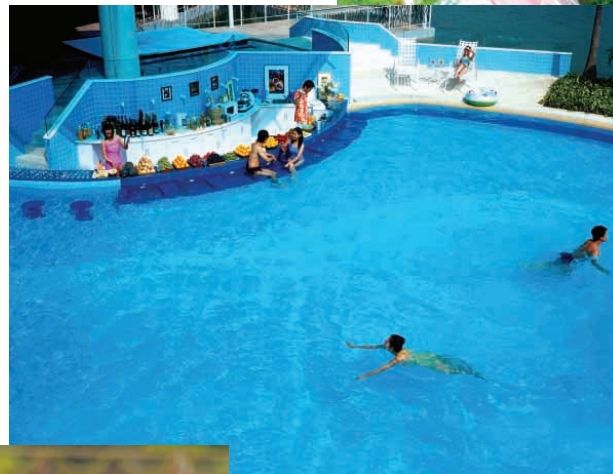


項目回顧

由於中山麗山之前所持土地之發展商業價值不佳，而該合資企業之餘下年期亦短，故本集團放棄於中山麗山50%之投資權益，以換取一幅位於中山約55,000平方米之土地。本集團之全資附屬公司中山寶麗已於二零零三年十月二十四日獲中山市人民政府發出該幅土地之土地使用權證。



休閒寫意



悠然生活



活潑成長

除上述土地外，中山寶麗亦於二零零四年五月十八日購入一幅新土地，面積約10,600平方米。該兩幅土地之經修訂及合併土地所有權證已分別於二零零四年六月十日及二零零四年七月二十日向中山寶麗發出。於二零零四年九月三十日，中山寶麗透過公開拍賣購入一幅鄰近上述位置之土地，面積約70,400平方米。中山寶麗亦正物色其他優越地段，以增加其於中山之土地儲備。本集團現正進行該項目的發展規劃。

資本結構、流動資金及債務到期情況

本集團有多個資金來源，包括源自本集團業務營運所得的內部資金、按項目而向銀行借貸及有抵押之一般銀行貸款。

於二零零四年六月三日，本公司公佈按每股供股股份0.10港元之發行價配售1,174,591,295股每股面值0.10港元

之供股股份，比例為於二零

零四年六月二十三日按持

有每四股現有股份可獲

配發一股供股股份（「供股」）。合共配發及發行

1,174,591,295股股份，

分別佔本公司原有及經

擴大已發行股本約25%及

20%。董事認為鑑於二零零

四年上半年落實中國內地宏觀調

控措施，加上各界預測利率趨升，以長期

資金（尤其以股權形式的資金）為長期增長融

資乃審慎之舉。再者，董事認為透過供股擴

大其股本基礎乃符合本公司的利益，使全體

股東有機會分享本集團之增長。

於二零零四年七月三十一日，本集團的借貸總額（包括由林百欣先生借出之貸款11,324,000港元（二零零三年：16,170,000港元））合共為

1,194,000,000港元（二零零三年：1,138,000,000港元），較上財政年度終增加56,000,000港元。

本集團的綜合淨資產為5,275,000,000港元（二零零三年 — 經重列：5,077,000,000港元）。因此所得的負債對資本比率為0.23（二零零三年 — 經重列：0.22）。

回顧年內，本集團已向主要股東林百欣先生償還4,846,000港元。於二零零四年七月三十一日，未償還林先生的貸款總結餘為11,324,000港元。

- 穩固的資本基礎
- 低負債及融資成本
- 穩定的租金收入

於結算日，本集團約99.6%的借貸總額乃按浮動利率計算，餘下0.4%則為免息。於二零零四年七月三十一日，本集團約41.2%的借貸總額以人民幣列賬，約58.8%以美元列賬。

本集團的貨幣資產、貸款及交易主要以港元、人民幣及美元列賬。由於港元兌美元的滙率掛鈎，且港元兌人民幣的滙率波動並不重大，因此，本集團相信其面對的外滙風險有限。本集團目前無意就美元及人民幣所涉及之滙率波動風險進行對沖。惟本集團一直注視經濟情況及其外滙風險，日後如有需要，將考慮採取適當的對沖措施。

本集團於二零零四年七月三十一日的尚未償還銀行借貸乃需於五年內償還，約8%應於

管理層論述及分析

一年內償還，而92%應於兩至五年內償還。本集團的若干資產已作為融資的抵押，其中包括於結算日賬面值約為2,642,000,000港元的投資物業，賬面值約為1,562,000,000港元的發展中物業，以及銀行結餘約為7,000,000港元。

憑藉本集團於結算日持有的現金連同銀行貸款備用額，加上本集團的經營活動有所改善，本集團相信有足夠的流動資金應付現有物業發展及投資項目的資金需要。本集團將貫徹採取審慎的財政政策。

或然負債

根據在中國內地的銀行向物業買家提供按揭融資的一般做法，銀行通常會要求物業發展商提供回購擔保，以擔保借貸人確切履行有關責任。本公司現正向香港廣場的辦公室及公寓單位、凱欣豪園第一期及東風廣場第一期至第三期的買家提供按揭貸款的銀行提供回購擔保。本集團之責任已隨最終買家償還銀行授予之按揭貸款而逐漸減少。由於現在中國內地物業市場穩定，故管理層預期此項或然負債將不會於短期內重大出現。

僱員及酬金政策

作為約490名員工之僱主，本集團深明維持強大人力資源對持續成功之重要性。根據本集團之現行政策，僱員之薪金水平具有競爭力，並會因應員工表現而擢升人才及提高薪金。若干僱員更會論功按業內標準獲授酌情花紅。其他僱員福利包括購股權計劃、強制性公積金、免費住院保險計劃、醫療津貼和資助進修及培訓計劃等。

購股權計劃

為向本集團提供可靈活推動、獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予合資格僱員(包括執行及非執行董事)，以及為董事可不時批准之其他目的，本公司股東於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃。於二零零三年九月十九日，已向本公司兩名董事就彼等對本集團的服務而授出合共92,124,800份購股權。該等購股權之行使價為每股0.169港元，行使期由二零零三年十月三日起至二零一一年十月二日止。本公司股份於授出日期之收市價為每股0.161港元。於二零零四年一月八日，該92,124,800份購股權已獲該等董事行使。本公司股份於緊接行使日前一天之收市價為每股0.255港元。於二零零四年七月三十一日並無尚未行使購股權(二零零三年：無)。

- 擁有豐富的內地物業發展經驗
- 有效率的營運
- 項目座落於黃金地段