

中期股息

董事會議決派發截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣一點五仙(二零零一年：港幣二仙) 予在二零零三年一月十七日星期五名列於股東名冊內之股東。

董事會並議決中期股息將於二零零三年二月二十四日星期一以現金支付，而股東可選擇收取本公司每股面值港幣零點二五元之股份(「新股份」)以代替彼等獲得之部份或全部現金股息(「以股代息計劃」)。配發新股份的數目乃參照由二零零三年一月十三日星期一至二零零三年一月十七日星期五止五個連續交易日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之每股平均收市價，再經折讓百分之五計算。載有有關以股代息計劃詳情之函件及選擇表格將約於二零零三年一月二十七日星期一至呈遞各股東。以股代息計劃須待聯交所就將擬發行之新股份上市及買賣作出批准，方可作實。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零三年一月十三日星期一至二零零三年一月十七日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲得派發上述之中期股息，持有本公司股份人士，請於二零零三年一月十日星期五下午四時前，將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港中環干諾道中一一一號永安中心五樓，以便辦理過戶登記手續。

整體回顧

受整體經濟特別是香港及東南亞國家之經濟仍停滯不前所影響，本集團在截至二零零二年九月三十日止六個月之營業額降至約港幣十六億三千萬元，較去年同期微跌百分之零點六。股東應佔溢利為港幣六千一百萬元，較去年同期下跌百分之十九。

管理層討論及分析

本公司

本港樓市及建築業市道低迷對建築服務部門之整體表現，包括升降機及電扶梯、機電工程及建築材料供應等業務構成負面影響。然而鋁窗及玻璃幕牆業務在期內之營業額及盈利貢獻皆保持穩步增長。專門從事鋁窗和玻璃幕牆設計、工程管理及安裝服務之澳洲公司進展良好，現正在澳洲競投多個工程項目。憑藉在業內之專長及經驗，此部門將繼續為本集團帶來盈利貢獻。

管理層討論及分析 (續)

本公司 (續)

回顧期內，鑑於保險業市道好轉，保險部門之表現大為進步。該部門將繼續拓展其產品及服務。本集團預計其表現將續有增長。

於二零零二年四月，Preussag Pipe Rehabilitation Hong Kong Limited之地下管道翻新服務榮獲ISO9001證書。為進一步加強管道翻新業務之投資，本集團將此業務進行重組，分別購入及增持兩間全球管道翻新業之主要供應商－Norditube Technologies AB (「Norditube」) 及 Rib Loc Group Limited (「Rib Loc」) 的權益。Norditube主要從事給水及氣體供應系統之翻新設計及建造。Rib Loc則為一家澳洲上市公司，其核心業務為開發及製造螺旋式修補塑膠管道技術。本集團亦積極將管道翻新業務擴展至中東及印度等新興市場。本集團預期管道翻新業務在未來數年將有顯著增長。

本集團新開展之物流及倉儲業務表現良好，並為本集團帶來穩定收入。鑑於香港銳意加強其作為區內物流中心的角色，本集團對此業務的增長抱有信心，並將繼續為客戶提供最為可靠及具效率的倉儲服務。

鑑於本港樓市低迷，本集團之物業投資的盈利貢獻下跌，預料樓市的疲勢將難以在短期內得以改善。然而香港物業管理部門的營業額及溢利仍保持平穩。本集團現時在本港十六個屋苑及大廈管理近三萬個住宅單位，樓宇面積逾一千七百萬平方呎。

本集團位於內地九江、信陽及東莞之三間其士大酒店的整體表現有所改善，本集團並加強酒店的管理隊伍，務求取得盈利。

憑藉在香港及東南亞處理污水及控制空氣質素方面之專長，其士(環境技術)有限公司於期內在內地皆接獲多個環保工程項目。此外，本集團成立一間其佔百分之五十五權益的聯營公司－其士雅康有限公司，旨在透過開發納米催化式氧化科技(NCCO)以解決本港飲食業遇到的油煙污染問題。

加拿大汽車分銷業務之營業額雖有溫和升幅，但其盈利貢獻仍有所下降。而美國之貿易生意則大為改善，該部門正在美國西岸積極拓展業務。

管理層討論及分析 (續)

其士科技控股有限公司 (「其士科技」)

受營商氣候不景氣之不利影響，其士科技集團在截至二零零二年九月三十日止六個月營業額約為港幣三億五千一百萬元，較去年同期下降百分之十六。期內錄得之經營虧損為港幣三百五十萬元，去年則錄得虧損港幣一百六十萬元，每股虧損為港幣零點六一仙。

電腦部門於期內之營業額及溢利均錄得增長，大致體現了本集團在不斷致力控制成本及提升營運效率方面之成果。資訊科技及網絡方案部門於期內之表現則有所改善，反映其市場推廣策略及成本控制措施均告奏效。

其士科技集團之流動電話零售店表現欠佳。為降低成本及提升營運效率，分店數目由去年同期之五十一間大幅減至二十九間。其士科技集團現時合共經營八間其士店及二十一間流動電話特許經營店。

鑑於市況普遍放緩，辦公室設備部門於期內之表現遜於預期。然而香港之業務表現令人鼓舞，銷售額及溢利均見增長，業績得以改善主要為新產品以具競爭力之價格推出市面所帶動。

售後服務部門之盈利貢獻較去年同期下跌。

其士科技集團之泰國業務表現雖遜於去年同期，但仍為其士科技集團之重要收入來源。鑑於佈線系統與電訊有關服務表現疲軟，導致經營溢利出現倒退。惟降低成本之節省所得填補了該等業務下調之部分缺口。來自筆記簿型電腦及有關產品之銷售則有所增加，辦公室設備之銷售亦保持平穩。

其士建築集團有限公司 (「其士建築」)

截至二零零二年九月三十日止六個月，其士建築集團繼續在樓市及建築業市道持續低迷下經營。惟在不斷致力提升營運效率及改善財政狀況下，其士建築集團成功轉虧為盈，錄得經營溢利港幣三百七十萬元，去年同期則錄得港幣一百二十七萬元之虧損，期內每股盈利為港幣一點七仙(去年每股虧損則為港幣零點五五仙)。

管理層討論及分析 (續)

其士建築集團有限公司 (「其士建築」) (續)

於二零零二年九月三十日，其士建築集團之手頭建築合約總值約為港幣一億二千萬元，當中尚未完成之建築工程合約總值約為港幣六千四百萬元。而其士建築集團之手頭土木工程合約總值約為港幣六億二千萬元，當中尚未完成土木工程合約總值約為港幣二億六千一百萬元。

位於觀塘藍田小學之建築工程正如期進行，該合約總值逾港幣七千五百萬元，將於二零零三年中落成。

其士新加坡控股有限公司 (「其士新加坡」)

截至二零零二年九月三十日止六個月，其士新加坡之營業額為坡幣一千七百七十萬元，較去年同期增加百分之十五點五，主要為期內升降機及電扶梯安裝工程之數目及總值均告增加所致。儘管建築業市況呆滯及競爭激烈，其士新加坡仍能保持其在升降機及電扶梯之市場佔有率。

於二零零二年十月，其士新加坡之削減股本計劃獲當地法院批准。所有其士新加坡之股東每持有一股普通股股份，可收回現金坡幣零點一八元。

財務評述

於二零零二年九月三十日，本集團之總資產淨值約為港幣2,297,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣2,228,000,000元)。

總債務與資本比率為60.4%(二零零二年三月三十一日：56.9%)及淨債務與資本比率為22.7%(二零零二年三月三十一日：23.4%)，此乃將銀行與其他借貸及借貸淨額分別除以總資產淨值港幣2,297,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣2,228,000,000元)而得出之百分比。

於結算日，本集團之銀行及其他借貸為港幣1,381,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣1,268,000,000元)。現金及銀行結存(包括抵押存款)為港幣865,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣747,000,000元)，而借貸淨額為港幣516,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣521,000,000元)。本集團大部份借貸之浮動息率乃參照香港銀行同業拆息率計算，少部份則按最優惠利率計算。在該等浮息貸款中，約港幣三億元乃透過對沖掉期息率之固定息率計算(二零零二年三月三十一日：港幣三億元)。

期內，財務費用為港幣21,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣61,000,000元)。

本公司提供公司擔保，作為授予附屬公司、聯營公司及共同控制實體之信貸擔保為總值港幣十億零三百萬元(二零零二年三月三十一日：港幣十一億六千萬元)。

財務評述 (續)

本集團對現金及財務管理採取審慎之庫務政策。為妥善管理風險及降低資金成本，本集團一切庫務事宜均由總公司集中處理。目前大部份現金均為港元或美元短期存款。本集團經常對其資金流動及融資狀況均作出審核，並不時因應新投資項目或銀行貸款還款期，在維持恰當的負債比率下，尋求新的融資安排。

展望

環顧全球經濟仍受困於九十年代擴展過急造成過剩生產，以及科網泡沫爆破後投資及消費信心不足，令整體生產總值持續積弱，而通縮之風險程度更為加劇。有見及此，中央銀行唯有透過進一步放寬銀根政策將息率推至新低。儘管經濟出現輕微復甦跡象，但經濟活動之改善仍有待商榷。此外，中東局勢緊張及恐怖襲擊的陰霾揮之不去，對投資及消費信心均帶來負面影響。

香港二零零二年第三季本地生產總值之升幅雖較預期為佳，預料貿易的強勁週期性反彈短期內仍難以帶動內部經濟回升。來自貿易出口及服務的收入未能彌補投資方面的持續萎縮，令商業機構紛紛收縮業務，以致裁減大量職位，因而拖垮消費信心。這些趨勢將會因香港整體吸引力減弱而持續。儘管如此，香港加快與國內特別是珠江三角洲的整合，對香港經濟定當利多於弊。隨著中國加入世界貿易組織，國內將在未來數年為香港提供更廣闊的發展空間及大量商機。

本集團相信香港特別行政區政府於二零零二年十一月公佈之刺激樓市措施，長線有助穩定本港樓市及恢復置業人士的信心。然而由於市場仍充斥大量存貨，整體市場氣氛將難以在短期內好轉。因此，本集團之核心業務在未來數年將繼續面對艱辛市況。惟本集團藉著遍及香港及海外之多元化業務，足以平衡經濟起伏所造成的衝擊。本集團新成立之業務，如保險、管道翻新及倉儲服務等皆取得良好進展。本集團今後將繼續貫徹審慎的方針，在國內及海外市場發掘商機。

展望未來，本集團將秉承一貫的嚴控成本措施以提高成本效益及競爭力。於期結後，本集團為有效重新分配資源，將其士新加坡之現金儲備透過削減股本轉移至控股公司。憑藉穩健的財務狀況及卓越的管理，本集團擁有雄厚實力以抵禦嚴峻的經營環境，並抓緊尤其在國內的任何投資良機，務求為股東帶來更佳回報。