

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

截至二零零五年六月三十日止年度（「本年度」），本集團的營業額為122,067,000港元（二零零四年：160,960,000港元），較去年同期減少24.2%，主要因為在過去一年間，本集團未能達成一些重大之貿易協議，因此貿易相關之收入下降。股東應佔虧損為67,066,000港元（二零零四年：7,182,000港元），較去年同期增加8.3倍。本年度股東應佔虧損主要包括位於上海之物業重估虧損約47,143,000港元，及於本年度內之商譽攤銷約19,200,000港元。除去這兩個因素後，本集團本年度應錄得股東應佔虧損為723,000港元。

於二零零五年六月三十日，本集團的資產總值及資產淨值分別為479,697,000港元（二零零四年：441,365,000港元）及261,701,000港元（二零零四年：257,860,000港元），較去年同期分別上升8.7%及1.5%。

於二零零五年六月三十日，本集團的現金及銀行存款合共約為371,000港元（二零零四年：642,000港元），較去年同期減少271,000港元。本集團的流動資產淨值為137,000港元（二零零四年：流動負債淨值13,675,000港元），較去年同期增加13,812,000港元。

於二零零五年六月三十日，本集團未償還的銀行借貸為141,509,000港元（二零零四年：167,699,000港元），全數需於要求時償還。負債比率（總借貸／總資產）為39.8%（二零零四年：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

### 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111,255,000港元（二零零四年：832,000港元），較去年同期上升132.7倍。此增長主要由於本集團於二零零五年三月成功收購Gainnew 60%之股權而帶來之收益所致。

然而，因該郵輪擁有權變更導至郵輪上之賭場於二零零五年九月底停止運作，故本集團在該郵輪上之有關業務亦同時終止。紀明寶先生與本集團於二零零五年十月十九日達成和解協議，並支付本集團52,500,000港元現金，同時註銷共值22,500,000港元之可換股票據，於下個財政年度將為本集團帶來可觀盈利。有關詳情載於本公司於二零零五年十月二十日之公佈中。

再者，由於本集團之網上預訂機票及酒店服務在過去一直面對非常激烈之競爭令此服務之收益日漸減少，因此本集團在本年度下旬決定停止該業務。本集團正積極拓展其他旅遊有關業務，務求能為本集團帶來穩定及豐厚之收益。

### 旅遊有關之物業投資

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，隨著上海市經濟增長，本年度之租金收益亦相應有所增加，本年度之租金收益為10,812,000港元(二零零四年：7,358,000港元)，增長46.9%。

為提升其服務質素及更迎合市場需求，本集團已投放約人民幣32,000,000元對此等服務式公寓進行改建及現代化工程。該改建及現代化工程現已完成，預期可為集團提供更佳的資金回報。

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為服務式公寓或酒店，配合本集團提供全面旅遊服務之旅遊有關業務。

為求配合對國內旅遊有關之物業投資，本集團於本年四月份決定斥資約人民幣146,000,000元收購一座位於北京東城區燈市口大街之商業廣場。此廣場位處王府井之中心點，出租率現已達至百分之一百。在完成收購後，本集團計劃投放更多資源將該廣場改造為王府井地區之旅遊熱點，為本集團帶來更可觀的回報。

### 貿易有關業務

本年度本集團並未達成任何貿易協議，而貿易有關業務的營業額為零港元(二零零四年：152,770,000港元)。多個貿易協議現正洽談中，相信可於下年度為本集團帶來可觀的收入。

隨著中國與香港的關係緊密，多個大型基建項目正在洽談中，港珠澳大橋亦將於不久將來落實興建，將為本集團之貿易業務帶來更多商機。本集團將繼續尋找更多合作夥伴，為進入中國龐大的市場作好準備，為股東的投資帶來更可觀的回報。

### 其他業務

為開拓本公司業務及增加股東的投資回報，本集團正積極尋找新投資機會，拓展至其他資源性投資業務，務求擴大本集團之收入來源及帶來更穩定的收益。

## 管理層討論及分析

### 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。本年度，本集團的手頭現金及銀行存款合共約371,000港元(二零零四年：642,000港元)，其中包括港元存款約55,000港元及人民幣存款約人民幣334,000元。

於二零零五年六月三十日，本集團的銀行借貸為141,509,000港元(二零零四年：167,699,000港元)，相等於人民幣150,000,000元。人民幣貸款以定息計算，以本集團部份賬面值為181,192,000港元之投資物業作為抵押。

### 或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團並無任何重大的或然負債。

### 集團資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團的銀行借貸以其投資物業作抵押，該投資物業的賬面值為181,192,000港元。

### 僱員酬金政策

於二零零五年六月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為16人，員工成本為7,794,000港元(二零零四年：8,870,000港元)。本集團為確保僱員薪酬維持競爭性，僱員的薪酬及花紅乃以僱員個別的表現而釐定。