

主席報告

本人謹代表新協城市建設有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）向本公司股東提交本集團二零零二年年報。

業務回顧

為了找尋有實力和影響力的合作夥伴，集團位於北京金融街黃金地段的中證大廈發展項目已從去年開始引入新投資者。由於交易拖延了多次及本公司考慮到須融合新股東對中證大廈調整設計方案的意見，中證大廈地盤已按照新的計劃繼續施工。本集團因此而受到多方面的重大壓力。

集團的前景很大程度視乎與同新交易能否完成，萬一交易未能如期成事，將會對集團構成嚴重不利的影響。在2003年初爆發的「非典型肺炎」也會對中證預售構成某種程度的不利影響。

於財務管理方面，在建築施工期內借出大量資金，導致資金調動出現困難。在公共關係方面，又忽視了與主要債權人的溝通及諒解，引致一連串的訴訟。訴訟除加添資金壓力之外，還影響了公司的形象。

至於集團未能達成於二零零一年十二月三十一日本公司的「非常重大收購及關連交易」通函內所提及有關國際世源的交易，對集團也造成了一定的損失。

現金流動及財務資源

於二零零二年十二月三十一日，本集團之計息借貸為337,597,000港元（2001: 443,224,000港元），其中337,496,000港元（2001: 200,311,000港元）須於一年內償還，而101,000港元（2001: 242,913,000港元）須於兩年內償還。本集團於二零零二年十二月三十一日之資產負債比率仍然高企。本集團之資產負債比率（總負債 / 本集團之總資產）為1.20（2001 : 1.00）。

主席報告

或然負債

於本年度，本集團在中國發展中待售物業其中一單位之買家採取法律行動，取消上述單位之買賣協議，並且要求退還已付按金30,000,000元人民幣另加利息，並申請將不超過30,000,000元人民幣之本集團銀行存款或等值資產凍結。於二零零三年一月八日，中國法院頒令本集團須向買家退還按金連利息。於二零零三年三月三十一日，本集團向法院提出上訴，基於買家所提供證據無效而反對裁決。本公司董事認為買家之索償將被推翻，因此無須在財務報表作出虧損撥備。

於二零零二年十月，本集團一位債權人向一家中國附屬公司(擁有發展中待售物業)發出有關合共約290,000,000元人民幣之仲裁通知，涉及約222,000,000元人民幣若干物業開發成本及大約68,000,000元人民幣之懲罰利息。法院於二零零二年十月二十二日對該中國附屬公司發出指令，凍結銀行存款或扣押其資產，而數額不超過50,000,000元人民幣。本集團現時快將落實和解條款，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表。董事相信本集團最終無須支付上述約68,000,000元人民幣之懲罰利息，因此財務報表並無作出上述數額之撥備。

展望

新董事局已於去年年底改組，引入專業管理人才，並改變經營作風，採取務實、專業化和集體決策作風處理問題。盡管經營環境困難艱辛，董事局認為若集團能上下一心地達成以下的重要任務，集團便可擁有理想的成績：

1. 達成出讓同新有限公司49%權益的交易
2. 與重大債權人達成諒解，使他們表現出支持和合作的態度
3. 積極推銷中證大廈，確保預售得到滿意成績
4. 採納開源節流方案；提高收入及將開支進一步壓縮
5. 爭取與國內外監管機構的支持

主席報告

新董事局已經積極與債權人溝通，嘗試達成諒解及和解，可望撤銷部份訴訟損失；另一方面繼續與新股東進行同新交易，以求完成交易。當同新交易完成後，可大大解決集團的資金問題。同時新股東是有聲譽有實力的財團，當新股東成為合作伙伴後，將會在營運及銷售上均提供重大幫助。

在銀行、債權人、新合作伙伴及各方的支持下，董事局有信心走出去年的困局，改良業績及財政狀況。

致謝

本人謹代表董事會、向鼎力支持本集團的全體股東及業務夥伴致以萬分的謝意。本人亦謹就管理層及員工在過去一年對本集團所作貢獻，以及於未來日子的貢獻與承坦，向他們致以衷心感謝。

主席

韓軍然

香港，二零零三年五月二十日