

二 零 零 七 年 中 期 報 告



BERJAYA

成功控股（香港）有限公司

股份代號：288

成功控股(香港)有限公司(「本公司」)董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十月三十一日止六個月未經審核之中期財務資料，載於本報告第6至18頁。

管理層討論與分析

截至二零零七年十月三十一日止六個月，本集團錄得溢利4,493,000港元，而截至二零零六年十月三十一日止六個月則錄得虧損1,074,000港元，主要由於投資物業所產生之公平價收益5,903,000港元及應佔一間聯營公司溢利1,438,000港元，而去年同期則錄得公平價收益2,100,000港元，以及該聯營公司為本集團帶來應佔溢利157,000港元。投資物業繼續為本集團帶來穩定之租金收入。

自最近刊發截至二零零七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。於截至二零零七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，於本年度直至二零零八年四月三十日概無重大現金需求。於二零零七年十月三十一日，本集團之未償還銀行貸款約為6,795,000港元(二零零七年四月三十日：6,885,000港元)。有關銀行貸款乃由本集團位於香港之53,241,000港元(二零零七年四月三十日：47,533,000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24,729,000港元(二零零七年四月三十日：22,972,000港元)，該等貸款為無抵押，且毋須於未來十二個月內償還。

本集團於二零零七年十月三十一日之資本負債比率為22%(二零零七年四月三十日：26%)，乃根據本集團之銀行貸款總值除以權益總值計算。

中期股息

董事議決不宣派截至二零零七年十月三十一日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

集團資產之抵押詳情

於二零零七年十月三十一日，位於香港賬面值合共53,241,000港元(二零零七年四月三十日：47,533,000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

於二零零七年十月三十一日，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

本公司於截至二零零七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

於二零零七年十月三十一日，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，致使本公司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。於二零零七年十月三十一日，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(「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之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，於二零零七年十月三十一日，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)	118,180,000	19.99
Berjaya Leisure (Cayman) Limited (附註2及3)	40,000,000	6.77

附註：

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

本公司已於截至二零零七年十月三十一日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14的企業管治常規守則之條文(「守則條文」)，惟下列偏離事項除外：

守則條文第A.1.1條

全體董事會會議並非舉行頻繁，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告退及膺選連任。

守則條文第E.1.2條

董事會主席由於其他業務承擔，故未能出席本公司二零零七年股東週年大會。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則所載上市發行人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，其中四名為執行董事陳健星先生、Chin Chee Seng, Derek先生、陳依琳女士及黃文康先生，三名為獨立非執行董事拿督李雅和、陳智勇先生及廖添來先生，而董事會成員其後並無變動。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企業管治常規守則之規定成立。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、陳智勇先生及廖添來先生。薪酬委員會主席為拿督李雅和。

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，包括審閱截至二零零七年十月三十一日止六個月之未經審核中期財務資料。

代表董事會

主席

陳健星

香港，二零零八年一月十日

綜合損益表(未經審核)

截至二零零七年十月三十一日止六個月

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	3	912	762
經營成本		<u>(28)</u>	<u>(36)</u>
毛利		884	726
其他收入		—	1,119
行政費用		(1,186)	(1,615)
投資物業公平價之變動		<u>5,903</u>	<u>2,100</u>
經營溢利	4	5,601	2,330
應佔一間聯營公司溢利		1,438	157
融資費用		<u>(1,513)</u>	<u>(3,193)</u>
除稅前溢利／(虧損)		5,526	(706)
稅項	5	<u>(1,033)</u>	<u>(368)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>4,493</u>	<u>(1,074)</u>
應佔：			
股權持有人		4,541	(1,034)
少數股東權益		<u>(48)</u>	<u>(40)</u>
		<u>4,493</u>	<u>(1,074)</u>
		港仙	港仙
每股溢利／(虧損)	6	<u>0.77</u>	<u>(0.17)</u>

綜合資產負債表(未經審核)

於二零零七年十月三十一日

	附註	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零七年 四月三十日 千港元
資產			
非流動資產			
機器及設備	7	130	118
投資物業	7	55,929	50,026
聯營公司		11,944	10,118
可供出售金融資產		295	295
應收一名股東款項		559	559
		<u>68,857</u>	<u>61,116</u>
流動資產			
應收款項及預付款項	8	264	357
現金及銀行結餘		320	167
		<u>584</u>	<u>524</u>
資產總值		<u>69,441</u>	<u>61,640</u>
權益			
股本	9	118,210	118,210
儲備		(86,630)	(91,559)
權益總值		<u>31,580</u>	<u>26,651</u>
負債			
非流動負債			
長期負債	10	33,134	31,515
遞延稅項負債		3,128	2,095
		<u>36,262</u>	<u>33,610</u>
流動負債			
應付款項及應計費用	11	1,419	1,199
長期負債之即期部份	10	180	180
		<u>1,599</u>	<u>1,379</u>
負債總值		<u>37,861</u>	<u>34,989</u>
權益及負債總值		<u>69,441</u>	<u>61,640</u>

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零零七年十月三十一日止六個月

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動耗用之現金淨額	(198)	(1,222)
投資活動耗用之現金淨額	(60)	(14)
融資活動產生之現金淨額	411	621
現金及銀行結餘增加／(減少)	153	(615)
期初之現金及銀行結餘	167	762
期終之現金及銀行結餘	320	147

綜合權益變動表(未經審核)

截至二零零七年十月三十一日止六個月

	股本 千港元	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
於二零零七年四月三十日	118,210	(91,559)	26,651	—	26,651
匯兌差額	—	388	388	—	388
期內溢利/(虧損)	—	4,541	4,541	(48)	4,493
由少數股東權益墊支款項 以填補虧損之超額部份	—	—	—	48	48
於二零零七年十月三十一日	118,210	(86,630)	31,580	—	31,580
於二零零六年四月三十日	118,210	(90,307)	27,903	—	27,903
匯兌差額	—	(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

財務資料附註

1 一般資料

成功控股(香港)有限公司(「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九龍佐敦柯士甸道83號柯士甸廣場17樓1701室。本公司之股份乃在香港聯合交易所有限公司之主板上市。

本集團主要從事物業投資、發展及投資控股業務。

董事會已於二零零八年一月十日批准未經審核中期財務資料。

2 編製基準

此中期財務資料乃採用歷史成本會計法，並就投資物業及可供出售金融資產(按公平價列賬)之重估值作出修訂及按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製而成。

編製中期財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零零七年四月三十日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

於二零零七年，本集團應用以下與其業務相關之新訂香港財務報告準則、修訂及詮釋。

- | | |
|------------------------|--------------|
| • 香港會計準則第1號(修訂) | 財務報表之表達：資金披露 |
| • 香港(國際財務詮釋委員會)－詮釋第10號 | 中期報告及減值 |
| • 香港財務報告準則第7號 | 金融工具：披露 |

採納該等新準則、修訂及詮釋對本集團之業績、財務狀況及集團之會計政策並無重大影響。惟採納香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號需要在週年財務報告有更多披露。

3 分類資料

根據本集團內部財務報告及經營業務，首要分類呈報乃按業務劃分，而次要分類呈報乃按地區劃分。分類資產主要包括非流動資產、應收款項及預付款項。分類負債包括應付款項及應計費用。業務分類之間並無銷售或買賣交易。就地區劃分之呈報而言，銷售乃以客戶所在國家為基礎。資產總值及資本開支乃按資產所在地計算。

(a) 業務分類

	物業投資及發展 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
截至二零零七年十月三十一日止六個月			
收益	912	—	912
分類業績	5,601	—	5,601
應佔一家聯營公司溢利 融資費用	—	1,438	1,438 (1,513)
除稅前溢利 稅項			5,526 (1,033)
期內溢利			4,493
股權持有人 少數股東權益	(48)	—	4,541 (48)
資本開支 折舊 投資物業公平價之變動	— — 5,903	60 10 —	60 10 5,903
於二零零七年十月三十一日			
分類資產 聯營公司 未分配資產	56,513 —	130 11,944	56,643 11,944 854
資產總值			69,441
分類負債 未分配負債	538	295	833 37,028
負債總值			37,861

3 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	物業投資及發展 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			
收益	762	—	762
分類業績	2,330	—	2,330
應佔一家聯營公司溢利 融資費用	—	157	157 (3,193)
除稅前虧損 稅項			(706) (368)
期內虧損			(1,074)
股權持有人 少數股東權益	(40)	—	(1,034) (40)
資本開支 折舊 投資物業公平價之變動	— — 2,100	14 10 —	14 10 2,100
於二零零七年四月三十日			
分類資產 聯營公司 未分配資產	50,432 —	118 10,118	50,550 10,118 972
資產總值			61,640
分類負債 未分配負債	539	—	539 34,450
負債總值			34,989

3 分類資料(續)

(b) 按地區分類

	收益 千港元	經營溢利 千港元	資產總值 千港元	資本開支 千港元
截至二零零七年十月三十一日止六個月				
香港	912	5,506	56,709	60
中國大陸	—	95	788	—
馬來西亞／新加坡	—	—	11,944	—
	<u>912</u>	<u>5,601</u>	<u>69,441</u>	<u>60</u>
截至二零零六年十月三十一日止六個月				
香港	762	2,330	48,961	14
中國大陸	—	—	39,790	—
馬來西亞／新加坡	—	—	5,757	—
	<u>762</u>	<u>2,330</u>	<u>94,508</u>	<u>14</u>

4 經營溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營溢利經扣除下列各項後呈列：		
折舊	10	10
樓宇之經營租賃租金	122	130
出售機器及設備之虧損	38	—
	<u>170</u>	<u>140</u>

5 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港利得稅		
本期	—	—
遞延	1,033	368
	<u>1,033</u>	<u>368</u>

香港利得稅乃按17.5%(二零零六年：17.5%)之稅率撥備。由於期內並無應課稅溢利，故並無就海外稅項作出撥備(二零零六年：無)。

6 每股溢利／(虧損)

每股溢利／(虧損)乃根據截至二零零七年十月三十一日止六個月股權持有人應佔溢利／(虧損)4,541,000港元(二零零六年：虧損1,034,000港元)及於期內已發行591,047,975股(二零零六年：591,047,975股)股份計算。

由於期內概無已發行潛在攤薄股份，因此每股攤薄盈利／(虧損)相等於每股基本盈利／(虧損)。

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
於二零零七年四月三十日	50,026	118	50,144
添置	—	60	60
出售	—	(38)	(38)
折舊	—	(10)	(10)
公平價之變動	5,903	—	5,903
於二零零七年十月三十一日	55,929	130	56,059
於二零零六年四月三十日	45,795	112	45,907
添置	—	14	14
折舊	—	(10)	(10)
公平價之變動	2,100	—	2,100
於二零零六年十月三十一日	47,895	116	48,011

8 應收款項及預付款項

	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零七年 四月三十日 千港元
業務應收款項	9	31
其他應收款項及預付款項	255	326
	264	357

業務應收款項之信貸期一般為15日。根據賬單到期日之業務應收款項賬齡分析如下：

	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零七年 四月三十日 千港元
兩至三個月	9	31

9 股本

	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零七年 四月三十日 千港元
法定股本：		
每股面值0.20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0.20港元之股份591,047,975股	118,210	118,210

10 長期負債

	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零七年 四月三十日 千港元
有抵押銀行貸款	6,795	6,885
股東之貸款	24,729	22,972
少數股東之貸款	1,790	1,838
	33,314	31,695
包括在流動負債之即期部份 有抵押銀行貸款	(180)	(180)
	33,134	31,515

11 應付款項及應計費用

	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零七年 四月三十日 千港元
其他應付款項	681	847
應計費用	443	352
應付一間關連公司款項	295	—
	1,419	1,199

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賃租金收入總額如下：

	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零七年 四月三十日 千港元
一年內	1,598	1,265
一至五年	540	519
	<u>2,138</u>	<u>1,784</u>

(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賃租金開支總額如下：

	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零七年 四月三十日 千港元
一年內	192	108
一至五年	128	—
	<u>320</u>	<u>108</u>