



營業額及盈利

本集團截至二零零四年六月三十日止年度除稅及少數股東權益後之綜合盈利，為港幣十八億二千五百萬元，較上年度按會計準則重列之盈利增加百分之十七。本年度營業額為港幣十二億五千六百萬元，較上年度增加百分之六。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣一角二仙予二零零四年十二月六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三仙，較上年度增加百分之五。股息單將於二零零四年十二月八日寄送各股東。

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一百九十六萬平方呎。本年度之總租金收入約為港幣六億二千七百萬元，與去年相若。本港經濟自進入二零零四年一直保持穩健增長，在一連串利好地產市道之消息帶動下，加上零售業顯著

主席兼總經理
李兆基博士



本人謹向
各股東報告



復甦，通縮環境得以改善及失業率逐步下降，集團主要收租物業在本年度平均出租率維持在百分之九十三之水平，租金亦有上調跡象。

酒店及零售

由於本港旅遊業在期內受惠於中央政府之「自由行」及「更緊密經貿合作」政策，集團旗下兩間麗東酒店於本年度之平均入住率接近百分之九十，較上年度顯著上升，業績亦已轉虧為盈。

在另一方面，集團經營零售業務之六間「千色店」，營業額因市面零售業轉旺及市民消費意欲加強較上年度有所增長，整體業務盈利亦大幅增加。

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，在國內合資經營之收費橋樑及公路於本年度繼續提供經常性之盈利收益，全年之營業額及溢利分別約為港幣二億四千二百萬元及港幣一億

七千二百萬元，與上年度相比有所增加。期內，該公司將其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，錄得稅前溢利約港幣一億零四百萬元；而在奉化市之一條收費公路則須作資產減值撥備約港幣五千三百萬元。

保安業務

集團屬下之宏力保安服務有限公司提供全面之保安專業管理服務，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。

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）：截至二零零四年六月三十日止之中期溢利約為港幣十七億六千六百萬元，較去年同期略為減少2%，主要由於去年同期之股東應佔溢利包括出售國際

金融中心二期部份樓面予香港金融管理局之溢利。本港煤氣業務保持穩健增長，今年上半年煤氣銷售量較去年同期增加2%，而客戶數目亦增至1,538,751戶。在國內發展之城市管道燃氣業務，已成功在廣東、華東、山東及華中等地區取得26個城市之管道燃氣合資項目，包括今年內簽署位於廣東省佛山市順德區及江蘇省丹陽市之兩個合資項目。在港經營石油氣加氣站業務之全資附屬公司易高環保能源有限公司現時之市場佔有率約為30%，亦為該集團穩定收入來源之一。

在地產發展方面，其持有15%權益之國際金融中心項目，逐步提供穩定收益。第二期商場及寫字樓至今已租出超過90%，在毗鄰興建中之兩座六星級酒店及套房酒店，預期於二零零五年中落成及由四季酒店集團管理。其佔有50%權益之西灣河「嘉亨灣」項目將在二零零五年落成，共有2,020個優質住宅單位，本年八月開售以來成績理想。正在興建之馬頭角南廠地盤，落成後將有五幢住宅樓宇，提供約2,000個住宅單位，總樓面面積逾一百一十萬平方呎，預料於二零零六年落成。

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)：截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣二億三千七百萬元，較去年同期增加73.3%。期內，「港灣豪庭」住宅項目之樓宇銷售收益仍為該公司之主要收入來源，售出單位四百八十個，而該項目商場部份，即「港灣豪庭廣場」，已簽訂之租約亦達79%。展望未來物業發展，其位於大角咀道222號地盤在期內落實補地價金額後，以原地換地方式取得九龍內地段11159號之新批土地，將發展成一商住綜合物業，可建總樓面面積達三十二萬平方呎，地基工程將於稍後展開。於去年購入之塘尾道43至51A號地盤，擬興建一幢樓面面積約五萬三千平方呎之商住大廈，預期於二零零五年底落成。此外，油塘草園街6號已補地價，該地段可發展成一商住綜合物業，樓面約十五萬平方呎。由於訪港之內地旅客增加，海上遊覽船業務及渡輪業務均見上升，令渡輪、



新界沙田－沙田中心



香港半山－惠苑

九龍旺角－荷里活中心



新界粉嶺－粉嶺中心



九龍旺角－九龍行

集團投資物業

集團持有多元化的收租物業組合，該批物業主要位處香港不同的交通匯點及鄰近運輸網絡系統。該組合之總樓面面積合共約1,960,000平方呎，其中包括以下物業：

- 沙田中心 — 集團持有94.4%權益；此商場總樓面面積約100,000平方呎。
- 惠苑 — 集團持有100%權益；此豪華住宅大廈總樓面面積約108,000平方呎。
- 荷李活中心 — 集團持有33.33%權益；此商業大廈總樓面面積約294,000平方呎。
- 粉嶺中心 — 集團持有23.04%權益；此購物商場總樓面面積約152,000平方呎。
- 九龍行 — 集團持有100%權益；此商業大廈總樓面面積約113,000平方呎。

船廠及相關業務整體上轉虧為盈。旅遊及酒店業務之虧損亦較去年同期大幅減少。預算全年之主要收入來源仍倚重銷售「港灣豪庭」之現貨單位。

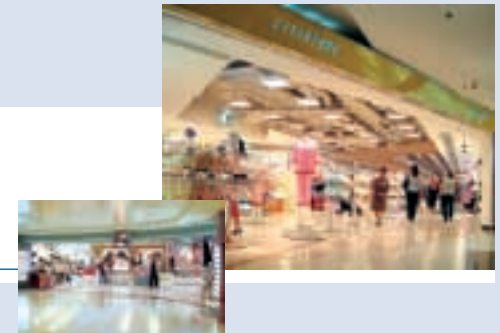
美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

（於年結日，本集團持有該聯營公司43.69%權益）：截至二零零四年三月三十一日止年度之盈利約為港幣二億五千零三十萬元，較上年度上升11.9%。期內，中國政府逐步開放「自由行」旅客來港，帶動零售消費恢復興旺，旗下各業務因而直接或間接受惠，其旗艦酒店之入住率不但較去年上升，

房價亦達預期水平。美麗華商場及酒店商場租務理想，於期內平均出租率分別為85%及97%。美麗華寫字樓之租金收入雖比去年下跌，但諾士佛台六號物業之出租情況令人滿意，平均出租率達96%。「諾士佛階」項目在年初完成改建工程後，經營飲食業之租戶已陸續開業，與毗鄰諾士佛台之餐廳結合，即將成為尖沙咀區之飲食娛樂熱點。期內亦繼續出售美國彼沙郡之發展地塊，錄得利潤並增加現金回籠。預期在來年本港通縮持續改善，經濟穩步復甦市況下，集團多元化之業務將可帶來更佳回報。

千色店

集團經營之六間千色店分別位於新界之將軍澳、荃灣、屯門、元朗、馬鞍山及九龍之尖沙咀。圖中所示為位於新界之馬鞍山及將軍澳之千色店外貌。





美麗華酒店企業

(本集團持有43.69%權益)

- 此公司擁有及管理座落於九龍尖沙咀鬧市並擁有525個房間之旗艦酒店——美麗華酒店。
- 同時持有696,000平方呎寫字樓樓面面積之美麗華大廈及350,000平方呎之美麗華商場作長期投資用途。
- 隨着近期「諾士佛階」與諾士佛台六號之結合，勢將令該區凝聚成尖沙咀區時尚飲食娛樂熱點。



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）：恒基數碼於截至二零零四年六月三十日止年度之營業額約為港幣八千七百萬元，較上財政年度增加4.3%，主要來自零售業務。本年度內，集團進一步推行互聯網服務、數據中心、高科技及網絡基建服務。名氣佳電視上網機頂盒、ISP、ICP及直通國際電話之用戶及「名氣佳之友會」會員，於二零零四年六月底已增加至合共約407,000個。本年度股東應佔虧損約為港幣一千七百八十萬元，與上年度相若。在對其固網服務之前景作出評估後，期內出售其經營本地電訊固網業務之Cotech Investment Limited全部權益。

集團財務

集團繼續執行穩健之理財原則。鑑於本港利息維持在歷年低水平，集團充份利用有利融資環境，以極優惠之中期貸款息差，剛於二零零四年九月中旬聯同恒基兆業地產有限公司簽訂一項港幣一

百億元五年及七年期各半之銀團貸款合約，延長集團借額之年期。此項全屬循環性質之大額融資安排可為集團將來作出重大投資及擴展業務時，提供高度靈活之資金。是次銀團由二十三間來自香港及九個國家之銀行組成，充分顯示對集團之支持及信心。另外，集團亦備有充裕銀行信貸額度，均以港元為主，因此外匯風險極低。除了作為保障集團之匯率或利率風險用途，集團並不參與任何外匯或利率衍生工具之投機活動。

展望

隨著本港經濟好轉，營商環境及投資市場均趨活躍。中港兩地簽訂第二階段更緊密合作協定及中央政府落實內地企業自由來港投資政策，簡化內地企業來港之投資手續，使本港寫字樓及豪宅需求不斷增加。

在政府各種商貿政策之配合及推動下，來港旅客及國內企業在港之投資勢將大量增加，致令集團

經營之酒店、零售及飲食等業務受惠。而集團收租物業，包括大型商場，寫字樓及工貿物業大部份貼近密集交通網絡，人流暢旺，出租率及租金一直維持在較穩定水平。

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，為集團建立穩健及經常性之收益基礎。若無不可預見之因素，預期集團下年度業務將有滿意增長。

主席
李兆基

香港，二零零四年九月二十三日

香港麗東酒店及九龍麗東酒店

此乃由本集團獨資持有及經營之兩間中等收費酒店合共有538間客房。





簽約儀式：深圳燃氣集團國際招標招募



易高 — 石油氣加氣站





商住發展項目
馬頭角南廠地盤



香港西灣河 — 嘉亨灣

香港中華煤氣

(本集團持有36.72%權益)

煤氣供應業務

- 為1,538,751個香港用戶供應煤氣。
- 在國內26個城市已成功取得管道燃氣合資項目。
- 「易高」加氣站已取得30%的市場佔有率。

物業發展項目

- 擁有位於機場鐵路香港站之國際金融中心15%權益作投資用途。
- 持有何文田京士柏山之45%權益。此發展項目建有豪華住宅洋房，現在銷售中。
- 持有香港西灣河嘉亨灣50%權益。此項目將提供2,020個豪華住宅單位，於2004年8月成功推出預售計劃，預算於2005年中建成。
- 馬頭角南廠地盤現已展開建築工程，興建五幢住宅大廈及提供約2,000個單位，預計於2006年建成。