

管理層討論及分析

董事謹此提呈本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業務回顧，以及本集團來年之發展方針。

更改公司名稱

根據於二零零四年五月二十八日在本公司股東週年大會上通過之一項特別決議案，股東已批准將本公司之名稱從星港地產投資有限公司更改為藍頓國際有限公司。新名稱其後獲香港公司註冊處批准，而本公司於二零零四年六月十六日獲頒發「公司更改名稱證書」，新公司名稱遂即時生效。

公司業績

於本年度，本集團錄得營業額30,977,000港元，較去年營業額增長221%。於該營業額當中，12,061,000港元乃來自物業投資分部，包括作為債務重組安排之一部分而視為出售予一間銀行之一項物業所變現之代價10,600,000港元(去年出售物業所得款項為8,400,000港元)及1,461,000港元之租金收入。其餘之營業額18,916,000港元來自於二零零四年七月新設立之健康產品分部。物業租金收入稍微改善，較去年增加25%。該增加正好反映本地物業市場正逐漸好轉，尤其已從二零零三年初爆發嚴重急性呼吸系統綜合症時的最蕭條時期復甦過來。

由於若干貸款本金及應計利息因二零零四年三月完成之債務重組安排獲豁免而產生收益約145,000,000港元，股東應佔業績從去年虧損36,162,000港元，轉為本年度溢利132,974,000港元。此外，健康產品分部亦能於其首個營運年度貢獻純利1,827,000港元，惟上述收益因持作重售物業之減值虧損3,620,000港元及整體上市及行政開支約6,141,000港元(去年：5,702,000港元)而有所抵銷。

因債務重組安排，本集團已大幅減少其借貸總額，故此其利息開支亦銳減至3,419,000港元(去年：28,420,000港元)。

股息

董事會議決不建議派付截至二零零四年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零三年：零港元)。

財務資源及流動資金

發行股份

誠如二零零四年初所呈報及公佈，本集團已透過私人配售及貸款資本化成功進行一系列涉及發行新股之資本交易，詳述如下：

於二零零四年一月，本公司行使與Group First Limited（「GFL」）訂立之認購協議。據此，GFL同意按每股0.10港元之價格有條件認購500,000,000股本公司股份。認購股份將連同1,500,000,000股紅利股份獲發行，基準為GFL每認購一股股份獲發三股紅利股份。認購事項已於二零零四年三月十二日完成，本公司因而收取50,000,000港元所得款項毛額，其中大部份已用於根據債務重組安排償還予銀行債權人，而餘下款額用作一般營運資金及日後投資用途。

於二零零四年一月初，本公司亦就一筆總額達34,000,000港元之尚未償還貸款與其四名貸款債權人訂立四份貸款資本化協議。根據該四份貸款資本化協議，本公司同意以將尚未償還貸款34,000,000港元資本化之方式按每股0.10港元發行及配發合共340,000,000股入賬列為繳足之本公司股份。資本化股份將連同1,020,000,000股紅利股份獲發行，基準為借貸人每認購一股股份獲發三股紅利股份。該四份貸款資本化協議與GFL認購協議於二零零四年三月十二日同時完成。

借貸

本集團於二零零四年十二月三十一日之借貸總額（不包括應付賬款及其他應付款項）達11,137,000港元，較於二零零三年十二月三十一日之借貸總額230,491,000港元大幅減少95%。減少乃由於上述貸款資本化及與財務債權人訂立之債務重組安排所致。

於本年度，本集團已透過發行股份之所得款項及自一間財務機構取得之新分期貸款5,000,000港元，償還欠付前財務債權人之一切債項。於二零零四年十二月三十一日，賬面值達16,880,000港元之物業組合已作為約6,200,000港元債項之抵押品，抵押予財務債權人。

流動比率

流動比率現為1.27，較二零零三年十二月三十一日時之0.14顯著改善。經考慮本集團財務狀況已改善及借貸大幅減少後，董事認為本集團具備充裕的營運資金，定可履行日後到期之財務責任及應付日後發展之資金需求。

投資

本集團已於二零零四年三月在香港成立兩間新合營公司，本集團擁有彼等各自70%之實益權益。其中一間合營公司已於二零零四年六月在中華人民共和國（「中國」）福州市成立一間全資附屬公司福州藍頓生命科技有限公司（「福州藍頓」），福州藍頓之初步註冊資本為5,000,000港元。本集團分佔之投資額為3,500,000港元，並已透過內部資源撥付。為配合福州藍頓之發展，註冊資本進一步增加至10,000,000港元，而本集團尚未注入其所分佔之額外投資額3,500,000港元。自成立以來，福州藍頓一直在中國從事製造、銷售及分銷健康產品。

另一新成立之合營公司正在申請於中國成立銷售及市場推廣公司，惟該申請尚未獲得中國相關政府部門之批准。

經營回顧、展望及策略

外匯風險

於二零零四年十二月三十一日，人民幣及港元分別佔本集團銀行結餘總額之14%及86%。

由於本集團健康產品分部之大部份銷售、採購、資產及負債均以人民幣為主，故本集團須由此承擔若干外匯風險。然而，由於人民幣兌港元之匯率相對穩定，且亦無任何重大兌換問題，故董事認為本集團所承受之外匯風險相對較低。

員工及酬金政策

由於設立新健康產品分部，於二零零四年十二月三十一日之僱員（包括董事）數目已增加至43名（去年11名）。

本集團乃根據員工之功績及於職位上之發展潛力而聘用及提供晉升機會。薪酬組合乃參照彼等之表現及市場當時之薪金水平而釐定。此外，本集團為合資格僱員（包括董事）設立一項購股權計劃，以獎勵參與者所作貢獻及鼓勵彼等繼續努力提升本集團利益。

業務回顧、企業策略及展望

於二零零四年內，香港物業市場尤其是零售物業環節持續改善。因此，本集團錄得較去年更高之租金收入。董事會預期零售租賃市場來年將維持穩定而本集團冀能從中得益。於住宅物業環節而言，由於一手市場（尤其是高檔豪宅市場）之投機活動，令整體市場出現過熱現象。董事會對此市況非常謹慎，現正審視可變現其重新發展物業項目之不同方案，並會不時就此知會股東其最新發展。

健康產品分部之初步表現大有可為及令人鼓舞。然而，董事亦因而了解到此市場內之激烈競爭及價格壓力。董事相信會為釐定及改良此分部之經營模式及業務範疇上，投放更多時間及精力。董事亦會繼續以縱向或橫向之模式發掘與此行業有關之其他投資機會，務求令本集團能以進取但穩健之方法擴大於業內之影響。董事亦會緊貼中央政府所採納及更新之工商業政策，尤其該等適用於香港實體之條文，務求本集團能夠捕捉及實現該等將可供本集團長期發展之機會。

由於本集團成功擺脫過去債務，且能夠吸引新投資者注入新資本以重新發展，故二零零四年對本集團整體發展而言屬非常矚目的一年。董事會對本集團未來前景非常樂觀，加上控股股東之業務聯繫及對市場之認知，相信本集團可於不久將來回復盈利能力。

董事會謹此對本集團銀行、債權人、管理層及員工之不斷支持致以深切謝意，並期望彼等能繼續努力，共創本集團新時代。

承董事會命
董事總經理
夏樹棠

香港特別行政區，二零零五年四月二十五日