



E2 - Capital
GROUP

E2-Capital (Holdings) Limited 金滙投資(集團)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績公佈

金滙投資(集團)有限公司(「本公司」)董事宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，連同二零零一年同期之比較數字如下：

綜合損益賬

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	1	116,014	348,150
銷售成本		(93,770)	(240,820)
毛利		22,244	107,330
其他收益	1	310	3,372
出售已終止經營業務之收益		12,189	—
出售附屬公司權益之收益(淨額)		820	246,127
證券投資減值之撥備		(30,171)	(114,277)
聯營公司權益減值之撥備		—	(4,529)
證券投資之已變現及未變現虧損(淨額)		(121,913)	—
分銷成本		(347)	(1,640)
一般及行政開支		(51,920)	(147,600)
未計長期資產減值撥備之經營(虧損)／溢利		(168,788)	88,783
長期資產減值撥備	2	(190,338)	(36,680)
經營(虧損)／溢利	3	(359,126)	52,103
融資成本		(3,890)	(3,112)
應佔聯營公司溢利減虧損		5,133	(5,884)
除稅前(虧損)／溢利		(357,883)	43,107
稅項	4	1,419	(2,687)
除稅後(虧損)／溢利		(356,464)	40,420
少數股東權益		4,786	(5,384)
股東應佔(虧損)／溢利		(351,678)	35,036
股息	5	2,862	14,320
每股基本(虧損)／盈利	6	(30.71)仙	3.06仙

簡明資產負債表

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
總資產	817,184	1,201,994
總負債	(172,603)	(200,554)
	<u>644,581</u>	<u>1,001,440</u>
股本	892,840	893,509
儲備	(248,451)	99,018
股東資金	644,389	992,527
少數股東權益	192	8,913
	<u>644,581</u>	<u>1,001,440</u>

附註：

1. 營業額

本集團主要從事提供金融服務、顧問、市場推廣和技術服務、直接投資、物業發展、工業及管理經營服務。本年度確認之收益如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額		
銷售貨品	32,937	32,222
銷售物業及投資	57,049	143,484
服務收入		
— 提供公共關係及文化服務	1,881	14,383
— 提供技術顧問及發展服務	11,373	105,888
證券買賣及股票期權買賣之經紀費收入	—	21,777
期貨及期權合約買賣之經紀費收入	—	1,133
顧問費、介紹費及其他佣金收入	6,234	18,545
利息收入	2,652	9,233
金融衍生產品之盈利淨額	—	1,485
租金及物業管理收入	3,888	—
	<u>116,014</u>	<u>348,150</u>
總營業額	116,014	348,150
其他收益	310	3,372
	<u>116,324</u>	<u>351,522</u>
總收益	116,324	351,522

- (a) 本集團於數間從事企業融資活動、股票融資及證券、期權及期貨經紀業務之公司(統稱為「軟庫金滙集團」)之股本權益於上年度已由100%減至49%。因此，本集團於削減股本權益後不再將軟庫金滙集團作綜合賬項處理，自此軟庫金滙集團之賬目乃以會計權益法於綜合財務報表內列賬。
- (b) 本集團於數間從事製造及銷售供高級消費品用之優質塑膠及紙盒之公司(統稱為「永保時集團」)之股本權益於上年度已由88%減至38%。因此，本集團於削減股本權益後不再將永保時集團作綜合賬項處理，自此永保時集團之賬目乃以會計權益法於綜合財務報表內列賬。
- (c) 本集團於本年度出售於數間提供顧問、市場推廣及科技服務之公司(統稱為「匯智集團」)擁有之全部股本權益。因此，本集團於完成上述出售後不再將匯智集團作綜合賬項處理。

首要呈報形式－業務分類

本集團由六個主要業務分類所組成：

- 經紀服務－證券經紀及提供股票融資、期權與期貨經紀
- 工業及管理經營服務－製造供高級消費品包裝用之優質塑膠及紙盒、提供資產管理服務及染料交易
- 投資銀行－提供企業融資服務
- 直接投資－證券買賣
- 物業－物業發展及持有
- 顧問、市場推廣及技術服務－提供技術顧問和開發服務、公共關係服務

次要呈報形式－地區分類

雖然本集團之六個業務分類是以全球為基礎管理，但該等業務是在五大地區經營：

中華人民共和國(包括香港)－經紀服務、工業和管理經營服務、投資銀行、直接投資、物業和顧問、市場推廣及技術服務

歐洲－工業

北美－工業及投資銀行

東南亞－工業、投資銀行、顧問、市場推廣及技術服務

日本及北亞－工業、投資銀行及管理經營服務

首要呈報形式－業務分類

	二零零二年						本集團
	千港元						
	經紀服務	工業及 管理營運 服務	投資銀行	直接投資	物業	顧問、 市場推廣及 技術服務	
營業額	—	32,937	1,412	8,064	60,347	13,254	116,014
分類業績	—	3,459	(3,298)	103	(7,513)	2,128	(5,121)
出售已終止經營業務之 收益							12,189
投資虧損淨額	—	—	—	(151,264)	—	—	(151,264)
一般企業開支							(24,592)
未計長期資產減值撥備之 經營虧損							(168,788)
長期資產減值撥備	—	—	(22,898)	—	(167,440)	—	(190,338)
經營虧損							(359,126)
融資成本	—	(26)	—	(200)	(3,660)	(4)	(3,890)
應佔聯營公司溢利減虧損	(6,087)	9,603	1,410	—	207	—	5,133
除稅前虧損							(357,833)
稅項							1,419
除稅後虧損							(356,464)
少數股東權益							4,786
股東應佔虧損							(351,678)
分類資產	—	21,918	10,638	71,573	507,455	—	611,584
於聯營公司之投資	26,507	48,014	24,960	—	318	—	99,799
未分配資產							105,801
總資產							817,184
分類負債	—	7,897	180	1,493	150,719	—	160,289
未分配負債							12,506
總負債							172,795
資本開支	—	6,637	—	1,122	46,871	—	54,630
折舊	—	133	1,650	1,757	1,018	—	4,558
攤銷	—	—	1,561	—	—	—	1,561

附註：

於二零零二年一月二十四日，本集團將其於從事提供顧問、市場推廣及科技服務業務之ebizal Investments Limited (其後易名為ebizal (Holdings) Limited) 之全部股本權益出售。因此，本年度已終止經營提供顧問、市場推廣及科技服務之業務。所出售之淨資產達56,000,000港元。

	二零零一年						本集團
	經紀服務	工業及 管理營運 服務	投資銀行	直接投資	物業	顧問、 市場推廣及 技術服務	
營業額	26,124	32,222	18,545	4,805	146,183	120,271	348,150
分類業績	93	7,269	7,175	(300)	23,057	(24,365)	12,929
投資盈利淨額							127,321
一般企業開支							(51,467)
未計長期資產減值撥備之 經營溢利							88,783
長期資產減值撥備	—	—	—	(1,136)	(15,120)	(20,424)	(36,680)
經營溢利							52,103
融資成本	(654)	(206)	(2)	(1,052)	(302)	(896)	(3,112)
應佔聯營公司虧損減溢利	478	4,603	(10,437)	(321)	(207)	—	(5,884)
除稅前溢利							43,107
稅項							(2,687)
除稅後溢利							40,420
少數股東權益							(5,384)
股東應佔溢利							35,036
分類資產	—	—	47,607	249,136	665,102	31,560	993,405
於聯營公司之投資	44,904	43,034	17,391	(1,525)	(201)	—	103,603
未分配資產							104,986
總資產							1,201,994
分類負債	2,597	141	8,319	1,730	139,348	30,119	182,254
未分配負債							27,213
總負債							209,467
資本開支	157	378	26,530	24,384	—	1,095	52,544
折舊	310	496	1,786	1,683	120	1,905	6,300
攤銷	—	—	807	—	—	—	807

次要呈報形式－地區分類

	營業額		未計長期資產 減值撥備前之 經營(虧損)/溢利	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
地區分類：				
中華人民共和國(包括香港)	115,077	314,857	(167,195)	85,747
歐洲	—	19,149	—	3,461
北美洲	—	3,264	—	(1,392)
東南亞	—	7,587	—	970
日本及北美洲	937	669	(1,593)	(417)
其他地區	—	2,624	—	414
	<u>116,014</u>	<u>348,150</u>	<u>(168,788)</u>	<u>88,783</u>

由於分類資產賬面總值及於本年度因收購各個地區分類(中華人民共和國(包括香港)除外)之分類資產產生之總成本少於所有地區分類之總資產10%，故並無就按地區劃分之分類資產作出獨立披露。

2. 長期資產減值之撥備

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
為下列各項減值撥備：		
商譽	21,854	21,680
投資物業	52,316	—
租賃土地及樓宇	7,320	—
傢俬、裝置及設備	1,044	—
待發展/發展中物業	38,945	—
待售物業	3,359	—
應收借予獲投資公司之貸款	65,500	15,000
	<u>190,338</u>	<u>36,680</u>

於二零零二年十二月三十一日，本集團對其資產之公平值進行評估，包括商譽。此項評估乃根據多項因素，包括資產之使用價值(即以個別業務運作單位的估計日後現金流量之現值計算)或有關資產(投資)之銷售價格淨額(按適用者)計算。

3. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利在計入及扣除下列各項後列賬：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
計入		
出售固定資產之收益	—	125
扣除		
折舊：		
自置固定資產	4,558	6,210
租賃固定資產	—	90
員工成本(包括董事酬金)	28,553	83,171
退休金—定額供款計劃	439	3,143
經營租約		
租用廠房及機器	—	40
土地及樓宇	3,698	6,459
核數師酬金	600	1,089
攤銷商譽	1,561	807
出售固定資產虧損	618	—
應收呆賬撥備：		
應收按揭貸款	1,400	—
其他	3,120	3,120

4. 稅項

香港利得稅已以年內估計應課稅溢利按16%(二零零一年：16%)之稅率撥備。海外溢利之稅項乃以年內估計應課稅溢利按本集團經營之國家年內適用之稅率計算。

在綜合損益賬中撥回/(扣除)之稅項為：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港利得稅		
本年度	(210)	(2,436)
過往年度超額撥備	4,519	—
海外稅項	(6)	—
分佔聯營公司稅項	(2,884)	(251)

5. 股息

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已付中期股息每股普通股0.25港仙(二零零一年：1港仙)	2,862	11,456
擬派末期股息每股普通股零港仙(二零零一年：0.25港仙)	—	2,864
	<u>2,862</u>	<u>14,320</u>

6. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本集團之股東應佔虧損351,678,000港元(二零零一年：溢利35,036,000港元)計算。

每股基本(虧損)/盈利乃根據年內已發行普通股之加權平均數1,145,000,676股(二零零一年：1,146,155,843股)計算。

管理層討論及分析

面對二零零二年的經濟困境，本集團各項業務均受影響，截至二零零二年十二月三十一日止年度營業額下跌至114,000,000港元(二零零一年：348,000,000港元)，股東應佔虧損約為352,000,000港元(二零零一年：溢利35,000,000港元)，主要是年內所減省的96,000,000港元間接成本，不足以抵銷來自為多項投資物業及待發展/發展中物業進行91,000,000港元減值撥備，以及達218,000,000港元已變現及未變現證券投資虧損淨額及借予獲投資公司之貸款撥備而錄得的巨額虧損。

儘管年內錄得虧損，然策略性的轉變、審慎的風險管理及嚴格的成本控制，均能令本集團的整體業務架構從過去數年的營運水平提升及加強，從而打好基礎，在今日充滿挑戰的營商環境中捕捉新的業務機會。

於二零零一年四月，本集團聯同軟庫發展有限公司(「軟庫發展」)成立名為軟庫金滙有限公司(「軟庫金滙」)之金融服務合營企業，並結合旗下名為滙智的「一站式」管理顧問、市場推廣及科技專業服務部門。滙智其後被軟庫發展收購，軟庫發展則以全部染料業務作為部分付款。本集團亦於新財政年度定位為投資控股公司，專注於工業部門，並繼續發展本集團持有權益的金融業及物業活動。

儘管年內錄得虧損，但由於本集團採取有效的現金管理，因此於二零零二年十二月三十一日之銀行及現金結餘增加至127,000,000港元，相對二零零一年十二月三十一日的122,000,000港元，增幅為4%，而相對二零零二年六月三十日的88,000,000港元，則增加43%。由於本集團將陸續出售發展中物業及於投資獲取回報，預期來年的銀行及現金結餘將會進一步上升。年內流動資金亦見改善，於二零零二年十二月三十一日之流動比率為2.5倍，而二零零一年十二月三十一日為1.9倍。雖然年內的虧損導致綜合股東資金從二零零一年十二月三十一日之993,000,000港元減少35%，至二零零二年十二月三十一日之644,000,000港元，但本集團之資產基礎仍相當鞏固，每股有形資產淨值為0.56港元(於二零零一年十二月三十一日為0.85港元)，遠遠超過本集團現時的市值。

展望未來，本集團之所有業務部門將繼續強化財務資源，提高靈活性及達致財政獨立和具有效率，從而提升本集團的E2VA™（「雙重經濟增值」）。

就E2VA™而言，本集團已實行全面的投資及成本控制計劃，旨在出售不能獲得最大經濟價值的資產，同時提升所提供的產品及服務和支援架構，從而切合營運的需要。上述措施令來自投資活動之現金流出淨額減少30,600,000港元至16,900,000港元（二零零一年十二月三十一日：現金流出47,500,000港元），而來自經營業務之現金流入增加58,600,000港元至39,100,000港元（二零零一年十二月三十一日：現金流出19,500,000港元）。

鑒於明年來自出售發展中物業及投資回報的現金流入，估計將遠比本集團的總營運開支為高，本公司將盡快恢復派息，以回饋長期支持本集團的股東。為保障及進一步提升股東價值，本集團在分配資金予個別業務部門方面，將會繼續採取策略性及審慎取向，同時保持高水平的流動資金，確保本集團之母公司在財務安排方面具極大靈活性。

金融服務

軟庫金滙集團（「軟庫金滙」）為本公司的金融服務部門，由於證券市場呆滯，截至二零零二年十二月三十一日止年度營業額下降至101,200,000港元（二零零一年度：157,100,000港元），股東應佔虧損為19,000,000港元（二零零一年度：16,900,000港元）。

香港／中國

在過去一年，軟庫金滙重組大中華區業務，將香港及中國大陸的業務歸屬於軟庫金滙大中華控股有限公司旗下，藉以整合軟庫金滙集團的整體資源，讓本集團緊貼市場情況及經濟走勢，創造最佳業績。

雖然市況仍較淡靜，但由軟庫金滙融資有限公司專責的投資銀行業務，年內錄得理想表現。截至二零零二年十二月三十一日止年度，營業額17,500,000港元，上年度則為28,800,000港元；除稅前溢利4,200,000港元，上年度則為2,700,000港元。部門在年內擔任林麥集團的聯席保薦人，成功協助該公司上市。年內，軟庫金滙融資有限公司在股票資本市場中的地位更形重要，成為中小型企業資本市場的主要參與者。

年內證券經紀行業的經營環境十分艱鉅，香港股票市場交投持續下跌，每日平均成交額由二零零二年上半年的港幣76億元，下降至下半年的港幣69億元。部門佣金總收入由二零零一年度的76,700,000港元下降63%，至二零零二年度的28,400,000港元。軟庫金滙的管理層預期困難之經營環境及於二零零三年四月全面推行之可商議佣金制度，因此在年內實施一連串控制成本的措施，以減低經營開支及精簡網上交易業務。截至二零零二年十二月三十一日止年度一般及行政開支因而下降至21,000,000港元，而上年度則為50,000,000港元。然這方面開支的減少，仍不足以抵銷營業額下跌帶來的損失，部門錄得除稅前虧損2,200,000港元，雖較上年度虧損3,100,000港元為低。為保持競爭力及為市況復甦作好準備，軟庫金滙將繼續施行節省成本的措施，以及加強機構銷售團隊的實力，擴大客戶基礎。

同時，軟庫金滙管理層對保證金貸款業務採取審慎態度，對批核信貸額予客戶較為保守，因此面對年內市場情況持續低迷，破產數字上升，但部門亦無須面對重大的信貸風險，亦無須要作出重大的呆壞賬撥備。於二零零二年十二月三十一日，借予客戶的墊款額低於港幣200萬元。

二零零一年十二月，旗下的證券交易公司獲得中國證券監督管理委員會發出證書，批准其在中國B股市場擔任經紀商及B股發行項目的主承銷商後，本集團在爭取中國大陸及區內的客戶和業務方面有良好進展，從而協助他們進行融資活動，其中以取得香港聯交所的上市地位為主。

研究

軟庫金滙的研究隊伍在年內專注研究中國出口股，以及香港的工業及消費股等約60多種股份。同時，我們亦在香港及新加坡安排多次企業巡迴推介，讓優質公司的管理層有機會直接面向機構投資者。

新加坡

軟庫金滙之新加坡公司SBI E2-Capital Pte Ltd (「SBI Pte」) 繼續於新加坡推廣其具創意之企業融資業務，該部門與當地任何經紀行或商業銀行並無關連，於二零零二年牽頭經辦新加坡資本市場中合共28項首次公開招股活動的其中12項，同時為該市場引入獲獎企業，包括Citiraya Industries Ltd曾在Asiamoney的「2002最佳管理公司」選舉中，榮獲「2002新加坡最佳新上市公司」獎項。此外，SBI Pte的同集團附屬公司SBI E2-Capital Securities Pte Ltd (「SBI Securities Pte」) 於最近成立不久後，已向新加坡金融管理局 (「新管局」) 提交資本市場服務牌照的申請 (「CMS牌照」)，及向新加坡交易所申請成為非結算會員，以提供證券交易服務。

當新管局批出CMS牌照之後，本公司透過新加坡部門經營的企業財務顧問業務範圍將會擴大至包括證券經紀及買賣等。而新港兩地證券經紀業務的關係將會加強，而本集團的分銷網絡得以進一步完善。預期新管局將於二零零三年第二季完結前發出有關牌照。

二零零二年十二月，經過企業重組，新加坡業務的控股公司SBI E2-Capital Holdings Pte Ltd (SBIHPL) 不再隸屬於軟庫金滙集團旗下，而變成本集團的直接聯營公司，其業績已按會計權益法入賬。

令人鼓舞的是，軟庫金滙於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，在香港及新加坡中小型企業 (「中小企」) 首次公開招股業務方面，在五大牽頭經辦人中排名第一。

香港及新加坡中小企首次公開招股項目的五大牽頭經辦人

排名	名稱	所籌集資金總額 (百萬港元)
1	軟庫金滙	894.9
2	京華山一	882.7
3	DBS	828.7
4	嘉誠	582.7
5	國泰君安	470.1

資料來源：www.hkex.com.hk/www.ses.com.sg

二零零二年度(於二零零二年十二月三十一日)香港及新加坡所有低於1,000,000,000港元的首次公開招股項目－平均分配法

網上新股配售

OpenOffering Technology Limited(「OpenOffering」，前稱OpenIBN Technology Holdings Limited)繼續在亞洲股票第一市場開拓業務。

OpenOffering透過其附屬公司進行的網上配售(以首次公開招股／新股配售項目為主)及網上巡迴推介業務於年內持續穩定增長。本集團的經紀網絡迅速擴展至世界不同地區，如在加州Irvine開設專為北美洲機構而設的新辦事處；在歐洲擴展至巴黎，以配合倫敦的業務，為歐盟成員中的法語國家之投資者提供服務；亞洲方面，新加坡的代辦處亦積極發展並推出更廣泛的產品種類以滿足東南亞投資者的龐大需求。因此，客戶可以透過本集團較前廣闊的分銷網絡，接觸到全球更多投資者。

本集團之股東結構保持不變，仍由金滙集團持有70%權益，而Crosby Limited(前稱亞科資本，是於香港上市之亞洲創業資金公司)則持有其餘股權。

自新加坡業務開始營運以來，本集團曾參與多項當地首次公開招股項目，及數項主要交易如二零零二年七月的Citiraya(20,000,000美元)首次公開招股，十二月的Multivision(9,000,000美元)及DMX(7,000,000美元)首次公開招股，均大受市場歡迎及在上市後有良好表現。另一方面，面對目前嚴峻的市況，本集團仍能履行承諾，完成多項令人注目的香港股本市場資金籌集活動，包括林麥集團於二零零二年五月首次公開招股(39,000,000美元)、恆科創業於四月進行股本配售(16,000,000美元)，以及軟庫發展於八月發行(20,000,000美元)可換股票據。

本集團在過去不斷提升市場佔有率及知名度，吸引到更多專業及機構投資者要求使用該項服務進行新股配售。

本集團既已加強其分銷網絡，今年的業務焦點將是擴大設於世界各地營運部門之產品種類。亞洲方面，我們的目標是處理更多新加坡首次公開招股項目，並研究為以新加坡公眾為對象的ATM(自動櫃員機)配售項目提供網上巡迴推介服務，這將為網上首次公開招股市場推廣業注入嶄新元素。在歐洲及美國方面，我們亦會落實多項新建議，包括每週之「分析員推介」及「分析員網上巡迴推介」，以推廣更多亞洲公司至全球其他地區。

本集團旨在能繼續保持其在網上配售新股市場的領導地位。

工業

雖然市況欠佳，但本集團透過於二零零二年一月購自軟庫發展之祥華號染料有限公司及Lancerwide Company Limited經營之業務仍錄得增長，營業額貢獻達33,000,000港元。

本集團之聯營公司永保時有限公司業務保持穩定及獲得盈利。截至二零零二年十二月三十一日止年度營業額及除稅前溢利分別上升至95,000,000港元及25,000,000港元；上年度則為84,000,000港元及16,000,000港元。永保時於中國完成搬遷廠房後，生產力大幅上升。永保時亦於歐洲建立分銷途徑，透過於二零零一年底購入在法國之聯營公司為客戶提供直銷服務。預期上述公司均可對本集團日後的業績作出貢獻。

物業

本集團的物業部門金滙地產發展有限公司(「金滙地產」)於二零零二年度活躍於中港兩地。

雖然物業市道疲弱，但本集團位於九龍塘太子道西的住宅物業青雲閣，自於二零零一年下半年落成後銷情持續理想，至今已售出逾92%樓面面積，而市場對餘下單位的反應仍然令人鼓舞。

位於元朗錦繡花園包括三十個建築樓面面積達6,000平方米的豪華洋房住宅發展項目，於二零零二年十二月三十一日已完成七成，估計於二零零三年初可全部落成。預期於二零零三年第二季開始預售，屆時將為本集團帶來約達60,000,000港元的現金流入淨額。

至於與新鴻基地產攜手發展的半山寶珊道1號豪華住宅項目，已於去年底開始預售，銷售成績同樣令人鼓舞。估計當該項目銷售完畢時，將為本集團帶來合共70,000,000港元的現金流入淨額。

位於上海由二百間豪華洋房、一個27洞高爾夫球場及鄉村俱樂部組成的天馬項目，進展理想。本集團於洋房的預售取得可觀的營業額。由於上海物業市場發展蓬勃，預期該項目將於來年開始為本集團業績作出貢獻。

金滙地產亦正參與其他物業及環境相關項目，例如飲用水中央過濾系統。該系統已安裝於廣州多個著名的發展項目，並將普及至廣東省內其他主要城市。該業務已於本年度下半年為本集團的業績作出貢獻。現時的客戶超過10,000戶，預期該業務將進一步提升本集團未來數年的溢利增長。

流動資金及財務資源

本公司就集團內公司之銀行融資提供公司擔保，詳情見或然負債一節。本公司在年內已全數償還銀行借款，於二零零二年十二月三十一日，並沒有任何未償還銀行借款(二零零一年度：11,000,000港元)。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之現金及其他短期上市投資合共127,000,000港元(二零零一年十二月三十一日：131,000,000港元)。這批流動資產及有價證券較本集團來自銀行及財務機構之短期借款總額94,000,000港元(二零零一年十二月三十一日：75,000,000港元)為多。

在銀行借款總額116,000,000港元中，約98%為以位於香港之投資物業、待發展／發展中物業及待售發展中物業作抵押之貸款，而餘額則為以應收按揭貸款抵押之貸款。在該等借款中，94,000,000港元須於一年內償還，而22,000,000港元須於第二至第五年內償還。

由於本集團於年內繼續積極管理其財務資源，致令長期資本負債比率及流動資金比率得到進一步改善。長期資本負債比率(以長期債務除以股東資金計算)由二零零一年十二月三十一日之6.9%，下降至二零零二年十二月三十一日之6.6%。流動資金比率(以流動資產除以流動負債計算)由二零零一年十二月三十一日之1.9倍，上升至二零零二年六月三十日之2.09倍，期後更顯著改善至二零零二年十二月三十一日之2.5倍。

以本集團的手頭現金及有價證券及可動用銀行融資，本集團的流動資金狀況保持穩健，且有足夠財務資源應付各項承擔及營運資金所需。

本集團之資本結構

本集團絕大部份交易均以港元計算，而其現金結存主要為港元。

本集團所有借款均以港元為單位，並以浮動利率基準計息。由於本集團大部份借款之還款年期均與各個進行之項目的發展年期相配合，故其所面對之利率波動風險有限。

本集團之架構於年內出現之變動

於二零零一年十二月十八日，本公司與軟庫發展有限公司(「軟庫發展」)就出售本公司之全資間接附屬公司ebizal Investments Limited(後更改名稱為ebizal (Holdings) Limited)之全部股本權益而訂立買賣協議，總代價約為68,100,000港元。此購買代價總額以下列方式支付：(i)其中約51,900,000港元由軟庫發展出售其旗下全資擁有之祥華號染料有限公司、滿成投資有限公司、Lancerwide Company Limited及祥喜發展有限公司(「軟庫旗下公司」)之100%股本權益予本集團，以及軟庫發展將軟庫旗下公司所應付予軟庫發展之貸款轉讓予本集團，總額約62,700,000港元及(ii)約16,200,000港元以現金支付。此交易已於二零零二年一月二十四日完成，並因此而取得12,200,000港元之收益。

於二零零二年七月二日，本集團出售本公司之間接全資附屬公司Bright Advice Holdings Limited之30%股本權益予一間私人香港公司Win Hero International Limited，現金總代價為980,000港元。此交易已於二零零二年八月五日完成，並為本集團帶來約679,000港元之收益。

於二零零二年九月十一日，本公司之間接全資附屬公司Goodwill Properties (Holdings) Limited就出售其於Right Venture Holdings Limited之50.1%股本權益予Elite World Group Limited而與後者訂立購股協議。現金代價為455,000港元。此交易已於二零零二年九月二十三日完成，並為本集團帶來約141,000港元之收益。

僱員數目及酬金、酬金政策、花紅、購股權計劃及培訓計劃

於二零零二年十二月三十一日，本集團(包括董事及其附屬公司，但不包括聯營公司)合共僱用45名全職僱員。本集團就客戶服務及客戶支援與一般職員提供不同酬金計劃。客戶服務職員之酬金以盈利目標為基準，主要由薪金及／或佣金組成。客戶支援及一般職員可獲年終酌情花紅，惟須視乎其個人表現及／或公司業績而定。僱員成本(不包括董事袍金)於期內合共約為17,000,000港元。本集團確保其付予僱員之酬金具吸引力，而僱員可在本集團的薪金及花紅制度之一般架構內獲取應得之報酬。

本公司設有購股權計劃，據此，董事可酌情邀請本公司及其附屬公司之僱員，包括全職執行董事接納購股權，認購不超過本公司不時已發行股本10%之股份。購股權計劃詳情載於本財務報表附註26。該項購股權計劃已於二零零二年十二月十四日屆滿，此後並沒有採用其他購股權計劃。

本集團資產之抵押詳情

總值約282,000,000港元之投資物業、待發展／發展中物業及待售發展中物業，已就本集團公司所獲114,000,000港元用以此等發展之銀行融資予以抵押。

此外，以一間附屬公司約3,000,000港元之應收按揭貸款作抵押而取得之貸款合共約為2,100,000港元。

或然負債

本集團已就聯營公司及獲投資公司之營運資金融資向財務機構作出合乎本公司權益之公司擔保，而聯營公司及獲投資公司本身亦已安排抵押品。於二零零二年十二月三十一日已動用之融資金額合共7,000,000港元。

此外，本公司就其一間聯營公司SBI E2-Capital Pte Ltd之債務及負債向新管局作出擔保及承諾。於二零零二年十二月三十一日，SBI E2-Capital Pte Ltd之股東資金及總負債分別為15,000,000港元及20,000,000港元。

滙率波動及相關對沖之風險

本集團之資產及負債主要以港元為單位，故毋須承擔任何重大外滙波動。

總結

鑒於伊拉克戰事、香港非典型肺炎及區內經濟發展令人憂慮，我們認為二零零三年的經濟前景仍未明朗。本集團將繼續審慎從事各方面的業務，並將同時繼續在海外市場選擇性地拓展工業範疇內之業務，如在美國及日本等已成熟市場及中國大陸等新興市場。

遵守上市規則最佳應用守則

本公司於本年度內均有遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則之規定。

本集團之財務業績刊載於聯交所網頁

本集團將盡快向聯交所遞交上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所載之全份資料，連同初步業績公佈，以刊載於聯交所之網頁內。

承董事局命

聯席行政主席 聯席行政主席
馮家彬 黃森捷

香港，二零零三年四月十六日

請同時參閱本公布於星島刊登的內容。