

## 管理層討論及分析

# 成衣

於二零零二年，成衣業務之經營比預期更為困難，主因是全球出口市場之經濟復甦緩慢。美國經濟除受高失業率及公司溢利下降所困擾外，更遭連串會計醜聞進一步打擊，導致消費信心及市場需求疲弱。儘管市場環境不利，本集團透過瑞興紡織國際有限公司及 Unimix Holdings Limited 經營之製衣業務，於二零零二年仍錄得經營溢利（不包括業務重整及其他費用）約73,100,000港元，而二零零一年則為83,500,000港元。



## 管理層討論及分析 — 成衣

基於全球出現供過於求之環境，成衣製造業之溢利率將繼續備受壓力。然而，本集團對於擴展中國內地及柬埔寨生產基地之策略充滿信心，生產效率將進一步提升從而提高本集團之競爭力及市場佔有率，藉以保持一定之盈利。

本集團藉著提升位於柬埔寨佔地88,000平方呎生產設施之營運效率，將年產量由二零零一年之260,000打提高至二零零二年之300,000打。增加之產量主要供應予提供東盟紡織品一般特惠制優惠待遇 (GSP) 之歐洲市場。

位於廣東省北部乳源瑤族自治縣之毛織廠之擴建，以及於其毗鄰興建100,000平方呎針織廠之工程，均已如期進行。此針織廠預計於二零零三年年尾落成及於二零零四年初投產，目標年產量為140,000打。



Gieves & Hawkes plc



本集團為加強資源管理之效能，在二零零二年下半年出售過往由旗下貿易公司所使用，而分別位於英國及荷蘭之兩幢前辦事處及倉庫大樓，錄得23,700,000港元之收益。

### GIEVES & HAWKES PLC

年內英國經濟放緩，股市下跌25%，對英國零售業整體造成不利影響。然而，Gieves & Hawkes plc (「G&H」) 之銷量維持與上年度之相若水平（二零零二年：14,100,000英鎊，二零零一年：13,600,000英鎊）。在未計於二零零二年七月私有化及自倫敦證券交易所除牌所需費用前，G&H錄得5,500,000港元之經營虧損（二零零一年：虧損4,000,000港元）。



G&H於二零零二年九月在英國伯明翰市開設一間新零售店舖，並在二零零三年初以GIEVES品牌推出一系列批發產品。

Gieves & Hawkes plc

## 管理層討論及分析

# 物業

### 物業發展

**在** 二零零二年度，本集團售出漾日居134個單位、漣山182個單位及陶源32個單位，分別獲得936,000,000港元、753,000,000港元及184,000,000港元之營業額。香港住宅物業市場於本年度上半年有穩定跡象，交投量提高。然而，市況在下半年尤其第四季明顯回落。在二零零三年第一季，隨著波斯灣戰事爆發及非典型肺炎擴散，市道進一步受挫。鑑於市況存在不明朗因素，本集團於年底時就仍然持有之餘下單位價值審慎提取約19,000,000港元之撥備。手持單位減值撥備後之應佔物業發展項目虧損約為6,300,000港元，較二零零一年之虧損減少約34,700,000港元。



## 管理層討論及分析 — 物業

本集團仍然堅守發展優質住宅物業項目之策略。在二零零一年收購以發展為低密度高尚住宅之西貢發展項目，現按預定進度施工，預計在二零零四年底落成。於二零零二年四月，本集團透過持有40%權益之聯營公司購得沙田一幅地皮，將發展為高尚住宅項目，預算二零零五年五月落成。

本集團佔有15%權益之寶珊道發展項目，總建築面積達132,122平方呎，自二零零二年十二月開售至二零零二年底期間已售出約四成單位，平均呎價為8,300港元。



漾日居會所 機鐵九龍站

於二零零三年一月，本集團透過持有50%權益之聯營公司，收購位於倫敦Lancaster Gate 19-21號一幢現有酒店。計劃在12至18個月內將其改建為14個住宅單位出售。

### 投資物業

持續通縮對香港工商物業市場租金回報構成相當壓力，本集團三座高級工業物業（裕美工業中心、瑞興中心及鴻圖道81號）之租金表現均受到不利影響。股東應佔溢利由二零零一年之25,800,000港元下調至二零零二年之22,400,000港元。

三項物業當中，位於九龍灣之瑞興中心所受之打擊最大，租金回報及租用率均較二零零一年下跌。部份原因為機場遷往大嶼山赤臘角，而且毗鄰商業樓宇之

租金大幅下降，令九龍灣地區物業之吸引力大減。其餘兩項投資物業之表現較為理想，租金回報僅錄得輕微下跌。

儘管現行息率低企，本集團預期二零零三年租賃市場將仍然疲弱。

### 物業管理服務

在吉隆坡，Lanson Place Ambassador Row 及Lanson Place No. 8 Ampang Hilir之入住率分別提升至77%及93%，平均租金亦較二零零一年高約2%。該等物業均以設施管理完善而著稱，尤其是Lanson Place No. 8 Ampang Hilir，因此在普遍低沉之租賃市場上仍然取得相當高之入住率。

在新加坡，Lanson Place Winsland之入住率由二零零一年之84%下降至二零零二年之72%，租金亦下調約15%，主要由於不少公司削減開支及降低住屋預算費用，導致大量提早解約之情況，而新入住之外籍僱員人數不足以彌補遷出之人數。

在香港，Lanson Place The Waterfront Residences在二零零二年六月開始營業，按可提供服務之63個住宅單位計，於年底錄得63%之入住率。本集團將加推更多單位以應付市場需求。

本集團將繼續物色中國內地之物業管理機會。

左：漣山入口大堂 青山公路18咪  
右：陶源私家花園 九龍塘





管理層討論及分析  
策略性投資

SUNDAY  
COMMUNICATIONS  
LIMITED

**S**UNDAY Communications Limited (「SUNDAY」) 之業務表現於二零零二年大幅改善，在用戶人數、服務收益、每用戶平均收益及經營效率方面均有提升。二零零二年之用戶人數增加至603,000人，較二零零一年增加9%，而撇除重組費用26,000,000港元前之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利達240,000,000港元，增幅為135%。未計重組費用前之年內淨虧損為91,000,000港元，下降57%。SUNDAY錄得來自經營業務之現金流入量129,000,000港元，而二零零一年之現金流出量則為89,000,000港元。

# SUNDAY 的**使命**

時刻超越各方人士的期望，  
為他們帶來多姿多采、  
卓爾非凡的享受。

# SUNDAY 的**理想**

成為亞洲區內其中一間  
最具創意的無線通訊公司。



## 管理層討論及分析 — 策略性投資

為提升生產力，SUNDAY已在深圳設立營運中心，以充份利用其優質及低成本之資源，同時在二零零二年十二月進行重組。在精簡營運架構後，該公司將能更有效地把握未來之增長機會。

SUNDAY亦已完成3G業務所需之網絡、資訊科技及服務供應系統之綜合規劃，並正與多家廠商及財務機構協商，務求於時機成熟時在穩健之商業基礎上推出3G服務。

SUNDAY之股份在香港聯合交易所及美國納斯達克市場上市。



SUNDAY Communications Limited

### 啓域系統顧問有限公司

啓域系統顧問有限公司(「啓域」)為一間專門向成衣製造商及貿易商提供企業資源規劃(ERP)方案之軟件供應商。本集團於二零零零年九月收購啓域之37.5%權益，其後於二零零三年一月將權益增至50%。啓域之策略為以香港成衣製造商為主要對象，及與業內大型公司建立合作關係，提供供應鏈管理之ERP產品及系統顧問服務。本集團於二零零二年應佔啓域虧損為2,000,000港元，而二零零一年之應佔虧損則為2,100,000港元。

### ONEWORD RADIO LIMITED

二零零一年七月，本集團收購Oneword Radio Limited(「Oneword」)之33%權益，以促成本集團於Chivers Communications plc之權益出售予BBC Worldwide Limited。於二零零二年十二月，本集團於Oneword之權益增至50%。Oneword之業務為在英國開發數碼電台，提供全球首創之全國話劇、圖書及喜劇之商業電台服務。Oneword在二零零一年及二零零二年連續奪得Sony Radio Award之年度最佳數碼電台大獎，最近更獲提名蟬聯該獎項之二零零三年大獎。本集團於二零零二年之應佔虧損為3,500,000港元(二零零一年自收購以來之應佔虧損：1,700,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 分類資料

以下為本集團按業務及地區劃分之營業額及經營溢利分析：

截至十二月三十一日止年度	營業額		經營溢利	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
<b>業務分類</b>				
成衣製造及貿易	1,043.3	1,113.7	55.3	66.9
品牌產品分銷	164.9	226.2	(6.7)	(1.1)
物業租賃及管理	63.5	73.3	21.4	26.5
物業發展	183.6	—	3.4	—
投資活動	10.6	28.6	(30.9)	(45.6)
出售物業收益	—	—	23.7	—
	<u>1,465.9</u>	<u>1,441.8</u>	<u>66.2</u>	<u>46.7</u>
<b>地區分類</b>				
北美	795.1	801.1	44.0	47.9
香港	252.1	109.9	(3.8)	(16.5)
英國	222.9	263.4	20.6	3.9
其他歐洲國家	146.5	203.6	7.8	7.2
其他地區	49.3	63.8	(2.4)	4.2
	<u>1,465.9</u>	<u>1,441.8</u>	<u>66.2</u>	<u>46.7</u>

儘管二零零二年為艱辛的一年，受到全球經濟放緩影響，本集團成衣製造及貿易、物業租賃及管理業務仍取得穩定之溢利。然而，鑑於物業市場持續疲弱，本集團已為物業發展項目提供約19,000,000港元之撥備。出售分別位於英國及荷蘭之前辦事處及倉庫大樓，為二零零二年整體收益帶來23,700,000港元之收益。

本集團之主要銷售地點仍集中於北美及歐洲地區，分別佔總營業額約54%及25%。

### 流動資金及財務資源

於二零零二年十二月三十一日，本集團股東資金為1,272,400,000港元，二零零一年底為1,260,900,000港元。資金增加主要源自二零零二年之溢利，其中部份已被於二零零二年上半年派發之二零零一年末期股息抵消。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行借款淨額（即銀行借款總額減銀行結存及現金）為582,700,000港元（二零零一年：528,600,000港元），佔本集團資產淨值45.8%，與二零零一年底時之41.9%相若。本集團之銀行借款主要以浮動息率計息。本集團大部份銀行借款（約91%）毋須於一年內償還，而本集團於二零零二年底時尚有超過300,000,000港元之未動用銀行融資。

## 外幣

本集團仍以美元及港元為主要貨幣進行交易。對於以其他外幣進行之交易，本集團採取對沖大部份該等交易之政策。此外，本集團大部份資產均位於香港，因此所須承受之外匯波動風險十分輕微。

## 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團之或然負債為就聯營公司已動用之信貸融資172,100,000港元而向若干銀行提供之擔保，以及28,400,000港元之有追索權貼現出口票據。

## 資產抵押

於結算日，本集團以帳面值為552,700,000港元之投資物業、帳面值為133,000,000港元之自用物業，以及持有若干參與物業發展之附屬公司之股份，作為本集團獲提供信貸融資之抵押品。此外，持有一間從事物業發展之投資公司之股份，於二零零二年底時已用作該投資公司獲提供信貸融資之抵押品。

於二零零二年十二月三十一日，本集團提供予從事物業發展之聯營公司之墊款405,100,000港元，其償還次序較聯營公司之銀行貸款為後。本集團提供予聯營公司之墊款及本集團實益擁有之該等聯營公司股份已抵押予財務機構。

## 僱員

於二零零二年十二月三十一日，本集團聘有逾6,000名職工。本集團根據市場之薪酬水平、個人專長及表現等，為其僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向其所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立另一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項定額退休福利計劃。

僱員（包括執行董事）有資格參加本公司之認股權計劃，根據該計劃，認股權一般於授出日期起計一至五年內分階段行使。