

## 董事會主席報告

在截至二零零六年三月三十一日止年度內，本集團完成出售荃灣國際訊通中心低層部份，屬下其他物業之租務獲本港經濟環境支持有所改善，並再度從新加坡新達城之投資上收取特別股息，本集團之營業額及盈利因此均得以連續兩年創下新高。

本集團本年度之總營業額為港幣933.2百萬元，較上年度之港幣508.9百萬元大幅增長。本年度內增加出售物業固然提高總營業額，但同時亦導致本集團租金收入減少。本年度本公司股東應佔之本集團盈利為港幣816.6百萬元，較上年度之港幣459.8百萬元增加77.6%。本年度之每股盈利為港幣3.14元，上年度則為港幣1.77元。

本年度本集團因採納在二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效並與本集團業務有關之新訂或經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋而更改若干會計政策。所有會計政策上之變動合計導致本年度本公司股東應佔之本集團盈利增加港幣333.9百萬元，其中影響最大者為確認本集團投資物業公平值於二零零六年三月三十一日重新估值後之增值港幣672.5百萬元為本年度盈利，但與本年度內已出售物業有關之往年度估價增值儲備共港幣279.6百萬元則不被確認為盈利。本年度會計政策上之變動對本集團上年度之盈利並未構成任何影響。按更改前之會計政策以同一基礎比較，本年度本公司股東應佔之本集團盈利應為港幣482.7百萬元，較上年度增加5.0%。

### 業務回顧

#### 出售物業

出售荃灣國際訊通中心之低層部份於二零零五年八月底完成交易，而葵涌麗晶中心若干單位亦於年內售出，總樓面面積共約593,000平方呎，於本年度共產生營業額港幣772.1百萬元及除稅前盈利港幣93.6百萬元。若根據以往會計政策，該等出售應可錄得除稅前盈利港幣373.2百萬元，包括自估價增值儲備變現之盈利港幣279.6百萬元。

相比之下，上年度出售共378,000平方呎之物業、產生營業額港幣312.3百萬元、及根據以往會計政策錄得之除稅前盈利港幣282.2百萬元。

#### 租務及物業管理

本集團租務及物業管理部門本年度之營業額為港幣129.6百萬元，較上年度之港幣168.8百萬元減少，主要因為本年度內本集團所持投資物業組合內之總樓面面積較前為少。除上述出售之物業外，麗晶中心總樓面面積共約72,000平方呎之若干單位已於二零零五年三月底以實物分配資產形式分配予少數股東，而本集團於觀塘巧明街102號之地盤亦於二零零五年一月停止作為露天停車場以便發展作寫字樓用途。

因此，此部門本年度之除稅前經營盈利減少港幣25.7百萬元為港幣93.3百萬元。相比起營業額之減幅港幣39.2百萬元，由於本年度內本集團投資物業之出租率及每呎平均租金均有增

長，故租金收入減幅較輕。於二零零六年三月三十一日，本集團出租物業之總出租率為92.4%。

#### 倉庫業務

本年度本集團於香港及蛇口之倉庫業務均有明顯改善，合共錄得營業額港幣31.4百萬元及經營盈利港幣6.1百萬元。

#### 投資收入

於本年度內，本集團持有5.14%股權之新加坡新達城市發展私人有限公司（「新達」）兩度派發特別股息，於扣除應佔於新達投資成本後錄得盈利港幣72.4百萬元，而上年度則為港幣101.9百萬元。預期新達將於二零零八年六月作出下次特別分派，屆時新達將獲配發合共六期每半年一期各為34.5百萬個新達房地產投資信託基金單位之首期，以作為新達於二零零四年向新達房地產投資信託基金單位出售寫字樓及零售物業之遞延代價。

本集團仍持有新達於二零零四年十二月以實物分派資產形式派發之23.48百萬新達房地產投資信託基金單位，作為長期投資。本年度內之分派除稅後共收取港幣7.0百萬元，較預期為高。

本集團投資部門於本年度之經營盈利共為港幣78.7百萬元。於二零零六年三月三十一日，本集團長期投資之公平值增加港幣10.1百萬元，已撥入投資估價增值儲備。

#### 利息收入及融資成本

除一項以新加坡元為面額之長期貸款外，本集團年內以出售物業之收入償還所有銀行借貸，現金盈餘存入銀行作短期銀行存款。融資成本大幅減少，而利息收入增近三倍。利息收入減融資成本及利率掉期合約開支後，本年度錄得淨收入港幣18.7百萬元，而上年度則錄得淨支出港幣6.4百萬元。

#### 聯號公司

本年度內，本集團聯號公司除稅後合併業績錄得盈利港幣1.0百萬元，而上年度則為港幣0.4百萬元。預期本集團擁有10%實益權益之晉名峰項目已預售住宅單位交付買家後，現年度聯號公司之合併貢獻可望大幅上升。

#### 集團結構之變動

於二零零五年四月及十一月，本公司獨立股東分別批准本集團購入鵬金發展有限公司之20%股本權益及永銳發展有限公司之30%股本權益，兩間公司均為本集團與富聯國際集團成立之合營企業。此兩間聯號公司分別持有九龍亞皆老街157號地盤及灣仔軒尼詩道314至324號商業／寫字樓大廈。於二零零六年一月，本公司獨立股東亦已批准本集團收購 Winquest Investment Pte. Ltd. 之30%股權。Winquest Investment Pte. Ltd. 為新加坡歐思禮徑15-23號豪景園重新發展住宅項目之合營企業，而永泰控股有限公司於該項目擁有60%股權。本年度內，

本集團並於新加坡成立一間全資附屬公司 Winnance Investment Pte. Ltd.，作為未來投資項目之投資工具。除上述者外，本集團之結構並無其他變動。

### 物業估值

於二零零六年三月三十一日，本集團投資物業之專業估值總額為港幣4,023.4百萬元。根據香港會計準則第40號，估值增值約港幣672.5百萬元已於本集團損益表確認入賬。

### 投資項目進度

#### 香港巧明街102號寫字樓發展項目

此項位於觀塘之發展計劃預計於二零零八年下半年完成，將提供兩幢甲級寫字樓大廈共約1.2百萬平方呎樓面面積。地基工程已接近竣工，預期於未來數月批出主要工程合約。完成發展後，本集團將保留該物業作收租用途。

#### 香港「晉名峰」

本集團擁有此項位於沙田樂葵徑2號之豪華住宅發展項目10%間接權益。此發展項目經已預售逾90%樓面，平均呎價逾港幣7,500元。建築工程接近竣工，預期現年度內此項目將會為本集團帶來重大貢獻。

#### 新加坡「嘉豪閣」

此項本集團擁有15%權益已落成之頂級住宅發展項目共有136個單位，樓面面積約為1,200平方呎至4,200平方呎不等。截至二零零六年六月底已出售超過50%之單位及樓面面積。於二零零六年五月，此項目之合營公司已悉數償還全部銀行借款，並已償還部份由本集團提供之股東貸款。

#### 新加坡「嘉裕園」

此項本集團擁有12%間接權益之多層住宅物業發展項目，總樓面面積約952,000平方呎，預期於二零零六年底完成發展。截至二零零六年六月底此發展項目已預售約70%之樓面。

#### 香港亞皆老街157號

本集團擁有此項目之20%權益。該地盤位處九龍傳統豪華住宅區。此項目之合營公司現正與政府討論更改地契以便在該地盤發展多層住宅物業。預期此發展項目之總樓面面積約為90,000平方呎。

#### 香港軒尼詩道314至324號

本集團擁有該總樓面面積約114,000平方呎之商業／寫字樓大廈之30%權益。此項目之合營公司正翻新該大廈，藉此提供甲級寫字樓及高檔商場，以配合灣仔區之急速轉變，以及抓緊香港零售及寫字樓市道暢旺帶來之機遇。

### 新加坡「豪景園」

本集團擁有此豪華住宅發展項目之30%權益。此項目位於新加坡歐思禮徑15-23號，地盤面積約為244,000平方呎，最高可建總樓面面積為341,000平方呎。於二零零六年六月底，此項目之合營企業已完成收購該地盤及其上所建之現有建築物。預計此項目將於二零零九年底完成，屆時將可提供樓面面積約2,000平方呎之住宅單位約180個。

### 僱員

本集團於二零零六年三月三十一日共聘有212名僱員，其中76人於中國大陸受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作。所有符合資格之香港僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，本集團會向僱員提供培訓。

### 財務狀況

本集團所有財務及庫務事宜均由總公司集中管理及監控。

### 流動資產比率

本年度出售物業收入及投資回報令本集團之流動資產比率、資本負債比率及整體財政狀況得以大大改善。於二零零六年三月三十一日結算，本集團銀行及現金結餘為港幣429.8百萬元，抵銷貸款總額港幣75.0百萬元後，現金淨額為港幣354.8百萬元，而二零零六年三月三十一日之股東權益為港幣4,418.5百萬元。按已重列之資產負債表計算，本集團於二零零五年三月三十一日之淨債項為港幣213.4百萬元，股東權益為港幣3,735.0百萬元，資本負債比率則為5.7%。

### 銀行借貸

於二零零六年三月三十一日結算，本集團本年度之銀行貸款總額減少港幣214.6百萬元至港幣39.6百萬元，為極少量透支結餘及一項以新加坡元為面額及須於兩年內償還之長期貸款。本集團在新加坡之資產及現金流量可保障此項貸款之匯兌風險。

本集團銀行貸款及其他備用銀行融資以若干投資物業作為抵押，於二零零六年三月三十一日該等物業之賬面值共達港幣1,150.9百萬元。所有銀行貸款利息均以浮動利率計算。本年度全部時間本集團均持有名義上本金總值為港幣380百萬元之利率掉期合約，其中兩份名義上本金合共港幣80百萬元之合約已於二零零六年三月三十一日後期滿。本集團將繼續持有餘下合約以對沖觀塘巧明街102號發展項目預期動用之建築貸款利率。根據本集團已更改之會計政策，該等合約需按公平值記賬並於本集團資產負債表內流動資產下列為衍生金融工具。其於二零零六年三月三十一日之賬面值為港幣1.9百萬元，而港幣3.2百萬元之公平值增加已確認為本年度之其他經營收入。

## 董事會主席報告 (接前頁)

### 其他借貸

本集團亦有其他長期貸款，於二零零六年三月三十一日之結餘為港幣 35.4 百萬元。該等貸款由兩間附屬公司之少數股東借出，均為無抵押及免息，且無固定還款期。年內償還總數為港幣 42,000 元。

### 資本承擔

於二零零六年三月三十一日，本集團就投資物業已簽約作出之資本承擔為港幣 98.5 百萬元，全部均為有關巧明街 102 號寫字樓發展項目之專業費用及地基工程承擔。

於二零零六年三月三十一日，本集團就投資聯號公司作出之資本承擔合共為港幣 544.4 百萬元，其中港幣 45.2 百萬元為有關永錠發展有限公司翻新香港軒尼詩道 314 至 324 號物業之翻新成本，另港幣 499.2 百萬元為有關 Winquest Investment Pte. Ltd. 購入及發展新加坡豪景園項目之收購成本餘額及發展成本。

由有關聯號公司安排之銀行融資於二零零六年六月生效。永錠發展有限公司已動用其銀行融資，於二零零六年六月底向本集團償還約港幣 111.2 百萬元。就本集團向 Winquest Investment Pte. Ltd. 作出為數約港幣 499.2 百萬元之資本承擔中，約港幣 372.5 百萬元將從該公司之銀行融資支付。於二零零六年六月底，本集團再向 Winquest Investment Pte. Ltd. 墊支約港幣 115 百萬元，以支付豪景園項目收購成本中未有銀行融資安排之餘額。

### 或然負債

本集團往年為晉名峰項目提供上限為港幣 100 百萬元之個別責任銀行擔保已於二零零五年八月解除。於二零零六年三月三十一日，本集團之或然負債合共為港幣 115.1 百萬元，全部均為就嘉裕園項目獲授之銀行融資而提供之彌償承諾。本公司於二零零六年六月底就永錠發展有限公司及 Winquest Investment Pte. Ltd. 獲授之銀行融資，分別發出上限為港幣 127.7 百萬元之個別責任銀行擔保及一份上限為港幣 372.5 百萬元之個別責任竣工承諾契據。

### 展望

誠如上文所報告，本集團資產組合在過去兩年間經歷重大蛻變，進一步鞏固本集團之財務狀況。

儘管本集團之租金收入基礎因出售物業而減少，本港對外經濟蓬勃繼續支持本集團餘下在香港之物業之出租率、租金及資本值。來自晉名峰、嘉豪閣及嘉裕園之投資回報，預期將可對本集團未來兩年之業績帶來貢獻，本年度內增添之三個新投資項目之貢獻將於其後流入。今後兩三年間本集團將會集中資源發展位於巧明街 102 號之寫字樓發展項目，但本集團將繼續積極在香港以至海外尋找投資商機。如無不能預料情況，董事會對本集團之前景抱審慎樂觀。

### 股息

董事會建議派發截至二零零六年三月三十一日止年度末期股息每股港幣一角九分。如二零零六年八月二十四日召開之股東週年大會通過建議，截至二零零六年三月三十一日止年度合共派發股息每股港幣二角八分，派發總額為港幣 72,712,000 元。末期股息將於二零零六年九月六日派發予二零零六年八月二十四日名列股東名冊之全體股東。

### 鳴謝

本人謹代表董事會向管理層及全體員工歷年不懈之承擔及努力使本集團業務增長及本年度再創破記錄業績，致以衷心謝意。

### 鄭維志

董事會主席

香港，二零零六年七月十三日