

管理層討論及分析

集團業績

由於深信對北京辦公室物業有持續需求，本集團集中在北京經營以物業發展及投資物業為主之業務。除現有對投資廣場及中國證券大廈(「中證大廈」)之投資外，本集團在本年度並無其他投資。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(「本集團」)之綜合營業額及綜合虧損淨額分別為2,658,000港元及137,109,000港元，而去年之綜合營業額為37,227,000港元，綜合虧損淨額則為74,589,000港元。本年度每股基本虧損為50.5仙，而二零零一年每股基本虧損則為28.1仙。

本集團於本年度出現虧損，原因在於(a)採納投資物業減值55,745,000港元；(b)為應收帳款作出撥備9,190,000港元；(c)融資成本增加10,306,000港元；及(d)並無出售物業。

本集團之財政狀況在本年度進一步惡化，主要由於有虧損淨額137,109,000港元(二零零一年：虧損淨額74,589,000港元)及物業重估儲備合共減少67,647,000港元(二零零一年：增加80,480,000港元)，結果負債淨額上升204,756,000港元(二零零一：下降26,300,000港元)。

現有銀行貸款之利率於本年度並無重大更改。由於本集團之主要業務在北京經營，建築成本、貸款及物業銷售均以人民幣定值，因此本集團涉及外匯波動之風險極低。