

管理討論及分析

業績

截至二零零六年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為30,154,000港元（二零零五：13,709,000港元），較去年同期增加120.0%，主要與出售馬來西亞投資物業的營業額增加有關。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零零五年同期增加34.8%，達16,577,000港元（二零零五年：12,302,000港元）。

本期間的毛利為13,431,000港元，較去年同期增加48.5%。

其他收入較去年同期減少93.8%至5,823,000港元。投資物業的重估盈餘較去年同期增加1,902.5%至312,114,000港元。行政開支較去年同期增加60.6%至9,135,000港元。財務費用較去年同期增加10.5%至12,113,000港元。

本期間股東應佔權益為265,937,000港元，而去年同期為97,649,000港元。每股盈利為261港仙（二零零五年：128港仙）。

本公司董事會建議派發中期股息每股5.5港仙（二零零五年：4.5港仙）。股東可選擇以股代息。

資產淨值

於二零零六年十二月三十一日，股東應佔本集團之總資產淨值約為2,337,068,000港元(二零零五年：1,620,133,000港元)，較二零零五年十二月三十一日增加716,935,000元或44.3%。根據二零零六年十二月三十一日的已發行普通股之加權平均數102,072,470股(二零零五年：76,343,926股)計算，股東應佔的每股資產淨值為22.9港元，較二零零五年十二月三十一日21.2港元增加8%。每股資產淨值增加主要與本期間的保留溢利及投資物業公允值增加有關。在計算截至二零零五年十二月三十一日止之基本每股盈利時已使用已發行股份的加權平均數予以調整，以反映供股的效果尤如供股已於二零零五年七月一日完成。

總資產淨值包括投資物業的公允價值變動獲利的遞延稅項負債350,203,000港元。若撇除此遞延稅項負債，股東應佔的總資產淨值為2,687,449,000港元或每股26.3港元。

除現有項目及已在中期報告中已披露者外，本集團沒並無重大投資或購買資本資產的未來計劃。

風險管理

本集團設有足夠風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本權益

於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為185,879,054股及75,983,199股。

債務及資本與負債比率

於二零零六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為港幣1,263,306,000港元(二零零五年：1,488,860,000港元)。現金及銀行結存為28,147,000港元(二零零五年：12,240,000港元)，借貸淨值為1,235,159,000港元(二零零五年：1,476,620,000港元)。

總債務及股本權益比率為54.1%(二零零五年：91.9%)而淨債務與股本權益比率為52.9%(二零零五年：91.1%)。

總債務及淨債務與股本權益比率之減少主要由於在本期間發行供股股份及兩次配售股份所引致。

於結算日，本集團的銀行及其他借貸分別以港元99.2%及人民幣0.8%計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,263,306,000港元中，28.5%、21.6%及49.9%分別於一年內、一至兩年內及兩至五年內償還。本集團的銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及中國人民銀行法定貸款利率。於年底並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團之投資物業及待售物業賬面值分別為3,051,187,000港元（二零零五年：2,208,940,000港元）及947,589,000港元（二零零五年：166,613,000港元）之投資物業及發展中物業已作抵押令本集團獲得一般銀行貸款。

財務及利息支出

財務費用包括銀行及其他貸款、安排、信貸及承擔費用支出。本期間資本化之利息為26,015,000港元，而去年同期則為港幣15,402,000元。本期間之利息支出為12,113,000港元，較去年同期錄得的利息支出10,967,000港元增加10.5%。利息開支的增加主要與本期間利率上升及借貸增加有關。

酬金政策及購股權計劃

於回顧期間內，本集團共有僱員46人（截至二零零五年：38人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金、雙糧以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。本期間並無採納購股權計劃。

香港

二零零六年下半年之地產市道已呈顯著增長尤其是本集團的主要業務豪華住宅。一號九龍山頂第一期(前稱卓能橋景灣)將於二零零七年下半年推出市場銷售，預計以現時氣氛將獲得良好的利潤。

澳門

位於路環石排灣的發展中項目「金光大道一號」的圖則在結算日時仍在審批中，在二零零六年十二月收到有興趣人士作出預購，第五座超過六成的單位已被預購。

中國

本集團在深圳有一發展項目，於結算日，項目正進行土地平整工程。

馬來西亞

於結算日第一期的建築已完成。銷售活動已於二零零六年七月展開。超過六成的單位已經出售。於結算日，項目的第二及第三期發展圖則正在審批中。

物業估值

本集團於二零零六年十二月三十一日的投資物業已由董事會作出估值並於製訂二零零六年十二月三十一日財務報表中使用其估值。本集團的投資物業估值為3,059,687,000港元(二零零五年：2,648,940,000港元)。公允值的增加約312,114,000港元已在本期間的簡明綜合收益表中列賬。本集團待售發展中物業以成本值減減值虧損(如有)列賬。