

主席 報告

截至二零零二年十二月三十一日止年度

由於經濟展望欠佳，商貿嚴重萎縮，通縮壓力持續及失業率高企，二零零二年對香港整體而言，是非常困難之一年，這點，相信每個人都會同意。雖然經濟環境惡劣不堪，但本集團整體之基礎核心經營業績仍然表現出色。全年內，本集團仍非常專注於其核心租賃業務，以及全力於香港及上海鞏固及維持其市場地位。

特別值得注意的，是本集團已於本年度完成在上海稱為「溫莎豪園」之全新優質住宅發展項目。然而，由於該項目於二零零二年底才落成，該項目擁有一流酒店質素之126間獨立房屋及別墅對其全面財務之影響，要到二零零三年度才會獲得充分反映。預期單從該項目可賺取之額外年租金，將接近65,000,000港元。

經過八年之辛勤努力，本集團通過「溫莎國際」之名稱，於上海經營之頂級服務式住宅系列，已建立了極其穩固之基礎。目前，本集團管理之組合有超過450間服務式住宅及房屋，而整體出租率經常維持接近90%。隨著中國正式加入世貿以及主辦二零一零年世界博覽會，上海作為中國之金融中心，將逢前所未有之機遇。雖然政府短期內可能會推出一些措施，令現時之房地產市場降溫，惟本集團深信，在中國中央政府繼續實行開放政策下，長遠而言，上海之房地產市場將會蓬勃發展。現時，本集團正於上海積極尋找合適之投資機會，以提高對股東之回報及價值。

另一方面，香港之房地產市場，在經過大幅價格調整及交易宗數銳降之全面整固期後，仍陷於谷底及未見復原。雖然本集團對香港之長期經濟極有信心，惟在目前，我們別無選擇，只有咬緊牙關面對現實，香港之生活仍要繼續。儘管香港之房地產市場氣氛惡劣，本集團仍然能夠維持近85%之出租率。縱使香港現時之經濟展望並不樂觀，我們仍應採取積極態度，本集團深信，在董建華先生領導下，香港政府會盡力令物業市場重現活力，而香港經濟目前之低潮，可能最多只會再延續三年。本集團將於時機合適時，開始於香港尋找商機。

過去幾年之成就，使本集團現時之條件優越，讓本集團可滿懷信心地展望未來。董事會及本集團管理層致力回報以其投資支持本公司之股東，並決定維持股息政策，於即將舉行之股東週年大會上建議派發0.25港仙之末期股息。

最後，本人謹對本集團董事會各同寅在過去一年之支持及貢獻致謝。此外，本人亦謹此肯定全體員工之重要貢獻，通過他們不懈之努力及對本集團宗旨及目標之信心，萬事昌得以擴展及壯旺。

主席
劉志勇

香港
二零零三年四月十六日