

## 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	15

董事會欣然宣佈本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零零四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，及本集團於二零零四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26頁。

## 業務回顧

本集團在二零零四年首六個月之除稅後綜合溢利為港幣32,100,000元，較二零零三年同期業績上升27%。二零零四年首六個月期間之每股盈利為港幣4.0仙（二零零三年：港幣3.2仙）。

截至二零零四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38,700,000元，較去年同期之港幣45,100,000元下降14.2%。租金收入減少之主要原因是在二零零三年內彩星中心的主要租務合約變更及在二零零四年上半年內出售了若干物業後損失其租金收入。

香港經濟的復甦動力從二零零三年最後一季一直維持至二零零四年上半年，為本集團締造一個良好時機以整固集團物業組合。在回顧期間內，本集團持續成功出售大致上所有餘下之非核心物業，出售物業所得之收入主要用作改善集團之借貸比率，現時本集團的資產與負債比率處於非常穩健水平。此策略上的部署有利加強本集團的財務狀況，以便日後伺機在優質物業市場上進行收購及擴展活動。

消費信心恢復及進一步放寬內地遊客來港旅遊限制的措施，有助推動熱門遊客區域的零售物業市場，當中包括本集團主要物業位處之尖沙咀區及中環區。在回顧期間內總括租務續約的情況，本集團之零售物業組合在租金上錄得令人滿意的上調幅度。然而，寫字樓租務上的改善相對較為緩慢，主要原因是市場供應過剩及高空置率所致。

本集團把握著零售市場興旺及盡力增加投資回報，在過往數月加速實行將寫字樓轉型成零售及商業用途的計劃。目前，本集團物業組合中超過95%為零售或商業性質租戶。除轉換租戶組合外，本集團並經常採取靈活的租務策略以確保維持物業穩定的高出租率。於二零零四年六月三十日，本集團的物業整體租用率維持逾93%。

本集團於期間從聯營公司一港通控股有限公司（「港通」）所佔之除稅後溢利淨額為港幣15,800,000元（二零零三年：港幣11,600,000元），較去年同期增加35.5%。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。

## 展望

本集團對香港未來數年的經濟前景保持高度樂觀。在中央堅定的支持下，香港已從往年的非典型肺炎摧擊中，以超預期的步伐復甦。這強大的反彈力將鞏固香港繼續成為亞洲商務中地位難以取代的樞紐及拓展進入中國市場的門檻。更重要的是與佔中國國民生產總值三份之一的「泛珠三角地域」城市間的強大緊密連繫，無疑能提升該區的地位，使能成為中國及亞洲最有動力的經濟中心之一。

雖則主要經濟指標全面向好，但並不是沒有不明朗因素的。舉例說：本港現仍有二十五萬的勞動人口失業；市場已確認之加息週期開始；本地的經濟高度傾向倚重個別市場，特別是內地及美國等。在評估各項不明朗因素後，本集團在年內餘下之時間將繼續奉行審慎投資政策，首要目標是積極尋覓可強化物業組合的合適業務擴展。另一方面，亦不會忽略其他有穩定投資回報機會的業務。在釐定我們任何投資策略方向時，本集團將一如以往把我們股東的利益放在最前提。

## 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6,500,000元，較去年同期之港幣12,600,000元下降48.5%。財務開支下降之主要原因是與去年比較期內利率降低及銀行借貸結餘減少。

資本與負債比率（即銀行貸款淨額與股東資金之比例）為31.9%（二零零三年十二月三十一日：43.5%）。於二零零四年六月三十日，銀行貸款總額從二零零三年底之港幣839,000,000元大幅減至港幣641,500,000元。總賬面值為港幣1,665,000,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣1,760,000,000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33,500,000元。另銀行循環貸款之餘額港幣190,000,000元將在一年之內到期及須重新續期。

以下為本集團於二零零四年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	34.8%
第二年內	5.9%
第三年至第五年內	25.8%
第五年以後	33.5%
	<hr/>
總額	100.0%
	<hr/> <hr/>

於二零零四年六月三十日，本集團現金及現金等價物結餘為港幣50,100,000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所需。

由於本集團的借貸及收入來源均以港幣計算，故沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

於二零零四年六月三十日，或然負債與上年度年結日比較，並無重大變動。

## 職員

於二零零四年六月三十日，本集團共僱用30名職員。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務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二零零四年六月三十日止六個月之中期股息（二零零三年：無）。

## 董事之證券權益

於二零零四年六月三十日，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示，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	佔股權約數	
		普通股數目	百分比
張松橋	公司	76,392,358 (附註3)	29.55%

附註(3)：本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings limited（「Honway」）持有港通76,392,358股股份。由於張先生被視作擁有上文附註(1)所述之本公司已發行股本權益，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	52,647,059 (附註4)	20.37%	

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餘下購股權（「購股權」）而須發行股份予Honway之最高股數。如上文附註(3)所述，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3.90元兌換 為20,630,015股 新股份(附註6)	7.98%

附註：

- (5) Honway持有行使期由二零零二年六月十一日至二零零五年六月十一日止之可換股票據。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。如上文附註(3)所述，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。由第一年至第三年之可換股票據之相關股份總數目將有所差別。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期間之兌換價為每股港幣3.90元(所有兌換價或會調整)。

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。本公司各董事概無於本公司或港通之股份、相關股份及債券中擁有淡倉。

除本文所披露者外，於二零零四年六月三十日，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

於二零零四年六月三十日，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
<b>董事</b>					
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二零零一年四月二日	港幣0.5860元
<b>其他僱員</b>					
	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二零零一年四月二日	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

於二零零四年六月三十日，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、相關股份及債券之好倉。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，並無其他人士於二零零四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，惟已在本報告「董事之證券權益」一節所披露者除外。

### 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。

### 最佳應用守則

各董事並不知悉有任何資料可合理顯示本公司在本中期報告所涵蓋之會計期內任何時間沒有或曾經沒有遵照聯交所證券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，並磋商內部管理及包括審閱未經審核中期財務報告等財務申報事宜。

### 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。

承董事會命

董事總經理

黃志強

香港，二零零四年九月十七日

## 簡明綜合損益表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營業額	二	46,560	52,661
直接支出		(1,615)	(3,280)
售出物業之成本		<u>(4,463)</u>	<u>(3,512)</u>
		40,482	45,869
其他收入及盈利 (已扣除直接支出)		2,380	3,137
行政費用		(6,601)	(6,556)
其他營運開支淨額		(1,616)	(4,000)
融資成本		<u>(6,485)</u>	<u>(12,581)</u>
營運溢利	三	28,160	25,869
佔聯營公司業績		20,089	13,053
收購一聯營公司所產生 之商譽攤銷		<u>(6,599)</u>	<u>(6,896)</u>
除稅前溢利		41,650	32,026
稅項	四	<u>(9,521)</u>	<u>(6,722)</u>
股東應佔溢利淨額		<u>32,129</u>	<u>25,304</u>
每股基本盈利	五	<u>港幣4.0仙</u>	<u>港幣3.2仙</u>

## 簡明綜合資產負債表

二零零四年六月三十日及二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	七	1,178	1,424
投資物業	八	1,672,565	1,767,370
發展中物業		—	63,434
聯營公司權益		801,648	797,673
非作買賣投資－非上市 股本證券		1,985	1,913
		<u>2,477,376</u>	<u>2,631,814</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		1,890	6,300
應收貿易賬項	九	6,874	9,293
其他應收款項、按金 及預付款項		17,873	52,725
現金及銀行結存		50,054	40,146
		<u>76,691</u>	<u>108,464</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	十	666	1,359
其他應付款項及應計費用		41,994	53,472
銀行貸款－有抵押	十一	223,500	356,000
應繳稅項		3,529	1,437
		<u>269,689</u>	<u>412,268</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(192,998)</u>	<u>(303,804)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,284,378</u>	<u>2,328,010</u>

簡明綜合資產負債表(續)

二零零四年六月三十日及二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款－有抵押	十一	418,000	483,000
遞延稅項		11,775	9,801
		<u>429,775</u>	<u>492,801</u>
		<u>1,854,603</u>	<u>1,835,209</u>
<b>股本及儲備金</b>			
已發行股本	十二	79,716	79,716
儲備金		1,774,887	1,755,493
		<u>1,854,603</u>	<u>1,835,209</u>

## 簡明綜合現金流動表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營運業務之現金流入淨額	50,829	11,495
投資活動之現金流入／(流出)淨額	168,536	(43,412)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	<u>(209,457)</u>	<u>13,500</u>
現金及現金等價物之增加／(減少)	9,908	(18,417)
期初之現金及現金等價物	<u>40,146</u>	<u>31,401</u>
期終之現金及現金等價物	<u><u>50,054</u></u>	<u><u>12,984</u></u>
現金及現金等價物之結餘分析		
現金及銀行結存	<u><u>50,054</u></u>	<u><u>12,984</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	截至二零零四年六月三十日止六個月(未經審核)								
	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	聯營公司 非作買賣 投資重估 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	撥派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元
<b>本集團</b>									
於二零零四年一月一日	79,716	94,535	1,350	1,800	1,321,935	8,620	315,296	11,957	1,835,209
已宣佈及派發之 二零零二年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(11,957)	(11,957)
應佔聯營公司 非作買賣投資 重估儲備金	—	—	—	—	—	(778)	—	—	(778)
未在簡明綜合損益表中 確認之盈利及虧損淨額	—	—	—	—	—	(778)	—	—	(778)
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	—	32,129	—	32,129
於二零零四年六月三十日	<u>79,716</u>	<u>94,535*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,321,935*</u>	<u>7,842*</u>	<u>347,425*</u>	<u>—</u>	<u>1,854,603</u>
	截至二零零三年六月三十日止六個月(未經審核)								
	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	聯營公司 非作買賣 投資重估 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	撥派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元
<b>本集團</b>									
於二零零三年一月一日	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>

\* 該等儲備金包括在簡明綜合資產負債表內之綜合儲備金港幣1,774,887,000元(二零零三年:港幣1,730,528,000元)。

## 中期財務報告附註

### 一. 會計政策

此份未經審核的簡明綜合中期財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港會計實務準則第二十五條「中期財務報告」之規定而編製。編製本中期財務報告所採用的會計政策及編製基準與截至二零零三年十二月三十一日止年度的經審核財務報告所用者一致。

中期財務報告附註

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區分部之分析概述如下：

本集團

	營業額		營運溢利之貢獻	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (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	38,706	45,093	33,418	39,282
物業管理及 有關服務	3,774	3,968	2,830	2,862
物業買賣	4,080	3,600	(954)	(4,122)
經營駕駛訓練 中心及經營與 管理隧道	—	—	(948)	—
其他	—	—	299	428
	<u>46,560</u>	<u>52,661</u>	<u>34,645</u>	<u>38,450</u>
融資成本			(6,485)	(12,581)
營運溢利			<u>28,160</u>	<u>25,869</u>
按地區分部：				
香港	46,560	52,661	28,877	25,659
中國內地	—	—	(717)	210
	<u>46,560</u>	<u>52,661</u>	<u>28,160</u>	<u>25,869</u>



### 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	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
折舊	246	250
其他物業支出	50	164
被視作出售一聯營公司部份 權益之虧損	948	—
職員成本：		
工資及薪金	3,511	3,433
退休金計劃供款(界定供款計劃)	133	141
	<u>3,644</u>	<u>3,574</u>
利息支出	6,185	12,308
出售持作出售物業之 虧損／(盈利)	383	(88)
出售一投資物業之盈利	(69)	—
出售一附屬公司之盈利	(11)	—
利息收入	<u>(1,711)</u>	<u>(2,311)</u>

## 中期財務報告附註

### 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% (二零零三年：17.5%) 之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
香港	3,209	3,089
遞延	1,974	2,208
	<hr/>	<hr/>
	5,183	5,297
應佔聯營公司稅項	4,338	1,425
	<hr/>	<hr/>
全期總稅項	<u>9,521</u>	<u>6,722</u>

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

### 五. 每股盈利

截至二零零四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32,129,000元(二零零三年：港幣25,304,000元)及按期內已發行普通股之加權平均數目797,157,415股(二零零三年：797,157,415股)計算。

由於在截至二零零四年及二零零三年六月三十日止期間內之尚未行使購股權對期內之每股基本盈利帶來反攤薄影響，故此沒有列出該等期間之每股攤薄盈利。

### 六. 股息

董事會已議決不宣派截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

## 七. 固定資產

本集團  
(未經審核)  
港幣千元

賬面淨值：

於二零零四年一月一日	1,424
期內折舊撥備	(246)

於二零零四年六月三十日	<u>1,178</u>
-------------	--------------

## 八. 投資物業

本集團  
(未經審核)  
港幣千元

成本：

於二零零四年一月一日	1,767,370
添置	195
出售	(95,000)

於二零零四年六月三十日	<u>1,672,565</u>
-------------	------------------

中期財務報告附註

九. 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	
	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	894	627
31 - 60日	95	1,652
61 - 90日	588	1,136
90日以上	5,297	5,878
	<u>6,874</u>	<u>9,293</u>

在應收貿易賬項中包括應收物業買家之款項港幣5,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣5,000,000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1,874,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣4,293,000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收取。

十. 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	
	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	666	977
31 - 60日	—	382
	<u>666</u>	<u>1,359</u>

## 十一. 銀行貸款－有抵押

(甲) 銀行貸款須按以下年期償還：

	本集團	
	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	223,500	356,000
第二年內	38,000	41,500
第三年至第五年內	165,200	215,100
第五年後	214,800	226,400
	<u>641,500</u>	<u>839,000</u>
列為流動負債之款額	<u>(223,500)</u>	<u>(356,000)</u>
列為非流動負債之款額	<u>418,000</u>	<u>483,000</u>

## (乙) 資產抵押

銀行貸款以總賬面值港幣1,665,124,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,760,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓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該貸款人。

中期財務報告附註

十二. 股本

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 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>

十三. 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	
	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	30	12
未訂約但已批准之項目	<u>2,496</u>	<u>2,643</u>
	<u>2,526</u>	<u>2,655</u>

#### 十四. 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	
	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	70,505	77,306
第二年至第五年內	41,894	53,393
	<u>112,399</u>	<u>130,699</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	
	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 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

### 十五. 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。於二零零四年六月三十日，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作出港幣7,100,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣7,100,000元)之撥備，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951,900,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,019,400,000元)之擔保，其中港幣641,500,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣839,000,000元)之授信額已於二零零四年六月三十日提用。
- (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一九九九年十二月三十一日後簽定之擔保作出彌償保證。於二零零四年六月三十日，估計該附屬公司在一九九九年十二月三十一日前所擔保之金額約達港幣6,400,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣7,800,000元)。



## 十六. 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 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
向一有關連公司支付租金 (甲)	467	468
向一名股東支付 行政人員費用 (乙)	282	282
收取一聯營公司所發行 可換股票據之利息 (丙)	1,396	1,814
購買一間聯營公司 發行之購股權 (丁)	—	50,000

附註：

- (甲) 本公司一間附屬公司—Y. T. Group Management Limited(「YTGML」)與渝港國際有限公司(「渝港」，為本公司之主要股東)之控股股東中渝實業有限公司(「中渝」)訂立分租協議，由二零零三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按本集團所佔用之樓面面積以成本計算。
- (乙) YTGML與渝港訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工當時之實際支出調整。
- (丙) 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二零零三年六月十一日、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3.5元、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。

## 中期財務報告附註

### 十六. 有關連人士交易 (續)

附註：(續)

(丁) 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六月二十四日、二零零五年六月二十四日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，於期內認購港通股本中之股份最高達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無抵押貸款。

### 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於二零零四年九月十七日獲董事會批准。