

主席報告書

本人謹向股東提呈本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之年報。

業務回顧

業務及財務概覽

於二零零二年十月，本集團提出一項自願有條件現金收購建議，旨在收購保華德祥建築集團有限公司之股份及認股權證（詳情在「重大事項」一節披露）。保華德祥建築集團有限公司在上述現金收購建議於二零零二年十二月結束後成為本集團一間附屬公司，本集團隨即開始將保華德祥建築集團有限公司列作本集團之附屬公司，將其賬目綜合在本集團之賬目內，而不再將其當作一間聯營公司而採用權益會計法分佔其業績。此項變動解釋大部份本集團截至二零零三年三月三十一日止年度內之業績及財政狀況之重大波動，下表乃有關概要：

	附註	二零零三年	二零零二年	百份比率 變動
綜合營業額 (百萬港元)	a	768.7	40.1	+1,815%
經營溢利 (百萬港元)	b	69.7	3.1	+2,179%
年度虧損 (百萬港元)	c	355.4	289.3	+23%
總資產 (百萬港元)	a	4,834.1	2,115.6	+128%
有形資產淨值 (百萬港元)	a	1,677.8	1,537.2	+9%
股東資金 (百萬港元)	d	1,226.5	1,489.4	-18%
每股普通股基本虧損 (港元)	c	0.59	0.51	+16%
流動資產與流動負債比率	a	1.32	0.46	+187%

附註：

- (a) 增加之主因乃由於在現金收購建議結束後，將保華德祥建築集團有限公司列作附屬公司，並將其賬目綜合在本集團賬目之內。
- (b) 增加之主因乃由於包括在其他經營收入內之負商譽攤銷及已收回壞賬及賠償金。
- (c) 增加之主因乃由於應佔聯營公司虧損之增加。
- (d) 減少乃因年內虧損所引致。

業務回顧

保華德祥建築集團有限公司 (「保華德祥」)

在截至二零零三年三月三十一日止年度內，本集團於保華德祥之權益由42.6%增至64.5%。

保華德祥集團主要從事(其中包括)樓宇建築、土木工程、專項工程、物業發展及投資、建築材料製造及貿易。於二零零三年三月三十一日，保華德祥亦持有Downer EDI Limited之36.6%權益及持有中策集團有限公司之14.5%權益作為策略性投資。

由於政府一直修訂房屋政策，特別有關削減居者有其屋之建成單位，香港的建築工程總額亦難免繼續收縮。保華德祥集團一向信用超著，加上經驗豐富及具備優良技術，在困境中仍能成功取得更多新的私營樓宇建築合約，以彌補在公營樓宇方面的收入損失。儘管如此，鑑於工程數目大幅減少，導致市場上之競爭激烈，令合約工程業務之平均利潤亦向下調整。因此，合約工程業務錄得虧損，其主要原因乃為土木工程及有關建築材料之業務均錄得虧損所致。

主席報告書 (續)

於二零零三年三月三十一日，保華德祥集團的持有工程合約及餘下工程價值分別為10,358,000,000港元及4,935,000,000港元。
於二零零三年三月三十一日，持有工程合約及餘下工程價值的分析如下：

	於二零零三年 三月三十一日 持有工程合約 價值 百萬港元	於二零零三年 三月三十一日 餘下工程 價值 百萬港元
樓宇建築工程	8,179	4,216
土木工程	1,346	303
專項工程	833	416
	10,358	4,935

若干主要工程合約如下：

	於二零零三年 三月三十一日 持有工程合約 價值 百萬港元	於二零零三年 三月三十一日 餘下工程 價值 百萬港元
中環長江集團中心	2,890	82
數碼港住宅發展工程(合約R1a及R1b)	2,558	2,241
青衣酒店上蓋工程第二期	1,020	777
南丫島發電站擴建計劃之地盤平整工程	684	91
將軍澳73A區第三期	490	201
石硤尾邨第一期	397	397
譚臣道121-131號及菲林明道2-10號之上蓋工程	288	272
香港喜來登酒店客房翻新工程	231	82
於大埔工業邨之亞太衛星電訊港	173	74
其他	1,627	718
	10,358	4,935

在年結日後，保華德祥集團再成功取得多項新工程合約，價值約共1,765,000,000港元，其中約542,000,000港元乃樓宇建築工程合約、約938,000,000港元乃土木工程合約，另約285,000,000港元乃專項工程合約。

在有關物業的業務運作上，本集團之投資物業組合包括本集團位於觀塘之總部保華企業中心、國泰新域(一間位於灣仔之商場)及位於國內(即中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港及澳門)之若干投資物業。

上述投資物業於年結時之整體租金已經下調，而保華企業中心及國泰新域之佔用率則分別維持在約92%及75%之水平左右。

截至二零零三年三月三十一日止年度，保華德祥錄得年內綜合虧損348,700,000港元，其整體對本集團之除稅後貢獻則為虧損約149,100,000港元。

主席報告書 (續)

策略性投資

於截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團繼續直接或間接持有多家具優厚增長潛力之香港、加拿大、澳洲、新西蘭、新加坡及美利堅合眾國（「美國」）上市公司及非上市投資項目之重大權益，以貫徹其物色具潛力投資項目之長遠策略，並透過主動參與管理所投資公司或與各公司的管理層緊密聯繫以提高策略性投資項目之價值。於二零零三年三月三十一日，本集團之策略性投資項目如下：

直接持有之上市策略性投資項目

錦興集團有限公司（「錦興」）

錦興集團主要從事（其中包括）透過其核心之Memorex®生產、分銷及推廣資料儲存媒體（主要為軟磁碟、收錄光碟及重寫光碟）、分銷及推廣電腦配件及儲存媒體驅動器、掃描器、影音盒帶、迷你光碟、家居電子產品及電訊配件，以及證券投資。錦興亦持有普威聯營有限公司之策略性投資項目。於截至二零零三年三月三十一日止年度，錦興錄得之年度綜合虧損為648,500,000港元，其對本集團之除稅後貢獻則為虧損182,900,000港元。

Burcon NutraScience Corporation（「Burcon」）

Burcon為研究開發公司，現正採用植物蛋白質淨化及提取技術發展一系列之合成、應用及加工專利權。Burcon研究之目標是自行開發利用廉宜之油籽粉以生產營養價值高及效能廣泛之淨化植物蛋白質之專利工序。Burcon目前致力發展全球首種商用芥花籽蛋白質Puratein®及Supertein™，兩種產品均具獨特之效能及營養價值。Burcon之目標是以發展Puratein®及Supertein™參與大豆、奶類及蛋類蛋白質在數以十億元計並不斷擴大之蛋白質成份市場，而Puratein®及Supertein™可用於預製食品、營養補充劑及個人護理產品。Burcon於近期與一間業內極具聲望之農業公司簽署一項意向書，預期有關各方將會訂立一項特許權協議，將Burcon之技術註冊專利及作商業化生產用途。截至二零零三年三月三十一日，Burcon對本集團之除稅後貢獻為虧損4,500,000港元。

東方魅力集團有限公司（「東方魅力」）

東方魅力主要經營與娛樂事業相關之業務，該公司之目標乃成為亞太區一間全面之綜合娛樂及媒體集團。該公司之主要業務包括製作、發行電影、電視連續劇、紀錄片及資訊娛樂節目以及有關之版權業務；在亞太區特許經營及營運「Planet Hollywood」及「Star East」主題餐廳；策略性投資於流動廣告有限公司；才藝管理、音樂製作、盛會推廣及物業投資。截至二零零三年三月三十一日止年度，東方魅力錄得之綜合虧損為130,400,000港元，其對本集團之除稅後貢獻則為虧損32,900,000港元。

流動廣告有限公司（「流動廣告」）

流動廣告主要透過在香港約1,000輛公共小巴及在約140個固定地點（包括在屈臣氏及各快餐連鎖店）及在廣州及哈爾濱約1,100輛公共車輛從事戶外影音媒體業務。戶外影音媒體廣告經證實為有效之廣告方式，而有關方式為廣告商提供多項優勢，包括製作靈活性及較電視、報章及雜誌更具成本效益。於回顧年度內，本集團已就其於流動廣告之投資確認20,400,000港元之折損。

主席報告書 (續)

Downer EDI Limited (「Downer」)

Downer是澳洲第二大之工程、基建及資源服務上市公司。Downer集團作為以澳洲、新西蘭及亞洲市場為主之增值服務供應商，已成為在鐵路、公共及私人道路、電訊、電力、採礦及能源業內的優質供應商，在提供工程及基建管理服務方面享有盛名。

中策集團有限公司 (「中策」)

中策乃一家投資控股公司，而其附屬公司則主要從事輪胎生產；中西藥及保健食品之生產、零售及分銷；以及於基建項目之投資。

間接持有之上市策略性投資項目

普威聯營有限公司 (「普威聯營」)

普威聯營之主要業務乃提供家居消費產品，而普威聯營之附屬公司主要從事投資控股；向超級市場、酒店、機構及糧食店舖供應代理產品；推廣及分銷化工產品；以及供應糧食及家居產品。普威聯營亦管理一個完善之特許經營權店舖網絡並擁有多個品牌。

珀麗酒店集團有限公司 (「珀麗酒店集團」)

珀麗酒店集團乃一間投資控股公司，其附屬公司主要於香港及國內從事酒店營運、物業買賣、投資及發展業務。為着能充份發揮酒店業內之相輔相承作用，珀麗酒店集團已經以「珀麗」之名稱發展一組連鎖酒店。

China Enterprises Limited (「China Enterprises」)

China Enterprises是一間中外合資企業集團之控股公司，在國內及其他海外國家生產及銷售輪胎。China Enterprises亦持有辰達永安旅遊(控股)有限公司之重大權益。

MRI Holdings Limited (「MRI」) (前稱Australia Net.Com Limited)

由於坐擁龐大財務資源，MRI不斷物色策略投資機會，以盡量提高其資本資源之回報。

東方燃氣集團有限公司 (「東方燃氣」)

除從事現有之建築材料製造及貿易、買賣上市證券及衍生金融工具等業務外，東方燃氣亦藉着訂立有條件協議以收購國內若干天然氣項目之權益，致力發展其天然氣業務，期望能夠在有關市場得到美好收穫。

辰達永安旅遊(控股)有限公司 (「辰達」)

辰達集團主要從事提供旅遊團、運輸服務及旅遊相關業務。辰達集團採用之商業名稱「永安旅遊」已被大眾認為其中一間最富經驗及最大規模的本地旅行社。辰達集團為旅遊行業之專家，於推廣及宣傳旅遊業務方面擁有豐富經驗，且在旅遊營運方面擁有無遠弗屆之全球網絡及聯繫。

主席報告書 (續)

本集團於上市附屬公司及策略性投資項目之權益概述如下：

直接持有之上市附屬公司及策略性投資項目

所投資公司之名稱	上市地點	股權百分比	
		於二零零三年 三月三十一日	於本報告 刊發日期
保華德祥	香港聯交所	64.5%	64.5%
錦興	香港聯交所	28.3%	28.3%
Burcon	TSX Venture Exchange	26.0%	25.1%
東方魅力	香港聯交所	25.9%	26.1%
流動廣告	香港聯交所創業板	26.4% 實際權益 (附註a)	26.6% 實際權益 (附註a)
Downer	澳洲證券交易所及 新西蘭證券交易所	23.6% 實際權益 (附註b)	23.5% 實際權益 (附註b)
中策	香港聯交所	13.5% 實際權益 (附註c)	16.3% 實際權益 (附註c)

間接持有之上市策略性投資項目

所投資公司之名稱	上市地點	實際權益	
		於二零零三年 三月三十一日	於本報告 刊發日期
普威聯營	新加坡證券交易所	7.8% (附註d)	7.8% (附註d)
珀麗酒店集團	香港聯交所	5.5% (附註e)	5.1% (附註e)
China Enterprises	美國場外交易議價板	7.5% (附註f)	9.0% (附註f)
MRI	澳洲證券交易所	7.7% (附註f)	9.3% (附註f)
東方燃氣	香港聯交所	5.8% (附註f)	7.0% (附註f)
辰達	香港聯交所	2.4% (附註g)	2.9% (附註g)

附註：

- (a) 本集團之權益乃指其18.8%直接權益及透過本集團於東方魅力之直接權益及中策之實際權益而持有之實際權益。
- (b) 本集團之權益透過其於保華德祥之直接權益持有。
- (c) 本集團之權益透過其於保華德祥及錦興之直接權益持有。
- (d) 本集團之權益透過其於普威聯營之直接權益持有。
- (e) 本集團之權益透過其於中策之實際權益及於辰達之間接權益持有。
- (f) 本集團之權益透過其於中策之實際權益持有。
- (g) 本集團之權益透過其於China Enterprises之間接權益持有。

主席報告書 (續)

流動資金及財務資源

本集團在整體業務運作方面採取審慎理財政策。本集團維持多項可供隨時提用之信貸以應付營運資金需求。於二零零三年三月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及存款約為241,200,000港元。於二零零三年三月三十一日，本集團之銀行借款約為805,000,000港元，而其他貸款則約為143,800,000港元，其中須於一年內償還或按通知償還之部份分別約167,900,000港元及約77,300,000港元。年內所有在一九九九年及二零零零年發行之可換股票據均已償還，並已於二零零三年三月三日發行本金額合共392,500,000港元之新可換股票據。除非在到期日前已獲兌換、贖回或購買及註銷，否則新可換股票據將會在二零零六年三月三日（如當日並非辦公日，則在隨後之辦公日）贖回。

在本集團之借款中，約95.5%乃按浮動息率計息。於二零零三年三月三十一日，本集團之流動資產與流動負債比率為1.32。

滙兌風險

於二零零三年三月三十一日，約9.2%之現金、銀行結餘及存款乃以其他國家貨幣為單位，而在本集團1,340,600,000港元之借款總額中，僅有0.8%乃以加拿大元為單位。該等加拿大元借款與本集團之加拿大業務有直接關連。

資產負債比率

按本集團之借款淨額1,099,500,000港元及股東資金1,226,500,000港元計算，本集團於二零零三年三月三十一日之資產負債比率為89.6%，而於二零零二年三月三十一日之有關比率則為34.8%。資產負債比率增加之主因為將保華德祥於二零零三年三月三十一日之借款淨額545,500,000港元綜合在本集團之賬目內所致。

資產抵押

於二零零三年三月三十一日，本集團賬面總值約911,100,000港元之若干物業及應收賬款及其於若干建築工程之利益及於本公司之附屬公司之若干已發行股份權益均已抵押予銀行及財務機構，為本集團取得一般信貸。

或然負債

於二零零三年三月三十一日，本集團就仍然有效之建築合約履約擔保書、為聯營公司借取一般銀行融資而向銀行及財務機構提供之擔保、及向所投資公司提供財政支援而分別有約740,500,000港元、2,400,000港元及4,400,000港元之或然負債。

僱員及酬金政策

於二零零三年三月三十一日，本集團聘用約共1,300名僱員。本集團乃按個別人士出任職位之能力及發展潛力招聘及晉升員工。員工酬金乃取決於員工之表現及市場當時之薪金水平。本集團亦提供其他福利予僱員，包括培訓、公積金及醫療保障計劃。購股權計劃乃為合資格僱員設立，惟年內並無授出任何購股權。

主席報告書 (續)

重大事項

贖回現有可換股票據及配售及認購新可換股票據

於二零零二年九月十六日，本公司與本公司之一位控股股東Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」) 訂立一項贖回及認購協議。據此，本公司有條件同意贖回由本公司向Galaxyway發行之本金總額250,000,000港元現有可換股票據，Galaxyway亦有條件同意認購面值合共250,000,000港元之新可換股票據，作為有關贖回之代價。本公司將會向現有可換股票據尚餘之持有人建議贖回彼等所持由本公司發行之現有可換股票據，並按絕大部份與贖回及認購協議所載者相同之發行條款及條件，按彼等所持可換股票據各自之面值向彼等發行新可換股票據，作為有關贖回之代價。此外，法國巴黎百富勤證券有限公司於二零零二年九月二十日根據一項配售協議獲本公司委聘為配售代理，按竭盡所能基準向現有票據持有人(不包括Galaxyway)及／或其他獨立投資者配售本金總額不超逾330,000,000港元之新可換股票據。於二零零二年十月四日，有關各方就上述協議訂立補充協議，內容有關發行新可換股票據之完成安排。

於二零零三年三月三日，本金總額合共392,500,000港元之新可換股票據已經發行。

為收購保華德祥之全部已發行股份及認股權證而提出之現金收購建議

於二零零二年十月二十五日，本公司公佈其間接全資附屬公司Hollyfield Group Limited (「Hollyfield」) 將會透過英高財務顧問有限公司提出自願有條件現金收購建議，以每股股份0.30港元及每份認股權證0.01港元之價格收購保華德祥當時之股份及認股權證(不包括本公司或其全資附屬公司當時擁有之有關股份及認股權證)。該等收購建議其後已成為無條件，並已於二零零二年十二月完成。

陳國強博士已同意按無抵押基準及根據一般商業條款於二零零二年十月二十八日向本公司提供一筆不超逾180,000,000港元之有期貨款額，協助本公司應付該等收購建議獲全數接納時之資金需求。該筆有期貨款已動用約66,500,000港元。

Calisan Developments Limited (保華德祥之全資附屬公司) 及威倫有限公司 (錦興之全資附屬公司) (統稱「收購人」) 為收購中策之全部已發行股份及認股權證而提出之現金收購建議

於二零零三年七月八日，保華德祥、錦興、中策及本公司聯合公佈，收購人將會透過滙富證券有限公司提出自願有條件現金收購建議，分別按每股股份0.10港元及每份認股權證0.001港元之價格認購中策之股份及認股權證(不包括已由收購人及與其一致行動之人士擁有者)，並按每股購股權0.001港元之價格註銷中策之全部尚未行使之購股權。保華德祥、錦興、中策及本公司進一步於本報告刊發之日期聯合公佈，在二零零三年七月九日於公開市場購買股份後，收購人及其一致行動之人士合共擁有291,675,000股中策股份，佔中策當時之已發行股本約35.16%，因此引致須在一項自願收購建議之建議有效期間內根據香港公司收購及合併守則第26條之規定而提出強制收購建議。收購人已通知中策，為使中策股東對收購價更感興趣，中策普通股之收購價由每股0.10港元增至每股0.139港元，即增加39%。將由滙富證券有限公司購入之股份及認股權證將會向各收購人按比例分配。在收購建議結束後，收購人擬採取適當步驟以確保公眾人士所持有之中策股份不會少於25%。由於本公司擁有保華德祥64.5%之權益，收購建議可能構成本公司之一項可能須予披露交易。載有(其中包括)收購建議詳情之通函將會盡快在可行情況下向本公司股東寄發。

已發行之證券

於本報告刊登日期，本公司之已發行普通股總數為630,960,774股。

主席報告書 (續)

末期股息

董事局不建議就截至二零零三年三月三十一日止年度向普通股股東派付末期股息。

267,980,000股強制性可換股累積優先股股息每股每年0.069港元並未於本回顧年度累計。

展望

隨着美伊戰爭加上嚴重急性呼吸系統綜合症爆發，香港經濟更是雪上加霜。政府的經修訂房屋政策將會毫無疑問地使本地建築市道更加消沉、投標機會減少及競爭情況加劇。然而，預期國內與香港兩地的更緊密經貿關係安排（「更緊密經貿關係安排」）將會鼓勵外地對香港投資及振興香港經濟（雖然更緊密經貿關係安排對經濟增長及增加工作崗位之實際貢獻尚須假以時日方可證實）。隨着國內之生產總值持續高增長，香港應能受惠於此安排。本集團將會更加專注於發展國內業務，亦相信更緊密經貿關係安排能為本集團提供另一種開拓國內市場之渠道。本集團將於其業務基礎上發展，採取嚴謹之成本控制措施、維持穩健之理財政策，以及根據審慎之投資及發展政策，實現其物色優厚潛力投資項目及理想商機之長遠策略。本集團仍然深信配合其雄厚財務基礎及多元化投資組合，本集團將可迎接未來之挑戰及掌握日後出現之商機。

致謝

本人謹藉此機會代表董事局同寅對過去一年不斷鼎力支持本公司之股東及為本公司竭誠服務及作出貢獻之管理階層及員工致衷心的感謝。

主席

陳國強博士

香港，二零零三年七月二十一日