

## 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二零零四年六月三十日止之年度財務報表時使用的是一樣。

#### 持續經營

本集團倚靠銀行及一關連公司貸款以應付營運及發展物業所需。

有關連公司已確認不會要求本集團償還港幣296,380,000元欠款直至本集團有償還能力為止。

依據本集團於資產負債表結算日後之現有銀行貸款與一間銀行在現有之貸款再融資及不斷與其他銀行商討有關新的貸款，董事會相信本集團有足夠資源以應付其運作及繼續營運，因此，董事會以持續經營製訂此財務報表。

### 2. 比較數字

包括於中期報告中關於截至二零零四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	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	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
根據主要活動：				
出售物業收入	<b>39,660</b>	1,668	<b>4,264</b>	1,333
物業租金收入	<b>9,758</b>	10,897	<b>6,590</b>	6,644
物業管理收入	<b>147</b>	720	<b>147</b>	720
利息收入	<b>221</b>	153	<b>221</b>	153
	<u><b>49,786</b></u>	<u>13,438</u>	<u><b>11,222</b></u>	<u>8,850</u>
行政及其他經營費用			<u><b>(3,082)</b></u>	<u>(5,182)</u>
經營溢利			<u><b>8,140</b></u>	<u>3,668</u>

#### 4. 除稅前經營溢利

除稅前經營溢利已扣除下列賬項：

	截至十二月三十一日止 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
<b>(a) 其他項目</b>		
折舊	286	293
員工成本	1,362	1,296
退休計劃供款	47	42
出售物業成本	35,396	335
	<u>36,091</u>	<u>3,966</u>
<b>(b) 財務成本</b>		
銀行貸款及透支利息	2,215	2,592
一關連公司墊款	8,467	6,787
其他借貸成本	278	—
	<u>10,960</u>	<u>9,379</u>
減：撥作發展中物業之借貸成本	(8,295)	(5,359)
	<u>2,665</u>	<u>4,020</u>

#### 5. 稅項

由於截至二零零四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，因此並無作出香港利得稅撥備。

## 6. 股息

	截至十二月三十一日止 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
已派發末期股息	1,818	—
擬派發中期股息	2,182	1,091
	<u>4,000</u>	<u>1,091</u>

董事會擬派發截至二零零五年六月三十日止中期股息每股港幣3仙(截至二零零四年六月三十日：每股港幣1.5仙) 予於二零零五年四月二十二日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

## 7. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔本期間未經審核溢利港幣5,475,000元(二零零三年：港幣14,196,000元)及本期間內已發行股份72,742,211股(二零零三年：72,742,211股)而計算。

攤薄後之每股盈利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：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	229	334
三十一至六十天	39	15
六十一至九十天	37	3
超過九十天	52	56
	<u>357</u>	<u>408</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：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	—	837
三十一至六十天	—	—
六十一至九十天	—	—
超過九十天	<u>5,058</u>	<u>5,188</u>
	<u><u>5,058</u></u>	<u><u>6,025</u></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		
於二零零四年十二月三十一日及 二零零四年六月三十日	<u><u>10,000,000,000</u></u>	<u><u>1,000,000</u></u>
已發行及繳足：		
每股港幣0.1元之普通股		
於二零零四年十二月三十一日及 二零零四年六月三十日	<u><u>72,742,211</u></u>	<u><u>7,274</u></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

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元
銀行存款及現金	8,368	1,911
銀行透支	(745)	—
	<u>7,623</u>	<u>1,911</u>

## 12. 資本承擔

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 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	213,813	181,641
已簽約但未撥備	36,312	34,497
	<u>250,125</u>	<u>216,138</u>

### 13. 或有債務

- (a) 於二零零四年十二月三十一日，一承建商向本公司之附屬公司追討港幣7,004,000元(二零零四年六月三十日：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(二零零四年六月三十日：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704,210,000元(二零零四年六月三十日：港幣541,000,000元)銀行融資，本公司已向銀行作公司擔保。於二零零四年十二月三十一日，此等融資已予運用之數額為港幣397,800,000元(二零零四年六月三十日：港幣301,826,000元)。

### 14. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為港幣395,822,000元(二零零四年六月三十日：港幣301,831,000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1,585,619,000元(二零零四年六月三十日：港幣1,609,150,000元)及港幣152,837,000元(二零零四年六月三十日：港幣149,662,000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	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
支付予趙世曾建築師有限公司利息(a)	8,467	6,787
支付予趙世曾建築師有限公司費用(b)		
– 物業管理費	–	900
– 則師及其他專業費用	–	120
租金收入(c)		
– 欣然有限公司	30	–
– 趙世曾建築師有限公司	705	–
行政費用收入(d)		
– 欣然有限公司	36	–
– 趙世曾建築師有限公司	120	–
	<u>8,467</u>	<u>6,787</u>

- (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(二零零四年六月三十日：二厘)計算之利息。截至二零零四年十二月三十一日止，貸款額為港幣296,380,000元(二零零四年六月三十日：港幣178,935,000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。
- (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。
- (c) 若干物業在雙方同意下已租賃予欣然有限公司及CCAL作為辦公室之用。
- (d) 本集團在雙方同意下向欣然有限公司及CCAL收取行政管理費。

## 16. 資產負債表結算日後事項

在二零零五年二月十四日本集團簽署了一份臨時買賣合約同意以現金港幣39,000,000元出售若干投資物業予獨立第三者，出售利潤約港幣24,350,000元，該買賣將於二零零五年四月二十二日成交。