

## 簡明中期賬目附註

### 1. 編製基準及會計政策

本未經審核之綜合簡明中期賬目乃根據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」之規定編製。

本簡明賬目應與二零零三年年報一併閱讀。

編製本簡明賬目所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零三年三月三十一日止年度全年賬目所採用者符合一致，惟本集團於採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12條「所得稅」（適用於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間）後更改若干會計政策。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在賬面值兩者之暫時差異作出全數撥備。遞延稅項採用於結算日已實施或大致上實施之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生之暫時差異作出撥備，但假若可以控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

於上年度，遞延稅項乃就應課稅而計算之溢利與賬目所載溢利兩者間之時差根據預期於可預見將來支付或收回之負債或資產而按現行稅率計算。採納新訂會計實務準則第12條令會計政策有所轉變並具有追溯應用，故所呈報之比較數據均已重列，以符合有所轉變之會計政策。

誠如綜合股東權益變動表所列，於二零零二年四月一日及二零零三年四月一日之期初結餘分別減少10,445,000港元及3,658,000港元，此乃因會計政策有所轉變而須就遞延稅項作出額外撥備。是項轉變已導致於二零零三年三月三十一日之遞延稅項增加1,030,000港元，而於二零零三年三月三十一日於聯營公司之投資則減少2,628,000港元。截至二零零二年九月三十日止六個月之盈利已被調低132,000港元。

## 2. 收益及營業額

本集團之主要業務為物業發展與投資、證券投資與買賣及投資控股。以下為於本期間確認之收益：

|          | 截至九月三十日止六個月          |                       |
|----------|----------------------|-----------------------|
|          | 二零零三年<br>千港元         | 二零零二年<br>千港元          |
| 出售物業權益   | 16,380               | 115,490               |
| 租金收入     | 40,566               | 39,931                |
| 證券買賣所得收入 | —                    | 737                   |
|          | <hr/>                | <hr/>                 |
| 營業額      | <u>56,946</u>        | <u>156,158</u>        |
| 利息收入     | 5,333                | 9,278                 |
| 其他收入     | 1,653                | 3,397                 |
|          | <hr/>                | <hr/>                 |
| 其他收益     | <u>6,986</u>         | <u>12,675</u>         |
|          | <hr/>                | <hr/>                 |
| 收益總額     | <u><u>63,932</u></u> | <u><u>168,833</u></u> |

### (a) 主要呈報模式－業務分部

本集團可劃分為三個主要業務分部：

- 物業租賃
- 物業發展
- 證券投資與買賣

本集團之其他業務主要包括由若干聯營公司擁有之酒店業務。

各業務分部之間並無進行任何銷售或其他交易。

| 截至二零零三年<br>九月三十日<br>止六個月          | 物業租賃<br>千港元   | 物業發展<br>千港元    | 證券投資<br>與買賣<br>千港元 | 其他業務<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 綜合<br>千港元       |
|-----------------------------------|---------------|----------------|--------------------|-------------|------------|-----------------|
| 營業額                               | <u>40,566</u> | <u>16,380</u>  | <u>-</u>           | <u>-</u>    | <u>-</u>   | <u>56,946</u>   |
| 分部業績                              | <u>32,391</u> | <u>3,356</u>   | <u>42</u>          | <u>-</u>    | <u>-</u>   | <u>35,789</u>   |
| 未分配公司支出<br>(淨額)                   | -             | -              | -                  | -           | (14,254)   | (14,254)        |
| 重組成本                              | -             | -              | -                  | -           | (38,419)   | (38,419)        |
|                                   |               |                |                    |             |            | <u>(16,884)</u> |
| 利息收入                              | -             | -              | -                  | -           | 5,333      | 5,333           |
| 融資成本                              | -             | -              | -                  | -           | (8,446)    | (8,446)         |
| 應佔聯營公司業績                          | -             | (23)           | -                  | (8,541)     | -          | (8,564)         |
| 除稅前虧損                             |               |                |                    |             |            | <u>(28,561)</u> |
| 稅項                                | -             | -              | -                  | -           | (2,047)    | (2,047)         |
| 除稅後虧損                             |               |                |                    |             |            | <u>(30,608)</u> |
| 少數股東權益                            | -             | (1,474)        | -                  | -           | -          | (1,474)         |
| 股東應佔虧損                            |               |                |                    |             |            | <u>(32,082)</u> |
| <b>截至二零零二年<br/>九月三十日<br/>止六個月</b> |               |                |                    |             |            |                 |
| 營業額                               | <u>39,931</u> | <u>115,490</u> | <u>737</u>         | <u>-</u>    | <u>-</u>   | <u>156,158</u>  |
| 分部業績                              | <u>39,099</u> | <u>27,498</u>  | <u>(705)</u>       | <u>-</u>    | <u>-</u>   | <u>65,892</u>   |
| 未分配公司支出<br>(淨額)                   | -             | -              | -                  | -           | (15,798)   | (15,798)        |
|                                   |               |                |                    |             |            | <u>50,094</u>   |
| 利息收入                              | -             | -              | -                  | -           | 9,278      | 9,278           |
| 融資成本                              | -             | -              | -                  | -           | (11,775)   | (11,775)        |
| 應佔聯營公司業績                          | -             | (17,514)       | -                  | 15,928      | -          | (1,586)         |
| 除稅前溢利                             |               |                |                    |             |            | <u>46,011</u>   |
| 稅項                                | -             | -              | -                  | -           | (2,276)    | (2,276)         |
| 除稅後溢利                             |               |                |                    |             |            | <u>43,735</u>   |
| 少數股東權益                            | -             | (12,533)       | -                  | -           | -          | (12,533)        |
| 股東應佔溢利                            |               |                |                    |             |            | <u>31,202</u>   |

- (b) 由於本集團之綜合營業額及綜合營運(虧損)/溢利不足10%來自香港以外之市場，故不提供地區分析。

### 3. 營運(虧損)/溢利

營運(虧損)/溢利已扣除下列各項：

| 扣除        | 截至九月三十日止六個月  |              |
|-----------|--------------|--------------|
|           | 二零零三年<br>千港元 | 二零零二年<br>千港元 |
| 員工成本      | 5,731        | 7,774        |
| 固定資產折舊    | 385          | 854          |
| 出售固定資產之虧損 | -            | 27           |
|           | <u>5,731</u> | <u>7,774</u> |

### 4. 稅項

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按17.5%(二零零二年：16%)之稅率計算。海外溢利稅項乃根據本期間之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在地區之適用稅率計算。

綜合損益賬內之稅項支出包括：

|             | 截至九月三十日止六個月  |                      |
|-------------|--------------|----------------------|
|             | 二零零三年<br>千港元 | 二零零二年<br>千港元<br>(重列) |
| 香港利得稅       |              |                      |
| — 本期間       | 1,537        | 1,200                |
| 遞延稅項        | 698          | 479                  |
| 海外稅項        |              |                      |
| — 往年度不足準備   | 7            | 61                   |
|             | <u>2,242</u> | <u>1,740</u>         |
| 應佔聯營公司之應計稅項 | (195)        | 536                  |
|             | <u>2,047</u> | <u>2,276</u>         |

### 5. 股息 — 本集團

| 特別股息 | 截至九月三十日止六個月      |              |
|------|------------------|--------------|
|      | 二零零三年<br>千港元     | 二零零二年<br>千港元 |
|      | <u>1,187,024</u> | <u>-</u>     |

以實物分派形式派發之特別股息為本集團於分派當日應佔Besteam Limited及其附屬公司之資產淨值。

## 6. 每股(虧損)/盈利

基本每股(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

|                               | 截至九月三十日止六個月          |                      |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | 二零零三年<br>千港元         | 二零零二年<br>千港元<br>(重列) |
| (虧損)/盈利                       |                      |                      |
| 計算基本每股(虧損)/盈利<br>所依據之(虧損)/盈利  | <u>(32,082)</u>      | <u>31,202</u>        |
| 股份數目                          |                      |                      |
| 計算基本每股(虧損)/盈利所依據<br>之普通股加權平均數 | <u>1,286,482,836</u> | <u>1,286,482,836</u> |

由於所有未行使之購股權已於二零零三年六月註銷，且對截至二零零三年九月三十日止六個月及截至二零零二年九月三十日止六個月之每股盈利並未構成攤薄影響，故並無呈列該兩段期間之攤薄每股(虧損)/盈利。

## 7. 應收賬款、按金及預付款項

於二零零三年九月三十日之應收賬款包括一筆借予一名獨立第三者之貸款約101,000,000港元。該筆貸款屬有抵押性質及須計算利息，且於本報告日期已全數償還。

於二零零三年三月三十一日，存在一筆為數約114,000,000港元之應收貸款，於二零零三年九月三十日，該筆貸款已因進行集團重組而自本集團剔除。

於二零零三年九月三十日，應收租金(包括有關利息)為3,373,000港元(二零零三年三月三十一日：5,816,000港元)，其賬齡分析如下：

|        | 二零零三年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零三年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------|-----------------------|------------------------|
| 即期     | 2,091                 | 3,057                  |
| 31-60日 | 1,062                 | 2,101                  |
| 61-90日 | 18                    | 497                    |
| 90日以上  | <u>202</u>            | <u>161</u>             |
|        | <u>3,373</u>          | <u>5,816</u>           |

## 8. 應付賬款、已收按金及應計費用

應付賬款、已收按金及應計費用包括租金按金、應付建築費用及應計費用。

租金按金為16,095,000港元(二零零三年三月三十一日：16,336,000港元)，須於租約屆滿時退還。

於二零零三年九月三十日，應付建築費用之賬齡分析如下：

|        | 二零零三年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零三年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------|-----------------------|------------------------|
| 即期     | -                     | 17,446                 |
| 31-60日 | -                     | 4,886                  |
| 61-90日 | -                     | 159                    |
|        | <u>-</u>              | <u>22,491</u>          |

## 9. 銀行貸款

|         | 二零零三年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零三年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|---------|-----------------------|------------------------|
| 有抵押銀行貸款 |                       |                        |
| — 流動部分  | 52,000                | 49,882                 |
| — 長期部分  | 610,000               | 844,207                |
|         | <u>662,000</u>        | <u>894,089</u>         |

於二零零三年九月三十日，本集團之銀行貸款之償還期如下：

|           | 二零零三年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零三年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-----------|-----------------------|------------------------|
| 按通知或在一年內  | 52,000                | 49,882                 |
| 一年以上但兩年以內 | 60,000                | 259,636                |
| 兩年以上但五年以內 | 235,000               | 222,987                |
| 五年以上      | 315,000               | 361,584                |
|           | <u>662,000</u>        | <u>894,089</u>         |

上述銀行貸款乃以本集團一項投資物業之第一抵押與其他特定資產及本公司提供之公司擔保作為抵押。

## 10. 股本

|                           | 每股面值0.10港元<br>之普通股   |                |
|---------------------------|----------------------|----------------|
|                           | 股份數目                 | 千港元            |
| 法定股本：                     |                      |                |
| 於二零零三年四月一日及<br>二零零三年九月三十日 | <u>2,000,000,000</u> | <u>200,000</u> |
| 已發行及繳足股本：                 |                      |                |
| 於二零零三年四月一日及<br>二零零三年九月三十日 | <u>1,286,482,836</u> | <u>128,648</u> |

## 11. 與連繫人士交易

除下文所述交易外，期內本集團並無參與任何重大之與連繫人士交易：

- a. 於二零零三年六月二十日，本集團完成一項大型重組（詳情載於本公司於二零零三年四月十日刊發之通函及本公司與Mexan Group Limited於二零零三年六月三十日聯合刊發之綜合收購文件），包括註銷及分派本公司為數約1,187,000,000港元之股份溢價及部份保留盈利（見附註5）。
- b. 於二零零三年九月二十三日，本集團以總代價390,000港元向茂盛國際有限公司（「茂盛國際」）購買若干車輛。茂盛國際之部份股權由本公司一名董事擁有。
- c. 於二零零三年九月三十日，本集團亦與茂盛國際訂立一項租賃協議，由二零零三年十月一日起租用寫字樓物業、若干傢具、固定裝置及泊車位，詳情載於本公司於二零零三年十月二日發表之公佈。

## 12. 結算日後事項

於二零零三年十月二十日，本集團與一名獨立第三者訂立多項協議，以660,000,000港元之代價購買一項酒店物業，詳情載於本公司於二零零三年十一月三日刊發之通函。於本報告日期，本公司已分別以現金及發行新股份與可換股票據方式支付代價280,000,000港元。

## 中期股息

董事會議決不就截至二零零三年九月三十日止六個月宣派中期股息（二零零二年：無）。