



德興集團有限公司

二零零四年中期報告

04



德興集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同比較數字如下：

簡明綜合損益賬

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至九月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	2	65,165	73,187
其他收益及盈利		732	1,292
售出存貨之成本		(22,254)	(24,513)
職工成本		(21,825)	(25,025)
租金開支		(3,235)	(4,608)
公用事務費用		(6,499)	(8,524)
折舊費用		(1,647)	(1,842)
其他經營開支		(11,520)	(13,017)
經營業務虧損	2	(1,083)	(3,050)
財務成本	3	(5,816)	(7,004)
應佔共同控制企業溢利／(虧損)		316	(2)
除少數股東權益前虧損		(6,583)	(10,056)
少數股東權益		(365)	—
股東應佔日常業務淨虧損		(6,948)	(10,056)
每股虧損－基本	5	(1.93仙)	(3.32仙)
股息	6	無	無



簡明綜合資產負債表

二零零四年九月三十日

		(未經審核) 二零零四年 九月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
固定資產		301,207	282,836
於共同控制企業之權益		1,246	1,330
於聯營公司之權益		3,631	—
		306,084	284,166
流動資產			
現金及銀行結存		6,471	6,085
應收貿易賬項	7	925	1,054
預付款項、按金及其他應收款項		3,882	2,733
出售投資物業應收款項		—	63,130
存貨，按成本		2,633	1,446
已作抵押銀行存款		—	6,204
		13,911	80,652
流動負債			
銀行及其他貸款	8	47,049	81,566
融資租賃應付款項		—	126
應付貿易賬項	9	6,913	5,076
其他應付賬項及應計款項		20,569	11,271
長期服務金撥備		3,311	3,380
應繳稅項		240	240
		78,082	101,659
流動負債淨額		(64,171)	(21,007)
總資產減流動負債		241,913	263,159
非流動負債			
銀行及其他貸款	8	167,541	201,204
少數股東權益		2,327	1,962
		72,045	59,993



簡明綜合資產負債表

二零零四年九月三十日

		(未經審核) 二零零四年 九月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
資本及儲備			
已發行股本	10	36,032	36,032
儲備		<u>36,013</u>	<u>23,961</u>
		<u>72,045</u>	<u>59,993</u>



簡明綜合權益變動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	固定資產 重估儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零三年四月一日	30,032	37,634	23,282	71,370	27,024	(134,455)	54,887
發行股份	6,000	300	—	—	—	—	6,300
轉撥	—	—	—	(56,980)	56,980	—	—
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	(10,056)	(10,056)
於二零零三年 九月三十日	<u>36,032</u>	<u>37,934</u>	<u>23,282</u>	<u>14,390</u>	<u>84,004</u>	<u>(144,511)</u>	<u>51,131</u>
於二零零四年四月一日	36,032	37,934	23,282	20,092	57,717	(115,064)	59,993
重估盈餘及未於損益賬 內確認之收益淨額	—	—	—	12,000	7,000	—	19,000
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	(6,948)	(6,948)
於二零零四年 九月三十日	<u>36,032</u>	<u>37,934*</u>	<u>23,282*</u>	<u>32,092*</u>	<u>64,717*</u>	<u>(122,012)*</u>	<u>72,045</u>

* 該等儲備賬目由簡明綜合資產負債表內之綜合儲備港幣36,013,000元組成。



簡明綜合現金流量表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額	9,423	(10,575)
投資活動現金流入淨額	58,881	1,348
融資活動現金流入／(流出)淨額	(51,596)	10,955
現金及現金等值之增加淨額	16,708	1,728
期初現金及現金等值	(13,605)	(7,893)
期終現金及現金等值	3,103	(6,165)
現金及現金等值結餘分析		
現金及銀行結存	6,471	6,784
定期存款(購入時原到期日少於三個月， 已抵押作銀行透支信貸之抵押品)	—	6,197
銀行透支	(3,368)	(19,146)
	3,103	(6,165)



簡明綜合財務報表附註

二零零四年九月三十日

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六編製。

編製簡明綜合中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準與截至二零零四年三月三十一日止年度全年財務報表所採用者一致。

2. 分類資料

本集團於截至二零零四年九月三十日止六個月按業務分類之收益及業績之資料呈列如下：

(未經審核)

	食肆		物業		企業		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類收益：								
營業額	61,162	68,448	4,003	4,739	-	-	65,165	73,187
其他收益	732	1,273	-	-	-	-	732	1,273
合共	61,894	69,721	4,003	4,739	-	-	65,897	74,460
分類業績	(924)	(4,349)	3,525	4,077	(3,684)	(2,797)	(1,083)	(3,069)
利息收入							-	19
經營業務虧損							(1,083)	(3,050)
財務成本							(5,816)	(7,004)
應佔共同控制企業溢利/ (虧損)	316	-	-	(2)	-	-	316	(2)
未計少數股東權益前虧損							(6,583)	(10,056)
少數股東權益							(365)	-
股東應佔日常業務淨虧損							(6,948)	(10,056)



3. 財務成本

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款、透支及其他須於 五年內全部償還之貸款之利息	5,812	6,985
融資租賃合約之利息	4	19
	<u>5,816</u>	<u>7,004</u>

4. 稅項

由於期內本集團在香港並無產生任何應課稅盈利，故並無提撥香港利得稅準備（二零零三年：無）。

5. 每股虧損

每股基本虧損乃按本期間股東應佔日常業務淨虧損港幣6,948,000元（二零零三年：港幣10,056,000元）及期內本公司已發行之加權平均數360,321,620股（二零零三年：302,813,423股）普通股計算。

由於截至二零零四年九月三十日止期間並無攤薄事件，因此並無披露該期間之每股攤薄虧損。

由於截至二零零三年九月三十日止期間之已發行認股權證對每股基本虧損具反攤薄影響，故並無披露該期間之每股攤薄虧損。

6. 股息

於二零零四年十二月二十二日舉行之董事會會議中，董事議決不派發任何中期股息（二零零三年：無）。因此，並無建議暫停辦理本公司之股份過戶登記手續。

7. 應收貿易賬項

以發票日期計算，於結算日之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	(未經審核)	(經審核)
	二零零四年	二零零四年
	九月三十日	三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
3個月內	830	849
4至6個月	74	205
7至12個月	21	—
合共	<u>925</u>	<u>1,054</u>

本集團授予客戶之貿易條款大部份以現金及信用咭結算，除若干已被認可客戶所獲之貿易條款有所不同。本集團致力嚴格控制應收賬項，而過期未償還款項則由高級管理層定期審閱。



8. 銀行及其他貸款

於二零零四年九月三十日，若干銀行及其他貸款由賬面值分別為港幣140,323,000元(二零零四年三月三十一日：港幣126,000,000元)及港幣155,993,000元(二零零四年三月三十一日：港幣148,900,000元)之租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押。

9. 應付貿易賬項

根據發票日期計算，於結算日之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零四年 九月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
3個月內	5,698	4,921
4至6個月	1,121	155
7至12個月	38	—
1年以上	56	—
	<u>6,913</u>	<u>5,076</u>
合共	<u>6,913</u>	<u>5,076</u>

10. 股本

	(未經審核) 二零零四年 九月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
法定股本：		
500,000,000 股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足股本：		
360,321,620 股(二零零三年：360,321,620股) 每股面值港幣0.10元之股份	<u>36,032</u>	<u>36,032</u>

11. 或然負債

於結算日，本集團並無任何用以替代公用事業按金及物業租金按金之銀行擔保(二零零四年三月三十一日：港幣3,338,000元)。

12. 有關連人士之交易

期內，本集團向本公司一位董事及數家本公司董事於其中擁有實際權益之公司支付租金合計港幣62,000元(二零零三年：港幣196,000元)。租金乃參考公開市價釐訂。



13. 結算日後事項

於二零零四年八月十日及二零零四年九月十七日，本集團與兩位獨立第三方各簽訂一份買賣協議，分別出售其位於銅鑼灣糖街及尖沙咀半島中心之物業，現金代價分別為港幣136,800,000元及港幣148,000,000元。該等交易分別於二零零四年十一月十九日及二零零四年十二月六日完成，產生未經審核除稅前出售收益分別約港幣28,000,000元及港幣7,000,000元。該等交易之詳情載於本公司日期分別為二零零四年九月十三日及二零零四年十月十四日之通函內。

14. 財務報表之批准

此等簡明綜合中期財務報表已於二零零四年十二月二十二日經董事會批准及授權發表。

業績

集團在上半年錄得未經審核綜合營業額港幣65,165,000元（二零零三年：港幣73,187,000元）及未經審核綜合股東應佔日常業務淨虧損港幣6,948,000元（二零零三年：港幣10,056,000元）。董事會議決不宣派任何中期股息（二零零三年：無）。

管理階層之研討及分析

業務回顧

於去年因中國內地旅客之自由行政策影響下，訪港旅客人數不斷增加，集團業務亦因此而受惠於其中，同時本地消費市場亦有改善及出現上升趨勢。

集團未經審核綜合營業額及未經審核綜合股東應佔日常業務淨虧損，比對上年分別減少港幣8,022,000元及港幣3,108,000元。虧損減少是因管理層將無貢獻的酒樓業務結束，另外加強成本控制及精簡人手所見的成效。

物業投資

基於香港近期物業市場好轉，本集團藉此機會以合理價出售旗下物業。於二零零四年八月十三日同意出售位於香港糖街1、3、5號銅鑼灣商業大廈地下B商舖、一樓、二樓及三樓、四樓A、B及C室、四樓A、B及C2平台、五樓B及C室、地下至四樓之「D」升降機及五樓之升降機機房等物業。作價為港幣136,800,000港元，須以現金成交，本集團將以出售事項所得款項淨額134,463,000港元（經扣除法律費用、估值費用、印刷費及雜項開支）作以下用途：

1. 約港幣90,000,000元用於償還本集團之若干未償還借貸；及



2. 約港幣44,463,000元作為本集團現有食肆業務之額外營運資金。(有關詳情可參考二零零四年九月十三日之通告。)

另於二零零四年九月二十二日本集團同意出售位於九龍麼地道67號半島中心二樓全層。物業現時由本集團用作其中式食肆業務。於交易完成後，本集團將根據賣方與買方簽訂之新租約，以每月租金港幣700,000元繼續使用物業作其現時之業務，為期三年。租金由買方與賣方經公平磋商釐定以及根據物業估值師忠誠測量行有限公司(為獨立第三者)意見認為接近市值。租賃期將於完成日期起開始。該項租約亦給予本集團可按公開市值租金續期三年之選擇權。本公司將給予買方負債總值不超過港幣25,200,000元(港幣700,000元 x 12 x 3)(根據租約三年期之合共租金)之公司擔保，以保證妥為履行租約。本公司承擔責任及負債之期間限於由租約日期起計之三年。公司擔保由買方與賣方經公平磋商釐定。

本集團將以出售事項所得款項淨額港幣145,626,000元(經扣除法律費用、估值費用、印刷費及雜項開支)作以下用途：

1. 約港幣99,828,000元用於償還本集團之若干未償還借貸；及
2. 約港幣45,798,000元作為本集團現有食肆業務包括食肆翻新及市場推廣活動之額外營運資金。(有關詳情可參考二零零四年十月十四日之通告。)

董事認為出售事項乃本公司以合理價格將物業變現之最佳時機，而有關出售協議之條款乃公平合理並屬正常商業條款。

由於上述兩項物業已相繼在本年度十一月及十二月上旬完成交易，故有關銀行貸款亦已清還，貸款餘額亦大幅下降，而利息開支亦相對大幅減省。

流動資金及財務資源

於二零零四年九月三十日，本集團之銀行結存及現金約為港幣6,471,000元。

於二零零四年九月三十日，本集團以部份物業作抵押而取得銀行及其他貸款約港幣214,590,000元(二零零四年三月三十一日：港幣282,770,000元)。所有貸款息率以香港最優惠利率作參考。股東資金為港幣72,045,000元(二零零四年三月三十一日：港幣59,993,000元)。



本集團之銀行借貸、銀行結存及現金主要以港元計算，因此無匯兌風險。

僱員人數及酬金政策

於二零零四年九月三十日，本集團僱員人數有377名，而有關薪酬制度乃參照市場實際情況於每年定期檢討。

於截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本集團未有設立購股權計劃予僱員。

展望

隨著本地經濟有復蘇趨勢，集團對未來業務前景充滿信心，會積極在市場上投放資源，以持續穩健步伐發展。

由於「有骨氣」品牌業務剛起步，市場反應亦佳，而集團會密切注意市場上之變化，冀望在多元化飲食品牌發展趨勢下，可加強未來公司盈利能力。

董事之股份權益及淡倉

於二零零四年九月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記名冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）提交之通知中所載，董事持有本公司或其聯營公司（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股本權益數目如下：

(1) 於本公司普通股之好倉

董事姓名	持股數目、身份及權益性質		合計	佔本公司已發行股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團		
陳樹傑	—	114,240,000 (附註1)	114,240,000	31.70%
龔永堯	7,802,000	—	7,802,000	2.16%
陳良煊	1,350,000	5,530,000 (附註2)	6,880,000	1.90%



(2) 於聯營公司股份之好倉

(a) 良傑投資有限公司，本公司附屬公司

董事姓名	身份及權益性質	持股類型	持股數目	佔相關類別 股份持股比例
陳樹傑	直接實益擁有	無投票權遞延股	5,000	50%
陳樹傑(附註3)	公司權益	普通股	100	100%
龔永堯	直接實益擁有	無投票權遞延股	5,000	50%

(b) 廣益投資有限公司，本公司附屬公司

董事姓名	身份及權益性質	持股類型	持股數目	佔相關類別 股份持股比例
陳樹傑	直接實益擁有	無投票權遞延股	400,000	66.66%
陳樹傑(附註3)	公司權益	普通股	100	100%
龔永堯	直接實益擁有	無投票權遞延股	50,000	8.33%

附註：

1. 此等股份乃透過陳樹傑全資擁有之公司Hoylake Holdings Limited持有。
2. 此等股份乃透過陳良煊及其家族全資擁有之公司隆業成投資有限公司持有。
3. 陳樹傑之權益乃透過連鎖之受控制法團持有，包括Hoylake Holdings Limited、本公司、Tack Hsin (BVI) Holdings Limited、Tack Hsin Properties Limited及Rainbow Star Holding Group Limited。

除上述者外，一名董事擁有一間附屬公司之非實益個人股權，該公司僅為本公司之利益持有，以符合最低公司成員數目之規定。



除上文披露者外，於二零零四年九月三十日，概無董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有而已記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及聯交所通知之權益或淡倉。

董事購買股份或公司債券之權利

期內概無授予任何董事或彼等各自之配偶或未成年之子女權利可藉購買本公司股份或公司債券而取得利益或行使該等權利；本公司或其任何附屬公司亦概無達成任何安排，致使董事能於任何其他法人團體購入該等權利。

主要股東之股份權益及淡倉

於二零零四年九月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定設置之權益登記冊所載，持有本公司已發行股本5%或以上權益及淡倉之股東如下：

於本公司普通股之好倉：

股東名稱	身份及 權益性質	持股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Hoylake Holdings Limited (附註1)	直接實益擁有	114,240,000	31.70%

附註：

1. 此項權益已在上文「董事之股份權益及淡倉」中作為陳樹傑之權益予以披露。

除上文披露者外，於二零零四年九月三十日，概無任何人士(本公司董事除外，彼等之權益已載於上文「董事之股份權益及淡倉」一節)在本公司股份及相關股份內擁有根據證券及期貨條例第336條必須予記錄之權益或淡倉。



購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會包括三位成員，孔蕃昌先生、陳嘉齡先生及盧建章先生，均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會已與本集團之管理階層檢討本集團所採用的會計實務準則、內部控制系統及財務報告事宜，其中包括截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核之中期簡明綜合財務報告。

最佳應用守則

董事認為本公司於期內一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則（「守則」），惟本公司之非執行董事並非根據守則第7段規定有固定任期，而是根據本公司之公司章程細則須在本公司每年股東週年大會輪值告退及膺選連任。

承董事會命
主席
陳樹傑

香港，二零零四年十二月二十二日