

簡明財務報告附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明財務報告乃根據香港會計師公會頒布的會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄十六有關披露之規定而編製。

2. 主要會計政策

除了某些土地、樓宇、投資物業及投資證券是以重估價值列賬外，本簡明財務報告是按歷史成本為基礎編製。

本簡明財務報告所採納的會計政策，與編製本集團截至二零零三年十二月三十一日止之財務報告所採用者一致。

3. 前期調整

採納經修訂會計實務準則第12號「所得稅」（「會計實務準則第12號（經修訂）」）對於本集團於聯營公司權益的影響並無列入截至二零零三年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零零三年十二月三十一日止年度的全年財務報告。二零零三年度的比較金額已相應重新呈列。截至二零零四年一月一日，累積盈利及應佔重估儲備分別減少港幣9,614,000元及港幣13,776,000元。截至二零零四年一月一日，本集團於聯營公司權益餘額已減少港幣23,390,000元，所減數額為應佔該聯營公司已確認遞延稅項負債。該等變動的影響為截至二零零三年六月三十日止六個月應佔聯營公司虧損減少、收購聯營公司產生的負商譽減少及稅項增加分別達港幣462,000元、港幣652,000元及港幣4,616,000元。

4. 營業額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額包括：		
物業租金總收入	559,784	593,452
管理費及保安服務收入	2,142	2,079
	<u>561,926</u>	<u>595,531</u>

由於本集團營業額全數源自香港，營業額主要來自租金收入，因此沒有作出分部財務分析。

5. 撥回證券投資減損

該數額為撥回證券投資賬面值至估計可收回金額。

6. 營業盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業盈利已扣除(計入)下列項目：		
員工成本	56,938	53,984
退休福利計劃供款	2,447	2,399
沒收款項	(5,686)	(420)
	53,699	55,963
折舊	2,429	2,287
滙兌虧損	37	1,631
營業租約租金收入減開支	(440,564)	(486,956)
股息來自		
— 上市投資	(12,010)	(14,770)
— 非上市投資	—	(1,772)
利息收入	(688)	(1,051)

7. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
由下列借貸產生的利息		
— 銀行貸款、透支及其他貸款：		
須於五年內全數償還	10,817	28,847
不須於五年內全數償還	4,494	10,056
— 浮息票據	3,095	5,507
— 定息票據	54,509	54,602
	72,915	99,012
由貨幣掉期及利率掉期合約產生的淨利息支出(收入)		
— 於五年內到期	21,144	(859)
— 於五年後到期	(24,057)	(15,569)
攤銷發行定息票據及浮息票據費用	1,015	1,015
銀行費用	6,133	3,526
對沖支出	1,171	947
	78,321	88,072

簡明財務報告附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

8. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重新列賬)
期內稅項	25,166	34,385
往年度稅項不足撥備	55,000	48,000
遞延稅項		
— 本期間	7,286	7,185
— 調整稅率升幅	—	10,126
	<hr/>	<hr/>
本公司及附屬公司之稅項	87,452	99,696
應佔一聯營公司之稅項	4,618	4,616
	<hr/>	<hr/>
	92,070	104,312
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅是按照期內估計的應課稅盈利以17.5%(二零零三年：17.5%)計算。

本公司收到香港稅務局就往年度之利息開支扣減提出的額外評稅。經管理層審閱後，於期內，就有關不能扣減之利息支出作出港幣55百萬元額外撥備。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
中期股息—每股10港仙(二零零三年：10港仙)	104,793	104,044
就二零零三年十二月三十一日後行使之購股權之額外股息支出	80	—
	<hr/>	<hr/>
	104,873	104,044
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

二零零三年末期股息每股26.5港仙(二零零二年：26.5港仙)包括以股代息選擇權已於本期間內派予股東。已獲股東接納之選擇權如下：

	港幣千元
已派末期股息：	
現金	228,203
以股代息	48,343
	<hr/>
	276,546
	<hr/> <hr/>

10. 每股盈利

基本及攤薄後每股盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重新列賬)
用以計算基本及攤薄後每股盈利的盈利(期內純利)	304,885	246,090
	按千計	按千計
用以計算基本每股盈利的普通股加權平均數	1,044,241	1,035,196
潛在普通股的攤薄影響：		
購股權	419	不適用
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	1,044,660	

計算攤薄後每股盈利時並無計及本公司若干尚未行使的購股權，因為其行使價較公平價值為高。

11. 添置物業、機器、設備及投資物業

於本期間內，本集團添置的物業、機器、設備及投資物業分別約為港幣1,168,000元及港幣30,568,000元(二零零三年一月一日至二零零三年十二月三十一日：分別為港幣1,909,000元及港幣417,852,000元)。

12. 其他應收款，預付款項及按金

於二零零三年十二月三十一日，其他應收款港幣6,100,000元，為於一年後到期給予租戶利益未攤銷金額，由流動資產重新歸類為非流動資產。

簡明財務報告附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

13. 應收賬款

應收賬款主要為應收租金，該等租金通常需預繳。本集團於二零零四年六月三十日及二零零三年十二月三十一日止的應收租金賬齡均少於90天。

14. 長期銀行貸款

	二零零四年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
無抵押銀行貸款	3,866,800	3,962,423
銀行貸款還款期如下：		
一年內	109,000	78,000
一年以上但不超過兩年	—	668,300
兩年以上但不超過五年	2,317,800	1,626,423
超過五年	1,440,000	1,589,700
	3,866,800	3,962,423
減：於一年內到期並包括在流動負債中的款項	(109,000)	(78,000)
	3,757,800	3,884,423

15. 應付賬款

本集團於二零零四年六月三十日及二零零三年十二月三十一日止的應付賬款賬齡均少於90天。

16. 遞延稅項

本集團於期內確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下:

遞延稅項負債

截止二零零四年六月三十日止六個月

	加速折舊 免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	遞延付款 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於一月一日	184,167	6,852	152	(10)	(10,761)	180,400
扣除(計入)至期內收入	8,227	—	(76)	2	(867)	7,286
於六月三十日	<u>192,394</u>	<u>6,852</u>	<u>76</u>	<u>(8)</u>	<u>(11,628)</u>	<u>187,686</u>

截止二零零三年六月三十日止六個月

	加速折舊 免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	遞延付款 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於一月一日	116,216	5,605	305	(67)	(8,440)	113,619
扣除(計入)至期內收入	8,133	—	(91)	19	(876)	7,185
調整稅率之影響						
— 於期內收入扣除	10,895	—	29	(6)	(792)	10,126
— 於期內權益扣除	—	525	—	—	—	525
於六月三十日	<u>135,244</u>	<u>6,130</u>	<u>243</u>	<u>(54)</u>	<u>(10,108)</u>	<u>131,455</u>

於二零零四年六月三十日，本集團可用作抵銷未來盈利之未用稅項虧損為港幣1,158百萬元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,170百萬元)。此稅項虧損之港幣66百萬元(二零零三年十二月三十一日：港幣61百萬元)已確認為遞延稅項資產。由於難以預測未來盈利趨勢，此稅項虧損所產生餘下港幣1,092百萬元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,109百萬元)的遞延稅項資產並未予以確認。該稅項虧損可無限期結轉。

簡明財務報告附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

17. 資本承擔

於資產負債表結算日，本集團之資本承擔金額如下：

	二零零四年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業：		
已簽約但未作出撥備	48,456	37,600

18. 關連人士交易及關連交易

A. 關連人士交易

於本期間內，本集團曾與關連人士進行下列交易：

附註	主要股東		董事	
	二零零四年 一月一日至 六月三十日 港幣千元	二零零三年 一月一日至 六月三十日 港幣千元	二零零四年 一月一日至 六月三十日 港幣千元	二零零三年 一月一日至 六月三十日 港幣千元
維修及保養費用	—	—	—	9,784
租金總收入 (a)	2,250	2,523	10,039	18,187
投資物業建築費用 (b)	—	—	19,981	7,212

於資產負債表結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

附註	主要股東		董事	
	二零零四年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
已包括在應付賬款 內之應付維修及 保養費用	—	—	—	2,248
應付建築費用 (b)	—	—	1,807	5,248
少數股東貸款 (c)	—	—	94,443	92,843

18. 關連人士交易及關連交易(續)

A. 關連人士交易(續)

附註：

- (a) 本集團在正常業務範圍內，與關連人士訂立不同年期之樓宇租務合約。此等租務合約均按一般商業條款訂立，而租金乃參照市場價值而訂定。
- (b) 葉謀遵博士(及其替任董事，葉維義)為新昌營造集團有限公司(「新昌營造」)之主要股東，而葉維義亦為新昌營造之主席。其全資附屬公司新昌營造廠(亞洲)有限公司(「新昌亞洲」)與本公司一附屬公司就利園二期翻新工程訂立總工程合約。此交易乃按一般商業條款及公平原則訂立。

款項乃與新昌亞洲訂立總工程合約於期內支付及年終結餘(按情況而定)之金額。就本公司於作出合理查詢後所知，總工程合約內佔絕大部份的工程合約外判予其他承建商。新昌亞洲本身於合約內實質獲得的工程款項遠較工程合約總額為低。

- (c) 款項為捷成洋行有限公司按其持股比例給予本集團一非全資附屬公司(Barrowgate Limited)作一般資金用途之未償貸款。貸款為無抵押、免息及無須於一年內償還。Hans Michael Jebsen先生乃捷成洋行有限公司之董事及股東。

B. 關連交易

1. 於二零零四年六月三十日，本集團給予Barrowgate Limited(「Barrowgate」—本集團：65.36%；恒生銀行：24.64%；捷成洋行有限公司：10%)作一般資金用途之貸款合共港幣617,175,561元。由其他股東按各自持股比例之貸款合共港幣327,255,746元。此等類似股本貸款乃不計利息及無固定清償日期，亦無須於一年內償還。有關貸款構成一項財務資助，並屬上市規則之關連交易，惟已獲豁免申報、公佈及獨立股東批准之規定。

簡明財務報告附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

18. 關連人士交易及關連交易(續)

B. 關連交易(續)

2. 根據上市規則，本集團訂立若干合約乃構成持續「關連交易」。有關交易詳情載列於下文：

本集團授出之租賃

- (a) 香港恩平道28號利園二期(「利園二期」)

Barrowgate(利園二期之物業持有人)與下列關連人士(彼等亦為Barrowgate之主要股東)達成下列租賃安排，詳情載列如下：

關連人士	日期及期限	物業	年度代價
恒生銀行有限公司 (持有Barrowgate24.64% 股份權益)	二零零一年九月二十八日， 為期三年	地下及地庫商舖單位	8,277,504港元
捷成洋行有限公司 (持有Barrowgate10% 股份權益)	二零零三年九月十日， 為期四年	嘉蘭中心28樓至31樓 之辦公室及3個 月租泊車位	13,870,776港元

- (b) 香港堅尼地道74-86號竹林苑(「竹林苑」)

廣運地產有限公司(本公司一全資附屬公司兼竹林苑之物業持有人)與利希慎置業有限公司(本公司之主要股東，持有40.94%權益)訂立若干租約。租約詳情載列如下：

關連人士	日期及期限	物業	年度代價
利希慎置業有限公司	二零零三年十月十七日， 為期兩年	一個住宅單位及 一個泊車位	1,975,200港元
利希慎置業有限公司	二零零四年一月十二日， 為期兩年	一個住宅單位及 兩個泊車位	1,289,880港元

- (c) 與一間非全資附屬公司訂立租賃及物業管理服務協議以及與若干關連人士訂立租賃協議

- (i) 希慎物業管理有限公司(「希慎物業管理」)及希慎租務有限公司(「希慎租務」)為希慎之全資附屬公司，彼等於二零零四年二月二十五日與Barrowgate分別訂立為期三年之管理協議，提供(i)租務、市場推廣及租賃管理服務；及(ii)有關利園二期之物業管理服務，任何一方均可透過向對方預先發出書面通知而終止協議。

18. 關連人士交易及關連交易(續)

B. 關連交易(續)

- (ii) Barrowgate與MF Jebsen International Limited分別於二零零四年四月二十三日及二零零四年七月十二日簽訂租約及補充協議租賃利園二期嘉蘭中心24樓至25樓寫字樓單位及泊車位。而MF Jebsen International Limited乃因一名非執行董事之一名聯繫人士而成為關連人士。

所有交易已參考市況後於有關公司之日常業務過程中經公平磋商後訂立。

一份載有上述持續關連交易之公佈已根據上市規則規定於二零零四年七月二十日在報章上刊登。就上述第(c)項之交易而言，已根據上市規則第14A.42條向聯交所尋求豁免嚴格遵守上市規則第14A.35、14A.45至14A.47條之規定。

按照上市規則規定，持續關連交易需符合按年檢討之規定，本公司將收錄有關檢討詳情於來年刊登之年報及賬目內。