

## 13 管理層之討論及分析

### 業績檢討

截至二零零四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 1,730,538,000元及港幣 234,323,000元，與去年同期比較，分別下跌44%及上升95%。

集團營業額下降而溢利卻上升一倍乃因共同控制實體之出售物業之溢利只計入本集團應佔之溢利而列入損益表。

### 按部門

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海雲軒及朗逸峰。

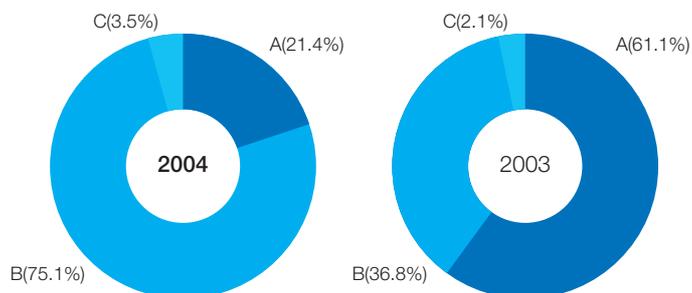
在建材業務方面，營業額較往年有輕微增長。但股東應佔溢利較去年下跌百分之十七。

集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營運分部分析詳列如下：

	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	369,809	1,299,143	61,586	1,730,538
銷售成本	(246,688)	(1,248,459)	(53,236)	(1,548,383)
毛利	123,121	50,684	8,350	182,155
其他收益	7,709	7,638	1,817	17,164
其他營運收入	13,439	26,618	16,224	56,281
行政費用	(68,316)	(53,243)	(15,196)	(136,755)
其他營運費用	(34,704)	(15,084)	(105)	(49,893)
經營溢利	41,249	16,613	11,090	68,952

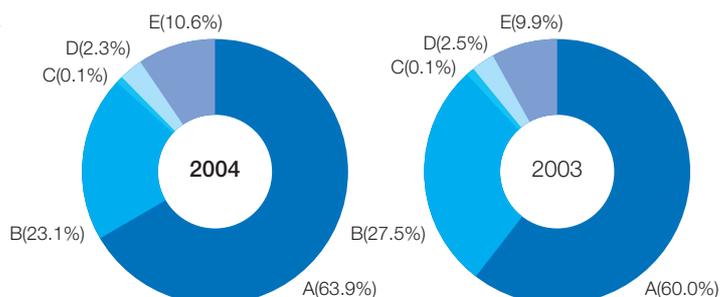
按部門之營業額分析

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
A 地產	369,809	1,879,105
B 建築材料	1,299,143	1,130,894
C 其他	61,586	66,144
	<b>1,730,538</b>	<b>3,076,143</b>



按部門之資產總額分析

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
A 地產	4,728,327	3,149,711
B 建築材料	1,707,742	1,443,168
C 貿易	9,498	7,784
D 中央服務	171,378	133,074
E 現金及銀行結餘	781,306	517,065
	<b>7,398,251</b>	<b>5,250,802</b>

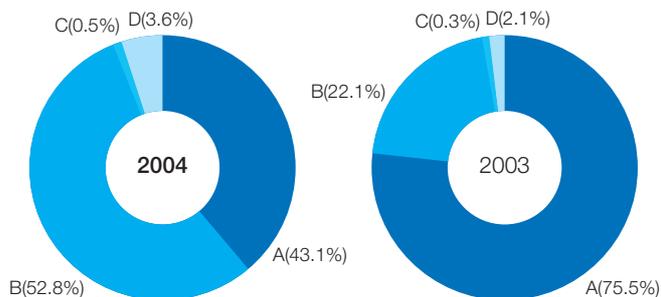


按地區分佈

	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	746,529	913,233	9,190	61,586	1,730,538
銷售成本	(639,861)	(851,978)	(3,308)	(53,236)	(1,548,383)
毛利	106,668	61,255	5,882	8,350	182,155
其他收益	15,719	1,424	11	10	17,164
其他營運收入	29,140	26,824	222	95	56,281
行政費用	(87,131)	(40,205)	(1,484)	(7,935)	(136,755)
其他營運費用	(22,715)	(16,639)	(10,434)	(105)	(49,893)
經營溢利／(虧損)	41,681	32,659	(5,803)	415	68,952

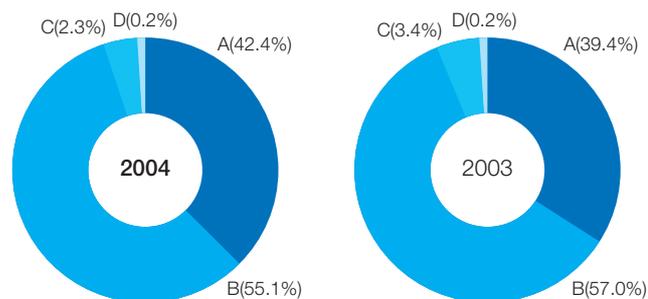
按地區分佈之營業額分析

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
A 香港	746,529	2,322,052
B 中國內地	913,233	678,729
C 新加坡	9,190	9,218
D 日本	61,586	66,144
	<b>1,730,538</b>	<b>3,076,143</b>



按地區分佈之資產總額分析

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
A 香港	3,133,992	2,068,303
B 中國內地	4,080,395	2,993,565
C 新加坡	171,851	176,625
D 日本	12,013	12,309
	<b>7,398,251</b>	<b>5,250,802</b>

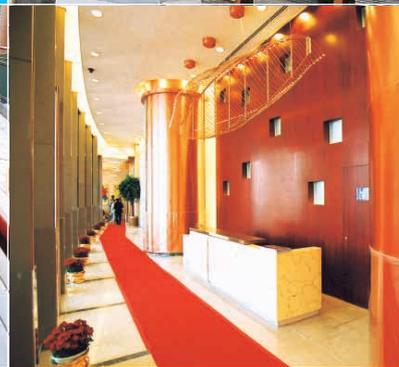


香

Hong Kong

香港青龍頭段  
青山公路之  
海雲軒

# 香港房地產發展



海雲軒

## 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155,000平方米)

(i) 青山公路青龍頭段18A海雲軒(佔50%權益)

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

此物業傲立於釣魚灣畔、鄰近青馬橋及三號幹線，來往九龍及香港，快捷方便。該項發展為兩幢住宅大廈，共提供248個住宅單位及一間完善之住客會所，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。

上蓋建築工程已完成，並於二零零四年九月取得入伙紙。所有單位接近全部售出。

九龍塘  
廣播道  
嘉皇台



馬鞍山  
星濤灣



物超所值

品精質優



(ii) 荃灣荃錦公路108號朗逸峰 (佔25%權益)

此乃合營發展項目，集團佔25%之權益。另外50%及25%權益分別由長江實業集團有限公司(「長江」)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。上蓋建築工程已完成並於二零零四年十一月取得入伙紙。所有單位共

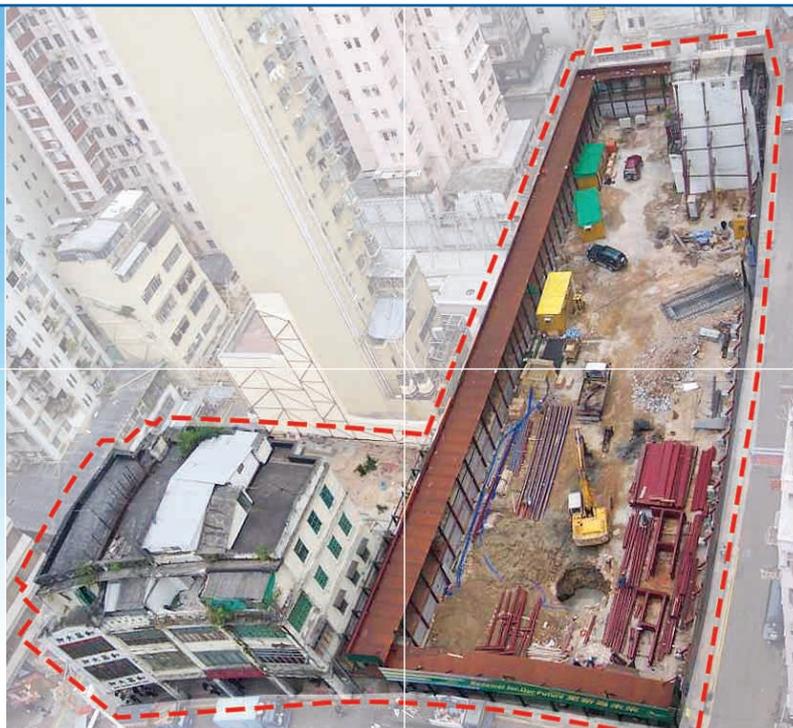
770個已全數售罄。長江被委任為此發展物業之項目經理。

(iii) 沙田市地段510，銅鑼灣山路

此為一個面積約11,000平方米之地盤，其總樓面面積約24,000平方米，發展為低密度住宅項目。集團於二零零四年五月經公開土地拍賣中投得此地塊。地基工程正在進行中，預計整體發展將於二零零七年完成。



灣仔  
莊士敦道重建  
項目之效果圖



灣仔莊士敦道重建項目



尊貴地段



沙田銅鑼灣山路項目

(iv) 灣仔莊士敦道內地段8997

此項目經市區重建局公開招標，由集團於二零零四年六月成功競投獲取發展合約。項目地盤面積約2,000平方米，其總樓面面積約19,000平方米。發展藍圖正在籌劃中。預計該項目將於二零零八年完成。

(乙) 其他在香港之主要物業 (佔100%權益)

(i) 上環永樂街嘉滙商業中心

此乃樓高24層之商業大廈，包括寫字樓及地舖，樓面面積約3,900平方米。現持有作長線

投資用途。此物業之出租率一直高企，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

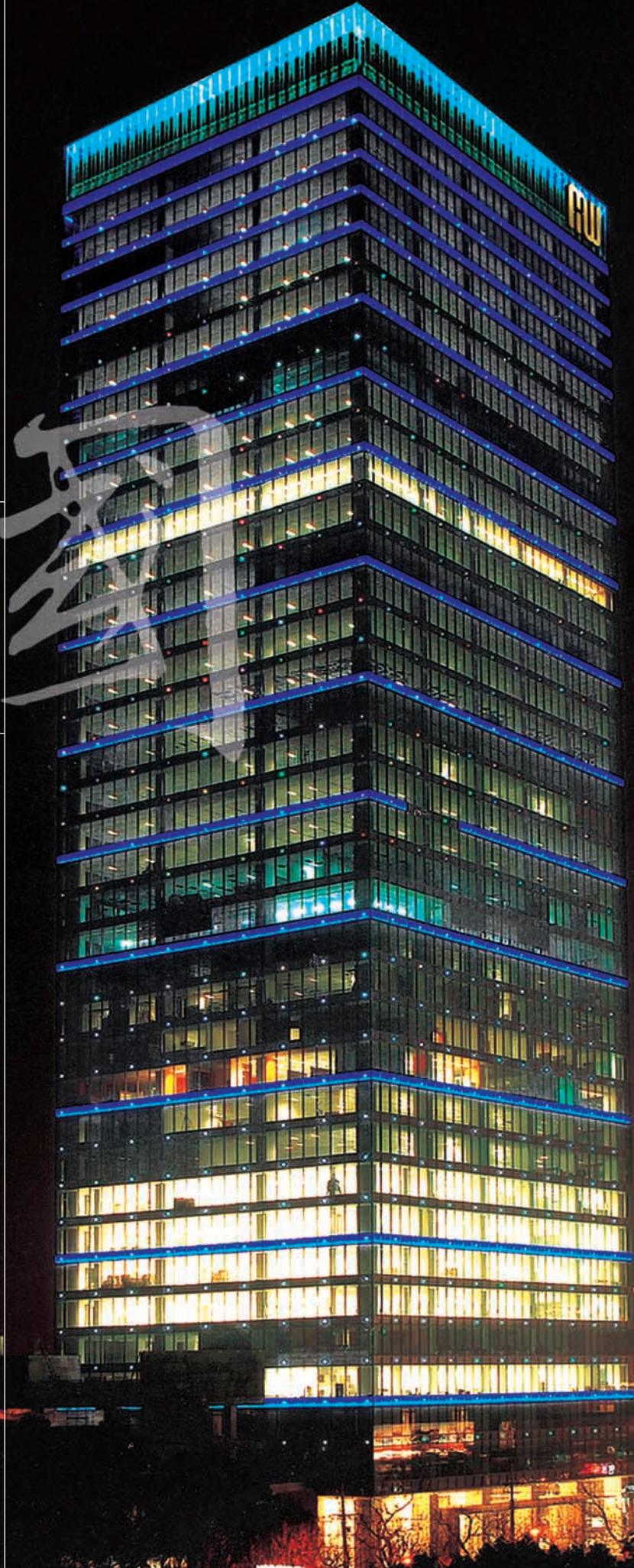
此物業為一個面積約2,700平方米之商場，已於二零零五年一月出售。於二零零四年內出租，租金收益理想。

(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。有滿意之出租率。

中

China



上海  
淮海中路  
上海嘉華中心

# 中國內地 房地產發展

上海  
淮海中路  
上海嘉華中心



## (2) 在中國內地之物業

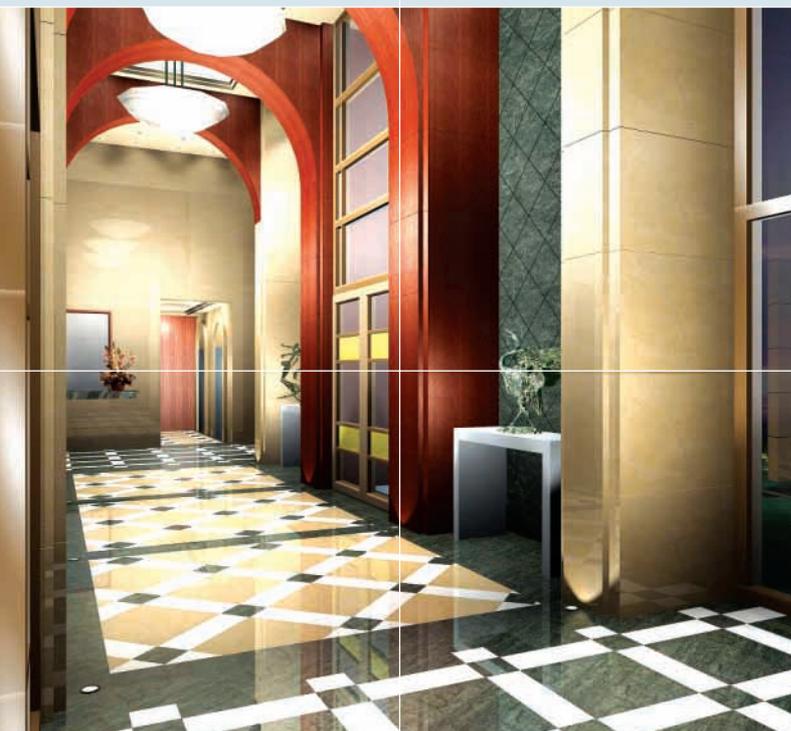
目前在進行之發展物業項目  
(總樓面面積為2,200,000平方米)

- (i) 上海大寧國際社區廣中路701號地塊(佔100%權益)

此項目已定名為慧芝湖花園，其總樓面面積約380,000平方米。慧芝湖花園設計高尚，配套完

善，其設計概念取材於美國洛杉磯的 Westwood 社區。慧芝湖花園將分為三期發展，第一期總樓面面積約140,000平方米，建築工程已於二零零四年中展開，預計二零零六年完成，並已定於二零零五年上半年度推出預售。其餘兩期，總樓面面積分別約140,000平方米及100,000平方米，興建工程預計於二零零五年底及二零零六年相繼展開。

上海靜安區  
烏魯木齊北路  
項目



上海徐滙區  
建國西路  
項目



(ii) 上海淮海中路上海嘉華中心 (佔35.75%權益)

此為合營物業發展項目，本集團佔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。

此項目位於上海市內環線、淮海路繁華商業中心區。由一幢高層甲級寫字樓及兩幢副樓組成，總樓

面積約69,000平方米。截至二零零四年底，主樓寫字樓的出租率(可出租面積總共為64,500平方米)已達70%，並於二零零五年初開始交付租戶使用。整體工程預計於二零零五年第一季竣工。

(iii) 上海徐滙區建國西路68號A,B地塊 (佔100%權益)

此項目為上海徐滙區舊城改造最後大型地塊之一，位處於上海傳統的高尚住宅區地段。為彰顯地段的歷史價值及體現罕有的市中心位置，本集團計畫將



上海大寧國際社區  
廣中路  
慧芝湖花園

慧芝湖花園總樓面面積  
約 380,000 平方米



此項目發展為極具標誌性及富有濃厚法國色彩的住宅區，其總樓面面積約140,000平方米。拆遷工程正在進行中，預計整個項目在二零零七年完成。

南，保證每戶均面向南京西路商業區及遠眺延安高架，繁華景象可盡收眼底。拆遷工程正進行中，整個項目預計在二零零七年完成。

(iv) 上海靜安區嚴家宅三期地塊 (佔99%權益)

此項目位於靜安區烏魯木齊北路，鄰近繁華的南京西路商業中心區。集團將興建總樓面面積約100,000平方米之優質住宅樓宇。由於該地塊由東向西伸延450米，設計上能達到戶戶朝

(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。出租率滿意，並為本集團帶來穩定的租金收益。



建

材

Construction  
Materials



香港安達臣道石礦場





**(4) 建築材料業務 (透過本集團佔66%權益之嘉華建材有限公司「嘉華建材」擁有)**

**(甲) 香港的建材業務**

香港經濟在年內呈現生機，市場氣氛改善，唯建築業市道仍然低迷。在這個極具挑戰之營商環境下，建材業務仍能達至目標，提供穩定之營運收益。再一次反映本集團具持續改善營運效益之能力。

在惠東大亞灣之預製混凝土項目於年內為本集團提供了理想之盈利貢獻。嘉華建材佔63.5%權益之嘉安石礦有限公司在安達臣道石礦場之重修合約於年內依原定計劃繼續進行。

# 建材生產廠房



雲南昆鋼嘉華水泥建材有限公司



上海嘉華青松混凝土有限公司



惠東大亞灣  
混凝土攪拌站



嘉華石礦(湖州)有限公司

## (乙) 中國內地的建材業務

本集團在內地拓展業務策略之成果於年內已開始顯現。在年內，嘉華建材之內地業務已佔其營業額及盈利貢獻超過百分之五十。

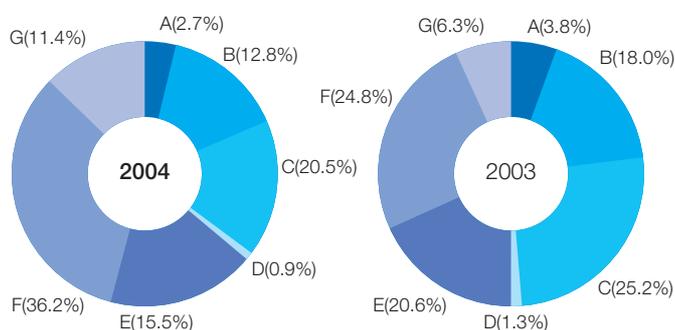
在中央政府實施宏觀調控措施下，於上半年急速上升之原材料價格已趨穩定，而內地業務之邊際利潤已回復正常。

在廣州之水泥業務，嘉華建材佔50%權益之合營公司已擴充了生產設備以應付日益增長之市場需求。與廣東韶關鋼鐵集團、首鋼集團及昆明鋼鐵集團成立的合營企業已按計劃投產。

財務檢討

資金來源

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>A</b> 股本	201,564	197,797
<b>B</b> 其他儲備	943,936	942,763
<b>C</b> 盈餘儲備	1,517,698	1,323,090
<b>D</b> 重估儲備	68,037	68,037
<b>E</b> 少數股東權益	1,147,265	1,083,869
<b>F</b> 長期貸款	2,675,209	1,302,184
<b>G</b> 短期貸款	844,542	333,062
	<b>7,398,251</b>	<b>5,250,802</b>



(1) 財務狀況

資金運用之總額由去年港幣53億元，增至於二零零四年十二月三十一日港幣74億元，增幅為百分之四十一。

於年內所派發之股份股息及認股權之行使令已發行股份之總數有所增加，而所產生之攤薄影響已為本年度所賺取之溢利抵銷。

(2) 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團於年內之流動資金水平理想。在二零零四年十二月三十一日本集團之現金及銀行結餘扣除短期銀行借款及銀行透支為港幣745,000,000元。而在二零零三年十二月三十一日之淨結餘為港幣340,000,000元。

於年內長期借款總額增加港幣2,025,000,000元，主要是由於二零零四年三月中所發行之可換股債券及新增之物業發展項目借款所致。其中約76%之長期借款之還款期超逾一年或以上。

在負債比率方面(比率計算定義為未償還之總借款額減除現金後除以總資產額)，在二零零四年十二月三十一日，負債比率維持在38%之滿意水平，而去年則為21%。

於二零零四年十二月三十一日，集團之現金及銀行結餘為港幣781,000,000元，而尚未動用之銀行融資額則逾港幣28億元。

集團之流動資金充裕及負債比率穩健，足夠應付承約及營運資金之需求。

(3) 庫務政策

本集團管理外匯繼續以保守政策及控制風險為主，本集團借貸以港幣為基礎，並在認為適當及可行的時候，利用外幣掉期合約與外幣之組合作風險對沖。在適當的情況下，本集團亦利用利率掉期合約以避免因利率大幅波動時而影響本集團之營運。

本集團並無投資於與本集團財務無關之衍生工具。

### (4) 本集團資產之抵押

集團資產之抵押詳列於賬項附註第13項。

### (5) 或然負債

集團之或然負債詳列於賬項附註第33項。

## 僱員

### 僱員及薪酬政策

於二零零四年十二月三十一日，集團在香港及中國內地僱員總人數為2,356人（不包括聯營公司及共同控制實體），二零零四年之僱員成本（不包括董事酬金）合共港幣229,000,000元。

本集團聘用及提升僱員以工作能力及其發展潛質為原則，並為僱員提供具競爭力的薪酬福利配套。本集團已為高級行政人員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬制度及長期挽留優秀管理人材。該計劃在獲得股東批准後於一九八九年開始推行。此外，本集團亦參照內地市場的薪酬水平，釐定內地員工的薪酬福利，並著重為員工提供培訓及發展的機會。

### 培訓及發展

本集團相信公司要達致業務目標，大部份是有賴於員工之才能。為追求力臻完美精神，本集團積極推動不斷學習的文化，更資助僱員參加外界及內部的培訓課程。

一年一度之企業論壇踏入第十八屆，本集團今年更以革新及互相交流方法討論主題「變革管理」，席上邀請專業顧問及具知名度之公共及私人機構講者與管理人員分享其見解，並討論在面對變革時之適當處理技巧。此外，本集團更舉辦了特別為員工設計的管理課程，重點課程包括「團隊精神」、「溝通技巧」、「分析及解決問題技巧」及法律常識，目的是讓員工吸收最新知識及技術，以提升他們的管理方法及技能。

本集團繼續資助僱員參加外界的培訓課程及工作坊，此等課程範圍廣泛，包括語言、財務、稅務、法律、人力資源、電腦應用、品質認知及工業安全等。

為配合中國內地業務擴展，本集團再度推行行政見習人員培訓計劃，招聘及培訓優秀之國內大學畢業生，使其成為未來之管理及公司領導階層。