

回顧及展望

集團在二零零四年上半年之營業額及股東應佔溢利分別為港幣901,000,000元及港幣150,000,000元，對比去年同期為港幣1,639,000,000元及港幣42,000,000元，營業額比去年下降了百分之四十五，而溢利則大幅上升超過兩倍達百分之二百五十七。

集團營業額下降而溢利卻大幅上升乃因共同控制實體之出售物業溢利只計入本集團應佔之溢利而列入損益表。期內集團的物業銷售有優越的表現，自非典型肺炎疫情在香港趨於穩定後，經濟展望及市場氣氛得以改善下，物業價格平穩上升，個別單位價格對比往年價格增加了百分之四十以上，期內在主要出售的物業為嘉華星濤灣、嘉皇臺、海雲軒及朗逸峰。在內地則為廣州的嘉和苑三期。

集團在上海持有的物業發展項目及物業投資項目（樓面面積共約700,000平方米）進展順利。部分物業發展項目將於本年年底至明年年初預售。集團在淮海路的中級寫字樓亦將於同一時間內完成。此中級寫字樓的預租情況進展理想。

在期內，集團經政府拍賣及市區重建局的投標，購入兩幅位於沙田銅鑼灣山道及灣仔莊士敦道，樓面面積分別約為25,000平方米及21,000平方米的地盤，發展計劃現正進行中，預計此兩個項目將分別於2007及2008年內完成。

香港建材業務在上半年表現疲弱，但隨著本港整體經濟逐漸復甦，預期建材業務將進一步改善。集團不斷地拓展新的商機以增加盈利貢獻。新的投資項目如在惠東大亞灣成立之預拌混凝土業務，已按預期開始產生盈利貢獻。

回顧及展望(續)

內地建材業務，由於原材料價格在上半年十分波動，令業務表現有所影響，尤幸在中央政府實施宏觀調控措施下，原材料價已趨穩定，集團內地之業務亦因此而受惠。在新的項目發展方面，一切均按原定計劃進行。預期集團之業績在此等項目全面投產時，將能進一步提升。集團於二零零四年八月十九日訂立合資合同，在中國雲南成立合資公司，集團佔百分之二十權益。該合資公司將名為雲南昆鋼嘉華水泥建材有限公司並從事製造、銷售及分銷水泥、礦渣微粉及相關產品。

財務狀況

本集團之財務狀況於期內持續強健。於二零零四年六月三十日，股東權益為港幣2,648,000,000元，與二零零三年十二月三十一日之港幣2,532,000,000元，上升百分之五；而資金運用之總額為港幣66億元，較二零零三年增加百分之二十六。

集團流動資金、財務資源及負債比率

截至二零零四年六月三十日止，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821,000,000元，相比在二零零三年十二月三十一日止之港幣340,000,000元，上升百分之一百四十一。

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)，截至二零零四年六月三十日止之負債比率維持在百分之二十九之穩健水平。

為拓展資金來源，集團於期內發行一批於二零零九年三月到期面值港幣864,260,000元之0.5%有擔保可換股債券。

本集團之流動資金狀況保持強健，有足夠的現金及充裕的銀行信貸以應付日常營運資金、未來的收購及投資之需求。

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作風險對沖。在適當的情況下，集團亦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

投資物業及租約土地及樓房之賬面值分別為港幣147,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣267,000,000元)及港幣188,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣290,000,000元)已抵押予銀行作為集團信貸之擔保。

或然負債

本公司已就若干附屬公司取得之信貸額為港幣2,781,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,505,000,000元)向銀行及財務機構出具擔保。於二零零四年六月三十日已動用之信貸額為港幣1,409,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣767,000,000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為2,268人(不包括聯營公司及共同控制實體)，僱員成本(不包括董事酬金)合共港幣104,000,000元。

本集團聘用及提升僱員以工作能力及其發展潛質為原則，並為僱員提供具競爭力的薪酬福利配套。本集團已為高級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。此外，集團亦參照內地市場的薪酬水平，釐定內地員工的薪酬福利，並著重為員工提供培訓及發展的機會。