

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

1. 重要會計政策

編制基準

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》所有適用之披露規定而編制，當中包括符合香港會計師公會所頒布之《香港會計準則》第34條「中期財務報告」之規定。本中期財務報告於二零零六年三月二十四日經許可發出。

於編制本中期財務報告時，除採納若干預計將於截至二零零六年六月三十日止年度財務報表中反映的會計政策變動外，本中期財務報告已按照截至二零零五年六月三十日止年度財務報表內採納之相同會計政策而編制。該等會計政策變動之詳情已載於附註2內。

按照《香港會計準則》第34條「中期財務報告」編制之中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及按本年截至報告日期為止呈報之資產及負債、收入及支出之金額，結果有可能與估計有差異。

此中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部份說明性附註。附註所載的解釋，有助於了解自本集團編制二零零五年度週年財務報表以來，對財務狀況和業績表現方面的變動構成重要影響的事件和交易。上述簡明綜合財務報表及部份說明性附註並不包括根據香港財務報告準則編制之全份財務報表之所有資料。

此中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布之核數準則第700條「中期財務報表的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告乃刊載於第20頁。

雖然中期財務報告所載有關截至二零零五年六月三十日止財政年度之財務資料並不構成本公司在該財政年度之法定財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。截至二零零五年六月三十日止年度之法定財務報表可從本公司之註冊辦事處索取。核數師已在其二零零五年十月十四日之報告中，表示對這些財務報表無保留意見。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布多項新修訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），該詞包括《香港會計準則》及有關詮釋），並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。現將對本集團中期財務報告有重大影響的會計政策變動概述如下：

(甲) 投資物業（《香港會計準則》第40條「投資物業」及《香港會計準則》詮釋第21條「所得稅—已重估不可折舊資產的收回」）

有關投資物業的會計政策修訂如下：

(i) 在損益表內確認公平價值變動的時間

在以往年度，本集團投資物業的公平價值變動直接在投資物業重估儲備中記錄，而不在當年之損益表內確認。但如以物業組合計算的儲備額低於該組合的虧損額，或以往在損益表確認的虧損已轉回，或個別投資物業已出售則除外。在這些有限的情況下，公平價值變動才會在損益表內確認。

本集團於二零零五年七月一日起採納了《香港會計準則》第40條，投資物業的公平價值變動按《香港會計準則》第40條的公平價值模型直接在當年之損益表內確認。

本集團已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二零零五年七月一日的保留盈利期初結餘增加了港幣266,522,000元（二零零四年：港幣零元），以便計及本集團以往所有有關投資物業重估儲備。此外，本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月的股東應佔盈利增加了港幣76,550,000元（二零零四年：港幣零元）。

採用以上新會計政策對本集團資產負債表中之淨資產並無影響。

(甲) 投資物業（《香港會計準則》第40條「投資物業」及《香港會計準則》詮釋第21條「所得稅—已重估不可折舊資產的收回」）（續）

(ii) 投資物業公平價值變動所產生之遞延稅項之計量

在以往年度，本集團須採用投資物業銷售的適用稅率，以確定是否應在重估投資物業時確認任何遞延稅項金額。由於出售本集團的投資物業毋須課稅，以往年度沒有提撥遞延稅項準備。

雖然出售位於本港投資物業所得之任何盈餘皆視為資本性質而毋須課稅，但由二零零五年七月一日起，對本集團無意出售，而且如不採用公平價值模型便可計算折舊的投資物業而言，本集團按照《香港會計準則》詮釋第21條規定，按物業用途採用適用的稅率，以確認其價值變動所產生的遞延稅項。

本集團已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二零零五年七月一日的保留盈利期初結餘減少了港幣92,660,000元（二零零四年：港幣68,076,000元）；遞延稅項負債增加了港幣80,491,000元（二零零四年：港幣59,988,000元）；而合營公司投資亦減少了港幣12,169,000元（二零零四年：港幣8,088,000元）。此外，本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月的股東應佔盈利也減少了港幣7,421,000元（二零零四年：增加港幣12,114,000元）。

(乙) 應佔合營公司盈利減虧損（《香港會計準則》第1條，「財務報表呈報」）

在以往年度，以股東權益法計算之集團應佔合營公司稅項呈報於綜合損益表內集團所得稅項下。由二零零五年七月一日開始，按照《香港會計準則》第1條之指引，本集團改變呈報方式，以股東權益法計算之應佔合營公司稅項，將在綜合損益表內於集團應佔合營公司之盈利減虧損項下扣除。該等呈報上之變動具有追溯性，故以往期間之比較數字也須重新編列，但對本集團於兩段期間之淨資產並無影響。

由於採用此新呈報方式，本集團應佔合營公司之盈利減虧損減少了港幣10,604,000元（二零零四年：港幣3,396,000元）。

3. 營業額及分部資料

本公司及集團之主要業務為物業發展及投資。

分部資料是按本集團的業務和地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已選為匯報分部的主要形式。

茲將本集團於本中期財務報告期間的主要業務及經營地區分析如下：

(甲) 業務分部

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

	物業發展 及投資 港幣千元	財資管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合總額 港幣千元
營業額	33,700	—	—	33,700
財務收入	—	18,370	—	18,370
其他收入	—	—	10,560	10,560
總收入	<u>33,700</u>	<u>18,370</u>	<u>10,560</u>	<u>62,630</u>
分部業績	31,714	18,370	—	50,084
未分配	—	—	—	1,460
營業盈利	—	—	—	51,544
應佔合營公司盈利	48,778	—	—	48,778
投資物業重估盈餘	76,550	—	—	76,550
除稅前之盈利	—	—	—	<u>176,872</u>

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	物業發展 及投資 港幣千元	財資管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合總額 (重新編列) 港幣千元
營業額	33,330	—	—	33,330
財務收入	—	16,399	—	16,399
其他收入	—	—	555	555
總收入	<u>33,330</u>	<u>16,399</u>	<u>555</u>	<u>50,284</u>
分部業績	31,341	16,399	—	47,740
未分配	—	—	—	(7,759)
營業盈利	—	—	—	39,981
應佔合營公司盈利	19,075	—	—	19,075
投資物業重估盈餘	77,400	—	—	77,400
除稅前之盈利	—	—	—	<u>136,456</u>

(乙) 地區分部

經營地域	集團營業額		營業盈利	
	截至十二月三十一日止 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五 港幣千元	二零零四 港幣千元	二零零五 港幣千元	二零零四 港幣千元
香港	7,294	5,542	27,195	8,829
英國	<u>26,406</u>	<u>27,788</u>	<u>24,349</u>	<u>31,152</u>
	<u>33,700</u>	<u>33,330</u>	<u>51,544</u>	<u>39,981</u>

此外，期內集團應佔合營公司之營業額為港幣 102,223,000 元 (二零零四年：港幣 41,149,000 元)。

4. 財務收入

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五 港幣千元	二零零四 港幣千元
	利息收入	26,941
其他投資之股息收入	159	151
兌匯(虧損)/ 收益	(8,507)	3,110
其他投資公平價值未實現(虧損)/ 收益淨額	<u>(223)</u>	<u>1,325</u>
	<u>18,370</u>	<u>16,399</u>

5. 其他收入

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五 港幣千元	二零零四 港幣千元
	管理費	248
出售零件收益	—	8
確認遞延盈利	10,001	—
其他	<u>311</u>	<u>299</u>
	<u>10,560</u>	<u>555</u>

6. 營業盈利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五 港幣千元	二零零四 港幣千元
營業盈利之計算已扣除：		
物業支出	<u>1,700</u>	<u>1,698</u>

7. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五 港幣千元	二零零四 港幣千元 (重新編列)
本期稅項－香港利得稅準備		
本期稅項	67	46
以往年度稅項準備少撥	<u>—</u>	<u>366</u>
	<u>67</u>	<u>412</u>
本期稅項－海外		
本期稅項	2,467	2,187
以往年度稅項準備(多撥)/少撥	<u>(338)</u>	<u>104</u>
	<u>2,129</u>	<u>2,291</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回		
－關於物業重估	5,425	(14,000)
－其他	<u>617</u>	<u>676</u>
	<u>6,042</u>	<u>(13,324)</u>
	<u>8,238</u>	<u>(10,621)</u>

香港利得稅準備乃按截至二零零五年十二月三十一日止六個月之估計應評稅溢利以稅率百分之十七點五（二零零四年：百分之十七點五）提撥。海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

截至二零零五年十二月三十一日止六個月之應佔合營公司稅項為港幣 10,604,000 元（二零零四年：港幣 5,282,000 元（重新編列）），已於綜合損益表中應佔合營公司盈利項下扣除。

8. 股息

(甲) 屬於中期之股息：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五 港幣千元	二零零四 港幣千元
中期結算後宣佈之第一次中期股息每股十仙 (二零零四年：十仙)	4,559	4,559
中期結算後與中期股息同時宣佈之 特別股息每股五十仙 (二零零四年：五十仙)	<u>22,798</u>	<u>22,798</u>
	<u>27,357</u>	<u>27,357</u>

中期結算後宣佈之中期股息沒有於中期結算日被確認為負債。

(乙) 於中期內宣佈及已獲通過之屬於過往財政年度之股息：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五 港幣千元	二零零四 港幣千元
就過往年度宣佈派發之第二次中期股息每股三十仙 (二零零五年六月三十日：三十仙)	13,678	13,678
就過往年度獲通過派發之末期股息每股十仙 (二零零五年六月三十日：十仙)	4,559	4,559
就過往年度與末期股息同時獲通過派發之特別股息 每股一元 (二零零五年六月三十日：一元八角)	<u>45,595</u>	<u>82,071</u>
	<u>63,832</u>	<u>100,308</u>

9. 每股盈利

基本每股盈利及攤薄每股盈利乃按照本集團股東應佔盈利港幣168,634,000元(二零零四年：港幣147,077,000元(重新編列))，及在期間內已發行股份之加權平均數45,594,656股普通股(二零零四年：45,594,656股)計算。

10. 應收賬款、按金及預付費

應收賬款、按金及預付費用包括應收貨款，其賬齡分析如下：

	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
1 個月以內	279	247
1 至 3 個月	<u>50</u>	<u>91</u>
應收貨款總額	329	338
按金、預付費及其他應收款項	<u>3,841</u>	<u>3,423</u>
	<u>4,170</u>	<u>3,761</u>

本集團設有一套既定的信貸政策。

於流動資產項下之應收賬款、按金及預付費中，其中港幣1,124,000元（二零零五年六月三十日：港幣1,121,000元）預計於一年後始能收回。

11. 應付賬款

應付賬款包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
1 個月以內	28	—
3 個月以上	<u>201</u>	<u>201</u>
應付貨款總額	229	201
其他應付款項	<u>25,427</u>	<u>27,896</u>
	<u>25,656</u>	<u>28,097</u>

於流動負債項下之應付賬款中，其中港幣3,185,000元（二零零五年六月三十日：港幣2,959,000元）預計於一年後始須繳付。

12. 股本

已發行及實收(每股港幣 2 元)：

	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
45,594,656 股每股港幣 2 元	<u>91,189</u>	<u>91,189</u>

13. 公積金

	資本贖回 儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	普通 公積金 港幣千元	損益賬 港幣千元	總值 港幣千元
於二零零五年七月一日						
— 以往呈報	1,348	266,522	5,971	280,000	3,046,385	3,600,226
— 有關以下項目 之前期調整						—
— 投資物業	—	(266,522)	—	—	266,522	—
— 相關遞延稅項	—	—	—	—	(92,660)	(92,660)
— 重新編列	1,348	—	5,971	280,000	3,220,247	3,507,566
就過往年度宣佈 / 批准 之股息	—	—	—	—	(63,832)	(63,832)
綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	(35,419)	(35,419)
其他物業重估儲備 可實現金額	—	—	(125)	—	125	—
未於損益表確認之 淨收益 / (虧損)	—	—	(125)	—	(35,294)	(35,419)
本期盈利	—	—	—	—	168,634	168,634
於二零零五年 十二月三十一日	<u>1,348</u>	<u>—</u>	<u>5,846</u>	<u>280,000</u>	<u>3,289,755</u>	<u>3,576,949</u>

14. 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本公司尚有第三者保險賠償之或然負債，而一筆港幣 3,600,000 元之準備金（二零零五年六月三十日：港幣 3,600,000 元）已列入或然儲備金內。

15. 重大關連人士交易

於二零零五年十二月三十一日之合營公司投資中，包括向合營公司之貸款共港幣749,057,000元，所有貸款均為無抵押、免息及並無固定還款期。

16. 資本性承擔

集團一家附屬公司有已簽約之資本承擔約港幣一千五百萬元。

17. 比較數字

由於採納於附註2所述之會計政策轉變，若干比較數字已重新調整，以符合本期間財務報表的編列。