

管理層討論及分析

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。



色澤

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。



金滙地產於年內活躍於中港兩地



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。

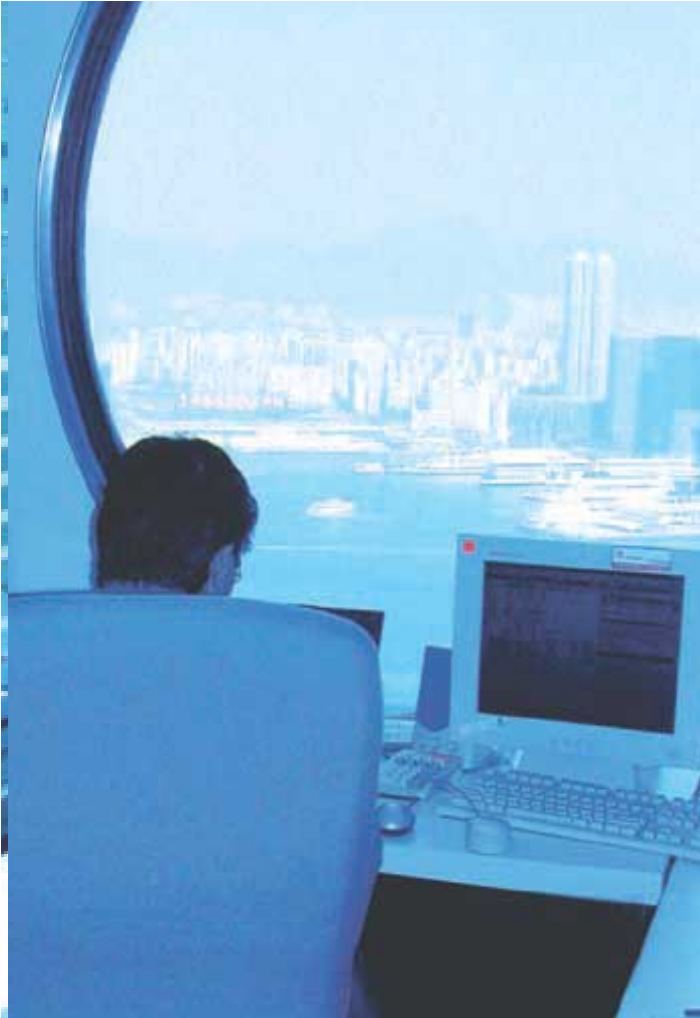
金滙地產亦正參與其他物業及環境相關項目，例如飲用水中央過濾系統。該系統已安裝於廣州多個著名的發展項目，並將普及至廣東省內其他主要城市。該業務已於本年度下半年為本集團的業績作出貢獻。現時的客戶超過10,000戶，預期該業務將進一步提升本集團未來數年的溢利增長。

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。



管理層 討論及分析

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。

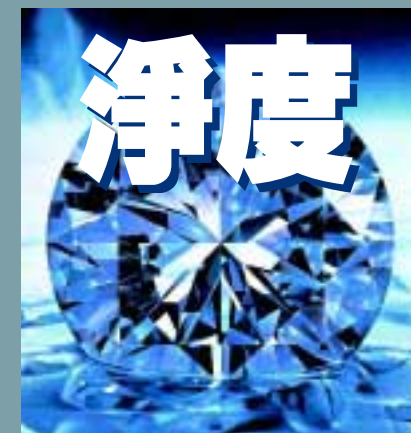
本集團所有借款均以港元為單位，並以浮動利率基準計息。由於本集團大部份借款之還款年期均與各個進行之項目的發展年期相配合，故其所面對之利率波動風險有限。

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。



淨度

本集團已施行

全面的投資及成本

控制計劃，以明確

職能關係及責任。



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。

管理層 討論及分析

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。

匯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匯波動。

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。



在現有的營運基礎
上，我們以提升
E2VA™ 為著眼點，
確信能穩步成長，
爭取新的發展機會。