



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

(股份代號：12)

二零零六／二零零七年度中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈本集團截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，股東應佔未經審核除稅後之綜合盈利為港幣三十七億九千三百六十萬元，較上年度同期減少港幣三十八億五千五百九十萬元或 50.4%，每股盈利為港幣 2.06 元。

若撇除(扣減遞延稅項後之)投資物業重估盈餘，期內基本盈利為港幣二十四億二千七百九十萬元，較上年度同期港幣二十三億五千七百五十萬元增加港幣七千零四十萬元或 3.0%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣 1.32 元。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣四角予二零零七年四月二十五日登記在公司股東名冊內之股東。

截止過戶日期

本公司將於二零零七年四月二十三日(星期一)至二零零七年四月二十五日(星期三)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記及過戶手續。為確保享有中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零七年四月二十日(星期五)下午四時三十分前，送達香港皇后大道東一八三號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。股息單將於二零零七年四月二十七日(星期五)或以前寄送各股東。

綜合損益計算表 (未經審核)

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
營業額	二	4,524.6	2,732.7
直接成本		<u>(1,847.0)</u>	<u>(1,545.8)</u>
		2,677.6	1,186.9
其他收入	三	158.3	91.5
其他虧損淨額	三	(11.4)	(9.2)
其他營運(費用)/收益淨額	四	(222.6)	634.7
分銷及推廣費用		(357.1)	(146.6)
行政費用		<u>(470.3)</u>	<u>(357.8)</u>
未計入投資物業公允價值變動之 經營溢利		1,774.5	1,399.5
投資物業之公允價值增加		<u>751.9</u>	<u>5,018.5</u>
已計入投資物業公允價值變動之 經營溢利		2,526.4	6,418.0
融資成本	五(甲)	<u>(294.6)</u>	<u>(220.0)</u>
		2,231.8	6,198.0
應佔聯營公司溢利減虧損		1,619.8	1,101.3
應佔共同控制公司溢利減虧損		<u>1,332.8</u>	<u>2,216.8</u>
除稅前溢利	五	5,184.4	9,516.1
所得稅	六	<u>(381.3)</u>	<u>(881.1)</u>
本期溢利		<u>4,803.1</u>	<u>8,635.0</u>
溢利分配：			
本公司股東		3,793.6	7,649.5
少數股東權益		<u>1,009.5</u>	<u>985.5</u>
本期溢利		<u>4,803.1</u>	<u>8,635.0</u>
中期結算後宣派之中期股息	七(甲)	<u>777.0</u>	<u>725.8</u>
每股盈利	八(甲)	<u>港幣2.06元</u>	<u>港幣4.22元</u>
經調整後每股盈利	八(乙)	<u>港幣1.32元</u>	<u>港幣1.29元</u>

綜合資產負債表

		於二零零六年 十二月三十一日 未經審核 港幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 已審核 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
固定資產		51,612.4	56,868.0
收費高速公路經營權		177.8	171.1
經營租約下自用租賃土地權益		221.4	223.3
聯營公司權益		18,281.6	16,962.6
共同控制公司權益		19,943.0	16,026.1
其他財務資產		1,600.2	1,456.1
遞延稅項資產		107.1	163.2
		<u>91,943.5</u>	<u>91,870.4</u>
流動資產			
購買物業訂金		1,376.2	1,245.4
存貨		27,532.5	21,036.0
應收賬款及其他應收款	九	4,132.4	3,386.2
保管賬存款		31.6	23.4
已抵押銀行存款		20.2	20.2
現金及現金等價物		9,318.3	7,638.9
		<u>42,411.2</u>	<u>33,350.1</u>
待出售之資產		736.9	702.8
		<u>43,148.1</u>	<u>34,052.9</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十	3,178.6	2,730.1
銀行借款及透支		4,213.7	7,029.2
本期稅項準備		537.2	635.0
		<u>7,929.5</u>	<u>10,394.3</u>
待出售之負債		3.5	171.5
		<u>7,933.0</u>	<u>10,565.8</u>
流動資產淨值		<u>35,215.1</u>	<u>23,487.1</u>
總資產減流動負債		<u>127,158.6</u>	<u>115,357.5</u>

綜合資產負債表 (續)

附註	於二零零六年 十二月三十一日 未經審核 港幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 已審核 港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	16,425.7	13,665.3
同母系附屬公司借款	673.0	1,858.9
遞延稅項負債	6,122.8	6,050.4
	<u>23,221.5</u>	<u>21,574.6</u>
資產淨值	<u>103,937.1</u>	<u>93,782.9</u>
資本及儲備		
股本	3,885.2	3,629.2
儲備	82,474.1	74,334.9
本公司股東應佔權益總額	86,359.3	77,964.1
少數股東權益	<u>17,577.8</u>	<u>15,818.8</u>
權益總額	<u>103,937.1</u>	<u>93,782.9</u>

綜合損益計算表及綜合資產負債表附註 (未經審核)

一 編製基準及主要會計決策

(甲) 編制基準：

本簡明中期財務報表乃根據(甲)香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定；(乙)截至二零零六年六月三十日止年度財務報告內所採納之相同會計決策及遵照香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」而編制。

按照《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」編制之中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設。該等判斷、估計及假設均影響會計決策之應用，以及按本年截至報告日期為止呈報之資產及負債、收入及支出之金額。實際結果有可能與估計有差異。

本簡明中期財務報表包括有簡明綜合賬項及部份解釋附註。附註載有對瞭解本集團自編制二零零六年年度賬項以來之財務狀況及表現變動屬重大之事件及交易說明。

雖然本簡明中期財務報表所載有關截至二零零六年六月三十日止財政年度之財務資料並不構成本公司在該財政年度之法定賬項，但這些財務資料均取自有關的賬項。截至二零零六年六月三十日止年度之法定賬項可從本公司之註冊辦事處索取。核數師已在其二零零六年九月二十一日之報告中，就該等賬項發表無保留意見。

(乙) 主要會計決策：

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(「香港財務報告準則」)，此統稱包括《香港會計準則》及詮釋。這些準則在由二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效或可供提早採用。本集團決定預期於編制二零零七年六月三十日會計年度週年賬項所採用之會計決策將會按目前已頒佈之會計準則作基準，本集團認為該等會計準則不會對過往年度之財務狀況及經營業績構成重大影響。

新訂和經修訂的香港財務報告準則將會在二零零七年六月三十日止之會計年度週年賬項生效及可自願提早採用；由於可能會受本簡明中期財務報表刊發日之後會計師公會頒佈之附加詮釋或其他更改所影響；因此，本集團於本簡明中期財務報表刊發時仍未能確定該期間將會採用之會計決策。

二 分部資料

本集團於期內按業務分部劃分之收入及業績之分析如下：

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、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔及保安服務

二 分部資料 (續)
 業務分部：(續)
 截至二零零六年十二月三十一日止六個月

	物業發展 (註) 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
營業額	2,714.9	1,220.2	35.7	77.8	72.9	73.5	329.6	—	4,524.6
其他收入 (不包括 銀行利息 收入)	—	3.4	0.4	1.4	0.4	0.1	21.2	—	26.9
對外收入	2,714.9	1,223.6	36.1	79.2	73.3	73.6	350.8	—	4,551.5
分部業務 間收入	—	53.3	0.7	179.0	—	0.7	11.5	(245.2)	—
總收入	2,714.9	1,276.9	36.8	258.2	73.3	74.3	362.3	(245.2)	4,551.5
分部業績	1,125.5	785.4	40.1	63.9	43.2	29.4	38.3	—	2,125.8
分部業務 間交易	25.4	(12.6)	(0.7)	(31.2)	—	(0.7)	—	—	(19.8)
對經營溢 利之貢獻	1,150.9	772.8	39.4	32.7	43.2	28.7	38.3	—	2,106.0
銀行利息 收入	—	—	—	—	—	—	—	—	131.4
未能分類 之支出減 收入淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	(462.9)
經營溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,774.5
投資物業 之公允價 值增加	82.1	669.8	—	—	—	—	—	—	751.9
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	(294.6)
應佔聯營 公司溢利 減虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	2,231.8
應佔共同 控制公司 溢利減虧 損	139.2	1,119.0	3.9	0.6	—	47.1	23.0	—	1,619.8
除稅前溢 利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,332.8
所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	5,184.4
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(381.3)
									4,803.1

註：包括在物業發展營業額內之港幣908.9百萬元乃源自於本集團與一間聯營公司共同發展項目之權益而本集團應佔銷售收益。

二 分部資料 (續)

業務分部：(續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

	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
營業額	403.1	1,080.6	67.7	740.7	92.4	67.0	281.2	—	2,732.7
其他收入 (不包括 銀行利息 收入)	—	2.1	1.4	0.9	0.6	0.1	22.8	—	27.9
對外收入	403.1	1,082.7	69.1	741.6	93.0	67.1	304.0	—	2,760.6
分部業務 間收入	—	42.1	0.5	262.9	—	—	15.0	(320.5)	—
總收入	<u>403.1</u>	<u>1,124.8</u>	<u>69.6</u>	<u>1,004.5</u>	<u>93.0</u>	<u>67.1</u>	<u>319.0</u>	<u>(320.5)</u>	<u>2,760.6</u>
分部業績	111.8	656.9	70.9	32.0	51.7	24.3	15.3	—	962.9
分部業務 間交易	4.9	(10.3)	(0.6)	(16.5)	—	—	1.4	—	(21.1)
對經營溢 利之貢獻	116.7	646.6	70.3	15.5	51.7	24.3	16.7	—	941.8
銀行利息 收入	—	—	—	—	—	—	—	—	63.6
未能分類 之收入減 支出淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	394.1
經營溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,399.5
投資物業 之公允價 值(減少)/ 增加	(5.8)	5,024.3	—	—	—	—	—	—	5,018.5
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	(220.0)
應佔聯營 公司溢利 減虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	6,198.0
應佔共同 控制公司 溢利減虧 損	658.6	1,576.4	3.6	4.1	—	(25.9)	—	—	1,101.3
除稅前溢 利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,216.8
所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	9,516.1
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(881.1)
	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>8,635.0</u>

二 分部資料 (續)

地區分部：

	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
截至二零零六年十二月三十一日止六個月			
營業額	4,358.1	166.5	4,524.6
其他收入 (不包括銀行利息收入)	<u>21.7</u>	<u>5.2</u>	<u>26.9</u>
對外收入	<u>4,379.8</u>	<u>171.7</u>	<u>4,551.5</u>
截至二零零五年十二月三十一日止六個月			
營業額	2,607.4	125.3	2,732.7
其他收入 (不包括銀行利息收入)	<u>24.7</u>	<u>3.2</u>	<u>27.9</u>
對外收入	<u>2,632.1</u>	<u>128.5</u>	<u>2,760.6</u>

三 其他收入及其他虧損淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	131.4	63.6
其他利息收入	11.8	12.0
其他	15.1	15.9
	<u>158.3</u>	<u>91.5</u>
其他虧損淨額		
固定資產撇除	(17.4)	-
出售上市投資虧損	(2.0)	-
出售固定資產(虧損)/溢利	(0.2)	0.3
外幣兌換淨盈餘/(虧損)	8.1	(11.1)
其他	0.1	1.6
	<u>(11.4)</u>	<u>(9.2)</u>

四 其他營運(費用)/收益淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
收購附屬公司可識別資產之公允價值超過		
投資成本 (註 (1))	—	812.5
自用發展中物業減值虧損轉回	—	22.3
出售附屬公司權益淨虧損(註 (2))	(103.8)	—
政府地租(註 (3))	(78.3)	—
存貨(撥備)/撥備回撥	(4.4)	9.1
呆壞賬減值虧損回撥	1.5	—
商譽減值虧損(註 (4))	—	(161.8)
其他	(37.6)	(47.4)
	<u>(222.6)</u>	<u>634.7</u>

- 註: (1) 此金額乃來自本集團附屬公司恒基中國集團有限公司於二零零五年八月十五日私有化所產生。
- (2) 於二零零六年十二月，本集團與陽光房地產投資信託基金簽訂買賣合約出售若干物業公司及其欠控股投資公司之借款，出售總代價約為港幣1,099.3百萬元，因而產生出售虧損淨額約港幣103.8百萬元。
- (3) 自從一九九七年起，本集團已收到香港特別行政區政府(「香港政府」)發出有關本集團多個發展地盤之地租繳款單。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，香港政府撤回暫緩繳交指令，因而本集團支付港幣78.3百萬元之地租。
- (4) 此金額乃來自本集團附屬公司恒基數碼科技有限公司於二零零五年十二月八日私有化所產生之商譽減值虧損。

五 除稅前溢利

本期間綜合除稅前溢利，已扣除/(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(甲) 融資成本：		
銀行利息	474.0	350.4
五年內須全部償還之借款利息	59.6	28.4
其他借貸成本	16.6	18.3
	<u>550.2</u>	<u>397.1</u>
減：資本化之數額*	<u>(255.6)</u>	<u>(177.1)</u>
	<u>294.6</u>	<u>220.0</u>

* 借貸成本乃根據年利率4.33%至4.57%(二零零五年：4.16%至4.40%)之息率資本化。

(乙) 員工成本：

界定供款退休計劃之供款	19.6	16.8
薪酬、工資及其他福利	<u>511.1</u>	<u>422.2</u>
	<u>530.7</u>	<u>439.0</u>

五 除稅前溢利 (續)

本期間綜合除稅前溢利，已扣除/(計入)下列各項：(續)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(丙) 其他項目：		
折舊	47.1	48.9
減：資本化之數額	<u>(0.4)</u>	<u>(0.1)</u>
	<u>46.7</u>	<u>48.8</u>
租賃土地補價之攤銷	1.9	2.0
收費高速公路經營權之攤銷	5.1	17.3
出售成本		
—待出售之建成物業 (註)	1,169.6	250.4
—存貨	83.5	79.5
投資股息收入		
—上市	(3.2)	(1.0)
—非上市	<u>(1.8)</u>	<u>(2.1)</u>

註： 二零零六年之數額包括有關本集團與一間聯營公司合作發展項目之出售物業成本，並已披露於附註二內。

六 所得稅

綜合損益計算表內列報之所得稅代表：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
—香港利得稅準備	120.5	55.9
—香港以外稅項準備	13.2	9.5
遞延稅項		
—源自及撥回暫時性差異	247.6	815.7
	<u>381.3</u>	<u>881.1</u>

本期間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按期內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅溢利之期內適用稅率計算。

七 股息

(甲) 本期內股息：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
中期結算後宣派之中期股息		
每股港幣四角		
(二零零五年：每股港幣四角)	<u>777.0</u>	<u>725.8</u>

(乙) 屬於上一財政年度，並於本期內核准及支付的末期股息：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本期內核准及支付的末期股息每股港幣六角五仙		
(二零零五年：每股港幣六角)	<u>1,262.7</u>	<u>1,088.8</u>

八 每股盈利

(甲) 每股盈利乃按本公司股東應佔溢利港幣3,793.6百萬元(二零零五年：港幣7,649.5百萬元)，並按期內已發行普通股之加權平均數1,842.4百萬股(二零零五年：普通股1,814.6百萬股)計算。本期並沒有每股攤薄盈利存在，故不呈列本期之每股攤薄盈利。此外，截至二零零五年十二月三十一日止六個月，由於本集團之有擔保可換股票據於計算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：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔溢利	3,793.6	7,649.5
投資物業之公允價值增加之影響	(751.9)	(5,018.5)
投資物業之公允價值增加所產生之遞延稅項之影響	123.1	752.6
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	(1,146.2)	(1,750.0)
少數股東權益之影響	409.3	723.9
用以計算每股盈利之經調整盈利	<u>2,427.9</u>	<u>2,357.5</u>
經調整後每股盈利	<u>港幣1.32元</u>	<u>港幣1.29元</u>

九 應收賬款及其他應收款

	於二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 港幣百萬元
應收貸款	—	31.6
應收分期款	1,758.9	1,810.5
應收賬款、預付費用及按金	1,960.0	1,169.5
應收客戶合約工程款	26.1	31.4
應收聯營公司款項	201.6	130.8
應收共同控制公司款項	185.8	212.4
	<u>4,132.4</u>	<u>3,386.2</u>

- (1) 包括於應收賬款及其他應收款之應收貿易賬款(扣除呆壞賬減值虧損)之到期日分析如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 港幣百萬元
逾期一個月內	2,487.9	1,904.9
逾期一個月至三個月	70.0	55.8
逾期三個月至六個月	30.6	32.2
逾期超過六個月	208.2	167.0
	<u>2,796.7</u>	<u>2,159.9</u>

- (2) 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 應付賬款及其他應付款

	於二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 港幣百萬元
應付賬款及應計費用	2,159.0	2,210.6
應付客戶合約工程款	1.9	—
租約及其他按金	497.2	460.3
已收預售樓宇訂金	463.4	0.4
應付聯營公司款項	37.3	39.2
應付共同控制公司款項	19.8	19.6
	<u>3,178.6</u>	<u>2,730.1</u>

包括於應付賬款及其他應付款之應付貿易賬款之到期日分析如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 港幣百萬元
一個月內及按要求還款	401.7	334.6
一個月後但三個月內到期	305.5	221.0
三個月後但六個月內到期	208.2	106.0
六個月後到期	387.7	775.0
	<u>1,303.1</u>	<u>1,436.6</u>

十一 比較數字

部份比較數字已重新分類，以符合本期之列報方式。

十二 業績的審閱

本簡明中期財務報表未經審核，惟已經由本公司的審核委員會作出審閱，並無不相同的意見。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零零六年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《核數準則》第 700 號-「中期財務報告的審閱」進行審閱。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除本公司於二零零六年十一月之股份配售外，本公司或任何本公司之附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於本年三月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零零六年十二月三十一日止之中期業績報告。

企業管治

截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，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。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。

管理層討論及分析

業務回顧

物業銷售

截至二零零六年十二月三十一日止之六個月內，集團於本港售出及預售約二千三百個住宅單位，以本集團所佔權益計算，銷售收入總值達港幣四十億元，相對上年度同期則為港幣二十八億元。土瓜灣翔龍灣及屯門豫豐花園分別於去年八月及十一月開售，銷售反應均相當熱烈。截至半年結算日，該兩個大型發展項目已分別售出 1,054 個及 647 個住宅單位，佔總單位數目 59%及 41%。期內另推售筲箕灣御景軒及中半山匯賢居等多項物業，銷情亦告理想。

集團期內物業發展之盈利為港幣十一億五千零九十萬元，上年度同期則為港幣一億一千六百七十萬元。

期內建成項目如下：

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 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)
1. 御皇庭二期 上水清曉路18號	97,133 (註一)	165,358	住宅	45.00	74,411
2. 翔龍灣 土瓜灣新碼頭街38號	130,523	1,109,424	商住	住宅:46.08 商業:26.14	住宅:451,109 商業: 34,113

於半年結算日，集團尚有下列主要發展項目共4,277個住宅單位可供出售：

(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 (%)	半年結算日 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	32	70,939
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	17	27,111
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	45	37,285
9.	港灣豪庭一及二期 福利街8號	228,595	1,714,463	住宅	60.65	80	50,155
10.	百利達廣場 廣華街3號	17,297	159,212	商住	100.00	45	28,848
11.	嘉亨灣 西灣河太康街38號	131,321	1,410,629	住宅	63.07	415	440,426
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	89	85,869
14.	御皇庭一及二期 上水清曉路18號	97,133	485,620	住宅	45.00	308	241,871
15.	聚賢居 荷李活道108號	26,903	276,971	商住	100.00	56	68,809
16.	御景軒 筲箕灣道250號	6,808	54,810	商住	18.13	80	50,307
17.	匯賢居 高街1號	15,824	63,666	住宅	100.00	55	48,798
18.	翔龍灣 土瓜灣新碼頭街38號	130,523	1,109,424	商住	住宅:46.08 商業:26.14	728	589,659
19.	豫豐花園 屯門福亨村路8號	396,434	836,868	商住	100.00	929	612,602
					小計：	<u>3,051</u>	<u>2,733,227</u>
					本集團自佔面積：		<u>1,906,098</u>

(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)	用途	本集團 所佔權益 (%)	住宅	
					單位 數目	單位 面積 (平方呎)
1. 比華利山別墅 大埔市地段161號	982,376 (註二)	1,164,126	住宅	90.10	535	1,164,126
2. 丹桂軒 元朗丹桂村50號	54,487	54,487	住宅	100.00	119	54,487
3. 旺角荔枝角道33號	9,600	84,156	商住	100.00	108	68,284
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. 長沙灣通州街500-502號	35,629	320,659	商住	100.00	400	267,216
6. 港島南區赫蘭道11-12號	43,492	32,619	住宅	44.42	4	32,619
				小計：	<u>1,226</u>	<u>1,665,513</u>
				本集團自佔面積：		<u>1,532,135</u>
				主要發展項目可供開售住宅單位總數目及面積：	<u>4,277</u>	<u>4,398,740</u>
				本集團自佔面積總計：		<u>3,438,233</u>

註一：御皇庭一及二期之地盤總面積為 97,133 平方呎。

註二：樓盤計劃於二零零七年分期推售，推廣活動已於二零零六年十二月下旬開展，並於半年結算日（即二零零六年十二月三十一日）前經內部認購售出四座洋房。

土地儲備

集團繼續積極透過不同途徑補充在本港之土地儲備。期內集團成功投得兩幅位於灣仔之優質地塊，總樓面面積共184,711平方呎，集團佔92.31%權益。此外亦增添約70萬平方呎農地。

期內位於粉嶺馬會路之地盤已完成更改土地用途手續，並將發展成為樓面面積約34,000平方呎之住宅。另外位於元朗大棠道之地盤現正申請換地，預計可供發展之樓面面積約為109萬平方呎。位於沙田烏溪沙之地盤，亦正向政府申請換地並要求釐清地契條款，地價磋商則會隨後展開，預計發展總樓面面積可達300萬平方呎。

於半年結算日，以自佔樓面面積計，包括已建成收租物業及酒店約 880 萬平方呎，及建成存貨樓面約 250 萬平方呎；集團在本港之土地儲備共約為 1,990 萬平方呎，此外，另有停車場收租面積約 250 萬平方呎。集團亦擁有農地約為 3,060 萬平方呎，為全港擁有最多農地之發展商。

收租物業

包括共同控制公司應佔權益，集團於期內租金總收入為港幣十五億二千二百七十萬元，較上年度同期增加港幣二億九千八百九十萬元或 24.4%。租金收入淨額更由上年度同期之港幣七億六千五百七十萬元增加 31.0%，至港幣十億零三百三十萬元。於半年結算日，本集團主要出租物業之平均出租率高達 95%。

薪酬趨升、息口平穩、加上股市暢旺均為期內本地消費意欲轉強之主因。而訪港遊客持續增長亦有助推動零售市道。隨著有更多國際級名店及高級食府加入，國際金融中心商場經已全部租出。而為求招徠更多顧客前來消費，令租戶得益，集團旗下各商場經常舉辦推廣活動，調整租戶組合以及提升商場設施。其中將軍澳新都城中心二期及沙田廣場現正進行外牆翻新工程，而屯門時代廣場則透過收購及改建屯門戲院，將商場樓面面積增加約二萬平方呎，有關工程可望於二零零八年年初完成。

期內香港金融業及其相關服務行業發展蓬勃，令優質寫字樓之需求保持殷切。集團主要寫字樓之租務均有不俗表現，其中尤以國際金融中心最為突出。服務式居停之需求亦隨香港經濟向好，外資公司湧入而增加。其中為住客提供尊貴生活體驗及妥貼個人服務之四季匯酒店套房，其入住率及房租均相當理想。

建築及物業管理

期內，集團建築部建成御皇庭二期及翔龍灣等多項重大建築工程，又為多個商場進行翻新及設施提升。建築業務溢利達港幣三千二百七十萬元。

興建中之主要項目計有比華利山別墅、通州街500-502號、荔枝角道33號、大角咀道222號、以及分別位於偉業街及雙喜街之寫字樓發展項目。

集團向來重視地盤安全。於二零零六年，集團地盤工傷意外率較向有嚴格安全規定之政府工程項目更低。此外，為履行環保承諾，集團按國際標準ISO14001:2004推行環保管理系統，並於二零零六年十一月獲香港品質保證局確認滿意成效。

集團物業管理成員公司「恒益」及「偉邦」，多年來緊守前線崗位，對客戶以至公眾均關懷備至，服務稱心。新近落成之「聚賢居」業主對整體交樓安排之滿意程度亦近乎百分之百。期內亦屢獲殊榮，當中包括由社會福利署頒發之「義工最高服務時數獎」冠軍及「支持殘疾人士就業2006年超卓合作伙伴大獎」。

國內業務

集團為最早開發內地物業市場之地產發展商之一，多年來已完成不少優秀項目，當中計有北京恒基中心、上海港匯廣場第二座辦公樓、廣州恒寶華庭及上海不夜城廣場等。而集團亦保留其中約264萬平方呎樓面作收租之用。期內租務理想，上海港匯廣場第二座辦公樓出租率達93%，而上海不夜城廣場及恒昌花園之商舖亦告全部租出。期內國內物業之租金總收入達港幣八千三百八十萬元，較上年度同期增長185.6%。

集團去年在內地業務方面實行新的發展策略：除繼續於北京、上海及廣州等主要城市開發優質地塊外，集團亦積極向內地急速發展之二線城市進發。

主要城市之發展項目

由於主要城市之基建設施及各項配套均甚為完備，當地優質物業因而大受海外人士及投資者歡迎。為滿足此殷切需求，集團將繼續物色位於人流暢旺及交通方便之優質地塊，並發展成為揉合新穎設計及優良品質之大型綜合項目。當中部份項目之發展進度如下：

北京環球金融中心工程進展順利。該項目位於北京市中心朝陽區關東店2號，預期於二零零八年年中北京奧運會揭幕前落成，屆時將建有兩座相連之甲級辦公大樓，總樓面面積達270萬平方呎。世界知名之西沙佩利建築事務所及赫希貝德納聯合酒店顧問有限公司分別負責該旗艦物業之立面設計及室內設計工作。集團將保留此優質物業作收租之用，而預租推廣工作經已展開。

至於位於上海市中心靜安區南京西路北側688號之優質地塊，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92萬平方呎。集團於期內已完成收購該項目餘下之15%權益，現擁有該項目全部權益。該大樓由世界知名日本丹下都市建築設計株式會社負責立面設計工作，當有關規劃及設計獲批准後即可動工，預期於二零零九年下半年落成並供集團作收租之用。

此外，上海市閘北區恒豐路130-2地塊佔地面積約62,141平方呎，將興建一幢總樓面面積約51萬平方呎之商業辦公樓。地下室建築工程經已展開，但由於工程延誤，預計項目將會於二零零九年度內落成，屆時集團將保留此優質物業作收租之用。而鄰近之恒豐路147-2及3地塊，則佔地約64,842平方呎，將興建一幢二十五層高商業辦公大樓，總樓面面積逾40萬平方呎。工程將於二零零七年下半年展開，預計於二零零九年年底落成並供集團作收租之用。

廣州市越秀區沿江西路海珠廣場A、B及C座由三幅地塊組成，地盤總佔地面積約285,505平方呎，擬發展成為一綜合發展項目。收地拆卸及地盤清理工程仍在進行中，進度需配合最新項目發展計劃，並需得到地方政府認同。

恒荔灣畔花園（前稱芳村大道210號項目）為廣州市民之置業首選。該花園一期之住宅單位自去年十月推出預售，市場反應空前熱烈，至今已幾乎全部沽清。至於本年一月推售之二期項目銷情亦同樣理想，近八成單位經已售出。兩期售出單位每平方米之平均售價達人民幣八千元。整個項目包括九幢三十三至三十四層高之住宅塔樓，當中有二層商業裙樓、二層地庫停車場及一所幼兒園，自佔總樓面面積約為200萬平方呎，預計將於二零零八年第一季落成。

二線城市之發展項目

集團深信隨著經濟高速增長，基建日益完善及生產力提升，內地都市化將會更為明顯，而二線城市居民為提升生活質素，對優美居所之需求將更為殷切，集團因此在內地逾二十個二線城市洽購地塊，當中尤以中產人士較多之省會城市為主。

此外，由於內地居民講求舒適方便之生活環境，開發大型綜合社區為集團於二線城市之發展方向。大型綜合社區將以住宅為主，配以購物商場及娛樂休閒等配套設施，令土地更有效運用，潛質得以完全展露，從而提升物業之增值能力。

誠如二零零六年年報所述，江蘇省徐州新城區及湖南省長沙市星沙鎮兩項目已開展前期工程。其中徐州新城區一幅鄰近大龍湖，面積約589萬平方呎之地塊，為集團早前以人民幣五億四千一百多萬元購入。該項目可建住宅樓面約530萬平方呎，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，樓面面積共128萬平方呎，可於二零零八年年初發售，並於二零零八年下半年落成。至於整個項目大約於二零一零年才告完成。至於長沙市星沙鎮項目之總地價則為人民幣一億九千八百多萬元，該項目亦將分期發展，第一期開發住宅樓面約為130萬平方呎，另有商場及幼兒園等配套設施，預期將於二零零八年年初發售，並於二零零八年下半年落成。整個項目則大約於二零一零年完成。集團現持有該項目之權益已增加至91%。

集團自去年七月透過土地拍賣、合作開發及收購等不同方式，購入以下項目以增添土地儲備：

集團於湖南省長沙市開福區以人民幣一億八千四百萬元購入一幅約82.5萬平方呎之土地，將發展成為樓面面積約248萬平方呎之住宅項目。此項目鄰近區政府總部，交通基建及綠化規劃良好。有關規劃及設計經已展開，並於本年下半年動工。項目可望於二零零八年年底推售，並於二零零九年年底落成。

集團亦與新加坡淡馬錫控股(私人)有限公司成立各佔一半之合資公司，共同開發陝西省西安市滄河東岸之河濱住宅項目。該項目位於滄霸生態園區內，佔地近1,500萬平方呎，毗鄰興建中之東三環路及地下鐵路，可建樓面面積約3,350萬平方呎，建成後將成為集理想居停及度假設施之生態城。該項目總地價約為人民幣十七億二千萬元，預期首期項目約有樓面面積250萬平方呎可於二零零八年年中發售，並於二零零九年年中落成。由於項目規模龐大，整個項目大約於二零一三年才告完成。

此外，於遼寧省瀋陽市瀋北新區，集團又以人民幣一億九千多萬元購入一幅約360萬平方呎背山面河之優質土地，建成後約有540萬平方呎樓面面積可作商業及住宅用途。該項目之規劃及設計即將展開，初步擬在蒲河之旁劃作花園洋房及低密度住宅用途，其餘地段則建有十二至十八層高之住宅大廈，令整個項目和諧有致。上蓋建築工程將於二零零八年上半年展開，預期於二零零九年上半年開售，並於同年年底落成。

至於在重慶市，集團亦增添兩個分別位於南岸濱江及二郎鳳凰地塊之發展項目：南岸濱江項目位於長江江邊濱江路，佔地約110萬平方呎，毗鄰為面積達80萬平方呎之綠化公園，可飽覽壯麗長江景緻。購入該地塊之總成本約為人民幣三億一千萬元，計劃發

展成為住宅社區，配以商場、幼兒園及會所等配套設施，總樓面面積約400萬平方呎。有關規劃及設計經已展開，並將於二零零八年年中開展上蓋建築工程。預期可於二零零九年上半年推售，並於同年年底落成。

集團又以人民幣一億五千七百多萬元於重慶市二郎新城購入一幅佔地約92萬平方呎之鳳凰區地塊。二郎新城建有人工湖、濕地公園及體育中心，對外交通接連成都之成渝高速公路。該項目將發展成為配有商場、幼兒園及住客會所之住宅社區，總樓面面積約280萬平方呎。有關規劃及設計經已展開，並於二零零八年下半年開展上蓋建築工程。項目預計於二零零九年上半年推售，並於同年年底落成。

最近，集團亦成功以人民幣約八億六千五百萬元投得江蘇省蘇州市一幅地塊。該地塊位於相城區，佔地約318萬平方呎，將臨水而建住宅及商業配套設施，合共提供約有680萬平方呎樓面面積。有關規劃及設計經已展開，初步擬利用當地地理優勢，展示蘇州現代小橋流水之生活面貌。上蓋建築工程將於二零零八年下半年展開，預期於二零零九年年中可供預售，並於二零一零年落成。

預計竣工時間表：

項目名稱及地點	土地用途	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
二零零八年六月三十日止之財政年度		
北京環球金融中心	辦公樓	2.7
廣州恒荔灣畔花園	綜合(註一)	2.0
	合計:	4.7
二零零九年六月三十日止之財政年度		
徐州新城區第一期項目	綜合(註一)	1.3
長沙市星沙鎮項目第一期A	綜合(註一)	1.3
西安滻河東岸第一期項目	綜合(註一)	2.5
	合計:	5.1
二零一零年六月三十日止之財政年度		
上海靜安區南京西路北側688號	綜合(註二)	0.9
上海閘北區恒豐路130-2地塊	辦公樓	0.5
上海閘北區恒豐路147-2及3地塊	綜合(註二)	0.5
長沙市開福區	住宅	2.5
瀋陽市瀋北新區	綜合(註一)	5.4
重慶南岸濱江	綜合(註一)	4.0
重慶鳳凰區地塊	綜合(註一)	2.8
蘇州相城區	綜合(註一)	6.8
	合計:	23.4

註一：住宅為主，包括商業及配套設施

註二：包括商業及辦公樓

總括來說，集團於內地二線城市之物業發展，單計地價至今已斥資逾人民幣四十一億元。集團現有自佔土地面積近3,000萬平方呎，可建之自佔樓面面積超過7,320萬平方

呎，當中約八成劃作可供出售之住宅用途，詳見下表：

土地儲備用途分類	可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比
住宅	57.0	77.9%
商業	3.9	5.3%
辦公	3.2	4.4%
其他	9.1	12.4%
總計：	73.2	100.0%

除上述項目外，集團另有多幅已協定買入之土地，正待進入落實程序，涉及地價約共人民幣七十五億元，可建樓面面積合共8,300萬平方呎。若有關地塊能於二零零七年六月底前完成購入程序，集團在內地之土地儲備將進一步擴大，將有可建樓面面積約一億五千萬平方呎。

為晉身成為全國性房地產發展商，集團已作出周詳準備：除充分利用集團地產策劃團隊在香港開發房地產之豐富經驗外，亦吸納大量專業精英，並邀請國際首屈一指之設計師共同參與策劃，務求所建成之物業均能以品質取勝，貫徹集團精益求精之承諾，亦令早已家傳戶曉之「恒基」品牌更加馳名。此外，集團另具以下競爭優勢：

- 在本港經驗豐富兼獲獎無數之物業管理公司全力支援下，集團可提供高質素兼可靠之物業管理服務；及
- 集團之聯營公司—香港中華煤氣有限公司在內地已有70個項目，並經營與本集團相輔相承之城市管道燃氣、食水及污水處理等業務。

集團深信，隨著業務不斷按步擴展，集團將成為全國公認之最優秀地產發展商之一。

恒基兆業發展有限公司

截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，恒基兆業發展有限公司股東應佔未經審核除稅後之綜合盈利為港幣十九億五千一百五十萬元，較上年度同期增加港幣一億四千九百五十萬元或8.3%。若撇除(扣減遞延稅項後之)投資物業重估之盈餘，期內之基本盈利為港幣十五億一千零三十萬元，較上年度同期增加港幣五億六千六百六十萬元或60.0%。大幅增長主要為配股集資以致利息收入增加，上年度私有化恒基數碼科技有限公司錄得港幣一億六千一百八十萬元商譽減值。期內主要出租物業之平均出租率仍維持在94%之高水平。受惠於訪港遊客人數增加，香港麗東酒店及九龍麗東酒店在本港酒店房間供應量趨升下，入住率及平均房租仍能錄得顯著升幅。該集團持有64%權益之中國投資集團有限公司，於內地合資經營收費橋樑及公路。由於杭州錢江三橋自二零零五年十月開始進行維修，至去年年底工程尚未完成，以致期內此業務之盈利貢獻減少。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度，股東應佔稅後溢利為港幣五十八億六千二百六十萬元，其中燃氣業務及出租物業稅後溢利佔港幣三十二億二千四百四十萬元，較上年度增加港幣一億六千二百六十萬元；售樓及投資物業重估所帶來之稅後溢利為港幣二十六億三千八百二十萬元。

香港中華煤氣於本年度取得多個城市管道燃氣項目，分佈於陝西省西安市、浙江省杭州市余杭區、安徽省銅陵市、江蘇省金壇市及遼寧省營口市。於去年十二月四日，香港中華煤氣與百江燃氣控股有限公司（「百江燃氣」）及其大股東威華達控股有限公司（「威華達」）聯合公佈，百江燃氣將向香港中華煤氣購入內地十家管道燃氣公司之股權和股東貸款，並向香港中華煤氣發行約7.73億股新股。該項交易已於今年三月一日正式完成，香港中華煤氣現持有百江燃氣約43.97%權益，成為其最大股東。香港中華煤氣及百江燃氣在內地合共擁有60個城市管道燃氣項目。此外，百江燃氣亦在內地15個城市擁有液化石油氣業務。

此外，香港中華煤氣於二零零六年亦成功進入能源上游行業，取得位於山西省首個液化煤層氣合資項目，以及落實陝西省延安市天然氣液化合資項目。此等上游項目可為下游之城市管道燃氣項目提供額外氣源。包括百江燃氣在內，香港中華煤氣至今於內地13個省及北京部份地區取得合共70個項目，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游及自來水供應與污水處理等。

本港煤氣銷售量則保持平穩。截至去年年底客戶數目為 1,622,648 戶，較上年度增加 25,375 戶。為引進廣東液化天然氣接收站之天然氣，香港中華煤氣已鋪設一對長 34 公里，直徑 450 毫米之海底管道，連接深圳秤頭角及本港大埔煤氣廠，另於秤頭角及大埔興建控制及計量站。該管道、控制及計量站、以及大埔天然氣接收站已正式啟用，而香港中華煤氣自二零零六年十月即以天然氣配合石腦油作為雙原料生產煤氣，並透過既有之燃料費調整機制為客戶節約煤氣費用。至於其全資附屬公司易高環保能源有限公司於新界東北堆填區之沼氣處理廠，亦於去年年底完成所有安裝工程並進行運作調試，而全長 19 公里連接大埔煤氣廠之管道鋪設工程亦已完成，預計今年年中可正式使用經處理之沼氣，以取代部份石腦油作為生產煤氣之燃料。

於物業發展方面，座落於原馬頭角南廠之翔龍灣於去年八月推售，市場反應熱烈，連同嘉亨灣及京士柏山繼續推售尚餘住宅單位，本年度共錄得售樓溢利約港幣十七億七千九百四十萬元。至於位於翔龍灣基座，樓面面積約十五萬平方呎之商場亦於同期落成，並繼國際金融中心後成為香港中華煤氣另一重大收租物業。

展望未來，引入天然氣後令煤氣在本地能源市場更具價格競爭力，而隨著百江燃氣於自本年三月初起成為香港中華煤氣之聯營公司後，香港中華煤氣之城市管道燃氣項目有所增加，預期內地業務之發展將更為蓬勃。

香港小輪(集團)有限公司截至二零零六年十二月三十一日止之財政年度，除稅後綜合溢利為港幣一億二千一百七十萬元，較二零零五年之除稅後綜合溢利港幣二億四千三百二十萬元，減少50%。溢利減少主要由於就中環渡輪碼頭訴訟之索償作出撥備港幣一億元所致。

香港小輪年內售出約二百二十個「港灣豪庭」住宅單位，總值約為港幣二億六千五百萬元，共帶來約港幣一億三千六百萬元之溢利。至於位於塘尾道之「新港豪庭」住宅單位亦於去年十二月開售，並錄得港幣一千八百萬元溢利。物業投資方面，港灣豪庭廣場租金收入達港幣二千四百三十萬元，按已簽訂之租約計算，該商場於去年年底之出租率約98%。而「新港豪庭」亦有五成鋪位經已租出。

大角咀道222號商住物業項目建築進度良好，於二零零八年年底落成時將提供32萬平方呎總樓面面積。油塘草園街6號項目可建住宅樓面面積約14萬平方呎及非住宅樓面面積約25,000平方呎。該發展項目亦建築進展良好，可望於二零零九年年初完成。

由於競爭激烈，加上燃油價格大幅上升，渡輪、船廠及相關業務共錄得港幣七百二十萬元之經營虧損。年內，就中環碼頭重建計劃訴訟所致之費用為港幣二千七百五十萬元。至於旅遊及酒店業務之營業額較去年微升，但由於經營成本上升，此業務錄得港幣二百三十萬元之虧損。

預期出售住宅單位仍為香港小輪來年之主要收入來源，而租金收入亦將有穩定增長。

美麗華酒店企業有限公司截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣三億八千九百五十萬元，較上年度同期增加19%。美麗華酒店平均房價較上年度同期有兩成升幅，平均入住率維持於九成。酒店餐飲業務及酒店管理方面皆表現理想。美麗華商場及美麗華酒店商場完成租戶組合重整及更新形象，期內續約及新簽租約之平均租金較舊租約上升近三成半，美麗華商場之平均出租率約九成。而美麗華大廈寫字樓租金亦同樣上升超過八成，而出租率則接近九成。為直達地鐵站及吸引更多人流，美麗華聯同東英大廈原址之發展商，與地鐵公司簽訂協議，共同籌建行人通道連接尖沙咀地鐵站至美麗華商場、美麗華酒店及鄰近大廈。位於美國加州彼沙郡之土地，期內因美國地產市道轉趨淡靜而未有成交。至於包括國金軒及亮明居在內之整體餐飲業績則有穩定增長。旅遊業績方面，因創新團種及行程令外遊報團人數上升，而商務旅遊部亦取得更多業務，公司另獲得歐洲郵輪公司OCEANIA香港區代理權。

陽光房地產投資信託基金

集團於二零零六年十二月以總代價港幣十億九千九百三十萬元將十一項寫字樓及零售（包括停車場）物業之部份權益出售予陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）。陽光房地產基金其後於同年十二月二十一日在香港聯合交易所主板上市，而集團亦持有該基金已發行單位總額之4.5%。陽光房地產基金現時之投資組合由二十項在港之寫字樓及零售物業組成，可出租總面積合共約129萬平方呎。是項交易所得款項將用於集團之其他業務及新增投資機會。此外，隨著集團全資擁有之恒基陽光資產管理有限公司獲委任為陽光房地產基金之管理人，集團業務將更趨多元化，亦為集團開拓另一穩定收入之來源。

財務回顧

業績檢討

截至二零零六年十二月三十一日止之六個月內，集團之營業額為港幣四十五億二千四百六十萬元，較上年度同期增加港幣十七億九千一百九十萬元或65.6%。期內集團之股東應佔盈利為港幣三十七億九千三百六十萬元，較上年度同期減少港幣三十八億五千五百九十萬元或50.4%。若撇除(扣減遞延稅項後之)投資物業重估之盈餘，期內基本盈利為港幣二十四億二千七百九十萬元，較上年度同期增加港幣七千零四十萬元或3.0%。

期內，物業發展業務之營業額為港幣二十七億一千四百九十萬元，較上年度同期增加港幣二十三億一千一百八十萬元。業績增長主要受多個大型地產發展項目（包括翔龍灣、豫豐花園及匯賢居）之理想銷情所帶動。期內此業務盈利貢獻達港幣十一億五千零九十萬元，上年度同期之溢利則為港幣一億一千六百七十萬元。

連同共同控制公司所持有投資物業之應佔權益，集團於期內之租金總收入為港幣十五億二千二百七十萬元，相對上年度同期為港幣十二億二千三百八十萬元，增長幅度達港幣二億九千八百九十萬元或24.4%。租金收入淨額更由上年度同期之港幣七億六千五百七十萬元增加31.0%，至港幣十億零三百三十萬元。

不包括共同控制公司之應佔權益，集團本身之租金總收入較上年度同期增加12.9%至港幣十二億二千零二十萬元，佔集團營業總額約27.0%。這反映期內香港經濟向好使租金普遍得以提升。截至二零零六年十二月三十一日止之六個月內，此業務盈利貢獻達港幣七億七千二百八十萬元，與上年度同期港幣六億四千六百六十萬元溢利比較，增長達港幣一億二千六百二十萬元或19.5%。

不包括由共同控制公司所持有之物業，集團本身之投資物業於期內重估之盈餘（並未扣減遞延稅項及小數股東權益）為港幣七億五千一百九十萬元，相對上年度同期則為港幣五十億一千八百五十萬元。

財務業務主要為集團對旗下物業之買家提供樓宇按揭貸款，以及為集團所參與之合作發展項目提供股東貸款。期內，此業務盈利貢獻為港幣三千九百四十萬元，較上年度同期減少港幣三千零九十萬元。

建築業務主要為集團所參與之發展項目承做建造工程，於期內盈利貢獻約為港幣三千二百七十萬元，相對上年度同期則有港幣一千五百五十萬元。

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，期內收入為港幣七千二百九十萬元，較上年度同期減少達港幣一千九百五十萬元或21.1%。收入倒退主要由於杭州之收費橋樑自二零零五年十月進行維修，至去年年底工程尚未完成所致，而該業務之盈利貢獻亦隨之減少港幣八百五十萬元或16.4%至港幣四千三百二十萬元。

受惠於訪港旅客人數增加，酒店之平均入住率及房租均告上揚，故此期內酒店業務營業額增加9.7%至港幣七千三百五十萬元。而該業務有盈利貢獻達港幣二千八百七十萬元，增長港幣四百四十萬元或18.1%。

包括百貨銷售、物業管理及保安護衛等之其他業務於期內共錄得營業額達港幣三億二千九百六十萬元，增長幅度為港幣四千八百四十萬元或17.2%。期內此等業務錄得盈利貢獻共港幣三千八百三十萬元，上年度同期則有港幣一千六百七十萬元。

集團應佔聯營公司之除稅後溢利減虧損約為港幣十六億一千九百八十萬元，相對上年度同期則為港幣十一億零一百三十萬元。若撇除(扣減遞延稅項後之)投資物業重估之盈餘，集團應佔聯營公司之基本盈利減虧損約為港幣十三億五千二百九十萬元，與上年度同期為港幣八億四千二百五十萬元比較，增加約60.6%。

其中，集團於期內應佔三間上市聯營公司之除稅後盈利合共為港幣十四億六千二百一十萬元，相對上年度同期則為港幣十億一千零二十萬元。若撇除投資物業重估之盈餘，集團應佔此三間上市聯營公司之基本盈利由港幣八億二千五百一十萬元增加至港幣十二億四千二百二十萬元，當中主要由於香港中華煤氣有限公司推出大型臨海發展項目「翔龍灣」，並於去年年底落成，以致其售樓收益得於期內入賬。

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應佔稅後溢利減虧損共港幣十三億三千二百八十萬元，相對上年度同期則有港幣二十二億一千六百八十萬元。若撇除(扣減遞延稅項後之)投資物業重估之盈餘，集團應佔共同控制公司之基本盈利減虧損(但未經扣減少數股東權益)約為港幣四億五千三百四十萬元，上年度同期則為港幣七億二千五百八十萬元。基本盈利倒退主要由於期內嘉亨灣賣出較少住宅單位所致。

受利率上調影響，綜合損益計算表中之融資成本為港幣二億九千四百六十萬元，而上年度同期則為港幣二億二千萬元。

期內因出售十一項投資物業之部份權益予陽光房地產基金，故此錄得其他營運損失約港幣一億零三百八十萬元，上年度同期則因為私有化恒基中國及恒基數碼而錄得超過港幣六億五千零七十萬元其他營運淨收入。

發行新股

於二零零六年十一月十日，本公司之控股股東——恒基兆業有限公司旗下一附屬公司根據配售協議，以配售價每股港幣43.05元出售所持128,000,000股之本公司現有股份。本公司亦根據配售協議，以配售價並就配售事項及發行新股之開支而作出相應調整，向恒基兆業有限公司發行128,000,000股新股，籌得款項淨額約港幣五十五億零八百萬元。新股相當於本公司當時已發行股本約7.05%，或相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約6.59%。發行新股令集團之股東基礎擴大，並使集團處於更佳財務狀況，以拓展在本港及內地之業務。

財政資源及資金流通性

於二零零六年七月，集團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。此項融資安排屬循環貸款性質，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，兼且貸款息差極為優惠，反映銀行界對集團之支持及信心。

本半年期剛結束後，集團旗下一間擁有國際金融中心項目之共同控制公司，亦經其融資公司籌得一項港幣一百七十三億五千萬元五年期之銀團貸款，為本地銀團貸款市場歷來最大額度之私營機構港元融資項目。由於國際金融中心租戶質素良好及享有地標地位，故此是項貸款無需股東提供擔保，亦能以非常優惠之條件簽定。

於二零零六年十二月三十一日，集團之銀行淨借貸總額約為港幣一百一十三億零九十萬元（二零零六年六月三十日：港幣一百三十億三千五百四十萬元）。本集團之銀行貸款多屬無抵押，兼且大部份為有承諾之額度。集團現有充裕之銀行承諾信貸額度之餘，穩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。

除上述出售部份物業權益予陽光房地產投資信託基金外，集團於期內並無在核心業務以外進行大型收購或出售資產。

貸款到期組合

本集團之銀行借貸之償還期如下：

	二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零六年 六月三十日 港幣百萬元
銀行借貸之償還期：		
一年內	4,213.7	7,029.2
一年後及兩年內	764.5	3,848.5
兩年後及五年內	15,661.2	6,085.0
五年後	—	3,731.8
銀行借貸總額	20,639.4	20,694.5
減：銀行存款及現金	9,338.5	7,659.1
銀行淨借貸總額	11,300.9	13,035.4
股東應佔權益	86,359.3	77,964.1
借貸比率	13.1%	16.7%

於二零零六年十二月三十一日，以銀行淨借貸總額相對股東應佔權益計算，集團之借貸比率為 13.1%，二零零六年六月三十日之借貸比率則為 16.7%。

	截至二零零六年 十二月三十一日止 六個月內 港幣百萬元	截至二零零五年 十二月三十一日止 六個月內 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之盈餘及稅項)	<u>3,909</u>	<u>3,203</u>
撥作資本性支出前之利息支出	<u>534</u>	<u>379</u>
利息償付比率(倍數)	<u>7</u>	<u>8</u>

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之盈餘及相關稅項)相對(乙)撥作資本性支出前之利息支出之比率計算。集團於期內之利息償付比率為 7 倍，相對上年度同期則為 8 倍。

利率風險及外匯風險

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，但亦有部分人民幣借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，集團於半年結算日並無任何其他重大外匯風險。集團亦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，集團在期內並無將資產抵押予第三者。

資本性承擔

於二零零六年十二月三十一日，集團之資本性承擔額為港幣九十一億三千二百萬元(二零零六年六月三十日：港幣七十二億六千四百七十萬元)。

或然負債

本集團於二零零六年十二月三十一日之或然負債約為港幣二千九百一十萬元。而本集團於二零零六年六月三十日之或然負債則為港幣二十億八千八百三十萬元。

僱員

本集團於二零零六年十二月三十一日約有 7,100 名全職聘用之僱員(二零零五年十二月三十一日: 6,600)。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。

截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，僱員總成本為港幣五億三千零七十萬元，較上年度同期增加港幣九千一百七十萬元或 20.9%。

展望

內地經濟持續高速增長，推動本港各行各業蓬勃發展，尤其是大量中國企業來港上市集資，為投資者創造不少投資機會，帶動大量國內及國際金融機構在港擴展業務，刺激本港經濟持續增長，亦有利本港地產市場之發展。

近期香港賣地成績理想顯示市場對豪宅需求殷切，集團現正積極推售大埔比華利山別墅等豪宅物業。此外，薪酬趨升、銀行爭相推出按揭優惠，以及政府寬減印花稅，均有助普羅大眾恢復置業信心，將令整體住宅銷量及樓價穩步上升。集團計劃推出多個發展項目應市，包括通州街500-502號、荔枝角道33號以及元朗唐人新村項目及丹桂軒。加上翔龍灣、豫豐花園及嘉亨灣等亦將重新推售，估計可為集團帶來可觀之售樓收益。

本港經濟持續蓬勃，寫字樓之需求亦保持強勁。集團於來年將有多項寫字樓物業陸續落成，正能迎合市場對優質商廈之殷切需求，並為集團帶來更多之租金收益。其中位於偉業街之「觀塘223」，於本年年底建成後，將可提供逾100萬平方呎備有高科技智能配套之甲級寫字樓樓面。預租推廣工作經已展開，不少本地公司及跨國企業均表示有意租用。集團在本港已擁有建成之收租物業約880萬平方呎，加上興建中之項目，於下年度總收租物業面積將達1,000萬平方呎，預期優質商廈之租金將繼續大幅上調，商場物業之租金亦因消費市場暢旺而有可觀升幅，持續高增長之租金收益，已成為集團主要穩定增長收益來源。亦為集團長遠資產增值之另一主要元素。

上海港匯廣場第二座辦公樓自二零零五年第四季交付使用，瞬即近乎租罄，並於期內為集團帶來可觀租金收益。這反映內地對優質辦公樓需求殷切，因此集團對在建之北京環球金融中心，以及上海多項商業辦公樓落成後之租務表現充滿信心。

內地最近對樓市推出新一輪宏觀調控措施，但在經濟持續增長以及用家需求殷切之情況下，廣州恒荔灣畔花園仍能憑藉其優良品質而錄得不俗銷情。集團相信中央政府旨

在抑制投機活動，穩定物業價格以及完善市場運作，這其實更有利集團於國內作長遠投資及發展。集團因此將一如既往，繼續結合國際視野、本地經驗以及專業知識完成各個項目，務求無論市場順逆，均能以優秀品質於芸芸對手中脫穎而出。

此外，為求質、量兼備，集團亦不斷擴大國內之土地儲備。集團於過去八個月在多個城市再購入多幅優質地塊，令可建之自佔樓面面積增至7,320萬平方呎，另有多幅已協定買入之土地正待進入落實程序，若有關地塊能於二零零七年六月底前完成購入程序，集團將有約一億五千萬平方呎之可建樓面面積作為發展，為日後奠定穩健基礎。此外，多幅已購入之地塊已開展設計規劃或施工建築，進度皆令人滿意，可於未來數年為集團盈利增長加添新動力。

集團之中港兩地同步發展策略，務求在更遼闊之市場為股東爭取理想之回報。中港兩地之收租物業及上市聯營公司均為集團提供穩定之經常性收益，繼續推售多個大型發展項目亦將帶來可觀之售樓盈利。如無不可預見之因素下，集團本年度將有令人滿意之業績。

悼念

本公司副主席兼非執行董事羅德丞先生，大紫荊勳賢，不幸於期內辭世。

羅先生於一九八一年加入董事局，任內為本公司貢獻良多。董事局對羅先生之辭世深表惋惜。

梁雲生先生作為羅先生替代董事之任期亦因此屆滿，董事局對梁先生為本公司之貢獻深表感謝。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零零七年三月二十一日

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

請同時參閱本公布於《香港經濟日報》及《信報》刊登的內容。