

### 經營業務回顧

董事謹向各股東提呈本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之業務回顧，以及本集團在來年之發展方針。

### 重組及整合

二零零三年對本集團而言是不平凡及充滿動力的一年，本集團延續了數年之重組活動，在今年取得重大突破。本集團與三間銀行債權人經過漫長磋商，最終於二零零三年內與各間銀行債權人達成債務償還安排。有關安排詳情如下：

- (1) 於六月，本集團與一間銀行簽訂償還契據，以支付1,800,000港元作為最終及全數償還於契據日期尚未償還約14,600,000港元債務。契據於本集團於二零零三年八月支付上述1,800,000港元後成為無條件。於償還契據完成後，本集團透過解除合併計算該債務借方（彼為本公司一間全資附屬公司）而得以入賬約12,000,000港元。
- (2) 於九月，本集團與另一間銀行簽訂償還契據，其後經於二零零三年十二月訂立之補充契據補充。據此，本集團須向該銀行償還合共15,000,000港元，作為最終及全數償還於契據日期尚未償還約22,600,000港元債務。於全數支付上述15,000,000港元後，該銀行將解除本集團擁有之兩項物業之按揭。於二零零四年二月，本集團全數償還該議定款額，並將其中一項物業重新抵押，以便向另一間新銀行取得5,000,000港元之分期付款。
- (3) 於十二月，本集團與最後一間銀行債權人訂立債務償還協議。根據該協議，本集團承諾向該銀行債權人以現金支付18,000,000港元及交出之前按予該銀行債權人之所有物業，作為最終及全數償還於二零零三年十二月三十一日尚未償還約165,000,000港元之債務。此外，本集團亦同意將其於六個投資項目之所有未來回收金額（扣除開支）之60%給予該銀行，作為該銀行訂立債務償還協議之代價。本集團已在過去數年將該等投資項目全數撤銷。

為了履行上述債務償還安排之付款責任，同時亦為了切合本集團營運資金需要，本公司自二零零三年一月一日以來，與多名投資者訂立多項認購協議。

於二零零三年六月，本公司在非常低迷之市況下向五名私人投資者按面值出售60,000,000股本公司股份，並因而獲取約5,800,000港元新資金，以支付若干長期拖欠債務及作一般營運資金用途。

於二零零四年一月，本公司與Group First Limited（「GFL」）簽訂認購協議。據此，GFL同意有條件認購500,000,000股本公司每股面值0.10港元股份。認購股份會連同1,500,000,000股紅利股份發行，發行基準為GFL每認購一股股份獲發三股紅利股份。是項認購已於二零零四年三月十二日完成，而本集團因而收取之款項毛額為50,000,000港元，並已大部份用作向銀行債權人及其他營運債權人償還債務。

於二零零四年一月初，本公司與四名貸款債權人就合共34,000,000港元未償還貸款訂立四項貸款資本化協議。根據該四項貸款資本化協議，本公司同意透過將尚未償還貸款34,000,000港元資本化，以發行及配發合共340,000,000股本公司每股面值0.10港元入賬列作繳足股份。資本化股份會連同1,020,000,000股紅利股份發行，發行基準為借貸人每認購一股股份獲發三股紅利股份。四項貸款資本化協議與GFL認購協議於二零零四年三月十二日同時完成。

董事會欣然報告經上述與銀行債權人訂立之債務償還安排、GFL認購股份及與四名貸款債權人之貸款資本化完成後，本集團資產虧絀淨額現在得以成功扭轉，而本集團更具備足夠資源作日後擴展及發展之用。

雖然本集團得以復甦過來，但過去兩年嚴厲實施之成本節省措施仍會持續，而董事會將審慎行事，將本集團開支維持在合理與正常之範圍內。由於本集團大部份資產及負債以港元定值，董事會認為本集團並無涉及任何重大匯兌風險。

## 管理層討論及分析

### 更改公司名稱

為了表示本公司完成重組活動，同時亦為了刷新其企業形象，董事會建議更改本公司名稱為 Landune International Limited 及中文名稱為藍頓國際有限公司。更改公司名稱須待股東於二零零四年五月二十八日舉行之股東週年大會上批准，方可作實。股東週年大會亦將會考慮其他事項，如(其中包括)修訂本公司組織章程大綱及細則、採納新購股權計劃及終止現有購股權計劃、授予董事發行及購回本公司股份之一般授權及重選董事。本公司將隨同年報向股東寄發通函，該份通函其中載有有關上述事項而提呈決議案之進一步資料及股東週年大會通告。

### 公司業績

本集團本年度之營業額為9,657,000港元(二零零二年：152,790,000港元)，較去年減少94%。營業額減少主要因為二零零三年初爆發嚴重急性呼吸系統綜合症令市況呆滯又加上本集團持有之物業組合遠較上年為少，故本年度之物業交投水平偏低，僅錄得8,400,000港元(二零零二年：148,000,000港元)。股東應佔虧損大幅減少至36,162,000港元(較上年度261,984,000港元虧損減少86%)。年度虧損減少之主要原因計有融資成本減少至28,420,000港元(二零零二年：41,598,000港元)；物業組合再無估值虧絀(二零零二年：28,000,000港元)；出售物業虧損較少，為4,000,000港元(二零零二年：70,985,000港元)及並無進一步撇銷投資證券(二零零二年：110,000,000港元)。

### 財務資源及流動資金

於二零零三年十二月三十一日，本集團之總借貸(不包括應付賬款及其他應付款項)為230,491,000港元，較去年總借貸220,527,000港元稍微上升約5%。然而，務請股東注意，現時之借貸水平並未將與銀行債權人達成之債務償還安排及與貸款債權人達成之貸款資本化計算在內。誠如年報隨附之備考未經審核經調整綜合資產負債表所示，倘若所有該等交易於二零零三年十二月三十一日前完成，則本集團總借貸應削減至約6,000,000港元。於二零零三年十二月三十一日，賬面值合共31,100,000港元(二零零二：43,500,000港元)之物業組合經已就上述借貸按予銀行債權人。

流動比率為0.14，較去年0.27之數字減少約50%。然而，流動比率於完成上述重組及認購股份事項後，應獲大幅改善至1.7。計及重組事項及認購股份完成及日後可能再籌集之資金，董事會認為本集團具備足夠營運資金，以履行日後到期之財務責任及切合本集團日後資金所需。

### 股息

鑑於本集團在過去數年均錄得虧損，董事會議決不派付截至二零零三年十二月三十一日止年度之股息（二零零二年：零港元）。

### 員工及酬金政策

於二零零三年十二月三十一日，除執行董事外，本集團現時在香港辦事處只延聘四名全職僱員。員工與董事（包括獨立非執行董事）之薪酬根據工作性質及市況釐定。預期本集團於復甦及擴展時，可能在日後聘用更多員工。

### 前景及展望

隨著債務償還安排、認購股份及貸款資本化協議得以完成，本集團之資產淨值得以恢復至正常水平及解除緊拙流動資金之境況。本集團成功克服近期由物業泡沫爆破所引發之危機，現時更具備所需之資源作進一步擴展其現有及日後之業務。香港經濟及本地物業市場正日漸恢復，再加上中國內地市場正開放予香港公司，此定必為本集團帶來從未有過之投資機會。本集團已為這些商機作好準備，以進一步擴展其核心業務，並於適當時機，作多元化發展至其他有價值業務。預期本集團現有之資源將不足以滿足所有該等需求，而本公司將會持續改善其資本基礎，以切合該等需要。董事會對此非常樂觀並深信此等投資活動將可提升及改善本集團之價值、盈利能力及財務狀況。

董事會謹此對本集團股東、銀行、債權人、管理層及全體員工在過去艱難時期所作出之忍耐及支持，致以深切謝意。

承董事會命  
董事總經理  
夏樹棠

香港特別行政區，二零零四年四月二十九日