

主席報告

本人欣然向各股東報告本集團截至二零零四年一月三十一日止年度之業績及業務。

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。

於回顧年度之上半年，由於本地經濟受到非典型肺炎之嚴重影響尚未恢復，物業租務市場持續偏軟，寫字樓租金進一步下滑。香港政府於下半年度推行多項振興經濟措施後，情況穩定下來。然而，本集團之租金收入(主要包括寫字樓及住宅租金)並無顯著改善。

截至二零零四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約港幣25,700,000元(二零零三年：溢利淨額約港幣26,100,000元)。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。過往已撥備之物業降價虧損港幣2,500,000元已撥回，並於二零零四年之收益表內列賬(二零零三年：已確認降價虧損港幣2,900,000元)。

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。儘管香港租務市場自財政年度結算日以來有輕微改善，本集團須以有競爭力之價格議定新租約。

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，已決定繼續押後展開九龍塘牛津道之發展項目。

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25人(二零零三年：23人)。年內之僱員費用為港幣7,810,000元(二零零三年：港幣6,604,000元)。

財務活動

於二零零四年一月三十一日之股東資金為港幣791,000,000元(二零零三年一月三十一日：港幣769,000,000元)。於二零零四年一月三十一日，本集團之借貸總額為港幣62,000,000元(二零零三年：港幣119,000,000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4,000,000元(二零零三年：港幣38,000,000元)之銀行借貸須於一年內償還。本集團於二零零四年一月三十一日之資本負債比率為8%(二零零三年：15%)。於二零零四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110,000,000元(二零零三年：港幣63,000,000元)。

主席報告

於二零零四年一月三十一日，賬面總值約為港幣634,000,000元(二零零三年：港幣659,000,000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。

於二零零四年一月三十一日，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(二零零三年：港幣281,000,000元)，當中約港幣62,000,000元(二零零三年：港幣119,000,000元)已動用。

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25,700,000元。

由於寫字樓租金持續下跌(二零零四年：港幣59,300,000元；二零零三年：港幣67,700,000元及二零零二年：港幣75,600,000元)，年內之物業租務市場需求偏軟，來自本集團長期物業組合之營業額減少約12%。

鑑於本集團之租金收入持續減少，油價上漲，全球股票市場指數急劇下跌，而中東及亞洲政治局勢緊張，導致全球經濟不明朗，董事會認為，香港經濟復蘇及因此逐步改善之物業租務市場可能只屬短期性質。

在此情況下，董事一致認為，於應屆股東週年大會上建議股東批准末期股息，並非符合本集團及本公司股東之整體最佳利益，因此董事已決定不派付末期股息。

業務展望

二零零四年年初，香港物業租務市場與經濟同樣未見明顯改善。寫字樓租務市場(尤其是中環區)之空置率偏高。香港物業之供應量充足，為有意以廉宜價格租賃優質寫字樓之租戶提供大量選擇。董事會亦預期關島之經濟不會於短期內有改善，關島之衰退情況可能會持續數年。

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，二零零四年五月二十日