

主席報告

本人欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二年七月三十一日止六個月之未經審核綜合中期業績。

截至二零零二年七月三十一日止六個月之股東應佔溢利為16,629,000港元，較二零零一年六個月同期之19,746,000港元，減少約百份之十六。

期內每股盈利為25港仙，較二零零一年同期之每股盈利29港仙減少約百分之十四。

董事已宣佈派發中期股息每股8港仙（二零零一年：10港仙）予於二零零二年十一月十五日已登記之股東。中期股息將於二零零二年十二月十二日派發。

業務回顧

本集團之主要業務仍為投資控股、物業投資、物業發展及提供樓宇代理服務。於期間內本集團大部份業務主要乃基於香港，而本集團超過百分之九十之營業額及經營溢利在出租香港樓宇獲得。

由於本地經濟持續疲弱，市場需求萎縮，致使本年度上半年辦公室租金下跌。由於辦公室租金進一步降低，而物業租務市場之需求減弱，故本集團長期物業組合的營業額下跌約百分之十一。

因借貸利息開支之減省，不足以抵銷因辦公室租金下降之影響。鑑於目前之物業市場不景，因此，新租約須按現時較低的租金水平簽訂。在現有租約到期續約時，本集團須適量降低租金或提供免租期，以此保留現有租戶。

基於未來一至兩年九龍塘之地積比率和高度限制可能放寬，董事會成員為了股東最大利益著想，決定仍暫緩展開九龍塘牛津道之發展項目。

本集團在關島之主要投資物業－Aspac Industrial Park 第一期，受到關島及日本（前往關島之大部份旅客均來自該地）經濟持續衰退之影響，本財政年度租金收入錄得輕微下調。因此，位於關島Tamuning地段Lot No. 5148－3及5148－4之發展項目，將繼續延後進行。

在回顧期間就本公司之公開發售及遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則，於美國關島經營之一家獨立物業估值師行對本集團於關島之土地進行了特別評估，而該項評估產生約55,000,000港元之盈餘。根據本集團之會計政策，該等盈餘並無於中期財務報告內確認。董事認為，本公司若干關島投資物業之市值及溢利貢獻對本集團並無重大影響，故本集團繼續採用於編製截至二零零二年一月三十一日止年度全年財務報告表時依循之會計政策。從成本及效益分析角度而言，該等投資物業繼續以一九八三年估值減隨後折舊列賬。

於本期間內並無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

本集團共有僱員二十三人（二零零一年：二十三人）。期內之僱員費用約為港幣一百七十八萬五千元（二零零一年：港幣一百七十三萬三千元）。

於二零零二年八月二日，香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）單方面暫停本公司股份買賣。聯交所上市委員會經仔細考慮本公司提出之多項建議後，已批准本公司股份於二零零二年十月二十八日起恢復買賣。

財務活動

於二零零二年七月三十一日之股東資金為港幣九億五千三百萬元（二零零二年一月三十一日：港幣九億五千一百萬元）。於二零零二年七月三十一日，本集團之借貸總額為港幣一億二千九百萬元（二零零二年一月三十一日：港幣一億三千八百萬元），有關借貸均按浮息計算利息，而絕大部份以港幣還款。為數港幣三千六百萬元（二零零二年一月三十一日：港幣三千三百萬元）之銀行貸款須於一年內償還。因此，本集團於二零零二年七月三十一日之資本負債比率為百分之十三點五（二零零二年一月三十一日：百分之十四點五）。於二零零二年七月三十一日可供本集團動用而尚未支取之銀行信貸為港幣六千三百萬元（二零零二年一月三十一日：港幣七千六百萬元）。

晉利地產金融有限公司

於二零零二年七月三十一日，賬面總值約港幣八億二千三百萬元(二零零二年一月三十一日：港幣八億二千三百萬元)之本集團物業已按揭或抵押予銀行，作為提供予本集團信貸融資。

於二零零二年七月三十一日，本公司已為提供予若干附屬公司之銀行信貸作出擔保，作為提供予該等附屬公司為數港幣二億八千一百萬元(二零零二年一月三十一日：港幣二億八千一百萬元)銀行信貸，而在有關銀行信貸中，約港幣一億二千八百萬元(二零零二年一月三十一日：港幣一億二千八百萬元)已被動用。

業務展望

香港之租務市場仍然極為疲軟，而經濟情況仍有待改善。倘市場需求仍然未能復蘇，預期將難以應付新辦公室物業之龐大供應。預期整體經濟於二零零四年上半年回復前，市場於明年之表現將進一步受影響，而本公司下半年之表現或未能達上半年之水平。董事會預期關島之經濟於美國「911」慘劇後將仍然受到不利影響，而當地不明朗之經濟情況將再持續一至兩年。

本人謹代表董事會對本集團之往來銀行、核數師、股東及員工一直以來對本公司的支持致以感謝。

司徒澤樺

主席

香港，二零零二年十月二十五日