

## 簡明綜合現金流量表

	截至七月三十一日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港元	二零零二年 (未經審核) 港元
經營業務之現金流出淨額	(853,977)	(672,374)
投資業務之現金流入(流出)淨額	3,070	(79,940)
融資業務之現金流入(流出)淨額	81,383	(24,694)
現金及現金等價物之減少淨額	(769,524)	(777,008)
於期初之現金及現金等價物結餘	2,465,834	4,119,804
於期末之現金及現金等價物結餘	1,696,310	3,342,796
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	1,696,310	3,342,796

## 截至二零零三年七月三十一日止六個月簡明財務報表附註

### 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六及會計實務準則第二十五號「中期財務申報」之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表已按歷史成本慣例法編製，並就重估若干物業作出修訂。

除下述者外，所採納之會計政策與本集團編製截至二零零三年一月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致。

在本期內，本集團採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第十二號(經修訂)「所得稅」。實施會計實務準則第十二號(經修訂)主要影響遞延稅項。採納會計實務準則第十二號(經修訂)對本財務報表並無任何重大影響，因此，毋須作出前期調整。

採納會計實務準則第十二號(經修訂)後，本集團之稅項會計政策載列如下：

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報溢利淨額不同，乃由於前者不包括在其他期間應課稅或可扣稅收入及開支，並且不包括收益表內從未課稅及扣稅之項目。本集團本期間稅項乃按現行稅率或結算日時實際確立之稅率計算。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時時差扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時時差既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可令臨時差額對沖及臨時差額有可能未必於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在沒可能於會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表。惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)除外。

### 3. 分類資料

本集團截至二零零三年七月三十一日止六個月及截至二零零二年七月三十一日止六個月之營業額及應佔稅前虧損分析如下：

	營業額 二零零三年 港元	應佔稅前虧損 二零零三年 港元	營業額 二零零二年 港元	應佔稅前虧損 二零零二年 港元
<b>按業務分析</b>				
物業發展及貿易	—	(241,085)	—	(257,274)
物業投資	184,000	(662,288)	233,750	(455,173)
	<u>184,000</u>	<u>(903,373)</u>	<u>233,750</u>	<u>(712,447)</u>
應佔聯營公司業績		(198,683)		(166,680)
稅前虧損		<u>(1,102,056)</u>		<u>(879,127)</u>

### 4. 折舊

在本期內，本集團之折舊撥備為807港元(二零零二年：998港元)。

### 5. 稅項

因本公司或其於香港成立之附屬公司在本期間內並無應課稅溢利，故無應付香港利得稅撥備。

由於未能預計未來溢利趨勢，估計因稅務虧損而可對銷未來溢利之遞延稅項資產約1,423,000港元(二零零三年一月三十一日：1,175,000港元)並未於財務報表內確認。

### 6. 每股虧損

每股基本虧損乃按本期間之虧損淨額1,057,817港元(二零零二年：831,916港元)及在本期內已發行普通股股份86,141,399(二零零二年：86,141,399)股計算。

### 7. 投資物業

董事於二零零三年七月三十一日認為，本集團之投資物業賬面值應按彼等於二零零三年一月三十一日重估價值列賬，董事亦估計，該等賬面值並無與按結算日之公平價值釐定之賬面值出現重大差異。因此，在本期間並無確認任何重估盈虧。

## 截至二零零三年七月三十一日止六個月簡明財務報表附註一續

### 8. 其他應收款項

結餘包括：

	二零零三年 七月三十一日 港元	二零零三年 一月三十一日 港元
訂金及預付款項	710,390	846,255
其他應收款項	11,445,965	11,445,965
	<b>12,156,355</b>	<b>12,292,220</b>
其他應收款項之準備	<b>(5,500,000)</b>	<b>(5,500,000)</b>
	<b>6,656,355</b>	<b>6,792,220</b>

### 9. 其他應付款項

結餘包括：

	二零零三年 七月三十一日 港元	二零零三年 一月三十一日 港元
應計款項及已收訂金	665,062	729,268
其他應付款項	6,954,783	6,974,783
	<b>7,619,845</b>	<b>7,704,051</b>

### 10. 與關連人士之交易

在本期間內，本集團從本公司董事盧象乾先生及言海揚女士擁有實益權益之一間關連公司收取租金共120,000港元(二零零二年：120,000港元)。此項交易乃以市價進行。

此外，於二零零三年七月三十一日之借款中包括欠一位股東之款額港幣1,374,238元(二零零三年一月三十一日：港幣832,568元)。此款額為免息及無固定還款期。由於該項貸款將不會於未來十二個月內被要求償還，因此，該款額列作非流動。

### 11. 待決訴訟

有關本集團擁有81.65%權益之附屬公司嘉輝置業有限公司(「嘉輝」)與其聯營發展葡京花園第二至五期之合夥人聯建置業發展有限公司(「聯建」)之民事訴訟(於本集團截至二零零三年一月三十一日止年度年報內之財務報表附註第25項內提及)，已於二零零三年十月六日獲澳門中級法院審判撤銷有關禁制令。此外，澳門中級法院認為嘉輝及聯建之聯營協議(「該協議」)應維持有效。嘉輝將向澳門終審法院提出上訴，要求再次評審宣告該協議無效。根據法律顧問之意見，董事認為結果將對嘉輝有利，亦將不會導致本集團須承擔任何額外之責任。

## 獨立審閱報告

### 德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants  
26/F Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

### 致建懋國際有限公司董事局 (於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已按貴公司指示，審閱以上所載之中期財務報告。

#### 董事之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務報告之編製須符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則第二十五號「中期財務申報」及相關規定。董事須對中期財務報告負責，而有關報告已經獲董事批准。

本核數師之責任乃基於本行審閱工作中中期財務報告提供獨立結論，並按照雙方協定委聘條款專向台端集體匯報而無其他目的。就本報告之內容，本核數師並不對其他人等負責或承擔法律責任。

#### 已進行之審閱工作

本行已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」進行審閱工作。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢，並對中期財務報告應用分析程序，然後根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用(惟已另作披露則除外)。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱之範圍遠較審計為小，故所提供之保證程度較審計為低。因此，本行不會對中期財務報告發表審計意見。

#### 審閱結果

按照本行審閱(不構成審計)之結果，本行並無發現任何須對截至二零零三年七月三十一日止六個月之中期財務報告作出之重大修訂。

德勤·關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零零三年十月二十四日

## 管理層討論及分析

本集團之主要財務資源均來自物業銷售及租賃，此等業務均在香港及澳門進行。

本集團在本期間內之未經審核綜合營業額為184,000港元(二零零二年：233,750港元)，而本集團在本期間內錄得之虧損為1,057,817港元(二零零二年：831,916港元)。本期間之每股虧損為1.23港仙(二零零二年：0.97港仙)。

於二零零三年七月三十一日，本集團之速動資產為1,696,310港元(二零零三年一月三十一日：2,465,834港元)，即代表資金流動性比率為0.144(二零零三年一月三十一日：0.195)。

有關本集團擁有81.65%權益之附屬公司嘉輝置業有限公司(「嘉輝」)與其聯營發展葡京花園第二至五期之合夥人聯建置業發展有限公司(「聯建」)之民事訴訟，已於二零零三年十月六日獲澳門中級法院合議庭內庭審判撤銷禁止嘉輝簽署買賣合同及公契之禁制令。此外，澳門中級法院認為嘉輝及聯建之聯營協議應維持有效。嘉輝與其律師商議後認為維持聯營協議有效之判決對嘉輝實屬不公平，故將就

此判決向澳門終審法院提出上訴，要求再次評審嘉輝宣告聯營協議無效之請求。有關一切上訴事宜正由嘉輝之律師密切跟進。按一般程序，終審判決需時較短，故希望可在短期內獲終審判決。嘉輝、其律師及本集團均認為審判之結果將對嘉輝有利。

本公司及香港益力有限公司已和一位買家原則上達成若干條款，出售共同擁有之聯營公司Property Developments Limited (「PDL」)之全部已發行股本，本公司佔PDL 45%權益，其中主要條款包括(1)總售價約為港幣10,180,000元，本公司應佔之45%將在香港支付；(2)買方需承擔國信(福建)房地產有限公司(「國信」)全部債權及債務(國信為PDL之全資附屬公司)；及(3)買方需自行負責位於中國福建之湖東大廈綜合樓(由國信發展及擁有)所有改建、改造及裝修工程。按上述售價計算，湖東大廈綜合樓之平均售價每平方米約為港幣4,230元。本公司認為上述主要條款實屬公平合理，並按公平磋商基準進行。上述買賣需待買方本月底或下月初由國外回國後簽署正式協議始能作實。

本公司賬面值為6,550,000港元(二零零三年一月三十一日：6,550,000港元)之投資物業已抵押予銀行，藉以獲取銀行授予本集團之信貸。此外，本集團於二零零三年七月三十一日向銀行取得可分期償還之貸款約為1,436,000港元。於二零零三年七月三十一日，本集團可運用之現金為1,696,310港元(二零零三年一月三十一日：2,465,834港元)。

於二零零三年七月三十一日，本集團資本與負債比率為0.196(二零零三年一月三十一日：0.191)。

由於本集團之投資範圍僅設於香港、澳門及中國，故此並不存在匯率變動之影響。

在本期內，支付予一位獨立非執行董事之酬金總額為60,000港元(二零零二年：60,000港元)。每位董事在本期內之累積酬金不超過1,000,000港元組別。

除在本期內支付予一位獨立非執行董事之袍金外，本集團唯一一位僱員在本期內之酬金為39,940港元(二零零二年：48,390港元)。

除上文披露外，在本公司截至二零零三年一月三十一日止年度之年報內所披露資料，至今並無重大變動，故在此部份毋須作額外披露。

## 中期股息

鑑於本公司之虧損，董事局議決不派發截至二零零四年一月三十一日止年度之中期股息(二零零二年：無)。

## 董事於股本中之權益

於二零零三年七月三十一日，按證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊記錄或本公司已接獲通知，本公司董事於本公司股本中之權益如下：

姓名	權益性質	普通股		可兌換優先股	
		數目	佔已發行普通股股本之百分比	權益性質	數目
莊漢傑先生	公司	21,600,000 (附註甲)	25.08	—	—
蘇耀江先生	個人	982,000	1.14	—	—
朱國柱先生	個人	420,000	0.49	—	—
盧象乾先生	公司	14,141,399 (附註乙)	16.42	公司	3,032,239 (附註乙)

附註：

甲、16,650,000普通股以莊漢傑先生實益擁有89.5%權益之Nordstan Company Limited之名義持有，3,918,000普通股及1,032,000普通股分別以極強財務有限公司及績威有限公司之名義持有，兩者皆為莊漢傑先生實益擁有。

乙、此等普通股股份及可兌換優先股股份以盧象乾先生控制之Mass Honour Investment Limited之名義持有。

此外，莊漢傑先生亦代獨立第三者持有3,000,000普通股。

上述所有權益均為好倉。於二零零三年七月三十一日，本公司按證券及期貨條例第352條規定所存置之董事及主要行政人員之權益及淡倉登記冊內，並無淡倉記錄。

除上文披露外，於二零零三年七月三十一日，並無本公司董事或彼等任何聯繫人仕於本公司或其任何按證券及期貨條例界定之聯繫公司之任何證券中擁有任何權益。

於二零零三年七月三十一日，本公司未有授予本公司任何董事、其配偶或其十八歲以下子女認購本公司股份之購股權。

## 主要股東於股本中之權益

除上文所披露有關本公司若干董事之權益外，於二零零三年七月三十一日，按證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊記錄，以下人仕持有本公司之權益(定義見證券及期貨條例)：

姓名	身份	普通股股份數目	佔已發行普通股股本之百分比
許德彪先生	實益擁有人	4,692,000	5.45

上述權益為好倉。於二零零三年七月三十一日，本公司按證券及期貨條例第336條規定所存置之主要股東股份權益及淡倉登記冊內，並無淡倉記錄。

除上文披露外，就本公司各董事所知，並無任何人仕於二零零三年七月三十一日直接或間接持有或實益擁有本公司已發行普通股股本5%或以上之股份權益。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無在本期內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 公司規條

除獨立非執行董事之委任未設委任期外，據本公司董事所知，並無資料可合理顯示本公司在本期內之任何時間不符合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。

## 審計委員會

審計委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計政策及常規，並討論內部監察及財務報表事宜；包括審查本期內之未經審核中期財務報表。

承董事局命  
主席  
莊漢傑

香港，二零零三年十月二十四日