

常務董事報告書



財務評議

業績評議

流動資金與財務資源

人力資源

財務評議

(I) 業績評議

營業額

集團營業額增長7%，創下港幣一百三十三億六千四百萬元的新高，二〇〇五年則為港幣一百二十五億四千三百萬元。地產投資分部依然是集團收入增長的主要來源。

地產投資分部收入增長12%至港幣五十六億七千七百萬元，此乃主要由各分部錄得租金及相關收入增長所帶動。國內的地產投資收入亦錄得雙位數字的增長。

物流分部收入輕微下跌至港幣三十五億零六百萬元(二〇〇五年：港幣三十五億三千四百萬元)，收入下跌主要反映現代貨箱碼頭收入下跌，此乃由於香港和華南地區貨櫃類別的組成轉變及競爭日益增加所致。

通訊、媒體及娛樂分部的收入為港幣三十九億四千七百萬元(二〇〇五年：港幣三十九億三千七百萬元)。儘管競爭愈趨激烈，有線寬頻的收費電視和寬頻上網業務的收入分別增長了1%和7%。然而由於市場競爭劇烈，收入增長局部被電訊業務收入減少6%所抵銷。

地產發展分部的收入增長港幣二億四千萬元至港幣二億九千三百萬元，此乃主要由於域多利道六十號於二〇〇六年落成後住宅單位銷售收益獲確認所致。

營業盈利

集團的營業盈利增加8%至港幣六十四億七千一百萬元(二〇〇五年：港幣六十億零三百萬元)，此乃主要由地產投資分部的營業盈利增長15%至港幣三十九億七千三百萬元所帶動。

物流分部的營業盈利下跌2%至港幣十八億八千七百萬元，此乃主要由於現代貨箱碼頭錄得較低收入及較高直接承辦商成本所致。

通訊、媒體及娛樂分部方面，儘管收入輕微增加，營業盈利卻減少44%至港幣二億七千萬元。收費電視營業盈利下跌26%至港幣二億四千八百萬元，此乃由於購買及製作二〇〇六國際足協世界盃成本增加以及改善電影平台節目和網絡改組涉及較高成本所致。此外，在資訊科技及電訊部分競爭加劇和價格下降的環境下，集團的電訊業務單位錄得營業虧損港幣六千四百萬元，二〇〇五年則錄得盈利港幣一億零四百萬元。另一方面，寬頻上網業務的營業盈利錄得新高，達港幣一億二千九百萬元，較二〇〇五年增加66%。

投資分部盈利增加港幣三億二千九百萬元，此乃主要來自二〇〇六年出售若干證券及兩幢 Gough Hill 洋房和四幢紅莓閣洋房（全部皆為非買賣物業）所致。

其它項目

集團盈利計入了一項因集團的投資物業價值於二〇〇六年十二月三十一日重估為港幣八百六十六億八千四百萬元而產生的重估盈餘港幣七十八億六千八百萬元（二〇〇五年：港幣一百一十五億一千三百萬元）。

此外，亦計入了一項淨撥回港幣一億元，主要包括九倉電訊為其廢棄固定資產撇賬港幣一億元及就若干發展物業撥回港幣二億元。

借貸成本

二〇〇六年的淨借貸成本增加至港幣八億二千四百萬元（二〇〇五年：港幣五億六千二百萬元）。淨借貸成本增加主要乃由於利率較高，以及因現代貨箱碼頭擴展港口投資活動而導致借貸增加所致。淨借貸成本中已扣除撥作相關資產的成本為港幣七千萬元（二〇〇五年：港幣八百萬元）。集團在二〇〇六年的平均實際借貸年利率為4.7%，二〇〇五年則為3.6%。

所佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損

所佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損（除稅後）減少至港幣二億零八百萬元（二〇〇五年：港幣四億一千二百萬元），反映出二〇〇六年聯營公司進行較少物業銷售所致。

稅項

稅項支出減少6%至港幣二十四億二千九百萬元（二〇〇五年：港幣二十五億八千三百萬元）。若不計入投資物業重估盈餘的遞延稅項港幣十三億六千四百萬元（二〇〇五年：港幣二十億四千五百萬元），稅項支出則為港幣十億六千五百萬元，較二〇〇五年增加港幣五億二千七百萬元。稅項支出增加主要由於有線寬頻通訊有限公司於二〇〇六年錄得一項遞延稅項支出港幣二千八百萬元，而於二〇〇五年則錄得一項一次過遞延稅項抵免港幣三億零五百萬元。

少數股東權益

少數股東權益減少港幣三億零五百萬元至港幣六億三千七百萬元(二〇〇五年：港幣九億四千二百萬元)，此乃主要由於二〇〇五年下半年集團增持現代貨箱碼頭及有線寬頻權益後少數股東權益減少所致。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利達港幣一百零七億五千七百萬元，減少23%(二〇〇五年：港幣一百三十八億八千八百萬元)。每股盈利為港幣4.39元(二〇〇五年：港幣5.67元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣六十四億七千二百萬元，股東應佔集團純利則為港幣四十二億八千五百萬元，較二〇〇五年的港幣四十四億九千九百萬元減少5%。

(II) 流動資金與財務資源

總權益

於二〇〇六年十二月三十一日，股東應佔集團資產淨值增加至港幣七百五十一億六千二百萬元，或每股港幣30.70元，於二〇〇五年十二月三十一日則重新編列為港幣六百五十三億七千四百萬元，或每股港幣26.71元。

為符合《會計準則》第19號的修訂，於二〇〇六年一月一日，股東應佔集團綜合資產淨值已由原來的港幣六百五十三億一千三百萬元，重新編列為港幣六百五十三億七千四百萬元。此乃由於對在二〇〇五年十二月三十一日的界定福利退休計劃全部未確認精算增益予以確認所致。

截至二〇〇六年十二月三十一日，集團的總權益(包括少數股東權益)為港幣七百九十九億一千八百萬元，較截至二〇〇五年十二月三十一日重新編列的港幣六百八十五億二千六百萬元，增加17%。

資產淨值附加資料

為更佳地反映股東應佔相關資產淨值，茲將對根據財報準則編製的賬面資產淨值所作出的調整臚列如下：

	股東應佔資產淨值	
	總額 港幣百萬元	每股 港幣元
於二〇〇六年十二月三十一日的賬面資產淨值 (根據財報準則編製)	75,162	30.70
經調整：		
現代貨箱碼頭(67.6%)		
— 根據最新交易價格	7,661	3.13
有線寬頻(73.6%)		
— 根據二〇〇六年十二月三十一日的市值 (每股港幣1.82元)	1,041	0.43
酒店物業		
— 根據獨立估值師於二〇〇六年十二月 三十一日進行的價值重估	3,676	1.50
香港的投資物業重估盈餘的遞延稅項*	10,658	4.35
於二〇〇六年十二月三十一日經調整 相關資產淨值	98,198	40.11
於二〇〇五年十二月三十一日經調整 相關資產淨值	87,474	35.74

* 因香港並無徵收資本增值稅，如上述投資物業在目前稅制下以重估價值出售，已計入綜合資產負債表的遞延稅項負債總額港幣一百零六億六千萬(相等於每股港幣4.35元)將不須繳付。因此，上述計算並無計入根據會計準則第40號及會計準則詮釋第21號而作出的遞延稅項，以更清晰地反映股東應佔資產淨值。

集團的經營業務帶來的淨現金收入

是年集團的經營業務帶來的淨現金流入減少至港幣三十七億元(二〇〇五年：港幣五十億元)，此乃主要由於發展中待沽物業投資增加，以及繳付的利息增加所致。用於投資活動的淨現金達港幣二十一億元，主要包括集團的資本性開支港幣三十六億元，此數額乃主要用於內地的港口計劃，且局部被出售投資、物業及固定資產所得收益共港幣十九億元所抵銷。

資本性開支

茲將年內集團的核心業務所引致的資本性開支及於二〇〇六年十二月三十一日的相關資本承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇〇六年的 資本性開支 港幣百萬元	於二〇〇六年 十二月三十一日 的資本承擔	
		已批准 及簽約 港幣百萬元	已批准 但未簽約 港幣百萬元
地產投資／其它			
中國	97	932	117
海港城	243	107	53
其它物業／其它	130	1	—
	470	1,040	170
九倉電訊	309	60	102
	779	1,100	272
現代貨箱碼頭(擁有67.6%權益)	3,446	3,854	3,302
有線寬頻(擁有73.6%權益)	200	13	121
	4,425	4,967	3,695
於二〇〇五年十二月三十一日	1,760	1,143	3,099

地產投資分部的資本性開支主要包括若干裝修及翻新支出以提升集團的投資物業(主要為海港城)質素及增加其價值。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與網絡提升和擴展及添置電視製作設備有關，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建大鏟灣第一期及太倉項目第二期港口。集團擁有67.6%權益的現代貨箱碼頭的資本性開支項目由該公司自行融資，而有線寬頻和九倉電訊的資本性開支項目則從營業現金流量撥付。

集團於二〇〇六年十二月三十一日的計劃開支及其它承擔約為港幣一百六十億元(二〇〇五年十二月三十一日：港幣三十五億元)，主要用於國內的發展中待沽物業，另外港幣六億元用於有線寬頻的節目製作開支，以及港幣三億元用於通訊、媒體及娛樂的若干租賃承擔及通訊網絡設備。

負債比率

集團的負債淨額由二〇〇五年十二月三十一日的港幣一百六十一億元，增加至二〇〇六年十二月三十一日的港幣一百六十九億元，此乃由為數港幣二百零七億元的債務減為數港幣三十八億元的存款和現金的所得數額所組成。集團的債務包括由現代貨箱碼頭所借為數港幣五十五億元的借款（二〇〇五年十二月三十一日：港幣三十二億元），而該等借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。

截至二〇〇六年十二月三十一日，負債淨額與股東權益比率為22.5%，而負債淨額與總權益比率則為21.1%，分別較截至二〇〇五年十二月三十一日的24.6%及23.4%（重新編列）為佳。

財務及可用信貸

由於集團的經常性營業現金流入強勁，及市場的流動資金充裕，集團持續於本地市場以具競爭力的利率籌集資金。在二〇〇六年，集團已取消其若干較高利息毛利率及／或較短還款期的備用信貸，並以較優惠條件的借貸取代，集團亦因此得以進一步減少其平均借貸利息毛利率。

集團可挪用的貸款信貸及債券達港幣三百五十億元。茲將於二〇〇六年十二月三十一日可用信貸中尚未償還的貸款總額港幣二百零七億元分析如下：

	二〇〇六年十二月三十一日			
	可用信貸 港幣億元	總負債 港幣億元		未提取信貸 港幣億元
本公司／全資附屬公司				
承諾信貸	177	140	68%	37
非承諾信貸	22	8	4%	14
	199	148	72%	51
非全資附屬公司				
承諾及非承諾信貸				
—現代貨箱碼頭有限公司	140	55	26%	85
—有線寬頻通訊有限公司	7	—	—	7
—其它	4	4	2%	—
	350	207	100%	143

截至二〇〇六年十二月三十一日，集團借貸中有為數港幣七億零六百萬元的債務乃以賬面值為港幣三十五億二千七百萬元的若干固定資產作按揭。

集團的借貸主要以港元、美元和人民幣為本位。全部以美元為本位的借貸皆已有效地透過遠期外匯合約方式交換成以港元為本位的借貸。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率波動。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金。於二〇〇六年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售的投資組合，市值為港幣二十九億元。

(III) 人力資源

於二〇〇六年十二月三十一日，集團旗下僱員約12,000人(二〇〇五年十二月三十一日：12,600人)。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。二〇〇六年度的職工成本總額為港幣二十三億三千一百萬元(二〇〇五年：港幣二十二億一千六百萬元)。