

主席報告

截至二零零四年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得之溢利淨額約為86,400,000港元，相比之下，去年之虧損淨額則約為598,300,000港元。本年度之溢利淨額主要來自撥回發展中物業之減值約93,100,000港元及撥回就能否收回一間附屬公司之少數股東欠款所作之撥備約6,800,000港元。

然而，由於在中華人民共和國（「中國」）上海之現有物業發展項目仍處於投資階段，故本年度並無錄得營業額，而去年之營業額則約為31,400,000港元。

股息

董事會（「董事會」）建議不派發截至二零零四年三月三十一日止年度之股息。

業務回顧

本集團之發展項目及投資如下：

上海豫園

於本年度內，本集團透過特許形式提供有關物業作使用從而盡量為本集團帶來收入，惟特許協議已於二零零四年二月終止，以配合本集團於來年之發展計劃。

結算日後事項

本集團先前於上海豫園之發展項目持有90%權益。於二零零四年四月二十六日，本集團與Star City Entertainment Holdings Limited（「Star City」）訂立有條件買賣協議，以收購該項目其餘10%權益。收購事項已於二零零四年六月九日完成，代價包括豁免Star City因該項目而應償還本集團約37,800,000港元之所有負債，以及向Star City退還其初期於該項目投入為數16,000,000港元之投資金額。

於二零零四年五月二十六日，本集團與深圳市聯合金豪投資發展有限公司（「合營伙伴」）訂立有條件合作合營協議（「合營協議」），據此，雙方同意共同發展位於上海豫園之物業，而合營伙伴負責該項目之建築工程，有關成本由其自行負擔。合營安排之詳情已於本公司於二零零四年六月三十日刊發之通函中披露。於本報告日期，合營協議仍有待本公司之股東在將於二零零四年七月十六日舉行之股東特別大會上批准。

主席報告

業務回顧(續)

重慶宏泰大廈

本集團曾與重慶宏泰房地產發展有限公司(「宏泰」)訂立協議(「該協議」)，以購入重慶宏泰大廈(「該大廈」)之若干單位及泊車位(統稱「該等物業」)，惟該大廈之建築工程經已暫停。鑑於該發展項目長期停工，本集團於過往年度已就已支付之按金人民幣29,050,000元(約25,900,000港元)全數作出撥備。由於宏泰並無按照該協議完成該等物業並將之交吉，故本集團於本年度內對宏泰展開法律程序。

結算日後事項

法庭於二零零四年四月十二日作出判決，據此頒令宏泰須交付該等物業或將人民幣29,050,000元連同應計利息退還予本集團。本集團最近接獲通知，由於該大廈長時間仍未竣工，故重慶之法院已售出該大廈(包括該等物業)，而本集團將可收取部份銷售所得款項。

資本架構、流動資金及財政資源

於本年度內，本集團繼續以業務營運之內部所得現金及來自關連公司與一間附屬公司之少數股東之墊款，為其業務提供所需資金及撥付資本開支。

於二零零四年三月三十一日，關連公司及一間附屬公司之少數股東提供之墊款分別約為25,900,000港元及17,500,000港元。上述墊款當中，一間關連公司提供之約9,900,000港元墊款須收取按當時市場息率計算之利息，而另一間關連公司提供之16,000,000港元墊款及一間附屬公司之少數股東提供之墊款則免計利息。上述所有墊款均以港元計算，並為無抵押及無固定還款期。

除上文披露者及應計費用及其他應付款外，本集團於二零零四年三月三十一日並無其他對外借貸。本集團於同日之銀行結餘與手頭現金約5,600,000港元，均以港元、美元及人民幣計算。於本年度內，本集團並無承受重大匯率波動風險。

於二零零四年三月三十一日，本集團之流動資產約為40,800,000港元，流動負債則約為1,500,000港元。於同日，本集團之債務資本比率(即負債總額佔股東資金百分比)為14%，相比之下，對上一個財政年度之比率則為18%。

主席報告

僱員數目及薪酬

繼本集團於去年出售Lacework Profits Limited及其附屬公司後，本集團於二零零四年三月三十一日並無聘用任何正規員工。於本年度內之總員工成本(主要為董事酬金)約為500,000港元。如上文「上海豫園」一節所披露，本集團已訂立合營協議，與合營伙伴共同發展物業。待本公司股東批准合營協議後，預期有關項目之建築工程即將展開，本集團亦會於適當時候招聘新員工。

本公司於二零零二年九月二日採納一項購股權計劃，旨在鼓勵或嘉獎參與者。自該計劃獲採納以來，並無授出任何購股權。

展望

本集團之主要業務仍為中國之物業發展及投資。於本年度內，由於物業市場興旺，本集團已採取步驟以重新啟動其於上海之發展項目，並同時審慎開拓合適之投資良機，以增大其土地儲備及擴闊其收入來源。

承董事會命

主席

陸小曼

香港，二零零四年七月六日