

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要業務活動

#### 1. 於二零零五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
宇晴軒 第1及2期	新九龍內地段6275號	144,260	50%
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
海韻軒 — 海景酒店	九龍內地段11103號	119,280	100%
菁英臺	麥當奴道42號A	820	100%
廣州國際玩具禮品城 第1期	廣州	99,040	30%
海怡灣畔 第3B期	珠海	84,190	50%
海逸豪庭 C期	東莞	34,030	49.84%
御翠園 第III期	上海浦東花木	32,700	50%

## 管理層討論及分析 (續)

### 2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零六年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
栢慧豪園 第1期	天水圍市地段24號	98,800	98.47%
海灣軒 — 海景酒店	九龍內地段11110號	107,400	100%
渣甸山名門	內地段8972號之餘段	47,300	100%
都會駅 第1期	將軍澳市地段73號 73b區	123,430	合作發展
四季豪園	元朗錦田錦上路 丈量約分106約地段 2286號之餘段	8,210	100%
珊瑚灣畔 第2期及商場	廣州番禺大石鎮	95,740	50%
長春項目 第1期	長春淨月潭	66,000	50%
逸翠園 第1期	北京姚家園	213,800	50%
海怡灣畔 第4期	珠海	99,570	50%
海逸豪庭 E期及G期第1階段	東莞	146,000	49.84%
古北名苑 第1期	上海古北區	9,770	50%
南岸項目 第1期商場	重慶南岸	38,960	47.50%
御翠園 第IIA期及IV至VII期	上海浦東花木	94,870	50%
黃沙地鐵站上蓋商場	廣州	87,010	50%
四季雅苑 第4A及6B期	上海浦東花木	2,310	50%
One Raffles Quay	新加坡濱海林蔭大道	148,530	33.33%

### 3. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

#### 香港

- (1) 二零零五年二月：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，已於二零零五年二月一日完成收購 The Kowloon Hotel Limited (「KHL」) 全部已發行股本及其欠負之債項利益。KHL為九龍尖沙咀彌敦道九龍酒店之註冊擁有人。
- (2) 二零零五年二月：本集團一全資附屬公司與地鐵有限公司簽署發展協議，以興建位於將軍澳市地段70號F地盤將軍澳86區之發展項目。該土地面積合共約14,200平方米，可建樓面面積約139,800平方米，將發展住宅及商用物業。
- (3) 二零零五年四月：本集團購入位於廣播道81號新九龍內地段5099號土地。該地盤面積約4,200平方米，將發展住宅物業。
- (4) 二零零五年五月：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與政府就元朗洪水橋丈量約分121約地段2064號土地簽署換地契約。該地盤面積約16,200平方米，可建樓面面積約49,800平方米，將作住宅用途。
- (5) 二零零五年五月：本集團購入干德道16-18號內地段711號A段土地。該土地面積約590平方米，將發展住宅物業。
- (6) 二零零五年六月：本集團與北角油街15-17號內地段7106號A段土地及其延伸部分之業主(「該業主」) 落實合作計劃，共同發展該土地。該業主已簽署地契修訂書，以在該土地興建酒店及商業項目。該土地面積約6,800平方米，可建樓面面積約43,100平方米。
- (7) 二零零五年八月：本集團購入國瑞路106-114號及油麻磡路61-69號葵涌市地段157號土地。該地盤面積約4,600平方米，將發展住宅物業。

## 管理層討論及分析 (續)

- (8) 二零零五年十一月：本集團就出售其於七項香港商用物業之部分權益予泓富產業信託簽訂多項買賣協議。該七項商用物業為都會大廈、萬誠保險千禧廣場、海名軒、摩登倉、潮流工貿中心、創富中心及新寶中心。泓富產業信託為一項於香港成立的單位信託基金。上述商用物業權益之出售事項於二零零五年十二月十六日完成。
- (9) 二零零五年十二月：本集團一全資附屬公司按泓富產業信託首次公開發售之發售價每單位港幣2.16元認購232,432,533個泓富產業信託單位，佔泓富產業信託於認購後發行之單位總數約百分之十八點五八。於包銷商行使超額配售權後，該附屬公司持有之基金單位佔泓富產業信託當時發行之單位總數之百分比降至約百分之十四點零九。泓富產業信託單位於二零零五年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司主板上市。
- (10) 二零零五年十二月：本集團購入青榕街3號屯門市地段334號土地。該土地面積約1,220平方米，可建樓面面積約4,000平方米，將作住宅用途。
- (11) 二零零六年二月：本集團一全資附屬公司與地鐵有限公司簽署發展協議，以興建位於將軍澳市地段70號AB地盤將軍澳86區之發展項目。該土地面積合共約31,500平方米，可建樓面面積約310,000平方米，將興建住宅連幼稚園物業。
- (12) 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。

## 內地及海外

- (13) 二零零五年二月：本集團與和記黃埔集團成立各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於上海閩行區馬橋鎮兩幅土地。該兩幅土地面積合共約260,100平方米，計劃興建為住宅物業。
- (14) 二零零五年三月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司，購入內地四川省成都市溫江區一幅面積約373,000平方米之土地，以發展住宅及商用物業。
- (15) 二零零五年四月：本集團與和記黃埔集團成立各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於長沙市望城縣、面積約556,000平方米之土地，該土地將作住宅用途。
- (16) 二零零五年四月：本集團與和記黃埔集團成立各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於長春淨月潭旅遊經濟開發區、面積合共約827,000平方米之土地，該土地將興建住宅及商用物業。
- (17) 二零零五年五月：本集團與和記黃埔集團成立兩家各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地分別擁有及發展位於武漢市江漢區兩幅面積分別約31,900平方米及132,000平方米之土地，該兩幅土地將興建住宅及商用物業。
- (18) 二零零五年五月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司簽訂協議，以購入英國倫敦Deptford之Convoys Wharf項目。該項目土地面積合共約16公頃，將重建為住宅及商業綜合項目。
- (19) 二零零五年五月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司與天津市地下鐵道總公司合組中外合作合營公司，以發展位於內地天津市營口道之土地。該土地面積約19,600平方米，將發展為商業及住宅項目。
- (20) 二零零五年五月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司簽訂協議以購入內地北京市昌平區北新村行政區內一幅可發展面積約254,700平方米之土地，以興建住宅物業。

## 管理層討論及分析 (續)

- (21) 二零零五年六月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司，購入內地重慶市北部新區經開園陡溪片區一幅可發展面積約440,000平方米之土地，該土地將興建住宅及商用物業。
- (22) 二零零五年七月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司聯同兩家財團夥伴（各佔三分一權益）投得位於新加坡濱海林蔭大道/中央林蔭大道之若干幅土地（「濱海灣土地」）。濱海灣土地甲地塊之第一期將發展為商業及金融中心。
- (23) 二零零五年八月：本集團一全資附屬公司於日本發行為期五年面值總額三百三十億日元之日元債券，並已安排貨幣掉期將債券總額轉為美元。
- (24) 二零零五年九月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之四家合營公司，各自簽訂協議以購入內地廣州增城市四幅面積分別約51公頃、49公頃、49公頃及53公頃之土地，以興建住宅物業。
- (25) 二零零五年十二月：本集團、和記黃埔集團及李嘉誠（海外）基金會成立各佔百分之二十五、二十五及五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於上海市浦東新區世紀大道一幅土地。該土地面積約50,850平方米，計劃發展為商用、文化及辦公樓物業。
- (26) 二零零六年二月：本集團與和記黃埔集團成立各佔一半權益之合營公司與內地一合作方成立另一合營公司，以在內地擁有及發展廣州市中新鎮（鎮龍）金坑村四幅面積合共約225,550平方米之土地，以發展住宅物業。
- (27) 二零零六年二月：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分別購入Circadian (CH) Limited（「CCH」）及Circadian Limited（「CHL」）百分之五十已發行股本及其欠負之債項利益。CCH為英國倫敦一項位於Chelsea Harbour Drive, Chelsea Harbour Estate, Fulham北面之永久業權物業之擁有人及發展商，而CHL為英國倫敦一幅位於及名為Lots Road Power Station, Lots Road, Chelsea之土地及該土地上不時建成之全部建築物之擁有人及發展商。
- (28) 年度內本集團在內地及海外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)為港幣一百二十九億零四百萬元(二零零四年—港幣一百七十億一千五百萬元)，比去年減少港幣四十一億一千一百萬元。物業銷售營業額主要包括於往年完成之海名軒、畢架山一號及栢濤灣，及於年度內完成之物業項目，如本港之宇晴軒、映灣園悅濤軒及菁英臺等住宅單位銷售。截至年終結算日，於年度內完成之住宅單位約百分之八十二經已售出。

物業銷售收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣三十三億零六百萬元(二零零四年—港幣十五億七千七百萬元)，比去年增加港幣十七億二千九百萬元。邊際利潤較去年大幅上升，有賴於香港經濟轉強及年度內本港住宅物業需求增加，使本集團各物業項目之售價及邊際溢利得以提升，而海名軒及映灣園項目之售價亦從其以往減值後之賬面值顯著回升。

二零零六年之物業銷售收益主要會來自將於本港完成之四季豪園、渣甸山名門、都會駅一期及栢慧豪園一期之住宅單位銷售，及若干將於內地完成之其他物業項目。

年度內，本集團推出四季豪園、渣甸山名門及都會駅一期之住宅單位預售。成績非常理想，截至年底，該等項目之住宅單位超過八成經已預售。

## 物業租務

本年度集團物業租務之營業額為港幣五億九千萬元(二零零四年—港幣五億六千八百萬元)，比去年增加港幣二千二百萬元，主要由於年度內本港租金上升，而年度內售出若干較次要出租物業，亦抵銷了部分租金上升對營業額的影響。本集團現有投資物業主要包括位於本港之購物商場及商用寫字樓物業，分別佔本年度集團物業租務之營業額約百分之三十一及百分之三十七。

## 管理層討論及分析 (續)

物業租務之收益 (包括攤佔共同發展公司之損益) 為港幣九億零一百萬元 (二零零四年一港幣八億五千二百萬元)，比去年增加港幣四千九百萬元。共同發展公司於本港及內地之多項投資物業均錄得理想租金及租用率，即使上半年度內售出本港華都花園及沙田第一城之商用單位，共同發展公司之收益貢獻仍可持續上升。

於年底前，本集團及共同發展公司將持有之七幢位於本港的工貿物業售予泓富產業信託。售出該等物業對本年度集團物業租務之營業額及收益無重大影響。

於資產負債表結算日，本集團根據專業估值錄得投資物業之公平值增加港幣十七億七千六百萬元，及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣十一億六千五百萬元。

### 「酒店及套房服務組合」

本年度「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣六億四千二百萬元 (二零零四年一港幣六億零五百萬元)，比去年增加港幣三千七百萬元。營業額增加主要因為本港經濟環境改善，及訪港旅客數目增加所帶動。

「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) 為港幣二億七千五百萬元 (二零零四年 (重列) 一港幣一億二千一百萬元)，比去年增加港幣一億五千四百萬元。「酒店及套房服務組合」之經營業績，在本港及內地皆錄得理想入住率及房租的情況下較去年為佳，有助於抵銷因更改會計政策而將酒店及服務套房物業予以折舊之影響。

年度內，本集團佔百分之五十權益之九龍酒店收購完成，及本集團佔百分之三十權益之華逸酒店新落成開幕。兩間位於本港的酒店，經營業績令人滿意，有助於共同發展公司本年度收益之大幅上升。

於年底前，海韻軒－海景酒店落成，而海灣軒－海景酒店亦於二零零六年初落成。兩間酒店皆位於本港，將於二零零六年為集團盈利作出貢獻。

受惠於本港及內地不斷改善之經濟環境，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二億二千二百萬元(二零零四年—港幣二億四千三百萬元)，比去年減少港幣二千一百萬元，主要由於本集團提供之項目管理服務隨著各合作項目完成而減少。

物業及項目管理之收益為港幣九千八百萬元(二零零四年—港幣八千八百萬元)，比去年增加港幣一千萬元。收益增加主要為本集團提供之物業管理服務增加所致。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。於年底，本集團管理之物業總面積約七千九百萬平方呎，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

本集團上市聯營公司和記黃埔集團截至二零零五年十二月三十一日止全年度之股東應佔溢利為港幣一百四十三億四千三百萬元(二零零四年(重列)—港幣一百二十九億七千八百萬元)。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零零五年十二月三十一日止全年度之股東應佔溢利為港幣一千二百二十三萬四千元(二零零四年(重列)—虧損港幣三百九十六萬八千元)。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

年度內，本集團依據零售債券發行計劃於本港發行為期兩年至十年之票據總額港幣二十九億元，及於日本發行為期五年面值總額三百三十億日元之日元債券，並已安排貨幣掉期將債券總額轉為美元。年度內，本集團亦贖回到期之票據總額港幣三十一億元。於資產負債表結算日，本集團已發行而未到期之債券及票據總額港幣九十三億元。

連同銀行借款港幣一百三十三億元，本集團於資產負債表結算日之總借款為港幣二百二十六億元，較去年年底增加港幣十六億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣三十九億元，於二至五年內到期借款為港幣一百八十二億元，於五年後到期借款為港幣五億元。

於資產負債表結算日，本集團之資本與負債比率維持於百分之七點七(二零零四年(重列)一百分之九點七)低水平，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款港幣八十三億元)佔股東權益為計算基準。

本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

本集團對管理外匯風險保持審慎態度。於資產負債表結算日，本集團之借款約百分之八十七點五為港幣(或已安排貨幣掉期轉為港幣)；其餘為美元(或已安排貨幣掉期轉為美元)，主要為香港以外項目融資。本集團之收入以港幣為主，現金及可買賣證券主要以港幣或美元持有，本集團亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

本集團借款主要以浮息為基礎。至於本集團已發行之定息或股票掛鈎債券及票據，本集團已安排掉期合約，將利率及有關條款轉成以浮息為有效基礎。

在適當時候及於利率或匯率不明朗或變化大時，本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

於資產負債表結算日，本集團若干內地附屬公司以合作項目總賬面值港幣十一億二千萬元(二零零四年(重列)一港幣十一億一千五百萬元)之資產為有其他合作夥伴之項目銀行貸款額作抵押。

## 或有負債

於資產負債表結算日，本集團之或有負債如下：

- (一) 攤佔共同發展公司為一合作經營企業在未來四十四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四十四億九千四百萬元；
- (二) 為合作項目向合作方於為期四十年內可收取之最低收入達至港幣六億七千二百萬元作出擔保；及
- (三) 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四十七億三千一百萬元(二零零四年一港幣三十五億九千七百萬元)及港幣一千九百萬元(二零零四年一港幣二千一百萬元)作出擔保。

## 僱員

於資產負債表結算日，本集團之主要業務僱用約七千一百名員工，年度內有關僱員開支(不包括董事酬金)約為港幣十億三千八百萬元。本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。本集團並無僱員認購股權計劃。