

## 業績

董事局欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年九月三十日止六個月之簡明未經審核綜合業績如下：

### 簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元 (經重列)
營業額	2	688,303	720,357
銷售成本		<u>(636,309)</u>	<u>(653,647)</u>
毛利		51,994	66,710
其他收益	3	8,774	5,293
銷售支出		(1,242)	(456)
行政支出		(16,090)	(15,705)
其他經營支出		(1,428)	(4,258)
固定資產減值撥備		—	(10,254)
來自經營業務之溢利		<u>42,008</u>	<u>41,330</u>
融資成本		(7,031)	(12,656)
所佔聯營公司虧損		—	(2)
除稅前溢利	4	<u>34,977</u>	<u>28,672</u>
稅項	5	<u>(10,175)</u>	<u>(4,883)</u>
未計少數股東權益前之溢利		24,802	23,789
少數股東權益		<u>(14,702)</u>	<u>(13,036)</u>
來自日常業務之股東應佔純利		<u><u>10,100</u></u>	<u><u>10,753</u></u>
每股盈利(港仙)	6		
基本		<u><u>1.38</u></u>	<u><u>1.47</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>1.47</u></u>

簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零二年 九月三十日 未經審核 千港元	於二零零二年 三月三十一日 經審核 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		263,230	308,601
投資物業		845,320	845,320
一項發展中物業之已付定金		93,368	71,807
聯營公司權益		197	288
商譽：			
商譽		2,256	2,771
負商譽		(33,824)	(35,720)
其他資產		2,249	2,249
		<u>1,172,796</u>	<u>1,195,316</u>
<b>流動資產</b>			
短期投資		188	167
存貨		9,683	10,358
持有供銷售之物業		22,876	27,546
持有供銷售之發展中物業		26,005	55,215
客戶有關合約工程之欠款		62,530	31,290
應收貿易賬款	7	348,798	363,197
其他應收賬款、預付款項及按金		34,054	21,510
預繳稅項		543	—
現金及銀行結存		163,969	158,665
		<u>668,646</u>	<u>667,948</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計款項	8	215,697	184,914
其他應付賬款、已收按金及預收款項		26,859	26,075
欠客戶有關合約工程之款項		41,944	38,274
附有利息之貸款及借款		265,112	318,944
應付稅項		11,328	5,504
		<u>560,940</u>	<u>573,711</u>
<b>流動資產淨值</b>		107,706	94,237
<b>總資產減流動負債</b>		1,280,502	1,289,553
<b>非流動負債</b>			
附有利息之貸款及借款		126,125	151,376
遞延稅項		11,000	12,000
		<u>137,125</u>	<u>163,376</u>
		<u>1,143,377</u>	<u>1,126,177</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本		73,186	73,186
儲備		573,601	566,547
		<u>646,787</u>	<u>639,733</u>
少數股東權益		496,590	486,444
		<u>1,143,377</u>	<u>1,126,177</u>

## 簡明綜合股本變動表

	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	法定 儲備 千港元	匯率 變動儲備 千港元	保留溢利 ／(累積虧損) 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
於二零零二年 三月三十一日 (經審核)	73,186	508,577	3,398	3,720	47,925	2,927	639,733
期內溢利	—	—	—	—	10,100	—	10,100
宣派末期股息	—	—	—	—	—	(2,927)	(2,927)
滙兌調整	—	—	—	(119)	—	—	(119)
於二零零二年 九月三十日 (未經審核)	<u>73,186</u>	<u>508,577</u>	<u>3,398</u>	<u>3,601</u>	<u>58,025</u>	<u>—</u>	<u>646,787</u>
於二零零一年 三月三十一日 (經審核)	73,186	508,577	3,158	3,171	33,779	—	621,871
期內溢利	—	—	—	—	10,753	—	10,753
轉撥至法定儲備	—	—	156	—	(156)	—	—
滙兌調整	—	—	—	(218)	—	—	(218)
於二零零一年 九月三十日 (未經審核)	<u>73,186</u>	<u>508,577</u>	<u>3,314</u>	<u>2,953</u>	<u>44,376</u>	<u>—</u>	<u>632,406</u>

## 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元 (經重列)
來自經營業務之現金流入淨額	107,327	63,620
投資業務之現金流出淨額	(14,055)	(58,682)
融資業務現金(流出)／流入淨額	(85,616)	31,434
現金及等同現金項目增加	7,656	36,372
於期初之現金及等同現金項目	139,425	55,252
外幣滙率變動之影響，淨額	(116)	(329)
期終時之現金及等同現金項目	<u>146,965</u>	<u>91,295</u>
現金及等同現金項目之結存分析		
現金及銀行結存	150,666	57,993
定期存款	13,303	40,185
銀行透支	(17,004)	(6,883)
	<u>146,965</u>	<u>91,295</u>

附註：

### 1. 編製基準及會計政策

本集團之簡明未經審核財務報表，乃遵照香港會計師公會發出之香港會計實務準則第25號「中期財務報告」編製。編製中期財務報表之會計政策與本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致，惟本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂之會計實務準則就適用於二零零二年一月一日或之後除外：

會計實務準則第1號(經修訂)	： 財務報表之呈報
會計實務準則第11號(經修訂)	： 外幣兌換
會計實務準則第15號(經修訂)	： 現金流量表
會計實務準則第25號(經修訂)	： 中期財務報告
會計實務準則第33號	： 終止經營業務
會計實務準則第34號	： 僱員福利

除了若干比較數字已經重列以符合新增披露規定外，採納以上會計實務準則對本集團之會計政策及財務業績並無任何重大影響。

2. 業務分類資料

(a) 按業務劃分

下表呈列本集團截至九月三十日止六個月按業務劃分之收益及溢利/(虧損)。

	地基打樁		機電及建築工程		機器租賃及買賣		物業投資及管理		物業發展		未分類		抵銷		綜合	
	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元														
分類收益：																
銷售予外間客戶	358,285	509,777	204,325	143,548	11,129	12,972	43,961	45,701	70,603	8,359	—	—	—	—	688,303	720,357
分類業務間之銷售	214	—	—	—	3,297	10,517	300	330	—	—	(3,811)	(10,847)	—	—	—	—
總計	358,499	509,777	204,325	143,548	14,426	23,489	44,261	46,031	70,603	8,359	—	(3,811)	(10,847)	688,303	720,357	
分類業績	15,743	38,539	11,614	8,640	(3,763)	(13,368)	20,592	21,541	11,338	138	(14,410)	(14,947)	—	41,114	40,543	
利息收入														892	777	
股息收入														2	10	
來自經營業務之溢利														42,008	41,330	
融資成本														(7,031)	(12,656)	
所佔聯營公司虧損														—	(2)	
除稅前溢利														34,977	28,672	
稅項														(10,175)	(4,883)	
未計少數股東權益 前之溢利														24,802	23,789	
少數股東權益														(14,702)	(13,036)	
來自日常業務之 股東應佔溢利														10,100	10,753	

## 2. 業務分類資料 (續)

### (b) 按地區劃分

下表呈列本集團截至九月三十日止六個月按地區劃分之收益及溢利/(虧損)。

	香港		中國其他地區		未分類		綜合	
	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	574,907	667,972	113,396	52,385	—	—	688,303	720,357
分類業績	24,576	34,571	30,948	20,919	(14,410)	(14,947)	41,114	40,543

### 3. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元
利息收入	892	777
保險索償	427	631
滙兌盈餘淨額	—	206
出售固定資產收益	1,548	717
短期上市投資之未變現持有收益	21	12
期內確認為收入之負商譽	1,897	1,897
上市投資之股息收入	2	10
其他	3,987	1,043
	8,774	5,293

### 4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣減/(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元
商譽攤銷	516	1,147
折舊	42,365	46,979
利息支出	9,369	13,996
減：發展中物業之資本化金額	(2,338)	(1,340)
	7,031	12,656

### 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元
期內溢利之稅項準備：		
中華人民共和國：		
香港	3,827	1,990
其他地區	7,350	4,016
上年度多提準備：		
中華人民共和國：		
香港	(2)	—
其他地區	—	(123)
遞延稅項	(1,000)	(1,000)
	10,175	4,883

香港利得稅根據期內來自香港之估計應課稅溢利按稅率16%(二零零一年：16%)作出準備。中華人民共和國內其他地區之稅項根據期內應課稅溢利按本集團業務所在地區之適用稅率計算，而該稅率乃根據當地現行法例、其詮釋及慣例釐定。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本集團來自日常業務之股東應佔純利10,100,000港元(二零零一年：10,753,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數731,865,903股(二零零一年：731,865,903股)計算。

由於期內尚未行使之購股權並無對期內之每股基本盈利造成攤薄影響，故並無呈列期內之每股攤薄盈利。

每股全面攤薄盈利乃根據截至二零零一年九月三十日止期間本集團來自日常業務之股東應佔純利10,753,000港元及於期內已發行普通股加權平均數731,865,903股加期內有關尚未行使購股權之視為已發行潛在攤薄普通股之加權平均數859,843股計算。

7. 應收貿易賬款

	於二零零二年 九月三十日 未經審核 千港元	於二零零二年 三月三十一日 經審核 千港元
應收貿易賬款之賬齡分析：		
90日內	227,603	265,673
91日至180日	5,274	9,174
181日至360日	27,119	526
360日以上	519	572
	<u>260,515</u>	<u>275,945</u>
應收保證金	<u>88,283</u>	<u>87,252</u>
	<u>348,798</u>	<u>363,197</u>

本集團已跟隨本地行業標準制定信貸政策。給予貿易客戶之平均一般信貸期為90日內，並由管理層作出定期檢討。

8. 應付貿易賬款及應計款項

	於二零零二年 九月三十日 未經審核 千港元	於二零零二年 三月三十一日 經審核 千港元
應付貿易賬款之賬齡分析：		
30日內	112,230	80,792
31日至90日	5,209	16,643
91日至180日	2,134	843
180日以上	2,743	488
	<u>122,316</u>	<u>98,766</u>
應付保證金	<u>28,229</u>	<u>23,355</u>
應計款項	<u>65,152</u>	<u>62,793</u>
	<u>215,697</u>	<u>184,914</u>

9. 承擔及或然負債

	於二零零二年 九月三十日 未經審核 千港元	於二零零二年 三月三十一日 經審核 千港元
(a) 未來資本開支		
已簽約但尚未於財務報表準備	116,834	128,938
已授權但尚未簽約	—	—
	<u>116,834</u>	<u>128,938</u>
(b) 根據土地及樓宇有關之不可撤銷經營租約之付款承擔		
一年內	6,435	6,435
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,217	12,524
	<u>15,652</u>	<u>18,959</u>
(c) 或然負債		
長期服務金	7,052	8,355
有關履約保證書而作出之擔保	138,179	195,250
	<u>145,231</u>	<u>203,605</u>

10. 比較數字

若干比較數字已根據本期間之呈報而重列。

## 業務回顧及前景

截至二零零二年九月三十日止六個月，本集團之營業額及股東應佔純利分別為688,300,000港元及10,100,000港元。

### 香港市場

#### 地基打樁

地產市場長期呆滯無疑令到建築業之嚴冬期延長，在回顧期間，本集團地基業務之營業額因而減少至358,500,000港元，對溢利之貢獻為15,700,000港元。然而，由於本集團已預料到這個情況並已採取措施提升效率，因此，本集團已作好充分準備應付嚴峻市況。本集團手上之工程，有80%以上來自私營項目，其餘則來自公營部門。本集團已取得多間學校之工程項目，其他手上之主要合約包括但不限於位於紅磡灣九龍內地段第11110號、海輝道九龍內地段第11158號及馬頭角之私營項目。

#### 機電工程及樓宇建築

於回顧期間，本集團機電工程及樓宇建築部門之營業額增加42%至204,300,000港元，而貢獻則增加34%至11,600,000港元。雖然競爭非常激烈，本集團仍預期該部門可獲得穩定回報。

#### 機械租賃及貿易

雖然本地塔式吊機市場依然疲弱，然而，其整體定價下滑之惡性循環已終止。於回顧期內，本集團之塔式吊機貿易已重拾動力，並以韓國及台灣為最活躍之夥伴。為進一步提升經營效益，本集團將繼續縮減其塔式吊機部之規模，削減成本及擴展其他建築相關產品。

### 中國市場

#### 物業投資及發展

本集團已於二零零二年十一月底完成位於上海長寧區之泰榮苑住宅發展項目，較原訂進度提早一個月。該項目十分成功，在落成前已售出逾95%之單位。當地及海外人士對上海經濟前景充滿信心，是推動上海物業市場增長其中一項主要動力。本集團將於明年初於上海普陀區之新購入地塊開始進行第一期發展工程。該項目地塊飽覽蘇州河沿岸景致，對岸為靜安區，將發展為一個約有150,000平方米之中檔售價住宅小區，主要對象為當地生活日益豐裕之年輕白領人士。鑑於上海普羅大眾對合理價格之房屋需求冒升，本集團對該項目的發展充滿信心。憑本集團經驗豐富及努力不懈之物業管理隊伍，加上於國內工作之海外人士不斷增加，本集團於上海及天津之投資物業，將繼續為其賺取穩定之經常性收入及維持理想之出租率。

#### 資本結構及流動資金

本集團繼續採納審慎之財務政策，並維持穩健之資本結構及充裕現金流量。於二零零二年九月三十日，本集團手上之現金為164,000,000港元。而總資產及淨資產則分別為1,841,000,000港元及647,000,000港元。與二零零二年三月三十一日比較，營運資金增加14%至108,000,000港元。本集團借貸淨額為227,000,000港元，較二零零二年三月三十一日之312,000,000港元減少27%。總負債與總資產比率維持於37.9%之穩健水平（二零零二年三月三十一日：39.6%）。於二零零二年九月三十日，有關履約保證書之或然負債為138,000,000港元，而本集團賬面值約268,000,000港元之若干固定資產及投資物業，已作為本集團若干銀行融資之抵押。本集團之銀行借款大部份以港元為單位，然而，本集團已為其中國附屬公司安排人民幣貸款融資。人民幣借款之貨幣風險已由本集團之中國物業所得人民幣資產及收入所對沖。

鑑於現時利率較低，本集團剛籌得150,000,000港元之三年銀團貸款，主要用以償還於二零零一年六月所籌得而成本較高之100,000,000港元銀團貸款。此次銀團貸款由中國工商銀行（亞洲）有限公司及法國巴黎銀行安排，受到銀行歡迎，更重要者，是這顯示了本集團之整體財務實力及往來銀行對本集團之信心。

## 前景

政府最近推出之九項刺激樓市方案措施，主要是針對供應方面。消費者是作為影響樓市需求最關鍵元素，要令到香港低沉之物業市場得以復甦，必須重拾其信心。由於失業率仍維持於歷來最高水平，以及經濟前景仍然不明朗，復甦之路途無疑是漫長而曲折。基於本集團認同「適者生存」之道理，故本集團已完成策略性重組，使其擁有靈活精簡之架構。本集團因此深信，當經濟復甦時，本集團將成為市場中表現最優秀公司之一，並從中受惠。

與香港之低迷情況相反，中國經濟增長迅速、人均收入上升、信心高漲及大量外資流入為其地產行業締造大量商機。在此利好背景下，再加上本集團之豐富經驗，對當地法律及政府機關之了解，以及作為項目經理對成本之控制能力，本集團對於順利進軍中國物業市場，實現業務多元化發展，充滿信心。此策略不僅使本集團之業務、行業及地理風險得到平衡，更讓本集團建立穩固之據點及競爭優勢，有利把握中國市場之機遇。

## 中期股息

董事會已議決就截至二零零二年九月三十日止六個月不派付中期股息(二零零一年：0.4港仙)。

## 聘用及薪酬政策

本集團，包括其位於香港及中國之所有附屬公司及合營企業，於二零零二年九月三十日合共聘用約1,000名僱員。本集團之薪酬政策，主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關個人士之表現而釐定。此外，僱員並可根據本集團已批准之購股權計劃條款獲授購股權。

## 董事及主要行政人員之股份權益

於二零零二年九月三十日，根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條規定須予保存之名冊所載，各董事及彼等之聯繫公司在本公司及其相聯法團之股本擁有之實益權益如下：

### (A) 於本公司普通股之權益

董事姓名	個人權益	持有普通股數目	
		家族權益	公司權益
張舜堯	27,856,600	—	233,932,200 <sup>(1)</sup>
馮潮澤	21,043,600	—	—
錢永勛	96,521,020	—	—
黎德正	15,953,665	3,267,000	204,756,200 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 該等股份由張舜堯及黎德正共同控制之 Power Link Investments Limited 及 Easternfunds Limited 分別持有 171,237,000 股及 33,519,200 股。由張舜堯控制之 Grand Thunder Limited 及 Long Billion International Limited 分別持有 20,728,000 股及 8,448,000 股。
- (2) 該等股份由張舜堯及黎德正共同控制之 Power Link Investments Limited 及 Easternfunds Limited 分別持有 171,237,000 股及 33,519,200 股。

### (B) 於附屬公司普通股之權益

董事姓名	持有股份之附屬公司	持有股份數目	權益性質
馮潮澤	泰昇工程服務有限公司	800	個人
	泰昇建築工程有限公司	350,000	個人

除上文所述者外，若干董事僅就符合公司股東人數之最低規定為本公司持有若干附屬公司非實益個人權益。

董事於本公司購股權之權益已於下文「購股權計劃」一節中另行披露。

除上文所披露者外，各董事或彼等之聯繫人士或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按披露權益條例之定義)之股本或債務證券中擁有任何個人、家族、公司或其他權益。

## 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利

除下述「購股權計劃」一節所披露者外，於期內任何時間，概無授予任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲子女或主要行政人員透過購買本公司股份或債券之方法而獲得利益之權利，而彼等亦無行使任何該等權利，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可購買任何其他法人團體之該等權利。

## 購股權計劃

於二零零二年八月二十八日，本公司採納新購股權計劃（「新購股權計劃」），據此，董事可決定邀請本公司或其附屬公司任何合資格僱員、行政人員或董事（包括執行董事及非執行董事）接納購股權以認購股份。截至二零零二年九月三十日止六個月期間，本公司並無根據新購股權計劃授出任何購股權。

與此同時，本公司於二零零零年九月二十七日採納之購股權計劃（「二零零零年購股權計劃」）於二零零二年八月二十八日終止運作。然而，根據二零零零年購股權計劃授出之購股權仍然生效及有效。於期內，二零零零年購股權計劃尚未行使之購股權如下：

參與者姓名 或類別	購股權數目					於 二零零二年 九月三十日	授出 購股權日期*	購股權 行使期限	購股權 行使價** 港元
	於 二零零二年 四月一日	期內 已授出	期內 已行使	期內 已失效	期內 已註銷				
本公司之董事 張舜堯	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	二零零一年 三月三十一日	二零零二年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日	0.200
馮潮澤	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	二零零一年 三月三十一日	二零零二年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日	0.200
郭敏慧	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	二零零一年 三月三十一日	二零零二年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日	0.200
錢永勳	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	二零零一年 三月三十一日	二零零二年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日	0.200
其他僱員 總計	6,600,000	—	—	—	—	6,600,000	二零零一年 三月三十一日	二零零二年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日	0.200
	<u>15,600,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,600,000</u>			

\* 購股權之歸屬期由授出日期起計直至行使期開始為止。

\*\* 購股權之行使價受供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動而予以調整。

已授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，直至該等購股權獲行使為止，且彼等之成本並無計入損益表或資產負債表。於購股權行使時，本公司會將已發行之股份按股份面值記錄為額外股本，並在股份溢價賬記錄每股行使價超出股份面值之差額。於行使日期前已註銷之購股權會在尚未行使之購股權中刪除。

## 主要股東

於二零零二年九月三十日，以下股東已知會本公司，彼等持有本公司已發行股本之10%或以上之直接或間接權益：

名稱	持有股份數目
Power Link Investments Limited	171,237,000 #
錢永勛	96,521,020 #

# 此項股權已於上文所披露之「董事及主要行政人員之股份權益」一節說明。

除本公司董事張舜堯、馮潮澤、黎德正及錢永勛(上文「董事及主要行政人員之股份權益」已載述其權益)外，概無人士已登記擁有本公司股本中須根據證券(披露權益)條例第16(1)條予以記錄之權益。

## 購買、出售或贖回上市公司證券

於期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 公司管治

### 審核委員會

本集團之審核委員會已聯同管理層審閱本集團採用之會計準則及慣例，並商討有關審核、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱本集團截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

### 最佳應用守則

除本公司之非執行董事並無任何特定任期外，本公司並無董事獲悉任何資料足以合理地顯示本公司於截至二零零二年九月三十日止六個月之任何時間內，並未有遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。惟各非執行董事須按本公司之公司章程細則，於股東週年大會上輪值告退及重選連任。

承董事局命  
主席  
張舜堯

香港，二零零二年十二月十三日