

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。

## 業務回顧及未來展望

### 業績

本年度之營業額為867,000,000港元，較去年上升16%。股東應佔虧損則下降至154,000,000港元，較去年之468,000,000港元減少67%。資產淨值下跌1億港元至28億港元，相等於每股0.37港元。

### 物業銷售及租賃

於二零零二年三月三十一日，本集團仍然持有泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）53.4%股權。由於泛海國際之業績因其物業項目撥備增加而受到影響，故本集團須攤佔泛海國際虧損256,000,000港元。年內，泛海國際售出其餘下大部份住宅存貨。於財政年度結束前，本集團在市場上推出兩項新發展項目，分別是位於薄扶林之豪峰第二期豪宅及位於筲箕灣之星灣峰中小型住宅。儘管該等物業迄今已售出逾70%，僅少數收益於本年度入賬，其餘大部份會於下一財政年度反映。

租金收入上升56%至61,000,000港元，主要因為泛海大廈於上一個財政年度進行翻新工程所致。翻新工程完成後，泛海大廈之出租率已顯著回升。位於銅鑼灣永興街8號之辦公室大廈已於二零零一年一月開始出租，現時出租率逾90%。來自滙漢大廈及華滙中心之租金收入則與去年大致相若。

本集團一直積極就樓面面積合共約1,200,000平方呎之六個發展地盤就修訂土地契約條款及補地價金額進行磋商。於二零零二年四月，其中兩個發展項目（合共175,000平方呎）成功達成協議，補地價208,000,000港元。

於二零零二年一月，泛海國際出售其於番禺發展項目之40%權益，總代價約為118,000,000港元。是項交易為本集團帶來約20,000,000港元之溢利。

### 酒店

美國於二零零一年九月中受到恐怖襲擊，對酒店業造成不利影響。幸而內地訪港旅客數目上升，紓緩了香港之狀況。於二零零一年四月，酒店集團收購一間旅行社，縱然溢利貢獻有限，惟仍為本集團之營業額帶來重大貢獻。於二零零一年九月，位於尖沙咀之九龍皇悅酒店啟業，成為本集團第三間酒店，設有315間客房。於二零零二年三月，酒店集團向泛海國際集團收購一連鎖餐廳業務之100%權益。

## 投資

本集團其中一項科技投資，九方科技控股有限公司，於二零零一年五月成功在香港聯合交易所有限公司創業板上市。於掛牌上市後，本集團於該公司之權益由40%攤薄至32%，獲得26,000,000港元之溢利，兼且繼續為單一最大股東。該公司產品已成功滲透入多家主要流動電話及桌面電話製造商，例如諾基亞、TCL、南方高科、中興、天時達、UT斯達康通訊、冠日及海力邦等。

本集團於中國資訊行（擁有其中一個最大國內業務資料之數據庫）仍維持40%權益。用戶包括大學、顧問、金融及銀行企業、專業及公關公司。該公司正致力於業務滲透及精簡運作。

本集團繼續投資於科技相關企業，近期亦收購一間網頁軟件開發商及一間醫療科技公司之重大權益。該家網頁軟件開發商已開發出財經報價應用軟件及企業物流管理系統，客戶大多來自中國大陸。至於該家醫療科技公司則從事遙距醫學／生物科技，並擁有心臟檢測系統之專利，容許病人於任何地方記錄心臟狀況並透過電話線及電腦網絡將數據傳送給醫生。

吾等亦透過投資於NextCom Ventures（一間專注於通訊及網絡行業之創業基金）而參與北美之科技相關機遇。該基金現投資於四項產品開發，包括超寬頻無線連接應用以至將銅圈傳送功能昇級至光纖質素之技術。

## 財務回顧

由於年內利率偏低，本集團利息成本大幅下降35%。於二零零二年三月三十一日，本集團之每股資產淨值為0.370港元，去年則為0.386港元。資產負債比率達58%（二零零一年：48%），負債淨額為3,093,000,000港元，而股東資金加少數股東權益則為5,350,000,000港元。

除溫哥華酒店之按揭貸款以加元結算外，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80%借貸屬於一年以上到期償還，而還款期可長達超過十年時間。

於二零零二年三月三十一日，賬面淨值合共6,212,000,000港元之物業（二零零一年：6,650,000,000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）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

於二零零一年十一月，泛海國際贖回當時到期之可換股債券251,000,000港元。於二零零二年一月，泛海國際發行5年期可換股債券290,000,000港元予一位現有股東—英國Grosvenor集團。

## 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而釐訂，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。

## 展望

目前，香港正處於歷史性之低息期。市民負擔按揭付款之能力持續高企。近期飆升之成交量將會改善供求情況。租金收益率較資金成本更為吸引。本集團預期物業市場經長期表現呆滯後將穩步復甦。

隨著中國於加入世貿後與世界其他地區之貿易將會增加，加上澳門開放賭博經營牌照，以及香港興建迪士尼主題公園，預期將會有更多旅客訪港或途經香港。吾等預期本集團之酒店業務將會於未來數年帶來更多貢獻。

九方科技控股有限公司上市乃年內本集團科技投資之主要成就。本集團將會繼續致力培育其他現有投資，務使彼等成為上市公司，亦會於商機湧現時物色新投資項目。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零二年七月十八日