

業務回顧

於回顧財政年度之營業額為港幣796,000,000元，較二零零二年同期之港幣692,000,000元上升15%。本公司於二零零三年之股東應佔虧損為港幣132,000,000元。截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損包括本集團佔遠東科技國際有限公司（本集團於香港之一家聯營香港交易所上市公司，年內本集團擁有其28.2%）之虧損約港幣52,000,000元、出售一項租賃物業之虧損港幣22,000,000元，以及政府就往年一家全資附屬公司一項租賃物業之多項交易評定利得稅之港幣16,000,000元。管理層認為，以上所涉及共港幣90,000,000元之金額乃「一次性」特殊項目，並非經常性項目。然而，於回顧年度本集團香港之酒店業務繼續取得理想回報。

財務資源及流動資金

本集團業務資金來源主要為銀行借貸及經營業務之現金。於二零零三年三月三十一日，本集團借貸總額為港幣1,594,000,000元（二零零二年：港幣1,209,000,000元），其中於一年內償還的為港幣520,000,000元，而於一年後償還的為港幣1,074,000,000元。借貸上升主要由於回顧年內以約港幣350,000,000元購入灣仔皇后大道東擬設有460間房間之酒店物業（包括裝修及翻新費用）。

於年底，所有本集團計息借貸之息率與最佳借貸利率（最優惠利率或根據香港銀行同業拆息釐定）相若。因上述收購該460間房間之酒店，本集團之資本負債比率由一年前之0.5上升至二零零三年三月三十一日之0.66（按總借貸港幣1,594,000,000元除以本集團股東資金港幣2,397,000,000元計算）。

流動比率

本集團於二零零三年三月三十一日之流動比率（流動資產／流動負債）為1.3（二零零二年：1.1）。

滙兌

本集團於年內並無任何重大之滙兌變動。

資產抵押

於二零零三年三月三十一日，總值港幣2,225,000,000元(二零零二年：港幣1,707,000,000元)之本集團若干物業及銀行存款已抵押予銀行，以令本集團取得貸款融資。

或然負債

於結算日，本集團就附屬公司、第三方及一間受投資公司所獲銀行融資而作出公司擔保之或然負債合共約為港幣78,000,000元(二零零二年：港幣82,000,000元)。

收購及出售

回顧年內，本集團購入灣仔一幢現樓，擬將之翻新為共有460間房間之四星級酒店，此舉與本集團側重中港兩地三至四星級酒店以及物業發展及投資之整體策略吻合。回顧年內，本集團繼續出售數項位於海外之資產以及位於香港之非營運資產。

業務回顧、展望及策略

1. 物業發展部

香港

紅磡必嘉街—一個32層高商住發展物業，總樓面面積55,000平方呎，包括104個住宅單位，26個車位及2層商舖，二零零二年底已落成，同時取得入伙許可證，至今已售出超過75個單位。

西貢白石窩—15間獨立屋之發展項目，總樓面面積18,000平方呎，地盤面積30,000平方呎。建築工程已於二零零二年展開，預計於二零零三年底前落成，開售日期定於二零零三年八月／九月。

西貢竹角—此幅地盤面積為30,000平方呎，將發展成10間獨立屋，總樓面面積12,000平方呎。工程現正進行，預計於二零零四年底前落成，開售日期定於二零零四年中。

元朗丹桂村—此項目包括多座4層高平房之62個單位，總樓面面積約52,000平方呎。本公司現正申請換地及通道建設。

西貢上洋—建議興建24幢別墅，總樓面面積約50,000平方呎。第1期4間別墅之建築工程已於二零零二年七月展開，預期於年底前落成。

元朗洪水橋—一個7層高住宅發展項目，總樓面面積約38,000平方呎。本公司現正申請換地。

元朗豐樂園—一幅約8,610,000平方呎之未平整土地，將發展成住宅項目。本集團持有該項目約21.66%實際權益。該合資公司之控股股東長江實業(集團)有限公司為本項目之代理及項目經理。

中國

上海錦秋加州花園—一項由New China Homes Ltd開發之小區住宅項目。於本報告日期，New China Homes Ltd已建成2,388個住宅及商用單位，座落之土地總面積約4,500,000平方呎，總樓面面積約3,600,000平方呎，目前已售出之單位數目超過98%。根據本集團於二零零三年一月二十四日向本公司股東發出之公佈，本集團決定將New China Homes Ltd私有化，New China Homes Ltd超過九成半股東接納私有化建議，私有化計劃於二零零三年四月二十三日完成。

上海紫荊苑—共有390個高尚住宅單位之發展項目，總樓面面積約920,000平方呎，佔地共1,150,000平方呎，工程現正進行中，預計於二零零四年初落成。開售時間預計在二零零三年第四季。

廣州新時代廣場—本集團擁有此發展項目45%權益，此項目包括一幢8,000平方米之已落成附設大廈，以及一幢總樓面面積約27,000平方米擬建之29層高住宅大廈。建築工程現正進行。

馬來西亞

Karunmas Ehsan—此項目包括共812個排屋單位、住宅樓房、廉價住房及商舖。第1、2及3期合共426個排屋單位、240個住宅樓房及41個商舖已取得入伙許可證。至今已售出逾80%的落成單位。105個廉價住房仍在施工中，預計於二零零三年年底前落成。

Taman Teluk Gedong Ludah—此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。排屋已落成並取得入伙許可證，廉價住房仍在施工中。

澳洲

墨爾砵 *Flinder Wharf* – 本集團擁有50%權益之高級住宅發展項目，共有301個單位，座落於墨爾砵市亞拉河 (Yarra River) 沿岸，毗鄰世界貿易中心與墨爾砵會議展覽中心 (The Melbourne Exhibition and Convention Centre) 及皇家賭場 (The Crown Casino)。目前該項目已出售90%，建築工程於二零零二年二月展開，目前已完成項目70%工程，定於二零零三年第四季度全部落成。

2. 酒店部

帝豪花園酒店及帝豪海景酒店 – 本集團於香港經營之兩家三星級酒店，共有368間房間。回顧期內兩家酒店之平均入住率維持逾90%之水平，為本集團帶來穩定收入。

吉隆坡帝豪酒店 – 該間有320間房間之酒店位於繁盛之吉隆坡商業中心區。回顧期內，該酒店表現理想，平均入住率近80%，仍為吉隆坡其中一間最佳之四星級酒店。

灣仔皇后大道東387號 – 21層高四星級酒店翻新工程項目，共有460間房間，總樓面面積約183,000平方呎。翻新工程於本年初展開，預計於二零零三年十二月完工。

中環九如坊 – 一個酒店發展項目地盤，將發展成34層高之酒店，約有167間套房，總樓面面積約63,000平方呎。本集團已遞交建築圖則供政府審批，酒店定於二零零四年底落成。

大角咀晏架街 – 一幢21層高之酒店發展項目，約有137間套房，總樓面面積為46,000平方呎。取得城市規劃部門批准後，已於二零零二年十一月動工，落成日期定於二零零四年中。

美國達拉斯 *Dallas Grand Hotel* – 美國911事件後，本集團決定將酒店與國際「品牌」掛鉤。現正審議與潛在品牌之專利權安排。酒店之翻新及改建項目，將於專利投資合約決定以及取得翻新工程之融資後動工。

3. 工業及基建部

廣州鍋爐廠表現平穩。董事會相信鍋爐廠之營運將逐步改善。

本集團已收購河南省國道311號之68%權益，該公路全長44公里，自二零零一年一月起全面投入運作，設有雙程收費公路之收費設施。回顧期內此項投資對本集團帶來滿意之回報（約港幣12,500,000元）。

4. 經常收入

本集團之租金收入主要來自香港之商業／寫字樓大廈。回顧期間租戶之佔用率平均保持逾85%之水平。每年經常性租金收入約為港幣75,000,000元，待位於旺角之大廈於二零零三年底前完成翻新工程後，每年租金收入可望增加至超過港幣100,000,000元。本集團之酒店業務亦提供穩定之現金收入。

5. 公司概覽

回顧年內，儘管香港經濟環境欠佳，本集團幸能維持營業額及優質資產增益。能達到此等目標，本集團能把握過去五年中港兩地市場之不斷變化訊息，在香港收購物業，同時抓緊時機投資於香港酒店行業及中國內地之物業發展。

本集團在白石窩、竹角及上洋之三個住宅項目，將於未來六個月開售，加上紅磡必嘉街已落成之項目現正在市場發售，預期能以合理價格全部售出，來年銷售額合計可超過港幣300,000,000元。由於這些土地物業在九七年後以合理之價格購入，本集團將可因此而得益。

二零零一年初，本集團在香港開設酒店部，購入兩間共設有368間房間之三星級酒店，為本集團帶來不錯之收益。目前，本集團擁有一間四星級酒店，翻新後共有460間房間，將於二零零四年初啟用，另外尚有兩間共設有304間房間之新酒店在興建中，將於二零零五年落成。董事會有信心酒店部可在將來為本集團帶來穩定之流動現金以及可觀之經常性收益。

上海錦秋加州花園住宅項目之成績令人滿意，憑著在此項目之經驗，本集團將會繼續在上海及國內其他首選城市物色同等住宅發展項目，把握這個在未來十年增長迅速，潛力龐大之新興市場。

董事會在估量市場情況及投資機會時將會保持審慎，務求以保持流動現金狀況穩健及建立有利於本集團日後擴展業務之基礎為主要目標。

副主席兼行政總裁

邱達昌

香港，二零零三年七月二十五日