



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

## 2002/2003

中 期 業 績

### 中期業績及股息

董事局宣佈本集團截至二零零二年十二月三十一日止六個月內，未經審核除稅項及少數股東權益後之綜合盈利為港幣七億九千四百萬元，與上年度同期比較，增加百分之三。每股盈利為港幣二角八仙。

董事局宣佈派發中期股息，每股港幣一角一仙，給予二零零三年四月十五日登記在公司股東名冊內之股東。

### 綜合收益表(未經審核)

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	二	600,799	599,282
直接成本		(298,717)	(275,566)
		<b>302,082</b>	323,716
其他營運收入		55,435	55,654
出售證券投資虧損		(253)	—
持有未實現(虧損)/溢利之證券投資		(39,711)	4,546
物業、廠房及設備減值		(14,318)	—
分銷費用		(24,263)	(45,833)
行政費用		(83,601)	(90,896)
其他營運費用		(341)	(10,783)
		<b>195,030</b>	236,404
經營溢利	二	195,030	236,404
財務費用		(19,668)	(37,559)
應佔聯營公司業績		747,738	674,748
商譽攤分		(22,000)	—

除稅項前溢利	三	<b>901,100</b>	873,593
稅項	四	<b>(85,457)</b>	(88,084)
除少數股東權益前溢利		<b>815,643</b>	785,509
少數股東權益		<b>(21,295)</b>	(17,311)
本期溢利		<b>794,348</b>	768,198
股息	五	<b>309,906</b>	309,906
每股盈利	六	<b>港幣0.28元</b>	港幣0.27元

### 綜合收益表附註(未經審核)

#### 一 編製基準

本集團之簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由本集團之審核委員會審閱。

本簡明中期財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市規則之規定，包括遵守香港會計師公會發出之會計實務準則第二十五條「中期財務報告」編製而成。

編製簡明中期財務報表所採納之主要會計政策及編製基準與本集團截至二零零二年六月三十日止年度經審核財務報表所使用者相同，惟以下在編製本期簡明綜合財務報表而首次採納之新增／經修訂會計實務準則除外：

《會計實務準則》第一條(經修訂)	：「財務報表之呈報」
《會計實務準則》第十一條(經修訂)	：「外幣換算」
《會計實務準則》第十五條(經修訂)	：「現金流量表」
《會計實務準則》第二十五條(經修訂)	：「中期財務報告」
《會計實務準則》第三十四條	：「僱員福利」

依照會計實務準則第一條(經修訂)「財務報表之呈報」，綜合權益變動表取代已確認收益虧損綜合計算表，而依照會計實務準則第十五條(經修訂)「現金流量表」，現金流量表之編製已因應需要予以修改。

採納會計實務準則第三十四條及第十一條(經修訂)對本集團之業績並無重大影響。惟本集團部份聯營公司根據會計實務準則第三十四條之過渡條款中規定，選擇一次過確認含有界定福利安排之員工退休計劃之虧絀，並為此作出調整。此項會計政策之變更已追溯至往年度，因而使本集團截至二零零二年七月一日所佔該聯營公司之權益及綜合賬保留溢利減少港幣76,987,000元。

比較數字不會重新列賬。

## 二 分部資料

### 業務分部

本集團用以劃分作首要分部呈報之業務如下：

物業租賃	—	物業租金
酒店經營	—	酒店經營及管理
百貨業務	—	百貨業務經營及管理
基建項目	—	基建項目投資
其他	—	出售物業，清潔服務，保安服務及提供資訊科技服務

本集團各業務之分部資料如下：

	截至二零零二年十二月三十一日止六個月						綜合 港幣千元
	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	
收入及業績							
營業額	275,365	44,544	61,873	112,648	106,369	—	600,799
其他營運收入	1,301	—	298	85	36,749	—	38,433
對外收入	276,666	44,544	62,171	112,733	143,118	—	639,232
分部間收入	30,611	—	—	—	2,576	(33,187)	—
總收入	307,277	44,544	62,171	112,733	145,694	(33,187)	639,232
集團分部間之收入的價格是由管理層參考市場價格釐定。							
分部業績	156,383	(2,948)	(544)	74,662	16,169	—	243,722
利息收入							17,002
出售證券投資虧損							(253)
持有未實現虧損之證券投資							(39,711)
物業、廠房及設備減值							(14,318)
未能分項之費用							(11,412)
經營溢利							195,030
財務費用							(19,668)
應佔聯營公司業績							747,738
商譽攤分							(22,000)
除稅項前溢利							901,100
稅項							(85,457)
除少數股東權益前溢利							815,643
少數股東權益							(21,295)
本期溢利							794,348

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

	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
收入及業績							
營業額	255,047	44,487	86,221	117,639	95,888	—	599,282
其他營運收入	—	—	1,988	376	37,127	—	39,491
對外收入	255,047	44,487	88,209	118,015	133,015	—	638,773
分部間收入	30,842	—	—	—	2,181	(33,023)	—
總收入	<u>285,889</u>	<u>44,487</u>	<u>88,209</u>	<u>118,015</u>	<u>135,196</u>	<u>(33,023)</u>	<u>638,773</u>

集團分部間之收入的價格是由管理層參考市場價格釐定。

分部業績	<u>169,483</u>	<u>(5,544)</u>	<u>1,288</u>	<u>81,340</u>	<u>(14,952)</u>	<u>1,041</u>	232,656
利息收入							16,163
持有未實現溢利之證券投資							4,546
未能分項之費用							<u>(16,961)</u>
經營溢利							236,404
財務費用							<u>(37,559)</u>
應佔聯營公司業績							<u>674,748</u>
除稅項前溢利							873,593
稅項							<u>(88,084)</u>
除少數股東權益前溢利							785,509
少數股東權益							<u>(17,311)</u>
本期溢利							<u>768,198</u>

地區分部

本集團之銷售物業、物業租賃、酒店經營、百貨業務、保安服務及資訊科技服務皆於香港運作。所有基建項目投資，皆位於中國人民共和國（「中國」）其他地區。

本集團營業額按地區分佈，當中包括銷售貨品及提供服務分析如下：

	截至二零零二年十二月三十一日止六個月			
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	482,523	118,276	—	600,799
其他營運收入	36,266	2,167	—	38,433
對外收入	518,789	120,443	—	639,232
分部間收入	33,187	—	(33,187)	—
總收入	<u>551,976</u>	<u>120,443</u>	<u>(33,187)</u>	<u>639,232</u>
分部業務	<u>187,392</u>	<u>56,330</u>	<u>—</u>	<u>243,722</u>
	截至二零零一年十二月三十一日止六個月			
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	482,584	116,698	—	599,282
其他營運收入	39,115	376	—	39,491
對外收入	521,699	117,074	—	638,773
分部間收入	33,023	—	(33,023)	—
總收入	<u>554,722</u>	<u>117,074</u>	<u>(33,023)</u>	<u>638,773</u>
分部業務	<u>138,613</u>	<u>93,002</u>	<u>1,041</u>	<u>232,656</u>

### 三 除稅項前溢利

本集團本期之除稅項前綜合溢利，已扣除下列各項：

(甲) 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
由下列借貸產生的利息：		
— 銀行貸款及透支	17,890	31,649
— 租賃款	45	122
— 其他借款	1,733	5,788
	<u>19,668</u>	<u>37,559</u>

(乙) 除已於附註二及三(甲)中披露外之其他項目：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
攤銷及折舊	35,451	44,107
員工成本	103,413	114,223
出售成本		
— 待出售之建成物業	304	108
— 存貨	63,999	64,806

#### 四 稅項

(甲) 綜合收益表之稅項為：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
集團		
— 香港	15,974	19,636
— 中國	6,256	3,033
	22,230	22,669
應佔聯營公司之稅項	63,227	65,415
	85,457	88,084

香港利得稅準備乃按期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期內之適用稅率就期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。

#### 五 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
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

#### 六 每股盈利

每股盈利乃按本期溢利港幣794,348,000元(二零零一年：港幣768,198,000元)並按期內已發行普通股2,817,327,395股(二零零一年：2,817,327,395股)計算。截至二零零二年十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日止六個月並無攤薄每股盈利因無潛在攤薄股份存在。

#### 七 比較數字

比較數字已經重新分類，以符合本期報表編列。

## 截止過戶日期

本公司將於二零零三年四月十一日(星期五)至二零零三年四月十五日(星期二)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記及過戶手續。為確保享有中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零三年四月十日(星期四)下午四時前，送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下本公司之股份登記及過戶處標準証券登記有限公司辦理過戶手續。股息單將於二零零三年四月二十三日(星期三)寄送各股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零二年十二月三十一日止六個月之綜合盈利為港幣七億九千四百萬元，與上年度同期比較，增加百分之三。雖在此期內面對本港的經濟低潮，但集團業績仍得以保持平穩，實有賴集團多元化業務及不斷積極地控制成本。

### 出租物業

期內租務市場雖受整體經濟影響而須作租金調整，由於集團之主要出租物業大部份為商場並位於人流旺盛之新市鎮，客源穩定，加上大量內地遊客來港消費，受惠零售業。集團之總租金收入約為港幣三億零七百萬元，較去年同期增加百分之七。而出租率亦能保持上年度平均百分之九十五水平。於半年結日，集團出租物業樓面面積共一百八十五萬平方呎。

### 酒店及百貨業務

受惠於簡化國內旅客到港旅遊之手續，香港麗東酒店及九龍麗東酒店均於期內錄得百分之九十一的平均入住率，而房租水平亦趨穩定。另外，旗下的千色店百貨業務在期內之營業額比去年同期減少。

### 保安業務

集團屬下之宏力保安服務有限公司提供全面保安專業管理服務，包括護衛、場地保安、危機管理及應變計劃、商場及優質酒店保安服務。期內業務穩定發展。

### 其他投資

集團持有百分之六十四權益之中國投資集團有限公司，主要在國內投資兩條收費公路和三條收費橋樑，以及經營百貨業務。期內需為國內百貨業務重組作港幣一千零四十六萬元之撥備，因而錄得淨虧損港幣三百萬元。預期公路及橋樑之投資將繼續為集團帶來穩定的回報。

## 聯營公司

**香港中華煤氣有限公司**截至二零零二年十二月三十一日止之全年業績維持穩定，營業額較上年度增加0.3%至約港幣六十八億七千八百萬元，本年度之股東應佔溢利為港幣三十億八千七百萬元，年內再投資港幣六億五千三百萬元於拓展輸配喉管及其他設施，客戶數目亦較上年度亦增加63,330戶至1,470,738戶。集團在本港經營十二個專用石油氣加氣站其中之五個站，市場佔有率約為百分之三十三。

在地產發展方面的投資，於二零零二年內已落實馬頭角南廠用地之發展計劃，即將興建五幢住宅樓宇及商場設施，項目總樓面面積逾一百一十萬平方呎，預計於二零零五年完成。佔15%之機場鐵路香港站發展項目當中第一期已接近全部租出，第二期之商業物業及兩幢酒店及服務式住宅大樓亦計劃分別於二零零三年及二零零四年度內竣工。持有50%權益的西灣河碼頭廣場項目，上蓋工程正在進行順利，預期於二零零五年內落成。在國內的業務發展方面，本年度獲中國外貿部批准成立投資性控股公司—港華投資有限公司以負責投資及管理國內之投資項目，業務主要集中在廣東、江蘇及山東等地區；現時在內地共有十二個城市管道燃氣合資項目，包括廣東液化天然氣接收站及西氣東輸管道工程等之國家級能源項目。面對來年本港經濟不景氣，煤氣收費及保養月費凍結於一九九八年水平以紓緩客戶負擔。集團將致力提高成本效益及生產效率，同時不斷擴展新市場，以便促進業務增長。集團就優質管理及客戶服務方面屢獲殊榮，去年更繼續榮獲《遠東經濟評論》列入「亞洲最具領導地位公司」香港區十大最具領導地位企業之一。

**香港小輪(集團)有限公司**截至二零零二年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利約為港幣三億五千八百萬元，較去年增加百分之二十七。經營溢利主要來自預售「港灣豪庭」第一期住宅樓花之部份收益。另兩個待發展物業位於大角咀道222號及油塘草園街6號，待與政府磋商更改用途補地價完成後便可開始發展。渡輪及船廠相關業務在期內因船廠的資產減值而錄得港幣六千八百萬元之營運虧損；而旅遊及酒店業務的經營溢利亦因本地消費疲弱而較去年減少百分之二十二至港幣三百八十萬元。預期出售「港灣豪庭」住宅單位仍為主要收入來源，而該發展項目之商場部份「港灣豪庭廣場」，開業後將為集團帶來穩定收入。

**美麗華酒店企業有限公司**截至二零零二年九月三十日止六個月之上半年度未經審核股東應佔溢利約為港幣八千九百萬元，較去年同期上升百分之十點三。雖然本港各類物業租金受制於經濟因素而下調，現時美麗華商場及大廈之出租率超過九成，美麗華酒店商場更接近全部租出，整體租金收入跌幅溫和。酒店業務在上半年度轉趨穩定，房價雖仍有壓力，但平均入住率比上年同期增加接近百分之三，使整體客房收入比去年同期有所增長。預計在下半年度之整體業績將可維持穩定。

## 恒基數碼

恒基數碼科技有限公司截至二零零二年十二月三十一日止六個月之股東應佔虧損，約為港幣一千三百萬元，比去年同期之虧損大幅減少百分之五十七。期內積極推行其所訂策略，繼續擴展「名氣佳」之寬頻服務及互聯網服務，直通國際電話服務及零售業務；用戶數目已增長至合共275,000戶。同時裕基科技亦已展開第二期之通訊網絡發展，以符合向電訊管理局作出之承諾。此外，智慧居為多個屋苑設計及安裝各種用途之大廈管理及監控系統。

## 私有化計劃

二零零二年十一月二十九日恒基兆業地產有限公司宣佈建議以現金每股港幣7.6元，私有化本公司，根據「公司收購、合併及股份購回守則」規定，條件之一為反對之股東持股量不得多於獨立少數股東所持有之全部本公司股份之10%。於二零零三年一月二日召開之法院指令會議上，該私有化建議雖然得到持股量85.6%於會議投票之獨立少數股東投票贊成，惟因反對股東持股量超越上述條件，所以該私有化計劃宣告失效。

## 財務回顧

### 業績檢討

本集團截至二零零二年十二月三十一日止六個月內之營業額約為港幣六億零一百萬元，與上個財政年度同期相若。

由於期內集團應佔上市聯營公司之盈利增加百分之十點八，令集團之股東應佔溢利較上個財政年度同期上升百分之三點四，達港幣七億九千四百萬元。

集團於期內之出租物業盈利約為港幣一億五千六百萬元，而總租金收入為港幣三億零七百萬元。相對上年度同期的出租物業盈利及總租金收入分別為港幣一億六千九百萬元及港幣二億八千六百萬元。至於集團之核心出租物業，在經濟放緩的情況下仍保持滿意的租務表現，足以見証集團投資位於新市鎮中心及主要交通匯點之購物商場作投資物業之策略成功為集團提供穩定的經常性收入。

期內集團酒店業務在扣除營運支出後錄得約港幣三百萬元之虧損，比對上年度同期之虧損港幣五百萬元。而在集團之百貨業務方面，在持續通縮環境下錄得港幣五十萬元之虧損，比對上年度同期所錄得之港幣一百三十萬元盈利。

集團透過旗下一間附屬公司，中國投資集團有限公司，於國內營運基建項目所產生的業績約為港幣七千五百萬元，相對去年同期錄得之港幣八千一百萬元。由於收費公路及橋樑之交通流量及收入均略為下降，令此項業務在期內之營業額有所減少。除了從事基建項目，中國投資集團有限公司亦在中國經營零售業務。在扣除少數股東權益，營運支出及折舊，以及為重組此附屬公司在國內之零售業務作資產減值撥備港幣一千萬元後，此附屬公司在期內虧損約港幣三百萬元。

集團其他業務於期內合共錄得約為港幣一千六百萬元的溢利，相對上年度同期錄得港幣一千五百萬元之虧損。其中包括集團旗下虧損港幣一千三百萬元之資訊科技業務，以及有滿意的業績的保安及其他業務。

集團應佔聯營公司溢利減虧損於期內為集團帶來港幣七億四千八百萬元之收益，當中主要為三間上市聯營公司之盈利貢獻，比對上年度同期錄得百分之十點八之升幅，足以反映集團在經濟逆境下仍能保持在這方面收入之穩定及經常性。

### 資金流動性及財政資源

截至二零零二年十二月三十一日，集團之股東權益約為港幣一百九十二億七千九百萬元，較二零零二年六月三十日減少百分之三點四。本集團財政狀態穩健，資本雄厚及負債情況相對保持於低水平。截至二零零二年十二月三十一日，集團之銀行淨借貸總額在扣除所持現金港幣四億四千八百萬元後，約為港幣一億七千一百萬元。除一間在國內從事基建投資的集團附屬公司所借入的港幣三億元之銀行貸款外，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用。

集團並無於期內在核心業務以外進行大型收購或出售資產。

### 貸款到期組合

集團截至二零零二年十二月三十一日及二零零二年六月三十日之銀行借貸及未償還借貸之償還期分別概述如下：

	二零零二年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零零二年 六月三十日 (港幣千元)
償還期：		
一年內	404,804	431,190
一年後及兩年內	86,909	996,304
兩年後及五年內	94,182	70,870
五年後	32,638	65,275
銀行借貸總額	618,533	1,563,639
減：銀行存款及現金	(447,541)	(667,601)
淨借貸	<u>170,992</u>	<u>896,038</u>

### **借貸比率**

集團在期內的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零點九，與二零零二年六月三十日錄得的百分之四點五呈現下降。在截至二零零二年十二月三十一日六個月內，集團之總利息支出下降至港幣二千萬元。期內集團之營業溢利港幣一億九千五百萬元，為總利息支出之9.8倍。

### **利率風險及外匯風險**

本集團之融資及庫務事務是由中央管理層執管。集團在港業務的銀行融資安排是以港幣為主。本集團之銀行借貸款主要由多家國際性銀行在香港提供，借貸利息主要按香港同業拆息基準加若干議定之息差計算，故屬浮息性質。而集團之附屬公司，中國投資集團有限公司，於上半年度內用於國內基建項目之部份借貸款則為人民幣。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抱嚴謹態度，並只用作管理集團借貸之利息及外匯風險。截至二零零二年十二月三十一日，集團並無任何未到期之貨幣或利率掉期合約。

### **資本性承擔**

截至二零零二年十二月三十一日，集團之資本性承擔額為港幣一千九百萬元，相對截至二零零二年六月三十日之港幣一千六百萬元。該等承擔項目主要為集團就已簽約之收購物業、未來物業發展及物業裝修費用之承擔。集團之其他承擔為營運租賃承擔，當中主要包括集團租用商場、電訊網絡設備所付之租金。而此項承擔已由二零零二年六月三十日之港幣四億六千六百萬元減低至期末之港幣四億一千五百萬元。

### **或然負債**

截至二零零二年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣一千二百萬元，與二零零二年六月三十日之記錄相同。此乃關乎集團就一間附屬公司按集團獲授固定電訊網絡服務執照的條款需發出的銀行履約擔保之承擔。

### **資本及資金運用**

本集團將繼續適當地運用本公司之資本及集團之累積盈利來發展集團之業務。集團亦備有充裕之資金來源及銀行貸款額度，以供旗下各項業務運作及擴展之用。

### **僱員**

本集團於二零零二年十二月三十一日有僱員約1,600人。僱員之薪酬福利，與市場及同業之水平相若。年終集團按員工之個別表現，發放酌情花紅。員工福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育資助等。

經恒基數碼科技有限公司（「恒基數碼」）或其任何附屬公司全職聘用之僱員及出任任何該等公司執行董事之本集團僱員，可獲授恒基數碼購股權，按恒基數碼於二零零零年六月二十八日股東特別大會上批准之購股權計劃之規定及條款，認購恒基數碼股份。

截至二零零二年十二月三十一日止六個月之僱員總成本為港幣一億零三百萬元，而去年同期之僱員總成本為港幣一億一千四百萬元。

## 展望

雖然伊拉克戰事影響全球經濟不明朗，中國經濟可望保持穩定之增長，加上港幣匯價跟隨美元下調，來港旅客及出口貿易持續增長，以及本港與珠三角加速融合，均有助改善本港之經濟。

港府於去年十一月中推出九項穩定樓市措施，明確釐訂政府在房地產之長遠政策及角色，政府祇對土地之整體供應作出有系統之調配，而住宅樓宇之發展及供應將以私營發展商為主導，為本港樓市健康發展訂下良好基礎，並有助恢復本港經濟之長遠增長。

面對市場之競爭環境，集團不斷檢討所擁有之土地資源，以求提高有關資產之價值及回報效益，亦致力提高產品之質素，增強售後服務，採用新技術及材料以改善生產效率及成本。集團擁有之主要投資物業，大部份為大型商場，均貼近鐵路網絡，人流暢旺，出租率及租金均較為穩定，為集團穩定收益增長之主要來源。而政府積極推動香港旅遊業及方便國內人仕來港公幹，加上落馬州口岸二十四小時通關及國內簡化遊客來港之手續，將大量增加來港旅客，帶動本港酒店、零售及飲食業，對集團經營之各項業務將有所得益。如無不可預見之因素下，預期本年度全年之業績將維持穩定。

最後，本人謹藉此機會對董事局同寅及全體員工不懈努力，深表謝意。

## 中期報告

中期報告將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46(1)至46(6)段所規定之詳細資料，並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，二零零三年三月二十日

請同時參閱本公布於香港經濟日報及信報刊登的內容。