



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

2001/2002

業績報告

董事局主席報告

本人謹向各股東報告：

營業額及盈利

本集團截至二零零二年六月三十日止年度除稅及少數股東權益後之綜合盈利，為港幣十七億八千萬元，較上年度減少百分之十。營業額為港幣十一億八千八百萬元，較上年度增加百分之十三。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣一角一仙予二零零二年十二月十日登記在公司股東名冊內之股東。連同已派發之中期股息每股港幣一角一仙，全年共派股息每股港幣二角二仙，比較上年度股息減少百分之四。股息單將於二零零二年十二月十一日寄送各股東。

業務回顧

收租物業

截至本年結日止，集團擁有收租物業自佔樓面共約一百八十萬平方呎，而在本年度之總租金收入約為港幣六億七百萬，較去年增加約百分之十八，佔本年度集團總收入百分之四十八，成為集團穩定收益之基礎。本港經濟隨美國經濟表現反覆，租務市場及市民的消费意欲均受影響，惟集團之主要收租物業出租率仍能保持百分之九十三，租金亦保持穩定。有如此業績實有賴於集團大部份商場均位於新市鎮及鐵路之發展定位策略，部份商場之租金及出租率且有增長；此外，期內售出沙田第一城之權益亦為集團帶來可觀之收益。

酒店及零售

由於本港旅遊業在期內仍受內外圍經濟因素影響，集團旗下的兩間麗東酒店在本年度內的平均入住率雖然維持在上年度之89%水平，然而在房租受壓的環境下，集團的酒店業務錄得虧損。

在另一方面，集團經營零售業務之「千色店」現已增至六間，營業額因受經濟及消費疲弱因素影響而下降，但由於管理效率之改善使整體營運收益提升。

基建項目

在國內合資經營的收費橋樑及公路在本年度繼續提供穩定的盈利收益，兩組項目合共的營業額及溢利分別計為港幣二億二千二百萬元及港幣一億四千五百萬元。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）

（於年結日，本集團持有該聯營公司36.42%權益）：截至二零零二年六月三十日止之中期盈利約為港幣十七億元，較去年同期有輕微增加，用戶數目則比去年增加約5%至1,436,984個。在能源業務方面，為配合國內之環保策略，其核心業務之長遠發展重點為投資中國內地天然氣項目。特別與國家環保能源有關之項目，已參與之項目包括廣東液化天然氣接收站及西氣東輸管道工程等項目。在二零零二年首八個月，更成功在國內三個人口稠密，工商業繁榮城市—廣東省珠海市、江蘇省泰州市及山東省淄博市—分別落實與天然氣輸送有關之中外合資項目。近期更與南京市煤氣總公司簽署框架合資協議，共投資約十二億元人民幣以成立城市管道燃氣中外合資項目。

在本港之環保能源業務方面，則致力拓展加氣站服務，應付現時16,000部的士及200部小巴石油氣需求。現時之市場佔有率約為32%，收益穩定。另外，地產發展項目亦有所增加，除參與正在動工興建機場鐵路香港站之國際金融中心第二期及西灣河碼頭廣場兩個大型項目外，在本年八月與恒基兆業地產有限公司合作發展馬頭角南廠地盤，項目總樓面面積逾一百一十萬平方呎，預計於二零零五年落成。

香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）

（於年結日，本集團持有該聯營公司30.98%權益）：截至二零零二年六月三十日止之中期盈利約為港幣一億四千萬元，較去年同期減少45.8%。期內之經營溢利主要來自預售九龍大角咀「港灣豪庭」發展項目住宅單位樓花之部份收益。「港灣豪庭」第一期自二零零一年底開售樓花以來廣受歡迎，第二期亦已於本年四月開始預售，現已售出住宅單位之累積總數為1,500個，預計於二零零二年底及二零零三年底相繼建成，陸續帶來盈利收益。另外，兩個重建計劃，分別位於大角咀道222號及油塘草園街6號之物業，同處於補地價磋商階段。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

（於年結日，本集團持有該聯營公司43.67%權益）：截至二零零二年三月三十一日止年度之盈利約為港幣二億五千七百萬元，較上年度大幅增加38.6%。期內盈利有理想增長，主要由於集團嚴控成本開支及創新銷售策略；並於本年度內成功出售美國加州之部份土地。在本財政年度內，旗下各商場及寫字樓的出租率及租金收入均保持平穩。

在酒店業務方面，近年已發展至管理十間酒店，分別在本港及國內各五間。其中作為旗艦之美麗華酒店雖然在下半個財政年度受美國遇襲事件影響，幸好全年入住率只輕微降至85%。預期繼中國加入世界貿易組織及成功申辦奧運，將有助促進本港旅遊業及經濟復原，惠及集團整體業務的發展。

恒基數碼科技有限公司（「恒基數碼」）

（於年結日，本集團持有該上市附屬公司66.67%權益。）：截至二零零二年六月三十日止年度之營業額約為港幣六千七百五十萬元，較去年度增加1.4倍，主要由於零售業務錄得重大升幅。而其他收入主要來自銀行存款及債務證券之利息收入，由於本年度內利率持續下調，故在這方面的收入比去年顯注下降。在集團於本年度致力控制直接成本下，營運支出則與去年相若，但由於須為數據中心及網絡設備及資訊科技投資作出港幣七千一百三十萬元之減值虧損撥備，以及港幣一千一百三十萬元之存貨撇除，股東應佔虧損約為港幣一億三千六百萬元。長遠而言將進行綜合各項現有業務，在可行下提供「壹站式購物」及尋求與主要科技公司合作或結盟，藉以加快接觸科技的步伐，亦將進一步加強與恒基集團及煤氣公司之龐大客戶基礎的關係。

展望

美國經濟復甦緩慢及中東局勢不穩定，帶來不明朗因素，惟中國之經濟仍保持穩定之增長，香港位於中國南大門，商機仍多，有助本港經濟復甦。

優質之收租物業組合，基建項目及各上市聯營公司均為集團帶來穩定收益，集團亦擁有酒店、百貨零售以及電訊科技等多元化業務基礎，集團更擁有極充裕之資金，定能把握市場機會審慎進一步擴展業務。

如無不可預見之因素下，因集團來年度盈利主要來自收租物業及各上市聯營公司之貢獻，預料集團下年業務將保持平穩。

李兆基

主席

香港，二零零二年十月三日

業績公佈**業績**

本集團截至二零零二年六月三十日止年度除稅及少數股東權益後之綜合盈利，為港幣十七億八千萬港元，較上年度減少百分之十。營業額為港幣十一億八千八百萬元，較上年度增加百分之十三。

截至二零零二年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

	附註	截至六月三十日止年度	
		2002 港幣千元	2001 港幣千元
營業額	一	1,188,322	1,050,751
直接成本		(599,921)	(552,157)
毛利		588,401	498,594
其他收入		92,139	96,140
出售證券投資溢利		2,285	101,272
投資證券減值		(11,002)	(16,953)
物業、廠房及設備減值		(60,260)	—
重估投資證券減值		(52,504)	(31,948)
分銷費用		(77,412)	(109,968)
其他營運費用		(122)	(3,716)
行政費用		(175,500)	(167,165)
經營溢利	一	306,025	366,256
融資成本	二(甲)	(65,559)	(135,721)
出售聯營公司溢利		134,455	—
出售附屬公司部份權益(虧損)/溢利		(4,417)	582,181
聯營公司減值撤回/(減值)		120,000	(23,122)
共同控制公司減值		—	(49,251)
商譽撇除		—	(4,408)
商譽攤分		(38,000)	—
應佔聯營公司業績		1,580,147	1,480,615
應佔共同控制公司業績		—	8,259
除稅前經常性溢利	二	2,032,651	2,224,809
稅項	三	(250,132)	(235,481)
除少數股東權益前溢利		1,782,519	1,989,328
少數股東權益		(2,361)	(11,479)
屬本公司股東溢利		1,780,158	1,977,849
股息	四	(619,812)	(648,492)
每股盈利	五	港幣0.63元	港幣0.70元

綜合收益表附註

一 分部資料

本集團主要業務包括物業發展及投資、投資控股、基建項目、百貨業務、保安護衛服務、酒店業務及資訊科技發展。

本集團收入及分部業績之主要業務及地區分析如下：

主要業務：

截至二零零二年六月三十日止年度

	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	百貨業務 港幣千元	基建項目 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	539,976	84,696	142,212	220,992	200,446	—	1,188,322
其他收入	4,199	735	1,661	532	60,743	—	67,870
對外收入	544,175	85,431	143,873	221,524	261,189	—	1,256,192
分部業務間收入	62,509	1,740	—	—	4,524	(68,773)	—
總收入	606,684	87,171	143,873	221,524	265,713	(68,773)	1,256,192
分部業績	338,897	(10,590)	2,022	145,334	(45,352)	397	430,708
利息收入							24,269
出售證券投資溢利							2,285
投資證券減值							(11,002)
物業、廠房及設備減值							(60,260)
重估投資證券減值							(52,504)
未能分項之費用							(27,471)
經營溢利							306,025

截至二零零一年六月三十日止年度

	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	百貨業務 港幣千元	基建項目 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	447,366	97,563	188,252	160,926	156,644	—	1,050,751
其他收入	439	—	3,981	—	17,784	—	22,204
對外收入	447,805	97,563	192,233	160,926	174,428	—	1,072,955
分部業務間收入	67,087	1,500	—	—	2,874	(71,461)	—
總收入	514,892	99,063	192,233	160,926	177,302	(71,461)	1,072,955
分部業績	344,279	(897)	(13,150)	107,730	(116,115)	(6,224)	315,623
利息收入							73,936
出售證券投資溢利							101,272
投資證券減值							(16,953)
重估投資證券減值							(31,948)
未能分項之費用							(75,674)
經營溢利							366,256

地區：

截至二零零二年六月三十日止年度

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	961,110	227,212	1,188,322
其他收入	60,570	7,300	67,870
對外收入	<u>1,021,680</u>	<u>234,512</u>	<u>1,256,192</u>

截至二零零一年六月三十日止年度

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	881,116	169,635	1,050,751
其他收入	20,353	1,851	22,204
對外收入	<u>901,469</u>	<u>171,486</u>	<u>1,072,955</u>

二 除稅前經常性溢利

本集團本年度之除稅前經常性溢利，已扣除下列各項：

(甲) 融資成本

	截至六月三十日止年度	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
銀行利息	57,006	107,975
租賃款	226	162
其他借貸成本	8,327	27,584
	<u>65,559</u>	<u>135,721</u>

(乙) 除已於附註一及二(甲)中披露外之其他項目：

	截至六月三十日止年度	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
攤銷及折舊	83,148	62,789
員工成本	220,773	196,798
出售已建成物業之成本	2,145	6,275

三 稅項

(甲) 綜合收益表之稅項為：

	截至六月三十日止年度	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
集團		
— 香港	33,049	41,530
— 中國	9,040	9,590
	42,089	51,120
應佔聯營公司之稅項	208,043	182,973
應佔共同控制公司之稅項(中國)	—	1,388
	250,132	235,481

香港利得稅準備乃按年度內估計應課稅溢利之16%(二零零一年：16%)計算。

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

(乙) 因時差產生之遞延稅項數額不大，故並無撥出遞延稅項準備金。

四 股息

	截至六月三十日止年度	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
特別股息	—	507
中期股息 — 每股港幣一角一仙 (二零零一年：每股港幣一角一仙)	309,906	309,906
結算日後擬派末期股息 — 每股港幣一角一仙 (二零零一年：每股港幣一角二仙)	309,906	338,079
	619,812	648,492

於結算日後建議派發之末期股息尚未於結算日確認為債務。

五 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣1,780,158,000元(二零零一年：港幣1,977,849,000元)並按年度內已發行普通股2,817,327,395股(二零零一年：2,817,327,395股)計算。截至二零零二年六月三十日及二零零一年六月三十日止年度並無攤薄每股盈利，因無潛在攤薄股份存在。

六 比較數字

由於採用了經修訂／新增之會計實務準則編制本年度綜合收益表，因此比較數字已經重新分類，以符合本年度報表編列。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣一角一仙予二零零二年十二月十日登記在公司股東名冊內之股東。連同已派發之中期股息每股港幣一角一仙，全年共派股息每股港幣二角二仙，比較上年度股息減少百分之四。股息單將於二零零二年十二月十一日寄送各股東。

截止過戶日期

本公司將於二零零二年十二月五日(星期四)至二零零二年十二月十日(星期二)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記及過戶手續。為確保享有末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零二年十二月四日(星期三)下午四時前，送達香港中環干諾道中一一一號永安中心5樓本公司之股份登記及過戶處標準證券登記有限公司辦理過戶手續。

財務檢討

業績檢討

本集團在二零零二財政年度之營業額增加至港幣十一億八千八百萬元(二零零一年：港幣十億五千一百萬元)。

本財政年度之集團股東應佔溢利降至港幣十七億八千萬元(二零零一年：港幣十九億七千八百萬元)。溢利下降之部份原因是上個財政年度之溢利包括兩項可觀之非經常性收益，分別為分拆恒基數碼上市之溢利及出售證券之溢利。集團亦在本財政年度錄得約為港幣一億三千四百萬元之非經常性收益，此乃集團出售其持有一間擁有沙田第一城商場作長線收租之聯營公司的25%權益。

集團本年度之出租物業盈利約為港幣三億三千九百萬元(二零零一年：港幣三億四千四百萬元)，而總租金收入為港幣六億零七百萬元(二零零一年：港幣五億一千五百萬元)。在現時疲弱的投資物業市道下，集團的出租物業仍保持良好的表現，其中主要原因是集團的定位策略所致，而集團位於新市鎮與主要交通匯點的購物中心如「屯門時代廣場」及「沙田中心」均於年內錄得穩定之出租率。

集團透過一間附屬公司——中國投資集團有限公司投資於國內基建工程所帶來的盈利約為港幣一億四千五百萬元，比對該公司成為本集團附屬公司後在上個財政年度最後八個月內所錄得港幣一億零八百萬元的盈利。

集團酒店業務於本年度內因酒店房租輕微下調，在扣除營運支出後，此業務錄得約港幣一千一百萬元(二零零一年：港幣一百萬元)之虧損。集團之百貨業務，在通縮環境下則仍錄得港幣二百萬元之盈利，相對上個財政年度所錄得之港幣一千三百萬元虧損。

集團其他業務於本財政年度內合共錄得的虧損約為港幣四千五百萬元(二零零一年：港幣一億一千六百萬元的虧損)。其中包括集團旗下之資訊科技業務所錄得之港幣七千二百萬元虧損，而集團的保安及其他業務均錄得滿意的業績。

集團應佔聯營公司溢利減虧損於本財政年度內為集團帶來港幣十五億八千萬元(二零零一年：港幣十四億八千萬元)之收益，當中主要為三間上市聯營公司之盈利貢獻，足以反映集團在這方面收入之穩定及經常性。

資金流動性、財政資源及資本結構

集團截至本財政年底之銀行淨借貸總額在扣除所持現金港幣六億六千八百萬元後，約為港幣八億九千六百萬元。除一間集團附屬公司之小部份銀行貸款外，本集團之所有銀行借貸均無抵押及大部份為有承諾額度。集團截至以下兩個財政年底之銀行借貸及未償還借貸之償還期分別概述如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
償還期：		
一年內	430,772	273,150
一年後及兩年內	996,304	751,421
兩年後及五年內	70,870	858,170
五年後	65,275	96,980
銀行借貸總額	1,563,221	1,979,721
減：銀行存款及現金	(667,601)	(1,080,547)
淨借貸	895,620	899,174

集團在本財政年度之利息支出在市場息率低企之環境下大幅下降至港幣六千六百萬元(二零零一年：港幣一億三千六百萬元)。本集團之銀行借貸款主要由香港多家國際性銀行提供，借貸利息主要按香港銀行同業拆息基準加若干議定之息差計算，故屬浮息性質。

截至二零零二年六月三十日，集團之股東權益為港幣一百九十九億五千九百萬元(二零零一年財政年底：港幣一百九十二億五千萬元)，與上個財政年底相若。本集團財政狀況穩健，資本雄厚及負債情況相對保持於低水平。集團現有充裕之銀行承諾信貸額度及穩定之經常性收入基礎帶來之持續現金流入，令集團具備充裕之財務資源應付日常業務運作及作未來業務擴展之資金需求。

資本與負債比率及財務管理

截至本財政年底，以集團總淨債項相對股東資金比例計算之資本與負債比率為百分之四點五(二零零一年財政年底：百分之四點七)。本財政年度之營業溢利港幣三億零六百萬元(二零零一年：港幣三億六千六百萬元)相對總利息支出港幣六千六百萬元(二零零一年：港幣一億三千六百萬元)之比率為4.6倍(二零零一年：2.7倍)。

除了一間在中國從事基建業務之集團附屬公司所獲取之少部份有抵押銀行信貸額外，集團在本財政年度內集團並無將其資產抵押予任何第三者。

本集團之融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理。集團之融資安排以港幣為主。而集團之附屬公司，中國投資集團有限公司，於本財政年度內用於國內基建項目之部份借貸款項是以人民幣結算。總體而言，本集團之核心業務並無顯著之外匯風險。集團對金融衍生工具的運用素來抱謹慎態度，並只用作管理集團借貸之利息及外匯風險。

詳細業績公佈

載有香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之財務及其他有關資料，將稍後在聯交所網頁上刊登。

承董事局命

秘書

葉盈枝 謹啟

香港，二零零二年十月三日

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零零二年十二月十日(星期二)中午十二時正,假座香港干諾道中五號文華東方酒店松鶴及竹林廳舉行股東週年大會,商議下列事項:

- (一) 省覽本公司截至二零零二年六月三十日止年度之已審核賬目、董事局及核數師報告。
- (二) 通過派發末期股息。
- (三) 重選董事及釐定董事酬金。
- (四) 重聘核數師及授權董事局釐定其酬金。
- (五) 作為特別事項處理,考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案:

(A) 「動議:

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

(B) 「動議:

- (a) 無條件授予董事局一般性權力,於有關期間(如下文所釋)內行使本公司之一切權力,配發、發行及處理本公司額外股份,並訂立及授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或購股權;惟所涉及之股份(但不包括根據(i)供股權的配發;或(ii)行使授予本公司及/或本公司之附屬公司僱員之任何購股計劃或類似安排之購股權;或(iii)行使本公司可能發行之任何認股權證之認購權;或(iv)根據本公司之公司細則以股代息而增發之股份)不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之二十;及
- (b) 就本決議案而言,「有關期間」一詞與召開本大會之通告內之第(A)項普通決議案所賦予之涵義相同。

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內,向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時持有該等股份之比例提呈配售本公司股本中之股份之建議(惟本公司董事局認為必須或適宜時,可就零碎股份或按照任何香港以外地區

之法例之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排)。」

(C)「動議：

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

(D)「動議：

倘董事局依據上文所載之第(B)及(C)項普通決議案或以其他方式批准配發及發行本公司所有或任何股份，以及在該等股份配發及發行後，本公司已發行之股本超過港幣600,000,000元之情況下，本公司於上述股份配發及發行前，在董事局認為需要或適當時，可予不時透過增加不超過600,000,000股每股面值港幣0.20元之額外普通股股份，增加本公司之法定股本至不超過港幣720,000,000元。」

承董事局命

秘書

葉盈枝 謹啟

香港，二零零二年十月三日

註：

- (一) 凡有權出席上述會議及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及投票，代表人不必為本公司之股東。代表委任書必須填妥，並於開會前至少四十八小時送達香港德輔道中十九號環球大廈6樓本公司註冊辦事處。
- (二) 本公司由二零零二年十二月五日(星期四)起至二零零二年十二月十日(星期二)止，首尾兩天在內，暫停接受辦理股份登記及過戶手續。
- (三) 為確保享有末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零二年十二月四日(星期三)下午四時前送達香港中環干諾道中一一一號永安中心5樓本公司股份登記及過戶處標準證券登記有限公司辦理轉名手續。
- (四) 關於上述第(五)項之(A)項普通決議案詳情之說明函件，將連同二零零二年年報寄予股東。
- (五) 關於上述第(五)項之(B)及(C)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照公司法例第五十七(B)節及聯交所之證券上市規則而提出，藉以確保董事局在公司擬配發及發行不超過本公司已發行股本百分之二十之新股及依據上述第(五)項之(A)項普通決議案之一般授權而購回之股份時，獲得靈活及絕對之處理權。然而，董事局茲聲明本公司現並無任何發行新股計劃。
- (六) 關於上述第(五)項之(D)項普通決議案，乃要求股東在需要之情況下，通過將本公司之法定股本不時增加至不超過港幣720,000,000元。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及信報刊登的內容。