

# 恒基兆業發展有限公司

## 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証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。

## 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之四十八點五。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，出租率達百分之九十一。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匯率或利率風險用途，期內集團並無參與任何外匯或利率衍生工具之投機活動。

## 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。