



---

THE  
HONG KONG PARKVIEW  
GROUP LTD.

---

僑福建設企業機構

INTERIM REPORT 2003-2004 二零零三年至二零零四年度中期報告

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 中 期 業 績

董 事 會 謹 公 佈 本 集 團 截 至 二 零 零 三 年 九 月 三 十 日 止 六 個 月 期 間 之 未 經 審 核 綜 合 業 績 如 下：

## 簡 明 綜 合 收 益 表

	附 註	截 至 九 月 三 十 日 止 六 個 月 ( 未 經 審 核 )	
		二 零 零 三 年 港 元	二 零 零 二 年 港 元
營 業 額	2	15,574,214	20,811,036
銷 售 成 本		(12,301,077)	(14,767,478)
毛 利		3,273,137	6,043,558
行 政 開 支		(13,188,616)	(14,010,152)
出 售 證 券 投 資 之 溢 利		493,262	—
證 券 投 資 之 未 變 現 溢 利		27,000	—
經 營 虧 損		(9,395,217)	(7,966,594)
財 務 成 本		(200,148)	(64,013)
出 售 附 屬 公 司 之 虧 損		(65,705)	(1,460,649)
應 佔 聯 營 公 司 之 業 績		(2,579,515)	(5,203,060)
除 稅 前 虧 損		(12,240,585)	(14,694,316)
稅 項	4	—	(62,825)
除 稅 後 虧 損		(12,240,585)	(14,757,141)
少 數 股 東 權 益		35,558	259,086
股 東 應 佔 虧 損		(12,205,027)	(14,498,055)
每 股 虧 損 — 基 本	6	(2.28仙)	(2.71仙)

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 簡 明 綜 合 資 產 負 債 表

		二 零 零 三 年 九 月 三十 日 (未 經 審 核) 港 元	二 零 零 三 年 三 月 三十 日 (已 審 核) 港 元
非 流 動 資 產			
樓 宇、廠 房 及 設 備		16,579,271	17,120,592
聯 營 公 司 權 益		74,355,248	83,167,406
證 券 投 資		29,139,000	18,944,000
其 他 應 收 帳 項		1,500,000	—
		<u>121,573,519</u>	<u>119,231,998</u>
流 動 資 產			
存 貨 及 進 行 中 工 程		53,008,790	54,048,950
應 收 帳 項 及 預 付 款 項	8	19,866,097	19,388,470
聯 營 公 司 之 欠 款		49,419,550	51,238,665
銀 行 結 存 及 現 金		4,311,385	5,362,547
其 他		7,818,668	13,588,652
		<u>134,424,490</u>	<u>143,627,284</u>
流 動 負 債			
應 付 帳 項 及 應 計 費 用	9	17,658,000	21,524,842
應 付 稅 項		4,187,119	4,191,556
欠 少 數 股 東 款 項		29,950,789	29,950,789
欠 有 關 連 公 司 款 項		24,091,486	29,574,397
銀 行 透 支		2,882,756	4,090,160
其 他		885,225	885,225
		<u>79,655,375</u>	<u>90,216,969</u>
流 動 資 產 淨 值		<u>54,769,115</u>	<u>53,410,315</u>
總 資 產 扣 除 流 動 負 債		<u>176,342,634</u>	<u>172,642,313</u>
股 本 及 儲 備			
股 本	10	53,535,926	53,535,926
儲 備		115,248,379	111,512,500
		<u>168,784,305</u>	<u>165,048,426</u>
少 數 股 東 權 益		5,658,150	5,693,708
非 流 動 負 債			
少 數 股 東 借 貸		1,900,179	1,900,179
		<u>176,342,634</u>	<u>172,642,313</u>

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 綜 合 權 益 變 動 表

截 至 二 零 零 三 年 九 月 三 十 日 止 六 個 月 (未 經 審 核)

	股本	股份溢價	綜合賬目		資本	投資	撥入盈餘	匯兌儲備	虧蝕	總額
			股本贖回	之儲備／						
	港元	港元	儲備	(商譽)	港元	港元	港元	港元	港元	港元
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零三年										
四月一日	53,535,926	—	2,382,000	(25,082,042)	85,844,959	(10,389,549)	329,928,202	(4,423,140)	(266,747,930)	165,048,426
因重估證券投資之										
未變現溢利	—	—	—	—	—	16,110,000	—	—	—	16,110,000
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(169,094)	—	(169,094)
本期虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,205,027)	(12,205,027)
	<u>53,535,926</u>	<u>—</u>	<u>2,382,000</u>	<u>(25,082,042)</u>	<u>85,844,959</u>	<u>5,720,451</u>	<u>329,928,202</u>	<u>(4,592,234)</u>	<u>(278,952,957)</u>	<u>168,784,305</u>
於二零零三年										
九月三十日	53,535,926	—	2,382,000	(25,082,042)	85,844,959	5,720,451	329,928,202	(4,592,234)	(278,952,957)	168,784,305
於二零零二年										
四月一日	53,535,926	—	2,382,000	(26,486,075)	85,844,959	(28,723,549)	329,928,202	(4,024,035)	(210,058,626)	202,398,802
出售附屬公司中										
抵銷	—	—	—	1,404,033	—	—	—	—	—	1,404,033
因重估證券投資之										
未變現虧損	—	—	—	—	—	(19,550,000)	—	—	—	(19,550,000)
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	936,960	—	936,960
本期虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,498,055)	(14,498,055)
	<u>53,535,926</u>	<u>—</u>	<u>2,382,000</u>	<u>(25,082,042)</u>	<u>85,844,959</u>	<u>(48,273,549)</u>	<u>329,928,202</u>	<u>(3,087,075)</u>	<u>(224,556,681)</u>	<u>170,691,740</u>

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
	二 零 零 三 年 港 元	二 零 零 二 年 港 元
用於經營業務之現金淨額	(6,904,737)	(4,024,582)
來自(用於)投資活動之現金淨額	7,259,954	(2,612,835)
用於融資活動之現金淨額	(200,148)	(1,400,000)
現金及現金等值項目之增加(減少)	155,069	(8,037,417)
於四月一日之現金及現金等值項目	1,272,387	21,305,080
匯率變動影響	1,173	58,388
於九月三十日之現金及現金等值項目	<u>1,428,629</u>	<u>13,326,051</u>
現金及現金等值項目分析		
銀行結存及現金	4,311,385	17,258,447
銀行透支	(2,882,756)	(3,932,396)
	<u>1,428,629</u>	<u>13,326,051</u>

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

此等未經審核簡明綜合中期財務報告乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務申報」而編製。

此等簡明綜合中期財務報告應與二零零三年之年度財務報告一併閱讀。

編製此等簡明綜合中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零零三年三月三十一日止年度之年度財務報告所採用者一致，惟本集團於採納香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」（「會計實務準則第12號（經修訂）」）後有所變動，該項準則適用於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間。

採納會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響與遞延稅項相關。於過往年度，遞延稅項乃按收益表負債法作出部分撥備，即就所產生時差確認負債，惟時差預期不會於可見將來撥回的情況除外。會計實務準則第12號（經修訂）規定，必須採納資產負債表負債法，就財務報表內資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用稅基間所有暫時性差額確認遞延稅項，惟若干例外情況除外。採納會計實務準則第12號（經修訂）對目前或過往會計期間並無重大影響。

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 2. 分類資料

### 業務分類

就管理而言，本集團目前分為四個營運部門－物業買賣、裝修合約及建築材料貿易、管理及顧問服務和投資及融資。本集團主要以上述部門作基準以申報其主要分類資料。

上述業務之分類資料載列如下：

### 二 零 零 三 年

	物業買賣 港元	裝修 合約及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	綜合總額 港元
營業額	—	14,143,650	1,430,564	—	15,574,214
分類業績	(757,090)	(3,875,848)	(14,201)	997,174	(3,649,965)
未分配公司開支					(5,745,252)
經營虧損					(9,395,217)
財務成本					(200,148)
出售附屬公司之虧損					(65,705)
應佔聯營公司之業績					(2,579,515)
除稅前虧損					(12,240,585)
稅項					—
除稅後虧損					(12,240,585)

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 2. 分 類 資 料 ( 續 )

業 務 分 類 ( 續 )

二 零 零 二 年

	物 業 買 賣 港 元	裝 修 合 約 及 買 易 港 元	管 理 及 顧 問 服 務 港 元	投 資 及 融 資 港 元	綜 合 總 額 港 元
營 業 額	567,449	18,868,344	1,374,406	837	20,811,036
分 類 業 績	(1,264,582)	608,355	538,953	(567,342)	(684,616)
未 分 配 公 司 開 支					(7,281,978)
經 營 虧 損					(7,966,594)
財 務 成 本					(64,013)
出 售 附 屬 公 司 之 虧 損					(1,460,649)
應 佔 聯 營 公 司 之 業 績					(5,203,060)
除 稅 前 虧 損					(14,694,316)
稅 項					(62,825)
除 稅 後 虧 損					(14,757,141)

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 2. 分類資料 (續)

地區分類

	綜合營業額		對集團業績之貢獻	
	截至九月三十日止六個月 (未經審核)		截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	港元	港元	港元	港元
按地區劃分：				
香港	11,564,049	1,135,432	(3,319,321)	(3,074,141)
中國及東南亞	4,010,165	19,675,604	(330,644)	2,389,525
	<u>15,574,214</u>	<u>20,811,036</u>	<u>(3,649,965)</u>	<u>(684,616)</u>
減：未分配公司開支			<u>(5,745,252)</u>	<u>(7,281,978)</u>
			<u>(9,395,217)</u>	<u>(7,966,594)</u>

## 3. 折舊／攤銷

期內本集團就名下物業、廠房及設備扣除折舊約600,000港元(二零零二年：約900,000港元)。

## 4. 稅項

由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無在財務報告中作出香港利得稅撥備。海外稅項按本集團營業所在地之適用稅率計算。

	截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零零三年	二零零二年
	港元	港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	—	—
海外稅項	—	62,825
	<u>—</u>	<u>62,825</u>

由於未能確定會於可見將來動用稅務虧損，故在財務報表上未有確認有關本集團及本公司有關稅務虧損可抵銷將來溢利之遞延稅項資產。

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 5. 股息

董事會不建議就本期間派發任何中期股息(二零零二年:無)。

## 6. 每股虧損－基本

每股虧損乃按本六個月期間綜合虧損12,205,027港元(二零零二年:虧損14,498,055港元)及本期間內已發行普通股之加權平均數535,359,258股(二零零二年:535,359,258股)計算。

## 7. 儲備

截至二零零三年九月三十日止六個月內,儲備中並無任何轉入及轉出。

## 8. 應收貿易帳項

應收帳項及預付款項中包括一項為數6,701,831港元(二零零三年三月三十一日:10,555,578港元)之應收貿易帳項結餘。本集團給予貿易客戶平均90日之信貸期。以下為應收貿易帳項之帳齡分析:

	二 零 零 三 年 九 月 三 十 日 (未 經 審 核) 港 元	二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日 (已 審 核) 港 元
0-60日	5,479,881	8,264,088
61-90日	201,038	516,418
超過90日	1,020,912	1,775,072
合計	<u>6,701,831</u>	<u>10,555,578</u>

## 9. 應付貿易帳項

應付帳項及應計費用中包括一項為數2,692,150港元(二零零三年三月三十一日:2,911,847港元)之應付貿易帳項結餘。以下為應付貿易帳項之帳齡分析:

	二 零 零 三 年 九 月 三 十 日 (未 經 審 核) 港 元	二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日 (已 審 核) 港 元
0-60日	888,108	1,194,022
61-90日	160,379	282,847
超過90日	1,643,663	1,434,978
合計	<u>2,692,150</u>	<u>2,911,847</u>

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 10. 股本

	每股面值 0.10港元之 普通股數目	面值 港元
法定股本：	8,500,000,000	850,000,000
已發行及繳足股款： 於二零零三年四月一日及二零零三年九月三十日之結餘	535,359,258	53,535,926

## 11. 或然負債

於結算日，本集團並沒有重大或然負債。

## 經營業績

截至二零零三年九月三十日止六個月本集團之營業額為15,574,214港元。本期間內股東應佔虧損為12,205,027港元。

## 業務回顧

本集團於本期間致力促使上海陽明新城之合作項目可以重新發展。在地產市場好轉情況下及與合作伙伴加強了解及合作，此時為該項目第二期工程進行之適當時機。

管理層相信本集團能持續鞏固其於中國內地之投資，使能物色其他適當投資機會。

### 物業及酒店業務

#### 中國南京丁山花園酒店

酒店業務在此期間之入住率頗理想，所以在扣除非營業費用前獲得盈利。但扣除財務成本及折舊後，合營公司於本財政期間仍錄得虧損。

#### 中國上海陽明新城

隨着與合作伙伴之分歧得到圓滿解決後，第一期工程剩餘之已完成單位現已在當地市場放售。由於上海物業價格強勁，預期上述單位之出售可帶來額外資金，用以發展第二期工程。

此項目之第二期工程將與舊合作伙伴以新訂之條款進行。設計發展工作已經開始，並已準備向有關部門申請批核。建築工程預計可在二零零四年展開。

### 貿易銷售及合約工程

傢俬業務方面，由於香港物業市場仍未明顯上揚，連帶零售市場仍然疲弱。工程配套包括供應本港及中國服務式住宅及酒店之傢俬及其他零件仍然為核心業務。

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 財 政 狀 況

本集團持續保持健全財政狀況，銀行及現金結存額超過銀行貸款。反映銀行借貸總額與總資產之比的資產負債比率為1.13%（二零零三年三月三十一日：1.56%）。

本集團所有財務借貸及收入與開支主要以人民幣及港元訂值，因此，本集團所受到之滙兌波動影響輕微，故甚少需要使用金融工具以作對沖。

於二零零三年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為55,000,000港元。此財政狀況為本集團未來擴展定下穩固基礎。

## 僱 員

於二零零三年九月三十日，本集團約有總數85名僱員。

本集團每年均檢討薪酬政策，如有需要亦會安排特別調整。除薪酬外，其他員工福利包括退休福利金計劃之供款及醫療保險計劃。

## 董 事 於 本 公 司 之 股 本 權 益

於二零零三年九月三十日，根據依照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所記錄，本公司各董事及主要行政人員於本公司股本中擁有之權益如下：

	持有股份數目			
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
黃健華	2,000,000	—	98,000,000 (註)	—

註：此等股份為High Return Trading Limited所持有，而黃健華先生則視作擁有此等股份之權益，因其擁有於High Return Trading Limited之股東大會上行使逾三分之一投票權。此等權益亦已在「主要股東」一節中披露。

黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生均為Kompass International Limited之董事及股東，該公司擁有本公司293,674,138股之股本權益。

# 僑 福 建 設 企 業 機 構

二 零 零 三 年 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

## 董事於本公司之股本權益 (續)

除本報告所披露者外，於二零零三年九月三十日，根據依照證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）任何股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

## 主要股東

按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，於二零零三年九月三十日，下列股東於本公司股本中擁有5%或以上權益：

	持有 股份數目	所佔總發行 股本百分比
Kompass International Limited	293,674,138	54.86%
High Return Trading Limited (註)	98,000,000	18.31%
Multi-Power International Limited	40,000,000	7.47%
黃建權	40,000,000	7.47%

註：此等股份為黃健華先生在上述「董事於本公司之股本權益」中被視作擁有權益之同一批股份。

除本報告所披露者外，於二零零三年九月三十日，根據依照證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，本公司並無獲知會任何人士擁有本公司已發行股本5%或以上之權益，亦無任何人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條向本公司披露之權益或淡倉。

## 審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、內部監控及財務申報等事宜（包括審閱未經審核中期財務業績）進行磋商。

## 購買、出售或贖回股份

於截至二零零三年九月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 最佳應用守則

董事會認為，本公司於截至二零零三年九月三十日止六個月內一直均有遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四之最佳應用守則之規定。

代表董事會  
主席  
黃健華

香港，二零零三年十二月十二日