

主席報告書

在二〇〇五年，儘管面對油價屢創新高及利率不斷攀升的挑戰，香港經濟表現仍勝於預期。受到外貿蓬勃、投資及內部消費回升帶動，實質本地生產總值增長7.3%。隨著就業情況穩步改善、薪金按序調升、經濟蓬勃擴張，加上股市表現穩健，均刺激消費信心持續好轉，綜合消費物價指數溫和上升1.1%。隨著個人遊計劃逐步擴展至三十八個內地城市，抵港的內地旅客人次在二〇〇五年創下一千二百五十萬的新高。

經濟基調向好，推動集團業務全面增長。在二〇〇五年，集團所有核心業務表現理想，整體業績更勝預期。

集團營業額上升5%至港幣一百二十五億四千三百萬元(二〇〇四年：港幣一百一十九億五千三百萬元)。集團盈利上升10%至港幣一百三十八億八千八百萬元(二〇〇四年：港幣一百二十六億七千七百萬元)。每股盈利上升至港幣五元六角七仙。若不計入按現有會計標準計算投資物業重新估值所得的未變現盈餘，集團盈利上升20%至港幣四十四億九千九百萬元(二〇〇四年：港幣三十七億四千萬元)。

各類物業的租金表現堅挺。在甲級寫字樓供應緊絀及需求增加的情況下，於二〇〇五年續訂租約時租金得以穩步上升。零售市道保持活躍。集團投資物業估值相應提升17%至港幣七百八十二億二千四百萬元。

集團已於過去數年削減債務，故能抵禦加息環境的衝擊。於二〇〇五年年底，資產負債比率改善至24.6%。

董事會建議派發末期股息每股四十四仙，全年股息合共每股八十仙(二〇〇四年：六十八點七五仙)。

業務表現

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在年內悉心盡力為集團作出貢獻。

集團繼續致力強化商場管理，成功吸引購物人流，使商場租戶取得理想的營業表現。於二〇〇五年十二月，海港城商場租戶錄得逾港幣一千二百元的每平方呎平均營業額新高。事實上，海港城和時代廣場早已是本地市民和訪港旅客首選必到的購物商場。

集團其它業務單位亦穩步邁進：

- 集團繼續在香港尋求補充土地儲備的機會，並擴展在中國內地的地產投資與發展業務。
- 面對競爭對手的攻勢，通訊、媒體及娛樂分部迅速應變，保持穩定的市場地位、盈利能力和現金流量。
- 現代貨箱碼頭在葵涌處理了創紀錄的五百零四萬個標準箱，較二〇〇四年增長16%。現代貨箱碼頭另透過投資大鏟灣和太倉項目，在內地進行策略性擴展。

各業務單位表現的詳細報告載於常務董事報告書內。

另外特別一提，羅義坤先生已於二〇〇五年十一月一日辭任集團董事，而董事祈天順先生亦將於即將召開的股東週年大會上榮休。本人謹藉此機會向羅義坤先生及祈天順先生致意，衷心感謝兩人對集團所作的寶貴貢獻。

展望

香港的經濟動力源源不絕，展望二〇〇六年前景樂觀。中國經濟蓬勃發展，國內生產總值持續強勁增長，勢將繼續成為香港最大和最重要的貿易夥伴，使香港保持繁榮。更緊密經貿關係安排的落實加上中國加入世貿，將繼續有利香港企業在內地拓展商機，有助內地中小企善用香港的貿易平台。中港兩地之間的經濟聯繫將進一步加強。

香港旅遊業將繼續擴展。香港旅遊發展局預期，抵港旅客於二〇〇六年可達二千七百萬人次，增長16%。在資產市場的財富效應及就業情況改善的支持下，消費開支保持強勁。

儘管美國在過去兩年收緊貨幣政策，但全球經濟基調保持穩健。亞洲 — 尤其是中國 — 一直是全世界的焦點所在，而香港更是其經濟活動的樞紐，是協助內地私人企業「走出去」，把國際商企「引進來」的平台。

誠然，香港目前並非全無挑戰，但整體發展勢頭十分理想。本人熱切期待創建更美好光明的前景。

主席

吳光正

香港 二〇〇六年三月十五日