

本集團業績分析

本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之營業額合共3,234,000,000港元，較去年同期之3,158,000,000港元上升2.4%。於二零零一年年度，出版報章及買賣中西藥品之收入成為本集團之新收入來源，並為收入之增長帶來貢獻。

本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核綜合股東應佔虧損為598,700,000港元，較去年錄得之730,700,000港元下跌約18.1%。虧損主要來自收費高速公路及投資物業之減值及重估虧損、本集團於輪胎業務之經營虧損、出版報章以及證券減值撥備。

流動資金及財務資源

於二零零一年年度，本集團以業務活動所得現金、往來銀行所提供之銀行信貸及出售表現欠佳之投資所得款項作為營運資金。

本集團之短期借貸由二零零零年十二月三十一日之1,352,000,000港元減至二零零一年十二月三十一日約922,000,000港元，而長期借貸則由二零零零年十二月三十一日之595,000,000港元減至二零零一年十二月三十一日約593,000,000港元。因此，本集團之借貸總額由二零零零年十二月三十一日之1,947,000,000港元下降至二零零一年十二月三十一日約1,515,000,000港元，減幅達22.2%。資本負債比率（即長期借貸總額除以股東資金總額）則由0.209增至0.267。

現金及銀行結餘約為745,000,000港元（二零零零年：885,000,000港元），以港元、美元、澳元及人民幣為主。於回顧年度，本公司並無任何重大外匯波動風險。

管理層討論及分析

分部資料與重要投資分析

China Enterprises Limited

於回顧期間，由於市場競爭持續激烈及經營環境艱鉅，本公司在紐約證券交易所上市之附屬公司 China Enterprises Limited（「China Enterprises」）於年度之整體業績遜於預期。雖然原料價格有所下降，但中國市場之輪胎價格仍下跌3-5%。縱然如此，China Enterprises在年內之收入仍上升約人民幣400,000,000元，達至約人民幣2,700,000,000元（二零零零年：約人民幣2,300,000,000元）。營業額上升之主因是由二零零一年一月一日起廢除10%之消費稅推動產品銷售量上升，當中國內子午輪胎之銷售量更有明顯升幅。杭州中策橡膠（股份）有限公司（「杭州廠」）之表現仍然冠絕同儕，並因銷售量上升而使收入增加29%，達人民幣2,060,000,000元。由於邊際利潤有所改善，杭州廠之表現更勝從前，由去年錄得虧損淨額人民幣1,600,000元，改善為於二零零一年錄得收入淨額人民幣53,500,000元。銀川中策（長城）橡膠有限公司由於負邊際利潤以及呆賬一般撥備及運輸開支上升，在二零零一年錄得虧損淨額人民幣162,200,000元，而在二零零零年則錄得虧損淨額人民幣47,800,000元。

China Enterprises年內之未計稅項及少數股東權益前之虧損為人民幣97,900,000元（二零零零年：人民幣76,700,000元），計及稅項及少數股東權益後之虧損淨額為人民幣50,300,000元（二零零零年：人民幣58,200,000元）。年內，China Enterprises決定出售其於雙喜輪胎工業股份有限公司（本公司持有55%權益之附屬公司）之全部權益，有關權益視作不良資產處理並在收益表撇銷。因此，China Enterprises截至二零零一年十二月三十一日止年度之綜合虧損淨額為人民幣135,400,000元（二零零零年：人民幣79,400,000元）。

於二零零一年第四季，China Enterprises接獲紐約證券交易所之通知，表示China Enterprises未能在連續30個交易日期間內保持最低總平均市值在15,000,000美元。China Enterprises已在二零零二年年初向紐約證券交易所遞交業務計劃，提供China Enterprises為遵守上市規定而制定之計劃大綱。China Enterprises須在十八個月期間內接受紐約證券交易所監管。現時無法保證紐約證券交易所會接納有關計劃並決定准許China Enterprises保留上市地位。倘若China Enterprises之股份不再在紐約證券交易所上市，China Enterprises將考慮在其他證券交易所上市，代替紐約證券交易所之上市地位。

中國置地集團有限公司

中國置地集團有限公司（「中國置地」）於年內之營業額約為114,900,000港元，而去年之營業額則約為69,700,000港元。營業額上升主要得力於香港及中華人民共和國（「中國」）兩地之物業銷售。

管理層討論及分析

中國置地於二零零一年之虧損淨額為394,000,000港元，而二零零零年之虧損淨額則為583,000,000港元。本年度之經營虧損包括就收費公路、投資物業、物業減值及投資證券之重估虧絀作出合共508,000,000港元之撥備，並已計及中國置地資產之多項相關情況。作出該等撥備前之年度虧損為33,000,000港元。

除非出現不可預見之情況，中國置地預期在來年毋須再為減值及重估虧損作出進一步重大撥備。

在回顧年度內，中國經歷多項重大發展，影響深遠。中國加入世界貿易組織與北京舉辦二零零八年奧運會之消息振奮人心，刺激中國經濟發展。有見及此，中國置地正準備大展拳腳，提升經常性收入。中國置地於廣州市之發展項目之建築工程經已復工，務求增加中國置地租賃業務之租金收入。深圳市收費公路項目之建築工程已於二零零一年年底大致完成。本公司預期深圳公路及保華廣場在將來可為中國置地帶來重要之經常性收入。於二零零一年七月，中國置地更透過配售及認購新股份成功集資。

Australia Net.Com Limited

於澳洲證券交易所上市之附屬公司Australia Net.Com Limited（「ANC」）錄得已扣除所得稅之綜合虧損11,470,299澳元，而去年則有已扣除所得稅之綜合溢利1,076,988澳元。年內，ANC之董事為向ANC注入新動力，繼續發掘策略投資之機會，惜至今尚未物色切合ANC遠景之投資項目。鑑於ANC坐擁雄厚財務資源，ANC董事深信公司必可物色合適之投資機會。

Tung Fong Hung Investment Limited（「東方紅」）

東方紅由二零零一年十一月起成為本公司之全資附屬公司，一直積極推動中藥現代化。透過在中山及大埔設置廠房設備，東方紅之生產設施已予提升，符合生產健康食品及西藥產品之「優良藥品製造標準」，此為東方紅之突破及踏出國際市場之第一步。此外，東方紅亦洞悉先機，致力在本地及國際市場之藥業內進行產品商業化及現代化。東方紅亦積極參與臨床研究，出席國際研討會及展覽，提供贊助費及與其他機構共同進行科研項目。

管理層討論及分析

東方紅在開發新產品方面不遺餘力，東方紅生產之纖體清穢丸為一草藥健康產品，成為纖體、保持身體健康及調理腸胃之理想健康產品，在年內極為暢銷。國際專家及權威研究機構亦參與證實纖體清穢丸療效之研究，分析結果盡皆令人滿意。

東方紅之銷售渠道乃經審慎挑選，透過此有效之銷售網，東方紅之零售業務網絡覆蓋香港、中國大陸、台灣、加拿大及新加坡等地近100間之分店。

重大收購及出售事項

於二零零一年四月，本公司公佈將每十股已發行及未發行股份合併為一股合併股份（「合併股份」），並將每股已發行及未發行合併股份之面值由1.00港元削減至0.10港元（「削減股本」）（合稱「股本重組」）。有關確認削減股本之呈請已於二零零一年七月三十一日星期二在法院舉行聆訊。股本重組已於二零零一年八月十日起生效。

於二零零一年五月十八日，本公司、東方魅力集團有限公司（「東魅」）與資本策略投資有限公司（「資本策略」）之全資附屬公司Upland Profits Limited訂立有條件協議，以206,000,000港元之代價出售本公司及東魅分別實益持有65%及35%權益之公司Gold Brilliant Limited（「Gold Brilliant」）之股份及股東貸款。Gold Brilliant持有策略置地有限公司（「策略置地」）（前稱成報傳媒集團有限公司）之74.99%股權。本公司亦透過本公司與東魅分別擁有65%及35%權益之公司Expert Solution Limited（「Expert Solution」）訂立出售協議，以現金代價110,000,000港元收購Actiwater Resources Limited（「Actiwater Resources」）全部已發行股本及股東貸款。Actiwater Resources為策略置地之全資附屬公司，主要業務包括經營成報、書刊雜誌出版及持有專門提供中國新聞資訊之互聯網入門網站之權益。詳情見本公司二零零一年六月十八日致股東之通函。上述交易已於二零零一年七月九日完成。

管理層討論及分析

於二零零一年九月十七日，恒盛東方控股有限公司（「恒盛東方」）（前稱東方紅集團有限公司）發出行使期權之通知。該期權乃由本公司之全資附屬公司See Ying Limited（「See Ying」）授予恒盛東方。根據該通知書，恒盛東方要求See Ying在二零零零年十一月十日訂立股份購買及期權協議之日期起計兩年內，以45,900,000港元之代價，購買佔東方紅已發行股本51%之5,100股股份。東方紅於交易完成後成為本公司之全資附屬公司。

於二零零一年九月二十四日，Expert Solution與成報傳媒集團有限公司（「成報」）（前稱東魅網）訂立收購協議（「收購協議」），以210,000,000港元之代價（「代價」）向Actiwater Resources出售全部已發行股本及股東貸款約210,500,000港元。代價其中50,000,000港元以現金支付，其餘160,000,000港元則以按每股股份0.10港元之價格發行1,600,000,000股成報新股之方式支付。上述交易已於二零零一年十二月四日完成。

於二零零二年二月一日，China Enterprises之全資附屬公司Million Good Limited與辰達永安旅遊（控股）有限公司（「辰達」）訂立認購協議（「認購協議」），按每股0.027港元之發行價認購4,800,000,000股辰達股本中每股面值0.01港元之新股份，認購價將於認購協議完成時支付。China Enterprises與辰達亦同時訂立認購協議（「可換股票據協議」），以120,000,000港元之代價認購由辰達發行予China Enterprises或其代理人之可換股票據，代價將於可換股票據協議完成後支付。詳情見本公司二零零二年三月四日致股東之通函。

於二零零二年三月，本公司公佈擬以供股方式發行不少於921,957,884股新股，並按每股供股股份0.15港元之價格進行紅利發行，藉此籌集約138,300,000港元之資金（未計開支）。本公司將按於記錄日期合資格股東每持有一股現有股份之基準暫定配發兩股供股股份，而紅利認股權證則會按每接納十股供股股份獲發三份認購權（初步認購價為0.17港元）之比例發行。

管理層討論及分析

僱員數目、薪酬政策及購股權計劃

於二零零一年十二月三十一日，本集團約有16,175名（二零零零年：15,548名）僱員。薪酬包括薪金及按個別表現計算之年終花紅。截至二零零一年十二月三十一日止年度，概無授出或行使購股權。

或然負債

(a) 於二零零一年十二月三十一日，本集團就外界人士所獲銀行信貸約181,000,000港元（二零零零年十二月三十一日：279,000,000港元）向銀行提供擔保。此外，本集團亦就聯營公司所獲銀行信貸向銀行提供擔保約2,000,000港元（二零零零年十二月三十一日：2,000,000港元）。

(b) 本公司就本公司全資附屬公司Tung Fong Hung Medicine (Retail) Limited與地下鐵路有限公司（「地鐵」）就租賃物業而簽訂之租賃協議項下之未付租金及未清償責任向地鐵提供擔保。

(c) 一九九九年八月，保華廣場（前稱江南中心）之建築師向中國置地之全資附屬公司其鋒有限公司（「其鋒」）提起法律程序，分別索償服務費及其他開支600,000港元及6,600,000港元。

其鋒全力反對上述索償，並就該建築師所提供之監管服務不足所引致的損失及損害提起反訴。

由於其鋒提起反訴，建築師將總索償額修訂為7,700,000港元。截至本年報日期，該等法律程序仍在進行。經考慮本集團之法律顧問意見後，董事認為程序之結果對本集團之財務狀況不會有重大不利影響。

(d) 於二零零一年七月，中國置地間接持有之非全資附屬公司惠州緯通房產有限公司（「惠州緯通」），以惠州市嘉城集團有限公司（「惠州嘉城」）（惠州港澳廣場建築工程之總承建商）之擔保人之身份，向中國廣東省惠州市政府提起法律程序。根據惠州市政府惠州緯通於一九九四年九月七日簽立之擔保書，惠州緯通索償之金額約人民幣243,600,000元，即惠州緯通向惠州嘉城支付約人民幣167,500,000元之建築成本連同約人民幣76,100,000元之損害。

截至本年報日期，惠州緯通正等待案件進行聆訊。在現階段未能可靠地預測結果。由於港澳廣場之總建築成本經已撇銷，董事會認為倘最終判決不利於惠州緯通，亦不會對本集團之財務狀況構成任何重大不利影響。

- (e) 於二零零一年十一月，惠州港澳廣場之若干物業之買家（「買家」）根據一九九四年九月七日訂立之預售協議，就惠州緯通未能將港澳廣場之物業交付買家而向惠州緯通提起法律程序。買家索償之金額約為76,600,000港元，即預售按金連同損害約人民幣64,200,000元及有關法律開支。

於二零零二年一月，惠州緯通提出抗辯，指稱根據上述協議之條款，訂約各方之任何爭議應以仲裁方式解決。截至本年報日期，廣東省惠州市中級人民法院仍在考慮此案，在現階段未能可靠地預測結果，其後亦再無在財務報表提撥進一步準備。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零零一年十二月三十一日，以下資產已作抵押，作為本集團所獲之備用信貸額之擔保：

(a) 銀行貸款及其他借貸 — 一年後到期

賬面值為17,630,000港元（二零零零年：32,130,000港元）之投資物業。

賬面值為234,462,000港元（二零零零年：238,033,000港元）之若干物業、廠房及設備。

5,244,000港元（二零零零年：無）之證券投資。

賬面值約為53,194,000港元（二零零零年：無）之若干聯營公司股份。

(b) 銀行貸款及其他借貸 — 一年內到期

83,520,000港元（二零零零年：612,351,000港元）之銀行存款。

在截至二零零零年及二零零一年十二月三十一日止年度，深圳龍城星源實業有限公司（「龍城星源」）已將其收取路費之收入權利抵押予一間銀行作為備用信貸融資之抵押。

於二零零零年十二月三十一日，中國置地之一間附屬公司為獲取信貸融資向一間銀行發行兩張債券，而該等債券乃以該附屬公司所持龍城星源已抵押賬面值為618,999,000港元之全部權益之第一浮動押記作為抵押。該等債券已於年內償還銀行借貸後予以解除。