

主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零零六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288,100,000元，而每股盈利為港幣36.0仙；截至二零零五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250,700,000元及每股盈利港幣31.4仙。二零零六年度之除稅後溢利淨額較二零零五年度增加14.9%。

股息

董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0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。預料末期股息將於二零零七年五月十八日派付予於二零零七年五月十一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2.5仙及無宣派中期股息。

資產淨值

根據於二零零六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3.29元，比對於二零零五年十二月三十一日按已發行股份799,557,415股計算之綜合資產淨值每股港幣2.92元，增加約12.7%。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣288,100,000元，而上年度溢利淨額為港幣250,700,000元，較上年度增加14.9%。本年度之收入為港幣99,500,000元，而上年度為港幣93,900,000元。整體收入增加主要由於租金收入上升。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣190,000,000元（二零零五年：港幣179,200,000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在收益表中入賬。

於二零零六年五月十八日，本集團已行使由其聯營公司—港通控股有限公司（「港通」）授出所餘下認股期權。於二零零六年五月二十二日，港通已發行及配發52,647,059股予本集團。於行使認股期權後，本集團佔港通之權益由29.92%增至40.36%。於行使認股期權後，本集團於二零零六年內自股票市場增購港通1.58%權益，而本集團在港通所佔之權益增加至41.94%。認股期權於行使前之公平價值較於二零零五年底認股期權之公平價值增加港幣39,500,000元並已在收益表中入賬。

業務回顧 (續)

於二零零六年度，本集團所佔港通之除稅後溢利淨額為港幣63,400,000元(二零零五年：港幣47,100,000元)，較去年增加34.6%。

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89,900,000元，較上年度之收入港幣82,900,000元增加約8.4%。二零零六年租金收入增加乃由於本集團投資物業租值上升。

本集團租金收入獲增長，管理層歸因於去年香港的經濟持續增強，及本集團成功從其寫字樓物業轉型至商業、零售及生活時尚中心用途。在二零零六年初重整及擴展物業租務及市場推廣部亦帶來正面效益。於回顧期內，一些優質客戶被吸納於本集團物業內設立他們的駐點，其中包括加拿大著名的護膚名牌—Fruits & Passion、來至蘇格蘭受歡迎的時裝品牌—SCAPA，及美容與保健水療專家—Leonard Drake等。

此外，本集團於二零零六年四月創辦及免費派發給各商戶之宣傳季刊[Rhythm]，迅即證明深受各租戶與商戶歡迎。為了配合新租戶組合變更，世紀廣場之全部客用電梯進行了改裝，於電梯內裝置了新廣告板位，工程並已於二零零六年八月完竣，而預約刊登廣告也排期至二零零七年底，證明該工程極為租戶所受落。

在過去的十二個月內，我們見證著租值的實質增長，但租金上升的同時難免引發相對較高的租戶流動。因此，於本年度內曾經錄得空置率突然上升，但此情況經積極的租務努力及大型的市場推廣活動後已逐步地持續改善。本集團之物業出租率現時已回復至92%之滿意水平。

主席報告書

融資及流動資金

截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣34,300,000元(二零零五年：港幣25,500,000元)，較上年度增加34.6%。財務開支增加主要由於在回顧年度內利率整體上升及銀行貸款提用增加。在二零零六年底，銀行貸款結餘為港幣666,000,000元(二零零五年：港幣540,500,000元)。

銀行貸款以總賬面值港幣2,117,000,000元(二零零五年：港幣1,920,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零零六年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	37.4%
第二年內	8.0%
第三年至第五年內	54.6%
	100.0%

資本與負債比率(即銀行借貸淨額與股東資金之比例)為23.7%(二零零五年：21.0%)。銀行循環貸款之結欠餘額為港幣200,000,000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49,000,000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。

截至二零零六年底，本集團現金及現金等價物結餘為港幣42,900,000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開支所需。

展望

本集團對香港來年的經濟發展維持審慎樂觀態度。主要的經濟基本因素反映出香港長期發展邁向持續改善方向，而我們預期該改善將可循序繼續。

金融、保險及專業服務行業為我們去年主要的經濟復甦推動力，今年縱使步伐放緩，但仍繼續引領市場向前。

旅客及內部消費需求皆持續高企，預期零售行業在二零零七年仍保持強勢。政府預計訪港旅客人數在二零零七年增長減慢為4.6%，但相信期內香港將可吸引較高消費及檔次的旅客來港，提升旅客組合及他們的消費水平以彌補預期增長放緩之趨勢。

展望 (續)

鑒於本集團物業已完成轉型至主要商業及零售用途，我們會不時密切留意消費市場的動向，而策劃合適的市場推廣活動，為我們的租戶造就更多商機。我們將繼續以彈性的租務政策作部署藉以吸引更多優質的租戶進駐，進一步完善租戶組合及優化物業形象。

本集團財務狀況現處於非常穩健水平，隨著我們的租務收入改善，及我們擴大在聯營公司港通之投資而增加回報，在未來年度將更加強健。在預期財務狀況充裕下，本集團將密切主動尋找機會擴展本集團建基於香港的物業組合。我們將繼續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。雖然本集團仍會以地產投資作為核心業務，但我們不會忽視其他在本地及國內優質兼具穩定持續回報的投資機會，為股東帶來最佳的回報。

職員

於二零零六年十二月三十一日，本集團共僱用33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，二零零七年三月二十三日