



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零一年
六月三十日止六個月之
中期報告

公司資料

執行董事：

劉鑾鴻（主席）

劉鑾雄

獨立非執行董事：

薛建平

張悅文

註冊辦事處：

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要辦事處：

香港灣仔

告士打道 38 號

美國萬通大廈 26 樓

網址：

<http://www.chineseestates.com>

目錄

獨立審閱報告	1
業績	
簡明綜合收益表	2
簡明綜合資產負債表	3
簡明確認盈虧綜合報表	4
簡明綜合現金流量表	4
簡明財務報表附註	4
中期股息	12
財務業務回顧	12
業務回顧	13
公司資料	14
前景	15
董事於本公司及相聯法團之證券權益	15
主要股東於本公司之權益	16
購入、出售或贖回上市證券	16
根據銀行融資文件之債務責任	16
最佳應用守則	17
致謝	17

獨立審閱報告

致 Chinese Estates Holdings Limited 董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已遵照 貴公司董事之指示審閱第 2 頁至 11 頁所載之中期財務報告。

董事之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定上市公司須按照由香港會計師公會頒布之會計實務準則(「會計實務準則」)第 25 條「中期財務報告」編製中期財務報告。然而，上市規則容許於截至二零零零年七月一日或以後結算之中期財務報告之第一個簡明綜合現金流量表毋須按照會計實務準則第 25 條列出比較數字。中期財務報告乃由董事負責，並已由董事批准通過。

審閱工作

本核數師乃按照香港會計師公會頒布之核數準則第 700 條「受聘審閱中期財務報告」進行是次審閱工作。審閱工作之範圍主要包括向集團管理層作出查詢及運用分析性程序對中期財務報告作出分析，並據此評估會計政策及呈列方式有否貫徹地應用或有所披露。審閱工作並不包括審核程序(如測試內部監控系統及核證資產、負債及交易)。由於審閱之範圍遠較審核小，所給予之確定程度也較審核為低。因此，本核數師對中期財務報告不發表審核意見。

審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作，據本核數師所知，截至二零零一年六月三十日止六個月之中期財務報告毋需作出任何重大修訂。

在不影響本核數師之審閱結論之下，本核數師謹請 閣下留意中期財務報告所披露之簡明綜合收益表及簡明確認盈虧綜合報表內截至二零零零年六月三十日止六個月之比較數字並未有根據核數準則第 700 條而審閱。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

二零零一年九月七日

業績

本人謹代表 Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會公布本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
營業額 (附註 4)	332,311	305,181
銷售成本	(18,845)	(10,507)
毛利	313,466	294,674
其他收入 (附註 9)	36,656	64,299
行政開支	(81,211)	(77,325)
其他經營開支 (附註 10)	(2,797)	(6,900)
出售投資物業及其他物業之溢利	5,578	15,067
其他虧損 (附註 11)	(15,103)	–
就發展中物業確認之減值虧損 (附註 12)	(277,755)	(27,785)
經營 (虧損) 溢利	(21,166)	262,030
財務費用	(168,152)	(158,499)
投資收入 (虧損) (附註 13)	5,595	(150)
因收購附屬公司額外權益 而產生之商譽減值虧損撥備	(4,469)	–
墊付聯營公司款項之撥備 (附註 14)	(137,750)	(42,284)
攤佔聯營公司業績	(21,216)	17,752
除稅前 (虧損) 溢利	(347,158)	78,849
稅項 (附註 7)	504	(9,746)
未計少數股東權益 (虧損) 溢利	(346,654)	69,103
少數股東權益	73,380	–
股東應佔 (虧損) 溢利	(273,274)	69,103
中期股息	–	–
(虧損) 溢利撥入儲備	(273,274)	69,103
每股 (虧損) 盈利 (附註 8)		
基本	(11.5) 仙	3.3 仙
攤薄後	不適用	3.2 仙

簡明綜合資產負債表

於二零零一年六月三十日

	二零零一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零零年 十二月三十一日 千港元 (經重列及 審核)
非流動資產		
投資物業(附註15)	15,149,649	14,364,278
物業及其他固定資產(附註15)	103,801	112,276
發展中物業(附註15)	1,796,543	2,046,340
聯營公司權益	1,862,055	2,072,726
證券投資	98,747	98,747
墊付接受投資公司款項	136,555	130,851
其他資產	24,006	24,006
抵押存款	228,470	203,258
	<u>19,399,826</u>	<u>19,052,482</u>
流動資產		
證券投資	10,739	1,362
未出售物業存貨	45,820	50,218
應收賬項、按金及預付款項(附註16)	367,229	362,752
應收長期貸款即期部份	378,900	444,980
貸款及墊款	4,101	72
可收回稅項	3,713	4,719
定期存款、銀行結餘及現金	886,332	622,215
	<u>1,696,834</u>	<u>1,486,318</u>
流動負債		
應付賬項、應計款項及撥備(附註17)	90,295	104,725
按金及預先收取款項	233,010	202,367
應付稅項	123,467	107,495
長期借貸即期部份	196,684	155,096
銀行貸款，有抵押	329,000	495,856
	<u>972,456</u>	<u>1,065,539</u>
流動資產淨值	<u>724,378</u>	<u>420,779</u>
非流動負債		
長期借貸(附註18)	3,852,838	2,851,354
欠負聯營公司款項	12,378	11,050
欠負少數股東款項	414,801	408,080
	<u>4,280,017</u>	<u>3,270,484</u>
少數股東權益	<u>(21,456)</u>	<u>58,938</u>
	<u>15,865,643</u>	<u>16,143,839</u>
股本及儲備		
股本(附註19)	238,148	238,148
儲備(附註20)	15,627,495	15,905,691
	<u>15,865,643</u>	<u>16,143,839</u>

簡明確認盈虧綜合報表

截至二零零一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元 (未經審核)	二零零零年 千港元 (未經審核)
本集團持有之投資物業重估虧絀	-	(8,000)
應佔聯營公司儲備變動	772	25,404
折算海外業務之滙兌盈利	343	3,901
於綜合收益表中未確認之盈利淨額	1,115	21,305
股東應佔(虧損)溢利	(273,274)	69,103
已確認(虧損)盈利總額	<u>(272,159)</u>	<u>90,408</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零一年六月三十日止六個月

	千港元 (未經審核)
經營業務之現金流入淨額	249,604
投資回報及融資支出之現金流出淨額	(154,691)
退還稅項	4,737
投資業務現金流出淨額	<u>(249,546)</u>
融資前現金流出淨額	(149,896)
融資之現金流入淨額	<u>411,765</u>
現金及現金等值項目增加	261,869
期初之現金及現金等值項目	622,215
滙率變動之影響	2,248
期終之現金及現金等值項目	<u>886,332</u>
現金及現金等值項目 定期存款、銀行結餘及現金	<u>886,332</u>

簡明財務報表附註

1. 呈報基準

除卻現金流量表(為第一個收錄於截至二零零零年七月一日或以後之會計期間之中期財務報告之現金流量表)並無呈列比較數字外,簡明財務報表乃根據香港會計師公會發出之會計實務準則第25條「中期財務報告」(會計實務準則第25條)而編製。該等未有依循會計實務準則第25條之情況乃上市規則所容許。

2. 會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本常規編製,並就重估投資物業而修訂。

除於本期間本集團首次採用若干由香港會計師公會頒布之新訂立及經修訂之會計實務準則,導致會計政策出現以下轉變外,所用之會計政策乃與編製本集團由截至二零零零年十二月三十一日止年度之財務報表所用者一致。簡明綜合收益表之若干比較數字已予重列,以符合本期間之呈列方式。

分類報告

本集團在本中期報告期間首次採用會計實務準則第 26 條「分類報告」。在過往年度，分類資料乃根據上市規則之披露規定而呈列。就本中期報告而言，採用會計實務準則第 26 條導致若干分類資料須以新方式呈列。截至二零零零年六月三十日止六個月之分類資料之披露已作出修訂以配合新的呈報方式。

商譽

於本期間，本集團採用會計實務準則第 30 條「企業合併」，並選擇重列先前自儲備扣除（撥入儲備）之商譽（負值商譽）。因此，該等商譽（負值商譽）已根據會計實務準則第 30 條重新列算。在收購有關附屬公司之日期至採用會計實務準則第 30 條之日期期間與商譽有關之累計折舊及減值虧損已追溯確認。原應於收購有關附屬公司之日期至採用會計實務準則第 30 條之日期期間確認為收入之負值商譽已追溯確認。該等調整之影響為於附註 3 概述。經重新入賬後，商譽乃於資產負債表列為資產，而負值商譽則列為從資產中扣除之項目。商譽乃按其估計可用年期（介乎 5 年至 20 年）攤銷，負值商譽則按其產生之情況撥作收入。

3. 前期調整

採用附註 2 所述之新會計政策之財務影響概述如下：

	資本儲備 千港元	特別儲備* 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	累積溢利 千港元
於二零零零年一月一日之結餘				
原本呈列	3,042,666	-	7,563,944	2,840,370
追溯確認列入儲備之 商譽減值	6,123	-	-	(6,123)
重列列入儲備之負值商譽 並追溯轉列為收入	(372,874)	-	-	372,874
根據會計實務準則 第 30 條調整因收購 聯營公司額外權益而 產生之商譽數額	(98,446)	-	-	7,000
因債務償還安排而重新 分類之儲備	(2,499,685)	2,499,685	-	-
根據會計實務準則 第 30 條調整因收購 附屬公司而產生之 商譽數額	(77,784)	-	20,444	-
經重列	<u>-</u>	<u>2,499,685</u>	<u>7,584,388</u>	<u>3,214,121</u>

該等會計政策之轉變對本期間及過往期間之業務之影響如下：

	截至二零零零年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零零年 十二月三十一日止 十二個月 千港元	截至二零零零年 六月三十日止 六個月 千港元
所需調減之減值（附註）	43,064	36,593	-
商譽減值虧損	(4,469)	(130,361)	-
	<u>38,595</u>	<u>(93,768)</u>	<u>-</u>

* 特別儲備指前控股公司與本公司於該控股公司在一九八九年遷冊為百慕達公司時合併股本及溢價賬產生之差額，乃不可分配。

附註： 根據會計實務準則第 30 條按收購聯營公司 / 附屬公司所購入之有關資產之新釐定公平價值所需調減之減值。

4. 營業額

營業額指已收及應收之出售證券投資、物業租金收入、股息收入及放債之利息收入之總和。

5. 分類資料

業務部份

	物業租賃		物業發展		證券投資及 投資控股		放債		綜合	
	截至六月三十日止 六個月		截至六月三十日止 六個月		截至六月三十日止 六個月		截至六月三十日止 六個月		截至六月三十日止 六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
收入										
來自外間客戶之 收入	<u>317,006</u>	<u>270,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,820</u>	<u>8,024</u>	<u>9,485</u>	<u>26,498</u>	<u>332,311</u>	<u>305,181</u>
業績										
分類業績	<u>298,161</u>	<u>260,152</u>	<u>(277,755)</u>	<u>(27,785)</u>	<u>5,820</u>	<u>8,024</u>	<u>9,485</u>	<u>26,498</u>	<u>35,711</u>	<u>266,889</u>
未分配經營開支									<u>(56,877)</u>	<u>(4,859)</u>
經營(虧損)溢利									<u>(21,166)</u>	<u>262,030</u>

地區市場部份

本集團於期內之所有業務絕大部份在香港進行，因此並無列載以地域劃分之分析。

6. 員工開支及折舊

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
員工開支(包括董事酬金)		
行政開支	<u>41,661</u>	<u>39,896</u>
其他	<u>2,731</u>	<u>2,786</u>
	<u>44,392</u>	<u>42,682</u>
折舊		
行政開支	<u>7,412</u>	<u>12,281</u>
其他	<u>120</u>	<u>189</u>
	<u>7,532</u>	<u>12,470</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
(撥回)費用包括：		
本公司及其附屬公司 香港利得稅	<u>9,452</u>	<u>7,140</u>
聯營公司 香港利得稅	<u>(11,577)</u>	<u>1,543</u>
其他司法權區	<u>1,621</u>	<u>1,063</u>
	<u>(504)</u>	<u>9,746</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率 16% 計算。在其他司法權區之附屬公司及聯營公司之利得稅乃根據有關當地之法例計算。

由於不能確定稅務資產之優惠於可預見將來能變現，故並未於財務報表確認遞延稅項資產。

由於毋須就出售投資物業之日後所得溢利繳納稅項，故此等資產進行重估產生之盈餘將毋須作出遞延稅項準備。因此，就稅項而言，重估產生之盈餘不會構成時差。

8. 每股（虧損）盈利

每股基本（虧損）盈利乃根據期內股東應佔虧損 273,274,000 港元（截至二零零零年六月三十日止期間：溢利 69,103,000 港元）及期內已發行普通股之加權平均數 2,381,481,464 股（截至二零零零年六月三十日止期間：2,099,960,771 股）計算。

由於行使可換股債券之影響為反攤薄效應，故無呈列本期間之每股攤薄虧損。二零零零年之每股攤薄盈利乃根據截至二零零零年六月三十日止期間股東應佔溢利 69,103,000 港元及已作出調整計入二零零零年認股權證獲行使之潛在普通股攤薄影響之經調整普通股加權平均數 2,129,410,611 股計算。

9. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
其他收入包括：		
利息收入	19,125	54,271
管理費收入淨額	1,169	3,539
撥回再無需提撥之一般準備	10,663	-
	<u>10,663</u>	<u>-</u>

10. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
其他經營開支包括：		
就未出售物業存貨確認之減值虧損	2,197	-
出售附屬公司之虧損	57	6,231
	<u>2,197</u>	<u>6,231</u>

11. 其他虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
為符合上市規則之規定出售 至祥置業有限公司上市股份 及認股權證之虧損	15,103	-
	<u>15,103</u>	<u>-</u>

12. 就發展中物業確認之減值虧損

經內部檢討發展價值後，就於太原街、白加道 31 號、靠背壟道 145-151A 號及皇后大道中 253-265 號之物業分別提撥 227,660,000 港元、43,566,000 港元、1,529,000 港元及 5,000,000 港元之減值虧損準備。少數股東權益應佔有關太原街及皇后大道中 253-265 號之減值虧損合共 72,616,000 港元已列入少數股東權益。

13. 投資收入（虧損）

投資收入（虧損）為上市投資未變現持有溢利（虧損）5,595,000 港元（截至二零零零年六月三十日止期間：虧損 150,000 港元）。

14. 墊付聯營公司款項之撥備

墊付聯營公司款項之撥備為經內部檢討發展項目肇輝臺之發展價值後就該項目提撥減值虧損準備 137,750,000 港元。

15. 投資物業、物業及其他固定資產以及發展中物業之變動

	投資物業 千港元	物業及其他 固定資產 千港元	發展中物業 千港元
成本或估值			
二零零一年一月一日	14,364,278	312,999	2,046,340
新附屬公司	668,000	—	—
添置	135,371	675	27,958
出售	(18,000)	(2,710)	—
減值虧損準備	—	—	(277,755)
二零零一年六月三十日	<u>15,149,649</u>	<u>310,964</u>	<u>1,796,543</u>
折舊			
二零零一年一月一日	—	200,723	—
期內撥備	—	7,532	—
出售時對銷	—	(1,092)	—
二零零一年六月三十日	—	<u>207,163</u>	—
賬面淨值			
二零零一年六月三十日	<u>15,149,649</u>	<u>103,801</u>	<u>1,796,543</u>

16. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括 22,484,000 港元（二零零零年十二月三十一日：15,011,000 港元）之應收貿易賬項，主要為預先開單之應收租金及預期於收到租單後支付租金。

應收貿易賬項於報告日期之賬齡分析如下：

	二零零一年 六月三十日 千港元	二零零零年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	6,159	4,751
三十一日至六十日	3,088	676
六十一日至九十日	2,150	472
九十日以上	11,087	9,112
	<u>22,484</u>	<u>15,011</u>

17. 應收賬項、應計款項及撥備

應收賬項、應計款項及撥備包括應付貿易賬項零港元（二零零零年十二月三十一日：687,000 港元）。

應收貿易賬項於報告日期之賬齡分析如下：

	二零零一年 六月三十日 千港元	二零零零年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	—	675
九十日以上	—	12
	<u>—</u>	<u>687</u>

18. 借貸

	二零零一年 六月三十日 千港元	二零零零年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款	2,437,522	1,721,306
其他貸款	1,741,000	1,781,000
可換股債券	200,000	–
	<u>4,378,522</u>	<u>3,502,306</u>
有抵押	4,378,522	3,502,306
無抵押	–	–
	<u>4,378,522</u>	<u>3,502,306</u>
借貸之償還期限如下：		
按通知或一年內	525,684	650,952
一年以上但不超逾兩年	484,328	328,850
兩年以上但不超逾五年	3,083,163	2,427,919
五年以上	285,347	94,585
	<u>4,378,522</u>	<u>3,502,306</u>
減：一年內到期列為流動負債之金額	(525,684)	(650,952)
一年後到期之金額	<u>3,852,838</u>	<u>2,851,354</u>

19. 股本

	股份數目	面值總額 千港元
每股面值 0.10 港元之普通股		
法定股本：		
於二零零零年十二月三十一日及二零零一年六月三十日	3,100,000,000	310,000
已發行及繳足股本：		
於二零零零年十二月三十一日及二零零一年六月三十日	2,381,481,464	238,148

於截至二零零一年六月三十日止期間，本公司之股本並無變動。

20. 儲備

	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累積溢利 千港元	總額 千港元
本集團								
於二零零零年一月一日								
– 原本呈列	2,187,359	–	3,042,666	7,563,944	30,880	60,526	2,840,370	15,725,745
– 前期調整 (附註3)	–	2,499,685	(3,042,666)	20,444	–	–	373,751	(148,786)
	<u>2,187,359</u>	<u>2,499,685</u>	<u>–</u>	<u>7,584,388</u>	<u>30,880</u>	<u>60,526</u>	<u>3,214,121</u>	<u>15,576,959</u>
– 經重列 滙兌調整	–	–	–	–	–	–	3,532	3,532
購回及註銷 本身股份	(12,229)	–	–	–	–	838	–	(11,391)
認股權證獲行使 而發行股份	88,558	–	–	–	–	–	–	88,558
配售股份	148,610	–	–	–	–	–	–	148,610
發行股份開支	(1,223)	–	–	–	–	–	–	(1,223)
重估盈餘	–	–	–	506,652	–	–	–	506,652
出售所變現之虧絀	–	–	–	176	–	–	–	176
出售聯營公司 投資物業時 變現之盈餘	–	–	–	(969)	–	–	–	(969)
聯營公司 年內儲備變動	–	–	–	79,359	(11,974)	–	–	67,385
年內虧損	–	–	–	–	–	–	(472,598)	(472,598)
	<u>2,411,075</u>	<u>2,499,685</u>	<u>–</u>	<u>8,169,606</u>	<u>18,906</u>	<u>61,364</u>	<u>2,745,055</u>	<u>15,905,691</u>
二零零零年十二月三十一日								
滙兌調整	–	–	–	–	–	–	343	343
出售時變現之盈餘	–	–	–	(6,037)	–	–	–	(6,037)
期內虧損	–	–	–	–	–	–	(273,274)	(273,274)
聯營公司 期內儲備變動	–	–	–	772	–	–	–	772
	<u>2,411,075</u>	<u>2,499,685</u>	<u>–</u>	<u>8,164,341</u>	<u>18,906</u>	<u>61,364</u>	<u>2,472,124</u>	<u>15,627,495</u>
二零零一年六月三十日								

21. 收購附屬公司

於二零零一年三月二十一日，本集團以代價400,603,000港元收購Gold Horse Limited已發行股本之100%。該項交易乃以會計購買法入賬。

該項收購之影響概述如下：

	千港元
收購資產淨值	<u>43,343</u>
以下列方式支付：	
本公司之二零零三年息率三厘可換股債券	200,000
現金代價	200,603
減：股東貸款之轉讓	(357,260)
	<u>43,343</u>
收購而產生之現金流出淨額：	
現金代價	(200,603)
購入之銀行結餘及透支	11,691
	<u>(188,912)</u>

Gold Horse Limited 在本期間內對本集團之業績並無任何重大貢獻。

22. 承擔及或然負債

於二零零一年六月三十日，本集團有以下未於財務報表撥備之承擔及或然負債：

	二零零一年 六月三十日 千港元	二零零零年 十二月三十一日 千港元
(a) 資本承擔		
已批准及簽約		
— 物業發展開支	<u>79,603</u>	<u>71,544</u>
已批准但未簽約		
— 物業發展開支	<u>1,609,333</u>	<u>1,534,997</u>
(b) 或然負債		
為下列公司所授銀行信貸額 向銀行提供之擔保：		
— 聯營公司	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
— 接受投資公司	<u>250,400</u>	<u>250,400</u>
	<u>400,400</u>	<u>400,400</u>

23. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士進行下列交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
已收聯營公司之收入		
寫字樓租金	296	529
大廈管理費	98	93
利息收入	6,410	13,524
向一項全權信託（一名董事之 若干家族成員擁有其實際權益）名下之 一間私人公司支付之利息	1,509	—
向一間由一名董事控制之私人公司支付之利息	168	—
已收私人公司（由一名董事控制）之收入		
寫字樓租金	682	286
大廈管理費	166	119

寫字樓租金及大廈管理費乃按與無關連人士交易適用之類似條款而釐定。

24. 結算日後事項

於二零零一年八月七日，本集團宣布透過協議計劃將 Evergo China Holdings Limited（「愛美高中國」）私有化之建議，方案為每持有 1,000 股愛美高中國股份可獲 130 股本公司股份（可予調整）或每持有 1 股愛美高中國股份可獲現金 0.18 港元。該計劃有待大部份股東及有關部門批准。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零零一年六月三十日止期間之任何中期股息（二零零零年六月三十日：無）。

財務業務回顧

截至二零零一年六月三十日止期間（「期間」）之營業額為 332,300,000 港元，較去年同期增加 8.9%，主要由於租金收入增加所致。期間之毛利為 313,500,000 港元，較去年同期增加 6.4%。期內，銅鑼灣地帶於翻新後在整段期間作出租金收入貢獻，加上於同年三月怡東商場增加多個商舖，租金收入增加。期內虧損為 273,300,000 港元，而去年同期則為溢利 69,100,000 港元。由盈轉虧主要由於若干發展中物業確認之減值虧損 277,800,000 港元及透過聯營公司持有之發展項目確認之減值虧損 137,800,000 港元所致。本集團之投資物業於期內賺取穩定溢利及現金流量，而由於發展中物業之市值下調，本集團亦作出減值虧損撥備，以反映期內變更。每股虧損為 11.5 仙（二零零零年六月三十日：每股盈利 3.3 仙）。

其他收入為 36,700,000 港元，較去年同期減少 43.0%，乃由於利息收入減少所致。期內應佔聯營公司業績主要為來自 The Kwong Sang Hong International Limited（「廣生行」）及犇亞證券股份有限公司之虧損。

資產淨值

於二零零一年六月三十日，本集團之總資產淨值約為 15,866,000,000 港元（二零零零年十二月三十一日：16,144,000,000 港元），較二零零零年十二月三十一日減少 278,000,000 港元或 1.7%。根據於二零零一年六月三十日之已發行普通股總數 2,381,481,464 股計算，每股資產淨值為 6.7 港元，較二零零零年十二月三十一日（6.8 港元）減少約 1.5%。每股資產淨值之減少主要由於期間虧損所致。

股本

於二零零一年六月三十日及二零零零年十二月三十一日，已發行普通股數目為 2,381,481,464 股。

債務及資本與負債比率

於二零零一年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸為 4,379,000,000 港元（二零零零年十二月三十一日：3,502,000,000 港元）。現金及銀行結存為 1,115,000,000 港元（二零零零年十二月三十一日：825,000,000 港元），而借貸淨額為 3,264,000,000 港元（二零零零年十二月三十一日：2,677,000,000 港元）。

總債務與股本比率為 27.6%（二零零零年十二月三十一日：21.7%）而淨債務與股本比率為 20.6%（二零零零年十二月三十一日：16.6%），乃將銀行及其他借貸以及淨債務分別除以總資產淨值 15,866,000,000 港元（二零零零年十二月三十一日：16,144,000,000 港元）得出之百分比。

總債務及淨債務與股本比率之增加主要由於銀行及其他借貸增加所致。

於結算日，本集團之銀行及其他借貸全部均以港元計算。於本集團之總銀行及其他借貸 4,379,000,000 港元中，12.0%、11.1%、70.4% 及 6.5% 須分別於一年、一至兩年、兩至五年及五年後償還。於本集團之借貸中，1,741,000,000 港元乃按固定息率或透過對沖掉期息率之浮息計息。餘下借貸乃參照香港銀行同業拆息及最優惠利率計算利息。

資產抵押

於二零零一年六月三十日，本集團賬面值分別約為 13,799,000,000 港元（二零零零年十二月三十一日：13,617,000,000 港元）、無（二零零零年十二月三十一日：2,200,000 港元）及 228,500,000 港元（二零零零年十二月三十一日：203,300,000 港元）之投資物業、未出售物業存貨及定期存款已作抵押以令本集團獲得一般銀行信貸。

財務及利息收入 / 支出

利息收入列於營業額及其他收入。財務費用包括銀行及其他貸款之利息開支、安排及承擔費用開支。期間之利息收入為 28,600,000 港元，較二零零零年六月三十日 80,800,000 港元減少 64.6%，主要由於放債及銀行存款利息收入減少所致。期間之利息支出為 150,500,000 港元，較去年同期錄得之 142,500,000 港元增加 5.6%，主要由於期間銀行借貸水平增加所致。

酬金政策及購股權計劃

酬金（包括薪金及年終花紅）乃根據個人表現釐定。期間內概無採納購股權計劃。

The Kwong Sang Hong International Limited

期間內，本集團於廣生行上市股份之實際權益為 26.76%。

於二零零一年五月三十一日，廣生行之資產總值及資產淨值分別為 2,205,200,000 港元及 1,702,600,000 港元。

業務回顧

香港投資物業

在回顧期間，本集團來自投資物業之總租金收入為 317,000,000 港元，較二零零零年同期增加 17.1%。租金收入之增加，主要來自經過大型翻新工程後在二零零零年十二月重開超逾 160 間零售店舖之銅鑼灣地帶，以及於二零零零年下半年購入之怡東商場額外商舖所提供之額外租金收入。

儘管經濟突然出現衰退，影響對寫字樓及商舖之需求，本集團仍能提高其投資物業之出租率。於回顧期間，美國萬通大廈及夏慤大廈之出租率，分別由去年 90.1% 及 74.8% 增至 93.7% 及 90.5%。除新租約增加外，本集團仍能與多名現有主要租戶續約，其中包括與租用美國萬通大廈 4 層樓面之保險公司進一步續約 3 年，由二零零一年十一月起生效，另與租用美國萬通大廈超逾 28,000 平方呎之航運集團進一步續約 3 年，由二零零二年一月生效。

本集團繼續努力加強在銅鑼灣心臟地帶之物業權益，並已購入怡東商場超過 15 個店舖單位，零售店舖之總樓面面積約為 52,000 平方呎。管理層認為該等收購乃重要策略，以提高本集團在傳統零售業旺區之實力。本集團於銅鑼灣之投資物業組合現包括怡東商場、皇室大廈及銅鑼灣地帶合共超過 499,000 平方呎之旺舖面積，以及皇室大廈總樓面面積約 407,000 平方呎之甲級寫字樓面積。

本集團非核心投資物業之出售情況仍然低迷。期內，本集團已訂約出售其於白建時道 6 號之投資，出售事項將於二零零一年十月完成。如價格理想，本集團擬繼續出售其非核心投資物業。

香港發展物業

就本集團與市區重建局（前身為土地發展公司）攜手合營之太原街／灣仔道重建項目（本集團擁有82%應佔權益），上址之住戶已於二零零零年十月全部遷出。第一期拆卸工程經已完成。第一期地基工程預期於二零零一年第四季展開。管理層與市區重建局現正考慮香港特別行政區政府提出之補地價建議。本集團與合營夥伴正在審閱整個項目，並與市區重建局洽商為重建項目增值。

肇輝台項目（50%權益）之地盤平整及地基工程預期於二零零一年九月完成。上蓋工程預期於二零零一年年底展開，而預售預計於二零零二年年年底展開。

干德道項目（70%權益）之地盤平整工程預期於二零零二年年年初展開，整個項目之完成日期估計為二零零三年年底。白加道31號（100%權益）之地盤平整及地基工程正在進行，並預期於二零零二年年年初完成。而上蓋工程預期於二零零二年第一季展開。預計該項目將於二零零二年年年底完成。

屋宇署已批准靠背壟道住宅發展項目（100%權益）之一般建築圖則、拆卸計劃及地基圖則。拆卸及地基工程預期於稍後展開，而該項目預計於二零零三年年底完成及預計於二零零二年年中預售。該項目可發展為總樓面面積約46,000平方呎之商住項目。

九龍京士柏公園前陸軍醫院之重建項目（10%權益）之地盤平整及地基工程預期於二零零一年九月展開。該項目佔地約387,568平方呎，可發展為總樓面面積約904,168平方呎之8座豪華住宅。預售預期於二零零二年年年底展開，而整個項目預計於二零零四年年中完成。

中國物業

本集團透過其於Evergo China Holdings Limited（「愛美高中國」）上市股份之投資，持有其中國物業權益。本集團於愛美高中國之直接權益為46.62%。

於二零零一年六月三十日，愛美高中國之資產總值及資產淨值分別為2,012,900,000港元及1,819,300,000港元。

公司資料

關連及股份交易

期內，在本公司之獨立股東批准下，本公司完成有關購入銅鑼灣怡東商場New Face by Sogo所租用之零售店舖45,883平方呎之關連及股份交易。收購事項之部份代價，是以本公司發行本金總額200,000,000港元並於二零零三年到期之3厘可換股債券支付。換股價為每股1.08港元。

將愛美高中國私有化之建議

鑑於愛美高中國股份之成交價相對於其資產淨值有頗大之折讓，而且其成交量偏低，本公司於二零零一年八月向愛美高中國股東（本集團除外）提出透過協議計劃將愛美高中國私有化之建議。現時建議計劃股東每持有一股愛美高中國股份可獲得現金0.18港元，或每持有1,000股愛美高中國股份可獲得130股本公司股份（可予調整），倘該計劃獲計劃股東及百慕達法院成功批准，預期該計劃將於二零零一年年底生效。

前景

備受近期全球經濟放緩壓力影響，香港經濟前景於二零零一年下半年持續疲弱。本地物業市場方面，在經濟環境欠佳而公司削減規模之情況下而導致可租用面積增加，都對寫字樓租金構成壓力。預期中國經濟及基礎設施迅速發展、加入世界貿易組織及舉辦二零零八年奧運會，均有助加快於香港成立或擴展跨國公司之步伐，因而紓緩寫字樓市場目前之呆滯狀態。

在香港零售業方面，政府明確表示發展香港旅遊業之承諾。鑑於旅客消費預期會增加，零售旺舖對投資者及零售商極具吸引力。本集團相信，其位於旅客購物旺區如銅鑼灣、尖沙咀及旺角之大量零售物業組合，將繼續備受強烈需求，並享有理想收益。

由於按揭利率跌至歷史新低，住宅價格可維持於最終用家能負擔之水平，投資者之租金收益亦有所改善。政府確認減少資助房屋之房屋政策，有助恢復對物業市場之信心。相信物業會於未來數季漸趨穩定並由谷底逐步回升。

董事於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零一年六月三十日，本公司董事於本公司及其相聯法團之股本或債務證券中之權益，按本公司根據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第二十九條置存之登記冊所載或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所載之上市公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所者如下：

I. 本公司

董事姓名	股份數目	二零零三年息率三厘 可換股債券金額 (附註1)
劉鑾雄先生		
– 個人權益	381,504,119	–
– 其他權益	987,933,549	180,000,000 港元 (附註2)
	<u>1,369,437,668</u>	<u>180,000,000 港元</u>
劉鑾鴻先生		
– 公司權益	3,000,000	20,000,000 港元
– 其他權益	206,379,187	– (附註3)
	<u>209,379,187</u>	<u>20,000,000 港元</u>

附註：

1. 在本公司之贖回凌駕權之規限下，該等可換股債券之持有人有權於緊接二零零三年三月二十日前之營業日辦公時間結束前按換股價 1.08 港元兌換一股繳足股款之本公司股份。
2. 該等證券由多項以劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接擁有。
3. 該等股份由另一項以劉鑾鴻先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接擁有。

II. 本公司之相聯法團

相聯法團	董事姓名	股份數目	認股權證數目
1. 至祥置業有限公司 (「至祥」)	劉鑾雄先生 – 公司權益	2,159,475,904 (附註 1)	383,527,348 (附註 2)
2. Evergo China Holdings Limited (「愛美高中國」)	劉鑾雄先生 – 公司權益	1,112,582,621 (附註 3)	不適用
3. The Kwong Sang Hong International Limited (「廣生行」)	劉鑾雄先生 – 公司權益	513,746,047 (附註 1)	不適用

附註：

1. 正如上文第 I 段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司股本中之 57.50% 權益，故被視為於廣生行股份及至祥證券中擁有權益。
2. 每份認股權證之持有人獲賦予權利可於二零零零年十一月二十一日至二零零三年十一月二十日期間按每股 0.10 港元認購一股繳足股款之至祥股份。
3. 正如上文第 I 及 II 段所披露，劉鑾雄先生因被視為分別於本公司及廣生行股本中擁有 57.50% 及 53.52% 權益，故被視為於愛美高中國股份中擁有權益。

除本文所披露者外，於二零零一年六月三十日，本公司其他董事依據披露權益條例概無擁有或被視為擁有本公司或其任何相聯法團（定義見披露權益條例）之證券之任何權益，並於截至二零零一年六月三十日止六個月內，本公司董事或彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授或行使任何可認購本公司或其任何相聯法團之任何證券之權利。

主要股東於本公司之權益

據董事會所知，於二零零一年六月三十日，按本公司遵照披露權益條例第 16(1) 條置存之登記冊內之記錄，除本公司之董事外，直接或間接持有本公司已發行股本面值 10% 或以上權益之人士外）如下：

股東名稱	股份數目
Golden Game Overseas Limited	987,933,549 (附註)
Credit Suisse Trust Limited 作為受託人	987,933,549 (附註)

附註：作為一項家族信託受託人之 Credit Suisse Trust Limited 乃 Golden Game Overseas Limited 之控股公司，故被視為擁有 Golden Game Overseas Limited 所持之同一批股份之權益。

該批股份為「董事於本公司及相聯法團之證券權益」一節劉鑾雄先生之「其他權益」中所指之同一批股份。

購入、出售或贖回上市證券

截至二零零一年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

根據銀行融資文件之債務責任

截至二零零一年六月三十日，可導致本公司違反多份銀行融資文件中有關控權股東責任之規定之情況如下：

- 於借款人（本公司之一間全資附屬公司）之股權或所有權或控制權（直接及間接）有變更。

於二零零一年六月三十日，訂有上述契諾之未償還銀行融資總額為 605,000,000 港元（二零零零年十二月三十一日：623,000,000 港元），並於三年內到期。

最佳應用守則

由本公司兩名獨立非執行董事組成之審核委員會已詳細審閱截至二零零一年六月三十日止期間之中期報告。

除獨立非執行董事因根據本公司之公司細則第 111 條須輪值告退而並無任何特定委任年期外，據本公司董事所知，並無任何資料足以合理地顯示本公司於截至二零零一年六月三十日止六個月內並無遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

致謝

本人謹藉此向各股東、董事會全寅及員工之努力及支持致謝。

此致

列位股東 台照

代表董事會
主席
劉鑾鴻

香港，二零零一年九月七日