

管理層討論及分析

下列資料須連同恒基發展有限公司已審核賬目及有關賬目附註一併參閱：

業績檢討

截至二零零三年六月三十日止之財政年度，集團的營業額比上財政年度輕微減少至港幣十一億八千一百萬元（二零零二年：港幣十一億八千八百萬元）。

集團在本年度內的股東應佔溢利減少百分之九至港幣十六億二千六百萬元（二零零二年：港幣十七億八千萬元）。年內，收租物業市場於整體經濟下滑及非典型肺炎疫症影響之情況下而普遍下調，惟是集團擁有之主要收租物業大部份均位於鐵路沿線新市鎮中心之零售購物商場，使集團的收租業務在逆市中受到的影響相對有限。集團本年度來自收租物業的盈利約為港幣三億一千四百萬元（二零零二年：港幣三億三千九百萬元），而租金收入約港幣六億二千萬元（二零零二年：港幣六億零七百萬元）。此外，集團應佔聯營公司稅前溢利合共約港幣十五億三千九百萬元（二零零二年：港幣十五億八千萬元）；當中包含集團應佔三間上市聯營公司為集團提供港幣十五億零七百萬元（二零零二年：港幣十五億一千萬元）之溢利，顯示此項經常性之收益甚為穩定。

集團透過一間附屬公司—中國投資集團有限公司—投資於國內基建項目在本年度所帶來的盈利為港幣一億三千九百萬元（二零零二年：港幣一億四千五百萬元）。本年度業績略遜去年的主要原因是旗下的收費公路及橋樑的流通量輕微下降。而該公司另外在中國經營的零售業務在二零零二年下旬進行重組而產生港幣一千萬元的資產減值虧損。

由於整體經濟低迷再加上非典型肺炎疫症打擊本地旅遊及市民消費意慾，集團經營與旅遊業有關及零售業務均受影響。當中酒店業務之營業額下降而房租亦於年內受壓，令集團之酒店業務在本年度錄得約港幣九百萬元的虧損（二零零二年：港幣一千一百萬元）。而集團之百貨業務在本財政年度雖處於通縮環境，但由於成本控制奏效而可以保持收支平衡。

集團之其他業務在本財政年度共錄得港幣一千五百萬元之盈利（二零零二年：虧損港幣四千五百萬元）。包含在此業務範圍內的資訊科技服務錄得港幣三千三百萬元的虧損，而集團的保安服務及證券投資則在年內為集團帶來滿意的回報。

管理層討論及分析 (續)

資金流動性、財政資源及資本結構

集團截至本財政年度年結日，由於集團持有約港幣八億一千五百萬元之現金(二零零二年：港幣六億六千八百萬元)，在對減銀行借貸總額港幣六億元後(二零零二年：港幣十五億六千四百萬元)，

集團之淨存款約為港幣二億一千四百萬元(二零零二年：淨借貸港幣八億九千六百萬)。除一間集團附屬公司之部份銀行借貸外，本集團所有之銀行借貸均無抵押及大部份為有承諾額度。集團在過去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：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
償還期：		
一年內	360,290	431,189
一年後及兩年內	65,485	996,304
兩年後及五年內	109,289	70,870
五年後	65,275	65,275
銀行借貸總額	600,339	1,563,638
減：銀行存款及現金	(814,563)	(667,601)
銀行淨借貸／(存款)	(214,224)	896,037

截至二零零三年六月三十日，集團之股東權益約為港幣一百九十六億四千萬元(二零零二年：港幣一百九十八億八千二百萬元)。本集團財政狀況穩健及資本雄厚。加上充裕之銀行承諾信貸額度，穩定之經常性收入基礎亦帶來持續現金流入，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

截至本財政年度年結日，由於本集團錄得淨存款，故按總淨債項相對股東資金比例計算之資本與負債比率為零(二零零二年：百分之四點五)。本財

政年度之營業溢利為港幣四億六千六百萬元(二零零二年：港幣三億零六百萬元)，相對撥作資本性支出前的淨利息支出為港幣三千三百萬元(二零零二年：港幣六千六百萬)之比率為14.1倍(二零零二年：4.6倍)。本集團之融資及財庫管理事宜均在集團總部集中管理。本集團之銀行借貸主要由駐於香港之國際銀行提供，貸款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。集團對金融衍生工具的運用向來抱謹慎態度，並只作管理貸款之利息及外匯風險之用。在適當時候，集團會考慮使用利息掉期工具為部份浮息借貸鎖定短期至中期的息率，以便控制借貸成本。

截至二零零三年六月三十日止，集團已提用之銀行借款共約港幣六億元(二零零二年：港幣十五億六千四百萬元)。此外，同母系附屬公司借款約港幣一億九千九百萬元(二零零二年：港幣一億五千九百萬元)。集團在本財政年度內支付之借款利息共為港幣三千三百萬元(二零零二年：港幣六千六百萬元)。為使集團的港元借貸利率可固定於現時之低水平，集團已為大部份該等已提用之借款簽訂港元利息掉期合約。

集團之融資安排主要為港幣。在本財政年度內，集團附屬公司 — 中國投資集團有限公司 — 在國內為其公路項目所籌組的貸款則為人民幣外。總體而言，本集團之核心業務並無顯著之外匯風險，而集團在本財政年度並無簽署任何貨幣對沖合約。

除了一間在中國經營基建業務之集團附屬公司所安排之部份項目融資需向銀行作出抵押外，集團在本財政年度內並無將資產抵押與第三者。

有關重大投資或資產之未來計劃

截至二零零三年六月三十日，集團之資本性承擔額為港幣一千五百萬元(二零零二年：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。在本財政年度年結日，與集團需付將來所有而最低租賃有關之承擔約為港幣三億四千九百萬元(二零零二年：港幣四億六千六百萬元)，而此承擔額主要涉及集團之百貨業務已簽定租用商場物業之長期租約。

或然負債

為了支持集團附屬融資公司及某些附屬之營運公司向商業銀行取得信貸額度，本公司需向該等銀行提供擔保。而截至本財政年度年結日，本公司向銀行提供與已借取之銀行貸款有關之擔保總計為港幣三億一千四百萬元(二零零二年：港幣十二億四千二百萬元)。

僱員

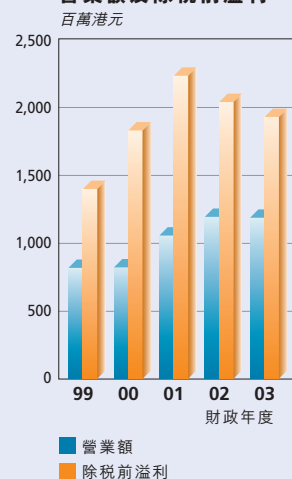
本集團於二零零三年六月三十日有僱員約1,400人。僱員之薪酬福利，與市場及同業之水平相若。年終集團按員工之個別表現，發放酌情花紅。員工福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育資助等。

管理層討論及分析 (續)

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，可獲授恒基數碼股份期權，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認購股份期權計劃之規定及條款，認購恒基數碼股份。

截至二零零三年六月三十日止年度之僱員總成本為港幣二億一千五百萬元。去年度之僱員總成本為港幣二億二千零八十八萬元。

營業額及除稅前溢利



每股盈利及股息



股東權益

