

業務回顧及前瞻



香港業務

物業租賃

集團所興建的旗艦物業金朝陽中心座落於香港銅鑼灣頂級商業及零售黃金地段，面積約25萬平方呎，為現時香港最具規模、以樓上商店概念營運的消閒購物熱點之一。中心商戶約50家，包括著名的國際美顏、纖體及水療中心、時裝、眼鏡及飾品專門店等高級商店，為不少講究生活的人士提供頂級的個人護理服務。

金朝陽中心整幢大廈全為出租物業，其中零售商戶約佔整體租戶八成。年內，中心之出租率近百分之百，穩佔區內甲級零售商廈之前列。此外，金朝陽中心的租金水平亦因市道好轉而較去年上調約10%至20%，租金收益持續穩定及可觀。



此外，集團採取積極的策略，為旗下的商戶舉行各式宣傳活動，包括與銀行信用咭、酒店、食肆、名牌商店、戲院、報章雜誌、旅遊刊物等合作進行宣傳推廣活動，增加中心之曝光率，以及協助租戶提升競爭優勢。集團亦不斷與商戶保持緊密聯繫，了解租戶的業務情況，並商討宣傳及推廣策略，共同尋求穩定的發展。

憑藉優越的地理位置及各項增值服務，預期金朝陽中心租賃狀況持續理想，為集團提供穩定的租金收益。

業務回顧及前瞻



地產發展

集團一直致力發展本港優質房地產項目，鑑於本港地產市道迅速復甦，集團於二零零四年年底開始發展位於新界元朗及西貢的地皮，計劃用作興建低密度住宅。上述地產項目地皮面積達30萬平方呎，可建樓面

面積約20萬平方呎，預計將於二零零五至二零零八年期間分段落成，估計為集團帶來可觀利潤。

市區重建

香港市區重建一直為集團主力工作之一，集團多年來共完成收購超過100個可建地盤，除為集團帶來可觀利潤外，同時亦改善舊區環境及市民生活，為香港塑造國際都會形象。集團擁有專門部門專責香港市區重建工作。展望將來，集團將繼續致力發展重建舊區業務，集團會審慎挑選合適的地盤進行重建，藉以增加集團的核心資產。



業務回顧及前瞻



物業管理

集團旗下之全資附屬公司金衛物業管理有限公司（「金衛」）專責提供大型商廈、屋苑、商場等物業及設施管理服務。金衛已取得國際認可的 ISO9001：2000 質量管理證書，並為香港物業管理公司協會之全屬會員。金衛能夠獲得多家認可機構的專業資格，全賴優質的管理服務，以及專業的管理人才。為進一步擴大盈利基礎，集團成立金盛物業管理有限公司（「金盛」），專責提供中、小型住宅物業管理服務。金衛及金盛管理的樓宇近50幢，總面積逾2,000,000平方呎，為1,500個住戶及租戶提供完善的優質物業管理服務。



機電設備及大廈維修

金衛之聯營公司金盈（顧問）服務有限公司（「金盈」），亦為金朝陽集團的全資附屬公司。金盈主要承接各項物業管理範疇的維修工程，例如機電設施保養，包括中央空調系統、消防系統、電力供應系統、供水系統、後備發電機組，並提供清潔及環保服務等。金盈已為逾20幢不同類型物業進行大型維修及翻新工程。

內地業務

集團憑藉穩健之財務狀況及於房地產方面之豐富經驗，近年亦積極研究投資國內房地產業務及發展國內城市基礎設施業務。



業務回顧及前瞻

財務回顧

集團於二零零四年，財務狀況表現理想，年內錄得約港幣134,378,000元的營業額，較去年上升約8%。年內，本集團錄得除稅前利潤約港幣40,576,000元，經扣除(其中包括)遞延稅項撥備約港幣13,000,000元後，股東應佔溢利約為港幣28,334,000元。此業績較二零零三年為佳，該年度之經調整股東應佔溢利約為港幣15,742,000元(由股東應佔溢利約港幣61,806,000元扣除其他收入港幣46,064,000元(為一名主要股東豁免其他借款之利息)後)。集團在營運上取得理想成績，是由於集團之財務狀況穩健，與銀行關係良好。年內，集團受惠於全年之低利率水平，令利息支出大為減省。集團亦與主要信貸銀行商討更有利的財務條款，借貸利率得以調低，以致利息支出較去年大幅減少約33%。於二零零四年十二月三十一日，集團之資產淨值約為港幣1,805,593,000元，較2003年約港幣921,511,000元大幅上升約96%。由於集團業績及財務狀況理想，因此董事局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0.025元，較2003年上升約25%。

此外，集團所興建的旗艦物業金朝陽中心的租賃狀況表現理想，租金亦因市道好轉而較去年上調，為集團帶來穩定而可觀的租金收益。種種利好因素帶動集團盈利逐步增加，管理層對未來業績會持續向好抱樂觀態度。現時，集團的流動資金水平充裕，配合穩健的財務策略，集團擁有充裕資金作日常運作之用。

展望

香港政府於二零零四／零五年度錄得港幣120億元盈餘，未來的財赤壓力大減，市道樂觀及加薪有望，促使本港市民消費意欲增強，預期二零零五經濟將持續向好。隨著鼓勵和支援內地企業到港投資發展之「民企自由行」政策的實施，商舖及甲級寫字樓的需求增加，預期二零零五年地產市場暢旺，位於黃金地段如銅鑼灣等之商舖的租金亦有上升空間。受惠於自由行，二零零四年全年訪港人次創下新高，總數逾2,000萬，引入龐大消費額。加上香港迪士尼樂園於二零零五年九月開幕，來港旅遊人數料將倍增，預期旅遊業將蓬勃發展，本港零售市場持續向好。集團勢必把握這個黃金機會，令金朝陽中心成為本港及旅遊人士必到之消閒購物勝地，並勢將保持其卓越的租賃表現。展望未來，集團會密切留意任何有發展潛質的物業作重建或投資之用，並憑藉其建築甲級商住物業及物業管理方面之豐富經驗尋求地產發展商機。集團將一如以往秉承務實的企業精神，並緊握市場脈搏，務求提昇盈利，為股東爭取最大利益。