

業務回顧及前景

業績

截至二零零二年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔溢利淨額約34,500,000港元，而截至二零零一年六月三十日止六個月則錄得虧損約57,000,000港元。本期間每股盈利為3.37港仙，而截至二零零一年六月三十日止六個月同期則錄得每股虧損10.69港仙。雖然本期間提供經紀及金融服務之收入輕微下跌1.2%（本期間約為33,600,000港元，而二零零一年約為34,000,000港元），然而，由於物業投資之租金收入增加約5.9%（本期間約為3,600,000港元，而二零零一年約為3,400,000港元），以及買賣證券投資增加約5.1%（本期間約為86,100,000港元，而二零零一年約為81,900,000港元），因此，本期間之營業額約為123,300,000港元，較二零零一年約119,300,000港元上升約3.4%。

回顧及展望

期內，鑒於香港經濟持續放緩，本集團繼續致力於物業投資及提供經紀及金融服務等核心業務。本期間，提供經紀及金融服務帶來約10,800,000港元經營溢利（扣除相關呆壞賬撥備後），而二零零一年同期則約為11,000,000港元。此外，本期間出租物業錄得約1,880,000港元經營虧損（扣除融資成本前），而截至二零零一年六月三十日止期間之經營溢利約為4,300,000港元（扣除融資成本前及不包括出售一項投資物業虧損約2,800,000港元）。就買賣證券投資而言，雖然本地股票市場成交量低及表現疲弱，本集團於買賣證券投資之業務仍較截至二零零一年六月三十日止期間約81,900,000港元上升5.1%至本期間86,100,000港元。本集團持有之上市投資組合之市值增加，令到本期間買賣證券投資之經營溢利大幅增至約87,800,000港元，而二零零一年則虧損約17,200,000港元。

美國於九一一事件後揭露之Enron及Worldcom企業賬目醜聞大大削弱投資者之信心，並拖累美國及其他地區（包括香港）之經濟復甦。此外本集團在謹慎整固現時之財務狀況之同時，亦對吸引之商機採取開放之態度。

流動資金及資本資源

期內，本集團繼續整固其財務狀況，以應付現時之經濟困境，而本集團亦正繼續尋求改善其資本基礎。於二零零二年八月，本公司成功完成十股對一股供股股份，籌集額外資本合共約111,700,000港元（扣除發行開支前），以增強本集團之資產負債表。

於二零零二年六月三十日，本集團之股東資金總額約為470,700,000港元，而二零零一年十二月三十一日則為428,400,000港元。於二零零二年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為282,100,000港元，而二零零一年十二月三十一日之流動資產淨值則約為232,300,000港元。本集團一直致力改善本集團之負債與資本架構，於二零零二年六月三十日，資本與負債比率約為143.9%，流動比率則約為1.67倍，而二零零一年十二月三十一日這兩項分別為162.1%及約1.56倍，可見大有改善。

於二零零二年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他借貸約為613,400,000港元（二零零一年十二月三十一日：約630,500,000港元），而可換股票據之本金額則約為63,800,000港元（二零零一年十二月三十一日：約63,800,000港元）。

本集團大部份交易及銀行存款均以港元結算，從而將本集團之匯兌風險減至最低。

抵押資產

於二零零二年六月三十日，本集團以賬面淨值約為580,200,000港元（二零零一年十二月三十一日：約446,400,000港元）之若干資產，作為銀行及其他財務機構批予本集團信貸融資之抵押。此外，本集團於兩間聯營公司之權益已抵押予一名貸方，作為一筆尚未償還之貸款及應付利息之抵押。

或然負債

本公司就一間前附屬公司所發行之53,000,000港元可換股票據，向一名票據持有人提供擔保額達53,000,000港元。於二零零二年六月三十日，未贖回可換股票據為10,000,000港元。此外，本公司亦就前附屬公司於本公司、前附屬公司與其他第三者訂立之股東協議項下遵守及表現訂立一項擔保。

僱員

於二零零二年六月三十日，本集團共聘用76名僱員。本集團根據僱員之表現、工作經驗及當時之市場標準釐定僱員之酬金，並會每年作出檢討。員工福利包括醫療保險、公積金及購股權計劃。

前景

香港經濟繼續受到近期全球經濟(特別是美國)放緩之不利影響。然而，本公司對於在現時前所未見之低息環境、中國加入世界貿易組織之正面影響，以及其得以改善之財務優勢，本集團能從預期之經濟復甦中獲益感到樂觀。本集團計劃部署更改註冊地回香港，以抓緊以後之任何機會。本集團更改註冊地回香港計劃之一切詳情，載於本公司於二零零二年八月二十七日及二零零二年九月十三日之公佈。鑒於我本公司已改善之表現及財務狀況，董事會對於本集團之中期前景謹慎樂觀。

待本公司計劃更改註冊地回香港生效後，本公司將運用實繳盈餘賬內之款項撇銷本公司之累積虧絀。這將讓本公司一旦恢復盈利能力後重新支付股息。

根據本集團截至二零零二年六月三十日止六個月之財務表現，以及未能預見之情況，董事預期本集團業績可較二零零一年財政年度大幅改善。待計劃更改註冊地回香港生效後，董事擬向於計劃更改註冊地回香港生效日期之本公司登記股東派發特別股息，為當時本公司每股現有股份0.28港仙(相當於本公司新控股公司每股新股7港仙)。