

主席報告書

本人欣然向各股東提呈本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之年報。

業績及分派

本年度之營業額達 839,000,000 港元，去年則為 673,000,000 港元。由於就本集團、共同控制實體及聯營公司若干物業項目作出之撥備增加，本年度之股東應佔虧損為 481,000,000 港元，去年則錄得虧損 358,000,000 港元。董事會並不建議派付股息。

業務回顧

物業銷售及發展

受到經濟疲弱及對整體市況信心退減之打擊，樓價仍然面對下調壓力。年內，本集團於銷售方面主要致力售清尚餘單位，僅於財政年度之末期方推出新項目。因此，物業銷售營業額由去年之 407,000,000 港元下降至 254,000,000 港元。本年度共售出約 66,000 平方呎之物業，而上年度則為 120,000 平方呎。該等物業主要包括上水海禧華庭及香港仔海峰華軒之住宅及零售單位。

本集團於二零零二年年初推出兩項新住宅發展項目，分別為薄扶林豪峰第二期之豪宅及位於筲箕灣耀興道之星灣峰。該兩個項目將帶來銷售所得款項總額逾



於筲箕灣耀興道之星灣峰



600,000,000 港元。該等物業之大部分單位銷售迄今已獲認購，並將於下個財政年度入賬。目前正動工興建上蓋並計劃於未來12個月內提呈出售包括位於旺角之別樹一居第二期住宅項目及位於淺水灣及司徒拔道肇輝台之豪宅發展項目。

年內，本集團就其發展項目作出撥備，並就共同控制實體／聯營公司所持有之物業攤佔撥備合共 283,000,000 港元。去年之總撥備則為 88,000,000 港元。本年度主要就北角馬寶道之商業大廈及豪峰第二期、別樹一居第一期及第二期及肇輝台之住宅大廈作出撥備。

於二零零二年一月本集團出售其於番禺發展項目之 40% 權益。是項交易為本集團帶來所得款項淨額 114,000,000 港元，並錄得虧損 124,000,000 港元。

本集團繼續進行土地用途更改及交換，並與政府進行多個發展項目之補地價商討。於二零零二年四月，本集團已成功就肇輝台及淺水灣住宅發展之補地價達成協議，並已支付合

共 208,000,000 港元，與政府有關港島之香港仔大街及九龍油塘之補地價磋商至今仍在進行，兩者均為住宅發展，可銷售面積合共為 340,000 平方呎。本集團亦正與政府討論，並就有關本集團於新界西鐵網絡及輕鐵站沿線之一系列土地進行換地磋商。上述持有土地更改作住宅發展用途之樓面面積 700,000 平方呎已獲得批准。

租賃

年內，本集團之租金收入大幅攀升至 61,000,000 港元，較去年上升 56%。主要乃出租永興街 8 號佔地 108,000 平方呎之辦公室大廈。該大廈於二零零二年三月三十一日之佔用率達 90%。另外，泛海大廈之租金收入亦有所上升，於去年進行翻新工程後，該大廈之零售商舖已全數租出。而來自其他物業（其中包括位於灣仔之滙漢大廈及位於北角之馬寶道 28 號）之租金收入則保持穩定。

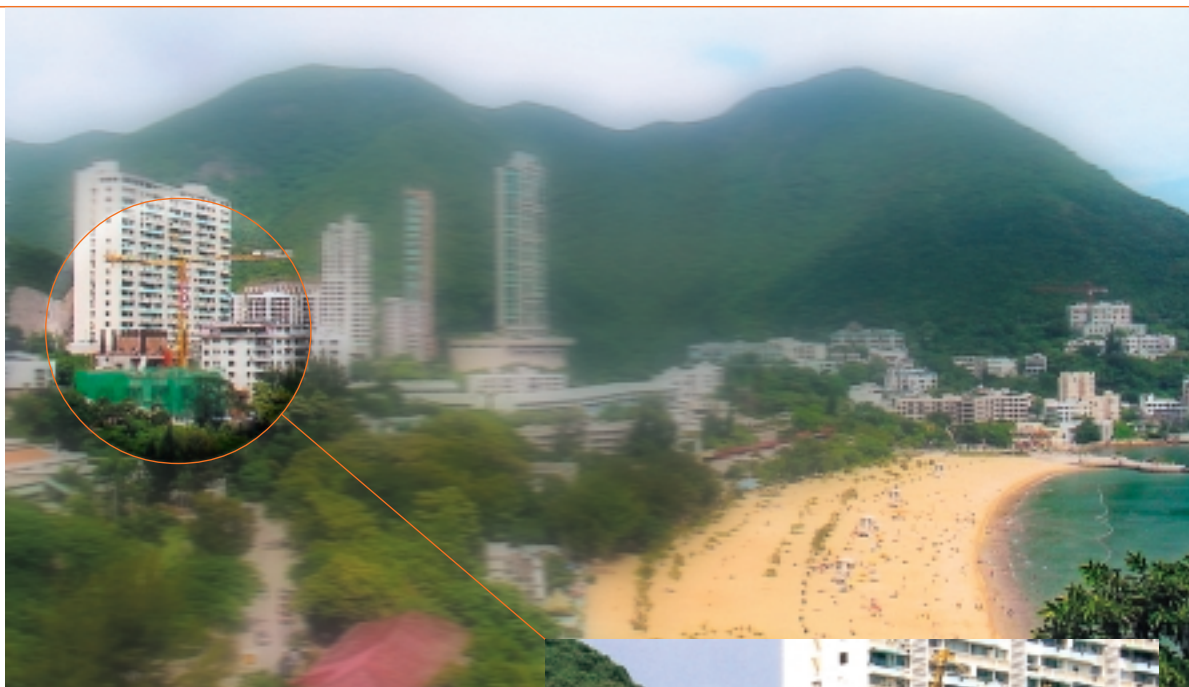
酒店

全球經濟下滑，加上九一一恐怖襲擊後經濟暴跌，酒店業務受到打擊，渡過了困難重重之一年。然而，由於中國日益富庶，旅客數目大幅增加，紓緩香港所面對之困境。

香港皇悅酒店及溫哥華 Landmark Hotel 之入住率分別為 84% 及 57%，去年則分別為 87% 及 60%。香港皇悅酒店之房租較去年下跌 13%。九龍皇悅酒店於二零零一年九月啟業，並於二零零二年二月全面投入運作。該酒店備受消費者歡迎，並將於來年為本集團帶來豐厚收入。



前面 — 興建中之別樹一居第二期
後面 — 於太子道之別樹一居第一期



於淺水灣之豪華住宅發展項目

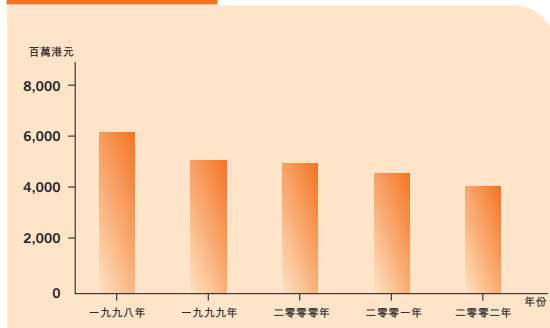
於財政年度初期，酒店集團收購一間著名旅行社。儘管該旅行社之溢利貢獻與整體酒店業務相對較少，惟該旅行社為本集團之營業額帶來重大貢獻。

財務回顧

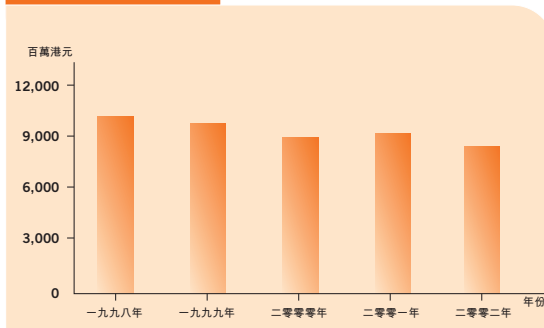
於二零零二年三月三十一日，本集團之資產總值為8,500,000,000港元（二零零一年：9,300,000,000港元），而資產淨值為4,100,000,000港元（二零零一年：4,600,000,000港元）。本集團之借貸淨額為3,000,000,000港元（二零零一年：2,900,000,000港元），其中1,200,000,000港元（二零零一年：1,000,000,000港元）屬於上市酒店附屬集團之款項。負債與權益淨額比率（包括少數股東權益）為61%（二零零一年：52%）。

除溫哥華酒店之按揭貸款乃以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。因此，本集團毋須承受外匯風險。本集團有85%借貸為超過一年後償還，而還款期可長達十年時間。

股東權益



資產總值





於肇輝台之發展項目

於二零零二年三月三十一日，賬面淨值合共6,220,000,000港元之物業（二零零一年：6,693,000,000港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團亦就共同控制實體、聯營公司及第三方為數416,000,000港元（二零零一年：401,000,000港元）之信貸融資向財務機構作出擔保。

過往數年，本集團透過一連串融資活動，以較佳之利率取得信貸，從而減低借貸成本。因此，財務成本總額較去年大幅減少。於利率偏低之環境下，預期下一個財政年度之融資成本將進一步減少。

於二零零一年十一月，本集團全數贖回當時尚未行使之可換股債券251,000,000港元。二零零二年一月，本集團向英國Grosvenor集團發行290,000,000港元之全新5年期可換股債券。以西敏公爵為首之Grosvenor集團乃本集團之主要股東及淺水灣項目之策略性夥伴。

僱員及薪酬政策

於二零零二年三月三十一日，本集團共聘有618名全職僱員，當中超過93%於酒店附屬集團工作。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。年內並無授出購股權。

未來展望

展望未來，息口持續偏低，陸續有市民投資物業市場，加上銀行機構重組負資產按揭，市場對購置物業自住之信心及情緒，投資工具及對沖買賣之表現均會逐漸改善。誠如二零零一年第四季，受到停售居屋及刺激購買慾而推出各類前所未有之付款優惠之驅使，物業銷售市場成交量復甦。同樣地，本集團於結算日後第一季之物業銷售活動令人鼓舞。撇除不可預見之情況，本集團有信心本地物業市場會逐步走出谷底，較正常之交易量將會出現。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零二年七月十八日