

## 簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

### (1) 編製基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及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。

### (2) 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作出修改。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之全年經審核財務報表所採用者一致。

## (3) 分類資料

就管理而言，本集團目前將業務分為三個類別，分別是：出售物業、租賃服務及其他業務。此等類別乃本集團呈報其主要分類資料之基準。

截至二零零三年九月三十日止期間，本集團亦經營樓宇管理服務。該項經營於二零零四年九月三十日止六個月期間已終止。

業務分類：

## 截至二零零四年九月三十日止六個月

	持續經營			非持 續經營	綜合 千港元
	出售物業 千港元	租賃服務 千港元	其他業務 千港元	樓宇 管理服務 千港元	
營業額	<u>—</u>	<u>4,906</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,906</u>
分類業績	<u>1,500</u>	<u>3,954</u>	<u>—</u>	<u>67</u>	5,521
未經分配其他經營收入					1,025
利息收入					1
未經分配企業開支					(2,211)
銀行借款及 相關應付利息豁免					<u>36,089</u>
經營溢利					40,425
融資成本	—	(1,147)	(1,680)	—	<u>(2,827)</u>
除稅前溢利					37,598
稅項					<u>—</u>
期內淨溢利					<u>37,598</u>

## (3) 分類資料－續

截至二零零三年九月三十日止六個月

	持續經營			非持續經營		綜合 千港元
	出售物業 千港元	租賃服務 千港元	其他業務 千港元	樓宇 管理服務 千港元	抵銷 千港元	
營業額						
外來	87,000	5,552	–	1,536	–	94,088
分類業務間	–	255	–	174	(429)	–
合計	<u>87,000</u>	<u>5,807</u>	<u>–</u>	<u>1,710</u>	<u>(429)</u>	<u>94,088</u>
分類業績	<u>(2,626)</u>	<u>3,015</u>	<u>–</u>	<u>161</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						(8,145)
融資成本	–	(4,992)	(2,045)	–	–	<u>(7,037)</u>
除稅前虧損						(15,182)
稅項						<u>(80)</u>
期內淨虧損						<u>(15,262)</u>

分類業務間銷售乃按現行市場價格計算。

## (4) 經營溢利 (虧損)

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 千港元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千港元
經營溢利 (虧損) 已扣除下列各項：		
廠房及設備之折舊	58	78
遣散費撥備	-	1,213
出售有形固定資產之虧損	-	141
	<u>          </u>	<u>          </u>

## (5) 稅項

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 千港元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千港元
遞延稅項		
本期	-	(80)
	<u>          </u>	<u>          </u>

由於兩個期間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，簡明財務報表內並無為利得稅作撥備。

## (6) 股息

根據本公司優先股股東之權利，於期內，約515,000港元(截至二零零三年九月三十日止六個月：520,000 港元) 之優先股股息已支付予優先股股東。

## (7) 每股盈利（虧損）

基本及攤薄每股盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 千港元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千港元
期內淨溢利（虧損）	37,598	(15,262)
可轉換優先股股息	(515)	(520)
用以計算每股基本盈利（虧損）之盈利（虧損）	37,083	(15,782)
攤薄潛在普通股之影響：		
可轉換優先股股息	515	—
用以計算每股攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損）	<u>37,598</u>	<u>(15,782)</u>

	股份數目	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 千股	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千股
用以計算每股基本盈利（虧損） 之普通股加權平均數	<u>3,676,208</u>	<u>3,656,356</u>
攤薄潛在普通股之影響：		
購股權	4,073	—
可轉換優先股	293,447	—
	<u>297,520</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利（虧損） 之普通股加權平均數	<u>3,973,728</u>	<u>3,656,356</u>

**(7) 每股盈利（虧損）－續**

計算截至二零零三年九月三十日止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) 添置有形固定資產**

截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本集團在購買有形固定資產之支出約為 37,000 港元（二零零四年三月三十一日：12,000 港元）。

**(9) 貿易及其他應收賬款**

貿易及其他應收賬款包括貿易應收賬款約 997,000 港元（二零零四年三月三十一日：1,075,000 港元），當中主要為租賃應收賬款。每月租金賬單預先印發，並預期收到賬單時清繳。

於報告日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
60 日內	426	679
61 – 90 日內	106	156
90 日以上	465	240
	<hr/>	<hr/>
貿易應收賬款	<u>997</u>	<u>1,075</u>

**(10) 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：

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 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	28	12,823
其他應付賬款	4,491	3,655
	<hr/>	<hr/>
	<u>4,599</u>	<u>16,558</u>

## (11) 應付董事款項

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
無抵押及免息	4,872	6,125
減：列作流動負債之一年內到期款額	(2,400)	(2,400)
	<u>2,472</u>	<u>3,725</u>

## (12) 應付股東款項

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
無抵押及按現行市場利率計息	3,000	—
無抵押及免息	1,191	—
	<u>4,191</u>	<u>—</u>
減：列作流動負債之一年內到期款額	(1,191)	—
	<u>3,000</u>	<u>—</u>

## (13) 銀行借款

截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本集團獲得為數53,000,000港元之銀行新做借款。貸款乃按現行市場利率計息，並須於七年內清還。所籌集資金已用作償還銀行貸款餘額。截至二零零四年九月三十日止六個月期間，為數46,953,000港元之銀行借款已獲償還。

截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本集團之一附屬公司與一家銀行所同意之若干條件已經完成，一筆為數21,892,000港元之借款已獲該銀行豁免清還，而相關應付利息14,197,000港元亦獲豁免。故此，截至二零零四年九月三十日止六個月期間，總值36,089,000港元已轉撥至簡明綜合收入報表內。

## (14) 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
(a) 普通股		
每股面值 0.1 港元之普通股		
已發行及繳足：		
於二零零四年四月一日	3,676,098	367,610
行使購股權	2,000	200
	<hr/>	<hr/>
於二零零四年九月三十日	<u>3,678,098</u>	<u>367,810</u>
(b) 可轉換可贖回而無投票權優先股 (「優先股」)		
每股面值 1,000,000 港元之優先股		
已發行及繳足：		
於二零零四年四月一日及 二零零四年九月三十日	<u>103</u>	<u>103,000</u>
股本總額		<u><u>470,810</u></u>

截至二零零四年九月三十日止六個月期間，2,000,000股購股權已獲行使，而2,000,000股每股面值0.10港元之本公司普通股因而發行。已發行之普通股在各方面與本公司當時之現有普通股享有同等權益。

優先股持有人已表示其目前並無意於優先股之到期日（即發行日期二零零二年二月二十七日起計第三週年）向本公司發出通知以贖回所有或部份優先股。

## (15) 資產抵押

本集團之一般信貸及銀行借款乃以賬面值分別為 65,500,000 港元（二零零四年三月三十一日：63,000,000 港元）之本集團之投資物業及 83,500,000 港元（二零零四年三月三十一日：82,000,000 港元）之本集團持有作出售物業作抵押。

**(16) 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	二零零四年	二零零三年
		四月一日至 二零零四年 九月三十日 千港元	四月一日至 二零零三年 九月三十日 千港元
Cymbeline Limited	本集團支付租金開支 (註 a 及 c)	-	48
豐年証券有限公司	本集團收取租金收入 (註 b 及 c)	-	62
朱幼麟先生	本集團收取租金收入 (註 c)	-	42
	本集團支付優先股股息 (註 d)	-	520
中化香港 (集團) 有限公司	本集團支付利息開支 (註 c 及 e)	227	-
	本集團支付優先股股息 (註 d)	<u>515</u>	<u>-</u>

註：

- (a) 陳驚雄先生，為本公司前任董事，於 Cymbeline Limited 擁有實益權益。
- (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) 中化香港 (集團) 有限公司為本公司主要股東。

**中期股息**

董事會決議不擬宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息 (截至二零零三年九月三十日止六個月：無)。