

未經審核簡明中期賬目附註

1. 編製基準及會計政策

此等未經審核綜合簡明中期賬目乃根據香港會計師公會（「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（經修訂）「中期財務報告」而編製。

此等未經審核簡明綜合中期賬目應與本集團截至二零零三年四月三十日止年度之年度賬目（「年度賬目」）一併閱讀。

編製此等未經審核簡明綜合中期賬目所採用之會計政策及計算方法與年度賬目所採用者一致，惟本集團自採納由香港會計師公會頒佈並由二零零三年一月一日當日或其後開始的會計期間生效之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」後，已更改若干會計政策。

根據經修訂準則，遞延稅項以負債法就資產及負債之稅基與彼等於賬目之賬面值兩者之暫時性差異作全數撥備。遞延稅項乃採用結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

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性差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司及聯營公司之投資而產生之暫時性差異而作出撥備，惟假若可以控制暫時性差異之撥回，並有可能在可預見將來不會撥回則除外。

往年度，遞延稅項乃採用負債法，因應就課稅而計算之溢利與賬目所述之溢利兩者間之時差，根據預期於可預見將來支付或收回之負債或資產按現行稅率計算。採納經修訂會計實務準則第12號構成會計政策之變動，惟有關變動對於本集團之業績並無構成重大影響。

2. 綜合賬目基準

本集團之未經審核綜合中期業績包括本公司及其附屬公司截至二零零三年十月三十一日止六個月之業績。集團公司間之所有重大交易及結存已於綜合賬目時抵銷。

附屬公司中輝航運有限公司（「中輝航運」）之經營業績及資產淨值並無合併計算，理由為董事認為本公司對中輝航運已無控制權，因中輝航運現正處於清盤過程中。

於未綜合附屬公司之投資按成本減去減值準備列賬。來自未綜合附屬公司之收入根據已宣佈派發之股息入賬。

3. 分部資料

本集團之主要業務為物業出租及投資控股。

本集團於期間內按業務分部（主要呈報分部）劃分之營業額及業績分析如下：

| | 未經審核 | | | 綜合總額 千港元 |
|------------|-------------------|-------------------|-------------|----------------|
| | 截至二零零三年十月三十一日止六個月 | | | |
| | 物業出租 千港元 | 持作 出售物業 千港元 | 投資控股 千港元 | |
| 營業額 | <u>911</u> | — | — | <u>911</u> |
| 分部業績 | <u>(462)</u> | — | <u>3</u> | <u>(459)</u> |
| 財務成本 | | | | (2,216) |
| 所佔一間聯營公司溢利 | | | | <u>313</u> |
| 除稅前虧損 | | | | (2,362) |
| 稅項 | | | | — |
| 少數股東權益 | | | | — |
| 股東應佔虧損 | | | | <u>(2,362)</u> |

3. 分部資料(續)

| | 未經審核 | | | 綜合總額 千港元 |
|------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
| | 截至二零零二年十月三十一日止六個月 | | | |
| | 物業出租 千港元 | 持作 出售物業 千港元 | 投資控股 千港元 | |
| 營業額 | <u>949</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>949</u> |
| 分部業績 | <u>(1,075)</u> | <u>—</u> | <u>(2,112)</u> | <u>(3,187)</u> |
| 財務成本 | | | | (2,032) |
| 所佔一間聯營公司溢利 | | | | <u>103</u> |
| 除稅前虧損 | | | | (5,116) |
| 稅項 | | | | — |
| 少數股東權益 | | | | <u>1</u> |
| 股東應佔虧損 | | | | <u>(5,115)</u> |

業務分部之間並無進行銷售或其他交易。

雖然本集團之三個業務分部，業務遍及全球，惟主要於下列兩個地域經營：

香港－物業出租

馬來西亞－物業出租、持作出售物業及投資控股

3. 分部資料(續)

本集團於期間內按地區分部(次要呈報分部)劃分之營業額及所佔經營虧損分析如下：

| 地區分部： | 未經審核 營業額 | | 未經審核 經營虧損 | |
|-------|------------------|--------------|------------------|----------------|
| | 截至十月三十一日 止六個月 | | 截至十月三十一日 止六個月 | |
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 香港 | 663 | 720 | (133) | (1,147) |
| 馬來西亞 | 229 | 229 | (161) | (1,045) |
| 其他 | 19 | — | (165) | (995) |
| | <u>911</u> | <u>949</u> | <u>(459)</u> | <u>(3,187)</u> |

4. 經營虧損

經營虧損在扣除其他投資之已變現虧損約5,000港元(二零零二年：零港元)及固定資產之折舊開支約83,000港元(二零零二年：102,000港元)後列賬。

5. 稅項

本期間內，就香港及海外利得稅而言，本公司並無估計應課稅溢利。

6. 每股虧損

每股基本虧損乃根據截至二零零三年十月三十一日止六個月之股東應佔未經審核綜合虧損約2,362,000港元(二零零二年：5,115,000港元)及截至二零零三年十月三十一日止六個月之已發行普通股加權平均數591,047,975股(二零零二年：591,047,975股普通股)計算。

於二零零三年及二零零二年十月三十一日並無尚未行使之攤薄性財務工具(如購股權及認股權證)，故此，兩個期間之每股攤薄後虧損與每股基本虧損相同。

7. 應收賬款、預付款項及按金

(a) 應收賬款、預付款項及按金包括：

| | 未經審核 於二零零三年 十月三十一日 千港元 | 經審核 於二零零三年 四月三十日 千港元 |
|---------|---------------------------------|-------------------------------|
| 應收貿易賬款 | 111 | 90 |
| 預付款項及按金 | <u>413</u> | <u>441</u> |
| | <u><u>524</u></u> | <u><u>531</u></u> |

(b) 本集團應收貿易賬款之信貸期為15天。於二零零三年十月三十一日，應收貿易賬款賬齡分析如下：

| | 未經審核 於二零零三年 十月三十一日 千港元 | 經審核 於二零零三年 四月三十日 千港元 |
|---------|---------------------------------|-------------------------------|
| 逾期： | | |
| 31至90日 | 87 | 84 |
| 91至180日 | <u>24</u> | <u>6</u> |
| | <u><u>111</u></u> | <u><u>90</u></u> |

8. 應付賬款及應計負債

(a) 應付賬款及應計負債包括：

| | 未經審核 於二零零三年 十月三十一日 千港元 | 經審核 二零零三年 四月三十日 千港元 |
|--------|---------------------------------|------------------------------|
| 其他應付賬款 | — | 12 |
| 應計負債 | <u>539</u> | <u>856</u> |
| | <u>539</u> | <u>868</u> |

(b) 其他應付賬款結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

9. 有抵押之長期銀行貸款

本集團有抵押之長期銀行貸款期限如下：

| | 未經審核 於二零零三年 十月三十一日 千港元 | 經審核 二零零三年 四月三十日 千港元 |
|-------------|---------------------------------|------------------------------|
| 一年內 | 998 | 2,308 |
| 一年後但不超過兩年 | 818 | 2,005 |
| 兩年後但不超過五年 | <u>2,804</u> | <u>6,998</u> |
| 五年內總額 | 4,620 | 11,311 |
| 五年後 | <u>9,768</u> | <u>4,128</u> |
| | 14,388 | 15,439 |
| 於流動負債內之即期部份 | <u>(998)</u> | <u>(2,308)</u> |
| | <u>13,390</u> | <u>13,131</u> |

於二零零三年十月三十一日，長期銀行貸款以本集團若干位於香港之投資物業與租賃土地及樓宇作為抵押。

10. 固定資產淨值

| | |
|---------------------|---------------|
| | 千港元 |
| 期初賬面淨值，於二零零三年五月一日 | 36,577 |
| 添置 | 2 |
| 折舊 | (83) |
| | <u>36,496</u> |
| 期終賬面淨值，於二零零三年十月三十一日 | <u>36,496</u> |

11. 關連人士交易

- (a) 股東應收款為無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償還。
- (b) 以港元最優惠貸款利率加年息率3厘計息之關連公司及股東貸款為無抵押，且毋須在未來十二個月內償還。

12. 股本

| | 未經審核 於二零零三年 十月三十一日 千港元 | 經審核 二零零三年 四月三十日 千港元 |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 法定股本： | | |
| 每股面值0.2港元之普通股1,250,000,000股 | <u>250,000</u> | <u>250,000</u> |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 每股面值0.2港元之普通股591,047,975股 | <u>118,210</u> | <u>118,210</u> |

13. 資本承諾

根據為成立成功－惠通而於一九九五年四月十九日訂立之合營協議，本集團同意於一九九七年五月十二日或之前向該合營企業出資共約10,000,000美元（約相等於77,300,000港元）。雖然本集團於二零零三年十月三十一日仍未出資餘下約1,592,568美元（約相等於12,300,000港元）（二零零三年四月三十日：12,300,000港元）以履行合營協議下之責任，惟董事認為不會因而承擔風險或負債。

成功－惠通已與某承建商訂約在其於上海浦東區之租賃土地草擬發展綜合工商大樓之藍圖。未於二零零三年十月三十一日之賬目中撥備之已訂約承諾約為3,950,000港元（二零零三年四月三十日：3,950,000港元）。

14. 經營租賃應收款項

於二零零三年十月三十一日，本集團按不可撤回經營租賃持有之投資物業之未來最低租金收入總額如下：

| | 未經審核 於二零零三年 十月三十一日 千港元 | 經審核 二零零三年 四月三十日 千港元 |
|------------|---------------------------------|------------------------------|
| 不超過一年 | 1,221 | 1,632 |
| 超過一年及不超過五年 | 238 | 390 |
| | <u>1,459</u> | <u>2,022</u> |

15. 有關未經審核綜合資產負債表之附加財務資料

於二零零三年十月三十一日，本集團之流動資產淨額約為2,354,000港元（二零零三年四月三十日：111,000港元）。於同日，本集團之資產總值減流動負債約為110,232,000港元（二零零三年四月三十日：107,757,000港元）。

16. 結算日後事項

於二零零四年一月二日，本集團一間附屬公司與一間第三方公司國亮有限公司訂立一項買賣協議，以出售於二零零三年十月三十一日賬面值約5,540,000港元之租賃土地及樓宇，代價為5,500,000港元。交易預期於二零零四年二月完成。