

主席報告

本人欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零三年七月三十一日止六個月之未經審核綜合中期業績。

截至二零零三年七月三十一日止六個月之股東應佔溢利為12,516,000港元，較截至二零零二年七月三十一日止六個月同期之16,016,000港元（重列），減少約百份之二十二。

期內每股盈利為18港仙，較二零零二年同期之每股盈利24港仙（重列）減少約百份之二十五。

由於Smart Extra Holdings Limited透過協議安排可能將本公司私有化，因此董事不建議派付截至二零零三年七月三十一日止六個月之中期股息（二零零二年：8港仙）。

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乃來自出租香港樓宇之收益。

本地經濟於上半年受到非典型肺炎之嚴重影響。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十三。

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氣，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。

基於未來數年九龍塘地區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。

本集團在美國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，租金收入持續錄得下調。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。

由於本公司之最大股東Smart Extra Holdings Limited提出收購建議及計劃建議並為遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則，獨立估值師（分別為戴德梁行有限公司及Micronesian Appraisal Associates Inc.）於二零零三年七月三十一日就本公司在香港及美國關島之土地及物業進行了特別評估，重估本集團投資物業所產生之虧絀淨額85,792,000港元乃計入儲備內。

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。

本集團共有僱員二十五人（二零零二年：二十三人）。期內之僱員費用約為2,653,000港元（二零零二年：1,785,000港元）。

於二零零三年四月一日，由於本公司收到Smart Extra Holdings Limited（「Smart Extra」）就本公司全部股份（不包括已由Smart Extra及與其一致行動人士所擁有者）提出收購建議，因此本公司之股份已暫停買賣。其後股份於二零零三年九月八日起恢復買賣。

財務活動

於二零零三年七月三十一日之股東資金為697,000,000港元（二零零三年一月三十一日：769,000,000港元）。於二零零三年七月三十一日，本集團之借貸總額為118,000,000港元（二零零三年一月三十一日：120,000,000港元），有關借貸均按浮息計算利息，而絕大部份以港幣還款。為數3,000,000港元（二零零三年一月三十一日：38,000,000港元）之銀行貸款須於一年內償還。因此，本集團於二零零三年七月三十一日之資本負債比率為百分之十六點九（二零零三年一月三十一日：百分之十五點六）。於二零零三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63,000,000港元（二零零三年一月三十一日：63,000,000港元）。

於二零零三年七月三十一日，賬面總值約為587,000,000港元（二零零三年一月三十一日：659,000,000港元）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之擔保。

於二零零三年七月三十一日，本公司已為提供予若干附屬公司之銀行信貸作出擔保，以取得提供予該等附屬公司為數281,000,000港元（二零零三年一月三十一日：281,000,000港元）之銀行信貸，而在有關銀行信貸中，約110,000,000港元（二零零三年一月三十一日：110,000,000港元）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，冀望香港政府最近所公佈之一連串政策將有助穩定物業市場及為二零零四年締造蓬勃生機。然而倘非典型肺炎再次爆發，將對經濟帶來沉重打擊。董事會於短期內未能發現關島之經濟有任何復甦跡象，預期低迷之經濟情況將再持續數年。

結算日後事項

有關Smart Extra就本公司全部股份（不包括已由其及與其一致行動人士所擁有者）提出之收購建議已於二零零三年十月十七日下午四時截止。Smart Extra亦表示擬透過計劃安排將本公司私有化（「計劃建議」），並要求本公司向股東提出計劃建議，而本公司已同意。載有（其中包括）計劃建議詳情之綜合文件已於二零零三年十月三日寄發予各股東。

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，二零零三年十月二十二日