

執行董事報告

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中國之物業，以及位於英國物業之租金收入。於結算日後，本集團以12,100,000英鎊出售於英國之一所物業。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。

年內，本集團被迫出售大量資產以減低債務，本集團之經營規模因而大幅收縮。

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，並於可見未來逐步賺取盈利。

管理層討論及回顧

業務回顧

本集團二零零四年度之營業額為131,000,000港元，較上年度錄得之369,000,000港元下跌64%。本年度總營業額中持續經營業務貢獻128,000,000港元，較上年度之365,000,000港元下跌65%。本集團於本財政年度內已結束物業管理及發電廠業務。

本集團於本年度錄得毛利64,000,000港元，上年度則錄得毛損23,000,000港元。產生毛利主要由於租金收入25,000,000港元，借貸服務收入5,400,000港元及物業買賣毛利30,700,000港元。本年度出售該等買賣物業之售價較高乃由於大部份買賣物業於二零零三年三月三十一日使用強制銷售假設進行估值所致。截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團之整體表現為淨虧損220,000,000港元。此乃由於出售本集團投資物業時將投資物業重估儲備變現78,000,000港元、應收貸款撥備37,000,000港元、出售附屬公司虧損39,000,000港元、融資成本66,000,000港元及經營開支67,000,000港元。

業務發展

於結算日，本集團之物業組合價值為391,000,000港元，茲分析如下：

按所在地劃分之物業組合	於二零零四年 三月三十一日 (百萬港元)
英國	174
香港	217
組合總值	391

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。

執行董事報告(續)

管理層討論及回顧(續)

業務發展(續)

在資產負債表之分類	於二零零四年 三月三十一日 (百萬港元)
投資物業	184
房地產	5
發展中物業	150
持作將來發展之物業	19
持作出售之物業	33
	391

財務資源及流動資金

銀行及其他借貸總額由二零零三年之1,277,000,000港元減少至476,000,000港元，乃由於透過出售物業償還款項及由於動用茵翠豪庭及愛琴灣項目之重估金額抵銷有關貸款合共約368,000,000港元所致。不包括上述動用之影響，年內償還之貸款金額為432,000,000港元。貿易及其他應付款項較上年度錄得之337,000,000港元輕微增加至369,000,000港元。主要由於累計專業費用及利息所致。

於二零零四年三月三十一日，本集團股東資金總額虧絀457,000,000港元，而上年度之數字為223,000,000港元，進一步下跌105%。

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。

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40人減少至本年度終32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13,800,000港元，較上年度之16,800,000港元減少18%。

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。有關成員與核數師每年舉行最少一次會議，以討論會計及內部監控事宜。

執行董事報告(續)

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