

本人欣然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

回顧

財務表現及狀況

於截至二零零三年三月三十一日止財政年度，本集團之綜合營業額降至約3,636,000,000港元，與去年比較，減幅為32%，主因是香港建築業持續衰退。

由於香港建築工程業內之競爭加劇，加上建築工程项目之投標價格下降，本集團之毛利下跌86%至約24,000,000港元，並錄得業務虧損260,000,000港元，而去年則錄得溢利18,000,000港元。鑑於物業市道持續不景，本地經濟環境欠佳，本集團已作出合共209,000,000港元之撥備，其中110,000,000港元乃就物業、機械及設備之減值虧損提撥，其餘99,000,000港元則為就投資物業重估虧損提撥。此外，本公司亦錄得投資總虧損(淨額)32,000,000港元。

攤佔聯營公司及共同控制機構業績錄得溢利約119,000,000港元，此增長乃主要來自Downer EDI Limited(「Downer」)之貢獻，蓋因本集團攤佔Downer在年內之業績乃根據Downer由二零零二年一月一日起至二零零二

年十二月三十一日止十二個月之業績計算，而去年之比較數字則根據Downer由二零零一年四月一日起至二零零一年十二月三十一日止九個月之業績計算。稅項約32,000,000港元主要因收取Downer派發之股息招致海外稅項及攤佔其所得稅款而產生。年度虧損為349,000,000港元，而每股基本虧損則為33.5港仙。

與本集團上年度結束時之財政狀況相比，由於本集團出售其酒店物業及業務，故本集團之總資產減少21%至4,869,000,000港元，惟流動資產淨值卻增加12%至約524,000,000港元。流動資產因而有所改善，由相當於流動負債之1.2倍上升至1.3倍。於本年度結束時，資產負債淨額比率微跌0.03至0.2倍。因本集團於Downer之權益乃以澳元計算，而澳元年內升值，導致滙兌儲備出現約達81,000,000港元之變動，計入年內派發15,000,000港

元之股息，以及錄得349,000,000港元之虧損，股東資金減少9%至2,712,000,000港元。

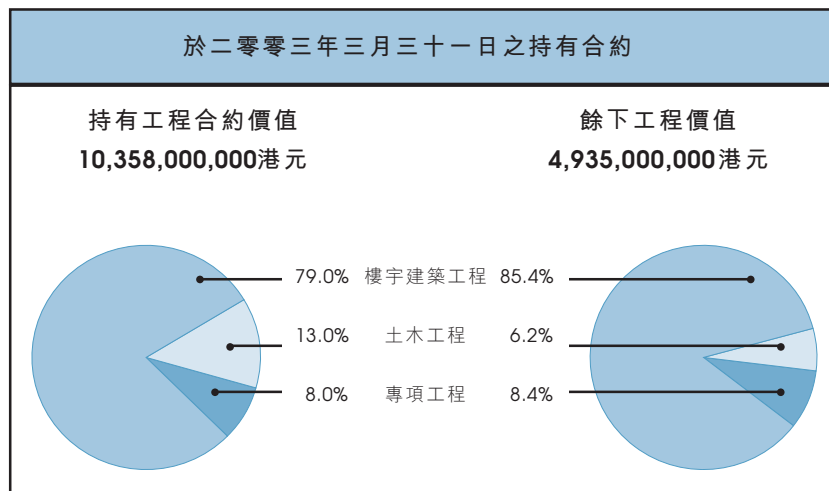
經營業務之現金流出淨額約為11,000,000港元，而投資及融資之現金流出淨額則為296,000,000港元，導致本年度之現金淨額減少約307,000,000港元。

業務

合約工程及建築材料

年內，本集團取得之新工程合約總值約2,536,000,000港元，其中約2,084,000,000港元為樓宇建築工程合約、約191,000,000港元為土木工程合約，以及約261,000,000港元為專項工程合約。於本年度結束時，持有工程合約價值及尚餘之工程價值較上一個財政年度結束時分別下降29%至約10,358,000,000港元及18%至約4,935,000,000港元。

於二零零三年三月三十一日之持有合約



於本年度結束後，本集團取得之其他新合約總值約為1,765,000,000港元，其中約542,000,000港元為樓宇建築工程合約、約938,000,000港元為土木工程合約及約285,000,000港元為專項工程合約。該等新取得之合約包括東涌站發展項目第四及第五期(合約金額達500,000,000港元)及元朗公路擴闊工程(合約金額達678,000,000港元)。

香港之建築工程項目總值持續下降。政府一直致力修訂房屋政策，特別是削減根據居者有其屋計劃擬興建之住宅單位，因此公營機構在過往兩年內大幅削減樓宇建築工程。憑藉良好信譽、豐富經驗及優良技術，本集團在逆境之中依然能夠在私營機構方面取得新樓宇建築工程合約，補償在公營機構收益方面之損失。儘管如此，市場上之建築工程數目大幅減少，競爭更為激烈，本集團亦難獨善其身，合約工程業務之營業額及邊際溢利亦難免下降。因此，本集團之樓宇建築工程、土木工程及專項工程三大合約工程業務範疇均錄得虧損。

建築材料部門年內縮減業務規模，將經營虧損維持在約21,000,000港元，與去年之水平相若。

主要合約		
	二零零三年 三月三十一日 持有工程 合約價值 百萬港元	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2期	1,020	777
南丫發電站擴建計劃之 地盤平整工程	684	91
將軍澳73A區第3期	490	201
石硤尾邨第1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
亞太衛星於大埔工業村之 電訊港上蓋工程	173	74
其他	1,627	718
總計	10,358	4,935

本集團年內以代價103,000,000港元，購入一項工業用途綜合物業之100%權益。該物業位於元朗，擬用作為製造預製混凝土產品之場地。由於市場對預製混凝土建築組件之需求減少，本集團決定擱置重建計劃，並按該物業之估計可收回金額在賬目中作出撥備。

物業、酒店及餐飲業務

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、位於灣仔之購物商場國泰新域及位於中國之若干投資物業。

儘管年內投資物業之整體租金有所下調，幸而佔用率依然維持在

令人滿意之水平，本年度結束時，保華企業中心之佔用率維持在約92%左右。由於零售市道仍然疲弱，國泰新域之出租率則約為75%。完成出售國泰新宇餘下之數個住宅單位後，本集團成功將全部持作轉售用途之物業出售套現。

於二零零二年七月，本集團訂立一項協議，以250,000,000港元之代價向中策集團有限公司(「中策」)之一間聯營公司珀麗酒店集團有限公司(「珀麗」，前稱中國置地集團有限公司)出售酒店物業及業務。是項交易已於二零零二年十二月二日完成。

本集團年內就兩幅位於中國廣東台山市之土地訂立土地使用權出讓合同，涉及之出讓金額合共約為42,000,000港元。該等物業可作商業、金融及住宅發展用途，並將會在本年度內以交吉及平整地盤之形式交付予本集團。

主要聯營公司 – DOWNER

截至二零零二年六月三十日止年度及截至二零零二年十二月三十一日止六個月，Downer分別錄得2,430,000,000澳元(10,458,000,000港元)及1,211,000,000澳元(5,210,000,000港元)之收入，以及除稅後溢利淨額56,000,000澳元(243,000,000港元)及22,000,000澳元(94,000,000港元)。於本年底結束時，本集團持有Downer之354,674,194股股份，約相當於其當時已發行普通股本之36.57%，而按全面攤薄基準計算，則約相當於32.25%。

Downer為澳洲證券交易所150家頂尖上市公司之一，亦在紐西蘭證券交易所上市，擁有資產總值約18億澳元(84億港元)，僱員人數逾10,000人。Downer為澳洲、紐西蘭、亞洲及亞太區之採礦、電力、鐵路、資源、道路及電訊業提供全面之工程及基建管理服務。該公司之服務範疇由同樣擁有所專注核心業務之五個經

營部門提供，此等專注核心業務包括於工程、設計及資產管理及維修保養之增值技巧，為客戶提供單一來源解決方案。

Downer之部門為Downer Engineering(工程部門)、Works Infrastructure(基建部門)、Roche Mining(採礦部門)、EDI Rail(鐵路部門)及Century Resources(資源服務部門)。

主要投資 – 中策

於年結日，本集團於中策持有14.55%股權。中策為一間多元化投資控股公司，其證券於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。該公司從事輪胎製造、製造、零售及分銷中西藥及健康食品，以及投資基建項目業務。

流動資金及資本來源

本集團就其整體業務營運採納審慎之資金及財務政策，設有多項信貸作為其所需之營運資金。年內，本集團獲296,000,000港元之新借銀行貸款。有關款項已用作一般營運資金。本集團之貸款按市場息率計息，還款期由一年至十年不等。於二零零三年三月三十一日，本集團借款共約782,000,000港元，其中144,000,000港元須於一年內償還，另外638,000,000港元須於

一年後償還。於二零零三年三月三十一日之現金結餘為236,000,000港元。

於年終時，本集團全部借款均按浮動息率計息，並以港元為單位。於出售其酒店物業及相關按揭貸款後，按借款總額約782,000,000港元及本集團之股東資金2,712,000,000港元計算，本集團之資本負債比率由去年年終時之0.43大幅下跌至0.29。

僱員數目、酬金政策及購股權計劃

如計及本集團之董事，於二零零三年三月三十一日，本集團共聘用約1,260名全職僱員。酬金包括薪金及按表現個別發放之年終獎金。年內概無任何購股權獲批授或行使。

資產抵押

於二零零三年三月三十一日，本集團總值約891,000,000港元之若干物業及應收賬項，以及本公司若干附屬公司之已發行股份連同若干建築合約之收益已抵押予銀行及財務機構，為本集團取得一般信貸融資。

或然負債

於本年度結束時，本集團有若干或然負債，其中包括仍然有效之建築合約履約擔保書，涉及款額741,000,000港元，另因聯營公

司所獲一般銀行信貸而向銀行及財務機構提供之擔保，涉及款額2,000,000港元。

收購本公司股份及認股權證之現金收購建議

於二零零二年十月，英高財務顧問有限公司代表德祥企業集團有限公司(「德祥企業」)之全資附屬公司Hollyfield Group Limited提出現金收購建議，藉以收購本公司之所有股份及認股權證，惟德祥企業或其全資附屬公司已經擁有之股份及認股權證除外。據此，於二零零二年十二月收購建議結束時，德祥企業間接持有本公司已發行股本超過50%，故成為本公司之最終控股公司。

結算日後事項

於二零零三年七月八日，本公司與錦興集團有限公司(「錦興」)聯合發表公佈，表示彼等將會透過滙富証券有限公司，分別以每股中策股份0.10港元及每份中策認股權證0.001港元之價格，提出自願有條件現金收購建議，以收購並非由本公司及錦興及彼等之一致行動人士擁有之中策股份及認股權證，並以每份購股權0.001港元之價格註銷中策所有未行使之購股權。本公司及錦興再發表聯合公佈，提述於二零零三年七月九日在公開市場之購買事宜後，本公司及錦興及彼等之

一致行動人士擁有中策291,675,000股之權益，佔中策已發行股本約35.16%，因而須根據收購守則第26條之規定於自願收購建議期間進行強制性收購。本公司及錦興已通知中策，提出更吸引中策股東之收購價，中策每股股份之收購價將由0.10港元增至0.139港元，增幅為39%。滙富証券有限公司將予收購之中策股份及認股權證將會以相同比例分派予本公司及錦興。

於收購完成後，本公司及錦興有意採取適當措施，確保公眾將持有中策不少於25%普通股。

已發行證券

於年終時，已發行股份共1,063,016,037股，另有合共認購16,100,000股股份之尚未行使購股權，其認購價依然為每股0.5552港元。年內，概無任何購股權獲授出或行使，而可認購超過38,349,206股股份之購股權已於年內失效並註銷，其認購價為每股0.6048港元。年內，本公司透過以股代息方式發行合共26,271,113股股份。

於本年度結束時，本公司共有204,920,349份尚未行使之認股權證(「2003年認股權證」)，賦予持有人權利可按初步認購價每股0.40港元，以現金認購最多價

值82,000,000港元之每股0.10港元股份。該等認股權證可於二零零三年八月二十九日或之前隨時行使，而截至二零零三年三月三十一日，概無任何認股權證獲行使。

末期股息

董事局通過建議向二零零三年十月六日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零三年三月三十一日止年度末期股息每股1仙(二零零二年：每股1仙)。預期末期股息會以郵寄方式約於二零零三年十月三十一日派付予股東。

此外，董事局並擬透過以股代息方式派付末期股息，惟股東可選擇收取現金以代替部份或全部有關股息。根據以股代息建議將予發行之股份之市值，將按本公司股份於截至二零零三年十月六日止連續三個交易日之平均收市價減該平均價5%之折讓或股份面值(以較高者為準)計算。以股代息建議須待香港聯交所批准將予發行之新股份上市及買賣及在本公司應屆股東週年大會上通過有關批准末期股息之普通決議案後方可作實。一份載有以股代息建議全部詳情之通函，將連同選擇表格一併寄予各股東。

二零零三年認股權證附帶之認購權屆滿

認股權證持有人務請注意，二零零三年認股權證將於緊隨二零零三年八月二十九日下午四時後屆滿。一份載有二零零三年認股權證屆滿詳情之通函將會盡快寄予各認股權證持有人。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零三年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

展望

政府於二零零二年十一月公佈經修訂房屋政策，旨在恢復公眾人士對本地物業市場之信心。政府頒佈九項救市措施，其中包括(但不只限於)終止一切計劃中之土地拍賣、暫停供應新土地之申請及停建居者有其屋計劃樓宇單位等，以期能夠在未來數年內減低住宅市場(特別是公營樓宇)供應量。該等措施難免會使本地建築業市道進一步惡化，投標機會將會減少，繼而加劇市場競爭。預期投標價格將會維持在低水平，甚至會進一步下調。於二零零三年五月，政府決定暫停添馬艦發展項目，並會在六個月內完

成政府支出優先次序之檢討。此舉將會為本地建築市場復甦增添不明朗因素。

本集團將會繼續實施削減成本及精簡措施，旨在充份提升成本效益，以應付市場上日益激烈之挑戰。憑藉全面化之技術、有目共睹之往績及多元化之客戶基礎，本集團致力維持本身在私營機構方面之市場佔有率，並已取得多項大型工程合約，例如數碼港住宅發展工程R1a及R1b以及青衣酒店發展工程第二期等。本年度結束後，本集團再獲判其他大型工程合約，包括東涌住宅發展項目及元朗公路擴闊工程，合約總額達1,765,000,000港元。本集團有信心日後會取得更多新工程項目。

儘管本集團以香港為業務基地，惟國內市場亦蘊藏龐大之業務發展機會，故本集團亦會把握時機，在國內大展拳腳。簽訂更緊密經貿關係安排後，國內市場將會更自由開放，使本集團在國內實行發展計劃步伐加快。本集團亦會再探討其投資計劃，以期在更緊密經貿關係安排中獲益。

隨著全球興起外判熱潮，Downer在澳洲及南太平洋地區正處於有利陣地，預期藉著向採礦、電力、鐵路、道路及電訊業等目標

市場之客戶提供全面服務，Downer之業務將會穩步增長。根據往績，Downer之盈利一直穩定增長，董事有信心Downer將有助本集團繼續維持穩定之收入來源，並且為本集團提升投資價值。

展望將來，本集團會藉著進軍已覓得理想業務商機之不同地區市場(惟本集團主要專注於中國市場)及投資於盈利增長力強勁之項目，繼續實行多元化發展業務及分散投資之策略。在排除意外情況下，本集團有能力把握新機會及應付日後之挑戰。

致謝

本人謹藉此機會代表董事局感謝年內股東之鼎力支持，管理層及全體員工之竭誠服務，以及客戶、顧問及業務夥伴之寶貴貢獻。

主席

陳國強博士

香港，二零零三年七月二十一日