

■ 管理層報告

業績

本集團錄得截至二零零四年三月三十一日止年度純利港幣 52,662,000 元（二零零三年虧損：港幣 546,000 元）。每股盈利 11.90 港仙，截至二零零三年三月三十一日止年度則為 0.42 港仙。業績得以改善主要由於年內及時出售若干投資物業所致。

股息

董事建議不派付本年度任何股息（二零零三年：零）。

業務回顧

本集團之主要業務繼續為物業及證券投資。展望將來，管理層擬將本集團之業務多元化，以在穩定收入來源與資本增值機會之間取得平衡。

物業投資

年內已售投資物業之賬面值約為港幣 105,531,000 元，產生收益約港幣 64,241,000 元。鑑於出售物業，租金收入由截至二零零三年三月三十一日止年度約港幣 6,800,000 元下跌至本財政年度港幣約 3,900,000 元。

於回顧年度，本集團投資港幣 14,000,000 元於一間非上市公司，佔該公司股權之 7%，該非上市公司持有兩幅在香港丈量 103 及 115 地段可供住宅及非住宅用途之農地。該地點總註冊面積約 88,257 平方米。預計在可預見之將來，該投資將為本集團帶來可觀回報。

證券投資

本集團已在香港及海外上市及非上市公司進行若干證券投資，藉以抓緊該等經濟整體復蘇之商機。本集團於年內出售被視為不太理想之若干部份投資組合，因而出現虧損約港幣 1,700,000 元（二零零三年：港幣 300,000 元）。

■ 管理層報告

其他投資

此外，本集團認為穩定之收入來源為本集團之核心業務提供重要後盾。因此，本集團於回顧年度取得兩項新業務。

物業管理系統（「PMS」）

PMS是一套綜合性的管理解決方案，可以快速地為不同大小的酒店娛樂場所按其需求靈活調配不同模塊，並能為其管理層及員工提供強大功能及界面友好的管理工具，使他們能專注於其主營業務，從而提高顧客滿意度並帶來更高投資回報。PMS乃市場上一個嶄新系統，目前仍然處於市場開發階段，意味為本集團在酒店及接待服務業中帶來明顯的業務發展商機，尤其是在上海及北京之酒店。預期PMS將在日後帶來穩定收入來源。

有線或無線高速互聯網接入解決方案

年內，本集團亦為亞洲區酒店提供有線或無線高速互聯網接入解決方案服務。該系統為酒店及客人提供有線／無線寬頻互聯網平台，備有內容豐富之網頁，包括酒店服務、本地景點、天氣資料及新聞等等。該系統原先由加拿大資訊科技專業人士開發，而向酒店行業首先提供此系統，加上全面發揮此技術專長讓本集團在該領域佔得了市場先機。此技術專才經驗令本集團獲得上海及北京多間高級酒店評選為該系統之指定供應商。本集團預期，合資格服務供應商的地位及市場之持續增長將為本集團帶來穩定的新業務。

該兩項投資預期在未來數年為本集團帶來溢利增長貢獻。

一般事項

年內，本集團以總代價港幣14,000,000元收購若干附屬公司，該等附屬公司主要從事高速無線互聯網接入技術及物業管理系統解決方案。

流動資金及融資

本集團一般透過內部產生資金及其主要往來銀行提供之設施撥作營運之經費。繼二零零三年八月公開發售完成及於二零零三年九月私人配售完成後，本集團之流動資金及融資架構已獲進一步加強及合理化。

本集團之經營業務有現金流出淨額約港幣28,570,000元（二零零三年：港幣17,496,000元）。本集團於年內主要現金流入因投資活動之現金流入淨額出現約港幣77,476,000元（二零零三年：港幣25,656,000元），主要來自出售投資物業所得款項。

■ 管理層報告

於二零零四年三月三十一日，本集團之無抵押可換股票據為約港幣 7,250,000 元。

本集團承擔之外匯風險屬輕微。

於二零零四年三月三十一日，本集團並無任何資產抵押或任何重大或然負債。

資本結構

於二零零四年三月三十一日，綜合股東權益約達港幣 102,008,000 元（二零零三年三月三十一日：港幣 69,969,000 元），而本集團之負債權益比率約為 0.07 倍（二零零三年：0.84 倍）。負債權益比率計算為總借貸除以總股東權益。

人力資源

本公司為避免聘用大量長期員工，若干技術性之物業管理均外判予專業人員負責。

於二零零四年三月三十一日，本集團有 2 名執行董事及 2 名獨立非執行董事及並無全職員工。

前景

於二零零四年首季，香港物業市場非常暢旺。然而，香港物業市場自一九九七年以來變幻莫測及反覆不定，市場之全面復蘇前景仍具爭議地未見明朗，管理層故對此採取保守而審慎的態度。另外，管理層認為國內物業市場持續快速增長，可為本集團提供較佳投資商機，在資本增值方面取得大幅增長。有鑑於此，管理層將開始在國內物業市場積極物色任何有發展潛力之投資商機。

市場利率長時間處於低水平。預測低利率將不會持續太久，在不久將來將會掉頭向上。基於上述情況，本集團已於可換股票據到期日悉數償還未償還本金額約港幣 7,250,000 元，務求從內部資源中減少本集團之負擔。

執行董事

黃漢傑

香港，二零零四年七月二十七日