

# 主席報告

## 財務狀況

於二零零四年三月三十一日，本集團結欠之銀行借款約為116,000,000港元，包括39,000,000港元須於一年內償還、22,000,000港元須於一至二年內償還、23,000,000港元須於二至五年內償還及32,000,000港元須於五年後償還。須於一年內償還之39,000,000港元當中之22,000,000港元連同相關應付利息（「該款項」）待本集團一家附屬公司及本集團之往來銀行就有關償還該款項而簽訂之和解協議內所有條件達成後之情況下，該款項將被視為釋放及解除。進一步詳情請參閱「業務回顧」一節內之第三段。

於二零零四年三月三十一日，本集團之負債比率（定義為本集團之銀行借款總額除以其資產總額）為77%。

## 投資及表現

本公司董事乃參照由獨立專業估值師行對香港衛星科技控股有限公司（「香港衛星」）於二零零四年三月三十一日之業務估值，以考慮釐定投資於香港衛星之賬面值。載於估值報告中，香港衛星之價值乃經考慮到不同主要因素及假設（其中一項為香港衛星取得所需資金，並根據其業務計劃及預測達到預期增長）。現時，香港衛星仍未能獲得所需資金按其業務計劃及預測發展衛星通訊平台項目。經參照估值報告及以審慎原則，就有關香港衛星投資140,400,000港元之減值虧損已全數被確認。

## 業務回顧

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損約102,000,000港元，較往年度錄得之虧損130,000,000港元減少約22%。本集團之虧損主要來自證券投資之已確認減值虧損及出售物業之虧損，雖然重估物業及銀行借款及相關應付利息獲豁免所產生之收益已有助減低整體虧損。

年內本集團之營業額約為99,500,000港元，較去年錄得之84,400,000港元增加約18%。營業額包括出售物業所得款項87,800,000港元、租金收入9,400,000港元及樓宇管理費收入2,300,000港元，較去年同期數字比較分別增加41%、減少47%及48%。租金收入及樓宇管理費收入下調為預期之內，因本年及過往年度出售物業以履行本集團之財務責任因而令本集團持有及管理之投資物業數目減少。

## 主席報告

於回顧年度，管理層均不遺餘力致力改善集團之整體財務狀況。為減低財務負擔，年內集團出售兩幢投資物業，所得之收益總值87,000,000港元均用作償還以該等物業作抵押之相關銀行貸款。除此以外，集團更積極與其往來銀行就重整集團餘下借貸進行磋商。其後於二零零三年九月，本公司若干附屬公司分別與本集團兩家往來銀行訂立和解協議，根據該等協議，往來銀行同意待若干條件達成後釋放及解除該等附屬公司未償還債務總額之責任。該筆未償還債務之總額於當時合計約為43,000,000港元。於年內，由於其中一份和解協議內所需之全部條件已經達成，就43,000,000港元當中約有9,600,000港元未償還債務之責任已被視作全部獲解除。於二零零四年三月三十一日，餘下之未償還款項連同累計至結算日之利息合計約34,700,000港元（當中約22,000,000港元為本金）已列入財務報表中流動負債項下，待相關和解協議內全部條件達成後亦將被視作全數獲釋放及解除。

### 前景及展望

在業績期內，香港受到非典型肺炎疫症之困擾，經濟活動減慢及投資情緒低落，然而，本集團並未因此而動搖或阻撓對其改善財政狀況之決心，仍努力出售物業減債，並與債權銀行商討債務重整安排及實行減省成本開支等措施。經過整年的努力，集團之財務狀況已漸趨穩定。隨著香港經濟走出谷底及步入復甦階段，將為集團提供一個較穩定的發展環境，為日後業務的發展奠下良好基礎。此外，集團亦會繼續積極尋找機遇，為各股東帶來最佳回報。

### 致謝

本人謹此向董事及全體職員在過去一年所作出之貢獻、努力不懈及盡忠職守表示深切謝意。

劉德樹

主席

香港，二零零四年七月二十三日