

# 董事總經理報告書



各位股東：

過往數年，本集團採取多項措施以精簡企業架構，提高企業透明度。目前本集團旗下共有四間附屬上市公司，均各有所長，且擁有優秀之管理隊伍，共同為股東爭取最佳利益而努力。

本集團亦致力提高企業透明度，為此多次安排實地考察、與傳媒及投資界會面，並參與多個投資論壇及海外路演，此等活動有助投資者緊貼本集團之最新策略及拓展計劃。

截至二零零五年六月三十日之年度，本集團錄得營業額222.7億港元。在香港經濟復甦帶動下，本集團整體業務之業績令人滿意。各業務分部均帶來強勁之現金流，加強了本集團之資本基礎。債務淨額減少75.5億港元至140.6億港元，淨負債比率亦隨之下降至23%。

香港物業市場正逐漸穩步上揚。於二零零五財政年度，本集團在香港售出應佔住宅及商業用途樓面面積約47.5萬平方呎。為繼續進行建設以配合市場需求，本集團正積極就農地更改用途與政府進行磋商，同時亦尋求其他各種途徑以補充土地儲備，例如參與公開拍賣及競投由市區重建局與兩間鐵路公司招標之發展項目。

於回顧年內，本集團已支付兩幅農地之補地價，使可用作即時發展之土地儲備增加約74.8萬平方呎的樓面面積。目前，本集團正就烏溪沙、元朗及西貢多幅農地之補地價與政府進行密切磋商，提供超過300萬平方呎之總樓面面積。除農地更改用途外，本集團亦正透過市區重建項目，務求增加土地儲備。最近，本集團收購了西環卑路乍街42－44號，計劃可建樓面面積12.6萬平方呎；及位於大坑道的春暉台華苑項目的七成權益，計劃可建樓面面積為11.5萬平方呎。

總樓面面積達100萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目預期將於二零零七年落成，此項目包括酒店、服務式公寓及購物商場，建成後可直達尖沙咀地鐵站，屆時本集團將於尖沙咀黃金地段合共擁有超過300萬平方呎樓面面積投資物業。

香港酒店因經濟及旅遊業改善而受惠。本集團於中港兩地規劃或興建中之酒店共有五間，將為現時本集團達7,300間客房的酒店組合，增添更多客房。

基建業務為帶動本集團增長之主要一環。在不斷改善現有項目之運作的同時，集團亦積極物色新投資機會。在過去12個月，集團的新投資包括高速公路、水務及貨櫃處理等項目，以增強其現金流入。

於出售香港貨櫃碼頭之權益後，本集團將投資方向定位於中國內地之集裝箱處理／物流方面。新創建集團有限公司收購了天津五洲國際集裝箱碼頭18%權益，並與中鐵集裝箱運輸有限責任公司簽訂意向書，成立合資公司，計劃於中國內地18個主要城市發展、經營及管理大型樞紐性鐵路集裝箱業務。

我們的核心業務因香港經濟重現生機及中國內地發展蓬勃而大幅受惠。於策略方面，我們正積極物色中國內地之增長良機，並加強及拓展我們於香港的業務。

預期二零零五年中國經濟之增長率可達8%，而來年之發展亦可有超卓表現。中央政府於二零零四年初推出之緊縮措施，為健康長遠之經濟發展鋪下康莊大道。在中國經濟準備就緒全面配合世貿之同時，中國各行各業已迅速整裝待發，迎接來自海外對手之競爭，此舉有助提升生產力及促進經濟增長。作為於中國內地物業發展、基建及百貨等多個主要行業舉足輕重之商業綜合集團，我們擁有獨一無二的優勢，從而充分利用國內之增長趨勢。

董事總經理

**鄭家純博士**

香港，二零零五年十月六日