

行政 總裁報告

二零零四財政年度實乃對本集團意義深遠之一年。這不僅在於我們已轉虧為盈，更為重要者，是我們已確立長期目標，並已制定達致該等目標之策略。

自一九九七年地產市場泡沫爆破後，我們深感香港地產市場之厚利不再。有鑑於此，我們一直在多方開拓投資機會，藉以維繫自身之盈利能力及提升股東價值。

歷經數年來嘗試多種投資策略後，我們矢志發展兩大主營業務，並深信未來增長可期。業務之一為在國內主要城市開發價格相宜、高質素之低密度高尚住宅及獨立樓房，目標客戶主要定位於中產階層。同時，我們將致力於開發及營運香港及毗鄰城市之三星級酒店，以期把握國內旅客不斷增加之良機。

我們定位於中產階層市場，因為該市場代表了國內之大部分住房需求，亦為一個終端用戶市場。我們認為，相對於主要由投資者惠顧之高檔市場而言，中產階層市場更能抵禦價格之大幅波動。

儘管中國對地產市場實行之嚴格措施帶來了不確定性，我們認為，該等措施長遠而言對市場實屬有利，並可防止市場過熱。此外，我們認為，隨著市場之步伐放緩，將有若干未完工之地產開發項目可供收購，使我們可從中受惠。

我們正積極物色國內其他投資機會，以再度譜寫上海錦秋加州花園之輝煌成就。根據二零零三年下半年與成都市政府簽訂之諒解備忘錄，我們將開發面積達1,200畝（800,000平方米）之小區住宅。該項目將分多期進行，總開發期為六年。由於國內實施之調控措施，我們與當地政府之磋商較預期有所拖長。儘管如此，我們相信可在今後數月內完成所有必需之主管機關批文。

在酒店開發方面，儘管旗下之麗都大酒店憑藉其優越地段及高級客房而獲評為四星級酒店，我們仍將專注於三星級酒店之開發。我們認為，於未來數年內，香港之三星級酒店將繼續受惠於國內旅客之增長。

同時，我們正積極物色周邊地區之酒店投資機會，旨在將酒店投資多元化。首選目標是澳門。與香港相似，我們認為澳門亦將受惠於國內放寬對個人旅客之旅遊簽證限制。此外，隨著越來越多博彩場所之興建，博彩業之開放不但會吸引更多外國投資者，亦會吸引遊客光顧。

於二零零四年初，我們與美國拉斯維加斯之Venetian集團簽訂意向書，以在澳門填海區開發及營運一間共有3,000間客房之3-4星級酒店。首期開發包括1,500間客房；預計於二零零五年初開工，及二零零七年完工。相信該項目將進一步促進我們未來之發展。

數年來我們轉移了非核心業務及海外資產，使業務得以精簡。我們認為，上述舉措不單提升了營運效率，亦為我們日後主攻及投資之策略方向提供了清晰定位。根據市場狀況，我們將繼續轉移剩餘之非核心、海外資產或投資。此外，往後我們無意在香港及大中華地區之外國家進一步開發地產，亦不會在該地投資於地產業務。

二零零五財政年度之目標

我們將在二零零五財政年度努力達致以下目標：

- 確保地產開發項目按預期進度完工，並按計劃順利發售。
- 積極物色國內新興之低密度高尚住宅及獨立樓房之投資機會。
- 透過轉移非核心、海外之資產及投資，進一步改善及盡最大可能提升營運效率。
- 加強對資產負債之管理，以期提高股東回報。
- 建立及鞏固一支幹練、專業之管理隊伍。
- 進一步提升公司管治水平。
- 進一步增強與投資業內人士、傳媒及社會之關係。

副主席兼行政總裁

邱達昌

二零零四年七月十五日