

## 管理層討論及分析

### 財務業績

於截至二零零三年十月三十一日止六個月，本集團營業額約為1,811,000港元，較去年同期之4,318,000港元減少58%。營業額倒退主要是因為短期上市投資買賣減少以及不再為馬來西亞一幢商業綜合大樓提供物業管理服務所致。

本集團錄得未經審核綜合經營溢利約1,246,000港元（二零零二年：虧損20,796,000港元），溢利主要源於證券買賣收益以及短期上市投資公平價值達約4,261,000港元。回顧期間之財務成本約為678,000港元（二零零二年：31,024,000港元），較去年同期大幅減少97%，而期內股東應佔未經審核綜合虧損則約為2,058,000港元（二零零二年：虧損53,699,000港元），每股虧損為0.15港仙（二零零二年：每股虧損256港仙）。

### 流動資金及財務資源

二零零三年十月三十一日，除於二零零五年十二月到期之20,000,000港元可換股票據（「可換股票據」）外，本集團於結算日概無任何銀行借貸或貸款。本集團於結算日之總流動負債約為26,100,000港元（二零零三年四月：22,400,000港元），主要包括臨時按金、應付賬項及應計費用。於二零零三年十月三十一日，本集團持有約725,000港元現金及銀行結存，流動比率約1.28倍（二零零三年四月：1.3倍）。本集團目前並無任何有關資本開支或投資方面之資本承擔。管理層有意於適當時機於股本或債務市場尋求籌集額外資金與營運資金的機會。

除共同控制實體將馬來西亞酒店綜合大樓抵押予銀團以取得銀團貸款外，於二零零三年十月三十一日，本集團亦已將其證券投資組合中價值28,800,000港元之上市證券抵押予一家財務機構以取得證券保證金融資。

### 僱員及薪酬政策

本集團於二零零三年十月三十一日有5名僱員。薪酬按市況與員工個人表現定期檢討。

## 外匯風險

馬來西亞酒店綜合大樓現時佔本集團投資之最大部份，因此馬來西亞貨幣之匯率可影響本集團之整體價值。縱使如此，匯率對本集團現金流量之影響微不足道，現時並無外匯及利率風險管理，亦無作出任何相關對沖。董事會將於適當時間制訂合適政策。

## 業務回顧與展望

截至二零零三年十月三十一日止六個月，本集團之證券買賣業務錄得營業額約1,811,000港元，而短期上市投資公平價值變動於結算日所錄得之收益則約為4,261,000港元（二零零二年：虧損15,915,000港元）。董事會預期本集團之證券買賣業務將轉趨活躍，並可受惠於資本市場復甦，來年將可見進一步改善。

馬來西亞商業綜合大樓虧損，而本集團應佔共同控制實體之虧損則約為2,626,000港元（二零零二年：1,870,000港元）。該商業綜合大樓之辦公大樓、商場平台與停車位已由二零零二年六月起被接管，現時尚未訂出此項目之拯救方案。

二零零三年九月十六日，Smartgood Investments Limited（「Smartgood」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由周偉榮先生全資實益擁有）將1,863,000股本公司可換股優先股（「可換股優先股」）轉換為232,875,000股本公司每股面值0.05港元之普通股（「股份」）。二零零三年九月十九日，Smartgood與本公司當時控股股東Perfect View Development Limited（「Perfect View」）訂立協議，向Perfect View收購906,000,000股股份。緊隨向Perfect View收購906,000,000股股份後，Smartgood成為本公司單一最大股東，持有1,138,875,000股股份（約佔本公司當時全部已發行股份74.88%）及本公司全部可換股票據。因此，Smartgood須遵照香港公司收購及合併守則之規定就其及其一致行動人士尚未擁有及／或同意收購之全部已發行股份和全部尚未行使可換股優先股提出強制性無條件現金收購建議（「收購建議」）。收購建議已於二零零三年十一月二十六日截止，周偉榮先生於其後獲委任為本公司執行董事及主席。

董事會相信，周先生從商經驗豐富，在中國之業務網絡與聯繫廣泛，定必有利本集團之長遠發展。董事會將繼續發掘回報合理之投資項目，投資於香港或中國之優質物業項目。由於香港經濟於非典型肺炎過後開始復甦，加上預期中國經濟可保持增長勢頭，董事會相信本集團會繼續增長發展。