

簡明綜合財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本中期財務報告已根據香港會計師公會發出之會計實務準則第25條「中期財務申報」(「會計實務準則第25條」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六而編製。

編製該等中期財務報表時採用之會計政策、計算方法及編製基準，概與截至二零零二年十二月三十一日止年度本集團之年度財務報表所採用者一致，惟採納下列新準則而導致本集團之會計政策改變。

會計實務準則第12條(經修訂) : 所得稅

採納上述準則對已於前期申報之金額並無重大影響，而簡明綜合收益表之若干比較數字已重新分類，以配合現時之呈列方式。

2. 分類資料

截至六月三十日止六個月

	二零零三年 各分類			二零零二年 各分類		
	外來客戶 (未經審核) 港幣千元	業務之間 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元	外來客戶 (未經審核) 港幣千元	業務之間 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元
分類收益						
物業發展	60	—	60	—	—	—
物業租賃	42,893	1,703	44,596	50,919	1,803	52,722
樓宇管理服務	4,124	—	4,124	21,866	—	21,866
其他	3,891	703	4,594	1,542	577	2,119
抵銷	—	(2,406)	(2,406)	—	(2,380)	(2,380)
	50,968	—	50,968	74,327	—	74,327

2. 分類資料 (續)

	分類業績		經營業績貢獻	
	截至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	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
物業發展	(51)	—	(51)	—
物業租賃	42,538	49,610	41,538	48,384
樓宇管理服務	3,108	4,233	3,108	4,233
其他	(8,121)	(105,665)	(7,103)	(104,740)
未分配	—	—	7,025	769
	37,474	(51,822)	44,517	(51,354)

本集團之所有分類業務俱於香港經營。

3. 其他業務收入

	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
利息收入	7	—
出售附屬公司之收入	50	—
雜項收入	10,540	723
	10,597	723

4. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	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
折舊	731	886
員工成本(包括董事酬金)	6,263	7,676
商譽攤銷	99	4,159
商譽減值	—	80,000

5. 融資成本

	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
須於五年內全數償還 的銀行貸款及透支之利息	17,218	30,364
須於五年內全數償還 的其他借貸利息	13,290	18,299
	30,508	48,663

6. 視作出售一間附屬公司權益之收益

截至二零零三年六月三十日止六個月內，並沒有重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

7. 稅項

	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
香港稅項	—	105

由於本集團期內錄得稅項虧損，故無作出香港利得稅撥備。

8. 中期股息

董事不建議派發期內之中期股息(二零零二年：無)。

9. 每股溢利／(虧損)

每股基本及攤薄溢利乃按期內未經審核股東應佔綜合溢利港幣14,179,000元(二零零二年六月三十日；虧損港幣95,102,000元)計算。

每股基本溢利乃按於截至二零零三年六月三十日止六個月內已發行股份之加權平均數62,328,043股(二零零二年六月三十日：3,116,402,151股)計算。

每股攤薄溢利乃按62,328,043股(二零零二年六月三十日：3,116,402,151股)，即於截至二零零三年六月三十日止六個月內已發行股份之加權平均數，加上假設根據本公司購股權計劃授出之所有未行使之購股權均已行使而視作發行之股份之加權平均數1,464,000股(二零零二年六月三十日：49,500,000股)計算。

由於截至二零零二年六月三十日止期間內兌換／行使已發行潛在普通股具有反攤薄效應，因此並無呈列該等期間之每股攤薄虧損。

10. 應收賬款、預付款項及按金

(a) 應收貿易賬款之賬齡分析

本集團設有受監控之信貸政策。於結算日貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	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
零至30日	2,053	1,911
31日至90日	1,370	951
90日後但於一年內	2,803	3,214
	6,226	6,076



10. 應收賬款、預付款項及按金 (續)

- (b) 一筆港幣5,000,000元之訂金(「訂金」)原由本公司之一間全資附屬公司(「附屬公司」)於發展新界元朗若干物業時支付。由於該項物業發展之其他人仕失責(「失責方」)，故須退回訂金。訂金已成為結欠附屬公司之債項。期內，已進行執行訴訟。

11. 應付賬款、預提費用及已收按金

於結算日，所有貿易應付賬款港幣10,200,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣14,556,000元)均屬於三十日內。

12. 貸款

	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
貸款		
銀行貸款 — 有抵押	1,059,540	1,075,546
其他貸款	121,529	78,744
最終控股公司借款	258,166	250,978
	1,439,235	1,405,268
融資租賃之責任	95	107
	1,439,330	1,405,375
減：已列入流動負債於一年內到期之流動部份	(32,100)	(29,241)
列入長期負債之非即期部份	1,407,230	1,376,134

12. 貸款 (續)

於二零零三年六月三十日，須於下列期間償還之帶息貸款：

	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
一年內或按通知	32,063	29,212
一年後但於兩年內	437,986	443,852
兩年後但於五年內	969,186	932,204
	1,407,172	1,376,056
	1,439,235	1,405,268

13. 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：		
5,000,000,000股 (二零零二年：50,000,000,000股)		
每股面值港幣0.10元 (二零零二年：港幣0.01元)之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
62,328,043股 (二零零二年：3,116,402,151股)		
每股面值港幣0.10元 (二零零二年：港幣0.01元)之普通股	6,233	31,164

根據於二零零三年四月四日通過之特別決議案：

- (a) 每50股每股面值港幣0.01元之已發行普通股合併為一股每股面值港幣0.50元之已發行普通股 (「合併已發行股份」)；



13. 股本 (續)

- (b) 繼合併已發行股份後，繳足股本及已發行普通股之面值由港幣0.50元削減至港幣0.10元(「股本削減」)；
- (c) 繼股本削減後，每10股每股面值港幣0.01元之法定但未發行之股份合併為一股每股面值港幣0.10元之法定但未發行之普通股。

14. 現金及現金等價物分析

	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
銀行結存及現金	49,523	6,940

15. 關連人仕交易

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團進行了下列於日常業務過程中訂立之關連人士交易：

- (a) 於二零零三年三月二十五日，本公司之控股股東 Ko Bee Limited 原於二零零零年十一月二十一日授予本公司，本金為港幣214,756,164.38元之無抵押貸款額度，以相同主要條款及條件被重續及延長至二零零五年三月二十四日。
- (b) 於二零零三年五月二十七日，一間與本公司主席有關連之公司貸予本公司一全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣50,000,000.00元及年利率為港元優惠借貸利率加2厘之循環借貸額度。最終還款日期為二零零六年五月二十六日。
- (c) 於二零零三年一月一日，本公司之一間全資附屬公司與一間與本公司主席有關連之公司簽訂租約，以每月租金及管理費合共港幣73,912.36元，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零三年一月一日起至二零零三年十二月三十一日，為期十二個月。

16. 結算日後事項

本公司於二零零三年七月三十日宣佈，將發行紅利認股權證，其主要條款如下：

1. 發行紅利認股權證之基準 : 股東每持有五股現有股份可獲發一份認股權證
(海外股東除外)
2. 記錄日期 : 二零零三年八月二十六日
3. 認購價 : 港幣2.00元(可予調整)
4. 認購期 : 由二零零三年九月三日至二零零六年三月二日
(包括首尾兩天)