

管理層討論及分析

中期業績

星港地產投資有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務業績。

公司業績

本集團錄得營業額358,000港元，較二零零二年同期之營業額3,276,000港元下跌89%。營業額下挫主要是受到二零零二年下半年內出售物業使租金收入減少及因零售及商業租務市道下滑而導致物業組合之物業空置率上升所影響。然而，股東應佔虧損由前一期間之82,733,000港元大幅改善至本期間之14,753,000港元，虧損減少82%。本期間之虧損減少主要因融資費用減少至10,971,000港元（二零零二年：30,552,000港元）及並無再就物業組合作出減值虧損撥備（二零零二年：45,950,000港元）。

財務資源及流動資金

發行股份

隨著於二零零二年十一月完成削減面值，將每股面值由0.025港元削減至0.001港元，及按100股對1股之比例合併股份，令本公司現時處於更理想狀況，可透過資本市場籌措新資本。於二零零三年六月，本公司按每股面值0.1港元，成功配售60,000,000股本公司新股份（佔經擴大後已發行股本之16.5%）予五名人士，已收取之所得款項淨額約5,866,000港元，並已用作償還本集團之債項及為本公司提供額外營運資金。

借貸

於二零零三年六月三十日，本集團之總借貸（不包括貿易及其他應付款項）為138,909,000港元，較二零零二年十二月三十一日之總借貸141,091,000港元輕微減少1.5%。於本期間，合共113,443,000港元（二零零二年十二月三十一日：113,450,000港元）之銀行借貸之大部份未有根據各自之還款時間償還，而本集團已就該等未償還貸款累計額外罰息。目前，董事會與往來銀行繼續就尋求達成重組建議進行磋商，並希望藉此進一步降低本集團之借貸水平。於二零零三年六月三十日，賬面值為43,500,000港元（二零零二年十二月三十一日：43,500,000港元）之物業組合及賬面淨值444,000港元（二零零二年十二月三十一日：550,000港元）之汽車已抵押予財務債權人，作為上述借貸之擔保。

流動比率

流動比率為0.26，較二零零二年十二月三十一日之流動比率0.27輕微下降約4%。計及資產持續套現計劃、重組銀行貸款以及透過供股或配股集資等各方面可取得之預計所得款項，董事認為本集團將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。

中期股息

董事會議決不派付截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零二年六月三十日止六個月：無）。

業務回顧、展望及策略

業務回顧

於二零零三年首六個月，受到非典型肺炎爆發及迅速傳播影響，香港之物業市場，尤其零售物業環節再度逆轉。由於市場情況緊縮及疲弱，故本集團之營業額僅錄得358,000港元，而二零零二年同期為3,276,000港元。在所持四項物業組合中，僅有一項能全數租出，而另外兩項則於本期間一直空置。即使如此，本集團仍致力透過落實削減成本措施，將其經營虧損由上一年同期之6,223,000港元減少至本期間六個月之3,782,000港元。

匯率風險

由於本集團大部份資產及負債均以港元列值，故董事會認為本集團並無承受任何重大匯率風險。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零三年六月三十日之僱員（包括董事）人數維持於9人。僱員薪酬乃因應工作性質與市況釐定。

公司策略及展望

香港物業市場於二零零三年上半年因經濟衰退、零售市道下滑及失業率高企仍未擺脫困境。鑑於市況未有改善，董事會在引領本集團走出此艱難時期時定必心存謹慎。與往來銀行就債務重組計劃進行之磋商進度理想，而董事會預期本集團可於本年度內擬定該等計劃之細節，本集團更與兩家往來銀行達成債務重組協議，而兩項協議之其中一項已於二零零三年八月完成。董事會將會因應市況，不時透過供股或配股改善本公司之資本基礎。

只要上述措施行之有效，董事會相信本集團將具備足夠能力渡過此艱難時間，並掌握物業市場及香港經濟復甦以取得成果。

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。

承董事會命

董事總經理

夏樹棠

香港特別行政區，二零零三年九月二十七日