

管理層討論及分析

中期業績

藍頓國際有限公司(前稱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」)截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務業績。

更改公司名稱

根據於二零零四年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上通過之特別決議案，股東已批准本公司將公司名稱由星港地產投資有限公司改為藍頓國際有限公司。新公司名稱其後獲香港公司註冊處批准，而本公司於二零零四年六月十六日已獲發「公司更改名稱證書」，新公司名稱遂即時生效。

公司業績

本集團於本期間錄得營業額11,335,000港元，包括出售物業所得款項10,600,000港元及租金收入735,000港元。租金收入較二零零三年同期之營業額358,000港元(全數來自租金收入)激增105%。租金收入增加正好反映本地物業市場正逐漸復蘇，尤其是已走出二零零三年上旬因非典型肺炎爆發而導致之最艱難時期。股東應佔業績由前一期間之虧損14,753,000港元成功扭轉至本期間之溢利138,296,000港元，原因是於二零零四年三月完成之債務重組安排致使若干貸款本金及應計利息獲豁免，從而產生收益約145,000,000港元。

財務資源及流動資金

發行股份

誠如較早前所呈報及公佈，本集團已成功進行一連串資本交易，該等交易乃透過私人配售及貸款資本化而發行新股份，其詳情如下：

於二零零四年一月，本公司與Group First Limited (「GFL」)簽訂認購協議。據此，GFL同意有條件認購500,000,000股本公司每股面值0.10港元之股份。認購股份會連同1,500,000,000股紅利股份發行，發行基準為GFL每認購一股股份獲發三股紅利股

份。是項認購已於二零零四年三月十二日完成，而本公司因而收取之款項毛額為50,000,000港元，並已大部份用作根據債務重組安排向銀行債權人還款。

於二零零四年一月初，本公司亦與四名貸款債權人就合共34,000,000港元之未償還貸款訂立四項貸款資本化協議。根據該四項貸款資本化協議，本公司同意透過將尚未償還貸款34,000,000港元資本化，以發行及配發合共340,000,000股本公司每股面值0.10港元入賬列作繳足股份。資本化股份會連同1,020,000,000股紅利股份發行，發行基準為借貸人每認購一股股份獲發三股紅利股份。四項貸款資本化協議與GFL認購協議於二零零四年三月十二日同時完成。

借貸

於二零零四年六月三十日，本集團之總借貸（不包括貿易及其他應付款項）為10,865,000港元，較二零零三年十二月三十一日之總借貸230,491,000港元銳減95%。總借貸減少乃由於上文所述之貸款資本化及與債權人訂立債務重組安排所致。於本期間，本集團已以發行股份之所得款項及一財務機構新授予之分期貸款5,000,000港元償還欠前財務債權人之一切債務。於二零零四年六月三十日，賬面值為20,500,000港元（二零零三年十二月三十一日：31,100,000港元）之物業組合已抵押予財務債權人，作為有關約6,300,000港元債務之擔保。

流動比率

流動比率現為1.85，較二零零三年十二月三十一日之流動比率0.14顯著改善。計及本集團之財務狀況已得到改善及借貸已大幅削減，董事認為本集團將具備充裕的營運資金，定可履行日後到期之財務責任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二零零四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零三年六月三十日止六個月：無)。

經營業務回顧、展望及策略

業務回顧、公司策略及展望

於二零零四年首六個月，香港之物業市場，尤其零售物業環節持續見改善，故本集團錄得之租金收入亦較去年同期為高。董事會預期零售租務市場可於未來期間再進一步改善，有利本集團在租務收入及物業組合價值兩方面取得正面收益。至於住宅物業環節方面，一手物業市場之投機活動令整體物業市場出現輕微過熱的情況，然而，市場對住宅物業的真正需求仍然殷切。董事會將於短期內因應市場環境之最新發展檢討本公司之物業發展計劃，以藉此就有關計劃制訂最佳策略。

本集團於二零零四年三月參與了兩項合資企業計劃。其中一家合資企業乃計劃從事印刷及包裝業務，其生產基地將會位於中華人民共和國(「中國」)福州。該合資企業之總投資額為3,000,000港元，其中70%由本集團承擔，而其包裝業務預期可於二零零四年七月展開。另一家合資企業則計劃於中國上海成立市場推廣及分銷實體，有關實體將會專注於在二至三年時間內於中國建立一市場推廣網絡。該合資企業之總投資額為1,000,000港元，其中70%由本集團承擔。由於該等投資正處於初步成立階段，故並未為本集團期內之營業額或純利帶來任何貢獻。然而，鑑於中國市場擁有龐大購買力而整體增長速度亦為最高，董事會對該等合資企業將可於未來取得重大成果感到樂觀。董事會將繼續致力於本地及中國市場物色其他投資機會，以求擴大本集團之業務及營業額基礎並從而提升集團盈利能力。

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

本集團於二零零四年六月三十日之僱員(包括董事)人數稍微增加至11人。僱員薪酬乃因應工作性質與市況釐定。

董事會謹對本集團之往來銀行、債權人、管理層及員工過往一直鼎力支持致以萬二分的感謝。

承董事會命
主席
倪新光

香港特別行政區，二零零四年九月二十四日