

管理層論述

所持重大投資

年度內，除出售羅素街8號商舖部份外，本集團所持重大投資及物業並沒有重大變動。

重大收購及出售附屬公司之詳情

年度內，除維宇發展有限公司發行新股並被視作出售附屬公司權益外，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

流動資金及財務資源

本集團之財政狀況持續穩定，於二零零二年十二月三十一日，現金及銀行結存約為港幣11,659,000元（二零零一年：約港幣12,456,000元）。於二零零二年十二月三十一日，本集團之流動比率（作為流動資產對流動負債之比率）為0.84（二零零一年：1.17）；而本集團之資本負債比率（作為帶息借貸對股東資金之比率）為439%（二零零一年：311%）。

本集團之資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團以賬面總淨值約港幣1,702,740,000元（二零零一年：約港幣2,002,792,000元）之物業用作抵押，作為本集團銀行融資之用。而本年度並沒有以銀行存款（二零零一年：約港幣5,840,000元）用作抵押。

或然負債

本公司二零零一年年報所披露有關購置屯門若干物業之物業訴訟已於本年度審結。根據二零零一年十二月三日頒發之判決，法院頒令撤銷有關協議，而港幣33,000,000元之按金亦經已被退回。原訴人已同意撤銷對本公司附屬公司之上訴。

另一宗就本公司另一間附屬公司購置元朗若干物業之物業訴訟目前仍在進行中，在該交易中，該附屬公司已支付按金港幣65,000,000元。該交易經已告吹而上述按金港幣65,000,000元被賣方沒收。根據本公司所聽取之法律意見，該附屬公司之股東除堂費外，不會招致進一步之責任。

分類資料

本集團於本財政年度之主要業務及經營業績分析如下：

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	分類收益		分類業績 港幣千元	各分類業務 間之交易 港幣千元	經營貢獻 港幣千元
	外來客戶 港幣千元	各分類業務 港幣千元			
物業發展	8,549	—	(202,089)	—	(202,089)
物業租賃	91,578	3,788	83,213	3,280	86,493
樓宇管理服務	28,450	—	7,159	—	7,159
其他	833	14,038	(229,786)	(3,280)	(233,066)
抵銷	—	(17,826)	—	—	—
總額	129,410	—	(341,503)	—	(341,503)
未分類之收入及費用					18,121
經營虧損					(323,382)
融資成本					(95,713)
視作出售一間附屬公司					
權益之收益					4,712
應佔聯營公司					
溢利減虧損					4
稅項					(226)
少數股東權益					2,834
股東應佔虧損					(411,771)

管理層論述

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	分類收益		分類業績 港幣千元	各分類業務 間之交易 港幣千元	經營貢獻 港幣千元
	外來客戶 港幣千元	各分類業務 港幣千元			
物業發展	612,958	—	(83,233)	—	(83,233)
物業租賃	88,285	2,445	74,897	4,195	79,092
樓宇管理服務	8,113	—	4,123	—	4,123
其他	1,420	16,295	(161,200)	(4,195)	(165,395)
抵銷	—	(18,740)	—	—	—
總額	710,776	—	(165,413)	—	(165,413)
未分類之收入及費用					73,897
經營虧損					(91,516)
融資成本					(145,364)
視作出售一間附屬 公司權益之收益					—
應佔聯營公司 溢利減虧損					12
稅項					(3,053)
少數股東權益					2,091
股東應佔虧損					(237,830)

由於本集團之分類業務全部於香港經營，故並無呈報按地域劃分之分析。

僱員薪酬

於二零零二年十二月三十一日，本集團約有37名僱員（二零零一年：56名）。本年度產生之僱員成本總額約為港幣11,335,000元（二零零一年：約港幣16,082,000元）。本集團給予僱員之薪酬待遇具市場競爭力。於年內，本公司授予與表現掛鈎之購股權給若干集團董事及僱員。