

主席報告書

本年度溢利

本席欣然報告本集團於二零零五年十二月三十一日止年度之盈利增長約百分之十二點七。二零零五年度本公司權益持有人應佔溢利為二億六千六百五十萬元，比對二零零四年度則為港幣二億三千六百五十萬元（重報）。

這業績反映了採納由二零零五年一月一日生效的新香港財務報告準則的影響。若撇除採納香港會計準則第40號及詮釋第21號對投資物業及所得稅、香港會計準則第17號對租賃土地攤銷與香港會計準則第23號對借款費用的影響後，基本除稅後溢利約為港幣五千一百五十萬元，而二零零四年度相應數字則為港幣五千四百六十萬元。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣八仙（二零零四：港幣六仙）。

業務回顧

本集團主要業務為物業投資。

香港方面，受惠於整體續租之租金改善，租賃收益上升百分之十點九至港幣一億二千零一十萬元。但二零零五年度，缺乏出售物業收益及長江流域創業有限公司之股息貢獻減少，使香港營運之基本貢獻下跌。

美國Montgomery Plaza之物業出租率於二零零五年年底上升至百分之九十八點五，而每平方尺平均租金保持於約三十七美元水平續租。Montgomery Plaza之租金收入比對去年輕微增加百分之二點二至港幣五千零三十萬元。受惠於二零零四年年底美國貸款再融資安排下利息支出減少，美國營運之基本貢獻上升。

香葉道43號酒店發展項目正待與地政處協議補地價，西貢早禾坑早禾居最後一期發展項目已於二零零五年十二月動工。計畫興建三間豪華海景獨立屋，並預期在二零零六年年底完成。白加道一號之佔用許可證已於二零零五年九月發出，惟地契之滿意紙尚待簽發。集團已就若干物業改變用途之可行性進行研究。

本集團將保持一部份投資於創業基金，因其回報理想。

現金流動分析

集團從營運業務中獲得現金進賬約港幣五千一百二十萬元，當中已扣除支付利息港幣一千六百四十萬元及利得稅港幣四百二十萬元。集團收取股息港幣一千六百五十萬元及新增銀行貸款港幣一千一百萬元。集團運用該等資金於年內增加物業、機器及設備、投資物業及租賃土地港幣三千六百九十萬元、支付股息港幣三千八百七十萬元後，現金及現金等價物增加港幣七百五十萬元至港幣二千三百二十萬元。現金來源亦由長期及短期貸款融資。

貸款籌措

白加道一號發展項目之建築貸款已於年內再融資並須於項目竣工時償還，償還該新訂之建築貸款再融資安排亦已訂定。

展望

受惠於中國持續強勁經濟增長與來自中國之種種利好及支援性的措施，我們已看到於二零零五年內，香港的消費者信心和經濟增長已全面復蘇。然而，未來之增長率可能受到全球利率上升及能源成本水平以及較少程度地，人民幣匯率上升所影響。物業投資回報將保持穩健。配合我們位於山頂和西貢的工程完成，本集團於來年整體展望保持正面。

如無意外，本集團將貫徹保守方針並維持穩定收益。

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。

主席
馬清偉

香港，二零零六年三月二十七日