

主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核之綜合除稅後溢利為港幣28,400,000元，而每股盈利為港幣3.6仙；截至二零零二年十二月三十一日止年度之比較數字分別為溢利淨額港幣23,300,000元(重報)及每股盈利港幣2.9仙(重報)。二零零三年度之除稅後溢利淨額較二零零二年度增加21.8%。

股息

董事會建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.5仙，惟須有待股東在將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。現預期末期股息將於二零零四年五月十三日派付予於二零零四年五月六日名列登記冊之股東。年內並無派發中期股息。上一年度已派發末期股息每股港幣1.5仙及無宣派中期股息。

資產淨值

根據於二零零三年十二月三十一日已發行之股份797,157,415股計算，本集團之綜合資產淨值為每股港幣2.30元；比對於二零零二年十二月三十一日按已發行股份797,157,415股計算，綜合資產淨值為每股港幣2.25元(重報)。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣28,400,000元，而上年度溢利淨額為港幣23,300,000元(重報)。本年度之營業額為港幣105,600,000元，而上年度為港幣153,400,000元。二零零三年度營業額減少主要是由於出售物業收入較上年度下降，及租金收入減少。

撇除物業投資組合重估之虧損淨額港幣17,200,000元之影響(二零零二年：虧損港幣43,400,000元)，本年度股東應佔溢利已包括所佔聯營公司業績為港幣45,600,000元，較上年度港幣66,700,000元(重報)減少港幣21,100,000元。在二零零三年，本集團所佔聯營公司一港通控股有限公司(「港通」)之除稅後溢利淨額為港幣24,100,000元。在二零零二年，本集團所佔港通除稅後溢利淨額為港幣16,800,000元(重報)。

地產業務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心
新文華中心二樓

本年度獲得之租金收入總額為港幣87,800,000元，較上年度之收入港幣110,700,000元減少約20.7%。租金收入減少乃由於物業租金價值整體下跌及出售若干非核心物業後損失其租金收入所致。

二零零三年香港經濟經歷了充滿衝擊的一年。在二零零三年三月中爆發之非典型肺炎把本港經濟及市場信心推至谷底。在二零零三年第二季期內之地產市道，特別是本集團主要業務範圍之租務市場，亦幾乎陷於全面停頓。

隨著世界衛生組織在二零零三年六月決定把香港從疫區名單中剔除，加上中央及本港政府推出一系列相應配合的非常政策，經濟亦逐步恢復。在二零零三年第三季期內市場的復甦步伐加快，主要由於所實施的非常政策，特別是更緊密經貿關係安排及放寬國內旅客個人旅遊限制漸見成效。

現時所有主要經濟指標，如股票市場、物業成交、零售營業額及失業率等，均強烈反映著市場樂觀展望香港正步向全面復甦。

乘著市場氣氛改善，本集團成功達成多項租務協議，當中包括數個貴重的零售舖位，而租金方面有著令人滿意的上調。再者，本集團在致力引入優質租戶，藉以改善物業形象及價值，亦繼續取得理想成績。在時裝界居領導地位之Benetton集團，於去年八月在集團轄下之彩星中心開設其首間旗艦店。另外，在意大利經營已七十多年現時全球知名之illy coffee，最近開設在香港首間以咖啡吧為概念之專門店，而彩星中心被選定為其首個重要登陸地點。

概括而言，儘管二零零三年市場反覆波動，本集團仍能維持穩定的業績，主要有賴我們致力減低集團物業的空置率。目前，我們商業物業組合的出租率穩企於93%至94%。物業之優越位置、主動之推廣手法、無微不至之管理服務，連同其他因素是達致這穩定租務業績的主要原因。

在二零零三年十二月本集團收到一個具吸引力的建議，為洽購安達臣道地盤，此地盤原本被打算作為重新發展項目。經評估在建築及重新發展上的投資風險後，本集團決定接納該洽購建議。交易隨後已於二零零四年二月完成。

主席報告書

主要投資項目

在二零零三年五月本集團與港通訂立購股權協議，以取得認購港通更多股份之購股權，而有關購股權之條款及詳情經由港通公佈。其後，該購股權已於二零零三年六月二十四日授予本集團。

融資及流動資金

截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣23,100,000元(二零零二年：港幣31,800,000元)，較上年度減少港幣8,700,000元，主要是因為在香港之低利率環境仍然持續。

銀行貸款以總賬面值港幣1,760,000,000元(二零零二年：港幣1,785,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零零三年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	42.4%
第二年內	5.0%
第三年至第五年內	25.6%
第五年以後	27.0%
	<hr/>
總額	100.0%
	<hr/> <hr/>

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)為43.5%(二零零二年：45.2%(重報))。銀行循環貸款之結欠餘額為港幣320,000,000元，將於下一財政年度重新續期，而於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣36,000,000元，本集團將主要以租金收入及出售物業所得收入撥付。由於本集團的收入來源及借貸均以港幣計算，故不受外匯兌換率浮動所引帶之風險。

截至二零零三年底，本集團現金及現金等價物結餘為港幣40,100,000元。就所持現金及可用之銀行授信額，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本開支所需。

展 望

在信心恢復同時加上中央及本港政府大力支持重振經濟的政策下，我們祈望香港在來年將可繼續加速步伐脫離經濟衰退。

更緊密經貿安排、繼續放寬國內旅客旅遊限制、投資移民政策、開放人民幣在香港銀行服務限制，全都是在來年推動我們經濟復甦的重要動力。從近期活躍的物業及股票市場中，反映出這些經濟動力的成功，顯示出市場信心正逐漸恢復及加強。

本集團將把握市場改善氣氛繼續整固我們的投資策略。我們將繼續努力強化我們物業投資組合的質素及數量。預期本集團可將餘下的非核心物業在來年悉數出售。

在租務上，我們將提升在市場上的推廣工作，令我們主要商業物業轉型成為零售中心。我們相信在本港零售業持續改善及國內旅客大量流入的情況下，此策略將會為我們的投資帶來最大的回報。

雖則近期市道改善，但在一片樂觀氣氛中不是沒有隱憂的。我們仍須密切留意各種影響市場的因素，如龐大的財政赤字、失業率雖已改善但在香港目前情況下仍屬偏高，及利率有機會上升等。本集團管理層將繼續密切留意市場上的變化，務求令業務能順利及穩定地發展。因此，我們將繼續奉行審慎投資政策及避免高回報但高風險的項目，並不斷致力維持我們物業的高出租率及減少空置，確保本集團有強大經常性收入及穩定回報。我們將繼續尋覓有穩定增長及回報的多元化投資機會，以輔助我們物業投資及物業管理之核心業務。未來一年，我們在經濟氣氛改善下感到樂觀，而我們所訂下之相關投資策略將有助集團業務持續穩定發展，及令集團資產價值更加優化。

職 員

於二零零三年十二月三十一日，本集團共僱用三十名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除底薪外，本集團並為職員提供醫療保險、人壽保險、公積金及特別之在職進修/培訓津貼等福利。本集團之僱員亦可按董事會酌情決定及視乎本集團之財務狀況而獲授購股權及花紅。

主席報告書

致謝

本人謹此對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年盡心服務並對本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

張松橋

主席

香港，二零零四年三月十九日