

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

本集團截至二零零三年六月三十日止年度除稅及少數股東權益後之綜合盈利，為港幣十六億二千六百萬元，較上年度減少百分之九。本年度營業額為港幣十一億八千一百萬元，較上年度減少百分之十一。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣一角一仙予二零零三年十二月一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，與上年度股息相同。股息單將於二零零三年十二月三日寄送各股東。

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一百九十四萬平方呎，而在本年度之總租金收入約為港幣六億二千萬元，較去年增加約百分之二。期內本港經濟持續疲弱，本年三月發生非典型肺炎疫症，市民大幅減少消費，失業率持續上升，經濟情況更差，地產市道下調，交投非常淡靜，租務市場亦受影響，令集團部份商場之租金

董事局主席報告 (續)

受壓，惟集團之主要收租物業平均出租率仍能保持百分之九十四，有此業績實受惠於集團大部份商場均位於新市鎮及鐵路網絡，租金保持穩定。

酒店及零售

由於本港旅遊業在期內受內外圍經濟因素及疫症肆虐的影響，集團旗下之兩間麗東酒店在本年度內之平均入住率約為75%，較上年度為低。在房租下調之環境下，集團酒店業務錄得虧損。

在另一方面，集團經營零售業務之六間「千色店」，營業額因受經濟及消費疲弱因素影響而下降，但由於管理效率之提升使整體營運得以收支平衡。

基建項目

集團持有百分之六十四權益之「中國投資集團有限公司」，主要在國內合資經營之收費橋樑及公路在本年度繼續提供經常性之盈利收益，營業額及溢利分別約為港幣二億一千六百萬元及港幣一億三千九百萬元，與去年同期相比略為減少。另外，

因該公司在二零零二年下半年需為零售業務重組而作出港幣一千餘萬元撥備，略為減低此公司全年度之投資回報。

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36.72%權益）：截至二零零三年六月三十日止之中期盈利約為港幣十八億元，較去年同期增加6.7%，用戶數目亦比去年增加3.9%，達至1,492,860個。集團核心業務之長遠發展策略重點在於投資國內燃氣項目，配合國內之環保策略。其發展內地城市管道燃氣市場至今已成功取得十六個城市管道燃氣合資項目，包括上半年簽署了合資合同之三個項目，分別位於安徽省馬鞍山市，江蘇省張家港市及浙江省桐鄉市。於今年六月更與南京市煤氣總公司成立中外合資管道燃氣項目，總投資額為人民幣十二億元，而集團佔五成權益，進一步增強該集團在華東地區之業務基礎。

在地產發展方面，持有15%權益之國際金融中心一期已近乎全部租出，而二期當中之寫字樓大廈已在今年第二季建成及陸續出租。另外，持有50%權益之西灣河碼頭廣場項目，上蓋工程正在興建

香港小輪(集團) — 港灣豪庭

本集團佔此上市聯營公司之31.33%權益。港灣豪庭為此聯營公司的主要物業發展項目之一。



中，預算在二零零五年落成。馬頭角南廠地盤已完成地基工程，預期在二零零六年落成。此兩項發展將在市區提供合共二百五十萬平方呎之樓面面積。

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31.33%權益)：截至二零零三年六月三十日止之中期盈利約為港幣一億三千七百萬元，較去年同期有輕微增長。受到非典型肺炎疫症打擊，期內旅遊及酒店業務轉盈為虧，錄得港幣二百四十萬元淨虧損。渡輪、船廠及相關業務虧損亦擴大至港幣二千八百萬元，主要是期內為船廠資產作出港幣一千九百萬元之減值撥備。期內合共售出四百六十個「港灣豪庭」單位，令售出單位總數增至二千個，第一期商場則有近逾四成租出。該集團持有之大角咀宿舍及油塘草園街六號之物業，現時正與政府就更改作商住用途進行補地價磋商，樓面面積分別約為三十二萬平方呎及十六萬平方呎。預計樓市將見底整固，「港灣豪庭」之待售住宅單位將因而受惠。

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43.69%權益)：截至二零零三年三月三十一日止年度之盈利約為港幣二億三千四百萬元，較上年度下降9%。期內之盈利表現主要受香港經濟持續放緩影響，加上

美伊戰事及非典型肺炎疫症接踵而來，令集團各主要業務表現均略為退減。旗下各商場及寫字樓出租率仍保持穩定，平均出租率維持於九成水平。在此經營環境下，租務收入錄得輕微跌幅。自去年內地遊客來港限額取消後，內地訪港旅客持續上升，該集團於上海及北京設立之銷售網絡更有助推廣美麗華酒店之業務，令其全年平均入住率回升至87%，房價亦得以提升。預期內地「自由行」將進一步為集團之酒店及餐飲業務締造更多商機，有助集團盈利之穩定增長。

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)：截至二零零三年六月三十日止年度之營業額約為港幣八千四百萬元，較上年度增加24.1%，主要由於零售業務錄得相等升幅。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下降13.6%。本年度內，該集團為數據中心及網絡器材與設施之減值作出港幣三百九十萬元之撥備。該集團於本年度繼續致力控制直接成本及營運支出，股東應佔虧損較上年度大幅減少至港幣一千七百萬元。鑒於互聯網、電訊及高科技行業瞬息萬變，面對激烈競爭及涉及大量資金投資，集團須順應潮流而改變投資，選擇有前景之業務。

董事局主席報告 (續)

展望

全球經濟在本年中已有復甦跡象，而國內更保持強勁增長。中央政府明確表態大力支持香港，近期落實之更緊密經貿關係安排，為本港經濟帶來新動力和機會，對273項香港製造之產品可以零關稅進入內地市場，將吸引部份廠商回流香港設廠，加上香港之低稅率及國際標準制度，將吸引外資在香港設立辦事處，從而進入內地市場。寫字樓及工貿樓宇之需求將會增加。

集團持有優質收租物業組合並經營酒店、百貨零售以及電訊科技等多元化業務。其中收租物業為集團帶來可觀之經常性收益，而基建項目及各上市聯營公司亦為集團帶來穩定盈利。如無不可預見之因素下，預料集團下年度業務將保持平穩。

主席
李兆基

香港，二零零三年十月二日



恒威工業中心C座

位於新界屯門，此為集團持有100%權益及作收租用途之17層高工業大廈，總樓面面積約292,000平方呎。

