

主席報告書

本人謹代表董事局欣然報告本集團截至二零零六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，本集團之營業額下跌7,249,661港元，或26%，至20,337,326港元。營業額下跌主因是本年度減少出售短期證券。雖然如此，本集團本年度之溢利增加20,440,607港元至32,967,667港元，上升約61%。溢利增加主要是由於本年度發展中或待發展物業之減值撥備回撥增加13,274,864港元，此外，本集團於二零零五年四月一日開始實施投資物業之新會計準則，有關投資物業之重估增值2,295,000港元亦為本集團帶來額外溢利。

於二零零六年一月，本公司派發中期股息每股港幣2仙。董事局現建議派發末期股息每股港幣10仙，共4,000,000港元。倘獲得股東批准，有關股息將於二零零六年九月六日派發。

業務回顧

物業發展

位於九龍青山道之商住物業發展項目已完全竣工，並於二零零六年六月獲發入伙紙。經參考獨立測量師評估有關項目之公開市場估值，本集團於本年度內全數回撥該項目之減值撥備17,405,000港元。至此，本集團並無其他重大項目正在發展。

物業投資

物業租賃分部之收入較去年上升3,236,779港元或47%，達到10,098,247港元。收入上升是由於集團於二零零五年三月時完成數項商業物業收購，為本年度帶來額外租金收入。此外，投資物業出租比率亦有改善所致。

於回顧年度，集團投資物業組合並無變化。如上所述，集團選擇由二零零五年四月一日開始採納香港會計師公會頒佈之新香港會計準則第40號「投資物業」，使投資物業本年度重估增值2,295,000港元計入本年度損益表中，加上前述之商業物業額外租金收入，使物業租賃業績激增5,687,788港元，或134%，至9,922,039港元。

主席報告書

股票投資及股息收入

股票投資分部收入及業績分別下跌10,486,440港元(或51%)及5,046,550港元(或38%)，至10,239,079港元及8,246,535港元。下跌主因是由於集團減少短期上市證券買賣以及年內並無長期投資證券減值撥備回撥。為加強集團在二零零五年三月時收購若干商用物業後之流動資金狀況，集團於本年度內出售若干長期股票投資，為集團帶來溢利4,091,095港元。

於二零零五年四月一日，本集團首次採納由香港會計師公會所頒佈之新香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及第39號「金融工具：確認及計量」。因此，集團之股票投資計算基準及其於資產負債表上之分類皆有所改變。於二零零六年三月三十一日，集團之長期及短期股票投資之未變現溢利分別為15,411,507港元和552,234港元，按照新會計準則，該數額分別在年內之權益賬及損益表中確認。於結算日，本集團之股票投資(包括長期及短期持有)公平價值合共為80,314,975港元。

流動現金及財政來源

本集團保持穩健之資產及借貸水平約百份之十(以銀行貸款佔總資產比例計算)。於二零零六年五月，本集團完成出售若干位於流浮山之農地，進一步強化了集團之流動資金狀況。管理層充滿信心本集團能保持充裕流動資金，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

最近，中央政府推出合資格境內機構投資者機制(QDII)，允許一些中國內地投資人仕透過核准的金融機構進行跨境投資。長遠而言，我們相信該機制對香港股票市場有正面刺激作用。隨著經濟持續增長，我們預計未來商用物業租金水平將溫和上升，對本集團之物業租賃業務有利。至於青山道之發展項目，我們預計該項目可在下個年度為本集團帶來收益。在追求增加股東財富的同時，本集團將密切監察資產組合之表現，並審慎地評估每一項投資機會所帶來的風險及回報。

主席報告書

致謝

藉此機會，本人衷心感謝公司秘書林柄坤先生在過去12年來專心致力為本集團作出貢獻。另外，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。

伍時華

主席

香港，二零零六年七月十二日