

簡明財務報表附註

1. 呈報基準及比較數字

簡明財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」及上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

簡明財務報表乃按實際成本常規，並就重估投資物業及證券投資而修訂。除下文所述者外，採用之會計政策與編製本集團截至二零零一年十一月三十日止年度之財務報表一致。

於本期間內，本集團已於生效日期前採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第1條（經修訂）「財務報表之呈列」及會計實務準則第15條（經修訂）「現金流量報表」。此等簡明財務報表已採用經修訂準則引入之經修訂披露規定。去年同期之比較數字已重列以達致一致之呈報方式。

現金流量報表

按照會計實務準則第15條（經修訂），現金流量分為三個項目：「經營業務之現金流量」、「投資活動之現金流量」及「融資活動之現金流量」。以往分項呈列之利息及股息應以一致基準歸入經營業務、投資活動或融資活動其中一項。收入稅項所產生之現金流量一般會被分類為經營業務，除非該等稅項可獨立被辨別為投資或融資活動。

此外，現金等值項目指可隨時兌換為已知數額之現金而價值變動風險不大之短期及高流通性投資。

2. 營業額

營業額乃指售賣物業、物業租金及扣除退貨後售予外間顧客之化粧品銷售之已收及應收款項之總和。

3. 分類資料

按業務劃分

	物業發展		物業租賃		化粧品		其他業務		綜合賬目	
	截至五月三十一日止		截至五月三十一日止		截至五月三十一日止		截至五月三十一日止		截至五月三十一日止	
	六個月		六個月		六個月		六個月		六個月	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	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	港幣千元
分類收入	<u>9,183</u>	<u>53,843</u>	<u>12,629</u>	<u>11,005</u>	<u>3,128</u>	<u>2,000</u>	-	-	<u>24,940</u>	<u>66,848</u>
分類業績	<u>(2,578)</u>	<u>(43,404)</u>	<u>9,746</u>	<u>8,437</u>	<u>727</u>	<u>742</u>	-	-	<u>7,895</u>	<u>(34,225)</u>
未分配之										
公司開支									<u>(6,333)</u>	<u>(13,271)</u>
經營溢利 (虧損)									<u>1,562</u>	<u>(47,496)</u>
財務費用									<u>(805)</u>	<u>(679)</u>
投資收入									<u>3,923</u>	<u>13,689</u>
其他虧損	<u>(3,868)</u>	<u>(347)</u>	-	<u>(946)</u>	-	-	<u>(1)</u>	<u>3</u>	<u>(3,869)</u>	<u>(1,290)</u>
分攤聯營 公司業績	<u>(23)</u>	<u>(286)</u>	-	-	<u>(1,073)</u>	<u>(41)</u>	<u>(476)</u>	<u>1,191</u>	<u>(1,572)</u>	<u>864</u>
除稅前虧損									<u>(761)</u>	<u>(34,912)</u>
稅項									<u>(886)</u>	<u>24,306</u>
除稅後虧損									<u>(1,647)</u>	<u>(10,606)</u>

按地區市場劃分

	按地區市場劃分之收入				應佔經營溢利(虧損)			
	截至五月三十一日止				截至五月三十一日止			
	六個月				六個月			
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	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
香港		<u>16,514</u>	58,140		<u>(4,835)</u>			(54,257)
中華人民共和國 (「中國」) 其他地區		<u>8,426</u>	8,708		<u>6,397</u>			6,761
		<u>24,940</u>	66,848		<u>1,562</u>			(47,496)

4. 職員開支及折舊

	截至五月三十一日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
職員開支		
－銷售及市場推廣開支	(130)	(119)
－行政開支	(2,434)	(3,350)
	<u>(2,564)</u>	<u>(3,469)</u>
折舊		
－銷售及市場推廣開支	(48)	(1)
－行政開支	(22)	(17)
	<u>(70)</u>	<u>(18)</u>

5. 其他經營開支

	截至五月三十一日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
出售投資物業之盈利	—	56
有關訴訟之法律費用	(1,846)	(7,883)
	<u>(1,846)</u>	<u>(7,827)</u>

於期內，本集團就香港及中國之物業發展項目之法律糾紛產生法律費用。

6. 財務費用

	截至五月三十一日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
利息：		
銀行貸款、透支及其他借貸		
－須於五年內悉數償還	(1,233)	(14,132)
減：撥充資本金額	428	13,453
	<u>(805)</u>	<u>(679)</u>

7. 投資收入

	截至五月三十一日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
利息收入	1,509	7,610
持有證券投資之未變現盈利	1,408	5,073
股息收入－非上市投資	1,006	1,006
	<u>3,923</u>	<u>13,689</u>

8. 其他虧損

	截至五月三十一日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
聯營公司欠款之虧損	<u>(3,869)</u>	<u>(1,290)</u>

9. 稅項

	截至五月三十一日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
稅項(支出)撥回包括：		
本公司及附屬公司		
－香港		
本期間	(796)	(846)
過往年度超額撥備	5	25,283
	<u>(791)</u>	<u>24,437</u>
聯營公司		
－香港	(80)	(121)
－香港以外地區	(15)	(10)
	<u>(95)</u>	<u>(131)</u>
	<u>(886)</u>	<u>24,306</u>

香港利得稅乃按本期間內估計應課稅溢利按稅率 16% 計算。香港以外地區之附屬公司及聯營公司溢利之稅項，則已按有關當地司法管轄權之規定計算。二零零一年稅項撥回乃指一宗待決之稅務爭議最終獲得解決以致過往年度繳付之稅項退回所產生之回撥。

9. 稅項－續

由於所涉及之款項並不重大，故此並無在財務報表中確認遞延稅項準備。

由於出售投資物業及證券投資帶來之溢利或虧損在稅務上毋須繳稅或並無減免之項目，因此並無就重估該等資產產生之盈餘或虧損作出遞延稅項撥備。重估並不構成稅務上之時差。

10. 每股虧損

每股虧損乃根據期內之虧損轉入儲備港幣929,000元（截至二零零一年五月三十一日止六個月：港幣11,151,000元）及期內已發行普通股959,899,416股（於二零零一年五月三十一日：959,899,416股）計算。

11. 應收賬項、按金及預付款項

本集團訂立授信政策，給予符合信貸評估之貿易客戶平均信用期限為三十至九十日。應收賬項、按金及預付款項中之應收貿易賬項為港幣2,907,000元（二零零一年十一月三十日：港幣1,526,000元）。

應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零二年 五月三十一日 港幣千元	二零零一年 十一月三十日 港幣千元
即期	2,302	491
零至三十日	228	—
三十一日至九十日	100	828
九十日以上	277	207
	<u>2,907</u>	<u>1,526</u>

12. 應付賬項、已收租務按金及應計費用

應付賬項、已收租務按金及應計費用中之應付貿易賬項為港幣259,000元（二零零一年十一月三十日：港幣422,000元）。

應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零二年 五月三十一日 港幣千元	二零零一年 十一月三十日 港幣千元
零至九十日	259	422

13. 股本

	股份數目	股本 港幣千元
每股面值港幣0.40元之普通股		
法定股本：		
於二零零零年十二月一日、 二零零一年十一月三十日及 二零零二年五月三十一日	<u>3,000,000,000</u>	<u>1,200,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零零年十二月一日、 二零零一年十一月三十日及 二零零二年五月三十一日	<u>959,899,416</u>	<u>383,960</u>

14. 承擔及或然負債

於結算日，本集團有以下未於財務報表撥備之承擔及或然負債：

	二零零二年 五月三十一日 港幣千元	二零零一年 十一月三十日 港幣千元
(a) 就補地價、建築成本及建築師 費用之已訂約但未撥備承擔	<u>383,370</u>	<u>92,792</u>
(b) 為一間聯營公司及接受 投資公司獲提供一般融資而向 銀行及財務機構作出之擔保	<u>64,539</u>	<u>65,971</u>

15. 關連人士交易

期內曾進行下列交易：

	截至五月三十一日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
支付最終控股公司之利息	—	7,071
支付予關連公司之利息 (附註)	—	324
收取聯營公司之利息	31	59

除上述者外，Chinese Estates Holdings Limited (「華人置業」，一間間接擁有最終控股公司50%權益之公司) 之全資附屬公司華人置業有限公司為本集團提供若干行政服務，而有關行政部門就所產生費用之適當部份收取之管理費為港幣24,000元 (截至二零零一年五月三十一日止六個月：港幣24,000元)。

本集團之附屬公司上海金海大廈有限公司 (「上海金海」) 與華人置業之全資附屬公司Evergo Holdings (China) Company Limited (「Evergo BVI」) 訂立租約，據此，上海金海同意向Evergo BVI 租出中國上海百富勤廣場地下一層03室，租期由二零零一年七月一日起至二零零三年六月三十日止，為期兩年，月租702.60美元。

本集團之全資附屬公司廣生堂有限公司 (「廣生堂」) 與華人置業之全資附屬公司Hillsborough Holdings Limited (「Hillsborough」) 訂立租約，據此，Hillsborough 同意向廣生堂租出香港銅鑼灣銅鑼灣地帶2號地舖，租期由二零零一年四月一日起至二零零三年三月三十一日止，為期兩年，月租乃商舖總收入之50%。

附註：該關連公司乃由本公司主要股東沈玉明女士之近親實益擁有。

16. 訴訟

中國合營夥伴已對本集團採取法律行動。於一九九六年五月十七日，湖北省高級人民法院（「湖北法院」）就武漢市碩湖苑之前合營發展項目（「該發展項目」）而對本集團作出有利於該中國合營夥伴之判決。該項判決實際上令該發展項目之合營發展協議失效，本集團已就該項判決提出上訴。中國最高人民法院於一九九八年五月二十八日駁回本集團之上訴，但削減湖北法院於一九九六年五月十七日頒佈之判決款項金額。根據有關判決，本集團須支付之判決款項為港幣13,354,000元，包括未支付之合約款項、賠償、法律費用及利息支出。然而，本集團質疑有關之計算方法，並透過其法律顧問繼續申請覆核該項判決。根據法律意見，於一九九八年已作出合共港幣64,800,000元之撥備，其中港幣51,400,000元乃就所付投資費用而作出。餘下港幣13,400,000元乃就賠償、法律費用及截至一九九八年之利息支出作出撥備。董事相信，於現階段毋須再作出額外撥備。

於一九九九年七月二十二日，湖北最高法院向本集團發出裁定書，查封了位於深圳信興廣場五十樓之投資物業（現由本集團之全資附屬公司以企業法人身份擁有），該物業賬面值約港幣30,500,000元（於二零零一年十一月三十日：港幣30,500,000元）。

於二零零二年二月二十一日，查封令被解除，而截至本報告日期查封令尚未獲重新登記。董事認為，本集團已作出如上所述之適當撥備，因此是項訴訟將不會對財務報表造成重大影響。