

## 1. 編製基準

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

本簡明財務報告所採用的會計政策與編製本集團截至2005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準則、修訂及詮釋，該等準則、修訂及詮釋適用於2005年12月1日或2006年1月1日之後開始之會計期間。採用新準則、修訂及詮釋，對本會計期間或過往會計期間之業績編製及呈列均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作調整。

### 近期頒佈之會計準則之潛在影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)

股本披露<sup>1</sup>

香港財務報告準則第7號

金融工具：披露<sup>1</sup>

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)-詮釋第7號

根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟體系財務匯報之重列方式<sup>2</sup>

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)-詮釋第8號

香港財務報告準則第2號之範疇<sup>3</sup>

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)-詮釋第9號

附帶內在衍生工具之重新評估<sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2007年1月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>2</sup> 於2006年3月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>3</sup> 於2006年5月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>4</sup> 於2006年6月1日或以後開始之會計期間生效。

### 3. 營業額

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
營業額包括：		
物業租金總收入	<b>620,034</b>	612,452
管理費及保安服務收入	<b>205</b>	202
	<b>620,239</b>	612,654

截至2005年6月30日止6個月期間出售投資物業之收入800,000港元和相應的成本600,000港元已重新列賬至投資物業的公平值變動。

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

### 4. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元	2005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	<b>19,824</b>	17,391
不須於5年內償還	—	13,714
— 浮息票據	<b>12,709</b>	5,009
— 定息票據	<b>54,360</b>	54,417
	<b>86,893</b>	90,531
由衍生金融工具產生的淨利息(收入)支出(附註)：		
— 5年內到期	<b>(10,129)</b>	11,238
— 5年後到期	<b>(6,117)</b>	(22,251)
	<b>70,647</b>	79,518
攤銷零息票據折讓	<b>5,370</b>	4,080
銀行費用	<b>3,640</b>	3,707
其他	<b>2,078</b>	3,373
	<b>81,735</b>	90,678

附註：公平值變動不包括衍生金融工具期內的應計利息。

## 5. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
期內稅項	<b>40,456</b>	38,615
遞延稅項(附註14)		
— 投資物業的公平值變動	<b>197,243</b>	489,794
— 其他暫時差異	<b>8,448</b>	(26,180)
	<b>205,691</b>	463,614
	<b>246,147</b>	502,229

香港利得稅是按照期內估計的應課稅溢利以17.5%計算。

## 6. 期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
期內溢利已扣除(計入)下列各項目：		
員工成本	<b>68,104</b>	60,553
退休福利計劃供款	<b>2,581</b>	2,561
沒收供款	<b>(1,573)</b>	(1,885)
	<b>69,112</b>	61,229
物業、機器及設備折舊	<b>3,345</b>	3,489
投資物業租金總收入	<b>(620,034)</b>	(612,452)
減：為帶來租金收入的直接營業成本	<b>108,953</b>	105,659
非為帶來租金收入的直接營業成本	<b>2,052</b>	746
	<b>(509,029)</b>	(506,047)
可供出售上市投資股息	<b>(19,201)</b>	(18,861)
利息收入	<b>(10,123)</b>	(1,126)
收回一聯營公司貸款	<b>(87,043)</b>	—
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司業績內)	<b>27,947</b>	10,573
撇銷物業、機器及設備	<b>463</b>	3

## 7. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
中期股息 — 每股10港仙(2005年：10港仙)	<b>105,461</b>	105,224
就2005年12月31日後行使之購股權之額外股息支出	<b>45</b>	—
	<b>105,506</b>	105,224

2005年末期股息為每股35港仙(2004年：30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	340,330
以股代息	28,311
	<b>368,641</b>

## 8. 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	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
用以計算基本及攤薄後每股盈利的盈利(母公司股權 持有人應佔期內溢利)	<b>1,519,389</b>	2,562,160

	截至6月30日止6個月	
	2006年 按千計	2005年 按千計
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,053,472</b>	1,050,228
潛在普通股的攤薄影響：		
購股權	<b>863</b>	556
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	<b>1,054,335</b>	1,050,784

## 8. 每股盈利 續

計算攤薄後每股盈利時並無計若干尚未行使的購股權，因為其行使價較每股平均市場價格為高。

為評估本集團基本業務的表現，管理層認為期內的溢利應對投資物業的公平值變動及其有關的遞延稅項作出調整，從而計算「母公司股權持有人應佔基本溢利」。對出售可供出售投資之淨收益及收回一聯營公司貸款作出調整，從而計算「不包括資產值變動之溢利」。母公司股權持有人應佔基本溢利，不包括資產值變動之溢利及呈列於簡明綜合收益表中的應佔期內溢利的分別之對數如下：

	截至2006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溢利	<b>1,519,389</b>	<b>144.23</b>
投資物業公平值變動所產生之收益	<b>(1,130,365)</b>	
投資物業公平值收益有關的遞延稅項之增加	<b>197,243</b>	
少數股東應佔投資物業公平值變動及扣除有關的 遞延稅項之收益	<b>62,472</b>	
一聯營公司投資物業公平值變動及扣除有關的 遞延稅項之收益	<b>(29,156)</b>	
母公司股權持有人應佔基本溢利	<b>619,583</b>	<b>58.81</b>
收回一聯營公司貸款	<b>(87,043)</b>	
出售可供出售投資之淨收益	<b>(104,276)</b>	
不包括資產值變動之溢利	<b>428,264</b>	<b>40.65</b>
	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溢利	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之增加	453,394	
少數股東應佔投資物業公平值變動及扣除有關的 遞延稅項之收益	148,345	
母公司股權持有人應佔基本溢利	364,710	34.73

## 9. 物業、機器及設備的變動

本集團位於香港之租賃樓宇經內部專業估值師以2006年6月30日之公開市值進行重估。重估值已獲獨立專業估值師卓德萊坊測量師行有限公司審閱及認可。期內重估盈餘2,284,000港元已計入在資產重估儲備內。

## 10. 投資物業

	2006年 6月30日 港幣千元
公平值	
於2006年1月1日	<b>29,815,430</b>
添置	<b>27,583</b>
成本變動引致之調整	<b>(1,048)</b>
出售	<b>(300)</b>
公平值變動	<b>1,130,365</b>
於2006年6月30日	<b>30,972,030</b>

投資物業賬面值包括：

	2006年 6月30日 港幣千元
位於香港之土地：	
— 按中期契約持有	<b>5,582,000</b>
— 按長期契約持有	<b>25,390,030</b>
	<b>30,972,030</b>

本集團之投資物業經內部專業估值師以2006年6月30日之市值進行重估。重估值已獲獨立專業估值師卓德萊坊測量師行有限公司審閱及認可。重估盈餘1,130,365,000港元已計入本會計期間的收益表。

本集團以營業租約形式收取租金或以作資本增值的物業分類為投資物業，採用公平值模式入賬。

## 11. 應收賬款，其他應收款項及按金

應收賬款主要為應收租金，該等租金通常需預繳。本集團於2006年6月30日止的應收租金賬齡均少於90天。

本集團的應收賬款，其他應收款項及按金於2006年6月30日止的公平值約為其對應的賬面金額。

## 12. 應付賬款及應付費用

本集團於2006年6月30日止的應付賬款賬齡均少於90天。

本集團的應付賬款及應付費用於2006年6月30日止的公平值約為其對應的賬面金額。

## 13. 長期銀行貸款

	2006年 6月30日 港幣千元
無抵押銀行貸款	<b>720,000</b>
銀行貸款還款期如下：	
2年以上但不超過5年	<b>720,000</b>
超過5年	—
於1年後到期並包括在非流動負債中的款項	<b>720,000</b>

截至2006年6月30日6個月期間本集團償還銀行貸款約1,336,500,000港元。

本集團的銀行貸款的公平值約為其對應的賬面金額。

## 14. 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

	2006年6月30日			
	加速折舊 免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於2006年1月1日	223,949	2,657,520	(2,018)	2,879,451
於期內收入扣除(附註5)	8,022	197,243	426	205,691
於期內權益扣除	—	400	—	400
於2006年6月30日	231,971	2,855,163	(1,592)	3,085,542

於2006年6月30日，本集團可用作抵銷未來溢利之未用稅項虧損為515百萬港元。此稅項虧損之9百萬港元已確認為遞延稅項資產。由於可利用的稅項虧損仍未確定，此稅項虧損所產生餘下506百萬港元的遞延稅項資產並未予以確認。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

## 15. 購股權支付交易

本公司現有按兩項購股權計劃授出購股權。此兩項計劃均旨在加強個別員工與股東權益之連繫。薪酬檢討委員會獲賦予權力向執行董事授予購股權，另要根據上市規則之規定再經所有獨立非執行董事批准有關批授。主席或董事總經理已獲董事局賦予權力向執行董事以下之管理人員作出批授。

### 1995購股權計劃(「1995計劃」)

1995計劃於1995年4月28日獲股東通過，有效期10年，並於2005年4月28日屆滿，所有就1995計劃所授出而未行使之購股權將可根據1995計劃之條款繼續生效及行使。

### 2005購股權計劃(「2005計劃」)

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃(與1995計劃合稱為「計劃」)，2005計劃之有效期為10年，將於2015年5月9日屆滿。

## 15. 購股權支付交易 續

在回顧期內，根據2005計劃合共授出可認購659,000股股份之購股權。

於2006年6月30日，根據計劃授出的購股權中，仍未行使的涉及2,881,333股，涉及之股份約佔本公司已發行股本0.27%。

於回顧期內，根據計劃已授出但尚未行使的購股權之詳情如下：

姓名	於2006年 1月1日結餘	授出日期	期內變動			於2006年 6月30日結餘	行使價 港元	行使期
			授出	註銷/ 失效	行使			
<b>1995計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利定昌 (附註1)	1,350,000	1999年 1月7日	無	無	無	1,350,000	9.22	2001年1月7日至 2009年1月6日
<b>合資格僱員</b> (附註2)								
	535,000	2005年 3月30日	無	5,400 (附註4)	128,267 (附註5)	401,333	15.85	2005年3月30日至 2015年3月29日
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利子厚 (附註3)	240,000	2005年 5月10日	無	無	無	240,000	16.60	2005年5月10日至 2015年5月9日
<b>合資格僱員</b> (附註2)								
	無	2006年 3月30日	188,000	無	無	188,000	22.00 (附註6)	2006年3月30日至 2016年3月29日
	144,000	2005年 8月9日	無	無	無	144,000	18.79	2005年8月9日至 2015年8月8日
	120,000	2005年 10月12日	無	無	無	120,000	18.21	2005年10月12日至 2015年10月11日
	無	2006年 3月30日	361,000	33,000 (附註4)	無	328,000	22.00 (附註6)	2006年3月30日至 2016年3月29日
	無	2006年 6月26日	110,000	無	無	110,000	20.11 (附註7)	2006年6月26日至 2016年6月25日
	<u>2,389,000</u>		<u>659,000</u>	<u>38,400</u>	<u>128,267</u>	<u>2,881,333</u>		

## 15. 購股權支付交易 續

附註：

1. 向利定昌授出之購股權之歸屬期為5年，購股權於發行後首2年內不得行使。
2. 本公司合資格僱員乃按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。向合資格僱員授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
3. 授予利子厚的購股權源自2005計劃，歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
4. 此等購股權於期內因若干合資格僱員辭任而失效。
5. 緊接行使購股權日期前本公司股份的加權平均收市價為22.09港元。
6. 緊接授出購股權日期前(即2006年3月29日)本公司股份收市價為22.45港元。
7. 緊接授出購股權日期前(即2006年6月23日)本公司股份收市價為20.25港元。

除上述者外，本公司並無根據計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

### 購股權價值

期內授出購股權價值(如下述)按3年歸屬期於本集團之收益表內攤銷：

本公司已採用柏力克—舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算於期內授出購股權價值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的1種模式。購股權的價值會視乎不同的主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

## 15. 購股權支付交易 續

以該模式計算購股權於批授日期的公平值時，採用以下重要變數及假設：

	授出日期	
	2006年3月30日	2006年6月26日
於授出日期的收市價	22.00港元	20.00港元
無風險息率(附註1)	4.539%	4.915%
購股權預期有效期(附註2)	10年 (直至2016年3月29日)	10年 (直至2016年6月25日)
預期波幅(附註3)	27.04%	32.00%
預期每年股息(附註4)	0.390港元	0.392港元
已授出購股權的估計公平值	4,271,220港元	859,247港元

附註：

1. 無風險息率：為10年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
2. 購股權預期有效期：由授出日期起計10年內，根據管理層最佳估計不可轉讓，行使限制及行為性的考慮因素影響而作出調整。
3. 預期波幅：為授出日期前1年本公司股份收市價的概約波幅。
4. 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

## 16. 資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔金額如下：

	2006年 6月30日 港幣千元	2005年 12月31日 港幣千元
投資物業 - 已簽約但未作出撥備	<b>51,279</b>	69,000

## 17. 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	
		截至6月30日止6個月 2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	截至6月30日止6個月 2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
支付費用	(a)	—	—	<b>85</b>	15
總租金收入	(b)	<b>2,962</b>	2,246	<b>16,353</b>	10,611
期內支付投資物業建築費用	(c)	—	—	—	8,824

於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	董事	
		2006年 6月30日 港幣千元	2005年 12月31日 港幣千元
應付費用	(a)	—	48
應付建築費	(c)	<b>1,554</b>	1,554
少數股東貸款	(d)	<b>94,443</b>	94,443

附註：

- (a) 此等交易乃提供貨物及服務並在正常業務範圍內進行。
- (b) 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。

## 17. 關連人士交易及結餘 續

### A. 關連人士交易 續

- (c) 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。此交易及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。

- (d) 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、免息及須於1年內償還。於2005年12月31日，此貸款無須於1年內償還。本公司非執行董事Hans Michael Jebsen先生為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	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
薪金及其他短期員工福利	<b>11,879</b>	8,123
退休福利費用	<b>141</b>	128
員工購股權福利	<b>1,251</b>	350
	<b>13,271</b>	8,601

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬檢討委員會及董事總經理參照個別員工表現及市場趨勢釐訂。