

## 業務回顧

公司的主要業務仍為投資控股，而其附屬公司則主要從事物業投資和發展、資訊科技及其他投資活動。

### 物業

年內，集團仔細評估業務策略以進一步鞏固業務基礎。集團的資訊科技和物業發展及投資業務持續表現理想。集團的物業發展及投資業務，包括位於馬來西亞、中國及香港之商業、工業及住宅項目錄得營業額39,110,000港元，佔總營業額15%，而集團位於馬來西亞的全資擁有商住項目銷售成績亦相當理想，於年內成功售出超過60%單位。集團位於北京市中心西城區的旗艦住宅項目亦在回顧年內如期進行。但由於北京近期爆發非典型肺炎，故該項目之發展進度難免受影響。然而，由於疫情逐漸改善，我們對有關項目將能於今年年底推出銷售抱着樂觀態度。

此外，集團位於上海漢中廣場之投資物業，包括商用單位及車位之出租率維持於理想水平，為本集團在回顧年內帶來穩定之經常性收入。

同時，集團其他物業投資項目，包括優質商業、工業及住宅單位的出租率維持在高水平。在年內，集團於柔佛洲的大型超級市場項目表現尤其突出，出租率平均錄得90%，為集團帶來穩定的經常性收入。



## 管理層討論與分析

### 資訊科技

集團旗下的資訊科技公司—思宏(控股)有限公司(「思宏」)在期內高速增長，為集團帶來207,693,000港元之營業額。營業額增加主要由於集團的銷售及市場推廣隊伍積極開拓客源及擴大產品種類所致。除了為集團貢獻巨額營業額的電腦產品貿易外，思宏亦於中國提供無線寬頻服務，並在中國及香港擁有多元化的客戶基礎。由於這項業務能為集團帶來強大的現金流，管理層相信資訊科技業務將繼續為集團帶來策略性影響，並能助集團邁向其他業務目標。

### 其他投資項目

集團的環保業務，包括環保解決方案、防洪系統監測、獨特環保產品銷售、污染物監測及污染監測。在回顧年內，市場環境欠佳影響了這項業務的表現。鑑於這項業務的前景仍然未明朗，故集團在期內為其作出撥備。

年內，本地的金融市場表現疲弱，本集團的金融業務亦難免受影響。有見及此，集團重整了其投資策略和組合，務求令其投資更多元化。於二零零二年六月，集團減持其證券投資業務以改為投資於從事多元化金融服務的金融中介機構。

縱使業績未如理想，然而集團的業務基礎仍然穩固，資產負債狀況仍保持健康。此外，令集團更引以為傲的是擁有一班在不同業務範疇具備豐富經驗的人材。此乃集團最重要的資產，為集團未來發展提供重要基礎。

回顧年後，集團於二零零三年二月宣佈以34,000,000港元收購均盈國際有限公司(「均盈」)之全數權益。本集團將以每股0.162港元發行209,876,543股新股以支付該項收購，唯該項收購至今尚未完成。



## 管理層討論與分析

於二零零三年二月，集團以41,000,000馬元之代價出售於馬來西亞從事商用物業項目發展的Pioneer Heritage Sdn. Bhd. (「Pioneer Heritage」) 約65%之權益。同日，Pioneer之買家，United Merit Sdn Bhd 同意以每股0.162港元認購31,000,000股本公司股份。唯以上建議中之出售及認購至今尚未完成。於二零零三年五月，本集團以3,629,399.85港元之代價出售泓迪應用環保科技有限公司13.68%的權益。

### 財務回顧

雖然於本年度作出了撥備，集團仍一直保持健康的財政基礎。於二零零二年十二月三十一日，集團的股本總額為538,726,000港元，而二零零一年十二月三十一日為538,501,000港元。於二零零二年十二月三十一日，集團的負債比率(以短期和長期債項總額除以股本)為0.31，而流動比率則為0.76，而這兩個比率在二零零一年十二月三十一日分別為0.28和2.06。

集團的銀行借貸及其他借貸為169,105,000港元。以上的銀行貸款是以集團的土地、樓宇、投資物業、定期存款及其他形式之抵押作為抵押品。

集團主要在香港、中國、新加坡和馬來西亞營運和從事投資，故其收入及支出亦都以港幣、人民幣、坡幣和馬幣結算。

本年，集團透過每股0.32港元配售100,000,000股現有股份予北京控股有限公司之全資附屬公司，凱富投資有限公司，藉此引入北京控股為公司的策略性股東。於二零零二年二月，Kong Fa Holding Limited (「Kong Fa」) 以每股0.32港元認購300,000,000股股份。是項配售之淨收益為95,500,000港元。



## 管理層討論與分析

於二零零二年十月，集團宣佈透過配售代理向獨立投資者以每股0.21港元配售81,900,000股普通股份，而Kong Fa則以每股0.21港元認購81,900,000股普通股份，藉此擴大股東基礎，並提供現金流，加強集團財務狀況。每股0.21港元約佔股份於香港聯合交易所有限公司於二零零二年十月二十一日，（即訂定配售及認購條款前的最後一個交易日）所報之收市價每股0.23港元，折讓約13.8%。是項配售之淨收益約為16,600,000港元，其中5,000,000港元用作債務償還，5,000,000港元用作中國的一般營運資金及餘下6,600,000港元用作香港業務的一般營運資金。

### 展望

作為一家在馬來西亞、中國及香港擁有多元化投資組合的綜合企業，集團今年將發揮現有業務基礎的優勢，以確保穩定的投資回報，更重要的是改善股東回報。中國經濟持續的增長勢頭以及馬來西亞逐漸改善的經濟情況預料能令本集團的核心物業發展業務重拾升軌。

集團於北京西城的旗艦項目之籌備工作即將完成，並將於年底前推出銷售。隨著2008年奧運的來臨，北京的房地產市場將更暢旺，而中國加入世貿的正面影響亦將進一步刺激當地的房地產市道。集團相信其鄰近首都金融中心—北京金融街的西城區項目推出後反應將會相當理想，並能為集團帶來可觀回報。馬來西亞的經濟環境正不斷改善亦有助刺激集團於柔佛洲的物業銷情。我們亦預期集團的長期投資項目將於未來數年繼續為我們帶來穩定的租金收入。

集團的資訊科技業務預期將會表現平穩，並會繼續成為集團的主要收入來源。

同時，集團亦將透過改善投資組合的管理，把握各種投資及分散投資的商機，以提升業績表現。憑藉集團管理團隊的努力，我們相信將於未來取得佳績。