

## 主席報告

截至二零零四年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得營業額1,280,000,000港元，較去年之661,000,000港元上升93%。營業額增加乃主要由於物業銷售所得款項由去年之78,000,000港元增加至回顧年度之534,000,000港元。

股東應佔溢利為335,000,000港元，而去年則為虧損711,000,000港元。年內，多項業務（包括物業租賃及銷售、雜誌出版及印刷、提供金融服務及銷售水產）均為本集團帶來令人滿意之盈利貢獻，而本集團物業之價值亦因物業市場復蘇而上升。

## 末期股息

董事會（「董事會」）建議派付截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股0.38港元（「末期股息」）。末期股息總額約33,000,000港元，惟須待股東於本公司將於二零零四年八月二十六日（星期四）舉行之應屆股東週年大會上批准。倘獲批准，末期股息將於二零零四年十月二十一日（星期四）派付予於二零零四年九月二十三日（星期四）名列本公司股東登記冊之股東。

## 業務回顧

### 香港物業發展及投資

物業發展仍為本集團賺取其收入之核心業務。於年內出售之大埔龍成堡及春坎角御濤灣之全部單位分別為本集團帶來約376,000,000港元及137,000,000港元之收益，以及帶來約14,000,000港元之純利。淺水灣重建地盤之基土挖掘及地基工程經已施工，預期可於二零零五年竣工。

### 中國物業發展及投資

#### 廈門英皇湖畔花苑

發展項目第一期之住宅單位已幾乎全部售出。於本年度內，銷售所得款項為本集團帶來正面業績。發展項目第二期之建築工程現暫定於本年終前展開。

#### 重慶新紀元廣場

發展項目擬包括綜合商業、辦公室及酒店等部份。於本年度內，本集團以人民幣55,000,000元之代價出售其於發展項目之權益。

## 主席報告

### 經紀及金融服務

於本年度內，本集團之經紀及金融服務業務帶來23,000,000港元，而去年則錄得溢利29,000,000港元。溢利下跌乃主要由於非典型肺炎期間之金融市場活動減少以及業內競爭激烈。

現時股本投資市場瞬息萬變，除提供種類繁多之香港股份經紀及買賣服務外，本集團亦提供保證金融服務，協助客戶把握良好之投資機會。本集團將向客戶提供全面之投資產品，包括資產管理、期貨、期權及其他衍生工具產品，務求擴闊收入來源。

### 酒店、食肆及傢俬

儘管年內爆發非典型肺炎，而英皇駿景酒店亦錄得虧損，惟其業績已較去年大為改善。卡拉OK房間之翻新工作完成後，酒店之卡拉OK業務亦更為興旺。酒店房間之翻新工作亦在進行中。管理層預期翻新工作可為來年帶來更佳業績。

潮州世家為一間供應潮州菜之中式食肆，約於本財政年度年終啟業。該食肆仍處於投資階段。管理層希望該食肆能於未來期間為本集團帶來正面貢獻。

於本年度內，歐化傢俬之傢俬業務表現亦受到非典型肺炎之不利影響，年內出現虧損。由於中國大陸對入口品牌之整體需求急升，故管理層會考慮在中國主要城市及澳門尋求良好之發展機會。回顧年度完結後不久，本集團為第二條新傢俬線@Home開設旗艦店，以增加傢俬線之銷量。

## 主席報告

### 印刷及出版

#### 新傳媒集團

新傳媒集團(「新傳媒」)出版及管理新假期、新Monday、東方新地、經濟一週、Fashion and Beauty、自由流行及Much More，為不同讀者提供不同種類之雜誌。新假期、新Monday及東方新地於本年度均為本集團賺取令人滿意之溢利。儘管經濟一週錄得虧損，惟管理層認為已較去年有實質改善。Fashion and Beauty、自由流行及Much More均為年內新推出之雜誌，由於該等雜誌仍處於投資階段，管理層預計該等雜誌於來年之貢獻會有穩步增長。於本年度內，新傳媒作出多元化發展，出版書籍如袋裝書及電影雜誌，務求擴闊其收入基礎。管理層預期新傳媒之業績會繼續改善。

#### 新報

於本年度內，新報因業內競爭激烈而錄得虧損。管理層已積極部署，改進編輯工作、帶來廣告收入、增強其市場推廣隊伍，以提升報章之發行量及收益。

#### 新誠豐柯式印刷

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仍繼續為本集團帶來穩定溢利。

### 水產

於本年度內，鰻魚魚苗買賣業務為本集團帶來輕微溢利。

### 流動資金、財政資源及資本架構

於二零零四年三月三十一日，對外借貸(不計應付賬款)總額約為694,000,000港元，去年則為1,109,000,000港元。債務資本比率(即本集團對外借貸總額佔資產淨值之百分比)由二零零三年三月三十一日之54%減少至二零零四年三月三十一日之29%。除股本及儲備外，本集團繼續利用來自營運之現金、銀行借貸及向一位股東及關連公司借取之無抵押貸款為業務營運提供資金。本集團之銀行借貸主要以港元計算，息率乃根據現行市場水平釐定。本集團之銀行結餘及現金以港元及人民幣計算；因此本集團面對之外匯波動風險不大。此外，本集團之或然負債包括(i)就授予第三者之合共9,000,000港元按揭貸款向銀行作出擔保及(ii)本集團若干物業之買方提出欠妥索償所致之虧損及賠償。

## 主席報告

### 員工成本

總員工成本(包括董事酬金)為238,000,000港元，相比之下，去年度則為199,000,000港元。數字上升主要因僅有部份本集團於去年收購之出版及印刷業務之員工成本已計入本集團去年之財政報告所致。於二零零四年三月三十一日之員工人數約為1,200名。

### 資產抵押

本集團已將賬面值約2,333,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

### 展望

儘管香港經濟已出現逐漸復蘇之跡象，惟管理層認為，鑑於通縮持續、失業率維持高企，加上全球經濟受伊拉克戰爭拖累，在現階段確定經濟已全面轉好仍屬言之尚早。然而，由於預計經濟改善，故管理層正審慎物色新投資項目及合適物業以補充其土地儲備，以及加強其投資物業組合。展望未來，管理層會密切注視其業務中各部分之表現，務求維持其增長動力及邊際利潤。

主席

陸小曼

香港，二零零四年七月十九日