

主席報告書



戴小明先生

主席暨行政總裁

業績

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之營業額為67,096,000港元，較上年度減少約186,561,000港元或減少74%。營業額減少的主要原因是出售中華人民共和國（「中國」）之物業由去年之179,089,000港元下降至2,454,000港元，減少176,635,000港元。

本集團本年度之股東應佔溢利為1,019,000港元，而去年度則溢利6,681,000港元。溢利減少主要原因是因為於香港之租金收入及出售國內之物業之減少及徵收中國利得稅所致。

管理層之討論及分析

業務回顧

中國業務

王府井項目

F1地塊（擁有61.1%）

位於北京王府井F1地塊週邊興建的臨時商業建築已全部出租，於二零零二年為集團帶來13,542,000元人民幣（約12,764,000港元）租金收入。於二零零二年年末，亦完成與中國銀行北京市分行所批准之2億元人民幣（約1.89億港元）貸款之續期手續。

主席報告書

二零零三年年底前，計劃完成北京吉祥大廈有限公司的合資重組工作，預計於二零零三年年底完成吉祥大廈項目之設計方案，並於二零零四年吉祥大廈項目正式展開。

B3地塊 (擁有85%)

王府井另一幅地塊上的建築物「丹耀大廈」，於二零零二年八月份商場重張開業。北京三和百貨有限公司(「北京三和百貨」)作為受我司委托的商業經營方對丹耀商場重新定位、規劃、佈局和裝修。我司將商場中的1,823.49平方米面積租予北京三和百貨，收取租金。於二零零二年年底已租出公寓面積849.21平方米。

西單項目 (擁有29.4%)

截止二零零二年年底，二期市政工程全部完工，而其餘市政工程及原辟才路、大木倉南巷市政工程將於二零零三年內完成。

關於一號地塊項目，北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)已於二零零二年七月二十六日與中國電信集團北京電信網路有限公司(「北京電信網路」)簽訂了出售該地塊整幢建築的買賣合同，交易總額為約479,173,000元人民幣(約451,624,000港元)。截止二零零二年年底，一號地項目已完成初步裝修及竣工驗收。該項目預計於二零零三年完成交易。

截止二零零二年年底，二號地塊項目已完成初步裝修，並交由回遷商業單位進行精細裝修，預計二零零三年內達到開業條件；四號地塊項目完成設計方案國際招標，並取得了北京市規劃委員會核發的《審定方案通知書》，二零零三年內將完成施工設計方案及項目前期工作，達到開工條件；五號地塊項目已完成竣工驗收及備案手續；九號地塊項目外檐工程及樓內水、電預留管線已全部完成，二零零三年內進行內部設備安裝及精細裝修，並達到開業條件；十號地塊項目進行了設計方案論證，並完成項目之訂立，預計二零零三年內達到開工條件。

主席報告書

二零零二年內，敬遠開始就西單北大街地下商城項目進行調研和開發方案論證，並組織滙集了西單北大街西側樓盤及地下管網基礎資料，二零零三年內將著重進行項目方案設計和開發準備。

香港業務

房地產

於二零零二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57%及61%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為50%。本集團於本年度從出租物業所產生的淨租金收入比去年低，主要原因是物業租金水平及租用率下降。

本集團之資產狀況及集團資產之抵押

本集團的總資產主要由於集團物業組合的估值下降由上年度的2,659,570,000港元下降至本年度之2,548,120,000港元。本集團之資產淨值亦由上年度的2,051,551,000港元下降至本年度之1,938,483,000港元。本集團以物業資產及銀行存款作為抵押之銀行借款額，由上年度之375,174,000港元下降至本年度之351,497,000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)由二零零一年十二月三十一日的608,019,000港元輕微上升至二零零二年十二月三十一日的609,637,000港元。於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為36,621,000港元(二零零一年：61,025,000港元)。至於總負債與總資產比例約為24%(二零零一年：23%)。於二零零二年十二月三十一日之銀行貸款及銀行透支累計為351,497,000港元(二零零一年：375,174,000港元)，而其股東資金為1,938,483,000港元(二零零一年：2,051,551,000港元)，其資本負債率為18%(二零零一年：18%)。本集團於二零零零年二月十八日開始已與香港一銀行安排100,000,000港元之銀行透支備用信貸額。於二零零二年十二月三十一日，該銀行透支額為15,224,000港元。總借款額方面，其中331,497,000港元須於一年內償還，而剩餘20,000,000港元須於兩年內償還。董事認為其中須於一年內償還之借款額285,497,000港元是可續期。至二零零二年十二月三十一日止十二個月期間，本集團並無滙率波動風險及相關對沖。有關或然負債包括一聯營公司與稅務局就本集團所佔之稅務負債額為4,685,000港元(二零零一年：3,242,000港元)之稅務爭論及於二零零三年二月二十一日，一位買方向本集團持

主席報告書

有85%股本權益之附屬公司北京丹耀房地產有限公司所開發之物業提出民事訴訟，要求該附屬公司退還其購房款8,879,000美元（約69,256,000港元）及支付違約金1,776,000美元（約13,852,000港元），其理由包括該買方未能於該物業之商品房買賣合同規定的時間內取得房產證書。考慮律師之意見後，本公司董事認為目前未能對案件的結果作出可靠評估，因此並未於本年度賬目內作出撥備。

僱員及認股權計劃

除了聯營公司外，本集團於二零零二年十二月三十一日之僱員數目為107，其中75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。

本集團亦為高層管理人員設立一項認股權計劃，以根據該計劃之條款接受可認購本公司股份之認股權，並可於二零零二年六月二十二日或以前予以行使。

展望

天有不測風雲，人有旦夕禍福，伊拉克戰爭及非典型性肺炎傳播，均令全球及本港經濟持續低迷，其過程又增不確定因素，否極泰來，本集團將以不變應萬變繼續實行穩健之財政策略，增加業務之經常性收入及控制各項成本及減少費用開支，掌握時機徐圖發展。

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

戴小明

主席

香港，二零零三年四月十五日