

## 主席報告

本人謹向股東提交二零零零／二零零一年度之年報。

### 業績

#### **股東應佔淨利為五億零一百萬港元**

本集團截至二零零一年六月三十日止年度經審核之綜合淨利（已減除稅項、少數股東權益，但未計入三億港元特殊撥備）為八億零一百萬港元。減除三億港元特殊撥備後，股東應佔淨利為五億零一百萬港元。本年度每股盈利為十三點四三仙。

### 股息

董事會建議派發截至二零零一年六月三十日止年度之末期息每股兩仙，給予在二零零一年十一月十五日名列於本公司股東名冊之股東。連同已派發之中期息每股兩仙，全年每股派息共四仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行之股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議需待（一）二零零一年十一月十五日召開之股東週年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息建議詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零零一年十一月十六日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零一年十二月十七日發給股東。

## 主席報告 (續)

### 業務狀況

#### (一) 土地儲備

本集團於本年度內購入四幅土地，為集團帶來應佔總樓面面積合共約一百零二萬五千八百八十平方呎。購入土地詳情如下：

**購入應佔總樓面面積一百零二萬五千八百八十平方呎**

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔樓面面積</u> (平方呎)
1. 新界馬鞍山第77區 沙田市地段第481號	住宅	100%	612,465
2. 新界荃灣第40區 地段第404號	住宅	50%	112,538
3. 新界深井 丈量約份第387約 地段第214號	住宅	50%	88,668
4. 新界荃灣第40區 地段第395號	住宅	25%	206,909
			<hr/>
			<b>1,020,580</b>

於二零零一年六月三十日，集團擁有之土地儲備總樓面面積達一千五百萬平方呎，當中包括已完成之出售物業、發展中及已發展完成之物業，各類型物業比例均衡：商業佔百分之三十七，住宅佔百分之三十四，工業佔百分之十五，停車場佔百分之十，以及酒店佔百分之四。集團目前在本港正發展十四個項目，將於四年內完成，所佔總樓面面積達三百八十萬平方呎。

**集團擁有之土地儲備總樓面面積達一千五百萬平方呎**

二零零一年八月，集團購入一幅位於元朗之土地，所佔總樓面面積達七萬二千零九十六平方呎。此土地將發展為住宅物業。

## 主席報告 (續)

### 業務狀況 (續)

#### (二) 發展完成之物業及物業發展狀況

在二零零零／二零零一財政年度內，集團完成以下項目，所佔總樓面面積達二百五十九萬四千八百零九平方呎：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 藍灣半島 香港柴灣 小西灣道28號	住宅	40%	965,128
2. 藍灣廣場 香港柴灣 小西灣道28號	商業	40%	75,676
3. 電氣道148號 香港北角	商業	100%	197,400
4. 中央廣場 香港中環 雲咸街60號	商業	70%	179,138
5. 奧海中心 九龍地鐵奧運站C地盤 九龍內地段第11074號	商業 (辦公室大樓)	30%	90,417
6. 柏景灣 九龍地鐵奧運站B地盤 海庭道18號 九龍內地段第11090號	住宅	42.5%	540,194
7. 浮爾頓酒店 新加坡1號浮爾頓廣場	酒店	100%	466,423
8. 1號浮爾頓 新加坡浮爾頓路1號	商業	100%	80,433
			<hr/> <b>2,594,809</b>

## 主席報告 (續)

### 業務狀況 (續)

#### (二) 發展完成之物業及物業發展狀況 (續)

本年一月，集團獲得政府批准，把原為工業用地的商貿城改作商業用途。此物業更改用途後有助提高其潛在價值。

於下個財政年度，集團預期可完成以下三個項目，所佔總樓面面積達九十萬九千一百四十九平方呎：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 富利廣場 九龍觀塘 巧明街111至113號 觀塘內地段第705號	工業	100%	225,396
2. 帝柏海灣 九龍地鐵奧運站B地盤 海庭道18號 九龍內地段第11090號	住宅	42.5%	466,456
3. 奧海城二期 九龍地鐵奧運站B地盤 九龍內地段第11090號	商業	42.5%	217,297
			<hr/> <b>909,149</b> <hr/>

## 業務狀況 (續)

### (三) 銷售活動

按揭息率調低，市民的供樓能力增強，加上鼓勵市民置業措施等因素，均有助進一步加強集團物業之銷售活動。截至二零零一年六月三十日止年度，集團連同所佔聯營公司的銷售收入主要來自出售新發展項目，如藍灣半島及柏景灣（奧海城B地盤第六至十座）之單位，以及出售現有投資物業，包括整個御苑項目，部份雅閣花園之住宅單位及信和中心之舖位。繼本財政年度後，集團已於本年七月簽署買賣合約出售幸福中心及奧海中心之權益。

集團計劃於下個財政年度內推出三個現正發展中的項目。該三個項目分別位於北角雲景道三十五及三十七號之海天峰、葵涌市地段第四百八十號之月海灣，以及粉嶺上水市地段第一百九十五號之御庭軒。

### (四) 租務活動

集團已完成的投資物業總樓面面積達七百七十萬平方呎，其中物業類型比例均衡：商業佔百分之四十九，工業佔百分之二十，停車場佔百分之十九，酒店佔百分之八，住宅佔百分之四。此佔集團一千五百萬平方呎的總土地儲備達百分之五十二。本財政年度內，集團之主要租務物業仍維持高出租率及穩定的租金收入。

新近完成的物業增強了集團的租務物業組合，當中包括分別位於電氣道一百四十八號及中環雲咸街六十號（中央廣場）的兩幢商業大樓、擁有四百間客房之新加坡浮爾頓酒店、1號浮爾頓之商業樓宇、藍灣半島之購物商場，以及自收購餘下百分之五十權益後所得的海悅豪園零售商場。雖然集團在本年度內售出御苑所有單位及信和中心部份舖位，整體而言，集團租務物業組合仍錄得應佔總樓面面積達一百一十萬平方呎之淨增長，較去年上升達百分之十七。

## 主席報告 (續)

### 業務狀況 (續)

#### (四) 租務活動 (續)

集團連同所佔聯營公司之租金總收入為十一億一千五百萬港元，較上個財政年度同期增加百分之七點四。整體而言，集團投資物業性質和地點的多元化，是集團經常性收入維持穩定的主要元素。

**租金總收入為十一億一千五百萬港元**

#### (五) 財務

穩定的經常性租金收益、銷售發展項目之收入，以及售出整個御苑項目，令集團的資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，維持約百分之二十六的水平。集團貸款總額其中百分之二十六點八須在一年內償還，百分之十三點七須在一至兩年內償還，百分之五十九點五則須於二至五年內償還。於二零零一年六月三十日，集團資產總值為三百八十億港元。此外，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約五十億一千萬港元，其中包括手頭現金約二十億四千五百萬港元及可動用之未提取信貸額約二十九億六千五百萬港元。於二零零一年六月三十日，集團經審核之股東權益總額及每股資產淨值分別為二百七十四億港元及七點一港元。

**集團資產負債比率為百分之二十六**

**現金資源約五十億一千萬港元**

本年度內，集團除了贖回一億九千九百萬美元的可換股債券，令美元外匯相對減少了一億六千三百萬美元，以及額外增加三千六百萬新加坡元借貸，以用作發展新加坡浮爾頓酒店之外，集團於二零零一年六月三十日止年度在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變。外匯風險亦維持於低水平。除特定的項目借貸及可換股債券外，集團大部份借貸均以浮息為基礎。

集團於二零零一年一月透過配售一億八千萬股普通股，每股作價為港幣四元三角五仙，成功籌得約七億八千三百萬港元，相等於本公司擴大後資本的百分之四點七，這筆收入用作發展項目的經費。

於二零零一年六月三十日，集團較上個財政年度二零零零年六月三十日止，沒有錄得任何承擔及或然負債的重大轉變。

### 業務狀況 (續)

#### (六) 未來發展

集團之業務主要集中於物業發展及投資方面，集團會繼續增加土地儲備，從而令其增值及確保未來數年的收益。於二零零一年六月三十日，約有五百一十萬平方呎之應佔總樓面面積用以發展銷售物業，佔土地儲備百分之三十四。另有八十萬平方呎用以發展投資物業，佔土地儲備百分之五。此外，集團已完成之銷售物業約有一百四十萬平方呎，佔整個土地儲備的百分之九，餘下百分之五十二均屬已完成之投資物業。本集團致力於興建優質物業，並為旗下的新發展項目引入環保概念，而集團的樓宇設計、項目管理及物業管理將引進更多的「環保」元素。

除上述事項外，其他資料對比二零零零年六月三十日之年報並無任何其他重大轉變。

#### 僱員計劃

集團為旗下員工提供一系列員工福利，如僱員獎勵計劃及在職培訓。期間，集團為僱員提供了不同種類的內部及外間培訓課程，以維持高質素、增進專業知識及提高生產力。所有前線僱員均須參與普通話語言訓練，以確保高質素的顧客服務。此外，集團亦舉辦了多個以環保為主題的講座，內容遍及辦公室行政、物業發展及管理方面。在過去一年，曾參與培訓課程之僱員超過三千多名。為配合特定的職業發展計劃需求，多項嶄新課程現正籌備中。

與此同時，集團亦舉辦一項甄選及讚揚傑出表現僱員的計劃，以讚揚對集團作出重大貢獻的僱員，從而發掘集團未來領導層，以及繼續栽培他們發展所長，令其成為同僚的典範。

## 主席報告 (續)

### 展望

經濟調整已是全球現象，於二零零一年上半年期間，香港亦受美國及歐洲經濟衰退的影響。由於中國即將加入世貿及北京成功申辦二零零八年奧運，因此香港將會在預期的經濟增長中受惠。香港既為中國的金融及商業樞紐，並擁有健全的經濟及監管系統，在中國本土需求增長的帶動下必然從中得益。

在本地方面，息率下調，以及銀行提供優惠按揭，均令市民購買私人樓宇的能力及意慾提高。市民的供樓能力更創新高，加上一系列鼓勵置業之措施，市民的購買意慾已逐步回升。因此，樓市前景可看高一線。

過去兩年，本集團以合理的價錢增加土地儲備，以確保未來數年的發展項目收益。隨著樓市逐漸恢復穩定，加上本集團多元化的投資物業組合，董事會對集團的中期及長期發展均信心十足。

為了推廣環保及持續的業務發展，本集團為旗下發展項目及物業管理引進多項環保設施。而環保之重點將放於「綠化生活」、節約能源、樓宇設計、空氣質素、垃圾處理及廢物循環再用。這些策略貫徹本集團建造優質物業及為客戶提升物業價值的宗旨。而位於馬鞍山第七十七區之海典灣更是首個香港特別行政區政府認可的「環保樓宇」。集團將為旗下發展項目及物業管理繼續發掘及引進更多的「環保元素」。

有關二零零一年九月十一日發生於紐約及華盛頓的事件令世人感到悲痛難忘，對受此事件影響之人士，我們謹致以深切慰問。

在現階段要預計整件事件對全球金融市場的影響是言之尚早，本集團將密切注意事態的發展，並評估其對市場走勢及香港經濟中期以至長遠的影響。



## 主席報告 (續)

### 員工與管理層

為本集團董事會服務超過二十二年的執行董事歐星高先生已於二零零一年六月三十日退休。本人對於歐先生在職期間對本公司作出的貢獻，謹致以萬分謝意。

本人謹藉此機會代表董事會對集團各董事及員工之支持及貢獻，致以感謝。

主席  
黃志祥

香港，二零零一年九月二十五日