



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)

中期業績
截至二零零三年六月三十日止六個月

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。

簡明綜合收益表

截至二零零三年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|----|-----------------|-----------------|
| | | 二零零三年 (未經審核) | 二零零二年 (未經審核) |
| | | 千港元 | 千港元 |
| 營業額 | 2 | 358 | 3,276 |
| 物業相關成本 | | (267) | (882) |
| 利息收入 | | 0 | 1 |
| 出售物業、廠房及 設備之淨虧損 | | (192) | (76) |
| 其他收益 | | 0 | 271 |
| 員工成本 | | (1,883) | (2,380) |
| 折舊 | 4 | (153) | (400) |
| 其他經營支出 | | (1,645) | (6,033) |
| 經營虧損 | | (3,782) | (6,223) |
| 供發售發展中物業 之減值虧損 | | 0 | (20,000) |
| 供發售物業之減值虧損 | | 0 | (25,950) |
| 融資成本 | | (10,971) | (30,552) |
| 除稅前虧損 | 3 | (14,753) | (82,725) |
| 稅項 | 5 | 0 | 8 |
| 期間虧損淨額 | | (14,753) | (82,733) |
| 每股虧損 | 7 | | |
| 基本 | | (4.8)仙 | (28.6)仙 |
| 攤薄 | | 不適用 | 不適用 |

簡明中期財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

於二零零三年六月三十日及截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核簡明中期財務報表包括綜合資產負債表、綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註，上述各項資料均以簡明方式呈列。簡明中期財務報表乃根據歷史成本慣例法經重估若干物業及投資證券後作出修訂。簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」而編製。

本簡明中期財務報表應與本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之年度財務報表（「二零零二年年度財務報表」）一併參閱。誠如二零零二年年度財務報表附註1所述，財務報表乃以持續經營基準編製。

編製簡明中期財務報表採用之會計政策及計算方法與二零零二年年度財務報表所採用者相符，惟本集團已採納會計師公會頒佈對二零零三年一月一日或其後開始之會計期間生效之新會計實務準則第12號：「所得稅」。新會計實務準則第12號已作出追溯應用，但採納此項新會計實務準則對本集團過去之財務報表並無重大影響。

2. 營業額

本年度及上年度期間之營業額乃指根據租約累計之租金收入。

3. 分部資料

本集團之主要業務為物業持有及投資，由於期內並無其他業務分部佔本集團營業額及經營業績超過10%，且本集團所有可識別資產均位於香港，故並無呈列分部資料。

4. 折舊

於本期間，已就本集團之物業、廠房及設備支銷折舊153,000港元（截至二零零二年六月三十日止六個月：400,000港元）。

5. 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|-------------|----------|
| | 二零零三年 | 二零零二年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 |
| 上年之撥備不足 | <u>0</u> | <u>8</u> |

6. 股息

董事議決就截至二零零三年六月三十日止六個月不會宣派任何中期股息（截至二零零二年六月三十日止六個月：無）。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃按照本期間之股東應佔虧損14,753,000港元（截至二零零二年六月三十日止六個月：82,733,000港元）及本期間已發行普通股之加權平均數307,101,392股（截至二零零二年六月三十日止六個月經重列：289,141,377股）計算。在計算截至二零零二年六月三十日止期間之每股基本虧損時已作出追溯調整，以反映因於二零零二年十一月進行股份合併而導致已發行股份數目減少。

於截至二零零三年及二零零二年六月三十日止兩段期間，並無存在具潛在攤薄影響之普通股。

管理層討論及分析

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，本集團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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，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上市證券。

優先購買權

本公司組織章程細則並無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權規定。

審核委員會

審核委員會已審閱未經審核簡明中期財務報表並與管理層討論財務事宜。

遵守最佳應用守則

本公司於本期間一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所制訂之聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並非以固定任期委任。

在聯交所網站披露資料

上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定之資料將會於二零零三年九月二十九日或相近日子在聯交所之網站登載。

承董事會命
執行董事
夏樹棠

香港特別行政區，二零零三年九月二十七日

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。