



物業投資

適度增加優質寫字樓等投資性物業，以獲取長期、穩定的現金流增長為目標，平衡地產經營的風險。

- ➔ 擁有長期持有投資物業樓面面積**6.3萬平方米**
- ➔ 目前正在開發的投資物業為**17.6萬平方米**
- ➔ 整體出租率為**95%**
- ➔ 年度租金總收入達港幣**1.04億元**
- ➔ 經營利潤達港幣**9,000萬元**

已完成的投資物業

受中、港兩地經濟增長的推動，市場對高檔寫字樓的需求持續旺盛，年內本集團位於香港及中國內地的投資物業繼續保持高的出租率。本集團位於香港的中國海外大廈及海悅豪庭商場保持高出租率，而廣州的東山廣場等物業出租情況良好。截止二零零六年底，集團在香港和中國內地擁有合共6.3萬平

方米的投資物業，實現租金總收入港幣1.04億元，較去年下降18%，其中香港實現租金總收入港幣6,660萬元，中國內地實現租金收入港幣3,760萬元，分別佔租金總收入的64%和36%。分部溢利為港幣2.95億元，當中包括港幣2.05億元投資物業之公平價值增加；經營溢利港幣9,000萬元，比去年下跌18%。



廣州東山廣場設計實用，深受租戶歡迎。



香港中海大廈一直保持良好的出租率。



香港海悅豪庭商場為集團帶來穩定的租金收入。

正在開發之中的投資物業項目

集團在中國內地選擇性增加商業地產項目的投資，目前主要選擇在投資回報率比較高的北京和上海等城市的核心區域，發展甲級寫字樓和優質商場。集團位於北京金融街的中海地產大廈計劃於二零零七年初完工，計劃發展的寫字樓樓面面積為16,000平方米。公司在北京中心商務區的中海廣場項目已於二零零七年年初開工，計劃發展的甲級寫字樓樓面面積約12萬平方米，商業4萬平方米，該項目計劃於二零零九年上半年完工。

投資物業能提供穩定收益，有利於集團平衡業務風險和持續發展。集團會透過不同方法，加大投資物業的規模和效益，目標為於4至5年內投資物業的利潤貢獻能達到整體利潤的20%。



北京中海地產大廈

地點：	北京西城區金融街核心地帶，臨近西單商業街、長安街和北京金融街。地理位置優越，交通便利
物業類型：	項目為甲級寫字樓
可發展面積：	總建築面積2.47萬平方米，其中地上1.61萬平方米，地下0.86萬平方米
計劃完工時間：	該項目於二零零六年二月開工，預計二零零七年七月交付使用



北京中海廣場

地點：	位於北京朝陽區核心區內，南臨長安街，東側為著名的國貿中心
物業類型：	項目為以寫字樓為主、輔以商業設施配套一體的甲級超高層現代辦公樓
可發展面積：	項目總的建築面積為15.03萬平方米，其中地上為10.62萬平方米，地下為4.41萬平方米
計劃完工時間：	項目於二零零六年十二月正式開工，預計二零零九年七月交付使用



與地產有關的業務

集團的物業管理及建築設計等相關業務配合住宅開發、投資物業發展規模的需要，成為公司價值鏈中重要組成部份，提高了公司的核心競爭能力。



建築設計

華藝設計顧問有限公司（「華藝」）是經中國建設部批准設立的具有甲級工程設計證書的唯一外商獨資工程設計諮詢企業。二零零五年，集團收購了華藝的股權，華藝成為集團的全資子公司，大大提升了集團產品的綜合規劃設計能力，為集團打造最優房地產價值鏈一體化的目標發揮了積極的作用。

華藝擁有專業化、高素質的規劃設計團隊，為市場馳名設計品牌。集團對外與國際知名設計公司展開廣泛合作，對內與中國內地各地區業務公司規劃設計小組密切合作，為消費者提供最滿意的設計產品。

公司成立二十年來，承接的工程項目遍及全國20多個大中城市和加拿大、日本、香港、澳門等國家和地區，先後共有近60個項目獲得100次省部級以上獎項。



年內，華藝成立20周年，其間共完成項目逾450個。圖為深圳市規劃大廈。



設計範疇包括大型住宅區、酒店、銀行、綜合性大廈、辦公室等。圖示之深圳京基禦景華城為一獲獎住宅設計項目。



廣州中海名都花園獲頒詹天佑大獎(優秀住宅小區)金獎。

物業管理

中海物業管理早已發展成為中國內地和香港物業管理行業的領先者和馳名品牌。

年度內，集團實現物業管理費收入港幣2.03億元（其中香港地區港幣9,700萬元，內地港幣1.06億元），比二零零五年度增長13%；管理面積560萬平方米（其中香港260萬平方米，中國內地300萬平方米）。在香港的中海物業管理，於本年度通過了HKQAA的ISO10002國際質量管理體系認證，並成為領匯最大的商場管理和停車場管理合作夥伴之一。物業管理實現經營毛利港幣5,380萬元（其中內地港幣4,400萬元）比二零零五年度增長5%。

集團於二零零六年底收購了集團最終控股公司擁有的物業管理業務，經營整合後的中海物業管理於中

國內地行業市場佔有率居前列，進一步強化集團房地產開發價值鏈的一體化運作，對提升集團的品牌優勢和資產價值發揮著重要作用。展望未來，物業管理業務將會為集團帶來更多直接和間接的收益。

基建投資

年內，基建和市政設施和港口相關項目繼續為集團帶來穩定的溢利，共實現營業收入港幣6.39億元，提供了經營溢利港幣4,270萬元，同二零零五年比上升106%。集團正計劃對現有業務進行重組，並考慮在適當的時機從現有基建業務中退出。



「精彩生活、卓越人生」—集團為業主帶來的不單是居所，更是舒適和諧的一個「家」。

抱持「以客為先」的理念，為業主提供最貼身的服務，照顧日常生活每一細節。

借貸及存款結構

集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，維持10%的現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。於二零零六年十二月三十一日，本集團的銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣67億元及港幣23億元，還款年期如下：

還款年期	二零零六年 (港幣億元)	二零零五年 (港幣億元)
銀行貸款		
一年內	6.73	19.22
一年以上但未超過兩年	25.82	17.29
兩年以上但未超過五年	34.65	15.50
應付擔保票據		
七年期(三億美元)	23.23	23.20
借貸總額	90.43	75.21
減：		
銀行存款及現金	37.87	31.75
淨借貸	52.56	43.46
股東權益	154.49	110.83
淨借貸比率(%)	34%	39%

本集團的銀行貸款均為無抵押貸款。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的銀行存款及現金約港幣38億元(二零零五年十二月三十一日：約港幣32億元)。

淨借貸比率

本集團於二零零六年十二月三十一日之流動資產淨值比二零零五年增加了56%至港幣183億元，流動比率由去年的2.55倍增至今年的2.60倍，本集團之淨借貸比率為34%。利息倍數比率(按營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)由去年的8.9倍減低至7.3倍，反映年內貸款及市場利率之增加。

可動用資金

於二零零六年九月二十九日，本集團於香港簽署了一筆歷來金額最大，成本最低的港幣26億元五年期俱樂部貸款，增加了備用的銀行額度，降低了利息成本。

截至二零零六年十二月三十一日止，本集團持有現金港幣38億元，加上未動用銀行授信額度港幣28億元，可動用資金達港幣66億元。雄厚的財政實力、穩健的財務結構為本集團在港澳和內地尋找最佳商機、快速拓展業務提供了強大的財力支援。



集團與資本市場保持積極、良好的溝通，致力減低資金成本。圖為一貸款簽約儀式。

各種貨幣之比例如下：

	銀行貸款及 應付擔保票據	銀行存款 及現金
港幣	42%	24%
人民幣	32%	50%
澳門幣	—	9%
美元	26%	17%
合計	100%	100%

信用評級及發行紅利認股權證

在二零零六年，穆迪和標準普爾繼續分別維持給予集團投資評級Baa3及BBB-。二零零六年七月集團向現有股東發行了紅利認股權證，集團控股母公司全部即時行使了紅利認股權，向集團注資港幣18億元（年末公司共收到港幣21億元），進一步確認本集團利用不同金融工具從資本市場獲取所需融資之能力及審慎的融資策略，既可優化股權債務結構，也可減低融資風險。

匯率利率波動風險對沖安排

集團所有銀行借貸均按浮息基準利率計算。

集團於二零零三年訂立利率掉期合約（安排該利率掉期合約為港幣18億元銀團貸款中的港幣9億元貸

款，以降低利率波動風險，而該港幣18億元銀團貸款已於年內全數歸還），截至二零零六年十二月三十一日止，利率掉期合約餘額港幣6.3億元，其中港幣4.2億元（由二零零三年四月二十三日開始至二零零七年七月二十三日止）及港幣2.1億元（由二零零三年十月二十三日開始至二零零七年七月二十三日止）之年利率分別釐定為約4.3%及4.0%。此外，集團並無投資於其他對沖或投機性的衍生工具。考慮到利率走勢可能會改變及人民幣匯率變動的潛在因素，集團會審慎考慮是否於適當時候安排進行貨幣和利率掉期，以回避相應的風險。

或然負債

截至二零零六年十二月三十一日止，集團就給予若干聯營公司之信貸作出之擔保為港幣700萬元。按一般商業做法，集團須就集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣52億元提供回購擔保。集團亦就物業管理項目發出之履約保證書而作出反賠償承諾港幣1.02億元。此外，集團就一物業發展項目向銀行提供工程項目完工擔保港幣1.35億元。集團過往從沒有因為作出以上類似擔保或反賠償承諾而蒙受任何損失。



年內於蘇州舉辦財務會議，對集團的財務表現進行全面回顧、展望和分析評價，對業務發展具有重要指導意義。

精彩生活 卓越人生

集團致力實踐「業戶至上、服務第一」的服務宗旨，履行「以人為本」的服務理念，不斷提供超越業戶要求的優質服務。於香港地區，集團主要為政府居屋、公屋和私人發展物業、政府／領匯商場及軍事物業等提供全面優質的物業管理及設施管理服務，所管理物業分佈香港島、九龍及新界。中海物業在香港房屋委員會舉辦之「最佳商場管理公司」選舉中，曾經連續三年被評為「最佳管理公司」及「優秀管理公司」。中海物業提供服務的南浪海灣曾經連續三年獲得屯門區區議會評選為「優質大廈管理」及「大廈管理問題比賽」冠軍獎項，其他多個屋村在各區優質管理比賽中亦獲得優異管理獎項，確認集團服務水準獲得業戶一致認同。



履行「以人為本」的服務理念，住戶感到份外親切。



中海物業管理的屋苑曾獲多項優質管理獎項。



「中海會」於全國設立分會，為業主提供最貼身、優質的售前和售後服務。

集團於二零零四年在內地創立了「中海會」，宗旨為「精彩生活，卓越人生」。「中海會」是由中海地產發起的面向全國各地的中海業主、聯盟商家、合作夥伴以及關心中海地產的社會各界朋友的客戶聯誼組織。「中海會」以項目為契機，以服務為依託，用心構架社會各界朋友與中海地產的橋樑。截至二零零六年底，會員超過10萬人，舉辦會員活動超過120次，商家會員超過300名。通過中海會各種活動，增進了廣大會員對集團中海地產和物業管理的認知度、滿意度和忠誠度。

隨著業務的不斷發展，集團之客戶服務部及時有效地解決各種客戶投訴，提升中海地產的品牌形象和客戶滿意度，同時為公司提供典型案例，推動公司後續項目的改進。



於成都請小朋友共同發揮想像力，在長達8米的畫布上描繪中海社區生活遠景，別具意義。



「中海會」為業主舉辦不同形式的活動，除了有助增添生活色彩外，並加強了業主對公司的滿意度和忠誠度。