

## 執行董事報告

本年度本集團收入主要來自出售香港茵翠豪庭及愛琴灣之物業、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。於結算日後，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，包括茵翠豪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為甚。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。

## 執行董事報告(續)

### 財務回顧及管理層報告(續)

#### 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
<b>組合總值</b>	<b>1,317</b>

主要物業項目	於二零零三年 三月三十一日 (百萬港元)
位於英國之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
<b>總值</b>	<b>682</b>

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
	<b>1,317</b>

#### 財務資源及流動資金

銀行及其他借貸總額微增至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款項較上年度錄得之130,000,000港元大幅增加至337,000,000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。

## 執行董事報告(續)

### 最新發展

本公司目前正與有意投資者就拯救本公司進行磋商，並已於二零零四年十二月下旬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及其它有關費用為17,000,000港元，較上年度之36,000,000港元減少54%。

現時，僱員人數已減至少於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政報告。有關成員與專業人士或核數師曾舉行多次會議，以討論會計及內部監控事宜。

### 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。

### 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

香港，二零零五年一月五日