

業務及財務回顧

業務

於本年度內，本集團繼續持有商業物業以獲取租金收入；截至二零零三年三月三十一日止年度租金收入總額約港幣31,000,000元（二零零二年：港幣32,700,000元），較上年度減少5.3%；該減少幅度乃因本年度內本集團商舖及寫字樓續租約時市場租值普遍下調所致。本集團於聯營公司應佔租金收入總額約港幣9,800,000元（二零零二年：港幣10,100,000元），較上年度減少2.6%。

於二零零三年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣71,500,000元，該等投資面值以美元為主，而集中於較高回報及相對較低風險之優質政府或企業債券。

業績

截至二零零三年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣29,700,000元（二零零二年：港幣23,100,000元），較上年度增加28.5%，該增加幅度乃因本年度內之較低利息支出、上年度出售一個香港住宅物業錄得之虧損及投資證券減值，惟被本年度內之較低租金收入及自債券投資所得之較低市價增值部份抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績約港幣7,000,000元（二零零二年：港幣6,700,000元），較上年度增加5.0%。

本年度每股盈利港幣9.7仙（二零零二年：港幣7.5仙），較上年度增加港幣2.2仙；擬派發之末期股息每股港幣1.6仙（二零零二年：港幣1.5仙），故全年每股派息總額港幣2.8仙（二零零二年：港幣2.5仙），較上年度增加12%。

銀行借貸及財務成本

本集團主要投資物業均位於香港，因此，主要銀行借貸均以港幣作為單位；惟本集團亦以銀行外幣借貸作為投資海外物業之融資，以對沖外匯風險。

業務及財務回顧

於二零零三年三月三十一日，扣減現金及定期存款後而尚未償還銀行借貸淨額港幣128,000,000元（二零零二年：港幣152,800,000元），較上年度減少港幣24,800,000元，該減少幅度乃因本年度內以營業盈餘之資金及聯營公司償還貸款所得金額用作償還部份銀行借貸。銀行借貸淨額與股東資金比率則下降至18.1%（二零零二年：21.6%）之低水平中。

於二零零三年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣235,900,000元（二零零二年：港幣235,900,000元），乃以賬面值總額港幣523,000,000元（二零零二年：港幣540,300,000元）之土地及樓宇及投資物業作為抵押；截至該日已動用之信貸額達港幣146,900,000元（二零零二年：港幣172,500,000元）。少於5%已動用之信貸額以外幣作為單位。

於二零零三年三月三十一日，銀行貸款總額中40%須於一年內償還，38%可於一年後但須於五年內償還，而22%則須於五年後償還。

本集團一貫政策乃控制財務成本至最低水平，部份融資按短期所需金額而動用銀行循環信貸額，其後以營業所得盈餘款額償還。截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團之財務成本約港幣4,500,000元（二零零二年：港幣7,500,000元），較上年度減少40.8%；該減少幅度乃因年內較低銀行借貸水平及以較低利息再融資發揮全年效果。

股東資金

於二零零三年三月三十一日，本集團股東資金達港幣705,400,000元（二零零二年：港幣708,200,000元），較上年度輕微減少港幣2,800,000元；每股資產淨值達港幣2.29元（二零零二年：港幣2.30元），股東資金減少乃本集團投資物業於年結日重估時輕微減值，惟被本年度保留溢利部份抵銷。