

業績

集團於截至二零零四年三月三十一日止之財政年度取得顯著的增長。於回顧年度內，集團克服市場挑戰，於中國的物業業務繼續有良好表現。集團之綜合營業額增長三倍以上至192,850,000港元(二零零三年：60,252,000港元)。集團從中國的物業業務獲利。股東應佔淨溢利約12,765,000港元，扭轉去年虧損約33,700,000港元的情況。

業務回顧

集團致力發展及開拓中國市場的策略甚見成效。年內，中國市場所佔之銷售比率較去年大幅增加55%至98%，帶動集團整體業績之改善。

物業發展及投資乃集團最大業務，同時為集團帶來大部份收入及溢利。此業務之營業額佔集團總營業額約87%，而資料儲存媒體產品銷售業務及葡萄酒銷售業務則分別佔集團總營業額約8%及5%。

於回顧年度內，位於上海浦東之住宅物業發展項目乃集團主要收入及溢利來源。此項目已約94%完成，並於年度內為集團帶來約26,300,000港元之溢利。於二零零四年三月三十一日，約90%的住宅單位及全部商舖單位均已售罄，買家大部份為上海市當地居民。餘下的10%單位已於二零零四年三月推出市場，此部份之銷售及溢利貢獻將於以後年度入賬。

鑑於浦東的物業項目已近完成，集團已於上海市另一主要地區作出一項新物業發展的項目。於二零零三年十月，集團簽訂合同以收購一間於上海成立的房地產公司的33%權益，藉此參與松江區一個住宅物業發展項目。二零零四年二月，該房地產公司(集團持有其33%權益)以較原定價格為高的最新價格(約36,848,000港元)成功於公開投標中投得該目標土地。近期，由於長江三角州鄰近省、市政府推行一些限制措施，例如：向預售未完工物業徵收合同稅及禁止預售樓宇按揭等，加上建築材料價格上升，集團會謹慎地計劃於松江之物業發展項目，因此，此項目之整體發展進度將少不免會受到影響。

資料儲存媒體產品方面，集團正努力重組產品種類及建立品牌。為應付資料儲存媒體產品中磁訊媒體產品業務的進一步收縮，集團於二零零三年十二月結束了位於中國常州的生產廠房。由於年初爆發嚴重急性呼吸系統綜合症的持續影響，此項業務在回顧年度內為集團帶來虧損。

集團持有55%股權位於青島之酒廠經過一年的整合及重組後，運作已較順暢及較貼近市場需要。集團已加強市場推廣措施以擴大中國市場的客戶基礎。這些措施包括在上海市建立銷售分公司以打入本地超級市場、酒店及食肆。於回顧年度葡萄酒銷售額約為10,487,000港元。然而，此項業務仍出現虧損，主要原因是以下兩項費用增加所致：(i)為應付激烈市場競爭而增加之市場推廣及速銷費用及(ii)因精簡架構而支付之遣散費等行政費用。

展望

縱使近期中央政府推行措施以防止經濟過熱，但由於內地強勁的經濟增長及對物業的強大需求，管理層相信中國房地產市場將仍能為集團帶來可觀回報。壓制物業投機的措施或會引致短期市場波動，然而，金融市場的改善及土地交易的公開長遠而言會令房地產業界更健康發展。

管理層視將於上海市舉行的世界博覽會2010為商機，集團將繼續集中上海市的物業發展及投資業務，並會尋求內地其他房地產投資機會。

由於中國市場的資料儲存媒體產品如USB閃存記憶儲存產品及快閃晶片等逐漸普及，集團將致力推動此項業務之增長，並加入需求快速增長的新產品以改善邊際利潤。管理層相信透過廣闊之銷售及分銷網絡、後勤支援及對內地市場的認識，此業務會具備可觀的增長潛力。

集團為平衡物業業務及資料儲存媒體產品業務兩方面之業績表現，已計劃採取以下策略，包括：改善對市場的敏感度、加大銷售活動、與商業伙伴組成策略聯盟及增強成本控制。

致謝

本人謹代表全體董事會成員，向忠心的員工、寶貴的供應商、客戶及股東的不斷支持致以謝意。

承董事會命
主席
陳元壽

香港，二零零四年七月十六日