



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

## 二零零七／二零零八年度業績公佈

### 董事局主席報告

致本公司各股東：

本人謹代表董事局報告本集團截至二零零八年六月三十日止年度之業績。

### 概況

集團一直致力於香港，以及內地同步作長遠之業務發展，而日後亦將有多項具標誌性之發展項目於兩地相繼落成。各項目均受到廣泛歡迎，充分證明集團多年來不斷創新設計、緊守優良建築與管理質素及承擔社會責任深為兩地市場所認同。

香港方面，多個已完成項目例如位於中環之國際金融中心、比華利山別墅、嘉亨灣及翔龍灣備受市場讚賞。此外，多個新項目如干德道 39 號及沙田市地段 539 號將相繼推出。集團亦為全港擁有最多農地土地之發展商，而其中位於烏溪沙及元朗大棠兩幅土地可望於來年完成更改土地用途。

內地方面，集團已投放大量資源以拓展當地房地產發展業務，現時於多個主要城市均有地標性發展項目在建，當中包括即將落成之北京環球金融中心、正在籌建之上海南京西路 688 號及南京東路 155 號兩項國際甲級寫字樓，以及中國東北第一高樓之瀋陽國際金融中心。在建之大型住宅項目亦遍佈各大省會，當中位於西安之項目可望於本年年底推出預售，另有長沙、蘇州、宜興、徐州等多個項目將緊隨其後，於下半年上半年陸續推出。

集團持續於中、港兩地同步開展業務之策略，令集團穩健兼且不斷擴展之收入來源更趨多元化，有助集團昂然面對未來。

集團於本年度繼續積極投入中、港兩地之公益事務。除舉世矚目之二零零八北京奧林匹克運動會（集團對此作出鼎力支持）外，本年度內飽歷地震災害影響之四川及內地其他鄰近地區亦令人難以忘懷。集團及其員工，以至聯營公司香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）均踴躍捐助現金及物資，以及動員各方人員，為當地展開緊急賑濟救災工作。

## 股東應佔盈利及資產淨值

本集團截至二零零八年六月三十日止年度股東應佔盈利為港幣一百五十四億七千二百萬元，較上年度增加港幣五十六億五千四百萬元或58%。每股盈利為港幣7.54元（二零零七年：港幣5.19元）。

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五十七億零七百萬元，較上年度減少港幣一億七千六百萬元或3%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣2.78元（二零零七年：港幣3.11元）。

上年度錄得非經常性淨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公司，獲得之資產公允淨值較付出之代價多出達港幣三億五千二百萬元；以及旗下一間聯營公司出售十個管道燃氣項目，而獲得港幣五億八千六百萬元溢利。若撇除此等非經常性收入，上年度經調整之基本盈利為港幣四十九億四千五百萬元，而每股經調整之基本盈利為港幣2.61元。相比之下，本年度之基本盈利較上年度（經上述調整）增長達港幣七億六千二百萬元或15%，而每股盈利則增加7%。基本盈利表現理想，主要受惠於來自物業發展之盈利貢獻增加，以及投資物業租金收入淨額穩步上揚所致。

於二零零八年六月三十日，股東應佔資產淨值為港幣一千二百一十二億二千萬元（或每股港幣五十六元），較上年度之港幣九百二十二億一千九百萬元增加31%。淨借貸為港幣一百九十九億五千一百萬元，借貸比率則處於穩健之16.5%水平。

## 股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣七角予二零零八年十二月八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（二零零七年：每股港幣一元一角）。股息單將於二零零八年十二月十日或之前寄送各股東。

## 業務回顧－香港

### 物業銷售

受惠於接連減息、市民供樓負擔能力加強，以及內地買家湧入，令本港樓價由去年第四季至二零零八年年初不斷攀升，惟期後受股票市場波動及環球經濟不明朗所影響，令樓市轉趨淡靜。

本年度內，集團對比華利山別墅(一期)及京士柏山等豪宅項目，以及翔龍灣、嘉亨灣、豫豐花園及御皇庭等大型屋苑，均成功把握最佳時機推出市場，深受買家歡迎。集團本年度應佔之香港物業銷售收入總額達港幣九十

八億九千二百萬元，較上年度之港幣七十八億九千五百萬元增長 25%。多個樓盤，如聚賢居、匯賢居、御景軒及百利達廣場於結算日更幾近沽罄。此外，連同聯營公司及共同控制公司之應佔盈利貢獻，集團香港物業發展之盈利為港幣四十億二千五百萬元。

集團於去年十一月推出星匯居預售，該項目共四百個住宅單位於結算日已售出近八成。至於比華利山別墅(三期)項目，截至年結日未正式開盤已有兩座洋房經私人洽購方式售出。由於以上項目均快將入伙，其銷售盈利將可於下年度入賬。

本年度內建成以下項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地 用途	集團 所佔權益(%)	所佔樓面面積 (平方呎)
1. 勤達中心 新蒲崗大有街 1 號	15,393	189,383	工業	70.00	132,568
2. 匯達商業中心 新蒲崗雙喜街 9 號	10,450	125,400	寫字樓	100.00	125,400
3. 觀塘 223 觀塘偉業街 223-231 號	91,042	1,092,502	商業/ 寫字樓	88.50	966,864
4. 觀塘鴻圖道 78 號	10,000	119,995	工業	100.00	119,995
5. 元朗唐人新村二期 丈量約份第 122 約地段第 1740 號	78,781 (註)	17,643	住宅	100.00	17,643
				<b>總計:</b>	<b>1,362,470</b>

註: 整個發展項目一期及二期之地盤總面積為 78,781 平方呎，其中一期已於上年度落成。

涵蓋新蒲崗至觀塘一帶之東九龍，正由傳統工業區逐步轉變成為現代化商貿社區，加上區內多項大型建設如新郵輪碼頭，以及沙田至中環線之跨海鐵路將陸續展開，令該區發展更添動力。集團之策略部署一向高瞻遠矚，繼觀塘麗東酒店於上年度建成後，本年度再有四項優質物業於區內落成，進一步鞏固集團於該商貿核心區所建立之優勢。

勤達中心於二零零七年八月開售，短短四個月內即告全部售罄。匯達商業中心同處於多年來並無新建成工貿商廈供應之新蒲崗區內，亦緊接落成以滿足市場對該區優質物業之需求。觀塘 223 不單以設施先進見稱，其著重環境和諧之設計，更令該寫字樓物業自二零零七年年底落成後，即被譽為東九龍地區之建築典範。觀塘 223 位處市區臨海令租戶飽覽維港景緻之餘，其開放式之中庭亦為鄰近社區引入清新海風。鴻圖道 78 號為二十三層高之優質工廈物業，與觀塘 223 將以專用天橋相接，多項交通設施包括東區海底隧道、觀塘繞道、港鐵站、巴士總站及渡輪碼頭均近在咫尺。

此外，位於唐人新村一項低密度優質住宅項目亦於本年度落成。該項目建有兩座花園洋房，十一幢低層住宅樓宇及住客會所，將於短期內開售，為都市人提供一個品味脫俗，環境清幽之理想居停。

於年結日，集團尚有下列主要物業發展項目逾 1,400 個住宅單位可供出售：

(一) 主要開售中之項目：

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)
<b>(甲) 已建成及開售中之項目</b>						
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	47	141,520
3. 御皇臺 英皇道 933 號	16,744	138,373	商住	100.00	4	7,504
4. 嘉亨灣 西灣河太康街 38 號	131,321	1,410,629	住宅	69.53	67	71,634
5. 聚賢居 荷李活道 108 號	26,903	276,971	商住	100.00	3	6,338
6. 翔龍灣 土瓜灣新碼頭街 38 號	130,523	1,109,424	商住	住宅:55.51 商業:39.06	43	53,684
7. 豫豐花園 屯門福亨村路 8 號	396,434	836,868	商住	100.00	9	5,386
8. 比華利山別墅一及二期 大埔三門仔路 23 號	982,376 (註一)	1,165,240 (註一)	住宅	90.10	101 (註二)	338,088 (註二)
<b>(乙) 未建成但預售中之項目</b>						
9. 星匯居 長沙灣通州街 500 號	35,629	320,659	商住	100.00	82	71,385
小計：					<b>404</b>	<b>860,206</b>
集團自佔面積：						<b>781,024</b>

(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 (註一)	1,165,240 (註一)	住宅	90.10	161 (註三)	430,408 (註三)
2. 粉嶺上水市地段 231 號	45,779	228,888	住宅	100.00	362	228,888
3. 百匯軒 旺角荔枝角道 33 號	9,600	84,090	商住	100.00	107	68,466
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. 粉嶺上水市地段 76 號	42,884	34,308	住宅	100.00	51	34,308
6. 半山干德道 39 號	56,748	229,255	住宅	60.00	66	229,255
7. 沙田市地段第 539 號	95,175	358,048	住宅	100.00	157	358,048
8. 南區赫蘭道 11,12,12A,12B	43,492	32,619	住宅	44.42	4	32,619
9. 佐敦廣東道 590-600 號	3,641	32,774	商住	100.00	62	27,312
				小計：	<b>1,030</b>	<b>1,488,085</b>
				集團自佔面積：		<b>1,335,643</b>
				主要發展項目可供開售住宅單位總數目及面積：	<b>1,434</b>	<b>2,348,291</b>
				集團自佔面積總計：		<b>2,116,667</b>

註一：整個比華利山別墅項目之地盤總面積及總樓面面積分別為 982,376 平方呎及 1,165,240 平方呎。

註二：比華利山別墅一及二期另有 31 座洋房持作投資用途。

註三：比華利山別墅三期項目原擬保留 25% 作投資用途，現順應市況，將全部推出銷售，其中有兩座洋房已於二零零七年十二月經私人洽購方式售出。

### 土地儲備

於二零零八年六月三十日，以自佔樓面面積計，集團在本港擁有土地儲備約一千八百四十萬平方呎，當中包括：建築中及待發展之樓面共七百四十萬平方呎、待售存貨樓面一百萬平方呎、已建成收租物業九百萬平方呎，以及酒店物業共一百萬平方呎。此外，集團另有停車場收租面積約二百七十萬平方呎。

集團於本年度內購入沙田市地段第 539 號發展項目之全部權益及干德道 39 號發展項目之 60% 權益。沙田市地段第 539 號擬興建兩幢三十三層高住宅大廈、四座低層住宅樓房及附設車位及其他設施。干德道 39 號發展項目則將建有一幢四十六層高住宅大廈，提供六十六個住宅單位、停車場及會所設施。集團購入該兩項目交易當中列明，賣方給予擔保該兩個項目各自從入伙紙發出日期起計兩年屆滿之日，就售出單位所取得之總代價，連同就未售單位於該日之估值，將較折讓發展價值有不少於 25% 之溢價。

位置	樓面面積 (平方呎)	土地用途	集團所佔權益 (%)
1. 沙田市地段第 539 號	358,048	住宅	100.00
2. 干德道 39 號	229,255	住宅	60.00
	<b>587,303</b>		

為配合市場需求改變及善用土地資源，集團經常研究將土地用途作適當更改。於本年度內，一幅位於柴灣利眾街 24 號之土地已與政府就更改土地用途達成補地價協議，該土地上原有之工業大廈現正清拆，將興建成為樓面面積約十七萬三千平方呎之寫字樓物業。與此同時，集團亦就九龍灣宏光道 8 號，以及持有 50% 權益之香港仔黃竹坑道 19-21 號地盤申請改變土地用途。當與政府落實補地價金額後，宏光道 8 號地盤將會發展成為寫字樓或酒店，而黃竹坑道 19-21 號地盤則會發展成為寫字樓物業，分別提供自佔樓面面積約二十五萬八千平方呎及十萬七千平方呎。

集團亦繼續積極收購具發展潛力之農地，並於本年度內再增添約二百三十萬平方呎農地，使持有之農地土地面積增加至約三千四百萬平方呎，為全港擁有最多農地之發展商。

本年度內就兩幅農地更改土地用途取得重大進展。已與政府達成換地基本條款協議，其中一幅位於沙田烏溪沙之土地，預計可供發展之樓面面積約三百萬平方呎，集團佔當中約 53.75% 權益，即約一百六十萬平方呎。另一幅位於元朗大棠路之地盤，預計可提供約一百一十七萬平方呎樓面面積。集團佔該項目 79.03% 權益，即約九十萬平方呎。該兩幅農地現只需向政府落實補地價，即可完成更改其土地用途。

此外，一幅位於元朗竹園村，兼且鄰近錦繡花園之土地已獲批准發展成為樓面面積達二萬八千平方呎之住宅項目，集團現就該項目之補地價金額與政府洽談中。至於位於元朗和生圍之綜合發展項目，環境保護署署長已通過其環境影響評估報告並批出環境許可證。而集團亦已向城市規劃委員會提出發展申請，然後著手與政府磋商換地及補地價事宜。該項目佔地約二百三十萬平方呎，計劃發展成為低密度住宅項目並提供約八十九萬平方呎樓面面積。

政府於二零零七年十月行政長官施政報告，及《香港二零三零》報告中披露已將粉嶺/古洞北及洪水橋列為新發展區，而集團於該兩區分別擁有農地約二百六十萬平方呎及二百三十萬平方呎。集團將積極配合政府就該兩地區之發展規劃，加速擴展可發展用地之來源。集團亦就其他農地積極申請更改土地用途，務求取得更充裕之發展用地。

城市規劃委員會完成檢討油塘灣之「綜合發展區」地帶，並已修訂規劃大綱，集團即將就旗下之油塘灣船廠地盤項目申請換地及商討補地價金額，並準備總綱發展藍圖，預計該項目總樓面面積約五百三十五萬平方呎，當中集團佔約八十萬平方呎。

### 收租物業

於二零零八年六月三十日年結日，集團於本港擁有已建成自佔收租物業約九百萬平方呎。當中購物商場佔四百四十萬平方呎，寫字樓佔三百二十萬平方呎，工貿商廈佔八十萬平方呎，住宅及服務套房則佔六十萬平方呎。收租物業組合中 25% 座落於香港島，其餘 30% 及 45% 分別位於九龍及新界。

受惠於新租約及現有租戶續租時錄得較高租金，集團本年度租金總收入(連同旗下聯營公司及共同控制公司所持有之收租物業應佔收益)增長達 10% 至港幣三十六億零二百萬元，至於租金收入淨額則上升 11%，至港幣二十五億五千萬元。於年結日，集團旗下附屬公司主要出租物業(不包括剛入伙之觀塘 223 項目)之出租率達 94%。

國際金融中心商場匯聚多個首度進駐香港之國際知名品牌，市場定位鮮明獨特，因此本年度內近乎租罄。集團旗下其他大型購物商場，因鄰近或座落於港鐵新市鎮沿線之上，兼且四周屋苑林立令客流絡繹不絕，故此租務表現亦同樣理想。其中將軍澳新都城中心二期及三期、馬鞍山新港城中心、荃灣城市中心一期及二期、元朗千色廣場、粉嶺花都廣場、沙田廣場及沙田中心等於年結日均錄得 97% 或以上的高出租率。

集團於本年度繼續致力為購物商場改善租戶組合、加強宣傳及提升設施，務求提供嶄新之消費體驗，滿足顧客不同要求。

位於屯門時代廣場北翼，原有之戲院已完成改建成為零售樓面。於年結日，此新增之二萬平方呎之零售樓面，以超出預期之租金水平近乎全部租出。新都城中心二期商場於本年度亦進行外牆翻新，加上其戲院租戶之租用面積由三萬平方呎增至五萬平方呎，計劃將豪華舒適影院由五間增加至八間，故此於二零零九年有關工程相繼完成後定必更加鞏固其區內最具規模之購物娛樂中心的地位。於下年度，新港城中心及屯門時代廣場南翼之大型翻新工程將會緊接展開，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。

內地經濟表現強勁，令跨國公司等紛紛在港設立地區總部或擴充業務，對寫字樓之殷切需求推動多個商業區租金上升，租務交投活躍。全港最頂尖之寫字樓項目—國際金融中心受惠中區優質寫字樓供應短缺，近乎全部租出，租金表現非常理想。於年結日，北角友邦廣場及上環金龍中心分別錄得出租率高達 95% 及 96%，部份租戶續約時租金更近乎倍升。集團剛落成提供逾一百萬平方呎之甲級寫字樓物業—觀塘 223，租戶包括一間位列全球四大之一會計師事務所租用約十萬平方呎並已進駐，一間國際性船務公司租用六萬餘平方呎，其他跨國企業亦先後落實租用。為滿足市場對優質寫字樓物業之殷切需求，位於彌敦道之九龍行現已進行全面翻新及提升設施，可望於二零一零年竣工。

住宅租賃市場亦持續向好，當中銀行及金融機構之海外僱員更為港島區優質豪宅帶來龐大租務需求。位處國際金融中心並提供嶄新個人服務及高尚品味生活之四季匯套房酒店，繼續維持高入住率及房租。位於半山之豪華大宅惠苑，於年結日已全部租出，新租約及現有租戶續租時錄得租金升幅達 30%。

### 酒店

四季酒店自二零零五年九月開業以來，入住率及平均房租持續增長。該酒店匯聚多家馳名中外食府，以及包括水療等別具特色之設施。至於其三百九十九間豪華客房亦坐擁璀璨都會及著名維港雙重景緻。酒店各項設施均表現出色及備受讚賞，令四季酒店於本年度不單被多家旅遊雜誌評選為全亞洲最佳酒店，更獲《日本新聞周刊》冠以全球最佳商務酒店之美譽。

集團在港經營之四間麗東酒店共提供 1,445 間客房。觀塘麗東酒店自二零零七年七月開業以來，業務穩定發展。至於集團旗下其他三間麗東酒店，即香港麗東酒店、九龍麗東酒店及北角麗東軒，本年度維持入住率約 80%，而房租則有理想增幅。

### 建築及物業管理

物業發展所涉及之每一個環節，由規劃、設計、物料採購、建築以至物業管理，均由集團以垂直整合方式包辦，務求令質素貫徹始終，力臻完美。

四季酒店及四季匯套房酒店，榮獲「2008 優質建築大獎」殊榮，而由集團擔任項目管理之仁安醫院擴建工程亦同時獲得優異獎狀，令集團被譽為優秀發展商之一更為當之無愧。兩年一度之「優質建築大獎」，由九大專業學會所提名之評審小組經嚴謹挑選而頒發，被業界視為最具公信力及最權威之卓越榮譽。

人才薈萃乃集團取得如此超卓成就之主要關鍵。為確保員工地盤工作安全及不斷提升質素，集團定期安排培訓及講座，並且不斷引進先進設施及技術(如自行研發之工程管理系统以監控運作效率及成本效益)。於本年度內，集團獲頒「積極推動安全獎 2007」及「安全嘉許獎 2007」等多項殊榮，以表揚旗下建築部門對推動工業安全所作出之巨大貢獻；本公司建築部總經理更被委任為建造業議會訓練學院主席，與業界分享集團之培訓經驗之餘，亦為業界制定工藝基準。

集團深信優秀之建築質素，配以周全細心之售後物業管理服務，更收相得益彰之效。集團物業管理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目前管理遍佈全港共 184 項物業，計有逾 70,000 個住宅、商業及工業單位及商舖，以及超過 17,000 個車位。

該兩間物業管理公司於本年度合共取得 219 項服務嘉許，當中包括香港 Q 嘜優質服務認證以及「亞太傑出顧客關係服務獎－最佳顧客滿意品管系統」。此外，該兩間公司向來熱心推動社會公益，不僅連續六年榮膺「商界展關懷」美譽，其員工亦蟬聯「最高義工服務時數獎」冠軍。憑藉多年來為各方用心服務，該兩間公司早已成為本地家傳戶曉之可靠品牌，因此榮獲香港生產力促進局頒發「具潛質品牌企業獎」，「偉邦」更成為本港首間物業管理公司獲香港品牌發展局頒發「香港服務名牌」。

集團聲名顯赫之品牌及物業管理服務，於內地亦已獲得廣泛認同。當中一直由本集團協助管理之廣州恒寶華庭住宅項目，繼早前奪得「2005 年廣州市優秀示範小區獎」外，近期又獲頒「2007 年廣東省優秀物業管理示範小區獎」。集團將再接再厲，將累積多年之服務經驗延伸至內地其他市場，為更多客戶提供優質之物業管理服務。

### **業務回顧 - 內地及澳門**

內地經濟基調良好，基建高速增長，消費需求強勁，企業盈利普遍有可觀升幅。在國民整體收入持續增加的情況下，改善居住環境的意欲不斷上升，對優質的住房有實際的需求。

過去一年，內地土地市場風雲突變。去年下半年，多個城市的土地競投出現幾十輪競價，以破紀錄地價成交，並且屢創高峯。樓價亦相應大幅調高，惟一般市民的購買力追不上，致出現過熱的情況。在去年底一系列的新宏觀調控措施出台後，信貸亦收緊，加上內地股市年初大幅下調，令籌集資金渠道減少，投地轉趨審慎，流拍相繼出現，而多幅賣出之地塊亦以底價成交。

誠如去年所報告，集團內地土地儲備於去年八月底之總樓面面積約為一億零一百五十萬平方呎，另有五千萬平方呎可發展樓面面積在洽談中。因年內土地市場出現的劇變，要再行磋商條件而拖慢。於二零零八年六月底，集團內地土地儲備總樓面約為一億一千五百七十萬平方呎，當中約 78% 為可供出售之住宅樓面，至於商場及寫字樓樓面分別佔 9% 及 11%，而會所及其他社區設施則佔餘下之 2%。該發展土地儲備尚未支付之土地出讓金餘款約為人民幣十三億七千九百萬元。

雖然內地樓市今年上半年銷售成交量下降，近期亦有減價促銷的情況出現，但在通脹及負利率的環境下，質素較佳的中高檔住宅有保值的作用，而集團在二線城市發展之住宅項目，集中在經濟增長較快、人口較多、購買力較強的直轄市、省會及富裕的江蘇省。由於買入的土地成本低、地段好、只要完成的項目品質優良、設計配套齊備，集團發展的項目將會有可觀的盈利。

早前已經透露，集團內地業務之發展方針為主要城市及二線城市並重。於主要城市，集團物色之優質地塊均為人流暢旺，兼且交通方便，可發展成為揉合創新設計及良好質素之大型綜合項目。至於二線城市則以中產人士漸多之省會及直轄市作為發展重點。當中集團以開發大型項目為主，務求令土地有效運用，從而提升物業之長遠增值能力。就此策略方針，集團物色及購入以下發展項目：

集團於去年七月以人民幣六億六千九百萬元，購入江蘇省蘇州市相城區一幅佔地約一百二十萬平方呎之商業地塊。同年十二月，集團又以人民幣一億五千三百萬元，再購入其毗鄰共四十萬平方呎之商業地塊。該兩個新增地盤可合共提供逾一千萬平方呎樓面面積，將與鄰近一幅佔地達三百二十萬平方呎之住宅地塊共同開發成為大型綜合社區，而該住宅地塊早於上年度經已購入，樓面面積約為六百八十萬平方呎。該項目位處人民北路之北伸延地段，隨著此市內主要幹道於本年底完成伸延工程，以及擬沿人民路興建之地鐵系統可望於二零一二年完工，屆時將成為另一新市中心。整個項目將貫徹以現代江南水鄉作為建築設計風格，其中住宅地塊將由凱達環球有限公司擔任其項目設計工作，並且自二零一零年第二季起分四期建成。第1期住宅項目將於二零零八年第四季動工，為540個家庭提供共約六十五萬平方呎樓面面積。此項目正籌備於二零零九年六月推出預售。

同位於江蘇省之宜興市，集團於去年七月以人民幣一億五千八百萬元購入一幅佔地約四十萬平方呎之地塊。該項目座落於鬧市中心一個河中小島上，誠為恬靜舒適兼且交通方便之理想居停。地基工程將於二零零八年十一月展開，整個項目於二零一零年八月落成時將建有洋房、小高層及高層住宅及住客會所，共提供約七十萬平方呎樓面面積。預售則將於二零零九年年中展開。

集團於去年八月以港幣十三億五千七百萬元，購入上海市一個位於南京東路上之黃埔區155號地段，可建成樓面面積約七十三萬平方呎之發展項目。該項目正位於著名之行人步行街並且靠近黃埔灘，在五層裙樓及十七層塔樓內將設有甲級寫字樓及商場，並由舉世知名之丹下都市建築設計株式會社負責外牆設計。此外，其四層地庫將額外提供約三十萬平方呎樓面面積，日後將用作兩條地下鐵路之交匯處、停車場及商場。整個項目將於二零零九年年底落成，正好趕及迎接二零一零年上海世界博覽會。集團已委任國際物業顧問公司為此租賃項目安排招租。

去年八月，集團另以人民幣五億二千五百萬元，購入一幅位於瀋陽市蒲河新區蒲河北岸，佔地約三百七十三萬平方呎之地塊。連同早前經已購入並位處對岸之一幅面積約四百一十萬平方呎土地，將一併發展成為大型住宅及商業社區。整個項目完成時將建有公寓洋房，以及高、低層住宅樓群，合共提供總樓面面積約一千五百五十萬平方呎。項目規劃現正展開。

去年九月，集團再斥資約人民幣十億一千六百萬元，於宜興市購入另一幅佔地約五百六十萬平方呎之地塊。該地塊位處之東洑新區，為該市銳意開發之市郊東部，地塊臨東洑湖環境幽美，將發展成為具備高、低層住宅樓群之綜合社區，合共提供約九百萬平方呎樓面面積。整個項目將分期完成，首期項目之八十萬平方呎住宅單位將於二零零九年年初開始動工，二零零九年八月展開預售，並可望於二零一零年第二季落成。

去年九月，集團亦以約人民幣二億八千二百萬元投得一幅位於瀋陽金融商貿開發區，佔地約十九萬平方呎之地塊。連同早前於去年四月以約人民幣三億三千四百萬元購入，並座落在旁之約三十一萬平方呎地盤，兩者將一併發展成為瀋陽國際金融中心。於二零零八年五月之動土禮上，該項目展示一項標誌式及嶄新之建築概念，即將於遼寧省歷史悠久之省會拔地而起。該綜合項目鄰近地鐵站，而附近亦設有鐵路總站，將於五層高零售裙樓之上，建有三幢分別為辦公樓、服務式寓所及酒店之摩天大樓，合共提供約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，已被委任為該項目當中八十九層高主要大樓之設計建築師，於二零一二年建成後將成為中國東北地區最高建築物。凱達環球有限公司為全球四大建築師樓之一，亦將為該項目設計其餘之整體佈局。

去年十月，集團以人民幣五億五千八百萬元，成功投得江蘇省省會南京市棲霞區一幅面積約五十萬平方呎之地塊。該地塊位處鬧市中心，往邁皋橋地鐵站信步可達。擬發展成為備有商場以及醫療、文娛、體育等社區配套設施之豪華住宅項目，可提供總樓面面積約九十萬平方呎。建築工程有待周邊交通網絡完工後，即二零零九年第三季方可全面展開，部份第 1 期可望於二零一一年第二季落成。

集團又於去年十月透過一間持有 55% 權益之合資公司，以約人民幣三億五千萬元購入一幅位於長沙市開福區高嶺組團，面積約三百九十萬平方呎之土地。長沙市為湖南省省會，當中開福區受惠該市之「興北」城市發展策略，而其高嶺組團由於接連京廣鐵路、長沙國際機場及深水碼頭，更成為全市之海陸空交通運輸樞紐。該項目現正進行規劃。

二零零八年六月，集團以底價人民幣六億元購入南京市另一幅掛牌土地。該地塊座落於該市東北部之仙林新城，佔地約一百六十萬平方呎，可提供樓面面積為一百七十萬平方呎。現擬規劃發展成為豪華住宅社區，並提供幼兒園、文娛康體、社區中心等配套設施。隨著多間院校及大學陸續遷入，加上仙林地鐵站快將建成，該著名大學城之社區及交通配套將更趨完善。項目首期工程將於二零零九年第二季展開，整個項目可望於二零一一年第四季竣工。

於本年度完結後不久，集團與新鴻基地產及九龍倉集團簽訂一項合營協議，按分別佔 30%、40%及 30%擁有權之比例，攜手於四川省省會成都市之東大街發展一幅約一百八十六萬平方呎之綜合發展地塊。東大街項目座落錦江區最繁盛之地段，交通四通八達，更有兩條地鐵線正在興建或規劃中。日後擬建有樓高 280 米並足以媲美香港國際金融中心之寫字樓大樓、五星級酒店、匯聚環球品牌之購物中心、服務式公寓及住宅。一幅約三十五萬平方呎之相連地塊將於稍後階段以相同單位價格售予項目公司，此地塊將納入該項目之整體規劃當中。建成後整個項目可提供總樓面面積逾一千三百萬平方呎。

集團除作出上述收購外，於本年度亦就以下物業發展項目取得令人滿意之進展。

由世界知名之西沙佩利建築事務所設計，位於北京市朝陽中央商業區之國際甲級商廈—環球金融中心，將於二零零八年第四季落成。租務推廣活動經已展開，一家跨國公司已落實承租，而一眾優質潛在租戶如國際性金融集團及專業機構亦快將完成租務洽談。

於上海市，天目西路 130-2 號及天目西路 147 號發展項目均進展順利，可望分別於二零零九年年中及二零一一年年初如期落成。同位於繁盛之閘北區，該兩項物業合共提供約七十萬平方呎高級辦公樓樓面，以及十萬平方呎商場面積。此外，由丹下都市建築設計株式會社所設計，外牆仿似石英形狀之南京西路 688 號地段項目，將建有兩層高商業裙樓連二十二層高商業大廈。地基工程已開展，於二零一一年竣工時可提供約七十萬平方呎樓面面積。此物業將持作收租用途，而多家知名跨國公司均表示有意承租。現正籌劃租務推廣活動。

長沙市星沙鎮「凱旋門」坐擁廣闊園林及水景，為該市各界夢寐以求之理想居停。該項目將分三期建有豪華住宅、社區設施及康樂配套，合共提供約七百八十萬平方呎樓面面積，供逾四千個家庭居住。其中首批住宅單位共有樓面面積約一百三十萬平方呎，將連同購物設施、會所及幼兒園一併於本年九月份展開建築工程，預計將於二零零九年年底落成。

集團另一幅長沙市地塊，位處於該市中心開福區，毗鄰區政府總部，擬發展成為總樓面面積約二百四十八萬平方呎之住宅項目。

於江蘇省徐州市，徐州新城區項目位處於新建之政務中心區內。隨著去年年底當地所有大型政府機構遷往該區後，該項目之建築工程亦即告展開。地塊臨大龍湖風景優美，擬發展成為以水景設計為主之住宅小區。整個項目將分四期開發，合共提供總樓面面積約五百三十萬平方呎。計劃於二零零九年五月推出預售第 1 期之三百四十二個住宅，樓面面積為約四十八萬平方呎。第 1 期可望於二零一零年第二季落成。

陝西省西安市政府歷來所批核最大規模之發展—「御錦城」為集團與新加坡淡馬錫控股（私人）有限公司各佔一半股權之合作項目。該河濱綜合社區項目位於景色怡人之滄霸生態園內，毗鄰興建中之東三環路及地下鐵路，往返市中心均相當方便。預計整個項目於二零一六年年年底建成時將有樓面面積逾三千三百萬平方呎，其中九成劃作住宅用途，並可為三萬個家庭提供家園。項目部份第 1 期之地基工程已於二零零八年七月展開，預計於二零一零年落成時可提供總樓面面積約一百二十萬平方呎，供約一千個家庭居住。該期住宅將於二零零八年十月推出預售。

集團於西安市另一項住宅項目，座落於市內交通要塞東二環路（又名金花北路），並且鄰近籌劃中之地鐵沿線。該項目於中庭將建有廣闊園林及住宅會所，四周則發展成為十六至三十三層高住宅大廈，務求令其三千個住戶均能對四周迷人景緻一覽無遺。連同沿東二環路設有之臨街商舖，整個項目於二零一零年年年底落成時，將可提供總樓面面積達四百二十萬平方呎。該項目即將動工，並可於二零零九年上半年進行預售。

重慶為內地四大直轄市之一。一幅位於該市南岸區而前臨長江之優質地塊將發展成為高尚住宅社區，並附設購物中心、幼兒園及會所設施，而一個廣闊綠化園林亦緊接在旁。因應政府就「兩江四岸」新政策下要求改善市貌之呼籲，該江邊項目亦對其整體設計規劃作出修訂。現擬分三期發展該地塊，合共提供總樓面面積約三百七十五萬平方呎。第 1 期將於二零零九年第二季動工，並於二零一零年第四季落成。先推出其中四百三十個單位合共約八十萬平方呎樓面面積。

二郎鳳凰區項目為集團於重慶市另一綜合社區發展項目。該地盤毗鄰成渝高速公路，附近有彩雲湖及桃花溪等多個怡人景點。為更有效率開發土地資源，該項目之發展計劃需稍作修改。該項集合住宅、會所、幼兒園及購物設施之大型綜合社區現擬分三期開發，合共提供約二百八十萬平方呎樓面面積。第 1 期項目將於二零零八年第四季開始動工，於二零一零年首季落成，當中總樓面面積約二十八萬平方呎，可容納一百五十五個家庭居住的單位將率先推售。

總括而言，就截至二零零九年六月三十日、二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日止三個財政年度，集團於內地落成之可發展樓面面積，預計將分別為約二百一十萬平方呎、四百八十萬平方呎及一千四百二十萬平方呎。就截至二零零九年六月三十日止之財政年度，將只有提供二百一十萬平方呎樓面面積之北京環球金融中心趕及落成。而就截至二零一零年六月三十日止之財政年度，有上海兩項優質辦公樓項目，樓面面積約一百一十萬平方呎，而其餘之三百七十萬平方呎則為住宅樓面。至於就截至二零一一年六月三十日止之財政年度而言，有上海餘下兩項優質辦公樓項目，將佔該年度落成樓面面積約 8%，而住宅將佔餘下之 92%。

本年度集團應佔之內地物業銷售總額達港幣十二億七千一百萬元，出售之物業主要為於二零零八年二月落成之廣州恒荔灣畔項目。於年結日，該項目共2,090個住宅單位當中尚餘約11%有待發售。此外，集團於去年八月增持部分已建成投資物業之權益，令投資物業組合擴大至三百一十萬平方呎。各投資物業租務表現均相當理想，本年度租金總收入增長33%至港幣二億七千萬。其中北京恒基中心將重新定位及強化租戶組合，引入不同類型特色餐廳之餘，亦特設休閒運動服飾專區，以配合商場中庭極富動感之新設計。上海港匯廣場第二期辦公大樓於年結日之出租率逾98%，租戶新租及續約時均錄得租金升幅近30%。至於上海不夜城廣場，近乎整個購物商場已轉租予另一主要商戶，而租金更錄得逾倍升幅。廣州恒寶廣場於本年六月份之租金收入則較去年六月份上升57%。

### 澳門合作發展項目

於二零零五年四月，集團簽訂協議共同開發澳門氹仔海傍一大型地盤。該地塊面積約一百四十五萬平方呎，現仍正申請更改土地用途，可發展樓面面積待定。

### 收購恒基兆業發展有限公司於香港中華煤氣有限公司之全部權益

本年度內，本公司向恒基兆業發展有限公司（“恒基發展”）收購其持有2,366,934,097股香港中華煤氣股份（即佔其已發行股本總額39.06%）之全部權益，藉此精簡本集團之架構。此項收購完成後，本公司直接實際擁有香港中華煤氣之39.06%權益，而恒基發展仍為一間上市公司，並專注經營內地之基建業務。

### 恒基兆業發展有限公司 (本公司持有67.94%)

截至二零零八年六月三十日止年度，該集團股東應佔盈利為港幣三百五十三億九千萬，較上年度增加港幣二百九十九億九千九百萬元。

撇除期內已終止營運業務所帶來之港幣三百五十二億六千五百萬元溢利（因向本公司出售其持有2,366,934,097股香港中華煤氣之全部權益），該公司於截至二零零八年六月三十日止年度，來自內地基建投資此持續營運業務之股東應佔盈利為港幣一億二千五百萬元，較上年度減少港幣九千七百萬元或44%。當中主要由於該集團分別於二零零七年六月、二零零七年十二月及二零零八年一月向股東作出現金分派達港幣一百五十二億三千七百萬元（即每股港幣五元）、港幣三十一億三千九百萬元（即每股港幣一元零三仙）及港幣三十六億八千七百萬元（即每股港幣一元二角一仙），以致本年度內利息收入銳減，而即使其基建業務盈利貢獻增加亦不足以彌補。

該集團之基建業務包括杭州錢江三橋及馬鞍山環市公路之權益。除恒基發展集團直接持有收費大橋之若干股權外，兩者均經由中國投資集團有限公司持有。於二零零七年九月，恒基發展集團以現金代價約港幣一億四千五百萬元，購入中國投資集團有限公司餘下之 35.94% 權益，使之成為該集團一間全資擁有附屬公司。而恒基發展集團於杭州錢江三橋及馬鞍山環市公路之實際權益亦因此分別增加至 60% 及 49%。

本年度內，杭州錢江三橋通行費收入上升 57% 至港幣二億一千六百萬元，反映該橋自二零零六年十月完成維修保養工程後，車流顯著增加。至於馬鞍山環市公路通行費收入亦增長達 10%，至港幣五千六百萬元。

誠如恒基發展於二零零八年八月二十七日所公佈，該公司現與杭州恒基錢江三橋有限公司(「三橋合營」)之合營夥伴商討向其出售該公司持有三橋合營之全部 60% 權益，至今尚未達成任何協議。該公司考慮待達成出售三橋合營權益之協議後收購新資產。

## 聯營公司

### **香港中華煤氣有限公司** (本公司持有39.06%)

截至二零零八年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣未經審核股東應佔稅後溢利為港幣二十五億二千四百三十萬元，較去年同期減少港幣二十九億四千五百六十萬元，原因主要為去年同期包括以注入資產換取百江燃氣控股有限公司(「百江燃氣」)之股份而產生之一次性收益，以及售樓與國際金融中心重估增值等非經常性收益合共港幣三十五億零六百一十萬元。今年上半年售樓與國際金融中心重估增值等非經常性收益則只有港幣四億九千六百七十萬元。

### **(I)本港煤氣業務**

今年上半年本港煤氣銷售量較去年同期上升 2.0%，主要增長來自住宅用戶。截至二零零八年六月三十日止，客戶數目達 1,655,774 戶，較去年同期增加 24,472 戶，新用戶佔全港新建樓宇市場超過九成。此外，總體爐具銷售量較去年同期上升 5.9%。

於二零零八年六月三十日，包括煤氣廠房、輸配系統、樓房及土地之本港煤氣業務總固定資產淨值，經美國評值有限公司重估後達港幣三百三十億元。

## (II) 中國內地業務發展

於二零零七年三月完成併購百江燃氣後，香港中華煤氣城市管道燃氣項目即增加二十五個。百江燃氣其後易名為港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，股份代號：1083），其中約 45.63% 權益，即約八億九千三百萬股現由香港中華煤氣持有。今年上半年港華燃氣整體盈利增長 100% 至港幣一億零一百萬元，並且獲標準普爾評級服務公司（「標準普爾」）及穆迪投資分別於去年八月及今年四月提升其信貸評級。二零零八年至今港華燃氣於安徽省黃山市成立了管道燃氣合資公司，香港中華煤氣之管道燃氣項目已增至六十七個，遍布十四個省/直轄市。

天然氣中游項目包括安徽省、河北省及浙江省杭州市之天然氣管線項目，以及吉林省天然氣支線及開發氣田資源項目，業務進展良好，亦有助拓展下游合資項目。

香港中華煤氣至今投資及營運三個水務項目，分別為江蘇省吳江市和安徽省蕪湖市之供水合資項目，以及江蘇省蘇州工業園區之供水及排水合資項目。連同港華燃氣之城市管道燃氣項目，香港中華煤氣至今已於內地十七個省/直轄市/自治區取得合共八十個項目，業務範圍包括天然氣上、中、下游項目、自來水供應與污水處理，以及易高之新興能源項目等。

## (III) 易高環保能源業務

今年一月起，香港中華煤氣正式透過易高全力拓展低排放、少污染之新興能源項目。專用石油氣加氣站業務方面，今年上半年營業額較去年同期增加。新界東北堆填區之沼氣處理廠已順利於二零零七年年初投產，經處理之沼氣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，為香港國際機場之航空煤油供應提供運油輪之碼頭設施及大型貯罐庫區。預計於二零零九年年底前投入服務後即成為本港主要之航空煤油物流基地。易高亦與機場管理局就第二期工程達成協議，增建第二貯罐庫區以增加設施之儲油量應付日益增長之航空運輸需求，預計該工程可於二零一零年年底完成。

內地方面，現時正在山西省興建香港中華煤氣首個煤層氣液化設施，首期設施預計於今年內建成投產，第二期工程預計於今年第四季開始施工，明年年底投產。易高於內蒙古鄂爾多斯市將計劃進行煤基化工項目；在山西省亦正在深入研究推進一個利用焦爐煤氣生產甲醇項目；另在江西省豐城市落實參與投資煤礦項目及研究參與煤礦配套之焦化項目。易高現正在陝西省興建供重型運載車使用兼且節能減排之壓縮天然氣站，預計於今年 9 月底前正式投運。

易高於今年年中落實首個投資海外之油氣資源項目，與中聯石油化工國際有限公司(「中聯石化」)旗下之馬達加斯加能源國際有限公司(「馬國能源」)簽訂合作協議，共同投資及管理非洲馬達加斯加 3113 石油區塊項目油氣資源之勘探、開採及營運。馬國能源早前與中國第四大石油企業之陝西延長石油(集團)有限責任公司(「延長石油」)已簽訂類似協議。其後三方簽署新協議，確定本項目之投資比例分別為延長石油佔 40%，馬國能源佔 31%，易高佔 29%。

#### **(IV)地產發展項目**

截至今年六月底，馬頭角南廠地盤之翔龍灣項目已售出約95.6%住宅樓面面積。該項目商場樓面面積約十五萬平方呎亦於二零零七年下半年開始陸續租出。至於西灣河嘉亨灣項目，截至今年六月底已售出約96%住宅樓面面積。香港中華煤氣另持有國際金融中心約15.8%權益，業務進展亦非常理想。

#### **首次發行 10 億美元之擔保票據**

香港中華煤氣全資附屬公司 HKCG (Finance) Limited 於今年八月發行及銷售十億美元(港幣七十八億元) S 規例 / 144A 規則擔保票據。該等票據由香港中華煤氣擔保，已於八月八日在香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：4303)，票面息率為定息每年 6.25%，發行價為 99.319%，年期為十年。截至目前為止，是次交易為二零零八年全亞洲規模最大之投資級別企業發債。兼且該等票據獲國際評級機構穆迪投資及標準普爾分別給予 A1(穩定)及 A+(穩定)的信貸評級。所得款項淨額將用於為香港中華煤氣部分現有債務重新融資、為其資本開支提供資金或作為一般公司資金。

#### **香港小輪(集團)有限公司 (本公司持有31.36%)**

截至二零零八年六月三十日止之六個月內，香港小輪主要因投資股票掛鈎票據(「掛鈎票據」)而錄得未經審核除稅後綜合淨虧損達港幣六千二百二十萬元。

依照現時之會計準則，香港小輪之投資包括掛鈎票據，無論是上升或下跌，均須為每一結算期間按市場價格計算盈虧。於二零零七年十二月三十一日之去年年結日，香港小輪之掛鈎票據投資，因股市興旺而錄得收益約港幣三億一千萬元，內包括已實現收益約港幣一億零四百萬元及按市場價格計算之未實現收益約港幣二億零六百萬元。隨後股票市場逆轉，於本回顧期結算日，按市場價格計算，該等掛鈎票據出現降值，虧損額為港幣二億二千三百萬元；實際而言，截至二零零八年六月三十日止，香港小輪過往投資於掛鈎票據組合之已實現及未實現收益(包括匯兌收益)仍比成本為高，淨累積收益約為港幣一億一千萬元。香港小輪將繼續持有該等組合作投資用途。

期內因出售「港灣豪庭」餘下之六個住宅單位，以及「新港豪庭」餘下十二個之住宅單位，為香港小輪帶來港幣四千六百七十萬元溢利。物業投資方面，港灣豪庭廣場租金收入增加 8% 至港幣一千六百七十萬元，而截至今年六月底之出租率則為 96%。「新港豪庭」商場之租金收入為港幣六十萬元，出租率為百分之 96%。

包括海上遊、汽車渡輪與船廠業務之渡輪、船廠及相關業務，營業額雖然有所上升，但因燃油費增加而導致虧損達港幣一百六十萬元。旅遊及酒店業務方面，由於銀鑛灣酒店舊翼因裝修關係關閉，營業額較去年同期減少 5%，並錄得港幣二百二十萬元虧損。

位於詩歌舞街 83 號之「亮賢居」(前稱大角咀道 222 號) 上蓋建築已經完成。此商住物業項目被視為西九龍之地標之一，可建總樓面面積約三十二萬平方呎，當中包括優質住宅樓面面積約二十七萬平方呎及非住宅樓面面積約五萬平方呎。該項目預期可於今年年底前出售。油塘草園街 6 號之建築進度良好，可建總樓面面積約為十六萬五千平方呎，其中住宅樓面面積約為十四萬平方呎，非住宅樓面面積約為二萬五千平方呎。此項目將於二零零九年年中建成。

### **美麗華酒店企業有限公司** (本公司持有 44.21%)

截至二零零八年三月三十一日止之財政年度，美麗華之營業額為港幣十五億八千八百萬元。股東應佔溢利為港幣七億八千三百萬元，升幅約有百分之十四。扣除個別項目(包括投資物業公允價值淨增加及美國賣地業務)後，集團之核心業務之稅前溢利為港幣四億二千萬元(去年為港幣四億零四百萬元)。

位於九龍彌敦道之美麗華酒店自去年起開始進行大型之翻新工程，涉及之範圍包括宴會廳和大堂咖啡廳，致使酒店在期內之可使用率大幅減少。而美麗華在香港和內地所營運之另外七家酒店和服務式住宅，在過去一年有平穩的表現，保持不俗之入住率。該集團酒店業務的整體表現較去年有所下跌，惟仍是重要之盈利來源，其所提供之溢利佔總額的百分之二十五。

地產業務方面，該集團藉著過去幾年為其商場提升設施、優化商戶組合及其質素，亦成功將租金收入提高，獲利良多。至於加州彼沙郡之售地項目，剩下約八十畝住宅用地及七十畝商業用地在年內沒有錄到任何交易。鑑於現時美國之地產市道仍然疲弱，該集團會繼續暫時穩守。綜合而言，地產業務所提供之收益佔總溢利百分之七十四。

餐飲業務在過去一年保持平穩發展，而旅遊業務之收入錄得約百分之三十六的增長並轉虧為盈，主要是由於努力拓展大眾市場所致。

在來年，該集團會如期展開美麗華酒店(最近已改稱為 The Mira)外牆之粉飾計劃，而酒店客房自二零零八年四月展開分批翻新工程，預期於二零零九年初全部完工。憑藉毗鄰之美麗華商場及美麗華大廈不斷翻新蛻變，兼且港鐵落實興建連接尖沙咀站通道之優勢，該等物業之形象及價值均有望提升。該集團之關連業務發揮協同效應，更促進整體業務更上一層，並締結一個高認受性之旅遊業品牌集團，展現出一個獨特之企業風格和質素。

## 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16.5% 之水平。集團並無利用任何衍生工具作投機活動。於內地業務方面，除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。

為分散資金來源，集團涉足美國及歐洲私人債券市場，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。以其加權平均年期僅超過十年計算，其定價實際以香港頂級公司向公眾發行類似債券之現行利率水平作為參考基準。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（折合約為港幣三十三億一千二百萬元）之定息票據外，集團其他借貸均以浮息計算。

## 展望

受美國次按問題影響，環球金融市場持續動盪，引致信貸緊縮，全球經濟增長放緩，加上通貨膨脹有上升趨勢，均對香港之經濟增長構成壓力。本地物業市場自去年第四季至本年年年初經歷過一輪樓價急升後，近期亦略作整固。但由於現時按揭息率仍低，市民供樓負擔較輕，加上未來數年私人住宅樓宇落成量偏低之情況下，本地住宅樓市應有一定之支持。

鑒於物業市場基調大致良好，集團計劃推售比華利山別墅(三期)、赫蘭道 11, 12, 12A, 12B 號、百匯軒、干德道 39 號，以及位於唐人新村、沙田市地段 539 號及粉嶺上水市地段 231 號等多個住宅項目。此外，勤達中心瞬即售罄，同位於東九龍之匯達商業中心及鴻圖道 52 號等非住宅項目，亦將緊隨相繼推出。預期可為集團帶來可觀售樓收益。

本地之租賃市場於來年亦預期有平穩發展。最近一跨國零售集團宣佈在香港設立地區總部，足以證明香港為擴展中國內地及亞洲區業務之最佳據點。國際金融中心位處中環核心地區，一直被租戶垂青，因此新租約及續租之租金可望維持於現時之高水平。至於座落新商業核心區，並且提供逾一百萬平方呎甲級寫字樓樓面之「觀塘 223」亦已落成，以滿足市場對優質商廈之殷切需求。隨著集團寫字樓物業組合擴張，加上座落新市鎮港鐵站毗鄰之購物商場，集團在港整體租金收入預期可穩步增加。

內地方面，現有收租物業包括上海港匯廣場第二座辦公大樓及廣州恒寶華庭等，續租租金保持增長。至於座落於北京朝陽商業區之國際甲級商廈 - 「環球金融中心」將於本年第四季落成，多個租戶亦已落實承租。該等優質商場及頂級寫字樓物業之租金多與當地經濟同步增長，預期集團於內地之經常性租金收入將可持續上升。

為抑止內地投機活動，及穩定住屋樓價，中央政府於去年底推行一系列宏觀調控新措施。集團對此深表贊同，認為長遠有助內地房地產市場保持健康平穩發展。與此同時，過往樓價升幅較少之二線城市，暫未受是次宏觀調控太大影響。而在經濟增長較快，人口較多，購買力較強之直轄市及省會等，在日益都市化所帶動下，對優質住宅物業仍有殷切需求。集團之住宅發展項目正集中於該等二線城市。因此將按計劃穩步推進該等發展項目，並且密切留意或因市況調整而湧現收購優質土地之良機。

集團於本年度完成重組，令集團架構更為精簡。現時除中、港兩地收租物業組合不斷擴大，令經常性租金收入持續增加外，來自上市聯營公司香港中華煤氣之收益已成為另一重要支柱，支援及配合集團日後之物業發展業務。憑藉業務多元化，兼且於中、港兩地已建立鞏固基礎，集團對未來充滿信心。如無不可預見之因素，集團於來年將有令人滿意之表現。

## 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。

主席  
李兆基

香港，二零零八年九月十八日

## 業績

### 綜合損益計算表

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
營業額	二	13,492	8,356
直接成本		<u>(7,345)</u>	<u>(3,647)</u>
		6,147	4,709
其他收入	三	326	349
其他收益淨額	三	297	25
其他營運（費用）/收益淨額	四	(197)	145
分銷及推廣費用		(886)	(726)
行政費用		<u>(1,249)</u>	<u>(1,015)</u>
未計入投資物業公允價值變動之經營溢利		4,438	3,487
投資物業之公允價值增加		<u>6,706</u>	<u>1,982</u>
已計入投資物業公允價值變動之經營溢利		11,144	5,469
融資成本	五(a)	<u>(576)</u>	<u>(508)</u>
		10,568	4,961
應佔聯營公司溢利減虧損		3,224	4,058
應佔共同控制公司溢利減虧損		<u>3,938</u>	<u>3,653</u>
除稅前溢利	五	17,730	12,672
所得稅	六	<u>(1,410)</u>	<u>(698)</u>
本年度溢利		<u>16,320</u>	<u>11,974</u>
溢利分配：			
本公司股東		15,472	9,818
少數股東權益		<u>848</u>	<u>2,156</u>
本年度溢利		<u>16,320</u>	<u>11,974</u>

綜合損益計算表  
截至二零零八年六月三十日止年度 (續)

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
屬於本年度應付予本公司股東之股息：	七		
本年度已宣派中期股息		859	777
於結算日後擬派發之末期股息		<u>1,503</u>	<u>1,360</u>
		<u>2,362</u>	<u>2,137</u>
每股盈利 – 基本及攤薄	八(a)	<u>港幣7.54元</u>	<u>港幣5.19元</u>
經調整後每股盈利	八(b)	<u>港幣2.78元</u>	<u>港幣3.11元</u>

綜合資產負債表  
於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		59,912	52,831
收費高速公路經營權		186	179
經營租約下自用租賃土地權益		1,006	1,034
聯營公司權益		33,993	20,536
共同控制公司權益		13,891	11,168
衍生金融工具		268	-
其他財務資產		2,164	2,090
遞延稅項資產		129	109
		<u>111,549</u>	<u>87,947</u>
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金		4,840	2,035
存貨		37,624	29,383
應收賬款及其他應收款	十	5,072	3,525
保管賬存款		154	67
現金及現金等價物		15,675	9,520
		<u>63,365</u>	<u>44,530</u>
分類為待出售之資產		-	420
		<u>63,365</u>	<u>44,950</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十一	4,589	4,397
銀行借款及透支		3,307	3,007
本期稅項撥備		879	737
		<u>8,775</u>	<u>8,141</u>
分類為待出售之資產之相關負債		-	1
		<u>8,775</u>	<u>8,142</u>

綜合資產負債表  
於二零零八年六月三十日 (續)

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
流動資產淨值		<u>54,590</u>	<u>36,808</u>
總資產減流動負債		<u>166,139</u>	<u>124,755</u>
非流動負債			
銀行借款		29,007	15,263
擔保票據		3,312	-
同母系附屬公司借款		1,872	2,447
衍生金融工具		309	-
遞延稅項負債		7,441	6,301
		<u>41,941</u>	<u>24,011</u>
資產淨值		<u>124,198</u>	<u>100,744</u>
資本及儲備			
股本		4,294	3,886
儲備		116,926	88,333
本公司股東應佔權益總額		121,220	92,219
少數股東權益		<u>2,978</u>	<u>8,525</u>
權益總額		<u>124,198</u>	<u>100,744</u>

附註：

## 一 編制基準

本公佈所載之綜合業績並不構成本集團截至二零零八年六月三十日止年度之法定財務報表，惟是從該財務報表中摘錄而成。

法定財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包括所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之規定編制。該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》之披露規定。

除投資物業(包括於「固定資產」內)、衍生金融工具及分類為可供出售證券的金融工具(包括於「其他財務資產」內)以公允價值列賬外，編製財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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》和詮釋。這些準則和詮釋在本集團的本會計期間首次生效或可供提早採用。

在呈示年度的財務報表中採用的會計政策並無因這些準則發展而出現任何重大的修訂。但由於採納了《香港財務報告準則》第七號 — 「金融工具：披露」和《香港會計準則》第一號(經修訂) — 「財務報表之呈報：資本披露」，財務報表已披露了若干額外的內容，對本集團之本年度經營業績與於二零零八年六月三十日之財務狀況並沒有構成重大影響。

## 二 營業額

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

主要項目分析如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
銷售物業(註)	9,173	4,658
租金收入	2,625	2,484
建築工程	317	101
基建項目	272	189
酒店業務	186	133
其他	919	791
	<u>13,492</u>	<u>8,356</u>

註：二零零八年之銷售物業營業額內包括一項港幣920,000,000元之金額（二零零七年：港幣1,013,000,000元），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。

## 三 其他收入及其他收益淨額

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<i>其他收入</i>		
銀行利息收入	243	269
其他利息收入	13	19
其他	70	61
	<u>326</u>	<u>349</u>
<i>其他收益淨額</i>		
外幣兌換淨收益	227	54
出售固定資產淨溢利/(虧損)	71	(12)
出售上市投資收益/(虧損)	1	(2)
衍生金融工具公允價值淨虧損	(3)	-
固定資產撇除	-	(17)
其他	1	2
	<u>297</u>	<u>25</u>

#### 四 其他營運(費用)/收益淨額

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
出售附屬公司淨收益 (註(i))	150	36
被收購公司可識別淨資產之公允價值超過 投資成本	10	352
應收賬款及其他應收款之減值虧損撥回/ (減值虧損)		
- 應收貿易賬款	63	(81)
- 其他 (註(ii))	(266)	-
存貨撥備	(27)	(24)
可供出售證券減值虧損	-	(13)
政府地租 (註(iii))	-	(84)
其他	(127)	(41)
	<u>(197)</u>	<u>145</u>

註:

- (i) 本年度本集團以總代價港幣470,000,000元出售若干從事物業租賃及基建項目之附屬公司，因此產生出售淨收益港幣150,000,000元。
- (ii) 上述之本年度減值虧損包括一筆有關於本年度內因終止參與一個中國內地物業發展項目之若干發展成本預付款而產生之撇賬，涉及金額為港幣257,000,000元。
- (iii) 自一九九七年起，本集團已收到香港特別行政區（「香港特區」）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。

## 五 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除 / (計入) 下列各項：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	807	853
五年內須償還之借款利息	82	101
五年後須償還之借款利息	166	-
其他借貸成本	41	36
	<u>1,096</u>	<u>990</u>
減：資本化之數額*	<u>(520)</u>	<u>(482)</u>
	<u>576</u>	<u>508</u>
<p>* 借貸成本乃根據年利率1.82%至6.37% (二零零七年: 4.57%至4.81%) 之息率資本化。</p>		
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	1,307	1,060
界定供款退休計劃之供款	48	41
	<u>1,355</u>	<u>1,101</u>

## 五 除稅前溢利 (續)

### 除稅前溢利已扣除 / (計入) 下列各項 : (續)

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
(c) 其他項目 :		
折舊	144	100
減 : 資本化之數額	(2)	(1)
	<u>142</u>	<u>99</u>
租賃土地補價之攤銷	20	6
收費高速公路經營權之攤銷	11	10
銷售成本		
— 待出售之建成物業 (註(i))	5,606	2,309
— 存貨	213	138
核數師酬金	20	20
扣除直接支銷港幣714,000,000元 (二零零七年:港幣722,000,000元)後		
投資物業之租金收入(註(ii))	(1,464)	(1,341)
扣除直接支銷後之其他租金收入	(278)	(251)
投資股息收入		
— 上市	(28)	(14)
— 非上市	(16)	(2)

註:

- (i) 二零零八年及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(披露於附註二內)之銷售物業成本。
- (ii) 包括或然租金收入港幣141,000,000元 (二零零七年:港幣118,000,000元)。

## 六 所得稅

### 綜合損益計算表內列報之所得稅代表：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>本期稅項—香港利得稅撥備</b>		
本年度撥備	467	305
以往年度撥備少計	3	18
	<u>470</u>	<u>323</u>
<b>本期稅項—香港以外稅項撥備</b>		
本年度撥備	171	48
以往年度撥備少計	40	9
	<u>211</u>	<u>57</u>
<b>本期稅項—土地增值稅撥備</b>		
本年度撥備	50	-
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異	981	354
稅率改變之影響	(302)	(36)
	<u>679</u>	<u>318</u>
	<u>1,410</u>	<u>698</u>

於二零零八年二月二十七日，香港特區財政司司長宣佈將適用於本集團香港業務的利得稅稅率由17.5%調低至16.5%，由二零零八至零九年課稅年度起生效，以及一次過退回二零零七至零八年度評估之應繳稅款的75%，上限為港幣25,000元。本集團於編制二零零八年賬目時已考慮有關政策。因此，香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%(二零零七年：17.5%)稅率計算。於二零零八年六月三十日，本集團於香港的附屬公司(受制於香港利得稅適用稅率16.5%)之遞延稅項負債減少港幣302,000,000元。

香港以外稅項撥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。

## 六 所得稅 (續)

本集團於中國內地開發作銷售用途的物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

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減少了港幣36,000,000元。《中華人民共和國企業所得稅法》提供優惠稅率、向指定行業及經濟活動提供稅務優惠、稅率過渡優惠條例及應課稅利潤計算。

《中華人民共和國企業所得稅法》不對本集團本年度之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 七 股息

### (a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已宣派及支付中期股息每股港幣 4 角 (二零零七年：每股港幣 4 角)	859	777
於結算日後擬派發之末期股息每股港幣 7 角 (二零零七年：每股港幣 7 角)	1,503	1,360
	<u>2,362</u>	<u>2,137</u>

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

### (b) 屬於上一個財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東之股息

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
屬於上一個財政年度，並於本年度核准及 支付末期股息每股港幣 7 角 (二零零七年： 每股港幣 6 角 5 分)	<u>1,360</u>	<u>1,263</u>

## 八 每股盈利

- (a) 每股盈利乃按本公司股東應佔溢利港幣 15,472,000,000 元 (二零零七年：港幣 9,818,000,000 元)，並按已發行普通股之加權平均數 2,052,000,000 股 (二零零七年：普通股 1,892,000,000 股)計算。

截至二零零七年及二零零八年六月三十日止年度，並沒有具攤薄盈利之潛在股份，因此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已調整之本公司股東應佔溢利計算：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
本公司股東應佔溢利	15,472	9,818
投資物業公允價值變動之影響	(6,706)	(1,982)
投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	732	303
應佔投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)之影響：		
— 聯營公司	(1,015)	(579)
— 共同控制公司	(2,976)	(2,328)
少數股東權益之影響	200	651
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股盈利之經調整後盈利	5,707	5,883
	<hr/>	<hr/>
經調整後每股盈利	港幣 2.78 元	港幣 3.11 元

## 九 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，因此被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
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	— 提供財務借貸、百貨公司經營及管理、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、提供清潔及保安服務

## 九 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	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
截至二零零八年六月三十日止年度								
<b>收入及業績</b>								
營業額	9,173	2,625	317	272	186	919	-	13,492
其他收入 (不包括銀行利息收入)	3	7	3	1	13	56	-	83
對外收入	9,176	2,632	320	273	199	975	-	13,575
分部業務間收入	-	173	1,835	-	1	65	(2,074)	-
總收入	9,176	2,805	2,155	273	200	1,040	(2,074)	13,575
分部業績	2,709	1,792	85	192	39	401	-	5,218
分部業務間交易	28	(51)	(84)	-	-	(16)	-	(123)
對經營溢利之貢獻	2,737	1,741	1	192	39	385	-	5,095
銀行利息收入	-	-	-	-	-	-	-	243
存貨撥備	(27)	-	-	-	-	-	-	(27)
未能分類之支出減收入淨額	-	-	-	-	-	-	-	(873)
經營溢利	-	-	-	-	-	-	-	4,438
投資物業之公允價值增加	-	-	-	-	-	-	-	6,706
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	(576)
應佔聯營公司溢利減虧損 (註(i))	-	-	-	-	-	-	-	10,568
應佔共同控制公司溢利減虧損 (註(ii))	-	-	-	-	-	-	-	3,224
除稅前溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,938
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	17,730
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	(1,410)
								16,320

## 九 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	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
截至二零零八年六月三十日止年度 (續)								
<b>資產負債表</b>								
分部資產	48,899	54,762	287	1,464	1,855	2,741	(198)	109,810
聯營公司權益								33,993
共同控制公司權益								13,891
未能分類之資產								17,220
總資產								174,914
分部負債	2,017	788	827	56	15	600	(198)	4,105
未能分類之負債								46,611
總負債								50,716
<b>其他資料</b>								
本年度折舊及攤銷	(4)	(10)	(2)	(51)	(54)	(52)		
本年度資本性支出	10,769	115	-	1	52	6		

## 九 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	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								
<b>收入及業績</b>								
營業額	4,658	2,484	101	189	133	791	-	8,356
其他收入 (不包括銀行利息收入)	-	6	2	4	4	64	-	80
對外收入	4,658	2,490	103	193	137	855	-	8,436
分部業務間收入	-	149	732	-	1	32	(914)	-
總收入	4,658	2,639	835	193	138	887	(914)	8,436
分部業績	1,508	1,625	53	131	43	211		3,571
分部業務間交易	57	(33)	(41)	-	(1)	1		(17)
對經營溢利之貢獻	1,565	1,592	12	131	42	212		3,554
銀行利息收入								269
存貨撥備	(24)	-	-	-	-	-		(24)
未能分類之支出減收入淨額								(312)
經營溢利								3,487
投資物業之公允價值增加								1,982
融資成本								(508)
應佔聯營公司溢利減虧損 (註(i))								4,961
應佔共同控制公司溢利減虧損 (註(ii))								4,058
除稅前溢利								12,672
所得稅								(698)
本年度溢利								11,974

## 九 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	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)								
<b>資產負債表</b>								
分部資產	38,764	45,820	131	1,615	1,885	2,709	(253)	90,671
聯營公司權益								20,536
共同控制公司權益								11,168
未能分類之資產								10,522
總資產								132,897
分部負債	2,248	775	423	97	66	673	(253)	4,029
未能分類之負債								28,124
總負債								32,153
<b>其他資料</b>								
本年度折舊及攤銷	-	(9)	(1)	(32)	(21)	(52)		
本年度資本性支出	5,313	220	2	174	-	43		

## 九 分部資料 (續)

### 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
<i>截至二零零八年六月三十日止年度</i>			
營業額	11,302	2,190	13,492
其他收入 (不包括銀行利息收入)	69	14	83
對外收入	11,371	2,204	13,575
分部資產	78,504	31,504	
本年度資本性支出	6,833	4,110	
<i>截至二零零七年六月三十日止年度</i>			
營業額	7,954	402	8,356
其他收入 (不包括銀行利息收入)	69	11	80
對外收入	8,023	413	8,436
分部資產	71,729	19,195	
本年度資本性支出	3,497	2,255	

註：

- (i) 包括在本集團本年度應佔聯營公司溢利減虧損內有一筆為數港幣 983,000,000 元(二零零七年：港幣 1,094,000,000 元)乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣 1,258,000,000 元(二零零七年：港幣 821,000,000 元)乃源自物業租賃分部(已包括年內投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)金額港幣 1,015,000,000 元(二零零七年：港幣 579,000,000 元))。
- (ii) 包括在本集團本年度應佔共同控制公司溢利減虧損內有一筆為數港幣 390,000,000 元(二零零七年：港幣 795,000,000 元)乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣 3,342,000,000 元(二零零七年：港幣 2,712,000,000 元)乃源自物業租賃分部(已包括年內投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)金額港幣 2,976,000,000 元(二零零七年：港幣 2,328,000,000 元))。

## 十 應收賬款及其他應收款

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應收分期款	2,078	1,352
應收賬款、預付費用及按金	2,540	1,722
應收客戶合約工程款	48	40
應收聯營公司款項	393	364
應收共同控制公司款項	13	47
	<u>5,072</u>	<u>3,525</u>

(i) 除為數港幣413,000,000元（二零零七年：港幣510,000,000元）之各類按金及其他應收款乃預期於一年後獲收回之外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內獲收回。

(ii) 包括於應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款（扣除呆賬撥備），於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	1,594	1,530
逾期一個月至三個月	792	79
逾期三個月至六個月	147	82
逾期超過六個月	492	270
	<u>3,025</u>	<u>1,961</u>

(iii) 有關源自售樓之應收分期款，本集團已向客戶獲取抵押品。為把信貸風險減低，本集團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中國杭州有關政府部門訂立之合同條款由該政府部門代本集團收取。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實力和過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低水平。預期未可收回之數額已計提足夠的減值虧損。

(iv) 應收聯營公司及共同控制公司款項均無抵押及免息，並且沒有固定還款期。

## 十一 應付賬款及其他應付款

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	2,912	2,249
租約及其他按金	556	500
已收預售樓宇訂金	821	1,328
應付聯營公司款項	177	108
應付共同控制公司款項	123	212
	<u>4,589</u>	<u>4,397</u>

(i) 除為數港幣340,000,000元（二零零七年：港幣533,000,000元）乃預期於一年後支付之外，所有應付賬款及其他應付款均預期於一年內支付。

(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：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
一個月內及按要求還款	683	450
一個月後但三個月內到期	290	273
三個月後但六個月內到期	183	67
六個月後到期	877	649
	<u>2,033</u>	<u>1,439</u>

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

## 十二 業績審閱

截至二零零八年六月三十日止年度的業績已經由本公司審核委員會審閱及並無不同的意見。

本公司核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（“畢馬威”）已將本集團截至二零零八年六月三十日止年度業績初步公告的資料與本集團該年度的財務報表初稿內的數據進行核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作有限，而且並不構成審核、審閱或其它審核驗證工作，因此畢馬威對本公告並無提出任何審核驗證方面的意見。



本財政年度內來自各業務分部之溢利貢獻為港幣5,095,000,000元（二零零七年：港幣3,554,000,000元），較上一個財政年度增長港幣1,541,000,000元或43%，主要是來自本集團之物業發展、物業租賃與基建業務，及於本財政年度內出售本集團若干物業權益之收益。

本財政年度內本公司股東應佔溢利，包括本集團應佔本集團、其聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後），為港幣15,472,000,000元（二零零七年：港幣9,818,000,000元），較上一個財政年度上升港幣5,654,000,000元或58%。本財政年度每股盈利為港幣7.54元（二零零七年：港幣5.19元）。若不包括本集團應佔本集團、其聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後），本公司股東應佔溢利為港幣5,707,000,000元（二零零七年：港幣5,883,000,000元），較上一個財政年度輕微下降港幣176,000,000元或3%。本財政年度經調整後每股盈利為港幣2.78元（二零零七年：港幣3.11元）。

就此，上一個財政年度業績中包括一次性收入總額港幣938,000,000元，源自(i)收購自恒基兆業發展有限公司（「恒基發展」）之各公司之淨資產公允價值超過所支付代價為港幣352,000,000元；及(ii)香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）出售10項城市管道燃氣項目予港華燃氣有限公司為本集團帶來應佔收益港幣586,000,000元。撇除上述之一次性項目後，上年度經調整後本公司股東應佔基本溢利為港幣4,945,000,000元，即每股盈利為港幣2.61元。因此，本財政年度之本公司股東應佔基本溢利港幣5,707,000,000元，較上一個財政年度之經調整後本公司股東應佔基本溢利港幣4,945,000,000元增長港幣762,000,000元或15%。上述之本財政年度經調整後每股盈利港幣2.78元亦較上一個財政年度根據經調整後本公司股東應佔基本溢利港幣4,945,000,000元計算所得之每股盈利港幣2.61元，增加7%。

下文載列主要業務分部之詳細討論。

## **物業發展**

物業發展於本財政年度之收入為港幣9,173,000,000元（二零零七年：港幣4,658,000,000元），較上一個財政年度增加港幣4,515,000,000元或97%。此乃主要來自本財政年度內推售之多個物業發展項目，包括於香港之比華利山別墅第一期、翔龍灣、豫豐花園、聚賢居、匯賢居及勤達中心，及國內廣州芳村區恒麗灣畔。因此，溢利貢獻達港幣2,737,000,000元（二零零七年：港幣1,565,000,000元），較上一個財政年度增加港幣1,172,000,000元或75%。

於本財政年度內，本集團應佔來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司，有關物業發展業務之除稅前溢利貢獻分別為港幣2,737,000,000元（二零零七年：港幣1,565,000,000元）、港幣1,185,000,000元（二零零七年：港幣1,319,000,000元）及港幣463,000,000元（二零零七年：港幣941,000,000元）。

## **物業租賃**

物業租賃於本財政年度內之收入為港幣2,625,000,000元（二零零七年：港幣2,484,000,000元），較上一個財政年度增加港幣141,000,000元或6%。增長主要是由於本財政年度內香港及中國內地投資物業之新租約及續訂租約之平均租金有所提升。本財政年度來自物業租賃之溢利貢獻為港幣1,741,000,000元（二零零七年：港幣1,592,000,000元），較上一個財政年度增加港幣149,000,000元或9%。

計及本集團應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業之租金收入，本集團應佔之物業租賃總收入為港幣3,872,000,000元（二零零七年：港幣3,492,000,000元），較上一個財政年度增加港幣380,000,000元或11%。

於本財政年度內，本集團應佔來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業之除稅前淨租金收入（在計入投資物業公允價值變動及相關遞延稅項前）分別為港幣1,741,000,000元（二零零七年：港幣1,592,000,000元）、港幣346,000,000元（二零零七年：港幣288,000,000元）及港幣641,000,000元（二零零七年：港幣501,000,000元）。

## **建築工程**

本集團主要為其所參與之物業發展項目（包括由本集團聯營公司及共同控制公司所從事之物業發展項目）承造建築工程。於本財政年度內，建築工程之營業額增加214%至港幣317,000,000元（二零零七年：港幣101,000,000元），主要反映年內為三項主要物業發展項目承造建築工程，較上一個財政年度更為活躍。本財政年度之溢利貢獻為港幣1,000,000元（二零零七年：港幣12,000,000元），較上一個財政年度減少港幣11,000,000元或92%，乃主要由於上一個財政年度內回撥了其之前年度所產生之有關直接成本之超額撥備。

## **基建項目**

中國內地之基建項目於本財政年度內錄得營業額港幣272,000,000元（二零零七年：港幣189,000,000元），較上一個財政年度增加港幣83,000,000元或44%，主要是因為杭州之收費橋樑項目之交通流量自二零零六年十月一項大型維修及保養工程竣工後有所上升。此業務分部於年內之溢利貢獻增加港幣61,000,000元或47%至港幣192,000,000元（二零零七年：港幣131,000,000元）。

## **酒店業務**

隨著觀塘麗東酒店於二零零七年七月開始投入營運，酒店業務於本財政年度內之營業額上升至港幣186,000,000元（二零零七年：港幣133,000,000元）。溢利貢獻輕微減少至港幣39,000,000元（二零零七年：港幣42,000,000元），主要原因是觀塘麗東酒店仍處於起始期。

## 其他業務

其他業務主要包括百貨公司營運、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務及提供財務借貸、清潔及保安服務。該等業務於本財政年度內共錄得營業額港幣919,000,000元（二零零七年：港幣791,000,000元），較上一個財政年度增加港幣128,000,000元或16%。營業額增長主要來自百貨公司營運、項目管理服務及出售本集團一地塊所得之款項。因此，本財政年度之其他業務之溢利貢獻增加港幣173,000,000元或82%至港幣385,000,000元（二零零七年：港幣212,000,000元）。

## 聯營公司

本集團於本財政年度內應佔聯營公司之除稅後溢利減虧損為港幣3,224,000,000元（二零零七年：港幣4,058,000,000元），較上一個財政年度減少港幣834,000,000元或21%。若不包括本財政年度內本集團應佔聯營公司所持投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣1,015,000,000元（二零零七年：港幣579,000,000元），本集團於本財政年度內應佔聯營公司之除稅後基本溢利減虧損為港幣2,209,000,000元（二零零七年：港幣3,479,000,000元），較上一個財政年度下降港幣1,270,000,000元或37%。本財政年度內本集團應佔聯營公司之除稅後溢利減虧損，於計入本集團應佔聯營公司所持投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）前後均告下降，是因為誠如下文所述本集團之應佔香港中華煤氣溢利減少所致。

就本集團三間上市聯營公司（即香港中華煤氣、美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）及香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）而言，本集團年於本財政年度內應佔上述三間上市聯營公司除稅後溢利合共港幣2,844,000,000元（二零零七年：港幣3,772,000,000元），較上一個財政年度減少港幣928,000,000元或25%。若不包括本財政年度內本集團應佔上述三間上市聯營公司所持投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣833,000,000元（二零零七年：港幣478,000,000元），本集團應佔此三間上市聯營公司之除稅後基本溢利為港幣2,011,000,000元（二零零七年：港幣3,294,000,000元），較上一個財政年度下降港幣1,283,000,000元或39%。於本財政年度內，本集團錄得 (a) 來自香港中華煤氣之應佔溢利減少港幣1,239,000,000元，主要原因是香港中華煤氣錄得 (i) 於截至二零零七年六月三十日止六個月內，出售10項城市管道燃氣項目予港華燃氣有限公司帶來收益港幣2,236,000,000元，而該數額於截至二零零八年六月三十日止六個月內不再發生；(ii) 於截至二零零八年六月三十日止六個月內，出售翔龍灣住宅單位所產生之應佔溢利較二零零七年六月三十日止六個月內下降港幣536,000,000元；及 (iii) 於截至二零零八年六月三十日止六個月內，投資虧損為港幣249,000,000元，而對比於截至二零零七年六月三十日止六個月內，投資收益為港幣354,000,000元，因此於截至二零零八年六月三十日止六個月內，本集團應佔香港中華煤氣之溢利較截至二零零七年六月三十日止六個月減少合共港幣1,318,000,000元；(b) 來自美麗華之應佔溢利增加港幣1,000,000元，主要原因是其物業租賃業務及旅遊業務溢利貢獻有所提高；及 (c) 來自香港小輪之應佔溢利減少港幣45,000,000元，主要原因是其衍生財務工具於截至二零零八年六月三十日止六個月內錄得變現及未變現淨虧損港幣223,000,000元，而對比於截至二零零七年六月三十日止六個月內，變現及未變現收益為港幣110,000,000元。

## 共同控制公司

本集團應佔主要從事物業發展及物業投資活動之共同控制公司之除稅後溢利減虧損為港幣3,938,000,000元（二零零七年：港幣3,653,000,000元），較上一個財政年度增加港幣285,000,000元或8%。若不包括本財政年度內本集團應佔共同控制公司所持投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣2,976,000,000元（二零零七年：港幣2,328,000,000元），本集團於本財政年度內應佔共同控制公司之除稅後基本溢利減虧損為港幣962,000,000元（二零零七年：港幣1,325,000,000元），較上一個財政年度減少港幣363,000,000元或27%。該減少主要是由於在本財政年度內，本集團應佔銷售嘉亨灣項目所產生之溢利下降所致。

## 融資成本

本財政年度內確認為支出之融資成本為港幣576,000,000元（二零零七年：港幣508,000,000元）。於本財政年度內有關發展中物業已資本化之融資成本為港幣520,000,000元（二零零七年：港幣482,000,000元）。於本財政年度內，本集團之實際借貸年利率約為4.01%（二零零七年：年利率4.68%）。

## 重估投資物業

於本財政年度內，本集團於綜合損益計算表內確認之投資物業重估盈餘（扣除遞延稅項及少數股東權益前）為港幣6,706,000,000元（二零零七年：港幣1,982,000,000元）。

## 發行新股份

誠如以下「重大收購及出售」一節所載，本集團就向一間於香港聯合交易所有限公司上市之附屬公司—恒基發展收購香港中華煤氣之權益進行融資。為此，本公司於二零零七年十二月十七日以每股普通股港幣67.50元發行204,162,390股新普通股股份。

## 財政資源及資金流動性

### 外部借貸

於二零零七年七月二十五日，本集團發行貸款票據（「票據」），其於二零零八年六月三十日之總額為港幣3,312,000,000元。該等票據包括五批總額為325,000,000美元（於二零零八年六月三十日相等於港幣2,534,000,000元）及一批額度為50,000,000英鎊（於二零零八年六月三十日相等於港幣778,000,000元），分批按固定利率計息（除卻其中一批額度10,000,000美元是按浮動利率計息外），而到期期限則介乎七年至十五年之間。發行該等票據使本集團於二零零八年六月三十日之債務組合償還期得以延長。

### 債務償還期及利息償付比率

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為港幣35,626,000,000元(二零零七年：港幣18,270,000,000元)，其中為數99.9% (二零零七年：99.8%) 並無抵押。本集團之銀行及其他借貸之償還期、現金及銀行結餘，以及借貸比率如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	二零零七年 六月三十日 港幣百萬元
銀行及其他借貸償還期		
— 一年內	3,307	3,007
— 一年後及兩年內	9,093	1,325
— 兩年後及五年內	19,914	13,938
— 五年後	3,312	-
銀行及其他借貸總額	35,626	18,270
減：現金及銀行結餘	(15,675)	(9,520)
銀行及其他借貸淨額	19,951	8,750
股東權益	121,220	92,219
借貸比率(%)	16.5%	9.5%

借貸比率乃根據本集團於結算日之銀行及其他借貸淨額及股東權益計算。本集團借貸比率由二零零七年六月三十日之9.5%上升至二零零八年六月三十日之16.5%，此乃主要集合於本財政年度內借貸淨額增加、本公司發行新股份以令資本基礎擴大（誠如上文《發行新股份》一節內所述）及本財政年度內本集團股東應佔溢利等各因素所致。

本集團利息償付比率計算如下：

	<b>截至六月三十日止年度</b>	
	<b>二零零八年</b>	<b>二零零七年</b>
	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>
經營溢利(計入投資物業公允價值變動前)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)	<b>8,166</b>	<b>8,961</b>
利息支出(利息資本化前)	<b>1,055</b>	<b>954</b>
利息償付比率(倍)	<b>8</b>	<b>9</b>

於本財政年度內，本集團顯示強大之利息償還能力。

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

#### 庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃由企業層面集中協調。本集團之一貫政策是所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，本集團並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值之中國內地物業發展及投資業務，以及以美元及英鎊計值之票據。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就票據而言，於二零零七年七月二十五日(即票據發行日)，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣掉期合約，其名義本金額合共為325,000,000美元(二零零七年：零美元)及50,000,000英鎊(二零零七年：零英鎊)。掉期合約之目的是令本集團能對沖每批票據之全部金額由發行日至到期日之間之財政年度所產生之利率風險及匯率風險。因此，本集團並不預期該等票據會產生任何重大利率及匯率風險。

## 重大收購及出售

根據二零零七年十月二日由本公司及恒基發展所訂協議（並以二零零七年十一月七日之補充協議作為補充），本公司以代價港幣50,264,000,000元收購恒基發展於香港中華煤氣之全部權益（「香港中華煤氣權益」）。該項收購交易於二零零七年十二月十七日完成（「交易完成日」）。本公司支付恒基發展之代價包括：(i) 向恒基發展發行股份權益票據，授予持有人可要求本公司按本公司股份於交易完成日之收市價發行636,891,425股新普通股股份之權利（包括有權享有本公司截至二零零七年六月三十日止年度末期股息）；及 (ii) 現金港幣6,828,000,000元。於本財政年度內，本集團因收購香港中華煤氣權益而錄得商譽港幣10,727,000,000元，此商譽已計入本集團應佔聯營公司權益中。

除上述披露者外，本集團於本財政年度內概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

於二零零八年六月三十日，除銀行授予本公司一間從事國內基建項目之附屬公司之若干項目融資貸款額度乃以本集團收費高速公路之經營權作抵押外，本集團概無抵押資產予任何第三方。於二零零八年六月三十日，本集團有抵押銀行借款之未償還餘額為港幣40,000,000元（二零零七年：港幣29,000,000元）。

## 資本承擔

於二零零八年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣16,703,000,000元（二零零七年：港幣7,652,000,000元）。

## 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團之或然負債為港幣124,000,000元（二零零七年：港幣58,000,000元）。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團約有7,300名（二零零七年：7,200名）全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

本財政年度內之總員工成本為港幣1,355,000,000元（二零零七年：港幣1,101,000,000元）。

## 其他資料

### 截止過戶日期

本公司將於二零零八年十二月二日(星期二)至二零零八年十二月八日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記及過戶手續。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，最遲須於二零零八年十二月一日(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室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

除根據股份權益票據之配發外，本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 審核委員會

審核委員會於本年九月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零零八年六月三十日止之年報。

### 企業管治

截至二零零八年六月三十日止年度內，除本公司並無根據企業管治常規守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

### 董事進行證券交易之守則

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

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啓

香港，二零零八年九月十八日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、歐肇基、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉壬泉、李寧及郭炳濠；(2) 非執行董事：胡寶星、梁希文、李王佩玲、李達民及胡家驃(胡寶星之替代董事)；以及(3) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強及胡經昌。