

本人欣然向各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。

業績及分派

本年度之營業額為 1,057,000,000 港元，去年則為 839,000,000 港元。由於進行多項物業撥備，本集團本年度錄得股東應佔虧損 283,000,000 港元（二零零二年則虧損 481,000,000 港元）。董事會並不建議派付股息。

業務回顧

物業銷售及發展

回顧年度內，營業額增長主要來自銷售筲箕灣星灣峰之住宅發展項目。該住宅發展項目於二零零三年三月落成，建有 155 個住宅單位（面積為 100,279 平方呎），並帶來銷售所得款項總額約 425,000,000 港元，其中 78% 於本財政年度確認入賬。而位於薄扶林豪峰二期之豪華住宅發展項目已售出逾 70% 之單位。位於太子道之合資發展項目別樹華軒已接近竣工，該幢商住大廈之銷售仍在進行。



位於筲箕灣耀興道之星灣峰

未來數月，另有兩個豪華住宅發展項目將提呈發售。該兩個合資發展項目位於淺水灣及肇輝台。本集團應佔之銷售所得款項約為 7 億港元。

位於油塘之住宅發展項目正進行地基工程。位於香港仔之另一住宅發展項目已完成地基工程。上述兩個項目現繼續補地價磋商。而位於西鐵沿線之數幅土地現正進行修訂土地契約。

本集團就多項物業作出撥備合共274,000,000港元，有關物業包括位於馬寶道及永興街之商業大廈、肇輝台合資發展項目及位於西貢及元朗之土地儲備。

租賃

泛海大廈及滙漢大廈之租金收入穩定。馬寶道商業大廈因出售部份零售商舖而下降之收入與位於永興街之商業大廈之出租率上升而增加之租金收入互相抵銷。

酒店

酒店業務已擺脫九一一事件之影響，並因內地遊客增加而受惠。香港皇悅酒店之房租及入住率均輕微上升。新建成之九龍皇悅酒店已全年投入運作。於本財政年度末，兩間酒店之入住率達到84%。由於經濟

疲弱，加上受伊拉克戰事拖累，源自 Empire Landmark Hotel 及旅遊業務之收益分別下跌12%及7%。非典型肺炎肆虐對本港經濟之多個方面（尤其是來港旅遊）造成了打擊。其影響不單止於酒店及航空業，飲食業亦受到波及。世界衛生組織於五月份撤銷對香港之旅遊警告後，香港旅遊業已見逐漸復甦。



位於淺水灣之 Grosvenor Place



位於肇輝台8號之御堡

財務回顧

於二零零三年三月三十一日，本集團之資產總值為73億港元（二零零二年：85億港元），而資產淨值為34億港元（二零零二年：41億港元）。借貸及貸款淨額為28億港元（二零零二年：30億港元），其中13億港元（二零零二年：12億港元）屬於獨立上市酒店集團之款項。負債與權益淨額比率（包括少數股東權益）為68%（二零零二年：62%）。除溫哥華Landmark Hotel之借貸乃以加元結算外，本集團所有其他借貸均為港元，故所承受之外匯風險極小。本集團有86%以上借貸總額超越一年後償還。於二零零三年三月三十一日，賬面淨值合共5,914,000,000港元之資產（二零零二年：6,220,000,000港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團就共同控制實體、聯營公司及第三者向財務機構作出之擔保為482,000,000港元（二零零二年：416,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零三年三月三十一日，本集團聘有400名僱員，當中超過90%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

香港物業市場正受供應過剩，以及經濟疲弱令需求大減所影響。政府已推行多個策略性措施以減低樓宇供應量，如暫停賣地及停止居者有其屋計劃等。雖然情況隨着非典型肺炎之爆發更趨惡劣，惟我們相信在利息處於歷史低位，以及在國內經濟發展有助本地經濟復蘇之環境下，物業市場將逐步向好。本集團定當把握於物業市場復蘇時之每個商機。

主席
馮兆滔

香港，二零零三年七月二十二日



位於太子道
左 — 別樹一居
右 — 別樹華軒