

# 管理層討論及分析

## 表現回顧

截至二零零一年十二月三十一日止年度之營業額及股東應佔溢利分別為275,482,000港元及120,656,000港元。

本年度營業額較去年增加55%，未計及重列上年度調整之股東應佔溢利則較去年增加12%。

由於本集團必須採納新會計實務準則，二零零零年之比較數字已因商譽減價撥備之上年度調整而重列，而此項調整導致本公司之上年度純利出現1,950,000,000港元之淨調整。

### 中國內地

於回顧年度內，本集團已成功出售於蘇州協和廣場之權益，為本集團帶來溢利95,000,000港元。

中國繼續提供理想之業務及投資機會，尤其在中國加入世貿後為然。由於上海之物業需求不斷增加，上海康城第一期於回顧年度內取得美滿成績。

就協和世界廣場第一期而言，本集團持有168,000平方呎樓面之第2座服務式公寓及267,000平方呎樓面之商場作長期投資用途。於年內，該商場已全部租出，而服務式公寓之出租率亦超逾九成，兩者均為本集團帶來穩定之租金收入。

### 香港及泰國

於回顧年度後，本集團於二零零二年一月推出位於荃灣市中心之海天豪苑項目之住宅單位。於本報告日期，該等住宅單位已售出逾八成。當該項目於二零零二年中落成後，本集團將持有樓面160,000平方呎之商場作出租用途。

本集團之泰國項目於二零零一年取得令人鼓舞之表現。

## 分類資料

分類資料詳情載於財務報表附註四。

## 財務回顧

### 總資產之動用

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
投資物業	1,646,500	1,075,271
發展中物業	6,300,916	5,391,866
待售物業	553,264	468,538
其他	1,777,887	1,781,504
現金及銀行結餘	551,582	158,387
	<u>10,830,149</u>	<u>8,875,566</u>

### 資金來源

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
股本	321,858	254,038
儲備	5,099,651	4,085,541
少數股東權益	678,668	2,257,322
負商譽	1,500,570	—
短期借貸	1,233,119	748,904
長期借貸	1,996,283	1,529,761
	<u>10,830,149</u>	<u>8,875,566</u>

#### (1) 財務狀況

截至二零零一年十二月三十一日止年度，資金動用之總額為10,830,000,000港元，較截至二零零零年十二月三十一日止年度8,876,000,000港元高出22%。

未計負商譽之投資物業及發展中物業較去年增加1,480,000,000港元，主要為建築及發展物業之成本，該項成本由經營活動及銀行借貸所得資金提供經費。

於二零零一年十二月三十一日，每股總資產值為3.36港元，而二零零零年十二月三十一日則為3.49港元，出現攤薄主要是由於發行股份予於二零零一年六月私有化之協和建設有限公司之少數股東所致。

## 管理層討論及分析

### (2) 流動資產

於本回顧年度，本集團之流動資金狀況維持於滿意水平。於二零零一年十二月三十一日，現金及銀行結餘為552,000,000港元，相對二零零零年十二月三十一日為158,000,000港元。

於二零零一年十二月三十一日，銀行及其他借貸總額減現金及銀行結餘為2,678,000,000港元，相對二零零零年十二月三十一日為2,120,000,000港元。

資產負債比率(定義為尚未償還貸款總額減現金結餘相對資產總值之比率)於截止二零零一年十二月三十一日止年度維持於26%之穩定水平，相對去年則為22%。

本集團之資產負債比率穩健，並有充足資金履行其承擔及營運要求。本集團地產項目之住宅單位銷售將進一步改善流動性。

### (3) 財務政策

本集團繼續採取審慎之財務風險管理政策。本集團大部份用以注入物業項目之貸款以港元、美元或人民幣為單位。本集團大部份借貸按浮動息率安排。倘若市場情況有所需要，本集團將考慮適當之外匯及利率對沖產品，以保障本集團免受外匯及利率風險所影響。

本集團並無參與任何與本集團之財務管理政策不符之高槓桿或投機衍生工具產品之買賣。

### (4) 資產抵押

本集團資產抵押之詳情載於財務報表附註十四、十五、十六、二十及二十五。

### (5) 或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註四十。

### 僱員

#### 僱員及薪酬政策

本集團共僱用1,598名員工，其中92人於香港聘用。本集團根據員工之個別表現及所屬職位之發展潛力聘請及提升員工。員工表現會最少每年進行檢討，薪酬乃按表現而定。

#### 對員工發展之承諾

本集團充分認識到，人力資本乃集團增長及盈利能力之關鍵資產。本集團因而充分重視員工訓練，並實施政策，資助員工參加工作相關之訓練及自我提升計劃。