

業務模式及策略方向

業務模式

恒基地產採取多元化業務模式，包括中港物業投資、策略投資及物業發展之「三大業務支柱」。物業投資及策略投資為本集團提供可靠增長之收入來源，而物業發展業務為溢利增長動力。

本集團以垂直整合方式經營香港物業發展業務，確保項目在設計、發展、建築、銷售及管理發展項目有效地執行。本集團除積極參與公開招標外，亦以具成本效益方法增加土地儲備，在市區收購舊樓重建項目及更改新界土地用途，從而以合理之成本獲得發展用地。在中國內地，本集團繼續與內地發展商合作，於中產人士佔多之一線及極具經濟增長潛力之二線城市共同開發大型住宅用地，同時於一線城市拓展其優質之商業投資物業組合。

本集團於香港擁有具規模且多元化物業投資組合，主要包括位於核心區之寫字樓及購物商場，以及若干位於港鐵站上蓋或沿線策略性區域之大型購物商場。在中國內地，本集團在主要地區擁有揉合創新設計及質素良好之大型商業綜合項目，作為收租物業。

有關策略性投資方面，本集團為三間上市公司之最大股東，即香港中華煤氣有限公司（「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」）。中華煤氣於香港及中國內地生產及經營分銷煤氣。美麗華經營物業投資、酒店經營及餐飲業務。香港小輪經營物業發展及投資。中華煤氣為一間公用事業企業，為本集團提供龐大收入。

策略方向

本集團採取以下的策略，致力長遠為股東爭取最大的價值：

以低地價成本建造可持續未來

本集團積極參與公開招標。此外，集團亦透過收購市區舊樓重建項目，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備途徑，既令土地來源較易掌握，兼且成本合理，可為本集團帶來長遠之發展收益。

本集團作為可持續發展之物業發展商，在業務發展過程中，一向重視環保。本集團充分考慮社會之需要及關注。

業務模式及策略方向

位於主要地域之物業投資帶來穩定收入

本集團之多元化投資物業組合乃位於黃金地段之商業物業，為本集團提供穩定及經常性收入。再者，由本集團之上市附屬公司 — 恒基兆業發展有限公司主要在本集團物業經營百貨業務可令投資物業增值及出租率提升。

擴展中國內地市場

於中國內地之物業發展及物業投資為本集團帶來具潛質地域性擴展。本集團將繼續於一線及極具經濟增長潛力之二線城市物色發展項目，務求擴大土地儲備。同時亦會加強與內地發展商合作，以推動業務發展。此外，本集團於主要城市之核心地段，積極物色具潛質之地塊，並發展成為商辦項目作長期收租之用。當中由於內地對優質寫字樓需求殷切，而零售商場則整體受網上購物所衝擊，本集團日後將主力發展甲級寫字樓商業項目，而購物商場佔整體投資物業組合之比重將相應減低。

持有策略投資作為穩定回報

持有三間上市聯營公司：中華煤氣、美麗華及香港小輪之策略投資為本集團帶來穩定持續回報。尤其中華煤氣之獨特業務性質可補足本集團核心業務之物業發展及物業投資，並可使恒基地產解決本集團之地產發展業務週期。

審慎財務策略

本集團採納審慎財務及庫務策略。本集團一直保持低至溫和水平的負債，並備有充裕未動用之中期銀行承諾信貸額。本集團與各主要商業銀行一直保持良好關係，並透過於不同金融市場發行債券，以致力分散資金來源。