

董事會函件

業績

截至二零零一年三月三十一日止年度之營業額為港幣23,200,000元(二零零零年：港幣22,700,000元)，增幅為2.2%。然而，經計及就重組虧損作出之撥備，出售重建中物業之虧損及行政開支和融資成本後，本集團截至二零零一年三月三十一日止年度錄得股東應佔虧損淨額港幣1,124,400,000元(二零零零年：虧損港幣52,300,000元)。每股虧損為港幣2.78元(二零零零年：每股虧損港幣0.47元)。

董事會並不建議派發任何末期股息(二零零零年：無)。

業務回顧

本年度之營業額主要來自位於九龍彌敦道745-747號金都商場之租金收入。於二零零一年三月三十一日，金都商場已租出總樓面面積約73%。本公司已聘用一家專業物業管理公司處理金都商場之管理及租賃事務，董事會有信心，以來年之出租率及租金收入計算，金都商場之表現將會有所改善。

於二零零零年九月，以一供二之供股已成為無條件。所得款項淨額港幣348,600,000元用於償還債務，包括贖回部分可換股票據、償還若干承兌票據及撥作一般營運資金。

於二零零零年九月，本公司與中國房地產開發集團公司之全資附屬公司Grand China Assets Limited訂立一份買賣協議，收購位於中國成都之兩個物業項目及一個位於昆明之物業項目，收購之總代價將不超過港幣400,000,000元，將以不超過現金港幣60,000,000元及以每股港幣1.13元之價格發行300,884,955股普通股償付。於二零零零年十二月，協議之訂約雙方同意將最後限期延遲，以履行或豁免協議之條件，訂約雙方目前並無就最後限期進行任何磋商。

於二零零零年十月，本公司訂立一份買賣協議，以港幣145,000,000元之代價收購多幅位於元朗及屯門之非住宅用土地及中國海南省土地開發之再參與權益，及訂立另一份買賣協議，以港幣147,000,000元之代價出售位於和宜合道之重建中物業。出售之所得款項淨額合共港幣100,000,000元將用作收購撥資，而款項餘額合共港幣47,000,000元將會用作償還欠Gold Gear Limited之債務。收購代價之餘額合共港幣45,000,000元將為以向Hilder Company Limited交付承兌票據之方式償付。

於二零零一年三月，已完成收購Wise Method Limited全部權益及其股東貸款。收購之主要資產為冠志有限公司之全部權益，冠志有限公司持有中國上海長發花園共151個單位及79個車位。總代價已調整至港幣246,200,000元，以按金港幣80,000,000元及年息6厘港幣166,200,000港元之承兌票據償付。

董事會函件 (續)

前景

本集團就透過出售本集團之資產、將債務轉換成股本及發行新股份以換取現金為本集團進行債務重組，而於二零零一年四月十七日訂立之物業協議及認購協議(有關詳情請參閱於二零零一年六月十一日刊發之通函)已於二零零一年九月十八日完成，除由長江實業(集團)有限公司之有關集團／關連公司按認購價每股股份港幣0.25港元以總代價港幣15,000,000元認購60,000,000股本公司新普通股及認購添發慶豐(集團)有限公司之股份(如二零零一年六月十一日之通函所列)。債務總額已減低及財政狀況得以大為改善。

雖然預計金都商場之租金收入將會繼續為本集團帶來穩定之收入來源，董事會相信，本公司有需要開拓其他具有盈利潛力之投資機會，以多元化發展其現有業務及收入來源。為配合這策略，於二零零一年九月二十四日已訂立一份協議，據此，本集團以總代價港幣48,000,000元收購Masterful Resources Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)之全部已發行股本30%([有關收購])。合共港幣21,200,000元已於簽訂協議時以現金支付，而餘額港幣26,800,000元已於二零零一年十月三日按所協定之發行價每股股份港幣0.25元發行107,200,000股本公司新普通股之方式支付。Masterful Resources Limited之主要資產為Shipping-Info.com，為一個正在開發中之商業對商業資訊網站，旨在透過互聯網向香港、中國之上海及天津從事航運及物流業之托運商、轉運商、代理商及運輸商提供網絡形式航運及物流業船務資訊服務。該網站最遲將於二零零二年五月為客戶提供該等服務。

董事會相信，於Masterful Resources Limited之投資標誌著本公司多元化發展至資訊技術及物流業務之良機。本集團將會繼續物色其他資金來源，以改善財政狀況及為日後之可能收購作準備。與此同時，本集團將會繼續開拓其他具有盈利潛力之投資機會，增加本集團於香港及中國之投資，以多元化發展其收入來源及現有業務。

管理層討論及分析

財務回顧

在回顧年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額港幣1,124,400,000元，其主要原因如下：

1. 就重組虧損作出撥備；
2. 出售重建中物業之虧損；
3. 融資成本；及
4. 分佔聯營公司虧損。

因此，本集團資產價值之綜合虧絀為港幣107,600,000元。

董事會函件(續)

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

有關差異之詳情概述如下：

	本集團資產淨值 總額增加／(減少) 港幣千元
固定資產	24
投資物業	(45,000)
重建中物業	(486,129)
佔聯營公司權益	(369,812)
按金	(80,000)
佔未綜合附屬公司權益	68,200
持有待轉售物業	1,000
其他投資	1,200
預付款項、按金及其他應收款項	(1,629)
應收賬款	1,679
現金及銀行結餘	795
其他應付款項及應計費用	(23,933)
應繳稅項	370
欠關連公司款項	(871)
應付承兌票據	—
計息銀行貸款及其他借貸	(202,036)
非流動計息銀行貸款及其他借貸	340,240
	<hr/>
本集團資產淨值總額之減少淨額	<u>(795,902)</u>

本集團透過供股籌得資金總額港幣348,600,000元，以償還債務(包括贖回部份可換股票據)及作為一般營運資金。

流動資金及財務資源

於二零零一年三月三十一日，本集團有未償還借貸港幣651,200,000元，其中應付有抵押及無抵押承兌票據佔港幣377,000,000元，而有抵押銀行貸款及其他借貸則佔港幣274,200,000元。本集團之綜合流動負債淨額為港幣361,200,000元。

董事會函件 (續)

流動資金及財務資源(續)

為取得銀行及其他信用融資，本集團將若干資產抵押予一家銀行及若干名財務債權人，包括總賬面淨值港幣350,000,000元之投資物業及轉讓該等物業之租金收入、五家附屬公司(即Tem Fat Hing Fung (China) Limited、Master Profit Limited、沛民有限公司、Wise Method Limited及冠志有限公司)之全部已發行股本、Cheung Wo Hing Fung Enterprises Limited之49%股本權益及轉讓Cheung Wo Hing Fung Enterprises Limited所結欠之股東貸款、本公司於位於屯門及元朗之多幅土地之權益及中國海南省土地開發之再參與權益。此外，本集團就授予本公司之聯營公司之其他實益股東之反彌償保證承擔或然負債，為該等股東就該聯營公司之一家合營公司獲授之貸款融資約港幣1,088,000,000元發出之擔保彌償該等股東之責任49%。於二零零一年三月三十一日，已動用該等貸款融資中約港幣855,000,000元之款項。

重組虧損撥備導致本集團之資產總值由二零零零年之港幣1,501,000,000元減少至二零零一年之港幣591,000,000元。(本集團總負債對總資產之資產負債比率已由二零零零年之54.13%上升至二零零一年之118.2%)。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於財務報表附註30。

資本架構

二零零零年十月以每一股供兩股股份之基準完成供股後，本公司按每股港幣0.90元發行396,000,000股普通股，以換取現金。於二零零一年三月三十一日，本公司之已發行普通股數目增至594,000,000股普通股。

於結算日後，於二零零一年五月，本公司按每股港幣0.25元配售80,000,000股新普通股。於二零零一年九月完成重組時，按每股港幣0.25元額外發行80,000,000股新普通股。此外，於二零零一年十月按每股港幣0.25元發行107,200,000股新普通股償付有關收購餘下之代價達港幣26,800,000元。於該等交易完成時，本公司之已發行普通股數目增至861,200,000股普通股。

作為債務重組行動之部分，合共684,000,000股可贖回可轉換優先股以每股面值港幣0.25元發行。本公司之資本基礎以相同之金額擴大。

此外，本公司根據於一九九九年十二月十三日通過之購股權計劃於二零零一年六月二十二日向本公司兩名董事授出購股權。倘購股權獲悉數行使，本公司之已發行股份數目將會增加33,700,000股普通股。

董事會函件 (續)

僱用及酬金政策

於二零零一年三月三十一日，本集團共有4名員工。本集團給予其僱員之酬金乃按彼等之表現、經驗及當時業內之慣例為基準。本集團已為其僱員設立購股權計劃，與個人之表現關係，以確認彼等付出之價值及作為獎賞。

代表董事會
執行董事
楊秀中

香港，二零零一年十月四日