

業務回顧

本集團業務

希慎連同其附屬公司及合營公司主要從事投資、發展及管理優質物業。於2006年12月31日，希慎擁有的投資物業權益合計約3.8百萬平方呎，均為香港的優質寫字樓、商舖及住宅單位。興利中心的重建項目已於2006年第4季展開及令按年比較的建築面積有所減少。



董事總經理 利子厚

2006年度表現

本集團營業額為1,268百萬港元，上升1.4%（2005年：1,250百萬港元）。若不包括娛樂行於2005年的租金貢獻（已於2005年年底出售），營業額按年增長則為8.3%。

本集團不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利為755百萬港元，較去年上升17.8%（2005年：641百萬港元）。不包括未變現投資物業重估價值變動和相關項目的基本溢利達1,012百萬港元（2005年：1,005百萬港元）。本年度溢利減少1,022百萬港元（24.8%）至3,099百萬港元（2005年：4,121百萬港元），主要由於資產值以較溫和的幅度上升，使計入收益表的投資物業公平值變動減少1,650百萬港元。

表現指標

雖然集團業務的表現涉及眾多因素，但可從下列主要因素評估集團的業績表現。集團是按這些指標和下文分析的其他財務指標來衡量表現。

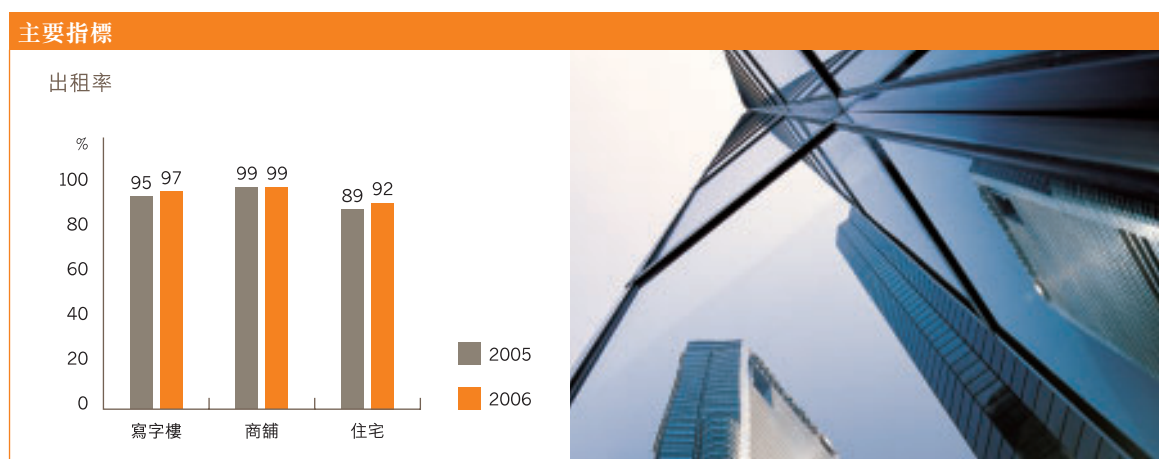
主要指標	
營運	1. 出租率 2. 租金收入增長 3. 物業支出及佔營業額的百分比
上市證券投資	1. 總回報 — 包括已收取股息收入及資本價值增長
財務	1. 平均借貸成本 2. 淨債務與股東權益比率 3. 淨利息償付率 4. 定息/浮息債務比例 5. 平均債務期限 6. 銀行信貸及資本市場發債比率 — 作為分散資金來源的指標

簡明綜合收益表截至12月31日止年度				
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	變動	
			百萬港元	%
營業額	1,268	1,250	18	1.4
物業支出	(240)	(237)	(3)	(1.3)
其他收入	147	38	109	286.8
行政支出	(111)	(103)	(8)	(7.8)
投資物業的公平值變動	2,576	4,226	(1,650)	(39.0)
金融工具的公平值變動	31	(25)	56	不適用
出售可供出售投資之淨收益	170	-	170	不適用
應佔聯營公司業績	120	241	(121)	(50.2)
財務支出	(163)	(214)	51	23.8
稅項				
本年度	(89)	(178)	89	50.0
遞延	(469)	(678)	209	30.8
少數股東權益	(141)	(199)	58	29.1
本年度溢利	3,099	4,121	(1,022)	(24.8)
基本溢利	1,012	1,005	7	0.7
不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利	755	641	114	17.8

營業額

營業額主要包括本集團的香港投資物業組合所得之租金收入。

本集團投資物業組合的出租率、建築面積及營業額如下：



建築面積 (百萬平方呎)				
	寫字樓	商舖	住宅	總計
於2005年1月1日	2.7	1.2	0.8	4.7
於2005年12月30日出售的物業(附註1)	(0.1)	(0.1)	-	(0.2)
於2005年12月31日	2.6	1.1	0.8	4.5
於2006年9月30日空置的重建中物業(附註2)	(0.5)	(0.2)	-	(0.7)
於2006年12月31日	2.1	0.9	0.8	3.8

附註：(1) 娛樂行
(2) 興利中心

主要指標								
營業額								
	2006年	2005年			按年變動			
	來自物業 於年底仍持有 ⁽¹⁾ 百萬港元	來自物業		總計	來自物業	總計		
		於年底仍持有 ⁽¹⁾ 百萬港元	已出售 ⁽²⁾ 百萬港元	百萬港元	於年底仍持有 ⁽¹⁾ 百萬港元	%	百萬港元	%
寫字樓	509	462	39	501	47	10.2	8	1.6
商舖	491	463	40	503	28	6.0	(12)	(2.4)
住宅	232	209	-	209	23	11.0	23	11.0
其他	36	37	-	37	(1)	(2.7)	(1)	(2.7)
	1,268	1,171	79	1,250	97	8.3	18	1.4

附註：(1) 興利中心已於2006年9月30日空置，以準備進行重建。
(2) 娛樂行已於2005年12月30日出售。

寫字樓業務

承接始自2005年下半年的趨勢，於2006年內重訂租約時之租金續見正增長。本集團於年內簽訂續租租約和新租約，租金水平均錄得大幅度上升。重訂租約租金上升，加上於2005年內續租和新訂租約對本年度業績作出整年的貢獻，在採用相同基準計算下之寫字樓收入，按年增加10.2%，達509百萬港元。然而，計入於2005年12月30日出售之娛樂行的收入，寫字樓業務的整體收入上升1.6%。

商舖業務

雖然旅客消費繼續成為零售消費的重要來源，然而在本港就業情況及金融市場表現良好的因素下帶出的強勁本地需求已成為商舖租金上升的主要動力。本集團的商舖於2006年12月31日維持接近全部租出。年內簽訂續租及新租約時，成功地錄得滿意的租金增長。在採用相同基準計算下之租金收入按年上升6.0%，此乃因大部份續租租約及新租約均於年內下半年完成，這些租金水平增長將於2007年作全年貢獻。然而，由於2005年年底出售了娛樂行，商舖業務的整體收入微跌2.4%。



住宅業務

由於來港外籍僱員租金預算普遍調高，使豪宅物業需求持續。住宅物業的租金收入按年增長23百萬港元，較去年上升11.0%。主要由於出租率上升（2006年：92%；2005年：89%），以及住宅物業租金水平上升。

物業支出

物業支出包括本集團投資物業日常營運所提供物業服務之直接相關的成本，包括公用事業收費支出、樓宇營運、前線員工工資，以及維修保養費用。

物業支出達240百萬港元（整體：上升1.3%；不包括娛樂行：上升6.7%）。主要由於公用事業收費及差餉增加，以及與獲取租金有關之直接營運成本，包括代理費用、維修保養及物業翻新等亦有所增加。

整體的物業支出維持於營業額的19%。

主要指標		
	2006年	2005年
物業支出(百萬港元)	240	237
佔營業額百分比	19%	19%

其他收入

其他收入主要包括股息、利息收入及其他應收款項達147百萬港元（2005年：38百萬港元），上升源於將一項收回項目入賬，本集團上市證券投資的股息收入上升，以及因存放出售娛樂行所得款項的額外存款利息收入。

行政支出

行政支出較2005年增加8百萬港元(7.8%)，其中包括較高的員工購股權成本。這項成本並不涉及現金支出，但由於本集團自2005年起應用了相關的會計準則，所以這項成本須以累算法於收益表內確認。其他原因包括管理人員工資支出增加，以及按市場水平調高薪酬。

投資物業公平值變動

根據香港會計準則第40號，本集團選擇對其投資物業採用公平值模式入賬。於2006年12月31日，本集團投資物業的價值由獨立專業估值師重估為32,473百萬港元(2005年：29,815百萬港元)，較去年的相應價值上升8.9%。這反映本集團現有投資物業組合的租金收入進一步增加以及興利中心重建項目的影響。

不包括添置、調整及出售，投資物業公平值收益達2,576百萬港元(2005年：4,226百萬港元)已於年內在綜合收益表確認。

投資物業	公平值 百萬港元
於2005年12月31日	29,815
添置及調整	84
公平值收益	2,576
出售	(2)
於2006年12月31日	32,473

金融工具公平值變動

本集團不時作出對沖安排，以對沖財資資產和負債的價格波動和定價風險。在收益表確認的公平值變動為31百萬港元，主要為這些金融工具按市值計算之公平值變動的總額。

出售可供出售投資之淨收益

本集團一直將財資資產作為長線投資項目處理，以平衡預期的流動資金狀況、融資需要及資本收益。因此，集團於年內售出若干可供出售投資，錄得已變現收益淨額170百萬港元(2005年：無)。集團將繼續持有餘下可供出售投資組合作為長線投資。

應佔聯營公司業績

本集團分別擁有上海港匯廣場及新加坡嘉莉園項目23.7%及25.0%之權益。



上海港匯廣場持續有理想表現，本集團應佔業績（未計公平值變動前）錄得3.5%的按年增長。商舖及寫字樓物業均錄得100%出租率。住宅部份包括於2006年度落成之豪宅及服務式住宅，亦達致理想的出租率。根據香港會計準則第40號，上海港匯廣場已由獨立專業估值師按市值重估，扣除相關的遞延稅項後本集團應佔的估值升幅為57百萬港元（2005年：182百萬港元）。

新加坡嘉莉園於2006年持續錄得微利，反映有更多單位售出，以及租出餘下未售單位所獲的租金收入上升。

財務支出

於2006年，本集團把出售娛樂行（交易已於2005年12月30日完成）所得的款項進一步用以減低本集團的債務，使財務支出在市場利率趨升的情況下，仍然錄得23.8%的減幅至163百萬港元（2005年：214百萬港元）。為控制利息支出，本集團亦回購部份定息票據，並逐漸減少定息債務所佔的比例。本集團於2006年的平均借貸成本上升至4.9%（2005年：3.6%）。有關財務管理，包括理財政策及財務風險管理的進一步論述，載列於「財務政策」一節。

稅項

於2006年，稅項撥備為558百萬港元（2005年：856百萬港元），主要因為投資物業重估收益增幅減少使遞延稅項撥備減少，而且亦無須為往年度稅項作103百萬港元撥備。

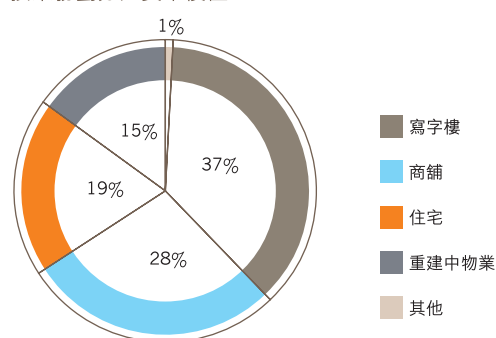
簡明綜合資產負債表於12月31日				
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	變動	
			百萬港元	%
投資物業	32,473	29,815	2,658	8.9
可供出售投資 — 上市	1,678	1,170	508	43.4
可供出售投資 — 非上市	67	86	(19)	(22.1)
聯營公司權益	1,272	1,147	125	10.9
現金及銀行結存	385	1,402	(1,017)	(72.5)
其他資產	378	371	7	1.9
總資產	36,253	33,991	2,262	6.7
借貸	(2,821)	(4,301)	1,480	34.4
稅項				
— 本年度	(225)	(198)	(27)	(13.6)
— 遞延	(3,349)	(2,879)	(470)	(16.3)
其他負債	(950)	(960)	10	1.0
總資產減負債	28,908	25,653	3,255	12.7
股東權益	27,828	24,667	3,161	12.8
少數股東權益	1,080	986	94	9.5
	28,908	25,653	3,255	12.7
經調整後股東權益	30,729	27,134	3,595	13.2

投資物業

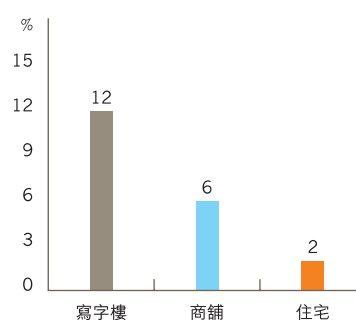
投資物業之公平值為32,473百萬港元，較2005年之29,815百萬港元上升8.9%（2,658百萬港元）。

本集團投資物業(i)於2006年年底按業務劃分之資本價值及(ii)相對去年的資本價值增長如下：

按業務劃分之資本價值



按業務劃分之資本價值增長
(重建中物業除外)



可供出售投資

可供出售投資主要包括香港上市證券。

香港股票市場在2006年創下新高。本集團的上市證券投資組合的總回報（包括股息收入和資本價值增長）為57.3%（2005年：31.6%）。於2006年12月31日，本集團上市證券投資組合的公平值總額為1,678百萬港元（2005年：1,170百萬港元）。

聯營公司權益

聯營公司權益較去年增加125百萬港元(10.9%)。這反映本集團在上海港匯廣場及新加坡嘉莉園項目應佔的業績。

現金及銀行結存

本集團動用資金進一步減債後，於2006年年底的現金及銀行結存為385百萬港元(2005年：1,402百萬港元)。

借貸

於2006年年底，本集團債務總額的賬面值為2,821百萬港元，較2005年12月31日的4,301百萬港元減少1,480百萬港元(34.4%)，反映本集團利用經營業務現金流入及出售娛樂行及證券投資的款項以減低債務水平。

稅項

於2006年，本年度稅項及遞延稅項撥備增加至3,574百萬港元(2005年：3,077百萬港元)。淨增加包括本年度撥備110百萬港元，為投資物業重估收益的額外遞延稅項448百萬港元，扣除已付稅款61百萬港元。

股東權益

受到全年業績及投資物業與上市證券投資組合重估收益帶動，股東權益由2005年的24,667百萬港元增加12.8%至2006年的27,828百萬港元。經調整後的股東權益由2005年的27,134百萬港元上升至2006年的30,729百萬港元。

少數股東權益

少數股東權益增加94百萬港元，乃因利園二期溢利貢獻增加及物業重估盈餘所致。



或然負債

由於就聯營公司及投資公司作出的擔保已於年內註銷，本集團於2006年12月31日並無向外界提供擔保。

本集團已承諾在聯營公司要求現金注資下提供資金以滿足其營運資金需求。根據現有資料顯示，管理層預期可見將來不會出現任何重大現金注資要求。

重大的會計估計

於編製財務報告時，管理層須作出對政策應用和資產及負債、收入及支出的報告數額產生影響的判斷、估計及假設。最重要的估計為本集團物業投資的估值。詳情請參閱財務報告附註4。

資本開支及管理

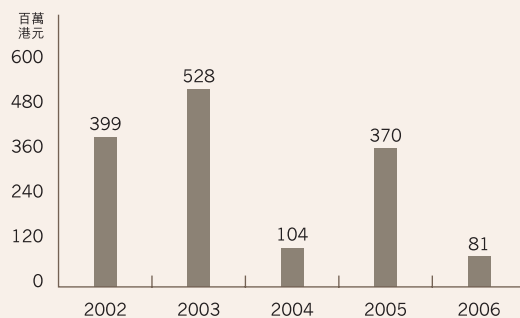
本集團透過優化租戶組合、翻新、重新定位及重建，為旗下投資物業組合資產增值。

此外，本集團一向有檢視各物業的狀況及進行維修，並在投資組合內推行一項周期性全面維修計劃。興利中心的重建項目，拆卸工程已於2006年第4季如期展開，此寫字樓/商舖物業組合預計約有71萬平方呎的建築面積。

回顧本年度的資本開支總現金支出（不包括添置機器及設備）為81百萬港元。下列圖表顯示過去五年資本開支的走勢：



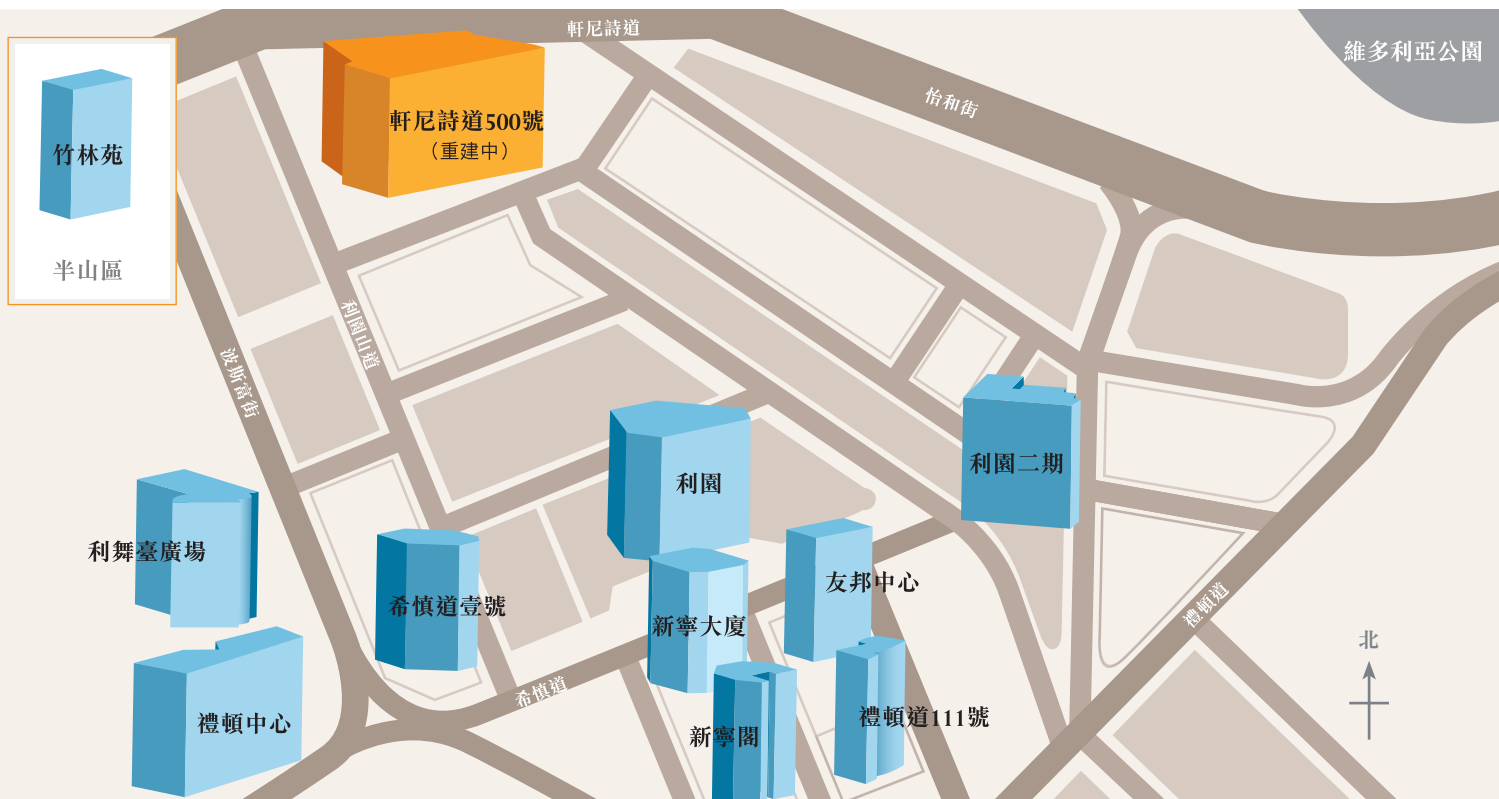
資本開支





本集團設有內部監控系統以嚴格審核資本開支。有關預期風險及回報之詳細分析需呈交部門主管、執行董事或董事會審核，並視乎其策略重要性、成本/效益及項目之規模考慮批准。評審個別項目之財務可行性的準則，一般按預測現金流量計算其淨現值、回本期及內部回報率。

於年底，本集團備有36億港元未動用承諾銀行信貸。此項備用信貸，連同中期票據計劃、可供出售投資，以及本地及海外業務流入的充裕現金，應足以應付本集團所計劃的資本開支需求，包括預期於2009年年底前落成的興利中心重建項目。



竹林苑 半山堅尼地道 74-86 號

這是座落於半山區的高級住宅綜合項目，於 2002 年進行大型全面翻新後重新推出市場。在提升樓宇設施質素之餘，管理服務同樣力求盡善盡美。該屋苑綠樹環抱，可俯覽維港醉人美景，並有多種公共交通工具提供服務。租戶除可享用頂級的管理服務及一應俱全的住客會所與運動設施外，該大廈並提供個人化住客服務，擇居於此享受優悠生活。

建築面積： 691,546 平方呎 車位： 436
住宅單位總數： 345 落成/ 翻新年份： 1985/2002



禮頓中心 銅鑼灣禮頓道 77 號

各類公共交通工具均達此寫字樓/ 商舖綜合大樓。位處銅鑼灣商業中心區，自然成為許多專業機構的辦事處首選。大廈設施翻新工程於 2004 年完成。

建築面積： 435,008 平方呎 車位： 264
層數： 28 落成/ 翻新年份： 1977/2004



利舞臺廣場 銅鑼灣波斯富街 99 號

正如前身利舞臺一樣，利舞臺廣場亦為本港著名的地標，同樣別具重要意義。此為本港首批集購物及飲食於一身的廣場之一。鄰近銅鑼灣地鐵站，交通便利。

建築面積： 317,160 平方呎 落成年份： 1994
層數： 26

銅鑼灣軒尼詩道 500 號

新廈重建工程現正進行。

預計建築面積： 約 710,000 平方呎 預計落成年份： 2009 年年底



希慎道壹號 銅鑼灣希慎道1號

座落於銅鑼灣心臟地帶三條繁盛街道的交界處，此寫字樓/商舖綜合大樓佔盡優越地利，四周商舖林立，購物消費，色色俱全。大廈外牆翻新工程於2002年完成。

建築面積： 169,019平方呎 落成/翻新年份： 1976/2002
層數： 26



利園 銅鑼灣希慎道33號

利園為本公司的旗艦物業，由一幢寫字樓大廈，宏利保險大廈，及一個高檔購物中心組成。該大樓鄰近銅鑼灣地鐵站，維港及跑馬地美景盡入眼簾，不少跨國企業、名牌時裝精品及著名食肆均薈萃於此。

建築面積： 902,797平方呎 車位： 200
層數： 53 落成年份： 1997



利園二期 銅鑼灣恩平道28號

利園二期是一幢寫字樓/商舖綜合大樓。商場部份於2003年完成全面翻新，並命名為利園二期重新推出。利園二期與毗鄰的利園連接，為多間國際企業的辦公地點與及國際高級時裝品牌、著名食肆的聚居地，其中一層專售兒童時裝及用品。

建築面積： 626,996平方呎 車位： 176
層數： 34 落成/翻新年份： 1992/商場部份於2003年完成全面翻新



新寧大廈 銅鑼灣希慎道10號

由著名建築師貝聿銘設計的新寧大廈，大廈入口及電梯大堂特別寬敞，令租戶及來客倍感舒適自在。大樓平台租戶全為熱門食肆，使新寧大廈成為消閒社交好去處。

建築面積： 279,717平方呎 車位： 150(與新寧閣共同擁有)
層數： 30 落成年份： 1982



新寧閣 銅鑼灣開平道8號

在多姿多采的銅鑼灣區，樓高19層的住宅大廈新寧閣另有一種獨特氣派。環境舒適幽靜，街道兩旁樹影婆娑，區內形形色色的消閒娛樂場所亦信步可達。新寧閣裝修設備完善，為租戶提供頂尖生活享受。2003年，該大廈外牆曾進行裝修工程。

建築面積： 97,516平方呎 車位： 150(與新寧大廈共同擁有)
住宅單位總數： 59 落成/翻新年份： 1982/2003



友邦中心 銅鑼灣希慎道18號

位於希慎道的友邦中心為樓高25層的寫字樓/商舖綜合大樓。此綜合大樓大堂寬敞明亮，並設有特色食肆、茶座及銀行服務。

建築面積： 139,119平方呎 落成年份： 1989
層數： 25



禮頓道111號 銅鑼灣禮頓道111號

禮頓道111號座落於銅鑼灣商業心臟地帶較為幽靜之處，為專業人士及設計公司的理想寫字樓選址。商舖包括歐洲廚房概念商店及時裝店。

建築面積： 79,905平方呎 落成/翻新年份： 1988/2004
層數： 24