

業務回顧

本公司經營之主要業務仍為投資控股，而其附屬公司則主要從事物業投資及發展、資訊科技、金融財務及其他投資業務，包括在香港一家證券經紀行之20%投資。於本年度，本公司終止經營其資訊科技業務（包括買賣電腦產品及辦公室設備）及證券經紀和投資業務。

本集團錄得綜合營業額123,558,000港元，較上年度同期下跌52.13%。股東應佔虧損為341,083,000港元，而上年度同期之股東應佔虧損則為133,856,000港元。本年度之主要目標，包括致力收回應收款項及物色新的投資機會和商機。

物業投資及發展

本集團之物業投資及發展業務，包括在馬來西亞、中國及香港經營之商業、工業及住宅項目錄得營業額22,860,000港元，佔總營業額18.50%。在馬來西亞新山全資發展之商業及住宅項目所錄得之銷售額大跌，導致來自區內之營業額貢獻大幅減少。

此外，本集團出售其從事物業控股業務之Pioneer Heritage Sdn. Bhd.（「Pioneer Heritage」）65%股本權益亦導致本年度營業額下跌。該出售交易後，本集團於Pioneer Heritage之權益由二零零三年一月一日之70%減少至二零零三年十二月三十一日之5%。本集團於是次出售中錄得收益約5,063,000港元。

中國

於本年度內，本集團出售一家主要在北京西城區經營物業發展業務之附屬公司之80.1%註冊資本權益，並因而錄得虧損約121,625,000港元。

於二零零四年四月，本集團出售其於北京西城區之物業項目之全部餘下權益。出售其後已於二零零四年九月完成。有關出售符合本集團目前專注於投資及進一步發展其擁有20%或以上股本權益之實體之投資政策。

其後，本集團於二零零四年二月出售位於上海漢中廣場之商業物業及停車場。有關交易所錄得之銷售所得款項已用作減低本集團債項及作為本集團之營運資金。

資訊科技

本集團之資訊科技業務之表現受到非典型肺炎所影響。與上年度同期相比，其營業額下跌57%至89,432,000港元。考慮到資訊科技行業競爭激烈及本集團缺乏有關方面之幹練人才，加上該業務錄得巨額虧損，本集團已終止資訊科技業務，並把資源調度至本集團其他核心業務環節。於本年度，本集團確認其主要經營資訊科技業務之聯營公司思宏創新數碼科技(北京)有限公司之減值虧損約7,362,000港元。

然而，在回顧本公司之策略計劃時，鑑於近期本港經濟上揚，本公司董事會有意再次經營買賣電腦產品及辦公室設備之業務。

證券經紀及投資業務

於二零零四年末，本集團之聯營公司高富民證券已由於近年營業額持續下跌而終止其證券經紀、包銷及配售業務，以及管理及諮詢服務。繼終止高富民證券之業務後，本公司董事會於二零零四年十月二十日議決終止其證券經紀業務及買賣上市股票之投資業務。本集團已就高富民證券之權益確認減值虧損約3,402,000港元。

金融服務

於年內，本集團之金融服務錄得之營業額為11,266,000港元，與上年度同期比較，貢獻令人滿意。

儘管本集團之經營業績有所倒退，本集團仍不斷透過整合資源以增強其物業投資及發展業務。本集團專注於把資產集中運用及減低負債，力求為提升本集團未來表現奠下良好基石。

財務回顧

於二零零三年十二月三十一日，本集團之股東資金總額為209,500,000港元，於二零零二年十二月三十一日則為538,700,000港元。本集團於二零零三年十二月三十一日之負債比率（按融資租約應付款項與銀行及其他借款之總和除以股本）及流動比率分別為0.27及0.40；而於二零零二年十二月三十一日之比率則分別為0.36及0.76。

銀行借貸及其他借貸合共為56,400,000港元，主要以本集團之投資物業、定期存款及其他形式之抵押作為法定抵押品。

本集團之收入及開支主要以港元、人民幣、坡幣及馬幣定值。本集團在香港、中國、新加坡及馬來西亞經營業務和進行投資，故其收益及支出均以港元、人民幣、坡幣及馬幣結算。

展望

本集團在馬來西亞及香港維持一個多元化之投資組合，並於本年度專注於利用其現有資產基礎重建穩定之投資收入，以圖提高股東回報。中國經濟發展近年表現強勁，加上香港及馬來西亞之環境不斷改善，預期將令本集團重拾軌道，令日後物業發展之核心業務取得理想佳績。

展望將來，管理層將繼續探討投資機會以配合本集團現有核心業務發展。同時，本集團將盡力維持進一步增長，並於出現利好機會時尋求途徑令現有業務取得增長。