

# 主席報告書

## 業績

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之股東應佔溢利約為**800,000**港元，去年則為虧損約**12,000,000**港元。去年之業績包括應佔去年已出售屬下集團之虧損約**8,000,000**港元及公司重組工作所產生之開支約**38,000,000**港元。本年度之業績因酒店業務融資之借貸上升及利率上升導致融資成本上升約**10,000,000**港元，以及應佔一間共同控制實體之虧損約**6,000,000**港元而受影響。

根據於二零零三年六月二十日簽訂之管理合約，本集團將由二零零三年六月二十六日起三個年度就伊利莎伯大廈商場及停車場（「伊利莎伯大廈」）每年收取保證淨額租金收入約**78,000,000**港元。就此而言，本年度保證淨租金收入約**21,000,000**港元（二零零四年：約**17,000,000**港元）乃按時間攤分基準入賬。

位於青衣之盛逸酒店已於二零零四年十二月底開業，為本集團帶來營業額及溢利分別約**19,000,000**港元及**200,000**港元。

## 流動資金及財務資料

本集團於二零零五年三月三十一日之借貸總額約**1,371,000,000**港元，而去年則約為**828,000,000**港元。於二零零五年三月三十一日，現金及銀行結餘包括約**48,000,000**港元已抵押存款，合共約**85,000,000**港元，而去年則約為**291,000,000**港元。於二零零五年三月三十一日之借貸淨額約為**1,286,000,000**港元，而去年則約為**537,000,000**港元。

本集團於二零零五年三月三十一日之資本負債比率（以借貸總額相對股東資金之百分比形式表示）約為**84%**，而去年則約為**48%**。本集團於二零零五年三月三十一日之淨資本負債比率（以借貸淨額相對股東資金之百分比形式表示）約為**79%**，而去年則約為**31%**。

本集團於二零零五年三月三十一日之借貸總額中，約**95,000,000**港元（**7%**）將於一年內到期，約**221,000,000**港元（**16%**）將於一年至兩年內到期，而約**1,055,000,000**港元（**77%**）則將於兩年至五年內到期。

## 主席報告書

### 流動資金及財務資料(續)

上述借貸包括為數約**890,000,000**港元(二零零四年：約**612,000,000**港元)之銀行借貸，乃以本集團投資物業與其他特定資產之第一押記及本公司提供之公司擔保作為抵押。

由於本集團大部份交易(包括借貸)主要以港元進行，故本集團承受之外匯波動風險有限。

### 權益、儲備及資產淨值

本集團於中華人民共和國(「中國」)之投資物業於二零零五年三月三十一日由獨立專業物業估值師邦盟匯駿評估有限公司進行重估。經參照於二零零五年六月三十日就其後出售伊利莎伯大廈而簽訂之臨時買賣協議後，本集團於香港之投資物業－伊利莎伯大廈乃按公開市值**1,480,000,000**港元列賬。經計及遞延稅項之影響後，重估調整淨額下跌約**112,000,000**港元，並已撥入重估儲備。

本集團於二零零五年三月三十一日之股東資金約為**1,619,000,000**港元，去年則約為**1,730,000,000**港元。下跌主要由於上述重估投資物業及酒店物業約**112,000,000**港元之調整淨額所致。

### 業務回顧

於回顧年度，香港經濟持續反彈，動力強勁，且主要街道店舖及購物中心之租賃市場持續復甦，其中平均租金及租用率上升。於截至二零零五年三月三十一日止年度之年租金收入總額上升至約**85,000,000**港元，而截至二零零四年三月三十一日止年度則錄得約**74,500,000**港元。

盛逸酒店為設有**800**個房間之三星級酒店，於二零零四年十二月開業。盛逸酒店專為主題公園遊客而設，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九月開幕之香港迪士尼樂園。根據與海逸酒店管理有限公司(「海逸」)訂立之管理合約，海逸向本集團保證，盛逸酒店於二零零四年十二月二十三日起之三個年度，每年之未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)將不少於**21,000,000**港元。盛逸酒店開業後為本集團提供穩定收入之新來源。

# 主席報告書

## 業務回顧(續)

再者，本集團完成收購寧波北侖港高速公路有限公司(「寧波北侖」)**44.9%**股本權益。寧波北侖擁有及經營之收費道路乃重要之樞紐，它連接北侖港(主要天然深水港)至杭州、溫州及臺州等浙江省富饒之地。這標誌著公司邁出了拓展其業務至中國收費道路行業之第一步。

## 僱員資料

於二零零五年三月三十一日，本集團之僱員總人數為**23名**(二零零四年：**25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。本集團通常定期檢討薪酬政策。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僱員。

## 前景

本集團把握利好之地產市道，於二零零五年六月底以合理價格達成出售於伊利莎伯大廈之投資物業之協議。日後完成出售伊利莎伯大廈後，本集團可動用出售伊利莎伯大廈所得之款項，以削減其借貸及日後之利息開支，並改善其營運資金狀況。假設股東資金於完成出售伊利莎伯大廈後之價值相等於二零零五年三月三十一日之價值減去於二零零五年五月所支付之中期股息，資本負債比率將由二零零五年三月三十一日之**84%**下跌至完成出售伊利莎伯大廈後之**35%**。

考慮到香港日後開幕之新項目(如香港迪士尼樂園、東涌線纜車及香港濕地公園)，以及配合因個人遊計劃而迅速增長之中國遊客人數，多次訪港及新訪港遊客之人數將持續增長。未來數年，香港旅遊業之前景仍然樂觀，預期會推動香港酒店業之增長，在此利好情況下，盛逸酒店已準備就緒以從中獲益，並為本集團帶來更多收益及淨收入。此外，本公司亦將尋求並物色收購新酒店之機會，以加強收入來源，藉以從世界經濟全球化帶來之旅遊及酒店業強勁增長中獲益。

本集團預期，中國經濟之平均增長率每年將維持**7%**，毫無疑問導致國家整體之交通流量上升，而須配合更精密之優質高速公路網絡作支援。於二零零五年一月，中國交通部宣佈新「國家高速公路網規劃」，據此，在未來三十年，長達**85,000**公里之新高速公路網絡將竣工。該新規劃包括七條連接北京之幹線，九條貫通中國南北之幹線及十八條連接中國東西之幹線。

## 主席報告書

### 前景(續)

預期中國收費道路行業為快速增長之行業，未來數年將享有高收益增長率。本集團已採取措施展開其發展成為中國主要收費道路經營商之計劃。於中國之收費道路業務為本集團之核心業務之一，將為本集團提供長期增長及穩定之收入，本集團對此充滿信心。

於二零零五年五月九日，本集團分別與三家公司(「收費道路公司」)訂立四份具法律約束力之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，據此，收費道路公司同意，於二零零五年五月九日起計十八個月內，未經本集團書面同意，不得與任何第三方就出售其收費道路權益進行磋商或訂立協議。該等諒解備忘錄使本集團有更多時間對涉及之收費道路權益進行所需之詳細調查及估值；預期本集團會與收費道路公司進行公平磋商，務求就收購收費道路權益達成協議。本集團仍在進行詳細調查，並與收費道路公司進行初步討論，但尚未達成最終協議。除了對收購收費道路權益作出投資外，本集團亦正計劃組成其本身之專業人員隊伍，以管理日後其本身收費道路之業務。此舉使本集團擔當主導角色，從而增加收費道路業務之收入。

展望未來，本集團將繼續發展各項核心業務，並將於董事會認為合適且有關監管規定允許之情況下，伺機物色具協同作用或前景之業務投資。長遠目標乃為本公司股東提供最大之經濟利益。

### 致謝

承蒙各股東、專業顧問、往來銀行及客戶繼續鼎力支技及信賴，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，二零零五年七月二十日