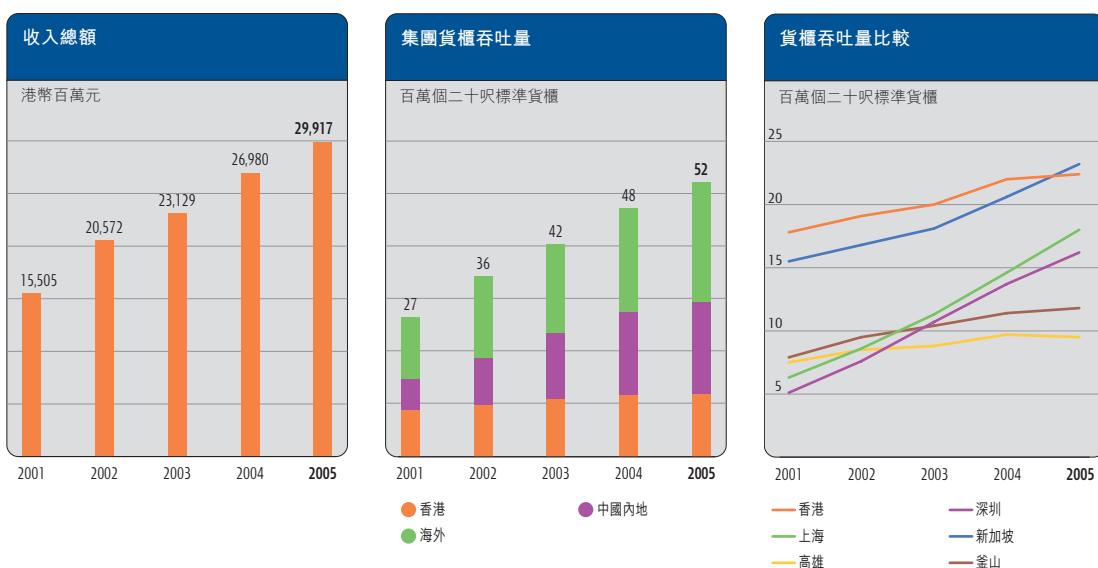


## 港口及相關服務

港口及相關服務部門的收入總額共計港幣二百九十九億一千七百萬元，較上年度上升百分之十一，反映全年吞吐量增長百分之八，達五千一百八十萬個二十呎標準貨櫃。部門吞吐量的上升主要源自鹽田國際（「鹽田港」）、歐洲貨櫃碼頭（「歐洲碼頭」）、廈門國際貨櫃碼頭（「廈門碼頭」）、巴生綜合碼頭（「巴生碼頭」）以及巴拿馬港口貨櫃碼頭（「巴拿馬港口」）等現有港口所錄得的增長。由於吞吐量上升，港口及相關服務部門的EBIT達港幣一百零二億一千九百萬元，增加百分之十四。該部門繼續為集團提供穩定的收入來源，本年度佔集團固有業務收入總額百分之十五及EBIT百分之十七。



香港及鹽田

集團在香港及鹽田港經營深水碼頭，為深圳及華南一帶的製造業基地提供服務。上述兩個碼頭本年度的合計吞吐量較上年度增加百分之十二，而EBIT則上升百分之八，反映區內的出口增長強勁。

香港國際貨櫃碼頭（「HIT」）在葵青經營四號、六號、七號與九號貨櫃碼頭，而集團合資公司中遠－國際貨櫃碼頭（「中遠-國際」）則經營八號東碼頭。HIT及中遠-國際的合計吞吐量較去年增加百分之五，但由於收費受壓，EBIT較上年度下降百分之五。儘管受到競爭壓力，集團在香港的港口業務持續有良好的表現，HIT更在十一月達到處理了第九千萬個貨櫃的里程碑。年內，集團分別出售HIT與中遠-國際的兩成和一成權益予策略夥伴新加坡港務局，錄得港幣五十五億元的溢利。

鹽田港的業績繼續錄得增長，吞吐量增幅為百分之二十一，EBIT則較上年度增加百分之二十二。年內，集團佔百分之四十二點七實益權益的合資投資—鹽田港三期B擴建工程取得批准。該擴建工程包括六個深水貨櫃泊位，總岸線長三千二百九十七米，毗鄰集團現有一、二與三期A設施的九個泊位。第一個泊位預期在二〇〇六年下半年投入運作，整個項目預計將於二〇一〇年完成，以應付日益增加的需求。

集團在香港經營的碼頭業務尚包括中流貨運業務與內河碼頭。由於亞洲港口聯運面對各葵青

碼頭營運商的劇烈競爭，吞吐量較上年度下降百分之十七，EBIT也下降了百分之二十三。香港內河碼頭有限公司是集團擁有百分之四十三權益的合資公司，主要為珠江三角洲與香港之間的海運貿易提供服務。由於持續受競爭影響，所錄得虧損因而擴大。

**「全年吞吐量增長百分之八，  
達五千一百八十萬個  
二十呎標準貨櫃。」**



● 位於青衣之香港國際貨櫃碼頭的九號貨櫃碼頭的操作情況。

項目	所在地	集團所佔 權益	二〇〇五年 吞吐量 (千個標準貨櫃)
香港國際貨櫃碼頭／中遠－國際貨櫃碼頭	葵青	66.5% / 33.25%	7,810
鹽田國際集裝箱碼頭／ 鹽田國際集裝箱碼頭(第三期)	中國鹽田	48% / 42.7%	7,581
香港內河碼頭	屯門	43%	2,122
亞洲港口聯運	香港	100%	1,701



● 鹿特丹河口碼頭是遠洋貨船、支線船、內陸駁船、火車及貨櫃車結聚的地方。

項目	所在地	集團所佔 權益	二〇〇五年 吞吐量 (千個標準貨櫃)
歐洲貨櫃碼頭	荷蘭	98%	5,615
Hutchison Ports (UK) — 菲力斯杜港、泰晤士港及哈爾威治港	英國	100%	3,409

## 「位於鹿特丹的歐洲貨櫃碼頭 吞吐量增加百分之十二， EBIT增加百分之三十四。」

### 歐洲

集團的歐洲港口業務包括荷蘭的歐洲碼頭、英國港口和集團近期收購的波蘭格丁尼亞貨櫃碼頭的權益。

位於鹿特丹的歐洲碼頭吞吐量較上年度增加百分之十二，主要由於亞洲貿易增長；EBIT則較上年度增加百分之三十四，反映吞吐量上升以及成本控制的成效。

集團在英國的港口業務包括菲力斯杜港、泰晤士港與哈爾威治港。這三個港口的合計吞吐量較上年度增加了百分之三，但由於營運成本上升，EBIT下降了百分之六。位於菲力斯杜港的Trinity碼頭的擴建工程已於二〇〇五年竣工，集團計劃進一步擴建菲力斯杜南港與Bathside Bay，以增加這些港口的處理容量。

集團在二〇〇五年一月收購了波蘭格丁尼亞貨櫃碼頭百分之八十三點五三權益，並計劃發展為一個擁有三個泊位的現代化貨櫃碼頭。十二月，集團與西班牙 Grupo Mestre 簽訂有條件協議，收購西班牙巴塞隆拿港的加泰羅尼亞貨櫃碼頭七成權益；該碼頭設有五個泊位，並有擴充的機會。

## 亞洲、中東及非洲

集團在亞洲、中東與非洲各地經營的貨櫃碼頭，分佈於南韓釜山與光陽、馬來西亞巴生、印尼耶加達、沙特阿拉伯達曼、巴基斯坦卡拉奇、泰國蘭差彭、坦桑尼亞達累斯薩拉姆、以及集團最近收購兩個埃及碼頭與一個在泰國的滾裝船碼頭權益。

在南韓，集團旗下有經營釜山港兩個碼頭與光陽港一個碼頭的和記韓國碼頭公司，以及韓國國際碼頭。此業務的合計吞吐量較上年度上升百分之十一，EBIT增加百分之九十三，主要由於韓圓兌美元的匯率在二〇〇五年上升，令以港元為單位的業績有所提升。

在馬來西亞，巴生碼頭的吞吐量較上年度增加百分之十四，EBIT增加百分之二十。

在印尼，耶加達國際貨櫃碼頭和鄰近的高珈貨櫃碼頭繼續處於充滿挑戰的經營環境中；合計吞吐量仍較上年度增加百分之四，EBIT卻因收費受壓以及電力與燃料價格上漲而減少百分之二十。

沙特阿拉伯國際港口的吞吐量較上年度上升百分之二十一，EBIT增加百分之二十九，主要由於區內經濟發展蓬勃。

在巴基斯坦，卡拉奇國際貨櫃碼頭的吞吐量較上年度上升百分之十八，EBIT增加百分之八。

坦桑尼亞國際貨櫃碼頭的吞吐量較上年度上升百分之十三，EBIT增加百分之四十八，主要由於其他鄰近碼頭運作混亂，貨櫃輪因而轉泊坦桑尼亞國際貨櫃碼頭。

三月，集團收購埃及亞歷山大港與El Dekheila港兩個碼頭的百分之三十八權益。該兩個碼頭將改建成前沿水深達十二米、岸線總長分別為三百八十米與五百六十米的貨櫃碼頭。集團於八月收購一個項目的八成權益，以建造與經營毗鄰集團泰國蘭差彭碼頭的一個滾裝船碼頭，為期三十年。十一月，集團投資一家合資公司的百分之六十五權益，以經營及發展阿曼蘇哈爾港一個設有十個泊位的全新貨櫃碼頭，為期四十年。該碼頭預計在二〇〇六年第二季投入運作，第一期前沿水深十六米、岸線總長五百二十米。第二期另提供岸線總長九百七十米，預期將於二〇〇七年竣工。



● 和記釜山貨櫃碼頭位於南韓最大的港口—釜山港。

項目	所在地	集團所佔 權益	二〇〇五年 吞吐量 (千個標準貨櫃)
和記韓國碼頭(釜山港的兩個碼頭與光陽港的一個碼頭)	南韓	100%	2,934
馬來西亞巴生綜合碼頭	馬來西亞	31.5%	2,727
耶加達國際貨櫃碼頭與高珈貨櫃碼頭	印尼	51% / 47.9%	2,289
沙特阿拉伯國際港口	沙特阿拉伯	51%	898
卡拉奇國際貨櫃碼頭	巴基斯坦	100%	474
泰國蘭差彭碼頭	泰國	88%	397
坦桑尼亞國際貨櫃碼頭	坦桑尼亞	70%	294
韓國國際碼頭	南韓	88.9%	258

港口及相關服務 • 港口及相關服務



● 上海集裝箱碼頭的碼頭堆場情況。

## 「上海業務的合計吞吐量較上年度上升百分之三。」

### 中國內地

上海業務的合計吞吐量較上年度上升百分之三，主要由於經營外高橋碼頭一期的上海浦東國際集裝箱碼頭吞吐量增加，而EBIT則與上年度相若。上海明東集裝箱碼頭亦已於二〇〇五年底開始運作，經營位於上海浦東外高橋碼頭五期的四個深水泊位(其岸線總長約一千一百米)與兩個接駁船泊位。

在寧波，集團擁有百分之四十九權益的寧波北侖國際集裝箱碼頭的吞吐量上升百分之六，EBIT增加百分之二十一。

和記黃埔三角洲港口在沿海的六個合資碼頭分佈於九洲、南海、高欄、江門、廈門與汕頭。這些港口的業績於本年度繼續改善，貨櫃吞吐量與一般貨物處理量分別較上年度增加百分之二十六與百分之二十五，合計EBIT較上年度增加百分之四十四。

三月，集團獲批准投資珠海國際貨櫃碼頭(高欄)二期的擴建工程，興建總岸線長八百二十四米的兩個貨櫃泊位。十月，集團與合作夥伴開設各佔五成權益的合資公司，以發展與經營大連礦石碼頭，為期五十年。該碼頭是集團在中國投資的首個非集裝箱碼頭設施。十二月，集團達成合資公司協議，以收購、發展、經營與管理上海洋山深水港區二期碼頭。該碼頭包括四個深水泊位，前沿水深超過十五米，岸線總長一千四百米。

項目	集團所佔 權益	二〇〇五年 吞吐量 (千個標準貨櫃)
上海集裝箱碼頭／上海明東集裝箱碼頭(外高橋五期)	37% / 50%	3,711
上海浦東國際集裝箱碼頭(外高橋一期)	30%	2,472
寧波北侖國際集裝箱碼頭	49%	1,771
廈門國際貨櫃碼頭	49%	1,106
珠江三角洲與華南沿海港口 — 九洲、南海、高欄與江門	50%	799
汕頭國際集裝箱碼頭	70%	103

## 美洲及加勒比海

集團在美洲與加勒比海的碼頭業務，計有大巴哈馬島自由港、巴拿馬的巴爾博亞港與克里斯托瓦爾港、墨西哥的維拉克魯斯港、恩塞納達港與聖樊尚港以及阿根廷布宜諾斯艾利斯碼頭。

自由港貨櫃港位於大巴哈馬島，吞吐量較上年度增加百分之六，EBIT則較上年度上升超過一倍，主要由於吞吐量上升所帶來的經濟規模效益。

在巴拿馬，集團經營位於巴爾博亞港與克里斯托瓦爾港的港口。該兩個港口分別位於巴拿馬運河兩端，合計吞吐量與EBIT分別較上年度增加百分之五十四與百分之五十三。巴爾博亞港與克里斯托瓦爾港的處理容量將繼續進一步擴充，以應付額外需求。

維拉克魯斯國際貨櫃碼頭位於墨西哥東岸，吞吐量較上年度增加百分之十，EBIT則上升百分之三十一，主要由於二〇〇五年錄得較高的倉貯收入。

項目	所在地	集團所佔 權益	二〇〇五年 吞吐量 (千個標準貨櫃)
大巴哈馬島自由港	巴哈馬群島	60%	1,115
巴拿馬港口貨櫃碼頭	巴拿馬	90%	913
維拉克魯斯國際貨櫃碼頭	墨西哥	100%	678
布宜諾斯艾利斯貨櫃碼頭	阿根廷	100%	355
聖樊尚貨櫃碼頭	墨西哥	100%	137
恩塞納達國際貨櫃碼頭	墨西哥	100%	76



● 巴哈馬自由港的吞吐量增長強勁。

# 業務回顧





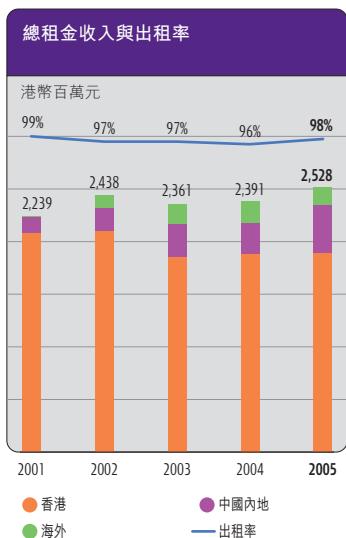
- ① 日本
  - ② 香港
  - ③ 中國內地
  - ④ 新加坡
  - ⑤ 英國
  - ⑥ 巴哈馬群島

# 地產及酒店

集團的地產投資組合包括約一千六百萬平方呎（二〇〇四年為一千六百四十萬平方呎）的辦公樓、商業、工業與住宅物業，為集團帶來穩定的經常性租金收入。該部門並投資合資企業，主要在中國內地與選擇性於海外國家發展以住宅為主的優質物業。此外，集團持有十一家高級酒店的擁有權。

## 地產及酒店

地產及酒店部門二〇〇五年的收入總額共計港幣一百零二億六千五百萬元，增長百分之十三，主要由於發展項目取得較高銷售額、酒店業務的收入與租金收入均錄得增長。EBIT達港幣三十九億三千九百萬元，較二〇〇四年改善百分之三十一，反映租金收入增加、出售非核心投資物業所得溢利、回撥往年為香港一個發展項目所作的撥備，以及在香港與內地旅遊業的增長推動下酒店業務業績改善。該部門分別佔集團固有業務收入總額與EBIT的百分之五與百分之七。除上述EBIT外，集團並錄得投資物業公平價值變動收益港幣五十二億二千五百萬元。



● 和記電訊國際的總部設於香港青衣的寫字樓物業內。

### 出租物業

#### 香港

集團在香港的出租物業組合包括約一千二百八十萬平方呎（二〇〇四年為一千二百七十萬平方呎）的辦公樓（佔百分之二十六）、商業（佔百分之二十四）、工業（佔百分之四十九）與住宅（佔百分之一）物業，持續為集團帶來可觀的經常性盈利。總租金收入（包括集團所佔聯營公司的租金收入）達港幣十八億九千九百萬元，較去年上升百分之六，主要由於續約的租金上調，尤其辦公樓物業。集團的物業出租率仍接近百分百。隨着辦公樓物業的續租，總租金收入預計在短期內將會穩健增長。

### 香港的主要出租物業

項目	物業類別	出租的 總樓面面積 (千平方呎)	集團 所佔權益	出租 百分比
長江集團中心	辦公樓	1,263	100%	99%
和記大廈	辦公樓	504	100%	96%
海濱廣場第一與第二座	辦公樓	863	100%	95%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	99%
黃埔花園	商業	1,714	100%	98%
香港仔中心	商業	345	100%	99%
和黃物流中心(前稱香港國際貨運中心)	工業	4,705	88%	99%

### 中國內地及海外

集團在中國內地與海外的多家合資公司持有多項投資物業，樓面面積共一千零十萬平方呎，集團佔其中三百二十萬平方呎(二〇〇四年為三百七十萬平方呎)。集團所佔總租金收入達港幣六億二千九百萬元，較上年度增加百分之六，主要由於內地物業的租金水平上升。

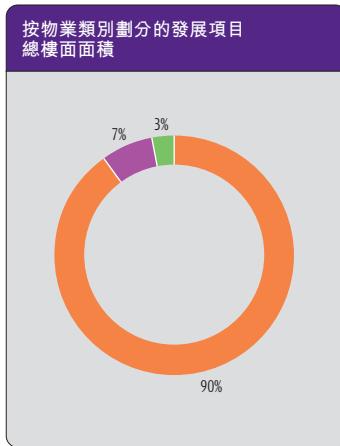
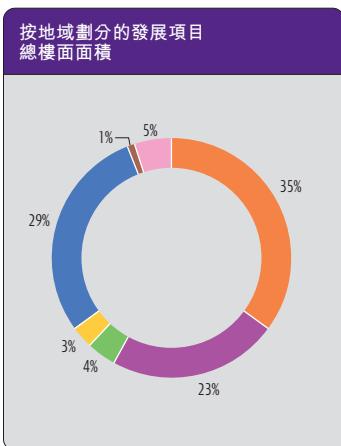
「EBIT 達港幣  
三十九億三千九百萬元，  
較二〇〇四年改善  
百分之三十一。」

### 中國內地與海外的主要出租物業

項目	所在地	物業類別	出租的 總樓面面積 (千平方呎)	集團 所佔權益	出租 百分比
<b>中國內地</b>					
東方廣場	北京	辦公樓、服務式住宅 與商業	5,218	18%	95%
梅龍鎮廣場	上海	辦公樓與商業	1,099	30%	100%
大都會廣場	重慶	辦公樓與商業	1,512	50%	97%
四季雅苑	上海	住宅	1,142	50%	92%
<b>日本</b>					
丸之內區盈科中心	東京	辦公樓與酒店	786	38%	100%



- 北京逸翠園強調細緻品味設計、個性風格、周到貼心服務和全面完善設施，創造出全新精品家居的新生活模式。

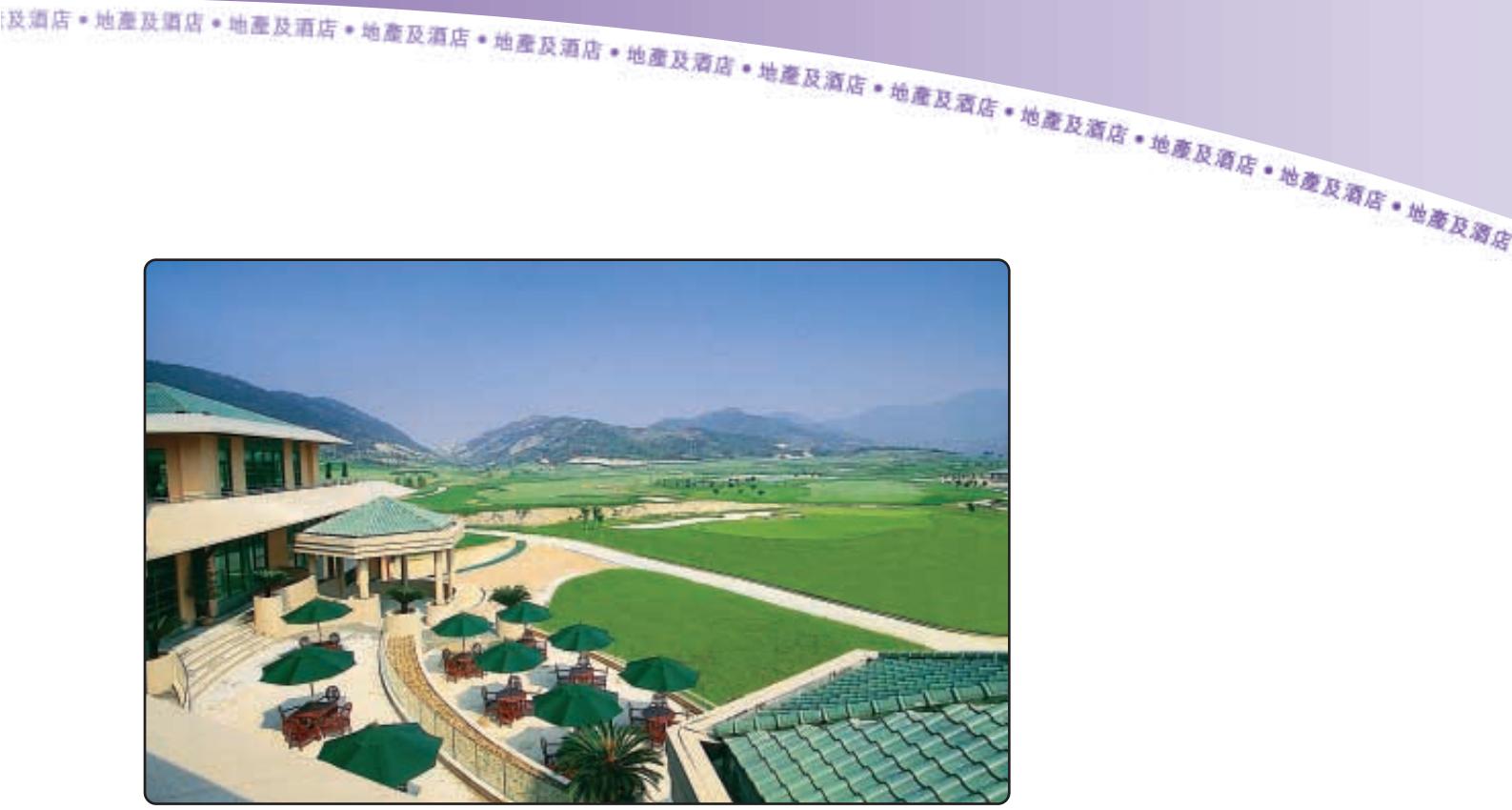


## 物業銷售及發展中物業

集團年內的溢利主要來自集團出售香港四項非核心的合資辦公樓投資物業予最近上市的泓富產業信託、出售內地住宅與商業發展項目單位，以及有見香港住宅物業市道在二〇〇五年復甦，因而回撥一筆往年為一項香港地產發展項目而作的撥備。

集團於二〇〇五年以至二〇〇六年首數個月透過成立合資公司而增加主要於內地的土地儲備，以發展總樓面面積約五千四百萬平方呎（集團佔其中二千六百萬平方呎），主要作住宅用途的地產項目。連同上述近期增持的項目，集團現透過合資公司持有發展中的土地儲備約共六千八百萬平方呎，其中百分之九十四在內地、百分之五在英國與其他海外地區及百分之一在香港。這些項目預計於二〇〇六至二〇一八年分期完成，預料可為集團提供理想的回報與穩定的發展溢利。

「集團現透過合資公司  
持有發展中的土地儲備  
約共有六千八百萬平方呎。」



● 毗鄰國際級高爾夫球場的東莞海逸豪庭逸澄軒，依環崗湖而建，盡享湖光山色。

#### 香港的主要發展中物業

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	集團所佔權益	完成日期
映灣園四期	東涌	住宅	773	40%至50%	2008
洪水橋	元朗	住宅	537	50%	2008

#### 香港

二〇〇五年，東涌映灣園三期悅濤軒的住宅發展項目已經完成，年內已售出大部分單位。整項發展預期將於二〇〇八年前分期完成。年內，集團購入洪水橋一幅土地儲備的五成權益，待二〇〇八年發展完成時將可提供五十三萬七千平方呎住宅物業。

#### 中國內地

在中國內地，上海高級住宅物業御翠園三期已於年內建成，共售出四十七間別墅。綜合商業項目廣州國際玩具禮品城一期也於年內落成，並已售出總樓面面積的百分之五十。東莞海逸豪庭三期住宅發展已於年內竣工，並已售出一百五十五個公寓單位，整個項目預期在二〇一一年前分期完成。珠海海怡灣畔三期B已經竣工，並於年內售出六百四十六個單位。其他發展中的地產項目進展良好。

## 中國內地的主要發展中物業

項目	所在地	物業類別	總樓面 面積 (千平方呎)	集團 所佔權益	完成日期
海怡灣畔	珠海	住宅	1,072	50%	2006
黃沙地鐵站上蓋物業	廣州	住宅與商業	3,689	50%	2007
廣州國際玩具禮品城	廣州	商業	1,844	30%	2007
逸翠園	北京	住宅與商業	3,951	50%	2007
御翠園	上海	住宅與商業	1,169	50%	2007
馬橋	上海	住宅	488	43%	2007
番禺珊瑚灣畔	廣州	住宅與商業	4,004	50%	2008
觀瀾	深圳	住宅	1,697	50%	2008
鳳凰山	深圳	住宅與商業	3,140	50%	2008
古北名苑	上海	住宅與商業	1,681	50%	2008
新閘路	上海	商業	626	30%	2008
營口道	天津	住宅與商業	2,718	40%	2008
十三陵鎮	北京	住宅	866	50%	2009
華強北	深圳	住宅與商業	1,610	50%	2009
南岸	重慶	住宅與商業	4,084	48%	2009
陡溪	重慶	住宅與商業	4,399	50%	2009
老浦片	武漢	住宅與商業	1,427	50%	2009
溫江	成都	住宅與商業	5,170	50%	2009
淇澳島	珠海	住宅與商業	2,521	50%	2009
世紀大道	上海	商業	2,332	25%	2010
高新區項目	西安	住宅與商業	11,164	50%	2010
蘿崗區鎮龍	廣州	住宅	2,483	40%	2010
南關區柴油機廠	長春	住宅	2,354	50%	2010
花樓街	武漢	住宅與商業	3,930	50%	2011
海逸豪庭	東莞	住宅與商業	12,975	50%	2011
淨月潭	長春	住宅與商業	4,379	50%	2011
長沙望城	湖南	住宅與商業	6,972	50%	2012
高新區項目	成都	住宅與商業	25,645	50%	2016
增城	廣州	住宅與商業	13,669	50%	2018



● 英國倫敦洛茲路的商住項目位於切尼路與泰晤士河畔。

## 海外

年內，新加坡住宅物業景頤峯餘下單位大部分已經售出。英國與新加坡的其他長期發展項目進度良好。今年二月，集團宣佈向其合資夥伴收購倫敦洛茲路與切爾西港第二期的百分之二十五權益，因此集團所持該英國發展項目權益增至百分之四十七點五。



● 新加坡豪華住宅景頤峯由三幢豪華大樓組成，  
備一房至四房單位以供選擇。

## 「新加坡住宅物業景頤峯 餘下單位大部分已經售出。」

### 海外的主要發展中物業

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	集團所佔權益	完成日期
<b>英國</b>					
洛茲路與切爾西港第二期	倫敦	住宅與商業	770	47.5%	2012
Convoys Wharf	倫敦	住宅與商業	3,168	50%	2016
<b>新加坡</b>					
新加坡濱海灣	新加坡	住宅與商業	2,626	17%	2009

### 酒店

集團於二〇〇五年持有香港、中國內地與巴哈馬十一家酒店的擁有權，並透過其佔百分之五十權益的酒店管理合資公司管理其中六家酒店。經濟在二〇〇五年復甦，旅遊業因而受惠並持續增長，令旅遊活動較上年度更加頻繁。因此，集團酒店的EBIT較二〇〇四年增長了百分之八十二。



● 九龍酒店引入商務樓層客房和全新貴賓閣，為繁忙的商務旅客提供寧靜舒適的環境。

