

董事會主席報告

業績

截至二零零六年三月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔溢利為港幣40,271,882元（2005經重列：港幣50,315,179元）。本年度每股盈利為港幣33.3仙（2005經重列：港幣41.6仙）。

股息

董事會建議宣派截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4仙（2005：港幣4仙）予在二零零六年八月二十五日名列股東名冊內之股東。於年內並無宣派中期股息（2005：無），全年將共派股息每股港幣4仙（2005：港幣4仙）。

管理層討論及分析

財務業績

本年度，本集團採納了多項新訂或經修訂之財務準則，二零零五年之有關比較數字亦相應地作出重列。所採納之多項新訂或經修訂之會計準則中，單是香港會計準則第40號「投資物業」已為本集團利潤帶來港幣2,033萬元之增幅（2005：港幣3,153萬元）。減去有關遞延稅項費用後，純利遞增約港幣1,677萬元（2005：港幣2,581萬元）。在採納所有有關新訂或經修訂之財務準則後，本集團於本年度之純利錄得港幣1,622萬元（2005：港幣2,526萬元）之增幅。有關採納新訂或經修訂會計準則詳情及其影響均概述於財務報表附註二(b)項內。

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之營業額為港幣1,272萬元，較去年上升約百分之五十八點五。此升幅皆因利率趨升而帶來較去年多出港幣548萬元之利息收入，建築監督費收入亦錄得港幣12萬元之輕微增幅。然而，部份之升幅卻受到租金收入、股息收入及管理費收入分別減少港幣19萬元、港幣42萬元及港幣30萬元所抵銷。

於回顧年內，本集團股東應佔溢利為港幣4,027萬元，較去年錄得之港幣5,032萬元（經重列）下降百分之二十。每股盈利為港幣33.3仙，而去年則為港幣41.6仙（經重列）。部份原因為所攤佔之投資物業減值回撥較去年減少港幣442萬元。本年度並沒有銷售投資物業利潤，而去年於此項目卻錄得港幣213萬元之利潤。撇除此等及詳述於財務報表附註二(b)項內有關因採納新訂或經修訂會計準則所帶來之上述影響，本集團之利潤淨額均較去年高出港幣554萬元。此顯著之改善主要是由於利率趨升而帶來港幣548萬元之較高利息收入所致。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

本集團之租賃業務受惠於香港物業市場之穩健表現。正如去年般，位於鴨脷洲樓高二十五層之海怡工貿中心現已全部租出，而大部份之豪華住宅單位亦已租出，並獲得令人滿意之回報。然而，一些物業在爭取較佳之租賃條件而導致空置率有所上升，其租賃收入與去年比較錄得百分之五點一之溫和跌幅。隨著市況持續改善以及預期較佳之租金率，預計此業務之業績於可見之將來將有理想之表現。

除下文結算日後事項所披露外，本集團於回顧年內及截至本報告日止，並沒有購入或出售任何物業。

於回顧年內，本集團物業管理業務之營業額輕微下跌至港幣114萬元（2005：港幣116萬元），此與接受服務對象之開支水平之步伐一致。利潤亦相對減少港幣3萬元。

於匯報年內，本集團建築承辦業務之經營環境因維修服務需求有上升趨勢而有所改善。此業務之營業額錄得港幣12萬元之改善，而虧損亦相應地有港幣10萬元之下調。

董事會主席報告 (續)

投資

於回顧年內，本集團因處於沒有負債之狀況，再加上利率趨升，利息收入顯著增加了港幣548萬元。然而此可觀之業績卻受到本年度匯兌虧損58萬元（2005：匯兌利潤23萬元）所拖累。然而，本集團投資業務之表現卻令人滿意，並錄得較去年有百分之七十二點七三的增幅。

雖然本公司投資組合價值於年尾時錄得輕微跌幅，但整個年度內，市場氣氛依然正面，本公司之投資收入因而受惠。本集團持有上市股票之價格增幅及出售該等上市股票所得之利潤淨額，整體而言皆處於與去年相約之水平，而錄得港幣27萬元之輕微萎縮。

結算日後事項

於結算日後，本集團分別與兩名獨立第三者就出售兩項物業簽訂合約，總代價為港幣3,252萬元。本公司應佔金額為港幣1,626萬元。出售上述兩項物業均不構成上市規則第十四及十四A章內所界定之交易，而不需作出有關通知、刊發公告以及經股東批准。

僱傭及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，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。僱員薪酬總額（包括董事酬金）為港幣351萬元（2005：港幣333萬元）。薪酬政策由本公司董事局定期審議，而有關董事及高級管理層薪酬之政策則由薪酬委員會定期審議。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。於二零零六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣1億1,098萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源以應付其營運開支。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二零零五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

於本年度內，本地經濟一直保持暢旺，而二零零六年之第一季本地生產總值更達致百分之八點二。隨著通縮期結束，失業率亦下調至低於百分之五的水平。更多城市相繼加入本地個人旅遊計劃以進一步刺激本地經濟。而禽流感於區內進一步擴散並未為香港營商環境增添困境。在這蓬勃之經濟基礎下，本集團與物業有關的業務將會受惠於租金及租用率的提升。

市場普遍認為美國之加息空間不大。但是本地物業市場卻因一連串加息行動而受到阻力，並反映於物業銷售成交額及價格上，而租金亦相應地作出了調整。在環球層面上看，持續高企的原油及重金屬價格對全球營商環境已帶來不利影響。環球金融市場漸趨動蕩下，全球整體經濟增長亦因此而加添變數。中央政府已實施某些措施以遏止一些投機活動。物業市場及某些過度生產及投資的行業均為主要關注對象。本地經濟至少於短期內也受到影響。考慮到上述不利因素，我們將會繼續密切留意市場上之不明朗因素以及持著審慎之財務管理態度以維持穩固的業務。我們承諾致力為各股東帶來滿意回報。

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，並對各股東之長期支持以及各員工之努力及忠誠深表謝意。

主席
鍾棋偉

香港，二零零六年七月十三日