

# 主席報告書

## 本年度溢利

本集團經審核截至二零零二年三月三十一日止財政年度除稅後之綜合純利為港幣45,239,000元，較上年度之港幣44,613,000元上升1.4%。每股盈利為港幣三角四分（二零零一年為港幣三角三分）。

## 股息

董事會建議派發截至二零零二年三月三十一日止年度之末期股息每股六分，連同已派發之中期股息每股五分，全年分發之股息共為每股一角一分，上年度之股息為每股一角二分。

## 業務回顧

回顧期內，面對全球經濟放緩，消費不振情況下，貨倉業經歷了艱辛的一年。

上半年度倉儲業務雖稍呈萎縮，仍勉強與去年同期相若，下半年度經營環境不僅未見改善，更受“9.11”事件影響，進一步削弱消費信心，需求下降，貨物流轉不暢，進出口貿易商減少買賣，貯貨量下降，令倉儲收益大幅減少。

尚幸投資物業「振萬廣場」於期內保持穩定滿意之出租率，加以集團致力降低營運成本和受惠於利率下調，全年度仍錄得相對穩定之盈利。

## 展望

全球經濟前景尚有不明朗因素存在，如中東局勢動盪、消費信心未能完全恢復等，均將拖慢經濟復甦步伐。雖然香港通縮持續嚴重，失業率高企仍未有顯著改善，但貨運、旅遊、零售最近均有明顯增長，顯示整體經營環境略為好轉，貨倉業務亦在本年第一季開始回穩。由於節省成本提高競爭力的措施已有相當成效，及投資物業維持穩定出租率，本公司對來年仍保持審慎樂觀，相信業務可以維持平穩。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

於截至二零零二年三月三十一日止財政年度，本集團錄得營業額港幣88,700,000元，較去年下跌13.2%。儘管營業額下降，本集團於本年度之股東應佔溢利卻增長1.4%至港幣45,200,000元。

# 主席報告書

## 分類報告

本集團主要從事兩項業務：倉儲業及物業投資。在經濟不景及進出口貿易持續減少的情況下，倉儲業之收入顯著下降37%。尤幸在物業投資方面，租金收入有輕微增長，「振萬廣場」之出租率高達93%。本年度，本集團撥出部份倉位作收租用途，故將賬面淨值約港幣11,300,000元之倉儲物業轉作出租物業列賬。

## 財務資源及流動資金

本集團之財務政策為維持穩健的資本架構。於二零零二年三月三十一日，本集團流動資產約為港幣67,000,000元，其中港幣46,000,000元為現金及作抵押用之銀行存款。流動負債約為港幣127,700,000元，其中包括約港幣88,000,000元之銀行貸款。

由於本年度本集團償還了約港幣45,000,000元的銀行貸款，加上利率持續下調，融資成本下降達50.5%至港幣5,200,000元。本年度利息倍數比率（按營業溢利及利息支出的比例計算）為10.09倍的高水平（二零零一年為5.85倍）。

於二零零二年三月三十一日本集團股東資金約為港幣788,900,000元（二零零一年為港幣736,100,000元）。根據銀行借貸總額與股東資金計算的資本負債比率為13.69%（二零零一年為20.77%）。本集團之財政狀況穩健。

本集團主要業務往來皆為港元，故此外匯風險極低。本集團沒有參與任何衍生工具的投機活動，而除了為公共事業設施所作之按金擔保外，本集團並無資產負債表外債項，亦無或然負債。

## 股息政策

本集團之股息政策為應長期向股東提供較穩定股息收入。本年度派息率（包括本年度建議股息）約佔股東應佔溢利32.8%（二零零一年為36.3%）。

## 營運開支

回顧年內，本集團秉持審慎的財務管理方針，並積極地管理營運開支，使本年度之總營運開支（包括員工費用），較去年之港幣50,600,000元減少12%至44,400,000元。

## 僱員關係

本集團明白培訓員工的重要性，除在職培訓外，亦為員工提供內部培訓，並會派員工接受認可培訓課程。

# 主席報告書

於二零零二年三月三十一日，本集團聘用87名員工（二零零一年為98名）。本年度的員工總成本（不包括董事酬金）約為港幣18,600,000元，較去年減少7.15%。本集團員工於年度內忠誠為集團工作，誠值嘉許。

本集團根據僱員之表現、資歷及業內之市場薪酬水平制訂僱員的薪酬福利，並為所有員工設有強制性公積金及醫療計劃。本集團並無僱員認股計劃。

## 資產抵押

本公司以港幣30,000,000元（二零零一年為港幣35,000,000元）之定期存款作為抵押，向銀行取得港幣30,000,000元（二零零一年為港幣30,000,000元）之短期借款。

此外，本集團港幣139,000,000元（二零零一年為港幣152,083,000元）之銀行信貸額分別由本集團賬面值港幣744,000,000元（二零零一年為港幣720,000,000元）及港幣6,294,000元（二零零一年為港幣13,078,000元）之投資物業、物業、機器及設備作抵押。

主席  
呂辛

香港，二零零二年七月十二日