

董事會謹此提呈金朝陽集團有限公司（「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中期報告及簡明財務報表。本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之綜合業績及綜合現金流量表以及於二零零三年六月三十日之綜合資產負債表（全部均屬未經審核及以簡明列示）連同經揀選之說明附註，載於本報告第14至26頁。

管理層討論及分析

本港於二零零三年上半年經歷了一場非典型肺炎疫症，對經濟及零售市場有一定影響。然而，集團旗艦物業金朝陽中心的整體人流及出租情況不但未受疫症影響，其出租率更位列銅鑼灣區內甲級商廈之前列。再加上集團於二零零二年底簽訂新財務方案後，利息支出大幅減省，令集團於期內無論在物業租賃及財務狀況方面，均有卓越表現。

財務狀況

集團於二零零三年上半年轉虧為盈，財務狀況表現極為理想，期內錄得約港幣14,179,000元的股東應佔溢利，每股基本溢利約港幣0.23元。集團在財務上取得重大進展，是由於集團在去年年底與主要信貸銀行達成新財務方案協議，令借貸利率大幅調低，利息支出相應減少。此外，金朝陽中心的出租率於期內有明顯增幅，為集團帶來穩定而可觀的租金收益。種種利好因素帶動集團盈利逐步增加，管理層對未



來業績表示樂觀。現時，集團的流動資金水平充裕，配合穩健的財務策略，集團擁有足夠資金作日常運作及其他發展之用。

為了讓股東分享集團發展的成果，集團決定發行紅利認股權證。集團一直採取實務實幹的業務方針，隨著財務狀況轉虧為盈，管理層相信透過發行紅利認股權證，股東可以分享集團的增長，對集團及股東的長遠利益均有好處。

物業租賃

集團旗艦物業金朝陽中心為現時全港最大的纖體美顏集中地，亦為首間甲級商廈免費協助商戶提昇宣傳層面及製訂整體宣傳策略。藉著清晰的零售概念定位，入駐金朝陽中心的租戶均以經營零售業務的大型集團為主。期內，中心之出租率高達九成半以上，其中零售商戶約佔整體租戶八成。此外，金朝陽中心的租金水平與去年同期相若，租金收益持續穩定。

在非典型肺炎疫症肆虐期間，金朝陽中心採取積極的應變策略，迅速回應顧客及商戶的憂慮：即時加強大廈清潔及消毒工作，使租戶及客人安心，並加緊協助商戶進行宣傳攻勢，包括與信用咭公司、酒店及名牌商店等進行聯合宣傳活動、母親節優惠、廣告刊登及宣傳刊物製作等，增加租戶的競爭優勢。此外，集團不斷與商戶保持緊密聯繫，了解租戶的業務情況，並商討宣傳及推廣策略，共同尋求穩定的發展。因此，當部份甲級商廈受外圍經濟及疫症影響，租金正面對下調壓力時，金朝陽中

心卻憑著周密的應變部署，以及本身優越的地利及服務質素，不但成功取得九成半以上的出租率，而且於上半年引入多間大型服務業連鎖店，確立金朝陽中心在區內甲級零售商廈中的優越地位。

展望

隨著內地遊客數目日漸增加，以及政府加快與珠江三角洲融合的經濟發展方向，預期本港經濟及零售業務將獲更大改善。集團勢必把握這個黃金機會，令金朝陽中心成為本地及國內愛美人士必到之美容及纖體王國。展望未來，集團將一如以往秉承務實的企業精神，專注發展物業投資及租賃業務，繼續找尋多元化業務的商機，並緊握市場脈搏，務求提昇創造盈利的能力，增加股東的長遠利益。

中期股息

董事不建議派發截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息（二零零二年：無）。

資本結構

	截至 二零零三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元
股東資金	644,444	320,466
總借貸	1,439,330	1,405,375
總借貸成本	30,508	95,713
資產負債比率(包括所有借貸)	2.23	4.39
平均借貸成本	4.2%	6.8%

本集團之幣值資產、貸款及交易主要以港元及人民幣為貨幣單位。由於港元與人民幣間之匯率並無大幅波動，因此本集團相信其匯率風險為微不足道。

本集團於期內並無從事任何衍生工具投資活動，亦無使用任何金融工具對沖其資產負債表風險。

本集團現有附屬公司之集資及財務政策乃由香港最高管理層中央管理及控制。

本集團所有銀行借貸乃按浮動息率計算。

流動資金及財務資源

本集團之財政狀況持續穩定，於二零零三年六月三十日，現金及銀行結存約為港幣49,523,000元。於二零零三年六月三十日，本集團之流動比率(作為流動資產對流動負債之比率)為1.16(二零零二年十二月三十一日：0.84)；而本集團之資產負債比率(作為總借貸對股東資金之比率)為2.23(二零零二年十二月三十一日：4.39)。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

於截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團並沒有重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

所持有之重大投資

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團所持有之重大投資概無重大變動。

僱員

自本公司之二零零二年年報刊發以來，本集團之僱員數目及酬金並無出現任何重大變動。

本集團之資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團賬面淨值總額約港幣2,013,412,000元（二零零二年十二月三十一日：約港幣1,702,740,000元）之物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資。

董事及行政總裁之股份權益

於二零零三年六月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例(第571章)（「證券及期貨條例」）第XV部須予保存之登記冊所記錄，各董事及行政總裁於本公司或其聯營企業所擁有之股份權益如下：

董事	股份數目	根據購股權 所賦予之相關		所佔本公司 已發行股本 之百分比
		股份數目	總權益	
傅金珠（「陳太」）	34,792,000 (公司權益)	146,000	34,938,000	56.06%
謝振江	5,603 (個人權益)	90,000	95,603	0.15%

- (a) 陳太之公司權益(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第5項應用指引(「應用指引」))乃因擁有 Ko Bee Limited 之股權(如下文(b)段所述)而持有。
- (b) 陳太擁有 Ko Bee Limited 壹股面值1美元股份之個人權益(定義見應用指引)，相當於其全部已發行股本。Ko Bee Limited 於英屬處女群島註冊成立，持有及實益擁有34,792,000股股份。

除本報告披露者外，本公司各董事或行政總裁概無擁有本公司或任何聯營企業(定義見證券及期貨條例)股本或債務證券權益。

購股權計劃

本公司設有兩項購股權計劃，分別於一九九七年二月二十五日（「一九九七年購股權計劃」）及二零零二年七月二十二日（「二零零二年購股權計劃」）採納。根據該兩項購股權計劃授出而尚未行使之購股權詳情如下：—

一九九七年購股權計劃

授讓人	授出日期	行使價 ¹	行使期間	購股權數目			於二零零三年六月三十日 ⁴
				於二零零三年一月一日	截至二零零三年六月三十日止六個月期間授出	截至二零零三年六月三十日止六個月期間失效	
董事							
傅金珠	二零零零年二月八日	8.20港元	二零零零年八月八日至二零零四年十二月三十一日	3,500,000	—	—	70,000
	二零零一年一月二日	2.97港元	二零零一年七月二日至二零零七年二月二十四日	3,800,000	—	—	76,000
梁若谷	二零零零年二月八日	8.20港元	二零零零年八月八日至二零零四年十二月三十一日	2,000,000	—	2,000,000 ³	—
	二零零一年一月二日	2.97港元	二零零一年七月二日至二零零七年二月二十四日	2,500,000	—	2,500,000 ³	—
劉國元	二零零一年一月二日	2.97港元	二零零一年七月二日至二零零七年二月二十四日	3,800,000	—	3,800,000 ³	—
陳慧苓	二零零一年一月二日	2.97港元	二零零一年七月二日至二零零七年二月二十四日	3,000,000	—	—	60,000
謝振江	二零零零年二月八日	8.20港元	二零零零年八月八日至二零零四年十二月三十一日	2,000,000	—	—	40,000
	二零零一年一月二日	2.97港元	二零零一年七月二日至二零零七年二月二十四日	2,500,000	—	—	50,000
關濟明	二零零零年六月一日	12.40港元	二零零一年六月一日至二零零七年二月二十四日	1,000,000	—	—	20,000
	二零零一年一月二日	2.97港元	二零零二年一月二日至二零零七年二月二十四日	500,000	—	—	10,000
其他僱員							
	二零零零年二月八日	8.20港元	二零零零年八月八日至二零零四年十二月三十一日	3,500,000	—	—	70,000
	二零零零年六月一日	12.40港元	二零零零年十二月一日至二零零五年十二月一日	500,000	—	—	10,000

授 讓 人	授 出 日 期	行 使 價 ¹	行 使 期 間	購 股 權 數 目			於 二 零 零 三 年 六 月 三 十 日 ⁴
				於 二 零 零 三 年 一 月 一 日	截 至 二 零 零 三 年 六 月 三 十 日 止 六 個 月 期 間 授 出	截 至 二 零 零 三 年 六 月 三 十 日 止 六 個 月 期 間 失 效	
	二 零 零 一 年 一 月 二 日	2.97港 元	二 零 零 一 年 七 月 二 日 至 二 零 零 七 年 二 月 二 十 四 日	9,400,000	—	—	188,000
	二 零 零 二 年 六 月 十 四 日	2.55港 元 ²	二 零 零 二 年 六 月 十 四 日 至 二 零 零 七 年 二 月 二 十 四 日	2,500,000	—	—	50,000
				40,500,000	—	8,300,000	644,000

附 註：

1. 行 使 價 於 本 公 司 於 二 零 零 三 年 四 月 四 日 生 效 之 股 份 合 併 後 作 出 調 整；將 原 本 的 行 使 價 乘 五 十 倍；
2. 緊 接 購 股 權 授 出 日 期 前 之 交 易 日 之 每 股 收 市 價 為 港 幣 0.05 元；
3. 梁 若 谷 先 生 及 劉 國 元 先 生 於 期 內 辭 任 董 事 職 務，故 授 予 彼 等 之 購 股 權 已 失 效；
4. 尚 未 行 使 購 股 權 數 目 於 本 公 司 於 二 零 零 三 年 四 月 四 日 生 效 之 股 份 合 併 後 作 出 調 整；將 原 有 之 數 目 除 以 五 十；
5. 年 內 並 無 行 使 授 出 之 購 股 權。

二零零二年購股權計劃

授讓人	授出日期	緊接授出日期前之收市價	行使價	行使期間	購股權數目			於二零零三年六月三十日
					於二零零三年一月一日	截至二零零三年六月三十日止六個月期間授出	截至二零零三年六月三十日止六個月期間失效	
董事								
傅金珠	二零零三年七月十一日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	80,000	—	80,000
陳慧苓	二零零三年七月十日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
謝振江	二零零三年七月十四日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
關濟明	二零零三年七月十日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	40,000	—	40,000
劉漢波	二零零三年七月十六日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
孟慶惠	二零零三年七月十六日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
其他僱員								
	二零零三年七月十日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	280,000	—	280,000
	二零零三年七月十一日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	70,000	—	70,000
	二零零三年七月十二日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	50,000	—	50,000
	二零零三年七月十四日	1.50港元	1.50港元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
					—	820,000	—	820,000

董事收購股份之權利

除上文披露者外，於二零零三年六月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部須予保存之登記冊所記錄，概無向任何董事或行政總裁或任何該等董事或行政總裁之配偶或十八歲以下之子女授出可認購本公司股本或債務證券之權利。

主要股東

於二零零三年六月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部須予保存之登記冊所記錄，下列人士擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

股東	股份數目	根據購股權 所賦予之相關 股份數目	總權益	所佔本公司 已發行股本 之百分比
傅金珠 (附註i)	34,792,000	146,000	34,938,000	56.06%
中國遠洋運輸(集團) 總公司 (附註ii)	6,614,720	—	6,614,720	10.61%

附註：

- (i) Ko Bee Limited 持有本公司34,792,000股股份，該等股份由傅金珠女士全資實益擁有。
- (ii) COSCO Investments Limited 及 Graceful Nice Limited 分別持有本公司3,705,920股及2,908,800股股份，該兩家公司均為中國遠洋運輸(集團)總公司之間接附屬公司。

或然負債

- (a) 就購置元朗若干物業之物業訴訟目前仍在進行中，該訴訟涉及由本公司一間附屬公司支付之按金港幣65,000,000元。根據本公司所聽取之法律意見，該附屬公司之股東在任何情況下除該筆為數港幣65,000,000元之按金及／或堂費外，不會招致進一步之責任。
- (b) 於結算日，本公司並無就附屬公司所動用之銀行信貸合共港幣1,060,070,000元作出擔保之或然負債於財務報表中撥備。
- (c) 除上文所述者外，自本公司二零零二年年報刊發以來至今並無重大變動。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

於香港聯合交易所有限公司網頁公佈資料

上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所需之資料，將於適當時候在聯交所網頁上公佈。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計政策及慣例，並討論核數、內部控制及財務申報事宜，當中包括審閱截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

遵守最佳應用守則

並無董事知悉任何足以合理指出本公司於截至二零零三年六月三十日止六個月內任何時間未有遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之規定。

根據上市規則第19項應用指引作出之披露事宜

按照上市規則第19項應用指引第3.7.1段，就本集團獲授予銀行融資而對任何控股股東加以特定履行責任之條件載於下文。

根據二零零零年十月二十日簽訂之貸款協議，就本公司全資附屬公司（「該附屬公司」）獲授予銀行融資之條件（其中包括）為，陳太及其他各方須簽訂一項從屬協議，使該附屬公司當時（如有）或以後結欠陳太之所有款項從屬於銀行貸款。

鳴謝

最後，本人謹此向董事會全寅及全體員工於本期間所作之貢獻及傑出表現致以謝意。

承董事會命
主席
傅金珠

香港，二零零三年九月一日