



BERJAYA

Strength In Diversity

中期報告 2004

成功控股（香港）有限公司

董事會欣然提呈成功控股(香港)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年十月三十一日止六個月之中期報告及賬目。本集團截至二零零四年十月三十一日止六個月之綜合業績、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及本集團於二零零四年十月三十一日之綜合資產負債表連同附註，載於本報告第4至12頁。

管理層討論及分析

截至二零零四年十月三十一日止六個月，本集團錄得虧損2,830,000港元，而截至二零零三年十月三十一日止六個月之虧損則為2,360,000港元。此乃主要由於所佔一家聯營公司溢利由前期之313,000港元減至本期間之7,000港元所致。本集團繼續從投資物業賺取穩定租金收入。

自最近截至二零零四年四月三十日止年度之年報以來，本集團業績表現並無重大變化。截至二零零四年十月三十一日止六個月內，本集團並無收購及出售轄下附屬公司及聯營公司。

管理層相信，本集團將繼續具備充足營運資金。除一般經營業務所需流動現金外，於截至二零零五年四月三十日止年度內，並無重大現金需求。於二零零四年十月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款約7,960,000港元(二零零四年四月三十日：13,710,000港元)。該項銀行貸款乃由本集團位於香港、賬面淨值約30,890,000港元(二零零四年四月三十日：36,390,000港元)之若干投資物業與租賃土地及樓宇作抵押。除銀行貸款外，本集團亦有尚未償還予關連公司之貸款49,300,000港元(二零零四年四月三十日：46,450,000港元)。該等貸款為無抵押，且毋須在未來十二個月內償還。

本集團於二零零四年十月三十一日之資產負債比率為15%(二零零四年四月三十日：25%)，此乃根據本集團之銀行貸款總額與股東股本總額之比例計算。

於二零零四年十月四日，本集團與第三方公司MWE Properties Sendirian Berhad訂立買賣協議，以出售於二零零四年十月三十一日之賬面值為4,160,000港元之租賃土地及樓宇，代價為4,160,000港元。

本集團將盡力出售部分資產以減少銀行貸款，並同時物色新投資機會，以改善盈利能力及為本集團帶來增長。

中期股息

董事不建議派發截至二零零四年十月三十一日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

集團資產之抵押詳情

於二零零四年十月三十一日，位於香港面值合共約30,890,000港元之若干投資物業與租賃土地及樓宇，已作為本集團之銀行借貸擔保抵押。

購買、出售或贖回股份

本公司於期內並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於期內概無購買或出售本公司任何股份。

或然負債

於二零零四年十月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零四年十月三十一日，根據本公司依據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所示或據本公司接獲之通知，各董事及主要行政人員，概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中，擁有任何權益及淡倉。

於期內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司、聯營公司或同系附屬公司，概無訂立任何安排，使董事及本公司主要行政人員能持有本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

按照本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東名冊之記錄，本公司獲悉於二零零四年十月三十一日，以下佔本公司已發行股本5%或以上之主要股東權益及淡倉。此乃上文所披露有關董事及主要行政人員之權益以外之權益。

於股份之長倉

股東名稱	普通股數目	持股百分比
Berjaya Group Berhad (附註)	292,149,475	49.43
Berjaya Group (Cayman) Limited (附註)	252,149,475	42.66
天行投資有限公司	126,245,000	21.36
Berjaya Leisure (Cayman) Ltd (附註)	40,000,000	6.77

附註：Berjaya Group Berhad所佔本公司之股本權益，包括Berjaya Group Berhad之附屬公司Berjaya Group (Cayman) Limited及Berjaya Leisure (Cayman) Limited之權益。

遵守上市規則最佳應用守則

董事認為，於本中期報告所述會計期間內，除下述事項外，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則：

- (1) 獨立非執行董事並無指定委任期，乃根據本公司組織章程細則之規定而於本公司股東週年大會上輪流告退及重選連任；及
- (2) 全體董事會議舉行次數較每六個月舉行一次為少，因董事認為以傳閱方式舉行會議已經足夠。

審核委員會

審核委員會與管理層已檢討本集團採納之會計準則及實務，亦已與董事討論內部監控及財務申報事宜（包括審閱截至二零零四年十月三十一日止六個月之簡明賬目）。

代表董事會
主席
陳健星

香港，二零零四年十二月十六日

綜合損益表

截至二零零四年十月三十一日止六個月

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	939	911
其他收入		8	30
行政費用		(1,493)	(1,400)
經營虧損	3	(546)	(459)
所佔一間聯營公司溢利		7	313
財務成本		(2,289)	(2,216)
除稅前虧損		(2,828)	(2,362)
稅項	4	(5)	—
未計少數股東權益前虧損		(2,833)	(2,362)
少數股東權益		—	—
股東應佔虧損		(2,833)	(2,362)
每股虧損	5	(0.48仙)	(0.40仙)

綜合資產負債表

二零零四年十月三十一日

		二零零四年 十月三十一日	二零零四年 四月三十日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	32,567	38,067
待發展土地		69,633	69,600
聯營公司		5,427	5,425
長期投資		295	295
股東應收款項	7	560	559
		<u>108,482</u>	<u>113,946</u>
流動資產			
持作出售物業		4,162	4,162
應收款項及預付款項	8	566	532
現金及銀行結餘		164	101
		<u>4,892</u>	<u>4,795</u>
流動負債			
應付款項及應計費用	9	1,770	1,401
有抵押長期銀行貸款即期部分	11	498	854
		<u>2,268</u>	<u>2,255</u>
流動資產淨值		<u>2,624</u>	<u>2,540</u>
運用資金		<u>111,106</u>	<u>116,486</u>
來自			
股本	10	118,210	118,210
儲備		(65,957)	(63,124)
股東資金		52,253	55,086
少數股東權益		2,093	2,094
有抵押長期銀行貸款	11	7,460	12,852
關連公司貸款	12	49,300	46,454
已運用之資金		<u>111,106</u>	<u>116,486</u>

綜合現金流量表

截至二零零四年十月三十一日止六個月

	二 零 零 四 年 千 港 元	二 零 零 三 年 千 港 元
經營業務現金流出淨額	(708)	(31)
投資活動現金流入淨額	5,489	—
融資活動現金流出淨額	(4,718)	(389)
現金及銀行結餘增加／(減少)	63	(420)
期初現金及銀行結餘	101	716
期終現金及銀行結餘	164	296

綜合權益變動表

截至二零零四年十月三十一日止六個月

	股本	股份溢價	匯兌 儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年五月一日	118,210	12,282	503	(75,909)	55,086
本期虧損	—	—	—	(2,833)	(2,833)
於二零零四年 十月三十一日	<u>118,210</u>	<u>12,282</u>	<u>503</u>	<u>(78,742)</u>	<u>52,253</u>
於二零零三年五月一日	118,210	12,282	503	(76,501)	54,494
本期虧損	—	—	—	(2,362)	(2,362)
於二零零三年 十月三十一日	<u>118,210</u>	<u>12,282</u>	<u>503</u>	<u>(78,863)</u>	<u>52,132</u>

賬目附註

1. 會計政策

此等賬目乃根據歷史成本法編製，就重估投資物業及土地及樓宇作出修訂，並符合香港財務申報準則。

編製此等賬目所採用之會計政策及計算方法與二零零四年年度賬目所採用者一致。

2. 分部資料

本集團之主要業務為物業投資、發展及投資控股。

業務分部資料概述如下：

	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總額 千港元
截至二零零四年十月三十一日 止六個月			
營業額	939	—	939
分部業績	(546)	—	(546)
所佔一間聯營公司溢利			7
財務成本			(2,289)
除稅前虧損			(2,828)
稅項			(5)
少數股東權益			—
股東應佔虧損			(2,833)
截至二零零三年十月三十一日 止六個月			
營業額	911	—	911
分部業績	(462)	3	(459)
所佔一間聯營公司溢利			313
財務成本			(2,216)
除稅前虧損			(2,362)
稅項			—
少數股東權益			—
股東應佔虧損			(2,362)

地區分部資料概述如下：

	營業額		經營虧損	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港	710	663	(333)	(133)
馬來西亞	229	229	(155)	(161)
其他	—	19	(58)	(165)
	<u>939</u>	<u>911</u>	<u>(546)</u>	<u>(459)</u>

3. 經營虧損

經營虧損在扣除經營租賃租金77,000港元(二零零三年:無)及物業、廠房及設備之折舊開支11,000港元(二零零三年:83,000港元)後列賬。

4. 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。稅項指所佔一家聯營公司之海外利得稅。

5. 每股虧損

每股虧損乃根據截至二零零四年十月三十一日止六個月之股東應佔虧損2,833,000港元(二零零三年:2,362,000港元)及期內已發行股份591,047,975股計算。

6. 物業、廠房及設備

	千港元
於二零零四年五月一日之賬面淨值	38,067
添置	11
出售	(5,500)
折舊	(11)
	<u>32,567</u>
於二零零四年十月三十一日之賬面淨值	<u>32,567</u>

7. 股東應收款項

該等應收款項為無抵押、免息及毋須於未來十二個月償還。

8. 應收款項及預付款項

	於二零零四年 十月三十一日 千港元	於二零零四年 四月三十日 千港元
應收貿易賬款	129	60
預付款項及按金	437	472
	<u>566</u>	<u>532</u>

應收貿易賬款之信貸期一般為15天。應收貿易賬款按發票到期日之賬齡分析如下：

	於二零零四年 十月三十一日 千港元	於二零零四年 四月三十日 千港元
31至90日	64	43
91至180日	65	17
	<u>129</u>	<u>60</u>

9. 應付款項及應計費用

	於二零零四年 十月三十一日 千港元	於二零零四年 四月三十日 千港元
其他應付款項	693	540
應計支出	1,077	861
	<u>1,770</u>	<u>1,401</u>

10. 股本

	於二零零四年 十月三十一日 千港元	於二零零四年 四月三十日 千港元
法定股本：		
每股面值0.2港元之股份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港元之股份591,047,975股	<u>118,210</u>	<u>118,210</u>

11. 有抵押長期銀行貸款

	於二零零四年 十月三十一日 千港元	於二零零四年 四月三十日 千港元
一年內	498	854
一至兩年	533	870
二至五年	1,825	2,976
五年後	5,102	9,006
	<u>7,958</u>	<u>13,706</u>
流動負債內即期部分	(498)	(854)
	<u>7,460</u>	<u>12,852</u>

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。

12. 關連公司貸款

應付貸款為無抵押，按香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠借貸利率加年利率3厘計息，毋須於未來十二個月償還。

13. 承擔**(a) 經營租賃應收租金**

本集團按不可撤銷經營租賃持有之投資物業於下列年期之未來最低租金收入總額如下：

	於二零零四年 十月三十一日 千港元	於二零零四年 四月三十日 千港元
一年內	1,022	1,470
一至五年	318	620
	<u>1,340</u>	<u>2,090</u>

(b) 經營租賃應付租金

本集團按不可撤銷經營租賃持有之土地及樓宇於下列年期之未來最低租金開支總額如下：

	於二零零四年 十月三十一日 千港元	於二零零四年 四月三十日 千港元
一年內	152	153
一至五年	38	114
	<u>190</u>	<u>267</u>

(c) 資本承擔

本集團已承諾向上海成功一惠通房地產發展有限公司進一步注資1,592,568美元（約12,400,000港元），詳情載於二零零四年全年賬目附註24(c)。

14. 訴訟

本集團就銷售一項物業牽涉於第三方之訴訟，其他詳情載於二零零四年全年賬目附註25。