



管理層討論及分析

業務回顧

回顧年度內，本集團成功出售New Rank (BVI 1) Limited 之所有權益及將集團之淨負債大大減低。在財務上得到「網通」按二零零三年十二月二十三日之協議所帶來的資金上支持，在董事會有效率的管治下，除了使到集團的業務能按序向上發展外，中國証券大廈項目之施工也得到順利的進度。

財務回顧

業績

於二零零四年，本集團之營業額約為2,651,000港元（二零零三年：2,609,000港元），主要來自出售中國附屬公司之租金收入。本集團年內之純利約為136,993,000港元（二零零三年：虧損淨額65,494,000港元），包括出售附屬公司之收益約171,978,000港元。本年度之每股基本盈利為50.4港仙（二零零三年：每股虧損24.1港仙）。

二零零四年之行政費用及融資成本分別為34,171,000港元及7,491,000港元，而二零零三年則分別為42,788,000港元及27,241,000港元，減幅分別為8,617,000港元及19,750,000港元，主要是由於中証大廈展開全面發展工程，而直接成本（包括該項目應佔之借貸成本）已撥充資本所致。此外，出售附屬公司亦使本集團之行政費用及財務成本下降。

流動資金、財務資源及資金需求

本集團於年內之財務狀況有所改善。於二零零四年十二月三十一日，本集團之負債淨額由二零零三年十二月三十一日之281,845,000港元減少47%至148,859,000港元。

儘管本集團於二零零四年十二月三十一日之流動比率（流動資產／流動負債）為0.89（二零零三年：1.00），但本集團有銀行結餘及現金共100,014,000港元（二零零三年：69,181,000港元）。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約人民幣300,000,000元，約等於280,374,000港元（二零零三年：約人民幣398,000,000元，約等於371,995,000港元），為有抵押及計息，其中約人民幣300,000,000元，約等於280,374,000港元（二零零三年：約人民幣98,034,000元，約等於91,621,000港元）須於一年內償還。



管理層討論及分析

於二零零四年十二月三十一日，其他借貸210,000,000港元（二零零三年：187,000,000港元）須於一年內償還，其中165,000,000港元（二零零三年：142,000,000港元）有抵押及計息。其他無抵押貸款45,000,000港元（二零零三年：45,000,000港元）按年利率6厘計息。

負債資本比率

於二零零四年十二月三十一日之負債資本比率（本集團總借貸／總資產）為0.42（二零零三年：0.49）。該比率較去年為低，主要是由於「網通」預付款項帶來充裕之流動資金所致。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而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。因此，本集團毋須作出任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團已將帳面淨值合共約947,789,000港元（二零零三年：744,400,000港元）之發展中物業抵押，作為有關土地發展成本之銀行貸款及應付款項合共約306,944,000港元（二零零三年：522,718,000港元）之擔保。

或然負債

- (a) 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（持有發展中待售之物業）發出有關合共約人民幣290,000,000元之仲裁通知，涉及約人民幣222,000,000元之若干土地開發成本及約人民幣68,000,000元之罰息。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，而數額不超過人民幣50,000,000元。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，有關條款將屬暫停還款總協議之部份（詳情載於財務報表附註18）。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人民幣68,000,000元。因此，二零零二年並無就上述金額作出撥備。



管理層討論及分析

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本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須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，因此毋須就有關罰息作出撥備。

- (b) 截至二零零二年十二月三十一日止年度，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人民幣30,000,000元另加利息，並申請將為數最高達人民幣30,000,000元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，因此毋須在財務報表作出虧損撥備。
- (c) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，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人民幣15,000,000元連利息。根據獨立法律顧問之意見，本集團董事認為，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，財務報表毋須作出撥備。
- (d) 本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲的2,500,000美元和人民幣14,000,000元貸款而向銀行作出擔保。

員工

於二零零四年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約50名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場趨勢及法例檢討員工薪酬。



管理層討論及分析

展望

中國經濟持續強勁增長。大量外資流入對整體物業市場有著正面影響。本集團積極物色回報理想之投資項目，以提高本集團之整體收入。

物業租賃方面，北京辦公室大樓（尤其是北京市中心之甲級寫字樓）之需求殷切刺激物業租賃市場發展。完成出售中証大廈（位於北京市中心，屬於甲級辦公室物業）後，該物業之業權轉移予中國附屬公司。該物業之主要用途為出租。管理層預期辦公室物業將為本集團帶來可觀之經常性租金收入。