

## 財務業績及狀況

本集團於二零零四年六月三十日之資產淨值減少港幣158,293,000元至港幣1,944,823,000元(二零零三年：港幣2,103,116,000元(重列))。年度之股東應佔虧損為港幣158,293,000元。

根據獨立專業合資格物業估值師發出之估值報告，投資以及酒店物業及發展中物業於二零零四年六月三十日之合計公開市值為港幣464,940,000元(二零零三年：港幣592,000,000元)，產生港幣127,060,000元之淨虧損。酒店物業及發展中物業之估值乃按強制出售基準得出。

重估產生之虧損淨額連同年內錄得之法律及專業費用與行政費用為本年度錄得港幣158,293,000元(二零零三年：港幣246,668,000元(重列))之股東應佔虧損之直接起因。

## 投資附屬公司

於本年度，本集團之投資並無任何重大改變。

## 業務回顧

### 物業投資

#### 峻嶺廣場

根據所得之記錄，本集團於年內從出租中國上海峻嶺廣場之投資物業所取得之租金收入及經營溢利分別為港幣1,383,000元(二零零三年：港幣1,816,000元)及港幣884,000元(二零零三年：港幣1,445,000元)。

根據所得之記錄，本年度之租住率約為37%(二零零三年：57%)。

### 酒店投資

#### 上海逸和龍柏飯店

本集團於年內經營龍柏飯店所錄得之收入及經營溢利分別為港幣51,885,000元(二零零三年：港幣13,290,000元)及港幣19,397,000元(二零零三年：港幣3,058,000元)。

本年度之租住率約為64%(二零零三年：50%)。

### 物業發展

#### 吳中路

於結算日，本集團尚未於吳中路之土地開始地基或建築工程，因此，本集團於本年度並就此無錄得任何收入或溢利。

### 資本性承擔

基於與世紀大道農村社及六裏農村社(統稱「農村社」)之聲稱貸款交易，中級人民法院於二零零四年十一月十七日及十九日分別向宏興及龍柏作出之判決，以及與上海農凱之不同法律訴訟，接管人決定現階段就上述投資作任何進一步資本性開支乃不適當，因此本集團並無就上述投資之任何未來資本性承擔作出劃撥或安排資金。

## 流動資金及財務資源

本集團於二零零四年六月三十日之現金水平減少港幣57,872,000元至港幣1,263,319,000元(二零零三年：港幣1,321,191,000元)，主要由於經營及行政開支，以及法律及專業費用所致。

## 庫存狀況

本集團於二零零四年六月三十日之現金狀況主要為美元、港幣、人民幣及日圓，詳情如下：

	港幣千元	%
美元	1,241,344	98
港幣	10,969	1
人民幣	10,987	1
日圓	19	—
總計	<u>1,263,319</u>	<u>100</u>

本集團大部份收入及開支均以人民幣或港幣列值。由於本集團以美元、港幣及人民幣存放現金，故此可將本集團之外匯風險減至最低。

## 抵押資產、銀行借貸及資本負債比率

於二零零四年六月三十日，位於吳中路之土地及龍柏飯店聲稱仍被宏興及龍柏抵押予農村社，作為其聲稱已向該兩間附屬公司提供之貸款之抵押品。

根據宏興之前任法定代表人於二零零三年三月二十七日所簽訂之宏興聲稱貸款協議，位於吳中路之土地聲稱已被抵押予世紀大道農村社作為獲得世紀大道農村社授予宏興人民幣300,000,000元(相等於港幣283,500,000元)貸款之抵押品。該聲稱貸款為期一年，由二零零三年三月二十七日起生效，利息須按季度繳付，年息率為5.31%。

根據龍柏之前任法定代表人於二零零三年四月十一日所簽訂之龍柏聲稱貸款協議，龍柏飯店聲稱已被抵押予六裏農村社作為獲得六裏農村社授予龍柏人民幣350,000,000元(相等於港幣330,750,000元)貸款之抵押品。該聲稱貸款為期五年，由二零零三年四月十八日起生效，利息須按季度繳付，年息率為5.58%。

據接管人所了解，該等聲稱貸款並未獲董事會正式授權及批准。因此，自接管人分別於二零零三年十二月底接管龍柏及其中一名接管人於二零零四年一月十五日成為宏興之法定代表人後，接管人再無授權向農村社支付利息。

農村社已就該等聲稱貸款及中級人民法院作出之判決向龍柏及宏興採取法律行動，詳情列載於財務報表附註33g及33h。

本集團於二零零四年六月三十日之資本負債比率約為32%(二零零三年：29%)，資本負債比率之計算方式是以聲稱貸款除以股東資金。

**抵押資產、銀行借貸及資本負債比率 (續)**

根據接管人所得資料，一筆3,600,000美元(約港幣28,080,000元)之款項已被宏興前任管理層抵押予世紀大道農村社，截至本報告日期，接管人未能就該等已抵押存款得到任何資料。

除上述及於財務報表附註所披露者外，接管人未能確定於二零零四年六月三十日是否尚有其他債務承擔及或然負債。

**僱員及薪酬政策**

於二零零四年六月三十日，本集團於香港聘用12名(二零零三年：20名)僱員及於中國聘用約340名(二零零三年：280名)僱員。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內之規定而釐定僱員之薪酬。