



SINGAPORE HONG KONG PROPERTIES INVESTMENT LIMITED

星港地產投資有限公司

(根據香港法例註冊成立及存在之有限責任公司)

業績公佈

截至二零零二年十二月三十一日止年度

業績

星港地產投資有限公司(「本公司」)之董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(下文統稱「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零零一年之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	152,790	9,059
購貨成本		—	(338)
其他收益		251	685
物業及有關成本		(220,369)	(1,457)
出售或撤銷固定資產之淨(虧損)／收益		(1,702)	15
員工成本		(4,545)	(12,078)
折舊		(633)	(941)
其他經營支出		(11,281)	(11,238)
未計撥備及其他虧損與收益前之經營虧損		(85,489)	(16,293)
投資物業之重估虧絀		—	(83,670)
出售附屬公司之收益／(虧損)		3,100	(6,118)
商譽之減值虧損		—	(40)
投資證券之撤銷		(110,000)	—
投資證券之減值虧損		—	(4,196)
發展中物業之減值虧損		—	(1,030)
撤減供重售發展中物業		(6,500)	(22,500)
撤減供重售物業		(21,500)	(29,620)
經營虧損		(220,389)	(163,467)
融資成本		(41,598)	(36,302)
除稅前虧損		(261,987)	(199,769)
稅項	3	3	114
除稅後虧損		(261,984)	(199,655)
少數股東權益		—	237
股東應佔虧損		(261,984)	(199,418)
每股虧損			
基本		(88)仙	(69)仙

附註：

1. 財務報表之編製基準

於二零零一年及二零零二年，本集團尚未根據多項貸款協議所定之還款時間表償還及／或支付其大部份借貸。

本集團與銀行就重組債務之利息及調整還款數額與時間表展開磋商，冀可減輕本集團之利息及現金流量負擔。此外，本公司將視乎市況，不時藉發行新股壯大資本基礎。董事對上述磋商及重組方案之結果深表樂觀，因此截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表乃按持續經營之基準編製。

2. 營業額及分部資料

本集團於本年度有兩大主要業務分部：

- 物業投資 — 持有作重售及投資之物業
- 系統集成服務 — 系統設計及集成

該等業務分部之資料載列如下：

二零零二年

	物業投資 千港元	系統 集成服務 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
營業額	<u>152,727</u>	<u>—</u>	<u>63</u>	<u>152,790</u>
分部業績	(67,642)	1	313	(67,328)
減值虧損／出售分部資產之虧損	(28,000)	(567)	(108,035)	(136,602)
經營成本	(3,438)	(183)	—	(3,621)
未分攤成本	—	—	(12,838)	(12,838)
經營虧損	(99,080)	(749)	(120,560)	(220,389)
融資成本	(23,011)	—	(18,587)	(41,598)
除稅前虧損	(122,091)	(749)	(139,147)	(261,987)
稅項	3	—	—	3
除稅後虧損	(122,088)	(749)	(139,147)	(261,984)
少數股東權益	—	—	—	—
股東應佔虧損	<u>(122,088)</u>	<u>(749)</u>	<u>(139,147)</u>	<u>(261,984)</u>

二零零一年

	物業投資 千港元	系統 集成服務 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
營業額	<u>8,697</u>	<u>362</u>	<u>—</u>	<u>9,059</u>
分部業績	7,305	80	685	8,070
減值虧損／出售分部資產之虧損	(141,908)	(1,030)	(4,236)	(147,174)
經營成本	(3,731)	(2,006)	(283)	(6,020)
未分攤成本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(18,343)</u>	<u>(18,343)</u>
經營虧損	(138,334)	(2,956)	(22,177)	(163,467)
融資成本	(31,874)	(5)	(4,423)	(36,302)
除稅前虧損	(170,208)	(2,961)	(26,600)	(199,769)
稅項	(9)	—	123	114
除稅後虧損	(170,217)	(2,961)	(26,477)	(199,655)
少數股東權益	<u>—</u>	<u>298</u>	<u>(61)</u>	<u>237</u>
股東應佔虧損	<u>(170,217)</u>	<u>(2,663)</u>	<u>(26,538)</u>	<u>(199,418)</u>

按地理位置劃分之分部資料並無顯示因海外業務所佔本集團營業額及經營業績皆少於10%。

3. 稅項

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港利得稅		
— 本年度	—	—
— 過往年度之超額撥備	(3)	(114)
	<u>(3)</u>	<u>(114)</u>

每間個別公司就稅務而言均持續錄得虧損，故毋須在本年度作出香港或海外利得稅撥備。

4. 每股虧損

每股基本虧損乃按照本集團於本年度之股東應佔虧損261,984,000港元(二零零一年：199,418,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數299,313,502股(重列二零零一年：289,141,377股)計算。截至二零零一年十二月三十一日止年度之每股基本盈利計算方法已作出回溯性調整，以反映於二零零二年內因股份合併導致已發行股份數目之減少。

二零零二年及二零零一年兩年內均無存在潛在攤薄普通股。

股息

董事建議不派付截至二零零二年十二月三十一日止年度之股息。

核數師意見概要

由於核數師未能獲得足夠資料以確定本集團之應計利息及銀行透支債項共64,311,000港元與本公司及本集團之應收第三者欠款分別為3,820,000港元及19,702,000港元之償還能力，故本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表內載有核數師之保留意見。銀行所確認之應計利息及銀行透支債項超出賬面值達3,948,000港元。任何對上述之債項或應收款項之調整均會對本集團於二零零二年十二月三十一日止年度虧損及負債淨額有所影響。

此外，核數師在其報告內指出涉及採納持續經營基準編製財務報表的基本不明朗因素。其恰當性須視乎本公司及本集團所推行的重整措施能否成功。財務報表並未載入任何假如該等措施失敗時而須作出的相應調整。核數師認為財務報表已對該等事項作出適當的披露，但鑑於龐大之淨流動負債和資金不足狀況與推行改善財政狀況的措施時所面對之不明朗因素，核數師未能確定持續經營基準是否適用。

由於有關持續經營的基本不明朗因素及上文所述對審核範圍的限制，核數師未能就財務報表是否真實與公平地反映本公司及本集團於二零零二年十二月三十一日之財政狀況及本集團截至該日止年度的虧損和現金流量發表意見。

管理層討論及分析

業務回顧

董事謹向各股東提呈本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之業務回顧，以及本集團在來年之發展方針。

重組與整合

二零零二年對本集團而言，是另一個充滿挑戰性的年度。於本年度，本集團已成功完成上一個年度內制定之多項重組目標，且董事會相信，一切必須進行的重組措施應可於來年全部完成。

本集團於本年度透過公開招標及私人發售方式出售六項表現未如理想及負有沉重利息負擔之物業投資，變現約148,000,000港元，該筆款項已用於償還銀行貸款。然而，由於香港物業市道疲憊無力，加上人心虛怯，本集團完成該等出售交易時亦錄得為數約71,000,000港元之虧損。然而，董事會認為物業投資活動將仍然是本集團之核心業務及主要業務分部，董事會正在香港、澳門及中國內地積極發掘商機，務求增強本集團物業組合及擴闊收入來源。

於二零零二年三月，本公司與債券持有人達成和解協議，而債券持有人亦已就此撤銷其於二零零一年十月提呈要求本公司清盤之呈請。本集團正積極與其他三間主要往來銀行就重組貸款之條款及條件進行磋商，而此等磋商之進展可稱正面樂觀。本公司更剛與一間銀行商訂和解契約之條款及條件。董事會有信心認為本公司與其他兩間銀行之磋商將漸見成效，而本集團冀能在本年度之上半年內完滿解決有關重組銀行貸款之事宜。

於二零零二年十一月，本公司已獲得法院批准，將本公司股份之面值由0.025港元削減至0.001港元。隨着每100股股份綜合為1股股份後，本公司股本之新面值為每股0.1港元。削減面值可有助拉近本公司股份的面值與本公司股份當時之市價之差距，從而有效提高本公司從市場籌集新資本之能力及靈活程度。

本集團於本年度內進行更嚴格的節省成本措施，將本集團的開支降至更合理及可接受的水平。由於本集團大部份資產及負債均以港元列值，董事會認為本集團毋須承受任何重大匯率風險。

員工及酬金政策

除執行董事外，本集團現時在香港辦事處只延聘四名全職僱員。員工與董事(包括獨立非執行董事)之薪酬根據工作性質及市況釐定。

公司業績

本集團本年度之營業額為152,790,000港元，較去年上升1,586%，大幅增加的主要原因是年內出售物業所得款項148,030,000港元作為營業額計入，而去年出售物業乃透過出售附屬公司進行，且彼等業績作為出售附屬公司虧損計入收益表。由於撇銷一項投資證券所產生之虧損達110,000,000港元，股東應佔虧損增加至261,984,000港元(較去年虧損199,418,000港元增幅31%)。倘剔除該投資虧損，則年度虧損僅為151,984,000港元，主要來自融資成本41,598,000港元(二零零一年：36,302,000港元)；物業組合之重估虧絀或減值虧損28,000,000港元(二零零一年：136,820,000港元)及出售物業虧損70,985,000港元(二零零一年：6,118,000港元)。

財務資源及流動資金

於二零零二年十二月三十一日，本集團之總借貸(不包括應付賬款及其他應付款項)達141,091,000港元，較去年總借貸280,715,000港元(不包括應付賬款及其他應付款項)急劇下跌50%。董事會將繼續與銀行就尋求重組計劃進行磋商，從而進一步削減本集團之借貸水平。於二零零二年十二月三十一日，賬面值43,500,000港元(二零零一年：290,515,000港元)之物業組合及一輛賬面值550,000港元(二零零一年：763,000港元)之汽車已按予財務信貸人，以就上述借貸作抵押。

於過去兩個年度，本公司股份一直以大幅度低於其面值之價格買賣，從而嚴重影響本公司透過資金市場籌集新融資之能力。本公司於二零零二年所取得之大部份融資乃透過貸款票據或短期商業貸款取得。然而，透過在二零零二年底削減面值，董事會相信，本公司現處於較佳位置，可以從股票市場獲取新資金，從而可以擴大本公司股本基礎及降低本集團融資成本。

流動比率為0.27，較去年流動比率0.55下降約51%。在計及有意重組銀行貸款以及透過供股及配股集資等各方面可取得之款項，董事認為本集團具備充裕的營運資金，定可償還到期債務及應付日後發展之資金需求。

股息

鑒於本集團在過去數年一直錄得虧損，董事會決議不派付截至二零零二年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零一年：無)。

前景與展望

二零零二年經濟仍然深陷衰退困境，零售市場不景氣，失業率持續高企。政府在接下來數年進行的削減預算赤字措施將進一步削減購買力及壓制普羅大眾的消費意欲，從而嚴重地影響物業零售市道。此外，最近爆發及散播之非典型肺炎將嚴重影響原已疲憊無力的本土經濟。

鑒於上述負面情況，董事會在經營本集團業務時定必繼續採取審慎態度。重組銀行貸款將仍然是本集團來年之首要任務。另一方面，董事會亦會研究及考慮任何投資機會，尤其是可配合日後物業市道回升及本地與世界經濟復甦時之步伐的投資，務求改善本集團之盈利能力及財務狀況。董事會亦將因應市況，不時透過供股或配股改善本集團之資本基礎。

只要上述措施行之有效，董事會相信本集團之財政狀況將會更加穩健，最終定可在這兩年內所奠定之基礎上取得成果。董事會謹對往來銀行、債權人、管理層及員工在此艱難時期之鼎力支持致以萬二分的感謝。

購買、出售或贖回股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司股份。

最佳應用守則

除卻獨立非執行董事並無以固定任期委任，及於二零零二年一月一日至二零零二年三月十九日期間審核委員會並無成員之情況，本公司於本年度一直遵守主板上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

在聯交所網站刊登全年業績

載備上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定之一切資料之本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度年報將於稍後時間登載在香港聯合交易所有限公司網站。

承董事會命
星港地產投資有限公司
董事
夏樹棠

香港特別行政區，二零零三年四月二十五日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年六月二十日上午九時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道41號香港基督教青年會(港青)南座三樓韓頓廳舉行股東週年大會，以處理下列普通事項：

1. 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師報告書；
2. 重選董事並授權董事會釐定彼等之酬金；
3. 續聘本公司核數師並授權董事會釐定彼等之酬金；

及作為特別事項，考慮並酌情通過以下決議案(「決議案」)為普通決議案：

普通決議案

4. 「議決：

- (a) 在下文(c)段之限制下，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則，一般性及無條件批准董事在有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，及作出或授出或需行使此項權力之建議、協議及認購權(包括債券、認股權證及可轉換為本公司股份之債權證)；
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事在有關期間(定義見下文)內，作出或授出或需在有關期間(定義見下文)屆滿後行使此項權力之建議、協議及認購權(包括債券、認股權證及可轉換為本公司股份之債權證)；
- (c) 本公司董事依據上文(a)段之批准(無論是否依據認購權或其他方式)配發或同意有條件或無條件將予配發及發行之股本面值總額(惟依據(i)配售新股(定義見下文)；或(ii)任何根據本公司不時生效之組織章程細則發行股份以代替股息之以股代息計劃；或(iii)根據已採納之任何認股權計劃或類似安排而向本公司及／或其任何附屬公司之僱員發行股份或授予可認購本公司股份之權利而發行股份者除外)不得超逾在本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之20%；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」意指由通過本決議案當日起至以下三者之較早者止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司之組織章程細則、香港公司條例或香港任何其他適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上以一項普通決議案撤銷或更改本決議案所述之權力時。

「配售新股」意指在本公司董事所指定一段期間內，向在某一規定記錄日期名列股東名冊之本公司股份持有人，就當時所持有股份之比例而提呈配售新股之建議(惟本公司董事可在必要或權宜時就有關零碎配額或根據香港以外之任何地區法例之限制或責任，或該等地區任何認可管制機構或任何證券交易所之規定，取消該等權利或作出其他安排)。」

5. 處理任何其他事項。

承董事會命
公司秘書
吳振泉

香港特別行政區，二零零三年四月二十五日

附註：

1. 凡有權出席上文通告召開之大會並在會上投票之股東，均可依據本公司之組織章程細則之規定委任一名或多名人士作為其受委代表出席大會，並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或續會指定舉行時間前四十八小時送達本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
3. 就上述第4項決議案而言，旨在徵求股東批准給予董事會一般授權，按聯交所證券上市規則之規定配發及發行股份，以確保董事可靈活行使該等權力。
4. 填妥及送交代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會及於會上投票，屆時委任代表書將視作廢論。

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。