

全年業績

於本回顧年度，本集團錄得營業額240,683,000港元（二零零一年：322,476,000港元）及淨虧損47,675,000港元（二零零一年：84,147,000港元）。每股虧損2港仙。本集團之營運虧損減少44%至72,839,000港元（二零零一年：129,563,000港元），主要因為年內本集團出售其於虧損中之醫藥、保健產品及食品業務之餘下權益。

鑒於本集團於本年度對商譽採納新會計政策，本集團於截至二零零一年三月三十一日止年度錄得之淨虧損經已因上年度調整重新列賬及增加48,674,000港元，為於該年度內因收購一間聯營公司所產生之商譽之已確認減值虧損。

董事會建議不派付本年度之末期股息。

業務回顧

於本回顧年度，本集團繼續專注於四大業務範疇，即提供融資、買賣及投資證券、物業持有及投資、及投資控股。年內，本集團終止其醫藥、保健產品及食品業務，並收購若干項新投資項目，包括一間在中國製造GPS社會安全系統及設備之公司之股本權益，以及位於中華人民共和國（「中國」）深圳市滙港名苑之部分購物商場。收購購物商場物業之交易預期於二零零二年年底完成。

提供融資

於本財政年度，本集團之放款業務錄得盈利5,869,000港元。與去年比較，此業務所得收益增加35%至6,533,000港元（二零零一年：4,830,000港元），而貸款組合總額亦有相當之增加。董事會將繼續密切關注此業務之表現，以維持其對本集團業績帶來之正面貢獻。

買賣及投資證券

本集團財政年度之下半年度內，基於本地股市表現疲弱，於回顧年度內，此業務繼續錄得虧損9,504,000港元（二零零一年：16,905,000港元）。本集團持有之證券已於年結前全部套現，而所得資金已暫作其他營運用途。

物業持有及投資

本年度，本集團之物業業務錄得虧損11,105,000港元。儘管本集團在中國之現有物業組合提供之租金收入維持平穩約達2,100,000港元，惟物業組合市值下跌導致是項業務確認減值虧損及估值虧

損合共11,680,000港元。整體而言，由於出租率偏低及增值潛力有限，本集團之現有物業組合表現未乎理想。董事會現正考慮多項方案，以能更佳地運用調撥至此業務之財政資源。

投資業務

於本回顧年度內，投資收入增加51%至5,117,000港元（二零零一年：3,378,000港元），惟由於所投資之一家金融服務集團（其附屬公司主要從事證券經紀及企業融資顧問服務）之財政狀況轉壞，已為是項投資確認一筆減值虧損37,000,000港元。本集團投資業務內多項投資之不同表現令其錄得整體虧損34,272,000港元。

醫藥、保健產品及食品

於二零零一年十一月，本集團出售其於Tung Fong Hung Investment Limited（「TFHI」）之餘下51%權益，以終止其於醫藥、保健產品及食品之業務。TFHI之業務多年來持續虧損，直至出售之日，其業務為本集團本年度業績帶來虧損12,418,000港元（未計少數股東權益前）。董事會認為，出售TFHI對本集團有利，因可紓解其對本集團日後財務表現構成之負面壓力，亦可讓本集團更有效地運用財政資源。TFHI之51%權益乃依據之前已訂立之一項認沽期權安排之行使而出售，出售代價為45,900,000港元，而本集團亦錄得出售收益24,525,000港元。

收購及出售

本集團自上一財政年度以來進行了連串之資產收購及出售。本財政年度內，本集團如前所述出售其於TFHI之餘下權益，並收購一家專門提供「智能家居」物業管理系統公司之14%之權益。該公司專注於國內之大型住宅物業市場，預期於未來數年可錄得持續之銷售增長。

結算日以後，於二零零二年四月，本集團與河南興邦藥業有限公司（「興邦藥業」）之賣方訂立協議，終止收購興邦藥業之全部股本權益。於延長完成日期後，賣方尚未收到中國有關當局之必要批准，包括將興邦藥業轉為一家全外資企業。為此，董事會認為，終止收購及收回已繳訂金乃符合本集團之最佳利益。賣方同意退還之訂金另加應計利息為數88,802,000港元，至今，本集團已根據終止協議收回總額59,959,000港元。同月，本集團購入一家從事製造GPS社會安全系統及設備之中國合資經營企業之66.7%權益。此公司之產品可廣泛採用，董事會對其日後業務表現持樂觀態度。

二零零二年五月，本集團訂立一項協議，購買滙港名苑之部分購物商場，建築面積約為12,115平方米，作價182,868,000港元。滙港名苑位處深圳最蓬勃商業區之一福田區內，並鄰近皇崗口岸。項目現正進行施工，預期於二零零二年年底完工。董事會認為，鑒於滙港名苑所處位置及其大型發展規模，此購物商場物業具有良好投資潛力。另於二零零二年五月，鑒於互聯網業務市場氣紛持續偏軟及不明朗，本集團決定撤回於一間科技控股公司所發行53,000,000港元可換股票據之投資。本集團已收回大部份可換股票據本金43,000,000港元及應計利息，餘額10,000,000港元將於二零零二年年末前全數償還。

業務前景

本集團現正處於整固其資產組合及提升其各方面營運效率之過渡階段，並已採行多項積極措施，包括出售部分表現未乎理想資產及節省成本措施，而本集團多個業務之表現均定期由董事會評估。為進一步實現本集團改善股東回報之目標，本集團亦已作出若干項可擴大盈利基礎之投資，而連帶在國內之相關投資亦已佔本集團之資產組合中較大比重。董事會樂觀認為，此等國內投資項目將會繼續受惠於國內強勁之經濟增長，同時，此等投資項目發展成熟時，將會對本集團帶來理想回報。

僱員及薪酬政策

於二零零二年三月三十一日，本集團包括董事在內有僱員約20名。本集團按僱員之工作表現、工作性質及整體市場趨勢釐定僱員之薪酬。僱員薪酬每年檢討。在訂定薪酬時，包括購股權之授予，亦以推動個人之工作表現及對本集團作出貢獻為宗旨。

財務回顧

資金流動性及財務資源

於結算日，本集團處於充裕之流動資金狀況，流動資產淨值為數438,202,000港元，較諸上年度330,506,000港元增加33%。本集團亦處於淨現金狀況，持有銀行結餘及現金總額42,404,000港元，且無銀行借貸。賬面值30,000,000港元之持作待轉售物業已為一項於年底尚未動用之循環貸款額作為抵押品。

鑑於手頭流動資產之數額及備用信貸，董事會認為本集團有充裕財務資源應付其持續之營運需要。

外匯管理

目前，本集團之外匯交易主要以人民幣結算。由於過去數年港元兌人民幣之滙率比較穩定，董事會認為本集團並無重大滙率風險。本集團將採取適當措施以應付情況之改變。

股東資金

藉着本公司分別於二零零一年五月及八月進行股份配售及供股而籌集新資金達221,863,000港元（已扣除費用），本集團之資本基礎已大幅加強。於二零零二年三月三十一日，本集團之股東資金銳升51%，達504,116,000港元（二零零一年：333,800,000港元），相當於本公司每股資產淨值16港仙。

年內新籌集資金主要用作收購一家專門提供「智能家居」物業管理系統公司之14%權益；收購一家從事製造GPS社會安全系統及設備公司之66.7%權益；加大貸款業務之貸款組合及增加本集團之一般營運資金。

致謝

回顧本年度對本集團而言乃充滿挑戰的另一年。董事會同寅謹藉此機會向全體管理層及員工在年內努力不懈地誠懇工作致以衷心感謝。

代表董事會

董事總經理

鄺維添

香港，二零零二年七月十八日