

## 業務回顧

本集團於本年度之營業額為44,625,000港元，較去年同期下跌9%。營業額主要來自空調設備及機械貿易及相關工程服務，此項業務雖較去年同期有輕微增長，惟本集團其他業務之營業額卻有所下降，導致整體營業額下降。年內，本集團錄得59,019,000港元虧損，較上年度業績有62%改善。本年度之虧損主要由於出售若干附屬公司產生虧損11,373,000港元、重估投資物業產生虧絀2,500,000港元及發展中物業出現減損21,843,000港元所致。

本年為本集團重整業務之重要一年。於二零零一年十月，Lunghin Enterprise Inc.（「Lunghin」）收購本公司448,503,921股股份，成為本公司主要股東，本集團新任主席謝祖翔先生為Lunghin唯一股東。本集團繼續致力出售控制權較少之非核心業務及投資或對本集團而言生產力較低之資產，藉此減低槓桿比率及保留現金以作日後發展用途。

## 物業發展

### 北京項目

本集團擁有100%股權之長河發展有限公司（「長河」）持有位於北京之發展項目（「北京項目」）80%權益，該公司於本年度產生除稅前虧損17,614,000港元。鑑於繼續進行北京項目之資金需求頗大，及為避免該項目帶來進一步虧損，本集團於二零零一年十月以現金15,000,000港元出售整個計劃之權益。

### 上環項目

本集團擁有60%權益之上環物業發展項目（「上環項目」）已命名為達隆名居，快將推出發售。該項目之上蓋工程已完成，預期可於二零零二年九月前取得入伙紙。本集團擬於未來數月預售單位，而所得款項將用作償還其銀行貸款以改善本集團之流動資金狀況。

### 資訊科技

本集團持有合共30%權益之Value-Net Limited (「Value-Net」) 停止營業後，本集團隨後即向鄭煜權先生 (「鄭先生」) 採取法律行動，高等法院已於二零零二年三月作出裁決，頒令鄭先生須就違反其與本集團訂立之買賣協議而須向本集團支付89,910,000港元。本集團將盡最大努力向鄭先生追討有關款項。

### 機電工程及分銷

本集團之機電工程及分銷業務集中於中國進行，而中國與日本出現貿易糾紛，日本製造之空調產品於年內四分之一時間需繳納100%懲罰關稅，該項業務於本年度之表現因而受到嚴重影響。

### 藥品製造廠

北京海爾富藥業有限公司 (「北京藥業」) 錄得營業額3,459,000港元，經營虧損為823,000港元。由於北京政府計劃清拆及遷徙現有生產設施，以及北京藥業前景不明，本集團已於二零零一年十一月以現金1,500,000港元出售其於北京藥業之所有權益，並終止所有藥品製造業務。

### 百貨公司

本集團持有聯營公司深圳天虹商場有限公司 (「深圳天虹」) 48.73%權益，並於本年度就此獲得

5,135,000港元之除稅後溢利。然而，深圳零售業之溢利表現非常不穩定，故本集團已於二零零一年十一月以現金18,000,000港元出售其於深圳天虹之所有48.73%股權，藉此改善本集團之現金流量狀況。

### 財務回顧

於二零零二年三月三十一日，本集團之資產淨值為170,913,000港元，較去年年結日減少26%，主要由於本集團於年內出售若干物業及項目，本集團並因而得以維持大量流動現金共計141,437,000港元。由於本集團之營運業務仍未產生現金流入淨額，而上環物業發展 (本集團佔該發展項目的60%權益並按此比例承擔借貸風險) 一直耗用現金儲備，故於二零零二年三月三十一日之有關有抵押土地及建築貸款增加至170,813,000港元。儘管已動用150,000,000港元土地貸款，本集團之建築貸款額仍會逐步增加至最多44,000,000港元。該項有抵押港元貸款按最優惠貸款利率計息。本集團已獲得貸款銀行同意，把還款日押後至二零零二年十二月。由於利率相對較低，故本集團並無就此項按浮動優惠利率計息的貸款作出對沖。此外，本集團就於二零零二年三月三十一日之4,183,000港元貸款抵押一項投資物業，而該項貸款乃按最優惠利率或香港銀行同業拆息計息 (以較高者為準)。本集團之負債比率 (總負債相對總資產值) 為53% (二零零一年: 43%)。

於二零零二年五月二十八日，本集團與配售代理訂立有條件配售協議，配售代理同意按全面包銷之基準按每股0.10港元之配售價配售390,000,000股新股份。配售所得款項淨額約38,000,000港元。本公司擬動用配售之估計所得款項淨額約20,000,000港元發展上環項目，而餘額約18,000,000港元則作為本集團之一般營運資金。該配售於二零零二年六月十二日完成。

由於本集團大部分交易（包括借款）均以港元、人民幣為貨幣單位，另有少數以日圓為結算單位，故本集團所面對之外匯波動風險甚微。年內，人民幣兌港元之匯率穩定，而以日圓銷售的貨物主要以日圓採購，故本集團承受之外匯風險輕微。除上文所述者外，本集團並無其他重大外匯承擔及風險。

### 職工回報

於二零零二年三月三十一日，本集團於香港之員工人數約二十人，而中國則有十六人。本集團之總員工開支為15,376,000港元。本集團按員工之資歷、經

驗、工作性質、表現和市況而釐定薪酬待遇。本集團亦向香港員工提供其他福利，例如醫療及牙科保險及公積金計劃。年內，本集團並無向任何董事及員工授出購股權。為符合新訂上市規則，本公司將於二零零二年八月二十六日召開股東特別大會，以徵求股東批准採納新購股權計劃。

### 展望

由於整體業務環境持續不景氣，本集團大部分業務繼續出現經營虧損，除非上環項目於未來幾個月竣工且銷情理想，否則情況將不會有任何重大改善。本集團繼續積極物色可帶來正數回報之商機。

主席

謝祖翔

香港，二零零二年七月十九日