

2005|06

# 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二零零五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十八億零二百萬元，每股盈利為港幣六角四仙，此盈利數字包括投資物業重估盈餘（經扣除遞延稅項）港幣八億五千六百萬元。與去年同期重列後之綜合盈利比較，增加港幣八億五千四百萬元或百分之九十。

若撇除扣減遞延稅項後之投資物業重估盈餘，期內基本純利為港幣九億四千六百萬元，較去年同期重列後之基本純利港幣八億四千六百萬元增加港幣一億元。每股基本盈利為港幣三角四仙，較去年同期增加百分之十二。

董事局宣佈派發中期股息，每股港幣一角三仙，給予二零零六年四月二十六日登記在公司股東名冊內之股東。

## 截止過戶日期

本公司將於二零零六年四月二十四日（星期一）至二零零六年四月二十六日（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，最遲須於二零零六年四月二十一日（星期五）下午四時前，送達香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓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。股息單將於二零零六年四月二十七日（星期四）寄送各股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 出租物業

香港物業租賃市場漸見復甦，集團於期內租金總收入為港幣三億三千五百萬元，較去年同期增長百分之三。於半年結日，集團所佔出租物業樓面共約一百九十萬平方呎，平均出租率達百分之九十四高水平。

#### 酒店及百貨業務

去年下半年香港迪士尼樂園正式開幕及成功舉辦世界貿易組織部長級會議，令訪港旅客人數持續上升。但由於本港的酒店房間供應量有所遞增，市場競爭增加。期內，香港麗東酒店及九龍麗東酒店平均入住率雖較去年同期輕微下跌，但平均房租則有顯著增長。旗下千色店百貨業務受惠於本港市民消費意欲轉強，加上國內放寬居民來港自由行，期內的營業額比去年同期有所增加。

## 其他投資

集團持有「中國投資集團有限公司」百分之六十四權益，並以此在國內合資經營收費橋樑及公路，期內由於杭州錢江三橋進行維修，該集團來自基建業務的營業額較去年同期比較大幅減退百分之四十。集團持有78.69%權益之恒基數碼科技有限公司，提供「名氣佳」寬頻上網、商品銷售、數據中心及智能大廈等服務。

## 聯營公司

香港中華煤氣有限公司截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之股東應佔稅後溢利為港幣五十二億八千一百萬元。截至二零零五年底，客戶數目達1,597,273戶，較上年度增加34,995戶。該集團於二零零六年初所落實之陝西省西安市管道燃氣合資項目，為該集團至今在內地投資額最大之燃氣項目，並為開發經濟發展迅速之大西北地區這龐大市場奠定基礎。連同此新增項目，該集團至今已在內地不同地區取得了31個城市之管道燃氣合資項目。此外，該集團於二零零五年成功開拓內地水務業務，並取得了三個水務合資項目。

在本港，煤氣供應網絡亦不斷擴展。隨著接駁至位於大嶼山竹篙灣香港迪士尼樂園之工程於去年完成，該集團現於新界東鋪設高壓輸氣管道，工程進展一直良好。此外，為從廣東引進天然氣，該集團現正鋪設一對海底管道，連接深圳秤頭角和香港之大埔煤氣廠，預期於二零零六年第四季將有天然氣供港，並取代部分石腦油作為煤氣生產原料。於物業發展方面，該集團所持有15.79%權益(於二零零五年底為15%)之國際金融中心以及50%權益之嘉亨灣均於期內圓滿落成。至於座落於原馬頭角南廠之翔龍灣，現正興建五幢住宅樓宇，連同商場總樓面面積約一百一十一萬平方呎。預期該項目將於二零零六年底落成。

香港小輪(集團)有限公司截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，除稅後綜合溢利為港幣二億四千三百萬元，較二零零四年度減少百分之二十六。該集團年內售出「港灣豪庭」住宅單位約三百五十個，總值約為港幣四億二千萬元，共帶來約港幣一億九千二百萬元之溢利。而港灣豪庭廣場則錄得租金收入達港幣一千五百五十萬元。按已簽訂之租約計，租出率為百分之九十六。另大角咀道222號地盤之地基工程經已完成，上蓋之建築進度良好。上址將發展成為商住物業，可建總樓面約三十二萬平方呎，計劃於二零零八年底完成。塘尾道43至51A號之發展項目，建築大致完成，預期於二零零六年上半年開售。油塘草園街6號地盤之拆卸工程已經完成，建築工程預期於二零零六年下半年展開。上址將發展成商住物業，可建總樓面約十六萬五千平方呎。燃油價格之大幅提升導致渡輪、船廠及相關業務錄得約港幣四百萬元之虧損，酒店及旅遊業務亦轉盈為虧，錄得港幣二百六十萬元之虧損。預期出售物業之收益及商場之租金收入，仍為該集團來年之主要收入。

2005|06

美麗華酒店企業有限公司 截至二零零五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三億二千八百萬元，較去年同期重列之溢利上升百分之一百一十五。其中港幣一億七千九百萬元是按香港會計師公會對投資物業及酒店物業之新會計政策而有所增長。期內由於香港經濟持續向好，主要市場之消費意欲逐步提升，商務及消閒旅遊需求亦隨之擴大。美麗華酒店之平均入住率達百分之八十八，平均房價增長接近兩成，盈利表現令人滿意。美麗華商場及酒店商場之平均出租率均達百分之八十七，租金收入較去年同期有所提升。期內商場透過重整租戶組合，從而提升檔次，當中涉及樓面面積約六萬平方呎，其平均租金較前增加約百分之四十七。期內，寫字樓平均出租率超過百分之九十五。該集團位於加州彼沙郡之土地，期內售出約二十畝商業用地（去年同期售出約十六畝商業用地及二百八十幅住宅用地），為該集團帶來收益。此外，餐飲業務之整體業績表現平穩，而旅遊業務之整體收入較去年同期有所微升。

## 私有化計劃

### 恒基數碼

本公司、恒基地產、香港中華煤氣及恒基數碼於二零零五年八月聯合公佈本公司及香港中華煤氣以協議安排方式私有化恒基數碼之建議，包括以註銷價現金每股計劃股份港幣0.42元取消及註銷恒基數碼之計劃股份。該計劃獲出席法庭會議投票之99.96%獨立股東以大比數通過。該計劃於二零零五年十二月已正式生效，並於香港聯合交易所有限公司之創業板撤銷上市地位。私有化後，本公司持有恒基數碼之股份權益增至78.69%，本公司支付註銷價總額為港幣二億五千二百五十三萬元。

### 本公司

恒基地產曾於二零零二年十一月宣佈以註銷價現金每股計劃股份港幣7.6元，私有化本公司，根據「公司收購、合併及股份購回守則」，條件之一為反對該建議之持股量不得多於獨立少數股東所持有之全部本公司股份之10%（「10%上限」）。於二零零三年一月二日召開之法院指令會議上，該私有化計劃雖然得到出席會議投票達85.6%獨立少數股東投票贊成，惟因反對之持股量剛超過10%上限，所以該私有化計劃宣告失效。

於二零零五年十一月，恒基地產再度建議私有化本公司。誠如二零零五年十二月所宣佈，註銷代價增至以每1股恒基地產股份換取2.5股本公司股份。於二零零六年一月二十日召開之法院指令會議上，是次私有化建議雖然得到出席會議投票達85.7%獨立少數股東投票贊成，惟因反對之持股量仍剛超過10%上限，所以是次私有化計劃亦宣告失效。

## 展望

受惠於《內地與香港更緊密經貿關係安排》，香港已成為進入亞太地區及內地市場之雙向平台，海外及內地公司及投資者刺激寫字樓需求增加，故集團預計來年寫字樓租金及出租率繼續表現理想。

集團的出租商場物業均座落於市中心或人流暢旺之新市鎮，位置優越。由於本地就業情況改善令消費信心增強，加上國內放寬居民來港自由行，零售市道復甦，帶動集團旗下商舖租金繼續調升。為確保租戶能長期享有競爭優勢，集團將定期舉辦宣傳活動，對物業進行翻新工程，並重整租戶組合，以提升租金收益。

至於酒店業務方面，由於全球市場經濟整體表現良好，而本港多個大型旅遊項目陸續啟用，加上「自由行」措施進一步延伸，估計訪港旅客可持續增加，酒店業務穩中向好。

本集團租金及上市聯營公司經常性收益，均有穩定增長，如無不可預見之因素下，集團本年度業績將有令人滿意之表現。