

董事局主席報告



李兆基博士 主席兼總經理

致本公司各股東

本人謹代表董事局報告本集團截至二零零六年六月三十日止年度之業績。

股東應佔盈利及資產淨值

本集團截至二零零六年六月三十日止年度除稅及少數股東權益後之綜合盈利為港幣三十六億六千七百二十萬元，較上年度經重列之數字增加港幣一億五千九百五十萬元或4.5%。每股盈利為港幣1.28元（二零零五年重列：港幣1.25元）。

不包括投資物業重估之盈餘，本年度之基本盈利為港幣二十億六千六百一十萬元，較去年減少港幣一億五千四百三十萬元或6.9%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣0.72元（二零零五年重列：港幣0.79元）。

於二零零六年六月三十日，本公司之股東應佔賬面資產淨值為港幣二百七十六億五千二百六十萬元，較上年度經重列之數字港幣二百

一十五億一千六百五十萬元增加28.5%。集團擁有淨存款港幣五十億六千三百一十萬元（二零零五年：港幣二十五億三千七百六十萬元）。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣一角五仙予二零零六年十二月十二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，與上年度股息相同。股息單將於二零零六年十二月十三日或以前寄送各股東。

業務回顧

物業投資

集團現有九項主要收租物業。連同屬下聯營公司所持有之收租物業，本集團之收租物業組合有自佔樓面面積達二百萬平方呎。本年度租金總收入保持平穩於港幣六億一千三百八十萬元，平均出租率於年結日維持在95%之高水平。

寫字樓物業方面，受惠於現時中區優質商廈供應緊張以及租戶有向非核心區發展之趨勢，九龍行於年結日錄得98%的出租率。此外，本地消費意欲轉強及訪港旅客人數持續上升皆有利零售市道，故此集團位於新市鎮之各大購物商場(包括荃灣城市中心II、屯門時代廣場商場、沙田中心及粉嶺中心)均表現理想，於年結日時出租率介乎90%至99%。位於半山的豪華府第惠苑於年結日則有92%入住率。

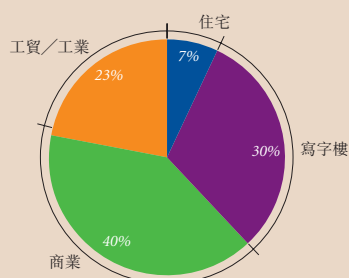
酒店

區內經濟持續增長，加上內地進一步放寬居民來港自由行，帶動訪港旅客人數穩步上升。香港麗東酒店及九龍麗東酒店於本年度的平均入住率升至83%，而平均房價則上升9.7%，房租收入因此顯著增加，取得雙位數字的增幅。

基建項目

集團持有64%權益之中國投資集團有限公司，於內地合資經營收費橋樑及公路。期內由於杭州錢江三橋進行維修，故此集團來自有關基建業務之溢利較去年減少46.2%至港幣八千一百八十萬元。此外，由於鄰近新建成之高速公路及收費道路加入競爭以致影響車流，集團遂於本年度出售所持的浙江省寧波奉

收租物業用途分類



化市省道#34(由江口至三橫及至大橋，及由三橫至下陳)連同其輔助設施，以及省道#36(由江口至溪口)連同其輔助設施的有關權益。

其他

集團全資附屬之宏力保安服務有限公司提供多項專業保安服務，輔助本集團的物業管理運作。該公司一直致力提供高質素及令客戶稱心之服務，故於業內享有崇高聲譽。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司

本集團持有該公司38.46%權益。截至二零零六年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣之未經審核綜合稅後溢利為港幣二十五億零九百五十萬元，其中包括燃氣業務及出租物業之稅後溢利港幣十八億零三百六十萬元(較上年度同期增加港幣三千八百七十萬元)，以及售樓及投資物業重估所帶來之稅後溢利港幣七億零五百九十萬元。

● 本港煤氣業務

由於本地新建住宅樓宇落成及入伙進度較為緩慢，加上今年上半年天氣較去年同期和暖，整體而言，本港煤氣銷售量較去年同期微降1.5%。截至二零零六年六月三十日止，客戶數目達1,606,841戶，較去年同期增加32,328戶。

● 引入天然氣至本港

香港中華煤氣將於今年第四季從廣東液化天然氣接收站引入天然氣至本港，以取代部分石腦油作為生產煤氣之原料。大埔煤氣廠現正利用天然氣配合石腦油試產，並計劃於今年十月正式投產。由於香港中華煤氣所簽訂之天然氣供應合約價格較石腦油現價為低，製氣成本因此較低，而透過現有之燃料費調整機制客戶亦可共同得益，令煤氣費更顯價格優勢。此外，應用天然氣亦有助保護環境。

• 內地業務發展

香港中華煤氣至今已於內地九個省份及北京部分地區共三十六個城市取得合共四十三個項目，其品牌已廣泛地在該等城市建立了優良之信譽和口碑。隨著多元化業務不斷擴展，香港中華煤氣正從一間香港單一業務之本地公司，逐漸發展成為內地一間具規模之全國性跨行業之企業。

香港中華煤氣在內地三十四個城市取得了管道燃氣合資項目，分佈在廣東、華東、山東、華中、華北、東北及西部地區。隨著近年天然氣之到臨，香港中華煤氣多個合資項目已相繼完成天然氣轉換工程。此外，廣東液化天然氣接收站將於今年第四季正式投產，香港中華煤氣在廣東省多個合資項目亦將轉換為使用天然氣。

另外，香港中華煤氣至今成功參與投資及營運三個水務項目，分別為江蘇省吳江市及安徽省蕪湖市之供水合資項目，以及江蘇省蘇州市蘇州工業園區之供水及排水合資項目。內地政府現正開放水務市場，以配合對潔淨水資源之殷切需求，為香港中華煤氣之水務業務提供了廣闊之發展空間。

• 環保能源業務

其全資附屬公司易高環保能源有限公司（「易高」）經營之石油氣加氣站營業額持續增長。自二零零六年三月實施新訂價機制後，加氣站現時已可以按月調整石油氣售價，石油氣售價因此與石油氣成本有較直接掛鈎，對加氣站之經營環境帶來明顯改善。此外，易高於新界東北堆填區之沼氣應用項目進展順利，並將於年內進行運作調試，

至於全長十九公里連接大埔煤氣廠之管道鋪設工程亦即將完成，預期大埔製氣廠將於本年年底開始應用經處理之沼氣，以取代部份石腦油作為生產煤氣之燃料，進一步為環保作出貢獻。

• 物業發展

香港中華煤氣持有西灣河嘉亨灣發展項目50%權益，並取得可觀之售樓收益。位於馬頭角南廠原址之翔龍灣則於本年八月推出預售，市場反應亦同樣熱烈。香港中華煤氣享有該項目住宅部份其銷售所得款項淨額之73%，及擁有商場部份之全部權益。香港中華煤氣另持國際金融中心約15.8%權益。該商場及寫字樓已近乎全部租出，至於四季酒店及四季匯所提供分別之四百間六星級酒店客房及五百二十間服務套房，自去年九月開業以來一直租務理想。

香港中華煤氣過去八年未有增加煤氣基本收費，惟仍一直致力提高營運效益，令業務維持平穩。今年十月公司將正式利用天然氣配合石腦油作為生產煤氣之原料，由於香港中華煤氣早於二零零二年天然氣價格較低時已安排引入天然氣，預期煤氣費將可因而下調，令客戶得益，同時亦增強煤氣在能源市場上之競爭力，有利於香港中華煤氣未來之業務發展。

香港小輪(集團)有限公司

本集團持有該公司31.33% 權益。截至二零零六年六月三十日止之六個月內，香港小輪之未經審核綜合稅後盈利為港幣一億二千一百八十萬元，較去年同期減少港幣六千八百二十萬元或35.9%。出售位於九龍大角咀福利街8號港灣豪庭之住宅單位仍

為香港小輪期內之主要盈利來源，而期內售出九十五個該項目之住宅單位。

除繼續出售「港灣豪庭」餘下住宅單位外，香港小輪計劃於本年年尾推售其位於塘尾道之「新港豪庭」。

此外，大角咀道222號項目建築進展良好，並將發展成為樓面約三十二萬平方呎之商住綜合物業，當中住宅樓面約佔二十七萬平方呎，而非住宅樓面約佔五萬平方呎，預計於二零零八年年底完成。

油塘草園街6號地盤之地基及建築工程將於本年年底展開，並預計於二零零九年年初落成，屆時該項目將可提供十六萬五千平方呎樓面面積，當中住宅樓面約佔十四萬平方呎，而非住宅樓面約佔二萬五千平方呎。

美麗華酒店企業有限公司

本集團持有該公司44.21% 權益。截至二零零六年三月三十一日止之財政年度，美麗華之綜合稅後盈利為港幣十一億六千九百四十萬元，較上年度重列之盈利增加38.2%。按上年度之同一基準（即於遵照有關投資物業及酒店物業之新會計準則而需重列盈利前）計算，盈利在包括出售土地溢利約港幣一億五千萬元後，則為港幣四億四千八百萬元，較上年度增加40.0%。同期訪港旅客增加，就業情況改善及租務市場活躍均對該公司具利好作用。

美麗華酒店的經營業績有顯著增長，平均入住率接近九成，平均房價上升達百份之十九。餐飲業務保持平穩。酒店管理方面，該公司轄下管理之其他七間酒店平均房價均錄得相當升幅，平均入住率亦普遍上升。美麗華商場於年內重整租戶組合及提升形象，令平均出租率達百份之九十一。

美麗華位於加州彼沙郡之土地，本年度售出一百九十四塊住宅用土地（共約六十畝）及二十畝商業用土地，為該公司提供約港幣一億五千萬元稅後利潤。目前剩餘可銷售住宅用土地約二百九十塊（共約八十畝），及商業用土地約七十畝。上海美麗華花園的寫字樓已接近全部售罄，而商場之出租率保持在百份之九十九。

美麗華旅運之整體業績已稍見進步，其中商務旅遊部盈利增逾四成。附屬於美麗華旅運經營團體外遊業務之美麗華旅遊改由與業界資深人士合作，所佔股權則由全資減為佔百份之五十四，透過加強推廣及靈活經營，旅遊業務可望有所改善。

私有化計劃

恒基數碼科技有限公司

本公司、恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）、香港中華煤氣及恒基數碼於二零零五年八月聯合公佈本公司及香港中華煤氣以協議安排方式私有化恒基數碼之建議，包括以註銷價現金每股計劃股份港幣 0.42元取消及註銷恒基數碼之計劃股份。該計劃獲出席法院指令會議投票之99.96%獨立股東以大比數通過。該計劃於二零零五年十二月已正式生效，並於香港聯合交易所有限公司之創業板撤銷上市地位。私有化後，本公司持有恒基數碼之股份權益增至78.69%，而香港中華煤氣則持有餘下之21.31%權益。本公司支付註銷價總額為港幣二億五千二百五十三萬元。

本公司

繼於二零零二年十一月建議私有化本公司之計劃（「2002年建議」）未能成功通過後，恒基地產於二零零五年十一月再度建議私有化本公司。誠如於二零零五年十二月所公佈，註銷價增至以每

1股恒基地產股份換取2.5股本公司計劃股份。若要成功通過，私有化建議不得受到獨立少數股東所持有之全部本公司股份之10%（「10%上限」）以上之獨立股東反對。

於二零零六年一月二十日召開之法院指令會議上，是次私有化建議雖然得到出席會議達85.7%（於2002年建議時則為85.6%）獨立少數股東投票贊成，惟情況與2002年建議相同，反對之持股量剛超過10%上限，所以是次私有化計劃亦宣告失效。雖然以上兩次私有化建議都獲得大多數本公司獨立少數股東之支持，惟同樣皆因反對票數僅以些微差距超越10%上限而宣告失效。

發行新股

於二零零六年四月十八日，恒基地產旗下一附屬公司根據配售協議，以配售價每股港幣13.55元出售所持二億三千萬股本公司之現有股份。又根據配售協議，本公司隨即按配售價並就配售事項及發行新股之開支而作出相應調整，發行二億三千萬股新股予恒基地產。新股相當於本公司當時已發行股本約8.2%，或相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約7.5%。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零零六年六月三十日，集團持有現金約港幣五十一億七千七百萬元（2005年：港幣二十八億零二十萬元），在減除銀行借貸總額港幣一億一千三百九十萬元（2005年：港幣二億六千二百六十萬元）後，集團擁有淨存款港幣五十億六千三百一十萬元（2005年：港幣二十五億三千七百六十萬元）。

為配合營運所需，集團向銀行之借貸均以港幣安排。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。除以人民幣在內地投資及無作出對沖外，集團於年結日並無任何其他重大外匯風險。

展望

展望來年，強勁之消費信心將會令零售市場進一步發展，商場租金亦因此受惠。隨著各大企業擴充業務及寫字樓供應短缺，令市場保持需求，寫字樓租務市場亦預期有可觀之增長。同時，海外僱員來港人數持續增長，將令酒店及住宅市場需求殷切，預期未來房租將維持高企之水平。集團新租與續租之租金收益均將上調。

故此，集團的租金收入加上旗下各聯營公司的經常性收益可望進一步提升。而資金充裕將有助本集團把握時機增持優質資產及開展業務，為股東爭取更高回報。如無不可預見之因素，集團於來年之業績將有滿意增長。

致謝

本公司執行董事何永勳先生於年內榮休，何先生為集團長期服務多年，對集團貢獻良多，本人衷心致謝。

最後，本人謹藉此機會對董事局同寅之英明領導，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，二零零六年九月二十一日