



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

中期報告

截至二零零三年六月三十日止六個月

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」) 截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零二年之比較數字如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額 (附註2)	459,666	382,328
銷售成本	(155,983)	(49,572)
毛利	303,683	332,756
其他經營收入 (附註4)	17,963	18,619
行政開支 (附註5)	(111,690)	(97,032)
投資收入 (附註6)	24,262	22,287
其他經營開支 (附註7)	(663)	(2,391)
出售投資物業之虧損	(5,930)	(14,211)
出售物業及其他固定資產之收益	18,217	370
就發展中物業確認之減值虧損	—	(355,771)
經營溢利 (虧損)	245,842	(95,373)
財務費用 (附註8)	(49,715)	(124,949)
其他收入 (虧損) (附註9)	1,925	(7,003)
攤佔聯營公司業績	(12,328)	7,802
除稅前溢利 (虧損)	185,724	(219,523)
稅項 (附註10)	(7,754)	(18,988)
除稅後溢利 (虧損)	177,970	(238,511)
少數股東權益	(464)	55,200
股東應佔溢利 (虧損)	177,506	(183,311)
中期期末後宣派中期股息	109,500	無
每股基本盈利 (虧損) (附註11)	7.9仙	(7.7仙)
每股中期股息	5.0仙	無

附註：

1. 呈報基準及比較數字

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒布之會計實務準則 (「會計實務準則」) 第25號「中期財務報告」編製。

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，並就重估投資物業及證券投資作出修訂。除下文所述者外，簡明財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者貫徹一致。

期內，本集團採納會計實務準則第12號 (經修訂)「所得稅」，該準則於二零零三年一月一日開始之會計期間生效。根據經修訂準則，遞延稅項乃按計算資產與負債之相應稅基與財務報表所列示之面值間之暫時差額，以資產負債表負債法作出全數撥備。遞延稅項資產則於日後有可能出現應課稅溢利，且可用以抵銷暫時差額時予以確認。在會計實務準則第12號 (經修訂) 並無任何特定過渡性規定之情況下，新會計政策已被追溯應用，而比較數字已重列，以配合政策變動。因此，於二零零二年十二月三十一日之儲備增加85,310,000港元，而截至二零零三年六月三十日止期間之溢利淨額增加854,000港元 (截至二零零二年六月三十日止期間：虧損淨額增加5,507,000港元)。

2. 營業額

營業額指已收及應收之出售證券投資、銷售所持待售物業、物業租金收入、經紀佣金、經紀交收費及貸款融資之利息收入之總和。

3. 分類資料

按業務劃分

就業務管理而言，本集團之業務目前可分為四個經營部份－物業發展及買賣、物業租賃、放債以及證券投資、投資控股及經紀業務。該等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及物業銷售
物業租賃	— 物業租賃
放債	— 貸款融資
證券投資、投資控股及經紀業務	— 證券投資、買賣及經紀業務

該等業務之分類資料呈報如下。

截至二零零三年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	證券投資、 投資控股及 經紀業務 千港元	其他業務 千港元	綜合賬目 千港元
收入						
來自外間客戶收入	<u>—</u>	<u>325,066</u>	<u>5,064</u>	<u>129,536</u>	<u>—</u>	<u>459,666</u>
業績						
分類業績	<u>—</u>	<u>306,377</u>	<u>5,064</u>	<u>10,574</u>	<u>—</u>	<u>322,015</u>
未分攤之公司開支						<u>(76,173)</u>
經營溢利						245,842
財務費用						(49,715)
其他收入						1,925
攤佔聯營公司業績	(29,964)	20,973	—	(6,176)	2,839	<u>(12,328)</u>
除稅前溢利						185,724
稅項						<u>(7,754)</u>
除稅後溢利						<u>177,970</u>

截至二零零二年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	證券投資、 投資控股及 經紀業務 千港元	其他業務 千港元	綜合賬目 千港元 (重列)
收入						
來自外間客戶收入	<u>1,872</u>	<u>337,158</u>	<u>10,650</u>	<u>32,648</u>	<u>—</u>	<u>382,328</u>
業績						
分類業績	<u>(355,206)</u>	<u>306,860</u>	<u>10,650</u>	<u>22,757</u>	<u>—</u>	<u>(14,939)</u>
未分攤之公司開支						<u>(80,434)</u>
經營虧損						(95,373)
財務費用						(124,949)
其他虧損						(7,003)
攤佔聯營公司業績	833	5,606	—	1,274	89	<u>7,802</u>
除稅前虧損						(219,523)
稅項						<u>(18,988)</u>
除稅後虧損						<u>(238,511)</u>

按地域劃分

本集團於期內之絕大部分業務乃於香港進行，因此並無載列按地域進行之分析。

4. 其他經營收入

其他經營收入包括：

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零二年 千港元 (重列)
樓宇管理費收入淨額	11,153	7,276
負值商譽撥回收入	<u>4,581</u>	<u>4,628</u>

5. 員工開支及折舊

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
員工開支(包括董事酬金)		
行政開支	37,948	41,529
其他	1,026	1,718
	<u>38,974</u>	<u>43,247</u>
折舊		
行政開支	4,819	4,867

6. 投資收入

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
股息收入	13,553	12,703
利息收入	9,828	8,183
上市投資之未變現持有收益	28,282	1,401
可換股優先股之未變現持有虧損	(27,401)	—
	<u>24,262</u>	<u>22,287</u>

7. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
其他經營開支包括：		
攤銷商譽	—	4,447
撥回準備	—	(2,540)

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息	46,521	105,273
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	—	5,654
其他財務費用	3,194	14,022
	<u>49,715</u>	<u>124,949</u>

9. 其他收入(虧損)

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就墊付予聯營公司款項之準備	—	(8,521)
出售附屬公司溢利	—	1,638
出售聯營公司溢利(虧損)	465	(120)
撥回投資一間聯營公司所產生之負商譽	1,460	—
	<u>1,925</u>	<u>(7,003)</u>

10. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
(支出)撥回包括：		
本公司及其附屬公司		
現行稅項		
香港利得稅	(8,601)	(12,576)
香港以外地區	(1,491)	(1,238)
遞延稅項		
香港利得稅	3,270	(3,719)
聯營公司		
現行稅項		
香港利得稅	480	(555)
香港以外地區	106	(10)
遞延稅項		
香港以外地區	(1,518)	(890)
	<u>(7,754)</u>	<u>(18,988)</u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利之17.5%（二零零二年：16%）作出撥備。源自香港以外地區溢利之稅項已根據有關司法權區法例作出撥備。

遞延稅項乃按預期在期內清償債項或變現資產時適用之稅率作出撥備。

11. 每股基本盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃根據期內股東應佔溢利177,506,000港元（截至二零零二年六月三十日止期間：虧損183,311,000港元（重列））及期內已發行普通股之加權平均數2,252,171,607股（截至二零零二年六月三十日止期間：2,382,544,134股）計算。

12. 結算日後事項

於二零零三年七月十五日，本公司全資附屬公司Million Point Limited（「Million Point」）與G-Prop Holdings Limited（「G-Prop」）訂立重組協議。據此，G-Prop同意配發及發行，而Million Point同意認購170,000,000股G-Prop新股份（「新股份」），相當於G-Prop經擴大已發行股本約57.7%，發售價為每股新股份約0.1059港元。

重組建議須待多項條件達成後，方可進行。倘任何條件未獲達成或豁免，重組建議或會失效。

有關安排詳情載於本公司與G-Prop所刊發日期為二零零三年七月十五日之聯合公布。

13. 比較數字

若干比較數字已予重新分類，以符合本期之呈列方式。

中期股息

董事會已就截至二零零三年六月三十日止六個月宣派中期股息每股5仙（二零零二年：無），有關股息將派付予於二零零三年九月二十五日載列於本公司股東名冊之股東。

本公司將於二零零三年九月十八日至二零零三年九月二十五日（包括首尾兩日）止期間，暫停辦理股份登記手續。為符合資格享有中期股息，過戶文件必須於二零零三年九月十七日下午四時正前，送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

預期有關股息約於二零零三年九月二十六日或之後派付予合資格股東。

財務業務回顧

截至二零零三年六月三十日止期間（「期間」）之營業額為459,700,000港元，較上期間增加20.2%。主要因為股份買賣交投增加。期間毛利達303,700,000港元，較去年同期下跌8.7%。期間之溢利為177,500,000港元，而去年同期則有虧損183,300,000港元。去年之虧損主要源自就發展中物業確認之減值虧損作出撥備355,800,000港元，惟本期間毋須作出是項撥備。每股盈利為7.9仙（二零零二年六月三十日：每股虧損7.7仙）。

所錄得之其他經營收入較去年減少3.5%至18,000,000港元，而行政開支則較去年增加15.1%至111,700,000港元。

資產淨值

於二零零三年六月三十日，本集團之總資產淨值扣除負商譽243,000,000港元後約11,158,000,000港元（二零零二年十二月三十一日：11,103,000,000港元），較二零零二年十二月三十一日增加55,000,000港元或0.5%。按二零零三年六月三十日之已發行普通股總數為2,190,902,212股計算，每股資產淨值為5.1港元，較二零零二年十二月三十一日之4.8港元增加6.25%。每股資產淨值增加主要源自期內保留溢利及購回本公司股份之影響。

股權

於二零零三年六月三十日及二零零二年十二月三十一日之已發行普通股股數分別為2,190,902,212股及2,294,146,212股。

債務及資本與負債比率

於二零零三年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸為6,046,000,000港元（二零零二年十二月三十一日：4,653,000,000港元）。現金及銀行存款為703,000,000港元（二零零二年十二月三十一日：1,060,000,000港元）及借貸淨額為5,343,000,000港元（二零零二年十二月三十一日：3,593,000,000港元）。

總債務與股本之比率為54.2%（二零零二年十二月三十一日：41.9%），而淨債務與股本之比率為47.9%（二零零二年十二月三十一日：32.4%），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11,158,000,000港元（二零零二年十二月三十一日：11,103,000,000港元）得出之百分比。

總債務及淨債務與股權之比率上升主要由於於期內之收購投資物業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主要以港元及部分以日圓為單位。在本集團之銀行及其他借貸總額6,046,000,000港元中，11.4%、18.8%、68.3%及1.5%須分別於一年內、一至兩年內、兩至五年內及五年後償還。本集團之銀行借貸主要按照香港銀行同業拆息率及倫敦銀行同業拆息率計算利息。所持日本證券悉數以日圓借貸對沖。於期間期末並無就利息對沖。

資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團已抵押賬面值分別約為13,108,500,000港元（二零零二年十二月三十一日：11,550,700,000港元）、804,500,000港元（二零零二年十二月三十一日：360,000,000港元）、12,800,000港元（二零零二年十二月三十一日：13,000,000港元）、559,800,000港元（二零零二年十二月三十一日：零港元）及123,400,000港元（二零零二年十二月三十一日：52,400,000港元）之投資物業、發展物業、土地及樓宇、其他投資，以及定期存款，以獲取本集團所需之一般銀行信貸。

財務及利息收入／開支

利息收入計入營業額及投資收入。財務費用包括銀行及其他貸款之利息開支、安排、融資及承諾費。期內之利息收入為15,100,000港元，較二零零二年六月三十日（19,100,000港元）減少20.9%。利息收入減少主要由於貸款利息減少所致。期充撥充資本之利息為13,000,000港元，而上一期則為2,500,000港元。期內計入收益表之利息開支為46,500,000港元，較去年錄得之利息開支110,900,000港元減少58.1%。利息開支減少乃基於期內息率下調所致。

薪酬政策及購股權計劃

於回顧期內，本集團共有213名僱員（截至二零零二年六月三十日止期間：220名），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183名物業管理員工（截至二零零二年六月三十日止期間：167名）。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。有關購股權計劃詳情將於本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度年報披露。

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%。

於二零零三年五月三十一日，廣生行之資產總值及資產淨值分別為1,952,000,000港元及1,261,800,000港元。

業務回顧

儘管香港整體經濟受到三月爆發非典型肺炎之衝擊，本集團物業於回顧期內之整體出租率保持高企。於回顧期內，本集團投資物業之總租金收入為325,000,000港元，較二零零二年同期微降3.6%。

於二零零三年二月十一日，本公司與至祥置業有限公司（「至祥」）及至祥之全資附屬公司Jumbo Legend Limited訂立協議，就本公司與至祥之間轉換若干物業，以調整本集團及至祥地產業務之重心。有關交易構成本公司之關連交易，已於二零零三年三月二十八日獲股東批准，有關交易仍在進行中，仍有待其他先決條件達成後方告完成。

香港投資物業

本集團之零售物業組合仍然為主要租金收入來源之一。本集團之零售物業主要位於銅鑼灣、灣仔、尖沙咀及旺角等香港主要購物旺區，而該等旺區零售物業之需求仍然殷切，因此本集團零售物業之出租率仍然保持高企。本集團分別於二零零三年四月及六月完成收購東英大廈及東生大廈，進一步加強本集團之投資物業組合。東英大廈總面積約為389,000平方呎，其中約133,000平方呎屬零售用途。位於灣仔的東生大廈為商業／住宅物業，總樓面面積約91,216平方呎。

回顧期內，寫字樓物業需求仍然疲弱，夏慤大廈及皇室大廈之出租率分別降至93%及94%，去年同期則為97%及96%。租務需求萎縮之原因為各大企業因經濟低迷而紛紛縮減規模，及寫字樓之市場供應極之充足。本集團成功將美國萬通大廈之出租率由84%提升至89%，原因是部分租戶由於續租租金下調而增加租用面積。

香港發展物業

本集團主要發展項目按計劃進行，整體進度理想。

有關本集團與市區重建局於太原街／灣仔道之合營重建項目（75%直接權益）之第一期工地甲之地庫工程正在進行，預計於二零零三年十一月完成。

第一期工地乙之地基工程亦於二零零三年八月完成。工地甲之上蓋工程將於二零零三年十二月展開，而工地乙之上蓋工程已於二零零三年八月動工。於二零零三年三月與地政總署達成協議後，批地文件已於二零零三年六月簽署。落成後，該項目第一期將包括三幢高層住宅大廈，約有652個住宅單位，總樓面面積約為510,000平方呎。按計劃，第二期將包括一幢高層寫字樓大廈，總樓面面積約為240,000平方呎。第一期及第二期預計分別於二零零五年中及二零零八年落成。

歌和老街與達之路交界發展項目（33 $\frac{1}{3}$ %權益）之地盤平整及地基工程已於二零零三年一月展開。該項目將包括五幢中高層大廈，約有240個優質住宅單位及23幢豪華別墅，總面積約301,200平方呎。該發展項目預計於二零零五年落成。

司徒拔道肇輝臺發展項目（50%權益）之上蓋工程已於二零零二年五月展開，該項目將包括約107,600平方呎住宅面積，整個項目預計於二零零三年第四季落成。

干德道55號發展項目（70%權益）之地盤平整及地基工程已於二零零三年二月展開，該項目將包括87,780平方呎住宅面積，預計於二零零五年落成。

九龍京士柏發展項目（10%權益）之上蓋工程已於二零零二年九月展開。該項目預計於二零零四年年中落成，將包括904,000平方呎住宅面積，整個項目之預售同意書已發出，並已於二零零三年八月展開銷售及市場推廣工作。

靠背壟道發展項目（100%權益）之上蓋工程已於二零零二年八月展開，該項目包括約45,564平方呎住宅面積，預計於二零零三年底落成。

山頂白加道31號發展項目（100%權益）之上蓋工程將於二零零三年第三季落成。該項目將包括四座豪華洋房，總面積約13,600平方呎。

中國物業

位於上海市之香港新世界大廈（34.65%權益）包括約1,470,000平方呎寫字樓及零售面積。寫字樓部分已於二零零三年七月完成，而零售部分則預期於二零零三年十一月完成。招租活動正在進行，截至二零零三年六月，已出租約53%寫字樓單位。

由於在回顧期內爆發非典型肺炎，北京希爾頓酒店（50%權益）錄得平均出租率為48%之歷史性低位，而經營毛利則為5,080,000港元。有關接鄰之綜合大樓重建為酒店新翼之申請已獲北京市規劃委員會批准，將提供約116個房間及其他酒店配套設施。

本集團擁有50%權益之10層高東方國際大廈位於北京希爾頓酒店側，於二零零三年六月之出租率為70%。

位於天津市之華盛廣場（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。於二零零三年六月，約93%總樓面面積已經售出，正繼續就未售單位進行推售活動。

廣州市黃沙站E地段項目（33 $\frac{1}{3}$ %權益）之合作合營公司，因項目終止而正進行清盤。

位於深圳市之羅湖商業城（100%權益）包括面積約29,000平方呎之79個零售商舖，於二零零三年六月全部租出。

展望

自非典型肺炎疫情受控制以來，本港市道已見逐漸復甦。本集團相信，中國大陸與香港近期簽訂之更緊密經貿關係安排（CEPA）將有助加快本地經濟復甦步伐，而放寬中國內地多個省市人民旅遊限制亦將有助旅遊業發展，從而帶動物業需求。

儘管香港寫字樓物業需求仍然疲弱，租金及租用率仍會繼續受壓，惟零售物業市場表現令人鼓舞。由於本集團主要收入來源為零售物業所得投資收入，且本集團絕大部分零售物業均位處黃金地段，再加上新購入的東英大廈及東生大廈所產生之額外租金收入，於並無不可預見的情況下，本集團預期二零零三年下半年收入會比回顧期間好。

本集團擬繼續於香港及內地物色優質物業，以購入作發展或長線投資用途，務求獲取理想回報。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零三年六月三十日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買合共103,244,000股本公司股份，總代價為130,686,520港元，上述所有股份均已註銷，有關詳情載列如下：

購買方法	購買月份	購買 股份數目	所付每股 最高價格 港元	所付每股 最低價格 港元	總代價 港元
於聯交所	二零零三年一月	8,632,000	1.18	1.02	9,768,640
	二零零三年二月	11,200,000	1.19	1.07	12,856,960
	二零零三年三月	15,408,000	1.19	1.14	18,085,000
	二零零三年四月	20,180,000	1.24	0.95	21,778,520
	二零零三年五月	23,700,000	1.49	1.37	33,368,000
	二零零三年六月	24,124,000	1.49	1.42	34,829,400
總計		<u>103,244,000</u>			<u>130,686,520</u>

董事會認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。除本公布所披露者外，本公司或其任何附屬公司於回顧期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

致謝

本人謹藉此機會對期內股東從不間斷之支持與董事及本公司員工竭誠努力工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

二零零三年九月二日

備註：香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定之所有資料將於適當時候在聯交所網站上刊登。

網址：<http://www.chineseestates.com>
http://www.iprasia.com/listco/chinese_estates

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」