

簡明財務報表附註

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「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」而編製。

2. 主要會計政策

於編製中期財務報表時所採用之會計政策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內所採用者一致，惟採納香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」）除外，該等新香港財務報告準則乃於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。

就採納香港財務報告準則而言，本集團已根據相關香港財務報告準則所載之過渡性條文應用若干新會計政策，並於有需要時追溯應用該等新香港財務報告準則。此外，若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈列方式。會計政策之主要變動及對本集團之損益表及股東權益構成之影響載列如下：

(a) 投資物業

於過往期間，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入物業重估儲備或自該儲備扣除，除非該儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出物業重估儲備結餘之數額會自損益表扣除。若減值已於早前自損益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅列入損益表。

根據香港會計準則第40號「投資物業」，本集團選擇將旗下投資物業以公允價模式入賬，此模式規定將投資物業之公允價變動所產生之收益或虧損直接於有關損益產生期內之損益表確認。因此，約353,300,000港元之款額已於本期間確認。

本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇於二零零五年四月一日開始應用該準則。於二零零五年四月一日在物業重估儲備項下約254,600,000港元之款額已轉撥至本集團之保留溢利。並無就二零零五年度之比較數字作出調整。

(b) 與投資物業有關之遞延稅項

於過往期間，經重估之投資物業所產生之遞延稅項影響乃按透過出售收回有關物業之賬面值而產生之稅務影響之基準作出評估。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」後，投資物業之遞延稅項影響現按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之方式而產生之稅務影響之基準進行評估。

由於香港會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文，此項會計政策變動已追溯應用。因此，本集團於二零零五年三月三十一日之股東權益已減少約24,900,000港元，相當於遞延稅項負債之增加淨額。截至二零零五年九月三十日止六個月，直接自損益表扣除之遞延稅項已增加約62,300,000港元（二零零四年：25,900,000港元）。

(c) 負商譽

於二零零五年一月一日以前進行收購所產生之負商譽會撥充資本，並會根據對得出結存之情況進行分析後列作扣除自資產並撥入綜合損益表內。

本集團已由二零零五年一月一日開始應用香港財務報告準則第3號「業務合併」。於二零零五年一月一日或以後進行收購所產生之負商譽計入綜合損益表。根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，須取消確認二零零五年一月一日以前進行收購所產生負商譽之賬面值並相應計入二零零五年四月一日之保留溢利。因此，已取消確認負商譽約12,100,000港元。

(d) 以股份為基礎之付款

本集團已根據本公司之購股權計劃，就若干僱員所提供之服務授予彼等可認購本公司股份之購股權。應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」前，本集團於購股權獲行使後方會確認其產生之財務影響。

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第2號。該準則規定，當本集團以股份或股份權利（「股本結算交易」）作為購買貨品或取得服務之代價，則須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響乃關乎本公司之購股權於購股權授出日期釐定之公允價，須於歸屬期內支銷。

本集團已就於二零零五年四月一日或以後授出之購股權應用香港財務報告準則第2號。該變動對本集團之股東權益並無產生影響，而對截至二零零五年九月三十日止期間之損益表產生之影響為支銷增加約4,700,000港元（二零零四年：無）。

(e) 酒店物業

於過往期間，由於本集團對酒店物業持續進行維修，以酒店物業之預計可使用年期及剩餘價值計算，其折舊支出為數不多。因此，本集團並無就酒店物業之樓宇部份作出任何折舊準備。

由二零零五年四月一日起，本集團已採納香港會計準則詮釋第21號。本集團旗下酒店物業之樓宇部份以直線法按可使用年期攤銷，並按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。該等新會計政策已追溯應用。於二零零五年三月三十一日之股東權益已予重列並減少約38,900,000港元。該變動導致截至二零零五年九月三十日止六個月之綜合損益表之折舊支出增加2,400,000港元（二零零四年：2,400,000港元）。

(f) 財務資產及負債

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」導致有關財務資產及負債之分類及計量之會計政策出現變動。

由二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之相關條文就財務資產及負債分類及計量。由於所產生之財務影響屬微不足道，故並無就二零零五年四月一日之資產及負債賬面值和本集團之保留溢利，以及本期間之溢利作出調整。

3. 分類資料

就管理而言，本集團現將業務劃分為八個分部：物業租賃、物業銷售、印刷及出版、證券經紀及顧問服務、傢俬批發及零售、經營酒店及食肆，以及海產銷售。本集團按以上業務分部作為其分類資料主要呈報格式之基準。

	分類收入		分類業績	
	截至九月三十日止六個月		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)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
業務分類				
<i>持續經營業務：</i>				
物業租賃	62,581	44,232	511,615	186,594
物業銷售	247	273	(390)	1,331
證券經紀及顧問	63,002	55,798	43,415	35,513
經營酒店	28,644	23,225	501	(4,023)
其他	337	369	153	(249)
	154,811	123,897	555,294	219,166
<i>已終止經營業務：</i>				
印刷及出版	231,765	213,037	4,169	5,208
傢俬批發及零售	76,572	59,608	1,092	(2,945)
經營食肆	11,776	12,725	(151)	(643)
海產銷售	22,009	8,668	819	(245)
	342,122	294,038	5,929	1,375
	496,933	417,935	561,223	220,541
利息收入			487	572
企業一般及行政費用			(20,247)	(22,863)
財務費用			(29,023)	(6,329)
分佔聯營公司之除稅後業績			6,816	5,455
稅項			(68,541)	(31,610)
除稅後溢利			450,715	165,766

4. 已終止經營業務

本集團已就出售傢俬批發及零售、印刷及出版和經營食肆業務訂立協議，並已終止經營海產銷售業務。該等業務之經營業績如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
營業額	342,122	294,038
開支	(336,193)	(292,663)
經營業績	5,929	1,375
利息收入	53	7
財務費用	(956)	(662)
稅項	—	—
除稅後溢利	5,026	720

5. 經營溢利

本期間之經營溢利乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備之折舊約27,827,000港元(二零零四年：27,751,000港元)，並計入來自上市證券之股息收入約68,000港元(二零零四年：24,000港元)後計算。

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核及 經重列) 千港元
稅項支出包括：		
本集團所佔香港利得稅	(4,185)	(3,321)
遞延稅項	(64,356)	(28,289)
	(68,541)	(31,610)

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算。

7. 每股盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核及 經重列) 千港元
每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：		
就計算每股基本及攤薄盈利時 使用之股東應佔溢利	446,635	166,342

	股份數目	
	就計算每股基本盈利時使用之普通股數目 (已就將1股分拆為10股(於二零零五年 一月四日生效)之影響作調整)	1,122,678,181
購股權產生之潛在普通股攤薄效應	5,573,770	不適用
就計算每股攤薄盈利時使用之 普通股加權平均數	1,128,251,951	863,293,520

8. 中期股息

董事宣派本期間之中期股息每股0.05港元(二零零四年：每股0.033港元(已就將1股分拆為10股之影響作調整))。股息總額約56,100,000港元(二零零四年：28,500,000港元)。

9. 投資物業以及物業、機器及設備之增添

本期間內，本集團購入分別約269,115,000港元及9,987,000港元(二零零四年：650,600,600港元及8,299,000港元)之投資物業以及物業、機器及設備。

10. 應收賬款、按金及預付款項

一般而言，本集團就其證券經紀業務給予客戶180日至365日不等之信貸期。然而，財務報表並無列出證券經紀業務提供予客戶之若干貸款之賬齡分析，理由為董事認為鑑於貸款之性質，透過賬齡分析並不能提供相關之資料。

二零零五年三月三十一日之數字包括貿易業務與印刷及出版業務之應收賬款，該等業務所給予之信貸期介乎30日至180日不等。

於結算日，貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核 及經重列)
	千港元	千港元
零至三十日	43,785	65,364
三十一至九十日	432	22,124
九十一至一百八十日	87,101	12,070
一百八十日以上	33,024	92,022
	164,342	191,580
其他應收款、按金及預付款項	133,578	126,905
	297,920	318,485

11. 應付賬款、客戶訂金及應計費用

於結算日，貿易應付款之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
零至九十日	110,140	162,167
九十一至一百八十日	1	3,385
一百八十日以上	2,816	5,907
	112,957	171,459
其他應付款、按金及應計費用	92,391	155,366
	205,348	326,825

12. 或然事項及承擔

或然負債

	二零零五年 九月三十日 (未經審核)		二零零五年 三月三十一日 (經審核)	
	作出之 擔保額 千港元	已動用 之數額 千港元	作出之 擔保額 千港元	已動用 之數額 千港元
就授予物業購買者之按揭貸款 而向銀行作出之擔保	3,451	3,451	4,244	4,244

資本承擔

	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
就下列已批准但未訂約之項目 — 物業投資及發展項目	434,155	432,959
就下列各項已訂約但未在財務報表中 作出撥備(扣除已付訂金):		
— 投資物業	161,888	180,200
— 物業投資及發展項目	30,401	28,757
	626,444	641,916

13. 關連方交易

於本期間內，本集團曾與關連方進行下列重大交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
向一間聯營公司及關連公司收取廣告收入 (附註ii)	1,022	767
向一間聯營公司及關連公司收取管理費(附註ii)	1,369	780
向關連公司收取租金(附註ii)	4,279	4,003
向一間聯營公司及關連公司收取專業及服務費 (附註ii)	1,390	1,158
向一間聯營公司銷售傢俬(附註ii)	886	—
向一名股東支付利息(附註iii)	3,113	166
授予董事之購股權之公允價	4,655	—
向關連公司支付廣告開支(附註ii)	—	544

附註：

- (i) 本公司之一位董事及主要股東於上述關連公司擁有實益權益。
- (ii) 該等交易乃本集團與關連方磋商後根據本公司董事釐定之估計市場價值進行。
- (iii) 本集團收取或支付之利息乃根據未償還本金額及按當時之市場利率計算。