

恒基兆業發展有限公司

中期業績及股息

董事局宣佈本集團截至二零零二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。

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。

聯營公司(續)

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。

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。