

## 財務回顧

本集團於截至2004年3月31日止財政年度錄得合併營業額約港幣175,000,000元，比上財政年度錄得營業額約港幣108,000,000元上升62%。營業額增加乃期內本集團主要控股之附屬公司，即位於中國蘇州之蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）營業額大幅上升以及本公司開展貿易業務所致。

本年度之股東應佔盈利約為港幣44,000,000元，而2003年之溢利淨額約為港幣93,000,000元。（註：2002／2003年度包括一項回撥為供熱項目減值撥備所產生之利潤約港幣79,000,000元）。本年度之每股盈利為港幣2.63仙。本年度淨利潤主要來自(i)蘇州南達提供淨利潤約港幣18,000,000元；(ii)出售兩項投資物業共錄得約港幣4,000,000元之淨利潤（投資物業出售詳述於業務回顧內）；(iii)董事會於回顧年內通過裁員、減薪及精簡架構等措施致力削減經營開支，令期內行政費用由去年約港幣44,000,000元大幅下降至本年度之約港幣21,000,000元；(iv)財務開支比去年同期下降約港幣2,000,000元，主要受益於貸款總額下降及本集團股東中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）給予本集團港幣15,000,000元免息貸款之財務支持。

## 業務回顧

### 物業投資

在2004年度，本集團致力調整旗下物業投資組合以期獲取更合理回報及提升資產質量。於本年度內本集團作出以下兩項交易，把前景有限之非核心物業售予獨立第三者：

- (1) 於2003年4月，本集團行使回購權，回購於Success Project Investments Limited（「Success Project」）之35%權益。該公司持有另一間投資公司蘇州金南房地產開發有限公司（「蘇州金南」）（其擁有中國蘇州市石路國際商城）之52%權益，作價約港幣16,800,000元。其後於2004年2月，Success Project之所有股東達成協議，把持有所有蘇州金南之權益以作價約港幣101,800,000元出售予中方合作夥伴。是次行使回購於Success Project之權益及其後Success Project出售所有投資共為集團提供約港幣22,700,000元之利益。

- (2) 於2003年11月。本集團出售位於香港沙田之投資物業永南大廈，作價港幣63,000,000元並錄得港幣19,000,000元估值虧損。永南大廈建於1981年，地理位置欠佳，發展潛力有限而且出租率及回報率偏低；而出售該物業可為本集團悉數償還相關抵押銀行貸款，並大幅減低債務水平，改善公司現金流量及財務狀況。

#### 策略投資

蘇州南達受惠於中國江蘇地區對水泥的持續殷切需求以及水泥價格上揚，並在本年度內接近全面投產運作水平。在水泥產品平均售價上升和高營運效益的因素下，蘇州南達錄得優異的表現，根據蘇州南達於截至2004年3月31日止年度經審核賬目，蘇州南達之經審核營業額約港幣120,000,000元，相比去年同期增長約61%；經審核淨利潤約港幣18,000,000元，相比去年同期大幅上升163%。

在最近數月受中國政府實施宏觀調控之影響，國內固定資產投資率開始放緩；國內水泥之需求及銷售價亦相應下降；加上電力及原材料等資源供應緊張，均對蘇州南達之營運帶來負面影響。面對以上困難，蘇州南達之管理層實施一系列措施包括技術改造計劃以降低生產成本，提升生產效率以及擴闊客戶基礎。本集團亦正積極發掘投資機會擴大水泥生產規模，以善用旗下之營運經驗、專業技能及銷售網絡。

#### 貿易業務

本公司最終控股股東誠通控股乃國內最大的綜合物流及原材料貿易企業之一。在誠通控股提供業務推介及專才之下，本集團在年度內選擇性地開拓以金屬及化工產品為主之貿易業務。本年度貿易部門錄得約港幣52,000,000元營業額及經營盈利。

## 結算日後重大事項

本公司於2004年3月25日與誠通香港訂立售股協議，出售全資擁有子公司物華管理有限公司與達洋投資有限公司（「該等出售公司」）之所有權益予誠通香港，應收代價為港幣72,836,000元。該等出售公司持有番禺一合資公司45%實際權益以及相關股東貸款。該番禺合資公司於固定期限內持有一位於中國廣東省番禺之商住開發項目（「番禺項目」），總樓面面積約為72,000平方米。番禺項目因無法取得進一步融資，並已自2000年以來停止進一步運作和開發，發展空間相對有限。

出售番禺項目之部份代價港幣52,830,000元將由誠通香港以全資擁有之Talent Dragon Limited(「Talent Dragon」)之全部股權之方式支付，而代價餘額現金港幣20,006,000元則以現金支付。Talent Dragon將會收購中實投資有限責任公司(「中實公司」)之70%權益，而中實公司持有位於北京市西城區百萬莊大街9#、11#院地盤面積約為7,200平方米的可開發空置工地(「北京項目」)的所有權益。該項目位於中國首都北京，加上本集團取得該項目之控股權益，發展潛力較佳，並可於短期內出售獲利。本集團將對該項目及中實公司進行審慎調查，如未能通過調查，本集團將收取全數現金作為出售代價。

該售股協議及收購北京項目更標誌著本集團正式參與最終控股股東誠通控股在利用龐大土地儲備發展物流房地產業務的重要里程碑。

## 財務狀況

本集團致力以嚴謹財務管理及出售非核心資產減低負債水平及增強財務實力，令財務狀況得以繼續改善。在出售非核心投資物業及償還相關債務後，本集團之未償還債務大幅下降而流動資金得到改善。淨流動負債進一步由去年之港幣約153,000,000元減至本年度約港幣83,000,000元。於2004年3月31日，本集團的現金及銀行結存約達港幣29,000,000元。

## 董事會成員

於本年報日期在任之本公司董事為張國通(副主席、董事總經理兼執行董事)、李鐵峰(執行董事)、鄔鎮華(執行董事)、馬正武(主席兼非執行董事)、洪水坤(非執行董事)、陳勝杰(非執行董事)、顧來雲(非執行董事)、徐耀華(獨立非執行董事)、鄺志強(獨立非執行董事)及勞有安(獨立非執行董事)。

## 資本負債比率

於2004年3月31日，本集團按銀行貸款總額、信託收據貸款、附屬公司少數股東之貸款及其他貸款約港幣207,710,000元，及總資產約港幣533,673,000元為基準計算之資本負債比率為0.39。

## 資產抵押

於2004年3月31日，本集團賬面淨值為港幣20,957,000元之廠房及機器以及帳面淨值為港幣零元的發展中物業(成本為港幣10,614,000元)已抵押作為本集團借款及銀行融資的抵押品。

## 或然負債

於2004年3月31日，本集團就法律索償的估計最高或然負債為港幣5,523,000元。

## 流動資金及資金資源

於2004年3月31日，本集團之流動資產及流動負債分別約為港幣65,000,000元及港幣148,000,000元(2003年：分別為約港幣52,000,000元及約港幣206,000,000元)。本集團於2004年3月31日的現金及銀行結存約港幣29,000,000元(2003年：約港幣30,000,000元)。

於2004年3月31日，本集團合共有約港幣21,000,000元(2003年：港幣64,000,000元)之銀行貸款，並以本集團擁有之若干物業作為抵押品。本集團亦有其他貸款約港幣71,000,000元(2003年：港幣90,000,000元)，其中無抵押貸款約港幣4,000,000元，並按商業利率計息；餘下之其他貸款為無抵押及免息。

除因根據本公司於1998年9月22日採納之購股權計劃而授出之購股權於獲行使時，按認購價每股港幣0.1491元配發及發行2,700,000股每股面值港幣0.10元之股份外，本公司於截至2004年3月31日止年度內並無發行任何額外股份。

## 財務政策

本集團之業務活動乃透過銀行借貸、有抵押貸款及自經營業務所得之現金提供資金。本集團認為，由於外匯風險相對於其總資產值或尚未償還債務較為輕微，故匯率及市場價格波動對本集團並不構成重大風險。

## 人力資源

於2004年3月31日，本集團共僱用約533名僱員，其中12名受僱於香港，521名受僱於國內。員工薪酬乃根據其職責性質釐定，並按目前市場趨勢以保持競爭力。

## 審核委員會

本公司設有審核委員會，審核委員會乃根據上市規則附錄十四最佳應用守則(「最佳應用守則」)之規定成立，旨在檢討及監察本集團之財務呈報過程及內部監控。審核委員會之成員包括本公司獨立非執行董事徐耀華先生、鄭志強先生、勞有安先生，本公司非執行董事洪水坤先生及陳勝杰先生。於推薦董事會批准前，審核委員會成員連同管理層及本公司核數師已審閱本集團截至2004年3月31日止年度之經審核財務報告。

## 最佳應用守則

本公司於整個年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟非執行董事並非以固定年期委任，因根據本公司之公司組織章程第105條，彼等須在股東週年大會上輪值告退及重選連任。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。