



主席 林百欣

業績

本集團截至二零零二年七月三十一日止年度錄得股東應佔綜合虧損淨額93,976,000港元。

股息

董事不建議就回顧之財政年度派發末期股息。

業務回顧

截至二零零二年七月三十一日止年度，本集團之營業額達142,510,000港元(二零零一年：161,743,000港元)，經營活動溢利達76,204,000港元(二零零一年：73,607,000港元)，分別比上年度下跌約12%及上升約4%。營業額下跌的主要原因是由於廣州東風廣場第二期之銷售放緩所致。東風廣場第二期未售出之少量單位為大單位，各單位售價超過人民幣1,000,000元。同時，由於未售出單位數目減少，可供準買家選擇之單位更為有限，該等單位需要較長時間方可被市場吸納。

主席報告書

儘管營業額下跌，惟本集團仍能將毛利由去年之58,928,000港元增加5%至回顧年內之61,930,000港元。出現有關升幅，乃由於位處上海之香港廣場辦公樓、商場及酒店式服務公寓之出租情況有所改善，而成本則有所下降所致。

同時，在本集團順利完成債務重組後，融資成本減至57,960,000港元（二零零一年：139,973,000港元），減幅約為59%。

然而，本公司於本年度之表現仍然受聯營公司及共同控制實體之不利表現所影響。於年內，應佔聯營公司虧損、應收一間聯營公司款項之減值虧損及共同控制實體之減值虧損分別為43,742,000港元（二零零一年：44,718,000港元）、18,916,000港元（二零零一年：17,787,000港元）及45,057,000港元（二零零一年：無）。因此，本集團於本年度錄得股東應佔日常業務之虧損淨額93,976,000港元，去年則為虧損164,619,000港元，減幅約為43%。

項目回顧

本集團於上海之旗艦項目—香港廣場，位於地段優越之淮海中路，毗鄰黃陂路地鐵站。該幢雙子式綜合大廈之建築樓面面積約為140,000平方米，包括辦公樓、商場、停車場，以及附設多元化會所設施之酒店式服務公寓。隨着香港廣場之出租情況不斷改善，該物業於回顧年度帶來之租金收入繼續增加。而該購物商場更吸引到知名而具規模之租客，如舒適堡、肯德基家鄉雞、采蝶軒等租用。此外，為迎合市場需要，遂翻新以往空置或用作行政用途的地方，並在本回顧年度末額外提供80間房間作出租之用。

於上海之凱欣豪園(前稱上海百寧八八廣場)項目將發展為住宅、酒店式服務公寓及商業綜合大廈，位於上海市西部長寧區之中心，該區一直以來均為上海市之高尚住宅區之一。本集團相信，該發展項目將能切合追求舒適時尚居住環境之買家需要。第一期建築工程即將展開，預計於二零零四年建成。

經多年規劃及運作之東風廣場，已成為廣州市之著名住宅區。該項目位於廣州市東山區東風東路，鄰近廣州市兩條主幹道路—環市東路及廣州大道。總地盤面積約為60,000平方米。第一及第二期包括四幢住宅大廈，現已落成及大部份售出。豪華住客會所東風會已於年內竣工，開始為住客提供服務。第三期工程已經動工—包括兩幢住宅大廈連同其他豪華設施，包括50米游泳池、多個網球場及高爾夫球練習區等，預期於二零零三年開始預售。

五月花商業廣場(前稱時尚天地商廈)為廣州市之重要商業項目，發展進度理想。該項目位於中山五路，建於廣州公園前地鐵站上蓋。該項目將提供辦公樓及商業樓面面積約35,000平方米，並設有四層共約14,000平方米之地庫作為商業及停車用途。建築工程預期於二零零三年完工。

廣州東風廣場



上海香港廣場



東風廣場會所

五月花商業廣場



資本結構、流動資金及債務到期情況

本集團擁有多個融資來源，包括源自本集團業務營運所得之內部資金、按項目向銀行借貸及有抵押的一般銀行貸款融資。

於二零零二年五月九日，本公司宣佈供股，按於二零零二年五月三十一日每持有四股股份可獲一股配售股份之比例，以每股股份0.10港元之價格配售767,706,730股每股面值0.10港元之股份（「供股」）。該767,706,730股股份已經配發及發行，而該等股份分別佔本公司原有及經擴大已發行股本約25%及20%。

於二零零二年七月三十一日，本集團之借貸總額（包括由林百欣先生借出之貸款86,886,000港元（二零零一年：53,285,000））合共為1,054,000,000港元（二零零一年：1,031,000,000港元），較上一個財政年度結束時上升23,000,000港元。於結算日，本集團之綜合資產淨值為5,523,000,000港元（二零零一年：5,713,000,000港元）。負債與股本比率為0.19（二零零一年：0.18）。

年內，本集團向本公司主要股東林百欣先生額外取得無抵押貸款1,210,530美元、63,300,000元人民幣及2,162,000港元。本集團於回顧年度已償還40,000,000港元予林百欣先生。於二零零二年七月三十一日，林先生借出之貸款之未償還總結餘為86,886,000港元。

於結算日，本集團借貸總額約94%為按浮動利率計算，餘下6%則不計息。本集團預期可從現時減息中受惠。於二零零二年七月三十一日，本集團借貸總額約27.1%以人民幣結算、約0.3%以港元結算，以及約72.6%以美元結算。

主席報告書

本集團之貨幣性資產、貸款及交易，均主要以港元、人民幣及美元結算。由於港元兌美元之滙率掛鈎，而港元兌人民幣之滙率波幅甚低，故本集團相信所承受之滙率風險並不重大。本集團現時無意對沖兌美元及人民幣之滙率波動風險。然而，本集團經常檢討經濟狀況及本身之滙兌風險，而將考慮日後在必要時採用合適之對沖措施。

本集團於二零零二年七月三十一日之銀行借貸大部份需於五年內償還，約14%須於一年內償還，而56%須於兩至五年內償還。餘下30%須於五年後償還。於結算日，本集團之若干資產已質押，作為融資之抵押，其中包括賬面值為約2,870,000,000港元之投資物業，賬面值為約486,000,000港元之發展中物業和銀行結餘約12,000,000港元。

憑藉本集團於結算日持有之現金連同銀行貸款備用額，加上本集團之經營業務有所改善，本集團有足夠之流動資金，應付現有與計劃中之物業發展及其他投資項目之資金需要。本集團將貫徹採用審慎之財務政策。

或然負債

根據在中國內地（「中國」）之銀行向實際用家提供按揭融資之慣常做法，銀行一般會要求發展商提供購回擔保，以擔保借貸人妥善履行有關責任。本集團現正為香港廣場及東風廣場第一期及第二期之買家，向授予其按揭貸款之銀行提供購回擔保。由於現時中國物業市場穩定，故管理層預期此項或然負債將不會實現。

股權重組

於二零零一年十二月十一日，麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）與麗新發展有限公司（「麗新發展」）聯合宣佈，於二零零一年十二月七日，林百欣先生、麗新製衣及麗新發展已訂立協議，據此麗新發展同意出售而麗新製衣同意購買本公司股本中779,958,912股股份，佔本公司當其時已發行股本約25.40%，為麗新發展所持本公司之全部權益。

於重組前，本公司分別由麗新製衣及麗新發展持有。於重組後，麗新集團於本公司之投資則全部由麗新製衣持有。

僱員及酬金政策

本集團僱用合共約380名僱員。本集團深明人力資源對成功之重要性。僱員之薪金水平具有競爭力，及本集團會因應員工表現而擢升人才及提高薪金。若干僱員更會按其表現及業內標準獲授酌情花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、免費住院保險計劃、醫療津貼和資助進修及培訓計劃等。本集團現時並無設立任何僱員購股權計劃。

10

前景

中國主要城市之房地產市場在回顧年度以合理步伐復甦，住宅和商業單位租金均穩步上揚。位於上海之香港廣場及本集團擁有25%權益位於廣州之天河娛樂廣場之租金貢獻應可繼續改善。預售廣州東風廣場第三期，可望為本集團之營業額及盈利能力帶來正面影響。

主席報告書

儘管本集團於回顧年度削減融資成本以致表現大有改善，惟管理層將繼續採取新措施減少該項主要成本項目。

本集團將繼續集中發展在上海及廣東省主要城市(特別是廣州)之物業投資及發展項目業務。如有合適機會，本集團將於適當時候審慎考慮增加土地儲備。

最後，本人謹此向所有股東對本公司的鼎力支持致以謝意，並對董事會同寅及本集團全職員工在本年度付出的心血和努力，深表謝忱。

承董事會命

主席

林百欣

香港

二零零二年十一月八日