
管理層討論與分析



管理層討論與分析

| 財務回顧 |

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為583,508,000港元，(二零零一年：1,844,845,000港元)，較去年同期減少68%。這顯著減少，主要是由於二零零一年營業額包括出售本集團發展之私人參建居屋計劃雅濤閣之住宅單位及泊車位達至1,218,815,000港元。

本集團本年內產生經營虧損507,837,000港元(二零零一年：106,964,000港元)，而本年股東應佔虧損為538,056,000港元，(二零零一年：168,098,000港元)。虧損主要為年內作出撥備539,043,000港元(二零零一年：181,800,000港元)，包括：投資物業重估虧損45,900,000港元(二零零一年：45,000,000港元)；租賃土地及樓宇之減值虧損207,000,000港元(二零零一年：無)；其他投資於一合營企業之減值虧損140,798,000港元(二零零一年：無)；投資證券之減值13,650,000港元(二零零一年：128,800,000港元)；若干建築合約之可能被索償和可預見虧損87,729,000港元(二零零一年：無)及供出售已完工物業之撥備43,966,000港元(二零零一年：8,000,000港元)。

本集團未計算撥備前之經營溢利為31,206,000港元(二零零一年：74,836,000港元)，經營溢利較去年同期減少58%，主要為來自雅濤閣之經營溢利減少26,097,000港元，因雅濤閣之營業額大部份已於二零零一年確認入賬；及河南電廠保證回報期已於二零零一年九月結束，使來自該項目的淨投資回報減少17,899,000港元。

| 財務資源及流動資金 |

於二零零二年十二月三十一日，由於本年度之股東應佔虧損538,056,000港元入賬，使本集團股東權益減少35%至1,004,285,000港元。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之應收賬款由去年同期的419,230,000港元減少至74,118,000港元，主要為收回雅濤閣住宅單位買家之應收款，而收回的銷售款已用來償還與此項目有關的銀行貸款。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團取得新銀行信貸額170,000,000港元，而本年淨償還銀行貸款為361,076,000港元。於二零零二年十二月三十一日，本集團可動用的銀行信貸總額達1,507,615,000港元(二零零一年：1,629,600,000港元)，其中1,106,281,000港元(二零零一年：1,467,357,000港元)已被動用，而已動用銀行信貸額減少之主要原因為雅濤閣和上海香港麗園之部分物業銷售收入用作還貸。至於負債比率，即銀行信貸總額與總資產之比例約為44%(二零零一年：43%)。雖然已動用銀行信貸額減少，但是負債比率卻增加，其主要原因為上述之若干資產減值虧損539,043,000港元。

於二零零二年十二月三十一日，本集團的借貸是以港元及人民幣為貨幣單位，而息率是分別參照香港銀行同業拆息和中國人民銀行公佈的基準利率。本集團沒有使用任何金融工具作對沖用途。

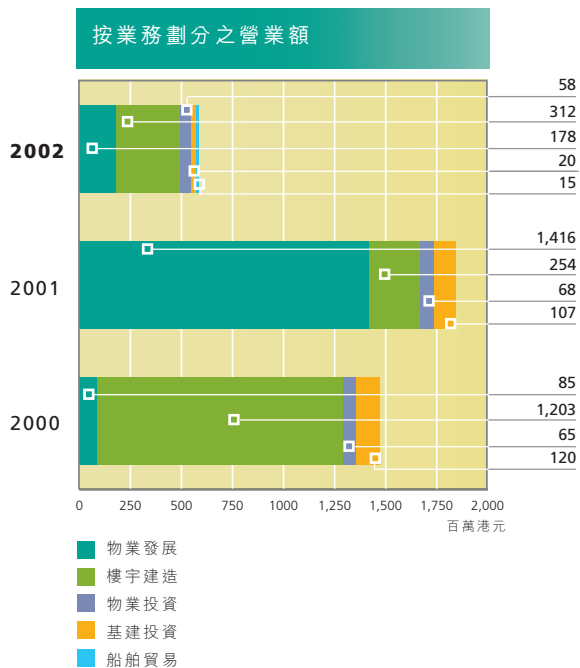
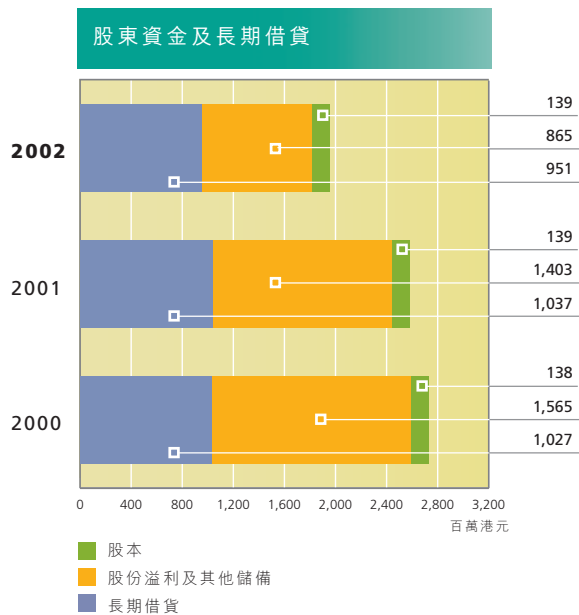
現將於二零零二年十二月三十一日之未償還銀行貸款，按照到期日及貨幣分類分析如下：

	二零零二年 港幣千元		二零零一年 港幣千元	
按到期日分類：				
銀行貸款須於下列期間內償還				
— 一年內	155,000	14%	430,731	29%
— 第二年內	171,281	15%	256,626	18%
— 第三至第五年內	780,000	71%	780,000	53%
	1,106,281	100%	1,467,357	100%
有抵押	853,281	77%	1,208,567	82%
無抵押	253,000	23%	258,790	18%
	1,106,281	100%	1,467,357	100%
按貨幣分類：				
港元	1,033,000	93%	1,271,941	87%
人民幣	73,281	7%	195,416	13%
	1,106,281	100%	1,467,357	100%

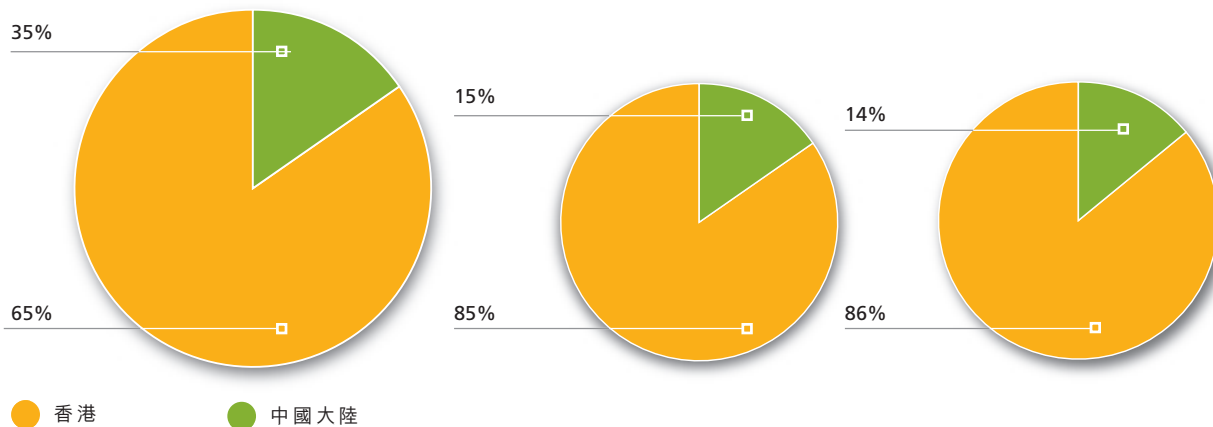
於二零零二年十二月三十一日，在香港之投資物業共313,000,000港元（二零零一年：360,000,000港元）及其他物業共738,806,000港元（二零零一年：966,686,000港元）已抵押予一家銀行作為本集團獲授銀行信貸之抵押品。另一方面，於二零零一年抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸之抵押品供出售已完工物業100,108,000港元，已於本年初償還有關銀行貸款後贖回。

於二零零二年十二月三十一日，現金及銀行結存為486,117,000港元（二零零一年：487,942,000港元），佔本集團的流動資產53%（二零零一年：35%）。另外，本集團亦有54,129,000港元（二零零一年：83,794,000港元）作為限制性使用之存款以取得銀行信貸給予本集團。

於年內，本集團並無面對重大之外匯風險。本集團擁有穩健的現金及銀行信貸財政狀況，有充裕的資金應付日常業務及未來發展需要。



按地區劃分之營業額



主要客戶及供應商

截至二零零二年十二月三十一日止年度，佔本集團營業總額之最大五位客戶之營業額相等於本集團營業總額之63%，而最大客戶佔營業總額的51%。另外，在本年度內，來自五大供應商的採購額佔本集團的總採購額不足30%。

概無董事、董事之聯繫人士或股東（據董事所知持有本集團股本5%以上之股東）擁有本集團五大客戶或供應商之任何實質權益。

僱員

於二零零二年十二月三十一日，除了聯營公司及共同控制實體以外，本集團約有292（二零零一年：251）名僱員，其中香港僱員約158（二零零一年：181）名。隨着雅濤閣完工，香港僱員數目亦減少，相反香港麗園第一期完工和交收現樓後，物業管理之員工則增加。二零零二年十二月三十一日止年度包括董事酬金之僱員支出為55,411,000港元（二零零一年：78,838,000港元）。僱員支出減少，主要為上述之香港僱員數目減少和本集團採納之嚴格成本控制措施。所有香港員工均有參予強制性公積金計劃。

