



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006
業績公佈

董事局主席報告

致本公司各股東

本人謹代表董事局報告本集團截至二零零六年六月三十日止年度之業績。

概況

高質素之產品及服務為本集團一貫經營基礎，而此宗旨令各項業務範疇不斷改進，精益求精。在圖則設計、建築用料及物業管理均得到各界讚賞，為集團贏得不少稱譽。以今年年初入伙之嘉亨灣為例，逾一千三百個單位已收樓業主，對該樓宇質素及服務之滿意度近乎百分之一百。

隨著四季酒店及四季匯酒店套房於今年正式啟業，亦是國際金融中心之整個地段已圓滿建成及投入服務，今天已成為香港中環之新地標。而同期建成之其他優質項目除上述之嘉亨灣，有聚賢居及匯賢居。在設計、品質及管理方面，均達至國際級之水平，大大提升了集團之形象。

股東應佔盈利及資產淨值

本集團截至二零零六年六月三十日止年度除稅及少數股東權益後之綜合盈利為港幣一百三十五億四千八百七十萬元，較上年度增加港幣二十六億九千五百九十萬元或24.8%。每股盈利為港幣7.47元(2005年重列：港幣5.98元)。

不包括投資物業重估之盈餘本年度之基本盈利為港幣五十二億六千八百二十萬元，較上年度增長達港幣八億五千五百四十萬元或19.4%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣2.90元(2005年重列：港幣2.43元)。

於二零零六年六月三十日，本公司之股東應佔賬面資產淨值為港幣七百八十億元，較上年度經重列之港幣六百五十六億元增加18.9%。淨負債為港幣一百三十億三千五百四十萬元(2005年重列：港幣一百一十八億四千三百萬元)，借貸比率為16.7%(2005年重列：18.0%)。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣六角五仙予二零零六年十二月十二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五仙，較上年度增加5%。股息單將於二零零六年十二月十四日或以前寄送各股東。

業務回顧(香港)

物業銷售

本年度集團應佔之香港物業銷售額達港幣三十四億三千四百六十萬元，而上年度則為港幣六十八億一千零九十萬元。由於早前市場氣氛審慎，集團遂決定將數個樓盤包括位於土瓜灣之翔龍灣開售計劃押後至本年八月，以待市況好轉。此策略現已證實成功，近日推售之翔龍灣，至今已售出逾一千個單位或56%。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

已建成項目

本年度內建成項目如下：

項目	位置	土地用途	集團權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)
1. 嘉亨灣 – 1及6座	西灣河太康街38號	住宅	63.06	355,895
2. 聚賢居	荷李活道108號及必列者士街1 – 17 號	商住	100.00	276,971
3. 匯賢居	高街1號	住宅	100.00	63,666
4. 諾富特東薈城酒店	東涌文東路51號	酒店	20.00	47,344
				743,876

截至年結日，嘉亨灣及聚賢居已分別售出1,532個及329個單位，累計售出佔總單位數目76%及85%。匯賢居籌備於短期內開售，而諾富特東薈城酒店已於本年四月開業。

於本年度年結日，集團尚有下列主要發展項目可供出售之住宅，單位共為6,486個：

(一) 主要新舊建成開售項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	用途	本集團所佔權益 (%)	年結日	
					尚餘及有待沽售住宅單位數目	尚餘住宅單位面積 (平方呎)
1. 淺月灣一期，大埔露輝路28號	283,200	226,561	住宅	100.00	48	164,667
2. 淺月灣二期，大埔露屏路1號	228,154	182,545	住宅	100.00	48	145,849
3. 京士柏山，京士柏山道1-98號	168,392	241,113	住宅	61.76	34	75,121
4. 輝煌豪園，西摩道3號	17,636	185,295	商住	63.35	20	25,823
5. 半島豪庭，紅荔道8號	162,246	1,478,552	住宅	50.00	38	47,276
6. 蝶翠峰及綠庭園，元朗大棠道99號	380,335	1,141,407	住宅	44.00	14	12,355
7. 御皇臺，英皇道933號	16,744	138,373	商住	100.00	24	19,795
8. 將軍澳中心一及二期，將軍澳市地段57及66號	359,883	2,932,813	商住	24.63	53	43,861
9. 港灣豪庭一及二期，福利街8號	228,595	1,714,463	住宅	60.64	204	117,960
10. 百利達廣場，廣華街3號	17,297	159,212	商住	100.00	50	31,927
11. 嘉亨灣，西灣河太康街38號	131,321	1,410,629	住宅	63.06	488	511,549
12. 匯豪峰，太古城道39號	10,405	86,023	商住	75.00	18	12,059
13. 將軍澳豪庭，將軍澳中心三期	39,148	319,066	住宅	25.00	215	193,649
14. 御皇庭一期，上水清曉路18號 (註一)	97,133	320,262	住宅	45.00	211	144,669
15. 聚賢居，荷李活道108號及必列者士街1 – 17號	26,903	276,971	商住	100.00	59	71,551
				小計：	1,524	1,618,111
				本集團自佔面積：	1,053,091	



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

(二) 興建中並已開售及未開售項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	用途	本集團 所佔權益 (%)	住宅	
					單位數目	單位面積 (平方呎)
(甲) 興建中並已開售項目						
1. 御皇庭二期上水清曉路18號	97,133 (註一)	165,358	住宅	45.00	187	152,712
(乙) 未開售項目						
2. 御景軒筲箕灣道250號	6,808	54,810	商住	18.13	100	50,227
3. 匯賢居高街1號	15,824	63,666	住宅	100.00	95	63,666
4. 翔龍灣土瓜灣新碼頭街38號	130,523	1,109,424	商住	(註二)	1,782	978,923
5. 豫豐花園屯門福亨村路8號	396,434	836,868	商住	100.00	1,576	806,729
6. 比華利山別墅大埔市地段161號	982,376 (註三)	1,164,126	住宅	90.10	535	1,164,126
7. 元朗丹桂村50號	54,487	54,487	住宅	100.00	119	54,487
8. 旺角荔枝角道33號	9,600	84,156	商住	100.00	108	68,284
9. 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
10. 長沙灣通州街500-502號	35,629	320,660	商住	100.00	400	267,216
小計：					4,962	3,685,151
本集團自佔面積：						2,916,857
主要發展項目可供開售住宅單位總數目及面積：					6,486	5,303,262
本集團自佔面積合共：						3,969,948

註一：御皇庭第一期及第二期之地盤總面積為97,133平方呎。

註二：本集團分別持有此地盤住宅部份及商業部份之46.07%及26.13%權益。

註三：此樓盤將分期開售。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

土地儲備

位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地用途	集團權益 (%)
本年度內購入項目：				
1. 北角京華道14-30號	73,680	263,718	商住	100.0
2. 長沙灣通州街500-502號	35,629	320,660	商住	100.0
		584,378		
本年度完結後購入項目：				
3. 告士打道金國大廈，謝菲道國民大廈	15,955	187,032	商住	92.3
		771,410		

此外，本集團多年來已購入大量具發展潛力之農地，又於期內增購逾三百一十萬平方呎，及向政府申請以合理之補價更換土地用途，藉以較低成本增加發展地盤。

於本年度，集團有多個地盤已向政府申請換地。計有：位於烏溪沙之地盤，其整體發展大綱已獲城市規劃委員會批准，而按最高地積比率為三倍計算，該地盤可發展之總樓面面積約有三百萬平方呎；元朗大棠道之農地預計可建樓面面積約達一百四十二萬平方呎；及屯門藍地二期之地塊，本集團自佔樓面面積約有五萬七千平方呎。

至於粉嶺上水229號地段及相連之吳屋村土地地塊現正進行建築工程，可建住宅樓面面積將增加至約二十二萬八千平方呎。而元朗和生圍地塊發展為樓面面積約八十四萬平方呎之低密度住宅項目，則已向政府申請發展。

位於粉嶺馬適路佔地面積約二百二十萬平方呎之農地，已向城市規劃委員會申請更改土地用途，若以平均地積比率三倍計算，該項目可供發展之總樓面面積達六百六十萬平方呎。

於年結日，以自佔樓面面積計，集團在本港之土地儲備約為二千零六十萬平方呎，其中包括九百二十四萬平方呎之已建成收租物業及酒店，及建成存貨樓面約二百三十七萬平方呎；此外，另有停車場收租面積約二百五十萬平方呎。於年結日，集團亦擁有農地約為二千九百九十萬平方呎，為全港擁有最多農地之發展商，未來數年內，希望可將農地轉為發展用地之樓面面積平均每年約有三百萬平方呎。

收租物業

本年度內，集團之租金收入(包括來自共同控制公司)總計為港幣二十七億三千萬元，較上年度增加16%。而集團本身之租金收入則佔集團年度內之總收入33.4%。於年結日，集團自佔收租物業及建成酒店樓面總面積約為九百二十四萬平方呎，主要出租物業之平均出租率高達95%，反映本港經濟蓬勃及消費意欲轉強，並受惠於訪港之內地及海外旅客數目之陸續增長。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

在商場方面，國際金融中心商場匯聚世界各地名店及高級餐廳，繼續成為中環魅力焦點所在，出租率接近百份百。而位於各新市鎮之大型商場，包括將軍澳新都城中心二期及三期商場、馬鞍山新港城中心、荃灣城市中心、沙田中心、沙田廣場及屯門時代廣場，租務理想而出租率均維持於高水平。本集團繼續透過更新設施及重整租戶組合，以求吸引更多顧客及增加租戶之收入。屯門時代廣場第一期翻新工程於二零零六年初完成後，租戶錄得雙位數字之生意增長，而租金亦因此得以提升30%。其他商場之翻新工程將於來年陸續展開，以提升租金收益及物業價值。

寫字樓需求強勁，反映香港之金融業及其他服務行業持續擴充業務，集團主要寫字樓之租金亦錄得可觀升幅，尤以國際金融中心表現最為突出。

隨著跨國企業之擴張，帶來更多海外僱員，令服務式住宅及住宅需求增加。四季匯酒店套房之入住率及房租均相當理想。而集團之其他住宅物業亦有十分滿意之租務成績。

建築與物業管理

集團於品質上之良好聲譽，有賴於建築及物業管理兩個環節之超卓表現。

集團之建築部門早於設計階段即參與提供有利於施工建造之意見，令設計與建造過程及完美品質之需求得到全面考慮，確保為顧客提供最優質之產品。集團之建築工程及優質管理屢獲殊榮，而國際金融中心二期，更在本年度內獲得中國土木工程師學會頒予詹天佑大獎。該獎項是國家科技部及建設部所確認為中國土木工程界最高榮譽。今年更再次得到本港環境運輸及工務局頒予《公德地盤獎》及《傑出廢物管理表現大獎》。

在物業管理方面，集團旗下兩間公司恒益及偉邦秉承集團宗旨，悉力為客戶提供優質服務，表現獲廣泛認同，本年度共贏取146項殊榮，包括獲選為《Business Superbrands》、連續四年榮膺《亞太傑出顧客關係服務獎》及奪得首屆《環保建築大獎》等。兩間公司現時管理遍佈本港之200餘項物業，計有73,000餘個住宅、商業及工業單位、商舖，以及超逾16,000個車位。

業務回顧(中國及澳門)

主要物業發展進度

集團於北京、上海及廣州三個主要城市均有發展項目正在動工。集團位於北京市心臟地帶朝陽區朝陽路關東店2號地塊項目正進行地下室工程。該地塊將發展成為兩座相連之甲級商業辦公樓，總樓面面積約二百七十萬平方呎。

上海市方面，集團位於靜安區南京西路北側黃金地段之688號地塊，地盤面積約為十一萬平方呎，將興建一座兩層高商業裙樓連一幢二十四層高之商業辦公樓，總樓面面積約九十二萬平方呎。項目之規劃及設計已大致完成，現有待有關政府部門批准後，建築工程即可於短期內展開。集團另一位於上海閘北區恒豐路130-2號地塊，現正進行地下室工程。該地塊將發展成為一幢總樓面面積約五十一萬平方呎之商業辦公樓。

廣州市方面，集團位於荔灣區芳村大道210號地塊將興建九幢三十三層高之住宅及提供兩層商業平台、兩層地庫車場及一間幼兒園。項目之總樓面面積約為二百五十萬平方呎。上蓋工程進展良好。預期項目可於今年十月發售。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

集團對產品的質素極為重視，故致力為所有項目提供最完美的設計。例如，集團委聘世界知名美國西沙佩利建築事務所為上述位於北京之貴重發展項目負責設計，而位於上海靜安區南京西路北側黃金地段之688號地塊，則委托著名日本丹下都市建築設計株式會社擔任項目設計。

收租物業

集團擁有位於上海市徐匯區最繁盛地段之地鐵站上蓋物業「上海港匯廣場」第二座辦公樓亦已於二零零五年第四季度正式交付使用，期內出租率及租金水平表現理想，預計每年租金收益約為港幣一億五千萬元。至於位於上海「不夜城廣場」及「恒昌花園」商舖均全部租出並取得穩定租金收入。

土地儲備

在二零零五年八月完成恒基中國集團有限公司之私有化後，本公司已投放大量資源以拓展內地房地產業務。除積極開發集團在北京、上海及廣州之現有項目外，亦在三十多個二、三線城市，主要集中在省會，進行地塊磋商，並獲得良好之進展。正在洽談之地塊以檔次較高之住宅小區為主，備有商業配套。在拓展內地房地產業務策略方面，以各城市之經濟發展潛力為重要考慮因素，亦以當地市場對物業之實際需求為主導。

集團按以上策略購入新物業發展項目，以增添土地儲備。年度內，位於長沙市星沙鎮及徐州新城區兩個新項目，總地價約為人民幣十億元。已開展前期工程，可建住宅樓面合共約一千六百萬平方呎，另加商業配套。而在多個城市商談之多宗大型地塊，已達到最後階段，涉及金額達人民幣五十五億元，可建住宅樓面面積逾六千五百萬平方呎。以下為兩個新項目之詳情：

➤ 長沙星沙鎮項目

位於長沙市長沙縣星沙鎮，可建住宅樓面逾一千萬平方呎，另有商業配套。該項目作分期發展，第一期開發住宅樓面約為一百三十萬平方呎，另有商場及幼兒園等配套設施，已完成勘探工程及開展前期圖則及設計之工作。

➤ 徐州新城區項目

位於徐州新城，有完善交通道路網、規劃及各類社區設施，該項目可建住宅樓面逾五百三十萬平方呎，另有商業配套。項目將分期發展，第一期為較高密度之住宅群樓。五十多個主要政府機構於明年遷往新城區後，將帶動該區之住宅及商業配套需求。靠近大龍湖之地塊，天然環境優美，將發展為低密度之生活區。

於年結日，集團在內地土地儲備約共一千四百五十萬平方呎之自佔土地，另有樓面二百六十四萬平方呎之自佔已建成投資物業作收租用途，而於中國之總投資約為港幣一百三十九億元，佔集團資產總值11.1%。除現有之項目外，已達成協定之多宗大型地塊在陸續交付後，集團在內地土地儲備將大幅增加，可建樓面面積預計達九千萬平方呎。

澳門合作發展項目

誠如上年度所報告，本集團已簽訂一項協議，合作發展澳門海傍一大型地盤，地塊面積約為一百四十五萬平方呎，正在申請改變土地用途，可發展樓面面積待定。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

恒基兆業發展有限公司 (「恒基發展」)

本集團於二零零六年六月三十日持有該上市附屬公司67.94%權益。恒基發展截至該日止年度除稅及少數股東權益後之綜合盈利為港幣三十六億六千七百二十萬元，較上年度經重列之數字增加港幣一億五千九百五十萬元或4.5%。本年度之基本盈利，不包括投資物業重估之盈餘，為港幣二十億六千六百一十萬元，較去年減少港幣一億五千四百三十萬元或6.9%。以基本盈利計算，每股盈利為港幣0.72元(2005年重列：港幣0.79元)。恒基發展之盈利乃主要來自投資物業之租金收入及三間上市聯營公司之盈利貢獻。

恒基發展現有九項主要收租物業。連同屬下聯營公司所持有之收租物業，恒基發展之收租物業組合有自佔樓面面積達二百萬平方呎。本年度租金總收入保持平穩於港幣六億一千三百八十萬元，平均出租率於年結日維持在95%之高水平。

區內經濟持續增長，加上內地進一步放寬居民來港自由行，帶動訪港旅客人數穩步上升。香港麗東酒店及九龍麗東酒店於本年度之平均入住率升至83%，而平均房價則上升9.7%，房租收入因此顯著增加，取得雙位數字之增幅。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司 (恒基發展持有該公司38.46%權益)

截至二零零六年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣之未經審核綜合稅後盈利為港幣二十五億零九百五十萬元，其中包括燃氣業務及出租物業之稅後溢利港幣十八億零三百六十萬元(較上年度同期增加港幣三千八百七十萬元)，以及售樓及投資物業重估所帶來之稅後溢利港幣七億零五百九十萬元。

➤ 本港煤氣業務

由於本地新建住宅樓宇落成及入伙進度較為緩慢，加上今年上半年天氣較去年同期和暖，整體而言，本港煤氣銷售量較去年同期微降1.5%。截至二零零六年六月三十日止，客戶數目達1,606,841戶，較去年同期增加32,328戶。

➤ 引入天然氣至本港

香港中華煤氣將於今年第四季從廣東液化天然氣接收站引入天然氣至本港，以取代部分石腦油作為生產煤氣之原料。大埔煤氣廠現正利用天然氣配合石腦油試產，並計劃於今年十月正式投產。由於香港中華煤氣所簽訂之天然氣供應合約價格較石腦油現價為低，製氣成本因此較低，而透過現有之燃料費調整機制客戶亦可共同得益，令煤氣費更顯價格優勢。此外，應用天然氣亦有助保護環境。

➤ 內地業務發展

香港中華煤氣至今已於內地九個省份及北京部分地區共三十六個城市取得合共四十三個項目，其品牌已廣泛地在該等城市建立了優良之信譽和口碑。隨著多元化業務不斷擴展，香港中華煤氣正從一家香港單一業務之本地公司，逐漸發展成為內地一家具規模之全國性跨行業之企業。

香港中華煤氣在內地三十四個城市取得了管道燃氣合資項目，分佈在廣東、華東、山東、華中、華北、東北及西部地區。隨著近年天然氣之到臨，香港中華煤氣多個合資項目已相繼完成天然氣轉換工程。此外，廣東液化天然氣接收站將於今年第四季正式投產，香港中華煤氣在廣東省多個合資項目亦將轉換為使用天然氣。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

另外，香港中華煤氣至今成功參與投資及營運三個水務項目，分別為江蘇省吳江市及安徽省蕪湖市的供水合資項目，以及江蘇省蘇州市蘇州工業園區之供水及排水合資項目。內地政府現正開放水務市場，以配合對潔淨水資源之殷切需求，為香港中華煤氣之水務業務提供了廣闊之發展空間。

➤ **環保能源業務**

其全資附屬公司易高環保能源有限公司（「易高」）經營之石油氣加氣站營業額持續增長。自二零零六年三月實施新訂價機制後，加氣站現時已可以按月調整石油氣售價，石油氣售價因此與石油氣成本有較直接掛鈎，對加氣站之經營環境帶來明顯改善。此外，易高於新界東北堆填區之沼氣應用項目進展順利，並將於年內進行運作調試，至於全長十九公里連接大埔煤氣廠之管道鋪設工程亦即將完成，預期大埔製氣廠將於本年年底開始應用經處理之沼氣，以取代部份石腦油作為生產煤氣之燃料，進一步為環保作出貢獻。

➤ **物業發展**

香港中華煤氣持有西灣河嘉亨灣發展項目50%權益，並取得可觀之售樓收益。位於馬頭角南廠原址之翔龍灣則於本年八月推出預售，市場反應亦同樣熱烈。香港中華煤氣享有該項目住宅部份其銷售所得款項淨額之73%，及擁有商場部份之全部權益。香港中華煤氣另持國際金融中心約15.8%權益。該商場及寫字樓已近乎全部租出，至於四季酒店及四季匯所提供分別之四百間六星級酒店客房及五百二十間服務套房，自去年九月開業以來一直租務理想。

香港中華煤氣過去八年未有增加煤氣基本收費，惟仍一直致力提高營運效益，令業務維持平穩。今年十月公司將正式利用天然氣配合石腦油作為生產煤氣之原料，由於香港中華煤氣早於二零零二年天然氣價格較低時已安排引入天然氣，預期煤氣費將可因而下調，令客戶得益，同時亦增強煤氣在能源市場上之競爭力，有利於香港中華煤氣未來之業務發展。

香港小輪(集團)有限公司(恒基發展持有該公司31.33%權益)

截至二零零六年六月三十日止之六個月內，香港小輪之未經審核綜合稅後盈利為港幣一億二千一百八十萬元，較去年同期減少港幣六千八百二十萬元或35.9%。出售位於九龍大角咀福利街8號港灣豪庭之住宅單位仍為香港小輪期內之主要盈利來源，而期內售出九十五個該項目之住宅單位。

除繼續出售「港灣豪庭」餘下住宅單位外，香港小輪計劃於本年尾推售其位於塘尾道之「新港豪庭」。

此外，大角咀道222號項目建築進展良好，並將發展成為樓面約三十二萬平方呎之商住綜合物業，當中住宅樓面約佔二十七萬平方呎，而非住宅樓面約佔五萬平方呎，預計於二零零八年年底完成。

油塘草園街6號地盤之地基及建築工程將於本年年底展開，並預計於二零零九年初落成，屆時該項目將可提供十六萬五千平方呎樓面面積，當中住宅樓面約佔十四萬平方呎，而非住宅樓面約佔二萬五千平方呎。

美麗華酒店企業有限公司(恒基發展持有該公司44.21%權益)

截至二零零六年三月三十一日止之財政年度，美麗華之綜合稅後盈利為港幣十一億六千九百四十萬元，較上年度重列之盈利增加38.2%。按上年度之同一基準（即於遵照有關投資物業及酒店物業之新會計準則而需重列盈利前）計算，盈利在包括出售土地溢利約港幣一億五千萬元後，則為港幣四億四千八百萬元，較上年度增加40.0%。同期訪港旅客增加，就業情況改善及租務市場活躍均對該公司具利好作用。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

美麗華酒店的經營業績有顯著增長，平均入住率接近九成，平均房價上升達百份之十九。餐飲業務保持平穩。酒店管理方面，該公司轄下管理之其他七間酒店平均房價均錄得相當升幅，平均入住率亦普遍上升。美麗華商場於年內重整租戶組合及提升形象，令平均出租率達百份之九十一。

美麗華位於加州彼沙郡之土地，本年度售出一百九十四塊住宅用土地(共約六十畝)及二十畝商業用土地，為該公司提供約港幣一億五千萬元稅後利潤。目前剩餘可銷售住宅用土地約二百九十塊(共約八十畝)，及商業用土地約七十畝。上海美麗華花園的寫字樓已接近全部售罄，而商場之出租率保持在百分之九十九。

美麗華旅運之整體業績已稍見進步，其中商務旅遊部盈利增逾四成。附屬於美麗華旅運經營團體外遊業務之美麗華旅遊改由與業界資深人士合作，所佔股權則由全資減為佔百份之五十四，透過加強推廣及靈活經營，旅遊業務可望有所改善。

私有化計劃

恒基數碼科技有限公司

本公司、恒基發展、香港中華煤氣及恒基數碼於二零零五年八月聯合公佈恒基發展及香港中華煤氣以協議安排方式私有化恒基數碼之建議，包括以註銷價現金每股計劃股份港幣0.42元取消及註銷恒基數碼之計劃股份。該計劃獲出席法院指令會議投票之99.96%獨立股東以大比數通過。該計劃於二零零五年十二月已正式生效，並於香港聯合交易所有限公司之創業板撤銷上市地位。私有化後，恒基發展持有恒基數碼之股份權益增至78.69%，而香港中華煤氣則持有餘下之21.31%權益。恒基發展支付註銷價總額為港幣二億五千二百五十三萬元。

恒基兆業發展有限公司

繼於二零零二年十一月建議私有化恒基發展之計劃(「2002年建議」)未能成功通過後，本公司於二零零五年十一月再度建議私有化恒基發展。誠如於二零零五年十二月所公佈，註銷價增至以每1股本公司股份換取2.5股恒基發展計劃股份。若要成功通過，私有化建議不得受到獨立少數股東所持有之全部恒基發展股份之10%(「10%上限」)以上之獨立股東反對。

於二零零六年一月二十日召開之法院指令會議上，是次私有化建議雖然得到出席會議達85.7%(於2002年建議時則為85.6%)獨立少數股東投票贊成，惟情況與2002年建議相同，反對之持股量剛超過10%上限，所以是次私有化計劃亦宣告失效。雖然以上兩次私有化建議都獲得大多數恒基發展獨立少數股東之支持，惟同樣皆因反對票數僅以些微差距超越10%上限而宣告失效。

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16.7%之水平。集團並無利用任何衍生工具作投機活動。除以人民幣在內地投資及無作出對沖外，集團於年結日並無任何其他重大外匯風險。

本年度剛結束後，集團充份利用有利之融資環境，以極優惠之貸款息差，簽訂一項港幣一百三十三億五千萬元五年期之銀團貸款合約。此項融資安排全屬循環信貸性質，亦為本地銀團貸款市場歷來港元銀團貸款最大額度之私營機構融資項目，可為集團的營運提供高度靈活之資金。是次銀團由二十四間來自十個國家包括本地銀行組成，充分顯示銀行界對集團之支持及信心。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

展望

展望來年，內地企業接踵來港上市，吸引大量資金流入本港，金融業務大有可為，國際財經機構在港擴展業務，同時就業改善，旅遊業蓬勃，本港經濟將持續增長。

隨著地產市場氣氛改善，住宅成交量及樓價將逐步回升，集團近日開售翔龍灣項目取得極佳之成績，另計劃陸續推售全新項目，包括位於大埔市地段161號之「比華利山別墅」、高街1號之「匯賢居」、屯門藍地福亨村路之「豫豐花園」、通州街500-502號、荔枝角道33號及元朗丹桂村50號，加上推售其他現貨單位，估計可為集團帶來可觀收入。

強勁之消費信心將會令零售市場進一步發展，商場租金亦因此受惠。隨著各大企業擴充業務及寫字樓供應短缺，令市場求過於供，寫字樓租務市場亦預期有樂觀之增長。同時，海外僱員來港人數持續增長，將令住宅市場需求殷切，預期未來住宅租金將維持高企之水平。集團新租與續租之租金收益均將上調。

在興建中有數個寫字樓及工貿樓宇，樓面面積約一百七十萬平方呎，其中最矚目之發展項目為觀塘偉業街223-231號，寫字樓總面積超逾一百萬平方呎，於二零零七年底落成後將成為東九龍區之新地標，屆時將為集團帶來可觀收益。

中央政府近期為減退內地房地產市場投資過熱而接連推出宏觀調控措施。集團於內地之業務屬於長期投資，調控措施並不會對集團內地業務構成影響。長遠而言，相關調控措施將營造良好市場經營環境，有助房地產市場健康發展，更有利集團加快擴展內地之投資。位於廣州荔灣區之發展項目將於短期內開售，而位於長沙市星沙鎮及徐州新城區兩發展項目前期工程已開展，將建住宅樓面共約一千六百萬平方呎，另加商業配套。加上計劃興建之北京及上海之三個大型項目，將為集團增加約四百一十三萬平方呎收租物業，使集團在內地之收租物業增加至約六百七十七萬平方呎，將帶動集團在內地之收益迅速增長。

集團在香港擁有龐大之土地儲備外，又於內地各大省市增添大型地塊，兼且資金充裕，加上擁有忠誠及經驗豐富之管理層及員工，集團對未來發展深具信心。如無不可預見之因素，集團於來年之業績將有滿意增長。

致謝

本公司執行董事何永勳先生及梁昇先生於年內榮休，兩位董事為集團長期服務多年，對集團貢獻良多，本人衷心致謝。

最後，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，相信他們會繼續為股東增值。

主席
李兆基

香港，二零零六年九月二十一日



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

業績

截至二零零六年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益計算表

截至二零零六年六月三十日止年度

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 (重列) 港幣百萬元
營業額	三	6,773.0	5,833.3
直接成本		(3,084.0)	(2,933.2)
		3,689.0	2,900.1
其他收入	四	199.1	135.6
其他收益淨額	四	18.8	6.4
其他營運收益淨額	五	1,335.9	65.3
分銷及推廣費用		(377.6)	(340.0)
行政費用		(810.1)	(626.5)
未計入投資物業之公允價值變動之經營溢利		4,055.1	2,140.9
投資物業之公允價值增加		7,297.0	6,765.5
已計入投資物業之公允價值變動之經營溢利		11,352.1	8,906.4
融資成本	六(甲)	(496.2)	(209.5)
		10,855.9	8,696.9
應佔聯營公司溢利減虧損		2,534.8	2,751.7
應佔共同控制公司溢利減虧損		3,805.3	2,250.7
除稅前溢利	六	17,196.0	13,699.3
所得稅	七	(1,591.7)	(1,367.0)
本年度溢利		15,604.3	12,332.3
溢利分配：			
本公司股東		13,548.7	10,852.8
少數股東權益		2,055.6	1,479.5
本年度溢利		15,604.3	12,332.3
屬於本年度應付本公司股東之股息：	八		
本年度已宣派中期股息		725.8	725.8
於結算日後擬派末期股息		1,179.5	1,088.8
		1,905.3	1,814.6
每股盈利	九(甲)	港幣7.47元	港幣5.98元
經調整後每股盈利	九(乙)	港幣2.90元	港幣2.43元



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 (重列) 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		56,868.0	46,436.4
收費公路經營權		171.1	561.5
經營租約下自用租賃土地權益		223.3	243.4
聯營公司權益		16,962.6	14,700.7
共同控制公司權益		16,026.1	13,395.9
其他財務資產		1,456.1	1,559.3
遞延稅項資產		163.2	235.6
		91,870.4	77,132.8
流動資產			
購買物業訂金		1,245.4	1,869.7
存貨		21,036.0	19,090.1
應收及其他應收賬項	十一	3,386.2	2,158.9
保管賬存款		23.4	55.9
已抵押銀行存款		20.2	20.2
現金及現金等價物		7,638.9	4,335.5
		33,350.1	27,530.3
待出售之資產		702.8	—
		34,052.9	27,530.3
流動負債			
應付及其他應付賬項	十二	2,730.1	2,217.8
銀行借款及透支		7,029.2	3,097.4
有擔保可換股票據		—	186.9
本期稅項準備		635.0	590.2
		10,394.3	6,092.3
待出售之負債		171.5	—
		10,565.8	6,092.3
流動資產淨值		23,487.1	21,438.0
總資產減流動負債		115,357.5	98,570.8
非流動負債			
銀行借款		13,665.3	12,914.4
同母系附屬公司借款		1,858.9	1,321.1
遞延稅項負債		6,050.4	4,668.5
		21,574.6	18,904.0
資產淨值		93,782.9	79,666.8



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

於二零零六年六月三十日

	二零零六年	二零零五年 (重列)
附註	港幣百萬元	港幣百萬元
資本及儲備		
股本	3,629.2	3,629.2
儲備	74,334.9	62,008.5
本公司股東應佔權益總額	77,964.1	65,637.7
少數股東權益	15,818.8	14,029.1
權益總額	93,782.9	79,666.8

附註：

一 編製基準

本賬項已按照香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則(此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則和詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條列的披露規定編製。本賬項同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

二 會計決策變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則，這些準則由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

下文載述本會計期間及過往會計期間之重大會計決策變動，而該等會計決策變動已於本賬項內反映。

(甲) 會計決策變動所影響之撮要

對於二零零五年及二零零四年七月一日期初結餘所產生之影響，於以下列表作出分析。這些調整已包括對於二零零五年及二零零四年六月三十日之資產淨值作出追溯調整及於二零零五年七月一日之期初結餘之總影響。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

(1) 對權益總額於二零零五年及二零零四年七月一日期初結餘之影響(已調整)

附註	保留溢利		其他儲備		合計		少數股東權益		權益總額	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
新會計決策所影響 之(增加/(減少))										
前期調整：										
香港會計準則 第十七號										
租賃土地及建築物 二(丙)	78.7	70.4	(668.3)	(668.3)	(589.6)	(597.9)	(212.8)	(215.8)	(802.4)	(813.7)
香港會計準則 第十六號										
酒店物業 二(丁)	(108.7)	(93.1)	(308.8)	(251.2)	(417.5)	(344.3)	(206.2)	(198.6)	(623.7)	(542.9)
香港會計準則 第二十一號										
外幣 二(戊)	(13.4)	(20.1)	(40.8)	(6.5)	(54.2)	(26.6)	(16.8)	(14.4)	(71.0)	(41.0)
期初結餘調整前減少 權益之合計	(43.4)	(42.8)	(1,017.9)	(926.0)	(1,061.3)	(968.8)	(435.8)	(428.8)	(1,497.1)	(1,397.6)
期初結餘調整：										
香港財務報告準則 第三號										
商譽 二(乙)	1,521.3	—	(1,433.9)	—	87.4	—	31.5	—	118.9	—
香港會計準則 第三十九號										
可供出售證券 二(己)	—	—	0.9	—	0.9	—	—	—	0.9	—
有擔保可換股票據 二(己)	(0.8)	—	35.5	—	34.7	—	—	—	34.7	—
	1,520.5	—	(1,397.5)	—	123.0	—	31.5	—	154.5	—
於七月一日影響之合計	1,477.1	(42.8)	(2,415.4)	(926.0)	(938.3)	(968.8)	(404.3)	(428.8)	(1,342.6)	(1,397.6)



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

(2) 對截至二零零六年及二零零五年六月三十日止年度除稅後溢利之影響

附註	本公司股東權益		少數股東權益		合計	
	二零零六年 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	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
新會計決策所影響之(增加/(減少))						
香港財務報告準則第三號						
商譽攤銷	二(乙)	46.1	—	21.7	—	67.8
香港會計準則第十七號						
租賃土地及建築物	二(丙)	7.9	8.3	3.7	2.9	11.6
香港會計準則第十六號						
酒店物業	二(丁)	(14.7)	(15.6)	(2.8)	(2.4)	(17.5)
香港會計準則第二十一號						
外幣	二(戊)	(84.5)	6.7	(11.8)	1.3	(96.3)
香港會計準則第三十九號						
可供出售證券	二(己)	(124.9)	—	(16.7)	—	(141.6)
有擔保可換股票據	二(己)	(0.8)	—	—	—	(0.8)
本年度影響之合計		(170.9)	(0.6)	(5.9)	1.8	(176.8)

(乙) 正商譽及負商譽(香港財務報告準則第三號「業務合併」及香港會計準則第三十六號「資產減值」)

在以往年度：

- 就二零零一年七月一日之前產生之正商譽或負商譽而言，其於產生時予以撇除或直接計入其他儲備內，並於所收購業務被出售或出現減值方可在損益計算表中確認；
- 就二零零一年七月一日或之後產生之正商譽而言，其按直線法於可使用年期內攤銷，並於出現減值跡象時作出減值評估；及
- 就二零零一年七月一日或之後產生之負商譽而言，其按所收購應計折舊／攤銷之非貨幣資產之加權平均可使用年期攤銷或於出售有關非貨幣資產時確認；惟如負商譽關乎在收購日已確定之預計未來虧損，便會按預計虧損發生時在損益計算表中確認。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

由二零零五年七月一日起，按照香港財務報告準則第三號及香港會計準則第三十六號，本集團不再攤銷正商譽。正商譽須每年作出減值評估，包括在初始確認之年度及當有跡象顯示可能減值時。當分配於該商譽之現金生產單位之賬面值超過其可收回數額時，需確認減值產生之虧損。

此外，由二零零五年七月一日起及按照香港財務報告準則第三號，如在業務合併中購入之資產淨額之公允價值超過所付代價（即按照以往會計決策稱為負商譽者），超出之金額於產生時即時在損益計算表中確認。

本集團已按照香港財務報告準則第三號的過渡安排於日後採用處理正商譽的新決策。因此，比較數字不會重列，而於二零零五年七月一日的累計攤銷金額將用於抵銷商譽的成本，並且不會於截至二零零六年六月三十日止年度的損益計算表內為商譽計提攤銷費用，此項決策對本集團截至二零零六年六月三十日止年度本公司股東應佔溢利增加了港幣四千六百一十萬元。

此外，由於採用香港財務報告準則第三號，本集團之其他儲備為數港幣十四億三千三百九十萬元已轉往保留溢利。此決策對本集團於二零零五年七月一日及二零零六年六月三十日的資產淨值沒有影響。

對於以往年度確認在資產負債表中之負商譽，在二零零五年七月一日其賬面值會終止確認。由於採用該新決策，二零零五年七月一日的保留溢利期初結餘增加了港幣八千七百四十萬元。在香港財務報告準則第三號的過渡條文許可下，本集團沒有重列比較金額。

(丙) 租賃土地及建築物 (香港會計準則第十七號「租賃」)

在以往年度，本集團的租賃土地及建築物以成本減去累計折舊入賬，而其中一間上市聯營公司之若干租賃土地及建築物則以重估數值列報。本集團應佔有關物業之重估盈虧變動則計入物業重估儲備。

由二零零五年七月一日起採納了香港會計準則第十七號後，任何於租賃土地上的建築物權益可在租賃開始時、由前業主接管時或該建築物的動工日之較後者與土地租賃權益的公允價值可靠地劃分，本集團之土地租賃權益需按經營租賃入賬。若該兩項元素未能可靠地劃分，該租賃全數則視為財務租賃並以成本減去累計折舊入賬。經營租賃下持有之土地將不再重估。而已付可區別土地租賃權益的補地價或其他租賃付款，則以直線法在租賃期內攤銷及確認於損益計算表。這些租賃土地上的任何建築物將不再重估而按成本減去累計折舊後入賬，以符合新決策對土地元素的要求。

此項有追溯性的新會計決策使二零零五年七月一日的物業重估儲備期初結餘減少了港幣六億六千八百三十萬元（二零零四年七月一日：港幣六億六千八百三十萬元）及二零零五年七月一日保留溢利期初結餘增加了港幣七千八百七十萬元（二零零四年七月一日：港幣七千零四十萬元）。由於採用該新決策，截至二零零六年六月三十日止年度之本公司股東應佔溢利增加了港幣七百九十萬元（二零零五年：港幣八百三十萬元）。

此外，於二零零五年七月一日之若干租賃土地權益賬面淨值為數港幣二千六百六十萬元則由「其他土地及樓宇」重新分類至「經營租約下自用租賃土地權益」以符合本年度的呈列方法，其他比較數字亦因此而重新編列。此決策對本集團截至以上日期止的年末資產淨值及本公司股東應佔溢利沒有影響。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

(丁) 酒店物業 (香港會計準則第十六號「物業、廠房及設備」)

在以往年度，本集團的酒店物業乃根據每年進行專業估值評定的公開市值列賬，並無就尚餘租賃期超過二十年的酒店物業作出任何折舊準備。

由二零零五年七月一日起，本集團採納了香港會計準則第十六號，本集團的酒店物業以成本值減累計折舊及減值虧損列賬。

本集團已追溯採用這修訂的會計決策。由於採用該新決策，二零零五年七月一日的保留溢利和物業重估儲備期初結餘分別減少了港幣一億零八百七十萬元(二零零四年七月一日：港幣九千三百一十萬元)和港幣三億零八百八十萬元(二零零四年七月一日：港幣二億五千一百二十萬元)。該項變動亦因此減少了截至二零零六年六月三十日止年度本公司股東應佔溢利港幣一千四百七十萬元(二零零五年：港幣一千五百六十萬元)。

此外，採用香港會計準則第十七號後，於二零零五年七月一日的租賃土地權益賬面淨值為數港幣二億一千六百八十萬元須重新分類為「經營租約下自用租賃土地權益」以符合本年度之呈列方法，其他比較數字亦因此而重新編列。此決策對本集團截至以上日期止的年末資產淨值及本公司股東應佔溢利沒有影響。

(戊) 外幣換算 (香港會計準則第二十一號「外幣兌換率改變之影響」)

在以往年度，香港會計實務準則第2.111號「外幣換算」將「報告貨幣」定義為賬項使用貨幣，但並沒有提供指引如何選擇貨幣以記錄交易。因此，本集團若干海外附屬公司選擇以港幣為報告貨幣。

由二零零五年七月一日起，香港會計準則第二十一號，為「列賬貨幣」及「功能貨幣」作出區分，本集團每一個實體均需要決定其個別之功能貨幣以反映該實體營運之主要經濟環境及用於列示賬項上之列賬貨幣。

本集團已追溯採用這修訂的會計決策。由於採用該新決策，二零零五年七月一日的保留溢利及匯兌儲備期初結餘分別減少了港幣一千三百四十萬元(二零零四年七月一日：港幣二千零一十萬元)及港幣四千零八十八萬元(二零零四年七月一日：港幣六百五十萬元)。此外，該項變動減少了截至二零零六年六月三十日止年度之本公司股東應佔溢利港幣八千四百五十萬元(二零零五年：增加港幣六百七十萬元)。

(己) 金融工具 (香港會計準則第三十二號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第三十九號「金融工具：確認及計量」)

在以往年度，若干金融工具之會計決策如下：

- 為既定的長遠目標持續持有的投資，歸類為投資證券及以成本減去任何減值準備後列賬；
- 所有其他非流動之投資均以公允價值列賬。公允價值的變動於產生時在損益計算表內確認；及
- 有擔保可換股票據是以攤銷成本列賬。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

自二零零五年七月一日起，根據香港會計準則第三十九號，須就上述金融工具採納以下之新訂會計決策：

- 一 所有非買賣投資歸類為可供出售證券並按公允價值列賬。除非有客觀證據顯示有個別投資出現減值，公允價值變動會於權益中確認。倘有客觀證據顯示個別投資出現減值，則任何於公允價值儲備中有關該項投資之金額則於識別減值之期間內轉撥至損益計算表。凡可供出售證券之公允價值於日後增加之金額，則會於權益中直接確認。

因應該項修訂，二零零五年七月一日的公允價值儲備期初結餘增加了港幣九十萬元。由於受到香港會計準則第三十九號之過渡安排所限，故比較數字並無予以重列。

由於採用該新決策，截至二零零六年六月三十日止年度之本公司股東應佔溢利分別減少了港幣一億二千四百九十萬元，公允價值儲備則增加了港幣一億三千零二十萬元。

- 一 有擔保可換股票據於發行時即分拆為負債及權益兩部份，方法為將負債部份按其公允價值確認，並將發行所得款項與負債部份公允價值間之差額撥入權益部份。負債部份其後按攤銷成本列賬。權益部份則包括在資本儲備內，直至有關票據被轉換(在此情況下會轉撥往股份溢價)或有關票據已獲贖回(在此情況下會直接撥往保留溢利)。

此項變動分別增加於二零零五年七月一日之其他儲備期初結餘港幣三千五百五十萬元及減少於二零零五年七月一日之保留溢利期初結餘港幣八十萬元。由於受到香港會計準則第三十九號之過渡安排所限，故比較數字並無予以重列。

由於該項新決策，截至二零零六年六月三十日止年度之本公司股東應佔溢利減少了港幣八十萬元。

(庚) 更改呈報變動(香港會計準則第一號「財務報表之呈報」)

- (1) 應佔聯營公司和共同控制公司之稅項之呈報(香港會計準則第一號「財務報表之呈報」)

在以往年度，採用權益法計算出來之應佔聯營公司及共同控制公司的稅項呈報於綜合損益計算表內項之本集團所得稅中。由二零零五年七月一日開始，採納香港會計準則第一號之執行指引後，本集團改變呈報方式，在計算集團除稅後溢利前，採用權益法計算出來之應佔聯營公司及共同控制公司的稅項計入綜合損益計算表內項之本集團應佔除稅前溢利或虧損中。本集團已因應該項變動，將比較數字重新呈報。

- (2) 少數股東權益(香港會計準則第一號「財務報表之呈報」及香港會計準則第二十七號「綜合及獨立財務報表」)

在以往年度，於結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內與負債分開呈報，並列作資產淨值之扣減。少數股東所佔本集團年內業績亦會在綜合損益計算表內分開呈報，並列作計算本公司股東應佔溢利前作出之扣減。

由二零零五年七月一日起，根據香港會計準則第一號及香港會計準則第二十七號之規定，本集團因此改變呈報少數股東權益之會計決策。根據新決策，少數股東權益會在綜合資產負債表之權益項目中列示，與本公司股東之應佔權益分開呈報。而少數股東所佔本集團年內業績則會在綜合損益計算表中列作為本公司少數股東權益與本公司股東之間的分配盈利或虧損總額。本集團已追溯採用此關於少數股東權益呈報方式之變動。於綜合資產負債表、損益計算表及權益變動表內比較數字已因而相應重新編列。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

三 營業額

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、財務、建築工程、基建項目、酒店業務、百貨業務、項目管理、投資控股及物業管理。

本集團營業額包括銷售物業收入、租金收入及提供財務借貸之利息收入、從第三者所賺獲之建築合約收入、基建項目收益、酒店業務收益及其他包括百貨業務收入、管理及售樓佣金、投資股息收入以及大廈管理及警衛服務收入。

主要項目分析如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
銷售物業	2,708.6	1,884.8
租金收入	2,261.0	2,097.0
提供財務借貸之利息收入	114.6	90.2
建築工程	856.4	639.6
基建項目	136.4	235.5
酒店業務	134.5	120.3
其他	561.5	765.9
	6,773.0	5,833.3

四 其他收入及其他收益淨額

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	140.6	46.0
其他利息收入	25.5	24.5
其他	33.0	65.1
	199.1	135.6
其他收益淨額		
出售固定資產(虧損)/溢利	(8.1)	7.7
外幣兌換淨盈餘/(虧損)	23.2	(1.2)
其他	3.7	(0.1)
	18.8	6.4



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

五其他營運收益淨額

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
上市附屬公司配售股份產生之設定溢利(註(1))	829.6	—
收購附屬公司可識別資產之公允價值超過投資成本(註(2))	812.5	—
自用發展中物業減值虧損轉回/(減值虧損)	86.0	(204.0)
存貨撥備回撥/(撥備)	26.3	(23.9)
出售附屬公司盈餘	24.3	—
商譽減值虧損(註(3))	(161.8)	—
呆壞賬減值虧損	(34.3)	(24.7)
其他固定資產減值虧損	(4.5)	—
有擔保可換股票據贖回溢價	—	444.9
其他投資重估升值	—	25.1
其他	(242.2)	(152.1)
	1,335.9	65.3

附註：

- (1) 此設定溢利乃來自本集團一間上市附屬公司恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)於二零零六年四月十八日配售二億三千萬股普通股所產生。
- (2) 此金額乃來自於二零零五年八月十五日私有化本集團一間附屬公司恒基中國集團有限公司所產生。
- (3) 於二零零五年十二月八日，恒基發展及本集團聯營公司香港中華煤氣有限公司聯合通過將非全資擁有之附屬公司恒基數碼科技有限公司(「恒基數碼」)私有化。於這次私有化，恒基發展之收購成本超逾所佔恒基數碼之資產淨值所產生之商譽約為港幣一億六千一百八十萬元。董事參照恒基數碼之預測現金流量，認為該私有化所產之商譽需要減值，並於結算日已作全數減值虧損。

六除稅前溢利

除稅前溢利，已扣除/(計入)下列各項：

(甲) 融資成本：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 (重列) 港幣百萬元
銀行利息	759.1	193.9
五年內須全部償還之借款利息	84.1	93.6
其他借貸成本	34.3	115.2
	877.5	402.7
減：資本化之數額*	(381.3)	(193.2)
	496.2	209.5

* 借貸成本乃根據年利率4.41%至4.46%(二零零五年：1.75%至2.04%)之息率資本化。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

(乙) 員工成本：

特定供款退休計劃之供款
薪酬、工資及其他福利

減：資本化之數額

(丙) 其他項目：

折舊－自用資產
減：資本化之數額

租賃土地補價之攤銷
收費公路經營權之攤銷
出售成本
－ 待出售之建成物業
－ 存貨

核數師酬金

除支銷港幣762,800,000元(二零零五年：港幣633,700,000元)後

投資物業之租金收入#
除支銷後之其他租金收入

投資股息收入

－ 有牌價
－ 無牌價

二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 (重列) 港幣百萬元
36.1	33.3
968.9	821.4
1,005.0	854.7
—	(30.5)
1,005.0	824.2
102.5	105.3
(0.1)	(0.1)
102.4	105.2
4.1	4.1
15.6	34.7
1,076.4	1,210.4
132.4	136.8
12.8	13.9
(1,104.8)	(1,047.0)
(265.8)	(274.7)
(7.9)	(5.4)
(12.5)	(30.0)

包括或然租金收入港幣一億二千三百萬元(二零零五年：港幣一億三千二百一十萬元)



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

七 所得稅

綜合損益計算表內列報之所得稅代表：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 (重列) 港幣百萬元
本期稅項 — 香港利得稅準備		
本年度準備	369.5	262.8
以往年度準備多計	(4.4)	(8.3)
	365.1	254.5
本期稅項 — 香港以外稅項準備		
本年度準備	32.6	28.5
以往年度準備少計	—	4.7
	32.6	33.2
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	1,194.0	1,079.3
	1,591.7	1,367.0

本年度香港利得稅準備乃按估計應課稅溢利之17.5%(二零零五年：17.5%)計算。

香港以外稅項準備乃就年內在有關境外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。

八 股息

(甲) 本年度應付予本公司股東之股息

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
已宣派及支付中期股息每股港幣四角(二零零五年：每股港幣四角)	725.8	725.8
於結算日後擬派末期股息每股港幣六角五仙(二零零五年：每股港幣六角)	1,179.5	1,088.8
	1,905.3	1,814.6

於結算日後建議分派之末期股息尚未於結算日確認為負債。

(乙) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東之股息

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付末期股息每股港幣六角 (二零零五年：每股港幣五角五分)	1,088.8	998.0



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

九 每股盈利

(甲) 每股盈利乃按本公司股東應佔溢利港幣一百三十五億四千八百七十萬元(二零零五年(重列)：港幣一百零八億五千二百八十萬元)，並按已發行十八億一千四百六十萬股普通股(二零零五年：十八億一千四百六十萬股普通股)計算。本年度並沒有每股盈利攤薄存在，故不呈列本年度之每股攤薄盈利。由於本集團之有擔保可換股票據於計算截至二零零五年六月三十日止年度每股攤薄盈利有反攤薄影響，故不呈列每股攤薄盈利。

(乙) 每股經調整後盈利乃根據以下調整本公司股東應佔溢利：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 (重列) 港幣百萬元
本公司股東應佔溢利	13,548.7	10,852.8
投資物業之公允價值增加之影響	(7,297.0)	(6,765.5)
投資物業之公允價值增加所產生之遞延稅項之影響	1,165.3	1,101.8
應佔聯營公司及共同控制公司之投資物業之公允價值增加 (扣除遞延稅項)之影響	(3,512.2)	(1,580.8)
少數股東權益之影響	1,363.4	804.5
用以計算每股盈利之經調整盈利	5,268.2	4,412.8
經調整後每股盈利	港幣 2.90元	港幣 2.43元

十分部資料

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

業務分部：

本集團的主要業務分部如下：

- 物業發展 — 發展和銷售物業
- 物業租賃 — 出租物業
- 財務 — 提供財務借貸
- 建築工程 — 樓宇建造工程
- 基建項目 — 投資基建項目
- 酒店業務 — 酒店經營及管理
- 其他 — 百貨公司經營及管理、投資控股、發展計劃管理、物業管理、代理人服務、清潔及保安服務及提供資訊科技服務



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	財務 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零六年六月三十日止年度									
營業額	2,708.6	2,261.0	114.6	856.4	136.4	134.5	561.5	-	6,773.0
其他收入(不包括銀行利息收入)	3.5	5.2	1.6	2.2	1.0	0.2	44.8	-	58.5
對外收入	2,712.1	2,266.2	116.2	858.6	137.4	134.7	606.3	-	6,831.5
分部業務間收入	-	125.5	1.4	824.5	-	0.8	26.3	(978.5)	-
總收入	2,712.1	2,391.7	117.6	1,683.1	137.4	135.5	632.6	(978.5)	6,831.5
分部業績	1,356.2	1,384.3	116.4	62.3	81.8	48.9	70.2		3,120.1
分部業務間交易	(2.1)	(13.7)	(1.4)	(61.0)	-	(0.7)	2.7		(76.2)
對經營溢利之貢獻	1,354.1	1,370.6	115.0	1.3	81.8	48.2	72.9		3,043.9
銀行利息收入									140.6
自用發展中物業減值虧損轉回	86.0	-	-	-	-	-	-		86.0
存貨撥備回撥	26.3	-	-	-	-	-	-		26.3
未能分類之收入減支出淨額									758.3
經營溢利									4,055.1
投資物業之公允價值增加									7,297.0
融資成本									(496.2)
									10,855.9
應佔聯營公司溢利減虧損									2,534.8
應佔共同控制公司溢利減虧損	700.0	3,062.6	7.0	10.0	-	13.6	12.1		3,805.3
除稅前溢利									17,196.0
所得稅									(1,591.7)
本年度溢利									15,604.3
本年度折舊及攤銷	(0.4)	(6.4)	-	(0.6)	(36.1)	(19.0)	(59.7)		
分部資產	29,195.7	51,373.3	833.8	76.7	1,214.5	729.5	1,051.7	(192.2)	84,283.0
投資聯營公司									16,962.6
投資共同控制公司	2,199.6	12,081.3	151.9	8.8	-	1,520.8	63.7		16,026.1
未能分類之資產									8,651.6
總資產									125,923.3
分部負債	795.0	669.3	153.0	634.0	200.9	66.6	438.1	(192.2)	2,764.7
未能分類之負債									29,375.7
總負債									32,140.4
本年度資本性支出	4,513.7	1,593.1	-	0.1	11.1	0.1	1.0		



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	財務 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零五年六月三十日止年度(重列)									
營業額	1,884.8	2,097.0	90.2	639.6	235.5	120.3	765.9	—	5,833.3
其他收入(不包括銀行利息收入)	0.2	4.3	2.2	37.7	1.9	0.1	43.2	—	89.6
對外收入	1,885.0	2,101.3	92.4	677.3	237.4	120.4	809.1	—	5,922.9
分部業務間收入	—	148.5	1.3	377.4	—	—	31.4	(558.6)	—
總收入	1,885.0	2,249.8	93.7	1,054.7	237.4	120.4	840.5	(558.6)	5,922.9
分部業績	444.3	1,359.3	90.2	92.0	152.1	33.4	257.6	—	2,428.9
分部業務間交易	10.7	(37.6)	(1.3)	(25.4)	—	—	5.6	—	(48.0)
對經營溢利之貢獻	455.0	1,321.7	88.9	66.6	152.1	33.4	263.2	—	2,380.9
銀行利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	46.0
自用發展中物業減值虧損	(204.0)	—	—	—	—	—	—	—	(204.0)
存貨撥備	(23.9)	—	—	—	—	—	—	—	(23.9)
未能分類之支出減收入淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	(58.1)
經營溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,140.9
投資物業之公允價值增加	—	—	—	—	—	—	—	—	6,765.5
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	(209.5)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	2,751.7
應佔共同控制公司溢利減虧損	1,084.2	1,143.8	11.0	7.0	—	—	4.7	—	2,250.7
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	13,699.3
所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,367.0)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	12,332.3
本年度折舊及攤銷	(0.7)	(5.8)	—	(0.6)	(55.4)	(19.3)	(62.3)	—	—
分部資產	25,035.9	41,825.5	1,271.9	157.4	1,253.6	724.2	776.3	(160.1)	70,884.7
投資聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	14,700.7
投資共同控制公司	3,428.0	7,535.8	255.7	30.8	—	2,094.6	51.0	—	13,395.9
未能分類之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	5,681.8
總資產	—	—	—	—	—	—	—	—	104,663.1
分部負債	806.1	569.6	61.0	264.2	20.1	59.0	405.2	(160.1)	2,025.1
未能分類之負債	—	—	—	—	—	—	—	—	22,971.2
總負債	—	—	—	—	—	—	—	—	24,996.3
本年度資本性支出	2,878.8	823.5	—	0.7	1.6	1.9	20.4	—	—



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

地區分部：

截至二零零六年六月三十日止年度

	香港 港幣百萬元	中華人民共和國 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
營業額	6,528.9	244.1	6,773.0
其他收入(不包括銀行利息收入)	49.4	9.1	58.5
對外收入	6,578.3	253.2	6,831.5
分部資產	70,527.7	13,947.5	
本年度資本性支出	3,964.7	2,154.4	

截至二零零五年六月三十日止年度(重列)

營業額	5,521.6	311.7	5,833.3
其他收入(不包括銀行利息收入)	77.0	12.6	89.6
對外收入	5,598.6	324.3	5,922.9
分部資產	59,430.2	11,614.6	
本年度資本性支出	3,272.9	454.0	

十一-應收及其他應收賬項

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
應收貸款	31.6	31.6
應收分期款	1,810.5	497.3
應收賬款、預付費用及按金	1,169.5	1,336.4
應收客戶合約工程款	31.4	63.0
應收聯營公司款項	130.8	203.5
應收共同控制公司款項	212.4	27.1
	3,386.2	2,158.9

(1) 應收及其他應收賬項包括港幣四億九千萬(二零零五年：港幣六億六千零六十萬元)，預期一年後收回。除此之外，所有款項預期一年內收回。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

(2) 包括於應收及其他應收賬項之應收貿易賬款(扣除呆壞賬減值虧損)之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
逾期一個月內	1,904.9	683.3
逾期一個月至三個月	55.8	33.9
逾期三個月至六個月	32.2	15.8
逾期超過六個月	167.0	158.9
	2,159.9	891.9

(3) 有關源自售樓之應收分期款，已向客戶獲取擔保，為減低信貸風險，對逾期款項會採取定期審核及跟進措施。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租戶之信貸風險。在此情況下，集團並無向客戶獲取擔保。該等應收賬項之賬齡分析乃按時編製及審慎控制有關之信貸風險至最低水平。預期未可收回之數額已計提足夠的減值虧損。

十二應付及其他應付賬項

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	2,210.6	1,727.5
應付客戶合約工程款	—	8.2
租約及其他按金	460.3	403.3
已收預售樓宇訂金	0.4	0.4
應付聯營公司款項	39.2	55.2
應付共同控制公司款項	19.6	23.2
	2,730.1	2,217.8

(1) 應付及其他應付賬項包括港幣五億一千八百五十萬元(二零零五年：港幣五億三千六百二十萬元)，預期一年後支付。除此之外，所有款項預期於一年內支付。

(2) 應付及其他應付賬項之應付貿易賬款之到期日分析如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
一個月內及按要求還款	334.6	353.4
一個月後但三個月內到期	221.0	121.9
三個月後但六個月內到期	106.0	40.6
六個月後到期	775.0	591.2
	1,436.6	1,107.1



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

十三 比較數字

由於會計決策有所變動，若干比較數字已作出調整或重新分類，詳情載於附註二。此外，若干比較數字已重新分類，以符合本年度的列報方式。

十四 業績審閱

截至二零零六年六月三十日止年度之業績已經本公司審核委員會審閱及通過。同時此業績公佈之數字亦已獲本公司之核數師同意。

業績檢討

管理層討論及分析

下列資料須連同恒基兆業地產有限公司已審核賬目及有關賬項附註一併參閱。

本集團編製此二零零六年六月三十日年度之財務報表時，已採納最新及經修訂之香港財務報告準則，該準則包括所有適用之香港會計準則及相關詮釋。二零零五年之財務報表亦因此作出相應調整。至於因會計決策及報表呈列轉變而引致之影響已詳列此業績通告二內。

營業額及溢利

截至二零零六年六月三十日止之財政年度，集團之營業額為港幣六十七億七千三百萬元，較去年增加港幣九億三千九百七十萬元或16.1%。旗下各項業務(基建及其他業務除外)之業績均有增長，其中物業發展業務更錄得43.7%之升幅。

集團本年度之股東應佔盈利為港幣一百三十五億四千八百七十萬元，較去年增加港幣二十六億九千五百九十萬元或24.8%。每股盈利為港幣7.47元(2005年重列：港幣5.98元)。

本年度不包括投資物業重估所得之未變現盈餘(已扣除遞延稅項)之基本盈利，為港幣五十二億六千八百二十萬元，較上年度增長達港幣八億五千五百四十萬元或19.4%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣2.90元(2005年重列：港幣2.43元)。

物業發展

物業發展業務於本年度之營業額為港幣二十七億零八百六十萬元，較去年增加港幣八億二千三百八十萬元或43.7%。業績增長主要受多個地產發展項目(包括聚賢居及御皇臺)之住宅單位銷售所帶動。而此業務於本年度亦帶來港幣十三億五千四百一十萬元之盈利貢獻，與去年所得溢利為港幣四億五千五百萬元比較，增長幅度達港幣八億九千九百一十萬元或197.6%。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

物業租賃

連同附屬公司及共同控制公司所持有投資物業之應佔權益，集團於年內之租金總收入為港幣二十七億三千萬元，相對去年則為港幣二十三億五千三百九十萬元，增長幅度為港幣三億七千六百一十萬元或16.0%。不包括共同控制公司之應佔權益，集團本身之租金總收入亦達港幣二十二億六千一百萬元，佔集團營業總額約33.4%。這反映本港經濟持續改善使租金得以提高。此業務於本年度有港幣十七億零七百五十萬元盈利貢獻，與去年之港幣十四億五千一百三十萬元溢利比較，增長達港幣二億五千六百二十萬元或17.7%。

集團之投資物業(不包括由共同控制公司所持有之物業)於本年度重估所得之盈餘(遞延稅項及小數股東權益均未作扣減)為港幣七十二億九千七百萬元，相對去年則為港幣六十七億六千五百五十萬元。

財務業務

主要包括集團為旗下之物業買家提供樓宇按揭貸款之財務業務，於本年度之收益為港幣一億一千四百六十萬元，增幅為港幣二千四百四十萬元或27.1%。

建築工程

建築業務主要為集團所參與之發展項目承做建造工程，並於年內錄得營業額約港幣八億五千六百四十萬元，相對去年則有港幣六億三千九百六十萬元。

基建項目

集團主要透過旗下一間附屬公司「中國投資集團有限公司」於國內經營基建項目，並於本年度錄得業績約為港幣一億三千六百四十萬元，較去年減少港幣九千九百一十萬元或42.1%。業績倒退主要由於杭州之收費橋樑於期內進行維修以致車流減少所致，而該業務之盈利貢獻亦因此減少港幣七千零三十萬元或46.2%，至港幣八千一百八十萬元。

酒店業務

受惠於訪港旅客人數增加，酒店之平均入住率及房價均告上揚，故此本年度酒店業務之營業額錄得11.8%增長至港幣一億三千四百五十萬元，至於盈利則達港幣四千八百二十萬元，較去年增加港幣一千四百八十萬元或44.3%。

其他業務

包括百貨銷售，物業管理及保安護衛等之其他業務共錄得營業額約港幣五億六千一百五十萬元，較去年減少港幣二億零四百四十萬元或26.7%。這主要由於期內一項物業發展項目之銷售佣金較去年減少所致。至於盈利方面亦因此較去年減少72.3%至港幣七千二百九十萬元。

私有化旗下附屬公司

期內，集團因私有化恒基中國集團有限公司及恒基數碼科技有限公司而分別錄得約為港幣八億一千二百五十萬元之溢利及約為港幣一億六千一百八十萬元之減值虧損。其淨盈利已計入其他營運收入之內。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

恒基兆業發展有限公司 (「恒發」) 權益攤薄

於二零零六年四月十八日，集團旗下一附屬公司根據配售協議，以配售價每股港幣13.55元出售所持230,000,000股恒發之現有股份，又按配售價並就配售事項及發行新股之開支而作出相應調整，認購230,000,000股新股。新股相當於恒發當時已發行股本約8.2%，或相當於恒發經認購事項擴大後之已發行股本約7.5%。集團持有恒發之權益被攤薄所產生之收益約為港幣八億二千九百六十萬元，已計入其他營運收入之內。

聯營公司

集團應佔聯營公司在本年度之除稅後溢利減虧損約為港幣二十五億三千四百八十萬元，相對去年重列後則為港幣二十七億五千一百七十萬元。不包括投資物業於本年度重估所得之未變現盈餘(已扣除遞延稅項)共港幣七億四千五百四十萬元(2005年：港幣五億五千五百萬元)，集團應佔聯營公司之基本盈利減虧損約為十七億八千九百四十萬元，相對去年經重列後則為港幣二十一億九千六百七十萬元。

其中集團應佔三間上市聯營公司之除稅後盈利約為港幣二十三億八千零一十萬元(2005年重列：港幣二十二億一千三百一十萬元)，不包括投資物業於本年度重估所得之未變現盈餘(已扣除遞延稅項)共港幣六億五千三百六十萬元(2005年：港幣四億二千六百九十萬元)，集團應佔此三間上市聯營公司之基本盈利約為港幣十七億二千六百五十萬元，相對去年經重列後則為港幣十七億八千六百二十萬元。基本盈利之些微倒退主要因為其物業發展業務較去年賣出較少單位所致。

共同控制公司

集團旗下主要從事物業發展及物業投資之共同控制公司錄得69.1%或港幣十五億五千四百六十萬元之除稅後盈利增長，至港幣三十八億零五百三十萬元(2005年：港幣二十二億五千零七十萬元)。增長主要受以國際金融中心為主之投資物業重估所得盈餘所帶動。不包括此等投資物業於本年度重估所得之未變現盈餘(已扣除遞延稅項但未經扣減少數股東權益)共港幣二十七億六千六百八十萬元(2005年：港幣十億二千五百八十萬元)，集團應佔共同控制公司之基本盈利減虧損約為港幣十億三千八百五十萬元，相對去年則為港幣十二億二千四百九十萬元。基本盈利倒退主要由於物業發展業務較去年賣出較少單位所致。

融資成本

受加息影響，在本年度綜合損益計算表中之融資成本增加至港幣四億九千六百二十萬元(2005年：港幣二億零九百五十萬元)。為發展中之待售物業而資本化之融資成本約有港幣三億八千一百三十萬元(2005年：港幣一億九千三百二十萬元)。集團實際之借貸年息率約為4.47%(2005年：2.16%)。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

財政資源及資金流動性

(甲)淨借貸及借貸比率

於二零零六年六月三十日，集團之銀行淨借貸總額約為港幣一百三十億三千五百四十萬元（2005年重列：港幣一百一十八億四千三百萬元）。本集團之銀行借貸多屬無抵押，兼且大部份為有承諾之額度。集團之銀行借貸加上未償還借貸之償還期概述如下：

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 六月三十日 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借貸加上未償還借貸之償還期：		
一年內	7,029.2	3,097.4
一年後及兩年內	3,848.5	4,920.1
兩年後及五年內	6,085.0	6,744.3
五年後	3,731.8	1,250.0
有擔保可換股票據	0.0	186.9
銀行借貸加上未償還借貸總額	20,694.5	16,198.7
減：銀行存款及現金	7,659.1	4,355.7
銀行淨借貸總額	13,035.4	11,843.0
股東權益	77,964.1	65,637.7
借貸比率	16.7%	18.0%

截至二零零六年六月三十日，以銀行淨借貸總額相對股東權益計算，集團之借貸比率為16.7%，較二零零五年六月三十日之18.0%有所改善。

	截至 二零零六年 六月三十日止 之財政年度	截至 二零零五年 六月三十日止 之財政年度 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
未計入投資物業公允價值變動之經營溢利加上集團應佔聯營公司及共同控制公司之基本溢利減虧損（不包括投資物業重估所得之未變現盈餘及稅項）	7,397.0	6,249.3
撥作資本性支出前之利息支出	843.2	287.5
利息償付比率(倍數)	8.8	21.7



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

利息償付比率是按(甲)集團未計入投資物業公允價值變動之經營溢利加上集團應佔聯營公司及共同控制公司之基本溢利減虧損(不包括投資物業重估所得之未變現盈餘及稅項)相對(乙)撥作資本性支出前之融資成本之比率計算。集團於年內之利息償付比率為8.8倍，相對去年則為21.7倍。

本集團(甲)資本雄厚；(乙)銀行淨借貸處於低水平；(丙)借貸比率較低；及(丁)享有高利息償付比率，足見本集團財政狀況穩健。集團現有充裕之銀行承諾信貸額度，堅定之經常性收入基礎亦帶來持續現金流入，令集團具備充裕之財務資源應付日常運作及未來業務擴展之資金需求。

除上述私有化恒基中國集團有限公司及恒基數碼科技有限公司外，集團於年內並無在核心業務以外進行大型收購或出售資產。

(乙)庫務及財務管理

本集團之融資及庫務事務乃由中央管理層執管。本集團之銀行借貸主要由在本港之國際性銀行提供，並屬浮息性質。集團之融資安排以港幣為主，但亦有部分人民幣貸款以配合集團於國內業務發展所需。除以人民幣在國內投資及無作出對沖外，集團於年結日並無任何其他重大外匯風險。

集團並無利用任何衍生工具作投機活動。

除了一間在中國經營基建業務之集團附屬公司所安排之一小部份項目融資需向銀行作出抵押外，集團在本財政年度內並無將資產抵押與第三者。

(丙)有關重大投資或資產之未來計劃

截至二零零六年六月三十日止，集團之資本性承擔額為港幣七十二億六千四百七十萬元(2005年：港幣七十一億八千八百九十萬元)。

或然負債

截至二零零六年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣二十一億零二百七十萬元(2005年：港幣二十五億六千零三十萬元)。此等或然負債主要為本公司向商業銀行就聯營公司及共同控制公司之銀行貸款提供擔保。

僱員

本集團於二零零六年六月三十日有約6,800名全職聘用之僱員(2005年：6,500名)。僱員之薪酬福利，與市場及同業之水平相若。年終集團按員工之個別表現，發放酌情花紅。員工福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育資助等。

本年度僱員總成本為港幣十億零五百萬元(2005年：港幣八億五千四百七十萬元)。



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

於香港註冊成立之有限公司
股份代號：0012

2005/2006 業績公佈

其他資料

截止過戶日期

本公司將於二零零六年十二月七日(星期四)至二零零六年十二月十二日(星期二)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記及過戶手續。為確保享有末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零六年十二月六日(星期三)下午四時前，送達香港皇后大道東一八三號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司之全資附屬公司Henson International Finance Limited之尚存本金金額港幣188,700,000元之二零零六年到期1%可換股擔保票據，已於二零零六年二月九日到期日以本金金額之82%(乃有關條款所釐定)贖回，連同累計利息，所付款項合共港幣155,677,500元。

除以上所述外，本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於本年九月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零零六年六月三十日止之年報。

企業管治

截至二零零六年六月三十日止年度內，除本公司並無根據企業管治常規守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

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

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零零六年九月二十一日

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

請同時參閱本公佈於經濟日報及信報刊登的內容。