

目錄

	頁數
管理層評論	2
簡明綜合損益表	10
簡明綜合資產負債表	11
簡明綜合現金流動表	13
簡明綜合權益變動表	14
中期財務報告附註	16

董事會欣然宣佈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賬目。本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之綜合業績、綜合現金流動表及綜合權益變動表，及本集團於二零零三年六月三十日之綜合資產負債表（全部均為未經審核及簡明賬目編製）連同經選定之說明附註載於本報告第10至28頁。

業務回顧及展望

本集團在二零零三年首六個月之除稅後綜合溢利為港幣25,300,000元，較二零零二年同期業績下降2.8%。二零零三年首六個月期間之每股盈利為港幣3.2仙（二零零二年：港幣3.3仙（重報））。

截至二零零三年六月三十日止半年度來自投資物業之租金收入總額為港幣45,100,000元，較去年同期之港幣58,200,000元下降22.5%。租金收入下降之主要原因是由於彩星中心的主要租務合約變更及在二零零二年下半年內出售了若干物業後損失其租金收入。

於二零零三年三月中爆發之非典型肺炎嚴重影響本地各方面經濟，特別是與零售及旅遊有關之行業，在二零零三年第二季中本地租務活動亦幾乎停頓。為面對這次危機，香港特區政府推出了港幣11,800,000,000元之解救措施，以協助受非典型肺炎嚴重影響之家庭及中小企業。很多受影響之租戶因未能符合政府有關計劃，必然轉向業主請求協助。作為地產投資的業主，本集團亦難免受租戶在租務上要求協助之影響，但我們在這方面的壓力已是相對較小。這主要是基於我們致力維持物業之高出租率，但更重要的是我們大部份之零售租戶均是著名的品牌和擁有雄厚財務實力，能順利渡過如非典型肺炎般之危機。隨著世界衛生組織在剛過去的六月決定把香港從疫區名單中剔除，商業活動亦逐步回復正常。儘管市場環境如此困難，本集團自二零零三年三月中爆發非典型肺炎起仍成功在續約及簽定新租務合約上，取得令人滿意的成績及步伐。如沒有物業優越之位置、主動推廣之手法及給租戶提供無微不至之管理服務，絕不能達到這突出的成績。

本集團於期間從聯營公司－港通控股有限公司（「港通」）所佔溢利為港幣11,600,000元（二零零二年：港幣12,700,000元）。港通乃在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司，其主要業務為投資及管理隧道、駕駛學院、高速公路及隧道繳費系統。在五月，本集團與港通訂立購股權協議，以取得認購港通更多股份之購股權，而有關購股權之條款及詳情經由港通公佈。其後，該購股權已於二零零三年六月二十四日授予本集團。

前瞻，本集團對香港未來的經濟發展仍審慎樂觀。雖然本地及世界主要經濟體系的不明朗因素依然存在，香港將繼續是國內與世界各地之間的最好橋樑及轉介者。最近簽定的更緊密經貿關係安排及放寬國內居民旅遊限制的政策，都反映出特區得到國內強大的支持和更密切的關係。香港將能成功定位為國際金融及物流中心領導者、完善的旅遊勝地，及在貿易有關服務上作為地區中的樞紐。然而，我們不能期望本港的經濟會迅速復甦，必須有待香港特區政府能控制通縮、減少財政赤字及改善失業環境。因此，本集團將採取謹慎的投資策略並只考慮有穩定回報之項目。與此同時，我們將繼續積極務實地提升物業質素及改善對租戶之服務，藉以加強租戶租用本集團物業之信心。

融資及流動資金

本集團在本年度首六個月之財務開支為港幣12,600,000元，較去年同期之港幣16,900,000元下降25.7%。財務開支下降主要原因是期內利率較去年為低。

資本與負債比率（即銀行貸款淨額與股東資金之比例）為46.6%（二零零二年十二月三十一日：45.2%（重報））。於二零零三年六月三十日，銀行貸款總額之水平與上年度年結日比較，並無重大改變。總賬面值為港幣1,785,500,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣1,785,000,000元）之若干投資物業及連同轉讓其租金收入經被抵押以取得貸款融資。於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣35,000,000元。另銀行循環貸款之餘額港幣130,000,000元將在一年之內到期及須要重新續期。

以下為本集團於二零零三年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	19.3%
第二年內	26.7%
第三年至第五年內	26.3%
第五年以後	27.7%
	<hr/>
合計	100.0%
	<hr/> <hr/>

於二零零三年六月三十日，本集團現金及現金等價物結餘為港幣13,000,000元。就所持現金、可用之銀行授信額及經常性租金收入，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本開支之需要。

本集團之貸款乃以港幣結算，而收入來源亦主要以港幣結算，故不受匯率波動影響。

於二零零三年六月三十日，或然負債與上年度年結日比較，並無重大變動。

職員

於二零零三年六月三十日，本集團共僱用30名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除底薪外，本集團並為職員提供醫療保險、人壽保險、公積金及特別之在職進修／培訓津貼等福利。本集團之僱員亦可按董事會酌情決定及視乎本集團之財政狀況而獲授購股權及花紅。

中期股息

董事會不建議派付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）。

董事之證券權益

於二零零三年六月三十日，按本公司根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而備存之登記冊所記錄者，本公司各董事於本公司或其相聯法團（定義見《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如下：

(甲) 於本公司之權益

姓名	權益性質	普通股數目	佔股權約數 百分比
張松橋	公司	273,000,000 (附註1)	34.25%
黃志強	個人	2,000,000 (附註2)	0.25%

附註：

- (1) 由於張松橋先生（「張先生」）間接持有Funrise Limited（「Funrise」）之股權，而Funrise擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise為Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang International (B.V.I.)」）之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司（「渝港」）之全資附屬公司。張先生及中渝實業有限公司（「中渝」）分別擁有渝港已發行股本0.63%及37.79%。中渝由張先生擁有35%、Prize Winner Limited（由張先生及其聯繫人士所擁有）擁有30%、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）及Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）分別擁有30%及5%。Peking Palace及Miraculous Services均為由Palin Discretionary Trust所控制之公司，其受益人包括張先生及其家屬。
- (2) 該2,000,000股股份乃與涉及本公司2,000,000股股份之購股權有關。該等購股權之詳情載於本報告「購股權」一節內。

(乙) 於港通控股有限公司（「港通」）之權益

(i) 股份權益

姓名	權益性質	普通股數目	佔股權約數 百分比
張松橋	公司	69,039,417 (附註3)	27.79%

附註(3)：本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited（「Honway」）持有港通69,039,417股股份。由於張先生被視作擁有上文附註(1)所述之本公司股本權益，因此，彼亦被視作擁有該等股份之權益。

(ii) 購股權權益

姓名	相關股份數目	佔股權約數	
			百分比
張松橋	60,000,000 (附註4)		24.15%

附註(4)：該股數指因行使根據二零零三年五月九日由港通與Honway訂立之購股權協議於二零零三年六月二十四日獲授之整項購股權(「購股權」)而須發行予Honway之股份最多數目。由於張先生間接持有Honway之股權，因此彼被視作擁有該等相關股份之權益。

(iii) 債券權益

姓名	債券類別	債券本金額結餘 及相關股份數目		佔股權約數	
					百分比
張松橋	可換股票據 (附註5)	港幣80,457,060元，	可按兌換價每股 港幣3.70元兌換 為21,745,151股 新股份(附註6)		8.75%

附註：

- (5) Honway持有該可換股票據。Honway有權由發行可換股票據日期起至發行可換股票據三週年止期間內任何時間及隨時將可換股票據之全部或部份本金額兌換為股份，而每次兌換之數額不得少於港幣1,000,000元。由於張先生間接持有Honway之股權，因此彼被視作擁有可換股票據所涉及之相關股份之權益。
- (6) 該項指來自未贖回本金達港幣80,457,060元之可換股票據之相關股份權益。由發行可換股票據日期起至發行可換股票據一週年止期間(「第一年」)之兌換價為每股港幣3.50元；由發行可換股票據日期一週年後一日起至發行可換股票據日期二週年止之期間為每股港幣3.70元；以及由發行可換股票據日期二週年後一日起至發行可換股票據日期三週年止之期間(「第三年」)為每股港幣3.90元(所有兌換價或會調整)。由第一年至第三年之可換股票據之相關股份總數目因而有所差別。

上文所披露之所有權益指於本公司或港通之股份、相關股份及債券之好倉。

除本文所披露者外，於二零零三年六月三十日，本公司按證券及期貨條例第352條備存之登記冊內並無記載其他權益或淡倉。

購股權

於二零零三年六月三十日，本公司各董事及僱員在根據本公司於一九九三年十二月二十二日採納之購股權計劃授出之本公司新股份之購股權所擁有之權益如下：

參與者 類別	在期初及 期終時 尚未行使 之購股 權數目		授出日期	享有權益期	行使期	每股行使價
董事						
黃志強	2,000,000		二零零零年 四月三日	二零零零年 四月三日至 二零零四年 四月二日	二零零零年 四月三日至 二零一零年 四月二日	港幣0.5860元
其他僱員	100,000		一九九六年 七月十六日	一九九六年 七月十六日至 一九九九年 七月十六日	一九九七年 一月十六日至 二零零六年 七月十五日	港幣0.9488元
	300,000		二零零零年 四月三日	二零零零年 四月三日至 二零零四年 四月二日	二零零零年 四月三日至 二零一零年 四月二日	港幣0.5860元

期內，並無購股權作廢，亦無購股權獲授出、行使或被註銷。

主要股東

於二零零三年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所記載者，除本公司之董事外，以下人士持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

股東名稱	普通股數目 (附註)	佔股權約數 百分比
Palin Holdings Limited	273,000,000	34.25%
中渝	273,000,000	34.25%
渝港	273,000,000	34.25%
Yugang International (B.V.I.)	273,000,000	34.25%
Funrise	273,000,000	34.25%
陳俊懷	123,293,201	15.47%

附註：在本欄載列之273,000,000股股份指由Funrise實益擁有之同一批股份，並已在本報告「董事之證券權益」一節所披露之張先生於本公司之權益中重覆計算。本文所披露之所有權益指於本公司股份之好倉。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，除本公司董事外，並無其他人士於二零零三年六月三十日持有本公司根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所記載之本公司股份及相關股份之權益或淡倉。

購買、出售或贖回股份

於回顧期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

遵守最佳應用守則

各董事概無知悉有任何資料，足以合理指出本公司在中期報告涵蓋之會計期間內任何時間未有遵守聯交所上市規則附錄十四之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及準則，並磋商內部監控及財務申報事宜，包括審閱未經審核之中期財務賬目。

致謝

本人謹代表董事會對全體管理人員及職員在期內之努力及貢獻致以深切謝意及由衷致意。

董事會代表

董事總經理

黃志強

香港，二零零三年九月五日

簡明綜合損益表

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 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元 (重報)
營業額		52,661	62,051
投資物業之支出		(2,645)	(1,295)
其他直接支出		(635)	(897)
售出物業之成本		(3,512)	—
		<u>45,869</u>	<u>59,859</u>
其他收入及盈利		3,137	2,214
行政費用		(6,556)	(6,422)
其他營運開支淨額		(4,000)	(12,517)
融資成本		(12,581)	(16,925)
		<u>25,869</u>	<u>26,209</u>
營運溢利	三	25,869	26,209
佔聯營公司溢利及虧損		13,053	13,854
收購一聯營公司所產生 之商譽攤銷		(6,896)	(7,072)
		<u>32,026</u>	<u>32,991</u>
除稅前溢利		32,026	32,991
稅項	四	(6,722)	(6,953)
		<u>25,304</u>	<u>26,038</u>
股東應佔溢利淨額		25,304	26,038
每股基本盈利	五	<u>港幣 3.2 仙</u>	<u>港幣 3.3 仙</u>

簡明綜合資產負債表

二零零三年六月三十日及二零零二年十二月三十一日

	附註	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重報)
非流動資產			
固定資產	七	1,795,482	1,795,214
聯營公司權益		782,449	727,487
非作買賣投資－非上市 股本證券		1,928	5,371
發展中物業		48,189	48,000
		<u>2,628,048</u>	<u>2,576,072</u>
流動資產			
持作出售物業		13,524	16,988
應收貿易賬項	八	23,485	35,118
其他應收款項、按金 及預付款項		48,986	41,336
應收股東款項		476	—
現金及銀行結存		12,984	31,401
		<u>99,455</u>	<u>124,843</u>
流動負債			
應付貿易賬項	九	943	2,106
其他應付款項及應計費用		24,144	25,698
已收租金及管理費按金		22,252	23,120
有抵押銀行貸款	十	165,000	174,000
應繳稅項		5,015	4,126
		<u>217,354</u>	<u>229,050</u>
流動負債淨值		<u>(117,899)</u>	<u>(104,207)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,510,149</u>	<u>2,471,865</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

	附註	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重報)
非流動負債			
有抵押銀行貸款	十	691,500	669,000
遞延稅項		8,405	6,197
		<u>699,905</u>	<u>675,197</u>
		<u>1,810,244</u>	<u>1,796,668</u>
股本及儲備金			
已發行股本	十一	79,716	79,716
儲備金		1,730,528	1,704,995
擬派末期股息		—	11,957
		<u>1,810,244</u>	<u>1,796,668</u>

簡明綜合現金流動表

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 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
營運業務之現金流入淨額	11,495	24,976
投資活動之現金流出淨額	(43,412)	(118,299)
融資活動之現金流入淨額	13,500	24,500
現金及現金等同項目之減少	(18,417)	(68,823)
期初之現金及現金等同項目	31,401	82,539
期終之現金及現金等同項目	12,984	13,716
現金及現金等同項目之結餘分析		
現金及銀行結存	12,984	13,716

簡明綜合權益變動表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	未經審核								
	截至二零零三年六月三十日止六個月								
	非作買賣								
	已發行 股本	股份 溢價賬	股本贖回 儲備金	股本 儲備金	撥入盈餘	投資 儲備金	滾存溢利	派發 末期股息	總額
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
本集團									
於二零零二年一月一日									
如前期報告	79,716	94,535	1,350	1,800	1,309,978	(16,229)	319,758	11,957	1,802,865
上年度調整：									
會計實務準則									
第12條-重報									
遞延稅項(附註一)	—	—	—	—	—	—	(6,197)	—	(6,197)
重報	79,716	94,535	1,350	1,800	1,309,978	(16,229)	313,561	11,957	1,796,668
已宣佈及派發之									
二零零二年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(11,957)	(11,957)
應佔一間聯營公司									
非作買賣投資									
重估儲備金	—	—	—	—	—	229	—	—	229
未在簡明綜合損益表中									
確認之盈利及虧損淨額	—	—	—	—	—	229	—	—	229
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	—	25,304	—	25,304
於二零零三年六月三十日	<u>79,716</u>	<u>94,535*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,309,978*</u>	<u>(16,000)*</u>	<u>338,865*</u>	<u>—</u>	<u>1,810,244</u>

* 該等儲備賬包括在簡明綜合資產負債表內之綜合儲備金港幣1,730,528,000元(二零零二年：港幣1,704,995,000元)。

簡明綜合權益變動表 (續)

	未經審核								
	截至二零零二年六月三十日止六個月								
	非作買賣								
	已發行 股本	股份 溢價賬	股本贖回 儲備金	股本 儲備金	繳入盈餘	投資 儲備金	滾存溢利	擬派 末期股息	總額
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
本集團									
於二零零二年一月一日									
如前期報告	79,716	94,535	1,350	1,800	1,337,878	(3,523)	281,375	15,943	1,809,074
上年度調整：									
會計實務準則									
第12條-重報									
遞延稅項(附註一)	—	—	—	—	—	—	(8,256)	—	(8,256)
重報	79,716	94,535	1,350	1,800	1,337,878	(3,523)	273,119	15,943	1,800,818
已宣佈及派發之									
二零零一年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(15,943)	(15,943)
應佔一間聯營公司									
非作買賣投資									
重估儲備金	—	—	—	—	—	(9,739)	—	—	(9,739)
未在簡明綜合損益表中									
確認之盈利及虧損淨額	—	—	—	—	—	(9,739)	—	—	(9,739)
期內溢利淨額(重報)	—	—	—	—	—	—	26,038	—	26,038
於二零零二年六月三十日	79,716	94,535*	1,350*	1,800*	1,337,878*	(13,262)*	299,157*	—	1,801,174

中期財務報告附註

一 會計政策

此等未經審核簡明綜合中期財務報告乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之香港會計實務準則（「會計準則」）第25條「中期財務報告」之規定而編製。

編製本中期財務報告時所採用之會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核賬目時所用者相同，惟本集團採納會計師公會所頒佈並於二零零三年一月一日或以後之會計期間生效之會計準則第12條（經修訂）「所得稅」後，該會計政策已有所更改。在採納會計準則第12條（經修訂）後，與就課稅目的之資本減免與財務報告目的之折舊間產生之差異及其他應課稅與可扣減暫時差異有關之遞延稅項資產及負債一般會全數撥備，惟之前遞延稅項只會在遞延稅項資產或負債在可見將來有可能實現時方會確認時差。該項會計政策之變動經已追溯應用，以致經呈報之比較數字已重報以符合更改後之政策。因此，本集團於二零零二年及二零零三年一月一日之滾存溢利分別減少港幣8,256,000元及港幣6,197,000元，乃代表未撥備之遞延稅項負債淨額。之前報告之截至二零零二年六月三十日止六個月溢利淨額亦已減少港幣2,000,000元，以反映期內之遞延稅項賬目變動。

二 分部資料

本集團營業額及營運溢利之貢獻按主要業務及地域分部之分析概述如下：

本集團

	營業額		營運溢利之貢獻	
	截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按業務分部：				
物業投資	45,093	58,188	39,282	52,711
物業管理及 有關服務	3,968	3,863	2,862	2,566
物業買賣	3,600	—	(4,122)	374
經營駕駛訓練 中心及經營與 管理隧道	—	—	—	(12,517)
其他	—	—	428	—
	<u>52,661</u>	<u>62,051</u>	<u>38,450</u>	<u>43,134</u>
融資成本			(12,581)	(16,925)
營運溢利			<u>25,869</u>	<u>26,209</u>
按地域分部：				
香港	52,661	62,051	25,659	26,620
中國內地	—	—	210	(411)
	<u>52,661</u>	<u>62,051</u>	<u>25,869</u>	<u>26,209</u>

中期財務報告附註

三 營運溢利

本集團之營運溢利已扣除／(計入)下列各項：

	本集團	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
折舊	250	179
其他物業之支出	164	484
被視作出售一間聯營公司權益之虧損	—	12,517
職員成本：		
工資及薪金	3,433	3,245
退休金計劃供款(界定供款計劃)	141	127
	<u>3,574</u>	<u>3,372</u>
利息支出	12,308	16,224
出售物業之盈利	(88)	—
利息收入	<u>(2,311)</u>	<u>(653)</u>

四 稅項

香港利得稅乃以本集團於期內在香港產生之估計應課稅溢利按17.5% (二零零二年：16%) 之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
		(重報)
本集團：		
香港	3,089	3,740
過往期間撥備不足	—	11
遞延	2,208	2,000
	<hr/>	<hr/>
	5,297	5,751
應佔一間聯營公司稅項	1,425	1,202
	<hr/>	<hr/>
期間稅項	<u>6,722</u>	<u>6,953</u>

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

五 每股基本盈利

截至二零零三年六月三十日止期間之每股基本盈利乃按期內之股東應佔溢利淨額港幣25,304,000元(二零零二年：港幣26,038,000元(重報))及按期內已發行普通股數目797,157,415股(二零零二年：797,157,415股)計算。

由於在截至二零零二年及二零零三年六月三十日止期間之尚未行使購股權並無對期內之每股基本盈利帶來攤薄影響，故此沒有列出該等期間之每股攤薄盈利。

中期財務報告附註

六 股息

董事會已議決不宣派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）。

七 固定資產

本集團

投資物業、
設備及汽車
(未經審核)
港幣千元

賬面淨值：

於二零零三年一月一日	1,795,214
添置	521
出售	(3)
期內撥備之折舊	(250)
	<hr/>
於二零零三年六月三十日	<u><u>1,795,482</u></u>

八 應收貿易賬項

於結算日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
未到期	5,000	9,000
30日內	1,993	17,422
31 - 60日	359	1,541
61 - 90日	1,039	779
90日以上	15,094	6,376
	<u>23,485</u>	<u>35,118</u>

在應收貿易賬項中包括應收物業買家之款項港幣19,100,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣32,100,000元)，乃根據多項相應買賣協議訂明之還款期償還。

其他應收貿易賬項為港幣4,385,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣3,018,000元)，主要指應向租戶收取之租金，租金通常於每月第一日到期支付。

中期財務報告附註

九 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30日內	803	1,146
31 - 60日	140	795
61 - 90日	—	165
	<u>943</u>	<u>2,106</u>

十 有抵押附息銀行貸款

(甲) 銀行貸款須按以下年期償還：

	本集團	
	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	165,000	174,000
第二年	228,500	186,000
第三年至第五年	225,000	167,000
第五年後	238,000	316,000
	<u>856,500</u>	<u>843,000</u>
列為流動負債之款額	<u>(165,000)</u>	<u>(174,000)</u>
列為非流動負債之款額	<u>691,500</u>	<u>669,000</u>

(乙) 資產抵押

銀行貸款以總賬面值港幣1,785,486,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣1,785,000,000元)之若干投資物業，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。

中期財務報告附註

十一 股本

	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股， 每股面值港幣0.10元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及全數繳足股本：		
797,157,415股普通股， 每股面值港幣0.10元	<u>79,716</u>	<u>79,716</u>

十二 承擔

於結算日，本集團就發展中物業及投資物業之資本承擔額如下：

	本集團	
	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	9,791	10,153
未訂約但已批准之項目	<u>8,915</u>	<u>14,366</u>
	<u>18,706</u>	<u>24,519</u>

十三 經營租賃安排

(甲)出租人

於結算日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	83,475	89,950
第二年至第五年內	67,704	73,481
	<u>151,179</u>	<u>163,431</u>

(乙)承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	<u>236</u>	<u>634</u>

中期財務報告附註

十四 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。於二零零三年六月三十日，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7,300,000元(二零零二年十二月三十一日：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1,036,900,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣1,053,400,000元)之擔保，其中港幣856,500,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣843,000,000元)之授信額已於二零零三年六月三十日提用。
- (丙) 一間附屬公司就給予一間被投資公司之銀行授信額及該被投資公司之若干物業買家之按揭貸款簽定擔保。於二零零二年，該附屬公司已將在該被投資公司之全部投資出售。該被投資公司之買家將對該附屬公司代表被投資公司在九九九年十二月三十一日後簽定之擔保作出彌償保證。於二零零三年六月三十日，該附屬公司在截至九九九年十二月三十一日所擔保之金額估計約達港幣8,800,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣9,800,000元)。

十五 有關連人士交易

期內，本集團與有關連人士進行之重大交易如下：

	附註	本集團	
		截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
向一名股東支付租金	(甲)	468	443
一間聯營公司向本集團 發行可換股票據時之 利息收入	(乙)	1,814	—
購買一間聯營公司 發行之購股權	(丙)	50,000	—

附註：

(甲) 一間附屬公司—Y. T. Group Management Limited (「YTGML」)與渝港國際有限公司(「渝港」)之附屬公司訂立分租協議，由二零零零年十月二十七日起按月租港幣73,857元及適用之差餉與費用將寫字樓租用。該分租協議已於二零零二年六月三十日終止。渝港為本公司之主要實益股東。

YTGML與中渝實業有限公司(「中渝」)訂立分租協議，由二零零二年十月十八日起計一年按月租港幣66,392元及適用之差餉與費用將寫字樓租用。租金乃根據中渝向獨立第三者租用之寫字樓並依照本集團所佔用之樓面面積按成本計算。本公司之董事張松橋先生在中渝(為本公司之主要股東)擁有實益權益。根據香港聯合交易所有限公司之上市規則，該項交易亦構成本公司一項關連交易。

中期財務報告附註

十五 有關連人士交易 (續)

附註：(續)

(乙) 於二零零二年六月十一日，本公司之附屬公司Honway Holdings Limited (「Honway」) 斥資港幣117,000,000元購買由聯營公司－港通控股有限公司 (「港通」) 發行之可換股票據 (「該票據」)，利息按年利率3.5%計算，並於二零零五年六月十一日到期。該票據附有權利可在截至二零零四年六月十一日及二零零五年六月十一日止年度分別按每股港幣3.7元及港幣3.9元之行使價兌換為該聯營公司之新普通股。

(丙) 於二零零三年五月九日，Honway與港通訂立購股權協議。該購股權已於二零零三年六月二十四日授出。根據該協議，Honway有權在截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月二十四日止年度分別按每股港幣3.4元、港幣3.7元及港幣4.0元之行使價認購最多達港通股本中之股份60,000,000股。Honway就上述授出之購股權而支付之代價為港幣50,000,000元，其中港幣5,000,000元為購買購股權之款項、港幣25,000,000元為就行使購股權而須預先支付之不可退還及無息按金，以及港幣20,000,000元為由Honway借予港通之三年期免息貸款。

十六 比較數字

若干比較數字已根據本中期財務報告附註一所載列之會計政策變動而重報。

十七 批准中期財務報告

本未經審核簡明綜合中期財務報告已獲董事會於二零零三年九月五日批准。