

管理層討論及分析

中期業績

在六個月回顧期內，本集團之營業額及期內虧損淨額分別約為1,966,000港元及18,355,000港元，而本集團於二零零三年上半年之營業額及期內虧損淨額分別為872,000港元及44,077,000港元。期內基本每股虧損為6.75港仙（截至二零零三年六月三十日止六個月：16.22港仙）。

業績改善之原因為，中國證券大廈應佔之直接行政及融資成本已撥作發展中待售物業成本之資本及租金收入亦增加約1,094,000港元所致。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零三年六月三十日止六個月：無）。

經營回顧

期內，本集團致力於全面發展位於北京金融街中國證券大廈項目。中國證券大廈之施工進度順利。

於期內，董事會努力解決公司過往存在的問題。於二零零四年六月十一日，本集團與Sinoway Properties Limited就有關出售於New Rank (BVI 1) Limited之全部權益訂立協議。該交易有待股東批准，而有關該交易之「非常重大出售事項-通函」已於二零零四年八月二十八日寄發。在完成出售New Rank (BVI 1) Limited後，本集團將獲減低債務而加強本集團之財務狀況。

管理層討論及分析

前景

如本公司二零零三年年報附錄所述，在中國網絡通訊集團公司按協議所支持下，中國証券大廈項目進度將會更順利，預期主體結構可望於二零零四年年底完成。

經過新管理層的努力，過往困擾集團的問題於下半年將有非常大的改變。董事會有信心本集團之經營業績及財務狀況將有更好之表現。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零四年六月三十日，本集團根據租購合約之責任約為1,200,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為192,000港元）及未清償銀行借款約為398,000,000元人民幣（相等於約為372,000,000港元）（於二零零三年十二月三十一日：約為372,000,000港元），其中約為98,000,000元人民幣（相等於約為92,000,000港元）（於二零零三年十二月三十一日：約為92,000,000港元）之無抵押計息銀行借款於二零零四年六月前已到期。餘下約為300,000,000元人民幣（相等於約為280,000,000港元）（於二零零三年十二月三十一日：約為280,000,000港元）之已抵押計息銀行借款於一年後但不超過兩年內償還。

於二零零四年六月三十日，其他借款約為197,000,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為187,000,000港元），其中約為152,000,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為142,000,000港元）為免息及以一名董事及一名前董事所持之本公司股份作抵押，為期兩年（由二零零三年六月起計），並於到期日償還。其他無抵押之貸款約為45,000,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為45,000,000港元）以年息6%計息，為期兩年（由二零零三年六月起計）。

管理層討論及分析

於二零零四年六月三十日，本集團之總資產淨額約為1,241,000,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為1,145,000,000港元），而總債務則約為570,000,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為559,000,000港元）。於二零零四年六月三十日之資本負債比率（本集團總債務／總資產）為0.46（於二零零三年十二月三十一日：0.49）。於二零零四年六月三十日，現金及銀行結存增加至約為77,000,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為69,000,000港元），而流動比率（流動資產／流動負債）則為0.95（於二零零三年十二月三十一日：1.00）。

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。於回顧期間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。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團抵押其總帳面淨值約為824,715,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為744,400,000港元）之發展中物業，作為有關土地開發費之總額約為419,094,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為522,718,000港元）獲授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。

管理層討論及分析

或然負債

- (a) 於二零零二年十月，本集團其中一位債權人就總金額約為290,000,000元人民幣向一間中國附屬公司(擁有發展中待售物業)發出仲裁通知，該款項涉及物業之部份土地開發費約為222,000,000元人民幣及逾期罰款違約金約為68,000,000元人民幣。法院於二零零二年十月二十二日向該中國附屬公司發出裁定書，凍結其銀行存款或相應資產，限額50,000,000元人民幣。本集團當時即將落實和解條款，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表，有關條款將組成總暫停還款協議之部份。董事相信債權人將會簽訂協議。根據該協議，本集團毋須支付上述約為68,000,000元人民幣之逾期罰款違約金。

於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本集團與其債權人及往來銀行訂立總暫停還款協議，據此上述逾期罰款違約金獲豁免。惟豁免之條件為本集團能按議定之還款時間表償還土地開發費。倘本集團未遵守還款時間表，則仍須支付逾期罰款違約金。董事認為本集團有充足資金按期還款，因此毋需就逾期罰款違約金作出撥備。

管理層討論及分析

- (b) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本集團在中國之發展中待售物業其中一單位之買家採取法律行動，以取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金30,000,000元人民幣另加利息，並申請凍結本集團銀行結存或等值資產達30,000,000元人民幣。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，本集團董事認為買家之索償將被推翻，因此毋需作出虧損撥備。
- (c) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本集團在中國之發展中待售物業其中一單位之買家採取法律行動，以取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金約為15,000,000元人民幣另加利息。根據法律顧問之意見本集團董事，認為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，因此毋需於財務報表作出虧損撥備。

僱員

於二零零四年六月三十日，本集團在中國及香港僱用約60名員工，本集團向僱員提供優厚而具競爭力之薪酬組合。本集團每年會參考當時僱用市場趨勢及法例來檢討員工薪酬。