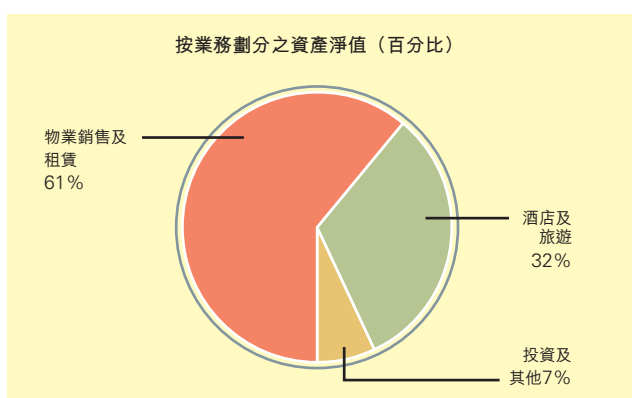


# 主席報告書

本人欣然向各股東提呈本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之年報。

## 業績

本年度之營業額為 767,000,000 港元，較去年下跌 37%。股東應佔虧損由去年 374,000,000 港元下跌至 228,000,000 港元。



## 業務回顧

### 物業銷售及租賃

於二零零四年三月三十一日，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海」）之持股量稍微下降 0.6% 至 52.8%。儘管受到非典型肺炎爆發所影響，泛海錄得股東應佔虧損 142,000,000 港元，較去年之股東應佔虧損 277,000,000 港元顯著改善。

泛海售出物業合共 178,000 平方呎，而去年共售出 150,200 平方呎。於本財政年度下半年，物業市場顯著復甦。主要銷售乃來自本集團擁有 50% 權益之肇輝臺 8 號豪宅及另一項擁有 50% 權益之住宅發展項目別樹華軒。該兩個項目之總收益分別達 700,000,000 港元及 213,000,000 港元。儘管如此，根據會計慣例該等聯營公司之營業額不得計入綜合財務報表內，物業銷售之營業額由去年之 470,000,000

港元下降至 168,000,000 港元。年內亦有出售待售物業，包括筲箕灣星灣峰及薄扶林豪峰二期餘下之單位。另一項本集團擁有 50.1% 權益之淺水灣合資豪宅發展項目 Grosvenor Place 已於二零零四年四月出售，售價為 940,000,000 港元。應佔溢利約 90,000,000 港元將於下個財政年度入賬。



肇輝臺 8 號





泛海應佔之租金收入較去年下降 10% 至 65,000,000 港元，主要由於本年度之租賃市場回落所致。出租率仍然高企，平均為 86%。鑑於市場正逐步復甦，本集團相信該等租約續期後租金收入將會有所改善。

隨著市場氣氛好轉，本集團已完成位於屏山及油塘兩個樓面面積合共約 233,000 平方呎住宅發展項目地盤之補地價磋商。建築工程將於短期內動工，預期有關項目可於下個財政年度末期開始預售。

本集團將繼續就另外三個樓面面積合共約 760,000 平方呎發展項目地盤之土地契約修訂及補地價進行磋商。此外，本集團亦正積極就收購若干住宅發展項目地盤進行磋商，藉以補充其土地儲備。

#### 酒店

自一九九四年開展業務以來，酒店業務經歷了最艱困之經營環境。繼財政年度初期爆發非典型肺炎後，入住率急跌至歷史新低，令中期業績之營業額比去年同期下跌 26%，並錄得虧損 19,000,000 港元，而去年同期則錄得溢利 9,000,000 港元。

隨著非典型肺炎疫症告一段落，加上政府大力協助，包括簽訂更緊密經貿關係安排，以及內地支持自由行計劃等，旅遊及公幹之訪港人士均顯著增加。香港兩家酒店之入住率自本財政年度上半年之 41% 及 51%，分別上升至下半年之 84% 及 88%。溫哥華 Empire Landmark 之業務亦有所下降，惟有關影響因加元強勢而部份抵銷。及至本財政年度末，酒店附屬公司全年虧損減少至 12,000,000 港元。



淺水灣道 117 號  
Grosvenor Place

## 投資

本集團擁有 32% 權益之聯營公司九方科技控股有限公司，於二零零三年九月首次錄得經營溢利，成功扭轉自創業板上市以來之虧損趨勢。二零零三年之營業額較二零零二年增加 126%，而且來自流動電話、固網電話及數碼機頂盒等原設備製造商之訂單亦穩步上升。於二零零四年首季，九方簽訂另外兩份原設備製造商特許使用權協議，錄得之營業額較去年同期上升 75%，而同期之虧損則減少 80%。該公司為未來一年奠定了良好開始。



應用九方中文輸入法之產品

年內，本集團其他投資行業之醫療保健及節能業務因爆發非典型肺炎受阻。發展進度較原定業務計劃落後。為審慎起見，本集團已就該等投資之減值作出合共 67,000,000 港元之撥備。

## 財務回顧

於二零零四年三月三十一日，本集團之資產淨值為 2,090,000,000 港元，於二零零三年三月三十一日則為 2,240,000,000 港元。年內，本公司 28,400,000 港元之可換股票據獲轉換為普通股，致使其已發行股份數目增加 15.8%。每股資產淨值自二零零三年三月三十一日之 14.96 港元下跌至二零零四年三月三十一日之 12.05 港元。

資產負債比率為 62%（二零零三年：62%），負債淨額為 2,748,000,000 港元（二零零三年：2,818,000,000 港元），而股東資金加少數股東權益則為 4,442,000,000 港元（二零零三年：4,532,000,000 港元）。由於利率進一步下降，融資成本較去年減少 15%。

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。該筆貸款之償還乃由來自該酒店之加元收入支付，因此，本集團承受之外匯風險得以減少。本集團 86%（二零零三年：82%）以上借貸將於一年以後到期償還，而還款期長達超過十年。

於二零零四年三月三十一日，賬面淨值合共 6,055,000,000 港元之物業（二零零三年：5,897,000,000 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 246,000,000 港元（二零零三年：482,000,000 港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團共聘有 635 名全職僱員，當中超過 54% 於酒店附屬集團工作，36% 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。

### 展望

物業市場最終於二零零三年第三季度跌至谷底，並於第四季漸見起色。於二零零四年首季之增長勢頭進一步加強，當中以豪宅及零售方面之升勢尤其顯著。求職市場明顯好轉，市場資金充裕，加上按揭利率處於低位，繼續推動市場需求上升。未來數年新住宅物業供應減少，意味日後樓價將會上升。有見及此，本集團透過多種方式積極補充所持土地儲備，並加快其現有項目之進度。中國經濟增長突飛猛進，追求高質素產品及居所之階層迅速增長，反映市場正講求更高之生活水平。本集團將於不久將來進一步進軍此內地市場範疇。

藉中國開放更多城市加入自由行，有助促進本港之零售業及旅遊業。如無不可預見之情況，預計未來數年酒店客房供應有限，為酒店業帶來理想回報。

承董事會命

馮兆滔

主席

香港，二零零四年七月十九日