

董事局主席報告書

集團業績及股息

董事局宣佈截至二〇〇五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一億九千六百四十三萬元，上年度之綜合盈利則為港幣二億四千零六十三萬元。本年度之盈利下降原因為柴灣車廠正等待重新發展，來自柴灣車廠之租金收入有所減少，投資物業重估虧損撥回之金額亦有所減少，而合營公司之售樓收入亦有所下跌，但部份為利息收入增加所抵銷。

董事局將於二〇〇五年十二月九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，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，特別股息每股港幣五角，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，而去年則為每股港幣二元七角。

物業發展及投資之重點

九龍內地段 1300 號餘段(九龍佐敦道 3 號)

該地佔面積約 2,906 平方呎，現已重新發展為一幢 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。該大廈建築工程已經完成，而住宅單位之傢俬亦大致裝配完畢，零售商舖及附設傢俬配套住宅單位之招租程序正在繼續進行。

北角琴行街內地段 7105 號

該物業由本公司全資擁有，佔地約 1,660 平方米(17,870 平方呎)。土地租契規定，該地段只限作本公司員工住宿用房。根據於二〇〇五年七月十四日發出之基本條款建議函件，政府建議當中巴補繳地價港幣 568,300,000 元後將批准修改租契。

根據修改租契之條款，本公司將獲批准於土地上興建總樓面面積合共不超過 16,866.60 平方米(其中作非工業用途及私人住宅用途之總樓面面積分別不得超過 800 平方米及 16,066.60 平方米)之樓宇連同將按若干特定比率提供之泊車位。本公司已於二〇〇五年八月九日接納基本條款建議，而公司亦已補繳地價之 10% 作為按金。地價之餘款已於二〇〇五年十月十日繳付，該款項乃由公司運用其本身內部資源支付。修改租契之正式文件預期將於二〇〇五年十月簽立。

待根據公司條例第 155A 條於二〇〇五年十月十九日舉行之股東特別大會上取得股東批准及修改租契後，本公司擬以代價港幣 840,000,000 元將上述土地轉讓予公司之一間全資附屬公司(「中巴附屬公司」)，此乃經參考估值師於二〇〇五年九月十四日所編制之土地估值後釐定。中巴附屬公司擬於集團內部轉讓完成後委任太古之一間全資擁有附屬公司(「地產商」)根據大綱協議之條款負責於土地上設計與興建發展項目及代表本公司之附屬公司推廣與銷售發展項目之單位。集團內部轉讓，大綱協議及支付地產商費用等資料已詳列於九月二十八日寄發予各股東之通函內。

董事局主席報告書（續）

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。於二〇〇五年一月，政府當局批准將此地之發展計劃延長三年，而一切規劃條件不變。本公司現已與政府展開初步階段之談判商定對地契條款作出必要之修改，從而使計劃中的發展項目得以進行。

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，於期內全部租出。

未來展望

在適當環境及時機下發展其在香港擁有之土地乃本集團一貫之長期策略，此策略現得到進一步之體現。位於北角琴行街一幅原作為前中巴員工宿舍之土地，在經過與政府當局冗長之談判後，公司現已接納政府提出補地價修改租契之建議。公司最近已運用其本身內部資源補繳地價，擬將此土地轉讓予一家全資擁有附屬公司，重新發展為一商住綜合項目。由於本港住宅市道繼續表現良好，預期當此項目發展在適當時候公開銷售時將會為集團帶來可觀之盈利。本集團現仍擁有穩健良好之財政狀況，將在本地及海外繼續尋找有優良回報之投資機會。

主席
顏潔齡

香港，二〇〇五年十月十四日