

財務業績及狀況

本集團於二零零三年六月三十日之資產淨值減少港幣261,313,000元至港幣2,088,471,000元(二零零二年：港幣2,349,784,000元)，主要由於(i)重估投資及酒店物業虧絀及(ii)發展中物業分別港幣123,860,000元及港幣136,925,000元之減值虧損所致。

根據接管人於二零零三年六月二十三日所委聘獨立專業資格物業估值師於二零零三年六月三十日所發表之估值報告，投資及酒店物業以及發展中物業於二零零三年六月三十日之市值合共約為港幣592,000,000元。

重估所產生之該筆合共港幣260,785,000元之虧損乃引致本年度股東應佔虧損港幣261,313,000元(二零零二年：港幣46,252,000元)之直接因素。

投資及出售附屬公司

於年內，本集團收購多間擁有三項主要項目之附屬公司之100%股本權益，該等全資附屬公司直接／間接擁有之資產分別為位於中國上海之投資物業、酒店物業及一幅發展中之土地，詳情載於「業務回顧」一節。

於年內，本集團出售五間附屬公司，該等公司之資產均為無線技術投資。本集團於有關出售中並無產生任何損益。

除上述三項投資外，本集團並無其他重大投資。

業務回顧

1. 峻嶺廣場

於二零零二年十一月，本集團已收購持有投資物業於中國上海峻嶺廣場之Bowyer Profits Limited(「Bowyer」)。

本集團由該等物業取得之租金收入及經營溢利分別為港幣1,816,000元及港幣1,445,000元。

2. 上海逸和龍柏飯店(「龍柏飯店」)

於二零零三年三月，本集團已收購該等全資附屬公司，包括持有中國上海龍柏飯店之龍柏。

本集團所錄得之收入及經營溢利分別為港幣13,290,000元及港幣3,058,000元。

3. 吳中路

於二零零三年二月，本集團已收購該等全資附屬公司，包括持有一幅位於中國上海虹橋鎮吳中路之土地之宏興。本集團於截至本財政年度尚未開始地基或建築工程，因此，本集團並無錄得任何收入及經營溢利。

4. 資本承擔

本集團認為現階段對上述投資作出進一步資本開支並不合適，因此本集團於委任接管人後並無就該等投資撥付或安排任何資金作為資本開支。

流動資金及財務資源

本集團於二零零三年六月三十日之現金狀況減少港幣921,363,000元至港幣1,321,191,000元(二零零二年：港幣2,242,554,000元)。現金狀況變動主要由於收購上述投資、認沽期權以出售本公司於無線技術所投資之所有權益(詳情見董事會報告書)以及提存及墊款予其他人士。

庫存狀況

本集團於二零零三年六月三十日之現金狀況主要為港幣、美元、人民幣及日圓，載列如下：

	港幣千元	%
港幣	5,795	—
美元	1,301,163	99
人民幣	14,211	1
日圓	22	—
	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>1,321,191</u>	<u>100</u>

本集團大部份收入及開支均以人民幣及港幣列值，由於本集團所保存之現金貨幣大部份為人民幣、港幣及美元，因此可將本集團之外匯風險減至最低。

抵押資產、借貸及資本負債比率

於年內，宏興及龍柏於未取得董事會批准之情況下分別將發展中物業及酒店物業，非正常地抵押予上海市農村信用合作社聯合社(「農村社」)，該抵押被聲稱作為授予宏興及龍柏聲稱貸款之抵押。

該等聲稱借貸之人民幣定值約為港幣614,250,000元，乃按年利率5.31%至5.58%計息，分別自提取日期起計為期1年及5年，並已在未取得董事會正式批准之情況下提取。

鑑於該筆聲稱貸款，本集團於二零零三年六月三十日之資本負債比率上升至約29%(二零零二年：無)，資本負債比率之計算方法為聲稱貸款除以股東資金。

除上述外，接管人及董事會未能確定本集團截至二零零三年六月三十日是否尚有其他債務承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零三年六月三十日，本集團於香港聘用20名(二零零二年：9名)僱員及於中國聘用約280名(二零零二年：無)僱員。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內之規定而釐定僱員之薪酬。