

管理層討論及分析

倉儲業

雖然由於本集團將部份倉儲物業轉為投資物業用途及經濟萎縮令倉儲需求下降，使本年度倉儲業之營業額下跌25%至港幣26,958,000元，然而，倉儲業收益貢獻卻較去年上升港幣573,000元至港幣10,780,000元，增長5.61%。

物業租務

儘管本港租務市場疲弱，本集團物業租務收入（不包括業務間收入）比去年增加10%至港幣57,992,000元。投資物業之業績收益，增加港幣2,482,000元至港幣45,336,000元，較去年上升5.79%。

雖然面對倉租及租金持續下調之壓力，本年度之股東應佔溢利仍維持於去年水平。在實施一系列節省成本措施下，營運及員工開支進一步減少，盈利及效率得以提升。

財務資源及流動資金

投資物業總值增加4.9%至港幣801,000,000元，主要由於將賬面值港幣35,869,000元之倉儲物業重新分類為投資物業及投資物業增值。本集團之所有投資物業已由獨立物業估值行按二零零三年三月三十一日之市場價值作出重估，重估盈餘淨額港幣1,531,000元已於本年度列賬。

本集團繼續維持穩健的資本架構，資金負債比率（根據銀行借貸總額與股東資金計算）維持於7.58%之低水平（2002:13.69%）。總負債減少港幣39,952,000元至港幣111,117,000元，主要由於銀行借貸減少，因此本年度之財務支出大幅減少53.9%至港幣2,392,000元。

於二零零三年三月三十一日，本集團之現金及作抵押用之銀行存款共港幣36,361,000元，加上證券投資及可動用銀行貸款額，本集團有足夠財務資源以應付營運資金需求。

本集團主要業務往來皆為港元，故此外匯風險極低。此外，本集團沒有參與任何衍生工具的投機活動，於年結日亦無重大資產負債表外債項及或然負債。

管理層討論及分析

資產抵押

本集團之銀行借款以港幣20,000,000元之銀行存款，賬面值港幣700,000,000元之投資物業及賬面值港幣6,093,000元之物業、機器及設備作抵押。

員工

於二零零三年三月三十一日，本集團共有82名員工（二零零二年為87名）。本年度的員工總支出為港幣18,983,000元，比去年減少16.85%。

本集團根據員工之表現、資歷及業內市場薪酬水平制訂員工的薪酬福利。本集團並無僱員認股計劃。

最後，本人亦藉此機會，對董事會同寅及全體員工之忠誠服務與貢獻，致以衷心謝意。

主席

呂辛

香港，二零零三年七月四日