

本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

### 綜合業績

本集團於本年度錄得虧損港幣479,000,000元，營業額下降26%。



位於中國廣東省  
深圳市南山區  
福田中路之  
綠洲花園

營業額下跌主要與年內香港及中國大陸之物業銷售活動放緩有關。於本年度內，本集團物業銷售額由港幣585,000,000元下降至港幣416,000,000元。

物業市道疲弱繼續嚴重影響本集團之財政表現。經仔細檢討市場狀況後，本集團決定為其發展及投資物業作出港幣462,000,000元之減值撥備。是項撥備加上來自銷售物業之溢利貢獻下跌，乃本集團於本年度出現虧損之主要原因。

### 股息

董事會建議不派發截至二零零三年三月三十一日止年度之任何股息（二零零二年：無）。

### 公司事項

#### 供股

於二零零三年二月，本集團建議以每兩股供三股之基準進行供股，供股價為每股港幣1.00元，共發行200,123,100股供股股份，並建議進行十合一之股份合併。供股獲建業實業有限公司（「建業實業」）承諾包銷，並已於二零零三年四月二十二日獲本公司獨立股東批准，及於二零零三年五月二十一日完成。供股所得款項淨額港幣195,000,000元，已用作贖回由建業實業所持有本金額港幣141,000,000元之可換股保證債券（該債券之贖回日期已由二零零三年四月十八日延遲至供股完成日期），以及償還由建業實業所提供之過渡性貸款。該過渡性貸款乃用作贖回其他債券持有人所持有於二零零三年四月二十二日到期之可換股保證債券。有關該等交易之詳情分別載於二零零三年四月四日及二零零三年四月三十日本公司致股東之通函及供股章程內。

於進行股本重組後，每十股每股面值港幣0.10元之股份已合併為1股面值港幣1元之新股。本集團獲注資港幣200,000,000元後，其股本得以增加，並可抵銷部份年內因物業減值而減少之股東資金。本集團之控股股東建業實業並顯示對本集團之承擔及財政上之全力支持。建業實業於履行其供股包銷商之責任後，其於本公司之持股量由47.39%增加至於緊隨供股完成後之69.39%。

誠如本公司於二零零三年四月四日刊發之供股通函中所披露，重估本集團發展物業時產生之港幣103,000,000元之盈餘，並未於本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之業績內確認。該入賬方法則與重估虧絀相反，原因為根據本集團之會計政策，發展物業乃按歷史成本扣除減值虧損後列賬。重估盈餘僅會於物業推出市場發售或招租時方會被確認。

#### 贖回可換股保證債券

於二零零一年四月十八日，本集團發行本金額港幣300,000,000元之兩年期可換股保證債券。該債券由本公司擔保，按年利率10%計息。建業實業持有該債券中港幣141,000,000元本金額之權益。

各債券持有人概無行使彼等之權利，將債券兌換為本公司之普通股份。因此，本金額為港幣300,000,000元之債券，已以本集團之內部資源及建業實業所提供之過渡性貸款悉數於結算日後按面值贖回。於本報告日期，該項過渡性貸款已悉數償還。

以供股及其他融資方式提供償還債券所需資金，除可減低本集團之資產負債比率外，亦可以節省本集團之利息開支。

#### 業務回顧

##### 發展物業

##### 香港

本集團位於銅鑼灣之住宅項目采怡閣已於年內推出市場發售。由於該物業座落地點優越及附近新樓盤供應有限，預期當物業市道回穩，所有單位將可以合理價格悉數售出。本年度采怡閣連同其他已落成項目之銷售額合共為港幣83,000,000元（二零零二年：港幣244,000,000元）。

位於香港銅鑼灣渣甸坊44號及渣甸街47號之采怡閣



位於中國廣東省  
東莞市嘉湖路  
之城市廣場  
地盤現狀



### 中國大陸

本集團位於深圳市福田區名為**城市綠洲花園**之住宅發展項目獲得理想回報。該項目分兩期發展，合共提供679個住宅單位，本年度內已全部售罄並獲得利潤。自二零零零年八月開始預售以來，本集團分階段確認此項目之營業額及溢利。本年度總銷售額達港幣318,000,000元（二零零二年：港幣341,000,000元）。

本集團位於深圳市之另一項目名為**城市天地廣場**正按預期進度施工。該發展項目合共提供2,142個住宅單位及八層商場，現已興建至第六層。本集團已加緊進行市場推廣，預計於今年年底將該項目推出預售。

### 加拿大

位於多倫多市Bay及Dundas Street之項目將會分兩期發展。地盤面積為37,979平方呎之第一期發展項目之25%權益已於二零零三年三月三十一日出售，現金代價為加幣3,000,000元。本集團持有第一期發展項目之75%權益，該項目為興建一幢樓高17層，合共提供539個單位之住宅樓宇。自二零零三年一月推出該項目進行預售以來，約40%之單位已售出。

物業投資

香港

本集團積極購入高收益物業，以增強其投資組合。以下為自上一個財政年度結束以來新收購之物業。

位於九龍尖沙咀天文臺圍5-9號之漢國尖沙咀中心



(i) 漢國尖沙咀中心 (九龍尖沙咀天文臺圍5-9號)

該幢商用物業總樓面面積59,608平方呎，乃於二零零二年十二月以現金代價港幣55,000,000元購入。該物業原計劃改建為服務式住宅，但現已保留作辦公室用途，務求獲得更佳及即時之回報。

(ii) 鹽業商業大廈 (香港德輔道中236-242號)

該幢商用物業總樓面面積46,410平方呎，乃於二零零二年十二月以現金代價港幣68,000,000元購入。該項物業現正進行翻新，以增加出租率。

位於香港德輔道中236-242號之鹽業商業大廈



(iii) 位於香港北角和富中心之停車位

於二零零三年五月，本集團以現金代價港幣63,000,000元，自粵海投資有限公司購入Island Parking Limited之60%權益。Island Parking Limited之主要資產為擁有位於香港北角和富中心之369個停車位。建業實業之聯營公司建聯集團有限公司擁有Island Parking Limited餘下之40%權益。

本年度內，本集團位於香港德輔道中237-241號之服務式住宅**寶軒**及其商場**漢貿商業中心**，以及位於尖沙咀山林道5-7A號之辦公室大廈**漢國佐敦中心**之租金收入維持平穩。

非典型肺炎爆發後，**寶軒**之出租率於年結日後一度下跌。自二零零三年六月來港旅遊解禁及香港不再列為受疫症影響地區後，出租率已逐漸回升。

馬來西亞

位於馬來西亞吉隆坡市之綜合商場**Plaza Ampang**於年內為本集團帶來穩定租金收入。

## 綜覽

本年度之虧損主要來自物業減值，屬特殊性質，對本集團現金流量並無影響。贖回港幣300,000,000元之可換股債券及完成港幣200,000,000元之供股後，本集團之財政狀況已見增強。如無不可預見之情況，預料本集團來年應可取得較佳表現。

香港經濟由於二零零三年三月爆發非典型肺炎疫症而受到進一步打擊。市場對新樓盤反應冷淡，促使物業發展商割價吸引置業人士。由於未來數年新住宅供應量將會相當充裕，在困擾香港經濟之高失業率、預算赤字急升及通縮等問題未能解決前，物業價格將仍然疲弱。至於中國經濟則繼續蓬勃發展，即使在非典型肺炎之影響下，國內生產總值仍能錄得超過7%之實質增長。經濟快速增長導致優質樓宇發展項目出現大量潛在需求。近期就收緊若干類別房地產發展項目之銀行信貸所頒佈之措施對市場有利，可避免蓬勃之市場出現過熱現象。

本集團將會繼續於香港吸納高收益物業，以獲取經常性租金收入，並同時開拓中國大陸主要城市之物業發展機會。儘管本港物業市場現處於低潮，但卻為本集團帶來以合理價格補充物業組合之良機。董事會同寅將會審慎評估該等投資機會，並會以維持本集團之現金流量於穩健水平為首要目標。

最後，本人謹此向各董事及本集團全體員工衷心致謝，感謝彼等於此段艱難期間之竭誠盡責及辛勤工作。

王世榮  
主席

香港，二零零三年七月十五日



位於加拿大  
安大略省多  
倫多市  
South-West  
Corner of  
Bay Street  
及 Dundas  
Street West  
之 One City  
Hall 之外貌  
設計