

綜合業績

本集團之業績乃受惠於去年第四季本地物業市場復甦。因此，本年度本集團已錄得之溢利淨額港幣134,000,000元（二零零三年：虧損港幣479,000,000元（重新呈列）），營業額則為港幣331,000,000元（二零零三年：港幣474,000,000元）。

股息

董事會建議向於二零零四年九月八日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股6仙（二零零三年：無）。預期股息支票將於二零零四年九月十五日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年九月三日至二零零四年九月八日之期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲享有末期股息，務請於二零零四年九月二日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

公司事項

供股

誠如上年度年報中披露，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。於重組股本後，每十股每股面值港幣0.10元之股份已合併為一股每股面值港幣1.00元之新股份。供股已於二零零三年五月二十一日完成，所得款項淨額港幣195,000,000元，已用作贖回由Hon Kwok Land Treasury II Limited發行之10厘可換股保證債券（「債券」）。

贖回可換股保證債券

誠如上年度年報中披露，本集團已全數贖回債券。本金額港幣159,000,000元之債券已於二零零三年四月二十二日到期時按其面值贖回。其餘由建業實業有限公司（「建業實業」）持有之債券已於二零零三年五月二十一日於供股完成時按其面值贖回。贖回款項乃分別透過供股集資之款項及本集團內部資源撥付。

股份配售

於二零零四年二月二十五日，本公司與建業實業及一位配售代理訂立一項先舊後新配售協議，據此，配售代理按包銷基準將建業實業所持有之66,700,000股現有股份配售予獨立第三者，配售價為每股港幣1.65元。與此同時，建業實業以每股港幣1.65元之相同價格認購66,700,000股本公司新股份。有關認購已於二零零四年三月十日完成，而所得現金款項淨額港幣107,000,000元，將作為一般營運資金。

銀團貸款

於結算日後，本集團已安排一項無抵押之銀團信貸港幣135,000,000元。有關貸款已於二零零四年七月七日悉數提取，以提供額外現金資源作為一般營運資金。

業務回顧

發展物業



九龍鑽石山蒲崗村道97號正進行拆卸工程

香港

位於銅鑼灣之住宅項目采怡閣為本集團本年度主要之銷售物業。由於市場氣氛有所改善，加速二零零三年第四季之銷售活動。年內采怡閣連同其他已落成物業之銷售額合共為港幣231,000,000元（二零零三年：港幣83,000,000元）。

於二零零三年九月，本集團已完成與香港政府就更改位於九龍鑽石山蒲崗村道97號之地契作為非工業用途之補地價協議。所支付之補地價金額為港

幣150,000,000元，或按總樓面面積約202,633平方呎計算，相等於每平方呎港幣740元。該項目正在進行拆卸工程，並將發展為一幢提供車位及會所設施之高層住宅／商業大廈。

經評估發展中物業之市值後，過往於損益賬內扣除之撥備淨額港幣11,000,000元已於本年度內撥回(二零零三年：物業減值撥備港幣367,000,000元)。

中國大陸

年內，本集團於中國大陸並無進行任何重大銷售活動(二零零三年：港幣318,000,000元)。

位於深圳市羅湖區名為**城市天地廣場**之住宅發展項目之建築工程已進入裝修及安裝設備之階段。該發展項目為在八層高之商場上興建六幢住宅大廈，合共提供2,262個住宅單位，該項目將於二零零五年五月落成。**城市天地廣場**位處羅湖區之金融及購物中心，毗鄰即將啟



位於中國廣東省深圳市羅湖區嘉賓路之城市天地廣場之外貌設計及地盤現狀。

用之地鐵站。鑑於該發展項目之地理位置及質素俱佳，預期該主要項目於來年度會帶來滿意之回報。首批住宅單位已於上月推出市場預售。

於結算日後，本集團訂立協議，購入兩個位於廣州市之發展項目之權益。有關詳情將於適當時披露。

加拿大

位於加拿大多倫多市Bay及Dundas Street之項目將會分兩階段發展。

本集團持有75%權益之第一期發展項目已於二零零四年五月展開挖土工程。第一期之土地將發展為一幢樓高十七層，合共提供526個住宅單位之樓宇。截至本公佈刊發當日，約68%之單位已預售。



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

第二期土地之50%權益已於二零零四年三月以加幣6,000,000元之現金代價售予第一期之合營夥伴。第二期發展項目之地盤面積為36,545平方呎，將持有作為土地儲備以作未來發展之用途。

物業投資

香港

本集團進行若干收購，以擴大其投資物業組合。本集團於二零零二年十二月收購位於九龍尖沙咀天文臺圍5-9號名為漢國尖沙咀中心之辦公室大廈及位於香港德輔道中236-242號名為鹽業商業大廈之辦公室大廈。本集團亦擴展業務至停車場營運，並於二零零三年五月收購位於香港北角和富道21-53號和富中心之369個泊車位之60%權益，其後亦於二零零三年十月

收購其餘下之40%權益以及另外兩個停車場，以擴大本集團之停車場資產至510個泊車位。因此，年內之租金收入增至港幣47,000,000元(二零零三年：港幣36,000,000元)。

一如往年，本集團將其所有投資物業組合按獨立專業估值基準重估至年終公開市值。由於樓市復甦，以及在淡市中購入之物業升值，本年度之重估盈餘為港幣191,000,000元(二零零三年：重估虧絀港幣95,000,000元)。於有關盈餘中，過往於損益賬中撇消之重估虧絀港幣184,000,000元已撥回損益賬內，餘下港幣7,000,000元已直接撥入投資物業重估儲備。

馬來西亞

位於馬來西亞吉隆坡市之綜合商場**Plaza Ampang**於年內為本集團提供穩定之租金收入港幣11,000,000元(二零零三年：港幣12,000,000元)。

綜覽

自去年第二季爆發非典型肺炎後，香港經濟已大幅反彈。中央政府為振興香港經濟，相繼推出「更緊密經貿合作關係安排」、放寬內地旅客訪港之限制以及批准人民幣於本地流通等支援性措施。因此，本港地產市道(包括辦公室及住宅)已於去年第四季開始全面回升。

由於市場對利率即將上升表示關注，以及受到中國大陸實施宏觀調控之影響，導致近期樓市放緩。惟必須注意，利率仍處於歷史低位，平均按揭利率維持於2.6厘。目前住宅樓宇價格平均較一九九七年高峰期仍下跌約55%。鑑於本地經濟在中央政府推出支援性措施後持續改善，因此預期本港之樓市之上升週期將會持續。

中國大陸方面，鑑於貸款增長強勁及貨幣供應量上升，內地經濟於今年首季錄得逾9.5%之增幅。中央政府近期採取緊縮措施，為過熱之經濟降溫，此舉為本集團提供購買良機，補

充其在泛珠三角地區之土地儲備。由於外國投資者持續進軍龐大之內地市場，因此預期內地經濟可軟著陸，並將持續興旺。中國大陸經濟增長迅速，勢必帶動主要城市對物業之需求，有利於本集團在泛珠三角地區之物業發展活動。

董事會變動

本公司董事會之組成成員過去一年曾出現數次變動。王世全先生於二零零四年一月十四日辭任本公司董事一職，而陳遠強先生及林建興先生則分別於二零零三年十二月十一日及二零零四年三月二十六日獲委任為本公司董事。

本人謹代表董事會向王世全先生就其於任期內對本公司作出之貢獻表示謝意。同時，本人亦謹此歡迎陳遠強先生及林建興先生加入董事會。

借此機會，本人謹此向各位董事就他們過去一年向本人提出之建議及上下職員就他們的盡忠職守及竭誠工作致以由衷感謝。

王世榮

主席

香港，二零零四年七月十三日