

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

本公司於二零零三年度之各項主要業務活動如下：

一、 於二零零三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
泓景臺第1期	新九龍內地段6320號	73,490	合作發展
凱帆軒	九龍內地段11107號	52,070	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
藍澄灣及商業/酒店 發展項目	青衣市地段140號	155,200	30%
四季雅苑	元朗丈量約分110段815號 之剩餘及延伸部分	10,320	100%
比華利豪園第1期	重慶	32,650	50%
海逸豪庭B期 第三至五階段	東莞	35,470	47%



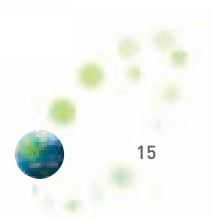
管理層討論及分析(續)

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3及4期	深圳福田區	198,700	50%
御翠園第1A期	上海浦東花木	13,650	50%
四季雅苑第6及6A期	上海浦東花木	20,270	50%
匯賢居	上海徐匯區	63,960	50%
旭日灣第1期	新加坡碧灣路	93,390	76%
Albion Riverside	英國倫敦	29,090	45%

二. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零四年完成物業有：

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2及3期	新九龍內地段6320號	90,100	合作發展
朗逸峯	荃灣市地段395號	76,890	50%
映灣園映濤軒	東涌市地段5號	96,790	合作發展
畢架山一號	新九龍內地段6277號	72,480	100%
宇晴軒第1期	新九龍內地段6275號	79,830	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
傲雲峰	九龍內地段4013號之剩餘部分	118,760	40%
慧景軒	天水圍市地段27號	74,500	60%
比華利豪園第2期	重慶	41,590	50%
珊瑚灣畔第1及2A期	廣州番禺大石鎮	203,220	50%
世紀商貿廣場	上海徐匯區	87,200	50%
御龍居第1及2期	深圳寶安	114,490	50%
海怡灣畔第3A期	珠海	83,800	50%
海逸豪庭 B期第6階段及C期	東莞	54,150	47%
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%
御翠園 第1C, 2, 3, 4, 5A, 5B及6期	上海浦東花木	141,870	50%
景頤峰	新加坡	40,870	50%
旭日灣第2期	新加坡碧灣路	45,560	76%

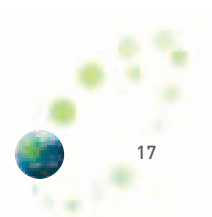


管理層討論及分析(續)

三. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

- (一) 二零零三年三月：本集團完成出售持有福州衣錦華庭之物業控股公司之全部權益。
- (二) 二零零三年五月：本集團透過聯屬公司滙網集團與澳洲聯邦銀行集團宣佈合作成立尚乘財富策劃有限公司(「尚乘財富策劃」)。尚乘財富策劃透過與不同產品供應商及業務夥伴合作，為客戶提供專業而客觀的財富策劃服務。
- (三) 二零零三年六月：本集團與政府就尖沙咀梳士巴利道九龍內地段11161號前水警總部簽署批地契約。該地盤面積約一萬二千三百平方米，總樓面面積約一萬一千五百平方米。有關土地將興建文物旅遊設施項目。
- (四) 二零零三年七月：本集團就出售其於香港五間零售商場之全部權益予置富產業信託而簽訂多項協議。該五間零售商場為都會商場、馬鞍山廣場、盈暉家居城、創意無限商場及銀禧閣商場。置富產業信託為一項於新加坡註冊的單位信託基金。有關出售上述商場之權益於二零零三年八月十二日完成。
- (五) 二零零三年八月：本集團一全資附屬公司以每單位港幣4.75元之認購價認購129,685,000置富產業信託單位，佔置富產業信託發行之全部單位約百分之二十七點四。置富產業信託之單位於二零零三年八月十二日在新加坡交易所主板掛牌上市。置富產業信託單位於二零零四年三月十日之收市價為港幣5.10元，較認購價上升約百分之七點四。
- (六) 二零零三年十月：本集團一全資附屬公司成立港幣一百億元零售債券(「零售債券」)發行計劃(「計劃」)，以向散戶投資者發行不同系列之債券。三系列合共約港幣十三億元之零售債券，已根據該計劃發行。
- (七) 二零零三年十一月：本集團與政府就元朗丈量約分106段2286號土地簽署換地契約。該土地面積約二萬零五百平方米，可建樓面面積約八千二百平方米，將興建住宅。

- (八) 二零零三年十一月：本集團一全資附屬公司購入黃竹坑香葉道41號香港仔內地段354號土地。該地盤面積約二千平方米，現正進行有關之規劃工作。
- (九) 二零零三年十一月：本集團全資附屬公司長江信息有限公司與和記環球電訊有限公司推出「寬頻上鏡電話」服務——一項透過寬頻接駁融合視像、話音及數據的突破性通訊服務。「寬頻上鏡電話」是目前市場上最先進的寬頻通訊工具，配備嶄新的開放式系統，可支援跨網絡的通訊應用。
- (十) 二零零四年一月：本集團及中電數碼有限公司（「中電數碼」）與和記環球電訊控股有限公司（前稱中聯系統控股有限公司）（「和記環球電訊控股」）簽署有條件協議，分別出售本集團（佔百分之八十一權益）及中電數碼（佔百分之十九權益）於電聯網絡香港有限公司（「電聯網絡」）之全部權益予和記環球電訊控股，總代價約為港幣三億九千一百萬元，透過以發行價每股港幣0.80元向本集團及中電數碼發行及配發合共488,572,636股入賬列作繳足股本之和記環球電訊控股新股份支付。有關出售電聯網絡之權益於二零零四年三月十二日完成。
- (十一) 年度內本集團繼續購入具發展潛力之農地，部分農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。
- (十二) 集團在內地的出售或出租地產項目均如期發展。



管理層討論及分析(續)

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)為港幣一百二十九億七千一百萬元(二零零二年 – 港幣七十六億三千八百萬元)，比去年增加港幣五十三億三千三百萬元。物業銷售營業額主要包括於去年度完成之都會軒及於年度內完成之項目，如本港帝后華庭(第一及二座)、泓景臺(第一期)、凱帆軒、藍澄灣、內地黃埔雅苑(第三及四期)、新加坡旭日灣(第一期)及英國Albion Riverside等住宅單位銷售。截至年終結算日，上述所有完成項目之住宅單位約百分之九十已經售出。

物業銷售收益(包括攤佔共同發展公司之物業銷售收益)為港幣十六億六千萬元(二零零二年 – 港幣六億三千五百萬元)，比去年增加港幣十億二千五百萬元。雖然都會軒、帝后華庭及凱帆軒之物業銷售未能為集團提供盈利貢獻，加以畢架山一號及慧景軒延期至二零零四年完成，本年度整體物業銷售成績較去年仍有理想增長。

二零零四年之物業銷售收益主要會來自於二零零四年在本港完成之泓景臺(第二及三期)、畢架山一號、慧景軒、朗逸峯及宇晴軒等項目之住宅單位銷售。年度內，上述各項目之住宅單位已進行預售，截至年終結算日，所有單位約百分之九十已經預售。

物業租務

本年度物業租務之營業額為港幣六億九千五百萬元(二零零二年 – 港幣八億六千萬元)，比去年減少港幣一億一千一百萬元，主要因為年度內將馬鞍山廣場、盈暉家居城、創意無限商場及銀禧閣商場售予新加坡信託基金 – 置富產業信託及商用寫字樓物業租金減少。本集團現有投資物業組合主要包括位於本港之購物商場及商用寫字樓物業，分別佔本年度物業租務之營業額約百分之三十四及百分之三十五。

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)為港幣八億三千九百萬元(二零零二年 – 港幣八億一千六百萬萬元)，比去年增加港幣二千三百萬元。收益增加是由於攤佔共同發展公司之溢利有所增加，比本集團因出售若干購物商場所減少之收益及商用寫字樓物業租金收入減少為多。攤佔共同發展公司之溢利增加主要因為本集團於去年增持若干本港投資物業之權益及內地投資物業，包括北京東方廣場，租金收入有所增長。

於年終結算日，根據專業估值，本集團之投資物業組合因本港商用寫字樓物業之租金下調，而錄得港幣七億八千四百萬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」之營業額為港幣四億五千二百萬元（二零零二年－港幣三億九千一百萬元），比去年增加港幣六千一百萬元。營業額上升主要因為於二零零二年中投入營運之本港海澄軒－海景酒店及內地瀋陽麗都喜來登飯店於本年度踏入全年營運。

「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）為港幣八千三百萬元（二零零二年－港幣五千二百萬元），比去年增加港幣三千一百萬元。上半年度酒店及套房服務之經營環境因「非典型肺炎」在本港及內地爆發而甚艱難，但隨著疫情受控，營運於下半年度迅速回復正常。「酒店及套房服務組合」之整體收益較去年上升，是由於本港海澄軒－海景酒店和都會海逸酒店及內地瀋陽麗都喜來登飯店本年度首次為集團提供全年盈利貢獻。

酒店及套房服務於本港及內地之營運展望良好，預期「酒店及套房服務組合」之收益於二零零四年會更好。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理之營業額為港幣二億一千八百萬元（二零零二年－港幣二億八千七百萬元），比去年減少港幣六千九百萬元。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）為港幣七千四百萬元（二零零二年－港幣八千萬元），比去年減少港幣六百萬元。營業額及收益減少是由於為合作發展項目所提供之項目管理服務於年度內有所減少。

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超過七千萬平方呎，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一百四十三億七千八百萬元（二零零二年（重列）－港幣一百四十三億六千二百萬元）。和記黃埔集團之各類核心業務（除3G業務）均錄得未扣除利息支出及稅項前盈利增長。

本集團另一聯營公司長江生命科技集團本年度之股東應佔溢利為港幣九十二萬八千元。長江生命科技集團於二零零二年七月上市，二零零三年已錄得盈利，業務與科研各方面之進展令人鼓舞。



管理層討論及分析(續)

財務概覽

資金流動性及融資

年度內，集團發行為期三年至十年之票據總額港幣十五億一千二百萬元，並贖回到期之票據總額港幣二十五億元。於年終結算日，集團已發行而未到期之債券及票據達港幣八十一億元。

連同銀行借款港幣九十八億元，集團於年終結算日之總借款為港幣一百七十九億元，較去年年底減少港幣四十億元，還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣十六億元，於二至五年內到期借款為港幣一百五十八億元，於六至十年內到期借款為港幣五億元。

集團繼續維持低資本與負債比率，於年終結算日為百分之七點三（二零零二年（重列）－百分之十一點七），以集團淨借款（已減除現金及銀行存款港幣五十二億元）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，集團為附屬公司之銀行貸款額作抵押之若干資產總賬面值為港幣十二億四千八百萬元（二零零二年－港幣八億五千二百萬元）。

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四十六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四十五億三千八百萬元；及
- (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二十七億二千一百萬元（二零零二年－港幣三十億七百萬）及港幣二千三百萬元（二零零二年－港幣二千五百萬元）作出擔保。

僱員

於年終結算日，集團於其主要業務僱用約六千六百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約港幣九億六千八百萬元。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。

