

管理層討論及分析

年度業績

回顧年度內，本集團之營業額及虧損淨額分別約為2,609,000港元(二零零二年：2,658,000港元)及65,494,000港元(二零零二年：102,826,000港元)。本年度每股基本虧損為24.1港仙(二零零二年：37.8港仙)。

財務回顧

安排銷售中國證券大廈，直至去年十月才大規模展開該項目之全面發展工程。因此從收益表中扣減約6,622,000港元(二零零二年：4,216,000港元)款額及借款成本約16,198,000港元(二零零二年：20,736,000港元)(為中國證券大廈應佔之直接行政及融資成本)。

本年度之業績較去年有所改善，主要由於本年度錄得投資物業重估盈餘約662,000港元(二零零二年：虧損55,745,000港元)及應收帳款及應收貸款撥備減少9,190,000港元(二零零二年：增加9,190,000港元)。

於二零零三年六月出售同新有限公司(一間間接持有本集團在北京發展中物業之附屬公司)49%權益之虧損為382港元。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零三年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為371,995,000港元(二零零二年：337,597,000港元)，其中91,621,000港元(二零零二年：337,496,000港元)應於一年內償還。

於二零零三年十二月三十一日之資本負債比率(本集團總債務/總資產)為0.49(於二零零二年十二月三十一日：0.32)。本集團於二零零三年十二月三十一日之流動資金狀況經已改善，現金及銀行結存增加約44,000,000港元，流動比率(流動資產/流動負債)為1(於二零零二年十二月三十一日：0.67)。

本集團之流動資產淨值上升，主要由於取得兩筆長期貸款142,000,000港元(免息)及45,000,000港元(以年息6厘計息)，到期日為二零零五年六月二十二日。

本集團之大部分業務在中國進行及主要使用貨幣為港元及人民幣。於回顧年度內並無重大匯率波動。故此，本集團毋須作出任何外匯對沖安排以儘量減低外匯風險及承擔。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，帳面總值約744,000,000港元(二零零二年：710,000,000港元)之本集團發展中物業經已抵押，作為有關土地發展成本之總額約523,000,000港元(二零零二年：523,000,000港元)銀行貸款及應付款項之擔保。在本集團之債權人採取法律行動後，若干投資物業與土地及樓宇已被中國法院凍結。

或然負債

- (a) 年內，本集團在中國銷售之一個物業發展項目其中一單位之買家提出法律行動，取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金約15,000,000元人民幣連利息。本集團董事根據法律顧問之意見認為，該買家提出之索償無效，並認為該索償不會對本集團造成任何重大虧損。因此財務報表中無需作出撥備。
- (b) 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(擁有發展中待售之物業)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元人民幣之若干土地開發成本及約68,000,000元人民幣之罰息。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，凍結其銀行存款或扣押其資產，而數額不超過50,000,000元人民幣。本集團當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，有關條款則屬總暫停還款協議之部份。董事相信，債權人將簽訂協議。根據協議，本集團毋須支付上述罰息約68,000,000元人民幣。

年內，集團與債權人及銀行簽訂總暫停還款協議。根據該協議，上述罰息獲豁免。惟豁免之條件為本集團能按議定之還款時間表償還該筆土地發展成本。倘本集團未能遵守還款時間表，仍須支付罰息。董事認為本集團有充足資金按期還款，因此無需就有關罰息作出撥備。

管理層討論及分析

- (c) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本集團在中國發展中待售物業項目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，並申請將為數最高達30,000,000元人民幣之本集團銀行結存或等值資產凍結。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和利息。於二零零三年三月三十一日，本集團向中國法院提出上訴，基於買家所提供證據無效而反對裁決。根據獨立法律顧問之意見，本集團董事相信該買家之索償將會被推翻，因此無需在財務報表作出虧損撥備。