

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東呈截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之報告及已審核財務報表。

更改財政年度年結日

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十八個月之財務報表(經審核)乃因應財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日而編製,有關財政年度更改之詳情已載述於本公司一份日期為二零零九年三月十九日之聯合公佈內。根據公司註冊處處長按公司條例(香港法例第三十二章)第127(2)條而發出之指示,本公司將於本屆股東週年大會上呈交上述財務報表。

主要業務

本公司乃一投資控股公司,其附屬公司於二零零九年十二月三十一日止十八個月內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盈利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第一百八十八頁至第一百九十三頁財務報表附註十五中。

附屬公司

本公司於二零零九年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第二百二十六頁至第二百三十一頁。

集團盈利

本集團截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之盈利及本公司與本集團在該日之財務狀況,已編列於第一百四十三頁至第二百三十三頁之財務報表中。

股息

本公司已分別於二零零九年四月二十四日及二零零九年十二月四日派發第一次中期股息及第二次中期股息各每股港幣三角。董事局已建議派發末期股息每股港幣七角,予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。

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(如第十一頁所釋)外,新股於發行後與現有股份於各方面享有同等權益。

董事局報告

載有以股代息計劃之上市文件及有關選擇表格已寄予各股東。

以股代息計劃需待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(星期三)派發及寄送各股東。

慈善捐款

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月集團之慈善捐款為港幣24,800,000元(二零零八年財政年度之十二個月：港幣15,400,000元)。

固定資產

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月固定資產之增減詳列於第一百九十四頁至第一百九十八頁財務報表附註十六中。

銀行借款及透支與擔保票據

本公司及本集團於二零零九年十二月三十一日之銀行借款及透支與擔保票據資料詳列於第二百一十一頁及第二百一十二頁財務報表附註三十及卅一中。

撥充成本賬之利息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止十八個月內撥充成本賬之利息支出已編列於第一百七十八頁財務報表附註八中。

儲備

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月儲備之增減詳列於第二百一十四頁至第二百一十八頁財務報表附註卅四中。

股本

股本之資料詳列於第二百一十六頁財務報表附註卅四中。

董事局報告

集團財務摘要

本集團過去截至六月三十日止四年及截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之業績、資產及負債摘要詳列於第一百零四頁及第一百零五頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第三十九頁至第五十三頁及第七十七頁至第八十七頁。

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一百八十頁至第一百八十二頁財務報表附註九中。

董事

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月及本報告書日期止，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

胡家驃

(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

李鏡禹先生、李寧先生、李達民先生、胡寶星爵士、鄺志強先生及高秉強教授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。

董事局報告

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，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：

(甲) 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		1,149,305,866		1,156,574,872	53.88
	李家傑	1				1,149,305,866	1,149,305,866	53.54
	李家誠	1				1,149,305,866	1,149,305,866	53.54
	李 寧	1		1,149,305,866			1,149,305,866	53.54
	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
	馮李煥琮	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	41.50
	李家傑	10				2,705,807,442	2,705,807,442	41.44
	李家誠	10				2,705,807,442	2,705,807,442	41.44
	李 寧	10		2,705,807,442			2,705,807,442	41.44
	歐肇基	11			60,500		60,500	0.00
香港小輪 (集團) 有限公司	李兆基	12	7,799,220		111,732,090		119,531,310	33.55
	李家傑	12				111,732,090	111,732,090	31.36
	李家誠	12				111,732,090	111,732,090	31.36
	李 寧	12		111,732,090			111,732,090	31.36
	林高濱	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

董事局報告

(甲) 普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比 權益
美麗華酒店 企業有限公司	李兆基	16			255,188,250		255,188,250	44.21
	李家傑	16				255,188,250	255,188,250	44.21
	李家誠	16				255,188,250	255,188,250	44.21
	李 寧	16		255,188,250			255,188,250	44.21
	胡寶星	17	2,705,000		2,455,000		5,160,000	0.89
港華燃氣 有限公司	李兆基	18			893,172,901		893,172,901	45.61
	李家傑	18				893,172,901	893,172,901	45.61
	李家誠	18				893,172,901	893,172,901	45.61
	李 寧	18		893,172,901			893,172,901	45.61
恒基兆業 有限公司	李兆基	19			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	20			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	21	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	19				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	20				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	21				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	19				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	20				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	21				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00

董事局報告

(甲) 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 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
Furnline Limited	李兆基	27			100 (A股份)		100 (A股份)	100.00
	李兆基	28			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
	李家傑	27				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	28				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	27				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	28				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李 寧	27		100 (A股份)			100 (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

董事局報告

(甲) 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
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			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	33			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	32				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	33				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	32				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	33				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李 寧	32		100 (A 股份)			100 (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

(乙) 債券

發行人及債券類別	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數
HKCG (Finance) Limited —2018年到期6.25%利息 擔保票據	歐肇基	35				500,000 美元	500,000 美元
Henson Finance Limited —2019年到期5.50%利息 擔保票據	歐肇基	36				500,000 美元	500,000 美元

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。

董事局報告

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二零零九年十二月三十一日止十八個月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

於二零零九年十二月三十一日，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	百分比權益
主要股東：		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	1,149,305,866	53.54
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	1,149,305,866	53.54
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	1,149,305,866	53.54
恒基兆業有限公司 (附註1)	1,147,939,800	53.47
Yamina Investment Limited (附註1)	563,631,300	26.26
Believegood Limited (附註1)	247,239,300	11.52
South Base Limited (附註1)	247,239,300	11.52
主要股東以外之人士：		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	145,090,000	6.76
Third Avenue Management LLC (代多個投資組合持有)	150,527,988	7.01
Third Avenue Management LLC (代Third Avenue Value Fund持有) (附註37)	103,328,000	5.32

附註：

- 該等股份中，李兆基博士實益擁有7,269,006股，而其餘之1,149,305,866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；247,239,300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39.88%，而恒兆則持有恒地53.47%；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。

董事局報告

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. 該等股份由胡家驃先生之妻子擁有。
7. 該等股份中，李兆基博士實益擁有34,779,936股，而其餘之2,076,089,007股股份中，(i) 恒地全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬賓勝置業有限公司、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)及恒基兆業發展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。
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Baldwin 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。
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之全資附屬公司，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。

董事局報告

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 74.16%，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. HKCG (Finance) Limited為煤氣之全資附屬公司。該等債券由歐肇基先生及其妻子共同擁有。
36. Henson Finance Limited為恒地之全資附屬公司。該等債券由歐肇基先生及其妻子共同擁有。
37. 該等股份乃Third Avenue Management LLC代多個投資組合所持有之150,527,988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本公司當時已發行1,942,580,000股所計算。

董事局報告

合約權益及關連交易

本集團在十八個月回顧期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(除第(五)項於期間結算日後達成)：

- (一) (i) 本公司一全資附屬公司恒基兆業地產代理有限公司不時貸款予恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)一全資附屬公司恒基兆業發展財務有限公司，所欠款項則按照香港銀行同業拆息基準計算利息。於二零零九年十二月三十一日結算時，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五千五百萬元。
- (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。於二零零九年十二月三十一日結算時，恒基兆業地產代理有限公司、財峯有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司欠恒基財務有限公司之款項分別約為港幣二十億一千八百萬元、港幣四千一百萬元、港幣二千六百萬元及港幣一億二千五百萬元。此款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。
- (iii) 由李兆基博士家族之私人信託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期間結算日仍然有效，該兩間公司為本公司全資附屬公司。

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。

- (二) 於二零零九年十二月三十一日，李家傑先生透過彼擁有或控制之公司於兩間恒基中國集團有限公司(「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(已售出其持有之物業)。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。於二零零九年十二月三十一日，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八千萬元，而由二零零三年一月一日至二零零九年十二月三十一日止，李家傑先生墊支之款項未有收取利息。

董事局報告

(三) 截至二零零九年十二月三十一日止十八個月內，本集團曾貸款予下列非全資附屬公司及聯營公司作無抵押營運資金，全部款項皆可要求即時償還：

Best Homes Limited

財峯有限公司

冠津有限公司

威永投資有限公司

盈基發展有限公司

恒新石業有限公司

豐收發展有限公司

興輝置業有限公司

隆業發展有限公司

Pettystar Investment Limited

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條，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) 誠如二零零九年二月十六日之公佈所述，本集團透過其附屬公司豐收發展有限公司、嘉里有限公司、沛成發展有限公司、安豐發展有限公司及裕銀發展有限公司與新世界發展有限公司（「新世界」）之附屬公司Regent Star Investment Limited（「Regent Star」）於二零零九年二月九日簽訂兩份交換契約，契約各方據此交換彼等各自於香港新界烏溪沙落禾沙丈量約份第206約之(a)多個地段（總數446個）之土地，而總面積約為850,700平方呎及(b)多個地段（總數107個）之土地，而總面積約為146,900平方呎，致使本集團之上述附屬公司及Regent Star以分權共有形式分別按68%及32%之比例擁有該等土地，以便進行土地交還予政府及獲政府重批土地。簽訂交換契約之任何一方並無支付補貼價值差異之金額。

由於新世界為本集團若干附屬公司之主要股東，故Regent Star根據上市規則為本公司之關連人士。據此，上述交易根據上市規則構成本公司之關連交易。

董事局報告

- (ii) 誠如二零零九年三月十二日與本集團附屬公司恒基發展共同刊發之聯合公佈所述，本公司及恒基發展附屬公司香港鏗鏘有限公司（「鏗鏘」）及馬鞍山市過境公路建設開發有限公司（「馬鞍山公路中方夥伴」）於二零零九年三月十二日簽訂一份協議，以代價人民幣 122,000,000 元出售鏗鏘於馬鞍山環通公路發展有限公司（「馬鞍山公路合營」）之全部 70% 股份權益予買方馬鞍山公路中方夥伴。契約內容其中包括馬鞍山公路中方夥伴承諾促使馬鞍山公路合營向鏗鏘支付二零零七年度分派及二零零八年度分派（詳情載於該公佈內）。

由於馬鞍山公路中方夥伴於馬鞍山公路合營持有 30% 權益，因此，根據上市規則，馬鞍山公路中方夥伴為本公司及恒基發展之關連人士。據此，上述出售按上市規則構成本公司及恒基發展之關連交易。此外，上述出售亦構成恒基發展之須予披露交易。根據上市規則第 14A.43 條，恒基發展已取得本公司若干全資附屬公司（彼等合共持有恒基發展之全部已發行股本總額約 67.94%）以獨立股東書面批准方式通過是項出售事宜，以代替召開股東大會。

- (iii) 誠如二零零九年六月十五日之公佈所述，由於本集團及 Shau Kee Financial Enterprises Limited 集團（「SKFE 集團」）（由本公司主席兼總經理李兆基博士之家族信託所控制）持有陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之基金單位百份比總數自二零零九年四月三十日起稍高於 30%，所以根據上市規則，陽光房地產基金有可能被香港聯交所視為本公司之關連人士。因此，本集團及陽光房地產基金集團按下述以往簽訂之協議／契約而進行之交易根據上市規則變作本集團之持續關連交易：

- (a) 恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）與恒基陽光物業管理有限公司（「物業管理人」）作為物業管理人於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議（而陽光房地產基金集團其下之多間物業公司於其後加入該協議，並經二零零九年四月二十八日之補充協議所補充）；該協議有關就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務，服務期直至二零一二年六月三十日為止；物業管理及租賃管理服務之代價為陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年 3%，而成功促使訂立租約或許可證之代價則按基本租金或許可證費用計算之佣金（「物業管理交易」）。
- (b) SKFE 集團之附屬公司 Uplite Limited 作為授予人、恒基陽光作為管理人及匯豐機構信託服務（亞洲）有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約（經三份分別於二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日及二零零九年四月二十八日之補充契約所補充），其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年 0.4% 之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額每年 3% 之浮動費用（費用可以陽光房地產基金單位及／或現金形式支付）。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業而收取沽售服務費用（如適用）以及若干償付費（「資產管理交易」）。

董事局報告

- (c) 物業管理人與本集團附屬公司宏力保安服務有限公司（「宏力」）於二零零八年一月至二零零九年三月期間之多個日期簽訂多份協議，有關向陽光房地產基金所擁有之多個物業提供保安及相關服務，宏力收取之服務費則為一般固定之每月或每年服務費（「保安服務交易」）。
- (d) 本集團成員與陽光房地產基金集團成員可能不時訂立提供其他輔助物業服務之協議或安排，其中包括有關陽光房地產基金之物業之清潔服務（「其他輔助物業服務交易」）。

陽光房地產基金集團根據物業管理交易、資產管理交易、保安服務交易及其他輔助物業服務交易應付予本集團之最高總額將會不超過以下所述：

由二零零九年 四月三十日至 二零零九年 十二月三十一日止 (港幣百萬元)	截至二零一零年 十二月三十一日止 年度 (港幣百萬元)	截至二零一一年 十二月三十一日止 年度 (港幣百萬元)	截至二零一二年 十二月三十一日止 年度 (港幣百萬元)
80	120	130	140

由二零零九年四月三十日（陽光房地產基金自當日被視為本公司之關連人士）至二零零九年十二月三十一日止期間，本集團已就物業管理交易收取港幣一千四百四十萬元、資產管理交易收取港幣四千六百八十萬元、保安服務交易收取港幣二百八十萬元及其他輔助物業服務收取港幣九百二十萬元，合共為港幣七千三百二十萬元。

本公司之獨立非執行董事委員會已審閱及確認所有上述之交易乃(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所有上述之交易乃(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／契約條款進行；及(d)並無超逾以上所述之上限。

董事局報告

- (iv) 誠如二零零九年七月二十日之公佈所述，本集團透過其附屬公司安豐發展有限公司（「安豐」）及明保有限公司與新世界之附屬公司威津投資有限公司（「威津」）及麗誌有限公司（「麗誌」）於二零零九年七月二十日簽訂一份交換契約，契約各方據此交換彼等各自於香港新界元朗丈量約份第116及120約之多個地段（總數112個），土地總面積約為478,900平方呎，致使本集團之上述附屬公司及新世界之附屬公司以分權共有形式分別按79.03%及20.97%之比例擁有該等土地，以便進行土地交還予政府及獲政府重批土地。新世界之附屬公司根據上述交換契約須向安豐支付補貼價值差異金額約港幣13,400,000元。

由於新世界為本集團若干附屬公司之主要股東，故威津及麗誌根據上市規則為本公司之關連人士。據此，上述交易根據上市規則則構成本公司之關連交易。

- (v) 誠如於二零零九年十一月十一日之公佈所述，由於本公司之財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日，故有關干德道39號住宅發展項目（「干德道發展項目」）之項目管理服務、租賃代理服務、銷售代理服務及主要承建商服務（誠如二零零八年六月六日之公佈及二零零八年六月三十日之年報所述）之各持續關連交易每年上限之相關期間就此作出修訂。此外，由於香港豪華住宅物業市價上升，委任銷售代理契約之銷售代理費超逾銷售代理費之有關每年上限，該上限亦因而作出修訂。有關本集團若干附屬公司與干德道發展項目之業主公司旺勝有限公司（「旺勝」）及／或Carry Express Investment Limited（「Carry Express」）所簽訂下述契約／安排之經修訂每年上限如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日止 十八個月之財政 期間 (港幣百萬元)	截至二零一零年 十二月三十一日止 之財政年度 (港幣百萬元)	截至二零一一年 六月三十日止 六個月 (港幣百萬元)
根據一份日期為二零零八年六月十三日之更替項目管理契約之項目管理費（「項目管理費」）	15.0	10.0	5.0
根據一份日期為二零零八年六月十三日之更替租賃代理契約之租賃代理費（「租賃代理費」）	22.5	15.0	7.5
根據一份日期為二零零八年六月十三日之更替銷售代理契約之銷售代理費（「銷售代理費」）	45.0	45.0	22.5
根據主要承建商安排之主要承建商費（不包括業主直接付款予所指定分承建商）（「主要承建商費」）	180.0	120.0	60.0

董事局報告

於二零零九年十一月十一日，Carry Express 與恒基兆業地產代理有限公司（「恒基代理」）作為銷售及市場推廣代理簽訂一份契約（「Carry Express 銷售代理契約」），委任恒基代理就 Carry Express 劃作出售之干德道發展項目之單位提供銷售及市場推廣代理。恒基代理可根據 Carry Express 銷售代理契約按出售該等單位之銷售收入之 1% 收取銷售代理費用（「Carry Express 銷售代理費」），而其每年上限載列如下：

	由首次售出之 日期至 二零零九年 十二月三十一日 止 期間 (港幣百萬元)	截至二零一零年 十二月三十一日 止 之財政年度 (港幣百萬元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止 之財政年度 (港幣百萬元)	截至二零一二年 十一月三十日 止 之十一個月 (港幣百萬元)
根據 Carry Express 銷售代理契約 之 Carry Express 銷售代理費 每年上限	33	33	33	33

旺勝及 Carry Express 各為本集團之非全資附屬公司，並為楊世杭先生之聯繫人士，而楊先生為本集團若干附屬公司之主要股東（定義見上市規則）；因此，旺勝及 Carry Express 根據上市規則為本公司之關連人士，而上述交易構成本公司持續關連交易。

截至二零零九年十二月三十一日止之十八個月財政期間，本集團收取項目管理費港幣九百一十萬元、銷售代理費港幣三千零六十萬元及主要承建商費港幣九千零二十萬元。期內本集團並無收取租賃代理費。此外，由首次售出之日期（即二零零九年十月）至二零零九年十二月三十一日止期間，本集團收取 Carry Express 銷售代理費港幣二百二十萬元。

本公司之獨立非執行董事委員會已審閱及確認所有上述交易乃(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所有上述交易乃(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；(d)並無超逾以上所述之上限。

董事局報告

(五) 誠如於二零一零年一月十五日之公佈所述，有關位於香港新界烏溪沙落禾沙丈量約份第206約之發展（「該發展」）於二零一零年一月十四日所簽訂之協議如下：

- (i) 恒基代理（代表本集團及 Regent Star 作為業主）與新世界之非全資附屬公司惠保（香港）有限公司（「惠保」）簽訂中標通知書，委任惠保為承建商，以興建、完成及促使興建及完成該發展之地基及基礎結構工程，而協定金額則為港幣227,500,000元；及
- (ii) 惠保作為承建商與本公司之全資附屬公司享寶建築有限公司（「享寶」）作為分包商簽訂意向書，委任享寶為分包商，以興建、完成及促使興建及完成有關發展之部份鑽孔灌注樁工程，而金額為一筆定額款項港幣16,800,000元。

於二零一零年一月二十日起計三年，(a) 本集團根據中標通知書須支付惠保之款項每年總額將不會超過港幣136,000,000元（乃按本集團於該發展所佔之68%權益支付）；及(b) 根據意向書由享寶應收之款項每年總額將不會超過港幣17,000,000元。

由於新世界為本集團若干附屬公司之主要股東，故根據上市規則，惠保為本公司之關連人士。因此，上述之交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

(六) 詳列於第二百二十三頁及第二百二十四頁財務報表附註卅九中之重大關連人士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，在期間結算日或回顧期內任何時間，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，本公司董事在截至二零零九年十二月三十一日止十八個月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同樣從事香港及中國物業投資及發展之公司出任董事及／或被視為擁有權益。該等與本集團從事相同業務之公司乃經營涉及不同類型及／或地區之物業發展及投資，然而，本集團與該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

董事局報告

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

本公司或任何本公司之附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止十八個月內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月內：

(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

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之管理層討論及分析詳列於第九十四頁至第一百零三頁。

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。截至二零零九年十二月三十一日止十八個月內已動用之沒收供款總額為港幣1,972,000元（二零零八年財政年度之十二個月：港幣2,393,000元）。於二零零九年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款（於二零零八年六月三十日：無）。

董事局報告

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。

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。截至二零零九年十二月三十一日止十八個月內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣2,598,000元（二零零八年財政年度之十二個月：港幣566,000元），而於二零零九年十二月三十一日，尚可動用之沒收供款為港幣42,000元（於二零零八年六月三十日：港幣203,700元）。

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

本集團截至二零零九年十二月三十一日止十八個月共有退休福利成本港幣80,949,000元（二零零八年財政年度之十二個月：港幣48,212,000元）計入損益賬。

貸款協議載有關於控股股東須履行的條件

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。第一筆貸款項下之五年期貸款額已於二零零九年七月全數償付及取消。

本公司兩間全資附屬公司作為借款人，分別於二零零六年及二零零九年向兩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」）及一項港幣八十億三年期之信貸額（「第三筆貸款」），而第二筆貸款及第三筆貸款均由本公司分別作出擔保。

就第一筆貸款、第二筆貸款及第三筆貸款分別而言，若本公司被視為由李兆基博士及／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以外之其他人士最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則第一筆貸款、第二筆貸款及第三筆貸款各自之結欠可能即時到期及須於收到通知時償還。

董事局報告

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一百零六頁至第一百一十三頁，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，二零一零年三月三十日