

管理層討論及分析

分部資料

本集團於以下財政年度之主要業務及經營業績分析如下：

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇 管理服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
分類收益							
外來客戶	—	107,386	12,762	42,064	419	—	162,631
各分類業務	—	4,360	—	—	—	(4,360)	—
	—	111,746	12,762	42,064	419	(4,360)	162,631
分類業績	(932)	98,694	7,267	(3,870)	3,336	—	104,495
各分類業務	—	(1,930)	34	—	1,896	—	—
經營貢獻	(932)	96,764	7,301	(3,870)	5,232	—	104,495
投資物業公平值 調整的增值	—	564,921	—	—	—	—	564,921
	(932)	661,685	7,301	(3,870)	5,232	—	669,416
未分類之收入及費用							29,597
出售附屬公司之收益							8,407
出售聯營公司之虧損							(63)
經營溢利							707,357
融資成本							(50,894)
應佔聯營公司溢利減虧損							6
應佔共同控制實體 溢利減虧損							(6)
除稅前溢利							656,463
所得稅開支							(107,831)
本年度溢利							548,632

管理層討論及分析

截至二零零四年十二月三十一日止年度(重列)

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇 管理服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
分類收益							
外來客戶	—	100,580	10,403	22,945	450	—	134,378
各分類業務	—	3,207	—	—	357	(3,564)	—
	—	103,787	10,403	22,945	807	(3,564)	134,378
分類業績	(742)	94,299	7,040	(6,702)	(2,082)	—	91,813
各分類業務	—	3,607	74	—	(3,681)	—	—
經營貢獻	(742)	97,906	7,114	(6,702)	(5,763)	—	91,813
未分類之收入及費用							(17,152)
出售附屬公司之收益							1,053
經營溢利							75,714
融資成本							(36,686)
應佔聯營公司溢利減虧損							17
除稅前溢利							39,045
所得稅開支							(13,109)
本年度溢利							25,936

所持重大投資

年內，本集團所持重大投資及物業並沒有重大變動。

重大收購及出售附屬公司之詳情

年內，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

財務資源及流動資金

於二零零五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸及可換股債券合共為港幣1,143,964,000元(二零零四年：港幣1,299,337,000元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣72,196,000元(二零零四年：港幣46,724,000元)及港幣1,071,768,000元(二零零四年：港幣1,252,613,000元)。

本集團的資本負債比率(以銀行及其他借貸除股東資金之百份比呈列)由二零零四年之90%減至二零零五年之53%。資本負債比率得以改善主要由於回顧年內投資物業重估盈餘及保留溢利令總資產淨值增加所致。

管理層討論及分析

年內的利息開支為港幣50,894,000元(二零零四年：港幣36,686,000元，重列)，主要由於年內的利率上升所致。年內的平均借貸成本為4.18%(二零零四年：2.3%)按利息開支總額除以平均借貸總額的百分比呈列。

由於本集團的主要資產基礎及經營現金流量主要以港幣結算，故毋須承擔重大之外匯風險。

年內本集團概無參與任何衍生工具活動或利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之借貸當中27%按固定利率計息，其餘之73%按浮動利率計息。

於二零零五年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔本集團的淨資產總額為約港幣2,177,890,000元(二零零四年：港幣1,442,254,000元，重列)，較去年增加港幣735,636,000元或51%。根據二零零五年十二月三十一日的已發行普通股總數222,222,113股計算，每股資產淨值為港幣9.80元。

本集團之資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團以賬面總淨值約港幣3,566,730,000元(二零零四年：約港幣3,008,976,000元)之物業用作抵押，作為本集團銀行融資之用。

已和解之訴訟

一宗就本公司附屬公司威港置業有限公司(「威港」)購置元朗若干物業之物業訴訟經已和解。根據該訴訟，威港獲支付約港幣45,000,000元的淨額款項。

僱員薪酬

於二零零五年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有37名及113名僱員(二零零四年：31名及140名僱員)。本年度之僱員薪金及工資總額約為港幣16,011,000元(二零零四年：約港幣12,130,000元，重列)。僱員的薪酬基於工作表現、經驗及當時市況釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終不定額花紅。年內，本公司亦按工作表現授予多位董事及僱員購股權。