

## 全年業績

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額51,493,000港元(二零零二年：240,683,000港元)及虧損43,684,000港元(二零零二年：47,675,000港元)。每股虧損為1.4港仙(二零零二年：2.2港仙)。本年度之營業額減少，原因為於二零零一年十一月出售錄得虧損的醫藥、保健產品及食品(「PHF」)業務之銷售收益佔本集團去年營業額之重大部份，至於年度虧損方面，則較去年減少8%，主要為本集團投資業務整體錄得之虧損。

本公司董事(「董事」)建議不派付本年度之末期股息。

## 營運回顧

於回顧年度，本集團繼續專注於四大業務範疇，即提供融資、證券買賣、物業持有及投資以及投資業務。本公司擁有66.7%權益並於中華人民共和國(「中國」)從事製造全球定位安全系統及設備之一家附屬公司已按計劃籌建生產設施，並預期將於來年全面投產。

年內，本集團作出一項新投資，以代價40,000,000港元收購一家製藥公司—西安一枝刘制藥有限公司(「一枝刘」)之22.5%權益。一枝刘之營運設立於中國西安市，現時在中國超過30個省份、自治區及市發售及分銷逾10種醫療產品。一枝刘之生產廠房達到藥品生產質量管理規範之標準(GMP)，產品主要用於治療心臟、腦、血管及消化系統，而其亦有生產營養補充產品。一枝刘於一九九一年成立，於過往數年一直錄得盈利。

與去年比較，本集團之營業額、銷售成本及行政開支均錄得相當減幅，另亦無錄得分銷成本。如上文提及，主要為出售錄得虧損之PHF業務所致，而此亦有助本集團之營運虧損削減40%至43,086,000港元(二零零二年：72,186,000港元)。

## 提供融資

本集團之放款業務繼續表現出色。此業務之營業額與溢利分別升至15,528,000港元(二零零二年：6,533,000港元)及14,415,000港元(二零零二年：5,869,000港元)，較去年躍升138%及146%。由於此業務於年內一直表現突出，本集團已增調財務資源發展此業務，而貸款組合亦因此較去年擴大。董事將密切監控此業務之表現，以保持此業務對本集團未來業績之利潤貢獻。

### 證券買賣

年內，本集團並不活躍於其證券業務，主要為香港經濟與投資市場充斥多項不明朗因素所致。出售證券之營業額減少至2,959,000港元(二零零二年：66,259,000港元)，而此業務亦錄得小額虧損177,000港元(二零零二年：9,504,000港元)。

### 物業持有及投資

本集團之物業業務錄得溢利1,704,000港元，相對於去年錄得之11,105,000港元虧損。此業務能夠轉虧為盈，歸因於本年度並無出現於去年錄得合計11,680,000港元之撥備及估值虧損，以及本年度收取之租金收入上升所致。

年內，本集團訂約出售其於中國深圳市信興廣場之辦公室及公寓單位，作價30,000,000港元，相等於該等持作待轉售物業之合計賬面值。董事認為，出售該等物業符合本集團之最佳利益，因該等物業之升值潛力有限，而出售該等物業可讓本集團重新調配財務資源，發展其他有利可圖之商機。年內收到為數2,000,000港元之按金，其餘28,000,000港元之代價在結算日列作其他應收款項並已在其後結清。

二零零三年五月，本集團訂立另一份協議，出售一家擁有收購深圳滙港名苑部份購物商場權利之附屬公司，代價為現金500,000港元及於利潤分攤安排下之利益，詳情請參閱本公司於二零零三年五月十三日發表之公佈。

### 投資業務

投資業務之收入減至87,000港元(二零零二年：5,117,000港元)，主要因為本集團持有之所有可換股票據投資已於年內被贖回。本集團投資業務之整體虧損為47,753,000港元(二零零二年：34,272,000港元)，主要來自對一家軟件公司投資作出之減值撥備。該公司主力為大型住宅物業項目設計物業管理系統，並積極發展中國物業市場，惟該公司在達到其業務目標之過程中面對不少困難，包括就產品之價格與質素所面對之激烈競爭。鑑於軟件公司不明確之營商前景及疲弱之財政狀況，董事決定就此項投資作出45,000,000港元減值撥備。

## 僱員及薪酬政策

於二零零三年三月三十一日，本集團包括董事在內有僱員約20名，於本年內錄得之員工成本(包括董事酬金)為7,920,000港元(二零零二年：44,330,000港元)。員工成本下降主要為於二零零一年十一月出售PHF業務後人手大幅削減所致。

本集團之薪酬政策按僱員之資歷、經驗、工作表現以及整體市場趨勢釐定。僱員薪酬一般會每年檢討，制訂薪酬福利，包括購股權之授予，乃以推動個人工作表現及對本集團作出貢獻為宗旨。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於整個年度，本集團流動資金繼續保持充裕。於二零零三年三月三十一日，本集團流動資產淨值達404,165,000港元(二零零二年：438,202,000港元)，銀行結餘及現金合共96,391,000港元(二零零二年：42,404,000港元)，較去年增加127%。其增加主要為本集團所持之可換股票據投資均被贖回及獲退回若干於去年就投資項目支付之按金所致。本集團盈餘現金於適當情況時已存於銀行作定期存款以賺取利息。

本集團於二零零三年三月三十一日亦處於淨現金狀況，銀行結餘及現金(已扣除銀行借貸)相等於95,912,000港元。本集團之銀行借貸為無抵押銀行透支479,000港元，乃以港元計值及按一般商業浮動利率計息。本集團於年結日手頭未動用之銀行融通額共有約4,500,000港元。

鑑於手頭流動資產以及可動用之銀行融通額，董事認為本集團有充裕財務資源應付其持續營運需求。

### 資產抵押

於二零零三年三月三十一日，賬面總值2,519,000港元之上市證券乃為一家證券公司根據正常證券買賣安排下授出之孖展額度之抵押品。此項孖展貸款乃以一般商業利率計息。

### 資本承擔

於二零零三年三月三十一日，本集團有未履行承擔170,913,000港元，乃為中國深圳滙港名苑部分購物商場收購協議項下之應付代價總額。如上文提及，本集團於二零零三年五月訂約出售一間擁有權利收購上述物業之附屬公司，代價為現金500,000港元及於利潤分攤安排下之利益。出售該附屬公司後，本集團於上述收購協議項下並無任何其他責任。

## 管理層報告

### 外匯管理

本集團之資產與負債及商業交易主要以港元及人民幣計賬及進行。由於港元兌人民幣匯率一直保持穩定，故董事認為本集團所面對之外匯風險不大。

### 股東資金

於二零零三年三月三十一日，本集團股東資金達460,432,000港元(二零零二年：504,116,000港元)，相等於本公司每股股份資產淨值約14.8港仙(二零零二年：16.2港仙)。股東資金減少，乃因本集團於本年度錄得虧損所致。

### 業務前景

於回顧年度，管理層致力重整本集團之投資組合，以望提升本集團之整體表現。管理層之首要目標為提升各現有業務之盈利及增長，以及發掘具備優厚潛力，預期可為本集團大幅增值之新項目。展望將來，本集團將繼續以審慎態度發掘中港兩地之吸引投資機會，特別是可把握中國經濟持續強勁增長以及受惠於更緊密經貿關係安排下之寶貴商機。

### 致謝

回顧年度對本集團而言乃充滿挑戰的另一年。本人謹代表董事會就管理層及員工於年內一直全力以赴、辛勤工作致以衷心感謝，並寄望來年大家對本集團繼續作出支持。

代表董事會

董事總經理  
鄺維添

香港，二零零三年七月二十三日