

業務及財務回顧

業務回顧

投資物業

寫字樓租務－寫字樓出租市場正持續復甦，租金水平普遍回升。惟出租業務以現租戶搬遷或遷租往優質寫字樓為主。

本集團的出租率為97%。雖然市場發展良好，仍需一段時間才能轉化為盈利。

商舖租務－本年度首六個月零售市道持續活躍。消費意欲進一步提升及訪港旅客增加為主要推動力。黃金購物地段出租業務及租金水平增長尤為顯著。

回顧期內，本集團的商舖物業接近全部租出，令收益增加。這反映本集團旗下零售商舖處於優越地理位置及已更新的利園二期商場重新開放(該物業於二零零三年三月起進行翻新工程)。

本集團的長遠目標乃將其轄下銅鑼灣黃金消費區，建立成獨特的多元化消閒熱點，務求滿足市民在購物、休憩及服務的需要。本集團的目標是將零售行業結集為「超商場購物區」，使商場、街道與周圍環境融合。購物區會由集團旗下各具特色的購物中心、飲食及娛樂活動結匯而成。集團亦會改善四周之自然景觀和環境外貌。

已更新的利園二期商場竣工正是集團新路向重要的第一步。本集團正著手計劃優化利舞臺廣場租戶組合及定位。

住宅租務－豪華住宅市場租務活動增加，租金平穩增長。

本集團已更新的竹林苑物業獲得該等有利因素支持，出租率達80%。

發展物業

中國上海－港滙廣場第二期(本集團持有23.7%實際權益)的建築工程進展良好。第一期發展項目已竣工，於回顧期內租務表現良好。商場部份已接近全部租出，而住宅大廈亦達至高出租率。

新加坡－本集團三個合營住宅發展項目的建築工程已完竣。(本集團持有的權益：嘉莉園：25%、怡景苑：10%及怡馨苑：10%。)銷售活動已展開，而有關的住宅單位銷售良好。

財務回顧

業績

為就一聯營公司所產生的遞延稅項作出前期調整，二零零三年比較業績已重新呈列，其影響及詳情載於簡明財務報告附註3內。

達致二零零四年中期業績的主要因素如下：

總租金收入減少港幣33.7百萬元(5.7%)至港幣559.8百萬元(二零零三年：港幣593.5百萬元)。期內寫字樓租金收入減少23.1%，大部份均由商舖及住宅租金上升而抵銷(商舖：7.5%，住宅：55.6%)。已更新的利園二期商場租金普遍上升(該物業自二零零三年三月起進行翻新工程)。已更新的竹林苑住宅項目出租率亦有明顯增長。

證券投資主要是持有香港上市證券以作長線投資。此一投資組合乃作為緩衝資金用途，以應付資本開支及在其他商機出現時的資金需求。期內出售證券投資獲利港幣14.6百萬元。

整體**物業支出**上升，其中大部份為可產生收益之開支，如裝修、宣傳、市場推廣及代理費等。本集團繼續嚴緊控制行政支出。

財務支出淨額下跌港幣9.4百萬元，乃受惠於較低利率，較二零零三年同期下跌10.8%。

應佔聯營公司業績較二零零三年上升港幣23.8百萬元，上海港滙廣場項目產生之盈利抵銷一新加坡項目(本集團權益：25%)產生之虧損。

撥回減損乃與兩個已竣工之新加坡項目(本集團擁有該兩個項目各10%權益)有關。根據售出單位百分比，以及預計收益減去成本，本集團撥回以往撥備之減損港幣41.0百萬元。為減損作充足撥備乃本集團一貫之穩健政策。

期內**稅項**包括就有關過往不能扣減之利息支出作出港幣55.0百萬元額外撥備。該額外撥備乃經審慎檢討而提撥。

或然負債—自二零零四年三月刊發本集團二零零三年年報以來，並無重大變動。

股東權益於二零零四年六月三十日為港幣18,676.0百萬元(二零零三年十二月三十一日重列：港幣18,616.4百萬元)。

業務及財務回顧

資本開支

本集團致力提高投資物業組合質素。回顧期內，裝修、翻新及增添本集團投資物業之開支達港幣30.6百萬元。

資本開支主要以經營業務產生之內部資金及出售有價證券所得款項支付。加上現有的龐大承諾銀行信貸及本集團穩定的租金收入基礎，本集團流動資金狀況強穩，並有充裕的流動資金及財務資源滿足其資本承擔及得以應付日常營運資金需要。

財務管理

本集團財務管理主要目標為維持穩健之資金流通性及財務風險管理，透過均勻分佈債務到期日以盡量減低集資及再融資風險；分散資金來源；及降低利率及外匯風險。

流動資金

截至二零零四年六月三十日止，本集團負債總額為港幣58.3億元，與二零零三年十二月三十一日相比變動不大。受惠於回顧期間之利率低企，加權平均借貸成本(包括對沖工具之效應)進一步降至2.45%。

截至二零零四年六月三十日止，本集團債務之平均到期日為5.2年(一年內還款：9%，二至五年內還款：40%，五年以上還款：51%，與二零零三年年底大致相同)。本集團債務的66.4%乃銀行貸款，與二零零三年年底大致相同。本集團一直維持適當之資本市場融資，以免過份依賴單一資金來源(截至二零零四年六月三十日止：33.6%，與二零零三年年底大致相同)。

本集團全部債務並無任何抵押，其中逾98%為承諾貸款。本集團具備充裕的備用承諾信貸，截至二零零四年六月三十日止維持在港幣27.9億元(二零零三年十二月三十一日：港幣20.2億元)。

風險管理

本集團於回顧期內積極管理利率風險。基於利率的上調趨勢，本集團透過衍生工具，持有較高百分比的定息貸款。浮息貸款所佔比例於二零零四年六月三十日降至約50%(二零零三年十二月三十一日：60%)。

本集團之外匯風險極微。本集團全部債務乃以港元為貨幣單位，或對沖為港元或有關資產之定值貨幣。截至二零零四年六月三十日止，本集團有關海外合營公司之外匯風險為港幣831.7百萬元(二零零三年十二月三十一日：港幣790.5百萬元)，佔本集團資產之3%。其中88%為人民幣，其餘為新加坡元。

財務比率及信貸評級

截至二零零四年六月三十日止，淨利息償付率（即除折舊前營業盈利減股息及利息收入，再除以淨利息支出減股息收入）增加至7.9倍，反映了利息低企（二零零三年十二月三十一日：6.5倍）。

截至二零零四年六月三十日止，淨債務比率（即債務總額減現金及現金等值及有價證券於期終時之市值再除以股東權益）為26.5%，與二零零三年年底相比變動不大（二零零三年十二月三十一日：27%）。

於二零零四年六月三十日之信貸評級維持不變，分別獲得穆迪Baa1及標準普爾BBB的評級。

董事總經理

利子厚

香港，二零零四年八月十八日