

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



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：12)

二零一二年全年業績公佈

董事局主席報告

致本公司各股東：

本人謹代表董事局報告本集團截至二零一二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

集團截至二零一二年十二月三十一日止年度股東應佔基礎盈利(未計及投資物業之公允價值變動)為港幣七十億九千八百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之港幣五十五億六千萬元，增加港幣十五億三千八百萬元或 28%。每股基礎盈利為港幣 2.97 元(二零一一年：港幣 2.41 元)。

計及投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)，集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣二百零二億零八百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利港幣一百七十一億八千四百萬元，增加港幣三十億二千四百萬元或 18%。每股盈利為港幣 8.47 元(二零一一年：港幣 7.44 元)。

於二零一二年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣二千零五十二億一千二百萬元(或每股港幣 84.97 元)，較於二零一一年十二月三十一日之港幣一千八百五十三億三千六百萬(或每股港幣 78.23 元)增加 11%。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六十一億二千五百萬元(二零一一年：港幣八十五億八千三百萬元))為港幣三百五十二億零五百萬元(二零一一年：港幣三百六十八億九千萬)，而借貸比率為 17.2%(二零一一年：19.9%)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣七角四仙予於二零一三年六月十一日(星期二)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二仙，截至二零一二年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣一元零六仙(二零一一年：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及紅股外，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二零一三年七月十五日(星期一)派發及寄送各股東。

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一三年六月十一日(星期二)登記在公司股東名冊內之股東，分配率為每十股股份可獲派送一股已繳足新股。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一三年七月十五日(星期一)寄出。

業務回顧 - 香港

二零一二年利率低企，通脹升溫，加上是年建成入伙住宅短缺，令樓價持續偏高。政府有見及此，已屢次出招壓抑樓價，舉例其中最嚴厲的一招，若非本地人，購買住宅單位，樓價超過港幣二千萬元時，原要繳納印花稅4.25%，現要繳納加多4.25%，更又要繳納新「買家印花稅」15%，則按買價，即時要繳納印花稅23.5%，此等措施令買家卻步，樓價偏淡，及買賣成交大減，而由於建築費昂貴，建成住宅現貨不多，樓價可保持平穩，至於商業樓宇雖有加印花稅，但影響不大，料可微升，但可對住宅熾熱樓市，有冷卻作用，亦會令樓市今後有健康發展。

物業銷售

集團於本年度積極預售多個建築中住宅項目。於二零一二年七月預售西營盤「曉譽」，一百三十三個優質住宅單位，至年結日已售出約九成。於二零一二年九月預售馬鞍山「迎海」(一期)，九百二十八個住宅單位，於年結日已售出約七成。於二零一二年十月預售元朗「尚悅」部份座數之一千零九十六個住宅單位，於年結日已售出逾五成。連同本年度初開售並瞬即售罄之粉嶺「翠林」十六幢別墅項目，以及出售其他住宅及寫字樓項目，集團本年度自佔售樓收入約為港幣一百一十七億零九百萬元。

與此同時，期內售出非核心收租物業，整幢「彌敦道 579 號」樓面面積約二萬七千平方呎、「淺月灣」別墅十七間、「大埔比華利山」別墅八間，及喇沙利道 25 號可建樓面面積約二萬四千平方呎之地盤，以上合共自佔售樓收入約為港幣十七億一千五百萬元，連同上述售樓總額，本年度自佔售樓收入共計約為港幣一百三十四億二千四百萬元。

本年度完結後，集團於二零一三年一月將建築中之項目推出預售，計有“The H Collection”(市區重建精品系列)之九龍城「曉薈」住宅樓面面積約二萬七千平方呎及長沙灣「曉尚」住宅樓面面積約六萬二千平方呎，銷情理想。連同其他仍在開售之項目，二零一三年首兩個月本集團自佔之銷售額超過港幣二十七億三千萬元。

集團旗下聯營公司香港小輪(集團)有限公司於二零一三年三月中旬開售粉嶺「逸峰」，上周已售出近半住宅單位，共三百六十三個，銷情理想，可見優質之中小型單位，仍備受本地用家支持。

未來數年集團各類發展項目(除少量作出租用途外)可提供銷售之樓面面積如下：

(一) 已開售主要發展項目，尚餘未售出之單位

正在出售存貨之發展項目有九個：

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 (%)	於二零一二年 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. 曉譽 西營盤加倫臺36號	7,310	58,471	住宅	100.00	17	11,104
2. 迎海 (第一期) 馬鞍山烏溪沙路8號	467,959	784,464	商住	59.00	286	325,519
3. 尚悅 (第三、五、 七、八及十一座) 元朗十八鄉路11號	371,358 (註一)	1,299,744 (註一)	住宅	79.03	515	369,273
4. 富匯半島 比華利山別墅三期 大埔三門仔路23號	982,376 (註二)	1,165,240 (註二)	住宅	90.10	3	28,733
5. 天匯 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	39 (註三)	130,309 (註三)
6. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	8	32,449
7. 翠峰 元朗唐人新村	78,781	78,781	住宅	100.00	6	17,145
8. 尚匯 灣仔告士打道212號	11,545	113,977	住宅	100.00	9	17,065
9. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	103,982
小計：					883	1,035,579
集團自佔面積：						769,711

註一：此乃整個尚悅項目之地盤總面積及總樓面面積。

註二：此乃整個比華利山別墅項目之地盤總面積及總樓面面積。

註三：另有 17 個住宅單位持作投資用途。

(二) 擬於二零一三年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列地盤將於二零一三年發售：

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. 尚悅 (其餘座數) 元朗十八鄉路11號	371,358 (註一)	1,299,744 (註一)	住宅	79.03	1,484	743,008
2. 曉薈 九龍城賈炳達道33號 (前稱沙浦道75-81號) (已於二零一三年一月開 售)	3,582	31,644	商住	100.00	76	26,860
3. 曉尚 長沙灣大埔道188號 (已於二零一三年一月開 售)	8,324	70,340	商住	100.00	138	62,323
4. 逸峰 粉嶺馬適路1號 (已於二零一三年三月開 售)	95,800	538,723	商住	31.36	728	412,820
5. 曉珀·御 界限街68號	6,750	60,750	商住	100.00	41	50,625
6. 曉珀 界限街51號 (前稱界限街45-49號及 西洋菜北街189-195號)	5,880	52,919	商住	100.00	59	44,099
7. 深水埗福榮街186-198號	7,500	63,282	商住	100.00	110	56,250
8. 迎海 (第二期) 馬鞍山烏溪沙路8號 (註二)	65,983	638,628	住宅	59.00	865	638,628
9. 黃竹坑道 19-21 號 (註二)	14,298	214,467	寫字樓	50.00	不適用	214,467

10. 北角歌頓道 1-7A 號	7,386	61,612	商住	100.00	119	56,207
------------------	-------	--------	----	--------	-----	--------

註一： 此乃整個尚悅項目之地盤總面積及總樓面面積。

註二： 尚待取得預售樓花同意書。

小計：3,620 2,305,287

集團自佔面積：1,497,048

第(一)類及第(二)類項目可供開售面積總計：4,503 3,340,866

集團自佔面積總計：2,266,759

(三) 迎海餘下期數

如無不可預見之阻延，預計第三期及第四期可於二零一四年開售，第五期則可於二零一五年開售：

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	住宅樓面面積 (平方呎)
1. 迎海 (第三期) 馬鞍山烏溪沙路8號	228,285	816,817	商住	59.00	1,092	807,688
2. 迎海 (第四期) 馬鞍山烏溪沙路8號	194,532	383,306	住宅	59.00	474	383,306
3. 迎海 (第五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	85,638	327,445	住宅	59.00	178	327,445
				小計：	<u>1,744</u>	<u>1,518,439</u>
				集團自佔面積：		<u>895,879</u>

(四) 原有市區重建租售項目

集團有五項原有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百三十六萬平方呎，簡列如下：

	地盤面積 (平方呎)	預計未來 建成後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來建 成後自佔之 樓面面積 (平方呎)
1. 香港中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里(註一)	9,067	132,098	19.10	25,224
2. 香港山頂盧吉道 29 號	23,649	11,824	100.00	11,824
3. 九龍九龍灣宏光道 8 號 (註一及註二)	21,528	258,336	100.00	258,336
4. 香港北角京華道 14-30 號 (註一及註三)	52,689	330,000	100.00	330,000
5. 九龍油塘灣 (註四)	810,454	3,974,759	18.44	732,775
合共：	917,387	4,707,017		1,358,159

註一：收租項目

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約二十五萬八千平方呎之寫字樓大廈或工業大廈，惟有關申請及相關之補地價仍有待政府審批。

註三：經城市規劃委員會批准發展成為寫字樓，仍有待與政府洽談補地價。

註四：發展大綱圖已於二零一三年二月八日獲城市規劃委員會之都會規劃小組委員會批准，仍有待與政府洽談補地價。

(五) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權

新收購市區重建項目，已購全部業權者有十四個，以目前政府城市規劃計算之預計樓面面積如下。如無不可預見之阻延，預計大部份項目可於二零一四年至二零一六年開售：

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)	
<u>香港</u>			
1. 西灣河成安街 19-35 號/大石街 15 號	7,514	78,635	(註一)
2. 半山羅便臣道 23-25 號 (集團佔該項目 25.07%權益)	31,380	39,334	(註一)
3. 大坑禮賢街 1-11 號/重士街 2-12 號 (集團佔該項目 70%權益)	6,529	45,686	(註一)
4. 灣仔莊士敦道 208-210 號	1,939	29,085	(註二)
5. 鴨脷洲大街 62-76 號	7,953	65,763	(註一)
小計：	55,315	258,503	
<u>九龍</u>			
6. 大角咀利得街 11-33 號	19,600	165,375	(註一)
7. 尖沙咀天文臺道 2-12 號 (集團佔該項目 50%權益)	13,764	82,569	(註二)
8. 土瓜灣馬頭圍道 196-202 號	4,905	41,328	(註一)
9. 石硤尾巴域街 1-15 號	9,788	78,304	
10. 長沙灣永康街 59-63 號/瓊林街 88-92 號	28,004	336,051	
11. 長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922	
12. 長沙灣元州街 352-354 號	2,289	19,457	
13. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,590	(註一)
14. 長沙灣福華街 565-577 號	7,560	63,788	(註一)
小計：	96,999	884,384	
合共：	152,314	1,142,887	

註一：預計可於二零一四年開售

註二：擬發展後持作收租物業

(六) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以上業權

新收購市區重建項目，已購入八成以上業權者，須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零一五年至二零一七年開售。以目前政府城市規劃計算之預計樓面面積如下：

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)
香港		
1. 西環皇后大道西 450-456G 號	28,371	275,999
2. 香港仔石排灣道 85-95 號	4,950	42,075
3. 香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790
4. 香港仔田灣街 12-18 號	4,148	39,406
5. 大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171
6. 北角民新街 21-39 號/英皇道 852-858 號	17,720	168,640
小計：	58,948	559,081
九龍		
7. 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號/庇利街 2-20 號/ 崇志街 18A-30 號	23,031	207,272
8. 土瓜灣馬頭角道 50-56 號及 58-64 號/炮仗街 162-168 號	11,404	101,791
9. 尖沙咀山林道 38-40A 號 (註一)	4,586	55,032
10. 佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	84,912
11. 西洋菜北街 456-462A 號	12,298	103,531
12. 深水埗南昌街 1-19 號	8,625	77,626
13. 九龍城福佬村道 79-83 號	3,630	30,855
14. 大角咀嘉善街 8-30A 號	19,738	176,211
15. 石硤尾巴域街 21-27 號/南昌街 212-220 號	10,538	84,304
16. 石硤尾耀東街 3-4 號	2,275	18,200
17. 石硤尾耀東街 7-8 號	2,275	18,200
18. 何文田勝利道 7-7G 號	9,865	83,853
小計：	118,879	1,041,787
十八個已取得八成以上業權之總計：	177,827	1,600,868

註一:擬發展後持作收租物業

(七) 進行中項目

集團已成功收購西摩道 4A-4P 號美麗臺項目自佔超過六成之住宅數目，此項目之地盤面積為 52,466 平方呎，原有住宅單位共一百九十六個，集團正與另一持有業權之發展商辦理合作手續，若合作成功，則將會合共擁有超過八成之業權而可向法庭申請強制拍賣，令該地點優越、交通方便之半山貴重物業得以早日重建，以目前政府城市規劃計算，預計未來重建後之自佔樓面面積約為 306,900 平方呎。

上述七類發展項目之總樓面面積可概括如下：

	項目 數目	集團 自佔樓面面積 (百萬平方呎)	備註
一. 已開售尚有餘貨之主要發展項目	9	0.77	
二. 擬於二零一三年開售之項目	10	1.50	
	小計:	2.27	二零一三年內開售
三. 迎海餘下期數	3	0.90	預計可於二零一四年至二零一五年開售
	小計:	0.90	
四. 原有市區重建租售項目	5	1.36	暫未定開售日期，其中三個仍有待與政府洽談補地價
五. 新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權	14	1.14	預計大部份可於二零一四年至二零一六年開售
六. 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以上業權	18	1.60	預計大部份可於二零一五年至二零一七年開售
七. 進行中項目	1	0.30	正與另一發展商洽談合作，法律文件有待落實
	小計:	4.40	
	合共:	7.57	樓面面積乃根據目前政府之城市規劃及本公司之發展計劃而訂，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動

未來項目

集團另有三十七個遍佈市區各交通樞紐之項目正進行收購，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供樓面面積共約四百二十萬平方呎，但收購存在不確定性，有機會不能全數購足：

		項目總土地面積 (平方呎)
1.	香港	
	中西區	85,063
	港島東	75,996
	銅鑼灣	17,974
	香港仔	11,118
	灣仔	3,993
	小計：	194,144
2.	九龍	
	紅磡	115,450
	大角咀	87,978
	何文田	35,880
	深水埗	20,363
	尖沙咀	12,283
	九龍城	4,424
	小計：	276,378
	合共：	470,522

土地儲備

集團主要透過收購市區重建項目，及更改新界土地用途來補充土地儲備，而甚少在投標或拍賣場上以高價競逐土地。儘管有關過程需時較長，但相對公開競投，土地來源較易掌握，兼且成本較低，可為集團帶來長遠之發展收益。

就以本年度推售之市區重建西營盤「曉譽」為例。以屋宇署批則面積計算，所售出之單位每樓面呎售價，平均約港幣一萬六千五百元，而購入成本每樓面呎約港幣三千五百元(未計建築費及其他費用)。又透過更改土地用途發展新界馬鞍山「迎海」(一期)，所售出之單位以屋宇署批則面積計算，每樓面呎平均售價約港幣一萬元，而購入成本每樓面呎(包括購入新界土地及補價)則只約為港幣三千六百元(未計建築費及其他費用)。可見市區舊樓重建及新界項目之盈利貢獻甚為理想。

土地儲備面積

於二零一二年十二月三十一日，以自佔樓面面積計算，集團於本港擁有土地儲備約二千零九十萬平方呎，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	10.4
待售物業存貨	0.4
已建成收租物業 (註)	9.1
酒店物業	1.0
合共：	<u><u>20.9</u></u>

註：集團另有停車場收租面積約二百七十萬平方呎

市區土地

集團積極購入舊樓作重建用途，以確保未來能有穩定之市區土地供應。正如上文所述，集團至今擁有全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目已達三十二個，預計可提供自佔樓面面積合共約二百七十萬平方呎，總地價成本預計約港幣一百二十二億元，即連同收購昂貴之地下舖位在內，折合每平方呎樓面地價仍然只為港幣四千五百元。

集團收購市區舊樓作重建用途之策略，一方面符合政府政策，另一方面對社會亦具有貢獻。隨着樓宇老化，舊樓失修情況日益嚴重，重建可改善市容，令市區環境得到美化；此外業主亦可以較高價錢出售舊樓，從而購置新居，改善生活，令市民免受危樓之苦。集團單在近四年已共收購舊樓超過四千伙。

於本年度內，十二個項目在併購業權方面取得進展。集團透過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》完成收購鴨脷洲大街 62-72 號，大角咀利得街 11-33 號及土瓜灣馬頭圍道 196-202 號等三個項目之全部業權，並透過收購毗鄰物業，令上述鴨脷洲大街項目及另一個西灣河成安街項目之地盤面積擴大。集團同時在市場上完成收購另五個項目之全部業權。另擴大及增添三個已達至可申請強制拍賣作重建之項目。

有關政府壓抑樓市新增之「買家印花稅」，根據政府提交立法會之草案，舊樓重建之發展商於有關收購之後六年內完成項目發展，在符合若干規定下，可取回已繳交之「買家印花稅」款項。此等物業重建之寬免，根據稅務局建議，亦適用於新近提高一倍稅率之印花稅。

新界土地

集團於二零一二年十二月底持有新界土地儲備約四千二百八十萬平方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商。

為增加長遠土地供應，行政長官承諾盡快推展「新界東北新發展區」三個地點及「洪水橋新發展區」。新界東北新發展區按先前的規劃，可提供約五百三十三公頃可發展土地，其中房屋土地可建五萬三千八百個單位，為未來公私營房屋供應之重要來源。因應市民需要，政府正研究提高發展密度和公營房屋所佔比例，並選址興建新居屋及適度實施「港人港地」（即在有關土地上建成之房屋單位，首次出售及之後之轉售對象，買方須為本港居民）。面積達七百九十公頃之洪水橋新發展區，初步估計可提供超過四百公頃可發展土地。根據政府最新資料，有關新界東北之發展細節將於二零一三年年中公佈。

集團將繼續積極配合政府發展土地之政策，並跟進政府於「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」之發展規劃。集團於該四個未來將發展之新市鎮共擁有土地面積約一千零九十萬平方呎，詳情表列如下：

	總土地面積 (平方呎)
新界未來發展之新市鎮	
1. 烏鴉落陽	2,700,000
2. 坪輦	2,260,000
3. 古洞北	440,000
4. 洪水橋	5,500,000
合共:	10,900,000

估計日後該等地區將隨交通設施日益改善令往返香港及內地更為便捷，其重要策略性地位將日漸提升。初步估計，此等土地可以一倍至三倍地積比率發展；假若獲准以平均兩倍地積比率發展，本集團擁有之土地，將可建樓面面積更將高達二千一百八十萬平方呎。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三萬六千個。集團將積極向政府爭取以合理補價更改上述土地之用途，若最終達成協議，集團可發展之土地將會大增，但政府亦可能以現金賠償方式收回若干有關範圍內之土地發展新市鎮。

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（“城規會”）批准，現正與地政總署進行相應之換地申請及補地價手續。

集團佔一半權益之南生圍住宅項目，總樓面面積約為三百三十萬平方呎。就原來已獲樞密院批准之發展方案，正與城規會展開法院訴訟程序。同時，另一新發展方案亦已入城規會，暫未有結果，若獲城規會批准，則需辦理補地價手續。

此外，集團正探討在集團主席資助下將若干位處非集團重點發展地段之新界土地捐贈予政府之可行性，以興建小型住宅單位主要協助青年人置業之用。有關計劃仍有待與政府詳細磋商。

收租物業

本年度租務表現理想，主要出租物業於二零一二年年底之出租率升至 98%。於截至二零一二年十二月三十一日止之年度內，集團在本港之應佔租金總收入^註增加 12% 至港幣五十四億六千六百萬元，而應佔稅前租金收入淨額^註則按年上升 12% 至港幣四十億三千一百萬元。（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) 單就集團擁有 40.51% 應佔權益之國際金融中心，於本年度內為集團帶來酒店以外之自佔租金總收入達港幣十五億九千一百萬元 (二零一一年: 港幣十四億二千四百萬元)，表現理想。

於二零一二年十二月三十一日，集團於本港擁有已建成之自佔收租物業約九百一十萬平方呎，當中商場或零售舖位佔四百四十萬平方呎，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。此收租物業組合分佈廣泛，當中有 25% 座落於香港島，34% 位於九龍，而其餘 41% 位於新界(大部份為新市鎮之大型商場)。

由於本地居民及訪港旅客之消費上升，香港零售市道良好，除部份正進行翻新工程之商場外，集團旗下各大型購物商場於年結日均近乎全部租出。年內集團除組織多個內地旅客來港購物團，以及更廣泛採用多媒體宣傳渠道等一系列針對式之推廣部署外，亦不斷更新設施，優化租戶組合，因而取得良好租務表現。以將軍澳新都城二期商場為例，自近期引入多家國際時裝及美容護膚品牌以提升形象後，一眾潮流食肆亦隨即爭取進駐。為加強該商場於區內之領導地位，將軍澳新都城二期商場及馬鞍山新港城中心連串翻新工程將陸續分期進行，完成翻新後將為顧客帶來全新購物體驗。屯門時代廣場自二零一二年北翼外牆翻新完成後，已吸引更多顧客人流。荃灣灣景廣場，整個逾十五萬平方呎之商場由單一租戶經營百貨公司，於二零一二年十月開業，現已成為區內一站式之購物熱點。

香港及內地經濟穩定增長，帶動對本港優質寫字樓物業之租賃需求持續上升。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，租務表現均相當理想，現有租戶續租之租金皆有所顯著上升。此外，集團於九龍東持有樓面面積約二百萬平方呎之優質寫字樓及工貿大廈，於二零一二年年底亦已近乎租罄，日後可望隨政府大力推展「起動九龍東」計劃令該區轉型成為另一核心商業區而受惠。為保持競爭優勢及提升租值，集團一直致力為寫字樓物業增添環保設施及改善質素。上環金龍中心因此於本年度亦繼國際金融中心及宏利金融中心後，榮獲全球認可之香港建築環境評估法(HK-BEAM)最高級別之白金認證，而北角友邦廣場之設施提升工程則計劃於二零一三年展開。

集團之豪宅及套房酒店均有良好之租務表現。其中位處半山之惠苑及天匯皆租賃理想，至於為來自世界各地旅客提供頂級住宿之豪華套房酒店四季匯，其入住率持續高企而租金亦有所上升。一幢位於灣仔謝斐道 388 號並擁有樓面面積達六萬六千平方呎之酒店物業，即將投入運作。該項設有約 90 間時尚品味客房之酒店，已於二零一二年八月建成，現正進行室內裝修，計劃於二零一三年夏季開業時將由美麗華酒店企業有限公司冠名“Mira Moon”經營。

二零一三年三月，集團旗下持有東涌東薈城之共同控制公司，以約港幣二十三億元投得一幅位於東涌市中心，可建樓面約五十四萬平方呎之商業地塊。現計劃與毗鄰之東薈城連接，發展成為大型綜合項目，而集團佔該項目 20% 權益。

酒店及零售

香港旅遊業持續興旺，訪港旅客人數於二零一二年創出四千八百萬人次之新高。香港四季酒店在此有利之營商環境下，入住率保持高企，而平均房價亦錄得顯著升幅。香港四季酒店被譽為全球頂尖酒店之一，年內繼續屢獲殊榮，當中包括《米芝蓮指南港澳版》授予其兩家尊尚食府 Caprice 及「龍景軒」之至高三星級別。此外，逾六成收入源於內地旅客之三間麗東酒店(即香港麗東酒店、北角麗東軒及觀塘麗東酒店)，在內地訪客持續增加所帶動下，平均房價均有所上升，而入住率亦提升至超過八成。集團於前年因香港小輪(集團)有限公司出售其酒店物業(即銀鑛灣酒店)而錄得一次性應佔收入。若撇除此項非經常性收入，集團酒店業務於截至二零一二年十二月三十一日止之年度內，應佔盈利貢獻^註增加 7% 至港幣二億八千八百萬元。(註: 連同集團旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有酒店之應佔盈利)

「千色 Citistore」於一九八九年創立，一直肩負起輔助集團購物商場之發展，現時在本港經營五間百貨零售店以及兩間「id:c」專門店。「千色 Citistore」於本年度之營業額及盈利貢獻，分別增加 7% 至港幣三億七千三百萬元，以及 3% 至港幣六千七百萬元。

建築及物業管理

於本年度內，天匯及恒基名人商業大廈奪得兩年一度之「優質建築大獎」，此獎項乃由本港九大專業團體共同頒發，以表揚建築團體經驗豐富，確認了本集團以超卓質素為香港及內地建立地標建築。此外，迎海及尚匯亦獲中國綠色建築委員會評為全港唯一可達至最高「三星級綠色建築評價標識」之私人住宅發展項目。至於在亞洲國際商業地產投資交易會 2012，迎海亦再一次被評為「最具創意綠色建築」之一。該交易會為全球各地政府及地產業內翹楚展示其傑出發展項目之年度盛事。

團隊合作精神為集團成功之要素。由構思項目開始，集團已經積極引入不同範疇之專家以至公眾人士參與，務求令旗下香港及內地之新發展項目均能將地方特色、建築創意及環保設施三者融合。為追求卓越建築質素，集團將領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法升級版(BEAM Plus)所提倡之新穎

元素不斷採納及注入於施工過程，例如，集團為應付現時建材成本上漲以及勞工短缺，已大量採用預制工序，以減省人手並可減少材料損耗及對周邊社區之滋擾。集團亦自行承辦各發展項目之地基工程，以加快工程進度及確保質量來提升成本效益。此外，集團十分關注建築安全，除了在業內積極推廣地盤安全外，亦經常透過捐助「建築業關懷基金」，對工業意外不幸受害者及時施予援手。

年內在本港建成以下項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地 用途	集團所佔 權益(%)	所佔樓面面積 (平方呎)
1. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	173,850
2. 灣仔謝斐道388號	4,409	66,128	酒店	100.00	66,128
3. 尙匯 灣仔告士打道212號	11,545	113,977	住宅	100.00	113,977
				合共：	353,955

集團對中國內地之發展項目，同樣要求至高建築質素。因此集團建築部除負責中國內地發展項目之總包分包甄選、採購物料及判標等工作外，還與總包保持緊密聯繫，定期實地檢測其工作質量及監督工程進度，務求令所有內地項目均符合集團嚴謹之成本、環保及質量要求。

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、八百萬平方呎商場及寫字樓樓面面積，以及二萬個車位。

為使住戶無憂無慮盡享繁華都市生活，物業管理成員公司將為“The H Collection”各精品住宅提供自成一家之一站式摯誠住客配套服務。此外，集團對內地項目之物業管理服務質素亦同樣要求嚴謹，恒寶華庭及恒荔灣畔花園近年相繼兼獲「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」榮銜。

在集團公司文化所薰陶下，各物業管理成員公司不斷回饋社會。除透過「恒愛慈善基金」慷慨捐輸外，義工服務隊亦延續早前《關愛年》精神繼續身體力行扶助弱勢社群，其積極參與社會服務及履行企業社會責任之奉獻精神因此贏得「最高義工服務時數獎」冠軍。

業務回顧 — 中國內地

二零一二年內地房地產調控政策仍維持從緊取向，在嚴格執行差異化信貸及限購政策下，投機投資性購房需求有效被抑制，同時保障房用地供應力度加大，促進房地產市場長期穩定及健康發展之目標已見成效。

二零一二年初房地產市場氣氛悲觀，成交驟減。多個地方政府為支持合理自住需求，調整公積金貸款政策，提高購買首套房貸款額度。同時在貨幣政策微調以穩定內地經濟增長之情況下，整體信貸環境趨好，為房地產市場帶來回暖作用。五月份樓市出現好轉，以剛需帶動，在七月達到小高峰。十月份內地宏觀經濟有穩定回升之趨勢，十一月以後樓市重新活躍。企業銷售業績明顯好於往年，在完成全年銷售目標後，資金狀況明顯改善，降價促銷的情況減少，第四季樓價穩定向上。

年內，雖受嚴厲宏觀調控的影響，但集團在內地推出發售的多個項目，在用心打造下，以品牌、環保、質量及配套設施等多方面之優勢作為賣點，仍獲得市場熱銷。二零一二年集團內地項目自佔之銷售及預售總金額為港幣六十五億四千八百萬元，較去年大幅增加244%。西安「碧翠錦華」、宜興「譽瓏湖濱」、南京「九瓏天譽」、蘇州「水漾花城」及徐州「雍景新城」新推出之單位，均被購房者熱捧，銷售成績突出。自用買家為主力銷售對象，注重品牌口碑、產品質素及配套設施。集團吸取過往經驗，在設計、工程、建築、用料和園林景觀方面，為內地項目後期之建設營造宜居環境，以迎合自用買家需求，並着重成本效益。

為貫徹執行圖則標準化、掌控開發成本、加強營銷推廣力度，項目管理和銷售工作在年內已完成下放給項目當地負責人，全面實踐本地化主導之策略。在現場施工管理、營銷能力以及產品的質量，都見明顯提升。在樓宇售後之物業管理方面，亦極力提供高品質服務，以維持項目之良好形象，有利項目後續之銷售工作。

集團位於廣州黃金地段之海珠廣場地塊，地盤面積約二十四萬平方呎，可興建商場、寫字樓及辦公式公寓綜合發展用途，將於二零一三年年中啓動前期工程，並預算於二零一七年年年底竣工。項目完成後，將成為本集團收租組合之另一個重要物業。

本年度內建成以下項目：

項目名稱	土地用途	集團應佔權益 (%)	約佔樓面面積 (平方呎)
1. 上海「環智國際大廈」	商業/寫字樓	100	407,000
2. 蘇州「水漾花城」第1A期	住宅	100	713,000
3. 西安「御錦城」第1B(C1)及2A期	住宅	50	826,000
4. 西安「恒基·碧翠錦華」第1A期	住宅	100	544,000
5. 重慶「翔龍江畔城」第1A期	住宅	100	1,117,000
		總計:	3,607,000

於二零一二年十二月三十一日，集團有自佔樓面面積約為一百二十萬平方呎之存貨。此外，集團於十五個主要城市擁有龐大之土地儲備可供發展，自佔樓面面積約共一億四千萬平方呎，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	0.7
廣州	14.8
小計：	<u>15.5</u>
二線城市	
鞍山	17.8
長沙	13.6
成都	4.0
重慶	4.9
大連	10.3
福州	1.8
南京	2.9
瀋陽	11.1
蘇州	16.0
鐵嶺	8.7
西安	18.7
徐州	5.3
宜興	9.7
小計：	<u>124.8</u>
總計：	<u>140.3</u>

*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	116.3	83%
商業	10.4	8%
寫字樓	8.8	6%
其他（包括會所、學校及社區設施）	4.8	3%
總計：	<u>140.3</u>	<u>100%</u>

物業銷售

如上文所述，集團於本年度內銷售及預售之內地物業，按自佔權益計算，總值達港幣六十五億四千八百萬元。多個二線城市之住宅項目於本年度內作首次推售：

項目名稱	集團應佔權益 (%)
1. 長沙「恒基·凱旋門」第2期	99
2. 成都環貿廣場第1A期(天曜)	30
3. 重慶「翠庭苑」第2期(雍翠名門)	100
4. 重慶「翔龍江畔城」第2期	100
5. 福州平潭「海峽如意城」	10
6. 南京「海峽城」	10
7. 南京「九瓏天譽」	90.1
8. 蘇州「水漾花城」第1B及2A期	100
9. 西安「恒基·碧翠錦華」第2AB期	100
10. 徐州「恒基·雍景新城」第1B及3期	100
11. 宜興「譽瓏湖濱」第1期	100

收租物業

繼「環球金融中心」，「恒基名人商業大廈」及「恒匯國際大廈」於近年相繼落成啓用，上海「環智國際大廈」於二零一二年年初亦告全面落成，為集團在內地業務擴展奠下另一新里程。於年結日，集團內地投資物業組合內，主要項目已增至八項，並有總樓面面積達六百四十萬平方呎^註。在租金及新投資物業貢獻上升所帶動下，集團於本年度內應佔之租金總收入及稅前租金收入淨額，分別增加27%至港幣十一億六千二百萬元，以及增加48%至港幣八億六千七百萬元。(註：集團另有停車場收租面積約七十萬平方呎)

在北京市，「環球金融中心」恰如其名，現為多家環球金融機構如渣打銀行、荷蘭合作銀行及信誠人壽保險公司所進駐。該國際甲級綜合寫字樓之租金收入按年增長達38%至港幣四億五千五百萬元，於二零一二年年底之出租率逾96%。此外，「北京恒基中心」商場亦有良好之租務表現，於二零一二年十二月三十一日之出租率接近九成。

在上海市，位於南京東路步行街開端之「恒基名人商業大廈」被多家跨國公司如甲骨文及德國漢莎航空等爭相承租，其逾四十萬平方呎之超甲級寫字樓現已近乎租罄，至於其四十萬平方呎購物中心亦有多家知名品牌零售商如蘋果公司、莎莎及 Azul by Moussy 等開設旗艦店，為全城之潮流焦點。該購物中心不斷舉辦矚目推廣活動，成功招攬更多人流，租戶整體營業額於二零一二年十二月逾港幣一千八百萬元，按年增長達 31%。全年「恒基名人商業大廈」租金總收入按年增長達 28%至港幣二億元，表現理想。至於徐家匯商業中心區地標建築物 — 「港匯廣場」第二期辦公大樓，亦有多家大型跨國企業如微軟及百勝餐飲等進駐，於二零一二年十二月三十一日，其出租率保持逾九成之高水平，全年租金收入共港幣一億八千七百萬元。同位處閘北區之「恒匯國際大廈」及「環智國際大廈」，其商業裙樓有銀行、便利店及咖啡店等租戶進駐，配套周詳令其辦公樓於二零一二年年底之出租率分別錄得逾 90%及 85%之理想水平。至於區內著名之流動通訊產品購物中心 — 「不夜城廣場」，其樓高四層之購物商場於二零一二年年底亦已全部租罄。

在廣州市，位處人流暢旺地鐵站上蓋之「恒寶廣場」匯集潮流服飾品牌、各式美食以及大型零售商戶，其出租率於二零一二年年底逾 92%。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發於截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額為港幣六千三百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之港幣二億九千九百萬元，減少港幣二億三千六百萬元或 79%。營業額倒退乃恒發之合營公司自二零一二年三月二十日起，被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費。鑑於有關當局未有就有關通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，由二零一二年三月二十日至二零一二年十二月三十一日止期間之通行費收入(扣除中國營業稅後)共港幣二億五千四百萬元，不予確認入恒發綜合賬目內。然而，若計及該項應收但不予確認入賬之通行費收入，杭州錢江三橋於截至二零一二年十二月三十一日止年度之通行費總收入則為港幣三億一千七百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之港幣二億九千九百萬元，增長達港幣一千八百萬元或 6%。

由於自二零一二年三月二十日起計之通行費收入受上述原因而不予確認入賬，令恒發於截至二零一二年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之港幣一億零八百萬元，減少港幣八千三百萬元或 77%，至港幣二千五百萬元。

上述之通行費收費權問題已交由中國國際經濟貿易委員會作出仲裁。國際仲裁委員會已於二零一二年十一月十二日確認受理上述仲裁案件。現正待國際仲裁委員會組成仲裁庭及發出開庭通知。

除非仲裁裁決或各方所達成之協議均令恒發滿意，又或恒發能物色合適投資項目並有理想收益，否則恒發於新財政期間或會錄得經營虧損。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

二零一二年年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣七十七億二千七百九十萬元，較上年度增加港幣十五億七千八百三十萬元，溢利增加主要來自中國內地業務溢利之上升、國際金融中心重估增值及一次性淨收益；若不包括投資物業重估增值，香港中華煤氣股東應佔稅後溢利則為港幣六十三億三千三百四十萬元。

香港中華煤氣本年度投資港幣五十九億零五百五十萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定及無形資產，以拓展及配合本港及內地各項業務之持續發展。

本港煤氣業務

二零一二年全年本港煤氣銷售量較上年度微升 0.8%，而爐具銷售額則較上年度上升 6.1%。截至二零一二年年底，客戶數目達 1,776,360 戶，較上年度增加 25,807 戶。

香港中華煤氣將於二零一三年四月一日起，調高每兆焦耳之煤氣標準收費港幣一仙，為標準收費之 4.6%。香港中華煤氣承諾該收費將維持兩年不變。

該集團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，工程已接近完成，預計二零一三年內啓用。該集團亦正在鋪設一條全長九公里之管道，以提升新界西地區之供氣能力及可靠性。此外，為配合政府西九龍、東南九龍及郵輪碼頭之發展，該集團正就該等區域之供氣管網進行規劃、設計及建造，並於二零一二年展開馬頭角至北角之新海底煤氣管道鋪設工程。延伸至鯉魚門之供氣管道鋪設工程亦大致完成。

中國內地公用事業業務

該集團於二零一二年十二月底佔港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083）約 66.18% 權益。於二零一三年一月，港華燃氣以每股港幣 6.31 元於市場配售一億五千萬股新普通股，配售所得款項淨額（扣除配售佣金及其他開支後）為港幣九億三千萬元。配股後該集團之持股比例略為攤薄至 62.37%。

港華燃氣於二零一二年度之股東應佔稅後溢利達港幣八億四千一百萬元，較上年度增加約 19%。

港華燃氣於二零一二年共新增七個管道燃氣項目，分別位於遼寧省大連瓦房店市及阜新市新邱區、山東省招遠市濱海科技產業園及濟南市平陰縣、江西省宜春市宜豐縣、河北省秦皇島市山海關區臨港產業園，以及福建省龍岩市長汀縣，而長汀縣項目為該集團在福建省建立之首個項目。此外，港華燃氣亦取得一個位於遼寧省大連瓦房店市之中游長輸管線項目。港華燃氣以工業用氣為主之城市燃氣項目為業務發展路向，繼續通過兼併收購實現市場之快速擴張。

連同港華燃氣在本年度新增之七個項目，該集團截至二零一二年年底在內地之城市燃氣項目已增至一百零七個，遍佈二十個省、直轄市及自治區，全年總售氣量約一百一十九億立方米，較上年度增長 15%，燃氣客戶已增加至約一千四百八十二萬戶。

該集團之天然氣中游項目進展良好，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、江蘇省蘇州市蘇州工業園區天然氣門站項目，以及於二零一二年新增之河南省天然氣支線項目。

截至二零一二年年底，該集團共投資及營運四個水務項目，分別為江蘇省吳江市和安徽省蕪湖市之供水合資項目，以及江蘇省蘇州市蘇州工業園區內之供水及污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目。二零一三年首季，該集團成功取得安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區供水項目，令該集團之水務項目增至五個。

截至二零一二年年底，連同港華燃氣之項目，該集團已於內地二十二個省、直轄市及自治區取得合共一百五十個項目，較上年度增加十二個，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。

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」)致力開拓之新興環保能源業務之發展亦穩步向前。易高在本港之兩個主要業務，即香港國際機場航空燃油庫及專用液化石油氣加氣站均運作良好。二零一二年之航空燃油庫全年周轉量為五百五十六萬噸。加氣站業務則受石油氣來價持續上升之影響，二零一二年之邊際盈利較二零一一年有所下跌。

易高在內地之車用清潔能源業務主要是以壓縮天然氣及液化天然氣替代柴油。易高在陝西、山西、山東、河南及遼寧以重載車為主要服務對象之加氣站網絡正在逐步成形，至二零一二年年底已投入運作之加氣站共九個，在建加氣站共五個。

山東省濟寧市京杭大運河旁的鐵水聯運碼頭設施乃易高「能源物流」新的一環，其建設工作已大致完成，並已開展針對散貨運輸之試營運，計劃今年第四季度全面營運。易高正計劃為進出碼頭之重載車及船舶提供液化天然氣加氣設施，逐漸替代車船用之柴油。

易高在山西省晉城市之煤層氣液化生產廠營運順暢，較二零一一年同期產量增加 36%。在內蒙古鄂爾多斯市年產二十萬噸之煤制甲醇廠試運行狀態理想，現正籌備把甲醇轉化為更高附加值之能源產品之計劃。

易高透過新能源科技研發中心正沿著把低價值資源向高產值能源轉化之策略方針上努力。二零一二年已完成中低溫煤焦油轉化汽柴油之中型工業試驗，計劃於二零一三年內可應用於商業項目上。此外，甲醇深加工、焦爐氣、焦油提質及生物質能轉化等均是易高在這領域上重要之發展方向。

二零一二年易高收購了位於泰國中部之陸上油田區塊項目 60%之開發權，作業管理權之交接順利，並已組織專業團隊制訂規模開發計劃。此外，易高於二零一二年針對貴州省低滲煤礦進行了創新的瓦斯治理地面抽採試驗，並取得令人鼓舞之成果。易高在內蒙古年產一百二十萬噸之小魚溝煤礦現時處於試生產階段，預計於二零一三年首季正式投產；在內蒙古之科建露天煤礦亦按計劃順利生產。

地產發展項目

該集團位於馬頭角翔龍灣項目之商場，及持有約 15.8%權益之國際金融中心項目，租務均理想。

融資計劃

該集團繼續透過中期票據發行計劃(「計劃」)，於二零一二年發行合共相當於港幣四十四億元之中期票據。連同該集團於二零一一年三月底首次在本港發行五年期之人民幣十億元中期票據，該集團於二零一二年十二月底已透過此計劃發行合共相當於港幣一百零二億元之中期票據，年期由五年至四十年。

預計二零一三年本港客戶數目全年增加約二萬五千戶，四月一日之煤氣標準收費上調有助該集團抵銷部分成本增加之壓力。新興環保能源業務及內地公用事業業務之業績已超越本港煤氣業務，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」)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，香港小輪之營業額約為港幣六億一千六百萬港元，較去年微跌 3%。營業額減少主要由於「嘉賢居」住宅單位銷量減少所致。至於除稅後綜合溢利則約為港幣三億九千八百萬元，比對二零一一年之除稅後綜合溢利港幣五億六千五百萬元，下降 30%。然而，若扣除二零一一年出售銀鑛灣酒店錄得之盈利港幣二億四千五百萬元，香港小輪於二零一二年相對去年錄得之盈利上升 24%。香港小輪於回顧年內之溢利主要來自出售「亮賢居」之住宅單位、租金收入及投資物業之重估盈餘。

年內，香港小輪出售十四個「亮賢居」及一個「嘉賢居」住宅單位，共錄得港幣約一億六千二百萬元之溢利。商舖租金及其他收入為港幣五千四百萬元，「港灣豪庭」商場及「亮賢居」商場已全數租出而「嘉賢居」之商舖於年底之出租率約為60%。

年內，位於新界粉嶺馬適路 1 號「逸峯」（前稱粉嶺上水市地段第 177 號）之發展項目上蓋建築工程已封頂，樓花預售亦已於二零一三年三月中旬展開，買家反應熱烈，截至二零一三年三月二十一日已售出單位累積數目達總數之近半，共為三百六十三個住宅單位，銷售收益總值約港幣十六億零七百萬元。

位於紅磡機利士南路及寶其利街交界之紅磡內地段第 555 號約六千三百平方呎之地盤，建築工程順利進行，該地基工程預計二零一三年第二季完成。該商住項目計劃興建約九十五個住宅單位，樓面總面積約為五萬六千平方呎。

通州街 208 號（前稱通州街 204-214 號）物業之地基工程現正進行，該地基工程預計二零一三年第二季內完成。該項目計劃重建成總樓面面積約五萬四千平方呎之商住大廈。

渡輪、船廠及相關業務合共錄得經營溢利港幣二千八百一十萬元，比對去年之溢利港幣五百五十萬元，大幅增加五倍。其盈利增長主要來自港口工程增加令載車渡輪營業額增加及船廠業務改善所致。

旅遊業務因市場競爭激烈，業績較去年同期下降78%至港幣六十萬元。

雖然香港小輪之可供出售證券投資，於二零一二年上半年因市道波動而減值虧損港幣三千四百四十萬元，但在下半年市道轉好後，其證券投資組合於年結日錄得升值約港幣一億一千六百萬港元，並已撥入證券重估儲備金內。

香港小輪將繼續分批出售粉嶺「逸峯」項目之住宅單位。如二零一三年年底前獲發入伙紙，則售出之住宅單位溢利會在二零一三年度入賬。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一二年十二月三十一日止年度，美麗華營業額約為港幣二十九億七千四百萬元，較二零一一年年度之港幣二十四億九千六百萬元，上升 19%。股東應佔溢利為港幣十三億七千七百萬元（二零一一年年度：港幣十三億二千五百萬元），上升 4%。扣除投資物業公允價值淨增加後，股東應佔基本溢利約為港幣四億四千八百萬元（二零一一年年度：港幣四億一千一百萬元），上升 9%。

美麗華致力提升酒店及服務式公寓、收租、餐飲、旅遊及服飾銷售五大生活時尚業務。

二零一二年，受到訪港旅客人數強勁增長所帶動，酒店及服務式公寓業務持續向好。位於尖沙咀的The Mira酒店之入住率由二零一一年的83%上升至二零一二年的84%。平均房價上升9%。The Mira 的除利息、稅項及折舊前盈利按年上升13%至約港幣二億三千三百六十萬元。由美麗華提供管理服務的設計酒店Mira Moon，計劃將於二零一三年夏季於灣仔開業。該酒店房間數目約九十間。

收租業務方面，美麗華在香港及內地擁有優越的投資物業組合。截至二零一二年年底，美麗華商場的出租率約達99%，平均呎租金按年上升7%。The Mira酒店內商場Mira Mall於二零一二年第四季度隆重開幕。截至二零一二年年底，商場店舖出租率約達99%。美麗華大廈改造升級工程於二零一一年竣工後，寫字樓租金收入錄得令人滿意的增長。截至二零一二年年底，美麗華大廈寫字樓的出租率約達99%，平均呎租金按年上升4%。

美麗華以優質品牌策略經營餐飲業務，其餐廳品牌包括翠亨邨、雲陽閣川菜館、獲選為米芝蓮中式餐廳國金軒、法式酒館The French Window、意大利餐廳Assaggio Trattoria Italiana、日本拉麵店秀拉麵、日式傳統吉列豬排店勝博殿及最近開幕之日式居酒屋Zanzo。美麗華亦於北京和武漢開設了兩家「國錦軒」。

美麗華的旅遊業務營業額於二零一二年錄得6%增長，達至港幣十一億一千九百八十萬元。二零一二年旅遊業務的除利息、稅項及折舊前盈利錄得約40%的按年增長至港幣三千五百五十萬元。

美麗華於二零一一年開始發展服飾銷售業務，於上海及北京開設 DKNY Jeans 自營零售店。截至二零一二年年底，美麗華的特許經營零售網絡覆蓋內地主要城市。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則，借貸比率於二零一二年十二月三十一日為 17.2% (二零一一年：19.9%)。為分散資金來源及延長債務償還期限，集團自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後，曾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公眾債券，票面息率為 4.75%。除此之外，集團亦透過私人配售方式發行以港元為單位，年期為十年及二十年之票據，票面息率分別固定為 4.03% 及 4.80%。雖然期內遇上國際金融市場不穩定狀況，集團仍能成功於期間透過發行上述票據及債券，從廣泛來源之定息債券投資者籌集共約相當於港幣一百一十多億元之中期及長期融資，使集團之資金來源更多元化及令整體債務償還期限得以延展。而債券發行所帶來之資金則用作償還集團之短期及中期銀行貸款。

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。

集團共同控制公司旗下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

二零一三年集團計劃開售的發展地盤有十個，連同主要項目之存貨，可售樓面面積約為二百二十七萬平方呎，預算可為集團帶來理想回報。於二零一二年下半年開售之「迎海」(一期)及「尚悅」，截至二零一三年二月底自佔銷售總額達港幣六十六億六千三百萬元，預計可於二零一三年入賬。連同現有存貨繼續推售，將為集團於二零一三年度帶來理想售樓收益。

內地方面，預計二零一三年宏觀經濟將穩定向好，惟房地產調控將持續從嚴從緊，以抑制投機需求。隨著城鎮化的進一步推進，未來住宅市場規模將持續擴大。集團在二零一三年內，將有多個內地發展項目陸續推出，集團自佔銷售總額可望有所增長。集團在內地之租金收益在過去兩年大幅增長。上海靜安區之「688 廣場」，商業樓面約七十萬平方呎，預計於二零一三年第四季落成；廣州海珠廣場之二十四萬平方呎地盤，已準備就緒於本年中啓動前期工程。

集團近年在香港收購舊樓住宅單位約有四千個(有部份一個單位居住數伙)。在重建後，為改善環境帶來很多好處，為社會安定帶來許多效益，又可為市民解決居住危樓之苦。集團對經營市區舊樓重建項目認為是三贏局面：「利社會」、「利市民」、「利自己」，集團將對舊樓重建繼續大力擴展。

集團有三個主要收益：(一)**收租**：在香港及內地投資之收租物業，歷年經常不斷增加擴大，為集團收益之支柱。(二)**聯營公司**：集團三間上市聯營公司，其中以香港中華煤氣至為重要，亦為集團收益穩步向前之另一支柱。(三)**經營**：集團上述第一至第七類發展項目，有樓面七百五十萬平方呎之多，將分年分期發展租售。此外，集團擁有新界土地四千二百八十萬平方呎，乃全港最多。當中於「新界東北新發展區」之土地，非常適合住宅發展，可望隨政府於二零一三年年中公佈檢討結果而有明顯之方向。上述項目成本低，貨源廣，土地儲備可供五至七年之用，將為集團今後帶來長久性的良好收益之重要另一支柱。

本集團依照會計準則計算之股東應佔資產淨值為每股港幣 84.97 元，相對於近日本公司之市價有龐大折讓，而該資產淨值尚未計及發展地盤、存貨及香港中華煤氣有限公司股份若然重估之價值。請股東留意本集團資產潛質優厚，前景美好。如無不可預見情況，下年業績將有滿意表現。

致謝

胡寶星爵士竭誠為本公司長期服務逾三十多年，於二零一二年二月二十九日辭任非執行董事。本人謹此向彼在任時對本公司所作出之支持、竭誠服務及寶貴貢獻表示衷心謝意。

本人熱烈歡迎新任之獨立非執行董事胡家驃先生、潘宗光教授及鍾瑞明博士，彼等分別於二零一二年三月一日、二零一二年十月二十五日及二零一二年十一月八日獲得委任。此外，梁希文先生及歐肇基先生分別由二零一二年八月二十二日及二零一二年十二月十八日由非執行董事一職調任為獨立非執行董事。本人謹此歡迎彼等出任本公司新職務。

最後，本人謹藉此機會對董事局同寅之領導，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

主席
李兆基

香港，二零一三年三月二十五日

業績

綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
營業額	三	15,592	15,188
直接成本		(8,167)	(8,418)
		<u>7,425</u>	<u>6,770</u>
其他收益	四	584	325
其他收入淨額	五	23	76
分銷及推廣費用		(882)	(937)
行政費用		(1,851)	(1,687)
		<u>5,299</u>	<u>4,547</u>
未計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利			
投資物業及發展中投資物業之公允 價值增加	六	8,813	8,968
		<u>14,112</u>	<u>13,515</u>
已計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利			
融資成本	七(a)	(1,239)	(1,169)
應佔聯營公司盈利減虧損		4,048	3,711
應佔共同控制公司盈利減虧損		4,416	2,924
		<u>21,337</u>	<u>18,981</u>
除稅前盈利	七		
所得稅	八	(1,005)	(1,618)
		<u>20,332</u>	<u>17,363</u>
本年度盈利			

綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度（續）

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		20,208	17,184
非控股權益		124	179
本年度盈利		<u>20,332</u>	<u>17,363</u>
<i>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)</i>			
基本及攤薄	十(a)	<u>港幣8.47元</u>	<u>港幣7.44元</u>
<i>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)</i>			
基本及攤薄	十(b)	<u>港幣2.97元</u>	<u>港幣2.41元</u>

應付予本公司股東有關本年度盈利之股息詳情載於附註九。

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本年度盈利		<u>20,332</u>	<u>17,363</u>
本年度其他全面收益（除稅及重新分類後）：			
匯兌差額：匯兌儲備之淨變動		(29)	1,938
現金流量對沖：對沖儲備之淨變動		(424)	(1,150)
可供出售權益證券：公允價值儲備之淨變動		386	(614)
應佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益		176	270
		<u>109</u>	<u>444</u>
本年度全面收益總額		<u>20,441</u>	<u>17,807</u>
應佔：			
本公司股東		20,319	17,587
非控股權益		122	220
本年度全面收益總額		<u>20,441</u>	<u>17,807</u>

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		101,072	92,771
無形經營權		415	454
聯營公司權益		42,452	40,117
共同控制公司權益		29,588	23,722
衍生金融工具		595	620
其他金融資產		4,379	3,617
遞延稅項資產		804	673
		<hr/>	<hr/>
		179,305	161,974
流動資產			
購買物業訂金		5,645	8,433
存貨		76,403	68,204
應收賬款及其他應收款	十二	5,814	4,495
保管賬存款		1,852	514
現金及現金等價物		12,538	18,850
		<hr/>	<hr/>
		102,252	100,496
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十三	15,265	9,030
銀行借款及透支		2,826	19,699
同母系附屬公司借款		546	-
本期稅項		858	798
		<hr/>	<hr/>
		19,495	29,527
流動資產淨值		<hr/>	<hr/>
		82,757	70,969
總資產減流動負債		<hr/>	<hr/>
		262,062	232,943

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日(續)

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款		20,491	16,581
擔保票據		18,301	10,877
同母系附屬公司借款		5,579	8,583
衍生金融工具		2,378	1,895
遞延稅項負債		5,412	5,082
		<u>52,161</u>	<u>43,018</u>
資產淨值		<u>209,901</u>	<u>189,925</u>
資本及儲備			
股本		4,830	4,738
儲備		200,382	180,598
		<u>205,212</u>	<u>185,336</u>
本公司股東應佔權益總額		205,212	185,336
非控股權益		4,689	4,589
		<u>209,901</u>	<u>189,925</u>

附註：

一 編製基準

本公佈所載之全期業績並不構成本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表，惟是從該等財務報表中摘錄而成。

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

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

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

二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之若干《香港財務報告準則》修訂，其中包括本集團已於以前年度採納之《香港會計準則》第十二號「*所得稅 - 遞延稅項：收回相關資產*」之修訂。至於其他會計及財務報告準則之發展方面，並未對本財務報表構成重大影響。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會亦已頒佈在截至二零一二年十二月三十一日止年度尚未生效之多項修訂及新準則，並沒有在本財務報表內採納。以下為與本集團相關之修訂及新準則：

二 會計政策變動（續）

於以下日期或其後
開始之會計期間適用

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
香港財務報告準則於二零零九年至二零一一年週期之年度改進		二零一三年一月一日
香港財務報告準則第七號 修訂	「金融工具：披露－ 披露－抵銷金融資產及 金融負債」	二零一三年一月一日
香港會計準則第三十二號 修訂	「金融工具：呈報－ 抵銷金融資產及金融負債」	二零一四年一月一日
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之影響。到目前為止，除下列外，本集團認為採納前述之修訂及新準則對本財務報表不可能構成重大影響：

二 會計政策變動（續）

— 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」

香港會計準則第一號修訂要求實體呈報於其他全面收益中之項目如果符合若干條件時其後可重新分類至損益，該呈報所覆蓋之項目識別於其他不會重新分類至損益之項目。當修訂於首次應用時，本集團呈報之其他全面收益將會作出相應變更。

— 香港財務報告準則第十號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第十號取代香港會計準則第廿七號「綜合及單獨財務報表」有關編製綜合財務報表之規定，以及香港詮譯常務委員會詮譯第十二號「綜合財務報表 — 特殊目的之實體」。此項準則採用一個單一的控制模型，以確定是否應合併被投資公司之賬目，並集中考慮實體是否有權對被投資公司行使權力、對其參與投資於被投資公司所面對之回報變化、及是否能夠對被投資公司行使權力以影響回報金額。

應用香港財務報告準則第十號預期不會改變本集團於二零一三年一月一日參與投資其他實體而得出之控制結論。然而，它可能導致根據本集團現有政策，未於本綜合財務報表綜合入賬之被投資公司於將來之綜合財務報表綜合入賬，或於本綜合財務報表綜合入賬之被投資公司不會於將來之綜合財務報表綜合入賬。

— 香港財務報告準則第十一號「合營安排」

香港財務報告準則第十一號，取代香港會計準則第三十一號「合營企業之權益」，合營安排劃分為合營業務及合營企業。實體需要考慮結構、法律形式、合約條款及有關其權利及義務之其他事項及情況，以釐定安排之類型。被列為合營業務之合營安排，乃根據香港財務報告準則第十一號按每項基準確認合營業務營運商於合營業務之權益。其他所有合營安排根據香港財務報告準則第十一號歸類為合營企業，須採用權益會計法入賬，並不可再選擇以比例合併作為會計政策。

本集團尚未完成評估採納香港財務報告準則第十一號之全面影響，因此尚未能確定其對本集團之業績及財務狀況可能產生之影響。

二 會計政策變動（續）

— 香港財務報告準則第十二號「其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第十二號對實體於附屬公司、合營安排、聯營公司及未經綜合入賬結構實體之權益之所有相關披露規定，匯集成一個單一之標準。香港財務報告準則第十二號之披露規定較現行準則之規定一般都範圍較廣。於二零一三年首次應用此準則時，本集團可能需要對其於其他實體之權益作出額外披露。

— 香港財務報告準則第十三號「公允價值計量」

香港財務報告準則第十三號就公允價值計量訂立單一指引，取代個別香港財務報告準則有關此事宜之現有指引。香港財務報告準則第十三號也就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。香港財務報告準則第十三號於二零一三年一月一日起適用，但無須追溯採納。本集團估計採納香港財務報告準則第十三號對其資產及負債之公允價值計量不會有任何重大影響，惟二零一三年之財務報表則可能需要作出額外披露。

三 營業額

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

主要項目分析如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
銷售物業	8,708	9,692
租金收入	4,494	3,920
建築工程	761	44
基建項目	63	299
酒店業務	240	224
百貨業務	373	347
其他	953	662
總計（附註十一(b)）	<u>15,592</u>	<u>15,188</u>

四 其他收益

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
銀行利息收入	235	189
其他利息收入(註)	260	8
其他	89	128
	<u>584</u>	<u>325</u>

註：其他利息收入內包括一項為數港幣247,000,000元（二零一一年：港幣零元）乃由於退還土地訂金而產生之逾期息。

五 其他收入淨額

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
出售附屬公司收益	187	-
出售固定資產(虧損) / 收益淨額	(6)	72
出售可供出售權益證券收益淨額	109	-
應收貿易賬款減值虧損	-	(1)
壞賬撇除	(1)	(7)
存貨撥備	(36)	(1)
外幣兌換(虧損) / 收益淨額	(168)	76
其他	(62)	(63)
	<u>23</u>	<u>76</u>

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一二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。本集團之投資物業乃按照其現況估值，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。本集團之發展中投資物業之估值以公允價值估算，乃根據物業按照有關之發展計劃完成，並扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理利潤。

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	1,059	1,071
於五年內全部償還之借款之利息	671	199
於五年後償還之借款之利息	410	335
其他借貸成本	194	207
	<u>2,334</u>	<u>1,812</u>
減：資本化之金額*	<u>(1,095)</u>	<u>(643)</u>
	<u>1,239</u>	<u>1,169</u>

* 借貸成本乃根據年利率 3.86% 至 6.78% (二零一一年：2.60% 至 6.84%) 之息率資本化。

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	<u>164</u>	<u>161</u>
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 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	1,605	1,496
界定供款退休計劃之供款	73	68
	<u>1,678</u>	<u>1,564</u>

七 除稅前盈利（續）

除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：（續）

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
(d) 其他項目：		
折舊	181	168
減：資本化之金額	<u>(9)</u>	<u>(12)</u>
	172	156
外幣兌換虧損／(收益)淨額	128	(84)
現金流量對沖：外幣兌換虧損 淨額由權益重新分類	<u>40</u>	<u>8</u>
	168	(76)
無形經營權之攤銷	39	44
銷售成本		
— 待銷售之建成物業	5,455	6,482
— 存貨	296	351
核數師酬金	20	20
經營租賃費用：租賃物業之最低 租賃支付款項	170	143
扣除直接支銷港幣 1,193,000,000 元 (二零一一年：港幣 1,119,000,000 元)後投資物業之租金收入(註)	(2,780)	(2,299)
扣除直接支銷後之其他租金收入	(327)	(321)
可供出售權益證券投資股息收入		
— 上市	(74)	(59)
— 非上市	<u>(225)</u>	<u>(17)</u>

註：租金收入包括或然租金收入港幣225,000,000元(二零一一年：港幣203,000,000元)。

八 所得稅

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本期稅項 — 香港利得稅撥備		
本年度撥備	516	655
以往年度撥備少計／(多計)	1	(26)
	<u>517</u>	<u>629</u>
本期稅項 — 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	191	127
以往年度撥備多計	(14)	(74)
	<u>177</u>	<u>53</u>
本期稅項 — 土地增值稅撥備		
本年度撥備	61	9
以往年度撥備(多計)／少計	(2)	18
	<u>59</u>	<u>27</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	252	909
	<u>252</u>	<u>909</u>
	<u>1,005</u>	<u>1,618</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%(二零一一年：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之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

九 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 3 角 2 仙 (二零一一年：每股港幣 3 角)	768	711
於結算日後擬派發之末期股息每股港幣 7 角 4 仙 (二零一一年：每股港幣 7 角)	<u>1,787</u>	<u>1,658</u>
	<u><u>2,555</u></u>	<u><u>2,369</u></u>

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一個財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
屬於上一個財政年度，並於本年度 批准及支付末期股息每股港幣 7 角 (二零一一年：每股港幣 7 角)	<u>1,658</u>	<u>1,644</u>

十 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按可撥歸本公司股東應佔綜合盈利港幣20,208,000,000元(二零一一年：港幣17,184,000,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數2,386,000,000股普通股(二零一一年：2,309,000,000股普通股)計算如下：

	二零一二年 百萬股	二零一一年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	2,369	2,176
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	17	11
本年度及於十二月三十一日普通股之加權 平均股數	<u>2,386</u>	<u>2,309</u>

於本年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於本年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於若包括該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。

十 每股盈利（續）

(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7,098,000,000元（二零一一年：港幣5,560,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	20,208	17,184
投資物業及發展中投資物業公允價值 變動之影響	(8,813)	(8,968)
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	198	490
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	(1,243)	(1,200)
— 共同控制公司	(3,310)	(1,887)
非控股權益之影響	58	(59)
本公司股東應佔基礎盈利	7,098	5,560
每股基礎盈利	港幣2.97元	港幣2.41元

十一 分部報告

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

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

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

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部之收入及各個須報告分部之支出，並分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行利息收入、存貨撥備／（撥備撥回）、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納於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用)之盈利或虧損。

十一 分部報告（續）

(a) 須報告分部業績

截至二零一二年及二零一一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：

二零一二年

	物業發展 港幣百萬元 (附註三)	物業租賃 港幣百萬元 (註(iii))	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	撇銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
來自外間之收入	8,708	4,494	761	63	240	373	953	-	15,592
分部間收入	-	231	2,045	-	-	-	68	(2,344)	-
須報告分部之收入	<u>8,708</u>	<u>4,725</u>	<u>2,806</u>	<u>63</u>	<u>240</u>	<u>373</u>	<u>1,021</u>	<u>(2,344)</u>	<u>15,592</u>
須報告分部之業績	<u>2,306</u>	<u>3,107</u>	<u>(50)</u>	<u>9</u>	<u>94</u>	<u>67</u>	<u>818</u>		<u>6,351</u>
銀行利息收入									235
存貨撥備	(36)	-	-	-	-	-	-		(36)
未分配之總公司及企業費用淨額									(1,251)
經營盈利									5,299
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加									8,813
融資成本									(1,239)
應佔聯營公司盈利減虧損(註(i))									12,873
應佔共同控制公司盈利減虧損(註(ii))									4,048
									<u>4,416</u>
除稅前盈利									21,337
所得稅									(1,005)
本年度盈利									<u>20,332</u>

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

二零一一年

	物業發展 港幣百萬元 (附註三)	物業租賃 港幣百萬元 (註(iii))	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	撇銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
來自外間之收入	9,692	3,920	44	299	224	347	662	-	15,188
分部間收入	-	205	479	-	-	-	39	(723)	-
須報告分部之收入	<u>9,692</u>	<u>4,125</u>	<u>523</u>	<u>299</u>	<u>224</u>	<u>347</u>	<u>701</u>	<u>(723)</u>	<u>15,188</u>
須報告分部之業績	<u>2,186</u>	<u>2,620</u>	<u>(61)</u>	<u>197</u>	<u>84</u>	<u>65</u>	<u>257</u>		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									<u>(989)</u>
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									<u>(1,169)</u>
									12,346
應佔聯營公司盈利減虧損(註(i))									3,711
應佔共同控制公司盈利減虧損(註(ii))									<u>2,924</u>
除稅前盈利									18,981
所得稅									<u>(1,618)</u>
本年度盈利									<u>17,363</u>

十一 分部報告（續）

(a) 須報告分部業績（續）

註：

- (i) 於本年度內，由聯營公司物業發展及物業租賃之活動所產生之本集團應佔收入總額分別為港幣79,000,000元(二零一一年：港幣95,000,000元)及港幣651,000,000元(二零一一年：港幣562,000,000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32,000,000元(二零一一年：港幣39,000,000元)之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣1,669,000,000元(二零一一年：港幣1,582,000,000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1,243,000,000元(二零一一年：港幣1,200,000,000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439,000,000元(二零一一年：港幣373,000,000元)及港幣1,495,000,000元(二零一一年：港幣1,336,000,000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46,000,000元(二零一一年：港幣54,000,000元)之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣4,253,000,000元(二零一一年：港幣2,759,000,000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3,310,000,000元(二零一一年：港幣1,887,000,000元))。

- (iii) 物業租賃分部之營業額包括租金收入港幣3,983,000,000元(二零一一年：港幣3,448,000,000元)及與租金相關之收入港幣511,000,000元(二零一一年：港幣472,000,000元)，截至二零一二年十二月三十一日止年度合共為港幣4,494,000,000元(二零一一年：港幣3,920,000,000元)。

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之固定資產、無形經營權、聯營公司權益及共同控制公司權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，固定資產乃根據該資產之實物之所在地、無形經營權則指其被分配業務之所在地、而聯營公司權益及共同控制公司權益則指其業務所在地。

	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 二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	於十二月三十一日 二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
香港	12,377	13,647	142,908	127,571
中國內地	3,215	1,541	30,619	29,493
	<u>15,592</u>	<u>15,188</u>	<u>173,527</u>	<u>157,064</u>

十一 分部報告（續）

(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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	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
物業發展	8	1	-	-
物業租賃	22	20	-	(1)
建築工程	52	39	-	-
基建項目	40	45	-	-
酒店業務	46	50	-	-
百貨業務	3	3	-	-
其他	40	42	-	2
	<u>211</u>	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

十二 應收賬款及其他應收款

	二零一二年	二零一一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收分期款	1,570	1,300
應收賬款、預付費用及按金	3,922	2,961
應收客戶合約工程款	82	54
應收聯營公司款項	230	165
應收共同控制公司款項	10	15
	<u>5,814</u>	<u>4,495</u>

- (i) 除為數港幣317,000,000元（二零一一年：港幣488,000,000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。

十二 應收賬款及其他應收款（續）

(ii) 於結算日，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）之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	1,826	1,438
逾期一個月至三個月內	114	209
逾期三個月至六個月內	16	9
逾期超過六個月	55	104
	<u>2,011</u>	<u>1,760</u>

(iii) 於二零一二年十二月三十一日，應收貿易賬款中包括一筆港幣零元（二零一一年：港幣26,000,000元）為本集團擁有60%權益之附屬公司杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」，在中國內地杭州市經營一條收費橋樑）之應收通行費收入。根據本集團與杭州市城市「四自」工程道路綜合收費管理處（「杭州收費處」，乃一所位於中國內地杭州市之相關政府機構）按一份日期為二零零四年二月五日由本集團與杭州收費處簽訂之協議（「收費方式協議」）之條款（據此，杭州收費處需負責收費橋樑之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。於二零一二年三月二十日，合營公司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收費橋樑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收費橋樑之通行費予合營公司。鑒於通行費收入流入合營公司之不確定性，本公司董事於財務報表中沒有確認自二零一二年三月二十日（杭州收費處暫停支付通行費予合營公司之啓始日期）至二零一二年十二月三十一日期間內之通行費收入（經扣除營業稅後）人民幣207,000,000元或相等於港幣254,000,000元。因此，本集團亦沒有確認於二零一二年十二月三十一日由杭州收費處代本集團已收取之任何收費橋樑應收通行費收入。

十二 應收賬款及其他應收款（續）

(iii) (續)

此外，為保障本集團之利益，本集團已根據收費方式協議之條款，於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會提交仲裁申請書，藉此請求裁決（其中包括）杭州收費處及杭州市人民政府須繼續履行彼等於收費方式協議之責任，向合營公司支付收費橋樑之通行費，並且須承擔違約賠償、相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。國際仲裁委員會已於二零一二年十一月十二日確認受理上述仲裁案件。

(iv) 本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款進行審議及採取跟進措施，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之按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之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，以使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

(v) 應收聯營公司及共同控制公司款項均無抵押及免息、無固定還款期及無逾期或減值。

十三 應付賬款及其他應付款

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	6,033	4,195
應付客戶合約工程款	271	3
租約及其他按金	1,230	1,078
已收預售樓宇訂金	7,562	3,585
衍生金融工具	40	-
應付聯營公司款項	83	100
應付共同控制公司款項	46	69
	15,265	9,030

十三 應付賬款及其他應付款（續）

(i) 除為數港幣658,000,000元（二零一一年：港幣615,000,000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。

(ii) 於結算日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,775	1,067
於一個月後但三個月內到期	1,000	503
於三個月後但六個月內到期	187	149
於六個月後到期	1,264	1,214
	<u>4,226</u>	<u>2,933</u>

(iii) 應付聯營公司及共同控制公司款項均無抵押、免息及無固定還款期。

十四 業績之審閱

截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一二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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	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
須報告分部				
— 物業發展	8,708	9,692	2,306	2,186
— 物業租賃	4,494	3,920	3,107	2,620
— 建築工程	761	44	(50)	(61)
— 基建項目	63	299	9	197
— 酒店業務	240	224	94	84
— 百貨業務	373	347	67	65
— 其他業務	953	662	818	257
	<u>15,592</u>	<u>15,188</u>	<u>6,351</u>	<u>5,348</u>
			截至十二月三十一日止年度	
			二零一二年	二零一一年
			港幣百萬元	港幣百萬元

本公司股東應佔盈利

— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	7,098	5,560
— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	<u>20,208</u>	<u>17,184</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣 15,592,000,000 元，較上年度港幣 15,188,000,000 元，增加港幣 404,000,000 元或 3%。此增加之主要原因是於本年度內收入增加來自 (i) 物業租賃港幣 574,000,000 元；(ii) 建築工程分部港幣 717,000,000 元；及 (iii) 其他業務港幣 291,000,000 元，惟被來自 (iv) 物業發展收入減少港幣 984,000,000 元；及 (v) 基建項目分部收入減少港幣 236,000,000 元而部份抵銷。

截至二零一二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 7,098,000,000 元，較上年度港幣 5,560,000,000 元增加港幣 1,538,000,000 元或 28%。此增加主要是由於本年度內來自經營盈利貢獻增加港幣 1,003,000,000 元以及本集團應佔聯營公司及共同控制公司之基礎除稅後盈利合共增加港幣 363,000,000 元。

截至二零一二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 20,208,000,000 元，較上年度港幣 17,184,000,000 元增加港幣 3,024,000,000 元或 18%，本集團股東應佔盈利增加之原因是部分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 1,486,000,000 元及部分由於如上文所述本集團股東應佔基礎盈利增加港幣 1,538,000,000 元所引致。

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零一二年十二月三十一日止年度，物業銷售之總收入為港幣 8,708,000,000 元(二零一一年:港幣 9,692,000,000 元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自香港及中國內地物業銷售之總收入分別為港幣 6,784,000,000 元(二零一一年:港幣 9,428,000,000 元)及港幣 1,924,000,000 元(二零一一年:港幣 264,000,000 元)，較上年度分別減少港幣 2,644,000,000 元(或 28%)及增加港幣 1,660,000,000 元(或 629%)。

截至二零一二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 2,291,000,000 元(二零一一年:港幣 2,079,000,000 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 2,176,000,000 元(二零一一年:港幣 1,974,000,000 元)；
- (ii) 來自聯營公司港幣 36,000,000 元，主要有關銷售由香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)持有之「亮賢居」項目單位(二零一一年:港幣 42,000,000 元)；及
- (iii) 來自共同控制公司港幣 79,000,000 元，主要有關銷售由本集團持有 50% 股權之中國內地西安市「御錦城」項目單位(二零一一年:港幣 63,000,000 元)。

物業租賃

截至二零一二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 574,000,000 元(或 15%)及港幣 487,000,000 元(或 19%)，此增加之主要原因如下：-

- (i) 位於香港之投資物業組合截至二零一二年十二月三十一日止年度內之平均租金整體按年增加，以致營業額增加港幣 328,000,000 元及盈利貢獻增加港幣 204,000,000 元；及
- (ii) 位於中國內地之投資物業組合營業額增加港幣 246,000,000 元及盈利貢獻增加港幣 283,000,000 元，其中位於北京市之「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」於截至二零一二年十二月三十一日止年度內之出租率按年有所改善，及來自位於上海市之「環智國際大廈」自二零一二年一月竣工後所產生之貢獻，以致營業額增加港幣 209,000,000 元及盈利貢獻增加港幣 251,000,000 元。就此而言，盈利貢獻之增加超過營業額之增加，主要原因是由於本年度內上述投資物業之租賃佣金支出較上年度為低。

就本集團應佔之金額而言，截至二零一二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 6,628,000,000 元(二零一一年:港幣 5,805,000,000 元)，其中來自香港為港幣 5,466,000,000 元(二零一一年:港幣 4,889,000,000 元)及來自中國內地為港幣 1,162,000,000 元(二零一一年:港幣 916,000,000 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 4,482,000,000 元(二零一一年:港幣 3,907,000,000 元)；(ii)聯營公司港幣 651,000,000 元(二零一一年:港幣 562,000,000 元)；及(iii)共同控制公司港幣 1,495,000,000 元(二零一一年:港幣 1,336,000,000 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 4,898,000,000 元(二零一一年:港幣 4,169,000,000 元)，其中來自香港為港幣 4,031,000,000 元(二零一一年:港幣 3,585,000,000 元)及來自中國內地為港幣 867,000,000 元(二零一一年:港幣 584,000,000 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 3,101,000,000 元(二零一一年:港幣 2,614,000,000 元)；(ii)聯營公司港幣 563,000,000 元(二零一一年:港幣 475,000,000 元)；及(iii)共同控制公司港幣 1,234,000,000 元(二零一一年:港幣 1,080,000,000 元)。

建築工程

截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額較上年度顯著增加港幣 717,000,000 元或 1,630%。主要原因乃由於本年度內來自承造「迎海」及「尚悅」(均為本集團位於香港之物業發展項目)及由香港小輪持有位於香港之一個新物業發展項目之建造合同所產生之收入貢獻。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之經營虧損較上年度減少港幣 11,000,000 元或 18%。主要原因乃由於本年度內上述之建造合同所產生之經營盈利增加港幣 28,000,000 元，惟被行政及營運費用增加淨額港幣 17,000,000 元（包括有關本集團於本年度內增購建築機器設備所引致額外折舊支出港幣 8,000,000 元）而部份抵銷。

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）。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度基建業務之財務表現，請參閱本公司二零一二年度全年業績公佈中（此財務回顧乃其中一部份）之董事局主席報告所載列有關「恒基兆業發展有限公司（「恒發」）」一段。儘管根據其中所述原因，杭州收費處（誠如其中所定義）自二零一二年三月二十日至二零一二年十二月三十一日期間內暫停支付有關收費大橋之通行費收入予本集團，因而引致本集團錄得通行費收入港幣 63,000,000 元（二零一一年：港幣 299,000,000 元）並較上年度減少港幣 236,000,000 元或 79%，然而截至二零一二年十二月三十一日止年度，恒基兆業發展有限公司持有之收費大橋所產生通行費收入為港幣 317,000,000 元（二零一一年：港幣 299,000,000 元），較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加港幣 18,000,000 元或 6%。

酒店業務

截至二零一二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 16,000,000 元（或 7%）及港幣 10,000,000 元（或 12%），該等增加主要原因乃受惠於本年度內來自持續流入之中國內地訪客貢獻房間總收入 60% 以上，因而引致酒店客房之平均入住率及平均房租於本年度內均較上年度有所增加。

百貨業務

截至二零一二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 26,000,000 元（或 7%）及港幣 2,000,000 元（或 3%），主要原因乃由於本年度內香港零售業良好市場氣氛較上年度持續強勁以及於本年度內進行促銷活動、改善商品組合及加強客戶服務標準。

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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額較上年度增加港幣 291,000,000 元或 44%，主要原因乃由於本年度內確認來自本集團投資於香港一個物業發展項目之股息收入港幣 215,000,000 元（二零一一年：零元）。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之盈利貢獻較上年度增加港幣 561,000,000 元或 218%，主要原因乃由於(i)本年度內確認以上所述股息收入港幣 215,000,000 元；及(ii)有關位於中國內地之一項地塊，其相關市政府退還土地訂金之利息收入港幣 247,000,000 元(二零一一年：零元)。

聯營公司

本集團截至二零一二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 4,048,000,000 元(二零一一年：港幣 3,711,000,000 元)，較上年度增加港幣 337,000,000 元或 9%。撇除截至二零一二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 1,243,000,000 元(二零一一年：港幣 1,200,000,000 元)，本集團截至二零一二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 2,805,000,000 元(二零一一年：港幣 2,511,000,000 元)，較上年度增加港幣 294,000,000 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有限公司之基礎除稅後盈利貢獻增加港幣 362,000,000 元，主要是由於應佔位於中國內地公用事業業務及新能源業務盈利貢獻增加港幣 209,000,000 元，以及應佔收購位於泰國之一個能源項目所產生之負商譽港幣 238,000,000 元；
- (ii) 本集團應佔香港小輪之基礎除稅後盈利貢獻減少港幣 80,000,000 元，主要是由於截至二零一一年十二月三十一日止年度確認出售一項酒店物業(銀礦灣酒店)產生應佔一次性收益港幣 75,000,000 元，但此項收益並沒有於截至二零一二年十二月三十一日止年度內再次發生；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 12,000,000 元，主要是由於 Mira Mall 於本年度內開幕後應佔來自物業租賃之盈利貢獻增加港幣 30,000,000 元及應佔出售投資物業及固定資產收益港幣 19,000,000 元(二零一一年：零元)，惟被應佔餐飲業務及服飾業務之虧損增加港幣 28,000,000 元而部份抵銷。

共同控制公司

本集團截至二零一二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 4,416,000,000 元(二零一一年：港幣 2,924,000,000 元)，較上年度增加港幣 1,492,000,000 元或 51%。撇除本集團截至二零一二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 3,310,000,000 元(二零一一年：港幣 1,887,000,000 元)後，本集團截至二零一二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 1,106,000,000 元(二零一一年：港幣 1,037,000,000 元)，較上年度增加港幣 69,000,000 元或 7%。此增加之主要原因乃由於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 64,000,000 元，此乃主要受惠於截至二零一二年十二月三十一日止年度寫字樓及購物商場之平均租金及延續租約之新租金均有所增加所致。

融資成本

截至二零一二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 1,239,000,000 元(二零一一年：港幣 1,169,000,000 元)。截至二零一二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 2,334,000,000 元(二零一一年：港幣 1,812,000,000 元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為 4.31% (二零一一年：約為 3.13%)。

重估投資物業及發展中投資物業

截至二零一二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 8,813,000,000 元(二零一一年：港幣 8,968,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一二年十二月三十一日，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 11,300,000,000 元(二零一一年：港幣 3,890,000,000 元)，票據發行期限為兩年至二十年(二零一一年：五年至二十年)。該等票據已包括在本集團於二零一二年十二月三十一日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及)。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
— 一年內	2,826	19,699
— 一年後及兩年內	5,883	3,225
— 兩年後及五年內	23,197	13,903
— 五年後	9,712	10,330
同母系附屬公司借款	6,125	8,583
債務總額	47,743	55,740
減：現金及銀行結餘	12,538	18,850
債務淨額	35,205	36,890
股東權益	205,212	185,336
借貸比率(%)	17.2%	19.9%

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二零一一年十二月三十一日之 19.9% 減少至於二零一二年十二月三十一日之 17.2%。

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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
經營盈利（計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前）加上本集團應佔聯營公司及共同控制公司之基礎盈利減虧損（除稅前）	<u>10,139</u>	<u>8,898</u>
利息支出（利息資本化前）	<u>2,140</u>	<u>1,605</u>
利息償付比率（倍）	<u>5</u>	<u>6</u>

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

庫務及財務管理

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

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據（「票據」）、以美元計值（「美元借款」）及以日元計值（「日圓借款」）之若干銀行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。就本金總額於二零一二年十二月三十一日為 982,500,000 美元，50,000,000 英鎊，200,000,000 新加坡元及 10,000,000,000 日圓（二零一一年：982,500,000 美元及 50,000,000 英鎊）之票據、債券、美元借款及日圓借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一二年十二月三十一日為港幣 13,000,000,000 元（二零一一年：港幣 13,000,000,000 元）之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

重大收購及出售

於二零一二年五月十八日，本集團出售一間附屬公司，其主要資產乃位於香港之一項投資物業，現金代價為港幣 550,000,000 元（可予調整）。出售事項已於二零一二年六月一日完成，並根據最終經調整後代價港幣 545,000,000 元，本集團確認出售收益為港幣 187,000,000 元。

除上述所披露者外，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大收購或重大出售。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 31,380,000,000 元(二零一一年：港幣 37,401,000,000 元)。此外，本集團應佔共同控制公司之資本承擔為港幣 956,000,000 元(二零一一年：港幣 832,000,000 元)。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 1,784,000,000 元(二零一一年：港幣 374,000,000 元)，其中：

- (i) 有關擔保附屬公司應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書金額為港幣 831,000,000 元(二零一一年：港幣 37,000,000 元)，增加之主要原因乃由於本年度內承造「尚悅」項目（為本集團位於香港之物業發展項目）之建造活動有所增加；
- (ii) 本公司就有關一家實體（於二零一二年十二月三十一日，本公司以可供出售權益證券之方式持有該實體之股份）所訂立之若干銀行貸款及借款作出擔保金額為港幣 466,000,000 元(二零一一年：港幣 233,000,000 元)；及
- (iii) 本集團代於中國內地物業單位之買家(相關之房產證於二零一二年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 479,000,000 元(二零一一年：港幣 96,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團約有 8,000 名(二零一一年：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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 1,819,000,000 元(二零一一年：港幣 1,704,000,000 元)，其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 141,000,000 元(二零一一年：港幣 140,000,000 元)；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 1,678,000,000 元(二零一一年：港幣 1,564,000,000 元)。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零一三年五月三十日(星期四)至二零一三年六月三日(星期一)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一三年五月二十九日(星期三)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利

本公司將於二零一三年六月七日(星期五)至二零一三年六月十一日(星期二)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及紅股之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一三年六月六日(星期四)下午四時三十分前，送達上述地址之股份登記及過戶處辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就有關以股代息計劃所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於本年三月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一二年十二月三十一日止年度，除本公司並無根據企業管治常規守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治常規守則》(有效至二零一二年三月三十一日止)及《企業管治守則》(自二零一二年四月一日起生效)所載之適用守則條文。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為其本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啓

香港，二零一三年三月二十五日

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