

2006

中期報告



BERJAYA

成功控股（香港）有限公司

股份代號：288

董事會提呈成功控股（香港）有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年十月三十一日止六個月之中期財務報表。本集團截至二零零六年十月三十一日止六個月之綜合業績、現金流量表及權益變動表以及本集團於二零零六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6至18頁。

管理層討論及分析

截至二零零六年十月三十一日止六個月，本集團錄得虧損1,074,000港元，而截至二零零五年十月三十一日止六個月則錄得虧損2,120,000港元，主要由於人民幣升值產生1,070,000港元之匯兌收益，以及應佔一間聯營公司溢利157,000港元，而去年同期該聯營公司則為本集團帶來應佔虧損110,000港元。投資物業繼續為本集團帶來穩定之租金收入。

自最近刊發截至二零零六年四月三十日止年度之年報以來，本集團之財務狀況並無重大變動。於截至二零零六年十月三十一日止六個月期間，本集團亦無收購及出售主要資產。

管理層相信，本集團將為其經營業務維持擁有充裕之營運資金。除一般經營現金流量外，於本年度直至二零零七年四月三十日概無重大現金需求。於二零零六年十月三十一日，本集團之未償還銀行貸款約為7,003,000港元（二零零六年四月三十日：7,250,000港元）。有關銀行貸款乃由本集團位於香港賬面值為45,570,000港元（二零零六年四月三十日：43,620,000港元）之投資物業提供擔保。除銀行貸款外，本集團亦有未償還股東貸款55,773,000港元（二零零六年四月三十日：51,990,000港元），該等貸款為無抵押，且毋須於未來十二個月內償還。

本集團於二零零六年十月三十一日之資本負債比率為27%（二零零六年四月三十日：26%），乃根據本集團之銀行貸款總額除以權益總額計算。

本集團將繼續物色新投資商機，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二零零六年十月三十一日止六個月之中期股息（二零零五年：無）。

集團資產之抵押詳情

於二零零六年十月三十一日，位於香港賬面值合共45,570,000港元（二零零六年四月三十日：43,620,000港元）之投資物業已抵押作為本公司一般銀行融資之擔保。

股本

於二零零六年十月三十一日，本公司之已發行股本合共有591,047,975股每股面值0.20港元之股份。

購買、出售或贖回股份

本公司於截至二零零六年十月三十一日止六個月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

於二零零六年十月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

董事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

於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使董事或彼等之聯繫人士可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。於二零零六年十月三十一日，各董事及彼等之聯繫人士亦無於本公司或其相聯法團之任何股份及相關股份中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所示，於二零零六年十月三十一日，本公司已獲知會，下列主要股東持有本公司已發行股本5%或以上權益及淡倉。此等權益並未包括於上文披露之董事權益。

名稱	股份數目	百分比
Berjaya Corporation Berhad (附註1及3)	292,149,475	49.43
Berjaya Group Berhad (附註2及3)	292,149,475	49.43
Berjaya Group (Cayman) Limited (附註2及3)	252,149,475	42.66
天行投資有限公司 (附註3)	126,245,000	21.36
Berjaya Leisure (Cayman) Limited (附註2及3)	40,000,000	6.77

1. Berjaya Corporation Berhad為Berjaya Group Berhad之母公司，故被視為於Berjaya Group Berhad所持有之股份中擁有權益。
2. Berjaya Group Berhad於本公司已發行股本中擁有之權益，指Berjaya Group Berhad之附屬公司Berjaya Group (Cayman) Limited及Berjaya Leisure (Cayman) Limited之權益。
3. 概無董事身為該等公司之最終股東。

企業管治

本公司已於截至二零零六年十月三十一日止六個月遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，惟下列若干偏離事項除外：

守則條文第A.1.1條

董事會並非定期舉行全體會議，因董事認為以傳閱方式舉行會議已經足夠。

守則條文第A.2條

陳健星先生為董事會主席。本公司並無行政總裁一職，而本公司之日常營運及管理由執行董事及高級管理層作監察。

守則條文第A.4.1條

雖然董事並無特定之委任年期，惟彼等須根據本公司之組織章程細則於股東週年大會上輪值退任及重選。

守則條文第E.1.2條

董事會主席由於其他業務承擔而未能出席本公司二零零六年股東週年大會。

於二零零六年八月三十日，本公司在二零零六年股東週年大會上通過一項特別決議案，修訂本公司之組織章程細則以符合守則，尤其是守則中有關董事退任之規定。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）中有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等均已確認彼等於整個期間均遵守標準守則所載之標準。

董事會

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，分別為拿督李雅和先生、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。陳健星先生繼續出任董事會主席。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會乃按照守則之規定成立。薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為拿督李雅和先生、陳智勇先生及Leou Thiam Lai先生。薪酬委員會主席為拿督李雅和先生。

審核委員會

本公司之審核委員會已檢討本集團所採納之會計原則及慣例，亦已與管理層討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零零六年十月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表。

代表董事會

主席

陳健星

香港，二零零六年十二月十四日

綜合損益表（未經審核）

截至二零零六年十月三十一日止六個月

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	3	762	4,938
銷售成本		<u>(36)</u>	<u>(4,383)</u>
毛利		726	555
其他收益		1,119	—
行政費用		(1,615)	(1,753)
投資物業公允價值之變動		<u>2,100</u>	<u>2,425</u>
經營溢利	4	2,330	1,227
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)		157	(110)
融資費用		<u>(3,193)</u>	<u>(2,814)</u>
除稅前虧損		(706)	(1,697)
稅項	5	<u>(368)</u>	<u>(423)</u>
期內虧損		<u>(1,074)</u>	<u>(2,120)</u>
應佔：			
股權持有人		(1,034)	(2,089)
少數股東權益		<u>(40)</u>	<u>(31)</u>
		<u>(1,074)</u>	<u>(2,120)</u>
每股虧損	6	<u>(0.17仙)</u>	<u>(0.35仙)</u>

綜合資產負債表(未經審核)

於二零零六年十月三十一日

	附註	二零零六年 十月三十一日 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	116	112
投資物業	7	47,895	45,795
聯營公司		5,755	5,633
可供出售金融資產		295	295
應收一名股東款項		559	559
其他應收款項		7,393	8,210
		<u>62,013</u>	<u>60,604</u>
流動資產			
應收款項及預付款項	8	32,348	31,495
現金及銀行結餘		147	762
		<u>32,495</u>	<u>32,257</u>
資產總值		<u>94,508</u>	<u>92,861</u>
權益	9		
股本		118,210	118,210
儲備		(91,376)	(90,307)
權益總值		<u>26,834</u>	<u>27,903</u>
負債			
非流動負債			
長期負債	10	64,149	60,724
遞延稅項負債		1,782	1,414
		<u>65,931</u>	<u>62,138</u>
流動負債			
應付款項及應計費用	11	1,197	2,345
長期負債之即期部份	10	546	475
		<u>1,743</u>	<u>2,820</u>
負債總值		<u>67,674</u>	<u>64,958</u>
權益及負債總值		<u>94,508</u>	<u>92,861</u>

簡明綜合現金流量表（未經審核）

截至二零零六年十月三十一日止六個月

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營活動（耗用）／產生之現金淨額	(1,222)	1,432
投資活動耗用之現金淨額	(14)	(132)
融資活動產生／（耗用）之現金淨額	621	(411)
現金及銀行結餘（減少）／增加	(615)	889
期初之現金及銀行結餘	762	1,345
期終之現金及銀行結餘	147	2,234

綜合權益變動表（未經審核）

截至二零零六年十月三十一日止六個月

	股本 千港元	其他儲備 千港元	股權 持有人 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月三十日	118,210	(90,307)	27,903	—	27,903
匯率變動	—	(35)	(35)	—	(35)
期內虧損	—	(1,034)	(1,034)	(40)	(1,074)
由少數股東權益墊支款項 以填補虧損之超額部份	—	—	—	40	40
於二零零六年十月三十一日	118,210	(91,376)	26,834	—	26,834
於二零零五年四月三十日	118,210	(75,274)	42,936	—	42,936
期內虧損	—	(2,089)	(2,089)	(31)	(2,120)
由少數股東權益墊支款項 以填補虧損之超額部份	—	—	—	31	31
於二零零五年十月三十一日	118,210	(77,363)	40,847	—	40,847

財務報表附註

1 一般資料

本公司乃於一九七一年一月十九日於香港註冊成立之有限公司。本公司註冊辦事處地址為香港干諾道中59號9樓901-2室。本公司之股份乃在香港聯合交易所有限公司上市。

本集團主要從事物業投資、發展及投資控股業務。

董事會已於二零零六年十二月十四日批准未經審核中期財務報表。

2 編製基準

截至二零零六年十月三十一日止六個月之中期財務報表乃採用歷史成本會計法編製，並對投資物業及可供出售金融資產（按公允價值列賬）之重估值作出修訂，且符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。編製中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零六年四月三十日止年度之年度財務報表所採用者及所披露者一致。中期財務報表應連同截至二零零六年四月三十日止年度之年報一併閱讀。

本集團已採納於截至二零零七年四月三十日止財政年度生效之香港財務報告準則之新準則、準則之修訂及詮釋。然而，採納該等新準則對本集團之會計政策並無產生任何影響。

3 分部資料

(a) 業務分部

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
截至二零零六年十月三十一日止六個月				
營業額	<u>762</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>762</u>
分部業績	<u>2,330</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,330</u>
應佔一間聯營公司溢利 融資費用	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>157</u>	<u>157</u> <u>(3,193)</u>
除稅前虧損 稅項				<u>(706)</u> <u>(368)</u>
期內虧損				<u>(1,074)</u>
股權持有人 少數股東權益	<u>—</u>	<u>(40)</u>	<u>—</u>	<u>(1,034)</u> <u>(40)</u>
資本開支 折舊	<u>—</u> <u>—</u>	<u>—</u> <u>—</u>	<u>14</u> <u>10</u>	<u>14</u> <u>10</u>
截至二零零五年十月三十一日止六個月				
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>
應佔一間聯營公司虧損 融資費用	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(110)</u>	<u>(110)</u> <u>(2,814)</u>
除稅前虧損 稅項				<u>(1,697)</u> <u>(423)</u>
期內虧損				<u>(2,120)</u>
股權持有人 少數股東權益	<u>—</u>	<u>(31)</u>	<u>—</u>	<u>(2,089)</u> <u>(31)</u>
資本開支 待發展租賃土地之攤銷 折舊	<u>—</u> <u>—</u> <u>—</u>	<u>—</u> <u>—</u> <u>—</u>	<u>2</u> <u>698</u> <u>10</u>	<u>2</u> <u>698</u> <u>10</u>

3 分部資料（續）

(a) 業務分部（續）

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
二零零六年十月三十一日				
分部資產	48,619	—	39,164	87,783
聯營公司	—	—	5,755	5,755
未分配資產				970
資產總值				94,508
分部負債	453	—	—	453
未分配負債				67,221
負債總值				67,674
二零零六年四月三十日				
分部資產	47,098	—	39,164	86,262
聯營公司	—	—	5,633	5,633
未分配資產				966
資產總值				92,861
分部負債	526	—	—	526
未分配負債				64,432
負債總值				64,958

3 分部資料（續）

(b) 地區分部

	營業額 千港元	經營溢利／ （虧損） 千港元	資本開支 千港元
截至二零零六年十月三十一日止六個月			
香港	762	2,330	14
截至二零零五年十月三十一日止六個月			
香港	671	2,128	2
馬來西亞／新加坡	4,267	(51)	—
中國大陸	—	(850)	—
	4,938	1,227	2
		二零零六年 十月三十一日 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元
資產總值			
香港		48,961	47,445
馬來西亞／新加坡		5,757	5,677
中國大陸		39,790	39,739
		94,508	92,861

4 經營溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
折舊	10	10
待發展租賃土地之攤銷	—	698
樓宇之經營租賃租金	130	77
	<u>140</u>	<u>777</u>

5 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期	—	—
遞延	368	423
	<u>368</u>	<u>423</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(二零零五年：17.5%)。

6 每股虧損

每股虧損乃根據截至二零零六年十月三十一日止六個月之股權持有人應佔虧損1,034,000港元(二零零五年：2,089,000港元)及期內已發行591,047,975股(二零零五年：591,047,975股)股份計算。

7 資本開支

	投資物業 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月三十日			
之賬面淨值	45,795	112	45,907
添置	—	14	14
折舊	—	(10)	(10)
公允價值之變動	2,100	—	2,100
	<u>47,895</u>	<u>116</u>	<u>48,011</u>
於二零零六年十月三十一日			
之賬面淨值	<u>47,895</u>	<u>116</u>	<u>48,011</u>
於二零零五年四月三十日			
之賬面淨值	41,716	129	41,845
添置	—	2	2
折舊	—	(10)	(10)
公允價值之變動	2,425	—	2,425
	<u>44,141</u>	<u>121</u>	<u>44,262</u>

8 應收款項及預付款項

	二零零六年 十月三十一日 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元
業務應收賬(附註a)	20	17
應收一間關連公司款項(附註b)	31,790	30,954
其他應收款項及預付款項	538	524
	<u>32,348</u>	<u>31,495</u>

8 應收款項及預付款項（續）

- (a) 業務應收賬之信貸期一般為15日。根據賬單到期日之業務應收賬賬齡分析如下：

	二零零六年 十月三十一日 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元
31日至90日	20	17

- (b) 於二零零六年一月，本集團出售於上海成功一惠通房地產發展有限公司全數之82%股本權益予第三方。鑑於中國大陸之外匯管制，而由於本集團於中國大陸並無人民幣銀行賬戶，部份代價人民幣32,219,000元由中國大陸之一間關連公司以本集團之名義收取。本集團正向國家外匯管理局上海市分局申請，以批准將上述代價匯出中國大陸境外。

9 股本

	二零零六年 十月三十一日 千港元	二零零六年 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	250,000	250,000
已發行及繳足股本：		
每股面值0.2港元之股份591,047,975股	118,210	118,210

10 長期負債

	二零零六年 十月三十一日 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元
有抵押銀行貸款	7,003	7,250
股東之貸款	55,773	51,990
少數股東之貸款	1,919	1,959
	64,695	61,199
流動負債之即期部份 有抵押銀行貸款	(546)	(475)
	64,149	60,724

截至二零零六年十月三十一日止六個月，有抵押銀行貸款及股東之貸款之利息開支為3,193,000港元（二零零五年十月三十一日：2,814,000港元）

11 應付款項及應計費用

	二零零六年 十月三十一日 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元
其他應付款項	441	1,441
應計費用	756	904
	1,197	2,345

12 承擔

(a) 經營租賃應收租金

按不可撤銷經營租賃於下列年份應收有關投資物業之未來最低租約租金收入總額如下：

	二零零六年 十月三十一日 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元
一年內	1,229	1,043
一至五年	489	248
	1,718	1,291

(b) 經營租賃應付租金

按不可撤銷經營租賃於下列年份應付有關樓宇之未來最低租約租金開支總額如下：

	二零零六年 十月三十一日 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元
一年內	259	259
一至五年	65	194
	324	453