

landune 蓝顿国际

---

藍 頓 國 際 有 限 公 司

(前稱星港地產投資有限公司)

二 零 零 四 年 中 期 報 告

## 目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
上市規則規定呈報之其他資料	7
簡明綜合收益表	9
簡明綜合資產負債表	10
簡明綜合權益變動表	11
簡明綜合現金流量表	12
簡明中期財務報表附註	13

本中期報告之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 公司資料

### 董事

執行董事：

倪新光(主席)

夏樹棠(董事總經理)

王志明

吳振泉

律師

蔣尚義律師行

核數師

羅申美會計師行

執業會計師

獨立非執行董事：

陳偉森

李傑明

鄧志榮

註冊辦事處

香港上環

德輔道中308號

安泰金融中心

2201-2室

### 審核委員會

陳偉森

李傑明

鄧志榮

股份過戶登記處

登捷時有限公司

香港

灣仔

### 公司秘書

吳振泉

告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

### 往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

廖創興銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

## 管理層討論及分析

### 中期業績

藍頓國際有限公司(前稱星港地產投資有限公司)(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務業績。

### 更改公司名稱

根據於二零零四年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上通過之特別決議案，股東已批准本公司將公司名稱由星港地產投資有限公司改為藍頓國際有限公司。新公司名稱其後獲香港公司註冊處批准，而本公司於二零零四年六月十六日已獲發「公司更改名稱證書」，新公司名稱遂即時生效。

### 公司業績

本集團於本期間錄得營業額11,335,000港元，包括出售物業所得款項10,600,000港元及租金收入735,000港元。租金收入較二零零三年同期之營業額358,000港元(全數來自租金收入)激增105%。租金收入增加正好反映本地物業市場正逐漸復蘇，尤其是已走出二零零三年上旬因非典型肺炎爆發而導致之最艱難時期。股東應佔業績由前一期間之虧損14,753,000港元成功扭轉至本期間之溢利138,296,000港元，原因是於二零零四年三月完成之債務重組安排致使若干貸款本金及應計利息獲豁免，從而產生收益約145,000,000港元。

### 財務資源及流動資金

#### 發行股份

誠如較早前所呈報及公佈，本集團已成功進行一連串資本交易，該等交易乃透過私人配售及貸款資本化而發行新股份，其詳情如下：

於二零零四年一月，本公司與Group First Limited (「GFL」)簽訂認購協議。據此，GFL同意有條件認購500,000,000股本公司每股面值0.10港元之股份。認購股份會連同1,500,000,000股紅利股份發行，發行基準為GFL每認購一股股份獲發三股紅利股

份。是項認購已於二零零四年三月十二日完成，而本公司因而收取之款項毛額為50,000,000港元，並已大部份用作根據債務重組安排向銀行債權人還款。

於二零零四年一月初，本公司亦與四名貸款債權人就合共34,000,000港元之未償還貸款訂立四項貸款資本化協議。根據該四項貸款資本化協議，本公司同意透過將尚未償還貸款34,000,000港元資本化，以發行及配發合共340,000,000股本公司每股面值0.10港元入賬列作繳足股份。資本化股份會連同1,020,000,000股紅利股份發行，發行基準為借貸人每認購一股股份獲發三股紅利股份。四項貸款資本化協議與GFL認購協議於二零零四年三月十二日同時完成。

### 借貸

於二零零四年六月三十日，本集團之總借貸（不包括貿易及其他應付款項）為10,865,000港元，較二零零三年十二月三十一日之總借貸230,491,000港元銳減95%。總借貸減少乃由於上文所述之貸款資本化及與債權人訂立債務重組安排所致。於本期間，本集團已以發行股份之所得款項及一財務機構新授予之分期貸款5,000,000港元償還欠前財務債權人之一切債務。於二零零四年六月三十日，賬面值為20,500,000港元（二零零三年十二月三十一日：31,100,000港元）之物業組合已抵押予財務債權人，作為有關約6,300,000港元債務之擔保。

### 流動比率

流動比率現為1.85，較二零零三年十二月三十一日之流動比率0.14顯著改善。計及本集團之財務狀況已得到改善及借貸已大幅削減，董事認為本集團將具備充裕的營運資金，定可履行日後到期之財務責任及應付日後發展之資金需求。

## 中期股息

董事會議決不派付截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零三年六月三十日止六個月：無)。

## 經營業務回顧、展望及策略

### 業務回顧、公司策略及展望

於二零零四年首六個月，香港之物業市場，尤其零售物業環節持續見改善，故本集團錄得之租金收入亦較去年同期為高。董事會預期零售租務市場可於未來期間再進一步改善，有利本集團在租務收入及物業組合價值兩方面取得正面收益。至於住宅物業環節方面，一手物業市場之投機活動令整體物業市場出現輕微過熱的情況，然而，市場對住宅物業的真正需求仍然殷切。董事會將於短期內因應市場環境之最新發展檢討本公司之物業發展計劃，以藉此就有關計劃制訂最佳策略。

本集團於二零零四年三月參與了兩項合資企業計劃。其中一家合資企業乃計劃從事印刷及包裝業務，其生產基地將會位於中華人民共和國(「中國」)福州。該合資企業之總投資額為3,000,000港元，其中70%由本集團承擔，而其包裝業務預期可於二零零四年七月展開。另一家合資企業則計劃於中國上海成立市場推廣及分銷實體，有關實體將會專注於在二至三年時間內於中國建立一市場推廣網絡。該合資企業之總投資額為1,000,000港元，其中70%由本集團承擔。由於該等投資正處於初步成立階段，故並未為本集團期內之營業額或純利帶來任何貢獻。然而，鑑於中國市場擁有龐大購買力而整體增長速度亦為最高，董事會對該等合資企業將可於未來取得重大成果感到樂觀。董事會將繼續致力於本地及中國市場物色其他投資機會，以求擴大本集團之業務及營業額基礎並從而提升集團盈利能力。

### 匯率風險

由於本集團大部份資產及負債均以港元列值，故董事會認為本集團並無承受任何重大匯率風險。

### 僱員及薪酬政策

本集團於二零零四年六月三十日之僱員(包括董事)人數稍微增加至11人。僱員薪酬乃因應工作性質與市況釐定。

董事會謹對本集團之往來銀行、債權人、管理層及員工過往一直鼎力支持致以萬二分的感謝。

承董事會命  
主席  
倪新光

香港特別行政區，二零零四年九月二十四日

## 上市規則規定呈報之其他資料

### 董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事擁有重大權益而於期末或期內任何時間仍然有效之重要合約。

### 董事之股份及淡倉權益

於二零零四年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所記錄，董事及彼等各自之相聯法團於本公司股份中擁有之權益如下：

董事姓名	個人權益	持有股份數目	
		公司權益	總計
倪新光	—	2,000,000,000 (附註1)	2,000,000,000
夏樹棠	85,000,000 (附註2)	—	85,000,000
王志明	—	2,000,000,000 (附註1)	2,000,000,000

附註：

1. 該2,000,000,000股股份由Group First Limited(其為由倪新光先生及王志明先生分別實益擁有60%及40%之私人公司)擁有，佔本公司已發行股本約53.72%。
2. 該等股份由夏樹棠先生作為實益擁有人持有，佔本公司已發行股本約2.28%。

除上述披露之持股量外，本公司任何董事或其聯繫人士概無持有或根據證券及期貨條例第XV部被視為或當作持有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及淡倉權益而須根據證券及期貨條例第XV部或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)又或須根據證券及期貨條例第352條而記入該條所提及之登記冊。此外，於二零零四年六月三十日，董事(包括其配偶及未滿18歲之子女)概無(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的證券及購股權之權益或權利，亦從未行使任何有關權利。



### 根據證券及期貨條例股東須披露之股份及淡倉權益

於二零零四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條按聯交所規定而存置之登記冊所記錄，下列人士於本公司已發行股本中持有權益：

股東名稱	權益性質	股份權益數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Group First Limited		2,000,000,000	53.72%
倪新光	公司	2,000,000,000	53.72%
王志明	公司	2,000,000,000	53.72%
王世平	個人	346,800,000	9.32%
黃松柏	個人	333,200,000	8.95%
Able Dynamic Limited		200,000,000	5.37%
鄭偉武	公司	200,000,000	5.37%
Best Radiant Limited		200,000,000	5.37%
蒙一力	公司	200,000,000	5.37%

除前述者外，根據證券及期貨條例第336條按聯交所規定而存置之登記冊所記錄，並無其他人士持有本公司已發行股本之股份及淡倉權益。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 優先購買權

本公司組織章程細則並無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權規定。

### 審核委員會

審核委員會已審閱未經審核簡明中期財務報表並與管理層討論財務事宜。

### 遵守最佳應用守則

除獨立非執行董事並非以固定任期委任外，本公司於本期間一直遵守聯交所制訂之聯交所證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

## 簡明綜合收益表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
營業額	2	<b>11,335</b>	358
物業相關成本		<b>(11,277)</b>	(267)
出售固定資產之淨虧損		-	(192)
員工成本		<b>(1,705)</b>	(1,883)
折舊	4	<b>(26)</b>	(153)
其他經營支出		<b>(1,649)</b>	(1,645)
經營虧損	3	<b>(3,322)</b>	(3,782)
解除合併計算附屬公司時之收益		<b>42</b>	0
債務重組安排產生之收益	5	<b>144,877</b>	0
融資成本		<b>(3,301)</b>	(10,971)
除稅前溢利／(虧損)		<b>138,296</b>	(14,753)
稅項	6	<b>0</b>	0
期間溢利／(虧損)淨額		<b><u>138,296</u></b>	<u>(14,753)</u>
每股溢利／(虧損)	8		
基本		<b><u>5.7</u>仙</b>	<u>(4.8)</u> 仙
攤薄		<b><u>不適用</u></b>	<u>不適用</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零四年六月三十日

	附註	二零零四年 六月三十日 (未經審核)		二零零三年 十二月三十一日 (經審核)	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產	9		133		147
發展中物業			5,751		5,556
投資證券			997		997
			<b>6,881</b>		6,700
流動資產					
供重售之物業			20,500		31,100
應收賬款及其他應收款項	10		3,351		846
銀行及現金結存			5,419		1,643
			<b>29,270</b>		33,589
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	11		9,153		14,089
短期借款			6,066		175,464
長期借款之即期部份			622		55,027
			<b>15,841</b>		244,580
流動資產／(負債)淨額			<b>13,429</b>		(210,991)
總資產減流動負債			<b>20,310</b>		(204,291)
非流動負債					
長期借款			(4,177)		—
資產／(負債)淨額			<b>16,133</b>		(204,291)
資本及儲備					
股本	12		372,279		36,279
儲備			(356,146)		(240,570)
			<b>16,133</b>		(204,291)

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別股本		累計虧損 千港元	總計 千港元
			儲備 千港元	匯兌儲備 千港元		
於二零零三年一月一日	30,279	318,401	726,699	178	(1,249,374)	(173,817)
期間虧損淨額	-	-	-	-	(14,753)	(14,753)
發行股份	6,000	(134)	-	-	-	5,866
於二零零三年六月三十日	36,279	318,267	726,699	178	(1,264,127)	(182,704)
期間虧損淨額	-	-	-	-	(21,409)	(21,409)
解除合併計算附屬公司時 匯兌儲備之撥回	-	-	-	(178)	-	(178)
於二零零三年 十二月三十一日	36,279	318,267	726,699	-	(1,285,536)	(204,291)
期間溢利淨額	-	-	-	-	138,296	138,296
發行股份	84,000	(1,872)	-	-	-	82,128
發行紅利股份	252,000	(252,000)	-	-	-	-
於二零零四年 六月三十日	372,279	64,395	726,699	-	(1,147,240)	(16,133)

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
經營業務所用現金淨額	<b>(12,309)</b>	(2,326)
投資活動所得現金淨額	<b>10,393</b>	35
融資活動所得現金淨額	<b>5,692</b>	3,691
現金及現金等值物增加淨額	<b>3,776</b>	1,400
期初之現金及現金等值物	<b>(85,611)</b>	(67,390)
因債務重組安排而獲解除 之銀行透支(請參閱附註5)	<b>87,254</b>	—
經調整後期初之現金及現金等值物	<b>1,643</b>	(67,390)
期末之現金及現金等值物	<b>5,419</b>	(65,990)
現金及現金等值物結存分析		
銀行及現金結存	<b>5,419</b>	1,882
銀行透支	<b>—</b>	(67,872)
期末之現金及現金等值物	<b>5,419</b>	(65,990)

## 簡明中期財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

於二零零四年六月三十日及截至該日止六個月期間之未經審核簡明中期財務報表包括綜合資產負債表、綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註，上述各項資料均以簡明方式呈列。簡明中期財務報表乃根據歷史成本慣例法所編製並經重估若干物業及投資證券後作出修訂。簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」而編製。

本簡明中期財務報表應與本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之年度財務報表（「二零零三年度財務報表」）一併參閱。編製簡明中期財務報表採用之會計政策及計算方法與編製二零零三年度財務報表所採用者相符。

### 2. 營業額

本期間於營業額內確認之各主要收益類別之款額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
出售物業所得款項	<b>10,600</b>	0
租金收入	<b>735</b>	358
	<b><u>11,335</u></b>	<u>358</u>

### 3. 分部資料

本集團之主要業務為物業持有及投資，由於期內並無其他業務分部佔本集團營業額及經營業績超過10%，且本集團所有重大可識別資產均位於香港，故並無呈列分部分析。

### 4. 折舊

於本期間，已就本集團之固定資產支銷折舊26,000港元（截至二零零三年六月三十日止六個月：153,000港元）。

### 5. 債務重組安排產生之收益

收益144,877,000港元仍指若干財務債權人於本期間內根據各自之債務重組安排條款豁免本集團之透支、貸款本金及應付之應計利息。

### 6. 稅項

每間個別公司就稅務而言均持續錄得虧損，故毋須在本期間作出香港或海外利得稅撥備（截至二零零三年六月三十日止六個月：零港元）。

### 7. 股息

董事議決不宣派截至二零零四年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零零三年六月三十日止六個月：無）。

### 8. 每股溢利／（虧損）

每股基本溢利／（虧損）乃按照本期間股東應佔溢利138,296,000港元（截至二零零三年六月三十日止六個月：虧損14,753,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數2,412,022,769股（截至二零零三年六月三十日止六個月：307,101,392股）計算。在計算截至二零零三年六月三十日期間之每股基本虧損時並無作出追溯調整，以反映根據中期報告附註12所述之私人配售及貸款資本化而於二零零四年三月發行紅利股份。

於截至二零零四年及二零零三年六月三十日止兩段期間，並無存在具潛在攤薄影響之普通股。

### 9. 固定資產之添置

於本期間，本集團在添置固定資產方面之開支為12,000港元（截至二零零三年六月三十日止六個月：零港元）。

10. 應收賬款及其他應收款項

本集團大部份營業額乃根據有關協議之條款及條件出售物業所收取之款項，其餘營業額份額為租金收入。租金收入之支付條款乃根據租約釐定，而有關款項一般於每月第一日到期支付。於二零零四年六月三十日，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) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至60日	0	0
61至90日	0	0
逾90日	22	22
應收賬款總額	22	22
其他應收款項	79	89
按金及預付款項	3,250	735
	<b>3,351</b>	846

11. 應付賬款及其他應付款項

於二零零四年六月三十日，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至60日	69	266
61至90日	34	26
逾90日	1,405	1,568
應付賬款總額	1,508	1,860
其他應付款項及應計費用	5,970	8,319
已收租約或貿易按金	1,156	280
欠董事款項	519	3,630
	<b>9,153</b>	14,089



12. 股本

於本申報期間，本公司透過私人配售及貸款資本化按面值每股0.1港元發行及配發合共840,000,000股股份(上一個申報期間：60,000,000股每股0.1港元)，並按面值每股0.10港元發行2,520,000,000股紅利股份，有關之發行基準為每認購一股上述股份可獲三股紅利股份。

13. 經營租約承擔

於申報日期，本集團根據不可撤銷經營租約之未來最低租約付款總額如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
辦公室物業應付之經營租約：		
一年內	<b>354</b>	149
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>343</b>	—
	<b>697</b>	149

14. 未來經營租約安排

於申報日期，本集團根據不可撤銷經營租約之未來最低租金收款總額如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	<b>1,440</b>	1,487
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>360</b>	1,080
	<b>1,800</b>	2,567

15. 比較數字

若干比較數字經已重新編列以符合本期間之呈報方式。