

## 管理層討論及分析

### 流動資金、財務資源及負債比率

於資產負債表結算日，本集團錄得流動負債淨額為港幣19,638,143元，股東資金虧絀淨額為港幣35,576,522元。於二零零二年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值物約港幣20,462,000元（二零零一年：港幣10,072,000元）。於二零零二年十二月三十一日之銀行貸款及按揭貸款金額約為港幣6,865,000元（二零零一年：港幣37,680,000元）。除按揭貸款之長期部份約港幣2,994,000元（二零零一年：港幣3,706,000元）外，銀行貸款及按揭貸款均於一年內到期。

本集團於二零零二年十二月三十一日之負債比率為1.27，相對於二零零一年十二月三十一日為0.98。負債比率乃按負債總額除以資產總值計算。

於資產負債表結算日後，本集團出售萬勝物業投資有限公司（於香港註冊成立之附屬公司）之全部已發行股本，以減低本集團之短期借款水平。萬勝物業投資有限公司之主要資產為持有廣東萬華房產有限公司之92%經濟權益。出售所得款項淨額約為港幣38,300,000元。

### 股本架構

本公司藉增設1,550,000,000股每股面值港幣0.20元之新股，將法定股本由港幣90,000,000元增至港幣400,000,000元。新股在各方面均與於本公司股東特別大會舉行日期二零零二年六月二十日本公司股本中每股面值港幣0.20元之現有股份享有同等權益。

此外，本公司於二零零二年四月二十日，與中國聯合電信有限公司及勞汝福先生訂立認購協議，據此，本公司同意按每股港幣0.20元之面值向中國聯合電信有限公司配發及發行148,125,000股新股，且中國聯合電信有限公司每認購一股新股可獲發三股紅利股份。根據認購協議，勞汝福先生同意以港幣9,875,000元之股東貸款換取49,375,000股每股面值港幣0.20元之新股，且每股新股可獲發三股紅利股份。認購協議已於二零零二年八月六日完成。認購所得款項淨額主要用作償還本集團即將到期之財務承擔，餘款則撥作本集團之一般營運資金。

本公司於二零零二年八月六日與中國聯合電信有限公司訂立購股權協議，據此，中國聯合電信有限公司可按每股港幣0.20元之認購價認購合共150,000,000股股份。本公司亦於二零零二年八月六日與勞汝福先生訂立購股權協議，據此，勞汝福先生可按每股港幣0.20元之認購價認購合共50,000,000股股份。於本年度，



中國聯合電信有限公司根據購股權協議行使購股權，按每股港幣0.20元之價格認購27,000,000股新股。行使購股權所籌集之資金已用作減少本集團之借款。

本公司於二零零二年十月二日分別與Jagger Edge Enterprises Limited及JAIC-Somerley Corporate Development Fund Limited訂立認購協議。據此，Jagger Edge Enterprises Limited同意按每股港幣0.25元之價格認購10,000,000股新股，而JAIC-Somerley Corporate Development Fund Limited則同意按每股港幣0.215元之價格認購17,200,000股新股。兩份認購協議已於二零零二年十月七日完成。上述認購協議所籌集之資金亦已用作減少本集團之借款，而餘款則撥作本集團之一般營運資金。

於資產負債表結算日後，本公司於二零零三年四月四日與勞汝福先生、蘇惠賢女士、潘大業先生、龍景銓先生、呂瑞峰先生、辜勤華博士及胡百全律師事務所訂立認購協議，按每股港幣0.45元之認購價認購合共24,957,815股股份。股份代價將用以抵銷結欠認購人士為數港幣11,231,018元之債務。預期認購協議將於二零零三年七月四日或之前完成。

## 財務政策

本集團之業務活動主要以銀行信貸、非銀行借款及經營業務所得現金提供資金。於資產負債表結算日，銀行信貸主要按浮動息率計息，而非銀行借款則主要按固定息率計息。於資產負債表結算日，本集團之銀行信貸及非銀行借款主要以港幣或人民幣為單位。於本年度，本集團一直與借款人緊密磋商，務求將借款重組為中期及／或長期債務。

由於絕大部份投資及借款均以港幣或人民幣作單位，而此等貨幣之滙率於本年度頗為穩定，故此本集團應不會承受重大外滙風險。本集團未曾以複合財務票據作為對沖工具。

## 收購與出售附屬公司及聯營公司之重大事項

本集團於本年度並無收購或出售附屬公司及聯營公司之重大事項。於資產負債表結算日後，本集團出售萬勝物業投資有限公司之全部已發行股本。



## 管理層討論及分析

### 僱員

於二零零二年十二月三十一日，本集團在香港聘用45名員工（二零零一年：58名）。員工薪酬會每年檢討，並會按員工表現宣派酌情花紅。此外，本公司於二零零二年六月二十七日舉行之股東特別大會上採納二零零二年購股權計劃，而有關計劃現時正在運作中。

### 本集團資產之抵押

本集團之有年期物業已用作本集團獲得一般銀行信貸港幣5,000,000元（二零零一年：港幣5,000,000元）之抵押，於資產負債表結算日已動用其中港幣3,852,554元（二零零一年：港幣4,340,650元）。

於二零零一年十二月三十一日，總市值為港幣31,308,223元之客戶證券已抵押予銀行，作為本集團獲得貸款及透支信貸之擔保。於二零零二年十二月三十一日，並無客戶證券被抵押。

於二零零一年十二月三十一日，持作發展物業之若干部份已抵押予國內一間銀行，以使一間附屬公司獲得金額為港幣28,380,000元之貸款及透支。於二零零二年十二月三十一日，並無持作發展物業被抵押。

### 或然債務

本公司一間附屬公司就提供予香港中央結算有限公司港幣240,000元（二零零一年：港幣240,000元）之銀行擔保，向一間銀行提供賠償保證書，以代替向中央結算系統保證基金之現金供款。

