

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。

## 業務回顧及未來展望

### 業績

本年度之營業額為1,214,000,000港元，較去年上升40%。股東應佔虧損為375,000,000港元，較去年之154,000,000港元上升144%。資產淨值下降540,000,000港元至2,230,000,000港元，相等於每股14.88港元。

### 物業銷售、租賃及發展

於二零零三年三月三十一日，本集團保持於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）53.4%之持股量。泛海國際在物業撥備之主要影響下，錄得股東應佔虧損283,000,000港元，較去年之481,000,000港元下降41%。物業銷售之營業額較去年之254,000,000港元約增加一倍至470,000,000港元。大部分銷售額乃來自上一財政年度末推出市場之薄扶林豪華住宅豪峰二期及筲箕灣中級住宅星灣峰。至今已出售豪峰第二期逾70%及星灣峰之所有住宅單位。

儘管位於銅鑼灣永興街8號之商業大廈取得較高出租率，但租金收入與去年大致相若，其原因為出售了馬寶道28號整層之零售物業，所以上升因素被抵銷。滙漢大廈及泛海大廈之租金收入則相當穩定。

於本財政年度初達成補地價協議後，位於淺水灣及肇輝臺兩項豪宅發展項目之建築工程進展順利。預期可於二零零三年第三個季度完工。本集團已申請預售同意書及即將展開推廣與銷售計劃。

本集團一直積極就四個樓面面積合共約860,000平方呎之發展項目就修訂土地契約條款及補地價金額進行磋商。



淺水灣 Grosvenor Place

### 酒店

附屬酒店公司為本集團帶來 448,000,000 港元（二零零二年：425,000,000 港元）之營業額，佔總營業額 37%。九龍皇悅酒店自二零零二年三月起全面投入運作後，令酒店業務收益整體上升。由於年內有大批內地旅客抵港，令訪港旅客人數大幅上升，直至後期非典型肺炎於二零零三年三月初之爆發。自世界衛生組織在二零零三年五月底終撤銷對香港之旅遊警告後，情況於近來有所改善。管理層實施嚴謹之成本控制，以維持本集團旗下酒店業務之競爭力及盈利能力。

### 投資

本集團擁有 32% 權益之創業板上市科技投資九方科技控股有限公司（「九方控股」）憑著其新開發之



大堂



九龍皇悅酒店



內置九方中文輸入系統之產品

九方文字輸入系統英文版，再次榮獲二零零二年香港工業總會消費產品設計大獎。九方控股已與職業訓練局訂立協議，將九方中文輸入法列為香港僱主認可技能之一。對於配備九方文字輸入系統於其產品之電話製造商，九方控股已開始向電話製造商收取配備九方輸入法之費用。在山東省，九方文字輸入系統更被列為中小學之教學工具。於二零零三年三月，九方控股與 UTStarcom Telecom 一間附屬公司簽訂協議，將九方文字輸入系統應用於其需要中文輸入系統之所有產

品。本集團預期九方控股之業績將於來年得以改善。

本集團繼上一財政年度末首次投資於醫療及保健業後，正進一步投資於該行業：(i) 為北京醫科大學之研發項目提供商業贊助，研究減低血液脂肪水平及提升運動員表現之糖尿病及運動飲料。研究現處於起步階段，預期仍需進行兩年研究，製成品方可作銷售；(ii) 於亞洲地區分銷一套美容及保健系統，利用已取專利之超幼細納米微粒噴霧療法，將水溶性之保健物質（例如礦物質、維他命）滲透入人體各個細胞，使每個細胞均充滿生機，減慢衰老過程。進軍中國及日本市場之計劃現正進行中。

本集團於中國資訊行（擁有其中一個最大國內商業資料及數據庫）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。本集團繼續投資於網絡軟件開發商。

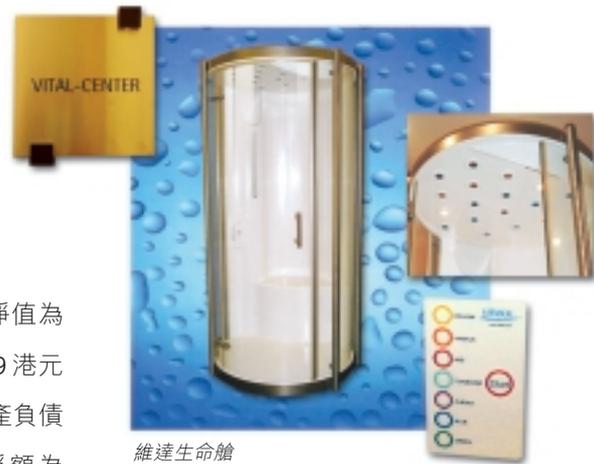
### 財務回顧

於二零零三年三月三十一日，本集團之每股資產淨值為14.88港元，於二零零二年三月三十一日則為18.49港元（均就二零零二年十一月之股份合併作出調整）。資產負債比率為64%（二零零二年：58%），負債淨額為2,818,000,000港元，而股東資金加少數股東權益則為4,413,000,000港元。本集團於年末持有143,000,000港元有價證券。由於年內利率較去年偏低，本集團利息成本大幅下降25%。

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。該筆貸款乃由該酒店以加元收入支付，因此，本集團毋須承受外匯風險。本集團82%（二零零二年：80%）以上借貸屬於一年以上到期償還，而還款期長達超過十年時間。

於二零零三年三月三十一日，賬面淨值合共5,897,000,000港元之物業（二零零二年：6,212,000,000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、聯營公司及第三者為數482,000,000港元（二零零二年：416,000,000港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

於本年度，本集團進行股本重組，將本公司50股股份合併為1股股份，並削減每股0.25港元之面值（進行股份合併後）至0.10港元。該重組已於二零零二年十一月十二日起生效。



維達生命館

於二零零三年一月十六日，本公司成功配售60,000,000港元之可換股票據。該等票據年息5厘，兌換期兩年，首年之兌換價為1.10港元，而次年之兌換價則為1.20港元。

### 僱員及薪酬政策

於二零零三年三月三十一日，本集團共聘有606名全職僱員，當中超過59%於酒店附屬集團工作，34%提供樓宇管理服務。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

過去一年，香港之物業價格仍然偏低，無疑吸引市民於利率極低之情況下置業。而萬眾期待之政府房屋政策於二零零二年十一月公佈，表示政府決意且會積極支持市民及阻止樓價進一步下跌，令普羅市民最終對地產業回復信心。隨著利率於十一月再行下調，我們相信地產業將會穩定下來，並於來年漸見起色。

九一一事件後，全球旅遊業均停滯不前。香港之情況復元較快，乃因中國遊客數目大幅增加。然而，爆發非典型肺炎令此趨勢於財政年度末逆轉，業務表現跌至歷史新低。現在香港已從世衛組織之疫區名單除名，而政府亦投入大筆資金（逾100億港元）令香港回復爆發疫症前之繁榮昌盛。

過去數年，除地產及酒店外，本集團更逐步投資於科技範疇之其他業務，包括資訊科技、醫療及保健。該等投資均仍處起步及培育階段，本集團有信心該等項目將為本集團帶來溢利貢獻。

主席

馮兆滔

香港，二零零三年七月二十二日