

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零四年六月三十日止年度（「本年度」），本集團的營業額為160,960,000港元（二零零三年：3,993,000港元），較去年同期上升39.3倍，升幅主要來自國內的貿易業務及服務式公寓之租金增長。股東應佔虧損為7,182,000港元（二零零三年：24,129,000港元），較去年同期減少70.2%。本年度股東應佔虧損減少主要是由於本年度貿易業務及出租物業的收益較去年為佳。

於二零零四年六月三十日，本集團的總資產及資產淨值分別為441,365,000港元（二零零三年：295,429,000港元）及257,860,000港元（二零零三年：258,349,000港元），較去年同期分別上升49.4%及減少0.2%。

於二零零四年六月三十日，本集團的現金及銀行存款合共約642,000港元（二零零三年：20,747,000港元），較去年同期減少20,105,000港元。本集團的流動負債淨額為13,675,000港元（二零零三年：4,992,000港元）。主要是由於集團正處於投資期，故需要投放較多資源於多個投資項目中。

於二零零四年六月三十日，本集團未償還的銀行借款為167,699,000港元（二零零三年：15,617,000港元），全數需於一年內償還。負債比率（總借貸／總資產）為38.0%。

由於本集團的業務主要位於中港兩地，而於本年度人民幣對港元的匯率並無重大變動，故本集團未有重大之外匯波動風險，因此沒有相關對沖準備。本集團並無利用任何金融工具對沖外匯投資。

業務回顧及展望

貿易有關業務

本年度，本集團於貿易有關業務的營業額為152,770,000港元（二零零三年：2,415,000港元），較去年同期增長62.3倍，升幅主要來自國內的貿易有關業務。鑑於中國內地的經濟發展仍有極大的增長潛力，本集團將不斷投放資源拓展中國貿易有關業務，以加強現有之貿易有關業務及開拓更多元化的業務。

本集團之貿易有關業務將繼續受惠於中國強勁之經濟發展，再加上香港整體經濟正逐步好轉的有利因素，相信本集團之貿易有關業務將在不久之將來為本集團帶來可觀的收入及盈利。本集團將繼續尋找合適的商機，開拓更多的業務，務求令股東的投資得到更高之回報及收益。

旅遊有關業務

於本年度，本集團於旅遊有關業務錄得的營業額為832,000港元(二零零三年：531,000港元)，較去年同期上升56.7%。隨着香港及內地簽訂及實施訪港旅客的個人遊計劃後，相信中國及香港的旅遊業將會高速發展，將會對酒店及機票有龐大需求，將有助本集團旅遊有關業務之發展。

隨着經貿安排的簽訂，中國及香港的關係變得更加密切，再加上實施自由行計劃後，中國到港旅客人數不斷上升。根據香港旅遊發展局之最新公佈，本年首八個月的訪港旅客人數已超過一千四百萬人次，較去年同期上升58.4%；而本年首八個月累計的酒店入住率亦有顯著上升，錄得平均入住率為86%。

本集團相信中國及香港的機票及酒店需求將持續增加，從而帶動本集團之旅遊有關業務。另外，本集團亦繼續利用現有的資源發展更多元化及更全面的旅遊業務，吸引更多的旅客，為本集團帶來穩定及可觀的收益。

物業投資

本集團位於上海市楊浦區的優質物業，已以承包租賃形式租出作經營自營服務式公寓，隨着上海市之經濟增長，本年度之租金收益倍增，本年度為7,358,000港元(二零零三年：1,047,000港元)，增長6.0倍。

為提升其服務質素及更迎合市場需求，本集團計劃投放三千萬人民幣對此等服務式公寓進行改建及現代化工程。在完成改建及現代化工程後，預期可為集團提供最佳的資金回報。

管理層討論及分析

另外，本集團於二零零四年八月份購入一幅面積約4,902平方米之土地，該土地位於上海閘北區，本集團計劃持有作長期投資。本集團將自行或與潛在的投資者合作將該土地發展成服務式公寓或酒店，配合本集團提供全面旅遊服務之旅遊相關業務。

流動資金和財務資源

本集團的財務資源主要來自經營業務的現金流入及銀行借貸。於二零零四年六月三十日，本集團的手頭現金及銀行存款合共約642,000港元(二零零三年：20,747,000港元)，其中包括港元存款約134,000港元及人民幣存款約人民幣539,000元。

於二零零四年六月三十日，本集團的銀行貸款為167,699,000港元(二零零三年：15,617,000港元)，其中包括3,354,000美元貸款及人民幣150,000,000元貸款。美元貸款以浮息計算，而人民幣貸款則以定息計算，全部借貸均以本集團的投資物業作為抵押。

或然負債

於二零零四年六月三十日，本集團並無任何重大的或然負債。

集團資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團的銀行借貸以集團投資物業作抵押，該投資物業的賬面值為278,858,000港元。

僱員酬金政策

於二零零四年六月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為14人，員工成本為8,870,000港元(二零零三年：8,136,000港元)。本集團為確保僱員薪酬維持競爭性，僱員的薪酬及花紅，以僱員個別的表现而釐定。