

# 主席報告

本人謹向各股東報告本集團截至二零零一年一月三十一日止年度之業績及業務。

## 業績及股息

本年度經審核除稅及少數股東權益後之溢利淨額約為港幣三千二百萬元。

董事會在即將舉行的股東週年大會上建議派發末期股息每股港幣二十五仙。這項股息連同二零零零年十二月十五日所派發之中期股息每股港幣八仙，全年每股合共派息港幣三十三仙。

## 業務回顧

本集團之主要業務仍為投資控股、物業投資、物業發展及提供樓宇代理服務。本集團大部份業務乃基於香港，而本集團超過百分之九十之營業額及經營溢利在出租香港樓宇獲得。

由於亞洲貨幣危機之影響已於二零零零年放緩，加上經濟氣候已見改善，商業及住宅租務市場之需求開始回穩。由於捷利中心第二期出租率上升，本集團長期物業組合的營業額上升約百分之十四。

截至二零零一年一月三十一日止財政年度，本集團之除稅及少數股東權益後溢利淨額為港幣三千二百萬元。整體溢利淨額上升主要由於捷利中心第二期出租率上升。另一項原因為市場租金於二零零零年第一季起開始回穩，亦無進一步下跌。在香港方面，本集團自捷利中心第二期錄得之租金收入顯著增加，但其他香港投資物業之租金則出現輕微下跌。新租約須按現時較低的租金水平簽訂。在現有租約到期續約時，本集團須降低租金及提供更多免租期，以此保留現有租戶。

基於未來兩至三年九龍塘之地積比率和高度限制可能放寬，儘管機場經已遷往赤鱗角，董事會成員為了股東最大利益著想，決定仍暫緩展開九龍塘牛津道之發展項目。

本集團在關島之主要投資物業－Aspac Industrial Park 第一期，受到經濟持續衰退之影響，本財政年度租金收入也輕微下調。位於關島Tamuning地段Lot No. 5148-3及5148-4之發展項目，因關島及日本經濟仍然欠佳，將繼續延後進行。

附屬公司及聯營公司於年內並無進行任何重大收購或出售交易。

本集團共有僱員二十三人(二零零零年：三十二人)。年內之僱員費用為港幣五百零五萬八千元(二零零零年：港幣四百九十九萬六千元)。

# 主席報告

## 財務活動

於二零零一年一月三十一日之股東資金為港幣十億零八千九百萬元(二零零零年：港幣十億零七千九百萬元)。於二零零一年一月三十一日，本集團之借貸總額為港幣一億六千七百萬元(二零零零年：港幣一億七千六百萬元)，有關借貸均按浮息計算利息，而絕大部份以港幣還款。為數港幣四千四百萬元(二零零零年：港幣四千萬元)之銀行借貸須於一年內償還。因此，本集團於二零零一年一月三十一日之資本負債比率為百分之十五點三(二零零零年：百分之十六點三)。於二零零一年一月三十一日可供本集團動用而未支取之銀行信貸為港幣五千四百萬元(二零零零年：港幣三千七百萬元)。

於二零零一年一月三十一日，賬面總值約港幣九億三百萬元(二零零零年：港幣九億一千七百萬元)之本集團物業已按揭或抵押予銀行，作為提供予本集團信貸融資。

於二零零一年一月三十一日，本公司已為提供予若干附屬公司之銀行信貸作出擔保，作為提供予該等附屬公司為數港幣二億二千一百萬元(二零零零年：港幣二億二千一百萬元)銀行信貸，而在有關銀行信貸中，約港幣一億六千七百萬元(二零零零年：港幣一億七千六百萬元)已被動用。

## 業務展望

董事會預期關島之經濟仍然低迷，而情況將再延續一或兩年。此外，由於香港經濟正在穩步改善，而租務市場表現仍然偏軟，因此董事會對來年之業務表現更為審慎。然而，董事會成員深信本集團能以穩固財政基礎，繼續秉承一貫穩健作業策略下，積極判別本港及它處之投資機會。

對這一年來的董事會成員及全體員工之忠誠服務和貢獻，本人謹此致以衷心謝意。

**李德義**

主席

香港，二零零一年五月二十一日