



**管理層** 討論及分析





前排(左至右)：林立兵先生(董事副總經理)，趙開濟先生(董事副總經理)，劉漢波先生(董事總經理)，王曉東先生(副總經理)  
後排(左至右)：朱毅貞女士(投資策略部總經理)，衛靜心女士(公司秘書)，白偉強先生(財務總監)，王繼昕先生(企業管理部總經理)，孫獻女士(財務部總經理)，馬霞珊女士(內審部副總經理)

## 財務回顧

儘管樓宇建造、物業投資及基建投資的營業額有所下降，本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度仍錄得營業額1,688,374,000港元(二零零三年：939,680,000港元)，較去年大幅上升80%。營業額顯著增加主要受惠於二零零四年一月完成收購上海中遠關西塗料化工有限公司及天津中遠關西塗料化工有限公司(統稱「中遠關西公司」)63.07%股權後，塗漆業務的營業額於年內入賬；以及於二零零四年七月完成收購中遠(香港)保險顧問有限公司(「中遠保險」)100%股權後，保險顧問業務營業額於下半年入賬。瀋陽中遠•頤和麗園第一期開始出售亦促使年內營業額增長。

毛利潤增加302%至417,462,000港元(二零零三年：103,795,000港元)，主要是新收購的中遠關西公司及中遠保險分別貢獻毛利潤214,431,000港元和20,043,000港元所致。而上海香港麗園第二

期售價提升和瀋陽中遠•頤和麗園第一期出售亦促使來自物業發展分部之毛利潤增加74,700,000港元。

本集團於年內的經營溢利達316,041,000港元(二零零三年：虧損73,886,000港元)，顯著轉虧為盈，部分原因是受惠於二零零四年投資物業之重估虧損之回撥155,966,000港元(二零零三年：虧損70,966,000港元)抵銷了其他撥備，其中包括建築合約之被索償及可預見之預提及相關訴訟法律支出共6,559,000港元(二零零三年：42,429,000港元)；香港供出售已完工物業撥備13,646,000港元(二零零三年：11,271,000港元)；投資證券之減值撥備9,677,000港元(二零零三年：8,893,000港元)；其他投資於一合營企業之減值虧損23,431,000港元(二零零三年：固定資產之減值虧損2,855,000港元)。除上述撥回及已計提的撥備外，本集團的經營溢利達213,388,000港元(二零

零三年：62,528,000港元)。經營溢利有所增加主要是新收購的中遠關西公司、中遠保險及船舶貿易佣金收入增加導致船舶服務分部經營溢利增加103,703,000港元，而上海香港麗園第二期售價提升和瀋陽中遠·頤和麗園第一期出售促使經營溢利增加67,728,000港元。

因此，本集團的股東應佔溢利為219,158,000港元(二零零三年：虧損116,706,000港元)。

### 財務資源及流動資金

由於年內產生溢利，因此於二零零四年十二月三十一日本集團股東權益增加26%至1,117,319,000港元。截至二零零三年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損116,706,000港元，以致股東權益減少12%至887,072,000港元。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團提取銀行貸款淨額29,770,000港元(二零零三年：

淨償還171,161,000港元)。於二零零四年十二月三十一日，本集團可動用的銀行信貸總額達1,222,999,000港元(二零零三年：1,296,897,000港元)，其中964,890,000港元(二零零三年：935,120,000港元)已被動用，而已動用銀行信貸額增加之主要因為於二零零四年一月完成收購中遠關西公司63.07%股權後，塗漆業務所欠的銀行貸款於年內入賬所致。至於負債比率，即銀行貸款總額與總資產之比例約為32%(二零零三年：40%)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團的借貸是以港元、美元及人民幣為貨幣單位，息率則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計算。本集團沒有使用任何金融工具作對沖用途。

現將於二零零四年十二月三十一日之未償還銀行貸款，按到期日及貨幣分類分析如下：

	二零零四年 千港元		二零零三年 千港元	
<b>按到期日分類：</b>				
銀行貸款須於下列期間內償還				
— 一年內	122,619	13%	257,220	28%
— 第二年內	12,825	1%	19,230	2%
— 第三至第五年內	829,446	86%	658,670	70%
	<u>964,890</u>	100%	<u>935,120</u>	100%
有抵押	677,676	70%	697,130	75%
無抵押	287,214	30%	237,990	25%
	<u>964,890</u>	100%	<u>935,120</u>	100%
<b>按貨幣分類：</b>				
港元	598,600	62%	916,330	98%
美元	287,214	30%	—	—
人民幣	79,076	8%	18,790	2%
	<u>964,890</u>	100%	<u>935,120</u>	100%

於二零零四年十二月三十一日，在香港之投資物業共398,000,000港元(二零零三年：242,034,000港元)、香港其他物業共706,291,000港元(二零零三年：722,549,000港元)及中國內地若干發展中物業194,634,000港元(二零零三年：無)，已抵押予多家銀行作為本集團獲授銀行信貸的抵押品。

於二零零四年十二月三十一日，現金及銀行結存為562,870,000港元(二零零三年：554,930,000港元)，佔本集團的流動資產39%(二零零三年：56%)。另外，為取得給予本集團之銀行信貸而持作限制性使用之銀行結存為零(二零零三年：4,392,000港元)。年內，本集團並無面對任何重大的滙率風險。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

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶之營業額相等於本集團營業總額之38%，而最大客戶佔16%。年內，來自五大供應商的總採購額佔本集團的總銷售成本不足30%。

概無本公司董事、董事的聯繫人士或本公司任何股東(據董事所知持有本公司股本5%以上之股東)擁有本集團五大客戶或供應商任何實質權益。

### 僱員

於二零零四年十二月三十一日，除了聯營公司及共同控制實體以外，本集團約有664名(二零零三年：269名)僱員，其中香港僱員約137名(二零零三年：134名)。隨著二零零四年一月份完成收購中遠關西公司及七月份完成收購中遠保險100%股權後，僱員數目亦增加。截至二零零四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95,924,000港元(二零零三年：57,772,000港元)。年內所有香港員工均已有參加強制性公積金計劃。

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期間內任何時間內行使。二零零四年十二月二日，本集團之董事及僱員獲授予以每股1.37港元的價格認購總數32,650,000股的購股權，此等購股權可於二零零四年十二月二十九日至二零一四年十二月二十八日期間內任何時間內行使。