

# 董事局主席報告書

## 集團業績及股息

董事局宣佈截至二〇〇四年六月三十日止的會計年度，本集團經審核之綜合盈利為港幣二億四千零六十三萬元，上年度之綜合盈利則為港幣一億零一百一十二萬元(重列)。本年度之盈利上升反映本集團之投資物業於二〇〇四年六月三十日之估值於重估虧損上有重大回撥，但部份增加被財務收入減少所抵銷。

董事局將於二〇〇四年十一月二十六日星期五召開的股東週年常會上，建議派發末期股息每股港幣一角，董事局同時建議派發特別股息每股港幣一元八角，此兩宗股息連同本年度已派發的第一次中期股息每股港幣一角，特別股息每股港幣四角，及第二次中期股息每股港幣三角，本年度將共派息每股港幣二元七角，而去年則為每股港幣二元。

## 物業發展及投資之重點

### 愛秩序灣筲箕灣內地段 843 號 (逸濤灣)

此項發展由本集團、太古地產有限公司及新鴻基地產有限公司分別持有百分之二十、百分之五十及百分之三十權益。該發展共提供 864 個住宅單位及 216 個車位。直至二〇〇四年十月，所有住宅單位及車位經已售出。

### 九龍內地段 1300 號餘段(九龍佐敦道 3 號)

在二〇〇一年二月，本集團購入該佔地面積 2,906 平方呎的物業。該地皮現正重新發展為一幢 26 層高之大廈，提供 48 個附設傢俬配套之住宅單位及零售商舖，總樓面面積共約 29,880 平方呎。該大廈建築工程現已大部份完成，而零售商舖及附設傢俬配套住宅單位之招租程序亦已展開。

### 北角琴行街內地段 7105 號

該物業由本公司全資擁有，佔地 17,870 平方呎。地契規定，該地段應用來建設本公司員工住宿用房。本公司現正與政府作最後階段之談判以商定對地契條款作出必要修改和補地價的數額，從而使得該地段能發展成為一附設停車位之商住項目。該地段上之現有建築物已經拆卸，而重建工程之建築圖則亦於最近呈交政府當局審批。

### 柴灣，柴灣道 391 號內地段 88 號

該物業為本公司全資擁有，地皮面積大約 102,420 平方呎。於二〇〇一年五月，政府當局已將此地段改劃為綜合發展區。二〇〇二年二月，城市規劃局批准本公司根據「城市規劃條例」第十六條之申請，在符合一些規劃條件下，將此地段重新發展為一商住項目。由於本地物業市場持續復甦，本公司亦已與政府展開談判商定對地契條款作出必要修改和補地價的數額，從而使計劃中的發展項目可以進行。租用該物業之租約最近期滿，公司正作出努力，以便在重新發展前，盡量從該物業獲取最大的短期回報。董事局已原則性正式批准成立一家合作雙方各佔一半股權的合營公司，以此方式重新發展該地皮。

---

## 董事局主席報告書（續）

---

### 英國倫敦物業

本集團在倫敦擁有之商業大廈 Albany House、Thanet House 及 Scorpio House 繼續表現良好，並於期內全部租出。

### 未來展望

由於香港物業市道持續復甦，本集團正開始展開集團在香港擁有的土地之發展計劃。位於北角琴行街地段上之前員工宿舍已經拆卸，而重建工程之建築圖則亦已呈交政府當局審批。

過去一年影響香港及全球多個地方之超低息環境轉變，將來利率之趨勢清楚地是向上的，本公司之利息收入將一改過去數年持續向下之趨勢而有所回升。

本集團過去於倫敦商業及行政中心所投資之商業大廈非常成功，本集團擁有穩健良好之財政狀況，將在海外繼續尋找有優良回報之物業投資機會。

主席  
顏潔齡

香港，二〇〇四年十月八日