

1. 編製基準

本簡明財務報告乃根據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」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以公平值或重估值計量外，本簡明財務報告是按歷史成本為編製基礎。

除下文所述外，本簡明財務報告所採用的會計政策與編製本集團截至2004年12月31日止年度的財務報告一致。

在本會計期間，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於2005年1月1日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表以及權益變動表的呈列方法有所改變，尤其是有關少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈列方法，該等呈列方法的改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，影響本會計期間及以往會計期間之業績編製及呈列：

業務合併

商譽

在以往會計期間，於2001年1月1日以前收購所產生之商譽作儲備入帳。本集團由2005年1月1日起已應用香港財務報告準則第3號的相關過渡條文，以往於儲備確認的商譽13,908,000港元已於2005年1月1日撥作本集團累積盈利。2004年的比較數字未予重列。

2. 主要會計政策一續

業務合併一續

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本的差額(以往稱為「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高出收購成本的差額(「收購折讓」)應於進行收購的期間確認為盈利或虧損。在以往會計期間，於2001年1月1日以前收購所產生的負商譽作儲備入帳，於2001年1月1日以後，收購所產生的負商譽，作資產扣減並視乎構成差額的因素調撥至收入。本集團根據香港財務報告準則第3號的相關過渡條文，於2005年1月1日不再確認所有負商譽(其中負商譽516,143,000港元以往作資本儲備入帳、956,000港元以往作資產扣減及47,653,000港元以往包括在應佔聯營公司權益)，累積盈利因此相應增加。

股權支付

本集團於本會計期間應用香港財務報告準則第2號「股權支付」，規定本集團以股份或享有股份的權利交換購買的貨品或獲取的服務(「權益結算交易」)或用以交換價值相當於指定數目的股份或享有股份的權利(「現金結算交易」)須確認為支出入帳。香港財務報告準則第2號對於本集團的主要影響乃關乎本公司董事及僱員購股權於授出日期釐定的公平值，須於歸屬期內支銷。於應用香港財務報告準則第2號以前，本集團僅於購股權行使後始確認其財務影響。本集團已就2005年1月1日或其後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法。於應用此準則以前，所有尚未歸屬的購股權是於2002年11月7日前授出，本集團沒有於2002年11月7日後授出並於2005年1月1日尚未歸屬的購股權。

金融工具

本集團已就本會計期間應用香港會計準則第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」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於2005年1月1日或以後開始的會計期間生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

金融資產及金融負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用有關分類及計量的過渡條文。

2. 主要會計政策一續

金融工具一續

以往按會計實務準則第24號的其他處理方法計量的債務證券及股本證券

截至2004年12月31日，本集團根據會計實務準則第24號的其他處理方法進行債務證券及股本證券的分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務證券投資及股本證券投資適當地分類為「買賣證券」、「非買賣證券」及「持有至到期日投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」均以公平值計量。「買賣證券」的未實現損益於產生該損益的會計期間列為盈利或虧損。「非買賣證券」的未實現損益作權益入帳，直至該等證券售出或決定有所減損，屆時原先確認為權益的累積損益將列入該會計期間的損益淨額。自2005年1月1日開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據該準則，金融資產分類為「於損益帳按公平值處理的金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。非對沖關係部份的「於損益帳按公平值處理的金融資產」及「可出售金融資產」以公平值列帳，公平值的變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」採用實際利率法按攤銷成本計量。

債務證券與股本證券以外之金融資產及金融負債

自2005年1月1日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的金融資產及金融負債(以往不屬於會計實務準則第24號範圍)按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「於損益帳按公平值處理的金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」。金融負債基本上分類為「於損益帳按公平值處理的金融負債」或「於損益帳按公平值處理的金融負債以外之其他金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」以實際利率法按攤銷成本持有。

衍生工具及對沖

直至2004年12月31日，本集團主要利用利率及貨幣掉期之衍生金融工具來管理本集團之利率及匯率波動。以往衍生工具的名義數額不記入資產負債表，但其利息流量以應計基礎入帳。

2. 主要會計政策一續

金融工具一續

衍生工具及對沖一續

自2005年1月1日開始，香港會計準則第39號範圍內之所有衍生工具，不論視為持有作買賣用途或指定用作有效對沖工具，均須於每個結算日以公平值列帳。根據該準則，衍生工具(包括與主契約分開列帳的內含衍生工具)均視為持有作買賣用途的金融資產或金融負債，合資格並指定用作有效對沖工具者除外。有關公平值變動之相應調整視乎該等衍生工具是否指定為用作有效對沖工具，並根據被對沖項目的性質作調整。對於視為持有作買賣用途的衍生工具，公平值之變動應於產生損益之會計期間於損益帳內確認。

香港會計準則第39號將對沖關係分為三類，包括公平值對沖、現金流量對沖及投資淨額對沖。本集團指定若干衍生工具為對沖工具以對沖若干資產及負債的公平值變動之風險。對於公平值對沖，被對沖項目因相關對沖風險產生的公平值變動及對沖工具的公平值變動均於出現變動的會計期內，在損益帳內確認。對於現金流量對沖，對沖工具之有效部份的公平值變動，最初會在權益帳內確認，當對沖項目影響盈利或虧損時，則會在收益表內重新確認。對沖工具的公平值變動之無效部分直接確認為損益。就投資淨額對沖而言，對沖工具的公平值變動之有效部分初期確認為權益，對沖工具的公平值變動之無效部分直接確認為損益。於出售外地業務時，於權益中餘下的對沖工具收益或虧損將撥作為出售期間之損益。

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡條文，本集團已自2005年1月1日起，對於符合香港會計準則第39號對沖會計規定之對沖項目，根據此準則應用對沖會計法(其對財務狀況之影響見附註3)。

不再確認

香港會計準則第39號就有關不再確認金融資產的準則規定比以往更加嚴格。根據香港會計準則第39號，不再確認之金融資產只限於該資產之現金流量合約權利到期或該資產已予轉讓而有關轉讓符合香港會計準則第39號之不再確認規定，而一項轉讓是否符合不再確認規定取決於風險及回報以及控制權的合併測試。本集團已就2005年1月1日或之後的金融資產轉讓應用相關過渡條文及應用經修訂的會計政策。此項改動對於本會計期間的業績並無重大影響。

2. 主要會計政策一續

業主自用的土地租賃權益

在以往會計期間，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、機器及設備，以重估值計量。在本會計期間，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據此會計準則，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款額，以成本入帳並按租賃期作直線攤銷。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地的租賃權益繼續作物業、機器及設備入帳。

投資物業

本集團在本會計期間首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入帳，此模式規定將投資物業公平值變動所產生的收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在以往會計期間根據會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自2005年1月1日起應用香港會計準則第40號。於2005年1月1日之投資物業重估儲備數額已撥作本集團累積盈利(其對財務狀況之影響見附註3)。

採用香港會計準則第40號導致一些以往跟據會計實務準則第13號之規定分類為「投資物業」的物業分類產生改變。在以往會計期間，投資物業中相等或少於百分之十五的面積的部份為本公司或本集團內的其他公司佔用，佔用部份亦歸類為「投資物業」。根據香港會計準則第40號，如部份物業可以分開出售(或作為融資租賃分開出租)，該部份應分開入帳。如該部份不能分開出售，而非主要部份用作生產或提供貨物或服務或作行政用途，該物業分類為投資物業。在本會計期間，本集團已追溯應用香港會計準則第40號，將一些可以分開出售(或作為融資租賃分開出租)的自用部份物業從投資物業重新分類至物業、機器及設備。2004年的比較數字因而重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

2. 主要會計政策一續

投資物業一續

因此，該自用部份之投資物業重估儲備數額亦重新分類至本集團資產重估儲備。該物業的帳面值及公平值的差額根據香港會計準則第16號作為物業、機器及設備之重估值確認為權益。採用香港會計準則第40號亦導致計量有關重估自用物業的遞延稅項負債之會計政策有所變動。此遞延稅項負債的計量乃根據使用物業而收回的帳面值所產生的稅項影響。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計期間，根據以往的詮釋(會計實務準則一詮釋第20號)重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業是持有作待售之物業可收回的帳面值作出評估。在本會計期間，本集團應用香港會計準則一詮釋第21號「所得稅 — 收回經重估的不可折舊資產」，不再假設投資物業帳面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。於香港會計準則一詮釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團已就此項會計政策的改變追溯應用。2004年的比較數字因而重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新詮釋。本公司董事預期應用該等詮釋對本集團的財務報告並無重大影響。

香港財務報告準則一詮釋第4號

釐定安排有否租賃成份

3. 會計政策改變的影響摘要

上文附註2所述會計政策改變對本會計期間及前會計期間業績構成之影響如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
投資物業公平值變動所產生之收益	2,799,189	—
作公平值對沖用途之對沖工具的公平值變動所產生之收益	12,054	—
衍生金融工具公平值變動所產生之收益	8,868	—
於損益帳按公平值處理的金融負債的公平值變動所產生之收益	2,483	—
由投資物業重新分類至物業、機器及設備所產生的遞延稅項 負債之減少	173	167
投資物業之公平值收益有關的遞延稅項負債之增加	(453,394)	—
負商譽調撥收入之減少	(1,092)	—
由投資物業重新分類至物業、機器及設備所產生的折舊之增加	(989)	(953)
授予董事及僱員購股權有關支出	(690)	—
期內純利增加	2,366,602	(786)
應佔期內純利：		
母公司股權持有人	2,218,257	(786)
少數股東權益	148,345	—
	2,366,602	(786)

期內純利增加(減少)，按損益表內的分類分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
投資物業的公平值變動之增加	2,799,189	—
金融工具的公平值變動之增加	23,405	—
遞延稅項負債之(增加)減少	(453,221)	167
行政支出之增加	(1,679)	(953)
負商譽調撥收入之減少	(1,092)	—
	2,366,602	(786)

3. 會計政策改變的影響摘要—續

於2004年12月31日及於2005年1月1日之資產負債表因應用新香港財務報告準則的累計影響概括如下：

	於2004年 12月31日 (以往列帳) 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	於2004年 12月31日 (重新列帳) 港幣千元	調整 港幣千元	於2005年 1月1日 (重新列帳) 港幣千元
物業、機器及設備	68,975	230,400	299,375	—	299,375
投資物業	28,147,190	(230,400)	27,916,790	—	27,916,790
聯營公司權益	855,486	—	855,486	47,653	903,139
衍生金融工具	—	—	—	(33,811)	(33,811)
負商譽	(956)	—	(956)	956	—
遞延稅項負債	(218,091)	(1,999,013)	(2,217,104)	—	(2,217,104)
其他資產／負債	(5,378,385)	—	(5,378,385)	—	(5,378,385)
資產淨額	23,474,219	(1,999,013)	21,475,206	14,798	21,490,004
股本	5,249,818	—	5,249,818	—	5,249,818
累積盈利	3,984,917	(12,512)	3,972,405	8,902,706	12,875,111
資本儲備	502,235	—	502,235	(502,235)	—
對沖儲備	—	—	—	(32,720)	(32,720)
投資物業重估儲備	10,251,625	(1,898,672)	8,352,953	(8,352,953)	—
資產重估儲備	20,356	62,905	83,261	—	83,261
其他儲備	2,483,664	—	2,483,664	—	2,483,664
少數股東權益	—	—	—	830,870	830,870
權益總額	22,492,615	(1,848,279)	20,644,336	845,668	21,490,004
少數股東權益	981,604	(150,734)	830,870	(830,870)	—
	23,474,219	(1,999,013)	21,475,206	14,798	21,490,004

附註：2004年比較數字為因應用香港會計準則第40號而將若干投資物業重新分類至物業、機器及設備及根據香港會計準則—詮釋第21號所確認之有關遞延稅項負債的影響作出調整。此會計政策的變動已追溯應用。

4. 營業額

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列帳)
營業額包括：		
物業租金總收入	612,452	561,647
其他物業管理收入	202	279
出售投資物業收入	800	—
	613,454	561,926

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

截至2004年6月30日止6個月的數額為撥回證券投資帳面值至估計可收回金額。

6. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004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5年內全數償還	17,391	10,817
不須於5年內全數償還	13,714	4,494
— 浮息票據	5,009	3,095
— 定息票據	54,417	54,509
	90,531	72,915
零息票據折讓攤銷	4,080	—
由金融工具產生的淨利息支出(收入)：		
— 5年內到期	11,238	21,144
— 5年後到期	(22,251)	(24,057)
攤銷發行定息、浮息及零息票據費用	770	1,015
銀行費用	3,707	6,133
對沖支出	1,165	1,171
其他	1,438	—
	90,678	78,321

7. 除稅前盈利

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列帳)
除稅前盈利已扣除(計入)下列項目:		
員工成本	60,553	56,938
退休福利計劃供款	2,561	2,447
沒收供款	(1,885)	(5,686)
	61,229	53,699
折舊	3,489	3,382
滙兌虧損	—	37
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司業績內)	10,573	4,618
出售物業、機器及設備虧損	3	—
除支銷105,659,000港元(2004年1月1日至2004年 6月30日:120,607,000港元)後營業租約租金收入	(506,793)	(441,040)
上市可出售投資/證券投資股息	(18,861)	(12,010)
利息收入	(1,126)	(688)

8. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列帳)
期內稅項	38,615	25,166
往年度稅項不足撥備	—	55,000
	38,615	80,166
遞延稅項(附註16)		
—投資物業的公平值變動	489,794	—
—其他暫時差異	(26,180)	7,119
	463,614	7,119
	502,229	87,285

香港利得稅是按照期內估計的應課稅盈利以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，於以往期間，就有關不能扣減之利息支出作出55百萬港元額外撥備。

9. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
中期股息 — 每股10港仙(2004年：10港仙)	105,224	104,793
就2003年12月31日後行使之購股權之額外股息支出	-	80
	105,224	104,873

2004年末期股息每股30港仙(2003年：26.5港仙)包括以股代息選擇權已於本會計期間派予股東。已獲股東接納之選擇權如下：

	港幣千元
已派末期股息：	
現金	277,911
以股代息	37,078
	314,989

10. 每股盈利

母公司股權持有人基本及攤薄後每股盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列帳)
用以計算基本及攤薄後每股盈利的盈利 (母公司股權持有人應佔期內純利)	2,562,160	304,099
	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	1,050,228	1,044,241
潛在普通股的攤薄影響：購股權	556	419
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	1,050,784	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值為高。

10. 每股盈利—續

為評估本集團基礎業務的表現，管理層認為本會計期間的盈利應對投資物業的公平值變動及相關遞延稅項作出調整，從而計算「母公司股權持有人應佔期內基礎純利」。母公司股權持有人應佔期內基礎純利及呈列於簡明綜合收益表中的母公司股權持有人應佔期內純利的分別之對數如下：

	截至2005年 6月30日止6個月 港幣千元	每股盈利 (基本) 港仙
簡明綜合收益表內母公司股權持有人應佔純利	2,562,160	243.96
投資物業公平值變動所產生之收益	(2,799,189)	
投資物業公平值收益有關的遞延稅項負債之增加	453,394	
少數股東應佔投資物業公平值變動及其有關的遞延稅項 負債之淨收益	148,345	
母公司股權持有人應佔基礎純利	364,710	34.73
作公平值對沖用途之對沖工具公平值變動 所產生之收益	(12,054)	
衍生金融工具公平值變動所產生之收益	(8,868)	
於損益帳按公平值處理的金融負債的公平值變動 所產生之收益	(2,483)	
由投資物業重新分類至物業、機器及設備 所產生的遞延稅項之減少	(173)	
負商譽調撥收入之減少	1,092	
由投資物業重新分類至物業、機器及設備 所產生的折舊之增加	989	
授予董事及僱員購股權有關支出	690	
母公司股權持有人在未採用新香港財務報告準則前應佔純利	343,903	32.75

10. 每股盈利—續

	截至2004年 6月30日止6個月 港幣千元	每股盈利 (基本) 港仙
簡明綜合收益表內母公司股權持有人應佔純利	304,099	29.12
母公司股權持有人應佔基礎純利	304,099	29.12
由投資物業重新分類至物業、機器及設備 所產生的折舊之增加	953	
由投資物業重新分類至物業、機器及設備 所產生的遞延稅項負債之減少	(167)	
母公司股權持有人在未採用新香港財務報告準則前應佔純利	304,885	29.20

11. 物業、機器及設備的變動

於應用香港會計準則第40號「投資物業」後，本集團將部份投資物業重新分類至租賃土地及樓宇，對本會計期間及以往會計期間財務報告的影響，作追溯調整（其對財務狀況之影響見附註3）。

於本會計期間，本集團帳面值30,500,000港元的租賃土地及樓宇重新分類至投資物業及添置的物業、機器及設備為3,145,000港元（2004年1月1日至2004年12月31日：3,563,000港元）。

本集團分類為物業、機器及設備之租賃土地及樓宇經內部專業測計師以2005年6月30日之市值進行重估。重估值已獲獨立專業測計師萊坊(香港)有限公司審閱及認可。重估盈餘28,603,000港元已計入在資產重估儲備內。

12. 投資物業

	2005年 6月30日 港幣千元	2004年 12月31日 港幣千元
於1月1日，以往列帳	28,147,190	24,366,780
採用香港會計準則第40號的影響	(230,400)	(204,800)
重新列帳	27,916,790	24,161,980
添置	13,675	104,527
成本變動引致之調整	1,126	(941)
出售	(600)	—
從租賃土地及樓宇重分類轉入(附註11)	30,500	—
公平值變動	2,799,189	3,651,224
	30,760,680	27,916,790

投資物業帳面值包括：

	2005年 6月30日 港幣千元	2004年 12月31日 港幣千元 (重新列帳)
位於香港之土地：		
— 按中期契約持有	5,213,000	4,850,000
— 按長期契約持有	25,547,680	23,066,790
	30,760,680	27,916,790

本集團之投資物業經內部專業測計師以2005年6月30日之市值進行重估。重估值已獲獨立專業測計師萊坊(香港)有限公司審閱及認可。重估盈餘2,799,189,000港元已計入本會計期間的收益表。

本集團所有投資物業均作為營業租約用途。

13. 應收帳款

應收帳款主要為應收租金，該等租金通常需預繳。本集團於2005年6月30日及2004年12月31日止的應收租金帳齡均少於90天。

14. 應付帳款

本集團於2005年6月30日及2004年12月31日止的應付帳款帳齡均少於90天。

15. 長期銀行貸款(於一年後到期)

	2005年 6月30日 港幣千元	2004年 12月31日 港幣千元
無抵押銀行貸款	3,279,300	3,502,100
銀行貸款還款期如下：		
1年以上但不超過2年	349,300	—
2年以上但不超過5年	1,774,000	1,479,300
超過5年	1,156,000	2,022,800
	3,279,300	3,502,100

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2005年6月30日止6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1月1日，以往列帳	224,066	9,070	—	(1)	(15,044)	218,091
會計政策改變的影響(附註3)	(2,654)	13,344	—	—	—	10,690
採用香港會計準則—詮釋 第21號的前期調整(附註3)	—	2,081,617	—	—	(93,294)	1,988,323
重新列帳	221,412	2,104,031	—	(1)	(108,338)	2,217,104
於期內收入扣除(計入)(附註8)	11,165	489,794	—	1	(37,346)	463,614
於期內權益扣除	—	5,005	—	—	—	5,005
於6月30日	232,577	2,598,830	—	—	(145,684)	2,685,723
	截止2004年6月30日止6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1月1日，以往列帳	184,167	6,852	152	(10)	(10,761)	180,400
會計政策改變的影響	(2,321)	8,530	—	—	—	6,209
採用香港會計準則—詮釋 第21號的前期調整	—	1,331,032	—	—	(577)	1,330,455
重新列帳	181,846	1,346,414	152	(10)	(11,338)	1,517,064
於期內收入扣除(計入)(附註8)	8,060	—	(76)	2	(867)	7,119
於期內權益扣除	—	167	—	—	—	167
於6月30日	189,906	1,346,581	76	(8)	(12,205)	1,524,350

16. 遞延稅項—續

於2005年6月30日，本集團可用作抵銷未來盈利之估計未動用稅項虧損為1,144百萬港元(2004年12月31日：1,144百萬港元)。此稅項虧損之144百萬港元(2004年12月31日：86百萬港元)已確認為遞延稅項資產。由於難以肯定餘下1,000百萬港元(2004年12月31日：1,058百萬港元)估計未動用之稅項虧損之可使用性，因此遞延稅項資產並未予以確認。該估計未動用稅項虧損可無限期結轉。

17. 購股權

本公司為其執行董事及本集團內的合資格僱員設有購股權計劃。有關本會計期間尚未行使購股權之詳情如下：

	購股權數目
於期初尚未行使	1,350,000
於期內授出	915,000
於期末尚未行使	2,265,000

如附註2所述，本集團首次應用香港財務報告準則第2號「股權支付」為期內之購股權入帳。根據香港財務報告準則第2號，授予執行董事及合資格僱員之購股權根據於授出日期釐定的公平值於歸屬期內攤銷，並於本集團之僱員股份報酬儲備作相應調整。本會計期間已確認之購股權支出為690,000港元，本集團之僱員股份報酬儲備亦已確認相應之調整。

本會計期間，購股權分別於2005年3月30日及2005年5月10日授予合資格僱員及董事總經理，根據柏力克—舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算之購股權於授出日期的公平值分別為3,659,000港元及1,286,000港元。

緊接2005年3月30日及2005年5月10日購股權授出日之前一日的本公司股份之收市價分別為15.35港元及16.40港元。

計算購股權公平值採用以下假設：

	授出日期	
	2005年 3月30日	2005年 5月10日
於授出日期的收市價	15.55港元	16.60港元
行使價	15.85港元	16.60港元
購股權預期有效期	10年	10年
預期波幅	31.50%	29.81%
預期每年股息	0.39港元	0.39港元
無風險息率	4.428%	3.817%

17. 購股權一續

本公司採用該模式計算於期內授出之購股權。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。購股權的價值視乎不同的主觀價值之變數而計算出不同的估值。任何已採用之主觀假設的數據倘出現變動，可能會對公平值之估計產生重大的影響。

18. 資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔金額如下：

	2005年 6月30日 港幣千元	2004年 12月31日 港幣千元
已簽約但未於財務報告內作出撥備		
— 投資物業	112,046	8,429
— 物業、機器及設備	651	—
	112,697	8,429

19. 關連人士交易及結餘

A. 關連人士交易

於本會計期間，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	附註	主要股東		董事	
		2005年 1月1日至 6月30日 港幣千元	2004年 1月1日至 6月30日 港幣千元	2005年 1月1日至 6月30日 港幣千元	2004年 1月1日至 6月30日 港幣千元
租金總收入	(a)	2,246	2,250	10,611	10,039
投資物業建築費用	(b)	—	—	8,824	19,981

於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	主要股東		董事	
		2005年 6月30日 港幣千元	2004年 12月31日 港幣千元	2005年 6月30日 港幣千元	2004年 12月31日 港幣千元
應付建築費	(b)	—	—	3,630	2,624
少數股東貸款	(c)	—	—	94,443	94,443

19. 關連人士交易及結餘—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) 本公司獨立非執行董事葉謀遵博士，(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1年內償還。本公司非執行董事Hans Michael Jebsen，乃捷成洋行有限公司之董事及股東。

B. 主要管理層薪酬

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
薪金及其他短期福利	8,123	9,199
離職合約補償	—	1,508
入職獎勵金	—	488
退休福利	128	127
沒收供款	—	(2,483)
員工購股權福利	350	—
	8,601	8,839