



恒基兆業發展有限公司  
HENDERSON INVESTMENT LIMITED

股份代號：97

# 二零零七年年報

## 公司簡介

恒基兆業發展有限公司為本港具領導地位之地產發展集團——恒基兆業地產有限公司之附屬公司。

恒基發展於國內從事基建，以及對一家上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司作出策略性投資；而透過香港中華煤氣有限公司亦持有另一間上市聯營公司，即港華燃氣有限公司之權益。

本公司自一九七二年在香港上市，現時市值達港幣三百九十億元\*。

\* 於二零零七年九月十七日

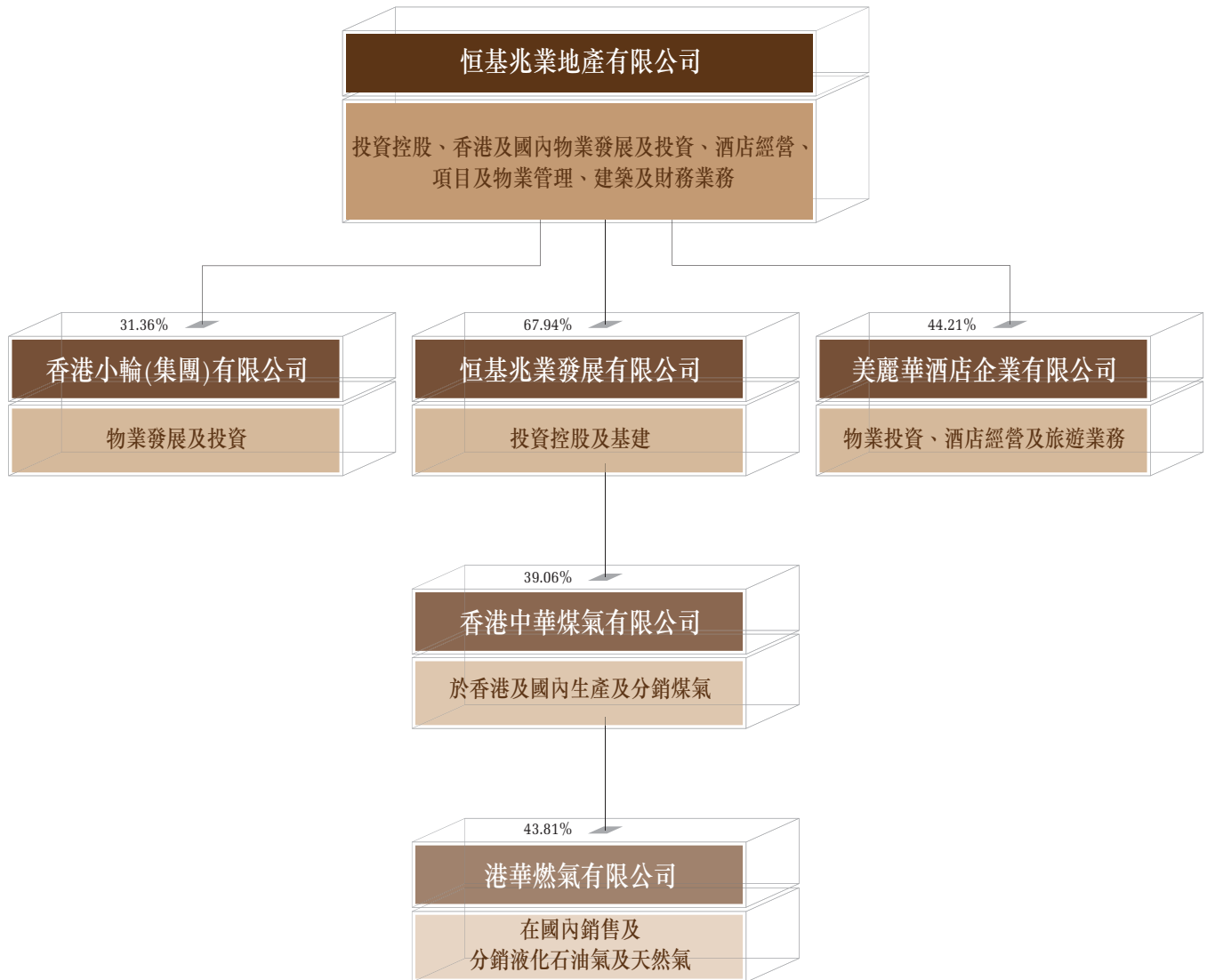
# 目錄

封面內頁	公司簡介
2	集團架構
3	財務摘要
4	董事局主席報告
10	財務回顧
15	五年財務摘要
16	企業管治報告
23	董事局報告
33	董事及高層管理人員個人資料
38	獨立核數師報告
39	財務報告
94	公司資料
95	股東週年大會通告

# 集團架構

## 恒基兆業地產集團架構圖

於2007年9月17日市值  
恒基兆業地產有限公司：港幣1,190億元  
集團六間上市公司：港幣2,850億元



附註：上述所有持股量之百分比均為2007年9月17日之數字。

# 財務摘要

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	變更 %
本年度溢利	1			
— 持續營運業務		<b>3,626.3</b>	1,928.0	+88.1
— 已終止營運業務		<b>1,764.8</b>	1,739.2	+1.5
		<b>5,391.1</b>	3,667.2	+47.0
本年度基本溢利	1及2			
— 持續營運業務		<b>3,313.2</b>	1,599.2	+107.2
— 已終止營運業務		<b>1,378.4</b>	466.9	+195.2
		<b>4,691.6</b>	2,066.1	+127.1
資產淨值	1	<b>16,961.6</b>	27,652.6	-38.7
		港幣	港幣	%
每股盈利	1			
— 持續營運業務		<b>1.19</b>	0.67	+77.6
— 已終止營運業務		<b>0.58</b>	0.61	-4.9
		<b>1.77</b>	1.28	+38.3
每股基本盈利	1及2			
— 持續營運業務		<b>1.09</b>	0.56	+94.6
— 已終止營運業務		<b>0.45</b>	0.16	+181.3
		<b>1.54</b>	0.72	+113.9
每股股息	1及3	<b>0.28</b>	0.28	—
每股資產淨值	1	<b>5.57</b>	9.07	-38.6

附註：

- 1 以上所述之溢利、盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 2 計算本年度基本溢利及每股基本盈利已扣除投資物業之公允價值增加的影響(並已扣除遞延稅項及少數股東權益)。
- 3 每股股息並不包括於二零零七年六月出售資產及股份溢價賬削減後所分派每股港幣5元的現金分派。



李兆基博士  
主席兼總經理

# 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二零零七年六月三十日止年度之業績。

## 向恒基兆業地產有限公司出售若干公司之權益

於二零零七年三月二十七日，本公司與恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）訂立協議，恒基地產以現金收購本集團擁有之物業組合、香港小輪(集團)有限公司之31.36%權益、美麗華酒店企業有限公司之44.21%權益及若干上市證券。在完成交易後，本集團主要持有香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）38.55%（此權益於二零零七年九月十七日增加至39.06%）及若干從事基建業務之投資權益。有關交易已於二零零七年六月十三日完成，並作為交易之一部分向股東分派每股港幣5.00元。

本公司就是次交易自恒基地產收取現金總代價約港幣一百二十億七千二百六十萬元，並向股東分派每股港幣5.00元，共派出現金約港幣一百五十二億三千六百六十萬元。

有關此交易本集團錄得約港幣九億二千五百四十萬元之收益。

## 盈利及資產淨值

於本年度，本集團之股東應佔盈利為港幣五十三億九千一百一十萬元，較上年增加港幣十七億二千三百九十萬元或47.0%。每股盈利為港幣1.77元（二零零六年：港幣1.28元）。

不包括投資物業重估之盈餘（扣減遞延稅項），本年度之基本盈利為港幣四十六億九千一百六十萬元，較去年增加港幣二十六億二千五百五十萬元或127.1%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣1.54元（二零零六年：港幣0.72元）。

不包括已出售業務之盈利後，於本年度，來自餘下持續營運業務之股東應佔盈利為港幣三十六億二千六百三十萬元（二零零六年：港幣十九億二千八百萬元），較去年增加港幣十六億九千八百三十萬元或88.1%。不包括投資物業重估之盈餘（扣減遞延稅項），來自持續營運業務之基本盈利為港幣

三十三億一千三百二十萬元，較去年增加港幣十七億一千四百萬元或107.2%。來自持續營運業務之每股盈利為港幣1.09元（二零零六年：港幣0.56元）。

在完成向恒基地產出售若干公司之權益後，於二零零七年六月三十日，股東應佔資產淨值為港幣一百六十九億六千一百六十萬元。

## 股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣一角五仙予二零零七年十二月三日登記在公司股東名冊內之股東。根據本公司已發行股份，末期股息將合共約港幣四億五千七百一十萬元。連同已派發之中期股息每股港幣一角三仙，全年共派股息每股港幣二角八仙，與上年度股息相同。股息單將於二零零七年十二月四日寄送各股東。

除本年度之中期及末期股息外，如前所述，每股港幣5.00元之現金分派已於完成向恒基地產出售資產後分派予股東。

誠如二零零七年四月二十日向股東發出之通函所述，於完成向恒基地產出售若干公司之權益後，在具有足夠可供分派儲備之情況下，本集團自香港中華煤氣收取之現金股息全數分派予股東。此為本公司於交易完成後，直至及除非本集團日後投資新基建或其他項目時之往後股息政策。

## 業務回顧

### 持續營運業務

#### 基建

本集團之基建業務主要包括杭州錢江三橋及安徽省馬鞍山市高速公路之權益。兩者均位於國內增長迅速地區之長江三角洲之策略性位置。

於二零零七年六月三十日，集團分別擁有杭州錢江三橋55.7%及安徽省高速公路31.4%之實際權益。除前者有部份權益由集團直接持有外，其餘均由本集團年內擁有64.06%權益之中國投資集團有限公司投資。

# 董事局主席報告

此業務之盈利由去年港幣八千一百八十萬元增至港幣一億三千零七十萬元，主要由於杭州錢江三橋在年內完成維修保養工程後交通流量增加所致。

## 聯營公司－香港中華煤氣有限公司

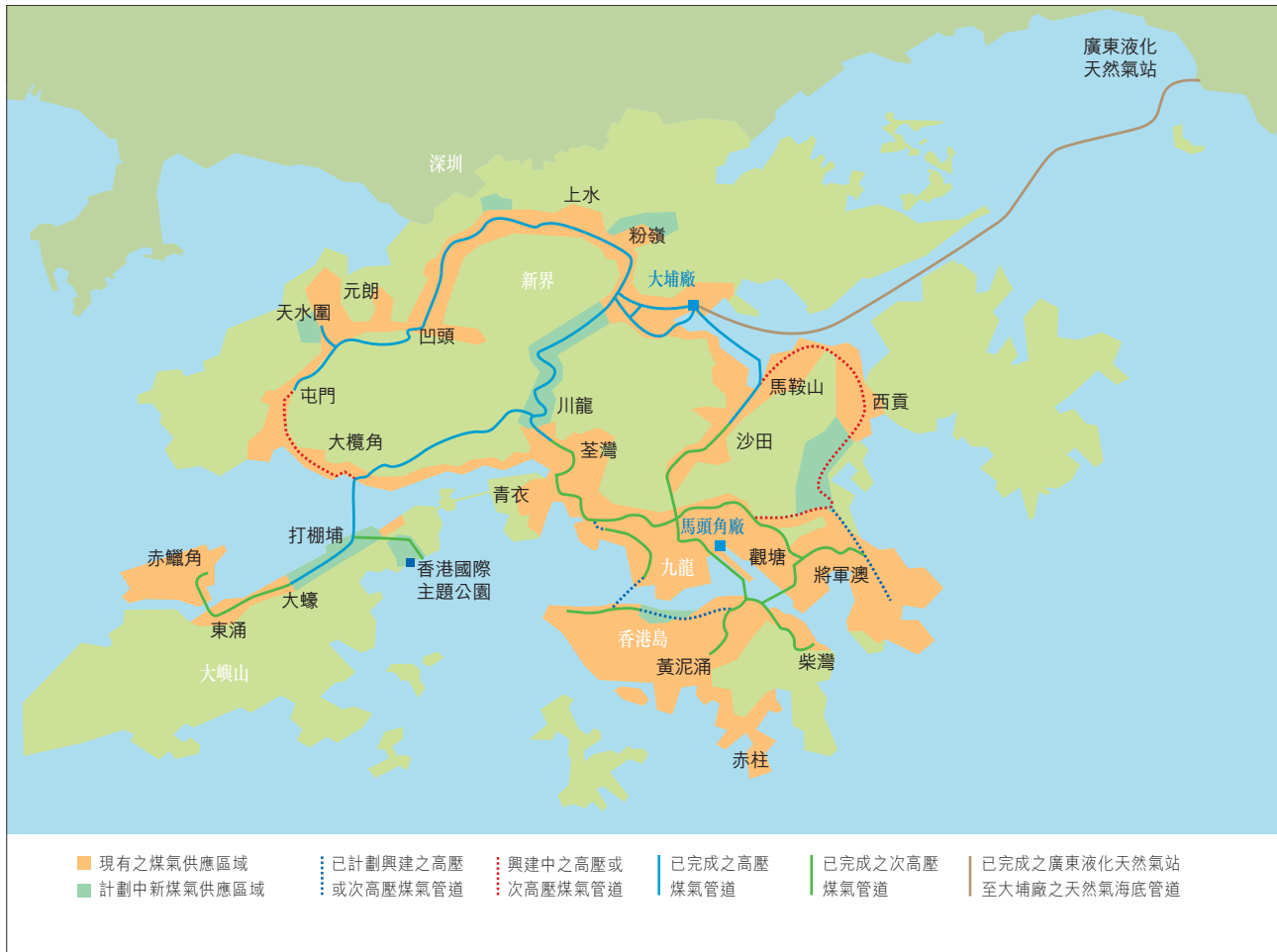
### 背景及業務範圍

#### (I) 香港核心業務

香港中華煤氣有限公司為香港首間公用事業機構，創立於一八六二年，至今仍為香港唯一之管道燃氣供應商。其核心業務包括生產及銷售煤氣、推廣煤氣及煤氣器具及全面售後服務。香港中華煤氣有限公司服務逾一百六十萬本地客戶，遍佈香港、九龍半島及新界若干新市鎮，以及北大嶼山（包括香港國際機場）。

香港中華煤氣繼續拓展其煤氣網絡，以配合公眾對潔淨及可靠能源供應之需求。全長24公里之東部輸氣管道於二零零七年落成，將讓新界東用戶享有環型供氣系統。新界西亦於二零零六年展開類似之工程。截至二零零六年年末，該公司於香港之煤氣管道網絡全長約3,236公里，覆蓋本港85%之住戶。

為了接收廣東液化天然氣接收站之天然氣，香港中華煤氣已鋪設長34公里之雙管式海底管道，連接深圳秤頭角與本港位於大埔之煤氣廠。大埔之管道及天然氣接收站投入使用後，自二零零六年十月已採用天然氣配合石腦油作為雙原料生產煤氣。香港中華煤氣於二零零三年簽





# 董事局主席報告



訂為期25年之合約，得以低於石腦油現價之價格獲取天然氣。節省之燃料費用已回饋客戶，藉此提升其競爭力。

## (II) 中國內地業務

於過往十年，香港中華煤氣一直積極發展中國內地之管道城市燃氣業務。於二零零六年十二月，在國內之發展奠下重要的里程碑，協議收購一間營運已具規模之中國內地管道城市燃氣經營商港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，前稱為百江燃氣控股有限公司）約43.97%股權，以十項山東及安徽省之香港中華煤氣管道城市燃氣項目權益作為交換。香港中華煤氣集團隨後委任四名執行董事（包括主席）加入港華燃氣董事會。在加入香港中華煤氣之管理專業知識、財務資源以及技術後，港華燃氣之經營競爭力將會改善。憑藉港華燃氣在內地市場（如中國西南及西北）所建立之網絡進一步拓展，香港中華煤氣亦得以將業務拓展至中國內地其他地區。香港中華煤氣及港華燃氣現時合共有60項管道城市燃氣項目，遍佈11個省份以及北京一處地區。

香港中華煤氣已建立穩固根基，現正拓展其投資領域，包括上游天然氣及若干其他能源相關業務。香港中華煤氣亦在江蘇省吳江市及安徽省蕪湖市經營供水項目，並管理位於江蘇省蘇州市蘇州工業園之綜合供水及污水處理合營企業。多元化發展業務，令香港中華煤氣集團由原本專注於單一業務之本地公司迅速轉型為具規模、全國性及多元化企業。

## (III) 多元化業務

透過其全資附屬公司易高環保能源有限公司，香港中華煤氣已拓展至多種環保業務，包括石油氣車輛加氣站以及使用沼氣。易高現時經營合共五個專用石油氣加氣站，均位於柴灣、美孚、屯門、西九龍及灣仔等策略性位置。易高乃香港首間使用沼氣作商業用途之機構。其沼氣處理廠以及將新界東北沼氣項目連接至大埔煤氣廠之19公里管道均於二零零六年落成。全面投產後，沼氣（甲烷）將會收集及經過處理，部份取代石腦油作為生產煤氣之燃料。甲烷排放量減少有效改善空氣質素，而減少使用石腦油（來自化石燃料之煤裂法）亦有助節省珍貴之天然資源。

# 董事局主席報告

於一九九零年代中期，香港中華煤氣開始在香港從事物業發展業務，以開發土地資源潛力及透過使用儲備現金以增加股東回報。於一九九五年，香港中華煤氣購入由豪華洋房及分層住宅組成之京士柏山發展項目之45%股本權益，該項目於二零零零年年初落成。一九九六年亦參與發展香港商業中心區之地標項目—國際金融中心，現持有該項目15.8%股權。香港中華煤氣及後亦偕同恒基地產共同發展嘉亨灣及翔龍灣這兩項成功之豪華住宅發展項目，其於西灣河嘉亨灣項目中擁有50%股權，而位於馬頭角南廠原址之翔龍灣則擁有商業及停車場部份之全部權益，並享有住宅部份售樓所得款項淨額之73%。

## 半年業績概況

截至二零零七年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣未經審核之股東應佔稅後溢利為港幣五十四億六千九百九十萬元，其中包括以注入資產換取港華燃氣之股份而產生之港幣二十二億三千五百七十萬元溢利，以及售樓及投資物業重估盈餘共港幣十二億七千零四十萬元。

### (I) 本港煤氣業務

期內住宅煤氣銷售量較去年同期下降1.9%，但工商業煤氣銷售量則較去年同期上升3.2%，令本港整體煤氣銷售量錄得0.2%微量升幅。於二零零七年六月三十日，客戶數目達1,631,302戶，較去年六月底增加24,461戶。

### (II) 內地業務發展

香港中華煤氣在內地之業務有長足之進展。於山西省晉城市之煤層氣液化合資項目已於今年七月初動工，標誌著香港中華煤氣首個煤層氣液化項目正式開展，預計二零零八年中投產。該公司於本年初亦取得首個位於吉林省之能源開採合資項目。

自完成併購港華燃氣成為聯營公司後，「港華燃氣」為香港中華煤氣內地城市燃氣業務之品牌。

包括港華燃氣在內，香港中華煤氣至今已於內地13個省及北京部分地區取得合共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。

### (III) 環保能源業務

透過全資附屬公司易高環保能源有限公司及其屬下公司（「易高」）之能源業務有良好之發展。

二零零七年上半年易高專用石油氣加氣站營業額持續增長。而憑藉本地業務之經驗，易高亦積極拓展內地環保能源業務，並在陝西省興建壓縮天然氣站作為重型運輸車車用燃料之試點項目。

垃圾堆填區之沼氣應用項目亦取得良好進展，而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，以供應航空煤油予香港國際機場。現時該項目工程正按計劃進行，預計二零一零年可正式投入服務。

# 董事局主席報告

## (IV) 地產發展項目

截至二零零七年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣攤分嘉亨灣、翔龍灣及京士柏山地產項目之售樓溢利為港幣七億二千八百二十萬元，而該公司應佔國際金融中心之重估盈餘則達港幣五億四千二百二十萬元。相對之下，香港中華煤氣去年同期之應佔售樓溢利為港幣一億一千七百七十萬元，而應佔該投資物業重估盈餘則有港幣五億八千八百二十萬元。至於位於馬頭角南廠原址之翔龍灣項目，有十五萬平方呎商場樓面面積，已於二零零七年下半年開始陸續租出。

自從二零零六年十月引進天然氣，以取代部分石腦油作為生產煤氣之原料並降低成本，令本港客戶直接受惠。與此同時，香港中華煤氣於國內將進一步加快拓展上、中、下游及新興能源市場，預期內地業務亦表現理想。

## 已終止營運業務

有關已終止營運業務之回顧已詳列於財務回顧內。

## 集團財務

為配合營運所需，集團之銀行借貸均以港幣安排。集團之附屬公司(中國投資集團有限公司)在內地為其公路項目所籌組之融資則有部份為人民幣貸款。除以人民幣在內地進行之投資及並無作出對沖外，集團於年結日並無任何其他重大外匯風險。

## 展望

藉著出售若干公司之權益，集團成功為股東增值，並透過現金分派(詳述於二零零七年四月二十日向股東發出之通函)為股東將部份價值變現。在交易完成後，除持有香港中華煤氣之股權外，本集團將集中經營於國內之基建業務。

有鑑於長江三角洲地區之經濟發展蓬勃，汽車擁有率將因消費者負擔能力提高而隨之上升，該區之交通流量預期將會增加。故此，集團於二零零七年八月二十九日簽訂協議，以代價約港幣一億四千五百零二萬元購入中國投資集團有限公司餘下之35.94%權益，使其成為集團之全資附屬公司。此項收購反映本集團拓展基建業務之策略。

香港中華煤氣預期在香港及國內均有優異表現。於香港，其價格競爭力藉着引進天然氣而得以增強，而其國內業務亦將進一步拓展，在收購港華燃氣後，其管道城市燃氣項目總數亦有所增加。

## 致謝

執行董事劉智強先生於年內榮休，劉先生為集團服務多年，對集團作出寶貴貢獻，本人衷心感謝。本人謹代表各同事祝其退休生活愉快。

最後，本人謹藉此機會對董事局同寅於過去一年之英明領導，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，二零零七年九月十七日

# 財務回顧

## 管理層討論及分析

### 出售本集團若干公司之權益

根據本公司與其中介控股公司恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)於二零零七年三月二十七日訂立之協議，本公司以現金代價約港幣12,072,600,000元，(i)向恒基地產出售其於若干附屬公司及聯營公司(統稱「出售公司」)之全部權益；及(ii)轉讓出售公司應付本公司之貸款。交易於二零零七年六月十三日完成，令本集團產生有關出售公司之出售收益約港幣925,400,000元。

交易於二零零七年六月十三日完成後，本集團不再於物業租賃、酒店業務、保安服務及其他業務，以及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」)擁有權益。就呈列本集團截至二零零七年六月三十日止年度之綜合財務報表而言，上述業務被歸類為本集團之已終止營運業務。自二零零七年六月十四日起，本集團之剩餘業務活動主要包括在中國內地之基建業務及本集團於一家聯營公司香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)之權益，乃統稱為本集團之持續營運業務。

### 經營業績

下列討論須連同本公司截至二零零七年六月三十日止年度之綜合財務報表一併參閱。

### 營業額及溢利

	營業額		分部業績	
	截至二零零七年 六月三十日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 六月三十日止年度 港幣百萬元	截至二零零七年 六月三十日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 六月三十日止年度 港幣百萬元
持續營運業務				
— 基建項目	<b>188.7</b>	136.4	<b>130.7</b>	81.8
已終止營運業務				
— 物業租賃(計入投資物業 之公允價值變動前)	<b>370.1</b>	613.8	<b>240.7</b>	329.4
— 酒店業務	<b>90.9</b>	95.3	<b>29.4</b>	35.6
— 保安服務	<b>65.3</b>	64.8	<b>1.4</b>	2.3
— 其他業務	<b>186.7</b>	236.8	<b>5.2</b>	(173.2)
	<b>713.0</b>	1,010.7	<b>276.7</b>	194.1
	<b>901.7</b>	1,147.1	<b>407.4</b>	275.9

# 財務回顧

	截至二零零七年 六月三十日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 六月三十日止年度 港幣百萬元
本公司股東應佔溢利		
— 持續營運業務	<b>3,626.3</b>	1,928.0
— 已終止營運業務	<b>1,764.8</b>	1,739.2
總計	<b>5,391.1</b>	3,667.2
	港幣	港幣
每股盈利		
— 持續營運業務	<b>1.19</b>	0.67
— 已終止營運業務	<b>0.58</b>	0.61
總計	<b>1.77</b>	1.28

於本財政年度，本集團持續營運及已終止營運業務之營業額為港幣901,700,000元(二零零六年：港幣1,147,100,000元)，相對上一財政年度減少港幣245,400,000元或21.4%。營業額減少之主要原因為終止分租業務致使物業租賃之收入貢獻有所減少。

於本財政年度，本公司股東應佔持續營運業務之溢利為港幣3,626,300,000元(二零零六年：港幣1,928,000,000元)，相對上一財政年度增加港幣1,698,300,000元或88.1%，主要由於基建業務之溢利貢獻及本集團應佔香港中華煤氣之溢利增加，進一步解釋見下文。於本財政年度，持續營運業務之每股盈利為港幣1.19元(二零零六年：港幣0.67元)。

於本財政年度，本公司股東應佔已終止營運業務之溢利為港幣1,764,800,000元(二零零六年：港幣1,739,200,000元)，相對上一財政年度增加港幣25,600,000元或1.5%。於本財政年度，已終止營運業務之每股盈利為港幣0.58元(二零零六年：港幣0.61元)。若撇除(扣減遞延稅項及少數股東權益後)本集團投資物業之公允價值變動，本公司股東應佔本財政年度已終止營運業務之基本溢利為港幣1,378,400,000元(二零零六年：港幣466,900,000元)，增加港幣911,500,000元或195.2%，主要來自出售公司之出售收益港幣925,400,000元(二零零六年：港幣零元)。

主要業務分部之詳盡討論如下。

## 持續營運業務

### 基建項目

中國內地之基建項目於本財政年度錄得營業額港幣188,700,000元(二零零六年：港幣136,400,000元)，相對上一財政年度增加港幣52,300,000元或38.3%。這主要由於杭州收費橋樑之交通流量於本財政年度完成大型維修和保養工程後有所提高。於本財政年度，此項業務分部之溢利貢獻增加港幣48,900,000元或59.8%至港幣130,700,000元(二零零六年：港幣81,800,000元)。

# 財務回顧

## 聯營公司－香港中華煤氣

於本財政年度，本集團應佔香港中華煤氣之除稅後溢利約為港幣3,404,200,000元(二零零六年：港幣1,798,900,000元)，相對上一財政年度增加港幣1,605,300,000元或89.2%。若撇除(扣減遞延稅項後之)投資物業之公允價值變動，本集團應佔香港中華煤氣之基本溢利為港幣3,091,100,000元(二零零六年：港幣1,470,100,000元)，相對上一財政年度增加港幣1,621,000,000元或110.3%。上述盈利增幅乃由於香港中華煤氣於本財政年度錄得出售翔龍灣(一個於二零零六年底落成之大型臨海發展項目)之應佔溢利，以及向港華燃氣有限公司(前稱百江燃氣控股有限公司)出售其於內地十家管道燃氣項目之權益而錄得收益所致。

## 已終止營運業務

### 物業租賃

於本財政年度，物業租賃之收入為港幣370,100,000元(二零零六年：港幣613,800,000元)，相對上一財政年度減少港幣243,700,000元或39.7%。營業額減少主要由於終止經營成本正受租金成本上升影響之物業分租業務分部。此項業務分部(計入投資物業之公允價值變動前)之溢利貢獻為港幣240,700,000元(二零零六年：港幣329,400,000元)，相對上一財政年度減少港幣88,700,000元或26.9%。

### 酒店業務

於二零零六年九月至二零零七年三月期間，香港麗東酒店及九龍麗東酒店進行了大型翻新工程，故收入及溢利貢獻分別減少至港幣90,900,000元(二零零六年：港幣95,300,000元)及港幣29,400,000元(二零零六年：港幣35,600,000元)。

### 保安服務

於本財政年度，保安服務錄得營業額港幣65,300,000元(二零零六年：港幣64,800,000元)及溢利貢獻港幣1,400,000元(二零零六年：港幣2,300,000元)。

### 其他業務

於本財政年度，其他業務營業額減少港幣50,100,000元或21.2%至港幣186,700,000元(二零零六年：港幣236,800,000元)，主要由於資訊科技業務於二零零六年七月終止所致。於本財政年度，其他業務溢利貢獻為港幣5,200,000元(二零零六年：虧損港幣173,200,000元)。鑒於上一財政年度曾對資訊科技業務作出商譽之一次過減值虧損撥備港幣161,800,000元，故表現大幅改善。

## 聯營公司

本集團應佔於二零零七年六月十四日起不再由本集團持有之聯營公司之除稅後溢利減虧損為港幣429,700,000元(二零零六年：港幣690,200,000元)，相對上一財政年度減少港幣260,500,000元或37.7%。若撇除(扣減遞延稅項後之)投資物業之公允價值變動，於本財政年度本集團應佔聯營公司之基本除稅後溢利減虧損為港幣224,400,000元(二零零六年：港幣279,700,000元)，相對上一財政年度減少港幣55,300,000元或19.8%，主要由於美麗華於本財政年度從出售美國土地所得之溢利較低。

# 財務回顧

## 財政資源及資金流通性

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行借貸總額約為港幣28,900,000元（二零零六年：港幣113,900,000元）。集團之現金及銀行結餘、銀行借貸之償還期及借貸比率如下：

	於二零零七年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 港幣百萬元
現金及銀行結餘	<b>3,684.1</b>	5,177.0
減：須於以下期間償還之銀行借貸：		
— 一年內	<b>22.7</b>	87.8
— 一年後但二年內	—	20.6
— 二年後但五年內	<b>6.2</b>	5.5
銀行借貸總額	<b>28.9</b>	113.9
現金及銀行結餘淨額	<b>3,655.2</b>	5,063.1
借貸比率	<b>零</b>	零

本集團之利息償付比率乃按下列計算：

	截至二零零七年 六月三十日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 六月三十日止年度 港幣百萬元
持續營運及已終止營運業務溢利（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之基本溢利減虧損（除稅前）	<b>5,207.4</b>	2,410.4
減：出售公司之出售收益	<b>(925.4)</b>	—
經調整溢利	<b>4,282.0</b>	2,410.4
利息支出	<b>4.1</b>	10.0
利息償付比率（倍）	<b>1,044</b>	241

於本財政年度，本集團具備充裕之強大能力應付其利息付款。

根據本集團於二零零七年六月三十日之淨現金結餘港幣3,655,200,000元、充裕之銀行信貸額度及從其持續營運業務所產生之經常性收入，本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。

## 庫務及財務管理

本集團之財務及庫務事宜乃由中央管理層執管。本集團銀行借款主要按浮動利率計息。本集團若干銀行借貸以人民幣計值，以為其中國內地之基建業務提供資金。於本財政年度內，本集團並無為投機或對沖目的而訂立任何衍生財務工具。本集團密切監察其利率及匯率風險並會於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零零七年六月三十日，本集團並無任何重大之利率或匯率風險。

# 財務回顧

## 重大收購及出售

除「出售本集團若干公司之權益」一節所披露之外，本集團於本財政年度內並無進行附屬公司或資產之任何重大收購或出售。

## 資產抵押

於二零零七年六月三十日，除銀行授予本公司在中國內地從事基建項目之附屬公司之若干項目融資信貸額度是由本集團收費高速公路經營權所抵押外，本集團概無向任何第三方抵押任何資產。

## 資本承擔

於二零零七年六月三十日，本集團並無資本承擔(二零零六年：港幣34,200,000元)。

## 或然負債

於二零零六年六月三十日，本公司之或然負債約為港幣30,100,000元，乃關於為使若干附屬公司獲得銀行信貸而給予銀行之擔保。於二零零七年六月三十日，本公司並無類似或然負債，因為本公司已經根據與恒基地產於二零零七年三月二十七日訂立之協議出售上述附屬公司(即出售公司之成員公司)。

於二零零六年及二零零七年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零零七年六月三十日，本集團約有330名(二零零六年：1,500名)全職僱員。僱員之薪酬乃符合市場情況及與行業內之支薪水平相若。酌情年終花紅乃根據僱員之個人表現而發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育補助金。於本財政年度，持續營運及已終止營運業務之員工成本總額為港幣124,600,000元(二零零六年：港幣202,500,000元)。



# 五年財務摘要

	附註	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
本年度溢利	1	1,565.3	2,129.9	3,507.7	3,667.2	<b>5,391.1</b>
本年度基本溢利	1及2	1,565.3	1,829.1	2,220.4	2,066.1	<b>4,691.6</b>
物業、廠房及設備，及投資物業		5,417.1	5,394.8	5,686.4	6,695.7	<b>596.6</b>
收費高速公路經營權		702.0	596.3	561.5	171.1	<b>178.9</b>
於聯營公司權益		12,872.8	13,139.5	13,715.6	16,243.0	<b>14,443.7</b>
存貨		270.4	286.3	288.2	309.5	—
資產淨值	1	19,249.4	20,031.9	21,516.5	27,652.6	<b>16,961.6</b>

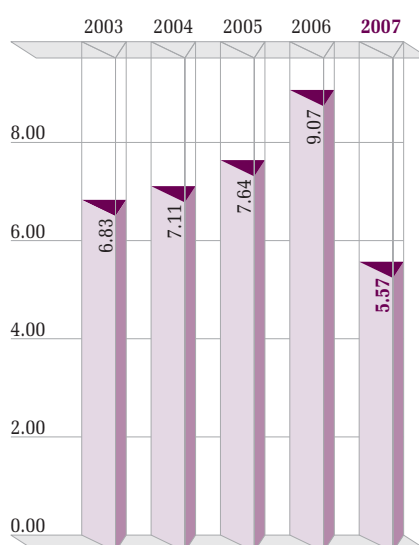
  

		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	1	0.56	0.76	1.25	1.28	<b>1.77</b>
每股基本盈利	1及2	0.56	0.65	0.79	0.72	<b>1.54</b>
每股股息	1	0.22	0.23	0.28	0.28	<b>0.28</b>
每股資產淨值	1	6.83	7.11	7.64	9.07	<b>5.57</b>

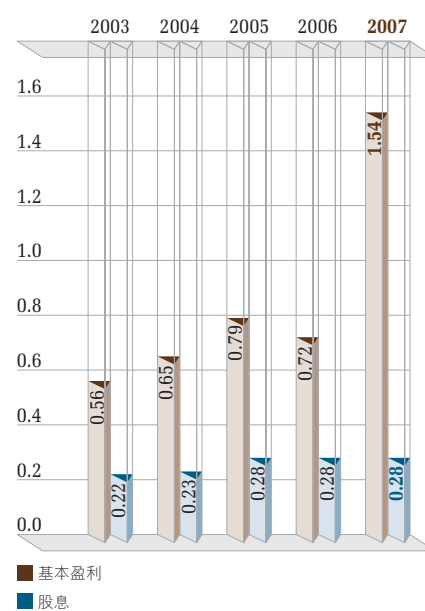
附註：

- 1 以上所述之溢利、盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 2 該等數字乃按本公司股東應佔溢利減除投資物業之公允價值的變動(並已扣除遞延稅項及少數股東權益)計算。

每股資產淨值(港幣)



每股基本盈利/股息(港幣)



# 企業管治報告

本公司董事局(「董事局」)欣然提呈本公司截至二零零七年六月三十日止年度之企業管治報告。

## A) 對企業管治之承擔

本公司深明企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、良好之內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守規則及規例，並符合適用守則及標準。

## B) 企業管治常規

截至二零零七年六月三十日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)所列之原則。除於「董事局」一節中所述之一項偏離外，本公司已遵守守則內的有關條文，而相關原則之應用載述於下文。

## C) 董事局

### a) 責任

董事局負責本公司之管理，計有制訂業務策略、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討派息政策；及通過發行、配售或出售或授予有關本公司未發行新股或債券之期權。董事局負責整體決策，至於考慮工作的細節則交由董事局執行委員會(「執行委員會」)負責。

管理人員則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

全體董事均可於適當時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

# 企業管治報告

## b) 董事局組成

董事局現有以下十九位成員(包括替代董事)：

### 執行董事

李兆基  
(主席兼總經理)  
李家傑  
(副主席)  
林高演  
(副主席)  
李家誠  
(副主席)  
李達民  
孫國林  
李鏡禹  
劉壬泉  
李寧  
郭炳濠  
黃浩明  
薛伯榮

### 非執行董事

胡寶星  
阮北耀  
梁希文  
胡家驃  
(胡寶星之替代董事)

### 獨立非執行董事

鄭志強  
高秉強  
胡經昌

董事之個人資料詳列於本年報第三十三頁至第三十六頁。李兆基博士為李家傑及李家誠之父親，李寧之岳父及李達民之兄長。胡寶星爵士乃胡家驃之父親。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。

非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期訂明為三年，並須根據本公司之組織章程細則(「細則」)於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值告退及可膺選連任。

截至二零零七年六月三十日止年度內，董事局於所有時間均符合上市規則之規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。

獨立非執行董事之委任乃嚴格遵守上市規則第3.13條所列有關評估獨立性的指引。本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之任何關係。董事局認為，各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

本公司並無根據守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗及擔任香港中華煤氣有限公司之主席，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。

# 企業管治報告

## c) 董事之委任及重選

董事局依照細則有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，有技能、盡職審查及處理能力之最佳候選人士將獲推薦予董事局以供選擇。

截至二零零七年六月三十日止年度，董事局考慮及通過劉智強先生於二零零七年六月三十日榮休而辭任本公司執行董事。

根據本公司之細則，董事局內新委任之董事須於將舉行之股東週年大會上重選。此外，接近三分之一人數之董事須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任；而董事局會確定各董事至少每三年輪值告退一次。

## d) 董事局會議

### i) 會議次數及董事出席記錄

董事局不時會面以討論本公司事務及交流意見。截至二零零七年六月三十日止年度，董事局舉行五次會議以批准中期／全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之數目及討論本公司重要事宜及一般運作。董事出席會議記錄載列於第二十頁之表內。

### ii) 會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿則送予全體董事作其紀錄及可供董事查閱。

## D) 董事局委員會

董事局已成立三個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會及薪酬委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。審核委員會及薪酬委員會之職權範圍不遜於守則所訂的標準。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

# 企業管治報告

## a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局作出報告。審核委員會之成員如下：

### 獨立非執行董事

鄭志強(主席)  
高秉強  
胡經昌

### 非執行董事

梁希文

主席具備上市規則所規定之適當專業資格。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前一年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及內部監控運作程序。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零零七年六月三十日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零零七年六月三十日止年度，審核委員會已履行之主要職務包括允許聘任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師，以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任後出現之臨時空缺、批准聘任核數師之條款(包括酬金)、審閱未經審核之中期報告及中期業績公佈、審閱截至二零零七年六月三十日止年度之經審核財務報表及全年業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理系統與內部監控系統之成效。

## b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

### 執行董事

李兆基(主席)  
林高演

### 獨立非執行董事

鄭志強  
高秉強  
胡經昌

各成員在釐定公眾公司董事會薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零零七年六月三十日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。有關於截至二零零七年六月三十日止年度，薪酬委員會已履行之主要職務包括審閱本公司僱員及高級管理人員之薪酬架構，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。

依照香港公司條例第161條及上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第六十五頁及第六十六頁財務報表附註十中。董事收取之袍金須於股東大會上經股東同意。董事之其他酬金則由董事局不時參照董事之職責以釐定及經薪酬委員會審閱。

# 企業管治報告

## c) 董事局、審核委員會及薪酬委員會會議之出席記錄

下表展示截至二零零七年六月三十日止年度董事出席董事局、審核委員會及薪酬委員會會議之記錄：

	出席會議次數／開會次數		
	董事局	審核委員會	薪酬委員會
<b>執行董事：</b>			
李兆基(主席)	1/5	N/A	1/1
李家傑	1/5	N/A	N/A
林高演	5/5	N/A	1/1
李家誠	1/5	N/A	N/A
李達民	1/3	N/A	N/A
孫國林	5/5	N/A	N/A
李鏡禹	5/5	N/A	N/A
劉壬泉	5/5	N/A	N/A
李寧	1/3	N/A	N/A
郭炳濠	5/5	N/A	N/A
劉智強 (於二零零七年六月三十日榮休辭任)	4/5	N/A	N/A
黃浩明	5/5	N/A	N/A
薛伯榮	5/5	N/A	N/A
<b>非執行董事：</b>			
胡寶星	2/5	N/A	N/A
阮北耀	5/5	N/A	N/A
梁希文	5/5	3/3	N/A
<b>獨立非執行董事：</b>			
鄭志強	5/5	3/3	1/1
高秉強	5/5	3/3	1/1
胡經昌	5/5	3/3	1/1

附註： 1. 於該五次董事局會議中，其中一次為考慮恒基兆業地產有限公司收購本公司之若干公司權益之建議。鑑於相關董事於收購建議中被視為擁有權益，故彼等缺席相關之董事局會議。

2. 該四次會議由彼之替代董事胡家驃先生代其出席。

# 企業管治報告

## E) 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零零七年六月三十日止財政年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團於期後年結之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第三十八頁核數師報告內。

## F) 核數師薪酬

截至二零零七年六月三十日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核服務及非審核服務已收取約港幣三百九十萬元（二零零六年：港幣二百九十萬元）及港幣三百三十萬元（二零零六年：港幣十萬元）。所提供之非審核服務為(i) 審閱有關本集團截至二零零六年十二月三十一日止六個月之綜合中期賬項；及(ii) 審核有關本公司與恒基兆業地產有限公司於二零零七年三月二十七日簽訂協議而進行非常重大出售，並須根據上市規則申報規定而編製之截至二零零六年十二月三十一日止六個月之本集團綜合賬項。

## G) 標準守則

本公司已採納上市規則之上市公司董事進行證券交易的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。

## H) 內部監控

董事局有責任維持可靠及有效之內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。本公司不時檢討內部監控系統之效益，以確保系統能應付瞬息萬變之商業環境。

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及遵守之監控以及風險管理有效地發揮運作。於本年度內，董事局經稽核部及審核委員會就本集團內部監控系統作出檢討。

# 企業管治報告

## I) 股東權利及投資者關係

細則亦訂明股東於股東大會上就決議案要求以投票方式表決之權利及程序。有關要求以投票方式進行表決及以投票表決程序之詳情載於所有致股東之有關股東大會之通函內，並於股東大會進行時加以說明。倘以投票方式進行表決，投票表決之結果則會於股東大會後下一個營業日在本公司網站及聯交所網站內刊登。

本公司之股東大會為股東及董事局提供溝通良機。董事局主席及所有董事委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東大會上回答任何提問。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本集團已設立網站（網址為<http://www.hld.com>），以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈、業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料均於該網站內刊登。



# 董事局報告

董事局同寅茲向全體股東呈截至二零零七年六月三十日止年度之報告及已審核財務報表。

## 主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務包括物業發展及投資、投資控股、基建項目、保安護衛服務及酒店業務。自本集團向恒基兆業地產有限公司作出非常重大資產之出售後，本公司附屬公司之主要業務為投資控股及基建項目。

本集團收入及業績按業務及地區分部之分析已編列於第六十九頁至第七十二頁財務報表附註十五中。

## 附屬公司

本公司於二零零七年六月三十日之主要附屬公司資料編列於第九十一頁及第九十二頁。

## 集團盈利

本集團截至二零零七年六月三十日止年度之盈利及本公司與本集團在該日之財務狀況，已編列於第三十九頁至第九十三頁之財務報表中。

## 股息

本公司已於二零零七年四月二十六日派發中期股息每股港幣一角三仙。董事局已建議派發末期股息每股港幣一角五仙予二零零七年十二月三日登記在公司股東名冊內之股東。

## 物業、廠房及設備

本年度物業、廠房及設備之增減詳列於第七十四頁及第七十五頁財務報表附註十七中。

## 銀行借款及透支

本公司及本集團於二零零七年六月三十日之銀行借款及透支資料詳列於第八十頁及第八十一頁財務報表附註廿七中。

## 儲備

本年度儲備之增減詳列於第八十四頁至第八十七頁財務報表附註卅三中。

## 股本

本年度股本之增減及其原因詳列於第八十四頁至第八十七頁財務報表附註卅三中。

## 集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要詳列於第十五頁。

# 董事局報告

## 董事酬金

依照香港公司條例第161條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第六十五頁及第六十六頁財務報表附註十中。

## 董事

本年度及截至本報告書日期止，本公司之董事為：

### 執行董事

李兆基博士

(主席兼總經理)

李家傑

(副主席)

林高演

(副主席)

李家誠

(副主席)

李達民

孫國林

李鏡禹

劉壬泉

李 寧

郭炳濠

劉智強

(於二零零七年六月三十日榮休辭任)

黃浩明

薛伯榮

### 非執行董事

胡寶星爵士

阮北耀

梁希文

胡家驃

(胡寶星爵士之替代董事)

### 獨立非執行董事

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

劉智強先生於二零零七年六月三十日榮休而辭任執行董事。董事局謹此向劉先生對本公司作出之支持、竭誠服務及寶貴貢獻表示衷心謝意。

李兆基博士、郭炳濠先生、薛伯榮先生、胡寶星爵士、鄭志強先生及高秉強教授依照本公司之公司細則第116條於即將召開之股東週年大會上輪值告退，惟願膺選連任。

# 董事局報告

## 披露權益資料

### 董事於股份之權益

於二零零七年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

### 普通股(除文義另有所指外)

#### 好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百份比權益
恒基兆業發展有限公司	李兆基	1	34,779,936		2,076,089,007		2,110,868,943	69.27
	李家傑	1				2,076,089,007	2,076,089,007	68.13
	李家誠	1				2,076,089,007	2,076,089,007	68.13
	李寧	1		2,076,089,007			2,076,089,007	68.13
	李達民	2		6,666			6,666	0.00
	李鏡禹	3		1,001,739			1,001,739	0.03
恒基兆業地產有限公司	李兆基	4			1,122,938,300		1,122,938,300	57.81
	李家傑	4				1,122,938,300	1,122,938,300	57.81
	李家誠	4				1,122,938,300	1,122,938,300	57.81
	李寧	4		1,122,938,300			1,122,938,300	57.81
	李達民	5		110,000			110,000	0.01
	李鏡禹	6		42,900		19,800	62,700	0.00
	胡家驃	7			2,000		2,000	0.00
香港中華煤氣有限公司	李兆基	8	3,548,791		2,428,665,950		2,432,214,741	40.14
	李家傑	8				2,428,665,950	2,428,665,950	40.08
	李家誠	8				2,428,665,950	2,428,665,950	40.08
	李寧	8		2,428,665,950			2,428,665,950	40.08
港華燃氣有限公司 (前稱百江燃氣控股有限公司)	李兆基	9			850,202,901		850,202,901	43.90
	李家傑	9				850,202,901	850,202,901	43.90
	李家誠	9				850,202,901	850,202,901	43.90
	李寧	9		850,202,901			850,202,901	43.90

# 董事局報告

普通股 (除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李兆基	10			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	11			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	12	35,000,000 (無投票權遞延股份)		15,000,000 (無投票權遞延股份)		50,000,000 (無投票權遞延股份)	100.00
	李家傑	10				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	11				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	12				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
	李家誠	10				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	11				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	12				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
	李寧	10			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李寧	11			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李寧	12			15,000,000 (無投票權遞延股份)		15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
中國投資集團有限公司	胡家驊	13			16,000		16,000	5.33
精威置業有限公司	梁希文	14			5,000		5,000	4.49
	胡寶星	15			3,250		3,250	2.92
興輝置業有限公司	李家傑	16			4,000	6,000	10,000	100.00
喜田地產有限公司	李兆基	17			100		100	100.00
	李家傑	17				100	100	100.00
	李家誠	17				100	100	100.00
	李寧	17		100			100	100.00
Pettystar Investment Limited	李兆基	18			3,240		3,240	80.00
	李家傑	18				3,240	3,240	80.00
	李家誠	18				3,240	3,240	80.00
	李寧	18		3,240			3,240	80.00
兆誠國際有限公司	李家傑	19			25	75	100	100.00

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其聯繫公司（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

# 董事局報告

## 認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

## 購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他公司組織之股份或債券而得益。

## 主要股東及其他人士權益

於二零零七年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

### 好倉

	權益 總數	百份比 權益
<b>主要股東：</b>		
Rimmer (Cayman) Limited (附註 1)	2,076,089,007	68.13
Riddick (Cayman) Limited (附註 1)	2,076,089,007	68.13
Hopkins (Cayman) Limited (附註 1)	2,076,089,007	68.13
恒基兆業有限公司 (附註 1)	2,070,473,859	67.94
恒基兆業地產有限公司 (附註 1)	2,070,473,859	67.94
Kingslee S.A. (附註 1)	2,070,473,859	67.94
賓勝置業有限公司 (附註 1)	802,854,200	26.35
敏勝置業有限公司 (附註 1)	602,398,418	19.77
踞威置業有限公司 (附註 1)	363,328,900	11.92
<b>主要股東以外之人士：</b>		
Gainwise Investment Limited (附註 1)	217,250,000	7.13
Elliott Capital Advisors L.P. (附註 20)	188,056,500	6.17

### 附註：

- 該等股份中，李兆基博士實益擁有 34,779,936 股，而其餘之 2,076,089,007 股股份中，(i) 恒基兆業地產有限公司（「恒地」）全資擁有之 Kingslee S.A. 之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited 及登銘置業有限公司分別擁有 802,854,200 股、602,398,418 股、363,328,900 股、217,250,000 股及 84,642,341 股，而恒基兆業有限公司（「恒兆」）持有恒地 57.80%；及 (ii) 5,615,148 股由富生有限公司（「富生」）擁有。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及 Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有 Hopkins、Rimmer 及 Riddick 之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。

# 董事局報告

3. 該等股份由李鏡禹先生實益擁有。
4. 該等股份中，(i) 570,743,800股由恒兆擁有；(ii) 7,962,100股由恒兆之全資附屬先樂置業有限公司擁有；(iii) 145,090,000股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；222,045,300股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；61,302,000股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；55,000,000股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；55,000,000股由World Crest Ltd.全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd.及World Crest Ltd.均為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；(iv) 5,602,600股由香港中華煤氣有限公司(「煤氣」)之全資附屬Superfun Enterprises Limited擁有，恒基兆業發展有限公司(「恒發」)持有煤氣38.55%，恒地持有恒發67.94%，而恒兆則持有恒地57.80%；及(v) 192,500股由富生擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣、恒兆及富生(列載於附註1及8)及恒地的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
5. 該等股份由李達民先生實益擁有。
6. 該等股份中，李鏡禹先生實益擁有42,900股，而其餘之19,800股由李鏡禹先生及其妻子各擁有50%之銀禧建業有限公司擁有。
7. 該等股份由胡家驊先生之妻子擁有。
8. 該等股份中，李兆基博士實益擁有3,548,791股，而其餘之2,428,665,950股股份中，(i) 恒發全資擁有之Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有1,274,927,055股及532,647,502股；(ii) 528,200,540股由恒發之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有；(iii) 4,363,119股由恒兆全資擁有之Yamina Investment Limited之全資附屬Baldwin Enterprises Limited擁有；及(iv) 88,527,734股由富生擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒發、恒兆及富生(列載於附註1)及煤氣的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由煤氣之全資附屬Hong Kong & China Gas (China) Limited擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣(列載於附註8)及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
10. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
11. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
12. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
13. 該等股份由胡家驊先生擁有60%之Pearl Assets Limited擁有。
14. 該等股份由梁希文先生全資擁有之Gilbert Investment Inc. 擁有。
15. 該等股份由胡寶星爵士及其妻子各擁有50%之Fong Fun Investment Inc.之全資附屬Coningham Investment Inc. 擁有。

# 董事局報告

16. 該等股份中，(i) 4,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 6,000股由恒地間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司(「恒中」)全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
17. 該等股份中，(i) 80股由恒地全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii) Jetwin International Limited之全資附屬Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自擁有5股。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份。李家傑先生及李家誠先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
18. 該等股份中，(i) 3,038股由恒地擁有；及(ii) 202股由Jetwin International Limited全資擁有之Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各持50%之福佳投資有限公司擁有。
19. 該等股份中，(i) 25股由李家傑先生全資擁有之崇基國際有限公司擁有；及(ii) 75股由恒中全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
20. 該等股份中，Elliott Capital Advisors L.P. 實益擁有187,074,500股，而其餘之982,000股之權益乃來自現金結算衍生工具。

## 合約權益及關連交易

本集團在本年度內曾與下文所述之人士(即就香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)而言屬「關連人士」)達成交易及安排：

- (一) (i) 恒基兆業地產有限公司(「恒地」)一全資附屬公司恒基兆業地產代理有限公司不時貸款予本公司一全資附屬公司恒基兆業發展財務有限公司，所欠款項則按照香港銀行同業拆息基準計算利息。於二零零七年六月三十日結算時，恒基兆業發展財務有限公司欠恒基兆業地產代理有限公司款項約為港幣十六億五千三百二十萬元。
  - (ii) 本公司與恒地若干附屬公司為管理及發展本集團之物業而曾經訂立之管理及建築合約於年度內繼續有效。
- 李兆基博士、李家傑先生及李家誠先生為本公司之控股公司恒地及本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司之董事(其利益於「披露權益資料」一項中更詳盡敘述)及李寧先生為本公司之控股公司恒地之董事(其利益於「披露權益資料」一項中更詳盡敘述)，被視為對上述之交易及合約有利益關係。
- (二) 誠如二零零七年三月二十七日公佈所述，本公司與恒地於同日訂立協議；據此，恒地集團向本集團收購本集團所有資產(公佈所定義之剩餘公司除外)，當中包括物業組合，於香港小輪(集團)有限公司之31.36% 權益及於美麗華酒店企業有限公司之44.21% 權益，代價總額約為港幣一百二十億七千二百六十萬元(「出售」)。本公司已於二零零七年四月二十日寄發一份載有出售詳情之通函予本公司之股東。

# 董事局報告

恒地為本公司之控股公司，故此為本公司之關連人士。因此，出售構成本公司之一項關連交易。由於有關出售之一個或以上適用百分比率超過75%，故此出售亦構成本公司之一項非常重大出售。因此，就本公司而言，出售須遵守上市規則第14及14A章之公佈、申報及獨立股東批准之規定。於二零零七年五月十四日舉行之本公司股東特別大會，本公司之獨立股東已批准有關出售。

(三) 本公司以公佈形式披露下述關連交易。由於各適用百分比率均少於2.5%，故根據上市規則第14A章，本公司須遵照申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

- (i) 誠如二零零六年十二月二日之公佈所述，經考慮陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之架構和陽光房地產基金與本公司及恒地以及陽光房地產基金與本公司之關連人士（即李兆基博士家族之私人信託所控制之公司（「私人集團」）之間一連串交易，香港聯交所根據上市規則第14A.06條及第14A.11(4)(a)條行使其權力，就本公司及恒地各自出售若干物業權益（就本公司而言，乃出售渣華道108號商業中心之三份之一權益（「恒發出售」），其相關資料於該公佈內有詳述）予陽光房地產基金、因與陽光房地產基金進行交易致使陽光房地產基金成立以及陽光房地產基金之基金單位於香港之初步公開發售及國際配售而言，將陽光房地產基金視為本公司及恒地之關連人士。

本集團與陽光房地產基金於二零零六年十二月二日簽訂下述合同，而合同項下之交易構成本公司之關連交易：

- a) 關於恒發出售之買賣協議，有關代價約為港幣三千八百八十萬元。據此，於二零零六年十二月二十一日，本公司與陽光房地產基金訂立稅務契約，承諾會就有關若干稅務負債支付款項。
- b) 關於本公司同意向陽光房地產基金支付調整付款之調整付款契約，而調整付款相等於來自恒發出售之該等物業及私人集團以及恒地集團（本公司除外）所出售之物業權益之總租金收入連同租金損失保險申索之任何所得款項，少於每年保證最低租金港幣四億零五百四十萬元（就由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日止期間而言，按比例計算）、港幣四億二千九百四十萬元（就截至二零零八年六月三十日止年度而言）及港幣四億五千四百九十萬元（就截至二零零九年六月三十日止年度而言）之差額之0.54%；及
- c) 每基金單位分派擔保契約。據此，倘若每陽光房地產基金之基金單位分派於截至二零零九年六月三十日止各個財政年度少於每基金單位港幣0.2208元（就由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日止期間而言，按比例計算），本公司保證支付陽光房地產基金相關不足之數的0.54%。
- (ii) 誠如二零零七年八月二十九日聯合公佈所述，本公司之全資附屬公司泰立發展有限公司（「泰立」）於二零零七年八月二十九日以買家身份與七名賣方簽訂買賣協議，以總代價港幣一億四千五百零二萬元收購中國投資集團有限公司（「中投」）之35.94%權益，即所有中投之餘下股份權益。中投（包括其附屬公司）之主要業務為投資控股及基建項目。



# 董事局報告

在賣方當中，(a) 王英偉先生乃中投之董事，而中投為本公司及恒地之附屬公司；(b) 各持有中投 10% 權益之威滿企業有限公司及 Greyhound Investments L.P. 均為中投之主要股東；(c) Pearl Assets Limited 乃由胡家驊先生控制之公司，而彼為中投之董事及為本公司及恒地之董事胡寶星先生的替代董事；及(d) Sino Grand Investments Limited 及惠迅投資有限公司分別為王英偉先生及蔡冠深先生(兩者均為中投之董事)所控制之公司，故為本公司及恒地之附屬公司的董事之聯繫人。據此，以上(a)至(d)所述之各賣方，根據上市規則定義所指，為本公司及恒地之關連人士。因此，根據上市規則，有關交易構成本公司及恒地各自之關連交易。是項交易須付予關連人士之代價合共港幣一億三千四百二十六萬元。

(四) 詳列於第九十頁財務報表附註卅八中之關連人士的重大交易包括交易構成關連／持續關連交易，並已遵照上市規則項下之披露規定。

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司，均無訂立任何令本公司董事享有重大權益之重要合約。

## 董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司董事在截至二零零七年六月三十日止年度擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

本公司主席李兆基博士及本公司董事李家傑先生、李家誠先生及李寧先生於從事香港物業投資、發展及管理之公司出任董事及／或被視為擁有權益。該等可能在業務上與本集團構成競爭之公司涉及不同類型及／或地區之物業投資、發展及管理，然而，集團維持有三名獨立非執行董事及該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務。

於出售後及於二零零七年六月三十日，概無本公司董事擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益。

## 服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約年期超過三年或規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償（法定賠償除外）。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

## 主要客戶及供應商

截至二零零七年六月三十日止年度內：

- (一) 集團之首五個最大供應商所佔之購買總額佔集團之購買總額不足 30%。
- (二) 集團之首五個最大客戶所佔之總營業額佔集團之總營業額不足 30%。

# 董事局報告

## 管理層討論及分析

本年度之管理層討論及分析詳列於第十頁至第十四頁。

## 退休福利計劃

本集團僱員所參與之退休福利計劃詳列於第八十四頁財務報表附註卅二中。

## 循環貸款協議載有關於控股股東須履行的條件

本公司已於二零零四年九月十七日公佈披露，恒基兆業地產有限公司（「恒地」）一間全資附屬公司及本公司之一間全資附屬公司，作為個別借款人，向一組銀行取得一項港幣一百億元五年及七年期各半之循環信貸額（「該貸款」），而該貸款分別由恒地及本公司作出個別擔保。

就該貸款而言，若恒地不再持有及控制最少本公司已發行股本之51%，或若恒地或本公司不再由李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方控制之公司，或李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方之公司身為受益人之任何信託最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則該貸款可能即時到期及須於收到通知時償還。

## 公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事局所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行於過去三年擔任本公司核數師，已辭任本公司核數師一職，並由二零零七年六月十四日生效；而羅兵咸永道會計師事務所已於二零零七年六月十四日獲委任為本公司核數師，任期至本屆股東週年大會結束為止。於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任羅兵咸永道會計師事務所繼續出任本公司核數師。

## 企業管治

企業管治報告載於第十六頁至第二十二頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

**李兆基**

主席

香港，二零零七年九月十七日

# 董事及高層管理人員個人資料

## 執行董事

**李兆基博士**，大紫荊勳賢 78歲，本公司之創辦人，自一九七五年出任本公司主席兼總經理，在香港已從物業發展逾五十年。李博士亦為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)創辦人，並出任該公司主席兼總經理。此外，他亦為香港中華煤氣有限公司主席、美麗華酒店企業有限公司董事長、新鴻基地產發展有限公司副主席，以及香港小輪(集團)有限公司及東亞銀行有限公司之董事。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、恒地、Kingslee S.A.、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生之胞兄、李家傑先生及李家誠先生之父親及李寧先生之岳父。

**李家傑先生** 44歲，為中國人民政治協商會議全國委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及副主席。李先生曾在英國接受教育，於一九八五年加入恒基地產集團時，已主要負責中國之業務發展。李先生亦為恒基兆業有限公司(「恒兆」)及恒基兆業地產有限公司(「恒地」)副主席以及香港中華煤氣有限公司董事。根據證券及期貨條例，恒兆及恒地持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李家誠先生之胞兄及李寧先生之內弟。

**林高演先生** 56歲，自一九八八年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。林先生持有香港大學理學士(榮譽)學位，具有超過三十四年銀行及物業發展經驗。林先生亦為香港小輪(集團)有限公司主席、恒基兆業地產有限公司(「恒地」)副主席、香港中華煤氣有限公司及美麗華酒店企業有限公司之董事。彼為香港大學校董會成員及香港大學教研發展基金董事。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、恒地、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司須予披露之股份權益，而林先生為該等公司之董事。

**李家誠先生** 36歲，為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區第九屆委員會委員及中國人民政治協商會議佛山市第九屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及自二零零五年出任副主席，曾在加拿大接受教育。李先生亦為恒基兆業有限公司(「恒兆」)及恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之副主席、美麗華酒店企業有限公司董事總經理，以及香港中華煤氣有限公司董事。根據證券及期貨條例，恒兆、恒地、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李家傑先生之胞弟及李寧先生之內弟。

**李達民先生**，70歲，自一九七二年出任本公司執行董事，從事本港地產發展逾三十年。李先生亦為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之董事。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、恒地及Kingslee S.A.持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟。

## 董事及高層管理人員個人資料

**孫國林先生** 60歲，自一九九九年七月出任本公司執行董事。彼於一九九七年加入恒基地產集團。孫先生亦為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之執行董事。孫先生為香港物業管理公司協會會長、香港地產行政學會副會長及香港地產建設商會個人會員，具有超過三十五年物業管理經驗。彼於二零零五年獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

**李鏡禹先生** 81歲，自一九七二年出任本公司執行董事。於一九七三年本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並協助本公司主席從物業發展逾五十年。李先生亦為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之執行董事。根據證券及期貨條例，恒地、Kingslee S.A.、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。

**劉王泉先生** 61歲，自一九八八年出任本公司執行董事，具有超過三十五年銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之執行董事及香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之董事。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

**李 寧先生** 50歲，自一九九零年出任本公司執行董事，持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生亦為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)執行董事及香港小輪(集團)有限公司董事。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。李先生為李兆基博士之女婿及李家傑先生及李家誠先生之姐夫。

**郭炳濠先生** 55歲，自一九八八年出任本公司執行董事。郭先生持有理學(工程)學士學位、理學(行政管理學)碩士學位及測量學(房地產發展)深造文憑。郭先生為英國特許銀行學會會員，在任職本公司以前曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作。郭先生亦為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之執行董事及恒基陽光資產管理有限公司(即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人)之非執行董事。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

**黃浩明先生** 46歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼於一九九六年加入恒基地產集團。黃先生為一註冊專業測量師，並具有超過二十三年地產估值、買賣及發展經驗。

**薛伯榮先生** 59歲，自二零零一年五月出任本公司執行董事。彼於一九九一年加入恒基地產集團。薛先生為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港地產行政學會資深會員及香港地產建設商會個人會員，並具有超過三十年之市場發展、租務及物業管理經驗。

# 董事及高層管理人員個人資料

## 非執行董事

**胡寶星爵士** 78歲，自一九七二年出任本公司董事及於二零零四年調職非執行董事，亦是胡家驃律師事務所之顧問，並為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)及新鴻基地產發展有限公司之董事。他持有香港及英國執業律師資格，並為英國仲裁學會院士、英國工商管理學會院士及英國董事協會院士。彼獲香港城市大學頒授名譽法律學博士學位及英國倫敦大學英皇學院頒發院士名銜，並應天津南開大學之邀出任名譽教授。胡爵士於二零零零年成為香港管理專業協會會士。彼亦為香港大學「胡寶星法律獎」及「胡寶星海外暑期旅遊進修獎學金」之創辦人。胡爵士亦於城市大學設立了「胡寶星中國法與比較法講座教授」。根據證券及期貨條例，恒地及恒基兆業有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而胡爵士為該等公司之董事。胡爵士為胡家驃先生之父親。

**阮北耀先生** 71歲，自一九八一年出任本公司董事及於二零零四年調職非執行董事。阮先生為英格蘭及威爾斯及香港最高法院律師及翁余阮律師行之合夥人，而於香港從事法律工作逾四十年。

**梁希文先生** 73歲，自一九七七年出任本公司董事及於二零零四年調職非執行董事。梁先生為特許測計師，亦為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)、香港小輪(集團)有限公司及香港中華煤氣有限公司之董事。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

**胡家驃先生** 45歲，自二零零零年七月出任胡寶星爵士之替代董事及隨胡寶星爵士之調職亦於二零零四年調職非執行董事。他現為騏利集團之董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾斯、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生現為胡家驃律師事務所合夥人及曾任洛希爾父子(香港)有限公司董事(「洛希爾父子」)。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

## 獨立非執行董事

**鄭志強先生** 58歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，一九七七年在英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄭先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)及多家香港上市公司之獨立非執行董事。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

**高秉強教授** 56歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。高教授分別畢業於香港大學、美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士(榮譽)學士學位及碩士和博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院機電工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。根據證券及期貨條例，恒基兆業地產有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該公司之獨立非執行董事。

## 董事及高層管理人員個人資料

**胡經昌太平紳士** 56歲，自二零零五年出任本公司之獨立非執行董事。胡先生乃香港特別行政區東區區議員、香港中華總商會副會長、香港房屋委員會委員、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券經紀業協會永遠名譽會長。彼現為利昌金舖有限公司之常務董事，亦為有利集團有限公司、其士泛亞控股有限公司、恒基兆業地產有限公司（「恒地」）、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

### 高層管理人員

**許利和先生** 49歲，於一九八六年加入恒基兆業地產集團，並於二零零四年三月獲委任為本公司合資格會計師。彼畢業於香港理工學院，並持有 Heriot-Watt 大學工商管理碩士學位。彼亦為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

## 財務報告

38	獨立核數師報告
39	綜合損益計算表
40	資產負債表
42	綜合權益變動表
43	綜合現金流量表
45	財務報表附註
91	主要附屬公司
93	主要聯營公司賬目摘要

# 獨立核數師 報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

## 致恒基兆業發展有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第三十九至九十三頁恒基兆業發展有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年六月三十日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益計算表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零零七年九月十七日



# 綜合 損益計算表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 (重列) 港幣百萬元
<b>持續營運業務：</b>			
營業額	五	188.7	136.4
直接成本		(49.5)	(47.0)
其他收入／其他收益	六	139.2	89.4
行政費用		224.0	124.4
出售集團之本年度溢利	卅一	(44.6)	(43.0)
		11.3	11.2
<b>經營溢利</b>		<b>329.9</b>	182.0
融資成本	七(a)	(4.1)	(9.9)
應佔聯營公司溢利減虧損		3,404.2	1,798.9
除稅前溢利	七	3,730.0	1,971.0
所得稅	八	(36.0)	(12.4)
<b>持續營運業務之本年度溢利</b>		<b>3,694.0</b>	1,958.6
<b>已終止營運業務：</b>			
已終止營運業務之本年度溢利	九	1,775.2	1,736.5
<b>本年度溢利</b>	卅三	<b>5,469.2</b>	3,695.1
<b>溢利分配：</b>			
本公司股東			
— 持續營運業務		3,626.3	1,928.0
— 已終止營運業務		1,764.8	1,739.2
	十二	5,391.1	3,667.2
少數股東			
— 持續營運業務		67.7	30.6
— 已終止營運業務		10.4	(2.7)
		78.1	27.9
<b>本年度溢利</b>		<b>5,469.2</b>	3,695.1
<b>屬於本年度應付予本公司股東之股息</b>			
	十三		
本年度已宣派中期股息		396.2	396.2
本年度已宣派現金發放		15,236.6	—
於結算日後擬派末期股息		457.1	457.1
		16,089.9	853.3
		港幣	港幣
<b>每股盈利 — 基本及攤薄</b>	十四(a)		
由持續營運業務		1.19	0.67
由已終止營運業務		0.58	0.61
		1.77	1.28

第四十五頁至第九十三頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 資產 負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	本集團		本公司	
		2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	十六	—	6,058.0	—	—
物業、廠房及設備	十七	596.6	637.7	—	—
預付租賃款項	十八	—	63.3	—	—
收費高速公路經營權	十九	178.9	171.1	—	—
附屬公司權益	二十	—	—	1,555.7	2,158.0
聯營公司權益	廿一	14,443.7	16,243.0	—	164.2
其他非流動資產	廿二	118.6	412.7	—	—
遞延稅項資產	三十	—	3.2	—	—
		<b>15,337.8</b>	23,589.0	<b>1,555.7</b>	2,322.2
<b>流動資產</b>					
存貨	廿三	—	309.5	—	—
應收賬款及其他應收款	廿四	353.7	280.4	1.5	9.7
應收關連公司款	廿五	68.0	142.4	7,102.9	13,881.5
已抵押銀行存款		—	20.2	—	—
現金及現金等價物	廿六	3,684.1	5,156.8	163.9	0.3
		<b>4,105.8</b>	5,909.3	<b>7,268.3</b>	13,891.5
分類為待出售之資產	卅一	419.8	378.6	—	—
		<b>4,525.6</b>	6,287.9	<b>7,268.3</b>	13,891.5
<b>流動負債</b>					
銀行借款及透支	廿七	22.7	87.8	—	—
應付賬項及其他應付款	廿八	186.0	281.0	19.7	5.5
應付關連公司款	廿九	1,801.5	65.9	1,151.9	228.6
本期稅項準備		50.7	81.6	—	—
		<b>2,060.9</b>	516.3	<b>1,171.6</b>	234.1
分類為待出售之資產之相關負債	卅一	255.4	240.3	—	—
		<b>2,316.3</b>	756.6	<b>1,171.6</b>	234.1
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,209.3</b>	5,531.3	<b>6,096.7</b>	13,657.4
<b>總資產減流動負債</b>		<b>17,547.1</b>	29,120.3	<b>7,652.4</b>	15,979.6
<b>非流動負債</b>					
銀行借款	廿七	6.2	26.1	—	—
遞延稅項負債	三十	14.2	693.9	—	—
應付關連公司款	廿九	—	120.2	—	—
		<b>20.4</b>	840.2	—	—
<b>資產淨值</b>		<b>17,526.7</b>	28,280.1	<b>7,652.4</b>	15,979.6

# 資產 負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	本集團		本公司	
		2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
資本及儲備	卅三				
股本		609.5	609.5	609.5	609.5
儲備		16,352.1	27,043.1	7,042.9	15,370.1
本公司股東應佔權益總額		16,961.6	27,652.6	7,652.4	15,979.6
少數股東權益		565.1	627.5	—	—
權益總額		17,526.7	28,280.1	7,652.4	15,979.6

由董事局於二零零七年九月十七日核准並許可發出。

董事  
李兆基  
李達民

第四十五頁至第九十三頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 綜合 權益變動表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於七月一日之權益總額		28,280.1	22,380.2
本年度直接於權益內確認之淨收益			
換算香港以外附屬公司財務報表之匯兌差額	卅三	115.8	—
可供出售證券公允價值之變動	卅三	182.8	53.7
物業重估盈餘，扣除遞延稅項後淨額	卅三	—	15.2
本年度直接於權益內確認之淨收益		298.6	68.9
由權益轉賬			
可供出售證券減值虧損	卅三	13.5	—
公允價值儲備於出售附屬公司時變現	卅三	(250.0)	—
		(236.5)	—
本年度溢利		5,469.2	3,695.1
本年度已確認之收益及支出總額		5,531.3	3,764.0
分配予：			
— 本公司股東		5,398.9	3,732.9
— 少數股東		132.4	31.1
		5,531.3	3,764.0
本年度宣派或批付的股息		(16,089.9)	(818.8)
已付少數股東股息	卅三	(104.5)	(57.7)
派款予少數股東	卅三	(90.3)	—
增加附屬公司權益	卅三	—	(90.7)
發行股份(已扣除費用)	卅三	—	3,103.1
於六月三十日之權益總額		17,526.7	28,280.1

第四十五頁至第九十三頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 綜合 現金流量表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 (重列) 港幣百萬元
<b>營運活動</b>			
除稅前溢利			
由持續營運業務		<b>3,730.0</b>	1,971.0
由已終止營運業務	九(b)	<b>1,848.6</b>	1,909.0
調整項目：			
利息收入		<b>(221.3)</b>	(124.2)
投資股息收入		<b>(2.6)</b>	(6.7)
收費高速公路經營權攤銷		<b>10.1</b>	15.6
折舊		<b>34.1</b>	53.1
預付租賃款項攤銷		<b>1.2</b>	1.7
減值虧損：			
— 收購附屬公司進一步權益所產生之商譽		—	161.8
— 物業、廠房及設備		—	4.5
— 可供出售證券		<b>13.5</b>	0.3
— 應收賬款		—	1.3
出售／撤除物業、廠房及設備之虧損		<b>17.5</b>	7.8
出售可供出售證券之虧損		<b>2.0</b>	—
出售出售公司及一間附屬公司之盈利	九(b)	<b>(930.0)</b>	—
已建成物業減值撥回		—	(19.5)
投資物業之公允價值增加		<b>(219.5)</b>	(1,014.9)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>(3,833.9)</b>	(2,489.1)
融資成本		<b>4.1</b>	10.0
外幣兌換差異		<b>7.0</b>	—
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>460.8</b>	481.7
減少／(增加)存貨		<b>39.9</b>	(1.8)
(增加)／減少應收賬款及其他應收款		<b>(152.9)</b>	90.0
增加應付賬項及其他應付款		<b>3.2</b>	1.0
<b>營運活動所得的現金</b>		<b>351.0</b>	570.9
已付稅款			
— 香港		<b>(62.2)</b>	(141.1)
— 香港以外		<b>(4.5)</b>	(14.7)
利息支出		<b>(4.1)</b>	(10.0)
<b>營運活動所得的現金淨值</b>		<b>280.2</b>	405.1

# 綜合 現金流量表

截至二零零七年六月三十日止年度

	2007 港幣百萬元	2006 (重列) 港幣百萬元
<i>附註</i>		
<b>投資活動</b>		
聯營公司及可供出售證券股息收入	907.8	901.9
利息收入	221.2	123.8
支付款項購買：		
— 投資物業	(92.7)	—
— 物業、廠房及設備	(52.2)	(28.4)
— 可供出售證券	(72.5)	(1.0)
支付收購進一步權益之款項		
— 附屬公司	—	(252.5)
— 聯營公司	(32.7)	(814.6)
出售物業、廠房及設備收入	0.4	0.2
出售公司淨收入：		
— 附屬公司及聯營公司	12,106.8	—
— 可供出售證券	69.8	—
贖回持有至到期債務證券	11.5	—
釋放已抵押銀行存款	20.2	—
減少投資公司欠款	0.9	1.0
增加聯營公司欠款	(6.4)	(4.1)
減少／(增加)少數股東欠款	37.3	(9.9)
<b>投資活動所得／(用)的現金淨值</b>	<b>13,119.4</b>	<b>(83.6)</b>
<b>融資活動</b>		
派發股息予股東	(16,079.5)	(818.8)
派發股息予少數股東	(104.5)	(57.7)
借入／(償還)同母系附屬公司款	1,533.0	(180.9)
借入／(償還)少數股東款	139.4	(8.9)
償還聯營公司款	(0.8)	(1.7)
派款予少數股東	(90.3)	—
發行股份(已扣除費用)	—	3,103.1
銀行新來借款	—	33.6
償還銀行借款	(248.9)	(9.4)
<b>融資活動所(用)／得的現金淨值</b>	<b>(14,851.6)</b>	<b>2,059.3</b>
<b>現金及現金等價物之淨額(減少)／增加</b>	<b>(1,452.0)</b>	<b>2,380.8</b>
於七月一日之現金及現金等價物	5,127.0	2,746.2
外幣兌換率改變之影響	11.1	—
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	<b>3,686.1</b>	<b>5,127.0</b>

第四十五頁至第九十三頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 一 一般資料

恒基兆業發展有限公司(「本公司」)於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要商業地址為香港中環金融街八號國際金融中心二期七十二至七十六樓。

本公司乃一投資控股公司，本年度其附屬公司之主要業務包括物業租賃及發展，投資控股，基建項目，酒店業務及保安服務。於二零零七年六月十三日，本公司(i)出售若干附屬公司及聯營公司全部權益及(ii)轉讓該等企業欠本公司之貸款，予本公司之中介控股公司恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)。詳情載於附註九。隨出售後，本集團主要業務包括投資控股及基建項目。

## 二 主要會計政策

### (a) 合規聲明

本財務報表是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》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

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》。這些準則於本集團及本公司之本會計期間首次生效。採用這些與本集團有關之新發展，對本集團本財務報表之當前及以往期間之營運業績與財政狀況沒有構成重大影響。

截至財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈若干修訂、新訂準則及詮釋，因在二零零七年六月三十日年度後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。

本集團現正評估預期該等修訂、新訂準則及詮釋在首次應用期間的影響。至目前為止，本集團認為採納以下發展有可能導致須於財務報表中作出新增或修訂的披露事項。

於以下日期或其後  
開始的會計期間適用

香港會計準則第一號(經修訂)	「財務報表之呈報：資本披露」	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第七號	「金融工具：披露」	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第八號	「業務經營分部」	二零零九年一月一日

有關其他修訂、新訂準則及詮釋，本集團尚未能確定會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (b) 財務報表的編製基準

截至二零零七年六月三十日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)，以及其所持有各聯營公司的權益。

除以下資產是按公允價值列賬(見下文載的會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 投資物業(參閱附註二(g))；及
- 劃歸為可供出售證券的金融工具(參閱附註二(f))。

分類為待出售之資產是按賬面值及公允價值減出售費用，以較低者列示(參閱附註二(w)(1))。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及估計的討論內容，已載列於附註三。

### (c) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團有權決定該實體的財政及經營政策從而獲取利益，則本集團已持有該實體之控制權。於評估控制時，現時可行使的潛在投票權已計算在內。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中合併計算。集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

少數股東權益是指非本公司直接或透過附屬公司間接擁有之附屬公司淨資產的權益部分，而本集團並未與有關權益持有人協定任何附加條款，令本集團整體對該等權益產生符合金融負債定義之法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表之權益部份內，與本公司股東應佔權益分開呈列。少數股東所佔本集團業績在綜合損益計算表呈列，以顯示本年度之總溢利或虧損於少數股東與本公司股東之間的分配。

如果歸屬少數股東的虧損超過其所佔附屬公司的權益，超額部分和歸屬少數股東的任何進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須履行具有約束力的義務，並且有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。如果附屬公司其後錄得溢利，所有有關溢利便會分配為本集團的權益，直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

少數股東權益持有人貸款及該等持有人的其他合約責任視乎負債的性質，根據附註二(n)或(o)在綜合資產負債表內列作財務負債。

本公司資產負債表所列附屬公司投資是按成本減去減值虧損(參閱附註二(m))後列賬。本公司按股息收入及應收股息來計算入賬附屬公司的業績。



# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (d) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或聯合控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財政和經營政策。

於聯營公司的投資是按權益法計入綜合財務報表，並且以成本初始入賬，然後就本集團所佔該聯營公司資產淨值的收購後變動作出調整。綜合損益計算表涵蓋年內本集團所佔聯營公司的收購後除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司投資有關的任何商譽減值虧損(參閱附註二(e)及(m))。

當本集團對聯營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但如能證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益計算表中確認有關未變現虧損。

本公司資產負債表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註二(m))後列賬。本公司按股息收入及應收股息來計算入賬聯營公司的業績。

### (e) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司的投資，超過本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或然負債的公允價值淨額中所佔份額的部份。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產出單元，並且每年接受減值測試(參閱附註二(m))。就聯營公司來說，商譽的賬面金額會計入所佔聯營公司權益的賬面金額中。

本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或然負債的公允價值淨額中所佔份額，超過業務合併的成本或於聯營公司的投資的部份，會即時在損益計算表中確認。

於年內出售的現金產出單元或聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (f) 其他債務和權益證券投資

本集團有關債務和權益證券投資(於附屬公司和聯營公司的投資除外)的政策如下：

債務和權益證券投資是按交易成本初始列賬，除非公允價值利用估值技巧(其可變數只包括來自市場數據)作出可靠地預計。成本包括可分配之交易成本(以下特別註明則除外)；其後這些投資乃根據其分類以下列方式入賬：

本集團有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，劃歸為「持有至到期債務證券」。持有至到期債務證券是以攤銷成本減去減值虧損(參閱附註二(m))後記入資產負債表。

當權益證券無法在活躍市場取得報列市價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損(參閱附註二(m))後在資產負債表確認。

其他不屬於以上類別的證券投資劃歸為可供出售證券。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中確認；但匯兌收益及虧損(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在損益計算表中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在損益計算表中確認。當終止確認或減值(參閱附註二(m))這些投資時，以往直接在權益中確認的累計收益或虧損會在損益計算表中確認。

本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

### (g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(參閱附註二(j))擁有或持有的土地及／或建築物。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益計算表中確認。投資物業的租金收入是按照附註二(t)(1)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註二(j)(1))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。

若投資物業由業主自用，即分類為物業、廠房及設備，於分類當日之公允價值變作成本(就會計而言)。

物業、廠房及設備若因改變用途而變成投資物業時，當賬面金額與公允價值之間產生差異為盈利時，盈利於轉賬當日被確認為物業重估儲備；若差異為虧損，虧損於轉賬當日確認於損益計算表中。直至該項目出售時，物業重估儲備被轉至保留溢利。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (h) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目於結算日按成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註二(m))後列賬：

- 酒店物業；
- 其他樓宇；
- 橋樑；及
- 其他廠房及設備項目。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值。已更換零件的賬面值已被剔除入賬。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在損益計算表中確認。

物業、廠房及設備項目的折舊是以直線法在以下預計可使用年限內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

土地	按其未屆滿之地契年期計提
樓宇	按其未屆滿之地契年期或四十年(兩者中較短者)攤銷
橋樑	按經營期攤銷
其他	2至10年

如果物業、廠房及設備項目的組成部份有不同的可使用年限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部份，而且每個部份會分開計提折舊。本集團會每年審閱資產的可使用年限和殘值(如有)。

### (i) 收費高速公路經營權

收費高速公路經營權是按成本減去累計攤銷及減值虧損(參閱附註二(m))後列賬。

其經營權攤銷按25年經營年期以直線法撇除其成本。

收費高速公路經營權會在出售或在持續使用該資產不會為帶來經濟效益中終止確認。終止確認之收費公路經營權所產生之損益以估計出售所得款淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於出售當日在損益計算表中確認。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產

倘本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用於一特定資產或多項特定資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

#### (1) 本集團租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部份風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部份風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃。除以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有(參閱附註二(g))一樣。

#### (2) 經營租賃費用

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益計算表中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益計算表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內在損益計算表中列支。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業除外(參閱附註二(g))。

### (k) 存貨

存貨是以成本和可變現淨值兩者中的較低額入賬。成本和可變現淨值的釐定方法如下：

#### (1) 待出售之建成物業

成本按未出售物業應佔該發展項目的土地和發展成本總額的比例釐定。可變現淨值是以估計售價(根據市場環境釐定)減去將於物業出售時產生的成本後所得數額。

#### (2) 零售、餐飲存貨和外購商品

成本是以加權平均成本法計算，並包括所有採購成本。可變現淨值是以日常業務過程中的估計售價減去銷售所需的估計成本後所得數額。

所出售存貨的賬面金額是在相關收入獲確認的期間內確認為支出。存貨數額撇減至可變現淨值和存貨的所有虧損都是在出現減值或虧損的期間內確認為支出。存貨的任何減值轉回會在轉回的期間內沖減列作支出的存貨額。

### (l) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損(參閱附註二(m))後列賬。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (m) 資產減值

#### (1) 債務及權益證券投資和其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務及權益證券投資和其他流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以成本列賬的非掛牌權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以同類金融資產的當時市場回報率折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列賬的應收賬款、其他流動應收款及其他金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應轉回損益。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售權益證券而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在損益中確認。在損益中確認的累計虧損是以收購成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在損益計算表中確認的任何減值虧損後計算。

已在損益計算表中確認的可供出售權益證券的減值虧損不會通過損益轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在權益中確認。

#### (2) 其他資產的減值

本集團在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損(與商譽有關則除外)已經不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備(按重估數額列賬的物業除外)；
- 收費高速公路經營權；
- 預付租賃款項；
- 於附屬公司和聯營公司的投資(持有這些劃歸為待出售之投資(或包括在已劃歸為待出售之出售集團)者除外(參閱附註二(w)(1)))；及
- 商譽。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象存在，本集團也會每年估計其可收回數額。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (m) 資產減值(續)

#### (2) 其他資產的減值(續)

##### — 計算可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

##### — 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，便會在損益計算表中確認減值虧損。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

##### — 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以假設在以往年度沒有確認任何減值虧損而應以釐定資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益計算表中。

### (n) 帶息借款

帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而成本與贖回價值之間的任何差異均以實際利率法於借款期內連同任何應付利息及費用在損益計算表中確認。

### (o) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本入賬。

### (p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部份的銀行透支。

### (q) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款計劃的供款和非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (r) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動均在損益計算表內確認，但與直接確認為權益項目相關的，則確認為權益。

本期所得稅是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣稅務虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅項虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減撥回的同一期間內轉回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時性差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減由商譽所產生暫時性差異；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部分則除外)；以及投資附屬公司(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

遞延稅項是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (s) 準備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定義務，因履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或數額不定的負債計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或然負債；但假如這資源外流的可能性極低則除外。

### (t) 收入確認

如果經濟效益很可能會流入本集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益計算表中確認：

#### (1) 經營租賃之租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益計算表中確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益計算表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

#### (2) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

#### (3) 通行費收入

通行費收入在提供服務後予以確認。

#### (4) 酒店業務

酒店業務收入在提供該等服務後予以確認。

#### (5) 股息

— 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

— 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

#### (6) 銷貨收入

百貨業務之銷貨收入於貨物之擁有權與相關風險轉移予客戶後始入賬。

#### (7) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生的收入在簽訂買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或建築完成證明書(以較遲的時間為準)時確認。



# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (u) 外幣換算

集團實體主要以經營之經濟環境貨幣(即功能貨幣)計量賬項。本公司的功能貨幣及列示貨幣以港幣，而綜合財務報表以港幣呈列。

年內的外幣交易按交易日的以外幣匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的以外幣匯率換算，匯兌盈虧在損益計算表中確認。

以歷史成本計量的外幣非貨幣資產及負債是按交易日的以外幣匯率換算。以外幣為單位並以公允價值列賬的非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日的以外幣匯率換算。

境外經營業務的業績按與交易日的以外幣匯率相若的匯率換算為港幣。資產負債表項目則按結算日的以外幣匯率換算為港幣。所產生的匯兌差額直接確認在權益的獨立組成部份中。收購境外經營業務合併計算時產生的商譽則按收購境外經營業務當日的以外幣匯率換算。

出售境外經營業務時，已在權益中確認並與該境外經營業務有關的累計匯兌差額會包括在計算出售項目的損益內。

### (v) 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益計算表中列支。

### (w) 待出售之非流動資產及已終止營運業務

#### (1) 待出售之非流動資產

如非流動資產(或出售集團)之賬面值很可能透過銷售交易而非持續使用中所收回之數額，而該非流動資產(或出售集團)能按現況中出售，則被劃歸為待出售。出售集團是指一組資產於同一交易中一併售出，而其負債則會轉移至交易中扣除。

在劃歸為待出售類別前，非流動資產(及已劃歸為待出售之出售集團的每項資產及負債)按重新分類前適用的會計政策計量。資產初始劃歸為待出售類別及至售出時，非流動資產(以下所述之若干資產除外)，或出售集團會以賬面值及公允價值扣除出售之成本之較低者列值。在本集團會計賬項目中沒有使用此量度政策的主要項目包括遞延稅項資產、財務資產(於附屬公司及聯營公司除外)及投資物業。這些資產即使待出售，亦會繼續按附註二概定之政策處理。

只要非流動資產被分類為待出售，或被列入歸類為待出售之出售集團，該非流動資產即不予計提折舊或攤銷。

#### (2) 已終止營運業務

已終止營運業務是本集團業務的一部分，其營運及現金流動可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分的獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分的獨立主要業務的單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購的附屬公司。

倘若業務被出售或符合列為待出售項目的準則(參閱以上附註(1))(如較早)，則分類列為已終止營運業務。撤出業務時，有關業務亦會分類為已終止營運業務。

倘若業務分類為已終止營運業務，則會在損益計算表按單一數額呈列，當中包括：

- 已終止營運業務的除稅後溢利或虧損；及
- 就構成已終止營運業務的資產出售組別，計量公允價值減銷售成本或於出售時確認的除稅後盈利或虧損。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 二 主要會計政策(續)

### (x) 關連人士

就本財務報表而言，以下人士被視為與本集團的關連人士：

- (i) 該人士有能力，直接透過一個或多個中介人間接地控制本集團或於本集團之財務或營運決策上發揮重大影響或共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為出資方的合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或其母公司之主要管理層人員的成員或該人士之近親家庭成員或受該等人士控制、或共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士為(i)項所指人士之近親家庭成員或受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士屬提供予本集團或與本集團有關連人士的任何公司的僱員離職後福利計劃。

某一人士之近親家庭成員指在與實體交易時，可影響或受該個人影響的家庭成員。

### (y) 分部報告

分部是指本集團內可明顯劃分的組成部份，並且負責提供單項或一組相關的產品或服務(業務分部)，或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)，並且承擔不同於其他分部的風險和回報。

按照本集團的內部財務報告模式，本集團為這些財務報表選擇以業務分部為報告分部信息的主要形式，而地區分部則是次要的分部報告形式。

分部收入、支出、經營成果、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的數額。例如，分部資產可能包括存貨、應收賬款及物業、廠房及設備。分部收入、支出、資產及負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷的集團內部往來的餘額和集團內部交易；但同屬一個分部的集團企業之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期間使用的分部資產所產生的成本總額。

未能分配至分部的項目主要包括財務與企業資產、帶息借款、借款、稅務結餘及企業與融資支出。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 三 會計估計及判斷

在應用所述之本集團會計政策時之不確定性之主要來源及重大會計判斷如下：

### (a) 投資物業估值

乃根據附註十六所列示，投資物業經計及收入淨額並考慮到租約期滿時收入增加之可能性後，按本身公允價值於資產負債表內列賬。公允價值由獨立合資格估值師評估。

在評估公允價值時，估值師會根據現行市場類似物業之租賃租金收入，包括考慮其物業相同之地點及狀況、適當的折現率及預測未來的租金收入作為評估基準。根據估值報告，管理層判斷及認為評估之方法均能反映現行之市場狀況。

### (b) 非流動資產之減值

如果情況顯示物業、廠房及設備，及收費高速公路經營權之賬面值可能無法收回時，該等資產可能考慮減值及被測試減值。當資產的可收回數額減少至低於賬面值時，減值虧損便會被確認。可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。本集團需要重大的判斷去決定可回收數額，會使用相關的折讓率將估計未來現金流量折現至現值。

### (c) 應收賬款之減值

如果情況顯示應收貿易賬款之賬面值可能無法收回時，減值虧損便會被確認。本集團對應收貿易賬款之賬面值作定期審閱以確定應收貿易賬款之賬面值會否低於其可收回數額。本集團會參照應收貿易賬款之賬齡、債務人的信貸信譽及過往還款的狀況來估計未來現金流量。

## 四 財務風險管理

關於信貸、流動資金、利率及外匯面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。如下文所述，該等風險由本集團之財務管理政策與實務所限制。

### (a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要歸因於銀行存款、應收賬款及其他應收款，其他非流動資產及應收關連公司款。本集團設有特定信貸政策及持續審慎控制有關風險。

現金存款會存放在信貸良好的財務機構，而本集團亦對每一財務機構設置額度。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行責任。

應收賬款及其他應收款包括應收通行費收入，應收租金，及其他應收賬款及其他應收款。有關應收通行費收入乃根據本集團與杭州有關政府部門訂立之合同條款由該政府部門代為收取。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。有關其他應收賬款及其他應收款，所給予客戶的信貸條款乃鑑於每一客戶財政及過往還款的狀況作基準。在一般情況下，集團並無向客戶獲取抵押品。對逾期款項會採取定期審閱及跟進措施。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控使有關之信貸風險減至最低水平。預期未可收回之數額已計提足夠的減值虧損。

關於應收關連人士款，管理層緊密地監控貸款之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。

本集團所面對的最大信貸風險以資產負債表之每一財務資產之賬面值為限。本集團並無給予任何擔保致使本集團將面對信貸風險。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 四 財務風險管理(續)

### (b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中於總部。本集團之政策是按時監控現時及預期流動資金需要以確保本集團能維持充足現金儲備及維持足夠主要財務機構之信貸額度預備以應付其於短期及長期之流動資金需要。

### (c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行(參閱附註廿七)及同母系附屬公司(參閱附註廿九)之浮動利率借款。本集團緊密地監控利率風險及在有需要的情況下考慮對沖重大利率風險。本集團於年內並無訂立任何利率對沖工具。

關於計息財務資產及計息財務負債，下列表格顯示計息財務資產及計息財務負債於結算日及其重新定價期間或到期日(以較早者為準)的實際息率：

	2007		
	固定/ 浮動	實際利率	一年內 港幣百萬元
銀行定存	固定	0.5%-4.37%	3,609.2
銀行結存	浮動	0.72%-1.95%	76.8
銀行借款及透支	浮動	6.33%-7.78%	28.9
應付同母系附屬公司款	浮動	4.11%	1,653.2
	2006		
	固定/ 浮動	實際利率	一年內 港幣百萬元
銀行定存	固定	1.62%-5.28%	5,113.8
銀行結存	浮動	0%-3.1%	39.2
銀行借款及透支	浮動	5.02%-7.02%	283.3
應付同母系附屬公司款	浮動	4.16%	120.2

### (d) 外匯風險

本集團的外匯風險主要來自其在中國內地的業務(由於該業務的功能貨幣為人民幣)。如適當及符合成本效益時，本集團會參考該投資的將來人民幣融資要求及有關回報，以人民幣借款作融資。

整體而言，本集團的核心業務並沒有承受重大的外匯風險，而於年內本集團並未簽訂任何貨幣對沖合約。

### (e) 公允價值

所有金融資產及負債於二零零六年及二零零七年六月三十日之賬面值與當日公允價值並無重大差異。

### (f) 公允價值之估計

上市投資之公允價值根據結算日之未扣除交易費用之買盤價列賬。本集團估計非上市權益投資之公允價值乃利用貼現現金流量技術釐定。於結算日，估計未來現金流量以管理層最佳估計及貼現率(為類似金融工具可得的市場有關貼現率)計算。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 五 營業額

本集團營業額包括租金收入、基建項目收益、酒店業務收益、提供保安服務及資訊科技服務、銷售物業及其他收入。本年度之營業額分析如下：

	2007 港幣百萬元	2006 (重列) 港幣百萬元
<b>持續營運業務</b>		
通行費收入	<b>188.7</b>	136.4
<b>已終止營運業務</b>		
租金收入	<b>370.1</b>	613.8
酒店業務	<b>90.9</b>	95.3
保安服務	<b>65.3</b>	64.8
銷售物業	<b>38.3</b>	3.6
資訊科技服務	<b>2.7</b>	56.8
其他	<b>145.7</b>	176.4
	<b>713.0</b>	1,010.7

## 六 其他收入／其他收益

	2007 港幣百萬元	2006 (重列) 港幣百萬元
<b>持續營運業務</b>		
滙兌盈利淨額	—	0.5
利息收入	<b>220.1</b>	123.4
其他收入	<b>3.9</b>	0.5
	<b>224.0</b>	124.4
<b>已終止營運業務</b>		
提前終止租務合約之賠償	<b>0.5</b>	0.4
上市投資證券股息收入	<b>2.6</b>	6.7
利息收入	<b>1.2</b>	0.8
贊助費	<b>0.1</b>	1.4
其他收入	<b>2.7</b>	5.6
	<b>7.1</b>	14.9

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 七 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2007 港幣百萬元	2006 (重列) 港幣百萬元
<b>(a) 融資成本：</b>		
<b>持續營運業務</b>		
銀行借款及透支	1.7	9.0
須於五年內全數償還的其他貸款	2.4	0.9
	<b>4.1</b>	9.9
<b>已終止營運業務</b>		
須於五年內全數償還的其他貸款	—	0.1
<b>(b) 員工成本(包括董事酬金)：</b>		
<b>持續營運業務</b>		
界定供款退休計劃之供款	0.1	0.1
薪酬、工資及其他福利	11.7	11.0
	<b>11.8</b>	11.1
<b>已終止營運業務</b>		
界定供款退休計劃之供款	4.2	8.0
薪酬、工資及其他福利	108.6	183.4
	<b>112.8</b>	191.4
<b>(c) 其他項目：</b>		
<b>持續營運業務</b>		
收費高速公路經營權攤銷	10.1	15.6
折舊	21.6	20.5
核數師酬金		
— 核數服務	1.8	1.3
可供出售證券減值虧損	13.5	0.3
經營租賃費用：最低租賃款項		
— 物業租金	0.9	0.7

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 七 除稅前溢利(續)

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：(續)

	2007 港幣百萬元	2006 (重列) 港幣百萬元
(c) 其他項目(續)：		
已終止營運業務		
預付租賃款項攤銷	1.2	1.7
折舊	12.5	32.6
核數師酬金		
— 核數服務	2.1	1.6
— 非核數服務	3.3	0.1
出售成本		
— 存貨	45.3	125.4
— 待出售之建成物業	19.4	2.8
減值虧損		
— 應收賬款	—	1.3
— 物業、廠房及設備	—	4.5
出售／撇除物業、廠房及設備之虧損	17.5	7.8
經營租賃費用：最低租賃款項		
— 物業租金	4.8	98.0
— 電訊網絡設施	0.5	2.7
除直接支銷港幣 84,600,000 元 (二零零六年：港幣 109,900,000 元)		
後投資物業之租金收益*	(183.3)	(224.6)
其他除直接支銷後之租金收益*	(84.5)	(100.4)
待出售已建成物業減值撥回	—	(19.5)

\* 包括在投資物業及其他物業所收之或然租金港幣 3,300,000 元(二零零六年：港幣 103,800,000 元)。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 八 所得稅

(a) 綜合損益計算表內列報之所得稅代表：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
本期稅項—香港利得稅		
本年度準備	39.4	57.5
以往年度準備少計／(多計)	14.7	(17.5)
	54.1	40.0
本期稅項—中國內地		
本年度準備	20.8	12.1
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	34.5	132.8
	109.4	184.9
分配予：		
— 持續營運業務	36.0	12.4
— 已終止營運業務	73.4	172.5
	109.4	184.9

本年度香港利得稅準備乃按估計應課稅溢利之 17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。香港以外稅項乃按有關司法管轄區適用稅率計算。本集團於中國經營之若干附屬公司，於年內享有若干免稅期及稅務優惠。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新中國企業稅法」)，所有內資和外資企業標準所得稅率從二零零八年一月一日起均為 25%。新中國企業稅法提供了優惠稅率、指定行業和商業行為的稅收優惠政策、過渡期安排、以及應課稅利潤的確認等內容。於截至本綜合財務報表核準並許可發出日止，實施細則還有待國務院頒佈。因此，本集團尚未能估計對於二零零七年六月三十日本集團的遞延稅項負債的影響(如有)。有待宣佈進一步細則時，本集團將會繼續評估其影響。



# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 八 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計溢利以適用稅率計算之對賬：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
除稅前溢利	5,578.6	3,880.0
按香港利得稅率 17.5% 計算的稅項	976.3	679.0
不可抵扣的費用的稅項影響	26.1	30.9
毋須應課稅收益的稅項影響	(230.8)	(47.7)
應佔聯營公司溢利減虧損之稅項影響	(670.9)	(435.6)
本期未予確認的稅務虧損的稅項影響	12.5	14.4
使用以前未予確認的稅務虧損	(13.9)	(25.6)
在其它司法管轄區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	(5.6)	(4.7)
以往年度準備少計/(多計)	14.7	(17.5)
其他	1.0	(8.3)
所得稅	109.4	184.9

## 九 已終止營運業務

(a) 本集團之已終止營運業務包括以下各項：

- (i) 根據本公司與恒基地產於二零零七年三月二十七日所簽訂之協議，本公司 (i) 出售若干附屬公司及聯營公司 (統稱「出售公司」) 全部權益及 (ii) 轉讓出售公司欠本公司之貸款，以現金代價總額約為港幣 12,072,600,000 元售予恒基地產 (「出售」)。詳情載於本公司二零零七年四月二十日之通函。出售已於二零零七年六月十三日完成 (「完成」)，產生出售公司之出售盈利約為港幣 925,400,000 元。

自完成後及由二零零七年六月十四日開始，本集團終止有關於物業租賃、酒店業務、保安服務及其他業務，以及若干聯營公司之權益包括美麗華酒店企業有限公司及香港小輪(集團)有限公司。

- (ii) 於二零零六年十二月二日，本公司與陽光房地產投資信託基金 (「陽光房地產基金」) 訂立買賣協議，出售一間從事投資物業之附屬公司股份及該附屬公司所欠本公司之股東貸款。總現金代價約為港幣 38,800,000 元，本集團之出售盈利約為港幣 4,600,000 元。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 九 已終止營運業務(續)

(b) 截至二零零六年及二零零七年六月三十日止年度，已終止營運業務之業績如下：

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業額	五	<b>713.0</b>	1,010.7
直接成本		<b>(373.8)</b>	(454.8)
其他收入／其他收益	六	<b>339.2</b>	555.9
分銷費用		<b>7.1</b>	14.9
行政費用		<b>(23.6)</b>	(61.2)
收購附屬公司進一步權益所產生之商譽減值(參閱以下附註)		<b>(53.3)</b>	(143.8)
收購附屬公司進一步權益所產生之商譽減值(參閱以下附註)		<b>—</b>	(161.8)
未計入投資物業公允價值變動之經營溢利		<b>269.4</b>	204.0
投資物業之公允價值增加	十六	<b>219.5</b>	1,014.9
已計入投資物業公允價值變動之經營溢利		<b>488.9</b>	1,218.9
融資成本	七(a)	<b>—</b>	(0.1)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>429.7</b>	690.2
除稅前溢利		<b>918.6</b>	1,909.0
所得稅	八(a)	<b>(73.4)</b>	(172.5)
本年度溢利		<b>845.2</b>	1,736.5
出售公司及一間附屬公司之出售盈利淨額		<b>930.0</b>	—
		<b>1,775.2</b>	1,736.5

附註：於二零零五年十二月八日，本公司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，本公司之收購成本超過所佔恒基數碼之資產淨值所產生之商譽約為港幣161,800,000元。董事參照恒基數碼之預測現金流量，認為該私有化所產生之商譽需要減值，並於二零零六年六月三十日已作全數減值虧損。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 九 已終止營運業務(續)

(c) 截至二零零六年及二零零七年六月三十日止年度已終止營運業務淨現金流動如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
由營運活動之淨現金流入	217.3	150.3
由投資活動之淨現金流入	78.9	145.8
由融資活動之淨現金流出	(289.1)	(293.5)
已終止營運業務之淨現金流入	7.1	2.6

## 十 董事酬金

董事酬金乃根據香港《公司條例》第161條披露如下：

	2007				總計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、酬金 其他津貼及福利 港幣千元	退休金供款 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	
<b>執行董事</b>					
李兆基博士	20	8,404	—	—	8,424
李家傑	20	—	—	—	20
林高演	20	—	—	—	20
李家誠	20	—	—	—	20
李達民	20	—	—	—	20
孫國林	20	—	—	—	20
李鏡禹	20	—	—	—	20
劉壬泉	20	—	—	—	20
李 寧	20	—	—	—	20
郭炳濠	20	—	—	—	20
劉智強*	20	—	—	—	20
黃浩明	20	—	—	—	20
薛伯榮	20	—	—	—	20
<b>非執行董事</b>					
胡寶星爵士	20	—	—	—	20
阮北耀	20	—	—	—	20
梁希文	20	180	—	—	200
胡家驃	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
鄭志強	20	180	—	—	200
高秉強教授	20	180	—	—	200
胡經昌	20	180	—	—	200
	380	9,124	—	—	9,504

\* 於二零零七年六月三十日榮休辭任。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十 董事酬金(續)

董事酬金乃根據香港《公司條例》第161條披露如下：(續)

	2006				總計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、酬金 其他津貼及福利 港幣千元	退休金供款 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	
<b>執行董事</b>					
李兆基博士	60	6,291	—	—	6,351
李家傑	60	—	—	—	60
林高演	60	—	—	—	60
李家誠	60	—	—	—	60
李達民	20	—	—	—	20
何永勳*	20	—	—	—	20
孫國林	20	—	—	—	20
李鏡禹	20	—	—	—	20
劉壬泉	20	—	—	—	20
李寧	20	—	—	—	20
郭炳濤	20	—	—	—	20
劉智強	20	—	—	—	20
黃浩明	20	—	—	—	20
薛伯榮	20	—	—	—	20
<b>非執行董事</b>					
胡寶星爵士	20	—	—	—	20
阮北耀	20	—	—	—	20
梁希文	20	180	—	—	200
胡家驃	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
鄭志強	20	180	—	—	200
高秉強教授	55	320	—	—	375
胡經昌	20	180	—	—	200
	595	7,151	—	—	7,746

\* 於二零零六年七月一日榮休辭任。

本集團於本年度及上年度並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

若干董事於本公司之中間控股公司收取其於本集團之服務酬金。由於各董事之意見，將酬金按其服務分配予中間控股公司及其附屬公司之方法並不可行，故酬金未作分配。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十一 最高薪人士

本集團五名最高薪人士(非董事)，其酬金如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
薪金、酬金、其他津貼及福利	5.3	5.2
退休金供款	0.1	0.1
酌定花紅	0.3	0.6
	5.7	5.9

彼等之薪酬介乎下列組別：

	員工數目	
	2007	2006
零 — 港幣 1,000,000 元	4	3
港幣 1,000,001 元 — 港幣 1,500,000 元	—	1
港幣 2,000,001 元 — 港幣 2,500,000 元	1	1
	5	5

## 十二 本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表內列報之溢利為港幣 7,762,700,000 元(2006 年：港幣 1,146,600,000 元)。

## 十三 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已宣派中期股息每股港幣 1 角 3 分(二零零六年：每股港幣 1 角 3 分)	396.2	396.2
現金發放每股港幣 5 元(二零零六年：無)	15,236.6	—
於結算日後擬派末期股息每股港幣 1 角 5 分(二零零六年：每股港幣 1 角 5 分)	457.1	457.1
	16,089.9	853.3

根據二零零七年五月十四日舉行之股東特別大會上所通過之特別決議案，及在有關特別決議案之附帶條件獲得完成後，於二零零七年六月十三日本公司向當時之股東派發每股港幣 5 元現金發放，合共港幣 15,236,600,000 元。

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十三 股息(續)

(b) 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

	2007 港幣百萬元	2006 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1角5分(二零零六年：每股港幣1角5分)	457.1	422.6

## 十四 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本及攤薄

(1) 由持續營運業務

每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔溢利港幣3,626,300,000元(二零零六年(重列)：港幣1,928,000,000元)，並按年度內已發行普通股之加權平均數3,047,327,395股(二零零六年：2,858,916,436股)計算。

(2) 由已終止營運業務

每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔溢利港幣1,764,800,000元(二零零六年(重列)：港幣1,739,200,000元)，並按年度內已發行普通股之加權平均數3,047,327,395股(二零零六年：2,858,916,436股)計算。

(b) 經調整後每股盈利

經調整後每股盈利(不包括扣除遞延稅項後的投資物業公允價值之淨收益)乃根據以下本公司股東應佔溢利(經調整)，並按年度內已發行普通股之加權平均數3,047,327,395股(二零零六年：2,858,916,436股)計算：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
本公司股東應佔溢利	5,391.1	3,667.2
投資物業公允價值改變之影響	(219.5)	(1,014.9)
投資物業之公允價值改變所產生之遞延稅項之影響	38.4	153.1
應佔聯營公司之投資物業之公允價值改變(扣除遞延稅項)之影響	(518.4)	(739.3)
經調整後盈利	4,691.6	2,066.1
盈利分配：		
持續營運業務	3,313.2	1,599.2
已終止營運業務	1,378.4	466.9
經調整後盈利	4,691.6	2,066.1
	港幣	港幣
經調整後每股盈利：		
由持續營運業務	1.09	0.56
由已終止營運業務	0.45	0.16
	1.54	0.72

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十五 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：

#### 持續營運業務

基建項目 — 基建項目投資

#### 已終止營運業務

物業租賃 — 物業租金  
酒店業務 — 酒店經營及管理  
保安服務 — 提供保安服務  
其他 — 其他業務

二零零七年

	持續營運業務		已終止營運業務			對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
	基建項目 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	保安服務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元		
<b>收入及業績</b>							
營業額	188.7	370.1	90.9	65.3	186.7	—	901.7
其他收入	3.9	2.1	0.2	—	1.0	—	7.2
對外收入	192.6	372.2	91.1	65.3	187.7	—	908.9
分部業務間收入	—	0.1	—	0.8	3.8	(4.7)	—
總收入	192.6	372.3	91.1	66.1	191.5	(4.7)	908.9
分部業績	130.7	240.7	29.4	1.4	5.2		407.4
利息收入							221.3
上市投資證券股息收入							2.6
出售集團之本年度溢利							11.3
投資物業之公允價值增加							219.5
出售公司及一間附屬公司 出售盈利淨額							930.0
未能分類之淨費用							(43.3)
融資成本							(4.1)
應佔聯營公司溢利減虧損							3,833.9
除稅前溢利							5,578.6
所得稅							(109.4)
本年度溢利							5,469.2

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十五 分部資料(續)

業務分部(續)

二零零七年

	持續營運業務		已終止營運業務			綜合 港幣百萬元
	基建項目 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	保安服務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	
<b>其他資料</b>						
本年度資本性支出	174.2	92.7	—	0.2	1.1	268.2
攤銷及折舊	31.7	—	8.8	0.5	4.4	45.4
出售/撤除物業、廠房及設備之虧損	—	—	—	—	17.5	17.5

由於於二零零七年六月三十日，只剩餘基建項目之業務分部，故並無呈列於二零零七年六月三十日資產及負債之業務分部分析。

二零零六年

	持續營運業務		已終止營運業務			對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
	基建項目 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	保安服務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元		
<b>收入及業積</b>							
營業額	136.4	613.8	95.3	64.8	236.8	—	1,147.1
其他收入	1.0	3.8	0.2	—	3.4	—	8.4
對外收入	137.4	617.6	95.5	64.8	240.2	—	1,155.5
分部業務間收入	—	19.8	—	0.5	6.1	(26.4)	—
總收入	137.4	637.4	95.5	65.3	246.3	(26.4)	1,155.5
分部業績	81.8	329.4	35.6	2.3	(173.2)		275.9
利息收入							124.2
上市投資證券股息收入							6.7
出售集團之本年度溢利							11.2
投資物業之公允價值增加							1,014.9
未能分類之淨費用							(32.0)
融資成本							(10.0)
應佔聯營公司溢利減虧損							2,489.1
除稅前溢利							3,880.0
所得稅							(184.9)
本年度溢利							3,695.1



# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十五 分部資料(續)

### 業務分部(續)

二零零六年

	持續營運業務		已終止營運業務			綜合 港幣百萬元
	基建項目 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	保安服務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	
<b>資產負債表</b>						
分部資產	1,214.5	6,316.7	276.4	21.5	430.0	8,259.1
聯營公司權益						16,243.0
應收聯營公司款						46.1
未能分類之資產						5,328.7
綜合總資產						29,876.9
分部負債	270.5	87.0	23.0	5.5	118.7	504.7
應付聯營公司款						0.8
未能分類之負債						1,091.3
綜合總負債						1,596.8
<b>其他資料</b>						
本年度資本性支出	11.1	—	0.8	0.6	15.9	28.4
攤銷及折舊	36.1	—	9.6	0.6	24.1	70.4
減值虧損：						
— 應收賬款	—	0.4	0.6	—	0.3	1.3
— 物業、廠房及設備	—	—	—	—	4.5	4.5
— 收購附屬公司進一步權益 所產生之商譽	—	—	—	—	161.8	161.8
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	—	—	7.8	7.8

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十五 分部資料(續)

### 地區分部

除基建項目業務於中國內地運作外，本集團之業務皆於香港運作。呈列按地區分部之資料，分部營業額按顧客所在地區劃分。綜合總資產及資本支出乃按資產所在地區劃分。

	香港		中國內地		綜合	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業額	<b>713.0</b>	1,010.7	<b>188.7</b>	136.4	<b>901.7</b>	1,147.1
其他收入	<b>3.3</b>	7.4	<b>3.9</b>	1.0	<b>7.2</b>	8.4
對外收入	<b>716.3</b>	1,018.1	<b>192.6</b>	137.4	<b>908.9</b>	1,155.5
分配：						
— 持續營運業務	—	—	<b>192.6</b>	137.4	<b>192.6</b>	137.4
— 已終止營運業務	<b>716.3</b>	1,018.1	—	—	<b>716.3</b>	1,018.1
	<b>716.3</b>	1,018.1	<b>192.6</b>	137.4	<b>908.9</b>	1,155.5
綜合總資產	<b>18,148.1</b>	28,536.6	<b>1,715.3</b>	1,340.3	<b>19,863.4</b>	29,876.9
本年度資本性支出	<b>94.0</b>	17.3	<b>174.2</b>	11.1	<b>268.2</b>	28.4

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十六 投資物業

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>估值</b>		
於七月一日	<b>6,058.0</b>	5,000.7
添置	<b>92.7</b>	—
本年度增加公允價值(附註九(b))	<b>219.5</b>	1,014.9
由預付租賃款項轉至	—	16.0
由物業、廠房及設備轉至	—	26.4
出售附屬公司(附註卅四)	<b>(6,370.2)</b>	—
於六月三十日	—	6,058.0

(a) 位於香港投資物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
長期租約	—	1,615.9
中期租約	—	4,442.1
	—	6,058.0

(b) 本集團之投資物業已於二零零六年六月三十日及二零零六年十二月三十一日由獨立估值行載德梁行(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)進行估值。重估乃以個別物業之公開市值為準則，並參照市場類似交易個案；及在適當情況下，以扣除支銷後之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可能性。

所有符合投資物業之定義而以經營租賃持有之物業已被分類為投資物業。

(c) 於二零零六年六月三十日，香港投資物業賬面值港幣543,600,000元乃與同母系附屬公司以分權共有人形式共同擁有。賬面值乃指本集團於該物業應佔權益而言。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十七 物業、廠房及設備

### (a) 本集團

	酒店物業 港幣百萬元	其他樓宇 港幣百萬元	橋樑 港幣百萬元	裝修、設備、 傢俱、裝置 及車輛 港幣百萬元	總值 港幣百萬元
<b>成本值</b>					
於二零零五年七月一日	297.5	25.0	549.3	285.8	1,157.6
添置	—	—	10.5	17.9	28.4
重估盈餘	—	18.4	—	—	18.4
重新分類至投資物業	—	(30.1)	—	—	(30.1)
轉撥至分類為待出售之資產	—	(3.8)	—	(2.0)	(5.8)
出售	—	—	—	(52.7)	(52.7)
於二零零六年六月三十日及七月一日	297.5	9.5	559.8	249.0	1,115.8
匯兌調整	—	—	59.1	1.2	60.3
添置	—	—	173.1	2.4	175.5
物業、廠房及設備撇除	—	—	—	(75.6)	(75.6)
出售	—	—	—	—	—
—通過出售附屬公司	(297.5)	(9.5)	—	(108.6)	(415.6)
—其他	—	—	—	(20.9)	(20.9)
於二零零七年六月三十日	—	—	792.0	47.5	839.5
<b>累計折舊及減值虧損</b>					
於二零零五年七月一日	89.2	8.8	142.5	231.4	471.9
本年度折舊	7.4	0.5	19.0	26.2	53.1
重新分類至投資物業	—	(3.7)	—	—	(3.7)
減值虧損	—	—	—	4.5	4.5
出售資產折舊撥回	—	—	—	(44.7)	(44.7)
轉撥至分類為待出售之資產之沖銷	—	(1.3)	—	(1.7)	(3.0)
於二零零六年六月三十日及七月一日	96.6	4.3	161.5	215.7	478.1
匯兌調整	—	—	17.6	1.0	18.6
本年度折舊	7.1	0.1	20.4	6.5	34.1
物業、廠房及設備撇除	—	—	—	(58.2)	(58.2)
出售資產折舊撥回	—	—	—	—	—
—通過出售附屬公司	(103.7)	(4.4)	—	(101.2)	(209.3)
—其他	—	—	—	(20.4)	(20.4)
於二零零七年六月三十日	—	—	199.5	43.4	242.9
<b>賬面淨值</b>					
於二零零七年六月三十日	—	—	592.5	4.1	596.6
於二零零六年六月三十日	200.9	5.2	398.3	33.3	637.7

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十七 物業、廠房及設備(續)

(b) 本集團物業賬面淨值之分析如下：

	酒店物業		其他樓宇		橋樑	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於香港						
—長期租約	—	73.1	—	—	—	—
—中期租約	—	127.8	—	4.9	—	—
於香港以外地區						
—長期租約	—	—	—	0.3	—	—
—中期租約	—	—	—	—	592.5	398.3
	—	200.9	—	5.2	592.5	398.3

## 十八 預付租賃款項

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於香港之租賃土地：		
—長期租約	—	16.5
—中期租約	—	48.1
	—	64.6
分類為：		
—非流動資產	—	63.3
—流動資產(包括於「應收賬款及其他應收款」內)	—	1.3
	—	64.6

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 十九 收費高速公路經營權

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>成本</b>		
於七月一日	<b>231.8</b>	789.5
匯兌調整	<b>24.4</b>	—
轉撥至分類為待出售之資產	<b>—</b>	(557.7)
於六月三十日	<b>256.2</b>	231.8
<b>累計攤銷</b>		
於七月一日	<b>60.7</b>	228.0
匯兌調整	<b>6.5</b>	—
本年度攤銷(附註七(C))	<b>10.1</b>	15.6
撥轉至分類為待出售之資產之沖銷	<b>—</b>	(182.9)
於六月三十日	<b>77.3</b>	60.7
<b>賬面淨值</b>		
於六月三十日	<b>178.9</b>	171.1

於一九九九年十二月十六日，安徽省人民政府授予本集團馬鞍山環通公路為期二十五年的收費權(「環通公路」)。於此二十五年期間，本集團擁有環通公路之管理及收費權。本集團需按有關市公路局的管理規定進行日常維修及運作。

於二零零六年及二零零七年六月三十日，收費高速公路經營權抵押予銀行以取得部份本集團的銀行借款(參閱附註廿七)。

收費高速公路經營權的本年度攤銷金額列入綜合損益計算表中的「直接成本」內。

## 二十 附屬公司權益

	本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非上市股份，成本值	<b>1,555.7</b>	2,158.0

本年度本集團出售若干附屬公司之全部權益，詳情列於附註九內。於二零零七年六月三十日，主要附屬公司之資料詳列於第九十一頁至第九十二頁。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 廿一 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非上市股份				
股份，成本值	—	—	—	164.2
應佔資產淨值	—	563.8	—	—
	—	563.8	—	164.2
香港上市股份				
聯營公司投資，已包括商譽	14,443.7	15,679.2	—	—
	14,443.7	16,243.0	—	164.2
上市聯營公司之市值	38,493.6	39,760.4	—	—

本年度本集團出售若干聯營公司之所有權益，詳情列於附註九內。根據董事局意見，於二零零七年六月三十日主要影響本集團業績及資產之聯營公司列載如下。此聯營公司在香港註冊成立及上市。

	本集團擁有已發行 普通股之百分比	主要業務
香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)	38.55	於香港生產、輸送與銷售燃氣，及經營與燃氣有關之業務，並於中國內地經營燃氣、水務及有關之業務。

聯營公司財務資料概要：

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	權益 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	溢利 港幣百萬元
2007	39,488.8	(13,763.7)	25,725.1	13,810.6	8,823.0
2006	45,125.9	(15,773.1)	29,352.8	12,276.8	6,393.6

以上聯營公司財務資料概要呈列本集團於各結算日持有權益的聯營公司之業績、資產及負債。

截至二零零七年六月三十日止年度，聯營公司溢利包括中華煤氣出售十項城市燃氣管道合營項目權益予港華燃氣有限公司(前稱為百江燃氣控股有限公司)而產生之港幣2,235,700,000元溢利。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 廿二 其他非流動資產

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持有至到期債務證券 香港以外地區上市	—	11.5
可供出售證券 香港上市	—	255.1
非上市	8.6	29.4
	8.6	284.5
非流動應收款	110.0	116.7
	118.6	412.7
上市證券市值	—	266.2

### 可供出售證券

可供出售證券以公允價值列示，除非上市股本證券金額港幣8,600,000元(二零零六年：港幣29,400,000元)以外。由於該等股本證券的公允價值未能可靠地計量，因此該等股本證券按成本值減去減值虧損列示。

### 非流動應收款

非流動應收款為截至二零零四年六月三十日止年度本集團出售收費橋樑收入之權益應收代價款之非流動部份(以現值列示)。於二零零七年六月三十日之應收代價結餘為人民幣133,600,000元(相等於港幣137,700,000元)(二零零六年：人民幣150,600,000元，相等於港幣140,400,000元)，由二零零三年六月一日至二零一零年十月廿七日以每年收取人民幣28,100,000元(相等於港幣29,000,000元)及由二零一零年十月廿八日至二零一五年七月廿日以每年收取人民幣16,000,000元(相等於港幣16,500,000元)分期償還。於二零零七年六月三十日，流動部份港幣27,700,000元(二零零六年：港幣23,700,000元)已包括在「應收賬款及其他應收款」內(附註廿四)。



# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 廿三 存貨

	本集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
零售貨品、酒店飲食存貨及貿易貨品	—	33.3
待出售已建成物業	—	276.2
	—	309.5

## 廿四 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應收貿易賬款	277.9	173.0	—	—
按金、預付費用及其他應收款	48.1	83.7	1.5	9.7
應收代價款(附註廿二)	27.7	23.7	—	—
	353.7	280.4	1.5	9.7

於結算日，本集團之應收貿易賬款(扣除壞賬減值虧損)之賬齡分析如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	16.9	31.2
逾期一至三個月內	34.7	35.3
逾期三至六個月內	45.4	17.0
逾期超過六個月	180.9	89.5
	277.9	173.0

## 廿五 應收關連公司款

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應收附屬公司款	—	—	7,102.9	13,835.5
應收聯營公司款	2.0	46.1	—	46.0
應收投資公司款	4.5	5.5	—	—
應收少數股東款	61.5	90.8	—	—
	68.0	142.4	7,102.9	13,881.5

應收關連公司款並無抵押，免息及按期內償還。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 廿六 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
銀行定存	<b>3,609.2</b>	5,113.8	<b>150.8</b>	-
銀行存款及現金	<b>74.9</b>	43.0	<b>13.1</b>	0.3
資產負債表之現金及現金等價物	<b>3,684.1</b>	5,156.8	<b>163.9</b>	0.3
分類為待出售之現金及 現金等價物(附註卅一)	<b>2.0</b>	0.5		
銀行透支(附註廿七)	<b>—</b>	(30.3)		
現金流量表之現金及現金等價物	<b>3,686.1</b>	5,127.0		

資產負債表之現金及現金等價物包括下列以實體功能貨幣以外之貨幣計值之金額：

	本集團		本公司	
	2007 百萬	2006 百萬	2007 百萬	2006 百萬
美元	<b>美元 0.1</b>	美元 146.3	<b>—</b>	<b>—</b>
日圓	<b>日圓 172.7</b>	—	<b>—</b>	<b>—</b>

於二零零七年六月三十日現金及銀行結存及於二零零六年六月三十日之現金及銀行結存及已抵押銀行存款內，總額相等於港幣 75,600,000 元(二零零六年：港幣 125,700,000 元)款項是存在中國內地及受中國外匯條例管制。

## 廿七 銀行借款及透支

於二零零七年六月三十日，本集團銀行借款及透支償還期列示如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
一年內並已列入流動負債	<b>22.7</b>	87.8
一年後並已列入非流動負債		
— 一年後但二年內	<b>—</b>	20.6
— 二年後但五年內	<b>6.2</b>	5.5
	<b>6.2</b>	26.1
	<b>28.9</b>	113.9

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 廿七 銀行借款及透支(續)

於二零零七年六月三十日，本集團有抵押及無抵押銀行借款及透支如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
無抵押銀行透支	—	30.3
銀行借款		
— 已抵押	28.9	55.6
— 無抵押	—	28.0
	28.9	83.6
	28.9	113.9

於二零零七年六月三十日，本集團若干銀行借款以本集團之收費高速公路經營權作抵押(參閱附註十九)(二零零六年：本集團之收費高速公路經營權及已抵押銀行存款為港幣20,200,000元)。

## 廿八 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應付貿易賬款	37.2	154.4	—	—
租按及其他應付款	148.8	126.6	19.7	5.5
	186.0	281.0	19.7	5.5

於結算日，本集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
一個月內到期或按要求還款	4.9	103.0
一個月後但三個月內到期	20.0	39.2
三個月後但六個月內到期	10.3	2.8
六個月後到期	2.0	9.4
	37.2	154.4

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 廿九 應付關連公司款

	本集團		本公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應付附屬公司款	—	—	1,151.9	228.6
應付同母系附屬公司款	1,653.2	—	—	—
應付聯營公司款	—	0.8	—	—
應付少數股東款	148.3	65.1	—	—
應付關連公司款—分類為流動負債	1,801.5	65.9	1,151.9	228.6
應付同母系附屬公司款—分類為非流動負債	—	120.2	—	—
	1,801.5	186.1	1,151.9	228.6

除應付同母系附屬公司款港幣1,653,200,000元(二零零六年：港幣120,200,000元)計息(利息參考香港同業拆息利率)以外，應付關連公司款均無抵押，免息及按要求償還。

## 三十 遞延稅項

### (a) 本集團

於綜合資產負債表上確認之遞延稅項負債/(資產)組成部份及其於年度內之變動如下：

遞延稅項來自：	超過相關折 舊的折舊 免稅額 港幣百萬元	應收出售 收費橋樑之 收費權 代價款 港幣百萬元	投資物業重估 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零零五年七月一日	25.3	14.6	525.6	(12.7)	1.9	554.7
列支在物業重估儲備	—	—	3.2	—	—	3.2
於損益計算表內(計入)/扣除	(3.9)	(0.7)	153.1	(16.8)	1.1	132.8
於二零零六年六月三十日	21.4	13.9	681.9	(29.5)	3.0	690.7
於二零零六年七月一日	21.4	13.9	681.9	(29.5)	3.0	690.7
匯兌調整	—	1.4	—	—	—	1.4
於損益計算表內扣除/(計入)	3.4	(1.1)	39.7	(7.5)	—	34.5
出售附屬公司	(24.8)	—	(721.6)	37.0	(3.0)	(712.4)
於二零零七年六月三十日	—	14.2	—	—	—	14.2

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 三十 遞延稅項(續)

### (a) 本集團(續)

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
被確認於資產負債表內遞延稅項資產淨額	—	(3.2)
被確認於資產負債表內遞延稅項負債淨額	14.2	693.9
	14.2	690.7

### (b) 本公司

於二零零六年及二零零七年六月三十日本公司並無重大暫時性差異，因此並未確認遞延稅項。

## 卅一 出售集團

於二零零六年三月二十九日，本集團與寧波附屬公司(定義如下)之少數股東奉化市交通投資公司訂立出售寧波盈輝公路發展有限公司、寧波智領公路發展有限公司和寧波唯達公路發展有限公司(統稱「寧波附屬公司」)全部權益，協議代價為人民幣70,000,000元(約為港幣72,200,000)元。於本財務報表核准並許可發出日，此交易尚未完成。本集團期望於二零零七年十二月三十一日或以前完成交易。

自寧波附屬公司被分類為待出售集團之本年度業績如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
收入	17.8	15.6
支出	(6.5)	(4.4)
出售集團之本年度溢利	11.3	11.2

於二零零七年及二零零六年六月三十日寧波附屬公司之資產及負債分類為待出售，其主要之資產及負債如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	3.2	2.8
收費高速公路經營權	414.4	374.8
應收賬款、按金及預附費用	0.2	0.5
銀行結存及現金(附註廿六)	2.0	0.5
分類為待出售之資產	419.8	378.6
<b>負債</b>		
應付費用	0.5	1.3
有抵押之銀行借款	—	169.4
應付少數股東款(附註)	254.9	69.6
分類為待出售之資產之相關負債	255.4	240.3
分類為待出售之淨資產	164.4	138.3

附註：此賬項並無抵押，免息及並無固定還款期。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 卅二 僱員退休計畫

本集團的香港僱員均參與職業退休金計劃條例所界定的定額供款公積金計劃—恒基兆業公積金(「公積金」)或下述的另一界定供款計劃(「另項界定供款計劃」)或於強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)登記之計劃(「強積金」)。

公積金的供款是按僱員的基本月薪由參與的僱主按4%至6%比率支付，僱員則支付2%。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低應付供款額。本年度並無動用沒收供款(二零零六年：港幣100,000元)，而於二零零七年六月三十日及二零零六年六月三十日並無沒收供款結餘。

於二零零零年十二月一日或之後僱員不可加入公積金或另項界定供款計畫。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除強積金條例規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願性補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。本年度內並無動用沒收供款(二零零六年：無)。

## 卅三 資本及儲備

### (a) 本集團

	本公司股東應佔權益								少數股東權益	合計	
	股本	股份溢價	物業		公允		匯兌儲備	保留溢利			合計
			重估儲備	資本儲備	價值儲備	匯兌儲備					
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
於二零零五年七月一日	563.5	6,158.6	—	12.9	—	—	14,900.4	21,635.4	744.8	22,380.2	
批准屬於上年度之末期股息(附註十三(b))	—	—	—	—	—	—	(422.6)	(422.6)	—	(422.6)	
發行股份(已扣除費用)	46.0	3,057.1	—	—	—	—	—	3,103.1	—	3,103.1	
物業重估盈餘，扣除遞延稅項後淨額	—	—	12.0	—	—	—	—	12.0	3.2	15.2	
可供出售證券公允價值之變動	—	—	—	—	53.7	—	—	53.7	—	53.7	
增加附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(90.7)	(90.7)	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	3,667.2	3,667.2	27.9	3,695.1	
本年度已宣派之中期股息(附註十三(a))	—	—	—	—	—	—	(396.2)	(396.2)	—	(396.2)	
已派少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(57.7)	(57.7)	
於二零零六年六月三十日	609.5	9,215.7	12.0	12.9	53.7	—	17,748.8	27,652.6	627.5	28,280.1	

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 卅三 資本及儲備(續)

### (a) 本集團(續)

	本公司股東應佔權益								少數 股東權益	合計	
	股本	股份溢價	物業		公允		匯兌儲備	保留溢利			合計
			重估儲備	資本儲備	價值儲備	匯兌儲備					
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
於二零零六年七月一日	609.5	9,215.7	12.0	12.9	53.7	—	17,748.8	27,652.6	627.5	28,280.1	
批准屬於上年度之末期股息 (附註十三(b))	—	—	—	—	—	—	(457.1)	(457.1)	—	(457.1)	
換算香港以外地區附屬公司財務報表之 匯兌差額	—	—	—	—	—	61.5	—	61.5	54.3	115.8	
削減股份溢價(附註(d))	—	(5,000.0)	—	—	—	—	5,000.0	—	—	—	
出售附屬公司撥轉至保留溢利	—	—	(12.0)	—	—	—	12.0	—	—	—	
可供出售證券：											
— 公允價值之變動	—	—	—	—	182.8	—	—	182.8	—	182.8	
— 減值虧損撥轉至損益	—	—	—	—	13.5	—	—	13.5	—	13.5	
— 出售附屬公司撥轉至損益	—	—	—	—	(250.0)	—	—	(250.0)	—	(250.0)	
派款予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	(90.3)	(90.3)	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	5,391.1	5,391.1	78.1	5,469.2	
本年度已宣派之股息(附註十三(a))											
— 中期股息	—	—	—	—	—	—	(396.2)	(396.2)	—	(396.2)	
— 現金發放	—	—	—	—	—	—	(15,236.6)	(15,236.6)	—	(15,236.6)	
已派少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(104.5)	(104.5)	
於二零零七年六月三十日	609.5	4,215.7	—	12.9	—	61.5	12,062.0	16,961.6	565.1	17,526.7	

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 卅三 資本及儲備(續)

### (b) 本公司

	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本儲備 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零零五年七月一日	563.5	6,158.6	3.5	5,823.1	12,548.7
批准屬於上年度之末期股息(附註十三(b))	—	—	—	(422.6)	(422.6)
發行股份(已扣除費用)	46.0	3,057.1	—	—	3,103.1
本年度溢利	—	—	—	1,146.6	1,146.6
本年度已宣派之中期股息(附註十三(a))	—	—	—	(396.2)	(396.2)
於二零零六年六月三十日	609.5	9,215.7	3.5	6,150.9	15,979.6
於二零零六年七月一日	<b>609.5</b>	<b>9,215.7</b>	<b>3.5</b>	<b>6,150.9</b>	<b>15,979.6</b>
批准屬於上年度之末期股息(附註十三(b))	—	—	—	(457.1)	(457.1)
削減股份溢價(附註(d))	—	(5,000.0)	—	5,000.0	—
本年度溢利	—	—	—	7,762.7	7,762.7
本年度已宣派之股息(附註十三(a))	—	—	—	(396.2)	(396.2)
— 中期股息	—	—	—	(396.2)	(396.2)
— 現金發放	—	—	—	(15,236.6)	(15,236.6)
於二零零七年六月三十日	<b>609.5</b>	<b>4,215.7</b>	<b>3.5</b>	<b>2,823.7</b>	<b>7,652.4</b>



# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 卅三 資本及儲備(續)

### (c) 股本

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
法定股本：		
5,000,000,000 (二零零六年：3,600,000,000) 普通股， 每股面值港幣2角	1,000	720.0
發行及繳足股本：		
3,047,327,395 (二零零六年：3,047,327,395) 普通股， 每股面值港幣2角	609.5	609.5

於二零零六年十二月十二日舉行之股東週年大會上，通過普通決議案批准本公司透過增加1,400,000,000股每股面值港幣2角之額外普通股股份，以使本公司之法定股本由港幣720,000,000元增加至港幣1,000,000,000元。新普通股將與已發行之現有股份享有同等地位。

於二零零六年四月十八日，230,000,000新普通股按配售價每股港幣13.55配售予公司主要股東。配售收入扣除費用淨額為港幣3,103,100,000元，其中港幣46,000,000元計入股本內及餘下港幣3,057,100,000元計入股份溢價內。新普通股將與已發行之現有股份享有同等地位。

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並於本公司大會上可就每股股份享有一票投票權，就本公司之剩餘資產而言，所有普通股享有同等權利。

### (d) 削減股份溢價

根據於二零零七年五月十四日舉行之股東特別大會通過之特別決議案及於二零零七年六月五日香港特別行政區高等法院頒令，於二零零七年六月十三日(出售本公司若干附屬公司及聯營公司之完成日，參閱附註九(a))本公司股份溢價賬削減港幣5,000,000,000元，並根據香港《公司條例》的規定將相同金額計入本公司保留溢利內。

### (e) 儲備之性質及用途

#### (1) 股份溢價

股份溢價應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

#### (2) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。該其他土地及樓宇分類為投資物業，投資物業累計之增加公允價值由重新分類日包括在物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥為保留溢利。

#### (3) 公允價值儲備

公允價值儲備為於結算日所持有可供出售證券之累計公允價值之淨值及按照會計政策附註二(f)所載處理。

#### (4) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有換算境外業務財務報表所產生匯兌差額。此儲備是按照會計政策附註二(u)所載處理。

#### (5) 可分派之儲備

於二零零七年六月三十日本公司可分派之儲備為港幣2,823,700,000元(二零零六年：港幣6,150,900,000元)。於結算日後，本集團董事擬派末期股息每股港幣1角5仙(二零零六年：每股港幣1角5仙)，總數為港幣457,100,000元(二零零六年：港幣457,100,000元)。此末期股息並未於結算日確認為負債。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 卅四 出售附屬公司及聯營公司

年內出售的附屬公司及聯營公司(詳情參閱附註九)的詳情載列如下：

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
出售附屬公司資產淨值：			
投資物業	十六	6,370.2	—
物業、廠房及設備		206.3	—
預付租賃款項		63.3	—
聯營公司權益		4,213.4	—
其他非流動資產		459.3	—
遞延稅項資產		5.3	—
存貨		269.4	—
應收賬款及其他應收款		113.3	—
應收關連公司款		0.1	—
現金及現金等價物		4.9	—
銀行透支		(0.3)	—
應付賬項及其他應付款		(168.1)	—
應付關連公司款		(2.3)	—
本期稅項準備		(40.1)	—
遞延稅項負債		(717.7)	—
		10,777.0	—
釋放公允價值儲備		(250.0)	—
		10,527.0	—
出售聯營公司應佔資產淨值		654.4	—
出售附屬公司及聯營公司淨盈利		930.0	—
		12,111.4	—
支付方式：			
現金 — 出售附屬公司		11,383.6	—
— 出售聯營公司		727.8	—
		12,111.4	—
出售附屬公司淨現金及現金等價物流入：			
已收現金代價		11,383.6	—
出售現金及現金等價物		(4.6)	—
		11,379.0	—

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 卅五 資本承擔

於結算日，本集團未計提資本承擔項目如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已簽約： — 物業、廠房及設備收購、物業發展及裝修費用	—	34.2

## 卅六 或然負債

於結算日，本公司之或然負債如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
本公司為附屬公司向銀行發出之擔保	—	30.1

## 卅七 重要租賃安排

於二零零六年六月三十日，本集團為經營租賃之出租人及承租人。本集團為不可取消之經營租賃承擔詳情如下：

### (a) 本集團為出租人

根據未可解除經營租賃在日後應收之最低租賃款額總數如下：

	2006 港幣百萬元
一年內到期	345.9
一年後至五年內到期	140.5
	486.4

### (b) 本集團為承租人

根據未可解除經營租賃在日後應付之最低租賃款額總數如下：

	2006 港幣百萬元
一年內到期	12.2
一年後至五年內到期	5.4
	17.6

於二零零七年六月三十日，本集團並無任何租賃承擔。

# 財務報表 附註

截至二零零七年六月三十日止年度

## 卅八 重大關連人士交易

除披露於本財務報表其他地方內之交易外，本集團訂立以下之重大關連人士交易。

### (a) 關連人士之交易

本集團於本年度內訂立以下之重大關連人士交易：

	同母系附屬公司		聯營公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<i>持續營運業務</i>				
利息支出	2.4	0.8	—	—
利息收入	—	—	4.4	4.0
<i>已終止營運業務</i>				
代理人佣金	2.1	1.2	—	—
大廈管理費	5.3	6.1	—	—
維修費	15.5	15.6	—	—
租金支出	—	93.8	1.4	1.1
清潔服務收入	0.8	0.9	—	0.1
酒店管理收入	1.0	—	—	—
租金收入	3.7	5.1	—	—

### (b) 主要管理層成員之酬金

本集團主要管理層成員之酬金載列於附註十內。

## 卅九 結算日後事項

- (a) 於二零零七年八月廿九日，泰立發展有限公司(本公司全資附屬公司)並擁有中國投資集團有限公司(「中投」)約64.06%權益)與若干人士簽訂買賣協議，以總代價港幣145,020,000元收購中投其餘35.94%權益。該項交易完成後，中投將成為本公司全資附屬公司。
- (b) 於二零零七年七月一日至二零零七年八月十日止期間，Macrostar Investment Limited(本公司全資附屬公司)以總代價港幣544,500,000元(購入價介乎每股港幣16.59元至港幣18.15元)購入中華煤氣股份31,159,000股。
- 於二零零七年九月十七日(董事批准本公司之綜合財務報表之日期)，本公司擁有中華煤氣已發行股本大約39.06%之權益。
- (c) 董事於結算日後宣派本年度末期股息。有關詳情載於附註十三(a)。

## 四十 比較數字

若干比較數字已作調整或重新分類，以符合有關已終止營運業務(詳情載於附註九)之披露要求。

## 四十一 母公司及最終控股公司

董事認為於二零零七年六月三十日，本公司之母公司及最終控制人士分別為Kingslee S.A.(為巴拿馬共和國註冊成立之私人有限責任公司)及恒基兆業有限公司(為香港註冊成立之私人有限責任公司)。以上公司並無編制供公眾使用的財務報表。

Kingslee S.A.的母公司為恒基地產(為香港註冊成立之公眾有限責任公司，其股份於香港聯合交易所上市)。恒基地產編制供公眾使用的綜合財務報表(其綜合財務報表包括本集團的財務報表)。

# 主要附屬公司

於二零零七年六月三十日

以下詳列根據公司董事之意見對本集團之業績及資產有重要影響之附屬公司。除特別註明外，所有主要附屬公司皆在香港註冊及經營業務。主要附屬公司並沒有於結算日發行任何債券。

主要業務	已發行股本資料		本公司股權擁有百份比	
	普通股股數	票面值 港幣	直接	間接
<b>A 控股投資</b>				
中國投資集團有限公司	300,000	1,000	—	64.06
迪斯利置業有限公司	2	1	—	100
	*1,000	1	—	100
Henderton Profits Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	—	64.06
Luxrich Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	10	美元1	80	12.81
Macrostar Investment Limited	2	1	100	—
Medley Investment Limited	2	1	—	100
	*2	100	—	100
隆添發展有限公司	2	1	—	92.81
Prominence Development Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	3,692,100	美元1	—	64.06
Timpani Investments Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	100	—
Vigorous Developments Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	10,000	美元1	—	44.84
* 無表決權遞延股份				
<b>B 財務</b>				
Henderson Investment Credit (2004) Limited	2	1	100	—
St. Helena Holdings Co. Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	3	美元1	100	—

# 主要附屬公司

於二零零七年六月三十日

	附註	實繳股本	權益擁有百份比	
			直接	間接
<b>C 基建項目</b>				
杭州恒基錢江三橋有限公司	(i),(iii)	人民幣 200,000,000	—	55.69
馬鞍山環通公路發展有限公司	(ii),(iii)	人民幣 99,450,000	—	31.39
天津津寧路橋建設發展有限公司	(ii),(iii)	人民幣 23,680,000	—	44.84
天津萬橋工程發展有限公司	(ii),(iii)	人民幣 20,000,000	—	44.84

(i) 該公司為中外合資經營企業並在中國內地經營業務。

(ii) 該等公司為中外合作經營企業並在中國內地經營業務。本集團可對該等公司行使控制權。

(iii) 附屬公司應佔溢利之百份比如下：

杭州恒基錢江三橋有限公司	—	60%
馬鞍山環通公路發展有限公司	—	首五年：80%；第二個五年，60%；餘下年期，70%
天津萬橋工程發展有限公司	—	70%
天津津寧路橋建設發展有限公司	—	首五年：80%；第二個五年，60%；餘下年期，70%

# 主要聯營公司 賬目摘要

截至二零零七年六月三十日止年度

## 香港中華煤氣有限公司 綜合損益計算表

	六個月止 30/6/2007 港幣百萬元 (未經審核)	六個月止 30/6/2006 港幣百萬元 (未經審核)	年度 31/12/2006 港幣百萬元 (經審核)
營業額	5,763.7	5,418.4	13,465.3
除稅前溢利	5,919.3	2,888.9	6,804.2
稅項	(424.4)	(369.3)	(914.6)
本年度溢利	5,494.9	2,519.6	5,889.6
股東應佔溢利	5,469.9	2,509.5	5,862.6
股息	727.2	661.1	1,928.1

## 綜合資產負債表

	於30/6/2007 港幣百萬元 (未經審核)	於31/12/2006 港幣百萬元 (經審核)	於31/12/2005 港幣百萬元 (經審核)
物業、廠房及設備	12,666.5	12,385.9	10,604.5
租賃土地	463.9	478.8	462.5
聯營公司	7,074.9	3,457.0	2,060.9
共同控制公司	6,316.9	5,815.0	5,197.5
可供出售之財務資產	917.4	848.5	768.0
其他非流動資產	163.6	149.3	45.8
流動資產淨值	5,959.2	5,887.2	2,275.2
	33,562.4	29,021.7	21,414.4
股本	1,514.9	1,377.2	1,377.2
股份溢價	3,770.1	3,907.8	3,907.8
儲備金	19,160.4	14,141.7	9,863.9
擬派股息	727.2	1,267.0	1,267.0
股東權益	25,172.6	20,693.7	16,415.9
少數股東權益	552.6	524.5	428.4
總權益	25,725.2	21,218.2	16,844.3
非流動負債	7,837.2	7,803.5	4,570.1
	33,562.4	29,021.7	21,414.4

# 公司資料

## 董事局

### 執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢

(主席兼總經理)

李家傑(副主席)

林高演(副主席)

李家誠(副主席)

李達民

孫國林

李鏡禹

劉壬泉

李 寧

郭炳濠

黃浩明

薛伯榮

### 非執行董事

胡寶星爵士

阮北耀

梁希文

胡家驃

(胡寶星爵士之替代董事)

### 獨立非執行董事

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

## 審核委員會

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

梁希文

## 薪酬委員會

李兆基博士，大紫荊勳賢

林高演

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

## 委任經理人

恒基兆業地產代理有限公司

## 公司秘書

廖祥源

## 註冊辦事處

香港中環金融街八號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : <http://www.hld.com>

電子郵件 : [henderson@hld.com](mailto:henderson@hld.com)

## 股份登記及過戶處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司(股份代號: 97)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式在美國買賣

(票據代號: HDVTY)

證券識別統一號碼: 425070109)

## 授權代表

林高演

廖祥源

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

翁余阮律師行

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

渣打銀行



# 股東週年大會通告

本公司謹訂於二零零七年十二月三日(星期一)上午十一時正，假座香港中環金融街八號四季酒店四季大禮堂舉行股東週年大會，商議下列事項：

- (一) 省覽本公司截至二零零七年六月三十日止年度之已審核財務報表、董事局及核數師報告。
- (二) 通過派發末期股息。
- (三) 重選退任董事及授權董事局釐定董事酬金。
- (四) 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。本公司已接獲本公司一名股東發出之特別通知，表明其擬根據公司條例(香港法例第32章)第116C及132(1)(c)條，提呈下列決議案為普通決議案：

「**動議**：重聘退任核數師羅兵咸永道會計師事務所(獲董事委任為本公司核數師，以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任後出現的臨時空缺)為本公司之核數師，其任期至下屆股東週年大會結束時屆滿，有關酬金由本公司董事釐定。」

- (五) 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案：

(A) 「**動議**：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間(定義見本決議案(c)段)內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以購回本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股本中每股面值港幣0.20元之普通股；
- (b) 依據上文(a)段之批准而購回本公司股份之面值總額不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之十，而上述批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案通過之日至下列任何一項最早發生之期間：
  - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 依據本公司組織章程細則或香港法例第三十二章公司條例本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
  - (iii) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。」

(B) 「**動議**：

- (a) 無條件授予董事局一般性權力，於有關期間(如下文所釋)內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立及授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權(包括可轉換本公司股份之認股權證、債券、債權證、票據及其他證券)；惟所涉及之股份(惟因根據(i)供股權的配發(如下文所釋)；或(ii)行使授予本公司及/或本公司之附屬公司僱員之任何認購股份期權計劃或類似安排之股份期權；或(iii)行使本公司或本公司之任何附屬公司可能發行之任何認股權證或可換股票據之認購權或轉換權；或(iv)根據本公司之公司組織章程細則以股代息而增發之股份則除外)不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之二十，並且上述批准須受有關限制；及

# 股東週年大會通告

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」一詞與召開本大會之通告內第五項之(A)項普通決議案所賦予之涵義相同；及

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時持有該等股份之比例提呈配售本公司股本中之股份之建議（惟本公司董事局認為必須或適宜時，可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法例之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排）。

(c) 「動議：

將相當於本公司自授予董事局一般性權力之日起依據召開本大會之通告內第五項之第(A)項普通決議案授予董事局行使本公司權力購回本公司股本中之股份面值總額之數額，加入董事局根據召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之股本之面值總額內，藉以擴大授予董事局當時已生效之一般性權力（根據該項授權，董事局可行使本公司之權力配發股份），惟加入一般授權內之購回股份之面值總額，不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之十。」

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港，二零零七年十月十六日

註冊辦事處：

香港中環金融街八號  
國際金融中心二期  
72-76樓

註：

- (一) 凡有權出席上述會議及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及投票，代表人不必為本公司之股東。代表委任書必須填妥，並於開會前至少四十八小時送達香港中環金融街八號國際金融中心二期72-76樓本公司註冊辦事處。
- (二) 本公司由二零零七年十一月二十七日(星期二)起至二零零七年十二月三日(星期一)止，首尾兩天在內，暫停接受辦理股份登記及過戶手續。
- (三) 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，最遲須於二零零七年十一月二十六日(星期一)下午四時前送達香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理轉名手續。
- (四) 關於上述第(五)項之(A)項普通決議案詳情之說明函件，將連同二零零七年年報寄予股東。
- (五) 關於上述第(五)項之(B)及(C)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照公司法例第五十七B條及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則而提出，藉以確保董事局在公司擬配發及發行不超過本公司已發行股本百分之二十之新股及依據上述第(五)項之(A)項普通決議案之一般授權而購回之股份時，獲得靈活及絕對之處理權。然而，董事局茲聲明本公司現並無任何發行新股計劃。





恒基兆業發展有限公司  
HENDERSON INVESTMENT LIMITED