



**星晨集團有限公司**

**Morning Star Resources Limited**

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

二零零四年中期報告書

## 未經審核中期業績

Morning Star Resources Limited (「本公司」) 之董事會欣然提呈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下：

### 簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零四年	二零零三年
	附註	(未經審核)	(未經審核)
		港幣千元	港幣千元
營業額	2	239,368	184,467
銷售成本		<u>(205,806)</u>	<u>(146,880)</u>
毛利		33,562	37,587
其他收入及收益	3	11,564	5,434
銷售及宣傳開支		(8,768)	(10,391)
行政開支		<u>(41,856)</u>	<u>(42,309)</u>
經營業務虧損	2, 4	(5,498)	(9,679)
財務費用	5	(1,623)	(3,576)
應佔聯營公司溢利減虧損		596	552
應佔共同控制實體 溢利減虧損		<u>(342)</u>	<u>(122)</u>
除稅前虧損		(6,867)	(12,825)
稅項	6	<u>3,080</u>	<u>619</u>
除稅後虧損		(3,787)	(12,206)
少數股東權益		<u>(444)</u>	<u>862</u>
股東應佔日常業務虧損淨額		<u>(4,231)</u>	<u>(11,344)</u>
每股虧損			
— 基本	7	<u>(0.18仙)</u>	<u>(0.47仙)</u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		105,309	106,149
投資物業		7,074	7,074
發展中物業		3,806	3,806
於共同控制實體之權益		5,865	5,980
於聯營公司之權益		119,148	116,247
長期投資		36,443	36,421
其他資產		6,928	6,900
已抵押銀行結餘及定期存款		5,370	7,687
遞延稅項資產		12,396	11,944
		<u>302,339</u>	<u>302,208</u>
<b>流動資產</b>			
關連公司欠款		4,262	5,722
待售物業		75,882	89,893
待售發展中物業		111,748	111,642
短期投資		398	421
存貨		486	649
應收貿易賬項	9	36,539	25,663
其他應收賬項		36,727	35,661
客戶信託銀行結餘		8,210	8,375
現金及現金等值項目		53,703	53,846
		<u>327,955</u>	<u>331,872</u>
<b>流動負債</b>			
欠關連公司款項		153	95
應付稅項		13,160	17,186
應付貿易賬項、其他應付賬項 及應繳費用	10	95,641	98,010
銀行計息貸款		143,065	137,743
其他免息貸款		16,710	16,710
		<u>268,729</u>	<u>269,744</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>59,226</u>	<u>62,128</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>361,565</u>	<u>364,336</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>87,082</u>	<u>86,227</u>
		<u>274,483</u>	<u>278,109</u>
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本		482,910	482,910
儲備		(208,427)	(204,801)
		<u>274,483</u>	<u>278,109</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月  
 二零零四年 二零零三年  
 (未經審核) (未經審核)  
 港幣千元 港幣千元

經營業務之現金流出淨額	(6,538)	(33,400)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	2,354	(2,962)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	10,081	(8,425)
現金及現金等值項目之增加／(減少)	5,897	(44,787)
於期初之現金及現金等值項目	41,103	111,190
作出外匯調整影響之淨額	(1,362)	6,635
於期末之現金及現金等值項目	45,638	73,038
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	53,703	91,117
銀行透支	(8,065)	(18,079)
	45,638	73,038

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	匯率						總額 (未經審核) 港幣千元
	股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	認購權儲備 (未經審核) 港幣千元	調整儲備 (未經審核) 港幣千元	商譽儲備 (未經審核) 港幣千元	累計虧損 (未經審核) 港幣千元	
於二零零四年一月一日	482,910	3,423	2,905	1,155	(78)	(212,206)	278,109
匯率調整及於 損益表中未確認 之溢利淨額	-	-	-	605	-	-	605
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	(4,231)	(4,231)
於二零零四年 六月三十日	<u>482,910</u>	<u>3,423</u>	<u>2,905</u>	<u>1,760</u>	<u>(78)</u>	<u>(216,437)</u>	<u>274,483</u>
於二零零三年一月一日							
- 如前呈報	482,910	3,423	2,905	(24,502)	(78)	(194,938)	269,720
- 採納會計實務 準則第12條 (經修訂) 之調整	-	-	-	-	-	6,660	6,660
- 經重列	482,910	3,423	2,905	(24,502)	(78)	(188,278)	276,380
匯率調整及於 損益表中未確認 之溢利淨額	-	-	-	9,788	-	-	9,788
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	(11,344)	(11,344)
於二零零三年 六月三十日	<u>482,910</u>	<u>3,423</u>	<u>2,905</u>	<u>(14,714)</u>	<u>(78)</u>	<u>(199,622)</u>	<u>274,824</u>

# 簡明綜合財務報告附註

二零零四年六月三十日

## 1. 會計政策

此等未經審核簡明綜合中期財務報告乃依據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」編製。編製未經審核簡明綜合中期財務報告所採用之會計政策及編製基準與截至二零零三年十二月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相同。

## 2. 分類資料

本集團按業務分類及區域分類劃分之分類收入及分類業績分析概述如下：

### (i) 按業務分類

#### (a) 收入

	截至二零零四年六月三十日止六個月			
	銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元	類別間 之銷售 (未經審核) 港幣千元	其他收入 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
旅遊及與旅遊相關服務	199,769	—	2,809	202,578
物業發展及代理服務	36,933	—	1,265	38,198
酒店投資及管理	1,506	—	—	1,506
財務服務	1,000	—	6,040	7,040
公司及其他業務	160	1,464	21	1,645
	<u>239,368</u>	<u>1,464</u>	<u>10,135</u>	<u>250,967</u>
抵銷	<u>—</u>	<u>(1,464)</u>	<u>—</u>	<u>(1,464)</u>
	<u>239,368</u>	<u>—</u>	<u>10,135</u>	<u>249,503</u>

截至二零零三年六月三十日止六個月

	銷售予	類別間		總額
	外界客戶	之銷售	其他收入	
	(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
旅遊及與旅遊相關服務	154,614	—	2,510	157,124
物業發展及代理服務	13,832	—	1,127	14,959
酒店投資及管理	14,797	—	—	14,797
財務服務	1,064	—	—	1,064
公司及其他業務	160	1,526	47	1,733
	<u>184,467</u>	<u>1,526</u>	<u>3,684</u>	<u>189,677</u>
抵銷	—	(1,526)	—	(1,526)
	<u>184,467</u>	<u>—</u>	<u>3,684</u>	<u>188,151</u>

(b) 業績

截至六月三十日止六個月

二零零四年

二零零三年

	分類業績	抵銷	總額	分類業績	抵銷	總額
	(未經審核)	(未經審核)	(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	港幣千元	港幣千元
旅遊及與旅遊						
相關服務	(9,127)	—	(9,127)	(7,847)	—	(7,847)
物業發展及						
代理服務	(562)	—	(562)	(1,193)	—	(1,193)
酒店投資及管理	(517)	—	(517)	351	—	351
財務服務	5,594	—	5,594	(1,052)	—	(1,052)
公司及其他業務	768	(429)	339	1,718	(448)	1,270
	<u>(3,844)</u>	<u>(429)</u>	<u>(4,273)</u>	<u>(8,023)</u>	<u>(448)</u>	<u>(8,471)</u>
利息及股息收入			1,429			1,750
未分配開支			(2,654)			(2,958)
經營業務虧損			<u>(5,498)</u>			<u>(9,679)</u>

(ii) 按區域分類

(a) 收入

截至二零零四年六月三十日止六個月

	銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元	類別間 之銷售 (未經審核) 港幣千元	其他收入 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
香港特區	197,351	801	8,773	206,925
中國其他地區	40,469	—	1,292	41,761
澳洲	1,095	—	—	1,095
其他	453	—	70	523
	<u>239,368</u>	<u>801</u>	<u>10,135</u>	<u>250,304</u>
抵銷	—	(801)	—	(801)
	<u>239,368</u>	<u>—</u>	<u>10,135</u>	<u>249,503</u>

截至二零零三年六月三十日止六個月

	銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元	類別間 之銷售 (未經審核) 港幣千元	其他收入 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
香港特區	152,331	956	2,296	155,583
中國其他地區	16,790	—	1,151	17,941
澳洲	15,075	117	—	15,192
其他	271	—	237	508
	<u>184,467</u>	<u>1,073</u>	<u>3,684</u>	<u>189,224</u>
抵銷	—	(1,073)	—	(1,073)
	<u>184,467</u>	<u>—</u>	<u>3,684</u>	<u>188,151</u>

(b) 業績

	截至六月三十日止六個月					
	二零零四年			二零零三年		
	分類業績 (未經審核) 港幣千元	抵銷 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元	分類業績 (未經審核) 港幣千元	抵銷 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
香港特區	(3,013)	-	(3,013)	(7,256)	-	(7,256)
中國其他地區	(838)	-	(838)	(1,432)	-	(1,432)
澳洲	(748)	-	(748)	(145)	-	(145)
其他	326	-	326	362	-	362
	<u>(4,273)</u>	<u>-</u>	<u>(4,273)</u>	<u>(8,471)</u>	<u>-</u>	<u>(8,471)</u>

3. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
	沒收買家之物業按金所產生之收入	171
簽證收入	411	482
佣金收入	2,053	1,481
期內確認之負商譽收入	102	102
非上市投資所得資本分派	6,040	-
其他	1,358	1,571
	<u>10,135</u>	<u>3,684</u>
利息收入	701	1,091
非上市長期投資所得股息	728	659
	<u>11,564</u>	<u>5,434</u>

#### 4. 經營業務虧損

經營業務虧損已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
折舊：		
自置物業、機器及設備	1,330	2,899
租賃物業、機器及設備	—	13
	<u>1,330</u>	<u>2,912</u>

#### 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
須於五年內全數清還之銀行貸款 及透支之利息	1,623	3,558
融資租約利息	—	18
	<u>1,623</u>	<u>3,576</u>

## 6. 稅項

由於本集團於期內並無產生香港應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出準備（截至二零零三年六月三十日止六個月：無）。

在其他地方所得應課稅溢利之稅項，按本集團經營業務之所在國家現有法例及慣例以適用稅率計算。期內產生之稅項支出如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
海外稅項		
— 當前期間	672	584
— 過往年度超額準備	(3,017)	—
遞延稅項		
— 當前期間	(735)	(578)
— 稅率變動應佔部分	—	(625)
	<hr/>	<hr/>
期內稅項進賬	<b>(3,080)</b>	<b>(619)</b>

## 7. 每股虧損

期內之每股基本虧損乃根據期內虧損港幣4,231,000元（截至二零零三年六月三十日止六個月：港幣11,344,000元）及已發行股份2,414,547,555股（二零零三年：2,414,547,555股）計算。

由於截至二零零四年及二零零三年六月三十日止期間尚未行使之認股權證對該等期間之每股基本虧損具反攤薄影響，故此並無列出該等期間之每股攤薄虧損。

## 8. 股息

於二零零四年九月六日舉行之董事會會議上，董事議決就截至二零零四年十二月三十一日止年度不宣派中期股息。

## 9. 應收貿易賬項

本集團給予其貿易客戶之信貸期限最長可達30天。應收貿易賬項之賬齡分析詳情如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
未到期	21,415	13,956
一至三個月	6,298	10,144
三個月以上	8,826	1,563
	<u>36,539</u>	<u>25,663</u>

## 10. 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用包括一項港幣21,469,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣18,371,000元)之應付貿易賬項結餘。應付貿易賬項之賬齡分析詳情如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
未到期	20,047	16,774
一至三個月	397	1,245
三個月以上	1,025	352
	<u>21,469</u>	<u>18,371</u>

## 11. 關連方交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
租金收入來自：			
Laura Ashley Limited (「LAL」)	(i)	160	160
建築設計顧問費付予：			
沈埃迪建築師事務所 有限公司(「沈埃迪 建築師事務所」)	(ii)	440	824
城設設計(中國)有限公司 (「城設(中國)」)	(ii)	100	143
城設建築師事務所有限公司 (「城設」)	(ii)	16	—
來自Morning Star Villa Management Limited			
(「MVM」)之利息收入	(iii)	10	59
付予MVM之管理費	(iv)	113	192

### 附註：

- (i) LAL乃Laura Ashley Holdings plc(「LAH」)之全資附屬公司。本公司之主席(非執行董事)丹斯里邱繼炳博士亦為LAH之主席。根據本集團與LAL於二零零二年簽訂之租務協議,本集團向LAL出租辦公室,為期兩年,每年租金合計港幣319,000元。租務協議已於二零零四年四月三十日屆滿。本集團於二零零四年五月一日與LAL按上一份協議之相同條款及條件重續租務協議。向LAL收取之租金乃參照公開市場租金釐定。
- (ii) 本公司之獨立非執行董事沈埃迪先生已於二零零四年四月一日辭任,彼為沈埃迪建築師事務所之董事,亦持有該公司已發行股本60%之權益,而沈埃迪建築師事務所則擁有城設(中國)及城設各自已發行股本50%之權益。於二零零四年一月一日至三月三十一日期間及截至二零零三年六月三十日止六個月之費用乃參考當時市價收取。
- (iii) MVM從事星晨花園(「星晨花園」)之物業管理。本公司及其附屬公司之若干董事亦為MVM之董事。本公司就與MVM之結餘按港元最優惠利率加年息兩厘計息。

- (iv) 向MVM支付之物業管理費為星晨花園之發展商Jubilation Properties Limited所擁有星晨花園空置單位之物業管理費。未售出單位之物業管理費乃按向星晨花園其他業主所收取之每平方呎管理費半價釐定。

## 12. 或然負債

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行擔保	<u>280,021</u>	<u>296,588</u>

上述銀行擔保包括就星晨花園及星晨廣場物業買家取得按揭貸款而向銀行作出之回購擔保港幣274,160,000元(二零零三年:港幣290,412,000元)。

## 13. 資本承擔

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約:		
土地及建築成本	24,714	13,766
已批准但未訂約:		
土地及建築成本	<u>144,994</u>	<u>167,534</u>
	<u>169,708</u>	<u>181,300</u>

上述款項涉及本集團於中國中山市開發之商住綜合物業項目。

除上文披露者外,本集團於結算日並無其他重大資本承擔。

## 14. 結算日後事項

本公司董事會於二零零四年八月四日宣佈,本公司以代價港幣21,114,000元收購本公司聯營公司Plaza on Hyde Park Limited(「POHP」)額外9%權益。收購POHP餘下2%權益之選擇權行使期,經同意進一步延期十二個月至二零零五年八月十六日為止。

有關上述選擇權及收購之進一步詳情,請參閱二零零四年八月四日之公佈。

## 15. 財務報告之批准

本未經審核簡明綜合中期財務報告已於二零零四年九月六日獲董事會批准及授權刊發。

## 管理層之討論及分析

### 財務業績回顧

#### 集團概覽

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團之綜合營業額為港幣239,400,000元，較二零零三年同期之港幣184,500,000元增長29.8%。本集團於回顧期間內錄得股東應佔日常業務虧損淨額港幣4,200,000元，去年同期則錄得虧損淨額港幣11,300,000元。

#### 旅遊部

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團旅遊及與旅遊相關服務之總營業額為港幣199,800,000元，較二零零三年同期之港幣154,600,000元增加29.2%。截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團旗下主要旅行社星晨旅遊有限公司之外遊旅行團客戶人數較二零零三年同期增長43.0%。

持續通縮、失業率高企加上業內競爭激烈，對本地外遊旅行團業之團費及邊際利潤產生下調壓力。客人傾向選擇團費較低之旅遊目的地（如泰國及台灣），而非售價較高之長線旅遊組合。於回顧期內，本集團旅遊部錄得虧損港幣9,100,000元，而上年同期則虧損港幣7,800,000元。

## 房地產部

截至二零零四年六月三十日止六個月，房地產部之總營業額為港幣36,900,000元，而二零零三年同期則為港幣13,800,000元。房地產部於截至二零零四年六月三十日止六個月錄得虧損港幣600,000元，去年同期則虧損港幣1,200,000元。於回顧期內，房地產部專注推售現有手上存貨，以及興建星晨花園（「星晨花園」）第八期第一部份及星晨廣場（「星晨廣場」）西地塊第二及第三部份。

於二零零四年六月三十日，預售興建中之星晨花園第八期佛羅倫斯第一部份已錄得累計銷售總值港幣22,400,000元。預期待第八期之外部環境及設施落成後，銷情將如原先計劃所料有所改善。於二零零四年六月三十日，第八期佛羅倫斯第一部份調整後168個單位之完工率達76%。

星晨廣場方面，自西地塊之「續城」開售以來，累計銷售價值已達港幣22,400,000元。出售物業所得銷售額及溢利將按照工程完工率按比例入賬。由於西地塊第三部份工程於二零零四年六月三十日之完工率僅為8%，售出銷售總值港幣3,700,000元之單位所得銷售額及溢利並無計入本集團綜合損益表。

## 酒店部

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團酒店投資及管理業務之總營業額為港幣1,500,000元，而二零零三年同期則為港幣14,800,000元。本集團於二零零三年十月售出位於澳洲雅特萊之酒店物業Corus Grosvenor酒店。已售出酒店物業於截至二零零三年六月三十日止六個月之營業額為港幣14,300,000元，佔酒店部總營業額96.3%。於回顧期內，經營虧損為港幣517,000元，而二零零三年同期之溢利為港幣351,000元。

隨著本集團於二零零一年收購Plaza on Hyde Park Limited 40%權益，本集團將其截至二零零四年六月三十日止六個月業績，以權益會計法入賬，錄得溢利港幣656,000元。

### 財務服務部

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團財務服務部之總營業額為港幣1,000,000元，二零零三年同期則為港幣1,100,000元。財務服務部之營業額主要來自證券經紀服務。截至二零零四年六月三十日止六個月，財務服務部錄得溢利港幣5,600,000元，而二零零三年則虧損港幣1,100,000元。於回顧期內之經營業績與去年同期相比有所改善，原因為於二零零四年從非上市投資收取為數港幣6,000,000元之資本分派。

### 公司及其他業務

其他業務之營業額乃本集團就出租國衛中心若干辦公室所收取之租金收入，為港幣160,000元，與二零零三年同期相同。

就本集團於二零零一年以總代價1,500,000美元投資於1,500,000股Porchlight Entertainment, Inc.（「PEI」）之10%可換股累積優先股（「優先股」），PEI以發行紅股方式宣派優先股股息。截至二零零四年六月三十日止六個月，PEI向本集團宣派合共93,396股優先股作為紅股。計及截至二零零四年六月三十日止六個月及截至二零零三年十二月三十一日止年度已收取之紅股，本集團持有合共1,971,601股PEI優先股。截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團已收取價值港幣728,000元之股息，並已計入本集團其他收入中。

## 區域分類

按區域分類之分析而言，香港特區之收入及業績主要來自旅遊及與旅遊相關服務、財務服務及其他業務。中國其他地區之收入及業績主要來自物業發展及代理服務。澳洲之收入及業績主要來自酒店投資及管理服務。其他國家之收入及業績則包括香港特區以外地區之若干旅遊及與旅遊相關服務。

## 資產負債表回顧

### 概覽

於二零零四年六月三十日，本集團之非流動資產為港幣302,300,000元，相對二零零三年十二月三十一日之港幣302,200,000元增加港幣100,000元。非流動資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、於共同控制實體之權益、於聯營公司之權益、長期投資、已抵押銀行結餘及定期存款與遞延稅項資產。自二零零三年十二月三十一日以來，非流動資產之個別項目變動輕微。於二零零四年六月三十日，本集團之流動資產總額為港幣328,000,000元，而二零零三年十二月三十一日為港幣331,900,000元。於二零零四年六月三十日，本集團之流動負債為港幣268,700,000元，二零零三年十二月三十一日則為港幣269,700,000元。

### 股本結構、流動資金及財務資源

於結算日，本集團之借款總額為港幣159,800,000元，主要包括年利率介乎2.09厘至6.00厘之短期銀行貸款，利率於每次提取當日釐定。本集團之銀行信貸主要為港幣信貸。於二零零四年六月三十日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為港幣21,900,000元。

於二零零四年六月三十日，本集團之流動及長期負債總額為港幣159,800,000元，而於二零零三年十二月三十一日則為港幣154,500,000元。於結算日，本集團之權益總額為港幣274,500,000元，而於二零零三年十二月三十一日則為港幣278,100,000元。於二零零四年六月三十日，本集團之資產與負債比率為0.58，而於二零零三年十二月三十一日則為0.56。資產與負債比率乃按照本集團之流動及長期負債總額除以權益總額計算。

為有效控制財務運作，本集團中央處理其所有營運資金。本集團之外匯風險主要來自日圓，作為本集團其中一家主要附屬公司星晨旅遊有限公司以日圓支付日本旅行團之成本。本集團透過與其主要往來銀行簽訂遠期外匯合約以管理日圓帶來之風險。

### 資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔合共港幣169,700,000元，主要涉及本集團於中國中山市之物業項目。該資本承擔將由出售物業所得之資金與本集團可動用之現金及銀行信貸支付。

### 抵押集團資產

於結算日，本集團將總賬面值為港幣87,400,000元之若干資產抵押予若干銀行，以取得該等銀行向本集團提供之銀行信貸。此外，為數港幣5,400,000元之非流動銀行結餘及定期存款亦已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向星晨花園及星晨廣場物業買家提供按揭貸款融資。

### 或然負債

於結算日，本集團之或然負債為港幣280,000,000元。該或然負債主要涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場物業買家提供按揭貸款融資。

## 僱員分析

於二零零四年六月三十日，本集團合共聘用僱員451人，而於二零零三年十二月三十一日則為433人。本集團確保僱員之薪酬具競爭力，並確保僱員可根據本集團現行之薪酬架構及花紅計劃按其有關表現獲得獎勵。現時，本集團並無任何僱員購股權計劃。本集團推行全面優質管理計劃以配合整體之人力資源訓練及發展計劃，從而讓僱員學習所需技能，應付面前之各種挑戰及競爭。

## 新業務及重大收購

截至二零零四年六月三十日止期間，本集團並無重大收購及新業務。

## 董事持有本公司及其聯營公司之證券及債券權益

於二零零四年六月三十日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其聯營公司（符合證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之界定）之股份、相關股份及債券中持有，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括董事或主要行政人員按證券及期貨條例有關條文被當作或視作持有之權益及淡倉），以及須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊，或依據聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (i) 本公司

#### (1) 股份

董事姓名	附註	權益性質	股份數目 (好倉)	佔已發行 股本百分比
丹斯里 邱繼炳博士	(a)及(b)	公司	1,821,373,657	75.43
鄭潤洪		個人	19,918,500	0.82
闕國英		個人	6,807,500	0.28

#### (2) 認股權證\*

董事姓名	附註	權益性質	於行使認股權證 可獲發行之股份 之最高數目
丹斯里邱繼炳博士	(b)	公司	200,716,650
鄭潤洪		個人	2,396,210
闕國英		個人	2,456,842

(\*於聯交所上市)

## (ii) 聯營公司

聯營公司名稱	董事姓名	附註	權益性質	股份數目	估已發行股本百分比
星辰財務有限公司 (「星辰財務」)	丹斯里 邱繼炳博士	(a)	公司	192,500股 每股面值 港幣1.00元 之普通股	0.45

於二零零四年六月三十日，若干董事亦持有本公司若干附屬公司之合資格股份，而該等股份皆由本公司或其他附屬公司實益擁有。

附註：

- (a) 本公司發行之916,572,985股股份及星辰財務發行之192,500股股份，由Norcross Limited (「Norcross」) 及Cherubim Investment (HK) Limited (「Cherubim」) 各自持有35%具投票權之股本權益之Firstway International Investment Limited (「Firstway」) 所持有。KKP Holdings Sdn Bhd (「KKP Holdings」) 持有Norcross及Cherubim各自已發行股本其中50%之權益，該等公司各自已發行股本之其餘50%之權益則由Soo Lay Holdings Sdn Bhd (「SL Holdings」) 所持有。KKP Holdings及SL Holdings均由丹斯里邱繼炳博士及其配偶實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部第344條，丹斯里邱繼炳博士及其配偶被視作持有全部由Firstway所持有之股份權益。
- (b) Bonham Industries Limited (「Bonham」) 持有904,800,672股股份及與認股權證相關之200,716,650股股份，該公司由KKP Holdings、SL Holdings及Norcross分別擁有37.18%、49.22%及13.60%之股本權益。鑑於丹斯里邱繼炳博士及其配偶於KKP Holdings及SL Holdings之權益(如上文附註(a)所述)，彼等被視作持有全部由Bonham所持有之股份及認股權證權益。

除上文所披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或任何聯營公司(符合證券及期貨條例第XV部之界定)之任何股份、相關股份及債券之權益及淡倉，而該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊，或依據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所。

## 其他股東持有本公司之證券權益

於二零零四年六月三十日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本之面值5%或以上權益，而該等人士各自於該等證券權益之數量，連同涉及該等股本之任何購股權之詳情如下：

### (i) 主要股東之權益

#### (1) 股份

名稱	附註	股份數目 (好倉)	佔已發行 股本百分比
CHAI Siew Phin, Pauline	(a)	1,821,373,657	75.43
KKP Holdings	(b)及(c)	1,821,373,657	75.43
SL Holdings	(b)及(c)	1,821,373,657	75.43
Cherubim	(b)	916,572,985	37.96
Norcross	(b)	916,572,985	37.96
Firstway	(b)	916,572,985	37.96
Bonham	(c)	904,800,672	37.47

#### (2) 認股權證\*

名稱	附註	於行使認股權證 可獲發行之股份 之最高數目
CHAI Siew Phin, Pauline	(a)	200,716,650
KKP Holdings	(b)及(c)	200,716,650
SL Holdings	(b)及(c)	200,716,650
Bonham	(c)	200,716,650

(\*於聯交所上市)

附註：

- (a) CHAI Siew Phin, Pauline 女士為丹斯里邱繼炳博士之配偶，根據證券及期貨條例第XV部第316條，被視作持有所有由丹斯里邱繼炳博士擁有之股份及認股權證權益。丹斯里邱繼炳博士之相同權益亦已在上文「董事持有本公司及其聯營公司之證券及債券權益」項下披露。
- (b) 該等股份由Norcross及Cherubim各自持有35%具投票權之股本權益之Firstway持有。KKP Holdings及SL Holdings分別持有Norcross及Cherubim各自50%之股本權益。根據證券及期貨條例第XV部第316條，KKP Holdings、SL Holdings、Norcross及Cherubim均被視作持有由Firstway所持有之股份權益。
- (c) 該等股份及認股權證由KKP Holdings、SL Holdings及Norcross分別擁有37.18%、49.22%及13.60%之股本權益之Bonham所持有。根據證券及期貨條例第XV部第316條，KKP Holdings及SL Holdings均被視作持有全部由Bonham所持有之股份及認股權證權益。

## (ii) 其他人士之權益

### (1) 股份

名稱	附註	股份數目 (好倉)	佔已發行 股本百分比
Hope Foundation (「HF」)	(a)及(b)	238,970,500	9.90
Hope International Limited (「HIL」)	(b)	175,970,500	7.29
Prime View International Limited (「PVI」)	(b)	175,970,500	7.29

### (2) 認股權證\*

名稱	附註	於行使認股權證 可獲發行之股份 之最高數目
PVI	(b)	13,126,484

(\*於聯交所上市)

附註：

- (a) 63,000,000股股份由Hope Investment Limited持有，該公司由HF全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部316條，HF被視作持有全部由Hope Investment Limited所持有之股份權益。
- (b) 該等股份由PVI持有。PVI乃由HIL全資擁有，而HIL由HF全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部第316條，HIL及HF均被視作持有全部由PVI所持有之股份權益。

除上文所披露者外，於二零零四年六月三十日，董事或主要行政人員並不知悉任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）持有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部有關條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本之面值5%或以上權益，亦不知悉該等人士各自於該等證券權益之數量以及涉及該等股本之任何購股權詳情。

## **購入、出售或贖回上市證券**

期內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何證券。

## **最佳應用守則**

除本公司獨立非執行董事須依據本公司組織章程細則輪值告退，並可於股東週年大會上膺選連任，故其委任並無指定年期外，董事認為，於本中期報告所述整個會計期間，本公司一直遵守聯交所上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

## **審核委員會**

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論核數、內部監控及財務申報事項，並包括審閱未經審核中期報告。審核委員會由本公司一名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。

承董事會命  
執行董事  
**陳木成**

香港，二零零四年九月六日