

主席報告書

本人謹代表董事局欣然報告本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之財務業績及業務。

業績及股息

於回顧年度，本集團之營業額上升約港元16,800,000或157%，達到約27,600,000港元。營業額上升主因是本年度出售短期證券達17,800,000港元。去年，本集團並無作任何短期證券買賣。本集團本年度之溢利亦由18,500,000港元增加至20,400,000港元，上升約10%。溢利增加主要是由於本年度長期投資證券及發展中或待發展之物業減值撥備得以回撥及出售短期證券之貢獻所致。

於二零零五年一月，本公司派發中期股息每股2仙。董事局現建議派發末期股息每股9仙，共3,600,000港元。倘獲得股東批准，有關股息將於二零零五年九月八日派發。

業務回顧

物業發展

位於九龍青山道之商住物業發展項目現已進行最後階段，除不可預見因素外，預計工程將於二零零五年年底前全面竣工。年內，該項目之發展開支合共12,300,000港元。經參考獨立測量師評估之公開市場估值，本集團於年度內回撥該項目之減值撥備4,100,000港元。管理層預計該項目於結算日後仍需發展開支約5,000,000港元，由內部資金支付。至此，本集團並無其他重大項目正在發展。

物業投資

於二零零五年三月，本集團完成收購數項商用物業作收租用途，總收購價為51,000,000港元。如公司於二零零五年一月二十四日致股東之通函所述，該等物業每年租金收入估計約為2,000,000港元。該項物業收購是以集團內部資金及銀行借貸支付。計入上述收購及重估調整後，本集團之投資物業於結算日之公開市值增加至119,000,000港元。年內，本集團其中一個主要租戶倒閉，導致本集團本年度之租金收入較去年輕微下跌300,000港元或4.6%至6,900,000港元。



5

主席報告書

股票投資及股息收入

年內，本集團出售若干短期證券，帶來溢利約2,300,000港元。為強化本集團之流動資金狀況，本集團亦出售若干長期證券投資，實現溢利2,500,000港元。由於出售部份證券投資，本集團本年度之股息收入下跌約17%至2,900,000港元。於結算日，本集團之股票投資(包括長期及短期買賣用途)市值合共為72,500,000港元。

流動現金及財政來源

為了能受惠於低資金成本，本集團以銀行借貸支付上述投資物業收購之部份款項。儘管本集團之資產及借貸比率因而上升至11%(以銀行借貸除以總資產)，惟本集團仍處於穩健之資產及借貸水平。管理層充滿信心能使集團保持充裕流動資金，以應付將來之業務及項目發展開支，以及償還貸款之責任。

展望

中央政府實施之「自由行」政策對香港之旅遊業及零售業帶來顯著刺激，再加上香港特別行政區政府對物業市場採納正面政策，位於優越地區之物業價格已見顯著上升，而其他地區之物業價格亦有相當反彈。鑑於物業市場在香港經濟扮演重要角色，我們深信香港特別行政區政府將審慎地訂定政策，以確保一個對香港經濟持續增長十分重要的、穩健及蓬勃的物業市場。儘管息率下調周期已告結束，我們相信利率在一段時間內仍會停留在較低水平。中期而言，我們對香港之經濟展望感到樂觀。本集團將密切監察資產組合之表現，作出適當之策略性調整以增加對股東之回報。

致謝

陳雪菲女士自二零零四年九月二十八日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。本人謹藉此機會歡迎陳女士加入董事局。此外，本人對全體董事及本集團員工之合作及所作之貢獻深表謝忱。

主席

伍時華

香港，二零零五年七月七日



6

二零零四年／
二零零五年
年報