

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；截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團營業額達港幣125,100,000元（二零零五年：港幣100,300,000元），較上年度增加24.7%，該增加幅度乃因本年度內租金收入及證券交易活動增加。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團租金收入總額達港幣37,600,000元（二零零五年：港幣30,600,000元），較上年度增加22.9%，該增加幅度乃因上年度購置尖沙咀華敦大廈F舖物業已於本年度內全年提供租金收入及年內本集團之商舖及寫字樓物業租約續租金額增加；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣10,600,000元（二零零五年：港幣9,400,000元），較上年度增加13.4%。本集團之出租物業於本年度內持續獲得平均高達98%之出租比率。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團出售債券及上市股票達港幣87,200,000元（二零零五年：港幣69,600,000元），較上年度增加25.4%；於二零零六年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣29,900,000元，較上年度減少港幣35,500,000元；該等投資面額以美元為單位，而集中於較高票面利率之優質企業及銀行債券；於二零零六年三月三十一日，本集團並無持有任何上市股票之投資。

業績

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團溢利達港幣129,900,000元（二零零五年：港幣424,200,000元），較上年度減少69.4%，該減少幅度主要原因乃本集團及其聯營公司之投資物業於年結日重估公平價值之增幅較上年度減少，本年度溢利減少之其他原因包括較高利息支出及上年度出售投資物業錄得收益，惟被本年度內之較高租金收入及較少遞延稅項撥備銷減。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣29,700,000元（二零零五年：港幣95,200,000元），較上年度減少68.8%，該減少幅度乃因聯營公司之投資物業於年結日重估公平價值之增幅較上年度減少。

本年度每股盈利港幣0.42元（二零零五年：港幣1.38元），擬派發之末期股息每股港幣2.3仙（二零零五年：港幣2.0仙），故全年每股派發中期及末期股息總額港幣3.8仙（二零零五年：港幣3.2仙），較上年度增加港幣0.6仙。

銀行借貸及財務成本

於二零零六年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣312,200,000元（二零零五年：港幣329,300,000元），乃以賬面值總額港幣845,600,000元（二零零五年：港幣896,700,000元）之投資物業作為抵押；於二零零六年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣169,600,000元（二零零五年：港幣171,800,000元）。

管理層討論及分析

於二零零六年三月三十一日，扣減定期存款、銀行結餘及現金港幣23,900,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣145,700,000元(二零零五年：港幣159,200,000元)，較上年度減少港幣13,500,000元，該減少幅度乃因本年度內以出售證券投資所得款項償還部份銀行借貸。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11.5%(二零零五年：13.9%)之低水平。

於二零零六年三月三十一日，銀行貸款總額中0.1%必須於一年內償還，97.3%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。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣5,600,000元(二零零五年：港幣1,800,000元)，較上年度增加港幣3,800,000元，該增加幅度乃因年內於較高市場利率環境中以較高平均銀行借貸水平融資。

股東資金

於二零零六年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,267,100,000元(二零零五年：港幣1,147,900,000元)，較上年度增加10.4%；每股資產淨值達港幣4.12元(二零零五年：港幣3.73元)，股東資金增加乃因本集團投資物業於結賬日重估時公平價值增加所致。

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，而以香港物業作抵押；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%。

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。

債券投資以美元作面額，而港幣匯率與美元掛鈎，因此，此等投資之匯兌風險並不重大；惟有其利率風險，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。

僱員及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，本集團共有11名(二零零五年：11名)僱員，包括董事酬金之僱員成本港幣7,500,000元(二零零五年：港幣6,900,000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。