



恒基兆業發展有限公司

HENDERSON INVESTMENT LIMITED

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：0097)

中期業績 2004/2005

### 中期業績及股息

董事局宣佈本集團截至二零零四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八億六千八百萬元，與去年同期重列後之綜合盈利比較，增加百分之五。每股盈利為港幣三角一仙。

董事局宣佈派發中期股息，每股港幣一角三仙，給予二零零五年四月二十日登記在公司股東名冊內之股東。

### 截止過戶日期

本公司將於二零零五年四月十八日(星期一)至二零零五年四月二十日(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，最遲須於二零零五年四月十五日(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。股息單將於二零零五年四月二十一日(星期四)寄送各股東。

綜合收益表(未經審核)

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 (重列) 港幣千元
營業額	四	<b>698,961</b>	601,574
直接成本		<b>(309,185)</b>	(280,298)
		<b>389,776</b>	321,276
其他營運收入		<b>27,268</b>	50,215
出售證券投資溢利		—	1,262
持有未實現盈利之證券投資		<b>24,056</b>	132,988
出售物業、廠房及設備之溢利		—	76,155
分銷費用		<b>(28,872)</b>	(30,112)
行政費用		<b>(83,812)</b>	(81,477)
經營溢利	四	<b>328,416</b>	470,307
財務費用	五(甲)	<b>(6,902)</b>	(9,344)
應佔聯營公司業績		<b>801,974</b>	632,102
商譽攤銷		<b>(30,422)</b>	(29,777)
負商譽釋放至收益		<b>4,313</b>	4,500
除稅項前溢利	五	<b>1,097,379</b>	1,067,788
稅項	六	<b>(189,177)</b>	(179,742)
除少數股東權益前溢利		<b>908,202</b>	888,046
少數股東權益		<b>(40,350)</b>	(57,982)
本期溢利		<b>867,852</b>	830,064
股息	七	<b>366,253</b>	309,906
每股盈利	八	<b>港幣0.31元</b>	港幣0.29元

## 綜合資產負債表

		於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (重列) (已經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業		4,110,284	4,110,284
物業、廠房及設備		1,854,770	1,880,837
待發展物業		11,016	11,016
聯營公司權益		13,883,189	13,501,666
證券投資		239,241	215,418
應收賬項、按金及預付費用	九	140,728	131,430
應收售樓分期款		5,181	5,633
		<u>20,244,409</u>	<u>19,856,284</u>
流動資產			
存貨		32,123	26,689
證券投資		—	41,096
待出售已建成物業		248,308	248,591
應收賬項、按金及預付費用	九	424,932	260,844
應收售樓分期款		569	2,359
聯營公司欠款		40,524	127,488
投資公司欠款		6,386	6,376
已抵押銀行存款		20,205	20,205
銀行結存及現金		2,159,106	1,843,613
		<u>2,932,153</u>	<u>2,577,261</u>
流動負債			
應付賬項及應付費用	十	276,635	224,027
欠聯營公司款		5,655	—
欠投資公司款		4,672	—
稅項		159,183	167,257
已抵押借款		93,158	54,241
無抵押借款		49,955	73,490
		<u>589,258</u>	<u>519,015</u>

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (重列) (已經審核) 港幣千元
流動資產淨額	<b>2,342,895</b>	2,058,246
	<b>22,587,304</b>	21,914,530
股本及儲備		
股本	<b>563,466</b>	563,466
儲備	<b>20,846,635</b>	20,221,422
	<b>21,410,101</b>	20,784,888
少數股東權益	<b>700,100</b>	679,436
非流動負債		
已抵押借款	<b>135,679</b>	183,423
遞延稅項	<b>47,803</b>	47,058
欠少數股東款	<b>143,234</b>	147,560
同母系附屬公司借款	<b>150,387</b>	72,165
	<b>477,103</b>	450,206
	<b>22,587,304</b>	21,914,530

附註

## 綜合收益表及綜合資產負債表附註(未經審核)

### 一 編製基準

此簡明中期財務報表乃未經審核，但德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「中期財務報表的審閱」作出審閱，審閱範圍只包括截至二零零四年十二月三十一日止六個月的資料，並不包括截至二零零三年十二月三十一日止六個月的比較資料。德勤•關黃陳方會計師行致董事局之獨立審閱報告載列於簡明中期財務報表內，並將會寄發予股東。

本簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16所訂明之披露規定編製而成。

### 二 近期頒佈之會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則(於本文統稱「新香港財務報告準則」)，由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團於截至二零零四年十二月三十一日止六個月之簡明財務報告表並未提早採納此等新香港財務報告準則。

本集團已開始估算此等新香港財務報告準則的潛在影響，但目前仍未能釐訂此等新香港財務報告準則會否對本集團經營業績及財務狀況之編製及呈列造成重大影響。此等新香港財務報告準則可能影響日後業績及財務狀況之編製及呈列。

### 三 重要會計決策

除了某些物業及證券投資是以重估價值列賬外，本簡明財務報表是按歷史成本為基礎編製的；及依據香港普遍採納的會計原則編製。

所採納之會計政策，與本集團編製截至二零零四年六月三十日止年度財務報表所使用者相同，惟以下之說明除外。

於本期內，本集團採納了香港會計師公會頒佈之會計實務準則第二十二項解釋「適合基建設施之會計政策」。實施會計實務準則第二十二項解釋之影響主要與基建設施攤銷及折舊計算方法有關，尤其是公路。以往會計年度，高速公路經營權之攤銷及橋之折舊是按償債基金法計算。採納會計實務準則第二十二項解釋，本集團高速公路經營權之攤銷及橋之折舊是按直線法計算。

基於會計實務準則第二十二項解釋並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯方式應用。二零零三年年度之比較數額已相應地重新呈列。因政策之改變，於二零零四年七月一日之期初保留溢利減少港幣39,738,000元(二零零三年七月一日一港幣44,197,000元)。作為會計政策變動對二零零四年七月一日以前年度保留溢利之累計影響。於二零零四年六月三十日止本集團之物業、廠房及設備、少數股東權益及遞延稅項分別地減少港幣100,846,000元、港幣38,025,000元及港幣23,083,000元。其更改影響集團本期溢利減少港幣10,166,000元(截至二零零三年十二月三十一日止六個月一溢利增加港幣7,982,000元)。

#### 四 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，證券投資及提供資訊科技服務

本集團各業務之分部資料如下：

	截至二零零四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	296,143	60,470	64,800	152,851	124,697	—	698,961
其他營運收入	2,986	—	755	979	1,757	—	6,477
對外收入	299,129	60,470	65,555	153,830	126,454	—	705,438
分部間收入	26,283	—	—	—	1,452	(27,735)	—
總收入	<u>325,412</u>	<u>60,470</u>	<u>65,555</u>	<u>153,830</u>	<u>127,906</u>	<u>(27,735)</u>	<u>705,438</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>181,820</u>	<u>7,435</u>	<u>4,429</u>	<u>107,243</u>	<u>(2,144)</u>	—	298,783
利息收入							20,791
持有未實現盈利 之證券投資	—	—	—	—	24,056	—	24,056
未能分項之費用							(15,214)
經營溢利							328,416
財務費用							(6,902)
應佔聯營公司業績							801,974
商譽攤銷							(30,422)
負商譽釋放至收益							4,313
除稅項前溢利							1,097,379
稅項							(189,177)
除少數股東權益前溢利							908,202
少數股東權益							(40,350)
本期溢利							<u>867,852</u>

截至二零零三年十二月三十一日止六個月(重列)

	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	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>58,607</u>	<u>22,696</u>	<u>—</u>	<u>259,714</u>
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
出售物業、廠房及設備之溢利	—	—	—	104,332	(28,177)	—	76,155
未能分項之費用							(6,719)
經營溢利							470,307
財務費用							(9,344)
應佔聯營公司業績							632,102
商譽攤銷							(29,777)
負商譽釋放至收益							4,500
除稅項前溢利							1,067,788
稅項							(179,742)
除少數股東權益前溢利							888,046
少數股東權益							(57,982)
本期溢利							<u>830,064</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：

	截至二零零四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	546,110	152,851	698,961
其他營運收入	5,498	979	6,477
對外收入	<b>551,608</b>	<b>153,830</b>	<b>705,438</b>

  

	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	<b>539,197</b>	<b>105,685</b>	<b>644,882</b>

## 五 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

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
由下列借貸產生的利息：		
— 銀行貸款及透支	5,917	8,444
— 租賃款	—	4
— 其他借款	985	896
	<b>6,902</b>	<b>9,344</b>



(乙) 除已於附註四及五(甲)中披露外之其他項目：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零四年	二零零三年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
攤銷及折舊	41,755	41,942
員工成本	128,049	105,098
出售成本		
— 待出售之建成物業	283	684
— 存貨	60,788	62,796
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>六 稅項</b>		
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零四年	二零零三年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
集團		
— 香港	28,976	25,337
— 中國	16,354	6,799
	<u>          </u>	<u>          </u>
	45,330	32,136
遞延稅項	745	18,391
應佔聯營公司之稅項	143,102	129,215
	<u>          </u>	<u>          </u>
	189,177	179,742
	<u>          </u>	<u>          </u>

香港利得稅準備乃按期內估計應課稅溢利之17.5%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。

#### 七 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
中期股息—每股港幣一角三仙(二零零三年：每股港幣一角一仙)	366,253	309,906
	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 八 每股盈利

每股盈利乃按本期溢利淨值港幣867,852,000元(二零零三年重列：港幣830,064,000元)，並按期內已發行普通股2,817,327,395股(二零零三年：2,817,327,395股)計算。截至二零零四年十二月三十一日及二零零三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。

## 九 應收賬項、按金及預付費用

本集團設有特定之信貸政策。買家是按照買賣合約的條文而繳交售出物業的作價。出租物業的每月租金是由租戶預先繳納的。零售方面，大部份交易是以現金結算。而其他貿易應收賬是按個別合約繳款條文而繳付其賬項的。應收貿易賬項之賬齡分析乃按時編製及審慎控制有關之信貸風險至最低水平。

應收貿易賬項(扣除壞賬準備)之賬齡分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
逾期一個月內	152,161	47,278
逾期一個月但少於三個月	32,491	19,695
逾期三個月但少於六個月	11,046	4,267
逾期超過六個月	5,680	7,167
	<u>201,378</u>	<u>78,407</u>
預付費用、按金及其他應收賬項 — 流動部份	223,554	182,437
	<u>424,932</u>	<u>260,844</u>
預付費用、按金及其他應收賬項 — 非流動部份	140,728	131,430
	<u>565,660</u>	<u>392,274</u>

## 十 應付賬項及應付費用

本集團之貿易及其他應付賬項內之應付貿易賬項之賬齡分析，以到期日分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
欠款一個月內或按要求還款	134,639	96,788
欠款一個月後但三個月內	38,997	30,998
欠款三個月後但六個月內	47	844
超過六個月	5,712	6,256
	<u>179,395</u>	<u>134,886</u>
租按及其他應付賬項	97,240	89,141
	<u>276,635</u>	<u>224,027</u>

## 十一 比較數字

由於會計政策之改變，因此部份比較數字已經作出調整，有關詳情載於附註三。

## 其他資料

### 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。

### 審核委員會

審核委員會於本年三月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零零四年十二月三十一日止之中期業績報告。

### 企業管治

截至二零零四年十二月三十一日止六個月內，除本公司之非執行董事之任期乃根據本公司之公司細則第116條規定，於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任，並無訂明任期外，據董事所知並無任何資料可合理地顯示本公司於該六個月內任何時間未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）期內適用之附錄14所載之最佳應用守則。本公司於二零零五年一月三日訂明所有非執行董事（包括獨立非執行董事）之任期將於二零零七年十二月三十一日屆滿。

本公司已採納上市規則標準守則為其本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 出租物業

在經濟和樓市向好的帶動下，集團期內的收租物業的平均出租率為百分之九十六，較去年同期增加百分之二。集團上半年度總租金收入約為港幣三億二千五百萬元，較去年同期有穩定增長。

由於集團之主要出租商場物業大部份位於人流旺盛之新市鎮，客源穩定。在中央政府放寬「個人遊」的配合下，內地旅客在港的零售消費益增，令出租率及租金持續向好，當中個別物業之租金更有雙位數字的升幅。於半年結日，集團出租物業樓面共一百九十萬平方呎。

#### 酒店及百貨業務

期內，香港麗東酒店及九龍麗東酒店均錄得約百分之九十之平均入住率，而房租亦有輕微上升。受惠於中央政府推出「個人遊」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

集團全資附屬之宏力保安服務有限公司，提供「一站式」專業保安服務，包括商場、住宅、地盤、場地盛事保安、保安系統設計及安裝、24小時警鐘監察、巡邏、保安系統顧問服務，包括危機管理、應變計劃及電子反竊聽檢查等。宏力現為集團及非集團客戶提供具質量保證之專業保安服務，業績及商譽均持續向好。

## 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，在國內合資經營之收費橋樑及公路於期內繼續提供經常性之盈利收益。集團來自基建有關業務於截至二零零四年十二月三十一日止之六個月錄得約港幣一億零七百二十萬元之溢利。

## 聯營公司

香港中華煤氣有限公司截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之股東應佔溢利為港幣三十億五千二百萬元，較上年度增加港幣八十萬元。截至二零零四年底，客戶數目達1,562,278戶，較上年度增加42,112戶。隨著「西氣東輸」項目於二零零三年第四季開始供氣予華東地區，以及「川氣入漢」工程於二零零四年底完成，為有關地區提供充足之天然氣氣源，大大推動了當地用氣市場之迅速發展。自二零零四年起在內地城市燃氣項目開發工作上進展良好，其間落實之城市燃氣項目包括位於廣東省佛山市順德區、江蘇省丹陽市、北京經濟技術開發區、安徽省安慶市、浙江省湖州市及吉林省吉林市之城市管道燃氣合資項目。連同新增之項目，集團至今已在內地取得了30個城市之管道燃氣合資項目，分佈在廣東、華東、山東、華中、華北及東北地區。該集團去年在《亞洲週刊》公佈之二零零四年國際華商500總排名榜中，再度名列十大華商之一，而在香港區更名列第四位。

在本港，現正計劃及進行多項主要管道鋪設工程，現於新界東鋪設高壓輸氣管道，工程進展良好，而大嶼山之國際主題公園，管道鋪設工程已於二零零四年四月完成。於物業發展方面，持有15%權益之機鐵香港站上蓋發展項目，國際金融中心第二期發展之商場及寫字樓已接近全部租出。該項目之酒店綜合發展部份包括一座六星級酒店及一座服務式套房，預期於二零零五年九月開業，將由四季酒店集團管理。持有50%權益之西灣河嘉亨灣項目，於二零零四年八月初開始預售，反應非常熱烈，預計於二零零五年落成，提供2,020個單位，總面積約一百七十萬平方呎，預期可帶來可觀之利潤。此外，馬頭角南廠地盤現正興建五幢住宅樓宇，提供約1,800個單位，住宅樓面面積約九十八萬平方呎，連商場總面積約為一百一十萬平方呎，預期於二零零六年落成。

香港小輪(集團)有限公司截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，除稅後綜合溢利為港幣三億九千三百萬元，較二零零三年度增加百分四十八點五。本年之溢利，主要來自出售「港灣豪庭」之住宅單位及回撥過往投資物業之重估虧損。年內共售出「港灣豪庭」住宅單位約六百個，就此為該集團帶來約港幣三億零四百萬元之溢利，而此項目之商舖部份，按已簽訂之租約，租出率達百分之九十一。另已完成大角咀道222號地盤之換地手續，此項目將發展為商住物業，可建總樓面面積約三十二萬平方呎，地基工程快將展開。塘尾道43-51A號之發展項目，預期於二零零五年年中預售，並於二零零六年完成。油塘草園街6號之地契修訂手續已完成，將重新發展為商住物業，總樓面面積約十五萬平方呎，預計於二零零七年完成。渡輪、船廠及相關業務錄得經營虧損約港幣五百萬元，較去年之虧損有大幅改善。預算「港灣豪庭」餘下住宅單位之銷售仍將為主要收入來源。

美麗華酒店企業有限公司截至二零零四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一億五千九百萬元，較去年同期上升百分之六十四。隨著全球經濟逐步改善，加上中央政府對香港提供多項政策優惠，勞工市場漸趨穩定，消費意欲逐漸恢復，為各業務提供更有利的經營環境。美麗華酒店之平均入住率達至超過九成，平均房價亦跟隨市場同步上升，經營業績錄得滿意表現。美麗華商場及美麗華大廈寫字樓上半年之平均出租率分別上升至百分之九十三及百分之九十五，但租金收入稍微下跌，現時市場情況漸漸改善，租金收入可望回穩。「諾士佛階」已有近八成面積租出。美國加州地產市道維持平穩，該集團位於加州彼沙郡之土地，期間成功售出約九十六畝住宅用地及十六畝商業用地帶來理想盈利。上海地產市道暢旺，上海美麗華花園之商場接近全部租出，至於寫字樓方面，亦全面租出，期內更售出部份帶租約之寫字樓單位。期內餐飲業務表現滿意，營業額及盈利較去年同期均有所增長。受惠於消費信心回穩，美麗華旅運之豪華郵輪、機票酒店配套及商務旅遊等業務之營業額均較去年同期顯著上升。

### **恒基數碼**

恒基數碼科技有限公司截至二零零四年十二月三十一日止六個月之股東應佔虧損，約為港幣四百萬元，而去年同期為港幣一千一百萬元。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。截至二零零四年十二月底已登記使用各項服務之用戶數目合共增長至430,000戶，為恒基數碼之主要收入來源。

## 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分別為期五年及七年各半之銀團貸款合約，藉以增大集團之銀行信貸額度及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滙率或利率風險用途，期內集團並無參與任何外匯或利率衍生工具之投機活動。

## 財務回顧

### 業績檢討

本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月內之營業額約為港幣六億九千九百萬元，較上個財政年度同期增加百分之十六。集團之股東應佔溢利達港幣八億六千八百萬元，較上年度同期重列的股東應佔溢利港幣八億三千萬元(重列前為港幣八億二千二百萬元)增加百分之四點六。上述的溢利重列乃根據本集團由二零零四年七月一日起採納會計實務準則第廿二項解釋有關本集團附屬公司基建業務之攤銷及折舊處理的新會計決策。

受惠於本地經濟改善，集團於期內之總租金收入約為港幣三億二千五百四十萬元，比對上年度同期上升百分之三點二。而於期內之出租物業盈利約為港幣一億八千一百八十萬元，較上年度同期的出租物業盈利上升百分之二。

截至二零零四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七百四十萬元之盈利，比對上年度同期之虧損港幣一百八十萬元，主要受惠於酒店租金及入住率之復甦。受惠於消費意欲及旅客的增長，集團之百貨業務錄得約為港幣四百四十萬元之經營溢利，相對於上年度同期錄得之港幣二百五十萬元盈利。

集團主要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一億零七百二十萬元，相對上年度同期錄得重列後之港幣五千八百六十萬元(重列前為港幣六千九百七十萬元)，主要由於位於杭州之收費橋樑車流增加所致。

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二百一十萬元的虧損，相對上年度同期錄得重列後港幣二千二百七十萬元之溢利(重列前為港幣五百萬元之虧損)。



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八億零二百萬元之盈利，相對上年度同期錄得的港幣六億三千二百萬元。該三間上市聯營公司於期內對集團之盈利約為港幣七億三千萬元，相對上年度同期所錄得的港幣六億一千九百萬元，反映本地公用事業、物業及酒店業務經營環境改善。

### 財務來源及資金流動性

截至二零零四年十二月三十一日，集團之股東權益約為港幣二百一十四億一千萬元，比對截至二零零四年六月三十日重列後之港幣二百零七億八千五百萬元增加百分之三。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十九億元，而此額已從集團所持的現金約港幣二十一億七千九百萬元扣除總貸款約港幣二億七千九百萬元。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二億二千九百萬元之銀行貸款外，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。

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

集團截至二零零四年十二月三十一日及二零零四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：

	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 六月三十日 港幣千元
償還期：		
一年內	143,113	127,731
一年後及兩年內	49,889	47,744
兩年後及五年內	85,790	135,679
銀行借貸總額	278,792	311,154
減：銀行存款及現金	(2,179,311)	(1,863,818)
銀行淨存款總額	<u>(1,900,519)</u>	<u>(1,552,664)</u>

## **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，與截至二零零四年六月三十日錄得的相同。在截至二零零四年十二月三十一日止六個月內，集團之總利息支出約港幣七百萬元，而集團之經營溢利為港幣三億二千八百萬元，為總利息支出之四十六點九倍，相對上年度同期末之四十七點六倍。

## **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。為了有效地控制集團將來之借貸成本，本集團藉著本地的息率低企已在恰當時鎖定一年或較長期息率，從而拆入定息貸款來配合集團部份之中期資金需求，或就一部份銀行貸款簽訂港幣掉期合約。

## **資本性承擔**

截至二零零四年十二月三十一日，集團之資本性承擔額約為港幣一千五百萬元，與截至二零零四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、廠房及設備、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，此項承擔由二零零四年六月三十日之港幣九千萬元減低至本期末之約港幣五千三百萬元。

## **或然負債**

截至二零零四年十二月三十一日，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**

本集團於二零零四年十二月三十一日有僱員約1,400人，而於去年十二月三十一同之僱員數目約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。

截至二零零四年十二月三十一日止六個月之僱員總成本為港幣一億二千八百萬元，而去年同期之僱員總成本為港幣一億零五百萬元。



## 展望

全球經濟強國對中國經濟增長保持信心，加上本港與珠三角地區經濟融合的政策，在本地投資及消費信心回穩，以及來港營商的企業、旅客及出口貿易持續增長的利好形勢下，預期下半年商廈及商舖之租金及出租率將保持增長。

此外，集團在香港經營之酒店、零售及飲食等各項業務，均能繼續受惠。而集團擁有之主要投資物業，大部份為貼近鐵路網絡的大型商場，人流暢旺，出租率及租金俱見穩定，再加上集團旗下各上市聯營公司之盈利貢獻，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。

承董事局命  
秘書  
葉盈枝 謹啟

香港，二零零五年三月十七日

於本公佈日期，本公司董事局成員包括：(1)執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、李達民、李鏡禹、劉壬泉、李寧、郭炳濠、何永勳、劉智強、張炳強、黃浩明、孫國林及薛伯榮；(2)非執行董事：胡寶星、阮北耀、梁希文及胡家驃(胡寶星之替代董事)；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強及胡經昌。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及信報刊登的內容。