

# 簡明財務報表附註

## 一. 編製賬目之基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16及香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則(「會計實務準則」)第25條中期財務報告之規定而編製。

## 二. 會計政策

簡明財務報表乃按實際成本法編製，並已就重估物業及證券投資作出修訂。

除下文所述，所採納之會計政策與本集團編製於截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報表所採納者一致。

於本回顧期間，本集團首次採納數項全新及經修訂之會計實務準則，引至本集團之會計政策及財務報表呈列出現下列變動。

### 權益變動報表

經修訂之會計實務準則第1號「財務報表之呈列方式」引入權益變動報表呈列格式之選擇。於過往期間，本集團呈列經確認損益表，連同資本交易之詳情(財務報表附註已個別披露擁有人及向擁有人作出分派之資料)。採納會計實務準則第1號(經修訂)後，本集團已選擇呈列詳盡之權益變動報表。因此，於過往期間呈列之簡明財務報表已予盡列，以達致呈列方式相符一致之效果。

### 外幣

會計實務準則第11號「外幣換算」已摒除按期末匯率換算海外業務收益表之選擇。現須按平均匯率換算。因此，於綜合賬目時，本集團業務之資產及負債乃按結算日之匯率換算。收入及開支項目乃按期內平均匯率換算。匯兌差額(如有)將被列為權益並轉撥往本集團之換算儲備。該等換算差額將被確認為於出售業務期間產生之收入或開支。會計政策之該項變動並無對本期或過往會計期間之業績產生任何重大影響。

## 二. 會計政策 (續)

### 現金流量表

於本期間，本集團已採納會計實務準則第15號(經修訂)「現金流量表」。根據會計實務準則第15號(經修訂)，現金流量分為營運、投資及融資，而非分為已收取之利息及股息之營運現金流量及已付利息及股息之融資現金流量。因稅項產生之現金流量收入乃重新分類為經營業務，除非彼等已個別確認為投資或融資活動。此外，呈列為現金及現金等值項目之金額已修訂為不包括屬融資性質之信託收據貸款。海外業務之現金流量已按現金流量之日之匯率重新換算。而非按結算日之匯率換算。上一期間之簡明現金流量表已予重列，藉以達致相符一致之呈列方式。

### 僱員福利

會計實務準則第34號(「僱員福利」)就確認僱員福利之負債及開支引入正式之框架。採納此項新會計準則並不會對上一期間之財務報表有任何重大影響。因此，並無確認上一期間之調整。

## 三. 營業額及分類資料

本集團現時主要劃分五個營運：證券投資、物業投資及發展、酒店業務、工業和財務。

### 商業分類

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣千元
按主要業務：				
物業投資及發展	317,478	304,592	907	30,020
酒店業務	22,236	21,958	3,708	1,644
證券投資	28,194	41,131	(3,067)	(8,955)
工業	14,976	16,386	429	(1,671)
財務	2,004	1,974	3,001	(6,142)
	<u>384,888</u>	<u>386,041</u>	<u>4,978</u>	<u>14,896</u>
未分配集團費用			(2,183)	(1,496)
經營溢利			<u>2,795</u>	<u>13,400</u>

#### 四. 折舊

期內，本集團已扣除其物業、廠房及設備之折舊港幣3,000,000元（截至二零零一年九月三十日止六個月：港幣3,000,000元）。

#### 五. 就持作發展物業確認之虧損

本公司董事在發展項目中的物業已評估可取回的總額。其中一個未能於將來帶來正現金流量。港幣5,000,000元之虧損已被確認。

#### 六. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
利得稅支出(撥回)：		
香港	3	(715)
中國其他地區	1,929	1,852
其他司法權區	1,369	3,108
	<u>3,301</u>	<u>4,245</u>
遞延稅項		
中國其他地區	1,929	845
本公司及附屬公司應佔稅項	5,230	5,090
聯營公司應佔稅項	571	395
	<u>5,801</u>	<u>5,485</u>

#### 七. 股息

於二零零二年九月三十日，股東已獲派發二零零二年三月三十一日財務年度之末期股息每股2仙（二零零一年：2仙）。本公司董事會就現期及前期都不建議派發中期股息。

#### 八. 每股盈利

期內，每股盈利乃根據本期間之盈利港幣7,552,000元（截至二零零一年九月三十日止六個月：港幣14,344,000元）及期內已發行股份之加權平均數967,844,872股（截至二零零一年九月三十日止六個月：952,702,668股）計算。

因本公司沒有攤薄有潛質的普通股，故期內並無列出每股攤薄盈利。

## 九. 添置投資物業及發展中物業

期內，本集團就翻新投資物業動用約港幣10,000,000元（截至二零零二年三月三十一日止年度：港幣3,000,000元）。

此外，本集團動用約港幣14,000,000元（截至二零零二年三月三十一日止年度：港幣87,000,000元）於發展中物業之各期建築工程。本集團以代價約港幣148,000,000元出售二幢出售發展物業。期內，於投資物業儲備撥回約港幣80,000,000元。

## 十. 應收貿易帳款及其他應收款項

本集團給予其商戶60日之平均付款期。

以下為於報告日期應收款項之帳齡分析：

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 60日	65,878	29,236
61 – 90日	4,265	2,144
超過90日	33,118	39,313
	<u>103,261</u>	<u>70,693</u>

## 十一. 應付貿易帳款及其他應付款項

以下為於報告日期應付款項之帳齡分析：

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 60日	14,887	63,422
61 – 90日	381	2,708
超過90日	58,523	30,129
	<u>73,791</u>	<u>96,259</u>

## 十二. 銀行及其他借貸

期內，本集團獲取新銀行貸款港幣約163,000,000元（截至二零零二年三月三十一日止年度：港幣207,000,000元）。貸款利率根據市場利率。

### 十三. 股本

於本中期報告期內，本公司根據以股代息計劃按市值每股港幣0.391元發行及配售總數17,384,437股（每股面值港幣0.1元）之股份作為二零零二年之部份末期股息。

於對上一個中期報告期間，本公司根據以股代息計劃按市值每股港幣0.461元發行及配售總數15,297,994股（每股面值港幣0.1元）之股份作為二零零一年之部份末期股息。

### 十四. 或然負債及承擔

#### (i) 或然項目

於報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
(a) 就下列公司／人士所獲銀行及其他融資而作出擔保		
— 第三方	—	11,000
— 一間接受投資公司	<u>44,793</u>	<u>44,793</u>
(b) 本集團已就提供予中國物業發展項目單位買家之按揭貸款提供擔保。於二零零二年九月三十日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別為港幣5,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣27,000,000元）。		
(c) 本集團已就提供澳洲物業予第三者之租金擔保。於二零零二年九月三十日，總擔保金為港幣10,300,000元（二零零二年三月三十一日：港幣10,600,000元）。		
(d) 稅務局已提出對本公司一九九五年至一九九六年度之要求稅數總數港幣2,800,000元（二零零二年三月三十一日：港幣2,800,000元）。根據該稅務爭議，本集團估計一九九五／一九九六至二零零零／二零零一年之稅務負債為港幣11,000,000元。本集團嘗試對該稅項爭辯。於二零零二年九月三十日，由於該爭議之結果仍不能確定，董事認為該爭議之結果對本集團之財政狀況不會有重大影響。		

- (e) 回顧期間，承辦上海錦秋加洲花園第三期之建築商控告本集團未清付港幣約14,000,000元正，其中港幣約3,800,000元正已記錄於二零零二年九月三十日本集團財務報表之應付帳目中，本集團對於承辦商未能如期完成所列名之有關建築進度，已作出反控訴並要求承建商賠償延遲銷售所帶來之損失，所以本集團並沒有將餘下之約港幣10,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣10,000,000元）正之未繳建築費用入帳。建築商之控訴及本集團之反控訴已提交上中華人民共和國法院，預計於二零零二年年尾會作出結論，與此同時，法院已頒令凍結本集團附屬公司約港幣1,700,000元之資產。

而最終結果現階段未能確定。

(ii) 資本承擔

- (a) 於結算日本集團為物業發展開支未有作出撥備已訂約之承擔約港幣304,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣260,000,000元）。
- (b) 於結算日本集團於中國一項物業發展項目已批准但未訂約之額外開支約為港幣173,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣217,000,000元）。

## 十五. 資產抵押

- (a) 本集團帳面淨值總額約港幣1,667,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣1,702,000,000元)之物業及銀行存款,連同聯營公司及第三方之物業已分別按揭或質押予本集團之往來銀行及貸款債權人,以令本集團及其聯營公司取得銀行及貸款融資,可動用之最高金額分別約港幣1,404,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣1,390,000,000元)及港幣5,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣5,000,000元)。
- (b) 本集團以總賬面值約港幣34,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣38,000,000元)之本集團上市投資之抵押,以取得約港幣10,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣15,000,000元)有關證券交易之信貸,其中港幣6,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣8,000,000元)為已用資金。
- (c) 本集團已就提供予中國物業發展項目單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。按照該等協議,本集團存入已出售物業且已按照按揭貸款融資之代價10%,或所提供融資金額之10%至20%,作為分期清還按揭之擔保。倘按揭人未能支付按揭分期款項,銀行可自定金中提取款項,金額最多為提取按揭至解除該擔保之日期間未支付之分期按揭款項。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款轉移至銀行作為抵押時解除。於結算日,約港幣7,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣700,000元)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。