

董事會主席報告

業績

截至二零零五年三月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣25,052,980元(2004：港幣28,413,828元)。本年度每股盈利為港幣20.7仙(2004：港幣23.5仙)。

股息

董事會建議宣派截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4仙(2004：港幣3仙及特別股息港幣3仙)，於年內並無宣派中期股息(2004：無)，全年將共派股息每股港幣4仙(2004：港幣6仙)。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額為港幣6,788,081元，較去年下跌百分之三十點六五。此跌幅符合預期，因為本集團停止向其若干聯營公司收取管理費，管理費收入因而較去年度顯著下跌達港幣2,378,000元。但是，此等聯營公司相應增加之利潤卻能平衡此收入之減少。另外，本集團之營業額亦因沒有物業銷售收入而較去年減少港幣528,000元。本集團利息收入於回顧年內錄得港幣574,495元之增長。然而，此升幅卻受到租金收入及建築監督費收入減少所侵蝕。

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團股東應佔溢利下跌至港幣25,052,980元(2004：港幣28,413,828元)及每股盈利港幣20.7仙(2004：港幣23.5仙)，較去年下跌百分之十一點八三。縱使利息收入錄得港幣574,495元之增幅，但是本集團於本年度之投資業務利潤與去年度獲得之極高利潤相比下，卻顯得遜色。本集團短期投資之變現及未變現利潤總額於本年度為3,341,190元，較上年度減少港幣4,328,462元。此顯著之跌幅是因為上年度之短期投資因證券價格在二零零三年沙士疫情後出現強勁反彈而錄得極高之利潤所致。然而持有之投資物業價值之提升卻能緩和此不利影響。最終，本集團於匯報年內之利潤與去年相比仍錄得跌幅。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

受惠於蓬勃之物業市場尤其是豪宅市場，於回顧年內，本集團擁有百分之五十權益之一間聯營公司 — 華廈地產發展有限公司 — 以市價出售其於一九九六年購入之其中一個物業，即香港羅便臣道1號5及6樓C座單位連1樓兩個車位。本集團所佔之利潤約為港幣213萬元。除此以外，本集團於本回顧年內及截至本報告日止，並沒有購入或出售任何物業。

縱使本集團租賃業務之營業額與去年港幣394萬元比較，錄得百分之五點四二之溫和跌幅，但是其表現已令人滿意。鑑於本地經濟基本因素持續改善，租金之下調壓力似逐漸消減。位於鴨脷洲樓高二十五層之海怡工貿中心及本集團大部份之豪華住宅單位現已全部租出，並獲得令人滿意之租金回報。隨著本地物業市場好轉，本集團之租賃業務在出租率得到改善以及於續租約及簽訂新租約時獲得較佳之租金下，預計將會展現令人鼓舞之增長。

於回顧年內，本集團物業管理業務之營業額與接受服務對象之開支持續萎縮的步伐一致，錄得輕微跌幅至港幣116萬元(2004：港幣122萬元)。此業務之利潤則較去年減少約港幣5萬元。

於匯報年內，本集團之建築承辦業務之經營環境與去年比較，並沒有任何改善。全年之營業額下降約港幣30萬元。但是，嚴謹的成本控制措施卻能有效地收窄此業務之虧損，由去年錄得港幣46萬元降至本財政年度約港幣24萬元。

投資及企業服務

本集團投資業務於回顧年內表現仍然良好。惟本地證券市場於二零零三／二零零四財政年度末所建立之上升動力及市場利好氣氛，於本財政年度第二季開始卻因投資者對市場所出現的一些危機因素而顧慮到投資下跌風險及證券價格回落，而被冷卻下來。此可見證於本集團於本年內因出售短期投資所獲得港幣196萬元之淨利潤增幅，已全數被本集團短期投資組合之未變現利潤下降約港幣629萬元所抵銷。於匯報年內，縱使此業務獲得港幣494萬元之利潤，但是與去年之高數值比較，仍然錄得百分之五十五點二三之倒退。

董事會主席報告 (續)

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

投資及企業服務 (續)

本集團企業服務於本年度已停止向其若干聯營公司收取管理服務費用。此業務之營業額受此影響而被拖低至港幣43萬元(2004：港幣290萬元)。此業務之經營虧損無可避免地由去年之港幣38萬元擴大至今年之港幣291萬元。然而，此收入之下降卻令本集團聯營公司之溢利相應增加。

出售擁有百分之二十五權益之聯營公司

於二零零四年十二月，本公司已出售其擁有百分之二十五權益之聯營公司佳利繁建築有限公司(「佳利繁」)之全部權益予另一股東之一間有關連公司。此出售符合本集團一貫對其投資政策作持續性的檢討及合理化之原則。縱使此出售構成一關連交易，但根據上市規則第十四A章第14A.31(2)條，此交易可獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。本集團因出售佳利繁而獲得港幣43,673元之利潤。

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。於二零零五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣9,747萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源應付其營運開支。本集團並沒有重大匯率波動風險及重大或然負債。

其他披露

除上文所披露外，各董事概不知悉已刊載於截至二零零四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資料有任何其他重大之轉變。

展望

展望未來，本地經濟環境在勞工市場好轉、本地生產總值進一步轉強以及整體物業市場向好等因素帶動下持續改善，相信本地整體經濟將可保持暢旺。再者，中央政府之支持政策、本年九月開幕之迪士尼主題公園以及消費者對本地經濟信心增強等，皆能為本地經濟帶來進一步之刺激。憑藉此正面之前景以及本集團良好的經濟狀況和對房地產行業擁有的豐富經驗，本集團有信心其與物業有關之業務，於來年將有不俗的表現。

儘管本地經濟普遍表現良好及增長動力似仍能保持，但是外圍環境的風險因素如原油價格的波動及環球利率趨升等，皆令前景轉趨不明朗。事實上，本地物業市場競爭漸趨激烈，將繼續為本集團帶來考驗。有鑑於此，我們將集中資源及能量於與物業有關之核心業務，並盡力保障及強化我們之經營業務，為各股東帶來滿意之回報。

鳴謝

本人謹藉此機會感謝董事會成員對本公司所作出之珍貴貢獻，並對股東之長期支持以及員工之努力及忠誠深表謝意。

主席

鍾祺偉

香港，二零零五年七月十二日