

財務回顧

業績檢討

本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月內之營業額約為港幣六億九千九百萬元，較上個財政年度同期增加百分之十六。集團之股東應佔溢利達港幣八億六千八百萬元，較上年度同期重列的股東應佔溢利港幣八億三千萬元（重列前為港幣八億二千二百萬元）增加百分之四點六。上述的溢利重列乃根據本集團由二零零四年七月一日起採納會計實務準則第廿二項解釋有關本集團附屬公司基建業務之攤銷及折舊處理的新會計決策。

受惠於本地經濟改善，集團於期內之總租金收入約為港幣三億二千五百四十萬元，比對上年度同期上升百分之三點二。而於期內之出租物業盈利約為港幣一億八千一百八十萬元，較上年度同期的出租物業盈利上升百分之二。

截至二零零四年十二月三十一日止六個月內，集團酒店業務在扣除營運支出後錄得約港幣七百四十萬元之盈利，比對上年度同期之虧損港幣一百八十萬元，主要受惠於酒店租金及入住率之復甦。受惠於消費意欲及旅客的增長，集團之百貨業務錄得約為港幣四百四十萬元之經營溢利，相對於上年度同期錄得之港幣二百五十萬元盈利。

集團主要透過旗下一間附屬公司「中國投資集團有限公司」，於國內經營基建項目所產生的業績約為港幣一億零七百二十萬元，相對上年度同期錄得重列後之港幣五千八百六十萬元（重列前為港幣六千九百七十萬元），主要由於位於杭州之收費橋樑車流增加所致。

集團其他業務中主要包括證券投資及資訊科技業務，於期內總共錄得約為港幣二百一十萬元的虧損，相對上年度同期錄得重列後港幣二千二百七十萬元之溢利（重列前為港幣五百萬元之虧損）。

集團應佔聯營公司溢利主要源自集團投資的三間上市聯營公司，於期內為集團帶來約港幣八億零二百萬元之盈利，相對上年度同期錄得的港幣六億三千二百萬元。該三間上市聯營公司於期內對集團之盈利約為港幣七億三千萬元，相對上年度同期所錄得的港幣六億一千九百萬元，反映本地公用事業、物業及酒店業務經營環境改善。

財務來源及資金流動性

截至二零零四年十二月三十一日，集團之股東權益約為港幣二百一十四億一千萬元，比對截至二零零四年六月三十日重列後之港幣二百零七億八千五百萬元增加百分之三。本集團財政狀態穩健，資本雄厚。截至期內的六個月為止，集團之淨存款總額約為港幣十九億元，而此額已從集團所持的現金約港幣二十一億七千九百萬元扣除總貸款約港幣二億七千九百萬元。除一間在國內從事基建投資的集團附屬公司所借入約港幣二億二千九百萬元之銀行貸款外，本集團之銀行貸款均無抵押，而大部份為有承諾額度。集團現有充裕之銀行承諾信貸額度及穩定之經常性收入基礎帶來之持續現金流入，令集團具備充裕之財務資源應付日常業務運作及作未來業務擴展之用。

集團並無於期內在核心業務以外進行大型收購或出售資產。

貸款到期組合

集團截至二零零四年十二月三十一日及二零零四年六月三十日之銀行借貸及未償還借貸之償還期分別概述如下：

	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 六月三十日 港幣千元
償還期：		
一年內	143,113	127,731
一年後及兩年內	49,889	47,744
兩年後及五年內	85,790	135,679
銀行借貸總額	278,792	311,154
減：銀行存款及現金	(2,179,311)	(1,863,818)
銀行淨存款總額	(1,900,519)	(1,552,664)

借貸比率

集團在期內的銀行淨借貸總額相對股東權益比例計算之借貸比率為零，與截至二零零四年六月三十日錄得的相同。在截至二零零四年十二月三十一日止六個月內，集團之總利息支出約港幣七百萬元，而集團之經營溢利為港幣三億二千八百萬元，為總利息支出之四十六點九倍，相對上年度同期末之四十七點六倍。

利率風險及外匯風險

本集團之融資及庫務事務是由中央管理層執管。集團在港業務的銀行融資安排是以港幣為主。本集團之銀行借貸款主要由多家國際性銀行在香港提供，借貸利息主要按香港同業拆息基準加若干議定之息差計算，故屬浮息性質。而集團之附屬公司，中國投資集團有限公司，於上半年度內用於國內基建項目之部份借貸款則為人民幣。整體上，本集團之核心業務並無顯著之外匯風險。集團對金融衍生工具的運用抱嚴謹態度，並只用作管理集團借貸之利息及外匯風險。為了有效地控制集團將來之借貸成本，本集團藉著本地的息率低企已在恰當時鎖定一年或較長期息率，從而拆入定息貸款來配合集團部份之中期資金需求，或就一部份銀行貸款簽訂港幣掉期合約。

資本性承擔

截至二零零四年十二月三十一日，集團之資本性承擔額約為港幣一千五百萬元，與截至二零零四年六月三十日錄得的相同。該等承擔項目主要為集團就已簽約之收購物業、廠房及設備、未來物業發展及物業裝修費用之承擔。集團之其他承擔為營運租賃承擔，當中主要包括集團租用商場所需付之租金，此項承擔由二零零四年六月三十日之港幣九千萬元減低至本期末之約港幣五千三百萬元。

或然負債

截至二零零四年十二月三十一日，本集團並無錄得任何或然負債。

資本及資金運用

本集團將繼續適當地運用本公司之資本及集團之累積盈餘來發展集團之業務。集團亦備有充裕之資金來源及銀行貸款額度，以供旗下各項業務運作及擴展之用。

僱員

本集團於二零零四年十二月三十一日有僱員約1,400人，而於去年十二月三十一日之僱員數目約1,300人。僱員之薪酬福利，與市場及同業之水平相若。年終集團按員工之個別表現，發放酌情花紅。員工福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育資助等。

截至二零零四年十二月三十一日止六個月之僱員總成本為港幣一億二千八百萬元，而去年同期之僱員總成本為港幣一億零五百萬元。