

## 簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之相關披露規定及香港會計師公會頒佈的會計實務準則第25號「中期財務報告」所編製。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及證券投資作重估外，本簡明財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

除採納下述確認持作出售物業之收入的新會計政策外，本集團所採納之會計政策與本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採納者均屬一致。

#### 收入確認

出售落成物業所產生之收入，於簽訂具法律約束力，無條件及不可撤回之合約時確認入賬。

#### 持作出售物業

持作出售之落成物業乃列作流動資產，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。



## 3. 營業額及分類資料

## 業務類別

	建築 港幣千元	裝飾 及維修 港幣千元	建築材料 港幣千元	健康產品 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業代理 及管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零四年 九月三十日止六個月									
營業額									
對外銷售	170,212	34,026	52,494	26,107	4,820	1,940	72,934	—	362,533
各類業務間之銷售	15,280	8,310	2,773	67	—	1,215	—	(27,645)	—
總計	185,492	42,336	55,267	26,174	4,820	3,155	72,934	(27,645)	362,533

各類業務間之銷售是以現行市場價格計算

業績									
分類業績	4,854	785	4,297	563	3,500	574	20,949	(1,659)	33,863
其他營運收入									355
未分配開支									(4,122)
營運溢利									30,096
財務費用									(454)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(12)		(12)
分佔共同控制實體業績	—	—	—	—	—	—	—		—
除稅前溢利									29,630
稅項									(4,201)
本期純利									25,429

### 3. 營業額及分類資料 (續)

#### 業務類別 (續)

	建築	裝飾 及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理 及管理	物業發展	撇銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零零三年 九月三十日止六個月									
<b>營業額</b>									
對外銷售	246,840	69,392	22,949	16,115	2,226	708	—	—	358,230
各類業務間之銷售	—	65,468	4,858	827	—	1,542	—	(72,695)	—
總計	<u>246,840</u>	<u>134,860</u>	<u>27,807</u>	<u>16,942</u>	<u>2,226</u>	<u>2,250</u>	<u>—</u>	<u>(72,695)</u>	<u>358,230</u>

各類業務間之銷售是以現行市場價格計算

<b>業績</b>									
分類業績	<u>9,903</u>	<u>2,114</u>	<u>112</u>	<u>(1,199)</u>	<u>2,047</u>	<u>601</u>	<u>(12)</u>		13,566
其他營運收入									1,891
未分配開支									<u>(772)</u>
營運溢利									14,685
財務費用									(76)
分佔聯營公司業績	—	—	267	—	—	—	(20)		267
分佔共同控制實體業績	(25)	—	—	—	—	—	—		<u>(25)</u>
除稅前溢利									14,851
稅項									<u>(2,670)</u>
本期純利									<u>12,181</u>

#### 地區分類

於截至二零零四年及二零零三年九月三十日止六個月，本集團全部業務均位於香港。



#### 4. 營運溢利

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元
營運溢利經扣除下列各項：		
商譽攤銷(已包括在行政開支內)	15	15
折舊	1,744	1,477
給予一名供應商之預付款項之撥備	3,000	—
及經計入：		
出售證券投資所得之收益	—	293
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	1,254	1,145

#### 5. 稅項

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元
本公司及其附屬公司應佔香港利得稅	4,229	2,620
遞延稅項	(28)	—
分佔聯營公司之香港利得稅	—	50
	4,201	2,670

香港利得稅以本期間估計應課稅溢利按百分之十七點五(截至二零零三年九月三十日止六個月：百分之十七點五)計算。

## 6. 股息

董事會議決，宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣一仙(截至二零零三年九月三十日止六個月：每股港幣一仙)，合共港幣約二百八十三萬七千元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣二百八十三萬七千元)。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期純利港幣二千五百四十二萬九千元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣一千二百一十八萬一千元)及加權平均數**283,671,086**股(截至二零零三年九月三十日止六個月：**283,671,086**股)計算。

由於期內並無具有潛在攤薄影響之普通股，因此並無呈報每股攤薄盈利。

## 8. 投資物業

於截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本集團以總額約港幣五千六百六十八萬元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣三千八百零四萬九千元)之價值購入投資物業。

董事認為本集團之投資物業的賬面值乃重估價值或於期內添置物業之成本值，並估計賬面值不會與於結算日採用公平價值計算的有重大差別。因此，本期內並無錄得任何重估後之盈餘或虧損。

## 9. 聯營公司之權益

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
分估資產淨值	<b>11,132</b>	<b>11,145</b>



## 10. 應收保固金

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
應收下列各項之保固金：		
香港興業國際集有限公司（「興業國際」） （持有本公司百分之四十九權 股權之公司）之附屬公司 與本公司主要股東有關連之公司 第三者	42,313 6,000 37,292	39,904 6,000 30,616
	<b>85,605</b>	76,520
減：包括於流動資產並 於一年內應收之款項	<b>(70,866)</b>	(71,454)
一年後應收之款項	<b>14,739</b>	5,066

該款項指合約工程之應收進度款項之保固金。

## 11. 發展中之待售物業

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
發展費用，按成本值	—	89,483

於本期間，發展中之待售物業的發展已完成，賬面值港幣一億三千七百八十四萬元已轉往持作出售之物業。

## 12. 應收進度款項

應收進度款項指在扣除保固金後之應收建築服務款項，一般須於工程獲驗證後三十日內支付。相對於已驗證工程之應收款項，保固金一般會被扣起，在一般情況下其中百分之五十在完工時發還，而其餘百分之五十則於建築項目獲最後結賬時發還。

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
應收下列各項之進度款項：		
興業國際之附屬公司	9,848	904
第三者	25,787	23,989
	<b>35,635</b>	<b>24,893</b>

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	33,178	21,790
三十一日至六十日	1,057	1,853
六十一日至九十日	42	—
超過九十日	1,358	1,250
	<b>35,635</b>	<b>24,893</b>



### 13. 應收賬款、按金及預付款項

本集團一般給予其客戶三十日之賒賬期。

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	83,444	22,402
三十一日至六十日	2,176	3,315
六十一日至九十日	1,503	1,384
超過九十日	4,413	2,805
應收賬款總計	91,536	29,906
其他應收賬款	1,828	2,170
按金	8,356	4,862
預付款項	7,017	4,794
	<b>108,737</b>	<b>41,732</b>

在以上應收賬款內包括之款項乃應收關連人士具貿易性質之款項如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
興業國際之附屬公司	113	904
與本公司主要股東有關連之公司	2,449	791
由興業國際之附屬公司 所管理之物業管理基金	47	210
	<b>2,609</b>	<b>1,905</b>



## 14. 應付賬款及累計費用

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	36,035	40,744
三十一日至六十日	2,294	1,557
六十一日至九十日	1,581	2,253
超過九十日	4,684	3,168
應付賬款總計	44,594	47,722
應付保固金	48,488	45,356
累計成本及費用	78,645	54,652
臨時收取之款項	4,135	4,708
已收取按金	3,930	3,511
	<b>179,792</b>	<b>155,949</b>

在上述應付賬款內包括應付關連人士具貿易性質之款項如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
興業國際之附屬公司	<b>88</b>	<b>432</b>



## 15. 銀行貸款

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
有抵押	53,200	55,300
無抵押	74,000	—
	<b>127,200</b>	<b>55,300</b>
減：一年內到期款額	<b>(78,200)</b>	<b>(4,200)</b>
一年後到期款額	<b>49,000</b>	<b>51,100</b>

於本期間，本集團取得總額港幣七千四百萬元之銀行貸款作為一般營運資金，以及為購入投資物業再融資。貸款息率以市場利率計算，並需於提取貸款日起一年內償還。

## 16. 或然負債

- (1) 於二零零四年九月三十日，本集團就共同控制實體取得之履約保證約港幣七百零九萬五千元(於二零零四年三月三十一日：港幣一千一百五十二萬三千元)向銀行作出擔保。
- (2) 於截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗被採取法律行動。於二零零四年九月三十日，由於有關行動現正處於初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響。

## 17. 經營租賃承擔

### 承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約有關土地及樓宇之日後最低租金承擔如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	7,252	7,373
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,046	9,115
	<b>13,298</b>	<b>16,488</b>

經營租約付款指本集團就辦公室物業、倉庫及商舖應付之租金。租約為可磋商，平均年期為三年。

### 出租人

於結算日，本集團已與租戶訂約，有關投資物業之日後最低租金如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	9,019	7,236
第二至第五年(包括首尾兩年)	17,327	11,486
	<b>26,346</b>	<b>18,722</b>

租約為可磋商，平均年期為三年。



## 18. 資產抵押

於二零零四年九月三十日，以本集團之資產作抵押之銀行貸款如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
投資物業	83,417	82,241
土地及樓宇	12,530	12,778
	<b>95,947</b>	<b>95,019</b>

## 19. 關連人士交易

於本期間，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	附註	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元
來自興業國際附屬公司 之建築收入	(a)	36,082	60,327
來自興業國際附屬公司及其聯營 公司之裝飾及維修收入	(b)	762	328
來自興業國際附屬公司管理之物 業管理基金之裝飾及維修收入	(b)	158	115
來自與本公司一名主要股東有關 連之公司之裝飾及維修收入	(b)	3,541	38,243
來自與本公司一名主要股東有關 連之公司之物業代理及 管理收入	(b)	1,796	561

附註：

- (a) 交易之訂價乃經過與其他獨立承建商共同進行之競爭投標過程(由獨立顧問設定及管理)後釐定。
- (b) 交易之訂價乃根據有關協議之條款而釐定。