

# 管理層討論及分析

## | 業務回顧 |

### 主要業務活動

本公司於二零零二年度之各項主要業務活動如下：

一、於二零零二年內完成之物業包括：

名稱	地點	上蓋樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益
映灣園賞濤軒	東涌市地段5號	121,400	合作發展
海澄軒－海景酒店	沙田市地段461號	56,000	51%
都會軒	九龍內地段11077號	35,030	合作發展
盈暉臺	葵涌市地段474號	52,040	50%
帝后華庭第3座	內地段8897號 之剩餘部分	17,840	合作發展
港景峯	九龍內地段11086號 之剩餘部分	96,530	42.5%
東方廣場第三期商業大廈 及服務式住宅	北京東城區 東長安街1號	83,000	33.3775%
衣錦華庭 一坊一期第1座	福州三坊七巷	26,600	89%
瀋陽麗都喜來登飯店	瀋陽	82,000	99%
海怡灣畔第1及2期	珠海	119,100	50%
海逸豪庭 B期第一及二階段	東莞	19,400	47%

## 管理層討論及分析 (續)

名稱	地點	上蓋樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益
黃埔雅苑第2期	深圳福田區	104,900	50%
太平洋中心第2期	青島	24,200	15%
四季雅苑第5期	上海浦東花木	14,600	50%
Belgravia Place	英國倫敦	2,130	42.5%

二. 期內各項建築工程積極進行，預期二零零三年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益
泓景臺第1期	新九龍內地段6320號	72,720	合作發展
凱帆軒	九龍內地段11107號	52,070	100%
畢架山一號	新九龍內地段6277號	72,480	100%
普頓臺	內地段3999號至4005號 之剩餘部分	9,060	100%
帝后華庭第1及2座	內地段8897號 之剩餘部分	43,130	合作發展
慧景軒	天水圍市地段27號	74,500	60%
錦田石崗一地盤	丈量約分110段815號	10,320	100%

名稱	地點	上蓋樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益
青衣一地盤	青衣市地段140號	155,200	30%
東方廣場第四期 服務式住宅	北京東城區 東長安街1號	47,000	33.3775%
御龍居	深圳寶安區	68,700	50%
江北區	重慶	34,590	50%
海逸豪庭 B期第三至六階段	東莞	63,450	47%
黃埔雅苑 第3及4期	深圳福田區	191,790	50%
番禺大石鎮	廣州	114,680	50%
御翠園	上海浦東花木	69,080	31%
四季雅苑 第4A、6、6A及6B期	上海浦東花木	22,670	50%
匯賢居及 世紀商貿廣場	上海徐匯區	148,650	50%
旭日灣	新加坡碧灣路	138,950	76%
Albion Riverside	英國倫敦	36,680	45%

### 三. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

- (一) 於二零零二年五月，本集團持有百分之三十權益之聯營公司與政府就青衣市地段140號土地簽署地契修訂書，以興建服務式住宅及酒店。該土地面積約二萬四千九百平方米，可建樓面面積約十五萬五千二百平方米。
- (二) 於二零零二年五月，本集團持有百分之五十權益之聯營公司投得紅磡國際都會之酒店、商場及寫字樓物業。該酒店已於二零零二年六月開業。
- (三) 於二零零二年六月，本集團與政府就葵涌和宜合道29至51號葵涌市地段467號土地簽署批地契約。該土地將興建服務式住宅及酒店，地盤面積約七千八百平方米，可建樓面面積約七萬四千三百平方米。
- (四) 於二零零二年六月，本集團簽署一份買賣協議，收購分別持有沙田第一城及屯門華都花園兩項物業之商業單位及車位之物業控股公司各百分之二十五權益。有關商業單位及車位現正出租。
- (五) 於二零零二年七月，本集團佔百分之九十八點四七權益之附屬公司與政府就元朗天水圍市地段24號土地簽署批地契約。該地盤面積約三萬二千八百平方米，可建樓面面積約十六萬八千二百平方米。有關土地將發展以住宅為主之項目。
- (六) 於二零零二年七月，本集團成功分拆其附屬公司長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）。長江生命科技之股份於二零零二年七月十六日在香港聯合交易所有限公司創業板掛牌上市，並成為創業板市值最大之公司。

- (七) 於二零零二年十一月，本集團佔百分之八十權益之附屬公司與地鐵有限公司簽訂一項有關發展地鐵將軍澳支綫調景嶺站上蓋項目之發展協議。地盤面積約三萬二千三百平方米，可建樓面總面積約二十五萬三千七百平方米。該項目將興建商住物業，第1期可建樓面面積約為十二萬三千四百平方米，預計於二零零五年完成。餘下約十三萬三百平方米可建樓面面積之規劃工作現正進行。
- (八) 於二零零二年十二月，本集團一全資附屬公司購入葵涌荔景山道盈暉臺之盈暉家居城商場及車位。有關商場及車位現正出租。
- (九) 有關元朗丈量約分109段及110段農地之地契修訂工作正在進行。該土地面積約為四萬六千九百平方米，將興建住宅。
- (十) 年度內本集團繼續購入具發展潛力之農地，部分農地正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。
- (十一) 集團在內地的出售或出租地產項目均如期發展。

### 物業銷售

本年度物業銷售之營業額(包括攤佔共同發展公司之物業銷售額)為港幣七十六億三千八百萬元(二零零一年 – 港幣六十二億一千二百萬元)，比去年增加港幣十四億二千六百萬元。物業銷售營業額主要來自本地之海逸豪園、海名軒、盈暉臺、港景峯、帝后華庭、映灣園賞濤軒及內地之黃埔雅苑第2期住宅單位銷售。盈暉臺、港景峯、帝后華庭、映灣園賞濤軒及黃埔雅苑第2期於年度內完成，超過百分之八十五住宅單位經已於年終結算日前售出。

物業銷售收益(包括攤佔共同發展公司之物業銷售收益)為港幣六億三千五百萬元(二零零一年 – 港幣十八億九千六百萬元)，比去年減少港幣十二億六千一百萬元。海逸豪園、盈暉臺、港景峯及黃埔雅苑第2期之物業銷售為本年度集團溢利帶來收益，惟整體物業銷售收益受海名軒、帝后華庭及映灣園缺乏收益貢獻所影響。

二零零三年之物業銷售收益將來自本地泓景臺第1期、畢架山一號及慧景軒和內地、新加坡及英國若干項目之住宅單位銷售，各項目將於二零零三年完成。年度內，泓景臺及若干其他項目之住宅單位經已開始預售，市場反應理想，截至年終結算日超過百分之九十的泓景臺第1期住宅單位經已售出。

### 物業租務

本年度物業租務之營業額為港幣八億六百萬萬元(二零零一年 – 港幣七億四千六百萬元)，比去年增加港幣六千萬元，主要因為持有嘉湖銀座之共同發展公司於年度內成為附屬公司，故將其營業額計算在內。本集團三項主要投資物業包括中環中心、嘉湖銀座及馬鞍山廣場，佔本年度物業租務之營業額約百分之五十七。於本港經濟疲弱下，三項投資物業之全年平均租用率維持百分之八十以上。

物業租務之收益(包括攤佔共同發展公司及非上市聯營公司之損益)為港幣八億一千六百萬元(二零零一年 – 港幣六億八千一百萬元)，比去年增加港幣一億三千五百萬元。年度內，本集團之投資物業組合進一步擴大，相繼增持紅磡國際都會商場及寫字樓百分之二十五權益，沙田第一城及屯門華都花園部分商業單位各百分之二十五權益，以及葵涌盈暉家居城百分之五十權益。預期二零零三年度物業租務之收益將繼續增長。

年度內，香港之商用物業價格持續下調，本集團之投資物業組合於年終結算日根據專業估值錄得港幣八億二千五百萬元之投資物業重估減值。

### 「酒店及套房服務組合」

本年度「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣三億九千一百萬元(二零零一年 – 港幣二億六千九百萬元)，比去年增加港幣一億二千二百萬元，主要因為持有嘉湖海逸酒店之共同發展公司於年度內成為附屬公司，故將其營業額計算在內。

「酒店及套房服務組合」之收益(包括攤佔共同發展公司及非上市聯營公司之損益)為港幣五千二百萬元(二零零一年 – 港幣五千二百萬元)，與去年相同。年度內，內地之瀋陽麗都喜來登飯店進行試業及香港之海澄軒 – 海景酒店落成並投入營運。此外，本集團增持紅磡都會海逸酒店百分之二十五權益，該酒店於二零零二年下半年度開始投入營運，入住率令人滿意。本年度為上述各酒店之首年營運，未來數年業績將更為理想。

香港旅遊業前景令人鼓舞，二零零三年度「酒店及套房服務組合」應有更佳收益。

### 物業及項目管理

本年度物業及項目管理之營業額為港幣二億八千七百萬元(二零零一年 – 港幣二億五千九百萬元)，比去年增加港幣二千八百萬元。物業及項目管理之收益(包括攤佔共同發展公司及非上市聯營公司之損益)為港幣八千萬元(二零零一年 – 港幣六千九百萬元)，比去年增加港幣一千一百萬元。

物業管理之收益雖屬輕微，本集團仍會致力提供優質服務予集團所管理之物業。於年終結算日，本集團管理之物業總面積達六千四百萬平方呎，預期總面積會隨著本集團之物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。

### 主要聯營公司

本集團聯營公司和記黃埔集團之全年除稅後綜合溢利為港幣一百四十二億八千八百萬元(二零零一年(重列) – 港幣一百一十九億八千萬元)。和記黃埔集團各類核心業務面對環球激烈競爭仍錄得良好業績，所提供之溢利貢獻繼續成為集團最大的收益來源。

於二零零二年七月，長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)透過配售及公開發售新股，在香港聯合交易所有限公司創業板上市。透過分拆長江生命科技上市，本集團錄得港幣十億一百萬元之溢利。分拆後，本集團持有長江生命科技約百分之四十四已發行股本，而長江生命科技亦成為本集團之聯營公司。



## | 財務概覽 |

### 資金流動性及融資

年度內，集團發行為期三至五年之票據總額港幣十四億六千萬，並贖回於本年二月到期之票據港幣十二億五千萬元。於年終結算日，集團已發行而未到期之債券及票據達港幣九十一億元。

連同銀行借款港幣一百二十八億元，集團於年終結算日之總借款為港幣二百一十九億元，較去年年底減少港幣二十五億元，還款期攤分八年：於一年內到期借款為港幣二十六億元，於二至五年內到期借款為港幣一百七十一億元，於六至八年內到期借款為港幣二十二億元。

集團繼續維持低資本與負債比率，於年終結算日為百分之十一點五（二零零一年 – 百分之十三點八），以集團淨借款（已減除現金及銀行存款港幣二十二億元）佔股東權益總額為計算基準。

集團擁有現金及可買賣證券，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

### 理財政策

集團對管理外匯風險保持審慎態度。於年終結算日，本集團之借款約百分之九十四為港幣，其餘為美元、新加坡元及人民幣，主要為香港以外項目融資之用。集團之收益及現金結存主要以港幣為基礎，惟集團亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

集團借款主要以浮息為基礎。至於集團已發行之定息債券及票據，集團已安排利率掉期合約，將利率轉成以浮息為基礎。

在適當時候及於利率或匯率不明朗或變化大時，集團會利用對沖工具(如掉期合約及遠期合約)以抵銷利率及匯率波動之風險。

### 資產按揭

於年終結算日，集團為附屬公司及聯繫公司之借款作抵押之若干資產總賬面值為港幣八億五千二百萬元(二零零一年 – 港幣十一億三千三百萬元)。

### 或有負債

於年終結算日，集團之或有負債如下：

- (一) 攤佔共同發展公司為一合作經營企業在未來四十七年向合作方應付保證利潤作出擔保之或有負債總額達港幣四十五億八千二百萬元；
- (二) 為共同發展公司及聯繫公司已動用之銀行借款分別達港幣三十億七百萬(二零零一年 – 港幣二十六億六千六百萬)及港幣二千五百萬元(二零零一年 – 港幣五千八百萬元)作出擔保；
- (三) 為共同發展公司所經營之合作發展項目就對方可收取之最低收益達港幣一億元(二零零一年 – 港幣一億元)作出擔保。

## 僱員

於年終結算日，集團於其主要業務僱用約五千九百名員工，年度內有關僱員開支(不包括董事酬金)約港幣十億三千七百萬元。集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現釐定。集團並無僱員認購股權計劃。