

管理層討論及分析

所持重大投資

年度內，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，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，於二零零三年十二月三十一日，現金及銀行結存約為港幣36,039,000元（二零零二年：約港幣11,659,000.00元）。於二零零三年十二月三十一日，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147%（二零零二年：439%）。

本集團之資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團以賬面總淨值約港幣2,216,046,000元（二零零二年：約港幣1,702,740,000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用作抵押（二零零二年：無）。

或然負債

一宗就本公司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元已被賣方沒收。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。

管理層討論及分析

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：

截至二零零三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		經營貢獻 港幣千元
	外來客戶 港幣千元	各分類 業務之間 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	
物業發展	1,000	3,560	(751)	—	(751)	
物業租賃	91,091	3,278	85,988	1,288	87,276	
樓宇管理服務	8,511	—	5,204	—	5,204	
城市基礎設施	23,341	—	552	—	552	
其他	660	—	44,146	(1,288)	42,858	
抵銷	—	(6,838)	—	—	—	
總額	124,603	—	135,139	—	135,139	
未分類之收入及費用					(18,500)	
經營溢利					116,639	
融資成本					(54,658)	
視作出售一間附屬公司權益所得收益					—	
應佔聯營公司溢利減虧損					(4)	
稅項					510	
少數股東權益					(681)	
股東應佔溢利					61,806	

管理層討論及分析

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	分類收益				經營貢獻 港幣千元
	外來客戶 港幣千元	各分類 業務之間 港幣千元	分類業績 港幣千元	各分類業務 間之交易 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
城市基礎設施	—	—	—	—	—
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					
權益所得收益					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)

僱員薪酬

於二零零三年十二月三十一日，本集團於香港及中國分別約有28名及130名僱員（二零零二年：37名）。本年度產生之僱員成本約為港幣10,663,000元（二零零二年：約港幣11,335,000元）。本集團給予僱員之薪酬具市場競爭力。此外，過去一年本公司授予與表現掛勾之購股權給若干集團董事及僱員。