

業務回顧

本集團之主要收益來源為銷售發展物業及物業投資。

本集團於二零零一年三月三十一日物業組合之賬面值概要如下：

| | 千港元 |
|-----------|------------------|
| 房地產 | 36,970 |
| 投資物業 | 469,400 |
| 持作將來發展之物業 | 99,166 |
| 發展中物業 | 997,286 |
| 持作出售之物業 | 200,405 |
| 總計 | 1,803,227 |

該等物業主要位於香港、中華人民共和國其他地區及英國。營業額中約43%來自物業買賣。本年度之租金收入達39,585,000港元，佔營業額約35%。於年結日後，合益廣場之全部商舖已被出售，帶來約30,000,000港元虧損，而同等數額之撥備已適當地計入截至二零零一年三月三十一日止年度之業績內。於出售該等店舖後，本集團來年之利息開支將得以減輕。

香港

物業發展

本集團順利就屯門兩幅土地之發展與政府完成補地價事宜。第一個地盤位於兆康苑附近，地盤面積約365,000平方呎。該地盤將發展為約123座低密度住宅樓宇連同144個車位，總銷售面積約300,000平方呎。預定於二零零一年第三季預售。第二個地盤位於掃管笏青發街，佔地約59,400平方呎。該地盤將發展為兩幢合共80個單位連覆式單位之大廈、9間洋房及135個車位。預定於二零零一年第四季預售。

本集團現正繼續推銷位於寶雲道12號B之豪宅項目。該兩幢洋房已建築至最後階段。本集團對豪宅市場仍表樂觀，並預料出售可帶來可觀利潤。

本集團目前擁有2,000,000平方呎以上之土地儲備，並已就若干地盤進行可行性研究，以部署策略發展計劃。

物業投資

本集團在香港擁有之物業投資組合之樓面面積超過200,000平方呎。董事會將尋求合適之機會，重建有關物業。投資物業組合繼續為本集團提供穩定之租金收入。

中華人民共和國其他地區

物業發展

本集團於東莞市長安鎮一個佔地447,800平方呎之工業地盤擁有50%權益，將於二零零一年完成整個發展項目，其中已完成之部份已租出，為本集團帶來理想之租金收入。董事會對所有工廠大樓及商舖可全部租出甚表樂觀。

物業投資

雖然鄰近地區新發展項目帶來競爭，本集團擁有之商場大樓長安中心，繼續為本集團帶來理想之租金收入。管理層矢志提高經營效率，以及吸引更多當地人流往該商場遊逛購物。

英國

物業投資

倫敦Newport Sandringham發展項目之所有零售商舖繼續全數租出。租金於年內租金檢討計劃中獲可觀升幅。本集團位於倫敦唐人街之Gerrard Street物業發展項目正在建築中，於二零零二年中將建成一幢六層高住宅及商業大樓。

集團重組

集團重組於年內完成，而本集團現時擁有有關附屬公司100%權益。於年結日後，本集團以7,400,000港元之代價售出持有之英國上市之空殼公司Golden Land Investments PLC。

資金及財務

銀行及其他借貸總額已增至1,082,053,000港元(二零零零年：959,450,000港元)。借貸增加乃興建屯門松山及青發街項目而所安排之兩項銀團貸款所致。大部份銀行及其他借貸乃以融資資產之貨幣結算，並按浮動利率計算利息。銀行借貸主要為地盤發展及營運資金籌集資金。

年內，本集團藉配售65,000,000股股份，成功集資84,000,000港元，並發行於二零零三年十二月三十一日到期之3%可換股債券，籌得11,000,000美元。於年結日，合共3,850,000美元之債券已按平均價0.85港元轉換為本公司之普通股股份。該等集資活動已進一步為發展項目及一般營運資金需求提供資金。於二零零一年三月三十一日非流動負債對股東資金之資本負債比率為0.92。

於年結日，本集團之資產淨值約為827,000,000港元，即每股約0.89港元。

董事會相信本集團將可繼續獲現有往來銀行支持，並將有充裕資金以應付其營運需求。董事會深信，本集團具備所需之管理人才及正確之策略為股東增值。

主要供應商及客戶

年內，發展中物業、持作將來發展之物業及持作出售之物業產生之開支約66%來自本集團之五大供應商。所產生之開支包括土地成本，連同物業發展應佔直接成本、專業費用及發展期內撥充資本之利息開支。本集團之最大供應商佔所產生之開支約24%。董事、彼等之聯繫人等或任何擁有本公司股本5%以上之股東(據董事所知)概無於與主要供應商之交易中擁有任何實際權益。

年內，約39%之營業額來自本集團五大客戶。本集團之最大客戶佔營業額約23%。第二大客戶為Questrole Profits Limited全資擁有之均來(飲食集團)有限公司。本集團從均來(飲食集團)有限公司收取租金，佔本集團營業額約5%。除均來(飲食集團)有限公司外，董事、彼等之聯繫人等或任何擁有本公司股本5%以上之股東(據董事所知)概無於與主要客戶之交易中擁有任何實際權益。

員工

於二零零一年三月三十一日，本集團共聘用員工94人，年內所支付之員工成本及退休福利計劃供款約25,972,000港元。

本集團不時檢討有關薪酬，除月薪以外，本集團提供員工福利，包括醫療保險及公積金供款。

審核委員會

審核委員會成員於年內召開會議，討論本集團之財政狀況以及審核本集團之財務報告。成員亦至少每年會見核數師一次，討論會計及內部監控問題。