

# 管理層之 討論及分析

## 業務回顧

於二零零二年，基於不明朗因素，令美國經濟內外交困，而近期對伊拉克之戰爭，更令本港經濟雪上加霜。毋可置疑，於一九九七年底爆發之亞洲金融風暴對本地經濟帶來沉重打擊。除外來因素之外，經濟持續衰退、失業率高企及龐大財政赤字亦削弱投資者對市場之信心，對香港所有地產物業公司影響至大。

儘管有以上負面因素，於二零零二年，本集團仍非常專注於其核心租賃業務，並獲得除稅後純利30,600,000港元之佳績，較二零零一年上升50.1%。來自上海服務式住宅之租金尤其可觀，佔營業額之60%，而儘管香港市場氣氛欠佳，來自香港物業組合之租金仍然維持於非常令人滿意之水平。

## 香港

一九九七年金融風暴造成近年來罕見之嚴重經濟問題。經濟萎縮及失業率高企，人人飽受煎熬。房地產及股市大幅貶值，令人對購置新房屋之信心大受打擊。此外，信貸收緊造成交投全面萎縮，各類別物業之租金已跌至前所未有之低水平，面對市場疲弱及不明朗之各種不利因素，本集團採取非常審慎之投資策略，令本集團可保持其市場優勢。

在本集團審慎投資策略之下，本集團於過去數年並無購入任何物業。雖然香港之物業經歷影響深遠之整固及價格大幅下調，但由於本集團之物業組合，大部分於九十年代初購入，因而可抵擋沖擊，所以影響不算太大。

租金已普遍較前年下降10%至30%。然而，本集團仍可保持其整體出租率至接近85%，並一直努力維持來自其於香港投資物業之穩健收入源流，這是由於其大部分物業均建基於穩固之客戶基礎。然而，鑑於目前之狀況，預計最少於二零零三年之餘下時間，本地物業市場仍然疲弱，而信心需要兩至三年時間方可恢復。

回顧本年度，本集團並無進行任何收購或出售，而是積極進行計劃更新及改善手頭上物業組合之質素，從而提高其價值及增加對未來客戶之吸引力。

## 上海

於二零零二年，中國之本地生產總值增長約8%，比較之下，其他主要經濟體系增長卻慘不忍睹。此外，中國加入世貿及成功主辦二零零八年奧運會和二零一零年世博，預期可令外商之直接投資上升，並會增加中國經濟增長之動力。

人所共知，上海之本地生產總值以雙位數字增長，是中國增長最快之金融及商業中心。由於認識到其市場潛力，本集團早於一九九四年便以「溫莎國際」之名稱經營業務，抓著進軍上海物業市場之機會。本集團之商標「溫莎國際」已成為優質服務式住宅之標誌，極受外商駐上海人員歡迎。目前，本集團之客戶基礎已包括全球數百間跨國公司。

於二零零二年，本集團於上海之服務式住宅連鎖經營表現良好，出租率一直保持於近90%。現時，本集團共管理逾450間服務式住宅及房屋。

本集團最新添置之物業，「溫莎豪園」，包括126間具一流酒店水準之獨立房屋，經已落成並已於年底推出市場招租，到目前為止，新租客之反應非常令人鼓舞，並預計單從該項目，已可為本集團帶來近65,000,000港元之經常性年租金。然而，由於該項目於二零零二年底才落成，故該項目對財務之影響，於二零零三年度方可全面反映出來。

# 管理層之討論及分析

## 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金及從香港和上海主要銀行之融資撥付經營所需資金。於二零零二年十二月三十一日，本集團未償還之銀行貸款約為804,000,000港元，並以香港及上海若干投資物業及持有作出售之物業作為法定抵押。於二零零二年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行貸款總額約為804,000,000港元（其中700,000,000以港元結算，餘額則以人民幣結算），其中123,000,000港元須於一年內償還，336,000,000港元將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零二年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為175,000,000港元。於二零零二年十二月三十一日，按銀行貸款總額約804,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借貸總額約1,979,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為41%。

## 僱員

於二零零二年十二月三十一日，本集團聘用合共400名僱員，其中370名在中國，而30名則在香港。本集團僱員之待遇主要根據其表現及經驗，並考慮現時業內慣例而釐定。

除提供公積金計劃外，本集團亦根據僱員之表現向其提供醫療福利、集團內外培訓課程、酌情花紅及購股權計劃。本集團定期檢討僱員之酬金政策及福利。

## 展望

無人可確定經濟衰退將持續至何時，因此，本集團應為日後環境之起落作好準備。對許多物業公司而言，由於市場之多種不可預見狀況，二零零三年將仍然是一個不易經營之年度。幾乎可肯定，於二零零三年上半年，香港之物業市場將仍然非常疲弱，而由於政府所公佈對本地物業市場之九項救市措施已無法令目前香港脆弱之物業市場重拾動力，故董事會對二零零三年度餘下時間之前景仍持審慎態度。董事會相信，短期內，香港物業市場縱然會好轉，亦難以強力反彈。香港物業市場之復甦，只在於公眾回復信心，而本地經濟走向可見之復甦，於實際本地生產總值及失業率有明顯改善後，方會實現，然而，由於美國經濟增長放緩及本港經濟持續低迷，利率將維持較低水平，將會有利於本集團對降低利息成本所付出之努力。本集團對香港之長遠前景仍非常樂觀，並將於適當時機開始物色合適之投資機會。

有關本集團在上海之投資，本集團對本集團之服務式住宅連鎖經營非常樂觀。於未來數年，上海作為中國之金融及商業中心，將成為中國增長最快之城市。由於本集團已在上海建立一個穩固之基礎及策略性市場份額，本集團深信，本集團有非常好之條件，可於將來在該業務領域中有穩健之表現。在中國中央政府採取不斷開放之政策下，本集團深信，雖然政府短期內可能會採取一些措施，令目前之房地產市場降溫，但長遠而言，上海之房地產市場將會欣欣向榮。目前，本集團正積極審慎地物色合適之土地儲備及投資機會，以應付上海日後之增長。本集團深信，本集團之方向正確，並作好準備抓緊此令人振奮之機遇。

## 審核委員會之審閱

本集團之審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並與管理層對審核工作、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核業績，作出討論。