

中期股息

董事會議決不派發本期間任何中期股息（二零零零年：無）。

業務回顧

本集團截至二零零一年五月三十一日止六個月錄得營業額港幣 66,848,000 元，較去年同期增長 38.4%，主要由於買賣物業之銷售增加所致。毛利為港幣 10,704,000 元，較去年同期減少 24.6%。由於過去兩年地產市道疲弱及競爭激烈，住宅物業之銷售利潤持續受壓。

截至二零零一年五月三十一日止六個月之經營虧損為港幣 46,490,000 元，而去年同期則為溢利港幣 10,779,000 元。轉盈為虧主要由於一項香港物業發展項目出現減值虧損約港幣 44,300,000 元所致。

截至二零零一年五月三十一日止六個月之投資盈利為港幣 12,683,000 元，而去年同期則虧損港幣 1,084,000 元，主要由於本集團投資於愛美高中國上市股份之市價上調及購買儲稅券所得利息收入所致。

資產淨值

於二零零一年五月三十一日，本集團總資產淨值為港幣 1,702,589,000 元，較二零零零年十一月三十日之港幣 1,713,014,000 元減少港幣 10,425,000 元或 0.6%。每股總資產淨值為港幣 1.77 元（二零零零年十一月三十日：港幣 1.78 元）。

債務及資本與負債比率

於二零零一年五月三十一日，本集團之銀行及其他借貸為港幣 222,976,000 元（二零零零年十一月三十日：港幣 318,331,000 元），其中港幣 183,031,000 元須於一年內償還，而港幣 39,945,000 元須於一年後償還。該等借貸之中，港幣 120,602,000 元為有抵押借貸，而餘下港幣 102,374,000 元為無抵押借貸。現金及銀行結存為港幣 93,165,000 元（二零零零年十一月三十日：港幣 130,916,000 元），而借貸淨額為港幣 129,811,000 元（二零零零年十一月三十日：港幣 187,415,000 元）。

負債總額對權益比率為 13.1%（二零零零年十一月三十日：18.6%），而負債淨額對權益比率為 7.6%（二零零零年十一月三十日：10.9%），即分別以銀行及其他借貸與借貸淨額對比總資產淨值港幣 1,702,589,000 元（二零零零年十一月三十日：港幣 1,713,014,000 元）之百分比表示。該等比率之減少主要由於以物業買賣所得收入及稅務局退回之稅款償還銀行及其他借貸所致。

於二零零一年五月三十一日，本集團之借款均以港元為面值，並按最優惠利率計算息率。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產之抵押

於二零零一年五月三十一日，本集團賬面總值為港幣 636,204,000 元（二零零零年十一月三十日：港幣 627,757,000 元）之投資物業、持作出售物業及持作發展物業經已抵押，作為本集團銀行融資之擔保。

財務及利息收入 / 開支

截至二零零一年五月三十一日止六個月之利息收入為港幣 7,610,000 元，較去年同期之港幣 3,722,000 元增加 105.4%，主要由於購買儲稅券所得之利息收入所致。截至二零零一年五月三十一日止六個月撥作資本之利息為港幣 13,453,000 元，去年同期為港幣 22,650,000 元。於收益表扣除之利息開支由去年同期之港幣 511,000 元增至港幣 679,000 元。利息收入淨額因此為港幣 6,931,000 元，較去年同期增加 115.6%。

薪酬政策及購股權計劃

薪酬包括月薪及視乎僱員本身表現之年終花紅。購股權計劃之詳情將於本集團截至二零零一年十一月三十日止年度之年報內披露。

其他投資

本集團於愛美高中國上市股份之其他投資於二零零一年五月三十一日之市值較二零零零年十一月三十日為高，錄得盈餘港幣 3,145,000 元。

結算日後事項

在回顧期間後，本集團出售位於上水哥爾夫山莊物業發展項目，錄得虧損港幣 44,300,000 元。有關減值虧損已計入本期之收益表內。

物業

由於全球經濟出現調整，科技業及股市價格出現整固，物業市場內辦公室及住宅部份之市場氣氛繼續受壓。如香港大部份地產公司，本集團之物業業務在回顧期間持續經歷一段整固期，而本集團之資源繼續集中於現有發展項目以及現有物業之出售及租賃。

御林豪庭餘下 18 個單位及嘉樂居 10 個服務式住宅單位已於回顧之六個月內全部售出，令本集團持有之該兩個住宅物業全部售出。此外，八號廣場有多個單位於回顧期間內及之後售出。本集團與一項香港物業發展項目之總承建商進行仲裁程序，而法律顧問認為本集團有很大勝訴機會。

香港特別行政區

1. 有關本集團全資擁有之荃灣**一號交易廣場**重建項目之換地申請正由地政總署處理，預期將會在二零零一年第三季收到基本條款及補地價通知書。
2. 元朗**唐人新村**發展項目之地基工程已於二零零一年三月展開，並預計於二零零一年十月完工，上蓋工程將隨後展開。本集團擁有該項目之 100% 權益。
3. 本集團位於香港仔**田灣街 11-15 號**之合營項目之上蓋工程已經完成，最後階段之工程亦已大致完成。預售之同意紙及入伙紙經已獲發。該項目之銷售預期於下個月獲發合格證明書後展開。本集團擁有該項目之 34.65% 權益。
4. 就本集團與市區重建局（前身為土地發展公司）携手合營之**太原街 / 灣仔道**重建項目（本集團擁有 25% 權益），上址之住戶已於二零零零年十月全部遷出。第一期清拆工程已經完成。第一期地基工程預期於

二零零一年第三季展開。香港特別行政區政府發出之補地價通知書正由管理層及市區重建局研究。本集團與合營夥伴正在檢討整個項目，並與市區重建局商討進一步加快重建工程。

中國大陸

1. 本集團之上海**百富勤廣場**之租賃業務繼續取得佳績。截至二零零一年六月，寫字樓之出租率為 97%，商場為 90%。於二零零零年十二月，為提高本集團所佔百富勤廣場的穩定經常性收入，本集團已將其於該主要物業投資項目之實益權益由 70% 增至 90.3%。百富勤廣場為樓高 23 層之商業 / 辦公大樓，設有兩層地庫，包括商場及車位。物業之可出租總樓面面積為 24,499 平方米。
2. 北京**京華豪園**為兩幢 20 層高住宅大廈，建於兩層高商業裙樓上，總樓面面積約 46,400 平方米。截至二零零一年七月，83% 之住宅單位及 65% 之零售面積經已售出。本集團擁有該物業之 17.63% 權益。
3. 就投資**武漢碩湖苑**項目引起之法律糾紛，自一九九八年五月由中國最高人民法院判決後，申訴程序持續。截至今日，中國最高人民檢察院對此案之覆核尚未完成；中國最高人民法院已對此案的再審申請立案，現正進行審查程序。

亞洲地區

馬來西亞吉隆坡 **Menara Genesis** 及越南胡志明市 **Somerset Chancellor Court** 之寫字樓及服務式住宅之出租情況理想。本集團於該兩項物業分別擁有 20% 及 13.4% 權益。

化粧品

儘管零售業在二零零零年第四季出現若干復甦迹象，在回顧之六個月期間消費仍然疲弱。化粧品業務之整體營業額減少，主要由於去年冬季的溫暖氣候影響本地批發訂單減少所致。然而，其他分銷門市例如屈臣氏、百佳超級市場及百貨公司在競爭激烈之市場環境中仍錄得穩定之銷售。

於二零零一年四月，本集團在港島銅鑼灣開設一間設計懷舊之零售門市，以推廣「雙妹嚟」品牌之形象及直接了解顧客不斷轉變之需求，掌握市場脈搏。若干新產品正在研究及測試中，務求提高顧客對「雙妹嚟」品牌的支持及迎合遊客的品味。