

簡明財務報表附註

1. 編製基準

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

除了某些物業及證券投資乃以重估價值列賬外，本簡明財務報表乃按歷史成本為基礎編製。

董事認為所採納之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年度之財務報表所採納者符合一致。

3. 分類資料

地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、大中華區(除香港以外)〔中國〕及香港。本集團資產位處之相應地域乃本集團報告首要分類資料之根據。

| | 截至二零零四年六月三十日止之半年度 | | | | | | |
|----------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| | 新西蘭 千港元 | 澳洲 千港元 | 中國 千港元 | 香港 千港元 | 其他地區 千港元 | 撇銷 千港元 | 綜合 千港元 |
| 營業額 | 103,272 | 11,903 | 2,432 | 67,294 | — | — | 184,901 |
| 分類溢利(虧損) | 93,991 | (8,574) | (3,361) | 58,092 | (436) | — | 139,712 |
| 利息收入 | | | | | | | 45,100 |
| 未經分配企業支出 | | | | | | | (19,350) |
| 營業溢利 | | | | | | | 165,462 |

| | 截至二零零三年六月三十日止之半年度 | | | | | | |
|----------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| | 新西蘭 千港元 | 澳洲 千港元 | 中國 千港元 | 香港 千港元 | 其他地區 千港元 | 撇銷 千港元 | 綜合 千港元 |
| 營業額 | 65,529 | 77,874 | 9,590 | 115,054 | — | — | 268,047 |
| 地域內銷售額* | — | — | — | 335 | — | (335) | — |
| 總額 | 65,529 | 77,874 | 9,590 | 115,389 | — | (335) | 268,047 |
| 分類溢利(虧損) | 44,207 | 64,954 | (3,855) | 66,227 | (346) | — | 171,187 |
| 利息收入 | | | | | | | 14,231 |
| 未經分配企業支出 | | | | | | | (15,405) |
| 營業溢利 | | | | | | | 170,013 |

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

簡明財務報表附註

3. 分類資料 (續)

業務分類

本集團目前由四個營運部門—物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。

| | 截至二零零四年六月三十日止之半年度 | | | | | | |
|-----------------|-------------------|--------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 物業投資 千港元 | 成衣製造 及貿易 千港元 | 投資 千港元 | 物業發展 千港元 | 其他 千港元 | 撇銷 千港元 | 綜合 千港元 |
| 營業額 | 114,728 | 34,545 | 1,607 | 33,291 | 730 | — | 184,901 |
| 業務間銷售額* | 986 | 137 | 48 | — | — | (1,171) | — |
| 總額 | 115,714 | 34,682 | 1,655 | 33,291 | 730 | (1,171) | 184,901 |
| 分類溢利(虧損) | 103,303 | 23,737 | 6,599 | 7,467 | (1,394) | — | 139,712 |
| 利息收入 | | | | | | | 45,100 |
| 未經分配企業支出 | | | | | | | (19,350) |
| 營業溢利 | | | | | | | 165,462 |

| | 截至二零零三年六月三十日止之半年度 | | | | | | |
|-----------------|-------------------|--------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 物業投資 千港元 | 成衣製造 及貿易 千港元 | 投資 千港元 | 物業發展 千港元 | 其他 千港元 | 撇銷 千港元 | 綜合 千港元 |
| 營業額 | 186,454 | 71,805 | 1,565 | 7,555 | 668 | — | 268,047 |
| 業務間銷售額* | 2,116 | — | 48 | — | 7,947 | (10,111) | — |
| 總額 | 188,570 | 71,805 | 1,613 | 7,555 | 8,615 | (10,111) | 268,047 |
| 分類溢利(虧損) | 167,230 | 12,854 | 5,476 | (5,721) | (8,652) | — | 171,187 |
| 利息收入 | | | | | | | 14,231 |
| 未經分配企業支出 | | | | | | | (15,405) |
| 營業溢利 | | | | | | | 170,013 |

* 業務間之銷售額按當時之市價計算。

簡明財務報表附註

4. 存貨及待售物業之變動

| | 截至六月三十日止之半年度 | |
|---------------|-----------------|-----------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 製成品及半製成品存貨的轉變 | 1,334 | 2,354 |
| 使用之原料及消費品 | (9,015) | (18,759) |
| 作出售而購入之貨品 | — | (20,571) |
| 出售物業存貨的變動 | 219,705 | 18,144 |
| 發展中待售物業所產生的成本 | (240,251) | (24,982) |
| | (28,227) | (43,814) |

5. 營業溢利

| | 截至六月三十日止之半年度 | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 營業溢利已扣除(計入)： | | |
| 上市投資之股息收入 | (1,124) | (1,086) |
| 利息收入 | (45,100) | (14,231) |
| 出售投資物業之(盈利)虧損 | (23,960) | 301 |
| 出售物業、機器及設備之盈利 | (24) | — |
| 出售投資之盈利 | (533) | — |

6. 稅項

| | 截至六月三十日止之半年度 | |
|-------------|--------------|--------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 稅項包括： | | |
| 香港利得稅 | (100) | 1,939 |
| 香港以外其他地區所得稅 | 550 | 598 |
| | 450 | 2,537 |
| 遞延稅項 | 152 | 1,626 |
| | 602 | 4,163 |

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利，以稅率17.5% (截至二零零三年六月三十日止半年度：17.5%) 計算。

海外課稅乃按適用於當地之稅率計算。

簡明財務報表附註

7. 股息

| | 截至六月三十日止之半年度 | |
|-------------------------|---------------|--------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 中期股息—每股港幣4仙(二零零三年：港幣4仙) | 20,453 | 20,450 |

於二零零四年五月十二日，每股港幣6仙(二零零三年：無)已派發予股東作為二零零三年度之末期股息，派息總額為港幣30,679,000元(二零零三年：無)。

董事會已決定派發二零零四年度之中期股息每股港幣4仙(二零零三年：港幣4仙)予於二零零四年九月三十日名列本公司股東名冊之股東。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

| | 截至六月三十日止之半年度 | |
|--------------------|--------------------|--------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 | 66,471 | 59,492 |
| | 股份數目 | |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 511,269,336 | 511,246,868 |
| 普通股之潛在攤薄影響： | | |
| 購股權 | 7,574,468 | 不適用 |
| 認股權證 | 36,410,792 | 不適用 |
| 計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數 | 555,254,596 | 511,246,868 |

由於本公司購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於截至二零零三年六月三十日止半年度之平均市價，因此並無呈報二零零三年之每股攤薄後盈利。

由於兌換本公司一間附屬公司之優先可兌換期票將導致每股溢利淨額增加，因此在計算二零零三年每股攤薄後盈利時，並無假設該等票據獲兌換。

簡明財務報表附註

9. 投資物業和物業、機器及設備之變動

期內，本集團以港幣43,813,000元購入投資物業及以代價總額港幣360,529,000元出售賬面值為港幣346,714,000元之投資物業。此外，港幣63,590,000元之外匯整頓令二零零四年一月一日結轉之投資物業賬面值減少。

董事認為，於二零零四年六月三十日，投資物業之賬面值與市值並無重大差異。

期內，本集團以港幣19,235,000元購入物業、機器及設備，而港幣3,601,000元之外匯整頓令自二零零四年一月一日結轉之物業、機器及設備賬面值減少。

10. 應收款項、按金及預付款項

本集團向其貿易客戶給予平均兩個半月之信貸期。

包括於應收款項、按金及預付款項中為應收貿易款項港幣13,706,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣：36,081,000元)，於呈報日之有關賬齡分析如下：

| | 二零零四年 六月三十日 千港元 | 二零零三年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 0至60日 | 10,121 | 17,588 |
| 61至90日 | 1,172 | 15,899 |
| 91至365日 | 699 | 972 |
| 365日以上 | 1,714 | 1,622 |
| | 13,706 | 36,081 |

11. 應付款項、按金及應付費用

包括於應付款項、按金及應付費用中為應付貿易款項港幣32,632,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣50,942,000元)，於呈報日之有關賬齡分析如下：

| | 二零零四年 六月三十日 千港元 | 二零零三年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 0至60日 | 28,214 | 31,256 |
| 61至90日 | 260 | 15,087 |
| 91至365日 | 13 | 573 |
| 365日以上 | 4,145 | 4,026 |
| | 32,632 | 50,942 |

簡明財務報表附註

12. 借貸

期內，本集團償還銀行貸款港幣1,978,826,000元及取得新銀行貸款港幣2,198,154,000元。此外，港幣60,014,000元之外匯整頓令自二零零四年一月一日結轉之借貸賬面值減少。新貸款按市場利率計息，並須分期償還直至個別貸款到期為止。所得款項已作為發展中物業建築成本之融資及作為營運資金用途。

13. 股本

| | 股份數目 | 金額 千港元 |
|----------------------|--------------------|---------------|
| 每股面值港幣0.1元之已發行及繳足普通股 | | |
| 於二零零四年一月一日 | 511,246,868 | 51,125 |
| 行使認股權證 | 71,739 | 7 |
| 於二零零四年六月三十日 | 511,318,607 | 51,132 |

14. 承擔

於呈報日，本集團尚有下列有關物業的工程款項的資本承擔尚未列入簡明財務報表內：

| | 二零零四年 六月三十日 千港元 | 二零零三年 十二月三十一日 千港元 |
|---------------|-----------------------|-------------------------|
| 授權而未簽定合約 | | |
| 香港 | 73,380 | 73,380 |
| 中國 | 361,000 | 438,000 |
| 新西蘭及澳洲 | 84,524 | — |
| | 518,904 | 511,380 |
| 簽定合約而未於財務報表撥備 | | |
| 香港 | 247,449 | 281,558 |
| 中國 | 68,400 | 3,000 |
| 新西蘭及澳洲 | 14,697 | 2,083 |
| | 330,546 | 286,641 |

簡明財務報表附註

15. 或然負債

於二零零四年六月三十日，本集團就給予本集團發展中待售物業買家為數達港幣零元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,128,000元)之銀行貸款作出償還擔保。該項於二零零三年十二月三十一日之擔保已於各項物業之建築工程完成及有關當局發出相關物業之產權證後解除。

此外，本集團已向出售投資物業之買家提供為期由出售物業日期起計最多三十六個月之擔保，有關物業之若干部份在租出前每月將收取協定之最低租金。根據管理層之最恰當估計，在二零零四年六月三十日已作出港幣32,383,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣44,139,000元)之撥備。

16. 資產抵押

於呈報日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額及其他銀行貸款：

- a. 賬面值合共港幣3,282,483,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣3,644,483,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- b. 賬面值合共為港幣729,860,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣529,213,000元)之待售物業。
- c. 賬面值合共為港幣106,015,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣106,015,000元)持作投資之發展中物業。
- d. 港幣683,445,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣69,655,000元)之銀行存款。
- e. 一間上市附屬公司之股份，其資產主要為包括上文(a)所述之投資物業。
- f. 若干非上市附屬公司之股份，其資產主要為包括上文(a)及(c)所述之投資物業及持作投資之發展中物業。

17. 結算日後事項

- a. 本集團與若干獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣239,500,000元購入位於香港禮頓道之若干項物業。該項交易已於二零零四年七月完成。
- b. 本集團與一間附屬公司之少數權益股東訂立一項新協議，而本集團實際已按港幣56,900,000元出售其在該附屬公司之33.95%權益，並保留其餘26.05%權益作為長期投資。該項交易之完成須待若干條件獲達成後方可作實，並預期在二零零四年第三季完成。有關該項交易之詳情載於本公司日期為二零零四年六月十一日之通函內。

簡明財務報表附註

17. 結算日後事項 (續)

- c. 本集團與一位獨立第三方訂立買賣協議，以代價30,000,000新西蘭元(折合約港幣146,500,000元)出售位於新西蘭奧克蘭Takapuna, 1-7號The Strand大樓及兩幅相連土地(於二零零三年十二月三十一日之賬面值為30,000,000新西蘭元(折合約港幣146,500,000元))。預期該項交易將於二零零四年九月完成。有關該項交易之詳情載於本公司日期為二零零四年七月七日之通函內。
- d. 本集團與一位獨立第三方訂立買賣協議，以代價9,500,000新西蘭元(折合約港幣48,000,000元)購入位於新西蘭奧克蘭Halsey Street 132號之投資物業。該項交易已於二零零四年八月完成。有關該項交易之詳情載於本公司日期為二零零四年七月二十九日之通函內。
- e. 本集團與一位獨立第三方訂立買賣協議，以代價30,500,000新西蘭元(折合約港幣151,100,000元)出售本集團位於新西蘭奧克蘭Penrose, Customs Street East名為Citibank Centre之投資物業(於二零零三年十二月三十一日之賬面值為27,100,000新西蘭元(折合約港幣134,300,000元))。該項交易已於二零零四年八月完成。有關該項交易之詳情載於本公司日期為二零零四年八月十七日之通函內。
- f. 本集團與一位獨立第三方訂立買賣協議，以代價23,300,000新西蘭元(折合約港幣115,500,000元)出售本集團位於新西蘭奧克蘭Shortland Street 34號名為Auckland Club Tower之投資物業(於二零零三年十二月三十一日之賬面值為22,000,000新西蘭元(折合約港幣109,200,000元))。預期該項交易將於二零零四年九月完成。有關該項交易之詳情載於本公司日期為二零零四年八月二十五日之通函內。
- g. 本集團與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，出售本集團位於新西蘭奧克蘭中部名為Finance Centre Complex之投資物業。該項交易之完成須待若干條件獲達成後方可作實。有關該項交易之詳情載於本公司日期為二零零四年八月二十四日之公佈內。