

回顧及展望

集團在二零零三年上半年之營業額及股東應佔溢利分別為港幣1,639,000,000元及港幣45,000,000元。對比去年同期為港幣1,142,000,000元及港幣56,000,000元，分別增加百分之四十四及下降百分之二十一。

香港經濟在此期內持續表現疲弱，尤其在今年三月份非典型肺炎爆發後，對整體之零售業、住宅物業銷售及建造業均造成嚴重的打擊。

然而，集團本著「以客為尊」的策略，為置業者提供「精緻質優，物有所值」之住宅。集團在九龍塘之嘉皇臺、馬鞍山之嘉華星濤灣及荃灣之朗逸峰，銷售仍屬理想，但期間物業收益下跌，主要由於物業價格持續下降所致。集團預期香港之物業市場今後可望保持穩定發展。

現時集團在上海持有三個物業發展項目及一個物業投資項目，樓面面積共約八百萬平方呎，正按照計劃處於不同的發展階段。現時上海之住宅物業價格處於健康水平，預期上海經濟在可見之將來持續發展，物業價格尚有上升空間。

來自建材業務之貢獻於期內比去年同期減少。此乃由於香港對建材之需求持續放緩，導致價格下降。然而，管理層盡心竭力，控制成本，提高效益，已有效地將利潤下滑之趨勢減慢。而中國內地之業務表現則令人鼓舞。展望於未來兩年內，上海及北京之新項目將全面投產，屆時將增加集團建材業務之收益。

財務狀況

本集團之財務狀況於期內繼續穩健。於二零零三年六月三十日，資金運用之總額維持於港幣58億元。

集團流動資金、財務資源及負債比率

截至二零零三年六月三十日止，集團之現金及銀行結餘扣除短期銀行借款及銀行透支為港幣776,000,000元，相比在二零零二年十二月三十一日止之淨結餘港幣533,000,000元，上升百分之四十六。

在負債比率方面(比率計算定義為未償還之借款總額減除現金與總資產額相比)，截至二零零三年六月三十日止之負債比率維持在百分之二十四之穩健水平，較在二零零二年十二月三十一日止之比率為百分之三十二有所改善。

本集團之流動資金繼續保持充裕，擁有足夠的現金及銀行授信以應付承擔、營運資金及未來投資之需求。

庫務政策

本集團管理外匯繼續以保守政策控制風險為主，本集團借貸以港幣或人民幣為基礎，並在認為適當及可行的時候，利用外幣掉期合約與外幣之組合，以避免外匯之風險。在適當的情況下，集團將利用利率掉期合約以避免因利率大幅波動時而影響集團之營運。

本集團並無投資於與集團財務無關之衍生工具。

集團資產之抵押

投資物業及房地產之賬面值分別為港幣279,000,000元及港幣293,000,000元已抵押予銀行作為集團貸款之擔保。

或然負債

本公司已就若干附屬公司及一間共同控制實體取得之貸款額分別為港幣1,653,000,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣2,137,000,000元)及204,000,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣204,000,000元)向銀行及財務機構出具擔保。

於二零零三年六月三十日已動用之貸款額分別為港幣971,000,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣1,390,000,000元)及港幣76,000,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣69,000,000元)。

本公司就一附屬公司與香港特別行政區政府之履行合約承擔向香港特別行政區政府出具擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在香港及中國內地僱員總人數超過2,100人(不包括聯營公司及共同控制實體)，僱員薪酬合共港幣106,000,000元(不包括董事酬金)。

本集團聘用及提升僱員以工作能力及其發展潛質為原則。本集團最少每年評核僱員之表現一次，僱員之薪酬及獎勵分配是以工作成績為主導。本集團已為行政人員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬制度及長期挽留優秀管理人材。該計劃在獲得股東批准後於一九八九年開始推行。