

董事會函件

業績及股息

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額約港幣23,392,000元(二零零三年：港幣23,175,000元)。本集團錄得股東應佔溢利約港幣32,501,000元(二零零三年：虧損港幣72,162,000元)，其主要來自本集團之投資物業重估虧絀回撥及其租賃帶來之經營溢利。

董事會不建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度之股息(二零零三年：港幣零元)。

業務回顧

本集團主要在香港及中華人民共和國(「中國」)經營物業發展及投資和其他投資業務。

香港金都商場

於回顧年內，本集團營業額主要來自九龍彌敦道745-747號金都商場之租金收入。於二零零四年三月三十一日，金都商場約租出77%之總樓面面積，餘下23%因計劃進行翻新工程而空置，工程定於二零零四年年底完成。董事會預期翻新工程可為該物業創造嶄新及現代化外觀，並可於未來數年增加租金回報。

隨著香港的消費力逐步回升，及中國實行自由行計劃，於婚嫁及配套業務上穩佔市場優勢的金都商場預料將提供令人滿意的租金回報。

3

南京國際廣場

於二零零三年十二月，本集團訂立一項有條件協議(經補充)，以購入南京國際商城建設有限公司之25%股本權益，代價為港幣91,000,000元，其中港幣90,000,000元已以現金支付，而港幣1,000,000元則以本公司按每股港幣0.20元發行之5,000,000股新普通股股份(「代價股份」)支付。本集團亦向南京國際商城建設有限公司提供股東貸款港幣10,000,000元。該公司之主要資產為擁有南京國際集團股份有限公司(「南京國際」)66.96%股本權益，南京國際為一間於中國註冊成立之股份有限公司，現時擁有及發展南京國際廣場。南京國際廣場計劃分兩期完成。第一期現正興建，預計於二零零六年落成，包括一個購物商場、一間酒店、服務式住宅、住宅單位及辦公室物業，總樓面面積約228,000平方米。第二期現正籌劃中，將會興建一座73層高大樓，總樓面面積約218,000平方米，包括一間酒店、服務式住宅及辦公室物業。有關收購已於二零零四年二月完成。第一期商場之上層結構工程已於二零零四年六月初完成，並訂於二零零四年下半年開始預售／出租，而商場將於二零零五年第四季開業。董事會相信投資於南京國際廣場將改善本集團之財務表現及擴闊基礎。本集團預料可於二零零七年獲其派發之股息收入。

Gobi Fund

於二零零三年十二月，本集團訂立一項認購協議，以認購Gobi Fund之12個單位，代價為6,000,000美元。Gobi Fund之目標資本額為75,000,000美元，分為150個單位。Gobi Fund為一間由Gobi Partners, Inc.主辦及管理之創業資本基金，主要專注於中國數碼媒體業務(例如電訊、互聯網及廣播)之早期投資。Gobi Fund之其他策略性認購人包括NTT DoCoMo, Inc.、IBM World Trade Corporation及Gobi Partners, Inc.。於二零零四年三月三十一日，本集團已支付1,500,000美元而代價餘額將於五年內支付。

董事會相信，認購Gobi Fund為本集團提供良機，可藉此參與快速增長中的中國數碼媒體行業。

融眾

於二零零四年三月，本集團訂立一項有條件協議(經補充)，按代價人民幣62,000,000元認購融眾集團有限公司3,725股新股份，佔其已發行股本37.25%。融眾公司由五家分別位於武漢、廣州、重慶、長沙及成都的公司組成，主要為六類產品提供個人貸款擔保服務：(1)消費品；(2)教育基金；(3)住宅裝修；(4)旅遊及婚宴活動；(5)新購及二手汽車；及(6)新購及二手物業。股東已於二零零四年六月二日舉行之股東特別大會批准此項認購及有關協議。交易須待日期為二零零四年五月十四日通函中所載之所有先決條件達成或(視情況而定)獲豁免後方告完成。

董事會視訂立此認購協議為本集團進軍中國貸款擔保行業之策略性行動，尤其融眾公司主要從事為消費品提供貸款擔保服務，鑒於中國的消費水平料將持續上升，本集團可藉此機會受惠於該市場的增長潛力，因此董事會認為此項認購對本集團及股東整體有利。

財務回顧

於回顧年內，本集團錄得股東應佔溢利約港幣32,501,000元，主要來自本集團之投資物業重估虧絀回撥港幣34,650,000元及投資物業租賃之經營溢利約港幣4,000,000元。於二零零四年三月三十一日，本集團資產淨值約港幣298,109,000元，較上年年結時增加約港幣165,086,000元，主要由於二零零四年一月本集團完成公開發售，並藉此籌集款項淨額(扣除費用後)約港幣131,585,000元及股東應佔溢利約港幣32,501,000元。

流動資金及資本來源

於二零零四年三月三十一日，本集團尚未償還借款為港幣202,461,000元，包括有抵押銀行借款港幣190,765,000元及欠關連公司無抵押貸款港幣11,696,000元。有抵押銀行借款乃參考香港銀行同業拆息計息及將於二零一三年前分期償還。欠一間關連公司之無抵押貸款乃按3%計息及將於一年內償還。本集團亦獲得一間香港銀行之新造銀行信貸港幣36,000,000元，並以存款港幣20,000,000元作抵押。於年內並未動用該銀行信貸。本集團所有借款均以港元為單位。於結算日，本集團維持充足之流動現金及銀行結存港幣9,583,000元。

於二零零三年十二月，本公司完成公開發售，透過按本公司股東每持有一股普通股份獲發四股發售股份之基準，以每股港幣0.10元之價格發行1,325,952,000股發售股份(「發售股份」)(「公開發售」)。所得款項淨額約港幣131,585,000元，其中港幣100,000,000元已用於購入南京國際商城建設有限公司之25%股本權益及股東貸款，餘額作為一般營運資金。

公開發售之詳情載於日期為二零零三年十一月十二日之通函、日期為二零零三年十一月二十八日之章程及日期為二零零三年十二月八日之補充章程。

本集團之負債比率(總負債與總資產比率)亦由截至二零零三年三月三十一日止年度之63.11%(重列)減低至截至二零零四年三月三十一日止年度之42.62%。

資本結構

於二零零四年三月三十一日，本公司之已發行普通股股份及優先股股份數目分別為1,662,440,000股及68,400,000股。

於二零零三年四月，本公司股東特別大會通過特別決議案實施股本重組(「股本重組」)，內容概述如下：

- (a) 削減(i)本公司之已發行普通股股本港幣828,720,000元(分為3,314,880,000股每股面值港幣0.25元之股份)至港幣33,148,800元(分為3,314,880,000股每股面值港幣0.01元之股份)，並(ii)削減已發行優先股股本港幣171,000,000元(分為684,000,000股每股面值港幣0.25元之優先股股份)至港幣6,840,000元(分為684,000,000股每股面值港幣0.01元之優先股股份)(「股本削減」)。

以本公司股本削減所產生之港幣959,731,000元進賬將抵銷本公司之累計虧損，惟限於香港特別行政區高等法院(「法院」)所允許之限額及受可能施加之條件限制；

- (b) 將法定但未發行之每股面值港幣0.25元之普通股股份拆細為25股每股面值港幣0.01元之普通股股份(「股份拆細」)；
- (c) 藉增加不少於79,557,120,000股每股面值港幣0.01元之新普通股股份，將本公司法定普通股股本回復原來之港幣2,500,000,000元(「增加股本」)；及
- (d) 於股本削減後將10股每股面值港幣0.01元之普通股股份及10股每股面值港幣0.01元之優先股股份分別合併為1股面值港幣0.10元之新合併股份(「合併股份」)及1股港幣0.10元之新合併優先股股份(「合併優先股股份」)(「股份合併」)。

股本重組之進一步詳情亦載於本公司於二零零三年三月十九日所刊發之通函。

於二零零三年六月，股本削減經香港高等法院頒令(「法院命令」)後作實及股本重組已於二零零三年六月二十六日生效。

於年內，本公司發行及配發1,330,952,000股合併股份如下：

1. 於二零零三年十二月，根據公開發售發行及配發1,325,952,000股合併股份；
2. 於二零零四年二月發行5,000,000股合併股份，作為收購南京國際商城建設有限公司25%股權之部份代價。

本集團資產之抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團之一般銀行信貸由以下各項作抵押：

- (i) 本集團賬面總值港幣370,000,000元(二零零三年：港幣335,000,000元)之投資物業法定抵押；
- (ii) 自以上物業所得租金收入之轉讓；
- (iii) 附屬公司－沛民有限公司之股份抵押；
- (iv) 港幣20,000,000元之定期存款連應計利息；及
- (v) 沛民有限公司之股東貸款被列為次等。

或然負債

於結算日，就本集團共同控制實體取得之銀行信貸人民幣118,000,000元，本集團共同控制實體作出反擔保之或然負債。

僱傭及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團之員工人數合共20名(二零零三年：12名)。本集團之僱員薪酬乃根據員工表現、經驗及現行業內慣例而釐定。本集團設立購股權計劃，作為提供予執行董事及僱員之獎勵措施。於回顧年內合資格人士並無獲授予或行使任何購股權。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例設立界定供款強制性公積金退休計劃，供香港之僱員參與。

審核委員會

本公司之審核委員會已與管理層審閱本集團之會計原則及慣例，包括審閱財務報表。

承董事會命

董事
樂家宜

香港，二零零四年七月八日