

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) 會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，並已就重估投資物業及證券投資作出修改。

簡明財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務申報」（「會計實務準則第25號」）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

除本集團於本期間已採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」外，於簡明財務報表中所採用之會計政策與本集團截至二零零三年三月三十一日止年度經審核之財務報表中所列載一致。採納會計實務準則第12號（經修訂）主要影響遞延稅項。於過往年度，遞延稅項乃按收益表負債法作出部份撥備，即是就時差所產生之稅項均會被確認為負債，除非預期有關時差不會於可見將來撥回。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用資產負債表負債法，據此，除有限之特殊情況下，遞延稅項會於資產及負債於財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所用之有關稅基之一切暫時性差異產生時確認。由於會計實務準則第12號（經修訂）並無訂有任何特別過渡性規定，該新會計政策經已追溯運用。前期之比較數字因此而重列。由於該項會計政策轉變，累計虧損於二零零三年四月一日之結餘增加約535,000港元（二零零二年四月一日：增加約481,000港元）。截至二零零三年九月三十日止六個月之淨虧損增加約80,000港元（截至二零零二年九月三十日止六個月：增加約27,000港元）。

(2) 中期財務報告之編製基準

於編製中期財務報告時，本公司董事已審慎衡量本集團之流動資金狀況及持續經營狀況。

本集團訂立之若干銀行貸款及信貸協議出現拖欠事件，故此，有關銀行借款因而變成於接獲通知時須即時償還，並已列為流動負債。誠如附註8所述，於截至二零零三年九月三十日止六個月期間，本集團出售若干投資物業以履行相關之財務責任及負債，本集團仍須倚賴其往來銀行之繼續支持。

有鑑於此，本集團正與其往來銀行進行磋商，商討以達成重組及／或償還其債務之協議，同時，本集團亦正尋求額外融資，因此，期內本集團兩家往來銀行與本公司若干附屬公司訂立和解協議（「和解協議」），據此，有關銀行同意待若干條件達成後將於二零零三年九月三十日為數約43,000,000港元之本集團欠負之部分未償還債務總額視作清償並予以解除。此外，於二零零三年九月三十日後，本公司若干附屬公司與本集團往來銀行訂立還款時間表，致使於二零零三年九月三十日列為流動負債之銀行借款約40,000,000港元將於一年後到期。

本公司董事相信本集團有能力於可見未來財務承擔到期應付時履行償付責任，惟和解協議項下條件必須可達成及本集團可籌得額外資金。中期財務報告乃按持續經營基準編製，而基準之有效性繫於有否未來資金。中期財務報告不包括未能取得上述資金所導致之調整。

(3) 分類資料

就管理而言，本集團目前將業務分為四個類別，分別是：出售物業、租賃服務、樓宇管理服務，以及其他業務。此等類別為分類資料呈報之基準。

業務分類：

截至二零零三年九月三十日止六個月

	出售物業	租賃服務	樓宇 管理服務	其他業務	抵銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
外來收益	87,000	5,552	1,536	-	-	94,088
分類業務間收益	-	255	174	-	(429)	-
總收益	<u>87,000</u>	<u>5,807</u>	<u>1,710</u>	<u>-</u>	<u>(429)</u>	<u>94,088</u>
分類業績	<u>(2,626)</u>	<u>3,015</u>	<u>161</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	550
未經分配其他經營收入						849
利息收入						28
未經分配企業開支						<u>(9,572)</u>
經營虧損						<u>(8,145)</u>
融資成本						<u>(7,037)</u>
除稅前虧損						<u>(15,182)</u>
稅項						<u>(80)</u>
期內淨虧損						<u><u>(15,262)</u></u>

分類業務間收益乃按現行市場價格計算。

截至二零零二年九月三十日止六個月

	出售物業 千港元	租賃服務 千港元	樓宇 管理及 代理服務 千港元	其他業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
外來收益	58,906	9,913	2,516	—	—	71,335
分類業務間收益	—	741	94	—	(835)	—
總收益	<u>58,906</u>	<u>10,654</u>	<u>2,610</u>	<u>—</u>	<u>(835)</u>	<u>71,335</u>
分類業績	<u>(17,789)</u>	<u>6,658</u>	<u>1,098</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	(10,033)
未經分配其他經營收入						1,452
利息收入						66
未經分配企業開支						(12,739)
經營虧損						(21,254)
融資成本						(9,042)
除稅前虧損						(30,296)
稅項						(27)
期內淨虧損						<u>(30,323)</u>

分類業務間收益乃按現行市場價格計算。

(4) 經營虧損

	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千港元	二零零二年 四月一日至 二零零二年 九月三十日 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
廠房及設備之折舊	78	334
遣散費	1,213	—
出售廠房及設備之虧損	<u>141</u>	<u>—</u>

(5) 稅項

	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千港元	二零零二年 四月一日至 二零零二年 九月三十日 千港元
遞延稅項		
本期	<u>(80)</u>	<u>(27)</u>

由於期內估計應課稅溢利已全部由以往年度之累積稅項虧損所抵銷，故此於期內，簡明財務報表內並無為利得稅作撥備。截至二零零二年九月三十日止六個月，本集團並無應課稅溢利。

(6) 股息

根據本公司優先股股東之權利，於期內，約520,000港元(截至二零零二年九月三十日止六個月：579,000港元)之優先股股息已支付予優先股股東。

(7) 每股虧損

基本每股虧損乃根據本期之淨虧損約15,262,000港元(截至二零零二年九月三十日止六個月：30,323,000港元)及期內已發行股份加權平均數3,656,356,207股(截至二零零二年九月三十日止六個月：3,236,460,924股)計算。

計算兩個期間之每股攤薄虧損未有假設行使本公司尚未行使之購股權及可轉換可贖回而無投票權優先股之轉換權，因該等轉換會引致每股虧損減少。

(8) 投資物業、廠房及設備

截至二零零三年九月三十日止六個月內，本集團以總代價87,000,000港元出售其兩幢投資物業予獨立第三者。所得款項已／將用作償還以該出售投資物業抵押之銀行貸款，出售事項引致約2,626,000港元之虧損。

此外，截至二零零三年九月三十日止六個月內，本集團在廠房及設備方面的支出約為零港元(截至二零零二年九月三十日止六個月：232,900港元)。

(9) 證券投資

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
股本證券：		
非流動		
投資證券－非上市（註）	140,400	140,400
流動		
其他投資－上市	699	470
	<u>141,099</u>	<u>140,870</u>

註：

1. 該項投資為本集團於香港衛星科技控股有限公司（「香港衛星」）之1.99%股本權益，該公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事衛星通訊平台之發展及生產、組裝、推廣及銷售新的商業通訊衛星。
2. 本公司董事乃參照一份日期為二零零三年七月二十一日，由獨立專業估值師中證評估有限公司對香港衛星之業務進行估值，以釐定投資於香港衛星於二零零三年九月三十日之賬面值。載於估值報告中，香港衛星價值之評估是經考慮到不同主要因素及假設（其中一項為香港衛星取得所需資金，並根據其業務計劃及預測達到預期增長）。倘香港衛星能取得所需資金，並根據其業務計劃及預測發展衛星通訊平台之項目，本公司董事認為載於估值報告中之估值能用作其投資於香港衛星之賬面值。按此基準，於此中期報告中並無確認減值虧損。

(10) 貿易及其他應收賬款

本集團之政策要求貿易客戶預先付款，除非於出售物業時簽訂協議，在此情況下則根據協議之條款付款。

於報告日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
60日內	26,755	750
61-90日內	83	198
90日以上	446	39
貿易應收賬款	27,284	987
其他應收賬款	1,161	2,081
	<u>28,445</u>	<u>3,068</u>

(11) 貿易及其他應付賬款

於報告日，包括於貿易及其他應付賬款項下之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
91日或以上之貿易應付賬款	80	80
應付銀行貸款利息	21,826	16,485
其他應付賬款	11,813	7,833
	<u>33,719</u>	<u>24,398</u>

(12) 應付董事款項

該筆款項乃無抵押、免息及無固定償還期限。於二零零三年三月三十一日，該筆款項乃無抵押，且董事之意願為不會要求於結算日起計未來十二個月內償還該筆款項，因此，該筆款項已被列為非流動負債。

(13) 股本

於期內，1股每股面值1,000,000港元可轉換可贖回而無投票權優先股已按每股0.10港元被轉換為10,000,000股普通股。

(14) 資產抵押

本集團之一般信貸及銀行借款乃以賬面總值約53,300,000港元(二零零三年三月三十一日：89,000,000港元)之本集團之投資物業及約45,000,000港元(二零零三年三月三十一日：45,000,000港元)之待出售物業作抵押。

(15) 關連人士交易

於期內，本集團曾與關連人士進行下列交易：

關連人士名稱	交易性質	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
新萊有限公司	本集團支付租金開支 (註a及c)	48	48
豐年証券有限公司	本集團收取租金收入 (註b及c)	62	109
朱幼麟先生	本集團收取租金收入 (註c)	42	74
	本集團支付優先股股息 (註d)	1,030	579
	本集團支付利息開支 (註e)	<u>—</u>	<u>848</u>

註：

- (a) 陳驚雄先生，於期內為本公司董事，擁有新萊有限公司之實益權益。
- (b) 朱何妙馨女士，為本公司董事，擁有豐年証券有限公司之實益權益。
- (c) 以上交易均參照市場價格後進行。
- (d) 優先股股息以尚未行使之優先股票面總金額按年息1%計算。
- (e) 利息開支乃按現行市場利率計算。

此外，本集團若干銀行融資乃以陳驚雄先生、朱幼麟先生及朱何妙馨女士提供私人擔保作抵押，惟本集團無須為此支付費用。