

主席報告

本人謹向各股東報告本集團截至二零零二年一月三十一日止年度之業績及業務。

業績及股息

截至二零零二年一月三十一日止財政年度，經審核除稅及少數股東權益後虧損淨額約為港幣一千一百萬元。

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二十港仙。這項股息連同二零零一年十二月十二日所派發之中期股息每股十港仙，全年每股合共派息三十港仙。

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。

租務市場仍然疲弱，而經濟氣候未見改善，商業及住宅租務市場之需求於上半年度稍為回穩，但下半年度卻受到美國「九一一」災難之不利影響。由於捷利中心第一期及第二期之出租率於上半年度上升，本集團長期物業組合之營業額上升約百分之一，惟出租率受到下半年度美國「九一一」災難之不利影響。

截至二零零二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虧損淨額為港幣一千一百萬元，虧損淨額主要是由於本集團位於美國關島之土地之減值虧損港幣五千八百萬元所致。除此項減值虧損(扣除少數股東權益)外，本集團仍有本年度溢利淨額約港幣三千九百萬元，去年之溢利淨額約為港幣三千二百萬元。貢獻增加港幣七百萬元，主要是由於銀行貸款及銀行透支之利息開支減少，以及捷利中心第一期及第二期之出租率於上半年度上升所致。

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貢獻略為增加，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之租金水平簽訂或提供更多免租期。在現有租約到期續約時，本集團須稍為降低租金，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。

新增會計實務準則第31號「資產降值」(「會計實務準則第31號」)已於本年度生效，該項準則規定，資產之可收回金額乃根據彼等之市值或使用值釐定。因此，董事參照獨立物業估值師於結算日後進行之估值，就美國關島之土地之可收回金額進行檢討。故此，為符合會計實務準則第31號之規定，關島若干土地之賬面值之降值虧損港幣五千八百萬元已

主席報告

計入本年度之收益表。另一方面，其他位於關島之土地已升值，產生重估盈餘約港幣五千五百萬元(未計入應估稅項)，根據本集團之會計政策，此筆款項並未計入本集團之綜合財務報告表。

本集團在關島之主要投資物業－Aspac Industrial Park第一期，受到關島經濟持續衰退及美國「九一一」災難之不利影響，租金收入也輕微下調。位於關島Tamuning地段號碼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。

於年內並無進行任何重大附屬公司及聯營公司之收購或出售交易。

本集團共有僱員二十三人(二零零一年：二十三人)。年內之僱員費用為港幣五百零二萬六千元(二零零一年：港幣五百零五萬八千元)。

財務活動

於二零零二年一月三十一日，本集團之借貸總額為港幣一億三千八百萬元(二零零一年：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：港幣四千四百萬元)之銀行借貸須於一年內償還。本集團於二零零二年一月三十一日之資本負債比率為百分之十四點五(二零零一年：百分之十五點三)。於二零零二年一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七千六百萬元(二零零一年：港幣五千四百萬元)。

於二零零二年一月三十一日，賬面總值約港幣八億二千三百萬元(二零零一年：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。

於二零零二年一月三十一日，本公司已為提供予若干附屬公司之銀行信貸作出擔保數額港幣二億八千一百萬元(二零零一年：港幣二億八千一百萬元)，當中約港幣一億二千八百萬元(二零零一年：港幣一億六千七百萬元)已於該日被動用。

業務展望

董事會預期關島之經濟仍然低迷，並繼續受到美國「九一一」災難之不利影響，而情況將再延續一或兩年。此外，由於香港經濟復甦之步伐仍然緩慢，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，二零零二年五月二十二日