



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二年
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：

黃倩儀

蔡學雯

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

	頁次
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
簡明綜合股權變動表	4
簡明綜合現金流量表	5
簡明財務報表附註	6
中期股息	11
財務業務回顧	11
業務回顧	12
前景	14
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
最佳應用守則	16
致謝	16

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 貴公司之指示審閱第2頁至10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規定編製中期財務報告須按照由香港會計師公會頒布之會計實務準則第25號「中期財務報告」及有關條文之規定。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號「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，截至二零零二年六月三十日止六個月之中期財務報告毋須作出任何重大修訂。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零二年九月六日

業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 董事會公布本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零零一年之比較數字如下:

簡明綜合收益表

截至二零零二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元 (未經審核)	二零零一年 千港元 (未經審核)
營業額	395,031	332,311
銷售成本	(49,572)	(18,845)
毛利	345,459	313,466
其他收入 (附註5)	35,752	36,656
行政開支	(97,032)	(81,211)
其他經營開支 (附註6)	(5,051)	(2,797)
出售物業及其他固定資產之溢利 (虧損)	370	(369)
出售投資物業之 (虧損) 溢利	(14,211)	5,947
就發展中物業確認之減值虧損 (附註11)	(355,771)	(277,755)
持有其他上市投資之未變現收益	1,401	5,595
經營虧損	(89,083)	(468)
財務費用	(124,949)	(168,152)
其他虧損 (附註7)	—	(19,572)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損 (附註8)	(11,210)	(137,750)
攤佔聯營公司業績	6,617	(21,216)
除稅前虧損	(218,625)	(347,158)
稅項 (附註9)	(14,379)	504
未計少數股東權益虧損	(233,004)	(346,654)
少數股東權益	55,200	73,380
股東應佔虧損	(177,804)	(273,274)
中期股息	—	—
虧損撥入儲備	(177,804)	(273,274)
每股虧損 (附註10)		
基本	(7.5)仙	(11.5)仙

簡明綜合資產負債表
於二零零二年六月三十日

	二零零二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	15,577,934	15,604,047
物業及其他固定資產	51,679	33,815
發展中物業 (附註11)	1,488,312	1,845,213
持作日後發展之物業權益	71,373	71,373
持有按有關物業合約安排之權益	—	38,889
商譽	40,024	—
負值商譽	(303,619)	(324,538)
無形資產	2,705	—
聯營公司權益	1,660,758	1,569,216
證券投資	57,947	57,947
墊付接受投資公司款項	143,262	140,837
其他資產	17,775	17,775
抵押存款	53,103	22,121
長期應收貸款	18,472	—
	<u>18,879,725</u>	<u>19,076,695</u>
流動資產		
證券投資	4,609	5,383
未出售物業存貨	45,000	46,835
應收賬項、按金及預付款項 (附註12)	322,207	310,299
貸款及墊款	374,928	81
應收長期貸款即期部份	18,472	—
可收回稅項	2,306	6,952
抵押存款	122,768	147,456
定期存款、銀行結餘及現金	784,710	1,252,740
	<u>1,675,000</u>	<u>1,769,746</u>
流動負債		
應付賬項及應計款項 (附註13)	69,606	65,376
按金及預先收取款項	220,083	232,464
欠負少數股東款項	—	230,586
應付稅項	70,809	65,693
借款—一年內到期	1,902,225	1,965,842
撥備	16,017	16,094
	<u>2,278,740</u>	<u>2,576,055</u>
流動負債淨值	<u>(603,740)</u>	<u>(806,309)</u>
總資產減流動負債	<u>18,275,985</u>	<u>18,270,386</u>
非流動負債		
借款—於一年後到期	2,401,638	2,368,993
欠負聯營公司款項	19,917	13,119
欠負少數股東款項	425,526	464,686
	<u>2,847,081</u>	<u>2,846,798</u>
少數股東權益	<u>(89,395)</u>	<u>(262,574)</u>
	<u>15,518,299</u>	<u>15,686,162</u>
股本及儲備		
股本	238,254	238,254
儲備	15,280,045	15,447,908
	<u>15,518,299</u>	<u>15,686,162</u>

簡明綜合股權變動表
截至二零零二年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 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	股本 贖回儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零一年一月一日	238,148	2,411,075	2,499,685	8,169,606	18,906	61,364	2,745,055	16,143,839
期內攤佔聯營公司之儲備變動	—	—	—	772	—	—	—	772
於綜合收益表中								
未確認之盈利淨額	—	—	—	772	—	—	—	772
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	343	343
出售時變現之盈餘	—	—	—	(6,037)	—	—	—	(6,037)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(273,274)	(273,274)
於二零零一年七月一日	238,148	2,411,075	2,499,685	8,164,341	18,906	61,364	2,472,124	15,865,643
重估盈餘	—	—	—	49,489	—	—	—	49,489
少數股東攤佔重估儲備	—	—	—	(104)	—	—	—	(104)
期內攤佔聯營公司之儲備變動	—	—	—	(4,169)	—	—	—	(4,169)
於綜合收益表中								
未確認之盈利淨額	—	—	—	45,216	—	—	—	45,216
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	219	219
發行新股	106	—	—	—	—	—	—	106
因Evergo China Holdings Limited 私有化而發行之股份	—	765	—	—	—	—	—	765
出售時變現之虧損	—	—	—	36,736	—	—	—	36,736
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(262,523)	(262,523)
於二零零一年十二月三十一日	238,254	2,411,840	2,499,685	8,246,293	18,906	61,364	2,209,820	15,686,162
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	(460)	(460)
出售時變現之虧損	—	—	—	10,401	—	—	—	10,401
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(177,804)	(177,804)
於二零零二年六月三十日	238,254	2,411,840	2,499,685	8,256,694	18,906	61,364	2,031,556	15,518,299

簡明綜合現金流量表
截至二零零二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元 (未經審核)	二零零一年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金(流出)流入淨額	(212,410)	99,650
投資業務之現金流出淨額	(183,745)	(249,546)
融資業務之現金(流出)流入淨額	<u>(71,415)</u>	<u>411,765</u>
現金及現金等值項目之(減少)增加	(467,570)	261,869
期初之現金及現金等值項目	1,252,740	622,215
匯率變動之影響	<u>(460)</u>	<u>2,248</u>
期終之現金及現金等值項目	<u>784,710</u>	<u>886,332</u>
現金及現金等值項目分析		
定期存款、銀行結餘及現金	<u>784,710</u>	<u>886,332</u>

簡明財務報表附註

截至二零零二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明財務報表乃依照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16及會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」適用之披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按照歷史成本常規編製，並就重估投資物業及證券投資作出修訂。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致，惟下述者除外：

於本期間，本集團首次採納由香港會計師公會頒布之數項新訂立及經修訂之會計實務準則。採納此等準則則改變現金流量表及股權變動表之呈列方式。惟對本會計期間或前會計期間之業績並無重大影響。故此，毋須作出前期調整。

現金流量表

於本期間，本集團已採納會計實務準則第15號（經修訂）「現金流量表」。根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量乃分類為三個項目—經營、投資及融資，而並非先前之五個項目。利息及股息先前按獨立項目呈列，乃歸類為經營現金流量。收入之稅項所產生之現金流量乃歸類為經營業務，除非彼等可獨立識別為投資或融資業務。

3. 分類資料

按業務劃分

截至二零零二年六月三十日止六個月

	物業租賃 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資、 投資控股及 經紀業務 千港元	放債 千港元	綜合賬目 千港元
分類收入	<u>337,158</u>	<u>1,872</u>	<u>45,351</u>	<u>10,650</u>	<u>395,031</u>
分類業績	<u>321,071</u>	<u>(355,206)</u>	<u>14,574</u>	<u>10,650</u>	<u>(8,911)</u>
出售投資物業虧損					<u>(14,211)</u>
未分配之經營開支					<u>(65,961)</u>
經營虧損					<u>(89,083)</u>

3. 分類資料(續)

按業務劃分(續)

截至二零零一年六月三十日止六個月

	物業租賃 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資、 投資控股及 經紀業務 千港元	放債 千港元	綜合賬目 千港元
分類收入	<u>317,006</u>	<u>—</u>	<u>5,820</u>	<u>9,485</u>	<u>332,311</u>
分類業績	<u>298,161</u>	<u>(279,952)</u>	<u>11,415</u>	<u>9,485</u>	39,109
出售投資物業溢利 未分配之經營開支					5,947 (45,524)
經營虧損					<u>(468)</u>

按地域劃分

本集團於期內之絕大部份業務乃於香港進行，因此並無載列按地域進行之分析。

4. 員工開支及折舊

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
員工開支(包括董事酬金)		
行政開支	41,529	41,661
其他	<u>1,718</u>	<u>2,731</u>
	<u>43,247</u>	<u>44,392</u>
折舊		
行政開支	4,867	7,412
其他	<u>—</u>	<u>120</u>
	<u>4,867</u>	<u>7,532</u>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
其他收入包括：		
攤銷負值商譽	5,526	—
利息收入	8,183	19,125
管理費收入淨額	7,276	1,169
撥回已毋須提撥之準備	<u>6,414</u>	<u>10,663</u>

6. 其他經營開支

截至六月三十日止六個月
二零零二年 二零零一年
千港元 千港元

其他經營開支包括：

攤銷商譽	4,447	—
未出售物業存貨確認之減值虧損	—	2,197
	—	2,197

7. 其他虧損

截至六月三十日止六個月
二零零二年 二零零一年
千港元 千港元

為遵守上市規則而出售至祥置業有限公司之上 市股份及認股權證之虧損	—	15,103
收購一間附屬公司之額外 權益所產生之經確認商譽減值虧損	—	4,469
	—	19,572

8. 就墊付聯營公司款項確認之減值虧損

就墊付聯營公司款項確認之減值虧損乃包括一項位於西貢沙下之發展項目經進行內部審閱其發展價值後之減值虧損12,987,000港元。

9. 稅項

截至六月三十日止六個月
二零零二年 二零零一年
千港元 千港元

(支出)撥回包括：

本公司及其附屬公司		
香港利得稅	(12,576)	(9,452)
其他司法權區	(1,238)	—
聯營公司		
香港利得稅	(555)	11,577
其他司法權區	(10)	(1,621)
	(14,379)	504

香港利得稅乃按期內組成本集團之個別公司之估計應課稅溢利之16%計算。於其他司法權區之附屬公司及聯營公司之溢利稅項已根據有關當地法例作出撥備。

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。

由於毋須就出售香港投資物業之日後所得溢利繳納稅項，故此該等資產進行重估產生之重估盈餘將毋須作出遞延稅項撥備。因此，就稅項而言，重估產生之盈餘不會構成時差。

10. 每股虧損

每股基本虧損乃根據期內股東應佔虧損177,804,000港元(截至二零零一年六月三十日止期間：273,274,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數2,382,544,134股(截至二零零一年六月三十日止期間：2,381,481,464股)計算。

11. 發展中物業

發展中物業之賬面值乃削減至彼等之可收回金額，此乃參照市場同類物業之售價並扣除至落成期間之估計成本。因此，減值虧損355,771,000港元(截至二零零一年六月三十日止期間：277,755,000港元)已於本期間確認。

12. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括貿易應收賬項38,379,000港元(於二零零一年十二月三十一日：41,355,000港元)，主要包括預先發出賬單並預期於收取賬單時清償之應收租金。

下列為於報告日期貿易應收賬項之賬齡分析：

	二零零二年 六月三十日 千港元	二零零一年 十二月三十一日 千港元
0至30日	9,331	6,670
31至60日	5,319	3,933
61至90日	3,004	2,443
超過90日	20,725	28,309
	<u>38,379</u>	<u>41,355</u>

13. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括貿易應付賬項1,372,000港元(於二零零一年十二月三十一日：2,870,000港元)。

下列為於報告日期之貿易應付賬項之賬齡分析：

	二零零二年 六月三十日 千港元	二零零一年 十二月三十一日 千港元
0至90日	1,360	2,817
超過90日	12	53
	<u>1,372</u>	<u>2,870</u>

14. 結算日後事項

於二零零二年八月二日，本集團已按總代價150,100,000港元出售位於香港元朗金豪大廈內之若干部份及位於香港葵涌中僑貨倉大廈之數層樓面。

15. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士訂立以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已收聯營公司之收入		
寫字樓租金	250	296
大廈管理費	—	98
利息收入	2,980	6,410
管理費	1,217	—
支付予一間聯營公司之租金開支	5	—
向一項全權信託(一名董事之若干家族成員 具有實際權益)名下之一間私人公司付出之利息	—	1,509
支付予一間私人公司(由一名董事控制)之利息	—	168
已收一間私人公司(由一名董事控制)之收入		
寫字樓租金	20,144	682
大廈管理費	—	166
	<u> </u>	<u> </u>

寫字樓租金及大廈管理費乃按與非關連人士進行交易之適用類似條款釐定。

中期股息

董事會議決不派發截至二零零二年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零零一年六月三十日止六個月：無）。

財務業務回顧

截至二零零二年六月三十日止期間（「期間」）之營業額為395,000,000港元，較對上期間增長18.9%。主要因為租金收入，證券投資與經紀業務所得收益增加所致。期間毛利達345,500,000港元，較去年同期上升10.2%。期間之虧損為177,800,000港元，而去年同期則有虧損273,300,000港元。經內部審閱各項目之發展價值後，已就位於太原街／灣仔道、白加道31號、靠背壟道145-151號A及干德道55號之發展中物業確認之減值虧損355,800,000港元（截至二零零一年六月三十日止期間：277,800,000港元）。此外就透過一間聯營公司持有之發展項目確認減值虧損13,000,000港元（截至二零零一年六月三十日止期間：137,800,000港元）。每股虧損為7.5仙（截至二零零一年六月三十日止期間：11.5仙）。

資產淨值

於二零零二年六月三十日，本集團之總資產淨值約15,518,000,000港元（二零零一年十二月三十一日：15,686,000,000港元），較二零零一年十二月三十一日減少168,000,000港元或1.1%。按二零零二年六月三十日之已發行普通股總數為2,382,544,134股計算，每股資產淨值為6.5港元（二零零一年十二月三十一日：6.6港元）。

股權

於二零零二年六月三十日及二零零一年十二月三十一日之已發行普通股股數為2,382,544,134。

債務及資本與負債比率

於二零零二年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸為4,304,000,000港元（二零零一年十二月三十一日：4,335,000,000港元）。現金及銀行存款為961,000,000港元（二零零一年十二月三十一日：1,422,000,000港元）及借貸淨額為3,343,000,000港元（二零零一年十二月三十一日：2,913,000,000港元）。

總債務與股權之比率為27.7%（二零零一年十二月三十一日：27.6%），而淨債務與股權之比率為21.5%（二零零一年十二月三十一日：18.6%），此乃將銀行及其他借貸以及將借貸淨額分別除以總資產淨值15,518,000,000港元（二零零一年十二月三十一日：15,686,000,000港元）得出之百分比。淨債務與股權之比率上升主要由於現金及銀行存款減少所致。

於結算日，本集團之所有銀行及其他借貸均以港元為單位。在本集團之銀行及其他借貸總額4,304,000,000港元中，44.2%、10.3%、37.1%及8.4%須分別於一年內、一至兩年內、二至五年內及五年後償還。在本集團之借貸中，1,662,000,000港元以固定息率計息或透過利率掉期對沖之浮動息率計息。本集團餘下之銀行借貸主要按照香港銀行同業拆息率計算利息。

本集團大部份收入均以港元計值，以人民幣計值者微不足道。本集團並無為非港元資產或投資進行對沖。

資產抵押

於二零零二年六月三十日，本集團已抵押賬面值分別約為14,641,300,000港元(二零零一年十二月三十一日：14,674,600,000港元)及175,900,000港元(二零零一年十二月三十一日：169,600,000港元)之投資物業及定期存款以獲取本集團所需之一般銀行信貸。

此外，為聯營公司及接受投資公司向銀行及財務機構作出擔保以便彼等獲取銀行及財務機構之一般銀行信貸而承擔之或然負債為662,100,000港元(二零零一年十二月三十一日：400,400,000港元)。

財務及利息收入／開支

財務費用包括銀行及其他貸款之利息開支、安排及承諾費。期內之利息收入為18,800,000港元，較截至二零零一年六月三十日止期間(28,600,000港元)下降34.3%。利息收入下降主要由於銀行存款收益下跌所致。期內之利息開支為110,900,000港元，較上期內錄得之利息開支150,500,000港元減少26.3%。

薪酬政策及購股權計劃

於回顧期內，本集團共有220位僱員(截至二零零一年六月三十日止期間：231位)，惟不包括透過本集團之物業管理公司忠信物業管理有限公司聘用總計167位之物業管理員工(截至二零零一年六月三十日止期間：241位)。薪酬組合包括薪金及按個別員工表現而發放之年終花紅。期內並無採納購股權計劃。

The Kwong Sang Hong International Limited

期內，本集團佔The Kwong Sang Hong International Limited(「廣生行」)上市股份之實際權益為34.36%。

於二零零二年五月三十一日，廣生行之資產總值及資產淨值分別為1,931,900,000港元及1,641,800,000港元。

業務回顧

儘管零售開支及銷售量下降，本集團之租金收入總額較去年同期上升6.4%至337,200,000港元。增幅乃由於二零零一年三月購入怡東商場後獲得更多零售樓面，以及自二零零一年年底Evergo China Holdings Limited(本集團先前於中國物業業務之上市工具)私有化後所錄得之中國物業投資組合之直接租金收入所致。

香港投資物業

總括而言，本集團持有零售樓面約750,000平方呎。出租率仍然高企，而租金水平大致得以維持在一般水平。

本集團主要位於繁盛購物區(如銅鑼灣、灣仔、尖沙咀及旺角)之零售物業，繼續成為本集團主要收入來源之一。本集團將繼續以進取之管理，並透過引進嶄新主題及翻新，進一步加強租客組合，以提升零售物業組合。

寫字樓樓面需求仍然疲弱。而本集團已獲其大部份現有租客續租，惟租金仍有下調壓力。因此，本集團之寫字樓物業組合之整體出租率近月亦輕微下調。夏慤大廈之出租率錄得令人鼓舞之增長，由去年之91%遞增至97%。皇室大廈仍能維持約96%之出租率。惟美國萬通大廈之出租率卻於今年下跌至84%。

本集團之非核心投資物業銷售情況仍然低沉。於回顧期內，本集團已訂約出售其元朗新地帶以及中僑貨倉大廈之若干樓面，並於二零零二年八月完成。本集團有意繼續於適當時候出售其非核心投資物業。

香港發展物業

大致上本集團之七個主要發展項目進度理想，並按預定進行。

就本集團與市區重建局位於太原街／灣仔道之合營重建項目(本集團擁有84%應佔權益)，第一期地基工程已於二零零二年五月展開，並預期於二零零三年年中完成。本集團已提呈首次補地價建議並正與政府進行磋商。第一期三幢高層住宅大廈(將提供總樓面面積約510,000平方呎共600個單位)，預期於二零零五年年中完成。

司徒拔道肇輝臺(佔50%權益)約107,600平方呎住宅樓面發展項目之上蓋建築工程，已於二零零二年五月展開，預期於二零零三年年中完成。

本集團就發展干德道55號(佔70%權益)之87,780平方呎住宅樓面所提出放寬覆蓋率及樓層限制之規劃申請，已於二零零二年八月獲城市規劃委員會批准。

於山頂白加道31號約13,600平方呎之四幢豪華洋房(佔100%權益)發展項目之上蓋工程，已於二零零二年三月展開。該項目預期於二零零三年首季完成。

靠背壟道發展項目(佔100%權益)之地基及地下結構工程，已於預定之二零零二年七月完成。該項目之上蓋工程已展開，預期於二零零三年年底完成。

九龍京士柏(佔10%權益)904,000平方呎住宅樓面發展項目，正在進行地盤平整及地基工程，整個發展項目預期於二零零四年完成。

於二零零二年三月，本集團參與一個聯營集團（佔33.33%權益），收購位於歌和老街及達之路交界以供發展約301,100平方呎之住宅地皮。建議之發展項目包括六幢中層住宅大廈，提供288個高級住宅單位及19幢豪華獨立洋房，目前正在設計階段並預期於二零零五年完成。

本集團有意藉收購質優及適合發展之香港地皮，進一步擴闊其發展組合以獲取合理回報。

中國物業

位於上海市之香港新世界大廈（佔34.65%權益）包括約1,470,000平方呎寫字樓及零售樓面，預期於二零零二年年底落成。招租活動現已進行，市場反應令人鼓舞。

位於北京市之希爾頓酒店（佔50%權益）於回顧期間維持76%之平均出租率，並錄得經營溢利總額15,300,000港元。相連之多用途綜合大樓就更改用途及增加樓面面積，已獲批准。綜合大樓擬重建為一幢附設酒店設施之寫字樓大廈。毗鄰北京希爾頓酒店、樓高10層之東方國際大廈（佔50%權益）目前已全部租出。

位於天津市之華盛廣場（佔50%權益），包括一幢26層高住宅大廈及一幢29層高寫字樓大廈，總樓面面積約600,000平方呎，現時未售出單位之出租率為88%，而銷售仍在進行中。

由本集團持有33.33%權益之合資合營公司，已就位於廣州市地下鐵道黃沙站E地段之重建項目進行評估，最終評定為不適合作進一步發展，並已安排終止該項目。本集團已就該項終止從中國之投資夥伴收取其所佔之賠償。

位於深圳市之羅湖商業城（佔100%權益）約29,000平方呎共79個零售店舖已於二零零二年八月全部出租。

前景

於二零零二年第二季末公布反映美國經濟之經濟數據反覆，為全球及本地經濟於本年餘下期間復甦進一步增添不明朗因素。隨著本地經濟疲弱、失業率高企及個人財富下降，物業價值於未來數月出現逆轉的機會不大。

雖然物業市道前景仍然不明朗，但樓價及租金（尤以寫字樓租金於二零零一年年底急跌為甚）已趨穩定。撇除不可預見之情況，相信樓價由現有水平再大幅下調之機會不高。由本集團持有之大部份投資物業均位於重要或有利地區，加上本集團已足證成功之積極進取策略及管理，本集團有信心可於本年度之餘下期間繼續維持其表現。

董事於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零二年六月三十日，本公司董事於本公司及其相聯法團之股本及債務證券中之權益，按本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29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	
劉鑾雄先生		
— 個人權益	410,061,668	
— 其他權益	1,000,000,000	(附註 a)
總計	<u>1,410,061,668</u>	
劉鑾鴻先生		
— 公司權益	11,508,000	(附註 c)
— 其他權益	206,379,187	(附註 b)
總計	<u>217,887,187</u>	(附註 c)

附註：

- 該1,000,000,000股股份由一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。
- 該206,379,187股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。
- 根據二零零二年九月九日向聯交所及本公司提交之一項有關排字錯誤之修訂通知(該修訂通知是在本報告日期後，但在本報告付印前之最後實際可行日期前收到)，劉鑾鴻先生先前於二零零一年十月九日向聯交所及本公司提交披露通知所申報於本公司之權益應為「11,508,000」，而非「11,058,000」，其後之相應總權益數字應為「217,887,187」，而非「217,437,187」。

II. 本公司之相聯法團

相聯法團名稱	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 a)	383,527,348 (附註 b)
2. The Kwong Sang Hong International Limited (「廣生行」)	劉鑾雄先生 — 公司權益	586,672,047 (附註 a)	不適用

附註：

- a. 正如上文第 I 段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司股本中59.18%之權益，故被視為於廣生行股份及至祥證券中擁有權益。
- b. 每份認股權證之持有人有權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止期間內按每股0.10港元認購1股至祥繳足股份。

除本文所披露者外，於二零零二年六月三十日，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，並於截至二零零二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之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，於二零零二年六月三十日，按本公司遵照披露權益條例第16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%或以上權益之人士如下：

股東名稱	股份數目
Global King Ltd.	1,000,000,000 (附註)
Credit Suisse Trust Limited 作為受託人	1,000,000,000 (附註)

附註：作為一項家族信託受託人之Credit Suisse Trust Limited 乃 Global King Ltd.之控股公司，故被視為擁有Global King Ltd.所持有之同一批股份之權益。

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

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零二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買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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二零零二年六月三十日止六個月之中期報告。

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獲委任任何特定年期外，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二零零二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，二零零二年九月六日