

簡明賬目附註

一 編製基準及會計政策

此等未經審核簡明綜合賬目乃根據香港會計師公會所頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司上市規則之披露規定而編製。

此等簡明賬目應與二零零一年之年度財務報告一併閱讀。

除下述為遵照由香港會計師公會頒佈於二零零二年一月一日或以後開始之會計期生效之新及經修訂會計實務準則而作出之會計政策變動外，此中期報告乃根據與二零零一年報告書所載之主要會計政策相符之基準編製。

- (甲) 因採納會計實務準則第11條（經修訂）「外幣換算」，年內以外幣計算之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益表均按加權平均匯率換算。在以往年度，該等損益表乃按結算日之匯率換算。該等變動對賬目之影響不大。
- (乙) 因採納會計實務準則第1條（經修訂）「財務報告之呈報」及會計實務準則第15條（經修訂）「現金流動表」，呈報方式已作出若干變動。

二 營業額及分部資料

本集團之主要業務為物業投資、物業買賣及提供物業管理服務。

期內本集團營業額及業績按業務分部之分析如下：

	截至二零零二年六月三十日止六個月				本集團 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	物業買賣 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	
營業額	58,188	3,863	—	—	62,051
分部業績	52,711	2,566	374	—	55,651
被視作出售一間 聯營公司 權益之虧損	—	—	—	(12,517)	(12,517)
財務成本					(16,925)
營運溢利					26,209
佔聯營公司溢利	—	—	—	13,854	13,854
商譽攤銷	—	—	—	(7,072)	(7,072)
除稅前溢利					32,991
稅項					(4,953)
股東應佔溢利					28,038

簡明賬目附註

	截至二零零一年六月三十日止六個月				本集團 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	物業買賣 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	
營業額	<u>62,964</u>	<u>5,348</u>	<u>73,000</u>	<u>—</u>	<u>141,312</u>
分部業績	<u>57,916</u>	<u>3,527</u>	<u>(9,879)</u>	<u>—</u>	<u>51,564</u>
財務成本					<u>(31,300)</u>
營運溢利					20,264
佔聯營公司					
溢利減虧損	—	—	15,259	9,957	25,216
商譽攤銷	—	—	—	(3,950)	<u>(3,950)</u>
除稅前溢利					41,530
稅項					<u>(1,879)</u>
股東應佔溢利					<u><u>39,651</u></u>

本集團並無進行業務分部間之銷售或其他交易。

二 營業額及分部資料(續)

期內本集團營業額及營運溢利貢獻按地域分部之分析如下：

地域分部：	營業額		營運溢利	
	截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	62,051	68,312	26,620	29,070
中國內地	—	73,000	(411)	(8,806)
	<u>62,051</u>	<u>141,312</u>	<u>26,209</u>	<u>20,264</u>

營業額按客戶所處國家進行分析。本集團並無進行地域分部間之銷售。

三 營運溢利

營運溢利已計入及扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
呆賬準備撥回	—	203
利息收入	653	2,659
	<u>653</u>	<u>2,862</u>
已扣除：		
固定資產折舊	179	87
其他物業之支出	484	2,284
利息支出	16,224	27,784
被視作出售一間聯營公司權益之虧損	12,517	—
出售一間附屬公司之虧損	—	1,269
	<u>19,400</u>	<u>30,340</u>

簡明賬目附註

四 職員成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
薪金	3,245	3,813
退休金費用—界定供款計劃	127	160
	<u>3,372</u>	<u>3,973</u>

五 稅項

香港利得稅乃以本集團於期內之估計應課稅溢利按16%(二零零一年：16%)之稅率計算。

在綜合損益表中之稅項支出包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅	3,740	2,011
過往期間撥備不足／(超額撥備)	11	(695)
	<u>3,751</u>	<u>1,316</u>
應佔一間聯營公司稅項	1,202	563
	<u>4,953</u>	<u>1,879</u>

六 每股盈利

每股盈利乃按港幣28,038,000元之股東應佔集團溢利(二零零一年：港幣39,651,000元)及按期內已發行普通股數目797,157,415股(二零零一年：797,157,415股)計算。本公司之購股特權並無對截至二零零二年及二零零一年六月三十日止期間之每股盈利帶來攤薄影響。

七 固定資產

投資物業、
設備及汽車
港幣千元

截至二零零二年六月三十日止六個月

期初賬面淨值	1,857,088
添置	1,439
折舊	(179)
期終賬面淨值	<u>1,858,348</u>

八 應收貿易賬項及其他應收款項

包括在應收貿易賬項及其他應收款項內為港幣57,275,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣79,560,000元)之貿易貨款，其賬齡分析如下：

	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
未到期	17,100	53,600
30日內	2,143	22,237
31-60日	37,653	1,749
61-90日	38	953
90日以上	341	1,021
	<u>57,275</u>	<u>79,560</u>

其他貿易貨款主要為應向租戶收取之租金。付款條款已按租約訂明，租金通常於每月第一日到期支付。

簡明賬目附註

九 應付貿易賬項及其他應付款項

包括在應付貿易賬項及其他應付款項內為港幣1,488,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣939,000元)之應付貨款，其賬齡分析如下：

	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	1,097	505
31-60日	175	233
61-90日	216	201
	<u>1,488</u>	<u>939</u>

十 有抵押銀行貸款

(甲) 銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	252,000	271,000
第二年	35,000	176,500
第三年至第五年	313,000	105,500
第五年後	338,500	361,000
	<u>938,500</u>	<u>914,000</u>
列為流動負債之款額	<u>(252,000)</u>	<u>(271,000)</u>
列為非流動負債之款額	<u>686,500</u>	<u>643,000</u>

十 有抵押銀行貸款(續)

(乙) 資產抵押

銀行貸款以總賬面值港幣1,883,000,000元(二零零一年十二月三十一日:港幣1,882,000,000元)之若干投資物業及持作出售物業,以及若干物業之租金收入作為抵押。

此外,本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份按予上述銀行貸款之貸款人,並已將貸予若干附屬公司之款項之優先償還權讓予貸款人。

十一 股本

	每股面值港幣10仙 之普通股	
	股數	港幣千元
法定股本:		
二零零二年六月三十日及		
二零零一年十二月三十一日	1,500,000,000	150,000
已發行及全數繳足股本:		
二零零二年六月三十日及		
二零零一年十二月三十一日	797,157,415	79,716

簡明賬目附註

十二 或然負債

- (甲) 一間附屬公司就一物業發展項目之建築工程完成日期延誤及錯漏而向有關之承建商索償約港幣11,000,000元，並已在支付承建商之款項中扣除。此外，尚有約港幣1,700,000元關於最後合約金額之紛爭。有關承建商否認指控，並向該附屬公司反索償港幣22,300,000元，包括規定之賠償金、上述爭議之合約金額及損失與開支。有關案件有待仲裁。於二零零二年六月三十日，在考慮過專業人士之意見後，本集團已為該項紛爭預期所需之法律費用撥出港幣7,400,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣7,400,000元)之準備，而董事會認為撥備之金額充足。
- (乙) 本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,068,900,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣1,074,400,000元)之擔保，其中港幣898,500,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣874,000,000元)之授信額已於二零零二年六月三十日提用。
- (丙) 一間附屬公司已就給予一間其被投資公司之銀行授信額及給予該被投資公司之物業買家之按揭貸款簽定擔保。該附屬公司於二零零二年六月三十日所擔保之金額約達港幣13,000,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣13,000,000元)。

十三 承擔

(甲) 資本承擔

本集團就發展中物業及投資物業之資本承擔額如下：

	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	10,989	9,986
未訂約但已批准之項目	14,380	10,330
	<u>25,369</u>	<u>20,316</u>

(乙) 經營租賃承擔

於二零零二年六月三十日，本集團根據不可撤銷之經營租約，而於未來支付之最低付款承擔總額如下：

	土地及樓宇	
	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	<u>—</u>	<u>395</u>

簡明賬目附註

十四 未來經營租賃應收款項

本集團根據不可撤銷之物業經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	102,090	106,438
第二年至第五年內	92,000	111,401
	<u>194,090</u>	<u>217,839</u>

十五 有關連人士交易

重大有關連人士交易乃在本集團之日常業務過程中進行，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
向有關連公司收取租金	—	355
向一間有關連公司 收取樓宇管理費	—	464
向一名股東支付租金 (甲)	443	443
向一名股東支付行政人員費用 (乙)	168	248
	<u> </u>	<u> </u>

十五 有關連人士交易(續)

附註：

- (甲) 一間附屬公司－Y. T. Group Management Limited(前稱Prestige Group Management Limited)與渝港國際有限公司(「渝港」)之附屬公司訂立再分租協議，按租用面積計算成本價，以月租港幣73,857元將寫字樓租用。渝港為本公司之主要實益股東。
- (乙) Y. T. Group Management Limited亦與渝港訂立行政人員費用協議，由二零零一年一月一日起，分擔共用員工之費用，每月費用為港幣41,398元。由二零零一年九月一日起，該項月費已調整至港幣28,000元。

承董事會命

董事總經理

黃志強

香港，二零零二年九月六日