

整體表現

回顧年度內，得到網通按二零零三年十二月二十三日之協議所帶來的進度付款，加上董事會的有效管治，除了使到集團成功控制成本外，中國証券大廈項目之施工也得到順利的進度。

此外，管理層成功與我們的銀行及債權人訂立協議，以延長貸款及增強財務狀況。管理層致力於確認新的投資計劃以擴充其收入來源。

恢復買賣股份之安排

股份於二零零三年十二月三十日起暫停在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣，待公司發出有關一則對中國証券大廈主要交易之通告。聯交所亦對本公司是否擁有足夠水平之資產及營運存疑。董事會現與聯交所緊密合作，提交一切所需資料，以符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.24條之規定，並使其股份得以於聯交所繼續上市。於本年報日期，聯交所仍認為本公司未有妥善處理上述事項。因此，本集團將繼續與聯交所就有關方面進行討論。

財務回顧

業績

由於中國証券大廈項目仍在施工中，故此於二零零五年本集團並無確認任何溢利或營業額。本集團於本年度之淨虧損為約21,026,000港元（二零零四年：淨溢利136,993,000港元）。於本年度每股基本虧損為7.7港仙（二零零四年：每股盈利50.4港仙）。

二零零五年之行政開支為14,966,000港元，相較二零零四年下跌56%。出現改善主要源於二零零四年出售之附屬公司相關開支下降。而6,685,000港元之融資成本主要來自其他借貸之利息開支，利率由6%改為10%。

流動資金、財務資源及資金需求

由於本集團於本年度並無確認任何溢利或營業額，財務狀況轉差。於二零零五年十二月三十一日，本集團之淨負債由二零零四年十二月三十一日之148,859,000港元上升12%至166,417,000港元。

由於已於本年度收取網通之現金代價712,683,000港元，本集團之流動資金狀況已得到改善。於二零零五年十二月三十一日，現金及銀行結餘上升約25,890,000港元，而流動比率(流動資產／流動負債)為0.92(於二零零四年十二月三十一日：0.89)。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約為人民幣170,000,000元，相等於約163,462,000港元(二零零四年：約人民幣300,000,000元，相等於約280,374,000港元)，該借貸已抵押並須於一年內償還。

於二零零五年十二月三十一日，210,000,000港元(二零零四年：210,000,000港元)之其他借貸須於一年內償還。以一位董事及一位前董事持有之本公司股份作抵押之165,000,000港元(二零零四年：165,000,000港元)貸款於二零零五年七月一日前為免利息，並分作兩部份延長償還日期至二零零五年十二月三十一日：(i)以現金償還之55,000,000港元附帶10%之年利息；(ii)餘下之110,000,000港元將以同等之物業總估值形式轉移予貸款人。其他45,000,000港元(二零零四年：45,000,000港元)之計息無抵押貸款之年利率自二零零五年七月一日起由6%升至10%。

負債資本比率

於二零零五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0.20(於二零零四年十二月三十一日：0.40)。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。然而，董事會相信人民幣對港元相對穩定，外匯風險保持於最低水平。因此，本集團無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

於二零零五年十二月三十一日，本集團抵押帳面淨值合共約1,565,000,000港元(二零零四年：948,000,000港元)之待售發展中物業，作為所獲銀行貸款及有關土地發展成本應付款項合共約191,000,000港元(二零零四年：307,000,000港元)之擔保。

或然負債

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(持有待售發展中之物業)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。本集團訂立和解協議(「協議」)，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表。該重新編訂之償還已根據協議之條款執行，故此董事相信，本集團根據協議將無須支付上述罰息約人民幣68,000,000元。

本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲授2,500,000美元和人民幣14,000,000元貸款而向銀行作出擔保。

於二零零三年十二月二十三日，本集團與網通訂立有關興建中國證券大廈之協議。根據協議，工程須於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則須於二零零五年十二月三十日之前交付予網通。擁有權延遲交付將須承擔以下罰款：

- i. 由二零零五年十二月三十日起計，於延遲交付後90日內，按本集團收取之款項計算每天0.03%之利息。
- ii. 倘由二零零五年十二月三十日起計，延遲交付超過90日，網通將有權終止協議，而中國附屬公司將須於接獲網通之通知後30日內不計息退回一切已收取款項，另加按所收取款項計算10%之罰款；或網通可要求中國附屬公司按每天0.03%利息，就所收取款項支付由二零零五年十二月三十日起至交付當日止期間之罰款。

展望

中國經濟之持續增長為投資締造巨大機遇。為增強本集團之財務狀況，管理層預期將按照未來取向分散其業務並擴充其收入。管理層有信心本集團將繼續擴充其於中國之業務營運，致力提高股東之回報。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約60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。