



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

股份代號: 12

二零零八年年報  
矚目地標  
透視非凡視野



# 公司簡介

恒基兆業地產有限公司乃由主席李兆基博士、大紫荊勳賢於一九七六年所創立，現為一家於中、港兩地均具領導地位之地產發展集團。其核心業務包括物業發展及物業投資。此外亦直接持有一間上市附屬公司恒基兆業發展有限公司及三間上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司（從而持有另一間上市聯營公司港華燃氣有限公司之股份權益）、香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之股份權益。

恒基地產自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一。於二零零八年六月三十日，恒基地產之市值達港幣一千零四十億元，連同旗下之上市附屬公司及四間上市聯營公司總市值為港幣二千四百六十億元。

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。



集團正致力於香港及內地同步作長遠之業務發展，隨著多項具標誌性之商業及住宅發展項目於兩地相繼落成，我們將為廣大的顧客羣帶來優美舒適之居住及工作環境。集團發展的標誌性項目(當中代表作如封面所示位於北京即將落成之環球金融中心)，均採用創新設計，保持一貫優良的建造及管理水平，和致力貢獻社會的承諾，為集團贏得良好之信譽。

# 目錄

封面內頁	公司簡介
2	獎項及榮譽
4	集團架構
5	年度業績摘要
8	董事局主席報告
<hr/>	
	業務檢討
	香港業務
32	土地儲備
34	物業發展
42	物業投資
48	物業相關業務
50	業務推廣
55	附屬公司及聯營公司
<hr/>	
	內地及澳門業務
65	土地儲備
68	主要物業發展進度
78	主要投資物業
80	人力資源
83	企業社會責任
<hr/>	
86	財務回顧
94	五年財務摘要
96	企業管治報告
102	董事局報告
120	董事及高層管理人員個人資料
<hr/>	
126	獨立核數師報告
127	財務報表
199	公司資料
202	股東週年大會通告
204	財務日程表

# 獎項及榮譽

年內集團再度榮獲多項獎項及嘉許，表揚集團在商業營運之卓越表現、產品與服務之優良質素，以及對社會環境之貢獻。

集團贏得之榮譽涵蓋多個範疇，包括建築質素、營銷及市場推廣、地盤安全、物業管理，以至廢物管理、環境關注及企業社會責任等。



**2008年度優質建築大獎**  
香港建造商會、香港建築師學會  
及其他九個專業團體及商會  
非住宅類別大獎 (四季酒店及四季匯)  
特別獎：創新類別優異獎 (仁安醫院)



**Best Hong Kong Deal**  
(「最佳香港交易」)  
**FinanceAsia**  
**Awards for Achievement 2007**  
(「2007年成就獎」)  
— 恒基地產 55 億美元重組



**2007年度**  
**香港傑出企業巡禮**  
**經濟一週**  
**2007年香港傑出企業**  
(藍籌)



**香港傳藝節 2008**  
**香港傳藝中心**  
**2008「大中華傑出設計」大獎**  
(翔龍灣示範單位)



**2007/08 水星獎**  
**MerComm, Inc.**  
金獎 一年報整體演繹：  
控股及物業發展



**2007 香港建造商會安全獎**  
**香港建造商會**  
安全嘉許獎 2007 (裕民及恒麗)  
積極推動安全獎 2007 (恒順及恒達)



**Lisa 味道 Quality Life**  
**Award 2008**  
**Lisa 味道**  
優質豪宅大獎  
(比華利山別墅)



**卓越明智減廢標誌**  
環境保護署、環境保  
護運動委員會及其他  
九個專業團體及商會  
牽晴間 (偉邦)



**2007「香港服務名牌**  
**選舉」**  
香港中華廠商聯合會  
及香港品牌發展局  
十大香港服務名牌

## 獎項及榮譽



2007/08 商界展關懷  
香港社會服務聯會

恒基地產、香港中華煤氣、香港小輪、  
美麗華、恒益、偉邦及冠威



TVB 最受歡迎電視廣告大獎 2008  
電視廣播有限公司

最受歡迎樓宇地產廣告大獎 (星匯居)  
樓宇地產—優異獎 (星匯居)



《讀者文摘》「信譽品牌 2008」  
讀者文摘遠東有限公司

金獎 (地產發展商—香港區)



2008 香港企業環保成就獎  
香港環境保護協會



第十二屆「僱主金星獎」  
僱員再培訓局  
白金大獎 (偉邦及恒益)



2007 年度公德地盤嘉許計劃  
發展局  
傑出廢物管理表現大獎  
—優異獎  
沙田市地段第 539 號  
觀塘 223 (恒麗)



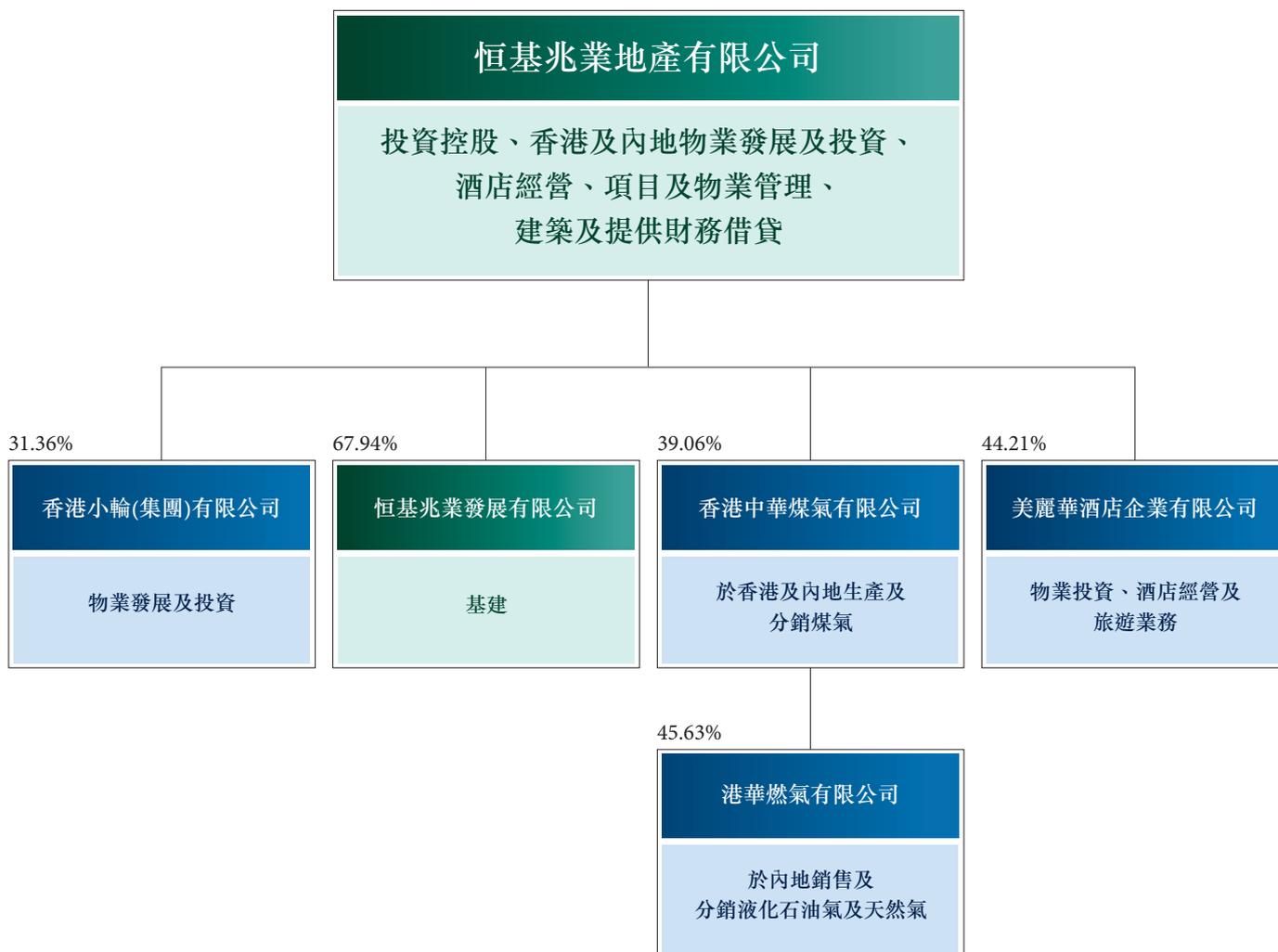
2007 年度公德地盤嘉許計劃  
發展局  
公德地盤獎  
銅獎—觀塘 223 (恒麗)  
優異獎—半山干德道 39 號 (恒順)



建造業安全獎勵計劃 2007/2008  
勞工處、職業安全健康局及  
其他九個政府部門／專業團體／  
商會  
樓宇建造地盤 (私營合約)—銀獎  
安全隊伍—優異獎  
沙田市地段第 539 號 (恒麗)

## 恒基兆業地產集團架構圖

於2008年6月30日市值  
恒基兆業地產有限公司: 港幣1,040億元  
集團六間上市公司: 港幣2,460億元



■ 本公司及附屬公司

■ 聯營公司

附註：所有持股量之百分比均為2008年6月30日之數字

# 年度業績摘要

	註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	變動
物業銷售				
—營業額	1	11,163	7,895	+41%
—盈利貢獻	2	4,385	3,825	+15%
租金收入淨額	3	2,728	2,381	+15%
股東應佔盈利				
—公佈盈利		15,472	9,818	+58%
—基本盈利	4	5,707	5,883	-3%
—經調整之基本盈利	5	5,707	4,945	+15%
		港幣	港幣	
每股盈利				
—公佈盈利		7.54	5.19	+45%
—基本盈利	4	2.78	3.11	-11%
—經調整之基本盈利	5	2.78	2.61	+7%
每股股息		1.10	1.10	—
每股資產淨值	6	56.46	47.47	+19%
每股經調整後資產淨值	7	60.05	50.94	+18%
淨借貸相對股東權益		16.5%	9.5%	+7 百分點
		二零零八年 六月三十日 香港 百萬平方呎	二零零八年 六月三十日 中國內地 百萬平方呎	
土地儲備(以所佔樓面面積計)				
—建築中及待發展之物業	8	8.4	115.7	
—已建成收租物業	9	10.0	3.1	
		18.4	118.8	
農地(總土地面積)		34.0	不適用	
註：				
1	為集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司於中、港兩地之售樓金額。			
2	包括集團應佔旗下聯營公司及共同控制公司於中、港兩地售樓盈利貢獻。			
3	包括集團應佔旗下聯營公司及共同控制公司於中、港兩地所持有之投資物業租金收入淨額。			
4	撇除旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有之投資物業重估盈餘(扣減遞延稅項)。			
5	撇除截至二零零七年六月三十日止年度所錄得之非經常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所收購公司之淨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，及旗下一間聯營公司出售十個管道燃氣項目所獲得港幣五億八千六百萬元應佔溢利。			
6	代表本公司股東應佔數額。			
7	由於香港並無資本增值稅，若於現行稅制下按評估出售旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有之投資物業，乃無須清繳由重估投資物業所產生並計提及列賬於本集團之綜合資產負債表內之遞延稅項負債金額港幣七十七億一千萬元(二零零七年：港幣六十七億五千萬元)，相等於每股港幣3.59元(二零零七年：每股港幣3.47元)。因此，為更佳說明本公司股東應佔資產淨值，上述之計算並不包括該項按香港會計準則詮釋第二十一號入賬之遞延稅項負債。			
8	包括在本港之建成存貨應佔樓面面積一百萬平方呎。			
9	包括一百萬平方呎應佔樓面面積之香港酒店物業。			



環球金融中心

# 「水晶珠寶盒」 躍現繁盛北京市

恒基地產致力為內地城市帶來國際甲級辦公大樓，當中由建築師西沙佩利設計之北京環球金融中心，不但滿足跨國企業的殷切需求，並為市內智能商廈奠下新典範。



# 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。

### 李兆基博士、大紫荊勳賢

主席兼總經理



### 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。

## 董事局主席報告

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。



▲比華利山別墅(大埔－香港)

## 董事局主席報告

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。



▲元朗唐人新村(丈量約份第122約地段第1740號)

## 董事局主席報告

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	
					<b>小計：</b>	<b>404</b>	<b>860,206</b>
					<b>集團自佔面積：</b>		<b>781,024</b>

## 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. 港島南區赫蘭道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：	1,030	1,488,085
				集團自佔面積：		1,335,643
				主要發展項目可供開售住宅單位總數目及面積：	1,434	2,348,291
				集團自佔面積總計：		2,116,667

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。

## 董事局主席報告

### 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



▲干德道39號(半山-香港)效果圖

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。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%。

## 董事局主席報告

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



▲ 觀塘 223 (觀塘—香港)

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統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



香港四季酒店

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以人民幣八億六千五百萬元購入，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



▲南京東路155號地塊(黃浦區-上海市)效果圖



▲ 遼寧省省長、省委及瀋陽市市長、市委等高級官員代表與李博士及集團高層一起主持瀋陽國際金融中心動土典禮

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。該地塊位處之東沱新區，為該市銳意開發之市郊東部，地塊臨東沱湖環境優美，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。



▲凱旋門(星沙鎮—長沙市)效果圖

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份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%至港幣二億七千萬萬元。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%。



▲二郎鳳凰區項目(重慶市)效果圖

### 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，本公司向恒基發展集團收購其持有2,366,934,097股香港中華煤氣股份(即佔其已發行股本總額約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約39.06%權益，而恒基兆業發展有限公司(「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元，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的供水合資項目，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



▲整合上游供應、中游輸配及下游客戶服務，加上併購百江燃氣及管道燃氣業務之高速發展，令香港中華煤氣之內地項目倍增。

零零七年年年初投產，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份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年底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份現有債務重新融資、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價，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，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。鑒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。



▲ The Mira Hong Kong 宴會廳

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。

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。除此總額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





星匯居

## 都市中閃爍獨特光華

集團的發展項目在設計上力求創新，為物業創造其獨特風格。星匯居座擁開揚維港景致，同時設有雙會所，以及由日本著名設計師中田和幸先生設計的空中庭園，揉合都市現代氣息與度假村悠閒寫意。



# 土地儲備

## 二零零八年年度摘要

- 1 擁有自佔總樓面面積達一千八百四十萬平方呎之龐大土地儲備
- 2 購入兩個項目作住宅發展之用，總樓面面積合共587,303平方呎
- 3 農地土地面積由去年之3,170萬平方呎大幅增加至3,400萬平方呎 – 為全港擁有最龐大農地儲備之發展商

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。

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，一幅位於柴灣利翠街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。

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>		

## 土地儲備

	農地面積 (百萬平方呎)
元朗區	23.8
北區	3.7
大埔區	3.4
屯門區及其他	3.1
<b>總計：34.0</b>	

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有三百萬平方呎，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。

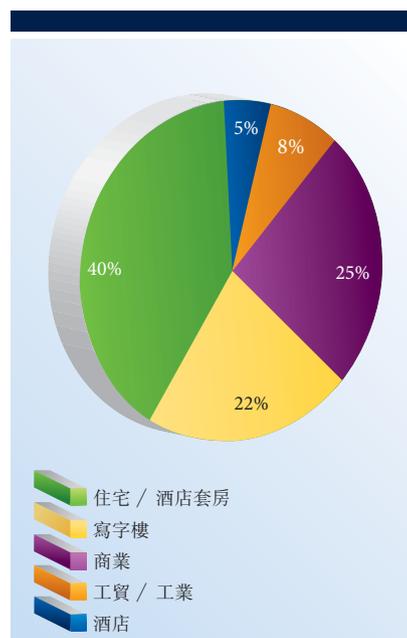
此外，一幅位於元朗竹園村，兼且鄰近錦繡花園之土地已獲批准發展成為樓面面積達二萬八千平方呎之住宅項目，集團現就該項目之補地價金額與政府洽談中。至於位於元朗和生圍之綜合發展項

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《香港二零二零》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。

### 土地儲備用途分類



## 二零零八年年度摘要

- 1 建成可供銷售或出租之物業面積共約一百四十萬平方呎
- 2 以所佔權益計算，出售香港物業總值達港幣九十八億九千二百萬元

繼觀塘麗東酒店於上年度建成後，集團於本年度再有四項優質物業於東九龍區內落成，當中包括勤達中心、匯達商業中心、觀塘 223 及鴻圖道 78 號。

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，其設計亦著重與環境和諧共融。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，多項交通設施均近在咫尺。後述之兩個項目將作收租之用。

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。該等新近建成項目之詳情載於第十一頁之董事局主席報告內。

### 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，截至結算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。

於本年度年結算日，集團尚有 1,434 個住宅單位可供出售，總面積超過二百三十萬平方呎，其中本集團佔約二百一十萬平方呎。已開售、待售或預售之主要發展項目詳情載於第十二至十三頁董事局主席報告內。

## 物業發展

### 主要發展中項目進度

#### 大埔三門仔路23號比華利山別墅(本集團佔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
預計完工日期	:	二零零八年十月(第三期)

傲然盤踞吐露港旁，比華利山別墅揉合稱譽全球之法國新古典復興主義建築及細緻考究之藝術設計。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，所提供之設施(包括全港屋苑最長之健身緩跑徑，以及全港屋苑唯一之私人小型賽車跑道)均冠絕全城。

#### 旺角荔枝角道33號百匯軒(本集團佔100%)

地盤面積	:	9,600 平方呎
樓面面積	:	84,090 平方呎
住宅單位數目	:	107
預計完工日期	:	二零零八年十月

該項目座落旺角之交通樞紐，往地鐵站信步可達。將會發展成為31層高且設有商業平台及住客會所之住宅大廈。大廈頂層為設有私家天台之豪華複式單位。



▲比華利山別墅(大埔—香港)



▲星匯居(長沙灣—香港)

#### 長沙灣通州街500號星匯居(本集團佔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，坐擁向海面南之優越座向。星匯居距港鐵長沙灣站及南昌站僅數分鐘路程，往返港九各區均無比方便。集團費盡心思設計其豪華會所，提供之設施動靜皆宜，當中包括室外泳池、兒童遊樂場、健身室、健美操室及多用途活動室等。而空中花園更為區內罕有。

## 物業發展

### 港島南區赫蘭道 11,12,12A,12B (本集團佔 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	:	二零零八年十二月

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。每座大宅均由地下至二樓組成，配有私家天台、花園、泳池及地庫車位。上蓋工程現已展開。

### 觀塘鴻圖道 52 號 (本集團佔 100%)

地盤面積	:	11,375 平方呎
樓面面積	:	125,109 平方呎
預計完工日期	:	二零零八年年底

此發展項目提供約 125,000 平方呎工業樓面。上蓋工程已完成，現正進行內部粉飾。

### 新蒲崗太子道東 712 號 (本集團佔 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	:	二零零八年年底

緊接舊啟德機場，該發展項目坐擁維港全景，兼提供約 216,500 平方呎備有先進設施及空中花園之優質寫字樓。此項目將於二零零八年年底完工。

### 沙田市地段第 539 號 (本集團佔 100%)

地盤面積	:	95,175 平方呎
樓面面積	:	358,048 平方呎
住宅單位數目	:	157
預計完工日期	:	二零零九年年中

座落於獅子山郊野公園旁，而往返各地均無比方便，該尊貴之住宅項目提供寧靜舒適之居住環境之餘，亦令住客可緊貼城市脈搏。該項目由兩座樓高三十三層之住宅大廈及四幢洋房組成，將揉合與大自然渾然天成之高雅藝術及清新設計。



▲ 沙田市地段第 539 號 (沙田—香港) 效果圖

## 物業發展

### 粉嶺上水市地段76號(本集團佔100%)

地盤面積	: 42,884 平方呎
樓面面積	: 34,308 平方呎
住宅單位數目	: 51
預計完工日期	: 二零零九年第三季

於二零零九年第三季落成時，此項目將會建有51個住宅，連同會所及多個車位。

### 半山干德道39號(本集團佔60%)

地盤面積	: 56,748 平方呎
樓面面積	: 229,255 平方呎
住宅單位數目	: 66
預計完工日期	: 二零零九年第一季

該樓高四十六層之住宅項目聳立半山區，地位傲視同儕。上蓋工程現正展開，於二零零九年第一季落成時，將為住客提供無可比擬之維港景緻及翠綠山景。



▲干德道39號(半山-香港)效果圖



▲粉嶺上水市地段231號(上水-香港)效果圖

### 粉嶺上水市地段231號(本集團佔100%)

地盤面積	: 45,779 平方呎
樓面面積	: 228,888 平方呎
住宅單位數目	: 362
預計完工日期	: 二零零九年年底

鄰近本集團由於位置優越兼且間隔實用而早已沽清之御皇庭發展項目。該地盤附近綠茵處處，環境清幽，將會發展成為樓高38層，合共提供362個單位之住宅大廈。上蓋工程已於二零零七年八月中展開。

### 佐敦廣東道590-600號(本集團佔100%)

地盤面積	: 3,641 平方呎
樓面面積	: 32,774 平方呎
住宅單位數目	: 62
預計完工日期	: 二零零九年十二月

位於舉世知名之購物大道而多項本地文化匯點如玉器市場及電影中心均近在咫尺，該項目亦鄰近各項交通設施。計劃中之港穗城際國家快速鐵路之總站擬設於該項目附近。該項目擬於三層高之商場及住客會所之上，興建一幢樓高二十二層並提供六十二個單位之住宅大樓，總住宅樓面面積為27,312平方呎。

# 主要發展項目

## 主要發展中項目

- 1 比華利山別墅三期，大埔三門仔路23號
- 2 粉嶺上水市地段231號
- 3 百匯軒，旺角荔枝角道33號
- 4 粉嶺上水市地段76號
- 5 半山干德道39號
- 6 沙田市地段第539號
- 7 港島南區赫蘭道11, 12, 12A, 12B
- 8 佐敦廣東道590-600號
- 9 觀塘鴻圖道52號
- 10 新蒲崗太子道東712號
- 11 星匯居，長沙灣通州街500號

## 主要新舊建成開售項目

- 12 淺月灣一期，大埔露輝路28號
- 13 淺月灣二期，大埔露屏路1號
- 14 御皇臺，英皇道933號
- 15 嘉亨灣，西灣河太康街38號
- 16 聚賢居，荷李活道108號
- 17 翔龍灣，土瓜灣新碼頭街38號
- 18 豫豐花園，屯門福亨村路8號
- 19 比華利山別墅一及二期，大埔三門仔路23號

### 現有鐵路／幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

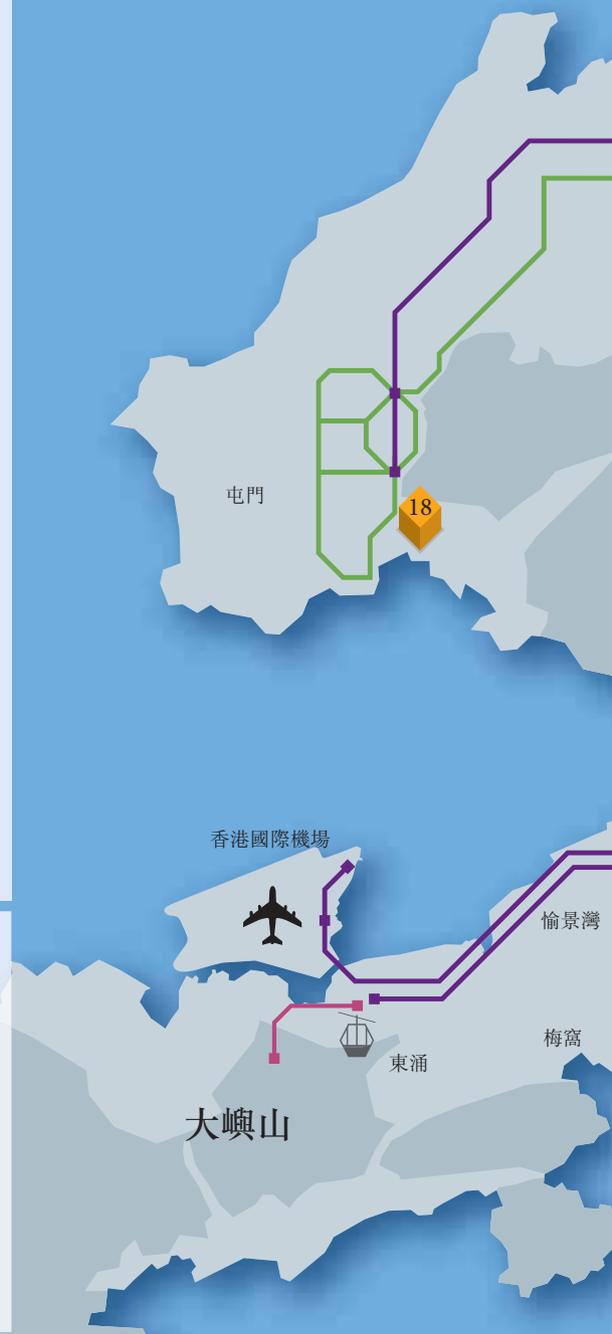
### 興建中鐵路

- 九龍南線

### 籌劃中鐵路

- 沙中線
- 廣深港高速鐵路

- 住宅
- 商住
- 寫字樓
- 工業



# 主要發展項目





# 觀塘223 提供品味生活 的現代商業樞紐

集團深明現代行政人員力求業務表現之餘，同時注重個人作息平衡，故此在觀塘223這幢嶄新國際級綜合項目的設計上，除了全面切合商業上需要，為提升生產力創造優越條件，更提供休閒、娛樂和美食等非凡配套設施。



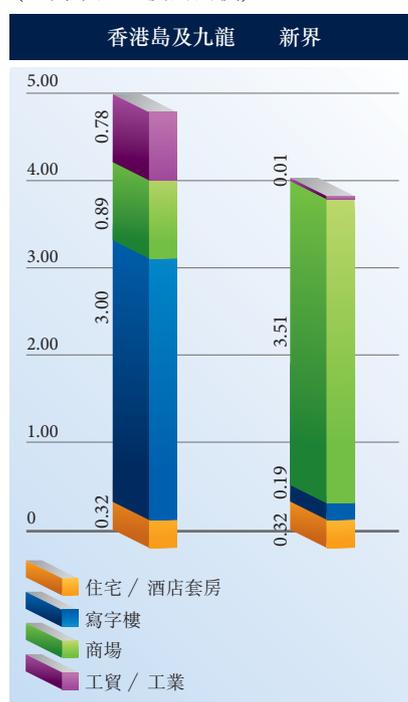
# 物業投資

## 二零零八年年度摘要

- 1 連同聯營公司及共同控制公司之應佔收益，集團租金總收入增長10%至港幣三十六億零二百萬元
- 2 持有九百萬平方呎已建成收租物業，另有一百萬平方呎酒店物業
- 3 物業組合質素良好，主要物業於年結日出租率達94%

### 投資物業

(百萬平方呎樓面面積)



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。

集團多元化投資物業組合於年結日之分佈情況列見附表。

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。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%。

### 商業

集團擁有四百四十萬平方呎優質購物商場，遍佈全港多個策略據點。本年度由於個人消費顯著上揚，兼且訪港旅客人數增加，帶動對本港零售物業之需求亦有所提升。

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



▲ 國際金融中心商場 (中環-香港)

## 物業投資

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，豪華舒適戲院由五間增建至八間，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。

### 寫字樓

集團持有約三百二十萬平方呎寫字樓樓面作收租之用，當中大部份座落市區之商業中心區內。

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。



▲ 觀塘223 (觀塘—香港)

### 住宅／酒店套房

集團持有約六十萬平方呎之出租住宅物業/酒店套房，令投資物業組合更平衡及多元化。

豪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%。

### 其他物業

集團持有多个出租車位，可提供穩定收入。集團亦擁有約八十萬平方呎之工業物業，並研究將若干份工業大廈，如九龍灣宏光道八號之巨星中心，轉作寫字樓或酒店等其他用途。

## 物業投資

## 主要已建成收租物業

名稱	位置	地契年期	本集團 所佔權益 (%)	住宅/ 酒店 套房	所佔樓面面積(平方米)			合共	所佔 車位 數目
					商業	寫字樓	工業/ 寫字樓		
<b>香港島</b>									
惠苑	半山麥當奴道36號	2895	100.00	108,214	-	-	-	108,214	49
金龍中心	中環德輔道中170-188號	2050	100.00	-	21,842	134,450	-	156,292	-
安泰金融中心	德輔道中308-320號/ 永樂街98-116號	2865	100.00	-	31,987	182,373	-	214,360	-
友邦廣場	北角電器道183號	2047	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	40.38	-	52,953	316,773	-	369,726	71
國際金融中心二期 (33至52,55,56及77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	40.38	-	205,490	447,535	-	653,025	189
四季匯	中環金融街8號	2047	40.38	214,035	-	-	-	214,035	7
皇后大道中九號(4,20及32樓)	中環皇后大道中九號	(註一)	100.00	-	-	41,232	-	41,232	-
聚賢居	荷李活道108號	2072	100.00	-	16,084	-	-	16,084	64
<b>九龍</b>									
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(16及17樓除外)	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
觀塘223	觀塘偉業街223-231號	2050	88.50	-	47,860	919,004	-	966,864	394
鴻圖道78號	觀塘鴻圖道78號	2047	100.00	-	-	-	119,995	119,995	17

## 物業投資

名稱	位置	地契年期	本集團 所佔權益 (%)	住宅/ 酒店 套房	所佔樓面面積(平方呎)			合共	所佔 車位 數目
					商業	寫字樓	工業/ 寫字樓		
<b>新界</b>									
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100.00	-	151,513	-	-	151,513	302
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60.00	-	94,657	-	-	94,657	130
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100.00	-	195,280	-	-	195,280	78
匡湖居	西貢丈量約份第210約地段第526號	2047	40.00	-	9,566 (註二)	-	-	9,566	151
荃灣城市中心I	荃灣翠安街68號	2047	74.96	-	138,555	156,981	-	295,536	100
荃灣城市中心II	荃灣青山道145-165號	2047	100.00	-	155,022	-	-	155,022	127
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100.00	-	154,259	-	-	154,259	104
沙田中心	沙田橫壙街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
新港城中心	馬鞍山鞍誠街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	102,788	-	-	-	102,788	51
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100.00	-	30,139	-	-	30,139	308
<b>總計:</b>				<b>425,037</b>	<b>3,902,255</b>	<b>2,861,898</b>	<b>776,764</b>	<b>7,965,954</b>	<b>5,686</b>

註一：該建築物由四幅地塊組成，其中三幅於2854年到期，餘下之一幅於2856年到期。

註二：集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱塢船位。

# 主要已建成收租物業

## 主要已建成收租物業

- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| ■ 1 惠苑        | ■ 24 荃灣城市中心I       |
| ■ 2 金龍中心      | ■ 25 荃灣城市中心II      |
| ■ 3 安泰金融中心    | ■ 26 灣景廣場          |
| ■ 4 友邦廣場      | ■ 27 沙田中心          |
| ■ 5 國際金融中心一期  | ■ 28 沙田廣場          |
| ■ 6 國際金融中心二期  | ■ 29 新港城A及B座       |
| ■ 7 四季匯       | ■ 30 新港城C及D座       |
| ■ 8 皇后大道中九號   | ■ 31 新港城N, P, Q及R座 |
| ■ 9 聚賢居       | ■ 32 新港城中心         |
| ■ 10 荷李活中心    | ■ 33 新港城廣場         |
| ■ 11 九龍行      | ■ 34 千色廣場          |
| ■ 12 宏基中心     | ■ 35 新寶城商場         |
| ■ 13 威達工貿商業中心 | ■ 36 牽晴間購物廣場       |
| ■ 14 巨昇中心     | ■ 37 新都城中心二期商場     |
| ■ 15 彌敦道579號  | ■ 38 都會豪庭          |
| ■ 16 百利達廣場    | ■ 39 東薈城           |
| ■ 17 恒龍工商中心   | ■ 40 比華利山別墅一期及二期   |
| ■ 18 觀塘 223   | ■ 41 豫豐花園          |
| ■ 19 鴻圖道78號   |                    |
| ■ 20 粉嶺中心     |                    |
| ■ 21 花都廣場     |                    |
| ■ 22 時代廣場商場   |                    |
| ■ 23 匡湖居      |                    |

### 現有鐵路／幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

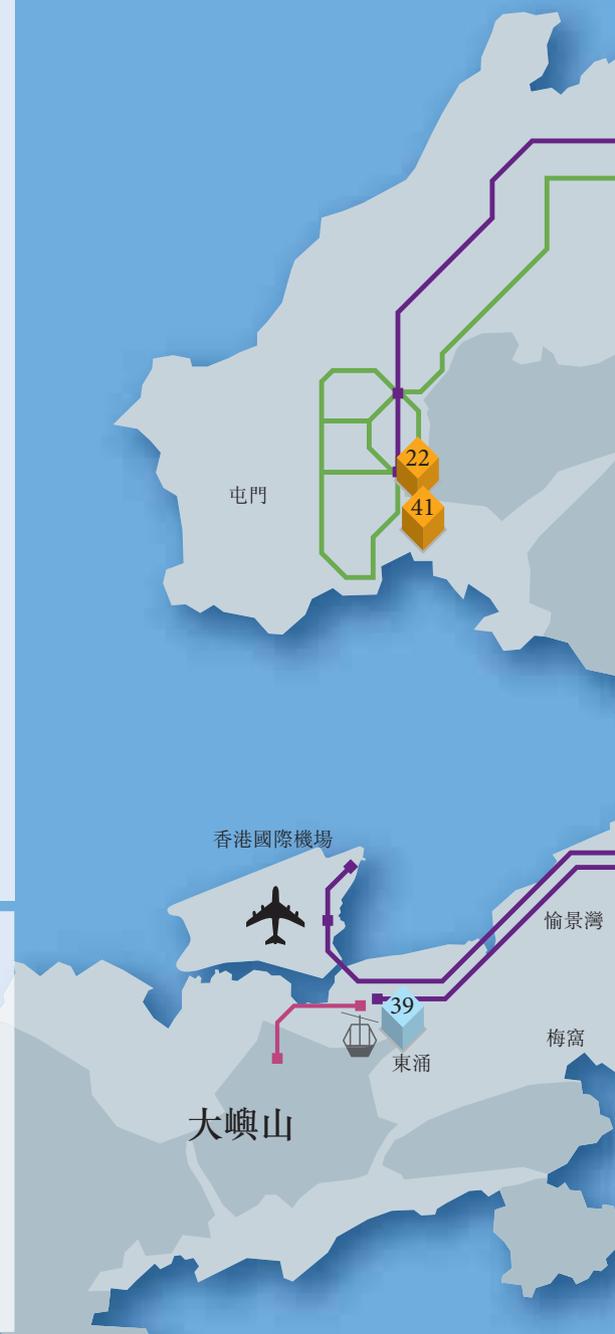
### 興建中鐵路

- 九龍南線

### 籌劃中鐵路

- 沙中線
- 廣深港高速鐵路

- 住宅/酒店套房
- 商業
- 寫字樓
- 工貿
- 商業及寫字樓



# 主要已建成收租物業



# 物業相關業務



▲ 觀塘麗東酒店 (觀塘—香港)

## 酒店

區內經濟蓬勃，商機處處，令訪港旅客人數不斷增加，帶動本港酒店業亦因此受惠。

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。

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。各項設施於本年度均表現出

色，備受讚賞，令四季酒店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。

## 建築

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。

人才薈萃為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。



▲「2008 優質建築大獎」頒獎典禮

## 物業相關業務



▲香港Q嘜優質標誌認證頒獎典禮

### 物業管理

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」及「偉邦」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。



▲香港義工嘉許典禮

# 業務推廣

本集團秉承「以人為本」之宗旨，緊貼瞬息萬變之市場，致力提供優質居住環境。同時，集團於住宅發展項目內均悉心引進綠色設施、環保元素及多元化會所消閒服務，冀能締造健康生活環境。此外，商貿物業亦以新穎的建築外觀加上優質配套，引領物業所處社區從傳統工貿樞紐蛻變為精品商業區，為該區發展開拓全新里程。為保持競爭優勢，集團貫徹創新突破之市場推廣策略，為不

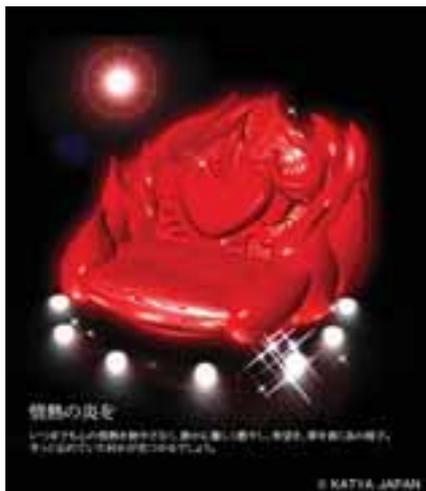
同樓盤訂立合適的市場定位及形象，以配合目標買家之真正需要。同時，本集團更積極履行企業社會責任，參與公益事務，於回饋社會的前提下克盡己任。

## 星匯居 (九龍通州街500號)

本集團以都會度假式生活概念作為產品定位，凸顯星匯居於同區住宅樓盤中與別不同之處，更選用創新之形象概念「越想度假，越想回家 Welcome Home」作為宣傳主題，表現樓盤內猶如旅遊度假勝地的時尚休閒享受。集團並透過一

系列傳媒活動宣傳樓盤各主要賣點，首先以「海景・南・都會度假式生活概念」為主題，介紹整體建築特色、坐北向南之優越單位座向、雙會所設施以至綠色規劃等，確立樓盤休閒度假之健康生活形象，繼而向傳媒介紹i-Home愛回家智能家居系統之先進寫意生活；及後適逢舉行樓盤平頂儀式，集團邀請傳媒親身體驗星匯居之優越座向及超然景觀。於首輪推售建立相當知名度後，集團乘勢推薦頂級空中別墅單位「巨星Sparkle Skyhouse」，並推介由日本著名設計師中田和幸先生匠心打造之空中綠庭園Sky Garden，以及多款原創流線型藝術座椅，彰顯樓盤罕貴城中大自然的優越形象。

配合一系列多元化媒體渠道之廣泛宣傳，本集團成功吸引市場各方注意，於短時間內為星匯居成功創造理想銷售成績，售價遠超區內二手呎價，更吸引投資基金大手吸納。而星匯居電視廣告「回家篇」亦繼嘉亨灣後，勇奪電視廣播有限公司「TVB最受歡迎電視廣告大



▲星匯居空中綠庭園原創流線型藝術座椅彰顯物業具趣味性之城中大自然優越形象。

## 業務推廣



▲集團購置專供比華利山別墅住戶使用之豪華遊艇 The Beverly。



▲比華利山別墅為《2008香港小姐競選》提供首會傳媒之拍攝場地。

獎2008」之《最受歡迎樓宇地產廣告》及《樓宇地產 — 優異獎》，深得廣大觀眾愛戴。

### 比華利山別墅 (大埔三門仔路23號)

秉承去年為物業建立之豪門望族定位，集團本年度廣泛與不同界別機構合辦針對目標買家之多元化高品位宣傳活動，推出一系列全新設計之平面及戶外廣告，展示物業現樓實景，除保持充足曝光率，更讓有興趣之買家進一步了解物業詳情及顯貴增值售後服務。持續性之宣傳活動更重點推介物業現樓設施及服務，部份推廣活動更於樓盤現場舉行，令目標買家親身體驗樓盤之顯赫氣派及

生活品味，留下深刻印象。其中皇室交樓服務發佈會重點推介「一組人對一業主」之一站式專業交樓大使團隊服務，並由國際知名星級時裝師Ranee K親自設計全新交樓大使制服，成功突出物業之超然服務質素。

為展現住戶可享受之豪門望族生活，本集團舉辦多項有關貴族消閒玩意的宣傳活動，包括首度與英皇鐘錶珠寶合作，於物業內之住客會所展出總值近一億港元之名貴珠寶鑽飾；現場星光熠熠，殿堂級珠寶鑽飾與示範模特兒之風姿互相輝映，盡顯皇者風範。集團更斥資近二千萬港元為屋苑購置專為住客服務之意大利製Ferretti 550豪華遊艇，取名The Beverly及舉行下水禮。另外，配合集團

贊助「北京2008年奧運馬術比賽」，集團宣佈與亞洲首屈一指之金伯樂馬術學府合作，為尊貴住戶安排馬術課程，而皇族豪情劍擊會則禮聘香港劍擊代表陸昶名先生擔任顧問。此外，本集團冠名贊助由香港遊艇會舉辦的Sunset Series帆船比賽盛事，同時介紹專為住客而設之專業帆船體驗課程。集團亦與Pacific Coffee Company合作為屋苑提供獨家調配咖啡The Beverly，彰顯尊貴住戶的優雅生活品味。

媒體合作方面，本集團採用覆蓋面最廣之媒體，維持樓盤之曝光率，包括冠名贊助無線電視新聞資訊節目《新聞透視》、《道瓊斯指數》及《恒生國企指數》匯報、亞洲電視地產歷史節目《百年基

## 業務推廣

石：香港地產史話》及財經資訊節目《金錢世界》，更與無線電視合作為香港最具代表性之選美《2008 香港小姐競選》提供首會傳媒之拍攝場地。而比華利山別墅更於 2007 年「盛世卓越品牌大獎」獲頒《卓越豪宅項目品牌》。

本集團積極關心社會，履行企業社會責任，舉辦比華利山別墅主題樂園式兒童遊樂場「開心林」原創卡通人物布偶慈善義賣，更獲樂園設計師中田和幸先生專程由日本來港出席支持，全數收益撥捐

聯合國兒童基金會，以協助四川地震救災工作。

### 翔龍灣 (土瓜灣新碼頭街 38 號)

繼去年之彪炳銷售成績，集團本年度著力推介樓盤之現樓設施及服務，更特別安排傳媒參觀現樓示範單位及耗資約 4 億港元打造之「翔龍灣」12 萬呎巨星級豪華住客會所 Club@Harbour，延續翔龍灣之知名度及國際級都會海濱豪宅形象。



▲ 模特兒示範翔龍灣豪華住客會所 Club@Harbour 為其住客所提供之水療設施。

集團另安排 Club@Harbour 香薰水療全接觸新聞發佈會，介紹多項適合男女及家庭使用的先進全面水療設施，更宣佈邀請城中享負盛名的奧思集團 Water Oasis Group 為住戶提供各項專業個人護理服務。本年度亦舉行了以型格生活為題之新聞發佈會，藉著介紹 Club@Harbour 專為城中俊彥而設的各項設施，彰顯本集團致力兼顧男士們對生活品味的追求。集團並介紹專為「翔龍灣」住戶而設之免費繁忙時段往返中環客輪服務，為住戶增添更方便之交通工具選擇。此外，為充分照顧不同年齡住戶，集團重金禮聘著名主題設計公司 Katya Japan Ltd，以「美國西部牛仔」概念為翔龍灣打造設計新穎的兒童樂園 Kids Wonderland，並全港率先引進「Laser Venture」射擊遊戲供住戶享用。

### 勤達中心 (新蒲崗大有街 1 號)

配合活躍的商務物業投資市場，本集團多年來首次推售工商物業，並重點宣傳此物業為區內 10 年以來唯一全新的工商發展項目。集團將住宅樓盤之成功市場推廣概念，破格引用至工商物業中，令用戶可享受到媲美置身家中的優質辦公環境，並選擇合適之宣傳媒體及公關活動，重點推介此物業之優越配套及設計特色，引起市場廣泛注意，令全數單位於短期內火速售罄，成績驕人。

## 業務推廣



▲ 豫豐花園的 Club Fiesta 推出原創主題兒童夢幻樂園。

### 豫豐花園 (屯門福亨村路8號)

承接去年豫豐花園深入民心之電視廣告及一系列推廣活動，集團確立了樓盤翠綠而華麗之高雅形象，本年度之推廣活動集中宣傳現樓私人會所 Club Fiesta 多項同區罕有之設施，包括豪華宴會廳、螢光保齡球場及原創主題兒童夢幻樂園等。集團更特別推出罕有頂層連空中花園單位及一樓連平台單位，強調廣闊開揚之綠化空間，另於復活節期間為新買家提供「園藝優惠套餐」，配合樓盤整體之綠化形象。自推出多項主題式推廣活動及切合買家需求之付款辦法及優惠後，豫豐花園銷售成績相當理想，全數住宅單位幾近售罄。

### 恒地會

恒基集團本着精益求精之態度，迎合瞬息萬變的客戶需求，不斷提昇產品及服務質素。集團於二零零四年成立恒地會，目的是為客戶提供多元化的資訊及優惠、瞭解客戶對集團不同業務的需求及期望，希望為顧客提供更優質服務及產品。

恒地會已成為集團主要的客戶關係管理橋樑，並以各種專享禮遇及名貴獎賞答謝忠實客戶。年內，本會曾與多家本地機構，如旅行家、香港亞洲展覽(集團)有限公司、兒童快報等聯合舉辦活動、提供大型展覽會之免費門票及購物優惠。同時，本會亦為會員提供多項免費

活動，包括仁安醫院之免費健康講座，以及優先參觀集團旗下新樓盤之示範單位等。對本會所提供之優惠及活動，會員反應均非常熱烈。

恒地會信用卡會員優惠包羅萬有。會員於轄下各恒基商場內之指定食肆或商店消費，可享有獨家折扣優惠。新申請者更可免費獲得由東亞銀行送出的迎新禮品。持卡人更可憑卡於本集團旗下物業簽賬繳付住宅管理費或停車場租金及管理費，除可參加東亞銀行的積分獎賞計劃之外，還可以以優惠積分換取管理費或車位租金之回贈。

為加深對會員之瞭解，使服務質素更臻完善，本會將於本年下旬進行會員問卷調查及更新網頁版面，以配合不同會員之喜好及需求。



## 優勢互補 彰顯協同效益

香港中華煤氣與集團在業務上產生協同效益，於不斷擴展的內地市場尤為顯著。隨著其於內地的業務網絡及營運進一步拓展，預期未來將帶來持續增長之收益。

## 附屬公司及聯營公司

### 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，本公司向恒基發展集團收購其持有2,366,934,097股香港中華煤氣股份（即佔其已發行股本總額約39.06%），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約39.06%權益，而恒基兆業發展有限公司（「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元，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。

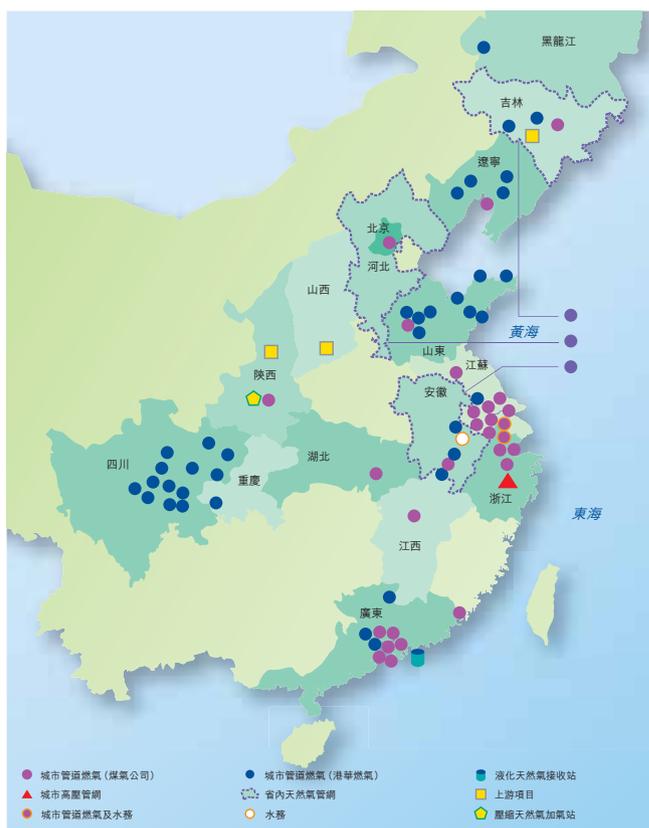
誠如恒基發展於二零零八年八月二十七日所公佈，該公司現與杭州恒基錢江三橋有限公司（「三橋合營」）之合營夥伴商討向其出售該公司持有三橋合營之全部60%權益，惟至今並未達成任何協議。該公司考慮待達成出售三橋合營權益之協議後收購新資產。



## 附屬公司及聯營公司

六月三十日，香港中華煤氣及港華燃氣合共有六十七個管道燃氣項目，遍佈十四個省／直轄市，並且以已建立優良信譽和口碑之「港華燃氣」品牌，為約八百萬工商業及住宅客戶提供服務。

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



### (三) 多元化業務

透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其附屬公司(統稱「易高」)，香港中華煤氣已拓展至多項新興能源及環保業務，包括專用石油氣車輛加氣站以及沼氣應用項目。易高現時經營之五個專用石油氣加氣站，均位於柴灣、美孚、屯門、西九龍及灣仔等策略性位置。經過多年建設且投資總額達港幣一億二千五百萬元，

易高之沼氣處理廠於二零零七年五月正式運作投產。經過處理之沼氣由長達十九公里之專用管道送至大埔煤氣廠，取代部份石腦油作為生產煤氣之燃料。使用沼氣大大減少甲烷及二氧化碳(兩者均為全球暖化之因由)之排放量，而減少使用石腦油(來自化石燃料之煤裂法)亦有助節省天然資源。

於一九九零年代中期，香港中華煤氣開始在香港從事物業發展業務，以開發土地資源潛力及透過善用充裕資金以增加股東回報。

於一九九五年，香港中華煤氣購入京士柏山發展項目之45%股本權益，該項目由豪華洋房及分層住宅組成，已於二零零零年年初落成。一九九六年亦參與發展香港商業中心區之地標項目—國際金融中心，現時擁有該項目約15.8%股權。香港中華煤氣及後亦偕同恒基地產共同發展嘉亨灣及翔龍灣這兩項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享有住宅部份售樓所得款項淨額之73%。此外，香港中華煤氣擁有該項目

## 附屬公司及聯營公司



▲興建中之山西省天然氣液化廠。

佔地約十五萬平方呎之商業部份及約三百個車位之全部權益。

### 半年業績概況

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

## 附屬公司及聯營公司

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展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，預計於今年九月底前正式投運。

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。

## 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 網址：www.hkf.com



▲亮賢居(詩歌舞街—香港)

### 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(只保留五艘汽車渡輪作其他業務之用)，並轉為從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」兩個物業發展項目，當中所有住宅單位經已售罄。至於位於港灣豪庭基座，擁有總零售面積約二十五萬平方呎之港灣豪庭廣場，以及面積約一萬一千平方呎之新港豪庭商場樓面，皆保留作收租用途。

現時仍有兩項商住物業正在興建中。詩歌舞街83號「亮賢居」(前稱大角咀道222號)將於本年年底開售，提供總樓面積約三十二萬平方呎；油塘草園街6號項目將於二零零九年年中竣工，並提供總樓面積約十六萬五千平方呎。

其他業務方面，香港小輪將五艘保留下來之汽車渡輪，其中四艘轉變成為「洋紫荊維港遊」多功能觀光船並遊遍香港水域，另外一艘則用作提供危險品車輛運載服務。其他業務亦包括於青衣船廠之船隻修理保養服務，由旗下香港油蔴地旅遊有限公司提供之綜合旅遊服務，以及設有逾一百個房間，可飽覽大嶼山銀鑛灣沙灘迷人景色之銀鑛灣酒店。

## 附屬公司及聯營公司

### 半年業績概況

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價，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



▲港灣豪庭廣場 (福利街—香港)

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，由於銀鑲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，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。

## 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

美麗華成立於一九五七年，其核心業務主要分為四個互有關連之範疇：

##### (一) 酒店專營及酒店管理業務

由美麗華擁有及／或提供管理服務之酒店及服務式住宅，共有八家。

美麗華全資擁有及營運之美麗華酒店(最近已改稱為 The Mira) 為其品牌旗艦店，並且一直被譽為香港旅遊業之傳統標誌。經該集團斥資五千萬美元，並由美國生活品味大師 Colin Cowie 帶領下，座落尖沙咀中心之 The Mira 將煥然一新並成為香港最前衛且別具

潮流品味之商務酒店。裝修工程於下年年初完成後，將提供水療及多項特色食肆之設施，另設有 436 個客房及 57 個特色套房。

於內地，美麗華持有深圳蛇口海濤酒店 30% 股權，以及蛇口首家五星級酒店南海酒店 25% 股權。此外，該集團於上海全資擁有一幢服務式住宅美麗華公寓。憑藉其高質素服務，美麗華另為三家酒店及一間服務式住宅提供合約式管理服務。

##### (二) 地產業務

毗鄰 The Mira 之美麗華商場及美麗華大廈為美麗華之主要收租物

業，可出租總面積逾一百萬平方呎。該集團在過去幾年一直致力為購物商場推行優化商戶組合之計劃，不斷招攬各類最能突顯時尚潮流指標之新商戶，逐步把商場之檔次推至更高水平，以全面配合酒店重整後之高尚格調。位於美麗華商場上之美麗華大廈設有十八層甲級寫字樓，為配合尖沙咀發展成為優質商貿重心，該集團正計劃於年底為辦公大樓之大堂及走廊進行翻新工程，並預計於二零零九年年中竣工。於美國加州彼沙郡，美麗華擁有約 80 畝住宅用地以及 70 畝商業用地可供出售。

##### (三) 旅遊業務

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銷售



▲ The Mira Hong Kong 換上前衛且別具潮流品味之全新面貌



## 附屬公司及聯營公司

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。美麗華旅遊於二零零六年成立，主要經營旅行團業務。

### (四) 餐飲業務

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

### 截至二零零八年三月三十一日止年度之業績

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



▲「亮明居」為美麗華於恒基地產旗下國際金融中心商場所開設兩間高格調餐廳之一

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。鑒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。



# 瀋陽國際金融中心 新地標動土 展示城市新面貌

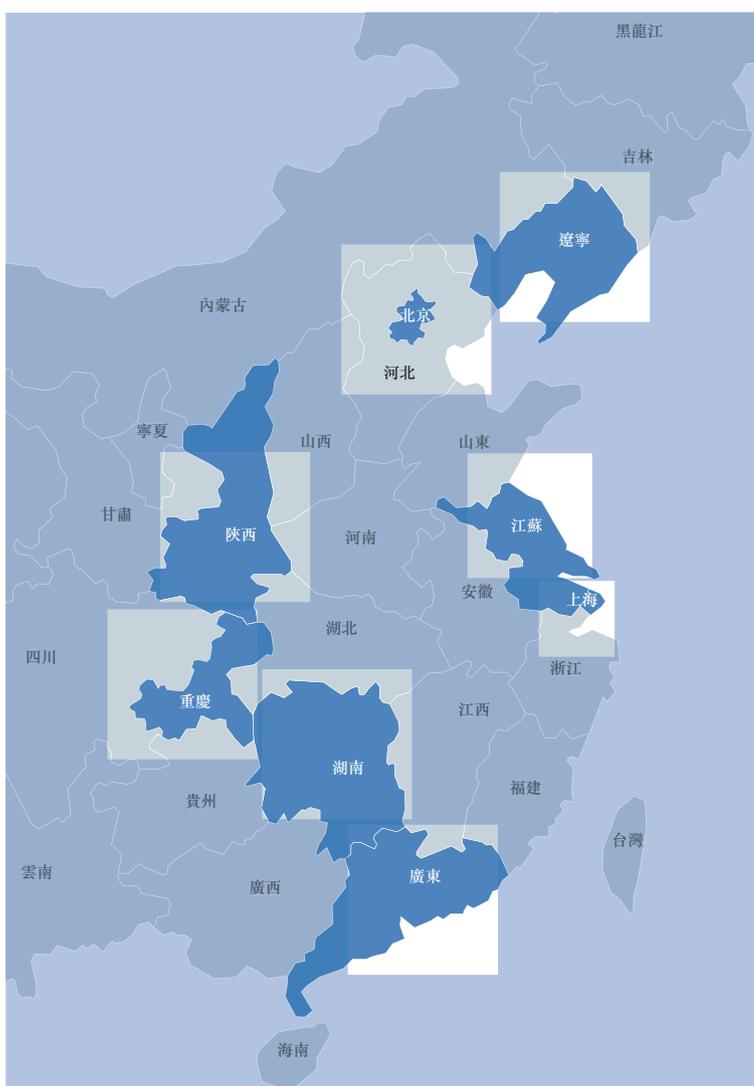
將成為中國東北標誌性項目的瀋陽國際金融中心，以享負盛譽的香港國際金融中心為發展藍本，綜合甲級寫字樓、五星級酒店、服務式寓所及商場，提供完善的一站式生活和工作空間，落成後將展示恆久的地標魅力。



# 土地儲備

## 二零零八年年度摘要

- 1 土地儲備增加，可建樓面面積達一億一千五百七十萬平方呎
- 2 主要源自廣州恒荔灣畔之集團應佔物業銷售總額達港幣十二億七千一百萬元
- 3 應佔租金總收入增長33%至港幣二億七千萬元，加上位於北京及上海兩地之甲級寫字樓物業即將陸續落成，租金收入升勢可望得以延續



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

## 土地儲備

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。

### 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)
<b>主要城市</b>		
北京		2.1
上海		2.3
廣州		15.7
	<b>小計：</b>	<b>20.1</b>
<b>二線城市</b>		
長沙		12.7
重慶		6.6
南京		2.4
瀋陽		21.2
蘇州		17.0
西安		20.7
徐州		5.3
宜興		9.7
	<b>小計：</b>	<b>95.6</b>
	<b>總計：</b>	<b>115.7</b>

\* 不包括地庫及停車場面積，以及於本年度年結日之後才購入之成都項目

## 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	89.8	78%
商業	10.3	9%
寫字樓	13.1	11%
其他(包括會所、學校及社區設施)	2.5	2%
<b>總計：</b>	<b>115.7</b>	<b>100%</b>

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：

# 主要物業發展進度



▲環球金融中心(朝陽區-北京市)



## 主要城市之物業發展進度

### 北京市

#### 朝陽區環球金融中心 (本集團佔 100%)

環球金融中心，連同毗鄰中央電視台新大樓等別具特色之建築群，共同為北京市朝陽中央商業區塑造煥然一新之面貌。該項目由兩幢樓高二十二層之國際甲級辦公大樓組成，配有先進設施及綠化區，而外牆則佈以特別燈光效果，以突顯西沙佩利建築事務所源自「水晶珠寶盒」之設計意念。該項目建築進度理

想，並且憑藉引用如三維建築資訊模型等先進設計及建造技術，榮獲技術開發商歐特克頒發大獎。該項目將於二零零八年第四季圓滿落成。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。

## 主要物業發展進度



▲南京東路155號地塊(黃浦區—上海市)效果圖



### 上海市

#### 黃浦區南京東路155號地塊 (本集團佔100%)

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。



### 上海市

#### 靜安區南京西路688號地塊 (本集團佔100%)

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。



▲南京西路688號地塊(靜安區—上海市)效果圖

## 主要物業發展進度



▶ 天目西路 130-2 號地塊  
(閘北區—上海市) 效果圖



▲ 天目西路 147 號 (閘北區—上海市) 效果圖



### 上海市

#### 閘北區天目西路 130-2 號地塊 (本集團佔 100%)

項目位於閘北區兩條主要幹道交匯處，該地盤佔地約六萬二千平方呎，將於三層高購物裙樓之上興建一幢二十二層高辦公大樓，共提供可建樓面面積逾四十萬平方呎。建築工程現正展開，並可望於二零零九年年中落成。

#### 閘北區天目西路 147 號 (本集團佔 100%)

該項目位於繁盛之閘北區，佔地約五萬平方呎，將建成一幢二十五層高建築物提供約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第四季展開，並將於二零一一年年初落成。

## 主要物業發展進度

### 二線城市之物業發展進度

#### 長沙市

##### 星沙鎮凱旋門 (本集團佔 91%)

「凱旋門」佔地約二百六十萬平方呎，兼且鄰近景色怡人之星沙鎮松雅湖，擬發展成為坐擁廣闊園林及水景，傲視長沙市之理想居停。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。

##### 開福區項目 (本集團佔 100%)

集團另一幅長沙市地塊，位處於該市中心開福區，毗鄰籌建中之新區政府總部，現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。

##### 高嶺組團項目 (本集團佔 55%)

開福區受惠長沙市之「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。集團於去年十月透過一所持有 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



▲凱旋門(星沙鎮—長沙市)效果圖

該高嶺組團，面積約三百九十萬平方呎之土地。該項目現正進行規劃。

#### 成都市

##### 東大街項目 (本集團佔 30%)

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，即成都市之東大街發展一幅約一百八十六萬平方呎

之商業地塊。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。日後將建有樓高 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及住宅公寓。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該合營公司，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。

## 主要物業發展進度



▲南岸區濱江發展項目(重慶市)效果圖



### 重慶市

#### 南岸區濱江發展項目 (本集團佔 100%)

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。

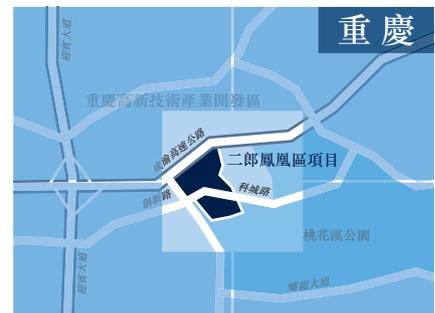


▲二郎鳳凰區項目(重慶市)效果圖

### 重慶市

#### 二郎鳳凰區項目 (本集團佔 100%)

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。

## 主要物業發展進度

### 南京市

#### 棲霞區項目 (本集團佔 90.1%)

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。

#### 仙林新城項目 (本集團佔 100%)

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。



### 瀋陽市

#### 瀋陽國際金融中心 (本集團佔 100%)

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。



▲ 瀋陽國際金融中心 (瀋陽市) 效果圖

#### 蒲河新區發展項目 (本集團佔 100%)

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。

## 主要物業發展進度



▲ 相城區項目(蘇州市)效果圖

### 蘇州市

#### 相城區項目 (本集團佔 100%)

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以人民幣八億六千五百萬元購入，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。



▲ 滻河御錦城(西安市)效果圖



### 西安市

#### 滻河御錦城 (本集團佔 50%)

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滻霸生態園內，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。

## 主要物業發展進度

### 西安市

#### 東二環路項目 (本集團佔 100%)

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。



### 徐州市

#### 徐州新城區項目 (本集團佔 100%)

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。



▲ 徐州新城區項目(徐州市)效果圖

## 主要物業發展進度



▲宜城小島項目(宜興市)效果圖



### 宜興市

#### 宜城小島項目 (本集團佔100%)

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作住宅發展之用。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。

#### 東洑新城項目 (本集團佔100%)

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，地塊臨東洑湖環境優美，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。

## 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)
<b>二零零九年六月三十日止之財政年度</b>	
北京朝陽區環球金融中心	2.1
	<b>2.1</b>
<b>二零一零年六月三十日止之財政年度</b>	
上海黃浦區南京東路155號地塊	0.7
上海閘北區天目西路130-2號	0.4
長沙星沙鎮凱旋門項目第1期	1.4
重慶二郎鳳凰區項目部份第1期	0.3
蘇州相城區住宅項目第1期	0.7
徐州新城區項目部份第1期	0.5
宜興東洑新城項目第1期	0.8
	<b>4.8</b>
<b>二零一一年六月三十日止之財政年度</b>	
上海靜安區南京西路688號地塊	0.7
上海閘北區天目西路147號	0.4
長沙星沙鎮凱旋門項目部份第2期	1.0
重慶二郎鳳凰區項目部份第1期及第2期	1.0
重慶南岸區濱江發展項目部份第1期	0.8
蘇州相城區住宅項目第2期	1.4
南京棲霞區項目部份第1期	0.4
南京仙林區項目部份第1期	0.4
徐州新城區項目部份第1期及第2期	1.0
西安滄河御錦城第1期	1.2
西安東二環路項目	4.2
宜興東洑新城項目第2期	1.0
宜興宜城小島項目	0.7
	<b>14.2</b>

\* 不包括地庫及停車場面積

## 主要投資物業

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%至港幣二億七千萬元。

### 內地主要已建成之投資物業

項目名稱及位置	地契年期	集團所佔權益 (%)	集團所佔可建樓面面積 (百萬平方呎)
<b>商場及停車場</b>			
北京恒基中心	2033	100	1.1
上海不夜城廣場	2042	75	0.3
廣州恒寶廣場	2040	100	1.0
		<b>小計：</b>	<b>2.4</b>
<b>寫字樓</b>			
上海港匯廣場第二期辦公大樓	2043	100	0.7
		<b>小計：</b>	<b>0.7</b>
		<b>總計：</b>	<b>3.1</b>

### 內地主要已建成投資物業之近況

#### 北京恒基中心 (本集團佔100%)

北京恒基中心早於一九九七年落成，並自二零零七年八月完成收購餘下之25%權益後，該物業已為集團全資擁有。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。

#### 上海不夜城廣場 (本集團佔75%)

位處鬧北區黃金地段之不夜城廣場於一九九八年落成，該物業由一個四層高商業裙樓及二百七十二個地庫泊車位組成。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，而由於近乎整個購物商場已轉租予另一主要商戶，租金錄得逾倍升幅。

## 主要投資物業



▲ 恒寶廣場 (廣州市)

### 廣州恒寶廣場 (本集團佔 100%)

位於荔灣區之恒寶廣場，有行人通道直達長壽路地鐵站，交通方便之餘亦以潮流服飾以及環球美食兼備而見稱。此外，多家大型零售商及快餐連鎖店亦一應俱全，為附近屋苑提供一站式購物體驗。恒寶廣場於本年六月份之租金收入因此較去年六月份上升 57%。

### 上海港匯廣場第二期辦公大樓 (本集團佔 100%)

港匯廣場第二期辦公大樓座落於徐家匯商業區中心之地鐵站上蓋，並由美國凱里森建築師事務所以圓角之四方柱體為設計造型。微軟、Adidas 及 TESCO 等多家跨國公司均為其租戶，令其出租率於年結日保持高於 98% 之水平，且租戶新租及續約時均錄得租金升幅近 30%。

### 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。

人力資源乃本集團重要資產，截至二零零八年六月三十日，集團僱用約7,300名全職員工。集團一直致力發展人才並鼓勵員工保持工作與生活平衡。為配合企業發展及員工不同的工作需求，集團不斷設計及開展培訓課程，以提升員工的知識及技巧，務求達至精益求精。此外，集團亦非常重視與員工的關係、團隊精神及溝通，透過定期舉行不同類型的活動，培養員工的歸屬感，建立優秀團隊。

## 員工培訓及發展

人力資源是集團成功不可或缺之要素。為使員工人盡其才，集團致力提供完善的學習和培訓機會，營造一個持續學習的文化。本年度由集團舉辦的內部培訓

課程及講座共35個，主題以「緊貼內地業務動態」、「入職迎新課程」以及「培育管理及督導人員」等三個方向為主。今年參加員工達1,244人次，總學員培訓日數共307日，而集團各附屬公司亦分別舉辦不同類型之培訓活動予員工參加。除各項內部培訓課程外，集團設有進修津貼，鼓勵及資助員工積極修讀外間培訓課程，讓員工取得進一步的專業發展。此外，集團設有「網上學習」網，藉此推廣持續學習文化及提高員工自學興趣。

## 緊貼內地業務發展動態

近年，內地經濟發展迅速，為裝備員工配合集團於內地的業務，集團舉辦了一系列多元化的培訓課程及講座，積極裝

備員工，為未來發展做好準備。隨著集團於內地的業務不斷拓展，使用簡體字的機會大增，集團舉辦了簡體字課程，以提升員工閱讀和書寫簡體字的能力。另外，集團於年內持續舉辦了一系列「中國商貿專題講座」，讓員工更了解中國經濟發展、政府運作及房地產市場。除此之外，集團因應不同的工作需要重點為個別部門設有「普通話拼音」及「會話訓練課程」，進一步強化員工的普通話水平。

## 入職迎新課程

年內，集團為使新入職員工更快融入新的工作環境，每月均定期舉辦入職迎新課程，幫助新員工加深對集團之認識及了解，並建立其歸屬感。



▲「簡體字課程」有助提升員工閱讀和書寫簡體字的能力



▲一系列管理人員培訓課程均透過講授、分組討論、演說、工作坊等方式學習



▲集團於 The Mira 宴會廳舉辦一年一度之聖誕聯歡晚會，李博士與高層人員即興帶領一眾員工高歌助慶。

### 培育管理及督導人員

栽培未來管理人才對集團長遠發展尤其重要。故此，集團定期舉辦「管理人員發展文憑課程」及「督導管理證書課程」，以提升未來管理人才的才能，並增強其商業知識和專業管理技巧。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、危機管理等，透過講授、分組討論、個案研究、工作坊等方式學習。

### 員工活動

集團每年均舉辦不同類型的活動及晚宴供員工於工餘時間彼此聯誼，加強各部門間的溝通。

二零零七年十二月，集團假座美麗華酒店宴會廳舉辦了一年一度的聖誕聯歡晚會活動。當晚除設有獎遊戲及幸運大抽獎外，宴會中更加插了唱歌表演及中國變臉藝術表演環節，令當晚各嘉賓和員工都盡興而歸。集團亦藉此盛會頒贈紀念金、銀碟予服務達二十年及十年之員工。

2008北京奧運的馬術比賽於香港舉行，為讓員工可多了解馬術的知識及一嘗騎馬樂趣，集團亦舉辦了「馬術燒烤遊」予員工及其家人一同參與。

集團對員工的健康甚為重視，定期舉辦健康講座予員工參加。今年之「辦公室

保健運動班」，讓員工加深了解辦公室保健之重要性及學習保健運動操。

為貫徹集團愛護社群的精神，集團與香港紅十字會合辦捐血日，員工均踴躍參與。此外，集團一直積極及鼓勵員工參與各項社區活動，本年包括「港鐵競步賽」、「生命熱線賣旗日」、「綠色力量環島行慈善行山比賽」、「大櫟企業植林計劃」、「公益服飾日」、「公益行善折食日」及「奧比斯襟章日」。



▲集團員工參加港鐵競步賽2008



## 與眾同樂的盛會

集團積極參與各類型公益及社區活動，包括贊助香港首個全港性的除夕倒數慶祝活動，在集團旗下的地標建築物－國際金融中心二期樓頂綻放璀璨煙火，吸引數以百萬計的現場觀眾和世界各地的電視觀眾欣賞。

## 企業社會責任

恒基地產一直致力履行企業社會責任，年內，集團在這方面的積極參與獲得不少讚譽，包括由《讀者文摘》頒發之信譽品牌2008地產界別金獎、《經濟一週》的2007年香港傑出企業獎，及榮獲香港社會服務聯會商界展關懷殊榮。集團致力從事有利於經濟、社會與環境之商業活動，並與政府、社區團體、員工及社會各界攜手合作，為保持社會安定繁榮而努力。

集團的營運融合了國際的實踐經驗，強調對社會的貢獻及社區參與，業務上注重發展具備可持續發展潛力之物業，不僅聘請國際知名建築師及顧問設計優質項目，並採用先進高效之建築技術，以提升物業質素及成本效益，同時優化整體社區環境，為大眾提供既理想又舒適之工作及生活空間。

年內，集團繼續積極支持各類有意義的公益慈善活動，並鼓勵員工幫助有需要人士和弱勢社群。集團在二零零八年五月十二日中國四川省及鄰近地區發生大



▲位於北京的國家游泳中心「水立方」

地震後迅速反應，率先捐款及動員人力物力，支援賑災工作。

集團主席李兆基博士一向積極行善，在他帶領下，包括其個人捐款、集團及屬下員工與聯營公司香港中華煤氣合共捐出港幣一億二千萬元善款支援四川地震救災工作。集團副主席李家傑先生更親赴成都協助推展災後重建。身為李家傑珍惜生命基金創辦人，李先生並組織了心理醫生與精神科專家為受災者提供心理輔導，以及展開相關培訓課程。

隨著四川救援工作進入災後重建的新階段，中國開始全力準備其主辦的北京2008奧運會。集團深信支持北京奧運這全球最大型的體壇盛事，將對國家經濟

帶來長遠的好處，有利於集團在內地的業務發展。為支持中國主辦2008年奧運會，恒基地產聯同其附屬及聯營公司於二零零五年承諾捐出港幣一億元，以資助興建其中一個位於北京的奧運場館——國家游泳中心「水立方」。場館興建歷時四年，於二零零八年一月啟用，現已成為北京市新地標。集團對於能夠參與資助這唯一由全球僑胞捐資建設的奧運場館，深感榮幸。

## 企業社會責任

在香港方面，集團亦全力支持特區政府作為奧運協辦城市的宣傳工作。除了捐款贊助2008奧運馬術比賽，成為賽事地產發展支持機構，集團並推出連串矚目的推廣活動以宣揚奧運精神，當中包括於旗下商場舉辦各式節目及活動，送贈馬術門票予公眾，以及贊助製作奧運宣傳彩旗及巨型橫額，樹立於港九新界以營造全城參與的奧運氣氛。

北京2008奧運會取得了極大的成功，獲得來自世界各地的讚嘆與掌聲，集團能成為支持和捐獻機構之一，實在與有榮焉。來年，集團將繼續支持另一國際級體育盛事2009東亞運動會，以鑽石伙伴的合作形式支持相關的宣傳活動。

大型盛會除了能刺激經濟活動，亦為大眾帶來歡樂，更有助香港向世界展現其活力與朝氣，鞏固亞洲國際都會之形象。年內集團便贊助了香港首個全港性



▲於二零零七年十二月三十一日晚舉行之「幻彩詠香江」除夕倒數

的除夕倒數慶祝活動。活動由香港旅遊發展局主辦，於二零零七年十二月三十一日晚，在全港最高的地標建築物——集團旗下的國際金融中心二期外牆發放璀璨煙火，吸引四十萬現場觀眾，並透過電視頻道播放給世界各地的觀眾欣賞。

集團年內亦繼續支持各類文化藝術活動，冀為大眾帶來更豐富多采的生活體驗。本年度內集團贊助了由法國駐港澳總領事館主辦的第十六屆法國五月藝術節。此大型國際文藝盛事由五月起至七月在本港舉行，亦有部份活動於澳門舉辦，當中包括一系列豐富多采的文化藝術活動，有藝術展覽、音樂及舞蹈表演和戲劇等，更有推廣美食文化的美食和美酒嘉年華，吸引各界人士參與，為他們帶來不一樣的體驗和心靈上的陶冶。

為宣揚中國文化和進一步促進中、英兩地之瞭解及友誼，集團參與了英國歷來最大型的中國文化盛典「時代中國」，成為活動的創始合作伙伴。在北京2008奧運會開幕前的六個月內，時代中國在英國各地舉行了逾一千二百個活動，向



▲北京2008年奧運及殘奧馬術比賽誓師大會

## 企業社會責任

公眾展示現代中國社會和文化的精粹，涵蓋藝術、設計、飲食文化、商業、科技、教育及體育等範疇。

集團作為具領導地位的地產發展商之一，一直致力為大眾締造優質的生活環境。集團深明環保教育之重要性，年內再度與社會各界合作推行環保活動。集團本年第四度贊助綠色力量主辦的環島行，繼續宣揚環保訊息。另外，集團亦贊助了由長春社舉辦的校際比賽「與鳥共舞2008」，使年輕一代加深對大自然的認識。

去年，集團參加了漁農自然護理署舉辦之企業植林計劃，肩承護林使命。在員工與合作伙伴香港地球之友的努力下，馬鞍崗經去年植苗和期後的護林工作，今已草木重生，整體生長速率達85%。

此外，恒基地產一直注重減低其業務運作對環境帶來的影響，在物業發展過程



▲馬鞍崗護林活動

中遵守適用之相關法例及規條，並支持有助防止污染的措施，包括節省能源和物資消耗、減少或循環再造廢料。二零零八年七月，集團簽署了由香港特區政府發起的減碳約章，成為綠色機構，承諾推行減少溫室氣體排放的活動。集團建築部及旗下物業管理附屬公司亦屢獲環保獎項及認證，以嘉許其在改善社會環境上的貢獻。

集團十分鼓勵同業互相分享成功實踐經驗，以持續提升業界水平。過去一年，集團贊助了不同的業界活動、會議及論壇。本年度集團再次贊助香港經濟峰會，連續第三年成為活動場地贊助商。此深具影響力的意見交流平台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，廣邀政商領袖、經濟學者和金融界專才聚首一堂，就提升本港競爭力、促進中港兩地經濟連繫的議題分享真知灼見。



▲2007/08 商界展關懷計劃嘉許典禮

集團贊助之其他業界會議，包括由香港測量師學會舉辦的「測量師與保育發展周年研討會」、香港城市規劃師學會主辦的「集約、和諧城市的規劃理念與實踐」論壇，以及由香港中文大學舉辦的「不受歡迎設施選址」國際會議等。

集團在履行企業社會責任方面的努力，取得社會各界之認同，而集團屬下之附屬及聯營公司亦秉承此貢獻社會的精神。恒基地產以及其聯營公司包括香港中華煤氣、美麗華和香港小輪，與及集團旗下的物業管理附屬公司冠威、偉邦和恒益，於本年度分別再獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷殊榮，以表彰集團對社會的貢獻。



▲與鳥共舞

# 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二零零八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	
	截至六月三十日止年度		截至六月三十日止年度	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
— 物業發展	9,173	4,658	2,737	1,565
— 物業租賃	2,625	2,484	1,741	1,592
— 建築工程	317	101	1	12
— 基建項目	272	189	192	131
— 酒店業務	186	133	39	42
— 其他業務	919	791	385	212
	13,492	8,356	5,095	3,554

	截至六月三十日止年度	
	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		
— 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)	15,472	9,818
— 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)	5,707	5,883
每股盈利		
— 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)	港幣 7.54	港幣 5.19
— 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)	港幣 2.78	港幣 3.11

## 財務回顧

本財政年度內本集團錄得營業額增長港幣5,136,000,000元或61%至港幣13,492,000,000元(二零零七年：港幣8,356,000,000元)。增長主要來自物業發展業務，此乃受惠於本財政年度內香港物業市場表現良好。

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，及中國內地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)。

## 財務回顧

### 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，主要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，出售嘉亨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。

## 財務回顧

### 共同控制公司

本集團應佔主要從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。

## 財務回顧

### 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：

	截至六月三十日止年度 二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
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)	8,166	8,961
利息支出(利息資本化前)	1,055	954
利息償付比率(倍)	8	9

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中國內地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）。

# 五年財務摘要

	附註	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
本年度溢利	1	6,173	10,853	13,549	9,818	15,472
本年度基本溢利	1及2	3,062	4,413	5,268	5,883	5,707
固定資產	3	40,510	46,436	56,868	52,831	59,912
聯營公司權益		14,249	14,701	16,963	20,536	33,993
共同控制公司權益		12,019	13,396	16,026	11,168	13,891
存貨		17,737	19,090	21,036	29,383	37,624
淨借貸	4	7,196	11,843	13,035	8,750	19,951
資產淨值	1	58,484	65,638	77,964	92,219	121,220
淨借貸相對資產淨值	1	12.3%	18.0%	16.7%	9.5%	16.5%

		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	1	3.46	5.98	7.47	5.19	7.54
每股基本盈利	1及2	1.71	2.43	2.90	3.11	2.78
每股股息	1	0.90	1.00	1.05	1.10	1.10
每股資產淨值	1	32.23	36.17	42.96	47.47	56.46

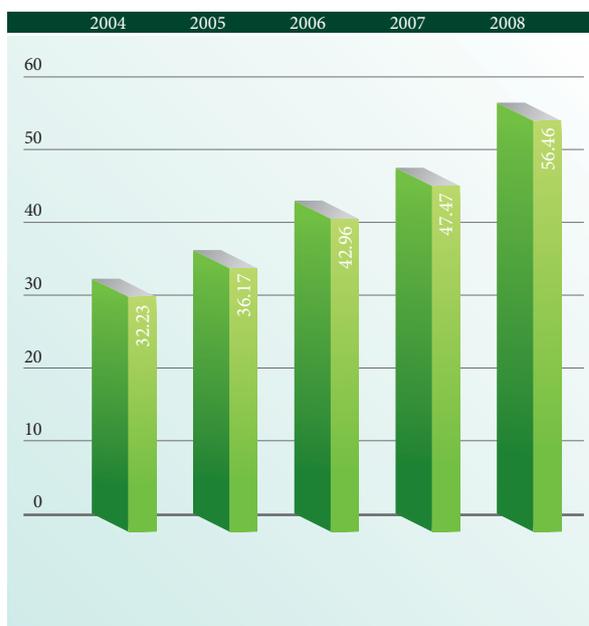
附註：

- 1 上述溢利、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扣減本集團及旗下聯營公司及共同控制公司之投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項及少數股東權益後)計算。
- 3 固定資產並不包括收費高速公路之經營權。
- 4 淨借貸乃指銀行借貸及透支、擔保票據、擔保可換股票據以及其他借貸，減除現金及銀行結餘。

## 每股基本盈利 / 股息 (港幣)



## 每股資產淨值 (港幣)

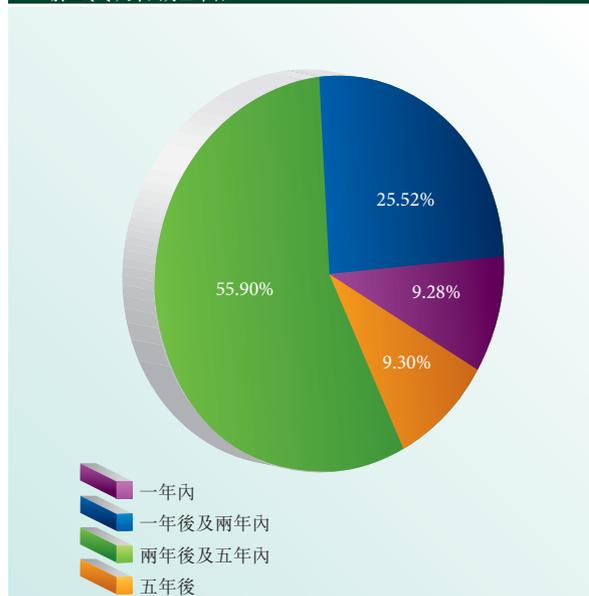


## 淨借貸相對資產淨值



## 集團銀行及其他借貸之償還期

於二零零八年六月三十日



# 企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零零八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

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

## B) 企業管治常規

截至二零零八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。

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

## b) 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	鄺志強
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	
歐肇基	(胡寶星之替代董事)	
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一百二十頁至第一百二十三頁。李兆基博士為李家傑及李家誠之父親，李寧之岳父，李達民及馮李煥琮之胞兄。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)之任期訂明為三年至二零一零年十二月三十一日，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。

截至二零零八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士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。

### 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。截至二零零八年六月三十日止年度，董事局舉行七次會議以批准中期／全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之數目，討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議記錄載列於第一百頁之表內。

#### 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

鄺志強 (主席)

高秉強

胡經昌

#### 非執行董事

梁希文

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

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

截至二零零八年六月三十日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零零八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、審閱截至二零零八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。

### b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

#### 執行董事

李兆基  
林高演

#### 獨立非執行董事

胡經昌(主席)  
鄭志強  
高秉強

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

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

截至二零零八年六月三十日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。有關於截至二零零八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一百五十八頁及第一百五十九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。

## c) 董事局、審核委員會及薪酬委員會會議之出席記錄

下表展示截至二零零八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
<b>執行董事：</b>			
李兆基(主席)	<sup>1</sup> 4/7	N/A	1/1
李家傑	<sup>1</sup> 4/7	N/A	N/A
林高演	7/7	N/A	1/1
李家誠	<sup>1</sup> 4/7	N/A	N/A
葉盈枝	7/7	N/A	N/A
歐肇基	7/7	N/A	N/A
孫國林	7/7	N/A	N/A
李鏡禹	6/7	N/A	N/A
馮李煥琮	<sup>1</sup> 4/7	N/A	N/A
劉壬泉	7/7	N/A	N/A
李 寧	<sup>1</sup> 3/7	N/A	N/A
郭炳濠	7/7	N/A	N/A
<b>非執行董事：</b>			
胡寶星	<sup>2</sup> 5/7	N/A	N/A
梁希文	7/7	2/3	N/A
李王佩玲	7/7	N/A	N/A
李達民	<sup>1</sup> 4/7	N/A	N/A
<b>獨立非執行董事：</b>			
鄺志強	7/7	3/3	1/1
高秉強	7/7	3/3	1/1
胡經昌	7/7	3/3	1/1

備註： 1. 於該七次董事局會議中，其中兩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，而另外一次則為考慮收購若干發展項目權益之建議。鑒於相關董事於會議所討論之交易中被視為擁有權益，故彼等缺席相關之董事局會議。

2. 該五次會議由彼之替代董事胡家驊先生代其出席。

## E) 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零零八年六月三十日止財政年度財務報表之責任，財務報表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一百二十六頁獨立核數師報告內。

## F) 核數師薪酬

截至二零零八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一千四百萬元(二零零七年：港幣一千六百萬元)及港幣五百六十萬元(二零零七年：港幣三百七十萬元)。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	1.7
就一間附屬公司之非常重大出售所提供之服務	2.1
其他服務	1.8
	<hr/>
	5.6

## 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。

## 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。

本公司之週年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)將於週年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二零零八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、建築工程、基建項目、酒店業務、財務、百貨業務、發展計劃管理、投資控股及物業管理。

本集團營業額及對經營溢利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第一百六十一頁至第一百六十六頁財務報表附註十五中。

## 附屬公司

本公司於二零零八年六月三十日之主要附屬公司資料編列於第一百九十三頁至第一百九十六頁。

## 集團盈利

本集團截至二零零八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，已編列於第一百二十七頁至第一百九十八頁之財務報表中。

## 股息

本公司已於二零零八年四月二十五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，予於二零零八年十二月八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 15,400,000 元 (2007 年：港幣 7,900,000 元)。

## 固定資產

本年度固定資產之增減詳列於第一百六十七頁至第一百六十九頁財務報表附註十六中。

## 銀行借款及透支與擔保票據

本公司及本集團於二零零八年六月三十日之銀行借款及透支與擔保票據資料詳列於第一百七十九頁財務報表附註三十及卅一中。

## 撥充成本賬之利息

本集團截至二零零八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一百五十三頁及第一百五十四頁財務報表附註八中。

## 儲備

本年度儲備之增減詳列於第一百八十一頁至第一百八十五頁財務報表附註卅四中。

## 股本

本年度股本之增減及其原因詳列於第一百八十一頁至第一百八十五頁財務報表附註卅四中。

## 董事局報告

根據本公司與恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)於二零零七年十月二日所簽訂協議(經二零零七年十一月七日之補充協議修訂)之條款及條件,以及有關本公司收購恒基發展集團持有香港中華煤氣有限公司全部權益之股份權益票據之條款,本公司已發行及配發204,162,390股每股面值港幣2.00元之普通股新股份(「新股」),並以每股港幣67.50元入賬列作繳足股本。股本總面值為港幣408,324,780.00元。其詳情於第一百一十七頁「合約權益、關連交易及須予披露交易」第(五)項中更詳盡敘述。於二零零七年九月二十八日(即暫停買賣本公司股份以待發表有關上述收購之公佈前之最後交易日),香港聯合交易所有限公司每日報價表所報之本公司股份收市價為每股港幣61.65元。

新股相當於本公司發行新股前之本公司已發行股本約10.51%及發行新股後經擴大之已發行股本約9.51%。

### 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九十四頁及第九十五頁。

### 發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第卅四頁至第四十七頁及第六十五頁至第七十九頁。

### 董事酬金

依照公司條例第161條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第一百五十八頁及第一百五十九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

胡寶星爵士  
梁希文  
李王佩玲  
李達民  
胡家驊  
(胡寶星爵士之替代董事)

#### 獨立非執行董事

鄺志強  
高秉強教授  
胡經昌

## 董事局報告

李家傑先生、李家誠先生、孫國林先生、郭炳濠先生、李王佩玲女士及胡經昌先生依照本公司之公司細則第116條及企業管治常規守則，於即將召開之股東週年大會上輪值告退，惟願膺選連任。

### 披露權益資料

#### 董事於股份之權益

於二零零八年六月三十日，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	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	7,269,006		1,139,381,866		1,146,650,872	53.41
	李家傑	1				1,139,381,866	1,139,381,866	53.07
	李家誠	1				1,139,381,866	1,139,381,866	53.07
	李寧	1		1,139,381,866			1,139,381,866	53.07
	李達民	2	111,393				111,393	0.01
	李王佩玲	3	30,000				30,000	0.00
	李鏡禹	4	252,263		19,800		272,063	0.01
	馮李煥瑋	5	1,000,000				1,000,000	0.05
胡家驃	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	3,903,670		2,705,807,442		2,709,711,112	40.65
	李家傑	10				2,705,807,442	2,705,807,442	40.59
	李家誠	10				2,705,807,442	2,705,807,442	40.59
	李寧	10		2,705,807,442			2,705,807,442	40.59
	歐肇基	11			60,500		60,500	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
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
	林高濱	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
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	李兆基	18			893,172,901		893,172,901	45.63
	李家傑	18				893,172,901	893,172,901	45.63
	李家誠	18				893,172,901	893,172,901	45.63
	李 寧	18		893,172,901			893,172,901	45.63
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

# 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
	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
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
精威置業 有限公司	梁希文	23			5,000		5,000	4.49
	胡寶星	24			3,250		3,250	2.92
威永投資 有限公司	李家傑	25			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資 有限公司	馮李煥琮	26	2,000				2,000	20.00

# 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
Furnline Limited	李兆基	27			3 (A 股份)		3 (A 股份)	100.00
	李兆基	28			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	27				3 (A 股份)	3 (A 股份)	100.00
	李家傑	28				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	27				3 (A 股份)	3 (A 股份)	100.00
	李家誠	28				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李 寧	27			3 (A 股份)		3 (A 股份)	100.00
	李 寧	28			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
盈基發展有限公司	馮李煥琮	29	50				50	5.00
興輝置業有限公司	李家傑	30			4,000	6,000	10,000	100.00
喜田地產有限公司	李兆基	31			100		100	100.00
	李家傑	31				100	100	100.00
	李家誠	31				100	100	100.00
	李 寧	31		100			100	100.00
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	32			3 (A 股份)		3 (A 股份)	100.00
	李兆基	33			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	32				3 (A 股份)	3 (A 股份)	100.00
	李家傑	33				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	32				3 (A 股份)	3 (A 股份)	100.00
	李家誠	33				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李 寧	32			3 (A 股份)		3 (A 股份)	100.00
	李 寧	33			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
Pettystar Investment Limited	李兆基	34			3,240		3,240	80.00
	李家傑	34				3,240	3,240	80.00
	李家誠	34				3,240	3,240	80.00
	李 寧	34		3,240			3,240	80.00

## 董事局報告

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。

### 主要股東及其他人士權益

於二零零八年六月三十日，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

	股份權益總數	百份比權益
<b>主要股東：</b>		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	1,139,381,866	53.07
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	1,139,381,866	53.07
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	1,139,381,866	53.07
恒基兆業有限公司(附註1)	1,138,015,800	53.01
Yamina Investment Limited (附註1)	553,707,300	25.79
Believegood Limited (附註1)	237,315,300	11.05
South Base Limited (附註1)	237,315,300	11.05
<b>主要股東以外之人士：</b>		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	145,090,000	6.76
Third Avenue Management LLC (代多個投資組合持有)	140,224,813	6.53
Third Avenue Management LLC (代 Third Avenue Value Fund 持有)(附註35)	103,328,000	5.32

# 董事局報告

附註：

1. 該等股份中，李兆基博士實益擁有7,269,006股，而其餘之1,139,381,866股股份中，(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；237,315,300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，恒基兆業地產有限公司(「恒地」)持有煤氣39.06%，而恒兆則持有恒地53.01%；及(v) 1,366,066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。
2. 該等股份由李達民先生實益擁有。
3. 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
4. 該等股份中，李鏡禹先生實益擁有252,263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. 該等股份由胡家驪先生之妻子擁有。
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.之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有802,854,200股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股；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3,903,670股，而其餘之2,705,807,442股股份中，(i) Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有1,402,419,759股及585,912,251股；Chelco Investment Limited 之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有615,295,494股；Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為恒地全資擁有；(ii) 4,799,430股由恒兆全資擁有之Yamina Investment Limited之全資附屬Boldwin Enterprises Limited擁有；及(iii) 97,380,508股由富生擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地、恒兆及富生(列載於附註1)及煤氣的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。

## 董事局報告

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、Planwise Properties Limited及Superfun Enterprises Limited擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣(列載於附註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%。Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各擁有Firban Limited 50%，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各自之A股(「A股」)之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited於Firban Limited之所有權益及承擔所有責任。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份。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. 該等股份由梁希文先生全資擁有之Gilbert Investment Inc. 擁有。
24. 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。
25. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由恒地間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司(「恒中」)全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
26. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
27. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
28. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
29. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
30. 該等股份中，(i) 4,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 6,000股由恒中全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
31. 該等股份中，(i) 80股由恒地之全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆之全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii) Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各擁有5股，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各自之A股(「A股」)之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited於喜田地產有限公司之所有權益及承擔所有責任。
32. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
33. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
34. 該等股份中，(i) 3,038股由恒地擁有；及(ii) 202股由Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各持50%之福佳投資有限公司擁有，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各自之A股(「A股」)之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited於福佳投資有限公司之所有權益及承擔所有責任。
35. 該等股份乃Third Avenue Management LLC代多個投資組合所持有之140,224,813股股份之一部份。根據證券及期貨條例，於申報日期，該103,328,000股股份之百分比乃按恒地當時已發行1,942,580,000股所計算。

### 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。於二零零八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一千六百萬元。
- (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。於二零零八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十六億五千六百七十萬元、港幣四千一百一十萬元、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。於二零零八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，所欠款項按照香港銀行同業拆息基準計算利息。於二零零八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。

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)。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。

- (二) 於二零零八年六月三十日，李家傑先生透過彼擁有或控制之公司於兩間恒基中國擁有權益之公司中佔有權益，恒基中國透過該兩間公司持有項目之權益；即威永投資有限公司(持有宛平南路470號地塊)及興輝置業有限公司(已出售其持有之物業)。就該有關公司中，李先生分別佔有50%及40%權益，餘下權益由恒基中國集團成員公司擁有。李家傑先生為本公司之董事。

李家傑先生同意根據其於該等公司之股本權益貸款及已提供貸款予該等公司。恒基中國與李家傑先生於一九九六年三月十五日訂立之一項協議，規定雙方所有現時及未來向該等公司貸出之墊款均為無抵押，並須按照相同之條款及同一息率或不收取利息而提供。於二零零八年六月三十日，李家傑先生向恒基中國集團之聯營公司墊支之款項為港幣八千一百萬元，而由二零零三年一月一日至二零零八年六月三十日止，李家傑先生墊支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若干公司之股本權益，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(四)(ii)一節內。

(三) 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

隆業發展有限公司

寶麟發展有限公司(於二零零七年八月三日成為全資附屬公司)

Pettystar Investment Limited

Quickcentre Properties Limited(於二零零七年八月三日成為全資附屬公司)

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)

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

(四) 本公司以公佈形式披露下述關連／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、若干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(於終止日(定義見下文)前由李兆基博士家族之私人信託(「私人集團」)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。

於二零零八年六月十三日(「終止日」)，本公司之相關關連人士已出售該發展予本集團，故此，項目管理協議及建築成本合約項下之交易於終止日起不再為本公司之持續關連交易。由二零零七年七月六日起至終止日止期間，本集團根據項目管理協議及建築成本合約已收取之款項分別為港幣四百八十萬元及港幣二千六百萬元。

本公司之獨立非執行董事委員會已審閱及確認項目管理協議及建築成本合約項下之交易乃(a)根據有關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等交易乃(a)經董事局批准進行；(b)按本集團之訂價政策進行；(c)按持續關連交易之相關協議條款進行；及(d)並無超逾以上所述之上限。

- (ii) 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。

鑒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。

- (iii) 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作為買方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 乃由胡家驃先生控制之公司，而彼為中投之董事及為本公司及恒基發展之董事胡寶星爵士的替代董事；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。

- (iv) 誠如二零零七年十二月十八日公佈所述，本集團作為買方於二零零七年十二月十二日簽訂兩份收購協議，(1) 向賣方永連勝基業有限公司（「永連勝」）及楊世杭先生（「楊先生」）收購中傑發展有限公司（「中傑」）及超意有限公司（「超意」）之100% 權益連同有關超意所欠付之股東貸款及(2) 向賣方圖域有限公司（「圖域」）收購 Gainford Resources Limited（「Gainford」）（一間持有豐收發展有限公司（「豐收」）約23.57% 權益之控股公司）之100% 權益連同豐收所欠付按權益比例墊支之股東貸款，總代價為港幣五億九千五百八十七萬元，並須根據收購協議作出調整（統稱「土地收購」）。土地收購主要包含位於香港新界元朗丈量約份第104約之多個地段農地之全部權益及位於香港新界落禾沙丈量約份第206約若干地段農地之約23.57% 權益。

由於永連勝及圖域均為楊先生控制之公司，而楊先生為本公司若干附屬公司之主要股東（如上市規則所釋義），故此，永連勝及圖域按上市規則為本公司之關連人士，而土地收購根據上市規則構成本公司之關連交易。

- (v) 誠如二零零八年六月六日之公佈所述，以下為本集團所簽訂之合約，其項下交易構成本公司之關連交易／持續關連交易：

- (a) 於二零零八年六月六日，本集團作為買方身份簽訂(1) 一份股份認購協議向 Furnline Limited（「Furnline」）及 Perfect Bright Properties Inc.（「Perfect Bright」）作為賣方收購宇金有限公司（「宇金」）之100% 經濟權益；及(2) 一份收購契約向 Jetwin International Limited（「Jetwin」）作為賣方收購 Furnline 及 Perfect Bright 之所有 B 股股份，代價總額為港幣十二億七千八百五十六萬元，並須根據收購協議／契約作出調整（統稱「項目收購」）。

項目收購主要包括於香港土地註冊處登記為沙田市地段第539號之土地上興建中之兩幢高樓層住宅、四幢低密度住宅及附設車位與其他設施之所有住宅發展權益（「沙田發展」）及於香港土地註冊處登記為內地段7898號A分段及餘段之土地上興建中之一幢住宅大廈並附設平台停車場及會所之住宅發展之約60%權益，及建於其上之建築物及大廈（如有），現稱干德道39號（「干德道發展」）。

根據項目收購之有關協議／契約之條款，Furnline及Perfect Bright共同及個別地作出擔保，自入伙紙發出日期起計兩年屆滿之日，售出沙田發展之單位／部份所得之總售價，連同由獨立估值師就未售沙田發展之單位／部份作出之估值，將不會少於港幣三十二億六千九百零六萬元，而Jetwin亦作出擔保，自入伙紙發出日期起計兩年屆滿之日，售出干德道發展單位／部份所得之總售價之60%，連同由獨立估值師就未售干德道發展單位／部份之估值之60%，將不會少於港幣二十一億九千三百七十五萬元。若出現不足之金額，則Furnline、Perfect Bright及Jetwin須負責支付有關款項。

由於Furnline、Perfect Bright及Jetwin均為私人集團控制之公司，故根據上市規則，項目收購構成本公司之關連交易。

- (b) Furnline、Perfect Bright及少數股東（「少數股東」，擁有干德道發展之40%權益）已簽訂股東協議，以協定該等股東之間各自對Cityline Venture Limited及華盛頓工程有限公司（為干德道發展業主公司之控股公司）之營運事務之規管。

由於根據上市規則，楊先生及／或其連繫人為本公司之關連人士，於完成收購干德道發展時，本集團與楊先生及／或其連繫人（彼等為少數股東當中之人士）之合營根據上市規則構成本公司之關連交易。

- (c) 本集團亦與作為干德道發展業主公司之Carry Express Investment Limited（「Carry Express」）及／或旺勝有限公司（「旺勝」）簽訂若干約務更替合約／契約。據此，本集團會就干德道發展提供若干項目管理服務、租賃代理服務、銷售代理服務及主要承建商服務（統稱「服務提供」）。

Carry Express及旺勝各自為楊先生之連繫人，故根據上市規則乃本公司之關連人士。因此，本集團之服務提供予Carry Express及旺勝，根據上市規則構成本公司之持續關連交易。預期本集團成員公司可於二零零八年六月起計三年之每年合共所得款項（即每年上限）將不超過：-

- a) 就項目管理費而言，港幣一千萬元；
- b) 就租賃代理費而言，港幣一千五百萬元；
- c) 就銷售代理費而言，港幣三千萬元；及
- d) 就主要承建商費而言（不包括業主公司負責直接支付指派之承判商之部份），港幣一億二千萬元。

由二零零八年六月十三日(相關約務更替合約／契約之簽訂日期)至二零零八年六月三十日(年結日)止期間，本集團已收取主要承建商費港幣三百四十萬元。除主要承建商費外，本集團於所述期間內並無收取項目管理費、租賃代理費及銷售代理費。

本公司之獨立非執行董事委員會已審閱及確認服務提供乃(a)根據有關交易之協議／契約條款進行；(b)屬本集團之正常及一般業務；(c)按照一般商業條款或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等交易乃(a)經董事局批准進行；(b)按本集團之訂價政策進行；(c)按持續關連交易之協議／契約條款進行；及(d)並無超逾以上所述之上限。

- (五) 於二零零七年十月二日，本公司與恒基發展訂立協議，據此，本公司向恒基發展集團收購其持有2,366,934,097股香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)之全部權益，即佔香港中華煤氣當時已發行股本總額約39.06%。是項收購之代價包括(i)向恒基發展發行一股份權益票據(「股份權益票據」)，賦予持有人可要求本公司發行636,891,425股本公司股份(連同有權享有本公司截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息之權利)；以及(ii)現金約港幣三十七億零七百萬元。於二零零七年十一月七日，本公司同意增加現金代價約港幣三十一億二千一百萬元，藉以增加建議對恒基發展股東之吸引力。

有關交易已於二零零七年十二月十七日完成，並作為交易之一部分，恒基發展向其股東根據股份權益票據以實物分派形式派發每股恒基發展股份獲0.209股本公司股份之權利，以及每股恒基發展股份現金分派港幣1.03元。隨著恒基發展削減股份溢價賬成為無條件後，恒基發展遂於二零零八年一月二十五日向其股東進一步分派現金每股恒基發展股份港幣1.21元。

除股份權益票據外，本公司就收購事項向恒基發展支付現金總代價約港幣六十八億二千八百萬元，並收取現金分派金額約港幣四十六億三千八百萬元。此外，股份權益票據賦予持有人可要求本公司發行636,891,425股本公司股份之權利，而本公司原應可獲分派最多可達432,729,035股本公司股份，惟該權益已於向本公司作出分派後註銷，而有關之股份亦不予配發。因此，本公司僅向本公司及其附屬公司以外之恒基發展股東配發204,162,390股本公司股份。該項交易根據上市規則構成須予披露交易及按適用之法例構成重要合約。本公司已分別於二零零七年十月二十日及二零零七年十一月十四日寄發載有上述交易詳情之通函及補充通函予本公司股東。

- (六) 詳列於第一百九十頁至第一百九十二頁財務報表附註九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，本公司董事在截至二零零八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內地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。

## 主要客戶及供應商

截至二零零八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八十六頁至第九十三頁。

## 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2,393,000元（2007年：港幣1,630,000元）。於二零零八年六月三十日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款（2007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566,000元（2007年：港幣647,000元），而於二零零八年六月三十日，尚可動用之沒收供款為港幣203,700元（2007年：港幣38,000元）。

本集團亦為內地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。

本集團截至二零零八年六月三十日共有退休福利成本港幣48,212,000元（2007年：港幣41,437,000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

誠如本公司於二零零四年九月十七日公佈所披露，本公司一間全資附屬公司持續作為借款人，於二零零四年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」），而第一筆貸款由本公司作出擔保。

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。

就第一筆貸款及第二筆貸款而言，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，則第一筆貸款及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。

### 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九十六頁至第一百零一頁，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，二零零八年九月十八日

# 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** 79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** 45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** 57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，具有超過三十五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** 37歲，為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區第十屆委員會委員及中國人民政治協商會議佛山市第十屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及自二零零五年出任副主席，曾在加拿大接受教育。李先生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** 59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。

## 董事及高層管理人員個人資料

**歐肇基先生** 61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。根據證券及期貨條例，Believegood Limited 持有本公司之須予披露之股份權益，而歐先生為該公司之董事。

**孫國林先生** 61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。孫先生為香港地產行政學會副會長及香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長，具有超過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** 82歲，自一九七六年出任本公司執行董事。於一九七三年本公司之母公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並協助本公司主席從物業發展逾五十年。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** 70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。

**劉壬泉先生** 62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** 51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** 56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** 79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親。

**梁希文先生** 74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** 59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** 71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琮女士之胞兄。

**胡家驃先生** 46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** 59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，並於一九七七年於英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。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。

## 董事及高層管理人員個人資料

---

**高秉強教授** 57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。

**胡經昌太平紳士** 57歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。胡先生乃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

**鄧明庚先生** 51歲，於一九九五年加入本公司，現任地產策劃(一)部總經理。彼為香港工程師學會及英國土木工程師學會資深會員，並擁有超過二十六年於香港及內地設計和建築大型發展項目之經驗。

**郭文祥先生** 55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，具有超過三十年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

**黃浩明太平紳士** 47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，並具有超過二十四年地產估值、買賣及發展經驗。彼於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

**梁錦亮先生** 55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。

## 董事及高層管理人員個人資料

---

**黃永灝太平紳士** 51歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章工程師註冊條例註冊之香港註冊工程師。黃先生於二零零五年獲委任為太平紳士。彼曾擔任香港建造商會之會長及建造業訓練局之主席，現為建造業議會委員、建造業訓練委員會主席及香港建造商會之永遠監督。

**謝偉銓先生** 54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** 47歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士(榮譽)學位，具有超過二十四年之市場發展經驗。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** 60歲，於一九九一年加入本公司，現任集團租務部總經理。薛先生為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港地產行政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。

**廖祥源先生** 50歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲Monash大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

**黃永基先生** 45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** 48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。

## 財務報表

126	獨立核數師報告
127	綜合損益計算表
128	資產負債表
130	綜合權益變動表
131	綜合現金流量表
133	財務報表附註
193	主要附屬公司
197	主要聯營公司
198	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127頁至第198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二零零八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 貴集團於二零零八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

二零零八年九月十八日

# 綜合損益計算表

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
營業額	五	13,492	8,356
直接成本		(7,345)	(3,647)
其他收入	六	6,147	4,709
其他收益淨額	六	326	349
其他營運(費用)/收益淨額	七	297	25
分銷及推廣費用		(197)	145
行政費用		(886)	(726)
		(1,249)	(1,015)
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	十六(a)	6,706	1,982
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	八(a)	(576)	(508)
應佔聯營公司溢利減虧損		10,568	4,961
應佔共同控制公司溢利減虧損		3,224	4,058
		3,938	3,653
除稅前溢利	八	17,730	12,672
所得稅	九(a)	(1,410)	(698)
本年度溢利		16,320	11,974
溢利分配:			
本公司股東	十二及卅四(a)	15,472	9,818
少數股東權益	卅四(a)	848	2,156
本年度溢利	卅四(a)	16,320	11,974
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		859	777
於結算日後擬派發之末期股息		1,503	1,360
		2,362	2,137
每股盈利—基本及攤薄	十四(a)	港幣 7.54 元	港幣 5.19 元
經調整後每股盈利	十四(b)	港幣 2.78 元	港幣 3.11 元

第 133 頁至第 198 頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	本集團		本公司	
		2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
固定資產	十六	59,912	52,831	—	—
收費高速公路經營權	十七	186	179	—	—
經營租約下自用租賃土地權益	十八	1,006	1,034	—	—
附屬公司權益	十九	—	—	97,000	53,983
聯營公司權益	二十	33,993	20,536	297	365
共同控制公司權益	廿一	13,891	11,168	126	125
衍生金融工具	廿二	268	—	—	—
其他金融資產	廿三	2,164	2,090	—	—
遞延稅項資產	九(c)	129	109	—	—
		<b>111,549</b>	<b>87,947</b>	<b>97,423</b>	<b>54,473</b>
<b>流動資產</b>					
購買物業訂金	廿四	4,840	2,035	—	—
存貨	廿五	37,624	29,383	—	—
應收賬款及其他應收款	廿六	5,072	3,525	55	25
保管賬存款		154	67	—	—
現金及現金等價物	廿八	15,675	9,520	1	1
		<b>63,365</b>	<b>44,530</b>	<b>56</b>	<b>26</b>
分類為待出售之資產	卅三	—	420	—	—
		<b>63,365</b>	<b>44,950</b>	<b>56</b>	<b>26</b>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款	廿九	4,589	4,397	28	105
銀行借款及透支	三十	3,307	3,007	—	—
本期稅項撥備		879	737	—	—
		<b>8,775</b>	<b>8,141</b>	<b>28</b>	<b>105</b>
分類為待出售之資產之相關負債	卅三	—	1	—	—
		<b>8,775</b>	<b>8,142</b>	<b>28</b>	<b>105</b>

# 資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	本集團		本公司	
		2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
流動資產／(負債)淨值		54,590	36,808	28	(79)
總資產減流動負債		166,139	124,755	97,451	54,394
非流動負債					
銀行借款	三十	29,007	15,263	—	—
擔保票據	卅一	3,312	—	—	—
同母系附屬公司借款	卅二	1,872	2,447	—	—
衍生金融工具	廿二	309	—	—	—
遞延稅項負債	九(c)	7,441	6,301	—	—
		41,941	24,011	—	—
資產淨值		124,198	100,744	97,451	54,394
資本及儲備	卅四				
股本		4,294	3,886	4,294	3,886
儲備		116,926	88,333	93,157	50,508
本公司股東應佔權益總額		121,220	92,219	97,451	54,394
少數股東權益		2,978	8,525	—	—
權益總額		124,198	100,744	97,451	54,394

由董事局於二零零八年九月十八日核准並許可發出。

董事

李兆基  
李達民

第133頁至第198頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	2008		2007	
		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	卅四(a)		100,744		93,783
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			2,096		805
現金流量對沖：公允價值變動之有效部份 (已扣除遞延稅項)			(32)		—
物業重估盈餘(已扣除遞延稅項)			64		—
可供出售證券之公允價值變動			(80)		326
本年度直接於權益內確認之淨收益			2,048		1,131
由權益轉賬：					
現金流量對沖：由權益撥入損益 (已扣除遞延稅項)			1		—
可供出售證券減值虧損撥入損益			—		13
匯兌儲備於出售附屬公司時變現			(14)		19
			(13)		32
本年度溢利			16,320		11,974
本年度已確認之收益及支出總額			18,355		13,137
分配予：					
— 本公司股東		17,439		10,787	
— 少數股東權益		916		2,350	
		18,355		13,137	
年內已宣派及批准之股息			(2,219)		(2,040)
支付少數股東股息			(275)		(5,281)
派款予少數股東			(16,112)		(90)
增加附屬公司權益			10,125		174
購入附屬公司			470		—
出售附屬公司			(367)		(2,594)
還款予少數股東淨額			(304)		(1,853)
股本交易所產生之權益變動：					
— 發行股本		408		256	
— 股份溢價之淨收入		13,373	13,781	5,252	5,508
於六月三十日之權益總額	卅四(a)		124,198		100,744

第 133 頁至第 198 頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>營運活動</b>			
除稅前溢利		17,730	12,672
調整項目：			
— 利息收入		(309)	(382)
— 投資股息收入		(44)	(16)
— 固定資產撇除		—	17
— 出售固定資產淨(溢利)/虧損		(71)	12
— 被收購公司可識別淨資產之公允價值超過投資成本		(10)	(352)
— 存貨撥備		27	24
— 應收賬款及其他應收款之減值虧損淨額		203	81
— 衍生金融工具公允價值淨虧損		3	—
— 出售附屬公司淨收益	七及卅五(b)	(150)	(36)
— 出售上市投資(收益)/虧損		(1)	2
— 可供出售證券減值虧損		—	13
— 投資物業之公允價值增加		(6,706)	(1,982)
— 融資成本		576	508
— 攤銷及折舊		173	115
— 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		(3,938)	(3,653)
— 外幣兌換淨收益		(232)	(61)
<b>營運資金變動前之營運溢利</b>		<b>4,027</b>	<b>2,904</b>
(增加)/減少應收分期款		(388)	209
減少長期應收款		22	19
增加購買物業訂金		(2,417)	(771)
增加存貨(除透過購入附屬公司及由投資物業轉撥而取得外)		(332)	(2,226)
增加應收賬款、預付費用及按金		(308)	(498)
增加應收客戶合約工程款		(8)	(9)
增加保管賬存款		(87)	(44)
增加/(減少)應付賬款及應付費用		129	(105)
(減少)/增加已收預售樓宇訂金		(590)	1,291
增加租約及其他按金		51	51
<b>營運活動所得的現金</b>		<b>99</b>	<b>821</b>
已收利息		51	91
已付稅款			
— 香港		(379)	(262)
— 香港以外		(213)	(36)
<b>營運活動所(用)/得的現金淨值</b>		<b>(442)</b>	<b>614</b>

# 綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>投資活動</b>			
添置固定資產		(994)	(974)
出售固定資產之收入		1,229	63
增加投資聯營公司		(608)	(33)
聯營公司還款／(科款予聯營公司)		299	(150)
(科款予共同控制公司)／共同控制公司還款		(180)	6,496
增加投資共同控制公司		—	(535)
購入可供出售證券付款		(64)	(252)
出售可供出售證券之收入		34	103
贖回持有至到期證券之收入		—	12
購入附屬公司	卅五(a)	(3,656)	—
出售附屬公司之收入	卅五(b)	440	1,771
增加投資附屬公司		(760)	(68)
已收利息		242	312
收回應收貸款		—	32
收回已抵押銀行存款		—	20
收聯營公司股息		1,272	929
收共同控制公司股息		1,371	314
可供出售證券派款		8	—
收可供出售證券股息		44	16
<b>投資活動所(用)／得的現金淨值</b>		<b>(1,323)</b>	<b>8,056</b>
<b>融資活動</b>			
還款予少數股東淨額		(315)	(1,757)
銀行新來借款		13,031	9,357
償還銀行借款		(2,244)	(11,900)
發行擔保票據之款項		3,309	—
(減少)／增加同母系附屬公司借款		(661)	371
支付利息及其他借貸成本		(1,095)	(993)
發行股份之款項		—	5,508
支付本公司股東之股息		(2,219)	(2,040)
派款予少數股東		(2,331)	(90)
支付少數股東股息		(275)	(5,281)
<b>融資活動所得／(用)的現金淨值</b>		<b>7,200</b>	<b>(6,825)</b>
<b>現金及現金等價物增加之淨額</b>		<b>5,435</b>	<b>1,845</b>
於七月一日之現金及現金等價物		9,427	7,458
外幣兌換率改變之影響		721	124
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	廿八	<b>15,583</b>	<b>9,427</b>

第 133 頁至第 198 頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

## 一 一般資料

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

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、基建項目、酒店業務及管理、財務借貸、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》之披露規定。以下是本公司及其各附屬公司(統稱「本集團」)所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》。這些準則在本集團和本公司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如下：

由於採納了《香港財務報告準則》第七號，與早前根據《香港會計準則》第卅二號—「金融工具：披露和列報」須予披露的資料相比，本財務報表所包含有關本集團金融工具的重要性和這些工具所產生風險的性質及程度的披露內容更加詳盡。這些披露內容載列於本財務報表的各個部份，特別是附註四。

《香港會計準則》第一號(經修訂)引入了額外的披露要求，以便就本集團資本水平和本集團管理資本的目標、政策及流程提供資料。這些新的披露內容載列於附註卅四(f)。

《香港財務報告準則》第七號和《香港會計準則》第一號(經修訂)均沒有對在金融工具中所確認數額的分類、確認和計量構成任何重大的影響。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零八年六月三十日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用之修訂、新訂準則及新詮釋。

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預期影響。至目前為止，預期採納以下發展可能導致財務報表出現新訂或修訂披露。

於以下日期或其後  
開始的會計期間適用

香港財務報告準則第八號	「業務經營分部」	二零零九年一月一日
香港會計準則第一號(經修訂)	「財務報表之呈報」	二零零九年一月一日

有關由二零零八年一月一日或其後開始的會計期間生效之《香港(國際財務報告詮釋委員會)》—詮釋第十二號—「服務特許權的安排」，此項詮釋適用於由私人營運商參與公營服務基建的發展、融資、營運和維修基礎建設的合約性安排。此項詮釋的執行涉及本集團收費橋樑會計政策追溯的變更。本集團已取得經營公營服務收費權(特許權)的收費橋樑重新分類由固定資產轉往收費高速公路經營權。另本集團作為收費公路營運商，對於提供的收費公路建造及擴建服務，需根據《香港會計準則》第十一號—「建造合同」確認收入及相關經營成本；對於提供的收費公路營運服務，需根據《香港會計準則》第十八號—「收入」確認收入及相關經營成本。

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。

截至二零零八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

截至二零零八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，以及本集團所持有各聯營公司和共同控制公司的權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬(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：

- 被歸類為可供出售證券之金融工具(參閱附註二(f))；
- 衍生金融工具(參閱附註二(g))；及
- 投資物業(參閱附註二(i)(i))。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，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份。

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份，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金融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，超額部份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(z))，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(m))後列賬。

截至二零零八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政策之決定。

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

於聯營公司或共同控制公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，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(z))。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(m))。

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(z))，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(m))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(m))。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。

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (f) 其他權益證券投資

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

權益證券投資初始以成本列賬，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。成本包括相關交易成本，惟下文所述者除外。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

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(m))後在資產負債表中確認。

不屬於以上類別的證券投資則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。此等投資的股息收入則按載於附註二(w)(viii)的會計政策於損益中確認。終止確認這些投資或投資出現減值時(參閱附註二(m))，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／出售投資當日確認／終止確認有關的投資。

### (g) 衍生金融工具

衍生金融工具乃按公允價值初始確認，並於各結算日重新計量其公允價值。公允價值重估損益即時於損益中確認，惟倘衍生工具合資格作為現金流量對沖會計則除外，因此所產生的損益將視乎對沖項目的性質予以確認(參閱附註二(h))。

### (h) 現金流量對沖

倘衍生金融工具獲指定對沖一項已確認資產或負債的現金流量變動，於重新計量該衍生工具的公允價值時所產生的損益中的有效部份於權益直接確認，而非有效部份則立即於損益中確認。當對沖項目影響損益，已直接在權益中確認的對沖工具公允價值變動需由權益撥入損益。

### (i) 固定資產

#### (i) 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(l))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(w)(ii)所述方式入賬。

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

正在建造或發展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(y))、累計發展成本、物料及供應品、工資和已資本化之其他直接費用減去減值虧損(參閱附註二(m))。在完成建造或發展這些物業時，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

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (i) 固定資產(續)

#### (ii) 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(j))和減值虧損(參閱附註二(m))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),以及適當比例的已資本化之借貸成本(參閱附註二(y))和已資本化之其他直接費用。

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。

### (j) 固定資產折舊

#### (i) 投資物業和發展中投資物業

投資物業和發展中投資物業不計提折舊。

#### (ii) 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。

#### (iii) 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(兩者中較短者為準)以直線法攤銷。

#### (iv) 橋樑及其他物業、廠房和設備

橋樑及物業、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:

橋樑	按經營期攤銷
物業裝修、傢具和裝置	5年
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)。

### (k) 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(m))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。

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (l) 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。

#### (i) 本集團租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果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(i)(i))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)。

#### (ii) 經營租賃費用

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

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

### (m) 資產減值

#### (i) 權益證券投資及其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的權益證券投資(附屬公司、聯營公司和共同控制公司的投資除外(參閱附註二(m)(ii)))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。減值的客觀證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項的顯著數據：

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

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (m) 資產減值(續)

#### (i) 權益證券投資及其他應收款的減值(續)

若任何上述證據存在，則任何減值虧損按下列方式釐定及確認：

- 就按成本價列報之非掛牌權益證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以同類金融資產按現時市場之回報率折現預期未來現金流量(當折現之影響為重大時)之差異計算。權益證券之減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列報之貿易及其他流動應收賬款及其他金融資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及金融資產原實際利率(即該資產於首次確認時計算之實際利率)折現預期未來現金流量之差異計算，當折現之影響為重大時。當金融資產以攤銷成本列報並含有類似之風險特徵，如類似之逾期情況及沒有個別評估需作減值時，則有關的評估會共同進行。金融資產之未來現金流量會根據與該等資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況共同評估減值。  
如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後發生的事項相關，則該減值虧損於損益內轉回。減值虧損之轉回不可以使資產之賬面值超出在以往年度若然沒有減值虧損被確認之資產賬面值。
- 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)與當時公平價值之間的差額，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。  
可供出售權益證券已在損益中確認的減值虧損不會通過損益轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在權益中確認。

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

#### (ii) 其他資產的減值

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

- 固定資產(按重估數額列賬的物業除外)；
- 收費高速公路經營權；
- 劃歸為以經營租賃持有的自用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(z))；及
- 商譽。

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (m) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產的減值(續)

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的評估的稅前折現率，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。

### (n) 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：

#### (i) 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)。可變現淨值是管理層根據市場環境的估計而釐定。

#### (ii) 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(y))、累計發展成本、物料及供應品、工資和已資本化之其他直接費用。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。

#### (iii) 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估計成本後所得數額。

#### (iv) 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。

# 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (o) 建造合約

合約收入的會計政策載列於附註二(w)(iv)。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。

### (p) 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賬減值撥備(參閱附註二(m))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賬減值撥備(參閱附註二(m))後列賬。

### (q) 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。

### (r) 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(v)(i)而計量則除外)，應付賬款及其他應付款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。

### (s) 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。

### (t) 僱員福利

#### (i) 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。

#### (ii) 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。

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (u) 所得稅

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產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期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。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期間內轉回。

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份則除外)；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量。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。

- (iv) 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。

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (v) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出的財務擔保

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

當本集團發出財務擔保時,該擔保之公允價值(即交易價格,惟公允價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(i)擔保合約持有人很可能要求本集團履行擔保合約;及(ii)向本集團索償的款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內的擔保金額(即最初確認的金額減累計攤銷),則須按附註二(v)(ii)方法計提撥備。

#### (ii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定義務,因履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流,並可作出可靠的估計,便會就該時間或數額不定的其他負債計提撥備。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撥備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低,或是無法對有關數額作出可靠的估計,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。

### (w) 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:

#### (i) 銷售物業

銷售持有待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/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。

#### (ii) 經營租賃之租金收入

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

#### (iii) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

#### (iv) 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。

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (w) 收入確認(續)

- (v) 通行費收入  
通行費收入在提供服務後入賬。
- (vi) 酒店業務  
酒店業務收入在提供服務後入賬。
- (vii) 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入賬。
- (viii) 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。

### (x) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的外幣匯率換算。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外幣匯率換算。

境外業務的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為港幣。資產負債表項目(包括二零零五年七月一日或之後收購的境外業務合併計算時產生的商譽)則按結算日的外幣匯率換算為港幣。所產生的匯兌差額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業務合併計算時產生的商譽則按收購境外業務當日的外幣匯率換算。

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

### (y) 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、借貸成本正在產生和使資產投入擬定用途或出售所必須的準備工作進行期間開始資本化。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。

### (z) 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出售交易而非持續使用中所收回，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單一交易中一併售出，而直接與該等資產相關的負債將於交易中轉移。

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)之計量按重新分類前適用的會計政策作出更新。資產初始劃歸為待出售類別及至售出時，非流動資產(以下所述之若干資產除外)或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、金融資產(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，亦會繼續按附註二其他部份所載之政策計量。

初始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

截至二零零八年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (aa) 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：

- (i) 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；
- (ii) 本集團與該人士均受共同控制；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 該人士為(i)項所指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；或
- (vi) 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。

### (ab) 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，並且承擔不同於其他經濟環境中經營部份的風險和回報(地區分部)。

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主要的分部報告形式，而地區分部則是次要的分部報告形式。

分部收入、支出、經營業績、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會計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金融與企業資產、帶息借款、借款、稅務結餘、企業與融資支出。

## 三 會計估計及判斷

在應用所述之本集團會計政策時之估計，不確定性及重大會計判斷之主要來源，如下所述：

### (i) 投資物業估值

乃根據附註十六所載，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，估值師會根據若干估計，當中包括類似物業(於相同地點及狀況)之現行市場租金、適當的折現率及預期未來的市場租金作為評估基準。在倚賴此估值報告前，管理層已作出判斷及認為評估之方法均能反映現行之市場狀況。

### (ii) 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進行減值測試。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，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等現金流量。

截至二零零八年六月三十日止年度

## 三 會計估計及判斷(續)

### (iii) 物業發展存貨的減值

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

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

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所產生之現金流量。此等估算需對預期售價(參考近期附近地點出售交易)、新物業出售率、推廣費用(包括因促銷導致之價格折讓)及有關預計建成物業之費用，法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

### (iv) 遞延稅項資產確認

本集團於二零零八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)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利或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。

## 四 金融工具

關於信貸、流動資金、利率、外匯及股票價格面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。本集團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來自於銀行存款、用作對沖用途之衍生金融工具、應收分期款、租金及其他應收賬款。本集團設有特定信貸政策並持續監察該等信貸風險。

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

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，使有關之信貸風險減低。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。本集團所面對的最大信貸風險以資產負債表之每一金融資產之賬面值為限。除於附註八所列示的擔保外，本集團並無給予任何擔保致使本集團將面對信貸風險。

有關本集團的源自應收賬款及其他應收款信貸風險之進一步量化披露詳見附註廿六。

### (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。本集團之政策是定期監控現時及預計流動資金需要及其遵守貸款契約之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，預備以應付短期及長期之流動資金需要。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 四 金融工具(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

下表載列了本集團及本公司的非衍生及衍生金融負債於結算日以合約未貼現現金流量(包括按照合約利率或如屬浮動利率按結算日的現行利率計算的利息付款)和本集團及本公司可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

#### 本集團

	賬面值 港幣百萬元	合約未貼現 現金流量總額 港幣百萬元	2008			
			一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
銀行借款及透支	32,314	34,418	4,050	9,736	20,632	—
擔保票據	3,312	5,170	203	203	610	4,154
同母系附屬公司借款	1,872	1,898	26	1,872	—	—
應付聯營公司款項	177	177	177	—	—	—
應付共同控制公司款項	123	123	123	—	—	—
應付賬款及應付費用	2,912	2,912	2,833	79	—	—
租約及其他按金	556	556	295	186	72	3
	41,266	45,254	7,707	12,076	21,314	4,157

	賬面值 港幣百萬元	合約未貼現 現金流量總額 港幣百萬元	2007			
			一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
銀行借款及透支	18,270	20,707	3,654	1,999	15,054	—
擔保票據	—	—	—	—	—	—
同母系附屬公司借款	2,447	2,548	101	2,447	—	—
應付聯營公司款項	108	108	108	—	—	—
應付共同控制公司款項	212	212	212	—	—	—
應付賬款及應付費用	2,249	2,249	1,940	309	—	—
租約及其他按金	500	500	276	149	74	1
	23,786	26,324	6,291	4,904	15,128	1

# 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

## 四 金融工具(續)

### (b) 流動資金風險(續)

本集團(續)

	2008					2007				
	合約未貼現 現金流量總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元	合約未貼現 現金流量總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
衍生工具結算總額 為現金流量對沖而持有之跨 貨幣利率掉期合約：										
— 流出	(6,759)	(292)	(292)	(877)	(5,298)	—	—	—	—	—
— 流入	6,956	314	314	941	5,387	—	—	—	—	—

### 本公司

	2008			2007		
	賬面值 港幣百萬元	合約未貼現 現金流量總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	合約未貼現 現金流量總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	9	9	9	91	91	91
應付聯營公司款項	10	10	10	7	7	7
應付共同控制公司款項	9	9	9	7	7	7

## 財務報表附註

截至二零零八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利率變動對主要以浮動利率計息的借款之影響。本集團審慎監察利率風險及於有需要時考慮對沖此等風險。下表列示計息金融資產及計息金融負債於結算日及其重新定價期間或到期日(以較早者為準)的實際利率：

	固定/浮動	2008	一年內 港幣百萬元
		實際利率	
應收分期款	浮動	3.25%-9%	3,081
應收聯營公司款項	浮動	2.25%-7.25%	185
應收共同控制公司款項	浮動	2.4%-5.25%	190
現金及現金等價物	浮動	0.1%-2.58%	7,561
現金及現金等價物	固定	0.42%-2.8%	8,114
銀行借款及透支	浮動	1.31%-9.29%	(32,314)
擔保票據	固定	6.06%-6.38%	(3,234)
擔保票據	浮動	3.35%	(78)
同母系附屬公司借款	浮動	1.31%-3.75%	(1,872)

	固定/浮動	2007	一年內 港幣百萬元
		實際利率	
應收分期款	浮動	6.75%-11.5%	2,261
應收聯營公司款項	浮動	4.25%-9.75%	200
應收共同控制公司款項	浮動	4.98%-7.75%	171
現金及現金等價物	浮動	0%-3.1%	3,480
現金及現金等價物	固定	0.5%-5.4%	6,040
銀行借款及透支	浮動	4.11%-7.75%	(18,270)
同母系附屬公司借款	浮動	4.11%-5.88%	(2,447)

#### (i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂了以港元、美元及英鎊結算之跨貨幣利率掉期合約用作對沖本集團所發行每批擔保票據之整項數額由發行日至到期償還日期間所產生之，其中包括，利率及外匯風險(參閱附註卅一)。於二零零八年六月三十日，本集團持有的跨貨幣利率掉期合約名義本金總額為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)，而該等掉期合約自二零零八年一月一日起用作為因發行擔保票據所產生之利率及外匯風險之現金流量對沖。

# 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

## 四 金融工具(續)

### (c) 利率風險(續)

#### (i) 對沖(續)

該等掉期合約於二零一四年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間到期，與有關擔保票據到期日相同(參閱附註四(b))，其掉期利率為固定，年利率介乎於5.241%至5.735%(二零零七年：無)。於二零零八年六月三十日，本集團所簽訂之掉期合約的公允價值淨額分別為港幣268,000,000元(二零零七年：港幣零元)(為一衍生金融資產)及港幣309,000,000元(二零零七年：港幣零元)(為一衍生金融負債)。此等金額已於二零零八年六月三十日確認於衍生金融工具之內(參閱附註廿二)。

#### (ii) 敏感度分析

於二零零八年六月三十日，假設利率增加/減少不多於100個基點(二零零七年：100個基點)，並且應用在該日已存在的衍生及非衍生金融工具的利率風險(所有其他可變因素維持不變)，預期對本集團除稅後溢利及本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。上述提及之利率風險是管理層對由結算日直至下一個年度結算日止的期間內，相關利率可能出現的合理變動所作出的評估。

### (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，本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。

本集團所承擔外幣風險亦有來自於以美元及日圓為結算單位之現金存款。於二零零八年六月三十日，有關之現金存款分別為505,000,000美元(二零零七年：283,000,000美元)及40,000,000日圓(二零零七年：173,000,000日圓)。

#### (i) 對沖

於本年度內，本集團與若干銀行交易對手簽訂掉期合約名義本金總額為325,000,000美元及50,000,000英鎊用作對沖本集團因發行擔保票據所產生之外匯風險(參閱附註四(c)(i))。

#### (ii) 敏感度分析

於二零零八年六月三十日，假設相關的外幣升值/貶值不多於5%(二零零七年：5%)，並且應用在本集團每一有關實體於該日已存在，並以有關實體之功能貨幣以外之貨幣為單位的衍生及非衍生金融工具的外匯風險(所有其他可變因素維持不變)，預期對本集團除稅後溢利及本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。

上述提及本集團之實體的外匯風險指管理層對由結算日直至下一年度結算日止期間可能發生之合理匯率變動所進行之評估。就此而言，乃假設港幣與美元之聯繫匯率不會因美元對其他貨幣匯率之任何變動而受到重大影響。

截至二零零八年六月三十日止年度

## 四 金融工具(續)

### (e) 股票價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售的權益證券所產生的股票價格風險。

本集團在挑選可供出售權益證券投資組合中的上市投資時會考慮該等投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。假設於二零零八年六月三十日，本集團的上市可供出售權益證券市值增加／減少不多於10%（二零零七年：10%）（所有其他可變因素維持不變），預期對本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。任何本集團的上市可供出售的權益證券市值增加／減少並不會對本集團的除稅後溢利構成任何影響，但若有減值虧損則除外。

### (f) 公允價值

所有金融工具於二零零八年及二零零七年六月三十日當日之賬面值與公允價值並無重大差異，以下除外：

#### (i) 應收／應付附屬公司、聯營公司及共同控制公司款項

所有本公司之應收／應付附屬公司款項、若干本集團之應收聯營公司及共同控制公司款項及所有本集團之應付聯營公司及共同控制公司款項均無抵押、免息及沒有固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之披露，並無意義，故此等款項以成本列賬。

#### (ii) 非上市投資

於二零零八年六月三十日權益證券為港幣111,000,000元（二零零七年：港幣60,000,000元），因其並無活躍市場之市場報價，其公允價值並不能可靠地計量。於結算日，有關投資以成本扣除減值虧損後列報（參閱附註廿三）。

### (g) 公允價值之估計

以下是概括估計金融工具公允價值之主要方法及假設：

#### (i) 證券

公允價值乃按結算日之未扣除交易費用之市場報價。

#### (ii) 衍生金融工具

跨貨幣利率掉期合約之公允價值乃根據每份合約的條款和到期情況以及類似金融工具於計量日的市場利率折現預期未來現金流量之現值計算。

#### (iii) 計息借款

公允價值之估計乃根據預計未來現金流量之現值（以類似之金融工具之市場現行利率折現）。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 五 營業額

本集團營業額包括銷售物業收入、租金收入、建築工程收入、基建項目收益、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：

	2008 港幣百萬元	2007 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
	13,492	8,356

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。

### 六 其他收入及其他收益淨額

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	243	269
其他利息收入	13	19
其他	70	61
	326	349
<b>其他收益淨額</b>		
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
	297	25

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 七 其他營運(費用)/收益淨額

	2008 港幣百萬元	2007 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)
	(197)	145

註:

- (i) 本年度本集團以總代價港幣470,000,000元出售若干從物業租賃及基建項目(參閱附註卅三)之附屬公司,因此產生出售淨收益為港幣150,000,000元(參閱附註卅五(b))。
- (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) 自從一九九七年起,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。

### 八 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項:

	2008 港幣百萬元	2007 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
	1,096	990
減:資本化之數額*	(520)	(482)
	576	508

\* 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。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 八 除稅前溢利(續)

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：(續)

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
(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
	1,355	1,101
(c) 其他項目：		
折舊	144	100
減：資本化之數額	(2)	(1)
	142	99
租賃土地補價之攤銷	20	6
收費高速公路經營權之攤銷(附註十七)	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(披露於附註五內)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)。

## 財務報表附註

截至二零零八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：

	2008 港幣百萬元	2007 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
	470	323
<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
	211	57
<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)
	679	318
	1,410	698

於二零零八年二月二十七日，香港特區政府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%，由二零零八至零九課稅年度起生效，以及一次過退回二零零七至零八課稅年度評估之應繳稅款的75%，上限為港幣25,000元。本集團於編製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溢利以16.5%（二零零七年：17.5%）稅率計算。於二零零七年七月一日，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。

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%）於二零零六年七月一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。

## 財務報表附註

截至二零零八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：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
除稅前溢利	17,730	12,672
按有關國家適用的利得稅稅率計算除稅前溢利之稅項	2,957	2,190
應佔聯營公司及共同控制公司溢利減虧損的稅項影響	(1,182)	(1,349)
不可扣減支出的稅項影響	34	18
毋須計稅收入的稅項影響	(123)	(157)
未被確認之本年度稅務虧損的稅項影響	121	72
使用以往年度稅務虧損的稅項影響	(29)	(41)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損的稅項影響	(7)	(26)
物業重估於出售投資物業時變現而引致的稅項影響	(138)	—
稅率減低對期初遞延稅項結餘之影響(附註九(a))	(302)	(36)
一次性利得稅退稅	(2)	—
以往年度之撥備少計	43	27
土地增值稅	38	—
實際稅項支出	1,410	698

(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)/負債組成部份及年內之變動如下：

遞延稅項產生自：	本集團							
	折舊免稅額 多於相關的 折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	支出對銷及 資本化 港幣百萬元	業務合併之 公允價值調整 港幣百萬元	應收出售 收費橋樑之 收費權代價款 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
於二零零六年七月一日	634	4,921	356	376	14	(417)	3	5,887
匯兌調整	5	(1)	—	—	1	—	—	5
於損益內(計入)/扣除	(2)	302	(29)	—	(1)	48	—	318
增加投資附屬公司	—	2	(9)	130	—	—	(2)	121
出售附屬公司	(18)	(131)	—	—	—	11	(1)	(139)
於二零零七年六月三十日	619	5,093	318	506	14	(358)	—	6,192
於二零零七年七月一日	619	5,093	318	506	14	(358)	—	6,192
匯兌調整	12	3	—	—	2	—	—	17
於損益內扣除/(計入)	61	570	(66)	(6)	(2)	122	—	679
於儲備內扣除/(計入)	—	13	—	—	—	—	(6)	7
收購附屬公司	—	—	—	420	—	—	—	420
出售附屬公司	(8)	(4)	—	—	—	9	—	(3)
於二零零八年六月三十日	684	5,675	252	920	14	(227)	(6)	7,312

## 財務報表附註

截至二零零八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	
	2008 港幣百萬元	2007 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	(129)	(109)
被確認於綜合資產負債表內遞延稅項負債淨額	7,441	6,301
	7,312	6,192

#### (d) 未被確認之遞延稅項資產：

未被確認的遞延稅項資產之項目如下：

	本集團			
	2008		2007	
	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	36	6	389	68
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	744	123	1,007	176
— 未經稅務局評估	2,376	392	1,560	273
— 香港以外 (附註(b))	125	30	525	131
	3,281	551	3,481	648

附註：

(a) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(b) 稅務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

截至二零零八年六月三十日止年度

## 十 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：

	2008				
	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
<b>執行董事</b>					
李兆基博士	70	10,439	—	—	10,509
李家傑	70	13,819	—	12	13,901
林高演	70	7,095	34,000	395	41,560
李家誠	70	10,820	—	443	11,333
葉盈枝	50	6,069	28,060	337	34,516
歐肇基	50	7,471	8,700	346	16,567
孫國林	70	4,593	6,515	255	11,433
李鏡禹	70	3,585	—	160	3,815
馮李煥琮	50	3,828	3,550	212	7,640
劉壬泉	70	—	—	—	70
李寧	70	3,637	—	147	3,854
郭炳濠	120	4,532	—	205	4,857
<b>非執行董事</b>					
胡寶星爵士	70	—	—	—	70
梁希文	70	430	—	—	500
李王佩玲	50	—	—	—	50
李達民	70	—	—	—	70
胡家驃	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
鄺志強	70	430	—	—	500
高秉強教授	70	430	—	—	500
胡經昌	70	430	—	—	500
<b>總計</b>	<b>1,300</b>	<b>77,608</b>	<b>80,825</b>	<b>2,512</b>	<b>162,245</b>

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 十 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：(續)

	2007				
	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
<b>執行董事</b>					
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
<b>非執行董事</b>					
羅德丞 <sup>^</sup>	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 <sup>^</sup>	—	—	—	—	—
胡家驃	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
鄺志強	70	430	—	—	500
高秉強教授	70	430	—	—	500
胡經昌	70	430	—	—	500
<b>總計</b>	<b>1,325</b>	<b>67,894</b>	<b>46,832</b>	<b>2,248</b>	<b>118,299</b>

<sup>^</sup> 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。

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

截至二零零八年六月三十日止年度

### 十一 最高酬金人士

在5名最高酬金人士中，4名(二零零七年：4名)為董事，彼等之酬金已在附註十內披露。其餘1名(二零零七年：1名)最高酬金人士之酬金如下：

	本集團	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
薪金、酬金、其他津貼及福利	5,092	5,808
酌定花紅	7,000	11,714
退休金供款	281	196
	12,373	17,718

### 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31,495,000,000元(二零零七年：港幣12,229,000,000元)。

### 十三 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	2008 港幣百萬元	2007 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
	2,362	2,137

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

	2008 港幣百萬元	2007 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)	1,360	1,263

## 財務報表附註

截至二零零八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：

	2008 港幣百萬元	2007 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
用以計算每股盈利之經調整後盈利	5,707	5,883
經調整後每股盈利	港幣2.78元	港幣3.11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，因此被選為主要的分部報告形式。

#### 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

# 財務報表附註

截至二零零八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	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

# 財務報表附註

截至二零零八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	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
<b>總資產</b>								<b>174,914</b>
分部負債	2,017	788	827	56	15	600	(198)	4,105
未能分類之負債								46,611
<b>總負債</b>								<b>50,716</b>
<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		

# 財務報表附註

截至二零零八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	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								3,653
所得稅								12,672
本年度溢利								(698)
								11,974

# 財務報表附註

截至二零零八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	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
<b>總資產</b>								<b>132,897</b>
分部負債	2,248	775	423	97	66	673	(253)	4,029
未能分類之負債								28,124
<b>總負債</b>								<b>32,153</b>
<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		

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 十五 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
<b>截至二零零八年六月三十日止年度</b>			
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	
<b>截至二零零七年六月三十日止年度</b>			
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))。

# 財務報表附註

截至二零零八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
<b>成本值或估值：</b>								
於二零零六年七月一日	54,167	657	601	332	877	560	801	57,995
匯兌調整	273	—	—	—	—	59	4	336
添置	427	541	—	2	187	173	89	1,419
出售								
— 附屬公司	(1,441)	—	—	—	—	—	—	(1,441)
— 其他	(46)	—	—	(32)	—	—	(57)	(135)
重估盈餘	1,982	—	—	—	—	—	—	1,982
撥轉至存貨	(5,183)	(346)	—	—	—	—	—	(5,529)
撇除	—	—	—	—	—	—	(75)	(75)
撥轉至酒店物業	—	—	355	—	(1,064)	—	—	(709)
於二零零七年六月三十日	50,179	852	956	302	—	792	762	53,843
<b>代表：</b>								
成本值	—	852	956	302	—	792	762	3,664
估值	50,179	—	—	—	—	—	—	50,179
	50,179	852	956	302	—	792	762	53,843
<b>累計折舊及減值虧損：</b>								
於二零零六年七月一日	—	—	150	54	118	161	644	1,127
匯兌調整	—	—	—	—	—	18	3	21
本年度折舊	—	—	17	4	—	21	58	100
出售時撥回—其他	—	—	—	(4)	—	—	(56)	(60)
撇除	—	—	—	—	—	—	(58)	(58)
撥轉至酒店物業	—	—	—	—	(118)	—	—	(118)
於二零零七年六月三十日	—	—	167	54	—	200	591	1,012
<b>賬面淨值：</b>								
於二零零七年六月三十日	50,179	852	789	248	—	592	171	52,831

# 財務報表附註

截至二零零八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
<b>成本值或估值：</b>								
於二零零七年七月一日	50,179	852	956	302	—	792	762	53,843
匯兌調整	568	—	—	—	—	69	11	648
添置								
— 附屬公司	1,665	—	—	—	—	—	65	1,730
— 其他	223	1,074	—	—	—	—	135	1,432
調整成本	—	—	(12)	—	—	—	—	(12)
出售								
— 附屬公司	(244)	—	—	(32)	—	—	—	(276)
— 其他	(1,522)	—	—	—	—	—	(70)	(1,592)
重估盈餘	6,706	—	—	77	—	—	—	6,783
撇除	—	—	—	—	—	—	(8)	(8)
撥轉至存貨淨額	(1,170)	(324)	—	—	—	—	—	(1,494)
撥轉至投資物業	1,668	(1,498)	—	(183)	—	—	—	(13)
於二零零八年六月三十日	58,073	104	944	164	—	861	895	61,041
<b>代表：</b>								
成本值	—	104	944	164	—	861	895	2,968
估值	58,073	—	—	—	—	—	—	58,073
	58,073	104	944	164	—	861	895	61,041
<b>累計折舊及減值虧損：</b>								
於二零零七年七月一日	—	—	167	54	—	200	591	1,012
匯兌調整	—	—	—	—	—	22	7	29
本年度折舊	—	—	23	4	—	40	77	144
購入附屬公司	—	—	—	—	—	—	46	46
出售時撥回								
— 附屬公司	—	—	—	(5)	—	—	—	(5)
— 其他	—	—	—	—	—	—	(68)	(68)
撇除	—	—	—	—	—	—	(8)	(8)
撥轉至投資物業	—	—	—	(21)	—	—	—	(21)
於二零零八年六月三十日	—	—	190	32	—	262	645	1,129
<b>賬面淨值：</b>								
於二零零八年六月三十日	58,073	104	754	132	—	599	250	59,912

## 財務報表附註

截至二零零八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如下：

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	8,487	5,780
— 中期租約	44,271	41,124
	52,758	46,904
位於香港以外並簽有		
— 中期租約	6,904	5,756
	59,662	52,660

(c) 本集團之投資物業已於二零零八年六月三十日由獨立測量師行戴德梁行(其員工具備香港測量師學會資深會員之資格,且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之經驗)進行重估,重估乃以個別物業之市值為準則(按物業現況),參照市場類似交易個案;及在合適情況下,將淨租金收入資本化並計入租約屆滿後續約時淨租金收入增加的潛在能力。

(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。

### 十七 收費高速公路經營權

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>成本：</b>		
於七月一日	256	232
匯兌調整	27	24
於六月三十日	283	256
<b>累計攤銷：</b>		
於七月一日	77	61
匯兌調整	9	6
本年度攤銷(附註八(c))	11	10
於六月三十日	97	77
<b>賬面淨值：</b>		
於六月三十日	186	179

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(「公路」)為期二十五年的收費權。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。

於二零零七年及二零零八年六月三十日,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(參閱附註三十)。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

截至二零零八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如下：

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	231	235
— 中期租約	773	799
位於香港以外並簽有	1,004	1,034
— 短期租約	2	—
	1,006	1,034

### 十九 附屬公司權益

	本公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
非上市股份，成本值	2,493	2,493
減：減值虧損	(93)	(93)
應收附屬公司款項	2,400	2,400
應付附屬公司款項	106,398	59,898
	(11,798)	(8,315)
	97,000	53,983

應收／應付附屬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／償還。

於二零零八年六月三十日主要附屬公司之明細詳列於第193頁至196頁。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 二十 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>非上市股份</b>				
股份，成本值	—	—	161	163
應佔資產淨值	1,109	897	—	—
應收聯營公司款項	1,242	1,255	185	251
	2,351	2,152	346	414
減：減值虧損	—	—	(49)	(49)
	2,351	2,152	297	365
<b>於香港上市之股份</b>				
應佔資產淨值，包括收購產生之商譽	31,642	18,384	—	—
	33,993	20,536	297	365
<b>上市股份市值</b>	51,905	42,831	—	—

於二零零八年六月三十日，包括於聯營公司權益內有一項為數港幣10,727,000,000元之商譽乃由本公司收購本集團旗下之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司（「恒基發展」）持有香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）之全部權益而產生，詳情見於附註卅四(c)。

除應收聯營公司款項港幣131,000,000元（二零零七年：港幣150,000,000元）及港幣54,000,000元（二零零七年：港幣50,000,000元）之利息分別為每年以港元優惠利率減3%（二零零七年：港元優惠利率減3.5%）及港元優惠利率加2%（二零零七年：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。所有款項預期不會於一年內獲收回及並無逾期或減值。

於二零零八年六月三十日主要聯營公司之明細詳列於第197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)
二零零八年	64,265	(20,455)	43,810	19,165	7,938
二零零七年	58,418	(21,643)	36,775	17,211	10,478

註：於二零零七年之聯營公司溢利包括香港中華煤氣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2,236,000,000元。

## 財務報表附註

截至二零零八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	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
非上市股份，成本值	—	—	—	—
應佔資產淨值	10,712	8,644	—	—
應收共同控制公司款項	3,179	2,524	126	125
	13,891	11,168	126	125

除應收共同控制公司款項港幣15,000,000元(二零零七年：港幣9,000,000元)及港幣175,000,000元(二零零七年：港幣162,000,000元)之利息分別為每年以港元優惠利率(二零零七年：港元優惠利率)及香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零零七年：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及並無逾期或減值。

於二零零八年六月三十日主要共同控制公司之明細詳列於第198頁。

共同控制公司之財務資料摘要－集團之應佔權益：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
非流動資產	19,931	16,350
流動資產	2,958	3,142
非流動負債	(10,849)	(9,342)
流動負債	(1,328)	(1,506)
資產淨值	10,712	8,644
收入	7,535	7,367
支出	(3,597)	(3,714)
本年度溢利	3,938	3,653

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 廿二 衍生金融工具

	本集團			
	2008 資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	2007 資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
現金流量對沖：				
— 跨貨幣利率掉期合約	268	309	—	—

於二零零八年六月三十日，尚未到期的掉期合約名義本金總額為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)。該等掉期合約包括所簽訂的跨貨幣利率掉期合約，其作用是對沖本集團所發行擔保票據於發行日至到期償還日期間所產生之利率及外匯風險(參閱附註卅一)。該等掉期合約到期日介乎於二零一四年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間。

### 廿三 其他金融資產

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
可供出售權益證券		
非上市	111	60
上市		
— 香港	866	944
— 香港以外	85	67
應收分期款	1,062	1,071
長期應收款	1,003	909
	99	110
	2,164	2,090
上市股份市值	951	1,011

#### 可供出售權益證券

個別出現減值的可供出售權益證券之公允價值為港幣9,000,000元(二零零七年：港幣17,000,000元)。該等證券被認為出現減值乃基於其公允價值重大的下跌低於其成本值，因此被視為有可能不能收回的一個指標。

#### 應收分期款

應收分期款為自結算日起十二個月後到期之應收樓價之分期款。列入「其他金融資產」內的結餘並無逾期或減值。自結算日起十二個月內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿六)。

#### 長期應收款

長期應收款乃自出售收費橋樑之收費權益及不會於一年內收回之分期款項的貼現值。該款項並無逾期或減值。至於預期一年內收回之分期款項為港幣32,000,000元(二零零七年：港幣27,000,000元)則被列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿六)。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 廿四 購買物業訂金

購買物業訂金主要包括購買分別位於中國內地及澳門之若干土地／物業所付之訂金分別為港幣3,953,000,000元(二零零七年：港幣1,368,000,000元)及港幣561,000,000元(二零零七年：港幣561,000,000元)。

### 廿五 存貨

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>物業發展(註)</b>		
待出售之待發展租賃土地	8,007	6,548
待出售之待發展／發展中物業	24,638	14,943
待出售之建成物業	4,900	7,829
	37,545	29,320
<b>其他業務</b>		
存貨	79	63
	37,624	29,383

註：物業發展存貨賬面值之分析如下：

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	2,619	2,185
— 中期租約	21,558	19,015
	24,177	21,200
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	3,534	2,281
— 中期租約	9,371	5,839
— 短期租約	463	—
	13,368	8,120
	37,545	29,320
包括：		
— 預計於一年後完成之物業	19,619	15,672

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 廿六 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應收分期款 (附註廿三)	2,078	1,352	—	—
應收賬款、預付費用及按金	2,540	1,722	55	25
應收客戶合約工程款 (附註廿七)	48	40	—	—
應收聯營公司款項	393	364	—	—
應收共同控制公司款項	13	47	—	—
	5,072	3,525	55	25

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。

應收聯營公司及共同控制公司款項均無抵押及免息，並沒有固定還款期及並無逾期或減值。

#### (a) 賬齡分析

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

	本集團		本公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 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	—	—
	3,025	1,961	—	—

(b) 本集團之信貸政策詳列於附註四(a)。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 廿六 應收賬款及其他應收款(續)

#### (c) 應收貿易賬款之減值

本年度呆賬撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
於七月一日	223	157	—	—
匯兌調整	4	2	—	—
減值虧損(撥回)/確認	(63)	81	—	—
已註銷之不能收回金額	(6)	(17)	—	—
於六月三十日	158	223	—	—

個別出現減值之應收賬款是與財政出現困難之客戶有關，而管理層評估後，預期只可收回其中一部份的應收賬款。因此，集團已於年內為那些可能不能收回之賬款作出壞賬撥備。

#### (d) 並無減值之應收貿易賬款

於二零零八年六月三十日，本集團為數95% (二零零七年：90%) 的應收貿易賬款並沒有減值，而當中的79% (二零零七年：82%) 為沒有逾期或逾期少於三個月。

於二零零八年六月三十日，包括於應收貿易賬款內有一筆賬款人民幣474,000,000元(約相等於港幣539,000,000元)(二零零七年：人民幣261,000,000元，約相等於港幣270,000,000元)乃關於恒基發展擁有60%權益的附屬公司杭州恒基錢江三橋有限公司(「三橋合營」)之應收通行費收入，三橋合營之業務為經營一條位於中國杭州之收費橋樑。有關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自二零零四年一月起代本集團收取(參閱附註四(a))。如恒基發展於二零零八年八月廿七日公佈，恒基發展尚正與三橋合營之合營夥伴商討中向其出售恒基發展持有三橋合營之全部60%權益，惟並無達成任何協議。等待此商討最終落實後，恒基發展董事局認為本集團於三橋合營之淨投資包括以上應收貿易賬款可全數收回。因此，對應收貿易賬款不作減值虧損確認。

除以上情況外，無逾期亦無減值的應收款項是與近期並無拖欠還款紀錄的廣範客戶有關。

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

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 廿七 應收客戶合約工程款

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 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確認虧損	426	140
進度款	(378)	(100)
工程淨值	48	40
以上項目代表：		
應收客戶合約工程款(附註廿六)	48	40

### 廿八 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	8,114	6,040	—	—
銀行存款及現金	7,561	3,480	1	1
資產負債表之現金及現金等價物	15,675	9,520	1	1
分類為待出售之現金及現金等價物	—	2		
銀行透支	(92)	(95)		
綜合現金流量表之現金及現金等價物	15,583	9,427		

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 廿九 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	2,912	2,249	9	91
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	10	7
應付共同控制公司款項	123	212	9	7
	4,589	4,397	28	105

- (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：

	本集團		本公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 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	—	—
	2,033	1,439	—	—

- (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。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 三十 銀行借款及透支

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
銀行借款及透支(註)		
— 有抵押	40	29
— 無抵押	32,274	18,241
	32,314	18,270

註： 銀行借款及透支償還期列報如下：

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
一年內並已列入流動負債	3,307	3,007
一年後並已列入非流動負債		
— 一年後但兩年內	9,093	1,325
— 兩年後但五年內	19,914	13,938
	29,007	15,263
	32,314	18,270

於二零零八年六月三十日，本集團若干銀行借款是以本集團之收費高速公路經營權作抵押(參閱附註十七)。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。於二零零七年及二零零八年六月三十日，已提取的銀行額度未有違反任何有關銀行貸款契約之要求。

### 卅一 擔保票據

於二零零七年七月二十五日，本公司透過一間全資附屬公司在美國及歐洲私人配售總面額為325,000,000美元及50,000,000英鎊之擔保票據(「票據」)。其中總面額為315,000,000美元及50,000,000英鎊之票據之票面息率為固定利率，年利率介乎6.06%至6.38%，而餘下總面額為10,000,000美元之票據之票面息率為浮動利率，並參考三個月倫敦銀行同業拆息計算。該批票據由本公司提供擔保及其到期日介乎二零一四年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間。

# 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

## 冊二 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計算，及沒有固定還款期。該借款預期不會於一年內償還。

## 冊三 分類為待出售之資產及分類為待出售之資產之相關負債

本集團過往與寧波附屬公司(定義如下)之少數股東—奉化市交通投資公司訂立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」)全部權益之協議，協議代價為人民幣70,000,000元(約相等於港幣75,000,000元)。

該項交易已於本年度內完成，並錄得出售收益港幣21,000,000元及確認於附註七「其他營運(費用)/收益淨額」中「出售附屬公司淨收益」。

於二零零七年六月三十日分類為待出售之資產和分類為待出售之資產之相關負債主要類別如下：

	本集團 2007 港幣百萬元
<b>資產</b>	
固定資產	3
收費高速公路經營權	415
現金及現金等價物	2
分類為待出售之資產	420
<b>負債</b>	
應付費用	1
分類為待出售之資產之相關負債	1
分類為待出售之淨資產	419

# 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

## 冊四 資本及儲備

### (a) 本集團

	分配予本公司股東										少數 股東權益	權益總額
	股本	股份溢價	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	合計		
於二零零六年七月一日 換算境外公司財務報表	3,630	11,157	64	20	230	131	—	23	62,709	77,964	15,819	93,783
之匯兌差額	—	—	—	—	672	—	—	—	—	672	133	805
發行股本	256	5,252	—	—	—	—	—	—	—	5,508	—	5,508
可供出售證券之 公允價值變動	—	—	—	—	—	269	—	—	—	269	57	326
可供出售證券減值虧損 撥入損益	—	—	—	—	—	9	—	—	—	9	4	13
出售物業時變現之物業 重估儲備	—	—	(56)	—	—	—	—	—	56	—	—	—
匯兌儲備於出售一間附屬 公司時變現	—	—	—	—	19	—	—	—	—	19	—	19
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	9,818	9,818	2,156	11,974
撥轉至其他儲備	—	—	—	—	—	—	—	2	(2)	—	—	—
增加附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	174	174
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,594)	(2,594)
本年度內批准屬於上年度 之股息(附註十三(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,263)	(1,263)	—	(1,263)
本年度已宣派及支付 之股息(附註十三(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	(777)	(777)	—	(777)
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,281)	(5,281)
派款予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(90)	(90)
還款予少數股東淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,853)	(1,853)
於二零零七年六月三十日	3,886	16,409	8	20	921	409	—	25	70,541	92,219	8,525	100,744

# 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

## 冊四 資本及儲備(續)

### (a) 本集團(續)

	分配予本公司股東										少數股東權益	權益總額
	股本	股份溢價	物業重估	資本贖回	公允價值			其他儲備	保留溢利	合計		
			儲備	儲備	匯兌儲備	儲備	對沖儲備					
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零零七年七月一日	3,886	16,409	8	20	921	409	—	25	70,541	92,219	8,525	100,744
換算境外公司財務報表之匯兌差額	—	—	—	—	2,019	—	—	—	—	2,019	77	2,096
發行股本	408	13,373	—	—	—	—	—	—	—	13,781	—	13,781
物業重估盈餘(已扣除遞延稅項)	—	—	64	—	—	—	—	—	—	64	—	64
可供出售證券之公允價值變動	—	—	—	—	—	(80)	—	—	—	(80)	—	(80)
現金流量對沖：公允價值變動之有效部份(已扣除遞延稅項)	—	—	—	—	—	—	(32)	—	—	(32)	—	(32)
現金流量對沖：由權益撥入損益(已扣除遞延稅項)	—	—	—	—	—	—	1	—	—	1	—	1
匯兌儲備於出售附屬公司時變現	—	—	—	—	(5)	—	—	—	—	(5)	(9)	(14)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	15,472	15,472	848	16,320
撥轉至其他儲備	—	—	—	—	—	—	—	20	(20)	—	—	—
購入附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	470	470
增加附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,125	10,125
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(367)	(367)
本年度內批准屬於上年度之股息(附註十三(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,360)	(1,360)	—	(1,360)
本年度已宣派及支付之股息(附註十三(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	(859)	(859)	—	(859)
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(275)	(275)
派款予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,112)	(16,112)
還款予少數股東淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(304)	(304)
於二零零八年六月三十日	4,294	29,782	72	20	2,935	329	(31)	45	83,774	121,220	2,978	124,198

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 卅四 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
於二零零六年七月一日	3,630	11,157	20	23,890	38,697
發行股本	256	5,252	—	—	5,508
本年度溢利	—	—	—	12,229	12,229
本年度內批准屬於 上年度之股息(附註十三(b))	—	—	—	(1,263)	(1,263)
本年度已宣派及支付 之股息(附註十三(a))	—	—	—	(777)	(777)
於二零零七年六月三十日	3,886	16,409	20	34,079	54,394
於二零零七年七月一日	3,886	16,409	20	34,079	54,394
發行股本	408	13,373	—	—	13,781
本年度溢利	—	—	—	31,495	31,495
本年度內批准屬於 上年度之股息(附註十三(b))	—	—	—	(1,360)	(1,360)
本年度已宣派及支付 之股息(附註十三(a))	—	—	—	(859)	(859)
於二零零八年六月三十日	4,294	29,782	20	63,355	97,451

#### (c) 股本

	本集團及本公司			
	股數 2008 百萬計	2007 百萬計	數額 2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>法定股本：</b> 普通股每股港幣二元	2,600	2,600	5,200	5,200
<b>發行及繳足股本：</b> 於七月一日	1,943	1,815	3,886	3,630
發行股份	204	128	408	256
於六月三十日	2,147	1,943	4,294	3,886

# 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

## 卅四 資本及儲備(續)

### (c) 股本(續)

根據本公司於二零零七年十月二日與恒基發展所簽訂之協議(並於二零零七年十一月七日簽訂之補充協議所補充)，本公司收購恒基發展持有香港中華煤氣之全部權益。有關代價其中包括向恒基發展發行股份權益票據，賦予其持有人要求本公司發行每股票面值港幣2元之636,891,425股新普通股(「股份」)連同有權享有本公司截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息之權利。在分派以上所述可獲得636,891,425股股份之權利當中，本公司或其附屬公司應佔當中432,729,035股股份之權利，但此權利於作出分派後註銷，有關之432,729,035股股份不予配發。因此，本公司於二零零七年十二月十七日以前之收市價每股港幣67.50元發行及分配餘下204,162,390股新股份。本公司之股本及股份溢價賬分別增加了港幣408,000,000元及港幣13,373,000,000元。新普通股將與本公司已發行之現有股份享有同等權利。

截至二零零七年六月三十日止年度，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，以增加本公司之資本基礎。認購價格相等於配售價扣除配售事項之開支，有關開支約為港幣2,400,000元。因此，本公司之股本及股份溢價賬分別增加了港幣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

#### (i) 股份溢價及資本贖回儲備

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

#### (ii) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該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。

#### (iii) 匯兌儲備

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

#### (iv) 公允價值儲備

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

#### (v) 對沖儲備

對沖儲備包括用於現金流量對沖之對沖工具公允價值累計變動淨額的有效部份，待其後已對沖現金流量確認按照現金流量對沖會計政策附註二(h)所載處理。

#### (vi) 其他儲備

其他儲備包括就成立於中國內地之公司的法定儲備。根據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公司註冊資本的50%。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 卅四 資本及儲備(續)

#### (e) 可分派之儲備

於二零零八年六月三十日本公司可分派予本公司股東之儲備為港幣63,355,000,000元(二零零七年：港幣34,079,000,000元)。於結算日後，本集團董事擬派末期股息每股港幣7角(二零零七年：每股港幣7角)，總數為港幣1,503,000,000元(二零零七年：港幣1,360,000,000元)，此末期股息並未於結算日確認為負債。

#### (f) 資本管理

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

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

本集團是以經營物業發展及物業租賃業務公司其中最常採用的量度資本管理標準的借貸比率為基礎，監管其資本架構。借貸比率是根據本集團於結算日的銀行及其他借貸淨額及股東權益計算而得的。

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

本集團於二零零七年及二零零八年六月三十日之借貸比率如下：

	2008 港幣百萬元	2007 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%

於本年度內及二零零八年六月三十日，除一家從事於財務借貸業務之全資附屬公司外，本公司或任何一間附屬公司均不需遵守外部施加之資本規定。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 卅五 購入及出售附屬公司

#### (a) 購入附屬公司

於本年度內，本集團與若干人士簽訂數份買賣協議，以收購於香港及中國內地從事物業發展業務的附屬公司。與關連人士訂立協議收購附屬公司之有關詳情可參閱附註卅九。

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
固定資產	1,684	—
經營租約下自用租賃土地權益	1	—
聯營公司權益	316	—
應收賬款、預付費用及按金	238	—
存貨	5,422	—
現金及現金等價物	90	—
銀行借款	(2,860)	—
應付賬款及應付費用	(146)	—
本期稅項撥備	(19)	—
遞延稅項負債	(420)	—
淨資產	4,306	—
少數股東權益	(470)	—
購入之資產淨值(本集團應佔)	3,836	—
被收購公司可識別淨資產之公允價值超過投資成本	(4)	—
總代價	3,832	—
支付方式：		
現金	(3,746)	—
同母系附屬公司借款	(86)	—
	(3,832)	—
購入附屬公司所產生之淨現金流出：		
現金支付	(3,746)	—
購入之現金及現金等價物	90	—
	(3,656)	—

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 卅五 購入及出售附屬公司(續)

#### (b) 出售附屬公司

於本年度內出售之附屬公司(參閱附註七)之詳情載列如下：

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
固定資產	275	1,441
收費高速公路經營權	430	—
應收賬款、預付費用及按金	1	4
存貨	—	428
現金及現金等價物	1	—
應付賬款及應付費用	(3)	(17)
本期稅項撥備	—	(2)
遞延稅項負債	(3)	(139)
淨資產	701	1,715
少數股東權益	(367)	—
出售之資產淨值(本集團應佔)	334	1,715
匯兌儲備	(14)	19
出售淨收益(附註七)	150	36
總代價	470	1,770
<b>支付方式：</b>		
現金	441	1,771
應收賬款、預付費用及按金	30	—
應付賬款及應付費用	(1)	(1)
	470	1,770
<b>出售附屬公司所產生之淨現金流入：</b>		
現金收入	441	1,771
出售之現金及現金等價物	(1)	—
	440	1,771

### 卅六 承擔項目

於二零零八年六月三十日，本集團未於財務報表計提之承擔項目如下：

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 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	3,343	4,065
(ii) 已由董事批准但尚未簽約之未來發展及有關內部裝置費用	13,360	3,587
	16,703	7,652

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 卅七 重要租賃安排

於二零零八年六月三十日，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兩個月至七年，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	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
一年內	1,966	1,640
一年後但五年內	1,314	1,059
五年後	40	9
	3,320	2,708

#### (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71,000,000元(二零零七年：港幣64,000,000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	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
一年內	55	55
一年後但五年內	33	70
	88	125

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 冊八 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團及本公司之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
(a) 本集團為樓宇買家 向財務機構發出之擔保	2	6	—	—
(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	—	—	29,430	18,242
(c) 本公司為一間附屬公司發行之 擔保票據向持有人發出之擔保	—	—	3,312	—
	2	6	32,742	18,242

(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，本集團承諾賠償予陽光房託於完成出售時(「完成」)或之前所發生之有關稅務債項、回補直至完成時所授商業建築物免稅額及資本性免稅額撥回及於完成前物業重新分類所產生之稅務債項。於二零零八年六月三十日，本集團就上述之或然負債為港幣30,000,000元(二零零七年：港幣31,000,000元)。

(e) 於二零零八年六月三十日，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92,000,000元(二零零七年：港幣21,000,000元)。

## 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 卅九 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於本年度內之重大交易如下：

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
其他利息支出 (註(i))	37	45
管理費收入 (註(iii))	6	3

#### (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於本年度內之重大交易如下：

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
其他利息收入 (註(i))	17	37
建築工程收入 (註(ii))	207	93
管理費收入 (註(iii))	23	10
專業費用收入 (註(iii))	3	13
銷售佣金收入 (註(iii))	33	60
租金支出 (註(iii))	61	50

#### (c) 與關連公司交易

本集團與由本集團董事管理之基金於本年度內之重大交易如下：

	本集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
大廈管理服務費收入 (註(iii))	—	13
租務佣金收入 (註(iii))	1	7

此外，本集團出租若干投資物業予一間關連公司，每月租金按承租租戶每月銷售額8%計算。本年度與該關連公司之租金收入為港幣3,000,000元(二零零七年：港幣3,000,000元)及於二零零八年六月三十日之應收租金總數為港幣1,000,000元(二零零七年：港幣6,000,000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) 於二零零八年六月三十日，同母系附屬公司之借款已列於附註卅二，而應收／應付聯營公司及共同控制公司之款項已列於附註二十，廿一，廿六及廿九。

截至二零零八年六月三十日止年度

## 卅九 關連人士的重大交易(續)

### (d) 與本公司董事所控制之公司之交易

- (i) 本公司董事李家傑先生(「李先生」)透過其所控制或擁有之公司(「控制公司」)擁有本公司或本集團之若干附屬公司及聯營公司個別之權益，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。控制公司同意及已根據其於這些附屬公司及聯營公司之股本權益百分比以免息墊款方式向這些公司提供融資。

於二零零八年六月三十日，控制公司與上述附屬公司之間並無未清償款項(二零零七年：附屬公司欠控制公司港幣398,000,000元)，及控制公司向聯營公司墊支款項總額為港幣81,000,000元(二零零七年：港幣536,000,000元)。這些款項全部均無抵押及無固定還款期。

- (ii) 本公司之一間全資附屬公司於二零零七年八月三日與(其中包括)李先生簽訂兩份協議。根據有關協議，本公司收購若干公司(李先生為股東之一)之權益及該等公司於二零零七年七月三十一日欠李先生之股東貸款，總代價為港幣2,082,000,000元。該項收購已於二零零七年八月三日完成。

就有關該收購事項，本集團與李先生簽訂稅務契約(「契約」)。根據該等契約，李先生承諾賠償予本集團由於是次收購於收購日所產生的收益(但不包括虧損)或該等公司持有的物業升值而引致的稅務負債。

- (iii) 於二零零八年六月六日，本公司之一間全資附屬公司(「沙田買家」)與兩間由李兆基博士(「李博士」)(本公司董事局主席及執行董事)家族私人信託間接控制之公司(統稱為「賣方」)簽訂一份買賣協議。根據該協議，本集團向賣方收購一間從事於住宅物業發展(擬於香港沙田市地段539號興建之住宅物業)之公司(「被收購公司」)其全部已發行股本，收購總現金代價為港幣549,000,000元。在此次收購中，該物業發展項目經雙方同意之估價為港幣2,615,000,000元(「沙田發展價值」)，較該物業發展項目於二零零八年五月三十日之獨立估值有折讓25%。該項收購已於二零零八年六月十三日完成。

根據協議，賣方共同及個別作出擔保，自該物業發展項目之入伙紙發出日期(預計於二零零九年四月底完成)起計兩年屆滿之日，就出售單位所取得之毛售價，連同未出售單位之獨立估值(統稱「沙田總價值」)，將不會少於港幣3,269,000,000元(即相對於沙田發展價值有溢價25%)。若實際沙田總價值少於上述擔保金額，賣方將會共同及個別賠償沙田買家不足之金額。

根據於二零零七年七月六日簽訂的項目管理協議以及建築成本合約，本集團就以上項目向被收購公司提供物業發展及管理服務。由二零零七年七月六日至二零零八年六月十三日(即以上收購完成之日)期間，本集團按照項目管理協議向被收購公司收取港幣5,000,000元之費用；同時本集團按照建築成本合約向其收取港幣26,000,000元之費用。

- (iv) 於二零零八年六月六日，本公司之一間全資附屬公司(「干德道買家」)與一間由李博士家族私人信託間接控制之公司(「賣方」)簽訂一份買賣協議。根據該協議，本集團向賣方收購其兩間附屬公司之已發行股本中每股面值1美元之B股。該賣家透過該兩家附屬公司持有位於干德道39號之擬興建住宅發展項目之60%權益。收購總現金代價為港幣730,000,000元。在此次收購中，該物業發展項目經雙方同意之估值為港幣2,925,000,000元(「干德道發展價值」)，較該項物業發展項目於二零零八年五月三十日之獨立估值有折讓25%。該項收購已於二零零八年六月十三日完成。

根據協議，賣方作出擔保，自物業發展項目之入伙紙發出日期(預計於二零零九年三月底完成)起計兩年屆滿之日，就出售單位所取得之毛售價之60%，連同未出售單位之獨立估值之60%(統稱「干德道總價值」)，將不會少於港幣2,194,000,000元(即相對於干德道發展價值之60%有溢價25%)。若實際干德道總價值少於上述擔保金額，賣方將會賠償干德道買家不足之金額。

# 財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

## 卅九 關連人士的重大交易(續)

### (e) 與本公司之若干附屬公司主要股東之交易

於二零零七年十二月十二日，本公司之一間全資附屬公司(「第一買家」)與由楊世杭先生(「楊先生」)控制之公司(「第一賣家」)簽訂協議。楊先生乃本集團若干附屬公司之主要股東(就《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》而言)。根據該協議，第一買家向第一賣家收購其於兩間共同持有新界元朗農地之公司之全部權益及承接有關股東貸款，總現金代價為港幣332,000,000元。該項收購已於二零零七年十二月十二日完成。

於二零零七年十二月十二日，本公司之另一間全資附屬公司(「第二買家」)與另一間由楊先生控制之公司(「第二賣家」)簽訂協議。根據該協議，第二買家向第二賣家收購其於一間公司之全部權益(該公司的唯一資產為於一間持有新界落禾沙農地之公司之股權權益)及承接有關股東貸款，總現金代價為港幣264,000,000元。該項收購已於二零零七年十二月十二日完成。

### (f) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註十。

## 四十 非調整之結算日後事項

董事於結算日後擬宣派本年度之末期股息。有關詳情披露於附註十三。

## 四十一 比較數字

採納《香港財務報告準則》第七號「金融工具：披露」及《香港會計準則》第一號(經修訂)「財務報表的呈報：資本披露」後，若干比較數字已經重新分類，以符合本年度財務報表的編列，以及對首次於二零零八年度披露的項目列出有關比較數字。有關詳情已於附註二(a)內詳述。

## 四十二 母公司及最終控股公司

董事局認為於二零零八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製供公眾使用之財務報表。

# 主要附屬公司

於二零零八年六月三十日

主要附屬公司之詳情如下：

	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
<b>(a) 物業發展</b>					
<b>(i) 香港註冊及經營業務</b>					
金醇發展有限公司		2	1	—	100
泰麟國際有限公司	<i>I</i>	2	1	—	100
豐傑發展有限公司	<i>I</i>	2	1	100	—
Ohtori Investment Limited	<i>I</i>	2	1	100	—
達泰發展有限公司	<i>I</i>	2	1	—	100
統樂發展有限公司		10,000	1	100	—
達添發展有限公司	<i>I</i>	1,000	1	—	90.10
<hr/>					
	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
<b>(ii) 中國內地成立及經營業務</b>					
<b>外商獨資經營企業</b>					
上海恒成置業發展有限公司	<i>I</i>	美元 50,000,000	—	100	100
上海恒智房地產開發有限公司	<i>I</i>	美元 75,000,000	—	100	100
<b>中外合作經營企業</b>					
北京恒兆置業有限公司	<i>I</i>	人民幣 655,000,000	—	100	100
廣州芳村恒基房地產發展有限公司	<i>I</i> 及 <i>III</i>	人民幣 460,000,000	—	100	100
廣州市恒果房地產開發有限公司	<i>I</i>	港元 353,340,000	—	100	80
<hr/>					
	附註	已發行股本資料 普通股股數	票面值 港元	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
<b>(b) 物業投資</b>					
<b>香港註冊及經營業務</b>					
實冠置業有限公司	<i>I</i>	2	1	—	100
波雅置業有限公司	<i>I</i>				
— 普通股		2	100	—	100
— 無投票權遞延股份		1,002	100	—	100
地隆置業有限公司	<i>I</i>	2	100	100	—
怡穎發展有限公司		2	1	—	100
凱峯企業有限公司	<i>I</i>				
— A股		500	100	100	—
— B股		2	100	—	—
福迪有限公司	<i>I</i>	2	1	—	100
顯萬發展有限公司	<i>I</i>	2	1	—	100
敬新有限公司	<i>I</i>	2	1	100	—
萬球有限公司	<i>I</i>	2	1	—	100

## 主要附屬公司

於二零零八年六月三十日

	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
<b>(b) 物業投資(續)</b>					
香港註冊及經營業務					
崇景建業有限公司	I				
— 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
<hr/>					
	附註	普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
<b>(c) 財務</b>					
<b>(i) 香港註冊及經營業務</b>					
澤僑有限公司		100,000	1	—	100
中國物業財務有限公司	I	2	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	I	10,000	1	—	100
恒基國際財務有限公司		250,000	100	100	—
恒基兆業發展財務有限公司		1,000	100	—	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	I	2	1	100	—
地財有限公司	I	1,000,000	1	100	—
寶遠財務有限公司		2	1	100	—
威力高國際有限公司		2	1	—	100
<b>(ii) 英屬處女群島註冊及經營業務</b>					
St. Helena Holdings Co. Limited		3	美元1	—	100
West Chelsea Holdings Co. Limited					
— 普通股		2	美元1	100	—
— 優先股		126,677,935	美元1	100	—
<hr/>					
	附註	普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
<b>(d) 建築</b>					
香港註冊及經營業務					
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

於二零零八年六月三十日

	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
<b>(e) 物業管理</b>					
<b>(i) 香港註冊及經營業務</b>					
冠威管理有限公司		2	1	—	100
恒益物業管理有限公司		100,000	100	100	—
恒基陽光資產管理有限公司	I	38,800,000	1	—	100
恒基陽光物業管理有限公司	I	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	附屬公司	應佔附屬公司 溢利之百分比
<b>(ii) 中國內地成立及經營業務</b>					
<b>外商獨資經營企業</b>					
寶享房地產(深圳)有限公司	I	美元9,560,000	—	100	100
	附註	已發行股本資料 普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
<b>(f) 控股投資</b>					
<b>(i) 香港註冊及經營業務</b>					
賓勝置業有限公司		2	1	—	100
中國投資集團有限公司		300,000	1,000	—	100
恒基兆業發展有限公司		3,047,327,395	0.20	—	67.94
敏勝置業有限公司		2	1	—	100
<b>(ii) 香港註冊，在中國內地經營業務</b>					
恒新石業有限公司	I	10,000	1	64	—
<b>(iii) 巴拿馬共和國註冊及經營業務</b>					
Kingslee S.A.	I	2	美元1	100	—
	附註	已發行股本資料 普通股股數	票面值 港元	本公司	附屬公司
<b>(g) 百貨公司經營</b>					
<b>香港註冊及經營業務</b>					
千色店有限公司	I	2	1	—	100
Citistore (Hong Kong) Limited	I	1	1	—	100

## 主要附屬公司

於二零零八年六月三十日

	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
<b>(h) 酒店及服務式住宅管理及經營</b>					
香港註冊及經營業務					
喜得置業有限公司	I	1,000	100	100	—
恒基兆業發展酒店管理有限公司	I				
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		2	1	—	100
香港麗東酒店有限公司	I				
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		2	1	—	100
九龍麗東酒店有限公司	I				
— 普通股		2	1	—	100
— 無投票權遞延股份		2	1	—	100
麗東軒(北角)有限公司	I	2	1	100	—
麗東酒店(觀塘)有限公司	I	1	1	—	100
	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
<b>(i) 基建</b>					
中國內地成立及經營業務					
中外合資經營企業					
杭州恒基錢江三橋有限公司		人民幣200,000,000	—	60	60
中外合作經營企業					
馬鞍山環通公路發展有限公司	II	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	II	人民幣23,680,000	—	70	首五年：80 第二個五年：60 餘下年期：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。

上表載列董事認為對本集團溢利或資產有重要影響之主要附屬公司。

# 主要聯營公司

於二零零八年六月三十日

除特別註明外，所有主要聯營公司均在香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
<b>上市公司</b>			
香港中華煤氣有限公司	—	39.06	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
<b>非上市公司</b>			
Shinning Worldwide Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	—	45	控股投資
星際發展有限公司	—	33.33	物業投資

上表載列董事認為對本集團溢利或資產有重要影響之主要聯營公司。

# 主要共同控制公司

於二零零八年六月三十日

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，其詳情如下：

	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 (中國內地成立及經營業務)	—	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	物業投資及酒店經營
盛意發展有限公司	—	25	物業發展
添富利物業有限公司	—	49.18	物業發展
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

上表載列董事認為對本集團溢利或資產有重要影響之主要共同控制公司。

# 公司資料

## 董事局

### 執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢(主席兼總經理)  
李家傑(副主席)  
林高演(副主席)  
李家誠(副主席)  
葉盈枝  
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  
胡家驊  
(胡寶星爵士之替代董事)

### 獨立非執行董事

鄺志強  
高秉強教授  
胡經昌

## 審核委員會

鄺志強  
高秉強教授  
胡經昌  
梁希文

## 薪酬委員會

胡經昌  
李兆基博士，大紫荊勳賢  
林高演  
鄺志強  
高秉強教授

## 公司秘書

廖祥源

## 註冊辦事處

香港中環金融街八號  
國際金融中心二期72-76樓  
電話：(852) 2908 8888  
傳真：(852) 2908 8838  
國際互聯網址：<http://www.hld.com>  
電子郵件：henderson@hld.com

## 股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東一八三號  
合和中心46樓

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司(股份代號:12)  
股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式  
在美國買賣  
(票據代號:HLDCY  
證券識別統一號碼:425166303)

## 授權代表

林高演  
廖祥源

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 律師

胡關李羅律師行  
羅文錦律師行  
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

### 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*  
執行董事

#### 地產策劃(一)部

鄧明庚  
*BSc, C Eng, FICE, FHKIE, RPE*  
總經理

#### 地產策劃(二)部

郭文祥  
*BA (AS), B Arch (Dist), MSc (Con P Mgt),  
EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA,  
Authorised Person (Architect), Registered Architect (HK)  
PRC Class 1 Registered Architect Qualification*  
總經理

#### 地產發展部

黃浩明  
*JP, 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, FICE, 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)*  
高級總經理

薛伯榮  
*ACIS, FHIREA*  
總經理

### 物業管理部

孫國林  
*MH, FHIREA*  
執行董事

### 特別計劃部

李 寧  
*BSc, MBA*  
執行董事

### 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

### 出納部

馮李煥琮  
總司庫

### 人力資源部

林高演  
*BSc, ACIB, MBIM, FCILT*  
執行董事

黃應健  
*MSc, MBA, BBA, DMS, MIHRM*  
總經理

### 公司秘書部

廖祥源  
*BEC, FCPA, CA (Aust), FCS, FCIS*  
總經理

### 會計部

黃永基  
*BSc (Econ), ACA*  
總經理

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

本公司謹訂於二零零八年十二月八日（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海景禮堂舉行股東週年大會，商議下列事項：

- (一) 省覽本公司截至二零零八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代息而增發之股份則除外）不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之二十，並且上述批准須受有關限制；及
- (b) 就本決議案而言：

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

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人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律之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排）。

# 股東週年大會通告

## (C) 「動議：

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

(六) 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列議案為特別決議案：

## 「動議：

本公司之組織章程細則作出以下修訂：

### (a) 第78條細則

刪掉出現於此細則之所有「代理主席」之字句，並以「副主席」之字句替代。

### (b) 第123條細則

刪掉出現於此細則之所有「代理主席」之字句，並以「副主席」之字句替代。」

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港，二零零八年十月二十三日

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) 本公司由二零零八年十二月二日(星期二)起至二零零八年十二月八日(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，將連同二零零八年年報寄予股東。
- (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根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。

# 財務日程表

半年業績	於二零零八年三月二十七日(星期四)公佈
全年業績	於二零零八年九月十八日(星期四)公佈
年報	於二零零八年十月二十三日(星期四)向股東派發
股東過戶登記	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)截止
股東週年大會	將於二零零八年十二月八日(星期一)舉行
股息 – 中期	於二零零八年四月二十五日(星期五)派發每股港幣四角
– 末期(建議)	將於二零零八年十二月十日(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