

管理層之討論與分析

財務回顧

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為939,680,000港元，（二零零二年：583,508,000港元），較去年同期增加61%。這顯著增加主要是樓宇建築，物業銷售收入及船貿佣金收入的營業額分別增加289,513,000港元，38,737,000港元及26,399,000港元。

本集團於年內產生經營虧損73,886,000港元（二零零二年：507,837,000港元），而本年股東應佔虧損減少至116,706,000港元，（二零零二年：538,056,000港元）。虧損主要為二零零三年作出撥備136,414,000港元（二零零二年：539,043,000港元），其中包括投資物業之重估價值虧損70,966,000港元（二零零二年：45,900,000港元）；供出售已完工物業減值撥備11,271,000港元（二零零二年：43,966,000港元）；投資證券之減值撥備8,893,000港元（二零零二年：13,650,000港元）；建築合約之可能被索償及可預見之預提及相關訴訟法律支出共42,429,000港元（二零零二年：87,729,000港元）；固定資產之減值虧損2,855,000港元（二零零二年：租賃土地及樓宇之減值虧損207,000,000港元及其他投資於一合營企業之減值虧損140,798,000港元）。

本集團未計算以上撥備前之經營溢利為62,528,000港元（二零零二年：31,206,000港元），為去年同期的兩倍，主要是因為來自船舶貿易業務的利潤貢獻增加。

財務資源及流動資金

於二零零三年十二月三十一日，由於本年度之股東應佔虧損116,706,000港元入賬，使本集團股東權益減少12%至887,072,000港元。截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團償還銀行貸款淨額171,161,000港元(二零零二年：361,076,000港元)。於二零零三年十二月三十一日，本集團可動用的銀行信貸總額達1,296,897,000港元(二零零二年：1,507,615,000港元)，其中935,120,000港元(二零零二年：1,106,281,000港元)已被動用，而已動用銀行信貸額減少之主要原因為上海香港麗園之部分物業銷售收入及出租投資物業及其他物業租金用作還貸。至於負債比率，即銀行信貸總額與總資產之比例約為40%(二零零二年：44%)。雖然有前述的撥備虧損136,414,000港元，但是負債比率卻減少，主要是因為已動用銀行信貸額的減少。

於二零零三年十二月三十一日，本集團的借貸是以港元及人民幣為貨幣單位，而息率是分別參照香港銀行同業拆息和中國人民銀行公佈的基準利率。本集團沒有使用任何金融工具作對沖用途。

現將於二零零三年十二月三十一日之未償還銀行貸款，按照到期日及貨幣分類分析如下：

	二零零三年 港幣千元		二零零二年 港幣千元	
按到期日分類：				
銀行貸款須於下列期間內償還				
— 一年內	257,220	28%	155,000	14%
— 第二年內	19,230	2%	171,281	15%
— 第三至第五年內	658,670	70%	780,000	71%
	935,120	100%	1,106,281	100%
有抵押				
	697,130	75%	853,281	77%
無抵押				
	237,990	25%	253,000	23%
	935,120	100%	1,106,281	100%
按貨幣分類：				
港元	916,330	98%	1,033,000	93%
人民幣	18,790	2%	73,281	7%
	935,120	100%	1,106,281	100%

於二零零三年十二月三十一日，在香港之投資物業共242,034,000港元（二零零二年：313,000,000港元）及其他物業共722,549,000港元（二零零二年：738,806,000港元）已抵押予一家銀行作為本集團獲授銀行信貸之抵押品。

於二零零三年十二月三十一日，現金及銀行結存為554,930,000港元(二零零二年：486,117,000港元)，佔本集團的流動資產56%(二零零二年：53%)。另外，本集團亦有4,392,000港元(二零零二年：54,129,000港元)作為限制性使用之存款以取得銀行信貸給予本集團。

年內，本集團並無面對重大之外匯風險。本集團擁有穩健的現金及銀行信貸財政狀況，有充裕的資金應付日常業務及未來發展需要。

主要客戶及供應商

截至二零零三年十二月三十一日止年度，佔本集團營業總額之最大五位客戶之營業額相等於本集團營業總額之68%，而最大客戶佔54%。另外，在本年度內，來自五大供應商的採購額佔本集團的總採購額不足30%。

概無董事、董事之聯繫人士或股東(據董事所知持有本集團股本5%以上之股東)擁有本集團五大客戶或供應商之任何實質權益。

僱員

於二零零三年十二月三十一日，除了聯營公司及共同控制實體以外，本集團約有269(二零零二年：292)名僱員，其中香港僱員約134(二零零二年：158)名。隨着若干建築合約完工，香港僱員數目亦減少。二零零三年十二月三十一日止年度包括董事酬金及公積金之僱員支出為57,772,000港元(二零零二年：57,942,000港元)。期內所有香港員工都有參加強制性公積金計劃。