



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

股份代號：12

開闊前景
創新視野

二零零七年年報



恒基地產致力建設高質素之新型住宅及商業項目，務求提升整體自然及社區環境，從而達致和諧共融。集團努力不懈創造外型美觀，兼具生活創意之物業，為大眾建造既理想又舒適之居住及工作環境。



公司簡介

恒基兆業地產有限公司乃由主席李兆基榮譽博士、大紫荊勳賢於一九七六年所創立，現為一家於中、港兩地均具領導地位之地產發展集團。其核心業務包括物業發展、物業投資、以及對四間上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司（透過本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司所持有）、香港小輪(集團)有限公司、美麗華酒店企業有限公司及港華燃氣有限公司作出策略性投資。

恒基地產自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一，市值達港幣一千一百九十億元*。連同旗下之上市附屬公司，以及四間上市聯營公司，集團總市值為港幣二千八百五十億元*。

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

* 於二零零七年九月十七日



開拓未來新視野

恒基地產作為香港具領導地位的地產發展集團，憑藉多年豐富經驗及雄厚實力，正積極於中國內地多個城市發展大型項目。當中最具代表性者為北京及上海之項目，還有多個二線城市如西安及瀋陽古城等之大型發展。

這些大型項目將採用國際級之建築設計，著重未來持續發展之潛力，在陸續落成後將成為恒基地產於中國內地之多元化項目組合，為促進國內城市發展、繁榮及進步作出貢獻。

目錄

封面內頁	公司簡介
2	獎項及榮譽
4	集團架構
5	財務摘要
8	董事局主席報告
	業務檢討
	香港業務
28	土地儲備
30	物業發展
37	物業投資
44	物業相關業務
46	業務推廣
51	附屬公司及聯營公司
	中國及澳門業務
61	土地儲備
67	主要物業發展進度
75	主要投資物業
78	人力資源
81	企業社會責任
84	財務回顧
90	五年財務摘要
92	企業管治報告
99	董事局報告
116	董事及高層管理人員個人資料
122	獨立核數師報告
123	財務報告
188	公司資料
194	股東週年大會通告
196	財務日程表

獎項及榮譽

集團於本年度內再次贏得多個獎項及嘉許，證明集團管理優良，重視承諾。獎項類別涵蓋多個範疇，從企業發

展至科技應用、以至市場推廣及履行企業公民責任等。



- 1 2005/2006 年報獎項：
MerComm, Inc.
恒基地產
2006/07 水星獎
— 最佳年報 (香港區大獎)
— 金獎 (年報整體演繹)
2006/2007 星獎
— 銀獎 (攝影組別)
2006/2007 國際年報大獎
— 銀獎 (封面 / 設計)
— 優異獎 (年報整體演繹)

- 恒基發展
2006/2007 銀河獎
— 銀獎 (年報組別)
2006/2007 國際年報大獎
— 銅獎 (年報整體演繹)
2 第十三屆十大電視廣告頒獎典禮
亞洲電視
恒基地產
— 最受歡迎電視廣告女演員大獎
(比華利山別墅—環球小姐)

- 3 2007年盛世卓越品牌大獎
盛世傳播有限公司
恒基地產
— 卓越豪宅項目品牌 (比華利山別墅)
4 2006年度香港測量師學會十大樓盤大獎
香港測量師學會
恒基地產
— 2006 年度十大樓書大獎
— 2006 年度十大市場推廣大獎
— 2006 年度十大樓則大獎
(御皇庭及聚賢居)

獎項及榮譽



5 “建築資訊模型 – 建造業新里程”大獎
歐特克
恒基地產

6 企業伙伴嘉許
東華三院
恒基地產

7 2006/07商界展關懷
香港社會服務聯會
恒基地產，中華煤氣，香港小輪，美麗華，恒益，
偉邦及冠威

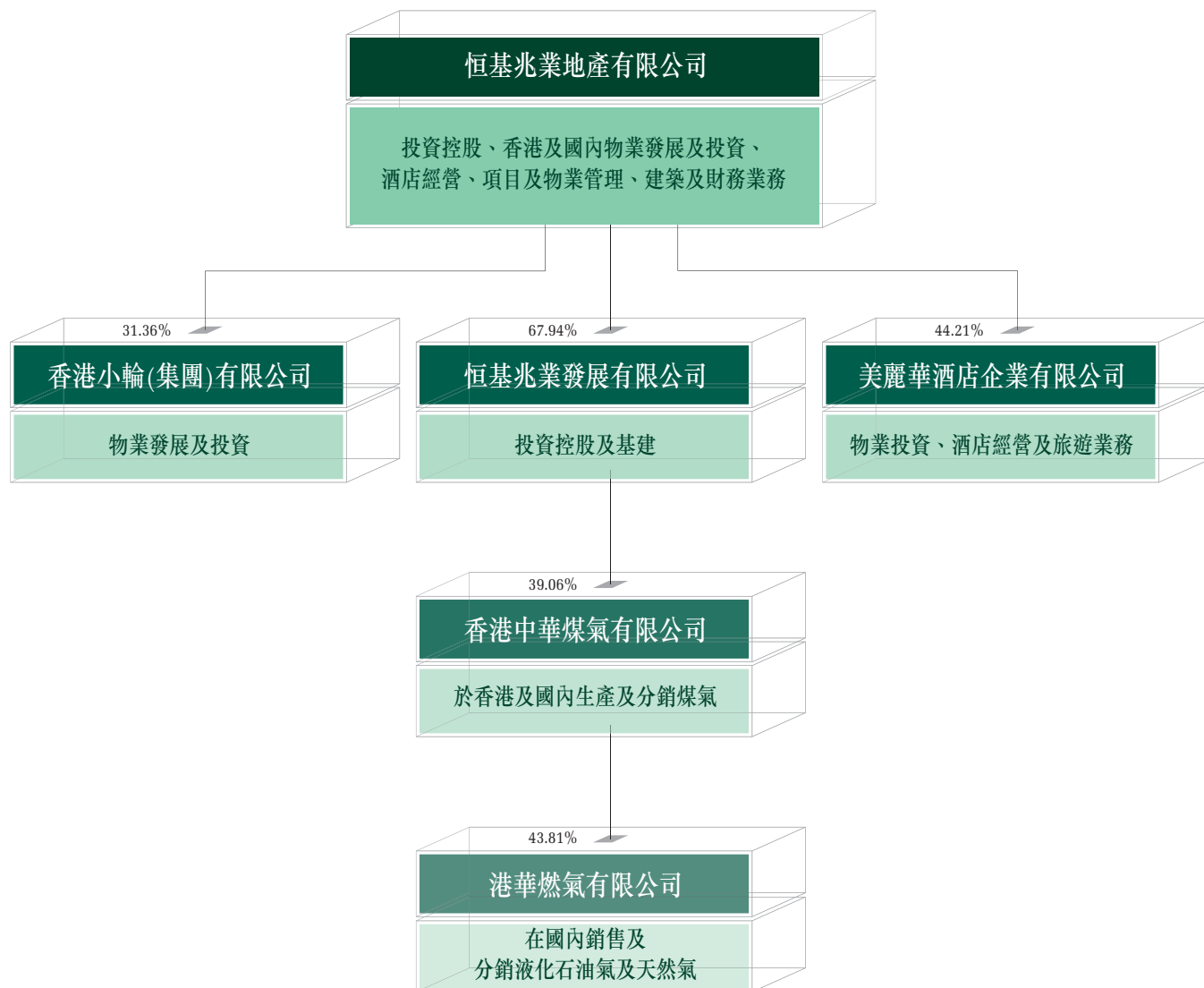
8 TVB最受歡迎廣告頒獎典禮2007
電視廣播有限公司
恒基地產
— 最受歡迎地產廣告
— 榮譽大獎
(嘉亨灣)

9 2006年度香港傑出企業巡禮
經濟一週
恒基地產
— 2006年香港傑出企業(藍籌)

集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2007年9月17日市值
恒基兆業地產有限公司：港幣1,190億元
集團六間上市公司：港幣2,850億元



附註：所有持股量之百分比均為2007年9月17日之數字。

財務摘要

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	變更 %
本年度溢利	1	9,817.7	13,548.7	-27.5
本年度基本溢利	1及2	5,882.8	5,268.2	+11.7
資產淨值	1	92,219.1	77,964.1	+18.3
經調整後資產淨值	1及3	98,969.5	83,720.7	+18.2
淨借貸	4	8,750.1	13,035.4	-32.9
淨借貸相對資產淨值	1	9.49%	16.72%	-7.23 pp (附註5)
淨借貸相對經調整後資產淨值	1及3	8.84%	15.57%	-6.73 pp (附註5)

		港幣	港幣	%
每股盈利	1	5.19	7.47	-30.5
每股基本盈利	1及2	3.11	2.90	+7.2
每股股息	1	1.10	1.05	+4.8
每股資產淨值	1	47.47	42.96	+10.5
每股經調整後資產淨值	1及3	50.94	46.13	+10.4

附註：

- 1 以上所述之溢利，盈利，股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 2 計算本年度基本溢利及每股基本盈利已扣除投資物業之公允價值增加的影響(並已扣除遞延稅項及少數股東權益)。
- 3 由於香港現行稅項中並無資本增值稅，假設本集團於現行稅制下按評估值出售其投資物業，本集團並不需就計提並列賬於綜合資產負債表由重估投資物業所產生的遞延稅項負債金額港幣6,750,400,000元(二零零六年：港幣5,756,600,000元)，相等於每股港幣3.47元(二零零六年：每股港幣3.17元)進行清繳。為能使更清楚了解本公司股東應佔資產淨值，在計算經調整後資產淨值時，不包括該項按香港會計準則詮釋第二十一號計算入賬的遞延稅項負債。
- 4 淨借貸乃指銀行借貸及透支、有擔保可換股票據(若有)，加上其他未償還借貸之總額，減除現金及銀行存款。
- 5 pp 即為百分點。

非凡遠見 持續發展



可持續發展的概念對某些人來說仍只是可有可無，除非我們都認真地以行動支持，否則就只有被動的接受既定的一切。現代的建築除了應有的美感，更應對環境負責，與四週協調。

西沙佩利
西沙佩利建築事務所





李兆基博士
主席兼總經理

集團致力建設高質素、設計優美，並結合生活創意的新型住宅和商業項目，這些項目皆配合經濟發展和社會需要，並與環境協調，使能提升整體自然及社區環境，和諧共融。

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二零零七年六月三十日止年度之業績。

概況

集團致力建設高質素、設計優美，並結合生活創意的新型住宅和商業項目，這些項目皆配合經濟發展和社會需要，並與環境協調，使能提升整體自然及社區環境，和諧共融。

對每一項物業發展，集團均審慎規劃，以具備未來持續發展潛力為原則，專注建設實用而現代化之物業，冀能出一分力貢獻社區，為大眾建造理想和舒適之居住及工作環境。當中大型項目如嘉亨灣、翔龍灣及國際金融中心綜合發展等，其提供之優質生活模式深受顧客歡迎，證明集團策略十分成功。

集團自成功私有化恒基中國集團有限公司後，已投放大量資源積極擴展國內業務，現已取得良好進展，目前已有多个興建中和計劃短期內展開之新項目，均採用新穎之設計，配合優良建造水平，和造福社會的宗旨。這些新型之住宅和商業項目將為用戶提供一流之生活及工作環境，彰顯集團非凡實力。

股東應佔盈利及資產淨值

本集團截至二零零七年六月三十日止年度股東應佔盈利為港幣九十八億一千七百七十萬元，較上年度減少港幣三十七億三千一百萬元或27.5%。每股盈利為港幣5.19元(二零零六年：港幣7.47元)。本年度股東應佔盈利減少，主要由於上年度錄得之投資物業重估盈餘(扣減遞延稅項)較本年度多出達港幣四十三億四千五百六十萬元所致。

若撇除投資物業重估盈餘(扣減遞延稅項)，本年度之基本盈利為港幣五十八億八千二百八十萬元，較上年度增長達港幣六億一千四百六十萬元或11.7%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣3.11元(二零零六年：港幣2.90元)。

本年度錄得一次性收入共港幣九億三千八百萬元，當中包括向恒基兆業發展有限公司收購資產，獲得之資產公允淨值較

付出之代價多出達港幣三億五千二百四十萬元；以及旗下一間聯營公司出售十個城市管道燃氣項目，令本集團獲得港幣五億八千五百六十萬元應佔溢利(上年度亦錄得一次性淨收入共港幣十三億九千五百五十萬元。當中因為私有化兩間上市附屬公司，而獲得淨收益港幣六億五千零七十萬元；另因配售恒基兆業發展有限公司股份而產生設定溢利港幣八億二千九百六十萬元；以及為項目投標費用撇帳港幣八千四百八十萬元)。若撇除此等一次性收入，本年度經調整之基本盈利為港幣四十九億四千四百八十萬元，較上年度增長達港幣十億七千二百一十萬元或27.7%。以此經調整之基本盈利計算，每股盈利為港幣2.61元(二零零六年：港幣2.13元)，增長為22.5%。經調整之基本盈利表現理想，主要受惠於來自物業發展、聯營公司及共同控制公司之盈利貢獻大幅增長，以及投資物業租金收入亦穩步上揚所致。

於二零零七年六月三十日，股東應佔資產淨值為港幣九百二十二億一千九百一十萬元，較上年度之港幣七百七十九億六千四百一十萬元增加18.3%，而經調整之資產淨值(不包括與投資物業重估盈餘有關之遞延稅項)為港幣九百八十九億六千九百五十萬元(二零零六年：港幣八百三十七億二千零七十萬元)。淨負債為港幣八十七億五千零一十萬元(二零零六年：港幣一百三十億三千五百四十萬元)，借貸比率為9.5%(二零零六年：16.7%)。



翔龍灣(土瓜灣-香港)

董事局主席報告

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣七角予二零零七年十二月三日登記在公司股東名冊內之股東。連同已派發之中期股息每股港幣四角，全年共派股息每股港幣一元一角，較上年度增加5%。股息單將於二零零七年十二月五日或之前寄送各股東。

業務回顧－香港

物業銷售

年內一些正面因素包括本地生產總值強勁增長、薪酬上升、就業環境大為改善及銀行提供按揭優惠，皆有助推動樓市更為興

旺。集團於期內推售土瓜灣翔龍灣及屯門豫豐花園兩個大型項目。截至年結日，已分別售出1,143個及1,073個住宅單位，佔該兩個項目總單位數目64%及68%。本年度內另推售筲箕灣御景軒、半山區匯賢居及元朗丹桂軒等物業，銷情亦相當理想。加上嘉亨灣、御皇庭及港灣豪庭等多個深受歡迎之項目重新推售，集團本年度應佔(包括聯營公司及共同控制公司)之香港物業銷售收入總額高達港幣七十八億九千四百八十萬元，較上年度之港幣三十四億三千四百六十萬元有130%增長。

建成項目

本年度內建成項目如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地 用途	集團 所佔權益(%)	所佔樓面面積 (平方呎)
1. 御皇庭二期 上水清曉路18號	97,133 (註一)	165,358	住宅	45.00	74,411
2. 翔龍灣 土瓜灣新碼頭街38號	130,523	1,109,424	商住	住宅：46.12 商業：26.19	住宅：451,466 商業：34,178
3. 觀塘麗東酒店 觀塘偉業街163號	19,050	241,663	酒店	100.00	241,663
4. 元朗唐人新村一期 丈量約份第122約地段第1740號	78,781 (註二)	61,138	住宅	100.00	61,138
				總計：	862,856

註一：御皇庭一及二期之地盤總面積為97,133平方呎。

註二：整個發展項目一及二期之地盤總面積為78,781平方呎。二期仍在興建中。



豫豐花園(屯門－香港)

董事局主席報告



觀塘麗東酒店(觀塘—香港)

截至年結日，御皇庭二期已售出203個單位，佔總單位數目之72%。翔龍灣業主對該項目之卓越建築及用料質素，滿意程度近乎百分之一百。設有598個時尚客房之觀塘麗東酒店已於二零零七年七月開業。至於唐人新村低密度住宅項目則將於短期內開售。

於年結日，集團尚有下列主要發展項目共3,341個住宅單位可供出售：

(一) 主要新舊建成開售項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地 用途	集團 所佔權益 (%)	年結日尚餘 及有待出售 住宅單位 數目	尚餘住宅 單位面積 (平方呎)
1. 淺月灣一期，大埔露輝路28號	283,200	226,561	住宅	100.00	48	164,667
2. 淺月灣二期，大埔露屏路1號	228,154	182,545	住宅	100.00	48	145,849
3. 京士柏山，京士柏山道1-98號	168,392	241,113	住宅	61.79	28	62,472
4. 御皇臺，英皇道933號	16,744	138,373	商住	100.00	24	19,795
5. 將軍澳中心一及二期 將軍澳市地段57及66號	359,883	2,932,813	商住	24.63	30	25,084
6. 港灣豪庭，福利街8號	228,595	1,714,463	住宅	65.68	29	21,609
7. 百利達廣場，廣華街3號	17,297	159,212	商住	100.00	41	26,198
8. 嘉亨灣，西灣河太康街38號	131,321	1,410,629	住宅	63.10	167	185,070
9. 匯豪峰，太古城道39號	10,405	86,023	商住	75.00	17	11,424
10. 將軍澳豪庭，將軍澳中心三期	39,148	319,066	住宅	25.00	32	29,150
11. 御皇庭，上水清曉路18號	97,133	485,620	住宅	45.00	220	179,709

董事局主席報告

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 (%)	年結日尚餘 及有待出售 住宅 單位 數目	尚餘住宅 單位面積 (平方呎)
12. 聚賢居·荷李活道108號	26,903	276,971	商住	100.00	46	59,619
13. 御景軒·筲箕灣道250號	6,808	54,810	商住	18.13	76	47,813
14. 匯賢居·高街1號	15,824	63,666	住宅	100.00	37	35,208
15. 翔龍灣·土瓜灣新碼頭街38號	130,523	1,109,424	商住	住宅：46.12 商業：26.19	639	525,737
16. 豫豐花園·屯門福亨村路8號	396,434	836,868	商住	100.00	503	347,947
17. 比華利山別墅一及二期 大埔三門仔路23號	982,376 (註)	1,165,240 (註)	住宅	90.10	246	775,588
小計：					2,231	2,662,939
集團自佔面積：						2,021,702



比華利山別墅(大埔—香港)

董事局主席報告

(二) 未開售項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地 用途	集團 所佔權益 (%)	住宅	
					單位數目	單位面積 (平方呎)
1. 比華利山別墅三期 大埔三門仔路23號	982,376 (註)	1,165,240 (註)	住宅	90.10	122	330,800
2. 粉嶺上水市地段231號	45,779	228,821	住宅	100.00	362	228,821
3. 旺角荔枝角道33號	9,600	84,156	商住	100.00	108	68,284
4. 元朗唐人新村丈量約份 第122約地段第1740號	78,781	78,781	住宅	100.00	60	78,781
5. 星匯居，長沙灣通州街500號	35,629	320,659	商住	100.00	400	267,216
6. 粉嶺上水市地段76號	42,884	34,000	住宅	100.00	54	34,000
7. 南區赫蘭道11-12號	43,492	32,619	住宅	44.42	4	32,619
				小計：	1,110	1,040,521
				集團自佔面積：		989,642
				主要發展項目可供開售住宅單位總數目及面積：	3,341	3,703,460
				集團自佔面積總計：		3,011,344

註：整個比華利山別墅項目之地盤總面積及總樓面面積分別為982,376平方呎及1,165,240平方呎。該項目之25%持作投資用途，餘下部份擬分階段開售。

土地儲備

於本年度年結日，以自佔樓面面積計，集團在本港之土地儲備共約為二千一百一十萬平方呎，其中包括已建成收租物業及酒店分別約為八百六十萬平方呎及一百萬平方呎，以及建成存貨樓面約二百八十萬平方呎；此外，集團另有停車場收租面積約二百七十萬平方呎。

集團上年度購入之北角京華道14-30號地塊，本年度獲得城市規劃委員會批准於該地塊之草擬分區計劃大綱圖中加入「分層樓宇」用途。與此同時，集團繼續積極透過私人洽購及更改農地用途等不同方式，補充在本港之土地儲備。當中，本年度集團成功投得兩幅位於灣仔之優質地塊之92.31%權益，總樓面面積共約181,602平方呎。該等地盤擬分別發展成為住宅大廈

及酒店。至於吳屋村地段則在繳納補價後，可更改其土地用途並併入作為粉嶺上水市地段231號項目，令該住宅發展項目增加總樓面面積至約229,000平方呎。位於粉嶺上水市地段76號之地塊，亦於年內達成更換土地用途，該地盤將發展成為54個住宅單位，提供總樓面面積約34,000平方呎。以上三個項目合共為集團增添約290,000平方呎可供發展樓面面積：

董事局主席報告

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 (%)
1. 告士打道金國大廈及謝菲道國民大廈	15,847	181,602	住宅／酒店	92.31
2. 上水吳屋村	14,700	73,355	住宅	100
3. 粉嶺上水市地段76號	42,884	34,000	住宅	100
		288,957		

另集團多年來購入大量具發展潛力之農地，並以合理之補償向政府申請更改土地用途。集團於年內再增添逾180萬平方呎農地，使持有之農地土地面積增加至約3,170萬平方呎，為全港擁有最多農地之發展商。

集團已就當中約1,000萬平方呎之農地申請更改土地用途，並取得不同程度之進展。集團另有800萬平方呎之農地，因位於政府籌劃之策略發展地區附近，估計在未來將可向政府提出更改土地用途。預期於未來數年，更改農地之土地用途可為集團每年提供平均約300萬平方呎樓面面積之發展用地。



國際金融中心商場(中環—香港)

收租物業

包括共同控制公司應佔權益，集團於本年度租金總收入增加15.3%至港幣三十一億四千八百二十萬元。租金收入淨額則由上年度之港幣十七億零七百五十萬元增至港幣二十億九千三百三十萬元。於年結日，集團主要出租物業之平均出租率維持於94%之高水平。租金收入增長主要由於各類型物業之新租約及續租之租金調升所致，而國際金融中心之租金貢獻亦有可觀增長。整體租戶之中有25.6%於期內延續租約，涉及樓面面積約一百五十九萬平方呎。

國際金融中心商場匯聚世界各地名店及高級餐廳，現已成為中環之零售及消閒熱點，全部商舖均已租出。集團旗下其他大型購物商場，因座落人口增長迅速之新市鎮內，租務表現亦保持強勁。於年結日，將軍澳新都城中心二期及三期商場、馬鞍山新港城中心、荃灣城市中心二期、元朗千色廣場以及沙田廣場均錄得出租率達95%或以上。集團定期為收租物業進行翻新及提升設施，以吸引更多顧客，從而增加租金回報。沙田廣場及沙田中心於本年度進行不同規模之翻新及設施提升工程，為客戶提供嶄新之購物體驗。至於新都城中心二期之翻新工程則進展順利，而屯門戲院轉作商場之工程亦正在進行，將為屯門時代廣場北翼額外提供零售樓面面積約20,000平方呎。該兩項工程預計於二零零八年相繼完成。於下年度，新港城中心、九龍行及屯門時代廣場南翼將開展工程以提升設施，而荃灣城市中心一期及千色廣場之翻新工程亦正在籌劃中。

董事局主席報告



觀塘 223 (觀塘—香港) 效果圖

金融及相關行業發展蓬勃，跨國公司積極擴充區內業務，均令市場對優質寫字樓需求殷切。加上國際金融中心等之中環核心物業供應緊張，使集團寫字樓租務表現更為理想。集團位於北角之另一優質商廈—友邦廣場亦備受市場歡迎，於年結日之出租率高達95%。寫字樓整體租金收入因此於本年度大幅增長，其中部份於非典型肺炎肆虐本港時所簽訂之租約，於期滿續租時所訂之租金水平往往較以前倍增。為滿足市場日趨殷切之需求，於東九龍坐擁逾100萬平方呎樓面之甲級寫字樓「觀塘223」，其預租推廣工作經已展開，多間跨國公司均有意洽租。該項發展項目預期將於二零零七年年底完成。

期內跨國公司所帶來之海外僱員，以從事法律、銀行及金融之專才為主，由於彼等對優質之生活空間相當講究，因此帶動豪宅租賃市場亦表現活躍。全港最豪華之四季匯套房酒店之入住率相當理想，於年結日之入住率接近百分之一百。座落半山之豪華住宅大廈惠苑於年結日之入住率亦高達92%。

酒店、建築與物業管理

為迎接香港旅遊業日益興旺所帶來之商機，集團旗下三間麗東酒店大部份客房相繼於二零零六年九月至二零零七年三月進行翻新。期內由於平均房租增加，而入住率維持於80%以上，令整體酒店房租收入得以保持穩定。觀塘麗東酒店已於二零零七年七月開業。計及此新近建成之酒店後，集團在港經營之麗東酒店已增至四家，共提供客房1,445間。

董事局主席報告

位於國際金融中心之四季酒店擁有頂級餐廳、水療及客房設施，深受海內外追求生活品味之顧客歡迎。該酒店於本年度之表現超乎預期。

集團之卓越品質贏盡讚賞，實有賴建築與地產策劃部努力不懈所致。憑藉其無微不至及克盡己任之工作熱誠，集團為客戶提供最優秀之物業。兼且不斷引進新科技(如利用紅外線測量檢查外牆)，令物業質素不斷提升，確保達致業內最高標準。新建成之豪華住宅項目翔龍灣，其優秀建築質素備受讚賞。

集團成員公司恒益物業管理有限公司及偉邦物業管理有限公司，現時在香港管理約190項物業，計有逾76,000個住宅、商業及工業單位及店舖，以及超過17,000個車位。該兩間公司緊守前線崗位，對客戶及公眾均關懷備至，履行集團以心服務之承諾，並因此於期內共贏取224項殊榮。

業務回顧－國內及澳門

集團在國內之業務正迅速擴展，目前於北京及上海等主要城市正全力建造地標商廈，並於多個二線城市興建大型住宅項目，冀結合國際級之設計、先進之建造技術，及精確敏銳之遠見，協助國內發展未來需要之社區，塑造富特色之城市面貌。

集團於國內之土地收購計劃取得重大進展。透過拍賣、合作開發及收購等不同方式，集團截至二零零七年八月底於國內已持有龐大土地儲備。自佔土地面積較去年大幅增長154%至約3,669萬平方呎，將為集團提供發展樓面面積共一億零一百五十萬平方呎。經過嚴謹挑選，所有新近購入之發展地塊均價格合理及規模適中，可供即時發展，並於短期內為集團作出回報。

其中在長沙市，集團分別於市郊星沙鎮及市中心開福區擁有住宅發展項目。星沙鎮項目涉及之土地成本共人民幣一億九千八百六十萬元，連同地庫共提供樓面面積約920萬平



凱旋門(星沙鎮—長沙市)效果圖

方呎；開福區項目之土地成本為人民幣一億八千四百萬元，可發展樓面面積約250萬平方呎。於單一城市發展多個不同類型之項目，使集團更能迎合不同客戶之需要。此策略已同時應用於西安、重慶及瀋陽等其他城市。

在徐州市，集團以人民幣五億四千一百七十萬元購入一幅土地，並將分四期發展成為住宅綜合社區，提供總樓面面積共530萬平方呎。當中加設該內陸城市難得一見之特色水景設計。

在西安市，集團與新加坡淡馬錫控股(私人)有限公司成立各佔一半之合資公司，共同開發位於灤河之河濱住宅社區。整個項目可提供總樓面面積逾3,300萬平方呎，土地成本約人民幣

董事局主席報告

十七億二千萬元。集團另外以約人民幣四億三千四百九十萬元投得西安市中心東二環路另一住宅項目。該項目將提供420萬平方呎之總樓面面積。

在重慶市亦已購入兩幅土地，並將同時開發為住宅社區。其中一幅位於二郎鳳凰地區之土地以人民幣一億五千七百萬元購入，備有完善交通網絡接駁至另一重要城市—成都，將提供總樓面面積約280萬平方呎。位於南岸濱江之發展項目，其周邊環境與加拿大溫哥華Coal Harbour高級住宅區不遑多讓，將提供約400萬平方呎之總樓面面積。該地塊以人民幣三億一千萬元購得。

在瀋陽市，集團於蒲河新區擴充其土地儲備，以土地成本逾人民幣五億五千二百萬元購入相連地塊，增加樓面面積約1,010萬平方呎，總樓面面積合共約1,550萬平方呎將作住宅用途。集團於該市另有一矚目項目已命名為瀋陽國際金融中心。該項目土地成本共人民幣六億一千六百萬元，提供總樓面面積570萬平方呎，當中包括一幢89層高之地標辦公樓。建成後該大樓將成為全市最高之建築物，而與世界著名建築師貝聿銘相關之貝氏建築事務所，現已被任命為其設計建築師。

在蘇州市相城區，集團最近以人民幣六億六千九百萬元購入一商用地塊，計劃可建之樓面面積達820萬平方呎。該商用地塊可配合本年度較早前購入之相連地塊合共開發。該相連地塊乃於較早前以人民幣八億六千五百萬元購入，整個項目並計劃以江南水鄉風格為設計主題發展成為一個大型綜合社區，將另提供樓面面積約680萬平方呎。

在宜興市，集團將於當地市區內的一個小島發展豪華住宅項目，涉及土地成本為人民幣一億五千八百萬元，將提供約70萬平方呎之總樓面面積。

在上海市，集團以約港幣十三億五千六百七十萬元購入一個發展項目。該項目位於市中心南京東路155號地段，可發展樓面面積共100萬平方呎，將發展成為辦公樓連商場之綜合大樓。

總體而言，集團去年至今於國內收購土地之總成本約人民幣一百億元，涉及之物業發展項目總投資額約人民幣二百五十億元。除現有項目外，集團另有約五千萬平方呎可發展樓面面積正在洽購中，當中大部份已達成協議。當二零零七年年底有關收購手續大致完成後，集團於國內之土地儲備將增至約一億五千萬平方呎。



南京東路155號地塊(黃浦區—上海市)效果圖

董事局主席報告

集團不僅為每個項目建設優質物業，亦注重自然及社區配套環境，務求提升當地整體格局。期內，所有在建項目之建築進展良好。在北京，由西沙佩利建築事務所設計，意念源自水晶珠寶盒之環球金融中心已展開預租，並吸引多家金融機構及跨國公司垂青。環球金融中心計劃於二零零八年年中北京奧運會開



環球金融中心(朝陽區—北京市)

幕前落成，屆時將分別提供約190萬及10萬平方呎之辦公樓及商舖面積。此外，由於增添南京東路第155號地段之項目，集團於上海之在建項目組合已擴展至四項，其中兩項由日本著名建築事務所丹下都市建築設計株式會社負責設計。該四項物業

合共提供約170萬平方呎高級辦公樓樓面、50萬平方呎商場面積以及70萬平方呎停車場，將同時於二零零九年或二零一零年年初落成，剛好趕及二零一零年上海世博會開幕。屆時該等物業將持作出租之用。至於在廣州，集團佔總樓面面積約170萬平方呎之恒荔灣畔項目，將於二零零八年年初竣工。該項目預售反應非常熱烈，第一、二期已近乎售罄，第三期之平均售價為每平方呎逾人民幣一千元(即每平方米逾人民幣一萬一千元)，較之前兩期售價高出三成。

就截至二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止三個財政年度而言，集團於國內落成之可發展樓面面積(包括地庫面積)，預期將分別為約440萬平方呎、280萬平方呎及1,260萬平方呎。就截至二零零八年六月三十日止之財政年度，當中約270萬平方呎可發展樓面面積將持作出租用途，而餘下170萬平方呎將予出售。而就截至二零零九年六月三十日止之財政年度，大部分當年度完成之住宅項目將予出售。至於就截至二零一零年六月三十日止之財政年度而言，以上海四項優質辦公樓項目為主之投資物業組合，將佔該年度落成樓面面積23%，而予以銷售之住宅將佔餘下之77%。

為更有效管理遍佈國內之發展項目，集團已於深圳市成立中國總辦事處。該辦事處靠近香港總部，同時亦方便國內員工往來。通過匯聚經驗豐富之香港項目團隊及新進之當地專業人才，新辦事處能將國際經驗及地方智慧共治一爐，務求令集團所有國內項目均能滿足市場需求。展望未來，集團將於國內設立更多辦事處，以配合國內業務迅速擴展的步伐。

恒荔灣畔預售空前成功，充分證明國內買家對恒基地產品牌極具信心。為貫徹集團對國內客戶提供最優質物業之承諾，集團擬於國內設立本身之建築公司。屆時各建築工序均由集團內部掌控，將更有效確保各項目達至最高品質水平。

董事局主席報告

集團本年度國內物業提供之租金總收入達港幣一億九千二百九十萬元，較上年度增長港幣一億一千四百三十萬元。由於上述以甲級辦公樓為主之在建投資物業將陸續落成，故此今後數年租金增長將更為顯著。物業投資與物業發展相輔相成，並為集團於開拓國內業務時提供穩定收入。而為更有效管理其投資物業組合，集團於二零零七年八月增持部分收租物業之權益，當中主要為商業裙樓。

澳門合作發展項目

於二零零五年四月，集團簽訂協議共同開發澳門海傍一大型地盤。該地塊面積約145萬平方呎，現正申請更改土地用途，可發展樓面面積待定。

向恒基兆業發展有限公司收購若干公司權益

於二零零七年三月二十七日，本公司與恒基兆業發展有限公司訂立協議，本公司以現金收購恒基發展集團擁有之物業組合、香港小輪(集團)有限公司之31.36%權益、美麗華酒店企業有限公司之44.21%權益及若干上市證券。在完成交易後，恒基發展集團主要持有香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)38.55%(此權益於二零零七年九月十七日增加至39.06%)及若干從事基建業務之投資權益。有關交易已於二零零七年六月十三日完成，並作為交易之一部分恒基發展向其股東分派每股港幣5.00元。

本公司就收購事項向恒基發展支付現金總代價約港幣一百二十億七千二百六十萬元，並收取分派金額約港幣一百零三億五千二百萬元。

恒基兆業發展有限公司(本公司持有67.94%)

截至二零零七年六月三十日止年度，該集團股東應佔綜合盈利為港幣五十三億九千一百一十萬元，較上年度增加港幣十七億二千三百九十萬元或47.0%。若撇除投資物業重估盈餘(扣

減遞延稅項)，本年度之基本盈利為港幣四十六億九千一百六十萬元，較上年度增長達港幣二十六億二千五百五十萬元或127.1%。

上述由本公司收購該集團部份資產之交易完成後，該集團不再擁有權益之業務，自二零零七年六月十四日起已被分類為已終止營運業務，而剩餘公司之業務則統稱為持續營運業務。

持續營運業務

於本年度，該公司來自持續營運業務之股東應佔盈利為港幣三十六億二千六百三十萬元(二零零六年：港幣十九億二千八百萬元)，較上年度增加港幣十六億九千八百三十萬元或88.1%。該集團剩餘之業務主要為於國內從事基建業務，以及持有香港中華煤氣38.55%權益(此權益於二零零七年九月十七日增加至39.06%)，以作為其聯營公司。該公司之業績於聯營公司一項中另有詳述。

基建業務包括杭州錢江三橋，以及安徽省馬鞍山市高速公路之權益。期內由於錢江三橋維修保養工程完成後車流增加，故此該業務盈利貢獻亦由上年度港幣八千一百八十萬元，增加至港幣一億三千零七十萬元。

已終止營運業務

包括上述交易所帶來之港幣九億二千五百四十萬元出售收益，該公司於本年度來自已終止營運業務之股東應佔盈利為港幣十七億六千四百八十萬元，較上年度增加港幣二千五百六十萬元或1.5%。若撇除該集團及其聯營公司投資物業之公允價值變動(扣減遞延稅項)，該公司來自已終止營運業務之股東應佔基本盈利為港幣十三億七千八百四十萬元，增長為港幣九億一千一百五十萬元或195.2%。

董事局主席報告



香港特別行政區行政長官曾蔭權及李兆基博士一同主持香港中華煤氣公司天然氣接收站之啟用儀式。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司 (恒基發展持有 38.55%)

截至二零零七年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣未經審核之股東應佔稅後溢利為港幣五十四億六千九百九十萬元，其中包括以注入資產換取港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，前稱為百江燃氣控股有限公司）之股份而產生之港幣二十二億三千五百七十萬元溢利，以及售樓及投資物業重估盈餘共港幣十二億七千零四十萬元。

(I) 本港煤氣業務

期內住宅煤氣銷售量較去年同期下降 1.9%，但工商業煤氣銷售量則較去年同期上升 3.2%，令本港整體煤氣銷售量錄得 0.2% 微量升幅。於二零零七年六月三十日，客戶數目達 1,631,302 戶，較去年六月底增加 24,461 戶。

(II) 內地業務發展

香港中華煤氣在內地之業務有長足之進展。於山西省晉城市之煤層氣液化合資項目已於今年七月初動工，標誌著香港中華煤氣首個煤層氣液化項目正式開展，預計二零零八年中投產。該公司於本年初亦取得首個位於吉林省之能源開採合資項目。

自完成併購港華燃氣成為聯營公司後，「港華燃氣」為香港中華煤氣內地城市燃氣業務之品牌。

包括港華燃氣在內，香港中華煤氣至今已於內地 13 個省及北京部分地區取得合共 70 個項目，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游及自來水供應與污水處理等。

(III) 環保能源業務

香港中華煤氣亦透過全資附屬公司易高環保能源有限公司及其屬下公司（統稱「易高」）經營能源業務，並錄得良好進展。

二零零七年上半年易高專用石油氣加氣站營業額持續增長。而憑藉本地業務之經驗，易高亦積極拓展內地環保能源業務，並在陝西省興建壓縮天然氣站作為重型運輸車車用燃料之試點項目。

垃圾堆填區之沼氣應用項目亦取得良好進展，而新界東北堆填區之沼氣處理廠已順利於二零零七年初投產。經處理之沼氣現正通過十九公里之專用管道，輸送至大埔煤氣廠取代部分石腦油作為煤氣生產之燃料。

易高於二零零二年與機場管理局簽訂為期四十年之專營權協議，在屯門三十八區設計、興建及營運永久航空煤

董事局主席報告

油設施，以供應航空煤油予香港國際機場。現時該項目工程正按計劃進行，預計二零一零年可正式投入服務。

(IV) 地產發展項目

截至二零零七年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣攤分嘉亨灣、翔龍灣及京士柏山地產項目之售樓溢利為港幣七億二千八百二十萬元，而該公司應佔國際金融中心之重估盈餘則達港幣五億四千二百二十萬元。相對之下，香港中華煤氣去年同期之應佔售樓溢利為港幣一億一千七百七十萬元，而該投資物業重估盈餘則有港幣五億八千八百二十萬元。至於位於馬頭角南廠原址之翔龍灣項目，有十五萬平方呎商場樓面面積，已於二零零七年下半年開始陸續租出。



新港豪庭(塘尾道—香港)

自從二零零六年十月引進天然氣，以取代部分石腦油作為生產煤氣之原料並降低成本，令本港客戶直接受惠。與此同時，香港中華煤氣於國內將進一步加快拓展上、中、下游及新興能源市場，預期內地業務亦表現理想。

香港小輪(集團)有限公司(本公司持有31.36%)

截至二零零七年六月三十日止之六個月內，香港小輪之未經審核股東應佔綜合溢利為港幣二億一千四百五十萬元，較去年同期增加76%。出售「港灣豪庭」及「新港豪庭」住宅單位為香港小輪之主要收入來源，該公司同時亦受惠商場之租金以及證券投資回報之增長。

期內共售出五十個「港灣豪庭」住宅單位，以及十四個「新港豪庭」住宅單位，為香港小輪分別帶來港幣四千一百萬元及港幣一千二百二十萬元溢利。現尚餘約三十個「港灣豪庭」住宅單位，以及約四十五個「新港豪庭」住宅單位可供銷售。物業投資方面，港灣豪庭廣場租金收入達港幣一千五百四十萬元，按已簽訂之合約計算，該商場於二零零七年六月底之出租率達96%。至於新港豪庭商場租金收入則達港幣四十一萬五千元，出租率為36%。

大角咀道222號物業發展項目上蓋工程已大致完成，將於本年底進行室內裝修，預計於二零零八年年底竣工。至於油塘草園街6號項目之建築進展亦相當順利，可望於二零零九年年初落成。

渡輪、船廠及相關業務於期內共錄得虧損港幣六十萬元，至於旅遊及酒店業務之虧損則減少至港幣十九萬元。

董事局主席報告

美麗華酒店企業有限公司(本公司持有44.21%)

截至二零零七年三月三十一日止年度，美麗華之營業額約港幣十四億三千四百萬元。不包括其於美國之售地項目及其收租物業之公允價值增加淨額之貢獻，核心業務之稅前溢利為港幣四億零四百萬元，較上年上升18%。股東應佔溢利約港幣六億八千八百萬元(去年為港幣十一億六千九百萬元)。

由美麗華提供管理服務的酒店及服務式住宅共八家，當中部份亦為其所擁有。該業務營業總額較上年上升13%，所提供的溢利更佔美麗華總額的34%。其旗艦美麗華酒店入住率維持在90%，且平均房價較前一年有17%升幅。由二零零七年八月開始，至二零零八年中，一項大規模翻新工程將分階段進行，美麗華酒店將煥然一新，成為一家時尚、有品味的現代化商務酒店。



美麗華商場(尖沙咀—香港)

美麗華在香港和國內的物業資產(即撇除美國售地業務計算)所帶來的營業額比對去年增加8%，所提供的收益則佔該公司總溢利約60%。業績增長主要由於美麗華商場在完成翻新工程並重整租戶組合後，租金回報有所改善所致。此外，在地產低潮期訂立的舊租約相繼屆滿，取而代之是反映目前市場價格的新租約。受惠於經濟環境改善，位於美麗華商場上之寫字樓大廈，即美麗華大廈維持約90%之出租率，新租及續租租金升幅更高達70%。由於美國地產市場於年內大幅放緩，美麗華在加州彼沙郡的售地項目亦得暫緩進行，故在年內沒有錄得任何交易。現時尚餘約八十畝(290塊)住宅用地及70畝商業用地可供銷售。

於年內，美麗華致力發展嶄新而時尚的食府，以吸引公眾注視及惠顧。兩間相連高級食府「國金軒」和「亮明居」證明此策略相當成功，而節約營運成本亦使美麗華其他廣受客戶歡迎的餐廳取得與支出相稱之回報。憑藉策略得宜，儘管競爭激烈，各持續經營的餐廳總營業額最終錄得8%的升幅。

為重整旅遊業務，美麗華已聘任業界有實力的資深人士及推出多項進取的新方案。美麗華旅遊於二零零六年成立，透過增添多個新旅遊團種及行程，成功吸納更多顧客的惠顧。美麗華旅遊現負責商務機票、租車及郵輪業務，由於其向政府及商業機構大力推銷宣傳，亦獲得不俗成績。且獲著名郵輪公司大洋及水晶郵輪委任為香港區總代理。旅遊業務整體營業額較去年上升44%，並明顯步向產生盈利。

董事局主席報告

地鐵公司最近建議建造一條行人隧道，連接尖沙咀地鐵站及美麗華酒店、美麗華商場及毗鄰之大廈，為美麗華帶來龐大商機。此建議將會令美麗華兩座物業融匯起來，成為真正渾然一體的多元化消費熱點，美麗華收益將因而顯著增加。而旅客及購物者更感方便，更使美麗華所處之地段變為尖沙咀獨一無二的矚目的地標。

以現代化營運模式，善用集團資源，保持敏銳投資觸覺，隨時把握商機擴充業務，美麗華將有秀麗前景。

陽光房地產投資信託基金

集團於二零零六年十二月以總代價港幣十億九千九百三十萬元將十一項寫字樓及零售(包括停車場)物業之權益出售予陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)。陽光房地產基金亦於同年十二月二十一日在香港聯合交易所有限公司主板上市，而集團亦持有該基金已發行單位總額約4.5%。陽光房地產基金現時之投資組合由二十項在港之寫字樓及零售物業組成，可出租總面積合共約129萬平方呎。是項交易所得款項已用於集團之其他業務及新增投資機會。此外，隨著集團全資擁有之恒基陽光資產管理有限公司獲委任為陽光房地產基金之管理人，集團業務將更趨多元化，亦為集團開拓另一穩定收入之來源。

發行新股

於二零零六年十一月十日，本公司之控股股東——恒基兆業有限公司旗下一附屬公司根據配售協議，以配售價每股港幣43.05元出售所持128,000,000股之本公司現有股份。本公司亦

根據配售協議，以配售價並就配售事項及發行新股之開支而作出相應調整，向恒基兆業有限公司發行128,000,000股新股，籌得款項淨額約港幣五十五億零八百萬元。新股相當於本公司當時已發行股本約7.05%，或相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約6.59%。發行新股令資本擴大，使集團處於更佳財務狀況，以拓展在本港及國內之業務。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則，而集團在剛過去財政年度年結日之資本與負債比率亦維持於9.5%之水平。集團並無利用任何衍生工具作投機活動。於國內業務方面，除以人民幣投資或對個別項目借出資金時並無作出對沖外，集團亦致力尋求相應人民幣貸款，以達致平衡風險。除此之外，集團並無任何其他重大外匯風險。

於本年度初期，集團充份利用有利之融資環境，以極優惠之貸款息差，簽訂一項港幣一百三十三億五千萬元之五年期銀團循環貸款合約。此項融資安排於當時為本地銀團貸款市場歷來港元銀團貸款最大額度之私營機構融資項目，充分顯示銀行界對本集團之支持及信心。本年三月，集團共同擁有之國際金融中心無需股東提供擔保亦能以非常優惠條件簽訂一項五年期貸款合約，金額高達港幣一百七十三億五千萬元，再次刷新本地銀團貸款紀錄。

為分散融資來源，集團涉足美國及歐洲私人配售債券市場，並於二零零七年七月成功發行票據，票據總額相等於四億二千五百萬美元，並有七年至十五年不等之分批期限。該等票據之加權平均年期剛超過十年，其定價以於香港獲得信貸最高評級之公司向公眾發行同等年期債券現行利率

董事局主席報告

水平作為定息之參考基準。發行票據有助集團延長債務償還期限。除此總值達四億二千五百萬美元(折合約為港幣三十三億一千二百四十萬元)之定息票據外，集團其他借貸均以浮息計算。

展望

國內經濟在對外貿易及內部消費持續上揚所帶動下，可望保持強勁增長。而香港憑藉與國內經貿關係日漸融合，經濟活力亦得以大幅提升。剛受惠「更緊密經貿關係安排」所帶來之無限商機，香港最近又成為國內以外首個人民幣債券市場。而近期公佈批准國內的資產管理公司來港開業及個人投資者可直接投資香港證券，更有助鞏固香港作為國際金融中心之地位。隨著經濟持續增長，香港物業市場以至各行各業亦同樣受惠。

就業環境改善，市民收入上升、按揭條款優惠以及政府降低印花稅，皆有助提高房屋需求量。然而，私人住宅單位落成量預期於未來數年仍處低位。綜合此等因素，住宅物業價格將會穩步上揚。為應付市場需求，集團將會推售星匯居及荔枝角道33號等多個發展項目。而翔龍灣、豫豐花園及比華利山別墅等深受市場歡迎之項目亦將重新開售。再加上勤達中心、雙喜街9-11號及鴻圖道52號等非住宅項目亦相繼推出，預期將為集團帶來可觀之售樓收益。

在本地居民及旅客增加消費下，商場租金預期可進一步提升。而服務業(尤其是金融業)及跨國公司對優質寫字樓需求殷切，亦有助推高寫字樓之租金水平。位於東九龍之地標商廈「觀塘223」設施先進，坐擁逾100萬平方呎之甲級寫字樓樓面，預計可於未來數月建成。屆時集團在本港之投資物業組合樓面面積將擴展至960萬平方呎。新租約及續租之租金均有所提升，

集團現有之投資物業組合之收益可望繼續增長。加上新建之收租物業陸續落成，將為集團帶來更強勁之經常性租金收入。此外，正值訪港旅客日增之際，觀塘麗東酒店已於二零零七年七月開業，而其他麗東酒店大部份客房亦已完成翻新，酒店業務因此可望為集團提供更大貢獻。

於國內，集團之投資物業組合亦不斷擴張。位於北京市，由西沙佩利建築事務所設計之國際甲級辦公樓－環球金融中心，將趕及於二零零八年北京奧運會開幕前落成。於上海，四幢辦公連商業大樓已定於二零零九年或二零一零年年初落成，正好迎接二零一零年上海世界博覽會開幕前啟用。其中兩幢由日本著名建築事務所丹下都市建築設計株式會社負責設計。加上包括港匯廣場第二座辦公大樓等之現有收租物業之收益增長，集團於國內之租金收入預計於今後數年將錄得強勁增長。

廣州市優質物業發展項目恒荔灣畔預售反應熱烈，預期於二零零八年竣工時可為集團帶來可觀收益。由於國內對優質住房需求強勁及買家對集團品牌之信心。集團擬於二零零七年年末前，將國內之土地儲備擴展至總樓面面積約1.5億平方呎。與此同時，集團將積極開發已購入之地塊，並確保項目不僅設計優良、且能在合乎預算及質素要求下準時建成，從而鞏固恒基地產在國內已建立之信譽。集團已在深圳設立國內總辦事處以及加強建築團隊實力，以配合國內業務急速發展之需要。

董事局主席報告

集團已建立龐大之投資物業組合。租金收入持續增長，加上集團上市聯營公司之貢獻均為集團提供穩定之收益。此外，於過去兩年集團國內迅速擴展之投資，亦將為未來盈利增長不斷加添新動力。在中港兩地同步發展之策略下，市場更加遼闊，穩定及不斷增長之收入來源更趨多元化，令集團對未來充滿信心。如無不可預見之因素，集團於來年將取得理想業績。

悼念

本公司副主席兼非執行董事羅德丞先生，大紫荊勳賢，不幸於本年度內辭世。

羅先生於一九八一年加入董事局，任內為本公司貢獻良多。董事局對羅先生之辭世深表惋惜。

梁雲生先生作為羅先生替代董事之任期亦因此屆滿，董事局對梁先生為本公司之貢獻深表感謝。

致謝

本人謹藉此機會對董事局同寅之英明領導，及全體員工努力不懈之工作表現，深表謝意，本人相信各員工會繼續盡力為股東增值。

主席

李兆基

香港，二零零七年九月十七日

締造品味生活



翔龍灣的設計力臻細致完美，務求營造最舒適、最愜意的安樂窩，以配合追求品味生活的現代家庭。

劉榮廣
劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司
主席兼董事總經理



土地儲備

二零零七年年度摘要

■ 擁有自估樓面面積達二千一百一十萬平方呎之龐大土地儲備

■ 透過收購或更換土地用途，三個項目合共為集團增添約290,000平方呎樓面面積

■ 農地儲備面積由去年之2,990萬平方呎增至3,170萬平方呎—為全港擁有最多農地之發展商

於本年度年結日，以自估樓面面積計，集團在本港之土地儲備共約為二千一百一十萬平方呎，其中包括已建成收租物業及酒店分別約為八百六十萬平方呎及一百萬平方呎，以及建成存貨樓面約二百八十萬平方呎；此外，集團另有停車場收租面積約二百七十萬平方呎。

集團上年度購入之北角京華道14-30號地塊，本年度獲得城市規劃委員會批准於該地塊之草擬分區計劃大綱圖中加入「分層樓宇」用途。與此同時，集團繼續積極透過私人洽購及更改農

地用途等不同方式，補充在本港之土地儲備。當中，本年度集團成功投得兩幅位於灣仔之優質地塊之92.31%權益，總樓面面積共約181,602平方呎。該等地盤擬分別發展成為住宅大廈及酒店。至於吳屋村地段則在繳納補價後，可更改其土地用途並併入作為粉嶺上水市地段231號項目，令該住宅發展項目增加總樓面面積至約229,000平方呎。位於粉嶺上水市地段76號之地塊，亦於年內達成更換土地用途，該地盤將發展成為54個住宅單位，提供總樓面面積約34,000平方呎。以上三個項目合共為集團增添約290,000平方呎可供發展樓面面積：

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 (%)
1. 告士打道金國大廈及謝菲道國民大廈	15,847	181,602	住宅／酒店	92.31
2. 上水吳屋村	14,700	73,355	住宅	100
3. 粉嶺上水市地段76號	42,884	34,000	住宅	100
		288,957		

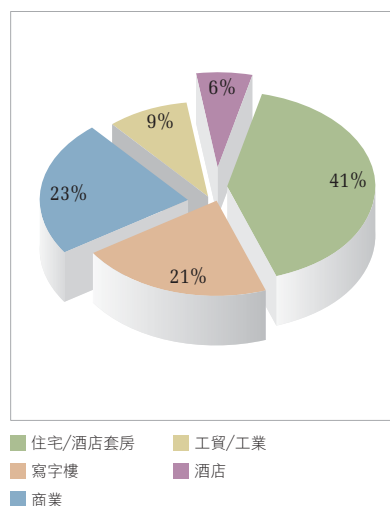
土地儲備

另集團多年來購入大量具發展潛力之農地，並以合理之補價向政府申請更改土地用途。集團於年內再增添逾180萬平方呎農地，使持有之農地土地面積增加至約3,170萬平方呎，為全港擁有最多農地之發展商。於二零零七年六月三十日，集團持有之農地分佈如下：

	農地面積 (百萬平方呎)
元朗區	22.2
北區	3.6
大埔區	3.4
屯門區及其他	2.5
總計：	31.7

集團已就當中約1,000萬平方呎之農地申請更改土地用途，並取得不同程度之進展。集團另有800萬平方呎之農地，因位於政府籌劃之策略發展地區附近，估計在未來將可向政府提出更改土地用途。預期於未來數年，更改農地之土地用途可為集團每年提供平均約300萬平方呎樓面面積之發展用地。

土地儲備用途分類



二零零七年年度摘要

■ 已建成共862,856平方呎之住宅、商業及酒店物業

■ 以所佔權益計算，出售及預售香港物業總值達港幣七十八億九千四百八十萬元

■ 「翔龍灣」無論建築及用料均質素超卓，獲廣泛讚賞並鞏固集團作為業內翹楚之地位

本年度內，集團共建成四個發展項目，即御皇庭第二期、翔龍灣、唐人新村一期項目及觀塘麗東酒店，合共提供862,856平方呎應佔樓面面積，當中約590,000平方呎為可供出售之住宅樓面。於年結日，御皇庭二期已售出203個單位，佔總單位數目之72%。翔龍灣業主對該項目之卓越建築及用料質素，滿意程度近乎百分之一百。設有598個時尚客房之觀塘麗東酒店已於二零零七年七月開業。至於唐人新村低密度住宅項目則將於短期內開售。該等新近建成項目之詳情載於第十頁之董事局主席報告內。

物業銷售

年內一些正面因素包括本地生產總值強勁增長，薪酬上升、就業環境大為改善及銀行提供按揭優惠，皆有助推動樓市更

為興旺。集團於期內推售土瓜灣翔龍灣及屯門豫豐花園兩個大型項目。截至年結日，已分別售出1,143個及1,073個住宅單位，佔該兩個項目總單位數目64%及68%。本年度內另推售筲箕灣御景軒、半山區匯賢居及元朗丹桂軒等物業，銷情亦相當理想。加上嘉亨灣、御皇庭及港灣豪庭等多個深受歡迎之項目重新推售，集團本年度應佔之香港物業銷售收入總額高達港幣七十八億九千四百八十萬元，較上年度之港幣三十四億三千四百六十萬元增長130%。

於本年度年結日，集團尚餘3,341個住宅單位可供出售，總面積超過370萬平方呎，其中本集團自佔300萬平方呎。已開售、待售或預售之主要發展項目詳情載於第十一頁至第十三頁董事局主席報告內。



物業發展



比華利山別墅(大埔—香港)

主要發展中之住宅項目進度

大埔三門仔路23號比華利山別墅(集團佔90.10%)

地盤面積	: 982,376平方呎
樓面面積	: 1,165,240平方呎
住宅單位數目	: 535(該項目之25%持作收租用途)
預計完工日期	: 二零零八年十月(第三期)

山海環抱，吐露港無限綺麗風景盡入眼簾之比華利山別墅，其第一、二期經已建成，而第三期則有163間豪華別墅，樓面面積由3,500平方呎至11,000平方呎不等。屋苑設有五層豪華會所及超過180萬平方呎之綠化及休憩康樂地帶，亦為全港唯一設有小型賽車跑道、主題樂園式兒童遊樂場、天海相連度假式泳池及其他高級設施之住宅發展項目。

粉嶺上水市地段231號(集團佔100%)

地盤面積	: 45,779平方呎
樓面面積	: 228,821平方呎
住宅單位數目	: 362
預計完工日期	: 二零零九年年底

該地盤鄰近本集團之御皇庭發展項目，綠茵處處，環境寧靜優美。該地盤將會發展成為38層高住宅大廈，合共提供362個單位。地基工程已經完成，而上蓋工程於二零零七年八月中展開。

旺角荔枝角道33號(集團佔100%)

地盤面積	: 9,600平方呎
樓面面積	: 84,156平方呎
住宅單位數目	: 108
預計完工日期	: 二零零八年年中

該地盤將會發展成為31層設有商業平台之住宅大廈，並配備住客會所。大廈頂層為豪華複式單位連私家天台。該發展項目將提供總樓面面積約84,000平方呎。上蓋工程現正進行中。

元朗唐人新村丈量約份第122約地段第1740號(集團佔100%)

地盤面積	: 78,781平方呎
樓面面積	: 78,781平方呎
住宅單位數目	: 60
預計完工日期	: 二零零八年一月(第二期)

該地盤分兩期興建十一幢低密度住宅樓宇及兩幢豪華獨立洋房，總樓面面積約78,781平方呎。該住宅項目將提供低座住宅、複式單位及豪華私人別墅共60個，並配有停車場及會所設施。第一期包括九幢住宅樓宇及一幢獨立洋房已於二零零七年六月建成，總樓面面積為61,138平方呎。第二期則包括兩幢住宅樓宇及一幢獨立洋房，總樓面面積達17,643平方呎，預期可於二零零八年一月建成。

業務檢討 — 香港業務

物業發展

長沙灣通州街500號星匯居(集團佔100%)

地盤面積	: 35,629平方呎
樓面面積	: 320,659平方呎
住宅單位數目	: 400
預計完工日期	: 二零零八年第三季

星匯居兩座樓高38層大廈建於六層購物及停車場平台之上，坐擁遼闊海景。星匯居距地鐵站及九鐵站僅數分鐘路程，往返港九各區及赤蠟角機場均無比方便。會所設有健身室、健美操室、泳池及綠化園林，加上附近康體設施如高爾夫練習場及運動場林立，讓住客充份享受各式消閒娛樂。

粉嶺上水市地段76號(集團佔100%)

地盤面積	: 42,884平方呎
樓面面積	: 34,000平方呎
住宅單位數目	: 54
預計完工日期	: 二零零九年年初

於年內完成更換土地用途後，此地盤將會發展成為54個住宅，連同會所及車位之項目。

港島南區赫蘭道11-12號(集團佔44.42%)

地盤面積	: 43,492平方呎
樓面面積	: 32,619平方呎
住宅單位數目	: 4
預計完工日期	: 二零零八年八月

該地盤將發展成為四座三層高豪華大宅，總樓面面積約32,600平方呎。每座大宅均由地庫至二樓組成，配有私家天台、花園、泳池及車位。上蓋工程現已展開。

主要興建中之寫字樓及工業項目進度

覆蓋觀塘至新蒲崗一帶之東九龍，現正由傳統工業區逐漸轉型為嶄新商業中心。隨着政府加快步伐發展啟德機場舊址，該地區之演變亦可望加速落實。根據政府之發展計劃，舊跑道南端將興建新郵輪碼頭及旅遊配套設施。此外，最新修訂之交通發展藍圖顯示，沙田至中環線車廠及兩鐵交匯處將於鄰近新蒲崗



熱誠與幹勁

星匯居

長沙灣星匯居能在短時間內發展至推售，充分展現集團在地產策劃方面之卓越表現，在各部門緊密合作下，項目由購入地盤至獲批預售樓花只為短短15個月，效率之高備受市場讚譽。



物業發展

之鑽石山興建。此等轉變將為東九龍之優質酒店及寫字樓帶來龐大需求。隨著觀塘麗東酒店最近開業以及下列物業將陸續落成，本集團可望受惠該區內之未來發展。

觀塘偉業街觀塘 223 (集團佔 88.5%)

地盤面積 : 91,042 平方呎
樓面面積 : 1,092,502 平方呎
預計完工日期 : 二零零七年年底

座落東九龍新商業區，該項目將興建兩幢總樓面面積逾 100 萬平方呎之甲級寫字樓，配備最先進智能自動化系統、商場及充足車位。此外，該項目亦設有 130,000 平方呎提供完善餐飲服務之會所及會議設施。

觀塘鴻圖道 78 號 (集團佔 100%)

地盤面積 : 10,000 平方呎
樓面面積 : 119,992 平方呎
預計完工日期 : 二零零八年一月

該發展項目將提供約 120,000 平方呎之優質工業／工場面積，並設有行人天橋與本集團另一商業發展項目－觀塘 223 號連接。上蓋工程已完成，其他安裝工程現正進行中。

觀塘鴻圖道 52 號 (集團佔 100%)

地盤面積 : 11,375 平方呎
樓面面積 : 125,037 平方呎
預計完工日期 : 二零零八年年中

此發展項目提供約 125,000 平方呎工業樓面。上蓋工程現正進行，預期於二零零八年年中落成。

新蒲崗大有街 1 號勤達中心 (集團佔 70%)

地盤面積 : 15,393 平方呎
樓面面積 : 189,383 平方呎
預計完工日期 : 二零零七年年底

此 22 層高高級工業大廈毗鄰計劃中之鑽石山九鐵／地鐵交匯處，交通便利，總樓面面積約 190,000 平方呎，上蓋工程已經完成，而內部及外部粉飾工程現正進行中。



觀塘 223 (觀塘—香港)

新蒲崗雙喜街 9-11 號 (集團佔 100%)

地盤面積 : 10,450 平方呎
樓面面積 : 125,399 平方呎
預計完工日期 : 二零零八年第二季

鄰近彩虹道遊樂場，該項目提供約 125,000 平方呎之優質寫字樓樓面。透過即將計劃興建之沙田至中環線，可直達中環及中國內地。於二零零八年第二季度竣工時，其現代化設計將成為區內優質寫字樓之指標。

新蒲崗太子道東 712 號 (集團佔 100%)

地盤面積 : 18,051 平方呎
樓面面積 : 216,590 平方呎
預計完工日期 : 二零零八年第四季

緊接舊啟德機場，該發展項目坐擁維港全景，兼提供約 216,000 平方呎備有先進設施及空中花園之優質寫字樓。此項目工程進展順利，將於二零零八年年底完工。

業務檢討 — 香港業務

主要發展項目

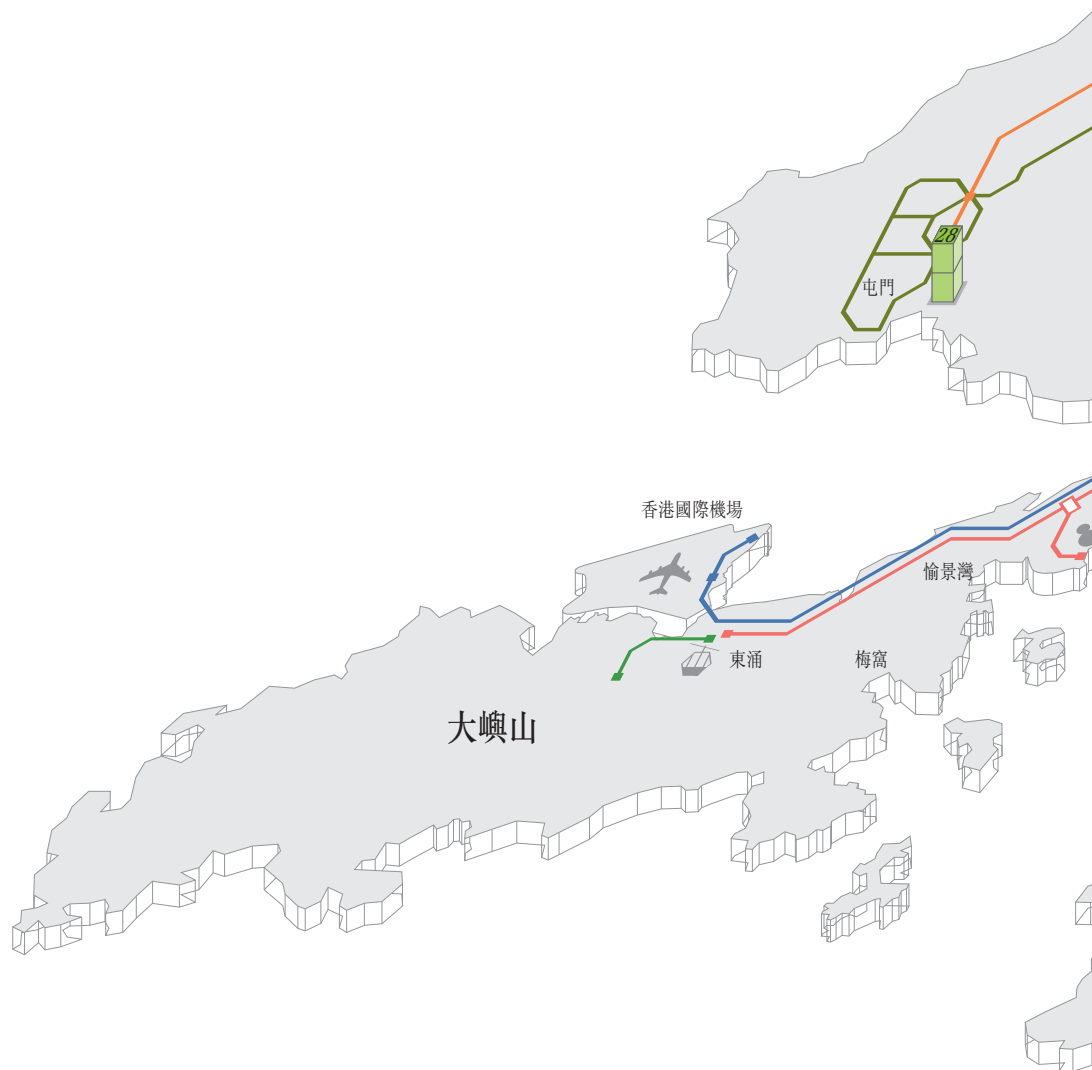
主要發展中項目

- 1 比華利山別墅三期
- 2 粉嶺上水市地段 231 號
- 3 荔枝角道 33 號
- 4 唐人新村丈量約份第 122 約地段第 1740 號
- 5 星匯居
- 6 粉嶺上水市地段 76 號
- 7 赫蘭道 11-12 號
- 8 觀塘 223
- 9 鴻圖道 78 號
- 10 鴻圖道 52 號
- 11 勤達中心
- 12 雙喜街 9-11 號
- 13 太子道東 712 號

- 22 將軍澳豪庭
- 23 御皇庭
- 24 聚賢居
- 25 御景軒
- 26 匯賢居
- 27 翔龍灣
- 28 豫豐花園
- 29 比華利山別墅一及二期

主要新舊建成開售項目

- 14 淺月灣一、二期
- 15 京士柏山
- 16 御皇臺
- 17 將軍澳中心一及二期
- 18 港灣豪庭
- 19 百利達廣場
- 20 嘉亨灣
- 21 匯豪峰



住宅



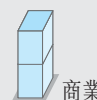
商住



寫字樓



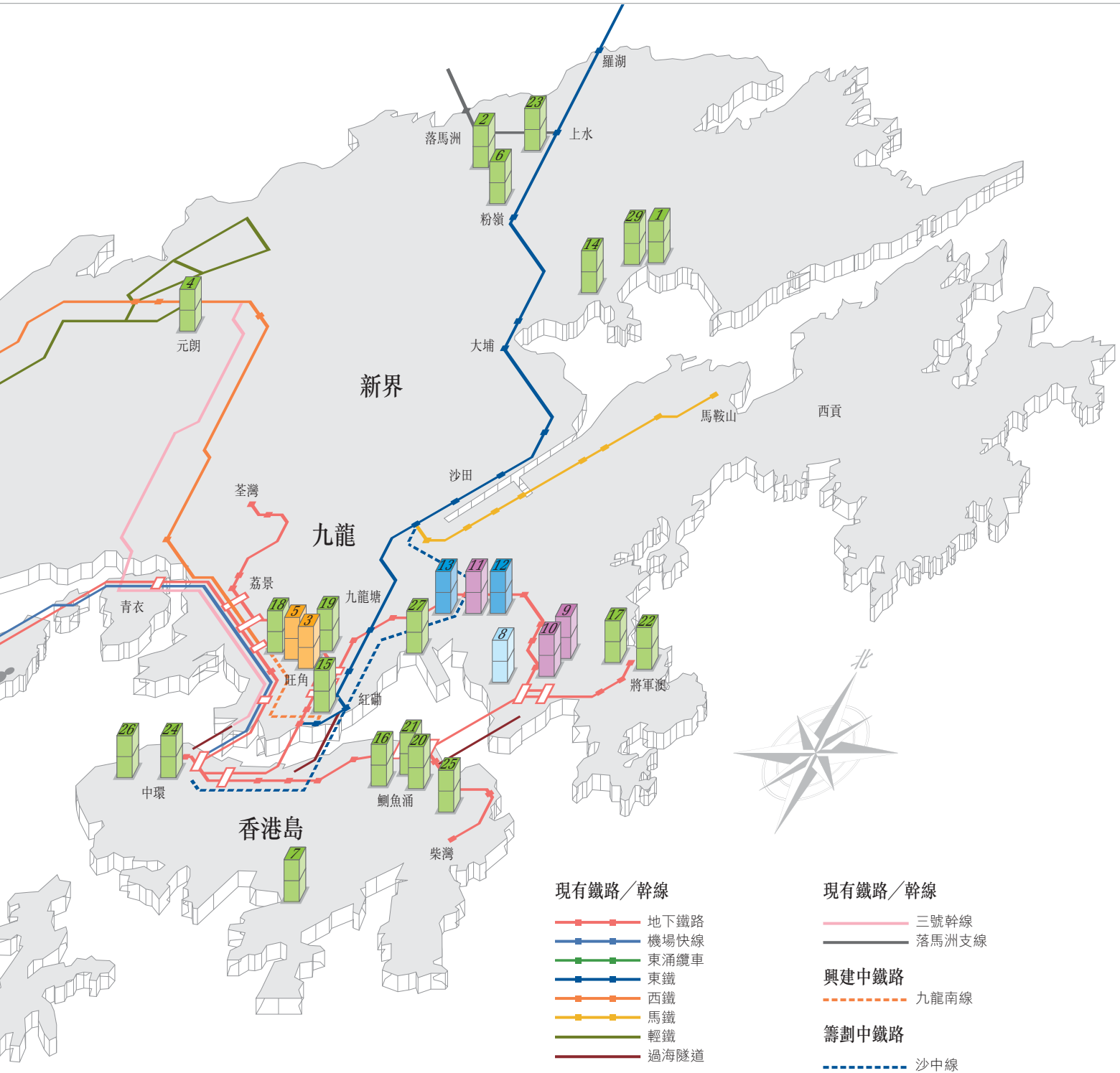
工業



商業及寫字樓

業務檢討 — 香港業務

主要發展項目



為都市注入新活力



觀塘223是一項極具前瞻性的項目，它的出現無疑將加促區內的新發展，使附近一帶環境大大提升，促進經濟活動，強化民生社區，為該區注入新動力。相信這項目將成為其他較早期發展工業區之借鑒。

郭漢凌
仲量聯行
國際董事 / 中國董事總經理



觀塘
Kwong Tong

物業投資

二零零七年年度摘要

■ 連同集團從共同控公司所獲租金，租金總收入約為港幣三十一億四千八百二十萬元

■ 持有860萬平方呎已建成收租物業，另有一百萬平方呎已建成酒店物業

■ 物業組合質素良好，主要物業於本年度年結日出租率達94%

龐大且多元化之投資物業組合，持續為集團帶來經常性現金流入。除購物商場及寫字樓外，集團亦擁有多項住宅及工業樓宇，使投資組合更趨均衡及多元化。

集團之收租物業遍佈本港市中心及市郊不同地區，涉足不同市場層面。於本年度年結日，以整體投資物業組合共860萬平方呎計算，當中49%位處市區，其餘物業則位於市郊。於市郊之物業組合中，集團投資策略以購物商場為主。此等市郊商場之租金收入較為穩定，甚少受市場波動影響，故此成為集團主要收入來源。集團於市區之物業組合則較為多元化，當中包括寫字樓以及購物商場分別佔市區投資物業組合55%及19%。集團多元化投資物業組合於年結日之分佈情況列見附表。

包括共同控制公司應佔權益，集團於本年度租金總收入增加15.3%至港幣三十一億四千八百二十萬元。租金收入淨額則由上年度之港幣十七億零七百五十萬元增至港幣二十億九千三百三十萬元。於本年度年結日，集團主要出租物業之平均出租率維持於94%之高水平。租金收入增長主要由於各類型物業之新租約及續租之租金調升所致，而國際金融中心之租金貢獻亦有可觀增長。整體租戶之中有25.6%於期內延續租約，涉及樓面面積約一百五十九萬平方呎。

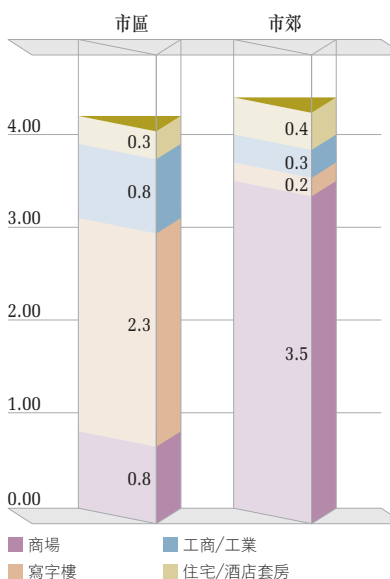
商業

集團擁有430萬平方呎優質購物商場，遍佈本港多個策略據點。本地經濟持續增長、市民薪酬上升、就業情況改善以及訪港旅客人數增加，皆有助推動年內零售市道向好。

國際金融中心商場匯聚世界各地名店及高級餐廳，現已成為中環之零售及消閒熱點，全部商舖均已租出。集團旗下其他大型購物商場，因座落人口增長迅速之新市鎮內，租務表現亦保持強勁。於年結日，將軍澳新都城中心二期及三期商場、馬鞍山新港城中心、荃灣城市中心二期、元朗千色廣場以及沙田廣場均錄得出租率達95%或以上。

收租物業組合

投資物業 (百萬平方呎樓面面積)





新都城中心二期 (將軍澳—香港)

集團定期為收租物業進行翻新及提升設施，以吸引更多顧客，從而增加租金回報。沙田廣場及沙田中心於本年度進行不同規模之翻新及設施提升工程，為客戶提供嶄新之購物體驗。至於新都城中心二期之翻新工程則進展順利，而屯門戲院轉作商場之工程亦正在進行，將為屯門時代廣場北翼額外提供零售樓面面積約20,000平方呎。該兩項工程預計於二零零八年相繼完成。於下年度，新港城中心、九龍行及屯門時代廣場南翼將開展工程以提升設施，而荃灣城市中心一期及千色廣場之翻新工程亦正在籌劃中。

寫字樓

集團持有約250萬平方呎寫字樓樓面作收租之用。金融及相關行業發展蓬勃，跨國公司積極擴充區內業務，均令市場對優質寫字樓需求殷切。加上國際金融中心等之中環核心物業供應緊張，使集團寫字樓租務表現更為理想。集團位於北角之另一優質商廈—友邦廣場亦備受市場歡迎，於本年度年結日之出租率

高達95%。寫字樓整體租金收入因此於本年度大幅增長，其中部份於非典型肺炎肆虐本港時所簽訂之租約，於期滿續租時所訂之租金水平往往較以前倍增。為滿足市場日趨殷切之需求，於東九龍坐擁逾100萬平方呎樓面之甲級寫字樓「觀塘223」，其預租推廣工作經已展開，多間跨國公司均有意洽租。該項發展項目預期將於二零零七年年底完成。

住宅／酒店套房

集團持有約70萬平方呎之出租住宅物業／酒店套房。期內跨國公司所帶來之海外僱員，以從事法律、銀行及金融之專才為主，由於彼等對優質之生活空間相當講究，因此帶動豪宅租賃市場亦表現活躍。全港最豪華之四季匯套房酒店之入住率相當理想，於年結日之入住率接近百分之一百。座落半山之豪華住宅大廈惠苑於本年度年結日之入住率亦高達92%。

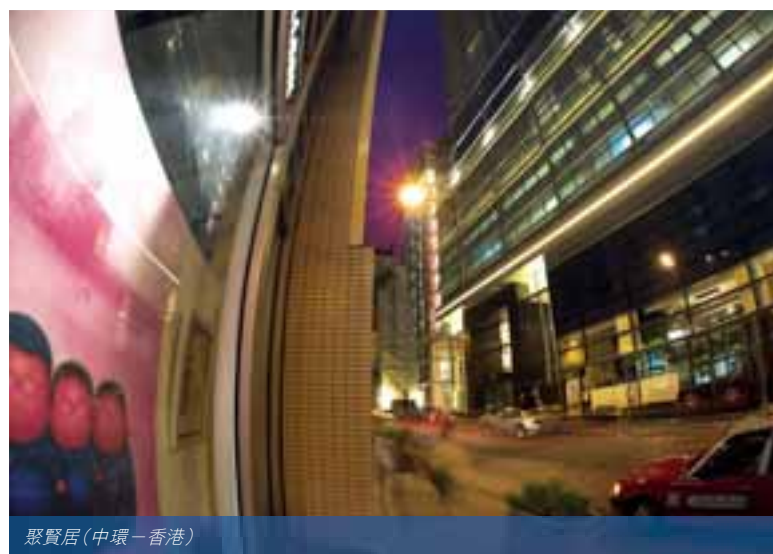
物業投資

其他物業

集團持有多個出租車位，可提供穩定收入。集團亦擁有約110萬平方呎之工業物業，並研究將若干工業大廈轉作寫字樓或酒店等其他用途。

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契年期	集團 所佔權益 (%)	住宅/ 酒店套房	所佔樓面面積(平方呎)				所佔車位 數目
					商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
香港島									
惠苑	半山麥當奴道36號	2895	100.00	108,214	—	—	—	108,214	49
金龍中心	德輔道中170-188號	2050	100.00	—	21,842	134,450	—	156,292	—
安泰金融中心	德輔道中308-320號/ 永樂街98-116號	2865	100.00	—	31,987	182,373	—	214,360	—
兆孚工業大廈	柴灣利眾街24號	2038 (註1)	100.00	—	—	—	114,300	114,300	10
友邦廣場	北角電器道183號	2047	94.56	—	21,123	463,412	—	484,535	242
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	38.35	—	50,291	300,848	—	351,139	136
國際金融中心二期 (55,56及77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	38.35	—	195,159	632,871	—	828,030	365
四季匯	中環金融街8號	2047	38.35	203,275	—	—	—	203,275	—
皇后大道中九號 (4,18,20及32樓)	中環皇后大道中九號	(註2)	100.00	—	—	54,974	—	54,974	—
聚賢居	荷李活道108號	2072	100.00	—	16,084	—	—	16,084	64



聚賢居(中環-香港)

業務檢討 — 香港業務

物業投資

名稱	位置	地契年期	集團 所佔權益 (%)	住宅/ 酒店套房	所佔樓面面積(平方呎)				所佔車位 數目
					商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
九龍									
荷李活中心	旺角彌敦道610號	2047	33.33	—	33,511	64,422	—	97,933	—
九龍行	旺角彌敦道555號	2060	100.00	—	28,656	84,626	—	113,282	—
宏基中心	新蒲崗大有街29號	2047	100.00	—	—	—	150,212	150,212	—
威達工貿商業中心 (1至15樓及18至29樓)	新蒲崗八達街9號	2047	100.00	—	—	—	158,993	158,993	40
巨昇中心	九龍灣宏光道8號	2047	100.00	—	—	—	175,447	175,447	20
彌敦道579號	旺角彌敦道579號	2037	100.00	—	7,805	18,810	—	26,615	—
百利達廣場	旺角廣華街3號	2054	100.00	—	25,979	—	—	25,979	72
恒龍工商中心	長沙灣永康街79號	2023	100.00	—	—	—	172,117	172,117	76
新界									
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100.00	—	151,513	—	—	151,513	302
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60.00	—	94,657	—	—	94,657	130
恒威工業中心C座	屯門杯渡路/建安街/建榮街/ 建泰街	2047	100.00	—	—	—	292,264	292,264	164
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100.00	—	195,280	—	—	195,280	78
匡湖居	西貢丈量約份第210約地段第526號	2047	40.00	—	9,566 (註3)	—	—	9,566	151
荃灣城市中心I	荃灣眾安街68號	2047	74.96	—	138,555	156,981	—	295,536	100
荃灣城市中心II	荃灣青山道145-165號	2047	100.00	—	155,022	—	—	155,022	127
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100.00	—	154,259	—	—	154,259	104
沙田中心	沙田橫壆街2-16號	2047	100.00	—	100,029	—	—	100,029	545
沙田廣場	沙田正街21-27號	2047	77.55	—	114,730	—	—	114,730	103
新港城A及B座	馬鞍山鞍誠街18號	2047	100.00	—	9,305	—	—	9,305	—
新港城C及D座	馬鞍山鞍誠街22號	2047	50.00	—	5,118	—	—	5,118	—
新港城N, P, Q及R座	馬鞍山鞍誠街8號	2047	100.00	—	58,881	—	—	58,881	196

物業投資

名稱	位置	地契年期	集團 所佔權益 (%)	所佔樓面面積(平方呎)					所佔車位 數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
新港城中心	馬鞍山鞍祿街18號	2047	100.00	—	532,637	—	—	532,637	831
新港城廣場	馬鞍山西沙路628號	2047	100.00	—	79,642	—	—	79,642	234
千色廣場	新界元朗教育路1號	2047	100.00	—	140,341	—	—	140,341	51
新寶城商場	將軍澳銀澳路1號	2047	100.00	—	35,186	—	—	35,186	—
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路23號	2047	100.00	—	87,766	—	—	87,766	—
新都城中心二期商場	將軍澳欣景路8號	2047	100.00	—	956,849	—	—	956,849	669
都會豪庭 — 新都城中心三期商場	將軍澳寶業路8號	2047	100.00	—	266,954	—	—	266,954	232
東薈城	大嶼山東涌達東路20號	2047	20.00	—	92,536	32,280	—	124,816	233
比華利山別墅一及二期	大埔三門仔路23號	2047	90.10	164,682	—	—	—	164,682	134
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100.00	—	30,139	—	—	30,139	308
			總計：	476,171	3,841,402	2,126,047	1,063,333	7,506,953	5,766

註一：可續期七十五年。

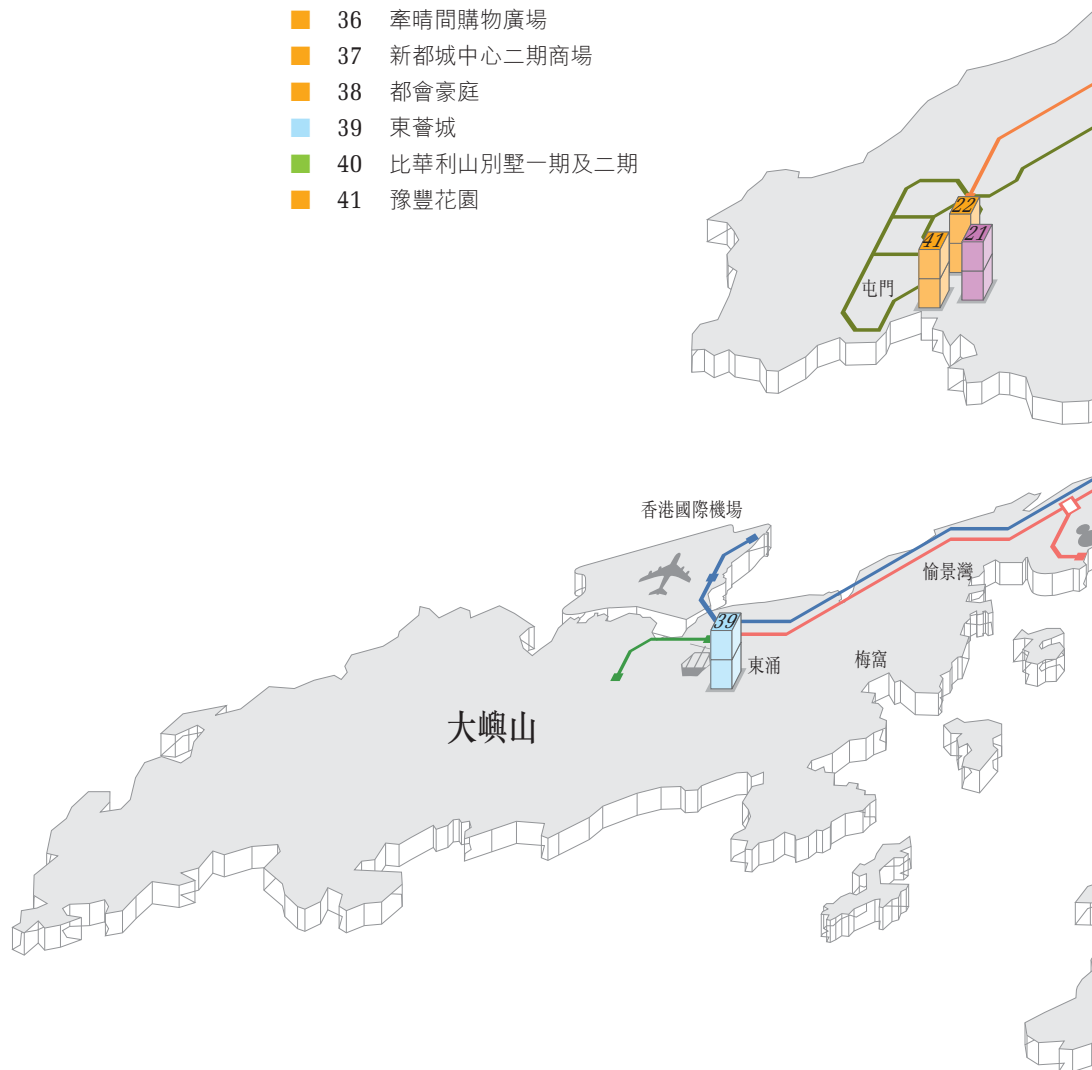
註二：四幅地塊中，三幅於2854年到期，餘下之一幅於2856年到期。

註三：集團另自佔一百二十一船位及三十個旱塢船位。

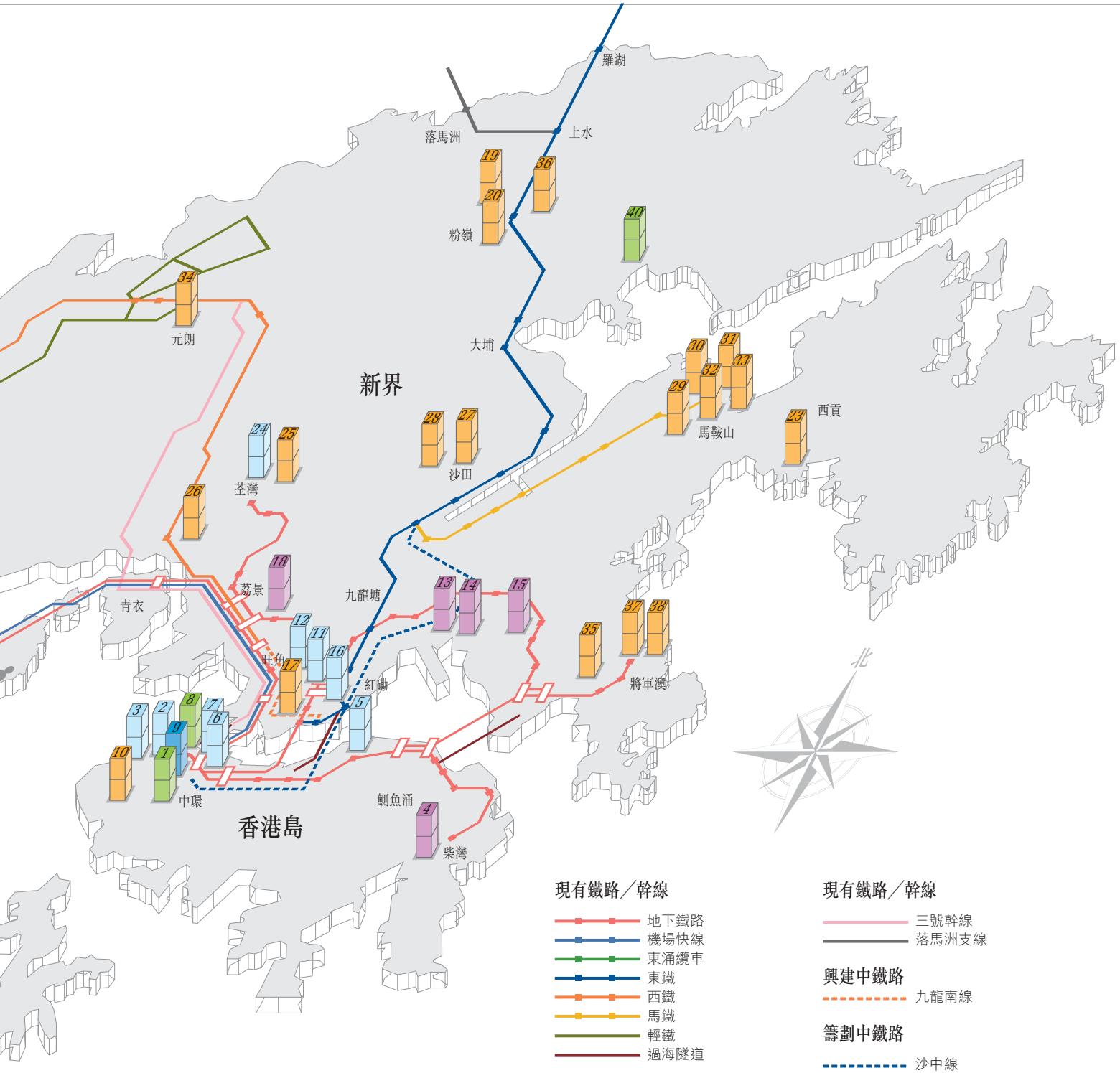
主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

- | | |
|---------------|--------------------|
| ■ 1 惠苑 | ■ 27 沙田中心 |
| ■ 2 金龍中心 | ■ 28 沙田廣場 |
| ■ 3 安泰金融中心 | ■ 29 新港城A及B座 |
| ■ 4 兆孚工業大廈 | ■ 30 新港城C及D座 |
| ■ 5 友邦廣場 | ■ 31 新港城N, P, Q及R座 |
| ■ 6 國際金融中心一期 | ■ 32 新港城中心 |
| ■ 7 國際金融中心二期 | ■ 33 新港城廣場 |
| ■ 8 四季匯 | ■ 34 千色廣場 |
| ■ 9 皇后大道中九號 | ■ 35 新寶城商場 |
| ■ 10 聚賢居 | ■ 36 牽晴間購物廣場 |
| ■ 11 荷李活中心 | ■ 37 新都城中心二期商場 |
| ■ 12 九龍行 | ■ 38 都會豪庭 |
| ■ 13 宏基中心 | ■ 39 東薈城 |
| ■ 14 威達工貿商業中心 | ■ 40 比華利山別墅一期及二期 |
| ■ 15 巨昇中心 | ■ 41 豫豐花園 |
| ■ 16 彌敦道579號 | |
| ■ 17 百利達廣場 | |
| ■ 18 恒龍工商中心 | |
| ■ 19 粉嶺中心 | |
| ■ 20 花都廣場 | |
| ■ 21 恒威工業中心C座 | |
| ■ 22 時代廣場商場 | |
| ■ 23 匡湖居 | |
| ■ 24 荃灣城市中心I | |
| ■ 25 荃灣城市中心II | |
| ■ 26 灣景廣場 | |



主要已建成收租物業



業務檢討 — 香港業務

物業相關業務



觀塘麗東酒店(觀塘—香港)



集團高級行政人員於香港建造商會會議上與業界分享經驗。



翔龍灣(土瓜灣—香港)

酒店

作為國際金融及商貿中心，香港繼續吸引更多商務旅客，而新落成之旅遊景點亦有助帶動訪港旅客進一步增加。為迎接香港旅遊業日益興旺所帶來之商機，集團旗下三間麗東酒店大部份客房相繼於二零零六年九月至二零零七年三月進行翻新。期內由於平均房租增加，而入住率維持於80%以上，令整體酒店房租收入得以保持穩定。

擁有598間客房兼可飽覽維港景緻之觀塘麗東酒店已於二零零七年七月開業。計及此新近建成之酒店後，集團在港經營之麗東酒店已增至四家，共提供客房1,445間。

位於國際金融中心之四季酒店擁有頂級餐廳、水療及客房設施，深受海內外追求生活品味之顧客歡迎。該酒店於本年度之表現超乎預期。

建築

集團之卓越品質贏盡讚賞，實有賴建築與地產策劃部努力不懈所致。憑藉其無微不至及克盡己任之工作熱誠，集團為客戶提供最優秀之物業。

集團不斷引進新科技(如利用紅外線測量檢查外牆)，令物業質素不斷提升，確保達致業內最高標準。新建成之豪華住宅項目翔龍灣，其優秀建築質素備受讚賞。

集團向來重視地盤安全。於二零零六年，集團地盤之工傷意外率遠低於業內平均水平。此外，集團採納國際標準ISO 14001:2004推行環境管理系統，並獲得香港品質管理局發出成效認證。由於施工時能有效減少對周遭居民以至環境之滋擾，集團獲環保署邀請在該署官方網頁上跟業界分享經驗。為此集團亦屢獲殊榮，當中《傑出廢物管理表現大獎》及《公德地盤獎》均表揚集團在保護環境所作出之巨大貢獻。

業務檢討 — 香港業務

物業相關業務



星鑽服務品牌2006



僱員再培訓局僱主金星獎 - 白金大獎

物業管理

集團成員公司—恒益物業管理有限公司及偉邦物業管理有限公司，現時在本港管理約190項物業，計有逾76,000個住宅、商業及工業單位及店舖，以及超過17,000個車位。

該兩間公司緊守前線崗位，履行集團對客戶提供最完善服務之承諾。年內業主對翔龍灣等新近落成之發展項目，其售後服務和交收安排均十分滿意。為提供創意服務，超乎客戶所想，該兩間公司於二零零七年三月推行「安全年」運動，藉以提高大眾對職業安全之關注。

恒益及偉邦對公眾亦關懷備至。除獲得《星鑽服務品牌》及《亞太傑出顧客關係服務獎》以嘉許其卓越服務外，該兩間公司亦獲得多項殊榮以表揚其對社區之貢獻。有關獎項包括連續五年榮膺《商界展關懷公司》美譽，以及由社會福利署頒發之《最高義工服務時數獎》及《支持殘疾人士就業2006年超卓合作伙伴大獎》。所有服務均有助為集團客戶創造一個可以安居樂業之理想環境。詳細內容載於「企業社會責任」一節。



安全年開展禮



支持殘疾人士就業嘉許典禮2006 — 超卓合作伙伴大獎

業務檢討 — 香港業務

業務推廣

集團於本年度內積極採用創新業務推廣手法，進一步鞏固其品牌及公司形象之餘，對帶動已落成物業之銷情更有顯著效果。本集團貫徹近年來敢於選用極具原創性的構思，於銷售及宣傳活動上再創新猷，為市場和客戶帶來驚喜之餘，亦吸引傳媒廣泛注意。

本集團秉承「以人為本」之宗旨，積極主動了解買家真正需要，矢志不斷提供高質素之物業產品及住客服務。為達致此目標，集團委託香港理工大學進行為期一個月之問卷調查，訪問約2,000名有意置業者，以了解港人置業時對智能家居設備及住客會所設施之需求。調查結果深具參考價值，有助本集團為未來制定更具特色、更受買家歡迎之物業項目。

豫豐花園 (屯門福亨村路8號)

為位於藍地之豫豐花園物色一處合適且具規模之場地以作開售之用，本集團別出心裁，選址區內之屯門戲院並將之劃分為不同銷售區域。各準買家可於輪候選購住宅單位期間，在其中一所分院內輕鬆觀賞多個廣受歡迎之電視節目，並享用茶點。是次推售創下單日售出約450個單位之紀錄，平均呎價為港幣

2,500元；銷情之熱烈更被傳媒形容為足以媲美電影開畫之全院滿座。

貫徹對於所有物業發展項目均注重環境可持續發展之理念，集團銳意保育及凸顯藍地豫豐花園之優質綠化環境，對毗鄰廣達80,000平方呎之福亨村路花園綠化及古舊建築進行保育工程，該花園現已交予康樂及文化事務署管理，與區內居民持續共享，造福社區。

翔龍灣 (土瓜灣新碼頭街38號)

本集團特地在國際金融中心一期設立售樓處，為翔龍灣住宅準買家締造舒適之置業體驗，此銷售地點不獨可讓買家率先欣賞與翔龍灣同樣優越之維港景觀，其商業區核心位置更名為買家提供交通上之方便。翔龍灣乃香港地產建設商會頒佈有關預售樓花補充指引後首個推出的大型地產銷售項目，因此，集團於售樓處內多處位置設置大型電視屏幕，即時更新顯示住宅單位價目，並提供有關樓盤之詳盡資料及文件供買家查閱。上述各項安排為買家提供充足資訊，增強銷售流程透明度，令是次銷售流程更為順利。國際動作巨星成龍更購入部份單位作投資之用，大大增強買家對翔龍灣之信心。



創新銷售選址為豫豐花園首次推售締造全院滿座之熱烈盛況。



翔龍灣採用高透明度之銷售程序，贏得買家信心及星級支持。

業務推廣



2005 年環球小姐 Natalie Glebova 首次親臨香港出任比華利山別墅推廣大使，讓其古典風姿與物業之經典建築相得益彰。



「智能家居新體驗」為翔龍灣重點宣傳賣點之一，本集團特別於銅鑼灣名氣廊設置 e-Living Corner，讓市民親身感受尖端科技為翔龍灣住戶帶來的種種舒適與方便。場內展示了多項翔龍灣單位可享用的先進智能家居設施，包括集團率先採用之多媒體資訊系統、廚房專用電視、防水及防蒸氣浴室電視、互動遙距家電操控系統及指紋電腦門鎖等。

比華利山別墅 (大埔三門仔路 23 號)

本集團憑藉過去數年之大規模媒體宣傳活動，已奠定穩固知名度，故於本年度轉而採取目標為本之策略，為銷售新項目進一步加強宣傳效果。比華利山別墅為本年度最矚目之別墅發展項目，為塑造物業之豪門望族定位，本集團於正式推售前特別安排一系列非凡罕遇之私人派對。集團首先呈獻「比華利山別墅中秋迎月夜」，讓近千名貴賓參與戶外派對，於月映銀輝下感受物業的巍峨雄偉與璀璨燈飾；而隨後舉行之「煙花綻放·閃耀聖誕」亮燈儀式暨煙花匯演進一步提升物業之顯赫定位，亦

引起公眾對該物業之廣泛注意。集團更邀請二零零五年環球小姐冠軍 Natalie Glebova 擔任物業之形象大使及電視廣告宣傳片女主角，另重金禮聘享譽全球之華人電影導演唐季禮先生執導，並取景巴黎市郊香提伊，捕捉當地如畫細致之建築精髓及古雅氣息，開展童話中之戀愛故事。是次物業宣傳以夢想成真為題，乃業內前所未見之新猷。而「童話中的故事·皇宮裏的舞會」更誠邀環球小姐 Natalie Glebova 親臨香港出席，將集團之宣傳攻勢推向高峰。

本集團邀請著名日本主題公園設計大師中田和幸先生，為比華利山別墅設計一個以森林樂園為概念之主題式兒童樂園「開心林」。



恒基兆業地產推廣新意不斷，以原創卡通人物突出比華利山別墅之卓越設施——主題式兒童遊樂園「開心林」。

業務檢討 — 香港業務

業務推廣



集團首度贊助香港旅遊發展局主辦之2007年新春國際匯演之夜，並以比華利山別墅為題設計花車參與匯演，寓意金銀滿屋。



嘉亨灣充分發揮位處日韓人士理想社區之優點，舉辦韓國文化活動吸引此重點銷售對象。



集團與中國中央電視台及香港電視廣播有限公司合作「恒基兆業比華利山別墅劇場：歲月風雲」，為物業於中港兩地帶來空前宣傳效果。

林」，並以一系列原創卡通人物之尋寶歷險故事貫串。此嶄新設計之樂園不獨別具創意，更凸顯物業內各項卓越設施之質素。

另外，本集團首度贊助由香港旅遊發展局主辦之「二零零七年新春國際匯演之夜」，更特別設計以「皇者之風—恒基獻瑞賀新禧」為題之花車參與是次匯演。車身採用帝冠設計，寓意金銀滿屋，花車上的絢麗佈置參照皇宮府邸，而大型水晶燈飾則以數千顆水晶燈泡製成，閃爍瑰麗，活現比華利山別墅之法國及意大利宏偉建築特色。花車上一對王子公主流露童話故事之美滿幸福，而穿上華麗宮廷服飾之表演隊伍更於花車兩旁表演古典華爾滋舞蹈。

本集團亦贊助由無線電視與中國中央電視台傾力合作，為慶祝香港特區成立十週年而攝製之60集電視連續劇《歲月風雲》。除冠名贊助該劇集外，比華利山別墅極富氣派之歐陸建築特色更成為此電視鉅製之首選拍攝場地，劇中不少情節均於屋苑內其中一所別墅大宅、住客會所及多個景點拍攝。該劇集於香港及內地均錄得收視佳績，而中國內地更屬比華利山別墅日益注重之目標市場。

嘉亨灣 (西灣河太康街38號)

位處港島東之嘉亨灣，日、韓籍住客佔整體住客比率近一成。為進一步開拓此特定銷售市場，繼成功籌辦「日本文化之夜」後，集團更舉辦「韓風鼓舞嘉亨灣」，展示韓國傳統文化，包括觀賞四物遊戲、舞蹈表演及跆拳道。集團更邀請韓國著名女星朴恩惠小姐親臨盛會，而駐香港大韓民國總領事館、韓國觀光公社及香港韓人工商會均派代表出席以表支持。是次活動吸引眾多日、韓人士查詢嘉亨灣資料，並帶來顯著銷售增長。

聚賢居 (中環荷李活道108號)

本集團為各物業項目締造更優越質素，全面體貼客戶對優質生活環境之需求。為提升聚賢居之居住環境，並為歷史悠久之荷李活道作出文化保育貢獻，集團不僅向政府提供詳盡的文武廟

業務推廣

至擺花街一帶街道美化建議方案，更為是項計劃提供資助。美化工程包括綠化、擴建行人道、裝設流動花架及鋪砌路面裝飾等，工程已於二零零六年十二月完竣。舊街道換上新裝，廣受聚賢居住戶，以及到訪該區多個法定古跡、歷史建築及購物景點之旅客的一致好評。本集團亦贊助由中西區區議會籌辦之「走進域多利監獄歷史之旅」，此為期一周的開放日旨在加強公眾對於香港歷史文化和保護文物古蹟的認識。

屢獲殊榮

自嘉亨灣之銷售策略取得空前成功，集團更透過廣泛諮詢及調查獲取最新市場訊息，並據此設定各物業項目之合適銷售方案。集團於市場推廣成果有目共睹，備受廣泛認同，於本年度再獲多項殊榮，列述如下：

聚賢居

香港測量師學會

- 「二零零六年十大市場推廣大獎」
- 「二零零六年十大樓則大獎」
- 「二零零六年十大樓書大獎」

嘉亨灣

電視廣播有限公司「TVB 最受歡迎廣告頒獎典禮 2007」

- 《榮譽大獎》
- 《地產廣告獎》
- 《優異獎》

香港傳藝中心「2007 年度大中華傑出設計大獎」

- 嘉亨灣銷售中心

御皇庭

香港測量師學會

- 「二零零六年十大市場推廣大獎」
- 「二零零六年十大樓則大獎」
- 「二零零六年十大樓書大獎」

比華利山別墅

亞洲電視「第十三屆十大電視廣告頒獎典禮」

- 《最受歡迎電視廣告女演員大獎》
- 環球小姐 Natalie Glebova



集團資助荷李活道街道美化工程，惠及社群。

恒地會

今年是恒地會計劃錄得可觀增長的另一個年度，會員總人數於二零零七年六月底時突破 12,000 人。

會員享有多項專享禮遇，包括時尚產品特價優惠，以及於集團推售新樓盤(指定樓盤)時可獲特別優待。年內，恒地會舉辦過多項免費會員活動，包括仁安醫院舉辦之免費健康講座、優先參觀集團旗下新樓盤示範單位、多個大型展覽會之免費門票、定期舉辦美容化妝及護膚課程及獲邀出席 Paua Spa 之盛大開幕典禮。

恒地會會員之另一項福利是香港賽馬會私人廂房特別娛樂套票，會員可在廂房內一邊享用美食，一邊欣賞馬場內之壯麗景觀。

為加深了解會員意見和期望，恒地會於年內曾進行會員意見調查，並根據會員的意見，對會員專訊進行了內容革新。以新面貌刊發之會員專訊提供之內容更多元化和更切合會員需要，包括推廣優惠和有關瑜珈班、飛躍藝廊舞蹈課程及室內運動攀登體驗班等活動之特稿。年內，恒地會亦更新和改善其網頁，配以英文版本以方便不同會員之需要。

申請恒地會信用卡亦可獲得多重優惠。會員在本集團購物商場內之指定食肆和餐廳使用該信用卡，可享有獨家優惠及折扣。若卡主以此卡支付本集團旗下物業之單位管理費、停車場租金和管理費，更可參加積分獎賞計劃，以特享之優惠積分換取管理費或車位租金回贈。



為未來創新天地

應用堆填區沼氣作生產煤氣的燃料，標誌著香港中華煤氣公司對可持續發展的承諾，為建設更潔淨環保的香港而努力。



附屬公司及聯營公司

向恒基兆業發展有限公司收購若干公司權益

於二零零七年三月二十七日，本公司與恒基兆業發展有限公司訂立協議，本公司以現金收購恒基發展集團擁有之物業組合、香港小輪(集團)有限公司之31.36%權益、美麗華酒店企業有限公司之44.21%權益及若干上市證券。在完成交易後，恒基發展集團主要持有香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)38.55%及若干從事基建業務之投資權益。有關交易已於二零零七年六月十三日完成，並作為交易之一部分恒基發展向其股東分派每股港幣5.00元。

本公司就收購事項向恒基發展支付現金總代價約港幣一百二十億七千二百六十萬元，並收取分派金額約港幣一百零三億五千二百萬元。

恒基兆業發展有限公司

(本公司持有67.94%)

截至二零零七年六月三十日止年度，該集團股東應佔綜合盈利為港幣五十三億九千一百一十萬元，較上年度增加港幣十七億二千三百九十萬元或47.0%。若撇除投資物業重估盈餘(扣減遞延稅項)，本年度之基本盈利為港幣四十六億九千一百六十萬元，較上年度增長達港幣二十六億二千五百五十萬元或127.1%。

上述由本公司收購該集團部份資產之交易完成後，該集團不再擁有權益之業務，自二零零七年六月十四日起已被分類為已終止營運業務，而剩餘公司之業務則統稱為持續營運業務。

持續營運業務

於本年度，該公司來自持續營運業務之股東應佔盈利為港幣三十六億二千六百三十萬元(二零零六年：港幣十九億二千八百萬元)，較上年度增加港幣十六億九千八百三十萬元或88.1%。該集團剩餘之業務主要為於國內從事基建業務，以及持有香港中華煤氣有限公司38.55%權益，以作為其聯營公司。該公司之業績於聯營公司一項中另有詳述。

基建業務包括杭州錢江三橋，以及安徽省馬鞍山市高速公路之權益。期內由於錢江三橋維修保養工程完成後車流增加，故此該業務盈利貢獻亦由上年度港幣八千一百八十萬元，增加至港幣一億三千零七十萬元。

已終止營運業務

包括上述交易所帶來之港幣九億二千五百四十萬元出售收益，該公司於本年度來自已終止營運業務之股東應佔盈利為港幣十七億六千四百八十萬元，較上年度增加港幣二千五百六十萬元或1.5%。若撇除該集團及其聯營公司投資物業之公允值變動(扣減遞延稅項)，該公司來自已終止營運業務之股東應佔基本盈利為港幣十三億七千八百四十萬元，增長為港幣九億一千一百五十萬元或195.2%。

附屬公司及聯營公司

香港中華煤氣有限公司

(恒基兆業發展有限公司持有 38.55%)

股份代號：0003 網站：www.towngas.com

港華燃氣有限公司

(香港中華煤氣有限公司持有 43.90%)

股份代號：1083 網站：www.panva-gas.com

背景及業務範圍

(1) 香港核心業務

香港中華煤氣有限公司為香港首間公用事業機構，創立於一八六二年，至今仍為香港唯一之管道燃氣供應商。其核心業務包括生產及銷售煤氣、推廣煤氣及煤氣器具及全面售後服務。香港中華煤氣有限公司服務逾一百六十萬本地客戶，遍佈香港、九龍半島及新界若干新市鎮，以及北大嶼山(包括香港國際機場)。

香港中華煤氣繼續拓展其煤氣網絡，以配合公眾對潔淨及可靠能源供應之需求。全長 24 公里之東部輸氣管道於二零零七年落成，將讓新界東用戶享有環型供氣系統。

新界西亦於二零零六年展開類似之工程。截至二零零六年年末，該公司於香港之煤氣管道網絡全長約 3,236 公里，覆蓋本港 85% 之住戶。

為了接收廣東液化天然氣接收站之天然氣，香港中華煤氣已鋪設長 34 公里之雙管式海底管道，連接深圳秤頭角與本港位於大埔之煤氣廠。大埔之管道及天然氣接收站投入使用後，自二零零六年十月已採用天然氣配合石腦油作為雙原料生產煤氣。香港中華煤氣於二零零三年簽訂為期 25 年之合約，得以低於石腦油現價之價格獲取天然氣。節省之燃料費用已回饋客戶，藉此提升其競爭力。



附屬公司及聯營公司



(III) 中國內地業務

於過往十年，香港中華煤氣一直積極發展中國內地之管道城市燃氣業務。於二零零六年十二月，在國內之發展奠定重要的里程碑，協議收購一間營運已具規模之中國內地管道城市燃氣經營商港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，前稱為百江燃氣控股有限公司）約43.97%股權，以十項山東及安徽省之香港中華煤氣管道城市燃氣項目權益作為交換。香港中華煤氣集團隨後委任四名執行董事（包括主席）加入港華燃氣董事會。在加入香港中華煤氣之管理專業知識、財務資源以及技術後，港華燃氣之經

營競爭力將會改善。憑藉港華燃氣在內地市場（如中國西南及西北）所建立之網絡進一步拓展，香港中華煤氣亦得以將業務拓展至中國內地其他地區。香港中華煤氣及港華燃氣現時合共有60項管道城市燃氣項目，遍佈11個省份以及北京一處地區。

香港中華煤氣已建立穩固根基，現正拓展其投資領域，包括上游天然氣及若干其他能源相關業務。香港中華煤氣亦在江蘇省吳江市及安徽省蕪湖市經營供水項目，並管理位於江蘇省蘇州市蘇州工業園之綜合供水及污水處



位於西安之項目乃香港中華煤氣於大西北之重點投資。

附屬公司及聯營公司



香港中華煤氣大埔煤氣廠

理合營企業。多元化發展業務，令香港中華煤氣集團由原本專注於單一業務之本地公司迅速轉型為具規模、全國性及多元化企業。

(III) 多元化業務

透過其全資附屬公司易高環保能源有限公司，香港中華煤氣已拓展至多種環保業務，包括石油氣車輛加氣站以及使用沼氣。易高現時經營合共五個專用石油氣加氣站，均位於柴灣、美孚、屯門、西九龍及灣仔等策略性位置。易高乃香港首間使用沼氣作商業用途之機構。其沼氣處理廠以及將新界東北沼氣項目連接至大埔煤氣廠之19公里管道均於二零零六年落成。全面投產後，沼氣（甲烷）將會收集及經過處理，部份取代石腦油作為生產煤氣之燃料。甲烷排放量減少有效改善空氣質素，而減少使用石腦油（來自化石燃料之煤裂法）亦有助節省珍貴之天然資源。

於一九九零年代中期，香港中華煤氣開始在香港從事物業發展業務，以開發土地資源潛力及透過使用儲備現金

以增加股東回報。於一九九五年，香港中華煤氣購入由豪華洋房及分層住宅組成之京士柏山發展項目之45%股本權益，該項目於二零零零年年初落成。一九九六年亦參與發展香港商業中心區之地標項目—國際金融中心，現持有該項目15.8%股權。香港中華煤氣及後亦偕同恒基地產共同發展嘉亨灣及翔龍灣這兩項成功之豪華住宅發展項目，其於西灣河嘉亨灣項目中擁有50%股權，而位於馬頭角南廠原址之翔龍灣則擁有商業及停車場部份之全部權益，並享有住宅部份售樓所得款項淨額之73%。

半年業績概況

截至二零零七年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣未經審核之股東應佔稅後溢利為港幣五十四億六千九百九十萬元，其中包括以注入資產換取港華燃氣之股份而產生之港幣二十二億三千五百七十萬元溢利，以及售樓及投資物業重估盈餘共港幣十二億七千零四十萬元。

附屬公司及聯營公司

(I) 本港煤氣業務

期內住宅煤氣銷售量較去年同期下降1.9%，但工商業煤氣銷售量則較去年同期上升3.2%，令本港整體煤氣銷售量錄得0.2%微量升幅。於二零零七年六月三十日，客戶數目達1,631,302戶，較去年六月底增加24,461戶。

(II) 內地業務發展

香港中華煤氣在內地之業務有長足之進展。於山西省晉城市之煤層氣液化合資項目已於今年七月初動工，標誌著香港中華煤氣首個煤層氣液化項目正式開展，預計二零零八年中投產。該公司於本年初亦取得首個位於吉林省之能源開採合資項目。

自完成併購港華燃氣成為聯營公司後，「港華燃氣」為香港中華煤氣內地城市燃氣業務之品牌。

包括港華燃氣在內，香港中華煤氣至今已於內地13個省及北京部分地區取得合共70個項目，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游及自來水供應與污水處理等。

(III) 環保能源業務

透過全資附屬公司易高環保能源有限公司及其屬下公司（「易高」）之能源業務有良好之發展。

二零零七年上半年易高專用石油氣加氣站營業額持續增長。而憑藉本地業務之經驗，易高亦積極拓展內地環保能源業務，並在陝西省興建壓縮天然氣站作為重型運輸車車用燃料之試點項目。

垃圾堆填區之沼氣應用項目亦取得良好進展，而新界東北堆填區之沼氣處理廠已順利於二零零七年初投產。經處理之沼氣現正通過十九公里之專用管道，輸送至大埔煤氣廠取代部分石腦油作為煤氣生產之燃料。

易高於二零零二年與機場管理局簽訂為期四十年之專營權協議，在屯門三十八區設計、興建及營運永久航空煤油設施，以供應航空煤油予香港國際機場。現時該項目工程正按計劃進行，預計二零一零年可正式投入服務。

(IV) 地產發展項目

截至二零零七年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣攤分嘉亨灣、翔龍灣及京士柏山地產項目之售樓溢利為港幣七億二千八百二十萬元，而該公司應佔國際金融中心之重估盈餘則達港幣五億四千二百二十萬元。相對之下，香港中華煤氣去年同期之應佔售樓溢利為港幣一億一千七百七十萬元，而應佔該投資物業重估盈餘則有港幣五億八千八百二十萬元。至於位於馬頭角南廠原址之翔龍灣項目，有十五萬平方呎商場樓面面積，已於二零零七年下半年開始陸續租出。

自從二零零六年十月引進天然氣，以取代部分石腦油作為生產煤氣之原料並降低成本，令本港客戶直接受惠。與此同時，香港中華煤氣於國內將進一步加快拓展上、中、下游及新興能源市場，預期內地業務亦表現理想。



翔龍灣(土瓜灣-香港)

附屬公司及聯營公司

香港小輪(集團)有限公司

(恒基兆業地產有限公司持有31.36%)

股份代號：0050 網站：www.hkf.com

背景及業務範圍

經營客運渡輪業務長達八十載，香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」，前稱香港油蔴地小輪船有限公司)於二零零零年一月出售其客運渡輪業務，只保留五艘船隻以提供維港遊及危險貨品運送服務。並轉為從事物業發展及投資作為主要業務，以善用土地資源。

至今已完成福利街8號港灣豪庭以及塘尾道51號新港豪庭兩個物業項目，並獲得物業銷售及租金收入。位於港灣豪庭基座之港灣豪庭廣場，擁有總零售面積約250,000平方呎，為其旗艦投資物業。

現時發展中之項目為位於大角咀道222號及草園街6號之商住物業地盤。於二零零八年年底竣工時，前者將提供總樓面面積約320,000平方呎；而後者則定於二零零九年年初竣工，並提供總樓面面積約165,000平方呎。

除危險貨品運輸及維港遊服務外，香港小輪其他業務包括於青衣船廠之船隻修理保養服務。集團之旅遊附屬公司香港油蔴地旅遊有限公司提供綜合旅遊服務，包括本地旅行團、國內團、海外團、代訂船票及火車票以及預訂酒店。該公司亦擁有銀鑛灣酒店，該渡假酒店設有129間客房，可飽覽銀鑛灣沙灘之迷人景色。

半年業績概況

截至二零零七年六月三十日止之六個月內，香港小輪之未經審核股東應佔綜合盈利為港幣二億一千四百五十萬元，較去年同期增加76%。出售「港灣豪庭」及「新港豪庭」住宅單位為香港



新港豪庭(塘尾道—香港)

小輪之主要收入來源，該公司同時亦受惠商場之租金以及證券投資回報之增長。

期內共售出五十個「港灣豪庭」住宅單位，以及十四個「新港豪庭」住宅單位，為香港小輪分別帶來港幣四千一百萬元及港幣一千二百二十萬元溢利。現尚餘約三十個「港灣豪庭」住宅單位，以及約四十五個「新港豪庭」住宅單位可供銷售。物業投資方面，港灣豪庭廣場租金收入達港幣一千五百四十萬元，按已簽訂之合約計算，該商場於二零零七年六月底之出租率達96%。至於新港豪庭商場租金收入則達港幣四十一萬五千元，出租率為36%。

大角咀道222號物業發展項目基建工程已大致完成，將於本年底進行室內裝修，預計於二零零八年年底竣工。至於油塘草園街6號項目之建築進展亦相當順利，可望於二零零九年年初落成。

渡輪、船廠及相關業務於期內共錄得虧損港幣六十萬元，至於旅遊及酒店業務之虧損則減少至港幣十九萬元。

附屬公司及聯營公司

美麗華酒店企業有限公司

(恒基兆業地產有限公司持有 44.21 %)

股份代號：0071 網站：www.miramar-group.com

背景及業務範圍

美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)成立於一九五七年，至今已有50年歷史，一直以高質素及創新之服務而享譽業界。美麗華在香港之旗艦酒店為美麗華酒店，座落九龍尖沙咀旅客購物區中心，設有525個客房。於國內，美麗華持有蛇口首家五

星級酒店南海酒店25%股權、亦擁有深圳蛇口海濤酒店30%股權及於上海全資擁有一幢服務式住宅美麗華公寓，各項目均由美麗華所管理。憑藉其高質素服務，美麗華亦獲邀為其他酒店及一間服務式住宅提供酒店管理服務。

毗鄰美麗華酒店，同處於彌敦道之美麗華商場及美麗華大廈為美麗華之主要收租物業，可出租總面積逾100萬平方呎。在最近完成翻新工程以及重整租戶組合後，美麗華商場現時之租戶包括名牌零售商店、高級服裝精品店及特色餐廳。位於美麗華商場上之美麗華大廈設有18層甲級寫字樓，租戶包括多間知



美麗華商場及美麗華大廈(尖沙咀—香港)

附屬公司及聯營公司



國金軒乃美麗華經營之高格調餐廳

名跨國公司。於美國加州彼沙郡，美麗華擁有約80畝(290幅地塊)住宅用地以及70畝商業用地可供出售。

美麗華之餐飲業務包括兩間位於國際金融中心備受讚譽之高格調餐廳「國金軒」和「亮明居」，以及翠亨邨。

美麗華旅運擁有逾二十年旅遊業經驗，為水晶郵輪之香港區總代理及大洋郵輪之香港區銷售代理。該公司亦代訂商務機票及經營租車業務。美麗華佔53.85%股權之美麗華旅遊於二零零六年成立，在行界資深人士帶領下，主要經營旅行團業務。

截至二零零七年三月三十一日止年度之業績

截至二零零七年三月三十一日止年度，美麗華之營業額約港幣十四億三千四百萬元。不包括其於美國之售地項目及其收租物業之公允價值增加淨額之貢獻，核心業務之稅前溢利為港幣四億零四百萬元，較上年上升18%。股東應佔溢利約港幣六億八千八百萬元(去年為港幣十一億六千九百萬元)。

由美麗華提供管理服務的酒店及服務式住宅共八家，當中部份亦為其所擁有。該業務營業總額較上年上升13%，所提供的

溢利更佔美麗華總額的34%。其旗艦美麗華酒店入住率維持在90%，且平均房價較前一年有17%升幅。由二零零七年八月開始，至二零零八年中，一項大規模翻新工程將分階段進行，美麗華酒店將煥然一新，成為一家時尚、有品味的現代化商務酒店。

美麗華在香港和國內的物業資產(即撇除美國售地業務計算)所帶來的營業額比對去年增加8%，所提供的收益則佔該公司總溢利約60%。業績增長主要由於美麗華商場在完成翻新工程並重整租戶組合後，租金回報有所改善所致。此外，在地產低潮期訂立的舊租約相繼屆滿，取而代之是反映目前市場價格的新租約。受惠於經濟環境改善，位於美麗華商場上之寫字樓大廈，即美麗華大廈維持約90%之出租率，新租及續租租金升幅更高達70%。由於美國地產市場於年內大幅放緩，美麗華在加州彼沙郡的售地項目亦得暫緩進行，故在年內沒有錄得任何交

附屬公司及聯營公司

易。現時尚餘約80畝(290塊)住宅用地及70畝商業用地可供銷售。

於年內，美麗華致力發展嶄新而時尚的食府，以吸引公眾注視及惠顧。兩間相連高級食府「國金軒」和「亮明居」證明此策略相當成功，而節約營運成本亦使美麗華其他廣受客戶歡迎的餐廳取得與支出相稱之回報。憑藉策略得宜，儘管競爭激烈，各持續經營的餐廳總營業額最終錄得8%的升幅。

為重整旅遊業務，美麗華已聘任業界有實力的資深人士及推出多項進取的新方案。美麗華旅遊於二零零六年成立，透過增添多個新旅遊團種及行程，成功吸納更多顧客的惠顧。美麗華旅遊現負責商務機票、租車及郵輪業務，由於其向政府及商業機構大力推銷宣傳，亦獲得不俗成績。旅遊業務整體營業額較去年上升44%，並明顯步向產生盈利。

地鐵公司最近建議建造一條行人隧道，連接尖沙咀地鐵站及美麗華酒店、美麗華商場及毗鄰之大廈，為美麗華帶來龐大商機。此建議將會令美麗華兩座物業融匯起來，成為真正渾然一體的多元化消費熱點，美麗華收益將因而顯著增加。而旅客及購物者更感方便，更使美麗華所處之地段變為尖沙咀獨一無二的矚目的地標。

以現代化營運模式，善用集團資源，保持敏銳投資觸覺，隨時把握商機擴充業務，美麗華將有秀麗前景。

構建明日社區



要成功構建一個理想的環境，要訣是處處為人設想、從人出發。單靠美輪美奐的外型，是不能構成完美的建築和城市面貌，而必須結合功能和最優化的結構，以配合社會需要，讓使用者以至途人都深受啟發。

丹下憲孝
丹下都市建築設計株式會社
代表取締役社長

土地儲備

二零零七年年度摘要

■ 集團在內地十個城市所佔之土地面積由去年之一千四百五十萬平方呎增加至三千六百七十萬平方呎，提供可建樓面面積一億零一百五十萬平方呎

■ 廣州住宅發展項目恒荔灣畔反應熱烈

■ 投資物業組合勢將擴大，用途組合亦更趨均衡

年內，集團於國內之土地收購計劃取得重大進展。透過拍賣、合作開發及收購等不同方式，集團截至二零零七年八月底於國內已持有龐大土地儲備。自佔土地面積較去年大幅增長154%至約3,669萬平方呎，將為集團提供發展樓面面積共

一億零一百五十萬平方呎。經過嚴謹挑選，所有新近購入之發展地塊均價格合理及規模適中，可供即時發展，並於短期內為集團作出回報。

發展中或可供將來發展之項目

	集團所佔可建樓面面積* (百萬平方呎)
北京	2.1
上海	2.3
廣州及珠江三角洲	17.6
長沙	9.5
徐州	5.3
西安	21.0
瀋陽	21.2
重慶	6.8
蘇州	15.0
宜興	0.7
總計：	101.5

* 不包括地庫面積

土地儲備

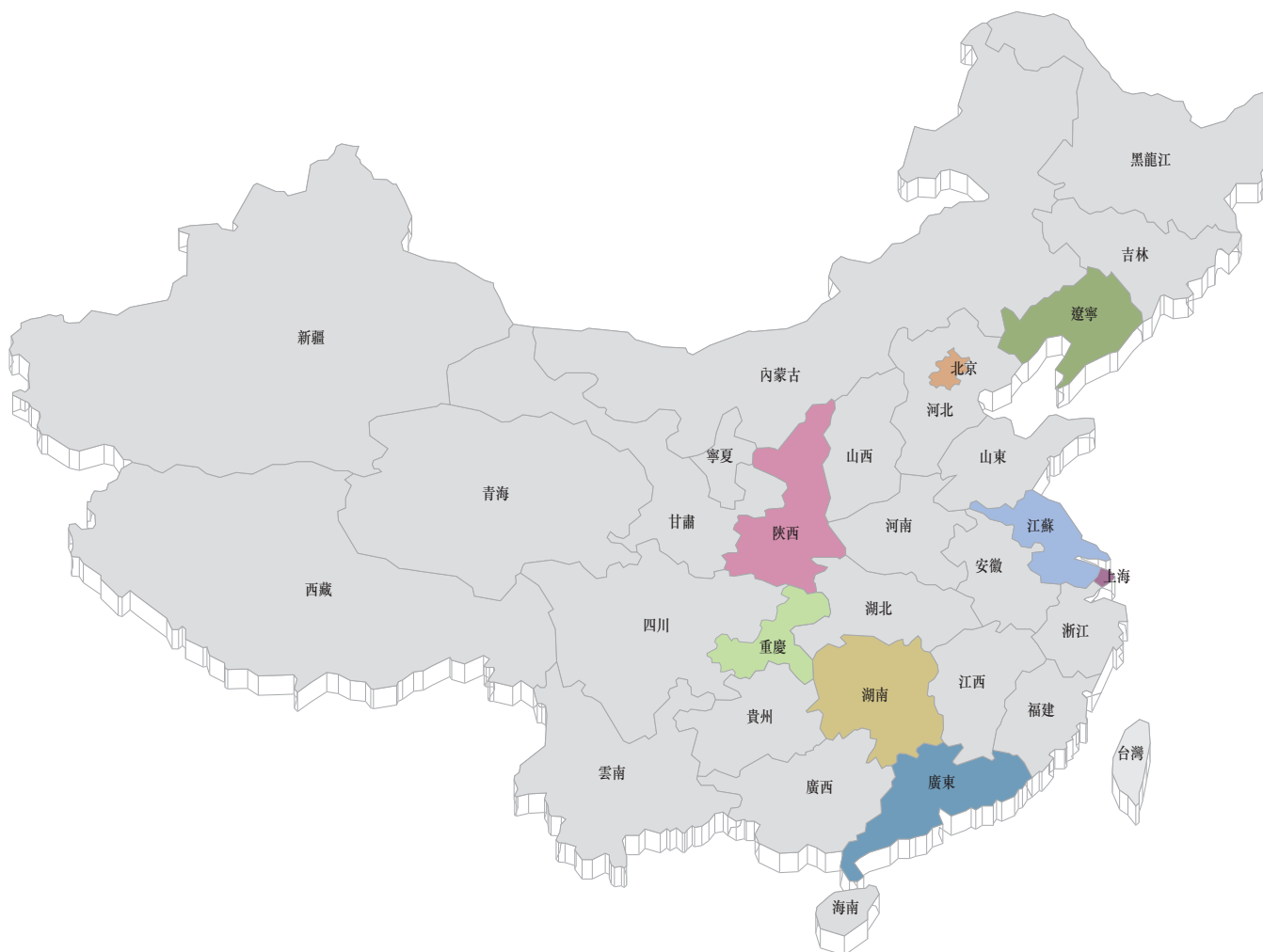
土地儲備之用途

	可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比
住宅	77.7	76.6
商業	11.4	11.2
寫字樓	11.4	11.2
其他(包括會所、學校及社區設施)	1.0	1.0
總計：	101.5	100%

總體而言，集團去年至今於國內收購土地之總成本約人民幣一百億元，涉及之物業發展項目總投資額約人民幣二百五十億元。除現有項目外，集團另有約五千萬平方呎可發展樓面面

積正在洽購中，當中大部份已達成協議。當二零零七年年底有關收購手續大致完成後，集團於國內之土地儲備將增至約一億五千萬平方呎。

中國內地土地儲備分佈



土地儲備

國內主要項目概覽 — 主要城市

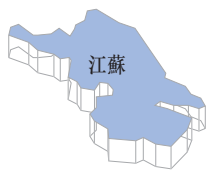
 <p>北京</p>	<p>北京</p> <p>項目名稱 : 環球金融中心 集團所佔權益 : 100% 所佔樓面面積大約(平方呎) : 2,100,000</p>
 <p>上海</p>	<p>上海</p> <p>項目名稱 : 南京西路 688 號地段 集團所佔權益 : 100% 所佔樓面面積大約(平方呎) : 700,000</p> <p>項目名稱 : 天目西路 130-2 號 集團所佔權益 : 100% 所佔樓面面積大約(平方呎) : 400,000</p> <p>項目名稱 : 天目西路 147 號 集團所佔權益 : 100% 所佔樓面面積大約(平方呎) : 400,000</p> <p>項目名稱 : 南京東路 155 號地段 集團所佔權益 : 100% 所佔樓面面積大約(平方呎) : 700,000</p>
 <p>廣東</p>	<p>廣州及珠江三角洲</p> <p>項目名稱 : 恒荔灣畔 集團所佔權益 : 80% 所佔樓面面積大約(平方呎) : 1,700,000</p>

國內主要項目概覽 — 二線城市

 <p>湖南</p>	<p>長沙</p> <p>長沙為中國中南部湖南省之省會，擁有豐富之農業及天然資源。長沙乃中國經濟最發達城市之一，並吸引大量海外投資。於二零零六年，該城市在六個省份中，成功獲選為首個舉辦中國中部貿易投資博覽會之城市，該博覽會旨在吸引更多海外及國內沿海地區之企業對內陸進行投資。</p> <p>項目名稱 : 凱旋門 集團所佔權益 : 91% 所佔樓面面積大約(平方呎) : 7,100,000</p> <p>項目名稱 : 開福區 集團所佔權益 : 100% 所佔樓面面積大約(平方呎) : 2,500,000</p>
---	---

土地儲備

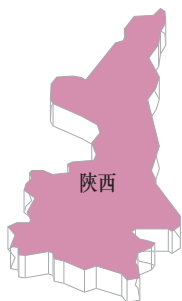
國內主要項目概覽 — 二線城市



徐州

徐州位於江蘇省西北部，以作為交通樞紐而聞名遐邇。該市建有多條高速公路及鐵路，貫通河南省、山東省，以及鄰近之港口城市連雲港及上海市。

項目名稱	: 徐州新城
集團所佔權益	: 100%
所佔樓面面積大約(平方呎)	: 5,200,000



西安

現為陝西省省會之西安，多個朝代以來已是政治及商業中心。由於擁有悠久歷史，西安被泛稱為中國四大古都之一，同時亦為古代貫通歐亞的貿易要道——絲綢之路東方起點。西安為中國中西及西北部最大工業及貿易中心。近年來，一直為推動西部大開發，帶動區內經濟增長擔當重要角色。西安市內多項基建項目，例如地下鐵路，現正穩步發展。

項目名稱	: 滻河
集團所佔權益	: 50%
所佔樓面面積大約(平方呎)	: 16,800,000

項目名稱	: 東二環路
集團所佔權益	: 100%
所佔樓面面積大約(平方呎)	: 4,200,000



瀋陽

瀋陽為中國東北遼寧省之省會，亦為重要之工業中心。該市為滿清之發源地，故此自清朝以來已是政治、經濟及文化中心。由於四周天然資源豐富，令瀋陽成為中國首批工業化城市之一。自二零零三年起，國內推行振興東北老工業基地政策，使瀋陽由一個國家計劃工業區搖身一變成為區內最重要之工業基地。

項目名稱	: 蒲河新區
集團所佔權益	: 100%
所佔樓面面積大約(平方呎)	: 15,500,000

項目名稱	: 瀋陽國際金融中心
集團所佔權益	: 100%
所佔樓面面積大約(平方呎)	: 5,700,000

土地儲備

國內主要項目概覽 — 二線城市



重慶

重慶與北京、上海及天津同為中國之直轄市，而當中以重慶市幅員最大且人口最多，兼且為中國人口較少之西半部唯一之直轄市。於二零零七年，該市獲選為全國兩個城鄉統籌發展綜合改革試驗城市之一。該項改革促使居於鄉郊之農民與往外工作之民工享有與城鎮居民相同之權利、公共服務及生活環境，從而可望加快重慶市之都市化及工業化。

項目名稱 : 南岸區濱江發展項目
 集團所佔權益 : 100%
 所佔樓面面積大約(平方呎) : 4,100,000

項目名稱 : 二郎鳳凰地區
 集團所佔權益 : 100%
 所佔樓面面積大約(平方呎) : 2,800,000



蘇州

蘇州位於長江下游及華東江蘇省太湖之濱，為旅遊勝地。當中以深厚歷史、文化古蹟及天然美景而聞名，同時亦啟迪不少如著名建築師貝聿銘等之顯赫人物。位於長江三角洲中央並距離上海僅約80公里，蘇州對投資者之吸引力亦與日俱增，現已有多家跨國企業進駐市內。

項目名稱 : 相城區
 集團所佔權益 : 100%
 所佔樓面面積大約(平方呎) : 15,000,000



宜興

江蘇省宜興位處上海市與江蘇省省會南京市中間。該市以生產優質紫砂茶具及工藝而聞名於世，所傳揚之茶藝文化影響全球已多個世紀。

項目名稱 : 宜城
 集團所佔權益 : 100%
 所佔樓面面積大約(平方呎) : 700,000

新世代地標



現代都市的繁衍發展不應該對環境構成巨大的影響，今時今日的地標建築應具啟發性，並能教育群眾。

貝禮中
貝氏建築事務所
董事長



業務檢討 — 中國及澳門業務

主要物業發展進度



環球金融中心(朝陽區—北京市)

主要物業發展進度

北京市朝陽區環球金融中心(集團佔100%)

毗鄰多邊型之中央電視台新大樓，環球金融中心日後勢必成為北京市熙來攘往之中央商業區另一重要地標。該項目由兩幢樓高二十二層之國際甲級辦公大樓組成，配有先進設施及充滿生機之綠化區，而外牆則佈以特別燈光效果，以凸顯西沙佩利建築事務所源自「水晶珠寶盒」之設計意念。該地標項目建築進度

理想，預期於二零零八年年中，亦即二零零八年北京奧運會揭幕前落成，屆時將提供可發展面積共二百七十萬平方呎。集團早前已物色多家在北京設立地區總部之金融機構和跨國企業作為目標租戶，而在建築設計上亦加設雙重電力供應及其他輔助設施，以配合該等租戶對電腦化及交易樓層之嚴格要求。在此細心策劃下，該項目租務推廣反應良好。



引進頂尖建造技術

北京環球金融中心

集團首次引入最新三維建築資訊模型(building information modeling)技術興建北京環球金融中心項目，這充分印證了集團銳意採用國際級設計和先進建造技術之承諾，以按時完成即使是要求最高、最嚴謹的優質項目，滿足客戶之需求和期望。技術開發商歐特克(Autodesk)更為此頒發了一項“建築資訊模型 – 建造業新里程”大獎予集團，表揚其應用高科技之成就。

主要物業發展進度



天目西路 147 號(閘北區—上海市)效果圖

上海市靜安區南京西路 688 號地段(集團佔 100%)

項目位於上海鬧市之靜安區，地盤面積約為十一萬平方呎，將興建一座兩層高商業裙樓連一幢二十二層高商業大廈，提供總樓面面積約七十萬平方呎，另有三層停車場地庫共二十萬平方呎。集團於年內已完成收購該項目餘下之 15% 權益，現享有該項目全部權益並擬作長線投資之用。地基工程將於二零零七年第四季展開。其獨特仿似石英形狀之外牆由日本丹下都市建築設計株式會社設計，將令該項目於二零零九年年年底落成時成為上海市另一耀目璀璨之地標。

上海市閘北區天目西路 130 號 2 地塊(集團佔 100%)

項目位於閘北區兩條主要幹道交匯處，同時亦坐擁蘇州河迷人景緻。該地盤佔地約六萬二千一百四十一平方呎，將興建一幢三層高購物裙樓，之上並建有二十二層高辦公大樓，共提供可



天目西路 130- 號 2 地塊(閘北區—上海市)效果圖

建樓面面積約五十萬平方呎。由於所在地點交通便利，鐵路及地下鐵路接駁系統近在咫尺，故此預期於二零零九年年中竣工時將成為市內另一個矚目項目。集團將保留此項目作收租之用。

上海市閘北區天目西路 147 號(集團佔 100%)

該項目毗鄰鐵路及地鐵站，佔地約五萬一千五百七十平方呎，將建成一幢二十五層高建築物提供三十四萬平方呎高級寫字樓用地及約六萬平方呎購物商場。該項目亦包括一個兩層地庫，共提供一百六十個車位。地基工程將於二零零八年年初展開，於二零一零年年中落成後將作為出租物業用途。

業務檢討 — 中國及澳門業務

主要物業發展進度

上海市黃浦區南京東路155號地塊(集團擁有100%)

在本年度完結後不久，集團亦以港幣約十三億五千六百萬七十七萬元代價，完成收購上海市黃浦區南京東路一幅佔地約十萬七千三百零六平方呎之地塊。該項目正位於行人步行街，靠近黃浦灘，將於五層高商業裙樓之上建有一幢十七層高甲級商業大廈。日本丹下都市建築設計株式會社負責外牆設計，而其獨特之垂直曲線型遮陽與上海之動感節奏配合得天衣無縫。該幢地標式大樓提供可建樓面面積約一百萬平方呎，地庫連接兩條地下鐵路交匯處，將趕及二零一零年上海世界博覽會開幕前，於二零零九年年底竣工，預期可吸引多家跨國企業及顧問公司作為租戶。



南京東路155號地塊(黃浦區—上海市)效果圖

廣州市芳村區恒荔灣畔(集團擁有80%)

恒荔灣畔已成為廣州市民置業首選之一。該住宅項目第一及二期瞬即售罄，僅餘之第三期亦有不俗銷情，平均售價已超過每平方呎人民幣一千元(即每平方米人民幣一萬一千元)，較之前兩期售價高出三成。整個項目包括九幢三十三層或三十四層高住宅大樓、兩層商業裙樓、兩層停車場地庫及一所幼兒園，提供自佔樓面面積合共約一百七十萬平方呎，預期將於二零零八年年初落成。

長沙市星沙鎮凱旋門(集團擁有91%)

該項目佔地約二百六十萬平方呎，提供總樓面面積約七百八十萬平方呎，另有約一百四十萬平方呎地庫面積。由於基本社區設施和康樂配套林立，令整個項目將發展成為一個設備齊全之市鎮，並為逾四千個家庭提供居所。整個項目土地總成本約為人民幣一億九千八百萬元，將分三個階段落成。首期項目包括低密度住宅、多層及高樓大廈，共提供住宅面積約一百四十萬平方呎，另備有會所、購物商場及幼兒園。該首期項目將於二零零七年十二月動工，預期於二零零九年年中完成。



凱旋門(星沙鎮—長沙市)整體規劃圖

主要物業發展進度

長沙市開福區之項目(集團擁有100%)

集團於二零零六年十二月，以人民幣一億八千四百萬元購入長沙市開福區一幅約八十二萬五千平方呎之土地，將發展成為樓面面積約二百五十萬平方呎之住宅項目。此項目毗鄰開福區政府總部，交通基建及綠化規劃良好。

徐州市徐州新城區項目(集團佔100%)

該項目位於徐州市新建之政務中心區，佔地約五百九十萬平方呎。隨著二零零七年年底前當地所有大型政府機構遷往該區後，該項目亦將動工興建豪華住宅小區及商業設施。為充分利用其靠近大龍湖之優點，該項目初步擬發展成為以水景設計為主之住宅社區，為徐州這內陸城市平添特色。整個項目土地總成本約為人民幣五億四千一百萬元，將分為四期開發，提供總樓面面積五百三十萬平方呎。首期項目有樓面面積一百四十萬平方呎，將於二零零八年第三季進行預售並擬於二零零九年年中竣工。於往後三年，每年將有一百三十萬平方呎樓面面積落成。

西安市灤河之項目(集團佔50%)

於本年度內，集團與新加坡淡馬錫控股(私人)有限公司成立各佔一半之合資公司，共同開發位於陝西省西安市灤河東岸之河濱住宅項目。該項目位於灤霸生態園區內，佔地近一千五百萬平方呎，總土地成本約為人民幣十七億二千萬元。項目毗鄰



灤河之項目(西安市)效果圖

興建中之東三環路及地下鐵路，樓面面積逾三千三百萬平方呎，其中九成將劃作住宅用途並可為三萬個家庭提供家園。隨土地勘察完成後，總體佈局規劃已提交予規劃局。首期項目約一百二十萬平方呎樓面面積可於二零零八年九月推出預售，並於二零零九年年底落成。整個項目將於二零一三年年底前建成。



古城新貌

西安市灤河之項目

集團於西安之綜合發展項目，是歷來獲西安市政府批核項目中最大規模之發展，將建成河濱住宅區。項目將採用“城中城”之規劃概念，提供30,000個住宅單位，並設廣闊之休憩空間。項目設計與市內的文物古蹟相呼應，並將加入中國傳統庭園設計元素，創造和諧舒適之社區環境。住宅區內將擺設藝術品，並設文化中心及其他社區設施，如學校、醫院及零售商舖等，配合發展迅速之西安旅遊業。

業務檢討 — 中國及澳門業務

主要物業發展進度

西安市東二環路之項目(集團佔100%)

於二零零七年四月，集團以人民幣約四億三千萬元投得西安市東二環路一幅約一百二十萬平方呎之土地。該地塊距市中心僅五分鐘車程，並且靠近籌劃中之地下鐵路途經路線，將發展成為二十二至二十八層高住宅大廈，為二千個家庭提供房屋，另備有商業配套設施。整個項目將同時於二零零九年年底落成，屆時可提供總樓面面積達四百二十萬平方呎。建築工程將於二零零八年年初展開，並於二零零八年下半年進行預售。

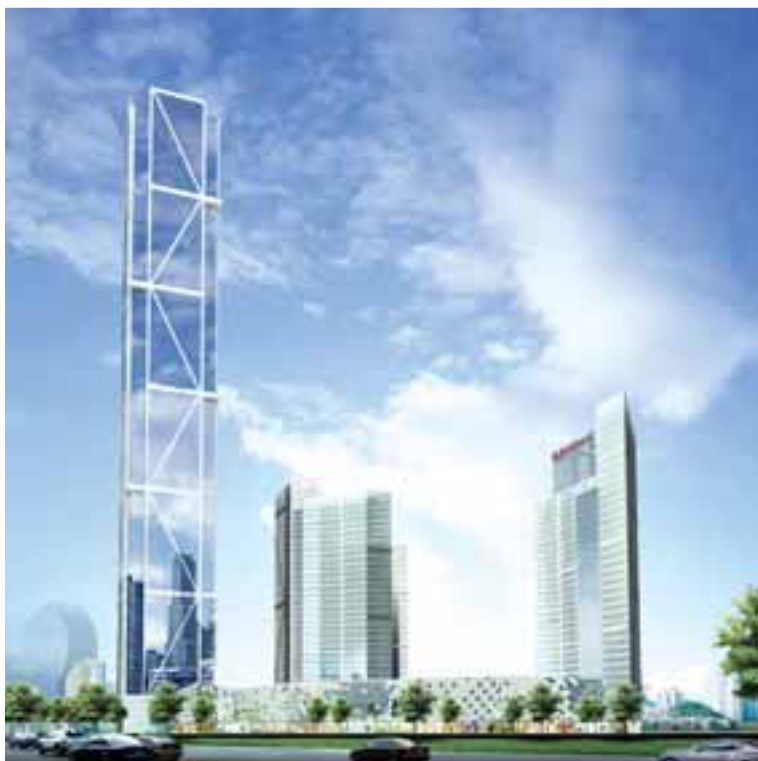
瀋陽市蒲河新區之發展項目(集團佔100%)

於二零零六年十二月，集團以人民幣逾一億九千萬元購入蒲河新區一幅約三百六十萬平方呎之土地。及後又以人民幣五億五千二百萬元購入毗鄰佔地約四百二十二萬平方呎之地塊，將樓面面積增加約一千零十萬平方呎。擴大後之地塊將以其背山面河之特色規劃作為住宅及商業用途，提供總樓面面積約一千五百五十萬平方呎。有關規劃和設計即將展開。初步擬

在臨河土地興建低密度豪華住宅洋房，其餘地段則發展成為高低有緻之住宅樓群。

瀋陽市瀋陽國際金融中心(集團佔100%)

集團已購入瀋陽金融商貿開發區兩幅相連之優質地塊，合共佔地五十萬平方呎，總土地成本為人民幣六億一千六百萬元。該等地塊將發展成為瀋陽國際金融中心，為中國東北地區展示一個嶄新高檔之多用途綜合大樓。位於鐵路及地下鐵匯聚之交通要塞，該項目於四層高零售裙樓上之，建有三幢分別為辦公樓、服務式寓所及酒店之摩天大樓，合共提供五百七十萬平方呎總樓面面積。與國際著名建築師貝聿銘相關之貝氏建築事務所，現已被委任為該項目當中八十九層高主大樓之設計建築師，建成後將成為市內最高建築物。項目其餘之整體佈局將由另一世界級建築師樓凱達(Aedas Architects)負責設計。預期地盤將於二零零八年年中展開地基工程。



主要物業發展進度



二郎鳳凰地塊之項目(重慶市)效果圖

重慶市南岸區濱江發展項目(集團佔100%)

於本年度內，集團以人民幣約三億一千萬元購入重慶市南岸區一幅約一百一十萬平方呎之土地。前臨長江而毗鄰則為佔地約七十九萬平方呎之綠化園林，其迷人景緻與加拿大溫哥華Coal Harbour高級住宅區不遑多讓。該地塊因此擬發展成為一個河濱豪華住宅項目，並附設購物中心、幼兒園及會所設施。整個項目總樓面面積約為四百萬平方呎，將分三期開發。第一期總樓面面積約為一百五十萬平方呎，於二零零八年第三季展開地盤工程後，預計可於二零一零年第二季落成。

重慶市二郎鳳凰地塊之項目(集團佔100%)

集團以人民幣一億五千七百萬元購入重慶市二郎鳳凰地區一幅逾九十萬平方呎之地塊。該地盤毗鄰成渝高速公路，並由彩雲湖及桃花溪等多個迷人景點所包圍。現擬分三期開發成為住宅項目，並附有商務公寓、會所、幼兒園及購物設施，共提供約二百八十萬平方呎總樓面面積。首期項目將於二零零八年第三季動工興建，於二零一零年年初落成時將提供總樓面面積約四十八萬平方呎。

業務檢討 — 中國及澳門業務

主要物業發展進度



宜興市之項目(宜興市)效果圖

蘇州市相城區之項目(集團佔100%)

本年度內，集團成功以人民幣約八億六千五百萬元投得蘇州市相城區一幅約三百二十萬平方呎之地塊。為配合蘇州市秀麗景緻，該項目初步計劃以江南水鄉為設計主題，發展成為糅合低密度住宅、消閒設施及住宅大廈之綜合社區。整個項目將分四期建成，提供總樓面面積合共約六百八十萬平方呎。首期項目將於二零零八年第四季動工，預期於二零一零年第二季竣工時可提供約一百七十萬平方呎總樓面面積。

為有效運用土地資源，集團於二零零七年七月，再以人民幣六億六千九百萬元購入其毗鄰佔地一百二十萬平方呎之商業地塊。該商業物業項目之規劃樓面面積為八百二十萬平方呎，並與多條正在興建或籌劃中之幹道和鐵路系統相連接，加上附近並無同類型物業項目，因此該項目落成時勢必成為區內另一地標。該項目詳盡規劃及設計即將展開。

宜興市宜城之項目(集團佔100%)

於本年度完結後不久，集團以人民幣一億五千八百萬元購入宜興一幅佔地約四十萬平方呎之地塊。該地塊位於市中小島上，將發展成低密度豪華住宅及多層和高層式單位，總樓面面積約為七十萬平方呎。



相城區之項目(蘇州市)效果圖

業務檢討 — 中國及澳門業務

主要物業發展進度

預期竣工時間表

項目名稱及地點	集團所佔可建樓面面積 (百萬平方呎) *
二零零八年六月三十日止之財政年度	
北京朝陽區環球金融中心	2.1
廣州芳村區恒荔灣畔	1.7
	3.8
二零零九年六月三十日止之財政年度	
長沙星沙鎮凱旋門第一期項目	1.3
徐州新城第一期項目	1.4
	2.7
二零一零年六月三十日止之財政年度	
上海靜安區南京西路688號地塊	0.7
上海閘北區天目西路130-2號	0.4
上海閘北區天目西路147號	0.4
上海黃浦區南京東路155號地塊	0.7
西安滻河第一期	1.2
西安東二環路項目	4.2
重慶南岸區濱江花園第一期項目	1.5
重慶二郎鳳凰區第一期項目	0.5
蘇州相城區第一期項目	1.7
	11.3

* 不包括地庫面積

集團現有兩支資深項目管理團隊負責香港及國內項目。從國際金融中心地標式辦公名廈以至嘉亨灣都會豪宅，其建造頂級物業之經驗實在顯而易見，兼且近來多名專業精英慕名加入，更進一步加強團隊實力。為更有效管理遍佈國內之發展項目，集團已於深圳市設立中國總辦事處。該辦事處靠近香港總部，同時亦方便國內員工往來。透過匯聚經驗豐富之香港項目團隊及新進之當地專業人才，新辦事處能將國際經驗及地方智慧共

冶一爐，務求令集團所有國內項目均能滿足市場需求。展望未來，集團將於國內設立更多辦事處，以配合國內業務迅速擴展的步伐。

恒荔灣畔預售空前成功，充分證明國內買家對恒基地產品牌極具信心。為貫徹集團對國內客戶提供最優質物業之承諾，集團擬於國內設立本身之建築公司。屆時各建築工序均由集團內部掌控，將更有效確保各項目達至最高品質水平。

業務檢討 — 中國及澳門業務

主要投資物業

集團本年度國內物業提供之租金總收入達港幣一億九千二百九十萬元，較上年度增長港幣一億一千四百三十萬元。由於上述以甲級辦公樓為主之在建投資物業將陸續落成，故此今後數年租金增長將更為顯著。物業投資與物業發展相輔相成，並為集

團於開拓國內業務時提供穩定收入。

而為更有效管理其投資物業組合，集團於二零零七年八月增持部分收租物業之權益，當中主要為商業裙樓及地庫停車場：

國內主要已建成之投資物業

項目名稱及位置	集團所佔權益 (%)	集團所佔可建樓面面積 (百萬平方呎)
商場及停車場		
北京恒基中心	100	1.1
上海不夜城廣場	75	0.3
廣州恒寶廣場	100	1.0
	小計：	2.4
寫字樓		
上海港匯廣場第二期辦公大樓	100	0.7
	小計：	0.7
	總計：	3.1

主要投資物業



北京恒基中心(北京市)



上海不夜城廣場(上海市)

國內主要已建成投資物業之近況

北京恒基中心(集團佔100%)

北京恒基中心早於一九九七年落成。為提供嶄新購物體驗及提升租戶業績，該購物商場中庭於二零零七年三月開始進行大規模翻新工程。當二零零七年九月工程完成後，面貌煥然一新之商場將再次成為遊客及當地居民購物、飲食及消閒熱點。為全面享有此次大規模翻新所帶來之裨益，集團已於二零零七年八月完成收購該物業餘下之25%權益。

上海不夜城廣場(集團佔75%)

不夜城廣場項目位處閘北區之黃金地段，毗鄰上海火車站及兩個地鐵站，自一九九七年落成以來便已深受內地企業及零售商歡迎。該物業包括一個四層高商業裙樓及二百七十二個地庫泊車位，於本年度年結日時已全部租出。自二零零七年八月將股權由37.5%增持至75%，集團已成為該物業之控股股東。

廣州恒寶廣場(集團佔100%)

恒寶廣場位於地鐵站上蓋，為區內主要樞紐並從附近屋苑吸引大量人流。在廣州市經濟向好所帶動下，其出租率於二零零七年六月接近80%，多家大型零售商均為其主要租戶。



港匯廣場第二期辦公大樓(上海市)

上海港匯廣場第二期辦公大樓(集團佔100%)

上海港匯廣場第二期辦公大樓座落於徐家匯區之心臟地帶，為地鐵站上蓋地標性物業。項目樓高二百三十米，共五十層，由全球著名建築師樓之一Callison所設計，並於二零零五年年底落成。微軟、Adidas及TESCO等多家跨國公司均為其租戶，令其出租率於本年度年結日保持於98%之高水平。

澳門合作發展項目

於二零零五年四月，集團簽訂協議共同開發澳門海傍一大型地盤。該地塊面積約145萬平方呎，現正申請更改土地用途，可發展樓面面積待定。



人力資源乃本集團最寶貴及重要的資產。集團致力提升員工專業水平並同時鼓勵員工保持工作與生活平衡。截至二零零七年六月三十日，集團僱用約七千二百名全職員工。為配合企業發展及員工不同職務需要，集團不斷設計並開辦嶄新的培訓課程，確保員工得到最佳培訓，藉以提升個人表現。集團已建立互相包容之文化。內部溝通及團隊精神對日常業務運作至關重要，故集團定期舉行活動讓不同級別之員工共同參與。

員工培訓及發展

集團向來重視員工的個人發展，致力提升員工的專業知識之餘，同時亦鼓勵員工增廣見聞及擴闊視野。本年度為集團總部員工舉辦的57個內部培訓課程及講座包括管理技巧、團隊精神、普通話及英語會話、電腦軟件應用及中國商貿等專題，總學員培訓日數共1,254日，參加員工達1,412人次，而集團各附屬公司亦分別舉辦不同培訓活動予員工參加。除各項內部培訓課程外，集團亦鼓勵員工參加外間課程，並給予員工進修津

貼，以增進其專業知識。此外，集團設有「網上學習」網，藉此讓員工按照本身進度及時間安排，實現個人進修計劃。

培育管理及督導人員

持續培育管理及督導人員對集團長遠發展尤其重要。集團透過培訓提升管理及督導管理技巧，為員工提供有關經濟及管理方面的最新資訊，並增強其商業知識和專業管理技巧。集團舉辦了多個管理人員發展文憑課程及督導管理證書課程，內容包括領導學、時間管理、客戶服務、談判技巧、演說技巧、項目管理、危機管理。透過講授、分組討論、個案研究及遊戲等不同方式學習，該等課程能有效及持續提供有關知識及技巧。

團隊精神及互相包容

集團十分重視團隊精神，致力推動團隊合作。透過每月定期舉辦之入職迎新課程，讓新入職之員工盡快投入新的工作環境，並在同事的協助下更快融入工作。集團亦舉辦團隊精神工作坊，讓來自不同部門的員工一起投身加入團隊工作，並將所學之互勉精神應用於日常工作中。

提升專業知識及技能

集團亦積極投放資源開辦不同類型的培訓課程，包括電腦軟件應用、英語溝通技巧及按揭貸款，以提升員工的專業知識及技能。

業務檢討 人力資源



「中國商貿專題講座系列」加深員工對現時內地營商環境的了解

緊貼內地業務發展動態

隨著中國內地經濟持續高速增長，集團之市場範圍亦同步擴展，變得更廣闊更多元化。為使負責中國業務之員工應付裕如，集團提供一系列培訓課程及講座。

以普通話溝通

集團除定期舉辦普通話拼音及正音課程以鞏固員工的普通話基礎外，更舉辦商貿普通話課程，以提升員工工作上的會話技巧。

中國商貿專題講座

集團舉辦了一系列「中國商貿專題講座」，內容包括中國經濟發展、稅務體制、房地產市場及股票市場等中國內地主要事務。各講座詳述有關內地的最新動向及市場資料。

員工關係

互動溝通 彼此關懷

集團除不斷透過培訓課程提升員工的個人潛能外，同時亦注重員工關係。透過舉行不同類型之康樂及體育活動，致力加強員工內部溝通，推廣團隊精神及互相包容。集團每年舉辦之旅行日均吸引眾多員工及他們的家屬參加，讓員工與家屬共聚天倫，體現集團對員工及至其家屬的關愛。同時集團亦會定期舉辦興趣課程，讓員工在工作及工餘生活均能取得健康均衡之發展。



集團董事及經理於「2006年度魯班先師聖誕聯歡晚宴」中進行祝酒儀式

透過舉辦工餘活動，充份顯示集團重視建立團隊精神並確保員工擁有強烈的歸屬感。年內集團舉辦了「網球比賽」及「保齡球錦標賽」，吸引過百名員工參與，員工有機會一展身手，並在友誼賽當中體驗友愛與關懷。

共享成果

集團每年均舉辦「魯班先師聖誕聯歡晚宴」及聖誕聯歡晚會，以報答員工之辛勞及對集團的貢獻，並藉此共享豐碩，反思過去及展望未來。

義工服務

公益事務 不遺餘力

集團堅定不移推行企業社會責任計劃，員工亦身體力行，積極服務社會，向弱勢社群及有需要的人士施予援手。

於2007年6月，由集團員工組成的兩個隊伍參與由香港中華煤氣有限公司及香港公益金合辦的「煤氣萬粽同心為公益」慈善活動，為香港公益金籌募善款之餘，更成功打破健力士世界紀錄，並展示集團對聯營公司的支持。



恒基地產義工隊探訪東華三院賽馬會展動中心



共融兼蓄



現代城市發展是要講求兼容並蓄、新舊共融，而非替舊立新。聚賢居項目的美化街道計劃，佐證了美化的摩登大街亦有助遊人流通往來，使古物古蹟以至附近一帶環境得以持續發展。

麥艾倫
雅邦規劃設計有限公司
董事(規劃及都市設計)



業務檢討

企業社會責任

集團十分重視企業社會責任，在進行每一項商業決策或推行任何業務活動，必以配合經濟發展和社會需要，並與環境協調為宗旨。集團亦積極提高資訊流通性，保持一貫殷實之營商原則。集團致力建設高質素、設計優美，以及具備未來持續發展潛力之物業，同時盡量減低發展過程中對環境之影響，為大眾構建真正繁榮活力之社區。年內，集團繼續與社區團體、顧客和社會各界攜手合作達致此一目標。

年度內，本集團積極支持多項全港性之大型活動，包括香港特別行政區十周年回歸盃、2007新春國際匯演之夜及2009東亞運動會。這些大型活動不僅為本港市民帶來難得一見之世界級體育和文化盛會，亦有助香港向世界展現其活力和朝氣。

香港特別行政區十周年回歸盃由李兆基基金全力贊助，為國際級足球盛事，賽事於二零零七年七月一日舉行，公開讓社會大眾參與同樂。是項活動乃香港特別行政區成立十周年眾多慶祝活動中的重點項目，讓近四萬位市民，包括弱勢家庭、弱能人士、學生和長者等，於現場觀看三場精彩之世界級賽事，當中包括一場德國拜仁慕尼黑對巴西聖保羅，以及一場由中國國家隊對世界足球明星隊。賽事並於香港和全球超過八十個國家電視播出。

為支持十周年回歸盃盛事，本集團在旗下的商場推出一系列宣傳活動，包括一連兩日的慈善籌款活動、「球星全接觸」慈善嘉年華，以及商場現場直播節目，為公益金籌得數萬元善款。集團並透過有關之商場活動及旗下聯營和附屬公司，向市民大眾免費派發了一萬六千多張十周年回歸盃門券，當中包括弱勢社群、兒童以及各慈善團體和組織。

本集團亦贊助了由香港旅遊發展局舉辦的2007新春國際匯演之夜。該全城矚目之晚間花車巡遊於二零零七年二月十八日舉



香港特別行政區十周年回歸盃

行，表演隊伍來自世界各地，吸引超過二十萬名香港市民和遊客參與。集團為了是次演出，特別製作了一輛高雅瑰麗的皇冠型花車，取材自旗下豪華住宅發展項目比華利山別墅，贏得不少觀眾讚嘆與掌聲。

為支持將在香港舉行的2009東亞運動會，恒基地產應邀成為鑽石伙伴，這是香港首次主辦國際性的多項賽事運動會，勢必成為全民熱切期待的盛事。集團除捐款港幣五百萬元外，亦將會參與運動會的推廣和宣傳工作。於2009年舉辦的東亞運動會將為市民大眾帶來多場精彩之世界級體育賽事，而本集團作為贊助商之一，亦可受惠於運動會帶來的商機，當中包括至二零一零年年初之一連串之國際宣傳和公開活動。



香港2009東亞運動會的鑽石伙伴簽約儀式

企業社會責任

本集團積極引進和運用嶄新科技，結合國際經驗，以提升效率、改善質量和資源增值，並藉以減低營運過程中對環境之影響。這不止於集團的項目發展與建造方面，亦適用於日常營運。

於二零零七年五月，本集團推出一項節約用紙措施，鼓勵股東支持網上通訊，以減少年報及其他股東通函印刷量。本集團承諾為每一名願意由印刷通訊改用電子版本之股東，贊助在香港種植一棵樹苗，及負責其後三年之護理。至於未有選擇電子通訊及沒有要求收取雙語刊行者，集團將安排寄發中文或英文其中之一語言版本。本集團預期新措施將可每年節省約一百萬張A4紙。

集團將其承諾付諸實行，參加由漁農自然護理署舉辦的企業植林計劃，並與香港地球之友合作，在大欖郊野公園馬鞍崗種植兩公頃林木，為遭受山火破壞的山崗重建綠林。

為推動環保教育，集團本年度繼續支持環保團體綠色力量的教育工作。集團本年再度成為環島行慈善行山比賽籌款活動的首席贊助商。該一年一度之慈善行山比賽於二零零七年二月舉行。在本集團高級管理層帶領下，由百人強大陣容組成的恒基地產隊浩浩蕩蕩參與是次環島行。此外，本集團亦贊助綠色力量印製「細看昆蟲」教育海報，以向幼稚園學童推廣環保教育。

該資料豐富的海報將派發予幼稚園教師，讓他們用作教材向學童介紹美麗的昆蟲世界。

本集團一直透過各種直接或間接途徑向社區作出貢獻，特別是弱勢或有需要的社群。在教育方面，本集團繼續贊助香港夏僑計劃。該計劃原為有需要的香港學生提供費用全免的暑期增益課程，集團的捐款令有關服務擴展至全年的課餘英語教育支援計劃，讓更多家境清貧的學生提高英語能力及領導才能。除提供財務資助外，本集團一名高級人員亦加入香港夏僑計劃的理事會，為計劃日後的發展提供意見。

至於藝術與文化方面，本集團贊助由二零零六年十一月起一連七個月舉行的2006/2007沙田節。這項四年一度的節目包括一系列藝術、文化、體育和康樂活動，旨在與眾沙田區居民同樂和吸引區外遊人。

在文物鑑賞與教育方面，本集團支持由中西區區議會舉辦的走進域多利監獄歷史之旅活動。是項歷時一週的開放日於2007年1月舉行，活動包括導覽參觀、文化表演和藝術活動，使公眾和學生更深刻認識域多利監獄在香港多年來發展中所扮演的歷史角色。

為鼓勵病人及其家屬積極面對各項頑疾，本集團擔任由瞶明會舉辦的高力國際活出生命行2006的金贊助機構。此項慈善行籌得的善款全數撥捐推行教育活動的經費。



第十四屆環島行



企業植林計劃

業務檢討

企業社會責任



集團致力透過分享國際成功經驗、專業技術和知識，提升業界水平，推動經濟增長。於本財政年度內，集團贊助若干房地產相關國際會議及一項在香港舉行的經濟高峰會議。

香港經濟峰會是舉足輕重的香港盛事，乃深具影響力的意見交流平台，集團為支持此盛會，特別為香港經濟峰會2007提供香港四季酒店作舉行場地。峰會邀得香港特別行政區行政長官曾蔭權擔任午餐會演講嘉賓，與政商領袖、經濟學者和金融界專才聚首一堂，交流對本港經濟前景的意見和分享他們的真知灼見。峰會由香港兩大財經傳媒機構新城財經台和信報財經新聞主辦，由香港交易所協辦，今年的主題是「Roadmap to Hong Kong Success」(香港的成功之路)。除作為場地贊助商外，本集團一名高級行政人員亦出席是次高峰會擔任講座討論嘉賓，分享房地產前景的見解及其作為重要經濟支柱角色。

年內，本集團贊助的業界會議包括由香港規劃師學會與中國城市規劃學會聯合舉辦的創意產業與城市發展研討會；香港建造業研究學會2006會議；以及由香港測量師學會舉辦的香港測量師學會二十周年回顧與前瞻研討會。

本集團的聯營公司包括香港中華煤氣、香港小輪和美麗華，以及集團旗下的物業管理附屬公司冠威、偉邦和恒益等一直秉承集團之企業社會責任精神，並於本年度同獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷殊榮。

偉邦及恒益積極履行企業社會責任，於年內開展安全年，以提高員工及合作伙伴的職業安全意識，開展典禮並得到勞工及福利局局長張建宗蒞臨主禮及眾多政商界人士到場支持。

年內，偉邦於社會福利署舉辦之支持殘疾人士就業嘉許典禮2006，再次獲頒最高榮譽——超卓合作伙伴大獎。自2003年起，偉邦已積極聘用殘障人士，讓他們可以重拾自信，再次投入社會工作，自力更生。偉邦更是全港首家把商、社合作模式引進住宅物業市場，為業主提供一站式家居清潔服務及會所餐飲服務的機構。

偉邦及恒益鼓勵員工積極參與義務工作，利用專業知識竭誠服務社會。本年，兩間公司更分別連續三年獲得社會福利署全港最高義工服務時數獎冠軍及優異獎，彰顯其服務社會的決心。



2006/07 商界展關懷計劃嘉許典禮

財務回顧

管理層討論及分析

經營業績

下列討論須連同本公司截至二零零七年六月三十日止年度之綜合財務報表一併參閱。

營業額及溢利

業務分類	營業額		對經營溢利之貢獻	
	截至二零零七年 六月三十日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 六月三十日止年度 港幣百萬元	截至二零零七年 六月三十日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 六月三十日止年度 港幣百萬元
業務分類				
—物業發展	4,658.3	2,708.6	1,564.7	1,354.1
—物業租賃	2,483.9	2,261.0	1,592.6	1,370.6
—財務	94.3	114.6	82.2	115.0
—建築工程	101.1	856.4	11.7	1.3
—基建項目	188.7	136.4	130.7	81.8
—酒店業務	132.8	134.5	41.6	48.2
—其他業務	696.8	561.5	130.4	72.9
	8,355.9	6,773.0	3,553.9	3,043.9
			截至二零零七年 六月三十日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 六月三十日止年度 港幣百萬元
本公司股東應佔溢利				
—包括本集團、其聯營公司及 共同控制公司持有之投資物業 公允價值變動(扣除遞延稅項後)			9,817.7	13,548.7
—不包括本集團、其聯營公司及 共同控制公司持有之投資物業 公允價值變動(扣除遞延稅項後)			5,882.8	5,268.2
每股盈利				
—包括本集團、其聯營公司及 共同控制公司持有之投資物業 公允價值變動(扣除遞延稅項後)			港幣5.19元	港幣7.47元
—不包括本集團、其聯營公司及 共同控制公司持有之投資物業 公允價值變動(扣除遞延稅項後)			港幣3.11元	港幣2.90元

財務回顧

本財政年度本集團錄得營業額增長港幣 1,582,900,000 元或 23.4% 至港幣 8,355,900,000 元(二零零六年：港幣 6,773,000,000 元)。增長主要來自物業發展業務，此一業務類別受益於本財政年度香港物業市場之良好表現。

本財政年度來自業務之經營溢利為港幣 3,553,900,000 元(二零零六年：港幣 3,043,900,000 元)，較上一財政年度增長港幣 510,000,000 元或 16.8%，主要來自物業發展、物業租賃及基建業務。

本財政年度本公司股東應佔溢利(包括本集團、其聯營公司及共同控制公司持有之投資物業之公允價值變動)為港幣 9,817,700,000 元(二零零六年：港幣 13,548,700,000 元)，較上一財政年度減少港幣 3,731,000,000 元或 27.5%。本財政年度每股盈利為港幣 5.19 元(二零零六年：港幣 7.47 元)。本財政年度本公司股東應佔溢利減少，乃由於有關本集團、其聯營公司及共同控制公司持有之投資物業於上一財政年度確認之重估收益(扣除遞延稅項及少數股東權益後)較本財政年度相應之重估收益(扣除遞延稅項及少數股東權益後)多出達港幣 4,345,600,000 元。

撇除本集團、其聯營公司及共同控制公司持有之投資物業之公允價值變動後，本財政年度基本溢利為港幣 5,882,800,000 元(二零零六年：港幣 5,268,200,000 元)，較上一財政年度增長港幣 614,600,000 元或 11.7%。根據該等基本溢利計算，本財政年度每股盈利為港幣 3.11 元(二零零六年：港幣 2.90 元)。

業績中包括年內的一次性收入總額港幣 938,000,000 元，包括本年度收購自恒基兆業發展有限公司之各公司之淨資產之公允價值超過所支付代價港幣 352,400,000 元，以及一家聯營公司出售 10 項城市管道燃氣項目為本公司帶來應佔收益港幣 585,600,000 元。同樣地，去年錄得一次性收入淨額港幣 1,395,500,000 元，包括私有化兩家上市附屬公司之收益淨額港幣 650,700,000 元、配售恒基兆業發展有限公司股份之設定溢利港幣 829,600,000 元及撇除項目投標成本港幣 84,800,000 元。撇除該等一次性收入後，本年度經調整基本溢利為港幣 4,944,800,000 元，較上一年度增長港幣 1,072,100,000 元或 27.7%。根據經調整之基本溢利計算，本年度每股盈利為港幣 2.61 元(二零零六年：港幣 2.13 元)，或增加 22.5%。

下文載列主要業務分類之詳細討論。

物業發展

本財政年度物業發展之收入為港幣 4,658,300,000 元(二零零六年：港幣 2,708,600,000 元)，較上一財政年度增長港幣 1,949,700,000 元或 72.0%。此乃主要來自本財政年度推出銷售之多個物業發展項目，包括翔龍灣、豫豐花園及匯賢居。故此，溢利貢獻達到港幣 1,564,700,000 元(二零零六年：港幣 1,354,100,000 元)，較上一財政年度增長港幣 210,600,000 元或 15.6%。

物業租賃

本財政年度物業租賃之收入為港幣 2,483,900,000 元(二零零六年：港幣 2,261,000,000 元)，較上一財政年度增長港幣 222,900,000 元或 9.9%。增長主要由於本年度(i)中國內地若干投資物業之租用率及平均租金上升及(ii)香港投資物業新租約及續約之平均租金上升。本財政年度物業租賃之溢利貢獻為港幣 1,592,600,000 元(二零零六年：港幣 1,370,600,000 元)，較上一財政年度增長港幣 222,000,000 元或 16.2%。

計及本集團應佔附屬公司及共同控制公司擁有之投資物業之租金收入後，來自物業租賃之營業額增長至港幣 3,148,200,000 元(二零零六年：港幣 2,730,000,000 元)，較上一財政年度增長港幣 418,200,000 元或 15.3%。共同控制公司業績之進一步討論載於下文。

財務回顧

財務

本財政年度提供物業按揭貸款及向共同控制公司貸款之收入為港幣94,300,000元(二零零六年：港幣114,600,000元)，較上一財政年度下降港幣20,300,000元或17.7%。隨著上述貸款逐步償還，本財政年度來自此業務分類之收益相應減少。本財政年度溢利貢獻為港幣82,200,000元(二零零六年：港幣115,000,000元)，減少港幣32,800,000元或28.5%。此乃主要由於本財政年度營業額減少加上呆壞賬減值虧損增加所致。

建築工程

本集團主要從事集團(包括其聯營公司及共同控制公司)參與之物業發展項目之建築合約。本財政年度建築業務之營業額減少88.2%至港幣101,100,000元(二零零六年：港幣856,400,000元)，反映本財政年度提供予聯營公司及共同控制公司之建築工程較上一財政年度有所減少。

基建項目

本財政年度中國內地基建項目錄得營業額港幣188,700,000元(二零零六年：港幣136,400,000元)，較上一財政年度增長港幣52,300,000元或38.3%。此乃主要由於本財政年度內，杭州一座收費橋完成主要維修及維護工程後交通量增加所致。本財政年度此業務分類溢利貢獻增長港幣48,900,000元或59.8%至港幣130,700,000元(二零零六年：港幣81,800,000元)。

酒店業務

於本財政年度，本集團三家麗東酒店(香港麗東酒店、九龍麗東酒店及北角麗東軒)大多數客房已經過翻新，本集團已準備就緒從香港興旺之旅遊業中受惠。

來自酒店業務之溢利減至港幣41,600,000元(二零零六年：港幣48,200,000元)，此乃主要由於員工成本上升，以及位於觀塘於二零零七年七月投入商業營運之新酒店—觀塘麗東酒店產生之開辦費所致。

其他業務

其他業務主要包括百貨公司經營、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、提供清潔服務及保安服務，本財政年度合共錄得營業額港幣696,800,000元(二零零六年：港幣561,500,000元)，較上一財政年度增長港幣135,300,000元或24.1%。營業額增長主要來自百貨公司經營以及提供物業代理人服務。本財政年度其他業務溢利貢獻增長港幣57,500,000元或78.9%至港幣130,400,000元(二零零六年：港幣72,900,000元)，主要來自提供物業代理人服務。

聯營公司

本集團應佔聯營公司除稅後溢利減虧損為港幣4,058,000,000元(二零零六年：港幣2,534,800,000元)，較上一財政年度增長港幣1,523,200,000元或60.1%。撇除本財政年度投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項)港幣578,900,000元(二零零六年：港幣745,400,000元)，本集團應佔聯營公司基本除稅後溢利減虧損為港幣3,479,100,000元(二零零六年：港幣1,789,400,000元)，較上一財政年度增長港幣1,689,700,000元或94.4%，主要為來自香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)之貢獻，詳述如下。

其中，有關本集團三家上市聯營公司(香港中華煤氣、美麗華酒店企業有限公司及香港小輪(集團)有限公司)，本財政年度本集團應佔彼等之除稅後溢利為港幣3,772,400,000元(二零零六年：港幣2,380,100,000元)，較上一財政年度增長港幣1,392,300,000元或58.5%。撇除本年度投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)港幣478,100,000元(二零零六年：港幣653,600,000元)，本集團應佔三家上市聯營公司之基本除稅後溢利為港幣3,294,300,000元(二零零六年：港幣1,726,500,000元)，較上一財政年度增長港幣

財務回顧

1,567,800,000元或90.8%。增長主要來自香港中華煤氣，其於本財政年度錄得應佔銷售於二零零六年底落成之大型臨海發展項目翔龍灣之溢利，以及出售其於中國內地之十家城市管道燃氣項目予港華燃氣有限公司(前稱百江燃氣控股有限公司)。

共同控制公司

本集團應佔主要從物業發展及物業投資業務之共同控制公司之除稅後溢利減虧損為港幣3,653,100,000元(二零零六年：港幣3,805,300,000元)，較上一財政年度減少港幣152,200,000元或4.0%。減少主要乃由於上一財政年度錄得投資物業(主要為國際金融中心項目)之較高重估收益所致。

撇除本財政年度投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)港幣2,328,300,000元(二零零六年：港幣2,766,800,000元)，本集團應佔共同控制公司之基本除稅後溢利減虧損為港幣1,324,800,000元(二零零六年：港幣1,038,500,000元)，較上一財政年度增長港幣286,300,000元或27.6%，主要由於本財政年度來自國際金融中心項目因逐步續新租賃合約後租金調升而產生之溢利貢獻增加。

融資成本

本財政年度確認為支出之融資成本為港幣507,700,000元(二零零六年：港幣496,200,000元)。於本財政年度，為發展中物業資本化之融資成本為港幣482,100,000元(二零零六年：港幣381,300,000元)。本集團實際借貸年息率約為4.68%(二零零六年：4.47%)。

重估投資物業

於本財政年度，本集團於綜合損益計算表內確認其投資物業之重估收益(扣除遞延稅項和少數股東權益前)為港幣1,981,400,000元(二零零六年：港幣7,297,000,000元)。

收購恒基兆業發展有限公司於若干公司之權益

根據恒基兆業發展有限公司(「恒基兆業發展」)與本公司於二零零七年三月二十七日訂立之協議，本公司以現金代價約港幣12,072,600,000元收購(i)恒基兆業發展於若干附屬公司及聯營公司(統稱「出售公司」)之權益及(ii)恒基兆業發展應收出售公司之貸款。交易於二零零七年六月十三日完成。由於本財政年度內本公司擁有恒基兆業發展之67.94%實際權益，為數港幣352,400,000元(即(i)於出售公司資產減負債及或然負債之公允價值之權益超出(ii)本公司所支付代價之金額)已於本財政年度綜合損益計算表內確認。

財政資源及資金流動性

發行股份

根據於二零零六年十一月十日之股份配售，本公司以每股43.05港元之價格發行128,000,000股新普通股份。所得款項(扣除開支)約為港幣5,508,000,000元。進一步詳情載於「董事會報告」之「配售股份」一節。

外部借貸

於二零零六年七月，本集團簽訂一項港幣13,350,000,000元之五年期銀團貸款。該項交易以額度而言，創下當時私營企業港元借貸之新紀錄。作為循環信貸，其為集團一般企業資金需要提供高度靈活之資金來源。是項信貸融資由二十四間國際及本地銀行組成的銀團參與，貸款息率極為優惠，完全反映銀行界對集團之支持及信心。

於二零零七年三月，本集團一間擁有國際金融中心項目之共同控制公司之融資部門籌得一項五年期銀團有期貨款，創下另一個港幣17,350,000,000元的貸款額紀錄。由於國際金融中心項目擁有強大而優質的租戶組合和享有地標地位，故此是項獨立貸款項目以非常優惠之條件簽定。

財務回顧

為增加本集團其他資金來源，本集團進入美國及歐洲私人配售債務市場，於二零零七年七月首次成功發行貸款票據（「票據」）總額325,000,000美元（相等於約港幣2,533,000,000元）及50,000,000英鎊（相等於約港幣779,400,000元），分批的到期限期為介乎七年至十五年之間。票據利率以加權平均到期限期僅超過十年為基準定價，並主要以香港具領導地位之機構所發行之可比較公共債券當時之利率水平為指標。發行此等票據亦延長本集團之債務償還期。

債務償還期及利息償付比率

於二零零七年六月三十日，本集團銀行借貸總額約為港幣18,270,100,000元（二零零六年：港幣20,694,500,000元），其中99.8%（二零零六年：99.7%）為無抵押。本集團銀行借貸之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零零七年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 港幣百萬元
銀行借貸償還期		
— 一年內	3,007.4	7,029.2
— 一年後及兩年內	1,324.9	3,848.5
— 兩年後及五年內	13,937.8	6,085.0
— 五年後	—	3,731.8
銀行借貸總額	18,270.1	20,694.5
減：現金及銀行結餘	(9,520.0)	(7,659.1)
銀行借貸淨額	8,750.1	13,035.4
股東權益	92,219.1	77,964.1
借貸比率 (%)	9.5%	16.7%

借貸比率根據本集團於結算日之銀行借貸淨額及股東權益計算。本集團借貸比率由二零零六年六月三十日之16.7%改善至二零零七年六月三十日之9.5%，此乃歸功於本財政年度內償還若干本集團銀行借貸、本公司股份配售令資本基礎擴大，以及本財政年度本集團股東應佔溢利。

本集團利息償付比率計算如下：

	二零零七年 六月三十日止年度 港幣百萬元	二零零六年 六月三十日止年度 港幣百萬元
經營溢利（投資物業之公允價值變動前）加上本集團應佔 聯營公司及共同控制公司之基本溢利減虧損（除稅前）	8,961.3	7,397.0
利息支出（利息資本化前）	953.4	843.2
利息償付比率（倍）	9.4	8.8

本財政年度內，本集團顯示其強大之利息償還能力。

財務回顧

本集團現有充裕之銀行信貸額度及經常性經營收入，令集團具備充裕之財務資源應付日常運作及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利息及外匯風險。為有效管理此等風險，本集團之融資及庫務活動乃從公司的層面集中協調。本集團將於必要時考慮對沖此等風險。所有衍生財務工具交易僅為風險管理而進行，本集團並無持有任何衍生工具作投機活動。

除上文所述金額分別325,000,000美元及50,000,000英鎊之票據額度為固定利率外，本集團之借貸按浮動利率計息。

本集團主要在香港進行業務，相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要外匯風險來自其以人民幣計值並位於中國之物業發展及投資業務，及以美元及英鎊計值之票據。就本集團於中國內地之經營而言，除其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之人民幣外部借貸水平以達致自然對沖。就票據而言，本集團與一名銀行交易對手訂立掉期合約，以使票據之全部金額於票據之相關年內掉期為港元。因此，本集團預期並無任何重大外匯風險。

重大收購及出售

於二零零六年十二月，本集團出售其於若干附屬公司（彼等合共持有十一項投資物業）予陽光房地產投資信託基金，代價為約港幣1,099,300,000元。除上述者及於「收購恒基兆業發展有限公司於若干公司之權益」一節所披露者外，本財政年度內本集團並無在核心業務以外進行任何重大收購或出售資產或附屬公司。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，除銀行提供予本公司一間於中國內地從事基建項目之附屬公司之若干項目融資貸款以本集團之收費高速公路經營權作抵押外，本集團並無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零零七年六月三十日，本集團資本承擔為港幣7,652,200,000元（二零零六年：港幣7,264,700,000元）。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團之或然負債為港幣57,400,000元（二零零六年：港幣2,088,300,000元）。於二零零七年六月三十日之或然負債較二零零六年六月三十日減少，乃主要由於本集團為授予一間共同控制公司之銀行貸款而向銀行提供之擔保，於本財政年度在全數償還該等貸款後獲完全解除所致。

僱員及薪酬政策

於二零零七年六月三十日，本集團有約7,200名（二零零六年：6,800名）全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業之水平相若。本集團按員工之個別表現發放年終酌情花紅。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育資助。本財政年度內，員工成本總額為港幣1,100,800,000元（二零零六年：港幣1,005,000,000元）。

五年財務摘要

	附註	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
本年度溢利	1	2,032.6	6,173.3	10,852.8	13,548.7	9,817.7
本年度基本溢利	1及2	2,032.6	3,062.3	4,412.8	5,268.2	5,882.8
固定資產	3	34,561.0	40,509.9	46,436.4	56,868.0	52,830.7
聯營公司權益		14,533.8	14,248.9	14,700.7	16,962.6	20,536.3
共同控制公司權益		6,068.0	12,019.2	13,395.9	16,026.1	11,167.9
存貨		18,131.7	17,737.2	19,090.1	21,036.0	29,382.8
淨借貸	4	9,037.3	7,196.1	11,843.0	13,035.4	8,750.1
資產淨值	1	52,929.0	58,483.9	65,637.7	77,964.1	92,219.1
淨借貸相對資產淨值	1	17.07%	12.30%	18.04%	16.72%	9.49%

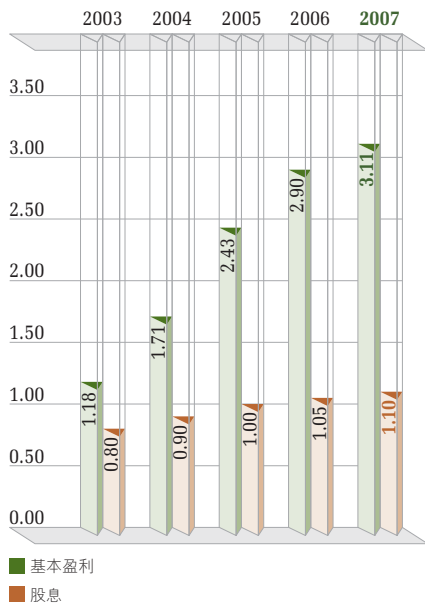
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	1	1.18	3.46	5.98	7.47	5.19
每股基本盈利	1及2	1.18	1.71	2.43	2.90	3.11
每股股息	1	0.80	0.90	1.00	1.05	1.10
每股資產淨值	1	30.73	32.23	36.17	42.96	47.47

附註：

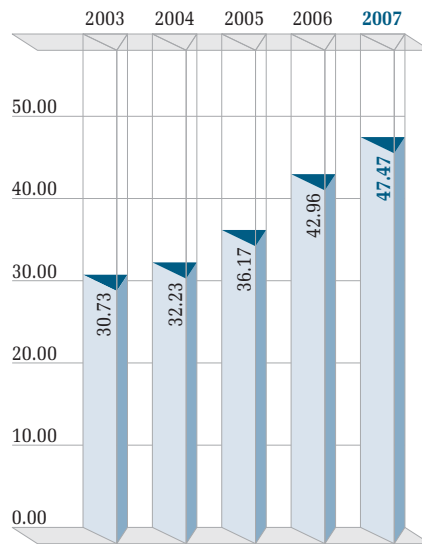
- 1 以上所述之溢利，盈利，股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 2 該等數字乃按本公司股東應佔溢利減除投資物業之公允價值的變動(並已扣除遞延稅項及少數股東權益)計算。
- 3 固定資產並不包括收費高速公路經營權。
- 4 淨借貸乃指銀行借貸及透支、有擔保可換股票據(若有)，加上其他未償還借貸之總額，減除現金及銀行存款。

五年財務摘要

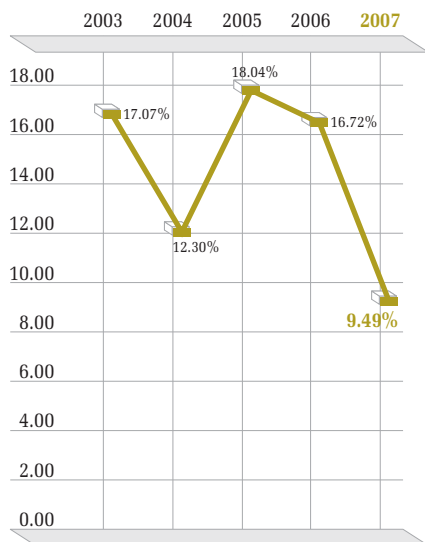
每股基本盈利/股息 (港幣)



每股資產淨值 (港幣)

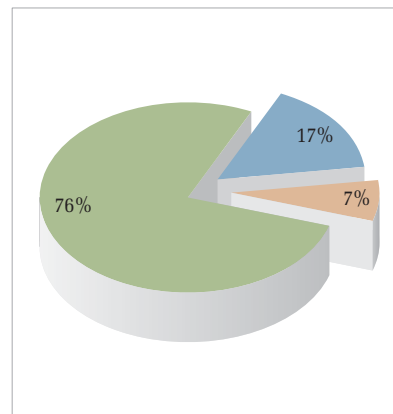


淨借貸相對資產淨值



集團銀行借貸之償還期

於二零零七年六月三十日



- 一年內
- 一年後及兩年內
- 兩年後及五年內

企業管治報告

本公司董事局(「董事局」)欣然提呈本公司截至二零零七年六月三十日止年度之企業管治報告。

A) 對企業管治之承擔

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

B) 企業管治常規

截至二零零七年六月三十日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)所列之原則。除於「董事局」一節中所述之一項偏離外，本公司已遵守守則內的有關條文，而相關原則之應用載述於下文。

C) 董事局

a) 責任

董事局負責本公司之管理，計有制訂業務策略、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討派息政策；及通過發行、配售或出售或授予有關本公司未發行新股或債券之期權。董事局負責整體決策，至於考慮工作的細節則交由董事局執行委員會(「執行委員會」)負責。

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

全體董事均可於適當時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

企業管治報告

b) 董事局組成

董事局現有以下二十位成員(包括替代董事)：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李兆基 (主席兼總經理)	胡寶星	鄭志強
李家傑 (副主席)	梁希文	高秉強
林高演 (副主席)	李王佩玲	胡經昌
李家誠 (副主席)	李達民	
葉盈枝	胡家驃 (胡寶星之替代董事)	
歐肇基		
孫國林		
李鏡禹		
馮李煥琮		
劉壬泉		
李寧		
郭炳濠		

董事之個人資料詳列於本年報第一百一十六頁至第一百二十頁。李兆基博士為李家傑及李家誠之父親，李寧之岳父，李達民及馮李煥琮之兄長。胡寶星爵士乃胡家驃之父親。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。

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

截至二零零七年六月三十日止年度內，董事局於所有時間均符合上市規則之規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。

獨立非執行董事之委任乃嚴格遵守上市規則第3.13條所列有關評估獨立性的指引。本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之任何關係。董事局認為，各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

本公司並無根據守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

c) 董事之委任及重選

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

根據細則，董事局內新委任之董事須於將舉行之股東週年大會上重選。此外，接近三分之一人數之董事須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任；而董事局會確定各董事至少每三年輪值告退一次。

企業管治報告

d) 董事局會議

i) 會議次數及董事出席記錄

董事局不時會面以討論本公司事務及交流意見。截至二零零七年六月三十日止年度，董事局舉行五次會議以批准中期／全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之數目及討論本公司重要事宜及一般運作。董事出席會議記錄載列於第九十六頁之表內。

ii) 會議之常規及進行

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

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

D) 董事局委員會

董事局已成立三個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會及薪酬委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。審核委員會及薪酬委員會之職權範圍不遜於守則所訂的標準。

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

a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局作出報告。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄭志強(主席)
高秉強
胡經昌

非執行董事

梁希文

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

職權範圍書載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及內部監控運作程序。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零零七年六月三十日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零零七年六月三十日止年度，審核委員會已履行之主要職務包括審閱及推薦重聘核數師、批准聘任核數師之條款(包括酬金)、審閱未經審核之中期報告及中期業績公佈、審閱截至二零零七年六月三十日止年度之經審核財務報表及全年業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理系統與內部監控系統之成效。此外，本公司獨立非執行董事審閱了刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易。

企業管治報告

b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事

李兆基(主席)
林高演

獨立非執行董事

鄭志強
高秉強
胡經昌

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

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

截至二零零七年六月三十日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。有關於截至二零零七年六月三十日止年度，薪酬委員會已履行之主要職務包括審閱本公司僱員及高級管理人員之薪酬架構，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。

依照香港公司條例第161條及上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第一百五十一頁及第一百五十二頁財務報表附註十中。董事收取之袍金須於股東大會上經股東同意。董事之其他酬金則由董事局不時參照董事之職責以釐定及經薪酬委員會審閱。

企業管治報告

c) 董事局、審核委員會及薪酬委員會會議之出席記錄

下表展示截至二零零七年六月三十日止年度董事出席董事局、審核委員會及薪酬委員會會議之記錄：

	出席會議次數／開會次數		
	董事局	審核委員會	薪酬委員會
執行董事：			
李兆基(主席)	¹ 4/5	N/A	1/1
李家傑	¹ 4/5	N/A	N/A
林高演	5/5	N/A	1/1
李家誠	¹ 4/5	N/A	N/A
葉盈枝	5/5	N/A	N/A
歐肇基	5/5	N/A	N/A
孫國林	5/5	N/A	N/A
李鏡禹	5/5	N/A	N/A
馮李煥琮	¹ 4/5	N/A	N/A
劉壬泉	5/5	N/A	N/A
李 寧	¹ 3/5	N/A	N/A
郭炳濠	5/5	N/A	N/A
非執行董事：			
羅德丞(於二零零六年十二月十一日辭世)	0/5	N/A	N/A
胡寶星	² 4/5	N/A	N/A
梁希文	5/5	3/3	N/A
李王佩玲	4/5	N/A	N/A
李達民	¹ 3/5	N/A	N/A
獨立非執行董事：			
鄺志強	5/5	3/3	1/1
高秉強	5/5	3/3	1/1
胡經昌	5/5	3/3	1/1

附註： 1. 於該五次董事局會議中，其中一次為考慮收購恒基兆業發展有限公司之若干公司權益之建議。鑑於相關董事於收購建議中被視為擁有權益，故彼等缺席相關之董事局會議。

2. 該四次會議由彼之替代董事胡家驃先生代其出席。

企業管治報告

E) 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零零七年六月三十日止財政年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團於期後年結之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第一百二十二頁核數師報告內。

F) 核數師薪酬

截至二零零七年六月三十日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務可收取約港幣一千六百萬港元(二零零六年：港幣一千一百三十萬元)及港幣三百七十萬元(二零零六年：港幣一百五十萬元)。此費用包括以下重大非審核服務：

服務性質	已付費用 (港幣百萬元)
稅務服務	0.7
就一間附屬公司之非常重大出售所提供之服務	2.9
其他服務	0.1
	3.7

G) 標準守則

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

H) 內部監控

董事局有責任維持可靠及有效之內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。本公司不時檢討內部監控系統之效益，以確保系統能應付瞬息萬變之商業環境。

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及遵守之監控以及風險管理有效地發揮運作。於本年度內，董事局經稽核部及審核委員會就本集團內部監控系統作出檢討。

企業管治報告

I) 股東權利及投資者關係

細則亦訂明股東於股東大會上就決議案要求以投票方式表決之權利及程序。有關要求以投票方式進行表決及以投票表決程序之詳情載於所有致股東之有關股東大會之通函內，並於股東大會進行時加以說明。倘以投票方式進行表決，投票表決之結果則會於股東大會後下一個營業日在本公司網站及聯交所網站內刊登。

本公司之股東大會為股東及董事局提供溝通良機。董事局主席及所有董事委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東大會上回答任何提問。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

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

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東呈截至二零零七年六月三十日止年度之報告及已審核財務報表。

主要業務

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

本集團營業額及對經營溢利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第一百五十四頁至第一百五十八頁財務報表附註十五中。

附屬公司

本公司於二零零七年六月三十日之主要附屬公司資料編列於第一百八十一頁至第一百八十五頁。

集團盈利

本集團截至二零零七年六月三十日止年度之盈利及本公司與本集團在該日之財務狀況，已編列於第一百二十三頁至第一百八十七頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零零七年四月二十七日派發中期股息每股港幣四角。董事局已建議派發末期股息每股港幣七角，予於二零零七年十二月三日登記在公司股東名冊內之股東。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣 7,900,000 元 (2006 年：港幣 34,255,000 元)。

固定資產

本年度固定資產之增減詳列於第一百五十九頁至第一百六十一頁財務報表附註十六中。

銀行借款及透支

本公司及本集團於二零零七年六月三十日之銀行借款及透支資料詳列於第一百七十頁財務報表附註廿九。

撥充成本賬之利息

本集團截至二零零七年六月三十日止年度內撥充成本賬之利息支出已編列於第一百四十七頁財務報表附註八(a)中。

儲備

本年度儲備之增減詳列於第一百七十二頁至第一百七十五頁財務報表附註卅二中。

股本

本年度股本之增減及其原因詳列於第一百七十二頁至第一百七十五頁財務報表附註卅二中。

董事局報告

配售股份

於二零零六年十一月十日，本公司為加強本公司資本基礎，按每股港幣43.05元（「配售價」）以先舊後新方式配售128,000,000股（「配售」）本公司普通股份及隨後由本公司發行128,000,000股普通股新股份（「新股」）。有關承配人及其實益擁有人均並非本公司之關連人士（定義見上市規則）。是項配售超過六位承配人。配售價較本公司股份於二零零六年十一月十日在香港聯合交易所有限公司之每股收市價港幣46.05元折讓約6.5%。

新股相當於本公司於配售前之已發行股本約7.05%。新股發行價約為每股港幣43.031元，乃相等於配售價扣除有關配售之開支。在扣除支出後，本公司所得款項淨額共約港幣五十五億零八百萬元。

董事認為，配售事項及認購事項將會加強本公司之資本基礎。董事擬將所得款項淨額用作一般企業用途及在中華人民共和國收購土地儲備。

集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要詳列於第九十頁及第九十一頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第三十頁至第四十三頁及第六十七頁至第七十七頁。

董事酬金

依照香港公司條例第161條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第一百五十一頁及第一百五十二頁財務報表附註十中。

董事

本年度及截至本報告書日期止，本公司之董事為：

執行董事

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

非執行董事

羅德丞（副主席）
（於二零零六年十二月十一日辭世）
胡寶星爵士
梁希文
李王佩玲
李達民
梁雲生
（羅德丞先生之替代董事，
並於二零零六年十二月十一日終止）
胡家驊
（胡寶星爵士之替代董事）

獨立非執行董事

鄭志強
高秉強教授
胡經昌

董事局報告

李鏡禹先生、李寧先生、胡寶星爵士、李達民先生、鄭志強先生及高秉強教授依照本公司之公司細則第116條於即將召開之股東週年大會上輪值告退，惟願膺選連任。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零零七年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股(除文義另有所指外)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百份比 權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1			1,122,938,300		1,122,938,300	57.81
	李家傑	1				1,122,938,300	1,122,938,300	57.81
	李家誠	1				1,122,938,300	1,122,938,300	57.81
	李寧	1		1,122,938,300			1,122,938,300	57.81
	李達民	2	110,000				110,000	0.01
	李王佩玲	3	30,000				30,000	0.00
	李鏡禹	4	42,900		19,800		62,700	0.00
	馮李煥琮	5	1,000,000				1,000,000	0.05
	胡家驊	6		2,000			2,000	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	7	34,779,936		2,076,089,007		2,110,868,943	69.27
	李家傑	7				2,076,089,007	2,076,089,007	68.13
	李家誠	7				2,076,089,007	2,076,089,007	68.13
	李寧	7		2,076,089,007			2,076,089,007	68.13
	李達民	8	6,666				6,666	0.00
	李鏡禹	9	1,001,739				1,001,739	0.03
香港中華煤氣有限公司	李兆基	10	3,548,791		2,428,665,950		2,432,214,741	40.14
	李家傑	10				2,428,665,950	2,428,665,950	40.08
	李家誠	10				2,428,665,950	2,428,665,950	40.08
	李寧	10		2,428,665,950			2,428,665,950	40.08
	歐肇基	11		55,000			55,000	0.00
香港小輪(集團)有限公司	李兆基	12	7,799,220		111,732,090		119,531,310	33.55
	李家傑	12				111,732,090	111,732,090	31.36
	李家誠	12				111,732,090	111,732,090	31.36
	李寧	12		111,732,090			111,732,090	31.36
	林高演	13	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	14	465,100				465,100	0.13
	梁希文	15	2,250				2,250	0.00

董事局報告

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比 權益
美麗華酒店企業 有限公司	李兆基	16			255,188,250		255,188,250	44.21
	李家傑	16				255,188,250	255,188,250	44.21
	李家誠	16				255,188,250	255,188,250	44.21
	李 寧	16		255,188,250			255,188,250	44.21
	胡寶星	17	2,705,000		2,455,000		5,160,000	0.89
港華燃氣有限公司 (前稱百江燃氣控股 有限公司)	李兆基	18			850,202,901		850,202,901	43.90
	李家傑	18				850,202,901	850,202,901	43.90
	李家誠	18				850,202,901	850,202,901	43.90
	李 寧	18		850,202,901			850,202,901	43.90
恒基兆業有限公司	李兆基	19			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	20			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	21	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	19				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	20				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	21				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	19				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	20				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	21				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李 寧	19				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李 寧	20				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李 寧	21				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00

董事局報告

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百份比 權益
Best Homes Limited	李兆基	22			26,000		26,000	100.00
	李家傑	22				26,000	26,000	100.00
	李家誠	22				26,000	26,000	100.00
	李寧	22		26,000			26,000	100.00
中國投資集團有限公司	胡家驃	23			16,000		16,000	5.33
精威置業有限公司	梁希文	24			5,000		5,000	4.49
	胡寶星	25			3,250		3,250	2.92
威永投資有限公司	李家傑	26			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	27	2,000				2,000	20.00
盈基發展有限公司	馮李煥琮	28	50				50	5.00
興輝置業有限公司	李家傑	29			4,000	6,000	10,000	100.00
喜田地產有限公司	李兆基	30			100		100	100.00
	李家傑	30				100	100	100.00
	李家誠	30				100	100	100.00
	李寧	30		100			100	100.00
美福發展有限公司	李家傑	31			3,050*	3,050*	3,050	33.33
寶麟發展有限公司	李家傑	32			5	5	10	100.00
Pettystar Investment Limited	李兆基	33			3,240		3,240	80.00
	李家傑	33				3,240	3,240	80.00
	李家誠	33				3,240	3,240	80.00
	李寧	33		3,240			3,240	80.00
Quickcentre Properties Limited	李家傑	34			1	1	2	100.00
兆誠國際有限公司	李家傑	35			25	75	100	100.00

* 敘述同一股份

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

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他公司組織之股份或債券而得益。

董事局報告

主要股東及其他人士權益

於二零零七年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

好倉

	權益總數	百份比權益
主要股東：		
Rimmer (Cayman) Limited (附註 1)	1,122,938,300	57.81
Riddick (Cayman) Limited (附註 1)	1,122,938,300	57.81
Hopkins (Cayman) Limited (附註 1)	1,122,938,300	57.81
恒基兆業有限公司 (附註 1)	1,122,745,800	57.80
Yamina Investment Limited (附註 1)	538,437,300	27.72
Believegood Limited (附註 1)	222,045,300	11.43
South Base Limited (附註 1)	222,045,300	11.43
主要股東以外之人士：		
Cameron Enterprise Inc. (附註 1)	145,090,000	7.47
Third Avenue Management LLC (代多個投資組合持有)	136,450,100	7.02
Third Avenue Management LLC (代 Third Avenue Value Fund 持有) (附註 36)	103,328,000	5.32

附註：

- 該等股份中，(i) 570,743,800 股由恒基兆業有限公司(「恒兆」)擁有；(ii) 7,962,100 股由恒兆之全資附屬先樂置業有限公司擁有；(iii) 145,090,000 股由 Cameron Enterprise Inc. 擁有；222,045,300 股由 South Base Limited 全資擁有之 Believegood Limited 擁有；61,302,000 股由 Jayasia Investments Limited 全資擁有之 Prosglass Investment Limited 擁有；55,000,000 股由 Mei Yu Ltd. 全資擁有之 Fancy Eye Limited 擁有；55,000,000 股由 World Crest Ltd. 全資擁有之 Spreadral Limited 擁有；Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及 World Crest Ltd. 為 Yamina Investment Limited 之全資附屬公司，而 Yamina Investment Limited 為恒兆全資擁有；(iv) 5,602,600 股由香港中華煤氣有限公司(「煤氣」)之全資附屬 Superfun Enterprises Limited 擁有，恒基兆業發展有限公司(「恒發」)持有煤氣 38.55%，恒基兆業地產有限公司(「恒地」)持有恒發 67.94%，而恒兆則持有恒地 57.80%；及 (v) 192,500 股由富生有限公司(「富生」)擁有。Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」) 作為一單位信託(「單位信託」)之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及 Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有 Hopkins、Rimmer 及 Riddick 之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。
- 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。

董事局報告

4. 該等股份中，李鏡禹先生實益擁有42,900股，而其餘之19,800股由李鏡禹先生及其妻子各擁有50%之銀禧建業有限公司擁有。
5. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
6. 該等股份由胡家驃先生之妻子擁有。
7. 該等股份中，李兆基博士實益擁有34,779,936股，而其餘之2,076,089,007股股份中，(i)恒地全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬實勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有802,854,200股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股；及(ii)5,615,148股由富生擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地及富生(列載於附註1)及恒發的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
8. 該等股份由李達民先生實益擁有。
9. 該等股份由李鏡禹先生實益擁有。
10. 該等股份中，李兆基博士實益擁有3,548,791股，而其餘之2,428,665,950股股份中，(i)恒發全資擁有之Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有1,274,927,055股及532,647,502股；(ii)528,200,540股由恒發之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有；(iii)4,363,119股由恒兆全資擁有之Yamina Investment Limited之全資附屬Boldwin Enterprises Limited擁有；及(iv)88,527,734股由富生擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒發、恒兆及富生(列載於附註1及7)及煤氣的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
11. 該等股份由歐肇基先生之妻子擁有。
12. 該等股份中，李兆基博士實益擁有7,799,220股，而其餘之111,732,090股股份中，(i)恒地全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股；及(ii)41,532,090股由Max-mercan Investment Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有；Max-mercan Investment Limited為Camay Investment Limited之全資附屬，而恒地則持有Camay Investment Limited 100%。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地(列載於附註1)及香港小輪(集團)有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
13. 該等股份由林高演先生實益擁有。
14. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
15. 該等股份由梁希文先生實益擁有。
16. 該等股份中，恒地全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有100,612,750股、79,121,500股及75,454,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地(列載

董事局報告

於附註1)及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。

17. 該等股份中，胡寶星爵士實益擁有2,705,000股，而其餘之2,455,000股由其擁有50%之芳芬有限公司擁有。
18. 該等股份由煤氣之全資附屬Hong Kong & China Gas (China) Limited擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣(列載於附註10)及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
19. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
20. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
21. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
22. 該等股份中，(i) 10,400股由恒地擁有；(ii) 2,600股由恒兆擁有；及(iii) 13,000股由Manifest Investments Limited擁有，Wealth Sand Limited持有Manifest Investments Limited 50%，而Firban Limited持有Wealth Sand Limited 70%。Jetwin International Limited之全資附屬Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各擁有Firban Limited 50%。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份。李家傑先生及李家誠先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
23. 該等股份由胡家驃先生擁有60%之Pearl Assets Limited擁有。
24. 該等股份由梁希文先生全資擁有之Gilbert Investment Inc. 擁有。
25. 該等股份由胡寶星爵士及其妻子各擁有50%之Fong Fun Investment Inc. 之全資附屬Coningham Investment Inc. 擁有。
26. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由恒地間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司(「恒中」)全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
27. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
28. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
29. 該等股份中，(i) 4,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 6,000股由恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
30. 該等股份中，(i) 80股由恒地之全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆之全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii) Jetwin International Limited之全資附屬Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各擁有5股。
31. 該等股份由Quickcentre Properties Limited擁有，而李家傑先生全資擁有之Applecross Limited與恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司各擁有Quickcentre Properties Limited 50%。

董事局報告

32. 該等股份中，(i) 5股由李家傑先生全資擁有之恒建發展有限公司擁有；及(ii) 5股由恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
33. 該等股份中，(i) 3,038股由恒地擁有；及(ii) 202股由Jetwin International Limited全資擁有之Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各持50%之福佳投資有限公司擁有。
34. 該等股份中，(i) 1股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 1股由恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
35. 該等股份中，(i) 25股由李家傑先生全資擁有之崇基國際有限公司擁有；及(ii) 75股由恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
36. 該等股份乃Third Avenue Management LLC代多個投資組合所持有之136,450,100股股份中之一部份。

合約權益、關連交易及須予披露交易

本集團在本年度內曾與下文所述之人士(即就香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)而言屬「關連人士」)達成交易及安排及進行按上市規則所闡釋之須予披露交易：

- (一) (i) 本公司一全資附屬公司恒基兆業地產代理有限公司不時貸款予恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)一全資附屬公司恒基兆業發展財務有限公司，所欠款項則按照香港銀行同業拆息基準計算利息。於二零零七年六月三十日結算時，恒基兆業發展財務有限公司欠恒基兆業地產代理有限公司款項約為港幣十六億五千三百二十萬元。
- (ii) 恒基財務有限公司不時貸款予本公司附屬公司恒基兆業地產代理有限公司、財峯有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司，所欠款項則按照香港銀行同業拆息基準計算利息。於二零零七年六月三十日結算時，恒基兆業地產代理有限公司、財峯有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司欠恒基財務有限公司之款項分別約為港幣二十億三千一百九十萬元、港幣四千一百三十萬元、港幣二千六百一十萬元及港幣一億二千五百三十萬元。此款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。
- (iii) 恒基兆業地產代理有限公司不時貸款予恒基中國集團有限公司(「恒基中國」)一非全資附屬公司兆誠國際有限公司(於二零零七年八月三日成為全資附屬公司)，所欠款項則按照香港銀行同業拆息基準計算利息。於二零零七年六月三十日結算時，兆誠國際有限公司欠恒基兆業地產代理有限公司款項約為港幣一億八千一百二十萬元。
- (iv) 恒基財務有限公司不時貸款予兆誠國際有限公司，所欠款項除港幣二億元之貸款免息外，其餘額則按照香港銀行同業拆息基準計算利息。於二零零七年六月三十日結算時，兆誠國際有限公司欠恒基財務有限公司款項約為港幣二億二千二百六十萬元。此款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。
- (v) 私人集團(釋義見下文)間接控制之業主公司(「業主公司」)(當中包括恒基兆業有限公司集團)分別與本公司之兩間全資附屬公司，恒基兆業地產代理有限公司及裕民建築有限公司之附屬公司就有關若干業主公司之物業管理及建築而訂立之合約於年結日仍然有效。

董事局報告

(二) 於一九九八年六月二十二日舉行之本公司股東特別大會中，本公司之獨立股東以普通決議案形式批准(其中包括)本集團向前為恒基兆業有限公司一全資附屬公司昌勇有限公司提供租賃代理及物業管理服務(「代理及管理服務」)，該公司所持股份擁有新都城中心及上水中心之商業發展部份及車位之權益(統稱「物業權益」)。而本集團就獨立股東批准之代理及管理服務所收取之費用將不超過每年港幣四千五百萬元。

本公司已獲香港聯交所豁免須嚴格遵守適用於代理及管理服務之上市規則規定，惟須遵照下列之準則進行：

- (i) (a) 本集團在一般及日常業務過程中進行代理及管理服務，且本集團每年就此收取之總款額不得超過港幣四千五百萬元(「該總額」)；
- (b) 代理及管理服務將按對獨立股東而言乃屬公平合理之正常商業條款進行；及
- (c) 代理及管理服務之詳情根據上市規則於本公司在下一期起刊發之年報內予以披露；
- (ii) 本公司之獨立非執行董事委員會將按年審閱代理及管理服務，並在本公司之年報內確認代理及管理服務是否按上文第(i)段所述方式進行；
- (iii) 本公司之核數師將按年審閱代理及管理服務，並致函董事及向香港聯交所提供有關副本，確認代理及管理服務：(a) 乃經董事局批准進行；(b) 乃按本公司有關期間之年報所述之訂價政策進行；及(c) 乃按代理及管理服務之協議條款進行，或如無該等協議，則按對本集團而言不遜於提供予(或如適用，提供自)獨立第三者之條款進行。

於二零零六年十二月三十一日(「終止日」)，本公司之相關關連人士出售物業權益予陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)，本集團所提供之代理及管理服務亦繼而於終止日終止。由二零零六年七月一日起至終止日止，本集團按一般商業條款進行，就代理及管理服務所收取之費用合共約為港幣一千七百萬元。

本公司之獨立非執行董事委員會已審閱代理及管理服務，並確認本集團進行之代理及管理服務乃符合上文第(i)段所述香港聯交所授予豁免之條件。

本公司之核數師亦已審閱代理及管理服務，並確認代理及管理服務乃按上文第(iii)段所述方式進行及並無超逾該總額。

李兆基博士、李家傑先生及李家誠先生為本公司之附屬公司恒基發展及恒基中國及本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司之董事(其利益於「披露權益資料」一項中更詳盡敘述)，而彼等亦為兆基財經企業有限公司之董事及李寧先生為本公司之附屬公司恒基發展之董事(其利益於「披露權益資料」一項中更詳盡敘述)，被視為對上述(一)及(二)項交易及合約有利益關係。李家傑先生為兆誠國際有限公司之董事及間接股東，被視為對上述(一)(iii)及(iv)項交易有進一步利益關係。

董事局報告

(三) 李家傑先生透過彼擁有或控制之公司於二零零七年六月三十日，在五間恒基中國擁有權益之公司中佔有權益，恒基中國透過該五間公司兆誠國際有限公司、寶麟發展有限公司、Quickcentre Properties Limited、威永投資有限公司及興輝置業有限公司持有五個項目之權益。該五個項目分別為北京恒基中心、上海不夜城廣場、延安西路433號地塊、宛平南路470號地塊及恒豐路406-2號、406-3號及406-4號地塊。就該五個項目之有關公司中，李先生分別佔有25%、50%、50%、50%及40%權益，餘下權益由恒基中國集團成員公司擁有。李家傑先生為本公司之董事。

李家傑先生同意根據其於該等公司之股本權益貸款及已提供貸款予該等公司。恒基中國與李家傑先生於一九九六年三月十五日訂立之一項協議，規定雙方所有現時及未來向該等公司貸出之墊款均為無抵押，並須按照相同之條款及同一息率或不收取利息而提供。於二零零七年六月三十日，李家傑先生向恒基中國集團之非全資附屬公司及聯營公司墊支之款項分別約為港幣三億九千八百四十萬元及港幣五億三千六百二十萬元，而由二零零三年一月一日至二零零七年六月三十日止，李家傑先生墊支聯營公司之款項，未有收取利息。

於二零零七年八月三日，李家傑先生出售其於兆誠國際有限公司、寶麟發展有限公司及Quickcentre Properties Limited之股本權益，並轉讓彼給予該等公司之貸款予恒基中國集團。有關出售之詳細資料載列於下文(六)(iii)一節內。

(四) 本公司已於二零零四年四月二日之公佈披露(「該公佈」)，恒基中國(本公司之附屬公司)佔有75%權益之公司北京恒兆置業有限公司於二零零四年三月三十日與一間由李兆楠先生佔有80%權益之公司北京恒基燕莎百貨有限公司(「租戶」)達成一項為期三年之租賃協議(「租賃協議」)，每月租金按租戶之每月銷售額8%計算，出租位於中國北京恒基中心商場一層至三層部份商舖位。根據租賃協議，租戶可享有六個月之免租期。李兆楠先生為本公司主席李兆基博士之胞弟。由於李兆楠先生為本公司之關連人士，故租賃協議(已於二零零七年三月三十日屆滿(「租賃屆滿日」))就上市規則而言構成本公司之持續關連交易。由二零零六年七月一日起至租賃屆滿日止期間，北京恒兆置業有限公司就租賃上述物業收取合共港幣三百三十萬元之租金。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款對北京恒兆置業有限公司而言屬公平合理，而租賃協議乃按照公平原則進行磋商，並以一般商業條款釐訂，亦屬北京恒兆置業有限公司及北京恒基燕莎百貨有限公司之日常業務範圍。

本公司之獨立非執行董事委員會已審閱及確認上述交易乃(a)根據有關所述交易之協議條款進行；(b)屬本集團之正常及一般業務；(c)按照一般商業條款或並不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)之條款進行；及(d)屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

本公司之核數師亦已確認該項交易乃(a)乃經董事局批准進行；(b)乃按本集團之訂價政策進行；(c)乃按持續關連交易之協議條款進行；及(d)並無超逾載於該公佈內估計之最高年租金額。

董事局報告

(五) 於本年度內，本集團曾貸款予下列非全資附屬公司及聯營公司作無抵押營運資金，全部款項皆可要求即時償還：

Best Homes Limited

財峯有限公司

冠津有限公司

威永投資有限公司

盈基發展有限公司

恒新石業有限公司

豐收發展有限公司

興輝置業有限公司

隆業發展有限公司

寶麟發展有限公司

Pettystar Investment Limited

Quickcentre Properties Limited

兆誠國際有限公司

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

(六) 本公司以公佈形式披露下述關連／持續關連交易。由於各適用百分比率均少於2.5%，故根據上市規則第14A章，本公司須遵照申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

(i) 誠如二零零六年十二月二日之公佈所述，經考慮陽光房地產基金之架構和陽光房地產基金與本公司及恒基發展以及陽光房地產基金與本公司之關連人士(即李兆基博士家族之私人信託所控制之公司(「私人集團」))之間一連串交易，香港聯交所根據上市規則第14A.06條及第14A.11(4)(a)條行使其權力，就本公司及恒基發展各自出售若干物業權益(相關資料於該公佈內有詳述)(「出售」)予陽光房地產基金、因與陽光房地產基金進行交易致使陽光房地產基金成立以及陽光房地產基金之基金單位於香港之初步公開發售及國際配售(統稱「發售」)而言，將陽光房地產基金視為本公司及恒基發展之關連人士。

本集團與陽光房地產基金於二零零六年十二月二日前後簽訂下述合同，而合同項下之交易構成本公司之關連交易：

- (a) 關於出售及本集團售予私人集團若干物業權益(相關資料於該公佈內有詳述)之買賣協議，而代價總額約為港幣十億九千九百三十萬元，據此，於二零零六年十二月三十一日，本集團(i)與陽光房地產基金訂立稅務契約，承諾會就有關若干稅務負債支付款項；及(ii)就有關包含於出售中一項物業之若干消防安全改善指示及通知而簽訂承諾及彌償保證契約；
- (b) 關於本集團同意轉讓有關利率掉期協議項下之權利及義務予陽光房地產基金而簽訂之約務更替協議，為陽光房地產基金對沖其陽光房地產基金集團之部份信貸融資之浮動利率風險，相關代價為港幣一元；

董事局報告

- (c) 關於本集團(包括恒基發展)同意向陽光房地產基金支付調整付款之調整付款契約，而調整付款相等於來自有關出售之該等物業及私人集團售予陽光房地產基金之物業權益之總租金收入連同租金損失保險申索之任何所得款項，少於每年保證最低租金港幣四億零五百四十萬元(就由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日止期間而言，按比例計算)、港幣四億二千九百四十萬元(就截至二零零八年六月三十日止年度而言)及港幣四億五千四百九十萬元(就截至二零零九年六月三十日止年度而言)之差額之15.3%。
- (d) 每基金單位分派擔保契約。據此，倘若每陽光房地產基金之基金單位分派於截至二零零九年六月三十日止各個財政年度少於每基金單位港幣0.2208元(就由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日止期間而言，按比例計算)，本集團(包括恒基發展)保證支付陽光房地產基金相關不足之數的15.3%。
- (e) 關於本集團同意按相等於發售之每基金單位發行價之每單位價格，認購陽光房地產基金之4.5%基金單位之認購協議；及
- (f) 關於本集團同意於二零零六年十二月二十一日至二零零九年六月三十日止期間、二零一零年六月三十日止年度及二零一一年六月三十日止年度，分別放棄其就初步所認購之基金單位之100%、基金單位之60%及基金單位之50%而言可收取陽光房地產基金分派之放棄分派契約。
- (ii) 誠如二零零七年七月六日之公佈所述，本公司兩間全資附屬公司恒基兆業地產代理有限公司(「恒代」)及恒麗建築有限公司(「恒麗」)於二零零七年七月六日，分別與宇金有限公司(「宇金」)簽訂項目管理協議(「項目管理協議」)及建築成本合約(「建築成本合約」)，有關一項位於香港新界沙田市地段STTL第539號之建議住宅發展項目，當中包括兩幢高樓層住宅大廈、五幢低樓層住宅大廈及車位(「該發展」)。

項目管理協議規定恒代於各自期間內(惟不得超過三年)提供該發展之全面項目管理服務、項目銷售、銷售管理、市場推銷服務及恒代須促使就該發展提供屋苑及大廈管理服務，而本集團就此等服務可收取費用(如公佈所述)。而建築成本合約則有關委任恒麗為主要承建商，由二零零七年七月六日起計為期三年，負責興建及完成該發展，並可收取主要承建商費及就本集團所施行之工程及/或提供之物料收取費用(如公佈所述)。

預期本集團將可於二零零七年七月六日起計三年之每年收取合共款項不得超過：

- (a) 有關項目管理合約 – 港幣六千萬元；及
- (b) 有關建築成本合約 – 港幣三千五百萬元。

李兆基博士(董事局主席及本公司之執行董事)被視為擁有宇金(由李兆基博士家族之私人信託間接控制之公司)已發行股本100%之權益。因此，宇金為上市規則所定義之本公司關連人士。

恒代簽訂之項目管理協議及恒麗簽訂之建築成本合約根據上市規則構成本公司之持續關連交易，並須遵守上市規則之每年審閱及申報規定。

董事局報告

(iii) 誠如二零零七年八月三日之公佈所述，本集團作為買方於二零零七年八月三日簽訂兩份收購協議，(1)向李家傑先生及華置發展有限公司作為賣方收購阿曼威娜有限公司之100%權益連同相關之股東貸款；及(2)向李家傑先生作為賣方收購兆誠國際有限公司之25%權益、寶麟發展有限公司之50%權益及 Quickcentre Properties Limited 之50%權益連同相關之股東貸款，代價總額為港幣二十億八千一百六十萬元(須根據收購協議予以調整)(統稱「該收購」)。該收購包括中華人民共和國(「中國」)上海黃浦區南京東路地段155號面積約107,306平方呎之地塊、中國北京東城區之一個商業平台連同一個地庫停車場及住宅及辦公大樓以及位於中國北京及上海之若干其他物業的若干權益。

鑑於李家傑先生為本公司之副主席及執行董事及華置發展有限公司乃本公司之主要股東恒基兆業有限公司之全資附屬公司(故均為本公司之關連人士)，故收購協議之簽訂構成本公司之關連交易。

(iv) 誠如二零零七年八月二十九日聯合公佈所述，恒基發展之全資附屬公司泰立發展有限公司(「泰立」)於二零零七年八月二十九日以買家身份與七名賣方簽訂買賣協議，以總代價港幣一億四千五百零二萬元收購中國投資集團有限公司(「中投」)之35.94%權益，即所有餘下股份權益。中投(包括其附屬公司)之主要業務為投資控股及基建項目。

在賣方當中，(a)王英偉先生乃中投之董事，而中投為本公司及恒基發展之附屬公司；(b)各持有中投10%權益之威滿企業有限公司及 Greyhound Investments L.P. 均為中投之主要股東；(c) Pearl Assets Limited 乃由胡家驊先生控制之公司，而彼為中投之董事及為本公司及恒基發展之董事胡寶星先生的替代董事；及(d) Sino Grand Investments Limited 及惠迅投資有限公司分別為王英偉先生及蔡冠深先生(兩者均為中投之董事)所控制之公司，故為本公司及恒基發展之附屬公司的董事之聯繫人。據此，以上(a)至(d)所述之各賣方，根據上市規則定義所指，為本公司及恒基發展之關連人士。因此，根據上市規則，有關交易構成本公司及恒基發展各自之關連交易。是項交易須付予關連人士之代價合共港幣一億三千四百二十六萬元。

(七) 誠如二零零七年三月二十七日公佈所述，本公司與恒基發展於同日訂立協議；據此，本集團收購恒基發展集團所有資產(公佈所定義之剩餘公司除外)，當中包括物業組合，於香港小輪(集團)有限公司之31.36%權益及於美麗華酒店企業有限公司之44.21%權益，代價總額約為港幣一百二十億七千二百六十萬元(「收購」)。該收購構成一項按上市規則所闡釋之須予披露交易，而且本公司已於二零零七年四月二十日寄發一份載有收購詳情之通函予本公司之股東。

(八) 詳列於第一百七十八頁及第一百七十九頁財務報表附註卅七中之關連人士的重大交易包括交易構成關連/持續關連交易，並已遵照上市規則項下之披露規定。

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

董事局報告

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司董事在截至二零零七年六月三十日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

本公司主席李兆基博士及本公司董事李家傑先生、李家誠先生及李寧先生於從事香港及中國物業投資及發展之公司出任董事及／或被視為擁有權益。該等可能在業務上與本集團構成競爭之公司涉及不同類型及／或地區之物業發展及投資，然而，集團維持三名獨立非執行董事及該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務。

服務合約

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除本公司於二零零六年十一月之股份配售外，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。

主要客戶及供應商

截至二零零七年六月三十日止年度內：

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

管理層討論及分析

本年度之管理層討論及分析詳列於第八十四頁至第八十九頁。

退休福利計劃

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

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

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低應付供款額。本年度內已動用之沒收供款總額為港幣1,630,000元（2006年：港幣502,000元）。於二零零七年六月三十日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款（2006年：無）。

於二零零零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

董事局報告

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除強積金條例規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。本年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣 647,000 元（2006 年：港幣 955,000 元），而於二零零七年六月三十日，而尚可動用之沒收供款為港幣 38,000 元（2006 年：港幣 153,000 元）。

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

本集團截至二零零七年六月三十日共有退休福利成本港幣 41,437,000 元（2006 年：港幣 36,086,000 元）計入損益賬。

循環貸款協議載有關於控股股東須履行的條件

本公司已於二零零四年九月十七日公佈披露，本公司一間全資附屬公司及恒基兆業發展有限公司（「恒基發展」）之一間全資附屬公司，作為個別借款人，向一組銀行取得一項港幣一百億元五年及七年期各半之循環信貸額（「第一筆貸款」），而第一筆貸款分別由本公司及恒基發展作出個別擔保。

就第一筆貸款而言，若本公司不再持有及控制最少恒基發展已發行股本之 51%，或若本公司或恒基發展不再由李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方控制之公司，或李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方之公司身為受益人之任何信託最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則第一筆貸款可能即時到期及須於收到通知時償還。

本公司已於二零零六年七月二十六日公佈披露，本公司一間全資附屬公司作為借款人，向一組銀行取得一項港幣一百三十三億五千萬元五年期之循環信貸額（「第二筆貸款」），而第二筆貸款由本公司作出擔保。

就第二筆貸款而言，若本公司不再由李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方控制之公司，或李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方之公司身為受益人之任何信託最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則第二筆貸款可能即時到期及須於收到通知時償還。

公眾持股量

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

董事局報告

核數師

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

企業管治

企業管治報告載於第九十二頁至第九十八頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李兆基

主席

香港，二零零七年九月十七日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢 78歲，本公司之創辦人，自一九七六年出任本公司主席兼總經理，在香港已從物業發展逾五十年。李博士亦為恒基兆業發展有限公司之創辦人，並出任該公司主席兼總經理。此外，他亦為香港中華煤氣有限公司主席、美麗華酒店企業有限公司董事長、新鴻基地產發展有限公司副主席、香港小輪(集團)有限公司及東亞銀行有限公司之董事。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、Believegood Limited及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄、李佩雯小姐、李家傑先生及李家誠先生之父親及李寧先生之岳父。

李家傑先生 44歲，為中國人民政治協商會議全國委員會委員，自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。李先生曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基地產集團於中國之業務發展。李先生亦為恒基兆業有限公司(「恒兆」)及恒基兆業發展有限公司副主席及香港中華煤氣有限公司董事。根據證券及期貨條例，恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐之胞弟、李家誠先生之胞兄及李寧先生之內弟。

林高演先生 56歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。林先生持有香港大學理學士(榮譽)學位，具有超過三十四年銀行及物業發展經驗。林先生亦為香港小輪(集團)有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席及香港中華煤氣有限公司及美麗華酒店企業有限公司之董事。彼為香港大學校董會成員及香港大學教研發展基金董事。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而林先生為該等公司之董事。

李家誠先生 36歲，為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區第九屆委員會委員及中國人民政治協商會議佛山市第九屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及自二零零五年出任副主席，曾在加拿大接受教育。李先生亦為恒基兆業有限公司(「恒兆」)及恒基兆業發展有限公司之副主席、美麗華酒店企業有限公司董事總經理，以及香港中華煤氣有限公司董事。根據證券及期貨條例，恒兆及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐及李家傑先生之胞弟及李寧先生之內弟。

葉盈枝先生 58歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師及執業會計師。葉先生具有超過三十年之公司財務、企業及投資管理經驗。

歐肇基先生 60歲。歐先生自二零零五年十二月八日出任本公司執行董事及首席財務總監。在此之前，彼為一位資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月期間擔任恒生銀行有限公司行政總裁，其後亦於一九九八年九月至二零零二年四月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。歐先生曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、地下鐵路公司及恒隆集團有限公司。彼現時為會德豐有限公司之獨立非執行董事。於恒基地產集團系內，歐先生為香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。此外，彼亦為香港科技大學校董會成員。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英國特許會計師，彼亦為英國公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

董事及高層管理人員個人資料

孫國林先生 60歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年一月出任本公司執行董事。孫先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事。孫先生為香港物業管理公司協會會長、香港地產行政學會副會長及香港地產建設商會個人會員，具有超過三十五年物業管理經驗。彼於二零零五年獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。

李鏡禹先生 81歲，自一九七六年出任本公司執行董事。於一九七三年本公司之母公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並協助本公司主席從事物業發展逾五十年。李先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事。根據證券及期貨條例，Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.及South Base Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。

馮李煥琮女士 69歲，自一九七六年出任本公司執行董事。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司(「恒兆」)任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現為恒兆、恒基地產及恒基發展等集團之總司庫。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.及South Base Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李兆基博士及李達民先生之胞妹。

劉王泉先生 61歲，自一九八七年出任本公司執行董事，具有超過三十五年銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事及香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之董事。

李寧先生 50歲，自一九九二年出任本公司執行董事，持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生亦為恒基兆業發展有限公司執行董事及香港小輪(集團)有限公司董事。李先生為李兆基博士之女婿、李佩雯小姐之配偶及李家傑先生及李家誠先生之姐夫。

郭炳濠先生 55歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有理學(工程)學士學位、理學(行政管理學)碩士學位及測量學(房地產發展)深造文憑。郭先生為英國特許銀行學會會員，在任職本公司以前曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作。郭先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事及恒基陽光資產管理有限公司(即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人)之非執行董事。

董事及高層管理人員個人資料

非執行董事

胡寶星爵士 78歲，自一九八一年出任本公司董事及於二零零四年調職非執行董事，亦是胡家驃律師事務所之顧問，亦為恒基兆業發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之董事。他持有香港及英國執業律師資格，並為英國仲裁學會院士、英國工商管理學會院士及英國董事協會院士。彼獲香港城市大學頒授名譽法律學博士學位及英國倫敦大學英皇學院頒發院士名銜，並應天津南開大學之邀出任名譽教授。胡爵士於二零零零年成為香港管理專業協會會士。彼亦為香港大學「胡寶星法律獎」及「胡寶星海外暑期旅遊進修獎學金」之創辦人。胡爵士亦於城市大學設立了「胡寶星中國法與比較法講座教授」。根據證券及期貨條例，恒基兆業有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而胡爵士為該公司之董事。胡爵士為胡家驃先生之父。

梁希文先生 73歲，自一九八一年出任本公司董事及於二零零四年調職非執行董事。梁先生為特許測計師，亦為恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司及香港中華煤氣有限公司之董事。

李王佩玲太平紳士 58歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調職本公司非執行董事。李太為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。李氏積極參與公共事務，現為證券及期貨事務監察委員會非執行董事及其下之收購及合併委員會及收購上訴委員會會員，並為強制性公積金計劃管理局非執行董事。李氏亦為香港多家上市公司之董事。

李達民先生 70歲，自一九七六年出任本公司董事，從事本港地產發展逾三十年。李先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟及馮李煥琼女士之胞兄。

胡家驃先生 45歲，自二零零零年七月出任胡寶星爵士之替代董事及隨胡寶星爵士之調職亦於二零零四年調職非執行董事。他現為騏利集團之董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾斯、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生現為胡家驃律師事務所合夥人及曾任洛希爾父子(香港)有限公司董事(「洛希爾父子」)。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

獨立非執行董事

鄭志強先生 58歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年獲英國特許會計師資格。彼於一九八四年至一九八八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄭先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司及多家香港上市公司之獨立非執行董事。

高秉強教授 56歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。高教授分別畢業於香港大學、美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士(榮譽)學士學位及碩士和博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院機電工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。高教授亦為恒基兆業發展有限公司之獨立非執行董事。

董事及高層管理人員個人資料

胡經昌太平紳士 56歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼乃香港特別行政區東區區議員、香港中華總商會副會長、香港房屋委員會委員、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券經紀業協會永遠名譽會長。彼現為利昌金舖有限公司之常務董事，亦為有利集團有限公司、其士泛亞控股有限公司、恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事。

高層管理人員

郭文祥先生 54歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃(二)部總經理。郭先生擁有項目經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學建築學士(榮譽)學位，香港大學建築項目管理碩士學位及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過二十九年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

黃浩明先生 46歲，於一九九六年加入本公司，現任地產發展部總經理。黃先生為一註冊專業測量師，並具有超過二十三年地產估值、買賣及發展經驗。

梁錦亮先生 54歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼持有國際房地產理學碩士學位及管理學深造文憑，為香港測量師學會資深會員、英國皇家測量師學會資深會員及註冊專業測量師，具有超過三十年之土地及物業發展經驗。在加入本公司之前，梁先生曾在香港政府地政總署任職總產業測量師，具有超過二十年之政府土地出售、換地、契約修訂及補地價等經驗。彼為數個政府諮詢委員會委員。

黃永灝太平紳士 50歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章工程師註冊條例註冊之香港註冊工程師。黃先生於二零零五年獲委任為太平紳士。他曾擔任香港建造商會之會長及建造業訓練局之主席，現為建造業議會委員及香港建造商會之永遠監督。

謝偉銓先生 53歲，於二零零五年加入本公司任營業部總經理。彼為英國皇家測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、職業訓練局地產服務業訓練委員會主席及選舉委員會(建築測量及都市規劃)委員。謝先生具有超過三十年之物業投資及發展經驗，並於二零零四年擔任香港測量師學會會長及由二零零二年至二零零六年為城市規劃委員會會員。

李佩雯小姐 46歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士(榮譽)學位，具有超過二十三年之市場發展經驗。李小姐為李兆基博士之長女、李寧先生之配偶及李家傑先生及李家誠先生之胞姊。

薛伯榮先生 59歲，於一九九一年加入本公司，現任集團租務部副總經理。薛先生為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港地產行政學會資深會員及香港地產建設商會個人會員，並具有超過三十年之市場發展、租務及物業管理經驗。

董事及高層管理人員個人資料

廖祥源先生 49歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為集團公司秘書。廖先生畢業於澳洲Monash大學，取得經濟學學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有超過二十四年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生 44歲，於二零零七年六月加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼在英國及香港具有超過二十年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

曹龍如先生 47歲，於一九九零年加入恒基兆業地產集團，並於二零零四年三月獲委任為本公司合資格會計師。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼具有二十多年之會計及審核經驗。

財務報告

122	獨立核數師報告
123	綜合損益計算表
124	資產負債表
126	綜合權益變動表
127	綜合現金流量表
129	財務報表附註
181	主要附屬公司
186	主要聯營公司
187	主要共同控制公司

獨立核數師 報告



致恒基兆業地產有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第123頁至第187頁恒基兆業地產有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年六月三十日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益計算表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年六月三十日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零零七年九月十七日

綜合 損益計算表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業額	五	8,355.9	6,773.0
直接成本		(3,646.5)	(3,084.0)
其他收入	六	4,709.4	3,689.0
其他收益淨額	六	348.8	199.1
其他營運收益淨額	七	24.9	18.8
分銷及推廣費用		(725.8)	(377.6)
行政費用		(1,015.6)	(810.1)
未計入投資物業公允價值變動之經營溢利		3,486.9	4,055.1
投資物業之公允價值增加		1,981.4	7,297.0
已計入投資物業公允價值變動之經營溢利		5,468.3	11,352.1
融資成本	八(a)	(507.7)	(496.2)
應佔聯營公司溢利減虧損		4,960.6	10,855.9
應佔共同控制公司溢利減虧損		4,058.0	2,534.8
		3,653.1	3,805.3
除稅前溢利	八	12,671.7	17,196.0
所得稅	九(a)	(698.1)	(1,591.7)
本年度溢利		11,973.6	15,604.3
溢利分配：			
本公司股東	十二及卅二	9,817.7	13,548.7
少數股東權益	卅二	2,155.9	2,055.6
本年度溢利	卅二	11,973.6	15,604.3
屬於本年度應付予本公司股東之股息：	十三		
本年度已宣派中期股息		777.0	725.8
於結算日後擬派末期股息		1,359.8	1,179.5
		2,136.8	1,905.3
每股盈利－基本及攤薄	十四(a)	港幣 5.19 元	港幣 7.47 元
經調整後每股盈利	十四(b)	港幣 3.11 元	港幣 2.90 元

第 129 頁至第 187 頁之附註屬本財務報表之一部份。

資產 負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	本集團		本公司	
		2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非流動資產					
固定資產	十六	52,830.7	56,868.0	—	—
收費高速公路經營權	十七	178.9	171.1	—	—
經營租約下自用租賃土地權益	十八	1,033.9	223.3	—	—
附屬公司權益	十九	—	—	53,983.4	38,176.6
聯營公司權益	二十	20,536.3	16,962.6	364.9	472.4
共同控制公司權益	廿一	11,167.9	16,026.1	124.5	121.5
其他財務資產	廿二	2,089.8	1,456.1	—	—
遞延稅項資產	九(c)	108.9	163.2	—	—
		87,946.4	91,870.4	54,472.8	38,770.5
流動資產					
購買物業訂金	廿三	2,034.6	1,245.4	—	—
存貨	廿四	29,382.8	21,036.0	—	—
應收賬款及其他應收款	廿五	3,525.3	3,386.2	24.9	43.1
保管賬存款		67.6	23.4	—	—
已抵押銀行存款		—	20.2	—	—
現金及現金等價物	廿七	9,520.0	7,638.9	0.7	0.7
		44,530.3	33,350.1	25.6	43.8
分類為待出售之資產	卅一	419.8	702.8	—	—
		44,950.1	34,052.9	25.6	43.8
流動負債					
應付賬款及其他應付款	廿八	4,397.0	2,730.1	105.1	118.3
銀行借款及透支	廿九	3,007.4	7,029.2	—	—
本期稅項準備		736.6	635.0	—	—
		8,141.0	10,394.3	105.1	118.3
分類為待出售之資產之相關負債	卅一	0.5	171.5	—	—
		8,141.5	10,565.8	105.1	118.3

資產 負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	本集團		本公司	
		2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
流動資產／(負債)淨值		36,808.6	23,487.1	(79.5)	(74.5)
總資產減流動負債		124,755.0	115,357.5	54,393.3	38,696.0
非流動負債					
銀行借款	廿九	15,262.7	13,665.3	—	—
同母系附屬公司借款	三十	2,447.2	1,858.9	—	—
遞延稅項負債	九(c)	6,301.5	6,050.4	—	—
		24,011.4	21,574.6	—	—
資產淨值		100,743.6	93,782.9	54,393.3	38,696.0
資本及儲備	卅二				
股本		3,885.2	3,629.2	3,885.2	3,629.2
儲備		88,333.9	74,334.9	50,508.1	35,066.8
本公司股東應佔權益總額		92,219.1	77,964.1	54,393.3	38,696.0
少數股東權益		8,524.5	15,818.8	—	—
權益總額		100,743.6	93,782.9	54,393.3	38,696.0

由董事局於二零零七年九月十七日核准並許可發出。

董事

李兆基

李達民

綜合 權益變動表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	2007		2006	
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於七月一日之權益總額			93,782.9		79,821.3
本年度直接於權益內確認之淨收益：					
換算境外公司財務報表之匯兌差額	卅二		842.8		304.3
物業重估盈餘，扣除遞延稅項後淨額	卅二		—		71.2
可供出售證券之公允價值變動	卅二		326.5		146.9
本年度直接於權益內確認之淨收益			1,169.3		522.4
由權益轉賬：					
可供出售證券減值虧損撥入損益	卅二		13.5		—
於出售附屬公司時確認匯兌儲備	卅二		(18.9)		—
			(5.4)		—
本年度溢利	卅二		11,973.6		15,604.3
本年度已確認之收益及支出總額			13,137.5		16,126.7
分配予：					
— 本公司股東之權益			10,786.7		14,018.0
— 少數股東權益			2,350.8		2,108.7
			13,137.5		16,126.7
年內已宣派及支付之股息	卅二		(2,039.7)		(1,814.6)
已付少數股東股息	卅二		(5,281.3)		(310.1)
派款予少數股東	卅二		(90.3)		—
增加附屬公司權益	卅二		174.0		—
出售附屬公司	卅二		(2,594.3)		—
私有化上市附屬公司	卅二		—		(2,382.7)
配售上市附屬公司股份	卅二		—		2,272.0
(還款予少數股東淨額) / 少數股東科款淨額	卅二		(1,853.2)		70.3
股本交易所產生之權益變動：					
— 發行股本	卅二		256.0		—
— 股份溢價之淨收入	卅二		5,252.0		5,508.0
於六月三十日之權益總額			100,743.6		93,782.9

第 129 頁至第 187 頁之附註屬本財務報表之一部份。

綜合 現金流量表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營運活動			
除稅前溢利		12,671.7	17,196.0
調整項目：			
— 利息收入		(382.4)	(280.7)
— 投資股息收入		(15.7)	(20.4)
— 固定資產撇除		17.4	—
— 出售固定資產虧損		11.6	8.1
— 上市附屬公司配售股份產生之設定溢利		—	(829.6)
— 收購附屬公司可識別資產之公允價值超過投資成本		(352.4)	(812.5)
— 自用發展中物業減值虧損轉回		—	(86.0)
— 存貨撥備／(撥備回撥)		24.4	(26.3)
— 呆壞賬減值虧損		81.1	34.3
— 固定資產(投資物業除外)減值虧損		—	4.5
— 商譽減值虧損		—	161.8
— 出售附屬公司淨盈餘	卅三(a)	(35.7)	(24.3)
— 出售上市投資虧損		2.0	—
— 可供出售證券減值虧損		13.5	—
— 投資物業之公允價值增加		(1,981.4)	(7,297.0)
— 融資成本		507.7	496.2
— 攤銷及折舊		114.8	122.1
— 應佔聯營公司溢利減虧損		(4,058.0)	(2,534.8)
— 應佔共同控制公司溢利減虧損		(3,653.1)	(3,805.3)
— 外幣匯兌淨盈餘		(61.9)	(17.3)
營運資金變動前之營運溢利		2,903.6	2,288.8
減少／(增加)應收分期款		208.9	(1,032.6)
減少長期應收款		19.0	16.2
增加購買物業訂金		(770.9)	(553.1)
增加存貨		(2,225.9)	(886.6)
增加應收賬款、預付費用及按金		(497.7)	(34.6)
(增加)／減少應收客戶合約工程款		(8.7)	31.6
(增加)／減少保管賬存款		(44.2)	32.5
(減少)／增加應付賬款及應付費用		(105.2)	491.1
減少應付客戶合約工程款		—	(8.2)
增加已收預售樓宇訂金		1,290.7	—
增加租約及其他按金		51.2	57.0
營運活動所得的現金		820.8	402.1
已收利息		90.4	114.3
已付稅款			
— 香港		(261.8)	(320.1)
— 香港以外		(35.8)	(38.3)
營運活動所得的現金淨值		613.6	158.0

綜合 現金流量表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
投資活動			
添置固定資產		(974.8)	(1,639.9)
出售固定資產之收入		63.4	3.4
增加投資聯營公司		(32.6)	(814.6)
(科款予聯營公司)／聯營公司還款		(149.6)	361.0
共同控制公司還款		6,495.6	207.6
增加投資共同控制公司		(534.5)	—
購入可供出售證券付款		(251.6)	(45.1)
出售可供出售證券之收入		103.3	—
贖回持有至到期證券之收入		11.5	—
出售附屬公司之收入	卅三(a)	1,770.5	117.3
購入附屬公司	卅三(b)	—	(790.0)
增加投資附屬公司		(67.6)	—
支付私有化上市附屬公司之款項		—	(1,651.9)
已收利息		312.1	168.0
收回應收貸款		31.6	—
收回已抵押銀行存款		20.2	—
收聯營公司股息		928.5	916.6
收共同控制公司股息		314.2	781.4
收可供出售證券股息		15.7	20.4
投資活動所得／(用)的現金淨值		8,055.9	(2,365.8)
融資活動			
收上市附屬公司配售股份之款項		—	3,103.1
還款予少數股東淨額		(1,756.8)	(93.9)
銀行新來借款		9,357.6	8,751.2
償還銀行借款		(11,900.0)	(3,939.4)
贖回有擔保可換股票據之付款		—	(154.7)
增加同母系附屬公司借款		371.1	695.0
支付利息及其他借貸成本		(993.1)	(805.1)
配售股份之款項		5,508.0	—
支付配售股份之費用		—	(1.5)
支付本公司股東之股息		(2,039.7)	(1,814.6)
派款予少數股東		(90.3)	—
支付少數股東股息		(5,281.3)	(310.1)
融資活動所(用)／得的現金淨值		(6,824.5)	5,430.0
現金及現金等價物增加之淨額		1,845.0	3,222.2
於七月一日之現金及現金等價物		7,458.0	4,231.2
外幣兌換率改變之影響		124.1	4.6
於六月三十日之現金及現金等價物	卅七	9,427.1	7,458.0

第 129 頁至第 187 頁之附註屬本財務報表之一部份。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

一 主要業務地方

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

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

二 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了多項新訂和經修訂的《香港財務報告準則》。這些準則於本集團及本公司之本會計期間首次生效或可提早採用。採用這些與本集團有關之新發展，對本財務報表之當前及以往期間之經營業績與財政狀況沒有構成重大影響。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新訂準則及詮釋，因在二零零七年六月三十日年度後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。

本集團現正評估該等修訂、新訂準則及新詮釋在首次應用期間的影響。至目前為止，預期採納以下發展可能對本財務報表之新訂或修訂披露會構成影響。

		於以下日期或其後 開始的會計期間適用
香港會計準則第一號(經修訂)	「財務報表之呈報：資本披露」	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第七號	「金融工具：披露」	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第八號	「業務經營分部」	二零零九年一月一日

有關其他修訂、新訂準則及新詮釋，本集團尚未能確定會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準

截至二零零七年六月三十日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和共同控制公司的權益。

除以下資產是按公允價值列賬(見下文載的會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 劃歸為可供出售證券的衍生金融工具(參閱附註二(f))；及
- 投資物業(參閱附註二(g)(1))。

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

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

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及估計的討論內容，已載列於附註三。

(c) 附屬公司和少數股東權益

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

於附屬公司的投資由控制權開始當日至控制權終止當日在綜合財務報表中合併計算。集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

少數股東權益是指非本公司直接或透過附屬公司間接擁有之附屬公司淨資產的權益部分，而本集團並未與有關權益持有人協定任何附加條款，令本集團整體對該等權益產生符合財務負債定義之法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表之權益部份內，與本公司股東應佔權益分開呈列。少數股東所佔本集團業績之權益在綜合損益計算表中呈列，以顯示本年度之總溢利或虧損於少數股東權益與本公司股東權益之間的分配。

如果歸屬少數股東的虧損超過其所佔附屬公司的權益，超額部分和歸屬少數股東的任何進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須履行具有約束力的義務，並且有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。如果附屬公司其後錄得溢利，所有有關溢利便會分配為本集團的權益，直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

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

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(d) 聯營公司和共同控制公司

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

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

於聯營公司或共同控制公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且以成本初始入賬，然後就本集團所佔該聯營公司或共同控制公司資產淨值的收購後變動作出調整，除被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售組合)外(參閱附註二(x))。綜合損益計算表涵蓋年內本集團所佔聯營公司和共同控制公司的收購後除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司和共同控制公司投資有關的任何商譽減值虧損(參閱附註二(e)及(k))。

當本集團對聯營公司或共同控制公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或共同控制公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或共同控制公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或共同控制公司投資淨額一部份的長期權益為準。

本集團與聯營公司和共同控制公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或共同控制公司所佔的權益比率抵銷；但如能證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益中確認有關未變現虧損。

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

(e) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司或共同控制公司的投資，超過本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或然負債的公允價值淨額中所佔份額的部份。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產出單元，並且每年接受減值測試(參閱附註二(k))。就聯營公司或共同控制公司來說，商譽的賬面金額會計入所佔聯營公司或共同控制公司權益的賬面金額中。

本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或然負債的公允價值淨額中所佔份額，超過業務合併的成本或於聯營公司或共同控制公司的投資的部份，會即時在損益中確認。

於年內出售的現金產出單元、聯營公司或共同控制公司的任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(f) 其他債務和權益證券投資

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

債務及權益證券投資初始以成本列賬，而成本即交易價格，惟公允價值能更可靠地以估值方法(其可變數祇包括來自市場數據)進行估計除外。估值方法的變數僅包括可予觀察市場的數據。成本包括應佔交易成本，惟下文所述者除外。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

本集團有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，劃歸為「持有至到期債務證券」。持有至到期債務證券是以攤銷成本減去減值虧損(參閱附註二(k))記入資產負債表。

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

不屬於上述類別的證券投資劃歸為可供出售證券。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中確認；但匯兌收益及虧損(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在損益中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在損益中確認。當終止確認這些投資或這些投資出現減值時，以往直接在權益中確認的累計收益或虧損會在損益中確認。

本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

(g) 固定資產

(1) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(參閱附註二(j))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註二(u)(2)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註二(j)(1))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃支出是按照附註二(j)所述方式入賬。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業均劃歸為發展中投資物業，並按成本列賬，成本包括資本化的借貸成本(參閱附註二(w))、累計發展成本、物料及供應品、工資和其他直接費用減去減值虧損(參閱附註二(k))。在完成建造或開發這些物業時，便會按公允價值將其重新劃歸為投資物業。有關這些物業於該日的公允價值與以往賬面金額之間的任何差異均在損益中確認。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(g) 固定資產(續)

(2) 其他物業、廠房和設備

以下物業、廠房和設備項目於資產負債表按成本減去累計折舊(參閱附註二(h))和減值虧損(參閱附註二(k))後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；
- 橋樑；及
- 其他廠房和設備項目。

自建物業、廠房和設備項目的成本包括累計發展成本、物料及供應品、工資、拆卸及搬運有關項目的成本和項目所在場地清理費的初始估計金額(以適用者為準)，以及適當比例的借貸成本(參閱附註二(w))和其他直接費用。

報廢或出售物業、廠房和設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在損益中確認。

(h) 固定資產折舊

(1) 投資物業和發展中投資物業

投資物業和發展中投資物業不計提折舊。

(2) 自用發展中物業

不需計提折舊，直至完成和開始使用有關資產為止。

(3) 酒店物業、其他土地和建築物

建築物之租賃土地按其未屆滿之地契年期計提折舊，而有關建築物則按有關的尚餘地契年期或四十年以直線法攤銷，兩者中較短者為準。

(4) 其他物業、廠房和設備

物業、廠房和設備項目的折舊是以直線法在以下預計可使用年限內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

物業裝修、傢具和裝置	5年
橋樑	按經營期攤銷
其他	2至10年

如果物業、廠房和設備項目的組成部份有不同的可使用年限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部份，而且每個部份會分開計提折舊。本集團會每年審閱資產的可使用年限和殘值(如有)。

(i) 收費高速公路經營權

收費高速公路經營權是按成本減去累計攤銷及減值虧損(參閱附註二(k))後列賬。

其經營權攤銷按可經營年期二十五年以直線法撇除其成本。

收費高速公路經營權會在出售或在持續使用該資產不會帶來經濟效益時終止確認。終止確認之收費高速公路經營權所產生之損益以估計出售所得款淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於終止確認資產之時於損益中確認。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產

倘若本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用於一特定資產或多項特定資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(1) 本集團租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部份風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部份風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有(參閱附註二(g)(1))一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日(如為較遲的時間)。

(2) 經營租賃費用

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

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業(參閱附註二(g)(1))或持作發展以供出售的物業(參閱附註二(l))除外。

(k) 資產減值

(1) 債務及權益證券投資和其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務及權益證券投資和其他流動與非流動應收款或已劃歸為可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以成本列賬的非掛牌權益證券而言，減值虧損是以財務資產的賬面金額與以同類財務資產的當時市場回報率折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列賬的應收賬款及其他應收款和其他財務資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(1) 債務及權益證券投資和其他應收款的減值(續)

- 就可供出售證券而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在損益中確認。在損益中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在損益中確認的任何減值虧損後計算。

已在損益中確認的可供出售權益證券的減值虧損不會通過損益轉回。這些資產公允價值其後的任何增加額會直接在權益中確認。

如果可供出售債務證券公允價值其後的增加額客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應轉回減值虧損。在此情況下轉回的減值虧損均在損益中確認。

(2) 其他資產的減值

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

- 固定資產(按重估數額列賬的物業除外)；
- 收費高速公路經營權；
- 劃歸為以經營租賃持有的租賃土地的預付權益；
- 於附屬公司、聯營公司和共同控制公司的投資(持有這些劃歸為待出售投資(或包括在已劃歸為待出售之出售組合)者除外)(參閱附註二(x))；及
- 商譽。

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

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險之評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

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

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以假設在以往年度沒有確認任何減值虧損而應以釐定資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(l) 存貨

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

(1) 租賃土地

持作發展以供出售之租賃土地的成本值代表所購入成本值另加所需付予有關政府之土地補價(如有)。可變現淨值和管理層根據市場環境的估計而釐定。

(2) 持有待出售之待發展和發展中物業

持有待出售之待發展和發展中物業的成本涵蓋可區分的成本，包括資本化的借貸成本(參閱附註二(w))、累計發展成本、物料及供應品、工資和其他直接費用。可變現淨值是以估計售價(根據市場環境釐定)減去估計完工成本和將於物業出售時產生的成本後所得數額。

(3) 待出售之建成物業

成本按未出售物業應佔該發展項目的土地和發展成本總額的比例釐定。可變現淨值是以估計售價(根據市場環境釐定)減去將於物業出售時產生的成本後所得數額。

(4) 零售、餐飲存貨和外購商品

成本是以加權平均成本法計算，並包括所有採購成本。可變現淨值是以日常業務過程中的估計售價減去出售所需的估計成本後所得數額。

所出售存貨的賬面金額是在相關收入獲確認的期間內確認為支出。存貨數額撇減至可變現淨值和存貨的所有虧損都是在出現減值或虧損的期間內確認為支出。存貨的任何減值轉回會在轉回的期間內沖減列作支出的存貨額。

(m) 建造合約

合約收入的會計政策載列於附註二(u)(4)。如果能夠可靠地估計建造合約的結果，合約成本會參照合約於結算日的完成程度確認為支出。如果合約總成本可能超過合約總收入，便會即時將預期損失確認為支出。如果不能可靠地估計建造合約的結果，則合約成本在其產生的期間內確認為支出。

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

(n) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損(參閱附註二(k))後列賬；但如應收款為提供予關聯方並不設固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損(參閱附註二(k))後列賬。

(o) 帶息借款

帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而成本與贖回價值之間的任何差異均以實際利率法計算，並連同應付利息及應付費用於借款期內在損益中確認。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(p) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認(財務擔保負債根據附註二(t)(1)而計量則除外)，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(q) 現金及現金等價物

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

(r) 僱員福利

(1) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(2) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式的具體辭退計劃並且沒有撤回該計劃的現實可能性時，以表明本集團決意終止僱用或因僱員自願接受辭退而提供辭退福利時確認。

(s) 所得稅

(1) 本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動均在損益中內確認，但與直接確認為權益項目相關的，則確認為權益。

(2) 本期所得稅是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

(3) 遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣稅務虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的同一年間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅項虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時性差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減由商譽所產生暫時性差異；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部分則除外)；以及投資附屬公司(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

遞延稅項是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

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

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

(t) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(1) 已發出的財務擔保

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

當本集團發出財務擔保時，該擔保之公允值(即交易價格，惟公允值能可靠地計算則除外)最初會被確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。倘若在發行該擔保時收取或應收取代價，該代價則根據本集團的政策確認於合適的資產類別內。倘若沒有收取或應收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認其相對之開支。

最初以遞延收入入賬的擔保金額按擔保條文於損益內攤銷，作為提供財務擔保之收入。此外，倘若(a)擔保合約持有人很可能要求本集團或本公司履行擔保合約；及(b)向本集團或本公司索償的款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內的擔保金額(即最初確認的金額減累計攤銷)，則須按附註二(t)(2)方法計提撥備。

(2) 其他準備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定義務，因履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或數額不定的其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計提準備。

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

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(u) 收入確認

如果經濟效益很可能會流入本集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(1) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生的收入在簽訂買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或建築完成證明書(以較遲的時間為準)時確認。在確認收入當日前就銷售物業收取的訂金和分期付款則記入資產負債表的已收預售樓宇訂金內。

(2) 經營租賃之租金收入

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

(3) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(4) 建築工程之收入

在建築合約的結果能可靠地估計時：

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

如果建築合約的結果不可以可靠地估計，收入只會根據所產生合約成本可能收回的幅度確認。

(5) 通行費收入

路橋收入在提供服務後始入賬。

(6) 酒店業務

酒店業務收入在提供該等服務後始入賬。

(7) 銷貨收入

百貨業務之銷貨收入於貨物送出及貨物之擁有權與相關風險轉移予客戶後始入賬。

(8) 股息

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

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(v) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的以外幣匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的以外幣匯率換算，匯兌盈虧在損益中確認。

以歷史成本計量的外幣非貨幣資產及負債是按交易日的以外幣匯率換算。以外幣為單位並以公允價值列賬的非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日的以外幣匯率換算。

境外經營的業績按與交易日的以外幣匯率相若的匯率換算為港幣。資產負債表項目(包括二零零五年七月一日或之後收購的境外經營合併計算時產生的商譽)則按結算日的以外幣匯率換算為港幣，所產生的匯兌差額直接確認在權益的獨立組成部份中。於二零零五年七月一日之前收購的境外經營合併計算時產生的商譽則按收購境外經營當日的以外幣匯率換算。

出售境外經營時，已在權益中確認並與該境外經營有關的累計匯兌差額會包括在計算出售項目的損益內。

(w) 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益中列支，但需要長時間建造才可以投入擬定用途或出售的資產直接相關的借貸成本則予以資本化。合資格資產是需要長時間建造才可投入擬定用途或出售的資產。

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

(x) 待出售之非流動資產

如非流動資產(或出售組合)之賬面值很可能透過銷售交易而非持續使用中所收回之數額，而該非流動資產(或出售組合)能按現況中出售，則被劃歸為待出售。出售組合是指一組資產於同一交易中一併售出，而其負債則會轉移至交易中扣除。

在劃歸為待出售類別前，非流動資產(及已劃歸為待出售之出售組合的資產及負債)按重新分類前適用的會計政策計量。資產初始劃歸為待出售類別及至出售時，非流動資產(以下所述之資產除外)，或重新分類前出售組合會以賬面值及公允價值扣除出售之成本之較低者列值。在本集團財務報表中沒有使用此計量政策的主要項目包括遞延稅項資產、財務資產(於附屬公司、聯營公司及共同控制公司之投資除外)及投資物業。這些資產即使待出售，亦會繼續按附註二既定之政策處理。

始初分類或持有為待出售而重新計量之減值虧損於損益內被確認。一經分類為待出售或包括於出售組合之非流動資產則不會計算折舊或攤銷。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二 主要會計政策(續)

(y) 關連人士

就本財務報表而言，以下被視為與本集團有關連的人士：

- (1) 該人士有能力直接或間接地透過一個或多個中介人控制本集團或於本集團之財務及經營決策上發揮重大影響或共同控制本集團；
- (2) 本集團與該人士均受共同控制；
- (3) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為出資方的合營企業；
- (4) 該人士為本集團或其母公司之主要管理層人員的成員或該人士之近親家庭成員或受該等人士控制、或共同控制或發揮重大影響之實體；
- (5) 該人士為(1)項所指人士之近親家庭成員或受該等個人人士控制、或共同控制或發揮重大影響之實體；或
- (6) 該人士屬提供予本集團或與本集團有關連人士的任何公司的僱員離職後福利計劃。

某一人士之近親家庭成員指在與實體交易時，可影響或受該個人影響的家庭成員。

(z) 分部報告

分部是指本集團內可明顯劃分的組成部份，並且負責提供單項或一組相關的產品或服務(業務分部)，或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)，並且承擔不同於其他分部的風險和回報。

按照本集團的內部財務報告模式，本集團為本財務報表選擇以業務分部為報告分部信息的主要形式，而地區分部則是次要的分部報告形式。

分部收入、支出、經營成果、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的數額。例如，分部資產可能包括存貨、應收賬款及固定資產。分部收入、支出、資產及負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷的集團內部往來的餘額和集團內部交易；但同屬一個分部的集團企業之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。分部之間的轉移事項定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期間使用的分部資產所產生的成本總額。

未能分配至分部的項目主要包括財務與企業資產、帶息借款、借款、稅務結餘、企業與融資支出。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

三 會計估計及判斷

在應用所述之本集團會計政策時之不確定性之主要來源及重大會計之判斷，如下所述：

(a) 投資物業估值

乃根據附註十六所列示，投資物業由獨立專業測量師行評估及以公允價值入賬。其評估乃經計及收入淨額並考慮到租約期滿時收入增加之可能性後而作出。

在評估公允價值時，估值師會根據現行市場類似物業之租賃租金收入，包括考慮其物業相同之地點及狀況、適當的折現率及預測未來的租金收入作為評估基準。根據估值報告，管理層判斷及認為評估之方法均能反映現行之市場狀況。

(b) 非流動資產之減值

當固定資產(投資物業除外)、收費高速公路經營權及經營租約下自用租賃土地權益之賬面值顯示不可收回時，該等資產可能需要減值及提供減值測試。當資產之可收回的數額低於其賬面值時便需要確認為減值虧損。資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。決定可收回數額是需要作出重大判斷，本集團對持續使用及最終出售之資產之未來現金流量會使用合適折讓率估算。

(c) 物業發展存貨的撥備

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱，當可變現淨值低於賬面值時，將會作出撥備。

管理層採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告，及由內部提供之資料，以估算釐定待出售之建成物業的可變現淨值。

有關對待發展之租賃土地，及待出售之待發展／發展中物業的可變現淨值之評估須應用已調整風險折現率藉此估計此等物業未來折現後之現金流量。此等估算須根據近期附近出售交易、新物業出售率、推廣費用(包括促銷的價格折讓)及有關預計完成物業之費用，法律和監管架構及一般市況，從而計算出預期的出售價值。

(d) 遞延稅項資產確認

本集團於二零零七年六月三十日確認之未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註九(c)。變現遞延稅項資產主要視乎是否有足夠未來應課稅溢利或將來可供利用之應課稅暫時性差異而定。倘若產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，該遞延稅項資產可能出現轉回，並會於有關轉回發生期間之損益內確認。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

四 金融工具

關於信貸、流動資金、利率及外匯面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。本集團之財務管理政策與實務如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要歸因於銀行存款、應收分期款、租金及其他應收款。本集團設有特定信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放在信貸良好的財務機構，而本集團於任何一間財務機構擁有一個指定額度。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行責任。

有關源自售樓之應收分期款，已向客戶獲取抵押品。為減低信貸風險，對逾期款項會採取定期審閱及跟進措施。有關應收通行費收入乃根據本集團與杭州有關政府部門訂立之合同條款由該政府部門代為收取。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠的按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款所給予客戶的信貸條款乃按每一個客戶的財政和過往還款狀況作基準。在此情況下，集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，使有關之信貸風險至最低水平。預期未可收回之數額已計提足夠的減值虧損。

本集團客戶數目龐大，故信貸風險並不集中。信貸所面對之最大風險以資產負債表之每一財務資產之賬面值為限。除於附註卅六所列示的擔保外，本集團並無給予任何擔保致使本集團將面對信貸風險。

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中於總部以預計資金需求。本集團之政策是按時監控現時及預計流動資金需要以確保本集團能維持充足現金儲備及維持足夠主要財務機構提供之信貸額度預備以應付其於短期及長期之流動資金需要。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

四 金融工具(續)

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自計息借款按浮動為主的利率之轉變。本集團審慎控制利率風險及將於必要時考慮對沖此等風險。下表列示計息財務資產及計息財務負債於結算日及其重新定價期間或到期日的實際息率(以較早者為準)：

	2007		
	固定/ 浮動	實際利率	一年內 港幣百萬元
應收分期款	浮動	6.75%—11.5%	2,261.6
現金及現金等價物	浮動	0%—3.1%	3,479.6
現金及現金等價物	固定	0.5%—5.4%	6,040.4
銀行借款及透支	浮動	4.11%—7.75%	(18,270.1)
同母系附屬公司借款	浮動	4.11%—5.88%	(2,447.2)
	2006		
	固定/ 浮動	實際利率	一年內 港幣百萬元
應收分期款	浮動	6%—11.75%	2,542.9
現金及現金等價物	浮動	0%—3.1%	1,423.3
現金及現金等價物	固定	1.62%—5.28%	6,215.6
銀行借款及透支	浮動	3.92%—8%	(20,694.5)
同母系附屬公司借款	浮動	4.16%—6.63%	(1,858.9)

(d) 外匯風險

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

本集團的外幣風險主要來自其於中國內地的物業發展及投資，其營運以人民幣為功能貨幣。如適當及符合成本效益時，集團會參考該投資的將來人民幣融資要求及有關回報，以人民幣借款作融資。

(e) 敏感性分析

在處理利率風險及外匯風險時，本集團目的將短期之波動對本集團之利潤影響減至最低。但於長期而言，利率及外匯持久的變動，將對綜合利潤有所影響。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

四 金融工具(續)

(f) 公允價值

所有金融工具之賬面值於二零零七年及二零零六年六月三十日當日與公允價值並無重大差異，以下除外：

(1) 附屬公司、聯營公司及共同控制公司之往來賬

若干附屬公司、聯營公司及共同控制公司之往來賬均無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之披露，並無意義，故以成本列賬。

(2) 非上市投資

於二零零七年六月三十日權益證券為數港幣 59,600,000 元(二零零六年：港幣 103,800,000 元)，因其並無活躍市場之市場公開價格，其公允價值並不能可靠地計算。於結算日，有關資產以成本扣除減值虧損後列報(參閱附註廿二)。

(g) 公允價值之估計

以下概括在估計金融工具公允價值之主要方法及假設：

(1) 證券

公允價值乃按結算日之未扣除交易費用之公開價格。

(2) 計息借款

公允價值之估計乃根據預計現金流量之現值，以相似之金融工具之市場利率折現。

五 營業額

本集團營業額包括銷售物業收入、租金收入及提供財務借貸之利息收入、建築工程收入、基建項目收益、酒店業務及管理收益、其他主要包括百貨公司經營、投資控股、項目管理、物業管理收入以及代理人服務、清潔和保安服務收入。

主要項目分析如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
銷售物業(註)	4,658.3	2,708.6
租金收入	2,483.9	2,261.0
提供財務借貸之利息收入	94.3	114.6
建築工程	101.1	856.4
基建項目	188.7	136.4
酒店業務	132.8	134.5
其他	696.8	561.5
	8,355.9	6,773.0

註：二零零七年之銷售物業營業額內包括一項港幣 1,012,800,000 元之金額，乃源自本集團與一間聯營公司共同發展項目之權益而產生之本集團應佔銷售收益。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

六 其他收入及其他收益淨額

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	268.7	140.6
其他利息收入	19.4	25.5
其他	60.7	33.0
	348.8	199.1
其他收益淨額		
固定資產撇除	(17.4)	—
出售上市投資虧損	(2.0)	—
出售固定資產虧損	(11.6)	(8.1)
外幣兌換淨盈餘	54.4	23.2
其他	1.5	3.7
	24.9	18.8

七 其他營運收益淨額

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
政府地租(註(i))	(84.0)	—
上市附屬公司配售股份產生之設定溢利(註(ii))	—	829.6
收購附屬公司可識別淨資產之公允價值超過投資成本(註(iii))	352.4	812.5
自用發展中物業減值虧損轉回	—	86.0
存貨(撥備)/撥備回撥	(24.4)	26.3
出售附屬公司淨盈餘	35.7	24.3
可供出售證券減值虧損	(13.5)	—
商譽減值虧損(註(iv))	—	(161.8)
呆壞賬減值虧損	(81.1)	(34.3)
固定資產(投資物業除外)減值虧損(附註十六)	—	(4.5)
其他	(39.9)	(242.2)
	145.2	1,335.9

註：

- (i) 自從一九九七年起，本集團已收到香港特別行政區政府發出有關本集團若干發展地盤過去年度之地租繳款單。本集團反對該等繳款並獲得差餉物業估價署發出暫緩繳交指令。於二零零六年十月，暫緩繳交指令被撤回，本集團並支付港幣84,000,000元之地租。
- (ii) 此設定溢利乃來自本集團一間上市附屬公司恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)於二零零六年四月十八日配售230,000,000股普通股所產生。
- (iii) 二零零七年之金額乃來自於二零零七年六月十三日收購恒基發展若干附屬公司及聯營公司之權益所產生。二零零六年之金額乃來自於二零零五年八月十五日私有化本集團一間附屬公司恒基中國集團有限公司(「恒基中國」)所產生。
- (iv) 於二零零五年十二月八日，恒基發展及本集團聯營公司香港中華煤氣有限公司聯合將非全資擁有之附屬公司恒基數碼科技有限公司(「恒基數碼」)私有化。於這次私有化，恒基發展之收購成本超逾所佔恒基數碼之資產淨值，因此產生之商譽約為港幣161,800,000元。董事參照恒基數碼之預測現金流量，認為該私有化所產生之商譽需要減值，並於二零零六年六月三十日已作全數減值虧損。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

八 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	853.0	759.1
五年內須全部償還之借款利息	100.4	84.1
其他借貸成本	36.4	34.3
	989.8	877.5
減：資本化之數額*	(482.1)	(381.3)
	507.7	496.2
* 借貸成本乃根據年利率4.57%至4.81%(二零零六年：4.41%至4.46%)之息率資本化。		
(b) 員工成本：		
界定供款退休計劃之供款	41.4	36.1
薪酬、工資及其他福利	1,059.4	968.9
	1,100.8	1,005.0
(c) 其他項目：		
折舊	99.9	102.5
減：資本化之數額	(1.1)	(0.1)
	98.8	102.4
租賃土地補價之攤銷	5.9	4.1
收費高速公路經營權之攤銷	10.1	15.6
銷售成本		
— 待出售之建成物業(註)	2,308.8	1,076.4
— 存貨	137.6	132.4
核數師酬金	19.7	12.8
除直接支銷港幣721,700,000元(二零零六年：港幣762,800,000元) 後投資物業之租金收入 [#]	(1,341.2)	(1,104.8)
除直接支銷後之其他租金收入	(251.4)	(265.8)
投資股息收入		
— 上市	(13.9)	(7.9)
— 非上市	(1.8)	(12.5)

[#] 包括或然租金收入港幣118,400,000元(二零零六年：港幣123,000,000元)。

註：二零零七年之數額包括有關本集團與一間聯營公司共同發展項目(披露於附註五內)之銷售物業成本。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

九 所得稅

(a) 綜合損益計算表內列報之所得稅代表：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度準備	304.7	369.5
以往年度準備少計／(多計)	18.2	(4.4)
	322.9	365.1
本期稅項－香港以外稅項準備		
本年度準備	48.2	32.6
以往年度準備少計	8.9	—
	57.1	32.6
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	353.5	1,194.0
稅率改變之影響	(35.4)	—
	318.1	1,194.0
	698.1	1,591.7

本年度香港利得稅準備乃按估計應課稅溢利之 17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

香港以外稅項準備乃就年內在有關稅務司法管轄區賺取之估計應課稅溢利之年內適用稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國第十屆全國人民代表大會通過批准《中華人民共和國企業所得稅法》，內資及外資企業新標準企業所得稅稅率劃一為 25%，由二零零八年一月一日起生效。就此，本集團之中國內地附屬公司（其標準企業所得稅稅率為 33%）於二零零七年六月三十日之遞延稅項負債淨額減少了港幣 35,400,000 元。鑑於根據現行稅法及行政條例所給予之優惠稅率的過渡安排執行細則尚未頒佈，本集團未能就對該些目前享有優惠稅率之中國內地附屬公司於二零零七年六月三十日之遞延稅項所受影響（如有）作出評估。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

九 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計溢利以適用稅率計算之對賬：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
除稅前溢利	12,671.7	17,196.0
按除稅前溢利以適用稅率計算之稅項	2,189.7	2,968.9
應佔聯營公司及共同控制公司溢利減虧損的稅項影響	(1,349.4)	(1,109.5)
不可扣減支出的稅項影響	18.1	85.1
毋須計稅收入的稅項影響	(157.3)	(355.0)
未被確認之本年度可抵扣稅務虧損的稅項影響	72.0	132.8
已使用之往年度可抵扣稅務虧損的稅項影響	(40.8)	(68.7)
確認以往年度未被確認之未使用可抵扣稅務虧損的稅項影響	(25.9)	(57.5)
稅率減低對期初遞延稅項之影響(附註九(a))	(35.4)	—
以往年度之準備少計/(多計)	27.1	(4.4)
實際稅項支出	698.1	1,591.7

(c) 已被確認之遞延稅項資產及負債：

於綜合資產負債表上確認之遞延稅項(資產)/負債成份及年內之變動如下：

	本集團								
	折舊免稅額 多於相關的		支出對銷 及資本化	業務合併之 公允價值調整	應收出售收費 橋樑之收費權		稅務虧損	其他	總數
	折舊	物業重估			代價款	港幣百萬元			
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延稅項產生於：									
於二零零五年七月一日	530.8	3,741.7	254.9	167.6	14.6	(276.7)	—	4,432.9	
匯兌調整	3.5	(1.0)	—	—	—	—	—	2.5	
於損益內扣除/(計入)	99.8	1,165.3	67.2	—	(0.7)	(140.6)	3.0	1,194.0	
計入物業重估儲備	—	15.1	—	—	—	—	—	15.1	
增加投資附屬公司	—	—	—	208.9	—	—	—	208.9	
歸類為待出售之資產	—	—	33.1	(0.8)	—	—	—	32.3	
出售附屬公司	—	—	1.5	—	—	—	—	1.5	
於二零零六年六月三十日	634.1	4,921.1	356.7	375.7	13.9	(417.3)	3.0	5,887.2	
於二零零六年七月一日	634.1	4,921.1	356.7	375.7	13.9	(417.3)	3.0	5,887.2	
匯兌調整	4.7	(1.0)	—	—	1.4	—	—	5.1	
於損益內(計入)/扣除	(2.6)	302.4	(29.2)	—	(1.1)	48.6	—	318.1	
增加投資附屬公司	—	1.9	(8.9)	130.1	—	—	(2.0)	121.1	
出售附屬公司	(17.6)	(131.3)	—	—	—	11.0	(1.0)	(138.9)	
於二零零七年六月三十日	618.6	5,093.1	318.6	505.8	14.2	(357.7)	—	6,192.6	

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

九 所得稅(續)

(c) 已被確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
被確認於綜合資產負債表內遞延稅項資產淨額	(108.9)	(163.2)
被確認於綜合資產負債表內遞延稅項負債淨額	6,301.5	6,050.4
	6,192.6	5,887.2

(d) 未被確認之遞延稅項資產：

未被確認的遞延稅項資產之情況如下：

	2007		2006	
	可扣稅之暫時性差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣稅之暫時性差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時性差異	389.4	68.1	319.4	55.9
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
香港(附註(a))				
— 已經稅務局評估	1,007.4	176.3	820.3	143.5
— 未經稅務局評估	1,559.6	272.9	1,851.2	324.0
香港以外(附註(b))	525.1	130.5	593.2	181.1
	3,481.5	647.8	3,584.1	704.5

附註：

(a) 根據現行稅法，這些可抵扣稅務虧損不設應用限期。

(b) 可抵扣稅項虧損可與隨後年度之應課稅溢利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

由於預期未有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益，故本集團尚未就部份附屬公司之可扣稅之暫時性差異及未利用之稅務虧損所產生遞延稅項資產作出確認。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十 董事酬金

董事酬金乃根據香港《公司條例》第161條披露如下：

	2007				總計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、酬金、 其他津貼及福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	
執行董事					
李兆基博士	70	8,820	—	—	8,890
李家傑	70	12,958	—	12	13,040
林高演	70	6,567	19,490	364	26,491
李家誠	70	7,490	—	324	7,884
葉盈枝	50	5,402	15,000	301	20,753
歐肇基	50	7,650	5,000	331	13,031
孫國林	70	4,170	5,200	232	9,672
李鏡禹	70	2,767	—	154	2,991
馮李煥琮	50	3,664	2,142	203	6,059
劉壬泉	70	—	—	—	70
李寧	70	2,701	—	134	2,905
郭炳濠	120	3,985	—	193	4,298
非執行董事					
羅德丞 [^]	25	—	—	—	25
胡寶星爵士	70	—	—	—	70
梁希文	70	430	—	—	500
李王佩玲	50	—	—	—	50
李達民	70	—	—	—	70
梁雲生 [^]	—	—	—	—	—
胡家驊	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
鄺志強	70	430	—	—	500
高秉強教授	70	430	—	—	500
胡經昌	70	430	—	—	500
總計	1,325	67,894	46,832	2,248	118,299

[^] 羅德丞先生於二零零六年十二月十一日辭世，梁雲生先生於當日終止為羅德丞先生之代替董事。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十 董事酬金(續)

董事酬金乃根據香港《公司條例》第161條披露如下：(續)

	2006				
	董事袍金 港幣千元	薪金、酬金、 其他津貼及福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	130	7,267	—	—	7,397
李家傑	130	7,140	—	3	7,273
林高演	130	6,317	14,740	350	21,537
李家誠	130	3,638	—	169	3,937
葉盈枝	50	4,503	11,000	251	15,804
歐肇基 [#]	25	3,658	—	183	3,866
何永勳 [*]	90	7,760	21,735	131	29,716
孫國林	70	3,648	3,500	203	7,421
李鏡禹	90	2,664	—	148	2,902
馮李煥琮	50	3,636	1,735	196	5,617
梁昇 [*]	70	8,933	34,300	205	43,508
劉壬泉	70	—	—	—	70
李寧	70	2,253	—	123	2,446
郭炳濠	108	3,182	—	177	3,467
非執行董事					
羅德丞	50	—	—	—	50
胡寶星爵士	70	—	—	—	70
梁希文	70	430	—	—	500
李王佩玲	50	—	—	—	50
李達民	70	—	—	—	70
簡福飴 [@]	179	893	—	—	1,072
梁雲生 [~]	—	—	—	—	—
胡家驊	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
鄭志強	90	610	—	—	700
高秉強教授	105	570	—	—	675
胡經昌	70	430	—	—	500
總計	1,967	67,532	87,010	2,139	158,648

[#] 於二零零五年十二月八日獲委任

^{*} 於二零零六年七月一日榮休辭任

[@] 於二零零六年五月廿三日辭任

[~] 為羅德丞先生之代替董事

本集團於本年度及上年度並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十一 最高酬金之僱員

5名最高薪僱員，其中4名(二零零六年：4名)為董事，其酬金已披露在附註十內。其餘1位(二零零六年：1位)之酬金如下：

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
薪金、酬金、其他津貼及福利	5,808	3,968
退休金供款	196	222
酌定花紅	11,714	3,500
	17,718	7,690

十二 本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表內列報之溢利為港幣12,229,000,000元(二零零六年：港幣702,900,000元)。

十三 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已宣派及支付中期股息每股港幣4角(二零零六年：每股港幣4角)	777.0	725.8
於結算日後擬派末期股息每股港幣7角(二零零六年：每股港幣6角5分)	1,359.8	1,179.5
	2,136.8	1,905.3

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) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東之股息

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付末期股息 每股港幣6角5分(二零零六年：每股港幣6角)	1,262.7	1,088.8

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十四 每股盈利

- (a) 每股盈利乃按本公司股東應佔溢利港幣9,817,700,000元(二零零六年：港幣13,548,700,000元)，並按已發行普通股之加權平均數1,892,100,000股(二零零六年：普通股1,814,600,000股)計算。

截至二零零六年及二零零七年六月三十日止年度，並沒有具攤薄盈利之潛在股份，故本年度及上年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

- (b) 經調整後每股盈利乃根據以下調整本公司股東應佔溢利計算：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
本公司股東應佔溢利	9,817.7	13,548.7
投資物業公允價值變動之影響	(1,981.4)	(7,297.0)
投資物業之公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	302.4	1,165.3
應佔投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)之影響：		
— 聯營公司	(578.9)	(745.4)
— 共同控制公司	(2,328.3)	(2,766.8)
少數股東權益之影響	651.3	1,363.4
用以計算每股盈利之經調整後盈利	5,882.8	5,268.2
經調整後每股盈利	港幣3.11元	港幣2.90元

十五 分部資料

分部資料是按本集團的業務和地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已選為報告分部信息的主要形式。

業務分部

本集團的主要業務分部如下：

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
財務	:	提供財務借貸
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
其他	:	百貨公司經營、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔及保安服務

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十五 分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	財務 港幣百萬元	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	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零七年六月三十日止年度									
收入及業績									
營業額	4,658.3	2,483.9	94.3	101.1	188.7	132.8	696.8	—	8,355.9
其他收入(不包括銀行利息收入)	—	6.3	0.9	2.3	3.9	3.8	62.9	—	80.1
對外收入	4,658.3	2,490.2	95.2	103.4	192.6	136.6	759.7	—	8,436.0
分部業務間收入	—	148.6	6.9	732.3	—	1.1	25.2	(914.1)	—
總收入	4,658.3	2,638.8	102.1	835.7	192.6	137.7	784.9	(914.1)	8,436.0
分部業績	1,508.1	1,625.2	89.1	53.0	130.7	42.7	122.4		3,571.2
分部業務間交易	56.6	(32.6)	(6.9)	(41.3)	—	(1.1)	8.0		(17.3)
對經營溢利之貢獻	1,564.7	1,592.6	82.2	11.7	130.7	41.6	130.4		3,553.9
銀行利息收入									268.7
存貨撥備	(24.4)	—	—	—	—	—	—		(24.4)
未能分類之支出減收入淨額									(311.3)
經營溢利									3,486.9
投資物業之公允價值增加									1,981.4
融資成本									(507.7)
應佔聯營公司溢利減虧損									4,960.6
應佔共同控制公司溢利減虧損	794.5	2,711.5	5.8	2.4	—	88.4	50.5		4,058.0
除稅前溢利									3,653.1
所得稅									12,671.7
本年度溢利									(698.1)
									11,973.6

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十五 分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	財務 港幣百萬元	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	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零七年六月三十日止年度(續)									
資產負債表									
分部資產	38,764.3	45,819.8	1,000.9	131.2	1,614.9	1,885.1	1,707.5	(252.4)	90,671.3
聯營公司權益									20,536.3
共同控制公司權益	3,335.2	6,526.4	138.8	11.1	—	1,041.0	115.4	—	11,167.9
未能分類之資產									10,521.0
總資產									132,896.5
分部負債	2,247.9	774.5	89.7	422.6	96.5	66.3	583.8	(252.4)	4,028.9
未能分類之負債									28,124.0
總負債									32,152.9
其他資料									
本年度折舊及攤銷	(0.1)	(9.2)	(0.1)	(0.7)	(31.7)	(21.3)	(51.7)		
本年度資本性支出	5,312.8	220.1	—	2.0	174.2	0.1	43.3		

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十五 分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	財務 港幣百萬元	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	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零六年六月三十日止年度									
收入及業績									
營業額	2,708.6	2,261.0	114.6	856.4	136.4	134.5	561.5	—	6,773.0
其他收入(不包括銀行利息收入)	3.5	5.2	1.6	2.2	1.0	0.2	44.8	—	58.5
對外收入	2,712.1	2,266.2	116.2	858.6	137.4	134.7	606.3	—	6,831.5
分部業務間收入	—	125.5	1.4	824.5	—	0.8	26.3	(978.5)	—
總收入	2,712.1	2,391.7	117.6	1,683.1	137.4	135.5	632.6	(978.5)	6,831.5
分部業績	1,356.2	1,384.3	116.4	62.3	81.8	48.9	70.2	—	3,120.1
分部業務間交易	(2.1)	(13.7)	(1.4)	(61.0)	—	(0.7)	2.7	—	(76.2)
對經營溢利之貢獻	1,354.1	1,370.6	115.0	1.3	81.8	48.2	72.9	—	3,043.9
銀行利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	140.6
自用發展中物業減值虧損轉回	86.0	—	—	—	—	—	—	—	86.0
存貨撥備回撥	26.3	—	—	—	—	—	—	—	26.3
未能分類之收入減支出淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	758.3
經營溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	4,055.1
投資物業之公允價值增加	—	—	—	—	—	—	—	—	7,297.0
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	(496.2)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	10,855.9
應佔共同控制公司溢利減虧損	700.0	3,062.6	7.0	10.0	—	13.6	12.1	—	2,534.8
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	3,805.3
所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	17,196.0
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,591.7)
									15,604.3

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十五 分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	財務 港幣百萬元	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	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零六年六月三十日止年度(續)									
資產負債表									
分部資產	29,195.7	51,373.3	833.8	76.7	1,214.5	729.5	1,051.7	(192.2)	84,283.0
聯營公司權益									16,962.6
共同控制公司權益	2,199.6	12,081.3	151.9	8.8	—	1,520.8	63.7	—	16,026.1
未能分類之資產									8,651.6
總資產									125,923.3
分部負債	795.0	669.3	153.0	634.0	200.9	66.6	438.1	(192.2)	2,764.7
未能分類之負債									29,375.7
總負債									32,140.4
其他資料									
本年度折舊及攤銷	(0.4)	(6.4)	—	(0.6)	(36.1)	(19.0)	(59.7)		
本年度資本性支出	4,513.7	1,593.1	—	0.1	11.1	0.1	1.0		

地區分部

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零七年六月三十日止年度			
營業額	7,954.3	401.6	8,355.9
其他收入(不包括銀行利息收入)	69.2	10.9	80.1
對外收入	8,023.5	412.5	8,436.0
分部資產	71,729.1	19,194.6	
本年度資本性支出	3,497.4	2,255.1	
截至二零零六年六月三十日止年度			
營業額	6,528.9	244.1	6,773.0
其他收入(不包括銀行利息收入)	49.4	9.1	58.5
對外收入	6,578.3	253.2	6,831.5
分部資產	70,527.7	13,947.5	
本年度資本性支出	3,964.7	2,154.4	

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十六 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用 發展中物業 港幣百萬元	橋樑 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總值 港幣百萬元
成本值或估值：								
於二零零五年七月一日	44,325.9	352.9	601.3	478.5	527.9	549.3	782.5	47,618.3
匯兌調整	147.4	—	—	—	—	—	2.1	149.5
添置	2,092.6	303.9	—	—	349.2	10.5	77.2	2,833.4
轉自流動資產中之發展中物業	86.2	—	—	—	—	—	—	86.2
出售								
— 附屬公司	—	—	—	—	—	—	(1.1)	(1.1)
— 其他	(3.3)	—	—	—	—	—	(57.7)	(61.0)
重估盈餘	7,297.0	—	—	86.3	—	—	—	7,383.3
撥轉至投資物業	221.1	—	—	(229.1)	—	—	—	(8.0)
撥轉至分類為待出售之資產	—	—	—	(3.8)	—	—	(2.0)	(5.8)
於二零零六年六月三十日	54,166.9	656.8	601.3	331.9	877.1	559.8	801.0	57,994.8
代表：								
成本值	—	656.8	601.3	331.9	877.1	559.8	801.0	3,827.9
估值	54,166.9	—	—	—	—	—	—	54,166.9
	54,166.9	656.8	601.3	331.9	877.1	559.8	801.0	57,994.8
累計折舊及減值虧損：								
於二零零五年七月一日	—	—	134.9	74.9	204.0	142.5	625.6	1,181.9
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	1.5	1.5
本年度折舊	—	—	15.0	4.6	—	19.0	63.9	102.5
減值虧損轉回(註(i))	—	—	—	—	(86.0)	—	—	(86.0)
減值虧損(註(ii))	—	—	—	—	—	—	4.5	4.5
出售撥回								
— 附屬公司	—	—	—	—	—	—	(1.0)	(1.0)
— 其他	—	—	—	—	—	—	(49.5)	(49.5)
撥轉至投資物業之沖銷	—	—	—	(24.1)	—	—	—	(24.1)
撥轉至分類為待出售之資產之沖銷	—	—	—	(1.3)	—	—	(1.7)	(3.0)
於二零零六年六月三十日	—	—	149.9	54.1	118.0	161.5	643.3	1,126.8
賬面淨值：								
於二零零六年六月三十日	54,166.9	656.8	451.4	277.8	759.1	398.3	157.7	56,868.0

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十六 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用 發展中物業 港幣百萬元	橋樑 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總值 港幣百萬元
成本值或估值：								
於二零零六年七月一日	54,166.9	656.8	601.3	331.9	877.1	559.8	801.0	57,994.8
匯兌調整	272.8	—	—	—	—	59.1	4.8	336.7
添置	426.8	541.6	—	2.8	186.6	173.1	88.7	1,419.6
出售								
— 附屬公司	(1,441.0)	—	—	—	—	—	—	(1,441.0)
— 其他	(45.8)	—	—	(32.1)	—	—	(56.7)	(134.6)
重估盈餘	1,981.4	—	—	—	—	—	—	1,981.4
撥轉至存貨	(5,182.6)	(346.4)	—	—	—	—	—	(5,529.0)
撇除	—	—	—	—	—	—	(75.6)	(75.6)
撥轉至酒店物業	—	—	354.4	—	(1,063.7)	—	—	(709.3)
於二零零七年六月三十日	50,178.5	852.0	955.7	302.6	—	792.0	762.2	53,843.0
代表：								
成本值	—	852.0	955.7	302.6	—	792.0	762.2	3,664.5
估值	50,178.5	—	—	—	—	—	—	50,178.5
	50,178.5	852.0	955.7	302.6	—	792.0	762.2	53,843.0
累計折舊及減值虧損：								
於二零零六年七月一日	—	—	149.9	54.1	118.0	161.5	643.3	1,126.8
匯兌調整	—	—	—	—	—	17.6	3.8	21.4
本年度折舊	—	—	16.5	4.3	—	20.4	58.7	99.9
撇除	—	—	—	—	—	—	(58.2)	(58.2)
出售其他資產撥回	—	—	—	(3.7)	—	—	(55.9)	(59.6)
撥轉至酒店物業	—	—	—	—	(118.0)	—	—	(118.0)
於二零零七年六月三十日	—	—	166.4	54.7	—	199.5	591.7	1,012.3
賬面淨值：								
於二零零七年六月三十日	50,178.5	852.0	789.3	247.9	—	592.5	170.5	52,830.7

註：

- (i) 於二零零六年六月三十日止年度，董事對一項擬作酒店發展用途之地塊的賬面值作出審閱。董事參照獨立專業測量師行—戴德梁行之估值報告，將擬作發展之酒店項目回撥減值虧損港幣86,000,000元，並於當年度之損益內確認。
- (ii) 於二零零六年六月三十日止年度，由於面對困難之營運環境，資訊服務之業務已縮減經營規模。本集團根據相關資產預計淨售價之基準而估計其可收回數額，對數據中心、網絡器材與設施之賬面值計提港幣4,500,000元之減值虧損。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十六 固定資產(續)

(b) 物業賬面淨值之分析：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	5,779.9	6,316.1
— 中期租約	41,124.4	45,302.1
	46,904.3	51,618.2
位於香港以外並簽有		
— 長期租約	—	0.3
— 中期租約	5,755.9	5,091.8
	5,755.9	5,092.1
	52,660.2	56,710.3

- (c) 本集團之投資物業已於二零零七年六月三十日由戴德梁行(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經驗)進行重估，重估乃以個別物業之市值為準則，並參照市場類似交易個案；及在適當情況下，以扣除支銷後之收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之可能性，而對物業作出重估。
- (d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業，已被分類為投資物業。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十七 收費高速公路經營權

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
成本：		
於七月一日	231.8	789.5
匯兌調整	24.4	—
轉撥至分類為待出售之資產	—	(557.7)
於六月三十日	256.2	231.8
累計攤銷：		
於七月一日	60.7	228.0
匯兌調整	6.5	—
本年度攤銷(附註八(c))	10.1	15.6
轉撥至分類為待出售之資產的沖銷	—	(182.9)
於六月三十日	77.3	60.7
賬面淨值：		
於六月三十日	178.9	171.1

於一九九九年十二月十六日，安徽省人民政府授予本集團經營馬鞍山環通公路為期二十五年的收費權(「公路」)。於此期間，本集團擁有公路之管理及收費權。本集團需按有關市公路局的管理規定進行日常維修及運作。

於二零零六年及二零零七年六月三十日，收費高速公路經營權抵押予銀行以取得本集團的部份銀行借款(見附註廿九)。

收費高速公路經營權的本年攤銷金額已列入綜合損益計算表中的「直接成本」內。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

十八 經營租約下自用租賃土地權益

經營租約下自用租賃土地權益賬面淨值之分析：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	234.5	175.2
— 中期租約	799.4	48.1
	1,033.9	223.3

十九 附屬公司權益

	本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非上市股份，成本值	2,493.5	2,355.1
附屬公司貸款	59,898.5	41,207.5
	62,392.0	43,562.6
減：減值虧損	(93.3)	(93.3)
	62,298.7	43,469.3
附屬公司借款	(8,315.3)	(5,292.7)
	53,983.4	38,176.6

附屬公司貸款及借款均為無抵押，免息及無固定償還期。所有款項預期不會一年內獲收回／支付。

於二零零七年六月三十日主要附屬公司之明細詳列於第 181 頁至 185 頁。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

二十 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非上市股份				
股份，成本值	—	—	162.7	164.7
應佔資產淨值	897.1	628.7	—	—
應收聯營公司款項	1,255.0	1,266.9	251.2	356.7
	2,152.1	1,895.6	413.9	521.4
減：減值虧損	—	—	(49.0)	(49.0)
	2,152.1	1,895.6	364.9	472.4
於香港上市之股份				
應佔資產淨值，包括收購產生之商譽	18,384.2	15,067.0	—	—
	20,536.3	16,962.6	364.9	472.4
上市股份市值	42,831.2	39,760.4	—	—

除了應收聯營公司欠款港幣149,500,000元(二零零六年：港幣140,100,000元)及港幣49,600,000元(二零零六年：港幣零元)之利息分別為每年以港元優惠利率減3.5%及港元優惠利率加2%計算外，所有應收聯營公司款項均為無抵押，免息及無固定償還期。所有款項預期不會一年內獲收回。

於二零零七年六月三十日主要聯營公司之明細詳列於第186頁。

聯營公司之財務資料摘要：

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	權益 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	溢利 港幣百萬元 (註)
二零零七年	58,418.0	(21,642.7)	36,775.3	17,210.6	10,477.6
二零零六年	49,130.6	(20,957.0)	28,173.6	12,806.4	6,562.0

註：截至二零零七年六月三十日止年度之聯營公司溢利包括香港中華煤氣有限公司出售十項城市燃氣管道合營項目權益予港華燃氣有限公司(前稱百江燃氣控股有限公司)所產生之溢利港幣2,235,700,000元。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

廿一 共同控制公司權益

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非上市股份，成本值	—	—	—	—
應佔資產淨值	8,644.0	7,364.8	—	—
應收共同控制公司款項	2,523.9	8,661.3	124.5	121.5
	11,167.9	16,026.1	124.5	121.5

除了應收共同控制公司款項港幣8,600,000元(二零零六年：港幣10,300,000元)，港幣161,500,000元(二零零六年：港幣零元)之年息分別以港元優惠利率及香港銀行同業拆息利率加0.5%計算外，所有應收共同控制公司款項均為無抵押，免息及無固定償還期。所有款項預期不會一年內獲收回。

於二零零七年六月三十日主要共同控制公司之明細詳列於第187頁。

共同控制公司之財務資料摘要－集團之應佔權益：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非流動資產	16,349.6	19,100.4
流動資產	3,142.2	2,392.3
非流動負債	(9,341.9)	(12,136.1)
流動負債	(1,505.9)	(1,991.8)
資產淨值	8,644.0	7,364.8
收入	7,366.6	7,337.2
支出	(3,713.5)	(3,531.9)
本年度溢利	3,653.1	3,805.3

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

廿二 其他財務資產

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持有至到期債務證券		
上市—香港以外	—	11.5
可供出售權益證券		
非上市	59.6	103.8
上市		
— 香港	944.3	461.8
— 香港以外	66.6	29.9
	1,070.5	607.0
應收分期款	909.3	732.4
長期應收款	110.0	116.7
	2,089.8	1,456.1
上市股份市值	1,010.9	502.8

應收分期款

此乃自結算日起十二個月後應收樓價之分期款。結算日後十二個月內之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(附註廿五)。

長期應收款

此乃自出售收費橋樑收費之權益及預期一年後收回之分期款項的貼現值，至於預期一年內收回之分期款項為港幣27,700,000元(二零零六年：港幣23,700,000元)則被列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(附註廿五)。

廿三 購買物業訂金

購買物業訂金主要包括購買分別位於中國內地及澳門之若干土地／物業所付之訂金分別為港幣1,367,900,000元(二零零六年：港幣604,000,000元)及港幣561,000,000元(二零零六年：港幣561,000,000元)。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

廿四 存貨

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
物業發展(註)		
待出售之租賃土地	6,548.3	5,678.9
待出售之待發展／發展中物業	14,942.7	9,710.4
待出售之建成物業	7,829.4	5,593.1
	29,320.4	20,982.4
其他營運 存貨	62.4	53.6
	29,382.8	21,036.0

註：

物業賬面值之分析如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	2,185.5	1,726.8
— 中期租約	19,014.7	13,492.8
— 短期租約	—	7.4
	21,200.2	15,227.0
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	2,281.0	1,289.9
— 中期租約	5,839.2	4,465.5
	8,120.2	5,755.4
	29,320.4	20,982.4
包括：		
— 預計於一年後完成之物業	15,671.5	13,950.5

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

廿五 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應收貸款	—	31.6	—	—
應收分期款(附註廿二)	1,352.3	1,810.5	—	—
應收賬款、預付費用及按金	1,722.1	1,169.5	24.9	43.1
應收客戶合約工程款(附註廿六)	40.1	31.4	—	—
應收聯營公司款項	364.1	130.8	—	—
應收共同控制公司款項	46.7	212.4	—	—
	3,525.3	3,386.2	24.9	43.1

(i) 應收賬款及其他應收款內包括港幣 509,900,000 元(二零零六年：港幣 490,000,000 元)之各類按金及其他應收款，預期一年後獲收回。除此以外，所有款項預期一年內獲收回。

(ii) 包括於應收賬款及其他應收款內之應收貿易款(扣除呆壞賬減值虧損)，於結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	1,530.1	1,904.9	—	—
逾期一個月至三個月	78.6	55.8	—	—
逾期三個月至六個月	82.5	32.2	—	—
逾期超過六個月	270.2	167.0	—	—
	1,961.4	2,159.9	—	—

(iii) 本集團之信貸政策詳列於附註四(a)。

(iv) 應收聯營公司及共同控制公司款項均無抵押及免息，並沒有固定還款期。

廿六 應收客戶合約工程款

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於結算日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加確認溢利減估計虧損淨值	139.8	285.4
進度款	(99.7)	(254.0)
工程淨值	40.1	31.4
以上項目代表：		
應收客戶合約工程款(附註廿五)	40.1	31.4

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

廿七 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
銀行及其他金融機構定期存款	6,040.4	6,215.6	—	—
銀行存款及現金	3,479.6	1,423.3	0.7	0.7
資產負債表之現金及現金等價物	9,520.0	7,638.9	0.7	0.7
分類為待出售之現金及現金等價物	2.0	0.5		
銀行透支	(94.9)	(181.4)		
綜合現金流量表之現金及現金等價物	9,427.1	7,458.0		

資產負債表之現金及現金等價物中列示貨幣包括有別於個別實體之功能貨幣之數額如下：

	本集團		本公司	
	2007 百萬	2006 百萬	2007 百萬	2006 百萬
美元	美元 282.9	美元 257.8	美元 —	美元 —
日圓	日圓 172.7	日圓 —	日圓 —	日圓 —

廿八 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	2,249.1	2,210.6	91.2	85.9
租約及其他按金	499.7	460.3	—	—
已收預售樓宇訂金	1,328.0	0.4	—	—
應付聯營公司款項	108.0	39.2	6.8	27.9
應付共同控制公司款項	212.2	19.6	7.1	4.5
	4,397.0	2,730.1	105.1	118.3

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

廿八 應付賬款及其他應付款(續)

- (i) 應付賬款及其他應付款內包括港幣532,900,000元(二零零六年：港幣518,500,000元)，預期一年後支付。除此以外，所有款項預期於一年內支付。
- (ii) 包括於應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款，於結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
一個月內及按要求還款	449.9	334.6	—	—
一個月後但三個月內到期	273.1	221.0	—	—
三個月後但六個月內到期	66.6	106.0	—	—
六個月後到期	649.0	775.0	—	—
	1,438.6	1,436.6	—	—

- (iii) 應付聯營公司及共同控制公司款項均無抵押及免息，並沒有固定還款期。

廿九 銀行借款及透支

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
銀行借款及透支(註)		
— 有抵押	28.9	55.6
— 無抵押	18,241.2	20,638.9
	18,270.1	20,694.5

註：銀行借款及透支償還期列報如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
一年內並已列入流動負債	3,007.4	7,029.2
一年後並已列入非流動負債		
— 一年後但兩年內	1,324.9	3,848.5
— 兩年後但五年內	13,937.8	6,085.0
— 五年後	—	3,731.8
	15,262.7	13,665.3
	18,270.1	20,694.5

於二零零七年六月三十日，本集團若干銀行借款是以抵押本集團之收費高速公路經營權獲得(附註十七)(二零零六年：本集團之收費高速公路經營權及銀行抵押存款為港幣20,200,000元)。如財務機構一般之貸款安排，本集團若干銀行貸款需要符合契約內有關本集團資產負債表之若干比率及淨資產之最低要求。於二零零六年及二零零七年六月三十日，未有違反任何有關銀行貸款契約。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

三十 同母系附屬公司借款

同母系附屬公司借款並無抵押，利息乃參照香港銀行同業拆息利率計算，沒有固定還款期及預期不會一年內還款。

卅一 分類為待出售之資產及負債

於二零零六年三月二十九日，本集團與一少數股東—奉化市交通投資公司簽訂買賣協議出售寧波盈輝公路發展有限公司、寧波智領公路發展有限公司及寧波唯達公路發展有限公司(統稱為「寧波附屬公司」)之權益，代價為人民幣70,000,000元(約為港幣72,200,000元)，截至本財務報表核准日止，尚未完成該項交易，待收取全數代價。交易預期於二零零七年十二月三十一日或之前完成。

另外，於二零零五年六月二十四日，本集團與獨立第三方簽訂一項有條款的協議(經二零零六年四月四日修訂之有條款之協議進行補充)出售一間名為上海興輝置業有限公司之附屬公司之權益，代價為人民幣523,000,000元(約為港幣539,200,000元)。這項交易已於二零零七年六月完成，並獲得出售溢利港幣156,400,000元。

有關附屬公司之淨資產於二零零六年及二零零七年六月三十日劃歸為待出售之組合。除了遞延稅項資產及若干財務資產，相關的淨資產按其賬面值或公允價值減去出售費用後以較低者列賬。相關之遞延稅項資產及若干財務資產則繼續按附註二所列之會計政策計量。

於二零零六年及二零零七年六月三十日待出售之主要資產類別和負債類別如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
資產		
固定資產	3.2	2.8
收費高速公路經營權	414.4	374.8
遞延稅項資產	—	33.1
存貨	—	291.1
應收賬款、預付費用及按金	0.2	0.5
現金及現金等價物	2.0	0.5
分類為待出售之資產	419.8	702.8
負債		
應付費用	0.5	1.3
有抵押銀行借款	—	169.4
遞延稅項負債	—	0.8
分類為待出售之資產之相關負債	0.5	171.5
分類為待出售之淨資產	419.3	531.3

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

卅二 資本及儲備

(a) 本集團

	分配予本公司股東權益										
	股本 港幣 百萬元	股份溢價 港幣 百萬元	物業重估 儲備 港幣 百萬元	資本贖回 儲備 港幣 百萬元	匯兌儲備 港幣 百萬元	公允價值		保留溢利 港幣 百萬元	合計 港幣 百萬元	少數 股東權益 港幣 百萬元	權益總額 港幣 百萬元
						儲備 港幣 百萬元	其他儲備 港幣 百萬元				
於二零零五年七月一日	3,629.2	11,157.4	—	20.2	(44.7)	0.9	56.3	50,941.4	65,760.7	14,060.6	79,821.3
換算境外公司財務報表之滙兌差額	—	—	—	—	275.0	—	—	—	275.0	29.3	304.3
物業重估盈餘扣除遞延稅項後淨額	—	—	64.1	—	—	—	—	—	64.1	7.1	71.2
可供出售證券公允價值之變動	—	—	—	—	—	130.2	—	—	130.2	16.7	146.9
贖回有擔保可換股票據	—	—	—	—	—	—	(35.5)	35.5	—	—	—
撥轉至其他儲備	—	—	—	—	—	—	2.2	(2.2)	—	—	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	13,548.7	13,548.7	2,055.6	15,604.3
本年度內批准屬於上年度之股息 (附註十三(b))	—	—	—	—	—	—	—	(1,088.8)	(1,088.8)	—	(1,088.8)
本年度已宣派及支付之股息 (附註十三(a))	—	—	—	—	—	—	—	(725.8)	(725.8)	—	(725.8)
支付少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(310.1)	(310.1)
私有化上市附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,382.7)	(2,382.7)
配售上市附屬公司之股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,272.0	2,272.0
科款自少數股東淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	70.3	70.3
於二零零六年六月三十日	3,629.2	11,157.4	64.1	20.2	230.3	131.1	23.0	62,708.8	77,964.1	15,818.8	93,782.9

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

卅二 資本及儲備(續)

(a) 本集團(續)

	分配予本公司股東權益											
	股本	股份溢價	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	匯兌儲備	公允價值			保留溢利	合計	少數	
						儲備	其他儲備	儲備			股東權益	權益總額
						港幣	港幣	港幣			港幣	港幣
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元		
於二零零六年七月一日	3,629.2	11,157.4	64.1	20.2	230.3	131.1	23.0	62,708.8	77,964.1	15,818.8	93,782.9	
換算境外公司財務報表之滙兌差額	—	—	—	—	709.9	—	—	—	709.9	132.9	842.8	
出售物業時變現之物業重估儲備	—	—	(56.0)	—	—	—	—	56.0	—	—	—	
可供出售證券公允價值之變動	—	—	—	—	—	268.8	—	—	268.8	57.7	326.5	
發行股本	256.0	5,252.0	—	—	—	—	—	—	5,508.0	—	5,508.0	
撥轉至其他儲備	—	—	—	—	—	—	2.2	(2.2)	—	—	—	
可供出售證券減值虧損撥入損益	—	—	—	—	—	9.2	—	—	9.2	4.3	13.5	
於出售附屬公司時變現之滙兌儲備	—	—	—	—	(18.9)	—	—	—	(18.9)	—	(18.9)	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	9,817.7	9,817.7	2,155.9	11,973.6	
本年度內批准屬於上年度之股息 (附註十三(b))	—	—	—	—	—	—	—	(1,262.7)	(1,262.7)	—	(1,262.7)	
本年度已宣派及支付之股息 (附註十三(a))	—	—	—	—	—	—	—	(777.0)	(777.0)	—	(777.0)	
支付少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,281.3)	(5,281.3)	
派款予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(90.3)	(90.3)	
增加附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	174.0	174.0	
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,594.3)	(2,594.3)	
還款予少數股東淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,853.2)	(1,853.2)	
於二零零七年六月三十日	3,885.2	16,409.4	8.1	20.2	921.3	409.1	25.2	70,540.6	92,219.1	8,524.5	100,743.6	

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

卅二 資本及儲備(續)

(b) 本公司

	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本贖回儲備 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零零五年七月一日	3,629.2	11,157.4	20.2	25,000.9	39,807.7
本年度溢利	—	—	—	702.9	702.9
本年度內批准屬於上年度之股息 (附註十三(b))	—	—	—	(1,088.8)	(1,088.8)
本年度已宣派及支付之股息 (附註十三(a))	—	—	—	(725.8)	(725.8)
於二零零六年六月三十日	3,629.2	11,157.4	20.2	23,889.2	38,696.0
於二零零六年七月一日	3,629.2	11,157.4	20.2	23,889.2	38,696.0
發行股本	256.0	5,252.0	—	—	5,508.0
本年度溢利	—	—	—	12,229.0	12,229.0
本年度內批准屬於上年度之股息 (附註十三(b))	—	—	—	(1,262.7)	(1,262.7)
本年度已宣派及支付之股息 (附註十三(a))	—	—	—	(777.0)	(777.0)
於二零零七年六月三十日	3,885.2	16,409.4	20.2	34,078.5	54,393.3

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股數		數額	
	2007 百萬計	2006 百萬計	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
法定股本： 普通股每股港幣二元	2,600.0	2,600.0	5,200.0	5,200.0
發行及繳足股本：				
於七月一日	1,814.6	1,814.6	3,629.2	3,629.2
發行股份	128.0	—	256.0	—
於六月三十日	1,942.6	1,814.6	3,885.2	3,629.2

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

卅二 資本及儲備(續)

(c) 股本(續)

於年內，本公司按每股港幣43.05元以先舊後新方式配售128,000,000股普通股。其後，本公司再按每股港幣43.031元認購價格發行本公司之普通股128,000,000新股，以增加本公司之資產基礎。認購價格相等於配售價扣除配售事項之開支，有關開支為港幣2,400,000元。因此，本公司之股本及股份溢價分別增加了港幣256,000,000元及港幣5,252,000,000元。新普通股將與已發行之現有股份享有同等權利。

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並且有權在本公司股東大會上按照每持有一股股份獲得一票的比例參與投票。所有普通股在分攤本公司剩餘資產方面，享有同等地位。

(d) 儲備之性質及用途

(1) 股份溢價及資本贖回儲備

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

(2) 物業重估儲備

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

(3) 匯兌儲備

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

(4) 公允價值儲備

公允價值儲備包括於結算日所持有可供出售證券之累計公允價值之淨變動及按照會計政策附註二(f)所載處理。

(5) 其他儲備

其他儲備包括由本公司一間附屬公司發行的可換股擔保票據未使用的權益部份(已於二零零六年六月三十日止年度全部贖回)及就成立於中國內地之公司的法定儲備。根據有關中國外資全資公司的條例及守則，外資全資公司在年度內需要最少撥轉按中國會計守則計算除稅後溢利的10%往儲備基金，直至此儲備基金的結存達至該等公司註冊資本的50%。

(e) 可分派之儲備

於二零零七年六月三十日本公司可分派之儲備予本公司股東為港幣34,078,500,000元(二零零六年：港幣23,889,200,000元)。於結算日後，本集團董事擬派末期股息每股港幣7角(二零零六年：每股港幣6角5分)，總數為港幣1,359,800,000元(二零零六年：港幣1,179,500,000元)，此末期股息並未於結算日確認為負債。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

卅三 購入及出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
出售資產淨值：		
固定資產	1,441.0	0.1
應收賬款、預付費用及按金	4.3	—
遞延稅項(負債)/資產	(138.9)	1.5
存貨	428.6	175.0
應付賬款及應付費用	(17.3)	(83.6)
本期稅項準備	(2.3)	—
淨資產	1,715.4	93.0
匯兌儲備	18.9	—
出售溢利	35.7	24.3
總代價	1,770.0	117.3
支付方式：		
現金收入	1,770.5	117.3
應付賬款及應付費用	(0.5)	—
	1,770.0	117.3
出售附屬公司之現金及現金等價物淨收入	1,770.5	117.3

(b) 購入附屬公司

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
購入資產淨值：		
存貨	—	790.0
以現金支付之總代價	—	790.0
購入附屬公司之現金及現金等價物淨支出	—	(790.0)

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

卅四 承擔項目

於二零零七年六月三十日，本集團未於財務報表計提之承擔項目如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
(i) 就物業收購，未來發展及有關內部裝置費用並已簽約之承擔	4,065.5	2,741.3
(ii) 已由董事批准但尚未簽約之未來發展及有關內部裝修費用	3,586.7	4,523.4
	7,652.2	7,264.7

卅五 重要租賃安排

於二零零七年六月三十日，本集團分別為經營租賃之出租人及承租人。本集團不可解除的經營租賃承擔如下：

(a) 出租人

本集團以經營租賃租出若干土地／物業。這些租賃一般初步為期一年至七年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關出租物業之賬面淨額已刊載於附註十六。

本集團根據不可解除的經營租賃在日後應收的最低租賃付款額總數如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
一年內	1,640.2	1,485.7
一年後但五年內	1,059.5	806.9
五年後	8.7	12.3
	2,708.4	2,304.9

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一年至七年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。沒有任何租賃包括或然租金。

於本年度確認為經營租賃物業費用之港幣63,500,000元(二零零六年：港幣49,500,000元)已包括在綜合損益計算表中。

本集團根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款額總數如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
一年內	55.1	39.7
一年後但五年內	70.1	72.6
	125.2	112.3

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

卅六 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團及本公司之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
(a) 本公司及附屬公司為樓宇買家向財務公司發出之擔保	5.5	119.3	0.2	0.4
(b) 本公司為附屬公司已使用之銀行額度向銀行發出之擔保	—	—	18,242.2	20,371.1
(c) 本公司為一間共同控制公司已使用之銀行額度向銀行發出之擔保	—	1,915.7	—	1,915.7
	5.5	2,035.0	18,242.4	22,287.2

(d) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產基金(「陽光房託」)事項(「出售」)，本集團與陽光房託簽訂稅務契約。根據該稅務契約，本集團承諾承擔及賠償予陽光房託於完成出售時或之前所發生之有關稅務債項、回補直至出售時所授商業建築物及資本性免稅額及於完成前物業重新分類所產生之稅務債項。於二零零七年六月三十日，本集團就有關承擔之或然負債為港幣31,000,000元(二零零六年：港幣零元)。

(e) 於二零零七年六月三十日，本集團就有關擔保附屬公司就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書之或然負債為港幣20,900,000元(二零零六年：港幣53,300,000元)。

卅七 關連人士的重大交易

(a) 同母系附屬公司交易

本集團與其同母系附屬公司之重大交易如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
其他利息支出(註(i))	45.0	63.8

(b) 與聯營公司及共同控制公司交易

本集團與其聯營公司及共同控制公司之重大交易如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
其他利息收入(註(i))	37.0	47.9
建築工程收入(註(ii))	93.4	850.5
管理費收入(註(iii))	9.9	15.5
專業費用收入(註(iii))	13.5	2.0
銷售佣金收入(註(iii))	59.8	19.0
租金支出(註(iii))	50.4	34.7

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

卅七 關連人士的重大交易(續)

(c) 與關連公司交易

本集團與由本集團董事管理之基金之重大交易如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
大廈管理服務費收入(註(iii))	13.2	24.5
租務佣金收入(註(iii))	6.5	13.4

另外，本集團於二零零四年三月三十日與一關連公司簽定租賃合約以租用集團旗下一投資物業單位，每月租金按承租租戶每月銷售額8%計算，根據所簽定之租賃合約，該關連公司可享用由二零零四年四月一日至二零零四年九月三十日之免租期。本年度及於二零零七年六月三十日與該關連公司之租金收入為港幣3,300,000元(二零零六年：港幣1,500,000元)及應收租金總數為港幣5,500,000元(二零零六年：港幣2,200,000元)(註(iii))。

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額參考香港銀行同業拆息利率或優惠利率計算。
- (ii) 此等交易為代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零零七年六月三十日，同母系附屬公司之借款已列於附註三十中，而應收/應付聯營公司及共同控制公司之款項已列於附註二十、廿一、廿五及廿八中。

(d) 與本公司一名董事所控制之公司之交易

本公司董事李家傑先生透過其所控制或擁有之公司(「控制公司」)在本公司或本集團之若干附屬公司及聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過這些附屬公司及聯營公司持有若干在中國內地發展項目之權益。控制公司根據其於這些附屬公司及聯營公司之股本權益百分比以墊款方式同意向這些公司提供融資。

於二零零七年六月三十日控制公司向這些附屬公司及聯營公司墊支款項總額分別為港幣398,400,000元(二零零六年：港幣612,600,000元)及港幣536,200,000元(二零零六年：港幣537,400,000元)，全部均無抵押及無固定還款期。截至二零零六年及二零零七年六月三十日止年度內，這些附屬公司及聯營公司並無就上述安排向控制公司支付利息。

(e) 高級管理人員

高級管理人員之酬金披露於附註十。

財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

卅八 非調整之結算日後事項

- (i) 於二零零七年八月二十九日，恒基發展之一間全資附屬公司(擁有中國投資集團有限公司(「中投」)約64.06%權益)與若干人士簽訂買賣協議，以現金代價港幣145,020,000元收購中投其餘35.94%權益。該項收購完成後，中投將成為恒基發展之全資附屬公司。
- (ii) 於二零零七年八月三日恒基中國與一間同母系附屬公司華置發展有限公司(「華置」)及李家傑先生簽訂協議購入華置及李家傑先生合共擁有100%阿曼威娜有限公司之權益及借款。於同日恒基中國與李家傑先生簽訂協議購入兆誠國際有限公司25%權益、寶麟發展有限公司及QUICKCENTRE PROPERTIES LIMITED各自50%權益及其借款，總代價為港幣2,081,600,000元。代價計算是以被收購公司於二零零七年七月三十一日之資產淨值及借款賬面值為基準，並視乎日後有轉變而調整。該項交易已於二零零七年八月三日完成。
- (iii) 董事於結算日後宣派本年度末期股息。有關詳情披露於附註十三。

卅九 母公司及最終控股公司

董事局認為於二零零七年六月三十日之母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編制供公眾使用之財務報表。

主要 附屬公司

於二零零七年六月三十日

除特別註明外，所有主要附屬公司皆在香港註冊及經營，其有關資料如下：

	附註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(a) 物業發展					
(i) 香港註冊及經營業務					
金醇發展有限公司		2	1	—	100
泰麟國際有限公司	/	2	1	—	100
怡穎發展有限公司		2	1	—	100
豐傑發展有限公司	/	2	1	100	—
顯萬發展有限公司	/	2	1	—	100
Ming Dragon Limited		1,000	1	—	51.75
Ohtori Investment Limited	/	2	1	100	—
Pettystar Investment Limited		4,050	1	75	—
統樂發展有限公司		10,000	1	100	—
達添發展有限公司	/	1,000	1	—	90.10

	附註	已發行／實繳 註冊股本	權益擁有之百分比		應佔附屬公司 溢利之百分比
			本公司	附屬公司	
(ii) 中國成立及經營業務					
外資企業					
沈陽恒金房地產開發有限公司	/	美元 50,000,000	—	100	100
沈陽恒高房地產開發有限公司	/及///	美元 35,000,000	—	100	100
徐州恒江房地產開發有限公司	/	美元 70,000,000	—	100	100

	附註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(b) 物業投資					
實冠置業有限公司	/	2	1	—	100
地隆置業有限公司	/	2	100	100	—
凱峯企業有限公司	/				
— A股		500	100	100	—
— B股		2	100	—	—
康翠發展有限公司	/				
— A股		100	1	100	—
— B股		2	1	—	—
敬新有限公司	/	2	1	100	—
崇景建業有限公司	/				
— A股		2	1	100	—
— B股		2	1	—	—
— 無投票權之遞延股份 A股		20,000	100	100	—
希祿發展有限公司		10,000	1	—	100

主要 附屬公司

於二零零七年六月三十日

	附註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(c) 財務					
香港註冊及經營業務 (特別註明除外)					
澤僑有限公司		100,000	1	—	100
景翠發展有限公司		1,000	1	—	100
豪駿國際財務有限公司		10	1	—	60
恒基(中國)財務有限公司	/	10,000	1	—	100
恒基國際財務有限公司		250,000	100	100	—
Henderson Investment Credit (2004) Limited		2	1	—	100
Henderson Land Credit (2004) Limited		2	1	100	—
Henderson Land Credit (2006) Limited		1	1	100	—
恒基兆業地產財務有限公司		2	1	100	—
恒基地產財務有限公司	/	2	1	100	—
Henson International Finance Limited (開曼群島註冊及經營業務)	/	1	美元1	100	—
寶遠財務有限公司		2	1	100	—
威力高國際有限公司		2	1	—	100
St. Helena Holdings Co. Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		3	美元1	—	100
West Chelsea Holdings Co. Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)					
— 普通股		2	美元1	100	—
— 優先股		126,677,935	美元1	100	—
		已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(d) 建築					
裕民建築有限公司		350,000	100	100	—
裕民建築機械有限公司		500	100	100	—
恒順建築有限公司		2	1	—	100
恒達建築有限公司		2	100	—	100

主要 附屬公司

於二零零七年六月三十日

	附註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(e) 物業管理					
(i) 香港註冊及經營業務					
花都廣場管理有限公司		10	1	—	60
冠威發展物業管理有限公司		2	1	—	100
恒益物業管理有限公司		100,000	100	100	—
恒基陽光物業管理有限公司	/	1	1	—	100
偉邦物業管理有限公司		2	1	100	—
	附註	已發行/實繳 註冊股本	權益擁有之百分比 本公司	應佔附屬公司 溢利之百分比	
(ii) 中國成立及經營業務					
外資企業					
寶享房地產(深圳)有限公司	/	美元9,560,000	—	100	100
	附註	已發行股本資料	股權擁有百分比		
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(f) 控股投資					
香港註冊及經營業務(特別註明除外)					
賓勝置業有限公司		2	1	—	100
寶享發展有限公司	/	10,000	1	—	100
Brightland Enterprises Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	/	1	美元1	100	—
Butser Enterprises Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	美元1	100	—
Camay Investment Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	美元1	100	—
Cheerbond Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	—	100	—
中國投資集團有限公司		300,000	1,000	—	64.06
踞威置業有限公司		2	1	—	100
迪斯利置業有限公司					
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		1,000	1	—	100
Dorway Investment Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	—	100	—
Fillink Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	美元1	100	—
豐道置業有限公司		2	100	100	—
Grand Venture Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	美元1	—	100

主要 附屬公司

於二零零七年六月三十日

	附註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(f) 控股投資(續)					
香港註冊及經營業務(特別註明除外)(續)					
恒新石業有限公司 (香港註冊,在中國經營業務)	/	10,000	1	64	—
盈威發展有限公司	/	2	1	100	—
恒基中國有限公司	/	3,000,000,000	1	—	100
恒基中國地產有限公司	/	3,000,000,000	1	—	100
恒基兆業發展有限公司		3,047,327,395	0.20	—	67.94
Henderton Profits Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	美元1	—	100
Kingslee S.A. (巴拿馬共和國註冊及經營業務)	/	2	美元1	100	—
Luxrich Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		10	美元1	—	80
Macrostar Investment Limited		2	1	—	100
敏勝置業有限公司		2	1	—	100
Max-mercan Investment Limited	/				
— 普通股		2	10	—	100
— 無投票權遞延股份		2	10	—	100
Medley Investment Limited					
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		2	100	—	100
Mosway Investment Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	—	—	100
隆添發展有限公司		2	1	—	80
Primeford Investment Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	/	1	美元1	—	100
發邦發展有限公司	/	2	1	100	—
Prominence Development Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		3,692,100	美元1	—	100
Puretech Investment Limited	/	2	1	—	100
兆堅建業有限公司					
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		150,000	100	—	100
— 第二類別無投票權遞延股份		1,500	1	—	100
Strength Force Ltd. (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	美元1	—	100
Timpani Investments Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		1	美元1	—	100
東萬發展有限公司		1	1	—	100
Vigorous Developments Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)		10,000	美元1	—	70
維邦發展有限公司		10,000	1	—	100

主要 附屬公司

於二零零七年六月三十日

	附註	已發行股本資料		股權擁有百分比	
		普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
(g) 零售					
千色店有限公司	/	2	1	—	100
千色店(中國)有限公司	/	2	1	—	100
Citistore (Hong Kong) Limited	/	1	1	—	100
(h) 酒店及服務式住宅管理及經營					
喜得置業有限公司	/	1,000	100	100	—
恒基兆業發展酒店管理有限公司	/				
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		2	1	—	100
香港麗東酒店有限公司	/				
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		2	1	—	100
九龍麗東酒店有限公司	/				
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		2	1	—	100
麗東軒(北角)有限公司	/	2	1	100	—
(i) 基建					
(i) 英屬處女群島註冊及經營業務					
Benecom Limited		1	美元 1	—	100
	附註	已發行/實繳 註冊股本	權益擁有之百分比 本公司	附屬公司	應佔附屬公司 溢利之百分比
(ii) 中國成立及經營業務					
中外合資經營企業					
杭州恒基錢江三橋有限公司		人民幣 200,000,000	—	55.69	60
中外合作經營企業					
馬鞍山環通公路發展有限公司	//	人民幣 99,450,000	—	49	首五年, 80 第二個五年, 60 餘下年期, 70
天津津寧路橋建設發展有限公司	//	人民幣 23,680,000	—	70	首五年, 80 第二個五年, 60 餘下年期, 70
天津萬橋工程發展有限公司	//	人民幣 20,000,000	—	70	70

附註：

- I 畢馬威會計師事務所審核之公司
- II 集團可對附屬公司行使控制權。
- III 該公司之英文名稱，乃基於其中文註冊名稱之直接翻譯。

以上為董事局認為對本集團損益計算表或資產有重要影響之主要附屬公司。

主要 聯營公司

於二零零七年六月三十日

除特別註明外，所有主要聯營公司均在香港註冊及經營，其有關資料如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
上市公司			
香港中華煤氣有限公司	—	38.55	生產、輸送及銷售 燃氣，經營水務及 有關業務
香港小輪(集團)有限公司	—	31.36	物業發展及投資
美麗華酒店企業有限公司	—	44.21	酒店經營
非上市公司			
Shinning Worldwide Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	—	45	控股投資

以上為董事局認為對本集團損益計算表或資產有重要影響之主要聯營公司。

主要 共同控制公司

於二零零七年六月三十日

除特別註明外，所有主要共同控制公司均在香港註冊及經營，其有關資料如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
北京燕莎友誼商城有限公司 (中國成立及經營業務)	—	50	零售
Billion Ventures Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	—	50	控股投資
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	—	34.21	控股投資
Newfoundworld Holdings Limited	—	20	物業發展
盛意發展有限公司	—	25	物業發展
添富利物業有限公司	—	49.18	物業發展
旋高發展有限公司	—	50	物業發展
溢匯國際有限公司	—	50	物業發展

以上為董事局認為對本集團損益計算表或資產有重要影響之主要共同控制公司。

公司資料

董事局

執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢(主席兼總經理)

李家傑(副主席)

林高演(副主席)

李家誠(副主席)

葉盈枝

歐肇基

孫國林

李鏡禹

馮李煥琮

劉壬泉

李 寧

郭炳濠

非執行董事

胡寶星爵士

梁希文

李王佩玲

李達民

胡家驃

(胡寶星爵士之替代董事)

獨立非執行董事

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

審核委員會

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

梁希文

薪酬委員會

李兆基博士，大紫荊勳賢

林高演

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

公司秘書

廖祥源

公司資料

註冊辦事處

香港中環金融街八號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : <http://www.hld.com>

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一八三號

合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司(股份代號: 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式
在美國買賣

(票據代號: HLDCY)

證券識別統一號碼: 425166303)

授權代表

林高演

廖祥源

核數師

畢馬威會計師事務所

律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

翁余阮律師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

渣打銀行

公司資料

集團行政人員

李兆基

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

總經理

李家傑

副總經理

林高演

BSc, ACIB, MBIM, FCILT

副總經理

李家誠

副總經理

葉盈枝

LLB, FCIS

助理總經理

歐肇基

OBE, ACA, FCCA, FCPA, FCIB, FHKIB

首席財務總監

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝

LLB, FCIS

總經理

地產策劃(一)部

鄧明庚

BSc, C Eng, MICE, MHKIE

總經理

地產策劃(二)部

郭文祥

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

EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA,

Authorised Person (Architect), Registered Architect (HK)

PRC Class 1 Registered Architect Qualification

總經理

公司資料

地產發展部

黃浩明

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

總經理

梁樹基

BA (Hons), MHKIP, MRTPI,

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

副總經理

地產計劃部

梁錦亮

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

總經理

建築部

黃永灝

JP, BSc, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE

總經理

工程部

鄭育麟

BSc (Eng), C Eng, MICE, MI StructE, MHKIE,

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

總經理

樓宇品質規劃部

林錫江

總經理

營業部

謝偉銓

FRICS, FHKIS, RPS (GP), CIREA

總經理

集團租務部

李佩雯

BHum (Hons)

總經理

薛伯榮

ACIS, FHIREA

副總經理

公司資料

物業管理部

孫國林
MH, FHIREA
物業管理執行董事

特別計劃部

李 寧
BSc, MBA
執行董事及總經理

工商物業部

吳岳均
總經理

總經理部

倪同喜
FRICS, MHKIS, AACI
經理

財務部

劉壬泉
執行董事

李鏡禹
執行董事

郭炳濠
BSc, MSc, Post-Graduate Diploma in Surveying, ACIB
執行董事

公司資料

出納部

馮李煥琮

總司庫

人力資源部

林高演

BSc, ACIB, MBIM, FCILT

總經理

黃應健

MSc, MBA, BBA, DMS, MIHRM

人力資源部經理

公司秘書部

廖祥源

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

總經理

會計部

黃永基

BSc (Econ), ACA

總經理

曹龍如

FCCA, CPA

合資格會計師

稽核部

蔡錦輝

B Comm, CMA

總經理

資訊科技部

歐鐵英

BSc, Grad Dip Com (IS)

總經理

企業傳訊部

顏雪芳

BBA

總經理

股東週年大會 通告

本公司謹訂於二零零七年十二月三日(星期一)上午十一時三十分，假座香港中環金融街八號四季酒店四季大禮堂舉行股東週年大會，商議下列事項：

(一) 省覽本公司截至二零零七年六月三十日止年度之已審核財務報表、董事局及核數師報告。

(二) 通過派發末期股息。

(三) 重選退任董事及授權董事局釐定董事酬金。

(四) 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。

(五) 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案：

(A) 「動議：

(a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間(定義見本決議案(c)段)內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以購回本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股本中每股面值港幣2.00元之普通股：

(b) 依據上文(a)段之批准而購回本公司股份之面值總額不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之十，而上述批准亦須受此限制；及

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

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

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

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

(B) 「動議：

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

股東週年大會 通告

(b) 就本決議案而言：

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

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時持有該等股份之比例提呈配售本公司股本中之股份之建議（惟本公司董事局認為必須或適宜時，可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法例之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排）。」

(C) 「動議：

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

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零零七年十月十六日

註冊辦事處：

香港中環金融街八號
國際金融中心二期
72-76樓

註：

- (一) 凡有權出席上述會議及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及投票，代表人不必為本公司之股東。代表委任書必須填妥，並於開會前至少四十八小時送達香港中環金融街八號國際金融中心二期72-76樓本公司註冊辦事處。
- (二) 本公司由二零零七年十一月二十七日(星期二)起至二零零七年十二月三日(星期一)止，首尾兩天在內，暫停接受辦理股份登記及過戶手續。
- (三) 為確保享有末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零七年十一月二十六日(星期一)下午四時三十分前送達香港皇后大道東一八三號合和中心17樓1712-1716室本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理轉名手續。
- (四) 關於上述第(五)項之(A)項普通決議案詳情之說明函件，將連同二零零七年年報寄予股東。
- (五) 關於上述第(五)項之(B)及(C)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照公司法例第五十七B條及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則而提出，藉以確保董事局在公司擬配發及發行不超過本公司已發行股本百分之二十之新股及依據上述第(五)項之(A)項普通決議案之一般授權而購回之股份時，獲得靈活及絕對之處理權。然而，董事局茲聲明本公司現並無任何發行新股計劃。

財務日程表

半年業績	於二零零七年三月二十一日(星期三)公佈
全年業績	於二零零七年九月十七日(星期一)公佈
年報	於二零零七年十月十六日(星期二)向股東派發
股東過戶登記	將於二零零七年十一月二十七日(星期二) 至二零零七年十二月三日(星期一)截止
股東週年大會	將於二零零七年十二月三日(星期一)舉行
股息 – 中期	於二零零七年四月二十七日(星期五)派發每股港幣四角
– 末期(建議)	將於二零零七年十二月五日(星期三)派發每股港幣七角





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