



## 名宅顯貴創新高

天匯座落半山干德道39號尊貴地段，此高人一等的名宅  
乃集合國際建築及設計精英攜手打造之心血結晶，  
為登峯造極之豪宅代表作。天匯僅提供66所超豪府第，住宅單位  
擁覽璀璨維港及太平山層峰景緻，另附設顯貴非凡住客會所。







李兆基博士、大紫荊勳賢  
主席兼總經理

# 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二零零九年十二月三十一日止十八個月之業績。因集團之年結日，由六月三十日更改為十二月三十一日，本報告期涵蓋由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止共十八個月之業績。有關財政年度更改之詳情已載述於本公司二零零九年三月十九日之聯合公佈內。

## 概況

二零零八年爆發金融海嘯，以致其後大量刺激經濟措施出台，多個主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策。集團期內主要策略為掌握有利時機，積極擴充土地儲備，而基於香港近年刻意發展新界交通網絡，使新界與市區的距離縮短至半小時至一小時車程內，新界農地將來定必發展成為衛星城市。期內至今，集團新購農地約一千萬平方呎，令總農地儲備增加至約四千萬平方呎，為本港擁有最多農地之地產商。期內至今集團以約港幣七十三億元補價更改在沙田烏溪沙及元朗大棠之土地作住宅發展用途，增加自佔發展樓面約二百六十萬平方呎，亦計劃於二零一零年內就和生圍及大棠二期，進行補價換地，以增加自佔發展樓面約一百萬平方呎。期內政府公佈「新界東北新發展區初步發展藍圖」，集團於該藍圖內之烏鴉落陽、古洞北及粉嶺北共擁有土地面積約五百一十萬平方呎，估計可換自佔發展樓面共約九百萬平方呎。此外，集團於政府十大基建範疇內之元朗洪水橋亦擁有土地約三百萬平方呎，預計可換自佔發展樓面約六百萬平方呎。以上數項合共可供自佔發展樓面共約一千八百六十萬平方呎，可建住宅單位約三萬個，相當於去年香港新樓落成量之三倍以上。

期內，集團繼續購入舊樓作重建用途，至今已購入十一個市區項目之大部份業權，另開展收購十九個市區項目之工作，合共項目三十個，預計自佔樓面共約四百萬平方呎，可建住宅單位約六千個，地價投資約為港幣一百八十億元。收購舊樓作重建發展，就各方而言乃屬三贏局面。首

先，舊樓單位業主可趁此機會將殘舊樓宇以高於舊樓市價變現，從而購買樓齡較新及更為安全之居所。其次，此舉亦配合政府加快市區重建之政策，尤其近期九龍土瓜灣發生舊樓倒塌之災難事故後，有關課題頓成城中焦點。其三，集團可藉此增添市區發展地盤，從而令發展土地儲備之中市區及新區土地（後者主要來自更改農地土地用途）地域分佈更為均衡。除此之外，集團正策劃重建及更改原先擁有物業之用途，將可提供自佔市區商住樓面約二百萬平方呎。

集團對內地房地產市場之長遠發展亦持續看好，期內在市中心及發展新區增購多幅土地，自佔樓面面積約三千零五十萬平方呎，令集團在內地之發展土地儲備增加至一億四千六百二十萬平方呎，分佈於一線及極具發展潛力之二線城市。集團土地儲備之成本相對偏低，近期同區的土地樓面成交價普遍較集團買入地塊時之成本高出兩、三倍，部份且高出更多。集團在二零一零年將加強在內地之開發力度，加速後期工程之興建，在各項目周邊樓房價格上升之際，將分期開展銷售，讓項目之潛在盈利得以釋放入賬。預期設計獨特、配套齊備及物業管理完善之高品質樓盤仍有強大的市場需求，而集團正在開發之項目為買家期待及追捧之產品。集團在內地對持續發展方面所付出之努力亦獲外界肯定，集團於二零零九年一月建成之環球金融中心，為北京國際甲級辦公大樓，除榮獲香港環保建築協會按建築環境評估為“白金級別”外，亦被亞洲智能建築學會認證為“一等級別”。

## 董事局主席報告

集團旗下之香港中華煤氣有限公司亦已衝出香港，進軍內地。在內地現共投資103個項目，包括城市管道燃氣、自來水供應與污水處理、天然氣加氣站及新興環保能源項目等，業務遍佈全國十九個省、直轄市和自治區。預期該集團之新興環保能源及在內地之公用事業業務，其業績於二零一二年將可與本港煤氣業務之業績看齊，往後之持續增長將較本港業務為快。

### 股東應佔盈利及資產淨值

本集團截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之股東應佔基本盈利（未經計及投資物業公允價值變動）為港幣六十億八千八百萬元，較截至二零零八年六月三十日止十二個月之港幣五十七億零八百萬元（重列）增加港幣三億八千萬或7%，以此基本盈利計算，十八個月期內每股盈利為港幣2.84元（二零零八年財政年度之十二個月：港幣2.78元）。

若計及投資物業公允價值變動（已扣減遞延稅項及少數股東權益），截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之集團股東應佔盈利為港幣一百四十三億二千萬元，較截至二零零八年六月三十日止年度十二個月之港幣一百五十四億七千三百萬元（重列）減少港幣十一億五千三百萬元或7%，此乃由於期內集團旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業公允價值（已扣減遞延稅項及少數股東權益）之增幅較少。本年度十八個月每股盈利為港幣6.67元（二零零八年財政年度之十二個月：港幣7.54元）。

於二零零九年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣一千三百三十一億二千七百萬元（或每股港幣62.01元），較於二零零八年六月三十日之港幣一千二百一十一億九千六

百萬元（或每股港幣56.45元）（重列）增加10%，而經調整之資產淨值（已扣除與集團旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持於香港之投資物業重估有關之遞延稅項負債）為港幣一千四百一十八億七千萬（或每股港幣66.08元），較於二零零八年六月三十日之港幣一千二百八十九億零六百萬元（或每股港幣60.04元）（重列）增加10%。淨借貸為港幣二百五十五億元，借貸比率則為19.2%。

### 股息

董事局已建議派發末期股息每股港幣七角予於二零一零年四月二十三日登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之第一次中期股息及第二次中期股息各每股港幣三角，截至二零零九年十二月三十一日止十八個月共派股息每股港幣一元三角（二零零八年財政年度之十二個月：每股港幣一元一角）。

建議派發之末期股息將以現金支付，惟股東可根據以股代息計劃（「以股代息計劃」）選擇收取新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有建議派發之末期股息及發行紅利認股權證（如下文所釋）外，新股於發行後與本公司現有股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃之通函及有關選擇表格已寄予各股東。

以股代息計劃需待本公司本屆股東週年大會上通過有關派發末期股息之決議案，及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以股代息計劃項下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一零年六月二日派發及寄送各股東。

# 董事局主席報告

## 發行紅利認股權證

本公司董事局將於即將召開之股東特別大會建議向於二零一零年四月二十三日名列在公司股東名冊內之股東，按每持有五股本公司股本中每股面值港幣二元之股份（「股份」）可獲發一份認股權證（「認股權證」）之基準，發行紅利認股權證（「發行紅利認股權證」）。認股權證將賦予其持有人以初步認購價每股股份港幣五十八元（可予調整）認購總數達429,348,748股股份。認股權證可於首次發行認股權證之日起計為期一年直至緊接首次發行認股權證一週年之前一天止期間內行使。

因行使認股權證所附之認股權而予以配發及發行之股份，將在各方面與有關發行日期當天之已發行股份享有同等權利。發行紅利認股權證之建議須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 在即將召開之股東特別大會上通過有關之普通決議案；及
- (ii) 香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准認股權證及於行使認股權證所附之認股權而可能將予發行之任何股份上市及買賣。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認股權證及於行使認股權證所附之認股權而可能將予發行之任何股份上市及買賣。載有發行紅利認股權證建議之詳細資料將寄予各股東。

## 業務回顧－香港

### 物業銷售

在全球多國央行共同採取量化寬鬆貨幣政策，以及相繼推出龐大刺激經濟措施下，全球經濟在期內最後之九個月已逐步邁向復甦，而香港物業市場亦跟隨環球股市而呈現大幅反彈。隨著資金持續流入令按揭息口低企，加上就業市場有所改善，皆有助提升市民置業意欲，而投資者亦傾向以投資物業作為其主要資產。自二零零九年第二季起，在積累已久之置業需求所帶動下，一手及二手住宅成交宗數逐漸遞增，再加上落成量偏低令私人住宅供應量有限，以及來自國內及海外買家之新增需求，令樓價急速攀升。為滿足市場之需求，集團已推出多個住宅項目應市。

期內集團推出多個住宅項目包括港島半山「天匯」、旺角「百匯軒」及上水「御景峰」，反應十分理想，為把握市場暢旺之時機，集團同時重推嘉亨灣、翔龍灣、星匯居、比華



天匯的室內設計時尚華麗

# 董事局主席報告

利山別墅及淺月灣(一期及二期)等多個深受歡迎之樓盤。截至二零零九年十二月三十一日止之十八個月,集團自佔之香港物業銷售收入總額為港幣八十三億七千萬。

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之物業銷售金額包括售出25個「天匯」單位所得之港幣三十二億八千萬元。當中24個單位之成交期乃應買家近日之要求自二零一零年二月延長二至四個月。截至二零零九年十二月三十一日止十八個月,集團應佔該24個單位之銷售金額及稅後盈利分別為港幣十九億一千二百萬元及港幣九億七千三百萬

元。現時並沒有理由相信該24個單位之銷售不會完成。惟若出售該24個單位未能完成交易,在未計及重售該批單位之情況下,則集團會在沒收訂金後錄得應佔虧損約港幣七億八千萬元。

隨著有意透過投資移民計劃在本港置業之內地及海外人士日漸增多,於香港之置業者層面已漸趨多元化,而推廣集團在港物業之渠道亦須相應增加。有見及此,集團率先於深圳福田區設立香港物業展示中心,冀能加強對外推廣集團之產品,從而開拓極具潛質之內地市場。

期內建成以下項目:

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. 星匯居 長沙灣通州街500號	35,629	320,659	商住	100.00	320,659
2. 比華利山別墅三期 大埔三門仔路23號	982,376 (註)	1,165,240 (註)	住宅	90.10	397,400
3. 百匯軒 旺角荔枝角道33號	9,600	84,090	商住	100.00	84,090
4. 御景峰 上水清曉路8號	45,779	228,860	住宅	100.00	228,860
5. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	358,048
6. 天匯 半山千德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	137,553
7. 港島南區赫蘭道 11,12,12A,12B	43,492	32,619	住宅	44.42	14,489
8. 匯昇中心 觀塘鴻圖道52號	11,375	125,114	工業	100.00	125,114
9. 國際商貿中心 新蒲崗太子道東712號	18,051	216,593	寫字樓	100.00	216,593
				合共:	<b>1,882,806</b>

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

# 董事局主席報告

於二零零九年十二月三十一日，集團尚有下列主要發展項目逾 850 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 (%)	於二零零九年 十二月三十一日 尚餘及有待出售 住宅單位數目	尚餘住宅 單位面積 (平方呎)
1. 淺月灣一期 大埔露輝路 28 號	283,200	226,561	住宅	100.00	32	103,922
2. 淺月灣二期 大埔露屏路 1 號	228,154	182,545	住宅	100.00	46	137,952
3. 嘉亨灣 西灣河太康街 38 號	131,321	1,410,629	住宅	69.94	11	13,014
4. 翔龍灣 土瓜灣新碼頭街 38 號	130,523	1,109,424	商住	住宅: 56.11 商業: 39.88	11	14,699
5. 比華利山別墅一期 大埔三門仔路 23 號	982,376 (註一)	1,165,240 (註一)	住宅	90.10	96 (註二)	315,448 (註二)
6. 星匯居 長沙灣通州街 500 號	35,629	320,659	商住	100.00	37	37,259
7. 百匯軒 旺角荔枝角道 33 號	9,600	84,090	商住	100.00	33	27,790
8. 御景峰 上水清曉路 8 號	45,779	228,860	住宅	100.00	106	91,086
9. 天匯 半山千德道 39 號	56,748	229,255	住宅	60.00	24 (註三)	84,131 (註三)
<b>小計：</b>					<b>396</b>	<b>825,301</b>
<b>集團自佔面積：</b>						<b>750,056</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 (註四)	439,744 (註四)
2. 翠峰 元朗唐人新村	78,781	78,781	住宅	100.00	60	78,781
3. 粉嶺上水市地段76號	42,884	34,308	住宅	100.00	16	34,308
4. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	157	358,048
5. 港島南區赫蘭道 11,12,12A,12B	43,492	32,619	住宅	44.42	4	32,619
6. 翠匯軒 佐敦廣東道600號	3,642	32,772	商住	100.00	62	27,311
小計：					<b>460</b>	<b>970,811</b>
集團自佔面積：						<b>909,146</b>
主要發展項目可供開售住宅單位總數目及面積：					<b>856</b>	<b>1,796,112</b>
集團自佔面積總計：						<b>1,659,202</b>

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

註二：該期比華利山別墅另有 30 座洋房持作投資用途。

註三：另有 17 個住宅單位持作投資用途。

註四：另有兩座洋房於早前經私人洽購方式售出。

## 土地儲備

於二零零九年十二月三十一日，以自佔樓面面積計，集團在本港擁有土地儲備約一千九百八十萬平方呎，當中包括發展中或待發展之樓面共七百四十萬平方呎、待售存貨樓面二百萬平方呎、已建成收租物業九百四十萬平方呎，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二百八十萬平方呎。

集團對香港地產市道看好，故決定透過更改農地土地用途、增購農地及收購舊樓，以擴大集團之發展土地儲備。

於二零零九年十二月底，集團持有農地土地面積約三千二百八十萬平方呎，為全港擁有最多農地之發展商。期內，集團於更改土地用途方面取得重大進展。

## 董事局主席報告

集團位於沙田烏溪沙之地盤已與政府達成更改土地用途，同時亦已繳付港幣九十五億九千六百九十五萬元補地價金額。該土地將發展成為住宅項目並提供總樓面面積約二百九十五萬平方呎，集團自佔56.75%，即約一百六十七萬平方呎。此外，集團位於元朗大棠路丈量約份第116約地段第5369號之住宅地盤，亦已與政府達成補地價協議，接納補地價金額為港幣二十三億三千四百八十萬元，並已交付百分之十訂金。該項目總樓面面積約一百一十七萬五千平方呎，當中79.03%，即約九十三萬平方呎為集團所有。

位於元朗和生圍之濕地復修及住宅項目，佔地約二百三十萬平方呎，將發展成為優質低密度住宅，並提供約八十九萬五千平方呎樓面面積。有關之環境許可證及設計大綱圖已分別獲環境保護署署長及城市規劃委員會同意，而有關與政府就改變土地用途之申請亦已就主要條款達成協議，有待與政府落實補地價金額，便可展開工程，並進一步增加集團之發展土地儲備。此外，集團預期就元朗大棠路丈量約份第116約地段第524號之更改土地用途，亦快將落實，並可額外提供總樓面面積約十五萬七千平方呎，當中集團佔79.03%。

展望未來，集團積極就下列座落於「新界東北新發展區初步發展藍圖」內，或鄰近政府十大基建工程項目之地盤進行更改土地用途，藉以在交通基建得以改善下（尤其是廣州－深圳－香港高速鐵路香港段之興建）享有交通便利之優勢：

	總土地面積 (平方呎)	自佔樓面面積 (平方呎)
1. 烏鴉落陽	2,700,000	6,000,000
2. 上水古洞北	400,000	1,500,000
3. 洪水橋	3,000,000	6,000,000
4. 粉嶺北	2,000,000	1,500,000
合共：	<b>8,100,000</b>	<b>15,000,000</b>

以上數項合共可供發展樓面共約一千八百六十萬平方呎，可建住宅單位約三萬個，相當於去年香港新樓落成量之三倍以上。

除更改土地用途之餘，集團亦積極擴大農地儲備，而現時持有之農地已由於二零零九年十二月三十一日之約三千二百八十萬平方呎增加至約四千萬平方呎。

## 董事局主席報告

為回應去年所作出之策略決定，以及配合政府加快市區重建之政策，集團近期積極在市場上購入舊樓作重建用途，以增加在港九市區之土地儲備。期內，集團已購入大部份業權且皆位於現有或將興建之鐵路附近之市區舊樓地盤有：

	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之樓面 (平方呎)
1. 香港西環皇后大道西 450-456G 西環大樓	29,875	268,482
2. 香港西環保德街 30-38 號及加倫臺 36 號	7,310	61,103
3. 香港歌頓道 1 至 7A 號	7,423	61,280
4. 香港鴨脷洲大街 62-76 號	7,953	65,852
5. 九龍土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、 庇利街 2-20 號及崇志街 18A-30 號馬頭圍大廈	23,031	207,279
6. 九龍大角咀利得街 11-33 號海安樓	19,600	166,600
7. 九龍深水埗大埔道 186-188 號	8,234	70,242
8. 九龍界限街 45-49 號及 西洋菜北街 189-195 號 強富大廈	5,880	52,919
9. 九龍土瓜灣炮仗街 162-168 號及 馬頭角道 50-64 號	11,700	105,300
10. 九龍深水埗福榮街 184-198 號	8,458	71,367
11. 九龍九龍城沙浦道 75-81 號	3,582	32,238
合共：	<b>133,046</b>	<b>1,162,662</b>

## 董事局主席報告

於二零零八年八月，集團透過法庭指令完成購入灣仔兩幅優質地塊餘下之7.13%權益。該項目地盤面積共約一萬六千平方呎，其中原有之金國大廈已完成拆卸，準備發展成為一幢樓面面積約十一萬四千七百平方呎之住宅大廈，而原來之國民大廈亦已完成新樓之地基工程，準備發展成為一幢樓面面積約六萬六千平方呎之精品式酒店。

此外，集團另有十九項市區舊樓項目正進行收購，預期可在未來一年內取得有關地盤之大部份業權，為日後重建發展提供約三百萬平方呎之樓面面積。此舉展現了集團對市區重建之重大貢獻，並為各方帶來三贏局面。

除此之外，集團正策劃重建及更改原先擁有物業之用途，將可提供自佔市區商住樓面約二百萬平方呎。有關物業之資料詳列如下：

	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之樓面 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來建成後 自佔之樓面 (平方呎)
1. 香港黃竹坑道 19-21 號	14,298	214,470	50.00	107,235
2. 香港中環砵甸乍街 45-47 號 / 伊沙里	9,067	93,733	19.095	17,898
3. 九龍界限街 66 號 (註一)	6,670	60,030	100.00	60,030
4. 九龍塘喇沙利道 25 號 (註二)	13,467	24,241	100.00	24,241
5. 香港山頂盧吉道 29 號	23,653	11,826	100.00	11,826
6. 九龍九龍灣宏光道 8 號 (註三)	21,528	258,336	100.00	258,336
7. 香港柴灣利眾街 24 號	11,590	173,849	100.00	173,849
8. 九龍長沙灣永康街 59-61 號 / 琼林街 88-92 號	24,854	298,248	100.00	298,248
9. 香港北角京華道 14-30 號	52,690	224,828	100.00	224,828
10. 九龍油塘灣	892,330	4,461,651	18.44	822,537
合共：	<b>1,070,147</b>	<b>5,821,212</b>		<b>1,999,028</b>

註一：集團現持有上址作為九龍麗東酒店。

註二：集團現持有上址作為服務式住宅大廈。

註三：當政府之市區活化政策於今年四月生效後，位處上址之舊有工廈(即巨昇中心)將可豁免補地價而改作寫字樓或酒店用途。

# 董事局主席報告

總括而言，集團就來自各個來源，包括更改農地土地用途及收購舊樓，以及從策劃重建及更改原先擁有物業之用途，將可取得可供發展之自估樓面面積如下：

	可供發展土地之自估樓面面積			
	二零零九年 十二月三十一日 (平方呎)	來自進一步更改農地土地用途 及收購舊樓 (平方呎)		合共 (平方呎)
更改農地土地用途	2,600,000	預期在 2010 年： 2010 年以後：	1,019,000 15,000,000	3,619,000 15,000,000
收購舊樓	1,160,000	預期在 2010 年：	3,000,000	4,160,000
正策劃重建及更改原先擁有物業之用途	2,000,000		-	2,000,000
合共：	<b>5,760,000</b>		<b>19,019,000</b>	<b>24,779,000</b>

## 收租物業

於二零零九年十二月三十一日，集團於本港擁有已建成自估收租物業約九百四十萬平方呎（較二零零八年六月三十日增加四十萬平方呎），當中商場或零售舖位佔四百五十萬平方呎，寫字樓佔三百四十萬平方呎，工貿商廈佔九十萬平方呎，住宅及套房酒店則佔六十萬平方呎。集團之收租物業分佈廣泛，當中有 25% 座落於香港島，33% 位於九龍，而其餘 42% 位於新界。

全球金融風暴於二零零八年九月爆發後，經過多個月來之整固，零售舖位及商場之租務需求在市民消費意欲大增所帶動下，已自二零零九年年中開始回升。期內集團於九龍東之新建寫字樓及工廈物業租務表現亦相當理想，於二零零九年十二月三十一日之出租率逾六成。由於以零售舖位及商場為主之新租及續租租金上升，尤以二零零九年下半年為甚，再加上新近落成項目所提供之盈利貢獻，集團於截至二零零九年十二月三十一日止之十八個月，在本港之租金總收入（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）較截至二零零八年六月三十日止年度之十二個月增長 67% 至港幣六十億二千五百萬元。至於租金收

入淨額則由去年度十二個月之港幣二十五億五千萬元增加至本年度十八個月之港幣四十二億六千二百萬元。於二零零九年十二月三十一日，集團旗下主要出租物業（不包括新近落成之九龍東項目）之出租率上升至 97%。

國際金融中心商場位處城中心心臟地帶，網羅各地設計名師之精品店，並設有多間國際名牌之旗艦店及高級食肆，為本地及海外遊客之購物熱點。期內，該商場近乎全部租罄，租金收入亦有可觀增長。此外，集團旗下遍佈各大新市鎮之大型購物商場亦表現突出。於二零零九年十二月三十一日，將軍澳新都城三期、馬鞍山新港城中心、荃灣城市中心二期、元朗千色廣場、粉嶺花都廣場、沙田廣場及沙田中心均近乎全部租出。

集團旗下各優質寫字樓物業（如中環國際金融中心及北角友邦廣場）面對金融海嘯的衝擊仍表現理想。九龍東作為新近高速發展之商貿中心，出租物業供應一向偏高，而集團在此區持有樓面面積達二百萬平方呎之新建高級寫字樓及工廈，租務表現亦相當不俗。位於觀塘之宏利金融中心之出租率達 66%，而當中一主要租戶宏利香港更已行使其擴租權

## 董事局主席報告



甲級寫字樓宏利金融中心擁有一流的休閒及娛樂設施

額外租用十三萬平方呎之樓面。至於新蒲崗之國際商貿中心於二零零九年十二月三十一日之出租率亦高達74%。

集團定期為旗下收租物業提升質素，冀能增加其租金價值。屯門時代廣場南翼第一期翻新工程進度良好，而將軍澳新城二期商場高層地下兩萬餘平方呎樓面重新間隔為二十多個零售舖之工程，於二零零九年十二月三十一日亦已經完成。該兩項目之預租反應非常理想，租金亦有明顯增加。此外，彌敦道「九龍行」之翻新及上環「金龍中心」之改善設施工程均已展開，而屯門時代廣場南翼第二期翻新工程亦快將進行。集團亦正積極為馬鞍山新港城中心、元朗千色廣場及荃灣城市中心一期籌劃翻新工程。

由於供應短缺加上海外僱員回流，令市場對集團之豪宅租賃需求甚殷。四季匯套房酒店深受從事法律、銀行及金融機構的海外僱員歡迎，入住率及房租表現均相當出眾。至於位處半山之豪華大宅惠苑，於二零零九年十二月底之出租率仍維持在高水平，新租約及現有租戶續租均錄得可觀的升幅。

### 酒店及零售

環球金融危機引發全球經濟放緩，加上兩岸開展直航以及新型流感爆發，令本港酒店業經營困難。

四季酒店獲福布斯頒發五星榮譽，又被 Institutional Investors 雜誌讀者選為世界十大酒店之一，而其中之「龍景軒」及 Caprice 更為全港僅兩家躋身最新一期「米芝蓮」美食指南並被冠以三星級別之尊尚食府。憑著位處中環海傍之地利及被廣泛認同之質素及服務，四季酒店繼續成為本地酒店業界之翹楚，縱使受到金融風暴影響令入住率稍為下降，其平均房租仍較同業優勝。至於集團旗下四間麗東酒店，其平均房價及入住率雖在困難之市況下備受壓力，惟仍然錄得盈利。

「千色 Citistore」於一九八九年開業，現時已發展成為設有五間分店，並為本港家庭提供價廉物美之百貨零售店。此外，為迎合時下年青顧客之潮流品味，「千色 Citistore」亦設有兩間以銷售日、韓服飾品牌為主之 id:c 服裝專門店。

# 董事局主席報告

## 建築及物業管理

集團一向堅持為顧客提供最新穎、最舒適及最優質之產品。當有關之香港或內地發展項目尚在草擬設計階段時，集團即積極匯集各方設計專才及建造精英之意見，務求群策群力，確保每個細節均考慮周詳。而為求所提供之設施能緊貼時代脈搏，同時亦顧及環保之意念，集團亦已採納領先能源與環境（LEED）及建築環境評估方法（BEAM）所提出之嚴謹要求。

憑藉其嚴謹管理及精確監控整項建築流程，令集團地盤之工傷意外率遠低於業內平均水平；而近年獲得之各項嘉許（包括由九大專業學會聯手頒予之「優質建築獎」及「優質建築大獎」、香港特別行政區發展局頒予之「公德地盤獎」及香港建造商會頒予之「積極推動安全獎」）亦足以證明集團矢志追求卓越之決心及能力，已獲得廣泛認同。

集團除關注其建築項目，對推動業界發展亦不遺餘力。公司建築部總經理現為建造業議會委員，而憑藉其豐富經驗及卓越領導才能，現再被邀請出任為「建造業訓練委員會」及「人力培訓及發展委員會」主席，為本港未來數年因應十大基建及相關工程陸續開展而培訓人才。

集團物業管理成員公司－恒益物業管理有限公司（「恒益」）及偉邦物業管理有限公司（「偉邦」），目前管理遍佈全港逾180項物業，計有逾75,000個住宅、商業及工業單位及商舖，以及超過16,000個車位。該兩間物業管理公司於二零零九年獲得共271項嘉許，當中包括「亞太傑出顧客關係服務獎－最佳創意科技、最佳知識管理」，以及持續獲香港Q唛優質服務認證。此外，恒益及偉邦亦榮獲香港管理專業

協會頒發「最佳管理培訓獎－卓越獎」，以表揚其學習文化，以及致力提升香港物業管理服務之水平。

該兩間公司亦秉承集團回饋社會之宗旨，並因貫徹履行企業社會責任而連續七年獲「商界展關懷」美譽，而第六年獲頒「最高義工服務時數獎」冠軍亦反映其積極參與慈善活動及社會服務之熱誠。

集團旗下之物業管理服務，於內地亦獲得廣泛認同。廣州恒寶華庭為集團管理之住宅社區，繼年前獲頒「廣東省優秀物業管理示範小區獎」及「廣州市優秀示範小區獎」後，於二零零九年又再獲評為「廣東省城市體育先進社區」；至於另一由集團管理之新近建成住宅社區－廣州恒荔灣畔花園，亦獲廣州市物業管理協會頒發「廣州市物業管理示範住宅社區」。「恒益」及「偉邦」日後將繼續開拓內地市場，積極配合集團發展，並為集團廣佈內地之樓盤提供優質之交樓及管理服務。

## 內地業務

從二零零八年七月至二零零九年十二月的十八個月期間，國內房地產市場快速經歷了一個回落、萎縮、復甦、回暖、繁榮及火爆之形勢。中國能安然渡過衰退之危機，實有賴中央政府因時制宜調整政策，果斷地採取有效之措施。

二零零八年下半年，受到全球金融海嘯之影響，房地產步入低谷，房價普遍回落，買家持觀望態度，導致成交萎縮。政府減少拍賣土地，惟住宅用地流標流拍頻仍，成交

## 董事局主席報告

多以底價售出。第四季國家出台四萬億經濟刺激計劃，實行適度寬鬆貨幣政策，對房地產市場之調控政策適當地作出改變，及推出刺激樓市的減免優惠措施。央行亦從二零零八年九月開始，連續下調存貸款利率，推動有自住需求之買家入市，以穩定整體房地產市場。

雖然在二零零九年年初，房地產市場曾經出現悲觀之氣氛及觀望心態，成交較前大幅減少，但在中央政府陸續出台一系列刺激房地產需求之政策、銀行同時放寬住房貸款、地方政府配合當地情況實施相應之購房優惠措施、以及市場整體降價促銷配合下，前期積壓之置業需求迅速消化大量存貨，市場氣氛明顯好轉，樓價亦趨穩定。

步入二零零九年第二季後期，國家下調部份行業項目之最低資本金比例，包括普通商品住房項目投資，從而刺激固定資產投資之增長，以穩定經濟。二零零九年第三季賣地競投轉趨激烈，全國多個城市地王再見出現，房產成交亦

屢創新高，反映發展商對後市甚為樂觀；惟部份城市已見投機活動熾熱，房價上升速度過快，引起中央及市民關注。二零零九年年底，中央促加強信貸管理及防範風險，包括收緊個人購房貸款及取消二套房貸優惠，針對部份地區房地產市場出現較大波動。

集團對中國房地產之長期發展充滿信心。雖然房地產價格平穩向上最為理想，但難免會因外圍及投資投機之形勢出現起落，集團多年來已適應房價之短期波動。中國經濟增長為全球動力之大方向已是不爭之事實，而國內對樓房之需求強大，房地產市場有很大發展空間。集團在國內採取長遠的房地產發展策略，除發展主要城市黃金地段的商業投資物業外，重點亦放在快速增長的新興二線城市。該等城市高品質之樓盤售價持續向上，銷情亦看好。

集團以其在房地產之豐富經驗及財力，應對期內市場之變化。由於國內經濟持續增長，購買能力增加，集團集中發展中高端產品，聘請國際享負盛名之建築設計師，結合國內頂尖之設計院，打造最優質高檔、設計匠心獨運之生活居停，以具特色之設計、配套和園林景觀為吸引買家之元素，亦可避免與經濟適用房等低價之樓房競爭。為了打造最精心之製作，前期為會所、銷售中心、示範單位、園林綠化及項目之整體設計規劃增添創意，所花的時間較長。期內集團與多間具實力及良好聲譽之承判商、國際建築設計師、國內設計院及園林景觀規劃顧問商討建立長期戰略合作關係。



上海名人商業大廈的特色外牆設計(效果圖)

# 董事局主席報告

二零零九年上半年，發展商爭相削價促銷以減低資金壓力。集團財政穩健，借貸比率低，除無需刻意削價促銷減低借貸外，亦適時在二線城市包括大連市、鞍山市及鐵嶺市之市中心及環境優美的低密度住宅區買入多幅大地塊。

二零零九年十月，集團按銷售計劃開售長沙市「恒基•凱旋門」項目第一期，買家反應熱烈，全數單位瞬即售罄，亦創同區最高售價。市場對樓宇佈局、設計品質及會所之裝修

設施有高度之評價，為集團今後在內地之銷售提供寶貴經驗。此為集團第一次在內地二線城市以香港之售樓思維及模式，配合當地之文化和習慣，測試市場反應。集團受到極大鼓舞，將加快在二線城市多個優質項目之發展進度，現正積極周詳部署品牌與樓盤的推廣宣傳工作。

於二零零九年十二月底，集團於內地之土地儲備自佔樓面面積約一億四千六百二十萬平方呎。

## 發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團所佔可建樓面面積* (百萬平方呎)
<b>主要城市</b>	
上海	2.3
廣州	15.4
	小計： 17.7
<b>二線城市</b>	
鞍山	18.0
長沙	13.1
成都	3.3
重慶	6.6
大連	1.6
南京	2.4
瀋陽	17.2
蘇州	17.0
鐵嶺	14.4
西安	19.9
徐州	5.3
宜興	9.7
	小計： 128.5
	合共： 146.2

\* 不包括地庫及停車場面積

## 董事局主席報告

集團在內地之土地儲備，當中約82%擬發展為高級住宅。集團在發展中之寫字樓及商業項目，以上海為重點，有約二百三十萬平方呎之新投資物業將陸續建成，當中包括剛於二零一零年一月落成之恒匯國際大廈，以及預計於二零一零年上半年完成之名人商業大廈，兩者均正好趕及迎接二零一零年上海世界博覽會。位於閘北區天目西路130-2號之恒匯國際大廈，座擁約三十七萬平方呎辦公樓樓面及六萬平方呎商場面積，由於其所提供之多項環保節能設施對銳意減省成本之租戶極具吸引，因此預租反應良好。至於位於南京東路155號地段之名人商業大廈，因靠近黃浦灘並處於南京東路步行街開端之上，將建有五層裙樓及十七層塔樓並內設甲級寫字樓及購物商場。該項目直接通往之地

鐵車站乃兩條主要地下鐵路之交匯處，而舉世知名之日本丹下都市建築設計株式會社，則將為此樓面積達七十三萬平方呎之發展項目擔任外牆設計。多家世界著名之品牌專門店、高級特色食肆及跨國企業均有意租賃。此外，集團另有兩個位於上海之投資物業項目正在興建中。位於閘北區天目西路147號之項目提供總樓面面積共約四十一萬平方呎之寫字樓及商場，預計於二零一一年落成。至於位於南京西路688號地段之項目，計劃興建兩層高商業裙樓連二十二層高商業大廈，總樓面面積約七十萬平方呎。由丹下都市建築設計株式會社為此項目設計創新之仿似石英形狀外牆，於二零一二年第二季建成時勢必成為靜安區之地標大廈。

### 土地儲備之用途

	可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比
住宅	120.0	82%
寫字樓	8.0	6%
商業	13.5	9%
其他(包括會所、學校及社區設施)	4.7	3%
合共：	146.2	100%

市場期盼之長沙市「恒基•凱旋門」項目，第一期推出備受歡迎。集團積極準備開售多個項目，同時亦落實購入多個優質地塊(包括下文提及位於遼寧省大連市、鞍山市及鐵嶺市之地塊)以增加其國內土地儲備。截至二零零九年十二月三十一日止之十八個月內，新近購入之地塊可總括如下：

在成都市，集團與新鴻基地產發展有限公司及九龍倉集團有限公司於二零零八年七月簽訂一項合營協議，按分別佔三成、四成及三成擁有權之比例，攜手於此四川省省會之東大街發展一幅約一百八十六萬平方呎之地塊。該高級綜合商住項目建成後將備有優質寫字樓、五星級酒店、高檔購物中心及豪華住宅，合共提供總樓面面積逾一千一百二十萬平方呎，而集團當中約佔三百三十六萬平方呎。



備受置業者歡迎的長沙市「恒基•凱旋門」(效果圖)

## 董事局主席報告

在長沙市，集團之合資公司於二零零八年十二月以約人民幣六千二百七十萬元購入一幅位於開福區高嶺組團，面積約六十二萬平方呎之土地。連同早前於二零零七年十月以約人民幣三億五千萬元購入，並座落在旁面積約三百九十萬平方呎之地盤，將一併發展成為大型住宅社區。該項目擬將分階段發展並合共提供總樓面面積約六百七十萬平方呎，集團佔81%權益，即約五百四十四萬平方呎。

環渤海地區預期將緊隨珠江三角洲及長江三角洲，成為內地另一高增長地區。因此集團繼早前成功投得瀋陽多幅地塊後，近期繼續增加在遼寧省之投資。於二零零九年六月，集團於該省著名之工業城市鞍山市成功投得兩幅優質地塊。當中位處市中心之舊體育館，佔地約六十二萬一千平方呎，集團以約人民幣四億六千二百萬元購入，將發展成為高檔之住宅小區，提供可建總樓面面積約三百七十三萬平方呎。另一塊位於高尚住宅區而佔地約五百四十九萬平方呎之土地，則以約人民幣七億六千五百萬元投得，將發展成為樓面面積約一千四百二十六萬平方呎之住宅小區。位於該省南端之港口城市一大連市，集團在二零零九年十月以人民幣三億二千萬元購入一幅約三百二十萬平方呎之地塊，將發展為高檔之低密度住宅小區，可建總樓面面積約一百五十五萬平方呎。至於鄰近瀋陽之鐵嶺市，集團在二零零九年年底合共以約人民幣八億元購入兩幅地塊，一幅約二百八十萬平方呎之土地計劃用作商業發展，可建總樓面面積約四百九十萬平方呎。而另一幅則計劃為低密度住宅發展之用，可建總樓面面積約九百五十萬平方呎。

截至二零零九年十二月三十一日止之十八個月內，集團於國內自佔物業銷售收入為港幣三億三千萬元，主要來自於二零零八年初完成位於廣州之恒荔灣畔單位。此外，集團於國內自佔租金收入增加84%至港幣四億九千七百萬元。

集團在內地有五百二十萬平方呎已建成投資物業，主要為位於北京、上海及廣州黃金地段之寫字樓及購物商場。於二零零九年一月在北京市落成之環球金融中心，與鄰近之其他建築經典共同為北京市朝陽商業中心區綻放新姿。環球金融中心由世界著名之西沙佩利建築事務所以「水晶珠寶盒」意念設計外牆，大樓內藏多項環保節能措施，誠為北京市內實至名歸之國際甲級寫字樓。該兩幢二十二層高總樓面面積達二百一十萬平方呎之綜合辦公大樓亦引證集團在持續發展方面所付出之努力，除榮獲香港環保建築協會按建築環境評估為「白金級別」外，亦被亞洲智能建築學會認證為「一等級別」。該物業至今已吸引多家著名金融機構及大型跨國企業，包括渣打銀行、瑞穗銀行、國際航空運輸協會、一汽豐田、及諾和諾德等主要租戶。與此同時，集團之北京恒基中心購物商場於二零零九年十二月底之出租率超過九成，而有多間大型跨國企業如微軟、阿迪達斯、樂購及百勝餐飲進駐之上海港匯廣場第二期辦公大樓，出租率亦逾九成。至於位於廣州市之恒寶廣場在二零零九年年底有近乎九成出租率，租金收入按年計算亦錄得10%增長。集團多年來一直致力優化在內地之投資物業組合，透過在黃金地段興建新地標項目，逐步增加優質物業之比例。

### 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，現在仍然正在申請更改土地用途，可發展樓面面積待定。

# 董事局主席報告

## 恒基兆業發展有限公司 (「恒發」)

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月，該集團股東應佔盈利為港幣一億五千六百萬元，而截至二零零八年六月三十日止年度則為港幣三百五十三億九千二百萬元（重列）。盈利大幅減少主要是基於截至二零零八年六月三十日止財政年度，該集團獲得來自因出售持有之香港中華煤氣有限公司全部權益所帶來之港幣三百五十二億六千五百萬元之一次性收益。撇除此項來自已終止營運業務收益之影響，該集團截至二零零八年六月三十日止財政年度股東應佔盈利為港幣一億二千七百萬元（重列）。該集團截至二零零九年十二月三十一日止十八個月錄得之股東應佔盈利為港幣一億五千六百萬元，較二零零八年六月三十日止財政年度之港幣一億二千七百萬元（重列），增加港幣二千九百萬元或23%，此乃由於現正編製之延長會計報告期相對截至二零零八年六月三十日止十二個月之上一財政年度為長而所帶來之影響，同時於延長報告期內來自基建業務之盈利貢獻較截至二零零八年六月三十日止財政年度有所上升所致。

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月，該集團決定出售其持有之馬鞍山環通公路全部權益。誠如於二零零九年三月十二日所公佈，一間恒發佔70%權益之附屬公司與馬鞍山環通公路發展有限公司（「馬鞍山公路合營」，此乃營運馬鞍山環通公路之合營企業）之合營夥伴簽訂一項協議，出售該附屬公司持有之馬鞍山公路合營之全部70%權益予馬鞍山公路合營之合營夥伴，代價為人民幣一億二千二百萬元（相等於港幣一億三千九百萬元）。有關交易已於二零一零年二月二十六日完成，該集團因而錄得約港幣二千六百萬元之股東應佔出售盈利淨額，並將於截至二零一零年十二月三十一日止年度之賬目內確認。

完成出售馬鞍山環通公路後，該集團之核心資產為杭州錢江三橋60%權益。截至二零零九年十二月三十一日止十八個月，期內該集團錄得營業額港幣四億四千一百萬元，相

對截至二零零八年六月三十日止十二個月則為港幣二億七千二百萬元。營業額增長之主因是現正編製之會計報告期延長至十八個月相對上一年度截至二零零八年六月三十日止之十二個月，加上於本期內位於杭州之收費大橋之交通流量及人民幣兌換港幣之匯兌收益，均較截至二零零八年六月三十日止之十二個月財政年度有所上升。

## 聯營公司

### 香港中華煤氣有限公司 (「香港中華煤氣」)

本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣五十一億七千五百萬元，較上年度增加港幣八億七千二百五十萬元，溢利上升主要由於中國內地之業務溢利增加、投資項目帶來一次性收益，以及財務投資收入增加所致。此外，該集團在本年度內投資港幣二十七億六千零二十萬元於生產設施、管道、廠房及其他固定資產，以拓展及配合本港及內地各項業務之持續發展。

### (一) 本港煤氣業務

二零零九年本港煤氣銷售量較上年度輕微下降1.1%，而總體爐具銷售量則較上年度增加6.1%，達219,896台。截至二零零九年底，客戶數目達1,698,723戶，較上年度增加26,639戶。

該集團現正鋪設一條全長十五公里之管道，用以從大埔輸送天然氣至馬頭角煤氣廠，以取代部分石腦油作為生產煤氣之原料，工程進展良好。為新界西提升供氣可靠性之一條全長九公里之管道亦正在施工。而為配合本港西九龍、東南九龍及郵輪碼頭之發展，該集團亦正制訂該等區域之供氣管網規劃，包括馬頭角至北角之海底煤氣管之改道方案。此外，該集團於去年與香港海洋公園就煤氣供應及應用簽訂為期三十年之協議，將興建園內所有有關輸配煤氣系統。

# 董事局主席報告

## (二) 內地公用事業業務

香港中華煤氣於二零零九年成功落實多個城市燃氣項目，包括河南省新密市、江蘇省豐縣經濟開發區和睢寧縣，以及江西省樟樹市、豐城市和萍鄉市。

此外，香港中華煤氣佔45.61%權益之港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，股份代號：1083），於二零零九年度之盈利達港幣二億六千五百萬元，較上年度增加31%。由於香港中華煤氣對港華燃氣董事會之大部分成員已獲得實質性控制權，因此自二零零九年十二月三十一日起將港華燃氣列作附屬公司及將其業績綜合併入綜合財務報表內。



易高位於山西省晉城之煤層氣液化項目

港華燃氣於二零零九年在山東省茌平縣、四川省成都市新津縣及新都區、安徽省黃山市、廣東省陽江市及江西省昌九工業走廊成立城市燃氣項目公司。同時，亦分別於二零零九年十一月和二零一零年二月簽訂成立山東省臨朐和遼寧省鞍山市工業新區燃氣項目。加上港華燃氣在二零零九年度所取得之七個項目，截至二零零九年年末該集團之城市燃氣項目已增至八十四個，遍佈內地十六個省／直轄市。在內地之居民用戶已增加至10,617,000戶，年內售氣量達六十八億七千萬立方米，該集團已成為內地規模最大之城市燃氣企業。

該集團之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；至於三個水務項目則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污水處理合資項目。

截至二零零九年年末，連同其附屬公司港華燃氣之項目，該集團已於內地十九個省／直轄市／自治區取得合共一百零三個項目，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、自來水供應與污水處理、天然氣加氣站及新興環保能源項目等。

## (三) 新興環保能源業務

該集團透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下公司（「易高」）開拓新興環保能源業務。易高在本港之五個專用石油氣加氣站及新界東北堆填區之沼氣處理廠繼續平穩運作，為減低溫室氣體排放及減少消耗化石燃料以進一步改善本港空氣質素作出貢獻。

# 董事局主席報告

易高在屯門三十八區為香港國際機場建設之航空燃油設施之首期貯罐庫區之建設工程已基本完成，今年首季可正式營運。第二期貯罐庫區之工程亦在順利進行中，預計該工程可於二零一零年年底完成。

易高自二零零八年年初開始全力在內地拓展低排放、少污染之新興環保能源項目，而為達致更有效之業務管理及增加具彈性之融資渠道，易高於去年底於內蒙古鄂爾多斯市設立投資性控股公司。位於山西省晉城市之煤層氣液化項目首期設施於二零零八年第四季度建成投產後，二零零九年全年共生產約一億立方米液化煤層氣，利用槽車經公路發運到下游用氣市場。第二期設施建設現已啟動，預期二零一零年第四季可建成投產，屆時煤層氣液化能力將擴大至年產三億標準立方米。此外，易高於二零零九年與內地科研機構合作，成功開發煤礦瓦斯脫氧技術，再生產與液化天然氣質量基本相同之液化甲烷氣。現階段易高已於重慶市範圍落實相關項目，利用當地過剩之煤礦瓦斯生產液化甲烷氣。此外，易高亦已落實位於內蒙古鄂爾多斯市准格爾旗之年產二十萬噸甲醇生產和煤礦開採項目，預計相關工程可於二零一零年年底完成並實施投產。在江西省豐城市參與投資之煤礦及焦化項目，易高所投資之煤礦項目資源儲量合共約一億八千萬噸，包括動力煤及主焦煤。清潔車用燃料業務方面，易高在陝西省興建之全國最大型壓縮天然氣加氣站於二零零八年成功投產後，正不斷努力把業務擴展至山東、山西、陝西、河南及遼寧省等地，現正積極落實設立項目公司。

## （四）地產發展項目

截至二零零九年年底，嘉亨灣及翔龍灣項目分別售出超過其總住宅樓面面積之99%及98%。物業投資方面，該集團持有國際金融中心約15.8%權益以及翔龍灣之商場，兩者均租務理想。

香港中華煤氣預計二零一零年本港客戶數目將保持平穩增長，全年約增加26,000戶。而在內地之城市燃氣及天然氣業務則會持續理想之增長。預期該集團之新興環保能源業務及在內地之公用事業業務，其業績於二零一二年將可與本港煤氣業務之業績看齊，往後之持續增長將較本港業務為快。

## 票據發行計劃

於二零零八年八月，該集團透過全資附屬公司HKCG (Finance) Limited發行及銷售十億美元由香港中華煤氣擔保之票據。該等票據獲國際評級機構穆迪投資及標準普爾評級服務公司分別給予A1（穩定）及A+（穩定）之高信貸評級。

於二零零九年五月，該集團再透過HKCG (Finance) Limited設立十億美元中期票據發行計劃，而至今已發行合共港幣三十億一千萬元之中期票據，票面息率為港幣定息每年由3.90%至5.00%，年期由十年至四十年。其中三十年期票據及四十年期票據在港元債券市場屬首度發行，亦是本港至今年期最長之公司票據。

# 董事局主席報告

## 港華燃氣擬收購若干項目權益

於二零一零年三月十七日，港華燃氣與香港中華煤氣之全資附屬公司訂立協議，據此，港華燃氣同意向中華煤氣有條件地收購六個位於遼寧及浙江省之管道燃氣項目，代價為港幣十七億二千一百七十五萬元，而港華燃氣並為此向香港中華煤氣增發股份支付。收購事項完成後，香港中華煤氣將持有港華燃氣擴大後已發行股本約56.40%。

目前港華燃氣在遼寧省經營管道燃氣項目。收購事項完成後，該集團所有位於遼寧、浙江兩省之管道燃氣業務將由港華燃氣單獨持有。港華燃氣屆時將擁有五十三個管道燃氣項目，遍佈全國四十三個城市，覆蓋約五百五十萬個用戶，合併管道燃氣銷量將達三十四億立方米。



坐享維港美景的嘉賢居

## 香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

截至二零零九年十二月三十一日止之財政年度，香港小輪除稅後綜合溢利為港幣十億九千九百萬元，而二零零八年之除稅後綜合虧損則為港幣五億二千六百萬元。

期內售出逾半「亮賢居」及超過三分之一「嘉賢居」之住宅單位，總數共三百七十二個，並錄得盈利約港幣七億七千萬。至於商場租金及其他收入約為港幣三千二百萬元，於年結時「港灣豪庭」及「亮賢居」之商舖出租率分別約為95%及66%，而「新港豪庭」之商舖則已全部租出。

香港小輪購入位於官涌街52至56號之物業作為收租用途，日後若改建則可提供一萬四千平方呎樓面面積。此外，香港小輪亦已購入通州街204至214號六幢舊樓之絕大部份業權，當全部業權購入後，該面積約六千六百平方呎之地盤將可重建成為樓面面積約達五萬五千平方呎之商住大廈。

至於其投資於可供出售證券及股票掛鈎票據，按市值計算分別錄得港幣五千四百萬元及港幣二億五千七百萬元之盈利。

渡輪、船廠及相關業務合共錄得盈利約港幣三百萬元，較去年同期下跌17%。當中海上遊覽船業務錄得盈利港幣二百萬元，至於船廠業務則因營業額下跌22%，而錄得虧損約港幣三百一十萬元。

旅遊業務錄得盈利港幣七十萬元，而銀鑲灣酒店裝修完成後，營業額上升2.8%，令虧損減少11%至港幣二百萬元。

「亮賢居」及「嘉賢居」之售樓收益將成為香港小輪來年度之主要收入，而該集團正繼續物色值得投資的可重建地盤以供發展。

# 董事局主席報告



The Mira Hong Kong 於2009年9月17日正式隆重開幕

## 美麗華酒店企業有限公司 (「美麗華」)

由於該公司更改財政年度，美麗華於截至二零零九年十二月三十一日止之九個月內 (「報告期」)，營業額約為港幣十三億零三百萬元，相對截至二零零九年三月三十一日止之全年十二個月 (「去年全年」)，則有港幣十六億一千六百萬萬元。股東應佔溢利約為港幣二億四千三百萬元 (去年全年十二個月：港幣一億六千四百萬元)。扣除投資物業公允價值的淨增加後，其核心業務之稅後溢利約為港幣一億五千二百萬元 (去年全年十二個月：港幣二億七千六百萬元)。

其旗艦酒店 The Mira Hong Kong ("The Mira") 於報告期始六個月仍在進行翻新工程，致住客之數目顯著下跌，並反映於營運表現。與去年全年比較，報告期內的平均入住率雖然下降約十五個百分點，但平均房租則維持不變。至二零零九年九月十七日完成翻新工程及隆重開幕後，入住率有顯著升幅，而房價相比翻新前更提升超過40%。

該集團已為 The Mira 推出全新之網站，方便賓客直接從網上預訂客房，並且在中國內地、日本、美國及澳洲設有酒店業務代表辦事處，藉此提升客房的銷售潛力。

收租業務於本報告期內錄得營業額約港幣三億六千四百萬元，出租率則維持在約87%的水平。美麗華商場在期內的平均呎單位租金較去年全年上升約8%，惟平均出租率則較去年全年下降約九個百分點，主要是由於在去年九月份展開商場地庫一樓之翻新工程，故該樓層之原租客需要遷出。翻新工程於二零一零年首季完成後，新租客將會陸續遷入。至於美麗華大廈在報告期內的平均出租率下跌約四個百分點，而平均單位租金則較去年全年上升約8%。

在二零零九年，尖沙咀區增添兩間大型之新商場，而另一間毗鄰 The Mira 酒店的商場，亦將於二零一零年開幕。樓面面積共增加約一百三十萬平方呎，令商舖租賃市場於來年預期競爭激烈，但同時亦增加該區的吸引力。該集團因此已於二零零九年第四季為美麗華大廈寫字樓公用地方進行翻新工程，預期二零一一年年初完工。同時亦決定在二零一零年年中翻新 The Mira 的商場部份，包括地庫一樓至二樓，預計需時約一年。

因位於國際金融中心的亮明居結業進行翻新，影響毗鄰的國金軒的業務，加上環球金融危機及新型流感，令該集團餐飲業務錄得虧損。為應對上述的挑戰，雲陽閣川菜館將

# 董事局主席報告

於二零一零年初展開翻新工程，而亮明居亦已改裝為高級法國餐廳，取名“The French Window”，並已於二零零九年十二月開業。與此同時亦繼續逐步拓展國內餐飲市場，並計劃於二零一零年年中在北京開設一家中菜館。

旅遊業務於報告期內總營業額錄得約港幣六億零五百萬元，相比去年同期上升約20%，營運溢利更錄得約兩倍之升幅。業務表現優越，主要由於其長線旅行團的差異化戰略具競爭力，支持客量大幅增加，較去年全年上升約140%。此外，該旅遊部繼續與布蘭森的維珍銀河合作，擔任其在香港首間及唯一承辦太空旅遊的代理商，進一步鞏固該集團在創新的高檔旅遊市場的地位。

## 集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則，而借貸比率於二零零九年十二月三十一日亦維持於19.2%之低水平（相對二零零八年六月三十日則為16.5%）。因應本地信貸市場環境改善之際，集團於二零零九年七月與三十四間國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項港幣八十億元三年期銀團貸款。此項貸款用作取代於二零零九年九月到期之銀團貸款，以及用作集團一般營運資金。以銀行承諾之貸款金額（較原定之貸款額度超額兩倍以上），或以參與之銀行數目（乃集團歷來最多銀行參與之銀團組合）計算，均顯示此項銀團貸款獲得銀行界踴躍支持。此項銀團貸款得以成功落實充份反映各界對集團之堅定信心，並認同其穩健財政實力及優越信貸質素。

集團涉足無評級債券市場，以求分散資金來源及延長債務償還期限，故此於二零零九年九月成功發行十年期之擔保票據，總額為五億美元。票據息率為5.5%，定價乃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。

此外，由於過去一年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，以致息率維持於較低水平，集團已簽訂十年期及十五年期之港元利率掉期交易合約。訂立此等合約之目的，乃將集團部份之港元借貸，由浮息轉為以固定利息計算。由於已鎖定之息率遠較過往數年之平均水平為低，相信此財庫管理策略長遠將令集團受惠。

## 展望

香港已渡過自一年半前爆發全球金融風暴後之最艱巨時刻，儘管外圍環境仍充滿變數，但因中國受到全球金融海嘯直接沖擊較少，而即使中央政府針對地產市場之熾熱及通脹風險，對現時較為寬鬆之貨幣政策作出微調，其經濟仍預期可續有穩步增長，香港亦因此可望大大受惠，繼續吸引資金持續流入。

目前按揭利率低企提升置業能力，加上新建樓宇供應緊張，將帶動本港住宅市道之進一步增長。集團把握市場暢旺之時機，計劃推售多個豪宅樓盤，包括沙田「名家匯」、大埔「比華利山別墅三期」及位於港島南區之赫蘭道發展項目等。因應市場之需求，集團亦將推出元朗唐人新邨「翠峰」、廣東道「翠匯軒」及位於粉嶺之粉嶺上水市地段76號等項目。該等項目將為集團帶來可觀收益。

中央未來推行之政策將會主導內地樓市。為冷卻投資投機活動，遏止樓價上漲過快，在二零一零年初，有多項針對措施已出台，包括提高銀行之存款準備金去收緊信貸，以及規定競投之土地須首付至少50%土地款，均為穩定房地產市場及相關金融產業之主導政策。但由於外圍情況未盡明朗，為確保國內經濟維持高增長，而房地產既為支柱行業，相信不會對房地產市場作整體打擊，在需求及信貸政策將按個別之實際情況採取較大差異之執行力度，預計推出之新政策將更加注重調控手法之靈活性和力度之彈性。

# 董事局主席報告

集團對開售極具信心，正不遺餘力全速加快工程建設流程、加大開發面積、積極擴大項目團隊，及在國內加緊推行人材本地化。已加聘對國內市場非常熟識及具豐富開發經驗的專業人材為項目負責人，項目加快進行之成效短期將獲實證。

集團預料大部份之住宅地盤可於今年及明年推出，除不斷加強內地銷售及租務團隊外，亦開展內地高層營銷管理人員培訓計劃，培訓後將派往各城市實地操作，稍後在集團多個樓盤同時開售時，擔任前線銷售工作。

租賃方面，本港經濟持續向好，各類物業之租賃需求均有所增加，令集團之本港收租物業組合取得更佳業績，尤其是集團於九龍東新近建成之收租物業，在漸多從事金融以至製造行業之公司租戶轉移至該區之趨勢下，可望錄得強勁增長。預期該等樓面面積約二百萬平方呎之出租物業組合，出租率將有穩步增長。內地方面，均位於上海而最近建成之恒匯國際大廈，以及預期於今年上半年落成之名人商業大廈，將為集團在內地之收租物業組合增添一百二十萬平方呎樓面面積，令總樓面面積擴大至六百四十萬平方呎。故此，來自內地物業之租金收入將續有增加。

集團充份把握地產市場暢旺之先機，透過更改農地及已擁有物業之用途，並加速開發待發展項目及併購舊樓，迅速擴大在香港之發展土地儲備，令可供發展之樓面面積總數達五百七十六萬平方呎；另可望於二零一零年年底增添約四百萬平方呎，及往後再可進一步增加一千五百萬平方呎之可供發展樓面面積。同時，集團在內地亦擁有大量可供發展之土地儲備，總樓面面積達一億四千六百二十萬平方呎。在本港及內地之龐大土地資源預期可為集團提供可觀之回報。

此外，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，而三間上市聯營公司（即香港中華煤氣、香港小輪及美麗華）亦可為集團帶來穩定收益增長，況且集團更擁有四項最珍貴之盈利增長動力，一為農地儲備，集團向為全港持有最多農地之發展商，惟集團仍致力將持有之農地由二零零九年十二月三十一日之三千二百八十萬平方呎增至現時之四千萬平方呎，並盡快申請更改其土地用途；二為併購舊樓之技術，以合理價錢在市區取得多幅優質土地以擴展發展規模；三為於內地擁有大量可供發展之土地儲備，大部份之購入成本相對較低，現正加速發展，潛在豐厚收益將隨發展完成陸續入賬；四為於香港中華煤氣之投資，每股恒地股份則擁有約1.21股煤氣公司之股份，以二零一零年三月三十日股份收市價港幣19.1元計算約值港幣23.1元，已約佔本公司每股股份市價之40%，其業務發展將隨中國經濟起飛而高速增長，預計該集團之新興環保能源業務及在內地之公用事業業務，其業績於二零一二年將可與本港煤氣業務之業績看齊。集團深信憑藉上述四項盈利增長動力，將能為股東創造更佳之長遠回報，因此集團對前景十分樂觀。

## 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，二零一零年三月三十日