

(I) 回顧及展望

經營業績

本期內，營業額及股東應佔溢利分別為港幣129,000,000元及港幣108,000,000元，而二零零五年同期則分別為港幣174,000,000元及港幣46,000,000元（不包括已終止經營業務港幣586,000,000元）。

期內，本集團預售香港及上海發展物業的成績令人滿意。然而，根據現行的會計準則，在物業落成之前，預售的收益未能入賬。

香港的發展物業

本集團於二零零六年三月推出豪華住宅項目嘉御山。此項目的總樓面面積約300,000平方呎，共有114個單位及8間獨立屋。位處沙田半山的嘉御山坐擁園林景色，盡覽優雅景緻，除享有沙田社區內豐富的配套設施，亦鄰近新落成的8號幹線，直達西九龍。該項目專為追求舒適空間和獨特生活品味的人士而設，為他們提供優質的豪華住宅物業。第一期預售已於三月展開，65個單位在三星期內全部售罄。預售所得款項預期將於二零零七年項目竣工時入賬。管理層現正計劃於二零零六年下半年進行第二期預售，推出餘下單位及獨立屋。

本集團另一住宅項目嘉薈軒具備截然不同的市場定位。嘉薈軒座落香港島心臟地帶灣仔區，毗鄰地鐵站，只需5分鐘便可到達中環、金鐘及銅鑼灣，住戶不論外出工作或娛樂也十分方便。該項目面積約235,000平方呎，共有381個單位，分別設有開放式單位、一房及兩房單位，特意為年青一代的都市專業人士而設，切合單身一族或二人家庭的獨特需要。住客會所位於大廈頂樓，設有時尚的休息室、雪茄房、露天泳池及設備齊全的健身室。該項目亦在香港創出先河，包括五幢三層高的歷史建築物，屬於古物古蹟辦事處指定保留的古蹟。嘉薈軒在二零零六年七月進行預售，反應非常熱烈，兩星期內幾乎已售出全部單位。該項目預期於二零零七年竣工。

上海的發展及投資物業

雖然期內中央政府推出新一輪政策及措施後，慧芝湖花園第一期A的銷情依然理想。截至二零零六年九月十日，已預售合共594個單位，總面積約61,000平方米，佔初期可推售單位總數約94%。第一期B包括逾600個單位，總面積約69,000平方米，將於下半年度推出市場。市場對此項目反應熱烈，於二零零六年八月推出預售的128個單位中，其中總面積約12,850平方米的127個單位已售出或預留。第一期將於二零零七年竣工，而管理層目前正策劃慧芝湖花園第二期工程。

期內，本集團位於徐滙區及靜安區項目的動遷進展良好。管理層冀能於二零零六年年底前在該兩地盤東面動工。

至於上海的寫字樓市場方面，外資及國內公司於過去六個月繼續進駐上海。在甲級寫字樓需求持續增長帶動下，辦公室租金及市值均趨升。本集團位於徐滙區淮海中路的37層高優質寫字樓上海嘉華中心乃上海其中一幢最炙手可熱的寫字樓。此投資物業的出租率達100%，加上租金為市場高位，故持續帶來穩健租金收入及增加本集團的價值。

於銀河娛樂集團有限公司的投資

集團之非流動投資乃為集團以公平值入賬所持有的銀河娛樂權益。集團視該投資為策略投資。於二零零六年六月三十日，銀河娛樂的收市價為每股港幣7.55元，二零零五年十二月三十一日則為每股港幣4.375元。集團因而錄得約港幣20億元的公平值變動，所增金額已計入儲備之中。

港幣18億元之銀團貸款

本集團於二零零六年九月六日與十四間國際及本地銀行簽訂港幣18億元之銀團貸款。該貸款分為兩個部份，分別為3年期港幣9億元的循環貸款及5年期港幣9億元的循環／有期貨款。

憑藉良好的公司信譽，是次銀團貸款在籌組階段時獲得銀行界熱烈支持，貸款額由原來的港幣15億元增至港幣18億元。

(II) 財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於本期末，總權益由二零零五年十二月三十一日之港幣5,673,000,000元上升至港幣8,029,000,000元，增幅達百分之四十二。

期內，可換股債券之轉換及認股權之行使令本公司之已發行股份數目增加。然而，所產生之攤薄效應已為本期間所確認之溢利抵銷。

流動資金及負債比率

於本期末，本集團之現金及銀行結餘為港幣596,000,000元。在負債比率方面(定義為未償還之貸款總額減現金結餘後除以資產總額)維持在百分之二十六的穩健水平。

本集團之流動資金狀況保持強健，有充裕之現金及足夠的銀行信貸，以應付營運資金、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及控制風險為主，本集團借貸以港幣為基礎，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，本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本集團之營運。本集團並無投資於與本集團財務無關之衍生工具。

集團資產之抵押

於本期末，賬面值港幣2,575,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣2,016,000,000元)之投資物業，及賬面值港幣111,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣112,000,000元)之土地和建築物已分別抵押予銀行作為本集團借貸之擔保。

或然負債

本公司已就若干附屬公司取得之信貸額為港幣3,336,000,000元（二零零五年十二月三十一日：港幣3,572,000,000元）向銀行及財務機構出具擔保，其中已動用之信貸額為港幣2,323,000,000元（二零零五年十二月三十一日：港幣2,079,000,000元）。

本公司就一間附屬公司發行之可換股債券向可換股債券持有人出具擔保。於二零零六年六月三十日，未償還之可換股債券面值為港幣50,000,000元（二零零五年十二月三十一日：港幣104,000,000元）。

本公司就一集團佔有權益之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

於二零零六年六月三十日，集團在香港及中國內地僱員總人數為270人（不包括共同控制實體）。期間，僱員成本（不包括董事酬金）為港幣42,000,000元。

集團相信公司的成功及其業務得以長遠發展，關鍵在於我們員工的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在根據個別僱員之工作表現、能力及發展潛能釐定酬金水平，達致有效地吸引、挽留及提升潛質優秀及有能力之僱員。集團相信僱員現時之薪酬福利，在同儕中是公平、合理及具市場競爭力。

自一九八九年，本集團已為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。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。