

簡明綜合賬項附註

1. 主要會計政策

編制基準

規定的簡明財務報告已根據香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「會計準則」）第34號「中期財務報告」所編製，此中期財務報表亦已符合香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄16之披露要求。

此簡明綜合財務報告需與本集團二零零五年年度財務報告一同閱覽。

在編製此簡明綜合財務報告所採用的會計政策及計算方法與截至二零零五年六月三十日止年度財務報告所採用的相同，除本集團因採納於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效之全新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及會計準則（以下統稱（「新香港財務報告準則」）後已更改若干會計政策外，此等會計政策更改之詳情已載於賬項附註2。

持續經營

本集團倚靠銀行、一關連公司及一董事貸款以應付營運及發展物業所需。

有關連公司及一董事已確認不會要求本集團償還港幣45,185,000元及港幣286,320,000元欠款直至本集團有償還能力為止。

依據本集團現有之銀行貸款、與一間銀行在現有之貸款再融資及於資產負債表結算日後不斷與其他銀行商討有關新的貸款，董事會相信本集團有足夠資源以應付其運作及繼續營運，因此，董事會以持續經營製訂此財務報表。

2. 更改會計政策

本公司已採納了下列由會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效的新／經修訂香港財務報告準則，比較數字已因應有關之要求而修訂，更改會計政策之主要影響概述如下：

香港財務報告準則第3號商業合併

在採納香港財務報告準則第3號後，收購中產生之商譽不再撇除，但卻需每年作減值檢討，或作更頻密檢討如因事件發生或環境改變使賬面值可能減少，任何就商譽已確認的減值虧損將不會在隨後的期間還原。

集團佔被收購者的可界定資產、負債及或有負債的公平淨值高於購入附屬公司之成本價的權益（以往被指為「負商譽」），在重新評估後，在收益表中即時確認。

在以往期間，購入附屬公司時產生的負商譽已在該購入年度在儲備中撇除，並在權益變動表中以負商譽列賬。根據香港財務報告準則第3號有關確認負商譽的過渡安排，本集團將截至二零零五年七月一日的負商譽港幣240,000元以資產調動的方式調往該期間的期初累計盈利，沒有重新陳述比較數字。

以上更改之影響已在第7頁簡明綜合權益變動表中。

會計準則第32號及會計準則第39號財務工具

直至二零零五年六月三十日，本集團將在證券上的投資分類為投資證券，並於資產負債表中以成本價減虧損減值列賬。應收賬款及應付賬款在資產負債表中以總資本金及孳生應收及應付利息(如適用)列賬。應收賬款數額中已扣除壞賬。

由二零零五年七月一日起，本集團將投資證券重新分類為可出售財務資產以其公平值列賬，除若干可出售財務資產沒有在市場上的公開價值及未能可靠地量度其公平值則以成本值減虧損減值列賬。應收賬款及應付賬款首先以公平值確認，之後以減去實際利息滾存，除該結餘沒有固定或指定還款條件，以成本列賬。應收賬款數額中已扣除虧損減值。

除資產負債表中所呈列之改變外，採納會計準則第32號及會計準則第39號對本集團之中期財務報告並無重大影響。

香港財務報告準則未來改變

在授權此財務報告當日，會計師公會已頒佈一系列未生效的新／經修訂準則及詮釋，本集團並無提早採納這些香港財務報告準則，董事預期採納這些香港財務報告準則對本集團未來業績並無重大影響。

3. 分部資料

	營業額		業績	
	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	止六個月		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)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
根據主要活動：				
出售物業收入	—	39,660	—	4,264
物業租金收入	12,302	9,758	8,057	6,590
物業管理收入	1,160	147	740	147
利息收入	247	221	247	221
	<u>13,709</u>	<u>49,786</u>	<u>9,044</u>	<u>11,222</u>
其他收入			93,483	—
投資物業重估盈餘			15,586	—
行政及其他經營費用			<u>(5,688)</u>	<u>(3,082)</u>
經營盈利			<u>112,425</u>	<u>8,140</u>

4. 其他收入

在二零零五年九月二十二日，本集團通過一全資附屬公司收購港昇(亞洲)有限公司百分之九十九的權益，該公司為一香港成立的公司主要持有一塊位於澳門的有租約土地，被收購者的資產及負債的賬面值在收購日未合併前及已確認數額如下：

	二零零五年(未經審計)	
	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元
有租約土地(附註)	31,972	888,300
有關連公司及控股公司墊款	<u>(32,031)</u>	<u>—</u>
購入資產淨值		<u>888,300</u>
收購代價		800,000
因提早成交所獲折扣		(5,706)
直接成本		<u>523</u>
		<u>794,817</u>
在淨資產公平值高於成本下收購者的權益		<u>93,483</u>

被收購附屬公司對本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月之收購後業績影響輕微，由於被收購附屬公司除持有一塊土地外並無營業，若商業合併已在期初發生，對本集團的收入及盈利或虧損並無影響。

附註：

有租約土地的公平值已參考在土地續期時需付之土地溢價及重估時的遞延稅項負債。

5. 除稅前盈利

除稅前經營盈利已扣除下列賬項：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
(a) 其他項目		
折舊	304	286
員工成本	1,293	1,362
退休計劃供款	66	47
出售物業成本	—	35,396
	<u> </u>	<u> </u>
(b) 財務成本		
銀行貸款及透支利息	19,305	2,215
一關連公司墊款	6,948	8,467
其他借貸成本	116	278
	<u> </u>	<u> </u>
	26,369	10,960
減：撥作發展中物業之借貸成本	(15,402)	(8,295)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>10,967</u>	<u>2,665</u>

6. 稅項

由於截至二零零五年十二月三十一日止之六個月內本集團之估計應評稅利潤已被往年積存之虧損完全吸收，因此並無作出香港利得稅撥備。

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年 (未經審計) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
本年度稅項	—	—
遞延稅項		
— 暫時差異之產生	<u>3,809</u>	<u>—</u>
	<u>3,809</u>	<u>—</u>

7. 股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年 (未經審計) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
已付末期股息	10,977	1,818
擬派發之中期股息	<u>3,419</u>	<u>2,182</u>
	<u>14,396</u>	<u>4,000</u>

董事會擬派發截至二零零六年六月三十日止中期股息每股港幣四仙半予於二零零六年四月二十四日股東名冊內登記之股東(二零零五年：每股港幣三仙)。

7. 股息(續)

期內，股東就二零零五年之末期股息獲給予以股代息選擇權。股東接受此選擇權之詳情如下：

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二零零五年	二零零四年
	末期	中期
	港幣千元	港幣千元
股息：		
現金	1,163	434
以股代息	9,814	1,748
	<u>10,977</u>	<u>2,182</u>

8. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔本期間未經審核溢利港幣97,649,000元(二零零四年：港幣5,475,000元)及本期間內已發行股份73,407,621股(二零零四年：72,742,211股)而計算。

攤薄後之每股盈利並無提供因本公司並無任何有攤薄可能之普通股份。

9. 貿易及其他應收賬款

本集團維持控制貸款政策以降低有關應收賬款之借貸風險。

包括在貿易及其他應收賬款賬項內之貿易應收賬款，其賬齡分析如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	382	229
三十一至六十天	47	39
六十一至九十天	39	37
超過九十天	327	52
	<u>795</u>	<u>357</u>

10. 貿易及其他應付賬款

包括在貿易及其他應付賬款賬項內之貿易應付賬款，其賬齡分析如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	112	—
三十一至六十天	44	—
六十一至九十天	42	—
超過九十天	1,176	5,058
	<u>1,374</u>	<u>5,058</u>

11. 股本

	(未經審核) 股份數目	(未經審核) 港幣千元
法定股本		
每股港幣0.1元之普通股		
於二零零五年十二月三十一日及 二零零五年六月三十日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足		
於二零零五年七月一日		
每股港幣0.1元之普通股	73,179,019	7,318
根據以股代息計劃發行股份	<u>2,804,180</u>	<u>280</u>
於二零零五年十二月三十一日及 二零零五年六月三十日	<u>75,983,199</u>	<u>7,598</u>

在二零零五年十二月十六日，本公司根據以股代息計劃，以港幣3.5元發行和分配每股港幣0.1元之股份，共2,804,180股給予就二零零五年末期股息選擇以股代息之股東。高出於股份面值的溢價總額港幣9,534,212元已資本化在股份溢價賬，此類股份與現有股份地位相同。

12. 現金及現金等值物分析

	於二零零五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
銀行存款及現金	12,240	15,082
銀行透支	—	—
	<u>12,240</u>	<u>15,082</u>

13. 資本承擔

	於二零零五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
發展中待售物業之資本承擔：		
已批准但未簽約	63,172	213,813
已簽約但未撥備	123,945	36,312
	<u>187,117</u>	<u>250,125</u>

14. 或有負債

就若干附屬公司獲取港幣1,416,828,000元(二零零五年六月三十日：港幣749,828,000元)銀行融資，本公司及兩間附屬公司已向銀行作出公司擔保。於二零零五年十二月三十一日，此等融資已予運用之數額為港幣1,157,355,000元(二零零五年六月三十日：港幣358,377,000元)。

15. 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為港幣1,157,355,000元(二零零五年六月三十日：港幣358,377,000元)並以下列作為抵押：

- (i) 所有本集團之投資物業及若干本集團之待售物業其賬面值分別為港幣2,028,940,000元(二零零五年六月三十日：港幣2,020,540,000元)及港幣166,613,000元(二零零五年六月三十日：港幣155,594,000元)作法律押記；
- (ii) 若干附屬公司之所有資產及保證作浮動押記；
- (iii) 若干附屬公司之股票作按揭；及
- (iv) 出售收益、保險收益、租金收入及若干物業因租約所收按金。

16. 有關連人士交易

以一般商業條款與若干有關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
支付予趙世曾建築師有限公司利息(a)	5,096	8,467
支付予趙世曾博士利息	3,138	—
支付予趙世曾建築師有限公司費用(b)		
— 則師及其他專業費用	966	—
租金收入(c)		
— 欣然有限公司	30	30
— 趙世曾建築師有限公司	426	705
行政費用收入(d)		
— 欣然有限公司	36	36
— 趙世曾建築師有限公司	120	120
	<u>120</u>	<u>120</u>

- (a) 趙世曾建築師有限公司(「CCAL」)及趙世曾博士(「趙博士」)為本公司提供無抵押及無指定還款日期之貸款，本公司須付按港元最優惠貸款利率加1.8厘(二零零五年六月三十日：1.8厘)計算之利息。截至二零零五年十二月三十一日止，CCAL及趙博士貸款額分別為港幣45,185,000元(二零零五年六月三十日：港幣314,795,000元)及港幣286,320,000元(二零零五年六月三十日：無)。CCAL已確認不會要求本集團償還此墊款直至本集團有償還能力為止。趙博士為CCAL之董事及實益擁有人。
- (b) CCAL依據雙方訂定之條款提供建築及其他有關服務予本集團。
- (c) 若干物業在雙方同意下已租賃予欣然有限公司及CCAL作為辦公室之用。
- (d) 本集團在雙方同意下向欣然有限公司及CCAL收取行政管理費。

購回及註銷股本

截至二零零五年十二月三十一日止六個月期間內本公司或其附屬公司並無贖回、購入或註銷股本。

企業管治

企業管治常規守則

期內，除下述外，本公司一直按上市規則新附錄14之原則，遵守企業管治常規守則所載的有關條文，惟下列除外：

- (i) 獨立非執行董事並無指定任期，唯是，須依據本公司之公司組織章程細則在股東週年常會上輪值告退及重選，因此，本公司認為此規定已足夠符合企業管治常規守則有關規定隱藏的目的。
- (ii) 因我們仍在找尋合適人選擔任本公司總裁一職，因此主席及總裁的角色及責任並未分開。

- (iii) 薪酬委員會已於二零零六年三月二十四日成立而其職權範圍亦在當天通過。
- (iv) 審計委員會的職權範圍已於二零零六年三月二十四日獲通過。
- (v) 內部監控程序已於二零零六年三月二十四日獲通過。

審計委員會

審計委員會成員包括林家威先生、梁榮江先生及洪承禧先生，彼等均為本公司獨立非執行董事，審計委員會跟管理層已審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並就審核、內部監控及財務申報事宜進行討論，包括本公司截至二零零五年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

薪酬委員會

薪酬委員會已於二零零六年三月二十四日成立，其職權範圍已依照企業管治常規守則所載的有關條文製訂。薪酬委員會現時之成員包括趙世曾先生(執行主席)及獨立非執行董事梁榮江先生及林家威先生。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守守則。

於向本公司所有董事作出特別諮詢後，彼等於期內一直遵守標準守則所規定之標準。