

主席報告

本人欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零一年七月三十一日止六個月之未經審核綜合中期財政業績。

截至二零零一年七月三十一日止六個月之股東應佔溢利為19,746,000港元，較截至二零零零年七月三十一日止六個月同期之15,587,000港元，增加約百份之二十六。

期內每股盈利為29港仙，較二零零零年同期之每股盈利23港仙增加約百份之二十六。

董事已宣佈派發中期股息每股10港仙（二零零零年：8港仙）予於二零零一年十一月十六日已登記之股東。中期股息將於二零零一年十二月十二日派發。

業績回顧

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。

由於租務市場表現仍然疲軟，加上經濟氣候有待改善，商業及住宅租務市場之需求於美國「911」慘劇後開始下跌。由於捷利中心第一期及第二期出租率上升，本集團長期物業組合的營業額上升約百分之二。

截至二零零一年七月三十一日止上半年度，本集團之除稅及少數股東權益後溢利淨額約為港幣二千萬元。整體溢利淨額上升主要由於銀行貸款及銀行透支利息開支減少，另一項原因為捷利中心第一期及第二期之出租率上升。在香港方面，本集團自捷利中心第一期及第二期錄得之租金收入輕微增加，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鱸角，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百分之三。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。

於本期內並無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

本集團共有僱員二十三人(二零零零年：三十二人)。期內之僱員成本約為港幣一百七十三萬三千元(二零零零年：港幣二百四十五萬六千元)。

財務活動

於二零零一年七月三十一日之股東資金為港幣十億零九千一百萬元(二零零一年一月三十一日：港幣十億零九千一百萬元)。於二零零一年七月三十一日，本集團之借貸總額為港幣一億五千八百萬元(二零零一年一月三十一日：港幣一億六千七百萬元)，有關借貸均按浮息計算利息，而絕大部份以港幣還款。為數港幣三千三百萬元(二零零一年一月三十一日：港幣二千九百萬元)之銀行貸款須於一年內償還。因此，本集團於二零零一年七月三十一日之資本負債比率為百分之十四點四(二零零一年一月三十一日：百分之十五點三)。於二零零一年七月三十一日可供本集團動用而尚未支取之銀行信貸為港幣六千三百萬元(二零零一年一月三十一日：港幣五千四百萬元)。

於二零零一年七月三十一日，賬面總值約港幣九億零三百萬元(二零零一年一月三十一日：港幣九億零三百萬元)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。

於二零零一年七月三十一日，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(二零零一年一月三十一日：港幣二億二千一百萬元)銀行信貸，而在有關銀行信貸中，約港幣一億五千八百萬元(二零零一年一月三十一日：港幣一億六千七百萬元)已被動用。

業務展望

董事會預期關島之經濟於美國「911」慘劇後將會受到不利影響。香港之租務市場仍然極為疲軟，而經濟情況仍有待改善。商廈租金預期將進一步下跌。由於美國「911」事件對香港經濟之影響，董事會對下半年之業務表現更為審慎。

李德義

主席

香港，二零零一年十月二十二日