



副主席兼董事總經理
薛國平

業務回顧

物業投資及發展

香港

受整體經濟環境影響，物業市場復甦步伐仍然乏力。儘管如此，本集團位於銅鑼灣的鵬利中心，由於優越地理位置，良好的管理素質，租金保持在市價水平，長期保持逾九成的出租率繼續為本集團帶來穩定的租金收入。

中國內地

上海鵬利海景花園

上海鵬利海景花園位於上海浦東新區陸家嘴金融中心區內，南面為浦東濱江大道及黃浦江，面朝對岸外灘，周圍大多為高級寫字樓及酒店，地處浦東的黃金地段。本集團於年內購入原地段之相連地皮，進行合併發展，總建築面積逾100萬平方呎，發展概念是以頂級豪宅為藍本。該發展項目主要由5座高層豪華住宅大廈組成，包括分層住宅單位及複式單位，並附設園景花園，豪華會所及地下停車場，園林空間佔總地盤面積約65%。本集團深信此發展項目將可迎合追求舒適時尚家居生活環境之買家的需要，與此同時，可為本集團帶來理想的回報。該項目現正積極進行籌劃工作，預期建築工程將於二零零二年中展開。

北京名都園

名都園經過多年來的精心發展，已成為北京頗具代表性的外商居住社區。整個名都園的建築工程基本上已完成，並累計已出售約95%的別墅，公寓的出租率長期保持逾70%，整體成績理想。本集團致力於出售餘下的別墅，並積極提高公寓的出租率，鞏固盈利基礎。

業務回顧(續)

瀋陽鵬利廣場

瀋陽鵬利廣場位於瀋陽市商業中心區，是集餐飲娛樂購物為一體的多功能商廈。美國著名百貨零售店「沃爾瑪」Wal-Mart於二零零一年九月份在鵬利廣場第二期開業，令該區購物人流更加暢旺，確立瀋陽鵬利廣場為瀋陽市飲食、購物及消閑的集中地。本集團在該區發展的中檔住宅項目，由於需要按當地政府最新的規劃要求作出調整，原定的發展規劃及工程進度需要修改，預期建築工程將於二零零二年中重新啟動。

酒店投資

酒店旅遊業深受到國內外經濟的影響，二零零一年度世界經濟不景氣，加上美國發生911事件的負面影響，衝擊了國內的旅遊業市場，導致來華人數減少，商務客人驟減。除此之外，在酒店房間數目供過於求的情況下，酒店業競爭更加激烈，國內酒店業經營業績整體下滑。本集團屬下的凱萊系列酒店的入住率亦隨著市場情況而分別下跌，北京凱萊大酒店的平均入住率為62%，瀋陽凱萊大酒店為62%，三亞凱萊度假酒店為72%，大連凱萊大酒店為47%。酒店業務一如過往，繼續透過節約成本以提高成本效益。收益方面，積極推廣，增加分銷渠道，以迎合中國加入世貿後帶來的商機。

糧油食品加工及製造

去年，本集團前附屬公司中糧國際向本集團母公司中糧香港收購油脂、酒業、貿易業務及糖果業務資產。由於上述收購，中糧國際已擁有五項具規模之食品相關核心業務，包括糧油食品國際貿易、食用油及油脂提煉、酒類及飲品製造、麵粉製造及糖果業務。食用油脂方面，更是國內最大的生產商。年內，中糧國際業績表現突出，為本集團帶來61,437,000港元的溢利貢獻。

集團財務

於二零零一年十二月三十一日，本集團之資產淨值總額為4,667,384,000港元，較上年度下跌約12%，主要是由於年內為本集團物業及酒店組合撥備約570,469,000港元及於中糧國際的股權被攤薄所產生約162,312,000港元的虧損。

於二零零一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為971,101,000港元(二零零零年：862,680,000港元)。須於一年內償還之銀行貸款為441,714,000港元(二零零零年：492,062,000港元)，長期部份為529,387,000港元(二零零零年：370,618,000港元)。本集團全部借貸款均為無抵押。本集團之資產與負債比率(負債總值／資產總值)為22%(二零零零年：19%)。本集團未動用之備用信貸額合共約1,013,000,000港元，手頭現款約256,240,000港元，足以應付結算日之流動資金需求。本集團將繼續維持一貫審慎理財政策。



三亞凱萊度假酒店



集團財務(續)

本集團之貨幣資產、負債及本集團之交易均主要以港元、人民幣及美元計算。由於港元與美元掛鈎，而港元跟人民幣之匯率亦無顯著波動，本集團相信本集團所承受之匯率風險不大。

資本架構

本公司於二零零一年十一月二日之股東特別大會上獲股東批准，並於二零零一年十一月二十七日獲香港高等法院(「法院」)頒令確認，將股份面值由1.00港元減至0.10港元，使本公司之法定股本由5,000,000,000港元減至500,000,000港元。並於削減股本生效後，透過增設45,000,000,000股每股面值0.10港元之新股份，將本公司之法定股本立即恢復為原有數額5,000,000,000港元。因削減股本而產生之溢價已轉撥至本公司之特別股本儲備賬，其應用方式受法院施加之條件限制。

這項調整為方便日後在有良機出現時可以發行新股份以作收購事項之代價或集資或其他目的之用，亦為避免有關按折讓價發行股份之繁複法定手續及額外耗用時間。

僱員及薪酬政策

於二零零一年十二月三十一日，集團於國內及香港僱用合共2,322名全職僱員，薪酬政策由管理層定期作出檢討。

集團架構之變動

除於上述所說明外，本集團之架構於回顧年內並無變動。

展望

於二零零一年十二月十一日，中國正式加入世貿。中國加入世貿後將對整個國內營商環境有著巨大且深遠的影響，國內對樓房及酒店的需求將有增無減。面對此等挑戰，本集團將努力鞏固其核心業務，除加強營銷工作，爭取擴大市場份額外，亦將致力提高成本效益，拓展業務，務求最終能不斷增加股東投資價值。

此外，憑藉本公司最終控股公司中糧集團的全力支持，本集團將繼續採取審慎之態度，專注於國內的大城市如北京、上海、廣州及深圳等地發展中高檔住宅物業項目。本集團一貫密切注視市場情況，並考慮於適當時機補充土地儲備。

副主席兼董事總經理

薛國平

香港，二零零二年四月八日



北京名都園

