

本人謹代表沿海物業集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」),向眾股東報告有關本集團截至二零零二年三月三十一日止年度的營運情況如下:

### 業績

於截至二零零二年三月三十一日止之財政年度內,本集團錄得的營業額約為2億港元,股東應佔虧損約為5億港元。

### 股息

本年度本公司並無派發任何中期股息,同時董事局亦建議今年不派發任何末期股息。

### 業務回顧

本集團經歷了另一個困難的財政年度。歷年遺留下來的項目持續出現價格下滑的情況,嚴重地打擊了本集團的業績表現,本年度股東應佔淨虧損中有共約5.1億港元仍源自對待發展物業、發展中物業及已竣工待售物業的減值撥備,其中約有3.8億港元乃由於武漢土地的置換而產生,約有0.95億港元乃由於若干發展中物業之規劃最近被當地有關政府部門作出修改而產生。本集團於採取積極出售歷年遺留下來項目的行動的同時也沒有忽略開發新項目的重要性,於本年度內,本集團啟動了幾個新項目,它們為上海麗水華庭第一期,廈門鷺江新城第四期及武漢麗水佳園第一期。而開發中的項目有深圳聚龍大廈第二期,廈門鷺江新城第三期,福州羅馬公館及鞍山綠色智慧城第三期,此等項目在本年度內取得了一定的進展,已有大部份的項目於本年度內開始對集團的收入作出貢獻,而預計當此等項目於來年建設竣工後以及隨著銷售的推進,它們將會對本集團的業績作出更顯著的貢獻。就物業出租的業務方面,整體的租金收入水平於本年度內仍然疲弱,然而武漢華中•萬商廣場的出租率得到了顯著的改善,差不多所有的可租樓面面積均已租出,預計來年此物業的租金收入將會大幅的提高。



曾文仲先生  
主席

土地儲備方面，本集團於本年度內與武漢當地有關政府部門就把七塊土地置換為位於武漢一個新區的1,950畝（約130萬平方米）地塊完成了置換手續，而於本年度內武漢麗水佳園第一期的建設已於其中的一塊置換土地上展開。於本年度內，本集團也於北京購買了一塊土地，該塊土地計劃開發為一個別墅小區。

### 展望

預期中國來年的經濟增長將維持強勁勢頭，而中國二零零二年的國民生產總值預計將達到7%的增長，中國成功加入世界貿易組織以及申辦二零零八年北京奧運會的成功將會為中國未來數年的經濟持續增長創造有利的條件。

預期於未來數年，中國房地產市場將會保持活躍與興旺。家庭收入的改善，銀行利息低企，政府傾斜性鼓勵個人購房的政策將帶動內銷住宅市場的強勁發展。預計配套有多元化增值服務及設施，例如社區服務、電訊設施及優質物業管理服務等而價格適中的優質住宅將受到國內市場的歡迎。然而預期短中期內市場還是會以供應為主導，故房地產市場的競爭將會非常激烈。本集團有信心並具備有足夠的能力面向未來的挑戰及捕捉商業機會。

### 致謝

於本年內，謝琳水先生退休並辭去執行董事一職，林震存先生因私人原因辭去非執行董事一職，於年結後，黃英豪先生因私人原因於二零零二年七月二十九日辭去獨立非執行董事一職。本人僅代表董事局藉此機會對謝先生、林先生與黃先生在職時所作出的寶貴貢獻深表感謝。

於年結後，羅健豪先生於二零零二年七月二十九日獲委任為獨立非執行董事，本人謹代表董事局藉此機會歡迎羅先生加入本公司董事局。

本人同時也非常感謝董事局各成員及各員工過去一年對本集團不斷的支持及貢獻。

曾文仲

主席

香港，二零零二年七月三十日