

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

截至二零一二年六月三十日止年度之全年業績

財務概要

(除另有說明外，以百萬港幣表示)

截至六月三十日止年度	二零一一年	二零一二年	變動%
收入 [#]	6,973	6,560	-6%
除利息及稅項前溢利	1,855	2,136	+15%
本公司股東應佔核心溢利*	1,214	1,347	+11%
本公司擁有人應佔溢利	5,576	3,631	-35%
每股溢利 (基本) (港仙)	636	415	-35%
每股中期股息 (港仙)	45	45	-
每股末期股息 (港仙)	58	54	-7%
每股特別末期股息 (港仙)	45	40	-11%
每股全年現金股息 (港仙)	148	139	-6%
每股資產淨值 (港幣) (於六月三十日)	33.5	36.5	+9%

收入包括持作出售之投資物業(即樂天峯)之銷售收益、本集團成員公司之庫務收入及本集團應佔共同控制個體之收入

* 不包括公平值收益及特殊項目

主席報告書

本人欣然向股東宣佈，本集團於截至二零一二年六月三十日止財政年度錄得本公司擁有人應佔溢利港幣 36.31 億元。本集團之除利息及稅項前溢利高於去年，表現令人滿意。重點收益業務之收入及除利息及稅項前溢利均大幅增長。然而，銷售樂天峯住宅單位之收入減少，抵銷部份除利息及稅項前溢利之增幅。本集團本年度之收入（包括持作出售之投資物業（即樂天峯）之銷售收益、庫務收入及應佔經營收費公路及發電廠之共同控制個體收入）為港幣 65.60 億元，較去年減少 6%。同時，本集團之除利息及稅項前溢利（未計及投資物業之公平值收益）按年計增長 15% 至港幣 21.36 億元。本年度重估投資物業公平值收益為港幣 22.64 億元，去年則為港幣 43.95 億元。因此，本集團之每股基本溢利為港幣 4.15 元，較去年每股港幣 6.36 元下降 35%。

末期股息及特別末期股息

董事會建議就截至二零一二年六月三十日止年度派發末期股息每股港幣 54 仙及特別末期股息每股港幣 40 仙。連同已派發之中期股息每股港幣 45 仙，本年度股息總額為每股港幣 139 仙，較上個財政年度之股息總額每股港幣 148 仙減少 6%，去年股息亦包括特別末期股息每股港幣 45 仙，派息率相當於本公司擁有人應佔本公司未計已落成投資物業重估收益前溢利之 89%；若另計及於本年度出售之樂天峯住宅單位，其於二零一零財年入賬的已變現純利約港幣 5 億元，則派息率相當於 64%。然而，若不計算兩個財政年度之特別末期股息在內，則本公司於回顧年度之股息總額比上個財政年度將減少 4%。

待股東於二零一二年十月十八日（星期四）舉行之二零一二年股東週年大會批准後，建議之末期股息及特別末期股息將於二零一二年十月三十一日（星期三）派發予於二零一二年十月二十五日（星期四）營業時間結束時已登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權享有建議之末期股息及特別末期股息，本公司將於二零一二年十月二十五日（星期四）暫停辦理本公司股份過戶登記手續一天，惟建議之末期股息及特別末期股息須獲股東於二零一二年股東週年大會批准。於上述暫停股份過戶登記之日，不能轉讓本公司之股份。為符合資格享有建議之末期股息及特別末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一二年十月二十四日（星期三）下午四時三十分前送達本公司之股份登記處 — 香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

為確定股東有權出席將於二零一二年十月十八日（星期四）舉行之二零一二年股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零一二年十月十一日（星期四）至二零一二年十月十八日（星期四），包括首尾兩天在內，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席二零一二年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一二年十月十日（星期三）下午四時三十分前送達本公司之股份登記處 — 香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

業務回顧

年內，全球經濟環境仍波動不穩，充滿挑戰。儘管歐洲中央銀行向歐元區銀行提供大量低息貸款，但主權債務危機繼續在歐盟成員國擴散。美國經濟復甦步伐則較預期慢，且並無推出新的量化寬鬆措施。

儘管全球經濟不明朗，但中國經濟持續穩步增長。中國國內生產總值於截至二零一二年第二季止十二個月期間實質增長 7.6%。按季計算，第二季實質國內生產總值增長 1.8%，而第一季的數據由 1.8% 向下修訂為 1.6%。中央政府推行多項政策以收緊市場的資金流及緩和通脹，並對部份城市物業市場實施緊縮措施，有效遏制通脹，刺激國內消費及控制樓價。全國汽車銷售仍然強勁，由此帶來更大的地域流動性，因而刺激珠三角地區的交通行業蓬勃發展。

另一方面，由於歐洲的國內需求及投資增長持續減少，加上經濟不景氣，導致中國的進出口貿易增長放緩。

香港經濟受惠於與中國內地經濟及交通網絡的融合，本地生產總值持續增長。此等趨勢乃受惠於強勁的本地零售消費及攀升的訪港旅客人數，從低失業率及上升中的工資亦可見一斑。然而，由於已發展的經濟體實施財政緊縮措施，香港出口量有所下降。物業市場一定程度受外來經濟環境的不明朗因素影響。儘管如此，由於利率低且投資者及最終用戶需求強勁，有助支持本地住宅市場。

物業 — 出租

本集團投資物業之表現持續強勁，總租金收入按年計增長 9%。於本財政年度，物業租賃、代理及管理業務之除利息及稅項前溢利為港幣 4.45 億元。於二零零八財年至二零一二財年期間，本集團投資物業之收入及除利息及稅項前溢利之五年複合年均增長率分別為 10% 及 15%。

年內，合和中心之平均出租率為 94%，並於二零一二年六月三十日進一步上升至 97%。合和中心與胡忠大廈的零售商舖均已全部租出。QRE Plaza 則已租出 88% 的總樓面面積，而 GardenEast 的平均出租率維持在 93% 的高水平。同樣，九展中心 E-Max 及寫字樓部份之平均出租率皆上升至 94%。

除出租率維持在較高水平外，本集團旗艦物業之寫字樓市值租金及平均現行租金（即現有已簽訂租約的平均租金）均大幅上升。於回顧年度，合和中心寫字樓之平均市值租金由每平方呎港幣 31.0 元上升 19% 至每平方呎港幣 37.0 元，而九展中心之平均市值租金則由每平方呎港幣 9.8 元上升 22% 至每平方呎港幣 12.0 元。合和中心及九展中心寫字樓之平均現行租金亦持續上升。年內，合和中心之平均現行租金由每平方呎港幣 26.1 元上升至每平方呎港幣 27.9 元，而九展中心則由每平方呎港幣 9.2 元上升至每平方呎港幣 9.5 元。

物業 — 銷售

樂天峯共提供 76 個單位，截至二零一二年六月三十日，本集團已售出其中 52 個單位（或 68%）。按售樓說明書所披露之建築面積計算，平均售價約為每平方呎港幣 25,400 元，帶來總銷售收益約港幣 22.41 億元（包括來自出售車位之收益）。在已出售之 52 個單位中，其中 15 個單位已於年內入賬。截至二零一二年六月三十日，從已出售及入賬之住宅單位及車位所得之已變現純利（包括已於二零一零財年、二零一一財年及本回顧年度入賬之公平值收益）約為港幣 16 億元。

截至二零一二年六月三十日，花都區合和新城已合共售出 152 座聯排別墅及 1,666 個高層洋房單位並已入賬。該等單位之地積比率總樓面面積約為 248,800 平方米；當中 38,300 平方米於本年度入賬。按最新銷售，聯排別墅之平均售價約為每平方米人民幣 20,700 元，而高層洋房單位之平均售價則約為每平方米人民幣 7,800 元。於二零一二財年落成之單位已在二零一二財年上半年開始發售，市場反應令人鼓舞。截至二零一二年六月三十日，僅餘少量已落成住宅單位尚未售出。

合和中心二期

本集團於二零一二年六月二十六日收到地政總署就有關合和中心二期的土地交換（「土地交換」）發出之要約函件，並已於二零一二年七月二十五日接納該要約。發展此項目之總投資額（包括補地價）約為港幣 90 億元。完成土地交換後，合和中心二期地皮之市場估算價值約為港幣 78 億元。減去約港幣 37 億元的補地價金額，本集團已擁有之土地部份之市場估算價值達港幣 41 億元，而於二零一二年六月三十日其賬面值（按歷史成本入賬）則約為港幣 5 億元。就此而論，完成土地交換後，揭示了該等土地已升值港幣 36 億元，而當中投資物業部份的公平值收益將會於本集團未來的財務報告表中反映。

待本集團於二零一二年十月取得所有土地後，將於二零一二年年底展開項目工程，而項目的發展將於二零一八年前後完成。鑑於本集團在建築及工程管理方面擁有豐富經驗，本集團有信心能夠有效地管理項目發展的進度。

基建業務

儘管國內汽車銷售增長有所減緩，但廣東省的汽車擁有量持續增長。使用本集團於珠江三角洲內的高速公路的一類小車及其路費收入亦不斷攀升。

本集團按比例應佔高速公路項目路費收入總淨額按年計增長 5% 至港幣 23.86 億元。該增長主要由於西綫 II 期車流量上升及人民幣升值所致。自西綫 II 期於二零一零年六月通車以來，本集團之路費收入基礎持續擴大。本集團所佔來自廣深高速公路、西綫 I 期及西綫 II 期之路費收入淨額分別佔本集團之路費收入總淨額的 87%、4% 及 9%。

儘管廣深合營企業及西綫合營企業之折舊費用隨車流量上升而有所增加，加上員工成本亦有所上升，但合和公路基建集團之除利息及稅項前溢利總額（不包括匯兌收益及相關所得稅支出）由港幣 15.47 億元按年計增長 5% 至港幣 16.32 億元。

誠如本公司上一份中期報告所述，本集團於二零一二年二月從合營企業之中方夥伴廣東省公路建設有限公司收到有關《廣東省收費公路專項清理工作實施方案》（「新收費方案」）的通知。根據新收費方案的規定，廣深高速公路的路費已作出調整，自二零一二年六月一日起生效。廣深高速公路於二零一二年六月及二零一二年七月各自月份的日均路費收入較去年相同月份分別減少 16.7% 及 15.3%，而日均車流量則分別增長 6% 及 7%。

西綫 III 期工程進展順利。合和公路基建集團將努力加快餘下建設工程，以確保西綫 III 期可提早近一年於二零一三年首季接近農曆新年完成投入營運。合和公路基建集團現時預計西綫 III 期之總投資額為人民幣 56 億元。

河源電廠於合營企業層面之總收入減少 6% 至人民幣 30.55 億元，而發電量則減少約 9% 至約 74 億千瓦時。因需作定期維修，年內該電廠之使用率下降至 70%。此外，由於燃煤價格上漲，年內本集團電廠業務應佔之除利息及稅項前溢利減少 30% 至港幣 8,600 萬元。

企業可持續發展

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在香港及內地的業務運作中實現可持續發展的目標。此外，本集團對每個深入了解社區及其他持份者的機會都珍而重之，以透徹了解他們的需要及期望。於二零一一年，本集團制定了經獨立審閱的持份者參與程序並成立可持續發展督導委員會，以加強推動本集團之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本公司對持份者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司於本年度將繼續根據全球報告倡議組織可持續發展框架發表可持續發展報告，其將會經獨立審核。該報告將展示全公司於二零一二財年對可持續發展之承擔，亦會涉及本集團及其共同控制個體之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響，惟該報告將僅以網上版本登載於本公司網站內。

展望

預期歐洲主權債務危機及區內的低迷經濟前景將會持續。西班牙及意大利經濟狀況惡化，且市場擔憂希臘退出歐元區，對全球經濟帶來新挑戰。儘管美國經濟看來會持續穩步復甦，但美國會否將推出進一步量化寬鬆措施刺激經濟發展仍是未知之數。然而，美國聯邦儲備局委員會決定將低利率維持至二零一四年年底，此舉將有助於穩定金融市場。

中國中央政府將二零一二年國內生產總值增長目標定為 7.5%，堪稱穩健且理想。預期中國經濟將按此目標穩定增長，儘管步伐較為和緩。中央政府將繼續透過行政及經濟舉措，推行緊縮措施。為控制房屋需求及為內地物業市場降溫，政府將繼續限制購房數量、按揭金額、單位價格及單位面積。預期政府將因應不斷變化的國內外經濟環境而不時調整該等緊縮措施。舉例而言，中國中央銀行近期透過降低存款準備金率稍微放鬆貨幣政策，以確保有足夠的流動資金支持國家經濟增長。

儘管香港經濟會受全球經濟不明朗因素影響，但預期其經濟基礎仍將保持穩健。儘管市場環境不明朗，且新建寫字樓供應增長，但預期寫字樓需求仍將穩定上升。預計零售市場仍將保持暢旺，應會令本集團的零售出租業務受益。內地訪港旅客將繼續推動本地消費。由於大中華地區商務及休閒旅遊持續快速增長，香港酒店業必將錄得不俗表現。香港作為中央政府的離岸人民幣中心，將有助於香港鞏固其作為主要國際金融中心的地位。此外，中央政府及香港政府最近宣佈將推出新政策，以加強香港與內地的緊密合作及促進本地經濟，香港將會因此受惠。

香港過境私家車一次性特別配額試驗計劃的第一階段已開始接受申請，跨境交通流量將逐步增加，使廣深高速公路受益。合和公路基建集團正努力於二零一三年第一季接近農曆新年完成西綫 III 期的建築工程。當西綫 III 期建成開通後，珠江三角洲西岸幹道將全綫貫通，為西綫 I 期、西綫 II 期及西綫 III 期帶來協同效應。港珠澳大橋將於二零一六年竣工，將全面整合珠江三角洲西岸地區的交通網，加速該地區的城市化進程，從而促進該地區經濟增長及交通流量。

另一方面，沿江高速公路的廣州至東莞路段中的 41 公里已於二零一二年一月中開通，對廣深高速公路的車流影響輕微。根據最新媒體報導，廣州至東莞路段的餘下 18 公里將分期於二零一三年年中前開通，而深圳 30 公里的路段則預計於二零一三年第三季完工。合和公路基建集團將密切關注有關進展。

自採用資產管理方法以來，本集團投資物業組合的財務及非財務表現均穩步改善。本集團之策略不僅講求物業佈局、設計以及行業和租戶組合，亦注重服務質素及品牌。根據現有已簽訂租約，合和中心寫字樓及九展中心寫字樓之平均現行租金預期於二零一三財年分別可進一步上升至每平方呎約港幣 31 元及每平方呎約港幣 10.5 元，兩個物業之租金升幅均約為 11%。合和中心二期項目計劃於二零一八年落成，將與本集團位於灣仔的現有物業組合產生協同效應，並增強本集團的經常性收入基礎。

利東街項目工程如期進行，其住宅單位計劃於二零一三年開始預售。獵德綜合商業項目已於二零一一年第三季開始施工，現計劃於二零一六年竣工。至於合和新城，地積比率總樓面面積為 54,000 平方米(包含 336 個高層洋房單位)將於二零一三財年落成。該等單位將於二零一二年下半年開始預售。

憑藉多元化的融資來源，本集團具備超卓條件進行各個現有項目，同時物色及把握珠三角地區及以外之投資良機，以達致可持續增長。

董事及委員會成員之變更

李憲武先生已辭任非執行董事，自二零一二年一月一日起生效，惟李先生繼續擔任本公司之顧問。本人希望借此機會感謝李先生於任職期間對本公司的寶貴貢獻。

陸勵荃女士於二零一二年二月二十三日獲委任為本公司薪酬委員會主席，以接替李嘉士先生。李先生仍繼續擔任薪酬委員會成員。

嚴震銘博士於二零一二年五月十二日獲委任為獨立非執行董事及本公司薪酬委員會成員。本人謹代表董事會歡迎嚴博士加入董事會。

鳴謝

本人希望借此機會感謝本集團之股東、客戶、供應商及業務夥伴的不斷支持及努力。此外，本人亦對董事總經理、各董事、管理層及全體員工之忠誠、對本集團之支持及努力不懈衷心致謝。各位所付出之努力對本集團過往一年之卓越表現，以及日後之發展乃不可或缺。

胡應湘爵士 GBS, KCMG, FICE
主席

香港，二零一二年八月二十日

管理層討論及分析

財務回顧

本集團業績

概覽

截至二零一二年六月三十日止年度，本集團之除利息及稅項前溢利較去年平穩增長。來自物業租賃、代理及管理業務以及酒店、餐廳及餐飲營運的除利息及稅項前溢利均大幅增加。合和新城項目的物業銷售及庫務收入亦推動除利息及稅項前溢利上升。然而，由於河源電廠之溢利下降及應佔廣深高速公路合營企業之匯兌盈利減少，故抵銷了部份該等除利息及稅項前溢利之增長。

本集團旗下之收費公路投資；物業租賃、代理及管理業務；以及酒店、餐廳及餐飲營運等重點收益業務之收入，以及庫務收入於年內均繼續顯著上升。然而，該等收入之增長被年內樂天峯住宅物業項目之銷售額減少所抵銷，是造成本集團總收入減少之主要原因。

截至二零一二年六月三十日止年度，本集團各項業務之收入及其除利息及稅項前溢利如下：

港幣百萬元	收入		除利息及稅項前溢利*	
	2011	2012	2011	2012
物業租賃、代理及管理	650	707	400	445
酒店、餐廳及餐飲營運	388	461	94	130
物業發展	1,918	1,267	184	335
收費公路投資（計及共同控制個體利息及稅項後）	2,275	2,386	1,065	1,036
發電廠（計及共同控制個體利息及稅項後）	1,530	1,493	123	86
庫務收入	106	246	106	246
其他	106	-	(117)	(142)
收入／除利息及稅項前溢利（附註）	6,973	6,560	1,855	2,136

* 此等數據包括本公司及其附屬公司之除利息及稅項前溢利，另加其應佔共同控制個體除利息及稅項後淨溢利

附註：

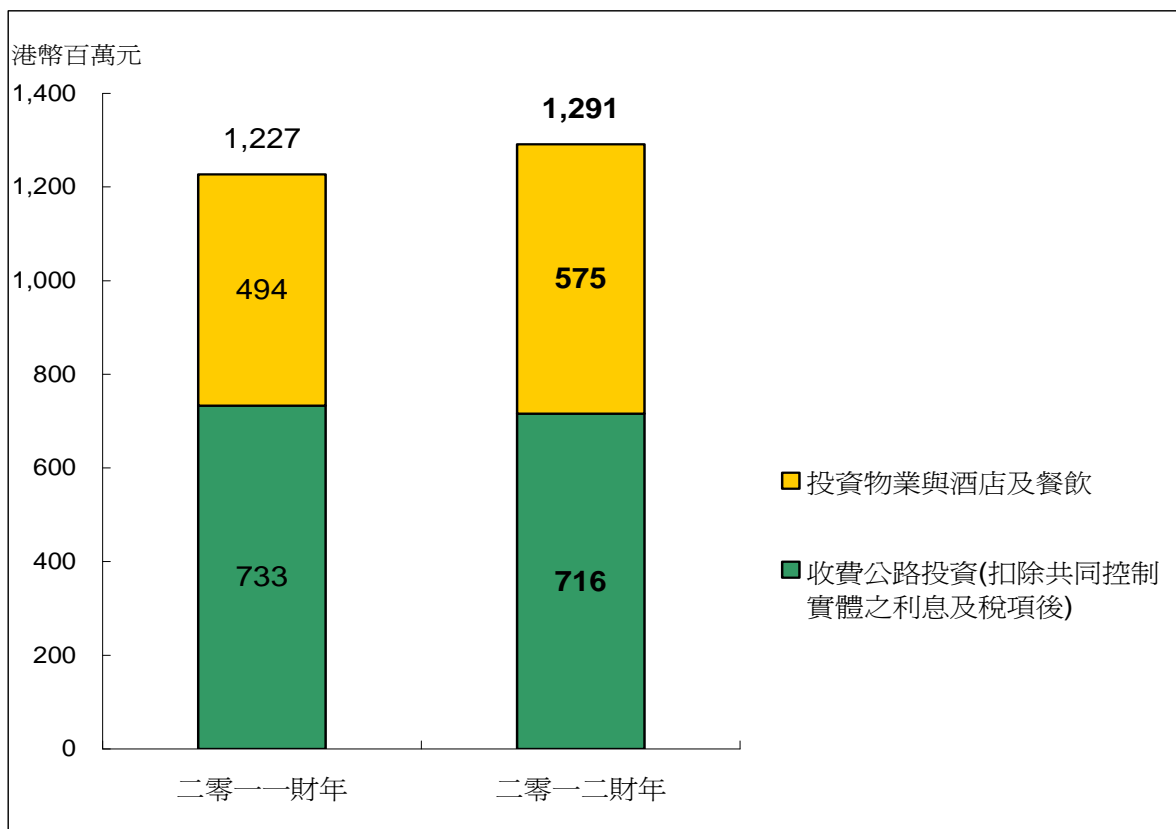
收入／除利息及稅項前溢利與綜合全面收益表對賬

港幣百萬元	業績	
	2011	2012
除利息及稅項前溢利	1,855	2,136
財務成本	(79)	(92)
特殊項目	-	20
已落成投資物業之公平值變動	4,395	2,264
除稅前溢利	6,171	4,328
稅項	(219)	(365)
樂天峯公平值變動之相關遞延稅項 [#]	(33)	-
本年度溢利	5,919	3,963
應佔溢利：		
本公司擁有人	5,576	3,631
非控股權益	343	332
	5,919	3,963

指本集團於二零一零年五月二十四日決定出售樂天峯單位而非按原先計劃持有該物業以作出租後產生之樂天峯公平值變動之相關遞延稅項

港幣百萬元	營業額	
	2011	2012
財務回顧之收入	6,973	6,560
減：		
樂天峯單位銷售收益	(1,519)	(677)
庫務收入	(106)	(246)
應佔從事以下業務之共同控制個體的收入		
- 收費公路投資	(2,275)	(2,386)
- 發電廠	(1,530)	(1,493)
綜合全面收益表之營業額	1,543	1,758

重點收益業務營運溢利*



* 扣除非控股權益後之除利息及稅項前溢利

收入

截至二零一二年六月三十日止年度，本集團之收入（包括本集團持作出售之投資物業（即樂天峯）之銷售收益、庫務收入及應佔經營收費公路及發電廠營運之共同控制個體收入）為港幣 65.60 億元，較上個財政年度呈報之港幣 69.73 億元減少 6%。

本集團重點收益業務之持續表現令人滿意。本集團應佔廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道的收入持續增長。物業租賃、代理及管理分部收入穩健增長，亦令本集團整體收入流得以進一步增強。悅來酒店於年內收入顯著改善，推動本集團的酒店、餐廳及餐飲分部收入增長。

花都區合和新城項目之物業銷售增加，以及從手頭現金及貸款予本集團共同控制個體所獲取的庫務收入上升，亦是收入增長的來源。

本集團總收入下降主要由於年內售出之樂天峯住宅單位減少所致。

除利息及稅項前溢利

本集團之除利息及稅項前溢利較去年的港幣 18.55 億元增加 15% 至港幣 21.36 億元，主要由於本集團旗下投資物業與酒店及餐飲業務持續增長、合和新城住宅單位銷售增加，以及從手頭現金及貸款予本集團共同控制個體而令庫務收入增加所致。

然而，由於河源電廠使用率降低及燃煤成本上升導致溢利減少，以及年內人民幣升值放緩造成應佔廣深高速公路合營企業匯兌盈利減少，本集團除利息及稅項前溢利之增長被部份抵銷。

特殊項目

特殊項目指出售非核心食物加工及批發業務之收益港幣 2,000 萬元。

合和公路基建合營企業之企業所得稅（「企業所得稅」）

自二零零八年國內的稅務改革起，廣深高速公路和西綫 I 期的稅務優惠已被調整，兩者的企業所得稅率將逐漸上升至 25%。廣深高速公路的適用稅率從二零一零年的 22% 調升至二零一一年的 24% 及二零一二年的 25%。西綫 I 期的適用稅率從二零一零年的 11% 調升至二零一一年的 24% 及二零一二年的 25%。由二零一二年起直至廣深高速公路合營企業和西綫合營企業之西綫 I 期的合約營運期屆滿止，廣深高速公路及西綫 I 期的企業所得稅率將維持於 25% 的穩定水平。合營企業的企業所得稅負債上升不會對本集團於回顧年度內的業績造成重大影響。西綫 II 期則於二零一零年至二零一二年獲豁免企業所得稅，而二零一三年至二零一五年的適用稅率為 12.5%，二零一六年起至西綫合營企業西綫 II 期合約營運期屆滿止，適用稅率將上升至 25%。

本公司擁有人應佔溢利

本集團於本年度之本公司擁有人應佔溢利為港幣 36.31 億元。除去本集團投資物業之公平值變動及特殊項目，年內本公司擁有人應佔核心溢利為港幣 13.47 億元，較上個財政年度錄得的港幣 12.14 億元增加港幣 1.33 億元或 11%。

本公司擁有人應佔溢利由港幣 55.76 億元減少至港幣 36.31 億元，按年計減少 35%，主要由於核心溢利之增加被年內錄得之投資物業公平值收益減少所抵銷。

本集團之財務狀況

港幣百萬元	於二零一二年六月三十日		
	收費公路 業務	合和實業— 其他業務	合和實業 集團總計
投資物業	-	17,429	17,429
物業、機械及設備	1	715	716
發展中物業	-	1,171	1,171
共同控制個體權益	8,133	940	9,073
應收共同控制個體之款項（非流動）	-	2,117	2,117
其他非流動資產	-	24	24
持作銷售之物業（花都及樂天峯）	-	1,992	1,992
應收共同控制個體之款項（流動）	41	611	652
銀行結餘及現金	4,582	3,394	7,976
其他流動資產	379	112	491
總資產	13,136	28,505	41,641
企業債券及銀行借貸（非流動）	1,952	1,746	3,698
非流動負債	169	306	475
企業債券及銀行借貸（流動）	1,754	-	1,754
其他流動負債	44	1,088	1,132
總負債	3,919	3,140	7,059
非控股權益	2,692	92	2,784
股東權益	6,525	25,273	31,798

資金流動性及財務資源

於二零一二年六月三十日，合和實業及其附屬公司（不包括合和公路基建集團）之淨現金狀況及可動用承諾銀行貸款額如下：

港幣百萬元	30.06.2011	30.06.2012
淨現金	1,843	1,648
可動用承諾銀行貸款額	6,920	5,620
淨現金及可動用承諾銀行貸款額	8,763	7,268

於二零一二年六月三十日，合和實業及其附屬公司（不包括合和公路基建集團）之現金結餘為港幣 33.94 億元，包括人民幣 18.51 億元（相等於港幣 22.58 億元）及港幣 11.36 億元。

合和實業及其附屬公司之淨現金狀況（指扣除銀行貸款港幣 17.46 億元後之現金結餘）為港幣 16.48 億元。

本集團預期，其充裕的財務資源足以應付現時發展中之項目之資金需要。本集團現時計劃於二零一三財年至二零一五財年須在此方面支付總數約港幣 59 億元之款項。手頭現金、可動用承諾銀行融資、重點收益業務穩健之現金流，加上銷售或預售樂天峯、利東街及合和新城等項目之所得款項，將為本集團現時發展中之項目提供充裕資金。

主要項目計劃

項目	預計完成	總投資額 ^{註1} 港幣百萬元	權益 %	合和實業佔總 投資之部份 ^{註1} 港幣百萬元	合和實業注資額 二零一三財年至 二零一五財年 ^{註1} 港幣百萬元
香港					
利東街項目	二零一五年	9,000	50%	4,500	0 ^{註2}
合和中心二期	二零一八年	9,000	100%	9,000	4,553
中國					
合和新城					
• 60,000平方米	二零一三財年	260	95%	250	1,090
• 103,000平方米	二零一四財年	590		560	
• 58,000平方米	二零一五財年	290		280	
獵德項目	二零一六年	1,221	營業租約	1,221	281
合計				15,811	5,924

註1: 按現時計劃，或會作出改動

註2: 投資資金以項目銀行貸款撥付

按兌換率人民幣1元 = 港幣1.221計算 (二零一二年六月之兌換率)

於二零一二年六月三十日，合和公路基建集團（包括合和公路基建及其附屬公司，惟不包括其共同控制個體）之現金結餘為人民幣 37.56 億元，相當於港幣 45.82 億元（二零一一年六月三十日：人民幣 28.56 億元，相當於港幣 34.39 億元）。計及合和公路基建分別於二零一零年七月及二零一一年五月發行人民幣企業債券所得款項人民幣 13.80 億元及人民幣 6 億元，以及企業貸款港幣 12.91 億元（總債務為港幣 37.06 億元），合和公路基建集團於企業層面之現金淨額為人民幣 7.18 億元（相當於港幣 8.76 億

元)。於二零一二年五月十日，合和公路基建集團安排一筆人民幣 16 億元的三年期貸款，當中人民幣 10 億元已於二零一二年六月二十九日全數提取。該筆款項與合和公路基建集團內部資源一併用以償還於二零一二年七月十三日到期的企業債券總值人民幣 13.80 億元。該貸款、第二筆人民幣企業債券，及自身的內部資源將為合和公路基建集團提供充足的財務資源以應付珠江三角洲西岸幹道餘下的資金需要。

主要承諾銀行融資之還款組合

	到期日
港幣 70 億元銀團貸款	二零一四年九月

於二零一二年六月三十日，本集團銀團貸款中之港幣 56.20 億元仍未提取。

除上述貸款額外，本集團於二零一二年六月三十日之其他未被動用未承諾銀行貸款額為港幣 4.50 億元（二零一一年六月三十日：港幣 5 億元）。

於二零一一年，與信和置業有限公司成立的合營企業 — 宏置發展有限公司成功獲得一項本金總額高達港幣 50 億元的有抵押貸款，用以支付利東街項目補地價及建築成本之款項。現時預期，該貸款額應足以為利東街項目發展籌集充足資金。貸款到期日將為(a)二零一一年七月八日起 42 個月或(b)地政總署署長發出利東街項目的合約完成證明書後六個月（以較早者為準）。

本集團之財務狀況仍然穩健。手頭淨現金結餘及未動用之銀行貸款額將為本集團帶來充裕的財務資源，足以應付其經常性經營業務，以及目前及日後之投資活動。

庫務政策

本集團採納審慎及保守的庫務政策，目標是減低財務成本及提高金融資產回報。

於回顧年度內，本集團並無作出任何安排以對沖其利率或匯率風險。然而，本集團將繼續定期密切關注及考慮該等形式之風險。

本集團一般將其所有現金作主要以港幣及人民幣計值的存款。於回顧年度內，本集團並無投資任何累積期權、股票掛鈎票據或其他金融衍生工具。

資產抵押

本集團於利東街項目的股權已抵押予有關銀行，以取得就利東街項目已授予共同控制個體的銀行融資。於報告期終，已抵押股權的賬面值對本集團而言並不重大。

項目承擔

(a) 合和中心二期

合和中心二期是本集團最新主要物業項目之一。於二零一二年六月二十六日，本集團接獲有關合和中心二期之補地價要約，並於二零一二年七月二十五日接納該要約。本集團應繳付政府之補地價金額為港幣 37.26 億元。根據目前之計劃，現時預期發展項目之總投資額(包括補地價)約為港幣 90 億元，已計及進行道路改善計劃、興建開放予公眾使用之綠化公園及進行大規模植樹計劃所需之預計投資額。截至報告期終，本集團已投放約港幣 5 億元於該項目內。

(b) 高速公路項目

於二零一二年六月三十日，本集團同意待獲取有關當局之批准後就發展西綫 II 期向一共同控制個體西綫合營企業額外注資約為人民幣 4.03 億元(二零一一年：人民幣 4.03 億元)。

於二零一二年六月三十日，本集團就發展西綫 III 期向西綫合營企業注資並無未償付承擔(二零一一年：人民幣 4.84 億元)。

除上述以外，於二零一二年六月三十日，已訂約但未計提之本集團應佔其若干共同控制個體與購買物業、設備及建設西綫 III 期有關之承擔合共約為港幣 5.11 億元（二零一一年：港幣 10.99 億元）。

(c) 利東街項目

本集團及一合夥人透過彼等各自於一間合營公司之 50% 股權共同持有及發展灣仔利東街項目。於報告期終，本集團之承擔總額預期約為港幣 45 億元，佔該項目預算之發展及相關成本之 50%。截至報告期終，本集團向合營公司合共投入約港幣 21 億元（二零一一年：港幣 18 億元）以應付項目發展成本。其餘的發展成本將由項目貸款撥付。

(d) 獵德綜合商業項目

根據本集團與一中資公司就發展及租賃位於中國廣州市一所商業及酒店綜合物業訂立合作協議，本集團主要負責物業之裝修及購置營運機器及設備，估計總成本不少於人民幣 10 億元。於物業發展完成後，本集團於特定期間內支付定額月租並有權經營該物業，而該月租將會遞增，最高年租金額為人民幣 1.48 億元。經營期內須支付之租金總額約為人民幣 30 億元。截至報告期終，此物業項目並未為本集團產生任何重大成本。

(e) 合和新城

	<i>2011</i>	<i>2012</i>
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
已獲授權但未訂約	479,275	302,749
已訂約但未計提	592,753	565,239
	<u>1,072,028</u>	<u>867,988</u>

(f) 河源電廠項目

本集團就發電廠之發展應佔其合營企業公司之承擔部份，載列如下：

	2011 港幣千元	2012 港幣千元
已訂約但未計提	38,449	85,459

(g) 物業翻新

	2011 港幣千元	2012 港幣千元
已訂約但未計提	4,591	11,499

或然負債

(a) 出售亞洲電力

就過往年度本集團出售亞洲電力發展有限公司（「亞洲電力」）之權益，本集團與買家簽訂協議，訂明買家及其關連公司同意解除及放棄根據出售協議可能產生對本集團提出之一切索償。本集團亦同意解除及放棄在任何情況本集團可能對買家及其關連公司提出之一切索償。就此而言，本集團已向買家及其關連公司作出若干履約承擔及彌償保證，為此於過往年度之綜合財務報告表中已撥備合共約港幣 5,400 萬元。該撥備為管理層就解除本集團在該協議項下之責任及負債所需費用及支出之最佳估計。董事認為該撥備預期毋須於報告期末起一年內支付，故歸類作非流動項目。

(b) 擔保

於二零一二年六月三十日，本公司之一附屬公司已就其物業之若干買方就償還銀行按揭貸款港幣 4.41 億元（二零一一年：港幣 3.84 億元）出任擔保人。

於二零一二年六月三十日，本公司擔保一共同控制個體之銀行貸款港幣 25 億元（二零一一年：無），其中貸款額港幣 14.45 億元（二零一一年：無）已被動用。

董事認為，該財務擔保合約於首次確認時之公平值並不重大。故此，於綜合財務狀況表內並無確認財務擔保合約。

重大收購或出售

除上述「特殊項目」段落所述的非核心食物加工及批發業務出售事項外，本集團於年內並無任何重大收購或出售。

業務回顧

1. 物業

A. 出租物業

於回顧年度內，本集團物業租賃、代理及管理業務收入為港幣 7.07 億元，按年計增長 9%。該等業務之除利息及稅項前溢利按年計上升 11% 至港幣 4.45 億元。於二零零八財年至二零一二財年五年期間，本集團投資物業之收入及除利息及稅項前溢利之複合年增長率分別為 10% 及 15%。

本集團實施多項資產管理及品牌建設策略，務求達致卓越營運表現。本集團亦不斷提升及翻新其投資物業之設施，令投資物業增值。為提升品牌形象、吸引高質素租戶，本集團致力於提供符合市場預期之優質物業管理及客戶服務。透過分區及空間規劃、優化租戶組合所作之有效檢討亦為本集團之投資物業之租務表現提供支持。物業租賃業務正穩健增長，反映了自兩年前展開的市場推廣活動的成果。

於回顧年度內，本集團投資物業之出租率繼續維持在高位，平均租金亦有所上升。

投資物業之出租率及租金

	平均出租率			平均租金變動 (按年計)
	二零一一 財年	二零一二 財年	按年計	
合和中心	91%	94%	+3%	+5%
九展中心寫字樓	83%	94%	+11%	+4%
九展中心 E-Max	92%	94%	+2%	+13%
悅來坊商場	93%	77% (將於二零一二年 十二月重開)	-16%	+14%
QRE Plaza	90%	86%	-4%	+13%
GardenEast (服務式住宅)	96%	93%	-3%	+12%

合和中心

合和中心為本集團之旗艦物業，面積達 840,000 平方呎，於回顧年度內的平均出租率為 94%。此物業之租金收入總額按年計上升 7%，而寫字樓及舖位在續約及新租約方面之租金均有所上升。寫字樓平均市值租金按年計上漲 19%。於二零一二年六月三十日，寫字樓出租率為 96%。

本集團正在不斷提升合和中心之樓宇規格及服務，並優化其租戶組合，是推動租金收入上升之主要因素。

兩所最近翻新的觀光升降機於二零一一年第三季度重新啓用。升降機翻新後裝有富現代氣派的無縫圓柱形玻璃罩作為裝飾，接載乘客上落 17 至 56 樓。外牆翻新工程預期於二零一二年第三季度動工。新設計外牆將進一步提升合和中心的形象，並增強其於皇后大道東的吸引力。

管理層一直不遺餘力，務求為顧客提供卓越服務，成果從合和中心於二零一一年榮獲亞太顧客服務協會頒授「傑出顧客關係服務獎」可見一斑。

本集團致力提升合和中心的價值，以保持競爭優勢，有助合和中心挽留現有租戶及吸引知名的新租戶，包括數一數二的金融及專業公司。於回顧年度內，本公司已與卓佳商業服務有限公司、信安金融集團及拜耳集團簽署租賃協議。

於二零一二年八月十五日，寫字樓部份的現有租約在二零一三財年之價值達至港幣 1.90 億元，相等於二零一二財年之租金收入之約 100%。就寫字樓而言，本集團之目標為於二零一三財年達致不低於每平方呎港幣 31 元之平均現行租金，相等於二零一二財年每平方呎港幣 27.90 元增加 11%。

在「The East」品牌效應下，合和中心的零售部份得以吸引更多優質零售商及餐飲營運商加盟。香港唯一的旋轉餐廳 View62 by Paco Roncero 於二零一二年六月開業，進一步提升「The East」之租戶組合。於二零一二年六月三十日，合和中心之零售部份已全部租出，提供多元化之餐飲及購物體驗。

「The East」

「The East」是灣仔一個飲食消閒集中地之品牌名稱，位於灣仔中心地帶。本集團於二零零七年十二月創立及推出該品牌概念，是由位於合和中心、QRE Plaza、胡忠大廈及 GardenEast 之眾多零售商舖所組成，可供出租之總樓面面積約為 273,000 平方呎。憑藉協調良好之市場推廣及宣傳活動，「The East」品牌正不斷強化，現時共有 23 家知名食肆和 36 家生活品味商店。本集團預期各組成大廈之零售商舖所產生之協同效應以及現正於灣仔進行之多個新發展項目，將可進一步提升本集團日後之租務表現。「The East」租戶之銷售額有所增長，體現於顧客消費顯著增長，證明市場推廣策略取得成功。

QRE Plaza

QRE Plaza 樓高 25 層、樓面面積達 77,000 平方呎，提供多元化之餐飲選擇及獨一無二的品味生活服務，為「The East」主要組成部份，並設有一條連接毗鄰合和中心與胡忠大廈之行人天橋。QRE Plaza 猶如其名，並已確立作為一站式「優質生活(Quality lifestyle)、消閒(Relaxation)及娛樂(Entertainment)」中心之地位。

市場推廣及宣傳活動提升了「The East」的人氣，吸引更多的知名零售商，如 MINI 汽車陳列室。於回顧年度內，該物業的平均出租率由 90% 下降至 86%，主要是由於重組租戶組合所致。於二零一二年六月三十日，QRE Plaza 總樓面面積之 88% 已租出。

正門入口大堂的升級及擴闊改善工程已於二零一二年一月竣工。

胡忠大廈

本集團擁有胡忠大廈內之若干零售商舖，總樓面面積為 17,670 平方呎。該等商舖為「The East」之組成部份，並已全部出租予多家知名零售商。繼勞斯萊斯汽車陳列室之後，麥拿倫香港陳列室近期於胡忠大廈開業，進一步豐富租戶組合。

GardenEast

GardenEast 為 28 層高物業，面積達 96,500 平方呎，提供 216 個優質服務式住宅單位，並於底座設有 3 間零售商舖。GardenEast 座落於灣仔商業區中心地帶，交通方便，服務質素享負盛名，令 GardenEast 所提供之服務式住宅單位成功吸引世界各地住戶及訪港常客，特別吸引從事銀行、金融及投資行業之專才入住。

GardenEast 之整體租金收入按年計上升 7%。其服務式住宅平均出租率於回顧年度維持於 93% 的高位，而平均租金較上個財政年度增加 12%。

於二零一二年六月三十日，GardenEast 之零售物業已全部出租予優質餐飲營運商。

九龍灣國際展貿中心

於二零一二年六月，政府成立起動九龍東辦事處，藉此推動九龍東轉型成為另一富有吸引力之中心商業區。商業空間的未來供應亦將加強該區的「群聚效應」。此外，政府正在採取措施提高九龍東及鄰近區域之一體化，包括建議興建軌道式環保連接系統及改善行人連接。

本集團憑藉其「先行者」之優勢以充分利用九龍東的新發展所帶來的益處。九展中心將持續實施靈活的市場策略及推行改善工程，為租戶營造良好工作環境。於回顧年度內，平均出租率達 94%，租金亦有所增長。寫字樓單位之平均市值租金按年計上升 22%。於二零一二年六月三十日，九展中心之寫字樓單位出租率為 97%。

於二零一二年八月十五日，寫字樓部份的現有租約在二零一三財年之價值達至港幣 7,700 萬元，約相等於二零一二財年之租金收入之 107%。就寫字樓而言，本集團之目標為於二零一三財年達致不低於每平方呎港幣 10.5 元之平均現行租金，較於二零一二財年每平方呎港幣 9.5 元增加 11%。

E-Max 之租務表現仍令人鼓舞，其租戶為訪客提供眾多不同種類之飲食、家居設計和傢俱、車展、保齡球及其他娛樂選擇。本集團將積極吸引其他類型之商家，以擴闊購物者群體。

E-Max 之平均出租率為 94%。受惠於有利之零售環境及本集團努力不懈地提升其競爭力，因此出租率及租金於年內均有所上升。

此外，本集團透過實施一項持續翻新計劃及強化市場推廣活動，積極推廣 E-Max 並促進其租戶之業務。E-Max 之寬敞佈局及充裕車位亦為購物者提供額外便利。當位於啓德的世界級郵輪碼頭於二零一三年年中開始營運，同時鄰近之觀光設施及住宅項目亦告完工，預期 E-Max 的顧客基礎屆時將進一步擴闊。

作為娛樂主導之綜合商業物業，九展中心為舉辦音樂會、展覽、會議、宴會、體育賽事及其他活動提供多項場地及設施選擇。九展中心於年內共舉辦 120 場表演，包括音樂會及兒童音樂劇。匯星場館繼續吸引高質素之娛樂活動。「Star Hall Select: A Star in a Hall of Fame 港樂 x 張敬軒交響音樂會」為合和實業四十週年慶典之重要啓動活動。此外，「Star Hall Select」作為高端娛樂品牌，乃為反映九展中心之耀目形象及向觀眾呈現頂級演出而設。匯星(Star Hall)再次被選為來自新西蘭之二零一二年香港藝術節特別呈獻節目「藝裳奇幻世界」之場地。九展中心之會議及展覽總收入按年計增長 23%。

本集團致力為客戶提供新穎體驗。本集團藉「Music Zone@E-Max」，將「live house」概念引入香港。該全新場所於二零一二年七月開業，最多可容納 600 人，並完整配備舞台、專業音效及燈光系統、樂隊設備，其各種活動持續吸引不斷增長之客戶人流光臨該綜合物業。

悅來坊商場

位於荃灣中心之悅來坊商場佔地 229,000 平方呎，其一站式零售、娛樂及飲食商舖深受本地人士及遊客歡迎。該物業目前正在進行全面翻新，擬透過優良租戶組合及現代化外觀為訪客提供一流購物體驗，從而提升其競爭力。管理層已成功吸引一家新重要租戶 Jusco，而其已承諾將租用商場地庫第二及第三層約 120,000 平方呎的面積。

由於悅來坊商場進行內部裝修及升級工程，導致於回顧年度之平均出租率為 77%。現計劃於二零一二年十二月重開商場。宣傳租賃之活動進展良好，且市場反應令人鼓舞。超過 90%之商場位置已被多間零售商預先承諾租用。悅來坊商場之所有新租戶（包括 Jusco）計劃於二零一二年第四季度前完成其裝修工程並開業。

B. 物業銷售

樂天峯

項目資料	
地點	香港跑馬地樂活道 12 號
總樓面面積	113,900 平方呎
項目性質	住宅
單位數目	76 個（包括兩個特色戶）
設施	一個設備完善之會所、寬闊之園林綠化空間及停車場
投資額	約港幣 7 億元
狀況	已落成，現正發售

本集團一直為跑馬地樂活道一系列豪華物業的主要發展商。於一九七零年代，該路段只為一條鮮為人知之狹窄小徑；其後本集團看準該地段之潛力，擴闊樂活道為標準雙向行車路，並依山發展多項著名之豪華住宅項目。

樂天峯為本集團最新之香港住宅發展項目，以具吸引力之豪華住宅作定位，配備頂級裝修，飽覽馬場及維多利亞港之迷人景致。本集團原計劃以豪宅出租市場為目標，持有樂天峯作出租用途。然而，考慮到豪華住宅單位之殷切需求和售價攀升等物業市場狀況，以及租金收益之趨勢，本公司於二零一零年五月二十四日決定出售樂天峯。

樂天峯於二零一零年六月開售。截至二零一二年八月十五日，樂天峯的 76 個單位中已經售出 53 個單位（或 70%），帶來總銷售收益約港幣 22.86 億元（包括來自出售車位之收益）。其中 15 個單位的銷售收益已於回顧期間內入賬，而 36 個單位則已於二零一一財年入賬。買家大多數為用家，而售出單位之平均售價約為每平方呎港幣 25,400 元（按售樓說明書所披露之建築面積計算），大致符合本集團預期。儘管全球經濟前景仍未明朗，但由於黃金地段及傳統豪華地區的新

供應有限，香港的豪華住宅市場得到相對有力的支持。

樂天峯所供應的高級住宅單位，亦成功吸引大型及著名企業，以及獨立專業人士提出租賃要約。為爭取最大的收益，於二零一二年八月十五日，本集團已租出 11 個未售單位，平均月租約每平方呎港幣 53 元。此等單位現仍供出售。

合和新城

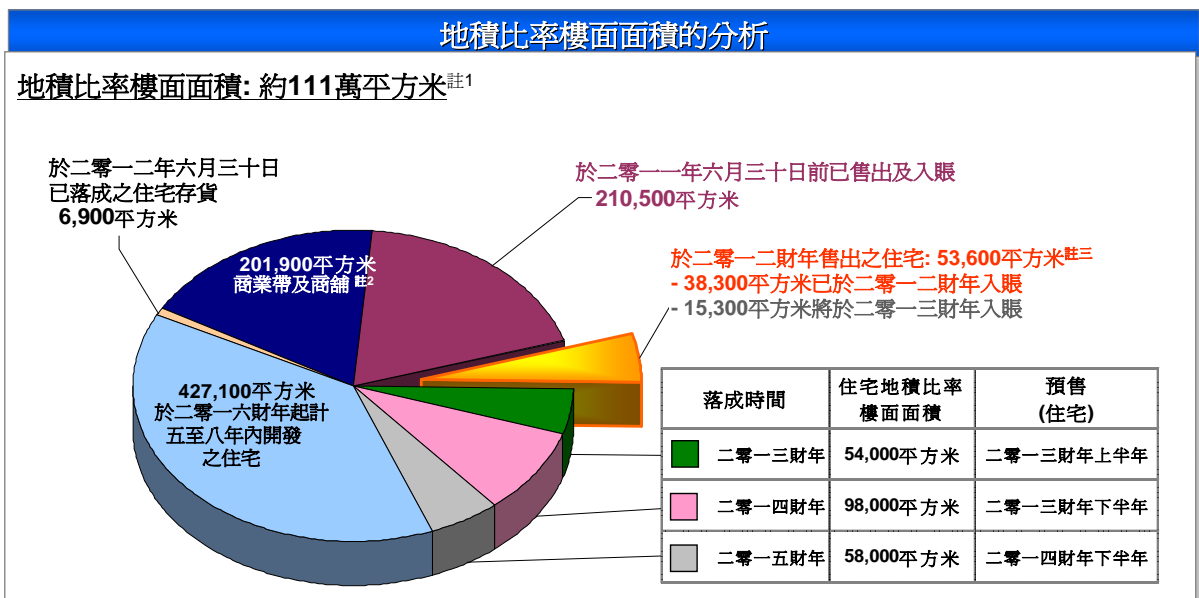
項目資料	
地點	中國廣州市花都區
總地盤面積	約 610,200 平方米
地積比率總樓面面積	約 111 萬平方米
地庫停車場樓面面積	約 45 萬平方米
發展項目性質	分多期進行的綜合發展項目，包括高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施
狀況	部份已建及部份在建

合和新城為一個分多期開發的綜合發展項目，由高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施組成。該項目處於策略性地段，距離廣州白雲國際機場約三公里，鄰近連接機場與廣州市中心的高速公路。截至二零一二年六月三十日，該項目共約 248,800 平方米（包括 152 座聯排別墅及 1,666 個高層洋房單位）已售出及入賬。

按照該項目現時之發展計劃，80 座聯排別墅及 448 個高層洋房單位已於二零一二財年落成，合共 58,000 平方米；住宅發展項目將於二零一三財年至二零一五財年期間落成，合共 210,000 平方米，其中 54,000 平方米之 336 個高層洋房單位將於二零一三財年落成 98,000 平方米之 896 個高層洋房單位將於二零一四財年落成，及 58,000 平方米之 420 個高層洋房單位及 55 座聯排別墅將於二零一五財年落成。

於二零一二財年落成之單位已於二零一二財年上半年開始發售，而銷售之市場反應令人鼓舞。截至二零一二年八月十五日，在二零一二財年落成的單位的 51,500 平方米（或 89%）經已售出，當中包括 59 座或 17,000 平方米之聯排別墅及 443 個或 34,500 平方米之高層洋房單位。聯排別墅之平均售價約為每平方米人民幣 20,700 元，高層洋房單位則約為每平方米人民幣 7,800 元。現時計劃於二零一三財年上半年開始預售於二零一三財年落成之高層洋房單位。本集團預期該區之住房需求將繼續帶動合和新城住宅單位之出售。

根據市場情況，本集團現時計劃於兩至三年內發展總樓面面積達 150,000 平方米的商業帶。



註1: 地積比率樓面面積不包括 450,000 平方米之地庫停車場
 註2: 包括計劃興建約 150,000 平方米之商業帶
 註3: 包括於二零一二財年前落成之 2,100 平方米住宅面積

以單位類型劃分之地積比率樓面面積明細

發展計劃					
銷售入賬時間	地積比率樓面面積 (平方米)				
	高層洋房	聯排別墅	住宅小計	商業及其他 ^{註2}	合計
於二零一一年六月三十日前售出及入賬	181,500	29,000	210,500	-	210,500
於二零一二財年售出及入賬 ^{註3}	24,500	13,800	38,300	-	38,300
已售出及將於二零一三財年入賬 ^{註3}	12,200	3,100	15,300	-	15,300
計劃落成時間^{註1}					
二零一三財年	54,000	-	54,000	6,000	60,000
二零一四財年	98,000	-	98,000	5,000	103,000
二零一五財年	42,000	16,000	58,000	-	58,000
二零一六財年及之後	384,200	42,900	427,100	185,200	612,300
於二零一二年六月三十日之剩餘存貨	500	6,400	6,900	5,700	12,600
合計	796,900	111,200	908,100	201,900	1,110,000

註1: 按現時計劃, 或會作出改動

註2: 包括 6,000 平方米之商舖及計劃興建約 150,000 平方米之商業帶

註3: 包括於二零一二財年前落成之 2,100 平方米住宅面積

C. 酒店及餐飲

悅來酒店

於回顧年度內, 商務及休閒旅遊持續復甦, 悅來酒店之入住率及平均房價因此顯著增長。酒店之營業額達港幣 3.28 億元, 較上個財政年度之港幣 2.66 億元上升 23%。

本年度內, 中國內地仍然是最大的酒店市場, 但東南亞新興市場所佔份額略有增加。悅來酒店之平均房間入住率維持約 90%, 然而, 平均房價及房間收入均錄得過往二十年之最高記錄。平均房價按年計上漲 24%。房間收入達港幣 2.32 億元, 按年計增長 25%。

酒店之餐廳及宴會業務穩定增長, 按年計增長 19%, 而隨著宴會場地使用率的上升, 其總收入增加至港幣 9,300 萬元。

儘管年內酒店收入顯著增長，但其營運及其他成本（尤以勞工及食物成本為甚）仍持續受到通脹壓力影響。有鑑於此，悅來酒店仍將嚴密控制其成本，同時繼續加強員工隊伍的穩定性，並加強培訓，以促進其發展。

由於荃灣區酒店房間供應增加，悅來酒店在未來一年將面臨挑戰。為保持競爭力，酒店將透過市場推廣活動，開拓具潛力的休閒渡假新市場及 MICE 業務，並繼續推行客房翻新工程及設施提升計劃及已展開的員工培訓計劃，以提升服務質素。

餐廳及餐飲業務

於回顧年度內，九展中心餐飲業務（包括餐廳及餐飲服務）顯著增長。業務銷售額達港幣 1.18 億元，較上個財政年度之港幣 9,200 萬元增長 28%。該增長主要來自成功推行彈性定價策略、為企業及婚禮提供度身訂造宴會套餐的宴會業務持續增長、一致的食物及服務標準，以及九展中心為滿足不同消費群體需求而提供多元化的餐飲場所。

為配合 QRE Plaza 之租戶組合策略，帝后殿京川滬菜館於二零一二年三月停止營運。於停止營運前期間，合共錄得收入港幣 500 萬元。

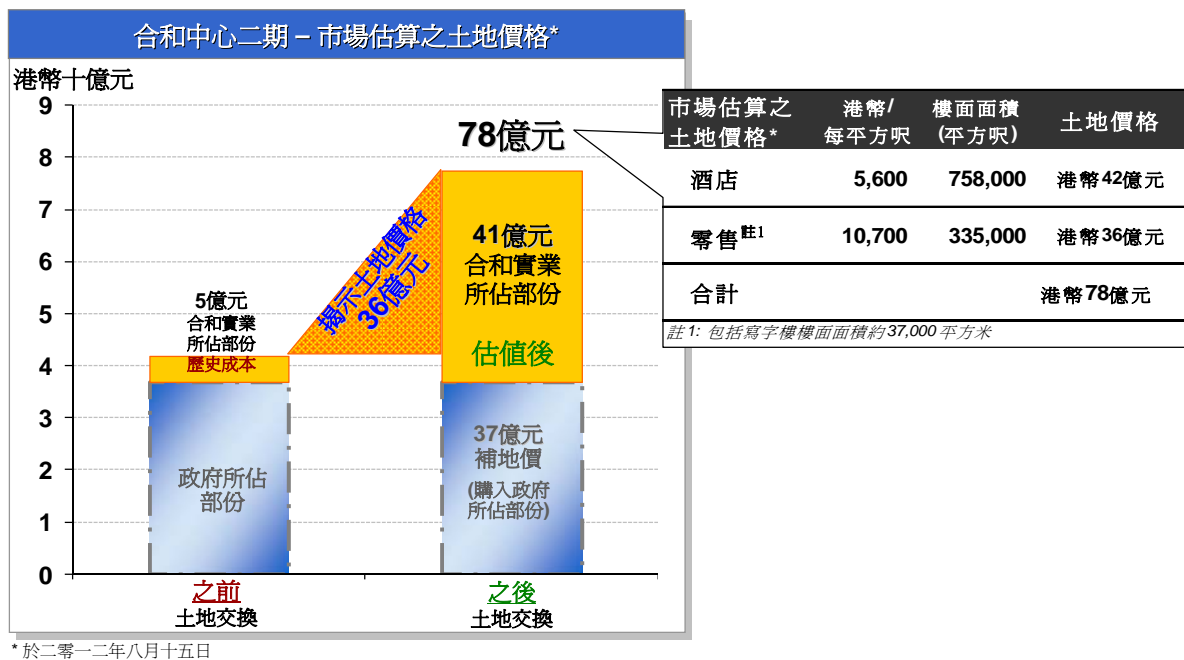
D. 物業發展

合和中心二期

項目資料	
地點	香港灣仔
總樓面面積	約 101,600 平方米
發展項目性質	主要為會議酒店，設有約 1,024 間客房（酒店面積約 70,500 平方米），零售面積約 27,700 平方米及寫字樓面積約 3,400 平方米
高度／層數	主水平基準上 210 米／ 55 層
計劃投資額	約港幣 90 億元(包括港幣 37.26 億元之補地價及港幣 4 億元用於道路改善計劃及興建公園)
狀況	計劃於二零一二年年底開始動工

於二零一二年六月二十六日，本集團收到並決定接納合和中心二期之補地價要約。本集團應繳付政府有關土地交換之補地價金額約為港幣 37.26 億元。根據現時計劃，本集團將於二零一二年年底前獲得該地塊，用作發展合和中心二期項目並開始動工，預期二零一八年落成。現時估計投資總成本約為港幣 90 億元，該金額將以本集團內部資源及／或外部銀行借貸撥付。預計合和中心二期落成後將成為香港首間會議酒店。

完成土地交換後，合和中心二期地皮之市場估算價值約為港幣 78 億元。減去約港幣 37 億元的補地價金額，本集團已擁有之土地部份之市場估算價值達港幣 41 億元，而於二零一二年六月三十日其賬面值(按歷史成本入賬)則約為港幣 5 億元。就此而論，完成土地交換後，揭示了該等土地已升值港幣 36 億元，而當中投資物業部份的公平值收益將會於本集團未來的財務報告表中反映。



為符合有關土地交換已批准條件之準備工作仍在繼續。於本財政年度末，就合和中心二期綠化公園和保育及活化南固臺成立兩個籌備委員會之工作仍在進行當中。

道路改善計劃、興建開放予公眾使用之綠化公園及大規模植樹計劃將與此項目一同實施。道路改善計劃將有助改善該區之交通狀況及提升行人安全，綠化公園則將成為公眾休閒及娛樂之場所。

作為本集團倡議的「灣仔步行通」之一部份，此項目將會興建便捷的行人通道，貫穿合和中心及利東街項目，以連接半山區堅尼地道住宅區及灣仔港鐵站。該行人通道將有助融合灣仔區，並方便行人出入「The East」各物業，並與本公司物業組合產生協同效應，增強本公司的經常性收入基礎。

利東街項目

項目資料	
地點	香港灣仔
項目性質	市建局項目
合夥企業夥伴	信和置業有限公司
發展項目性質	住宅、商業，以及政府、機構或社區
計劃投資額	約港幣 90 億元 (合和實業佔：港幣 45 億元)
總地盤面積	約 88,500 平方呎
總樓面面積	約 835,000 平方呎
住宅樓面面積	約 731,000 平方呎 (約 1,300 個住宅單位)
零售樓面面積	約 86,000 平方呎
移交予市建局之面積	約 18,000 平方呎
與市建局分享之收入	<ul style="list-style-type: none">市建局及合營企業將平均分配超過港幣 62 億元之住宅銷售收益市建局及合營企業將分別按 40:60 之比例分配商業收入

利東街項目是結合住宅、商業，以及政府、機構或社區元素之市建局重建項目。本集團與信和置業有限公司（「信和」）成立各佔一半權益之合營企業，於二零零九年六月成功投得該項目。成立合營企業透過結合本集團於灣仔之悠久歷史及長期發展經驗，以及信和於住宅發展項目之卓越成績及於市建局項目之經驗，藉以發揮協同效應。

利東街／麥加力歌街地段乃具代表性之地標，不但深入民心，而且極具歷史意義。該項目融合了重建、文物保育、活化及環保元素，極具代表性及特色。座落於皇后大道東之一組三幢歷史建築物（項目之一部份）亦會進行活化。該項目亦將推動灣仔區之持續發展，讓我們的社區和子孫後代均可受惠共享，與本集團之可持續策略可謂不謀而合。

除發揮活化社區之作用外，利東街項目亦將有助建立一個便捷的行人通道網絡，以連接半山區堅尼地道住宅區與灣仔北之商業區。該項目將會是唯一直接連接灣仔港鐵站及 The East 的綜合發展，成為區域樞紐。此四通八達之行人通道網絡將組成擬建之「灣仔步行通」，有助團結及融合灣仔區不同之部份。

合營企業現時計劃投資約港幣 90 億元，以為該項目提供更多優質及環保設施。於二零一一年七月，合營企業簽署一份本金總額達港幣 50 億元之銀行貸款融資，為該項目發展籌集充足資金。截至二零一二年六月三十日，本集團亦另向該項目注資約港幣 21 億元。

利東街項目目前正在進行上蓋建築工程。住宅部份計劃將於二零一三年推出預售，而商業部份計劃發展為一個主題購物商場。預期該項目於二零一五年竣工後將進一步擴闊本集團之出租物業組合，亦將為本集團於灣仔現有之物業（包括合和中心、QRE Plaza 及 GardenEast）及將來之合和中心二期帶來協同效應。

獵德綜合商業（營業租約）項目

項目資料	
地點	中國廣州市中心商業區珠江新城
總樓面面積	約 230,000 平方米（包括地庫停車場）
發展項目性質	優質綜合商業物業
計劃投資額	不少於人民幣 10 億元
業主	廣州市獵德經濟發展有限公司
租戶	本集團旗下一間全資附屬公司
投資結構	與業主訂立營業租約
狀況	在建中

根據本集團旗下一間附屬公司與項目業主－廣州市獵德經濟發展有限公司訂立之協議，本集團之附屬公司將負責該綜合商業物業之裝修及設備購置安裝。待建築工程完成後，該等物業將按照營業租約出租予本集團之附屬公司。該公司將於該等商業物業投入營運時開始向業主支付租金。

該項目於二零一一年第三季度動工，現時計劃於二零一六年落成。

2. 基建業務

A. 合和公路基建有限公司（「合和公路基建」）

業務回顧

在二零一二年第一季度，歐洲債務危機削弱了全球對中國的出口需求，尤其是令廣東省的出口貿易期內只錄得 5% 的增長，對運輸需求造成負面影響。但廣東省的出口貿易已在二零一二年第二季度開始重拾增長動力，增幅達 8%，有助區內對運輸需求的復甦。中國政府刺激國內消費及鼓勵投資的新措施為國內的經濟注入新動力，將支持經濟達至全年 7.5% 的增長目標，合和公路基建集團的公路項目將因而受惠。

二零一二年上半年全國汽車銷售仍然強勁，總銷量約為 960 萬輛，按年增長 3%。據媒體報導，廣東省同期的乘用車上牌量約為 43.9 萬輛，同比增長 8.9%。今年國家已恢復支持汽車行業的刺激政策，國務院在二零一二年五月十六日決定展開新一輪對低油耗汽車的補貼方案以促進節能及環保型汽車的銷售，補貼購買 1.6 升或以下排量的低油耗汽車的金額達人民幣 60 億元。此外，財政部及商務部聯合公佈了汽車以舊換新的補貼方案。這些措施將為全國汽車銷售注入新動力。

廣深高速公路一類小車車流量繼續保持穩定的增長。由於 107 國道自二零一一年四月開始免收通行費，對四類及五類商用貨車產生了分流的影響，加上廣東省二零一二年第一季度進出口貿易缺乏動力，導致使用廣深高速公路的四類及五類車輛車流量下跌，然而此趨勢已經漸趨穩定。由於與西綫 II 期產生協同效應，西綫 I 期的車流量持續增長，當中主要由一類小車所帶動。此外，廣州東南西環高速公路的丫髻沙大橋對貨車的交通管制措施已於二零一一年十二月撤銷，西綫 I 期的貨車車流量亦因此回升。與此同時，西綫 II 期的車流量及路費收入於回顧年度內則繼續錄得顯著的增長。

於回顧年度內，廣深高速公路、西綫 I 期和西綫 II 期的綜合日均車流量上升 6% 至 50 萬架次，而綜合日均路費收入則增加 0.4% 至人民幣 1,137 萬元，二零一二財年的全年路費總收入為人民幣 41.63 億元。

廣東省實施新收費方案

按廣東省政府有關部門發佈的新收費方案之規定而調整的廣深高速公路、西綫 I 期和西綫 II 期收費標準已於二零一二年六月一日正式生效。新收費方案的詳情可參考本公司及合和公路基建於二零一二年三月二十八日聯合發佈的自願性公告。根據調整後的收費標準，基本收費費率仍維持不變，為人民幣 0.6 元每車公里，一類車之收費系數亦維持於 1。廣深高速公路收費標準的主要調整包括二、三、四及五類車之收費系數由原來的 2、3、4 及 4.5 分別減至 1.5、2、3 及 3.5，高速公路主綫的進出口匝道至收費廣場出入口間的路段之收費長度折半計入收費里程。由於珠江三角洲西岸幹道自開通以來已經採用該等標準，實施新收費方

案對其之影響輕微。對廣深高速公路的影響則於其車流量和路費收入中反映，二零一二年六月廣深高速公路的日均路費收入為人民幣 830 萬元，按年下跌 16.7%，與本公司及合和公路基建於二零一二年五月三十一日聯合發佈的自願性公告中的評估相約；而其七月份的日均路費收入則按年下跌 15.3% 至為人民幣 870 萬元，二零一二年六月及七月合和公路基建分佔廣深合營企業的綜合淨利潤(不包括美元及港元貸款的匯率差額及相關所得稅開支)同比下跌約 24%。

在新收費標準實施後，廣深高速公路車流量錄得輕微增長。二零一二年六月及七月日均車流量分別按年增長 6% 和 7% 至 42 萬架次和 43.5 萬架次，一類及三類車皆按年錄得車流量增長。因短途車流量有所上升，一類小車於二零一二年六月及七月均按年錄得 8% 的增長，分別達日均 32.2 萬架次及 33.1 萬架次。與此同時，由於公共客車和中型貨車車流量增加，同期三類車車流量亦分別錄得 3% 及 5% 的增長至日均 62,000 架次及 66,000 架次。

車流量結構及價格敏感度

廣深高速公路各類車自二零一二年六月一日實施新收費方案後首個月的日均車流量均較三月至五月份為高。由於商用車司機對價格敏感度較高，商用貨車(主要為三類、四類和五類車)的車流增長較小車的增長大。儘管如此，隨著廣東省經濟和汽車擁有量的增長，使用廣深高速公路的一類小車亦持續增加。以上只是初步觀察，長遠的影響仍需待未來數月的觀察來確認。

實施新收費方案前後廣深高速公路的日均車流量比較：

(千輛/日)

	實施前 二零一二年三月至五月	實施後 二零一二年六月	變動 (%)
一類車	314.8	321.9	+2.2%
二類車	8.9	9.2	+3.0%
三類車	59.0	62.4	+5.7%
四類車	6.2	6.5	+4.4%
五類車	19.6	20.2	+3.3%
合計	408.5	420.1	+2.8%

在二零一二年六月實施新收費方案後，合營企業在二零一二年七月二十六日接獲廣東省交通運輸廳和廣東省物價局另一項通知。該通知要求廣東省所有收費高速公路因實施新收費方案後而上調的個別收費金額，須恢復至原來水平。自八月初開始，國有企業投資的高速公路已執行上述通知的要求。而合和公路基建集團的高速公路截至現時沒有被要求執行通知內的規定，即使執行有關規定，其對合和公路基建集團高速公路的路費收入影響輕微。

國務院於二零一二年八月二日公佈有關節假日免費通行方案之實施方案通知，據此小型客車可於重大法定節假日(即春節、清明節、勞動節、國慶節及上述法定節假日之前及/或後之連休日)免費通行相關收費車道。節假日免費通行方案之實施預期對廣深高速公路、西綫 I 期及西綫 II 期帶來負面影響，但預計其影響並不嚴重。詳情可參閱本公司和合和公路基建在二零一二年八月十四日公佈的聯合公告。

廣深高速公路正在適應新收費標準帶來的影響，其二零一二年七月日均路費收入為人民幣 870 萬元，逐漸接近人民幣 900 萬元的水平。合和公路基建集團相信實施新收費方案的影響將會於未來數月漸趨穩定。

沿江高速公路局部開通

沿江高速公路的廣州至東莞共 59 公里路段中的 41 公里已於二零一二年一月中開通。在二零一二年一月至六月期間，廣深高速公路日均車流量錄得 1% 的增長。

當考慮車輛使用沿江高速公路及其接駁高速公路的行駛總里程和路費，廣深高速公路仍然是具有競爭優勢的選擇。廣深高速公路的優勢包括：與人口稠密的中心城區及主要高速公路的便捷連接、完善的配套設施及高質量的服務。廣深高速公路現有超過 60 台巡邏車及拖車的車隊，以及超過 200 名人員的專業巡邏和救援隊伍，在車輛發生故障和交通事故時能提供高效率的服務。廣深高速公路配置全綫照明系統，並裝有超過 160 台監控攝像槍，監控整條綫路的交通情況，全綫共設有 5 個交通警察站崗和 4 個營運中的服務區及加油站。這些設施能確保廣深高速公路的使用者可享受一個安全、方便和舒適的駕駛旅程及高水平的服務。合和公路基建集團相信沿江高速公路新開通的路段從開通至今對廣深高速公路的影響輕微。

根據媒體最新的報導，沿江高速公路廣州至東莞餘下的 18 公里路段將於二零一三年年中前分階段開通，而深圳 30 公里的路段則計劃於二零一三年第三季度建成，因此沿江高速公路將於二零一三年第三季度全綫完工。然而，基於上述提及的廣深高速公路的競爭優勢和廣東省持續的經濟增長，合和公路基建集團相信廣深高速公路將繼續維持其作為廣東省主幹道的領導地位。

經營環境

廣州市是廣東省汽車擁有量位居第二的城市，汽車數量約為 200 萬輛。自二零一二年七月一日開始，全市的中小型客車年增加量的上限設為十二萬輛，此政策將試行一年，藉此改善廣州市的環境質量並透過減輕中心城區的交通壓力提升交通運輸系統。廣東省的汽車擁有量將維持穩定的增長，因此合和公路基建集團相信這政策對旗下高速公路項目的影響輕微。

過境私家車一次性特別配額試驗計劃的第一階段已於二零一二年三月底開始實施，五座位或以下的香港私家車現在可透過一次性特別配額經深圳灣口岸前往廣東省作最多七天的逗留。截至二零一二年七月三十一日，已有超過三百名駕駛人士透過此計劃由香港駕駛私家車前往國內。隨著更多駕駛者能透過上述計劃進出邊境，合和公路基建集團的公路項目長遠而言將可能受惠。

廣東省政府目前正研究在珠江三角洲的高速公路上實施計重收費，合和公路基建集團投資的高速公路項目將會因超載貨車數目減少而受惠。

持續努力提升服務質量

擴建及優化工程

合和公路基建集團一直密切關注其高速公路沿綫的交通情況，並採取有效的管理措施提高效率、安全性及服務素質。

為提升通車能力以應付不斷增加的交通流量，廣深高速公路兩個較繁忙路段已擴建至雙向共 10 車道，包括五點梅立交至太平立交間 3.5 公里路段於二零一一年六月從雙向 6 車道擴建為雙向 10 車道及鄰近深圳寶安國際機場的鶴州立交至福永立交間約兩公里的路段於二零一二年五月從雙向 8 車道擴建至雙向 10 車道。這些路段的擴建工程已完工並開通投入使用，令擴建路段繁忙時段的交通壓力有所緩解，交通事故數目顯著減少，途經擴建路段及進出其附近立交的車流量以及車輛的平均行駛速度亦有所提高，有助廣深高速公路全綫保持行車暢通。

爲了配合廣東省中片區和廣州片區收費公路聯網，廣深高速公路廣州收費站在二零一二年第二季度進行擴建及重新佈置，將不必要的收費廣場撤銷。收費廣場的重新佈置不但減少收費過程中車輛需要停留的次數，從而提升通行能力，亦有助降低廣深高速公路的營運成本。廣東省收費公路聯網大大提高了高速公路交通運輸系統的效率，令所有道路使用者因而受惠。

電子不停車收費車道(「ETC 車道」)

合營企業一直致力採用自動化設備提升廣深高速公路、西綫 I 期及西綫 II 期的營運效率以應付其不斷增長的車流量，並取得了成效。其高速公路近乎所有的出入口現已裝有 ETC 車道，縮短了車輛在出入口的平均等候時間。截至二零一二年六月三十日，廣深高速公路已安裝 68 條 ETC 車道，爲全廣東省 ETC 車道數目最多的高速公路。隨著廣東粵通卡的用戶數目不斷增加，年內 ETC 車道的使用量亦同步顯著增加，預期此趨勢將繼續維持。此外，廣深高速公路所有入口已裝有共 80 條自助發卡車道並投入使用。廣深高速公路約 60% 的入口車道現已安裝 ETC 或自助發卡設備，這些自動化設施有助把收費人員數目控制於合理水平，並有助控制廣深合營企業的營運成本。

強化聯網收費的監控

廣深高速公路、西綫 I 期及西綫 II 期分別於二零零五年及二零一零年納入廣東省高速公路聯網收費。省內高速公路每日的路費收入數據皆透過由廣東聯合電子收費股份有限公司營運的結算中心進行集中處理及結算。年內合和公路基建集團已簽訂了具條件性協議收購廣東聯合電子收費股份有限公司 2.4% 的股權，這將促進合和公路基建集團與廣東聯合電子收費股份有限公司的溝通，從而更有效地監察其日常營運及發展計劃。

項目進展

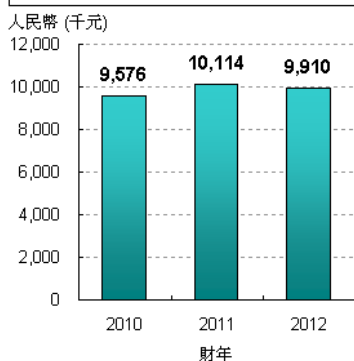
西綫 III 期的建設進展順利，將提早於二零一三年第一季度接近農曆新年完工開通，屆時整條珠江三角洲西岸幹道將全綫開通，成為中山和珠海之間里程最短和最便捷的高速公路。珠江三角洲西岸幹道將成為珠三角西岸區域性高速公路網中的主幹道，提供一條貫通廣州、佛山、順德、中山和珠海的道路，往來廣州與珠海的行車時間將從目前約兩個半小時大幅縮減至約一小時。此外，計劃於二零一六年竣工的港珠澳大橋將會進一步擴展珠江三角洲西岸區域性高速公路的網絡，以直接連接澳門和香港，有助加強區域的經濟融合，進一步促進珠江三角洲西岸幹道的車流量和路費收入增長。

合和公路基建集團將繼續全力推進西綫 III 期的建設，為區域的道路使用者提供更全面、更高效的高速公路網絡。這將進一步擴大合和公路基建集團的收入基礎，而整條珠江三角洲西岸幹道的車流量和路費收入亦會得益於其產生的協同效應。

廣州—深圳高速公路

廣深高速公路是一條連接廣州、東莞、深圳三個珠江三角洲主要城市及香港的高速公路主幹道。廣東省汽車數量不斷增長持續推動廣深高速公路的車流量上升。截至二零一一年末，廣東省的汽車擁有量達 910 萬輛，同比去年上升 16.4%。回顧年度內，廣深高速公路日均路費收入按年下跌 2% 至人民幣 990 萬元，期內路費總收入為人民幣 36.27 億元，日均車流量則增長 3% 至 40.2 萬架次。

廣深高速公路
日均路費收入



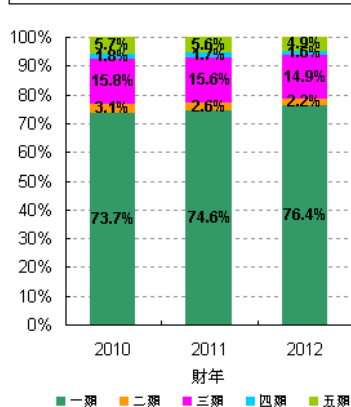
廣深高速公路
日均車流



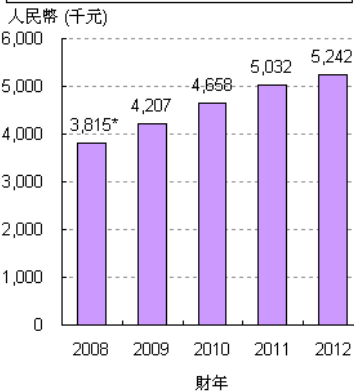
廣深高速公路
全年路費收入



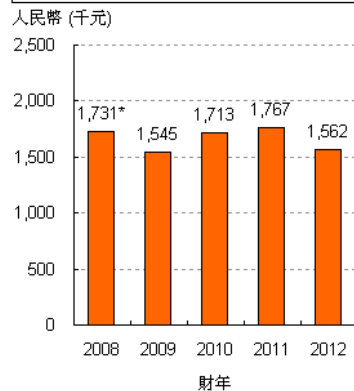
廣深高速公路
以車輛類別劃分的車流量



一類車日均路費收入
(財年08-12)



四及五類車日均路費收入
(財年08-12)



* 廣深高速公路部份路段於二零零七年十月至二零零八年七月期間封閉以進行分期維修

回顧年度內，受惠於廣東省汽車擁有量及客車銷售的持續增長，廣深高速公路一類小車的車流量及路費收入皆達到歷史高位水平。二零一一年四月，深圳及東莞市內的 107 國道路段所有收費站被撤銷，其可以免費通行。因此，原使用廣深高速公路的部份車輛（主要為四類及五類商用貨車）回流使用 107 國道，令回顧年度內四類及五類商用貨車的車流量及路費收入下跌，但跌幅穩定。同時，一類小車的車流量佔廣深高速公路總車流量的比例達 76.4%，由於一類小車所佔的比例較高，故平均每車每公里路費收入從人民幣 0.91 元下跌 4% 至人民幣 0.87 元。一類車對路費收入的貢獻持續增加，二零一二年七月佔路費收入 59%。

在二零一二年六月一日實施新收費標準後，廣深高速公路二零一二年六月的日均路費收入同比大幅下跌 16.7%，而二零一二年七月的日均路費收入則同比下跌 15.3%；然而車流量則輕微增加，二零一二年六月及七月的日均車流量分別同比增長 6%及 7%至 42 萬架次和 43.5 萬架次。一類及三類車均錄得車流量的增長，一類小車表現出最高的增長，於二零一二年六月和二零一二年七月均錄得 8%的增長，三類車也於同月份分別錄得 3%和 5%的增長。

如前文「沿江高速公路局部開通」章節所述，沿江高速公路廣州至東莞段對廣深高速公路的影響至今仍然輕微。在二零一二年一月至六月的期間，廣深高速公路日均車流量同比增長 1%。由於廣深高速公路有其戰略性的地理位置，具良好的配套設施和高品質服務等競爭優勢，加上廣東省經濟持續增長，合和公路基建集團相信廣深高速公路將維持廣東省主要幹道的地位。

儘管沿江高速公路已局部開通，加上新收費方案的實施，如前文「廣東省實施新收費方案」章節中所示，二零一二年六月廣深高速公路全部五種類型的車輛的車流量均較二零一二年三月至五月的平均車流量為高，顯示仍然具有車流量增長的潛力。

廣深合營企業已通過安裝自動化設備，提高營運效率和應付日益上升的車流量。如前文「電子不停車收費車道」章節所述，廣深高速公路約 60%的入口車道已安裝 ETC 車道或自助發卡設備，使其成為全廣東省擁有最多 ETC 車道的高速公路。這些自動化設備不但有助於把收費人員的數目控制於合理的水平，也有助控制廣深合營企業的營運成本。

此外，廣深合營企業已在 30 條收費車道上安裝計重設備，以更有效率和有效地識別出不符合享有綠色通道免繳路費優惠資格的超載貨車。同時，合營企業正積極研究計重收費。

二零一二年一月，廣深高速公路與廣東省交通運輸廳和廣東省公安廳交通管理局共同開展公開活動以推廣交通安全、提高交通管理和服務素質。廣深合營企業和交警於活動期間更密切的合作使沿線的交通意外數目大幅減少，也縮短了清理事故現場的平均處理時間。因此，廣深高速公路的交通變得更為順暢。這些成果及廣深高速公路整體服務水平的提升已充分被上述的官方機構和公眾認可。於二零一二年七月，廣深高速公路成爲了全廣東省第一條以及唯一一條高速公路獲頒“文明交通示範公路”的稱號。合和公路基建集團及其合營企業一直以確保道路使用者的安全和舒適爲首要任務，亦會繼續做好文明交通示範路的榜樣角色。

除了營運廣州和東莞段的拯救及拖車服務外，廣深合營企業在二零一二年一月擴展其救援隊伍的服務範圍，承擔起深圳段的拯救及拖車服務，使其成爲廣東省少數自行提供覆蓋全綫拯救及拖車服務的高速公路。廣深高速公路擁有超過 60 台的巡邏及拯救拖車，並有超過 200 位專業的巡邏和救援工作人員的團隊，以確保高質量的服務。

在回顧年度內，廣深合營企業致力於環境保護的工作，合營企業把收費廣場所有的燈具更換爲包括 LED 燈的節能燈，從而降低能源消耗。此外，亦把所有 T8 型光管更換爲更具能源效益的 T5 型光管。目前廣深合營企業正在沿綫 10 公里的試驗路段安裝 LED 燈，如效果滿意，合營企業將在不久的將來於全綫安裝 LED 燈。

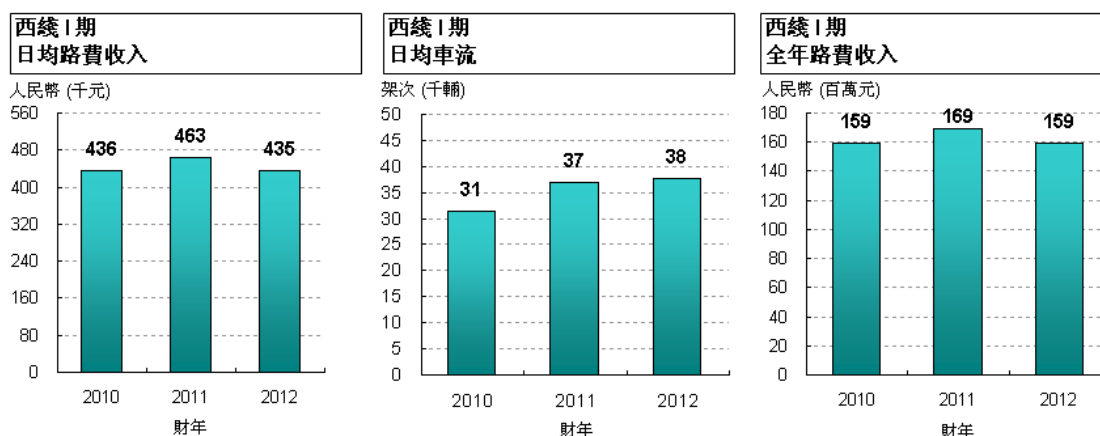
廣深高速公路廣州及東莞路段兩側的綠化升級工程已在回顧年度內完成，這不但給予廣深高速公路一個更漂亮的綠色外觀，亦改善了路邊空氣質素，令所有使用者可享受到更舒適的駕駛體驗。

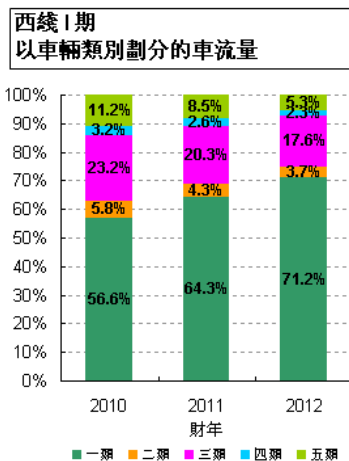
珠江三角洲西岸幹道第 I 期

西綫 I 期全長 14.7 公里，雙向共 6 車道，北連廣州東南西環高速公路，南接西綫 II 期及順德的 105 國道。回顧年度內，西綫 I 期的日均車流量同比上升 2% 至 38,000 架次，日均路費收入下跌 6% 至人民幣 43.5 萬元，全年總路費收入為人民幣 1.59 億元。

自二零一二年六月一日實施新收費標準後，西綫 I 期二零一二年六月的日均路費收入同比下跌 2%，而二零一二年七月的日均路費收入則同比上升 2%，從而可見其對西綫 I 期之影響輕微。

自西綫 II 期於二零一零年六月開通投入營運，與西綫 I 期共同形成一條連接廣州與中山中心城區的高速公路主幹道，將往來兩市的行車時間由原來經地方公路所需一小時縮減至約三十分鐘。在西綫 I 期及西綫 II 期產生的協同效應帶動下，西綫 I 期一類小車的車流量及路費收入增長尤其突出，其車流量佔總車流量從上一個財年的 64.3% 上升至本財年的 71.2%。同時西綫 I 期平均每車每公里路費收入從去年人民幣 0.86 下跌 7% 至人民幣 0.80。



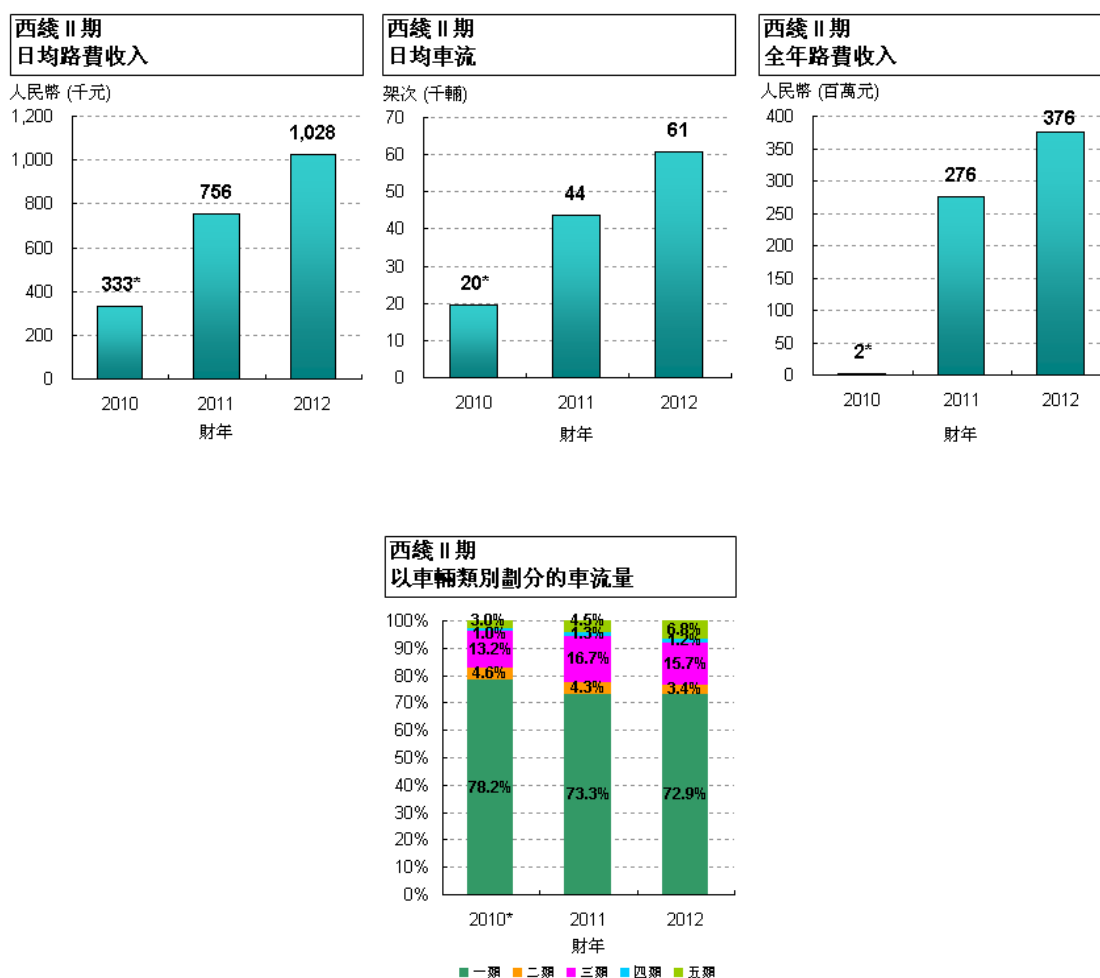


於回顧年度內，西綫 I 期路費收入下跌的主要原因是由於廣州東南西環高速公路的丫髻沙特大橋進行維修工程，自二零一一年七月中開始嚴格執行交通管制措施，對 15 噸以上的貨車實施禁行。該工程已於二零一一年十二月底完成，有關管制亦已相繼取消。因此西綫 I 期的車流量自此開始回升。西綫 I 期日均路費收入及日均車流量由二零一一年八月人民幣 40.9 萬元和 35,000 架次的水平逐漸回升至二零一二年六月人民幣 42.7 萬元和 40,000 架次。一類小車的車流量及路費收入持續上升，而四類及五類貨車的車流量和路費收入亦正回升。由於鄰近西綫 I 期碧江立交的 105 國道收費站自二零一二年一月撤銷，令 105 國道廣州至碧江路段自此免費通行，令部份以往使用西綫 I 期往來廣州的貨車分流至 105 國道，致使四類及五類貨車的車流量和路費收入仍未回升至丫髻沙大橋進行維修工程前的水平；但一類小車的車流量及路費收入持續增長抵銷了四類及五類貨車的影響，令西綫 I 期的日均車流量於回顧年度內仍有 2% 的增長。廣州市政府正考慮於廣州環城高速公路對 15 噸以上的貨車實行交通管制措施，但有關的落實時間及詳情仍未確定。合和公路基建集團將繼續關注有關進展及其對西綫 I 期的潛在影響。

珠江三角洲西岸幹道第 II 期

西綫 II 期全長 45.5 公里，為雙向共 6 車道的封閉式高速公路，北連順德的西綫 I 期，向南伸延至於中山的西綫 III 期，並與 105 國道、廣州南二環高速公路、江中高速公路及部份開通的小欖快速幹線連接。

自二零一零年六月開通營運以來，西綫 II 期的車流量及路費收入持續攀升。回顧年度內，西綫 II 期的日均車流量增長 39% 至 61,000 架次，日均路費收入增長 36% 至人民幣 102.8 萬元，全年路費總收入為人民幣 3.76 億元。



* 西綫 II 期於 2010 年 6 月 25 日開通營運

二零一二年六月一日實施新收費標準對西綫 II 期沒有影響。事實上，西綫 II 期二零一二年六月及七月的日均路費收入按年分別上升 34% 和 30%。

連接西綫 II 期的高速公路網發展日益完善。廣州南二環高速公路於二零一零年十二月通車，為往來佛山高明區、順德區、南海區和廣州番禺區的車輛提供直達西綫 II 期的主要高速公路連接，並有助帶動西綫 II 期車流量增長。此外，一條連接西綫 II 期南端直通中山城區的連接線，已於二零一二年四月二十八日開通，提供了更方便快捷地抵達中山城區的路線。加強西綫 II 期的周邊連接，可吸引更多車輛使用西綫 II 期往來中山城區及其西部地區，車流量因此已穩步增加，進一步推動西綫 II 期的車流量及路費收入之增長。區域經濟增長和周邊路網的發展使合和公路基建集團相信西綫 II 期的車流量及路費收入將持續強勁增長。

西綫 II 期於二零一一財年下半年的路費收入已實現合和公路基建集團所設定的營運現金流收支平衡的首年營運目標（含利息支出），即日均路費收入達至人民幣 80 萬元。回顧年度內，西綫 II 期繼續超出該目標，並錄得淨現金流入（來自營運收入並計及利息支出），及扣除利息、稅項、折舊及攤銷前溢利錄得 36% 之增長。隨著周邊地區經濟增長以及西綫 II 期的周邊連接不斷完善，合和公路基建集團預計即使把西綫 III 期開通帶來的協同效應排除在外，西綫 II 期可於二零一四年產生利潤。由於利率上升及下述的新增項目貸款，日均路費收入需超過人民幣 150 萬元才達至利潤平衡（相等於全年路費收入每公里人民幣 1,200 萬元），較以往估算的人民幣 130 萬元為高。西綫 II 期於二零一二年六月日均路費收入已達人民幣 120 萬元。西綫 I 期和西綫 II 期在二零一二財年全年路費收入每公里分別達到人民幣 1,080 萬元和人民幣 830 萬元。合和公路基建集團相信隨著西綫 II 期和西綫 III 期產生協同效應（西綫 III 期預計可提早於二零一三年首季度接近農曆新年開通投入營運），西綫 II 期可早於預期錄得利潤。

西綫合營企業已申請增加西綫 II 期的項目造價至人民幣 72 億元，該申請仍在國內有關當局的審批過程中，當取得有關批准後，西綫合營企業可取得股東增加投入的註冊資本和取得額外的項目貸款。廣深合營企業已向西綫合營企業提供共人民幣 7.31 億元作為過渡性的公司往來貸款，用以支付西綫 II 期的工程款餘額，並有效運用兩間合營企業的財務資源。為了支付西綫 II 期其他工程款餘額和有效運用公司的財務資源，合和公路基建現積極考慮向西綫合營企業提供不多於人民幣 15 億元股東貸款作為西綫 II 期之過渡性融資，屆時西綫合營企業將能夠全數償還廣深合營企業人民幣 7.31 億元公司往來貸款。

珠江三角洲西岸幹道第 III 期

西綫 III 期全長約 38 公里，是一條雙向共 6 車道的封閉式高速公路，北端在中山與西綫 II 期連接，向南伸延連接珠海的高速公路網，可直達珠海橫琴（國家級新開發區）、澳門及即將完工的港珠澳大橋之連接線。

西綫 III 期於二零零九年十二月開始施工，工程進度良好，所有建設用地的徵收工作已完成，至二零一二年六月三十日工程量已完成了約 80%。合和公路基建集團將全力推進西綫 III 期的建設，以確保其可在二零一三年第一季度接近農曆新年完成投入營運。西綫 III 期建成開通後，連接廣州中心城區與珠海中心城區的珠江三角洲西岸幹道將全綫建成，往來廣州與珠海的行車時間將從目前約兩小時三十分鐘大幅縮減至約一小時。

目前西綫 III 期項目預計總投資額為人民幣 56 億元，註冊資本、銀行貸款及股東貸款已提供足夠的資金。截至二零一二年六月三十日，合和公路基建集團已向西綫合營企業投入人民幣 9.8 億元註冊資本和人民幣 5.3 億元股東貸款，以維持西綫 III 期的施工進度。西綫合營企業已於回顧年度內償還股東貸款人民幣 5 億元，截至二零一二年六月三十日未償還之股東貸款餘額為人民幣 3,000 萬元，而餘下的資金需求已全部由銀行貸款所應付。項目充足的資金狀況使合和公路基建集團有信心該項目可提早於二零一三年第一季度接近農曆新年完工。

西綫 III 期建成開通標誌著珠江三角洲西岸幹道全綫完成，使其成為珠三角西岸區域性高速公路網中的主幹道。作為策略性高速公路的珠江三角洲西岸幹道覆蓋珠三角西岸各主要城市，及可便捷直達澳門和香港，無庸置疑的會受惠於區域性的經濟繁榮及巨大發展潛力。

珠江三角洲西岸幹道總長度約 98.2 公里，途經廣州、佛山、順德、中山和珠海等珠三角西岸繁榮城市。當中，佛山的經濟實力緊貼著廣州和深圳，其二零一一年地區生產總值達人民幣 6,600 億元，總常住人口亦超過 720 萬。佛山市的經濟實力已超越東莞，僅次於廣州和深圳，為廣東省第三大經濟城市。順德作為佛山市最繁華的地區，佔佛山市二零一一年地區生產總值的 34.4%，而珠江三角洲西岸幹道是唯一一條連接順德區所有南北區域的高速公路，提供最快和最直接的連接前往廣州、中山及珠海。

中山市過去 5 年的經濟增長尤為強勁，其基礎建設的不斷提升和支柱產業的發展，將確保這增長動力在未來得以持續。該市第十二個五年計劃強調加快發展製造業、服務業和新興產業，包括生物醫藥、高端電子產品和可再生能源領域。相比廣東省二零一二年第二季度錄得 7.4% 的平穩增長，中山市地區生產總值則錄得 9.3% 的增長，增長率於珠三角地區所有城市中位居第二。

若比較這些城市的財富集中情況，佛山市和中山市每百平方公里土地產生的地區生產總值與廣州相若。廣州市二零一一年每百平方公里土地產生的地區生產總值為人民幣 169 億元，而佛山市和中山市分別產生人民幣 171 億元和人民幣 122 億元。就人口密度而言，佛山市和中山市二零一一年每百平方公里土地的常住人口分別達 18.8 萬人和 17.5 萬人，較二零一零年廣州市的 17.4 萬人為高。佛山市每百平方公里土地的汽車擁有量亦與中山市與廣州市處於同級水平，佛山、中山和廣州每百平方公里土地的汽車擁有量分別為 2.7 萬、2.4 萬和 2.6 萬輛。

珠海橫琴是繼上海浦東區及天津濱海新區後第三個國家級新開發區，橫琴被定位為區域性經濟的新增長點，重點發展其商業服務、旅遊、科研、文化等領域，另將建立一個向企業提供稅務優惠政策的自由貿易區以吸引更多的投資，促進經濟發展。在第十二個五年計劃期間，在橫琴新區投資規模約人民幣 1,000 億元，包括發展建設商務中心、旅遊設施、大學和其他配套基礎設施。

此外，前往澳門的國內旅客人數於過去數年不斷上升，在二零一一年錄得 28% 的增長。珠海和澳門更緊密的經濟融合將令雙邊經濟和貿易活動更加頻繁，促進交通運輸的需求。珠江三角洲西岸幹道南端與珠海市連接，將得益於澳門旅遊業的蓬勃發展和日益增長的運輸需求。

總括來說，珠海市未來的繁榮發展(主要由橫琴新區的發展帶動)、二零一六年港珠澳大橋的開通以及澳門持續強勁的經濟增長，將有助帶動珠江三角洲西岸幹道的車流量持續增長。

合和公路基建集團估計西綫 III 期可於二零一四年財年達至營運現金流收支平衡的首年營運目標（含利息支出），即日均路費收入人民幣 80 萬元或全年路費收入每公里人民幣 760 萬元。當日均路費收入超過人民幣 120 萬元（相等於全年路費收入每公里人民幣 1,150 萬元），將錄得利潤。隨著珠江三角洲西岸幹道於二零一三年全綫通車，西綫合營企業目標在二零一六年港珠澳大橋建成通車後獲得利潤，而西綫合營企業將於二零一四年達至現金流收支平衡，並錄得淨現金流入償還貸款本金。

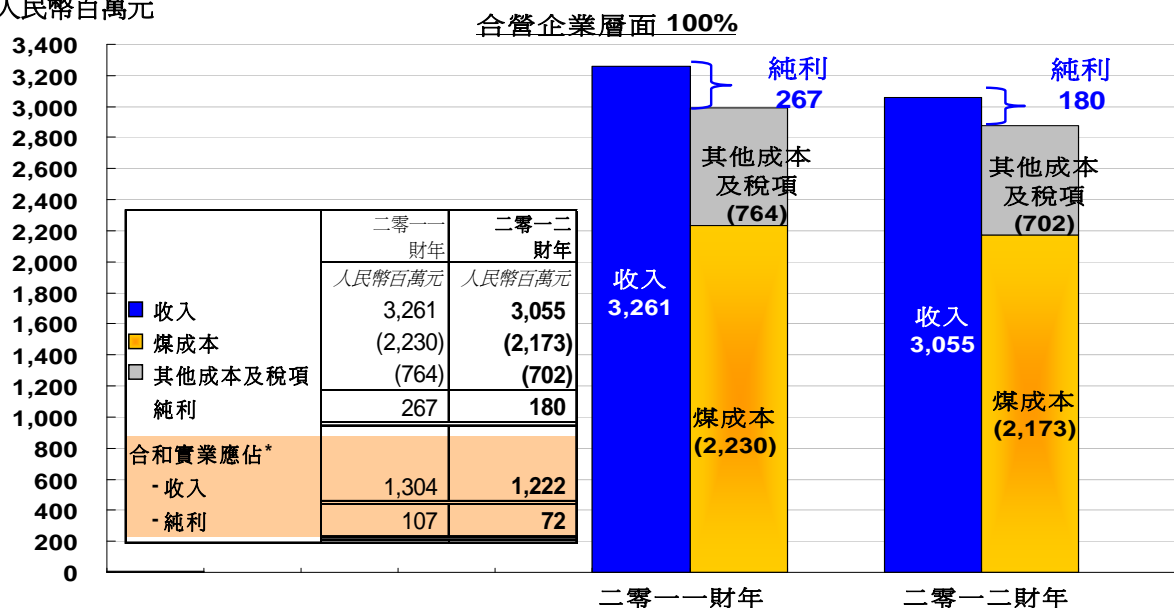
B. 電力

河源電廠

項目資料	
地點	中國廣東省河源市
裝機容量	兩台 600 兆瓦發電機組
合和實業所佔權益	35%
合營企業夥伴	深圳能源集團
總投資額	人民幣 47 億元（根據決算書）
狀況	兩台機組正投入營運

主要營運數據	二零一一財年	二零一二財年
總發電量	81 億千瓦時	74 億千瓦時
使用率 ^{註1} （時數）	77 % (6,760 小時)	70 % (6,175 小時)
可利用率 ^{註2}	92 %	87%
當天使用率 ^{註3} > 80% 之日數	224 日	154 日
平均上網電價（不包括增值稅）（人民幣／兆瓦時）	425.6	436.7
概約煤價（包括運輸成本及不包括增值稅）（人民幣／噸）	710	750

人民幣百萬元



*代表合和實業於合營企業之 35%有效權益及少數股東之 5%權益

$$\text{註1：使用率} = \frac{\text{回顧年度內機組總發電量}}{\text{回顧年度內總時數} \times \text{裝機容量}}$$

$$\text{註2：可利用率} = \frac{\text{回顧年度內可發電時數}}{\text{回顧年度內總時數}}$$

$$\text{註3：當天使用率} = \frac{\text{回顧年度內當天發電量}}{24 \text{ 小時} \times \text{裝機容量}}$$

河源電廠是一間設有兩台 600 兆瓦發電機組之燃煤電廠，位於中國廣東省河源市。作為廣東省內最具效率及最環保的燃煤電廠之一，該電廠亦是中國首家配備煙氣脫硫污水處理系統的電廠。

回顧年度內，儘管上網電價上升，但發電廠需作定期維修引致使用率下降且燃煤價上升，導致河源於合營企業層面之收入及純利分別下跌 6% 至人民幣 30.55 億元及下跌 33% 至人民幣 1.80 億元。有鑑於此，河源合營企業將一如既往，致力制訂及執行成本控制策略及措施。

截至二零一二年六月三十日，本集團已向河源合營企業提供總額人民幣 5 億元之股東貸款，以增加融資渠道及節省財務費用。截至同一日期，河源合營企業已償還項目貸款(包括股東貸款)中的人民幣 6.40 億元，或人民幣 25.5 億元貸款的 25%。

發電廠的財務表現易受燃煤價格及上網電價波動所影響。國家發展和改革委員會（「發改委」）將廣東省燃煤發電廠上網電價由每兆瓦時人民幣 498 元增加 5% 至每兆瓦時人民幣 521 元（包括增值稅），自二零一一年十二月一日起生效。發改委亦宣佈，於二零一二年度合同電煤價格在二零一一年基礎上最多增加 5%，自二零一二年一月一日起，對秦皇島等主要港口的 5,500 大卡市場電煤最高限價為每噸人民幣 800 元（包括增值稅）。

廣東省經濟持續增長，顯示當地電力需求持續強勁。在機組可發電期間，河源電廠繼續保持使用率在 80%或以上水平。預期河源電廠將會繼續為本集團帶來相對穩定的盈利貢獻。

可再生能源

本集團繼續測試第二代試驗性風力發電機並收集相關數據。本集團正在探索將其於風力發電機開發中獲得的技術及經驗應用於其他可再生能源發電方式的可能性。

其他資料

購回、出售或贖回證券

於截至二零一二年六月三十日止年度內，本公司在聯交所以總代價(不包括開支)港幣 95,715,180 元購回合共 4,854,000 股本公司之股份。所有購回之股份隨後即被註銷。有關購回之詳情如下：

購回月份	購回股份總數	每股最高價 港幣	每股最低價 港幣	支付總代價 (不包括開支) 港幣
二零一一年十一月	1,624,500	19.70	18.60	31,296,500
二零一一年十二月	3,229,500	20.00	19.88	64,418,680
合共	4,854,000			95,715,180

購回股份旨在提高本公司之每股盈利，有利全體股東。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一二年六月三十日止年度內並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

全年業績之審閱

本集團截至二零一二年六月三十日止年度之全年業績已由本公司之審計委員會審閱。

遵守企業管治守則及經修訂企業管治守則

於二零一一年十月，聯交所已刊發有關檢討原有企業管治守則(現已重新命名為《企業管治守則》(下稱「經修訂企業管治守則」))及相關上市規則(「經修訂上市規則」)之諮詢總結，列明須於二零一二年作出之修訂。董事會已檢討經修訂企業管治守則和經修訂上市規則及其對本公司之影響，並已採取措施以遵守經修訂企業管治守則和經修訂上市規則。

於截至二零一二年六月三十日止之年度內，除經修訂企業管治守則之守則條文第A.5.1條有關設立提名委員會一項有所偏離外(於下文闡釋)，本公司已遵守原有企業管治守則及經修訂企業管治守則內載列之所有守則條文。

由於本公司已有既定政策及程序以挑選和提名董事，因此本公司並未設立提名委員會。整體上董事會定期就委任合適董事繼任人之計劃，以及其架構、人數及組成而作出檢討。假若董事會經考慮後認為需委任新董事，董事會將編制適當委任條件，包括(如適用)：背景、經驗、專業技能、個人質素及可承擔本公司事務責任之能力等，至於獨立非執行董事之委任，則需符合不時於上市規則內所列載之獨立性要求。新董事之委任一般由主席及／或董事總經理提名，並必須獲得董事會之批准。如有需要，亦會聘請外間顧問，從而揀選更多不同類別具潛質的候選者。

綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止年度

	附註	2011 港幣千元	2012 港幣千元
營業額	3	1,542,513	1,757,866
銷售及服務成本		(746,766)	(701,374)
其他收入	4	795,747	1,056,492
銷售及分銷成本		133,217	297,303
行政及其他費用		(98,525)	(68,925)
出售投資物業之盈利		(291,933)	(352,738)
出售一附屬公司之盈利		62,547	15,918
已落成投資物業公平值變動產生之盈利		-	20,408
財務成本	5	4,395,010	2,263,728
應佔其溢利		(79,145)	(91,461)
共同控制個體	6	1,251,600	1,176,042
聯營公司		2,583	11,525
除稅前溢利	7	6,171,101	4,328,292
所得稅支出	8	(251,550)	(365,173)
本年度溢利		5,919,551	3,963,119
其他全面收益：			
換算附屬公司及共同控制個體財務報表 之兌換差額		511,949	145,171
其他物業重新歸類為投資物業前重估 產生之盈利		45,049	119,022
可供出售投資公平值變動產生之虧損		(1,211)	-
出售可供出售投資時重新分類為損益之投資 重估儲備金		(6,953)	-
本年度其他全面收益		548,834	264,193
本年度全面收益總額		6,468,385	4,227,312
本年度應佔溢利：			
本公司擁有人		5,576,464	3,630,684
非控股權益		343,087	332,435
		5,919,551	3,963,119
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		5,994,610	3,858,609
非控股權益		473,775	368,703
		6,468,385	4,227,312
		港幣元	港幣元
每股溢利	9		
基本		6.36	4.15
攤薄後		6.36	4.15

綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	2011 港幣千元	2012 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		14,944,615	17,429,282
物業、機械及設備		788,210	715,560
發展中物業		978,433	1,170,897
共同控制個體權益		8,282,037	9,072,789
聯營公司權益		27,397	21,241
應收貸款款項		1,303	410
可供出售投資		3,197	3,000
應收共同控制個體之款項		1,753,225	2,116,788
銀行存款 (合和公路基建集團持有)		589,960	-
		<u>27,368,377</u>	<u>30,529,967</u>
流動資產			
存貨		22,800	7,261
物業存貨			
發展中		526,809	635,831
已落成		45,054	154,140
貿易及其他應收賬款	11	366,157	402,929
按金及預付款項		62,715	81,342
應收共同控制個體之款項		970,432	651,532
銀行結餘及現金：			
合和實業有限公司及其附屬公司 (不包括合和公路基建集團)		2,784,222	3,393,906
合和公路基建有限公司及其附屬公司 (「合和公路基建集團」)		2,848,925	4,582,018
		<u>7,627,114</u>	<u>9,908,959</u>
歸類為持作出售之資產 (樂天峯)		1,835,000	1,202,200
		<u>9,462,114</u>	<u>11,111,159</u>
總資產		<u>36,830,491</u>	<u>41,641,126</u>
現金及現金等值物 (包括在銀行結餘及現金中)：			
合和實業有限公司及其附屬公司 (不包括合和公路基建集團)		2,784,222	3,245,708
合和公路基建集團		2,568,007	3,984,218
		<u>5,352,229</u>	<u>7,229,926</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零一二年六月三十日

	附註	2011 港幣千元	2012 港幣千元
股東權益及負債			
資本及儲備金			
股本		2,191,608	2,179,658
股份溢價及儲備金		27,155,678	29,618,290
本公司擁有人應佔權益		29,347,286	31,797,948
非控股權益		2,800,360	2,784,041
權益總額		32,147,646	34,581,989
非流動負債			
保證準備		53,966	53,966
遞延稅項負債		321,624	360,472
應付一附屬公司之一少數股東款項		66,021	60,253
企業債券		2,383,920	732,000
銀行貸款		361,200	2,966,000
		3,186,731	4,172,691
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	507,638	574,370
租務及其他按金		220,054	283,253
應付聯營公司款項		14,460	887
應付一共同控制個體之款項		6,848	10,057
稅項負債		114,169	256,286
企業債券		-	1,683,600
銀行貸款		604,700	70,800
		1,467,869	2,879,253
歸類為持作出售之資產相關之負債		28,245	7,193
		1,496,114	2,886,446
總負債		4,682,845	7,059,137
股東權益及負債總額		36,830,491	41,641,126

附註:

1. 編製基準

除若干物業及金融工具按重估金額或公平值估量外，本綜合財務報告表乃根據歷史成本基準編製。

本綜合財務報告表乃遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報告表乃遵照聯交所證券上市規則及香港公司條例內適合之披露規定編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港會計準則第1號、香港會計準則第34號、香港財務報告準則第7號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號之修訂，作為於二零一零年頒佈對香港財務報告準則之改進其中部分披露—金融資產之轉讓
香港財務報告準則第7號（修訂本）	關連人士之披露
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號（修訂本）	

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於本集團之綜合財務報表呈列之披露事項並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年頒佈之香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號及第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號及過渡披露的強制性生效日期 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他個體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第10號，第11號及第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他個體權益之披露—過渡指引 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益項目 ³
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	員工福利 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號（於二零零九年頒佈）引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號（於二零一零年經修訂）涵蓋對金融負債分類及計量以及不再確認之要求。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

香港財務報告準則第9號規定，在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後將按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，個體可作出不可撤回選擇，決定於其他全面收益項下呈列往後之股本投資（非持作買賣用途）之公平值變動，僅有股息收入一般會於損益內確認。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，亦准許提前應用。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

本集團將於二零一五年七月一日開始之年度期間在其綜合財務報表中採納香港財務報告準則第9號。董事預期應用香港財務報告準則第9號將對本集團可供出售投資之分類及計量造成影響。

有關合併、合營安排、聯營公司及其披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

於二零一一年六月，頒佈了一組五項關於合併、合營安排、聯營公司及其披露的準則，包括香港財務報告準則第10號、第11號、第12號、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。

以下為這五項準則的主要要求。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號「合併－特別目的個體」之部分內容。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三項元素；(a)對被投資方之權力，(b)來自被投資方可變回報之風險或權利，及(c)對被投資方行使其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制個體－合資者之非現金投入」。香港財務報告準則第11號處理如何對由兩名或以上人士擁有共同控制權之合營安排作出分類，根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為共同營運或合資，視乎合營安排項下各方的權利及義務而定；相反，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三類：共同控制個體、共同控制資產及共同控制業務。

香港財務報告準則第12號為披露準則及適用於所有附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未被合併之結構實體擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露要求比現行標準之要求更為廣泛。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，亦准許提早應用，惟五項準則須同時提早應用。

董事預期本集團將於二零一三年七月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納該五項準則，並預期應用該等新準則不會對綜合財務報表造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」

香港財務報告準則第 13 號確立對公平值計量及披露公平值計量之單一指引。此項準則界定公平值，確立計量公平值之框架，以及要求對公平值計量作出披露。香港財務報告準則第 13 號之範圍廣泛；除指定情況外，其適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第 13 號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，根據目前僅規限香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」項下之金融工具之三個級別之公平值架構作出之量化及定性披露，將藉香港財務報告準則第 13 號伸延至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第 13 號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，亦准許提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第 13 號將於本集團二零一三年七月一日開始之年度期間之綜合財務報表內採納，而應用新訂準則或會導致須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

香港會計準則第 1 號之修訂「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第 1 號之修訂保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第 1 號之修訂規定於其他全面收益部分作出額外披露，致使其他全面收益項目歸納成兩類：(a) 其後不會重新分類至損益之項目；及 (b) 當符合特定條件時可於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目涉及之所得稅須按同一基準分配。香港會計準則第 1 號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當修訂於往後之會計期間應用時，其他全面收益項目之呈列方式將相應作出修訂。

除上文所披露者外，董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 營業額及分部資料

營業額主要包括來自物業租賃、代理及管理之收入，物業發展收入，以及來自酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務之服務費收入。

本集團按照出售商品或提供服務的性質可分成若干業務單元。本集團按照出售商品或提供服務的有關單元釐定其經營分部，以向主要經營決策人呈報。

根據向主要經營決策人就分配資源及評估表現呈報之資料，本集團經營分部分類如下：

物業投資	- 發展投資物業、物業租賃、代理及管理
酒店、餐館及餐飲營運	- 酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務
物業發展	- 發展及銷售物業存貨及持作出售投資物業
收費公路投資	- 高速公路項目投資
發電廠	- 發電廠投資及營運
庫務收入	- 銀行存款及應收共同控制個體之款項的利息收入
其他業務	- 食品製造及分銷、項目管理及其他

有關上述分部資料分析如下。

分部收益

	2011			2012		
	對外 港幣千元	分部間之收益 港幣千元	合併 港幣千元	對外 港幣千元	分部間之收益 港幣千元	合併 港幣千元
物業投資	649,699	58,940	708,639	706,971	55,229	762,200
酒店、餐館及餐飲營運	388,126	285	388,411	461,000	228	461,228
物業發展	1,918,387	-	1,918,387	1,266,595	-	1,266,595
收費公路投資	2,274,571	-	2,274,571	2,385,666	-	2,385,666
發電廠	1,530,301	-	1,530,301	1,493,314	-	1,493,314
庫務收入	106,027	-	106,027	246,328	-	246,328
其他業務	105,591	19,884	125,475	-	-	-
總分部收益	6,972,702	79,109	7,051,811	6,559,874	55,457	6,615,331

分部收益包括本集團營業額（於綜合全面收益表所示）、持作出售投資物業之銷售收入及庫務收入，以及本集團應佔從事收費公路投資及發電廠之共同控制個體之收益。

分部間收益之價格由管理層參考市場價格後釐定。

3. 營業額及分部資料 (續)

分部收益 (續)

總分部收益與綜合全面收益表所示營業額之對賬如下：

	2011 港幣千元	2012 港幣千元
對外客戶之總分部收益	6,972,702	6,559,874
減：		
持作出售投資物業之銷售收入 (包括在物業發展分部收益中)	(1,519,290)	(676,700)
庫務收入	(106,027)	(246,328)
應佔從事下列業務之共同控制個體收益：		
收費公路投資	(2,274,571)	(2,385,666)
發電廠	(1,530,301)	(1,493,314)
綜合全面收益表所示營業額	<u>1,542,513</u>	<u>1,757,866</u>

分部業績

	2011				2012			
	本公司及 附屬公司 港幣千元	共同 控制個體 港幣千元	聯營公司 港幣千元	總額 港幣千元	本公司及 附屬公司 港幣千元	共同 控制個體 港幣千元	聯營公司 港幣千元	總額 港幣千元
物業投資	398,022	(141)	2,585	400,466	436,305	2,588	6,160	445,053
酒店、餐館及餐飲營運	94,013	-	-	94,013	130,267	-	-	130,267
物業發展	183,653	(150)	-	183,503	334,897	(103)	-	334,794
收費公路投資	(64,027)	1,128,651	-	1,064,624	(52,377)	1,087,811	-	1,035,434
發電廠	(1,579)	125,008	-	123,429	(1,988)	87,892	-	85,904
庫務收入	106,027	-	-	106,027	246,328	-	-	246,328
其他業務	(3,489)	(1,768)	(2)	(5,259)	(18,686)	(2,146)	5,365	(15,467)
總分部業績	<u>712,620</u>	<u>1,251,600</u>	<u>2,583</u>	<u>1,966,803</u>	<u>1,074,746</u>	<u>1,176,042</u>	<u>11,525</u>	<u>2,262,313</u>

分部業績指各分部所賺取之溢利，而並無分配企業行政費用及匯兌損益、已落成投資物業公平值變動產生之盈利、出售一附屬公司之盈利、出售可供出售投資之盈利及財務成本。此乃一項就分配資源及評估表現向主要經營決策人呈報之計量準則。

3. 營業額及分部資料 (續)

分部業績 (續)

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
分部業績	1,966,803	2,262,313
未分配之其他收入	22,351	13,467
未分配之企業費用	(133,918)	(140,163)
	<u>1,855,236</u>	<u>2,135,617</u>
已落成投資物業公平值變動產生之盈利	4,395,010	2,263,728
出售一附屬公司之盈利	-	20,408
財務成本	(79,145)	(91,461)
	<u>6,171,101</u>	<u>4,328,292</u>

分部資產及負債

由於分部資產及負債並無定期提供給主要經營決策人以作分配資源及評估表現之用，有關資料不在綜合財務報表內呈列。

地區之資料

集團之酒店營運、餐館及餐飲業務主要於香港運作。集團之物業投資及物業發展業務則於香港及中國運作。集團之收費公路及發電廠投資皆位於中國。集團對外客戶之分部收益及其非流動資產之資料按地區分佈分析詳情如下：

	<u>對外客戶之收益</u> (附註(a))		<u>非流動資產</u> (附註(b))	
	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
香港	2,700,655	1,858,068	16,650,590	19,235,815
中國	4,272,047	4,701,806	60,668	79,924
	<u>6,972,702</u>	<u>6,559,874</u>	<u>16,711,258</u>	<u>19,315,739</u>

3. 營業額及分部資料 (續)

地區之資料 (續)

附註：

- (a) 對外客戶之收益包括於香港及中國之持作出售投資物業之銷售收入、庫務收入，及集團應佔共同控制個體之收益分別為港幣6.90億元（二零一一年：港幣15.61億元）及港幣41.12億元（二零一一年：港幣38.69億元），以上收益不計入綜合全面收益表所示之營業額。
- (b) 非流動資產不包括金融工具、共同控制個體權益及聯營公司權益。

4. 其他收入

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
其他收入包括以下各項：		
銀行存款利息收入	95,302	186,054
應收共同控制個體款項之利息收入	10,725	60,274
出售可供出售投資之盈利	6,953	-
	<u> </u>	<u> </u>

5. 財務成本

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
利息：		
企業債券	47,963	61,831
須於五年內完全償還之銀行貸款	2,144	14,721
貸款安排費及其他	29,038	14,909
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>79,145</u>	<u>91,461</u>

6. 應佔共同控制個體溢利

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
未計攤銷共同控制個體額外投資成本前 之應佔共同控制個體溢利	1,344,536	1,275,906
攤銷共同控制個體額外投資成本	(92,936)	(99,864)
	<u>1,251,600</u>	<u>1,176,042</u>

7. 除稅前溢利

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	5,542	5,542
物業、機械及設備之折舊	67,405	72,139
慈善捐款	4,765	1,708
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司溢利之內）	511	1,217
應佔共同控制個體稅項（計入應佔共同控制個體溢利之內）	403,525	408,840
	<u>481,748</u>	<u>490,446</u>

8. 所得稅支出

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
香港利得稅		
本年度	54,277	64,892
往年撥備不足	268	621
	<u>54,545</u>	<u>65,513</u>
其他地區稅項－本年度		
中國企業所得稅	69,034	128,535
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	38,423	134,261
	<u>107,457</u>	<u>262,796</u>
遞延稅項	89,548	36,864
	<u>251,550</u>	<u>365,173</u>

8. 所得稅支出（續）

香港利得稅乃以兩個年度的估計應課稅溢利按16.5%計算。

本集團於其他地區經營之稅項乃按該國所訂之稅率計算。

本年度之中國企業所得稅包括本集團就其若干共同控制個體於本年度宣派之股息所需繳納之中國預扣稅約港幣5,400萬元（二零一一年：港幣3,200萬元）。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率於兩個年度均為25%。

土地增值稅撥備按有關中國稅務法律及規例所載的規定作出估計。土地增值稅乃按遞進稅率以增值額除去若干許可扣減開支後作出撥備。

9. 每股溢利

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
每股基本及攤薄後溢利乃根據下列數值計算：		
用以計算每股基本及攤薄後溢利之盈利	<u>5,576,464</u>	<u>3,630,684</u>
	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u>
用以計算每股基本溢利之普通股加權平均數	876,494,527	874,009,329
優先認股權對普通股潛在攤薄之影響	<u>490,568</u>	<u>8,934</u>
用以計算每股攤薄後溢利之普通股加權平均數	<u>876,985,095</u>	<u>874,018,263</u>

10. 股息

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
於年內確認為分派之股息：		
截至二零一一年六月三十日止年度之末期股息每股 港幣58仙（二零一一年：截至二零一零年六月三十日 止年度每股港幣54仙）	473,258	508,496
截至二零一一年六月三十日止年度之特別末期股息每股 港幣45仙（二零一一年：無）	-	394,523
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(39)	(74)
	<u>473,219</u>	<u>902,945</u>
截至二零一二年六月三十日止年度之中期股息每股 港幣45仙（二零一一年：截至二零一一年六月三十日 止年度每股港幣45仙）	394,467	392,338
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(33)	(32)
	<u>394,434</u>	<u>392,306</u>
	<u>867,653</u>	<u>1,295,251</u>
擬派股息：		
截至二零一二年六月三十日止年度之末期股息每股 港幣54仙（二零一一年：截至二零一一年六月三十日 止年度每股港幣58仙）	508,453	470,806
截至二零一二年六月三十日止年度之特別末期股息每股 港幣40仙（二零一一年：截至二零一一年六月三十日 止年度每股港幣45仙）	394,489	348,745
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(74)	(68)
	<u>902,868</u>	<u>819,483</u>

董事已議定擬派末期股息及特別末期股息分別為每股港幣54仙及每股港幣40仙，尚待股東於股東大會上批准。

該擬派末期股息及特別末期股息乃按本綜合財務報表批准日已發行之股份數目，扣除合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息計算。

11. 貿易及其他應收賬款

除應收之租金款項乃見票即付外，本集團給予其貿易客戶之信貸期為15至60天。

按發票日期呈列，貿易及其他應收賬款扣除呆賬撥備之賬齡分析如下：

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
應收賬款賬齡		
0 - 30 天	24,082	21,469
31 - 60 天	6,786	1,922
60 天以上	7,350	8,648
	<u>38,218</u>	<u>32,039</u>
減：呆賬撥備	(1,430)	(62)
	<u>36,788</u>	<u>31,977</u>
應收銀行存款利息	26,515	30,811
應收一共同控制個體之股息	302,854	340,141
	<u>366,157</u>	<u>402,929</u>

12. 貿易及其他應付賬款

按發票日期呈列，未償還貿易及其他應付賬款之賬齡分析如下：

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2012</u> 港幣千元
應付賬款賬齡		
0 - 30 天	161,395	171,582
31 - 60 天	17,823	30,123
60 天以上	82,229	86,521
	<u>261,447</u>	<u>288,226</u>
應付保固金	33,525	40,781
應計建築成本	155,418	182,710
應計員工成本	32,961	35,957
應付企業債券及銀行貸款之利息	24,287	26,696
	<u>507,638</u>	<u>574,370</u>

13. 總資產減流動負債/流動資產淨值

本集團於二零一二年六月三十日之總資產減流動負債約為港幣387.55億元（二零一一年：港幣353.34億元）。

本集團於二零一二年六月三十日之流動資產淨值約為港幣82.25億元（二零一一年：港幣79.66億元）。

詞彙

「二零一二年股東週年大會」	指	本公司將於二零一二年十月十八日（星期四）上午十一時正假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓演講廳舉行之股東週年大會
「平均出租率」	指	於有關期間內每個月尾出租率之平均數
「董事會」	指	本公司董事會
「沿江高速公路」	指	廣深沿江高速公路
「本公司」或「合和實業」	指	合和實業有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「二零零七財年」	指	截至二零零七年六月三十日止之財政年度
「二零零八財年」	指	截至二零零八年六月三十日止之財政年度
「二零零九財年」	指	截至二零零九年六月三十日止之財政年度
「二零一零財年」	指	截至二零一零年六月三十日止之財政年度
「二零一一財年」	指	截至二零一一年六月三十日止之財政年度
「二零一二財年」	指	截至二零一二年六月三十日止之財政年度
「二零一三財年」	指	截至二零一三年六月三十日止之財政年度
「二零一四財年」	指	截至二零一四年六月三十日止之財政年度
「二零一五財年」	指	截至二零一五年六月三十日止之財政年度
「二零一六財年」	指	截至二零一六年六月三十日止之財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣深高速公路」	指	廣州—深圳高速公路

「廣深合營企業」	指 廣深珠高速公路有限公司，為廣深高速公路成立之合營企業
「河源電廠」	指 位於廣東省河源市之超超臨界燃煤電廠項目
「河源合營企業」	指 深能合和電力(河源)有限公司，持有河源電廠之合營企業
「合和公路基建」	指 合和公路基建有限公司
「合和公路基建集團」	指 合和公路基建及其附屬公司
「港幣」	指 香港之法定貨幣 – 港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「香港政府」	指 香港特別行政區政府
「港珠澳大橋」	指 香港珠海澳門大橋
「九展中心餐飲」	指 IT Catering & Services Limited，九展中心之餐飲營運
「九展中心」	指 九龍灣國際展貿中心
「獵德項目」	指 獵德綜合商業（營業租約）項目
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「澳門」	指 中國澳門特別行政區
「MICE」	指 企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽
「出租率」	指 已出租及租戶已進駐的樓面面積、預留作特定用途的樓面面積及已訂立租約但租約尚未正式開始的樓面面積之總和佔可供出租總樓面面積之百分比
「西綫 I 期」	指 珠江三角洲西岸幹道第 I 期
「西綫 II 期」	指 珠江三角洲西岸幹道第 II 期
「西綫 III 期」	指 珠江三角洲西岸幹道第 III 期
「中國」	指 中華人民共和國
「珠三角」	指 珠江三角洲
「人民幣」	指 中國之法定貨幣 – 人民幣
「深圳能源集團」	指 深圳能源集團股份有限公司

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「市建局」	指 市區重建局
「美國」	指 美利堅合眾國
「西綫合營企業」	指 廣東廣珠西綫高速公路有限公司，為珠江三角洲西岸幹道成立的合營企業
「珠江三角洲西岸幹道」	指 收費公路網絡之幹道，包括西綫 I 期、西綫 II 期及西綫 III 期

於本公告日期，董事會由8名執行董事胡應湘爵士（主席）、何炳章先生（副主席）、胡文新先生（董事總經理）、郭展禮先生（董事副總經理）、楊鑑賢先生、何榮春先生、王永霖先生及梁國基工程師；2名非執行董事胡爵士夫人郭秀萍女士及李嘉士先生；以及4名獨立非執行董事胡文佳先生、陸勵荃女士、陳祖恒先生及嚴震銘博士組成。