



恒基兆業發展有限公司

HENDERSON INVESTMENT LIMITED

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：0097)

2004/2005

業 績 報 告

董 事 局 主 席 報 告

本人謹向各股東報告：

營業額及盈利

本集團截至二零零五年六月三十日止年度，按提早採納香港會計準則第四十號及香港會計準則詮釋第二十一號之計算方式，除稅及少數股東權益後之綜合盈利，為港幣三十五億零五百萬元，較上年度相應重列之盈利增加百分之六十五。本年度營業額為港幣十二億九千四百萬元，較上年度增加百分之三。倘不計算投資物業重估帶來之效益，本年度除稅及少數股東權益後之綜合盈利為港幣二十二億一千七百萬元，較上年度相應盈利增加百分之二十二。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣一角五仙予二零零五年十二月五日登記在公司股東名冊內之股東。連同已派發之中期股息每股港幣一角三仙，全年共派股息每股港幣二角八仙，比較上年度股息增加百分之二十二。股息單將於二零零五年十二月六日或以前寄送各股東。

業務回顧

收租物業

截至本年結日止，集團擁有收租物業自佔樓面共約一百九十六萬平方呎。本年度之總租金收入約為港幣六億七千二百萬元，較上年度增加百分之七。本港經濟在過去一年有明顯改善，失業率進一步下降，消費及投資意欲轉強，國內訪港旅客陸續增加，零售業持續暢旺，對商舖需求激增，集團主要收租物業在本年度平均出租率維持在百分之九十六之高水平，商場及優質寫字樓物業新簽約之租金收入亦錄得雙位數字之增長。

酒店及零售

集團旗下兩間麗東酒店於本年度錄得平均約百分之八十入住率，房租持續上調。

集團經營零售業務之六間「千色店」，營業額因市面零售業受「自由行」帶動下表現理想及市民消費意欲不斷上升，整體業務盈利亦持續增長。

基建項目

集團持有百分之六十四權益之中國投資集團有限公司，在國內合資經營之收費橋樑及公路於本年度繼續為集團提供經常性之盈利收益，集團來自基建有關業務於年內錄得約港幣一億五千二百萬元之溢利。

保安業務

集團全資附屬之宏力保安服務有限公司（「宏力」），提供「一站式」專業保安服務，包括商場、住宅、地盤、場地盛事保安、保安系統設計及安裝、24小時警鐘監察、巡邏、保安系統顧問服務，包括危機管理、應變計劃及電子反竊聽檢查等。宏力現為集團及非集團客戶提供質量保證之專業保安服務，業績及商譽良好。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）

（於年結日，本集團持有該聯營公司37.15%權益）：截至二零零五年六月三十日止之中期溢利為港幣三十一億二千五百萬元，較去年同期之重列溢利大幅增加57%。相比去年同期，本港煤氣銷售量期內增加0.6%，而客戶數目則增加35,762戶，截至二零零五年六月三十日止達1,574,513戶。

該集團在內地之業務有著長足發展。在燃氣方面，長遠之發展策略是以天然氣為主導，持續發展城市管道燃氣和有關之能源業務。隨著「西氣東輸」項目於2003年第四季度開始供氣予華東地區，以及「川氣入漢」工程於2004年底完成，為有關地區提供充足之天然氣氣源，大大推動了當地用氣市場之迅速發展，有利在內地城市燃氣項目之發展，至今已在內地取得了30個城市之管道燃氣合資項目，分佈在廣東、華東、山東、華中、華北及東北地區。該集團亦正在開拓城市管道燃氣以外能源業務，包括投資於有潛質之天然氣支線之建設及營運。繼安徽省天然氣中游建設項目後，於2005年落實與殼牌集團共同參與建設、營運和管理浙江省杭州市天然氣高壓管網系統。此外，亦在內地積極尋求發展汽車用天然氣加氣站及區域式燃氣空調供應等天然氣應用業務。在「西氣東輸」項目沿線已投資之城市，包括南京、常州、蘇州工業園區、宜興、馬鞍山等，以及「川氣入漢」工程供氣之武漢，該集團之合資項目正進行天然氣置換工程，部分已順利完成。同時，該集團亦確立了在內地發展城市供水及排水業務之發展策略，以充分發揮城市燃氣及水務兩種產業之協同效應，於今年已取得江蘇省吳江市和安徽省蕪湖市之供水合資項目，成功進入內地之水務行業，建立了從事城市燃氣業務以外之公用事業之新里程，將繼續拓展內地其他城市之水務項目。該集團在內地之業務發展正按著循序漸進之策略向前邁進，進展順利，正從一家香港本地公司，逐漸發展成為國內一家具規模之全國性企業。

該集團之石油氣加氣站業務是由其全資附屬公司易高環保能源有限公司經營，業務在今年上半年石油氣成本持續高企下仍有所增長，主要由於石油氣小巴數目正不斷增加。此外持有15%權益之國際金融中心之商場及寫字樓已接近全部租出，而酒店綜合發展部分已於今年9月初開業，由四季酒店集團管理。持有50%權益之西灣河嘉亨灣項目共提供2,020個單位，總樓面面積約一百四十一萬平方呎，已於2004年8月開始預售，反應非常熱烈。馬頭角南廠地盤現正興建五幢住宅樓宇，該項目已命名為「翔龍灣」，將提供約1,800個單位，住宅連商場總樓面面積逾一百一十一萬平方呎。上蓋及內部裝修工程正在進行中，預期該項目於二零零六年底落成。

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

(於年結日，本集團持有該聯營公司31.33%權益)：截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣一億八千九百九十萬元，較去年同期增加6.9%。期內之溢利主要來自出售位於大角咀「港灣豪庭」之住宅單位。該項目於期內售出之住宅單位約二百八十五個，未售出之單位尚餘約四百個，而項目之商場部份，出租進展良好。該集團位於大角咀道222號之地盤將發展為商住綜合物業，可建總樓面面積約三十二萬平方呎，地基工程進度理想。塘尾道43-51A號之發展項目，預期於二零零六年上半年完成。油塘草園街6號之地盤將重新發展為商住綜合物業，可建總樓面面積約十六萬五千平方呎，拆卸工程預期於年尾完成。期內，渡輪、船廠及相關業務錄得虧損約港幣一百九十萬元，而旅遊及酒店業務則錄得虧損約港幣二百九十萬元。該集團預期物業銷售及租金收入將繼續為該集團是年度收益之主要來源。

美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)

(於年結日，本集團持有該聯營公司44.21%權益)：截至二零零五年三月三十一日止年度之盈利約為港幣三億二千零七十萬元，較上年度上升28%。回顧年度，本港經濟復甦步伐由慢轉快，內地旅客自由行更推動訪港人數創出新高，該集團各業務蒙受其惠，全年度整體業績持續增長。美麗華酒店經營業績有滿意之增長，平均入住率超過九成，平均房價上升達三成，客房收入較去年同期大幅增長百分之五十四。美麗華商場之出租率有明顯之升幅，平均超過九成八。酒店商場之出租率及租金收入維持往年水平。美麗華大廈寫字樓租金收入及出租率於下半年度穩步回升。該集團位於加州彼沙郡之土地，本年度成功售出約九十六畝住宅用地及二十六畝商業用土地，利潤不俗，現剩餘可銷售土地約二百畝。上海美麗華花園之寫字樓銷售與商場出租情況均見理想。該集團餐飲業務維持平穩。美麗華旅運之豪華郵輪、機票酒店配套及商務旅遊等業務表現尚佳，但團體外遊業務虧損則增加。該集團下年度業績料將續有增長。

恒基數碼科技有限公司(「恒基數碼」)

(於年結日，本集團持有該上市附屬公司66.67%權益)：恒基數碼於截至二零零五年六月三十日止年度之營業額約為港幣八千四百萬元，較上財政年度減少4%。本年度股東應佔虧損約為港幣四百一十萬元，而上年度之虧損約為港幣一千七百八十萬元。本年度內，集團進一步推行互聯網服務、數據中心、高科技及網絡基建服務。名氣佳電視上網機頂盒、ISP、ICP及直通國際電話之用戶及「名氣佳之友會」會員，於二零零五年六月底已增加至合共約451,000個。在對恒基數碼之各項業務前景作出評估後，本公司、恒發、中華煤氣及恒基數碼於二零零五年八月聯合公佈有關恒發及中華煤氣建議私有化恒基數碼，有關股份之註銷價為每股現金港幣0.42元。倘若私有化生效，恒基數碼將由恒發及中華煤氣分別實益持有約78.69%及21.31%。

集團財務

集團在期內繼續執行穩健之理財原則。集團充份利用有利融資環境，以極優惠之中期貸款息差，於二零零四年九月中旬聯同恒發簽訂一項港幣一百億元五年及七年期各半之銀團貸款合約，延長集團借額之年期。此項全屬循環性質之大額融資安排可為集團將來增加土地儲備及擴展業務時，提供高度靈活之資金。是次銀團由二十三間來自香港及九個國家之銀行組成，充分顯示對集團之支持及信心。另外，集團亦備有充裕銀行信貸額度，均以港元為主，因此外匯風險極低。除了作為保障集團之匯率或利率風險用途，集團並不參與任何外匯或利率衍生工具之投機活動。

展望

本港政府建議取消遺產稅，有利本港作為地區性金融中心及資產管理中心，亦有利帶動外來投資及富戶來港定居，使本港物業及股票市道更為蓬勃，價值逐漸趨升，加以本港擁有高效率之金融體系、自由貿易政策、完善之基建設施、簡單之稅制，健全之法制及豐富經驗專業人材等各項優勢，在中國經濟持續高增長之帶動下，本港經濟將繼續擴展。

本港過去一年經濟有明顯改善，通縮期已完結並進入溫和之通脹階段，失業率持續下降、零售業受「自由行」帶動下表現理想，本地消費數字亦不斷增加。隨著香港迪士尼樂園開幕，本地旅遊業及酒店業將會直接得益。集團收租物業，包括大型商場及寫字樓物業大部份貼近密集交通網絡，人流暢旺，預期出租率及租金收入將有可觀之升幅；加上集團旗下各上市聯營公司，包括香港中華煤氣有限公司、香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之盈利貢獻，為集團建立穩健及經常性之收益基礎。若無不可預見之因素，預期集團下年度不計算投資物業重估之業績，相對本年度將有滿意增長。

主席

李兆基

香港，二零零五年九月二十八日

業 績 公 佈

業績

本集團截至二零零五年六月三十日止年度，按提早採納香港會計準則第四十號及香港會計準則詮釋第二十一號之計算方式，除稅及少數股東權益後之綜合盈利，為港幣三十五億零五百萬元，較上年度相應重列之盈利增加百分之六十五。本年度營業額為港幣十二億九千四百萬元，較上年度增加百分之三。倘不計算投資物業重估帶來之效益，本年度除稅及少數股東權益後之綜合盈利為港幣二十二億一千七百萬元，較上年度相應盈利增加百分之二十二。

截至二零零五年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 重列 港幣千元
營業額	三	1,294,420	1,255,773
直接成本		(591,816)	(592,610)
		702,604	663,163
其他營運收入		71,726	86,565
出售證券投資溢利		—	61,911
出售物業、廠房及設備之(虧損)/溢利	四	(2,065)	76,091
持有未實現盈利之證券投資		25,942	48,901
物業、廠房及設備減值		—	(435)
待發展物業減值撤回		—	367
待出售已建成物業減值撤回		—	17,254
投資物業之公平價值收益		890,345	160,933
分銷費用		(55,398)	(62,059)
行政費用		(161,582)	(163,495)
經營溢利		1,471,572	889,196
財務費用		(13,035)	(16,173)
應佔聯營公司業績		2,870,868	1,831,631
商譽攤銷		(74,104)	(59,555)
負商譽釋放至收益		6,264	9,000
除稅項前溢利	五	4,261,565	2,654,099
稅項	六	(690,734)	(430,072)
除少數股東權益前溢利		3,570,831	2,224,027
少數股東權益		(65,671)	(94,158)
本年度溢利		3,505,160	2,129,869
股息	七	(788,852)	(647,985)
每股盈利	八	港幣 1.24元	港幣 0.76元

綜合資產負債表

		於二零零五年 六月三十日	於二零零四年 六月三十日 重列
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業		5,000,682	4,110,284
物業、廠房及設備		1,835,530	1,880,837
待發展物業		11,016	11,016
聯營公司權益		14,556,825	13,139,466
證券投資		241,640	215,418
少數股東欠款		80,930	84,519
應收賬款、按金及預付費用	九	132,863	131,430
應收售樓分期款		4,901	5,633
		21,864,387	19,578,603
流動資產			
存貨		29,166	26,689
證券投資		—	41,096
待出售已建成物業		248,085	248,591
應收賬項、按金及預付費用	九	348,788	260,844
應收售樓分期款		576	2,359
聯營公司欠款		42,009	127,488
投資公司欠款		6,502	6,376
已抵押銀行存款		20,205	20,205
銀行結存及現金		2,779,950	1,843,613
		3,475,281	2,577,261
流動負債			
應付賬項及應付費用	十	280,817	224,027
欠聯營公司款		2,485	—
稅項		185,330	167,257
借款		126,910	127,731
融資租約之承擔		114	—
		595,656	519,015
流動資產淨額		2,879,625	2,058,246
		24,744,012	21,636,849
股本及儲備			
股本		563,466	563,466
儲備		22,289,042	19,468,414
		22,852,508	20,031,880
少數股東權益		744,759	755,761
非流動負債			
借款		135,679	183,423
遞延稅項		565,828	446,060
融資租約之承擔		416	—
欠少數股東款		143,588	147,560
同母系附屬公司借款		301,234	72,165
		1,146,745	849,208
		24,744,012	21,636,849

綜合收益表及綜合資產負債表附註

一 近期頒佈之會計準則之採納／潛在影響

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則及詮釋(於本文統稱「新香港財務報告準則」)。除香港財務報告準則第三號企業合併外，新香港財務報告準則自二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第三號企業合併適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之企業合併。

於本年度，本集團已提早採納香港會計準則第四十號投資物業及香港會計準則詮釋第二十一號所得稅－已重估不可折舊資產的收回。

香港會計準則第四十號投資物業

於過往年度，投資物業乃於結算日根據獨立專業評估之公開市值入賬。重估投資物業而產生之任何價值增減乃計入物業重估儲備或自該儲備中扣除，除非該儲備之結餘不足以彌補重估價值減少，在此情況下，超出物業重估儲備結餘之重估價值減少則計入收益表內。當減少於收益表中扣除，及後產生重估增值，則該等增值將按已從收益表中扣除之數額為限計入收益表中。在出售投資物業時，該物業應佔之物業重估儲備結餘將撥入收益表內。投資物業契約之尚餘期限若不少於20年，則不予折舊。

香港會計準則第四十號提倡成本模式及公平價值模式去測量投資物業。在公平價值模式下，香港會計準則第四十號要求本期間公平價值產生之改變，須在收益表扣除。本集團在投資物業上已追溯地選用公平價值模式及應用香港會計準則第四十號。比較的數字已重列(財務影響載於附註二)。

香港會計準則詮釋第二十一號所得稅－已重估不可折舊資產的收回

於過往年度，根據以往的詮釋，重估投資物業而產生的遞延稅項乃根據有關物業透過出售以收回賬面值的稅務影響作出評估。

在本年度，本集團已採納香港會計準則詮釋第二十一號，由於此項詮釋刪除投資物業透過出售以收回賬面值的假定，因此投資物業的遞延稅項現根據本集團預期於每一結算日收回有關物業賬面值的方式的稅務影響作出評估。香港會計準則詮釋第二十一號缺乏任何具體過渡條文，所以本集團追溯應用此項會計政策的轉變。比較的數字已重列(財務影響載於附註二)。

此外，本集團截至二零零五年六月三十日止年度內已採納香港財務報告準則第三號企業合併及會計實務準則詮釋第二十二號適合基建設施之會計政策。

香港財務報告準則第三號企業合併

本集團已採納香港財務報告準則第三號於協議日期為二零零五年一月一日或以後之企業合併。本集團已應用香港財務報告準則第三號在二零零五年一月購入兆堅建業有限公司之剩餘權益及本年度內購入若干聯營公司之部份權益之交易。採納香港財務報告準則第三號後，本年度並無因以上交易產生商譽／負商譽於綜合收益表內攤銷。

根據香港財務報告準則第三號之過渡條例，本集團將由二零零五年一月一日或以後首個財政年度(即二零零五年七月一日)開始應用已修定之商譽會計政策。所以本年度及以往年度之金額並無重大影響。

會計實務準則詮釋第二十二號適合基建設施之會計政策

於本年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則詮釋第二十二號適合基建設施之會計政策。

採納會計實務準則詮釋第二十二號之影響主要與基建設施攤銷或折舊方法有關，尤其是通行費公路。於過往年度，本集團是按債債基金法計算高速公路經營權之攤銷及橋樑之折舊。

採納會計實務準則詮釋第二十二號，本集團是按直線法計算高速公路經營權之攤銷及橋樑之折舊。基於會計實務準則第二十二號解釋並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯方式應用。比較的數字已重列（財務影響載於附註二）。

本集團已開始估計此等新香港財務報告準則之潛在影響，目前已確定採納香港會計準則第十六號物業、廠房及設備，香港會計準則第十七號租賃及香港會計準則第二十八號聯營公司之投資將會產生如下之影響：

酒店物業

酒店大樓、整體機械及設備將按成本減累積折舊及減值（如有）列賬。酒店所在之相關租賃土地則按成本列賬，並於租期內攤銷。

業主自用的土地租賃權益

土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付款額，以成本入賬並按租賃期作攤銷。若未能可靠地分配為土地或樓宇部份，土地的租賃權益繼續分類為物業、廠房及設備入賬。

聯營公司之投資

倘聯營公司編製財務報告表之報告日不同於本集團之報告日，則該等報告日相差不得超逾三個月。兩個日期之間發生之重大交易之影響須於編製本集團財務報告表時就權益會計作出調整。

本集團已評估其他新香港財務報告準則之潛在影響，但目前仍未能釐訂此等新香港財務報告準則對本集團經營業績及財務狀況之影響。此等新香港財務報告準則可能影響本集團日後業績及財務狀況之編製及呈列。

二 總結改變會計政策之影響

本年度及上年度就以上描述改變會計政策影響之結果如下：

	二零零五年				二零零四年			
	香港會計準則第40號	香港會計準則第21號	會計實務準則第22號	合計	香港會計準則第40號	香港會計準則第21號	會計實務準則第22號	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
增加折舊及攤銷	—	—	(19,371)	(19,371)	—	—	(21,289)	(21,289)
減少物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	53,178	53,178
增加投資物業之公平價值收益	890,345	—	—	890,345	160,933	—	—	160,933
增加應佔聯營公司業績	635,246	—	—	635,246	195,412	—	—	195,412
增加應佔聯營公司稅項	—	(111,682)	—	(111,682)	—	(33,010)	—	(33,010)
增加遞延稅項	—	(117,713)	2,887	(114,826)	—	(22,706)	3,397	(19,309)
增加少數股東權益	—	—	8,604	8,604	—	108	(30,827)	(30,719)
	<u>1,525,591</u>	<u>(229,395)</u>	<u>(7,880)</u>	<u>1,288,316</u>	<u>356,345</u>	<u>(55,608)</u>	<u>4,459</u>	<u>305,196</u>

於二零零四及二零零三年七月一日採納新香港財務報告準則之累積影響概述如下：

	於二零零四年七月一日				於二零零三年七月一日			
	香港會計準則第40號	香港會計準則第21號	會計實務準則第22號	合計	香港會計準則第40號	香港會計準則第21號	會計實務準則第22號	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備	—	—	(100,846)	(100,846)	—	—	(132,735)	(132,735)
於聯營公司的權益	—	(362,200)	—	(362,200)	—	(329,190)	—	(329,190)
少數股東權益	—	8,194	38,025	46,219	—	8,086	68,852	76,938
遞延稅項	—	(399,002)	23,083	(375,919)	—	(376,296)	19,686	(356,610)
	<u>—</u>	<u>(753,008)</u>	<u>(39,738)</u>	<u>(792,746)</u>	<u>—</u>	<u>(697,400)</u>	<u>(44,197)</u>	<u>(741,597)</u>

於二零零三年七月一日對本集團權益因採納新香港財務報告準則之財務上影響概述如下：

	香港會計準則	香港會計準則	會計實務準則	重新列報
	第40號	第21號	第22號	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業重估儲備	1,815,358	(535,371)	—	1,279,987
溢利保留	10,389,213	535,371	(697,400)	10,182,987

三 業務及地區之分部

業務分部

本集團用以劃分作首要分部呈報之業務如下：

物業租賃－物業租金

酒店經營－酒店經營及管理

百貨業務－百貨業務經營及管理

基建項目－基建項目投資

其他－出售物業，清潔服務，保安服務及提供資訊科技服務

本集團各業務之分部資料如下：

截至二零零五年六月三十日止年度

	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	百貨業務 港幣千元	基建項目 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入及業績							
營業額	609,748	99,321	134,348	235,524	215,479	—	1,294,420
其他營運收入	4,536	117	1,244	1,907	11,109	—	18,913
對外收入	614,284	99,438	135,592	237,431	226,588	—	1,313,333
分部間收入	58,088	—	3	—	3,614	(61,705)	—
總收入	<u>672,372</u>	<u>99,438</u>	<u>135,595</u>	<u>237,431</u>	<u>230,202</u>	<u>(61,705)</u>	<u>1,313,333</u>
集團分部間之收入的價格是由管理層參考市場價格釐定。							
分部業績	<u>368,116</u>	<u>7,536</u>	<u>7,755</u>	<u>152,056</u>	<u>(2,148)</u>	—	533,315
利息收入							52,813
出售物業、廠房及 設備(虧損)/溢利	21	—	2	(2,039)	(49)	—	(2,065)
持有未實現盈利之證券投資	—	—	—	—	25,942	—	25,942
投資物業之公平價值收益	890,345	—	—	—	—	—	890,345
未能分項之費用							(28,778)
經營溢利							1,471,572
財務費用							(13,035)
應佔聯營公司業績							2,870,868
商譽攤銷							(74,104)
負商譽釋放至收益							6,264
除稅項前溢利							4,261,565
稅項							(690,734)
除少數股東權益前溢利							3,570,831
少數股東權益							(65,671)
本年度溢利							<u>3,505,160</u>

截至二零零四年六月三十日止年度(重列)

	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	百貨業務 港幣千元	基建項目 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入及業績							
營業額	572,313	89,906	122,904	238,748	231,902	—	1,255,773
其他營運收入	2,893	730	799	3,363	49,833	—	57,618
對外收入	575,206	90,636	123,703	242,111	281,735	—	1,313,391
分部間收入	51,907	1,704	—	—	4,813	(58,424)	—
總收入	627,113	92,340	123,703	242,111	286,548	(58,424)	1,313,391

集團分部間之收入的價格是由管理層參考市場價格釐定。

分部業績	336,878	5,088	4,611	150,387	19,689	—	516,653
利息收入							28,947
出售證券投資溢利	—	—	—	—	61,911	—	61,911
出售物業、廠房及 設備溢利/(虧損)	—	—	(21)	104,332	(28,220)	—	76,091
持有未實現盈利之證券投資	—	—	—	—	48,901	—	48,901
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	(435)	—	(435)
待發展物業減值撤回	—	—	—	—	367	—	367
待出售已建成物業減值撤回	—	—	—	—	17,254	—	17,254
投資物業之公平價值收益	160,933	—	—	—	—	—	160,933
未能分項之費用							(21,426)
經營溢利							889,196
財務費用							(16,173)
應佔聯營公司業績							1,831,631
商譽攤銷							(59,555)
負商譽釋放至收益							9,000
除稅項前溢利							2,654,099
稅項							(430,072)
除少數股東權益前溢利							2,224,027
少數股東權益							(94,158)
本年度溢利							2,129,869

地區分部

本集團之銷售物業、物業租賃、酒店經營、百貨業務、保安服務及資訊科技服務皆於香港運作。所有基建項目投資，皆位於中華人民共和國(「中國」)其他地區。

本集團營業額按地區分佈，當中包括銷售貨品及提供服務分析如下：

截至二零零五年六月三十日止年度

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	1,058,896	235,524	1,294,420
其他營運收入	17,006	1,907	18,913
對外收入	<u>1,075,902</u>	<u>237,431</u>	<u>1,313,333</u>

截至二零零四年六月三十日止年度

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	1,015,869	239,904	1,255,773
其他營運收入	53,057	4,561	57,618
對外收入	<u>1,068,926</u>	<u>244,465</u>	<u>1,313,391</u>

四 出售物業、廠房及設備(虧損)/溢利

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
出售橋樑溢利	—	104,332
出售其他物業、廠房及設備虧損	(2,065)	(28,241)
	<u>(2,065)</u>	<u>76,091</u>

五 除稅項前溢利

本年度之除稅前綜合溢利，已扣除下列各項：

(甲) 財務費用

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
由下列借貸產生的利息：		
— 銀行貸款及透支	11,586	14,400
— 租賃款	14	4
— 其他借款	1,435	1,769
	<u>13,035</u>	<u>16,173</u>

(乙) 除已於附註三至五(甲)中披露外之其他項目：

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	重列 港幣千元
攤銷及折舊	85,627	85,294
員工成本	228,582	229,238
出售成本		
— 待出售之建成物業	506	2,705
— 存貨	<u>125,829</u>	<u>124,259</u>

六 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年	二零零四年 重列
	港幣千元	港幣千元
集團		
– 香港	53,765	48,290
– 中國	28,396	20,793
	82,161	69,083
遞延稅項	119,768	41,611
應佔聯營公司之稅項	488,805	319,378
	690,734	430,072

香港利得稅準備乃按年度內估計應課稅溢利17.5%計算。

香港以外稅項準備乃按本年度之適用稅率就本年度內在有關境外司法管轄區賺取之估計應課稅溢利計算。

七 股息

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股港幣一角三仙 (二零零四年：每股港幣一角一仙)	366,253	309,906
於結算日後擬派末期股息每股港幣一角五仙 (二零零四年：每股港幣一角二仙)	422,599	338,079
	788,852	647,985

八 每股盈利

每股盈利乃按本年度溢利港幣3,505,160,000元(二零零四年重列：港幣2,129,869,000元)並按年度內已發行普通股2,817,327,395股(二零零四年：2,817,327,395股)計算。於二零零五年六月三十日止之兩年內並無攤薄每股盈利，因無潛在攤薄股份存在。

九 應收賬項、按金及預付費用

本集團設有特定之信貸政策。買家是按照買賣合約的條文而繳交售出物業的作價。出租物業的每月租金是由租戶預先繳納的。零售方面，大部份交易是以現金結算。而其他貿易應收賬是按個別合約繳款條文而繳付其賬項的。應收貿易賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎控制有關之信貸風險至最低水平。

本集團之貿易應收賬款(扣除壞賬準備)之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一個月內到期	114,938	47,278
一至三個月內	16,419	19,695
三至六個月內	4,413	4,267
超過六個月	32,391	7,167
	168,161	78,407
預付費用、按金及其他應收賬款－流動部份	180,627	182,437
	348,788	260,844
預付費用、按金及其他應收賬款－非流動部份	132,863	131,430
	481,651	392,274

十 應付賬項及應付費用

本集團之貿易及其他應付賬項內之應付貿易賬款之賬齡分析，以到期日分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
欠款一個月內或按要求還款	123,507	96,788
欠款一個月後但三個月內	42,982	30,998
欠款三個月後但六個月內	3,318	844
超過六個月	7,930	6,256
	177,737	134,886
租按及其他應付賬款	103,080	89,141
	280,817	224,027

十一 比較數字

由於修訂了關於投資物業及基建設施之會計政策，故部份比較數字已作出調整，有關詳情載於附註二。此外，部份比較數字亦已重新分類，以符合本年度之列報方式。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣一角五仙予二零零五年十二月五日登記在公司股東名冊內之股東。連同已派發之中期股息每股港幣一角三仙，全年共派股息每股港幣二角八仙，比較上年度股息增加百分之二十二。股息單將於二零零五年十二月六日或以前寄送各股東。

截止過戶日期

本公司將於二零零五年十一月三十日(星期三)至二零零五年十二月五日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記及過戶手續。為確保享有末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零五年十一月二十九日(星期二)下午四時前，送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下本公司之股份登記及過戶處標準證券登記有限公司辦理過戶手續。

財務檢討

管理層討論及分析

下列資料須連同恒基兆業發展有限公司已審核賬目及有關賬目附註一併參閱：

業績檢討

截至二零零五年六月三十日止之財政年度，集團的營業額較上財政年度增長百分之三至約港幣十二億九千四百萬元(二零零四年度：港幣十二億五千六百萬元)。

集團在本年度內的股東應佔溢利增加百分之六十五至港幣三十五億零五百萬元(二零零四年度重列：港幣二十一億三千萬元；重列前為港幣十八億二千五百萬元)。本集團由年內提早採納香港會計準則第四十號「投資物業」、香港會計準則詮釋第二十一號「所得稅－已重估不可折舊資產的收回」及會計實務準則詮釋第二十二號「適合基礎建設之會計政策」，皆分別對集團業績產生影響，亦同時引致上述的去年盈利重列。

年內，物業投資市場整體上隨著本地經濟情況改善及旅客數量增加而持續改善，集團來自收租物業的營業額為約港幣六億七千二百萬元(二零零四年度：港幣六億二千七百萬元)。集團本年度來自收租物業的盈利為約港幣三億六千八百萬元(二零零四年度：港幣三億三千七百萬元)。

因採納香港會計準則第四十號，集團錄得港幣八億九千萬元之投資物業之公平價值增加（二零零四年度重列：港幣一億六千一百萬元）。

此外，集團應佔聯營公司業績合共約港幣二十八億七千一百萬元（二零零四年度重列：港幣十八億三千二百萬元；重列前為港幣十六億三千六百萬元），其中港幣六億三千五百萬元為因聯營公司採納香港會計準則第四十號而錄得之投資物業之公平價值增加（二零零四年度重列：港幣一億九千五百萬元）。當中包含集團應佔三間上市聯營公司為集團提供之溢利約港幣二十六億六千六百萬元（二零零四年度重列：港幣十七億五千九百萬元；重列前為港幣十六億零七百萬元），其中港幣五億一千八百萬元為因三間上市聯營公司採納香港會計準則第四十號而錄得之投資物業之公平價值增加（二零零四年度重列：港幣一億五千二百萬元）。

由於年內旅遊業趨旺及市民恢復消費意欲，集團所經營與旅遊業有關及零售之業務均從中受惠。當中集團酒店業務在本年度錄得約港幣八百萬元之盈利（二零零四年度：港幣五百萬元）。而集團之百貨業務在本財政年度亦錄得約港幣八百萬元之盈利（二零零四年度：港幣五百萬元）。

集團主要透過一間附屬公司「中國投資集團有限公司」於國內經營基建項目，集團在本年度所獲得為約港幣一億五千二百萬元之盈利（二零零四年度重列：港幣一億五千萬元；重列前為港幣一億七千二百萬元）。

集團於年內之其他業務主要包括清潔及保安業務及資訊科技業務，總共錄得為約港幣二百萬元的虧損（二零零四年度：港幣二千萬元溢利），主要由於資訊科技業務之虧損與及投資收入減少所致。

此外，在年內採納香港會計準則詮釋第二十一號「所得稅－已重估不可折舊資產的收回」及會計實務準則詮釋第二十二號「適合基礎建設之會計政策」分別引致股東應佔盈利減少港幣二億二千九百萬元（二零零四年度重列：減少港幣五千六百萬元）及減少港幣八百萬元（二零零四年度重列：增加港幣四百萬元）。

資金流動性、財政資源及資本結構

截至本財政年度年結日，由於集團持有約港幣二十八億元之現金(二零零四年度：港幣十八億六千四百萬元)，在對減銀行借貸總額港幣二億六千三百萬元後(二零零四年度：港幣三億一千一百萬元)，集團擁有淨存款港幣二十五億三千七百萬元(二零零四年度：港幣十五億五千三百萬元)。除一間在國內從事基建業務的集團附屬公司以人民幣借入之部份銀行借貸外，本集團所有之銀行借貸均無抵押及大部份為有承諾額度。集團在過去兩個財政年底之銀行借貸及未償還借貸之償還期分別概述如下：

	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 六月三十日 港幣千元
償還期：		
一年內	127,024	127,731
一年後及兩年內	50,130	47,744
兩年後及五年內	85,965	135,679
銀行借貸總額	263,119	311,154
減：銀行存款及現金	(2,800,155)	(1,863,818)
銀行淨存款	2,537,036	1,552,664

截至二零零五年六月三十日，集團之股東權益增加百分之十四至約港幣二百二十八億五千三百萬元(二零零四年度重列：港幣二百億三千二百萬元；重列前為港幣二百零八億二千五百萬元)。本集團財政狀況穩健及資本雄厚，擁有充裕之現金及銀行承諾信貸額度，穩定之經常性收入基礎所持續帶來現金流入，令集團具備充裕之現金及財務資源應付日常業務運作及未來業務擴展之資金需求。

資本與負債比率及財務管理

截至本財政年度年結日，由於本集團錄得淨存款，故按總淨債項相對股東資金比例計算之資本與負債比率為零(二零零四年度：零)。本財政年度之營業溢利為港幣十四億七千二百萬元，在加上共港幣二十八億七千一百萬元集團應佔聯營公司之溢利後，相對撥作資本性支出前的淨利息支出為港幣一千三百萬元(二零零四年度：港幣一千六百萬元)之比率為333.1倍(二零零四年度重列：168.2倍)。

本集團之融資及財庫管理事宜均在集團總部集中管理。本集團之銀行借貸主要由駐於香港之國際銀行提供，貸款利息主要按香港銀行同業拆息基準加若干議定之息差計算，故屬浮息性質。集團對金融衍生工具的運用向來抱謹慎態度，並只作管理貸款之利息及外匯風險之用。在適當時候，集團會考慮使用利息掉期工具為部份浮息借貸鎖定短期至中期的息率，以便控制借貸成本。集團之融資安排主要為港幣。在本財政年度內，集團附屬公司——中國投資集團有限公司——在國內為其公路項目所籌組的貸款則為人民幣。整體上，本集團之核心業務並無顯著之外匯風險，而集團在本財政年度並無簽署任何貨幣對沖合約。

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

有關重大投資或資產之未來計劃

截至二零零五年六月三十日，集團之資本性承擔額為港幣二千一百萬元(二零零四年度：港幣一千五百萬元)。該等承擔項目主要為集團就已簽約之收購物業、廠房及設備、未來物業發展及物業裝修費用之承擔。在本財政年度年結日，與集團需付將來所有最低租賃有關之承擔約為港幣三千八百萬元(二零零四年度：港幣九千萬元)，而此承擔額主要涉及集團之百貨業務已簽定租用商場物業之長期租約。

或然負債

為了支持集團附屬融資公司及某些附屬之營運公司向商業銀行取得信貸額度，本公司需向該等銀行提供擔保。而截至本財政年度年結日，本公司就已借取之銀行貸款向銀行提供之擔保總計為港幣三千四百萬元(二零零四年度：港幣四千七百萬元)。

僱員

本集團於二零零五年六月三十日有僱員約1,500人(二零零四年度：1,400人)。僱員之薪酬福利，與市場及同業之水平相若。年終集團按員工之個別表現，發放酌情花紅。員工福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育資助等。

截至二零零五年六月三十日止年度之僱員總成本為港幣二億二千九百萬元(二零零四年度：港幣二億二千九百萬元)。

其他資料

結算日後事項

本公司持有恒基數碼科技有限公司(「恒基數碼」)66.67%股份權益。恒基數碼自二零零零年七月於香港聯合交易所有限公司創業板上市。恒基兆業地產有限公司、本公司、香港中華煤氣有限公司(「煤氣」)及恒基數碼於二零零五年八月十六日聯合公佈有關本公司及煤氣建議私有化恒基數碼，當中涉及以每股現金港幣0.42元之註銷價取消及註銷恒基數碼之股份(由本公司及煤氣間接持有之股份則除外)。本公司將支付註銷價之總額約港幣252,530,000元。倘若私有化生效，本公司間接持有恒基數碼之股份權益將增加至約78.69%。

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。

審核委員會

審核委員會於本年九月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零零五年六月三十日止之年報。

企業管治

除本公司之非執行董事之任期乃根據本公司之公司細則第116條規定，於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任，並無指定任期外，本公司一直遵守二零零五年一月一日生效並載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則。本公司於二零零五年一月三日訂明所有非執行董事（包括獨立非執行董事）之任期將於二零零七年十二月三十一日屆滿。

於二零零五年一月一日開始生效的企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）（按過渡安排），已取代載於上市規則附錄十四之最佳應用守則。因此，本公司已採取行動遵守企業管治常規守則之規定。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，本公司認為已遵守企業管治常規守則之規定。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。

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

承董事局命

公司秘書

廖祥源 謹啟

香港，二零零五年九月二十八日

本公佈發出日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李兆基（主席）、李家傑、林高演、李家誠、李達民、李鏡禹、劉壬泉、李寧、郭炳濠、何永勳、劉智強、黃浩明、孫國林及薛伯榮；(2)非執行董事：胡寶星、阮北耀、梁希文及胡家驃（胡寶星之替代董事）；以及(3)獨立非執行董事：鄺志強、高秉強及胡經昌。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及信報刊登的內容。