

主席報告

承董事會(「董事會」)命，本人欣然向股東提呈本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之年度業績。

業績

年內，本集團之營業額達292,200,000港元(二零零二年：320,000,000港元)，股東應佔純利則達41,300,000港元(二零零二年：27,700,000港元)。

股息

回顧年內並無派發中期股息(二零零二年：無)。董事不建議派發末期股息(二零零二年：無)。

業務回顧

本年度為本集團值得鼓舞的一年。儘管經濟持續衰退導致回顧年內營業額有所下跌，但仍然錄得純利41,300,000港元，較去年增加49%。

股東權益由去年468,000,000港元增至於二零零三年三月三十一日止年度之620,500,000港元，流動資金亦仍然強健，現金及現金等同項目維持超逾214,000,000港元。

街市管理及分租

隨著位於沙田愉翠商場街市於二零零三年一月隆重開幕，本集團現時共經營12個街市，總面積約260,000平方呎，繼續成為香港最大之單一街市經營商。

由於租金不斷下調，導致本年度之溢利貢獻有所減少，儘管如此，此業務範疇所受經濟衰退之影響也相對地較少，並仍可繼續為本集團帶來穩定收入。

董事將繼續物色機會，擴大此業務範疇，包括拓展至中華人民共和國之業務。

商場及停車場管理及分租

本集團於二零零三年四月獲取房屋委員會批准授予之一份新停車場管理合約，管理主要位於九龍東及東涌逾1,800個泊車位。

本集團現正管理7個商場(總面積逾1,030,000平方呎)以及逾4,500個泊車位。

主席報告

業務回顧 (續)

商場及停車場管理及分租 (續)

在終止若干虧本管理合約後，此業務於本年度之溢利貢獻較去年有所增加。有鑑於政府持續推行私有化政策，董事對此業務範疇之前景表示樂觀。

位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂控股」)

隨著成功將位元堂業務注入位元堂控股，以及致力精簡傳統手錶製造業務後，位元堂控股之虧損亦有所減少。本集團目前持有位元堂控股約31%股權及可換股票據64,000,000港元。截至二零零三年三月三十一日，本集團向位元堂控股墊支長期及短期貸款以及應收利息合共約82,700,000港元。董事將會繼續協助位元堂控股整頓業務，以及物色新商機。

盧森堡大藥廠有限公司 (「盧森堡大藥廠」)

為進一步加強本集團於藥業之投資，本集團於二零零三年二月十七日訂立合約，以代價70,500,000港元進一步收購盧森堡大藥廠52%之股權，以位元堂控股股份及1,500,000港元現金支付。出售位元堂控股股份帶來約59,800,000港元之收益。

儘管本年度盧森堡大藥廠因重整市場推廣、成本及生產政策而蒙受虧損，董事相信來年業績將會轉虧為盈，此投資長遠而言亦可為本集團帶來穩定收益。

流動資金及財務資源

於二零零二年五月，已透過先舊後新方式配售1,950,000,000股每股作價0.02港元之新股份，所得款項淨額約為36,000,000港元。於二零零二年七月，已發行2,000,000,000份初步行使價為每股1.7港仙(其後由於本公司於二零零二年十月進行股本重組，其行使價已被調整為每股1.7港元)之非上市認股權證。認股權證將於二零零三年七月三十一日屆滿。

本集團目前持有現金逾197,000,000港元。本集團亦於一間主要銀行投資若干長期保證回報基金、存款證書及其他保守投資合共約31,000,000港元。

於二零零三年三月三十一日，本集團之負債比率約為0.12(經參考本集團於二零零三年三月三十一日之總借貸及資本及儲備分別為76,100,000港元及620,500,000港元計算)。

主席報告

流動資金及財務資源 (續)

於二零零三年三月三十一日，本集團賬面淨值約129,000,000港元之投資物業及其產生之若干租金收入按予作為本集團銀行信貸之抵押，其中約113,000,000港元之信貸於二零零三年三月三十一日已獲動用。

於二零零三年三月三十一日，本集團之或然負債共達約36,000,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零零三年三月三十一日，本集團共有逾460名全職僱員，其中於香港區之僱員約佔90%。

本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按個別僱員表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，亦可因應本集團之業績及個別員工表現，向經選定之員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療及退休福利。

前景

憑藉低息環境以及充裕之財務資源，本集團將繼續鞏固其現有業務，並積極發掘新商機，藉此提升股東回報。

致謝

本人藉此機會向各位董事同寅及本集團每一位員工致謝，多謝大家在年內所表現之工作熱誠及超群努力。

承董事會命
主席兼董事總經理
鄧清河

香港，二零零三年五月三十日