

主席報告書

業績

於截至二零零四年三月三十一日止財政年度，本集團之財政狀況因本集團於二零零三年六月二十日完成集團重組（「重組」）而出現重大變化。重組其中包括註銷及分派本公司為數約1,187,000,000港元之股份溢價及部份保留溢利，以分派Besteam Limited（當時為本公司之全資附屬公司）股份之方式進行。據此，本公司已於完成重組後分拆Besteam Limited、其附屬公司及其聯營公司（統稱「Besteam集團」）。Besteam集團截至二零零三年六月二十日之業績已列入本集團之業績，而Besteam集團之股東資金則自本集團於二零零四年三月三十一日之資產負債表中剔除。

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之股東應佔虧損約為12,000,000港元，而上年度則錄得虧損約129,000,000港元（重列）。業績包括Besteam集團應佔之虧損約8,000,000港元，及重組所引致之費用約38,000,000港元。重組費用包括註銷本公司購股權所涉及之約33,000,000港元。除此之外，於回顧年度，本集團之日常業務仍不斷提供溢利。

由於進行重組，本年度之營業額約為91,000,000港元，較上年度減少62%。本年度之營運溢利約為19,000,000港元，而上年度則錄得營運溢利約13,000,000港元。營運溢利包括上文所述之重組費用約38,000,000港元及來自Besteam集團之營運溢利約2,000,000港元。

根據於二零零三年六月二十日訂立之管理合約，本集團將可於二零零三年六月二十六日起計之三年內就伊利莎伯大廈商場（「伊利莎伯大廈」）每年收取保證淨額租金收入78,000,000港元。於本年度，約17,000,000港元之保證租金收入已就此按時間分配基準入賬。本年度之租金收入總額（已加入上述保證租金收入）約為74,000,000港元，而其分部業績為溢利約76,000,000港元，分別較上年度減少約4%及增加約10%。

物業發展之貢獻均源自Besteam集團。由於進行重組，營業額及其分部業績（不包括上年度之減值虧損）分別減少約90%及92%。另一方面，於本年度及上年度證券投資之貢獻對本集團而言微不足道。

流動資金及財務資料

本集團於二零零四年三月三十一日之借貸總額約為828,000,000港元，而上年度則約為894,000,000港元。於二零零四年三月三十一日之現金及銀行結餘（包括抵押存款約280,000,000港元）約為291,000,000港元，而上年度則約為789,000,000港元。於二零零四年三月三十一日之借貸淨額約為537,000,000港元，而上年度則約為105,000,000港元。

本集團於二零零四年三月三十一日之負債比率（以借貸總額佔股東資金百分比之形式顯示）約為48%，而上年度則約為32%。本集團於二零零四年三月三十一日之淨負債比率（以借貸淨額佔股東資金百分比之形式顯示）約為31%，而上年度則約為4%。

在本集團於二零零四年三月三十一日之借貸總額中，111,000,000港元（13%）於一年內到期，64,000,000港元（8%）於一年至兩年內到期，409,000,000港元（49%）於兩年至五年內到期，其餘244,000,000港元（30%）則於五年或以後到期。

上述借貸包括為數約612,000,000港元之銀行借貸，乃以本集團所持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。

股本、儲備及資產淨值

獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司對本集團之投資物業進行每年一次之重估。本集團所持投資物業於二零零四年三月三十一日之總值約為1,620,000,000港元，而上年度則約為1,553,000,000港元。

本集團於二零零四年三月三十一日之股東資金約為1,730,000,000港元，而於上年度則約為2,784,000,000港元。下跌主要因重組所引致。

主席報告書

業務回顧及展望

於回顧年度，由於香港出現明顯經濟復甦，營商環境（尤其是零售業）普遍轉好。因此，本集團來自伊利莎伯大廈之租金收入已見回升，市場走勢似有繼續上揚之傾向。

為進一步鞏固伊利莎伯大廈之租金收入，本集團與伊利莎伯大廈之管理公司合作將大廈5樓徹底翻修。此舉不僅令該樓層予人耳目一新之感，且更能切合數碼業務之意念。董事會深信，隨著翻修後之樓層廣為香港之數碼產品零售商熟悉，本集團將會受惠不淺。

誠如本公司日期為二零零四年十月二十九日之公佈所詳述，本集團於二零零四年十月十五日與九龍建業有限公司及其附屬公司（統稱「九龍建業集團」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」），以出售本集團於伊利莎伯大廈之全部權益，代價為1,342,000,000港元。然而，誠如本公司日期為二零零四年十二月十五日之公佈所詳述，買賣協議之若干條件並未達成及本集團認為，買賣協議不再有效。本集團獲九龍建業集團之代表律師通知，九龍建業集團不同意買賣協議再無任何效力及效用，並認為買賣協議仍然有效及對本集團具約束力。本集團不同意九龍建業集團之見解。九龍建業集團已透過其律師保留其一切權利。本集團將繼續致力令伊利莎伯大廈之租賃業務提供最高回報，以及持續進行市場推廣、提高營運效率及（如有需要）進一步翻修改良，務求提升伊利莎伯大廈之物業價值。本集團亦對將來能以理想價格套現伊利莎伯大廈之投資之機會持開放態度。

香港特別行政區政府與中華人民共和國（「中國」）政府於二零零三年六月簽訂更緊密經貿關係安排（「CEPA」）。根據CEPA，香港及中國之專業人士及商業實體於進入中港市場方面，彼此均享有若干特權。自二零零三年首次推行之中國公民個人遊計劃，其規模不斷擴大。香港迪士尼樂園預期於二零零五年下半年開幕。上述各因素均使來港賓客及遊客人數不斷上升，酒店房間需求亦相應增加。

業務回顧及展望一續

為把握此等商機，本集團於二零零三年十月與和記黃埔有限公司及其附屬公司（「和記集團」）達成協議，以代價 660,000,000 港元收購一所設有 800 間客房之三星級酒店。本集團於二零零四年十二月二十三日悉數支付收購代價，並將該酒店重新命名為「盛逸酒店」（「盛逸」）。盛逸即將開始試業。盛逸專為到訪香港迪士尼樂園之遊人而設，座落於青衣藍澄灣之策略位置，鄰近香港國際機場及將於二零零五年開幕之香港迪士尼樂園。隨著盛逸順利開業，本集團之投資組合增添一項優質資產，並成功引入和記集團，成為本集團可望於未來合作之策略投資者之一。

本集團之長遠發展策略為不時物色及評估多元化發展業務活動之可行機遇，最終目標為提升本集團之盈利能力及本公司之股東價值。鑑於中國經濟迅速增長及其對優質基建組合之需求與上述長遠發展策略相符，本公司已鎖定中國收費道路行業為未來重點發展環節。於二零零四年六月一日，本集團宣佈建議收購寧波北侖港高速公路有限公司之 44.9% 股本權益（「北侖收購」）。北侖收購於二零零四年十一月二十三日之本公司股東特別大會上經獨立股東批准。北侖收購為本公司提供進一步多元化發展業務及增強盈利基礎之機會。

展望未來，本集團將繼續發展各項核心業務，分別為物業投資、持有酒店及持有收費道路，藉此於董事會認為合適及有關監管條款所允許之情況下，把握機會尋求進一步投資於可達致協同作用或具發展潛質之業務。

6

僱員資料

於二零零四年三月三十一日，本集團之僱員總人數為 25 名（二零零三年：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之僱員。

致謝

承蒙各股東、專業顧問、往來銀行及客戶繼續鼎力支持及信賴，本人謹代表董事會致以衷心謝意。本人亦感謝董事會各同僚及全體員工竭盡所能為本集團忠誠服務。

主席
劉根山

香港，二零零四年十二月三十一日