

1. 中期財務報告之編製基準及主要會計政策

- a. 香港高等法院於二零零三年六月七日委任廖耀強先生及楊文安先生(屬於安永企業財務服務有限公司)作為本公司之接管人。該項委任規定接管人需採取一切合適之行動保管本公司之財產、維持本公司之業務及採取所有合理所需之行動以維護本公司財產及業務價值。

於二零零三年十二月十六日，上海工商局確認：

- 楊文安先生成為龍柏法定代表人之變更；及
- 接管人及葉奕雋先生成為龍柏董事的委任。

於結算日後之二零零四年一月十五日，上海工商局再確認：

- 楊文安先生成為宏興法定代表人之變更；及
- 接管人及葉奕雋先生成為宏興董事的委任。

接管人已採取一切合理之步驟及竭盡所能編製本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。接管人雖然已竭力確證本集團之業務狀況，惟僅能有限度取得宏興之賬冊及記錄，接管人亦未能取得龍柏之若干正本文件。鑑於宏興之前任法定代表人尚未移交相關賬冊及記錄，致使接管人未能取得宏興由二零零三年七月一日至二零零三年十二月三十一日止之會計賬冊，因此在編製本集團之中期財務報告時只納入宏興截至二零零三年六月三十日之會計賬冊。

此外，Bowler曾委任上海農凱作為其事項經理人，處理一切有關位於峻嶺廣場之投資物業之租賃事務，及作為有關投資物業之託管人並就有關物業收取收入及支付有關費用。按理上海農凱應就租賃Bowler位於峻嶺廣場之投資物業之租賃狀況及現金情況編製每月財務報告。然而，接管人仍未能自上海農凱取得充份資料或文件以確證Bowler之租賃交易是否已悉數記載於中期財務報告內。

有見及此，接管人未能發出無保留意見的聲明確認中期財務報告是否已悉數記載截至二零零三年十二月三十一日止六個月對本集團構成影響之所有交易，以及此中期財務報告是否真實公平地呈列本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之業務、現金流量，和本集團於該日之財務狀況。接管人因此不會對本集團中期財務報告中有關截至二零零三年十二月三十一日止六個月之業務狀況承擔所有責任。

1. 中期財務報告之編製基準及主要會計政策 (續)

董事會依賴接管人維持本公司之業務及採取一切合理所需之行動以維護本公司財產及業務價值。鑑於如上文所述接管人僅能有限度地取得資料，董事會未能發出無保留意見聲明確認中期財務報告是否已悉數記載截至二零零三年十二月三十一日止六個月對本集團構成影響之所有交易，以及此中期財務報告是否真實公平地呈列本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之業務、現金流量和本集團於該日之財務狀況。董事會因此拒絕對本集團中期財務報告中有關截至二零零三年十二月三十一日止六個月之業務狀況承擔所有責任。

- b. 雖然此中期財務報告乃未經審核，但已由馬炎璋會計師行(「會計師行」)根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之核數準則第700號「受聘審閱中期財務報告」作出審閱。會計師行致董事會之獨立審閱報告載於第13至15頁。

中期財務報告乃根據上市規則之規定而編製，亦符合會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」之規定。

中期財務報告所載截至二零零三年六月三十日止財政年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。此等截至二零零三年六月三十日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處索取。核數師已於二零零三年十月二十七日發出之報告內表示未能就該等財務報表發表意見。

除採納於本中期期間生效之會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」外，其餘所採納之主要會計政策及計算方法均與編製本集團截至二零零三年六月三十日止年度之法定財務報表時相同。

會計實務準則第12號(經修訂)主要規定遞延稅項之會計處理及披露要求之基準。於過往年度，遞延稅項乃根據收益負債法，按所有重大時差而產生之負債(泛指預期將會於可預見將來具體化者)作出之撥備。遞延稅項資產須待其具體化後在毫無合理疑點之情況下獲得肯定，方予以確認。然而會計實務準則第12號(經修訂)規定遞延稅項須採納資產負債表負債法，除有限的例外情況外，按財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利使用之相應稅基而產生之一切暫時差異而予以確認。鑑於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何指定過渡性條文，因此新會計政策已予追溯採納。

1. 中期財務報告之編製基準及主要會計政策 (續)

會計政策變動所引致之遞延稅項負債及負商譽之負債變動如下：

	按會計實務準則 第12號計算之結餘		按會計實務準則 第12號(經修訂)計算之結餘	
	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 六月三十日 港幣千元
遞延稅項負債	—	—	99,623	99,491
負商譽	112,396	114,136	—	—

因此，誠如詳列於第18頁之簡明綜合權益變動表，截至二零零三年十二月三十一日止六個月之股東應佔綜合虧損增加港幣1,872,000元，截至二零零二年十二月三十一日止六個月之股東應佔綜合溢利減少港幣7,000元，而於二零零三年七月一日之綜合累計虧損則減少港幣14,645,000元。至於二零零二年七月一日之綜合累計虧損則不受影響。

鑑於接管人未能確證有關宏興、龍柏及Bowyer之若干結餘是否已適當地記載於二零零三年六月三十日之綜合資產負債表，因此彼等未能確證由於採納會計實務準則第12號(經修訂)而產生之上述調整之準確性及完備性。

2. 分類資料

本集團主要從事物業投資及酒店投資。

業務分類

本集團選擇以業務分類分析作為主要呈報方式，乃因本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之業績主要受酒店投資、物業投資及物業發展業務所影響，而截至二零零二年十二月三十一日止六個月之業績則主要受物業投資及無線技術投資業務所影響。

	截至十二月三十一日止六個月									
	酒店投資		物業投資		物業發展		無線技術投資		綜合	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	25,921	—	944	744	—	—	—	—	26,865	744
分類業績	8,789	—	780	582	—	—	—	—	9,569	582
利息收入									6,266	17,153
管理費收入									—	166
未能分類										
之行政支出										
(扣除其他										
收入淨額)									(45,177)	(15,411)
經營溢利/(虧損)									(29,342)	2,490
商譽攤銷	—	—	—	(7)	—	—	—	—	—	(7)
融資成本									(10,326)	—
除稅前正常										
業務溢利/(虧損)									(39,668)	2,483
稅項	(132)	—	(257)	(202)	—	—	—	—	(389)	(202)
股東應佔溢利/										
(虧損)									(40,057)	2,281

於本中期及前中期期間，並無任何分類間之銷售及轉讓。

於二零零三年三月二十八日，本集團於出售其所有無線技術公司後並無再從事無線技術投資業務。

2. 分類資料 (續)

地區性分類

鑑於截至二零零三年十二月三十一日止六個月之酒店投資、物業投資及物業發展業務以及二零零二年十二月三十一日止六個月之物業投資業務均在中國進行，故此並無提供地區性分類分析。

3. 其他收益

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	6,266	17,153
管理費收入	—	166
雜項收入	154	83
	<u>6,420</u>	<u>17,402</u>

4. 經營溢利／(虧損)

本集團計算經營溢利／(虧損)時已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
壞賬撥備	2,837	—
折舊	1,045	561
員工成本，包括退休計劃供款淨額港幣36,000元 (二零零二年：港幣94,000元)	8,104	5,513
	<u>8,104</u>	<u>5,513</u>

5. 融資成本

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內悉數償還之聲稱貸款之利息開支	<u>10,326</u>	<u>—</u>

6. 稅項

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
本期稅項 — 中國	257	202
遞延稅項	132	—
	<u>389</u>	<u>202</u>

- a. 本集團於本中期及前中期期間並無任何應繳納香港利得稅之溢利，因此並無就香港利得稅撥備。
- b. Bowyer已就本中期及前中期期間其在中國估計所得的應課稅收入按適用稅率33%作出所得稅撥備。

7. 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據截至二零零三年十二月三十一日止六個月之股東應佔綜合虧損港幣40,057,000元(二零零二年：溢利港幣2,281,000元(經重列))及中期期間已發行股份3,051,438,765股(二零零二年：3,051,438,765股)計算。在本中期及前中期期間，本公司並無潛在具攤薄影響力之普通股。

8. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款港幣2,680,000元(二零零三年六月三十日：港幣1,424,000元)。按賬齡分析之應收貿易賬款如下：

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
0—30日	1,540	514
31—60日	917	106
61—90日	195	352
超過90日	28	452
	<u>2,680</u>	<u>1,424</u>

本集團給予其客戶之平均信貸期為60日。

9. 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款包括應付貿易賬款港幣1,550,000元(二零零三年六月三十日：港幣2,102,000元)。按賬齡分析之應付貿易賬款如下：

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
0-30日	475	1,322
31-60日	519	130
61-90日	192	347
超過90日	364	303
	<u>1,550</u>	<u>2,102</u>

10. 抵押資產

於二零零三年十二月三十一日，土地聲稱已抵押作為人民幣300,000,000元(相等於港幣283,500,000元)之聲稱貸款的抵押品；同時，龍柏飯店亦聲稱已抵押作為人民幣350,000,000元(相等於港幣330,750,000元)之聲稱貸款的抵押品。

11. 資本性承擔

於二零零三年十二月三十一日，本集團有下列之資本性承擔：

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未撥備	—	633
已授權但未訂約	661,500	661,500
	<u>661,500</u>	<u>662,133</u>

本集團於二零零三年四月二十五日訂立有條件買賣協議，向Fortune Harbour Limited收購上海之東方倫敦·伯爵豪園。於二零零三年六月二日，本公司公佈於二零零三年六月三日舉行之股東特別大會(旨在考慮及批准上述協議)已經延期，直至另行通知為止。

12. 經營租約安排

a. 作為出租人

於二零零三年十二月三十一日，本集團可按不可撤銷經營租約於下列到期日向租戶收取之最低租約付款如下：

	投資物業		分租辦公室物業		總計	
	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	634*	1,373	4,403	4,589	5,037	5,962
一年後但不超過五年	125*	425	1,574	3,251	1,699	3,676
	<u>759</u>	<u>1,798</u>	<u>5,977</u>	<u>7,840</u>	<u>6,736</u>	<u>9,638</u>

* 若干於本中期內獲續訂的租約協議書，目前仍被上海農凱扣存。鑑於董事會及接管人未能取得該等協議書，因此未能計算可按該等租約收取之最低租約付款。

b. 作為承租人

於二零零三年十二月三十一日，有關辦公室物業、員工宿舍及若干辦公室設備按不可撤銷經營租約於下列到期日支付之最低租約付款如下：

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	6,838	7,911
一年後但不超過五年	<u>2,707</u>	<u>5,608</u>
	<u>9,545</u>	<u>13,519</u>

13. 結算日後事項

a. 變更宏興之法定代表人

於二零零四年一月十五日，上海工商局確認變更宏興之法定代表人。由於宏興之前任法定代表人尚未交還宏興之賬冊及記錄，接管人正與多方人士及有關政府機關進行磋商，務求保障宏興之資產。

b. 在中國追收欠款行動

(i) 借予富友證券經紀有限責任公司(「富友」)之款項

於二零零四年二月九日接管人以宏興及龍柏董事之身份致函及會見富友之代表，要求富友償還拖欠宏興之人民幣44,500,000元及拖欠龍柏之人民幣347,000,000元。惟富友仍未歸還任何款項。接管人已向中國有關政府機關舉報有關事項，並將於適當時候繼續採取一切所需行動促使收回該等款項。

(ii) 借予上海機械國際貿易有限公司(「上海機械」)之款項

於二零零四年一月三十日接管人以宏興董事之身份，要求上海機械償還拖欠宏興之人民幣222,900,000元，惟該要求迄今仍未獲回應。接管人已向中國有關政府機關舉報有關事項，並將於適當時候繼續採取一切所需行動促使取回該筆款項。

(iii) 借予上海華疊貿易有限公司(「華疊」)之款項

於二零零四年一月三十日接管人以宏興董事之身份，要求華疊償還拖欠宏興之人民幣300,000,000元，惟該要求迄今仍未獲回應。接管人已向中國有關政府機關舉報有關事項，並將於適當時候繼續採取一切所需行動促使取回該筆款項。

14. 訴訟及或然負債

a. 於二零零三年九月二十九日，周先生之法律代表向法院申請：

- 撤銷本公司於二零零三年八月二十一日獲裁定可向周先生索償34,200,000美元連同利息之裁決債務；及
- 撤銷於二零零三年八月二十八日法院委任接管人作為周先生之若干資產之共同及個別接管人之令狀。

於二零零三年十月十日，本公司申請撤銷周先生之法律代表之委任通知書及周先生之申請。

於二零零三年十一月五日，法院頒令在本公司之申請取得法院最終判決前，不會聆訊周先生之申請。

於二零零四年一月八日，周先生之法律代表就法院於二零零三年十一月五日之令狀提出上訴。然而，法院維持二零零三年十一月五日所作出之判決。

14. 訴訟及或然負債 (續)

- b. 於二零零四年二月五日，接管人就追討周先生所欠之判決債務而展開之法律訴訟發表公佈。就公佈發出後，新鴻基有限公司、新泰昌授信有限公司及新鴻基投資服務有限公司均控告本公司及其他人士誹謗。由於接管人並無責任向董事會報告此誹謗控告，因此接管人並無向董事會提供此次行動之全部資料。
- c. 寶洋現正繼續其對順隆提出之法律訴訟，旨在透過二零零三年高等法院案件編號3868向順隆追討尚欠租金及其他支出。

於二零零四年三月十八日，寶洋獲法院頒令勝訴，可向順隆索償港幣2,378,000元(截至二零零四年三月十八日)之款項連進一步利息及訴訟費。順隆已提出上訴，並排期於二零零四年五月十九日聆訊。

- d. 本公司向中國上海市高級人民法院提呈申請，以開展針對多名收款人(包括富友、上海機械及華疊)之法律訴訟，該等收款人合共收取宏興及龍柏之資金人民幣869,900,000元。中國上海市高級人民法院仍在處理本公司之申請。
- e. 根據宏興於中國之法定代表人於二零零三年三月二十七日所簽訂之聲稱貸款協議，土地聲稱被抵押予SRCC作為獲得其聲稱授予宏興人民幣300,000,000元(相等於港幣283,500,000元)貸款之抵押品。該聲稱貸款為期一年，由二零零三年三月二十七日起生效，利息須每季繳付，而年息率為5.31厘。

根據龍柏於中國之法定代表人於二零零三年四月十一日所簽訂之聲稱貸款協議，龍柏聲稱將龍柏酒店抵押予SRCC作為獲得SRCC聲稱授予龍柏人民幣350,000,000(相等於港幣330,750,000元)貸款之抵押品。該聲稱貸款為期五年，由二零零三年四月十八日起生效，利息須每季繳付，而年息率為5.58厘。

根據聲稱由宏興及龍柏與SRCC訂立之貸款協議，倘提早終止該等聲稱已訂立之貸款協議，將須支付約人民幣99,520,000元之利息。

根據現有資料，宏興之聲稱貸款人民幣300,000,000元將於二零零四年三月二十七日期滿還款。

由於接管人知悉此等聲稱貸款並未獲董事會正式授權及批准，因此，接管人已致函SRCC要求索取該聲稱貸款之有關資料及文件。直至今日，接管人尚未收到SRCC發出任何正式回應或提供任何資料。根據以上資料，龍柏尚未繳付於二零零四年三月二十日期滿償還約人民幣4,880,000元之聲稱貸款季度利息。

接管人最近與SRCC之代表會面，SRCC之代表要求龍柏及宏興按聲稱貸款協議還款，並表示倘接管人未能做到以上所述，SRCC會保留採取行動之權利。

鑑於上述申索之性質及賠償極具爭議性，而該等有關之法律訴訟仍處於初步階段，無法於現階段合理地估計該等索償之結果。因此，董事局及接管人並無就該等索償於中期財務報告作出撥備。

15. 比較數字

誠如已詳盡闡述於中期財務報告附註1b，中期財務報告之會計處理及若干項目及結餘之呈列方式已因採納之會計實務準則第12號(經修訂)作出修正以符合新規定。因此，已經重列若干比較數字以符合本中期報告期間之呈列方式。

16. 批准中期財務報告

本中期財務報告已於二零零四年三月二十三日獲董事會批准及授權發行。