

主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零零四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102,900,000元，而每股盈利為港幣12.9仙；截至二零零三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28,400,000元及每股盈利港幣3.6仙。二零零四年度之除稅後溢利淨額較二零零三年度增加262.2%。

股息

董事會建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙，惟須有待股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。預期末期股息將於二零零五年五月九日派付予於二零零五年四月二十九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

根據於二零零四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2.46元；比對於二零零三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2.30元。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣102,900,000元，而上年度溢利淨額為港幣28,400,000元。本年度之營業額為港幣89,800,000元，而上年度為港幣105,600,000元。營業額減少主要是由於持作出售物業營業額下降，及出售了一個業權分散之商業大廈內的投資物業導致租金收入減少。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣74,500,000元，其中港幣70,300,000元已被撥回為本年度溢利（二零零三年：虧損淨額港幣17,200,000元）。在二零零四年，本集團所佔一聯營公司—港通控股有限公司之除稅後溢利淨額為港幣38,800,000元（二零零三年：港幣24,100,000元），較去年增加61%。

地 產 業 務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心

本年度獲得之租金收入總額為港幣78,000,000元，較上年度之收入港幣87,800,000元減少約11.2%。租金收入減少乃由於出售了若干投資物業及在二零零三年內彩星中心的主要租務合約變更後的伸延效應。

香港的經濟在剛過去的財政年度持續全面邁進復甦軌道，從而為本集團締造了一個合適的契機以完成其餘下之資產整固。在回顧期內，本集團大致上已出售其全部非核心資產，而所得款項主要用作改善集團之借貸比率，現時本集團之資產與負債比率處於非常穩健水平。我們認為有需要採取此策略上的部署藉此加強本集團的財務狀況，以便將來伺機在優質物業市場上進行收購及擴展活動。

在回顧年度內，基本上所有的經濟指標均顯示市場正全面反彈。美元弱勢有助吸引資金流進本港，不單令利率處於低水平，同時亦刺激商業及零售活動，失業率亦降至三年以來的低點6.5%。最顯著的經濟勢頭該是破記錄的訪港旅客數目，當中主要是來自國內，此有助恢復消費信心連帶刺激零售物業市場，當中包括本集團主要物業位處之尖沙咀區及中環區。總括在二零零四年內租務的續約情況，因受惠於零售活動增加，本集團零售物業組合在租金上錄得令人滿意的升幅。

乘著零售市道持續改善及以盡力增加投資回報為目標，本集團在過去的十二個月內積極落實把寫字樓轉型成商業及零售用途。目前，在我們主要物業組合中有超過94%的租戶是從事零售或商業運作的。在實施轉換租戶組合策略之同時，我們亦經常奉行審慎及靈活的政策，以確保維持物業穩定的高出租率。於二零零四年底，本集團物業的整體租用率穩企於96%。

主席報告書

融資及流動資金

截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣13,000,000元(二零零三年：港幣23,100,000元)，較上年度減少43.6%。財務開支減少主要是因為香港整體處於低利率水平及本集團在二零零四年致力減低銀行借貸餘額。在二零零四年底，銀行借貸結餘為港幣595,500,000元(二零零三年：港幣839,000,000元)。

銀行貸款以總賬面值港幣1,740,000,000元(二零零三年：港幣1,760,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零零四年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	33.0%
第二年內	6.4%
第三年至第五年內	26.5%
第五年以後	34.1%
總額	<u>100.0%</u>

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)大幅下降至27.7%(二零零三年：43.5%)。銀行循環貸款之結欠餘額為港幣160,000,000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36,500,000元，本集團將主要以租金收入撥付。由於本集團的收入來源及借貸均以港幣計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

截至二零零四年底，本集團現金及現金等價物結餘為港幣52,000,000元。就所持現金及可用之銀行授信額及經常性租金收入，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

本集團對香港來年的經濟發展保持樂觀。中國是最大的發展中國家，香港將受惠於作為其門檻的戰略位置，可持續成功擔當國際市場進入中國的有效商務平台。在亞洲地區中，只有香港賦有這些獨特的優勢，此是吸引海外投資者的關鍵。既是中國及泛珠三角的一部份，卻基於「一國兩制」的原則下，香港將可繼續以法治發展成為一個自由及兼融的社會。本集團對香港具有信心，有賴其成熟的市場經濟、世界級的基建、廉潔的政府及高度專業和無私的公務員隊伍再加上簡單及低稅率的稅制，而最為重要的是香港擁有非常高度的社會穩定性及中央經常性的堅定支持。在過去的十八個月，我們看見國內放寬旅遊限制為本港帶來強大的經濟效益。當位於大嶼山的迪士尼樂園在本年稍後時間開幕，及我們毗鄰城市澳門的一連串旅遊主題公園及大型博彩娛樂設施在二零零五年至二零零八年間相繼落成後，我們預期經濟活動及財政收益將進一步升級。然而在一片樂觀氣氛中，仍存有一些不明朗的隱憂，如利息攀升的威脅、不穩定的貨幣流向及燃油價格向上等。整體而言，我們預期香港在來年將持續處於復甦軌跡，但經過十八個月的急速轉勢後可能會以較為溫和穩健的步伐復甦。

本集團將繼續以香港作為長遠投資的主要基地。我們依然會盡力透過為物業進行適當的裝修及改善工程，保持及增強我們的資產價值。本集團將貫徹以地產投資作為我們的主要業務，亦會積極地尋找機會進一步優化我們的資產基礎，包括物業資產及其他優質有穩定持續回報的投資。我們相信穩定而多元化的業務可分散投資風險，遇到不尋常和多變化的市場環境下亦能保持我們的業務增長並提供穩定回報。

職員

於二零零四年十二月三十一日，本集團共僱用30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，二零零五年三月十一日