



薛國平
副主席兼董事總經理

業務回顧

物業投資及發展

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，周圍大多為高層辦公樓及酒店，地處浦東的黃金地段。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，並可為本集團帶來理想的回報。項目現已展開建築工程，預期於二零零四年開始發售。

廣州都市華庭

廣州都市華庭位於天河區天河北路358-378號的黃金地段。整個項目包括一個樓高四層的商業中心，上蓋有五幢三十層高的住宅，總樓面面積約為138萬平方呎。自二零零二年九月向控股股東中國糧油食品集團（香港）有限公司收購後，銷售持續理想，回報令人滿意。

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。已完成出售所有的別墅，公寓的出租率在回顧期內保持逾80%，繼續為本集團提供穩定的租金收入。

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，出租率令人滿意。隨著一些著名百貨零售店在鵬利廣場開業，令該區人流更加暢旺，確立瀋陽鵬利廣場為瀋陽飲食、購物及消閑的集中地。本集團在該區發展的中檔住宅項目，去年已展開建築工程，預計於二零零三年年底發售。



上海浦東鵬利海景花園



管理層論析

香港

過去一年，香港經濟整體表現持續疲弱，令寫字樓租務市場放緩，租金繼續下調。於二零零二年十二月三十一日，本集團位於銅鑼灣的鵬利中心的出租率維持於88%。

酒店投資

美國911事件的負面影響餘波未了，在當前不明朗的經濟環境下，旅遊業及商務活動倍受影響。本集團之整體酒店業務在去年有所改善，北京凱萊大酒店的平均入住率為79%、瀋陽凱萊大酒店為59%、三亞凱萊度假酒店為69%、大連凱萊大酒店為54%。

本集團將積極提高服務質素以及「凱萊」品牌之形像，務求確立鞏固之地位。

糧油食品加工及製造

期內，本集團之聯營公司中國糧油國際有限公司（「中糧國際」）主要從事包括食用油、豆粕及相關產品、酒類、糖果、貿易及麵粉製造。為本集團帶來87,286,000港元的溢利貢獻。

集團財務

於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為754,695,000港元（二零零一年：971,101,000港元）。手頭現款約283,799,000港元，本集團全部借貸款均無抵押。本集團之資產負債比率（負債總值／資產總值）為19%（二零零一年：22%）。於二零零三年一月，本集團公佈出售中糧國際股權，套現約844,092,000港元，其中約633,200,000港元已用作償還銀行貸款，備考手頭現款總額約494,691,000港元，備考現款淨額約373,196,000港元，足以應付營運及投資項目所需資金，備考的資產負債比率更降至10%。此外，本集團之投資物業及酒店業務將繼續提供穩定的經常性現金流量，此穩健財政狀況令本集團更具競爭優勢。本集團將採取一貫低借貸比率的審慎理財政策。

資本架構

本公司已獲股東於二零零二年九月五日之股東特別大會批准供股，以每股0.35港元之價格，發行668,784,023股新股份，籌集的資金淨額約232,500,000港元。

除於上述說明外，本公司之股本於本回顧年內並無任何變動。

瀋陽



瀋陽鵬利廣場



瀋陽凱萊大酒店

管理層論析

僱員及薪酬政策

於二零零二年十二月三十一日，集團於國內及香港僱用合共2,175名全職僱員，薪酬政策由管理層定期檢討。

集團架構之變動

除上述者外，集團架構於回顧年內並無任何變動。

展望

中國自加入世貿後，經濟蓬勃發展及增長，對高質量的物業及酒店的需求持續上升，存在大量投資機會。

本集團在最終控股公司中國糧油食品進出口(集團)有限公司的全力支持下，憑著健全的財務狀況，穩中求進，繼續精挑細選，審慎探求並專注於北京、上海、廣州、深圳等主要城市的中高檔住宅物業項目。本集團將密切注視市場情況，並不斷作出評估以增強國內土地儲備。

承董事會命

副主席兼董事總經理

薛國平

香港，二零零三年四月八日