

## 執行董事報告

本年度本集團收入主要來自出售本集團於香港及英國之物業，以及位於英國物業之租金收入。年內，本集團以12,100,000英鎊出售於英國之最後一項貴重投資物業。於結算日後，本集團以代價4港元出售其貸款業務予一名獨立第三者。於結算日後，愛琴灣項目之接管人及財產接收管理人以205,000,000港元出售整個項目予一名獨立第三者。

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。

於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團繼續出售其物業存貨及處置部份資產以繼續經營及減低債務。於本年度全年期間，本集團之經營規模仍處於低水平。

管理層一直努力維持本集團之經營及尋求新投資者以挽救本公司，並已經向香港聯交所提交債務重組建議及股份復牌申請以供其審議。倘債務重組及復牌建議獲成功接納，本公司必抓緊機遇，小心營運，並於可見未來逐步恢復盈利。

### 管理層討論及回顧

#### 業務回顧

二零零五年本集團之營業額為143,000,000港元，較去年錄得之131,000,000港元上升9.2%。本年度營業額全部來自本年度之持續經營業務。

於本年度本集團錄得毛利23,000,000港元，去年之毛利則為64,000,000港元。本年度毛利主要來自出售物業所得溢利9,000,000港元、租金收入8,000,000港元及借貸服務收入6,000,000港元。

於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團之整體表現錄得純利25,000,000港元。該表現主要由於出售於英國之投資物業後，投資物業重估儲備變現60,600,000港元所致。過往為持作將來發展物業、持作出售物業及發展中物業之減值虧損撥備合共約9,300,000已予撥回。呆壞賬撥備為3,000,000港元。融資成本及經營開支已分別削減至37,000,000港元及29,000,000港元，去年則分別為66,000,000港元及67,000,000港元。

## 執行董事報告(續)

### 管理層討論及回顧(續)

#### 業務發展

於結算日，本集團之物業組合價值為86,000,000港元，當中不包括被接管資產。此等資產全部位於香港。

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，但鑑於本集團於二零零三年四月至二零零三年十二月期間已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。本年度期間，均來財務有限公司成功脫離接管。於結算日後，均來財務有限公司以代價4港元予以出售。此外，愛琴灣項目之接管人及財產接收管理人亦於於結算日後以205,000,000港元出售整個項目予一名獨立第三者。

本集團物業組合之分析：

| 在資產負債表之分類 | 於二零零五年<br>三月三十一日<br>(百萬港元) |
|-----------|----------------------------|
| 投資物業      | 9                          |
| 房地產       | 1                          |
| 發展中物業     | 33                         |
| 持作將來發展之物業 | 16                         |
| 持作出售之物業   | 27                         |
|           | <b>86</b>                  |

#### 財務資源及流動資金

銀行及其他借貸總額由二零零四年之476,000,000港元減少至二零零五年之275,000,000港元，乃由於透過出售物業償還款項。貿易及其他應付款項較上年度錄得之369,000,000港元輕微增加至397,000,000港元。主要由於累計專業費用及利息所致。

於二零零五年三月三十一日，本集團股東資金總額虧絀492,000,000港元，而上年度之數字為457,000,000港元，進一步下跌7.6%。

本集團之存續及持續經營很大程度上依賴取得新投資者額外及充裕資金以及所有貿易債權人及銀行的支持。

## 執行董事報告(續)

### 最新發展

本公司正與有意拯救本公司之投資者進行磋商。一份拯救建議已於二零零四年十二月底呈交香港聯交所，香港聯交所正在研究中。

### 人員

本集團之僱員人數已由上年度終約32人減少至本年度終20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7,500,000港元，較上年度之13,800,000港元減少46%。

現時，僱員人數已減至少於15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

吳日章

香港，二零零六年七月二十日