



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
股份代號：12



恒基兆業地產憑著匠心創意，和尖端高效的實踐方法與技術，致力構建可持續未來。集團將秉承行之有效之業務策略，強調可持續發展，繼續拓展業務，締造長遠、持久的佳績。

(封面圖片：集團於中港兩地悉心策劃多項地標項目，採用高效先進的環保設計，贏得各界口碑。圖左起：尚匯、Mira Moon、恒基名人商業大廈、國際金融中心二期、環球金融中心、恒基•凱旋門及名家匯。下圖為環球金融中心內之冬逸庭園。)



國際金融中心二期—香港
香港建築環境評估法—白金評級(左)
恒匯國際大廈—上海
領先能源與環境設計—金認證(右)

匠心創意 構建可持續未來

二零一一年年報

公司簡介

恒基兆業地產有限公司乃由主席李兆基博士大紫荊勳賢，於一九七六年所創立，現為一家於中、港兩地均具領導地位之地產發展集團。其核心業務包括物業發展及物業投資。此外亦直接持有一間上市附屬公司恒基兆業發展有限公司及三間上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司（該公司持有一間上市附屬公司港華燃氣有限公司之股份權益）、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之股份權益。

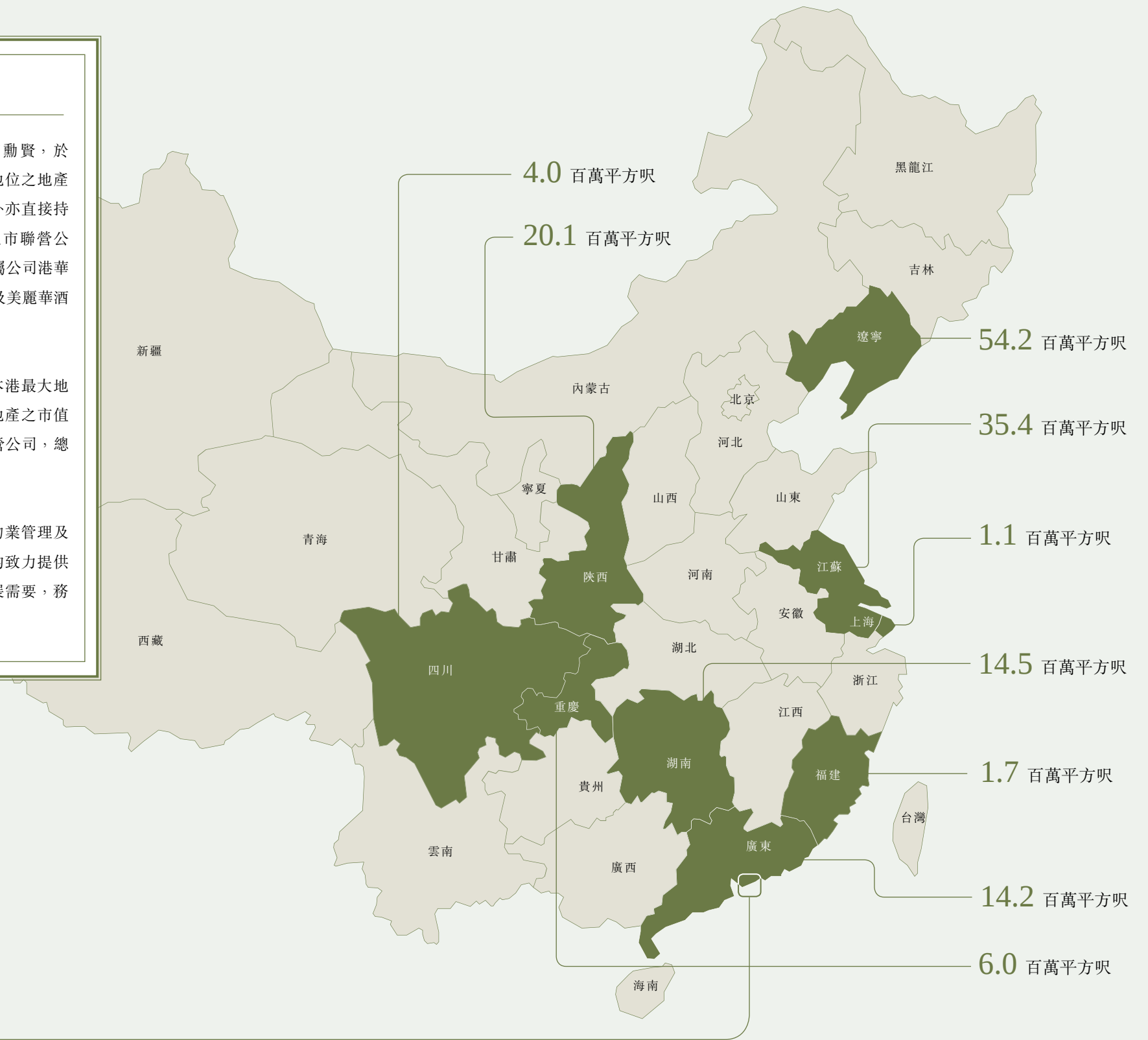
恒基地產自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一。於二零一一年十二月三十一日，恒基地產之市值達港幣九百一十億元，連同旗下之上市附屬公司及聯營公司，總市值為港幣二千五百三十億元。

本公司以垂直整合方式經營，並以項目管理、建築、物業管理及財務服務支持其核心業務。恒基地產旗下所有業務，均致力提供最優質產品、最稱心服務、及最切合環保及可持續發展需要，務求對股東、客戶以至社會大眾均能提升價值。

新界 4.4 百萬平方呎

九龍 3.6 百萬平方呎

香港島 2.2 百萬平方呎



上圖展示了集團截至2011年12月31日在香港及內地龐大、平衡而分佈廣泛之可供發展土地儲備，它以地區劃分為所自佔可建樓面面積，這些優質的地塊將發展為一系列的商業及住宅項目，預計可在未來數年為集團帶來可觀的收入。

目錄

封面內頁	公司簡介
2	獎項及榮譽
4	集團架構
5	二零一一年全年業績摘要
10	董事局主席報告
	業務檢討
	香港業務
36	土地儲備
44	物業發展
52	物業投資
58	物業相關業務
	內地及澳門業務
62	土地儲備
66	主要物業發展進度
76	主要投資物業
82	附屬公司及聯營公司
94	財務回顧
102	五年財務摘要
106	可持續發展及企業社會責任
112	企業管治報告
120	董事局報告
138	董事及高層管理人員個人資料
146	獨立核數師報告
147	財務報表
242	公司資料
245	股東週年大會通告
248	財務日程表

前瞻性陳述

本年報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所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素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。

獎項及榮譽



1. **第八屆中國十大影響力品牌**
中國聯合商報社、中國智慧工程研究會
及其他三個研究院／學會
中國地產行業十大影響力品牌
2. **恒生可持續發展企業指數系列**
恒生指數有限公司
成份公司
3. **第五屆 Autodesk 香港建築信息模擬設計
大獎 2011**
歐特克 Autodesk
4. **2010/11 商界展關懷**
香港社會服務聯會
恒基地產、香港中華煤氣、香港小輪、
美麗華、恒益、偉邦及冠威
5. **BCI Asia 十大公司獎 2011**
BCI Asia
十大最傑出地產發展商大獎 2011
6. **傑出上市企業大獎 2011**
資本壹週
7. **2011 年 ARC 國際年報獎**
Mercomm, Inc.
金獎 - 財務資料 (地產發展組別)
銅獎 - 內頁設計 (地產發展組別)
8. **中國地產金磚獎**
21 世紀經濟報導及博鰲 • 21 世紀房地產
論壇組委會
2011 年度最佳建築設計大獎 (天匯)
9. **都市盛世大中華超卓商譽品牌獎 2011**
都市盛世及羊城地鐵報
大中華超卓商譽豪宅品牌 (名家匯)
10. **2010 香港建造商會安全獎**
香港建造商會
2010 年度積極推動安全獎
(裕民、恒順及光迪)
2010 年度安全嘉許獎 (恒麗)
11. **第二屆香港傑出企業公民獎**
香港生產力促進局
服務業 - 優異獎 (物業管理)
傑出義工隊 - 銀獎 (恒愛義工隊)
12. **亞太傑出顧客關係服務獎 2010**
亞太顧客服務協會
2010 年最佳企業安全健康成就獎
(物業管理)
2010 年最佳顧客忠誠計劃 (物業管理)
2010 年最佳企業環保責任領袖
(物業管理 - 冠威)
2010 年最佳效率顧客服務
(物業管理 - 冠威)
優異獎 - 2010 年最佳綜合支援隊伍 (冠威)
13. **卓越設施管理獎 2011**
香港設施管理學會
卓越設施管理獎 - 寫字樓
(宏利金融中心)
卓越設施管理獎 - 零售
(新都城中心二期商場)
14. **2011 年度家庭友善僱主獎勵計劃**
家庭議會
傑出家庭友善僱主
(香港中華煤氣有限公司)
家庭友善僱主 (恒益、偉邦及冠威)
15. **全球華商一千排行榜**
亞洲週刊
2011 年最績優企業大獎 - 香港區
(香港中華煤氣有限公司)
16. **資本傑出企業成就獎 2011**
資本雜誌
最佳香港品牌企業
(美麗華酒店企業有限公司)
17. **2010/11「一廠一年一環保項目」**
(壹·壹·壹)計劃
香港工業總會
恒生珠三角環保大獎 - 綠色計劃公司
(香港油蔴地小輪船有限公司)



香港建築環境評估法 (左)
領先能源與環境設計 (右)

香港綠色企業大獎 2011

恒基地產憑優質的項目和服務，以及對環保及可持續發展之貢獻，贏得多項獎譽和嘉許。年內，恒地系公司於「香港綠色企業大獎 2011」囊括逾三十個獎譽及證書，成為所有參賽企業之冠。此外，旗下多個項目成功獲取領先能源與環境設計 (LEED) 及香港建築環境評估 (BEAM) 之最高級別殊榮，當中包括：恒匯國際大廈榮獲 LEED 金認證及 BEAM 白金認證；國際金融中心一期、國際金融中心二期、宏利金融中心以及恒基名人商業大廈則獲得 BEAM 最高級別的白金認證。

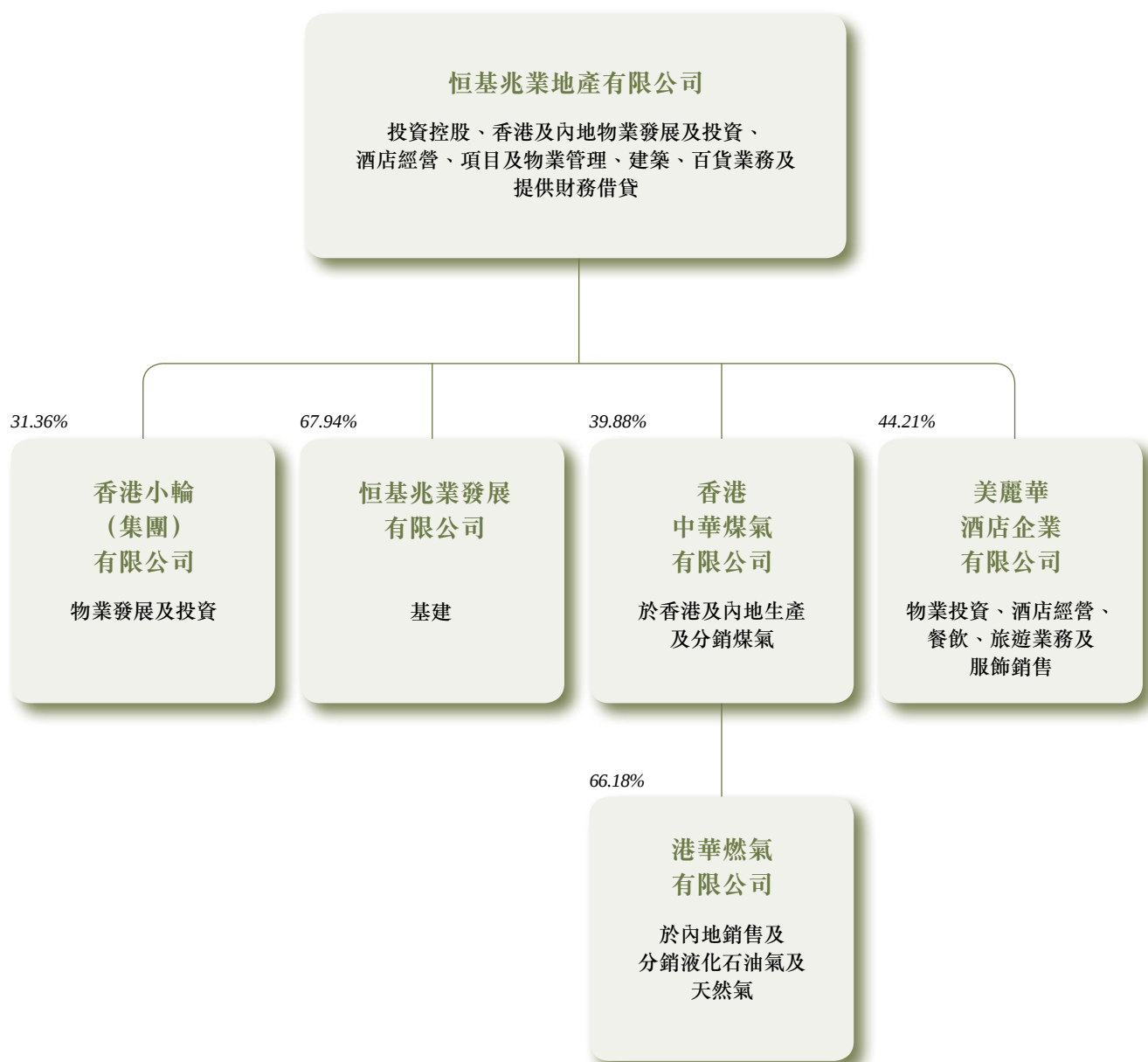
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2011年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣910億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣2,530億元



附註：所有持股量之百分比均為於2011年12月31日之數字。

二零一一年全年業績摘要

	註	截至十二月三十一日止財政年度		變動
		二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	
物業銷售				
– 營業額	1	9,479	3,560	+166%
– 盈利貢獻	1	2,079	539	+286%
物業租賃				
– 租金總收入	2	5,805	4,865	+19%
– 租金收入淨額	2	4,169	3,344	+25%
股東應佔盈利				
– 基礎盈利	3	5,560	5,042	+10%
– 公佈盈利		17,184	15,820	+9%
		港幣	港幣	
每股盈利				
– 基礎盈利	3	2.41	2.33	+3%
– 公佈盈利		7.44	7.32	+2%
每股股息		1.00	1.00	-
		於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一零年	
		港幣	港幣	
每股資產淨值		78.23	73.09	+7%
淨借貸相對股東權益		19.9%	28.2%	-8.3 百分點
		於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一零年	
		百萬平方呎	百萬平方呎	
香港				
土地儲備 (以自估樓面面積計)				
– 待發展/發展中之物業		10.2	9.3	
– 待售物業存貨		0.7	1.6	
– 已建成收租物業 (包括酒店物業)		10.2	10.4	
		21.1	21.3	
新界土地 (總土地面積)		41.9	40.6	
中國內地				
土地儲備 (以自估樓面面積計)				
– 待發展/發展中之物業		151.2	150.4	
– 待售物業存貨		1.0	0.4	
– 已建成收租物業		6.5	6.5	
		158.7	157.3	

註：

- 1 為集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司於中、港兩地之售樓金額及其稅前盈利貢獻，而二零一零年之比較數字則經計及取消買賣交易之影響。
- 2 為集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司於中、港兩地所持有之投資物業之租金總收入及稅前租金收入淨額。
- 3 撇除旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有投資物業及發展中投資物業之公允價值變動 (扣減遞延稅項後)。



香港建築環境評估法

初步白金評級
馬鞍山落禾沙(一期)





為未來 建造

集團發展的項目無論在概念或設計上，往往站於市場尖端，不但達至世界級水平，並預視社會的未來需要，為大眾建造理想生活空間。落禾沙項目由世界著名建築設計大師理查羅傑斯 (Lord Richard Rogers) 匠心打造，充分體現了集團發展項目一絲不苟的態度。項目擷取世界級建築設計精髓，融合可持續發展及環保概念，將農地轉而為住宅用途的同時，仍保持周遭自然環境面貌，與優美怡人景致協調共融。







李兆基博士大紫荊勳賢

主席兼總經理

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元,增加港幣五億一千八百萬元或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元,增加港幣十三億六千四百萬元或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元)為港幣三百六十八億九千萬元(二零一零年:港幣四百四十八億一千八百萬元),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

董事局主席報告

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一東貿廣場，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一蔚然，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。



尚匯及Mira Moon(灣仔—香港)效果圖

董事局主席報告

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 半山千德道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

董事局主席報告

(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。

董事局主席報告

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。

董事局主席報告

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	

董事局主席報告

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

董事局主席報告

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)
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項將發展成為寫字樓或工貿項目外，其餘均作商業／住宅發展用途。當中第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。

董事局主席報告

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. 香港		
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. 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：	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已於將軍澳新都城中心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，並將於今年啟業，為顧客提供一站式購物之舒適



國際金融中心綜合發展項目(中環—香港)

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。將軍澳新都城中心二期被香港失明人互聯會聯同香港理

董事局主席報告

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



Mira Moon (灣仔—香港) 效果圖

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並命名為Mira Moon，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91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）

董事局主席報告

「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「饑渴同心、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 (%)	約自佔樓面面積 (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。

董事局主席報告

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

董事局主席報告

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，隨着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一環智國際大廈，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。隨着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



上海恒基名人商業大廈慶祝正式開幕

董事局主席報告

且同樣位處鬧北區之不夜城廣場，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。

董事局主席報告

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的供水合資項目，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



易高環保投資有限公司(易高)之屯門航空燃油設施

董事局主席報告

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成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該集團之首項港幣三十億元銀團貸款作再融資及該集團業務發展，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。

董事局主席報告

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，較上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，美麗華股東應佔基本溢利約為港幣四億一千一百萬元(上年度：港幣三億七千八百萬元)，較上年度上升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上年度上升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%，平均呎租金較上年度有所提升。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啟業之全新餐廳食肆，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。



北京國錦軒

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元之兩年期定息債券，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。

董事局主席報告

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

董事局主席報告

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长，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

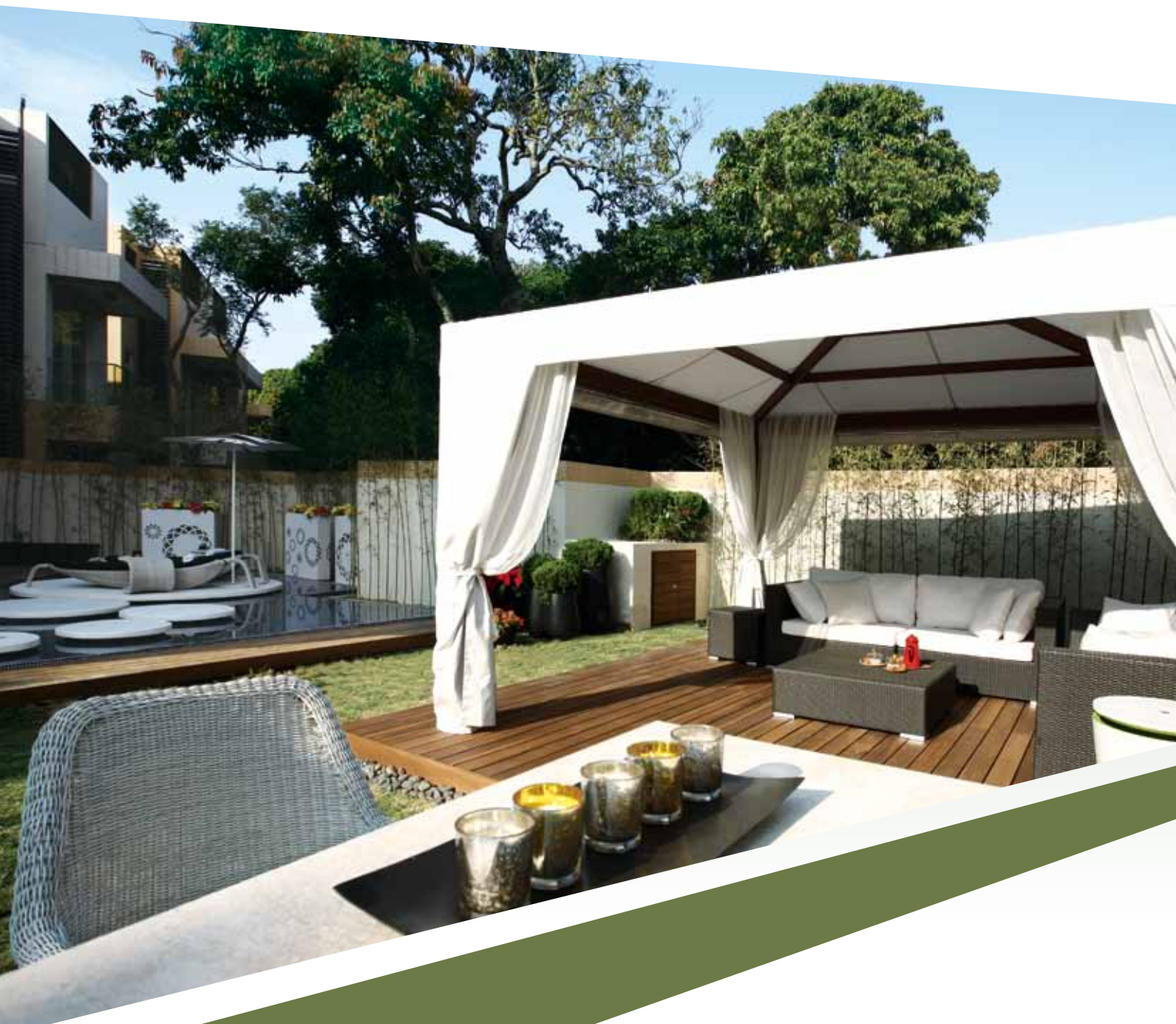
李兆基

香港，二零一二年三月二十一日

為美好 明天



集團策劃每一個項目均致力提升所在地段的潛力，這包括外觀設計與美感，及與四周環境的配合和協調，同時減低對環境之影響。「翠林」僅提供16幢低密度花園洋房，時尚優美的建築，配合恬靜翠綠的大自然環境，為都市人提供愜意的綠化生活空間。





土地儲備

2011年摘要

- 土地儲備既龐大又多元化，自佔總樓面面積達二千一百一十萬平方呎
- 三十七個市區重建項目已擁有八成或以上業權，可提供自佔樓面面積共約二百八十八萬平方呎
- 新界土地面積增加至四千一百九十萬平方呎 — 為全港擁有最多新界土地之發展商
- 更改土地用途取得進展，與政府就十二萬三千平方呎住宅樓面完成補地價手續

已取得全部或大部份業權之 新購市區舊樓重建項目

- 1 西環保德街 30-38 號及加倫臺 36 號
- 2 界限街 45-49 號及西洋菜北街 189-195 號
- 3 深水埗大埔道 186-188 號
- 4 北角哥頓道 1-7A 號
- 5 九龍城沙浦道 75-81 號
- 6 深水埗福榮街 186-198 號
- 7 長沙灣永康街 59-63 號及瓊林街 88-92 號
- 8 半山羅便臣道 25 號
- 9 長沙灣福華街 565-577 號
- 10 西灣河成安街 23-33 號
- 11 灣仔莊士敦道 208-210 號
- 12 長沙灣元州街 352-354 號
- 13 尖沙咀天文臺道 2-12 號
- 14 鴨脷洲大街 62-72 號
- 15 香港仔石排灣道 89-95 號
- 16 大角咀利得街 11-33 號
- 17 土瓜灣馬頭角道 50-56 號及 58-64 號及炮仗街 162-168 號
- 18 西環皇后大道西 450-456G 號
- 19 香港仔田灣街 4-6 號
- 20 香港仔田灣街 12-14 號
- 21 大坑新村街 9-13 號
- 22 北角民新街 21-39 號及英皇道 852-858 號
- 23 西灣河成安街 19-21 號及大石街 15 號
- 24 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及崇志街 18A-30 號
- 25 尖沙咀山林道 38-40A 號
- 26 深水埗西洋菜北街 456-462A 號
- 27 深水埗南昌街 1-19 號

- 28 長沙灣元州街 342-348 號
- 29 長沙灣永隆街 11-19 號
- 30 土瓜灣馬頭圍道 196-202 號
- 31 九龍城福佬村道 79-83 號
- 32 大角咀嘉善街 8-30A 號
- 33 石硤尾巴域街 1-15 號
- 34 石硤尾巴域街 21-27 號及南昌街 212-220 號
- 35 石硤尾耀東街 3-4 號
- 36 石硤尾耀東街 7-8 號
- 37 何文田勝利道 7-7G 號

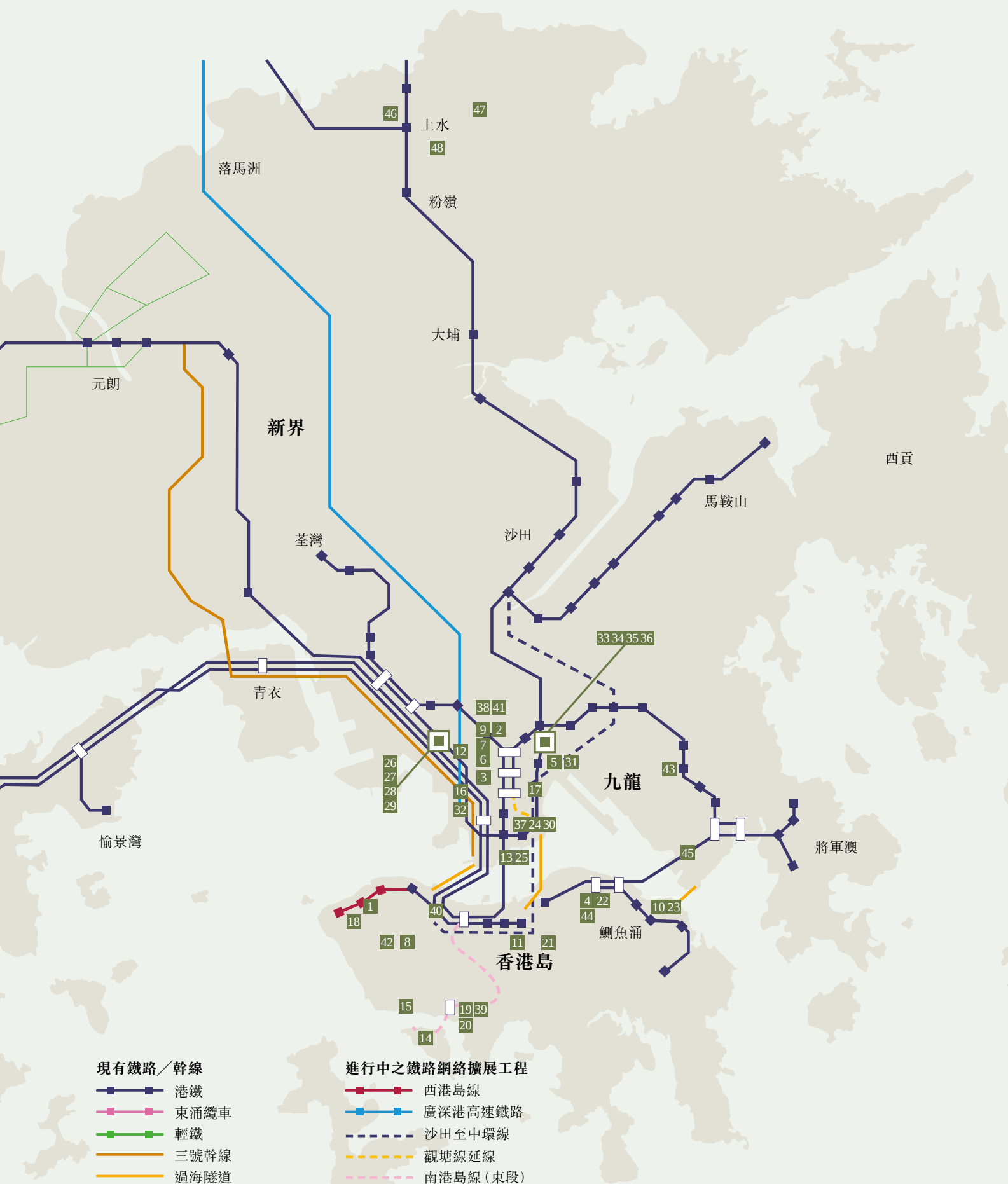
原有物業重建項目

- 38 界限街 68 號
- 39 黃竹坑道 19-21 號
- 40 中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里
- 41 九龍塘喇沙利道 25 號
- 42 山頂盧吉道 29 號
- 43 九龍灣宏光道 8 號
- 44 北角京華道 14-30 號
- 45 油塘灣

座落於未來將發展之 新市鎮之地盤

- 46 烏鴉落陽
- 47 坪輦
- 48 古洞北
- 49 洪水橋





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 自估樓面面積 (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

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自估樓面面積 (平方呎)	預計可推售之 年份 (註一)
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項將發展成為寫字樓或工貿項目外，其餘均作商業／住宅發展用途。當中第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。

業務檢討—香港業務·土地儲備

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. 香港		
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. 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：	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。

物業發展

2011年摘要

- 本年度自佔之香港物業銷售總額達港幣一百零八億四千六百萬元
- 三個項目成功預售，自佔銷售金額合共港幣三十三億七千三百萬元，將隨該等項目於下年度落成後在業績中反映

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



名家匯 (沙田—香港)

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。



富匯半島（大埔—香港）

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，集團尚有逾580個住宅單位可供出售，總面積約一百萬平方呎，其中本集團約佔八十八萬平方呎。已開售及待售之主要發展項目詳情載於第十二及十三頁董事局主席報告內。此外，當取得售楼同意書後，集團另計劃於二零一二年推售馬鞍山落禾沙(一期)及元朗大棠兩個市郊發展項目。因此，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。



東貿廣場(柴灣—香港)效果圖

主要發展中項目進度

柴灣利眾街24號 — 東貿廣場 (本集團佔100%)

地盤面積	: 11,590 平方呎
樓面面積	: 173,850 平方呎
預計完工日期	: 二零一二年第二季

東貿廣場位於黃金地段，步行約3分鐘可即到達港鐵柴灣站。無論其先進設施如升高寫字樓地台，以至別具創意的空中花園，均屬區內其他商廈無可比擬。於二零一一年年底已售出近三成樓面。

灣仔謝斐道388號 — Mira Moon (本集團佔100%)

地盤面積	: 4,409 平方呎
樓面面積	: 66,128 平方呎
預計完工日期	: 二零一二年第二季

經著名荷蘭設計師 Marcel Wanders 精心打造，並由經驗豐富之 The Mira Hong Kong 負責管理，此精品式酒店將提供91間客房，並在灣仔繁華鬧市中重新演繹中國傳統魅力，令來賓有煥然一新的體驗。項目現正進行頂部結構工程，預計可於二零一三年開業。

半山西摩道2A號 — 蔚然 (本集團佔12.5%)

地盤面積	: 22,957 平方呎
樓面面積	: 206,306 平方呎
住宅單位數目	: 126
預計完工日期	: 二零一二年第二季

蔚然座落西半山區之優越地段，樓高五十層並提供一百二十六個住宅單位及四十五個車位。當中包括三個罕有頂層複式連天台及泳池單位，以及三個平台單位。坐擁二萬平方呎之複式住客會所，提供多項設施滿足住戶所需。現正進行頂部結構工程，而於二零一一年年底已售出九十八個單位。

灣仔告士打道212號 — 尚匯 (本集團佔100%)

地盤面積	: 11,545 平方呎
樓面面積	: 113,977 平方呎
住宅單位數目	: 177
預計完工日期	: 二零一二年第四季

尚匯位於臨海黃金地段，鄰近銅鑼灣購物中心、各式高級食府及時尚精品酒店。其177間曼克頓式住宅，全部均可飽覽維港美景。於二零一一年年底，項目已售出超過九成單位。為迎合以城中才俊為主之住客的品味要求，頂層之空中會所設有全港首個水族館式摩天恆溫泳池。現正進行頂部結構工程，預計可於二零一二年年底落成。

**馬鞍山落禾沙沙田市地段502號—迎海
(本集團佔59%)**

地盤面積	: 1,042,397 平方呎
樓面面積	: 2,950,660 平方呎
住宅單位數目	: 928(第一期)
預計完工日期	: 二零一二年第四季(第一期)

此臨海住宅項目享有位處海星灣及渡頭灘之間的獨特優越地勢，將分期發展二十一幢樓面面積合共二百八十萬平方呎之住宅大廈，提供約三千五百個備有不同戶型之單位。此外，項目亦附設十萬八千平方呎之商業樓面，將連接港鐵烏溪沙站。第一期將包括樓面面積約六十八萬五千平方呎之住宅單位，以及約九萬九千平方呎之商場樓面，預計可於二零一二年年底建成。至於第二及第三期約六十三萬九千平方呎及約八十一萬一千平方呎之住宅樓面，將分別於二零一三年及二零一四年完成。頂尖設計顧問 Rogers Stirk Harbour + Partners，為其首個香港住宅物業項目注入創新之建築設計概念，令住戶身處寧靜生活環境之餘，亦可同時享受吐露港一帶的迷人景緻。

元朗大棠元朗市地段526號(本集團佔79.03%)

地盤面積	: 371,358 平方呎
樓面面積	: 1,299,753 平方呎
住宅單位數目	: 2,580
預計完工日期	: 二零一三年第二季

此項目位處翠綠環抱，令人身心舒暢之環境。於二零一三年第二季落成時，大部份住宅單位均可盡覽大欖郊野公園之青蔥景色。而屋苑共建有十二幢住宅樓群，當中兩座之建築採用拱門式設計，別具特色。項目現正進行上蓋工程。

鰂魚涌西灣臺1-9及2-10號(本集團佔10%)

地盤面積	: 28,490 平方呎
樓面面積	: 151,944 平方呎
住宅單位數目	: 92
預計完工日期	: 二零一三年第三季

此合作項目位處鰂魚涌康山，附近各類設施應有盡有。項目包括兩幢二十一層高之住宅大廈，提供九十二個住宅單位及六十九個地庫車位，預計於二零一三年建成。現正進行底部結構工程。

黃竹坑道19-21號(本集團佔50%)

地盤面積	: 14,298 平方呎
樓面面積	: 214,467 平方呎
預計完工日期	: 二零一四年第二季

此位處港島南區之項目將興建一幢二十五層高頂級寫字樓，並附有零售樓面。港鐵南港島線〈東段〉預期於二零一五年落成，屆時黃竹坑港鐵站將信步可達，而由該站再前往金鐘中轉站只需兩個車站之車程。地基工程接近完成，上蓋標書已定判。

**長沙灣永康街59-63號及瓊林街88-92號
(本集團佔100%)**

地盤面積	: 28,004 平方呎
樓面面積	: 336,048 平方呎
預計完工日期	: 二零一四年第三季

由於相連之物業已被收購，令地盤面積更為擴大，將可發展一幢現代化工廈。憑藉其鄰近港鐵荔枝角站之黃金地段，加上優秀建築質素、創新設計及先進設施，此項目勢必成為西九龍高級工廈的新指標。

深水埗大埔道186-188號(本集團佔100%)

地盤面積	: 8,324 平方呎
樓面面積	: 70,298 平方呎
住宅單位數目	: 138
預計完工日期	: 二零一四年第四季

此項目包括約六萬二千平方呎之住宅樓面面積，以及約八千平方呎之商舖樓面面積，預計可於二零一四年年底建成。現正進行打樁工程，上蓋工程將於二零一二年九月展開。

**西環保德街30-38號及加倫臺36號
(本集團佔100%)**

地盤面積	: 7,310 平方呎
樓面面積	: 58,400 平方呎
住宅單位數目	: 133
預計完工日期	: 二零一四年第四季

此項目毗鄰將於二零一四年建成啟用之港鐵香港大學站，亦鄰近多家著名中、小學，以及香港大學。項目正進行地基工程，預計於二零一四年年底將可建成一幢樓高三十一層之住宅大廈。

**界限街68號(前稱界限街58-66號)
(本集團佔100%)**

地盤面積	: 6,750 平方呎
樓面面積	: 60,749 平方呎
住宅單位數目	: 41
預計完工日期	: 二零一四年第四季

此地盤鄰近港鐵太子站及旺角東站，將發展成一幢二十九層高商住大廈，可俯瞰周遭公園及休憩設施，並能享受延綿至獅子山之怡人景色。此項目秉承九龍塘區內老牌大宅之建築氣派，各單位均空間寬敞舒適，且外形設計時尚獨特。項目地基工程現正進行中。

**界限街45-49號及西洋菜北街189-195號
(本集團佔100%)**

地盤面積	: 5,880 平方呎
樓面面積	: 52,919 平方呎
住宅單位數目	: 59
預計完工日期	: 二零一四年第四季

此物業位於旺角之交通樞紐，港鐵太子站及跨境巴士總站皆近在咫尺。此外，花墟及旺角購物街亦信步可達，為住戶提供無可比擬之生活便利。現正進行地基工程，將發展為一幢三十二層高商住大廈，單位可飽覽警察體育遊樂會及鄰近一帶之青蔥翠綠景色。

主要發展項目

主要發展中項目

- 1 柴灣利眾街24號東貿廣場
- 2 灣仔謝斐道388號Mira Moon
- 3 半山西摩道2A號蔚然
- 4 灣仔告士打道202號尚匯
- 5 馬鞍山落禾沙沙田市地段502號迎海
- 6 元朗大棠元朗市地段526號
- 7 鯽魚涌西灣臺1-9及2-10號
- 8 黃竹坑道19-21號
- 9 長沙灣永康街59-63號及瓊林街89-92號
- 10 深水埗大埔道186-188號
- 11 西環保德街30-38號及加倫臺36號
- 12 界限街68號
- 13 界限街45-49號及西洋菜北街189-195號

主要已建成之已開售或未開售項目

- 14 大埔露輝路28號淺月灣一期
- 15 大埔露屏路1號淺月灣二期
- 16 大埔三門仔路23號比華利山別墅一期
- 17 大埔三門仔路23號比華利山別墅三期富匯半島
- 18 半山干德道39號天匯
- 19 沙田顯泰街18號名家匯
- 20 元朗唐人新村翠峰
- 21 粉嶺馬會道283號翠林

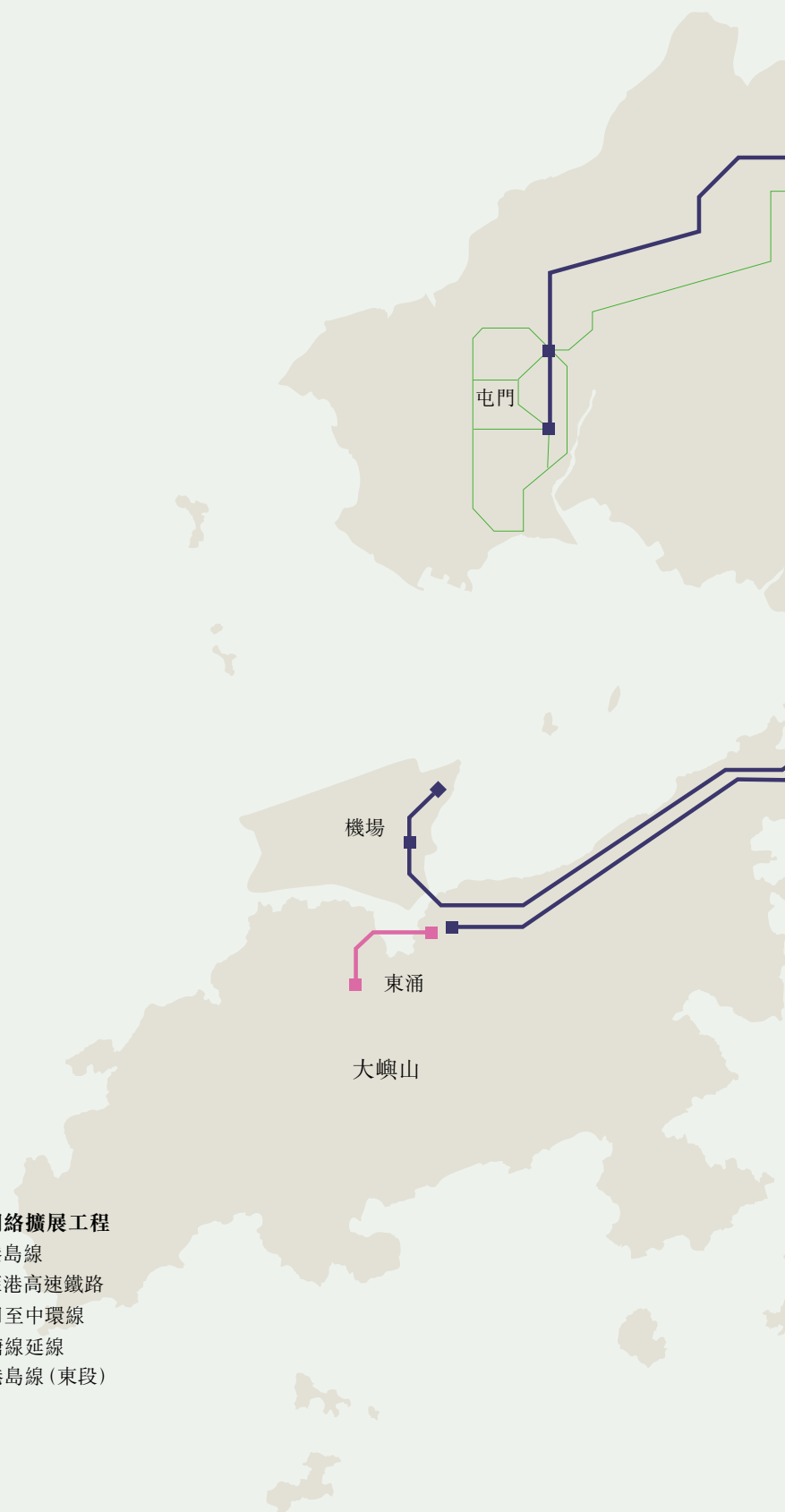
- 住宅／酒店套房
- 商住
- 寫字樓
- 工貿

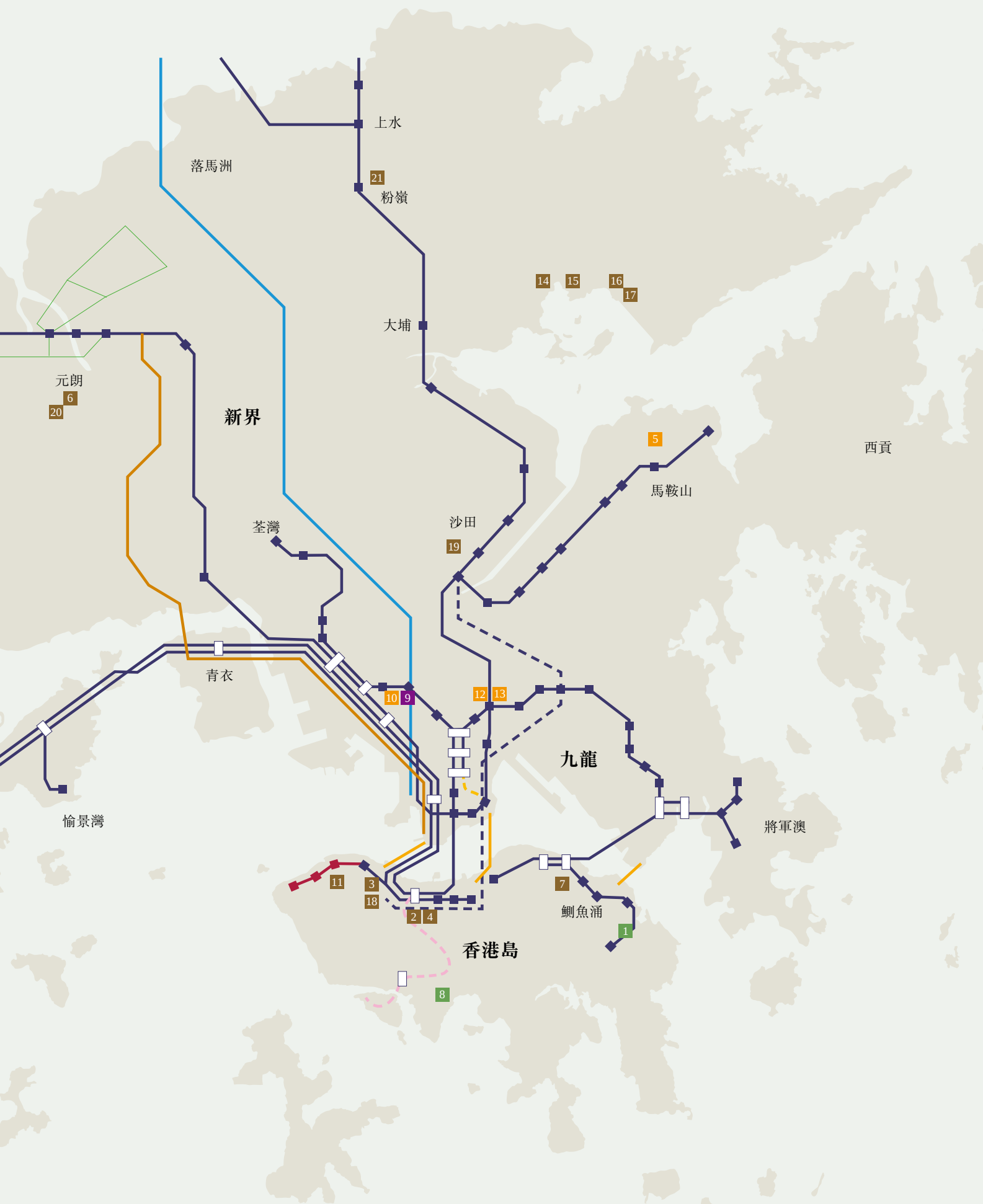
現有鐵路／幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

進行之鐵路網絡擴展工程

- 西港島線
- 廣深港高速鐵路
- 沙田至中環線
- 觀塘線延線
- 南港島線(東段)





物業投資

2011年摘要

- 連同聯營公司及共同控制公司之應佔收益，集團租金總收入按年增加11%至港幣四十八億八千九百萬元，創出新高
- 擁有九百二十萬平方呎自佔樓面之已建成收租物業
- 物業組合質素良好，主要出租物業於二零一一年十二月三十一日之出租率高達97%

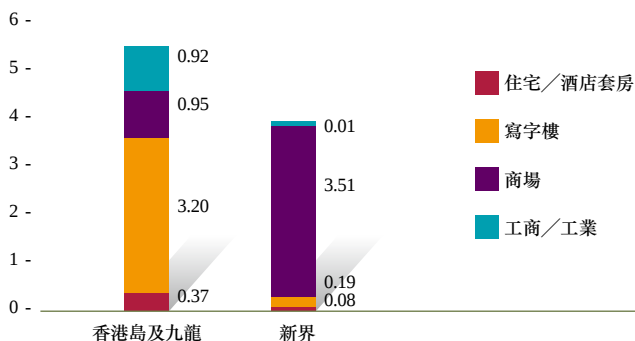
物業投資

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。

集團多元化投資物業組合於二零一一年十二月三十一日之分佈情況列見附表。

投資物業

(百萬平方呎樓面面積)



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已於將軍澳新都城中心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，並將於今年啟業，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



新都城中心二期(將軍澳—香港)

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。將軍澳新都城中心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。

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契年期	本集團 所佔權益 (%)	住宅/ 酒店套房	所佔樓面面積 (平方呎)				所佔車位 數目
					商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
香港島									
惠苑	半山麥當奴道36號	2895	100.00	108,214	-	-	-	108,214	49
金龍中心	中環德輔道中170-188號	2050	100.00	-	21,842	134,450	-	156,292	-
安泰金融中心	德輔道中308-320號/ 永樂街98-116號	2865	100.00	-	31,987	182,373	-	214,360	-
友邦廣場	北角電器道183號	2047	100.00	-	22,338	490,072	-	512,410	207
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	40.51	-	53,124	317,793	-	370,917	71
國際金融中心二期 (33至52,55,56及77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	40.51	-	206,151	448,975	-	655,126	189
四季匯	中環金融街8號	2047	40.51	214,724	-	-	-	214,724	7
聚賢居	荷李活道108號	2072	100.00	-	16,084	-	-	16,084	64
天匯	半山干德道39號	2061	60.00	37,516	-	-	-	37,516	65
九龍									
荷李活中心	旺角彌敦道610號	2047	33.33	-	33,511	64,422	-	97,933	-
九龍行	旺角彌敦道555號	2060	100.00	-	28,656	84,626	-	113,282	-
宏基中心	新蒲崗大有街29號	2047	100.00	-	-	-	150,212	150,212	-
威達工貿商業中心	新蒲崗八達街9號	2047	100.00	-	-	-	171,805	171,805	40
巨昇中心	九龍灣宏光道8號	2047	100.00	-	-	-	175,447	175,447	20
彌敦道579號	旺角彌敦道579號	2037	100.00	-	7,805	18,810	-	26,615	-
百利達廣場	旺角廣華街3號	2054	100.00	-	8,244	-	-	8,244	72
恒龍工商中心	長沙灣永康街79號	2023	100.00	-	-	-	172,117	172,117	76
宏利金融中心	觀塘偉業街223-231號	2050	88.50	-	47,860	919,004	-	966,864	394
鴻圖道78號	觀塘鴻圖道78號	2047	100.00	-	-	-	119,995	119,995	16
百本中心	觀塘鴻圖道52號	2047	100.00	-	-	-	125,114	125,114	-
友邦九龍金融中心	新蒲崗太子道東712號	2047	100.00	-	-	216,593	-	216,593	70
百匯軒	旺角荔枝角道33號	2026	100.00	-	13,620	-	-	13,620	-
星匯居	長沙灣通州街500號	2055	100.00	-	53,443	-	-	53,443	-

業務檢討—香港業務·物業投資

名稱	位置	地契 年期	本集團 所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)					所佔車位 數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
新界									
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100.00	-	151,513	-	-	151,513	302
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60.00	-	94,657	-	-	94,657	130
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100.00	-	195,280	-	-	195,280	78
匡湖居	西貢丈量約份 第210約地段第526號	2047	40.00	-	9,566 (註)	-	-	9,566	151
荃灣城市中心I	荃灣翠安街68號	2047	74.96	-	138,555	156,981	-	295,536	100
荃灣城市中心II	荃灣青山道145-165號	2047	100.00	-	155,022	-	-	155,022	85
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100.00	-	154,259	-	-	154,259	104
沙田中心	沙田橫壆街2-16號	2047	100.00	-	100,029	-	-	100,029	545
沙田廣場	沙田正街21-27號	2047	77.55	-	114,730	-	-	114,730	67
新港城A及B座	馬鞍山鞍誠街18號	2047	100.00	-	9,305	-	-	9,305	-
新港城C及D座	馬鞍山鞍誠街22號	2047	100.00	-	10,236	-	-	10,236	-
新港城N, P, Q及R座	馬鞍山鞍誠街8號	2047	100.00	-	58,881	-	-	58,881	186
新港城中心	馬鞍山鞍祿街18號	2047	100.00	-	532,637	-	-	532,637	829
新港城廣場	馬鞍山西沙路628號	2047	100.00	-	79,642	-	-	79,642	224
千色廣場	元朗教育路1號	2047	100.00	-	140,341	-	-	140,341	51
新寶城商場	將軍澳銀澳路1號	2047	100.00	-	35,186	-	-	35,186	-
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路23號	2047	100.00	-	87,766	-	-	87,766	-
新都城中心二期商場	將軍澳欣景路8號	2047	100.00	-	956,849	-	-	956,849	669
都會家庭— 新都城中心三期商場	將軍澳寶業路8號	2047	100.00	-	266,954	-	-	266,954	233
東薈城	大嶼山東涌達東路20號	2047	20.00	-	92,536	32,280	-	124,816	233
比華利山別墅一及二期	三門仔路23號	2047	90.10	28,992	-	-	-	28,992	14
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100.00	-	30,139	-	-	30,139	250
總計：				389,446	3,958,748	3,066,379	914,690	8,329,263	5,591

註：集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱塢船位。

主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

- | | |
|--------------|----------------------|
| 1 惠苑 | 28 荃灣城市中心 I |
| 2 金龍中心 | 29 荃灣城市中心 II |
| 3 安泰金融中心 | 30 灣景廣場 |
| 4 友邦廣場 | 31 沙田中心 |
| 5 國際金融中心一期 | 32 沙田廣場 |
| 6 國際金融中心二期 | 33 新港城 A 及 B 座 |
| 7 四季匯 | 34 新港城 C 及 D 座 |
| 8 聚賢居 | 35 新港城 N, P, Q 及 R 座 |
| 9 天匯 | 36 新港城中心 |
| 10 荷李活中心 | 37 新港城廣場 |
| 11 九龍行 | 38 千色廣場 |
| 12 宏基中心 | 39 新寶城商場 |
| 13 威達工貿商業中心 | 40 牽晴間購物廣場 |
| 14 巨昇中心 | 41 新都城中心二期商場 |
| 15 彌敦道 579 號 | 42 都會豪庭 |
| 16 百利達廣場 | 43 東薈城 |
| 17 恒龍工商中心 | 44 比華利山別墅一及二期 |
| 18 宏利金融中心 | 45 豫豐花園 |
| 19 鴻圖道 78 號 | |
| 20 百本中心 | |
| 21 友邦九龍金融中心 | |
| 22 百匯軒 | |
| 23 星匯居 | |
| 24 粉嶺中心 | |
| 25 花都廣場 | |
| 26 時代廣場商場 | |
| 27 匡湖居 | |

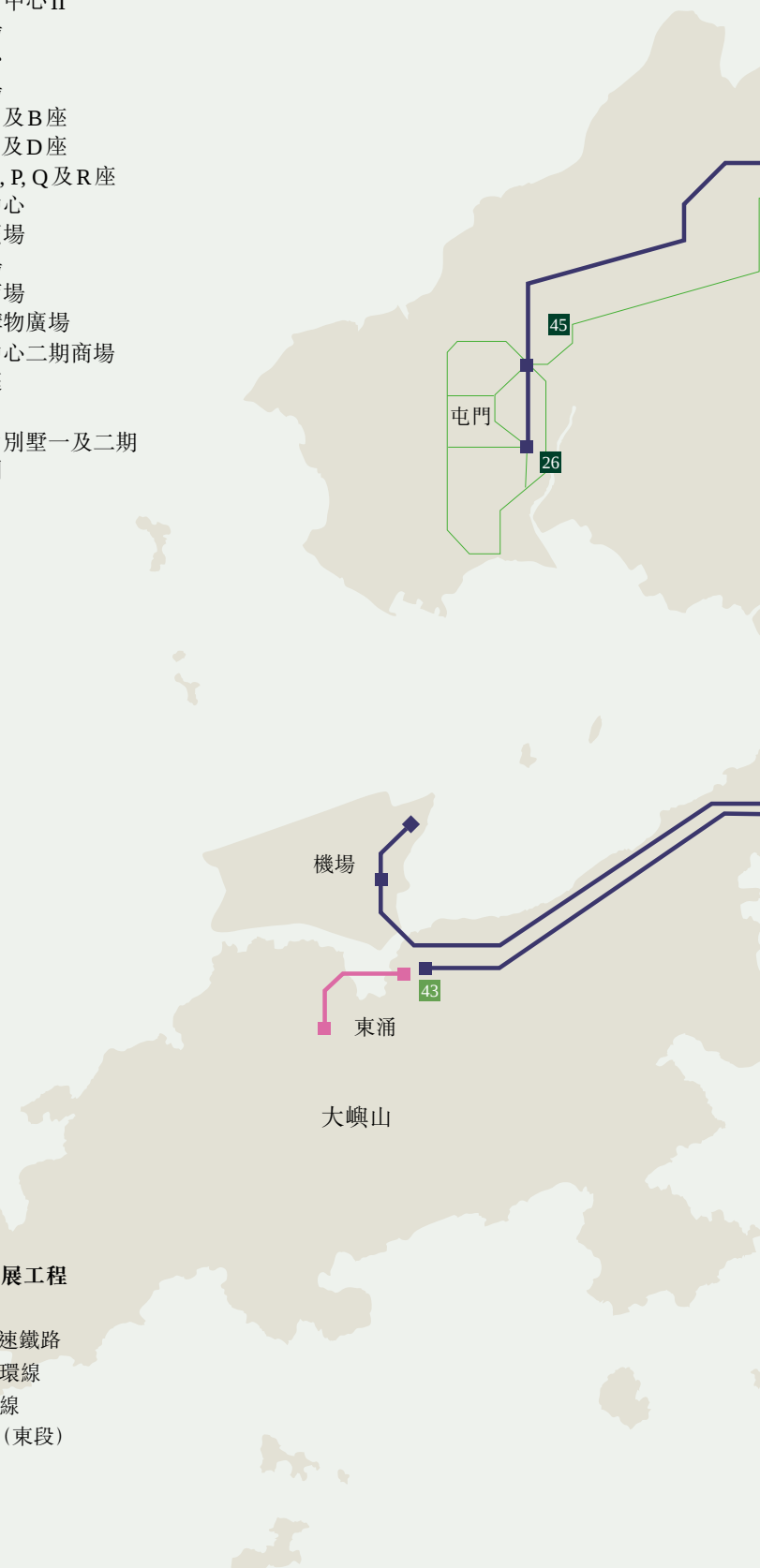
- 住宅／酒店套房
- 商業
- 寫字樓
- 工貿
- 商業及寫字樓

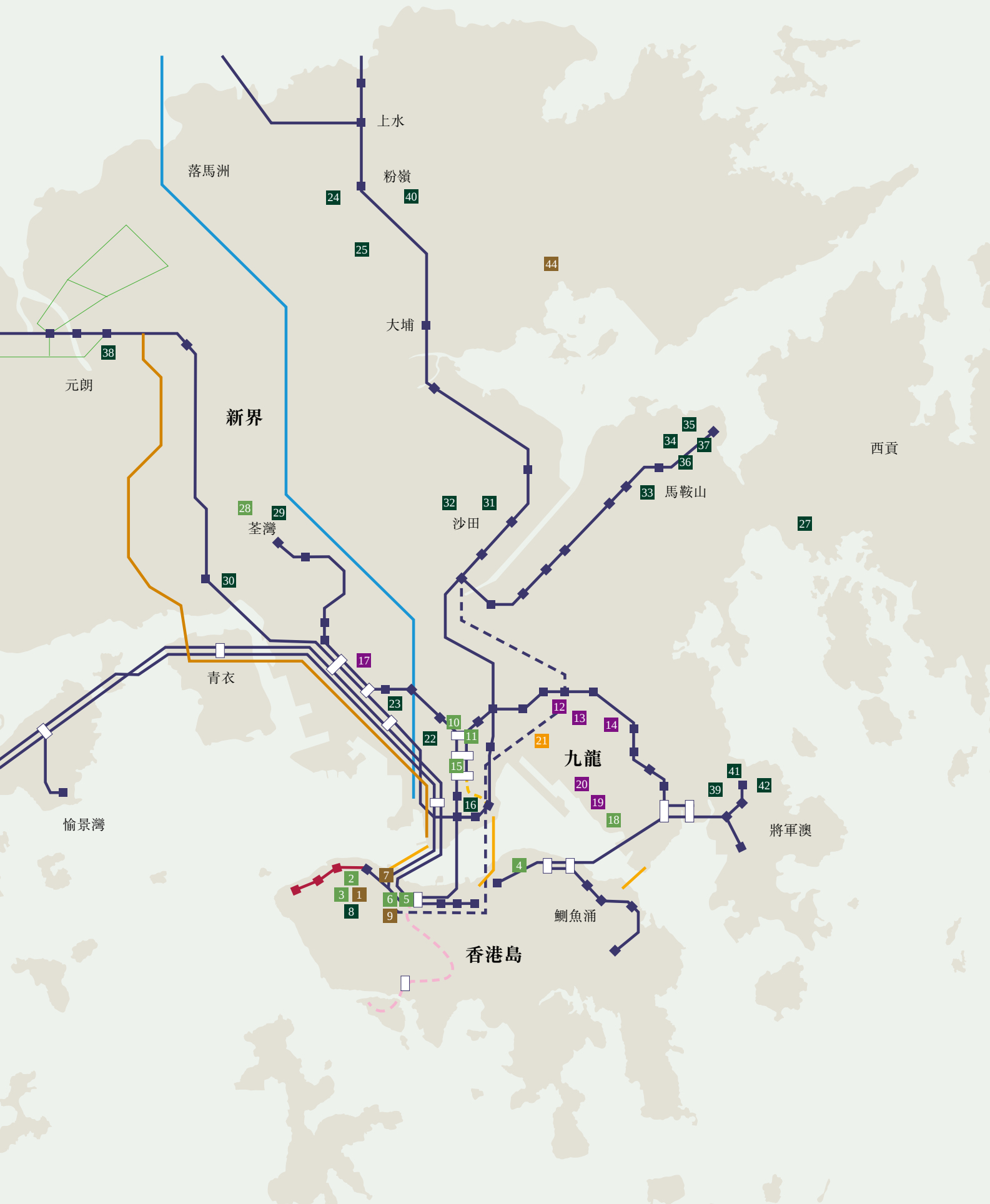
現有鐵路／幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

進行之鐵路網絡擴展工程

- 西港島線
- 廣深港高速鐵路
- 沙田至中環線
- 觀塘線延線
- 南港島線（東段）





物業相關業務

2011年摘要

- 集團酒店業務之盈利貢獻按年增加108%至港幣三億二千五百萬元，而四季酒店旗下兩家尊尚食府Caprice及「龍景軒」亦被《米芝蓮》評為至高三星級別
- 「千色Citistore」營業額增加13%，而稅前盈利亦有20%之滿意增長
- 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

酒店

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並命名為Mira Moon，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91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）



觀塘麗東酒店(觀塘—香港)

零售

「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

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。

物業管理

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「饑渴同心、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。

為社會建設



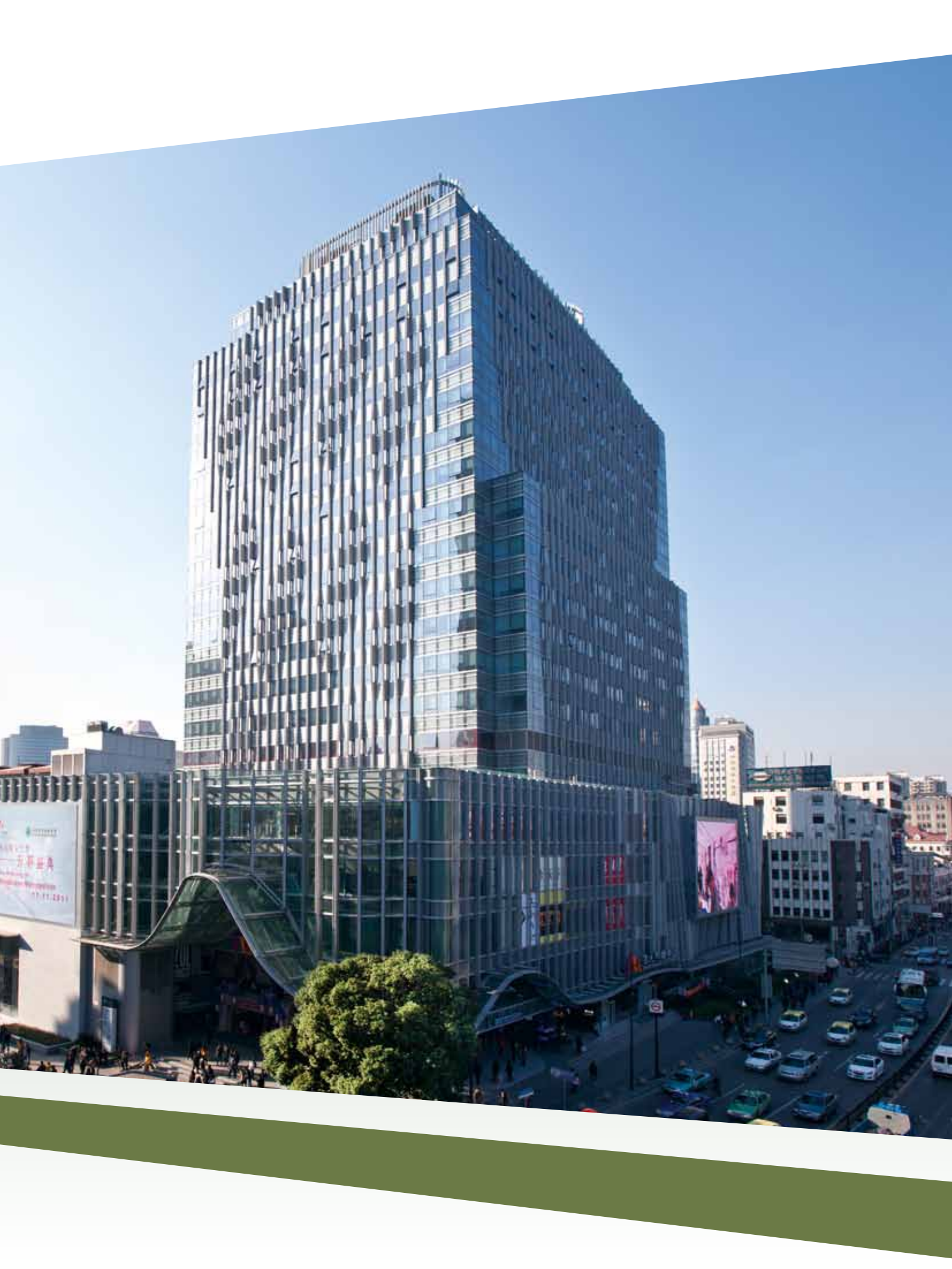
集團正在內地多個大城市的策略性地段發展項目，冀能創造跨越未來的成就。其中一例是集團把握上海市將成為國際金融中心之機遇，在一級商業地段陸續推出多個世界級發展項目，適時滿足市場對優質辦公樓急速增長之需求。這些項目包括榮獲香港建築環境評估法白金級別之「恒基名人商業大廈」及「恒匯國際大廈」、「環智國際大廈」以及興建中之南京西路 688 號地段項目。



香港建築環境評估法

白金評級

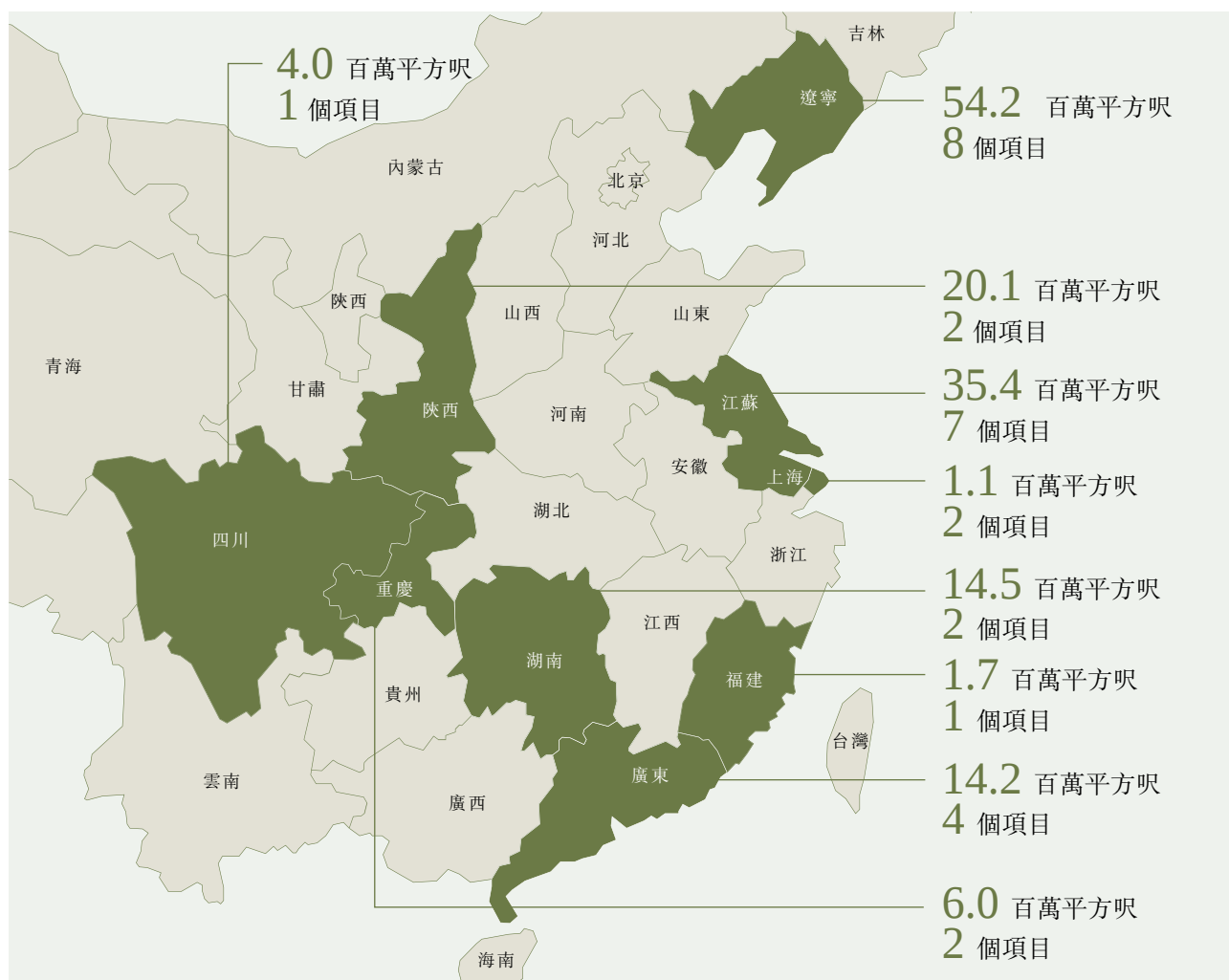
恒基名人商業大廈 — 上海



土地儲備

2011年摘要

- 擁有自佔可建樓面面積達一億五千一百二十萬平方呎之龐大土地儲備，另有一百萬平方呎已建成存貨可供隨時開售以把握市場機遇
- 按自佔樓面面積計算，於本年建成一百八十萬平方呎住宅物業
- 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，較去年大幅增加47%
- 樓面面積達六百五十萬平方呎之優質投資物業組合，隨著環智國際大廈於二零一二年一月落成，更已擴展至六百九十萬平方呎
- 應佔租金收入增加91%至港幣九億一千六百萬元



*上圖以地區劃分為集團所佔可建樓面面積及其項目數目

土地儲備

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 (%)	約自佔樓面面積 (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

業務檢討—內地及澳門業務·土地儲備

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。

業務檢討—內地及澳門業務

主要物業發展進度

鞍山市

舊體育館(本集團佔100%)



毗鄰環境幽美之玉佛山公園，位於市中心之舊體育館地塊佔地約六十萬平方呎，將發展為總樓面面積約三百七十萬平方呎之高檔住宅小區。首期項目現正動工，將提供一百二十萬平方呎住宅樓面面積，以及六萬平方呎之住客會所及購物設施，預期可於二零一三年第四季竣工。



舊體育館(鞍山市)效果圖

營城子項目(本集團佔100%)



營城子項目(鞍山市)效果圖

一塊位於千山區佔地約五百五十萬平方呎之土地，將分期發展為大型住宅小區，可建總樓面面積約一千四百萬平方呎，現正進行地盤平整工程。

長沙市

恒基·凱旋門(本集團佔99%)



恒基·凱旋門(長沙市)效果圖



「恒基·凱旋門」為一項提供超過七百七十五萬平方呎之優質住宅社區，整個項目分三期建成，其中樓高三十三層以凱旋門作為其建築設計風格之大樓，傲然聳立並成為星沙新城之新地標。第1A期發展項目之六十二萬平方呎住宅單位已於二零一零年六月建成，另外第1B期之六十四萬平方呎住宅樓面及三萬平方呎之會所及購物設施亦於二零一一年年底竣工。該兩期項目均深受置業人士歡迎，並已售出超過94%之住宅樓面面積。新一期發展提供住宅樓面共約一百六十一萬平方呎，已於二零一一年七月動工，預計於二零一二年五月起分批推出發售。

成都市

成都環貿廣場(本集團佔30%)



成都環貿廣場(成都市)效果圖



成都環貿廣場(「成都ICC」)位處商業金融核心地段東大街，臨近二環，毗鄰沙河，眺望塔子山森林公園。成都ICC為地鐵上蓋項目，興建中的地鐵二號線及規劃中的地鐵八號線在此滙合，離成都高鐵東客站亦僅兩站之隔，前往其他省市非常便捷。項目總樓面面積逾一千三百萬平方呎，包括兩幢高達二百八十米的雙子塔樓，建築設計造型獨特，被譽為「天府門廊」。

整個項目滙聚甲級寫字樓、大型時尚購物商場、五星級酒店、天際觀景平台及豪華住宅於一體。首十幢住宅已開始動工，總樓面面積合共一百六十萬平方呎，而首批豪華住宅項目「天曜」亦快將推售。

重慶市

翔龍江畔城 (本集團佔100%)



翔龍江畔城(重慶市)效果圖



一幅位於該市南岸區鄰近市公園之優質地塊將發展成為高尚河畔住宅社區，並附設購物中心、幼兒園及會所設施。二十三幢住宅設計獨特，佈局錯落有致，所提供之三千零五十個住宅單位中，大部份可享有長江南岸景色。整個項目將分四期建成，總樓面面積約三百七十萬平方呎。第一期八百九十二個住宅單位提供約一百萬

平方呎總樓面面積，現已動工並預計於二零一二年第二季落成。首批住宅單位已於二零一一年十月推售。

翠庭苑 (本集團佔100%)



翠庭苑(重慶市)效果圖



此項目毗鄰成渝高速公路，附近有彩雲湖及翡翠公園等多處怡人景點。項目是集合住宅、會所、幼兒園及購物設施之大型綜合社區，提供約二百八十萬平方呎總樓面面積予超過二千個家庭居住。整個項目預計分三期建成，第一期項目提供三百零六個住宅單位，總樓面面積約五十萬平方呎，已於二零一一年十一月落成，並自二零一零年年底推出預售以來，已累售出五成樓面。

大連市

金石灘項目 (本集團佔100%)



金石灘項目(大連市)效果圖



位於金石灘佔地約三百二十萬平方呎，將發展成為低密度豪華住宅項目，並配以住客會所及商業配套設施，提供四百間低密度住宅，樓面面積合共約一百六十萬平方呎。地盤正在進行前期工程，預期首批一百八十二間別墅可於二零一三年推出預售。

小窩灣綜合發展項目(前稱臥龍灣綜合發展項目)(本集團佔100%)

項目由世界著名建築師凱達環球有限公司精心設計，是一個大型綜合商業及住宅之發展項目，可提供樓面面積超過八百七十萬平方呎。項目現開始前期工程。



南京市

金滿庭(本集團佔90.1%)



金滿庭(南京市)效果圖



南京金滿庭座落於棲霞區市中心，提供六百零五個豪華住宅單位，總樓面面積約九十萬平方呎。由於靠近邁皋橋地鐵站，該項目亦可坐享鄰近商場以及醫療、文娛、體育等社區配套設施所帶來之舒適便捷的生活。該項目建築工程進展順利，而所有住宅將於二零一三年第三季一併落成。預售則預期於二零一二年第三季展開。

玲瓏翠谷(本集團佔100%)



玲瓏翠谷(南京市)效果圖



該項目身處仙林新城之大學城區園林旁畔，將發展為豪華住宅，並提供幼兒園、文娛康體及社區中心等配套設施。隨著新地鐵系統投入運作，除交通更為便利外，其他各式各樣設施更變得信步可達。整個項目分三期完成，為超過一千個家庭提供約一百六十萬平方呎之總樓面面積。第1期約四十五萬平方呎之住宅單位將於二零一三年首季落成，其中第一批預售單位已於二零一一年年底推出。

上海市

閘北區天目西路147號環智國際大廈(本集團佔100%)



天目西路147號環智國際大廈(閘北區—上海市)效果圖



環智國際大廈恰如其名，秉承集團貫徹發展環保及智能物業的承諾。該項目由樓高二十二層之甲級高節能辦公樓，連同三層商業零售配套設施組成，剛於二零一二年一月落成，為集團之內地收租物業組合增添四十萬平方呎之優質樓面面積。該項目鄰近上海火車站及地鐵一號線車站，深受中外企業歡迎，預租反應良好。

靜安區南京西路688號地段(本集團佔100%)



南京西路688號地段(靜安區—上海市)效果圖



該位於南京西路688號地段之項目，將興建兩層高商業裙樓連二十二層高商業大廈，總樓面面積約七十萬平方呎。由舉世知名之日本丹下都市建築設計株式會社為該項目設計外牆，獨特創新之餘亦仿似石英形狀，勢必成為靜安區之地標。項目現正動工，於二零一三年第三季建成時將持作出租用途。

瀋陽市

瀋陽國際金融中心(本集團佔100%)



瀋陽國際金融中心(瀋陽市)效果圖



瀋陽國際金融中心位於瀋陽金融商貿開發區。該項目之西北方有瀋陽北站火車站，附近更設有地鐵站，令交通往來四通八達。該項目將建有服務式公寓、酒店、寫字樓及購物商場，合共提供總樓面面積約五百七十萬平方呎。

金河灣(本集團佔100%)



金河灣(瀋陽市)效果圖



位處風光明媚之蒲河新區，地塊有月牙湖、蒲河及公園山丘天然美景圍繞，將發展為低密度及小高層住宅，提供樓面面積合共約一千一百五十萬平方呎。首期工程約二十九萬平方呎樓面面積將於二零一二年第四季建成，而其六十八間別墅將於二零一二年推出預售。第二期工程亦現已動工，將建有三百一十六間別墅及小高層住宅，合共提供約一百二十七萬平方呎樓面面積，預計於二零一三年第四季完成。

蘇州市

水漾花城(本集團佔100%)



水漾花城(蘇州市)效果圖



水漾花城為相城區之社區綜合發展項目，由於周邊設施不斷改善，令交通更為便捷。配合蘇州有江南水鄉之美譽，項目將揉合其水鄉特色作為建築風格。整個項目將分五期發展，總樓面面積超過六百八十萬平方呎。第一期約六百個豪華住宅合共約七十萬平方呎樓面面積現正動工，預計於二零一二年首季落成。本年度內，首度推售三百五十二個住宅單位已近乎全部售罄。隨著二零一零年十二月舉行之奠基儀式，項目之綜合商業設施亦開始動工，於落成時將建有一幢二百五十二米高之雙子塔及兩幢六十二層高之辦公樓，並附設購物中心，以及展覽及多用途會議中心等配套設施，總商業樓面面積逾一千萬平方呎。

鐵嶺市

新城中心發展項目(本集團佔100%)



新城中心發展項目(鐵嶺市)效果圖



毗鄰環境幽美之如意湖，位於市政府行政中心旁之地塊佔地約二百七十五萬平方呎，將發展成為展覽中心，以及寫字樓及商業兼備之物業，總樓面面積約四百九十萬平方呎。項目快將動工，預計第一期約九十萬平方呎樓面面積將於二零一四年第二季落成。

蓮花湖發展項目(本集團佔100%)



蓮花湖發展項目(鐵嶺市)效果圖



一塊鄰近景色怡人之蓮花湖而佔地約九百五十萬平方呎之土地，將發展為低密度豪華別墅住宅小區，並配以完善之配套設施，提供樓面面積合共約三百八十萬平方呎。項目快將動工，預計第一期之一百二十六間低密度住宅可於二零一五年第三季落成，提供約六十七萬平方呎樓面面積。

西安市

御錦城(本集團佔50%)



御錦城(西安市)效果圖



御錦城為集團與新加坡淡馬錫控股(私人)有限公司共同開發之項目。該項目位於河景秀麗之滄霸生態園內，而連接市中心之地鐵線正在施工。該項目全部建成時將擁有樓面面積約三千三百萬平方呎，可為二萬五千個家庭提供家園。御錦城第1A期工程提供十六幢中、低層樓房，總樓面面積約一百二十萬平方呎，已於二零一一年三月落成，其九百八十一個單位已全數售罄。2A期之發展項目已命名為「薩拉曼卡」，總計四百三十二個住宅包括排式洋房等，總樓面面積約九十三萬平方呎，預計於二零一二年首季完成，自二零一零年第四季推售以來，已累計售出超過一百六十個單位。至於1B期「鷺灣」發展項目，將提供合共約二百萬平方呎之樓面面積，亦已於二零一零年第四季預售，並累計售出一千四百四十五個單位，預計於二零一二年下半年落成。此外，項目3A期有三百五十六萬平方呎之住宅亦正在動工，預計於二零一四年首季落成，預售已於二零一一年十月展開，其三千七百六十七個住宅單位當中已售出近兩成。

恒基 • 碧翠錦華 (本集團佔100%)



恒基 • 碧翠錦華 (西安市) 效果圖



座落於市內交通要塞東二環路之金花北路路段，並且鄰近興建中之胡家廟地鐵站，整個項目將分三期發展，並為三千個家庭提供住宅樓面面積合共約三百四十萬平方呎。第一期工程提供約五十三萬平方呎樓面面積，預期於二零一二年第二季完成。

項目於二零一零年第四季推出時瞬即成為市場焦點，單位已近乎全部售罄。第二期另有約二百一十六萬平方呎之豪華高層住宅單位已於二零一二年首季動工，並將於二零一二年第三季推出市場預售。

徐州市

恒基 • 雍景新城 (本集團佔100%)



恒基 • 雍景新城 (徐州市) 效果圖



恒基 • 雍景新城坐享大龍湖天然美景，交通便利，兼且具備完善設施，完全迎合中高檔置業人士之需求。項目分四期發展豪華別墅、高層住宅、商業物業及配套設施，合共為三千六百多個家庭提供約四百五十萬平方呎住宅樓面。第1A期項目之四百零二個單位，涉及七十萬平方呎現已動工，並可望於二零一二年第四季落成。自二零一一年第四季推售首批單位後，市場反應熱烈，當中三百六十五個單位轉瞬售出，而售價更創區內新高。另有一千二百九十個高級住宅提供約一百八十萬平方呎樓面面積亦已動工，預期於二零一三年下半年落成。

宜興市

譽瓏島 (本集團佔 100%)



譽瓏島 (宜興市) 效果圖



位於繁華宜興市中心之一個寧靜小島上，一幅佔地約四十萬平方呎之土地將發展成為尊貴之住宅社區。整個項目包含別墅、洋房、高層住宅及住客會所，預計於二零一三年年底落成時將可為三百零六個住戶提供樓面面積合共約七十萬平方呎。首批單位將於二零一二年第四季推售。

戶提供樓面面積合共約七十萬平方呎。首批單位將於二零一二年第四季推售。

恒基·譽瓏湖濱 (本集團佔 100%)



恒基·譽瓏湖濱 (宜興市) 效果圖



位處之東九新區距離市中心僅五分鐘車程，環境優美清靜之地塊將分十一期發展成為具備高、低層住宅樓群之湖畔綜合社區，合共為逾六千八百戶提供約九百萬平方呎樓面面積。項目現已動工，第1A、1B及1C期項目可合共提供住宅樓面面積約一百八十萬平方呎，將於二零一二年第二季展開預售，並可望於二零一三年第三季落成。

主要投資物業

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。

內地主要已建成之投資物業

項目名稱及位置	地契年期	集團所佔權益 (%)	集團所佔可建樓面面積 (百萬平方呎)			
			商業	寫字樓	車庫	總計
北京環球金融中心	2044	100	0.13	1.98	-	2.11
北京恒基中心	2033	100	0.89	-	0.24	1.13
上海名人商業大廈	2053	100	0.41	0.42	-	0.83
上海港匯廣場第二期辦公大樓	2043	100	-	0.69	-	0.69
上海恒匯國際大廈	2042	100	0.06	0.37	-	0.43
上海不夜城廣場	2042	100	0.29	-	0.10	0.39
廣州恒寶廣場	2040	100	0.70	-	0.22	0.92
			2.48	3.46	0.56	6.50

主要已建成投資物業之近況

北京

朝陽區環球金融中心(本集團佔100%)

環球金融中心由世界著名之西沙佩利建築事務所以「水晶珠寶盒」意念設計外牆，現為北京唯一榮獲美國綠色建築委員會之領先能源與環境設計 (LEED) 及香港環保建築協會按香港建築環境評估法 (HK-BEAM) 評選為最高「白金」級別之物業。因此吸引多家著名金融機構及跨國企業成為其寫字樓租戶，當中包括荷蘭合作銀行、信誠人壽、英國石油及殼牌中國等知名品牌，而香港米芝蓮星級粵菜食府國金軒亦以國錦軒品牌進駐該物業商場。該物業由兩幢二十二層高甲級綜合大樓組成，總樓面面積為二百一十萬平方呎，租金收入增長170%至港幣三億三千萬元，於二零一一年十二月三十一日之出租率則逾九成。



環球金融中心(朝陽區—北京市)

東城區北京恒基中心(本集團佔100%)

北京恒基中心其中兩層地庫商場分別引進大型美食廣場及大型超級市場，現已正式開業並吸引更多購物人流，商場正部署進一步之優化計劃，務求令租戶組合更臻完善，提供煥然一新的購物樂趣。

上海



恒基名人商業大廈(黃浦區—上海市)

黃浦區恒基名人商業大廈(本集團佔100%)

聳立於南京東路步行街開端，恒基名人商業大廈由日本丹下都市建築設計株式會社設計，外形超凡獨特，成為上海市之新地標。該項目於二零一一年十一月十一日舉行之隆重開幕儀式，標誌各界熱切期待之商業項目終於在上海呈現。樓面面積逾四十萬平方呎之超甲級寫字樓已全部租出，租戶包括甲骨文、三菱、德國航空及電通等財富五百強公司。四十萬平方呎之商場直接連接地鐵二號線及十號線，亦成功吸引追求創新時尚服飾及潮流高科技產品之人士。商場更有多家知名品牌零售商開設旗艦店，包括美國蘋果公司的亞洲最大旗艦店，以及莎莎及「Azul by Moussy」的中國旗艦店。本年度內，該項目之租金總收入為港幣一億五千六百萬元。



港匯廣場第二期辦公大樓(徐匯區—上海市)

徐匯區港匯廣場第二期辦公大樓(本集團佔100%)

港匯廣場第二期辦公大樓由美國凱里森建築師事務所以圓角之四方柱體為設計造型。樓高五十層之辦公大樓建於徐家匯地鐵站上蓋，獲多家大型跨國企業如微軟、阿達達斯、德恩高及百勝餐飲等進駐。於二零一一年年底時，其出租率達99%。



恒匯國際大廈(閘北區—上海市)

閘北區恒匯國際大廈(本集團佔100%)

恒匯國際大廈榮獲LEED黃金級及BEAM白金級認證。該項目提供約三十七萬平方呎甲級寫字樓及約六萬平方呎商業樓面，於二零一一年十二月三十一日均全部租出。



不夜城廣場 (閘北區—上海市)

閘北區不夜城廣場 (本集團佔 100%)

不夜城廣場位處閘北區心臟地帶，人流旺盛，距上海火車站及地鐵1號線車站咫尺之間。項目為四層高商業裙樓，地下並設有二百七十二個泊車位。該商場截至二零一一年年底已獲全部承租。

廣州

荔灣區恒寶廣場 (本集團佔 100%)

位於長壽路地鐵站上蓋之恒寶廣場，以潮流服飾以及環球美食兼備而見稱。大型零售商店及快餐連鎖店均相繼進駐，為附近屋苑提供一站式購物體驗。廣州恒寶廣場之租金收入於年內錄得 23% 增幅，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。



燃動更清新未來

成為亞洲首屈一指的能源供應及服務商一直是香港中華煤氣的願景。該集團在內地擁有138個項目，包括城市燃氣項目、上游和中游項目、新興能源、水務、電訊及其他項目等。該集團目前是內地主要的城市燃氣供應商，為約1,400萬家庭及企業提供潔淨天然氣。年內，該集團位於內蒙古的煤制甲醇廠正式投產。該集團在發展及應用非常規及環保能源的發展不斷擴大，有助鞏固其於潔淨能源開發的領先位置。



附屬公司及聯營公司

恒基兆業發展有限公司(「恒發」)

(本公司持有67.94%權益)

股份代號：97 網址：www.hilhk.com

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

業務檢討—附屬公司及聯營公司

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。

香港中華煤氣有限公司

(本公司持有 39.88% 權益)

股份代號：3 網站：www.towngas.com

港華燃氣有限公司

(香港中華煤氣有限公司持有 66.18% 權益)

股份代號：1083 網址：www.towngaschina.com

背景及業務範圍

(一) 香港核心業務

香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)始於一八六二年於英國成立，並自一九六零年起於本港上市，為香港首間公用事業機

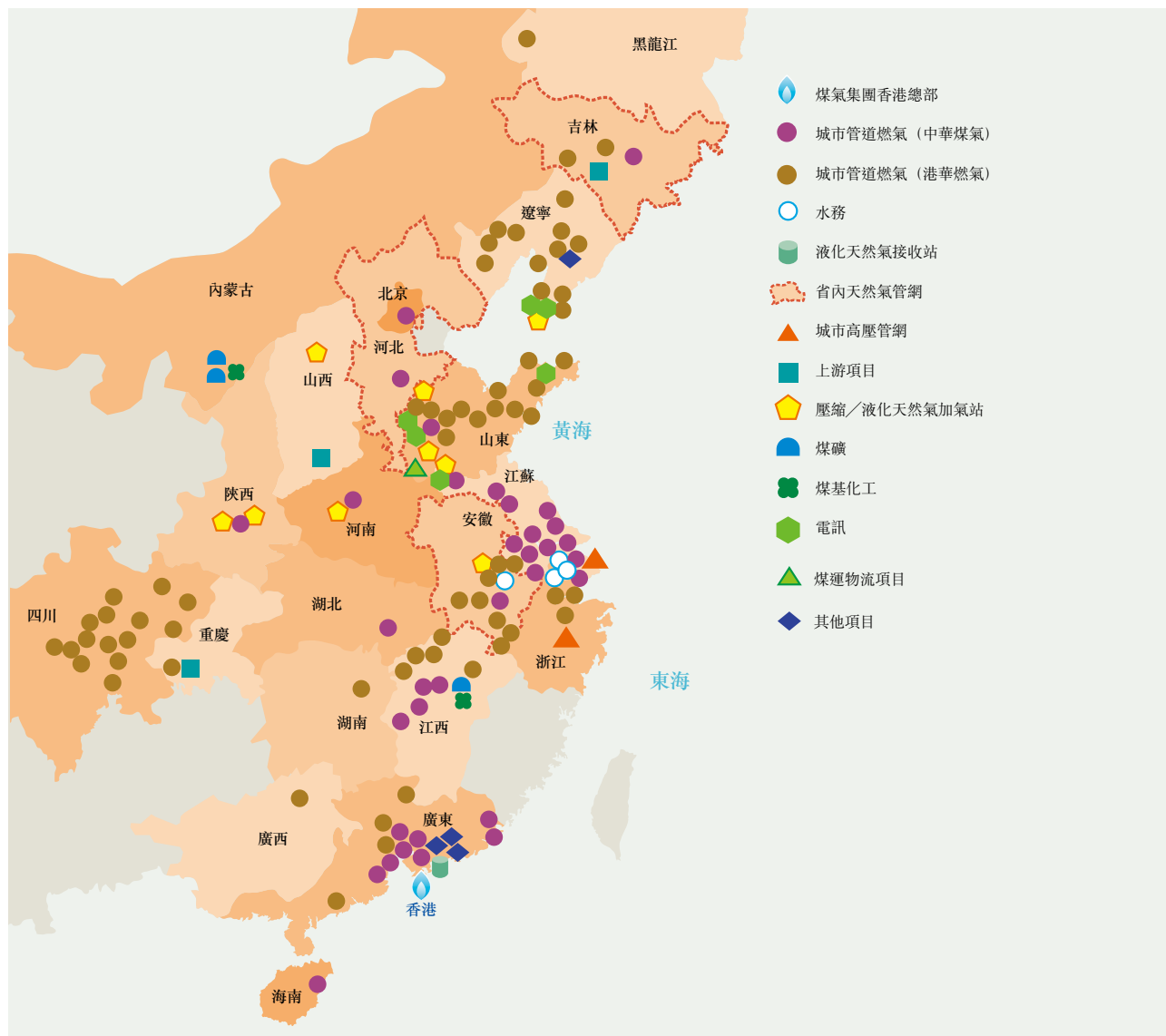
構，至今亦為香港唯一之管道燃氣供應商。

香港中華煤氣在香港擁有兩座廠房(分別位於大埔和馬頭角)生產俗稱「煤氣」之管道燃氣。全港97%的煤氣由大埔廠生產，其

餘則來自馬頭角廠。透過全長逾三千四百公里的供氣網絡管道，為全港超過一百七十五萬客戶供應煤氣。以香港中華煤氣之住宅客戶總數與全港家庭數目相比，其滲透率超過七成。該公司的燃氣基建多年來不斷發展，精益求精



香港中華煤氣之本地網絡



香港中華煤氣之內地業務

精，供氣可靠程度超過99.99%，達至世界級水平。

自二零零六年，香港中華煤氣已採用石腦油及天然氣生產煤氣，並逐漸以天然氣作為主要原料。由於早於二零零四年已與廣東大鵬液化天然氣有限公司簽訂為期

二十五年之合約，因此天然氣之來價及供應均相當穩定。

(二) 中國內地業務

香港中華煤氣在一九九四年於廣東省已開展內地業務，為少於五千客戶提供服務。二零零六年十二月為其業務發展之重要里程

碑，香港中華煤氣與一間營運具規模之中國內地城市管道燃氣經營商港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，前稱百江燃氣控股有限公司）達成協議，香港中華煤氣收購十個位於山東及安徽省之城市管道燃氣項目權益，換購港華燃氣約43.97%權益。

為支援下游城市管道燃氣合資項目，香港中華煤氣亦對其接駁上游供應商之中游輸送項目作出投資，並且參與部份石油及天然氣開發及銷售之上游項目。此外，香港中華煤氣亦在江蘇省吳江市及安徽省蕪湖市經營供水項目，並管理位於江蘇省蘇州市蘇州工業園區之綜合供水及污水處理合資企業。

(三) 多元化業務

透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其附屬公司(統稱「易高」)，香港中華煤氣已拓展至多項新興能源及環保業務，包括專用石油氣車輛加氣站以及沼氣應用項目。易高現時經營之五個專用石油氣加氣站，分別位於柴灣、美孚、屯門、西九龍及灣仔，為全港約二萬部的士及小巴提供二十四小時加氣服務。經過多年建設，易高之沼氣處理廠於二零零七年五月正式運作投產。經過處理之沼氣由專用管道送至大埔煤氣廠，取代部份石腦油作為生產煤氣之燃料。使用沼氣大大減少甲烷及二氧化碳(兩者均為全球暖化之因由)之排放量，而減少使用石腦油(來自化石燃料之煤裂法)亦有助節省天然資源。

於一九九零年代中期，香港中華煤氣開始在香港從事物業發展業務，以開發土地資源潛力及透過善用充裕資金以增加股東回報。於一九九五年，香港中華煤氣購入京士柏山發展項目之45%股本權益，該項目由豪華洋房及分層住宅組成，已於二零零零年年初落成。一九九六年亦參與發展香港商業中心區之地標項目—國際金融中心，現時擁有該項目約15.8%股權。香港中華煤氣及後亦偕同恒基地產共同發展嘉亨灣及翔龍灣這兩項住宅發展項目，其於西灣河嘉亨灣項目中擁有50%股權，而位於馬頭角南廠原址之翔龍灣則享有住宅部份售樓所得款項淨額之73%。此外，香港中華煤氣擁有該項目佔地約十五萬平方呎之商業部份及約三百個車位之全部權益。

截至二零一一年十二月三十一日止之財政年度業績概況

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。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

業務檢討—附屬公司及聯營公司

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。



易高航空燃油設施包括兩座碼頭供大型運油輪停泊

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。

(四) 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該集團之首項港幣三十億元銀團貸款作再融資及該集團業務發展，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

(本公司持有 31.36% 權益)

股份代號：50 網址：www.hkf.com

背景及業務範圍

成立於一九二三年並為本港提供客運渡輪服務逾七十載，香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)，於一九八九年重整架構前稱為香港油蔴地小輪船有限公司)現時之主要業務包括物業發展及投資；渡輪、船廠及相關業務；以及旅遊業務。

(一) 物業發展及投資

該集團已建成之物業項目計有：

港灣豪庭 — 座落於九龍大角咀福利街8號。該發展項目包括十幢住宅大廈，合共提供三千五百二十個住宅單位，兩層商場及約一千一百個汽車泊位。

亮賢居 — 位於詩歌舞街83號，該項目樓高六十層，高七百呎，總樓面約三十三萬六千平方呎之商住物業，為該區最高之大廈。

嘉賢居 — 位於油塘草園街8號，該項目總樓面面積約為十六萬平方呎。

新港豪庭 — 該項目位於塘尾道51號，樓面面積約五萬三千平方呎。

此外，該集團另擁有大嶼山長沙三幢別墅及元朗一貨倉用地，作為投資物業之用。

(二) 渡輪、船廠及相關業務

客運渡輪業務於二零零一年一月因轉讓本地渡輪牌照經已停辦。現時之渡輪業務包括危險品汽車渡輪服務及觀光遊覽船。

位於青衣北岸之船廠，佔地約二十一萬平方呎，提供維修船舶保養服務及土木工程服務。憑藉超過六十年之船修經驗，船廠擁有一座全港最大及最先進的同步升降船排，具有起重三千四百噸重量之能力，可處理由四十呎至二百呎之船隻；船廠亦設有靈活的移船系統，可同時容納十艘船隻上排。

自1998年起，“洋紫荊維港遊”將四艘汽車渡輪變身為觀光

船，每艘可容納逾三百位賓客，遊遍香港水域飽覽維多利亞港兩岸醉人美景。

(三) 旅遊業務

油蔴地旅遊成立於1983年，提供全面旅遊服務包括本地旅遊、中國旅遊、海外旅遊、船票及火車票、及代訂酒店。油蔴地旅遊合共九間分行遍佈於港、九、新界以至澳門。

截至二零一一年十二月三十一日止之財政年度業績概況

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%。

業務檢討—附屬公司及聯營公司

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



新界粉嶺上水市地段第177號（粉嶺—香港）效果圖

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

(本公司持有 44.21% 權益)

股份代號：0071 網站：www.miramar-group.com

背景及業務範圍

美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)創立於一九五七年，一直與香港同步發展，並於一九七零年在香港交易所上市。美麗華業務發展多元化，包括酒店、服務式住宅、物業投資、餐飲旅遊及服飾銷售等，遍佈香港、中國內地及美國主要城市。

(一) 酒店投資及管理

美麗華全資擁有及管理 The Mira Hong Kong 及在上海的服務式公寓 — 美麗華公寓。並為兩家位於蛇口的酒店，以及香港一家服

務式住宅提供管理服務。因此，美麗華在香港及內地擁有及／或提供管理服務的酒店及服務式住宅共五家。

(二) 地產業務

毗鄰 The Mira Hong Kong 之美麗華商場及美麗華大廈為美麗華之主要收租物業，可出租總面積逾一百萬平方呎。

(三) 餐飲業務

美麗華在本港經營兩家翠亨邨酒樓：分別位於美麗華商場及中環

新世界大廈。所營運的餐廳食肆還包括位於美麗華商場的雲陽閣，國際金融中心的國金軒及 The French Window，以及三家於二零一一年內正式啟業之全新餐廳食肆，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。於二零一一年，美麗華旗下的高級粵菜食府國金軒以國錦軒品牌登陸內地之北京及武漢。



美麗華集團旗下一新意大利餐廳 Assaggio Trattoria Italiana

(四) 旅遊業務

美麗華旅運擁有逾二十年旅遊業經驗，為入選Conde Nast Traveller世界最佳郵輪之水晶郵輪香港區銷售總代理。該公司亦提供商務及旅客接送、機場接載服務、以至婚禮租車，地域涵蓋廣東全省。美麗華旅遊於二零零六年成立，分店遍佈港九新界，為客戶提供前往世界各地的旅行團，預訂機票、酒店、郵輪假期及自遊行套票，深受客戶信賴。美麗華旅遊於二零零九年五月獲維珍銀河授權為銀河太空旅遊指定銷售代理旅行社，為香港首間及唯一擁有銷售太空旅遊代理權。翌年，太空旅遊代理權更拓展至新加坡、馬來西亞、泰國、菲律賓、印尼及台灣。

(五) 服飾銷售業務

美麗華以時尚零售品牌DKNY Jeans於中國內地多個城市發展銷售業務，分店遍及北京、上海、深圳、廣州、武漢及天津等，為追求個人風格的時尚消費族提供優質潮流服飾。

截至二零一一年十二月三十一日止之財政年度業績概況

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，較上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，美麗華股東應佔基本溢利約為港幣四億一千一百萬元(上年度：港幣三億七千八百萬元)，較上年度上升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上年度上升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%，平均呎租金較上年度有所提升。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啟業之全新餐廳食肆，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。

財務回顧

管理層討論及分析

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 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	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
	15,188	7,092	5,348	2,566

	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
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)	17,184	15,820

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。

財務回顧

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）。

財務回顧

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，請參閱本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度年報（此財務回顧乃其中一部份）第82頁至83頁所載列「業務檢討」一節中有關「恒基兆業發展有限公司（「恒發」）」一段。

財務回顧

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；

財務回顧

- (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「四季匯」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%）。

財務回顧

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、現金及現金等價物及借貸比率如下：

	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：現金及現金等價物	18,850	9,797
債務淨額	36,890	44,818
股東權益	185,336	159,038
借貸比率(%)	19.9%	28.2%

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。

財務回顧

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）	8,898	6,990
利息支出（利息資本化前）	1,605	1,283
利息償付比率（倍）	6	5

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利率掉期合約，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。

財務回顧

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）。

五年財務摘要

	附註	截至六月三十日止年度		由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止十八個 月期間 (重列) (附註一)	截至十二月三十一日止年度	
		二零零七年	二零零八年 (重列)	二零零九年 (重列) (附註一)	二零一零年	二零一一年
		港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元
本年度／本期盈利	二及五	9,818	16,485	15,465	15,820	17,184
本年度／本期基礎盈利	二、三及五	5,883	5,578	6,027	5,042	5,560
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	二及五	5.19	8.03	7.20	7.32	7.44
每股基礎盈利	二、三及五	3.11	2.72	2.81	2.33	2.41
每股股息	二	1.10	1.10	1.30	1.00	1.00

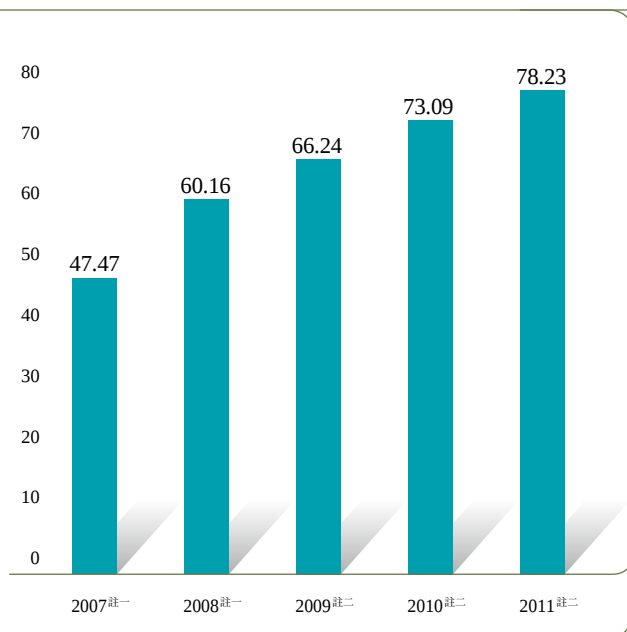
	附註	於六月三十日		於十二月三十一日		
		二零零七年	二零零八年 (重列)	二零零九年 (重列) (附註一)	二零一零年	二零一一年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
固定資產	四	52,831	60,319	70,296	84,068	92,771
聯營公司權益	五	20,536	34,884	36,561	37,981	40,117
共同控制公司權益	五	11,168	15,517	18,893	20,947	23,722
存貨		29,383	37,624	41,541	60,717	68,204
淨借貸(重列)	六	11,197	21,823	27,710	44,818	36,890
資產淨值	二及五	92,219	129,164	142,228	159,038	185,336
淨借貸相對資產淨值(重列)	二	12.1%	16.9%	19.5%	28.2%	19.9%
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	二	47.47	60.16	66.24	73.09	78.23

附註：

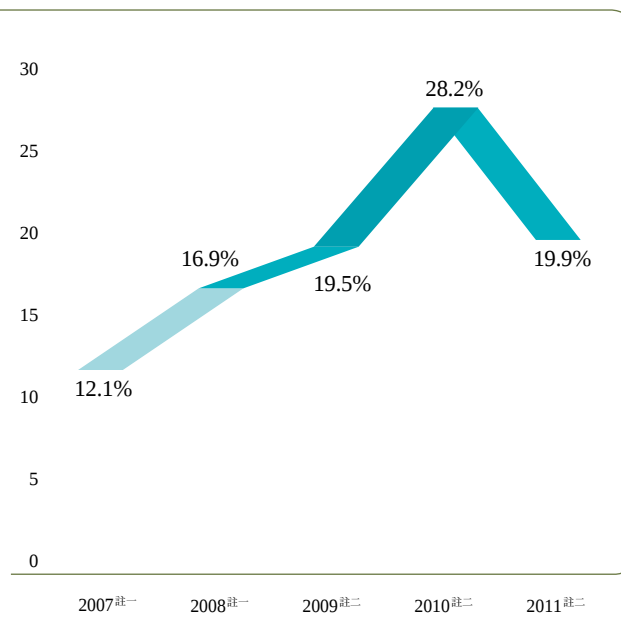
- 根據董事會於二零零九年三月十九日通過之決議案，本公司之財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日，以便與本集團旗下主要上市聯營公司香港中華煤氣有限公司及於中國內地成立之項目公司之財政年度年結日一致。
- 以上所示或提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 此等數字乃按本公司股東應佔盈利，經調整扣減本集團應佔由本集團之附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)計算。
- 為符合《香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第十二號「服務特許權的安排」》，本集團自二零零八年七月一日開始更改其有關按私人營運商參與公營基建服務的合約性安排之收費橋樑項目之會計政策。該新會計政策獲追溯應用及截至二零零八年六月三十日止年度之數字已經重列。管理層認為重列二零零七年七月一日之前財政年度之數字並無實際意義，因此該等數字並無重列。於二零零八年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，固定資產不包括無形經營權(其包括收費高速公路經營權)，而於二零零七年六月三十日，固定資產不包括收費高速公路經營權。
為符合《香港會計準則》第四十號「投資物業」之修訂，本集團已改變其會計政策，仍在發展中之投資物業在最早之報告日期以公允價值確認(在當時公允價值能可靠地估計)，而不是等待直到建設完成。該政策於二零一零年一月一日生效之後始應用及較早期間之資產淨額及盈利並無重列。
本集團已採納《香港會計準則》第十七號「租賃」之修訂。此新政策獲追溯應用，並因此若干土地之租賃(之前計入「經營租約下自用租賃土地權益」內)且其賬面值於二零零八年七月一日為港幣1,006,000,000元、於二零零九年十二月三十一日為港幣976,000,000元及於二零一零年十二月三十一日為港幣880,000,000元，已重新分類為融資租賃並計入「固定資產」內。管理層認為重列二零零七年七月一日之前財政年度之數字並無實際意義，因此該等數字並無重列。
- 本集團亦提前採納《香港會計準則》第十二號「所得稅」之修訂。該準則針對按照《香港會計準則》第四十號「投資物業」以公允價值列賬的投資物業進行遞延稅項確認。本集團已追溯應用上述政策修訂，即重列於二零零八年七月一日及於二零一零年一月一日的期初結餘，並因此調整截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間的數字。管理層認為重列二零零七年七月一日之前財政年度之數字並無實際意義，因此該等數字並無重列。
- 淨借貸乃指銀行借款及透支、擔保票據、擔保可換股票據及同母系附屬公司借款減除現金及現金等價物。

五年財務摘要

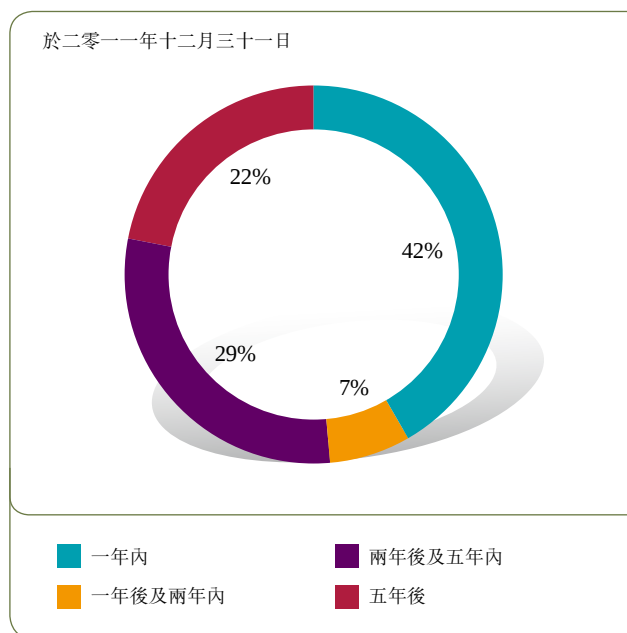
每股資產淨值 (港幣)



淨借貸相對資產淨值 (重列)



集團之銀行及其他借款償還期^{註三}



每股基本盈利／股息 (港幣)



註：

一 於六月三十日。

二 於十二月三十一日。

三 不包括同系附屬公司借款。

四 截至二零零九年十二月三十一日止十八個月。





為環保創新



集團實現了香港首個保育與發展並重的私營項目——元朗「和生園綜合發展」。項目採納了世界級的綠色發展模式，兼具自然保育規劃與充分考量了生態環境的項目發展，兩者相輔相成，達至可持續發展。綜合發展的住宅部份著重環保設計，毗連復修的濕地，以提升多元生態為目標，經過大規模的修復工作，現時該處濕地已有六十五種雀鳥的蹤跡，當中包括兩種全球性瀕危的鳥種，又吸引了兩種濕地雀鳥在該處繁殖，此外，濕地內更出現了國家保護野生植物水蕨。



可持續發展及企業社會責任

恒基地產作為具領導地位的地產發展商、良好企業公民，同時也是本地主要僱主之一，積極從事有利於整體社會的商業活動，致力推動可持續發展，並以促進社會繁榮安定、造福社群為己任。集團在各業務範疇採用高效之實踐模式，克盡企業社會責任，務求創造最佳的經濟、社會及環境效益。

環境保護與業務營運

恒基地產一向重視環保，奉行可持續發展的環保政策，涵蓋各個業務及營運範疇，有關政策已公開上載至集團網站及公司內聯網，以確保集團內外之持份者充分了解政策內容。

充分考量環境因素的發展模式

集團以極嚴謹的方式發展項目，全面考量各種環境因素，力求所發展之物業無論在本港或內地均達至卓越的可持續發展表現。集團擁有由不同專業組成的綠色團隊，當中不少已考獲「綠建專才」(BEAM Pro) 及「中國綠色建築評價標識管理專才」(GBL Manager)，彼此緊密合作，將環保及符合能源效益的設計概念精心融合至旗下項目，打造「綠色生活、綠色工作」的示範佳作。此模式確保集團的項目既能兼顧

自然保育，亦能塑造出優美的景觀，並提升能源效益，大大減低發展過程中對環境的影響。

為提升大眾的生活質素及工作環境，集團旗下新項目引入了不同的環保元素，包括南北坐向、遮陽裝置、自然空氣對流、太陽能熱水系統、雙層玻璃、低熱輻射玻璃、天然採光、便捷有蓋行人通道及天橋連接、平台花園，以及空中花園等。此外，在發展項目時，集團會優先選用當地或地盤800公里範圍內製造之建築材料，以減少運輸過程對環境造成的影響。

國際認證與獎譽

恒基地產實踐可持續發展之成就有目共睹，旗下多個項目榮獲多項國際環保獎項及認證。在香港，集團十數年前已開始發展符合香港建築環境評估(BEAM) 認證的環保建築。內地

方面，集團位於北京的標誌性項目—環球金融中心更成為首個同時榮獲美國綠色建築協會領先能源與環境設計(LEED) 及香港建築環境評估(BEAM) 白金級別之建築物，屬LEED 及BEAM 認證中的最高級別殊榮。年內，宏利金融中心、國際金融中心一期及國際金融中心二期均獲得香港建築環境評估(BEAM) 白金殊榮(已建成項目類別)；尚匯及馬鞍山落禾沙(一期) 獲初步評定為香港建築環境評估(BEAM) 白金級別(新建項目類別)，該兩個項目亦取得中國綠色建築評價標識(GBL) 中最高級別的三星級；而集團位於灣仔謝斐道388號的精品酒店Mira Moon則獲初步評定為香港建築環境評估(BEAM) 金級別。

集團連續第二年入選恒生可持續發展企業指數成份股。而在「香港綠色企業大獎2011」比賽中，恒地系公司更贏得



集團和其附屬及聯營公司之代表出席「香港綠色企業大獎2011」頒獎典禮

項目認證

2011年獲香港建築環境評估 (BEAM) 認證之項目：

天匯 (白金評級)
國際金融中心一期 (白金評級)
國際金融中心二期 (白金評級)
上海恒匯國際大廈 (白金評級)
馬鞍山落禾沙 (一期)
(初步白金評級)
尚匯 (初步白金評級)
Mira Moon (初步金評級)

2011年獲領先能源與環境設計 (LEED) 認證之項目：

上海恒匯國際大廈 (金認證)

2011年獲中國綠色建築評價標識 (GBL) 評級之項目：

馬鞍山落禾沙 (一期) (三星級)
尚匯 (三星級)

專才認證

綠建專才 (BEAM Pro)：

23名員工

中國綠色建築評價標識管理專才 (GBL Manager)：

12名員工

專業團體參與

- 香港綠色建築議會之機構會員
- 中國綠色建築與節能 (香港) 委員會之創會會員及機構會員
- 香港建築環保評估協會機構會員
- 商界環保協會委員
- 中國綠色建築與節能委員會委員

逾三十個獎譽及證書，成為所有參賽企業之冠。恒基地產的物業管理團隊於年內亦獲頒 121 個環保獎項、榮譽及嘉許，表揚其推動可持續發展所付出的努力。

環保創新 走得更前

恒基地產深明物業發展與環境息息相關，因此積極倡導高效的環保實踐模式，盡量避免及減少對環境構成的影響，為社會帶來長遠裨益。

年內，集團的發展中項目元朗「和生圍綜合發展」，實現了香港首個發展與保育並重的私營項目，復修了已遭破壞的生態環境及自然面貌。集團於 2005 年收購該地時，部分為空置土地，部分則已被用作露天貯物場及貨櫃車停放場。為了重新回復該地原本的濕地面貌，以及善用珍貴的土地資源和提升環境質素，集團採用了開創先河的設計佈局，包括一個濕地修復區，及世界級居住社群，兩者相輔相成。年內，濕地修復區已建成，並進行了廣泛的種植工作，為目標物種提供棲息環境。截至 2011 年 12 月，修復區已吸引了約六十五種雀鳥，其中四十五種為具保育價值及/或依賴濕地的鳥種，當中包括小白鷺、牛背鷺及池鷺，以及兩種全球性瀕危鳥種黑臉琵鷺及白頸鴉，成果令人鼓舞，而集團亦已展開住宅部份的工地預備工作。

元朗「和生圍綜合發展」的濕地修復區



此外，位於灣仔的尚匯，亦充分體現了集團把環保創意融入設計的理念。項目採納了被動式綠色建築設計，尊重社區原有特色及致力減少對環境影響，為住戶締造可持續的優質生活。為了推廣低碳生活方式，集團特別注重節能減排，力求所採用產品的生命週期均能減少碳排放。



尚匯採用之環保設計元素包括「垂直綠化」(效果圖)

可持續發展及企業社會責任

集團又成立了一個跨部門的綠色建築小組，以確保能全面推行可持續措施，覆蓋各個層面。該小組除了負責制定及維持綠色建築設計、建築施工以至物業管理的規範標準，並負責推動新項目及已建成項目在各個層面採用高效的環保措施，同時為集團員工安排綠色建築相關培訓及知識共享，亦會參照市場上可持續發展的建築標準，例如香港建築環境評估標準 (BEAM Plus)、美國的領先能源與環境設計 (LEED)、中國的綠色建築評價標識 (GBL)，以檢視新舊項目環保水平。此外，該小組亦積極支持與綠色建築相關的組織及活動。

集團之地產策劃部早於1999年已成立環境研究及發展小組，小組至今共編製了約22份研究報告，內容涵蓋建築施工方法及材料，以至資訊科技之使用，達到知識分享及交流的目標。該小組不時遠赴外地實地考察，例如澳洲、日本、韓國、新加坡、內地、歐洲及美國，學習建築技術及用於環保建築物的物料。

集團另一項環保新猷，是在新界林村設立私營苗圃，為旗下項目培植常見及適合廣泛種植的植物。園藝小組會定期監察植物的品種、數量、生長及健康狀態，而目前苗圃已擁有數百棵樹木及灌木，可供即時使用或移植。

上下齊心 重視環保

恒基地產無論在集團總部、旗下物業以至建築地盤，均積極採取各項環保措施，以達至可持續發展的目標，這些措施包括節約資源、減低能源消耗、改善能源效益、使用可再生或可循環再造物料，以及以負責任、環保的方式處置廢物等。

集團在旗下商業及住宅物業推行綜合管理系統ISO 9001和ISO 14001，制定長遠目標，不斷改善其環保表現。集團部分投資物業更引入嶄新的環保措施及裝置，例如在新港城中心、荃灣城市中心一期及友邦廣場，設置食油回收服務，鼓勵餐飲業租戶將已使用食用油循環再造，轉化為生物柴油。而此計劃產生之收入將捐贈予世界自然基金會，以支持其環保工作。此外，集團聯營公司美麗華集團旗下之美麗華商場已安裝兩台全港商場最大的廚餘處理機，於2012年初開始全面運作，預計日後每月可減少合共二十一噸廚餘。

在減排方面，集團已於旗下物業設置二十二個電動車充電設施，並計劃於2012年起再陸續添置一百一十二個電動車充電設施。

集團所有的建築地盤均設有指定區域，用於收集及分類已使用的包裝

紙、棄置金屬及化學品，經分類整理後，廢物會轉交至註冊承包商作回收或妥善處理，集團亦於地盤內設置化學污水處理器。此外，集團推出了現金獎賞計劃，鼓勵分判商在建築過程中減少鐵料損耗。

在日常業務運作中，恒基地產提倡高效的無紙化通訊方式。集團自行開發以網際網絡為基礎的「iCPM」系統，作為與供應商及顧問建立電子通訊的平台。至今，該系統已應用於超過一百個發展項目。



集團於林村的苗圃

可持續發展及企業社會責任

為提升社會大眾的環保意識，集團積極支持非牟利團體舉辦的社區活動。年內，集團贊助了世界自然基金會的「地球一小時2011」和「步走大自然@米埔」、地球之友的「知慳惜電節能比賽2011」、綠色力量的「綠色力量環島行」、環保觸覺的「香港無冷氣夜」，集團的員工亦踴躍參與了部分活動。

集團的有機農場計劃，進一步體現了其對推廣環保之重視。為提高員工的環保意識，集團於2011年在元朗撥出一塊農田，供集團員工及家人一同享受有機耕作之樂趣，不但讓員工學習有機耕作，更鼓勵他們珍惜大自然。

日常營運

集團設有完善有效的客戶溝通平台，專責的收樓小組負責確保新落成單位交付業主時符合一定標準。而營業部之客戶服務組則負責客戶關係及售後服務。

恒地會負責集團的客戶關係管理活動，促進集團與客戶間之溝通及了解。截止2011年年底，恒地會透過「中銀恒地會Visa白金卡計劃」，吸納了約四萬名會員，並為持卡會員提供多項優惠。

集團之物業管理團隊已制訂綜合管理系統(IMS)政策，清楚訂明對管理服務的



集團之「有機農場計劃」鼓勵員工親近大自然

宗旨、方針及承諾，又制訂檢討機制，力求在物業管理質素、投訴處理、環保及安全等方面均做到盡善盡美。

優質工作環境

恒基地產在香港及內地共僱有約8,000名全職員工。作為主要僱主之一，集團竭誠為員工及地盤職工提供平等、非歧視性的工作機會，並嚴格遵守法例要求及合約規定，致力締造安全和健康的工作環境。

員工培訓與發展

集團重視人才培訓及發展，鼓勵員工積極參與培訓和進行溝通，為此，集團每年均進行培訓需求分析，從而確認在職培訓的範疇，制定年度員工培訓計劃，舉辦多元化及切合員工需要

的內部培訓課程及講座，提高員工的專業知識及技能。年內，集團舉辦的培訓課程及講座涵蓋了多個範疇，包括入職迎新課程、演說技巧、電腦技能、普通話會話、中國商貿、健康飲食，及九型人格工作坊等。



集團每年為員工舉辦多元化的內部培訓課程及講座

集團屬下各部門亦會按照各自的需要，進行內部培訓及發展計劃，例如物業管理部為員工提供持續專業發展課程，以及由專業會計團體和會計師事務所，向會計部員工提供的講座及

可持續發展及企業社會責任

課程。除各項內部培訓課程外，集團亦設有進修津貼，鼓勵及資助員工修讀外間培訓課程。

2011年內部培訓 (集團總部)

- 內部培訓課程數目：52個
- 參與人數：1,221人
- 培訓天數：280天

工作環境 首重安全

作為具領導地位之地產發展商，恒基地產非常注重職業安全。集團根據「職業安全健康」相關法例及規定，實施安全管理系統，年內，集團於十個施工中的地盤，舉行了共2,060節入職安全介紹及專題安全培訓，另共1,050節工作前安全會。

為確保建築地盤符合各項安全標準，集團成立了地盤安全小組，制訂建築地盤安全政策及監察建築安全表現。地盤安全小組由專業建築師、工程師、測量師及安全主任組成，每兩週召開一次會議，此外，小組每週均到地盤實地檢測工地安全水平，並即場提供意見。地盤安全小組亦負責就工傷事故深入了解成因，並就地盤安全提出長遠的改善建議。小組定期編製安全報告，交給建築部及註冊總承建商作參考，亦會於每月會議上，進一步討論工地安全事項及制定工作表。

而建築部之職業健康及安全委員會則會舉行季度會議，向管理層匯報工地安全表現及各項安全措施。

社區參與

恒基地產持續推動、支持及贊助多項惠及整體社會的活動，與僱員、社區團體、社會及政府攜手合作，向弱勢社群及有需要人士伸出援手，積極回饋社會。

關懷弱勢社群

恒基地產設立了「恒基溫暖工程基金」，作為集團、附屬公司及聯營公司慈善公益及捐獻的平台，為香港和內地貧困和不幸的人士施以援手。

年內，集團組織了多項扶貧活動，其中一項大型活動是與東方日報慈善基金及太陽報愛心基金合辦的「愛心送暖顯關懷」，活動向約一萬二千位長者和低收入家庭派發禦寒禮品包。集團副主席李家誠先生更率領集團義工隊進行家訪，親手送贈禮品包予受惠人士，表達關懷。

集團亦與太陽報愛心基金合辦「心之書2011」活動，向約二百五十位來自基層家庭之中學生送上新學年全套課本。此外，恒基地產一直主動關心社會民生，向弱勢社群及因突發事故遭逢不幸之家庭提供直接撥款支援。年內，集團透過「恒基溫暖工程基金」捐贈逾一百萬港元，資助及支援超過四十個家庭及項目。



在「愛心送暖顯關懷」活動中，集團副主席李家誠先生(左二)與集團義工隊進行家訪

可持續發展及企業社會責任



集團副主席李家傑先生(前排右二)向「恒基兆業盃2011年全國體操冠軍賽」健兒頒發獎牌

集團又向華夏基金會捐贈一千萬港元，資助醫療教育發展。捐款將用作未來三年在內地興建學校、資助培訓當地醫療人員及向有經濟困難的大學生提供獎學金。

恒基地產盡心盡力成為良好的企業公民，致力於旗下物業為公眾提供無障礙設施。年內，在香港理工大學社會政策研究中心、香港失明人互聯會等復康慈善機構合辦有關香港商場無障礙設施的調查中，新都城中心二期商場排名第一。

培育青年發展

恒基地產熱心支持及培育年青新一代。

2011年，集團成為了香港體壇盛事「恒基兆業盃2011年全國體操冠軍賽」之冠名贊助商，冀透過該項首次在本

港舉辦之全國性比賽，向年青人推廣體育運動和宣揚體育精神。

集團亦贊助了香港當代文化中心舉辦的「做好嘢實驗室2011」，培育新一代的年青人成為未來的創意領袖，推動可持續發展，該計劃惠及約一萬名16至30歲的亞洲年青人。



「做好嘢實驗室2011」鼓勵青年人擴闊視野，為世界「創不同」

自2006年起，恒基地產成為香港夏橋計劃的贊助機構之一。香港夏橋為一個非牟利、免學費的暑期及課餘增益課程，旨在幫助家境清貧的學生提升英語水平及領導能力，協助他們建立自信及訂立終生學習的目標。

支持文化藝術

恒基地產積極支持社區藝術及文化活動，令社會不同人士均可享受到藝術的啟迪和薰陶。

年內，集團成為第十九屆「法國五月」藝術節的主要贊助人「法國之友」，該項年度藝術盛事由法國駐港澳總領事館舉辦。集團還支持了多項藝術及文化活動，包括「香港許願節」、「秋冬上環假日行人坊」及「荃灣區節日燈飾」等。

企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

A) 對企業管治之承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守規則及規例，並符合適用守則及標準。

B) 企業管治常規

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）所列之原則。除於「董事局」一節中所述之一項偏離外，本公司已遵守守則內的有關條文，而相關原則之應用載述於下文。

本公司為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

香港聯交所最近修訂上市規則（「修訂之上市規則」）及守則（「修訂之守則」），並有若干履行日期。為此，本公司已採取行動以符合該修訂之上市規則及修訂之守則。

C) 董事局

a) 董事責任及向其作出之協助

董事局負責本公司之管理，計有制訂業務策略、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討派息政策；通過發行、配售或出售或授予有關本公司未發行新股或債券之期權；及檢討內部監控系統之功能，包括檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷、經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮工作的細節則交由董事局執行委員會（「執行委員會」）負責。

管理人員則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

每名董事均確保彼能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。每名董事於接受委任時均會向本公司披露彼於上市公司之董事職務或於公眾組織所擔任之職位以及其他重大承擔，其中包括該等上市公司或公眾組織之名稱。本公司亦已要求董事適時向本公司提供該等資料之任何變動。每位董事亦須向本公司披露該投入之時間。

企業管治報告

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。本公司亦會通知董事有關企業管治常規條例之更新，以便董事瞭解最新條例之要求及協助彼等履行其職責。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

b) 企業管治功能

董事局按修訂之守則之要求，負責企業管治功能。董事局已通過並採納載列於修訂之守則的企業管治職權範圍。企業管治功能之職權範圍載列於本公司網頁。

c) 董事局組成

董事局現有以下二十位成員：

執行董事

李兆基 (主席兼總經理)

李家傑 (副主席)

林高演 (副主席)

李家誠 (副主席)

葉盈枝

孫國林

李鏡禹

馮李煥琮

劉壬泉

李寧

郭炳濠

黃浩明

非執行董事

歐肇基

梁希文

李王佩玲

李達民

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強

胡經昌

胡家驃

(於二零一二年三月一日委任)

董事之個人資料詳列於本年報第一百三十八頁至第一百四十二頁。李兆基博士為李家傑及李家誠之父親，李寧之岳父，李達民及馮李煥琮之胞兄。

非執行董事 (包括獨立非執行董事) 之任期訂明為三年，並須根據本公司之組織章程細則 (「細則」) 於本公司股東週年大會 (「股東週年大會」) 上輪值告退及可膺選連任。

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合上市規則之規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。鑑於修訂之上市規則，本公司已採取行動考慮於二零一二年十二月三十一日前委任額外之獨立非執行董事，以符合修訂之上市規則第3.10(A)條下最少三份之一董事局成員須為獨立非執行董事之要求。

獨立非執行董事之委任乃嚴格遵守上市規則第3.13條所列有關評估獨立性的指引。本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之任何關係。董事局認為，各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。本公司將安排講者於若干會議或午餐會議向本公司之董事就相關議題（重點在本公司之董事之角色、功能及職責）發表演說及演講。

本公司並無根據守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。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。

d) 董事之委任及重選

董事局依照細則有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，有技能、盡職審查及處理能力之最佳候選人將獲推薦予董事局以供選擇。

根據細則，董事局內新委任之董事須於將舉行之股東週年大會上重選。此外，接近三份之一人數之董事（包括以特定任期委任）須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任；而董事局會確定各董事至少每三年輪值告退一次。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事局考慮及通過歐肇基先生由本公司之執行董事調任為非執行董事，並於二零一一年七月一日生效。於年結後，胡寶星爵士於二零一二年二月二十九日辭任本公司之非執行董事，胡家驃先生之替代董事一職亦自胡寶星爵士辭任董事局當日完結。胡家驃先生獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零一二年三月一日生效。提名委員會於二零一二年三月已評核胡家驃先生作為本公司獨立非執行董事之獨立性，並推薦予董事局。

e) 董事局會議

i) 會議次數及董事出席記錄

董事局不時會面以討論本公司事務及交流意見。截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事局舉行五次會議以批准中期／全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之數目，討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議記錄載列於第一百一十七頁之表內。

ii) 會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿則送予全體董事作其紀錄及可供董事查閱。

f) 利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的事項中存有重大的利益衝突，本公司將會召開討論有關事項之會議而不會以傳閱董事決議案之方式尋求董事認可。根據細則，被視為於該事項中存有重大利益之董事會議就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。

g) 董事及要員責任保險

本公司已安排董事及要員責任保險，以彌償董事及高層管理人員可能需要承擔任何因本公司業務所產生之潛在責任。

D) 董事局委員會

董事局已成立四個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。為符合修訂之守則，審核委員會及薪酬委員會之修訂職權範圍已獲通過及採納。於二零一一年十二月，董事局按照修訂之守則載列之職權範圍成立提名委員會。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局作出報告。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄺志強 (主席)
高秉強
胡經昌

非執行董事

梁希文

主席具備上市規則所規定之適當專業資格。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前一年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及內部監控運作程序。至於財務匯報程序，審核委員會將會考慮報告及賬目內所反映之重大事項，以及任何由本公司會計部總經理提出之事項。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

企業管治報告

截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會已履行之主要職務包括審閱及推薦重聘核數師、批准聘任核數師之條款（包括酬金）及審核計劃、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報告及中期業績公佈、審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務賬目及全期業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理系統、企業管治與成本監控系統之成效。此外，審核委員會與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及預算為足夠。此外，本公司獨立非執行董事審閱了刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易。

b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事

李兆基
林高演

獨立非執行董事

胡經昌 (主席)
鄺志強
高秉強

各成員在釐定公眾公司執行董事薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，以審閱本公司僱員及高級管理人員之薪酬架構，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。

依照公司條例第161條及上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第一百八十七頁及第一百八十八頁財務報表附註九中。董事收取之袍金為每位董事每年港幣50,000元及每名審核委員會成員每年另加酬金港幣250,000元及每名獨立非執行董事作為薪酬委員會成員每年另加酬金港幣50,000元，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則不時參照董事之職責以釐定及經薪酬委員會審閱。

c) 提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事

李兆基 (主席，如缺席，由鄺志強擔任主席)
林高演

獨立非執行董事

鄺志強
高秉強
胡經昌

企業管治報告

各成員在向董事局提名董事上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。提名委員會可諮詢獨立專業意見，並由本公司負責開支。

職權範圍書載列其特定職責為檢討董事局的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。提名委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

提名委員會於二零一二年三月已評核胡家驃先生為本公司獨立非執行董事之獨立性，並推薦予董事局。

d) 董事局、審核委員會及薪酬委員會會議及股東週年大會之出席記錄

下表展示截至二零一一年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會及薪酬委員會會議及股東週年大會之記錄：

	董事局	出席會議次數 審核委員會	開會次數 薪酬委員會	股東週年大會
執行董事：				
李兆基 (主席)	14/5	不適用	2/2	1/1
李家傑	14/5	不適用	不適用	1/1
林高演	5/5	不適用	2/2	1/1
李家誠	14/5	不適用	不適用	1/1
葉盈枝	5/5	不適用	不適用	1/1
孫國林	5/5	不適用	不適用	1/1
李鏡禹	5/5	不適用	不適用	1/1
馮李煥琮	14/5	不適用	不適用	1/1
劉壬泉	5/5	不適用	不適用	1/1
李寧	13/5	不適用	不適用	1/1
郭炳濠	5/5	不適用	不適用	1/1
黃浩明	5/5	不適用	不適用	1/1
非執行董事：				
胡寶星	23/5	不適用	不適用	0/1
歐肇基	35/5	不適用	不適用	1/1
梁希文	5/5	3/3	不適用	1/1
李王佩玲	3/5	不適用	不適用	0/1
李達民	14/5	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：				
鄺志強	5/5	3/3	2/2	1/1
高秉強	5/5	3/3	2/2	1/1
胡經昌	5/5	3/3	2/2	1/1

- 備註：
- 於該五次董事局會議中，其中一次為考慮與李兆基博士家族私人信託控制之公司進行關連交易。鑑於李兆基博士、李家傑先生、李家誠先生、馮李煥琮女士、李寧先生及李達民先生於該會議所討論之交易中被視為擁有權益，故彼等缺席相關之董事局會議。
 - 該三次董事局會議由彼之替代董事胡家驃先生代其出席。
 - 歐肇基先生於二零一一年七月一日由執行董事調任為非執行董事。

由於提名委員會為新成立之委員會，於二零一一年並無舉行會議。

E) 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零一一年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團於期後年結之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第一百四十六頁核數師報告內。

F) 核數師薪酬

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務收取約港幣18,400,000元（二零一零年：港幣17,100,000元）及港幣1,500,000元（二零一零年：港幣2,900,000元）。此費用包括以下重大非審核服務：

服務性質	已付費用 (港幣百萬元)
稅務服務	0.6
其他服務	0.9
	1.5

G) 標準守則

本公司已採納上市規則之上市公司董事進行證券交易的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。

H) 內部監控

董事局有責任維持可靠及有效之內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及遵守之監控以及風險管理有效地發揮運作。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，董事局經稽核部及審核委員會就本集團內部監控系統效益作出檢討，及檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性，以確保系統能應付瞬息萬變之商業環境，及對該系統之效用及充足程度感到滿意。

I) 公司秘書

公司秘書須協助董事局，確保與董事局有良好資訊流通及董事局政策和程序均得到遵守。公司秘書負責向主席就管治事務上向董事局提出建議，並推動董事之入門及專業發展。

就已修訂之上市規則，公司秘書須在每個財政年度參加不少於十五小時的相關專業培訓。

J) 股東權利及投資者關係

董事局致力與股東持續保持對話，並就本集團之重大發展向股東及投資者作出適時披露。

本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在該股東週年大會舉行前最少二十個營業日發送各股東。董事局主席及所有董事委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答任何提問。根據上市規則，股東於股東大會上所作之任何表決必須以點票方式進行。大會主席於股東大會上向股東解釋以點票方式進行表決之詳細程序，以確保股東理解該投票程序。投票表決之結果則會於股東大會後下一個營業日在本公司網站及香港聯交所網站內刊登。此外，股東大會主席會就每項實際獨立之事宜個別提出決議案。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關審核之操守、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。

根據香港公司條例，股東持有不少於本公司二十份之一的繳足股本（該股本附有在本公司之股東大會上投票之權利），可向本公司發出召開股東特別大會之要求。該要求必須列明會議之目的及必須經股東簽署及存放在本公司之註冊辦事處。

本公司亦維持股東通訊政策以處理股東向董事局之查詢及提供聯絡細節確保該等查詢能妥善傳達。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。本公司於公佈中期或全年業績後均會與分析員開會，以增加與投資者之溝通。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本集團已設立網頁（網址為<http://www.hld.com>），以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料均於該網頁內刊登。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東呈截至二零一一年十二月三十一日止年度之報告及已審核財務報表。

主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務包括物業發展及投資、建築工程、基建項目、酒店業務、財務、百貨業務、發展計劃管理、投資控股及物業管理。

本集團營業額及對經營溢利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第一百九十八頁至第二百零一頁財務報表附註十六中。

附屬公司

本公司於二零一一年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第二百三十四頁至第二百三十九頁。

集團盈利

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團在該日之財務狀況，已編列於第一百四十七頁至第二百四十一頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零一一年十月二十日派發中期股息每股港幣三角。董事局已建議派發末期股息每股港幣七角，予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。

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大概於二零一二年六月二十一日（星期四）寄予各股東。

以股代息計劃需待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。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣60,800,000元（二零一零年：港幣12,100,000元）。

董事局報告

固定資產

本年度固定資產之增減詳列於第二百零二頁至第二百零六頁財務報表附註十七中。

銀行借款及透支、擔保票據與中期票據計劃

本公司及本集團於二零一一年十二月三十一日之銀行借款及透支、擔保票據與中期票據計劃資料分別詳列於第二百一十八頁至第二百二十頁財務報表附註三十及卅一中。

撥充成本賬之利息

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度內撥充成本賬之利息支出已編列於第一百八十五頁財務報表附註八中。

儲備

截至二零一一年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第二百二十一頁至第二百五頁財務報表附註卅三中。

股本

於本年度內，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，並就以股取代二零一一年度中期現金股息已按每股市值港幣41.80元發行249,670股股份及就紅利認股權證持有人以每股港幣58元之行使價行使認股權證而發行172,870,014股股份。所有尚未行使之紅利認股權證於二零一一年六月一日之營業時間結束後失效。

股本之資料詳列於第二百二十一頁至第二百二十三頁財務報表附註卅三中。

集團財務摘要

本集團截至二零零八年六月三十日止兩年、截至二零零九年十二月三十一日止十八個月期間及截至二零一一年十二月三十一日止兩年之業績、資產及負債摘要詳列於第一百零二頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第四十四頁至第五十七頁及第六十二頁至第七十九頁。

董事酬金

依照公司條例第161條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第一百八十七頁及第一百八十八頁財務報表附註九中。

董事局報告

董事

本年度及截至本報告書日期止，本公司之董事為：

執行董事

李兆基博士
(主席兼總經理)
李家傑
(副主席)
林高演
(副主席)
李家誠
(副主席)
葉盈枝
孫國林
李鏡禹
馮李煥琮
劉壬泉
李寧
郭炳濠
黃浩明

非執行董事

胡寶星爵士
(於二零一二年二月二十九日辭任)
歐肇基
(於二零一一年七月一日由
執行董事調任為非執行董事)
梁希文
李王佩玲
李達民
胡家驃
(因胡寶星爵士於二零一二年二月
二十九日辭任故不再為其替代董事)

獨立非執行董事

鄺志強
高秉強教授
胡經昌
胡家驃
(於二零一二年三月一日獲委任)

歐肇基先生於二零一一年七月一日由執行董事調任為非執行董事。此外，胡寶星爵士於二零一二年二月二十九日辭任本公司之非執行董事，胡家驃先生之替代董事一職亦自胡寶星爵士辭任董事局當日完結。

胡家驃先生於二零一一年股東週年大會後獲委任為董事，依照本公司之公司細則第99條於即將召開之股東週年大會上告退，惟願膺選連任。

李兆基博士、林高演先生、葉盈枝先生、馮李煥琮女士、劉壬泉先生、歐肇基先生及梁希文先生依照本公司之公司細則第116條及企業管治常規守則，於即將召開之股東週年大會上輪值告退，惟願膺選連任。

董事局報告

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

(甲) 普通股 (除文義另有所指外)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	7,521,743		1,451,589,606		1,459,111,349	61.59
	李家傑	1				1,450,649,395	1,450,649,395	61.24
	李家誠	1				1,450,649,395	1,450,649,395	61.24
	李寧	1		1,450,649,395			1,450,649,395	61.24
	歐肇基	2				60,000	60,000	0.00
	李達民	3	113,048				113,048	0.00
	李王佩玲	4	31,041				31,041	0.00
	李鏡禹	5	257,208		20,188		277,396	0.01
	馮李煥琮	6	1,206,073				1,206,073	0.05
胡家驃	7			2,000		2,000	0.00	
恒基兆業發展有限公司	李兆基	8	34,779,936		2,080,495,007		2,115,274,943	69.41
	李家傑	8				2,076,089,007	2,076,089,007	68.13
	李家誠	8				2,076,089,007	2,076,089,007	68.13
	李寧	8		2,076,089,007			2,076,089,007	68.13
	李達民	9	6,666				6,666	0.00
	李鏡禹	10	1,001,739				1,001,739	0.03
香港中華煤氣有限公司	李兆基	11	4,723,440		3,274,026,997		3,278,750,437	41.50
	李家傑	11				3,274,026,997	3,274,026,997	41.44
	李家誠	11				3,274,026,997	3,274,026,997	41.44
	李寧	11		3,274,026,997			3,274,026,997	41.44
	歐肇基	12		73,205			73,205	0.00
香港小輪(集團)有限公司	李兆基	13	7,799,220		111,732,090		119,531,310	33.55
	李家傑	13				111,732,090	111,732,090	31.36
	李家誠	13				111,732,090	111,732,090	31.36
	李寧	13		111,732,090			111,732,090	31.36
	林高濱	14	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	15	465,100				465,100	0.13
	梁希文	16	2,250				2,250	0.00
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	17			255,188,250		255,188,250	44.21
	李家傑	17				255,188,250	255,188,250	44.21
	李家誠	17				255,188,250	255,188,250	44.21
	李寧	17		255,188,250			255,188,250	44.21
	胡寶星*	18	2,705,000		2,455,000		5,160,000	0.89
港華燃氣有限公司	李兆基	19			1,628,172,901		1,628,172,901	66.18
	李家傑	19				1,628,172,901	1,628,172,901	66.18
	李家誠	19				1,628,172,901	1,628,172,901	66.18
	李寧	19		1,628,172,901			1,628,172,901	66.18

董事局報告

(甲) 普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李兆基	20			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	21			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	22	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	20				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	21				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	22				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	20				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	21				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	22				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李 寧	20			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李 寧	21			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李 寧	22			15,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
Best Homes Limited	李兆基	23			26,000		26,000	100.00
	李家傑	23				26,000	26,000	100.00
	李家誠	23				26,000	26,000	100.00
	李 寧	23		26,000			26,000	100.00
精威置業有限公司	梁希文	24			5,000		5,000	4.49
	胡寶星*	25			3,250		3,250	2.92

* 胡寶星爵士於二零一二年二月二十九日辭任本公司之非執行董事。

董事局報告

(甲) 普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
威永投資有限公司	李家傑	26			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	27	2,000				2,000	20.00
Furnline Limited	李兆基	28			100 (A股份)		100 (A股份)	100.00
	李兆基	29			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
	李家傑	28				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	29				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	28				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	29				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李寧	28		100 (A股份)			100 (A股份)	100.00
	李寧	29			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
盈基發展有限公司	馮李煥琮	30	50				50	5.00
興輝置業有限公司 [△]	李家傑	31			4,000	6,000	10,000	100.00
喜田地產有限公司	李兆基	32			100		100	100.00
	李家傑	32				100	100	100.00
	李家誠	32				100	100	100.00
	李寧	32		100			100	100.00
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	33			100 (A股份)		100 (A股份)	100.00
	李兆基	34			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
	李家傑	33				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	34				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	33				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	34				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李寧	33		100 (A股份)			100 (A股份)	100.00
	李寧	34			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
Pettystar Investment Limited	李兆基	35			3,240		3,240	80.00
	李家傑	35				3,240	3,240	80.00
	李家誠	35				3,240	3,240	80.00
	李寧	35		3,240			3,240	80.00

[△] 正進行成員自動清盤

董事局報告

(乙) 債券

發行人及債券類別	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數
HKCG (Finance) Limited — 2018年到期6.25% 利息擔保票據	歐肇基	36				500,000美元	500,000美元
Henson Finance Limited — 2019年到期5.50% 利息擔保票據	歐肇基	37				500,000美元	500,000美元

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其聯繫公司（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

於二零一零年六月二日，本公司向股東發行總數429,348,478份紅利認股權證，讓其於二零一一年六月一日或之前按認購價每股股份港幣58元認購其股份（按每持有五股股份可獲一份認股權證之基準）。本公司若干董事於回顧年內被視為擁有本公司紅利認股權證（詳情載於本公司二零一零年年報及二零一一年中期報告內）。所有尚未行使之紅利認股權證於二零一一年六月一日之營業時間結束後失效。

除上述披露外，本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一一年十二月三十一日止年度內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他公司組織之股份或債券而得益。

主要股東及其他人士權益

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

好倉

	股份權益總數	百份比權益
主要股東：		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	1,450,649,395	61.24
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	1,450,649,395	61.24
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	1,450,649,395	61.24
恒基兆業有限公司 (附註1)	1,449,235,835	61.18
Yamina Investment Limited (附註1)	744,656,446	31.43
Believegood Limited (附註1)	366,175,416	15.46
South Base Limited (附註1)	366,175,416	15.46
主要股東以外之人士：		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	179,543,353	7.58

董事局報告

附註：

1. 該等股份中，李兆基博士實益擁有7,521,743股，而其餘之1,451,589,606股中，(i) 698,976,789股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii) 179,543,353股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；366,175,416股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；73,964,970股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；68,060,406股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；56,912,301股由World Crest Ltd. 全資擁有之Spreadral Limited擁有；Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及World Crest Ltd. 為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；(iii) 5,602,600股由香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）之全資附屬Superfun Enterprises Limited擁有，恒基兆業地產有限公司（「恒地」）持有煤氣39.88%，而恒兆則持有恒地61.18%；及(iv) 1,413,560股由富生有限公司（「富生」）擁有；及(v) 640,180股及300,031股分別由香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪33.55%（列載於附註13）。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
2. 該等股份由歐肇基先生及其妻子共同擁有。
3. 該等股份由李達民先生實益擁有。
4. 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
5. 該等股份中，李鏡禹先生實益擁有257,208股，而其餘之20,188股由李鏡禹先生及其妻子各擁有50%之銀禧建業有限公司擁有。
6. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
7. 該等股份由胡家驊先生之妻子擁有。
8. 該等股份中，李兆基博士實益擁有34,779,936股，而其餘之2,080,495,007股股份中，(i)恒地全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有802,854,200股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股；(ii) 5,615,148股由富生擁有；及(iii) 3,000,000股及1,406,000股分別由香港小輪之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪33.55%（列載於附註13）。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地及富生（列載於附註1）及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由李達民先生實益擁有。
10. 該等股份由李鏡禹先生實益擁有。
11. 該等股份中，李兆基博士實益擁有4,723,440股，而其餘之3,274,026,997股股份中，(i) Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有1,696,927,906股及708,953,821股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有744,507,546股；Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為恒地全資擁有；(ii) 5,807,310股由恒兆全資擁有之Yamina Investment Limited之全資附屬Boldwin Enterprises Limited擁有；及(iii) 117,830,414股由富生擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地、恒兆及富生（列載於附註1）及煤氣的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
12. 該等股份由歐肇基先生之妻子擁有。

董事局報告

13. 該等股份中，李兆基博士實益擁有7,799,220股，而其餘之111,732,090股股份中，(i)恒地全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股；及(ii) 41,532,090股由Max-mercan Investment Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有；Max-mercan Investment Limited為Camay Investment Limited之全資附屬公司，而恒地則持有Camay Investment Limited 100%。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及香港小輪（集團）有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
14. 該等股份由林高演先生實益擁有。
15. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
16. 該等股份由梁希文先生實益擁有。
17. 該等股份中，恒地全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有100,612,750股、79,121,500股及75,454,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
18. 該等股份中，胡寶星爵士實益擁有2,705,000股，而其餘之2,455,000股由其擁有50%之芳芬有限公司擁有。
19. 該等股份由煤氣之全資附屬Hong Kong & China Gas (China) Limited、Planwise Properties Limited及Superfun Enterprises Limited擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣（列載於附註11）及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
20. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
21. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
22. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
23. 該等股份中，(i) 10,400股由恒地擁有；(ii) 2,600股由恒兆擁有；及(iii) 13,000股由Manifest Investments Limited擁有，Wealth Sand Limited持有Manifest Investments Limited 74.16%，而Firban Limited持有Wealth Sand Limited 70%。Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各擁有Firban Limited 50%，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自之A股（「A股」）之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited於Firban Limited之所有權益及承擔所有責任。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑先生及李家誠先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
24. 該等股份由梁希文先生全資擁有之Gilbert Investment Inc. 擁有。
25. 該等股份由胡寶星爵士及其妻子各擁有50%之Fong Fun Investment Inc. 之全資附屬Coningham Investment Inc. 擁有。
26. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由恒地間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司（「恒中」）全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基（中國）投資有限公司擁有。
27. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。

董事局報告

28. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
29. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
30. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
31. 該等股份中，(i) 4,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 6,000股由恒中全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
32. 該等股份中，(i) 80股由恒地之全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆之全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii) Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各擁有5股，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自之A股(「A股」)之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited於喜田地產有限公司之所有權益及承擔所有責任。
33. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
34. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
35. 該等股份中，(i) 3,038股由恒地擁有；及(ii) 202股由Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各持50%之福佳投資有限公司擁有，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自之A股(「A股」)之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited於福佳投資有限公司之所有權益及承擔所有責任。
36. HKCG (Finance) Limited為煤氣之全資附屬公司。該等債券由歐肇基先生及其妻子共同擁有。
37. Henson Finance Limited為恒地之全資附屬公司。該等債券由歐肇基先生及其妻子共同擁有。

合約權益及持續關連交易

本集團在本年度內曾與下文所述之人士(即就香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)而言屬「關連人士」)達成交易及安排：

- (一) (i) 恒基財務有限公司不時貸款予本公司附屬公司恒基兆業地產代理有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司，所欠款項則按照香港銀行同業拆息基準計算利息。於二零一一年十二月三十一日結算時，恒基兆業地產代理有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司欠恒基財務有限公司之款項分別約為港幣8,432,000,000元、港幣26,000,000元及港幣125,000,000元。此款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。
- (ii) 由李兆基博士家族之私人信託間接控制之業主公司(「業主公司」)(當中包括恒基兆業有限公司集團)分別與本公司之兩間全資附屬公司，恒基兆業地產代理有限公司及裕民建築有限公司之附屬公司就有關若干業主公司之物業管理及建築而訂立之合約於年結日仍然有效，該兩間公司為本公司全資附屬公司。

李兆基博士、李家傑先生及李家誠先生為本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司之董事(其利益於「披露權益資料」一項中更詳盡敘述)，被視為對上述交易及合約有利益關係。

董事局報告

- (二) 於二零一一年十二月三十一日，李家傑先生透過彼擁有或控制之公司於兩間恒基中國集團有限公司（「恒基中國」）擁有權益之公司中佔有權益，恒基中國透過該兩間公司持有項目之權益；即威永投資有限公司（持有宛平南路470號地塊）及興輝置業有限公司（該公司正進行成員自動清盤）。就該有關公司中，李先生分別佔有50%及40%權益，餘下權益由恒基中國集團成員公司擁有。李家傑先生為本公司之董事。

李家傑先生同意根據其於該等公司之股本權益貸款及已提供貸款予該等公司。恒基中國與李家傑先生於一九九六年三月十五日訂立之一項協議，規定雙方所有現時及未來向該等公司貸出之墊款均為無抵押，並須按照相同之條款及同一息率或不收取利息而提供。於二零一一年十二月三十一日，李家傑先生向恒基中國集團之聯營公司墊支之款項為港幣102,000,000元，而由二零零三年一月一日至二零一一年十二月三十一日止，李家傑先生墊支之款項未有收取利息。

- (三) 截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團曾貸款予下列非全資附屬公司及聯營公司作無抵押營運資金，全部款項皆可要求即時償還：

冠津有限公司

精威置業有限公司

威永投資有限公司

盈基發展有限公司

恒新石業有限公司

豐收發展有限公司

興輝置業有限公司[△]

隆業發展有限公司

Pettystar Investment Limited

[△] 正進行成員自動清盤

本公司或其附屬公司之若干董事擁有上述公司權益。本集團及該等董事之聯繫人按各佔股本權益貸款予該等公司。本集團及該等董事之聯繫人為上述個別公司提供之貸款同為不收取利息或雙方均按一般商務及同等條件計算利息。

- (四) 本公司以公佈形式披露下述持續關連交易／關連交易。根據上市規則第14A條，本公司須遵照申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

- (i) 誠如二零零九年六月十五日之公佈所述，由於本集團及Shau Kee Financial Enterprises Limited集團（「SKFE集團」）（由本公司主席兼總經理李兆基博士之家族信託所控制）持有陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之基金單位百份比總數自二零零九年四月三十日起稍高於30%，所以根據上市規

董事局報告

則，陽光房地產基金有可能被香港聯交所視為本公司之關連人士。因此，本集團及陽光房地產基金集團按下述以往簽訂之協議／契約而進行之交易根據上市規則變作本集團之持續關連交易：

- (a) 恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）與恒基陽光物業管理有限公司（「物業管理人」）作為物業管理人於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議（而陽光房地產基金集團其下之多間物業公司於其後加入該協議，並經二零零九年四月二十八日之補充協議所補充）；該協議有關就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務，服務期直至二零一二年六月三十日為止；物業管理及租賃管理服務之代價為陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年3%，而成功促使訂立租約或許可證之代價則按基本租金或許可證費用計算之佣金（「物業管理交易」）。
- (b) SKFE集團之附屬公司Uplite Limited作為授予人、恒基陽光作為管理人及滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約（經三份分別於二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日及二零零九年四月二十八日之補充契約所補充），其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年0.4%之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額每年3%之浮動費用（費用可以陽光房地產基金單位及／或現金形式支付）。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業而收取沽售服務費用（如適用）以及若干償付費（「資產管理交易」）。
- (c) 物業管理人與本集團附屬公司宏力保安服務有限公司（「宏力」）之多個日期簽訂多份協議，有關向陽光房地產基金所擁有之多個物業提供保安及相關服務，宏力收取之服務費則為一般固定之每月或每年服務費（「保安服務交易」）。
- (d) 本集團成員與陽光房地產基金集團成員可能不時訂立提供其他輔助物業服務之協議或安排，其中包括有關陽光房地產基金之物業之清潔服務（「其他輔助物業服務交易」）。

陽光房地產基金集團根據物業管理交易、資產管理交易、保安服務交易及其他輔助物業服務交易應付予本集團之最高總額將會不超過以下所述：

由二零零九年 四月三十日至 二零零九年 十二月三十一日止 (港幣百萬元)	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零一二年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)
80	120	130	140

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已就物業管理交易收取港幣37,525,000元、資產管理交易收取港幣64,665,000元及保安服務交易收取港幣2,745,000元，合共為港幣104,935,000元；惟並無收取其他輔助物業服務費用（統稱為「陽光房地產基金交易」）。

董事局報告

- (ii) 茲提述本公司於二零零八年六月六日及二零零九年十一月十一日以及二零一零年之年報之公佈。當中提及本集團之若干持續關連交易，乃有關本集團提供項目管理服務、租賃代理服務、銷售代理服務及主要承建商服務（統稱為該等「交易」）予其自佔60%之附屬公司旺勝有限公司（「旺勝」）及／或Carry Express Investment Limited（「Carry Express」），當中，楊世杭先生及彼之聯繫人（於附屬層面為本公司之關連人士）共同持有40%之股本權益，因此，旺勝及Carry Express為本公司之關連人士。

根據於二零一零六月三日生效之經修訂上市規則第14A.12A(1)(b)條，一間非全資附屬公司不再被視為一名關連人士（若純粹因其屬一間上市公司附屬公司層面之任何關連人士之聯繫人）。因此，旺勝及Carry Express不再為本公司之關連人士，而該等交易於前述生效日期起不再為持續關連交易，並無須遵照上市規則之任何要求。

- (iii) 誠如於二零一零年十月二十六日之公佈所述，有關恒基兆業地產代理有限公司（「恒代」）提供銷售及推廣代理服務及示範單位之場地所簽訂之協議書如下：

- (a) 於二零一零年二月二十六日，恒基兆業代理有限公司（「恒兆代理」）委任恒代為銷售及推廣分代理，以出售位於香港半山麥當勞道17號嘉苑之住宅單位及／或車位（「嘉苑單位」），並收取該等出售嘉苑單位之銷售收入總額之0.75%之銷售分代理費，為期三年；
- (b) 於二零一零年四月二十七日，禮頓發展有限公司（「禮頓」）委任恒代為銷售及推廣代理，以出售位於香港赫蘭道11, 12, 12A及12B號之四幢低密度豪華獨立屋（「赫蘭低密度獨立屋」），並收取該等出售赫蘭低密度獨立屋按禮頓收取之銷售收入總額之0.6%之銷售代理費，為期十八個月；及
- (c) 於二零一零年十月二十六日，恒兆代理委任恒代為銷售及推廣分代理，就出售位於香港士丹頓街72號上之住宅單位及／或車位（「士丹頓單位」）提供有關之(i)銷售及推廣代理服務，並收取該等銷售收入總額之0.75%之銷售分代理費，為期三年及(ii)提供位於香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場內之場地示範單位之場地（「場地」），以每月約港幣890,000元（計算方式述於該協議書內）作為場地，期限由二零一零年九月一日起計直至二零一二年六月三十日止（包括首尾兩天）。

恒兆代理作為嘉苑單位及士丹頓單位之主要代理，並由李兆基博士家族私人信託間接控制之公司發展。赫蘭低密度獨立屋之發展商為禮頓（李兆基博士家族私人信託間接控制）及Rightlane Investment Limited（本公司之全資附屬公司）分別持有該發展項目之權益55.58%及44.42%。

董事局報告

有關嘉苑單位、赫蘭低密度獨立屋及士丹頓單位根據銷售代理／分代理協議書（「銷售代理／分代理協議書」）項下合計之銷售代理／分代理費及場地相關費之每年上限載列如下：

	截止二零一零年 十二月三十一日 止期間 (港幣百萬元)	截止二零一一年 十二月三十一日 止之財政年度 (港幣百萬元)	截止二零一二年 十二月三十一日 止之財政年度 (港幣百萬元)	截止二零一三年 十月二十五日 止期間 (港幣百萬元)
根據銷售代理／分代理協議書項下之銷售代理／分代理費之每年上限	29.69	23.89	19.52	19.52
根據士丹頓分代理協議書項下之場地相關費之每年上限	4.27	12.82	6.41	不適用
每年上限總額	33.96	36.71	25.93	19.52

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團按銷售代理／分代理協議書收取港幣12,957,000元作為銷售代理／分代理費及按士丹頓分代理協議書收取港幣11,463,000元作為場地相關費（統稱為「代理及場地交易」）。

本公司之獨立非執行董事委員會已審閱及確認陽光房地產基金交易和代理及場地交易乃(a)根據有關交易之協議／契約條款進行；(b)屬本集團之正常及一般業務；(c)按照一般商業條款或不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）之條款進行；及(d)屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師亦已確認陽光房地產基金交易和代理及場地交易乃(a)經董事局批准進行；(b)按本集團之訂價政策進行；(c)按持續關連交易之協議／契約條款進行；及(d)並無超逾以上所述之上限。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據上市規則第14A.38條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之經簽署副本提交予香港聯交所。

董事局報告

- (iv) 於二零一一年九月十五日，本集團作為買方簽訂收購協議，向賣方恒基兆業有限公司、Jetwin International Limited (「Jetwin」)、兆基財經企業有限公司 (「兆基財經」) 及李煥瑤女士 (「李女士」) 收購物業持有公司之股份及貸款，而該總股份代價及貸款代價為港幣796,000,000元並按收購協議作出調整 (統稱「該等物業收購」)。

該等物業收購乃有關二十五個物業權益，包括位於香港島、九龍及新界之店舖、商業大廈之權益、住宅樓宇之單位及車位，詳情載於本公司在二零一一年九月十五日刊發之公佈內。賣方已向本公司提供慣常保證 (包括有關之資產所有權、賬目等)。賣方已訂立一份彌償契據，據此，若違反有關物業之保證而造成之任何損失，賣方同意按上述收購協議向本集團作出賠償。賣方亦與本集團簽訂一份稅務契諾契據。

恒基兆業有限公司為本公司之控權股東及Jetwin及兆基財經乃分別由李兆基博士家族私人信託控制之公司。李女士為李兆基博士之胞妹。因此，由於各賣方根據上市規則為本公司之關連人士，故該等物業收購構成本公司之關連交易。

- (五) 詳列於第二百三十一頁至第二百三十三頁財務報表附註八中之關連人士的重大交易包括交易構成關連交易／持續關連交易，並已遵照上市規則項下之披露規定。

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司，均無訂立任何令本公司董事享有重大權益之重要合約。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司董事在截至二零一一年十二月三十一日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

本公司主席李兆基博士及本公司董事李家傑先生、李家誠先生及李寧先生於同樣從事香港及中國物業投資、發展及管理之公司出任董事及／或被視為擁有權益。該等與本集團從事相同業務之公司乃經營涉及不同類型及／或地區之物業投資、發展及管理，然而，本集團與該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

董事局報告

服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約年期超過三年或規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償（法定賠償除外）。

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十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

截至二零一一年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之首五個最大供應商所佔之總購買額佔本集團之總購買額不足30%。
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總營業額佔本集團之總營業額不足30%。

管理層討論及分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析詳列於第九十四頁至第一百零一頁。

退休福利計劃

本集團的香港僱員均參與職業退休金計劃條例所界定的定額供款公積金計劃－恒基兆業公積金（「公積金」）或下述的另一界定供款計劃（「另項界定供款計劃」）或於強制性公積金計劃條例（「強積金條例」）登記之計劃（「強積金」）。

公積金的供款是按僱員的基本月薪由參與的僱主按4%至6%比率支付，僱員則支付2%。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低應付供款額。截至二零一一年十二月三十一日止年度內已動用之沒收供款總額為港幣689,000元（二零一零年：港幣1,384,000元）。於二零一一年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款（二零一零年：無）。

董事局報告

於二零零零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除強積金條例規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至二零一一年十二月三十一日止年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣1,241,000元（二零一零年：港幣1,958,000元），而於二零一一年十二月三十一日，尚可動用之沒收供款為港幣293,000元（二零一零年：港幣336,000元）。

本集團亦為國內僱員參與由中國政府組織及施行之養老保險計劃，只需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度共有退休福利成本港幣71,000,000元（二零一零年：港幣64,000,000元）計入損益賬。

貸款協議載有關於控股股東須履行的條件

本公司一間全資附屬公司作為借款人，於二零零四年向一組銀團取得一項港幣一百億元五年及七年期各半之循環信貸額，而該貸款由本公司作出擔保。該貸款項下之五年期貸款額及七年期貸款額已分別於二零零九年七月及二零一一年六月全數償付及取消。此外，本公司一間全資附屬公司於二零零六年取得一項港幣一百三十三億五千萬元五年期循環信貸額已於二零一一年六月全數償付及取消。

本公司數間全資附屬公司作為借款人，分別向多組銀團於二零零九年取得一項港幣八十億元三年期之信貸額、於二零一零年取得一項港幣一百三十二億五千萬元五年期之信貸及循環信貸額、於二零一一年一月取得一項港幣一百億元三年期之信貸及循環信貸額及於二零一一年六月取得一項港幣一百億元五年期之信貸及循環信貸額，該等貸款均由本公司分別作出擔保。

就上述各項貸款而言，若本公司被視為由李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方控制之公司，或李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方控制之公司身為受益人之任何信託以外之其他人士最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則該等貸款各自之結欠（如有）可能即時到期及須於收到通知時償還。

董事局報告

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事局所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任畢馬威會計師事務所繼續出任本公司核數師。

企業管治

企業管治報告載於第一百一十二頁至第一百一十九頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李兆基

主席

香港，二零一二年三月二十一日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢，83歲，本公司之創辦人，自一九七六年出任本公司主席兼總經理，在香港已從物業發展逾五十五年。彼亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。彼為恒基兆業發展有限公司之創辦人，並出任該公司主席兼總經理。此外，他亦為香港中華煤氣有限公司主席、美麗華酒店企業有限公司董事長、新鴻基地產發展有限公司副主席及香港小輪（集團）有限公司及東亞銀行有限公司之董事，而該等公司均為上市公司。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、Believegood Limited及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄、李佩雯小姐、李家傑先生及李家誠先生之父親及李寧先生之岳父。

李家傑太平紳士，48歲，為中國人民政治協商會議全國委員會委員兼經濟委員會副主任，自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基地產集團於中國之業務發展。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席以及香港中華煤氣有限公司及銀泰百貨（集團）有限公司之董事，而該等公司均為上市公司。彼於二零零九年分別獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及香港大學頒授名譽大學院士銜。根據證券及期貨條例，恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐之胞弟、李家誠先生之胞兄及李寧先生之內弟。

林高演先生，60歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。林先生持有香港大學理學士（榮譽）學位，具有超過三十八年銀行及物業發展經驗。林先生亦為香港小輪（集團）有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席及香港中華煤氣有限公司及美麗華酒店企業有限公司之董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學校董會成員、香港大學教研發展基金董事及復旦大學教育發展基金會董事。林先生於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而林先生為該等公司之董事。

董事及高層管理人員個人資料

李家誠先生，40歲，為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區第十屆委員會委員及中國人民政治協商會議佛山市第十屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及自二零零五年出任副主席，曾在加拿大接受教育。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席、美麗華酒店企業有限公司董事總經理，以及香港中華煤氣有限公司董事，而該等公司均為上市公司。根據證券及期貨條例，恒兆及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐及李家傑先生之胞弟及李寧先生之內弟。

葉盈枝先生，63歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師及執業會計師。葉先生具有超過三十年之公司財務，企業及投資管理經驗。

孫國林太平紳士，65歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年一月出任本公司執行董事。孫先生曾擔任上市公司恒基兆業發展有限公司之執行董事，直至彼於二零一一年六月九日退任。孫先生為香港地產行政師學會副會長及香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長，具有超過四十年物業管理經驗。彼於二零零五年獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章，復於二零一一年獲委任為太平紳士。

李鏡禹先生，85歲，自一九七六年出任本公司執行董事。於一九七三年本公司之母公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並協助本公司主席從物業發展逾五十五年。李先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事，而該公司為上市公司。根據證券及期貨條例，Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.及South Base Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。

馮李煥琮女士，73歲，自一九七六年出任本公司執行董事。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司（「恒兆」）任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現為恒兆、恒基地產及恒基發展等集團之總司庫。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.及South Base Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李兆基博士及李達民先生之胞妹。

董事及高層管理人員個人資料

劉壬泉先生，65歲，自一九八七年出任本公司執行董事，具有超過四十年銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之董事，而該兩間公司均為上市公司。他曾擔任上市公司恒基兆業發展有限公司之執行董事，直至彼於二零一一年六月九日退任。

李寧先生，55歲，自一九九二年出任本公司執行董事，持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生亦為香港小輪（集團）有限公司及Glencore International plc之董事，而該兩間公司均為上市公司。他曾擔任上市公司恒基兆業發展有限公司之執行董事直至彼於二零一零年六月一日退任。李先生為李兆基博士之女婿、李佩雯小姐之配偶及李家傑先生及李家誠先生之姐夫。

郭炳濠先生，59歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有理學（工程）學士學位、理學（行政管理學）碩士學位及測量學（房地產發展）深造文憑。郭先生為英國特許銀行學會會員，在任職本公司以前曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作。郭先生亦為上市公司恒基兆業發展有限公司之執行董事及恒基陽光資產管理有限公司（即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人）之非執行董事。根據證券及期貨條例，Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而郭先生為該公司之董事。

黃浩明太平紳士，51歲，於一九九六年加入本公司，並自二零一零年九月出任本公司執行董事。彼同時為地產發展部總經理。黃先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事，而該公司為上市公司。黃先生為註冊專業測量師，具有超過二十七年地產估值、買賣及發展經驗。彼於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

董事及高層管理人員個人資料

非執行董事

歐肇基先生，65歲。歐先生由二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任本公司執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為非執行董事。在此之前，彼為一位資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月期間擔任恒生銀行有限公司行政總裁，其後亦於一九九八年九月至二零零二年四月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。歐先生曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、地下鐵路公司及恒隆集團有限公司。彼現時為上市公司會德豐有限公司之獨立非執行董事。於恒基地產集團系內，歐先生為香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為恒基陽光資產管理有限公司之主席及非執行董事，該公司乃上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。此外，彼亦為香港科技大學顧問委員會委員。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英國特許會計師，彼亦為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

梁希文先生，77歲，自一九八一年出任本公司董事及於二零零四年調職非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之成員。梁先生為特許測計師。彼亦為恒基兆業發展有限公司、香港小輪（集團）有限公司及香港中華煤氣有限公司之董事，而該等公司均為上市公司。

李王佩玲太平紳士，63歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調職本公司非執行董事。李太為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。李太積極參與公共事務，現為證券及期貨事務監察委員會非執行董事及其下之收購及合併委員會及收購上訴委員會會員。李太亦為長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事，以及鷹君集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。李太曾任強制性公積金計劃管理局之非執行董事。

李達民先生，74歲，自一九七六年出任本公司董事，從事本港地產發展逾三十五年。李先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事，而該公司為上市公司。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟及馮李煥琮女士之胞兄。

董事及高層管理人員個人資料

獨立非執行董事

鄺志強先生，62歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年於英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄺先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司、雅居樂地產控股有限公司、中國誠通發展集團有限公司、中國遠洋控股股份有限公司、中國電力國際發展有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中信國際電訊集團有限公司、環球數碼創意控股有限公司、新創建集團有限公司、東英金融投資有限公司及華富國際控股有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄺先生亦曾擔任中國平安保險（集團）股份有限公司之獨立非執行董事，任期為兩期（每期三年）至二零零九年六月為止、天津發展控股有限公司之獨立非執行董事直至二零一零年五月二十六日、中海油田服務股份有限公司之獨立非執行董事直至二零一零年五月二十八日、星獅地產（中國）有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年一月十四日、中遠國際控股有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年六月九日及北京首都國際機場股份有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年六月十五日。

高秉強教授，61歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授分別畢業於香港大學、美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士（榮譽）學士學位及碩士和博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院機電工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。高教授為上市公司恒基兆業發展有限公司之獨立非執行董事。彼亦曾擔任上市公司華潤微電子有限公司之獨立非執行董事，直至二零一一年十一月（該公司私有化之時）。

胡經昌太平紳士，61歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼現為利昌金舖有限公司之常務董事。彼亦為有利集團有限公司、恒基兆業發展有限公司、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。胡先生曾擔任上市公司其士泛亞控股有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年十月二十七日。

胡家驃先生，49歲，自二零一二年三月一日起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾斯、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生現為亞司特律師事務所合夥人及曾任洛希爾父子（香港）有限公司董事（「洛希爾父子」）。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生曾擔任胡寶星爵士作為本公司及本公司旗下一間附屬上市公司恒基兆業發展有限公司（「恒發」）非執行董事之替代董事。當胡寶星爵士於二零一二年二月二十九日辭任本公司董事局及於二零一零年六月一日退任恒發董事局，胡先生之相應替代董事一職亦於當日完結。彼現為騏利集團之董事。彼亦為胡寶星爵士作為新鴻基地產發展有限公司非執行董事之替代董事及中國平安保險（集團）股份有限公司之獨立非執行董事，而該兩間公司均為上市公司。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

董事及高層管理人員個人資料

高層管理人員

鄧明庚先生，54歲，於一九九五年加入本公司，現任地產策劃（一）部總經理。彼為香港工程師學會及英國土木工程師學會資深會員，並擁有超過三十年於香港及內地設計和建築大型發展項目之經驗。

郭文祥先生，58歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃（二）部總經理。郭先生擁有項目策劃經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學建築學士（榮譽）學位，香港大學建築項目管理碩士學位及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過三十三年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

梁錦亮先生，58歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼持有國際房地產理學碩士學位及管理學深造文憑，為香港測量師學會資深會員、英國皇家測量師學會資深會員及註冊專業測量師，具有超過三十五年之土地及物業發展經驗。在加入本公司之前，梁先生曾在香港政府地政總署任職總產業測量師，具有超過二十年之政府土地出售、換地、契約修訂及補地價等經驗。彼為數個政府諮詢委員會委員。

黃永灝太平紳士，54歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章工程師註冊條例註冊之香港註冊工程師。黃先生於二零零五年獲委任為太平紳士。他曾擔任香港建造商會之會長及建造業訓練局之主席，現為建造業議會委員、建造業訓練委員會主席及香港建造商會之永遠監督。

林達民先生，52歲，於一九八三年加入本公司，現任營業部總經理。林先生持有澳洲悉尼科技大學工程管理學碩士學位及香港理工大學管理學文憑，現時為香港地產行政師學會普通會員、香港市務學會行政人員會士及中國綠色建築認證經理，並具有超過二十八年之物業銷售策劃經驗。

李佩雯小姐，51歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士（榮譽）學位，具有超過二十七年之市場發展經驗。李小姐為李兆基博士之長女、李寧先生之配偶及李家傑先生及李家誠先生之胞姊。

薛伯榮先生，64歲，於一九九一年加入本公司，現任集團租務部總經理。薛先生為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港地產行政師學會資深會員及香港地產建設商會個人會員，並具有超過三十五年之市場發展、租務及物業管理經驗。

董事及高層管理人員個人資料

黃劍榮博士，50歲，於二零一一年八月加入本公司成為集團顧問，負責就其專長領域，如銷售及推廣、租賃及項目管理，向恒地集團提供意見。彼亦於恒地集團之物業發展及投資組合之資產品牌方面提供意見。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，而彼持有上海財經大學金融博士學位。彼加盟恒地集團前，曾擔任中渝置地控股有限公司之執行董事及領匯管理有限公司（作為領匯房地產投資信託基金之管理人）之策劃及發展總監。彼亦曾於新鴻基地產集團任職超過十年。

廖祥源先生，54歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲Monash大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，49歲，於二零零七年六月加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼在英國及香港具有超過二十年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

財務報表

146	獨立核數師報告
147	綜合損益表
148	綜合全面收益表
149	資產負債表
151	綜合權益變動表
152	綜合現金流量表
154	財務報表附註
234	主要附屬公司
240	主要聯營公司
241	主要共同控制公司

獨立核數師報告



致恒基兆業地產有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第147頁至第241頁恒基兆業地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報綜合財務報表以及內部控制,使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定,僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零一二年三月二十一日

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	五	15,188	7,092
直接成本		(8,418)	(3,843)
其他收益	六	6,770	3,249
其他收入淨額	七	325	209
分銷及推廣費用		76	1,555
行政費用		(937)	(658)
		(1,687)	(1,508)
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	十七(a)	8,968	9,538
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	八(a)	(1,169)	(970)
應佔聯營公司盈利減虧損		12,346	11,415
應佔共同控制公司盈利減虧損		3,711	2,908
		2,924	2,916
除稅前盈利	八	18,981	17,239
所得稅	十一(a)	(1,618)	(1,601)
本年度盈利		17,363	15,638
應佔：			
本公司股東	十二	17,184	15,820
非控股權益		179	(182)
本年度盈利		17,363	15,638
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利 (賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	十五(a)	港幣7.44元	港幣7.32元
按不包括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) 之影響之每股盈利 (每股基礎盈利)			
基本及攤薄	十五(b)	港幣2.41元	港幣2.33元

第154頁至第241頁之附註屬本財務報表之一部份。應付予本公司股東有關本年度盈利之股息詳情載於附註十三。

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		17,363	15,638
本年度其他全面收益(除稅及重新分類後)：	十四		
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		270	335
		444	1,766
本年度全面收益總額		17,807	17,404
應佔：			
本公司股東		17,587	17,560
非控股權益		220	(156)
本年度全面收益總額		17,807	17,404

第154頁至第241頁之附註屬本財務報表之一部份。

資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		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
非流動資產					
固定資產	十七	92,771	84,068	–	–
無形經營權	十八	454	479	–	–
附屬公司權益	十九	–	–	131,345	118,415
聯營公司權益	二十	40,117	37,981	121	124
共同控制公司權益	廿一	23,722	20,947	219	193
衍生金融工具	廿二	620	752	–	–
其他金融資產	廿三	3,617	3,489	–	–
遞延稅項資產	十一(c)	673	541	–	–
		161,974	148,257	131,685	118,732
流動資產					
購買物業訂金	廿四	8,433	6,925	–	–
存貨	廿五	68,204	60,717	–	–
應收賬款及其他應收款	廿六	4,495	4,497	29	28
保管賬存款		514	119	–	–
現金及現金等價物	廿八	18,850	9,797	1	1
		100,496	82,055	30	29
流動負債					
應付賬款及其他應付款	廿九	9,030	5,812	16,589	14,929
銀行借款及透支	三十	19,699	7,516	–	–
本期稅項		798	733	–	–
		29,527	14,061	16,589	14,929
流動資產／(負債) 淨值		70,969	67,994	(16,559)	(14,900)
總資產減流動負債		232,943	216,251	115,126	103,832

資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		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
非流動負債					
銀行借款	三十	16,581	27,132	–	–
擔保票據	卅一	10,877	6,991	–	–
同母系附屬公司借款	卅二	8,583	12,976	–	–
衍生金融工具	廿二	1,895	641	–	–
遞延稅項負債	十一(c)	5,082	4,088	–	–
		43,018	51,828	–	–
資產淨值		189,925	164,423	115,126	103,832
資本及儲備	卅三				
股本	卅三(b)	4,738	4,352	4,738	4,352
儲備		180,598	154,686	110,388	99,480
本公司股東應佔權益總額		185,336	159,038	115,126	103,832
非控股權益		4,589	5,385	–	–
權益總額		189,925	164,423	115,126	103,832

由董事局於二零一二年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李兆基

李達民

第154頁至第241頁之附註屬本財務報表之一部份。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	分配予本公司股東												
	附註	股本	股份溢價	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	合計	非控股權益	權益總額
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零一零年一月一日之結餘		4,294	29,782	16	20	2,859	642	186	51	104,378	142,228	4,676	146,904
二零一零年之權益變動：													
本年度盈利		-	-	-	-	-	-	-	-	15,820	15,820	(182)	15,638
本年度其他全面收益	十四(c)	-	-	-	-	1,389	159	192	-	-	1,740	26	1,766
本年度全面收益總額		-	-	-	-	1,389	159	192	-	15,820	17,560	(156)	17,404
轉撥至其他儲備		-	-	-	-	-	-	-	4	(4)	-	-	-
就以股代息及認股權證而發行之股份	卅三(b)	58	1,345	-	-	-	-	-	-	-	1,403	-	1,403
批准屬於上一財政期間之股息	十三(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,503)	(1,503)	-	(1,503)
宣派及支付本年度之股息	十三(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	(650)	(650)	-	(650)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78)	(78)
非控股權益科款淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	989	989
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46)	(46)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日之結餘		4,352	31,127	16	20	4,248	801	378	55	118,041	159,038	5,385	164,423
二零一一年之權益變動：													
本年度盈利		-	-	-	-	-	-	-	-	17,184	17,184	179	17,363
本年度其他全面收益	十四(c)	-	-	-	-	2,326	(784)	(1,134)	(5)	-	403	41	444
本年度全面收益總額		-	-	-	-	2,326	(784)	(1,134)	(5)	17,184	17,587	220	17,807
轉撥至其他儲備		-	-	-	-	-	-	-	1	(1)	-	-	-
就以股代息及認股權證而發行之股份	卅三(b)	386	10,680	-	-	-	-	-	-	-	11,066	-	11,066
批准屬於上一財政年度之股息	十三(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,644)	(1,644)	-	(1,644)
宣派及支付本年度之股息	十三(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	(711)	(711)	-	(711)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(340)	(340)
增加投資附屬公司之權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(432)	(432)
還款予非控股權益淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(244)	(244)
於二零一一年十二月三十一日結餘		4,738	41,807	16	20	6,574	17	(756)	51	132,869	185,336	4,589	189,925

第154頁至第241頁之附註屬本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

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
營運活動			
除稅前盈利		18,981	17,239
調整項目：			
— 利息收入		(232)	(177)
— 可供出售權益證券投資股息收入	八(d)	(76)	(43)
— 出售固定資產收益淨額	七	(72)	(272)
— 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	七及卅四(a)	—	(22)
— 存貨撥備	七	1	4
— 壞賬撇除	七	7	—
— 應收賬款及其他應收款之減值虧損淨額	七	1	112
— 出售附屬公司收益淨額	七及卅四(b)	—	(1,203)
— 出售聯營公司收益	七及卅四(a)	—	(37)
— 出售上市證券收益	七	—	(90)
— 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	十七(a)	(8,968)	(9,538)
— 融資成本	八(a)	1,169	970
— 攤銷及折舊	八(d)	200	175
— 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)
— 外幣兌換(收益)/虧損淨額		(71)	12
營運資金變動前之營運盈利		4,305	1,306
(增加)/減少應收分期款		(412)	3,417
減少長期應收款		15	12
增加購買物業訂金		(1,239)	(860)
增加存貨(除透過收購附屬公司取得及轉撥至投資物業/自投資物業轉撥外)		(5,283)	(19,418)
減少/(增加)應收賬款、預付費用及按金		183	(1,010)
增加應收客戶合約工程款		(36)	(5)
增加保管賬存款		(395)	(73)
減少應付賬款及應付費用		(399)	(514)
增加應付客戶合約工程款		2	1
增加租約及其他按金		153	169
增加已收預售樓宇訂金		3,125	350
營運業務所得/(用)的現金		19	(16,625)
已收利息		35	38
已付稅款			
— 香港		(370)	(612)
— 香港以外		(284)	(83)
營運活動所用的現金淨額		(600)	(17,282)

綜合現金流量表

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
投資活動			
購買固定資產之支出		(471)	(377)
出售固定資產所得款項		1,747	520
(借款予聯營公司)／聯營公司還款		(35)	174
借款予共同控制公司		(210)	(605)
增加投資共同控制公司		(102)	–
購入可供出售權益證券之款項		(179)	(157)
出售可供出售權益證券所得款項		–	239
收購附屬公司	卅四(a)	(790)	(744)
出售附屬公司所得款項	卅四(b)	–	125
於以前期間出售一間附屬公司所得款項		–	42
增加投資附屬公司		(318)	(4)
已收利息		195	122
已收聯營公司股息		1,247	1,107
已收共同控制公司股息		1,033	1,050
可供出售權益證券派款		6	–
已收可供出售權益證券股息		76	43
投資活動所得的現金淨額		2,199	1,535
融資活動			
(已還款予非控股權益淨額)／非控股權益已科款淨額		(249)	989
銀行新來借款		9,697	11,776
償還銀行借款		(8,317)	(6,356)
發行擔保票據所得款項		3,937	–
發行股票所得款項淨額	卅三(b)	10,026	5
(減少)／增加同母系附屬公司借款		(4,403)	10,756
支付利息及其他借貸成本		(1,781)	(1,430)
支付本公司股東之股息		(1,315)	(755)
支付非控股權益股息		(340)	(78)
融資活動所得的現金淨額		7,255	14,907
現金及現金等價物增加／(減少)之淨額		8,854	(840)
於一月一日之現金及現金等價物	廿八	9,752	10,495
外幣兌換率變動之影響		197	97
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿八	18,803	9,752

第154頁至第241頁之附註屬本財務報表之一部份。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

一 一般資料

恒基兆業地產有限公司（「本公司」）於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街八號國際金融中心二期七十二至七十六樓。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、基建項目、酒店業務及管理、百貨業務及管理、財務借貸、項目管理、投資控股以及物業管理。

二 主要會計政策

(a) 合規聲明

本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）、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）之披露規定。以下是本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）所採用的主要會計政策概要。

(b) 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。
- 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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(b) 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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(c) 財務報表的編製基準

截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司，以及本集團所持有聯營公司和共同控制公司的權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬（見下文所載的會計政策）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（參閱附註二(g)）；
- 衍生金融工具（參閱附註二(h)）；及
- 投資物業及發展中投資物業（參閱附註二(j)(i)）。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能不同於該等預算。

管理層會不時審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間內確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及主要估計數額之不肯定因素來源的討論內容，已載列於附註三。

(d) 附屬公司和非控股權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團有權決定該實體的財政及經營政策從而自其活動獲取利益，則本集團已持有該實體之控制權。於評估控制時，現時可行使的潛在投票權已計算在內。

於附屬公司的投資由控制權開始當日起至控制權終止期間於本綜合財務報表綜合入賬。集團內部往來結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現盈利，均於編製綜合財務報表時全數撇銷。集團內部交易所引致未變現虧損的撇銷方法與未變現收益相同，但撇銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部份。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益的持有人訂立任何額外條款可導致本集團整體就這些權益而承擔符合金融負債定義之合約責任。就每項企業合併而言，本集團可選擇按非控股權益之公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例以計量任何非控股權益。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司和非控股權益 (續)

非控股權益列示於綜合資產負債表內的權益項目中，與本公司權益股東應佔的權益分開列示。非控股權益所佔本集團業績的金額，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司權益股東之間作出分配的形式在綜合損益表和綜合全面收益表中列示。

本集團於附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當本集團失去於一間附屬公司的控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司的全部權益，並且與所產生的收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為金融資產初始確認之公允價值 (參閱附註二(g))，或投資於聯營公司或共同控制公司初始確認之成本 (參閱附註二(e)) (如適用)。

除附屬公司之投資被劃歸為待出售 (或包括在已劃歸為待出售之出售集團) 外，本公司資產負債表所示於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損 (參閱附註二(n)) 後列賬。

(e) 聯營公司和共同控制公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或聯合控制其管理層的實體。重大影響包括參與其財務和經營政策之決定。

共同控制公司是指本集團或本公司與其他方根據合約安排經營的實體。有關的合約安排確定本集團或本公司與一名或以上的其他方共同控制該實體的經濟活動。

於聯營公司或共同控制公司的投資是按權益法於本綜合財務報表入賬，惟已被劃歸為待出售 (或包括在已劃歸為待出售之出售集團) 除外。根據權益法，該投資是先以成本入賬，然後就本集團所佔被投資公司可辨別資產淨值的收購日公允價值超出投資成本 (如有) 的數額作出調整。此後，就本集團所佔被投資公司資產淨值的收購後變更及與投資有關的減值虧損對該投資作出調整 (參閱附註二(f)及二(n))。收購日公允價值超出投資成本的數額、本集團所佔被投資公司於收購後的除稅後業績，及於本年度內的減值虧損，均在綜合損益表內確認，而本集團所佔被投資公司其他全面收益於收購後的除稅後項目，則在綜合全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或共同控制公司之虧損超過其應佔權益時，本集團應佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定義務或代被投資方作出付款者則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或共同控制公司投資淨額一部份的長期權益。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司和共同控制公司 (續)

本集團與聯營公司及共同控制公司之間交易所產生的未變現盈利或虧損，均按本集團於被投資方應佔的權益比率撤銷；假如未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益中確認有關未變現虧損。

當本集團不再對聯營公司有重大影響或對共同控制公司實施共同控制時，按出售有關被投資公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失重大影響力或共同控制權日期所保留於前被投資公司的任何權益乃按公允價值確認，此金額被視為金融資產初始確認之公允價值（參閱附註二(g)），或投資於聯營公司初始確認之成本（如適用）。

除聯營公司或共同控制公司被劃歸為待出售（或包括在已劃歸為待出售之出售集團）外，本公司資產負債表所示於聯營公司及共同控制公司的投資，是按成本減去減值虧損（參閱附註二(n)）後列賬。

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額：

(i) 所轉讓代價的公允價值，於被收購方的非控股權益數額及本集團以往持有被收購方股本權益的公允價值三者合計；

(ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量的公允價值淨額。

當(ii)超過(i)時，超出的數額即時在損益中確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。由業務合併所產生之商譽會分配至預計受惠於因合併而產生協同作用之每一個或一組現金產出單元，並且每年接受減值測試（參閱附註二(n)）。

於本年度內出售現金產出單元將計入應佔購入商譽之任何金額以計算其出售時之損益。

(g) 其他權益證券投資

本集團有關權益證券投資（於附屬公司、聯營公司和共同控制公司的投資除外）的政策如下：

權益證券投資初始以公允價值列賬，而公允價值即交易價格，惟公允價值能更可靠地以估值方法（其可變數祇包括來自市場數據）進行估計除外。成本包括相關交易成本。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(g) 其他權益證券投資 (續)

當權益證券無法在活躍市場取得報列市價，而且不能可靠地計量其公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損 (參閱附註二(n)) 後在資產負債表中確認。

不屬於以上類別的權益證券投資則劃歸為可供出售權益證券。本集團會在每個結算日重新計量其公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在其他全面收益中確認及分別累計於權益內之公允價值儲備。此等投資的股息收入則按載於附註二(x)(viii)的會計政策於損益中確認。終止確認這些投資或投資出現減值時 (參閱附註二(n))，以往直接在權益中確認的累計收益或虧損會重新分類至損益。

本集團會在承諾購入 / 出售投資當日確認 / 終止確認有關的投資。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具乃按公允價值初始確認，並於每個結算日重新計量其公允價值。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時於損益中確認，惟倘若該衍生工具符合作為現金流量對沖會計法則除外，因而所產生的收益或虧損將視乎對沖項目的性質予以確認 (參閱附註二(i))。

(i) 現金流量對沖

倘若衍生金融工具獲指定對沖一項已確認資產或負債或能可靠地預計之交易的現金流量變動，於重新計量該衍生金融工具的公允價值時所產生的收益或虧損中的有效部份於其他全面收益中確認及分別累計於權益內之對沖儲備，而非有效部份則即時於損益中確認。當對沖項目影響損益，已直接在權益中確認的對沖工具公允價值變動需由權益重新分類至損益。

當對沖工具已到期或已出售、已被終止或已被行使、或實體撤回已確立之對沖關係但那些被對沖之預計交易仍然預期發生，有關累計至當時之收益或虧損會保留於權益中，直至該預計之交易發生時，有關收益或虧損由權益重新分類至該已對沖之預計交易對損益產生影響之期間內之損益。若該已對沖之交易預期不會發生，有關累計未變現收益或虧損會即時重新分類至損益。

(j) 固定資產

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及 / 或為資本增值而以租賃權益 (參閱附註二(m)) 擁有或持有的土地及 / 或樓宇，而並非用於日常業務的銷售、生產供應的商品或服務或行政用途。當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業之物業。

自建投資物業的成本包括已資本化之借貸成本 (參閱附註二(z))，累計發展成本、物料及供應品、工資及其他直接費用。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(j) 固定資產 (續)

(i) 投資物業及發展中投資物業 (續)

投資物業按公允價值列賬，除非該等物業於結算日仍在興建或發展中及物業的公允價值在當時不能可靠地計量。投資物業公允價值的變動、報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註二(x)(ii)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的列賬方式與以融資租賃（參閱附註二(m)(i)）持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃支出是按照附註二(m)所述方式入賬。

(ii) 其他物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊（參閱附註二(k)）及減值虧損（參閱附註二(n)）後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括累計發展成本、物料及供應品、工資、拆卸和清除項目及修復項目所在場地的成本之初始估計金額（以適用者為準），以及適當比例的已資本化之借貸成本（參閱附註二(z)）及已資本化之其他直接費用。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售之日在損益中確認。任何相關之物業重估盈餘會由物業重估儲備轉撥至保留盈利，而不會重新分類至損益。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(k) 固定資產折舊

(i) 投資物業和發展中投資物業

投資物業和發展中投資物業不計提折舊。

(ii) 酒店物業、分類為融資租賃下自用租賃土地及其他土地及樓宇

物業之租賃土地成本在土地未屆滿之地契年期內撇銷。相關之樓宇成本在樓宇各自未屆滿之地契年期或四十年（兩者中較短者為準）內按直線法撇銷。

(iii) 發展中自用物業

發展中自用物業於資產完成及可投入使用前不會計提折舊。

(iv) 其他物業、廠房及設備

折舊乃將物業、廠房及設備項目之成本減去其估計剩餘價值（如有），在其下述估計可使用期限內以直線法計算而撇銷：

— 物業裝修、傢具及裝置	5年
— 其他	2至10年

倘一項物業、廠房及設備的組成部份有不同的可使用期限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部份，而每個部份則獨立計提折舊。本集團會每年審閱資產的可使用期限及剩餘價值（如有）。

(l) 無形經營權

無形經營權是按成本減去累計攤銷及減值虧損（參閱附註二(n)）後列賬。

收費橋樑經營權的攤銷是以直線法按其餘下年期沖銷其成本。

無形經營權會在出售或在持續使用該資產不會帶來經濟效益時終止確認。終止確認之無形經營權所產生之損益是以出售所得款項淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於終止確認資產時於損益中確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(m) 租賃資產

倘若本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得一特定資產或多項特定資產之使用權利，則該安排（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 本集團租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果該租賃將擁有資產的絕大部份風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會將擁有資產的絕大部份風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。而倘若劃歸為投資物業，則會如以融資租賃持有般入賬（參閱附註二(j)(i)）；及
- 以經營租賃持作自用的土地，但無法在租賃開始時將其土地的公允價值與建於其上的樓宇的公允價值分開計量則按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的樓宇除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收樓宇時，或有關樓宇的建造日（如為較遲的時間）。

(ii) 經營租賃費用

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映使用該租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業（參閱附註二(j)(i)）或持作供發展後銷售（參閱附註二(o)(ii)）之物業除外。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值

(i) 權益證券投資及其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本列賬的權益證券投資和其他流動與非流動應收款或已劃歸為可供出售權益證券，以確定是否出現客觀的減值證據。客觀的減值證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項的顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響；及
- 權益工具投資的公允價值重大的或持續下跌低於其成本值。

若任何上述證據存在，則任何減值虧損按下列方式釐定及確認：

- 對於投資於附屬公司、聯營公司及共同控制公司（包括採用權益法確認（參閱附註二(e)）之聯營公司及共同控制公司），其減值虧損是根據該投資之整體可收回金額及其賬面價值，按照附註二(n)(ii)計量。如果按照附註二(n)(ii)用以計量可收回金額之估計出現了一個有利的變化，則減值虧損可予以撥回。
- 就按成本價列報之非掛牌權益證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以同類金融資產按現時市場之回報率折現估計未來現金流量（當折現之影響為重大時）之差異計算。按成本價列報之權益證券之減值虧損不可撥回。
- 就以攤銷成本列報之貿易及其他流動應收賬款及其他金融資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及以金融資產原實際利率（即該等資產於初始確認時計算之實際利率）折現估計未來現金流量之差異計算（當折現之影響為重大時）。當該等金融資產含有類似風險特徵時，如類似之逾期情況及並未有個別被評估為減值，則有關的評估會共同進行。金融資產之未來現金流量會根據與該等資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況共同評估減值。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後發生的事項有聯繫，則該減值虧損於損益內撥回。減值虧損之撥回不可以使資產之賬面值超出在以往年度倘若沒有減值虧損被確認之資產賬面值。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(n) 資產減值 (續)

(i) 權益證券投資及其他應收款的減值 (續)

- 就可供出售權益證券而言，已在權益中之公允價值儲備確認的累計虧損會重新分類至損益。在損益中確認的累計虧損是購買成本與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在損益中確認的任何減值虧損。

可供出售權益證券已在損益中確認的減值虧損不會通過損益撥回。這些資產其後的任何公允價值增加會在其他全面收益中確認。

減值虧損直接與相應資產撇銷，惟就列於應收賬款及其他應收款中之應收貿易賬款所確認的減值虧損，其收回情況屬存疑而不渺茫者，則作別論。在此情況下，呆賬之減值虧損透過撥備賬記錄。當本集團信納收回機會渺茫，被視為無法收回的金額會直接在應收貿易賬款中撇銷，而任何列入撥備賬與此債項有關的金額會被撥回。其後若收回之前已在撥備賬中扣除的金額，則會在撥備賬中撥回。撥備賬內之其他變動及其後收回之前已直接撇銷的金額於損益內確認。

(ii) 其他資產的減值

本集團在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損（與商譽有關則除外）已經不再存在或可能已經減少：

- 固定資產（按重估數額列賬的物業除外）；
- 劃歸為以融資租賃持有的自用租賃土地的預付權益；
- 無形經營權；及
- 商譽。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象存在，本集團也會每年估計其可收回數額。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值減去出售成本後與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估之稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別（即現金產出單元）來釐定可收回數額。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(n) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產的減值 (續)

— 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，便會在損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元（或該組單元）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元（或該組單元）內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本後所得數額或其使用價值（如能釐定）。

— 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回數額的估計數額出現有利的變化，有關的減值虧損便會撥回。商譽的減值虧損不會撥回。

所撥回的減值虧損以倘若在以往年度並無確認任何減值虧損之資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益中。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須就本財政年度之首六個月編製符合《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」規定之中期財務報告。本集團於上述中期期末採用了與於本財政年度終結時會採用的相同減值測試、確認及撥回準則（參閱附註二(n)(i)及(ii)）。

已於中期確認有關商譽、可供出售權益證券、及按成本列賬之非上市權益證券之減值虧損不會於隨後期間撥回，儘管該減值評估僅於該中期所屬之財政年度終結時進行並確認沒有虧損、或虧損金額較少。因此，倘若可供出售權益證券公允價值於餘下之財政期間或隨後任何期間內增加，該增加金額於其他全面收益（而不會於損益）內確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(o) 存貨

存貨是以成本和可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本和可變現淨值的釐定方法如下：

(i) 供發展後銷售之租賃土地

供發展後銷售之租賃土地的成本代表購買成本及付予有關政府機構之土地補價（如有）。可變現淨值是參照管理層按當時市場情況之估計而釐定。

(ii) 供發展後銷售之待發展／發展中物業

供發展後銷售之待發展／發展中物業的成本包括可明確識別之成本，包括土地收購成本、累計發展、物料及供應品成本、工資和已資本化之其他直接費用、及按合理基準分配的經營費用和已資本化之借貸成本（參閱附註二(z)）。可變現淨值為估計售價（根據當時市場情況）減去完成交易之估計成本及於銷售物業時所需產生之估計成本。

(iii) 待銷售之建成物業

成本按未出售物業應佔該發展項目的土地和發展成本總額的比例釐定。可變現淨值為估計售價（根據當時市場情況）減去於銷售物業時所需產生之估計成本。

(iv) 零售、餐飲存貨和外購商品

成本值乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面金額是在相關收入獲確認的期間內確認為支出。任何存貨金額撇減至可變現淨值及存貨的所有虧損均於撇減或虧損的發生期間內確認為支出。倘存貨之撇減出現任何撥回，則於撥回出現期間內沖減列作支出的存貨額。

(p) 建築合約

建築合約是指一份就建造一項資產或一組資產與客戶洽商之合約而該客戶能規範主要結構設計。合約收入的會計政策載列於附註二(x)(iv)。如果能夠可靠地估計建築合約的結果，合約成本會參照合約於結算日的完成程度確認為支出。如果合約總成本可能超過合約總收入，便會即時將預期損失確認為支出。如果不能可靠地估計建築合約的結果，則合約成本在其產生的期間內確認為支出。

於結算日的在建工程合約以所產生的成本淨額加上已確認盈利，再減去已確認虧損和按進度開列的賬單數額，並按適用的情況在資產負債表中以「應收客戶合約工程款」（作為資產）或「應付客戶合約工程款」（作為負債）列示。客戶尚未支付的進度付款則記入資產負債表的「應收賬款、預付費用及按金」內。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(q) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按實際利率法以計算其攤銷成本並減去呆賬減值撥備（參閱附註二(n)）後列賬；但如應收款為提供予關聯方並不設任何固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值撥備（參閱附註二(n)）後列賬。

(r) 附息借款

附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而最初確認之金額與贖回價值之間的任何差額則以實際利率法於借款期內連同任何應付利息及費用在損益中確認。

(s) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認，除財務擔保負債根據附註二(w)(i)計量外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本列賬；但如折現影響並不重大，則按成本列賬。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及短期而具高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知及價值變動風險不大、並在購入後三個月內到期之現金額。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部份的銀行透支。

(u) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。倘若須延遲付款或結算及因此造成重大的影響時，有關款項按其現值列賬。

(v) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。本年度所得稅及遞延稅項資產和負債的變動均在損益內確認，但與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目相關的，則有關的稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。
- (ii) 本年度所得稅是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產亦由未利用可抵扣稅務虧損和未利用稅款抵減產生。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(v) 所得稅 (續)

(iii) (續)

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能抵扣未來應課稅盈利之遞延稅項資產）將會確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因撥回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額，但這些撥回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減撥回的同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時性差異是產生自以下有限的例外情況：由商譽所產生但不可在稅務方面獲得扣減之暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初始確認（如屬業務合併的一部份則除外）之暫時性差異；以及投資於附屬公司之暫時性差異（如屬應課稅差異，則只限於本集團可以控制撥回的時間及在可預見的將來不大可能撥回的差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來撥回的差異）。

當投資物業按附註二(j)(i)所載的會計政策以其公允價值列賬，遞延稅額是以於結算日按賬面金額出售該等資產所適用的稅率計算，但如果該物業應予折舊及以一商業模式持有，並按旨在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部份經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

本集團於每個結算日會對遞延稅項資產的賬面值作出審閱，倘預期不再可能獲得足夠的應課稅盈利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低。任何被扣減之遞延稅項資產如在日後預期可能獲得足夠的應課稅盈利，則有關調低予以撥回，但以該等盈利為限。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(v) 所得稅 (續)

(iv) 本期所得稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。在本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可分別以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 本期所得稅項資產和負債：本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，惟這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現本期所得稅項資產和結算本期所得稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(w) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保合約泛指發行人（即擔保人）須於擔保受益人（「持有人」）因指定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。

當本集團發出財務擔保時，該擔保之公允價值（即交易價格，惟該公允價值能可靠地計算則除外）最初會被確認為於應付賬款及其他應付款內的遞延收入。倘若在發行該擔保時已收取或有應收取代價，該代價則根據本集團適用於該資產類別的政策確認。倘若沒有收取或沒有應收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認其相對之開支。

最初確認為遞延收入的擔保金額按擔保條文於損益內攤銷，作為提供財務擔保之收入。此外，倘若(i)擔保合約持有人很可能要求本集團履行擔保合約；及(ii)向本集團索償的款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內的擔保金額（即最初確認的金額減去累計攤銷），則須按附註二(w)(ii)方法計提撥備。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(w) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(ii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定義務，因履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，則需就該時間或數額未明朗的其他負債計提撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提撥備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，則需將該義務披露為或然負債；但假如這類經濟效益資源外流的可能性極低者則除外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在負債，亦會被披露為或然負債；但假如這經濟效益資源外流的可能性極低者則除外。

(x) 收入確認

收入是按已收或應收代價之公允價值計量。如果經濟效益很可能會流入本集團，而收入和成本（如適用）又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生的收入在簽訂買賣協議或有關政府機構發出入伙紙／建築完成證明書（以較遲的時間為準），即有關物業擁有權之風險及回報已轉移予買家時確認。在確認收入當日前就銷售物業收取的訂金和分期付款則記入資產負債表的已收預售樓宇訂金內。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(x) 收入確認 (續)

(iv) 合約收入

在建築合約的結果能可靠地估計時：

- 固定價格合約的收入會以完工百分率法確認，參考直至當日所產生的工程成本與預計合約總成本的百分比計算；及
- 加本加成合約的收入會參照期內所產生的可收回成本加已賺取總費用之適當比例確認，根據直至當日所產生的成本與預計合約總成本的比例計算。

倘若建築合約的結果不能可靠地估計，收入之確認只限於所產生之工程成本中很有可能收回之部份。

(v) 通行費收入

通行費收入在提供服務時予以確認。

(vi) 酒店業務

酒店業務收入在提供服務時予以確認。

(vii) 銷貨收入

百貨業務之銷貨收入於貨物送出（即客戶接納貨物及其擁有權之相關風險和回報）時確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。

(viii) 股息

- 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利獲確立時予以確認。
- 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(y) 外幣換算

本年度內的外幣交易按交易日的外幣匯率換算。以外幣計算的貨幣資產及負債則按結算日的外幣匯率換算，匯兌收益或虧損在損益中確認。

按歷史成本計量及以外幣計算之非貨幣資產及負債是按交易日的外幣匯率換算。以外幣計算並以公允價值列賬的非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日的外幣匯率換算。

境外業務的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為港幣。資產負債表項目（包括二零零五年七月一日或之後收購的境外業務合併計算時產生的商譽）則按結算日的外幣匯率換算為港幣。所產生的匯兌差額均於其他全面收益及於權益內之匯兌儲備中獨立累計確認。於二零零五年七月一日之前收購的境外業務合併計算時產生的商譽則按收購境外業務當日的外幣匯率換算為港幣。

出售境外業務時，該境外業務有關的累計匯兌差額將會於確認出售項目的盈虧時從權益中重新分類至損益。

(z) 借貸成本

需要長時間建造才可以投入擬定用途或出售的資產直接相關的借貸成本會予以資本化為該資產成本的一部份。其他借貸成本於其所產生年度內在損益中列支。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本正在產生和使資產投入擬定用途或出售所必須的準備工作進行期間開始資本化為該資產成本的一部份。在使合資格資產投入擬定用途或出售所必須的絕大部份準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(aa) 關連人士

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親為本集團的關連人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的之主要管理層人員的成員。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(aa) 關連人士 (續)

(b) 如符合下列任何條件，即該企業實體是本集團的關連人士：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團（即各母公司、附屬公司和同母系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩家實體為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或作為本集團關連人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）的主要管理層人員的成員。

一名人士的近親是指與有關實體交易並可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(ab) 分部報告

營運分部及本財務報告所呈報之每個分部項目之款項，於定期向本集團最高級管理層提供之財務資料中識別。最高級管理層根據該等資料分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會累積計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似者則除外。倘若並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等經營分部可被合併計算。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計數額不肯定因素及關鍵會計判斷之主要來源，如下所述：

(a) 投資物業及發展中投資物業估值

根據附註十七所載，投資物業及發展中投資物業由獨立專業測量師行評估及以公允價值列賬。

估值師在評估投資物業公允價值時所採用之評估方法會涉及若干估計，當中包括類似物業（於相同地點及狀況）之現行市場租金、合適折現率及預期未來的市場租金。在倚賴此估值報告前，管理層已作出判斷及認為評估之方法均能反映現行之市場狀況。

發展中投資物業是按該物業估計的公允價值估值，當中假設該物業根據有關發展計劃完成並扣除至完成建設的估計成本、融資成本及合理利潤。

(b) 非流動資產之減值

當情況顯示固定資產（投資物業除外）及無形經營權之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回數額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產的可收回數額是其公允價值減出售成本後與其使用價值兩者中的較高者。決定可收回數額需要作出重大判斷，當中本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等現金流量。

(c) 物業發展存貨的減值

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值低於賬面值時，將會對物業發展存貨作出減值。

管理層根據最近成交個案，由獨立物業估值師所提供的市場調查報告及內部資料等當時市場數據，以作為釐定待銷售之建成物業的可變現淨值之評估基準。

有關供發展後銷售之待發展之租賃土地及供發展後銷售之待發展／發展中物業可變現淨值之評估須應用已調整風險折現率並藉此估計此等物業未來所產生之現金流量。此等估算需對預期樓宇售價（參考近期附近地點銷售交易）、新物業銷售率、推廣費用（包括因促銷導致之價格折讓）及有關預計建成物業之費用，法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

(d) 遞延稅項資產確認

本集團於二零一一年十二月三十一日確認有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註十一(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得能利用該遞延稅項資產的相關稅務利益來抵扣的未來應課稅盈利而定。倘若產生之未來實際應課稅盈利少於預期數額，該遞延稅項資產可能出現撥回，並會於有關撥回發生期間之損益內確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及公允價值

關於信貸、流動資金、利率、外匯及股票價格面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。本集團所面對之風險及本集團用於管理有關風險之財務風險管理政策與實務敘述如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、用作對沖用途之衍生金融工具、應收分期款、租金及其他應收賬款。本集團設有特定信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放在信貸良好的財務機構，而本集團對每一間財務機構設置額度。本集團會與信貸良好的交易對手執行涉及衍生金融工具的交易。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行責任。

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。有關收費橋樑之應收通行費收入，此乃根據本集團與杭州市城市「四自」工程道路綜合收費管理處（「杭州收費處」，乃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（「收費方式協議」）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。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。

本集團客戶數目龐大，故信貸風險並不集中。本集團所面對的最大信貸風險以資產負債表之每一金融資產之賬面值為限。除於附註七所列示的財務擔保外，本集團並無給予任何擔保致使本集團或本公司將面對信貸風險。

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露詳見附註廿六。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及公允價值 (續)

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中安排以應付預計資金需求。本集團之政策是定期監控其現時及預計流動資金需要及其遵守貸款契諾之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，預備以應付短期及長期之流動資金需要。

鑑於同母系附屬公司借款並無固定還款期 (參閱附註卅二)，披露其於結算日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外，下表列載了本集團及本公司的非衍生金融負債及衍生金融負債於結算日以合約未折現現金流 (包括按照合約利率或 (如屬浮動利率) 結算日的現行利率計算的利息付款) 和本集團及本公司可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

本集團

	二零一一年							二零一零年						
	合約未折現現金流出					資產負債表 之賬面值	合約未折現現金流出					資產負債表 之賬面值		
	一年內	一年後	二年後				一年內	一年後	二年後					
	或按 要求	但二年內	但五年內	五年後	總計	或按 要求	但二年內	但五年內	五年後	總計				
港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元		
銀行借款及透支	20,360	3,632	12,233	2,181	38,406	36,280	8,140	16,867	9,431	2,278	36,716	34,648		
擔保票據	562	562	3,957	9,880	14,961	10,877	403	403	2,368	6,943	10,117	6,991		
應付賬款及應付費用	4,195	-	-	-	4,195	4,195	4,207	64	-	-	4,271	4,271		
租約及其他按金	463	383	214	18	1,078	1,078	409	241	166	92	908	908		
應付聯營公司款項	100	-	-	-	100	100	107	-	-	-	107	107		
應付共同控制公司款項	69	-	-	-	69	69	115	-	-	-	115	115		
	25,749	4,577	16,404	12,079	58,809	52,599	13,381	17,575	11,965	9,313	52,234	47,040		

	二零一一年							二零一零年						
	合約未折現現金流入/(出)					總計	合約未折現現金流入/(出)					總計		
	一年內	一年後	二年後				一年內	一年後	二年後					
	或按 要求	但二年內	但五年內	五年後	總計	或按 要求	但二年內	但五年內	五年後	總計				
港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元		
按淨額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖工具 之利率掉期合約	(315)	(314)	(909)	(1,657)	(3,195)	(3,195)	(187)	(191)	(571)	(1,299)	(2,248)	(2,248)		
按總額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖工具 之跨貨幣利率掉期合約：														
— 流出	(453)	(1,589)	(2,301)	(7,654)	(11,997)	(11,997)	(443)	(445)	(3,540)	(7,861)	(12,289)	(12,289)		
— 流入	451	1,592	2,363	7,551	11,957	11,957	439	440	3,585	7,776	12,240	12,240		

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及公允價值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本公司

	二零一一年		二零一零年	
	合約未折現 現金流出	資產負債表 之賬面值	合約未折現 現金流出	資產負債表 之賬面值
	一年內 或按要求	港幣百萬元	一年內 或按要求	港幣百萬元
應付賬款及應付費用	52	52	14	14
應付聯營公司款項	21	21	30	30
應付共同控制公司款項	7	7	14	14
	80	80	58	58
發行之財務擔保：				
擔保金額上限 (附註卅七)	46,385	–	39,843	–

(c) 利率風險

本集團的利率風險來自利率變動對主要以浮動利率計息的附息借款之影響。本集團審慎監察其利率風險及定息及浮息借款水平並於有需要時考慮對沖重大之利率風險。本集團之利率資料由管理層監察並列載於下述(ii)。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約，使本集團取得由以美元計值之擔保票據 (參閱附註卅一) 及銀行借款之本金已被轉換成港元的固定利率水平港元資金。因此，本集團對沖下列期間內可能產生之利率風險：(i) 每批以美元及英鎊計值並於二零一四年至二零二二年到期之擔保票據之全部金額 (其於二零一一年十二月三十一日之本金總額為325,000,000美元 (二零一零年：325,000,000美元) 及50,000,000英鎊 (二零一零年：50,000,000英鎊) (參閱附註卅一) 由發行日至到期日期間；(ii) 以美元計值並於二零一九年到期之擔保票據之全部金額 (其於二零一一年十二月三十一日之本金總額為500,000,000美元 (二零一零年：500,000,000美元) (參閱附註卅一) 由發行日至到期日期間；(iii) 根據於二零一一年八月三十日成立之中期票據計劃以美元計值之擔保票據之全部金額 (其於二零一一年十二月三十一日之本金總額為10,000,000美元) (二零一零年：零美元) 由發行日至到期日期間；及(iv) 所有以美元計值之銀行借款 (其於二零一一年十二月三十一日之總金額為148,000,000美元 (二零一零年：148,000,000美元) 由借款日至還款日期間。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及公允價值 (續)

(c) 利率風險 (續)

(i) 對沖 (續)

本集團亦與若干銀行交易對手簽訂利率掉期合約用作對沖若干以港元計值之浮息銀行借款 (其於二零一一年十二月三十一日之總金額為港幣13,000,000,000元 (二零一零年: 港幣7,100,000,000元)) 由借款日至還款日期間可能產生之利率風險。

此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率及外匯風險之現金流量對沖。

該等掉期合約於二零一三年九月十八日至二零二六年十月二十日 (二零一零年: 二零一三年九月十八日至二零二五年七月二十二日) 之間到期, 與有關擔保票據到期日及銀行借款還款日相同, 其掉期利率為固定, 年利率介乎於1.23%至5.735% (二零一零年: 2.59%至5.735%)。於二零一一年十二月三十一日, 本集團所簽訂之掉期合約的公允價值分別為港幣620,000,000元 (二零一零年: 港幣752,000,000元) (為衍生金融資產) 及港幣1,895,000,000元 (二零一零年: 港幣641,000,000元) (為衍生金融負債)。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日, 此等金額已確認為衍生金融工具 (參閱附註廿二)。

(ii) 利率資料

下表詳列於結算日本集團之銀行借款及透支和擔保票據經計及指定為現金流量對沖工具之掉期合約之影響之利率資料 (參閱上述(i)):

	二零一一年		
	固定 / 浮動	實際利率	金額 港幣百萬元
銀行借款及透支	浮動	2.79%	21,424
銀行借款	固定	3.85%	14,856
擔保票據	固定	4.80%	10,877

	二零一零年		
	固定 / 浮動	實際利率	金額 港幣百萬元
銀行借款及透支	浮動	2.06%	25,659
銀行借款	固定	4.15%	8,989
擔保票據	固定	5.21%	6,991

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及公允價值 (續)

(c) 利率風險 (續)

(iii) 敏感度分析

假設於二零一一年十二月三十一日利率增加／減少不多於100個基點(二零一零年：100個基點)，而此變動應用在該日已存在的衍生及非衍生金融工具的利率風險(所有其他可變因素維持不變)，預期對本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。

上述敏感度分析是假設利率於結算日已出現變動，並已應用於重新計量本集團於結算日所持有並使本集團須承擔利率風險的金融工具。以二零一零年而言，該分析乃按同一基準進行。

(d) 外匯風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，現金流量亦大部份以港幣計值。本集團以港幣列報其業績。

本集團主要的外匯風險來自其於中國內地的物業發展及投資活動，此等營運之功能貨幣為人民幣。如適當及符合成本效益時，本集團會參考此等投資的將來人民幣融資要求及有關回報，以人民幣借款作融資。

本集團所承擔之外匯風險亦有來自於以美元、新加坡元、歐元及日圓計值之現金存款。於二零一一年十二月三十一日，以美元計值之現金存款合共1,011,000,000美元(二零一零年：537,000,000美元)。由於港幣與美元掛鈎，本集團預期此等現金存款並無任何重大之外匯風險。就以新加坡元、歐元及日圓計值之現金存款而言，由於此等結餘並非重大，因此本集團認為所面對之外匯風險為低。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約用作對沖本集團由擔保票據(參閱附註卅一)及以美元計值之銀行借款所產生之外匯風險，並因此擔保票據及以美元計值之銀行借款之本金已被轉換成港元，詳情載於附註四(c)(i)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及公允價值 (續)

(d) 外匯風險 (續)

(ii) 敏感度分析

假設於二零一一年十二月三十一日相關的外幣升值／貶值不多於5% (二零一零年：5%)，而此變動應用在本集團每一實體於該日已存在並以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值的衍生及非衍生金融工具的外匯風險 (所有其他可變因素維持不變)，預期對本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。

上述敏感度分析是假設匯率於結算日有所改變而釐定，並已應用於重新計量本集團於結算日所持有並使本集團須承擔外匯風險的金融工具。以二零一零年而言，該分析乃按同一基準進行。

(e) 股票價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售權益證券所產生的股票價格風險 (見附註廿三)。

本集團在挑選可供出售權益證券投資組合中的上市投資時會考慮該等投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。假設於二零一一年十二月三十一日本集團的上市可供出售權益證券市值增加／減少不多於10% (二零一零年：10%) (所有其他可變因素維持不變)，預期對本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。任何本集團的上市可供出售權益證券市值增加／減少並不會對本集團的除稅後盈利構成任何影響，惟其已減值者則除外。

上述敏感度分析是假設股市指數或其他相關風險變數於結算日已出現變動，並已應用於重新計量本集團於結算日所持有並使本集團須承擔股票價格風險的金融工具。該分析亦假設本集團權益投資的公允價值將根據相關股市指數或風險變數的歷史相互關係而變動，且本集團的可供出售權益證券概不會因為相關股市指數或其他相關風險變數下跌而被視為減值，而所有其他變數則維持不變。以二零一零年而言，該分析乃按同一基準進行。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 公允價值

(i) 以公允價值列報之金融工具

下表呈列於結算日在《香港財務報告準則》第七號「金融工具：披露」所界定下之公允價值三個等級中，以公允價值計量金融工具之賬面值，而每種金融工具之公允價值分類，則按以計量公允價值所需輸入的重要數據之最低等級而作出。各等級的界定如下：

- 第一級(最高等級)：以相同金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計量其公允價值。
- 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法(其中所有輸入的重要數據乃直接或間接按照可觀察的市場數據)計量其公允價值。
- 第三級(最低等級)：以估值方法(其中輸入的重要數據並非按照可觀察的市場數據)計量其公允價值。

二零一一年	本集團		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
資產			
可供出售權益證券：			
— 上市	2,021	—	2,021
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約	—	620	620
	2,021	620	2,641
負債			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	1,203	1,203
— 跨貨幣利率掉期合約	—	692	692
	—	1,895	1,895

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及公允價值 (續)

(f) 公允價值 (續)

(i) 以公允價值列報之金融工具 (續)

二零一零年	本集團		總計 港幣百萬元
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	
資產			
可供出售權益證券：			
— 上市	2,577	—	2,577
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	270	270
— 跨貨幣利率掉期合約	—	482	482
	2,577	752	3,329
負債			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約	—	641	641

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內，第一級及第二級之間並沒有重大轉移金融工具。

(ii) 以非公允價值列報之金融工具

所有金融工具之賬面值與其於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

- 應收／應付附屬公司，及若干應收聯營公司及共同控制公司款項
所有本公司之應收／應付附屬公司款項及若干本集團之應收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。鑑於該等條款，其公允價值之披露並無意義，因此該等款項以成本列賬。
- 非上市投資
於二零一一年十二月三十一日，金額港幣377,000,000元（二零一零年：港幣203,000,000元）之權益證券並無活躍市場之市場報價，因此其公允價值並不能可靠地計量。於結算日，有關投資以成本扣減減值虧損後列報（參閱附註廿三）。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及公允價值 (續)

(g) 公允價值之估計

以下概括估計金融工具公允價值之主要方法及假設：

- (i) 權益證券
公允價值乃按結算日之未扣除交易費用之市場報價。
- (ii) 衍生金融工具
跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公允價值乃根據每份合約的條款和到期情況於計量日以類似之金融工具的現行市場利率折現預期未來現金流量之現值計算。
- (iii) 附息借款
公允價值乃根據未來現金流量於計量日以類似之金融工具之現行市場利率折現之現值估計。

五 營業額

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

主要項目分析如下：

	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)
租金收入	9,692	2,522
建築工程	3,920	3,157
建築項目	44	37
基建項目	299	317
酒店業務	224	184
百貨業務	347	307
其他	662	568
總計 (附註十六(b))	15,188	7,092

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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

六 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
	325	209

七 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)及附註卅四(b))	–	1,203
出售聯營公司收益(附註卅四(a))	–	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 (附註卅四(a))	–	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(附註十六(c)及廿六(c))	(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
	76	1,555

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(見附註卅四(b))。
- (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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

八 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
	1,812	1,441
減：資本化之數額*	(643)	(471)
	1,169	970

* 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。

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	161	167

董事酬金之詳情載於附註九。

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
(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
	1,564	1,457

	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	(12)	(14)
	156	132
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	8	(1)
	(76)	(27)

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

八 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：(續)		
無形經營權之攤銷	44	43
銷售成本		
－ 待銷售之已建成物業 (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	(17)	(18)

註：

- (i) 截至二零一一年十二月三十一日止年度之待銷售之已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 (披露於附註五(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)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

九 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：

	二零一一年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 酬金、 其他津貼 及福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	70	16,857	—	—	16,927
李家傑	70	15,402	1,180	12	16,664
林高演	70	7,714	22,300	463	30,547
李家誠	70	11,784	776	559	13,189
葉盈枝	50	7,056	20,900	423	28,429
孫國林	60	5,424	6,880	325	12,689
李鏡禹	70	2,928	522	176	3,696
馮李煥琮	50	3,876	4,720	233	8,879
劉壬泉	60	—	—	—	60
李寧	50	2,820	1,150	169	4,189
郭炳濤	120	3,756	1,440	225	5,541
黃浩明	70	6,640	3,360	398	10,468
非執行董事					
胡寶星爵士	50	—	—	—	50
歐肇基*	235	3,870	2,630	193	6,928
梁希文	70	430	—	—	500
李王佩玲	50	—	—	—	50
李達民	70	—	—	—	70
胡家驃	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
鄺志強	70	480	—	—	550
高秉強教授	70	480	—	—	550
胡經昌	70	480	—	—	550
截至二零一一年十二月三十一日 止年度之總額	1,495	89,997	65,858	3,176	160,526

* 由二零一一年七月一日起退任執行董事，並調任為非執行董事。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

九 董事酬金 (續)

根據香港《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：(續)

	二零一零年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 酬金、 其他津貼 及福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	70	15,189	—	—	15,259
李家傑	70	13,669	1,660	12	15,411
林高演	70	7,416	28,584	445	36,515
李家誠	70	11,562	1,048	537	13,217
葉盈枝	50	6,780	26,220	407	33,457
歐肇基	106	7,440	5,260	372	13,178
孫國林	70	5,220	7,080	313	12,683
李鏡禹	70	2,820	630	169	3,689
馮李煥琮	50	3,732	4,868	224	8,874
劉壬泉	70	—	—	—	70
李寧	58	2,664	1,306	160	4,188
郭炳濠	120	3,612	1,588	217	5,537
黃浩明	21	1,760	1,039	106	2,926
非執行董事					
胡寶星爵士	58	—	—	—	58
梁希文	70	430	—	—	500
李王佩玲	50	—	—	—	50
李達民	70	—	—	—	70
胡家驃	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
鄺志強	70	430	—	—	500
高秉強教授	70	430	—	—	500
胡經昌	70	430	—	—	500
截至二零一零年十二月三十一日 止年度之總額	1,353	83,584	79,283	2,962	167,182

本集團於本年度或上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十 最高酬金人士

在五名最高酬金人士中，全部均為董事（二零一零年：五名），彼等之酬金已在附註九內披露。

十一 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

	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
	629	406
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
	53	287
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	–
	27	18
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	909	890
	909	890
	1,618	1,601

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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十一 所得稅 (續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
除稅前盈利	18,981	17,239
按有關國家適用的利得稅稅率計算除稅前盈利之稅項 應佔聯營公司及共同控制公司盈利減虧損的稅項影響	3,435 (1,095)	3,123 (961)
不可扣減支出的稅項影響	369	130
毋須計稅收入的稅項影響	(1,229)	(964)
確認以往年度未被確認之暫時性差異的稅項影響	(4)	-
未被確認之本年度稅務虧損的稅項影響	269	232
使用以往年度稅務虧損的稅項影響	(42)	(25)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損的稅項影響	(20)	(53)
土地增值稅	7	14
預提所得稅	15	43
以往年度撥備 (多計) / 少計	(87)	62
實際稅項支出	1,618	1,601

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十一 所得稅 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

於綜合資產負債表內已確認之遞延稅項 (資產) / 負債組成部份及本年度內之變動如下：

	本集團							
	折舊 免稅額多於 有關的折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	支出對銷 及資本化 港幣百萬元	業務合併之 公允價值調整 港幣百萬元	出售收費橋樑 收費權之 應收代價款 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
遞延稅項產生自：								
於二零一零年一月一日	752	820	256	906	20	(310)	25	2,469
匯兌調整	7	59	-	2	-	-	2	70
於損益內扣除 / (計入)	136	1,072	6	(1)	-	(365)	42	890
於儲備內扣除	-	-	-	-	-	-	27	27
收購一間附屬公司	-	-	-	127	-	-	-	127
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)
於二零一零年十二月三十一日	895	1,951	262	1,034	20	(675)	60	3,547
於二零一一年一月一日	895	1,951	262	1,034	20	(675)	60	3,547
匯兌調整	11	111	-	-	-	-	-	122
於損益內扣除 / (計入)	71	490	267	(2)	(6)	94	(5)	909
於儲備內計入	-	-	-	-	-	-	(227)	(227)
收購附屬公司	2	-	-	56	-	-	-	58
於二零一一年十二月三十一日	979	2,552	529	1,088	14	(581)	(172)	4,409

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於綜合資產負債表內已確認之遞延稅項資產淨額	(673)	(541)
於綜合資產負債表內已確認之遞延稅項負債淨額	5,082	4,088
	4,409	3,547

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十一 所得稅 (續)

- (d) 未確認之遞延稅項資產：
有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

	本集團			
	二零一一年		二零一零年	
	可扣稅之 暫時性差異／ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時性差異／ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時性差異	68	11	107	18
因稅務虧損而產生之將來稅務利益 香港 (註(i))				
— 經稅務局評估	2,149	355	1,168	193
— 未經稅務局評估	2,801	462	2,890	477
香港以外 (註(ii))	1,111	277	762	189
	6,061	1,094	4,820	859
	6,129	1,105	4,927	877

註：

(i) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(ii) 稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

本集團並無確認若干附屬公司有關於可扣稅之暫時性差異及未使用之稅務虧損之遞延稅項資產，原因是該等附屬公司不大可能產生足夠未來應課稅盈利以抵銷有關可扣稅之暫時性差異及未使用之稅務虧損。

十二 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔綜合盈利包括在本公司財務報表內列報之盈利港幣2,583,000,000元 (二零一零年：港幣3,235,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十三 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)	1,658	1,644
	2,369	2,294

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)	1,644	1,503

十四 其他全面收益

(a) 有關其他全面收益之各個組成部份之稅項影響

	二零一一年			二零一零年		
	除稅前 金額 港幣 百萬元	稅項費用 港幣 百萬元	扣除 稅項後 金額 港幣 百萬元	除稅前 金額 港幣 百萬元	稅項費用 港幣 百萬元	扣除 稅項後 金額 港幣 百萬元
匯兌差額：匯兌儲備之淨變動	1,938	–	1,938	1,120	–	1,120
現金流量對沖：對沖儲備之淨變動	(1,377)	227	(1,150)	163	(27)	136
可供出售權益證券：公允價值儲備 之淨變動	(614)	–	(614)	175	–	175
應佔聯營公司及共同控制公司之 其他全面收益	270	–	270	335	–	335
本年度其他全面收益	217	227	444	1,793	(27)	1,766

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十四 其他全面收益 (續)

(b) 有關其他全面收益組成部份 (包括重新分類調整)

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
匯兌差額：		
— 於換算境外公司財務報表時	1,938	1,152
— 於出售一間附屬公司時重新分類調整轉入損益之金額	—	(32)
本年度於其他全面收益內確認之匯兌儲備淨變動	1,938	1,120
現金流量對沖：		
— 本年度內確認之對沖工具公允價值變動之有效部份	(1,385)	164
— 重新分類調整轉入損益之金額	8	(1)
— 於其他全面收益內計入／(扣除)之淨遞延稅項	227	(27)
本年度於其他全面收益內確認之對沖儲備淨變動	(1,150)	136
可供出售權益證券：		
— 本年度內確認之公允價值變動	(614)	261
— 於出售時重新分類調整轉入損益之金額	—	(86)
本年度於其他全面收益內確認之公允價值儲備淨變動	(614)	175

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十四 其他全面收益 (續)

(c) 於權益中每一項組成部份
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	分配予本公司股東								非控股權益 港幣百萬元	其他全面 收益總額 港幣百萬元
	物業重估 儲備 港幣百萬元	資本贖回 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元		
匯兌差額：										
－於換算境外公司財務報表時 現金流量對沖：										
－公允價值變動之有效部份 (已扣除遞延稅項後)	-	-	1,897	-	-	-	-	1,897	41	1,938
－由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	(1,157)	-	-	(1,157)	-	(1,157)
可供出售權益證券：										
－公允價值變動	-	-	-	(614)	-	-	-	(614)	-	(614)
應佔聯營公司及共同控制公司之 其他全面收益	-	-	429	(170)	16	(5)	-	270	-	270
本年度其他全面收益	-	-	2,326	(784)	(1,134)	(5)	-	403	41	444

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十四 其他全面收益 (續)

(c) 於權益中每一項組成部份 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	分配予本公司股東								非控股權益 港幣百萬元	其他全面 收益總額 港幣百萬元
	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	合計		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
匯兌差額：										
－於換算境外公司財務報表時	-	-	1,115	-	-	-	-	1,115	37	1,152
－於出售一間附屬公司時由 權益重新分類至損益	-	-	(21)	-	-	-	-	(21)	(11)	(32)
現金流量對沖：										
－公允價值變動之有效部份 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	137	-	-	137	-	137
－由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
可供出售權益證券：										
－公允價值變動	-	-	-	261	-	-	-	261	-	261
－於出售時由權益重新分類 至損益	-	-	-	(86)	-	-	-	(86)	-	(86)
應佔聯營公司及共同控制公司之 其他全面收益	-	-	295	(16)	56	-	-	335	-	335
本年度其他全面收益	-	-	1,389	159	192	-	-	1,740	26	1,766

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十五 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普通股股份之加權平均股數	122	–
就以股代息而發行之普通股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	2,309	2,160

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	(59)	89
本公司股東應佔基礎盈利	5,560	5,042
每股基礎盈利	港幣2.41元	港幣2.33元

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十六 分部報告

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

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

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

收入與支出乃參考來自各個須報告分部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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十六 分部報告 (續)

(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：

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 (附註五)	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)
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i))									12,346
應佔共同控制公司盈利減虧損 (註(ii))									3,711
除稅前盈利									2,924
所得稅									18,981
本年度盈利									(1,618)
									17,363

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十六 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 (附註五)	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)
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i))									11,415
應佔共同控制公司盈利減虧損 (註(ii))									2,908
除稅前盈利									2,916
所得稅									17,239
本年度盈利									(1,601)
									15,638

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)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十六 分部報告 (續)

(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。

	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
	15,188	7,092	157,064	143,475

(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)
	200	175	1	(59)

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十七 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用 發展中物業 港幣百萬元	融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：								
於二零一零年一月一日	67,043	852	944	162	315	1,065	1,025	71,406
匯兌調整	684	(7)	-	-	-	-	8	685
添置								
— 透過收購一間附屬公司	757	-	-	-	-	-	2	759
— 其他	225	517	-	-	38	-	111	891
出售								
— 其他	(20)	-	-	(28)	-	-	(42)	(90)
重估盈餘	9,447	91	-	-	-	-	-	9,538
撇除	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
自存貨轉撥／(轉撥至存貨) 淨額	-	2,238	(108)	-	-	(81)	-	2,049
轉撥至投資物業	3,500	(3,500)	-	-	-	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日	81,636	191	836	134	353	984	1,097	85,231
代表：								
成本	-	-	836	134	353	984	1,097	3,404
估值	81,636	191	-	-	-	-	-	81,827
	81,636	191	836	134	353	984	1,097	85,231

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十七 固定資產 (續)

(a) 本集團 (續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用 發展中物業 港幣百萬元	融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
累計折舊及減值虧損：								
於二零一零年一月一日	-	-	225	34	-	89	762	1,110
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	5	5
本年度折舊支出	-	-	22	2	-	20	102	146
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	2	2
出售時撥回								
- 其他	-	-	-	(8)	-	-	(34)	(42)
撇除	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
轉撥至存貨	-	-	(46)	-	-	(5)	-	(51)
於二零一零年十二月三十一日	-	-	201	28	-	104	830	1,163
賬面淨值：								
於二零一零年十二月三十一日	81,636	191	635	106	353	880	267	84,068

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十七 固定資產 (續)

(a) 本集團 (續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用 發展中物業 港幣百萬元	融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：								
於二零一一年一月一日	81,636	191	836	134	353	984	1,097	85,231
匯兌調整	1,112	25	-	-	-	-	12	1,149
添置								
— 透過收購附屬公司	164	-	-	-	-	-	-	164
— 其他	171	271	-	-	65	-	205	712
出售								
— 其他	(1,830)	-	-	-	-	-	(52)	(1,882)
重估盈餘	8,311	657	-	-	-	-	-	8,968
自存貨轉撥 / (轉撥至存貨) 淨額	(580)	296	-	-	-	-	-	(284)
於二零一一年十二月三十一日	88,984	1,440	836	134	418	984	1,262	94,058
代表：								
成本	-	-	836	134	418	984	1,262	3,634
估值	88,984	1,440	-	-	-	-	-	90,424
	88,984	1,440	836	134	418	984	1,262	94,058

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十七 固定資產 (續)

(a) 本集團 (續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用 發展中物業 港幣百萬元	融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
累計折舊及減值虧損：								
於二零一一年一月一日	-	-	201	28	-	104	830	1,163
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	8	8
本年度折舊支出	-	-	21	2	-	19	126	168
出售時撥回								
— 其他	-	-	-	-	-	-	(52)	(52)
於二零一一年十二月三十一日	-	-	222	30	-	123	912	1,287
賬面淨值：								
於二零一一年十二月三十一日	88,984	1,440	614	104	418	861	350	92,771

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十七 固定資產 (續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	6,796	10,307
— 中期租約	59,499	51,243
	66,295	61,550
位於香港以外並簽有		
— 中期租約	26,125	22,249
— 短期租約	1	2
	26,126	22,251
	92,421	83,801

(c) 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。

(d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業，已被分類為投資物業。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十八 無形經營權

本集團

	收費橋樑經營權	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	893	867
匯兌調整	38	26
於十二月三十一日	931	893
累計攤銷：		
於一月一日	414	359
匯兌調整	19	12
本年度攤銷支出	44	43
於十二月三十一日	477	414
賬面淨值：		
於十二月三十一日	454	479

收費橋樑為位於中國內地浙江省之杭州錢江三橋（「錢江三橋」）。

於一九九七年獲杭州市對外經濟貿易委員會批准，復於一九九九年獲發展和改革委員會（前稱為國家發展計劃委員會）審批，授予本集團錢江三橋之經營權，經營期限為三十年，由一九九七年三月二十日（錢江三橋之營運啟始日期）起至二零二七年三月十九日。於此期間，本集團擁有管理和維修錢江三橋的權利。

浙江省人民政府辦公廳於二零零三年知會浙江省交通運輸廳及其他有關政府部門，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）。

杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」）（為本公司之附屬公司恒基兆業發展有限公司（「恒發」）之附屬公司）擁有錢江三橋之經營權利，其已獲杭州市交通局於二零零三年十二月三十一日之書面承諾維持經營期限三十年不變，並認為經營期限與收費期限一致相同。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要求其正式核定錢江三橋經營期限與收費期限同為三十年，於截至本財務報表刊發日，本集團尚等待其答覆。就此而言，合營公司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。該申請目的為懇請依法責令浙江省人民政府及浙江省交通運輸廳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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十八 無形經營權 (續)

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收費處發出之信函。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，因此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。

本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中的「直接成本」內。

十九 附屬公司權益

	本公司	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
非上市股份，按成本值	2,852	2,493
減：減值虧損	(93)	(93)
應收附屬公司款項	2,759 128,586	2,400 116,015
	131,345	118,415
應付附屬公司款項 (附註廿九)	(16,509)	(14,871)

應收／應付附屬公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回／償還。

於二零一一年十二月三十一日主要附屬公司之明細詳列於第234頁至239頁。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二十 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	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
非上市股份				
股份，按成本值	–	–	161	161
應佔資產淨值	1,232	1,059	–	–
應收聯營公司款項	334	606	9	12
	1,566	1,665	170	173
減：減值虧損	–	–	(49)	(49)
	1,566	1,665	121	124
於香港上市之股份				
應佔資產淨值，包括收購產生之商譽	38,551	36,316	–	–
	40,117	37,981	121	124
上市股份市值	59,466	55,623	–	–

除應收聯營公司款項港幣15,000,000元（二零一零年：港幣31,000,000元）及港幣69,000,000元（二零一零年：港幣64,000,000元）為附息，年利率分別為港元優惠利率減3%（二零一零年：港元優惠利率減3%）及港元優惠利率加2%（二零一零年：港元優惠利率加2%）外，所有應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回及並無逾期或減值。

於二零一一年十二月三十一日主要聯營公司之明細詳列於第240頁。

聯營公司之財務資料摘要：

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	權益 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	盈利 港幣百萬元
二零一一年	107,829	(43,250)	64,579	25,744	9,442
二零一零年	93,077	(35,678)	57,399	22,678	7,451

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

廿一 共同控制公司權益

	本集團		本公司	
	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
非上市股份，按成本值	-	-	-	-
應佔資產淨值	18,756	16,426	-	-
應收共同控制公司款項	4,966	4,521	219	193
	23,722	20,947	219	193

除應收共同控制公司款項港幣10,000,000元（二零一零年：港幣11,000,000元）及港幣172,000,000元（二零一零年：港幣134,000,000元）為附息，年利率分別為港元優惠利率（二零一零年：港元優惠利率）及香港銀行同業拆息利率加0.5%（二零一零年：香港銀行同業拆息利率加0.5%）外，所有應收共同控制公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回及並無逾期或減值。

於二零一一年十二月三十一日主要共同控制公司之明細詳列於第241頁。

共同控制公司之財務資料摘要－集團之應佔權益：

	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	27,731	24,922
流動資產	4,340	3,804
非流動負債	(9,221)	(8,970)
流動負債	(4,094)	(3,330)
資產淨值	18,756	16,426

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
收入	4,105	6,488
支出	(1,181)	(3,572)
本年度盈利	2,924	2,916

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

廿二 衍生金融工具

	本集團			
	二零一一年		二零一零年	
	資產	負債	資產	負債
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
現金流量對沖：				
— 跨貨幣利率掉期合約	620	692	482	641
— 利率掉期合約 (附註四(c)(i))	—	1,203	270	—
	620	1,895	752	641

本集團與若干銀行交易對手訂立之掉期合約包括：

- 用作對沖以美元及英鎊計值之擔保票據 (參閱附註卅一) (其於二零一一年十二月三十一日之本金總額為835,000,000美元及50,000,000英鎊 (二零一零年：825,000,000美元及50,000,000英鎊)) 及以美元計值之銀行借款 (其於二零一一年十二月三十一日之總金額為148,000,000美元 (二零一零年：148,000,000美元)) 所產生之利率風險及外匯風險之跨貨幣利率掉期合約；及
- 用作對沖若干以港元計值之銀行借款 (其於二零一一年十二月三十一日之總金額為港幣13,000,000,000元 (二零一零年：港幣7,100,000,000元)) 所產生之利率風險之利率掉期合約。

此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率風險及外匯風險之現金流量對沖。此等掉期合約到期日介乎二零一三年九月十八日至二零二六年十月二十日 (二零一零年：二零一三年九月十八日至二零二五年七月二十二日) 期間。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

廿三 其他金融資產

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
可供出售權益證券		
非上市	377	203
上市(附註四(f)(i)):		
— 香港	1,973	2,457
— 香港以外	48	120
	2,398	2,780
應收分期款	1,177	655
長期應收款	42	54
	3,617	3,489
上市證券市值	2,021	2,577

(a) 可供出售權益證券

於二零一一年十二月三十一日，個別維持已減值的可供出售權益證券之公允價值合共港幣1,000,000元(二零一零年：港幣1,000,000元)。此等可供出售權益證券被確定為已減值，此乃基於其公允價值重大或持久地下跌至低於其成本值。

(b) 應收分期款

應收分期款為自結算日起一年後到期之應收樓價之分期款。列入「其他金融資產」內的結餘並無逾期或減值。自結算日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿六)。

(c) 長期應收款

長期應收款乃自出售若干收費橋樑之收費權益之已折現應收分期款項之非流動部份。預期於一年內收回之流動部份港幣40,000,000元(二零一零年：港幣63,000,000元)已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」(參閱附註廿六)。

廿四 購買物業訂金

購買物業訂金主要包括購買分別位於中國內地及澳門之若干土地／物業所付之訂金分別為港幣6,585,000,000元(二零一零年：港幣5,321,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一零年：港幣561,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

廿五 存貨

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	9,450	8,986
供發展後銷售之待發展／發展中物業	50,765	38,457
待銷售之已建成物業	7,882	13,182
	68,097	60,625
其他業務		
存貨	107	92
	68,204	60,717

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
－ 長期租約	13,464	12,035
－ 中期租約	35,644	33,481
	49,108	45,516
位於中國內地並簽有		
－ 長期租約	11,794	9,246
－ 中期租約	7,195	5,863
	18,989	15,109
	68,097	60,625
包括：		
－ 預計於一年後完成之物業	34,951	36,645

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

廿六 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	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
應收分期款 (附註廿三)	1,300	1,256	–	–
應收賬款、預付費用及按金	2,961	3,052	29	28
應收客戶合約工程款 (附註廿七)	54	17	–	–
應收聯營公司款項	165	139	–	–
應收共同控制公司款項	15	33	–	–
	4,495	4,497	29	28

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。

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。

(a) 賬齡分析

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：

	本集團		本公司	
	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
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	–	–
	1,760	1,724	–	–

(b) 本集團之信貸政策詳列於附註四(a)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

廿六 應收賬款及其他應收款(續)

(c) 應收貿易賬款之減值

本年度呆賬撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	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
於一月一日	151	213	—	—
匯兌差額	3	1	—	—
減值虧損確認／(撥回) (附註七及十六(c))	1	(59)	—	—
不可收回金額之撇除	(91)	(4)	—	—
於十二月三十一日	64	151	—	—

個別出現減值之應收賬款是與財政出現困難之客戶有關，經管理層評估後，預期只可收回其中一部份的應收賬款。因此，本集團已於本年度內對被認為可能不能收回之賬款作出減值虧損。

(d) 並無減值之應收貿易賬款

於二零一一年十二月三十一日，本集團為數96% (二零一零年：90%) 的應收貿易賬款並無減值，而當中的94% (二零一零年：94%) 為沒有逾期或逾期少於三個月。

無逾期亦無減值的應收賬款是與近期並無拖欠還款紀錄的客戶有關。

逾期但並無減值之應收賬款與多名客戶有關，該等客戶與本集團的交易紀錄良好。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可全數收回，因此毋須為該等結餘作減值撥備。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

廿七 應收／(應付) 客戶合約工程款

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於結算日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加已確認之盈利減已確認之虧損 進度款	182 (131)	51 (35)
工程淨值	51	16
以上項目代表：		
應收客戶合約工程款 (附註廿六)	54	17
應付客戶合約工程款 (附註廿九)	(3)	(1)
	51	16

廿八 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	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
銀行及其他財務機構定期存款	14,124	3,811	—	—
銀行存款及現金	4,726	5,986	1	1
資產負債表之現金及現金等價物	18,850	9,797	1	1
銀行透支 (附註三十)	(47)	(45)		
綜合現金流量表之現金及現金等價物	18,803	9,752		

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

廿九 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	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
應付賬款及應付費用	4,195	4,271	52	14
應付客戶合約工程款(附註廿七)	3	1	–	–
租約及其他按金	1,078	908	–	–
已收預售樓宇訂金	3,585	410	–	–
應付附屬公司款項(附註十九)	–	–	16,509	14,871
應付聯營公司款項	100	107	21	30
應付共同控制公司款項	69	115	7	14
	9,030	5,812	16,589	14,929

- (a) 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，所有集團之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。
- (b) 除為數港幣16,509,000,000元(二零一零年：港幣14,871,000,000元)乃預期於一年後償還外，所有公司之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(參閱附註十九)。
- (c) 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：

	本集團		本公司	
	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
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	–	–
	2,933	2,726	–	–

- (d) 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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三十 銀行借款及透支

於二零一一年十二月三十一日，銀行借款及透支須於下列期限償還：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	19,699	7,516
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	3,225	16,407
— 兩年後但五年內	11,444	8,786
— 五年後	1,912	1,939
	16,581	27,132
	36,280	34,648

於二零一一年十二月三十一日，全數之銀行借款及透支均為無抵押，分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
銀行借款	36,233	34,603
銀行透支（附註廿八）	47	45
	36,280	34,648

本集團之若干銀行信貸須符合與本集團之若干資產負債表項目比率及最低資產淨值要求有關之契諾，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅一 擔保票據

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於二零一四年至二零二二年到期之擔保票據	3,127	3,128
於二零一九年到期之擔保票據	3,860	3,863
中期票據計劃之擔保票據	3,890	—
	10,877	6,991

於二零一一年十二月三十一日，擔保票據須於下列期限償還：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
兩年後但五年內	2,459	1,268
五年後	8,418	5,723
	10,877	6,991

(a) 於二零一四年至二零二二年到期之擔保票據

於二零零七年七月二十五日，本公司透過一間全資附屬公司於美國及歐洲私人配售本金總額為325,000,000美元及50,000,000英鎊之擔保借款票據（「二零零七年票據」）。其中本金總額315,000,000美元及50,000,000英鎊之二零零七年票據之票面息率為固定利率，年利率介乎6.06%至6.38%，須每半年支付利息。而餘下本金總額10,000,000美元之二零零七年票據之票面息率為浮動利率，參考三個月倫敦銀行同業拆息，須每季度支付利息。二零零七年票據由本公司提供擔保及其到期日介乎二零一四年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間。

(b) 於二零一九年到期之擔保票據

於二零零九年九月十七日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為500,000,000美元之擔保票據（「二零零九年票據」），發行價相等於二零零九年票據本金金額之99.795%。二零零九年票據之票面息率為固定利率，年利率為5.50%，須每半年支付利息。二零零九年票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一九年九月十七日。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅一 擔保票據 (續)

(c) 根據中期票據計劃 (「計劃」) 而發行之擔保票據

根據本集團於二零一一年八月三十日成立之計劃，本集團已發行下列之擔保票據並於二零一一年十二月三十一日仍未償還：

- (i) 於二零一一年九月十九日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為200,000,000新加坡元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.00%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一八年九月十九日。
- (ii) 於二零一一年九月二十三日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣220,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.03%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年九月二十三日。
- (iii) 於二零一一年九月二十六日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣656,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.03%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年九月二十七日。
- (iv) 於二零一一年十月二十日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為10,000,000美元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為5.20%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二六年十月二十日。
- (v) 於二零一一年十月二十八日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣250,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.03%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年十月二十八日。
- (vi) 於二零一一年十一月十日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣309,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.80%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零三一年十一月十日。
- (vii) 於二零一一年十一月十一日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為200,000,000新加坡元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為3.865%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一六年十一月十一日。

卅二 同母系附屬公司借款

同母系附屬公司借款屬無抵押、附息及無固定還款期。該借款預期不會於一年內償還。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅三 資本及儲備

(a) 權益內組成部份之變動

本集團綜合權益內之每一組成部份之期初及期末結餘列於綜合權益變動表內。本公司權益內之每一組成部份之本年度之期初及期末變動明細如下：

本公司

	附註	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本贖回 儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零一零年一月一日		4,294	29,782	20	67,251	101,347
本年度盈利及全面收益總額	十二	-	-	-	3,235	3,235
批准屬於上一財政期間之股息	十三(b)	-	-	-	(1,503)	(1,503)
宣派及支付本年度之股息	十三(a)	-	-	-	(650)	(650)
就以股代息及認股權證而發行之股份	卅三(b)	58	1,345	-	-	1,403
於二零一零年十二月三十一日		4,352	31,127	20	68,333	103,832
於二零一一年一月一日		4,352	31,127	20	68,333	103,832
本年度盈利及全面收益總額	十二	-	-	-	2,583	2,583
批准屬於上一財政年度之股息	十三(b)	-	-	-	(1,644)	(1,644)
宣派及支付本年度之股息	十三(a)	-	-	-	(711)	(711)
就以股代息及認股權證而發行之股份	卅三(b)	386	10,680	-	-	11,066
於二零一一年十二月三十一日		4,738	41,807	20	68,561	115,126

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅三 資本及儲備 (續)

(b) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零一一年 百萬股	二零一零年 百萬股	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
每股面值港幣2元之普通股 (「股份」)				
法定股本：				
於一月一日	5,000	2,600	10,000	5,200
增加法定股本	–	2,400	–	4,800
於十二月三十一日	5,000	5,000	10,000	10,000
已發行及繳足股本：				
於一月一日	2,176	2,147	4,352	4,294
就以股代息及認股權證而發行之股份	193	29	386	58
於十二月三十一日	2,369	2,176	4,738	4,352

(i) 增加法定股本

根據於二零一零年六月一日舉行之股東周年大會上通過之普通決議案，本公司之法定股本透過增設2,400,000,000股股份由港幣5,200,000,000元增加至港幣10,000,000,000元。

(ii) 就以股代息而發行之股份

於二零一一年六月十日，關於截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息，本公司根據以股代息計劃按發行價每股港幣51.99元發行及配發19,795,415股股份。所發行之19,795,415股股份在各方面與當時已發行股份享有同等權利。

於二零一一年十月二十日，關於截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息，本公司根據以股代息計劃按發行價每股港幣41.80元發行及配發249,670股股份。所發行之249,670股股份在各方面與當時已發行股份享有同等權利。

據此，於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司之股本及股份溢價分別合共增加約港幣40,000,000元 (二零一零年：港幣58,000,000元) 及港幣1,000,000,000元 (二零一零年：港幣1,340,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅三 資本及儲備 (續)

(b) 股本 (續)

(iii) 發行及行使認股權證

於二零一零年三月三十日，董事局公佈建議本公司按於二零一零年四月二十三日每持有五股股份可獲發一單位之認股權證之基準，向股東發行紅利認股權證（「認股權證」）。於二零一零年六月一日舉行之本公司股東特別大會上，認股權證之發行已獲股東批准。於二零一零年六月二日，429,348,478個單位之認股權證已獲發行。

每一單位之認股權證賦予其持有人以初步認購價港幣58元（可予調整）認購一股股份，行使期為一年並可於二零一零年六月二日至二零一一年六月一日（包括首尾兩天）止期間內隨時行使。

於二零一一年一月一日至二零一一年六月一日止期間內，172,870,014個單位之認股權證（於二零一零年六月二日至二零一零年十二月三十一日止期間：91,947個單位之認股權證）持有人已行使認股權證，這包括恒基兆業有限公司（本公司之母公司及最終控股公司）所持有合共172,414,000份認股權證，已於二零一一年四月十二日以每股認購價港幣58元獲行使。

據此，於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司發行及配發172,870,014股股份（二零一零年：91,947股股份）及本集團獲得現金收益約港幣10,026,000,000元（扣除開支後）（二零一零年：港幣5,000,000元（扣除開支後））。本公司之股本及股份溢價分別合共增加約港幣346,000,000元（二零一零年：港幣183,894元）及港幣9,680,000,000元（二零一零年：港幣5,000,000元）。餘下尚未行使之認股權證之認購權已於二零一一年六月一日之營業時間結束後失效。

(c) 儲備之性質及用途

(i) 股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價及資本贖回儲備之應用是分別受香港《公司條例》第48B及第49H條所管轄。

(ii) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該其他土地及樓宇公允價值之累計增加於重新分類日計入物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥至保留盈利。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有由兌換境外業務的業績所產生的外匯兌換差額。此儲備乃按照會計政策附註二(y)所載處理。

(iv) 公允價值儲備

公允價值儲備包括於結算日所持有可供出售權益證券之累計公允價值之變動淨額及按照會計政策附註二(g)所載處理。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅三 資本及儲備 (續)

(c) 儲備之性質及用途 (續)

(v) 對沖儲備

對沖儲備包括用於現金流量對沖之對沖工具公允價值累計變動淨額的有效部份，待按照現金流量對沖會計政策附註二(i)所載對已對沖現金流量之其後確認作出處理。

(vi) 其他儲備

其他儲備包括就成立於中國內地之公司的法定儲備。根據中華人民共和國(「中國」)之有關外資全資擁有公司的條例及守則，外資全資擁有公司需要最少轉撥按中國會計守則計算除稅後盈利的10%至儲備基金，直至此儲備基金的結存達至該公司註冊資本的50%。

(d) 可分派之儲備

於二零一一年十二月三十一日，本公司可分派予本公司股東之儲備為港幣68,561,000,000元(二零一零年：港幣68,333,000,000元)。於結算日後，本集團董事擬派發末期股息每股港幣7角(二零一零年：每股港幣7角)，總額為港幣1,658,000,000元(二零一零年：港幣1,644,000,000元)(見附註十三)，此末期股息並未於結算日確認為負債。

(e) 資本管理

本集團進行資本管理的主要目標是確保本集團有持續經營的能力，從而能夠持續為股東帶來財務上回報及以合理成本籌措財務資源。

本集團以審慎的財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩當的資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況的顯著改變對資本架構作出調整。

本集團是以經營物業發展及物業投資業務公司其中最常採用的量度資本管理標準，即借貸比率為基礎，監管其資本架構。借貸比率是根據本集團於結算日的債務淨額(為本集團之銀行及其他借款及同母系附屬公司借款合計(「債務總額」)減現金及現金等價物)及股東權益計算所得。

於本年度內，本集團的財務策略是以合理的借貸成本取得長期融資，藉以支持本集團於香港及中國內地之來年土地儲備發展。於本年度內，本集團持續維持低借貸比率水平，有助於儘量減低任何因本地及／或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來的影響。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅三 資本及儲備 (續)

(e) 資本管理 (續)

本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之借貸比率如下：

	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：現金及現金等價物	18,850	9,797
債務淨額	36,890	44,818
股東權益	185,336	159,038
借貸比率(%)	19.9%	28.2%

於本年度內及於二零一一年十二月三十一日，除一間從事於財務借貸業務之全資附屬公司外，本公司或任何一間附屬公司均不受制於外部施加之資本規定。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅四 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

於二零一一年九月十五日，本集團以現金代價港幣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（本集團之母公司及最終控股公司）；(ii) Jetwin International Limited及兆基財經企業有限公司（同為本公司董事局主席李兆基博士（「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。

收購資產之公允價值及所承擔之負債如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
固定資產	164	757
存貨	469	988
購買物業訂金	–	19
應收同母系附屬公司款	–	51
應付同母系附屬公司款	39	–
應收賬款、預付費用及按金	3	39
應收分期款	2	–
現金及現金等價物	6	14
應付賬款及應付費用	(3)	(11)
租約及其他按金	(2)	–
應付股東款	–	(713)
本期稅項	(4)	–
遞延稅項負債	(58)	(127)
非控股權益	179	–
資產淨值	795	1,017
緊接於收購前之應佔資產淨值	–	(140)
出售聯營公司收益（附註七）	–	(37)
於被收購方之可識別資產之公允價值中所佔權益超過業務合併之成本（附註七）	–	(22)
總代價	795	818

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅四 收購及出售附屬公司 (續)

(a) 收購附屬公司 (續)

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
代表：		
已付現金代價	796	758
應付同母系附屬公司款	(1)	–
應收賬款、預付費用及按金	–	60
	795	818
收購所產生之現金流出淨額：		
已付現金代價	(796)	(758)
所收購之現金及現金等價物	6	14
	(790)	(744)

(b) 出售附屬公司

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度出售若干附屬公司。出售對本集團之資產及負債有以下影響：

	本集團 二零一零年 港幣百萬元
固定資產	6
收費高速公路經營權	177
共同控制公司權益	309
應收賬款、預付費用及按金	129
現金及現金等價物	13
銀行借款	(22)
應付賬款及其他應付款	(27)
遞延稅項負債	(36)
資產淨值	549
非控股權益	(54)
本集團應佔出售之資產淨值	495
還返匯兌儲備	(21)
專業費用	1
出售收益淨額 (附註七(i))	1,203
總代價	1,678

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅四 收購及出售附屬公司 (續)

(b) 出售附屬公司 (續)

	本集團 二零一零年 港幣百萬元
代表：	
已收現金代價	139
包括於應收賬款、預付費用及按金之應收現金代價	3
可供出售權益證券	1,536
	1,678
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	139
出售之現金及現金等價物	(13)
專業費用支出	(1)
	125

卅五 資本承擔項目

於二零一一年十二月三十一日，本集團未於本財務報表內計提之資本承擔項目如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
(a) 就物業收購，未來發展及有關內部裝置費用並已簽約之承擔 已由董事批准但尚未簽約之未來發展及有關內部裝置費用	9,472 27,929	8,847 27,185
	37,401	36,032
(b) 本集團應佔共同控制公司之就物業收購，未來發展及 有關內部裝置費用並已簽約之承擔	832	278

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅六 重要租賃安排

於二零一一年十二月三十一日，本集團為經營租賃之出租人及承租人。本集團之不可解除的經營租賃承擔如下：

(a) 出租人

本集團以經營租賃租出若干土地／物業。這些租賃一般初步為期一至六年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商議。有關出租物業之賬面值已載列於附註十七。

本集團根據不可解除的經營租賃在日後應收的最低租賃付款額總額如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
一年內	3,207	2,632
一年後但五年內	3,358	3,113
五年後	617	612
	7,182	6,357

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商議。

於本年度確認為經營租賃物業費用之港幣143,000,000元（二零一零年：港幣85,000,000元）已包括在綜合損益表中。

本集團根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款額總額如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
一年內	143	53
一年後但五年內	103	42
	246	95

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅七 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	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
(a) 本公司為授予附屬公司之銀行信貸向銀行發出之擔保	—	—	35,508	32,852
(b) 本公司為附屬公司發行之擔保票據向持有人發出之擔保	—	—	10,877	6,991
	—	—	46,385	39,843

- (c) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）事項（「出售」），本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時（「完成」）或之前所發生之任何稅務債項、回補直至完成時所授商業樓宇免稅額及資本性免稅額、及於完成前物業重新分類所產生之稅務債項。於二零一一年十二月三十一日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣8,000,000元（二零一零年：港幣8,000,000元）。
- (d) 於二零一一年十二月三十一日，本集團就有關擔保附屬公司就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書之或然負債為港幣37,000,000元（二零一零年：港幣22,000,000元）。
- (e) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司在中國內地的一間附屬公司被稅務機關就其截至二零零八年十二月三十一日止年度之評稅接受審查。此審查乃有關若干費用可作扣稅用途的問題，及倘若該等費用不能扣稅，則本集團將受到額外的稅務負擔金額約港幣35,000,000元。

於二零一二年三月八日，本集團收到上述稅務機關發出之稅務處理決定書。由於最終稅務負擔之金額已充份計提於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內，於二零一一年十二月三十一日本集團就此並沒有任何或然負債。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易

(a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
銷售佣金收入 (註(iii))	13	4
行政費用收入 (註(ii))	6	–
其他利息支出 (註(i))	87	21

(b) 與聯營公司及共同控制公司之交易

本集團與聯營公司及共同控制公司於本年度之重大關連人士交易如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
場地費用收入 (註(ii))	1	3
其他利息收入 (註(i))	4	6
建築工程收入 (註(ii))	2	11
保安服務費收入 (註(iii))	14	14
管理費收入 (註(iii))	9	8
專業費用收入 (註(iii))	–	2
銷售佣金收入 (註(iii))	1	5
租金支出 (註(iii))	122	71

(c) 與關連公司之交易

本集團與關連公司 (由本集團一名董事之家族信託基金控制) 於本年度之重大關連人士交易如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
場地相關收入 (註(ii))	11	3
租金收入 (註(iii))	6	–
行政費用收入 (註(ii))	–	6

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易 (續)

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額參考香港銀行同業拆息或優惠利率計算。
- (ii) 此等交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之同母系附屬公司借款可參考本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之綜合資產負債表，其中附註卅二已載列其條款。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之應收／應付聯營公司及共同控制公司款項已載列於附註二十、廿一、廿六及廿九。

(d) 與陽光房地產基金之交易

本集團與陽光房地產基金（按照上市規則其自二零零九年四月三十日被視為本公司之關聯人士）於本年度內之重大關連人士交易如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
租金支出	8	7
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	37	35
資產管理服務費收入	65	57
保安服務費收入	3	4

以上之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議／契約之條款進行。於二零一一年十二月三十一日應收陽光房地產基金之款項為港幣24,000,000元（二零一零年：港幣24,000,000元）。此款項為無抵押、免息及無固定還款期，並已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內（參閱附註廿六）。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易 (續)

(e) 與本公司一名董事所擁有之一間公司之交易

本公司董事李家傑先生透過其擁有一間公司（「實體」）於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有於中國內地發展項目之權益。實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。

於二零一一年十二月三十一日該實體向上述聯營公司墊支之款項總額為港幣102,000,000元（二零一零年：港幣80,000,000元）。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 與本集團之最終控股公司、若干關連公司及一位關連人士之交易

有關本集團與(i)本集團之最終控股公司；(ii)李博士家族私人信託控制之若干關連公司；及(iii)一位關連人士之重大關連人士交易，詳情載列於附註卅四(a)。

(g) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註九。

卅九 非調整之結算日後事項

董事於結算日後擬派發末期股息。有關詳情披露於附註十三。

四十 母公司及最終控股公司

董事認為於二零一一年十二月三十一日之母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。

主要附屬公司

於二零一一年十二月三十一日

主要附屬公司之詳情如下：

	註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(a) 物業發展					
(i) 香港註冊及經營業務					
宇金有限公司					
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		2	1	—	100
金醇發展有限公司	I	2	1	—	100
佳偉發展有限公司	I	10,000	1	—	100
明保有限公司	I	2	1	—	100
雋偉有限公司	I	1	1	—	100
豐收發展有限公司		840	1	—	82.86
聰明居有限公司	I	2	1	—	100
立萬發展有限公司		2	1	—	100
朗富發展有限公司	I	1,000	1	—	100
旺勝有限公司	I	2	1	—	100
新置發展有限公司	I	1,000	1	—	100
安豐發展有限公司	I	2	1	—	100
裕銀發展有限公司		2	1	—	100
Rightlane Investment Limited		2	1	100	—
Saxophon Limited	I				
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		3,000,000	1	—	100
Toplus Investment Limited	I	1,000	1	100	—
凱譽投資有限公司		4	1	—	100
達添發展有限公司	I	1,000	1	—	90.10
東鵬發展有限公司		10,000	1	100	—

	已發行／實繳 註冊股本	權益擁有之百分比		應佔附屬公司 盈利之百分比
		本公司	附屬公司	
(ii) 中國內地成立及經營業務				
中外合作經營企業				
北京高億房地產開發有限公司	81,000,000美元	—	100	100
北京恒兆置業有限公司	人民幣655,000,000元	—	100	100

主要附屬公司

於二零一一年十二月三十一日

	註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(b) 物業投資					
香港註冊及經營業務					
實冠置業有限公司	I	2	1	–	100
Carry Express Investment Limited	I	10,000	10	–	100
地隆置業有限公司	I	2	100	100	–
怡穎發展有限公司		2	1	–	100
凱峯企業有限公司	I				
– A股		500	100	100	–
– B股		2	100	–	–
康翠發展有限公司	I				
– A股		100	1	100	–
– B股		2	1	–	–
敬新有限公司	I	2	1	100	–
崇景建業有限公司	I				
– 普通股A股		2	1	100	–
– B股		2	1	–	–
– 無投票權遞延股份A股		20,000	100	100	–
希祿發展有限公司	I	10,000	1	–	100

	註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(c) 財務					
(i) 香港註冊及經營業務					
恒基(中國)財務有限公司	I	10,000	1	–	100
恒基國際財務有限公司		250,000	100	100	–
Henderson Land Credit (2009) Limited	I	1	1	100	–
Henderson Land Credit (2010) Limited	I	1	1	–	100
地財有限公司	I	1,000,000	1	–	100
寶遠財務有限公司		2	1	–	100
裕時發展有限公司	I	2	1	–	100
成冠發展有限公司		2	1	–	100
(ii) 英屬處女群島註冊及經營業務					
Henderson Land MTN Limited	I	1	–	–	100
Henson Finance Limited	I	1	1美元	–	100
St. Helena Holdings Co. Limited		3	1美元	–	100
(iii) 新加坡註冊，在香港經營業務					
Henderson Land MTN (S) Pte. Limited	I	1	–	–	100

主要附屬公司

於二零一一年十二月三十一日

註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
	普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(d) 建築				
香港註冊及經營業務				
	裕民建築有限公司	350,000	100	–
	置嘉建築機械有限公司	1	–	100
	恒麗建築有限公司	2	–	100
	恒順建築有限公司	2	–	100
	恒達建築有限公司	2	–	100

註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
	普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(e) 物業管理				
香港註冊及經營業務				
	比華利山(物業管理)有限公司	2	–	100
	花都廣場管理有限公司	10	–	60
	冠威管理有限公司	2	–	100
	恒鞍物業管理有限公司	2	–	100
	恒益物業管理有限公司	100,000	100	–
I	恒基陽光資產管理有限公司	38,800,000	–	100
I	恒基陽光物業管理有限公司	1	–	100
	新都城管理有限公司	2	–	100
	港灣豪庭管理有限公司	2	–	100
	天盛管理有限公司	2	–	100
	新港城物業管理有限公司	2	–	100
	偉邦物業管理有限公司	2	100	–

主要附屬公司

於二零一一年十二月三十一日

	註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(f) 投資控股					
(i) 香港註冊及經營業務					
賓勝置業有限公司		2	1	–	100
中國投資集團有限公司		300,000	1,000	–	100
兆權發展有限公司		2	1	100	–
踞威置業有限公司		2	1	–	100
登銘置業有限公司		2	1	–	100
迪斯利置業有限公司					
– 普通股		2	1	–	100
– 無投票權遞延股份		1,000	1	–	100
豐道置業有限公司		2	100	100	–
Gainwise Investment Limited		2	1	–	100
Graf Investment Limited	I				
– 普通股		2	1	–	100
– 無投票權遞延股份		2	100	–	100
恒基兆業發展有限公司		3,047,327,395	0.20	–	67.94
Macrostar Investment Limited					
– 普通股		2	1	–	100
– 無投票權遞延股份		2	1	–	100
敏昌發展有限公司	I	2	1	100	–
敏勝置業有限公司		2	1	–	100
Medley Investment Limited					
– 普通股		2	1	–	100
– 無投票權遞延股份		2	100	–	100
謙耀置業有限公司		2	1	100	–
Mount Sherpa Limited	I				
– 普通股		2	1	–	100
– 無投票權遞延股份		2	10	–	100
Paillard Investment Limited	I				
– 普通股		2	1	–	100
– 無投票權遞延股份		2	100	–	100
達榮發展有限公司	I	1,000	1	100	–
偉輝發展有限公司		55	1	100	–
Wiselin Investment Limited	I	2	1	–	100

主要附屬公司

於二零一一年十二月三十一日

	註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(f) 投資控股 (續)					
(ii) 香港註冊，在中國內地經營業務					
恒新石業有限公司	I	10,000	1	64	-
(iii) 英屬處女群島註冊及經營業務					
Cobase Limited	I	1	-	-	100
Comax Investment Limited		1	-	-	100
Multiglade Holdings Limited	I	1	1美元	-	100
Richful Resources Limited	I	1	-	-	100
Starland International Limited	I	1	1美元	100	-
新麗投資有限公司		1	-	-	100
Threadwell Limited	I	1	1美元	-	100
(iv) 英屬處女群島註冊，在香港經營業務					
Higgins Holdings Limited	I	1	1美元	-	100
Hinlon Limited		1	1美元	-	100

	註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(g) 百貨公司經營					
香港註冊及經營業務					
Citistore (Hong Kong) Limited	I	1	1	-	100

	註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(h) 酒店及服務式住宅管理及經營					
香港註冊及經營業務					
恒基兆業發展酒店管理有限公司	I				
- 普通股		2	1	-	100
- 無投票權遞延股份		2	1	-	100
香港麗東酒店有限公司	I				
- 普通股		2	1	-	100
- 無投票權遞延股份		2	1	-	100
麗東軒(北角)有限公司	I	2	1	100	-
麗東酒店(觀塘)有限公司	I	1	1	-	100

主要附屬公司

於二零一一年十二月三十一日

	註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(i) 管理及代理服務					
香港註冊及經營業務					
恒基物業代理有限公司		200,000	1	–	100
恒基兆業地產代理有限公司	I	2	100	100	–

	註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(j) 專業服務及其他					
香港註冊及經營業務					
宏力保安服務有限公司	I				
– 普通股		10,000	1	–	100
– 非累積優先股		400	1	–	100
成威有限公司	I	1	1	–	100

	註	已發行／實繳 註冊股本	權益擁有之百分比		應佔附屬公司 盈利之百分比
			本公司	附屬公司	
(k) 基建					
中國內地成立及經營業務					
中外合資經營企業					
杭州恒基錢江三橋有限公司		人民幣200,000,000元	–	60	60
中外合作經營企業					
天津津寧路橋建設發展有限公司	II	人民幣23,680,000元	–	70	70

註：

I 由畢馬威會計師事務所審核之公司。

II 本集團可對該附屬公司行使控制權。

上表載列董事認為對本集團盈利或資產有重要影響之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零一一年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要聯營公司均在香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
上市公司			
香港中華煤氣有限公司	—	39.88	生產、輸送及銷售燃氣、 經營水務及與能源有關業務
香港小輪（集團）有限公司	—	31.36	物業發展及投資
美麗華酒店企業有限公司	—	44.21	酒店經營
非上市公司			
星際發展有限公司	—	33.33	物業投資

上表載列董事認為對本集團盈利或資產有重要影響之主要聯營公司。

主要共同控制公司

於二零一一年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要共同控制公司均在香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
Billion Ventures Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	—	50	投資控股
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	—	34.21	投資控股
Newfoundworld Holdings Limited	—	20	物業投資及酒店經營
盛意發展有限公司	—	25	物業發展
添富利物業有限公司	—	49.18	物業發展

上表載列董事認為對本集團盈利或資產有重要影響之主要共同控制公司。

公司資料

董事局

執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢

(主席兼總經理)

李家傑 (副主席)

林高演 (副主席)

李家誠 (副主席)

葉盈枝

孫國林

李鏡禹

馮李煥瑋

劉壬泉

李寧

郭炳濠

黃浩明

非執行董事

歐肇基

梁希文

李王佩玲

李達民

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

胡家驃

審核委員會

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

梁希文

薪酬委員會

胡經昌

李兆基博士，大紫荊勳賢

林高演

鄺志強

高秉強教授

提名委員會

李兆基博士，大紫荊勳賢

林高演

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

公司秘書

廖祥源

註冊辦事處

香港中環金融街八號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : <http://www.hld.com>

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一八三號

合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號 : 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式
在美國買賣

(票據代號 : HLDCY)

證券識別統一號碼 : 425166303)

授權代表

林高演

廖祥源

核數師

畢馬威會計師事務所

律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

渣打銀行

公司資料

集團行政人員

李兆基

GBM, DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon)

總經理

李家傑

JP

副總經理

林高演

FCILT, FHKIoD

副總經理

李家誠

副總經理

葉盈枝

LLB, FCIS

助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝

LLB, FCIS

執行董事

地產策劃（一）部

鄧明庚

BSc, C Eng, FICE, FHKIE, RPE

總經理

地產策劃（二）部

郭文祥

BA (AS), B Arch (Dist), MSc (Con P Mgt),

EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA,

Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK)

PRC Class 1 Registered Architect Qualification

總經理

蕭陞揚

B. Arch (Hons), HKIA,

Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),

PRC Class 1 Registered Architect Qualification

高級副總經理

地產發展部

黃浩明

JP, MSc, MEcon, FHKIS, MRICS, MCI Arb, RPS (GP)

執行董事

梁樹基

BA (Hons), MHKIP, MRTPI,

MCIP, RPP (HK), MCILT, MCI Arb, AHKI Arb

副總經理

地產計劃部

梁錦亮

MSc, PGDMS, FHKIS, FRICS, RPS (GP)

總經理

建築部

黃永灝

JP, BSc, FICE, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE

總經理

工程部

鄭育麟

BSc (Eng), C Eng, MICE, MIStructE, MHKIE,

RPE, AP, RSE, RGE, 1RSE-PRC

總經理

樓宇品質規劃部

林錫江

總經理

營業部

林達民

MEM(UTS), DMS, EHKIM, MHIREA,

CHINA GBL MANAGER

總經理

集團租務部

李佩雯

BHum (Hons)

高級總經理

薛伯榮

ACIS, FHIREA

總經理

公司資料

物業管理部

孫國林

JP, MH, FHIREA

執行董事

零售及酒店管理部

李寧

BSc, MBA

執行董事

工商物業部

吳岳均

總經理

總經理部

黃劍榮

BA(AS), B. Arch, PhD (Finance), FHKIA

Registered Architect (HK), Authorized Person (List 1, HK)

集團顧問

倪同喜

FRICS, MHKIS, AACI

經理

財務部

劉壬泉

執行董事

李鏡禹

執行董事

郭炳濠

BSc, MSc, Post-Graduate Diploma in Surveying, ACIB

執行董事

出納部

馮李煥琮

總司庫

人力資源部

林高演

FCILT, FHKIoD

執行董事

黃應健

MSc, MBA, BBA, DMS, MIHRM

總經理

公司秘書部

廖祥源

BEC, FCPA, CA (Aust), FCS, FCIS

總經理

會計部

黃永基

BSc (Econ), ACA

總經理

稽核部

蔡錦輝

B Comm, CMA

總經理

資訊科技部

歐鐵英

BSc, Grad Dip Com (IS)

總經理

企業傳訊部

顏雪芳

BBA

總經理

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一二年六月十一日（星期一）上午十一時三十分，假座香港中環金融街八號四季酒店四季大禮堂舉行股東週年大會，商議下列事項：

- 一 省覽本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之已審核財務報表、董事局及核數師報告。
- 二 通過派發末期股息。
- 三 (a)重選退任董事及(b)通過釐定自二零一二年七月一日起之修訂董事袍金為每位執行董事／非執行董事每年港幣十萬元、每位獨立非執行董事為每年港幣二十萬元及每名獨立非執行董事作為(i)提名委員會之成員每年額外酬金港幣五萬元及(ii)企業管治委員會（如有）之成員每年額外酬金港幣十萬元（或按照董事於有關期間內任職時間比例計算之數目），直至本公司於股東大會上另行決定為止。
- 四 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間（定義見本決議案(c)段）內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以購回本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股本中每股面值港幣2.00元之普通股；
- (b) 依據上文(a)段之批准而購回本公司股份之面值總額不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之十，而上述批准亦須受此限制；及

股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案通過之日至下列任何一項最早發生之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 依據本公司組織章程細則或香港法例第三十二章公司條例本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

(iii) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。」

(B) 「動議：

(a) 無條件授予董事局一般性權力，於有關期間（如下文所釋）內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立及授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權（包括但不限於供股（如下文所釋）、可轉換本公司股份之認股權證、紅利認股權證、債券、債權證、票據及其他證券）；惟所涉及之股份（惟因根據(i)供股權的配發（如下文所釋）；或(ii)行使授予本公司及／或本公司之附屬公司僱員之任何認購股份期權計劃或類似安排之股份期權；或(iii)行使本公司或本公司之任何附屬公司可能發行之任何認股權證或可換股票據之認購權或轉換權；或(iv)根據本公司之公司組織章程細則以股代息而增發之股份則除外）不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之二十，並且上述批准須受有關限制；及

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」一詞與召開本大會之通告內第五項之(A)項普通決議案所賦予之涵義相同；及

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人（及有權參與該建議之本公司其他證券持有人（如適用））按彼等當時持有該等股份（或該等其他證券（如適用））之比例提呈配售本公司股本中之股份或發行期權、認股權證或任何賦予認購本公司股份權利之其他證券之建議（惟本公司董事局認為必須或適宜時，可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法例之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排）。」

股東週年大會通告

(C) 「動議」：

將相當於本公司自授予董事局一般性權力之日起依據召開本大會之通告內第五項之(A)項普通決議案授予董事局行使本公司權力購回本公司股本中之股份面值總額之數額，加入董事局根據召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之股本之面值總額內，藉以擴大授予董事局當時已生效之一般性權力（根據該項授權，董事局可行使本公司之權力配發股份），惟加入一般授權內之購回股份之面值總額，不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之十。」

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一二年四月二十日

註冊辦事處：
香港中環金融街八號
國際金融中心二期
72-76樓

註：

- (一) 於上述會議，主席將會根據組織章程細則第80條，運用其權力安排各項決議案以點票方式進行表決。
- (二) 凡有權出席上述會議及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及投票，代表人不必為本公司之股東。代表委任書連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）（或該授權文件之經公證核證副本）必須於開會前至少四十八小時送達香港中環金融街八號國際金融中心二期72-76樓本公司註冊辦事處。
- (三) 為決定合資格出席上述會議之股東身份，本公司由二零一二年六月七日（星期四）起至二零一二年六月十一日（星期一）止，首尾兩天包括在內，暫停接受辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述會議，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。
- (四) 為決定合資格享有建議派發之末期股息之股東身份，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。建議之末期股息會派發予於二零一二年六月十八日（星期一）名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 載於上述第三項之(b)項普通決議案所列之建議增加董事袍金已獲薪酬委員會及董事局推薦。除建議中之變更外，所有現有就獨立非執行董事／非執行董事作為相關委員會成員而向彼等支付之酬金維持不變。
- (六) 一份載有關於上述第五項之(A)項普通決議案詳情之說明函件之通函及以股代息建議計劃之通函將寄予股東以供參閱。
- (七) 關於上述第五項之(B)及(C)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照公司法例第五十七B條及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則而提出，藉以確保董事局在公司擬配發及發行不超過本公司已發行股本百分之二十之新股及依據上述第五項之(A)項普通決議案之一般授權而購回之股份時，獲得靈活及絕對之處理權。然而，除已披露者外（如有），董事局茲聲明本公司現並無任何根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。

財務日程表

中期業績	已於二零一一年八月二十五日（星期四）公佈
全期業績	已於二零一二年三月二十一日（星期三）公佈
年報	已於二零一二年四月二十日（星期五）向股東寄送
暫停辦理過戶登記手續	(1) 股份過戶登記 為決定合資格出席股東週年大會及於會上投票之股東身份，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）暫停辦理 (2) 股份過戶登記 為決定合資格享有建議派發之末期股息（可選擇以股代息）之股東身份，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）暫停辦理
股東週年大會	將於二零一二年六月十一日（星期一）舉行
股息－中期	已於二零一一年十月二十日（星期四）派發每股港幣三角
－末期（建議）	將於二零一二年七月十九日（星期四）派發每股港幣七角（可選擇以股代息）



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED