

主席報告書

本年度溢利

本席欣然報告本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度之盈利增長約百分之二十四。股東應佔溢利合計港幣五千二百八十萬元，比對二零零三年度則為港幣四千二百五十萬元。每股盈利為港幣十八點八仙（二零零三年度：港幣十四點八仙）。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣六仙（二零零三年度：港幣五仙）。

業務回顧

集團主要業務為物業投資。

香港方面，雖然受到大生貨櫃倉庫於二零零四年夏季露台事件（當時已報告）期間之租金損失影響，總收益仍維持若港幣一億四千九百萬元，與去年相若。事件已告一段落，維修工程已經完成，而進一步之改善工程將於二零零五年內進行。零售及住宅部份租賃收益改善亦緩和該租金損失影響。此租賃收益改善勢頭於二零零五年仍將持續。

城市規劃委員會（「城規會」）已批准改變香葉道43號之用途作酒店。新的申請以增加發展密度已提交城規會。位於西貢早禾坑之早禾居，最後一期之發展於獲得分區地政署批准後，將立即展開。預期於二零零六年間完成。白加道一號將於二零零五年竣工，已經進行竣工前租賃推廣籌劃。現階段，已就集團若干物業改變用途之可行性進行研究。

美國Montgomery Plaza之佔用率改善至百分之九十一，但平均租金比率輕微下跌，導致租金收益比對去年下跌百分之三至港幣四千九百二十萬元。預期市況於二零零五年將保持平穩。

運動儀器及軟件之業務表現，於過往年度均強差人意，該業務已於年內結束。

創投基金回報理想，集團將保持於創投基金中之投資比重。

現金流動

集團從營運中，扣除支付利息港幣一千五百一十萬元及利得稅港幣六百八十萬元後，獲得現金進賬約港幣三千四百萬元。集團收取股息港幣二千一百二十萬元及出售投資物業款項港幣一千二百八十萬元。集團運用該等資金於年內增加固定資產港幣九百萬元、投資於上市證券投資港幣二百八十萬元及貸款予非上市證券投資港幣六百萬元。償還銀行貸款港幣二千五百七十萬元及支付股息港幣三千一百九十萬元後。現金及現金等價物減少港幣八百五十萬元至港幣一千五百七十萬元。現金來源亦由長期及短期貸款融資。

貸款籌措

美國附屬公司一筆一千八百三十萬美元之銀行貸款已於年內再融資，貸款利率亦轉為浮息。白加道一號發展項目之建築貸款已擴大至港幣一億元並須於項目竣工時償還，集團將於其時尋求再融資安排。

展望

如去年回顧時所述，香港經濟在更緊密經貿安排、個人遊計劃及美元貶值等因素下反彈。迪士尼開幕將令香港旅遊業以至經濟同樣受惠。

雖然利率於二零零五年趨升，相信對本集團影響輕微，因為本集團已作出財務安排以減少該等影響。

預期香港與中國經濟將穩步增長，本席對前景樂觀，本集團於二零零五年亦能穩步增長。

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，二零零五年四月四日