

主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零零五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250,700,000元，而每股盈利為港幣31.4仙；截至二零零四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94,400,000元（重報）及每股盈利港幣11.8仙（重報）。二零零五年度之除稅後溢利淨額較二零零四年度增加165.6%。

股息

董事會建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.5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。預料末期股息將於二零零六年六月十三日派付予於二零零六年六月八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2.0仙及無宣派中期股息。

資產淨值

根據於二零零五年十二月三十一日已發行之股份799,557,415股計算，本集團之綜合資產淨值為每股港幣2.92元；比對於二零零四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2.43元（重報）。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣250,700,000元，而上年度溢利淨額為港幣94,400,000元（重報），較上年度上升165.6%。本年度之收入為港幣93,900,000元，而上年度為港幣89,800,000元。在二零零五年除沒有出售物業收入外，而二零零四年之出售物業收入為港幣4,100,000元，本集團整體收入錄得全面增長，主要是因為租金收入及物業管理和有關服務收入上升。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣179,200,000元（二零零四年：港幣70,300,000元），因重估本集團投資物業所產生之重估盈餘及相關之遞延稅項已根據最近期之會計準則在收益表中入賬。在二零零五年，本集團所佔一聯營公司一港通控股有限公司之除稅後溢利淨額為港幣47,100,000元（二零零四年：港幣38,800,000元），較去年增加21.2%。

地產業務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心

本年度之租金收入總額為港幣82,900,000元，較上年度之收入港幣78,000,000元增加約6.3%。二零零五年租金收入增加乃由於本集團投資物業之租值上升。

在二零零五年，令人鼓舞的是香港的經濟錄得健康及持續的增長。縱使在二零零五年最後一季增長勢頭放緩，但大部份本地的主要商業機構在剛過去的財政年度仍享有不同程度的理想業績。本地生產總值增長亦較去年多逾7%，預期此趨勢將可延續至二零零六年，但增長率將或許稍微向下調整。海外資金持續流入促進了金融及證券市場暢旺，連帶刺激其他商業及行業活動。創新高的訪港旅客人數也帶來強大的經濟動力，加上過去十二個月之失業率獲進一步改善，一定程度上亦有助抵銷利息攀升之負面影響。

本集團之物業全部位於香港之核心商業及購物區，大部份續約及新簽訂之租約在租金上均錄得相當大之升幅。能獲此令人鼓舞的成果歸因於管理層之高瞻遠矚，在過往幾年成功把本集團物業從寫字樓轉型至商業及零售用途，此等租務組合轉正好適時及恰當地抓著在過去十二個月因旅客流量增加及消費信心恢復而引帶零售業對物業的熾熱需求。

物業市場升值少不免對租戶構成巨大的壓力，這已反映在過去十二個月租戶在市場之高流動率上。然而，本集團物業之商業及零售租戶因其本身行業之特質，令其流動性相對較低，因此本集團所受之影響亦相對較少。在回顧期內，本集團整體出租率穩企於逾97%之滿意水平。

本集團將繼續探拓各途徑，適時地作恰當的裝修及翻新計劃，令集團物業增值。此外，為了再進一步鞏固我們物業之市場地位，本集團已特別重整市場推廣部門，專責為長遠的策略性推廣及強化客戶關係方面，全面開展工作。

主席報告書

融資及流動資金

截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣25,500,000元(二零零四年：港幣13,000,000元)，較上年度增加96.1%。財務開支增加主要是由於在回顧年度內利率飆升，即使本集團已致力減低在二零零五年之銀行借貸結欠餘額。在二零零五年底，銀行借貸結餘為港幣540,500,000元(二零零四年：港幣595,500,000元)。

銀行貸款以總賬面值港幣1,920,000,000元(二零零四年：港幣1,740,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零零五年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	31.8%
第二年內	7.2%
第三年至第五年內	27.7%
第五年以後	33.3%
	<hr/>
	100.0%
	<hr/> <hr/>

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金比例)大幅下降至21%(二零零四年：28%(重報))。銀行循環貸款之結欠餘額為港幣140,000,000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32,000,000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。

截至二零零五年底，本集團現金及現金等價物結餘為港幣49,300,000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性支出所需。

展望

本集團對香港來年的經濟發展持審慎樂觀態度。由於二零零五年經濟活動蓬勃，令信心提升及物業市場復甦，可是通脹率同時被推高及基本生活消費亦逐步上升。雖然物業使用成本在往年顯著大幅上漲，但租務市場尤其在金融服務業的強勁需求下尚未有跡象顯示放緩。

利率上升已顯示對零售業銷售造成抑壓，但普遍預期利率將在二零零六年第二季到頂，屆時將有助推動物業市場復甦，特別是住宅樓宇。

展望 (續)

在政府的財政預算案中值得令人注意的是非常著重審慎理財，及維持公營開支佔本地生產總值20%以下。不過，未來數年在基建工程項目上的平均每年預計開支仍達港幣290億元，失業環境將可繼續獲得改善接而帶動經濟向上。

鑒於旅遊業預測訪港旅客數目在本年可達另一高峰，加上港深通道在本年稍後時間啟用，及已落實執行第三期更緊密經貿關係安排，國內肯定將成為香港整體經濟基礎不可分離的一部份。隨著人民幣持續重新估值，國內旅客可受惠於滙率增值，將更易被吸引來到鄰近的香港作出更多的消費。整體而言，我們預期香港的經濟在來年將踏入穩固期，但預測基於外圍不明朗因素市場可能會出現波動。

本集團將繼續以香港作為長遠投資的主要基地。除策略地在適當時機下為物業重新定位來開拓市場外，我們依然會盡力透過為物業進行適當的裝修及改善工程，以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，及積極地在本地及國內尋找機會進一步優化我們的資產基礎。在尋找機遇時，我們的焦點不會只局限於物業資產，其他優質具穩定持續回報的投資亦同樣受注視。我們堅信適當的多元化業務，不單只可分散投資風險，而且在不尋常及多變的市場環境下，亦能保持我們的業務增長並提供穩定回報。

職員

於二零零五年十二月三十一日，本集團共僱用31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認股期權及花紅。

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，二零零六年四月七日