

# 管理層討論及分析

## 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及投資債券以獲取利息收入；截至二零零五年三月三十一日止年度本集團營業額達港幣100,300,000元(二零零四年:港幣92,200,000元)，較上年度增加8.9%，該增加幅度乃因本年度內租金收入及債券交易活動增加。

截至二零零五年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣30,600,000元(二零零四年:港幣28,600,000元)，較上年度增加7.1%，該增加幅度乃因本年內租約續租金額增加及較高出租比率；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣9,400,000元(二零零四年:港幣9,500,000元)，較上年度減少1.2%。

截至二零零五年三月三十一日止年度本集團出售證券達港幣69,600,000元(二零零四年:港幣63,600,000元)，較上年度增加9.4%；於二零零五年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣65,400,000元，較上年度增加港幣5,700,000元；該等投資面額以美元及澳元為單位，而集中於較高票面利率之優質企業及銀行債券；於年結日，本集團亦持有本地上市股票總值港幣10,700,000元，於本年度內，股票投資產生港幣121,000元之股息收入。

## 業績

截至二零零五年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣424,200,000元(二零零四年:港幣18,700,000元)，較上年度增加港幣405,500,000元，該增加幅度主要來自本集團及其聯營公司之投資物業重估盈餘，其他增幅包括本年度內之較高租金收入及債券利息收入、較低利息支出及出售非核心投資物業錄得之收益，惟被本年度內自債券投資之交易溢利與市值下降及為投資物業作較高遞延稅項準備所抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣95,200,000元(二零零四年:港幣5,300,000元)，較上年度增加港幣89,800,000元，該增加幅度來自聯營公司之投資物業重估盈餘。

本年度每股盈利港幣1.38元(二零零四年:港幣0.06元)，擬派發之末期股息每股港幣2.0仙(二零零四年:港幣1.8仙)，故全年每股派發中期及末期股息總額港幣3.2仙(二零零四年:港幣3.0仙)，較上年度增加港幣0.2仙；本年度並未擬派發特別股息(二零零四年:每股港幣1.2仙)。

## 銀行借貸及財務成本

於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣329,300,000元(二零零四年:港幣226,100,000元)，乃以賬面值總額港幣896,700,000元(二零零四年:港幣536,600,000元)之土地及樓宇及投資物業作為抵押；於二零零五年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣171,800,000元(二零零四年:港幣117,200,000元)。

於二零零五年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金港幣12,500,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣159,200,000元(二零零四年:港幣97,400,000元)，較上年度增加港幣61,800,000元，該增加幅度乃因本年度內購入位於尖沙咀一個商業物業作投資用途。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則仍然於13.9%(二零零四年:13.2%)之低水平。

## 管理層討論及分析

於二零零五年三月三十一日，銀行貸款總額中0.2%必須於一年內償還，97.2%可於一年後但必須於五年內償還，而2.6%則可於五年後償還。

於本年度內本集團開始為其銀行信貸額以五年期較低利息差額再融資。截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣1,700,000元（二零零四年：港幣2,700,000元），較上年度減少36.9%，該減少幅度乃因年內較低平均銀行借貸水平及以較低市場利率再融資。

### 股東資金

於二零零五年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,148,000,000元（二零零四年：港幣736,700,000元），較上年度增加55.8%；每股資產淨值達港幣3.73元（二零零四年：港幣2.39元），股東資金增加乃因本集團投資物業於結賬日重估時大幅增值所致。

### 匯率及利率波動風險

本集團95%以上銀行借貸乃以港幣作面額，其他銀行借貸則以加拿大元作面額，而以加拿大物業作抵押，只有加拿大物業之資本部份承受匯兌風險，而有關之金額佔本集團資產淨額1.3%。

本集團大部份銀行借貸乃以銀行同業拆息作基準之浮動利率借入循環貸款，因本集團之資本負債率低企，與銀行借貸有關之利率風險並不重大。

債券投資中港幣47,300,000元或72.4%乃以美元作面額，其餘總值港幣18,100,000元則以澳元作面額；因此，匯兌風險並不重大。此等投資有其利率風險，本集團投資於短期至中期償還期及高票面利率之證券，以減低利率風險，而本集團亦考慮該等投資之質素及流動性以作投資決定，並每日於市場監察情況。

### 或然負債及資本承擔

於二零零五年三月三十一日，本集團並無或然負債或資本承擔。

### 僱員及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團共有11名（二零零四年：11名）僱員，包括董事酬金之僱員成本港幣6,800,000元（二零零四年：港幣7,300,000元）。

本集團按年檢討僱員薪酬，乃以個別員工表現及優點作為基準。