

主席報告書

業績

本公司截至二零零三年三月三十一日止年度之股東應佔虧損約為130,000,000港元，而上年之虧損則約為183,000,000港元。本年度之營業額約為239,000,000港元，較上年度下跌61%。本年度之營運溢利約為13,000,000港元，而上年之營運虧損則約為136,000,000港元。本年度之每股虧損為10.14仙，而上年之每股虧損則為14.26仙。於回顧年度，本集團之投資物業提供穩定溢利。出售本集團之物業發展項目「嘉崙臺」若干剩餘單位亦帶來溢利。於本年度，本集團為發展物業作減值準備，而所引致之虧損已在賬目中確認，因而令本集團整體上出現虧損。

本年度之租金收入總額及其對營運溢利之貢獻分別約為78,000,000港元及69,000,000港元，較上年度分別下跌約15%及21%。

本年度出售物業權益之營業額及其對營運溢利之貢獻分別約為159,000,000港元及溢利約為40,000,000港元，而上年則分別約為472,000,000港元及虧損約為171,000,000港元。於本年度，本集團繼續出售「嘉崙臺」之剩餘單位，所得溢利已在賬目中確認。

本年度證券投資之營業額及其對營運溢利之貢獻分別約為2,000,000港元及虧損約1,000,000港元，而上年則分別約為51,000,000港元及虧損約12,000,000港元。

流動資金及財務資料

本集團於二零零三年三月三十一日之銀行借貸總額約為894,000,000港元，而於二零零二年三月三十一日則約為816,000,000港元。於二零零三年三月三十一日之現金及銀行結餘與買賣證券約為791,000,000港元，而於二零零二年三月三十一日則約為708,000,000港元。於二零零三年三月三十一日之借貸淨額為103,000,000港元，而於二零零二年三月三十一日則為108,000,000港元。

本集團於二零零三年三月三十一日之負債比率（以銀行借貸總額佔股東資金百分比之形式顯示）為32%，而於二零零二年三月三十一日則為25%。本集團於二零零三年三月三十一日之淨負債比率（以借貸淨額佔股東資金百分比之形式顯示）為4%，而於二零零二年三月三十一日則為3%。

流動資金及財務資料－續

在本集團之銀行借貸總額中，約50,000,000港元(6%)於一年內到期，約260,000,000港元(29%)於一年至兩年內到期，約223,000,000港元(25%)於兩年至五年內到期，其餘約361,000,000港元(40%)則於五年後到期。

上述銀行借貸乃以本集團若干投資物業、本集團之供發展／發展中物業、供出售物業、其他特定資產之第一抵押及本公司提供之公司擔保作為抵押。

股本、儲備及資產淨值

獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司對本集團之投資物業進行每年一次之重估。本集團所持投資物業於二零零三年三月三十一日之總值約為1,553,000,000港元，而於二零零二年三月三十一日則約為1,927,000,000港元。下跌主要由於伊利莎伯大廈商場之估值減少所引致。

本集團於二零零三年三月三十一日之股東資金約為2,787,000,000港元，而於二零零二年三月三十一日則約為3,304,000,000港元。本公司於二零零三年三月三十一日之每股資產淨值為2.17港元，而於二零零二年三月三十一日則為2.57港元。

業務回顧及展望

於回顧年度，香港經濟每況愈下，失業率高企，物業價格則持續下滑，本土消費疲弱，故本集團伊利莎伯大廈商場提供之租金收入亦稍作下調。儘管本集團之酒店業務於回顧年度內大部份時間保持穩定，然而入住率及飲食業務則受三月爆發之嚴重急性呼吸道綜合症嚴重影響。幸好，世界衛生組織於回顧年度完結後已撤銷對香港之旅遊警告，而本集團之酒店業務正逐步好轉。不過，預期須到二零零四年年初方會全面恢復。於香島道33及35號合營項目（本集團擁有其57%之權益）之上蓋物業建築工程已告展開，項目預期將於二零零四年年初竣工。

香港及中國政府於年結日後訂立更緊密經貿關係安排（「CEPA」），據此，香港專業人士及商業實體進入中國市場可享有若干優惠待遇，相信CEPA將為香港經濟揭開新的一頁。

主席報告書

業務回顧及展望 – 續

於回顧年度，本公司當時之控股股東United Goal Development Limited（「United Goal」）要求董事會向本公司股東提呈集團重組建議。而United Goal亦已知會董事會，United Goal（作為賣方）與Mexan Group Limited（作為買方）已訂立一項買賣協議，據此，Mexan Group Limited將向United Goal及曾文豪先生收購本公司全部已發行股本約74.3%。

於回顧年度後，集團重組及買賣協議分別於二零零三年六月二十日及二零零三年六月二十六日完成。由於上述交易事關重大，謹請股東閱覽本公司於二零零三年四月十日刊發之通函，以了解集團重組對本集團之影響。

僱員資料

於二零零三年三月三十一日，本集團之僱員總人數為35名（二零零二年：36名），薪酬方案大致上參考市場趨勢及視乎個別僱員資歷釐定。本集團之薪酬政策通常定期作出檢討。經揀選之合資格行政人員獲授予購股權，此舉旨在為董事及僱員提供適當獎勵，讓彼等分享本集團之成果。本集團參加一項強制性公積金計劃，受惠對象包括本集團全體合資格之僱員。

致謝

承蒙各股東、專業顧問、往來銀行、客戶及供應商繼續鼎力支持及信賴，本人謹代表董事會致以衷心謝意。本人亦感謝董事會各同僚及全體員工竭盡所能為本集團忠誠服務。

主席

曾文豪

香港，二零零三年七月十五日