

管理層之討論及分析

概覽

儘管面對二零零三年年初沙士爆發所帶來之困難時期，本集團於本財政年度上半年仍有理想之表現。普通股股東應佔純利為港幣五億二千六百九十萬元，較去年同期增加百分之一，主要由於本集團上海物業之租金收入大幅增長，抵銷了香港物業銷售收益之減少所致。截至二零零三年十二月三十一日止六個月之營業額為港幣十一億一千八百萬元，增加百分之四。

扣除資本化之物業利息支出後，財務費用維持在去年同期之相若水平。

董事局宣布派發中期股息每股普通股一角一仙，與去年同期相同。中期股息將於二零零四年四月二十三日派發予於二零零四年三月十五日名列股東名冊之普通股股東，而暫停辦理股份過戶登記之日期為二零零四年三月十五日至二零零四年三月十七日(首尾兩天包括在內)。如欲符合獲派中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，最遲必須於二零零四年三月十二日下午四時前送達本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，以便辦理過戶手續。

物業發展及銷售

香港

本集團之項目，包括位於機場鐵路九龍站上蓋之君臨天下、位於何文田之君逸山、以及位於西九龍之碧海藍天和浪澄灣，均享有理想之進度。君臨天下已於二零零四年二月底展開銷售計劃，而君逸山已於二零零三年十月獲發入伙紙，並預期於二零零四年第二季內發售。君臨天下及碧海藍天亦已於回顧期內獲發入伙紙。

上海

位於南京西路之恒隆廣場已完成第二幢辦公室大樓之地基工程，一俟獲發施工許可證後，將盡快開始進行上蓋建築工程。

物業租賃

由於本集團兩項上海物業—恒隆廣場和港匯廣場，其租金收入及溢利均顯著上升，故本財政年度上半年之物業租賃業務錄得港幣七億八千二百七十萬元之除稅前溢利，增加百分之十一。

於回顧期終結時，花園臺已售出兩個(二零零二年：五個)四睡房單位，餘下僅三個單位尚未售出。

香港

本財政年度上半年之重要成果，乃成功租出位於司徒拔道之御峰豪宅及位於旺角之雅蘭中心商場／寫字樓物業。展望下半年度，鑑於消費意慾改善及內地訪港旅客持續增加，本集團與現有租戶續約時可望取得顯著較高之租金，令租金收入進一步增長。於二零零三年十二月三十一日，本集團商舖及寫字樓物業之租出率，分別為百分之九十五及百分之九十。旗下寫字樓物業及服務式寓所之租賃進度均持續改善。

上海

本集團兩項上海物業發展項目—恒隆廣場和港匯廣場，繼續推動本集團邁上更高之溢利水平。於回顧期內，該等商場及寫字樓物業之租出率均達百分之一百。

財務

本集團於二零零三年十二月三十一日之綜合銀行借貸淨額(經扣除現金及銀行存款後)為港幣七十八億二千八百六十萬元，而於二零零三年六月三十日則為港幣六十八億三千三百萬元。該項增加主要由於本集團物業發展項目之資本開支所致。

從二零零四年一月至今，港幣十億零四千一百二十萬元(或百分之三十點一八)之可換股債券已被轉換為股票，發行普通股股本因此增加百分之三點八三。於二零零四年二月十七日，公司市值亦上升至港幣三百五十三億元。

展望

隨著過去六個月香港樓市復甦，本集團已準備推出四項落成之物業項目，可望獲得可觀之邊際利潤及收益。本集團亦已實施多項監控成本及精簡架構之新措施，以確保本集團之成本及營運效益。重要者乃近期債券持有人透過換股成為本公司股東，清楚反映投資者看好本集團之業務前景及投資回報潛力。