

## 物業投資

於回顧期內，本集團租金收入與去年同期比較維持穩定。於二零零五年，香港之物業及租賃市場持續改善。於二零零五年六月三十日，本集團主要租賃物業開達大廈之租用率一直維持於85%。自此之後，本集團以較高之租金將租用率進一步提升。目前，本集團開達大廈之租用率已超過90%。

於回顧期內，本集團藉著加拿大物業市場交投活躍之優勢，已出售其位於溫哥華部分租賃物業。預計於本年底，本集團將位於加拿大之租賃物業全部出售。

## 投資控股

於二零零五年春季，本集團於美國之主要投資控股Squaw Creek渡假酒店（「渡假酒店」）已成功發售將現有酒店客房作為公寓單位。於二零零五年六月三十日，約70%之單位已售出，於最後銷售完成後，從而為此項擁有權提供可觀的流動資金，並減低經營風險。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零零五年六月三十日，本集團之流動比率為0.96（於二零零四年十二月三十一日：1.00）。本集團於本期間結算日之銀行借貸總額由去年結算日約港幣214,000,000元減至約港幣209,000,000元。本集團按銀行借貸總額除以股東資金計算之負債比率為38%（於二零零四年十二月三十一日：42%）。除本集團於旺季時之貿易貸款將會較高外，本集團並無季節性之重大借貸需求。

### 資本架構

於回顧期內，本公司之股本並無任何變動。本集團之資本工具以銀行貸款及董事資助為主，計有港元、英鎊、美元及加元，並按目前市場利率計息。

### 本集團資產之抵押

於二零零五年六月三十日，本集團之若干投資物業、租賃土地及樓宇與其他資產，賬面淨值總額約港幣674,000,000元（於二零零四年十二月三十一日：港幣659,000,000元），已抵押予銀行作為本集團所獲銀行信貸之抵押品。

## 重大收購及出售

於截至二零零五年六月三十日期內，本集團並無任何重大收購及出售。本集團目前並無有關重大投資或資本資產之計劃。

## 匯兌風險

本集團之主要資產、負債及交易乃以英鎊、美元、加元、人民幣或港元計值。於回顧期內，本集團銷售所得款項大多數以港元、美元及英鎊計算，而購買原材料及設備大多數以港元繳付。於二零零五年六月三十日，本集團並無承擔重大匯兌風險。

## 或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團並無任何或然負債，惟下述者除外：

- (a) 誠如本集團二零零三年及二零零四年之年報內所述，於二零零三年五月，一間塑膠原料供應商就收取貿易債項港幣643,980元於香港高等法院向本集團一間公司作出法律行動。集團公司已按照高等法院於二零零四年二月二十三日頒發之指令，支付其中港幣20,852.50元。集團公司對餘下之約75%債項並無爭議。但由於高等法院已頒發指令，該款項應連同集團公司於二零零三年四月要求上述供應商賠償590,000美元而提出之另一項訴訟一併審理，故本集團並未支付餘下之金額。索取賠償之依據為(其中包括)供應商提供之塑膠原料與其向本集團公司先前所提供並經測試之樣本並不相符。而兩項訴訟須一併審理之原因，是由於高等法院考慮將兩項訴訟判決裁定之賠償額予以抵銷，從而得出淨賠償金額。審訊之日期仍未確定，但預期將於下次在二零零五年十一月進行之一覽表聆訊中確定訴訟之審訊日期。董事相信有關訴訟不會令本集團蒙受任何重大損失。
- (b) 誠如本集團二零零四年年報所述者，於二零零三年最後一個季度，一間墨西哥公司於亞里桑那州向本公司提出法律訴訟，根據該申索，本公司乃Siempre Novedoso De Mexico (Sinomex) S.A. de C.V. (「Sinomex」) (作為租戶) 所佔用廠房物業之租賃協議之擔保人(「訴訟」)。Sinomex乃本集團已於一九九六年年中出售之成員公司。原告人就Sinomex於租賃協議項下之欠款責任向Sinomex及本公司索償約5,000,000美元，連同利息(月利率2%或年利率24%)、訴訟費及律師費。

於二零零四年一月初，本公司之代表律師根據亞里桑那州之適用法律，並以該物業處於墨西哥Hermosillo為理由，提出動議駁回訴訟之申訴。於該動議內，本公司提出爭辯，指就該擔保，亞里桑那州法院對本公司並無充份理據及個人管轄權以繼續在該法院審理該案件，因此應駁回對本公司之申訴。

於二零零五年一月二十四日，亞里桑那州法院否定本公司提出之初步動議。倘若有關抗辯證實成功，本公司擬就此訴訟繼續提出積極抗辯，以消除或至少大大減低本公司之風險承擔。

與代表律師就訴訟進行討論後，本公司之管理層與董事均相信，本公司反對原告人申訴之舉及其抗辯(包括判決賠償金額之抗辯)均屬可取。故此，本公司擬就此訴訟繼續積極抗辯。此外，本公司已向原告人提出反申索，並向Sinomex提出相交申索。本公司將繼續進行抗辯、反申索及相交申索。在此情況下，本公司並未就此項訴訟作出撥備。

## **僱員及薪酬政策**

於二零零五年六月三十日，本集團於美國、歐洲、中國及香港僱用約8,400名(於二零零四年十二月三十一日：5,150名)全職僱員負責管理及生產工作。於下半年旺季完結之後，在中國的生產僱員數目將會相應減少。本集團按僱員之表現、經驗及同業之現行慣例釐定僱員薪酬。在員工培訓方面，本集團鼓勵並支持員工報讀及參與持續進修或自我增值課程。

## **前景**

於回顧期內，香港經濟持續復甦，加上中、美兩國經濟持續好轉，進一步刺激消費者信心。迪士尼樂園開幕，預計將帶動香港前景向好。然而激烈之競爭及挑戰仍然存在，經營成本高企將仍然對邊際毛利造成不利影響。近期人民幣升值亦已成為另一個不穩定之因素。此外，近期息率上升之趨勢及油價持續高企亦對全球經濟帶來影響。