

## 中期股息

董事會議決派發截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣二十仙(二零零三年：港幣十仙)，並將於二零零五年一月十四日星期五派發予在二零零五年一月七日星期五名列於本公司股東名冊內之股東。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於二零零五年一月三日星期一至二零零五年一月七日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲得派發上述之中期股息，持有本公司股份人士，請於二零零四年十二月三十一日星期五下午四時前，將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之香港股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下，以便辦理過戶登記手續。

## 管理層討論及分析

截至二零零四年九月三十日止六個月，本集團業務持續增長，營業額及溢利均錄得增長。本集團的營業額由上年同期港幣15億元增加16.3%至港幣18億元，而期內之純利則由上年同期港幣7千5百萬元，大幅增加66.4%至港幣1.25億元。其中尤以物業部門之表現最為理想，出租物業及冷藏倉庫之收益均錄得不俗增長。

## 建築及機械工程

該部門之營業額由港幣7.6億元增至港幣9.86億元。主要由於管道技術業務增長帶動，加上上年度完成私有化項目後，建築及土木工程部門之營業額亦併入綜合帳內。

## 升降機及電扶梯

升降機及電扶梯市場之競爭持續劇烈，故該部門營業額及收益稍有回落。期內主要升降機及電扶梯的安裝合約包括為如心廣場、香港四季酒店及政府建築署之學校改善計劃內的學校。

## 玻璃幕牆及鋁窗

鑒於香港及中國內地之大型合約減少，該部門手頭合約亦有所減少。期內主要的合約包括東涌站東薈酒店發展及上水天平山之住宅發展項目。

### 管道技術

與去年同期比較，管道技術業務營業額大幅增長。在香港，「免開掘」技術深受市場歡迎，該部門獲得多項大型公共及私營機構合約。本集團於歐洲持有59%權益之附屬公司－NordiTube Technologies AB期內之營業額及邊際利潤均有顯著改善。至於本集團於澳洲持有74%權益之附屬公司－Rib Loc Group Limited經改組後亦已回復增長軌道。現時，本集團已於香港、中國、新加坡、台灣、印度、歐洲、澳洲及中東地區穩立站腳。

### 建築及土木工程

建築及土木工程部門手頭工程項目總值約港幣8.5億元。期內，新的建築合約包括為香港科技大學興建香港賽馬會創新科技中心、為英基學校協會在沙田馬鞍山興建國際學校及在新界元朗興建一所設置三十六間課室的小學。而期內已完成之主要土木工程合約包括將軍澳海港發展一三七區第二期之興建海堤及填海工程及佐敦道第三期填海及餘下工程。

### 環保及機電工程

該部門之手頭工程項目進展順利，營業額亦有所改善。環保工程合約包括竹篙灣迪士尼樂園發展計劃之清水灌溉泵站、荃灣原水泵房翻新機電設備供應及石湖墟污水廠供應及安裝熱電聯供發電機組。機電工程合約包括中區第三期填海項目重置現有機電設施及抽水站工程、紅磡灣酒店的電力系統安裝及將軍澳醫院沙土病房之機電改善工程。

### 保險及投資

該保險部門受到激烈的市場競爭影響，營業額由港幣1.55億元減至港幣1.26億元。至於投資市場，期內亦受到非常波動的經濟因素影響，該部門之營業額及溢利亦有所減少。為抵禦不明朗的市場環境，本集團時常監察投資組合並繼續採取審慎的投資策略。本集團主要投資在定期收益及存款上，並將繼續維持平衡投資組合為未來中期至長期帶來穩定收入。

### 物業及酒店

該部門營業額由港幣1.53億元增至港幣1.84億元。該部門為本集團整體業務表現增長之主要來源，主要由於本港倉儲業務之持續發展及物業市場之復甦。

位於葵涌的一幢十八層高冷藏倉庫全部租出。本集團位於上海之豪華住宅物業亦園的入住率維持80%。而香港及海外投資物業之出租情況亦有所改善。

內地房產物業項目進展良好，項目包括位於成都「翠擁天地二期」、佔地49,000平方米的「世代錦江二期」商住物業及合肥市佔地102,000平方米的「華僑商城」商用物業。

物業管理部門繼續承接多項具規模的公共及私營住宅、商業及工業大廈的管理合約。回顧期內，該部門獲得由職業安全健康局主辦的「最佳物業管理公司職安健管理」比賽優異獎，藉此增加了該部門在行內的聲望。

於回顧期內，中國內地酒店整體的入住率有所改善，而溫哥華酒店業務表現亦保持平穩。

## 資訊科技及其他業務

### 資訊科技及網絡方案

該部門的營業額由港幣2.62億元增至港幣2.9億元，其中電腦部門的營業額增長理想，但由於市場劇烈競爭，商業機器部門利潤下降，整體之表現亦受到影響。

### 汽車及貿易

由於今年消費市場的強勁增長，加拿大汽車代理業務的經營溢利亦有相當增長。縱然市場競爭劇烈，美國西岸食品貿易及分銷業務的成績亦維持於滿意水平。

## 展望

本集團於二零零四/零五年上半年度表現理想，反映了集團專注於收入及現金流動充裕之平衡業務組合的成果。縱然保險及投資部門的表現未如理想，但物業投資方面的收入，特別是冷藏倉庫業務及出租物業持續擴展所帶來的收入，為本集團帶來整體利潤的增長。管道技術部門，在進行一連串重組後，於期內業績大幅增長。管理層有信心此部門將成為本集團未來一個主要增長的業務。

於二零零四年，香港經濟似乎已於亞洲金融危機及二零零三年沙士爆發的影響中復甦。作為一個細小的開放型經濟，香港仍受到全球經濟不穩的影響，若美國或中國經濟放緩，香港將會受到重大的打擊。惟本集團仍有信心香港來年經濟將持續增長，縱然速度稍慢，香港仍為中國內地經濟對外開放的重要門檻。

展望未來，本集團將繼續採取擴展現時業務的策略及審慎地留意其他投資機會，以為本集團及股東帶來最大的收益。

## 財務評述

於二零零四年九月三十日，本集團之總資產淨值約為港幣25.4億元（二零零四年三月三十一日：港幣24.74億元）。

於二零零四年九月三十日，總債務與資本比率為48.4%（二零零四年三月三十一日：51%）及淨債務與資本比率為14.9%（二零零四年三月三十一日：4%），此乃將銀行與其他借貸及借貸淨額分別除以總資產淨值港幣25.4億元（二零零四年三月三十一日：港幣24.74億元）而得出之百分比。

於二零零四年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸為港幣12.29億元（二零零四年三月三十一日：港幣12.6億元）。現金及銀行結存（包括抵押存款）為港幣8.5億元（二零零四年三月三十一日：港幣11.56億元），而借貸淨額為港幣3.79億元（二零零四年三月三十一日：港幣1.04億元）。本集團大部份借貸之浮動息率乃參照香港銀行同業拆息率計算。在該等浮息貸款中，約港幣1億元乃透過對掉期息率之固定息率計算（二零零四年三月三十一日：港幣7.5億元）。

期內，財務費用為港幣1.01千萬元（去年同期：港幣1.99千萬元）。

本公司提供公司擔保總值港幣7.6億元（二零零四年三月三十一日：港幣8.78億元），作為授予附屬公司之信貸擔保。

本集團對現金及財務管理採取審慎之庫務政策。為妥善管理風險及降低資金成本，本集團一切庫務事宜均由總公司集中處理。目前大部份現金均為港元或美元短期存款。本集團經常對其資金流動及融資狀況均作出頻密之審核，並不時因應新投資項目或銀行貸款還款期，在維持恰當的負債比率下，尋求新的融資安排。