

業績檢討

截至二零零三年十二月三十一日止年度，集團之營業額及股東應佔溢利分別為港幣3,076,143,000元及港幣120,380,000元，與去年同期比較，分別上升44%及18%。

在年內，來自房地產業務之貢獻繼續增加。本年度主要物業銷售項目為在香港之嘉華星濤灣、嘉皇臺、海雲軒及朗逸峰，及在廣州之嘉和苑第三期。地產業務之銷售額約佔集團之總營業額百分之六十一。

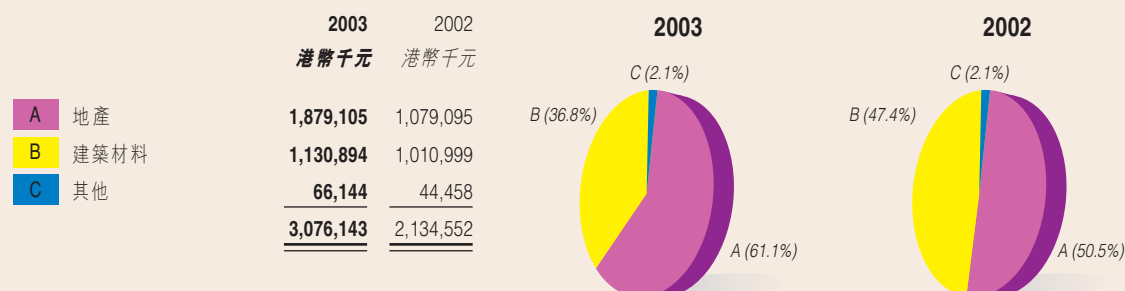
在建材業務方面，雖然在中國內地的新項目相繼投產令其對集團貢獻有所增加，但由於香港市場競爭持續激烈，引致建材業務之貢獻比去年減少百分之五十一。

集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之營運分部分析詳列如下：

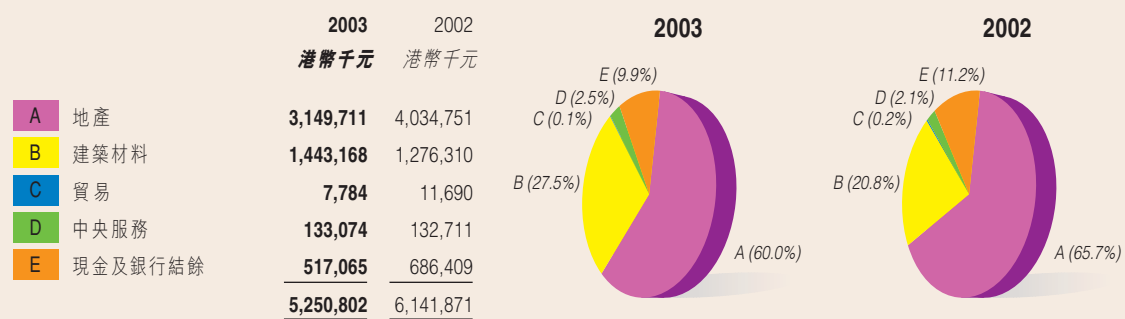
按部門

	地產 港幣千元	建築材料 港幣千元	其他 港幣千元	總數 港幣千元
營業額	1,879,105	1,130,894	66,144	3,076,143
銷售成本	(1,749,863)	(1,085,600)	(56,169)	(2,891,632)
毛利	129,242	45,294	9,975	184,511
其他收益	12,102	4,066	1,477	17,645
其他營運收入	15,936	42,993	13,959	72,888
行政費用	(18,843)	(47,406)	(11,350)	(77,599)
其他營運費用	(29,090)	(22,464)	(370)	(51,924)
經營溢利	109,347	22,483	13,691	145,521

按部門之營業額分析



按部門之總資產分析

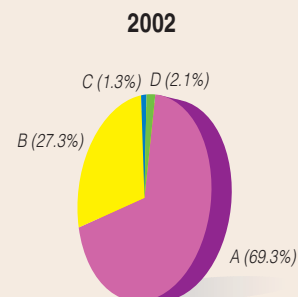
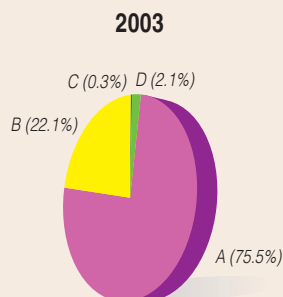


按地區分佈

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	新加坡 港幣千元	日本 港幣千元	總數 港幣千元
營業額	2,322,052	678,729	9,218	66,144	3,076,143
銷售成本	(2,171,636)	(661,178)	(2,649)	(56,169)	(2,891,632)
毛利	150,416	17,551	6,569	9,975	184,511
其他收益	16,189	1,440	15	1	17,645
其他營運收入	28,651	43,517	613	107	72,888
行政費用	(52,421)	(14,600)	(1,384)	(9,194)	(77,599)
其他營運費用	(24,089)	(17,877)	(9,589)	(369)	(51,924)
經營溢利／(虧損)	<u>118,746</u>	<u>30,031</u>	<u>(3,776)</u>	<u>520</u>	<u>145,521</u>

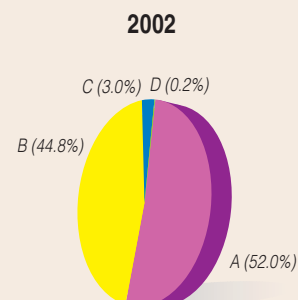
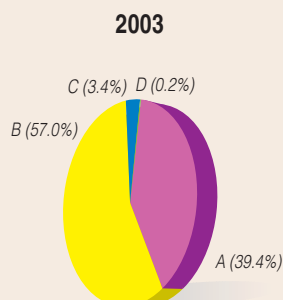
按地區分佈之營業額分析

	2003	2002
	港幣千元	港幣千元
A 香港	2,322,052	1,479,594
B 中國內地	678,729	583,176
C 新加坡	9,218	27,324
D 日本	66,144	44,458
	<u>3,076,143</u>	<u>2,134,552</u>



按地區分佈之總資產分析

	2003	2002
	港幣千元	港幣千元
A 香港	2,068,303	3,194,419
B 中國內地	2,993,565	2,748,299
C 新加坡	176,625	185,932
D 日本	12,309	13,221
	<u>5,250,802</u>	<u>6,141,871</u>



業務回顧及展望

(1) 在香港之物業

(甲) 目前在香港進行之發展物業項目
(總樓面面積約為160,000平方米)

(i) 沙田馬鞍山保泰街8號嘉華星濤灣 (佔100%權益)

此物業坐落於海濱地段，毗鄰興建中於2004年完工之馬鞍山鐵路，往返九龍及香港，瞬間即達，舒適快捷。該項發展由兩幢樓高32層之住宅大廈組成，附設一系列會所設施及一室外游泳池，吐露港全景均能盡收眼底。上蓋工程現已完成並於2004年2月取得入伙紙，所有600個住宅單位已全部售出。



香港發展物業

1



2



- 1,5. 廣播道嘉皇臺
- 2,3. 荃灣荃錦公路朗逸峰
- 4,7. 荃灣深井海雲軒
- 6. 馬鞍山嘉華星濤灣

(ii) 九龍塘廣播道83號嘉皇臺(佔100%權益)

此物業已發展為一幢樓高37層，附設會所設施及大型園林式泳池之豪華住宅大廈。94個住宅單位幾已全部售出。

(iii) 青山公路青龍頭段18A海雲軒(佔50%權益)

此乃合營物業發展項目，集團佔50%權益，另外50%由信和集團持有。集團被委任為此發展物業之項目經理。

此物業現正發展為兩幢樓高37層之住宅大廈，共提供248個住宅單位。每戶均東南單向設計，並附設露台，飽覽青馬、汀九雙橋優美的全海景。豪華會所面積達6,500平方米，將提供完善之康樂設施。上蓋建築工程現正進行，預計在2004年完成。住宅單位於2003年7月推出預售，超過80%之單位已售出。

(iv) 荃灣荃錦公路108號朗逸峰(佔25%權益)

此乃合營物業發展項目，集團佔25%之權益，另外50%及25%分別由長江實業和信和集團持有。

此項目總樓面面積約為92,450平方米，供住宅物業發展用途。此項目正在進行上蓋建築工程。整個項目預計在2004年完成。長江實業被委任為此發展物業之項目經理。第一期410個單位於2003年7月推出預售，已全數售罄。第二期360個單位於2004年預售。

(乙) 其他在香港之主要物業(佔100%權益)

(i) 上環永樂街嘉匯商業中心

此乃樓高24層之商業大廈，包括寫字樓及地鋪，樓面面積約3,900平方米。現持有作長線投資用途。在2003年內，此物業之出租率維持在90%，為集團帶來穩定之租金收益。

(ii) 土瓜灣炮仗街嘉景花園商場

此物業為一面積約2,700平方米之商場。持有作出售用途，現正出租收取租金。在2003年內之出租率為80%水平，為集團帶來穩定之租金收益。

(iii) 北角蜆殼街嘉昌商業中心

此物業為一幢樓高26層之商業大廈，現持有寫字樓樓面面積約1,900平方米作出售用途。此物業現正出租收取租金。2003年內之出租率維持在70%水平以上，為集團帶來穩定之租金收益。

(2) 在中國內地之物業

目前在進行之發展物業項目 (總樓面面積為750,000平方米)

(i) 上海徐匯區建國西路68號A、B地塊(佔100%權益)

此物業將發展為擁有總樓面面積約152,000平方米之多幢住宅大廈。拆遷工程正在進行中，預計整個項目在2006年完成。

(ii) 上海靜安區嚴家宅三期地塊(佔99%權益)

此乃面積約29,000平方米之地盤，其總樓面面積約114,000平方米，作住宅物業發展用途。拆遷工程正進行中，整個項目預計在2006年完成。

(iii) 上海閘北區廣中路701號地塊(佔100%權益)

此發展項目將分三期發展。其總樓面面積約400,000平方米，作住宅物業發展用途。地基工程正進行中，預計第一期於2005年年底完成。

(iv) 上海淮海中路上海嘉華中心(佔35.75%權益)

此乃合營物業發展項目，集團實益持有35.75%權益，乃最大單一股東，餘下由上海廣電子股份有限公司持有30%，Tidefull Investment Limited 持有15.4%，上海徐房(集團)有限公司持有15%及 Nissho Iwai Hong Kong Corporation Limited 持有3.85%。集團為此發展物業之項目經理。

此項目現正發展為一高層甲級寫字樓大廈。預計在2005年完成。地基工程已完成，上蓋建築工程正按計劃進度進行中。

(v) 廣州東風西路嘉和苑(佔100%權益)

此項目分三期發展。第一期及第二期之發展經已完成而住宅單位幾已全部售出。最後第三期已發展為四幢豪華住宅大廈，附設有會所設施，室內游泳池及地面商場。超過95%之第三期住宅單位已售出。

(3) 在新加坡之物業

振瑞路新生商業中心(佔100%權益)

此為一幢樓高12層之商業大廈，附設有停車場。現持有樓面面積約5,800平方米之寫字樓。其中約3,700平方米之寫字樓作長線投資用途，餘下部份則作出售用途。約八成寫字樓已出租並為集團帶來穩定的租金收益。