

主席報告

本人謹此向各股東報告本集團截至二零零三年一月三十一日止年度之業績及業務。

業績及股息

本財政年度之經審核除稅及少數股東權益後綜合溢利淨額約為港幣27,000,000元。

本公司於二零零二年十二月十二日派發中期股息每股港幣0.08元。鑑於Smart Extra Holdings Limited於二零零三年五月二十一日刊發有關收購建議及計劃建議(各定義見該公佈)之公佈，董事會不建議派發末期股息給予股東於應屆股東週年大會上批准。

業務回顧

本集團之主要業務仍為投資控股、物業投資、物業發展及提供樓宇代理服務。本集團於本年度之業務大部份於香港進行，而本集團超過90%之營業額及經營溢利均由租賃香港物業所得。

於回顧年度，物業租務市場仍然蕭條，經濟未見起色，持續通縮。本集團之財務年度結束後，由於爆發非典型肺炎，導致公司暫停物業租賃買賣，經濟狀況惡化。因此，非典型肺炎爆發後，零售物業市場受到不利因素影響，寫字樓及住宅租金進一步下滑。由於本年度寫字樓租金持續下跌，物業市場需求偏軟，本集團長期物業組合之營業額減少約10%。

截至二零零三年一月三十一日止財政年度，本集團錄得除稅及少數股東權益後溢利淨額港幣27,000,000元(二零零二年：虧損淨額港幣11,200,000元)，該金額已計及物業降值虧損港幣2,900,000元(二零零二年：港幣58,000,000元)。倘不計及本財政年度及上一個財政年度之物業降值虧損，本集團於回顧年度之溢利淨額實際上有所減少。溢利淨額減少，主要乃由於寫字樓租金進一步下滑，物業租務市場需求偏軟所致。

本集團所節省之借貸利息開支，大部份均因寫字樓租金下滑而抵銷。現時，物業市場低迷，本集團須以較低之租金議定新租約。在現有租約到期續約時，本集團須稍為調低租金或提供免租期，以挽留現有租戶。

基於未來兩至三年九龍塘之地積比率及高度限制可能放寬，董事會為了股東最大利益著想，已決定暫緩展開九龍塘牛津道之發展項目。

主席報告

本集團在關島之主要投資物業－Aspac Industrial Park第一期，受到關島及日本（關島之大部份遊客來自日本）持續經濟衰退所影響，租金收入也輕微減少。因此，位於關島Tamuning地段號碼5148-3及5148-4之發展項目將繼續延期進行。

於年內並無進行任何重大附屬公司及聯營公司之收購或出售交易。

本集團共有僱員23人（二零零二年：23人）。年內之僱員費用為港幣6,604,000元（二零零二年：港幣5,026,000元）。

財務活動

於二零零三年一月三十一日之股東資金為港幣773,000,000元（二零零二年一月三十一日：港幣951,000,000元）。於二零零三年一月三十一日，本集團之借貸總額為港幣119,000,000元（二零零二年：港幣138,000,000元），有關借貸均按浮息計算利息，而絕大部份以港幣還款。為數港幣38,000,000元（二零零二年：港幣33,000,000元）之銀行借貸須於一年內償還。本集團於二零零三年一月三十一日之資本負債比率為15.4%（二零零二年：14.5%）。於二零零三年一月三十一日可供本集團動用而尚未支取之銀行信貸為港幣63,000,000元（二零零二年：港幣63,000,000元）。

於二零零三年一月三十一日，賬面總值約為港幣659,000,000元（二零零二年：港幣823,000,000元）之本集團物業已按揭或抵押予銀行，作為提供予本集團之信貸融資。

於二零零三年一月三十一日，本公司已為提供予若干附屬公司之銀行信貸作出擔保數額港幣281,000,000元（二零零二年：港幣281,000,000元），當中約港幣119,000,000元（二零零二年：港幣128,000,000元）已動用。

業務展望

董事會預期關島之經濟將持續低迷，情況將於最少短期至中期內持續。此外，由於全球經濟疲弱，加上爆發非典型肺炎，對香港構成持續不利影響，預期寫字樓租務市場將持續蕭條。因此，董事會對來年之業務展望持保守態度。然而，董事會仍深信，本集團將保持良好之財政基礎，繼續秉承一貫穩健作業策略，積極判別本港及其他地方之商機。

本人謹代表董事會藉此機會感謝本集團之往來銀行、核數師、股東及員工對本集團一直以來之支持。

主席

司徒澤樾

香港，二零零三年五月二十二日