

董事會主席報告

業績

截至二零零三年三月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣2,087,257元(2002：港幣8,744,220元)。本年度每股盈利為1.7仙(2002：7.2仙)。

股息

董事會建議不宣派截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息(2002：每股2.0仙)。

管理層討論及分析

財務業績

於回顧年內，本地經濟進一步變壞。縱使香港特別行政區政府(「政府」)在刺激經濟方面已有整體方向，其中包括於上年十一月宣布之九項振興物業市場措施，在其他如持續低利率及較可負擔之樓價等因素影響下，皆未能於疲弱之市況中刺激起市民對物業之購買慾。再者，美伊戰爭與突然爆發之非典型肺炎疫潮(「沙士」)對積弱之經濟更是雪上加霜。鑑於本集團之業務主要於香港經營，我們無可避免地受到疲弱之經濟氣氛及基本因素影響。

於回顧年內，本集團營業額錄得港幣12,179,451元，較去年下降百份之十點九。此跌幅主要是受到本集團利息收入顯著萎縮約百份之四十七點四至港幣1,296,737元所致。提供予本集團物業買家之分期貸款下降以及持續處於低息環境，皆為導致本集團利息收入大幅下降之主要因素。除上述外，營業額於回顧年內能維持於平穩水平。本集團之收入主要來自租務及物業管理業務，合共約佔本集團營業額百份之七十四。縱使本集團收入下降，但經營溢利卻由港幣412,614元改善至港幣2,102,590元。

本集團於本年度之股東應佔溢利大幅減少百份之七十六點一至港幣2,087,257元。此跌幅主要是由於本集團所持投資物業之重估減值擴大至港幣990萬元，去年之減值約為港幣420萬元。此外，本集團因須攤分出售本集團持有百份之二十五權益，位於粉嶺之低密度住宅項目萬豪居的住宅單位約七百萬元之虧損，利潤受到侵蝕。另一方面，投資業務之經營業績較去年有港幣210萬元之改善，緩和了利潤下降之壓力。

董事會主席報告 (續)

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

於本集團物業銷售業務上，位於粉嶺豐樂中心之兩個車位於本財政年度內已經售出。另外，本集團亦因出售位於粉嶺萬豪居單位而收取了約港幣3,400萬元。縱使經過一切努力及強勁的銷售活動後，物業市場之需求仍因疲弱的經濟及趨升的失業率而收縮，而該物業之銷售價格因此受到沉重的壓力，其銷售情況亦變得呆滯，在本年度三月爆發沙士疫情後情況更為嚴重。直至現在，約百份之五十七之單位已經售出。

於本財政年度內，租務市場之各層面繼續在過量供應及激烈競爭之情況下承受著極大壓力。然而本集團租務業務之營業額卻能維持與去年相約之水平。於回顧年內，租務業務之營業額錄得約港幣420萬元，較去年微跌百份之二。縱使租務收入較二零零二年有輕微下跌，本集團物業組合之租務收入仍然穩健。

本集團物業管理業務之表現與其聯營公司及有關連公司租務業務萎縮之表現一致，顯得依然疲弱。於回顧年內，營業額約為港幣130萬元，下跌百份之五點四，但由於實施了有效之控制成本措施，經營溢利卻錄得百份之二點五之改善。

截至二零零三年三月三十一日止年度，儘管本集團建築承建業務無可避免地受到持續受重壓之建築業所累。然而，營業額仍維持在去年相約水平，錄得百份之三的輕微增長至約港幣150萬元。

投資及企業服務

於回顧年內，雖然本集團投資業務之經營溢利較去年為佳，但受到環球經濟放緩及本地脆弱之股票市場所累，此業務之表現依然令人失望。於回顧年內早期，股票市場之投資氣氛有顯著改善，此見證於交投及證券價格均有上升趨勢。但是，此上升趨勢於接下來數月卻被扭轉。投資者在伊拉克戰事前及受到於三月爆發之沙士疫潮之不利影響下而縮減投資，從而令股票價格暴跌。本集團在出售其短期投資所得之溢利皆無可避免地因投資組合價值下降而全被蠶食。此業務最終錄得虧損約港幣330萬元，較上財政年度收窄百份之四十一點二。

企業服務方面，下降之管理費收入進一步受累於上升的成本及經費。所以，此業務對本集團之盈利貢獻有限。

董事會主席報告 (續)

僱員資料

本集團共有少於二十名僱員，他們的酬金均維持於具競爭性水平。僱員之薪酬乃按其個人表現並參照市場薪金趨勢而釐定。另外，酌情花紅亦按本集團之業績及個人表現而給予合資格之僱員。其他僱員福利包括教育津貼、醫療及退休福利等。

流動資金及財務資源

本集團現時沒有任何負債，其營運開支皆由內部現金支付。於二零零三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣4,570萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源應付其營運開支。本集團並沒有受匯率波動及重大或然負債之影響。

除上文所披露外，各董事概不知悉對已刊載於截至二零零二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

展望未來，我們將集中資源及能量於香港之核心業務，故此，本集團之表現將極度依賴本地業務經營環境。處於疲弱及不明朗之本地經濟，未來之一個財政年度仍極具挑戰及艱鉅。在外，香港將受到環球政治及經濟情況影響。在內，香港依然面對眾多經濟障礙，當中包括經濟轉型之憂慮、持續的通縮壓力、創新高達百份之八點三的失業率，攀升的破產率及財政赤字擴大等等。再者，美伊戰爭及沙士疫潮對經濟帶來的影響，很可能於在二零零三年下半年出現。

在經濟層面上，暗淡的本地市場卻有幸地露出點點曙光，例如香港已在沙士疫區名單中被剔除、有二十五年歷史之居者有其屋計劃被廢棄及政府承諾幫助推動及復興受沙士衝擊的經濟等。此外，最近簽訂之《更緊密經貿關係安排》授與香港通往中國大門的競爭優勢。此等消息及政府所付出的努力均顯示政府對市場的支持態度。

然而，本地經濟將不可能隨沙士傳染病之結束而有顯著改善。市場充斥著眾多未售及新建的單位，各發展商在出售物業項目時將繼續出現激烈的競爭。

撇除未可預見的情況，管理層將繼續持審慎的財務政策，充滿信心及全力以赴地面對未來挑戰，並且採納適當的措施以求保障及強化本集團的經營業務。

董事會主席報告 (續)

鳴謝

本人謹藉此機會感謝現任董事會成員及於去年辭任董事秦蘭鳳女士，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，二零零三年七月十一日