

業務回顧

截至二零零四年三月三十一日止年度，總營業額（包括應佔附屬公司及聯營公司部份）為港幣127,600,000元（二零零三年：港幣106,700,000元）。本集團純利大幅增加至港幣21,800,000元，相對二零零三年為純利港幣2,600,000元。純利增加主要由於開支下降使經營溢利上升，以及Global Gateway業績大幅改善，加上新近購入位於泰國芭堤雅之Garden Beach Resort提供收入貢獻。

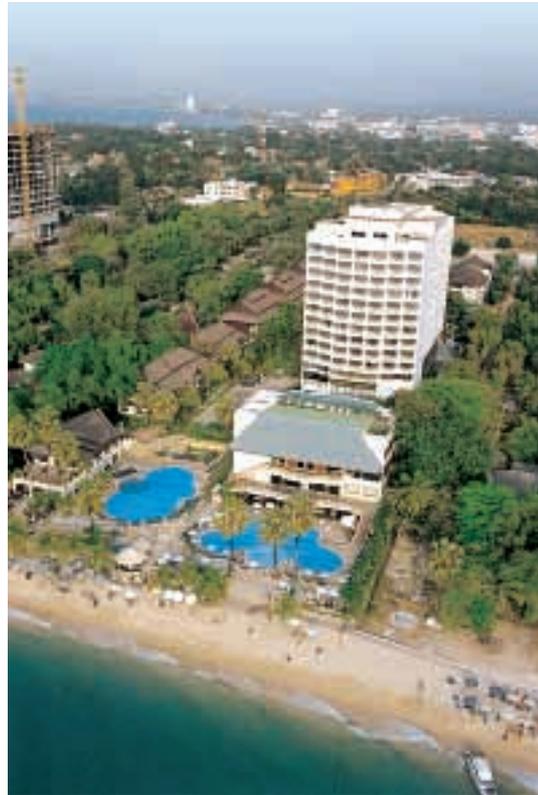
物業

於回顧期內，本集團出售位於尖沙咀文華中心、香港松柏新村及泰國Tower Park之投資物業。出售該等資產帶來港幣6,900,000元利潤。由於出售此等物業，來自投資物業之租金收入下降至港幣24,300,000元（二零零三年為港幣27,200,000元），而經營溢利維持大致相同，為港幣8,900,000元（二零零三年為港幣9,000,000元）。位於觀塘的建生大廈繼續獲得96%的高出租率。

位於上海淮海中路的Pacific Plaza為本集團擁有7.7%權益之一項合資物業發展項目。面積達790,000平方呎的甲級寫字樓大廈的建築工程正進行中，預期可於二零零五年第一季內竣工。

投資酒店業

於二零零三年十月十日，本集團擁有49.5%股權之聯營公司購入一個泰國物業基金（現名為PGG Siam Property Fund）100%權益，該基金擁有一座位於泰國芭堤雅提供382間客房的海灘度假酒店Garden Beach Resort，總代價為870,000,000泰銖。自本集團購入後，該項資產一直表現理想。由購買日起至二零零四年三月三十一日，Garden Beach Resort錄得收入127,800,000泰銖及經營毛利84,200,000泰銖。期內對本集團利潤貢獻達港幣5,900,000元（除稅前）。



泰國芭堤雅
Garden Beach Resort



董事總經理報告

本集團擁有50%股權的聯營公司持有Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit Thani」) 10.28%權益。Dusit Thani為一間於泰國證券交易所上市之公司，亦為泰國酒店主要擁有及經營者。截至二零零三年十二月三十一日止年度，Dusit Thani錄得純利314,400,000泰銖(二零零二年：441,400,000泰銖)，營業收入為2,250,000,000泰銖(二零零二年：2,430,000,000泰銖)。收入及溢利下降主要受二零零三年第二季的非典型肺炎疫情以及美國與伊拉克戰事影響，加上年內Dusit Thani Bangkok與Dusit Resort Pattaya酒店進行翻新。非典型肺炎疫情過後，泰國旅遊業隨即強勁復甦，預料本公司的業績將可持續增長，尤其當旗艦酒店Dusit Thani Bangkok於下半年完成翻新後將更明顯。

本集團的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited與緬甸政府按50:50出資比例組成的合營企業在仰光擁有及經營三間酒店，為期30年。該三間酒店分別為32間客房的Strand Hotel、238間客房的Dusit Inya Lake Resort及58間客房的Thamada Hotel。緬甸旅遊業除了受美伊戰事及非典型肺炎疫情影響外，亦由於以美國為首國家於二零零三年七月開始對緬甸實行經濟制裁而備受打擊。由於政治僵局難以在可見將來減緩，故董事決定對Strand Hotels International Limited的投資作出港幣6,800,000元撥備。儘管情況困難，董事認為局勢很可能已穩定下來，原因是二零零四年首五個月旅客入境人數上升16%。

Global Gateway



Global Gateway為一家由本集團及Morgan Stanley Real Estate Funds按20:80出資比例組成的電信基建合營公司。Global Gateway現時在香港及新加坡擁有設施及經營合共面積為834,000平方呎之設施。客戶包括物流及工業界別的優質租客以及電訊使用者。Global Gateway於香港及新加坡之設施出租率分別達82%及32.2%。

截至二零零四年三月三十一日止十二個月，本集團應佔Global Gateway的業務虧損為港幣1,800,000元，相對一年前同期為虧損港幣12,500,000元。由於新加坡物業之減值虧損，本公司錄得淨虧損。倘撇除這一次性支出，Global Gateway於期內產生正數之經營業績。

上市聯營公司

本集團因擁有Siam Food Products Public Company Limited 14.31%權益而成為該公司的最大單一股東。Siam Food為泰國鳳梨的主要生產商，並於泰國證券交易所上市。於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，Siam Food錄得營業收入及純利2,460,000,000泰銖及205,500,000泰銖，相對二零零二年營業收入及純利為2,100,000,000泰銖及240,200,000泰銖。雖然二零零三年營業收入上升，但Siam Food的純利卻下降10%，此乃由於(1)泰銖兌美元升值8.2%，(2)水果成本上漲，及(3)全球原料價格上升。此外，美伊戰事引發的全球性燃料成本上升導致運輸成本及罐器成本增加。

截至二零零四年三月三十一日止十二個月，本集團的聯營公司Siam Food提供溢利貢獻港幣7,000,000元（二零零三年三月三十一日：港幣7,900,000元）。

資訊科技服務

建生創念有限公司（本集團擁有55%股權的資訊科技服務附屬公司）繼續面對惡劣的經營環境。截至二零零四年三月三十一日止年度，該公司營業收入由二零零三年港幣9,400,000元跌至港幣5,100,000元。透過嚴厲控制成本措施，在營業收入持續下降情況下管理層仍能錄得港幣500,000元之輕微利潤，相對二零零三年錄得虧損港幣3,900,000元。然而，鑒於該公司未能成長至具規模之業務，管理層遂決定以有秩序方式關閉建生創念。

流動資金及財務資源

於二零零四年三月三十一日，本集團財務狀況穩健並維持大量未動用銀行融資。於結算日，本集團的總負債權益比率為9.3%（二零零三年三月：16.2%），及淨負債（扣除現金後）權益比率為5.9%（二零零三年三月：6.0%）。

展望

於二零零四年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立合營企業收購香港兩項物業，分別為位於銅鑼灣面積217,625平方呎的百利保廣場及位於九龍城面積640,000平方呎的九龍城廣場。交易詳情載於日期為二零零四年六月十五日致股東之通函。

於二零零四年六月，本集團出售其位於松柏新村的餘下投資物業，代價港幣19,600,000元。該交易為本集團帶來港幣16,100,000元溢利。交易詳情載於日期為二零零四年六月二十八日致股東之通函。

香港銅鑼灣
百利保廣場



董事總經理報告



九龍九龍城
九龍城廣場

致謝

本人謹代表董事會對全體員工作出之努力及貢獻深表謝意。

董事總經理
吳繼泰

香港，二零零四年七月二十日

Garden Beach Resort現正進行大型翻新工程，範圍包括其客房及加建香薰浴設施，藉以將該酒店重新定位為一間五星級渡假及香薰溫泉酒店。雖然在二零零四年五月至九月翻新工程期間該酒店入住率將下降，但管理層深信隨著翻新工程竣工，該物業將在日後對本集團提供重要之收益貢獻。

未來一年，本集團計劃繼續於區內物色在物業及酒店業具吸引力的投資機會。

僱員

於二零零四年三月三十一日，受薪僱員人數為28人。本集團已確保其僱員薪酬待遇具競爭力。集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。董事會亦向其認為合適之僱員授予購股權。

