

主席報告

儘管經濟情況非常惡劣，本集團之營業額由去年度之652,000,000港元輕微增加至於回顧年度內之661,000,000港元。

然而，股東應佔業績錄得虧損706,000,000港元，相比之下，去年度之虧損則為255,000,000港元。上述虧損主要來自本集團一間聯營公司之虧損、物業減值及互聯網播映權之減值。

業務回顧

物業發展及投資

物業發展仍是本集團之核心業務，為本集團帶來穩定而可觀之收入。淺水灣之豪華住宅發展項目 — 南灣御苑第二座餘下單位已全部售出，於回顧年度內帶來溢利31,000,000港元。至於(1)大埔住宅發展項目 — 龍城堡及(2)春坎角住宅發展項目 — 御濤灣之建築工程均告完成，並已獲發入伙紙。管理階層預計上述兩個物業項目之銷售收益將會對本集團來年度之業績作出正面貢獻。於本報告之日期，龍城堡全數單位中已售出70%，總銷售收益為252,000,000港元。淺水灣麗都廣場（其內設有食肆及商場）之重建工程訂於二零零三年八月左右展開。

金融服務

由於金融市場未如以往活躍，證券及期貨經紀與保證金融資業務之收入較去年度減少26%。管理階層一直致力招聘新市場銷售人員，加強現有人力資源，引入新投資產品，同時透過籌辦研討會及與國內之合營夥伴合作擴展本集團之金融服務業務至大中華地區。

酒店及傢俬

由於經濟持續低迷，酒店及傢俬業務因而備受不利影響。於本年度內，英皇駿景酒店之虧損輕微增加。為克服經濟欠佳之不利影響，已實施多項減省成本措施。於本年度內，歐化傢俬之業務亦出現倒退並錄得虧損。為提高歐化傢俬之銷量，旗下多間分店已重新裝修，為其品牌形象注入年青活力及現代元素，同時採購及引進新產品系列以迎合不同市場層面。

主席報告

業務回顧 (續)

松日通訊控股有限公司 (「松日」)

於本年度內之二零零二年七月，本集團出售其持有之松日（前稱英皇科技資訊有限公司）全部權益並錄得溢利。松日為一間上市公司，於出售前松日之營運出現虧損。

出版及印刷

於出售松日之同時，本集團向松日購入出版及印刷業務，包括一份報章（新報）、五份雜誌（東周刊、新假期、新Monday、東方新地及經濟一週）及一項印刷業務（新誠豐柯式印刷）。

於本年度內，新報之經營繼續面對業內割喉式競爭及經濟衰退之困境。管理階層已採取步驟加強報章內容，同時控制成本及開拓新收入來源以改善業績。

東周刊、新假期、新Monday及東方新地均由新傳媒集團（「新傳媒」）出版及管理。新傳媒已於二零零二年十一月初停止出版東周刊，因而出現頗大虧損。於回顧年度完結後不久，本集團出售東周刊之商標予本集團以外之人士。於本年度內，新假期已轉虧為盈，並為本集團帶來令人滿意之溢利。新Monday及東方新地則錄得輕微虧損，其表現已較去年度大有改進。管理階層預計上述兩份雜誌於來年度之表現將會繼續獲得改善。

於本年度內，經濟一週曾作業務多元化發展，包括出版書籍、籌辦研討會與項目及專業培訓，從而擴大其收入來源。於本年度內下半年，經濟一週之管理階層決定暫緩業務多元化計劃，並於回顧年度完結後不久將其劃歸新傳媒集團統籌管理，以便共用資源及發揮業務協同效應。

儘管競爭熾熱及經濟環境欠佳，本集團旗下從事印刷業務之新誠豐柯式印刷繼續為本集團帶來穩定溢利。

主席報告

業務回顧 (續)

水產

於二零零三年一月底，本集團購入鰻魚魚苗買賣業務。此業務於二零零三年二至三月間為本集團帶來輕微溢利。

英皇（中國概念）投資有限公司（「英皇中國」）

英皇中國為香港上市公司，本公司持有其49.11%權益。於二零零三年一月，本公司減持英皇中國之股權至30.99%。

本集團錄得來自英皇中國之虧損300,000,000港元。上述虧損主要是因為撇銷英皇中國於北京牡丹園項目之投資所致。牡丹園為坐落於北京之酒店及服務式住宅發展項目，英皇中國於一九九七年十二月透過其佔80%股本權益之Canlibol Holdings Limited（「Canlibol」）購入該項目之80%權益，而Canlibol則持有牡丹園項目之註冊業主北京牡丹園公寓有限公司（「北京牡丹園公司」）之權益。北京牡丹園公司於中國之當地管理階層一直與英皇中國採取不合作態度。英皇中國已委聘中國律師以期行使對北京牡丹園公司之管理控制權。英皇中國最近接獲其中國律師通知，根據工商行政管理局之記錄，英皇中國於北京牡丹園公司之權益已於二零零一年八月在英皇中國不知情之情況下被轉移予一名第三者。英皇中國一直就追討其於牡丹園之權益徵詢其中國律師意見。鑑於北京牡丹園公司之權益在未經授權之情況下被轉移，英皇中國已於本年度內重新評估該項目之賬面值並作出627,000,000港元之撥備。

於本年度完結前之二零零三年三月，本公司透過其全資附屬公司Achieve Perfect Group Limited（「Achieve Perfect」）向英皇中國之全資附屬公司Lavergem Holdings Limited（「Lavergem」）購入Lacework Profits Limited（「Lacework」）之全部已發行股本及Lacework與其附屬公司欠Lavergem之貸款，交易代價約為127,000,000港元。Lacework為一間投資控股公司，其附屬公司主要在中國廈門、重慶及天馬片進行物業發展項目之業務。本集團透過上述收購提高對中國物業之投資比重。

主席報告

流動資金、財政資源及資本架構

於二零零三年三月三十一日，對外借貸（不包括集團內公司間負債、一般貿易應付款及應計費用與稅項負債）總額約為1,109,000,000港元，其與去年度之金額相同。債務資本比率（即對外借貸總額佔本集團股東資金之百分比）由二零零二年三月三十一日之40%上升至二零零三年三月三十一日之54%。

於回顧年度內，銀行結餘及手頭現金、業務營運所得現金、銀行借貸及一位股東與多間關連公司提供之無抵押貸款為本集團提供業務營運所需資金及資本開支。

本集團之對外銀行借貸主要以本集團之租約土地及樓宇、投資物業、酒店物業及發展中物業作抵押，其與銀行結餘及手頭現金均主要以港元計算，預計並無任何重大外匯波動風險。對外借貸須按當時之市場息率計算利息。本集團之或然負債為有關(a)本集團就第三者獲授之銀行融資而向銀行作出之擔保，於二零零三年三月三十一日，已動用之融資總額為23,000,000港元及(b)本集團就第三者獲批之按揭貸款而向中國一間銀行作出之擔保，總金額為18,000,000港元。

以本集團來自日常業務所得之流動現金、本集團現有之貸款信貸額及一位股東提供之無抵押貸款，董事會預計本集團具備充足營運資金以供業務所需。

員工成本

總員工成本（包括董事酬金）為199,000,000港元，相比之下，去年度則為114,000,000港元。於二零零三年三月三十一日之員工人數約為1,100名，相比之下，去年度同日則為390名。員工成本增加主要是因為本集團向松日購入出版及印刷業務所致。

資產抵押

本集團已將賬面值為2,468,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

主席報告

展望

面對經濟情況持續欠佳及非典型肺炎疫症之影響，本集團已採取多項減省成本措施以保持競爭力，同時繼續以審慎態度物色合適投資機會。

承董事會命

主席

陸小曼

香港，二零零三年七月十七日