

董事會主席報告

截至二零零三年三月三十一日止年度內，疲弱之香港經濟未有起色。本集團就屬下工業物業新洽租約時倍感困難，須推出各種優惠以吸引新租客及挽留租約到期之現有租客。租金之回報率相對較高下，投資者及用家向本集團垂詢洽購有所增加，但在本年度內並無新達成出售物業交易。

業績

本集團本年度採納一項新會計政策，將出售投資物業之收入亦確認為營業額。此項確認收入之會計政策變動祇影響賬目之呈列格式，對本集團本年度及往年度之盈利均無任何影響。

按該項新會計政策，截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團經審核之營業額為港幣 312.1 百萬元，較上年度之港幣 245.6 百萬元增加港幣 66.5 百萬元。整體增長原因為本年度出售投資物業收入增加港幣 77.2 百萬元及倉租收入增加港幣 1.3 百萬元。本年度之租金及物業管理收入為港幣 174.3 百萬元，較上年度減少港幣 12.0 百萬元，其對本年度損益表之影響則由於維修費用及其他開支亦有大量減少而得以減輕。

截至二零零三年三月三十一日止年度，由於完成出售投資物業盈利增加而融資成本減少，本集團經審核之股東應佔盈利為港幣 120.9 百萬元，較上年度之港幣 91.7 百萬元增加 31.8%。本年度之每股盈利為港幣 0.47 元，上年度則為港幣 0.35 元。

業務回顧

集團結構改變

於二零零二年十月，本集團與張家港保稅區南港發展有限公司(「南港」)之 49%少數股東達成以實物分配資產協議，將南港若干包括土地及樓宇在內之資產及負債，分配予少數股東。南港隨後成為本集團之全資附屬公司。

於二零零二年四月，本集團購入 Universal Plus Ltd. 之 20% 權益。該公司持有沙田市地段第 526 號之發展商達華地產有限公司 50% 權益。於二零零二年六月，本集團在新加坡成立一間全資附屬公司 Winprop Pte. Ltd.，作為持有新加坡「德雷葛園」物業發展項目發展商 Winworth Investment Pte Ltd 之 15% 權益之投資工具。於二零零三年三月，本集團就一項可能成事之合作計劃購入一間新加坡空殼公司 Winhome Investment Pte Ltd 三股已發行股份中之一股，最終該項合作計劃並無實現。

於二零零二年九月，本集團在佔資 43% 之惠利企業有限公司出售其在香港之唯一物業後，在獲利情況下將所持其股權售出。本年度內本集團刪除南港發展(張家港)有限公司之註冊，該附屬公司並無營業。

本集團本年度之業績已包括上述各公司各自從購入有效日期起計或截至售出有效日期為止本集團應佔之業績。

出售物業

荃灣國際訊通中心內由適安發展有限公司承諾購置之 631,000 平方呎樓面中，所餘 172,000 平方呎已於本年度完成全部交易，該項出售產生收入港幣 112.2 百萬元及盈利港幣 43.3 百萬元。相對比較，上年度出售予適安發展有限公司及另一名買家之國際訊通中心樓面共 54,000 平方呎，產生收入港幣 35.0 百萬元及盈利港幣 7.1 百萬元。

本年度終結後，本集團將國際訊通中心一個樓面面積為 16,660 平方呎之單位以港幣 11.7 百萬元售出。

租務

國際訊通中心未售出單位之租出率於本年度續有改善，部份彌補因出售物業而失去之租金收入。本集團其他投資物業包括葵涌之麗晶中心未售出部份、觀塘之經緯工業中心、荃灣之永南貨倉大廈與葵涌之樂基工業大廈，本年度整體租金收入減少 6.5%，於二零零三年三月三十一日之整體租出率約為 84.3%，而去年三月三十一日之整體租出率則為 85.0%。新加坡新達城第二座辦公大樓九樓繼續大部份租出。

於二零零三年三月三十一日，本集團已租出物業之樓面總面積約為 2.1 百萬平方呎，一年前則約為 2.2 百萬平方呎。

倉庫業務

本年度本集團在本港之倉庫業務之營業額較上年度減少，且錄得輕微虧損，主要因為存倉貨物吞吐量減少而倉租則須調低以應付激烈競爭。於二零零二年十月將其中一個倉庫分配給少數股東後，南港於江蘇省張家港倉庫業務之營業額仍能維持及達到收支平衡。位於蛇口本集團佔資 95% 之冷藏倉庫，除持續改善業務外亦大幅收窄虧損。

投資

本集團在新加坡註冊之新達城市發展私人有限公司(「新達城市發展」)與新達投資私人有限公司(「新達投資」)，分別持有 5.14% 及 10.06% 權益，並按本公司董事會估值記賬。本年度之重估因新加坡寫字樓物業市道下調而出現減值，但由於新加坡元匯率上升，折算後錄得重估減值僅為港幣 2.1 百萬元，已於本集團之投資估價增值儲備內抵銷。於二零零三年三月三十一日，在新達城市發展及新達投資之權益在本集團賬目內之賬面值為港幣 468.6 百萬元。其中以新達城市發展佔大比重。

新達城市發展為新加坡新達城市發展計劃與新達新加坡國際會議展覽中心之業主。新達城市發展因現金充裕而加倍派發其截至二零零零年九月三十日止及二零零一年九月三十日止兩個財政年度之股息，本集團已於本年度內收妥就其二零零一年財政年度派發之股息港幣 24.1 百萬元。根據新達城市發展最近期截至二零零二年九月三十日止財政年度經審核之賬目，其營業額得以維持但透過減低成本而錄得盈利增長。由於新達城市發展已回復過往之正常派息，本集團現財政年度可從該公司收取之股息收入將會減半。

董事會主席報告 (接前頁)

本集團於二零零二年六月購入新加坡「德雷葛園」物業發展項目 15%權益時，並向投資公司提供貸款新加坡幣 30 百萬元。此項貸款於貸款日期起三年內以每年息率 4.0619%單式計算利息，並於三年後一次過收取所有利息，而投資公司應付股東之所有其他貸款均為免息。於二零零三年三月三十一日結算，本集團在此項目之投資連同貸款及應收利息，賬面值為港幣 136.6 百萬元。

於二零零三年三月三十一日，本集團在中國大陸持有之若干投資於估算後產生減值虧損合共港幣 3.5 百萬元，已列入本年度之損益表內。

上年度本集團收到一間欠下本集團債項之建築公司清盤人所派發之第一次債款港幣 11.8 百萬元，但本年度並無派發。預期日後可再收取之債款總數會較此為少，但確實金額及派發日期仍未能確定。

聯號公司

本年度本集團佔資 43%之惠利企業有限公司出售其在香港之唯一物業錄得虧損，本集團其後將所持該公司之股權出售並撥回應佔該聯號公司之累積虧損，因此產生盈利港幣 1.2 百萬元。本年度本集團應佔各聯號公司業績合併計算錄得除稅前虧損港幣 0.7 百萬元，各聯號公司在本集團資產負債表中之賬面總值則增加港幣 35.0 百萬元至港幣 54.7 百萬元，主要為就發展沙田市地段第 526 號而向 Universal Plus Ltd.提供之貸款。

待發展之物業

就更改觀塘巧明街 102 號佔地 95,940 平方呎工貿地盤之土地用途以發展純寫字樓物業之補地價港幣 18.5 百萬元已於二零零二年九月繳付。於二零零三年一月，城市規劃委員會批准本集團將建議發展項目中約 350,000 平方呎樓面改作酒店用途之申請。本集團仍在與政府商討有關修訂土地用途之條款，故該項物業發展計劃及其實施時間仍未落實，亦未達成任何財務承擔。經政府批准，該地盤現繼續用作露天停車場。

物業估值

本集團持有之投資物業於二零零三年三月三十一日之專業估值合計為港幣 1,678.1 百萬元，重估減值為港幣 63.6 百萬元。於扣除少數股東權益後，本集團應佔之重估減值為港幣 39.9 百萬元，已於本集團之投資物業估價增值儲備中抵銷。

觀塘巧明街 102 號地盤於二零零三年三月三十一日之專業估值為港幣 453.0 百萬元，重估減值為港幣 19.4 百萬元，已於本集團之房地產估價增值儲備中抵銷。

國際訊通中心中若干單位在本集團賬目內被歸類為待售物業並列入流動資產，於二零零三年三月三十一日經專業估值後之重估減值為港幣 1.2 百萬元，已在本集團本年度之損益表內扣除。

其他租約土地及樓宇於二零零三年三月三十一日經董事會估值後之減值開支港幣 6.7 百萬元，已在本集團本年度之損益表內確認。

僱員

本集團於二零零三年三月三十一日聘有 176 名僱員，其中 60 名僱員在國內受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作，所有符合資格之僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，本集團會向僱員提供培訓。

投資項目進度

沙田市地段第 526 號

此發展項目完成後可提供約 436,000 平方呎住宅樓面，本集團擁有 10%間接應佔權益，其他股東為南豐紡織聯合有限公司（50%）與富聯國際集團有限公司（40%）。此項目按計劃如期進行，預計開售日期為二零零四年初。

新加坡「德雷葛園」

此發展項目完成後可提供約 360,000 平方呎頂級住宅樓面，原定於二零零六年中完成發展，但步伐有可能加快。本集團在此項目擁有 15%權益，另一股東為新加坡永泰控股有限公司。

財務狀況

於二零零三年三月三十一日結算，本集團銀行貸款總額輕微增加港幣 13.3 百萬元，總數為港幣 772.4 百萬元。新增貸款港幣 166.1 百萬元主要用作本年度新投資之融資。利用出售物業所得收入及其他經營產生之資金償還原有銀行貸款港幣 152.8 百萬元。銀行貸款以若干投資物業及待售物業作為抵押，該等物業於二零零三年三月三十一日之賬面淨值共達港幣 1,587.9 百萬元。本集團於二零零三年三月三十一日之股東資金為港幣 2,072.2 百萬元。以銀行借貸總額對股東資金之比率計算，本集團之資本負債比率於該日為 37.3%。

本集團於本年度末期將大部份銀行短期貸款重組為長期貸款，故此於二零零三年三月三十一日結算，本集團之銀行借貸中，短期循環貸款及透支為港幣 39.0 百萬元，長期貸款則為港幣 733.4 百萬元，利息均以浮動利率計算。其中以新加坡元為本位之短期及長期銀行貸款等值分別為港幣 8.8 百萬元及港幣 169.2 百萬元。本集團在新加坡之資產可保障此等以新加坡元為本位之貸款之匯兌風險。

於二零零三年三月三十一日結算，長期銀行貸款中有 12.2% 或港幣 89.4 百萬元將於隨後十二個月內到期償還，將由本集團營運所產生之資金支付。

本集團亦有其他長期貸款總額港幣 155.7 百萬元。該等貸款由兩間附屬公司之少數股東借出，均為無抵押及免息，且無固定還款期。該等長期貸款於本年度內減少港幣 3.5 百萬元。

達華地產有限公司已獲得銀行融資港幣 1,000 百萬元以發展沙田市地段第 526 號。本公司於本年度向貸款銀行代理人提供一份還款擔保書，及簽定一份完成擔保及融資協議，以作為該項融資之擔保。本公司在此兩份擔保文件內之付款及出資責任均屬個別擔保，並限為受擔保債項總額之 10%。

於二零零三年三月三十一日，本集團並無任何重大資本支出承擔。

本集團過去兩個財政年度之業績均受惠於低利率。在二零零三年四月至六月間，利率反覆下調至更為吸引水平，本集團因此訂立三至五年期之利率掉期合約以對沖部份日後利率可能上昇之風險。在本報告日期，本集團持有之利率掉期合約中作為計算利息基準之本金額共為港幣 180 百萬元，約佔本集團以港幣為本位之銀行貸款總額之 32%。

展望

本已呆滯之香港經濟因非典型肺炎疫症爆發而更受打擊，雖然本集團業務並無受到直接影響，但預期現財政年度餘下時間，租金下調及租戶流失之壓力將會以不同形式增加。本年度因完成出售物業之可觀盈利將難以在現年度再現，從新達城市發展收取之股息收入亦會減半，而本年度新作出之投資仍處於發展期。儘管如此，估計融資成本仍能維持在較低水平，而作為本集團主要收入來源之租金收入將只會輕微減少。

股息

鑑於本年度之盈利及現財政年度之展望，董事會建議派發截至二零零三年三月三十一日止年度末期股息每股港幣五分。如二零零三年八月二十一日召開之股東週年大會通過建議，末期股息將於二零零三年九月三日派發予二零零三年八月二十一日名列股東名冊之全體股東。

鄭維志

董事會主席

香港，二零零三年七月十日