

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

此未經審核之簡明綜合財務報表乃根據由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」而編製。

此簡明綜合財務報表須與二零零四／二零零五年之全年財務報表一併閱讀。

編製此簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零五年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致，惟採納了香港會計師公會頒佈之新增或經修訂之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。

本中期財務報表乃按照於編製該等資料時已頒佈及生效之新訂香港財務報告準則所編製。該等將會在二零零六年一月一日適用之新訂香港財務報告準則（包括一些選擇性的準則）在編製本中期財務資料時未能確定。

### 2. 會計政策之變動

除採納以下新訂香港財務報告準則外，就採納其他新訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及在本集團簡明綜合財務報表內之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第40號	:	投資物業
香港財務報告準則第2號	:	以股權支付
香港財務報告準則第3號	:	商業合併

#### 投資物業

採納香港會計準則第40號導致有關投資物業之會計政策產生變動，物業公平值之變動錄入收益表，作為其他收益之一部份，且須追溯地應用。於過往年度，公平值之增加計入投資物業重估儲備，公平值之減少則首先抵銷先前物業組合估值之增加，繼而於收益表列作開支。

#### 以股權支付

在以往年度，本集團無須就授予僱員（包括董事）可認購本公司股份的購股權確認任何僱員福利成本或責任。如購股權獲行使，權益便會按照所得款項的數額相應增加。

## 2. 會計政策之變動 (續)

### 以股權支付 (續)

根據香港財務報告準則第2號的規定，由二零零五年一月一日起，本集團須在損益表內將這些購股權的公允價值確認為開支，或如有關的成本能按照本集團的會計政策確認為資產，則列作資產。本集團並會在權益中的資本儲備項目確認相應的增額。

如果僱員需要符合生效條件才可獲得購股權，本集團會按照購股權的公允價值於生效期間前確認。否則，本集團將在授予購股權的期間內按公允價值確認。

如果僱員選擇行使購股權，購股權儲備和行使價會轉至股本和股份溢價。如購股權未經行使而作廢，購股權儲備便會直接轉至保留溢利。

### 商業合併

根據香港財務報告準則第3號及由二零零五年一月一日起，如果透過商業合併收購的淨資產的公允價值高於已付價款(即按照以往會計政策原應列作負商譽的金額)，高出的部分會立即在損益表中確認。

採納香港會計準則第40號及香港財務報告準則第2號導致二零零五年四月一日和之期初累計虧損及其他儲備有所變動。

	累計虧損 (增加)/減少 港元	股本及 其他儲備 增加/(減少) 港元	合計 港元
新會計制度政策影響			
香港會計準則第40號 聯營公司應佔投資物業 重估儲備	7,266,392	(7,266,392)	—
香港財務報告準則第2號 授出購股權股份	(2,338,400)	2,338,400	—
影響合計	<u>4,927,992</u>	<u>(4,927,992)</u>	<u>—</u>

2. 會計政策之變動 (續)

商業合併 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
新政策之影響 (二零零五年：溢利增加／(減少)) (二零零四年：虧損(增加)／減少)		
香港財務報告準則第2號	—	(2,338,400)
香港財務報告準則第3號	—	—
期內總體影響	<u>—</u>	<u>(2,338,400)</u>
對每股盈利／(虧損)之影響		
— 基本	—	(0.45仙)
— 攤薄	<u>—</u>	<u>(0.45仙)</u>

### 3. 營業額及分類資料

本集團主要從事物業投資及酒店業務。

本集團按主要業務及地區劃分之收入及經營業績分析如下：

#### (a) 業務分類

截至二零零五年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資 港元	酒店業務 港元	未分配 港元	綜合 港元
來自外來客戶之收益	<b>488,500</b>	<b>8,017,092</b>	—	<b>8,505,592</b>
來自外來客戶之其他收益	—	<b>1,259,337</b>	<b>1,764,366</b>	<b>3,023,703</b>
總額	<b>488,500</b>	<b>9,276,429</b>	<b>1,764,366</b>	<b>11,529,295</b>
分類業績	<b>441,456</b>	<b>18,765,382</b>	—	<b>19,206,838</b>
未分配企業開支				<b>(1,015,120)</b>
經營溢利				<b>18,191,718</b>
融資成本				<b>(1,294,824)</b>
應佔聯營公司業績	<b>(197,963)</b>	—	—	<b>(197,963)</b>
來自經營業務之 除稅前溢利				<b>16,698,931</b>
稅項	<b>(67,754)</b>	<b>(3,413,218)</b>	—	<b>(3,480,972)</b>
股東應佔溢利淨額				<b>13,217,959</b>

於期內並無進行任何分類間之銷售及轉讓。

3. 營業額及分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

截至二零零四年九月三十日止六個月 (未經審核)

	物業投資 港元	酒店業務 港元 (重列)	未分配 港元 (重列)	綜合 港元 (重列)
來自外來客戶之收益	463,700	8,163,982	—	8,627,682
來自外來客戶之其他收益	—	1,178,231	214,041	1,392,272
總額	<u>463,700</u>	<u>9,342,213</u>	<u>214,041</u>	<u>10,019,954</u>
分類業績	404,638	(1,704,170)	—	(1,299,532)
未分配企業開支				<u>(3,640,186)</u>
經營虧損				(4,939,718)
融資成本				(740,165)
應佔聯營公司業績	82,651	—	—	<u>82,651</u>
來自經營業務之				
除稅前虧損				(5,597,232)
稅項	(14,464)	—	—	<u>(14,464)</u>
股東應佔虧損淨額				<u><u>(5,611,696)</u></u>

於期內並無進行任何分類間之銷售及轉讓。

(b) 地區分類

下表呈列本集團於截至九月三十日止六個月 (未經審核) 按地區分類之收益及溢利/(虧損)之資料：

	香港		中國	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
分類收益：				
來自外來客戶之收益	<u><b>488,500</b></u>	<u>463,700</u>	<u><b>8,017,092</b></u>	<u>8,163,982</u>
分類業績	<u><b>441,456</b></u>	<u>404,638</u>	<u><b>18,765,382</b></u>	<u>(1,704,170)</u>

#### 4. 稅項

簡明綜合收益表中稅項包括：

	截至九月三十日止六個月					
	二零零五年 (未經審核)			二零零四年 (未經審核)		
	香港 港元	中國 港元	合計 港元	香港 港元	中國 港元	合計 港元
遞延稅項	-	<b>(3,413,218)</b>	<b>(3,413,218)</b>	-	-	-
應佔聯營						
公司稅項	<b>(67,754)</b>	-	<b>(67,754)</b>	(14,464)	-	(14,464)
	<b>(67,754)</b>	<b>(3,413,218)</b>	<b>(3,480,972)</b>	(14,464)	-	(14,464)

香港利得稅乃根據期內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年：17.5%)撥備。其他地區應課稅溢利之稅項則根據本集團經營所在地之現行法例、詮釋及慣例按當地適用稅率計算。

- (a) 因本公司及其附屬公司於期內概無任何應課稅溢利(二零零四年：無)，故此於財務報表中並不需要為香港利得稅作出撥備。
- (b) 由於本公司在中國經營之附屬公司於期內並無應課稅溢利(二零零四年：無)，故此並不需要為中國所得稅作出任何撥備。

#### 5. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據截至二零零五年九月三十日止期間之股東應佔綜合盈利淨額13,217,959港元(二零零四年：虧損5,611,696港元)及期內已發行股份加權平均520,000,000股(二零零四年：519,993,846股)計算。

計算每股攤薄盈利以調整已發行普通股份之加權平均數時假設所有攤薄潛在普通股份已進行轉換。就購股權而言，已計算根據已發行購股權附帶之認購之貨幣價值之公平值而釐定之應可被購之股份數目，該公平值根據本公司股份之每年平均股份市價釐定。上述計算所得之股份數目之增加額為假設行使購股權而發行之股份數目。

截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月，根據於二零零四年五月十日採納的新購股權計劃而授出之購股權以每股購股權股份行使價為0.184港元而發行之購股權有攤薄影響。

#### 6. 中期股息

董事會議決不派發截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零零四年九月三十日止六個月：無)。

7. 固定資產

	本集團					
	投資物業 港元	酒店物業 港元	傢俬及裝置 港元	租賃物業 裝修 港元	廠房、機器 及設備 港元	總額 港元
成本或估值						
於二零零五年 四月一日						
成本		179,000,000	5,844,232	6,555,444	4,331,403	195,731,079
專業估值	12,650,000	—	—	—	—	12,650,000
	<u>12,650,000</u>	<u>179,000,000</u>	<u>5,844,232</u>	<u>6,555,444</u>	<u>4,331,403</u>	<u>208,381,079</u>
添置	—	—	25,248	—	55,953	81,201
出售	—	—	(17,829)	—	(155,325)	(173,154)
匯兌差額	—	—	100,640	—	73,424	174,064
於二零零五年 九月三十日	<u>12,650,000</u>	<u>179,000,000</u>	<u>5,952,291</u>	<u>6,555,444</u>	<u>4,305,455</u>	<u>208,463,190</u>
代表：						
成本	—	179,000,000	5,952,291	6,555,444	4,305,455	195,813,190
專業估值	12,650,000	—	—	—	—	12,650,000
	<u>12,650,000</u>	<u>179,000,000</u>	<u>5,952,291</u>	<u>6,555,444</u>	<u>4,305,455</u>	<u>208,463,190</u>
累積折舊及 減值虧損						
於二零零五年 四月一日	—	106,500,000	5,585,489	6,133,799	4,068,635	122,287,923
本年度折舊	—	2,034,018	241,982	141,289	273,396	2,690,685
出售時撥回	—	—	(17,829)	—	(155,325)	(173,154)
減值虧損撥回	—	(19,534,018)	—	—	—	(19,534,018)
匯兌差額	—	—	97,216	—	70,533	167,749
於二零零五年 九月三十日	<u>—</u>	<u>89,000,000</u>	<u>5,906,858</u>	<u>6,275,088</u>	<u>4,257,239</u>	<u>105,439,185</u>
賬面淨值						
於二零零五年 九月三十日	<u>12,650,000</u>	<u>90,000,000</u>	<u>45,433</u>	<u>280,356</u>	<u>48,216</u>	<u>103,024,005</u>
於二零零五年 三月三十一日	<u>12,650,000</u>	<u>72,500,000</u>	<u>258,743</u>	<u>421,645</u>	<u>262,768</u>	<u>86,093,156</u>

- (a) 本集團及本公司之投資物業均於香港並以中期租約持有。
- (b) 位於中國之酒店物業乃按中期租約持有。本集團尚未取得該等酒店物業之房屋所有權證。根據本公司之中國法律顧問於二零零五年七月七日所提供之法律意見確認，公司之間接全資附屬公司廈門東南亞大酒店有限公司(「酒店」)有權根據廈門鐵路開發公司與本公司全資附屬公司仁禧有限公司所訂立合資協議之條款經營及管理位於中國福建省廈門市廈門東南亞大酒店至二零二五年十二月三十一日。
- (c) 於本期間，董事已參考普敦國際評估有限公司之估值審閱酒店物業之帳面值。董事認為，由於本期間，酒店物業可收回金額高於其帳面值，先前就酒店物業所確認之減值虧損經已減少，因此，酒店物業減值撥回19,534,018港元已計入收益表中。

8. 存貨

	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) 港元
成本	<b>670,810</b>	839,637
減：過時存貨撥備	<b>(123,820)</b>	(121,692)
	<b>546,990</b>	717,945

9. 貿易及其他應收賬款

貿易應收賬款之賬齡分析及其他應收帳款如下：

	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) 港元
貿易應收帳款		
即期至六個月	<b>3,564,085</b>	1,621,387
六個月以上	<b>659,920</b>	—
	<b>4,224,005</b>	1,621,387
應收最終控股公司之管理費	—	493,150
應收一家同系附屬公司 之貸款利息	—	164,548
應收一家同系附屬公司 之管理費	<b>262,282</b>	—
其他應收款項、公用設施 按金及預付款項	<b>128,721</b>	1,110,010
	<b>4,615,008</b>	3,389,095

本集團與其客戶訂有明確信貸條款。

10. 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款之賬齡分析及其他應付帳款如下：

	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) 港元
貿易應付帳款		
即期至六個月	<b>746,001</b>	1,415,180
六個月以上但一年內	<b>691,008</b>	117,836
	<b>1,437,009</b>	1,533,016
一年內		
第二年	<b>71,558</b>	555,782
第三年至第五年(包括首尾兩年)	<b>1,032,642</b>	508,508
	<b>2,541,209</b>	2,597,306
應計費用、租戶按金及 其他應付款項	<b>9,737,365</b>	13,846,457
	<b>12,278,574</b>	16,443,763
歸類為非流動負債之部份	<b>(4,710,804)</b>	(7,655,304)
	<b>7,567,770</b>	8,788,459

11. 股本

	法定股本	
	股份數目	港元
於二零零五年三月三十一日 及於二零零五年九月三十日	<u>3,040,000,000</u>	<u>380,000,000</u>
	已發行及繳足股本	
	股份數目	港元
於二零零五年三月三十一日 及於二零零五年九月三十日	<u>520,000,000</u>	<u>65,000,000</u>

## 12. 購股權

購股權乃授予董事及主要僱員。已授出購股權之行使價乃相等於或高於授出購股權之日股份之收市價。於本期間全部該等購股權均為未行使。

尚未行使之購股權股份數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	截至二零零五年 九月三十日止六個月		截至二零零五年 三月三十一日止十二個月	
	平均每股		平均每股	
	購股權股份 行使價(港元)	購股權 股份數目	購股權股份 行使價(港元)	購股權 股份數目
於四月一日	0.184	15,800,000	0.184	16,200,000
失效	—	—	0.184	(400,000)
於九月三十日/三月三十一日	<u>0.184</u>	<u>15,800,000</u>	<u>0.184</u>	<u>15,800,000</u>

使用柏力克－舒爾斯期權定價模式計算於截至二零零五年九月三十日止六個月授出之購股權之公平價值約為2,338,400港元。評估購股權之公平價值時所採用之主要估值參數包括行使價、無風險利率、購股權性質、預期購股權期間、波幅及預期股息率。估值假設經濟前景及特定行業前景並無重大波動，以致影響到本集團業務之持續性及相關證券之價格。亦假設現有政治、法律、科技、財政或經濟狀況並無任何重大變動，以致可能對本集團業務之持續性造成重大影響。

## 13. 資產抵押

於二零零五年九月三十日，銀行及其他借貸24,922,596港元(二零零五年三月三十一日：24,494,333港元)乃以本集團於酒店之40%權益作為抵押。本集團概無其他物業及銀行存款作為本集團之銀行信貸抵押。

14. 關連人士交易

於本期間，本集團曾進行下列重大關連人士交易：

	截止九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港元	二零零四年 (未經審核) 港元
附註		
支付予本集團之最終控股股東		
華閩投資發展有限公司 (「華閩投發」)之全資附屬公司		
華閩物業有限公司 (「華閩物業」)之以下租賃費用		
— 董事宿舍租金	1 <b>66,000</b>	66,000
— 員工宿舍租金	1 <b>60,000</b>	—
支付予華閩投發之全資附屬公司		
立昇有限公司租賃董事宿舍租金	1 <b>126,000</b>	126,000
收取華閩投發之全資附屬公司		
寶利裕投資有限公司有抵押貸款利息	2 <b>537,719</b>	—
收取華閩投發委託管理服務費	3 <b>1,184,851</b>	—
本集團的全資附屬公司明川建築有限公司 向華閩投資發展附屬公司華巍實業有限 公司收購其所持有於福州和聲鋼琴 有限公司的25%股權而產生的負商譽	4 <b>670,343</b>	—

14. 關連人士交易 (續)

1. 租金釐定乃參考公開市場租金計算。
2. 貸款利息乃經過本集團與寶利裕參照中國人民銀行所頒佈類似貸款年期的基準利率後 (貸款合同簽署時為5.76%)，按公平原則磋商而訂。華閩物業已訂立物業抵押估計總值25,000,000萬港元予本集團作為貸款之抵押品。
3. 管理協議金額以收取每年2,000,000港元之固定管理費及按華閩旅遊及和聲鋼琴各自之稅後溢利淨額扣除固定管理費後之餘額提取10%作為浮動管理費。
4. 按二零零四年十一月十一日簽訂有關本集團以代價4,848,500港元收購福州和聲鋼琴有限公司之協議計算。