



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: 12)

二零零七／二零零八年度中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，股東應佔未經審核之盈利為港幣九十一億八千八百萬元，較上年度同期港幣三十七億九千三百萬元增長達港幣五十三億九千五百萬元或142%，每股盈利為港幣4.69元（二零零六年：港幣2.06元）。

若撇除投資物業重估盈餘，期內基本盈利為港幣三十七億五千八百萬元，較上年度同期港幣二十四億二千七百萬元增加港幣十三億三千一百萬元或55%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣1.92元（二零零六年：港幣1.32元）。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣四角（二零零六年：每股港幣四角）予二零零八年四月二十三日登記在本公司股東名冊內之股東。

截止過戶日期

本公司將於二零零八年四月二十一日（星期一）至二零零八年四月二十三日（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，最遲須於二零零八年四月十八日（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。股息單將於二零零八年四月二十五日（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	
		二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
營業額	三	8,409	4,525
直接成本		(4,518)	(1,847)
		3,891	2,678
其他收入	四	153	158
其他收益/(虧損)淨額	四	119	(11)
其他營運收益/(費用)淨額	五	93	(223)
分銷及推廣費用		(587)	(357)
行政費用		(616)	(470)
未計入投資物業公允價值變動之經營溢利		3,053	1,775
投資物業之公允價值增加	六	4,153	752
已計入投資物業公允價值變動之經營溢利		7,206	2,527
融資成本	七(a)	(269)	(295)
		6,937	2,232
應佔聯營公司溢利減虧損		1,934	1,620
應佔共同控制公司溢利減虧損		2,198	1,332
除稅前溢利	七	11,069	5,184
所得稅	八	(1,181)	(381)
本期溢利		9,888	4,803
溢利分配：			
本公司股東		9,188	3,793
少數股東權益		700	1,010
本期溢利		9,888	4,803
中期結算後宣派之中期股息	九(a)	859	777
每股盈利－基本及攤薄	十(a)	港幣4.69元	港幣2.06元
經調整後每股盈利	十(b)	港幣1.92元	港幣1.32元

綜合資產負債表

		於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零零七年 六月三十日 (已審核) 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
固定資產		55,396	52,831
收費高速公路經營權		180	179
經營租約下自用租賃土地權益		1,024	1,034
聯營公司權益	十一	33,546	20,536
共同控制公司權益		12,843	11,168
衍生金融工具		300	-
其他財務資產		2,537	2,090
遞延稅項資產		109	109
		<u>105,935</u>	<u>87,947</u>
流動資產			
購買物業訂金		5,359	2,035
存貨		32,648	29,383
應收賬款及其他應收款	十二	8,371	3,525
保管賬存款		250	67
現金及現金等價物		12,098	9,520
		<u>58,726</u>	<u>44,530</u>
分類為待出售之資產		-	420
		<u>58,726</u>	<u>44,950</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十三	5,481	4,397
銀行借款及透支		2,956	3,007
本期稅項準備		809	737
		<u>9,246</u>	<u>8,141</u>
分類為待出售之資產之相關負債		-	1
		<u>9,246</u>	<u>8,142</u>
流動資產淨值		<u>49,480</u>	<u>36,808</u>
總資產減流動負債		<u>155,415</u>	<u>124,755</u>

綜合資產負債表 (續)

附註	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零零七年 六月三十日 (已審核) 港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	23,109	15,263
擔保票據	3,313	-
同母系附屬公司借款	2,489	2,447
衍生金融工具	303	-
遞延稅項負債	7,331	6,301
	<u>36,545</u>	<u>24,011</u>
資產淨值	<u>118,870</u>	<u>100,744</u>
資本及儲備		
股本	4,294	3,886
儲備	110,578	88,333
	<u>114,872</u>	<u>92,219</u>
本公司股東應佔權益總額	114,872	92,219
少數股東權益	3,998	8,525
	<u>118,870</u>	<u>100,744</u>
權益總額	<u>118,870</u>	<u>100,744</u>

綜合損益計算表及綜合資產負債表(未經審核)附註

一 編製基準

本簡明中期財務報表乃根據 (a) 適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定；及(b) 截至二零零七年六月三十日止年度財務報告內所採納之相同會計政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」而編製。本簡明中期財務報表於二零零八年三月二十七日獲授權刊發。

按照《香港會計準則》第三十四號編製之簡明中期財務報表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政策之應用，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簡明綜合賬項及經篩選的解釋附註。此等附註載有多項事件與交易之說明，此等說明對了解本集團自編製二零零七年年度賬項以來之財務狀況之變動與表現均非常重要。

雖然本簡明中期財務報表所載有關截至二零零七年六月三十日止財政年度所呈報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。截至二零零七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。核數師已在其二零零七年九月十七日之報告中，就該等賬項發表無保留意見。

二 主要會計政策

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》（此統稱包括《香港會計準則》及詮釋）。這些準則在本集團之本會計期間首次生效或可提早採用。到目前為止，本集團認為採用這些與本集團有關及將於二零零八年年報內反映之新訂及經修訂的《香港財務報告準則》，對本集團之經營業績與財務狀況並沒有構成重大影響，除因採納《香港會計準則》第一號(修訂)「財務報表之呈列：資本披露」及《香港財務報告準則》第七號「金融工具：披露」而須要在二零零八年年報內作出進一步披露者外。

本集團現正評估並未於二零零八年六月三十日年結前生效及不在本簡明中期財務報表中採納之修訂、新訂準則及詮釋在首次應用期間的預期影響。至目前為止，對本集團認為預期採納《香港財務報告準則》第八號「業務經營分部」將會導致財務報表出現新訂或修訂披露。至於有關其他修訂、新訂準則及新詮釋，本集團尚未能確定其會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

三 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
建築工程	：	樓宇建造工程
基建項目	：	投資基建項目
酒店業務	：	酒店經營及管理
其他	：	提供財務借貸、百貨公司經營、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔及保安服務

三 分部資料 (續)
 業務分部：(續)
 截至二零零七年十二月三十一日止六個月

	物業發展 (註i) 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
營業額	6,253	1,291	114	129	104	518	-	8,409
其他收入(不包括銀行利息收入)	-	3	1	-	-	21	-	25
對外收入	6,253	1,294	115	129	104	539	-	8,434
分部業務間收入	-	90	1,276	-	-	29	(1,395)	-
總收入	6,253	1,384	1,391	129	104	568	(1,395)	8,434
分部業績	1,997	875	61	88	35	194		3,250
分部業務間交易	24	(21)	(67)	-	-	(7)		(71)
對經營溢利之貢獻	2,021	854	(6)	88	35	187		3,179
銀行利息收入								128
存貨撥備	(18)	-	-	-	-	-		(18)
未能分類之營運支出減收入淨額								(236)
經營溢利								3,053
投資物業之公允價值增加								4,153
融資成本								(269)
應佔聯營公司溢利減虧損 (註ii)								6,937
應佔共同控制公司溢利減虧損(註iii)								1,934
除稅前溢利								2,198
所得稅								11,069
本期溢利								(1,181)
								9,888

三 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i) 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
營業額	2,715	1,220	78	73	73	366	-	4,525
其他收入(不包括銀行利息收入)	-	4	1	-	1	21	-	27
對外收入	2,715	1,224	79	73	74	387	-	4,552
分部業務間收入	-	53	179	-	-	13	(245)	-
總收入	<u>2,715</u>	<u>1,277</u>	<u>258</u>	<u>73</u>	<u>74</u>	<u>400</u>	<u>(245)</u>	<u>4,552</u>
分部業績	1,130	785	64	43	30	78		2,130
分部業務間交易	25	(12)	(31)	-	(1)	(1)		(20)
對經營溢利之貢獻	<u>1,155</u>	<u>773</u>	<u>33</u>	<u>43</u>	<u>29</u>	<u>77</u>		2,110
銀行利息收入								131
存貨撥備	(4)	-	-	-	-	-		(4)
未能分類之營運支出減收入淨額								(462)
經營溢利								1,775
投資物業之公允價值增加								752
融資成本								(295)
應佔聯營公司溢利減虧損(註ii)								2,232
應佔共同控制公司溢利減虧損(註iii)								1,620
除稅前溢利								1,332
所得稅								5,184
本期溢利								(381)
								<u>4,803</u>

三 分部資料 (續)

地區分部：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零七年十二月三十一日止六個月			
營業額	8,010	399	8,409
其他收入 (不包括銀行利息收入)	17	8	25
對外收入	8,027	407	8,434

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

營業額	4,358	167	4,525
其他收入 (不包括銀行利息收入)	22	5	27
對外收入	4,380	172	4,552

註：

- (i) 包括在物業發展分部營業額內之港幣927,000,000元 (二零零六年：港幣909,000,000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產生之本集團應佔銷售收益。
- (ii) 包括在本集團本期應佔聯營公司溢利減虧損內之港幣1,001,000,000元 (二零零六年：港幣739,000,000元) 乃源自物業發展分部，及港幣593,000,000元 (二零零六年：港幣382,000,000元) 乃源自物業租賃分部 (已包括期內投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項) 金額港幣474,000,000元 (二零零六年：港幣267,000,000元))。
- (iii) 包括在本集團本期應佔共同控制公司溢利減虧損內之港幣381,000,000元 (二零零六年：港幣139,000,000元) 乃源自物業發展分部，及港幣1,738,000,000元 (二零零六年：港幣1,119,000,000元) 乃源自物業租賃分部 (已包括期內投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項) 金額港幣1,617,000,000元 (二零零六年：港幣879,000,000元))。

四 其他收入及其他收益/(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	128	131
其他利息收入	6	12
其他	19	15
	<u>153</u>	<u>158</u>
其他收益/(虧損)淨額		
出售固定資產淨溢利 (註)	79	-
外幣兌換淨盈餘	42	8
出售上市投資證券盈餘/(虧損)	1	(2)
衍生金融工具公允價值虧損淨額	(3)	-
固定資產撇除	-	(17)
	<u>119</u>	<u>(11)</u>

註：

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，本集團與若干人士簽訂買賣協議出售物業權益予該等人士，其總代價約為港幣1,261,000,000元。該批出售所產生之淨溢利合計約為港幣78,000,000元。

五 其他營運收益/(費用)淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售附屬公司之盈餘/(虧損)淨額(註 (i))	144	(104)
政府地租(註 (ii))	-	(78)
存貨撥備	(18)	(4)
呆壞賬減值虧損回撥	15	1
其他	(48)	(38)
	<u>93</u>	<u>(223)</u>

註:

- (i) 截至二零零七年十二月三十一日止六個月，本集團出售兩間附屬公司（其業務為物業租賃），其總代價為港幣362,000,000元。該出售產生之盈餘淨額為港幣123,000,000元。

截至二零零六年十二月三十一日止六個月，本集團與陽光房地產投資信託基金（「陽光房託」）簽訂買賣協議，出售其所持若干物業公司及該等公司所欠股東貸款，出售總代價約為港幣1,099,000,000元，因而產生出售虧損淨額約港幣104,000,000元。

- (ii) 自從一九九七年起，本集團已收到香港特別行政區政府發出有關本集團若干發展地盤於過去年度之地租繳款單。本集團反對該等地租繳款並獲得差餉物業估價署發出暫緩繳交地租指令。於二零零六年十月，暫緩繳交指令被撤回，本集團並需支付港幣78,000,000元之地租。

六 投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業已於二零零七年十二月三十一日由獨立專業測量師行 – 戴德梁行（其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期經驗）進行重估，重估基準乃以個別物業之市值為準則，並參照市場類似交易個案，及在適當情況下，以收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之潛在能力。

七 除稅前溢利

本期內綜合除稅前溢利，已扣除/(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 融資成本:		
銀行利息	431	474
五年內須償還之借款利息	46	60
五年後須償還之借款利息	75	-
其他借貸成本	22	17
	<u>574</u>	<u>551</u>
減：資本化之數額*	<u>(305)</u>	<u>(256)</u>
	<u>269</u>	<u>295</u>
(b) 員工成本:		
界定供款退休計劃之供款	22	20
薪酬、工資及其他福利	644	511
	<u>666</u>	<u>531</u>

* 借貸成本乃根據年利率4.73%至5.67%(二零零六年:4.33%至4.57%)之息率資本化。

七 除稅前溢利 (續)

本期內綜合除稅前溢利，已扣除/(計入)下列各項：(續)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(c) 其他項目：		
折舊	63	47
減：資本化之數額	(1)	-
	<u>62</u>	<u>47</u>
租賃土地補價之攤銷	10	2
收費高速公路經營權之攤銷	5	5
銷售成本		
-待出售之已建成物業 (註)	3,699	1,170
-存貨	100	84
投資證券股息收入		
-上市	(12)	(3)
-非上市	(7)	(2)

註： 本數額包括有關本集團與一間聯營公司共同發展項目(披露於附註三內)之銷售物業成本。

八 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	
	二零零七年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅準備	350	121
香港以外稅項準備	88	13
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	743	247
	1,181	381

本期內香港利得稅準備乃按估計應課稅溢利之17.5% (二零零六年：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。

計入綜合損益計算表內之遞延稅項主要是源自於有關期內集團投資物業之公允價值增加而引致之應課稅暫時性差異。

九 股息

(a) 屬於本期之股息：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	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 (二零零六年：每股港幣四角)	859	777

(b) 屬於上一財政年度，並於本期內核准及支付之股息：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	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七角 (二零零六年：每股港幣六角五仙)	1,360	1,263

十 每股盈利 – 基本及攤薄

(a) 每股盈利乃按本公司股東應佔溢利港幣9,188,000,000元(二零零六年:港幣3,793,000,000元),並按期內已發行普通股之加權平均數1,959,000,000股(二零零六年:普通股1,842,000,000股)計算。截至二零零六及二零零七年十二月三十一日止六個月內,並沒有具攤薄盈利之潛在股份,因此本期及上期之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

(b) 經調整後每股盈利乃根據本公司股東應佔溢利及以下調整計算:

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔溢利	9,188	3,793
投資物業公允價值變動之影響	(4,153)	(752)
投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	666	123
應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項)之影響:		
- 聯營公司	(474)	(267)
- 共同控制公司	(1,617)	(879)
少數股東權益之影響	148	409
用以計算每股盈利之經調整後盈利	3,758	2,427
經調整後每股盈利	港幣1.92元	港幣1.32元

十一 聯營公司權益

於二零零七年十二月三十一日,包括於聯營公司權益內有一項為數港幣10,727,000,000元之商譽,乃由於本公司根據二零零七年十月二日(並於二零零七年十一月七日簽訂之補充協議所補充)與旗下一間附屬公司恒基發展有限公司(「恒基發展」)所簽訂之協議收購恒基發展持有香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)之合共2,366,934,097股股份權益(約相等於香港中華煤氣已發行股本之39.06%)而產生。

十二 應收賬款及其他應收款

	於二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零七年 六月三十日 港幣百萬元
應收分期款	4,688	1,352
應收賬款、預付費用及按金	2,880	1,722
應收客戶合約工程款	27	40
應收聯營公司款項	758	364
應收共同控制公司款項	18	47
	8,371	3,525

- (i) 包括於應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除呆壞賬減值虧損)，於結算日之賬齡分析如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零七年 六月三十日 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	4,812	1,530
逾期超過一個月但少於三個月內	122	79
逾期超過三個月但少於六個月內	107	82
逾期超過六個月	385	270
	5,426	1,961

- (ii) 有關源自售樓之應收分期款，通常情況下向客戶獲取抵押品。為減低信貸風險，對逾期款項會定期進行審閱及採取跟進措施。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潛在之信貸風險。至於其他應收賬款，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶財政實力和過往還款狀況作基準。在此情況下，集團並無向客戶獲取抵押品。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及經審慎監控，使有關信貸風險減至最低水平。預期不可收回之數額已計提足夠的減值虧損。

十三 應付賬款及其他應付款

	於二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零七年 六月三十日 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	2,924	2,249
租約及其他按金	542	500
已收預售樓宇訂金	1,830	1,328
應付聯營公司款項	23	108
應付共同控制公司款項	162	212
	<u>5,481</u>	<u>4,397</u>

包括於應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款，於結算日之賬齡分析如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零七年 六月三十日 港幣百萬元
一個月內到期及按要求還款	497	450
一個月後但三個月內到期	529	273
三個月後但六個月內到期	121	67
六個月後到期	956	649
	<u>2,103</u>	<u>1,439</u>

十四 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期之列報方式。

十五 業績審閱

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

截至二零零七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《香港審閱工作準則》第 2410 號 - 「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除根據股份權益票據所發行之股份外，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二零零七年十二月三十一日止六個月之中期業績報告。

企業管治常規守則

截至二零零七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

期內由於接連減息、市民收入趨增、失業率顯著回落，加上國內買家湧入，令本港樓市升勢加劇。集團把握時機，重推比華利山別墅(一期)及京士柏山等多個豪宅項目，以及翔龍灣、嘉亨灣及豫豐花園等各項大型屋苑，務求滿足廣大客戶需求。截至二零零七年十二月三十一日止之六個月內，集團於本港共售出逾一千七百個住宅單位，以本集團所佔權益計算，營業額總值達港幣七十五億三千二百萬元，較上年度同期港幣三十九億七千萬元大幅飆升。

香港非住宅物業之銷情亦同告理想，其中勤達中心憑藉其優越地點及先進設施，自去年八月開售後，期內已經全部售罄。連同其他工商物業，集團期內共售出約二十四萬平方呎優質物業，為集團帶來約港幣六億四千二百萬元應佔營業額。

連同聯營公司及共同控制公司之應佔盈利貢獻，集團於期內香港物業發展之盈利貢獻達港幣三十六億七千二百萬元，較去年同期上升66%。

除此之外，星匯居自去年十一月預售以來，一直備受市場注目。該項目提供四百個住宅單位，直至半年結算日之兩個月內已售出二百六十六個單位或67%。該都會渡假式豪宅項目預期將於二零零八年第三季落成。至於即將於二零零八年十月落成之比華利山別墅(三期)項目，截至半年結算日未正式開盤已有兩座洋房經私人洽購方式售出。

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. 勤達中心 新蒲崗大有街1號	15,393	189,383	工業	70.00	132,568
2. 觀塘223 觀塘偉業街	91,042	1,092,502	商業/ 寫字樓	88.50	966,864
3. 元朗唐人新村二期 丈量約份第122約地段第 1740號	78,781 (註)	17,643	住宅	100.00	17,643
				總計:	1,117,075

註：整個發展項目一期及二期之地盤總面積為78,781平方呎，其中一期已於上年度落成。

勤達中心位處傳統商貿區。由於區內多年來並無新建成工貿商廈供應，勤達中心落成正好滿足有關市場對優質物業之殷切需求。至於備有最新科技及先進設施，兼且位處市區臨海之觀塘223項目，勢必晉身為東九龍最優質寫字樓物業之一。多家跨國企業及專業機構正積極磋商洽租。唐人新村住宅項目分兩期興建共十一幢低密度住宅樓宇及兩座豪華獨立洋房，總樓面面積約78,781平方呎，將於短期內開售。

於半年結算日，集團尚有下列主要發展項目逾1,400個住宅單位可供出售：

(一) 主要已開售之項目：

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 (%)	半年結算日 尚餘及有待 出售住宅單 位數目	尚餘住宅 單位面積 (平方呎)
(甲) 已建成並已開售之項目						
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	67.58	1	4,268
4. 御皇臺 英皇道933號	16,744	138,373	商住	100.00	4	7,504
5. 嘉亨灣 西灣河太康街38號	131,321	1,410,629	住宅	69.53	64	70,589
6. 御皇庭 上水清曉路18號	97,133	485,620	住宅	45.00	7	6,099
7. 聚賢居 荷李活道108號	26,903	276,971	商住	100.00	9	16,200
8. 翔龍灣 土瓜灣新碼頭街38號	130,523	1,109,424	商住	住宅:55.51 商業:39.06	41	50,789
9. 豫豐花園 屯門福亨村路8號	396,434	836,868	商住	100.00	171	114,741
10. 比華利山別墅一及二期 大埔三門仔路23號	982,376 (註一)	1,165,240 (註一)	住宅	90.10	126 (註二)	413,454 (註二)
(乙) 興建中並已預售之項目						
11. 星匯居 長沙灣通州街500號	35,629	320,659	商住	100.00	134	113,551
小計：					653	1,107,711
集團自佔面積：						1,017,936

(二)未開售項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地用途	集團所佔權益 (%)	住宅	
					單位數目	單位面積 (平方呎)
1. 比華利山別墅三期 大埔三門仔路23號	982,376 (註一)	1,165,240 (註一)	住宅	90.10	161 (註三)	430,408 (註三)
2. 粉嶺上水市地段231號	45,779	228,888	住宅	100.00	362	228,888
3. 旺角荔枝角道33號	9,600	84,156	商住	100.00	107	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. 粉嶺上水市地段76號	42,884	34,000	住宅	100.00	54	34,000
6. 南區赫蘭道11-12號	43,492	32,619	住宅	44.42	4	32,619
				小計：	<u>748</u>	<u>872,980</u>
				集團自佔面積：		<u>812,240</u>
				主要發展項目可供開售住宅單位總數目及面積：	<u>1,401</u>	<u>1,980,691</u>
				集團自佔面積總計：		<u>1,830,176</u>

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

註二：比華利山別墅一及二期另有 39 座洋房持作投資用途。

註三：比華利山別墅三期項目原擬保留 25%作投資用途，現順應市況，將全部推出銷售，其中有兩座洋房已於半年結日經私人洽購方式售出。

土地儲備

於二零零七年十二月三十一日，以自佔樓面面積計，集團在本港擁有土地儲備約一千八百四十萬平方呎，當中包括：在建及供日後發展之樓面共七百萬平方呎、待售存貨樓面一百一十萬平方呎、已建成收租物業九百三十萬平方呎，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二百六十萬平方呎。

集團向來積極收購具發展潛力之農地，並於期內再增添約一百七十萬平方呎農地，使持有之農地土地面積增加至約三千三百四十萬平方呎，為全港擁有最多農地之發展商。

期內就兩幅農地更改土地用途取得理想進展。其中一幅位於沙田烏溪沙之土地，已與政府就換地基本條款達成協議，預計可供發展之樓面面積約有三百萬平方呎，集團佔當中 53.75% 權益，即約一百六十萬平方呎。位於元

朗大棠路之地盤，亦與政府就換地基本條款達成協議，預計可提供約一百四十萬平方呎樓面面積。集團佔該項目79.03%權益，即約一百一十萬平方呎。該兩幅農地現只需向政府落實補地價，即可完成更改其土地用途。

政府於去年十月行政長官施政報告，及《香港二零三零》報告中披露已將粉嶺/古洞北及洪水橋列為新發展區，而集團於該兩區分別擁有農地約二百六十萬及二百三十萬平方呎。集團將積極配合該兩地區之發展規劃，加速擴展可發展用地之來源。集團亦就其他農地積極申請更改土地用途，務求取得更充裕之發展用地。

城市規劃委員會剛完成檢討油塘灣之「綜合發展區」地帶，待該會修訂規劃大綱後，集團旗下之油塘灣船廠地盤項目便可正式展開，預計該項目總樓面面積約五百三十五萬平方呎，當中集團佔約八十萬平方呎。

收租物業

連同旗下附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有之於香港收租物業應佔收益，集團於期內租金總收入高達港幣十七億六千萬港元，較上年度同期增加10%。至於租金收入淨額則上升12%，至港幣十二億四千萬元。於半年結算日，集團旗下主要出租物業之出租率達94%。整體租戶之中有12.3%於期內租約屆滿，涉及樓面面積約六十萬平方呎；而由於新租約及現有租戶續租時錄得較高租金，令租金收入於期內顯著上升。

消費意欲強勁及訪港旅客人數持續增加，促使零售商戶加速擴展業務，令優質店舖租金於期內繼續大幅攀升。匯聚世界各地名店之國際金融中心商場，已近乎租罄。集團旗下其他大型購物商場，因多座落於人口稠密之新市鎮內，租務表現亦同樣理想。其中將軍澳新都城中心三期、沙田廣場及元朗千色廣場於半年結日均近乎全部租出。

集團一直不斷為收租物業進行翻新及提升設施，務求令顧客感到耳目一新，以及提升物業價值。期內將軍澳新都城中心二期及九龍行正進行外貌翻新，整項提升質素工程將於二零零八年完成。至於屯門時代廣場亦正將戲院改建成為購物商場，並將額外提供約二萬平方呎零售樓面。當中大部份已獲承租，或屆最後磋商階段。此外，馬鞍山新港城中心、元朗千色廣場及荃灣城市中心一期之翻新工程亦正在籌備中。

市道興旺，各行各業均需擴展辦公樓面，帶動寫字樓租務市場保持強勁。全港最頂尖之寫字樓項目—中環國際金融中心，於期內錄得超乎理想之租務表現。集團另一甲級寫字樓—友邦廣場，位於繁盛之港島東，租務表現亦相當不俗，租戶續約時租金近乎倍升。剛於去年十二月落成之觀塘223，正好為有意擴充業務之企業提供合適地方。觀塘223擁有逾一百萬平方呎之甲級寫字樓樓面，兼且坐擁維港景緻，故此吸引不少客戶查詢洽租。其中一間位列四大之一之會計師事務所已落實成為主要租戶，將佔用該地標名

廈近十萬平方呎。

銀行及金融機構不斷擴展業務，亦同時帶動豪宅租賃市場向好。當中位於金融核心，為住客提供尊貴生活體驗及妥貼個人服務之四季匯套房酒店，其入住率及房租均維持高水平。位於半山之惠苑，新租約及現有租戶續租時亦錄得租金升幅達30%。作為觀塘區內唯一之豪華酒店，觀塘麗東酒店自去年七月開業以來，已成為該商貿中心區商務及觀光旅客不二之選。期內入住率高企，房租收入相當理想。至於集團旗下其他三間麗東酒店，即香港麗東酒店、九龍麗東酒店及北角麗東軒，亦由於平均房租增加，兼且入住率維持於86%以上，令整體酒店房租收入增加。

多年來，集團不斷致力優化投資物業組合。自從增添觀塘223此甲級地標式商務名廈後，集團於二零零七年十二月三十一日擁有已建成自佔收租物業約九百三十萬平方呎。當中購物商場及寫字樓分別佔48%及37%，而住宅及工業/商業則各佔7%及8%。此外，集團亦擁有酒店物業共一百萬平方呎。

建築及物業管理

由樓宇早期規劃興建，以至落成及售後管理，集團對質素要求始終如一，務求為客戶帶來最優質之產品及服務。

期內，集團建築部完成觀塘223、勤達中心及唐人新村住宅項目等多項重大建築工程，又為多個商場進行翻新及設施提升。

在一項由本地傳媒進行之驗收測試中，集團旗下多個樓盤均以設計細心及手工良好而贏盡讚賞，進一步確立集團於業內之領導地位。此外，集團地盤工傷意外率創出新低，表現遠勝於業內平均水平；兼且獲頒《傑出廢物管理表現大獎》及《公德地盤獎》以表揚集團對保護環境所作出之巨大貢獻。故此，集團多位主管經常被邀請出席講座，或為多個諮詢組織及委員會兼任要職，與業界分享經驗之餘，亦協助籌劃未來發展路向。

集團物業管理成員公司「恒益」及「偉邦」亦秉承以客為尊之服務精神，於期內屢獲殊榮，當中包括香港Q嘜優質服務認證以及「亞太傑出顧客關係服務獎－最佳顧客滿意品管系統」。旗下管理之多個屋苑，亦因推行家居廢物源頭分類計劃成效超卓，而取得多項獎項。

該兩間公司亦向來帶領業界，熱心推動社會公益。多年來其員工均以最高義工服務時數而獲得嘉許。憑藉用心服務，該兩間公司於市場上已建立良好的聲譽，並深受各界信賴和支持，因此榮獲香港生產力促進局頒發「具潛質品牌企業獎」。

擁有知名品牌有助開拓新市場。集團因此將累積多年之服務經驗延伸至國內市場，為當地客戶提供最優質之售後物業管理服務。當中一支訓練有素之隊伍將全力協助廣州大型樓盤恒荔灣畔進行交樓工作。

國內業務

國內經濟蓬勃增長帶來無限商機，集團因此繼續大幅增加國內投資。集團於二零零七年十二月三十一日所持有之土地已增加至四千五百二十萬平方呎，將為集團提供可建樓面面積共一億一千六百三十萬平方呎，當中近八成為可供出售之住宅。

發展中或可供將來發展之項目

	集團所佔可建樓面面積* (百萬平方呎)
北京	2.1
上海	2.3
廣州	17.4
重慶	6.9
長沙	12.7
瀋陽	21.2
西安	21.0
南京	0.8
蘇州	17.0
宜興	9.7
徐州	5.2
總計：	116.3

* 不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

	可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比
住宅	89.9	77.3
寫字樓	12.8	11.0
商業	12.4	10.7
其他(包括會所、學校及社區設施)	1.2	1.0
總計：	116.3	100%

本集團國內之業務方針為發展主要城市及二線城市兩者並重。於主要城市，集團擁有之優質地塊均為人流暢旺，兼且交通方便，可發展成為揉合創新設計及質素良好之大型綜合項目。至於二線城市則以中產人士漸多之省會及直轄市作為發展重點。當中集團以開發大型項目為主，務求令土地有效運用，從而提升物業之長遠增值能力。期內，此雙向發展策略在各範疇均見成功施行。

主要城市之業務發展

在上海市，集團於去年八月以港幣十三億五千七百萬元，即每平方呎樓面地價約港幣一千八百六十元，購入一個位於南京東路155號地段，可建成樓面面積約七十三萬平方呎之發展項目。該項目將於五層高商業裙樓之上建有一幢十七層高甲級寫字樓大廈，並由舉世知名之丹下都市建築設計株式會社負責外牆設計。共有四層之地庫現正施工，日後部份將用作兩條地下鐵路之交匯處。連同同為丹下都市建築設計株式會社負責設計，外牆仿似石英之南京西路688號項目，以及天目西路130-2號及天目西路147號之發展項目，該四項物業合共提供約一百七十萬平方呎高級辦公樓樓面、五十萬平方呎商場面積及七十萬平方呎停車場，將同時於約二零零九年至二零一零年落成作為出租用途，剛好趕及迎接二零一零年上海世界博覽會。集團已委任國際物業顧問，並即將為該優質物業組合進行推廣。

位於其他主要城市之發展項目，於期內亦取得重大進展。由世界知名之西沙佩利建築事務所設計，位於北京市朝陽中央商業區之國際甲級商廈—環球金融中心，正爭取於二零零八年北京奧運會開幕前完工。多家跨國公司、金融集團及專業機構已積極表示有意承租。至於深受置業者歡迎之廣州市恒荔灣畔，截至二零零七年十二月三十一日已售出約88%住宅樓面，並於二零零八年二月竣工。該項目坐擁翠綠園林及遼闊珠江雙景，令售價穩站當地市場前列，當中最近推出之住宅單位平均售價已高達每平方呎人民幣一千元（即每平方米人民幣一萬一千元）。

集團於國內已建成之收租物業組合，由主要座落於北京、上海及廣州之地標式物業項目組成。集團於去年八月增持部分收租物業之權益，故此該收租物業組合於半年結日已擴大至三百一十萬平方呎。期內各項目租務表現均相當理想，集團應佔租金總收入增長43%至港幣一億二千六百萬元。其中上海港匯廣場第二座辦公大樓租出率高達97%，兼且租戶續約時錄得租金升幅近30%。至於廣州恒寶廣場於半年結日出租率上升至82%，租金則較去年同期上升38%。

二線城市之業務發展

集團於去年七月以人民幣約六億六千九百萬元，購入江蘇省蘇州市相城區一幅佔地約一百二十萬平方呎之商業地塊。同年十二月，集團又以約人民幣一億五千三百萬元，再購入其毗鄰商業地塊共約四十萬平方呎。該兩個新增地盤合共提供逾一千萬平方呎樓面面積，將與鄰近一幅佔地達三百二十萬平方呎之住宅地塊共同開發成為大型綜合社區，而該住宅地塊早於上年度經已購入，樓面面積約為六百八十萬平方呎。整個項目與多條正在興建或籌劃中之幹道和地鐵系統連接，將貫徹以現代江南水鄉作為建築設計風格，並由全球最大建築事務所之一凱達環球有限公司擔任其住宅項目設計工作。首批約一千個高級住宅單位將於二零零八年第四季動工，預計於

二零一零年第一季竣工時可提供約一百萬平方呎樓面面積。此項目正籌備於二零零九年年中推售第一期住宅單位。

集團於去年七月以人民幣一億五千八百萬元，購入同位於江蘇省之宜興市，一幅面積約四十萬平方呎之優質地塊。該項目與鬧市中心僅一橋之隔，四周被水道環抱，故雖地處宜城鬧市中心，仍不失為恬靜舒適之理想居所。地基工程即將展開，將建有高級住宅、洋房、住客會所及商業配套，共提供約七十萬平方呎樓面面積。預期項目將於二零一零年第三季落成，預售則於二零零九年年中展開。

去年九月，集團再斥資人民幣約十億一千六百萬元，於宜興市郊東部購入一幅佔地約五百六十萬平方呎之地塊。該地塊位於該市東汊新區，臨近湖邊，將發展成為高、低座兼備之豪華住宅樓群，合共提供九百萬平方呎樓面面積。整個項目將分四期完成，預期二零零九年年初開始動工，首期合共約八十萬平方呎住宅單位將於二零一零年第二季落成，至於其預售活動則提前於二零零九年第三季展開。

於江蘇省省會南京市，集團之項目合資公司於去年十月以人民幣五億五千八百萬元，投得該市棲霞區一幅面積約五十萬平方呎之地塊。該地塊位處鬧市中心，附近大型建設林立，現正加建公共設施，以及擴闊開往現有邁皋橋地鐵站之道路，故此計劃將發展成為備有商場、康健及文娛體育設施之優質住宅項目，可提供總樓面面積約九十萬平方呎。建築工程預期於二零零九年第一季展開，整個項目可望於二零一零年第四季落成。集團持有該項目90.1%權益。

去年九月，集團以人民幣約二億八千二百萬元投得一幅位於瀋陽金融商貿開發區，佔地約十九萬平方呎之地塊。連同早前於去年四月以人民幣約三億三千四百萬元購入，並座落在旁之三十一萬平方呎地盤，兩者將一併發展成為瀋陽國際金融中心。該綜合項目位處地鐵站旁，而附近亦設有鐵路總站，將於四層高零售裙樓之上，建有三幢分別為辦公樓、服務式寓所及酒店之摩天大樓，合共提供五百七十萬平方呎總樓面面積。與國際著名建築師貝聿銘相關之貝氏建築事務所，現已被委任為該項目當中八十九層高主要大樓之設計建築師，建成後將成為遼寧省省會最高建築物。至於為集團位於蘇州之另一商業及豪華住宅項目擔任設計工作之凱達環球有限公司建築師樓，將再接再厲為瀋陽國際金融中心項目設計其餘之整體佈局。預期整個地盤將於二零零八年下半年展開地基工程。

去年八月，集團以人民幣約五億二千五百萬元，購入一幅位於瀋陽市蒲河新區蒲河北岸，佔地約三百七十三萬平方呎之交吉地塊。連同早前經已購入，並位處對岸之一幅面積約四百一十萬平方呎土地，將一併發展成為大型住宅及商業社區。整個項目完成時將建有公寓洋房，以及高、低層住宅樓群，合共提供總樓面面積約一千五百五十萬平方呎。當有關市場調查完成後，初步項目規劃和設計即將展開。

長沙市為湖南省省會，當中開福區受惠該市之「興北」城市發展策略，而其高嶺組團由於接連深水碼頭、國際機場、高速公路及京廣鐵路，更成為全市之交通運輸樞紐，以至物流及商業中心。集團之項目合資公司於去年十月以人民幣約三億五千萬元購入一幅位於該高嶺組團，面積逾三百九十萬平方呎之土地。該地塊將分期發展成為總樓面面積約五百八十萬平方呎之優質住宅項目，而集團則持有該項目55%權益。

集團於期內除作出上述收購之外，亦就以下物業發展項目取得令人滿意之進展。

位於長沙市之「凱旋門」綜合社區開發項目，為集團於國內二線城市之首個物業發展項目。「凱旋門」鄰近星沙鎮松雅湖，坐擁廣闊園林及水景，為城中各界夢寐以求之理想居停。該項目將分期建有優質住宅、社區設施及康樂配套，合共提供約七百八十萬平方呎樓面面積。當中首批一千零二十個豪華住宅單位之建築工程即將展開，預計於二零零九年第四季落成時可提供住宅樓面面積合共約一百三十萬平方呎，兼且備有逾十萬平方呎之幼兒園、會所及購物設施。此項目正籌備於二零零八年年底推出第一期住宅單位發售。

同位於長沙市，集團另一個住宅項目座落於市中心開福區，毗鄰區政府新總部。該項目佔地約八十二萬五千平方呎，四周交通配套設施完善，環境翠綠，將發展成為總樓面面積約二百四十八萬平方呎之住宅。此項目之規劃和設計已展開，建築工程亦在準備中。

於江蘇省徐州市，徐州新城項目座落於風景優美之大龍湖區，毗鄰該市新建之政務中心。整個項目將分四期開發，首期項目於二零一零年年初落成時，將建有一百九十六萬平方呎住宅小區，以及六萬平方呎商業配套設施。規劃設計大綱圖由凱達環球有限公司草擬，並已獲審批。故此建築工程可望於二零零八年年中展開，而首期住宅單位將於二零零九年第一季推出預售。整個項目將於二零一二年竣工，合共提供總住宅樓面面積約四百七十萬平方呎，另有商業樓面六十萬平方呎。

集團與新加坡淡馬錫控股（私人）有限公司各佔一半股權，位於陝西省西安市之滻河東岸項目進展相當順利，而總體規劃圖亦已獲市政府審批。該河濱社區項目位於景色怡人之滻霸生態園內，毗鄰興建中之東三環路及地下鐵路。預計整個項目於二零一三年建成時將有樓面面積逾三千三百萬平方呎，其中接近九成將劃作住宅用途，並可供三萬個家庭居住。首期項目將於二零零八年十月推出預售，涉及自佔樓面面積約一百二十萬平方呎，預計可於二零零九年年底落成。而以設計別墅及各式渡假住宅而享譽全球之貝爾高林國際（香港）有限公司，則將為該項目設計園林景觀。

同位於陝西省省會西安市，集團另一項住宅項目座落於繁盛之東二環金花

北路，並且鄰近籌劃中之地鐵沿線。該項目於中庭將建有廣闊園林及住宅會所，四周則發展成爲三十一至五十層高住宅大廈，務求令其三千個住戶均能飽覽四周動人景緻。連同沿東二環路設有之臨街商舖，整個項目於二零零九年年底落成時，將可提供總樓面面積達四百二十萬平方呎。建築工程將於二零零八年年中展開，並可於二零零八年下半年進行預售。

重慶爲內地四大直轄市之一，集團於該重要城市擁有兩項矚目物業發展項目。滿足不同客戶需求之餘，亦令經營更具規模效益。當中南岸江邊住宅項目，一幅前臨長江之優質地塊將發展成爲一個可容納二千八百伙之高尙住宅社區，並附設購物中心、幼兒園及會所設施，而一個廣闊綠化園林亦緊接在旁。該項目將分期發展，合共提供總樓面面積約四百萬平方呎。第一期項目將於二零零八年年底動工，於二零一零年第二季落成時將有總樓面面積約一百五十萬平方呎。第一期住宅單位將於二零零九年第三季推出預售。

二郎鳳凰區項目爲集團於重慶市另一綜合社區發展項目。該地盤毗鄰成渝高速公路，附近有彩雲湖及桃花溪等多個迷人景點，現擬開發成爲一個容納二千個家庭之住宅項目，並且附有會所、幼兒園及購物設施，合共提供逾二百八十萬平方呎樓面面積。首期項目將於二零零八年年底開始動工，於二零零九年年底落成時將提供總樓面面積約四十八萬平方呎。首期住宅單位將於二零零九年第二季推出預售。

預計竣工時間表：

項目名稱及地點	集團所佔可建樓面面積 (百萬平方呎)*
二零零八年六月三十日止之財政年度	
北京朝陽區環球金融中心	2.1
廣州荔灣區恒荔灣畔	1.7
	3.8
二零零九年六月三十日止之財政年度	
上海閘北區天目西路130-2號	0.4
	0.4
二零一零年六月三十日止之財政年度	
上海黃浦區南京東路 155號	0.7
長沙星沙鎮凱旋門項目第一期	1.3
徐州新城區項目第一期	2.0
西安滻河東岸項目第一期	1.2
西安東二環路項目	4.2
蘇州相城區住宅項目第一期	1.0
瀋陽蒲河新區項目第一期	1.5
重慶南岸區濱江花園項目第一期	1.5
重慶二郎鳳凰區項目第一期	0.5
宜興東洑新城項目第一期	0.8
	14.7

* 不包括地庫及停車場面積

除上述項目外，集團另有約三千五百萬平方呎可建樓面面積已達成協議，現正進入最後洽購階段。當二零零八年年底收購手續大致完成後，集團於國內之土地儲備將增至逾一億五千萬平方呎。

收購恒基兆業發展有限公司於香港中華煤氣有限公司之權益

於二零零七年十月二日，本公司與恒基兆業發展有限公司（「恒基發展」）訂立協議，據此本公司向恒基發展集團收購其持有2,366,934,097股香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）之全部權益，即佔香港中華煤氣已發行股本總額約39.06%。是項收購之代價包括(i)向恒基發展發行一股份權益票據（「股份權益票據」），賦予持有人可要求本公司發行636,891,425股本公司股份連同有權享有本公司截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息之權利，以及(ii)現金約港幣三十七億零七百萬元。於二零零七年十一月七日，本公司同意增加現金代價約港幣三十一億二千一百萬元，藉以增加建議對恒基發展股東之吸引力。

有關交易已於二零零七年十二月十七日完成，並作為交易之一部分，恒基發展向其股東根據股份權益票據以實物分派形式派發每股恒基發展股份獲0.209股本公司股份之權利，以及每股恒基發展股份現金分派港幣1.03元。隨著恒基發展削減股份溢價賬成為無條件後，恒基發展遂於二零零八年一月二十五日向其股東進一步分派現金每股恒基發展股份港幣1.21元。交易完成後，恒基發展仍為一間上市公司，而其附屬公司專注經營國內之基建業務。

除股份權益票據之外，本公司就收購事項向恒基發展支付現金總代價約港幣六十八億二千八百萬元，並收取現金分派金額約港幣四十六億三千八百萬元。此外，股份權益票據賦予持有人可要求本公司發行636,891,425股本公司股份之權利，而本公司原應可獲分派最多可達432,729,035股本公司股份，惟該權益已於向本公司作出分派後註銷，而有關之股份亦不予配發。因此，僅向本公司及其附屬公司以外之恒基發展股東配發204,162,390股本公司股份。該204,162,390股股份佔本公司當時已發行股本約10.51%，或佔經發行該等股份後擴大之本公司已發行股本約9.51%。

恒基兆業發展有限公司

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，該集團股東應佔未經審核之綜合盈利為港幣三百五十三億三千一百萬元，較上年度同期增加港幣三百三十三億七千九百萬元。

撇除期內已終止營運業務所帶來之港幣三百五十二億六千五百萬元溢利（因向本公司出售其持有2,366,934,097股香港中華煤氣之全部權益），該公司於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，來自國內基建投資此持續

營運業務之股東應佔盈利為港幣六千六百萬元，較上年度同期減少港幣五千六百萬元或46%。當中主要由於該集團於二零零七年六月向股東作出現金分派達港幣一百五十二億三千七百萬元（即每股港幣五元），以致期內銀行利息收入銳減。

該集團之基建業務包括杭州錢江三橋及馬鞍山環市公路之權益。除恒基發展集團直接持有收費大橋之若干股權外，兩者均經由中國投資集團有限公司持有。於二零零七年九月，恒基發展集團以現金代價約港幣一億四千五百萬元，購入中國投資集團有限公司餘下之35.94%權益，使之成為該集團一間全資擁有附屬公司。而恒基發展集團於杭州錢江三橋及馬鞍山環市公路之實際權益亦因此分別增加至60%及49%。

期內杭州錢江三橋通行費收入上升110%至港幣一億零一百萬元，反映該橋自二零零六年十月完成維修保養工程後，車流顯著增加。至於馬鞍山環市公路於期內通行費收入亦增長達12%，至港幣二千八百萬元。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，股東應佔稅後溢利為港幣九十二億六千九百六十萬元，其中包括注入資產以換取百江燃氣控股有限公司（「百江燃氣」，股份代號：1083）之股份而產生之一次性收益共港幣二十二億三千五百七十萬元，從出售嘉亨灣、翔龍灣及京士柏山地產項目單位所獲得之應佔溢利港幣二十七億七千五百萬元（二零零六年：港幣十七億七千九百四十萬元），以及來自應佔國際金融中心及翔龍灣之投資物業重估增值達港幣十四億六千零四十萬元（二零零六年：港幣八億五千八百八十萬元）。

百江燃氣於二零零七年三月初成為其聯營公司後，已於二零零七年五月二十三日易名為港華燃氣有限公司（「港華燃氣」）。「港華燃氣」為香港中華煤氣於內地城市燃氣業務之一貫品牌，已建立優良信譽和口碑。

港華燃氣於二零零七年年中以公開發售形式集資約港幣七億元，每持有十股股份獲配發一股發售股份。香港中華煤氣透過是次公開發售向港華燃氣增加注資約港幣三億元，持股量增至約八億五千萬股。香港中華煤氣其後再購入港華燃氣約三千七百萬股，現時持股量約為八億九千萬股，約佔45.4%權益。

香港中華煤氣在該年度內投資港幣十五億九千五百二十萬元拓展香港及內地輸配管道及其他設施。於二零零七年十二月三十一日，該煤氣輸配系統經重估後之公平市值為港幣二百五十八億元。

(I) 本地煤氣業務

本地住宅煤氣銷售量下降1.6%，但工商業煤氣銷售量則上升2.1%，令本港整體煤氣銷售量與上年度保持相若。截至二零零七年年底，客戶數目達1,646,492戶，較上年度增加23,844戶。

連接新界東北堆填區至大埔煤氣廠之十九公里管道鋪設工程已竣工，並於二零零七年初啓用。至於新界東一條長二十四公里之高壓輸氣管道，鋪設工程亦即將完成。香港中華煤氣已展開另一項十五公里管道鋪設工程，由大埔輸送天然氣至馬頭角煤氣廠。此外，於新界西鋪設一條全長九公里之管道，工程現正進行中。

(II) 內地業務發展

香港中華煤氣首個煤層氣液化項目位於山西省晉城市，已於去年七月初動工，預計今年中投產。去年九月，該項目再訂定第二期計劃，增加液化煤層氣產量。

香港中華煤氣於二零零七年初取得首個位於吉林省之能源開採合資項目。能源中游項目方面，繼安徽省、河北省及浙江省杭州市之天然氣管線項目後，香港中華煤氣於二零零七年取得吉林省天然氣合資項目，建設省內天然氣支線及開發氣田資源。

該年度香港中華煤氣取得廣東省潮安縣及江西省豐城市之城市燃氣項目，該兩地之陶瓷製造業均十分興旺，用氣市場潛力巨大，而當中潮安縣項目更將以上述山西液化煤層氣作為主要氣源。

香港中華煤氣於二零零七年三月完成併購港華燃氣後，城市管道燃氣項目即增加二十五項。加上港華燃氣於年內新增重慶市綦江縣、四川省綿陽市及吉林省公主嶺項目，令香港中華煤氣集團之管道燃氣項目已增至六十五個，遍佈十四個省／直轄市。

香港中華煤氣亦投資及營運江蘇省吳江市及安徽省蕪湖市之供水合資項目，以及江蘇省蘇州工業園區之供水及排水合資項目。香港中華煤氣集團至今已於內地十六個省／直轄市取得合共七十七個項目，其中包括港華燃氣之項目，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、以及天然氣加氣站等。

(III) 易高環保能源業務

香港中華煤氣於二零零八年一月正式將其新興能源及其他環保業務逐步注入易高環保投資有限公司及其屬下公司(統稱「易高」)。

二零零七年易高之專用石油氣加氣站營業額有所增加。新界東北堆填區之沼氣處理廠已順利於二零零七年初投產，經處理之沼氣現正通過十九公里之專用管道，輸送至大埔煤氣廠取代部分石腦油作為煤氣生產之燃料。易高於二零零二年與機場管理局簽訂為期四十年之專營權協議，在屯門三十八區設計、興建及營運永久航空煤油設施。現時工程正按計劃進行，預計二零一零年初可正式投入服務。內地業務方面，易高現正在陝西省興建壓縮天然氣站，預計在二零零八年中正式投運。

(IV) 地產發展項目

座落於原馬頭角南廠地盤之翔龍灣項目，於二零零七年八月下旬以現樓形式再重新推售單位，並設現樓示範單位供預約參觀選購。香港中華煤氣享有其住宅銷售所得款項淨額之73%。該項目已於二零零七年五月開始入伙。該項目商場樓面面積約十五萬平方呎，於二零零七年下半年開始陸續租出。香港中華煤氣另持有西灣河嘉亨灣項目50%權益，及國際金融中心約15.8%權益。

展望將來，香港中華煤氣自二零零六年十月引進天然氣取代部分石腦油作為生產煤氣之原料，降低了原料成本令客戶直接受惠。預計二零零八年本港客戶數目將增加約二萬五千戶，煤氣銷售量將輕微增長。香港中華煤氣亦將進一步加快拓展內地之上、中、下游及新興能源市場，預期內地業務之發展將更為蓬勃。

香港小輪(集團)有限公司截至二零零七年十二月三十一日止之財政年度，除稅後綜合溢利為港幣三億八千五百萬元，較二零零六年之除稅後綜合溢利港幣一億二千二百萬元，增長達216%。溢利主要來自出售「港灣豪庭」及「新港豪庭」之住宅單位存貨，以及金融投資獲利。

年內共售出七十三個「港灣豪庭」住宅單位，以及四十七個「新港豪庭」住宅單位，為香港小輪分別帶來約港幣六千一百八十萬元及約港幣四千四百萬元溢利。於二零零七年十二月三十一日，尚餘六個「港灣豪庭」住宅單位，以及十二個「新港豪庭」住宅單位可供銷售。物業投資方面，港灣豪庭廣場租金收入約港幣三千一百萬元，而新港豪庭商舖全年租金收入則有約港幣八十萬元。按已簽訂之租約計算，該兩個商場於去年年底之出租率均為96%。

位於西九龍，前稱大角咀道222號之商住物業項目「亮賢居」正進行內部裝修，於二零零八年年底入伙時將可提供約三十二萬平方呎總樓面面積。油塘草園街6號項目之建築進展亦同樣良好。該項目可建住宅樓面面積約十四萬平方呎，另有非住宅樓面面積約二萬五千平方呎，可望於二零零九年年初建成。

至於海上遊覽船業務及船廠業務，營業額分別較去年增長19%及40%。酒店業績亦錄得滿意增長。

「亮賢居」住宅單位將於二零零八年第四季開售，連同「港灣豪庭」及「新港豪庭」繼續銷售剩餘住宅單位，物業銷售將繼續成為香港小輪來年之主要收入來源。

美麗華酒店企業有限公司 截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣二億一千三百萬元。撇除投資物業公允價值的增加，期內未經審核除稅前溢利為港幣二億零一百萬元，升幅達百分之十三。

旗艦物業美麗華酒店於期內展開翻新工程，並率先把企業和行政辦公室從美麗華酒店遷移至毗鄰的美麗華大廈，以騰出全層空間讓酒店重新發展，增添更多設施及提升營運效率。其中的豪華宴會廳已於二零零七年八月完成徹底翻新，吸引多項大型活動如婚宴在此舉行，成效立竿見影。整體的翻新改良工程將於二零零八年年底前完成。

在物業投資方面，美麗華受惠於市場對優質寫字樓和零售商舖的需求殷切，因此於期內亦取得滿意增長。該集團正為美麗華大廈進行多項翻新改良工程，並計劃配合港鐵公司於區內加設行人隧道，將同於二零一二年完成美麗華商場的翻新工程。於美國的物業發展和銷售業務，期內則因無賣地收入而錄得虧損。

餐飲業務方面，美麗華多間頂級食肆的廚師在香港旅遊發展局主辦的「美食之最大賞」比賽中獲得多項殊榮，而「國金軒」更簽得一位名廚為餐廳作美食顧問及設計更多特色菜式，令客人平均消費有所上升。旅遊業務為美麗華集團提供一系列協同效應，而其營業總額於期內亦錄得不俗升幅。

財務回顧

業績檢討

以下討論應與本公司截至二零零七年十二月三十一日止六個月未經審核簡明中期財務報表一併參閱。

營業額及溢利

業務分部	營業額		對經營溢利之貢獻	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	截至十二月三十一日止六個月 二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
- 物業發展	6,253	2,715	2,021	1,155
- 物業租賃	1,291	1,220	854	773
- 建築工程	114	78	(6)	33
- 基建項目	129	73	88	43
- 酒店業務	104	73	35	29
- 其他業務	518	366	187	77
	8,409	4,525	3,179	2,110

截至十二月三十一日止六個月
二零零七年
港幣百萬元

二零零六年
港幣百萬元

本公司股東應佔溢利

- 包括本集團應佔由本集團、其聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	9,188	3,793
- 不包括本集團應佔由本集團、其聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	3,758	2,427

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額增長港幣3,884,000,000元或86%至港幣8,409,000,000元(二零零六年: 港幣4,525,000,000元)。增長主要是由於物業發展業務受惠於期內香港物業市場表現強勁因而帶動營業額上升。

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，本公司股東應佔溢利(撇除本集團應佔由本集團、其聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後))為港幣3,758,000,000元(二零零六年: 港幣2,427,000,000元)，較上財政年度同期增加港幣1,331,000,000元或55%。盈利增加主要由於期內來自本集團物業發展、物業租賃及基建業務之溢利貢獻均有所上升，及本集團就出售若干物業權益亦取得收益。

下文載列主要業務分部之討論。

物業發展

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，物業發展之收入為港幣 6,253,000,000 元(二零零六年: 港幣 2,715,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 3,538,000,000 元或 130%。此乃主要來自期內推售之多個物業發展項目，包括比華利山別墅一期、翔龍灣、豫豐花園、聚賢居、匯賢居及勤達中心。因此，溢利貢獻達港幣 2,021,000,000 元(二零零六年: 港幣 1,155,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 866,000,000 元或 75%。

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，本集團應佔來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司與物業發展業務相關之除稅前溢利貢獻分別為港幣 2,021,000,000 元(二零零六年: 港幣 1,155,000,000 元)、港幣 1,210,000,000 元(二零零六年: 港幣 894,000,000 元)及港幣 430,000,000 元(二零零六年: 港幣 160,000,000 元)。

物業租賃

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，物業租賃之收入為港幣 1,291,000,000 元(二零零六年: 港幣 1,220,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 71,000,000 元或 6%。增長主要是由於期內香港投資物業新租約及延續租約之平均租金有所提升而引致。本期內來自物業租賃之溢利貢獻為港幣 854,000,000 元(二零零六年: 港幣 773,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 81,000,000 元或 10%。

計及本集團應佔由附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有投資物業之租金收入後，本集團應佔之物業租賃總收入為港幣 1,886,000,000 元(二零零六年: 港幣 1,691,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 195,000,000 元或 12%。

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，本集團應佔來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有投資物業之除稅前淨租金收入(不計及投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)分別為港幣 854,000,000 元(二零零六年: 港幣 773,000,000 元)、港幣 162,000,000 元(二零零六年: 港幣 136,000,000 元)及港幣 303,000,000 元(二零零六年: 港幣 230,000,000 元)。

建築工程

本集團主要為其所參與之物業發展項目(包括由本集團聯營公司及共同控制公司所從事之物業發展項目)承造建築工程。截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，建築工程之營業額增加 46%至港幣 114,000,000 元(二零零六年: 港幣 78,000,000 元)，主要反映期內為一項主要物業發展項目所承造之建築工程較上財政年度同期為多。期內建築工程業務錄得經營虧損港幣 6,000,000 元(二零零六年: 經營溢利貢獻為港幣 33,000,000 元)，主要因為就二零零六年十二月三十一日止六個月之前期間所產生之直接成本，對超額撥備作出回撥。

基建項目

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，中國內地之基建項目錄得營業額港幣 129,000,000 元(二零零六年: 港幣 73,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 56,000,000 元或 77%，主要是因為杭州之收費橋樑項目之交通流量自二零零六年十月一項大型維修及保養工程完成後有所上升。此業務分部於期內之溢利貢獻增加港幣 45,000,000 元或 105%至港幣 88,000,000 元(二零零六年: 港幣 43,000,000 元)。

酒店業務

隨著觀塘麗東酒店於二零零七年七月開始投入營運，酒店業務於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內之營業額及溢利貢獻分別上升至港幣 104,000,000 元(二零零六年: 港幣 73,000,000 元)及港幣 35,000,000 元(二零零六年: 港幣 29,000,000 元)。

其他業務

其他業務主要包括提供財務借貸、百貨公司營運、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔及保安服務。該等業務於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內共錄得營業額 港幣 518,000,000 元(二零零六年: 港幣 366,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 152,000,000 元或 42%。期內營業額增長主要來自百貨公司營運、項目管理服務及出售本集團一項待發展之物業所得款項。因此，其他業務之溢利貢獻於本期增加港幣 110,000,000 元或 143%至港幣 187,000,000 元(二零零六年: 港幣 77,000,000 元)。

聯營公司

本集團期內應佔聯營公司之除稅後溢利減虧損為港幣 1,934,000,000 元(二零零六年: 港幣 1,620,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 314,000,000 元或 19%。撇除期內本集團應佔聯營公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)，本集團期內應佔聯營公司之基本除稅後溢利減虧損為港幣 1,460,000,000 元(二零零六年: 港幣 1,353,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 107,000,000 元或 8%。

就本集團三間上市聯營公司(即香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)、美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)及香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)而言，本集團期內合共應佔上述三間上市聯營公司除稅後溢利為港幣 1,638,000,000 元(二零零六年: 港幣 1,462,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 176,000,000 元或 12%。撇除期內本集團應佔上述三間上市聯營公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團應佔此三間上市聯營公司之基本除稅後溢利為港幣 1,257,000,000 元(二零零六年: 港幣 1,242,000,000 元)，較上財政年度同期增加港幣 15,000,000 元或 1%。截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，本集團錄得(i)來自香港小輪之應佔溢利增加港幣 63,000,000 元，原因為其財務收入及投資收入之溢利貢獻增加所致；及(ii)來自美麗華之應佔溢利增加港幣 13,000,000 元，原因為受其物業租賃業務溢利貢獻提高，惟合計之效益被期內來自香港中華煤氣應佔溢利較上年度同期減少港幣 61,000,000 元(由於期內金融資產所產生之實現及未實現之淨溢利減少以及利息收入減少所致)所局部抵銷。

共同控制公司

本集團應佔共同控制公司(主要從事物業發展及物業投資活動)之除稅後溢利減虧損為港幣 2,198,000,000 元(二零零六年: 港幣 1,332,000,000 元), 較上財政年度同期增加港幣 866,000,000 元或 65%。撇除期內本集團應佔共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後, 本集團期內應佔共同控制公司之基本除稅後溢利減虧損為港幣 581,000,000 元(二零零六年: 港幣 453,000,000 元), 較上財政年度同期增加港幣 128,000,000 元或 28%。該增長主要是由於本集團應佔銷售嘉亨灣項目所產生之溢利所致。

融資成本

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內, 確認為支出之融資成本為港幣 269,000,000 元(二零零六年: 港幣 295,000,000 元)。期內利息資本化前之融資成本為港幣 574,000,000 元(二零零六年: 港幣 551,000,000 元)。於本期內, 本集團之實際借貸年利率約為 4.73%至 5.67%之間 (二零零六年: 年利率 4.33%至 4.57%之間)。

重估投資物業

截至二零零七年十二月三十一日止六個月, 本集團於綜合損益計算表內確認之投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項及少數股東權益前)為港幣 4,153,000,000 元 (二零零六年: 港幣 752,000,000 元)。

發行新股份

誠如於以下「重大收購及出售」一節所載, 就本集團向恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)收購其所持有香港中華煤氣之權益, 本公司於二零零七年十二月十七日以每股普通股港幣 67.50 元發行 204,162,390 股新普通股股份。恒基發展為本公司一間附屬公司, 其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

財務資源及資金流動性

外部借貸

於二零零七年七月二十五日, 本集團發行貸款票據(「票據」), 其於二零零七年十二月三十一日之總額為港幣3,313,000,000元。該等票據包括五批總額為325,000,000美元(於二零零七年十二月三十一日相等於港幣 2,534,000,000元)及一批總額為50,000,000英鎊(於二零零七年十二月三十一日相等於港幣779,000,000元), 分批按固定利率計息(除卻其中一批額度 10,000,000美元是按浮動利率計息外), 而到期期限則介乎七年至十五年之間。發行該等票據使本集團於二零零七年十二月三十一日之債務組合償還期得以延長。

債務償還期及利息償付比率

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為港幣29,378,000,000元(二零零七年六月三十日：港幣18,270,000,000元)，當中大部份並無抵押。本集團銀行及其他借貸之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零七年 六月三十日 港幣百萬元
銀行及其他借貸償還期		
- 一年內	2,956	3,007
- 一年後及兩年內	5,681	1,325
- 兩年後及五年內	17,428	13,938
- 五年後	3,313	-
銀行及其他借貸總額	29,378	18,270
減：現金及銀行結餘	(12,098)	(9,520)
銀行及其他借貸淨額	17,280	8,750
股東權益	114,872	92,219
借貸比率(%)	15.0%	9.5%

借貸比率根據本集團於結算日之銀行及其他借貸淨額及股東權益計算。本集團借貸比率由二零零七年六月三十日之9.5%上升至於二零零七年十二月三十一日之15.0%，此乃主要集合期內本集團借貸淨額增加、本公司發行新股份令股本基礎擴大，以及期內本集團股東應佔溢利多項因素所致。

本集團利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止六個月 二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
經營溢利(計入投資物業之公允價值變動前)加上 本集團應佔聯營公司及共同控制公司之基本溢 利減虧損(除稅前)	5,423	3,909
利息支出(利息資本化前)	552	534
利息償付比率(倍)	10	7

於本期內，本集團展示其強大之償還利息能力。

本集團現有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，本集團並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務，以及以美元及英鎊計值之票據。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就票據而言，於本期內本集團與若干銀行交易對手訂立掉期合約，掉期合約之目的是讓本集團就每批票據之全部金額，對沖由發行日至到期日之間所產生之利率風險及匯率風險。因此，本集團預期票據概無任何重大利率及匯率風險。

重大收購及出售

根據二零零七年十月二日由本公司及恒基發展所訂協議(經二零零七年十一月七日之補充協議所補充)，本公司以代價港幣 50,264,000,000 元收購恒基發展於香港中華煤氣之全部權益(「香港中華煤氣權益」)。收購交易於二零零七年十二月十七日完成(「交易完成日」)。本公司應付恒基發展之代價包括：(i) 向恒基發展發行股份權益票據，授予持有人權利可要求本公司發行 636,891,425 股新普通股股份(並按本公司股份於交易完成日之收市價發行)(包括有權享有本公司截至二零零七年六月三十日止年度末期股息)；及(ii)現金港幣 6,828,000,000 元。於本期內，本集團因收購香港中華煤氣權益而錄得商譽港幣 10,727,000,000 元，此商譽已計入本集團應佔聯營公司權益中。

除上述披露者外，本集團概無於本期內在核心業務以外進行任何重大收購或出售資產或附屬公司。

資產抵押

於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，除銀行授予本公司一間從事中國內地基建項目之附屬公司之若干項目融資貸款額度乃以本集團收費高速公路之經營權作抵押外，本集團概無抵押資產予任何第三方。於二零零七年十二月三十一日，本集團有抵押銀行借貸之未償還餘額為港幣 6,000,000 元(二零零七年六月三十日：港幣 29,000,000 元)。

資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 9,557,000,000 元(二零零七年六月三十日：港幣 7,652,000,000 元)。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 274,000,000 元(二零零七年六月三十日：港幣 58,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團約有 7,200 名(二零零七年六月三十日：7,200 名)全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，員工成本總額為港幣 666,000,000 元(二零零六年：港幣 531,000,000 元)。

展望

美國次按危機令全球金融業蒙受鉅大損失，以致部份銀行急需尋求注資，銀行之放款能力及批核貸款準則亦因此一併收緊。最終引發之信貸緊縮及借貸下降將威脅全球經濟放緩，美國本身更面臨衰退邊緣。聯邦儲備局近日再大幅減息及向市場注資，歐美金融界之緊張氣氛及貸款息差稍見舒緩。市況最終發展尚有待觀察。

與此同時，國內推行宏調措施以冷卻過熱經濟及對抗通貨膨脹，來年經濟增長目標稍為調低至8%，相對世界各國而言，發展勢頭仍屬較為良好。香港方面，港府在近期公佈之預算案中預測二零零八年全年本地生產總值實質增長介乎四至五個百分比，而二零零九年至二零一二年每年平均實質增長亦可達4.5%。此外，港府更利用其豐厚儲備提出多項還富於民之措施。

現時息口低企，加上政府推出多項優惠及稅務寬減措施，均鼓勵用家於本港置業。集團將會推售比華利山別墅（三期）、赫蘭道11-12號、荔枝角道33號、以及位於唐人新村及粉嶺上水市地段231號等多個住宅發展項目。由於推售勤達中心取得空前成功，多個同位於東九龍之非住宅項目，包括匯達商業中心及鴻圖道52號等，亦將相繼推出，將為集團帶來理想售樓收益。

由於新租約及續租之租金均有所提升，預期集團於本港之收租物業將有突出表現。尤以國際金融中心最為優異，市民購物消費強勁，加上旅客增加，令商場租金可望進一步上升。至於各行各業對寫字樓需求保持殷切，加上商業核心區寫字樓供應緊絀，亦有助推高寫字樓之租金水平。隨著「觀塘223」於去年十二月落成，提供逾一百萬平方呎之甲級寫字樓樓面，集團在本港擁有之收租物業組合，自佔樓面面積已增加至九百三十萬平方呎，使物業組合更為優化及租金收益基礎進一步擴大。

集團於國內之租金收入亦不斷提升。位於北京市，由西沙佩利建築事務所設計之國際甲級寫字樓－環球金融中心，將趕及於二零零八年北京奧運會開幕前落成。至於包括港匯廣場第二座辦公大樓及恒寶華庭等之現有收租物業，租金收入及出租率均可望持續上升。

中央政府為保持內地房地產市場健康平穩發展，近期加強宏觀調控措施。集團對此深表贊同。集團於國內已建立龐大之土地儲備，現將全力推動物業發展，令土地價值得以全面發揮。其中近期竣工之廣州市恒荔灣畔，為集團眾多利潤可觀之發展項目之一。

集團重組後令公司架構更為精簡，資本亦因而擴大，而集團亦因此可以直接受惠旗下各上市聯營公司（尤其是香港中華煤氣）日漸提升之盈利貢獻。加上投資物業組合不斷擴大，令租金收入持續增加，為集團建立穩固之經常性收入基礎。此外，售樓帶來大量資金回籠、負債率亦保持於低水平，加上盈利增長動力遍佈中、港兩地，令經營範疇更為遼闊及更趨多元化，均有助集團面對未來各項挑戰。如無不可預見之因素，集團本年度業績將有令人滿意之表現。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啓

香港，二零零八年三月二十七日

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。