

表現回顧

截至二零零二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923,758,000港元及81,026,000港元。

本年度營業額較去年增加235%，股東應佔溢利則較去年減少32.8%。

營業額增加之主要原因為上海康城之銷售大幅增加。

中國內地

中國繼續為本集團提供理想之業務及投資機會。由於上海之物業需求強勁，上海康城第一期繼續取得成績。上海之物業價格於回顧年度繼續上升，加之嚴格成本控制，本集團預期來年將可收回流動現金，推動本集團進一步發展。

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。由於上海之營商環境及零售市場蓬勃，本集團預期租金收入及現金流量會進一步改善。

香港

本集團於年內出售位於荃灣市中心之海天豪苑項目逾八成之住宅單位。當該項目於二零零三年初落成後，本集團將持有樓面160,000平方呎之商場作出租用途。

分類資料

分類資料詳情載於財務報表附註四。

管理層討論與分析

財務回顧

總資產之動用

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
投資物業	1,704,822	1,646,500
發展中物業	8,802,513	6,300,916
待售物業	633,653	553,264
其他	2,148,130	1,777,887
現金及銀行結餘	756,570	551,582
	14,045,688	10,830,149
資金來源		
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已發行股本	324,777	321,858
儲備	6,782,124	5,099,651
少數股東權益	979,112	678,668
負商譽	1,465,624	1,500,570
短期借貸	2,150,538	1,233,119
長期借貸	2,343,513	1,996,283
	14,045,688	10,830,149

(1) 財務狀況

截至二零零二年十二月三十一日止年度，資金動用之總額為13,966,000,000港元，較截至二零零一年十二月三十一日止年度10,830,000,000港元高出29%。

未計正商譽及負商譽前之投資物業及發展中物業較去年增加2,594,000,000港元，主要為重估盈餘，收購附屬公司增加及建築及發展物業之成本。該等成本由經營活動所得資金及銀行借貸提供經費。

於二零零二年十二月三十一日，每股總資產值為4.30港元，而二零零一年十二月三十一日則為3.36港元。

(2) 流動資金、財務資源及資產負債比率

本集團於年內之流動資金狀況維持於滿意水平。於二零零二年十二月三十一日，現金及銀行結餘為757,000,000港元，相對二零零一年十二月三十一日為552,000,000港元。

於二零零二年十二月三十一日，銀行及其他借貸總額減現金及銀行結餘為3,737,000,000港元，相對二零零一年十二月三十一日為2,678,000,000港元。

資產負債比率（定義為尚未償還之貸款總額減現金結餘相對資產總值之比率）於截止二零零二年十二月三十一日止年度穩定維持於28%之水平，相對去年則為26%。

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

(3) 財務政策

本集團繼續採取審慎之財務風險管理政策。本集團大部份為物業項目提供資金之貸款以港元、美元及人民幣為單位。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，以減低本集團所承擔之風險。

本集團並無買賣任何與本集團之財務管理理念不符之高槓桿或投機衍生工具產品。

(4) 外匯波動

本集團大部份之借貸均以港元、美元及人民幣計值，而本集團之銷售則主要以港元及人民幣計值。目前，人民幣及美元兌換港元之匯率維持穩定。於回顧期內，本集團所承受之外匯風險不高，故並無採用任何金融工具進行對沖。

(5) 抵押本集團之資產

抵押本集團資產之詳情載於財務報表附註十四、十五、十六、二十及二十五。

(6) 或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註四十一。

管理層討論與分析

收購附屬公司

於回顧年內，本集團成功收購於上海證券交易所上市之A股公司運盛（上海）實業股份有限公司之50.45%權益。

僱員

於二零零二年十二月三十一日，本集團共僱用1,512名員工。本集團根據員工之表現及市場情況釐定員工之薪酬，並向員工提供其他福利，包括公積金計劃、醫療計劃及意外保險。

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，並實行政策，資助員工參加工作相關之訓練及自我提升計劃。