

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本中期財務報表已根據香港會計師公會發出之會計實務準則第25條「中期財務申報」（「會計實務準則第25條」）及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六而編製。

中期財務報表乃按持續經營基準編撰，即假設儘管本集團於二零零四年六月三十日有流動負債淨額約港幣298,000,000元，資產及負債將於日常業務中分別變現及清償。該金額當中，約有港幣260,000,000元屬於若干銀行抵押貸款中將於二零零四年九月三十日到期償還之即期部份。董事正積極跟銀行洽商續期及爭取較本集團現時支付的更優惠之貸款條款及利率。儘管最終法律文件及詳細條款尚未作實及同意，以目前之談判進度，董事有信心該等貸款將可續期及取得更優惠條款。基於本集團於本期內賺取約港幣16,048,000元之盈利（二零零三年六月三十日：盈利約港幣14,179,000元）、於二零零四年六月三十日擁有約港幣1,310,000,000元淨資產及於本期間有約港幣300,000,000元投資物業重估盈餘之事實，董事對成事表示樂觀。

據此，董事相信本集團在繼續享有其銀行、關聯方及最終控股公司之支持下，將能於可見未來在其債務到期時全數償付。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營業務，財務報告將需作出調整，將資產價值重新列賬為可收回之金額，及為日後可能出現之任何負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產及將非流動負債重新分類為流動負債。

## 2. 分類資料

根據本集團之內部財務呈報，本集團決定以業務劃分為主要呈報格式，並將每項業務分別編制及管理。

### 業務劃分

物業發展	:	物業發展及物業銷售
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理及其他服務	:	提供樓宇管理、維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

下表載列本集團業務劃分截至二零零四年六月三十日止六個月之收入及業績資料：

	截至二零零四年六月三十日止六個月						總額 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇 管理及 其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	
分類收益							
外來客戶	—	50,047	4,516	8,419	232	—	63,214
各分類業務 間之交易	—	1,673	—	—	—	(1,673)	—
	—	51,720	4,516	8,419	232	(1,673)	63,214
分類業績							
各分類業務 間之交易	—	48,999	2,872	(2,577)	(2,432)	—	46,862
	—	2,057	551	—	—	(2,608)	—
經營貢獻	—	51,056	3,423	(2,577)	(2,432)	(2,608)	46,862
未分類之收入及費用							(4,809)
經營溢利							42,053
融資成本							(19,607)
應佔聯營公司溢利減虧損							(19)
稅項							(6,407)
少數股東權益							28
本期間淨溢利							16,048

## 2. 分類資料(續)

	截至二零零三年六月三十日止六個月						
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇 管理及 其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
<b>分類收益</b>							
外來客戶	60	42,893	4,124	—	3,891	—	50,968
各分類業務 間之交易	—	1,703	—	—	703	(2,406)	—
	60	44,596	4,124	—	4,594	(2,406)	50,968
<b>分類業績</b>							
各分類業務 間之交易	(51)	42,538	3,108	—	(8,121)	—	37,474
	—	(1,000)	—	—	1,018	—	18
<b>經營貢獻</b>	(51)	41,538	3,108	—	(7,103)	—	37,492
未分類之收入及費用							7,025
經營溢利							44,517
融資成本							(30,508)
應佔聯營公司溢利減虧損							6
稅項							—
少數股東權益							164
<b>本期間淨溢利</b>							14,179

### 地區分類

下表載列按地區市場劃分之本公司綜合收益：

	按地區市場劃分之銷售收益 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
香港	54,795	50,968
中華人民共和國(「中國」)其他地區	8,419	—
	63,214	50,968

### 3. 其他業務收入

	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
佣金收入	218	—
利息收入	28	7
出售附屬公司之收入	—	50
雜項收入	1,542	10,540
	<b>1,788</b>	<b>10,597</b>

### 4. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	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
折舊	406	731
員工成本(包括董事酬金)	7,630	6,263
商譽攤銷	37	99
無形資產攤銷	100	—
存貨成本確認為開支	4,378	—
營業租約租金	686	135

### 5. 融資成本

	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
須於五年內全數償還 的銀行貸款及透支之利息	10,207	17,218
須於五年內全數償還 的其他借貸利息	9,400	13,290
	<b>19,607</b>	<b>30,508</b>

## 6. 稅項

	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
稅項包括：		
香港利得稅		
— 本年度	7	—
— 遞延稅項	6,400	—
	6,407	—

香港利得稅乃就香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零三年：17.5%) 作出撥備。

根據中國企業所得稅法，本集團在中國成立及營運之附屬公司於首兩個營運盈利年度可獲豁免中國企業所得稅，並於隨後三年獲寬減50%之中國企業所得稅。截至二零零四年六月三十日止六個月，由於本集團之中國附屬公司仍在稅項豁免期內，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

凡遞延稅項預期會於負債償還或變現資產時動用，均已按稅率17.5%撥備。

## 7. 中期股息

董事不建議派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息 (二零零三年六月三十日：無)。

## 8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按期內未經審核股東應佔綜合溢利約港幣16,048,000元(二零零三年六月三十日：約港幣14,179,000元)計算。

每股基本盈利乃按於截至二零零四年六月三十日止六個月內已發行股份之加權平均數106,005,071股(二零零三年六月三十日：82,582,014股(已調整紅股發行之影響))計算。

每股攤薄盈利乃按106,005,071股(二零零三年六月三十日：82,582,014股(已調整紅股發行之影響))，即於截至二零零四年六月三十日止六個月內已發行股份之加權平均數，加上假設根據本公司授出之所有未行使之認股權證及購股權均已行使而視作發行之股份之加權平均數463,170股(二零零三年六月三十日：1,464,000股)計算。

## 9. 投資物業

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
估值	
於二零零四年一月一日	2,243,390
重估產生之盈餘	300,000
於二零零四年六月三十日之結餘	2,543,390

所有投資物業均位於香港，並以長期租約持有。

於二零零四年六月三十日，獨立專業估值師邦盟滙駿評估有限公司以公開市值基準對本集團之投資物業進行重估。重估產生之盈餘已計入投資物業重估儲備內。

## 10. 應收賬款、預付款項及按金

### (a) 應收貿易賬款之賬齡分析

於結算日，應收賬款、預付款項及按金中包括為數港幣27,539,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣25,959,000元)之應收貿易賬款。此等應收賬款之賬齡分析如下：

	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
零至30日	19,891	23,300
31日至90日	1,574	1,434
90日以上	6,074	1,225
	<b>27,539</b>	<b>25,959</b>

- (b) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，一筆港幣5,000,000元之訂金(「訂金」)原由本公司之一間全資附屬公司(「附屬公司」)於發展新界元朗若干物業時支付。由於該項物業發展之其他人仕失責(「失責方」)，故須退回訂金。訂金已成為結欠附屬公司之債項。期內，已進行執行訴訟。

截至二零零四年六月三十日止期間內，此項餘額已轉往待發展物業。

## 11. 應付賬款、預提費用及已收按金

於結算日，所有貿易應付賬款港幣17,060,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣29,825,000元)均屬於一年期內。

## 12. 貸款

	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
貸款		
銀行貸款 — 有抵押	1,032,224	1,047,229
其他貸款	94,445	106,647
最終控股公司借款	147,581	202,707
	1,274,250	1,356,583
融資租賃之責任	—	117
	1,274,250	1,356,700
減：已列入流動負債於一年內到期之流動部份	(313,432)	(352,918)
非流動部份	960,818	1,003,782

於二零零四年六月三十日，須於下列期間償還之貸款：

	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
一年內或按通知	313,432	352,918
一年後但於兩年內	40,284	250,738
兩年後但於五年內	920,534	753,044
	960,818	1,003,782
總計	1,274,250	1,356,700



### 13. 股本

	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
法定：		
5,000,000,000股		
每股面值港幣0.10元之普通股	500,000	500,000

	附註	股份數目	面值 港幣千元
已發行及繳足：			
於二零零四年一月一日		69,698,443	6,970
已行使購股權／認股權證		631,725	63
配售新股	(a)	13,939,688	1,394
貸款資本化	(b)	17,000,000	1,700
紅股發行	(c)	20,253,971	2,025
於二零零四年六月三十日		121,523,827	12,152

附註：

- (a) 於二零零四年二月十三日，本公司控股股東 Ko Bee Limited (「Ko Bee」) 根據與華富嘉洛證券有限公司訂立之協議，按每股港幣2.20元之價格認購13,939,688股股份。
- (b) 根據一項於二零零四年五月五日通過之特別決議案，Ko Bee 按照二零零四年三月十七日貸款資本化協議之條款，以每股港幣2.55元之價格認購17,000,000股之股份。
- (c) 於二零零四年六月八日，本公司向於二零零四年五月三十一日載列本公司股東名冊之本公司股東派發紅股，基準為每持有五股每股面值港幣0.10元之股份獲發一股紅股。

#### 14. 現金及現金等價物分析

	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
銀行結存及現金	36,943	49,523

#### 15. 關連人仕交易

- (a) 於二零零三年十二月三十一日，本公司之一間全資附屬公司與一間由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金及管理費合共港幣61,097元，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零三年十二月一日起至二零零四年十一月三十日，為期十二個月。
- (b) 於二零零三年三月二十五日，本公司之控股股東 Ko Bee 原於二零零零年十一月二十一日授予本公司，本金約為港幣214,756,000元之無抵押貸款額度，以相同之主要條款及條件續期並延長至二零零五年三月二十四日。於結算日，未償還本金及利息約為港幣147,581,000元。
- (c) 於二零零三年五月二十七日，一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司貸款予本公司一全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣50,000,000元及年利率為港元優惠借貸利率加2厘之無抵押循環借貸額度，最終還款日期為二零零六年五月二十六日。於結算日，約港幣17,800,000元已被動用。
- (d) 於二零零四年二月十三日，Ko Bee 與華富嘉洛證券有限公司及本公司訂立一項協議，內容關於以配售價每股港幣2.20元配售5,500,000股現有股份及以相同價格認購13,939,688股新股份，總代價約為港幣30,670,000元，部份已藉著與上文(b)段所提述之股東貸款約港幣18,570,000元互相抵銷之方式支付，而餘額約港幣12,100,000元則以現金支付。

## 15. 關連人仕交易(續)

- (e) 於二零零四年三月十七日，本公司與 Ko Bee 訂立貸款資本化協議，內容關於 Ko Bee 以認購價每股港幣2.55元認購17,000,000股本公司每股面值港幣0.10元之股份，總代價為港幣43,350,000元，已藉著與上文(b)段所提述之股東貸款互相抵銷之方式支付。
- (f) 本公司一附屬公司與一間與本公司主席及一名執行董事有聯繫之關連公司訂立租約，以每月租金港幣80,000元租賃一項位於香港之住宅物業，由二零零四年五月一日起至二零零七年四月三十日，為期三年。
- (g) 於二零零四年六月十七日，本公司與 Ko Bee 訂立一項協議(「該協議」)，內容關於 Ko Bee 以本金合共港幣148,499,490.77元認購本公司之可換股債券，該筆本金已藉著與上文(b)段所提述之股東貸款之未償還本金及計至完成日期(定義見該協議)前一日(包括該日)止之利息互相抵銷之方式支付。於全數兌換可換股債券時，88,392,554股換股股份將會以換股價每股港幣1.68元予以發行。
- (h) 截至二零零四年六月三十日止六個月，就最終控股公司貸款之應計利息約為港幣6,036,000元(二零零三年六月三十日：約港幣7,188,000元)。

## 16. 經營租約安排

本集團根據經營租約出租其所有投資物業，租期平均為三年。根據不可撤銷經營租約未來應收之最低總租金如下：

	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
一年內	68,770	58,297
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	43,480	37,591
	<b>112,250</b>	<b>95,888</b>

## 17. 承擔

### (a) 經營租賃承擔

於二零零四年六月三十日，本集團根據兩項物業之不可撤銷經營租約於日後應付之最低租金總額詳情如下：

	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
一年內	1,265	672
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,760	—
	<b>3,025</b>	<b>672</b>

## 17. 承擔 (續)

### (b) 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
有關向中國附屬公司出資之承擔	329,471	145,080

在上述總資本承擔中，出資中國附屬公司約港幣74,400,000元(二零零三年十二月三十一日：約港幣13,600,000元)將於十二個月內到期。

## 18. 結算日後事項

於二零零四年七月三十日舉行之股東特別大會上，本公司股東批准與 Ko Bee 訂立之協議，內容關於 Ko Bee 認購本公司之可換股債券(見上文第15(g)段所述)。