

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：

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	樓宇管理		城市基礎		其他	抵銷	總額
	物業租賃 港幣千元	服務 港幣千元	物業發展 港幣千元	設施 港幣千元			
分類收益							
外來客戶	100,580	10,403	—	22,945	450	0	134,378
各分類業務之間	3,207	—	—	—	357	(3,564)	—
	103,787	10,403	—	22,945	807	(3,564)	134,378
分類業績	94,685	7,040	(168)	(6,702)	(1,563)	0	93,292
分類業務間之交易	3,607	74	—	0	(3,681)	0	0
經營貢獻	98,292	7,114	(168)	(6,702)	(5,244)	0	93,292
未分類之收入及費用							(17,152)
經營溢利							76,140
融資成本							(36,634)
出售附屬公司之收益							1,053
應佔聯營公司溢利減虧損							17
除稅前溢利							40,576
稅項							(13,109)
除稅後溢利							27,467
少數股東權益							867
股東應佔溢利							28,334

管理層討論及分析

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	樓宇管理		城市基礎			抵銷	總額
	物業租賃	服務	物業發展	設施	其他		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收益							
外來客戶	91,091	8,511	1,000	23,341	660	—	124,603
各分類業務之間	3,278	—	3,560	—	—	(6,838)	—
	94,369	8,511	4,560	23,341	660	(6,838)	124,603
分類業績	85,988	5,204	(751)	552	44,146	—	135,139
分類業務間之交易	1,288	—	—	—	(1,288)	—	—
經營貢獻	87,276	5,204	(751)	552	42,858	—	135,139
未分類之收入及費用							(18,297)
經營溢利							116,842
融資成本							(54,658)
出售附屬公司之虧損							(203)
應佔聯營公司溢利減虧損							(4)
除稅前溢利							61,977
稅項							510
除稅後溢利							62,487
少數股東權益							(681)
股東應佔溢利							61,806

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。

財務資源及流動資金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股東資金	1,805,593	921,511
計息貸款	1,299,875	1,356,700
總借貸成本	36,634	54,658
資本負債比率	72%	147%
平均借貸成本	2.3%	4.0%

資本負債比率(以銀行及其他貸款除股東資金之百份比呈列)由二零零三年之147%減至二零零四年之72%。由於回顧年內投資物業重估盈餘及保留溢利令資產總值增加，令資本負債比率得以改善。

本集團之財務狀況保持穩健，於二零零四年十二月三十一日現金及銀行結存約有港幣46,724,000元(二零零三年：約港幣36,039,000元)。

本集團之資金及庫務策略在香港集中管理及控制。

本集團之貨幣資產、貸款及交易主要以港幣列值，故毋須承擔重大之外匯風險。

於本年度，本集團概無參與任何衍生工具活動或利用任何金融工具對沖其資產負債表風險。

本集團所有之銀行貸款均以浮息計息。

管理層討論及分析

本集團之資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團以賬面總淨值約港幣3,008,976,000元(二零零三年：約港幣2,216,046,000元)之物業用作抵押，作為本集團銀行融資之用。

或然資產

一宗就本公司附屬公司威港置業有限公司(「威港」)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，威港已支付按金港幣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。高等法院經已頒下判決，據此，賣方需退還已付款項港幣65,000,000元中之港幣45,000,000元，及就此退還款項支付利息，由一九九八年五月八日至二零零四年十月十四日計算，年利率為最優惠利率加1%，其後之利率為經法院裁定債項之一般利率及堂費，但須扣回根據於一九九八年三月三十一日簽訂之補充合約之條款，威港須向賣方支付由一九九八年三月三十一日至一九九八年五月八日之利息及其他支出。有關案件仍在等候上訴。

僱員薪酬

於二零零四年十二月三十一日，本集團於香港及中國分別約有31名及140名僱員(二零零三年：約28名及130名僱員)。本年度之僱員薪金及工資總額約為港幣11,469,000元(二零零三年：約港幣10,663,000元)。本集團給予僱員之薪酬具市場競爭力。此外，年內本公司按員工表現授予購股權給若干集團董事及僱員。