

## 簡明財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

### 1. 財務報表編製基準

本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十六之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

本簡明財務報表乃以歷史成本常規法為編製基準，惟已就投資物業及證券投資之重估作出修訂。

除下文所述者外，所採納之會計政策與編製本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所採用者貫徹一致。

#### 利得稅

於本期間，本集團已採納會計實務準則第12號(經修訂)「利得稅」。實施會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響乃關於遞延稅項。於以往年度，本集團使用收益表負債法就遞延稅項作出部份撥備，即就所產生之時差(並不預期將於可見將來出現逆轉之時差除外)確認負債。會計實務準則第12號(經修訂)規定採納資產負債表負債法，據此，遞延稅項乃就資產與負債於財務報表所示之賬面值與計算應課稅溢利時所使用之相應稅基兩者之所有暫時差額確認(有限制之例外情況)。在會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡性規定之情況下，此項新會計政策已追溯應用至往年。採納此項會計實務準則對本會計期間或以往會計期間之業績並無任何重大影響。本集團之物業、廠房及設備以及遞延稅項負債於二零零三年六月三十日之結餘增加了232,450,000港元(二零零二年十二月三十一日：增加243,105,000港元)。

3. 分類資料

業務分類

為方便管理，本集團現按下列類別劃分業務。本集團按此分類基準呈報其基本分類資料。

本集團按業務分類分析之收益及經營業績貢獻如下：

截至二零零三年六月三十日止六個月

	持續經營業務					合計
	物業銷售			已終止業務		
	及發展	物業租賃	其他業務	酒店業務	撇銷	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
				(附註)		
<b>收益</b>						
向外銷售	-	5,491	571	51,749	-	57,811
內部銷售	-	-	-	-	-	-
總收益	<u>-</u>	<u>5,491</u>	<u>571</u>	<u>51,749</u>	<u>-</u>	<u>57,811</u>
<b>業績</b>						
分類業績	<u>(4,727)</u>	<u>(487)</u>	<u>(625)</u>	<u>(140,529)</u>	<u>-</u>	<u>(146,368)</u>
未分類企業支出						<u>(12,090)</u>
經營虧損						<u>(158,458)</u>
融資成本						<u>(19,877)</u>
除稅前虧損						<u>(178,335)</u>

## 3. 分類資料(續)

## 業務分類(續)

截至二零零二年六月三十日止六個月

	持續經營業務			已終止業務			合計
	物業銷售 及發展	物業租賃	其他業務	收費 公路營運	酒店業務	撤銷	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
					(附註)		
<b>收益</b>							
向外銷售	8,860	2,910	2,522	25,194	21,452	—	60,938
內部銷售	—	—	552	—	—	(552)	—
總收益	<u>8,860</u>	<u>2,910</u>	<u>3,074</u>	<u>25,194</u>	<u>21,452</u>	<u>(552)</u>	<u>60,938</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>(2,695)</u>	<u>(7,964)</u>	<u>2,217</u>	<u>(70,289)</u>	<u>(1,027)</u>	<u>—</u>	<u>(79,758)</u>
未分類企業支出							<u>(12,565)</u>
經營虧損							(92,323)
融資成本							(18,909)
攤佔聯營公司業績							<u>(151)</u>
除稅前虧損							<u>(111,383)</u>

內部交易乃按訂約方釐定之條款進行。

附註： 於二零零三年八月八日，本集團建議進行珀麗集團重組(定義見簡明財務報表附註20)。倘重組得以完成，本集團將並無酒店及休閒相關業務之權益，而本集團之酒店業務將被視為已終止業務。

3. 分類資料(續)

地區分類

本集團按客戶所在地區分析之收益如下：

	總收益	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中華人民共和國(「中國」)，不包括香港	<b>33,051</b>	49,634
香港	<b>24,760</b>	9,087
其他	-	2,217
	<b><u>57,811</u></b>	<b><u>60,938</u></b>

4. 減值虧損及重估減值

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
以下各項之減值虧損及重估減值：		
— 收費公路	-	72,305
— 投資物業	<b>1,317</b>	9,069
— 發展中／待發展物業	<b>4,400</b>	-
— 興建中物業	<b>527</b>	-
— 酒店物業	<b>110,259</b>	-
— 待售物業	-	1,185
— 投資付款	<b>18,000</b>	-
	<b><u>134,503</u></b>	<b><u>82,559</u></b>

5. 經營虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營虧損已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷		
自置資產	<b>11,115</b>	18,439
根據融資租約持有之資產	<b>343</b>	-
證券投資未變現虧損(收益)	<b>137</b>	(1,114)
負商譽解除(已計入其他經營收入)	<b>(442)</b>	-
	<b><u>(442)</u></b>	<b><u>-</u></b>

**6. 稅項**

期內之稅項指遞延稅項抵免。

由於本集團於兩個期間均無應課稅溢利，故此簡明綜合財務報表並無作出香港利得稅或其他司法權區所得稅之撥備。

**7. 每股虧損**

每股基本虧損乃根據本期間之虧損淨額約163,516,000港元(截至二零零二年六月三十日止六個月：73,611,000港元)及期內已發行普通股2,774,085,961股(截至二零零二年六月三十日止六個月：1,362,419,295股普通股)計算。

由於轉換可換股票據會導致本期間之每股虧損減少，故計算截至二零零三年六月三十日止期間之每股攤薄虧損時並無假設任何可換股票據獲兌換。

由於截至二零零二年六月三十日止期間內並無任何已發行具攤薄潛力之普通股，故無計算每股攤薄虧損。

**8. 投資物業**

本集團已根據獨立專業物業估值師永利行評值顧問有限公司(「永利行」)按二零零三年六月三十日之公開市值進行之估值作出重估減值1,317,000港元。

**9. 物業、廠房及設備之變動**

期內，本集團就物業、廠房及設備產生約8,000,000港元之支出。

由於市況低迷，本集團參照永利行按二零零三年六月三十日之公開市值進行之估值，於簡明綜合收益表就在建物業確認減值虧損527,000港元。

就位於香港、中國廣州及中國北京之酒店物業而言，本集團參照永利行於二零零三年六月三十日進行之估值，根據貼現現金流量法使用貼現率分別為7%、9%及9%，於簡明綜合收益表確認減值虧損分別47,431,000港元、24,033,000港元及38,795,000港元。

**10. 增購發展中／待發展物業**

期內，本集團就中國之物業發展項目產生約10,000,000港元之支出。

由於市況低迷，本集團參照永利行按公開市值進行之估值，於簡明綜合收益表就發展中／待發展物業確認減值虧損4,400,000港元。

11. 投資付款

於二零零二年七月，本公司訂立一份有條件協議（「協議」）以向辰達永安旅遊（控股）有限公司（「辰達永安」）收購 Shropshire Property Limited（「Shropshire」）之所有已發行股本及股東貸款，公平價值為108,000,000港元，以本公司按每股0.30港元發行366,666,666股股份之方式支付。該項交易已於二零零二年十二月完成。Shropshire已與洛陽市電業局訂約以代價90,600,000港元收購洛陽金水灣大酒店有限公司（「洛陽金水灣」）之60%權益，洛陽金水灣乃一家於中國洛陽成立並經營酒店業務之公司。

就收購洛陽金水灣而言，已支付47,600,000港元，餘額43,000,000港元（計入貿易及其他應付款項）將於Shropshire與洛陽市電業局協議之較後日期結清。辰達永安已於協議承諾結清餘款，並進一步承諾就本公司因該酒店土地使用權之轉讓事宜未能完成而可能遭受之任何虧損向本公司作出賠償保證，其中包括就有關轉讓支付之任何土地出讓金（據中國物業估值師估計將約為人民幣39,700,000元）。

本集團經參考獨立專業估值師普敦國際評估有限公司就洛陽金水灣經營並擁有之酒店之估值後，已根據貼現現金流量法使用貼現率12%評估Shropshire之賬面值。本集團已識別減值虧損18,000,000港元，並於簡明綜合收益表確認有關款項。

本集團向獨立第三方支付75,000,000港元，用作收購一間公司（該公司持有一間位於中國瀋陽之酒店約87%權益）之所有股本及股東貸款。由於本集團建議珀麗集團重組，董事認為，倘獨立股東批准重組，本集團將不會進行此項投資計劃，因此，有關款項將全數償還。董事已評估投資按金之可收回性。

12. 貿易及其他應收款項

本集團之政策是按個別貿易客戶之信譽，與每名客戶協定信貸期。

貿易及其他應收款項已計入應收貿易款項6,288,000港元（二零零二年十二月三十一日：11,712,000港元），有關之賬齡分析如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	<b>4,331</b>	10,198
九十一日至一百八十日	<b>1,278</b>	1,514
逾一百八十日	<b>679</b>	—
	<b>6,288</b>	11,712

## 13. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項已計入應付貿易款項5,597,000港元(二零零二年十二月三十一日：6,520,000港元)，其賬齡均在九十日以內。

## 14. 銀行及其他借款

期內，本集團取得新借款21,000,000港元。該等借款按市場利率計息，並須於二零零四年償還。所得款項已用作撥付本集團之一般營運資金。

本集團亦於期內償還14,000,000港元。

## 15. 股本

	股份數目	價值 千美元
每股面值0.02美元之普通股		
法定：		
於二零零二年一月一日	1,900,000,000	38,000
增加	<u>1,100,000,000</u>	<u>22,000</u>
於二零零二年六月三十日	3,000,000,000	60,000
增加	<u>16,000,000,000</u>	<u>320,000</u>
於二零零二年十二月三十一日及二零零三年六月三十日	<u><u>19,000,000,000</u></u>	<u><u>380,000</u></u>
已發行及繳足：		
於二零零二年一月一日及二零零二年六月三十日	1,362,419,295	212,537
發行新股	<u>1,411,666,666</u>	<u>220,220</u>
於二零零二年十二月三十一日及二零零三年六月三十日	<u><u>2,774,085,961</u></u>	<u><u>432,757</u></u>

價值  
千港元

16. 資本承擔

已訂約惟未在財務報表中作出準備之資本承擔：

- 發展中／待發展物業
- 興建中物業

二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
<b>35,800</b>	43,108
<b>129,393</b>	129,393
<b>165,193</b>	172,501

17. 經營租約承擔

本集團作為承租人

本集團於期內根據辦公室物業之經營租約支付最低租金約2,432,000港元(截至二零零二年六月三十日止六個月：1,187,000港元)。

於結算日，本集團根據不可撤銷之經營租約須於下列年期支付之最低租金承擔如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
一年內	<b>2,982</b>	318
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>1,969</b>	—
	<b>4,951</b>	318

經營租約租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租約平均年期為兩年。

本集團作為出租人

期內賺取之物業租金收入約為5,491,000港元(截至二零零二年六月三十日止六個月：5,973,000港元)。現時持有之所有物業於未來三至十年均有租戶承租。

於結算日，本集團根據與租戶訂立之租約於下列年期應收取之最低租金如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
一年內	<b>20,663</b>	20,781
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>67,418</b>	66,897
五年以上	<b>100,507</b>	101,916
	<b>188,588</b>	189,594



## 18. 或然負債

### 擔保

本集團已就第三方所動用之銀行信貸向銀行作出14,045,000港元(二零零二年十二月三十一日: 14,045,000港元)之擔保, 該等銀行信貸乃用作撥付本集團於中國台山市之開發項目之資金。

### 訴訟

- (a) 於一九九九年八月, 位於中國廣州之保華廣場之建築師向本公司之間接全資附屬公司其鋒有限公司(「其鋒」)提出訴訟, 就600,000港元之服務費及6,600,000港元之其他開支提出索償。其鋒就保華廣場之建築服務委任該建築師。

其鋒對此索償提出強烈抗辯, 並就該建築師未能提供充份監察而引致之虧損及損失提出反索償。

在其鋒提出反索償後, 該建築師修訂其總索償額為7,700,000港元。於本報告日期, 訴訟仍在進行並處於文件交換階段。經考慮本集團法律顧問之意見後, 本公司董事認為訴訟結果不會對本集團造成重大不利之財務影響。

- (b) 於二零零一年七月, 本公司之間接非全資附屬公司惠州緯通房產有限公司(「惠州緯通」)以發展商身份向中國廣東省惠州市政府(根據惠州市政府於一九九四年九月七日向惠州緯通簽發之擔保書, 惠州市政府為惠州港澳廣場總承建商惠州市嘉城集團有限公司(「惠州市嘉城」)之擔保人)提出訴訟。惠州緯通提出之索償額為人民幣243,600,000元, 相等於惠州緯通向惠州市嘉城所付之建築成本人民幣167,500,000元, 連同有關損失之賠償額人民幣76,100,000元。

於本報告日期, 有關訴訟仍在進行中。在此階段, 訴訟結果難以預測。由於港澳廣場之總建築成本已撇賬, 本公司董事認為即使最終判決對惠州緯通不利, 亦不會對本集團造成重大不利之財務影響。

- (c) 於二零零二年六月, 保華廣場之一名分包商向其鋒提出法律訴訟, 就約人民幣5,200,000元之分包工程款項提出索償。

由於其鋒與該分包商之間並無合同關係, 因此, 其鋒對此索償提出強烈抗辯, 並就已支付予分包商而未動用之預付款項餘額及超額支付款項分別約人民幣4,200,000元及人民幣800,000元提出反索償及/或進行抵銷。

於本報告日期, 訴訟仍在進行。本公司董事認為即使最終判決對其鋒不利, 亦不會對本集團造成重大不利之財務影響。

## 19. 資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團以下列資產作為借款抵押：

### (a) 銀行借款

- 賬面值662,000,000港元(二零零二年十二月三十一日：714,000,000港元)之酒店物業若干部份(包括其整體部份)。
- 賬面值16,628,000港元(二零零二年十二月三十一日：16,628,000港元)之發展中／待發展物業之若干部份。
- 以全資附屬公司Rosedale Park Limited(該公司於香港從事酒店業務)之所有收入作為固定抵押，及其所有資產作為浮動抵押。
- 以Hey Wealth Limited所有股份作為固定抵押。Hey Wealth Limited為本公司之全資附屬公司，持有香港一間酒店物業之業權。

### (b) 承兌票據

- 以Makerston Limited及於北京珀麗酒店持有95%權益之附屬公司之全部已發行股本及股東貸款作為固定抵押。

## 20. 結算日後事項

於二零零三年八月八日，本公司宣佈建議集團重組(「珀麗集團重組」)，倘珀麗集團重組獲批准及付諸實行，將導致(i)本集團專注於其一貫從事之業務(惟不包括酒店及休閒相關業務)；(ii)全資附屬公司Apex Quality Group Limited(「Apex」)持有本集團所有有關酒店及休閒相關業務之資產與負債；及(iii)於將決定之記錄日期向本公司當時之股東實物分派Apex之股份，基準為每持有一股本公司根據下文所述之股本重組(「股本重組」)合併後之股份將收取一股Apex股份。

本公司亦建議進行股本重組，股本重組涉及(其中包括)以下各項：

- (i) 註銷本公司每股已發行股份之已繳足股本0.018美元，將每股已發行股份之面值由每股0.02美元削減至每股0.002美元(「削減股本」)，及註銷本公司之全部股份溢價賬；
- (ii) 將每股法定但未發行之本公司股份拆細成為十股每股面值0.002美元之削減股份(「股份拆細」)；
- (iii) 其後將因削減股本及股份拆細而產生之每十股每股面值0.002美元之本公司削減股份合併成為一股每股面值0.02美元之普通股；及
- (iv) 將因削減股本及註銷股份溢價賬而產生之進賬分別約389,482,000港元及271,023,000港元計入本公司之實繳盈餘賬。

珀麗集團重組及股本重組之詳情載於本公司於二零零三年八月八日發表之公佈。