

## 業務回顧

### 主要業務活動

本公司於二零零四年度之主要業務活動如下：

#### 1. 於二零零四年內完成之物業包括：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
泓景臺第 2 及 3 期	新九龍內地段 6320 號	90,100	合作發展
映灣園映濤軒	東涌市地段 5 號	91,790	合作發展
朗逸峯	荃灣市地段 395 號	76,800	50%
畢架山一號	新九龍內地段 6277 號	72,480	100%
傲雲峰	九龍內地段 4013 號 之剩餘部分	118,760	40%
慧景軒	天水圍市地段 27 號	74,500	60%
比華利豪園第 2 期	重慶	41,590	50%
珊瑚灣畔第 1 期	廣州番禺大石鎮	111,180	50%
世紀商貿廣場	上海徐匯區	89,490	50%
御龍居第 1 及 2 期	深圳寶安	114,450	50%
海怡灣畔第 3A 期	珠海	82,950	50%
海逸豪庭 B 期第 6 階段	東莞	27,690	47%
東方廣場第四期 服務式住宅	北京東城區 東長安街 1 號	47,000	33.3775%
Albion Riverside	英國倫敦	7,360	45%
景頤峰	新加坡	40,870	50%
旭日灣第 2 期	新加坡碧灣路	45,560	76%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零五年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
映灣園悅濤軒	東涌市地段 5 號	122,250	合作發展
映灣園映灣坊	東涌市地段 5 號	5,000	合作發展
海灣軒 — 海景酒店	九龍內地段 11110 號	107,400	100%
海韻軒 — 海景酒店	九龍內地段 11103 號	119,200	100%
宇晴軒第 1 及 2 期	新九龍內地段 6275 號	144,260	50%
四季豪園	錦田錦上路丈量約分 106 地段 2286 號之剩餘部分	8,200	100%
菁英臺	麥當奴道 42 號 A	820	100%
珊瑚灣畔第 2 期及商場	廣州番禺大石鎮	95,300	50%
廣州國際玩具禮品城 第 1 期	廣州	105,030	30%
海怡灣畔第 3B 期	珠海	83,800	50%
海逸豪庭 C 期、E 期及 G 期第 1 階段	東莞	134,310	47%
御翠園第 III 期	上海浦東花木	31,810	50%
四季雅苑第 4A 及 6B 期	上海浦東花木	2,300	50%

3. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

- (1) 二零零四年一月：本集團及中電數碼有限公司（「中電數碼」）與和記環球電訊控股有限公司（「和記環球電訊控股」）簽署有條件協議，分別出售本集團（佔百分之八十一權益）及中電數碼（佔百分之十九權益）於電聯網絡香港有限公司（「電聯網絡」）之全部權益予和記環球電訊控股，總代價約為港幣三億九千一百萬元，透過以發行價每股港幣0.80元向本集團及中電數碼發行及配發合共488,572,636股入賬列作繳足股本之和記環球電訊控股新股份支付。有關出售電聯網絡之權益於二零零四年三月十二日完成。
- (2) 二零零四年二月：本集團佔百分之八十權益之附屬公司就將軍澳調景嶺地鐵站上蓋項目B地盤向政府支付土地補價。該B地盤可建樓面面積約130,300平方米，將發展住宅項目。
- (3) 二零零四年三月：本集團購入鯉魚涌英皇道880至886號土地，以興建住宅。該地盤面積約1,230平方米，可建樓面面積約9,840平方米。
- (4) 二零零四年五月：本集團於政府土地拍賣中成功投得沙田馬鞍山77區沙田市地段487號土地。該地盤面積約14,000平方米，可建樓面面積約70,000平方米，將興建住宅。
- (5) 二零零四年八月：本集團與政府就錦田路丈量約分109地段2081號土地簽訂換地詳情及條件。該地盤面積約50,500平方米，可建住宅樓面面積約19,400平方米。
- (6) 二零零四年八月：本集團同意投資最高達三千四百二十萬美元於Al Islami Far Eastern Real Estate Fund Limited，該基金由Dubai Islamic Bank PJSC、本公司及ARA Asset Management Limited於二零零四年八月成立以投資亞洲物業市場。
- (7) 二零零四年十月：本集團於政府土地拍賣中成功投得九龍何文田常盛街九龍內地段11124號土地（「11124號土地」）。該土地面積約17,700平方米，可建樓面面積約159,800平方米，將發展住宅及商業項目。
- (8) 二零零四年十一月：就發展上述11124號土地，本集團出售旗下間接全資附屬公司百分之十股份權益予南豐發展有限公司。該間接全資附屬公司與政府已就11124號土地簽訂批地契約。

- (9) 二零零四年十一月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之外商獨資企業在內地購入一幅位於成都新南區面積約 690,900 平方米之土地，以發展住宅及商業物業。
- (10) 二零零四年十二月：本集團與和記黃埔集團分別間接持有百分之五十權益之合營公司購入 The Kowloon Hotel Limited (「KHL」) 全部已發行股本及其欠負之債項利益。KHL 為位於九龍尖沙咀彌敦道之九龍酒店之註冊擁有人。有關收購於二零零五年二月一日完成。
- (11) 二零零四年十二月：本集團購入土瓜灣宋皇臺道 38 號九龍內地段 4013 號剩餘部分之酒店部分發展項目，該地盤可建樓面面積約 21,400 平方米。
- (12) 二零零四年十二月：本集團與和記黃埔集團成立各佔一半權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於西安高新區 6 幅合共可發展面積約 485,000 平方米之土地，發展住宅及商業物業。
- (13) 二零零四年十二月：本集團與和記黃埔集團各佔一半權益之合營公司在內地成功投得位於深圳市龍崗區平湖鎮面積約 223,600 平方米之土地，以發展住宅及商業項目。
- (14) 二零零五年一月：本集團成功投得地鐵有限公司位於將軍澳地段 70 號 F 地盤將軍澳 86 區之發展項目。該項目之地盤面積約 14,200 平方米，可建樓面面積約 139,800 平方米，將發展住宅及商業物業。
- (15) 二零零五年二月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司在內地成功投得位於上海閘行區馬橋鎮之土地。該土地面積合共約 260,100 平方米，計劃興建為住宅及商業物業。
- (16) 年度內本集團繼續購入具發展潛力之農地，部分農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。
- (17) 本集團在內地的出售或出租地產項目均如期發展。

## 物業銷售

本年度物業銷售之營業額(包括攤佔共同發展公司之物業銷售額)為港幣一百七十億一千五百萬元(二零零三年 — 港幣一百二十九億七千一百萬元),比去年增加港幣四十億四千四百萬元。物業銷售營業額主要包括於往年完成之海名軒及於年度內完成之物業項目,如本港之畢架山一號、慧景軒、傲雲峰、泓景臺(第二及三期)、朗逸峯、映灣園映濤軒等住宅單位銷售。截至年終結算日,年度內完成之住宅單位約百分之九十八經已售出。

物業銷售收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣十五億七千七百萬元(二零零三年 — 港幣十六億六千萬元),比去年減少港幣八千三百萬元。年度內完成之物業項目,大部分住宅單位於二零零三年經已預售,受經濟不景氣影響而邊際利潤偏低,但年度內市場對香港豪宅物業之信心及需求重現,使海名軒及畢架山一號等物業項目之銷售收益更勝以前。

年度內香港經濟逐漸恢復,本港之宇晴軒及映灣園悅濤軒之住宅單位預售反應理想,均獲承價加推。截至年終結算日,該兩個物業項目之住宅單位超過半數經已預售,將於二零零五年完成。

二零零五年之物業銷售收益主要會來自本港宇晴軒及映灣園悅濤軒之住宅單位銷售,及若干將於內地完成之其他物業項目。

## 物業租務

本年度物業租務之營業額為港幣五億六千八百萬元(二零零三年 — 港幣六億九千五百萬元),比去年減少港幣一億二千七百萬元,主要因為本集團於去年八月將若干購物商場售予新加坡信託基金 — 置富產業信託。本集團現有投資物業組合主要包括位於本港之購物商場及商用寫字樓物業,分別佔本年度物業租務之營業額約百分之三十及百分之三十六。

物業租務之收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣八億五千二百萬元(二零零三年 — 港幣八億三千九百萬元),比去年增加港幣一千三百萬元。本集團投資物業組合之收益隨著去年出售若干購物商場後相應下降,惟共同發展公司之投資物業,包括本港之都會大廈及內地之東方廣場等,維持高租用率及租金收入不斷增長,其收益貢獻增加使整體物業租務收益得以輕微上升。

於年終結算日,根據專業估值,本集團之投資物業組合錄得港幣六億七千八百萬元之投資物業重估增值,反映本港商用物業之租金有所回升。

## 「酒店及套房服務組合」

本年度「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣六億零五百萬元（二零零三年 — 港幣四億五千二百萬元），比去年增加港幣一億五千三百萬元，主要因為去年之營業額受到本港及內地爆發之「非典型肺炎」所影響。

「酒店及套房服務組合」之收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣二億五千六百萬元（二零零三年 — 港幣八千三百萬元），比去年增加港幣一億七千三百萬元。經營環境於年度內在沒有「非典型肺炎」影響下，比去年顯著改善，「酒店及套房服務組合」於本港及內地之收益亦因此而提升。年度內本集團酒店及套房服務之表現令人滿意，入住率及房間租金均十分理想。

本集團於二零零五年二月完成收購位於香港尖沙咀之九龍酒店。本集團佔該酒店百分之五十權益而該酒店將會於二零零五年為集團盈利作出貢獻。

酒店及套房服務於本港及內地之經營前景良好，本集團之酒店及套房服務將會繼續帶來理想收益。

## 物業及項目管理

本年度物業及項目管理之營業額為港幣二億四千三百萬元（二零零三年 — 港幣二億一千八百萬元），比去年增加港幣二千五百萬元。物業及項目管理之收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣八千八百萬元（二零零三年 — 港幣七千四百萬元），比去年增加港幣一千四百萬元。營業額及收益增加與年度內本集團提供之物業及項目管理服務有所增加相符。

物業管理之收益雖屬輕微，本集團仍會致力為集團所管理之物業提供優質服務。於年終結算日，本集團管理之物業總面積約七千四百萬平方呎，預期總面積會隨著本集團之物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。

## 主要聯營公司

本集團聯營公司和記黃埔集團之全年除稅後綜合溢利為港幣一百六十一億二千八百萬元（二零零三年（重列） — 港幣一百一十六億七千七百萬元）。和記黃埔集團各項固有業務營運表現出色，財政健全。

本集團另一聯營公司長江生命科技集團本年度之股東應佔溢利為港幣一百九十二萬九千元（二零零三年 — 港幣九十二萬八千元）。於二零零四年，長江生命科技集團之環境與健康有關業務，於業績、企業擴張及科研等各方面皆穩健發展，整體上錄得可觀增長。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

年度內，集團發行為期五年之票據總額港幣三億元，並贖回票據總額港幣十六億三百萬元。於年終結算日，集團已發行而未到期之債券及票據達港幣六十八億元。

連同銀行借款港幣一百四十二億元，集團於年終結算日之總借款為港幣二百一十億元，較去年年底增加港幣三十一億元，還款期攤分六年：於一年內到期借款為港幣三十一億元，於二至五年內到期借款為港幣一百七十六億元，於五年後到期借款為港幣三億元。

集團繼續維持低資本與負債比率，於年終結算日為百分之九點四(二零零三年(重列) — 百分之七點四)，以集團淨借款(已減除現金及銀行存款港幣四十億元)佔股東權益為計算基準。

集團擁有現金及可買賣證券，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

### 理財政策

集團對管理外匯風險保持審慎態度。於年終結算日，本集團之借款約百分之九十五為港幣，其餘為美元及新加坡元，主要為香港以外項目融資之用。集團之收益及現金結存主要以港幣為基礎，惟集團亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

集團借款主要以浮息為基礎。至於集團已發行之定息債券及票據，集團已安排利率掉期合約，將利率轉成以浮息為基礎。

在適當時候及於利率或匯率不明朗或變化大時，集團會利用對沖工具(如掉期合約及遠期合約)以抵銷利率及匯率波動之風險。

## 資產按揭

於年終結算日，集團為附屬公司之銀行貸款額作抵押之若干資產總賬面值為港幣十二億二千七百萬元（二零零三年 — 港幣十二億四千八百萬元）。

## 或有負債

於年終結算日，集團之或有負債如下：

- (1) 攤佔共同發展公司為一合作經營企業在未來四十五年向合作方應付保證利潤作出擔保之或有負債總額達港幣四十五億二千六百萬元；及
- (2) 為共同發展公司及集團有投資之公司已動用之銀行借款分別達港幣三十五億九千七百萬元（二零零三年 — 港幣二十七億二千一百萬元）及港幣二千一百萬元（二零零三年 — 港幣二千三百萬元）作出擔保。

## 僱員

於年終結算日，集團於其主要業務僱用約六千九百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約港幣九億七千八百萬元。集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現釐定。集團並無僱員認購股權計劃。