722	591
利息償付比率（倍）	7	3

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，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。就本金總額於二零一一年六月三十日為 972,500,000 美元及 50,000,000 英鎊(二零一零年十二月三十一日：972,500,000 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二零一一年六月三十日為港幣 10,950,000,000 元(二零一零年十二月三十一日：港幣 7,100,000,000 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為港元的固定利率水平港元資金。因此，本集團對沖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之各財政年度內可能產生之匯率風險，及美元借款之全部金額由借款日至還款日期間之各財政年度內可能產生之匯率風險；及(ii)把浮動利率轉換成為固定利率，對沖就於二零一一年六月三十日為數港幣 10,950,000,000 元之港元借款由借款日至還款日期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，並預期本集團於二零一一年六月三十日為數港幣 10,950,000,000 元之港元借款概無任何重大利率風險。

重大收購及出售

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何重大收購或出售。

資產抵押

於二零一一年六月三十日及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。

資本承擔

於二零一一年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 38,168,000,000 元(二零一零年十二月三十一日：港幣 36,032,000,000 元)。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 81,000,000 元(二零一零年十二月三十一日：港幣 65,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團約有 7,800 名(二零一零年十二月三十一日：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。

截至二零一一年六月三十日止六個月，總員工成本為港幣 757,000,000 元(二零一零年：港幣 709,000,000 元)。

展望

美國之長期信貸評級於二零一一年八月初歷史性地被標準普爾由最高之 AAA 級調低至 AA+級，歐元區部份國家之主權債務還款能力亦引起廣泛關注，令全球金融市場動盪，市場對再次陷入衰退之憂慮升溫。

儘管面對外圍環境多項不明朗因素，目前香港經濟基調仍然良好，集團將繼續加快推行銷售計劃及建築工程施工。預計至明年年中可推售之住宅項目包括保德街 30-38 號及界限街 68 號之兩個市區重建項目、粉嶺翠林及元朗唐人新村路 131 及 135 號，以及位於馬鞍山烏溪沙(一期)及元朗大棠路之項目。連同已建成項目之存貨，可供出售之住宅單位約為四千個，此外，位於柴灣利眾街 24 號，樓面面積達十七萬平方呎之寫字樓亦可供出售。由於有很多在港置業的買家來自不同的內地城市，集團除於深圳及廣州已設有展示中心外，亦計劃於海口及溫州增設展示中心，望能進一步推廣集團在本港之產品至內地買家。

最近中央政府頻頻放出調控政策不會放鬆之訊息，預計二零一一年下半年內地房地產之調控將會繼續從嚴，收緊信貸會是中央政府最核心之調控手段。由於市場擔憂調控將維持一段時間，加上下半年市場會有較大量之新增供應，預計內地地產後市會續受抑制。在目前中央打壓通脹之大形勢下，集團要達到預定之內地銷售目標，短期困難不少，但集團對內地房地產市場仍然充滿信心，各地的項目將按計劃全力發展。

租務方面，內地人士蜂擁來港消費購物，帶動對本港寫字樓及零售物業之需求，本港整體租金預料將進一步提升。於內地，上海環智國際大廈將於今年第四季落成，為集團在內地之收租物業組合增添約四十萬平方呎，令總樓面面積擴展至六百九十萬平方呎。預計截至二零一二年六月三十日止之十二個月，單憑北京環球金融中心及上海名人商業大廈現時已簽訂之租約，該兩所新廈全年租金總收入已高達人民幣四億九千萬元，加上其他租金收入，內地之整體租金收入將有理想增幅。

除本港及內地經常性租金收入持續增加外，三間上市聯營公司（即香港中華煤氣、香港小輪及美麗華）將繼續為集團提供穩定之收入增長基礎。

集團憑藉來自收租物業及三間上市聯營公司所產生之豐厚而穩定之經常性現金流、低負債之穩健財務狀況及充裕之備用信貸，將能把握機遇，加強增長動力，當中包括：(一)以合理價格於本港收購具增長潛力之市區重建地盤，並統一有關業權以作重建之用；(二)積極申請更改農地為發展用途；及(三)加速開發位於內地之龐大且成本低廉之土地儲備，並於今後數年推售更多住宅單位；為集團奠定日後盈利持續增長之基礎。

致謝

本公司執行董事及首席財務總監歐肇基先生，於二零一一年七月一日榮休並調任為非執行董事。董事局謹向歐先生出任執行董事及首席財務總監期內對本公司所作出之寶貴貢獻深表衷心謝意。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啓

香港，二零一一年八月二十五日

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：胡寶星、歐肇基、梁希文、李王佩玲、李達民及胡家驍（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。