



**BERJAYA**

**BERJAYA HOLDINGS (HK) LIMITED**

**成功控股（香港）有限公司**

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：288）

**截至二零零五年十月三十一日**

**止六個月之中期業績**

成功控股（香港）有限公司（「本公司」）董事會（「董事」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零五年十月三十一日止六個月之未經審核業績。

綜合損益表（未經審核）

		截至十月三十一日 止六個月	
	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	3	4,938	939
銷售成本		(4,383)	(244)
毛利		555	695
行政費用		(1,753)	(1,937)
投資物業之重估盈餘		2,425	—
經營溢利／（虧損）	4	1,227	(1,242)
所佔一間聯營公司之（虧損）／溢利		(110)	2
融資費用		(2,814)	(2,289)
除稅前虧損		(1,697)	(3,529)
稅項	5	(423)	—
期內虧損		<u>(2,120)</u>	<u>(3,529)</u>
應佔權益：			
本公司股東		(2,089)	(3,529)
少數股東權益		(31)	—
		<u>(2,120)</u>	<u>(3,529)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	6	<u>(0.35)</u>	<u>(0.60)</u>

綜合資產負債表(未經審核)

	附註	二零零五年 十月三十一日 千港元	重列 二零零五年 四月三十日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		44,141	41,716
傢俬、裝置及設備		121	129
待發展土地		53,635	54,203
聯營公司		5,533	5,643
可供出售金融資產		295	—
長期投資		—	295
應收一名股東款項		559	559
		<u>104,284</u>	<u>102,545</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		—	4,162
應收款項及預付款項	7	497	566
現金及銀行結餘		2,234	1,345
		<u>2,731</u>	<u>6,073</u>
		<u>107,015</u>	<u>108,618</u>
<b>權益</b>			
股本		118,210	118,210
儲備		(77,363)	(75,274)
股東資金		<u>40,847</u>	<u>42,936</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期負債		63,217	61,114
遞延稅項負債		1,123	700
		<u>64,340</u>	<u>61,814</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	8	1,350	3,364
長期負債之即期部份		478	504
		<u>1,828</u>	<u>3,868</u>
<b>總負債</b>		<u>66,168</u>	<u>65,682</u>
		<u>107,015</u>	<u>108,618</u>

附註：

1. 編製基準

此中期財務資料乃根據歷史成本法編製，就重估投資物業及各項投資作出修訂，並符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

除本集團因採納於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(統稱「新香港財務報告準則」)而就若干會計政策作出變動外，編製中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零零五年四月三十日止年度之年度賬目所採用者一致。

本集團之會計政策根據新香港財務報告準則作出之變動詳情載於下文附註2。

## 2. 會計政策之變動

### (a) 投資物業

投資物業指本集團為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有，但並不佔用之物業。投資物業包括經營租賃下之土地及融資租賃下之樓宇。經營租賃下之土地如能符合投資物業其他定義則分類為投資物業及入賬，而該等經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)入賬。初步確認後，投資物業按公平值列賬，其估值由外間估值師每年評審。公平值之變動於損益表中確認。

於過往年度，估值虧絀自損益表中扣除；任何增值應首先計入損益表，以抵銷先前扣減之估值虧絀，其後則撥入資產重估儲備。此等會計政策現已作出變動，以符合香港會計準則第40號「投資物業」之規定。於二零零五年四月三十日，投資物業之重估盈餘已計入重估儲備，因此，前期調整已將該筆儲備3,998,000港元轉移至累計虧損。

### (b) 待發展土地

預付待發展之租賃土地款項在租賃期內以直線法於損益表內列作開支，倘出現減值，則該減值亦會於損益表內撇銷。

於過往年度，待發展土地乃按成本減可預見虧損撥備列賬。此項會計政策已作出變動，以符合香港會計準則第17號「租賃」之規定。因此，於二零零五年四月三十日已就過往年度之租賃土地攤銷作出前期調整15,444,000港元，並減少累計虧損。

### (c) 投資

本集團於採納香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」後將其於資產負債表之投資重新分類。此外，可供出售金融資產及買賣投資於其後按公平值列賬。除非衍生工具指定為對沖項目，否則亦會被劃分為買賣投資。貸款及應收款項以及持至到期投資乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。買賣投資公平值變動所產生之已變現及未變現收益及虧損乃於產生期間計入損益賬內。可供出售金融資產公平值變動所產生之未變現收益及虧損乃於股本權益中確認。倘可供出售金融資產獲出售或出現減值，累計公平值調整則計入損益賬內。

於過往年度，除附屬公司及聯營公司外，本集團將其投資分類為長期投資。長期投資按成本減撥備列賬。此項會計政策之變動並無對本集團構成重大影響。

### (d) 借貸

借貸最初乃按公平值(扣除已產生之交易成本)確認。交易成本為直接歸屬於金融資產或金融負債之購買、發行或出售之增量成本，其中包括付予代理、顧問、經紀及交易商之費用和佣金、規管機構及證券交易所所收取之費用，以及轉讓稅及關稅。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本後之所得款項及贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在損益表內確認。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

(e) 遞延稅項

採納香港會計準則-詮釋第21號「所得稅－收回經重估之不可折舊資產」對重估投資物業之遞延稅項之會計政策出現變動。重估物業所產生之遞延稅項乃根據使用物業所收回之賬面值計算。於過往年度，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售物業所收回之賬面值計算。因此已作出去年調整，致使二零零五年四月三十日之遞延稅項負債及累計虧損均增加700,000港元。

3. 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	物業發展 千港元	投資控股 千港元	總額 千港元
<b>截至二零零五年</b>				
<b>十月三十一日止六個月</b>				
營業額	<u>776</u>	<u>4,162</u>	<u>—</u>	<u>4,938</u>
分部業績	<u>1,227</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,227</u>
所佔一間聯營公司虧損	—	—	(110)	(110)
融資費用	—	—	—	(2,814)
除稅前虧損	—	—	—	(1,697)
稅項	—	—	—	(423)
少數股東權益	—	31	—	31
股東應佔虧損	—	—	—	<u>(2,089)</u>
資本開支	—	—	2	2
攤銷	—	—	698	698
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
<b>截至二零零四年十月三十一日止六個月</b>				
營業額	<u>939</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>939</u>
分部業績	<u>(1,242)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,242)</u>
所佔一間聯營公司溢利	—	—	2	2
融資費用	—	—	—	(2,289)
除稅前虧損	—	—	—	(3,529)
少數股東權益	—	—	—	—
股東應佔虧損	—	—	—	<u>(3,529)</u>
資本開支	—	—	11	11
攤銷	—	—	696	696
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>11</u>

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	投資控股 千港元	總額 千港元
<b>截至二零零五年十月三十一日止期間</b>				
分類資產	46,872	—	53,635	100,507
聯營公司	—	—	5,533	5,533
未分配資產				975
總資產				<u>107,015</u>
分類負債	555	—	—	555
未分配負債				65,613
總負債				<u>66,168</u>
<b>截至二零零五年四月三十日止年度</b>				
分類資產	43,627	4,162	54,203	101,992
聯營公司	—	—	5,643	5,643
未分配資產				983
				<u>108,618</u>
分類負債	501	—	—	501
未分配負債				65,181
				<u>65,682</u>

地區分部資料概述如下：

	營業額 千港元	經營溢利／ (虧損) 千港元
<b>截至二零零五年十月三十一日止六個月</b>		
香港	671	2,128
馬來西亞／新加坡	4,267	(51)
中國大陸	—	(850)
	<u>4,938</u>	<u>1,227</u>
<b>截至二零零四年十月三十一日止六個月</b>		
香港	710	(333)
馬來西亞／新加坡	229	(155)
中國大陸	—	(754)
	<u>939</u>	<u>(1,242)</u>
	二零零五年 十月三十一日	二零零五年 四月三十日
總資產		
香港	47,145	43,909
馬來西亞／新加坡	5,578	9,870
中國大陸	54,292	54,839
	<u>107,015</u>	<u>108,618</u>

#### 4. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)在扣除經營租賃租金77,000港元(二零零四年：77,000港元)、待發展土地之攤銷698,000港元(二零零四年：696,000港元)及物業、廠房及設備之折舊開支10,000港元(二零零四年：11,000港元)後列賬。

#### 5. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港利得稅		
本期間	—	—
遞延	423	—
	<u>423</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按17.5%稅率撥備(二零零四年：無)。

#### 6. 每股虧損

每股虧損乃根據截至二零零五年十月三十一日止六個月之重列股東應佔虧損2,089,000港元(二零零四年3,529,000港元)及期內已發行普通股591,047,975股計算。

#### 7. 應收款項及預付款項

	二零零五年 十月三十一日 千港元	二零零五年 四月三十日 千港元
業務應收賬	68	99
預付款項及按金	429	467
	<u>497</u>	<u>566</u>

業務應收賬之信貸期一般為15日。根據賬單日期計算之業務應收賬按賬齡分析如下：

	二零零五年 十月三十一日 千港元	二零零五年 四月三十日 千港元
31至90日	56	99
91至180日	12	—
	<u>68</u>	<u>99</u>

#### 8. 應付款項及應計費用

	二零零五年 十月三十一日 千港元	二零零五年 四月三十日 千港元
其他應付款項	555	2,739
應計費用	795	625
	<u>1,350</u>	<u>3,364</u>

### 管理層討論及分析

截至二零零五年十月三十一日止六個月，本集團錄得虧損2,120,000港元，而截至二零零四年十月三十一日止六個月則錄得虧損3,530,000港元，主要來自本期間投資物業之重估盈餘，而投資物業繼續為本集團帶來穩定之租金收入。



自最近刊發截至二零零五年四月三十日止年度之年度報告以來，本集團之業務並無重大變動。於截至二零零五年十月三十一日止六個月期間，本集團亦無收購及出售旗下任何附屬公司及聯營公司。

管理層相信，本集團將維持擁有充裕之營運資金。除一般經營現金流量外，於本年度直至二零零六年四月三十日概無重大現金需求。於二零零五年十月三十一日，本集團之未償還銀行貸款約為7,480,000港元(二零零五年四月三十日：7,710,000港元)。有關銀行貸款乃由本集團位於香港賬面值42,070,000港元(二零零五年四月三十日：39,760,000港元)之投資物業提供擔保。除銀行貸款外，本集團亦有關連公司之未償還貸款54,200,000港元(二零零五年四月三十日：51,860,000港元)。該等貸款為無抵押，且毋須於未來十二個月內償還。

本集團於二零零五年十月三十一日之資本負債比率為18%(二零零五年四月三十日：18%(重列))，乃根據本集團之銀行貸款總額除以股東資金總額計算。

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，以出售一項持作出售之物業，作價4,160,000港元。有關出售已於二零零五年八月完成。

本集團將竭盡所能出售部份資產以減低銀行借貸，與此同時，本集團將物色新投資商機，以改善本集團之溢利能力及為本集團增值。

## 中期股息

董事議決不宣派截至二零零五年十月三十一日止六個月之中期股息(二零零四年：無)。

## 集團資產之抵押詳情

於二零零五年十月三十一日，位於香港賬面值合共42,070,000港元(二零零五年四月三十日：約39,760,000港元)投資物業已抵押作為本集團銀行借貸之擔保。

## 股本

於二零零五年十月三十一日，本公司之已發行股本中合共有591,047,975股每股面值0.20港元之普通股(「股份」)。

## 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

於二零零五年十月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 遵守上市規則之企業管治常規守則

於二零零五年一月一日，上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)已取代最佳應用守則。

期內，本公司一直遵照守則所載之守則條文規定，例如成立薪酬委員會以監控本集團於此範疇之發展，惟下列偏離事項除外：

### 守則條文A.1.1

守則條文A.1.1規定，董事會成員須定期舉行會議，而董事會會議須最少每年舉行四次，大約每三個月舉行一次，而董事會成員一般須積極參與常規會議，不論親身出席或透過其他電子媒體。

全體董事會會議並非每四個月舉行一次，因董事認為以傳閱方式舉行會議已經足夠。本公司將採取足夠措施以確保本公司之企業管治常規不會較此守則寬鬆。

#### **守則條文 A.4.1**

守則條文 A.4.1 規定，非執行董事須有特定之委任年期，並須輪值退任。

本公司兩名獨立非執行董事並無特定之委任年期，惟須根據本公司之組織章程細則於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

#### **守則條文 A.4.2**

守則條文 A.4.2 規定，因填補職位空缺而獲委任之所有董事須於獲委任後首個股東大會上由股東選舉。各董事（包括具有特定委任年期之董事）須最少每三年輪值退任一次。

根據本公司之組織章程細則，於每屆股東週年大會上，本公司當時三分之一之董事，或倘彼等之人數並非三或三之倍數，則最接近但不多於三分之一之董事（董事總經理除外）須輪值告退，因填補職位空缺而獲委任之董事須保留任期，直至下屆股東週年大會為止。

為確保遵守上述守則條文 A.4.2，本公司將於下屆股東週年大會上向股東提呈批准本公司組織章程細則之有關修訂，因此各董事須每三年輪值退任一次及因填補職位空缺而獲委任之董事須於首次股東大會上獲選舉。

#### **遵守上市規則有關上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）**

截至二零零五年十月三十一日止六個月，本公司採納上市規則附錄 10 所載之標準守則。本公司已就截至二零零五年十月三十一日止六個月期間任何不遵守標準守則之事項向全體董事作出具體查詢，彼等均已確認彼等已全面遵守標準守則所載之規定。

#### **薪酬委員會**

本公司已根據企業管治常規守則之規定成立薪酬委員會。薪酬委員會由三名成員組成，分別為拿督李雅和、陳智勇先生及 Leou Thiam Lai 先生，而拿督李雅和為薪酬委員會主席。

#### **審核委員會**

審核委員會與管理層已檢討本集團所採納之會計原則及慣例，亦已與董事討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零零五年十月三十一日止六個月之未經審核簡明賬目。

#### **本公司之董事成員**

期內，董事會由七名董事組成，當中四名為執行董事，分別為陳健星先生、Chin Chee Seng Derek 先生、陳依琳女士及黃文康先生，以及三名獨立非執行董事，分別為拿督李雅和、陳智勇先生及 Leou Thiam Lai 先生。董事會成員於其後並無任何變動。



## 財務資料之全部詳情

載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則第46(1)至46(6)段所規定有關本集團資料之詳細業績公佈將於適當時候登載於香港聯合交易所有限公司之網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

代表董事會  
主席  
陳健星

香港，二零零五年十二月十四日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。