

本年度溢利

集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利合計港幣四千二百五十萬元，比對二零零二年度則為港幣四千八百七十萬元（經重列）。每股溢利為港幣十四點八仙（二零零二年度：港幣十六點九仙（經重列））。跌幅主要由美國業務貢獻下降所引致。而遞延稅項會計實務準則之改變亦導致額外撥備港幣三百萬元。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣五仙（二零零二年度：港幣五仙）。

業務回顧

倉儲市場不濟導致香港總租金收益輕微下跌百分之四至港幣一億一千六百三十萬元。集團以競爭性價格終能維持物業接近全部租出。集團將保持該策略以促進與租戶之和諧關係並持續改善物業素質。

美國Montgomery Plaza總租金收益比對去年下跌百分之十七點五至港幣五千零八十萬元。跌幅主要由三藩市寫字樓市場租金急劇調整引致。年終時之出租率為百分之八十九。市況於來年將保持平穩。

集團新近發展從事運動儀器及軟件之業務表現，受到世界性經濟不穩所影響。原定於二零零三年四月在亞太區之新產品推廣，因為SARS突襲而全面停止，導致銷售表現重大偏離預期。總營業額雖然有所增長，然而營業虧損仍高企達港幣一千四百四十萬元。刻下正檢討其運作模式務求減少集團進一步之虧損。

現金流動分析

集團從營運中獲得現金進賬約港幣七千九百二十萬元，主要用於償還銀行貸款港幣一千六百五十萬元、支付利息成本港幣二千零十萬元、利得稅港幣七百五十萬元及股息港幣三千九百二十萬元。集團亦運用從出售證券投資中獲得現金港幣一千一百三十萬元以購置固定資產港幣八百九十萬元及非上市證券投資港幣六百萬元。現金來源並由長期及短期貸款融資。

貸款籌措

美國附屬公司一筆美金一千九百萬元之銀行貸款將於年內到期償還，集團已就此再融資事宜進行商討。該貸款利率將被調低。白加道一號發展項目之建築貸款約達港幣七千五百萬元須於項目竣工時償還，集團將於其時尋求再融資安排。

展望

我們高興見到在SARS衝擊後經濟在二零零三年第二季度復甦。得到中國大陸在政策上的支持，當中包括更緊密經貿安排和自由行計劃，香港從中獲得的經濟動力於二零零四年將更顯現。

美元的貶值，使香港處於較歐盟甚至世界其他地方更具競爭力之位置。美國總統選舉後市況不太明朗，但預計利率於二零零四年下半年度不致大幅攀升。隨著香港營商環境改善，我們預期，最終將利好物業市道。集團於未來將尋找新商機。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針與維持穩定收益。

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。

董事會主席

馬清偉

香港，二零零四年三月三十一日