



唐乃勤
主席兼董事總經理

本人謹代表董事局向閣下提呈本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之年報。

業績

截至二零零一年十二月三十一日止年度，本集團之營業額及經審核股東應佔虧損分別為22,825,000港元(二零零零年：34,973,000港元)及64,559,000港元(二零零零年：59,701,000港元)。

年內，本集團已採取有效成本控制措施，而本集團之行政費用較上一個財政年度之51,490,000港元減低24.3%至38,998,000港元。

然而，由於發行及配發創富生物科技集團有限公司(「創富生物」)(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，並為本集團之聯營公司)之新股份後視為出售部份權益之攤薄影響，本集團於創富生物之應佔資產淨值已減低，並為本集團今年帶來16,959,000港元之虧損。本集團於本年度之整體經營虧損較二零零零年之48,272,000港元減低15.6%至40,752,000港元。

股息

董事不建議就截至二零零一年十二月三十一日止年度派付股息。

業務回顧

本集團以往專門從事物業相關業務。鑒於過往數年香港物業市場投資氣氛欠佳，董事局已決定將本集團之業務多元化擴展至科技相關範疇及透過其聯營公司創富生物至生物科技方面。

物業相關業務

香港

於二零零一年十月五日，本集團與本公司主席兼董事總經理及主要股東唐乃勤先生實益及全資擁有之公司簽訂買賣協議，以代價76,000,000港元收購位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈9樓之物業，建築樓面面積為17,042平方呎。本公司擬集中控股公司、其主要附屬公司及聯營公司之管理層員工，而彼等現時於三個不同地點工作。收購預期於二零零二年四月完成。

於二零零一年十二月三十一日，本公司持有下列香港物業及發展項目之權益：

- (1) 新界荃灣達力貨櫃中心兩個單位；及
- (2) 大嶼山長沙丈量約分331號地段242號十三間房屋。

中國大陸

本集團目前擁有一間中國大陸之共同控制實體北京成榮房地產發展有限公司(「北京成榮」) 50%權益。北京成榮從事物業發展業務、銷售及租賃位於中國北京市朝陽區怡景園之發展項目。於二零零一年八月十六日，本集團就有關出售北京成榮之42%權益以及將應收北京成榮之款項轉讓，與北京成榮一名現有股東訂立一份協議，代價合共人民幣110,000,000元(約103,400,000港元)。預期該交易將於協議當日起12個月內完成。完成該交易後，本集團將持有北京成榮8%權益。出售北京成榮為本集團新投資提供額外財務資源。

此外，本集團擁有北京龍泉賓館31.5%權益。該賓館之業務運作暢順平穩。

科技相關業務

隨著董事局決定將本集團業務多元發展至科技相關範疇，本集團已收購昌維國際有限公司之控制權益，並與Cisco System, Inc.簽訂一份專業服務分包合同。該等投資能令本集團減低對物業相關業務之倚賴。董事局有信心本集團之業務多元化發展，將可改善本公司之盈利，且能提升本公司股東之價值。

昌維國際有限公司

於二零零一年八月十日，本集團以代價合共66,000,000港元收購昌維國際有限公司(「昌維國際」)之60%已發行股本。總代價乃由本公司按每股股份1.00港元之發行價配發及發行53,000,000股新股份之方式支付，並支付現金13,000,000港元。

昌維國際主要從事為香港及東南亞區之玩具製造業設計及分銷「SONIX」品牌之集成電路。昌維國際乃「SONIX」品牌之集成電路之香港代理及分銷商。昌維國際約有20名職員，主要為工程和銷售人員。昌維國際之主要收益來自設計、程式編寫、顧問及分銷「SONIX」品牌之集成電路。

於二零零一年十一月，憑藉本集團之協助，昌維國際已於中國廣州成立首間代辦處，旨在開發中國大陸之龐大市場。

專業服務分包合同

由於全球經濟下滑及系統集成業務之競爭激烈，本集團與Cisco System, Inc.之專業服務分包表現未如理想。董事局已於市場推廣及成本控制方面採取有效措施，維持本集團於系統集成業務方面之競爭力。

生物科技業務

於二零零一年十二月三十一日，本集團持有創富生物20.17%已發行股本。創富生物為本集團投資於生物科技領域之公司。

年內，創富生物收購細胞治療技術中心有限公司(「CTTC」)之所有已發行股本。CTTC主要從事分析、儲存、配對及使用臍帶血液幹細胞，以及研究及商業性發展幹細胞治療及科學應用。CTTC為「cryoLIFE」商標擁有人，並為目前亞洲最大及最成功私營臍帶血儲存中心。

於二零零一年，CTTC已舉辦研討會，分發宣傳視像光碟及小冊子，從而引起公眾人士之注意及對臍帶血儲存及幹細胞治療應用之認識。董事局相信，現時集中於引起公眾人士對CTTC服務之注意之策略實屬成功，這從客戶總數較二零零零年增加60%可資印證。

財務回顧

於二零零一年十二月三十一日，本集團之流動資產為125,612,000港元(二零零零年：30,073,000港元)，而流動負債為120,861,000港元(二零零零年：43,230,000港元)，現金及銀行結餘則達8,751,000港元(二零零零年：2,114,000港元)。

於二零零一年十二月三十一日，本集團已將面值約43,000,000港元(二零零零年：54,780,000港元)之若干香港投資物業作為25,458,000港元(二零零零年：44,378,000港元)銀行貸款之抵押。資本與負債比率，即總借貸與股東資金比率為25.4%(二零零零年：27.3%)。

由於大部分現金儲備均存放於香港主要銀行作港元短期存款，故此滙兌波動之風險不大。

展望

董事局相信昌維國際於現有本地市場之營業額及溢利於未來幾年均會有高增長率。此外，最近在中國廣州成立其代辦處，旨在推廣SONIX品牌之新電腦周邊及家庭電器產品進軍中國龐大市場。雖然代辦處僅經營數月，昌維國際於中國大陸市場之前景樂觀。

董事局將密切監察按照專業服務分包合同之營運，並將進一步採取成本控制措施，維持本集團於系統集成業務方面之競爭力。

另一方面，創富生物將繼續作為本集團投資於生物科技業務之公司。

總括而言，本集團將積極物色投資於以中國大陸為主之物業及科技相關業務之機會，從而明顯改善回報及提高本集團股東之價值。

主席報告 (續)

人力資源

僱員酬金乃根據彼等之職責性質而訂定，於目前市場趨勢下仍具競爭能力。

鳴謝

本人謹代表董事局藉此機會向各股東於過去一年對本集團之鼎力支持及全體職員之貢獻及勤奮致以謝意。

代表董事局

主席兼董事總經理

唐乃勤

香港，二零零二年四月十七日