

管理層論述及分析

業務回顧

截至二零零二年三月三十一日止財政年度內，營業額為港幣691,159,000，較二零零一年同期港幣510,353,000元增加35%。本年度虧損為港幣204,130,000元。

財務資源及流動資金

借款及本集團資產之抵押

於二零零二年三月三十一日本集團業務資金來源由銀行借貸，無抵押貸款及經營業務之現金。本集團銀行及其他借貸總值約港幣1,209,000,000元（二零零一年三月三十一日：港幣1,011,000,000元）於中於一年內償還的為港幣413,000,000元，而於一年後償還的為港幣796,000,000元。有抵押貸款為1,086,000,000港幣元而無抵押貸款為港幣123,000,000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。本集團設有使用金融工具作對沖用途。

資本承擔

於結算日，本集團未有作出撥備已訂約之承擔為物業發展開支約港幣260,000,000元（二零零一年三月三十一日：港幣191,000,000元）。於報告日期，本集團於上海一項物業發展項目已批准但未訂約之額外開支約為港幣217,000,000元（二零零一年三月三十一日：港幣211,000,000元）。

資本負債比率

於二零零二年三月三十一日之資本負債比率（銀行及其他借貸總額相對股東權益比率）為50%（二零零一年：42%）。

流動性比率

流動性比率為1（二零零一年：1.20倍）。本集團擁有足夠流動資產應付日常運作所需。

滙兌

本集團於年內並無任何重大之滙兌變動。

資產抵押

於二零零二年三月三十一日，本集團帳面淨值總額約港幣1,707,000,000元（二零零一年：港幣1,922,000,000元）之物業及銀行存款，連同聯營公司及第三方之物業已分別按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣1,390,000,000元（二零零一年：港幣1,328,000,000元）及港幣5,000,000元（二零零一年：港幣101,000,000元）。

或然負債

於結算日，本集團之或然負債為就本公司附屬公司，第三方及一間接受投資公司之數目約為港幣82,000,000元（二零零一年：港幣55,000,000元）。

重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於年內，本集團沒有重要收購及出售附屬公司及聯營公司。

業務回顧、展望及策略

1. 出售海外非核心資產

於回顧年度，本集團已出售一些海外資產及某些沒有盈利投資，以達至前期年報所訂立之公司目標。該出售資產引至總虧損約港幣177,000,000港元，其中主要為出售加拿大愛民頓之Cambridge Building之虧損約港幣40,000,000；澳洲昆士蘭黃金海岸The Dolphin Arcade虧損約港幣39,500,000及中國廈門之土地負投資，虧損約港幣34,000,000，餘數之虧損約港幣32,500,000為中國一些非表現投資之撥備。於市場不景時我們不幸將海外資產出售引致虧損，但，我們強調本集團決定繼續增加在中國及香港之土地儲備及投資，以達致成為一間集中之公司。我們將繼續改善本集團之經營溢利及現金流量。過去數年，管理層清楚明確此目標，香港經歷不單止是一個經濟週期。無可避免香港經濟正處於內部整正，但我們堅信中國及香港於長期將有光明前景。

2. 物業發展部

香港

紅磡必嘉街—一個33層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎包括104個單位，27個車立及2層商舖。於二零零二年九月入伙，已售出30多個單位。

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，地盤面積30,000平方呎。建築工程已動，工將於二零零二年或十一月預售。

西貢竹角—此幅地盤面積約30,000平方呎之土地，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。地盤平整工程已進行於二零零三年第四季預售。

元朗丹桂村—此項目包括多座4層高平房之62個單位，總樓面面積約52,000平方呎。現正申請換地及通道建設。

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

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。

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。該項目暫時沒有特訂計劃，現時持有該項目之21.66%實際權益。

管理層論述及分析

中國

上海錦秋加州花園—一項住宅發展項目，佔地14,500,000平方呎，可建樓面面積12,400,000平方呎。現時已完成2,500單位，目前為止第一期於一九九七年之單位已售出多過95%。五至六年。全面發展後若有多過8,500單位建成，該項目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。

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300個單位。本集團有信心馬來西亞物業市場持續穩定繼續集中於需求最為殷切之中檔住宅市場之需求仍然高企。

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個住宅樓房單位正準備完成。

Taman Teluk Gedong Ludah—此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。年該項目已大致完成及正取得入伙許可証。

澳洲

墨爾本St. Kilda Road—360St. Kilda Road之住宅建築已預期於二零零一年完成及已出售。該項目對本集團溢利會有穩定的項獻。截至二零零二年三月三十一日，St. Kilda Road 370號寫字樓大廈之120個單位已出售約93%。St. Kilda Road 360號之137個住宅單位及4個商用單位之建築工程，預計可於二零零二年九月開始。其商用單位現已銷售中。

墨爾本Flinders Wharf—本集團擁有50%之高級商業發展項目，座落於墨爾本市亞拉河(Yarra River)，鄰近墨爾本會議展覽中心(The Melbourne Exhibition and Convention Centre)及皇家賭場(The Crown Casino)。現在，該項目已出售多過90%，建築工程自二零零二年進行，預計於二零零四年中完成。完成單位售出後，將為本集團帶來可觀之利潤。

3. 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。這兩家酒店的入住率仍然維持逾85%之水平。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。

美國Dallas Grand Hotel—美國911事件後，本集團決定將酒店國際「品牌」掛鈞。現正草擬與有前景品牌之專利權安排。繼續700間房間及會議設施之經營。酒店之翻新及改建項目，將於專利投資合約決定後，開始動工。

中環九如坊—一幅酒店發展項目，發展成34層高之酒店，包括167間套房，所覆蓋之總樓面面積約63,000平方呎。已遞交建築圖則，以供政府審批。預計將於二零零四年末完成。

大角咀晏架街一幢21層高之酒店發展項目，包括137間房，總樓面面積約46,000平方呎。待城市規劃部門批准，二零零二年可開始動工。

美國911事件後，本集團決定將酒店國際「品牌」掛鈞。現正草擬與有前景品牌之專利權安排。繼續700間房間及會議設施之經營。酒店之翻新及改建項目，將於專利投資合約決定後，開始動工。

4. 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對本集團繼續帶來滿意回報。

5. 經常收入

本公司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%。

6. 集團策略及展望

我們將繼續堅持去年之目標：

- (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，二零零二年七月二十四日