

管理層論述及分析

公司業績

截至二零零一年三月三十一日止財政年度內，營業額為港幣510,353,000元，較二零零零年同期港幣621,675,000元下跌17.9%。經營溢利之升幅達42%，由港幣33,744,000元上升至港幣47,912,000元。

財務資源及流動資金

借款及本集團資產之抵押

於二零零一年三月三十一日，本集團之借款總額約港幣1,011,000,000元（二零零零年：港幣688,000,000元）。

息率與最佳貸款利率（最優惠利率或根據香港銀行同業拆息釐定）相約。

資本負債比率

於二零零一年三月三十一日之資本負債比率（即銀行借款總額除以股東權益）為42%（二零零零年：28.2%）。

業務回顧、展望及策略

1. 物業發展部

香港

截至目前為止，於回顧年度，我們再收購五個項目，分別位於元朗洪水橋、西貢竹角、元朗豐樂園、中環九如坊及中環半山香港26閣。上述項目及其他現有項目之詳情如下：

土地收購

元朗洪水橋 — 一個7層高住宅發展項目，總樓面面積約38,000平方呎。現正申請換地。

西貢竹角 — 此幅地盤面積約30,000平方呎之土地乃於二零零零年十二月政府賣地中投得，本集團擬將此地發展成10間獨立屋，總樓面面積約12,000平方呎。地盤平整工程將於二零零一年下半年動工。

元朗豐樂園 — 一幅約8,610,000平方呎之未平整土地，將發展成住宅項目。本集團於年內以港幣120,000,000元再收購該項目之15.33%權益後，現時持有該項目之21.66%實際權益。

中環九如坊 — 一幅擬用作商業用途之空置土地，將發展成31層高之酒店，包括151間套房，所覆蓋之總樓面面積約63,000平方呎。拆卸工程經已完成，本公司計劃於二零零一年八月遞交建築圖則，以供政府審批。地盤工程將於取得批准後隨即展開。

中環半山香港26閣 — 經已落成之住宅大廈，本集團於年內收購此項目，計劃持有作收租。

管理層論述及分析 (續)

發展中項目

紅磡必嘉街－一個33層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎。上蓋工程已經展開，預計於二零零一年下半年推出發售。

西貢白石窩－15間獨立屋之發展項目，總樓面面積18,000平方呎。築路工程及地盤平整工程將於二零零一年八月動工。

大角咀晏架街－一幢21層高之酒店發展項目，包括143間房間，總樓面面積約46,000平方呎。二零零一年八月將入紙城市規劃部門，申請將該處轉作酒店發展項目。

元朗丹桂村－此項目包括多座4層高平房之62個單位，總樓面面積52,000平方呎。本集團正申請進行換地與築路工程。

西貢上洋－建議興建24幢別墅，總樓面面積50,000平方呎。本集團快將展開第1期4間別墅之建築工程，並會視乎取得政府批准的時間繼續興建其他期數。

中國

上海錦秋加州花園－繼續為本集團帶來可觀收入，至今已售出逾2,000個單位。

廣州新時代廣場－本集團擁有此項目45%權益，此項目包括一幢8,000平方米之已落成附設大廈，以及一幢面積27,000平方米之29層高住宅大廈。現時正籌備住宅大廈之建築工程，銷售工作亦快將展開。

馬來西亞

隨着當地經濟復甦，本集團住宅物業之銷售已迅速回升，於回顧年度之總銷售超過500個單位。本集團繼續集中於需求最為殷切之中檔及中低檔廉價住宅市場。

Karunmas Ehsan－此項目包括共812個排屋單位、住宅樓房、廉價住房及商舖。第1及第2期合共426個排屋單位已經售出95%，而第3期合共240個住宅樓房單位則已售出90%。

Taman Teluk Gedong Ludah－此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。年內已出售約80%之排屋單位。

澳洲

墨爾本 *St. Kilda Road*－截至二零零一年三月三十一日，*St. Kilda Road 370*號寫字樓大廈之120個單位已出售約90%。*St. Kilda Road 360*號住宅物業建築工程之進度理想，預計可於二零零一年八月落成。

管理層論述及分析 (續)

墨爾砵 *Flinders Wharf* – 本集團擁有此高級住宅發展項目之50%權益，此項目共266個單位座落於墨爾砵市亞拉河 (Yarra River)，毗鄰墨爾砵會議展覽中心 (Melbourne Exhibition and Convention Center) 與皇室賭場 (Crown Casino)。銷售工作於二零零一年六月展開，至今已售出逾130個單位。

2. 酒店部

帝豪花園酒店及帝豪海景酒店 – 本集團於香港經營之兩家三星級酒店，共有356間房間。自本集團於二零零一年二月收購這兩家酒店以來，入住率維持逾85%之水平 (按每月加權平均基準計算)。兩家酒店將繼續為本集團帶來穩定收入。

吉隆坡 *Dorsett Regency Hotel* – 設有320間房間，年內表現仍然優異，一直保持高入住率。

墨爾砵 *Rockman Regency* – 已於二零零一年二月售予美國 J.W. Marriott 集團及澳洲 Commonwealth Property Trust。

美國 *Dallas Grand Hotel* – 擁有700間房間，配備會議設施，並將重新裝修及提升設備質素，以改善酒店入住率。由於達拉斯之會議市場正蓬勃發展，酒店於翻新後正可滿足該地對酒店房間與日俱增的需求。

3. 工業及基建部

廣州鍋爐廠表現平穩。董事會相信鍋爐廠之營運將續有改善。

本集團已收購河南省國道311號之68%權益。該公路全長44千米，自二零零一年一月起開始全面投入運作，設有雙程收費公路之收費設施。本公司預期此項投資將於本年起帶來滿意回報。

4. 經常收入

本集團之租金收入主要來自香港之四項商業／寫字樓大廈。

回顧期間租戶之佔用率維持於90%。

5. 集團策略及展望

本集團對香港充滿信心，定將繼續動用財務資源，集中於香港及中國之物業發展業務。本集團現今在中國之業務重點將是於上海錦秋加州花園繼續興建中檔相連住房，並將於中國各大城市發揮這策略。而就上述於香港之土地收購與發展中項目而言，我們計劃於二零零一年八月／九月開始推出發展物業之銷售計劃。我們對前景保持審慎樂觀，預計截至二零零二年止之財政年度後五年內，物業發展項目之溢利將保持穩定。

管理層論述及分析 (續)

為達到企業目標，取得穩健增長，提升資產回報，我們將繼續：

- (a) 出售海外資產及集團之非核心業務；
- (b) 壯大於中港兩地三星及四星級酒店之投資，滿足中國於二零零八年在北京舉行奧運時，旅客對酒店房間之殷切需求；
- (c) 興建質料上乘，價格相宜之物業以供銷售；及
- (d) 致力追求卓越、富創意、透明度高的管理。

副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零一年七月十八日