

恒基兆業發展有限公司

中期業績及股息

董事局宣佈本集團截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，股東應佔未經審核除稅後之綜合盈利為港幣十九億五千一百五十萬元，較上年度同期增加港幣一億四千九百五十萬元或8.3%，每股盈利為港幣六角四仙。

若撇除(扣減遞延稅項後之)投資物業重估之盈餘，期內基本盈利為港幣十五億一千零三十萬元，較上年度同期港幣九億四千三百七十萬元，增加港幣五億六千六百六十萬元或60.0%。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣五角。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角三仙予二零零七年四月二十五日登記在公司股東名冊內之股東。

截止過戶日期

本公司將於二零零七年四月二十三日(星期一)至二零零七年四月二十五日(星期三)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記及過戶手續。為確保享有中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零七年四月二十日(星期五)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。股息單將於二零零七年四月二十六日(星期四)寄送各股東。

管理層討論及分析**業務回顧****收租物業**

集團之收租物業組合涵蓋寫字樓、商場、豪宅及工業大廈，自佔樓面面積約二百一十萬平方呎。主要出租物業之平均出租率仍維持在94%之高水平。為擴大商場規模並繼續成為區內之購物熱點，屯門時代廣場將透過改建屯門戲院，令商場樓面面積增加約二萬平方呎，有關工程可望於二零零八年年初完成。

酒店

隨著多個新增旅遊景點如昂平360等相繼落成，及在去年十二月成功舉辦國際電訊聯盟會議，訪港旅客人數於去年下半年持續增加。雖然本港酒店房間供應量增多令競爭加劇，香港麗東酒店及九龍麗東酒店之平均房租仍能上升超逾8%而平均入住率更高達86%，令期內酒店營業額提高10.2%。

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。由於杭州錢江三橋自二零零五年十月進行之維修工程尚未完成，期內盈利因而減少。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度，股東應佔稅後溢利為港幣五十八億六千二百六十萬元，其中燃氣業務及出租物業稅後溢利佔港幣三十二億二千四百四十萬元，較上年度增加港幣一億六千二百六十萬元；售樓及投資物業重估所帶來之稅後溢利為港幣二十六億三千八百二十萬元。

香港中華煤氣於本年度取得多個城市管道燃氣項目，分佈於陝西省西安市，浙江省杭州市余杭區，安徽省銅陵市，江蘇省金壇市及遼寧省營口市。於去年十二月四日，香港中華煤氣與百江燃氣控股有限公司（「百江燃氣」）及其大股東威華達控股有限公司（「威華達」）聯合公佈，百江燃氣將向香港中華煤氣購入內地十家管道燃氣公司之股權和股東貸款，並向香港中華煤氣發行約7.73億股新股。該項交易已於今年三月一日正式完成，香港中華煤氣現持有百江燃氣約43.97%權益，成為其最大股東。香港中華煤氣及百江燃氣在內地合共擁有60個城市管道燃氣項目。此外，百江燃氣亦在內地15個城市擁有液化石油氣業務。

此外，香港中華煤氣於二零零六年亦成功進入能源上游行業，取得位於山西省首個液化煤層氣合資項目，以及落實陝西省延安市天然氣液化合資項目。此等上游項目可為下游之城市管道燃氣項目提供額外氣源。包括百江燃氣在內，香港中華煤氣至今於內地13個省及北京部份地區取得合共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。

本港煤氣銷售量則保持平穩。截至去年底客戶數目為1,622,648戶，較上年度增加25,375戶。為引進廣東液化天然氣接收站之天然氣，香港中華煤氣已鋪設一對長34公里，直徑450毫米之海底管道，連接深圳秤頭角及本港大埔煤氣廠，另於秤頭角及大埔興建控制及計量站。該管道、控制及計量站、以及大埔天然氣接收站已正式啟用，而香港中華煤氣自二零零六年十月即以天然氣配合石腦油作為雙原料生產煤氣，並透過既有之燃料費調整機制為客戶節約煤氣費用。至於其全資附屬公司易高環保能源有限公司於新界東北堆填區之沼氣處理廠，亦於去年年底完成所有安裝工程並進行運作調試，而全長19公里連接大埔煤氣廠之管道鋪設工程亦已完成，預計今年年中可正式使用經處理之沼氣，以取代部份石腦油作為生產煤氣之燃料。

於物業發展方面，座落於原馬頭角南廠之翔龍灣於去年八月推售，市場反應熱烈，連同嘉亨灣及京士柏山繼續推售尚餘住宅單位，本年度共錄得售樓溢利約港幣十七億七千九百四十萬元。至於位於翔龍灣基座，樓面面積約十五萬平方呎之商場亦於同期落成，並繼國際金融中心後成為香港中華煤氣另一重大收租物業。

展望未來，引入天然氣後令煤氣在本地能源市場更具價格競爭力，而隨著百江燃氣於自本年三月初起成為香港中華煤氣之聯營公司後，香港中華煤氣之城市管道燃氣項目有所增加，預期內地業務之發展將更為蓬勃。

香港小輪(集團)有限公司截至二零零六年十二月三十一日止之財政年度，除稅後綜合溢利為港幣一億二千一百七十萬元，較二零零五年之除稅後綜合溢利港幣二億四千三百二十萬元，減少50%。溢利減少主要由於就中環渡輪碼頭訴訟之索償作出撥備港幣一億元所致。

香港小輪年內售出約二百二十個「港灣豪庭」住宅單位，總值約為港幣二億六千五百萬元，共帶來約港幣一億三千六百萬元之溢利。至於位於塘尾道之「新港豪庭」住宅單位亦於去年十二月開售，並錄得港幣一千八百萬元溢利。物業投資方面，港灣豪庭廣場租金收入達港幣二千四百三十萬元，按已簽訂之租約計算，該商場於去年年底之出租率約98%。而「新港豪庭」亦有五成舖位經已租出。

大角咀道222號商住物業項目建築進度良好，於二零零八年年底落成時將提供32萬平方呎總樓面面積。油塘草園街6號項目可建住宅樓面面積約14萬平方呎及非住宅樓面面積約25,000平方呎。該發展項目亦建築進展良好，可望於二零零九年年初完成。

由於競爭激烈，加上燃油價格大幅上升，渡輪、船廠及相關業務共錄得港幣七百二十萬元之經營虧損。年內，就中環碼頭重建計劃訴訟所致之費用為港幣二千七百五十萬元。至於旅遊及酒店業務之營業額較去年微升，但由於經營成本上升，此業務錄得港幣二百三十萬元之虧損。

預期出售住宅單位仍為香港小輪來年之主要收入來源，而租金收入亦將有穩定增長。

美麗華酒店企業有限公司截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣三億八千九百五十萬元，較上年度同期增加19%。美麗華酒店平均房價較上年度同期有兩成升幅，平均入住率維持於九成。酒店餐飲業務及酒店管理方面皆表現理想。美麗華商場及美麗華酒店商場完成租戶組合重整及更新形象，期內續約及新簽租約之平均租金較舊租約上升近三成半，美麗華商場之平均出租率約九成。而美麗華大廈寫字樓租金亦同樣上升超過八成，而出租率則接近九成。為直達地鐵站及吸引更多人流，美麗華聯同東英大廈原址之發展商，與地鐵公司簽訂協議，共同籌建行人通道連接尖沙咀地鐵站至美麗華商場、美麗華酒店及鄰近大廈。位於美國加州彼沙郡之土地，期內因美國地產市道轉趨淡靜而未有成交。至於包括國金軒及亮明居在內之整體餐飲業績則有穩定增長。旅遊業績方面，因創新團種及行程令外遊報團人數上升，而商務旅遊部亦取得更多業務，公司另獲得歐洲郵輪公司OCEANIA香港區代理權。

展望

中國經濟繼續高速增長，並於其第十一個五年(二零零六年至二零一零年)發展規劃中，明確支持香港保持其世界著名金融、貿易及航運中心之地位，為香港締造龐大商機。

預期更多海外及內地公司將會進駐本港，進一步刺激對寫字樓之需求，而整體經濟持續增長將有助提高消費意欲，令零售市道向好而商場租金得以調升，均為集團帶來更理想之租金收入。此外，區內商務旅客往來日趨頻繁，而內地經濟蓬勃亦令來港觀光之遊客人數保持增長，惠及集團之酒店業務。

隨著國內人均收入提高，擁有私家車日趨普及，令收費公路及橋樑之車流增加，亦令集團之基建業務受惠。

集團之租金收入及上市聯營公司均能為集團提供穩定之經常性收益，如無不可預見之因素，集團本年度將有令人滿意之業績。