

業務回顧及業績

於二零零四年上半年，本公司及其附屬公司(「本集團」)之營業額約為5,900,000港元，而去年同期則約為57,200,000港元。股東應佔虧損由去年同期約163,500,000港元大幅減少至本期間約24,700,000港元，此乃因成本控制措施奏效及採取審慎之投資策略所致。

本公司董事會(「董事會」)不建議就本期間派付任何中期股息(二零零三年：無)。

保華廣場

於二零零四年六月三十日，保華廣場商場各層之零售及娛樂區中，逾60%已經租出，繼續為本集團提供穩定之租金收入。知名連鎖式快餐店及商店已於保華廣場設立專門店，當中包括肯德基家鄉雞、中國移動及世紀聯華超市等。隨著人流穩步增加，保華廣場已成功躋身廣州著名購物中心之列。本集團已為剩餘舖位推出大型市場推廣活動。

深圳發展中心

深圳發展中心位於深圳市中心，為深圳商業大廈地標之一。於二零零四年六月三十日，本集團擁有之總樓面面積中，逾50%已經租出。本集團現正積極與若干潛在租戶就租賃其餘商舖進行磋商。

流動資金及財務資源

期內，本集團之財務資源主要來自經營業務所得之現金及本集團之最大主要股東Velocity International Limited。

於二零零三年十二月三十一日至二零零四年六月三十日止期間，借貸總額由約130,000,000港元增加至133,300,000港元。由於二零零三年十二月三十一日之長期借貸50,000,000港元已分類為於二零零四年六月三十日之短期借貸，故短期借貸由約80,000,000港元增至133,300,000港元。上述借貸主要用作收購物業發展項目。於二零零四年六月三十日，本集團之所有借貸均須於一年內償還。

於二零零四年六月三十日，本集團之所有借貸乃按浮動利率計息。由於所有借貸均為港元借貸，本集團並無承擔任何外匯風險。本集團並無訂立或進行任何重大之外匯合約、利息或貨幣掉期或其他財務活動。然而，本集團將會繼續在市場上物色其他再融資機會，務求進一步降低本集團之借貸成本。於二零零四年六月三十日，本集團並無任何已承擔之借貸融資。

由於借貸需要偏向依隨資本開支及投資模式而定，故並非季節性。本集團亦從出租物業賺取穩定收入。

於本期間，本集團之資產負債比率增至44.1%（二零零三年十二月三十一日：40.7%）。資產負債比率乃根據負債總額267,400,000港元與資產總額606,800,000港元計算。現金及現金等值項目由約4,800,000港元減至約3,800,000港元。本集團大部份存款均以港元或人民幣存放於銀行作為短期存款。有關存款與本集團在相關貨幣所流通地區之業務有直接關係。

本集團之最大主要股東Velocity International Limited已向本集團確認其有意向本集團提供財政資助，以助本集團償還到期債務。基於本集團之內部資源，並計及Velocity International Limited同意提供之財政資助，本集團將擁有充裕營運資金應付其所需。

僱員及員工福利

於二零零四年六月三十日，本集團在香港及中國共聘有約115名僱員。

本集團之薪酬政策主要依據市場上之現行薪金水平及個別僱員之表現而釐定。

展望及未來計劃

本集團目前主要於中國進行物業投資及發展業務，廣州保華廣場及深圳發展中心將繼續為本集團帶來租金收入，成為本集團之穩定收入來源。

於二零零四年八月十日，本集團訂立一項協議，以出售於惠州緯通房產有限公司、惠州燦榮房產有限公司及惠州澤利房產有限公司之合營權益，總代價為人民幣50,000,000元。該三間合營企業主要從事惠州物業發展項目之業務，而由於有關項目涉及尚未解決之訴訟，存在不明朗因素，故有關項目現已擱置。此項出售將為本集團帶來約10,400,000港元之收益。

本集團之政策為出售不良資產，以減少本集團之負債及改善本集團之資產負債比率。本集團日後將繼續朝著改善資產質素之方向邁進。另一方面，本集團現正密切注視上佳之投資機會。