

主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核之綜合除稅後溢利為港幣33,130,000元，而每股盈利為港幣0.042元；截至二零零零年十二月三十一日止年度之比較數字分別為虧損港幣120,968,000元及每股虧損港幣0.157元，本年度之業績較去年度理想。

股息

董事會建議派發截至二零零一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.02元（二零零零年：港幣0.02元），股息將於二零零二年六月三日派付予於二零零二年五月二十九日名列本公司股東名冊之股東。年內並無宣派中期股息（二零零零年：無）。

資產淨值

本集團於二零零一年十二月三十一日之綜合資產淨值為港幣1,809,000,000元（二零零零年：港幣1,797,000,000元（重報））。根據於二零零一年十二月三十一日已發行之股份797,157,415股（二零零零年：797,157,415股）計算，本公司之每股綜合資產淨值為港幣2.27元（二零零零年：每股港幣2.25元（重報））。

業務回顧

物業投資

本集團之主要投資物業為：

- 世紀廣場
- 彩星中心
- 新文華中心二樓
- 彩星工業大廈

撇除物業重估之淨虧損港幣46,800,000元（二零零零年：港幣179,000,000元）之影響，本集團本年度之股東應佔溢利為港幣79,900,000元，而上年度為港幣58,000,000元。本集團所佔聯營公司溢利包括本集團於二零零一年三月份購入之港通控股有限公司（「港通」）及萬都投資有限公司，分別為港幣21,300,000元及港幣15,500,000元。

本年度從投資物業獲得之租金收入總額為港幣127,100,000元，較上年度之收入港幣144,300,000元減少約12%。租金收入減少主要乃由於二零零一年一月份出售了一間全資附屬公司。該公司名下之尖沙咀廣東道一百號物業在二零零零年度為本集團帶來租金收入約港幣20,000,000元。在過去的一年，商業樓宇租務市場顯得非常困難，而本集團正處於該市場範圍內運作。造成困難局面主要由於科技及通訊行業收縮，財經金融及銀行界重整，加上市場對寫字樓新需求減少，導致整體空置率飆升。寫字樓租金已經向下調整，目前還未有跡像顯示跌幅已穩定下來。在商舖方面，租金亦同樣在下調中，

主席報告書

主要由於全球經濟收縮及9-11事件影響令大量美國遊客流失。雖則受以上之負面影響，本集團主要之商業物業均仍錄得超過95%之高出租率。有這理想的租務成績，全賴物業位置適中，主動的推廣手法及照顧週全的專業管理服務。

香港特別行政區（「香港」）之物業發展

對政府是否批准將九龍飛鵝山安達臣道兩幅相連地皮合併並重新發展之方案，本集團現還等待政府正式通知有關其評估補地價事宜。根據受僱地政顧問之匯報，延誤是由於擬建的新高速公路與安達臣道之接駁工程需要重新規劃。

中華人民共和國（「中國」）之物業項目

在中國內地，持續的正面經濟增長及中國全面加入世界貿易組織，已重新刺激物業投資及租務市場，雖然步伐較為緩慢。於二零零一年間，本集團經已售出位於深圳信興廣場之大部份物業權益。現正積極與有興趣之買家洽談剩餘之單位。

在上海，我們欣然報告本集團已於二零零一年全數售出上海和平花苑之物業權益。

主要收購項目

本集團於二零零一年三月份主要由九龍倉集團名下，收購了在香港聯合交易所有限公司上市之港通控股有限公司（「港通」）之51,755,924股已發行股份。港通持有之主要投資為香港西區隧道有限公司，香港駕駛學院有限公司及快易通有限公司。就中期業績報告所載，本集團董事會將視該收購為長線投資。由二零零一年三月份截至年底，港通為本集團帶來港幣21,300,000元之淨溢利。

出售主要附屬公司

二零零一年一月份，本集團成功出售全資附屬之駿星有限公司，作價現金港幣256,900,000元。駿星有限公司擁有投資物業一廣東道一百號之全幢物業權益。

主席報告書

融資及流動資金

截至二零零一年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣55,300,000元（二零零零年：港幣77,700,000元），較上年度減少港幣22,400,000元，主要是因為利率在二零零一年多番下調。於二零零一年底之銀行貸款為港幣914,000,000元（二零零零年：港幣868,000,000元）。

銀行貸款以總賬面值港幣1,882,000,000元（二零零零年：港幣2,406,000,000元）之若干投資物業及待售物業，以及轉讓若干物業之租金收入作為抵押。

資本與負債比率（即銀行貸款淨額與股東資金之比例）為46.0%（二零零零年：43.2%（重報））。銀行循環貸款之結欠餘額為港幣240,000,000元，將於下一財政年度重新續期，而於二零零二年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣31,000,000元，本集團將主要以租金收入及出售部份待售物業所得收入撥付。由於本集團的收入來源及借貸均以港幣計算，故不受外匯兌換率浮動所引帶之風險。

截至二零零一年底，本集團現金及現金等價物結餘為港幣82,500,000元。就所持現金及可用之銀行授信額，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本開支所需。

以下為本集團於二零零一年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	29.7%
第二年內	19.3%
第三年至五年內	11.5%
第五年以後	39.5%
總額	<u>100.0%</u>

展望

目前，香港的整體經濟情況是比較疲弱。拖慢我們經濟復甦步伐的因素包括有高財政赤字、本地生產總值負增長、持續之高失業及通縮率等。然而，市場上亦不乏利好的因素，例如在物業及零售市場上，折扣價貨品，亦將吸引用家。因此，我們維持審慎樂觀的態度，相信現今歷史新低的利率，美國市場逐漸復甦，中國全面入世，放寬內地人士到香港旅遊及大型基建項目之開展等因素，會為香港未來幾年之經濟提供一個健康發展的推動力。本集團將以審慎投資方法處事，避免高回報但高風險之項目，務

主席報告書

求在穩健財政下運作。本集團將致力在健全之財政狀況下營運，以確保集團之投資可帶來穩定回報。除物業投資及物業管理服務之核心業務外，本集團將努力尋求具有穩定增長及回報之多元化投資，以提升本公司之價值。這管理哲學在可見將來不會改變。

職員

於二零零一年十二月三十一日，集團共僱用37名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬，並通常每年加薪一次，或根據年資及表現作特別調整。除底薪外，本集團並為職員提供醫療保險、人壽保險、公積金及特別之在職進修／培訓津貼等福利。本集團之僱員亦可按董事會酌情決定及視乎本集團之財政狀況而獲授購股特權及花紅。

致謝

本人謹此對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年盡心服務並對本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

張松橋

主席

香港，二零零二年四月十二日