

### 業務回顧

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團（不包括聯營公司）的直接收益為港幣42,300,000元（二零零二年：港幣49,200,000元）及經營溢利為港幣9,500,000元（二零零二年：港幣8,000,000元）。收益下降的唯一原因是資訊科技服務收益減少，而經營溢利增加則由於期內持續減省成本措施奏效所致。此外，鑒於所有聯營公司於年內的業績表現均有改善，本集團因此由二零零二年錄得虧損港幣53,500,000元改善至錄得純利港幣3,000,000元。

### 物業及股票投資

來自本集團投資物業的收益由二零零二年的港幣26,500,000元增至港幣27,200,000元，而經營溢利則由二零零二年的港幣8,000,000元增至港幣9,000,000元。儘管經濟環境欠佳，位於觀塘的建生大廈仍繼續穩守98%的出租率。

於上海淮海中路的Pacific Plaza為一項合資物業發展項目，其15.4%之權益由一間本集團擁有其50%權益之聯營公司擁有。此項發展分兩期進行，第一期豪宅物業發展項目已告完成，單位亦全部售罄。第二期面積達790,000平方呎的甲級寫字樓大廈的建築工程已經展開，預期於二零零四年／二零零五年財政年度竣工。

截至二零零三年三月三十一日止年度，股息及利息收入分別為港幣2,000,000元（二零零二年：港幣3,800,000元）及港幣3,700,000元（二零零二年：港幣1,900,000元）。

### 資訊科技服務

期內，從事資訊科技服務的建生創念有限公司（本集團擁有55%權益的附屬公司）在極度艱難的環境下經營。雖然該公司繼續獲得其主要公司客戶的支持，但由於客戶大幅削減公司資訊科技開支，故收益由二零零二年的港幣17,000,000元跌至截至二零零三年三月三十一日止十二個月的港幣9,400,000元。另一方面，儘管該公司的收益大幅收窄，但管理層持續推行成本減省措施，經營虧損因此而得以控制在港幣3,900,000元（二零零二年：虧損港幣4,100,000元）。

### Global Gateway

Global Gateway為一家由本集團及Morgan Stanley房地產基金按20:80出資比例組成的電信基建合營公司。本集團為管理合夥人，負責為合營公司提供管理服務及專業技術。截至二零零三年三月三十一日止十二個月期間，Global Gateway出售其於西雅圖的設施。於二零零三年四月，Global Gateway亦出售其於聖地牙哥的設施。該兩項出售導致合共虧損港幣5,100,000元。因此，Global Gateway目前在香港及



## 董事總經理報告

新加坡擁有及總面積為834,000平方呎的經營設施。由於全球電訊業持續不景氣，管理層因而吸納物流業及工業界租客。該公司自二零零二年八月起已錄得正數的經營現金流量（EBITDA—未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利）。

期內，本集團應佔Global Gateway業務虧損為港幣12,500,000元，較二零零二年的虧損港幣26,400,000元明顯減少。由於租金回報率上升而開支持續減省，本集團預期Global Gateway於來年的表現將會持續改善。

### 上市聯營公司

本集團擁有Siam Food Products Public Company Limited（「Siam Food」）14.31%權益為該公司的最大單一股東。Siam Food為鳳梨生產商的佼佼者，並於泰國證券交易所上市。於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，Siam Food錄得純利240,200,000泰銖，較二零零一年同期上升16.4%。於二零零二年財政年度分派的總股息為每股4.5泰銖（二零零一年：每股4.0泰銖），原因是該公司的主要鳳梨業務的業績表現理想，以及其擁有40%的合營工業村Eastern Seaboard Industrial Estate業績表現強勁所致。Eastern Seaboard Industrial Estate為泰國汽車業的知名工業村。憑藉Siam Food在泰國農業出口業的市場領導地位及競爭力，本集團相信該公司於年內的表現將持續強勁。

截至二零零三年三月三十一日止十二個月，Siam Food為本集團的聯營公司，錄得溢利港幣7,900,000元（二零零二年：港幣7,000,000元）。

### 酒店業投資

於二零零二年七月，本集團持有50%股權的聯營公司已收購Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）約10%權益。Dusit Thani於泰國證券交易所上市，為泰國數一數二的酒店擁有人及營運商。Dusit Thani以Dusit品牌及Royal Princess品牌管理21間酒店共約5,200間客房，其中九間酒店由該公司全資或以大多數股權擁有。於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，Dusit Thani錄得溢利淨額441,400,000泰銖，較去年同期增加29.3%。於二零零二年財政年度分派的總股息為每股2.75泰銖（二零零一年：每股2.25泰銖）。儘管旅遊業在二零零二年十月峇里遭恐怖襲擊後受到負面影響，該公司仍錄得該理想業績。

本集團的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited與緬甸政府按50:50出資比例組成一間合營公司，藉此在仰光經營三間酒店，為期30年。該三間酒店分別為擁有32間客房的Strand Hotel、238間客房的Renaissance Inya Lake Hotel及58間客房的Thamada Hotel。於二零零二年十二月，Dusit Hotels and Resorts（Dusit Thani全資擁有的管理公司）接管Inya Lake Hotel，該物業改名為Dusit Inya Lake Resort。然而，旅遊業持續受西方對緬甸執政黨實施經濟制裁拖累。年內，本集團就該項投資作出減值撥備港幣5,900,000元。



### 流動資金及財務來源

於二零零三年三月三十一日，本集團的現金結餘為港幣54,000,000元（二零零二年：港幣62,000,000元），且擁有龐大可動用銀行信貸。於結算日，本集團總債務與資本比率為16%（二零零二年三月：11%），而淨債務（已扣除現金及現金等值項目）與資本比率則為6%（二零零二年三月：0%）。憑藉穩健的流動資金及充裕的可動用銀行信貸，本集團當有能力進一步擴闊資產基礎。

### 展望

於回顧期內，電訊及資訊科技行業持續受壓。因此，本集團預期Global Gateway及建生創念於下一個財政年度不會出現實質增長。本集團將轉向專注在區內收購更多有穩定收益的物業及酒店資產。

去年，旅遊業受連串事件打擊，包括峇里的恐怖襲擊、伊拉克戰爭及近期爆發的非典型肺炎。因此，本集團的酒店投資於本年度首兩季的經營業績將會受到負面影響。然而，非典型肺炎事件過去後，酒店佔用率有迅速回復至平常水平的跡象。基於去年發生的事件，市場湧現多項具吸引力的酒店資產出售。本集團現正於該行業（尤其於泰國）物色多個收購目標。

於二零零三年七月十一日，本集團的一家附屬公司簽訂一份具約束力協議，以購買Garden Beach Resort，一所位於泰國芭堤雅擁有382間房間的海濱度假酒店。總代價為870,000,000泰銖（約港幣163,000,000元），本集團所佔投資為51%，相等於443,700,000泰銖（約港幣83,000,000元），其餘49%權益由吳氏家族持有。在若干先決條件的規限下，交易將會於二零零三年十月十日完成。根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予公佈的交易，並於二零零三年七月十六日作出報章公佈。基於Garden Beach Resort沿海濱興建，是一幅佔地4.69英畝的永久業權土地，泰國芭堤雅旅遊業前景理想，本集團相信此項交易是一項極具吸引力的收購。

最後，本集團現正開拓商機，收購可帶來收入的物業資產組合，並物色機會與有意夥伴組成合營物業基金管理公司。

### 僱員

於二零零三年三月三十一日，受薪僱員人數為49人。本集團已確保其僱員薪酬待遇具競爭力。集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。董事會亦向其認為合適之僱員授予購股權。



## 董事總經理報告

### 致謝

本人謹代表董事會對全體員工作出之努力及貢獻深表謝意。

董事總經理

吳繼泰

香港，二零零三年七月十五日

