

## 董事局主席報告

主席兼總經理 — 李兆基博士



“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十八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十九日寄送各股東。

### 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六億零七百萬元，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。

## 董事局主席報告 (續)

## 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。

## 董事局主席報告 (續)

## 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年底開售樓花以來廣受歡迎，第二期亦已於本年底四月開始預售，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。

尖沙咀－美麗華商場



此為集團佔43.67%之上市聯營公司所擁有之核心投資物業，計有350,000平方呎，而平均出租率保持於百分之九十。

## 董事局主席報告 (續)

## 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

大角咀－港灣豪庭



此乃香港小輪(集團)之主要物業發展項目之一。將建成面積約為一百九十五萬平方呎，當中一百七十一萬平方呎作住宅用途及二十四萬平方呎作商業用途。此項目鄰近地下鐵路太子站及奧運站，以及未來的西鐵終點站。