



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

2003/2004

中 期 業 績

中期業績及股息

董事局宣佈本集團截至二零零三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八億二千二百萬元，與上年度同期重列後之綜合盈利比較，增加百分之六。每股盈利為港幣二角九仙。

董事局宣佈派發中期股息，每股港幣一角一仙，給予二零零四年四月二十一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	
		二零零三年	二零零二年 重列
		港幣千元	港幣千元
營業額	二	601,574	600,799
直接成本		(269,174)	(298,717)
		332,400	302,082
其他營運收入		50,215	55,435
出售證券投資溢利／(虧損)		1,262	(253)
持有未實現盈利／(虧損)之證券投資		132,988	(39,711)
出售橋樑溢利		104,332	—
高速公路經營權、物業、廠房及設備減值		(53,614)	(14,318)
分銷費用		(30,112)	(24,263)
行政費用		(109,219)	(83,601)
其他營運費用		—	(341)
		428,252	195,030
經營溢利	二	428,252	195,030
財務費用	三(甲)	(9,344)	(19,668)
應佔聯營公司業績		632,102	747,738
商譽攤銷		(25,277)	(22,000)

除稅項前溢利	三	1,025,733	901,100
稅項	四	(181,639)	(106,454)
除少數股東權益前溢利		844,094	794,646
少數股東權益		(22,012)	(20,687)
本期溢利		822,082	773,959
股息	五	309,906	309,906
每股盈利	六	港幣0.29元	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25條「中期財務報告」編製而成。

本簡明中期財務報表所採納之主要會計政策，與本集團編製二零零三年六月三十日止年度經審核財務報表所使用者相同，惟於編製本期簡明綜合財務報表時首次採納之會計實務準則第12條(經修訂)「所得稅」除外。

因採用會計實務準則第12條(經修訂)「所得稅」，遞延稅項乃以負債法就資產及負債的評稅基準與其於賬目內的賬面值之間的暫時差異，作出全數準備，惟個別情況除外。遞延稅項是按在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率而釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來可供課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

於過往年度，遞延稅項是按負債法計算在可預見的將來，合理地估計因收入及支出的會計與稅務處理之間的所有重大時差所產生的稅務影響提撥準備。未來的遞延稅項利益只會在合理地肯定可實現的情況下才會確認。採用會計實務準則第12條(經修訂)乃構成會計政策變動，並已追溯應用，有關比較數字已予重列，以符合修訂後政策。於二零零三年七月一日的股東權益已重列並減少港幣390,651,000元，包括保留溢利減少港幣379,631,000元及投資物業重估儲備減少港幣11,020,000元(於二零零二年七月一日：股東權益減少港幣329,501,000元，包括保留溢利減少港幣319,151,000元及投資物業重估儲備減少港幣10,350,000元)。由於該項政策的轉變，截至二零零三年十二月三十一日止六個月的稅項增加港幣20,288,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣4,598,000元)。

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：

	截至二零零三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	285,836	40,986	62,470	98,450	113,832	—	601,574
其他營運收入	1,163	—	375	6,566	35,204	—	43,308
對外收入	286,999	40,986	62,845	105,016	149,036	—	644,882
分部間收入	28,263	—	—	—	2,626	(30,889)	—
總收入	<u>315,262</u>	<u>40,986</u>	<u>62,845</u>	<u>105,016</u>	<u>151,662</u>	<u>(30,889)</u>	<u>644,882</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>177,740</u>	<u>(1,814)</u>	<u>2,485</u>	<u>69,731</u>	<u>(5,046)</u>	—	243,096
利息收入							6,907
出售證券投資溢利	—	—	—	—	1,262	—	1,262
持有未實現盈利之證券投資	—	—	—	—	132,988	—	132,988
出售橋樑溢利	—	—	—	104,332	—	—	104,332
高速公路經營權、 物業、廠房及設備減值	—	—	—	(53,179)	(435)	—	(53,614)
未能分項之費用							<u>(6,719)</u>
經營溢利							428,252
財務費用							(9,344)
應佔聯營公司業績							632,102
商譽攤銷							<u>(25,277)</u>
除稅項前溢利							1,025,733
稅項							<u>(181,639)</u>
除少數股東權益前溢利							844,094
少數股東權益							<u>(22,012)</u>
本期溢利							<u>822,082</u>

截至二零零二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	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	<u>307,277</u>	<u>44,544</u>	<u>62,171</u>	<u>112,733</u>	<u>145,694</u>	<u>(33,187)</u>	<u>639,232</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>156,383</u>	<u>(2,948)</u>	<u>(544)</u>	<u>74,662</u>	<u>16,169</u>	<u>—</u>	<u>243,722</u>
利息收入							17,002
出售證券投資虧損	—	—	—	—	(253)	—	(253)
持有未實現虧損之證券投資	—	—	—	—	(39,711)	—	(39,711)
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	(14,318)	—	(14,318)
未能分項之費用							<u>(11,412)</u>
經營溢利							195,030
財務費用							(19,668)
應佔聯營公司業績							747,738
商譽攤銷							<u>(22,000)</u>
除稅項前溢利							901,100
稅項							<u>(106,454)</u>
除少數股東權益前溢利							794,646
少數股東權益							<u>(20,687)</u>
本期溢利							<u>773,959</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，皆位於中華人民共和國（「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：

	截至二零零三年十二月三十一日止六個月		
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	501,969	99,605	601,574
其他營運收入	37,228	6,080	43,308
對外收入	539,197	105,685	644,882
	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	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

三 除稅項前溢利

本期之除稅項前綜合溢利，已扣除下列各項：

(甲) 融資成本

由下列借貸產生的利息：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
— 銀行貸款及透支	8,444	17,890
— 租賃款	4	45
— 其他借款	896	1,733
	9,344	19,668

(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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
攤銷及折舊	30,818	35,451
員工成本	105,098	103,413
出售成本		
— 待出售之建成物業	684	304
— 存貨	62,796	63,999

四 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
集團		
— 香港	25,337	15,974
— 中國	6,799	6,256
	<u>32,136</u>	<u>22,230</u>
遞延稅項	20,288	4,598
應佔聯營公司之稅項	129,215	79,626
	<u>181,639</u>	<u>106,454</u>

香港利得稅準備乃按期內估計應課稅溢利之17.5% (二零零二年：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。

五 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
中期股息—每股港幣一角一仙 (二零零二年：每股港幣一角一仙)	<u>309,906</u>	<u>309,906</u>

六 每股盈利

每股盈利乃按本期溢利淨值港幣822,082,000元 (二零零二年重列：港幣773,959,000元)，並按期內已發行普通股2,817,327,395股 (二零零二年：2,817,327,395股) 計算。截至二零零三年十二月三十一日及二零零二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

由於採用遞延稅項之會計決策，因此部份比較數字已經作出調整，有關詳情載於附註一。

截止過戶日期

本公司將於二零零四年四月十九日 (星期一) 至二零零四年四月二十一日 (星期三) (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，最遲須於二零零四年四月十六日 (星期五) 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證券登記有限公司辦理過戶手續。股息單將於二零零四年四月二十二日 (星期四) 寄送各股東。

管理層討論及分析

業務回顧

出租物業

期內租務市場隨本地及全球經濟改善逐步回穩，甲級寫字樓及商場租金亦見回升。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，客源相對穩定，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三億一千五百萬元，較去年同期增加百分之三，而平均出租率亦能保持於百分之九十四水平。於半年結日，集團自佔出租物業樓面共二百零四萬平方呎。

酒店及百貨業務

香港麗東酒店及九龍麗東酒店錄得約百分之九十平均入住率，但房租在期內只能維持在較低水平。受惠於中央政府在期內推出「自由行」及「更緊密經貿合作」政策，旗下千色店百貨業務在期內之營業額比去年同期有所增加。

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。期內繼續積極拓展業務，營運收益續有增長。

其他投資

恒基發展持有百分之六十四權益之中國投資集團有限公司，截至二零零三年十二月三十一日止之六個月錄得約港幣六千九百七十萬元之溢利。期內，該公司將位於天津市兩條收費橋樑之經營管理權交予當地政府，在調整相應會計政策後，錄得約港幣一億零四百萬元稅前溢利，但在奉化之一條收費公路則須作資產減值撥備約港幣五千四百萬元。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之股東應佔溢利為港幣三十億五千一百萬元，較上年度增加港幣三百萬元。截至二零零三年底，客戶數目達1,520,166戶，較上年度增加逾49,400戶。西氣東輸管道項目已於二零零三年第四季度開始供氣予華東地區，而其他地區也將在二零零五年開始陸續通氣，此項目將有助推動工商業及居民用氣市場之迅速增長。該集團中國核心業務之長遠發展策略是以天然氣業務為主導，二零零三年內主要集中在廣東、華東、山東及華中等經濟較蓬勃及天然氣即將到臨之地區發展；至今在內地已落實24個城市管道燃氣合資項目，當中包括深圳、南京、武漢及濟南等大型城市。為配合其發展策略，已成立港華投資有限公司為投資控股公司，有效地管理國內之各項投資。在二零零三年，該集團繼續榮獲《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。

在本港，該集團現正計劃及進行多項主要喉管敷設工程，包括新界東部及大嶼山之國際主題公園。於物業發展方面，持有15%權益及位於機鐵香港站上蓋發展項目－國際金融中心第一及第二期之寫字樓及商場部份已相繼建成及出租，此外，該項目之酒店綜合發展部份亦預期於二零零四年底落成後，將由四季酒店集團管理。持有50%權益之西灣河項目預期於二零零五年建成，合共提供二千零二十個住宅單位。另外，馬頭角南廠地盤現亦正在興建五幢住宅樓宇，總樓面約為一百一十萬平方呎，預期在二零零六年落成。展望該集團業務在二零零四年續有穩健增長。

香港小輪(集團)有限公司截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，除稅後綜合溢利為港幣二億六千五百萬元，較二零零二年減少百分之二十二。「港灣豪庭」之銷售收益仍為該集團本年度之主要收入來源，整個發展項目包括商場部份於二零零三年下半年已全部完成。該公司已接納地政總署提出大角咀道222號地盤之補地價，金額約港幣三億九千萬元，建築工程在辦妥有關手續後即將展開，可建總樓面達三十二萬平方呎。該公司於二零零三年十月購入之塘尾道43至51A號地盤，投資總額為港幣一億二千餘萬元，擬興建一幢總樓面約五萬三千平方呎之商住大廈，預期於二零零五年底落成。

美麗華酒店企業有限公司截至二零零三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九千七百萬元，較去年同期上升百分之十一點五。在非典型肺炎影響期間，集團各業務之營業額雖然錄得不同程度跌幅，惟能即時採取多項應變策略，一方面在酒店及餐飲單位推出多種推廣優惠吸引客源，另一方面全線實施額外嚴緊成本控制措施，成功地減低疫症之負面影響。上半年度出售美國物業為集團帶來盈利。預期本港經濟及旅遊業逐步復甦，將惠及該集團各主要業務。

恒基數碼

恒基數碼科技有限公司截至二零零三年十二月三十一日止六個月之股東應佔虧損，約為港幣一千一百萬元，比去年同期之虧損略為減少。於期內積極推行所訂策略，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。截至二零零三年十二月底已登記使用各項服務之用戶數目合共增長至358,000戶，為恒基數碼之主要業務收入來源。

財務回顧

業績檢討

本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月內之營業額約為港幣六億零二百萬元，與上個財政年度同期相若。由於集團期內錄得未實現之證券投資盈利港幣一億三千三百萬元及出售兩條收費橋樑，集團之股東應佔溢利達港幣八億二千二百萬元，較去年同期重列的股東應佔盈利港幣七億七千四百萬元(重列前為港幣七億九千四百萬元)增加百分之六點二。上述的盈利重列乃根據本集團由二零零三年七月一日起採納會計實務準則第十二條(經修訂)「所得稅」的新規則而作出的遞延稅項處理。

集團於期內之總租金收入約為港幣三億一千五百萬元，比對上年同期略升百分之二點六。而於期內之出租物業盈利約為港幣一億七千八百萬元，較上年度同期的出租物業盈利約港幣一億五千六百萬元上升百分之十四。集團之核心出租物業以其位於新市鎮中心及主要交通匯點之購物商場之策略成功為集團提供穩定的經常性收入。

截至二零零三年十二月三十一日止六個月內，集團酒店業務在扣除營運支出後錄得約港幣一百八十萬元之虧損，比對上年度同期之虧損港幣二百九十萬元。主要由於酒店租金仍處相對較低水平，反影非典型肺炎在二零零三年上半年肆虐的後遺症。受惠於消費意欲的恢復及旅客的增長，集團之百貨業務錄得約為港幣二百五十萬元之經營溢利，扭轉上年度同期錄得之虧損約港幣五十萬元。

集團透過旗下一間附屬公司「中國投資集團有限公司」，於國內經營基建項目所產生的業績約為港幣六千九百七十萬元，相對去年同期錄得之港幣七千四百七十萬元。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。在期內，由於中國投資集團有限公司將位於天津市的兩條收費橋樑轉交予市政府，為集團提供港幣一億零四百萬元的收益。另外，鑑於在浙江省奉化市的收費公路附近現設有其他路線而使競爭形勢銳變所帶來的負面影響，該公司董事局經考慮後將該等收費公路作港幣五千四百萬元之資產減值撥備。

集團其他業務中主要包括證券投資及資訊科技業務，於期內總共錄得約為港幣五百萬元的虧損，相對上年度同期錄得港幣一千六百萬元之盈利，主要因股息收入減少所致。

集團應佔聯營公司溢利主要源自集團投資的三間上市聯營公司，於期內為集團帶來約港幣六億三千二百萬元之盈利，相對去年同期錄得的港幣七億四千八百萬元。該三間上市聯營公司於期內對集團之盈利在非典型肺炎的後遺症影響下約為港幣六億一千九百萬元，相對去年同期所錄得的港幣七億三千一百萬元。

財務來源及資金流動性

截至二零零三年十二月三十一日，集團之股東權益約為港幣一百九十七億七千四百萬元，與截至二零零三年六月三十日所錄得的相若。本集團財政狀態穩健，資本雄厚。截至期內的六個月為止，集團之淨存款總額約為港幣六億九千八百萬元，而此額已從集團所持的現金約港幣十億二千二百萬元扣除總貸款約港幣三億二千四百萬元。除一間在國內從事基建投資的集團附屬公司所借入約港幣二億四千三百萬元之銀行貸款外，本集團之銀行貸款均無抵押，而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。

除了出售集團兩條收費橋樑外，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

集團截至二零零三年十二月三十一日及二零零三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：

	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 六月三十日 港幣千元
償還期：		
一年內	140,570	360,290
一年後及兩年內	47,744	65,485
兩年後及五年內	135,679	109,289
五年後	—	65,275
銀行借貸總額	323,993	600,339
減：銀行存款及現金	(1,022,104)	(814,563)
銀行淨存款總額	(698,111)	(214,224)

借貸比率

集團在期內的銀行淨借貸總額相對股東權益比例計算之借貸比率為零，與截至二零零三年六月三十日錄得的相同。在截至二零零三年十二月三十一日止六個月內，集團之總利息支出約港幣九百萬元，而集團之經營溢利為港幣四億二千八百萬元，為總利息支出之四十七點六倍，相對上年度同期末之九點八倍。

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。整體上，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。為使集團的港元借貸利率可固定於現時之低水平，集團於上年度內就部份銀行貸款簽訂港幣利率掉期合約，而截至二零零三年十二月三十一日，集團仍有若干未到期的港幣利率掉期合約。

資本性承擔

截至二零零三年十二月三十一日，集團之資本性承擔額約為港幣一千五百萬元，與截至二零零三年六月三十日錄得的相同。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所需付之租金，由於中國投資集團有限公司結束其在國內之零售業務而提早終止商舖的租約，此項承擔由二零零三年六月三十日之港幣三億四千九百萬元減低至本期末之約港幣一億二千四百萬元。

或然負債

截至二零零三年十二月三十一日，本集團並無錄得任何或然負債。

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

本集團於二零零三年十二月三十一日有僱員約1,300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購股權計劃之規定及條款，認購恒基數碼股份。

截至二零零三年十二月三十一日止六個月之僱員總成本為港幣一億零五百萬元，而去年同期之僱員總成本為港幣一億零三百萬元。

展望

全球經濟復甦，中國經濟保持強勁增長，本港與珠三角加速融合，加上中央政府積極推動「自由行」及「更緊密經貿合作」政策，來港旅客及出口貿易有穩定增長，本港之經濟將持續向好。

在政府各種商貿政策之配合及推動下，來港旅客大量增加，集團在香港經營之酒店、零售及飲食等各項業務，均能受惠。而集團擁有之主要投資物業，大部份為大型商場，貼近鐵路網絡，人流暢旺，出租率及租金均較為穩定，加上集團旗下各上市聯營公司，包括香港中華煤氣有限公司、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之盈利貢獻，為集團穩定收益之基礎。集團財政極為充裕，有利集團擴展其多元化之業務。如無不可預見之因素下，預期本年度業績將有滿意表現。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於期內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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，二零零四年三月十七日

請同時參閱本公布於香港經濟日報及信報刊登的內容。