

簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定。

2. 主要會計政策

用以編製中期財務報表之會計政策及計算方法與截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報表所用者相符一致。

於本中期報告期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之若干新準則、修訂及詮釋（新「香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則對本期間及／或過往會計期間之業績概無重大影響。因此，毋需作出前期調整。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號修訂—「財務擔保合約」

於過往年度，財務擔保合約乃按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」入賬及列作或然負債。根據上述修訂，所發出之財務擔保合約於資產負債表內確認為財務負債。財務擔保合約於首次確認時以公平值入賬，其後則以(i)按照香港會計準則第37號釐定之撥備金額與(ii)首次確認之金額（如適用）減按照香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷兩者中之較高者入賬。此項會計政策變動對本集團即期及過往期間之業績並無重大影響。因此，並無就過往期間進行調整。

2. 主要會計政策(續)

本集團並無提早採用以下已頒布但未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事估計引用該等準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成影響。

香港會計準則第1號(修訂)	股本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號－惡性通脹 經濟之財務申報採用重列方法 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第9號	重估嵌入衍生工具 ⁴

¹ 自二零零七年一月一日或之後開始之年度起生效

² 自二零零六年三月一日或之後開始之年度起生效

³ 自二零零六年五月一日或之後開始之年度起生效

⁴ 自二零零六年六月一日或之後開始之年度起生效

3. 分類資料

根據本集團之內部財務呈報，本集團決定以業務劃分為主要呈報格式，並將每項業務分別編製及管理。

業務劃分

物業發展	:	物業發展及物業銷售
物業租賃	:	物業租賃，包括廣告位租賃
樓宇管理及其他服務	:	提供樓宇管理、維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

3. 分類資料 (續)

下表載列截至二零零六年六月三十日止六個月本集團各分類業務之收益及業績資料：

	截至二零零六年六月三十日止六個月 (未經審核)						
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇 管理及其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
分類收益							
外來客戶	—	63,711	7,249	22,516	28	—	93,504
各分類業務間之交易	—	2,176	—	—	—	(2,176)	—
	—	65,887	7,249	22,516	28	(2,176)	93,504
分類業績	(423)	58,723	4,027	3,094	656	—	66,077
各分類業務間之交易	—	1,092	201	—	(1,293)	—	—
經營貢獻	(423)	59,815	4,228	3,094	(637)	—	66,077
投資物業公平值 調整之淨增值	—	223,868	—	—	—	—	223,868
	(423)	283,683	4,228	3,094	(637)	—	289,945
未分類之 收入及費用							(8,812)
經營溢利							281,133
融資成本							(31,993)
經營溢利							249,140
應佔聯營公司 溢利減虧損							5
應佔共同控制 實體溢利減虧損							(14)
除稅前溢利							249,131
所得稅開支							(41,480)
期內溢利							207,651

3. 分類資料 (續)

	截至二零零五年六月三十日止六個月(未經審核)						
	物業發展	物業租賃	樓宇 管理及 其他服務	城市 基礎設施	其他	抵銷	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收益							
外來客戶	—	52,022	6,274	15,706	423	—	74,425
各分類業務間之交易	—	1,889	—	—	—	(1,889)	—
	—	53,911	6,274	15,706	423	(1,889)	74,425
分類業績	(302)	48,296	3,873	(4,326)	2,059	—	49,600
各分類業務間之交易	—	3,863	—	—	(1,617)	(2,246)	—
經營貢獻	(302)	52,159	3,873	(4,326)	442	(2,246)	49,600
投資物業公平值 調整之淨增值	—	200,360	—	—	—	—	200,360
	(302)	252,519	3,873	(4,326)	442	(2,246)	249,960
未分類之收入及費用							(8,820)
經營溢利							241,140
融資成本							(17,966)
經營溢利							223,174
應佔聯營公司 溢利減虧損							(61)
除稅前溢利							223,113
所得稅開支							(40,256)
期內溢利							182,857

3. 分類資料(續)

地區劃分

下表載列本集團按地區市場劃分之綜合收益：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
香港	70,988	58,719
中華人民共和國(「中國」)其他地區	22,516	15,706
	93,504	74,425

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	751	60
雜項收入	976	1,675
	1,727	1,735

5. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
折舊	651	685
員工成本(包括董事酬金)	10,159	8,614
經營租賃預付款項攤銷	7	7
無形資產攤銷	276	171
待發展物業攤銷	376	—
出售物業、廠房及設備虧損	—	196
存貨成本確認為開支	12,450	9,085
應收賬款減值撥備	7	2,141
經營租賃支出	1,040	1,052

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	28,542	14,855
其他借貸		
— 須於五年內悉數償還	2,891	577
— 毋須於五年內悉數償還	—	1,168
可換股債券(附註15)	560	1,363
融資租賃之財務開支	—	3
	31,993	17,966

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
稅項包括：		
香港利得稅	2,303	1,208
遞延稅項	39,177	39,048
	41,480	40,256

香港利得稅乃按本集團估計於香港產生之應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算。

根據中國所得稅法，本集團在中國成立及營運之附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%之中國企業所得稅。截至二零零六年六月三十日止六個月，由於本集團之中國附屬公司仍屬上述稅項免稅期內，故概無就中國企業所得稅作出撥備。

8. 中期股息

董事不建議派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(二零零五年六月三十日：無)。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零零六年六月三十日止六個月內本公司股權持有人應佔未經審核綜合溢利約港幣206,904,000元(二零零五年六月三十日：約港幣183,065,000元)及已發行股份之加權平均數222,410,803股(二零零五年六月三十日：151,479,017股)計算。

每股攤薄盈利乃按期內本公司股權持有人應佔經調整淨溢利港幣207,464,000元(二零零五年六月三十日：港幣184,094,000元)及已發行股份之加權平均數236,868,978股(二零零五年六月三十日：186,867,570股)(已就所有攤薄股份之影響作出調整)計算。

9. 每股盈利(續)

本公司股權持有人應佔經調整淨溢利乃按期內淨溢利港幣206,904,000元，加上因視作兌換可換股債券而減少應付利息港幣560,000元計算。

用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數乃按期內已發行股份之加權平均數222,410,803股，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作毋償發行股份之加權平均數14,458,175股而計算。

10. 投資物業

綜合資產負債表內的賬面值變動概述如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於二零零六年一月一日	3,654,270	3,011,636
增置	87,633	78,911
出售	—	(1,198)
公平值調整之淨增值	223,868	564,921
於二零零六年六月三十日	3,965,771	3,654,270

本集團之投資物業由獨立專業評估師保栢國際評估有限公司按公開市場價值重估於二零零六年六月三十日之價值。公平值調整之淨增值已於期內計入綜合損益表內。

10. 投資物業(續)

本集團之投資物業權益皆位於香港，而其面值金額分析如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	3,936,281	3,641,930
租期為10至50年	29,490	12,340
	3,965,771	3,654,270

本集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金收入或作資本增值用途之投資物業皆以公平值模式計量，並分類為投資物業入賬。

11. 貿易及其他應收款項

於結算日，列入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣44,606,000元(二零零五年十二月三十一日：約港幣33,585,000元)。此等應收款項之賬齡如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	18,700	16,448
31至90天	4,801	4,329
超過90天	21,105	12,808
貿易應收款項總額	44,606	33,585

12. 現金及現金等價物

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	21,293	12,687
短期銀行存款	53,071	59,509
	74,364	72,196

本期間短期銀行存款的實際利率界乎3.85%至3.90%(二零零五年十二月三十一日：3.5%至4.1%)。該等存款的存款期為14日，並可在放棄最後存款期所得利息的情況下提早提取。

計入本集團銀行及現金結餘為存放於中國的銀行約港幣13,330,362元(二零零五年十二月三十一日：港幣7,498,987元)的人民幣銀行結餘。

13. 貿易及其他應付款項

於結算日，列入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣30,488,000元(二零零五年十二月三十一日：約港幣29,755,000元)。此等應付款項之賬齡如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	16,936	14,048
31至90天	1,446	1,926
超過90天	12,106	13,781
貿易應付款項總額	30,488	29,755

14. 借貸

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貸款		
— 銀行貸款 — 有抵押	1,187,270	1,052,348
— 其他貸款	85,450	68,261
	1,272,720	1,120,609
減：已列入流動負債於一年內到期 之流動部份	(252,304)	(157,626)
非流動部份	1,020,416	962,983

於二零零六年六月三十日，貸款須於以下期間償還：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於1年內或要求時	252,304	157,626
1年以上但不超過2年	644,887	566,459
2年以上但不超過5年	155,304	167,602
超過5年	220,225	228,922
	1,020,416	962,983
總計	1,272,720	1,120,609

15. 可換股債券

根據香港會計準則第32號，可換股債券（「債券」）之負債組成部份之公平值乃以同等非可換股債券之市場利率（「市場利率」）計算。其餘金額（即權益轉換組成部份之價值）乃計入其他股權儲備內之股東權益。於二零零六年六月三十日，債券之負債組成部份之公平值約為港幣23,501,000元（二零零五年十二月三十一日：約港幣23,355,000元），此金額乃以折現現金流量法按市場利率計算，而本公司董事已估計市場利率為每年4.75%或銀行同業拆息另加1.75%。債券之利息開支乃以實際利息法並對負債組成部份採用實際年利率4.78%（二零零五年十二月三十一日：4.56%）而計算。

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
可換股債券之面值	23,499	23,499
權益組成部份	(94)	(94)
	23,405	23,405
計入融資成本之利息(附註6)	560	3,051
已付／應計利息	(464)	(3,101)
負債組成部份	23,501	23,355

16. 股本

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股		
每股面值港幣0.10元之普通股	500,000	500,000

16. 股本(續)

	股份數目	面值 港幣千元
已發行及繳足：		
於二零零六年一月一日	222,222,113	22,222
行使認股權證	285,703	29
於二零零六年六月三十日	222,507,816	22,251

17. 關聯人士交易

- (a) 本公司之一間附屬公司與一間與本公司主席及一名執行董事有聯繫之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣80,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零四年五月一日起至二零零七年四月三十日，為期三年。截至二零零六年六月三十日止六個月支付之租金總額為港幣480,000元(二零零五年六月三十日：港幣480,000元)。
- (b) 於二零零五年十一月十八日，本公司之一間全資附屬公司與一間由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金及管理費合共港幣41,837元，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零五年十二月一日起至二零零六年十一月三十日，為期十二個月。截至二零零六年六月三十日止六個月支付之租金及管理費總額為港幣251,022元(二零零五年六月三十日：港幣333,654元)。
- (c) 於二零零五年四月三十日，一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司貸款予本公司一間全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣100,000,000元及年利率為港幣優惠借貸利率加1厘之無抵押循環信貸額度。提供此筆無抵押循環信貸額度，是為了取代早前最高總本金額為港幣50,000,000元之無抵押循環信貸額度。最終到期日為二零零八年四月三十日。於結算日，約港幣85,450,000元已被動用。
- (d) 截至二零零六年六月三十日止六個月已付／應付予 Ko Bee 之可換股債券利息為港幣560,000元(二零零五年六月三十日：港幣1,363,000元)。

18. 未來經營租約安排

本集團根據經營租約出租其投資物業，租期平均為一至三年。本集團根據不可撤銷租約就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	113,100	112,702
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	104,923	118,477
	218,023	231,179

19. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零零六年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於未來應付之最低總租金詳情如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	800	1,420
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	—	320
	800	1,740

19. 承擔(續)

(b) 資本承擔

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約惟未撥備		
— 物業發展	14,845	6,800
— 投資物業	157,644	3,998
— 有關向中國附屬公司出資之承擔	129,800	175,900
	302,289	186,698

在總資本承擔中，本集團向中國附屬公司將於未來十二個月內到期出資之金額約為港幣51,200,000元(二零零五年十二月三十一日：約港幣66,000,000元)。

20. 結算日後事項

截至本中期報告日期，並無重大結算日後事項。