

管理層討論及分析

業務回顧及業績

於二零零一年，本集團錄得之綜合交易額為港幣5,483,000,000元（二零零零年：港幣13,666,000,000元），減幅60%。除稅前虧損為港幣53,645,000,000元，而二零零零年則為港幣102,109,000,000元。年度之每股虧損淨額為港幣15.14仙，二零零零年則為港幣28.93仙。

本年度之本集團營業額為港幣57,173,508元，去年則為港幣89,922,287元。

本集團之已計非經常項目虧損為港幣56,490,153元，而去年之已計非經常項目虧損為港幣102,129,386元。

出現虧損淨額之主要原因是經紀佣金收益大幅下降及萬華花園項目第五期之銷售成本上升。

流動資金及財政資源

本集團主要以來自業務之資金及主要往來銀行提供之銀行信貸作為本身所需之資金。該等銀行信貸乃以上市證券作抵押。

於二零零一年十二月三十一日，本集團之股東資金總額為港幣3,800,000元，二零零零年則為港幣59,700,000元。

本集團之短期銀行貸款及透支主要來自本港之銀行，而於二零零一年，本集團已償還港幣606,036港元之短期銀行貸款。

資本結構

於二零零一年，股本並無任何變動。本公司將額外增發1,550,000,000股每股面值港幣0.20元股份，以將法定股本由港幣90,000,000元增至港幣400,000,000元作為日後主要來自新投資者中國聯合電信有限公司和勞汝福先生注資。

來自新投資者之所得現金總額為港幣30,000,000元將用以償還無抵押貸款及作為營運資金以供本集團達成其目標。

僱員

於二零零一年十二月三十一日，本集團僱用58名員工，包括32名註冊員工。酬金每年檢討一次，並會按員工表現派發酌情決定之獎金。此外，本集團並將會於日後為其董事及僱員採納全新之購股權計劃。

資本負債比率

於二零零一年，本集團之資本負債比率為989%，二零零零年則為125%。資本負債比率上升之原因是賺得之收益大幅減少，對股東資金構成重大影響。計算資本負債比率時乃將銀行借款、融資租約及租購之總額除以股東資金。

滙價及市價波動之風險

由於本集團各附屬公司特別訂明屬客戶所有之獨立資金以外幣為單位，另有少部份現金及現金等價物亦以外幣為單位，故承受滙價風險。本集團於二零零一年並無進行外幣對沖。

由於本集團於年內曾與第三者訂立借股安排，故須承受證券之市場風險。本集團利用已押予銀行之股份以取得銀行信貸。

或然負債

於結算日，本集團就銀行向附屬公司批出之銀行信貸向銀行作出擔保，款額為港幣上限80,000,000元（二零零零年：港幣20,000,000元）。

年內，本集團一家附屬公司與Seastar Properties Limited訂立協議，訂明如該附屬公司無法完成房地產項目或出售其於房地產項目之權益，則該附屬公司須向Seastar Properties Limited支付算定損害賠償港幣6,000,000元（二零零零年：無）。

銀行及其他借款及本集團資產之變動

於二零零一年十二月三十一日，本集團之銀行及貸款及透支達港幣37,545,340元（二零零零年：港幣73,135,156元），並以以下各項作抵押：

總市值約為港幣31,308,223元（二零零零年：港幣162,797,661元）之客戶及本集團證券已押予銀行，作為本集團獲批之貸款及透支信貸之抵押。

本集團之租賃物業已押予銀行，作為本集團獲批貸款港幣5,000,000元及利息（二零零零年：港幣5,000,000元及利息）之保證。

持作發展物業之若干部份已按予中華人民共和國一家銀行，作為附屬公司獲批港幣28,380,000元（二零零零年：港幣12,605,042元）之貸款之抵押。

其他事項

展望二零零二年，董事會相信本集團仍會面對困境，並預計來自業務之現金不足以應付營運資金所需及償還到期之貸款及其他負債。

管理層討論及分析

因此，本集團邀請認同本集團擴展計劃之策略性投資者中國聯合電信有限公司入股。中國聯合電信有限公司不單可提升本集團之形像，更可帶來達成目標所需之營運資金。於二零零二年四月二十日，本集團與中國聯合電信有限公司訂立貸款協議，向本集團借出合共港幣20,000,000元。預計該項貸款將以其後進行之認購事項之所得款項償還。同時，本集團並與中國聯合電信有限公司訂立認購協議，該公司日後將持有50.5%之已發行新股份，上述所有安排均須受年報所載之若干限制所規限。

本集團深信，上述安排可使本集團持續經營，以及應付可預見將來之營運資金及融資所需，而新投資者亦可提高股東之投資價值及本集團之聲譽及業務，使之成為本港一家實力雄厚之投資公司。