

業績

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額為**32,564,000**港元，較上年度減少約**4,426,000**港元或減少**12%**。營業額減少的主要原因是由於不包括已於二零零五年重新分類為待售投資之北京吉祥大廈有限公司之業績，故租金收入減少。

本集團本年度之股東應佔溢利為**177,873,000**港元，而去年度則虧損**174,081,000**港元。本年度溢利之主要原因是投資物業及本公司附屬公司物業之公平值增加。

管理層之討論及分析

業務回顧

香港業務

房地產

於二零零五年本集團位於紅山半島（擁有**33.33%**）及海怡半島的住宅物業平均租用率分別約為**60%**及**100%**，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為**82%**。本集團於本年度來自出租物業所產生的淨租金收入與去年相約。



戴小明先生
主席暨行政總裁

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

北京業務

王府井項目

F1地塊(擁有61.1%)

根據北京市商務局對股權買賣協議的審批要求，二零零六年二月八日，本集團之全資附屬公司多寶龍有限公司(「多寶龍」)與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)簽訂股權轉讓買賣補充協議，買賣補充協議乃補充多寶龍與中國銀泰於二零零三年七月三十日簽訂之原買賣協議(統稱「買賣協議」)，並取代多寶龍與中國銀泰分別於二零零四年四月二十六日簽訂之補充協議、二零零四年六月二十二日簽訂之補充協議(二)、二零零五年四月三十日簽訂之補充協議(三)及二零零五年十一月二十一日簽訂之補充協議。買賣協議乃將多寶龍持有的北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)的61.1%的股權轉讓，總代價為人民幣134,070,000元(約128,913,000港元)。

於二零零四年五月九日多寶龍已收中國銀泰支付之定金人民幣25,000,000元(約24,038,000港元)，及於二零零六年二月二十七日亦已收到中國銀泰支付第一期應付股權轉讓金人民幣10,000,000元(約9,615,000港元)。剩餘轉股價款人民幣99,070,000元(約95,260,000港元)分四期於二零零七年二月六日前收取。本集團擁有北京吉祥之股權將分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。

丹耀大廈(擁有85%)

於二零零五年三月十日北京市第二中級人民法院(「法院」)正式受理本公司和北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)分別提出丹耀的破產申請，並於二零零五年三月二十四日對外發表公告。於二零零五年九月底法院對丹耀破產的評估審計工作結束。目前對丹耀破產事宜仍正在審理中，法院尚未作出批准或不批准丹耀清盤的裁定。預計法院於二零零六年內會對丹耀清盤的申請作出裁定。

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

北京業務(續)

王府井項目(續)

丹耀大廈(擁有85%)(續)

二零零五年度丹耀大廈的地下停車場智能管理系統、門禁系統、空調系統等進行了設備更新和維修工作。

經過調整，丹耀大廈商場的經營情況基本穩定。截至二零零五年十二月三十一日年度公司出租收入約人民幣3,819,000元(約3,603,000港元)，而出租支出不包括財務及非經常性支出約人民幣4,159,000元(約3,924,000港元)。

丹耀大廈之經營策略將繼續調整、完善商場的經營結構，加強管理，保持大廈的穩定，達到收支平衡。

西單項目(擁有29.4%)

於二零零五年度，一號地塊項目已收回銷售款項人民幣50,000,000元(約48,077,000港元)，剩餘人民幣37,504,000元(約36,062,000港元)因對銷售面積爭議買方已提請仲裁；二號地塊項目竣工備案工作全部完成，應移交回遷單位的產權證仍在辦理中；四號地塊項目已收回銷售款人民幣955,000,000元(約918,269,000港元)，按協議於二零零五年底前應收回的人民幣125,000,000元(約120,192,000港元)未能收回；五號地塊項目北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)與北京太運大廈有限公司的面積爭議已經仲裁解決，敬遠勝訴，並已完成應由敬遠辦理之轉讓中國聯通公司產權證，土地證尚在繼續辦理中；九號地塊項目的工程基本竣工，並已完成項目備案工作，但正式發電及發電後的設備再調試等工作尚未完成。

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

北京業務(續)

王府井項目(續)

西單項目(擁有29.4%)(續)

預計二零零六年內，一號地塊項目將根據仲裁結果，解決未能收回剩餘款項；二號地塊項目將完成回遷單位產權証辦理並正式移交回遷單位；四號地塊項目將收回轉讓協議項目下全部應收款項人民幣215,000,000元(約206,731,000港元)；五號地塊項目將完成土地証辦理並正式移交中國聯通公司，爭取收回全部剩餘項目銷售款項人民幣69,244,000元(約66,581,000港元)；九號地塊項目將完成全部尚未完成工程，並正式展開銷售；十號地塊項目將尋找合作開發伙伴，項目正式啟動。

本集團之資產狀況及集團資產之抵押

由於採納財務準則第五號重新設定持有北京吉祥61.1%權益之待售投資及投資物業估值升值，本集團的總資產由上年度的1,839,483,000港元上升至本年度之2,184,286,000港元。本集團之資產淨值亦由上年度的1,495,387,000港元上升至本年度之1,823,437,000港元。本集團以物業資產作為抵押之銀行借款額，由上年度之98,935,000港元下降至本年度之89,689,000港元。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債(包括少數股東權益)由二零零四年十二月三十一日的344,096,000港元上升至二零零五年十二月三十一日的360,849,000港元。於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為16,727,000港元(二零零四年：17,154,000港元)。至於總負債與總資產比例約為16%(二零零四年：19%)。於二零零五年十二月三十一日丹耀欠銀行之短期貸款及集團在本港之銀行透支累計分別為50,866,000及38,823,000港元合計為89,689,000港元(二零零四年：98,935,000港元)，而其總權益為1,823,437,000港元(二零零四年：1,495,387,000港元)，其資本負債率為5%(二零零四年：7%)。由二零零五年九月一日開始，集團在本港之銀行透支備用信貸款由75,000,000港元減至45,000,000港元。於二零零五年十二月三十一日，集團在本港銀行之透支額為38,823,000港元。總借款額方面，其中89,689,000港元須於要求時償還。由二零零六年二月二十八日開始，本集團在本港之銀行透支備用信貸款再減至36,000,000港元。由於出售北京吉祥大廈將可收取其出售所得人民幣99,070,000元(約95,260,000港元)，而丹耀現正申請清盤，本集團有足夠能力償還在本港之銀行透支額。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動資產為740,094,000港元，相對本集團之流動負債超出428,182,000港元。由於前述丹耀清盤事宜，本集團除須準備小額清盤費用外，無須再為丹耀支付任何款項，故當本集團之餘下負債到期，其他業務均能產生足夠之現金支付業務所需。

至二零零五年十二月三十一日止十二個月期間，本集團並無匯率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零零五年十二月三十一日之僱員數目為52，其中40名於香港聘任。

除了享有基本薪金及強制性公積金計劃外，僱員享有醫療保險，部份還享有定額供款公積金計劃。

展望

本集團將會繼續進行戰略調整，實現平穩過渡，提高資金的安全性與流動性，掌握規避風險與把握機遇的主動權，提高速度管理能力，以小控大能力及學習能力，為本集團進入以信息化、全球化、高科技為特徵的當代主流經濟軌道奠定基礎。

本集團會繼續改善資金情況，並繼續專注保持靈活性的擴充，把握日後湧現的商機。

最後，本人藉此機會向董事會仝寅的指導及支持，及全體員工的勤勉、努力及忠誠服務表示深切的謝意。

戴小明

主席

香港，二零零六年四月十八日



西單及王府井發展項目



西單項目九號地上興建的敬遠國際公寓



於王府井項目B3地塊上興建的丹耀大廈



香港鴨脷洲港灣工貿中心



九龍尖沙咀東部港晶中心



香港大潭紅山半島



香港鴨脷洲海灣工貿中心