

管理層討論及分析

業績

於二零零三年六月二十日，本集團完成一項大型重組（「集團重組」），其中包括註銷及分派本公司為數約1,187,000,000港元之股份溢價及部份保留盈利，以分派Besteam Limited（當時為本公司之全資附屬公司）股份之方式進行。

集團重組足以影響本集團之業績及資產負債表。本公司已於完成集團重組後出售Besteam Limited、其附屬公司及其聯營公司（統稱「Besteam集團」）。Besteam集團截至二零零三年六月二十日之業績已列入本集團之業績，而Besteam集團之淨資產則自本集團於二零零三年九月三十日之資產負債表中剔除。

本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之股東應佔虧損約為32,000,000港元，而上期間則錄得溢利約31,000,000港元（重列）。業績包括來自Besteam集團之虧損約8,000,000港元，及重組所引致之費用約38,000,000港元。重組成本包括下文「購股權計劃」一節所述註銷本公司購股權所涉及之約33,000,000港元。除此之外，於回顧期間，本集團之日常業務仍不斷提供溢利。

由於進行重組，本期間之營業額約為57,000,000港元，較上期間減少63%。本期間之營運虧損約為11,000,000港元，而上期間則錄得營運溢利約59,000,000港元。營運虧損包括上文所述之重組成本約38,000,000港元及來自Besteam集團之營運溢利約2,000,000港元。

本期間之租金收入總額約為41,000,000港元，而其分部業績為溢利32,000,000港元，分別較上期間增加約2%及減少約17%。根據於二零零三年六月二十日訂立之管理合約，本集團將可於二零零三年六月二十六日起計之三年內就伊利莎伯大廈商場每年收取保證淨額租金收入78,000,000港元。

物業發展之貢獻均源自Besteam集團。由於進行集團重組，營業額及其分部業績分別減少約86%及88%。另一方面，於本期間及上期間證券投資之貢獻對本集團而言微不足道。

流動資金及財務資料

本集團於二零零三年九月三十日之借貸總額約為672,000,000港元，而於二零零三年三月三十一日則約為894,000,000港元。於二零零三年九月三十日之現金及銀行結餘約為622,000,000港元，而於二零零三年三月三十一日則約為789,000,000港元。於二零零三年九月三十日之借貸淨額約為50,000,000港元，而於二零零三年三月三十一日則約為105,000,000港元。

本集團於二零零三年九月三十日之負債比率(以借貸總額佔股東資金百分比之形式顯示)約為43%，而於二零零三年三月三十一日則約為32%。本集團於二零零三年九月三十日之淨負債比率(以借貸淨額佔股東資金百分比之形式顯示)約為3%，而於二零零三年三月三十一日則約為4%。

在本集團於二零零三年九月三十日之借貸總額中，62,000,000港元(9%)於一年內到期，60,000,000港元(9%)於一年至兩年內到期，235,000,000港元(35%)於兩年至五年內到期，其餘315,000,000港元(47%)則於超過五年後到期。

上述借貸包括為數約662,000,000港元之銀行借貸，乃以本集團投資物業之第一抵押與其他特定資產及本公司提供之公司擔保作為抵押。

由於本集團之大部份交易(包括借貸)主要以港元進行，故本集團只承受有限之外匯波動風險。

業務回顧及展望

於回顧期間，香港經濟已邁向復甦。股價節節上升，其他市場活動亦普遍轉趨活躍。最重要是消費信心呈回升跡象，市民重現消費意欲。當局放寬對中國公民到訪香港之旅遊限制亦有助帶旺如銅鑼灣等商業及零售旺區之食肆及店舖，而本公司之主要投資物業伊利莎伯大廈商場(「伊利莎伯大廈」)正好位處銅鑼灣。因此，來自伊利莎伯大廈之租金收入有所改善，且已達至今年初爆發非典型肺炎前之水平，皆因大部份空置舖位已獲新租戶租用，及按月準時收到租金。