

# 主席報告書

---

## 本年度溢利

本席欣然報告本公司權益持有人應佔集團綜合溢利為港幣三億零八百六十萬元，比對去年之港幣二億六千六百五十萬元，增加港幣四千二百一十萬元或百分之十五點八。當中包括投資物業公允值盈利及扣除相應遞延所得稅項後淨額港幣二億四千八百九十萬元，而二零零五年之相應數值為港幣二億二千二百二十萬元。若不計入該等影響，基本溢利約為港幣五千九百七十萬元，比對二零零五年之相應數值港幣四千四百三十萬元，增加港幣一千五百四十萬元或百分之三十四點八。

## 股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣十一仙(二零零五年：港幣八仙)。

## 業務回顧

香港方面，租賃收益輕微上升百分之一點六至港幣一億二千二百萬元。於二零零六年七月出售大生沙田倉庫中心(「沙田倉庫中心」)，促使租賃收益比對去年下跌港幣五百五十萬元。但整體續租之租金調昇約百分之十使該跌幅緩和。出售沙田倉庫中心之盈利為港幣三千九百一十萬元及相關遞延所得稅項港幣二千四百八十萬元之回撥均對香港方面之營運業績有重大貢獻。惟改善及維修開支上升港幣二千五百五十萬元則降低了本年度營運業績。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年下跌百分之十五至港幣四千三百萬元。Montgomery Plaza之物業出租率於二零零六年年末保持於百分之九十三點五，而每平方尺加權平均辦公室租金再下降至三十二點四美元。於過去數年，每平方尺平均合約租金水平持續下跌，概因於一九九零年代後期及二零零零年間所訂定之歷史性高租金水平已盡消耗。租賃收益下跌連同利息及物業保養費用增加導致本年度營運虧損港幣二百萬元。預期來年租金及營運支出將保持於現水平。

集團已收到香葉道四十三號酒店發展項目之土地更改補地價通知，現正準備向地政處提交降低補地價之上訴。集團已就西貢早禾坑早禾居最後一期發展項目之三間豪華海景獨立屋申請佔用許可證。該三間獨立屋正進行內部裝修，竣工後將出租。集團亦已提交白加道一號地契滿意紙之申請。集團正就若干物業改變用途之可行性進行研究。

## 現金流量

集團支付利得稅港幣五百二十萬元後，從營運業務中獲得現金進賬約港幣二千六百三十萬元。

集團收取來自出售一間附屬公司經扣除附帶成本後之款額為港幣二億六千八百萬元。集團亦收取來自出售兩間投資物業及出售機器及設備之款額分別為港幣一百八十萬元及港幣六十萬元。集團收取股息港幣一百一十萬元。集團運用該等資金增加物業、機器及設備、發展中物業、投資物業及租賃土地合共港幣三千五百一十萬元。集團從此等投資業務而產生之現金進賬為港幣二億三千七百四十萬元。

集團運用現金進賬償還銀行貸款港幣二億零三百四十萬元、支付股息港幣四千五百八十萬元及利息港幣二千四百二十萬元。計入此等融資業務之現金流出港幣二億七千三百四十萬元後，現金及現金等價物減少港幣九百八十萬元至港幣一千三百四十萬元。現金來源亦由長期及短期貸款融資。

---

## 結算後事項

本公司於二零零七年三月二十日之公布所載，本公司已訂立買賣協議以總代價港幣四千零八十萬元向第三者出售本公司所持豐洲投資有限公司（「豐洲」）之全部權益。豐洲為本公司之一間全資附屬公司。該出售估計盈利約為港幣三千九百萬元。

## 展望

國內經濟於本年將持續以健康步伐增長，這意味着香港經濟將保持樂觀。人民幣匯率持續上升之影響輕微。若於二零零七年度利息能維持平穩，金融市場及旅遊業將受惠於國內強勁經濟。

如無意外，本集團將於來年貫徹保守方針並維持穩定收益。

總括，本人謹藉此機會向各董事同袍及全體職員對本集團忠誠服務和貢獻致謝。

主席  
馬清偉

香港，二零零七年三月二十六日