

## 流動資金及財務資料

本集團於二零零三年九月三十日之借貸總額約為672,000,000港元，而於二零零三年三月三十一日則約為894,000,000港元。於二零零三年九月三十日之現金及銀行結餘約為622,000,000港元，而於二零零三年三月三十一日則約為789,000,000港元。於二零零三年九月三十日之借貸淨額約為50,000,000港元，而於二零零三年三月三十一日則約為105,000,000港元。

本集團於二零零三年九月三十日之負債比率(以借貸總額佔股東資金百分比之形式顯示)約為43%，而於二零零三年三月三十一日則約為32%。本集團於二零零三年九月三十日之淨負債比率(以借貸淨額佔股東資金百分比之形式顯示)約為3%，而於二零零三年三月三十一日則約為4%。

在本集團於二零零三年九月三十日之借貸總額中，62,000,000港元(9%)於一年內到期，60,000,000港元(9%)於一年至兩年內到期，235,000,000港元(35%)於兩年至五年內到期，其餘315,000,000港元(47%)則於超過五年後到期。

上述借貸包括為數約662,000,000港元之銀行借貸，乃以本集團投資物業之第一抵押與其他特定資產及本公司提供之公司擔保作為抵押。

由於本集團之大部份交易(包括借貸)主要以港元進行，故本集團只承受有限度之外匯波動風險。

## 業務回顧及展望

於回顧期間，香港經濟已邁向復甦。股價節節上升，其他市場活動亦普遍轉趨活躍。最重要是消費信心呈回升跡象，市民重現消費意欲。當局放寬對中國公民到訪香港之旅遊限制亦有助帶旺如銅鑼灣等商業及零售旺區之食肆及店舖，而本公司之主要投資物業伊利莎伯大廈商場(「伊利莎伯大廈」)正好位處銅鑼灣。因此，來自伊利莎伯大廈之租金收入有所改善，且已達至今年初爆發非典型肺炎前之水平，皆因大部份空置舖位已獲新租戶租用，及按月準時收到租金。

年中本公司之控股股東出現變動，而本公司之董事會成員、管理層及公司名稱亦有所變更。繼先後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集團重組及買賣股份(佔本公司之全部已發行股本約74.3%)後，劉根山先生透過受其控制之公司Mexan Group Limited成為本公司之控股股東。有關集團重組及買賣股份之詳情載於本公司於二零零三年四月十日刊發之通函及Mexan Group Limited與本公司於二零零三年六月三十日聯合刊發之綜合收購文件內。

香港特區政府與中國政府於二零零三年六月訂立更緊密經貿關係協定(「CEPA」)。根據CEPA，中、港兩地之專業人士及商界在拓展彼此之當地市場時可享有若干特權。市場相信CEPA將為本港經濟開創新局面。

鑑於過去數月香港之酒店及其他住宿設施需求上升，為滿足市場需求，董事會在回顧期間後於二零零三年十月二十日決定向和記黃埔集團(「和黃」)購入一間可提供約800間客房之酒店。該酒店尚在施工興建，位於青衣藍澄灣，住客從酒店毗鄰之機鐵車站乘搭列車前往香港國際機場，車程只需十分鐘。該酒店專為到訪香港迪士尼樂園(將於二零零五年開幕)之遊客而設。是項交易極具策略價值，不僅可為本集團之投資組合加入一項能提供穩定現金流量之優質資產，更重要的是本公司發行本公司股份作為部份購買代價，從而引入和黃成為本公司之策略性股東。作為一項審慎部署，本集團將於完成買賣有關酒店後與知名之酒店管理公司海逸酒店管理有限公司訂立一項管理協議，由該公司為本集團管理有關酒店，並保證由管理協議生效日期起計三年內每年之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利至少可達21,000,000港元。隨著遊客人數與日俱增，加上酒店所處地點理想，董事會預期該酒店將可從中受惠。

作為購買上述酒店之部份代價，本公司於二零零三年十一月五日向和黃及其代理人發行總值160,000,000港元之可換股票據；據此，票據持有人有權由發行日期起計三年內按每股3.00港元(可予以調整)之初步兌換價兌換本公司股份最多達53,333,333股。

有關方面現正著手改良伊利莎伯大廈之圖則，可望藉此提高租金收入。此外，董事會擬檢討本集團之業務運作，包括在出現合適機會時動用滾存之現金結餘進一步投資於可發揮協同效應或具發展前景之業務，務求鞏固本集團之資產基礎及擴闊收入來源，惟必須在董事會認為恰當及有關監管規定容許之情況下進行。

## 僱員資料

於二零零三年九月三十日，本集團之僱員總人數約為10名（二零零二年：35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。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僱員。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零三年九月三十日止六個月內並無贖回其任何上市證券。本公司或其任何附屬公司於截至二零零三年九月三十日止六個月內概無買賣本公司任何上市證券。

## 購股權計劃

本公司於一九九八年九月八日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）已自二零零一年九月八日起屆滿。然而，根據購股權計劃授予之購股權於其各自之購股權期限內仍然有效。於二零零零年三月二十一日共有104,200,000份購股權根據購股權計劃授予當時本集團若干董事及僱員（「購股權持有人」），其持有人可由二零零零年三月二十一日起至二零零三年三月二十日止期間內按每股0.68港元（可予以調整）之認購價認購本公司每股面值0.10港元之股份。

根據本公司與購股權持有人於二零零三年三月十八日訂立之協議（「購股權協議」），詳情載於本公司於二零零三年三月二十日發表之公佈，購股權持有人有權行使購股權之期限由二零零三年三月二十一日起順延六個曆月。