

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本招股章程。本報告乃根據上市規則第4.05A條就海西投資(或本招股章程另外稱為中駿財富中心)及其附屬公司(「海西集團」)於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年九月三十日止九個月的收購前財務資料而編製。收購海西集團已於二零零九年九月二十二日完成。由於海西投資僅按月編製管理賬目，故並無可得截至二零零九年九月二十二日的管理賬目。此外，海西集團於截至二零零九年九月三十日止九個月內並無進行任何實際業務，尤其是海西集團於我們進行收購日期至二零零九年九月三十日之間並無進行任何重大交易。因此，我們的董事認為，就資產淨值及期內虧損而言，編製截至二零零九年九月三十日止而非截至收購日期止的報告並無重大影響(如有)。

 **ERNST & YOUNG**  
**安永**

香港  
中環金融街8號  
國際金融中心2期  
18樓

敬啟者：

以下為吾等就福建省海峽西岸投資發展有限公司\* (「海西投資」) 及其附屬公司(統稱「海西集團」) 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年九月三十日止九個月(統稱「往績記錄期」) 的財務資料(「財務資料」) 及海西集團截至二零零八年九月三十日止九個月的比較財務資料(「比較財務資料」) 而編製的報告，以便載入中駿置業控股有限公司(「貴公司」) 日期為二零一零年一月二十五日有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司上市的招股章程(「招股章程」)。

海西投資於二零零五年八月二十二日在中華人民共和國(「中國」或「中國內地」) 成立為有限公司。海西集團主要於中國泉州從事物業發展及運動及消閒設施的經營與管理。

於本報告日，海西投資附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	成立及經營地點及日期	實繳股本面值	海西投資直接應佔股權百分比	主要業務
泉州市海峽體育中心有限公司 <sup>#*(1)</sup> (「泉州體育中心」)	中國 二零零六年 一月十二日	人民幣 300,000,000元	100%	經營及管理運動及消閒設施

# 由於海西投資及泉州體育中心並無登記任何正式英文名稱，故該等公司的英文名稱乃由海西投資的管理層盡力直譯其中文名稱而得來。

\* 根據中國法律註冊為有限公司。

(1) 於二零零六年一月十二日至二零零六年十二月三十一日期間，並無就泉州體育中心編製法定財務報表。截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年，泉州體育中心的法定財務報表分別經泉州洪城會計師事務所有限公司及廈門達山會計師事務所有限公司審核，兩家公司均於中國註冊。

海西投資及泉州體育中心採納十二月三十一日作為彼等的財政年度結算日。海西投資及泉州體育中心的法定財務報表乃根據適用於中國企業的會計原則及財務規例編製，均未經吾等審核。截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年，海西投資的法定財務報表乃經於中國註冊的泉州志成會計師事務所有限公司(前稱為福建志成會計師事務所有限公司)審核。

就本報告而言，海西投資董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製海西投資於往績記錄期及截至二零零八年九月三十日止九個月的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

海西投資董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實公平地呈列相關財務報表、財務資料及比較財務資料。

在編製財務資料及比較財務資料時，須貫徹選取及採用適當的會計政策，作出審慎及合理的判斷及估計。吾等的責任是依據吾等對財務資料及比較財務資料作出的審核及審閱作出獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等的意見及審閱結論。

### **就財務資料採取的程序**

財務資料乃根據相關財務報表編製，就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對財務資料作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」進行必要的有關額外程序。毋須對海西集團於往績記錄期的相關財務報表作出調整以使其與財務資料一致。

審核涉及執执行程序以取得相關財務報表的金額及披露的審計證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允地列報財務資料相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據乃充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

### **就比較財務資料採取的程序**

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對比較財務資料作出審閱。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對財務資料應用分析性程序，並根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外），但不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱範圍遠較審核為小，故所提供的保證程度較審核為低。因此，吾等不會對比較財務資料發表意見。

### **對財務資料的意見**

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映海西集團及海西投資於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日的業務狀況及海西集團於各往績記錄期的合併業績及現金流量。

### **就比較財務資料的審閱結論**

按照吾等並不構成審核的審閱基準，就本報告而言，吾等並無得悉任何事項致使吾等相信比較財務資料並不能真實及公平地反映海西集團截至二零零八年九月三十日止九個月的綜合業績及現金流量。

## I. 財務資料

## (a) 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益 .....	6	—	—	—	—	662
銷售成本 .....		—	—	(269)	—	(4,009)
毛損 .....		—	—	(269)	—	(3,347)
其他收入及收益 .....	6	21,176	6,660	3,177	3,156	342
銷售及營銷開支 .....		—	—	(3,997)	(824)	(582)
行政開支 .....		(5,181)	(17,467)	(26,079)	(18,907)	(23,714)
其他開支 .....		—	(10,000)	(24,142)	—	—
財務費用 .....	7	(5,265)	(26,561)	(18,790)	(14,462)	(13,715)
除稅前溢利／(虧損) .....	8	10,730	(47,368)	(70,100)	(31,037)	(41,016)
稅項 .....	11	(2,922)	11,274	15,692	7,594	8,096
年內／期內						
溢利／(虧損) .....		7,808	(36,094)	(54,408)	(23,443)	(32,920)
其他全面收入 .....		—	—	—	—	—
年內／期內全面						
收入／(虧損)總額 .....		7,808	(36,094)	(54,408)	(23,443)	(32,920)

## (b) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業及設備 .....	14	1,333	10,465	9,633	8,729
預付土地租金 .....	15	—	395,240	726,616	712,719
發展中物業 .....	16	669	167,863	214,909	212,629
無形資產 .....	17	—	—	5,000	4,861
預付款項 .....	19	607,000	557,176	264,411	264,411
遞延稅項資產 .....	25	—	11,274	26,966	35,062
<b>非流動資產總值 .....</b>		<b>609,002</b>	<b>1,142,018</b>	<b>1,247,535</b>	<b>1,238,411</b>
<b>流動資產</b>					
預付款項、按金					
及其他應收款項 .....	19	88,364	346,775	128,435	155,704
應收關連方款項 .....	20	48,701	91,405	126,406	—
受限制現金 .....	21	19,492	4,698	45,170	172,159
現金及現金等價物 .....	21	183,734	3,685	3,023	2,293
<b>流動資產總值 .....</b>		<b>340,291</b>	<b>446,563</b>	<b>303,034</b>	<b>330,156</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項 .....	22	—	—	12,961	2,343
其他應付款項					
及應計費用 .....	23	45,286	150,898	226,635	117,107
計息銀行貸款 .....	24	—	428,300	182,750	100,000
應付關連方款項 .....	20	31,180	262,650	475,629	126,824
應付稅項 .....		2,922	2,922	2,922	2,922
<b>流動負債總額 .....</b>		<b>79,388</b>	<b>844,770</b>	<b>900,897</b>	<b>349,196</b>
<b>流動資產／(負債)淨額 .....</b>		<b>260,903</b>	<b>(398,207)</b>	<b>(597,863)</b>	<b>(19,040)</b>
<b>總資產減</b>					
流動負債 .....		869,905	743,811	649,672	1,219,371

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款 .....	24	130,000	40,000	—	330,000
大修撥備 .....	26	—	—	269	2,888
		<u>130,000</u>	<u>40,000</u>	<u>269</u>	<u>332,888</u>
非流動負債總額 .....		130,000	40,000	269	332,888
		<u>130,000</u>	<u>40,000</u>	<u>269</u>	<u>332,888</u>
資產淨值 .....		739,905	703,811	649,403	886,483
		<u>739,905</u>	<u>703,811</u>	<u>649,403</u>	<u>886,483</u>
<b>權益</b>					
母公司權益持有人					
應佔權益					
實繳股本 .....	27	730,000	730,000	730,000	1,000,000
保留溢利／(累計虧損) .....		9,905	(26,189)	(80,597)	(113,517)
		<u>739,905</u>	<u>703,811</u>	<u>649,403</u>	<u>886,483</u>
權益總額 .....		739,905	703,811	649,403	886,483
		<u>739,905</u>	<u>703,811</u>	<u>649,403</u>	<u>886,483</u>

## (c) 海西投資財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業及設備 .....	14	199	9,565	8,966	7,876
預付土地租金 .....	15	—	395,240	726,616	712,719
發展中物業 .....	16	669	167,863	214,909	212,629
投資於一間附屬公司 .....	18	300,000	300,000	300,000	300,000
預付款項 .....	19	607,000	557,176	264,411	264,411
遞延稅項資產 .....	25	—	11,274	26,966	35,062
<b>非流動資產總值 .....</b>		<b>907,868</b>	<b>1,441,118</b>	<b>1,541,868</b>	<b>1,532,697</b>
<b>流動資產</b>					
預付款項、按金及 其他應收款項 .....	19	88,363	257,367	84,281	111,275
應收關連方款項 .....	20	48,701	91,405	126,406	—
受限制現金 .....	21	—	—	—	162,088
現金及現金等價物 .....	21	183,704	1,992	753	1,509
<b>流動資產總值 .....</b>		<b>320,768</b>	<b>350,764</b>	<b>211,440</b>	<b>274,872</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項 .....	22	—	—	12,961	2,343
其他應付款項及應計費用 .....	23	25,960	54,035	129,232	61,341
計息銀行貸款 .....	24	—	428,300	182,750	—
應付一間附屬公司款項 .....	18	299,166	300,000	300,000	390,095
應付關連方款項 .....	20	31,180	262,650	475,629	126,824
應付稅項 .....		2,922	2,922	2,922	2,922
<b>流動負債總額 .....</b>		<b>359,228</b>	<b>1,047,907</b>	<b>1,103,494</b>	<b>583,525</b>
<b>流動負債淨額 .....</b>		<b>(38,460)</b>	<b>(697,143)</b>	<b>(892,054)</b>	<b>(308,653)</b>
<b>總資產減流動負債 .....</b>		<b>869,408</b>	<b>743,975</b>	<b>649,814</b>	<b>1,224,044</b>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款 .....	24	130,000	40,000	—	330,000
<b>非流動負債總額 .....</b>		<b>130,000</b>	<b>40,000</b>	<b>—</b>	<b>330,000</b>
<b>資產淨值 .....</b>		<b>739,408</b>	<b>703,975</b>	<b>649,814</b>	<b>894,044</b>
<b>權益</b>					
<b>母公司權益持有人</b>					
<b>應佔權益</b>					
實繳股本 .....	27	730,000	730,000	730,000	1,000,000
保留溢利／(累計虧損) .....		9,408	(26,025)	(80,186)	(105,956)
<b>權益總額 .....</b>		<b>739,408</b>	<b>703,975</b>	<b>649,814</b>	<b>894,044</b>

## (d) 綜合權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零六年一月一日 .....	730,000	2,097	732,097
年內全面收入總額 .....	—	7,808	7,808
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日 .....	730,000	9,905	739,905
年內全面虧損總額 .....	—	(36,094)	(36,094)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日 .....	730,000	(26,189)	703,811
年內全面虧損總額 .....	—	(54,408)	(54,408)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日 .....	730,000	(80,597)	649,403
股東注資 .....	270,000	—	270,000
期內全面虧損總額 .....	—	(32,920)	(32,920)
於二零零九年九月三十日 .....	<u>1,000,000</u>	<u>(113,517)</u>	<u>886,483</u>
於二零零八年一月一日 .....	730,000	(26,189)	703,811
期內全面虧損總額(未經審核) .....	—	(23,443)	(23,443)
於二零零八年九月三十日(未經審核) .....	<u>730,000</u>	<u>(49,632)</u>	<u>680,368</u>



## (e) 綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損) .....	10,730	(47,368)	(70,100)	(31,037)	(41,016)
就下列各項作出調整：					
財務費用 .....	7	5,265	26,561	18,790	14,462
利息收入 .....	6	(1,524)	(237)	(177)	(156)
折舊 .....	8	72	857	1,616	1,297
出售按公允值計入損益的					
金融資產的收益 .....	6	(16,423)	(4,005)	—	—
沒收擔保按金 .....	8	—	10,000	15,000	—
項目成本撇銷 .....	8	—	—	7,344	—
預付土地租金攤銷 .....	8	—	7,379	13,158	8,525
無形資產攤銷 .....	8	—	—	—	139
大修撥備 .....	8	—	—	269	—
					2,619
營運資金變動前的					
經營虧損 .....		(1,880)	(6,813)	(14,100)	(7,000)
增添預付土地租金 .....		—	(575,980)	(353,742)	(353,742)
發展中物業增加 .....		(589)	(3,154)	(54,390)	(6,813)
預付款項、按金及其他					
應收款項減少／(增加) .....		(458,097)	(39,227)	335,807	307,820
貿易應付款項增加／(減少) .....		—	—	12,961	3,354
其他應付款項及應計					
費用增加／(減少) .....		45,194	103,462	72,887	48,833
經營所用現金 .....		(415,372)	(521,712)	(577)	(7,548)
已收利息 .....		1,524	237	177	156
已付利息 .....		(5,265)	(24,411)	(20,940)	(16,612)
經營活動現金流出淨額 .....		(419,113)	(545,886)	(21,340)	(24,004)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>投資活動現金流量</b>					
購置物業及設備項目 .....	(1,300)	(9,989)	(784)	(369)	(393)
購置按公允值計入損益的					
金融資產 .....	(700,000)	(80,000)	—	—	—
添置無形資產 .....	—	—	—	—	(5,000)
出售按公允值計入損益					
的金融資產的所得款項 .....	796,423	84,005	—	—	—
其他應收款項減少／(增加) .....	(110)	(170,039)	169,506	170,100	—
應收關連方款項減少／(增加) .....	43,704	(42,704)	(35,001)	(20,000)	78,774
受限制現金減少／(增加) .....	(19,492)	14,794	(40,472)	(17,172)	(126,989)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
投資活動現金流入／					
(流出)淨額 .....	119,225	(203,933)	93,249	132,559	(53,608)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>融資活動現金流量</b>					
股東注資 .....	300,000	—	—	—	270,000
新銀行及其他融資 .....	130,000	368,300	142,750	142,750	330,000
償還銀行及其他融資 .....	—	(30,000)	(428,300)	(383,300)	(82,750)
應付關連方款項增加／(減少) .....	31,180	231,470	212,979	139,697	(301,471)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
融資活動現金流入／					
(流出)淨額 .....	461,180	569,770	(72,571)	(100,853)	215,779
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>現金及現金等價物</b>					
增加／(減少)淨額 .....	161,292	(180,049)	(662)	7,702	(730)
年初／期初現金及					
現金等價物 .....	22,442	183,734	3,685	3,685	3,023
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
年末／期末現金					
及現金等價物 .....	183,734	3,685	3,023	11,387	2,293
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
現金及銀行結餘 .....	183,734	3,685	3,023	11,387	2,293
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

福建省海峽西岸投資發展有限公司(「海西投資」)於二零零五年八月二十二日在中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)成立為有限公司。海西投資的主要營業地點位於中國福建泉州豐澤街保險大廈17至20樓。

於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月(「往績記錄期」)，海西投資及其附屬公司(統稱為「海西集團」)主要於中國泉州從事物業發展及運動及消閒設施的經營與管理。

#### 2.1 編製基準

於往績記錄期，海西集團的財務資料(「財務資料」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。於編製整個往績記錄期的財務資料時，海西集團已提早採納所有於二零零六年、二零零七年、二零零八年及二零零九年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同有關過渡性條文。

除若干金融資產及衍生金融工具按公允值計量外，財務資料乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數(人民幣千元)。

#### 2.2 流動負債淨額

於二零零九年九月三十日，海西集團的流動負債超出其流動資產約人民幣19,000,000元。海西集團透過股東注資及計息銀行貸款為其經營提供資金。

海西集團的中間控股公司中駿置業控股有限公司(「貴公司」)同意按 貴公司於海西投資的股權比例，向海西集團提供持續財務支持及足夠資金，以償還海西集團的到期負債。

海西投資董事認為，經計及 貴公司注資後，海西集團具有足夠營運資金供其目前所需。因此，財務資料乃按持續經營基準編製。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

海西集團於本財務資料並無採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第2號集團以現金結算以股份為基礎付款的交易 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連方披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號 (修訂本)	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 <sup>5</sup>

除上述者外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的改進，當中載列對若干香港財務報告準則的修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。於二零零九年五月頒佈的香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號的附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂。除對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效及對香港會計準則第18號的附錄的修訂並無設有過渡性條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效，惟各準則各自設有過渡性條文。

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間生效

海西集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。海西集團目前的結論為，採納香港財務報告準則第3號 (經修訂) 及香港會計準則第27號 (經修訂) 可能導致會計政策變動，而其他新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能會對海西集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 主要會計政策

#### 綜合基準

財務資料包括海西投資及其附屬公司於往績記錄期的財務報表。附屬公司的業績由收購之日(即海西集團取得控制權之日)起綜合列賬，並持續綜合賬目至控制權終止之日為止。海西集團內部公司間交易所產生的收入、費用及未變現盈虧及海西集團內部公司間結餘均已於綜合時悉數抵銷。

#### 附屬公司

附屬公司指海西投資直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益的實體。

計入海西投資公司全面收益表內的附屬公司業績以已收及應收股息為限。海西投資於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(遞延稅項資產及金融資產除外)，則會估計該資產的可收回金額。可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減銷售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損於產生期間自全面收益表扣除，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損回撥根據有關會計政策入賬。

於每個報告日會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產減值虧損僅會於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的撥回於產生期間計入全面收益表，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損回撥根據有關會計政策入賬。

### 關連方

任何一方如屬以下情況，即視為海西集團的關連方：

- (a) 該方直接或間接透過一間或多間中介公司(i)控制海西集團、被海西集團控制或與海西集團受共同控制；(ii)於海西集團擁有權益，因而可對海西集團施以重大影響；或(iii)共同控制海西集團；
- (b) 該方為海西集團的主要管理層成員；
- (c) 該方為(a)或(b)項所述任何人士家族的親密成員；
- (d) 該方為(b)或(c)項所述的任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力的實體或享有重大投票權的實體；或
- (e) 該方為受僱後福利計劃團體，以海西集團僱員或作為海西集團關連方的任何實體為服務對象。

### 物業及設備及折舊

物業及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業及設備的成本值包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。在物業及設備項目投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從全面收益表中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備項目的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。

折舊以直線法計算，按每項物業及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

租賃物業裝修	超過租約年期
傢具、裝置及寫字樓設備	19%
汽車	19%

倘若物業及設備項目的部分具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部分，其各部分各自計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個報告日審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在全面收益表確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

#### 服務特許權安排

海西集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由海西集團按以下方式入賬：

#### 海西集團已付代價

倘海西集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產（經營特許權）。無形資產（經營特許權）根據下文就「無形資產（商譽除外）」載列的政策入賬。

#### 經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。



### 修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

海西集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任(除升級部分外)按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

### 無形資產(商譽除外)

無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

可使用年期無限的無形資產個別地或按現金產生單位每年作減值測試。該等無形資產不予攤銷。可使用年期無限的無形資產會每年進行檢討，以釐定無限可使用年期的評估是否仍然適合。倘不適合，可使用年期評估由無限年期改為有限年期的變動按預期基準入賬。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於無形資產終止確認期間在全面收益表確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

### 特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於海西集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

### 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當海西集團為出租人時，經營租賃下海西集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入全面收益表中。當海西集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金乃以直線法按租賃年期在全面收益表中扣除。



經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

### 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、融資成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

除非預期有關發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

### 投資及其他金融資產

海西集團根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為按公允值計入損益的金融資產或貸款及應收款項(如適合)。金融資產於初步確認時以公允值計算，倘並非以公允值計入損益的投資，則另加直接應佔交易成本。

於首次成為合約的訂約方時，海西集團會評估該合約是否包含嵌入式衍生工具。若分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵與風險與主合約並無密切關係，海西集團亦會評估嵌入式衍生工具應否與主合約分開處理。僅當合約條款的修改導致原有現金流量大幅變動時，方才進行重估。

海西集團於初次確認後會將金融資產分類，並於許可及適當情況下，於報告日重新評估該分類。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即海西集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

### 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。金融資產如以短期內出售為目的而購買，則劃分為持作買賣類別。持作買賣投資的收益或虧損於全面收益表中確認。於全面收益表內確認的淨公允值盈虧並不包括該等金融資產的任何股息，有關股息乃根據下文就「收益確認」載列的政策確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率及交易成本一部分的費用。當貸款及應收款項取消確認或減值時及於攤銷過程中，有關收益及虧損會在全面收益表確認。

### 公允值

在有組織的金融市場交投活躍的投資的公允值，乃參考於報告日營業時間結束時市場所報買入價而釐定。就並無活躍市場的投資而言，公允值乃採用估值方法釐定，包括使用近期按公平原則進行的市場交易；參照大致相同的另一金融工具的現時市值；或折現現金流量分析。

### 金融資產減值

海西集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

### 按攤銷成本列賬的資產

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與以金融資產的初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現的估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於全面收益表確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備，於確實預期日後不可收回時會被撇銷。

如其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值之後發生的事項相關連，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬目予以撥回。其後撥回的任何減值虧損會在全面收益表內確認，但有關資產的賬面值不得超過其於撥回當日的攤銷成本。

就應收貿易賬款和其他應收款項而言，若有客觀證據（如債務人可能資不抵債或出現嚴重財政困難以及科技、市場、經濟或法治環境出現對債務人構成不利影響的重大轉變）顯示海西集團將無法按照發票的原定條款收回所有到期款項，則會作出減值準備。應收款項的賬面值會通過使用備抵賬而減少。當已減值債務被評估為無法收回時，即會取消確認。

### 取消確認金融資產

金融資產（或如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分）在下列情況下將予取消確認：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 海西集團保留自資產收取現金流量的權利，但已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將有關現金金額全數付予第三方；或
- 海西集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，並(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

如海西集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產會以海西集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及海西集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

如以沽出及／或購入已轉讓資產的期權（包括現金結算期權或類似期權）的方式繼續參與，則海西集團繼續參與的程度，將為海西集團可購回的已轉讓資產數額，如屬以公允值計量的資產的沽出認沽期權（包括現金結算期權或類似期權），則海西集團繼續參與的程度，僅以已轉讓資產的公允值及期權行使價兩者中的較低者為限。

### 按攤銷成本入賬的金融負債(包括計息銀行及其他融資)

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關連方款項及計息銀行及其他融資)，初步按公允值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現的影響將不重大，則按成本列賬。相關利息開支於全面收益表「財務費用」下確認。

當取消確認負債時及在攤銷過程中，收益及虧損會在全面收益表確認。

### 財務擔保合約

屬於香港會計準則第39號範圍的財務擔保合約按金融負債列賬。財務擔保合約初步按公允值減去收購或發行財務擔保合約直接應佔的交易成本確認，惟當該合約通過損益按公允值確認則除外。於初步確認後，海西集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)按香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷。

### 取消確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會取消確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作取消確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於全面收益表確認。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成海西集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金（包括定期存款）。

### 撥備

如因過往事件導致現有債務（法定或推定）及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告日的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作「財務費用」計入全面收益表。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於全面收益表確認，或如與於相同或不同期間直接在權益確認的項目有關，則在權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告日資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、共同控制實體和聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉而確認，但以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告日審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。相反，先前未被確認的遞延稅項資產會於各報告日重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告日已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

### 收入確認

當經濟利益可能流入海西集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 設施租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (b) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；
- (c) 管理費收入，於提供管理及服務時確認；及
- (d) 出售按公允值計入損益的金融資產的收入，於交易日期確認。

### 退休福利計劃

海西集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃（「退休金計劃」）。海西集團須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。海西集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在全面收益表扣除。

### 融資成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產）直接應計的融資成本乃撥充資本，作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。待合資格資產支銷的特定融資的臨時投資賺取的投資收入乃自撥充資本的融資成本中扣除。

### 外幣

海西投資的功能貨幣及財務資料的呈列貨幣為人民幣。海西集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入全面收益表。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。



#### 4. 主要會計判斷及估計

編製財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

##### 估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

##### 物業及設備的使用年期及減值

海西集團的管理層釐定其物業及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的物業及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及其競爭對手行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或銷售的技術廢舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示物業及設備的賬面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查房屋及設備的賬面值是否有減值。物業及設備的可回收金額，按其公允值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

##### 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

海西集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

##### 遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。



### 大修撥備

海西集團須承擔合約責任，作為授予人授予特許經營權所須符合的條件，以(a)維護其經營的體育及娛樂設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交授予人之前，將所經營的體育及娛樂設施修復至指定狀況。維護或修復的體育及娛樂設施的合約責任(除升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日履行現有責任所需開支的最佳估計金額列賬。估計開支時海西集團須估計服務特許權期內該等設施大修的預期未來現金開支，並選擇適當折扣率以計算該等現金流量的現值。

## 5. 分部資料

海西集團主要從事物業發展及經營和管理體育及娛樂設施業務。然而，於往績記錄期尚未開始預售或銷售物業及於往績記錄期確認的收入僅來自經營及管理體育及娛樂設施業務。因此，並無就管理申報編製分部分析。

海西集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國大陸的業務，以及海西集團的全部非流動資產均位於中國大陸。

截至二零零九年九月三十日止九個月，來自海西集團兩名客戶的收入(個別為人民幣400,000及人民幣60,000元)佔海西集團總收入的69%以上。

## 6. 收入、其他收入及收益

收入亦是海西集團的營業收入，為於往績記錄期的已收及應收設施租金收入總額(扣除營業稅)。

海西集團於往績記錄期的其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
其他收入及收益					
項目管理費收入 .....	2,455	2,400	3,000	3,000	—
銀行利息收入 .....	1,524	237	177	156	60
出售按公允值計入 損益的金融資產 的收益 .....	16,423	4,005	—	—	—
租金收入 .....	—	—	—	—	262
其他 .....	774	18	—	—	20
	<u>21,176</u>	<u>6,660</u>	<u>3,177</u>	<u>3,156</u>	<u>342</u>

## 7. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
須於五年內悉數 償還的銀行及 其他貸款利息 .....	5,265	26,561	18,790	14,462	13,706
隨時間流逝而產生 的大修撥備折 現金額增加 .....	—	—	—	—	9
非按公允值計入 損益的金融負債 的利息總額 .....	<u>5,265</u>	<u>26,561</u>	<u>18,790</u>	<u>14,462</u>	<u>13,715</u>

## 8. 除稅前溢利／(虧損)

海西集團的除稅前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
提供服務成本 .....	—	—	269	—	4,009
折舊 .....	14	72	857	1,206	1,297
預付土地租金					
攤銷* .....	15	—	7,379	8,525	16,357
無形資產攤銷 .....	17	—	—	—	139
根據經營租賃就土地及 樓宇支付的最低 租賃款項 .....	112	442	1,070	486	679
核數師酬金 .....	—	8	21	11	55
僱員福利開支 (包括董事酬金 (附註9))：					
工資及其他					
員工成本 .....	1,201	2,221	2,520	1,149	1,188
退休金計劃供款 .....	1	38	110	102	70
	<u>1,202</u>	<u>2,259</u>	<u>2,630</u>	<u>1,251</u>	<u>1,258</u>
大修撥備 .....	—	—	269	—	2,619
沒收擔保按金** .....	—	10,000	15,000	—	—
支付予承包商的賠償** .....	—	—	1,798	—	—
項目成本撇銷** .....	—	—	7,344	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,344</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

\* 包括截至二零零九年九月三十日止九個月因暫停發展有關物業而計入發展中物業的土地使用權攤銷人民幣2,460,000元。

\*\* 該等項目乃於往績記錄期計入海西集團的綜合全面收益表內「其他開支」項下。

## 9. 董事酬金

於往績記錄期，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例第161條披露的董事酬金如下：

	截至二零零九年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
袍金 .....	—
其他酬金：	
薪金及津貼 .....	5
退休福利計劃供款 .....	—
	<u>5</u>

除截至二零零九年九月三十日止九個月外，海西集團董事概無於往績記錄期內就彼等為海西集團提供的服務收取酬金。

截至二零零九年九月三十日止九個月，一名執行董事的酬金載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零九年 九月三十日止九個月：				
駱輝育先生 .....	—	5	—	5

於往績記錄期，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## 10. 五名最高薪酬人士

於往績記錄期，五名最高薪酬非董事人士的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及津貼.....	663	816	702	562	268
退休福利計劃供款.....	1	8	38	33	3
	<u>664</u>	<u>824</u>	<u>740</u>	<u>595</u>	<u>271</u>

於各往績記錄期，所有最高薪酬非董事僱員的酬金範圍均為零至人民幣500,000元。

## 11. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
中國企業所得稅：					
即期.....	2,922	—	—	—	—
遞延(附註25).....	—	(11,274)	(15,692)	(7,594)	(8,096)
年內/期內稅項					
支出/(抵免)總額...	<u>2,922</u>	<u>(11,274)</u>	<u>(15,692)</u>	<u>(7,594)</u>	<u>(8,096)</u>

海西集團就中國內地業務作出的所得稅撥備，乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就各往績記錄期的估計應課稅溢利按適用稅率計算。對於海西集團內各實體，乃就中國法定財務申報按溢利的適用比率作出企業所得稅撥備，並就毋須課稅或不可扣減項目作出調整。

於二零零八年一月一日前，海西集團須按33%的法定稅率繳納企業所得稅。於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），並於二零零八年一月一日生效。新企業所得稅法引入了（其中包括）將內、外資企業所得稅稅率統一為25%等一系列變化。

根據海西投資及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前溢利／（虧損）適用的稅項開支／（抵免）與根據實際稅率計算的稅項開支／（抵免）對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利／（虧損） .....	10,730	(47,368)	(70,100)	(31,037)	(41,016)
按法定稅率計算 .....	3,541	(15,631)	(17,525)	(7,760)	(10,254)
確認遞延稅所用的					
稅率變動的影響 .....	—	3,607	—	—	—
毋須課稅的收入 .....	(503)	(72)	—	—	—
不可扣稅的開支 .....	299	975	1,900	354	1,050
未確認的稅項虧損 .....	—	—	—	—	1,108
其他 .....	(415)	(153)	(67)	(188)	—
按海西集團實際稅率計算 的稅項開支／（抵免） ....	2,922	(11,274)	(15,692)	(7,594)	(8,096)

## 12. 股息

海西投資於往績記錄期概無宣派股息。

## 13. 每股盈利

本報告未呈列每股盈利資料，因為就本報告而言，納入該資料並無意義。

## 14. 物業及設備

海西集團：

	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日，				
經扣除累計折舊 .....	—	105	—	105
添置 .....	—	517	783	1,300
折舊 .....	—	(61)	(11)	(72)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日，				
經扣除累計折舊 .....	—	561	772	1,333
添置 .....	7,414	1,244	1,331	9,989
折舊 .....	(334)	(199)	(324)	(857)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日，				
經扣除累計折舊 .....	7,080	1,606	1,779	10,465
添置 .....	—	517	267	784
折舊 .....	(802)	(371)	(443)	(1,616)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日，				
經扣除累計折舊 .....	6,278	1,752	1,603	9,633
添置 .....	—	393	—	393
折舊 .....	(601)	(351)	(345)	(1,297)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零九年九月三十日，				
經扣除累計折舊 .....	5,677	1,794	1,258	8,729
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日：				
成本 .....	—	106	—	106
累計折舊 .....	—	(1)	—	(1)
賬面淨值 .....	—	105	—	105
於二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 一月一日：				
成本 .....	—	622	783	1,405
累計折舊 .....	—	(61)	(11)	(72)
賬面淨值 .....	—	561	772	1,333
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日：				
成本 .....	7,414	1,866	2,114	11,394
累計折舊 .....	(334)	(260)	(335)	(929)
賬面淨值 .....	7,080	1,606	1,779	10,465
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日：				
成本 .....	7,414	2,383	2,381	12,178
累計折舊 .....	(1,136)	(631)	(778)	(2,545)
賬面淨值 .....	6,278	1,752	1,603	9,633
於二零零九年九月三十日：				
成本 .....	7,414	2,776	2,381	12,571
累計折舊 .....	(1,737)	(982)	(1,123)	(3,842)
賬面淨值 .....	5,677	1,794	1,258	8,729



海西投資：

	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日，				
經扣除累計折舊 .....	—	105	—	105
添置 .....	—	133	—	133
折舊 .....	—	(39)	—	(39)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日，				
經扣除累計折舊 .....	—	199	—	199
添置 .....	7,414	1,244	1,331	9,989
折舊 .....	(334)	(122)	(167)	(623)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日，經扣除				
累計折舊 .....	7,080	1,321	1,164	9,565
添置 .....	—	517	267	784
折舊 .....	(802)	(295)	(286)	(1,383)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日，				
經扣除累計折舊 .....	6,278	1,543	1,145	8,966
添置 .....	—	26	—	26
折舊 .....	(601)	(287)	(228)	(1,116)
於二零零九年九月三十日，				
經扣除累計折舊 .....	5,677	1,282	917	7,876
於二零零六年一月一日：				
成本 .....	—	106	—	106
累計折舊 .....	—	(1)	—	(1)
賬面淨值 .....	—	105	—	105

	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日：				
成本 .....	—	238	—	238
累計折舊 .....	—	(39)	—	(39)
賬面淨值 .....	—	199	—	199
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日：				
成本 .....	7,414	1,482	1,331	10,227
累計折舊 .....	(334)	(161)	(167)	(662)
賬面淨值 .....	7,080	1,321	1,164	9,565
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日：				
成本 .....	7,414	1,999	1,598	11,011
累計折舊 .....	(1,136)	(456)	(453)	(2,045)
賬面淨值 .....	6,278	1,543	1,145	8,966
於二零零九年九月三十日：				
成本 .....	7,414	2,025	1,598	11,037
累計折舊 .....	(1,737)	(743)	(681)	(3,161)
賬面淨值 .....	5,677	1,282	917	7,876

## 15. 預付土地租金

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初／期初 .....	—	—	404,561	745,145
添置 .....	—	575,980	353,742	—
轉至發展中物業 .....	—	(164,040)	—	—
年內／期內已確認攤銷 .....	—	(7,379)	(13,158)	(13,897)
年末／期末 .....	—	404,561	745,145	731,248
預付款項、按金及其他應收 款項的流動部分 .....	—	(9,321)	(18,529)	(18,529)
非流動部分 .....	—	395,240	726,616	712,719

於二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，海西集團分別向銀行抵押若干賬面值分別為人民幣578,497,000元及人民幣224,960,000元的土地使用權，作為海西集團(附註24及29(a))、若干關連方及一名第三方(附註29(b))獲授銀行貸款的抵押品。

海西集團的租賃土地位於中國大陸，並按以下租期持有：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
長期租約 .....	—	171,127	516,553	506,288
中期租約 .....	—	233,434	228,592	224,960
	—	404,561	745,145	731,248

## 16. 發展中物業

海西集團的所有發展中物業均位於中國大陸，而土地使用權則按中期租約持有。於往績記錄期各報告日，該等物業的竣工時間預期超過一般營運周期，並已計入非流動資產。

於二零零九年九月三十日，賬面值為人民幣162,418,000元的土地使用權乃抵押作為海西集團獲授銀行貸款的抵押品(附註29(a))。

## 17. 無形資產

海西集團：

	特許經營權			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初.....	—	—	—	5,000
添置.....	—	—	5,000	—
年內／期內確認攤銷.....	—	—	—	(139)
年末／期末.....	—	—	5,000	4,861
成本.....	—	—	5,000	5,000
累計攤銷.....	—	—	—	(139)
賬面淨值.....	—	—	5,000	4,861

於二零零六年三月二十八日，泉州市體育中心與泉州市體育局(「體育局」)(中國泉州的地方政府機構)以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議(「經營權協議」)。根據經營權協議，泉州市體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施(「該等設施」)的特許經營權(「特許經營權」)，為期30年(「經營期間」)。

該項服務特許權安排涉及泉州市體育局(作為經營人)(i)支付制定金額(作為代價)，以獲取該等設施的特許經營權；(ii)於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii)有權向該等設施的使用者收費。泉州市體育中心有權經營及管理該等設施及收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構(作為授予人)將控制及規管所提供服務的範圍及泉州市體育中心收取的價格，並保留該等設施的所有權及於經營期間結束時的任何剩餘權益的實質利益。

特許經營權成本於經營期間內攤銷。

## 18. 於一間附屬公司的投資

海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非上市投資，按成本 .....	300,000	300,000	300,000	300,000

應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公允值相若。

## 19. 預付款項、按金及其他應收款項

海西集團：

	於十二月三十一日			於 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項(附註) .....	608,094	557,901	266,825	266,976
預付土地租金				
(附註15) .....	—	9,321	18,529	18,529
按金 .....	50,004	40,016	25,539	25,564
應收體育局款項 .....	—	89,408	44,154	44,107
其他應收款項 .....	37,266	207,305	37,799	64,939
	<u>695,364</u>	<u>903,951</u>	<u>392,846</u>	<u>420,115</u>
非流動部分 .....	(607,000)	(557,176)	(264,411)	(264,411)
流動部分 .....	<u>88,364</u>	<u>346,775</u>	<u>128,435</u>	<u>155,704</u>

海西投資：

	於十二月三十一日			於 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項(附註) .....	608,094	557,901	266,825	266,976
預付土地租金				
(附註15) .....	—	9,321	18,529	18,529
按金 .....	50,004	40,016	25,539	25,564
其他應收款項 .....	37,265	207,305	37,799	64,617
	<u>695,363</u>	<u>814,543</u>	<u>348,692</u>	<u>375,686</u>
非流動部分 .....	(607,000)	(557,176)	(264,411)	(264,411)
流動部分 .....	<u>88,363</u>	<u>257,367</u>	<u>84,281</u>	<u>111,275</u>

附註：於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日的結餘包括就收購土地使用權的預付款項分別約人民幣607,000,000元、人民幣557,176,000元、人民幣264,411,000元及人民幣264,411,000元。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。

## 20. 應收／應付關連方款項

與關連方的結餘分析如下：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收關連方款項：				
股東 .....	48,701	75,585	110,586	—
一名股東的家族成員 .....	—	15,820	15,820	—
	<u>48,701</u>	<u>91,405</u>	<u>126,406</u>	<u>—</u>
應付關連方款項：				
股東 .....	—	105,650	242,479	23,504
一名股東的家族成員 .....	—	30,000	30,000	53,320
由股東控制的公司 .....	31,180	127,000	203,150	50,000
	<u>31,180</u>	<u>262,650</u>	<u>475,629</u>	<u>126,824</u>

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。應收／應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

並無應收關連方款項逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與過往並無拖欠紀錄的應收款項有關。

## 21. 現金及現金等價物及受限制現金

海西集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
現金及銀行結餘 .....	203,226	8,383	48,193	174,452
減：受限制現金				
(附註(i)及(ii)) .....	(19,492)	(4,698)	(45,170)	(172,159)
現金及現金等價物 .....	<u>183,734</u>	<u>3,685</u>	<u>3,023</u>	<u>2,293</u>

海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
現金及銀行結餘 .....	183,704	1,992	753	163,597
減：受限制現金(附註(i)) .....	—	—	—	(162,088)
現金及現金等價物 .....	<u>183,704</u>	<u>1,992</u>	<u>753</u>	<u>1,509</u>

附註：

- (i) 根據海西投資與其過往銀行於二零零九年一月簽署的銀行貸款協議，有關貸款所得款項乃存入特定銀行賬戶，並僅可用於支付特定項目產生的物業開發成本。於二零零九年九月三十日，該等存款為人民幣162,088,000元。
- (ii) 根據體育局與泉州市體育中心訂立的管理協議，體育局墊付及存入泉州市體育中心的銀行賬戶的資金僅可用於支付建造該等設施而產生的建築成本及開支。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，該等存款分別為人民幣19,492,000元、人民幣4,698,000元、人民幣45,170,000元及人民幣10,071,000元。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，海西集團的所有現金及銀行結餘均以人民幣列值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，海西集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。



銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限為一周，按有關的短期定期存款利率計息。所有銀行結餘及受限制現金均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。現金及現金等值物的賬面值與其公允值相若。

## 22. 貿易應付款項

於往績記錄期各報告日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內 .....	—	—	12,961	2,343

貿易應付款項為免息及須於一年內或按要求償還。

## 23. 其他應付款項及應計費用

海西集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已收按金 .....	—	—	—	180
其他應付款項 .....	45,286	150,872	226,629	116,922
應計費用 .....	—	26	6	5
	45,286	150,898	226,635	117,107

海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
其他應付款項 .....	25,960	54,009	129,226	61,336
應計費用 .....	—	26	6	5
	<u>25,960</u>	<u>54,035</u>	<u>129,232</u>	<u>61,341</u>

其他應付款項的賬面值與其公允值相若。



## 海西投資：

	於十二月三十一日			於九月三十日			
	二零零六年		二零零七年		二零零九年		
	訂約年利率 (%)	到期日	人民幣千元	訂約年利率 (%)	到期日	人民幣千元	
<b>即期</b>							
銀行貸款－有抵押 .....	—	5.51-5.75	138,300	7.47	二零零九年	142,750	
銀行貸款－無抵押 .....	—	5.51	200,000	—	—	—	
長期銀行貸款的即期部分－有抵押 .....	—	5.76-6.3	90,000	6.3-7.56	二零零九年	40,000	
			—			182,750	
						—	
<b>非即期</b>							
銀行貸款－有抵押 .....	—	—	—	—	5.4	二零零二年	330,000
銀行貸款－無抵押 .....	5.76	二零零八年- 二零零九年	130,000	5.76-6.3	二零零九年	—	
						—	
			130,000			—	
						40,000	
						—	
			130,000			—	
						182,750	
						330,000	

海西集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分析：				
應償還銀行貸款：				
一年內或按要求 .....	—	428,300	182,750	100,000
第二年 .....	90,000	40,000	—	—
第三至五年 (包括首尾兩年) .....	40,000	—	—	330,000
	<u>130,000</u>	<u>468,300</u>	<u>182,750</u>	<u>430,000</u>

海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分析：				
應償還銀行貸款：				
一年內或按要求 .....	—	428,300	182,750	—
第二年 .....	90,000	40,000	—	—
第三至五年 (包括首尾兩年) .....	40,000	—	—	330,000
	<u>130,000</u>	<u>468,300</u>	<u>182,750</u>	<u>330,000</u>

附註：

- (a) 海西集團的若干銀行貸款由海西集團的土地使用權及發展中物業作抵押，有關詳情於附註29披露。
- (b) 於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，海西集團賬面總值為人民幣138,300,000元及人民幣142,750,000元的短期銀行貸款分別由股東的若干家族成員的總額為人民幣153,670,000元的定期存款擔保。
- (c) 除於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日分別人民幣338,300,000元、人民幣142,750,000元及人民幣100,000,000元的短期銀行貸款按固定利率計息外，所有其他銀行貸款均按浮動利率計息。
- (d) 海西集團的銀行貸款的賬面值與其公允值相若。

## 25. 遞延稅項

於往績記錄期內，遞延稅項資產的變動如下：

海西集團及海西投資：

	稅項虧損
	人民幣千元
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日 .....	—
年內計入綜合全面收益表(附註11) .....	11,274
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日的遞延稅項資產總額 .....	11,274
年內計入綜合全面收益表(附註11) .....	15,692
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日的遞延稅項資產總額 .....	26,966
期內計入綜合全面收益表(附註11) .....	8,096
於二零零九年九月三十日的遞延稅項資產總額 .....	35,062

海西集團於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日於中國產生的未動用稅項虧損分別約人民幣45,096,000元、人民幣107,864,000元及人民幣140,248,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延所得稅資產乃因應相關利益有可能透過日後應課稅溢利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。因未來溢利流的不可預測，故海西集團並無就該等未動用稅項虧損確認於二零零九年九月三十日於中國產生的遞延稅項資產為人民幣4,432,000元。

## 26. 大修撥備

根據經營權協議，海西集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

於往績記錄期，該等設施的大修撥備變動如下：

海西集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初／期初 .....	—	—	—	269
添加撥備 .....	—	—	269	2,610
隨時間所產生貼現金額				
增加(附註7) .....	—	—	—	9
年末／期末 .....	—	—	269	2,888

## 27. 繳足股本

	人民幣千元
於二零零六年一月一日 .....	430,000
股東出資 .....	300,000
於二零零六年十二月三十一日、二零零七年一月一日、 二零零七年十二月三十一日、二零零八年一月一日、 二零零八年十二月三十一日、二零零九年一月一日	
股東出資 .....	730,000
於二零零九年九月三十日 .....	270,000
	<u>1,000,000</u>

## 28. 或然負債

於往績記錄期各報告日，海西集團的財務擔保如下：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就下列人士獲授的融資額度				
而向銀行作出的擔保：				
股東 .....	—	—	200,000	—
受股東控制的公司 .....	—	—	115,000	—
第三方 .....	—	—	60,000	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>375,000</u>	<u>—</u>

附註：該等擔保的公允值並非重大，且海西投資董事認為在發生拖欠付款的風險較小，因此，並無於財務資料內就該等擔保作出撥備。



## 29. 資產抵押

- (a) 於往績記錄期各報告日，海西集團將以下資產抵押予若干銀行，作為海西集團獲授貸款的擔保：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付土地租金 (附註15) .....	—	—	—	224,960
發展中物業 (附註16) .....	—	—	—	162,418
	—	—	—	387,378

- (b) 於往績記錄期各報告日，海西集團將以下資產抵押予若干銀行，作為股東、若干受股東控制公司及第三方獲授融資額度及／或貸款的擔保：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付土地租金 (附註15) .....	—	—	578,497	—

## 30. 經營租約安排

## (a) 作為出租人

海西集團根據經營租約安排出租其部分土地，租賃期為八個月。

於往績記錄期各報告日，海西集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內 .....	—	—	—	113

## (b) 作為承租人

海西集團根據經營租約安排承租其辦公物業，租賃期介乎六個月至十年。

於各報告日，海西集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內 .....	780	780	912	1,095
第二至第五年，包括首尾兩年 .....	3,119	3,119	3,119	3,119
第六至第十年，包括首尾兩年 .....	3,769	2,989	2,209	1,624
	<u>7,668</u>	<u>6,888</u>	<u>6,240</u>	<u>5,838</u>

## 31. 承擔

除上文附註30(b)所述的經營租約承擔外，海西集團於各報告日擁有以下資本承擔：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
收購土地使用權的資本開支 .....	554,000	57,410	7,410	7,410
發展中物業的資本開支 .....	91	4,381	210,509	10,322
租賃物業裝修的資本開支 .....	205	—	—	—
	<u>554,296</u>	<u>61,791</u>	<u>217,919</u>	<u>17,732</u>

## 32. 關連方交易

除財務資料附註15、20、24、28及29所詳述的交易及結餘外，於往績記錄期，海西集團與關連方有以下重大交易：

- (a) 截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，海西集團分別向若干銀行提供總額為人民幣315,000,000元及人民幣50,000,000元的財務擔保，以擔保授予若干股東及受若干股東控制的公司的融資額度及／或貸款。截至往績記錄期各報告日有關提供予關連方的財務擔保的詳情披露於財務資料附註28。
- (b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，海西集團將其若干土地使用權抵押予若干銀行，以取得若干股東及受若干股東控制的公司獲授的融資額度及／或貸款。截至往績記錄期各報告日有關抵押資產的詳情披露於財務資料附註29(b)。

- (c) 截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度，若干家族成員已抵押其定期存款人民幣153,670,000元，以就海西投資獲授新銀行貸款向銀行提供擔保。有關股東若干家族成員抵押定期存款為相關銀行貸款提供擔保的詳情披露於財務資料附註24(b)。
- (d) 董事認為，海西投資的董事指海西集團主要管理人員。海西集團主要管理人員的酬金詳情載於財務資料附註9。

### 33. 財務風險管理目標及政策

海西集團的主要金融工具包括計息銀行貸款、應付關連方款項、以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為海西集團業務集資。海西集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如其他應收款項及應付貿易及其他款項等。

海西集團因金融工具所產生的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

#### 市場風險

海西集團的資產主要為預付土地租金及發展中物業。倘若物業市場嚴重低迷，該等資產或不能隨時變現。

#### 利率風險

海西集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，海西集團概無重大計息資產。於整段往績記錄期，存放於位於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。海西集團所承受的市場利率變動風險主要與海西集團的浮動利率銀行融資有關。海西集團並無運用任何利率掉期以對沖其利率風險，且在有需要時會考慮對沖重大利率風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動對海西集團除稅前溢利／虧損的影響。有關變動不會對海西集團的其他權益組成部分構成重大影響。

	基點增加/ (減少)	除稅前 溢利／虧損 增加／(減少) 人民幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止年度		
人民幣 .....	150	(1,950)
人民幣 .....	(150)	1,950
截至二零零七年十二月三十一日止年度		
人民幣 .....	150	1,950
人民幣 .....	(150)	(1,950)
截至二零零八年十二月三十一日止年度		
人民幣 .....	150	600
人民幣 .....	(150)	(600)
截至二零零九年九月三十日止期間		
人民幣 .....	150	4,950
人民幣 .....	(150)	(4,950)

### 外幣風險

海西集團主要在中國內地經營業務，而其大部分貨幣資產、負債及交易主要以人民幣計值。海西集團因以其功能貨幣以外貨幣計值的日後業務商業交易及融資而產生的外匯風險被視為極微。

### 信貸風險

海西集團的金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

## 流動資金風險

由於海西集團的業務屬資本密集性質，故此，海西集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。海西集團的目標是通過利用銀行貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。海西投資董事認為，公司將繼續向海西集團提供財務支援，海西集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於往績記錄期各報告日，海西集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

海西集團：

	於二零零六年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款 .....	8,190	96,773	41,260	146,223
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債 .....	45,286	—	—	45,286
應付關連方款項 .....	31,180	—	—	31,180
	<u>84,656</u>	<u>96,773</u>	<u>41,260</u>	<u>222,689</u>
	於二零零七年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款 .....	439,766	41,512	—	481,278
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債 .....	150,872	—	—	150,872
應付關連方款項 .....	262,650	—	—	262,650
	<u>853,288</u>	<u>41,512</u>	<u>—</u>	<u>894,800</u>

於二零零八年十二月三十一日

	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款 .....	187,211	—	—	187,211
應付貿易款項 .....	12,961	—	—	12,961
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債 .....	226,629	—	—	226,629
應付關連方款項 .....	475,629	—	—	475,629
	<u>902,430</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>902,430</u>

於二零零九年九月三十日

	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款 .....	120,518	17,820	335,940	474,278
應付貿易款項 .....	2,343	—	—	2,343
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債 .....	116,922	—	—	116,922
應付關連方款項 .....	126,824	—	—	126,824
	<u>366,607</u>	<u>17,820</u>	<u>335,940</u>	<u>720,367</u>

海西投資：

	於二零零六年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要 求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款 .....	8,190	96,773	41,260	146,223
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債 .....	25,960	—	—	25,960
應付附屬公司款項 .....	299,166	—	—	299,166
應付關連方款項 .....	31,180	—	—	31,180
	<u>364,496</u>	<u>96,773</u>	<u>41,260</u>	<u>502,529</u>
	於二零零七年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要 求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款 .....	439,766	41,512	—	481,278
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債 .....	54,009	—	—	54,009
應付附屬公司款項 .....	300,000	—	—	300,000
應付關連方款項 .....	262,650	—	—	262,650
	<u>1,056,425</u>	<u>41,512</u>	<u>—</u>	<u>1,097,937</u>



	於二零零八年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款 .....	187,211	—	—	187,211
應付貿易款項 .....	12,961	—	—	12,961
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債 .....	129,226	—	—	129,226
應付附屬公司款項 .....	300,000	—	—	300,000
應付關連方款項 .....	475,629	—	—	475,629
	<u>1,105,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,105,027</u>
	於二零零九年九月三十日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款 .....	17,820	17,820	335,940	371,580
應付貿易款項 .....	2,343	—	—	2,343
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債 .....	61,336	—	—	61,336
應付附屬公司款項 .....	390,095	—	—	390,095
應付關連方款項 .....	126,824	—	—	126,824
	<u>598,418</u>	<u>17,820</u>	<u>335,940</u>	<u>952,178</u>

### 資本管理

海西集團資本管理的主要目標是為保障海西集團持續經營的能力，藉此為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，以及優化資本架構以減低資本成本。

海西集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本或向股東籌資，從而維持或調整資本架構。

海西集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款總額(如綜合財務狀況表所示)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。調整後資本包括權益各組成部分(即繳足股本及儲備)，並包括應付關連方款項淨額。海西集團旨在將債務與調整後資本比率維持在不超過100%。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的債務與調整後資本比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
計息銀行貸款				
(附註24) .....	130,000	468,300	182,750	430,000
減：現金及銀行結餘				
(附註21) .....	(203,226)	(8,383)	(48,193)	(174,542)
淨債務 .....	<u>(73,226)</u>	<u>459,917</u>	<u>134,557</u>	<u>255,548</u>
權益 .....	739,905	703,811	649,403	886,483
加：應付關連方款項				
(附註20) .....	31,180	262,650	475,629	126,824
減：應收關連方款項				
(附註20) .....	(48,701)	(91,405)	(126,406)	—
調整後資本 .....	<u>722,384</u>	<u>875,056</u>	<u>998,626</u>	<u>1,013,307</u>
債務與調整後資本比率 .....	<u>不適用</u>	<u>52.6%</u>	<u>13.5%</u>	<u>25.2%</u>

III. 報告期後財務報表

海西投資及其附屬公司均無就二零零九年九月三十日後任何報告期間編製經審核財務報表。

此致

中駿置業控股有限公司 列位董事  
德意志銀行香港分行 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一零年一月二十五日