

# 財務及 業務回顧

## 業務回顧

截至二零零四年三月三十一日止財政年度之營業額為港幣819,000,000元，(二零零三年財政年度則為港幣796,000,000元)除稅前溢利為港幣205,000,000。(二零零三年同期為虧損港幣117,000,000元)。股東應佔溢利則為港幣149,000,000元，(二零零三年財政年度則錄得虧損港幣124,000,000元。)業績令人鼓舞，主要源自上海錦秋花園物業發展項目及過去數年出售非核心業務及業務重整以精簡業務。

## 財務資源及流動資金

### 借貸及本集團資產之抵押

本集團業務資金來源主要為銀行借貸，無抵押貸款及經營業務之現金。於二零零四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總值約港幣1,667,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣1,594,000,000元)其中須於一年內償還的為港幣462,000,000元，而須於一年後償還的為港幣1,205,000,000元。有抵押貸款為港幣1,435,000,000元而無抵押貸款為港幣232,000,000元。本集團之借貸主要為港幣。

### 配售股份及增加已發行及繳足股份

謹提述於二零零三年九月五日刊發之公佈，本公司配售合共165,000,000股股份，配售價為港幣1.20元。於扣除相關開支後，配售所得款項淨約為193,000,000港元。

### 零息債券

誠如日期為二零零四年三月十一日之公佈所公佈，本公司與德意志銀行於二零零四年三月十日訂立認購協議，據此德意志銀行同意認購將由本公司按面值發行初步本金總額60,000,000美元(約港幣467,538,000元)之確定債券。此外，本公司向德意志銀行授出期權，可要求本公司按面值額外發行本金總額6,989,000美元(約港幣54,460,000元)之選擇性債券。

## 財務及業務回顧

確定債券已獲全數認購，而於二零零四年四月十三日，德意志銀行行使期權，要求本公司發行本金總額合共6,989,000美元（約港幣54,460,000元）之選擇性債券。

### 或然負債及承擔

#### 或然負債

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團就向中國一項物業的買家提供按揭貸款提供擔保。於二零零四年三月三十一日，該等擔保之未償還按揭之總額為港幣36,000,000元（二零零三年：港幣28,000,000元）。

#### 承擔

於結算日，本集團就物業發展項目之已訂約但未撥備之資本支出約為港幣561,000,000元（二零零三年：港幣507,000,000元），而就物業發展項目、酒店翻新工程及改善工程以及共同控制之物業發展項目之已批准但未訂約之資本支出約為港幣346,000,000元（二零零三年：港幣160,000,000元）。

### 資本負債比率

於二零零四年三月三十一日之資本負債比率（銀行及其他借貸總額對股東資金）為61%（二零零三年：69%）。

### 流動性比率

本集團於二零零四年三月三十一日之流動性比率為1.40（二零零三年：1.30）。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

### 匯兌

本集團於期內並無任何重大之匯兌變動。

### 資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團之物業、銀行存款及證券之賬面淨值總額分別約為港幣2,603,000,000元(二零零三年：港幣2,204,000,000元)港幣5,000,000元(二零零三年：港幣19,000,000元)及港幣2,000,000元(二零零三年：港幣1,000,000元)，連同聯營公司及第三方之物業已按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以取得授予本集團及其聯營公司之銀行及貸款融資，限額分別約為港幣2,021,000,000元及港幣5,000,000元(二零零三年：港幣1,987,000,000元及港幣5,000,000元)。

本集團之上市投資約港幣38,000,000元(二零零三年：港幣20,000,000元)獲抵押予本集團之財務機構，以取得就有關證券交易授予本集團之按金交易信貸，有關信貸以約港幣8,000,000元(二零零三年：港幣8,000,000元)為限，其中港幣2,000,000元(二零零三年：港幣5,000,000元)已獲動用。

### 重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零零三年十二月二十四日，本公司董事會與遠東科技國際有限公司(「遠東科技」)之董事會共同宣佈，Smartland Assets Limited(「Smartland」)、本公司及遠東科技及Dennis Chiu先生於二零零三年十二月二十二日訂立買賣協議，據此，遠東科技與Dennis Chiu先生已有條件同意出售Smartland，而Smartland已有條件同意購入Tang City Properties Limited(「TCPL」)股份，佔TCPL全部已發行股本，代價為現金1新加坡元(相當於約港幣4.50元)，及以定期貸款方式促使融資24,000,000新加坡元(相當於約港幣112,500,000元)。

除上文所披露者外，本集團並無於年內作出附屬公司及聯營公司屬重大之收購或出售。

## 業務回顧、展望及策略

### 1. 物業發展部

#### 香港

紅磡東海雅園——項32層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎，包括104個住宅單位，26個車位及2層商舖，已於二零零二年十一月底完成並取得入伙許可證。於本報告日期，約70%單位已售出。

西貢清水灣山莊－15間獨立屋之發展項目，總樓面面積約18,000平方呎，地盤面積為30,000平方呎。建築工程已於二零零三年底完成並已取得入伙許可證，已於二零零四年首季進行預售。

西貢清怡居－興建24幢別墅之建議發展項目，總樓面面積約53,000平方呎。第1期發展之建築工程已完成，而本集團最近已取得合約完成證明書，已於二零零三年第四季進行預售。其他期數之發展須待政府審批。

西貢竹角－10間獨立屋之發展項目，總樓面面積約12,000平方呎，地盤面積為30,000平方呎。地盤平整及建築工程現正進行，預期將於二零零四年第四季完成。

元朗丹桂村－此項目包括多座4層高平房之104個單位，總樓面面積約52,000平方呎。本集團現正申請換地及通道建設。

元朗洪水橋－一項7層高住宅發展項目，總樓面面積約38,000平方呎。本集團現正申請換地。建築工程計劃於二零零五年初動工。

元朗豐樂園－該項目為與長江實業(集團)有限公司及新鴻基有限公司合營之住宅發展項目，總面積約8,610,000平方呎。該項目暫時並無特訂計劃。於年內，本集團已額外收購該項目之3.67%權益，本集團目前持有該項目之25.33%實際權益。

### 中國

就本集團之中國物業發展項目而言，本集團將不斷評估在中國大陸主要城市之地產投資機會。中產市場乃本集團主要重點市場，而排屋及低密度公寓乃本集團之主要產品。

上海錦秋加州花園——項住宅發展項目，佔地約14,500,000平方呎，可建樓面面積約12,400,000平方呎。完成全數發展工程後，該項目將推出合共約8,000個單位，當中包括住宅及商業物業，而住宅單位將佔總單位97%以上。於本年以前，該住宅及商業發展項目中2,400個單位已完成興建，自九十年代後期開始第一期發展以來，已售出逾99%之單位。於截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司已落成並出售400個單位。餘下約5,200個單位將於未來四、五年間落成，平均進度為每年1,300個單位。該項目將為本集團未來之主要收益來源。

廣州新時代廣場——本集團擁有此項目45%至50%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。建築工程預期於二零零四年底展開。

廣州花地灣——本集團擁有此發展項目100%權益，此項目包括兩幢32層高之住宅大廈，總樓面面積約43,000平方米，包括40,000平方米之住宅用地、2,000平方米之商業用地及1,000平方米之停車場。目前，此發展項目仍在籌劃階段，預期於二零零四年底開始動工建築，並預期於二零零六年底竣工。

### 澳洲

墨爾本Flinders Wharf——本集團擁有50%權益之高級住宅發展項目，共有301個單位，總樓面面積約54,000平方米，鄰近墨爾本會議展覽中心(The Melbourne Exhibition and Convention Centre)及皇家賭場(The Crown Casino)。建築工程於二零零二年二月展開，並於二零零三年十一月完成，目前該項目已出售逾90%。

墨爾本Royal Domain Tower——為合共137個單位之42層高豪華住宅單位發展項目，總樓面面積約65,000平方米，每個單位成本超過1,000,000澳元。該項目位處市中心St Kilda Road旁，俯瞰Melbourne Botanic Garden。於落成後將成為墨爾本最高貴住宅樓宇之一。本集團於二零零三年初已開始動工，預計於二零零五年底落成。

## 2. 酒店部

於二零零四年財政年度首季，本集團的酒店業務因香港爆發非典型肺炎而受到嚴重影響。由於非典型肺炎，本集團酒店的平均入住率曾跌至單位數字。但隨

著非典型肺炎受到控制，加上內地旅客因更緊密經貿關係安排而旅遊簽證放寬，本集團迅速回復酒店業務的盈利。此反映本集團可把握內地旅客的機遇及在三星級酒店市場的競爭力。

油麻地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。本年四月至七月期間非典型肺炎爆發影響該兩間酒店的業務。然而，入住率及房租自本年八月以來已反彈，該兩間酒店繼續為本集團提供穩定收入。

吉隆坡Dorsett Regency Hotel—該間有**320**間套房之酒店位於繁華之吉隆坡Central Business District。於非典型肺炎爆發期間，該酒店業務受到影響。然而，自八月以來房租及入住率已回復正常水平而自此之後情況繼續改善。本集團預期該酒店仍為吉隆坡其中一間表現最佳之四星級酒店。

銅鑼灣Cosmopolitan Hotel—擬訂於二零零四年底前完成翻新工程及開始營業。該酒店已由銅鑼灣的「舊」新華社大廈改裝為一間酒店。其乃設計為一所合共有**455**間房間的四星級酒店。

大角咀Dorsett Olympia Hotel—一幢**21**層高之酒店發展項目，約有**142**間套房，總樓面面積為**46,000**平方呎。建築工程預計於二零零四年底落成並計劃於二零零五年首季開業。

中環九如坊—一個酒店發展項目地盤，發展成**34**層高之酒店，約有**162**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。預計將於二零零六年財政年度完成。

美國達拉斯Dallas Grand Hotel—本集團已進行評估各項不同發展之可行性研究。本集團預計於未來十二個月就酒店作出最終決定。

### 3. 經常收入

本公司之租金收入主要來自香港之四項商業／寫字樓大廈。除旺角大樓於二零零四年三月完成翻新工程外，於年內租戶之佔用率平均維持於約**90%**。