

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要業務活動

#### 1. 於二零零六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
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	將軍澳市地段73號 將軍澳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%
映灣園 聽濤軒	東涌市地段5號	61,680	合作發展
珊瑚灣畔 第2期及商場	廣州番禺大石鎮	95,210	50%
逸翠園 第IA及IB期	北京姚家園	131,000	50%
御翠園 第IV及V期	上海浦東花木	35,550	50%
四季雅苑 第6B期	上海浦東花木	810	50%
One Raffles Quay	新加坡濱海林蔭大道	148,530	33.33%

## 管理層討論及分析 (續)

### 2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零七年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
雍雅軒及 酒店發展項目	葵涌市地段467號之餘段	74,340	100%
栢慧豪園 第1期	天水圍市地段24號	98,800	98.47%
城中駅	將軍澳市地段73號 將軍澳73B區	130,338	合作發展
嵐岸	沙田市地段487號	70,030	100%
珊瑚水岸 第1期	重慶南岸	39,738	47.5%
長春項目 第1期	長春淨月潭	57,826	50%
逸翠園 商場	北京姚家園	2,377	50%
成都項目 第1A期	成都溫江	91,275	50%
逸翠園 第1A期	西安	113,902	50%
南城都匯 第1A期	成都	70,565	50%
御翠豪庭 第1至3C期 及商場	上海古北	112,120	50%
御翠園 第IIA及VI期	上海浦東花木	31,481	50%
西城都薈	廣州	87,018	50%
四季雅苑 第4A期	上海浦東花木	1,500	50%
嘉里不夜城 第IIA及IIB期	上海閘北區	150,200	24.75%

### 3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

#### 香港

- (1) 二零零六年二月：本集團一全資附屬公司與地鐵有限公司（「地鐵公司」）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。
- (2) 二零零六年四月：本集團一全資附屬公司與九廣鐵路公司就位於馬鞍山鐵路大圍維修中心之發展項目簽署發展協議。該土地面積約70,600平方米，將興建可建樓面面積約313,960平方米之住宅物業。該項目內可建樓面面積約200,750平方米之工程將會展開。餘下部分涉及可建樓面面積約113,210平方米，現正進行有關規劃工作。
- (3) 二零零六年六月：本集團一全資附屬公司與南豐發展有限公司（「南豐」）簽署買賣協議，出售集團所持將軍澳市地段70號AB地盤將軍澳86區發展項目百分之十五權益予南豐，總代價約港幣六億七千八百萬元。
- (4) 二零零六年六月：本集團簽署買賣協議，收購香港民安保險有限公司百分之二十九已發行股本，總代價約港幣六億零七百萬元。民安集團於二零零六年十二月於香港聯合交易所有限公司掛牌上市，於上市後本集團所持之權益約為百分之二十一。
- (5) 二零零六年十一月：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548號土地作住宅發展之用。該地盤面積約16,440平方米，可建樓面面積約82,200平方米。
- (6) 二零零六年十一月：本集團一全資附屬公司與地鐵公司簽署買賣協議，購入位於將軍澳市地段73號之商用物業及商用停車場項目（「將軍澳市地段73號項目」），該商用物業可建樓面面積約16,800平方米。
- (7) 二零零六年十二月：本集團一全資附屬公司與南豐簽署買賣協議，出售集團所持將軍澳市地段73號項目百分之二十權益予南豐。

## 管理層討論及分析 (續)

- (8) 二零零七年二月：本集團一全資附屬公司購入淺水灣道90號鄉郊建屋地段177A號及剩餘部分。該地盤面積約3,300平方米，將發展為住宅物業。
- (9) 年度內本集團繼續購入具發展潛力之物業及農地，部分物業及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

- (10) 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。
- (11) 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為英國倫敦一項永久業權物業(位於Chelsea Harbour Drive, Chelsea Harbour Estate, Fulham北面)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 之土地及該土地上全部建築物之擁有人及發展商。
- (12) 二零零六年六月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之四十五權益之合營公司與一獨立第三方簽訂協議，以就內地青島市小港灣一幅面積約386,207平方米之土地確認競投結果、重新發展及支付競投代價。根據上述協議，合營公司同意收購該土地總面積約81% (約311,780平方米) 及其土地使用權，用作發展住宅及商業物業。
- (13) 二零零六年十月：本集團一全資附屬公司於新加坡發行共四億新加坡元擔保定息票據，當中包括於二零零九年到期之二億新加坡元擔保定息票據及於二零一一年到期之二億新加坡元擔保定息票據。

- (14) 二零零六年十月：本集團與和記黃埔集團各佔一半權益之合營公司與若干獨立第三方簽訂協議，透過由合營公司將成立之外商獨資企業購入及共同發展內地上海市浦東新區陸家嘴一幅面積約80,000平方米之土地，作為商業及有關用途。
- (15) 二零零七年一月：本集團、和記黃埔集團及一獨立第三方成功競投位於內地上海市普陀區真如副中心 (A3-A6) 一幅面積約177,262平方米之土地，並將成立由本集團、和記黃埔集團及該獨立第三方各佔49.2%、50.4%及0.4%實益股權之中外合資企業，以購入及發展該土地為商業及住宅物業。
- (16) 二零零七年二月：本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司聯同兩家財團夥伴(各佔三分之一權益)行使於二零零五年七月聯合投地時獲授予之購買權，購入位於新加坡濱海林蔭大道/中央林蔭大道662地塊之餘段(「濱海灣土地第二期」)，其最大可建樓面面積為194,000平方米。濱海灣土地第二期計劃發展為住宅及商用物業。
- (17) 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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 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)為港幣一百三十七億九千六百萬元(二零零五年—港幣一百二十九億零四百萬元)，比去年增加港幣八億九千二百萬元。物業銷售之營業額主要包括兩個於往年完成之物業項目，本港宇晴軒及新加坡景頤峰之住宅單位銷售，及於年度內完成之物業項目，如本港都會駅、四季豪園、渣甸山名門及內地珊瑚灣畔第二期、御翠園第IV及V期、逸翠園第IA及IB期等之住宅單位銷售。截至年終結算日，該等於年度內完成之物業項目，約百分之八十四住宅單位經已售出。

物業銷售收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣五十五億八千三百萬元(二零零五年—港幣三十三億零六百萬元)，比去年增加港幣二十二億七千七百萬元。於年度內確認之物業銷售，其邊際利潤整體上較去年為佳，而下半年度利率漸趨穩定，本港住宅物業需求依然殷切，尤以豪宅市場為顯著。

二零零七年之物業銷售收益主要將來自即將完成並位於本港之雍雅軒、嵐岸、城中駅及栢慧豪園第一期，及若干位於內地之其他物業項目的住宅單位。

年度內，本集團推出雍雅軒、嵐岸及城中駅之住宅單位預售。於年底，該等項目之住宅單位超過七成經已預售。

### 物業租務

本年度集團物業租務之營業額為港幣六億二千四百萬元(二零零五年—港幣五億九千萬元)，比去年增加港幣三千四百萬元，主要因為年度內本港租金上升，而去年年底售出若干本港之工貿物業予泓富產業信託，亦抵銷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及百分之四十二。

物業租務之收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣九億三千六百萬元(二零零五年—港幣九億零一百萬元)，比去年增加港幣三千五百萬元。年度內，本港及內地大多數投資物業均錄得租金及租用率上升，其收益增長抵銷因去年售出若干投資物業所失去的收益。而本集團佔有百分之三十三又三分一權益及位於新加坡之商用物業One Raffles Quay於年度內落成，連同本集團於年底前購入佔有百分之八十權益及位於本港之都會駅商場部分，來年物業租務收益將有所提升。

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十九億三千六百萬元，及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣五億六千四百萬元。

## 「酒店及套房服務組合」

本年度集團「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣七億二千九百萬元(二零零五年一港幣六億四千二百萬元)，比去年增加港幣八千七百萬元。營業額上升主要由於入住率及房間及套房租金有所上升，有賴本港及內地經濟環境良好及年度內到訪旅客數目持續增加。

「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)為港幣三億六千七百萬元(二零零五年一港幣二億七千五百萬元)，比去年增加港幣九千二百萬元。年度內，本港及內地之「酒店及套房服務組合」均錄得令人滿意的經營業績，而共同發展公司之收益，在本港都會海逸酒店及九龍酒店和內地北京東方君悅酒店皆表現理想情況下，較去年大幅增加。

本集團分別佔有百分之百權益及百分之三十權益之本港海韻軒一海景酒店及青逸酒店於下半年盛大開幕，而本集團佔有百分之百權益之海灣軒一海景酒店於年度內落成，亦即將開業。該些酒店及服務套房物業位於本港，並會受惠於正在增長中之訪港旅客。

## 物業及項目管理

本年度物業及項目管理之營業額為港幣一億九千七百萬元(二零零五年一港幣二億二千二百萬元)，其中物業管理收入為港幣一億四千四百萬元(二零零五年一港幣一億三千七百萬元)，比去年增加港幣七百萬元。另外，與項目有關服務之收入為港幣五千三百萬元(二零零五年一港幣八千五百萬元)，比去年減少港幣三千二百萬元，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。

物業管理之收益為港幣八千三百萬元(二零零五年一港幣八千萬元)，比去年增加港幣三百萬元，而與項目有關服務之收益隨著本集團年度內減少提供項目管理服務相應下調。

本集團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八千一百萬平方呎，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二零零六年十二月三十一日止全年度之股東應佔溢利為港幣二百億三千萬元(二零零五年一港幣一百四十三億四千三百萬元)。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零零六年十二月三十一日止全年度之股東應佔溢利為港幣一億二百零二萬二千元(二零零五年一港幣一千二百二十三萬四千元)。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

年度內，本集團獲一合作發展夥伴借款港幣四十億元，以支付合作發展項目補地價之用。本集團根據零售債券發行計劃於本港發行為期十年之票據港幣一億五千萬元，及於新加坡發行為期三年及五年面值總額四億新加坡元之定息票據。年度內，本集團亦贖回到期之票據港幣九億零九百萬元。於資產負債表結算日，本集團已發行尚未到期之債券及票據總額為港幣一百零六億元。

連同銀行借款港幣二百三十九億元，本集團於資產負債表結算日之總借款為港幣三百八十五億元，較去年年底增加港幣一百五十九億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣六十九億元，於二至五年內到期借款為港幣三百一十億元，及於五年後到期借款為港幣六億元。

於資產負債表結算日，本集團之資本與負債比率約為百分之十七點三，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款港幣三十八億元)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)及新加坡元，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，將其利率及有關條款轉成以浮息為實際基礎。

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十一億三千八百萬元(二零零五年－港幣十一億二千萬元)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：

- (1) 攤佔共同發展公司為一合作經營企業在未來四十三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四十四億八千八百萬元；
- (2) 為若干合作發展項目向其他合作夥伴就可收取之最低收入/利潤作出擔保總額達港幣十四億二千二百萬元(二零零五年－港幣六億七千二百萬元)；及
- (3) 為共同發展公司已動用之銀行借款作出擔保總額達港幣三十七億零一百萬元(二零零五年－港幣四十七億三千一百萬元)。

## 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)約為港幣十一億一千一百萬元。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、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。