

簡明財務報表附註

截至二零零二年九月三十日止六個月

1. 主要會計政策

本集團期內之未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務呈報」之規定而編製。

編製本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者相符，惟採納於期內首次生效之經修訂及新增會計實務準則除外：

會計實務準則第1號（經修訂）	:	財務報告之呈報
會計實務準則第11號（經修訂）	:	外幣換算
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條（經修訂）	:	中期財務報告
會計實務準則第34號	:	僱員福利

採納有關會計實務準則致使簡明綜合現金流量報表及簡明綜合股本變動報表之呈列方式出現變動，惟對本期間或過往會計期間之業績並無重大影響。

2. 業務及地區性分類
業務分類

	截至九月三十日止六個月(未經審核)						綜合 港元
	酒店業務 港元	物業收益 港元	證券買賣 港元	貸款融資 港元	投資控股 港元	其他 港元	
二零零二年							
營業額	<u>5,615,277</u>	<u>3,019,903</u>	<u>182,924</u>	<u>23,054,635</u>	<u>548,116</u>	-	<u>32,420,855</u>
分類業績	<u>289,333</u>	<u>(37,056,082)</u>	<u>(1,707,851)</u>	<u>21,571,304</u>	<u>(5,894,602)</u>	<u>(1,929,319)</u>	<u>(24,727,217)</u>
財務成本							(2,783,474)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	135,790,674	(25,111,295)	-	<u>110,679,379</u>
除稅前溢利							83,168,688
稅項	-	-	-	(21,430,500)	-	-	<u>(21,430,500)</u>
未計少數股東權益前溢利							61,738,188
少數股東權益							<u>682,766</u>
本期溢利							<u>62,420,954</u>
二零零一年							
營業額	<u>5,086,136</u>	<u>4,407,176</u>	<u>82</u>	<u>1,931,441</u>	<u>68,642</u>	-	<u>11,493,477</u>
分類業績	<u>560,704</u>	<u>(2,128,157)</u>	<u>(640,642)</u>	<u>1,447,198</u>	<u>(4,543,284)</u>	<u>(894,936)</u>	<u>(6,199,117)</u>
財務成本							(1,945,491)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	(3,000)	(143,572)	-	<u>(146,572)</u>
除稅前虧損							(8,291,180)
稅項							<u>-</u>
未計少數股東權益前虧損							(8,291,180)
少數股東權益							<u>358,414</u>
本期虧損							<u>(7,932,766)</u>

按地區市場劃分

	營業額		經營溢利(虧損)	
	按業務地區			
	二零零二年 (未經審核) 港元	二零零一年 (未經審核) 港元	二零零二年 (未經審核) 港元	二零零一年 (未經審核) 港元
香港	29,513,452	7,086,301	12,130,829	(4,387,202)
中華人民共和國其他地區	2,907,403	4,407,176	(36,858,046)	(1,811,915)
	<u>32,420,855</u>	<u>11,493,477</u>	<u>(24,727,217)</u>	<u>(6,199,117)</u>

3. 折舊

於本期間，本集團之物業、機器及設備之折舊為港幣1,798,572元(二零零一年：港幣2,601,076元)。

4. 其他經營費用

於本期間，董事會評估北京華威國際公寓之契約樓宇及裝修的現時價值，對該契約樓宇及裝修作出確認減值虧損約港幣34,800,000元。

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 (未經審核) 港元	二零零一年 (未經審核) 港元
須於五年內全數償還之借款利息：		
銀行貸款及透支	2,640,311	1,582,340
融資租賃債務	14,788	24,981
須於五年後全數償還之按揭貸款利息	128,375	288,170
銀行費用	—	50,000
	<u>2,783,474</u>	<u>1,945,491</u>

6. 稅項

該金額是攤佔聯營公司應佔稅項。除此之外，本公司及其附屬公司由於在本中期報告期間及對上一個中期報告期間均有稅項虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

7. 每股盈利(虧損)

(一) 每股基本盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據股東應佔本集團溢利港幣62,420,954元(二零零一年：虧損港幣7,932,766元)及488,842,675(二零零一年：488,842,675)股計算。

(二) 每股攤薄後盈利(虧損)

由於尚未行使之優先認股權之行使價均高於本公司截至二零零二年九月三十日止本中期報告期間及對上一個中期報告期間之平均市場價格，故於此兩期間並無計算每股攤薄後盈利(虧損)。

8. 聯營公司權益

以下財務資料摘錄自本集團主要聯營公司之未經審核財務報表。

二零零二年
六月三十日
(未經審核)
港元

截至二零零二年六月三十日止六個月止之經營業績：

營業額	1,660,329,973
折舊	134,238
資產減值	54,600,000**
除稅前溢利	<u>215,774,971</u>
本集團應佔除稅前溢利	<u>110,679,379</u>

於二零零二年六月三十日之財務狀況：

非流動資產	700,112,877
流動資產	1,018,617,020
流動負債	(1,045,125,752)
非流動負債	<u>(59,333,593)</u>
資產淨值	<u>614,270,552</u>
本集團應佔資產淨值	<u>276,843,403</u>

** 於本期間，本公司之聯營公司，Bolan Holdings N.V.，之董事會重估其位於澳洲悉尼之土地權益而作出資產減值虧損美金7,000,000元。

9. 應收賬款，按金及預支費用

本集團給與其客戶平均不超過三十天信貸期。

以下為報告日期之貿易應收賬項賬齡分析：

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港元
0 – 30日	169,715	253,774
31 – 60日	77,617	103,553
超過60日	160,714	156,317
	<u>408,046</u>	<u>513,644</u>
其他墊款及預支費用	1,737,826	2,969,650
	<u>2,145,872</u>	<u>3,483,294</u>

10. 應付賬款及應付費用

以下為報告日期之貿易應付賬項賬齡分析：

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港元
0 – 30日	347,613	365,111
31 – 60日	326,713	601,460
超過60日	1,425,161	1,364,244
	<u>2,099,487</u>	<u>2,330,815</u>
其他應付費用	3,859,793	4,062,596
	<u>5,959,280</u>	<u>6,393,411</u>

11. 股本

本公司於本中期報告期間或對上一個中期報告期間之股本概無任何變動。

12. 承擔

本集團已與一所獨立顧問公司簽署合同，並同意給予該公司費用，作為收購或合作發展九龍荔枝角九華徑舊村之用途。於二零零二年九月三十日尚剩餘之承擔合共港幣28,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣28,000,000元）。

13. 結算日後事項

於二零零二年十一月二十八日，本公司股東於股東特別大會上通過一項決議案收購業聯投資有限公司（「業聯」）之25%股份權益，代價為港幣37,000,000元。於收購前，業聯由本公司間接擁有75%股份權益。於收購完成時，業聯將成為本公司之間接全資附屬公司。收購事項將讓本集團在重新發展位於北京市崇文區廣渠門南水關甲七號院土地之事宜上擁有更大靈活性及控制權。

管理層討論及分析

截至二零零二年九月三十日止六個月，股東應佔溢利港幣62,420,954元（截至二零零一年九月三十日止六個月：虧損港幣7,932,766元）。

董事會已議決不宣派截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息（二零零一：無）。

業務回顧及展望

儘管經濟下滑，於本期間，本集團之業務（北京華威國際公寓除外）保持平穩。由於環球經濟氣候，董事會已採取及尋求數項公司措施，合理化本集團業務。

董事會評估北京華威國際公寓之契約樓宇及裝修的現時價值，對該契約樓宇及裝修作出確認減值虧損約港幣34,800,000元。

於本期間，本公司之聯營公司，Bolan Holdings N.V.，之董事會重估其位於澳洲悉尼之土地權益而作出資產減值虧損美金7,000,000元，而該金額亦按本集團持有之股權權益分攤。

於二零零二年十一月二十八日，本公司股東於股東特別大會上通過一項決議案收購業聯投資有限公司（「業聯」）之25%股份權益，代價為港幣37,000,000元。於收購前，業聯由本公司間接擁有75%股份權益。於收購完成時，業聯將成為本公司之間接全資附屬公司。收購事項將讓本集團在重新發展位於北京市崇文區廣渠門南水關甲七號院土地之事宜上擁有更大靈活性及控制權。

至於合營發展項目盈暉臺，滿意紙已於二零零二年九月發出，而住宅單位亦已交吉予買方。

本集團購買了一個位於九龍旺角奶路臣街包括四層的停車場。總建築面積約29,400平方尺及包括88個入契車位。

僱員

本集團員工約110人。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部份，以推動及獎勵個人工作表現。

財務活動

於中期報告日，本集團之銀行貸款及透支額為港幣197,163,402元(31/03/2002：港幣199,265,883元)，其中已運用港幣147,784,901元(31/03/2002：港幣192,265,883元)。該等信貸乃由本集團分別以賬面淨值總額港幣90,854,448元(31/03/2002：港幣57,449,788元)之物業按揭及港幣2,148,715元(31/03/2002：港幣2,136,010元)之存款作抵押。本公司承諾現在及將來之未繳足股本，全部資產及物業作浮動抵押。

於二零零二年九月三十日，本集團之外匯合約、利息與貨幣掉期合約或其他金融衍生工具並無任何重大風險。

於30/09/2002，股東資金總額約港幣646,000,000元(31/03/2002：約港幣584,000,000元)。故此，本集團於30/09/2002之負債與資本比率(已運用之銀行貸款及透支額對股東資金總額)為23%(31/03/2002：33%)。