

賬目附註

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，估值虧蝕自損益表中扣除；任何增值應首先計入損益表，以抵銷先前扣減之估值虧蝕，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予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

採納香港會計準則一詮釋第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
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>
所佔一間聯營公司虧損 融資費用		—	(110)	(110)
				<u>(2,814)</u>
除稅前虧損				(1,697)
稅項				(423)
少數股東權益	—	31	—	<u>31</u>
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>
截至二零零四年 十月三十一日止六個月				
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 融資費用	—	—	2	2
				<u>(2,289)</u>
除稅前虧損				(3,529)
少數股東權益				<u>—</u>
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>

3. 分部資料(續)

	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
截至二零零五年 十月三十一日止期間				
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>
截至二零零五年 四月三十日止年度				
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>

3. 分部資料(續)

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
截至二零零五年十月三十一日止六個月		
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>
截至二零零四年十月三十一日止六個月		
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股東應佔虧損2,089,000港元(二零零四年:3,529,000港元,重列)及期內已發行股份591,047,975股計算。

7. 資本開支

	投資物業 千港元	土地及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
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)
重估盈餘	<u>2,425</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,425</u>
於二零零五年十月三十一日				
之賬面淨值	<u>44,141</u>	<u>—</u>	<u>121</u>	<u>44,262</u>
於二零零四年四月三十日				
之賬面淨值	32,427	5,500	140	38,067
添置	—	—	11	11
出售	—	(5,500)	—	(5,500)
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(11)</u>	<u>(11)</u>
於二零零四年十月三十一日				
之賬面淨值	<u>32,427</u>	<u>—</u>	<u>140</u>	<u>32,567</u>

8. 待發展土地

	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
承前賬面淨值		
先前申報	69,647	69,600
租賃土地攤銷(香港會計準則第17號)	<u>(15,444)</u>	<u>(14,052)</u>
重列	54,203	55,548
土地翻新費用	130	47
租賃土地攤銷	<u>(698)</u>	<u>(1,392)</u>
轉結賬面淨值	<u>53,635</u>	<u>54,203</u>

9. 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	<u>429</u>	<u>467</u>
	<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	<u>12</u>	<u>—</u>
	<u>68</u>	<u>99</u>

10. 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>

11. 股本

	於二零零五年 十月三十一日 千港元	於二零零五年 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>

12. 長期負債

	於二零零五年 十月三十一日 千港元	於二零零五年 四月三十日 千港元
有抵押銀行貸款	7,477	7,711
股東之貸款	47,094	44,906
關連公司之貸款	7,109	6,955
少數股東之貸款	2,015	2,046
	<u>63,695</u>	<u>61,618</u>
流動負債內即期部分		
有抵押銀行貸款	(478)	(504)
	<u>63,217</u>	<u>61,114</u>

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：

	於二零零五年 十月三十一日 千港元	於二零零五年 四月三十日 千港元
一年內	1,162	1,230
一至五年	445	420
	<u>1,607</u>	<u>1,650</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：

	於二零零五年 十月三十一日 千港元	於二零零五年 四月三十日 千港元
一年內	38	—
一至五年	—	114
	<u>38</u>	<u>114</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)，詳情載於二零零五年全年賬目附註24(c)。

14. 訴訟

本集團就銷售一項物業牽涉於第三方之訴訟，其他詳情載於二零零五年全年賬目附註25。