
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有恒基兆業發展有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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：97)

有關恒基兆業地產有限公司 於香港中華煤氣有限公司 之權益之集團重組

非常重大出售事項 及關連交易

恒基兆業地產有限公司收購 恒基兆業發展有限公司於 香港中華煤氣有限公司之權益

建議分派及 削減股份溢價賬

獨立股東之獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

董事局函件載於本通函第6至第27頁。聯昌國際證券(香港)有限公司致獨立股東之意見函件，載於本通函第28至第52頁。

股東特別大會將於二零零七年十一月十二日(星期一)下午四時正假座香港中環國際金融中心商場第3層3101號國金軒舉行，有關通告載於本通函第N-1至第N-3頁。隨函亦奉附供股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否親自出席該等大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥及簽署代表委任表格，並將有關表格盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，股份過戶登記處之地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零七年十月二十日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事局函件	6
1. 緒言	7
2. 協議	9
3. 建議分派及削減股份溢價	15
4. 餘下集團	17
5. 交易對本集團造成之財務影響	19
6. 餘下集團之財務與業務前景	20
7. 進行交易之原因及得益	20
8. 上市規則之規定	22
9. 寄發恒基地產股票	23
10. 海外股東	23
11. 稅項	24
12. 恒基地產集團及本集團之主要業務	24
13. 股東特別大會	25
14. 暫停辦理本公司股份過戶登記手續	25
15. 要求以點票方式表決之程序	26
16. 推薦建議	26
17. 其他資料	27
聯昌國際證券函件	28
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 本集團之其他財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	N-1

預 期 時 間 表

二 零 零 七 年

就有權出席股東特別大會，並於會上投票而

交回股份過戶文件之最後時間 十一月七日 (星期三) 下午四時正

暫停辦理本公司股份過戶登記手續，以決定有權

出席股東特別大會，並於會上投票之權益 十一月八日 (星期四) 至
十一月十二日 (星期一) (包括首尾兩日)

就股東特別大會交回代表委任表格之最後時間 十一月十日 (星期六)
下午四時正

股東特別大會 十一月十二日 (星期一) 下午四時正

公佈股東特別大會之結果 十一月十二日 (星期一)

買賣股份 (連享有完成分派權) 之最後日期 十一月十三日 (星期二)

買賣股份 (不連享有完成分派權) 之首日 十一月十四日 (星期三)

就有權獲得完成分派而交回股份過戶文件之最後時間 十一月十五日 (星期四)
下午四時正

暫停辦理本公司股份過戶登記手續，以決定有權

獲得完成分派之權益之日期 十一月十六日 (星期五)

完成分派之記錄日期 十一月十六日 (星期五)

完成及寄發恒基地產股份股票予股東 (海外股東除外) 十一月二十日 (星期二)

根據完成分派寄發現金權益支票予海外股東之日期 十二月十八日 (星期二)

預 期 時 間 表

二 零 零 八 年

法院聆訊確認削減股份溢價之呈請* 一月八日 (星期二)

買賣股份 (連享有進一步分派權) 之最後期限 一月九日 (星期三)

買賣股份 (不連享有進一步分派權) 之首日 一月十日 (星期四)

就有權獲得進一步分派而交回股份過戶文件之最後時間 一月十一日 (星期五)
下午四時正

暫停辦理本公司股份過戶登記手續，以決定有權

獲得進一步分派之權益之日期 一月十四日 (星期一) 至
一月十六日 (星期三) (包括首尾兩日)

進一步分派之記錄日期 一月十六日 (星期三)

根據進一步分派寄發現金付款支票與透過

中央結算系統付款予股東之日期 (附註) 一月二十二日 (星期二)

* 股東務須注意，如削減股份溢價於股東特別大會上獲批准，上述預期時間表 (主要視乎法院可聆訊有關削減股份溢價之程序之日期而定) 所載完成及完成分派後事項之日期僅供參考之用及可能有所改動。法院可能選定另一日期進行法院聆訊確認削減股份溢價之呈請。倘若法院聆訊日期有變，暫停辦理本公司股份過戶登記手續、進一步分派之記錄日期及上文所載預期時間表所列之其他相關日期亦可能會更改。倘若上述預期時間表有任何改動，本公司將會就暫停辦理本公司股份過戶登記手續以決定有權獲得進一步分派之權益之日期及其記錄日期另行發表公佈。

附註：倘法院確認削減股份溢價，其將於達成法院施加之一切條件及向香港公司註冊處處長登記法院指令正式副本，連同 (如有規定) 公司條例第61條所規定之其他文件後，方告生效。本公司其後將會作出每股股份港幣1.21元之進一步分派。倘法院拒絕確認削減股份溢價，將不會作出進一步分派。

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「協議」	指	恒基地產與本公司就交易而於二零零七年十月二日訂立之有條件協議
「配發權」	指	股份權益票據持有人要求恒基地產向其發行固定數目之繳足股款恒基地產股份而毋須支付任何款項之權利
「公佈」	指	恒基地產與本公司就(其中包括)交易而於二零零七年十月二日聯合刊發之公佈
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之定義
「董事局」	指	董事局
「中投」	指	中國投資集團有限公司
「聯昌國際證券」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類受規管活動(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獲本公司委任以就交易之條款向獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「本公司」	指	恒基兆業發展有限公司，其股份在聯交所上市
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「完成」	指	根據協議之條款完成交易
「完成日期」	指	條件獲履行或豁免後十個營業日或恒基地產及本公司可能協定之其他日期
「完成分派」	指	本公司於完成後向股東作出之建議分派，根據股份權益票據，每股股份將獲配發0.209股恒基地產股份

釋 義

「條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本通函「完成之條件」一節
「法院」	指	香港高等法院原訴法庭
「董事」	指	本公司之董事
「股息金額」	指	相等於恒基地產根據適逢收購協議日期或之後之任何記錄日期應付之任何股息金額，惟根據股份權益票據將予配發之任何恒基地產股份因於有關記錄日期後始發行(或因於有關記錄日期後始在恒基地產股東名冊中作出相關記錄)而無資格收取該股息，恒基地產須根據股份權益票據向該等恒基地產股份之持有人支付該金額
「股東特別大會」	指	本公司為批准(其中包括(如有))協議、削減股份溢價及建議分派而於二零零七年十一月十二日(星期一)下午四時正召開之股東特別大會
「富生」	指	富生有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司。Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」) 作為一單位信託(「單位信託」)之受託人，擁有富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及 Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 各自作為全權信託之受託人，擁有單位信託之單位權益。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股本
「進一步分派」	指	倘削減股份溢價成為無條件，本公司向股東建議分派每股股份港幣1.21元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒基發展平均收市價」	指	於緊接二零零七年十月二日前十個交易日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價
「香港中華煤氣」	指	香港中華煤氣有限公司，其股份在聯交所上市

釋 義

「香港中華煤氣平均收市價」	指	於緊接二零零七年十月二日前十個交易日聯交所每日報價表所報香港中華煤氣股份之平均收市價
「香港中華煤氣權益」	指	本公司於2,366,934,097股香港中華煤氣股份中之權益，即其於出售公司及股東貸款中擁有之權益
「香港中華煤氣股份」	指	香港中華煤氣股本中每股面值港幣0.25元之股份
「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司，其股份在聯交所上市
「恒基地產平均收市價」	指	於緊接二零零七年十月二日前十個交易日聯交所每日報價表所報恒基地產股份之平均收市價
「恒基地產董事局」	指	恒基地產之董事局
「恒基地產集團」	指	恒基地產及其附屬公司
「恒基地產股份」	指	恒基地產股本中每股面值港幣2.00元之股份
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除恒基地產、李兆基博士及其各自之聯繫人以及富生以外之股東
「發行人」	指	Kamston Investment Limited為恒基地產之全資附屬公司，股份權益票據之發行人
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月十五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「海外股東」	指	於完成分派之記錄日期名列本公司股東名冊地址位於香港以外地區之股東，而董事局就有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所(如適用)之規定所作出查詢後，認為有必要或不適宜讓該等股東參與完成分派項下之恒基地產股份分派
「中國」	指	中華人民共和國
「建議分派」	指	完成分派及進一步分派
「餘下集團」	指	除出售公司及其附屬公司以外之本集團
「出售公司」	指	Macrostar Investment Limited及Timpani Investments Limited，各為本公司之全資附屬公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.20元之股份
「股份權益票據」	指	恒基地產一間全資附屬公司將於完成時向本公司發行(並由恒基地產擔保)之股份權益票據，而其將賦予權利可要求發行固定數目之繳足股款恒基地產股份，包括因轉讓股份權益票據而引伸之任何股份權益票據
「削減股份溢價」	指	按本通函所述建議削減本公司股份溢價賬，以增加本公司之可供分派儲備
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	就一間出售公司而言，該公司及(如有)其附屬公司於完成時所欠本公司之股東貸款

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購及合併守則
「交易」	指	恒基地產集團根據協議收購出售公司之權益以及出售公司所欠本公司之股東貸款
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



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：97)

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

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

非執行董事：

胡寶星
阮北耀
梁希文
胡家驊 (胡寶星之替代董事)

獨立非執行董事：

鄭志強
高秉強
胡經昌

敬啟者：

**有關恒基兆業地產有限公司
於香港中華煤氣有限公司
之權益之集團重組**

**非常重大出售事項
及關連交易**

**恒基兆業地產有限公司收購
恒基兆業發展有限公司於
香港中華煤氣有限公司之權益**

**建議分派及
削減股份溢價賬**

1. 緒言

本公司與恒基地產於二零零七年十月二日聯合刊發公佈，本公司與恒基地產訂立協議，據此，恒基地產集團同意透過收購本公司於出售公司之權益及股東貸款，向本集團收購香港中華煤氣權益，即本公司於2,366,934,097股香港中華煤氣股份之全部權益（佔香港中華煤氣已發行股本總額約39.06%）。

交易之進行旨在有效重組恒基地產集團於香港中華煤氣之權益，並透過變現香港中華煤氣之市值從而釋放其對股東之價值。交易將使本公司為單一性專營基建業務之上市集團。

於完成後，本公司將仍為一間上市公司，而餘下集團將繼續集中在中國經營基建業務。餘下集團之基建業務現時主要包括於浙江省杭州錢江三橋及安徽省馬鞍山環通公路之控股權益。

按香港中華煤氣平均收市價港幣18.108元計算，香港中華煤氣權益之價值約為港幣42,860,000,000元。代價包括：

- (a) 向本公司發行股份權益票據，股份權益票據賦予持有人權利可要求恒基地產發行636,891,425股恒基地產股份並入賬列為繳足股本。按恒基地產平均收市價港幣61.475元計算，該636,891,425股恒基地產股份之總價值約為港幣39,153,000,000元；及
- (b) 現金港幣3,707,000,000元。

於公佈內，董事局亦宣佈其擬建議股東批准以下各項：

- (a) 於完成時，派發總額相等於(i)於完成日期聯交所每日報價表所報之恒基地產股份收市價乘以636,891,425；及(ii)總股息金額（如有）兩者總和之股息，但將不會以現金分派，而以每股股份根據股份權益票據配發0.209股恒基地產股份之權益之實物分派方式支付；及
- (b) 倘削減股份溢價成為無條件，進一步分派現金約港幣3,687,000,000元，即每股股份港幣1.21元。

於最多可達636,891,425股恒基地產股份權益之分派中，恒基地產或其附屬公司原應可獲分派最多可達432,729,036股恒基地產股份（按彼等於最後實際可行日期持有2,070,473,859

董 事 局 函 件

股股份)。該權益將於向恒基地產及其附屬公司作出分派後註銷，而有關之恒基地產股份將不予配發。因此，僅會向其他股東配發最多可達204,162,389股恒基地產股份。該204,162,389股恒基地產股份佔恒基地產現有已發行股本約10.51%，或佔經發行該等恒基地產股份後擴大之恒基地產已發行股本約9.51%。

僅就參考用途而言，按於最後實際可行日期已發行3,047,327,395股股份計算，在削減股份溢價將會或將不會進行之情況下，建議分派及股東應佔本集團資產淨值(不包括香港中華煤氣權益)分別載列如下：

	建議分派			
	(a) 不計及削減股份溢價		或 (b) 計及削減股份溢價	
	每1,000股股份 可獲分派209股 恒基地產股份		每1,000股股份 可獲分派209股 恒基地產股份 加港幣1,210元	
	港幣百萬元	港幣元 每1,000股 股份	港幣百萬元	港幣元 每1,000股 股份
分派：	總計		總計	
恒基地產股份 (附註1)	39,153	12,848	39,153	12,848
現金	—	—	3,687	1,210
餘下集團之價值：				
股東應佔				
本集團之資產淨值				
(不包括香港中華煤氣權益)				
(附註2)	5,685	1,866	1,998	656
總計	44,838	14,714	44,838	14,714
每股股份總額 (X)		14.71		14.71
恒基發展平均收市價 (Y)		12.94		12.94
溢價 ((X-Y) / Y)		13.7%		13.7%

董事局函件

附註：

- (1) 按恒基地產平均收市價港幣61.475元計算。
- (2) 根據截至二零零七年六月三十日本公司之綜合資產負債表(已計及於二零零七年六月三十日以後購買31,159,000股香港中華煤氣股份及在中投之35.9%餘下權益，惟並無計及截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息(有待批准及派付))計算。

上文所載之每股股份港幣14.71元之價值較恒基發展平均收市價溢價13.7%。

根據上市規則，交易構成本公司之非常重大出售事項及關連交易，因此須於股東特別大會上經獨立股東批准方可作實。本通函旨在向閣下提供有關協議、削減股份溢價及建議分派之其他詳情、聯昌國際證券致獨立股東之意見函件及按上市規則規定所需之其他資料，以及向閣下寄發股東特別大會通告。

2. 協議

日期

二零零七年十月二日

訂約方

恒基地產
本公司

交易

交易包括由恒基地產集團透過收購本公司於出售公司之權益及股東貸款，向本集團收購香港中華煤氣權益，即本公司於2,366,934,097股香港中華煤氣股份之全部權益(佔香港中華煤氣已發行股本總額約39.06%)。出售公司為本公司之全資附屬公司，主要業務為投資控股於香港中華煤氣。香港中華煤氣為一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市。香港中華煤氣及其附屬公司之主要業務為在香港和中國生產、分銷及營銷氣體、水及相關業務。

交易不會對香港中華煤氣之控制權造成變動。證監會企業融資部執行理事已豁免恒基地產因交易而須根據收購守則第26.1條附註6就香港中華煤氣股份提出全面收購建議之責任。

董事局函件

下文載列有關出售公司之若干財務資料：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於六月三十日應佔出售公司資產淨值之權益及出售公司 欠付之股東貸款合計 (附註)	14,387	11,693
截至六月三十日止年度之除稅前及除稅後溢利合計 (附註)	3,404	1,798

附註：本公司之經審核綜合賬目內出售公司及彼等之附屬公司整體應佔者，而出售公司及彼等之附屬公司於香港中華煤氣之權益已就利用權益會計法計算。

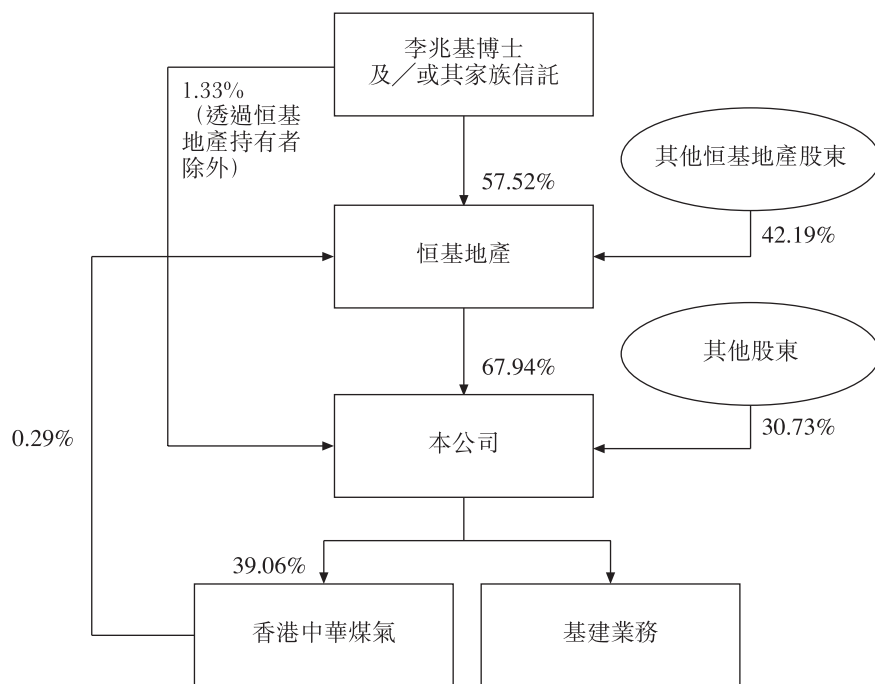
於二零零七年六月三十日，應佔出售公司資產淨值之權益及股東貸款分別為港幣8,964,000,000元及港幣5,423,000,000元，而於二零零六年六月三十日，應佔出售公司資產淨值之權益及股東貸款則分別為港幣6,302,000,000元及港幣5,391,000,000元。於二零零七年六月三十日，除了於2,366,934,097股香港中華煤氣股份之權益及股東貸款外，出售公司並無任何其他主要資產或負債。

於完成後，出售公司及彼等之附屬公司將不再為本公司之附屬公司。於完成後，香港中華煤氣將繼續以權益會計法於恒基地產之賬目內入賬。

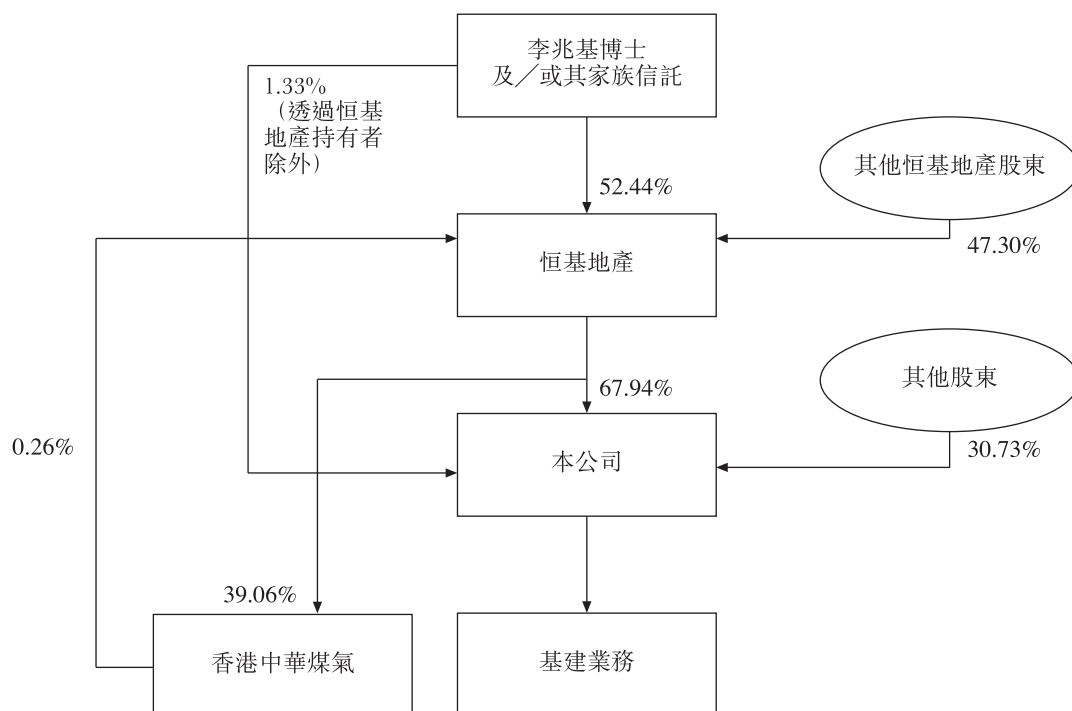
董 事 局 函 件

於最後實際可行日期及於完成時，恒基地產、本公司與香港中華煤氣之間之概約股權簡圖載列如下：

於最後實際可行日期：



於完成時：



董事局函件

代價

按香港中華煤氣平均收市價港幣18.108元計算，香港中華煤氣權益之價值約為港幣42,860,000,000元。代價包括：

- (a) 向本公司發行股份權益票據，股份權益票據賦予持有人權利可要求恒基地產發行636,891,425股恒基地產股份並入賬列為繳足股本。按恒基地產平均收市價港幣61.475元計算，該636,891,425股恒基地產股份之總價值約為港幣39,153,000,000元；及
- (b) 現金港幣3,707,000,000元。

恒基地產已承諾，於發行股份權益票據前及於仍有任何恒基地產股份尚未根據股份權益票據發行時，其將不會採取若干行動致使每股恒基地產股份之市價受到攤薄影響，例如分拆恒基地產股份、溢利或儲備撥充資本、現金或實物資本分派及供股。本公司進一步承諾，其將促使於完成前自香港中華煤氣收取之任何股息（以協議日期或之後作為記錄日期）保留於出售公司或彼等之附屬公司。

股份權益票據

發行人

Kamston Investment Limited，恒基地產之一間全資附屬公司

擔保人

恒基地產

根據股份權益票據之條款，恒基地產已無條件及不可撤回地向本公司作出擔保，發行人將妥善及準時向本公司履行及承擔發行人於或根據股份權益票據下到期履行、結欠或產生之所有責任（不論是現有或日後、實際或或有之責任），作出擔保之用意為當發行人未能妥善及準時履行或承擔其任何責任時，恒基地產須於被要求時隨即履行及承擔或促使履行及承擔發行人之責任。此外，作為一項基本責任，恒基地產已無條件及不可撤回地同意，就本公司因發行人未能履行其責任或因發行人之任何責任因任何原因（無論本公司是否知情）而成為或即將成為無效、可使無效或不可強制執行所招致之一切費用、開支、虧損或損失，向本公司賠償本公司應有權向發行人追討收回之費用、開支、虧損或損失金額，連同本公司可能就向發行人或恒基地產提出之法律程序而合理妥為產生的全部開支。

權益

股份權益票據賦予持有人配發權。股份權益票據確保於完成時由恒基地產發行予本公司，將附有涉及636,891,425股恒基地產股份之配發權。

根據股份權益票據將予發行之任何恒基地產股份將入賬列作繳足股本，且各自及與於發行日期已發行之所有其他恒基地產股份在各方面享有同等權益，並享有記錄日期為發行日期或之後之一切股息及其他分派。倘若該等恒基地產股份因該等恒基地產股份於該記錄日期後才發行而無權收取按於任何記錄日期（該日期為協議日期或之後）釐定可享有之任何股息，則該等恒基地產股份之持有人將有權獲恒基地產支付金額相等於該筆股息之款項。

根據股份權益票據之條款，向本公司發行股份權益票據作為恒基地產根據交易應付之部份代價及由本公司持有股份權益票據並無抵觸公司條例或任何其他香港適用法律。

可轉讓性及行使

股份權益票據僅可根據完成分派轉讓一次，而其隨附之配發權於轉讓時被視為已自動行使，因此將會自動向有關股東發行有關恒基地產股份。因此，股東將不會獲發股份權益票據，但將會根據完成分派直接獲得恒基地產股份。然而，轉讓予恒基地產或其任何附屬公司之任何股份權益票據將會自動註銷，而其隨附之配發權將會自動喪失，故恒基地產或其任何附屬公司將不會根據完成分派獲得任何恒基地產股份。根據股份權益票據將予發行之任何恒基地產股份，均會根據恒基地產於二零零六年十二月十二日舉行之股東週年大會上通過授予恒基地產董事局之一般授權，按發行日期聯交所每日報價表所報恒基地產股份之收市價（根據適用會計準則之要求）相等之發行價發行。根據該一般授權，恒基地產董事局獲准配發及發行最多388,516,000股新恒基地產股份。於最後實際可行日期，概無根據該一般授權配發及發行任何恒基地產股份。於二零零七年九月二十八日（即發表公佈前之最後交易日），聯交所每日報價表所報之恒基地產股份收市價為每股恒基地產股份港幣61.65元。

由於將會向本公司（並非恒基地產之關連人士）發行股份權益票據以償付恒基地產根據交易應付之部分代價，故根據上市規則，因本公司向巧合為恒基地產之關連人士之任何股東分派根據股份權益票據而發行任何恒基地產股份或據此支付款項將不會構成一項關連交易，原因是分派將由本公司作出，而恒基地產與該等人士之間並無進行任何交易。

董事局函件

有效期

股份權益票據於配發權獲行使或註銷或被視為獲行使或註銷前一直有效。

上市

本公司將不會申請將股份權益票據上市。本公司將會向聯交所上市委員會申請批准根據配發權獲行使而可能發行之任何新恒基地產股份上市及買賣。

完成之條件

交易之完成須待下列條件達成(或在下述之若干情況獲豁免)後方可作實:

- (a) 就交易而言恒基地產取得必需之所有有關第三方同意或批准;
- (b) 就交易而言本公司、出售公司及彼等之附屬公司以及香港中華煤氣取得必需之所有有關第三方同意或批准;
- (c) 本公司並無嚴重違反保證或協議之任何其他條款;
- (d) 於股東特別大會上就協議及根據協議預計進行之該等交易及完成分派取得本公司獨立股東批准;及
- (e) 聯交所批准或同意批准按照令恒基地產及本公司滿意之條款及條件根據股份權益票據而可能發行之全部恒基地產股份上市及買賣。

本公司可隨時以書面方式全部或部分豁免上文(b)項所載之條件(只涉及本公司之同意及批准而言),而該豁免僅可依據本公司可能規定之該等條款及條件授出。恒基地產可隨時以書面方式全部或部分豁免上文(a)及(c)項所載之條件,而該豁免僅可依據恒基地產可能規定之該等條款及條件授出。恒基地產及本公司可共同以書面方式協定全部或部分豁免上文(b)項所載之條件(涉及本公司之同意及批准者除外),而該豁免僅可依據恒基地產與本公司雙方可能同意之該等條款及條件授出。

董事局函件

倘若任何條件未能於二零零八年一月二日或之前(或雙方以書面方式協定之較後日期)達成或獲豁免，協議將會終止及再無效力，而任何一方均無權根據或就協議擁有任何權利或利益或須履行任何義務，或須對其他人士負上責任(就任何先前違反而須負責者除外)。

保證及彌償保證

根據協議，本公司向恒基地產提供慣常保證(包括資產所有權、存檔紀錄及法律之遵守及重大合約等)。

恒基地產與本公司將會於完成時訂立稅務契約書，據此，本公司將會就有關於完成或之前發生之事件之若干稅務負債向恒基地產提供彌償保證。本公司亦已同意保證，於完成後出售公司及彼等之附屬公司除股東貸款外將不會有任何負債(彼等各自之間之負債除外)。

完成

協議規定完成將於完成日期進行。

3. 建議分派及削減股份溢價

董事局知悉餘下集團對所收取出售香港中華煤氣之所得款項並無即時動用需要，並經過審慎考慮後認為，該等所得款項全數分派予股東乃符合股東之利益。雖然本公司於日後或會要求現金資源進行投資或選擇性收購以配合其現有之基建業務，但董事局知悉本集團目前並無具體收購或發展計劃而需要動用超過其於該分派後餘下資源之現金(詳情載於下文「餘下集團」一節)。

因此，董事局擬建議股東批准以下各項：

- (a) 於完成時，派發總額相等於(i)於完成日期聯交所每日報價表所報之恒基地產股份收市價乘以636,891,425；及(ii)總股息金額(如有)兩者總和之股息，但將不會以現金分派，而以每股股份根據股份權益票據配發0.209股恒基地產股份之權益之實物分派方式支付；及
- (b) 倘削減股份溢價成為無條件，進一步分派現金約港幣3,687,000,000元，即每股股份港幣1.21元。

董事局函件

於最多可達636,891,425股恒基地產股份權益之分派中，恒基地產或其附屬公司原應可獲分派最多可達432,729,036股恒基地產股份（按彼等於最後實際可行日期持有2,070,473,859股股份）。該權益將於向恒基地產及其附屬公司作出分派後註銷，而有關之恒基地產股份將不予配發。因此，僅會向本公司之其他股東配發最多204,162,389股恒基地產股份（總面值為港幣408,324,778元）。該204,162,389股恒基地產股份佔恒基地產現有已發行股本約10.51%，或佔經發行該等恒基地產股份後擴大之恒基地產已發行股本約9.51%。

恒基地產股份之碎股權益將不會根據完成分派向股東作出分派，但會兌換為恒基地產股份及為本公司的利益於市場出售。根據完成分派，海外股東應佔之任何恒基地產股份權益（碎股權益除外）將會出售，其所得款項（扣除開支）將以現金支付予該等股東。有關海外股東之權益之進一步資料，請參閱本通函第23頁「海外股東」一節。

就進一步分派現金約港幣3,687,000,000元（即每股股份港幣1.21元）而言，恒基地產集團將收取約港幣2,505,000,000元（倘若恒基地產集團於有關記錄日期持有之股份數目相等於最後實際可行日期所持之數目，即2,070,473,859股股份），而其他股東將收取約港幣1,182,000,000元。

然而，於完成後，可供分派儲備將不足夠應付全部分派。因此，董事局建議於完成後進行完成分派，並申請削減本公司之股份溢價賬港幣4,215,728,461.60元，撥入本公司之可供分派儲備。於削減股份溢價成為無條件後，將可於本公司之經增加可供分派儲備進行進一步分派。按本公司於二零零七年六月三十日之經審核資產負債表所載，本公司股份溢價賬之貸記賬為港幣4,215,728,461.60元。

根據削減股份溢價建議削減之本公司股份溢價賬金額高於實施進一步分派所規定者，因此將有約港幣579,000,000元之額外可供分派儲備，令本集團持有之可供分派現金超過本集團不時之業務需要。在釐定歸還予股東之現金金額時，董事局將計及必須保留用作未來收購、擴充及營運之現金資源金額。此外，本公司將可繼續在日後有需要時取得外部融資。

削減股份溢價須於達成下列條件後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上批准交易，且交易已經完成；

- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過批准建議分派之普通決議案；
- (c) 股東於股東特別大會上通過批准削減股份溢價之特別決議案；
- (d) 取得本集團借款人之一切必要同意；及
- (e) 法院確認削減股份溢價、達成法院施加之一切條件及向香港公司註冊處登記確認削減股份溢價之法院指令副本，連同公司條例第61條規定之其他文件。

削減股份溢價須待達成上述條件後方告生效。削減股份溢價之生效日期目前尚未確定，因須視乎(a)與本公司債權人作出安排(如向彼等取得適當之同意)；及(b)法院定出聆訊日期(該日期須待批准削減股份溢價之特別決議案獲通過後方可釐定)，方可落實。本公司將另行發表公佈以知會股東有關生效日期。

恒基地產已承諾，倘批准交易之決議案獲獨立股東於股東特別大會上通過，恒基地產集團將投票贊成批准削減股份溢價之決議案。全體股東均獲准於股東特別大會上就批准削減股份溢價之決議案投票。本公司已於協議中向恒基地產承諾，其將會於股東特別大會上提呈批准完成分派之決議案。待建議分派之決議案獲通過後，將會決定記錄日期，以釐定建議分派之權益。

4. 餘下集團

於完成後，本公司仍然為一間上市公司。

餘下集團之主要業務為在中國從事投資控股及基建。本集團目前之基建業務主要包括浙江省杭州錢江三橋及安徽省馬鞍山環通公路之控股權益。

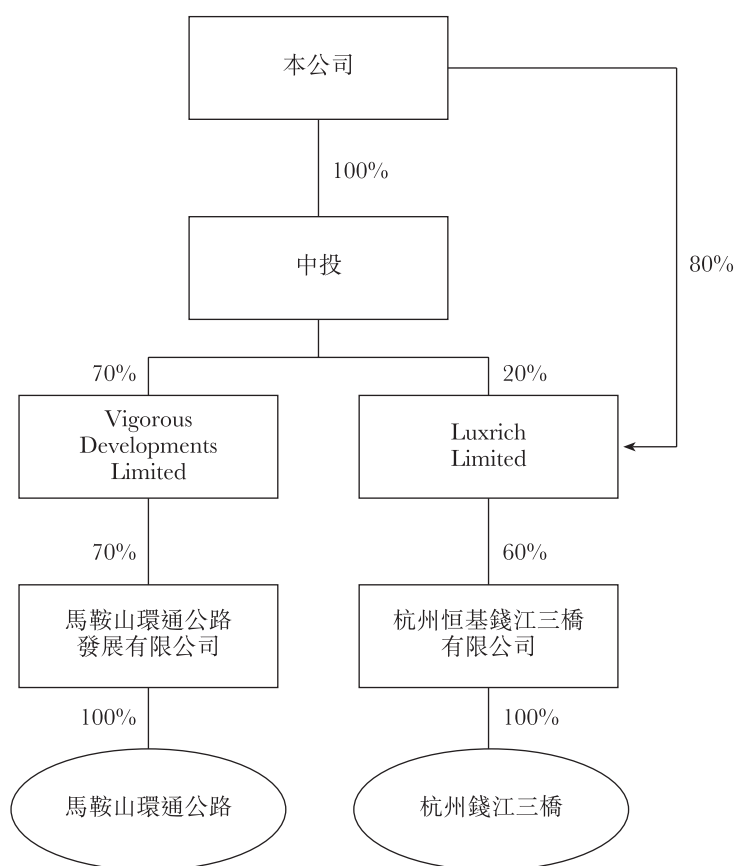
杭州錢江三橋於一九九七年建成。該大橋位於104國道，此乃連接北京及福建省之主要幹線之一。收費大橋約5.8公里，橫跨浙江省杭州錢塘江，連接杭州南部市鎮、蕭山及濱江，並為通往杭州機場之主要道路的重要交接點。近期之主要維修及保養工程完成後，收費大橋之交通流量顯著增加。

董事局函件

馬鞍山環通公路於一九九七年建成。該環通公路為一條一級公路，長約40.5公里，環繞安徽省馬鞍山市。馬鞍山市乃國內重點工業城市。該高速公路為205國道之一部份，連接北面之南京至馬鞍山高速公路與南面之蕪湖至馬鞍山高速公路。本集團擁有25年經營期，期內擁有公路之管理及徵收路費權利。

本公司透過中投持有杭州錢江三橋及馬鞍山市環通公路項目，另亦直接持有收費大橋之若干股權。誠如本公司於二零零七年八月二十九日之公佈所述，本公司於年內將其於中投之擁有權由64.1%增加至100%，而本公司增加於中投之擁有權已完成。收購中投餘下權益將增加本集團於中國基建項目之總投資及進一步提升其於中投之項目之營運自主能力。

餘下集團之主要業務組織架構簡圖載列如下：



董事局函件

下文載列本公司經審核綜合賬目所載基建業務之若干財務資料概要：

	截至六月三十日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	236	136	189
股東應佔溢利	57	51	62

於二零零七年六月三十日，股東應佔基建業務資產淨值約為港幣644,000,000元。

根據本公司於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表所示，經計及於二零零七年六月三十日後收購31,159,000股香港中華煤氣股份、收購中投35.9%餘下權益及假設截至二零零七年六月三十日止年度之建議末期股息已經派付，股東應佔餘下集團資產總值及資產淨值如下：

	於完成分派後（不計 及削減股份溢價） 港幣百萬元	於建議分派後（計及 削減股份溢價） 港幣百萬元
資產總值（附註）	7,927	4,240
包括現金（附註）	6,192	2,505
股東應佔資產淨值	5,228	1,541

附註：包括一間同系附屬公司向本公司借出一筆貸款而產生之現金約港幣1,600,000,000元，已於二零零七年六月三十日後償還。

5. 交易對本集團造成之財務影響

餘下集團之未經審核備考財務資料顯示了交易及建議分派對本集團之盈利、資產、負債及現金流量造成之財務影響，載於本通函附錄三。

根據恒基地產平均收市價港幣61.475元及香港中華煤氣權益於最後實際可行日期之賬面值，估計本集團可就出售出售公司而確認金額約港幣27,872,000,000元之收益。該出售收益將會因恒基地產股價之變動而有所更改，並將會按於完成日期之恒基地產股價及按適用會計標準規定計由二零零七年七月一日至完成日期止期間應佔香港中華煤氣資產淨值之變動而釐定。

董事局函件

根據本通函附錄一所載之本集團經審核綜合損益計算表所示，截至二零零七年六月三十日止年度之股東應佔溢利約為港幣5,391,000,000元。撇除涉及已終止營運業務之股東應佔溢利約港幣1,765,000,000元外，涉及持續營運業務之股東應佔溢利(包括本集團應佔之香港中華煤氣權益溢利)約為港幣3,626,000,000元。假設完成及根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考綜合損益計算表所示，股東應佔自持續營運業務溢利(就交易而言不包括出售出售公司之收益)約為港幣222,000,000元。

於二零零七年六月三十日，根據本通函附錄一所載之本集團經審核綜合資產負債表，本集團就其持續營運業務(包括香港中華煤氣權益)而言之資產總值及負債總額分別約為港幣19,863,000,000元及港幣2,337,000,000元。假設完成及根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表所示，餘下集團之未經審核備考綜合資產總值約為(i)港幣8,583,000,000元(於完成分派後但於進一步分派前)；及(ii)港幣4,896,000,000元(於完成分派及進一步分派後)。餘下集團之未經審核備考綜合負債總額約為港幣2,337,000,000元(於建議分派前及後)。

6. 餘下集團之財務與業務前景

於完成後，餘下集團之主要業務將為於中國內地從事投資控股及基建業務。餘下集團之基建資產將會繼續因中國經濟蓬勃發展及汽車擁有數目增加而受惠。董事局現時預期來自該等基建資產之通行費收入對餘下集團而言為一個吸引及經常性之收入來源。餘下集團擬於中國內地進一步物色基建投資項目。

7. 進行交易之原因及得益

董事局相信，透過於香港中華煤氣所持股權實現市場價值，交易將為本公司帶來實質價值。董事局相信，由於其現有之企業架構，股份目前之市價並不能完全反映其於香港中華煤氣股份權益及基建相關業務之價值，而交易則將為股東實現價值及讓他們可透過建議分派實現於恒基地產股份及現金之此部分價值。

董 事 局 函 件

僅就參考用途而言，按於最後實際可行日期已發行之3,047,327,395股股份，建議分派及股東應佔本集團之資產淨值(不包括香港中華煤氣之權益)中計及或不計及削減股份溢價分別如下：

	建議分派			
	(a)不計及削減股份溢價		或 (b)計及削減股份溢價	
	每1,000股股份 可獲分派209股 恒基地產股份	每1,000股股份 可獲分派209股恒基地產 股份加港幣1,210元	每1,000股股份 可獲分派209股恒基地產 股份加港幣1,210元	每1,000股股份 可獲分派209股恒基地產 股份加港幣1,210元
	港幣百萬元	港幣元 每1,000股 股份	港幣百萬元	港幣元 每1,000股 股份
	總計		總計	
分派：				
恒基地產股份 (附註1)	39,153	12,848	39,153	12,848
現金	—	—	3,687	1,210
餘下集團之價值：				
股東應佔				
本集團之資產淨值				
(不包括香港中華煤氣權益)				
(附註2)	5,685	1,866	1,998	656
總計	44,838	14,714	44,838	14,714
每股股份總額(X)		14.71		14.71
恒基發展平均收市價(Y)		12.94		12.94
溢價((X-Y)/Y)		13.7%		13.7%

附註：

(1) 按恒基地產平均收市價港幣61.475元計算。

(2) 根據截至二零零七年六月三十日本公司之綜合資產負債表(已計及於二零零七年六月三十日以後購買31,159,000股香港中華煤氣股份及在中投之35.9%餘下權益，惟並無計及截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息(有待批准及派付))計算。

董事局函件

上文所載之每股股份港幣14.71元之價值較恒基發展平均收市價溢價13.7%。

此外，董事局相信，出售本公司於香港中華煤氣之股權及建立單一性基建集團將可為股東帶來更佳之長期價值。本公司之基建資產組合現時被其於香港中華煤氣之遠較龐大權益淹蓋。作為一間基建公司，投資者將可較易識別新設及現有基建項目之影響並評估其財務表現。因此，董事局相信，公眾市場將可使用適當之估值計量方法對本公司基建項目之現金流量及股息詳情作出評估。此外，作為一間公開買賣之單一性基建集團，股份可能成為進行新基建項目收購之更有效收購貨幣形式。

估計於完成後，本集團將可確認約港幣27,872,000,000元之出售收益，相當於按恒基地產平均收市價計算之代價(包括股份權益票據及現金)與香港中華煤氣權益目前賬面值之差額。該出售收益將因恒基地產股價變動而可予變動，並根據適用會計準則規定按恒基地產於完成日期之股價並經計及由二零零七年七月一日至完成日期期間所佔香港中華煤氣之資產淨值變動而釐定。

董事局相信，交易之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

8. 上市規則之規定

恒基地產為本公司之控股公司，故此為本公司之關連人士。因此，交易構成本公司之一項關連交易。由於有關交易之一個或以上相關百分比率超過75%，故此交易亦構成本公司之一項非常重大出售事項。因此，就本公司而言，交易須遵守上市規則第14及第14A章之公佈、申報及獨立股東批准之規定。股東特別大會上將提呈單一項決議案，藉以批准協議及據此擬進行之交易以及建議分派。由於恒基地產及李兆基博士就有關事項而言被視為擁有與其他股東不同之重大權益，恒基地產、李兆基博士及彼等各自之聯繫人及富生須於股東特別大會上就該決議案放棄投票。據本公司所知悉，於最後實際可行日期，該等人士合共持有2,122,559,709股股份，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約69.65%。就本公司所知，概無其他股東因其所持權益與其他股東大為不同而須於股東特別大會上根據上市規則規定放棄就該決議案投票。

由於本公司全體獨立非執行董事均為恒基地產之獨立非執行董事，故此彼等不獲視為具獨立身份就批准交易之決議案而向獨立股東提供意見。因此，本公司不會成立獨立董事委員會就交易而向獨立股東提供推薦建議。本公司已委任聯昌國際證券為獨立財務顧問，就交易而向獨立股東提供意見。

完成交易、削減股份溢價及建議分派後將不會影響股份在聯交所之上市地位。

9. 寄發恒基地產股票

在發生完成之規限下，現時預期代表完成分派之恒基地產股份股票將會於二零零七年十一月二十日(星期二)或之前寄發。

除於本公司暫停辦理過戶登記手續以決定有權獲得完成分派之權益前以書面形式向本公司的股份過戶登記處另行發出任何特定指示外，代表完成分派之恒基地產股份股票將會將以普通郵遞方式寄往於完成分派之記錄時間名列本公司股東名冊的股東的有關地址，或就聯名持有而言，如屬聯名持有人，則寄往本公司股東名冊內排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發所有上述股票支票之郵誤風險概由該有權收件人自行承擔，而本公司或恒基地產概不會就郵遞遺失或延誤承擔任何責任。

10. 海外股東

向並非定居於香港之該等股東提出完成分派，或受其他司法權區之法規所限。該等股東應自行遵守及瞭解彼等各自之司法權區之任何適用法例及監管規定。該等股東有責任全面遵守有關司法權區有關法規(當中包括)取得任何所需政府或外匯管制或其他同意，或辦理其他所需正式手續及支付有關司法權區之發行、過戶及其他稅項。

如董事局於因應有關地區法例下之法定限制或該地區之有關監管機關或證券交易所之規定作出查詢(如屬切實可行者)後，認為將於完成分派記錄日期其於本公司股東名冊所示地址位於香港以外地區之股東摒除於名冊所示於完成分派記錄日期持有股份之名單以外屬必要或適當之舉(即如董事局得知恒基地產或會因任何有關法例而被禁止向海外股東配發及發行恒基地產股份或除非遵守董事局認為因延誤、開支或其他原因而被視為不合理且繁苛之條件或規定，否則會被禁止配發或發行股份)，董事局可能會將股份權益票據下之有關權益(碎股權益除外)轉讓予將獲董事揀選之一名人士，該名人士因而會獲發行有關恒基地產股份，而該名人士則會在合理可行之情況下盡快於市場上將有關恒基地產股份出售。出售有關股份之所得款項淨額(扣除開支後)將會以現金支付予相關海外股東以全數償付其根據

董事局函件

完成分派應有權獲得之恒基地產股份之權利。由董事揀選之人士將會於將恒基地產股份之股票寄發予其他股東當日(現時預期為二零零七年十一月二十日(星期二))或之後在合理可行之情況下，盡快於市場上按市場上所提供之該等合理價格將有關恒基地產股份出售。出售有關恒基地產股份之所得款項淨額(已扣除開支)將會於進行出售后十四天內透過普通郵遞方式向有關海外股東寄發支票支付，惟無論如何須於完成後二十八日內寄發，郵誤風險概由有關海外股東自行承擔。在並非不真誠或故意失責之情況下，本公司、恒基地產、由本公司揀選以進行股份出售之任何人士或彼等之任何經紀或代理人一概不會就因任何股份出售之時間或條款而產生之任何損失承擔任何責任。

根據所獲提供之法律意見，董事局相信，為向於完成分派之記錄日期其於本公司股東名冊所示地址位於加拿大及美利堅合眾國之股東分配恒基地產股份而言遵守加拿大及美利堅合眾國之法例及監管規定，董事局認為因困難、延誤、開支或其他原因(包括但不限於涉及逐次為確定是否獲豁免適用於身處有關司法權區之股東之若干法定及監管規定而產生之困難、延誤及開支)而被視為不合理且繁苛。因此，前段所載列之有關安排將適用於登記地址位於加拿大及美利堅合眾國之股東。現時並不預期前段所載述之事宜將會適用於任何其他海外股東(以彼等於最後實際可行日期之登記地址為準)。

11. 稅項

不論身處香港或其他司法權區的股東，如對交易的稅務影響有任何疑問，尤其是股東收取完成分派及／或進一步分派時是否需要繳付香港或其他司法權區稅項，應諮詢本身之專業顧問。

12. 恒基地產集團及本集團之主要業務

恒基地產集團之主要業務為物業發展與投資、財務、建築工程、基建、酒店業務、百貨公司業務、項目管理、投資控股及物業管理。本集團之主要業務為投資控股及基建。

13. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零七年十一月十二日(星期一)下午四時正假座香港中環國際金融中心商場第3層3101號國金軒舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至第N-3頁，會上(i)將提呈及酌情通過批准協議及據此預計進行之交易及建議分派之普通決議案；及(ii)將提呈及酌情通過批准削減股份溢價之一項特別決議案。

恒基地產、李兆基博士及彼等各自之聯繫人及富生均須就以點票方式表決批准協議及據此預計進行之交易及建議分派之決議案放棄投票。所有股東均有權於股東特別大會上就批准削減股份溢價之決議案投票表決。

本通函奉附供股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。務請股東參閱通告，並按照隨附供股東特別大會使用之代表委任表格上印備之指示，填妥及將有關表格盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

14. 暫停辦理本公司股份過戶登記手續

為決定有權出席股東特別大會並於會上投票之權益，本公司將會於二零零七年十一月八日(星期四)至二零零七年十一月十二日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零七年十一月七日(星期三)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

倘若協議及據此預計進行之交易以及建議分派於股東特別大會上獲批准，為決定完成分派之權益，本公司將會於二零零七年十一月十六日(星期五)(或可能以公佈方式知會股東之其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續。為合資格參與完成分派，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零七年十一月十五日(星期四)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。完成分派之記錄日期將為二零零七年十一月十六日(星期五)。

決定有權獲得進一步分派之權益之記錄日期乃取決於(其中包括)削減股份溢價是否於股東特別大會上獲批准。尤其是本通函「預期時間表」所指明倘削減股份溢價於股東特別大會上獲批准之該記錄日期乃僅供參考之用。倘削減股份溢價於股東特別大會上獲批准，本公司將會就為決定有權獲得進一步分派之權益而言暫停辦理本公司股份過戶登記手續及有關記錄日期另行刊發公佈。

15. 要求以點票方式表決之程序

根據本公司組織章程細則第80條，於任何大會上提呈表決之決議案須以舉手表決方式進行，惟(於宣佈舉手表決結果之前或當時)以有效要求或根據上市規則或任何其他適用法例、規則或規例之規定可能不時以點票方式表決則作別論。以點票方式表決之要求可由下列人士提出：

- (a) 大會主席；或
- (b) 有權於大會上投票，並親身出席或由授委代表出席之最少三名本公司股東；或
- (c) 有權於大會上投票及持有佔全體股東之投票權總額不少於十分之一，並親身出席或由授委代表出席之一名或多名本公司股東；或
- (d) 一名或多名親身出席大會之本公司股東或其授委代表，彼等須持有獲賦予可在大會上投票之本公司股份之實繳股款總額不少於附有該等權利之所有股份實繳股款總額十分之一之股份。

16. 推薦建議

董事局認為，交易符合本公司之利益，而交易之條款屬公平合理且符合股東之整體利益。董事局亦認為，削減股份溢價及建議分派符合本公司及股東之整體利益。因此，董事局建議(a)獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈批准協議及據此預計進行之交易及建議分派之普通決議案；及(b)股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈批准削減股份溢價之特別決議案。

董 事 局 函 件

17. 其他資料

務請閣下垂注聯昌國際證券就交易之條款而言致獨立股東之意見函件及本通函各附錄所載之資料。

股東及各有意投資者謹請留意，交易、削減股份溢價及建議分派進行與否受多項條件所限，而該等條件不一定會達成，故此未必進行。股東及各有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事局命
主席兼總經理
李兆基博士
謹啟

二零零七年十月二十日

聯 昌 國 際 證 券 函 件

以下為獨立財務顧問聯昌國際證券(香港)有限公司致獨立股東之意見函件全文，編製以供載入本通函。



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

非 常 重 大 出 售 事 項 及 關 連 交 易

緒 言

茲提述吾等就交易獲委聘為獨立股東之獨立財務顧問，有關交易之詳情載於在二零零七年十月二十日寄發予股東之通函(「通函」)內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

恒基地產乃 貴公司之控股公司，故此乃 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，交易構成 貴公司之一項關連交易及非常重大出售事項，並須取得獨立股東批准，而獨立股東在股東特別大會上之任何投票須以投票表決方式進行。恒基地產、李兆基博士及其各自之聯繫人以及富生由於被視為於交易中擁有重大利益，故將放棄就批准交易之決議案投票。

由於 貴公司所有獨立非執行董事亦為恒基地產之獨立非執行董事，故此彼等不被視為具獨立身份就批准交易之決議案而向獨立股東提供意見。因此， 貴公司並無成立獨立董事委員會，就交易向獨立股東作出推薦意見。

意見基準

吾等在達致推薦意見時，倚賴通函所載或所提述之資料及事實以及 貴公司董事及高級管理人員作出或提供之陳述。董事已在通函附錄四所載之責任聲明中表示彼等共同及個別就通函所載之資料承擔全部責任。吾等亦已假設通函所載或所提述之資料及董事陳述在作出時及直至寄發通函日期仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等獲董事告知，經作出一切合理查詢後及據董事所深知及深信，通函並無遺漏其他事實，致使其中任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料及文件，並已採取第13.80條(包括上市規則之有關附註)規定之合理步驟以達致知情意見，為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供充份理據，並為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無就資料進行獨立核實，亦無就 貴公司或其任何附屬公司或聯營公司之業務、狀況或前景進行任何形式之深入調查。

已考慮之主要因素及理由

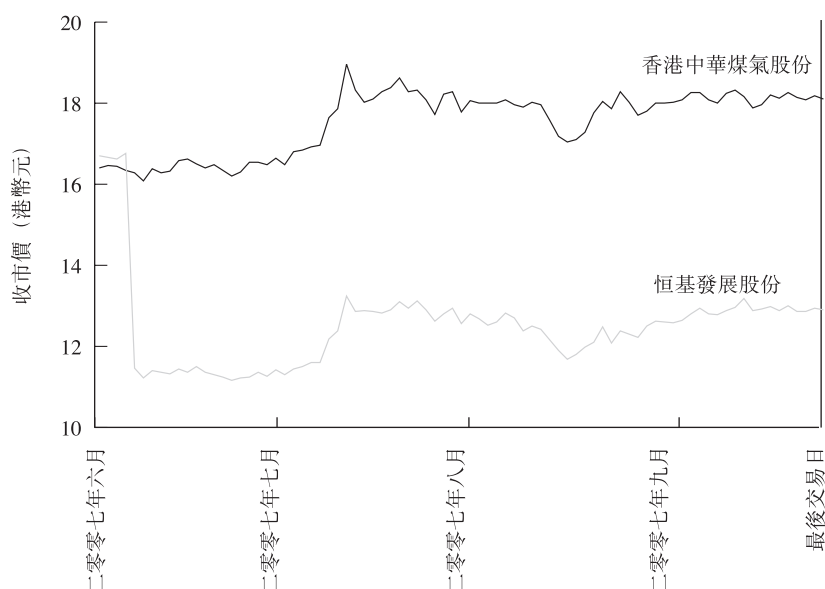
吾等就交易達致意見時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景

於二零零七年三月二十七日， 貴集團公佈出售其物業組合、兩間上市聯營公司之少數股東權益及其他上市證券(「前一次出售事項」)並分派現金股息。前一次出售事項之主要目的為將 貴公司股份(「恒基發展股份」)之相關資產值釋放予股東。前一次出售事項於二零零七年六月十三日完成後， 貴集團之主要業務為投資控股於香港中華煤氣權益及基建，而香港中華煤氣權益則繼續佔 貴集團資產之大多數。在此資產組合結構下，加上 貴集團在前一次出售事項中表示有意將香港中華煤氣權益所收取之現金股息全數分派，恒基發展股份主要代表持有香港中華煤氣權益。鑒於香港中華煤氣權益於 貴集團之財務狀況及表現中佔相當比重，吾等已審閱 貴公司及香港中華煤氣由於二零零七年六月完成前

一次出售事項至二零零七年九月二十八日(包括該日)(即公佈日期前恒基發展股份在聯交所買賣之最後交易日(「最後交易日」))之股價表現如下：

恒基發展股份及香港中華煤氣股份之股價表現



如上圖所示，除恒基發展股份價格於二零零七年六月中，因二零零七年六月十三日完成前一次出售事項並據此分派每股恒基發展股份港幣5.00元之現金股息作出除息調整而大幅下跌外，貴公司之股價表現與香港中華煤氣之股價表現非常接近。吾等已評估恒基發展股份相對每股恒基發展股份綜合資產淨值(「資產淨值」)(已因應完成前一次出售事項，計入香港中華煤氣股份相關市價之調整)由二零零七年六月十四日至最後交易日(包括該日)止之買賣折讓如下：

期間(二零零七年)	每股恒基 發展股份 平均價格 (港幣)	每股 香港中華 煤氣股份 平均價格 (港幣)	附註	每股 恒基發展 股份綜合 資產淨值 (已就香港中華 煤氣股份之 平均市價 調整香港 中華煤氣 權益之價值) (港幣)	每股 恒基發展股份 平均價格相對 經調整之每股 恒基發展 股份綜合 資產淨值之 折讓百分比
六月十四日至六月二十九日	11.31	16.45	1	13.44	15.85%
七月份	12.45	17.80	2	14.65	15.02%
八月份	12.36	17.80	2	14.65	15.63%
九月三日至九月十七日	12.82	18.12	2及3	14.92	14.08%
九月十八日至九月二十八日 (刊發公佈前之最後交易日)	12.92	18.13	2及3	14.88	13.17%

附註：

1. 根據股東於二零零七年六月三十日應佔之 貴集團綜合資產淨值、已發行3,047,327,395股恒基發展股份及 貴公司持有2,335,775,097股香港中華煤氣股份計算。
2. 根據股東於二零零七年六月三十日應佔之 貴集團綜合資產淨值、已發行3,047,327,395股恒基發展股份及 貴公司持有2,366,934,097股香港中華煤氣股份計算。
3. 貴公司於二零零七年九月十七日收市後公佈其截至二零零七年六月三十日止年度之全年業績。

如上文所述，於前一次出售事項完成後直至最後交易日，恒基發展股份仍以相對其每股恒基發展股份綜合資產淨值(已按香港中華煤氣股份之相關市價作出調整)折讓約13.24%至15.85%之範圍買賣。

2. 進行交易之理由

董事局相信，透過於香港中華煤氣所持股權實現市場價值，交易將為 貴公司帶來實質價值。交易則將為股東釋放價值及讓他們可透過建議分派變現於恒基地產股份及現金之此部分價值。由於交易的緣故，董事局擬建議股東批准以下各項：

- (i) 於完成時，根據股份權益票據就每股恒基發展股份配發0.209股恒基地產股份權益之分派；及
- (ii) 倘削減股份溢價成為無條件，進一步分派現金約港幣3,687,000,000元，即每股恒基發展股份港幣1.21元。

聯昌國際證券函件

估計理論增值

吾等已審閱摘錄自通函內董事局函件所載之建議分派所釋放之價值，連同股東應佔餘下集團之綜合資產淨值(不包括香港中華煤氣權益)於計及或不計及削減股份溢價之情況下分別載列如下：

	建議分派			
	(a)不計及削減股份溢價		或 (b)計及削減股份溢價	
	每1,000股恒基發展股份		每1,000股恒基發展股份	
	可獲分派209股		可獲分派209股	
	恒基地產股份		恒基地產股份	
			加港幣1,210元	
	港幣百萬元	港幣	港幣百萬元	港幣
	每1,000股		每1,000股	
	總計	恒基發展股份	總計	恒基發展股份
分派：				
恒基地產股份 (附註1)	39,153	12,848	39,153	12,848
現金	—	—	3,687	1,210
餘下集團之價值：				
股東應佔餘下集團綜合資產淨值				
(不包括香港中華煤氣權益)				
(附註2)	5,685	1,866	1,998	656
總計	44,838	14,714	44,838	14,714
每股恒基發展股份總額(X)		14.71		14.71
恒基發展平均收市價(Y)		12.94		12.94
每股恒基發展股份估計理論				
增值((X-Y)/Y)約為		13.7%		13.7%

附註：

1. 按恒基地產平均收市價港幣61.475元計算。
2. 根據截至二零零七年六月三十日 貴集團之經審核綜合資產負債表並已計及於二零零七年六月三十日以後購買31,159,000股香港中華煤氣股份及在中投之35.9%餘下權益，惟並無計及 貴公司截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息(有待批准及派付)計算。

聯 昌 國 際 證 券 函 件

誠如上文所述，根據恒基地產平均收市價，交易及建議分派下隱含之每股恒基發展股份總值將相當於約港幣14.71元。將該每股恒基發展股份價值與恒基發展平均收市價港幣12.94元作比較時，交易及建議分派將產生每股恒基發展股份之估計理論增值約13.7%。

吾等根據交易及建議分派之條款，已就交易對股東產生之估計理論影響進行一項替代分析，並假設股東已按恒基發展平均收市價／恒基發展股份於最後交易日之收市價出售恒基發展股份，並就每1,000股恒基發展股份保留港幣1,210元後，亦動用餘下之所得款項按恒基地產平均收市價／恒基地產股份於最後交易日之收市價購入恒基地產股份。此替代分析旨在確定在該假設情況下(扣除港幣1,210元現金付款藉以維持與交易之條款具有相同基準)可購入的恒基地產股份數目，並將其與根據交易將予獲得之209股恒基地產股份作比較。分析結果之詳情如下：

	根據恒基發展股份 及恒基地產股份 於最後交易日之 收市價 港幣	根據恒基發展 平均收市價及 恒基地產 平均收市價 港幣
出售1,000股恒基發展股份之 所得款項總額	12,900 (按恒基發展股份於最後 交易日之收市價港幣12.90元)	12,940 (按恒基發展平均 收市價港幣12.94元)
減：每1,000股恒基發展股份 以現金支付港幣1,210元 (將由股東保留)	(1,210)	(1,210)
可動用之餘下所得款項(A)	11,690	11,730
恒基地產股份購買價(B)	61.65 (恒基地產股份 於最後交易日之收市價)	61.475 (恒基地產 平均收市價)
將予購入之恒基地產股份數目(A)/(B)	<u>190</u>	<u>191</u>
根據交易條款：		
將予分派之恒基地產股份數目	209	209
將予保留之恒基發展股份數目	1,000 (附註)	1,000 (附註)

附註：於建議分派(計及削減股份溢價)後，股東應佔餘下集團綜合資產淨值約為港幣1,998,000,000元，即每股恒基發展股份約港幣0.656元。

由上述分析可知，倘股東已按恒基發展平均收市價出售1,000股恒基發展股份，保留港幣1,210元，並根據恒基地產平均收市價動用餘下所得款項購入恒基地產股份，他們可購入191股恒基地產股份，較根據交易將予分派之209股恒基地產股份為少。根據交易，股東於建議分派後（計及削減股份溢價），可繼續持有其恒基發展股份（計及股東應佔餘下集團綜合資產淨值約港幣1,998,000,000元，即每股恒基發展股份約港幣0.656元），而根據替代理論之情況，股東須出售其持有之恒基發展股份，藉以按每1,000股恒基發展股份獲得191股恒基地產股份。替代理論分析顯示，交易增加了股東於恒基發展股份之權益。吾等並無採用恒基發展股份於最後實際可行日期之收市價進行上述之替代分析，原因為由於發表公佈後恒基發展股份之價格已反映交易所產生之理論價值，故吾等認為採用恒基發展股份於最後實際可行日期之收市價進行上述之替代分析並不合適。

鑒於以上所述，以及i)約91%之交易代價將以恒基地產股份支付（按恒基地產平均收市價計算），吾等認為，此舉將為股東提供靈活性，彼等可繼續透過持有恒基地產股份間接保留大部份香港中華煤氣權益及於股東認為合適之時出售恒基地產股份；及ii)根據下文「4.交易之代價」一節下「付款架構」分節所進一步詳述之恒基發展股份、香港中華煤氣股份及恒基地產股份之過往股價表現。吾等同意董事局之意見，認為透過建議分派變現部分於恒基地產股份及現金之價值可讓股東釋放於恒基發展股份之價值。

單一性專營基建業務之公司

吾等知悉，貴公司於完成後將成為單一性專營基建業務之公司，並鑒於此舉令業務及資產支持更形專注，吾等同意董事局之意見，認為交易讓投資者可較易識別新增及現有基建項目之影響並評估其對餘下集團之財務影響。這將有助市場對餘下集團之基建項目潛力進行合適及公平之估值，符合貴公司及股東之整體利益。此外，吾等亦相信作為單一性專營基建業務之集團（據此，貴公司以至恒基發展股份之整體估值，將不再因涉及聯營公司香港中華煤氣之股權市值而複雜化），恒基發展股份將會成為進行新基建項目收購之更有效收購貨幣形式。

意見

經考慮上述因素 (尤其下列各項) 後：

- i) 於刊發公佈之前，恒基發展股份相對每股恒基發展股份綜合資產淨值 (已按香港中華煤氣股份之市值作出調整) 之過往價格折讓；
- ii) 根據交易及建議分派之每股恒基發展股份隱含價值之估計理論增值；
- iii) 恒基發展股份、香港中華煤氣股份及恒基地產股份之過往股價表現以及交易之付款架構屬於合理 (詳見下文「4. 交易之代價」一節「付款架構」分節)；及
- iv) 餘下集團之單一性專營基建業務及資產結構有助市場對餘下集團之未來潛力有更清晰之評估，

吾等認為交易符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 有關出售公司及香港中華煤氣之資料

根據交易透過出售於出售公司之權益及股東貸款將予出售之資產主要為香港中華煤氣權益，即 貴公司於香港中華煤氣之全部權益，佔香港中華煤氣全部已發行股本約 39.06%。出售公司之主要業務為投資控股於香港中華煤氣，而香港中華煤氣及其附屬公司之主要業務則為在香港和中國生產、分銷及營銷氣體、水及相關業務。下表載列摘錄自通函所載董事局函件有關出售公司之若干財務資料：

	二 零 零 七 年 港幣百萬元	二 零 零 六 年 港幣百萬元
於六月三十日應佔出售公司資產淨值之權益及 出售公司欠付之股東貸款應佔合計 (附註1)	14,387 (附註2)	11,693 (附註3)
截至六月三十日止年度之除稅前及 除稅後溢利合計 (附註1)	3,404	1,798

聯 昌 國 際 證 券 函 件

附註：

1. 貴公司之經審核綜合賬目內出售公司及彼等之附屬公司整體應佔資產淨值，而出售公司及彼等之附屬公司於香港中華煤氣之權益已就利用權益會計法計算。
2. 於二零零七年六月三十日，應佔出售公司資產淨值之權益及股東貸款分別為港幣8,964,000,000元及港幣5,423,000,000元。
3. 於二零零六年六月三十日，應佔出售公司資產淨值之權益及股東貸款則分別為港幣6,302,000,000元及港幣5,391,000,000元。

吾等注意到，除香港中華煤氣權益及股東貸款以外，出售公司於二零零七年六月三十日並無任何其他主要資產或負債。

香港中華煤氣

由於出售公司之資產為香港中華煤氣權益，吾等將香港中華煤氣及其附屬公司（「香港中華煤氣集團」）截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務業績及香港中華煤氣集團截至二零零七年六月三十日止六個月及過往比較期間之未經審核財務業績載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	9,350.9	13,465.3	5,418.4	5,763.7
香港中華煤氣股東應佔溢利				
— 燃氣業務及物業租賃	3,061.8	3,224.4	1,803.6	1,963.8
— 銷售物業單位及物業發展項目	1,621.5	1,779.4	117.7	728.2
— 投資物業之重估盈餘	598.1	858.8	588.2	542.2
— 出售資產之收益	—	—	—	2,235.7
	<u>5,281.4</u>	<u>5,862.6</u>	<u>2,509.5</u>	<u>5,469.9</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，香港中華煤氣集團錄得營業額約港幣13,465,300,000元，較截至二零零五年十二月三十一日止之過往年度約港幣9,350,900,000元增加44.0%。截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額大幅上升主要由於物業銷售收入約港幣3,366,500,000元所致。香港中華煤氣集團截至二零零五年十二月三十一日止年度並無錄得任何物業銷售收入。香港中華煤氣於截至二零零六年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利約為港幣5,862,600,000元，較去年錄得之約港幣5,281,400,000元增加約11.0%。

截至二零零七年六月三十日止六個月，香港中華煤氣集團錄得營業額約港幣5,763,700,000元，較過往期間約港幣5,418,400,000元增加6.4%。有關營業額增加主要由於物業銷售收入約港幣384,800,000元所致。香港中華煤氣集團於過往期間並無錄得任何物業銷售收入。香港中華煤氣於截至二零零七年六月三十日止六個月之股東應佔溢利約港幣5,469,900,000元，較過往期間錄得之約港幣2,509,500,000元上升約118.0%。有關溢利大幅上升乃主要由於香港中華煤氣集團出售十間城市管道燃氣合營企業之權益予港華燃氣有限公司（「港華燃氣」）產生一次過收益約港幣2,235,700,000元所致。

於二零零七年六月三十日，香港中華煤氣集團之股東應佔未經審核綜合資產淨值約港幣25,172,600,000元，而相對於二零零六年十二月三十一日則為約港幣20,693,700,000元。

4. 交易之代價

a) 基準

香港中華煤氣權益之估值乃按香港中華煤氣平均收市價港幣18.108元及 貴公司（於協議日期）持有之2,366,934,097股香港中華煤氣股份，約值港幣42,860,000,000元（「代價」）釐定。吾等注意到代價乃指：

- 過往市價盈利比率（「市盈率」）約18.72倍，香港中華煤氣股東於截至二零零六年十二月三十一日止年度應佔經審核綜合純利約港幣5,862,600,000元之應佔權益39.06%；及
- 市價與資產淨值之比率（「市賬率」）約4.36倍，於二零零七年六月三十日股東應佔香港中華煤氣集團之未經審核綜合資產淨值約港幣25,172,600,000元之應佔權益39.06%。

代價將以下列方式支付：

- 向恒基發展發行股份權益票據，股份權益票據賦予持有人權利可要求恒基地產發行636,891,425股恒基地產股份並入賬列為繳足股本。恒基地產股份之數目乃按恒基地產平均收市價港幣61.475元釐定，該636,891,425股恒基地產股份之總價值約為港幣39,153,000,000元；及
- 現金港幣3,707,000,000元。

在評估代價之基準是否公平時，吾等考慮到香港中華煤氣之股價表現，以及香港中華煤氣權益與相關上市可資比較公司及相關可比較交易作比較之隱含市盈率及市賬率。

香港中華煤氣之股價表現

香港中華煤氣平均收市價乃指：

股價參考	香港中華煤氣 平均收市價較 香港中華煤氣 股份收市價 溢價／(折讓) %
— 於二零零七年九月二十八日(最後交易日)聯交所 所報每股香港中華煤氣股份收市價港幣18.10元；	0.04
— 截至最後交易日(包括當日)止最後10個連續交易日 聯交所所報每股香港中華煤氣股份平均收市價約 港幣18.108元；	平價
— 緊接最後交易日(包括當日)止最後30日期間聯交 所所報每股香港中華煤氣股份平均收市價港幣 18.084元；	0.13
— 截至最後交易日(包括當日)止最後60日期間聯交 所所報每股香港中華煤氣股份平均收市價港幣 17.960元；	0.82
— 截至最後交易日(包括當日)止最後120日期間聯交 所所報每股香港中華煤氣股份平均收市價港幣 17.496元；及	3.50
— 於最後實際可行日期聯交所所報每股香港中華煤 氣股份收市價港幣19.300元。	(6.18)

吾等已審閱香港中華煤氣於公佈日期前十二個月期間（「公佈前期間」）及自公佈刊發日期直至最後實際可行日期（「公佈後期間」）相對於恒生指數之股價表現如下：

香港中華煤氣股份相對於恒生指數（恒指）表現之股價表現



於公佈前期間，香港中華煤氣股份通常按低於香港中華煤氣平均收市價買賣，並於二零零七年三月錄得最低收市價港幣15.07元及於最後交易日錄得最高收市價港幣18.10元。香港中華煤氣股份之表現於公佈前期間一直大致上與恒生指數保持一致。

香港中華煤氣之股價於公佈刊發後急劇上升，於二零零七年十月四日錄得最高收市價為港幣19.88元。其後，香港中華煤氣股份之收市價由高位回落至最後實際可行日期之最低位港幣19.30元。

聯 昌 國 際 證 券 函 件

香港中華煤氣平均收市價之市盈率及市賬率分析

由於香港中華煤氣之主要收入來源為銷售及分銷管道城市燃氣，並以香港為核心市場，故於評估代價是否合理時，據吾等所深知，審閱於聯交所主板上市之其他類似公司之市盈率及市賬率（「公用事業可資比較公司」），其主要業務亦為從事提供其他公用服務，並專注於以香港為核心市場：

公用事業可資比較公司名稱	市值 (附註1) 港幣百萬元	市盈率 (倍) (附註2)	市賬率 (倍) (附註2)
中電控股有限公司	129,588	13.09	2.14
香港電燈集團有限公司	86,160	12.58	1.94
香港中華煤氣(根據香港中華煤氣 平均收市價計算)(附註3)	109,728 (附註4a)	18.72 (附註4b)	4.36 (附註4c)

附註：

1. 根據於最後交易日聯交所網站所報截至最後交易日(包括當日)之公用事業可資比較公司10日平均收市價計算。
2. 根據截至最後交易日(包括當日)之公用事業可資比較公司10日平均收市價除以於最後實際可行日期可得到按照公用事業可資比較公司最近期刊發財務業績之相關呈報每股溢利及資產淨值(視情況而定)(按於最後交易日聯交所網站所報之股份數目計算)計算。
3. 由於公佈刊發後香港中華煤氣股份之價格已受市況及對交易之氣氛所影響，故香港中華煤氣股份於最後實際可行日期之收市價並未用於分析。
4. 根據a)於最後交易日已發行6,059,635,986股香港中華煤氣股份；b)香港中華煤氣截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合股東應佔淨溢利之39.06%應佔權益；及c)於二零零七年六月三十日股東應佔香港中華煤氣集團之未經審核綜合資產淨值之39.06%應佔權益。

由上文可知，根據香港中華煤氣平均收市價，香港中華煤氣之隱含市盈率及市賬率分別約18.72倍及4.36倍，較公用事業可資比較公司之市盈率及市賬率為高。

聯 昌 國 際 證 券 函 件

吾等亦已比較於聯交所主板上市主要業務為從事分銷燃氣及相關業務之其他可資比較公司（「燃氣可資比較公司」）。鑒於香港中華煤氣之市值約港幣109,728,000,000元（根據香港中華煤氣平均收市價），為提供具意義之分析，吾等已計及該等市值逾港幣5,000,000,000元之燃氣可資比較公司，並將燃氣可資比較公司之市盈率及市賬率與香港中華煤氣平均收市價所隱含之該等市盈率及市賬率進行比較：

燃氣可資比較公司名稱	市值 (附註1) 港幣百萬元	市盈率 (倍) (附註2)	市賬率 (倍) (附註2)
中國燃氣控股有限公司 (「中國燃氣」)	10,407	50.69	4.43
港華燃氣	8,763	虧損	1.63
新奧燃氣控股有限公司 (「新奧燃氣」)	13,519	32.65	4.00
平均數		41.67	3.35
香港中華煤氣(根據香港中華 煤氣平均收市價計算)(附註3)	109,728 (附註4a)	18.72 (附註4b)	4.36 (附註4c)

附註：

- (1) 根據於最後交易日聯交所網站所報截至最後交易日（包括當日）之燃氣可資比較公司10日平均收市價及股份數目計算。
- (2) 根據截至最後交易日（包括當日）之燃氣可資比較公司10日平均收市價除以於最後實際可行日期可得到按照燃氣可資比較公司最近期刊發財務業績之呈報相關每股溢利及資產淨值（視情況而定）（按於最後交易日聯交所網站所報之股份數目計算）計算。
- (3) 由於公佈刊發後香港中華煤氣股份之價格已受市況及對交易之氣氛所影響，故香港中華煤氣股份於最後實際可行日期之收市價並未用於分析。
- (4) 根據a)於最後交易日已發行6,059,635,986股香港中華煤氣股份；b)香港中華煤氣截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合股東應佔淨溢利之39.06%應佔權益；及c)於二零零七年六月三十日股東應佔香港中華煤氣集團之未經審核綜合資產淨值之39.06%應佔權益。

由上表可知，香港中華煤氣平均收市價隱含之香港中華煤氣市盈率較燃氣可資比較公司為低。吾等注意到燃氣可資比較公司乃於中國營運。由於香港（即香港中華煤氣之核心市場）之管道城市燃氣市場相對中國而言屬較成熟之市場，香港中華煤氣於二零零六年財政年度之燃氣收入僅錄得增長率約5.9%，而相較港華燃氣及新奧燃氣於最近期財政年度錄得之燃氣收入增長率則約160.3%及98.8%。儘管如此，香港中華煤氣平均收市價所隱含之香港中華煤氣市賬率與燃氣可資比較公司之市賬率仍可比較。

聯 昌 國 際 證 券 函 件

可資比較交易分析

吾等注意到，燃氣可資比較公司於最後交易日前十二個月已進行可資比較交易，詳情如下：

燃氣可資比較公司			過往 市盈率	過往 市賬率
名稱／(公佈日期)	所收購／出售業務詳情	代價	(倍) (附註)	(倍) (附註)
港華燃氣 (二零零六年 十二月四日)	收購香港中華煤氣於中國之 不同管道城市燃氣合營企業權 益及相關股東貸款。	約港幣 3,799,000,000元	147.0	3.98
新奧燃氣 (二零零六年 十一月六日)	收購一間非全資附屬公司之餘下 少數股東權益，該附屬公司於中 國江蘇省淮安市投資管道燃氣基 礎設施及銷售管道燃氣及瓶裝液 化石油氣。	約人民幣 27,800,000元	59.5	未有提供
新奧燃氣 (二零零六年 十一月六日)	出售有關製造二甲醚業務之權益， 二甲醚可用作天然氣或液化石油 氣之代替品及／或與其混合使用。	約人民幣 14,860,000元	未有提供	1.0

附註：摘錄自燃氣可資比較公司之相關公佈及通函轉載。

誠如上文所闡釋，鑒於所有可資比較交易均有關收購及出售於中國之燃氣業務及資產，故可能因此引致其收購市盈率較香港中華煤氣平均收市價所隱含之香港中華煤氣市盈率高。吾等自港華燃氣之通函中注意到，收購市盈率較高乃由於港華燃氣所收購之中國管道城市燃氣聯營公司對象處於發展初期，而代價乃根據該等管道燃氣公司之未來前景以及市賬率計算。儘管如此，吾等注意到就市賬率比較而言，香港中華煤氣平均收市價之香港中華煤氣隱含市賬率約4.36倍，較燃氣可資比較公司進行之上述可資比較交易之隱含市賬率理想。

意見

經考慮上述分析後，吾等認為將用於釐定代價之香港中華煤氣平均收市價乃屬公平合理。

b) 付款架構

根據恒基地產平均收市價，約91%之代價將以發行636,891,425股恒基地產股份支付，而餘額將以現金支付。於最多636,891,425股恒基地產股份權益之分派中，恒基地產或其附屬公司原應可獲分派最多432,729,036股恒基地產股份權益（按彼等於最後實際可行日期持有2,070,473,859股恒基發展股份）。該權益將於向恒基地產及其附屬公司作出分派後註銷，而有關之恒基地產股份將不予配發。因此，僅會向其他股東配發最多204,162,389股恒基地產股份。該204,162,389股恒基地產股份佔恒基地產現有已發行股本約10.51%，或佔經發行該等恒基地產股份擴大之恒基地產已發行股本約9.51%。

有關恒基地產之財務資料

吾等摘錄自相關年報之恒基地產集團截至二零零七年六月三十日止三個年度之經審核財務業績載列如下，以作參考之用：

	截至六月三十日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	5,833.3	6,773.0	8,355.9
除稅前溢利	13,699.3	17,196.0	12,671.7
恒基地產股東應佔溢利	10,852.8	13,548.7	9,817.7

截至二零零六年六月三十日止年度（「二零零六年財政年度」），恒基地產及其附屬公司錄得營業額約港幣6,773,000,000元，較截至二零零五年六月三十日止之過往年度（「二零零五年財政年度」）約港幣5,833,300,000元增加16.1%。物業發展收入較過往年度上升43.7%。二零零六年財政年度恒基地產股東應佔溢利約港幣13,548,700,000元，較二零零五年財政年度錄得約港幣10,852,800,000元增加約24.8%。二零零六年財政年度恒基地產股東應佔除稅後溢利增加部份乃由於投資物業之重估增值較二零零五年財政年度上升港幣531,500,000元所致。二零零六年財政年度之基本盈利（不包括投資物業之未變現重估增值（扣除遞延稅項））約港幣5,268,200,000元，較二零零五年財政年度增加港幣855,400,000元或19.4%。

截至二零零七年六月三十日止年度(「二零零七年財政年度」)，恒基地產集團錄得營業額約港幣8,355,900,000元，較二零零六年財政年度約港幣6,773,000,000元增加23.4%。二零零七年財政年度營業額增加乃主要由於物業銷售收入上升所致。二零零七年財政年度恒基地產股東應佔溢利約港幣9,817,700,000元，較二零零六年財政年度所呈報約港幣13,548,700,000元下跌約27.5%。有關溢利下跌乃主要由於 貴集團、其聯營公司及共同控制實體持有之投資物業之重估增值(扣除遞延稅項)提高所致，於二零零六年財政年度較二零零七年財政年度確認額外約港幣4,345,600,000元之金額。二零零七年財政年度之基本盈利(不包括投資物業之重估增值(扣除遞延稅項))為港幣5,882,800,000元，較二零零六年財政年度增加約港幣614,600,000元或11.7%。

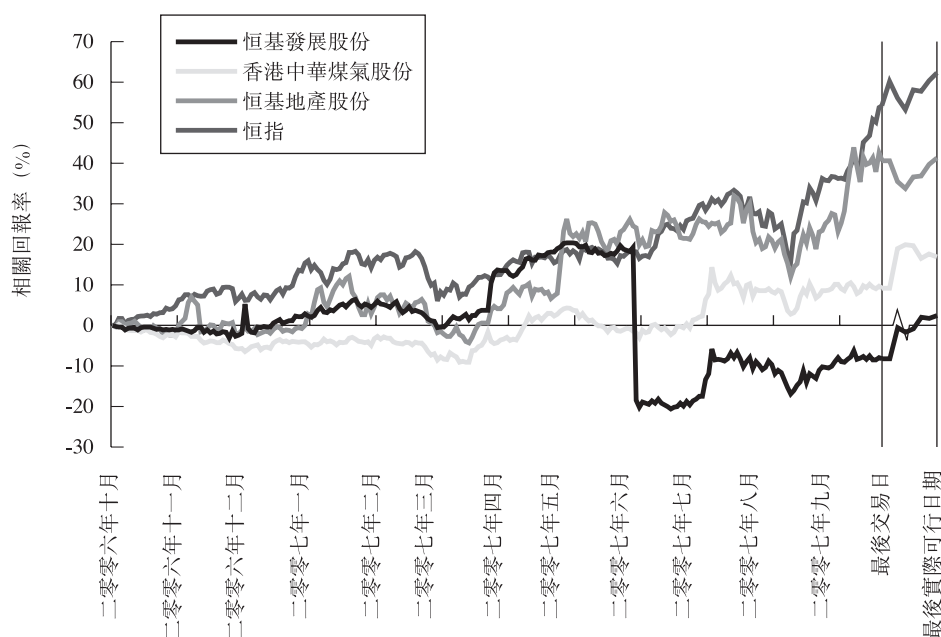
於二零零七年六月三十日，恒基地產股東之應佔經審核綜合資產淨值約港幣92,219,000,000元，相當於每股恒基地產股份約港幣47.47元(根據已發行1,942,580,000股恒基地產股份計算)。僅供說明之用，假設根據股份權益票據將予發行之204,162,389股恒基地產股份按恒基地產平均收市價發行及於二零零七年六月三十日應已發行計算，根據香港之適用會計準則，於二零零七年六月三十日，恒基地產股東應佔每股恒基地產股份之綜合資產淨值已因交易而調整至約港幣48.80元。每股恒基地產股份之綜合資產淨值實際變動將視乎(其中包括)於完成日期恒基地產之股價而定。

相對股價表現

吾等注意到，根據交易及建議分派之每股恒基發展股份之估計理論增值將按 貴公司、香港中華煤氣及恒基地產之股價表現而有異，由市況、感覺及對 貴公司、香港中華煤氣及恒基地產之股價之投機活動所影響。倘恒基地產股份之表現繼續較恒基發展股份及

香港中華煤氣股份優勝，根據交易之每股恒基發展股份之理論增值將較高，反之亦然。吾等已評估恒基發展股份、香港中華煤氣股份、恒基地產股份於公佈前期間及公佈後期間相對於恒生指數之相關股價表現如下：

恒基地產股份、香港中華煤氣股份及恒基發展股份相對於恒指表現之股價表現



吾等注意到，除 貴公司於二零零七年六月初就前一次出售事項按每股恒基發展股份支付港幣5.00元現金股息後股價急劇下跌外，於公佈前期間，恒基地產、 貴公司及香港中華煤氣之相對股價變動大致與彼此之間及恒生指數一致。

於刊發公佈後，恒基發展股份及香港中華煤氣股份之相關價格於最後交易日由港幣12.90元及港幣18.10元分別升至公佈後期間最高港幣14.40元及港幣19.88元，而於最後實際可行日期之收市價則為港幣14.28元及港幣19.30元。恒基地產股份之價格亦由最後交易日之港幣61.65元升至公佈後期間最高港幣61.95元，而於最後實際可行日期之收市價則為港幣61.45元。吾等注意到，恒基發展股份、香港中華煤氣股份及恒基地產股份於公佈後期間各自之股價表現與彼此之間及恒生指數大致一致。

意見

儘管吾等的身份並不適合就 貴公司、香港中華煤氣及恒基地產之股價表現，以及每股恒基發展股份理論增值之未來趨勢發表意見，惟基於i)三間公司彼此之間及與恒生指數於公佈前期間之過往股價表現大致保持一致；及ii) 貴公司、香港中華煤氣及恒基地產於公佈前期間及於公佈後期間之股價表現並無出現異常情況，吾等認為以恒基地產股份方式支

付之絕大部分代價將分派予股東，將為獨立股東提供靈活性，彼等可繼續透過持有恒基地產股份間接分享香港中華煤氣之前景及於獨立股東認為合適之時出售恒基地產股份。經考慮上述因素後，吾等認為交易之付款架構對 貴公司及獨立股東而言乃屬公平合理。

c) 恒基地產之股價表現

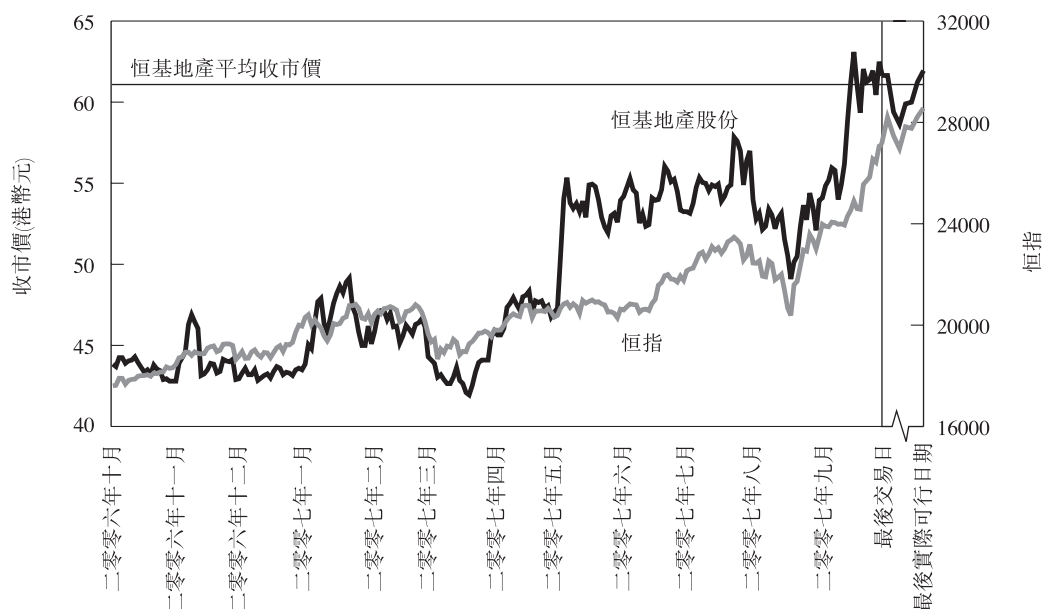
貴公司根據交易將予接收根據股份權益票據將予發行之恒基地產股份數目，乃按恒基地產平均收市價釐定。於評估恒基地產平均收市價是否合理時，吾等已審閱恒基地產之股價，並與其他上市之可資比較物業公司進行市賬率分析。

恒基地產平均收市價乃指：

股價表現	恒基地產 平均收市價較 恒基地產 股份收市價 溢價／(折讓) (%)
— 於二零零七年九月二十八日(最後交易日)聯交所所報每股恒基地產股份收市價港幣61.65元；	(0.28)
— 截至最後交易日(包括當日)止最後10個連續交易日聯交所所報每股恒基地產股份平均收市價約港幣61.475元；	平價
— 緊接最後交易日(包括當日)止最後30日期間聯交所所報每股恒基地產股份平均收市價港幣58.27元；	5.50
— 截至最後交易日(包括當日)止最後60日期間聯交所所報每股恒基地產股份平均收市價港幣55.52元；	10.73
— 截至最後交易日(包括當日)止最後120日期間聯交所所報每股恒基地產股份平均收市價港幣54.99元；及	11.79
— 於最後實際可行日期聯交所所報每股恒基地產股份收市價港幣61.45元。	0.04

恒基地產於公佈前期間及於公佈後期間相對於恒生指數之股價表現如下：

恒基地產股份相對於恒指表現之股價表現



於公佈前期間，恒基地產股份通常按低於恒基地產平均收市價買賣，並於二零零七年三月十九日錄得最低收市價港幣41.95元，及於二零零七年九月十四日錄得最高收市價港幣63.10元。恒基地產股份之表現於公佈前期間前半時期大致上與恒生指數保持一致，並自二零零七年五月開始較恒生指數表現優勝。於公佈後期間，恒基地產股份之收市價介乎二零零七年十月四日港幣58.65元至二零零七年十月十日港幣61.95元之範圍，於最後實際可行日期之收市價為港幣61.45元。

恒基地產平均收市價之市賬率分析

由於恒基地產集團主要從事物業發展及投資業務，因此每年盈利（以至市盈率）將視乎該年度之物業單位及發展項目銷售而波動，吾等認為參照市賬率以分析恒基地產平均收市價是否屬公平乃更為合適。恒基地產平均收市價相當於市賬率約1.30倍，於二零零七年六月三十日之恒基地產股東應佔每股恒基地產股份經審核綜合資產淨值約港幣47.47元（根據恒基地產之股東應佔綜合資產淨值約港幣92,219,000,000元及已發行1,942,580,000股恒基地產股

聯 昌 國 際 證 券 函 件

份計算)。於評估恒基地產平均收市價是否公平時，由於恒基地產為恒生地產指數之成份股，故吾等已審閱同為恒生地產指數之成份股之其他上市物業公司(「恒基地產可資比較公司」)之市賬率，有關詳情如下：

恒基地產可資比較公司	市 值 港幣百萬元 (附註1)	市 賬 率 (倍) (附註2)
長江實業(集團)有限公司	290,725	1.34
恒隆地產有限公司	138,336	2.55
信和置業有限公司	94,355	1.98
新鴻基地產發展有限公司	306,396	1.65
平均數		1.88
恒基地產 (根據恒基地產平均收市價計算) (附註3)	119,420	1.30 (附註4)

附註：

1. 根據於最後交易日聯交所網站所報截至最後交易日(包括當日)之恒基地產可資比較公司10日平均收市價及股份數目計算。
2. 根據截至最後交易日(包括當日)之恒基地產可資比較公司10日平均收市價除以於最後實際可行日期可得到按照恒基地產可資比較公司最近期刊發財務業績之相關每股資產淨值(按於最後交易日聯交所網站所報之股份數目計算)計算。
3. 由於公佈刊發後恒基地產股份之價格已受市況及對交易之氣氛所影響，故恒基地產股份於最後實際可行日期之收市價並未用於分析。
4. 根據於二零零七年六月三十日之恒基地產平均收市價及股東應佔恒基地產集團經審核綜合資產淨值計算。

由上表可知，根據恒基地產平均收市價隱含之恒基地產市賬率較恒基地產可資比較公司之平均市賬率理想。

意見

經考慮上述分析後，吾等認為將用於釐定根據股份權益票據將予發行之恒基地產股份數目之恒基地產平均收市價乃屬公平合理。

其他因素

儘管 貴公司於完成後將不再於香港中華煤氣持有任何權益，吾等注意到交易不會對香港中華煤氣之控制權造成變動。證監會企業融資部執行理事已豁免恒基地產因交易而須根據收購守則第26.1條附註6就香港中華煤氣股份提出全面收購建議之責任。即使進行交易，由於恒基地產透過擁有 貴公司67.94%控制權益而持有香港中華煤氣權益，本身已為香港中華煤氣一名控股股東。吾等認為，根據香港中華煤氣平均收市價評估香港中華煤氣權益之價值乃屬合理。

整體意見

經考慮上述各項 (尤其下列各項) 後：

- 公佈前期間香港中華煤氣及恒基地產之股價表現與整體市場表現之比較；
- 透過授予恒基地產股份權益償付大部分代價之付款架構讓獨立股東可繼續從香港中華煤氣之前景中間接受惠及於彼等認為時機適當時出售恒基地產股份；
- 根據香港中華煤氣平均收市價隱含之香港中華煤氣市盈率及市賬率與公用事業可資比較公司、燃氣可資比較公司及可資比較交易之隱含市盈率及市賬率之比較；
- 根據恒基地產平均收市價隱含之恒基地產市賬率與恒基地產可資比較公司之隱含市賬率之比較；
- 貴公司、香港中華煤氣及恒基地產於公佈前期間及公佈後期間之過往股價表現相對恒生指數之表現；及
- 交易將不會對香港中華煤氣之控制權造成變動之事實。

吾等認為，代價及其釐定基準及交易之付款架構對 貴公司及獨立股東而言乃屬公平合理。

5. 餘下集團

誠如董事局函件所述，於完成後， 貴公司將仍為一間上市公司，而餘下集團將繼續專注在中國經營基建業務。餘下集團之主要業務為在中國從事投資控股及基建業務，包括

聯 昌 國 際 證 券 函 件

於浙江省杭州錢江三橋及安徽省馬鞍山環通公路之控股權益。下文載列摘錄自通函董事局函件， 貴公司經審核綜合賬目所載基建業務之若干財務資料概要：

	截至六月三十日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	236	136	189
股東應佔溢利	57	51	62

於二零零七年六月三十日，股東應佔基建業務資產淨值約為港幣644,000,000元。根據 貴集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表所示，經計及於二零零七年六月三十日後收購31,159,000股香港中華煤氣股份、收購中投35.9%餘下權益以及假設截至二零零七年六月三十日止年度之建議末期股息已經派付，股東應佔餘下集團資產總值及資產淨值如下：

	於完成分派後	於建議分派後
	(不計及削減股份溢價)	(計及削減股份溢價)
	港幣百萬元	港幣百萬元
資產總值 (附註)	7,927	4,240
包括現金 (附註)	6,192	2,505
股東應佔資產淨值	5,228	1,541

附註：包括一間同系附屬公司向 貴公司借出一筆貸款而產生之現金約港幣1,600,000,000元，已於二零零七年六月三十日後償還。

吾等注意到，中國經濟蓬勃發展及汽車擁有數目增加，令收費大橋及高速公路繼續受惠， 貴公司擬於完成後繼續物色其他中國基建投資項目。

6. 可能造成之財務影響

資產及負債

誠如通函附錄三餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表所載，餘下集團之未經審核備考綜合資產總值將約為i)港幣8,583,000,000元(按於完成分派後但進一步分派前)；及ii)港幣4,896,000,000元(按於建議分派後)。於建議分派前後，餘下集團之未經審核備考綜合負債總額均約為港幣2,337,000,000元。

盈利

誠如董事局函件所載，估計在完成時，貴集團將確認交易獲利約港幣27,872,000,000元，即根據恒基地產平均收市價計算之代價價值(包括股份權益票據及現金)與香港中華煤氣權益現時賬面金額之差額。該出售收益將會視乎恒基地產股價之變動而有所更改，並將會按於完成日期之恒基地產股價及按適用會計標準規定，計及由二零零七年七月一日至完成日期止期間應佔香港中華煤氣資產淨值之變動而釐定。

營運資金

董事局經考慮貴集團之可動用財務資源(包括內部產生資金但並無計及可動用之銀行融資額)後，認為自通函日期起至未來至少十二個月，貴集團有足夠營運資金應付其現時需要。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由(尤其下列各項)後：

- 根據交易及建議分派之每股恒基發展股份之估計理論增值；
- 香港中華煤氣平均收市價及代價乃屬公平；
- 透過根據恒基地產平均收市價授予恒基地產股份權益以支付大部份代價，讓獨立股東可據此繼續間接分享香港中華煤氣之前景並靈活地讓彼等認為合適時出售恒基地產股份之付款架構；
- 恒基發展股份、香港中華煤氣股份及恒基地產股份於公佈前期間之過往股價表現相對恒生指數之表現；及
- 餘下集團之單一性專營基建業務性質及資產結構有助市場對餘下集團之未來潛力有更清晰之評估，

吾等認為，交易乃按正常商業條款進行，符合貴公司及股東之整體利益，而其條款對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。根據上文所載由吾等作出之分析，吾等並無強調恒基發展股份、香港中華煤氣股份及恒基地產股份之短期相對股價表現，理由為短期股價表現會受多項控制範圍以外之因素及市況所影響。此外，誠如上文所載由吾等作出之分析所述，按吾等所觀察，恒基發展、香港中華煤氣及恒基地產之過往股價表現與公佈前期間(涵

聯 昌 國 際 證 券 函 件

蓋公佈日期前十二個月期間)之股價表現大概一致。尤其是交易之付款架構為獨立股東提供靈活性，彼等可繼續透過持有恒基地產股份間接分享香港中華煤氣之前景及於認為合適之時出售恒基地產股份。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准協議之普通決議案。

此致

列位恒基兆業發展有限公司獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

行政副總裁 高級副總裁

劉志華 洪琬貽

謹啟

二零零七年十月二十日

以下為本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)特為載入本通函而編製之報告全文。



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
太子大廈廿二樓

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就以下第I至IV節所載恒基兆業發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供收錄於貴公司於二零零七年十月二十日就貴公司透過出售貴公司全資附屬公司Macrostar Investment Limited及Timpani Investments Limited(其主要業務為控股投資香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)的全數已發行股本及股東借款，建議出售香港中華煤氣之39.06%權益之通函(「通函」)內。此等財務資料包括於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日的綜合資產負債表及貴公司的資產負債表，以及截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益表、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。

貴公司在一九七二年九月十二日根據香港《公司條例》於香港註冊成立為有限責任公司。

於本報告日期，貴公司於附屬公司中所擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註40。該等公司全部均為私人公司。

貴集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度各年之綜合賬目（「相關財務報表」）乃根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）而編製。貴集團截至二零零七年六月三十日止年度之綜合賬目乃由羅兵咸永道會計師事務所審核，及貴集團截至二零零五年及二零零六年六月三十日止年度之綜合賬目則由德勤•關黃陳方會計師行所審核，而審核工作乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則而進行。

財務資料已根據相關財務報表編製，並經作出該等適當調整。

董事的責任

貴公司的董事須負責根據香港財務準則編製及真實而公平地列報相關財務報表及財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報相關財務報表及財務資料相關的內部控制，以使其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。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的查閱結果，對該等財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在有關期間的相關財務報表，並已按香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行該等所需的額外程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映貴集團及貴公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日的事務狀況，以及貴集團在有關期間的業績和現金流量。

(I) 財務資料

綜合損益計算表

	附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
持續營運業務：				
營業額	五	235.5	136.4	188.7
直接成本		(75.1)	(47.0)	(49.5)
		160.4	89.4	139.2
其他收入／其他收益	六	58.1	124.4	224.0
行政費用		(39.9)	(43.0)	(44.6)
出售集團之本年度溢利	卅一	—	11.2	11.3
商譽攤銷		(66.5)	—	—
經營溢利		112.1	182.0	329.9
融資成本	七 (a)	(12.0)	(9.9)	(4.1)
應佔聯營公司溢利減虧損		1,755.6	1,798.9	3,404.2
除稅前溢利	七	1,855.7	1,971.0	3,730.0
所得稅	八	(29.6)	(12.4)	(36.0)
持續營運業務之本年度溢利		1,826.1	1,958.6	3,694.0
已終止營運業務：				
已終止營運業務之本年度溢利	九	1,747.3	1,736.5	1,775.2
本年度溢利	卅三	3,573.4	3,695.1	5,469.2
溢利分配：				
貴公司股東				
— 持續營運業務		1,761.2	1,928.0	3,626.3
— 已終止營運業務		1,746.5	1,739.2	1,764.8
	十二	3,507.7	3,667.2	5,391.1
少數股東				
— 持續營運業務		64.9	30.6	67.7
— 已終止營運業務		0.8	(2.7)	10.4
		65.7	27.9	78.1
本年度溢利		3,573.4	3,695.1	5,469.2

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
附註			
屬於本年度應付予 貴公司股東之股息	十三		
本年度已宣派中期股息	366.3	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	422.6	457.1	457.1
	<u>788.9</u>	<u>853.3</u>	<u>16,089.9</u>
	港幣	港幣	港幣
每股盈利－基本及攤薄	十四(a)		
由持續營運業務	0.63	0.67	1.19
由已終止營運業務	0.62	0.61	0.58
	<u>1.25</u>	<u>1.28</u>	<u>1.77</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產				
投資物業	十六	5,000.7	6,058.0	—
物業、廠房及設備	十七	685.7	637.7	596.6
預付租賃款項	十八	80.6	63.3	—
收費高速公路經營權	十九	561.5	171.1	178.9
聯營公司權益	廿一	13,715.6	16,243.0	14,443.7
其他非流動資產	廿二	379.4	412.7	118.6
遞延稅項資產	三十	—	3.2	—
		<u>20,423.5</u>	<u>23,589.0</u>	<u>15,337.8</u>
流動資產				
存貨	廿三	288.2	309.5	—
應收賬款及其他應收款	廿四	351.1	280.4	353.7
應收關連公司款	廿五	129.4	142.4	68.0
已抵押銀行存款	廿七	20.2	20.2	—
現金及現金等價物	廿六	2,780.0	5,156.8	3,684.1
		<u>3,568.9</u>	<u>5,909.3</u>	<u>4,105.8</u>
分類為待出售之資產	卅一	—	378.6	419.8
		<u>3,568.9</u>	<u>6,287.9</u>	<u>4,525.6</u>
流動負債				
銀行借款及透支	廿七	126.9	87.8	22.7
應付賬款及其他應付款	廿八	281.3	281.0	186.0
應付關連公司款	廿九	146.1	65.9	1,801.5
本期稅項準備		185.3	81.6	50.7
		<u>739.6</u>	<u>516.3</u>	<u>2,060.9</u>
分類為待出售之資產之相關負債	卅一	—	240.3	255.4
		<u>739.6</u>	<u>756.6</u>	<u>2,316.3</u>
流動資產淨值		<u>2,829.3</u>	<u>5,531.3</u>	<u>2,209.3</u>
總資產減流動負債		<u>23,252.8</u>	<u>29,120.3</u>	<u>17,547.1</u>

	附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動負債				
銀行借款	廿七	135.7	26.1	6.2
遞延稅項負債	三十	554.7	693.9	14.2
應付關連公司款	廿九	301.1	120.2	—
		<u>991.5</u>	<u>840.2</u>	<u>20.4</u>
資產淨值		<u>22,261.3</u>	<u>28,280.1</u>	<u>17,526.7</u>
資本及儲備				
	卅三			
股本		563.5	609.5	609.5
儲備		<u>20,953.0</u>	<u>27,043.1</u>	<u>16,352.1</u>
貴公司股東應佔權益總額		21,516.5	27,652.6	16,961.6
少數股東權益		<u>744.8</u>	<u>627.5</u>	<u>565.1</u>
權益總額		<u>22,261.3</u>	<u>28,280.1</u>	<u>17,526.7</u>

資產負債表

	附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產				
附屬公司權益	二十	2,158.0	2,158.0	1,555.7
聯營公司權益	廿一	164.2	164.2	—
其他非流動資產		4.9	—	—
		<u>2,327.1</u>	<u>2,322.2</u>	<u>1,555.7</u>
流動資產				
其他應收款	廿四	10.0	9.7	1.5
應收關連公司款	廿五	10,486.1	13,881.5	7,102.9
現金及現金等價物	廿六	0.2	0.3	163.9
		<u>10,496.3</u>	<u>13,891.5</u>	<u>7,268.3</u>
流動負債				
其他應付款	廿八	5.0	5.5	19.7
應付關連公司款	廿九	269.7	228.6	1,151.9
		<u>274.7</u>	<u>234.1</u>	<u>1,171.6</u>
流動資產淨值		<u>10,221.6</u>	<u>13,657.4</u>	<u>6,096.7</u>
資產淨值		<u>12,548.7</u>	<u>15,979.6</u>	<u>7,652.4</u>
資本及儲備				
股本	卅三	563.5	609.5	609.5
儲備		11,985.2	15,370.1	7,042.9
權益總額		<u>12,548.7</u>	<u>15,979.6</u>	<u>7,652.4</u>

綜合權益變動表

	附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於七月一日之權益總額				
如過往所呈報：				
應佔：				
— 貴公司股東		18,713.2	21,516.5	27,652.6
— 少數股東		755.8	744.8	627.5
		<u>19,469.0</u>	<u>22,261.3</u>	<u>28,280.1</u>
有關商譽之期初結餘調整		—	118.9	—
		<u>19,469.0</u>	<u>22,380.2</u>	<u>28,280.1</u>
本年度直接於權益內確認之淨收益				
換算香港以外地區附屬公司財務報表				
之滙兌差額	卅三	—	—	115.8
可供出售證券公允價值之變動	卅三	—	53.7	182.8
物業重估盈餘，扣除遞延稅項後淨額	卅三	—	15.2	—
		<u>—</u>	<u>68.9</u>	<u>298.6</u>
本年度直接於權益內確認之淨收益				
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)
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(236.5)</u>
本年度溢利		<u>3,573.4</u>	<u>3,695.1</u>	<u>5,469.2</u>
本年度已確認之收益及支出總額		<u>3,573.4</u>	<u>3,764.0</u>	<u>5,531.3</u>

	附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
分配予：				
— 貴公司股東		3,507.7	3,732.9	5,398.9
— 少數股東		65.7	31.1	132.4
		<u>3,573.4</u>	<u>3,764.0</u>	<u>5,531.3</u>
本年度宣派或批付的股息	卅三	(704.4)	(818.8)	(16,089.9)
已付少數股東股息	卅三	(33.4)	(57.7)	(104.5)
派款予少數股東	卅三	—	—	(90.3)
增加附屬公司權益	卅三	(43.3)	(90.7)	—
發行股份(已扣除費用)	卅三	—	3,103.1	—
		<u>22,261.3</u>	<u>28,280.1</u>	<u>17,526.7</u>
於六月三十日之權益總額		<u>22,261.3</u>	<u>28,280.1</u>	<u>17,526.7</u>

綜合現金流量表

		二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
	附註			
營運活動				
除稅前溢利				
由持續營運業務		1,855.7	1,971.0	3,730.0
由已終止營運業務	九(b)	1,918.7	1,909.0	1,848.6
調整項目：				
利息收入		(52.8)	(124.2)	(221.3)
投資股息收入		(10.1)	(6.7)	(2.6)
商譽攤銷		74.1	—	—
轉撥至收入之收購折讓		(6.3)	—	—
證券投資之未變現收益		(26.0)	—	—
收費高速公路經營權攤銷		34.7	15.6	10.1
折舊		57.7	53.1	34.1
預付租賃款項攤銷		1.7	1.7	1.2
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		—	0.3	13.5
—應收賬款		5.7	1.3	—
出售／撇除物業、廠房及設備之虧損		2.1	7.8	17.5
出售可供出售證券之虧損		—	—	2.0
出售附屬公司及聯營公司之盈利	九(b)	—	—	(930.0)
待出售之建成物業減值撥回		—	(19.5)	—
投資物業之公允價值增加		(890.3)	(1,014.9)	(219.5)
應佔聯營公司溢利減虧損		(2,392.1)	(2,489.1)	(3,833.9)
融資成本		13.0	10.0	4.1
外幣兌換差異		—	—	7.0
營運資金變動前之經營溢利				
		585.8	481.7	460.8
(增加)／減少存貨		(2.1)	(1.8)	39.9
(增加)／減少應收賬款及其他應收款		(92.7)	90.0	(152.9)
增加應付賬款及其他應付款		57.2	1.0	3.2

附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
營運活動所得的現金	548.2	570.9	351.0
已付稅款			
— 香港	(40.4)	(141.1)	(62.2)
— 香港以外	(23.7)	(14.7)	(4.5)
利息支出	(13.0)	(10.0)	(4.1)
營運活動所得的現金淨值	471.1	405.1	280.2
投資活動			
聯營公司及可供出售證券股息收入	938.2	901.9	907.8
利息收入	53.5	123.8	221.2
支付款項購買：			
— 投資物業	(0.1)	—	(92.7)
— 物業、廠房及設備	(22.8)	(28.4)	(52.2)
— 證券投資／可供出售證券	(0.4)	(1.0)	(72.5)
支付收購進一步權益之款項：			
— 附屬公司	(50.9)	(252.5)	—
— 聯營公司	(23.7)	(814.6)	(32.7)
出售物業、廠房及設備收入	0.2	0.2	0.4
出售以下項目淨收入：			
— 附屬公司及聯營公司	0.1	—	12,106.8
— 證券投資／可供出售證券	40.8	—	69.8
贖回持有至到期之債務證券	—	—	11.5
釋放已抵押銀行存款	—	—	20.2
(增加)／減少投資公司欠款	(0.1)	1.0	0.9
減少／(增加) 聯營公司欠款	85.4	(4.1)	(6.4)
減少／(增加) 少數股東欠款	3.6	(9.9)	37.3
投資活動所得／(用)的現金淨值	1,023.8	(83.6)	13,119.4

	附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
融資活動				
派發股息予股東		(704.2)	(818.8)	(16,079.5)
派發股息予少數股東		(33.4)	(57.7)	(104.5)
借入／(償還)同母系附屬公司款		229.2	(180.9)	1,533.0
(償還)／借入少數股東款		(4.0)	(8.9)	139.4
借入／(償還)聯營公司款		2.5	(1.7)	(0.8)
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		(53.3)	(9.4)	(248.9)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動所(用)／得的現金淨值		(563.2)	2,059.3	(14,851.6)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等價物之淨額增加／(減少)		931.7	2,380.8	(1,452.0)
於七月一日之現金及現金等價物		1,814.5	2,746.2	5,127.0
外幣兌換率改變之影響		—	—	11.1
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於六月三十日之現金及現金等價物	廿六	<u>2,746.2</u>	<u>5,127.0</u>	<u>3,686.1</u>

(II) 財務資料附註

一 一般資料

恒基兆業發展有限公司(「貴公司」)於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。貴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。

貴公司乃一投資控股公司，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，貴公司(i)出售若干附屬公司及聯營公司全部權益及(ii)轉讓該等企業欠貴公司之貸款，予貴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，貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)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

財務資料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。本財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是貴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》。這些準則於貴集團及貴公司之本會計期間首次生效。採用這些與貴集團有關之新發展，對貴集團本財務資料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。

截至財務資料刊發日，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，本財務資料尚未採納該等新準則。

貴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，貴集團認為採納以下發展有可能導致須於財務資料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

有關下文所載的新詮釋，貴集團尚未能確定會否對貴集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

於以下日期或其後
開始的會計期間適用

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第十號	中期財務報告及減值	二零零六年十一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第十一號	香港財務報告準則第二號 — 集團及國庫證券交易	二零零七年三月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第十二號	服務經營權安排	二零零八年一月一日

(b) 財務資料的編製基準

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度的財務資料涵蓋貴集團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，編製本財務資料時是以歷史成本作為計量基準：

- 投資物業(參閱附註二(g))；及
- 劃歸為其他投資／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)(i))。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務資料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》時所作出對本財務資料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

附屬公司為貴集團所控制之實體。當貴集團有權決定該實體的財政及經營政策從而獲取利益，則貴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，會在合併時全數抵銷。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 貴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 貴集團並未與有關權益持有人協定任何附加條款，令 貴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 貴公司股東應佔權益分開呈列。少數股東所佔 貴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 貴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 貴集團所佔權益；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 貴集團的權益，直至 貴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) 或二(o) 在綜合資產負債表內列作財務負債。

貴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。 貴公司按股息收入及應收股息來計算入賬附屬公司的業績。

(d) 聯營公司

聯營公司是指 貴集團或 貴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，並且以成本初始入賬，然後就 貴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 貴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) 及二(m))。

當 貴集團對聯營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時， 貴集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如 貴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。

貴集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按 貴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。

貴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。貴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 貴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。

於二零零五年七月一日前，商譽按直線法分二十年攤銷；並於每個結算日評估商譽有否出現減值跡象。由二零零五年七月一日起，貴集團已終止對商譽作攤銷，而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。

貴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。

(f) 其他債務和權益證券投資

貴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：

於二零零五年七月一日前，債務或權益證券投資獲適當分類為「投資證券」、「其他投資」或「持有至到期證券」。「投資證券」乃按成本減減值虧損列賬；「其他投資」按公允價值計量，而公允價值的變動在損益計算表中確認；及「持有至到期證券」乃按攤銷成本減減值虧損列賬。

由二零零五年七月一日起，債務和權益證券投資是按公允價值初始列賬，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。交易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：

貴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。貴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；但滙兌收益及虧損(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。

貴集團會在承諾購入／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)(i)所述方式入賬。

如果 貴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)(i)）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。

(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 貴集團，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。 貴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。

其經營權攤銷按由22年至25年不等的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。

(j) 租賃資產

倘 貴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。

(i) 貴集團租賃資產的分類

對於 貴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 貴集團，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 貴集團，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。

(ii) 經營租賃費用

如果 貴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：

(i) 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。

(ii) 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。

(m) 資產減值

(i) 債務及權益證券投資和其他應收款的減值

貴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：

- 就以成本列賬的非上市權益證券而言，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。

(ii) 其他資產的減值

貴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)(i))；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，貴集團也會每年估計其可收回數額。

- 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 貴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。

(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 貴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。

貴集團會在每個結算日評估遞延稅項資產的賬面金額。如果 貴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 貴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： 貴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。

(s) 準備及或然負債

倘若 貴集團或 貴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 貴集團，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：

(i) 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。

(ii) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(iii) 通行費收入

通行費收入在提供服務後予以確認。

(iv) 酒店業務

酒店業務收入在提供該等服務後予以確認。

(v) 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。

(vi) 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。

(vii) 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。

(viii) 提供保安／資訊科技服務

提供保安／資訊科技服務的收入在提供服務後予以確認。

(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)計量財務資料。貴公司的功能貨幣及列示貨幣為港幣，而財務資料以港幣呈列。

年內的外幣交易按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的外幣匯率換算，滙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外幣匯率換算。

境外經營業務的業績按與交易日的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外幣匯率換算為港幣。所產生的滙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滙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

(i) 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，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。在貴集團財務資料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，亦會繼續按附註二所載之政策處理。

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。

(ii) 已終止營運業務

已終止營運業務是貴集團業務的一部分，其營運及現金流動可與貴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(i)) (如較早)，則分類為已終止營運業務。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。

(x) 關連人士

就本財務資料而言，以下人士被視為與貴集團的關連人士：

- (i) 該人士有能力，直接透過一個或多個中介人間接地控制貴集團或於貴集團之財務或營運決策上發揮重大影響或共同控制貴集團；

- (ii) 貴集團與該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士為 貴集團之聯營公司或 貴集團為出資方的合營企業；
- (iv) 該人士為 貴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 貴集團或與 貴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 貴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 貴集團的內部財務報告模式， 貴集團為本財務資料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。

三 會計估計及判斷

在應用所述之 貴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。貴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。貴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。貴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、外匯及價格風險面對之風險從貴集團業務之正常過程中產生。如下文所述，該等風險由貴集團之財務管理政策與實務所限制。

(a) 信貸風險

貴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。貴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，而貴集團亦對每一財務機構設置額度。鑑於該等財務機構擁有穩健信貸評級，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貴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。預期末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。

貴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。貴集團並無給予任何擔保致使貴集團將面對信貸風險。

(b) 流動資金風險

貴集團之庫務職能集中於總部。貴集團之政策是按時監控現時及預期流動資金需要以確保貴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

貴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。貴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。貴集團於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度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：

二零零五年			
	固定／浮動	實際利率	一年內 港幣百萬元
銀行定存	固定	1.62%-3.75%	2,742.2
銀行結存	浮動	0%-1.32%	33.5
銀行借款及透支	浮動	5.7%-5.76%	262.6
應付同母系附屬公司款	浮動	3.69%	301.1
二零零六年			
	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
二零零七年			
	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

(d) 外匯風險

貴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，貴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，貴集團的核心業務並沒有承受重大的外匯風險，而於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度內，貴集團並未簽訂任何貨幣對沖合約。

(e) 價格風險

貴集團的其他投資／可供出售投資於結算日均會按公允價值計量。因此，貴集團須承擔證券的價格風險。管理層以設立不同風險水平的投資組合控制有關風險。

(f) 公允價值

所有金融資產及負債於二零零五年、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。

(g) 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。貴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。

五 營業額

貴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。各年度之營業額分析如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
持續營運業務			
通行費收入	235.5	136.4	188.7
已終止營運業務			
租金收入	609.8	613.8	370.1
酒店業務	99.3	95.3	90.9
保安服務	98.5	64.8	65.3
資訊科技服務	83.8	56.8	2.7
銷售物業	1.6	3.6	38.3
其他	165.9	176.4	145.7
	1,058.9	1,010.7	713.0

六 其他收入／其他收益

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
持續營運業務			
非上市投資證券股息收入	4.7	—	—
滙兌盈利淨額	0.1	0.5	—
利息收入	51.5	123.4	220.1
其他收入	1.8	0.5	3.9
	<u>58.1</u>	<u>124.4</u>	<u>224.0</u>
已終止營運業務			
提前終止租務合約之賠償	0.3	0.4	0.5
上市投資證券股息收入	5.4	6.7	2.6
利息收入	1.3	0.8	1.2
贊助費	1.4	1.4	0.1
證券投資之未變現收益	26.0	—	—
其他收入	5.2	5.6	2.7
	<u>39.6</u>	<u>14.9</u>	<u>7.1</u>

七 除稅前溢利

關於持續營運業務及已終止營運業務之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
(a) 融資成本			
持續營運業務			
銀行借款及透支	11.5	9.0	1.7
須於五年內全數償還的其他貸款	0.5	0.9	2.4
	<u>12.0</u>	<u>9.9</u>	<u>4.1</u>
已終止營運業務			
須於五年內全數償還的其他貸款	1.0	0.1	—
	<u>1.0</u>	<u>0.1</u>	<u>—</u>

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
(b) 員工成本(包括董事酬金)			
持續營運業務			
界定供款退休計劃之供款	0.1	0.1	0.1
薪酬、工資及其他福利	11.3	11.0	11.7
	<u>11.4</u>	<u>11.1</u>	<u>11.8</u>
已終止營運業務			
界定供款退休計劃之供款	9.2	8.0	4.2
薪酬、工資及其他福利	209.4	183.4	108.6
	<u>218.6</u>	<u>191.4</u>	<u>112.8</u>
(c) 其他項目			
持續營運業務			
商譽攤銷	66.5	—	—
收費高速公路經營權攤銷	34.7	15.6	10.1
折舊	20.7	20.5	21.6
核數師酬金			
— 核數服務	1.4	1.3	1.8
可供出售證券減值虧損	—	0.3	13.5
出售／撇除物業、廠房及設備之虧損	2.1	—	—
經營租賃費用：最低租賃款項			
— 物業租金	0.2	0.7	0.9
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
已終止營運業務			
商譽攤銷	7.6	—	—
預付租賃款項攤銷	1.7	1.7	1.2
折舊	37.0	32.6	12.5
核數師酬金			
— 核數服務	1.9	1.6	2.1
— 非核數服務	—	0.1	3.3
出售成本			
— 存貨	125.8	125.4	45.3
— 待出售之建成物業	0.5	2.8	19.4
減值虧損			
— 應收賬款	5.7	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	—	7.8	17.5

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
經營租賃費用：最低租賃款項			
－物業租金	89.9	98.0	4.8
－電訊網絡設施	3.8	2.7	0.5
轉撥至收入之收購折讓	(6.3)	—	—
除直接支銷			
二零零五年：港幣104,900,000元；			
二零零六年：港幣109,900,000元；			
二零零七年：港幣84,600,000元後			
投資物業之租金收益*	(220.5)	(224.6)	(183.3)
其他除直接支銷後之租金收益*	(109.3)	(100.4)	(84.5)
待出售之建成物業減值撥回	—	(19.5)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

* 包括在投資物業及其他物業所收之截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度之或然租金收入分別為港幣116,700,000元、港幣103,800,000元及港幣3,300,000元。

八 所得稅

(a) 綜合損益計算表內列報之所得稅代表：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
本期稅項－香港利得稅			
本年度準備	57.2	57.5	39.4
以往年度準備(多計)／少計	(3.5)	(17.5)	14.7
	<u>53.7</u>	<u>40.0</u>	<u>54.1</u>
本期稅項－中國內地			
本年度準備	28.1	12.1	20.8
以往年度準備少計	0.4	—	—
	<u>28.5</u>	<u>12.1</u>	<u>20.8</u>
遞延稅項			
源自及撥回暫時性差異	118.8	132.8	34.5
	<u>201.0</u>	<u>184.9</u>	<u>109.4</u>
分配予：			
－持續營運業務	29.6	12.4	36.0
－已終止營運業務	171.4	172.5	73.4
	<u>201.0</u>	<u>184.9</u>	<u>109.4</u>

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度之香港利得稅準備乃按該等年度之估計應課稅溢利之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。貴集團於中國內地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。於截至本財務資料核準並許可發出日止，實施細則還有待國務院頒佈。因此，貴集團尚未能估計對於二零零七年六月三十日貴集團的遞延稅項負債的影響（如有）。有待宣佈進一步細則時，貴集團將會繼續評估其影響。

(b) 稅項支出與會計溢利以適用稅率計算之對賬：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
持續及已終止營運業務之除稅前溢利	3,774.4	3,880.0	5,578.6
按香港利得稅率17.5%計算的稅項	660.5	679.0	976.3
不可抵扣的費用的稅項影響	41.1	30.9	26.1
毋須應課稅收益的稅項影響	(35.7)	(47.7)	(230.8)
應佔聯營公司溢利減虧損之稅項影響	(418.6)	(435.6)	(670.9)
本年度未予確認的稅務虧損的稅項影響	8.0	14.4	12.5
使用以前未予確認的稅務虧損	(36.6)	(25.6)	(13.9)
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	(7.5)	(4.7)	(5.6)
以往年度準備(多計)/少計	(3.1)	(17.5)	14.7
其他	(7.1)	(8.3)	1.0
所得稅	201.0	184.9	109.4

九 已終止營運業務

(a) 貴集團之已終止營運業務包括以下各項：

- (i) 根據貴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，貴公司(i)出售若干附屬公司及聯營公司全部權益及(ii)轉讓此等公司欠貴公司之貸款，以現金代價總額約為港幣12,072,600,000元售予恒基地產（「出售」）。詳情載於貴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，貴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，貴公司與陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）集團訂立買賣協議，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貴公司之股東貸款。總現金代價約為港幣38,800,000元，產生之出售盈利約為港幣4,600,000元。
- (b) 截至二零零五年、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	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
營業額	五	1,058.9	1,010.7	713.0
直接成本		(516.7)	(454.8)	(373.8)
		542.2	555.9	339.2
其他收入／其他收益	六	39.6	14.9	7.1
分銷費用		(55.4)	(61.2)	(23.6)
行政費用		(132.2)	(143.8)	(53.3)
商譽攤銷		(7.6)	—	—
轉撥至收入之收購折讓		6.3	—	—
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）		—	(161.8)	—
未計入投資物業公允價值變動 之經營溢利		392.9	204.0	269.4
投資物業之公允價值增加	十六	890.3	1,014.9	219.5
已計入投資物業公允價值變動 之經營溢利		1,283.2	1,218.9	488.9
融資成本		(1.0)	(0.1)	—
應佔聯營公司溢利減虧損		636.5	690.2	429.7
除稅前溢利	七	1,918.7	1,909.0	918.6
所得稅	八(a)	(171.4)	(172.5)	(73.4)
本年度溢利		1,747.3	1,736.5	845.2
附屬公司及聯營公司之出售盈利淨額		—	—	930.0
		1,747.3	1,736.5	1,775.2

附註：於二零零五年十二月八日，貴公司及貴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，貴公司之收購成本超逾所佔恒基數碼之資產淨值並產生商譽約為港幣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。

(c) 截至二零零五年、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：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
由營運活動之淨現金流入	397.7	150.3	217.3
由投資活動之淨現金流入	160.0	145.8	78.9
由融資活動之淨現金流出	(565.4)	(293.5)	(289.1)
已終止營運業務之淨現金(流出)／流入	(7.7)	2.6	7.1

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：

二零零五年					
	薪金、酬金 其他津貼 及福利	退休金供款	酌定花紅	總計	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
執行董事					
李兆基博士	40	—	—	40	
李家傑	40	—	—	40	
林高演	40	—	—	40	
李家誠	40	—	—	40	
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	
郭炳濠	20	—	—	20	
劉智強	20	—	—	20	
黃浩明	20	—	—	20	
薛伯榮	20	—	—	20	
張炳強 [#]	20	—	—	20	
非執行董事					
胡寶星爵士	20	—	—	20	
阮北耀	20	50	—	70	
梁希文	20	230	—	250	
胡家驃	—	—	—	—	
獨立非執行董事					
鄺志強	20	180	—	200	
高秉強教授	40	260	—	300	
胡經昌	20	90	—	110	
吳樹熾 [~]	20	90	—	110	
	540	900	—	1,440	

二零零六年

	薪金、酬金 其他津貼 及福利				退休金供款	酌定花紅	總計
	董事袍金	及福利	退休金供款	酌定花紅	總計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
執行董事							
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		
郭炳濠	20	—	—	—	20		
劉智強	20	—	—	—	20		
黃浩明	20	—	—	—	20		
薛伯榮	20	—	—	—	20		
非執行董事							
胡寶星爵士	20	—	—	—	20		
阮北耀	20	—	—	—	20		
梁希文	20	180	—	—	200		
胡家驃	—	—	—	—	—		
獨立非執行董事							
鄺志強	20	180	—	—	200		
高秉強教授	55	320	—	—	375		
胡經昌	20	180	—	—	200		
	595	7,151	—	—	7,746		

二零零七年

	薪金、酬金 其他津貼				
	董事袍金 港幣千元	及福利 港幣千元	退休金供款 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
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
非執行董事					
胡寶星爵士	20	—	—	—	20
阮北耀	20	—	—	—	20
梁希文	20	180	—	—	200
胡家驃	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
鄭志強	20	180	—	—	200
高秉強教授	20	180	—	—	200
胡經昌	20	180	—	—	200
	<u>380</u>	<u>9,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,504</u>

於二零零五年三月十八日辭任

~ 於二零零五年一月十日逝世

* 於二零零六年七月一日榮休辭任

[^] 於二零零七年六月三十日榮休辭任

貴集團於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止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 貴公司之中間控股公司收取其於 貴集團之服務酬金。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。

十一 最高薪人士

貴集團五名最高薪人士(不包括董事)，其酬金如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
薪金、酬金、其他津貼及福利	5.2	5.2	5.3
退休金供款	0.2	0.1	0.1
酌定花紅	0.6	0.6	0.3
	<u>6.0</u>	<u>5.9</u>	<u>5.7</u>

彼等之薪酬介乎下列組別：

	二零零五年	員工數目 二零零六年	二零零七年
零－港幣1,000,000元	3	3	4
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	1	—
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	1	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

十二 貴公司股東應佔溢利

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度，貴公司股東應佔綜合溢利包括在貴公司財務資料內列報之溢利分別為港幣1,293,500,000元、港幣1,146,600,000元及港幣7,762,700,000元。

十三 股息

(a) 屬於各年度應付予貴公司股東之股息

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已宣派中期股息每股港幣1角3分	366.3	396.2	396.2
現金發放：二零零五年：無； 二零零六年：無； 二零零七年：每股港幣5元	—	—	15,236.6
於結算日後擬派末期股息每股港幣1角5分	422.6	457.1	457.1
	<u>788.9</u>	<u>853.3</u>	<u>16,089.9</u>

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貴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。

於二零零七年六月三十日後擬派發之末期股息尚未在二零零七年六月三十日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予 貴公司股東之股息

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 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			
二零零五年：每股港幣1角2分；			
二零零六年：每股港幣1角5分；			
二零零七年：每股港幣1角5分	338.1	422.6	457.1

十四 每股盈利

(a) 每股盈利 – 基本及攤薄

(i) 由持續營運業務

每股基本及攤薄盈利乃按 貴公司股東應佔溢利港幣1,761,200,000元、港幣1,928,000,000元及港幣3,626,300,000元，並按截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度內已發行普通股之加權平均數分別為2,817,327,395股、2,858,916,436股及3,047,327,395股計算。

(ii) 由已終止營運業務

每股基本及攤薄盈利乃按 貴公司股東應佔溢利港幣1,746,500,000元、港幣1,739,200,000元及港幣1,764,800,000元，並按截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度內已發行普通股之加權平均數分別為2,817,327,395股、2,858,916,436股及3,047,327,395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 貴公司股東應佔溢利(經調整)，並按截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度內已發行普通股之加權平均數分別為2,817,327,395股、2,858,916,436股及3,047,327,395股計算：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
貴公司股東應佔溢利	3,507.7	3,667.2	5,391.1
投資物業公允價值改變之影響	(890.3)	(1,014.9)	(219.5)
投資物業之公允價值改變所產生 之遞延稅項之影響	126.6	153.1	38.4
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	(523.6)	(739.3)	(518.4)
經調整後盈利	<u>2,220.4</u>	<u>2,066.1</u>	<u>4,691.6</u>
盈利分配：			
持續營運業務	1,564.8	1,599.2	3,313.2
已終止營運業務	<u>655.6</u>	<u>466.9</u>	<u>1,378.4</u>
經調整後盈利	<u>2,220.4</u>	<u>2,066.1</u>	<u>4,691.6</u>
	港幣	港幣	港幣
經調整後每股盈利：			
由持續營運業務	0.56	0.56	1.09
由已終止營運業務	<u>0.23</u>	<u>0.16</u>	<u>0.45</u>
	<u>0.79</u>	<u>0.72</u>	<u>1.54</u>

二 零 零 五 年

	持續	已終止營運業務					
	營運業務						
	基建項目	物業租賃	酒店業務	保安服務	其他	對銷	綜合
	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
收入及業績							
營業額	235.5	609.8	99.3	98.5	251.3	—	1,294.4
其他收入	1.9	4.6	0.1	—	2.2	—	8.8
對外收入	237.4	614.4	99.4	98.5	253.5	—	1,303.2
分部業務間收入	—	26.3	—	0.1	3.5	(29.9)	—
總收入	237.4	640.7	99.4	98.6	257.0	(29.9)	1,303.2
分部業績	152.1	338.7	28.4	6.1	(10.5)		514.8
利息收入							52.8
投資證券股息							
收入							10.1
證券投資之							
未變現收益							26.0
投資物業之							
公允價值增加							890.3
商譽攤銷							(74.1)
轉撥至收入之							
收購折讓							6.3
未能分類之							
淨費用							(30.9)
融資成本							(13.0)
應佔聯營公司							
溢利減虧損							2,392.1
除稅前溢利							3,774.4
所得稅							(201.0)
本年度溢利							3,573.4

二 零 零 五 年

	持 續 營 運 業 務	已 終 止 營 運 業 務				綜 合
	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	
資 產 負 債 表						
分 部 資 產	1,253.6	5,255.0	279.1	22.6	409.1	7,219.4
聯 營 公 司 權 益						13,715.6
應 收 聯 營 公 司 款						42.0
未 能 分 類 之 資 產						3,015.4
綜 合 總 資 產						23,992.4
分 部 負 債	20.1	79.2	18.6	8.6	141.7	268.2
應 付 聯 營 公 司 款						2.5
未 能 分 類 之 負 債						1,460.4
綜 合 總 負 債						1,731.1
其 他 資 料						
本 年 度 資 本 性 支 出	1.6	0.1	1.9	1.1	18.2	22.9
攤 銷 及 折 舊	55.4	—	9.2	0.8	28.7	94.1
應 收 賬 款 之 減 值 虧 損	—	1.7	(0.2)	—	4.2	5.7
出 售／撤 除 物 業、廠 房 及 設 備 之 虧 損	2.1	—	—	—	—	2.1

二 零 零 六 年

	持 續 營 運 業 務		已 終 止 營 運 業 務			對 銷	綜 合
	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	港 幣 百 萬 元	港 幣 百 萬 元
收入及業積							
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	<u>137.4</u>	<u>637.4</u>	<u>95.5</u>	<u>65.3</u>	<u>246.3</u>	<u>(26.4)</u>	<u>1,155.5</u>
分部業績	<u>81.8</u>	<u>329.4</u>	<u>35.6</u>	<u>2.3</u>	<u>(173.2)</u>		275.9
利息收入							124.2
上市投資證券							6.7
股息收入							11.2
出售集團之							
本年度溢利							1,014.9
投資物業之							
公允價值增加							(32.0)
未能分類之							(10.0)
淨費用							
融資成本							
應佔聯營公司							
溢利減虧損							<u>2,489.1</u>
除稅前溢利							3,880.0
所得稅							<u>(184.9)</u>
本年度溢利							<u><u>3,695.1</u></u>

二零零六年

	持續 營運業務	已終止營運業務				綜合
	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	
資產負債表						
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
其他資料						
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／撤除物業、						
廠房及設備之虧損	—	—	—	—	7.8	7.8

二零零七年

	持續 營運業務		已終止營運業務			對銷	綜合
	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	港幣百萬元	港幣百萬元
收入及業積							
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	<u>192.6</u>	<u>372.3</u>	<u>91.1</u>	<u>66.1</u>	<u>191.5</u>	<u>(4.7)</u>	<u>908.9</u>
分部業績	<u>130.7</u>	<u>240.7</u>	<u>29.4</u>	<u>1.4</u>	<u>5.2</u>		407.4
利息收入							221.3
上市投資證券							2.6
股息收入							11.3
出售集團之							
本年度溢利							219.5
投資物業之							
公允價值增加							930.0
出售附屬公司							
及聯營公司盈利							(43.3)
未能分類之							(4.1)
淨費用							3,833.9
融資成本							
應佔聯營公司							5,578.6
溢利減虧損							(109.4)
除稅前溢利							<u>5,469.2</u>
所得稅							
本年度溢利							

二零零七年

	持續 營運業務		已終止營運業務			綜合
	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	
其他資料						
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。

地區分部

除基建項目業務於中國內地運作外，貴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		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
營業額	1,058.9	1,010.7	713.0	235.5	136.4	188.7	1,294.4	1,147.1	901.7
其他收入	6.9	7.4	3.3	1.9	1.0	3.9	8.8	8.4	7.2
對外收入	1,065.8	1,018.1	716.3	237.4	137.4	192.6	1,303.2	1,155.5	908.9
分配：									
— 持續營運業務	—	—	—	237.4	137.4	192.6	237.4	137.4	192.6
— 已終止營運業務	1,065.8	1,018.1	716.3	—	—	—	1,065.8	1,018.1	716.3
	1,065.8	1,018.1	716.3	237.4	137.4	192.6	1,303.2	1,155.5	908.9
綜合總資產	22,627.8	28,536.6	18,148.1	1,364.6	1,340.3	1,715.3	23,992.4	29,876.9	19,863.4
本年度資本性支出	21.3	17.3	94.0	1.6	11.1	174.2	22.9	28.4	268.2

十六 投資物業

	貴集團		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
估值			
於七月一日	4,110.3	5,000.7	6,058.0
添置	0.1	—	92.7
由預付租賃款項轉至	—	16.0	—
由物業、廠房及設備轉至	—	26.4	—
本年度增加公允價值(附註九(b))	890.3	1,014.9	219.5
出售附屬公司(附註卅四)	—	—	(6,370.2)
	<u>5,000.7</u>	<u>6,058.0</u>	<u>—</u>
於六月三十日	<u>5,000.7</u>	<u>6,058.0</u>	<u>—</u>

(a) 位於香港投資物業賬面淨值之分析如下：

	貴集團		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
長期租約	1,369.4	1,615.9	—
中期租約	3,631.3	4,442.1	—
	<u>5,000.7</u>	<u>6,058.0</u>	<u>—</u>

(b) 貴集團之投資物業已於二零零五年及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戴德梁行(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) 於二零零五年及二零零六年六月三十日，香港投資物業賬面值分別為港幣455,900,000元及港幣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 貴集團於該物業應佔權益而言。

十七 物業、廠房及設備

(a) 貴集團

	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
成本					
於二零零四年七月一日	297.5	25.0	561.0	281.3	1,164.8
添置	—	—	—	22.8	22.8
出售	—	—	(11.7)	(18.3)	(30.0)
於二零零五年六月三十日及 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(附註卅一)	—	(3.8)	—	(2.0)	(5.8)
出售	—	—	—	(52.7)	(52.7)
於二零零六年六月三十日及 二零零六年七月一日	297.5	9.5	559.8	249.0	1,115.8
滙兌調整	—	—	59.1	1.2	60.3
添置	—	—	173.1	2.4	175.5
物業、廠房及設備撤除	—	—	—	(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

	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
累計折舊及減值虧損					
於二零零四年七月一日	81.8	8.1	133.1	218.9	441.9
本年度折舊	7.4	0.7	19.1	30.5	57.7
出售資產折舊撥回	—	—	(9.7)	(18.0)	(27.7)
於二零零五年六月三十日及 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(附註卅一)	—	(1.3)	—	(1.7)	(3.0)
於二零零六年六月三十日及 二零零六年七月一日	96.6	4.3	161.5	215.7	478.1
滙兌調整	—	—	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
賬面淨值					
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
於二零零五年六月三十日	208.3	16.2	406.8	54.4	685.7

(b) 貴集團物業賬面淨值之分析如下：

	酒店物業			其他樓宇			橋樑		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於香港									
— 長期租約	75.7	73.1	—	—	—	—	—	—	—
— 中期租約	132.6	127.8	—	13.3	4.9	—	—	—	—
於香港以外地區									
— 長期租約	—	—	—	0.4	0.3	—	—	—	—
— 中期租約	—	—	—	2.5	—	—	406.8	398.3	592.5
	<u>208.3</u>	<u>200.9</u>	<u>—</u>	<u>16.2</u>	<u>5.2</u>	<u>—</u>	<u>406.8</u>	<u>398.3</u>	<u>592.5</u>

十八 預付租賃款項

	貴集團		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於香港之租賃土地：			
— 長期租約	16.7	16.5	—
— 中期租約	65.6	48.1	—
	<u>82.3</u>	<u>64.6</u>	<u>—</u>
分類為：			
— 非流動資產	80.6	63.3	—
— 流動資產 (包括於「應收賬款 及其他應收款」內)	1.7	1.3	—
	<u>82.3</u>	<u>64.6</u>	<u>—</u>

十九 收費高速公路經營權

	貴集團		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
成本			
於七月一日	789.5	789.5	231.8
滙兌調整	—	—	24.4
轉撥至分類為待出售之資產(附註卅一)	—	(557.7)	—
於六月三十日	789.5	231.8	256.2
累計攤銷			
於七月一日	193.3	228.0	60.7
滙兌調整	—	—	6.5
本年度攤銷(附註七(c))	34.7	15.6	10.1
轉撥至分類為待出售 之資產之沖銷(附註卅一)	—	(182.9)	—
於六月三十日	228.0	60.7	77.3
賬面值			
於六月三十日	561.5	171.1	178.9

收費高速公路經營權包括馬鞍山環通公路(「環路公路」)及浙江省省道#34及#36奉化段(於截至二零零六年六月三十日止年度內被轉撥至分類為待出售之資產)之經營權。

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

於二零零五年、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貴集團的銀行借款(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

	貴公司		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非上市股份，成本值	2,158.0	2,158.0	1,555.7

於截至二零零七年六月三十日止年度，貴集團出售若干附屬公司之全部權益，詳情列於附註九內。主要附屬公司之資料詳列於附註四十內。

廿一 聯營公司權益

	貴集團			貴公司		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非上市股份						
股份，成本值	—	—	—	164.2	164.2	—
應佔資產淨值	482.8	563.8	—	—	—	—
	482.8	563.8	—	164.2	164.2	—
香港上市股份						
聯營公司投資，已包括商譽	13,232.8	15,679.2	14,443.7	—	—	—
	13,715.6	16,243.0	14,443.7	164.2	164.2	—
上市聯營公司之市值	36,845.5	39,760.4	38,493.6	—	—	—

截至二零零七年六月三十日止年度，貴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，主要影響貴集團於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度內之業績及資產之聯營公司列載如下。除另有所指明外，所有聯營公司均在香港註冊成立及營運。

貴集團擁有 已發行 普通股之百分比			主要業務
於香港上市			
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。
香港小輪(集團)有限公司*	31.36		物業發展及投資
美麗華酒店企業有限公司*	44.21		酒店經營
非上市			
星際發展有限公司*	33.33		物業投資
名達置業有限公司*	50.00		物業發展

* 於截至二零零七年六月三十日止年度出售之聯營公司

聯營公司財務資料概要：

	資產	負債	權益	收入	溢利
	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
二零零五年	<u>38,027.4</u>	<u>(11,973.0)</u>	<u>26,054.4</u>	<u>11,010.1</u>	<u>6,238.9</u>
二零零六年	<u>45,125.9</u>	<u>(15,773.1)</u>	<u>29,352.8</u>	<u>12,276.8</u>	<u>6,393.6</u>
二零零七年	<u>39,488.8</u>	<u>(13,763.7)</u>	<u>25,725.1</u>	<u>13,810.6</u>	<u>8,823.0</u>

以上聯營公司財務資料概要呈列 貴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。

廿二 其他非流動資產

	貴集團		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
持有至到期債務證券			
香港以外地區上市	<u>11.5</u>	<u>11.5</u>	<u>—</u>
投資證券／其他投資／可供出售證券			
香港上市	200.6	255.1	—
非上市	<u>29.5</u>	<u>29.4</u>	<u>8.6</u>
	<u>230.1</u>	<u>284.5</u>	<u>8.6</u>
非流動應收款	<u>137.8</u>	<u>116.7</u>	<u>110.0</u>
	<u>379.4</u>	<u>412.7</u>	<u>118.6</u>
上市證券市值	<u>211.7</u>	<u>266.2</u>	<u>—</u>
證券投資／可供出售證券			

於二零零五年六月三十日，證券投資包括投資證券為港幣7,600,000元及其他投資為港幣222,500,000元。投資證券乃按成本減減值虧損列賬。其他投資按公允價值列示，而公允價值的變動在損益計算表中確認，惟非上市股本證券賬面值港幣21,900,000元則按成本減去減值虧損列賬，原因為彼等之公允價值並不能可靠地計量。

於二零零六年及二零零七年六月三十日，可供出售證券以公允價值列示，除非上市股本證券金額分別為港幣29,400,000元及港幣8,600,000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

非流動應收款主要為截至二零零四年六月三十日止年度 貴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)。於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日之應收代價結餘分別為人民幣166,600,000元(相等於港幣155,400,000元)、人民幣150,600,000元(相等於港幣140,400,000元)及人民幣133,600,000元(相等於港幣137,700,000元)，並由二零零三年六月一日至二零一零年十月二十七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二十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。於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日，流動部份分別為港幣22,500,000元、港幣23,700,000元及港幣27,700,000元，並已包括在「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿四)。

廿三 存貨

	貴集團		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
零售貨品、酒店飲食存貨及貿易貨品	29.1	33.3	—
待出售之建成物業	259.1	276.2	—
	<u>288.2</u>	<u>309.5</u>	<u>—</u>

廿四 應收賬款及其他應收款

	貴集團			貴公司		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應收貿易賬款	168.2	173.0	277.9	—	—	—
按金、預付費用及 其他應收款	160.4	83.7	48.1	10.0	9.7	1.5
應收代價款(附註廿二)	22.5	23.7	27.7	—	—	—
	<u>351.1</u>	<u>280.4</u>	<u>353.7</u>	<u>10.0</u>	<u>9.7</u>	<u>1.5</u>

於結算日，貴集團之應收貿易賬款(扣除壞賬減值虧損)之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	115.0	31.2	16.9
逾期一至三個月內	16.4	35.3	34.7
逾期三至六個月內	4.4	17.0	45.4
逾期超過六個月	32.4	89.5	180.9
	<u>168.2</u>	<u>173.0</u>	<u>277.9</u>

廿五 應收關連公司款

	貴集團			貴公司		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應收附屬公司款	—	—	—	10,444.2	13,835.5	7,102.9
應收聯營公司款	42.0	46.1	2.0	41.9	46.0	—
應收投資公司款	6.5	5.5	4.5	—	—	—
應收少數股東款	80.9	90.8	61.5	—	—	—
	<u>129.4</u>	<u>142.4</u>	<u>68.0</u>	<u>10,486.1</u>	<u>13,881.5</u>	<u>7,102.9</u>

除於二零零五年及二零零六年六月三十日之應收聯營公司款分別為港幣41,000,000元及港幣45,000,000元以最優惠利率加2%計息以外，應收關連公司款並無抵押，免息及按期內償還。

廿六 現金及現金等價物

	貴集團			貴公司		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
銀行定存	2,742.2	5,113.8	3,609.2	—	—	150.8
銀行存款及現金	37.8	43.0	74.9	0.2	0.3	13.1
資產負債表之現金及 現金等價物	2,780.0	5,156.8	3,684.1	0.2	0.3	163.9
分類為待出售之現金及 現金等價物(附註卅一)	—	0.5	2.0			
銀行透支(附註廿七)	(33.8)	(30.3)	—			
現金流量表之現金及 現金等價物	2,746.2	5,127.0	3,686.1			

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：

	貴集團			貴公司		
	二零零五年 百萬	二零零六年 百萬	二零零七年 百萬	二零零五年 百萬	二零零六年 百萬	二零零七年 百萬
美元	美元141.2	美元146.3	美元0.1	—	—	—
日圓	日圓25.0	—	日圓172.7	—	—	—

於二零零五年及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及於二零零七年六月三十日之現金及銀行結存內，總額分別相等於港幣110,800,000元、港幣125,700,000元及港幣75,600,000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

於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日，貴集團銀行借款及透支償還期列示如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
一年內並已列入流動負債	126.9	87.8	22.7
一年後並已列入非流動負債			
— 一年後但二年內	50.0	20.6	—
— 二年後但五年內	85.7	5.5	6.2
	135.7	26.1	6.2
	262.6	113.9	28.9

於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日，貴集團有抵押及無抵押銀行借款及透支如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
無抵押銀行透支	33.8	30.3	—
銀行借款			
— 有抵押	228.8	55.6	28.9
— 無抵押	—	28.0	—
	228.8	83.6	28.9
	262.6	113.9	28.9

於二零零七年六月三十日，貴集團之銀行借款以貴集團之收費高速公路經營權作抵押(參閱附註十九)。於二零零五年及二零零六年六月三十日，貴集團若干銀行借款以貴集團之收費高速公路經營權(參閱附註十九)及已抵押銀行存款港幣20,200,000元作抵押。

廿八 應付賬款及其他應付款

	貴集團			貴公司		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應付貿易賬款	177.7	154.4	37.2	—	—	—
租按及其他應付款	103.6	126.6	148.8	5.0	5.5	19.7
	281.3	281.0	186.0	5.0	5.5	19.7

於結算日，貴集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
一個月內到期或按要求還款	123.5	103.0	4.9
一個月後但三個月內到期	43.0	39.2	20.0
三個月後但六個月內到期	3.3	2.8	10.3
六個月後到期	7.9	9.4	2.0
	<u>177.7</u>	<u>154.4</u>	<u>37.2</u>

廿九 應付關連公司款

	貴集團			貴公司		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應付附屬公司款	—	—	—	269.7	228.6	1,151.9
應付同母系附屬公司款	—	—	1,653.2	—	—	—
應付聯營公司款	2.5	0.8	—	—	—	—
應付少數股東款	143.6	65.1	148.3	—	—	—
應付關連公司款						
— 分類為流動負債	<u>146.1</u>	<u>65.9</u>	<u>1,801.5</u>	<u>269.7</u>	<u>228.6</u>	<u>1,151.9</u>
應付同母系附屬公司款						
— 分類為非流動負債	<u>301.1</u>	<u>120.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>447.2</u>	<u>186.1</u>	<u>1,801.5</u>	<u>269.7</u>	<u>228.6</u>	<u>1,151.9</u>

除於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日之應付同母系附屬公司款分別為港幣301,100,000元、港幣120,200,000元及港幣1,653,200,000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) 已確認之遞延稅項資產及負債

(i) 貴集團

於綜合資產負債表上確認之遞延稅項(資產)/負債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
於二零零四年七月一日	26.4	15.2	399.0	(6.6)	1.9	435.9
於損益計算表內 (計入)／扣除	(1.1)	(0.6)	126.6	(6.1)	—	118.8
於二零零五年 六月三十日	25.3	14.6	525.6	(12.7)	1.9	554.7
於二零零五年七月一日	25.3	14.6	525.6	(12.7)	1.9	554.7
於物業重估儲備內扣除	—	—	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
滙兌調整	—	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
			二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元		二零零七年 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			554.7	693.9		14.2
			554.7	690.7		14.2

(ii) 貴公司

於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日 貴公司並無重大暫時性差異，因此並未確認遞延稅項。

(b) 不予確認之遞延稅項資產

	貴集團					
	二零零五年		二零零六年		二零零七年	
	稅務虧損／ 可扣減 暫時性差異 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	稅務虧損／ 可扣減 暫時性差異 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	稅務虧損／ 可扣減 暫時性差異 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元
稅項虧損之未來利益						
香港						
— 已由稅務局進行評估	344.7	60.3	286.6	50.2	—	—
— 尚未經稅務局同意	843.9	147.7	810.9	141.9	—	—
香港以外地區	47.8	7.2	75.0	11.2	—	—
	1,236.4	215.2	1,172.5	203.3	—	—
可扣減暫時性差異	52.4	9.2	3.8	0.7	—	—
於六月三十日	1,288.8	224.4	1,176.3	204.0	—	—

貴集團並未就上述未使用稅務虧損及可扣減暫時性差異確認遞延稅項資產，原因為在有關稅務司法權區之實體能產生未來應課稅溢利及就此動用該等未使用稅務虧損及可扣減暫時性差異的可能性不大。

包括在於二零零五年及二零零六年六月三十日之未經確認稅項虧損中乃分別為港幣47,800,000元及港幣75,000,000元之數額，該等數額由彼等產生之年度起計可結轉最多至五年，餘下結餘分別為港幣1,188,600,000元及港幣1,097,500,000元之數額在現行稅務法例下並不會屆滿。

卅一 出售集團

於二零零六年三月二十九日，貴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)。於本財務資料刊發日期，此交易尚未完成，尚待全數代價款之收回。貴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各年度業績如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
收入	—	15.6	17.8
支出	—	(4.4)	(6.5)
出售集團之本年度溢利	—	11.2	11.3

於二零零六年及二零零七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：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
資產			
物業、廠房及設備	—	2.8	3.2
收費高速公路經營權	—	374.8	414.4
應收賬款、按金及預付費用	—	0.5	0.2
銀行結存及現金(附註廿六)	—	0.5	2.0
分類為待出售之資產	—	378.6	419.8
負債			
應付費用	—	1.3	0.5
有抵押之銀行借款	—	169.4	—
應付少數股東款(附註)	—	69.6	254.9
分類為待出售之資產之相關負債	—	240.3	255.4
分類為待出售之淨資產	—	138.3	164.4

附註：此賬項並無抵押，免息及並無固定還款期。

卅二 僱員退休計畫

貴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。於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度所動用之沒收供款分別為港幣200,000元、港幣100,000元及港幣零元。而於二零零五年、二零零六年及二零零七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。

貴集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之成員則參與強積金計劃。除強積金條例規定之最低利益外，貴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。於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度內並無動用沒收供款。

卅三 資本及儲備

(a) 貴集團

	貴公司股東應佔權益									
	股本	股份溢價	物業 重估儲備	資本儲備	公允 價值儲備	滙兌儲備	保留溢利	合計	少數 股東權益	權益總額
	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
於二零零四年七月一日	563.5	6,158.6	—	12.9	—	—	11,978.2	18,713.2	755.8	19,469.0
批准屬於上年度之末期股息										
(附註十三(b))	—	—	—	—	—	—	(338.1)	(338.1)	—	(338.1)
增加附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(43.3)	(43.3)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	3,507.7	3,507.7	65.7	3,573.4
本年度已宣派之中期股息										
(附註十三(a))	—	—	—	—	—	—	(366.3)	(366.3)	—	(366.3)
已派少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(33.4)	(33.4)
於二零零五年六月三十日	563.5	6,158.6	—	12.9	—	—	14,781.5	21,516.5	744.8	22,261.3

貴公司股東應佔權益

	股本	股份溢價	物業 重估儲備	資本儲備	公允 價值儲備	滙兌儲備	保留溢利	合計	少數 股東權益	權益總額
	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										
如過往所呈報	563.5	6,158.6	—	12.9	—	—	14,781.5	21,516.5	744.8	22,261.3
就商譽進行期初結餘調整	—	—	—	—	—	—	118.9	118.9	—	118.9
重新列報	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

貴公司股東應佔權益

	股本	股份溢價	物業 重估儲備	資本儲備	公允 價值儲備	滙兌儲備	保留溢利	合計	少數 股東權益	權益總額
	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 財務報表之滙兌差額	—	—	—	—	—	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

(b) 貴公司

	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	權益總額 港幣百萬元
於二零零四年七月一日	563.5	6,158.6	3.5	5,234.0	11,959.6
批准屬於上年度之末期股息					
(附註十三(b))	—	—	—	(338.1)	(338.1)
本年度溢利	—	—	—	1,293.5	1,293.5
本年度已宣派之中期股息					
(附註十三(a))	—	—	—	(366.3)	(366.3)
於二零零五年六月三十日	<u>563.5</u>	<u>6,158.6</u>	<u>3.5</u>	<u>5,823.1</u>	<u>12,548.7</u>
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	<u>609.5</u>	<u>9,215.7</u>	<u>3.5</u>	<u>6,150.9</u>	<u>15,979.6</u>
於二零零六年七月一日	609.5	9,215.7	3.5	6,150.9	15,979.6
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))					
— 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	<u>609.5</u>	<u>4,215.7</u>	<u>3.5</u>	<u>2,823.7</u>	<u>7,652.4</u>

(c) 股本

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
法定股本：			
二零零五年：3,600,000,000股；			
二零零六年：3,600,000,000股；			
二零零七年：5,000,000,000股普通股， 每股面值港幣2角	<u>720.0</u>	<u>720.0</u>	<u>1,000.0</u>
發行及繳足股本：			
二零零五年：2,817,327,395股；			
二零零六年：3,047,327,395股；			
二零零七年：3,047,327,395股普通股， 每股面值港幣2角	<u>563.5</u>	<u>609.5</u>	<u>609.5</u>

於二零零四年十二月六日舉行之股東週年大會上，通過普通決議案批准 貴公司透過增加600,000,000股每股面值港幣2角之額外普通股股份，以使 貴公司之法定股本由港幣600,000,000元增加至港幣720,000,000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 貴公司透過增加1,400,000,000股每股面值港幣2角之額外普通股股份，以使 貴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元配售予公司控制性股東。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 貴公司大會上可就每股股份享有一票投票權，就 貴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 貴公司若干附屬公司及聯營公司之完成日，參閱附註九(a)) 貴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 貴公司保留溢利內。

(e) 儲備之性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

(ii) 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。

(iii) 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變化及按照會計政策附註二(f)所載處理。

(iv) 滙兌儲備

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

(v) 可分派之儲備

於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日 貴公司可分派之儲備分別為港幣5,823,100,000元、港幣6,150,900,000元及港幣2,823,700,000元。於結算日後，貴集團董事擬派末期股息每股港幣1角5仙，總數為港幣457,100,000元。此項股息並未於二零零七年六月三十日確認為負債。

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	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 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)
應付賬款及其他應付款		—	—	(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

卅五 資本承擔

於結算日，貴集團於本財務資料內未計提資本承擔項目如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 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	21.0	34.2	—
—系統發展之成本	0.3	—	—
	<u>21.3</u>	<u>34.2</u>	<u>—</u>

卅六 或然負債

於結算日，貴公司之或然負債如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
貴公司為附屬公司向銀行發出之擔保	<u>33.6</u>	<u>30.1</u>	<u>—</u>

卅七 重要租賃安排

於二零零五年及二零零六年六月三十日，貴集團為經營租賃之出租人及承租人。貴集團為不可取消之經營租賃承擔詳情如下：

(a) 貴集團為出租人

貴集團以經營租賃方式出租數項物業。該等租賃之基本年期一般為一至六年，於到期日後有權選擇重新商討條款及訂定新租約。或然租金收入乃按佔用該物業之相關業務營業額中若干百分比所超出每月租金固定部分者而計算。

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：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
一年內到期	313.5	345.9	—
一年後至五年內到期	<u>117.9</u>	<u>140.5</u>	<u>—</u>
	<u>431.4</u>	<u>486.4</u>	<u>—</u>

(b) 貴集團為承租人

貴集團以經營租賃方式承租數項物業及電訊網絡設備。該等租賃以六個月至十年租期且以固定租金而磋商，並於最初租賃期到期後有權選擇重新商討租約。該等租賃概無或然租金。

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：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
一年內到期	22.3	12.2	—
一年後至五年內到期	15.3	5.4	—
	<u>37.6</u>	<u>17.6</u>	<u>—</u>

卅八 重大關連人士交易

除披露於各財務資料其他地方內之交易外，貴集團訂立以下之重大關連人士交易。

(a) 關連人士之交易

貴集團於各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		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
持續營運業務						
利息支出	0.5	0.8	2.4	—	—	—
利息收入	—	—	—	2.8	4.0	4.4
已終止營運業務						
會計費用	2.9	—	—	—	—	—
代理人佣金	10.5	1.2	2.1	—	—	—
大廈管理費	34.2	6.1	5.3	—	—	—
維修費	—	15.6	15.5	—	—	—
租金支出	85.1	93.8	—	2.2	1.1	1.4
清潔服務收入	7.0	0.9	0.8	—	0.1	—
酒店管理收入	—	—	1.0	—	—	—
租金收入	11.3	5.1	3.7	—	—	—
警衛服務收入	29.9	—	—	—	—	—

(b) 主要管理層成員之酬金

貴集團主要管理層成員之酬金載列於附註十內。

卅九 母公司及最終控股公司

董事認為，貴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)。以上公司並無編製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)。恒基地產編製供公眾使用的財務報表(其包括 貴集團之財務報表)。

四十 主要附屬公司列表

以下詳列根據公司董事之意見對 貴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。

(a) 截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度之主要附屬公司

主要業務	已發行股本資料		貴公司 應佔實際權益百份比	
	普通股股數	票面值 港幣	直接	間接
A 控股投資				
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
恒基數碼科技有限公司 (於開曼群島註冊成立)	4,235,913,616	0.1	—	100
Henderton Profits Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	64.06
Luxrich Limited (於英屬處女群島註冊成立)	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 (於英屬處女群島註冊成立)	3,692,100	美元1	—	64.06
Timpani Investments Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	100	—
Uniland Development Limited	2	1	100	—
Vigorous Developments Limited (於英屬處女群島註冊成立)	10,000	美元1	—	44.84
B 財務				
Henderson Investment Credit (2004) Limited	2	1	100	—
St. Helena Holdings Co. Limited (於英屬處女群島註冊成立)	3	美元1	100	—

	附註	實繳股本	貴公司應佔 實際權益 百分比	
			直接	間接
C 基建項目				
杭州恒基錢江三橋有限公司	(i),(iii)	人民幣200,000,000元	—	55.69
馬鞍山環通公路發展有限公司	(ii),(iii)	人民幣99,450,000元	—	31.39
天津萬橋工程發展有限公司	(ii),(iii)	人民幣20,000,000元	—	44.84
天津津寧路橋建設發展有限公司	(ii),(iii)	人民幣23,680,000元	—	44.84
寧波唯達公路發展有限公司	(ii),(iii),(iv)	人民幣96,000,000元	—	24.89
寧波智領公路發展有限公司	(ii),(iii),(iv)	人民幣56,000,000元	—	24.89
寧波盈輝公路發展有限公司	(ii),(iii),(iv)	人民幣88,000,000元	—	24.89

(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。 貴集團可對該等公司行使控制權。

(iii) 附屬公司應佔溢利之百分比如下：

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%
寧波唯達公路發展有限公司	— 首五年：80%；第二個五年，50%； 餘下年期，65%
寧波智領公路發展有限公司	— 首五年：80%；第二個五年，50%； 餘下年期，65%
寧波盈輝公路發展有限公司	— 首五年：80%；第二個五年，50%； 餘下年期，65%

(iv) 該等公司於二零零六年及二零零七年六月三十日獲分類為出售集團（見附註卅一）。

(b) 截至二零零五年及二零零六年六月三十日止年度之主要附屬公司(已於截至二零零七年六月三十日止年度出售)

主要業務	已發行股本資料		貴公司 應佔實際權益百分比	
	普通股股數	票面值 港幣	直接	間接
A 物業發展				
凱康有限公司	2	1	100	—
波加置業有限公司	20,000	100	100	—
高來置業有限公司	200	100	100	—
好達置業有限公司	2	1	100	—
德美置業有限公司	20,000	100	100	—
富納置業有限公司	10,000	100	100	—
溢至投資有限公司	2	1	100	—
Gesund Investment Company Limited	2	100	100	—
祖利任有限公司	2	1	100	—
利先置業有限公司	4	100	50	25
Saxophon Limited	3,000,000	1	100	—
星飛有限公司	2	1	100	—
Vignette Investment Limited	2	1	100	—
B 物業投資				
波雅置業有限公司	2	100	100	—
	* 1,000	100	100	—
世欣發展有限公司	2	1	100	—
迪加置業有限公司	2	1	100	—
	* 2	1	100	—
迪靈傑置業有限公司	2	1	100	—
	* 2	1	100	—
怡福發展有限公司	2	1	100	—
怡運發展有限公司	2	1	100	—
新福有限公司	2	1	—	100
旺偉發展有限公司	1,000	1	100	—
金龍建業有限公司	12,200	100	100	—
鴻順置業有限公司	20,000	100	100	—
依時威置業有限公司	2	1	100	—
捷高置業有限公司	2	1	100	—
名士威有限公司#	2	1	—	100
貫天置業有限公司	10,000	1	100	—
希祿發展有限公司	10,000	1	—	100
Vansittart Investment Limited	2	1	100	—
偉城企業有限公司#	2	1	—	100

主要業務	已發行股本資料		貴公司 應佔實際權益百分比	
	普通股股數	票面值 港幣	直接	間接
C 財務				
恒基數碼財務有限公司 [#]	2	1	—	100
D 控股投資				
仁嘉發展有限公司	2	1	100	—
Aynbury Investments Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	100	—
Citistore (China) Limited	2	1	—	100
祥貴發展有限公司	2	1	100	—
Data Tower Holdings Limited [#] (於英屬處女群島註冊成立)	2	美元1	—	100
Dowell Limited [#] (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	100
Evas International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	100	—
Felix Technology Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	100
Graf Investment Limited	2	1	—	100
	* 2	100	—	100
Hansom Technology Limited [#] (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	100
Higgins Holdings Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	100
Kingsview International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	100	—
Konet Investment Limited [#] (於英屬處女群島註冊成立)	2	美元1	—	100
Laidstone Investments Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	100	—
Max-mercan Investment Limited	2	10	100	—
Mount Sherpa Limited	2	1	—	100
	* 2	10	—	100

主要業務	已發行股本資料		貴公司 應佔實際權益百分比	
	普通股股數	票面值 港幣	直接	間接
Multiglade Holdings Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	100
Paillard Investment Limited	2	1	—	100
	* 2	100	—	100
Pataca Enterprises Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	100	—
Podar Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	100	—
Puretech Investment Limited	2	1	—	100
Rejoice Investments Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	100	—
Rena Limited # (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	100
兆堅建業有限公司	1,500	1	100	—
	* 150,000	100	100	—
Superweb Limited# (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	100
Threadwell Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	100
Topgoal Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1	美元1	—	100
利耀發展有限公司	2	1	100	—
Wiselin Investment Limited	2	1	—	100
E 物業管理 冠威發展物業管理有限公司	2	1	100	—
F 管理及代理服務 恒基發展物業代理有限公司	12,000	1	—	100
G 百貨業務 千色店有限公司	2	1	—	100
H 酒店管理 恒基兆業發展酒店管理有限公司	2	1	100	—

主要業務	已發行股本資料		貴公司 應佔實際權益百分比	
	普通股股數	票面值 港幣	直接	間接
I 酒店業務				
香港麗東酒店有限公司	2	1	100	—
九龍麗東酒店有限公司	2	1	100	—
J 清潔及保安服務				
麗雅清潔服務有限公司	2	1	—	100
宏力保安服務有限公司	10,000	1	—	100
	[^] 400	1	—	25
K 資訊科技				
恒基數據庫有限公司 [#]	2	1	—	100
名氣佳網上業務有限公司 [#]	2	1	—	100
* 無表決權遞延股份				
[^] 優先股				
[#] 貴公司於二零零五年及二零零六年六月三十日間接持有此等附屬公司之股權百分比分別為66.67%及78.69%。				

(III) 結算日後事項

- (a) 於二零零七年八月二十九日，泰立發展有限公司（貴公司之全資附屬公司，實益擁有中國投資集團有限公司（「中投」）64.06%權益）與若干訂約方就以現金代價港幣145,020,000元收購中投其餘之35.94%權益訂立買賣協議。交易於二零零七年九月完成，而中投則成為貴公司之全資附屬公司。
- (b) 於二零零七年七月一日至二零零七年八月十日期間，Macrostar Investment Limited（貴公司全資附屬公司）收購香港中華煤氣31,159,000股股份，價錢介乎每股港幣16.59元至港幣18.15元之間，總代價港幣544,500,000元。自此以後，貴公司實益擁有香港中華煤氣已發行股本約39.06%。
- (c) 於二零零七年十月二日，貴公司（作為賣方）與恒基地產（作為買方）訂立一份有條件協議（「協議」），據此，恒基地產及其附屬公司（「恒基地產集團」）將透過收購貴公司於兩間全資擁有之投資控股附屬公司（名為Macrostar Investment Limited及Timpani Investments Limited（統稱「出售公司」））之權益及出售公司及其附屬公司所欠之股東貸款（如有），而收購貴集團於香港中華煤氣之所有權益（即2,366,934,097股香港中華煤氣股份或其已發行股本總額約39.06%）（「交易」）。交易之代價為約港幣42,860,000,000元（此數目乃根據緊接二零零七年十月二日前十個交易日之香港中華煤氣平均收市價為港幣18.108元而釐定），並包括(i)向貴公司發行之股份權益票據，股份權益票據賦予持有人權利可要求恒基地產發行636,891,425股恒基地產股份；及(ii)現金港幣3,707,000,000元。按照緊接二零零七年十月二日前十個交易日之恒基地產平均收市價為港幣61.475元計算，636,891,425股恒基地產股份之總值約為港幣39,153,000,000元。

貴公司董事亦建議股東批准以下各項：(i)削減貴公司之股份溢價賬約港幣4,216,000,000元（「削減股份溢價賬」）；及(ii)貴公司向其股東分派(a)根據上文所述之股份權益票據就於出售事項完成時貴公司每股已發行股份將獲配發0.209股恒基地產股份之權益；及(b)倘削減股份溢價賬成為無條件時，就貴公司每股已發行股份港幣1.21元現金。

出售公司之收益及支出、資產及負債及現金流量載列如下：

(i) 財務資料所載之出售公司及其附屬公司應佔收益及支出：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應佔聯營公司溢利	<u>1,696.6</u>	<u>1,798.4</u>	<u>3,404.2</u>
本年度溢利	<u><u>1,696.6</u></u>	<u><u>1,798.4</u></u>	<u><u>3,404.2</u></u>

(ii) 財務資料所載之出售公司及其附屬公司應佔資產及負債：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產－聯營公司權益	<u>9,815.4</u>	<u>11,693.0</u>	<u>14,443.7</u>
資產總額	<u>9,815.4</u>	<u>11,693.0</u>	<u>14,443.7</u>
流動負債－其他應付款 (附註)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(56.5)</u>
負債總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(56.5)</u>
	<u><u>9,815.4</u></u>	<u><u>11,693.0</u></u>	<u><u>14,387.2</u></u>

附註： 於二零零七年六月三十日之結餘指收購香港中華煤氣股份之應付代價，其後已透過出售公司欠 貴公司之股東貸款償付。

(iii) 財務資料所載之出售公司及其附屬公司應佔現金流量：

	二 零 零 五 年 港幣百萬元	二 零 零 六 年 港幣百萬元	二 零 零 七 年 港幣百萬元
經營業務所得現金淨額	—	—	—
投資業務所得現金淨額 (附註)	725.4	736.0	741.8
融資業務所動用現金淨額 (附註)	(725.4)	(736.0)	(741.8)
現金及現金等價物增加淨額	—	—	—
於七月一日之現金及現金等價物	—	—	—
於六月三十日之現金及現金等價物	—	—	—

附註： 投資業務所得現金淨額指來自香港中華煤氣之股息收入，乃於收取股息時分派予 貴公司。

(IV) 期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無就於二零零七年六月三十日之後直至本報告日期之任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

恒基兆業發展有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零零七年十月二十日

債務

於二零零七年八月三十一日(即本通函付印前就本債務報表而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款約港幣628,000,000元，包括銀行借款約港幣28,900,000元、應付少數股東款項約港幣401,200,000元及應付一間同母系附屬公司款項港幣197,900,000元。本集團之銀行借款約港幣28,900,000元，並以本集團賬面淨值為港幣177,500,000元之收費高速公路經營權作抵押。

於二零零七年八月三十一日營業時間結束時，除上文所述及除集團系內公司間之負債外，本集團並無任何債務證券、任何其他未償還借貸資本、任何其他借款或屬於本集團借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、債券、按揭、抵押、貸款承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事認為，經計及本集團之可動用之財務資源(包括內部所得資金但未計及可供動用之銀行貸款額度)後，本集團將會有充足營運資金應付其自本通函日期起計最少未來十二個月之現有需求。

管理層對餘下集團之討論及分析**業績回顧**

餘下集團之主要業務包括於中國從事投資控股及基建業務。餘下集團在中國的基建業務主要包括於浙江省杭州錢江三橋及安徽省馬鞍山環通公路之控股權益。有關杭州錢江三橋及馬鞍山環通公路之詳情於本通函第6至第27頁所載董事局函件內「餘下集團」一節中披露。

截至二零零七年六月三十日止財政年度及根據本通函附錄三所載之未經審核備考綜合損益計算表，餘下集團自持續營運業務所錄得之營業額約為港幣189,000,000元，乃來自餘下集團在中國之基建業務產生之通行費收入。餘下集團錄得股東應佔自持續營運業務溢利(不包括因交易產生之出售收益)約為港幣222,000,000元。

財務資源、流動資金及資本架構

根據本通函附錄三所載列之未經審核備考綜合資產負債表所示，於完成時及假設削減股份溢價已於二零零七年六月三十日成為無條件，餘下集團可自恒基地產收取現金代價約港幣3,707,000,000元，而餘下集團亦應已向股東作出約港幣3,687,000,000元之現金分派。經計及餘下集團於二零零七年六月三十日之銀行借款總額約港幣29,000,000元，於二零零七年六月三十日，餘下集團擁有現金淨額約港幣3,131,000,000元。

另一方面，於完成時及假設削減股份溢價並無於二零零七年六月三十日成為無條件，餘下集團可自恒基地產收取現金代價約港幣3,707,000,000元，但餘下集團並未向股東作出任何現金分派，計及餘下集團於二零零七年六月三十日之銀行借款總額約港幣29,000,000元，於二零零七年六月三十日，餘下集團擁有現金淨額約港幣6,818,000,000元。

於二零零七年六月三十日，餘下集團為數約港幣23,000,000元之銀行借款須於一年內償還；而餘下結餘為數約港幣6,000,000元則須於兩年後但於五年內償還。於二零零七年六月三十日，由於餘下集團擁有現金淨額狀況，故其於二零零七年六月三十日以銀行淨借貸總額相對權益總額計算之借貸比率為零。

庫務及財務管理

餘下集團之庫務及財務管理活動於企業層面由中央管理。於二零零七年六月三十日，餘下集團之銀行借款港幣29,000,000元(原幣為人民幣)，用以向其中國基建業務提供資金，有關銀行借款以浮動利率計息。於截至二零零七年六月三十日止財政年度，餘下集團並無訂立任何衍生財務工具作投機或對沖用途。餘下集團密切監察其利率及外匯風險，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，餘下集團並無承受任何重大利率或外匯風險。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，除若干銀行向餘下集團之一間於中國從事基建項目之附屬公司提供之若干項目貸資金額並由餘下集團之安徽省馬鞍山環通公路之收費高速公路經營權作抵押外，餘下集團概無將資產抵押予任何第三方。項目融資金額包括三筆設有固定還款時間之定期貸款，全部按浮動利率計息，並將會於全數償還未償還結餘後到期。

重大收購事項及出售事項

於截至二零零七年六月三十日止財政年度，餘下集團並無進行任何重大之附屬公司或資產收購事項或出售事項。

重大投資或資本資產之未來計劃

餘下集團之基建資產(即杭州錢江三橋及馬鞍山環通公路)繼續受惠於中國之強勁經濟發展和汽車擁有數目日益增加。餘下集團擬在中國內地進一步物色基建投資項目。

資本承擔

於二零零七年六月三十日，餘下集團並無任何資本承擔。

或然負債

於二零零七年六月三十日，餘下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，餘下集團約有330名全職僱員。截至二零零七年六月三十日止財政年度，餘下集團就持續營運業務而言之僱員成本總額約為港幣11,800,000元。僱員薪酬符合市場及行業薪酬水平。除了按僱員個人表現發放酌情年終花紅外，餘下集團僱員之其他福利包括醫療保險、退休金計劃、培訓課程及教育津貼。

1. 餘下集團之未經審核備考財務資料

隨附之餘下集團之未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4.29條及下文所載之附註而編製，目的為顯示交易、完成分派及進一步分派（統稱為「出售事項」）對未經審核備考綜合資產負債表（猶如出售事項於二零零七年六月三十日已完成）及對未經審核備考綜合損益計算表及未經審核備考綜合現金流量表（猶如出售事項於二零零六年七月一日已完成）之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合損益計算表及未經審核備考綜合現金流量表均分別按照本集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表、截至二零零七年六月三十日止年度之經審核綜合損益計算表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本通函附錄一所載本集團之會計師報告），並經作出關於下文所述之出售事項之備考調整後而編製。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃按照多項假設、估計及不明朗因素所編製，並僅供說明之用。鑑於如上文所述及其假設性質使然，未經審核備考財務資料並非旨在描述倘出售事項已分別於二零零七年六月三十日及二零零六年七月一日完成時，餘下集團將可能達致之實際財務狀況、業績及現金流量。其亦並非旨在預測餘下集團之未來財務狀況、業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一內本集團之會計師報告中所載之本集團過往財務資料，以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合資產負債表

(港幣百萬元)

本集團 於二零零七年 六月三十日 之經審核綜合 資產負債表	備考調整		建議分派前 之餘下集團 之未經審核 備考綜合 資產負債表	完成分派後 之餘下集團 之未經審核 備考綜合 資產負債表		建議分派後 之餘下集團 之未經審核 備考綜合 資產負債表
	附註(a)	附註(b)	附註(c)	附註(d)	附註(e)	
非流動資產						
物業、廠房及設備	596.6		596.6	596.6		596.6
收費高速公路經營權	178.9		178.9	178.9		178.9
聯營公司權益	14,443.7	544.5	(14,988.2)	—	—	—
其他非流動資產	118.6		118.6	118.6		118.6
	<u>15,337.8</u>		<u>894.1</u>	<u>894.1</u>		<u>894.1</u>
流動資產						
股份權益票據	—		39,152.9	(39,152.9)	—	—
應收賬款及其他應收款	353.7		353.7	353.7		353.7
應收關連公司款	68.0		68.0	68.0		68.0
現金及現金等價物	3,684.1	(544.5)	3,707.5	6,847.1	(3,687.3)	3,159.8
	<u>4,105.8</u>		<u>46,421.7</u>	<u>7,268.8</u>		<u>3,581.5</u>
分類為待出售之資產	419.8		419.8	419.8		419.8
	<u>4,525.6</u>		<u>46,841.5</u>	<u>7,688.6</u>		<u>4,001.3</u>
流動負債						
銀行借款及透支	22.7		22.7	22.7		22.7
應付賬項及其他應付款	186.0		186.0	186.0		186.0
應付關連公司款	1,801.5		1,801.5	1,801.5		1,801.5
本期稅項準備	50.7		50.7	50.7		50.7
	<u>2,060.9</u>		<u>2,060.9</u>	<u>2,060.9</u>		<u>2,060.9</u>
分類為待出售之資產之相關負債	255.4		255.4	255.4		255.4
	<u>2,316.3</u>		<u>2,316.3</u>	<u>2,316.3</u>		<u>2,316.3</u>

附 錄 三

餘 下 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

	本集團 於二零零七年 六月三十日 之經審核綜合 資產負債表	備考調整		建議分派前 之餘下集團 之未經審核 備考綜合 資產負債表	完成分派後 之餘下集團 之未經審核 備考綜合 資產負債表		建議分派後 之餘下集團 之未經審核 備考綜合 資產負債表
		附註(a)	附註(b)	附註(c)	附註(d)		附註(e)
流動資產淨值	2,209.3			44,525.2		5,372.3	1,685.0
總資產減流動負債	17,547.1			45,419.3		6,266.4	2,579.1
非流動負債							
銀行借款	6.2			6.2		6.2	6.2
遞延稅項負債	14.2			14.2		14.2	14.2
	20.4			20.4		20.4	20.4
資產淨值	17,526.7			45,398.9		6,246.0	2,558.7
資本及儲備							
股本	609.5			609.5		609.5	609.5
儲備	16,352.1	(14,988.2)	42,860.4	44,224.3	(39,152.9)	5,071.4	1,384.1
本公司股東應佔權益總額	16,961.6			44,833.8		5,680.9	1,993.6
少數股東權益	565.1			565.1		565.1	565.1
權益總額	17,526.7			45,398.9		6,246.0	2,558.7

未經審核備考綜合損益計算表
(港幣百萬元)

	本集團於 截至二零零七年 六月三十日止年度 之經審核綜合 損益計算表	備考調整 附註(f)	餘下集團之 未經審核 備考綜合 損益計算表 附註(g)
持續營運業務：			
營業額	188.7		188.7
直接成本	(49.5)		(49.5)
	139.2		139.2
其他收入／其他收益	224.0		224.0
行政費用	(44.6)		(44.6)
出售集團之本年度溢利	11.3		11.3
經營溢利	329.9		329.9
融資成本	(4.1)		(4.1)
應佔聯營公司溢利減虧損	3,404.2	(3,404.2)	—
出售出售公司之收益	—	30,534.6	30,534.6
除稅前溢利	3,730.0		30,860.4
所得稅	(36.0)		(36.0)
持續營運業務之本年度溢利	3,694.0		30,824.4
已終止營運業務：			
已終止營運業務之本年度溢利	1,775.2		1,775.2
本年度溢利	5,469.2		32,599.6

	本集團於 截至二零零七年 六月三十日止年度 之經審核綜合 損益計算表	備考調整 附註(f)	餘下集團之 未經審核 備考綜合 損益計算表 附註(g)
溢利分配：			
本公司股東			
－持續營運業務	3,626.3	(3,404.2)	30,534.6
－已終止營運業務	1,764.8		1,764.8
	<u>5,391.1</u>		<u>32,521.5</u>
少數股東			
－持續營運業務	67.7		67.7
－已終止營運業務	10.4		10.4
	<u>78.1</u>		<u>78.1</u>
本年度溢利	<u><u>5,469.2</u></u>		<u><u>32,599.6</u></u>

未經審核備考綜合現金流量表
(港幣百萬元)

	本集團於 截至二零零七年 六月三十日止年度 之經審核綜合 現金流量表		備考調整 附註(a)	附註(i)	建議分派前之 餘下集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表	備考調整 附註(j)	建議分派後之 餘下集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表
		附註(h)					
營運活動							
除稅前溢利							
由持續營運業務	3,730.0	(3,404.2)		30,534.6	30,860.4		30,860.4
由已終止營運業務	1,848.6				1,848.6		1,848.6
調整項目：							
利息收入	(221.3)				(221.3)		(221.3)
投資股息收入	(2.6)				(2.6)		(2.6)
收費高速公路 經營權攤銷	10.1				10.1		10.1
折舊	34.1				34.1		34.1
預付租賃款項攤銷	1.2				1.2		1.2
可供出售證券減值虧損	13.5				13.5		13.5
出售／撇除物業、廠房 及設備之虧損	17.5				17.5		17.5
出售可供出售證券 之虧損	2.0				2.0		2.0
出售附屬公司及 聯營公司／ 出售公司之盈利	(930.0)			(30,534.6)	(31,464.6)		(31,464.6)
投資物業之公允價值增加	(219.5)				(219.5)		(219.5)
應佔聯營公司溢利減虧損	(3,833.9)	3,404.2			(429.7)		(429.7)
融資成本	4.1				4.1		4.1
外幣兌換差異	7.0				7.0		7.0
營運資金變動前之經營溢利	460.8				460.8		460.8
存貨之減少	39.9				39.9		39.9
應收賬款及其他應收款增加	(152.9)				(152.9)		(152.9)
應付賬款及其他應付款增加	3.2				3.2		3.2
營運活動所得的現金	351.0				351.0		351.0
已付稅款							
— 香港	(62.2)				(62.2)		(62.2)
— 香港以外	(4.5)				(4.5)		(4.5)
利息支出	(4.1)				(4.1)		(4.1)
營運活動所得的現金淨值	280.2				280.2		280.2

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 截至二零零七年 六月三十日止年度 之經審核綜合 現金流量表	附註(h)	備考調整 附註(a)	附註(i)	建議分派前之 餘下集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表	備考調整 附註(j)	建議分派後之 餘下集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表
投資活動							
聯營公司及可供出售證券股息收入	907.8	(741.8)			166.0		166.0
利息收入	221.2				221.2		221.2
支付款項購買：							
－投資物業	(92.7)				(92.7)		(92.7)
－物業、廠房及設備	(52.2)				(52.2)		(52.2)
－可供出售證券	(72.5)				(72.5)		(72.5)
支付收購於聯營公司之 進一步權益之款項	(32.7)		(544.5)		(577.2)		(577.2)
出售物業、廠房及設備收入	0.4				0.4		0.4
出售以下項目淨收入：							
－附屬公司及聯營公司／ 出售公司	12,106.8			3,707.5	15,814.3		15,814.3
－可供出售證券	69.8				69.8		69.8
贖回持有至到期之債務證券	11.5				11.5		11.5
釋放已抵押銀行存款	20.2				20.2		20.2
減少投資公司欠款	0.9				0.9		0.9
增加聯營公司欠款	(6.4)				(6.4)		(6.4)
減少少數股東欠款	37.3				37.3		37.3
投資活動所得的現金淨值	13,119.4				15,540.6		15,540.6
融資活動							
派發股息予股東	(16,079.5)				(16,079.5)	(3,687.3)	(19,766.8)
派發股息予少數股東	(104.5)				(104.5)		(104.5)
借入同母系附屬公司款	1,533.0				1,533.0		1,533.0
借入少數股東款	139.4				139.4		139.4
償還聯營公司款	(0.8)				(0.8)		(0.8)
派款予少數股東	(90.3)				(90.3)		(90.3)
償還銀行借款	(248.9)				(248.9)		(248.9)
融資活動所用的現金淨值	(14,851.6)				(14,851.6)		(18,538.9)
現金及現金等價物之淨額減少	(1,452.0)	(741.8)	(544.5)	3,707.5	969.2	(3,687.3)	(2,718.1)
於七月一日之現金及現金等價物	5,127.0				5,127.0		5,127.0
外幣兌換率改變之影響	11.1				11.1		11.1
於六月三十日之現金及 現金等價物	3,686.1				6,107.3		2,420.0

未經審核備考財務資料附註

- (a) 調整有關於二零零七年六月三十日後及直至最後實際可行日期以總成本港幣544,500,000元收購31,159,000股香港中華煤氣股份，假設此項收購事項已於二零零七年六月三十日完成。
- (b) 調整有關經計及上文附註(a)所述之收購事項後將剔除出售公司於二零零七年六月三十日應佔之資產及負債，假設出售事項已於二零零七年六月三十日完成。
- (c) 調整有關自出售事項所收取之代價，假設出售事項已於二零零七年六月三十日完成。代價包括：
- (i) 股份權益票據賦予持有人權利可要求恒基地產發行636,891,425股恒基地產股份，並入賬列為繳足。按照恒基地產平均收市價港幣61.475元，該636,891,425股恒基地產股份之價值約為港幣39,152,900,000元；及
- (ii) 現金港幣3,707,500,000元。
- (d) 調整有關完成分派，根據股份權益票據就每股恒基發展股份有權獲分派0.209股恒基地產股份，假設出售事項已於二零零七年六月三十日完成。根據於最後實際可行日期3,047,327,395股已發行恒基發展股份及恒基地產平均收市價港幣61.475元，完成分派總額為港幣39,152,900,000元。
- (e) 調整有關進一步分派，即就每股恒基發展股份分派港幣1.21元之現金(或根據於最後實際可行日期3,047,327,395股已發行恒基發展股份計算合共約為港幣3,687,300,000元)，假設於二零零七年六月三十日，出售事項已完成及削減股份溢價已成為無條件。
- (f) 調整有關剔除香港中華煤氣截至二零零七年六月三十日止年度之應佔溢利，假設出售事項已於二零零六年七月一日完成。
- (g) 調整反映經計及上文附註(a)所述之收購事項後，出售事項所產生之預計收益約為港幣30,534,600,000元，假設出售事項已於二零零六年七月一日完成。
- (h) 調整有關剔除出售公司截至二零零七年六月三十日止年度之現金流量項目，假設出售事項已於二零零六年七月一日完成。
- (i) 調整反映經計及上文附註(a)所述之收購事項後，出售事項所產生之現金流入約為港幣3,707,500,000元(為現金代價)及預計收益為港幣30,534,600,000元，假設出售事項已於二零零六年七月一日完成。
- (j) 調整反映進一步分派(參閱上文附註(e))所產生之現金流出，假設於二零零六年七月一日，出售事項已完成及削減股份溢價已成為無條件。完成分派(參閱上文附註(d))將不會對餘下集團之現金流量造成影響。
- (k) 代價、應佔香港中華煤氣之資產淨值以及出售事項之收益之最終金額將會與上文所呈列者有出入。代價之最終金額將按照恒基地產於完成日期之股價而釐定。因此，出售事項之收益將可能有所變動，因為恒基地產股價或會變動，而由二零零七年七月一日至完成日期期間之應佔香港中華煤氣之資產淨值亦或會有所變動。
- (l) 除就上文附註(a)所述之交易及出售事項外，並無作出任何調整以反映本集團或出售公司於二零零七年六月三十日後之任何經營業績或進行之其他交易。

2. 本公司申報會計師函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)向本公司發出的報告全文，以供載入本通函內。



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22樓

未經審核備考財務資料的會計師報告 致恒基兆業發展有限公司董事

本所謹就恒基兆業發展有限公司(「貴公司」)就 貴公司透過出售 貴公司全資附屬公司 Macrostar Investment Limited及Timpani Investments Limited(其主要業務為控股投資香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」))的全數已發行股本及股東借款，建議出售於香港中華煤氣之39.06%權益及建議分派(「出售」)而於二零零七年十月二十日刊發的通函(「通函」)中附錄三標題為「餘下集團之未經審核備考財務資料」內所載的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(載於第III-1至III-8頁)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明出售對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第III-1至III-8頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條(「上市規則」)並參考由香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而主要包括比較於二零零七年六月三十日集團的經審核綜合資產負債表，及截至二零零七年六月三十日年度的損益表及現金流量表與通函附錄一所載的會計師報告、考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期的財務狀況，或
- 貴集團於截至二零零七年六月三十日年度或任何未來期間的業績或現金流量。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零七年十月二十日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願共同及個別對本通函所載資料之準確性負全責，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，並無遺漏任何事實足以致使本通函所載任何內容產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事於本公司及其相聯公司之股份、相關股份及債券中擁有權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之行政總裁於本公司及其相聯公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證監會之該等條文已擁有或被視作已擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司及聯交所存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則之權益及淡倉（根據證券及期貨條例第XV部，李兆基博士、李家傑先生、李家誠先生及李寧先生僅因彼等被視為於恒基兆業有限公司、恒基地產及／或本公司擁有權益而被假設或視為於本公司非上市相聯公司擁有之權益除外，本公司已就此項權益向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.64(3)條及上市規則附錄十六第38段所載之披露規定，理由為作出相關披露可能會導致刊載對本集團而言並不重要之資料且資料過份冗長）如下：

普通股（除文義另有所指外）

好倉

公司名稱	與本公司 之關係		附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	權益百分比
	董事姓名								
本公司	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
	李建民	2		6,666				6,666	0.00
	李鏡禹	3		1,001,739				1,001,739	0.03

附 錄 四

一 般 資 料

公司名稱	與本公司 之關係	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	權益百分比
恒基地產	控股公司	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
		李建民	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 上市聯營公司		李兆基	8	3,548,791		2,459,824,950		2,463,373,741	40.65
		李家傑	8				2,459,824,950	2,459,824,950	40.59
		李家誠	8				2,459,824,950	2,459,824,950	40.59
		李 寧	8		2,459,824,950			2,459,824,950	40.59
港華燃氣 有限公司 (前稱 百江燃氣 控股 有限公司)	上市聯營公司	李兆基	9			885,947,901		885,947,901	45.48
		李家傑	9				885,947,901	885,947,901	45.48
		李家誠	9				885,947,901	885,947,901	45.48
		李 寧	9		885,947,901			885,947,901	45.48
恒基兆業 有限公司	控股公司	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

公司名稱	與本公司之關係	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	權益百分比
		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
精威置業有限公司	控股公司之 附屬公司	梁希文	13			5,000		5,000	4.49
		胡寶星	14			3,250		3,250	2.92
興輝置業有限公司	控股公司之 附屬公司	李家傑	15			4,000	6,000	10,000	100.00
喜田地產有限公司	控股公司之 附屬公司	李兆基	16			100		100	100.00
		李家傑	16				100	100	100.00
		李家誠	16				100	100	100.00
		李 寧	16		100			100	100.00
Pettystar Investment Limited	控股公司之 附屬公司	李兆基	17			3,240		3,240	80.00
		李家傑	17				3,240	3,240	80.00
		李家誠	17				3,240	3,240	80.00
		李 寧	17		3,240			3,240	80.00

(b) 董事於本集團之資產之權益

於最後實際可行日期，除董事透過上文(a)所披露彼等於恒基地產股份中擁有之權益而於交易中擁有權益外及本集團根據日期為二零零七年八月二十九日之協議以總代價港幣145,020,000元收購中投餘下之35.9%權益（由胡寶星先生之替代董事胡家驃先生所控制之Pearl Assets Limited為七名賣方之一，其據此就出售本身於中投之5.3%權益而收取約港幣21,520,000元之代價），自二零零七年六月三十日（即本集團編製最新刊發之經審核綜合財務報表之日期）以來，概無董事於任何已由本公司或其任何附屬公司收購或出售，或出租予本公司或其任何附屬公司，或建議將由本公司或其任何附屬公司收購或出售，或出租予本公司或其任何附屬公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 董事於本集團之合約之權益

除董事透過上文(a)所披露彼等於恒基地產股份中擁有之權益而於協議中擁有權益外，概無董事於本集團任何成員公司訂立而於最後實際可行日期仍然生效，且對本集團之業務整體屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

(d) 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司之行政總裁所知，下列人士（並非董事及本公司之行政總裁）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉。

	擁有權益 之股份數目	權益百分比
主要股東：		
好倉		
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
主要股東以外之人士：		
好倉		
Gainwise Investment Limited (附註1)	217,250,000	7.13
Elliott Capital Advisors L.P. (附註18)	284,644,122	9.34
Deutsche Bank Aktiengesellschaft (附註19)	195,997,840	6.43
淡倉		
Deutsche Bank Aktiengesellschaft (附註20)	67,571,882	2.22

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)恒基地產全資擁有之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（「恒基」）持有恒基地產57.80%；及(ii)5,615,148股由富生擁有。Hopkins作為一單位信託之受託人，擁有恒基及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer及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。

2. 該等股份由李達民先生實益擁有。
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 股由香港中華煤氣之全資附屬 Superfun Enterprises Limited 擁有，本公司持有香港中華煤氣39.06%，恒基地產持有本公司67.94%，而恒兆則持有恒基地產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香港中華煤氣、恒兆及富生(列載於附註1及8)及恒基地產的股份權益。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. 該等股份由胡家驃先生之妻子擁有。
8. 該等股份中，李兆基博士實益擁有3,548,791股，而其餘之2,459,824,950股股份中，(i)本公司全資擁有之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)559,359,540股由本公司之全資附屬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本公司、恒兆及富生(列載於附註1)及香港中華煤氣的股份權益。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. 該等股份中，香港中華煤氣之全資附屬公司Hong Kong & China Gas (China) Limited及Planwise Properties Limited分別擁有850,202,901股及35,745,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有香港中華煤氣(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. 該等股份由梁希文先生全資擁有之*Gilbert Investment Inc.*擁有。
14. 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。
15. 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股由恒基地產間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之*Andcoe Limited* 之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
16. 該等股份中，(i)80股由恒基地產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。
17. 該等股份中，(i)3,038股由恒基地產擁有；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。
18. 該等股份中，*Elliott Capital Advisors L.P.*實益擁有283,662,122股，而其餘之982,000股之權益乃來自現金結算衍生工具。
19. 該等股份中，*Deutsche Bank Aktiengesellschaft*實益擁有66,557,777股，而其餘之129,440,063股之權益乃來自債券中之證券權益。該等股份中，413,000股之權益來自現金結算衍生工具。
20. 該等股份中，*Deutsche Bank Aktiengesellschaft*實益擁有66,693,441股，而其餘之878,441股之權益乃來自債券中之證券權益。該等股份中，66,144,000股之權益來自現金結算衍生工具。

21. 下表顯示董事於最後實際可行日期於Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、恒基地產、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擔任的職位：

Rimmer (Cayman) Limited

<u>董事姓名</u>	<u>於Rimmer (Cayman) Limited擔任的職位</u>
李兆基	董事
李達民	董事
林高演	董事

Riddick (Cayman) Limited

<u>董事姓名</u>	<u>於Riddick (Cayman) Limited擔任的職位</u>
李兆基	董事
李達民	董事
林高演	董事

Hopkins (Cayman) Limited

<u>董事姓名</u>	<u>於Hopkins (Cayman) Limited擔任的職位</u>
李兆基	董事
李達民	董事
林高演	董事

恒基兆業有限公司

<u>董事姓名</u>	<u>於恒基兆業有限公司擔任的職位</u>
李兆基	董事
李達民	董事
胡寶星	董事
李家傑	董事
李家誠	董事
林高演	董事及李達民之替代董事

恒基地產

<u>董事姓名</u>	<u>於恒基地產擔任的職位</u>
李兆基	主席兼董事總經理
李家傑	副主席
林高演	副主席
李家誠	副主席
李達民	非執行董事
孫國林	執行董事
李鏡禹	執行董事
劉壬泉	執行董事
李寧	執行董事
郭炳濤	執行董事
胡寶星	非執行董事
梁希文	非執行董事
鄺志強	獨立非執行董事
高秉強	獨立非執行董事
胡經昌	獨立非執行董事
胡家驊	胡寶星之替代董事

Kingslee S.A.

<u>董事姓名</u>	<u>於Kingslee S.A.擔任的職位</u>
李兆基	董事
李達民	董事
李鏡禹	董事

寶勝置業有限公司

<u>董事姓名</u>	<u>於寶勝置業有限公司擔任的職位</u>
李兆基	董事
李鏡禹	董事
林高演	董事
李家誠	董事

敏勝置業有限公司

<u>董事姓名</u>	<u>於敏勝置業有限公司擔任的職位</u>
李兆基	董事
李鏡禹	董事
林高演	董事
李家誠	董事

踞威置業有限公司

<u>董事姓名</u>	<u>於踞威置業有限公司擔任的職位</u>
李兆基	董事
李鏡禹	董事
林高演	董事
李家誠	董事

Gainwise Investment Limited

<u>董事姓名</u>	<u>於Gainwise Investment Limited擔任的職位</u>
李兆基	董事
李鏡禹	董事
林高演	董事
李家誠	董事

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立，或建議訂立任何不會於一年內屆滿或在不作補償(法定補償除外)情況下由本集團之有關成員公司終止之服務合約。

4. 競爭業務

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等之聯繫人於與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且董事亦概不知悉本公司或本集團任何成員公司面臨任何待決或受威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

6. 同意書

聯昌國際證券及羅兵咸永道會計師事務所已就本通函之刊發發出彼等各自之同意書，同意按本通函所載之個別形式及涵義，轉載彼等各自之意見、函件或報告及引述彼等之名稱、意見、函件或報告，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本公司之財務及貿易狀況自二零零七年六月三十日（即本公司編製最新刊發經審核賬目之日期）以來有任何重大不利變動。

8. 專家資歷

以下為發表本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
聯昌國際證券	根據證券及期貨條例持牌可從事第1類受規管活動（證券交易）、第4類受規管活動（為證券提供意見）及第6類受規管活動（就機構融資提供意見）
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，聯昌國際證券及羅兵咸永道會計師事務所概無直接或間接持有本集團任何成員公司之任何證券，亦概無任何權利或購股權（不論是否可合法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，聯昌國際證券及羅兵咸永道會計師事務所概無於自二零零七年六月三十日（即本集團編製最新刊發之經審核綜合財務報表之日期）以來已由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司，或建議由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下合約(並非於一般業務範圍內訂立之合約)乃於緊接本通函刊發日期前兩年內由本集團訂立屬於或可能屬於重大之合約：

- (i) 協議；
- (ii) 恒基地產與本公司於二零零七年三月二十七日訂立之協議，據此，本集團(i)已出售其於本公司全部附屬公司(不包括(a)直接或間接持有香港中華煤氣股份或(b)直接或間接從事基建業務或(c)對本集團而言屬微不足道之若干公司)及本公司擁有少於大多數權益之兩家公司之全部權益；及(ii)轉讓該等公司欠負本公司之貸款，現金代價約為港幣12,073,000,000元；及
- (iii) 賓勝置業有限公司(恒基地產之間接全資附屬公司)作為賣方(「賣方」)、本公司及瑞信(香港)有限公司作為配售代理(「配售代理」)於二零零六年四月十八日訂立之配售、包銷及認購協議，據此，其中包括(i)配售代理已同意購買或促使買方收購，而賣方已同意出售230,000,000股股份，配售價為每股股份港幣13.55元(「配售價」)(「配售事項」)及(ii)賣方已有條件同意認購230,000,000股新股份(「認購」)，並按因配售事項及認購產生之開支作出調整之配售價而作出認購。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港中環金融街8號國際金融中心二期72至76樓。
- (b) 本公司之股份過戶註冊處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之秘書為廖祥源先生，*B.Ec., F.C.P.A., C.A. (Aust.), F.C.S., F.C.I.S.*。
- (d) 本公司之合資格會計師為許利和先生，*M.B.A., F.C.C.A., F.C.P.A.*。
- (e) 倘中英文版本之內容出現歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件於二零零七年十一月十二日(及包括該日)前任何週日(公眾假期除外)之正常辦公時間內，於胡關李羅律師行之辦事處可供查閱，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈26樓：

- (a) 本公司之組織大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零零七年六月三十日止兩個財政年度各年之年報；
- (c) 本集團之會計師報告(其全文載於本通函附錄一)及相關調整報表；
- (d) 餘下集團之未經審核備考財務資料及羅兵咸永道會計師事務所之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 聯昌國際證券致獨立股東之函件，全文載於本通函第28至52頁；
- (f) 本附錄「同意書」一節所述聯昌國際證券及羅兵咸永道會計師事務所發出之同意書；及
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。

股東特別大會通告



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：97)

茲通告恒基兆業發展有限公司(「本公司」)訂於二零零七年十一月十二日(星期一)下午四時正假座香港中環國際金融中心商場第3層3101號國金軒舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列本公司之決議案(不論有否作出修訂)，其中第1項決議案擬提呈為普通決議案，而第2項決議案則擬提呈為特別決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認本公司與恒基兆業地產有限公司於二零零七年十月二日就交易(定義及詳情見二零零七年十月二十日向本公司股東寄發之通函，而召開本大會之通告構成其中一部分，其副本已呈交本大會，並註有「B」字樣及由本大會主席(「主席」)簽署以資識別，「通函」)訂立之有條件協議(「協議」，其副本已呈交本大會，並註有「A」字樣及由主席簽署以資識別)，以及據此擬進行之交易；及
- (ii) 批准、確認及追認本公司董事認為必要、適宜、適當或權宜之本公司及其附屬公司採取的一切步驟及進行的一切事宜及簽立的所有文件，以執行及完成協議及據此擬進行之交易及使其生效，以及對協議之條款及據此擬進行之交易作出及提供及同意的更改、修正、修訂、豁免或延續；及
- (B) 待協議完成之前提下，批准：
 - (i) 在本公司董事局推薦後，宣派並授權及指示本公司董事非以現金而以實物之方式分派每股權益(定義見下文)，根據通函所述條款及條件(包括但不限於在有關情況下處置碎股權益及以現金付款代替)向於本公司董事訂定及決定之日期名列本公司股東名冊持有本公司已發行股本中每股面值港幣0.20元之股份持有人分派總額相等於(A)恒基兆業地產有限公司股本中每股面值港幣2.00元之股份(「恒基地產股份」)於協議完成日期在香港聯合交易所有限公司之每日報價表所報之收市價乘以636,891,425；及(B)所宣派

股東特別大會通告

總股息金額(定義見下文)(如有)兩者之總和之股息。權益指根據股份權益票據(定義見通函)將予分配之0.209恒基地產股份之權益，連同根據股份權益票據該等權益應佔之所有權利(包括但不限於收取相等於恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)根據訂立協議日期或之後之任何記錄日期應付之任何股息之金額之任何權利，而該等據此將予配發之恒基地產股份因於有關記錄日期後才發行(或因於有關記錄日期後才在恒基地產股東名冊加入相關記錄)而無權收取上述股息(「股息金額」)；及

- (ii) 待香港高等法院原訴法庭(「法院」)確認召開本決議案提呈之本大會之通告所載第2項特別決議案所述本公司之股份溢價賬之減少、法院所施加之所有條件獲履行及香港公司註冊處處長登記確認股份溢價賬之減少的法院指令連同根據香港法例第32章公司條例第61條可能規定之其他文件後，向於本公司董事訂定及決定之日期名列本公司股東名冊持有本公司已發行之股本中每股面值港幣0.20元之股份之持有人分派每股港幣1.21元之現金款項。」

特別決議案

2. 「動議：

- (A) 待香港高等法院原訟法庭(「法院」)確認下文所述本公司之股份溢價賬之減少，法院施加之所有條件獲履行及香港公司註冊處處長登記該項股份溢價賬之減少的法院指令連同根據香港法例第32章公司條例第61條可能規定之其他文件後，將本公司股份溢價賬之進賬額減少港幣4,215,728,461.60元，並授權本公司董事以本公司董事認為適當之方式將該項減少所產生之相同金額撥入本公司之可供分派儲備內；及

股東特別大會通告

- (B) 全面授權本公司董事作出一般彼等認為就執行上文(A)段所述事項或使其生效而言屬必要、適宜、適當或權宜之一切行動及事宜，以及批准、簽署及簽立彼等認為就執行前述者或使其生效而言屬必要、適宜、適當或權宜之所有文件(包括但不限於向法院尋求確認及授權訟務律師代表本公司向法院提供任何必要之保證)。」

承董事局命
公司秘書
廖祥源

香港，二零零七年十月二十日

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

附註：

- (1) 凡有權出席會議及投票之股東，均有權委任一名或以上之人士作為其受委代表代其出席及投票。在票選投票中，股東可親身或由受委代表投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名有關人士可就該股份親自或委派代表出席該會議，猶如其為唯一持有人。若超過一名聯名持有人親自或委派代表出席該會議，則於股東名冊上排名較先之該名有關人士，方單獨有權就有關股份在該會議上投票。
- (3) 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)(或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本)必須在該會議或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處，卓佳標準有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席會議及於會上投票。

於本通告日期，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、孫國林、李鏡禹、劉壬泉、李寧、郭炳濠、黃浩明及薛伯榮；(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)；及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強及胡經昌。