

主席報告

截至二零零五年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得營業額1,147,000,000港元，較去年之1,280,000,000港元下跌10%。股東應佔溢利達471,000,000港元，較去年之335,000,000港元上升41%。

溢利增加主要由於物業市場復蘇，以致租金收入上升，而本集團位於香港之現有投資物業及發展項目經重估後之估值亦有所增加。來自證券經紀業務之貢獻增加亦帶動溢利急升。

股息

董事會建議派付截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股0.068港元（「末期股息」）。末期股息總額約76,000,000港元，惟須待股東於本公司將於二零零五年八月二十五日（星期四）舉行之應屆股東週年大會上批准。倘獲批准，末期股息將於二零零五年十月七日（星期五）派付予於二零零五年九月二十三日（星期五）名列本公司股東登記冊之股東。

為確定可收取末期股息之股東資格，本公司之股份登記處將於二零零五年九月二十一日（星期三）至二零零五年九月二十三日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫理辦理股東登記手續，期內亦不會辦理股份過戶登記手續。

如欲收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零零五年九月二十日（星期二）下午四時正前交回本公司在香港之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

業務回顧

物業發展及投資

此業務分部仍為本集團之核心收入來源。本集團發展及管理不同類型之物業項目，其中包括位於香港及中國主要城市之大型綜合用途大樓、辦公大樓、購物商場、住宅及工業大廈，以及一間酒店。

於本年度內，由於並無出售物業，故本集團之物業發展業務並無錄得營業額。租賃投資物業之營業額約為105,000,000港元（二零零四年：76,000,000港元），溢利則約達98,000,000港元（二零零四年：56,000,000港元）。來自投資物業重估之貢獻為352,000,000港元（二零零四年：273,000,000港元）。本集團來自出售投資物業之收入共141,000,000港元（二零零四年：零港元），而溢利則為27,000,000港元（二零零四年：零港元）。

主席報告

物業相關業務貢獻重大及穩定之收入，而各相關業務分部之溢利合共達482,000,000港元(二零零四年：348,000,000港元)。

目前，本集團之香港投資物業之樓面面積合共超過800,000平方呎，總值超過3,000,000,000港元。該等物業包括商舖、辦公室、住宅大廈、工業大廈及一間酒店。

本集團最近已完成淺水灣麗都廣場之綜合商業重建項目之基土挖掘及地基工程，該項目為本集團之重點物業發展項目，並已訂於二零零七年落成。

於本年度內，本集團購入位於西貢DD210多個地段之一幅住宅用地。本集團最近已獲簽發城市規劃批文，並會就與政府進行土地交換作考慮。

本集團計劃於今年稍後時間展開廈門英皇湖畔花苑第二期之上蓋工程。整個項目已訂於二零零六年底竣工。本集團亦將繼續物色合適土地，以補充其土地儲備。

證券經紀及金融服務

於本年度內，本集團來自經紀及金融服務之營業額為73,000,000港元(二零零四年：76,000,000港元)。隨著經濟已自非典型肺炎疫潮中恢復過來，市場投資氣氛亦隨之而好轉，以致來自此業務分部之貢獻上升104%至47,000,000港元(二零零四年：23,000,000港元)。

本集團除提供全面之香港股票經紀及買賣服務外，亦提供保證金融資服務及形形色色之投資產品，例如為零售及機構客戶提供之期貨及期權買賣服務。

經營酒店及食肆

本集團旗下從事酒店及食肆業務之英皇駿景酒店及潮州世家之營業額上升86%至78,000,000港元(二零零四年：42,000,000港元)。虧損則收窄至2,000,000港元(二零零四年：6,000,000港元)。

該等業務受惠於本地經濟好轉所帶動之消費額上升，以及中國放寬其個人遊計劃促使大量國內旅客訪港。而英皇駿景酒店之客房經進行翻新工程後，亦深受企業客戶及旅行社歡迎並樂於選用，房間入住率及房價較去年分別上升14.11%及33.98%。潮州世家由於在本財政年度仍處於投資階段而為此業務帶來虧損。

主席報告

傢俬批發及零售

歐化傢俬主要從事傢俬批發及零售業務，業務在本年度得以轉虧為盈，錄得溢利2,000,000港元（二零零四年：虧損8,000,000港元），營業額則上升40%至138,000,000港元。於二零零四年六月，本集團於沙田開設@Home自我•家新店。該店以年青人為目標客戶，自開業以來深受客戶擁戴。

印刷及出版

於本年度內，此業務分部涵蓋七份由新傳媒集團出版之雜誌、中文報章《新報》及柯式印刷業務。

此業務分部之營業額為422,000,000港元（二零零四年：353,000,000港元），營業額主要源自香港之廣告開支增加；而虧損則為11,000,000港元（二零零四年：8,000,000港元）。

新傳媒集團

新傳媒集團管理新假期、新Monday、東方新地、經濟一週、Fashion and Beauty、自由流行月刊及Much More季刊等七份雜誌。

儘管傳統上一月至三月期間為財政年度下半年之淡季，然而，相比去年同期三個月，東方新地、新假期、新Monday、Fashion and Beauty及經濟一週合共錄得29%之廣告收入增長。上述雜誌繼續在競爭熾烈的雜誌刊物行業擴大其市場佔有率。

新報

於本年度內，由於報章市場競爭激烈及紙價上升，以至新報再度錄得虧損。

新誠豐柯式印刷

本集團旗下從事印刷業務之新誠豐柯式印刷於本年度內繼續為本集團貢獻穩定之利潤。

水產

此業務分部為本集團帶來微薄但穩定之收入。鰻魚魚苗買賣業務受惠於龐大需求，致使銷售額上升至159,000,000港元（二零零四年：44,000,000港元），溢利則達3,000,000港元（二零零四年：2,000,000港元）。

主席報告

流動資金、財政資源及資本架構

於二零零五年三月三十一日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為1,175,000,000港元，去年則為694,000,000港元。債務資本比率（即本集團對外借貸總額佔資產淨值之百分比）由二零零四年三月三十一日之29%增加至二零零五年三月三十一日之34%。除股本及儲備外，本集團繼續利用來自營運之現金、銀行借貸及向一位股東及關連公司借取之無抵押貸款為業務營運提供資金。本集團之銀行借貸以港元計算，息率乃根據現行市場水平釐定。本集團之銀行結餘及現金主要以港元計算；因此本集團面對之外匯波動風險不大。此外，本集團之或然負債包括(i)就授予第三者之合共4,000,000港元按揭貸款向銀行作出擔保及(ii)本集團若干物業之買方提出欠妥索償所致之虧損及賠償。

員工成本

總員工成本（包括董事酬金）為287,000,000港元，相比之下，去年度則為238,000,000港元。數字上升主要因派發花紅及員工人數增加所致。於二零零五年三月三十一日之員工人數約為1,300名。

資產抵押

本集團已將賬面值約3,455,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

展望

本港經濟正穩步復蘇，而本集團亦從中受惠。本集團仍堅守發展其主要業務之宗旨，致力發展質素上乘之物業。淺水灣麗都廣場之重建項目預期將成為香港之主要觀光景點。城市規劃委員會已批准本集團於西貢發展著名海景住宅樓宇。本集團亦著手提升其資產組合之質素，務求藉此增加經常性租金收入。

另一方面，鑒於中國物業市場波動，本集團在開拓該市場方面傾向保守審慎。然而，本集團將繼續物色合適土地，以擴充其土地儲備。

就香港酒店業務而言，本集團注意到國內及海外旅客對酒店房間之需求持續上升，而另一方面新酒店房間之供應亦源源不絕。本集團將繼續提升旗下酒店之設施及服務質素，務求增強競爭力。

主席報告

隨著經濟環境及物業市場復蘇，歐化傢俬之管理層預計零售業務之銷售可持續增長，並預期可藉香港消費者對進口歐洲家居傢俬之需求上升，而進一步鞏固該項利潤豐厚之業務。

至於印刷業務方面，鑒於週刊市場之競爭加劇，本集團旗下出版業務新傳媒之管理層決定於來年專注發展其已有鞏固基礎之雜誌，旨在提高利潤及進一步鞏固該等刊物之市場地位。

展望未來，本集團會密切注視其業務中各分部之表現，務求維持其增長動力及邊際利潤。

承董事會命

主席

陸小曼

香港，二零零五年七月十九日