

管理層之討論及分析

概覽

截至二零零二年十二月三十一日止六個月，由於物業銷售減少，營業額減少百分之十三點六至港幣十億七千四百萬元。期內花園臺售出五個單位，而去年同期則售出十七個單位。受惠於本集團之上海投資物業恒隆廣場之貢獻，整體租金收入之跌幅得以減少。

由於御峰竣工，期內資本化之發展中物業利息下降，故財務費用上升百分之十八點八，至港幣一億三千八百四十萬元。

普通股股東應佔純利為港幣五億四千六百六十萬元，減少百分之十三點八。

董事局宣布派發中期股息每股普通股一角一仙，中期股息將於二零零三年四月二十五日派發予於二零零三年四月十七日名列股東名冊之普通股股東。

物業發展

發展中之項目包括機場鐵路九龍站上蓋之君臨天下、興華街西、海輝道及孝民街之項目正如期進行。

物業租賃

雖然香港之租金收入較去年同期下降，但整體租金收入繼續受惠於來自本集團位於上海之兩個項目恒隆廣場及港匯廣場之貢獻。

香港

自去年六月推出擁有五十四個單位之高尚住宅御峰以來（當中包括五十二個複式單位及兩個雙複式單位），接近半數單位經已租出。

自二零零二年十月被本集團收購後，雅蘭酒店已展開翻新工程，改建為一幢辦公室及商業綜合大樓，預期工程將於二零零三年下半年完成。康蘭酒店亦已更改其業務為服務式寓所。

上海

截至十二月底，港匯廣場面積達十萬一千九百平方米之購物商場已全部租出。該購物商場乃上海最大之現代化購物商場。

位於上海浦西之恒隆廣場，佔地達五萬二千平方米，為集團在該區最高、最優秀之物業項目，並已全部租出；其地面商舖雲集國際品牌，乃上海市設有最多國際品牌店之商場之一，吸引大量顧客人流。至於恒隆廣場樓高六十六層，佔地七萬八千平方米之寫字樓第一座已全部租出，租戶大部份為大型跨國公司。而興建佔地八萬一千平方米之恒隆廣場寫字樓第二座之工程，亦即將展開。

財務

本集團之綜合銀行借貸淨額（經扣除現金及銀行存款後）為港幣五十七億二千六百萬元，而於二零零二年六月三十日則為港幣三十二億二千六百萬元。增加主要由於本集團物業項目之資本開支，以及於二零零二年十月收購格蘭酒店集團有限公司所致。