

董事會函件

業績

截至二零零二年三月三十一日止年度之營業額為港幣23,100,000元(二零零一年：港幣23,200,000元)。然而，經計及就出售聯營公司權益、商譽減值撥備、行政開支和融資成本後，本集團錄得股東應佔虧損淨額港幣79,000,000元(二零零一年：虧損港幣1,124,400,000元)，減幅93%。每股虧損為港幣0.09元(二零零一年：每股虧損港幣2.78元)。

董事會(「董事會」)並不建議派發任何末期股息(二零零一年：無)。

業務回顧

本集團之主要業務為香港之物業發展及投資。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。

年內，本集團進行重組債務。並於二零零一年四月十七日簽訂物業協議及認購協議(詳情見二零零一年六月十一日之通函)以出售本集團資產，將債項轉換為股票及發行新股份套現。於二零零一年九月，債務重組完成，惟由長江實業(集團)有限行之有關集團／關連公司按認購價每股港幣0.25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(見二零零一年六月十一日之通函)則除外。於債務重組完成時，本公司80,000,000股新普通股及684,000,000股可贖回可換股優先股均以每股港幣0.25元配發及發行。本集團之財務狀況大告改善。

於二零零一年五月，本公司透過配售代理按每股港幣0.25元向若干獨立投資者配售80,000,000股本公司新普通股。配售所得款項淨額港幣\$19,000,000元用作減低本集團債務及作為一般營運資金。

根據策略，本集團藉開拓其他投資商機，使業務多元化並廣闊收入來源。為配合此策略，本集團分別於二零零一年九月及二零零一年十二月收購涉及資訊科技及物流業務之投資公司其中30%及19%股權。該投資公司之主要資產為Shipping-Info.com，此乃建設中之商業對商業入門網站，透過互聯網向香港、上海及天津之付貨人、貨運商、代理商及運輸公司提供以網上資訊服務，服務船運及物流界。Shipping-Info.com於二零零二年五月底才開始提供服務。鑑於目前經濟環境欠佳，開業初期業務未如理想，現仍接受檢討當中。為採納審慎策略，本公司於本年度將其賬面值全數撥備。然而，董事看好該入門網站之業務前景，並將密切監察其表現。一旦業績有所改善，董事會將考慮撥回所作撥備。

董事會函件

於二零零一年十二月，五供二之供股成為無條件。籌得之所得款項淨額約達港幣83,100,000元，主要為本集團就有盈利潛力投資提供資金。

於二零零二年一月，本公司發行二零零五年到期之可換股債券，按年率5厘附息，須於每半年於六月三十日及十二月三十一日到期支付利息。所得款項淨額約港幣58,000,000元將作為具有盈利潛力投資之資金。可換股債券之詳情載述於財務報表附註26。

未來計劃

年內，營業額主要來自金都商場之租金收入，這並將繼續是本集團之穩定收入來源。債務重組於二零零一年九月完成後，本集團財務負擔已得到紓緩，而財務狀況亦已有所加強。

董事會相信，本集團應在香港及中國發掘其他有盈利潛力之投資機會，從而廣闊收入來源，促進現有業務多元化。

本集團將繼續尋求新資金，以進一步改善其財務狀況及把握日後之可能收購機會。

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79,000,000元，其主要由於行政開支、融資成本及商譽減值虧損所致。

然而，經過債務重組及多項集資活動（例如配售新股、供股及發行可換股債券）後，本集團集得款項淨額約港幣180,100,000元作為一般營運資金、以及為擴展業務及多元化經營現有業務而作出投資。於二零零二年三月三十一日，本集團錄得資產淨值約港幣127,100,000元，而現金及銀行結餘則為港幣127,100,000元（二零零一年：港幣1,800,000元）。

董事會函件

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 | (70) |
| 佔聯營公司權益 | (163,600) |
| 佔附屬公司權益 | (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 | 1,110 |
| 應收賬款 | (525) |
| 現金及現金等值項目 | 125,277 |
| 其他應付款項及應計費用 | 25,254 |
| 應繳稅項 | 18 |
| 應付承兌票據 | 63,000 |
| 計息銀行貸款及其他借貸 | 404,648 |
| 欠關連公司款項 | (90,009) |
| 可換股債券 | (60,000) |
| | <hr/> |
| 本集團資產淨值總額之增加淨額 | <u>234,679</u> |

流動資金及財務資源

於二零零二年三月三十一日，本集團尚未償還借款為港幣335,000,000元，包括有抵押銀行借款港幣168,600,000元、無抵押應付承兌票據港幣15,000,000元，欠關連人士貸款港幣91,400,000元及可換股債券港幣60,000,000元。本集團借款總額之詳情載於財務報表附註24，25及26。

藉着債務重組完成時發行80,000,000股新普通股，配售80,000,000股新普通股及港幣60,000,000元可換股債券以及完成五供二之供股後，本集團之資本基礎及財務狀況得以改善，而總負債與總資產比率亦由去年之118.2%改善至今年之73.7%。

董事會函件

資本架構

於二零零二年三月三十一日，本公司已發行普通股數目已增至1,233,280,000股普通股。年內，本公司發行及配發639,280,000股普通股。原因如下：

1. 於二零零一年五月按每股港幣0.25元配售80,000,000股普通股；
2. 於二零零一年九月債務重組完成時，按每股港幣0.25元發行及配發80,000,000股普通股；
3. 於二零零一年九月及二零零一年十二月分別就收購一間涉足資訊科技及物流業務之投資公司之30%及19%股權，而按每股港幣0.25元發行及配發107,200,000股普通股及27,600,000股普通股。
4. 於完成五供二之供股後，按每股港幣0.25元發行及配發344,480,000股普通股。

作為債務重組之部分，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，於二零零一年六月向本公司兩名董事授出購股權。隨著五供二之供股成為無條件後，未行使購股權涉及之股份數目調整至47,180,000股；倘購股權全數行使，本公司之股份數目將增加47,180,000股普通股。

僱用及酬金政策

於二零零二年三月三十一日，本集團共有兩名員工。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。

購股權計劃

董事會於二零零二年九月十六日即將舉行之股東週年大會建議採納新購股權計劃（「新計劃」）。一份概述新計劃條款及條件之通函將發予股東。