



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零三年
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
簡明綜合股本變動表	4
簡明綜合現金流量表	5
簡明財務報表附註	6
中期股息	12
財務業務回顧	12
業務回顧	13
展望	15
董事於本公司及相聯法團之證券權益	16
主要股東於本公司之權益	18
購買、出售或贖回上市證券	20
最佳應用守則	20
致謝	20

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11頁所載之中期財務報告。

董事及核數師之個別責任

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。

本核數師之責任是根據審閱工作之結果，對中期財務報告作出獨立結論，並根據本核數師與 貴公司協定之受聘條款，向全體股東報告有關結論，報告不會作任何其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負責。

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）。由於審閱範圍遠較審核小，故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，截至二零零三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，二零零三年九月二日

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:

簡明綜合收益表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核及 重列)
營業額		459,666	382,328
銷售成本		(155,983)	(49,572)
毛利		303,683	332,756
其他經營收入	4	17,963	18,619
行政開支		(111,690)	(97,032)
投資收入		24,262	22,287
其他經營支出		(663)	(2,391)
出售物業及其他固定資產之收益		18,217	370
出售投資物業之虧損		(5,930)	(14,211)
就發展中物業確認之減值虧損		—	(355,771)
經營溢利 (虧損)	5	245,842	(95,373)
財務費用		(49,715)	(124,949)
其他收入 (虧損) 淨額	6	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	7	(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)
中期期末後宣派之中期股息	8	109,500	—
每股基本盈利 (虧損)	9	7.9仙	(7.7)仙

簡明綜合資產負債表
於二零零三年六月三十日

	附註	二零零三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零二年 十二月三十一日 千港元 (經審核及 重列)
非流動資產			
投資物業	10	13,619,750	12,284,285
物業及其他固定資產		41,417	47,453
發展中物業	11	141,494	287,384
持作日後發展之物業權益		71,323	71,373
無形資產		1,885	1,885
負值商譽		(242,785)	(247,366)
聯營公司權益		1,478,126	1,463,493
證券投資		662,756	102,985
墊付接受投資公司款項		106,562	104,725
其他資產		17,775	17,775
應收貸款－一年後到期		20,135	21,552
遞延稅項資產		111,622	104,194
抵押存款		72,224	43,235
		<u>16,102,284</u>	<u>14,302,973</u>
流動資產			
證券投資		23,146	124,731
發展中物業	11	680,495	248,450
持作出售物業		45,000	45,000
應收貸款－一年內到期		22,769	223,774
應收賬項、按金及預付款項	12	157,970	265,590
應收證券及存款		13,784	32,246
可收回稅項		3,758	4,474
抵押存款		51,188	9,157
定期存款、銀行結餘及現金		579,849	1,007,116
		<u>1,577,959</u>	<u>1,960,538</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	13	52,698	76,677
應付現金及保證金		7,346	3,645
按金及預先收取款項		204,498	205,262
應付稅項		60,927	55,132
借貸－一年內到期	14	690,022	320,572
撥備		16,017	16,017
		<u>1,031,508</u>	<u>677,305</u>
流動資產淨值		<u>546,451</u>	<u>1,283,233</u>
總資產減流動負債		<u>16,648,735</u>	<u>15,586,206</u>
非流動負債			
借貸－一年後到期	14	5,355,589	4,332,463
欠負聯營公司款項		19,735	20,169
欠負少數股東款項		385,911	406,405
遞延稅項負債		25,569	21,014
		<u>5,786,804</u>	<u>4,780,051</u>
少數股東權益		<u>(295,943)</u>	<u>(296,407)</u>
		<u>11,157,874</u>	<u>11,102,562</u>
股本及儲備			
股本	15	219,090	229,415
儲備		10,938,784	10,873,147
		<u>11,157,874</u>	<u>11,102,562</u>

簡明綜合股本變動表
截至二零零三年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 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	特別儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日								
— 原先列示	238,254	2,411,840	8,246,293	18,906	2,499,685	61,364	2,209,820	15,686,162
— 就採納會計實務準則 第12號(經修訂) 所作往年調整	—	—	1,067	—	—	—	103,202	104,269
— 重列	238,254	2,411,840	8,247,360	18,906	2,499,685	61,364	2,313,022	15,790,431
重估儲備之遞延稅項 匯兌調整	—	—	(110)	—	—	—	—	(110)
	—	—	—	—	—	—	(460)	(460)
未於綜合收益表確認 之虧損淨額	—	—	(110)	—	—	—	(460)	(570)
出售投資物業所變現 之虧絀	—	—	10,401	—	—	—	—	10,401
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(183,311)	(183,311)
於二零零二年七月一日	238,254	2,411,840	8,257,651	18,906	2,499,685	61,364	2,129,251	15,616,951
重估儲備之遞延稅項 重估虧絀	—	—	2,647	(2,646)	—	—	—	1
少數股東攤佔重估儲備 攤佔聯營公司 期內儲備變動	—	—	(3,170,385)	—	—	—	—	(3,170,385)
匯兌調整	—	—	2,117	—	—	—	—	2,117
	—	—	(834)	8,549	—	—	—	7,715
	—	—	—	—	—	—	120	120
未於綜合收益表確認 之收益(虧損)淨額	—	—	(3,166,455)	5,903	—	—	120	(3,160,432)
購回及註銷本身股份	(8,839)	(84,744)	—	—	—	8,839	—	(84,744)
出售投資物業所變現 之虧絀	—	—	3,966	—	—	—	—	3,966
出售附屬公司所變現 之虧絀	—	—	21,925	—	—	—	—	21,925
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(1,295,104)	(1,295,104)
於二零零二年 十二月三十一日	229,415	2,327,096	5,117,087	24,809	2,499,685	70,203	834,267	11,102,562
重估儲備之遞延稅項 攤佔聯營公司 期內儲備變動	—	—	(397)	—	—	—	—	(397)
匯兌調整	—	—	(2,167)	—	—	—	—	(2,167)
	—	—	—	—	—	—	22	22
未於綜合收益表確認 之收益(虧損)淨額	—	—	(2,564)	—	—	—	22	(2,542)
購回及註銷本身股份	(10,325)	(131,367)	—	—	—	10,325	—	(131,367)
出售投資物業所變現 之虧絀	—	—	11,715	—	—	—	—	11,715
期內溢利	—	—	—	—	—	—	177,506	177,506
於二零零三年六月三十日	<u>219,090</u>	<u>2,195,729</u>	<u>5,126,238</u>	<u>24,809</u>	<u>2,499,685</u>	<u>80,528</u>	<u>1,011,795</u>	<u>11,157,874</u>

簡明綜合現金流量表
截至二零零三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核)
來自(用於)經營業務之現金淨額	266,087	(212,410)
用於投資業務之現金淨額	(1,954,151)	(183,745)
來自(用於)融資業務之現金淨額	1,260,775	(71,415)
現金及現金等值項目減少淨額	(427,289)	(467,570)
期初之現金及現金等值項目	1,007,116	1,252,740
匯率變動之影響	22	(460)
期終之現金及現金等值項目	579,849	784,710
現金及現金等值項目分析 定期存款、銀行結餘及現金	579,849	784,710

簡明財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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。

2. 主要會計政策

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。除本集團於本期間採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」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。

所得稅

採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」之主要影響與遞延稅項有關。過往期間會按收益表負債法就遞延稅項作出部分撥備，即於時差出現時確認為負債，惟某些預期不會於可預見逆轉之時差則除外。會計實務準則第12號（經修訂）規定必須採納資產負債表負債法，除了有限之例外情況外，就簡明財務報表之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之所有暫時性時差，確認遞延稅項。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，新會計政策已加以追溯應用。二零零二年之比較數字已據此重列。此項會計政策變動導致於二零零二年十二月三十一日之保留溢利及投資物業重估儲備分別增加84,352,000港元及958,000港元（二零零一年十二月三十一日：保留溢利及投資物業重估儲備分別增加103,202,000港元及1,067,000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）。

3. 分類資料

按業務劃分

本集團以業務分類為申報其主要分類資料之基準。

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	綜合賬目 千港元
分類收入	<u>—</u>	<u>325,066</u>	<u>5,064</u>	<u>129,536</u>	<u>459,666</u>
分類業績	<u>—</u>	<u>306,377</u>	<u>5,064</u>	<u>10,574</u>	<u>322,015</u>
未分攤之公司開支					<u>(76,173)</u>
經營溢利					<u>245,842</u>

3. 分類資料 (續)

按業務劃分 (續)

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	綜合賬目 千港元 (重列)
分類收入	<u>1,872</u>	<u>337,158</u>	<u>10,650</u>	<u>32,648</u>	<u>382,328</u>
分類業績	<u>(355,206)</u>	<u>306,860</u>	<u>10,650</u>	<u>22,757</u>	<u>(14,939)</u>
未分攤之公司開支					<u>(80,434)</u>
經營虧損					<u>(95,373)</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

	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)
其他經營收入包括：		
負值商譽撥回收入	4,581	4,628
樓宇管理費收入淨額	<u>11,153</u>	<u>7,276</u>

5. 經營溢利 (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
經營溢利 (虧損) 已扣除下列各項：		
物業及設備折舊	4,819	4,867
員工開支 (包括董事酬金)	<u>38,974</u>	<u>43,247</u>

6. 其他收入 (虧損) 淨額

	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值商譽	<u>1,460</u>	<u>—</u>
	<u>1,925</u>	<u>(7,003)</u>

7. 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：		
現行稅項		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	(8,601)	(12,576)
香港以外地區	(1,491)	(1,238)
聯營公司		
香港利得稅	480	(555)
香港以外地區	106	(10)
	<u>(9,506)</u>	<u>(14,379)</u>
遞延稅項		
本公司及附屬公司	3,270	(3,719)
聯營公司	(1,518)	(890)
	<u>1,752</u>	<u>(4,609)</u>
	<u>(7,754)</u>	<u>(18,988)</u>

香港利得稅乃按期內組成本集團各個別公司之估計應課稅溢利按17.5% (截至二零零二年六月三十日止期間：16%) 作出撥備。附屬公司及聯營公司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。

8. 中期期末後宣派之中期股息

董事宣布向該等於二零零三年九月二十五日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股5港仙 (二零零二年：無)。

9. 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：股東應佔虧損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。

10. 投資物業

	千港元
於二零零二年十二月三十一日	12,284,285
添置	1,355,970
出售	<u>(20,505)</u>
於二零零三年六月三十日	<u>13,619,750</u>

董事認為，於二零零三年六月三十日之投資物業賬面值與二零零二年十二月三十一日的數額相若。

11. 發展中物業

	千港元
於二零零二年十二月三十一日	535,834
添置	291,216
出售	<u>(5,061)</u>
於二零零三年六月三十日	821,989
減：列於流動資產之金額	<u>(680,495)</u>
列於非流動資產之金額	<u><u>141,494</u></u>

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應收貿易賬項42,293,000 港元（於二零零二年十二月三十一日：31,659,000 港元），主要包括預先發出賬單並預期於接獲賬單時清償之應收租金。

應收貿易賬項於報告日之賬齡分析如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
0至30日	11,648	7,792
31至60日	5,100	2,340
61至90日	2,997	1,806
超過90日	<u>22,548</u>	<u>19,721</u>
	<u><u>42,293</u></u>	<u><u>31,659</u></u>

13. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項6,110,000 港元（於二零零二年十二月三十一日：15,219,000 港元）。

應付貿易賬項於報告日之賬齡分析如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
0至90日	3,764	14,540
超過90日	<u>2,346</u>	<u>679</u>
	<u><u>6,110</u></u>	<u><u>15,219</u></u>

14. 借貸

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款	5,654,168	4,653,035
其他貸款	391,443	—
	6,045,611	4,653,035
減：於一年內到期及列於流動負債之款項	(690,022)	(320,572)
於一年後到期之款項	5,355,589	4,332,463

15. 股本

每股面值0.10港元之普通股	股份數目 千股	股本 千港元
法定股本：		
於二零零二年一月一日、二零零二年十二月三十一日 及二零零三年六月三十日	3,100,000	310,000
已發行及繳足股本：		
於二零零二年一月一日及二零零二年十二月三十一日 購回及註銷股份	2,294,146 (103,244)	229,415 (10,325)
於二零零三年六月三十日	2,190,902	219,090

16. 資本承擔及或然負債

於結算日，本集團有以下未於財務報表作出撥備之承擔及或然負債。

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	316,591	316,226
收購中國物業	23,440	23,440
收購物業及其他資產	1,900	1,088,420
	341,931	1,428,086
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	1,073,047	1,419,819
或然負債：		
就聯營公司及一間接受投資公司所獲授銀行信貸額向銀行提供 之擔保	799,679	632,302

17. 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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已收聯營公司之收入		
寫字樓及商舖租金	229	250
大廈管理費	85	—
利息收入	3,853	2,980
管理費	152	1,217
會計費	60	—
向一間聯營公司支付之租金開支	166	5
已收兩名董事持有部份股份私人公司之收入		
零售物業租金	20,018	20,144
大廈管理費	1,788	—

租金收入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。

18. 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。

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港仙（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%。主要原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港仙（二零零二年六月三十日：每股虧損7.7港仙）。

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所帶來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。於期終並無就息率進行對沖。

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1,949,400,000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嚴重急性呼吸系統綜合症（「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。

董事於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零三年六月三十日，本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置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知會本公司及聯交所者如下：

I 本公司

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身分	佔已發行 股本百分比 (%)
劉鑾雄	402,025,668		實益擁有人	
	<u>1,000,000,000</u>	(1)	其他權益	
	<u><u>1,402,025,668</u></u>			63.99
劉鑾鴻	11,508,000	(2)	持有受控 法團權益	
	<u>206,379,187</u>	(3)	其他權益	
	<u><u>217,887,187</u></u>			9.95

附註：

- (1) 該1,000,000,000股股份由一項以劉鑾雄先生為一位單位持有人之單位信託持有。該股份是由一項以劉鑾雄先生為創立人之全權信託間接擁有，信託合資格受益人為劉鑾雄先生若干家族成員。
- (2) Cosco Limited由劉鑾鴻先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為於Cosco Limited所持11,508,000股股份中擁有權益。
- (3) 該206,379,187股股份由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 本公司相聯法團

1. 至祥置業有限公司 (「至祥」)

董事姓名	股份數目 (普通股)	相關 股份數目 (普通股)	身分	附註	佔已發行 股本百分比 (%)
劉鑾雄	13,534,788,778	383,527,348	持有受控 法團權益	(a)	468.42

2. The Kwong Sang Hong International Limited (「廣生行」)

董事姓名	股份數目 (普通股)	身分	附註	佔已發行 股本百分比 (%)
劉鑾雄	586,672,047	持有受控法團權益	(b)	61.12

附註：

- (a) 基於上文第I段所披露劉鑾雄先生於本公司股本中之63.99%權益，根據證券及期貨條例，彼被視為於至祥之股份及相關股份中擁有權益。本公司擁有至祥13,534,788,778股股份權益，當中2,159,475,904股為已發行股份，由Billion Up Limited持有，該公司為Lucky Years Ltd.之全資附屬公司，而Lucky Years Ltd.則為本公司全資附屬公司；另11,375,312,874股為將於日期為二零零三年二月十一日之有條件買賣協議完成時向本公司發行之股份，以支付至祥就資產交易應付予本公司之部分代價。該383,527,348股相關股份與Billion Up Limited所持認股權證相關，認股權證為實物交收上市認股證，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任何時間，按每股0.10港元之認購價（可予調整）予以行使。
- (b) 基於上文第I段所披露劉鑾雄先生於本公司股本中之63.99%權益，彼被視為於本公司間接持有586,672,047股廣生行股份中擁有權益。本公司擁有廣生行586,672,047股股份權益，當中72,926,000股由本公司全資附屬公司福程投資有限公司持有。其餘513,746,047股則由本公司全資附屬公司Gold Castle Capital Ltd.擁有50%權益之Power Jade Capital Limited持有。

上述所有權益均為好倉，所示百分比為於二零零三年六月三十日，有關董事擁有權益之股份及相關股份數目佔已發行股份數目之百分比。

除上文披露者外，於二零零三年六月三十日，根據證券及期貨條例，本公司其他董事概無擁有或被視為擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

截至二零零三年六月三十日止六個月，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已行使任何可認購本公司或其任何相聯法團任何證券之權利。

主要股東於本公司之權益

據董事所知，於二零零三年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

名稱／姓名	股份數目 (普通股)	身分	佔已發行 股本百分比 (%)
Credit Suisse Trust Limited	1,000,000,000 (附註1)	受託人及受益人	45.64
Global King Ltd.	1,000,000,000 (附註1)	受託人	45.64
葉淑婉	206,379,187 (附註2)	全權信託創立人	9.42
J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited	206,379,187 (附註3)	受託人及持有受控 法團權益	9.42
Sunny Trend Limited	206,379,187	實益擁有人	9.42
李嘉誠	191,040,000 (附註4及5)	全權信託創立人 及持有受控法團權益	8.72
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	191,040,000 (附註4及5)	受託人及 信託受益人	8.72
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	191,040,000 (附註4及5)	受託人及 信託受益人	8.72
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	191,040,000 (附註4及5)	受託人	8.72
長江實業(集團)有限公司	191,040,000 (附註4及5)	持有受控法團權益	8.72
和記黃埔有限公司	191,040,000 (附註4)	持有受控法團權益	8.72
Hutchison International Limited	191,040,000 (附註4)	持有受控法團權益	8.72
Primetek Holdings Limited	191,040,000 (附註4)	實益擁有人	8.72

附註：

1. Credit Suisse Trust Limited為一項全權信託之受託人，持有Global King Ltd.為受託人之一項單位信託之單位，故被視為於Global King Ltd.所持同一批股份中擁有權益。此等股份為上文「董事於本公司及相聯法團之證券權益」下之第I段所披露劉鑾雄先生之「其他權益」中所指之同一批股份。
2. 該206,379,187股股份由一項全權信託間接擁有，葉淑婉女士為該全權信託之創立人。該等股份為上文「董事於本公司及相聯法團之證券權益」下之第I段所披露劉鑾鴻先生之「其他權益」中所指之同一批股份。
3. J. P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited為一項全權信託之受託人，該全權信託擁有Sunny Trend Limited之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，J. P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited被視為於Sunny Trend Limited所持206,379,187股股份中擁有權益。此等股份為上文「董事於本公司及相聯法團之證券權益」下之第I段所披露劉鑾鴻先生之「其他權益」及上述附註2中所指之同一批股份。
4. Primetek Holdings Limited (「Primetek」) 為Hutchison International Limited (「HIL」) 之全資附屬公司，而HIL為和記黃埔有限公司 (「和記黃埔」) 之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，和記黃埔及HIL被視為擁有由Primetek所持191,040,000股股份之權益。
5. Li Ka-Shing Unity Holdings Limited擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」) 全部已發行股本。李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各自擁有Li Ka-Shing Unity Holdings Limited全部已發行股本三分之一。TUT1為The Li Ka-Shing Unity Trust (「UT1」) 之受託人，連同TUT1作為UT1受託人及有權行使或擁有控制權行使在該等公司之股東大會三分一以上投票權之若干公司，持有長江實業 (集團) 有限公司 (「長江實業」) 三分一以上之已發行股本。長江實業之附屬公司則有權行使或擁有控制權行使和記黃埔股東大會三分一以上之投票權。

此外，Li Ka-Shing Unity Holdings Limited並擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」) 之全部已發行股本。TDT1為The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」) 之受託人，而Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」) 則為另一項全權信託 (「DT2」) 之受託人。TDT1及TDT2均持有UT1之信託單位。

根據證券及期貨條例，李嘉誠先生作為財產授予人及根據證券及期貨條例，或被視為DT1及DT2之創立人，TDT1、TDT2、TUT1及長江實業被視為擁有由Primetek所持191,040,000股本公司股份之權益。

上述所有權益均為好倉。於二零零三年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊並無記錄任何淡倉。

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。除本報告所披露者外，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。

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二零零三年六月三十日止期間之中期報告。

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二零零三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