

簡明財務 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

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及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」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計量外，本簡明財務報表乃按歷史成本為編製基礎。

本簡明財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之若干新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年十二月一日*或二零零六年一月一日**其後開始之會計期間。

香港會計準則第19號（經修訂）	精算盈虧、集團計劃及披露**
香港會計準則第21號（經修訂）	海外投資淨額**
香港會計準則第39號（經修訂）	預計集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理**
香港會計準則第39號（經修訂）	公平值選擇權**
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約**
香港財務報告準則第6號	採探及評估礦產資源**
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃**
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第5號	來自關閉、恢復和環境修復基金權益的權利**
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第6號	參與特定市場、廢棄電力及電子設備產生的負債*

採納新香港財務報告準則並無對本會計期間及/或以往會計期間之業績編製及呈列方式造成重大影響。因此，毋須進行前期調整。

本集團並無提早採納已頒佈但未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事尚未對因應用該等準則、修訂或詮釋產生之影響作出合理估計。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 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號在惡性通貨膨脹的經濟環境下在財務報告中應用重列法 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	重估內含衍生工具 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

3. 分類資料

地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、大中華區(除香港以外)〔「中國」〕及香港。本集團資產位處之相應地域乃本集團報告首要分類資料之根據。

截至二零零六年六月三十日止六個月

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外	124,007	19,990	738	342,548	—	—	487,283
地域內銷售額*	—	—	—	23,824	—	(23,824)	—
總額	124,007	19,990	738	366,372	—	(23,824)	487,283

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

分類溢利(虧損)	3,830	2,550	113,076	600,402	(380)	—	719,478
利息收入							21,700
確認收購折讓							54,597
未經分配企業開支							(33,386)
應佔聯營公司業績	1,917	—	—	—	—	—	1,917
融資成本							(43,682)
除稅前溢利							720,624
所得稅支出							(142,996)
本期間溢利							577,628

簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

3. 分類資料 (續)

截至二零零五年六月三十日止六個月

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外	163,191	168,351	2,035	331,268	—	—	664,845
地域內銷售額*	—	—	—	17,984	—	(17,984)	—
總額	163,191	168,351	2,035	349,252	—	(17,984)	664,845

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

分類溢利 (虧損)	13,868	17,379	16,086	927,185	(341)	—	974,177
利息收入							16,973
確認收購折讓							15,077
未經分配企業開支							(19,408)
應佔聯營公司業績	89	169	—	—	—	—	258
應佔共同控制公司業績	—	—	(810)	—	—	—	(810)
融資成本							(37,324)
除稅前溢利							948,943
所得稅支出							(159,975)
本期間溢利							788,968

簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

3. 分類資料 (續)

業務分類

本集團目前由四個營運部門 — 物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。

截至二零零六年六月三十日止六個月

	成衣製造		投資	物業發展	其他	撇銷	綜合
	物業投資	及貿易					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
集團外	55,574	14,150	797	416,762	—	—	487,283
業務間銷售額*	2,586	—	—	—	—	(2,586)	—
總額	58,160	14,150	797	416,762	—	(2,586)	487,283

* 業務間之銷售額按當時之市價計算。

分類溢利(虧損)	558,561	(673)	12,198	149,503	(111)	—	719,478
利息收入							21,700
確認收購折讓							54,597
未經分配企業開支							(33,386)
應佔聯營公司業績	—	—	—	—	1,917	—	1,917
融資成本							(43,682)
除稅前溢利							720,624
所得稅支出							(142,996)
本期間溢利							577,628

簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

3. 分類資料 (續)

截至二零零五年六月三十日止六個月

	成衣製造		投資	物業發展	其他	撇銷	綜合
	物業投資	及貿易					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
集團外	74,030	16,365	1,695	567,640	5,115	—	664,845
業務間銷售額*	1,502	—	—	—	—	(1,502)	—
總額	75,532	16,365	1,695	567,640	5,115	(1,502)	664,845
分類溢利 (虧損)	818,161	10	2,946	154,862	(1,802)	—	974,177
利息收入							16,973
確認收購折讓							15,077
未經分配企業開支							(19,408)
應佔聯營公司業績	—	—	—	—	258	—	258
應佔共同控制公司業績	—	—	—	(810)	—	—	(810)
融資成本							(37,324)
除稅前溢利							948,943
所得稅支出							(159,975)
本期間溢利							788,968

* 業務間之銷售額按當時之市價計算。



簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

4. 物業及相關費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	181	860
使用之原料及消費品	(11,528)	(14,909)
待售物業存貨之變動	(73,414)	(233,215)
待售物業所產生之成本	(149,368)	(125,578)
	(234,129)	(372,842)

5. 確認收購折讓／視為收購之收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
因收購附屬公司額外權益而確認收購折讓	53,139	—
確認視為收購之收益	1,458	15,077
	54,597	15,077

於二零零五年十二月十五日，本集團擁有66%權益之附屬公司Trans Tasman Properties Limited (「TTP」，於新西蘭交易所有限公司上市)可讓股東就一股Asian Growth Properties Limited (「AGP」，TTP之全資附屬公司)股份，換取兩股TTP股，為AGP股份可在倫敦股票交易所有限公司另類投資市場上市。期內，AGP已成功在另類投資市場上市。AGP之分拆並無對本集團造成重大財務影響。隨後，本集團進一步購入AGP股份，導致收購折讓港幣53,000,000元。

期內，TTP向少數股東購回其股份，錄得視為收購收益港幣2,000,000元。

簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

6. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
銀行存款賺取之利息	(19,108)	(11,667)
其他利息收入	(2,592)	(5,306)
	(21,700)	(16,973)
股票投資之股息收入	(345)	(1,113)
出售物業、機器及設備之虧損(盈利)	91	(51)

7. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	33,761	28,623
香港以外所得稅	15	335
	33,776	28,958
遞延稅項	109,220	131,017
	142,996	159,975

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利，以稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算。

香港以外地區之稅項乃按適用於有關地區之稅率計算。

簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

8. 已付股息

於會計期間，每股港幣6仙(二零零五年：二零零四年末期股息為港幣6仙)已派發予股東作為二零零五年度之末期股息，派息總額為港幣34,705,000元(二零零五年：二零零四年末期股息為港幣30,739,000元)。

於二零零六年九月二十五日，董事會已通過派發二零零六年度之中期股息每股港幣5仙(二零零五年：港幣4仙)予二零零六年十月二十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

9. 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	524,087	730,743
	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	558,500,617	511,886,456
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	9,872,646	14,086,957
認股權證	54,723,422	62,519,201
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	623,096,685	588,492,614

10. 投資物業、物業、機器及設備及預付租賃款項之變動

期內，本集團添置投資物業達港幣41,000,000元。此外，港幣1,000,000元之外匯調整令二零零六年一月一日結轉之投資物業賬面值減少。

本集團之主要投資物業由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年六月三十日公平估值為港幣4,309,000,000元。董事於二零零六年六月三十日評估餘下投資物業之公平值為港幣255,000,000元，並認為賬面值與公平值相若。

簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

10. 投資物業、物業、機器及設備及預付租賃款項之變動 (續)

投資物業之公平值變動達港幣506,000,000元，已計入簡明綜合收益表。

期內，本集團以港幣10,000,000元收購物業、機器及設備，並資本化攤銷預付租賃款項連同賬面值港幣9,000,000元之發展中物業撥入物業、機器及設備。

11. 會籍／可供出售投資／持作買賣投資

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
證券投資		
股本證券：		
上市 — 香港	31,001	78,461
— 海外	407	3,914
	31,408	82,375
會籍		
非上市	8,574	8,574
	39,982	90,949
列作：		
會籍	8,574	8,574
可供出售投資	31,001	81,591
持作買賣投資	407	784
	39,982	90,949

本公司董事認為，本集團將從持續使用會籍中受惠，因此視為無限期可使用年期。會籍將不會攤銷，直至其可使用年期釐定為有限為止。當有蹟象顯示吾可能會減值，則會籍將每年進行減值測試。

透過股息收入及公平值收益，上市股本證券投資提供本集團回報之機會。上市股本證券投資並無固定到期或息票率。該等證券之公平值乃根據有關外匯市場所報之買入價釐定。

可供出售投資之公平值變動達港幣9,512,000元已計入截至二零零六年六月三十日止六個月之投資重估儲備。

在本期間，本集團出售賬面值港幣60,000,000元之若干股本證券，於出售前已按公平值結轉。出售所得收益港幣10,000,000元已於本期間在簡明綜合收益表中確認。



簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

12. 應收款項、按金及預付款項

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
應收貿易款項	8,024	9,275
其他應收款項、已收按金及預付款項	123,916	180,445
	131,940	189,720

本集團向貿易客戶給予平均1至3個月信貸期。

包括於應收款項、已收按金及預付款項中為應收貿易款項，其賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
0至60日	6,694	7,037
61至90日	128	202
91至365日	503	1,461
超過365日以上	699	575
	8,024	9,275

13. 有限制銀行結存及存款

港幣227,000,000元之銀行存款指預售發售中物業若干單位後存入若干銀行之已收款項，純粹用作繳稅及清償有關物業之建築費用。

14. 應付款項、已收按金及應付費用

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
應付貿易款項	73,420	81,440
其他應付款項、已收按金及應付費用	147,131	232,357
	220,551	313,797

簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

14. 應付款項、已收按金及應付費用 (續)

包括於應付款項、已收按金及應付費用中為應付貿易款項，其賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
0至60日	73,034	77,166
61至90日	161	400
91至365日	98	686
超過365日以上	127	3,188
	73,420	81,440

15. 借貸

期內，本集團償還銀行貸款港幣413,000,000元及取得新銀行貸款港幣445,000,000元。此外，港幣21,000,000元之外匯整頓令自二零零六年一月一日結算之借貸賬面值減少。新貸款按市場利率計息，並須分期償還直至個別貸款到期為止。所得款項已作為發娶中物業建築成本融資及作為營運資金用途。

16. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值港幣0.1元之普通股		
法定：		
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年六月三十日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零零六年一月一日	548,443,165	54,844
行使認股權證	16,478,286	1,648
行使購股權	17,750,000	1,775
於二零零六年六月三十日	582,671,451	58,267



簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

17. 資本承擔

於呈報日，本集團尚有下列有關物業之支出之資本承擔尚未列入簡明綜合財務報表內：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十日 千港元
授權而未簽定合約		
香港	269,072	286,313
中國	26,000	55,000
	295,072	341,313
簽定合約而未於簡明綜合財務報表撥備		
香港	21,413	8,110
中國	97,800	162,000
	119,213	170,110

18. 資產抵押

於呈報日，本集團將其資產進行下列按揭及/或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額及其他銀行貸款：

- 賬面值合共港幣4,539,054,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣4,013,559,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- 賬面值合共港幣1,304,384,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣1,925,191,000元)之持作銷售物業。
- 歸入物業、機器及設備賬面值合共港幣27,827,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣10,022,000元)之發展中物業作固定及浮動抵押。
- 賬面值合共港幣323,049,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣332,441,000元)之預付租賃款項。
- 賬面值合共港幣7,297,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣7,097,000元)之汽車。



簡明財務 報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

18. 資產抵押 (續)

- f. 港幣92,555,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣183,395,000元)之銀行存款。
- g. 一家上市附屬公司之股份，其資產主要為上文(a)及(b)所述之投資物業及待售物業。
- h. 若干非上市附屬公司之股份，其資產主要為包括上文(a)、(c)及(d)所述之投資物業、發展中物業及預付租賃款項。

19. 結算日後事項

於二零零六年六月十六日，本公司之間接全資附屬公司SEA Holdings New Zealand Limited (「SEANZ」)向TTP、新西蘭交易所有限公司及新西蘭收購委員會遞交收購通知，以收購並非其擁有之TTP已發行股本餘下之47.31% (「收購建議」)。該交易詳情載於二零零六年六月二十日本公司發表之公佈。

於二零零六年七月十七日，SEANZ同意根據收購建議將每股TTP股份之收購建議價由每股0.51新西蘭元(港幣2.47元)增加至0.55新西蘭元(港幣2.66元)，以現金支付。倘收購所有已發行TTP股份獲得接納，SEANZ應付之現金代價上限將約為40,340,000新西蘭元(港幣195,250,000元)。該交易詳情載於二零零六年七月十八日本公司發表之公佈。

原先收購維持不變後之條件延至二零零六年九月十五日，並進一步延至二零零六年十月十日。