

管理層討論與分析

財務回顧

截至二零零四年六月三十日止六個月期間，本集團的營業額為906,390,000港元，較去年同期增加102%，增加原因主要是本期併入於二零零四年一月完成收購63.07%權益之中遠關西公司的營業額，而來自出售上海香港麗園二期的營業額亦是本期營業額增加的原因。毛利潤增加223%至194,101,000港元，增加的主要原因是來自新收購的中遠關西公司毛利潤貢獻和上海香港麗園二期的銷售價提升。

本集團取得經營溢利96,466,000港元，較去年同期增加270%。

本集團期內獲得股東應佔溢利為43,297,000港元較去年同期增加51倍。

財務資源及流動資金

截至二零零四年六月三十日止六個月期間，本集團股東資金增長5.9%至939,600,000港元，乃期內產生的溢利貢獻所致。至於去年同期，股東資金增加0.1%至1,005,112,000港元。

於期內，本集團銀行貸款總額淨增加30,604,000港元(二零零三年：銀行貸款淨減少8,150,000港元)。於二零零四年六月三十日，本集團可動用的銀行信貸總額達1,386,619,000港元(二零零三年十二月三十一日：1,296,897,000港元)，而其中的965,724,000港元(二零零三年十二月三十一日：935,120,000港元)已被動用，而已動用銀行信貸額增加之主要原因為提取銀行貸款為瀋陽一個物業發展項目融資，和合併了新收購之中遠關西公司的銀行貸款。至於負債比率，即銀行貸款與總資產之比例為32%(二零零三年十二月三十一日：40%)。

於二零零四年六月三十日，本集團的借貸是以港元、美元及人民幣為貨幣單位，而息率分別參照香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息和中國人民銀行公佈的基準利率。期內本集團沒有面對重大匯率波動和沒有使用任何金融工具作對沖用途。

管理層討論與分析

截至二零零四年六月三十日之銀行貸款按照到期日及貨幣分類之分析如下：

	二零零四年 六月三十日		二零零三年 十二月三十一日	
	港幣千元	%	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	227,992	24	257,220	28
— 在第二年內	51,759	5	19,230	2
— 在第三至第五年內	685,973	71	658,670	70
	965,724	100	935,120	100
有抵押	736,696	76	697,130	75
無抵押	229,028	24	237,990	25
	965,724	100	935,120	100
按貨幣分類：				
港元	775,628	80	916,330	98
美元	124,426	13	—	—
人民幣	65,670	7	18,790	2
	965,724	100	935,120	100

於二零零四年六月三十日，在香港之投資物業共242,034,000港元（二零零三年十二月三十一日：242,034,000港元）、其他在香港之物業共714,418,000港元（二零零三年十二月三十一日：722,549,000港元）及若干中國內地發展中物業共75,869,000港元（二零零三年十二月三十一日：無）已抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸之抵押品。

於二零零四年六月三十日，現金及銀行結存為498,769,000港元（二零零三年十二月三十一日：554,930,000港元），佔本集團的流動資產31%（二零零三年十二月三十一日：56%）。另外，本集團沒有銀行結餘（二零零三年十二月三十一日：4,392,000港元）作為限制性使用之存款以取得銀行信貸。

僱員

於二零零四年六月三十日，除卻聯營公司及共同控制實體外，本集團約有637(二零零三年十二月三十一日：269)名員工，其中126(二零零三年十二月三十一日：134)名員工受僱於香港。在期內，包括董事酬金之職工成本及減去資本化在建工程之9,669,000港元(二零零三年：11,460,000港元)後，總數為33,947,000港元(二零零三年：16,516,000港元)，所有香港員工皆有參與強制性公積金計劃。

二零零三年十一月二十六日，本集團之董事及僱員獲授予以每股0.57港元認購總數44,800,000股。此等購股權可於二零零三年十二月二十三日至二零零八年十二月二十二日任何時間內行使。