

中期業績

均來集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零零一年同期之比較數字概述如下：

未經審核簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月					
		二零零二年		二零零一年		二零零二年	
		持續經營業務	正終止經營業務	總計		二零零一年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
營業額	2	254,751	168,861	3,722	19,904	258,473	188,765
銷售成本		(222,211)	(105,349)	(1,260)	(5,974)	(223,471)	(111,323)
毛利		32,540	63,512	2,462	13,930	35,002	77,442
其他收益		4,998	11,130	—	—	4,998	11,130
經營開支		(42,689)	(38,427)	(7,998)	(15,937)	(50,687)	(54,364)
經營(虧損)溢利		(5,151)	36,215	(5,536)	(2,007)	(10,687)	34,208
融資成本		(32,729)	(31,012)	(276)	(133)	(33,005)	(31,145)
		(37,880)	5,203	(5,812)	(2,140)	(43,692)	3,063
估聯營公司業績		(181)	(153)	—	—	(181)	(153)
除稅前(虧損)溢利		(38,061)	5,050	(5,812)	(2,140)	(43,873)	2,910
稅項	3	4,581	3,391	—	—	4,581	3,391
未計少數股東權益前(虧損)溢利		(33,480)	8,441	(5,812)	(2,140)	(39,292)	6,301
少數股東權益		(20)	(259)	—	—	(20)	(259)
本期(虧損)溢利淨額		(33,500)	8,182	(5,812)	(2,140)	(39,312)	6,042
每股(虧損)盈利							
基本	4					(4仙)	0.6仙

簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		817,524	717,050
物業、廠房及設備		72,250	75,728
發展中物業		150,783	385,188
持作將來發展之物業		125,877	100,846
應收貸款		126,630	93,777
於聯營公司之權益		3,866	2,235
證券投資		3,602	2,705
		1,300,532	1,377,529
流動資產			
持作出售之物業		106,033	98,553
發展中物業		752,999	674,572
應收貸款		81,805	60,600
貿易、預付款項及其他應收賬項	8	56,674	78,086
聯營公司貸款		29,289	23,608
可收回稅項		158	171
銀行結餘及現金		10,986	8,876
		1,037,944	944,466
流動負債			
貿易及其他應付賬項	9	217,346	174,379
其他應付賬款－一年內到期		2,119	2,269
應付稅項		22,126	27,351
銀行及其他借貸－一年內到期		738,438	492,391
可換股債券		14,406	23,672
		994,435	720,062

簡明綜合資產負債表(續)

	於二零零二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額	43,509	224,404
總資產減流動負債	1,344,041	1,601,933
非流動負債		
其他應付賬款－一年後到期	34,689	34,689
銀行及其他借貸－一年後到期	515,206	733,216
應付少數股東金額	4,564	4,763
	554,459	772,668
少數股東權益	858	838
	788,724	828,427
資本及儲備		
股本	93,981	94,073
儲備	694,743	734,354
	788,724	828,427

附註

未經審核簡明綜合現金流量報表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業務現金(流出)流入淨額	(53,225)	117,037
投資活動現金流入(流出)淨額	37,305	(161,616)
融資活動所得現金流入淨額	17,538	99,335
現金及現金等值之增加	1,618	54,756
期初之現金及現金等值	(90,562)	(141,313)
期終之現金及現金等值	(88,944)	(86,557)

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	股本	股份溢價	商譽儲備	總入儲備	投資物業 重估儲備	物業儲備	其他物業 重估儲備	資本 贖回儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年 四月一日	94,073	380,795	(6,595)	(18,082)	136,715	15,880	573	4,993	(8,007)	228,082	828,427
購回及註銷股份	(92)										(92)
購回股份溢價		(299)									(299)
因購回及註銷 股份而轉撥								92		(92)	-
本期間淨虧損										(39,312)	(39,312)
於二零零二年 九月三十日	93,981	380,496	(6,595)	(18,082)	136,715	15,880	573	5,085	(8,007)	188,678	788,724
於二零零一年 四月一日	93,270	370,949	(6,595)	(18,082)	145,813	15,880	1,497	3,699	(8,007)	229,074	827,498
轉換可換股債券	596	4,465									5,061
行使2001年 認股權證	40	324									364
於出售投資 物業時變現					(20,450)						(20,450)
於購入附屬公司 時調整					(663)						(663)
本期純利										6,042	6,042
於二零零一年 九月三十日	93,906	375,738	(6,595)	(18,082)	124,700	15,880	1,497	3,699	(8,007)	235,116	817,852

簡明中期賬目附註

1. 編製基準及會計政策

此等未經審核簡明綜合中期賬目乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」所編製。

此等簡明綜合中期賬目應與二零零二年年度的財務報表一併閱讀。

在編製此等簡明中期賬目時所使用之會計政策及計算方法與編製截至二零零二年三月三十一日止年度之年度賬目所使用者一致，惟本集團於採納以下全新或經修訂會計實務準則後，已更改其若干會計政策：

會計實務準則第1號（經修訂）	:	財務報表之呈報
會計實務準則第11號（經修訂）	:	外幣折算
會計實務準則第15號（經修訂）	:	現金流量表
會計實務準則第25號（經修訂）	:	中期財務報告
會計實務準則第33號	:	正終止經營業務
會計實務準則第34號	:	僱員福利

採納上述新頒佈或經修訂之會計實務準則，對本集團之財政業績及財政狀況並無重大影響。

若干比較數字已重新呈列，以符合本期之呈列方式。

2. 營業額及分類資料

本集團主要於香港、中華人民共和國其他地區（「中國」）及英國從物業發展及投資、發電廠之經營及貸款業務。期內，本集團已終止於英國之餐館業務。

本集團之本期營業額及業績按業務及地區分類如下：

業務分類

截至二零零二年九月三十日止六個月

	持續經營業務				正終止 經營業務		綜合 千港元
	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	餐館 千港元	
營業額	206,321	32,353	10,022	5,160	895	3,722	258,473
業績							
分類業績	(27,590)	18,537	215	3,505	182	(5,536)	(10,687)
財務費用							(33,005)
分佔聯營公司業績							(43,692)
稅前虧損							(181)
稅項							(43,873)
扣除少數股東權益前虧損							4,581
少數股東權益							(39,292)
本期淨虧損							(20)
							(39,312)

中期報告

截至二零零一年九月三十日止六個月

	持續經營業務					正終止 經營業務		綜合 千港元
	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	餐館 千港元		
營業額	120,505	31,715	11,104	4,658	879	19,904	188,765	
業績								
分類業績	7,484	21,705	2,848	4,026	152	(2,007)	34,208	
財務費用							(31,145)	
分佔聯營公司業績							3,063 (153)	
稅前溢利							2,910	
稅項							3,391	
扣除少數股東權益前溢利							6,301	
少數股東權益							(259)	
本期淨溢利							6,042	

區域分類

	按區域市場分類 之銷售收入		來自經營(虧損)溢利 之貢獻	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港	194,745	143,135	(24,159)	22,970
中國	41,232	12,268	5,317	3,223
英國	22,496	33,362	8,155	8,015
	258,473	188,765	(10,687)	34,208

3. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
抵免(支出)包括：		
香港利得稅		
往年度超額撥備	6,121	3,645
海外稅項		
本期	(1,540)	(254)
	<u>4,581</u>	<u>3,391</u>

由於本集團於本期並無香港利得稅應課稅溢利，因此並無作出撥備。海外稅項乃按有關司法權區所採用之稅率計算。

4. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本集團之本期淨虧損39,312,000港元(二零零一年：純利6,042,000港元)及期內已發行股份之加權平均數940,444,793股(二零零一年：938,035,262股)而計算。

尚未贖回之可換股債券並無攤薄影響。

5. 正終止經營業務

於二零零二年七月三十一日，本集團終止其餐館業務，原因是該業務未能為本集團帶來溢利。

6. 員工成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及退休福利計劃供款	<u>15,134</u>	<u>20,796</u>

7. 固定資產

	投資物業 千港元	物業、廠房 及設備 千港元
於二零零二年四月一日	717,050	75,728
從發展中物業轉撥	100,474	—
添置	—	1,564
出售	—	(1,681)
折舊／攤銷	—	(3,361)
	<u>817,524</u>	<u>72,250</u>
於二零零二年九月三十日	<u>817,524</u>	<u>72,250</u>

8. 貿易、預付款項及其他應收賬項

本集團採用靈活信貸政策以配合現行市場策略，而授予客戶之信貸期平均介乎30日至90日。本集團之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零二年 九月三十日 千港元	於二零零二年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款		
0—60天	9,465	15,682
61—90天	1,285	16,368
超過90天	5,510	9,593
	<u>16,260</u>	<u>41,643</u>
預付款項及其他應收賬款	40,414	36,443
	<u>56,674</u>	<u>78,086</u>

9. 貿易及其他應付賬項

本集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零二年 九月三十日 千港元	於二零零二年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款		
0-60天	51,618	34,569
61-90天	6,011	3,556
超過90天	42,285	32,049
	99,914	70,174
其他應付賬款	117,432	104,205
	217,346	174,379

10. 或然負債

	於二零零二年 九月三十日 千港元	於二零零二年 三月三十一日 千港元
本集團就一間聯營公司所獲信貸 而向銀行作出之擔保	30,000	30,000
聯營公司 已動用之信貸	29,985	28,985

11. 仲裁

二零零二年年報所述之仲裁仍在進行中，有待發佈最終裁決。

中期股息

董事會議決不宣派中期股息(二零零一年：無)。

業務回顧及展望

截至二零零二年九月三十日止六個月，本集團之營業額為258,473,000港元，主要來自銷售茵翠豪庭、愛琴灣及長安鎮物業。鑑於物業市場競爭激烈，本集團為買家提供大幅折扣優惠及回贈，因而進一步降低物業銷售毛利。期內本集團錄得虧損淨額39,312,000港元，主要因物業買賣及餐館業務之虧損所致。本集團已於期內結束餐館業務，因其未能為本集團帶來溢利。

位於倫敦唐人街之投資物業建築工程已於期內完竣。該物業之單位已全數租出。

本集團正積極推售寶雲道之豪宅項目。為減低本集團之借貸水平，董事決定出售若干投資物業，並預期此等物業可以理想價格售出。

於二零零二年十一月，政府宣佈多項令疲弱樓市復甦之措施。這些措施將恢復公眾信心，有助刺激經濟。自救市措施公佈後，市場之物業銷售數字已逐步回升。董事對未來一年之物業市場前景表示樂觀。

財務資源及流動資金

於二零零二年九月三十日，銀行及其他貸款總為1,253,644,000港元(二零零二年三月三十一日：1,225,607,000港元)。於二零零二年九月三十日，本集團資產淨值為788,724,000港元，即每股股份資產淨值約0.84港元。二零零二年九月三十日之負債比率(按非流動負債與股東資金比率計算)為0.7。

本集團將繼續出售物業以維持穩健之借貸水平。董事相信本集團將可獲往來銀行之支持，並具備充裕資金應付其營運需要。

董事所佔之證券權益

按本公司根據香港證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條之規定而存置之登記冊所載，於二零零二年九月三十日，各董事及彼等之聯繫人士於本公司之股本中所佔之權益如下：

董事姓名	個人權益	持有之股份數目		
		家族權益	公司權益	其他權益
戴權S.B.S.,太平紳士	1,518,000	—	—	—
戴志華先生(附註i及ii)	27,586,000	—	322,863,556	—
潘志輝太平紳士	120,000	—	—	—
戴耀華先生	454,000	—	—	—
戴蕭玉萍女士(附註i、iii及iv)	1,490,000	260,053,556	—	—
Charles Arthur Alan Nicol, O.B.E., A.M.N.	160,000	—	—	—
雲大棉先生	120,000	—	—	—
王寶龍先生	310,000	—	—	—
廖俊寧先生	—	—	—	—

附註：

- (i) 154,427,556股股份乃透過Questrole Profits Limited(「Questrole Profits」)而持有，該公司乃於英屬處女群島註冊成立，由一全權信託實益擁有，該信託之全權受益人包括戴志華先生及戴蕭玉萍女士之配偶以及彼等各自之家庭成員。
- (ii) 168,436,000股股份乃透過Propertyline Properties Limited(「Propertyline」)而持有，該公司乃於英屬處女群島註冊成立，由一全權信託實益擁有，該信託之全權受益人包括戴志華先生及其家庭成員。
- (iii) 104,236,000股股份乃透過玄智投資有限公司持有，該公司乃於香港註冊成立，由戴蕭玉萍女士之配偶實益擁有99.99%之權益，而戴女士則實益擁有0.01%之權益。
- (iv) 1,390,000股股份由戴蕭玉萍女士之配偶持有。

除上文所披露及由一位董事以信託形式代本公司或其附屬公司持有之若干附屬公司代理人股份外，各董事或彼等之聯繫人士概無持有本公司或其任何聯營公司(如披露權益條例所界定者)之任何證券權益，此外，各董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無任何認購本公司證券之權利，期內亦無行使任何該等權利。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零二年九月三十日止六個月，本公司透過聯交所以總價格391,150港元合共購回本公司股本中每股面值0.10港元之股份共920,000股，該等股份其後悉數予以註銷。董事認為，鑑於本公司股份之每股買賣價相對偏低，未能反映本公司之基本價值，故上述之股份購回對本公司有利。

除以上所述者外，期內本公司及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。

主要股東

於二零零二年九月三十日，根據披露權益條例第16(1)條規定而存置之主要股東登記冊顯示，除上述披露各董事之權益外，下述股東持有佔本公司股本10%或以上之權益：

股東名稱	股份數目	百分比
Value Consultants Limited	131,697,600	14

除上文及「董事所佔之證券權益」項目下所披露者外，本公司並未獲悉有任何其他人士持有佔本公司於二零零二年九月三十日已發行股本10%或以上之權益。

遵守最佳應用守則

本公司於截至二零零二年三月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會已與管理層審核本集團採納之會計準則及慣例，並討論核數、內部控制及財政報告事宜，包括審閱截至二零零二年九月三十日止期間之未經審核中期賬目。

承董事會命
主席
戴權 S.B.S., 太平紳士

香港，二零零二年十二月十八日