

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二零一一年十二月三十一日止財政年度之業績。

股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零一一年十二月三十一日止年度股東應佔基礎盈利(未計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前)為港幣五十五億六千萬港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度之港幣五十億四千二百萬港元，增加港幣五億一千八百萬港元或 10%。每股基礎盈利為港幣 2.41 元(截至二零一零年十二月三十一日止年度：港幣 2.33 元)。

計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)，集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一百七十一億八千四百萬港元，較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港元，增加港幣十三億六千四百萬港元或 9%。每股盈利為港幣 7.44 元(截至二零一零年十二月三十一日止年度：港幣 7.32 元)。

於二零一一年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣一千八百五十三億三千六百萬港元(或每股港幣 78.23 元)，較於二零一零年十二月三十一日之港幣一千五百九十億三千八百萬港元(或每股港幣 73.09 元)增加 17%。淨借貸(包括一間由李兆基博士私人家族信託控制之恒基兆業有限公司之全資附屬公司提供貸款港幣八十五億八千三百萬港元)為港幣三百六十八億九千萬港元(二零一零年：港幣四百四十八億一千八百萬港元)，而借貸比率為 19.9%(二零一零年：28.2%)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣七角予於二零一二年六月十八日(星期一)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，截至二零一一年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣一元(二零一零年：每股港幣一元)。

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二零一二年七月十九日(星期四)派發及寄送各股東。

業務回顧 — 香港

物業銷售

本港樓市於期內上半年持續暢旺，集團亦因此順應市況而成功重推多個深受歡迎之樓盤發售。惟自二零一一年年中起，香港特別行政區政府所推行之多項穩定樓市措施，兼且歐洲債務危機蔓延，加上市場憂慮中、美兩國經濟逆轉，導致樓市於下半年有所放緩。

集團於本年度內所推售之各個優質住宅項目如沙田名家匯、港島南區赫蘭道項目，位於大埔之淺月灣（一及二期）、比華利山別墅一期，以及比華利山別墅三期富匯半島等，均備受市場追捧。截至二零一一年十二月三十一日止之年度內，集團在本港售出三百二十五個住宅單位，錄得自佔之售樓收入達港幣八十三億零八百萬元，較去年同期之港幣四十八億四千二百萬元（並未扣除取消交易之買賣）顯著增加。與此同時，六十七間原劃作收租用途之淺月灣（一及二期）及比華利山別墅（一期）豪華洋房，以及約十萬平方呎之工、商、寫字樓物業（當中包括多個收租物業，如皇后大道中九號之寫字樓），亦於本年度內售出，自佔總樓價為港幣二十五億三千八百萬元，令集團於截至二零一一年十二月三十一日止之年度內，自佔之香港物業銷售總額高達港幣一百零八億四千六百萬元。

此外，位於港島海旁擁覽全海景之尚匯豪宅項目，其一百七十七個住宅單位合共提供總樓面面積近十一萬四千平方呎，自二零一一年四月推出預售以來，直至年底時已售出超過九成單位。位於港島東之甲級商廈 — 東貿廣場，坐擁樓面面積達十七萬平方呎，於二零一一年第四季推出預售時，市場反應亦相當熱烈，於短短數月已成功售出近三成樓面。至於集團位於港島半山之合作項目 — 蔚然，於二零一零年十一月展開預售，至二零一一年年底時，其總數一百二十六個住宅單位已累計售出九十八個。此等項目之自佔銷售金額合共港幣三十三億七千三百萬元，以及其相關盈利貢獻，將隨該等項目於下年度落成後在業績中反映。

位於粉嶺翠林發展項目已於二零一二年二月開售，成績理想。

於二零一一年十二月三十一日，集團有下列項目合共約八十八萬平方呎自佔樓面面積可供出售：

(一)已開售之主要發展項目尚餘單位：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 樓面面積 (平方呎) | 土地用途 | 集團所佔權益 (%) | 於二零一一年十二月三十一日 | |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|------|---------------|---------------|-----------------|
| | | | | | 尚餘住宅單位數目 | 尚餘樓面面積 (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 | 18 (註二) | 68,744 (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 | 25 | 126,910 |
| 5. 天匯 半山干德道39號 | 56,748 | 229,255 | 住宅 | 60.00 | 42 (註三) | 139,685 (註三) |
| 6. 名家匯 沙田顯泰街18號 | 95,175 | 358,048 | 住宅 | 100.00 | 39 | 104,588 |
| 7. 翠峰 元朗唐人新村 | 78,781 | 78,781 | 住宅 | 100.00 | 14 | 29,303 |
| 8. 尚匯 灣仔告士打道212號 | 11,545 | 113,977 | 住宅 | 100.00 | 14 | 23,892 |
| 9. 蔚然 半山西摩道2A號 | 22,957 | 206,306 | 住宅 | 12.50 | 28 | 54,446 |
| 10. 東貿廣場 柴灣利眾街24號 | 11,590 | 173,850 | 寫字樓 | 100.00 | 不適用 | 128,694 |
| | | | | 小計： | 202 | 751,377 |
| | | | | 集團自佔面積： | | 628,493 |

(二)待售項目：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 樓面面積 (平方呎) | 土地用途 | 集團所佔權益 (%) | 住宅單位 數目 | 樓面面積 (平方呎) |
|------------------------------|---------------|---------------|------|---------------|------------|------------------|
| 1. 香港西環保德街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 | 60,749 | 商住 | 100.00 | 41 | 50,624 |
| 3. 九龍界限街45-49號及西洋菜北街189-195號 | 5,880 | 52,919 | 商住 | 100.00 | 59 | 44,099 |
| 4. 九龍深水埗大埔道186-188號 | 8,324 | 70,298 | 商住 | 100.00 | 138 | 62,321 |
| 5. 翠林粉嶺馬會道283號 | 42,884 | 34,308 | 住宅 | 100.00 | 16 | 34,308 |
| | | | | 小計： | 387 | 249,752 |
| | | | | 集團自佔面積： | | 249,752 |
| | | | | 主要發展項目可供開售面積： | 589 | 1,001,129 |
| | | | | 集團自佔面積總計： | | 878,245 |

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：該期比華利山別墅有 8 座洋房持作投資用途。

註三：有17個住宅單位持作投資用途。

當取得售樓同意書後，集團另計劃於二零一二年推售以下項目：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 樓面面積 (平方呎) | 土地用途 | 集團所佔權益 (%) | 住宅單位 數目 | 樓面面積 (平方呎) |
|---------------------------------|---------------|---------------|------|---------------|--------------|------------------|
| 1. 馬鞍山落禾沙 沙田市地段502號 (第一期) | 479,804 | 783,178 | 商住 | 59.00 | 928 | 684,580 |
| 2. 元朗大棠元朗市 地段第526號 | 371,358 | 1,299,753 | 住宅 | 79.03 | 2,580 | 1,299,753 |
| | | | | 小計： | 3,508 | 1,984,333 |
| | | | | 集團自佔面積： | | 1,431,097 |

連同上文提及之存貨及未開售或未預售項目合共逾五百個住宅單位，二零一二年可供出售及預售之住宅單位將超過四千個，自佔樓面面積合共約二百三十萬平方呎。

土地儲備

於二零一一年十二月三十一日，以自佔樓面面積計算，集團於本港擁有土地儲備約二千一百一十萬平方呎，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 | 0.7 |
| 已建成收租物業 (註) | 9.2 |
| 酒店物業 | 1.0 |
| 合共： | 21.1 |

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

原有物業重建項目

集團有八項原有項目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：

| 項目名稱及位置 | 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 | 60,749 | 100.00 | 60,749 |
| 2. 香港黃竹坑道 19-21 號 | 14,298 | 214,467 | 50.00 | 107,233 |
| 3. 香港中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里 | 9,067 | 94,190 | 19.10 | 17,986 |
| 4. 九龍九龍塘喇沙利道 25 號 (註一) | 13,467 | 24,175 | 100.00 | 24,175 |
| 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 | 224,828 | 100.00 | 224,828 |
| 8. 九龍油塘灣 | 878,962 | 4,394,808 | 18.44 | 810,214 |
| 合共： | 1,005,291 | 5,199,830 | | 1,431,798 |

註一： 集團持有之上址原為服務式住宅大廈。

註二： 位處上址之現有工廈（即巨昇中心）擬重建並將樓面面積擴展至二十五萬八千平方呎之寫字樓大廈，惟有關更改土地用途之申請仍有待政府審批。

新購舊樓重建項目

本年度內，集團因應市場變化繼續審慎收購市區舊樓作重建發展，並相信此舉長遠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，有助改善市區環境。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。集團至今已購入三十七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二百八十八萬平方呎，其中可建住宅單位約三千個。該三十七個市區項目地價成本預計共約為港幣一百一十八億元，折合每平方呎樓面地價約為港幣四千一百元，因其成本較低，將為集團帶來相當可觀之利潤。有關已收購之項目情況列於下表：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 預計未來 重建後之 自佔樓面 面積 (平方呎) | 預計可 推售之 年份 (註一) |
|---|----------------|-------------------------------------|--------------------------|
| (一) 已完成全部收購： | | | |
| 1. 香港西環保德街 30-38 號及加倫臺 36 號 (註二) | 7,310 | 58,400 | 2012 |
| 2. 九龍界限街 45-49 號及西洋菜北街 189-195 號 (註二) | 5,880 | 52,919 | 2012 |
| 3. 九龍深水埗大埔道 186-188 號 (註二) | 8,324 | 70,298 | 2012 |
| 4. 香港北角哥頓道 1-7A 號 (註二) | 7,423 | 64,437 | 2013 |
| 5. 九龍九龍城沙浦道 75-81 號 (註二) | 3,582 | 32,219 | 2013 |
| 6. 九龍深水埗福榮街 186-198 號 (註二) | 7,500 | 63,281 | 2013 |
| 7. 九龍長沙灣永康街 59-63 號及瓊林街 88-92 號 (註二及三) | 28,004 | 336,048 | 不適用 |
| 8. 香港半山羅便臣道 25 號 (註二及四) | 15,734 | 39,292 | 2013 |
| 9. 九龍長沙灣福華街 565-577 號 | 7,560 | 63,788 | 2013 |
| 10. 香港西灣河成安街 23-33 號 (註二) | 4,605 | 38,081 | 2014 |
| 11. 香港灣仔莊士敦道 208-210 號 (註三) | 1,939 | 29,085 | 2014 |
| 12. 九龍長沙灣元州街 352-354 號 | 2,289 | 19,457 | 2014 |
| 13. 九龍尖沙咀天文臺道 2-12 號 (註二、三及四) | 13,537 | 81,224 | 不適用 |
| 小計： | 113,687 | 948,529 | |

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 預計未來 重建後之 自佔樓面 面積 (平方呎) | 預計可 推售之 年份 (註一) |
|--|----------------|-------------------------------------|--------------------------|
| (二) 可申請強制拍賣作重建要求： | | | |
| 14. 香港鴨脷洲大街 62-72 號 | 5,973 | 50,771 | 2013 |
| 15. 香港香港仔石排灣道 89-95 號 | 3,300 | 28,050 | 2013 |
| 16. 九龍大角咀利得街 11-33 號 (註二) | 19,600 | 165,339 | 2013 |
| 17. 九龍土瓜灣馬頭角道 50-56 號及 58-64 號及炮仗街 162-168 號 (註二) | 11,404 | 102,088 | 2013 |
| 18. 香港西環皇后大道西 450-456G 號 (註二) | 28,371 | 275,999 | 2014 |
| 19. 香港香港仔田灣街 4-6 號 | 1,740 | 14,790 | 2014 |
| 20. 香港香港仔田灣街 12-14 號 | 2,030 | 18,270 | 2014 |
| 21. 香港大坑新村街 9-13 號 | 2,019 | 18,171 | 2014 |
| 22. 香港北角民新街 21-39 號及英皇道 852-858 號 | 17,720 | 168,640 | 2014 |
| 23. 香港西灣河成安街 19-21 號及大石街 15 號 | 1,998 | 17,982 | 2014 |
| 24. 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 (註二) | 23,031 | 207,272 | 2014 |
| 25. 九龍尖沙咀山林道 38-40A 號 (註三) | 4,586 | 55,032 | 2014 |
| 26. 九龍深水埗西洋菜北街 456-462A 號 | 12,298 | 103,531 | 2014 |
| 27. 九龍深水埗南昌街 1-19 號 (註二) | 8,625 | 77,626 | 2014 |
| 28. 九龍長沙灣元州街 342-348 號 | 4,579 | 38,922 | 2014 |
| 29. 九龍長沙灣永隆街 11-19 號 | 6,510 | 58,590 | 2014 |
| 30. 九龍土瓜灣馬頭圍道 196-202 號 | 4,905 | 41,328 | 2014 |
| 31. 九龍九龍城福佬村道 79-83 號 | 3,630 | 30,855 | 2014 |
| 32. 九龍大角咀嘉善街 8-30A 號 (註二) | 19,738 | 176,211 | 2014 |
| 33. 九龍石硤尾巴域街 1-15 號 | 9,788 | 78,304 | 2014 |
| 34. 九龍石硤尾巴域街 21-27 號及南昌街 212-220 號 | 10,538 | 84,304 | 2014 |
| 35. 九龍石硤尾耀東街 3-4 號 | 2,275 | 18,200 | 2014 |
| 36. 九龍石硤尾耀東街 7-8 號 | 2,275 | 18,200 | 2014 |
| 37. 九龍何文田勝利道 7-7G 號 | 9,865 | 83,853 | 2014 |
| 小計： | 216,798 | 1,932,328 | |
| 37 個已取得全部或大部份 業權之項目之總計： | 330,485 | 2,880,857 | |

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 7、11、13 及 25 項將發展成爲寫字樓或工貿項目外，其餘均作商業/住宅發展用途。當中第 7 及 13 項將持作投資物業。

註四： 集團持有該重建項目之一半權益。

此外，集團另有四十七個遍佈市區各交通樞紐之項目正進行收購，當成功收購及重建後，預計可提供自佔樓面面積共約五百一十六萬平方呎，其地區分佈如下：

| | 土地面積 (平方呎) | 當成功收購及 重建後預計自 佔樓面面積 (平方呎) |
|--------------|----------------|------------------------------------|
| 1. <u>香港</u> | | |
| 中西區 | 135,127 | 1,019,429 |
| 港島東 | 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： | 255,109 | 2,154,663 |
| 2. <u>九龍</u> | | |
| 紅磡 | 121,750 | 1,095,750 |
| 大角咀 | 97,136 | 837,526 |
| 何文田 | 64,650 | 517,383 |
| 尖沙咀 | 39,483 | 373,289 |
| 深水埗 | 20,363 | 183,267 |
| 小計： | 343,382 | 3,007,215 |
| 合共： | 598,491 | 5,161,878 |

(II) 新界土地

集團於二零一一年十二月底持有新界土地儲備約四千一百九十萬平方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商。

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

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

位於上述兩個未來將發展之新市鎮總共約九百一十萬平方呎之土地，假若均獲准以兩倍地積比率發展，其可建樓面面積將達一千八百二十萬平方呎。假若獲准以三倍地積比率發展，其可建樓面面積更將高達二千七百三十萬平方呎。若以每個住宅單位面積約為六百平方呎計算，可建之住宅單位數量約為三萬至四萬五千個。

此外，集團已於去年十一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完成補地價手續，令該項目之總樓面面積增加至約一百三十萬平方呎，集團自佔約一百萬平方呎。

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，最新之城規申請已獲城市規劃委員會批准，正進行相應之換地手續。

收租物業

於二零一一年十二月三十一日，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% 則大部份為位於新市鎮之大型商場。

本年度內，租務表現突出，租金總收入更創出新高。集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度在本港之應佔租金總收入^註按年增加 11% 至港幣四十八億八千九百萬元，而稅前租金收入淨額^註則較上年度上升 15% 至港幣三十五億八千五百萬元。於二零一一年十二月三十一日，集團旗下主要出租物業之出租率提升至 97%。(註: 此乃連同集團旗下附屬公司(已扣減非控股權益)、聯營公司及共同控制公司所持有收租物業之應佔收益)

本地消費持續增長，加上來港搜羅國際名牌貨品之內地旅客絡繹不絕，帶動香港於二零一一年度之零售銷售額持續上升。因應市場變化及把握新商機，集團推出多項別具創意之推廣活動，當中包括組織內地旅客購物團及更多採用多媒體推廣渠道，以求提升商場人流及租戶之營業額。由於推廣得宜，加上位置多處於鐵路沿線，集團旗下各商場頓成知名零售商爭相進駐之選。例如跨國時裝集團 Inditex 已於將軍澳新都城二期承租六萬二千平方呎樓面，開設三個國際知名品牌店，「Zara」、「Bershka」及「Pull & Bear」。「Zara」已開業，「Bershka」及「Pull & Bear」亦將隨後於今年開業。另一跨國時裝集團「H&M Hennes & Mauritz Limited」亦於該商場承租逾五萬三千平方呎樓面，並將於今年年中開設其國際知名品牌店「H&M」。此外，位於荃灣之灣景廣場，整個四層高樓面逾十五萬平方呎之商場，已獲一間著名百貨公司承租，並將於今年啓業，為顧客提供一站式購物之舒適體驗。因此集團大部份商場，由中環之國際金融中心商場以至位處新市鎮之區域購物中心，於本年結時均近乎全部租出。

受到企業業務擴展及新成立公司日增（尤以二零一一年上半年最為明顯）所帶動下，寫字樓需求持續增加，加上新供應有限，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皆有所上升。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，則受惠於寫字樓遷離傳統商業中心的趨勢，亦表現出眾，整體出租率由二零一零年年底之 87% 提升至二零一一年年底之 98%。位於觀塘之宏利金融中心，於二零一一年二月榮獲香港建築環境評估法(HK-BEAM) 授予至高之「白金」級別，成為區內環保寫字樓的新典範，其出租率於本年結時達 98%。

集團之豪華套房酒店四季匯，於本年度內之入住率持續高企，而租金亦有所攀升。至於位處半山之豪宅惠苑及天匯之租賃表現亦令人滿意。

集團不斷改善旗下投資物業之通道及設施，務求為普羅社群提供更佳服務及提升物業租值。將軍澳新都城二期被香港失明人互聯會聯同香港理工大學社會政策研究中心及其他多間復康慈善機構於「商場無障礙設施大巡查 2011」中評定為無障礙設施及服務最高分數商場，現正進行翻新工程，首期工程快將於二零一二年首季正式完成。第二期工程亦已自二零一一年十二月展開，並預期於二零一四年年底完成。至於屯門時代廣場，繼南翼翻新工程近期完成後，北翼之外牆翻新亦可望於今年年中完成。另馬鞍山新港城中心第一期翻新工程亦進度良好。除此之外，集團正積極為荃灣城市中心一期及北角友邦廣場籌劃翻新工程。集團於二零一一年九月已完成收購北角友邦廣場餘下之 5.44% 權益，將可盡享該物業日後大規模翻新所帶來之裨益。

酒店及零售

香港旅遊業去年錄得顯著增長，訪港旅客人數創出四千二百萬人次之新高。被譽為全城中首選之四季酒店，繼續獲得多項尊貴獎項，當中包括「福布斯五星級酒店」稱銜，而旗下兩家尊尚食府 Caprice 及「龍景軒」亦被《米芝蓮指南 2011》評為至高三星級別。故此，四季酒店於本年度內之入住率及平均房租均進一步上升。與此同時，集團亦擁有及管理設有 362 間客房之香港麗東酒店、317 間客房之北角麗東軒及 598 間客房之觀塘麗東酒店。三間麗東酒店之客源有超過六成為內地旅客，受惠訪港內地旅客不斷增加，該等酒店之平均房租皆取得雙位數字之增長，而入住率亦上升至超過八成。集團於灣仔謝斐道 388 號現正興建一間精品式酒店，預計於二零一二年第二季落成後將交由 The Mira Hong Kong 管理，屆時可為集團之酒店物業組合增添 92 間豪華套房。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，集團酒店業務之盈利貢獻^註按年增加 108% 至港幣三億二千五百萬元。（註：連同集團旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有酒店之應佔盈利）

「千色 Citistore」於一九八九年創立，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。由於本地市民及訪港旅客之消費均有所增加，「千色 Citistore」之營業額增加 13%，而稅前盈利則錄得 20% 之滿意增長。此外，集團仍持有「銀泰百貨(集團)有限公司」(股份代號：1833)之股權 (二零一一年十二月三十一日：7.41%)，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經營及管理之百貨店及購物中心多達二十七間。

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。基於這份承諾，集團經常匯集各部門精英以至公眾人士之意見，務求旗下中、港兩地之新發展項目均能將地方特色、建築創意以及環保設施完全融合。施工期間，亦將領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法(BEAM)升級版提倡之能源效益及可持續發展元素不斷採納及注入。例如大量採用預制工序以加快工程進度和效率，既確保質量之餘亦可減少材料損耗所產生之廢料及對周邊社區造成之滋擾。本年度內，集團為首批在港引入中國綠色建築評價標識(GBL)項目，推行減低工地能源耗用、善用當地天然資源及將建築廢料循環再用，藉以得到更佳綠色管理。

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發展進度均符合集團嚴謹之成本、環保及質量要求。於二零一一年七月，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」)，偉邦物業管理有限公司(「偉邦」)及冠威管理有限公司，於香港管理約七萬六千個住宅及工商業單位，七百九十萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及一萬八千個車位。

「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。目前在內地合共管理近五千個住宅單位，其優秀之服務已得到廣泛認同，當中恒寶華庭及恒荔灣畔花園俱獲頒「廣東省優秀物業管理示範小區」及「廣州市優秀物業管理示範小區」稱銜。

此外，建築及物業管理團隊為履行集團服務社群之承諾，全年皆緊守前線崗位，對推動環保及關懷社區不遺餘力。期內集團建築部屢獲殊榮，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」。至於集團之物業管理團隊亦合共獲得近七百項公開嘉許，於《關愛年》中積極宣揚之「饑溺同心、以愛傳愛」訊息更被廣泛傳頌。所有詳情將於年報內之「可持續發展及企業社會責任」一欄中詳述。

業務回顧 — 中國內地

二零一一年中央政府有見國際經濟形勢惡化，為冷卻內地房地產，不斷細化和落實調控政策，以限購、限貸、限價及限面積等行政與經濟手段抑制需求，致住宅成交量驟降。在信貸進一步收緊下，眾多內地房地產商採取以價換量策略，亦使樓價承受更大下調之壓力。

內地住房的實際需求依然很大。集團在多個二、三線城市之住宅項目，在高速公路、高鐵、社區配套、綠化等基礎設施及交通網絡年內完成後，居住環境得以提升。而集團在內地之住宅發展項目，着重獨特之設計規劃、完備之配套設施、高檔次之建築用料、優良之物業管理，以中高端剛需用家為目標客群，此類優質產品，倍受市場各方關注，獲得良好口碑。

受調控影響，自住買家已成為購房主力，要求質量更嚴格，更關注項目的細節。為此，各項目加強集團之優質品牌推廣，做好營銷準備工作，同時對項目銷售負責人亦作出適當調配。在物業管理方面，在規例容許下，直接為內地項目提供物業管理，個別項目則外聘物業管理公司，由集團物業管理專業團隊進行監督。

在低迷的市場環境下，公司加強對內地項目運作的監控和管理，嚴格控制成本，整頓人手架構，節省無效益之開支。同時實施標準化設計，縮短開發時間，以提高競爭力。

集團駐內地之招商運營團隊越趨成熟，招商速度加快，與租戶溝通更流暢。專業招商團隊成功引進多家國際品牌成為公司之主要租戶，進而發展為策略性合作夥伴亦有良好之開端。內地商場的設計規劃在新團隊加入後，已開展全面改進創新之工作，除注重功能定位、環保智能、科技品質外，亦着力提供優良管理及稱心服務。

本年度內建成以下項目：

| 項目名稱 | 土地用途 | 集團應佔權益 | 約佔樓面面積 (平方呎) |
|------------------------|------|------------|------------------|
| 1. 長沙「恒基·凱旋門」 (第一期) | 住宅 | 99% | 676,400 |
| 2. 重慶「翠庭苑」第1A期 | 住宅 | 100% | 521,500 |
| 3. 西安「御錦城」第1A期 | 住宅 | 50% | 590,600 |
| | | 總計: | 1,788,500 |

於去年年底，集團在內地有自佔樓面面積近一百萬平方呎之已建成待售存貨。

此外，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三百三十八萬平方呎，擬發展成為樓面面積達九百一十九萬平方呎之辦公樓群；至於平潭項目則佔地約八百二十三萬平方呎，將發展成為樓面面積達一千七百六十萬平方呎之綜合商務區。集團持有海峽建設 10%權益。

於二零一一年十二月底，集團於中國內地可供開發之土地儲備達一億五千一百二十萬平方呎，當中約 83%將發展為可供出售之住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

| | 集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎) |
|-------------|----------------------------|
| 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 | 14.5 |
| 成都 | 4.0 |
| 重慶 | 6.0 |
| 大連 | 10.3 |
| 福州 | 1.7 |
| 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: | 135.9 |
| 總計: | 151.2 |

*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 | 125.7 | 83% |
| 寫字樓 | 11.4 | 8% |
| 商業 | 9.7 | 6% |
| 其他（包括會所、學校及社區設施） | 4.4 | 3% |
| 總計： | 151.2 | 100% |

物業銷售

集團於本年度內售出及預售之內地物業，按自佔權益計算，總值達港幣十九億零五百萬元，較去年增加 47%，推出之項目包括西安「御錦城」及「恒基·碧翠錦華」、重慶「翠庭苑」及「翔龍江畔城」、蘇州「水漾花城」、南京「玲瓏翠谷」、長沙「恒基·凱旋門」以及徐州「恒基·雍景新城」。於二零一一年十二月三十一日，集團自佔已預售之內地物業之金額累計共港幣二十五億二千七百萬元，將隨有關項目落成並完成交付予買家而於日後業績中反映。

收租物業

於年結日，集團在內地有六百五十萬平方呎已建成投資物業，主要為位於北京、上海及廣州黃金地段之寫字樓及購物商場。集團於本年度內應佔之租金總收入及租金收入淨額，分別較去年增加 91%至港幣九億一千六百萬元，以及增加 149%至港幣五億八千四百萬元。

在北京市，環球金融中心之租金收入較去年上升 170%至港幣三億三千萬元，並於二零一一年十二月三十一日錄得逾九成出租率。作為全國首都唯一之建築物可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，該項目繼續吸引多家著名金融機構及跨國企業成為其辦公樓層之新租戶，當中包括荷蘭合作銀行、信誠人壽保險公司、英國石油及殼牌中國，至於來自香港之米芝蓮星級粵菜食府「國金軒」旗下之「國錦軒」，亦已進駐其商業裙樓。此外，北京恒基中心商場隨着大型美食廣場及新式超市先後於地庫開業，亦有不俗之租務表現。

在上海市，隨著恒基名人商業大廈於二零一一年十一月十一日正式開幕，標誌集團在上海市之業務發展已邁向一個新領域。由於多家財富五百強公司如甲骨文、三菱、德國漢莎航空及電通爭相進駐，該大廈逾四十萬平方呎之超甲級寫字樓樓面現已全部租出；至於其四十萬平方呎購物中心亦由於其位處南京東路步行街開端，兼且地庫可直達地鐵站，故此吸引多家知名品牌零售商承租並開設旗艦專門店，當中計有蘋果公司全亞洲最大之旗艦店，以及莎莎及 Azul by Moussy 之中國旗艦店。該項目於本年度錄得租金收入合共港幣一億五千六百萬元。坐落於徐家匯地鐵站上蓋之港匯廣場第二期辦公大樓，亦有多家大型跨國企業如微軟、阿迪達斯、德思高及百勝餐飲等進駐。該項目於二零一一年年底之出租率達 99%。榮獲 LEED 黃金級及 BEAM 白金級認證之恒匯國際大廈，於二零一一年十二月三十一日已全部租罄；至於其鄰近另一環保智能物業 — 環智國際大廈，預租反應亦非常良好，多家國際知名企業均表示有意租用其樓面。隨著環智國際大廈於二零一二年一月十三日落成，集團在內地之投資物業組合總樓面面積已擴展至六百九十萬平方呎。近在咫尺兼且同樣位處閘北區之不夜城廣場，其樓高四層購物商場於二零一一年十二月三十一日亦已全部租出。

在廣州市，恒寶廣場之租金收入較去年增加 23%，於二零一一年年底之出租率逾 95%。

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」）

恒發截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額為港幣二億九千九百萬元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度之港幣三億一千七百萬元，減少港幣一千八百萬元或 6%。營業額倒退主要由於其核心資產 — 杭州錢江三橋收費大橋，自二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日期間，其平均每月交通流量較去年同期減少約 25%所致。當中原因包括(i) 於二零一一年七月十五日，該收費大橋其中一條連接橋有部份損毀，導致該橋受影響之地方需由原來之四線雙程行車暫時改為雙線雙程行車，直至二零一一年十月一日才全部開放行車；及(ii) 杭州市政府於二零一一年十月八日實施若干新措施，對每日繁忙時間之車輛交通流量加以限制。

恒發截至二零一一年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一億零八百萬元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度之港幣一億六千三百萬元，減少港幣五千五百萬元或 34%。盈利倒退乃由於去年有若干一次性盈利，其總額為港幣三千九百萬元，當中包括出售一條位於安徽省馬鞍山市之收費高速公路之權益所獲之收益淨額港幣二千六百萬元。

恒發擁有 60%權益之杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」）持有錢江三橋之經營權，經營期限為三十年（由一九九七年三月二十日之通車日起計），有關項目乃於一九九七年獲杭州市對外經濟貿易委員會批准，復獲「發展和改革委員會」（前稱為「國家發展計劃委員會」）於一九九九年審批。浙江省人民政府辦公廳於二零零三年知會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三十年不變，並認為收費年限與經營年限相一致。為審慎起見，合營公司於二零一一年六月致函浙江省人民政府及浙江省交通運輸廳（統稱「當局」）要求正式核定錢江三橋收費年限與經營期限同為三十年。合營公司自二零一一年六月致函當局尋求該確認以來，合營公司多次向有關政府官員查詢，惟逾六個月來並未收到當局之覆函。因此，合營公司已決定採取進一步行動，於二零一二年二月九日向浙江省人民政府法制辦公室提交行政復議申請書。該申請乃懇請依法責令當局履行其法定職責將錢江三橋之收費期限正式核定為三十年。當恒發現仍等待該申請之結果，合營公司於二零一二年三月二十日收到一封日期為二零一二年三月十八日由杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處（「杭州收費處」）發出之信函，杭州收費處乃杭州市一所相關政府機構，按一份日期為二零零四年二月五日由合營公司與杭州收費處簽訂之協議（「收費方式協議」）之條款，杭州收費處負責錢江三橋項目的車流量測定和通行費結算支付工作。杭州收費處於該信函中提及，由於浙江省人民政府辦公廳自二零零三年暫定有關錢江三橋之通行費收費期於二零一二年三月十九日終止，所以杭州收費處將由二零一二年三月二十日起暫停支付有關錢江三橋之通行費予合營公司。杭州收費處亦於該信函中提及，杭州收費處將按收費方式協議之條款，繼續車流量測定之工作及與合營公司做好銜接。恒發已指示合營公司去函杭州收費處，指出杭州收費處所採取之行動並沒有法律或合約依據，且不可接受，以及要求杭州收費處澄清其行動之依據，及繼續履行其於收費方式協議之責任；否則合營公司將並無他法，唯有採取法律行動保障其利益。

恒發已從一所獨立之中國律師事務所取得法律意見，並獲堅定告知合營公司所享有之收費年限，應與其經營期限為期三十年相同。為此，於編制截至二零一一年十二月三十一日止年度之恒發綜合財務報表中，無形經營權之攤銷及計量其可收回金額乃按照該橋之經營期限與收費年限均同為三十年，並於二零二七年三月十九日屆滿為準則。然而，由於當局之回覆以至其最終會否核定錢江三橋收費年限為三十年均存在不確定性，恒發將會繼續與當局磋商，並採取一切應有措施以保障恒發權益。假若當局核定錢江三橋之收費年限與經營期限不一致，及/或當局與恒發商討其他安排(如全數購入恒發所持有錢江三橋之權益，或對恒發作出補償)，恒發或需重新考慮無形經營權之剩餘使用年期及/或可收回金額，惟現時仍無法予以確定。

目前，恒發之營運資產為錢江三橋之權益。假若恒發不再擁有錢江三橋之經濟利益，恒發之董事在適當機遇下，將為恒發物色合適項目投資。假若恒發屆時未能物色並購入合適投資項目，恒發之資產將以現金為主。因此，香港聯合交易所有限公司或以恒發未有足夠之營運規模或足夠之資產以支持其股份繼續上市，而需暫停股份買賣或取消股份上市。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

本年度該集團股東應佔稅後溢利為港幣六十一億四千九百六十萬元，較上年度增加港幣五億六千四百八十萬元，溢利增加主要來自中國內地業務溢利之上升。該集團本年度投資港幣四十七億二千五百一十萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定及無形資產。

本港煤氣業務

全年本港煤氣銷售量上升 2.1%，爐具銷售額亦較上年度上升約 8%。截至二零一一年年底，客戶數目達 1,750,553 戶，較上年度增加 26,237 戶。該集團現正鋪設一條全長十五公里之管道，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，預計二零一二年內基本完成。為提升新界西供氣可靠性之一條全長九公里之管道亦正在施工。此外，為配合政府西九龍、東南九龍及郵輪碼頭之發展，該集團亦正就該等區域之供氣管網進行規劃、設計及建造，並將於二零一二年內展開馬頭角至北角之新海底煤氣管道鋪設工程。新供氣喉管亦已擴展至鯉魚門。

中國內地公用事業業務

該集團於二零一一年十二月底佔約 66.18% 權益之港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083），於二零一一年度之股東應佔稅後溢利達港幣七億零九百萬元，較上年度增加約 62.6%。港華燃氣於二零一一年共取得五個新項目，分別位於江西省九江市之修水縣及武寧工業園、湖南省汨羅市、安徽省馬鞍山市博望新區，以及遼寧省北票市，而汨羅市項目為該集團在湖南省建立之首個項目。

城市燃氣業務方面，該集團於二零一一年成功於廣東省潮州市及河北省衡水市景縣落實新項目，加上港華燃氣在本年度新增之五個項目，截至二零一一年年底，該集團之城市燃氣項目已增至一百個，項目遍布內地十九個省/直轄市/自治區，在內地之燃氣客戶已增加至約一千三百二十萬戶，總售氣量亦突破百億，達一百零三億立方米。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、廣東液化天然氣接收站項目，以及江蘇省蘇州市蘇州工業園區天然氣門站項目。

去年第三季，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亦穩步向前。

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在內地努力拓展新興環保能源項目之應用領域，其中位於山西省晉城市之煤層氣液化項目於二零一一年首季順利全面投產，具備每年生產 2.5 億標準立方米液化煤層氣之能力，此項目是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按計劃逐步進行，預計可於二零一二年內展開工程並於二零一四年首季度投產。此項目是結合脫氧提純技術與煤層氣深冷液化技術，把煤礦井下濃度約為 40% 甲烷之煤礦瓦斯進行提純及深冷，製成液化甲烷，年產約八千萬標準立方米。

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，預計可於二零一二年年中全面投入運作；與甲醇廠相配套之小魚溝煤礦之建礦工程亦已順利完成，今年初開始進行試生產。易高於二零一一年九月成功收購了一個位於內蒙古之在產露天煤礦，並開始提供盈利貢獻。易高在江西省豐城市參與投資之焦煤礦及焦化項目亦按計劃逐步推展，該項目之主要產品為煉鋼用之焦炭，副產之焦爐煤氣將為該市之城市燃氣提供氣源，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運作順暢，於二零一一年為香港國際機場供應了超過五百萬噸之航空燃油。此設施備有為大型運油輪提供靠泊、卸油之碼頭，儲油總量為二十六萬四千立方米，是本港主要之航空燃油物流基地。

易高亦啓動煤炭物流業務之開發，首先在河北省秦皇島市及遼寧省丹東市等重要之煤炭集散地建立物流平台，並展開煤炭物流經營。易高亦於山東省濟寧市投資建設一個內河煤運及散貨碼頭，該碼頭設施上游連接運煤鐵路專線及下游連接通往華東地區之運河，年吞吐量為一千萬噸，預計可於二零一二年內投入運作。

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

截至二零一一年年底，連同港華燃氣之項目，該集團已於內地二十一個省/直轄市/自治區取得合共 138 個項目，較上年度增加十八個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、自來水供應與污水處理、汽車加氣站、環保能源應用、能源資源和物流及電訊等項目。

地產發展項目

馬頭角南廠地盤之翔龍灣項目已於二零一零年年底售出全數住宅，西灣河嘉亨灣項目之住宅單位亦於去年首季全部售罄。翔龍灣項目之商場租務理想，至於該集團持有約 15.8%權益之國際金融中心，其商場及寫字樓租務暢旺，四季酒店及服務式出租公寓之入住率亦維持理想水平。

融資計劃

該集團於二零一一年二月落實一項金額達港幣三十八億元五年期之定期及循環銀團貸款，資金主要用於為二零零六年集團之首項港幣三十億元銀團貸款作再融資及集團業務發展，貸款年利率為香港銀行同業拆息加四十九點子。

該集團於二零一一年三月底首次在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%。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六十億七千萬元之中期票據。

於二零一一年四月，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」。

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

該集團預計二零一二年本港客戶數目約增加 25,000 戶，而於今年內新興環保能源業務及內地公用事業業務之業績，將超越本港煤氣業務，往後之增長將較本港煤氣業務增長更為快速。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

截至二零一一年十二月三十一日止之財政年度，該集團之總營業額約為港幣六億三千五百萬元，較去年減少 30%。營業額減少主要由於出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位較少所致。除稅後綜合溢利為港幣五億六千五百萬元，比對二零一零年之除稅後綜合溢利港幣四億八千三百萬元，上升 17%。

年內，該集團出售三十個「嘉賢居」及七個「亮賢居」住宅單位，共錄得約為港幣一億五千六百萬元之溢利。另出售「新港豪庭」的若干商舖，錄得港幣三千七百萬元之溢利。商舖租金及其他收入約為港幣五千萬元，「亮賢居」之商舖出租率為 93%，「港灣豪庭」商場已全數租出。

位於新界粉嶺上水市地段第 177 號之發展項目(「粉嶺項目」)，地基工程已經完成，上蓋建築工程正在進行。該項目計劃發展為三幢住宅大樓及兩層商場，樓面總面積預計約為五十四萬平方呎。

位於九龍深水埗通州街 204-214 號之發展項目，拆樓工程已完成而上蓋工程將於年底前展開。此項目計劃重建成樓面面積約五萬四千平方呎之商住大廈。

該集團於二零一一年內購入位於紅磡機利士南路及寶其利街交界之紅磡內地段第 555 號，拆卸工程完成後即將開展地基工程。該項目計劃興建為樓面面積約五萬六千平方呎之商住物業。

年內，海上遊覽船業務錄得溢利港幣四百七十萬元，即 15%之增長。渡輪業務錄得盈利港幣四百七十萬元，較去年下降 36%。渡輪、船廠及相關業務合共錄得盈利約港幣五百五十萬元，較去年下降 44%，主要原因乃為壞帳撥備及船隻年檢營運成本增加所致。

該集團於二零一一年出售銀鑛灣酒店而錄得盈利港幣二億四千五百萬元。旅遊業務表現理想，業績較去年錄得 29%之增長。至於可供出售證券投資則錄得港幣四千五百萬元之減值虧損。

該集團預計粉嶺項目之住宅單位將於本年下半年開售，加上「亮賢居」與「嘉賢居」剩餘住宅單位之出售，將為其來年之主要收入。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一一年十二月三十一日止年度，美麗華的營業額約為港幣二十四億九千六百萬元，較二零一零年年度上升18%。股東應佔溢利為港幣十三億二千五百萬元，較去年度之港幣七億八千四百萬元上升69%。扣除投資物業公允價值淨增加後，美麗華股東應佔基礎溢利約為港幣四億一千一百萬元（去年度：港幣三億七千八百萬元），較去年度上升9%。

美麗華目前經營五大核心業務，包括酒店投資及管理、物業收租、餐飲、旅遊及新增的服飾銷售業務。

美麗華旗下The Mira酒店，其入住率由去年度的80%上升至本年度83%，平均房租更由去年度的港幣一千四百七十元增加至港幣一千七百六十元，升幅達19%。The Mira的折舊前盈利錄得約52%的增長，約達港幣二億零六百五十萬元。美麗華於二零一一年取得為一所位於灣仔正在興建中的精品酒店以「The Mira」品牌提供管理服務的項目，計劃將於二零一三年開業。該精品酒店房間數目約一百間。

收租業務的總體收入較去年度上升15%。於二零一一年年底，美麗華商場的出租率接近100%，平均呎租金亦稍有增長。甲級寫字樓美麗華大廈的翻新工程已於二零一一年上半年完工。於二零一一年年底，美麗華大廈寫字樓的出租率接近100%，平均呎租金較去年度有所提升。至於 The Mira 酒店內的商場部份之翻新工程已於二零一一年第四季完工。

美麗華經營翠亨邨、雲陽閣、國際金融中心的國金軒及 The French Window，以及三家已於本年度內正式啓業之全新餐廳食肆，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。

美麗華把旗下的「國錦軒」品牌拓展至內地市場。首家國錦軒位於北京朝陽區的中心商業區，已於二零一一年九月開業；位於武漢的國錦軒已完成裝飾工程，預計於二零一二年四月開業。由於兩家翠亨邨酒樓因翻新工程而暫停營業，加上需為新食肆開店的前期開辦費作撇帳，故美麗華的餐飲業務整體錄得虧損。

旅遊業務的營業額上升7%，達港幣十億五千五百萬元，折舊前盈利約港幣二千五百萬元，比去年度輕微下跌。

美麗華於二零一一年開始發展服飾銷售業務，並取得 DKNY Jeans 品牌在中國的特許分銷權。目前，美麗華分別於上海及北京各開設五間自營零售店，亦已成功簽訂二十多家特許經營商。截至二零一一年年底，DKNY Jeans 自營及特許專營店已超過四十家。本年度錄得折舊前虧損約港幣四百萬元。

集團財務

本年度內，集團之控股公司（即為李兆基博士私人家族信託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，大幅加強本公司之資本基礎。

於年結日集團之淨負債比率為 19.9%，較去年同期之 28.2% 大幅下降。為使集團之營運資金更充裕，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期定期／循環貸款協議。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，簽訂另一項港幣一百億元之五年期定期／循環貸款協議。銀行界反應踴躍，促使該兩項巨額銀團貸款接連成功簽訂，充份反映國際及本地銀行對集團之堅定信心及持續支持。

集團於二零一一年八月設立一項總額為三十億美元之中期票據發行計劃（「中期票據計劃」），以分散融資資金來源及延展集團整體債務償還期限。自中期票據計劃設立後，集團於新加坡國內債務資本市場發行四年、五年及七年期合共六億新加坡元之中期票據，票面息率為 3.65% 至 4.00%，另亦發行五年期合共七億美元之無評級債券，票面息率為 4.75%，售予層面廣泛並以香港及亞洲其他地方為主之定息債券投資者。除此之外，因應若干定息債券機構投資者之要求，集團亦透過私人配售方式發行及分配以港元為單位之長期票據，年期為十年及二十年，而票面息率分別固定為 4.03% 及 4.80%。此外，於二零一二年三月，有見現時本地資金市場銀根較為寬鬆，集團發行總額為港幣六億四千萬之兩年期定息債券，票面息率為頗低之 2.16%，以迎合及增補集團之營運資金需求。自中期票據計劃成立後，國際金融市場一直呈現不穩定狀況，惟集團仍能成功在六個月期間從廣泛來源之定息債券投資者取得合共相當於港幣一百一十多億元之中期及長期融資，而所得資金將用作償還集團現時之短期及中期銀行貸款。

此外，鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂並於二零一一年十二月三十一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。

在本年度完結後不久，集團共同擁有之國際金融中心無需股東提供擔保亦能從本地銀團貸款市場以優惠之條件，於二零一二年二月簽訂一項港幣一百億元之三年定期貸款合約。

展望

隨着美國聯邦儲備局承諾維持低息政策至二零一四年底，及歐洲央行最近第二輪向歐洲銀行作出大量長期低息借貸，金融市場已漸趨穩定。中國政府近日宣佈預算全年國民生產總值增長百分之七點五，乃一個健康及理想的增長率，若配合美國經濟復蘇，將能帶動世界經濟漸次向好。

展望來年，由於內地及本地人士在港置業之需求日增，兼且預期息率將持續低企，集團對本地物業市場之前景樂觀。位於馬鞍山落禾沙(一期)及元朗大棠之兩個大型項目，將於二零一二年開售，另各市區重建項目正加快施工，當中位於保德街 30-38 號、界限街 68 號、西洋菜北街 189-195 號，以及大埔道 186-188 號之項目均可於二零一二年內推出銷售或預售，連同已建成項目之存貨，年內本港可供出售之住宅單位將逾四千個，預計可為集團帶來可觀之收益。

內地方面，預期二零一二年上半年調控及貨幣政策將不會有重大改變，在下半年，若物價水平能控制在合理範圍內，貨幣政策可望微調放鬆，對房地產市場將起良好作用。當前內地樓市受政策抑制，而政策會因應內外圍環境而調整，集團各項目已做好銷售準備，把握市場變化之時機。部份二、三線城市過去供應及價格較為平穩，在基礎建設及交通網絡完成後，城市化進程將會加速，為房地產市場提供更多需求。

租務方面，內地遊客蜂擁來港消費及外資在港擴展業務，皆可帶動本港租金進一步攀升，集團旗下位於核心區域及新興商業樞紐之商場及寫字樓，皆蒙其惠，本港租金收入將持續上升。而在內地的新商業項目陸續落成，亦令租金收入大幅增加，帶來更多流動資金，二零一二年集團整體租金收入將續有可觀增長。

集團於一九七六年創立，經過三十五年來不斷努力，已建立龐大且多元化之資產組合，依據二零一一年十二月三十一日集團之會計賬，股東應佔賬面資產淨值更創出新高，為港幣一千八百五十億元，即股份淨值每股為港幣 78.23 元，較年終時每股收市價港幣 38.6 元高出逾倍。若單以旗下上市聯營公司香港中華煤氣以年終時該股份之收市價而非以賬面值計算，本集團股東應佔資產賬面淨值更可額外增加超過港幣二百億元。

上市聯營公司當中尤以香港中華煤氣之貢獻最為重要，其於本年度之業績有 10% 之增長，而其內地業務將隨中國經濟起飛而高速增長，與其本港業績比較，內地收益優勝過本港，前景優美，續年有步步高升之勢。另一方面，集團本年度在本港及內地之租金收入淨額有 25% 之增長達至約港幣四十一億七千萬元。上述香港中華煤氣之貢獻及收租物業收益，為集團帶來良好持續增長。

此外，集團擁有龐大之土地儲備可供發展，當中市區重建有約四十個地盤項目，可供興建樓面面積達四百三十萬平方呎，將提供約六千伙住宅單位；同時集團亦擁有新界土地面積達四千一百九十萬平方呎，其中位於未來將發展之新市鎮內佔有九百一十萬平方呎。如能以二至三倍地積比率發展，將可有樓面面積約一千八百萬至二千七百萬平方呎，提供三萬至四萬五千伙住宅單位。而內地則擁有約一億五千一百萬平方呎樓面面積之土地儲備，隨著上述各項目之發展步伐不斷加快，將於未來數年為集團帶來更豐厚之收益，為股東創造更佳回報。

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。本人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表示衷心謝意。

胡寶星爵士於二零一二年二月二十九日辭任非執行董事。本人謹向胡寶星爵士自一九八一年長期服務本公司董事局逾三十多年，及其於任期內所作出之支持、竭誠服務及寶貴貢獻表示衷心謝意。

胡家驃先生亦隨胡寶星爵士於二零一二年二月二十九日辭任，而不再為胡寶星爵士之替代董事。彼自二零一二年三月一日起，以獨立非執行董事繼續為本公司董事局服務，本人對此深表欣慰。

本人亦謹藉此機會，對董事局同寅之全力支持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，二零一二年三月二十一日

業績

綜合損益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|--------------------------------|------|----------------|----------------|
| 營業額 | 三 | 15,188 | 7,092 |
| 直接成本 | | (8,418) | (3,843) |
| | | <u>6,770</u> | <u>3,249</u> |
| 其他收益 | 四 | 325 | 209 |
| 其他收入淨額 | 五 | 76 | 1,555 |
| 分銷及推廣費用 | | (937) | (658) |
| 行政費用 | | (1,687) | (1,508) |
| | | <u>(1,687)</u> | <u>(1,508)</u> |
| 未計入投資物業及發展中投資物業公允 價值變動之經營盈利 | | 4,547 | 2,847 |
| 投資物業及發展中投資物業之公允價值 增加 | 六 | 8,968 | 9,538 |
| | | <u>8,968</u> | <u>9,538</u> |
| 已計入投資物業及發展中投資物業公允 價值變動之經營盈利 | | 13,515 | 12,385 |
| 融資成本 | 七(a) | (1,169) | (970) |
| 應佔聯營公司盈利減虧損 | | 3,711 | 2,908 |
| 應佔共同控制公司盈利減虧損 | | 2,924 | 2,916 |
| | | <u>2,924</u> | <u>2,916</u> |
| 除稅前盈利 | 七 | 18,981 | 17,239 |
| 所得稅 | 八 | (1,618) | (1,601) |
| | | <u>(1,618)</u> | <u>(1,601)</u> |
| 本年度盈利 | | <u>17,363</u> | <u>15,638</u> |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 17,184 | 15,820 |
| 非控股權益 | | 179 | (182) |
| | | <u>179</u> | <u>(182)</u> |
| 本年度盈利 | | <u>17,363</u> | <u>15,638</u> |
| <i>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</i> | | | |
| <i>(賬目所示每股盈利)</i> | | | |
| 基本及攤薄 | 十(a) | <u>港幣7.44元</u> | <u>港幣7.32元</u> |
| <i>按不包括投資物業及發展中投資物業公</i> | | | |
| <i>允價值變動(扣除遞延稅項後)之影響</i> | | | |
| <i>之每股盈利</i> | | | |
| <i>(每股基礎盈利)</i> | | | |
| 基本及攤薄 | 十(b) | <u>港幣2.41元</u> | <u>港幣2.33元</u> |

應付予本公司股東有關本年度盈利之股息詳情載於附註九。

綜合全面收益表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|--------------------------|----|----------------|----------------|
| 本年度盈利 | | <u>17,363</u> | <u>15,638</u> |
| 本年度其他全面收益(除稅及重新分類後)： | | | |
| 匯兌差額：匯兌儲備之淨變動 | | 1,938 | 1,120 |
| 現金流量對沖：對沖儲備之淨變動 | | (1,150) | 136 |
| 可供出售權益證券：公允價值儲備之 淨變動 | | (614) | 175 |
| 應佔聯營公司及共同控制公司之其他 全面收益 | | <u>270</u> | <u>335</u> |
| | | <u>444</u> | <u>1,766</u> |
| 本年度全面收益總額 | | <u>17,807</u> | <u>17,404</u> |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 17,587 | 17,560 |
| 非控股權益 | | <u>220</u> | <u>(156)</u> |
| 本年度全面收益總額 | | <u>17,807</u> | <u>17,404</u> |

綜合資產負債表
於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|-----------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | 92,771 | 84,068 |
| 無形經營權 | | 454 | 479 |
| 聯營公司權益 | | 40,117 | 37,981 |
| 共同控制公司權益 | | 23,722 | 20,947 |
| 衍生金融工具 | | 620 | 752 |
| 其他金融資產 | | 3,617 | 3,489 |
| 遞延稅項資產 | | 673 | 541 |
| | | 161,974 | 148,257 |
| 流動資產 | | | |
| 購買物業訂金 | | 8,433 | 6,925 |
| 存貨 | | 68,204 | 60,717 |
| 應收賬款及其他應收款 | 十二 | 4,495 | 4,497 |
| 保管賬存款 | | 514 | 119 |
| 現金及現金等價物 | | 18,850 | 9,797 |
| | | 100,496 | 82,055 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 十三 | 9,030 | 5,812 |
| 銀行借款及透支 | | 19,699 | 7,516 |
| 本期稅項 | | 798 | 733 |
| | | 29,527 | 14,061 |
| 流動資產淨值 | | 70,969 | 67,994 |
| 總資產減流動負債 | | 232,943 | 216,251 |

綜合資產負債表
於二零一一年十二月三十一日(續)

| | 附註 | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|--------------|----|----------------|----------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行借款 | | 16,581 | 27,132 |
| 擔保票據 | | 10,877 | 6,991 |
| 同母系附屬公司借款 | | 8,583 | 12,976 |
| 衍生金融工具 | | 1,895 | 641 |
| 遞延稅項負債 | | 5,082 | 4,088 |
| | | <u>43,018</u> | <u>51,828</u> |
| 資產淨值 | | <u>189,925</u> | <u>164,423</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 4,738 | 4,352 |
| 儲備 | | 180,598 | 154,686 |
| 本公司股東應佔權益總額 | | 185,336 | 159,038 |
| 非控股權益 | | 4,589 | 5,385 |
| 權益總額 | | <u>189,925</u> | <u>164,423</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二零一一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》的規定編製。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》之披露規定。

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
- 投資物業及發展中投資物業。

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多項《香港財務報告準則》修訂及一項新詮釋。當中與本集團之財務報表相關的變動如下：

- 《香港會計準則》第廿四號（二零零九年修訂本）「*關連人士披露*」

《香港會計準則》第廿四號（二零零九年修訂本）修訂對「關連人士」一詞的定義。因此，本集團重新評估關連人士的身份，總結為以上定義修訂並無重大影響本集團在當前和過往年度所作的關連人士披露事項。《香港會計準則》第廿四號（二零零九年修訂本）也對有關政府實體引入了經修訂的披露要求。本集團由於並非政府實體，所以並無因此受到影響。

二 會計政策變動(續)

一 優化《香港財務報告準則》(二零一零年)

優化《香港財務報告準則》(二零一零年)綜合準則對《香港財務報告準則》第七號「*金融工具：披露*」的披露要求實施多項修訂。此修訂對已確認在當前和過往年度財務報表之分類、確認及計量並不會構成重大影響。

除了提前採納《香港會計準則》第十二號「*所得稅*」的修訂(「修訂」)以確認根據《香港會計準則》第四十號「*投資物業*」以公允價值列賬之投資物業及發展中投資物業所產生之遞延稅項外，本集團並沒有採用於本會計期間尚未生效的新會計準則或詮釋。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，本集團已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表決定提前採納。

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。

二 會計政策變動(續)

截至本財務報表刊發日，除修訂外，香港會計師公會亦已頒佈在截至二零一一年十二月三十一日止年度尚未生效之多項修訂及新準則，並沒有在本年度之財務報表內採納。以下為與本集團相關的修訂及新準則。

於以下日期或其後
開始的會計期間適用

| | | |
|-------------------|-----------------------|-----------|
| 香港財務報告準則第七號 修訂 | 「金融工具：披露－金融資產轉讓」 | 二零一一年七月一日 |
| 香港會計準則第一號修訂 | 「財務報表之呈報－其他全面收益項目之呈報」 | 二零一二年七月一日 |
| 香港財務報告準則第十號 | 「綜合財務報表」 | 二零一三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第十一號 | 「合營安排」 | 二零一三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第十二號 | 「其他實體權益之披露」 | 二零一三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第十三號 | 「公允價值計量」 | 二零一三年一月一日 |
| 香港會計準則第廿七號 | 「單獨財務報表（二零一一年）」 | 二零一三年一月一日 |
| 香港會計準則第廿八號 | 「聯營公司及共同控制公司投資」 | 二零一三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第九號 | 「金融工具」 | 二零一五年一月一日 |

本集團現正評估此等修訂及新準則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及新準則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，以及建築材料貿易及出售租賃土地收入）。

主要項目分析如下：

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 銷售物業 (註(i)) | 9,692 | 5,752 |
| 減：取消銷售交易 (註(ii)) | - | (3,230) |
| | 9,692 | 2,522 |
| 租金收入 | 3,920 | 3,157 |
| 建築工程 | 44 | 37 |
| 基建項目 | 299 | 317 |
| 酒店業務 | 224 | 184 |
| 百貨業務 | 347 | 307 |
| 其他 | 662 | 568 |
| | 15,188 | 7,092 |
| 總計(附註十一(b)) | | |

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45,000,000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) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，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。

四 其他收益

| | 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 | 189 | 120 |
| 其他利息收入 | 8 | 19 |
| 其他 | 128 | 70 |
| | <u>325</u> | <u>209</u> |

五 其他收入淨額

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 出售附屬公司收益淨額(註(i)) | - | 1,203 |
| 出售聯營公司收益 | - | 37 |
| 出售固定資產收益淨額 | 72 | 272 |
| 出售上市證券收益 | - | 90 |
| 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 | (1) | 59 |
| －其他(註(ii)) | - | (171) |
| 壞賬撇除 | (7) | - |
| 存貨撥備 | (1) | (4) |
| 外幣兌換收益淨額 | 76 | 27 |
| 其他 | (63) | 20 |
| | <u>76</u> | <u>1,555</u> |

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。因此，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。
- (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 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一一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。重估乃以本集團個別投資物業之市值為準則（按物業現況），參照市場類似交易個案，及在合適情況下，將淨租金收入資本化並計入租約屆滿後續約時淨租金收入增加之可能性。本集團發展中投資物業之估值以公允價值估算，乃按照有關的發展計劃完成，並扣除估計完成建造之金額、融資成本和合理利潤。

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| (a) 融資成本： | | |
| 銀行利息 | 1,071 | 818 |
| 於五年內全部償還之借款之利息 | 199 | 157 |
| 於五年後償還之借款之利息 | 335 | 308 |
| 其他借貸成本 | 207 | 158 |
| | <u>1,812</u> | <u>1,441</u> |
| 減：資本化之數額* | <u>(643)</u> | <u>(471)</u> |
| | <u>1,169</u> | <u>970</u> |
| | | |
| (b) 董事酬金 | <u>161</u> | <u>167</u> |
| | | |
| (c) 員工成本（不包括董事酬金）： | | |
| 薪酬、工資及其他福利 | 1,496 | 1,396 |
| 界定供款退休計劃之供款 | 68 | 61 |
| | <u>1,564</u> | <u>1,457</u> |

* 借貸成本乃根據年利率2.60%至6.84%(二零一零年：2.20%至5.64%)之息率資本化。

七 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：(續)

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| (d) 其他項目： | | |
| 折舊 | 168 | 146 |
| 減：資本化之數額 | <u>(12)</u> | <u>(14)</u> |
| | <u>156</u> | <u>132</u> |
| 外幣兌換收益淨額 | (84) | (26) |
| 現金流量對沖：外幣兌換 | | |
| 虧損/ (收益)淨額由權益重新分類 | <u>8</u> | <u>(1)</u> |
| | <u>(76)</u> | <u>(27)</u> |
| 無形經營權之攤銷 | 44 | 43 |
| 銷售成本 | | |
| — 待銷售之建成物業(二零一零年— 扣除取消銷售交易後淨額) (註(i)) | 6,482 | 2,096 |
| — 存貨 | 351 | 292 |
| 核數師酬金 | 20 | 20 |
| 扣除直接支銷港幣 1,119,000,000 元 (二零一零年：港幣 1,051,000,000 元) | | |
| 後投資物業之租金收入(註(ii)) | (2,299) | (1,632) |
| 扣除直接支銷後之其他租金收入 | (321) | (301) |
| 可供出售權益證券投資股息收入 | | |
| — 上市 | (59) | (25) |
| — 非上市 | <u>(17)</u> | <u>(18)</u> |

註：

- (i) 截至二零一一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零元(二零一零年：港幣10,000,000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(i)內)而產生之本集團應佔銷售成本。
- (ii) 截至二零一一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203,000,000元(二零一零年：港幣165,000,000元)。

八 所得稅

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 本期稅項—香港利得稅撥備 | | |
| 本年度撥備 | 655 | 370 |
| 以往年度撥備（多計）/少計 | (26) | 36 |
| | <u>629</u> | <u>406</u> |
| 本期稅項—香港以外稅項撥備 | | |
| 本年度撥備 | 127 | 261 |
| 以往年度撥備（多計）/少計 | (74) | 26 |
| | <u>53</u> | <u>287</u> |
| 本期稅項—土地增值稅撥備 | | |
| 本年度撥備 | 9 | 18 |
| 以往年度撥備少計 | 18 | - |
| | <u>27</u> | <u>18</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 源自及撥回暫時性差異 | 909 | 890 |
| | <u>909</u> | <u>890</u> |
| | <u>1,618</u> | <u>1,601</u> |

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5%(二零一零年：16.5%) 稅率計算。

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

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) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| 已宣派及支付之中期股息每股港幣 3 角 (二零一零年：每股港幣 3 角) | 711 | 650 |
| 於結算日後擬派發之末期股息每股港幣 7 角(二零一零年：每股港幣 7 角) | <u>1,658</u> | <u>1,644</u> |
| | <u>2,369</u> | <u>2,294</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) 屬於上一個財政年度/期間盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|---|----------------|----------------|
| 屬於上一個財政年度/期間，並於本年度 批准及支付末期股息每股港幣 7 角 (二零一零年：每股港幣 7 角) | <u>1,644</u> | <u>1,503</u> |

十 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本集團可撥歸本公司股東應佔盈利港幣 17,184,000,000 元(二零一零年：港幣 15,820,000,000 元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數 2,309,000,000 股普通股(二零一零年：2,160,000,000 股普通股)，計算如下：

| | 二零一一年 百萬股 | 二零一零年 百萬股 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 於一月一日之已發行普通股數目 | 2,176 | 2,147 |
| 就行使認股權證而發行之股份之加權平均股數 | 122 | - |
| 就以股代息而發行之股份之加權平均股數 | 11 | 13 |
| 本年度及於十二月三十一日普通股之加權 平均股數 | <u>2,309</u> | <u>2,160</u> |

於本年度及前年度，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及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。

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之業務表現，按不包括本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動（扣除遞延稅項後）之影響之本公司股東應佔基礎盈利港幣 5,560,000,000 元（二零一零年：港幣 5,042,000,000 元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 本公司股東應佔盈利 | 17,184 | 15,820 |
| 投資物業及發展中投資物業公允價值變動 之影響 | (8,968) | (9,538) |
| 投資物業及發展中投資物業公允價值變動 所產生之遞延稅項之影響 | 490 | 1,072 |
| 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 | (1,200) | (659) |
| — 共同控制公司 | (1,887) | (1,742) |
| 非控股權益之影響 | <u>(59)</u> | <u>89</u> |
| 本公司股東應佔基礎盈利 | <u>5,560</u> | <u>5,042</u> |
| 每股基礎盈利 | <u>港幣2.41元</u> | <u>港幣2.33元</u> |

十一 分部報告

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

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

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控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、存貨撥備、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸於個別分部之項目(如未分配之總公司及企業費用)之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 港幣百萬元 (附註三) | 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 |
|--------------------------|------------------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 來自外間之收入 | 9,692 | 3,920 | 44 | 299 | 224 | 347 | 662 | - | 15,188 |
| 分部間收入 | - | 205 | 479 | - | - | - | 39 | (723) | - |
| 須報告分部之收入 | 9,692 | 4,125 | 523 | 299 | 224 | 347 | 701 | (723) | 15,188 |
| 須報告分部之業績 | 2,186 | 2,620 | (61) | 197 | 84 | 65 | 257 | | 5,348 |
| 銀行利息收入 | | | | | | | | | 189 |
| 存貨撥備 | (1) | - | - | - | - | - | - | | (1) |
| 未分配之總公司及企業 費用淨額 | | | | | | | | | (989) |
| 經營盈利 | | | | | | | | | 4,547 |
| 投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加 | | | | | | | | | 8,968 |
| 融資成本 | | | | | | | | | (1,169) |
| | | | | | | | | | 12,346 |
| 應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i)) | | | | | | | | | 3,711 |
| 應佔共同控制公司盈利減 虧損(註(ii)) | | | | | | | | | 2,924 |
| 除稅前盈利 | | | | | | | | | 18,981 |
| 所得稅 | | | | | | | | | (1,618) |
| 本年度盈利 | | | | | | | | | 17,363 |

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 港幣百萬元 (附註三) | 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 |
|--------------------------|------------------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 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 | 2,522 | 3,345 | 462 | 317 | 184 | 307 | 598 | (643) | 7,092 |
| 須報告分部之業績 | (211) | 1,933 | (30) | 271 | 35 | 54 | 514 | | 2,566 |
| 銀行利息收入 | | | | | | | | | 120 |
| 存貨撥備 | (4) | - | - | - | - | - | - | | (4) |
| 未分配之總公司及企業 收入淨額 | | | | | | | | | 165 |
| 經營盈利 | | | | | | | | | 2,847 |
| 投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加 | | | | | | | | | 9,538 |
| 融資成本 | | | | | | | | | (970) |
| | | | | | | | | | 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)) | | | | | | | | | 2,916 |
| 除稅前盈利 | | | | | | | | | 17,239 |
| 所得稅 | | | | | | | | | (1,601) |
| 本年度盈利 | | | | | | | | | 15,638 |

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95,000,000元(二零一零年：港幣281,000,000元)及港幣562,000,000元(二零一零年：港幣517,000,000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39,000,000元(二零一零年：港幣115,000,000元)之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣1,582,000,000元(二零一零年：港幣1,006,000,000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1,200,000,000元(二零一零年：港幣659,000,000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373,000,000元(二零一零年：港幣100,000,000元)及港幣1,336,000,000元(二零一零年：港幣1,203,000,000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54,000,000元(二零一零年：港幣71,000,000元)之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣2,759,000,000元(二零一零年：港幣2,544,000,000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1,887,000,000元(二零一零年：港幣1,742,000,000元))。

- (iii) 物業租賃分部之營業額包括租金收入港幣3,448,000,000元(二零一零年：港幣2,726,000,000元)及與租金相關之收入港幣472,000,000元(二零一零年：港幣431,000,000元)，截至二零一一年十二月三十一日止年度合共為港幣3,920,000,000元(二零一零年：港幣3,157,000,000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。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 | |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | 於十二月三十一日 | |
| | 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 |
| 香港 | 13,647 | 5,958 | 127,571 | 118,051 |
| 中國內地 | 1,541 | 1,134 | 29,493 | 25,424 |
| | <u>15,188</u> | <u>7,092</u> | <u>157,064</u> | <u>143,475</u> |

(c) 其他分部資料

| | 攤銷及折舊 | | 應收貿易賬款之 減值虧損(減值虧損撥回) | |
|------|----------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | 截至十二月三十一日止年度 | |
| | 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 | 1 | 1 | - | (55) |
| 物業租賃 | 20 | 16 | (1) | - |
| 建築工程 | 39 | 13 | - | - |
| 基建項目 | 45 | 43 | - | - |
| 酒店業務 | 50 | 53 | - | - |
| 百貨業務 | 3 | 4 | - | - |
| 其他 | 42 | 45 | 2 | (4) |
| | <u>200</u> | <u>175</u> | <u>1</u> | <u>(59)</u> |

十二 應收賬款及其他應收款

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 應收分期款 | 1,300 | 1,256 |
| 應收賬款、預付費用及按金 | 2,961 | 3,052 |
| 應收客戶合約工程款 | 54 | 17 |
| 應收聯營公司款項 | 165 | 139 |
| 應收共同控制公司款項 | 15 | 33 |
| | <u>4,495</u> | <u>4,497</u> |

- (i) 除為數港幣488,000,000元（二零一零年：港幣458,000,000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：

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 未逾期或逾期一個月內 | 1,438 | 1,567 |
| 逾期一個月至三個月內 | 209 | 66 |
| 逾期三個月至六個月內 | 9 | 26 |
| 逾期超過六個月 | 104 | 65 |
| | <u>1,760</u> | <u>1,724</u> |

- (iii) 於二零一一年十二月三十一日，應收貿易賬款中包括一筆港幣26,000,000元（二零一零年：港幣31,000,000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）之應收通行費收入。根據本集團與杭州市城市「四自」工程道路綜合收費管理處（「杭州收費處」，乃一所位於中國內地杭州市之相關政府機構）按一份日期為二零零四年二月五日由本集團與杭州收費處簽訂之協議之條款（據此，杭州收費處需負責收費橋樑的車流量測定和通行費結算支付工作）由杭州收費處代本集團收取。

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

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 應付賬款及應付費用 | 4,195 | 4,271 |
| 應付客戶合約工程款 | 3 | 1 |
| 租約及其他按金 | 1,078 | 908 |
| 已收預售樓宇訂金 | 3,585 | 410 |
| 應付聯營公司款項 | 100 | 107 |
| 應付共同控制公司款項 | 69 | 115 |
| | <u>9,030</u> | <u>5,812</u> |

- (i) 除為數港幣615,000,000元（二零一零年：港幣563,000,000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或於接獲通知時償還。
- (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：

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於一個月內到期或按要求還款 | 1,067 | 859 |
| 於一個月後但三個月內到期 | 503 | 406 |
| 於三個月後但六個月內到期 | 149 | 394 |
| 於六個月後到期 | 1,214 | 1,067 |
| | <u>2,933</u> | <u>2,726</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 業績的審閱

截至二零一一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)，已就本集團截至二零一一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綜合財務報表內的數字進行核對，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二零一一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。

營業額及盈利

| | 營業額 | | 經營盈利貢獻/(虧損) | |
|--------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | 截至十二月三十一日止年度 | |
| | 二零一一年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 須報告分部 | | | | |
| – 物業發展 | 9,692 | 2,522 | 2,186 | (211) |
| – 物業租賃 | 3,920 | 3,157 | 2,620 | 1,933 |
| – 建築工程 | 44 | 37 | (61) | (30) |
| – 基建項目 | 299 | 317 | 197 | 271 |
| – 酒店業務 | 224 | 184 | 84 | 35 |
| – 百貨業務 | 347 | 307 | 65 | 54 |
| – 其他業務 | 662 | 568 | 257 | 514 |
| | <u>15,188</u> | <u>7,092</u> | <u>5,348</u> | <u>2,566</u> |

| 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|-------|
| 二零一一年 | 二零一零年 |
| 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及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) | 5,560 | 5,042 |
| – 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) | <u>17,184</u> | <u>15,820</u> |

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣 15,188,000,000 元，較上年度港幣 7,092,000,000 元，增加港幣 8,096,000,000 元或 114%。此增加之主要原因是於本年度內來自物業銷售及物業租賃之收入較上年度分別增加港幣 7,170,000,000 元及港幣 763,000,000 元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔基礎盈利(未計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前)為港幣 5,560,000,000 元，較上年度港幣 5,042,000,000 元，增加港幣 518,000,000 元或 10%。此增加主要是由於本年度內來自經營盈利貢獻增加港幣 2,782,000,000 元，但被以下本年度內主要支出所抵銷：-

- (a) 缺乏在上年度確認出售本集團擁有北京燕莎友誼商城有限公司(「北京燕莎」)權益之一次性收益港幣 1,007,000,000 元；
- (b) 融資成本增加港幣 199,000,000 元，主要由於本年度內銀行及其他借款達更高水平；
- (c) 所得稅增加港幣 599,000,000 元，主要是由於(i)有關本集團於本年度內支出對銷及資本化所產生之可扣稅暫時性差異而引致之遞延稅項回撥，而導致遞延稅項支出港幣 250,000,000 元；及(ii)缺乏遞延稅項抵免港幣 353,000,000 元，乃有關若干香港物業項目提供稅務虧損以致於上年度確認遞延稅項資產；及
- (d) 非控股權益應佔除稅後盈利增加港幣 509,000,000 元，主要是由於上年度確認有關「天匯」取消銷售交易以致非控股權益應佔除稅後虧損港幣 512,000,000 元，但並沒有於本年度再發生。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，經計及本集團應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除非控股權益及遞延稅項)後，本集團股東應佔盈利為港幣 17,184,000,000 元，較上年度港幣 15,820,000,000 元增加港幣 1,364,000,000 元或 9%，此增加之主要原因是由於本年度內本集團應佔投資物業及發展中投資物業之公允價值變動增加港幣 846,000,000 元所引致。

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零一一年十二月三十一日止年度物業銷售之總收入為港幣 9,692,000,000 元(二零一零年: 於扣除取消銷售交易相關之收入(扣除沒收之訂金後)港幣 3,230,000,000 元之前，為港幣 5,752,000,000 元)，本集團並沒有確認取消任何發生於截至二零一一年十二月三十一日止年度前之銷售交易。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，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 2,079,000,000 元(二零一零年:港幣 539,000,000 元)，包括下列各項之除稅前盈利貢獻：-

- (i) 來自附屬公司(扣除非控股權益後)港幣 1,974,000,000 元(二零一零年:港幣 329,000,000 元)；

- (ii) 來自聯營公司港幣 42,000,000 元，主要有關銷售由香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)持有 50% 股權之「嘉亨灣」項目單位及由香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)持有之「亮賢居」項目及「嘉賢居」項目單位(二零一零年:港幣 128,000,000 元);及
- (iii) 來自共同控制公司港幣 63,000,000 元，主要有關銷售本集團持有其餘 50% 股權之「嘉亨灣」項目單位(二零一零年:港幣 82,000,000 元)。

物業租賃

截至二零一一年十二月三十一日止年度，來自物業租賃之營業額及盈利貢獻較上年度分別增加港幣 763,000,000 元(或 24%)及港幣 687,000,000 元(或 36%)，此增加之主要原因如下：-

- (i) 位於中國內地最近完成之三個物業(為位於北京市之「環球金融中心」，以及位於上海市之「恒匯國際大廈」及「恒基名人商業大廈」)之出租率有所改善，以致營業額增加港幣 383,000,000 元及盈利貢獻增加港幣 320,000,000 元;及
- (ii) 位於香港及中國內地之其他投資物業之自然增長，特別是位於香港之「宏利金融中心」，其營業額增加港幣 88,000,000 元及盈利貢獻增加港幣 110,000,000 元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團應佔之租賃總收入為港幣 5,805,000,000 元(二零一零年:港幣 4,865,000,000 元)，其中來自香港為港幣 4,889,000,000 元(二零一零年:港幣 4,385,000,000 元)及來自中國內地為港幣 916,000,000 元(二零一零年:港幣 480,000,000 元)。就此而言，本集團應佔之租賃總收入包括貢獻來自(i)附屬公司(扣除非控股權益後)港幣 3,907,000,000 元(二零一零年:港幣 3,145,000,000 元);(ii)聯營公司港幣 562,000,000 元(二零一零年:港幣 517,000,000 元);及(iii)共同控制公司港幣 1,336,000,000 元(二零一零年:港幣 1,203,000,000 元)。

在同一基準上，本集團應佔除稅前淨租金收入合共為港幣 4,169,000,000 元(二零一零年:港幣 3,344,000,000 元)，其中來自香港為港幣 3,585,000,000 元(二零一零年:港幣 3,109,000,000 元)及來自中國內地為港幣 584,000,000 元(二零一零年:港幣 235,000,000 元)。就此而言，本集團應佔除稅前淨租金收入包括貢獻來自(i)附屬公司(扣除非控股權益後)港幣 2,614,000,000 元(二零一零年:港幣 1,925,000,000 元);(ii)聯營公司港幣 475,000,000 元(二零一零年:港幣 439,000,000 元);及(iii)共同控制公司港幣 1,080,000,000 元(二零一零年:港幣 980,000,000 元)。

建築工程

截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額較上年度增加港幣 7,000,000 元或 19%，主要原因乃由於本年度內完成若干其他建造合約後，承造一個新主要建造合約所產生之營業額貢獻有所增加所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之經營虧損較上年度增加港幣 31,000,000 元，主要原因乃由於本年度內錄得之額外折舊支出達港幣 27,000,000 元，原因乃由於本集團於本年度內增購總賬面金額達港幣 53,000,000 元之建築機器設備以應付本集團物業發展項目將開展之建築工程活動。

基建項目

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

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度基建業務之財務表現，請參閱本公司二零一一年度全年業績公佈中之董事局主席報告所載列有關「恒基兆業發展有限公司（「恒發」）」一段。

酒店業務

截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額較上年度增加港幣 40,000,000 元或 22%，主要原因乃由於酒店客房之入住率及房租於本年度內均較上年度有所增加。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之盈利貢獻較上年度增加港幣 49,000,000 元或 140%，主要原因乃由於上述因素及九龍麗東酒店於二零一零年六月三十日停止經營業務，上年度內所確認有關九龍麗東酒店之經營虧損港幣 15,000,000 元不再出現於本年度內。

百貨業務

截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額及盈利貢獻較上年度分別增加港幣 40,000,000 元(或 13%)及港幣 11,000,000 元(或 20%)，原因乃由於本年度內香港零售業市場氣氛較上年度持續強勁。

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，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額較上年度增加港幣 94,000,000 元或 17%，主要原因乃由於來自建築材料貿易、股息收入及出售租賃土地之營業額增加合共港幣 113,000,000 元。

然而，截至二零一一年十二月三十一日止年度之盈利貢獻較上年度減少港幣 257,000,000 元或 50%，主要原因乃由於本年度內出售固定資產（主要是其他土地和樓宇）及可供出售權益證券之收益減少合共港幣 290,000,000 元，惟被由於本年度內本集團之物業銷售收入及物業租賃收入增加以致項目管理服務之盈利貢獻增加港幣 81,000,000 元而部份抵銷。

聯營公司

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 3,711,000,000 元(二零一零年：港幣 2,908,000,000 元)，較上年度增加港幣 803,000,000 元或 28%。撇除截至二零一一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港幣 1,200,000,000 元(二零一零年：港幣 659,000,000 元)，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之基礎除稅後盈利減虧損為港幣 2,511,000,000 元(二零一零年：港幣 2,249,000,000 元)，較上年度增加港幣 262,000,000 元或 12%，此增加主要是由於以下原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣之基礎除稅後盈利貢獻增加港幣 240,000,000 元，主要是由於來自煤氣經營及相關業務之應佔盈利貢獻增加港幣 331,000,000 元，惟此等增長被由於「嘉亨灣」項目之住宅單位已於二零一一年首季末全部售罄，應佔物業銷售盈利貢獻減少港幣 49,000,000 元及應佔投資淨收益減少港幣 41,000,000 元而部份抵銷；
- (ii) 本集團應佔香港小輪之基礎除稅後盈利貢獻增加港幣 29,000,000 元，主要是由於本年度內應佔出售酒店物業之一次性收益港幣 75,000,000 元，惟此等收益被應佔物業銷售(為「亮賢居」項目及「嘉賢居」項目)盈利貢獻減少港幣 16,000,000 元、於本年度內應佔可供出售權益證券減值虧損港幣 14,000,000 元、及應佔證券投資收益、利息收入及匯兌收益合共減少港幣 19,000,000 元而部份抵銷；及
- (iii) 本集團應佔美麗華酒店企業有限公司之基礎除稅後盈利貢獻增加港幣 15,000,000 元，主要是由於應佔來自物業租賃及酒店經營之盈利貢獻增加合共港幣 53,000,000 元，惟此等增長被應佔來自餐飲、旅遊及服飾銷售業務盈利貢獻減少合共港幣 25,000,000 元及應佔證券交易變現及未變現虧損淨額增加港幣 14,000,000 元而部份抵銷。

共同控制公司

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度應佔共同控制公司除稅後盈利減虧損為港幣 2,924,000,000 元(二零一零年：港幣 2,916,000,000 元)，較上年度增加港幣 8,000,000 元或 0.3%。撇除本集團截至二零一一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 1,887,000,000 元(二零一零年：港幣 1,742,000,000 元)後，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度應佔共同控制公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 1,037,000,000 元(二零一零年：港幣 1,174,000,000 元)，較上年度減少港幣 137,000,000 元或 12%。此減少之主要原因如下：-

- (i) 於二零一零年十二月本集團出售其持有北京燕莎之權益後，以致本年度缺乏於上年度來自中國內地百貨業務所確認之本集團應佔盈利貢獻港幣 195,000,000 元；
- (ii) 由於「嘉亨灣」項目之住宅單位已於二零一一年首季末全部售罄，本集團應佔來自「嘉亨灣」項目物業銷售之除稅後盈利貢獻減少港幣 44,000,000 元；

- (iii) 本集團應佔國際金融中心綜合發展項目之基礎除稅後盈利貢獻增加港幣 75,000,000 元，此乃受惠於「四季滙」服務式公寓延續租約之新租金增幅及「四季酒店」之平均房價及入住率有所增加所致；及
- (iv) 本集團應佔來自其他共同控制公司持有物業租賃項目之基礎除稅後盈利貢獻增加港幣 12,000,000 元。

融資成本

截至二零一一年十二月三十一日止年度，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 1,169,000,000 元(二零一零年：港幣 970,000,000 元)。截至二零一一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 1,812,000,000 元(二零一零年：港幣 1,441,000,000 元)。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為 3.13% (二零一零年：約為 2.64%)。

重估投資物業及發展中投資物業

截至二零一一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及發展中投資物業公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣 8,968,000,000 元(二零一零年：港幣 9,538,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一一年十二月三十一日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還之票據(並由本公司擔保償還)之賬面總金額為港幣 3,890,000,000 元，票據發行期限為五年至二十年。該票據已包括在本集團於二零一一年十二月三十一日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及)。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 銀行及其他借款償還期： | | |
| – 一年內 | 19,699 | 7,516 |
| – 一年後及兩年內 | 3,225 | 16,407 |
| – 兩年後及五年內 | 13,903 | 10,054 |
| – 五年後 | 10,330 | 7,662 |
| 同母系附屬公司借款 | 8,583 | 12,976 |
| 債務總額 | 55,740 | 54,615 |
| 減：現金及銀行結餘 | 18,850 | 9,797 |

| | | |
|---------|----------------|----------------|
| 債務淨額 | <u>36,890</u> | <u>44,818</u> |
| 股東權益 | <u>185,336</u> | <u>159,038</u> |
| 借貸比率(%) | <u>19.9%</u> | <u>28.2%</u> |

借貸比率乃根據本集團於結算日之債務淨額及股東權益計算。本集團之借貸比率由於二零一零年十二月三十一日之 28.2%減少至於二零一一年十二月三十一日之 19.9%，此乃主要集合（其中包括）下列各項之影響：(i) 截至二零一一年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔盈利港幣 17,184,000,000 元；及(ii)於本年度內認股權證持有人（包括恒基兆業有限公司，為本集團之母公司及最終控股公司並由本公司董事局主席李兆基博士（「李博士」）家族控制之公司）行使 172,870,014 單位之認股權證，因此擴大本集團之資本基礎達港幣 10,026,000,000 元並增加於二零一一年十二月三十一日本集團之股東權益。

本集團之利息償付比率計算如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---|----------------|----------------|
| | 二零一一年 港幣百萬元 | 二零一零年 港幣百萬元 |
| 經營盈利（計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前）加上本集團應佔聯營公司及共同控制公司之基礎盈利減虧損（除稅前） | <u>8,898</u> | <u>6,990</u> |
| 利息支出（利息資本化前） | <u>1,605</u> | <u>1,283</u> |
| 利息償付比率（倍） | <u>6</u> | <u>5</u> |

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

庫務及財務管理

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

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據（「票據」）、以美元計值之若干銀行借款（「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十二月三十一日為 982,500,000 美元及 50,000,000 英鎊（二零

一零年：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，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一一年十二月三十一日為港幣 13,000,000,000 元(二零一零年：港幣 7,100,000,000 元)之銀行借款(「港元借款」)而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

重大收購及出售

於二零一一年九月十五日，本公司以總現金代價港幣 796,000,000 元收購二十四間擁有若干香港物業權益之公司之已發行股份及股東貸款，該二十四間公司分別原由(i) 恒基兆業有限公司；(ii) Jetwin International Limited 及兆基財經企業有限公司(同為李博士家族私人信託控制之公司)；及(iii) 李煥瑤女士(為李博士之胞妹)所持有。有關收購已於二零一一年九月十五日完成。

除上述所披露者外，截至二零一一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任何重大出售。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一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

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 37,401,000,000 元(二零一零年：港幣 36,032,000,000 元)。此外，本集團應佔共同控制公司之資本承擔為港幣 832,000,000 元(二零一零年：港幣 278,000,000 元)。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 45,000,000 元(二零一零年：港幣 65,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團約有 8,000 名(二零一零年：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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 1,704,000,000 元(二零一零年：港幣 1,606,000,000 元)，其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 140,000,000 元(二零一零年：港幣 149,000,000 元)；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 1,564,000,000 元(二零一零年：港幣 1,457,000,000 元)。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 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，本公司將於二零一二年六月七日(星期四)至二零一二年六月十一日(星期一)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，最遲須於二零一二年六月六日(星期三)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息之權利

本公司將於二零一二年六月十五日(星期五)至二零一二年六月十八日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一二年六月十四日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司之上述地址辦理過戶手續。

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二零一一年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一一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，二零一二年三月二十一日

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