

# 董事報告

本人謹代表新時代集團控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零五年三月三十一日止年度的經審核綜合業績。

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額約為5,000,000港元（二零零四年：23,600,000港元），減少約79%，主要由於本集團在上一個財政年度及於二零零四年七月分別終止製造業務以及貿易業務所致。於年內錄得全年租金收入約4,100,000港元，而去年之三個月營運租金收入則約為1,600,000港元。於年內，財務服務業務所產生收入約為900,000港元（二零零四年：1,200,000港元）。本集團錄得綜合股東應佔虧損約18,300,000港元（二零零四年：37,300,000港元）。虧損主要來自就短期上市股票投資之未變現虧損作出約4,400,000港元撥備（二零零四年：6,100,000港元）及出售上市股票投資之虧損約5,400,000港元（二零零四年：20,000,000港元）。然而，本集團成功收窄虧損，較上年度減少約51%，主要由於上市股票投資之虧損減少約16,300,000港元，以及由於本集團實施更嚴謹措施控制間接成本，致使本集團行政開支減少約14,800,000港元。

年內每股虧損為4港仙（二零零四年：9港仙），董事會不建議就本財政年度派付任何末期股息（二零零四年：零）。

## 業務概況

誠如本公司去年年報所述，本集團重新確立企業策略，於中國內地進行物業收購，擴展其物業投資業務。於年內，自本集團於中國北京多個商用物業之物業投資錄得租金收入約4,100,000港元（二零零四年：1,600,000港元）。

於上一個財政年度完結時，本集團訂立有條件協議，收購一家於中國深圳市若干工業用地持有100%權益公司之全部已發行股本，總代價為55,000,000港元。收購已於本財政年度完成。儘管建築工程於本財政年度仍在進行中，惟管理層相信，是項投資將於未來數年為本集團帶來理想財務回報。

自二零零三年起，管理層一直密切注視本集團之貿易業務表現，於年內，由於競爭激烈，以致貿易業務表現一直未如理想。誠如本集團去年年報所述，由於本集團未能引入策略夥伴，以重整貿易業務，故管理層決定透過棄置方式終止貿易業務，務求進一步減省資源，以便日後專注於本集團物業投資及發展業務以及其他具潛力之業務。

# 董事報告

(續)

截至二零零五年三月三十一日止年度，財務服務業務產生之收入繼續為本集團提供雖不多但穩定之現金流量。本集團繼續縮小投資組合。誠如上文所述，本集團擬專注於物業投資及發展業務，而財務服務及投資業務規模將於未來進一步縮減。

最後，本公司一名主要股東自二零零一年三月起向本公司提出之法律程序已於本財政年度結束。該名主要股東與本公司透過簽訂具法律約束力之同意令達成共識，有關同意令已於二零零四年七月八日獲百慕達最高法院批准。因此，終止通知已於二零零四年七月十二日存檔，而向本公司提出之所有法律程序亦告終止，並於上個及本財政年度錄得法律及專業費用撥備撥回分別13,000,000港元及409,000港元。

## 業務回顧

### 已終止經營業務

#### 貿易

本集團貿易業務受到其他市場競爭對手多方面之競爭影響，表現強差人意，與去年同期500,000港元比較，營業額下跌約91%至約50,000港元。於年內，貿易業務虧損約500,000港元（二零零四年：虧損11,600,000港元）。誠如本公司上一份年報所述，本集團未能引入策略夥伴，以重整貿易業務。因此，於二零零四年七月舉行之董事會會議上，管理層決定終止貿易業務，務求進一步減省資源，以便日後專注於本集團物業投資及發展業務以及其他具潛力之業務。

### 持續經營業務

#### 物業投資及發展

於本年度，若干位於中國北京之商用物業總租金收入約為4,100,000港元（二零零四年：1,600,000港元），較上個財政年度增長約160%。本年度經營溢利由1,400,000港元上升約50%至2,100,000港元。經營溢利增加主要因為本年度計入於二零零三年十二月底收購之物業投資業務之全年業績，而去年僅計入該業務之三個月業績。隨著中國大陸宏觀經濟前景好轉，加上北京市政府實施城市化計劃及繼續改善其市場政策，管理層預期北京物業市場將於日後穩步增長。倘機會來臨而且條款合理，管理層或會把握物業升值時機，出售部分物業，以撥出資金作進一步投資，從而增加盈利來源。

為擴闊盈利基礎及於中國大陸建立穩健根基，本集團繼續擴展其中國業務組合。於二零零四年三月二十九日，本集團就以代價分別約21,300,000港元及33,700,000港元，收購Smart Wave Limited（「Smart Wave」）全部已發行股本及Smart Wave結欠賣方之股東貸款利益，

# 董事報告

(續)

訂立有條件協議。Smart Wave於英屬處女群島註冊成立，為投資控股公司，其主要資產為於中國深圳若干工業用地之間接股本權益。收購已於二零零四年七月九日完成。管理層相信，隨著優質工業綜合大樓之需求日益增加，如土地開發工程在下一個財政年度如期竣工，收購將有助本集團抓緊此等良機。管理層深信，是項投資將於未來數年帶來合理財務回報。

## 投資及財務服務

於年內，出售短期上市股票投資之虧損約為5,400,000港元(二零零四年:20,000,000港元)。於年內，就短期上市股票投資之未變現虧損撥備約4,400,000港元(二零零四年:6,100,000港元)。於年內，香港經濟持續改善，加上投資環境復甦，管理層相信，資本市場未來將有所改善。於年內，源自財務服務業務之利息收入約為900,000港元(二零零四年:1,200,000港元)。儘管管理層相信，財務服務業務可持續為本集團提供穩定利息收入，惟財務服務以至投資業務規模將於不久將來進一步縮小，原因為本集團擬於未來數年專注物業投資及發展業務。

## 流動資金及財務資源

### 財務狀況

年內，本集團的財務狀況維持穩健。於二零零五年三月三十一日，本集團所持現金維持於約2,600,000港元水平，流動比率(流動資產總值相對流動負債總額)約1(二零零四年:5.7)。流動比率較二零零四年三月三十一日數字有所下降，主要由於本集團於年內動用大部分現金資源收購其物業投資。

除租購本集團若干固定資產外，於年結日，本集團並無任何銀行借貸，亦無抵押其任何資產。

### 或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零四年:無)。

### 資本投資及承擔

於財政年度內，除有關收購中國深圳若干工業用地之資本開支外，本集團並無產生或作出任何重大資本投資或開支。於年結日，本集團就中國深圳若干工業用地相關之建築成本有62,500,000港元之資本承擔。

# 董事報告

(續)

根據與該土地之承建商訂立之合約安排，承建商將自該土地上興建之物業落成起計18個月期間，自銷售或租賃所得款項淨額收回建築成本。倘於上述期間銷售或租賃所得款項淨額不足以悉數償還承建商之建築成本，則有關缺額將透過以相當於市值之價格，向承建商轉讓該土地上若干物業之方式悉數結清本集團就建築成本相關費用對承建商之最終還款責任。

## 外匯及利率風險

本集團賺取的收入及所產生成本主要以人民幣及港元計值。董事認為，本集團承受之外匯影響輕微。儘管管理層相信影響輕微，惟其仍將密切監察該貨幣市場之波動情況，於受到影響時採取適當行動。

## 僱員、培訓及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團合共僱用約20名員工。本集團僱員之薪酬政策由執行董事根據僱員之個人經驗、資歷、職責及當時市況檢討及審批。酌情花紅與本集團之溢利表現及個人表現掛鈎。年內並無向本集團任何董事或僱員授出任何購股權。員工福利包括員工宿舍、醫療計劃及為香港僱員而設之強制性公積金計劃，而中國僱員則獲提供國家資助退休計劃。

## 展望

本集團之企業策略逐步由製造業務和企業融資以及投資顧問業務轉型至物業投資業務，讓本集團集中資源於中國大陸發展物業投資業務，從而就長遠發展擴大其盈利基礎以及把握新商機。透過採納審慎之新業務發展及財務策略，本集團希望能夠把握具強勁市場動力及潛力之新商機。本集團相信，是項新業務策略長遠而言將自新業務為股東帶來更大價值。本集團管理層將繼續物色長遠對本集團有利之任何潛在投資機遇。

## 致謝

本人謹代表董事對股東之不斷支持及員工之努力不懈致以衷心謝意。吾等將繼續為本集團長遠發展作出努力。

執行董事

林君誠

香港

二零零五年十月二十八日