

**董事**

王世榮 (主席)  
王查美龍  
范仲瑜  
馮文起 (副主席)  
王世全  
陳遠強  
謝志偉\*  
蔡仁志\*

\* 獨立非執行董事

**審核委員會**

范仲瑜  
謝志偉  
蔡仁志

**秘書**

陳玉英

**主要往來銀行**

中國銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
渣打銀行

**核數師**

安永會計師事務所

**股份過戶登記處**

登捷時有限公司  
香港灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

**註冊辦事處**

香港  
德輔道中77號  
恒生大廈18樓

電話：(852) 2523-7177  
圖文傳真：(852) 2845-1629  
電郵：general@chinneyhonkwok.com

**股份編號**

香港聯交所160

## 綜合業績

本集團於期內之營業額約港幣67,100,000元，相對去年同期之營業額約港幣309,200,000元顯著下降，主要由於期內在中國大陸並無任何物業銷售。去年同期出售城市綠洲花園餘下單位之營業額貢獻約港幣240,000,000元。

本集團於期內錄得虧損約港幣29,000,000元，去年同期則錄得溢利約港幣4,500,000元。業績轉差主要由於期內物業銷售錄得虧損及疲弱之租務市場。

## 股息

本公司董事會（「董事會」）建議不派發截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息（二零零二年：無）。

## 委任董事

陳遠強先生已於二零零三年十二月十一日獲委任為本公司董事。

## 公司事項

誠如本公司截至二零零三年三月三十一日止年度之年報中披露，本公司於二零零三年四月將每十股每股面值港幣0.10元之股份合併為每股面值港幣1.00元之新股份；並隨後於二零零三年五月完成按每兩股供三股之基準發行200,123,100股每股面值港幣1.00元之供股股份。期內，供股所得款項淨額連同本集團內部資源所提供之資金已用作贖回全數由本公司全資附屬公司Hon Kwok Land Treasury II Limited發行之10厘可換股保證債券（「債券」）。

建業實業有限公司（「建業實業」）透過履行其作為供股包銷商之責任，將其於本公司之持股量由47.4%增至69.4%。

## 業務回顧

### 發展物業

#### 香港

位於銅鑼灣之住宅項目采怡閣為本集團目前主要之銷售物業。低沉之物業市道令香港樓宇銷售普遍放緩。期內采怡閣連同其他已落成物業之銷售額合共約港幣36,600,000元（二零零二年：港幣40,700,000元）。

本集團於二零零三年九月最終完成持續與香港政府就修訂位於九龍鑽石山蒲崗村道97號地契之補地價協議，補地價金額為港幣150,000,000元，或按總樓面面積約202,633平方呎(18,825平方米)計算，相等於每平方呎港幣740元，較於一九九九年九月所評估之補地價金額港幣380,000,000元大幅下降。該補地價預期將於二零零三年十二月二十三日或之前完成。該項目將發展為住宅／商業樓宇，住宅樓面面積約181,643平方呎，而商業樓面面積約20,990平方呎連車位。

本集團於期末後以代價港幣1,100,000元出售位於新界屯門第16區海華路屯門市地段398號之地盤。上述出售之虧損連同將位於新界屯門第16區海華路屯門市地段389號及390號之地盤之投資全數撇賬而錄得期內物業撥備約港幣10,700,000元。

### 中國大陸

本集團以按步就班形式審慎發展位於中國之物業，其發展進度影響有關銷售之營業額及溢利貢獻之週期上落。

本集團位於中國深圳市福田區名為**城市綠洲花園**之住宅發展項目已於去年全部售罄，並獲得理想之回報。本集團位於中國深圳市羅湖區名為**城市天地廣場**之發展項目之上蓋建築工程已興建至第二十一層。該住宅發展項目包括在八層商場上興建共2,186個單位，預期將於二零零四年四月進行預售。

### 加拿大

位於加拿大多倫多市Bay及Dundas Street之第一期發展項目之建築工程預期於明年初展開。本集團持有第一期發展項目之75%權益，該項目為於現有之空置地盤上興建一幢樓高十七層，合共提供526個單位之住宅樓宇。截至本報告刊發當日，約58%之單位已預售。

### 物業投資

#### 香港

本集團於二零零二年十二月收購位於九龍尖沙咀天文臺圍5-9號名為**漢國尖沙咀中心**之辦公室大廈及位於香港德輔道中236-242號名為**鹽業商業大廈**之辦公室大廈，以及於二零零三年五月收購位於香港北角和富道21-53號和**富中心**之369個停車位(「和富中心車位」)之60%權益，經上述之收購後，本集團已擴大其投資組合。

非典型肺炎之爆發令疲弱之本地經濟更為嚴峻。面對困難之經營環境，本集團於期內仍保持穩定之租金收入。本集團將繼續進行市場推廣，以便提高漢國尖沙咀中心及鹽業商業大廈之出租率。截至本報告刊發當日，該兩幢大廈之出租率分別為78%及66%。非典型肺炎疫症過後及中央政府推出多項措施，本地經濟明顯復甦，本集團位於香港德輔道中237-241號之服務式住宅大廈寶軒之出租率已回升至超過90%。

本集團於二零零三年八月二十六日宣佈訂立一項買賣協議，以現金代價港幣15,000,000元收購China Parking (BVI) Limited (「CPBL」) 之全部已發行股本及相關之股東貸款。代價乃按CPBL及其附屬公司(「China Parking集團」)於二零零三年六月三十日之有形資產淨值約港幣14,700,000元而釐定。China Parking集團之主要資產包括和富中心車位之40%權益、新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園之115個停車位、九龍長沙灣順寧道439號順寧居之26個停車位，以及位於中國深圳市之一座別墅。有關交易已於二零零三年十月二十二日完成，而本集團之停車位組合亦增加至510個泊位。

#### 馬來西亞

位於馬來西亞吉隆坡市之綜合商場Plaza Ampang於期內為本集團提供穩定之租金收入。

#### 財務回顧

##### 供股所得款項用途

本公司於二零零三年五月透過供股集資約港幣200,000,000元以增加股本。供股所得款項淨額約港幣195,000,000元已按照本公司於二零零三年四月三十日刊發之供股章程內所載之建議用途用作贖回債券。

供股有擴大股本及減低本集團計息債務之雙重用途。本集團之股東資金總額由二零零三年三月三十一日之約港幣816,000,000元增加至二零零三年九月三十日之約港幣992,000,000元。

##### 流動資金及財務資源

於二零零三年九月三十日，本集團之計息債務總額約港幣1,404,000,000元(於二零零三年三月三十一日：港幣1,285,000,000元)。債務總額中40%須於一年內償還。

本集團持有之現金總額約港幣163,000,000元(於二零零三年三月三十一日:港幣99,000,000元)。於期末,本集團已承諾但未動用之銀行信貸總額約港幣342,000,000元。

由於發展位於中國大陸之城市天地廣場項目而須動用其建築貸款及收購一間在香港擁有停車場資產之附屬公司而產生之中期貸款,因而導致本集團之計息債務總額增加。因此,儘管已於二零零三年五月以供股之資金作為部份償還全數港幣300,000,000元之債券,於二零零三年九月三十日之計息債務總額仍維持於約港幣1,404,000,000元之水平。

於二零零三年九月三十日,本集團按計息債務總額約港幣1,404,000,000元與資產總額約港幣2,550,000,000元計算之負債比率為55%(於二零零三年三月三十一日:56%)。

### 融資及財務政策

本集團之融資及財務政策概無重大改變。於二零零三年九月三十日,本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

### 資產抵押

本集團已將於二零零三年九月三十日賬面總值約港幣1,800,000,000元之若干物業及銀行結餘作為抵押品,藉以取得本集團之銀行信貸。

本公司之主要股東Lucky Year Finance Limited(「Lucky Year」)就本公司於二零零一年七月所獲授之銀行貸款向銀行抵押其現金存款。本集團亦因此將旗下兩間附屬公司之全部股份權益及約港幣220,000,000元之相關股東貸款分別抵押及轉讓予Lucky Year,作為該等現金存款之抵押品。

### 或然負債

本集團就一間共同控制實體所動用之銀行信貸提供擔保而產生之或然負債約港幣12,000,000元。

本集團牽涉一宗法律訴訟及一項稅務爭議,詳情已於本公司截至二零零三年三月三十一日止年度之年報中披露。經考慮專業人士意見後,本集團認為該等訴訟及爭議欠缺有效理據,因此並無在財政報告內作出撥備。自去年之年報刊發後,該等訴訟及爭議並無進一步發展。

### 僱員及酬金政策

本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)於香港、中華人民共和國其他地區及海外共聘用約150人。本集團之酬金政策及僱員福利概無重大變動。

### 綜覽

中央政府為支持本地經濟而推出多項措施，包括中港兩地之「更緊密經貿關係安排」，以及放寬內地旅客訪港之限制，本地物業交投回復活躍，售價明顯上升，市場迅速重拾信心。香港政府已表明決心維持穩定之物業市場，加上中央政府大力支持，未來數年之樓宇落成數量下降，配合世界經濟復甦，預期本地物業市場將進入健康之上升週期。

中國大陸方面，其經濟及物業市場保持強勁。本集團將繼續採取審慎策略，發展其位於中國大陸之物業，以迎合內地人士因日趨富裕而提高其生活質素之基本需要。

最後，本人謹此向各董事及本集團全體員工衷心致謝，感謝彼等於持續艱難期間之竭誠盡責及辛勤工作。

王世榮

主席

香港，二零零三年十二月十一日

### 董事於證券之權益

於二零零三年九月三十日，本公司董事於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須紀錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

#### (a) 董事於本公司股份之權益

董事姓名	附註	權益性質	持有普通股份數目	持股概約百分比
王世榮	1	公司	231,438,553	69.39
王查美龍	1	公司	231,438,553	69.39
范仲瑜		個人	708	0
馮文起		家族	1,417	0

上述所有權益均屬好倉。

#### (b) 董事於聯繫公司股份之權益

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	權益性質	持有普通股份數目	持股概約百分比
王世榮	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
		建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
	3	有限公司	個人	100,000	1.00
		(「建業發展(集團)」)	Lucky Year	個人	10,000
王查美龍	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
		建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
	3	Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	4	建業實業	個人	3,918,285	0.71
		冠輝投資有限公司	公司	2,000	20.00

上述所有權益均屬好倉。

### 董事於證券之權益 (續)

附註：

1. 該等股份乃由建業發展(集團)之附屬公司建業實業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一以上之股本權益，而王世榮及王查美龍乃Lucky Year之董事，並擁有實益權益。
2. 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視作擁有該等股份之權益。
3. 該等股份乃由Lucky Year持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視作擁有該等股份之權益。
4. 該等股份由金濤企業有限公司持有，范仲瑜為該公司之董事兼股東。

除上述披露者外，於二零零三年九月三十日，本公司董事概無於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東

於二零零三年九月三十日，就本公司董事所知，下列主要股東及其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	持有普通股份數目	持股概約百分比
建業實業	231,438,553	69.39
建業發展(集團)	231,438,553	69.39
Lucky Year	231,438,553	69.39

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業實業、建業發展(集團)及Lucky Year被視作擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零零三年九月三十日，概無主要股東或其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司根據於一九九三年九月十六日通過之決議案而採納之購股權計劃，旨在獎勵本公司或其任何附屬公司之僱員（包括任何執行董事）。

於二零零三年四月一日並無尚未被行使之購股權。由二零零三年四月一日至該計劃於二零零三年九月十六日屆滿之期間內，並無授出、被行使、註銷或失效之購股權。

### 購買、出售或贖回可換股債券及證券

本金額港幣 159,000,000 元之債券已於二零零三年四月二十二日按面值贖回，而餘下本金額港幣 141,000,000 元之債券則已於二零零三年五月二十一日按面值贖回。

除上述披露者外，截至二零零三年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之證券。

### 遵守最佳應用守則

除非執行董事並無特定之聘任年期，但須於本公司股東週年大會上輪值告退及可膺選連任外，本公司董事並不知悉任何資料足以合理地顯示本公司於截至二零零三年九月三十日止六個月內任何時間未有遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載列之最佳應用守則。

### 審核委員會

本公司之審核委員會聯同本公司之管理層已審閱本集團所採用之會計原則與慣例及財政報告事宜，包括審閱截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核綜合財政報告。

# 簡明綜合損益賬

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核 及重列)
		港幣千元	港幣千元
營業額		<b>67,148</b>	309,245
銷售成本		<b>(58,512)</b>	(262,284)
溢利總額		<b>8,636</b>	46,961
其他收入	3	<b>5,415</b>	1,410
行政開支		<b>(14,912)</b>	(15,630)
其他經營開支		<b>(13,122)</b>	—
經營業務溢利／(虧損)	4	<b>(13,983)</b>	32,741
財務費用	5	<b>(17,528)</b>	(16,319)
所佔共同控制實體溢利減虧損		<b>359</b>	2,805
除稅前溢利／(虧損)		<b>(31,152)</b>	19,227
稅項	6	<b>(1,056)</b>	(6,730)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		<b>(32,208)</b>	12,497
少數股東權益		<b>3,178</b>	(7,996)
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額		<b>(29,030)</b>	4,501
每股盈利／(虧損)	7		
基本		<b>(10.49仙)</b>	3.37仙
攤薄		不適用	2.40仙

# 簡明綜合資產負債表

中期業績報告 2003/2004

	附註	於二零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 (經審核 及重列) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		4,737	4,536
發展中物業		303,487	303,568
投資物業		1,040,775	930,775
遞延支出		—	199
共同控制實體權益		2,168	2,442
聯營公司權益		14,857	14,857
		<u>1,366,024</u>	<u>1,256,377</u>
<b>流動資產</b>			
預付稅項		65	54
待出售物業		929,392	858,690
預付款項、按金及其他應收款項	8	90,907	85,689
已抵押定期存款		82,342	—
現金及現金等值		80,802	99,341
		<u>1,183,508</u>	<u>1,043,774</u>
<b>流動負債</b>			
欠同系附屬公司之款項		26,894	—
欠有關連公司之款項		144	1,894
應付賬款及應計負債	9	59,214	90,354
客戶按金		10,556	9,259
應繳稅項		446	9,926
可換股保證債券		—	300,000
計息銀行貸款及透支		554,990	454,355
		<u>652,244</u>	<u>865,788</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>531,264</u>	<u>177,986</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,897,288</u>	<u>1,434,363</u>

## 簡明綜合資產負債表 (續)

		於二零零三年 九月三十日 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 (經審核 及重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		<b>848,995</b>	530,550
少數股東之貸款		<b>38,405</b>	70,779
遞延稅項		<b>1,169</b>	1,146
		<b>888,569</b>	602,475
<b>少數股東權益</b>		<b>16,274</b>	15,709
		<b>992,445</b>	816,179
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	10	<b>333,538</b>	133,415
儲備	11	<b>658,907</b>	682,764
		<b>992,445</b>	816,179

## 簡明綜合權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核 及重列) 港幣千元
於四月一日之股東權益總額		
按先前呈報	<b>817,325</b>	1,295,471
過往年度調整	<b>(1,146)</b>	(1,103)
經重列	<b>816,179</b>	1,294,368
換算海外實體財政報告時之匯兌差額	<b>10,556</b>	353
發行新股(經扣除開支)	<b>194,740</b>	—
期內溢利/(虧損)淨額	<b>(29,030)</b>	4,501
於九月三十日之股東權益總額	<b>992,445</b>	1,299,222

# 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	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
經營業務現金流入／(流出)淨額	<b>(81,916)</b>	114,099
投資業務現金流入／(流出)淨額	<b>(83,228)</b>	5,074
融資活動現金流入／(流出)淨額	<b>144,165</b>	(131,040)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值之減少	<b>(20,979)</b>	(11,867)
期初之現金及現金等值	<b>95,697</b>	165,899
	<hr/>	<hr/>
期末之現金及現金等值	<b>74,718</b>	154,032
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	<b>80,802</b>	73,088
無抵押定期存款	—	80,944
銀行透支	<b>(6,084)</b>	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>74,718</b>	154,032
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明中期綜合財政報告乃根據上市規則附錄十六及香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」之規定而編製。

簡明中期綜合財政報告應與二零零二／二零零三年度之財政報告一併閱讀。

於編製中期財政報告時所採納之會計政策及編製基準乃與編製截至二零零三年三月三十一日止年度之財政報告所採納者相同，惟所採納之會計實務準則第12號（經修訂）之「所得稅」除外。

會計實務準則第12號（經修訂）主要規定遞延稅項之會計處理方法及披露。於過往年度，遞延稅項乃按收益表負債法計算所有可能於可見未來變現之重大時差而產生之負債作出撥備。除非遞延稅項資產確實且毫無疑問地可變現，否則不予入賬。會計實務準則第12號（經修訂）規定須採納資產負債表負債法；據此，除少數例外情況下，遞延稅項乃按資產及負債於財政報告上之賬面值及其用於以計算應課稅溢利時之稅基而出現之所有暫時差額計算。由於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定之過渡性規定，該項新會計政策已被追溯採用。

該項會計政策之改變已導致本集團於二零零三年九月三十日及二零零三年三月三十一日之遞延稅項負債分別增加港幣1,169,000元及港幣1,146,000元。因此，本集團截至二零零三年及二零零二年九月三十日止期間股東應佔日常業務溢利／（虧損）淨額錄得額外虧損分別為港幣23,000元及港幣18,000元及於二零零三年及二零零二年四月一日之綜合保留溢利分別減少港幣1,146,000元及港幣1,103,000元及於本期間按過往年度調整確認入賬。

## 2. 分類資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。本集團之收入及業績按業務及地域分類分析如下：

### 按業務分類

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核)
	港幣千元							
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>36,640</u>	<u>280,739</u>	<u>25,992</u>	<u>22,084</u>	<u>4,516</u>	<u>6,422</u>	<u>67,148</u>	<u>309,245</u>
分類業績	<u>(21,602)</u>	<u>28,032</u>	<u>14,441</u>	<u>16,839</u>	<u>2,256</u>	<u>1,269</u>	<u>(4,905)</u>	<u>46,140</u>
利息收入							1,303	388
未分配收益							1,136	308
未分配開支							(11,517)	(14,095)
經營業務溢利／(虧損)							(13,983)	32,741
利息開支							(17,474)	(15,742)
發行債券費用之攤銷							(54)	(577)
所佔共同控制實體溢利 減虧損	-	2,826	-	-	359	(21)	359	2,805
除稅前溢利／(虧損)							(31,152)	19,227
稅項							(1,056)	(6,730)
未計少數股東權益前溢利／ (虧損)							(32,208)	12,497
少數股東權益							3,178	(7,996)
股東應佔日常業務溢利／ (虧損)淨額							<u>(29,030)</u>	<u>4,501</u>

2. 分類資料 (續)

按地域分類

香港		中國大陸		馬來西亞		加拿大		綜合	
截至九月三十日									
止六個月		止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
二零零三年	二零零二年								
(未經審核)	(未經審核)								
港幣千元	港幣千元								

分類收入：

銷售予外界客戶	<u>59,493</u>	<u>60,212</u>	<u>-</u>	<u>240,472</u>	<u>5,454</u>	<u>5,986</u>	<u>2,201</u>	<u>2,575</u>	<u>67,148</u>	<u>309,245</u>
---------	---------------	---------------	----------	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	----------------

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	1,126	115
按揭利息收入	177	273
其他	4,112	1,022
	<u>5,415</u>	<u>1,410</u>

4. 經營業務溢利／(虧損)

經營業務溢利／(虧損) 已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
折舊	950	1,092
僱員成本(包括董事酬金)	6,152	9,044
發展中物業減值	<u>10,654</u>	<u>-</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	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：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	19,796	10,290
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,285	6,943
可換股保證債券	1,417	15,000
其他貸款	1,722	—
銀行透支	99	—
	<u>24,319</u>	<u>32,233</u>
減：撥作物業發展項目資本之款額	<u>6,845</u>	<u>16,491</u>
	<u>17,474</u>	<u>15,742</u>
發行債券費用之攤銷	199	2,103
減：撥作物業發展項目資本之款額	145	1,526
	<u>54</u>	<u>577</u>
財務費用總額	<u><u>17,528</u></u>	<u><u>16,319</u></u>

## 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核 及重列)
	港幣千元	港幣千元
本集團		
利得稅：		
香港	140	40
其他地方	893	6,672
	<u>1,033</u>	<u>6,712</u>
遞延稅項：		
其他地方	23	18
	<u>23</u>	<u>18</u>
	<u>1,056</u>	<u>6,730</u>

本集團各成員公司乃按彼等於財政報告呈列之收入作出稅項撥備，並就毋須課稅或不獲扣減稅項之收入及支出項目作出調整。

香港利得稅乃按期內源於香港之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零二年：16%) 作出撥備。於其他地方營業之附屬公司之利得稅乃按其所屬司法權區當時適用之稅率計算。

## 7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損) 乃根據股東應佔日常業務虧損淨額港幣29,030,000元 (二零零二年：溢利淨額港幣4,501,000元) 及期內本公司已發行股份加權平均數276,672,921股 (二零零二年：133,415,401股 (已就十合一股份合併而調整)) 計算。

由於期末並無尚未贖回之可換股保證債券及尚未被行使之購股權，因此，截至二零零三年九月三十日止期間並無每股基本虧損之攤薄影響。

7. 每股盈利／(虧損) (續)

截至二零零二年九月三十日止期間之攤薄後每股盈利乃按股東應佔日常業務溢利淨額港幣4,999,000元(已就可換股保證債券將兌換為本公司普通股所節省之利息減遞延開支而作出調整)計算。計算時所採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利時所採用之期內已發行普通股數目133,415,401股(已就十合一股份合併而調整)，與假設期內將所有可換股保證債券兌換為本公司普通股而無償發行之普通股75,000,000股(已就十合一股份合併而調整)之總和。於截至二零零二年九月三十日止期間，尚未被行使之購股權對該期間之每股基本盈利並無攤薄影響。

8. 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項包括應收貿易賬款港幣33,142,000元(於二零零三年三月三十一日：港幣46,834,000元)。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日	32,051	45,885
三十一日至六十日	602	837
六十一日至九十日	323	81
超過九十日	166	31
合計	<u>33,142</u>	<u>46,834</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付，而出售物業之代價餘額則由買主根據買賣協議之條款支付。管理層已密切跟進逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。

## 9. 應付賬款及應計負債

應付賬款及應計負債包括應付貿易賬款港幣7,851,000元(於二零零三年三月三十一日：港幣4,769,000元)。應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日	<u>7,851</u>	<u>4,769</u>

## 10. 股本

股份

港幣千元

法定股本：

於二零零三年九月三十日 1,750,000,000 股每股面值港幣1.00元之股份	<u>1,750,000</u>
於二零零三年三月三十一日 17,500,000,000 股每股面值港幣0.10元之股份	<u>1,750,000</u>
已發行及繳足股本：	
於二零零三年九月三十日 333,538,501 股每股面值港幣1.00元之股份	<u>333,538</u>
於二零零三年三月三十一日 1,334,154,019 股每股面值港幣0.10元之股份	<u>133,415</u>

## 10. 股本 (續)

期內，股本出現以下變動：

### 股份合併

根據於二零零三年四月二十二日通過之普通決議案，本公司每十股每股面值港幣0.10元之已發行及未發行普通股，已合併為一股面值港幣1元之普通股(「合併股份」)。所有合併股份在各方面均享有同等權益，並可享有根據本公司組織章程大綱及細則所載之權利與特權及受所載之限制約束。股份合併由二零零三年四月二十三日起生效。

### 供股

根據於二零零三年四月二十二日通過之普通決議案，批准向於二零零三年四月三十日名列股東名冊上之股份持有人，按每持有兩股現有股份供三股供股股份(「供股股份」)之基準供股，每股供股股份之認購價為港幣1.00元。供股導致發行200,123,100股每股面值港幣1.00元之供股股份，現金總代價為港幣200,123,100元。供股已於二零零三年五月二十一日完成。

### 購股權

於二零零三年四月一日並無尚未被行使之購股權。由二零零三年四月一日至購股權計劃於二零零三年九月十六日屆滿之期間內，並無授出、被行使、註銷或失效之購股權。

11. 儲備

	股份 溢價賬 (未經審核) 港幣千元	特別 資本儲備 (未經審核) 港幣千元	資本 贖回儲備 (未經審核) 港幣千元	匯兌 平準儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核 及重列) 港幣千元	合計 (未經審核 及重列) 港幣千元
於二零零二年四月一日						
按先前呈報	126,628	533,659	10	(82,082)	583,841	1,162,056
過往年度調整	—	—	—	—	(1,103)	(1,103)
經重列	126,628	533,659	10	(82,082)	582,738	1,160,953
匯兌調整	—	—	—	353	—	353
期內溢利淨額	—	—	—	—	4,501	4,501
於二零零二年九月三十日	<u>126,628</u>	<u>533,659</u>	<u>10</u>	<u>(81,729)</u>	<u>587,239</u>	<u>1,165,807</u>
於二零零三年四月一日						
按先前呈報	126,628	533,659	10	(81,127)	104,740	683,910
過往年度調整	—	—	—	—	(1,146)	(1,146)
經重列	126,628	533,659	10	(81,127)	103,594	682,764
供股開支	(5,383)	—	—	—	—	(5,383)
因發行新股而轉撥	—	(200,123)	—	—	200,123	—
匯兌調整	—	—	—	10,556	—	10,556
期內虧損淨額	—	—	—	—	(29,030)	(29,030)
於二零零三年九月三十日	<u>121,245</u>	<u>333,536</u>	<u>10</u>	<u>(70,571)</u>	<u>274,687</u>	<u>658,907</u>

由於本公司於二零零零年十月十七日起削減股本，港幣533,658,876.40元之進賬額由股本賬轉撥至特別資本儲備賬內。本公司已承諾該特別資本儲備：

- (a) 不會被視作已變現溢利；及
- (b) 倘本公司仍為上市公司(定義見公司條例)之期間，將根據公司條例第79C條或任何就該條例重新頒佈或加以修訂之規定，應被視作本公司之不可分派儲備，

## 11. 儲備 (續)

惟於削減股本生效後，特別資本儲備之進賬額可因以下情況相應減少：(i)本公司以現金或其他代價發行股份而增加本公司之已發行股本或股份溢價賬；或(ii)將可供分派儲備撥充資本。

於二零零三年五月完成發行200,123,100股供股股份後，特別資本儲備中之總額港幣200,123,100元已轉撥至保留溢利。

## 12. 承擔

### (a) 資本承擔

於二零零三年九月三十日，本集團已批准及已簽約訂立之有關物業發展費用及收購附屬公司之資本承擔分別為港幣328,901,000元（於二零零三年三月三十一日：港幣159,286,000元）及港幣12,750,000元（於二零零三年三月三十一日：無）。

上述之資本承擔中，並無與共同控制實體有關之金額（於二零零三年三月三十一日：無）。

### (b) 租賃承擔

本集團根據經營租賃協議承租其辦公室物業。該等物業之租賃年期商議為一至三年。

於二零零三年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃而將應付之最低租金總額之年期如下：

	於二零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年以內	2,812	2,637
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	—	1,310
	<u>2,812</u>	<u>3,947</u>

13. 有關連人士交易

- (a) 期內本集團曾與本公司董事王世榮、王查美龍、范仲瑜及馮文起擁有實益權益之公司進行交易。主要交易概述如下：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		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
已付予有關連公司之建築費用	(i)	—	9,170
已付予一位主要股東之利息	(ii)	2,388	7,050
已付予一位主要股東之佣金	(iii)	1,313	1,313
已付予一位主要股東之包銷佣金	(iv)	2,632	—
已付予本公司一位董事為其顧問 之律師行之法律及專業費用	(v)	235	298

附註：

- (i) 已付予有關連公司之建築費用乃由各訂約方以個別合約議定。該等費用乃按與第三者所訂立合約類似之基準磋商及收取。
- (ii) 已付予主要股東之利息為：
- (aa) 就主要股東所持有之債券，應付利息乃按每年固定票息率10厘計算。
- (bb) 就主要股東所持有之債券之贖回日期由二零零三年四月二十二日(原定到期日)延遲至二零零三年五月二十一日(供股完成日期)，應付利息乃按一般商業利率計算。
- (cc) 就主要股東於二零零三年四月二十二日提供過渡性融資以便贖回其他債券持有人的債券，應付利息乃按一般商業利率計算。
- (iii) 已付佣金乃就該位主要股東為本公司取得若干銀行貸款所提供之現金抵押而支付，佣金乃經協定並參考本集團之平均借貸成本而釐定。
- (iv) 已付包銷佣金乃就該位主要股東為本公司包銷供股而支付。
- (v) 董事會認為該律師行所提供之法律及專業服務乃按標準價格及給予其他客戶之類似條件而作出。

### 13. 有關連人士交易 (續)

- (b) 於二零零一年四月，本集團發行本金額港幣300,000,000元於二零零三年四月到期之債券。建業實業及本公司董事蔡仁志分別認購本金額港幣141,000,000元及港幣2,000,000元之債券。認購債券連同本集團購回建業實業持有本金額5,625,000美元於二零零一年七月到期年息率5.3厘之可換股保證債券一事，已於二零零一年四月九日獲本公司之獨立股東批准。該等債券乃按給予其他獨立債券持有人相同之條款及條件而發行及配發予建業實業及蔡仁志。

由蔡仁志及其他獨立債券持有人持有之債券已於二零零三年四月二十二日按面值贖回。由建業實業持有之債券已於二零零三年五月二十一日按面值贖回，有關贖回款項已用作抵銷根據供股而須支付之認購款項。

- (c) 於二零零一年五月，本集團透過由本公司主要股東Lucky Year所提供之現金抵押取得銀行貸款融資港幣150,000,000元。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，本集團同意根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按年息1.75厘支付佣金予Lucky Year，並就該現金抵押向Lucky Year作出反賠償保證。據此，本集團將兩間附屬公司之全部已發行股本抵押予Lucky Year，並將股東貸款合共港幣220,245,000元轉讓予Lucky Year。上述有關連之融資安排已於二零零一年六月二十八日獲本公司之獨立股東批准。
- (d) 於二零零三年二月十二日，建業實業與本公司訂立包銷協議（「包銷協議」），據此，建業實業以每股認購價港幣1.00元包銷根據供股所發行之200,123,100股股份。於二零零三年五月二十一日完成供股後，73,367,367股每股面值港幣1.00元之股份已根據包銷協議發行予建業實業。
- (e) 於二零零三年二月十二日，本公司及本公司之全資附屬公司Hon Kwok Land Treasury II Limited與建業實業訂立付款安排契據，據此，各訂約方同意將建業實業所持有港幣141,000,000元之債券之贖回款項，用以支付建業實業根據供股而認購股份之部份或全部認購款項。該契據其後已於二零零三年三月三十一日被修訂，據此，各訂約方同意將贖回建業實業所持有之債券之時間延遲至供股完成時，並按一般商業條款計算利息。

### 13. 有關連人士交易 (續)

- (f) 於二零零三年三月三十一日，本公司與建業實業就過渡性融資訂立協議，據此，建業實業同意向本公司提供貸款，作為贖回債券之部份資金。建業實業將按一般商業條款就過渡性融資收取利息。該筆過渡性融資已悉數償還。
- (g) 於二零零三年八月二十六日，本集團與建業實業之聯營公司建聯集團有限公司之一間全資附屬公司訂立協議，以現金代價港幣15,000,000元收購China Parking (BVI) Limited之全部已發行股本及相關股東貸款。有關代價經公平磋商及參照China Parking (BVI) Limited及其附屬公司於二零零三年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值約港幣14,700,000元而釐定。收購事項已於二零零三年十月二十二日完成。
- (h) 同系附屬公司及有關連公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

### 14. 比較數字

誠如中期財政報告附註1所述，由於期內採納會計實務準則第12號(經修訂)，財政報告中若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已根據新規定而修訂。因此，若干比較數字已重列及重新分類，以符合期內之呈列方式。

### 15. 中期財政報告之核准

本簡明中期財政報告已於二零零三年十二月十一日獲董事會批准及授權刊發。