

簡明財務報表附註

截至二零零三年九月三十日止六個月

1. 編製基準

此等簡明財務報表乃根據歷史成本價例法編製，並按投資物業之重估進行修訂。此等簡明財務報表乃依照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，以及香港會計師公會（「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號「中期財務報告」而編製。

編製簡明財務報表時，董事已因應本集團在二零零三年九月三十日有淨流動負債港幣179,626,000元而審慎考慮本集團之未來現金流動性。本集團現時依賴最終控股股東之財政支持。最終控股股東同意不斷向本公司提供財政支持，讓本集團有能力清償所有到期財政負擔。因此，中期財務報表乃以持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

編製此等中期財務報表所採用之會計政策，乃與編製本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致，惟本公司於本期間首度採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」（「會計實務準則第12號（經修訂）」）。

會計實務準則第12號（經修訂）引進處理所得稅（包括本期稅項及遞延稅項）之新會計基準，而簡明財務報表亦已採納新增之披露規定。實施會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響乃與遞延稅項有關。於過往年度，遞延稅項乃以損益表負債法作部份撥備，即負債乃就所產生之時差作出確認，惟預期該時差不會在可見將來撥回時除外。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，遞延稅項乃就財務報表內資產及負債之賬面值以及用以計算應課稅溢利之相應稅務基準間之所有臨時差異作出確認，惟有少數例外情況。採納此準則對本會計期或前會計期之業績概無重大影響，因此毋須作出前期修訂。

2. 主要會計政策(續)

除上文所述者外，編製簡明財務報表所採用之會計政策，乃與編製本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致。

3. 營業額及分類資料

期內本集團按主要業務劃分之營業額及除稅前虧損分析如下：

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日		截至九月三十日	
	止六個月		止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
主要業務				
銷售貨品	56,266	62,821	8,029	(1,455)
物業投資	1,972	3,463	829	(392)
其他	—	3	68	(255)
	<u>58,238</u>	<u>66,287</u>	<u>8,926</u>	<u>(2,102)</u>
未分配企業開支			(8,388)	(12,287)
投資物業之已 確認重估虧絀			(19,000)	—
應佔聯營公司業績			1,164	—
融資成本			(2,349)	(2,251)
除稅前虧損			<u>(19,647)</u>	<u>(16,640)</u>

3. 營業額及分類資料(續)

期內本集團按地區分類之營業額及除稅前虧損分析如下：

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零二年 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零二年 港幣千元
地區分類				
中華人民共和國 (「中國大陸」)	50,720	41,227	7,308	(2,718)
香港	7,518	10,763	1,618	5,253
台灣	-	14,297	-	(4,637)
	<u>58,238</u>	<u>66,287</u>	<u>8,926</u>	<u>(2,102)</u>
未分配企業開支			(8,388)	(12,287)
投資物業之已確認 重估虧絀			(19,000)	-
應佔聯營公司業績			1,164	-
融資成本			(2,349)	(2,251)
除稅前虧損			<u>(19,647)</u>	<u>(16,640)</u>

4. 經營業務虧損

截至九月三十日止六個月
 二零零三年 二零零二年
 港幣千元 港幣千元

經營業務虧損已扣除下列各項：

物業、機器及設備之折舊	2,777	4,110
出售物業、機器及設備之虧損	-	2,021
並已計入下列各項：		
出售物業、機器及設備之收益	510	-
利息收入	-	3
撥回因購入一家聯營公司 所產生之負商譽	337	-
	<u>337</u>	<u>-</u>

5. 融資成本

截至九月三十日止六個月
 二零零三年 二零零二年
 港幣千元 港幣千元

以下各項之利息：

須於五年內全數償還之銀行貸款	(1,584)	(1,222)
須於五年內全數償還之其他貸款	(765)	(1,029)
	<u>(2,349)</u>	<u>(2,251)</u>

6. 稅項

截至九月三十日止六個月
 二零零三年 二零零二年
 港幣千元 港幣千元

稅項支出包括：

本公司及附屬公司：

香港利得稅	(387)	(40)
中國大陸企業所得稅	(512)	-
	<u>(899)</u>	<u>(40)</u>

6. 稅項 (續)

因本集團於本期間之估計應課稅溢利已全數為承前稅務虧損所抵銷，故本期間並無作出香港利得稅撥備。本期間之稅項開支乃前期香港利得稅撥備不足。

香港利得稅乃按照前期本集團估計應課稅溢利以稅率16%計算。

於中國大陸成立之附屬公司及聯營公司均於首兩個獲利年度獲豁免繳納中國大陸企業所得稅，並於隨後三年可減半繳納中國大陸企業所得稅。中國大陸企業所得稅乃按該等附屬公司或聯營公司之估計應課稅溢利以中國大陸有關地區之現行適用稅率計算。

本集團於任何其他司法權區概無產生任何重大稅務負債。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據期間虧損淨額港幣22,468,000元(截至二零零二年九月三十日止六個月：港幣17,067,000元)及期內已發行普通股之加權平均數1,684,995,132股(截至二零零二年九月三十日止六個月：1,464,736,116股普通股)計算。

因行使本公司之未行使購股權及兌換強制性可換股票據會產生非攤薄影響，故並無呈列上述兩段期間之每股攤薄虧損。

8. 投資物業

投資物業於二零零三年三月三十一日由獨立物業估值師S. H. Ng & Co., Ltd.按公開市值基準重估。本集團在香港及海外持有賬面總值分別為港幣63,000,000元及港幣3,928,000元(二零零三年三月三十一日：港幣82,000,000元及港幣3,928,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團之銀行貸款之抵押品。

期內，本集團購入附屬公司Merry World Associates Limited(「Merry World」)，該公司擁有中國廣州市之一項投資物業(見附註13)。此項投資物業於二零零三年五月三十日由獨立物業估值師S.H. Ng & Co., Ltd按公開市值基準重估為港幣105,000,000元。

8. 投資物業(續)

二零零三年十一月二十九日，本集團與獨立第三方訂立協議(「出售協議」)，以港幣63,000,000元代價出售一項香港投資物業，該項物業於二零零三年三月三十一日之估值為港幣82,000,000元。根據董事對此項投資物業之公開市值所作評估，截至二零零三年九月三十日止六個月收入報表內錄得重估虧損港幣19,000,000元。

9. 物業、機器及設備

期內，本集團在購置物業、機器及設備方面之開支為港幣4,593,000元(截至二零零二年九月三十日止六個月：港幣134,000元)。

10. 貿易及其他應收款項

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收款項	14,392	10,673
預付款項及按金淨額	2,566	1,966
其他應收款項淨額	6,335	1,094
	23,293	13,733

本集團以記賬交易形式進行之銷售給予其貿易客戶平均賒賬期為30日(二零零三年三月三十一日：30日)。於二零零三年九月三十日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
即期	8,526	6,667
一至三個月	271	956
三個月以上	5,595	3,050
	14,392	10,673

11. 貿易及其他應付款項

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付款項	27,447	26,334
已收按金、其他應付款項及應計款項	85,602	69,271
	113,049	95,605

於二零零三年九月三十日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
即期	7,313	4,709
一至三個月	70	2,394
三個月以上	20,064	19,231
	27,447	26,334

12. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股面值港幣0.10元之普通股		
法定：		
二零零三年三月三十一日及 二零零三年九月三十日	5,000,000	500,000
已發行及繳足：		
二零零三年四月一日	1,684,405	168,440
因行使購股權而發行新股	1,250	125
二零零三年九月三十日	1,685,655	168,565

13. 購入附屬公司

二零零三年四月八日，本公司宣佈其與中國華通物產集團公司（「華通物產」）及其附屬公司（統稱「華通集團」）訂立和解協議（「和解協議」），據此（其中包括）本公司同意，在達成若干條件後，減少根據爭議索償對華通集團提出之索償款額港幣105,000,000元，以換取華通物產同意：(i)解除及促使華通物產之全資附屬公司華通熱能技術有限公司解除本公司擁有75%權益之附屬公司物華供熱有限公司因（倘有）供熱項目可能產生之任何索償；及(ii)促使華通物產之全資附屬公司華通控股有限公司（「華通」）按根據公平原則商定之代價轉移華通之全資附屬公司Merry World股份權益及轉讓Merry World所欠股東貸款予本公司，並免除一切繁重負擔。和解協議已於二零零三年六月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。

華通乃Merry World之唯一實益股東及Merry World於二零零三年二月二十八日所欠之全部無抵押及免息股東貸款港幣93,623,000元（「MerryWorld債項」）之實益擁有人。Merry World之唯一資產為一項廣州物業，此項投資物業於二零零三年五月三十日由獨立物業估值師S.H. Ng & Co., Ltd按公開市值基準重估為港幣105,000,000元。

收購Merry World之淨影響為截至二零零三年三月三十一日止年度撥回無形資產減值港幣79,460,000元，此乃Merry World於二零零三年二月二十八日之負債淨額港幣14,163,000元及由於轉讓Merry World債項（於二零零三年二月二十八日為港幣93,623,000元）予本集團產生之有形資產項淨值增益之總和。於二零零三年三月三十一日，本集團視無形資產賬面淨值為用以向Merry World交換有形資產淨值（減負債）。

14. 購入聯營公司

二零零二年一月二十八日，本集團出售其於Success Project Investments Ltd.之35%權益，該公司持有另一間投資公司（後者擁有中國大陸蘇州市石路國際商城）之52%權益，作價港幣15,000,000元。本集團有權於二零零二年底以前（其後延至二零零三年四月十七日）選擇購回該項投資，作價為港幣15,000,000元（連同此筆款項以年利率10厘計算之利息）。二零零三年四月十七日，本集團選擇以港幣16,866,000元購回該項投資並因此而錄得港幣13,488,000元之負商譽。

15. 或然負債

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
訴訟	4,844	4,844

訴訟指董事會估計本集團就針對本公司之一家附屬公司被提出索償所涉及之最高或然負債。根據本集團法律顧問提供之意見，董事會認為本集團具充份理由對有關指稱申索提出抗辯，因此並無於期內就是項申索之相關責任作出撥備。

16. 經營租約承擔

作為承租人

本集團就下列期間到期之土地及樓宇不可解除經營租約承擔有於未來支付之最低租金如下：

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
一年內	1,579	1,512
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,615	-
	6,194	1,512

作為出租人

本集團已就投資物業與租戶訂約並有於未來收取之最低租金如下：

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
一年內	2,615	2,900
第二至第五年(包括首尾兩年)	400	1,489
	3,015	4,389

17. 資本承擔

於二零零三年九月三十日，本集團並無任何重大資本承擔。

18. 結算日後重大事項

二零零三年十一月二十九日，本集團與獨立第三方訂立協議，出售位於香港，於二零零三年三月三十一日之估值為港幣82,000,000元之投資物業，作價港幣63,000,000元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，並須於本公司股東於為(其中包括)批准出售協議而將予召開之本公司股東特別大會上批准後方可作實。

中期股息

董事會並不建議派付中期股息。

管理層討論及分析

業績

於截至二零零三年九月三十日止六個月(「本期間」)內，股東應佔之中期綜合虧損為港幣22,468,000元，而二零零二年同期之虧損則為港幣17,067,000元。

本期間之虧損主要來自二零零三年十一月二十九日所訂立之出售協議所帶來之減值虧損港幣19,000,000元，該協議乃關於出售其中一項投資物業予獨立第三方。倘若撇除是項物業出售之影響，本期間之虧損淨額則約為港幣3,468,000元。

本集團於本期間錄得營業額港幣58,238,000元，而二零零二年同期則錄得營業額港幣66,287,000元，營業額倒退乃由於終止無利可圖之分銷業務所致。

回顧期內之行政及其他營運開支大幅減少，得力於本集團致力落實嚴格財務控制及削減成本措施。