

# 執行董事報告

## 業績

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團之營業額及虧損淨額分別約為25,000,000港元（二零零一年：47,000,000港元）及213,000,000港元（二零零一年：199,000,000港元）。每股虧損為11.98港仙（二零零一年：22.3港仙）。

二零零二年度之收益減少主要由於建造業務之收益下跌37%，以及於二零零一年出售Reach Video Production Co. Ltd，該公司於年內錄得12,000,000港元之營業額。

## 股息

本年度內並無派付中期股息（二零零一年：無）。董事會並不建議派付本年度之末期股息（二零零一年：無）。

## 業務回顧

### 建造業務

香港於回顧年度之整體經濟停滯不前，尤以房地產界別所受之打擊最為嚴重。因此，本港建造業飽受衝擊，乃重災區之一。鑑於不利之形勢，本集團積極將其業務地區拓展至中華人民共和國（「中國」）。建造業務之整體營業額由二零零一年約35,000,000港元減少至二零零二年約22,000,000港元，跌幅為37%。於中國錄得之營業額約為9,000,000港元，如不計算此地區之營業額，建造業務之跌幅為64%。建造合約成本主要包括建造項目之直接原材料及外判成本，該等成本由二零零一年約36,000,000港元減少至本年度約24,000,000港元，跌幅為35%，與營業額之幅度相若。

本集團於來年將投放更多資源於中國內地之建造業務，以彌補萎縮之香港建造業市場。

### 提供網絡安全服務

本集團於二零零一年底收購Cyber Energy Inc.（「Cyber Energy」）。Cyber Energy持有60%權益之附屬公司深圳安網達網絡技術有限公司（「安網達」）主要從事開發及製造網絡安全個人電腦服務及網絡安全設備。由於電腦及互聯網行業市況不景，加上本集團對耗資龐大之安網達中國業務抱審慎態度，Cyber Energy錄得營業額約1,200,000港元及經營虧損約152,000,000港元，主要來自139,000,000港元之無形資產攤銷。

# 執行董事報告

## 業務回顧 (續)

### 系統集成及資訊科技培訓

為進一步擴大本集團於科技有關界別之發展，本集團於二零零二年三月二十六日以總代價36,000,000港元收購Great Win International Limited (「Great Win」) 之50%權益。Great Win全資附屬公司Intwell Technology (S) Private Limited (「Intwell」) 之主要業務為在新加坡及中國開發、生產及銷售電腦硬件及軟件、集成電腦軟件及提供培訓與售後服務。

### 酒店業務

為擴展本集團之建築業務以把握中國酒店之裝修及粉飾工程而受惠，本集團收購Smartop Development Limited (「Smartop」)。Smartop持有一家位於中國廣東省珠海之酒店業務經營權，營運期初步由二零零二年三月八日起計為期兩年，可續期十八年。該酒店由二零零二年八月起開始翻新，工程已於最近完竣。因此，Smartop並無錄得全年營業額。

## 日後發展

### 在中國之發展合約

於二零零三年二月十四日，本公司訂立協議，以收購星林投資有限公司 (「星林」) 100%權益，總代價14,000,000港元，其中1,400,000港元之現金支付，另外12,600,000港元則以發行承付票之方式支付，星林持有一項有關發展位於中國東莞市附城區樟村之文華花園之發展合約，該物業之未建土地面積約12,580平方米。是項交易之詳情已在一份於二零零三年四月十四日於股東刊發之通函載列。

### 中國之超級市場業務

於二零零三年三月十三日，本公司已與本公司之主要股東譚金榮先生簽訂框架協議提綱，以收購東莞中豪百貨有限公司 (「中豪」) 40%權益，總代價為26,800,000港元，支付方式是配發及發行268,000,000股股份，每股作價0.10港元。中豪將持有中國廣東省東莞市四家超級市場之100%權益，以及中國廣東省佛山市順德一家超級市場50%權益。

### 控制經營開支

由於年內實行節省成本之措施，一般及行政開支銳降42%，由二零零一年之大約42,000,000港元減少至二零零二年之24,000,000港元左右，有關開支包括員工成本、專業費用及一般行政開支。董事會繼續將公司間接開支控制在與業務相符之水平。

# 執行董事報告

## 日後發展 (續)

### 攤佔聯營公司業績

攤佔聯營公司業績約達500,000港元，相當於一家新收購附屬公司Intwell蒙受之虧損。去年，本集團錄得攤佔聯營公司虧損約11,600,000港元，而後聯營公司已於去年出售。

### 攤銷無形資產

攤銷無形資產約達152,000,000港元，佔年內絕大部份之總經營開支。無形資產攤銷主要來自收購Cyber Energy之事宜 (二零零一年：30,000,000港元)。

## 流動能力及財務資源

### 股份配售

年內，本集團成功完成配售290,000,000股每股面值0.1港元之普通股。配售事項之所得款項淨額約為29,000,000港元，撥作額外之一般營運資金，以應付日後一般營運資金之需要及／或本公司可能進行收購事項之資金。

### 可換股貸款票據

於二零零二年三月二十六日，本集團發行總金額共35,000,000港元之可換股貸款票據，作為收購Great Win之部分代價。該等可換股貸款票據按年息率3厘計算，並將於二零零五年三月二十五日到期。期內，合共18,000,000港元之可換股貸款票據已轉換為142,000,000股每股面值0.1港元之普通股。於二零零二年十二月三十一日，未行使可換股貸款票據之總金額為17,000,000港元。

### 可贖回債權證

年內，合共68,000,000港元 (二零零一年：81,000,000港元) 之可贖回債權證被贖回。於二零零二年十二月三十一日，可贖回債權證之總額為52,800,000港元。

### 資產負債比率

本集團之綜合計息負債減所持現金達68,000,000港元 (二零零一年：85,700,000港元)，股東資金則為74,000,000港元 (二零零一年：230,000,000港元)，故於二零零二年十二月三十一日之總負債比率為91% (二零零一年：37%)，而比率上升之主因是收購Great Win發行可換股貸款票據及於年內蒙受經營虧損。

### 融資成本

本集團借款之利息乃按銀行貸款及透支、可贖回債權證及可換股貸款票據之一般商業息率計算。

# 執行董事報告

## 外匯風險

本集團大部份交易均以港元及人民幣為單位。由於人民幣兌港元之匯率於年內相對穩定，故於二零零二年並未承受任何重大匯兌風險。

## 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團因向若干保險公司發出賠償保證書（涉及金額約10,600,000港元）及分包商提出之部份法定索償（涉及金額5,200,000港元）之或然負債。

本公司一位前主席就其於一九九九年意圖行使購股權而蒙受約18,800,000港元之損失發出傳票。本公司已向該人士提出140,000,000港元之反索償。

本公司兩家附屬公司收到款額共約42,700,000港元之傳票，其中涉及違反北京東方廣場酒店及服務住宅室內裝飾工程之委任分包工程，本公司已尋求獨立法律意見。董事會認為，在該兩家附屬公司均在索償中敗訴之情況下，即使機會較低，對本公司帶來之負面影響亦只是損失約8,700,000港元，相當於向全球保險股份有限公司作出之反賠償保證。

## 資產抵押

去年，本集團附屬公司動用之銀行貸款融資以一家附屬公司約達15,800,000港元（人民幣16,500,000元）之定期存款作抵押，而有關抵押已於二零零二年解除。

## 展望

香港物業市道全面放緩，使香港建築業之溢利率日窄，而追收賬款之風險則日高。董事會預計本集團建築業務之前景會顯著收縮，因此，本集團將繼續在中國之建築及物業領域物色商機，從而以更有效率之方式運用本集團在建築方面之專業知識，而訂立協議收購星林及中豪則是邁進此方向之重要一步。

本集團亦將在香港及中國物色其他投資商機，以為本公司帶來積極之現金流量及溢利。