



GOLD-FACE HOLDINGS LIMITED

(均來集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0396)

截至二零零三年三月三十一日止年度業績

業績

均來集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核業績連同去年之比較數字如下：

	附註	持續經營業務		期內終止經營業務		總計	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	1	365,561	493,206	3,722	28,465	369,283	521,671
銷售成本		(391,441)	(381,766)	(1,260)	(8,774)	(392,701)	(390,540)
毛利		(25,880)	111,440	2,462	19,691	(23,418)	131,131
仲裁撥備	2	(105,343)	(5,002)	—	—	(105,343)	(5,002)
呆壞賬撥備	3	(99,423)	—	—	—	(99,423)	—
有年期房地產重估虧蝕 物業、廠房及設備之	4	(3,597)	(1,333)	—	—	(3,597)	(1,333)
已確認減值虧損	4	(14,920)	—	—	—	(14,920)	—
發展中物業之已確認減值虧損	5	(439,615)	—	—	—	(439,615)	—
持作將來發展物業之							
已確認減值虧損	6	(54,634)	—	—	—	(54,634)	—
證券投資之已確認減值虧損	7	(600)	—	—	—	(600)	—
持作出售物業之已確認減值虧損	8	(66,076)	—	—	—	(66,076)	—
撇銷長期應付欠款		4,940	—	—	—	4,940	—
其他經營收入		9,442	16,962	—	—	9,442	16,962
經營開支		(106,188)	(66,042)	(7,998)	(27,273)	(114,186)	(93,315)
撇銷商譽儲備	9	(6,595)	—	—	—	(6,595)	—
先前於收益表扣除之短期 土地使用權撥備撥回		—	5,207	—	—	—	5,207
先前於收益表扣除之短期 有年期樓宇撥備撥回		—	2,842	—	—	—	2,842
經營(虧損)溢利	10	(908,489)	64,074	(5,536)	(7,582)	(914,025)	56,492
融資成本	11	(68,606)	(55,773)	(276)	(902)	(68,882)	(56,675)
佔聯營公司業績		(977,095)	8,301	(5,812)	(8,484)	(982,907)	(183)
應收聯營公司款項撥備		(727)	(1,636)	—	—	(727)	(1,636)
		(32,448)	—	—	—	(32,448)	—
除稅前虧損		(1,010,270)	6,665	(5,812)	(8,484)	(1,016,082)	(1,819)
稅項抵免	12	21,178	3,427	—	—	21,178	3,427
未計少數股東權益前(虧損)溢利		(989,092)	10,092	(5,812)	(8,484)	(994,904)	1,608
少數股東權益		(160)	(1,306)	—	—	(160)	(1,306)
本年度(虧損)溢利淨額		(989,252)	8,786	(5,812)	(8,484)	(995,064)	302
每股(虧損)盈利							
基本	13					(105.77仙)	0.03仙

1. 營業額、業務分類及區域分類

業務分類

為便於管理，本集團現時分為五個(二零零二年：六個)營運部門—物業買賣、物業租賃、發電廠、借貸服務及物業管理服務。此等部門乃本集團報告其主要分類資料之基準。年內，本集團已停止其餐館業務。

有關此等業務之分類資料呈列如下：

二零零三年

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	持續經營 業務總計 千港元	正終止經營 業務—餐館 千港元	綜合 千港元
營業額	<u>235,137</u>	<u>97,002</u>	<u>21,417</u>	<u>10,249</u>	<u>1,756</u>	<u>365,561</u>	<u>3,722</u>	369,283
業績								
分類業績	<u>(640,795)</u>	<u>(152,075)</u>	<u>1,885</u>	<u>(98,316)</u>	<u>(4)</u>	<u>(889,305)</u>	<u>(24,120)</u>	(913,425)
證券投資之 已確認減值虧損								(600)
融資成本								(68,882)
佔聯營公司業績 應收聯營公司款項撥備								(982,907) (727) (32,448)
除稅前虧損 稅項抵免								(1,016,082) 21,178
未計少數股東權益前虧損 少數股東權益								(994,904) (160)
本年度虧損淨額								<u>(995,064)</u>
	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	正終止經營 業務—餐館 千港元	綜合 千港元
資產負債表								
資產								
分類資產	489,661	832,606	19,989	115,621	580	—	267	1,458,724
未分配公司資產								49,785
綜合總資產								<u>1,508,509</u>
負債								
分類負債	243,401	169,893	5,148	17,880	192	—	5,304	441,818
未分配公司負債								1,288,294
綜合總負債								<u>1,730,112</u>
其他資料								
添置物業、廠房及設備	20	2,316	136	—	169	42	146	2,829
仲裁撥備	(105,343)	—	—	—	—	—	—	(105,343)
呆壞賬撥備	—	—	—	(99,423)	—	—	—	(99,423)
有年期房地產重估虧蝕	—	—	—	—	—	(3,597)	—	(3,597)
折舊及攤銷	5	1,725	1,830	2	79	282	1,767	5,690
物業、廠房及設備之 已確認減值虧損	—	—	—	—	—	—	(14,920)	(14,920)
發展中物業之 已確認減值虧損	(439,615)	—	—	—	—	—	—	(439,615)
持作將來發展物業之 已確認減值虧損	(54,634)	—	—	—	—	—	—	(54,634)
證券投資之 已確認減值虧損	—	—	—	—	—	(600)	—	(600)
持作出售物業之 已確認減值虧損	(66,076)	—	—	—	—	—	—	(66,076)
出售物業、廠房 及設備之虧損	—	(1,245)	—	—	(2)	(1,628)	(1,433)	(4,308)
撇銷長期應付欠款	4,940	—	—	—	—	—	—	4,940

二零零二年

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	餐館 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	綜合 千港元	
營業額	411,673	49,395	28,465	22,854	7,461	1,823	521,671	
業績								
分類業績	27,832	18,250	(7,582)	13,558	4,309	125	56,492	
融資成本							(56,675)	
佔聯營公司業績							(183)	
除稅前虧損							(1,636)	
稅項							(1,819)	
未計少數股東權益前溢利							3,427	
少數股東權益							1,608	
本年度純利							(1,306)	
							302	
	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	餐館 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
資產負債表								
資產								
分類資產	1,189,846	859,109	20,770	13,881	157,281	702	—	2,241,589
未分配公司資產								80,406
綜合總資產								2,321,995
負債								
分類負債	212,545	126,759	7,844	4,955	14,145	98	—	366,346
未分配公司負債								1,126,384
綜合總負債								1,492,730
其他資料								
添置物業、廠房及設備	482	422	20,025	5,802	3	131	—	26,865
有年期房地產								
重估虧蝕	—	—	—	—	—	—	(1,333)	(1,333)
折舊及攤銷	898	1,683	1,628	975	6	45	896	6,131
先前於收益表扣除								
之短期土地使用權				5,207	—	—	—	5,207
撥備撥回	—	—	—	—	—	—	—	—
先前於收益表扣除								
之短期有年期樓宇				2,842	—	—	—	2,842
撥備撥回	—	—	—	—	—	—	—	—

區域分類

本集團之發電廠業務於中國進行，而借貸服務及物業管理服務則於香港進行。物業買賣及租賃業務於香港、英國及中國進行。

下表為本集團地區市場銷售（不論貨品/服務之來源地）之分析：

	地區市場之銷售收入	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	266,588	441,006
英國	33,889	47,308
中國	68,806	33,357
	369,283	521,671

本集團於期內終止之餐館業務收入3,700,000港元（二零零二年：28,500,000港元）源自英國。

2. 仲裁撥備

於以往年度，本集團其中一間供應商向本公司一間附屬公司提出法律訴訟。此項法律訴訟程序關於供應商因建築工程延長而提出達75,000,000港元之索償。附屬公司已向供應商提出反索償。結欠供應商之款項已根據本集團與供應商訂立之原合約之條款於二零零二年三月三十一日作出撥備。董事認為，由於未能預計仲裁裁決之結果，因此並未就供應商額外作出之索償金額於二零零二年三月三十一日作出撥備。根據仲裁人於二零零三年三月二十四日作出之仲裁裁決，附屬公司須向供應商支付額外62,200,000港元之金額。此金額已於二零零三年三月三十一日作全數撥備。此外，本集團因仲裁而涉及達23,222,000港元（二零零二年：5,002,000港元）之法律及專業費用亦已計入仲裁撥備中。

除此之外，供應商於二零零四年一月十九日向附屬公司索償19,921,000港元之法律費用。此金額已於二零零三年三月三十一日之財務報表作全數撥備。

3. 呆壞賬撥備

計入二零零三年三月三十一日止年度之呆壞賬撥備99,423,000港元乃撇銷予一名個體（「債務人」）之個人貸款結餘淨額51,209,000港元。集團其他公司結欠債務人所擁有之一家公司之款項，通過與該等集團公司之往來賬目處理後，已與該筆欠款相抵銷（詳情載於附註5）。此外，其他三名個體所結欠之三項按揭貸款合共3,489,000港元已撥予債務人，但未有文件可供證明。此等金額已互相抵銷，並於資產負債表上呈列結餘淨額，結餘淨額已於二零零三年三月三十一日全數作壞賬撥備。

此外，6,323,000港元已計入呆壞賬撥備，當中之981,000港元乃根據本集團與一名個體於一九九九年二月訂立之補充協議授予該名個體之銷售折扣。董事認為，餘額5,342,000港元亦為給予本集團另外兩名僱員之銷售折扣，即使本集團未有與此等僱員訂立補充協議。

4. 物業、廠房及設備

	有年期 房地產 千港元	傢俬、裝置、 廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團				
成本或估值				
於二零零二年四月一日	42,489	66,039	8,885	117,413
匯兌調整	—	91	52	143
添置	—	2,400	429	2,829
出售	—	(7,797)	(564)	(8,361)
估值虧絀	(5,509)	—	—	(5,509)
於二零零三年三月三十一日	<u>36,980</u>	<u>60,733</u>	<u>8,802</u>	<u>106,515</u>
由以下項目構成：				
按成本	—	60,733	8,802	69,535
按估值—二零零三年	<u>36,980</u>	—	—	<u>36,980</u>
	<u>36,980</u>	<u>60,733</u>	<u>8,802</u>	<u>106,515</u>
折舊、攤銷及估值虧損				
於二零零二年四月一日	—	33,614	8,071	41,685
匯兌調整	—	405	23	428
本年度撥備	1,611	3,800	279	5,690
出售後註銷	—	(3,394)	(564)	(3,958)
估值後註銷	(1,611)	—	—	(1,611)
減值虧損確認	—	14,920	—	14,920
於二零零三年三月三十一日	<u>—</u>	<u>49,345</u>	<u>7,809</u>	<u>57,154</u>
賬面淨值				
於二零零三年三月三十一日	<u>36,980</u>	<u>11,388</u>	<u>993</u>	<u>49,361</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>42,489</u>	<u>32,425</u>	<u>814</u>	<u>75,728</u>
本集團物業之賬面淨值由以下項目構成：			二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於香港之有年期物業：				
長期租約			21,300	25,250
中期租約			7,100	8,660
於中國之短期有年期樓宇			8,580	8,579
			<u>36,980</u>	<u>42,489</u>

位於香港及中國之所有有年期房地產已於二零零三年三月三十一日由忠誠測量師有限公司按公開市值基準進行估值。

由於一間海外附屬公司清盤，董事決定該附屬公司之資產已經減值。因此已確認14,920,000港元(二零零二年：無)之減值虧損(即附屬公司之傢俬及設備賬面淨值)。

重估有年期房地產產生為數3,898,000港元之虧絀淨額，其中301,000港元之虧絀於其他物業重估儲備中扣除，而3,597,000港元之虧絀(即虧絀超出過往確認之應佔盈餘之數額)則於收益表中扣除。

倘本集團房地產按成本減累積折舊及攤銷及減值虧損列賬，則賬面淨值為48,057,000港元(二零零二年：49,946,000港元)。

5. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
發展中物業預期於以下時間建成：		
一年內	204,740	674,572
一年後	170,868	385,188
	<u>375,608</u>	<u>1,059,760</u>

本集團發展中物業之賬面淨值分別為：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
位於以下地區以中期租約持有之有年期物業		
香港	362,195	944,589
中國	13,413	21,589
位於英國之永久業權物業	—	93,582
	<u>375,608</u>	<u>1,059,760</u>

於二零零三年三月三十一日已資本化及計入發展中物業之利息總額達172,868,000港元(二零零二年：194,468,000港元)。

於二零零三年三月三十一日，本公司已就減值虧損(即調低發展中物業賬面淨值至估計可變現淨值之差額)439,615,000港元(二零零二年：無)作出撥備。於二零零三年三月三十一日計入發展中物業之147,841,000港元(流動資產132,011,000港元及非流動資產15,830,000港元)歸因於五名建築承辦商之工作。債務人為五名建築承辦商中其中三間之董事及股東。此三名建築承辦商已獲支付合共109,810,000港元之金額，其中25,000,000港元已透過對銷本公司一間附屬公司之債務人個人貸款賬目而清償(如附註3所說明)。此三名建築承辦商之其中一名並無可見之建築合約，此建築承辦商截至二零零三年三月三十一日獲支付合共18,000,000港元。此外，五名建築承辦商之其餘兩名獲支付合共38,031,000港元，當中37,352,000港元已透過對銷債務人之個人貸款賬目而清償。此兩名建築承辦商之其中一名並無可見之建築合約。

6. 持作將來發展之物業

本集團持作將來發展之物業之賬面值為：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
位於香港以中期租約持有之有年期物業	<u>71,265</u>	<u>100,846</u>

於二零零三年三月三十一日，本公司已就減值虧損（即調低持作將來發展物業賬面值至估計可變現淨值之差額）54,634,000港元（二零零二年：無）作出撥備；其中為本集團於本年度收購之附屬公司Epsom Prince Limited所持有物業之減值虧損10,393,000港元。

7. 證券投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資證券：		
非上市股份，按成本值	2,025	2,025
減值虧損	(600)	—
其他投資：		
於香港以外地區上市之股份，按市值	<u>1,331</u>	<u>680</u>
	<u>2,756</u>	<u>2,705</u>

董事認為，投資之價值至少相等於其賬面值。

減值虧損即調低非上市投資賬面值至估計可變現淨值之差額。

8. 持作出售物業

本集團

於二零零三年三月三十一日，本公司已就減值虧損（即調低持作出售物業賬面值至估計可變現淨值之差額）66,076,000港元作出撥備。

於二零零三年三月三十一日，持作出售物業以可變現淨值為48,177,000港元（二零零二年：25,000,000港元）。

於二零零三年三月三十一日，賬面淨值合共11,600,000港元（二零零二年：10,102,000港元）之持作出售物業之業權以戴志華先生及兩名獨立第三方之名義註冊。戴志華先生已簽立兩項信託聲明，而此兩項聲明均未蓋上印花或經見證人簽署。聲明指稱彼為代表本公司一間附屬公司持有其中兩項物業。另外兩名獨立第三方簽立一項協議及一份備忘錄，當中顯示彼等代表本公司一間附屬公司持有物業。（根據於二零零三年十二月取得之法律意見，由於上述信託聲明、協議及備忘錄未有按香港印花稅條例蓋上印花，亦無於香港土地註冊處註冊，因此，此等文件對隨後之真誠買方或作為有價值之按揭，在所有方面而言均為完全無效，即使彼可能有上述信託聲明、協議及備忘錄之實質或推定通知。即使上述信託聲明、協議及備忘錄現已蓋上印花，並呈交至香港土地註冊處註冊，該等文件在法律權利上仍會次於所有曾於該處註冊之文件。）然而，董事認為本集團擁有此等物業之業權；而其中兩項物業已於年結後出售。

由於本集團未清償未償付之購買代價，因此於二零零三年三月三十一日為數720,000港元之持作出售物業之法定業權仍未轉移至本集團。

9. 撤銷商譽備

該撤銷主要指確認附屬公司之減值。

10. 經營（虧損）溢利

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營（虧損）溢利已扣除以下項目：		
核數師酬金：		
本年度	1,600	1,067
過往年度撥備不足	—	233
折舊及攤銷	5,690	6,131
出售物業、廠房及設備之虧損	4,308	168
土地及樓宇之經營租賃租金	5,814	5,910
設備及汽車之經營租賃租金	382	—
員工成本（包括董事酬金）：		
退休金計劃供款	760	470
薪金及其他津貼	15,991	36,025
	<u>16,751</u>	<u>36,495</u>
未變現之投資證券持有虧損	—	1,398
並已經計入：		
出售投資證券之盈利	—	10,697
出售投資物業之盈利	—	12,000
出售持作將來發展之物業之盈利	632	—
透過出售一間聯營公司之出售物業之盈利	—	5,233
透過出售一間附屬公司之出售物業之盈利	—	2,331
銀行存款之利息收入	166	450
租金收入	52,036	49,395
減：支出	(3,368)	(2,468)
租金收入淨額	48,668	46,927
未變現之投資證券持有盈利	<u>651</u>	<u>—</u>

11. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	88,546	91,004
無須於五年內全數償還之銀行借貸	—	13,043
可換股債券	7,529	6,911
其他借貸	841	8,230
	<u>96,916</u>	<u>119,188</u>
減：年內撥作發展中物業資本之金額	(13,610)	(53,152)
列為銷售成本之金額	<u>(14,424)</u>	<u>(9,361)</u>
	<u>68,882</u>	<u>56,675</u>

本年度撥充資本之借貸成本乃因一般借貸組合而產生，並按符合規定資產的開支之平均資本化率6.24%（二零零二年：6.7%）計算。

12. 稅項抵免

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
該項抵免(開支)計有：		
香港利得稅		
本年度	—	(2,875)
以往年度超額撥備	21,464	6,797
海外稅項		
本年度	(286)	(495)
	<u>21,178</u>	<u>3,427</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利之16%(二零零二年：16%)計算。

截至二零零三年三月三十一日止年度，由於本集團並無應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

海外稅項乃按有關司法權區所採用之稅率計算。

於二零零三年三月，香港政府宣佈香港利得稅率將由16%調高至17.5%，由二零零三/二零零四年評稅年度起生效。此等財務報表並無就是項結算日後稅率變動作出調整。

就稅項而言，於重估本集團在香港之投資物業及有年期房地產時產生之盈餘或虧絀並未構成時差，理由為該等物業其後出售時變現之任何溢利均無須課稅。本集團之意向為持有位於中國之投資物業作長遠投資，從而為本集團帶來租金收入，而本集團不預期潛在遞延稅項負債於可見將來出現，故此並無就該等投資物業之估值盈餘作出遞延稅項撥備。除非本集團簽訂具約束力之協議出售有關資產，否則無須就重估英國之投資物業至其等之市值時確認之收益作出遞延稅項撥備。在英國之投資物業已於二零零三年四月以24,000,000英鎊出售。根據此數字計算，本集團截至二零零四年三月三十一日止年度在英國之資本收益稅責任將為2,700,000英鎊。

於結算日，財務報表中並無就估計稅項虧損確認潛在遞延稅項資產約82,447,000港元(二零零二年：11,968,000港元)。

於二零零二年十月二十日，本公司其中一間附屬公司Ever Prospect Limited與中國一名代理(「該代理」)訂立協議，據此該代理負責安排建設及銷售本集團位於中國之物業，而本集團則向該代理支付根據營業額固定百分比計算之代理費。於本年度，此附屬公司開始預售發展中物業。然而，利得稅及銷售稅撥備並非根據中國現行規則及規例計算。於二零零三年三月三十一日，利得稅及銷售稅撥備分別為1,462,000港元及441,000港元，乃以該代理與中國稅務部門協定之金額為依據。

13. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
全年(虧損)溢利淨額及計算每股基本(虧損)盈利所用之(虧損)盈利	<u>(995,064)</u>	<u>302</u>
		股份數目
計算每股基本(虧損)盈利所用之股份加權平均數	<u>940,766,969</u>	<u>941,138,017</u>

由於以假設兌換價0.85港元兌換未兌換可換股債券會造成反攤薄影響，因此並無呈列每股攤薄虧損。

由於上年度未行使認股權證之行使價高於每股市價及以假設兌換價0.85港元兌換未兌換債券會造成反攤薄影響，因此並無呈列截至二零零二年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利。二零零一年認股權證所附之認購權於二零零一年九月三十日到期。

執行董事報告

本年度本集團收入主要來自出售香港茵翠庭及愛琴灣之物業、中國東莞之物業投資收益及位於英國之Newport項目之租金收入。結算日後，本集團以24,000,000英鎊出售位於Newport之物業。然而於二零零三年五月十七日，銀行委任接管人及財產接收管理人接管本公司多間附屬公司及本公司之資產，包括茵翠庭及愛琴灣之物業發展項目。於二零零三年五月十九日，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣。

其後，本集團被迫出售於二零零三年三月三十一日資產負債表所列之大量資產以減低債務及維持本公司之營運，本集團之經營規模因而大幅收縮。

誠如本公司於二零零四年二月十一日宣佈，本公司與宏安集團有限公司(「宏安」)一間附屬公司於二零零四年二月五日訂立一項貸款協議，據此本公司獲提供一項3,000,000港元之貸款融資(有權轉換成本公司股份)。自該日起本公司與宏安繼續就宏安投資於本公司之可能性進行討論。此外，另一名有潛力投資者委任一名投資顧問討論一項收購方案以拯救本公司，而該方案已提交予聯交所。截至董事批准二零零三年報之日期，與上述兩名投資者展開之討論尚未曾達成結論。

財務回顧及管理層報告

業務回顧

本集團之營業額為369,000,000港元，較上年度錄得之522,000,000港元下跌29%。總營業額中持續經營業務本年度貢獻365,000,000港元，較上年度之493,000,000港元下跌26%。本集團於本財政年度內已結束餐館業務。

本集團於本年度錄得毛損23,000,000港元，上年度則錄得毛利131,000,000港元。下跌主要由於本年度經濟環境不利及香港物業市道不景氣所致，尤以伊拉克戰事後爆發非典型肺炎之情況更甚。本財政年度錄得虧損淨額995,000,000港元，當中包括就物業權益確認之減值虧損560,000,000港元、應收貸款撥備99,000,000港元；融資成本69,000,000港元及經營開支114,000,000港元。

就物業權益確認龐大減值虧損乃由於在銀行委任接管人及財產接收管理人後本公司就物業採納出售價值。本公司於結算日後出售大部份物業乃為應付債權人要求償還以物業作抵押之貸款之故。

業務發展

於結算日，本集團之物業組合價值為1,317,000,000港元，茲分析如下：

按所在地劃分之物業組合	於二零零三年 三月三十一日 (百萬港元)
英國	455
中國	58
香港	804
組合總值	1,317

主要物業項目：	於二零零三年 三月三十一日 (百萬港元)
位於英國Newport (已於其後出售)	295
茵翠豪庭 (已委任接管人及財產接收管理人)	266
愛琴灣 (已委任接管人及財產接收管理人)	121
總值：	682

接管人及財產接收管理人已獲委任接管抵押予銀行之多項資產及數間附屬公司，即 True Gold Investments Limited、Profit Nations Limited 及均來財務有限公司。儘管近期香港物業市場大幅反彈，由於本集團早於二零零三年四月至二零零三年十二月期間出售大部份物業資產以償還銀行貸款，故本集團未能因復甦而受惠。

在資產負債表之分類	於二零零三年 三月三十一日 (百萬港元)
投資物業	784
房地產	37
發展中物業	376
持作將來發展之物業	71
持作出售之物業	49
	1,317

財務資源及流動資金

銀行及其他貸款總額微增至1,277,000,000港元(二零零二年：1,225,000,000港元)。然而貿易及其他應付賬項較上年度錄得之130,000,000港元大幅增加至352,000,000港元。

於二零零三年三月三十一日，本集團之股東資金總額為虧絀223,000,000港元，而上年度則為正數828,000,000港元，即大幅下跌127%。

本集團之存續經營極之倚重於新投資者提供額外及足夠資金以及所有貿易債權人及銀行作出支持。

最新發展

本公司目前正與有潛力投資者就拯救本公司進行磋商，並已於二零零四年十二月終向聯交所提交一份拯救方案，聯交所現正審閱有關方案。

人員

本集團之僱員人數已由上年度終約180人減少至本年度終40人，於結算日後僱員人數進一步減少。本年度支付之員工成本及退休金計劃供款為760,000港元，較上年度之470,000港元增加62%。

現時，僱員人數減至少於20人。

審核委員會

年內，審核委員會成員舉行會議討論本集團之財政狀況及審閱本集團之財務報表。有關成員與專業人士及核數師曾舉行多次會議，以討論會計及內部控制事宜。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

本公司於整個年度內均已遵守上市規則所載之最佳應用守則。本公司之審核委員會已審閱本年度之全年業績。

年報

載有聯交所上市規則內規定之所有資料之二零零三年年報預期將於二零零五年一月二十四日或之前刊登在聯交所網頁內，而印刷本則將於二零零五年一月二十五日或前後寄發予股東。

於聯交所網頁刊登年報

根據上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定而須載列之所有資料將盡快刊登在聯交所網頁(網址為www.hkex.com.hk)。

致謝

本公司謹此答謝不斷支持本公司之各間銀行及其他債權人，以及對本公司忠誠可靠並且在嚴峻壓力下仍能保持出色表現之全體員工。

代表董事會
執行董事
戴蕭玉萍

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事戴蕭玉萍女士及吳日章先生以及獨立非執行董事雲大棉先生及梁樹賢先生。

香港，二零零五年一月六日

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零五年一月七日刊登的內容。