

# 董 事 會 主 席 報 告

## 業 績

截至二零零二年三月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣8,744,220元（2001：港幣354,796元）。本年度每股盈利為7.2仙（2001：0.3仙）。

## 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2.0仙（2001：2.8仙），由於本年度內並沒有宣派任何中期股息（2001：每股1.1仙），全年共派股息每股2.0仙（2001：3.9仙）。

## 財 務 業 績

面對全球經濟萎縮，美國在九月十一日之悲劇進一步削弱投資者信心。美國聯邦儲備局試圖以連串減息行動刺激經濟。然而股票市場表現仍然強差人意。疲弱的經濟狀況毫無疑問對本集團之業務亦帶來某些不利影響。

截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團之營業額約下降百分之十九點五至港幣13,668,777元（2001：港幣16,976,204元），主要由於利息收入收縮，較上年度減少港幣三百八十萬元。建築監督業務收入為港幣一百五十萬元，較上年度減少港幣五十萬元。然而租金及管理費收入共增加港幣一百萬元，可緩和上述收入之減少。

本集團股東應佔溢利增至港幣8,744,220元（2001：港幣354,796元），約為去年之二十四點六倍。原因為本集團投資物業之重估減值顯著減少約百分之七十八點七所致，於損益賬內扣除之減值總額為港幣四百二十萬元，較上年度減少港幣一千五百六十萬元。鑑於環球股票市場仍然波動，香港股票市場縱使在低息環境下依然疲弱。本集團之證券投資因而無可避免地錄得港幣八百九十萬元之虧損，較上年度高出港幣三百七十萬元。

## 業 務 回 顧

### 物 業 投 資、管 理 及 建 築 承 辦

儘管本地租務市場內部需求疲弱及出現供過於求之情況，本集團之投資物業仍然維持令人滿意之表現。位於鴨脷洲之二十五層高海怡工貿中心及大部份豪宅單位均以令人滿意之回報租出，預期本集團於來年仍能從此業務上保持穩定之收入。一九九九年年尾中源中心商場之更新工程已經完成，此物業之租用率及租金收入已獲改善，溢利亦因經常開支下降而有所提升。

## 董 事 會 主 席 報 告 ( 續 )

去年，本集團物業管理業務之營業額及溢利皆有增長。此業務連同物業租賃業務繼續成為本集團本年度溢利之主要來源。

但是於回顧年內，本集團建築承辦業務之營業額卻因樓宇建築市場呆滯而收縮。然而由於此業務之邊際利潤微薄，對於整體溢利之減少並不顯著。

本集團正考慮改變對其擁有百分之二十五權益，位於粉嶺之投資物業萬豪居之策略。於本年結日後，本集團已經開始製訂出售此物業之市場推廣活動。

於本年結日後，位於豐樂中心之兩個車位經已售出。截至二零零二年三月三十一日止年度內，本集團並無購買或出售任何固定資產。

### 投資及企業服務

本集團投資業務之表現未如理想，主要是由於環球證券市場不穩定，尤以九月十一日之恐怖襲擊事件後數個星期為甚。本集團在出售證券投資所得之收益亦全被蠶食。相反，管理費收入增加及減省經常開支則降低上市投資虧損帶來之影響。

除上文所披露外，各董事概不知悉對已刊載於截至二零零一年三月三十一日止年度之年報內有關本集團表現及有關其業績及財政狀況之資料有任何其他重大之轉變。

### 展望

展望將來，作為本集團繼續加強其業務及降低營運開支策略之一環，管理層將會繼續實施有效之控制措施，以達到提高本集團之營業額及整體邊際利潤。

縱使現時市況呆滯，本集團將繼續專注於其在香港之核心業務。故此，本集團之業績表現將無可避免地取決於本地之營商環境。本地物業市場主要受惠於低利率、發展商推出之各項優惠以及香港特區政府發布之刺激方案，住宅物業之銷售量自去年年尾已見改善，然而在最近卻有轉弱之勢。持久性之復甦則取決於先恢復市民對物業市場之信心，以及減少未來之物業供應。然而面對一些負面消息，包括大量裁員、減薪、持續通縮、失業率及個人破產率攀升以及香港特區政府與大型發展商之住宅物業供應將會過量等，皆令市場之不明朗氣氛持續。宏觀國際，美國企業會計醜聞及中東緊張氣氛等外圍消息亦令投資者對環球證券市場失去信心，繼而對本地的經濟造成更沉重之打擊。

## 董 事 會 主 席 報 告 ( 續 )

---

現時市況充滿挑戰且不明朗，管理層在投資所持現金時將繼續抱著務實及審慎之態度。然而一些利好因素如隨著中國加入世界貿易組織而湧現之商機，以及本地生產總值正增長等訊息將有可能緩和上述之負面因素。再者，銀行存款回報持續低企亦驅使投資者尋找其他投資。大部份之物業用家將因此而漸覺“供平過租”而萌購買物業之意。縱使市場存在一些不明朗因素，董事局對於本集團之表現仍然充滿信心。憑藉牢固基礎、多年來於地產業務累積之經驗及在沒有任何負債之財務狀況下，本集團已作好準備以迎接經濟復甦帶來之種種機會。

### 鳴謝

本人謹藉此機會感謝所有董事會成員對本公司所作出之珍貴貢獻，並對股東的長期支持以及員工之努力和忠誠深表謝意。

主席  
鍾棋偉

香港，二零零二年七月十二日