

管理層對集團表現之討論及分析

- 1 概覽
- 2 物業租賃
- 3 物業發展
- 4 財務
- 5 僱員

1 概覽

營業額為二十七億四千八百四十萬元，增加百分之二十四。營業額上升主要由於年內售出花園臺三十六個住宅單位。該項出售帶來約三億二千萬元之溢利，有助除稅前溢利增加百分之十八至十七億零三百一十萬元。純利增加一億六千五百五十萬元，至十三億八千三百七十萬元，較去年度之純利增加百分之十四。

2 物業租賃

有關本集團投資物業之地域性分析，請參閱第十七頁。

2.1 香港

2.1.1 發展中項目

位於司徒拔道佔地三千零四十五平方米名為御峰之住宅物業，預期可於二零零一年年底落成。該項目包括一幢樓高七十層之住宅大廈，下設四層停車場，提供五十六個複式豪宅。每個豪宅均設獨立之電梯通道，天花倍高之客飯廳兼四睡房，並可俯覽跑馬地和維多利亞港之秀麗景色。該項目並提供康樂設施、電訊網絡及停車場設施。

2.1.2 商舖

商舖租賃市場之復甦速度遠較預期為慢。於財政年度最後一季錄得之商舖租金，尤其位於次要地點之商舖之租金，普遍未見有理想之增長或回升，幸好傳統購物區之商舖租出率仍維持於高水平。

本集團之商場於回顧年度內表現理想。銅鑼灣恒隆中心之租出率維持百分之一百之平穩水平，鯉魚涌康怡廣場之租出率仍高達百分之九十九，而旺角雅蘭酒店商場之租出率則為百分之九十七。

銅鑼灣—名店廊／名店坊

位於銅鑼灣之名店廊／名店坊向為名牌精品薈萃之地，其商戶以提供專有之產品系列而稱著。該處之舖位，尤其位置額外開揚之舖位之需求甚殷，因此本集團在零售市道普遍放緩之際，仍可把名店廊／名店坊之租金略為調高。來自名店廊／名店坊之租金收入錄得百分之十四升幅，租出率為百分之九十九。

太平山—山頂廣場

山頂廣場仍為海外遊客及本地人士樂於光臨之地。雖然大部份租戶於過往數年之生意額均見下降，但山頂廣場仍能維持逾百分之八十之平均租出率。租金收入錄得百分之四跌幅。

山頂廣場



金鐘—金鐘廊

金鐘廊之人流及顧客類別仍維持不變，此情況料將持續。金鐘廊之現有租約本於二零零二年屆滿，但由於本集團在今年四月成功向政府投得為期再十年之新租約，故租賃期實質延續至二零一二年，故本集團有充份時間重新評估該商場之現有商舖組合及改善該商場之外貌；現計劃於二零零二年首季進行有關之翻新工程。來自金鐘廊之租金收入錄得百分之八跌幅，租出率為百分之一百。

東九龍—淘大商場

位於東九龍之淘大商場之顧客類別已轉為年青化。該商場持續改善其設施，並正就租戶組合作出相應之調整，以求令租金收入更臻高水平。來自淘大商場之租金收入錄得百分之二跌幅，租出率為百分之九十九。

商舖物業之整體租金收入為十億四千八百五十萬元，下降百分之二。

集團表現

	二零零一年	二零零零年	變動	
	百萬元	百萬元	百萬元	百分率
營業額				
物業租賃	1,760.8	1,833.2	-72.4	-4
出售投資物業	762.4	12.4	+750.0	+6,048
利息收入	225.2	375.7	-150.5	-40
	2,748.4	2,221.3	+527.1	+24
除稅前溢利				
物業租賃	1,500.3	1,488.2	+12.1	+1
出售投資物業	320.2	8.1	+312.1	+3,853
利息(支出)／收入淨額	(31.1)	31.7	不適用	不適用
	1,789.4	1,528.0	+261.4	+17
減：行政費用	(86.3)	(90.6)	-4.3	-5
	1,703.1	1,437.4	+265.7	+18
普通股股東應佔純利	1,383.7	1,218.2	+165.5	+14

2.1.3 寫字樓

於本年度內，由於許多公司均縮減規模，導致爭取舊租戶續約及簽訂新租約之工作相當困難。本集團致力挽留舊租戶之成績頗佳，旗下寫字樓物業於全年度內之平均租出率維持在百分之九十之高水平。

由於本集團位於中環之寫字樓物業已大部份租出，故並未顯著受到「互聯網公司」曇花一現之熱潮所影響。本集團來自中環寫字樓物業之租金收入較去年下跌百分之七，而租出率則維持在百分之九十三。位於中環都爹利街之樂成行已完成翻新工程，設有極為先進之電訊設施。

本集團位於銅鑼灣及灣仔之寫字樓物業較其他地區所受之影響為小，租出率錄得逾百分之九十九，租金收入僅下跌百分之三。至於本集團位於鰂魚涌／康山區之寫字樓物業，其整體租金收入錄得百分之十六跌幅，租出率為百分之九十六。

本集團位於九龍之寫字樓物業之租出率錄得升幅，位於旺角之寫字樓物業之平均租出率達百分之九十五。

長沙灣一百佳大廈

本集團位於長沙灣之寫字樓物業百佳大廈乃新近改建而成，於財政年度下半年開始為本集團提供租金收入。截至財政年度結算日，該大廈一萬三千五百二十二平方米樓面面積之百分之五十經已租出。

來自寫字樓物業之整體收入為四億七千四百七十萬元，下跌百分之七。

2.1.4 住宅

於財政年度內，由於世界經濟之前景不明朗，豪宅之平均租金因而下降。隨着企業對豪宅之租賃需求下降，低至中水平之月租（低於七萬元）遂成為豪宅租賃市場之主流。

港島南區—濱景園

由於行政人員之房屋津貼下降以及海外僱員之人數減少，濱景園流失之租戶較預期為多。該物業之平均租出率仍維持百分之九十五之水平，然而租金收入則較上年度下跌百分之三。

半山區—花園臺

出售欠潛質物業乃本集團經營策略之重要一環。本集團於財政年度結算日已售出花園臺三十六個四睡房豪宅，並計劃把餘下之單位陸續出售。

來自住宅物業之整體租金收入為九千零四十萬元，下跌百分之二十三。

2.1.5 工業／寫字樓

雖然部份地區之工業物業租賃市道於財政年度上半年仍然活躍，但隨着資訊科技行業之租賃需求下降，工業物業之需求於下半年減弱。本集團之工業／寫字樓物業雖能維持百分之八十四之整體租出率，但租金則下跌百分之七至百分之八。

本集團之工業物業紅A中心截至年結日之租出率達百分之八十四。

工業物業僅佔本集團投資物業組合之甚小比率。來自工業物業之整體租金收入為二千七百一十萬元，減少百分之六。



花園臺

2.1.6 停車場

本集團之停車場管理業務按ISO 9002國際質量標準繼續順暢運作。由於有效地採用自行開發之軟件營運系統，本集團得以在香港主要停車場經營者之行列中穩佔一席。

由於以月租方式租用車位之需求下降，本集團於財政年度內來自停車場業務之整體收入下降百分之四，為一億三千五百九十萬元。鑑於近年郊區新市鎮人口激增，而該區居民多選用公共交通工具，導致市區停車場之月租需求出現結構性轉變。然而，接近財政年度結算時，本集團大部份位置適中之停車場之時租業務均出現復甦跡象。

2.2 上海

徐家匯—港匯廣場

該物業座落於上海市西南商業中心區徐家匯地鐵站上蓋之黃金地點。該物業之購物商場乃上海最大之現代化購物商場，樓面面積達九萬九千二百平方米，截至回顧年度之結算日已租出百分之九十四。

淘大置業持有港匯廣場之購物商場百分之四十七點二五權益。

南京西路—恒隆廣場

恒隆廣場樓面面積達五萬零一百平方米之購物商場已於二零零一年七月正式啟業，其地面商舖雲集Chanel、Cartier及Louis Vuitton等國際品牌店，乃上海市設有最多國際品牌店之商場之一，吸引大量顧客人流。至於恒隆廣場樓高六十六層之辦公室大樓，其總樓面面積九萬平方米已幾近全部租出，租戶大部份為大型跨國公司。

淘大置業持有恒隆廣場百分之七十九權益。



恒隆廣場

按類分析

	樓面面積#		租金收入#	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
	平方米	平方米	百萬元	百萬元
投資物業				
商舖	299,200	259,700	1,103.5	1,094.2
寫字樓	259,400	188,400	482.0	512.2
工業／寫字樓	35,000	35,000	27.1	28.9
住宅	26,700	36,700	90.4	117.8
發展中項目				
商舖	44,700	64,000	—	—
寫字樓	56,300	127,400	—	—
住宅	382,900	251,500	—	—
	1,104,200	962,700	1,703.0	1,753.1
車位數目				
停車場	6,261	5,849	135.9	142.3
總計			1,838.9	1,895.4

包括集團之應佔權益

按地域性分析之投資物業

於二零零一年六月三十日

	樓面面積 (千平方米)				車位數目	二零零零 / 零一年度租金收入 (百萬元)				
	C	O/I	R	總計		C	O/I	R	CP	總計
甲. 香港										
港島：										
中環及金鐘	10.1	40.5	—	50.6	16	106.6	150.2	—	—	256.8
銅鑼灣及灣仔	40.8	38.8	8.0	87.6	418	216.1	127.5	11.5	10.8	365.9
康山及鰂魚涌	54.1	37.3	—	91.4	1,159	192.2	71.8	—	31.3	295.3
山頂及半山區	12.5	—	24.6*	37.1	576	43.3	—	32.0	9.5	84.8
港島南區及其他	—	—	9.2	9.2	89	—	—	46.4	—	46.4
九龍：										
旺角#	24.1	47.0	—	71.1	1,433	179.1	84.0	—	55.5	318.6
尖沙咀	6.1	11.1	0.1	17.3	—	30.6	38.0	0.5	—	69.1
牛頭角及觀塘	60.6	6.5	—	67.1	785	278.3	1.1	—	25.5	304.9
長沙灣、葵涌及 其他	4.5	42.1	—	46.6	199	2.3	29.2	—	3.3	34.8
乙. 上海										
徐匯區#	46.9	—	—	46.9	1,100	47.0	—	—	—	47.0
靜安區*#	39.5	127.4	—	166.9	486	8.0	7.3	—	—	15.3
總計	299.2	350.7	41.9	691.8	6,261	1,103.5	509.1	90.4	135.9	1,838.9

包括集團之應佔權益

* 包括發展中物業

C : 商舖

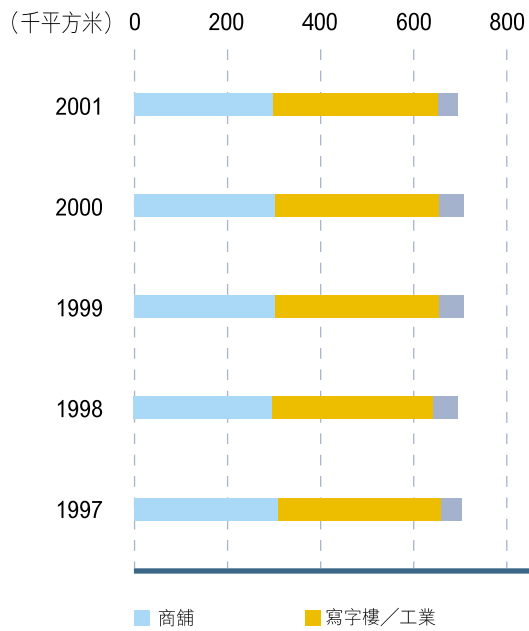
O/I : 寫字樓/工業

R : 住宅

CP : 停車場

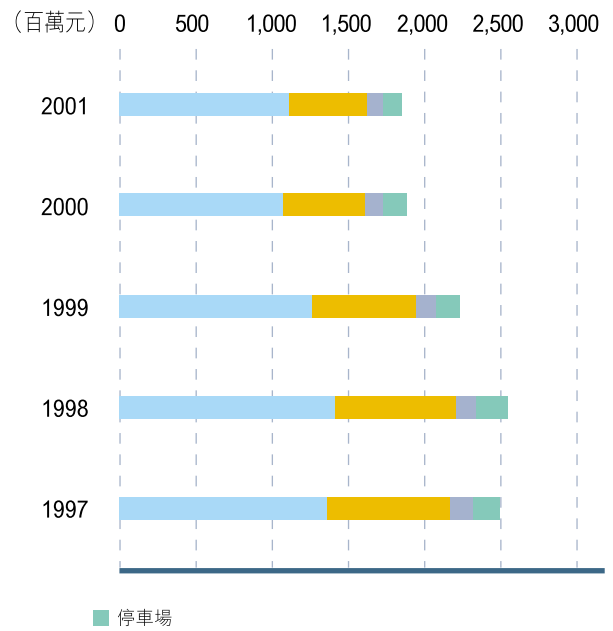
投資物業面積*

於六月三十日



租金收入*

截至六月三十日止年度



* 包括集團之應佔權益

3 物業發展

機場鐵路九龍站物業發展第四期

機場鐵路九龍站物業發展第四期項目現正如期進行上蓋工程，預期整項物業可於二零零三年六月落成。該項目包括發展三幢樓高七十層之住宅大廈，下設五層停車場。住宅單位將為一千一百三十四個，每個單位之樓面面積介乎七十八平方米至一百八十平方米。

西九龍填海區—興華街西

本集團位於興華街西之物業乃西九龍填海計劃之一部份。該項合營發展項目由本集團持有百分之八十五權益，現正進行地基工程。該項目包括發展五幢平均樓高四十一層之住宅大廈，下設四層停車場／地庫商場。商場頂樓計劃興建樓面面積達四千平方米之會所及康樂設施，而住宅單位將為一千六百三十二個（包括撥給居者有其屋計劃之百分之三十之總樓面面積），每個單位之樓面面積介乎五十六平方米至六十六平方米。預期該項目可於二零零三年九月落成。

西九龍填海區—海輝道

本集團於去年十二月之政府土地拍賣中，以二十五億八千萬港元投得一幅位於西九龍填海區海輝道面積達二萬零二百平方米之優質海景土地。初步計劃興建八幢樓高四十三層之住宅大廈，下設三層寫字樓及停車場，而寫字樓及停車場頂層將設有面積達四千平方米之獨立會所及康樂設施。住宅大廈將提供約一千八百四十九個單位，每個單位之樓面面積介乎六十二平方米（兩睡房）至九十六平方米（三睡房）。預期該項目可於二零零四年三月落成。

何文田—孝民街

本集團位於九龍何文田迦密村街與孝民街交界面積達一千四百二十平方米之住宅土地，現已完成地基工程。該項目包括發展一幢樓高二十四層之住宅大廈，下設四層停車場／地庫商場。住宅單位將為一百九十二個，每個單位之樓面面積介乎五十五平方米至六十平方米。預期該項目可於二零零三年首季落成。

能夠綻放異采，在於立新求變；
因循不變，祇有空想成果。



管理層對集團表現之討論及分析

4 財務

4.1 資本結構

本公司之股本包括每股面值一元之普通股及每股面值七千五百元之可換股累積優先股。於二零零一年六月三十日，股東權益為二百七十億一千九百一十萬元，較去年同期減少四億五千八百二十萬元。股東權益減少主要乃由於本集團之投資物業較去年同期減值所致。

本公司於一九九三年十一月發行之三十萬股可換股累積優先股，其中約百分之三十七總額為八億四千三百三十萬元之可換股累積優先股於二零零一年六月三十日尚未獲行使換股權。

4.2 財務及資金管理

於二零零一年六月三十日，本集團之綜合負債淨額（銀行借款減去現金及銀行存款）為五十二億二千七百六十萬元，去年同期則為一億七千三百二十萬元。綜合負債淨額上升，主要由於本集團參與一項位於何文田及西九龍區兩項物業項目而就該等投資作出之資本開支，以及與政府就金鐘廊訂新租約所支付之費用。

年內本集團在銀團貸款市場先後安排兩項五年循環貸款。於二零零零年七月，本集團完成一項四十億元之貸款。該項貸款獲得十四間主要銀行之大力支持。於二零零一年四月，本集團安排另一項五十億元之貸款，並獲得二十二間主要國際銀行參與。兩項貸款均顯示本集團擁有昭著之信貸聲譽及銀行界對本集團之審慎管理財政狀況深具信心。

於二零零一年六月三十日，本集團尚未動用之銀行信貸額連同銀行存款合共為七十五億六千六百八十萬元，其中三十七億二千四百八十萬元為銀行存款、二十八億四千四百萬元為承諾信貸額、九億九千八百萬元為活期信貸。本集團擁有充裕資金，足以提供本集團之營運資金及資本開支所需。

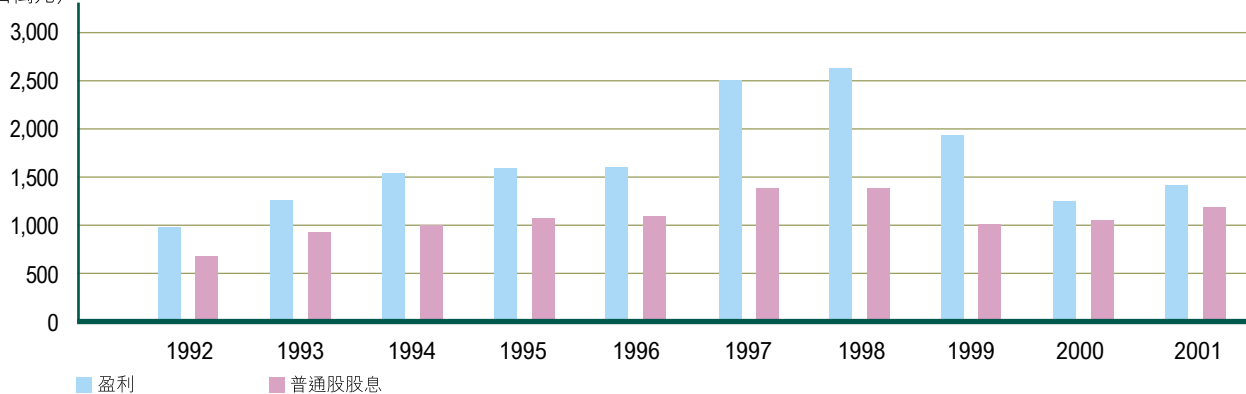
本集團之所有借貸均為無抵押，而本集團之政策乃把到期之債項以中至長期之承諾信貸進行再融資，從而攤長本集團之債項年期。於二零零一年六月三十日，本集團之負債總額百分之二十四須於一年內償還，而百分之七十六則須於兩至五年內償還。

本集團使用之貸款方式包括銀團貸款、定期借款、浮息票據及循環信貸，主要以港幣為單位。大部份貸款均採用浮息計算利息，並參照香港銀行同業拆息而釐定。當情況恰當時，本集團採用息率掉期為本集團的浮息風險作出對沖。於二零零一年六月三十日，本集團百分之十五借貸乃以定息對沖。

盈利及普通股股息

截至六月三十日止年度

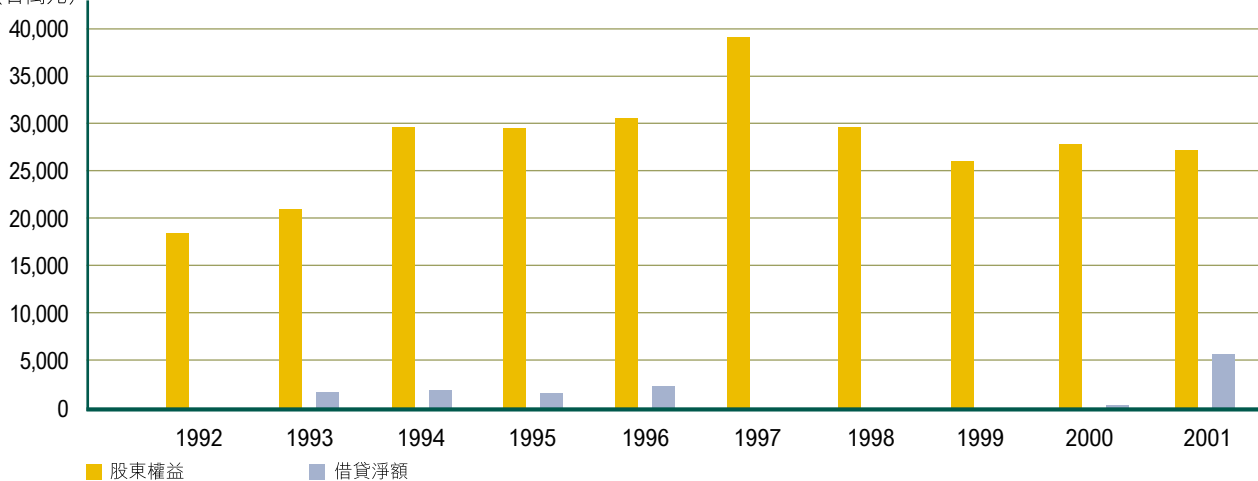
(百萬元)



股東權益及借貸淨額

於六月三十日

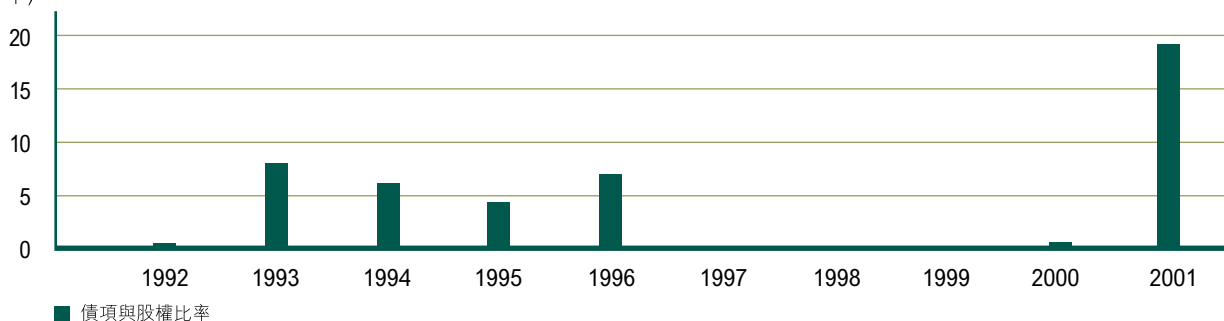
(百萬元)



債項與股權比率

於六月三十日

(百分率)



附註：債項指銀行貸款及透支減現金及銀行存款。股權則包括股東權益及少數股東權益。

十年財務概要

	一九九二	一九九三	一九九四	一九九五	一九九六	一九九七	一九九八	一九九九	二零零零	二零零一	二零零一年與 二零零零年 之比較
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百分率
營業額*	1,422	1,764	2,477	2,434	2,427	3,769	3,844	2,765	2,221	2,748	+24
營業溢利	1,034	1,353	1,792	1,839	1,844	2,784	3,014	2,071	1,398	1,652	+18
普通股股東											
應佔純利	916	1,213	1,504	1,548	1,580	2,490	2,653	1,896	1,218	1,384	+14
股息											
普通股	674	813	927	1,061	1,088	1,358	1,366	985	1,041	1,156	+11
優先股	—	—	80	121	115	87	71	53	48	48	—
資產											
投資物業及											
固定資產	17,985	24,400	33,239	33,247	34,881	38,160	29,248	25,795	27,772	27,929	+1
現金及銀行											
存款	799	15	1,248	1,065	191	2,577	4,712	5,461	4,854	3,725	-23
其他資產	491	756	1,123	1,072	1,048	1,663	1,541	4,158	5,286	8,892	+68
	19,275	25,171	35,610	35,384	36,120	42,400	35,501	35,414	37,912	40,546	+7
負債											
銀行貸款及											
透支	839	1,645	3,064	2,367	2,465	680	2,211	5,010	5,027	8,952	+78
融資租約承擔	—	982	982	980	974	965	951	933	910	883	-3
擬派發末期											
股息	475	531	622	699	713	895	884	579	752	838	+11
其他負債	608	740	1,277	1,344	1,286	1,381	1,747	2,331	3,428	2,467	-28
	1,922	3,898	5,945	5,390	5,438	3,921	5,793	8,853	10,117	13,140	+30
少數股東權益	—	—	123	201	197	219	240	268	318	387	+22
	1,922	3,898	6,068	5,591	5,635	4,140	6,033	9,121	10,435	13,527	+30
資產淨額	17,353	21,273	29,542	29,793	30,485	38,260	29,468	26,293	27,477	27,019	-2

十年財務概要 (續)

	一九九二	一九九三	一九九四	一九九五	一九九六	一九九七	一九九八	一九九九	二零零零	二零零一	二零零一年與 二零零零年 之比較
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百分率
資金來源：											
股本											
普通股	2,259	2,259	2,261	2,495	2,501	2,888	2,853	2,894	2,891	2,891	—
優先股	—	—	2,250	2,059	2,000	1,245	1,245	843	843	843	—
股份溢價及											
資本儲備	13,713	17,233	22,674	22,428	22,681	29,691	19,870	16,145	17,171	16,485	-4
盈餘儲備金	1,381	1,781	2,357	2,811	3,303	4,436	5,500	6,411	6,572	6,800	+3
股東權益	17,353	21,273	29,542	29,793	30,485	38,260	29,468	26,293	27,477	27,019	-2
	仙	仙	仙	仙	仙	仙	仙	仙	仙	仙	
每股普通股											
盈利**											
基本	47.5	53.7	66.5	66.6	63.3	91.7	92.5	66.2	42.1	47.9	+14
攤薄	—	52.0	62.3	65.8	62.8	90.1	91.0	65.4	—	—	—
每股普通股											
股息	32.5	36.0	41.0	42.5	43.5	47.0	48.0	34.0	36.0	40.0	+11
債項與股權											
比率#	0.2%	8%	6%	4%	7%	不適用	不適用	不適用	0.6%	19%	+18
派息比率											
(普通股)	68%	67%	62%	64%	69%	51%	52%	51%	86%	84%	-2

* 由截至一九九七年六月三十日止年度起，營業額包括利息收入。

** 每股普通股盈利已就一九九二年四月十供三之供股事項作出調整，但每股普通股股息卻未就此作出調整。

債項指銀行貸款及透支減現金及銀行存款。股權則包括股東權益及少數股東權益。

5 僱員

淘大置業在香港並不直接僱用員工，以分攤成本方式使用恒隆集團系內提供之服務。專責服務淘大置業之恒隆集團僱員共七百四十九人。而集團於上海市僱用人數為三百六十六人。

為符合強制性公積金計劃條例，本集團由二零零零年十二月一日起實施強積金計劃，而原有之職業退休計劃則獲得強積金條例之豁免，僱員有一次過機會選擇其屬意之計劃。為協助員工作出明智之決定，本集團為員工舉辦了十九場強積金諮詢講座，並就強積金豁免的職業退休計劃及強積金計劃，準備了資料冊和錄影帶，確保員工徹底瞭解該兩項計劃提供之不同福利。

為加強員工之工作操守和技能及進一步改善部門之間的關係和溝通，本集團舉辦多項培訓計劃，當中包括供管理級員工參與之一系列實用工作坊，涵蓋之課題包括「工作指導與輔導技巧」、「建立團隊之經驗心得」及「建設高生產力隊伍所需之創意思維」，其目標為改善員工與管理層之生產力和合作，提供一個供交流意見和心得之實益渠道。此外，本集團之非文職僱員亦獲機會參與「卓越服務」工作坊，該類工作坊為前線員工提供一套於日常工作共用之服務標準和基本守則，本集團亦提供「實用普通話」課程。

本集團之一貫政策乃致力促進員工社群內之良好友誼關係。一如過往數年，本年度舉辦多項特設外遊及體育活動。於十一月份舉行為期兩天之佛山市及肇慶市觀光團，令眾多員工及其家眷盡興而返。本年度之活動亦包括備受歡迎之海洋公園家庭同樂日、本港多處名勝一日遊。本年度之社交節目還包括電影晚會、釣墨魚活動、麻將及羽毛球比賽。此外，本集團一群員工於去年獻出時間和精力，參與公益慈善馬拉松，該項活動是為了提高社會大眾對公益事務之關注；而各項興趣課程亦反應良好。

穩定持續乃本集團賴以成功之核心條件。為培養及加強員工之穩定性及持續性，人事部積極推廣各項社交及培訓活動，以推動及改善辦公室內外之員工個人關係。因此，本集團之員工流失率甚低，而良好之工作環境亦令本集團之各類業務均能吸引出色之人才加盟服務。