

## 簡明綜合賬項附註

### 1. 主要會計政策

#### 編制基準

本未經審核之簡明中期財務報表乃根據由香港會計師公會（「會計師公會」）所頒布之香港會計實務準則（「會計準則」）第二十五號之「中期財務報告」所編制，此中期財務報表亦已附合香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十六之披露要求。

編制未經審核之簡明中期財務報表時使用之會計政策、計算方法及編制基準與編制本集團截至二零零三年六月三十日止之年度財務報表時使用的是一樣，除採納下列由會計師公會頒布之新/或經修訂會計準則，該等會計準則於二零零三年一月一日或之後開始之會計年度生效。

實施會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響乃與遞延稅項有關。在過往期間，遞延稅項乃按收益表之負債法入賬（即確認因時差而產生之負債，惟倘該等時差預期將不會在可見將來撥回除外），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，除有限的例外情況外，遞延稅項乃按財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅收益所使用之相應稅基而產生之短暫性差異而予以確認。鑑於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何指定過渡性條文，因此新會計政策已追溯應用。採納會計實務準則第12號（經修訂）並無對本集團本期間及以前期間之資產淨值及業績出現任何重大影響。

### 2. 比較數字

包括於中期報告中關於截至二零零三年六月三十日止之財務資料，並不成為本公司於該年度之法定賬項，但是由該年度之賬項產生出來的。

### 3. 分部資料

	營業額		業績	
	截至十二月三十一日止		截至十二月三十一日止	
	六個月		六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
根據主要活動：				
出售物業收入	<b>1,668</b>	71,170	<b>1,333</b>	4,028
物業租金收入	<b>10,897</b>	8,453	<b>6,644</b>	4,531
物業管理收入	<b>720</b>	719	<b>720</b>	719
利息收入	<b>153</b>	135	<b>153</b>	135
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>13,438</b>	80,477	<b>8,850</b>	9,413
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
行政及其他經營費用			<b>(5,182)</b>	(4,981)
			<u>          </u>	<u>          </u>
經營溢利			<b>3,668</b>	4,432
			<u>          </u>	<u>          </u>

#### 4. 除稅前經營溢利(虧損)

截至十二月三十一日止

六個月

二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
港幣千元	港幣千元

除稅前經營溢利(虧損)已扣除下列賬項：

##### (a) 其他項目

折舊	293	281
員工成本	1,296	1,275
退休計劃供款	42	46
出售物業成本	335	67,142

##### (b) 財務成本

銀行貸款及透支利息	2,592	4,265
一關連公司墊款	6,787	8,152
其他借貸成本	—	1,990
	9,379	14,407
減：撥作發展中物業之借貸成本	(5,359)	(6,335)
	4,020	8,072

#### 5. 稅項

由於截至二零零三年十二月三十一日止之六個月內本集團之估計應評稅利潤已被往年積存之虧損完全吸收。

## 6. 股息

	截至十二月三十一日止 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
擬派發中期股息	<u>1,091</u>	<u>—</u>

董事會擬派發截至二零零四年六月三十日止中期股息每股港幣1.5仙予於二零零四年四月三十日股東名冊內已登記之股東。

## 7. 每股盈利(虧損)

每股盈利乃按股東應佔本期間未經審核溢利港幣14,196,000元(二零零二年：虧損港幣3,640,000元)及本期間內已發行股份72,742,211股(二零零二年：經重列43,354,357股)而計算，調整乃反映於二零零三年三月十八日發行供股及於二零零三年六月五日合併股份尤如已發生於早前之報告時間。

攤薄後之每股盈利／(虧損)並無提供因本公司並無任何有攤薄可能之普通股份。

## 8. 貿易及其他應收賬款

本集團維持控制貸款政策以降低有關應收賬款之借貸風險。

包括在貿易及其他應收賬款賬項內之貿易應收賬款，其賬齡分析如下：

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	504	406
三十一至六十天	47	185
六十一至九十天	4	108
超過九十天	<u>11</u>	<u>211</u>
	<u>566</u>	<u>910</u>

## 9. 貿易及其他應付賬款

包括在貿易及其他應付賬款賬項內之貿易應付賬款，其賬齡分析如下：

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	42	61
三十一至六十天	41	51
六十一至九十天	42	—
超過九十天	6,153	5,645
	<u>6,278</u>	<u>5,757</u>

## 10. 股本

	(未經審核) 股份數目	(未經審核) 港幣千元
法定股本		
每股港幣0.1元之普通股		
於二零零三年十二月三十一日		
及二零零三年六月三十日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足		
每股港幣0.1元之普通股		
於二零零三年十二月三十一日		
及二零零三年六月三十日	<u>72,742,211</u>	<u>7,274</u>

本期間內已發行受股本並無任何變動。

## 11. 現金及現金等值物分析

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零二年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元
銀行存款及現金	1,911	3,140
銀行透支	—	(388)
	<u>1,911</u>	<u>2,752</u>

## 12. 資本承擔

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
發展中待售物業之資本承擔：		
已批准但未簽約	231,431	230,145
已簽約但未撥備	20,739	26,725
	<u>252,170</u>	<u>256,870</u>

### 13. 或有債務

- (a) 於二零零三年十二月三十一日，一承建商向本公司之附屬公司追討港幣7,004,000元(二零零三年六月三十日：港幣7,004,000元)之附加成本，該成本乃由於該承建商為附屬公司興建位於馬來西亞的物業所致。附屬公司現正就該承建商延遲完成工程及不完善工程提出反索償總數達港幣14,894,000元(二零零三年六月三十日：港幣14,894,000元)。現在正等候以仲裁解決。根據董事之意見，無須就此項索償作出任何撥備。
- (b) 為給予附屬公司獲取港幣541,100,000元(二零零三年六月三十日：港幣541,000,000元)銀行融資，本公司及兩間附屬公司已向銀行作公司擔保。於二零零三年十二月三十一日，此等融資已予運用之數額為港幣315,100,000元(二零零三年六月三十日：港幣288,636,000元)。

### 14. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為港幣315,100,000元(二零零三年六月三十日：港幣288,636,000元)並以下列作為抵押：

- (i) 所有本集團之投資物業及若干本集團之待售物業其賬面值分別為港幣1,193,294,000元(二零零三年六月三十日：港幣1,073,544,000元)及港幣146,900,000元(二零零三年六月三十日：港幣238,000,000元)作法律押記；
- (ii) 若干附屬公司之所有資產及保證作浮動押記；
- (iii) 若干附屬公司之股票作按揭；及
- (iv) 出售收益、保險收益、租金收入及若干物業因租約所收取之按金。

## 15. 有關連人士交易

以一般商業條款與若干有關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日止 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
支付予趙世曾建築師有限公司利息(a)	6,787	8,152
支付予趙世曾建築師有限公司利息(b)		
— 物業管理費	900	900
— 則師及其他專業費用	120	120
出售物業予福輝置業有限公司	—	23,000

(a) 趙世曾建築師有限公司(「CCAL」)為本公司提供無抵押及無指定還款日期之貸款，本公司須付按港元最優惠貸款利率加二厘(二零零三年六月三十日：二厘)計算之利息。截至二零零三年十二月三十一日止，貸款額為港幣182,365,000元(二零零三年六月三十日：港幣209,924,000元)。CCAL確認不會要求本集團償還此墊款直至本集團有償還能力為止。趙世曾先生為CCAL之董事及實益擁有人，而本公司董事鄧永康先生亦為CCAL之董事。

(b) CCAL依據雙方訂定之條款提供建築及其他有關服務予本集團。

## 16. 資產負債表結算日後事項

於二零零四年一月五日，若干投資物業以港幣24,500,000元之代價出售予第三者，該買賣已於二零零四年三月二十二日成交。