

簡明綜合財務報表附註

1. 主要會計政策

編製基準

規定的未經審核簡明綜合中期財務報表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附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。

此簡明綜合中期財務報表與本集團截至二零零六年六月三十日止年度財務報告採納相同的會計政策及編製基準。

持續經營

本公司以銀行、一間有關連公司及為本公司主要股東之董事之融資支付營運所需。

有關連公司及董事已確認將不會要求本集團償還欠款，直至本集團有能力償還為止。

根據本集團現有的銀行貸款、董事及有關連公司墊款，董事認為本集團將會有足夠資源應付營運所需，故將繼續以持續經營方式營運。因此，董事乃按持續經營基準編製財務報表。

2. 分部資料

	營業額		經營溢利	
	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	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
出售物業	11,894	—	68	—
物業出租	16,577	12,302	11,814	8,057
物業管理	1,122	1,160	988	740
其他	561	247	561	247
	<u>30,154</u>	<u>13,709</u>	<u>13,431</u>	<u>9,044</u>
其他收入			5,823	93,483
投資物業公允價值 之變動			312,114	15,586
未分配之支出			(9,135)	(5,688)
經營溢利			<u>322,233</u>	<u>112,425</u>

3. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審計) 千港元	二零零五年 (未經審計) 千港元
出售附屬公司部份權益收益	4,849	—
出售按公允價值列賬及在收益賬 處理的金融資產淨收益	25	—
按公允價值列賬及在收益賬處理的 金融資產公允價值改變	114	—
收回已支銷的壞賬	63	—
本集團於公允淨值中之權益超出 收購成本之部份 (附註)	—	93,483
其他收入	772	—
	<u>5,823</u>	<u>93,483</u>

附註：

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99%的權益，該公司為一塊位於澳門的土地的登記及實益擁有人，收購現金代價為800,000,000港元。

3. 其他收入(續)

於收購當日業務的可界定資產及負債之公允價值及其賬面值已根據香港財務報告準則在合併前即時釐定：

	賬面值 千港元	公允值 千港元
土地租約溢價	31,972	1,050,000
其他應付賬款及應計費用	(32,031)	(44,000)
遞延稅項負債	—	(117,700)
	<hr/>	<hr/>
購入淨資產	(59)	888,300
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
代價		
已付現金		800,000
提早繳付代價折扣		(5,706)
直接產生成本		523
		<hr/>
		794,817
		<hr/> <hr/>
本集團於公允淨值中之權益超出		
收購成本之部份		93,483
		<hr/> <hr/>

4. 除稅前溢利

經扣除下列項目後：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審計)	二零零五年 (未經審計)
	千港元	千港元
(a) 其他項目		
折舊	279	304
員工成本 (包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	2,897	1,293
退休計劃供款	89	66
出售物業成本	11,826	—
	<u>11,826</u>	<u>—</u>
(b) 財務成本		
銀行貸款及投資利息須於		
五年內全數償還	22,522	19,305
有關連公司墊款利息	1,584	6,948
董事墊款之利息	13,883	—
其他借貸費用	139	116
	<u>38,128</u>	<u>26,369</u>
總借貸費用	38,128	26,369
減：撥作發展中物業之借貸費用	(26,015)	(15,402)
	<u>12,113</u>	<u>10,967</u>

5. 稅項

由於截至二零零六年十二月三十一日止之六個月內本集團並無應評稅利潤，因此並無作出香港利得稅撥備。

於海外營運所得之利得稅撥備乃根據本期間之估計應課稅溢利按各公司法權區適用之稅率及根據現行法例、詮釋及慣例而計算。

在簡明綜合收益表中支出的稅額為：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審計) 千港元	二零零五年 (未經審計) 千港元
本期稅項	—	—
遞延稅項		
暫時差異之產生	44,570	3,809
	<u>44,570</u>	<u>3,809</u>

6. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審計) 千港元	二零零五年 (未經審計) 千港元
已付末期股息每股17港仙 (二零零五年十二月三十一日：15港仙)	14,915	10,977
擬派發之中期股息每股5.5港仙 (二零零五年十二月三十一日：4.5港仙)	11,875	3,419
	<u>26,790</u>	<u>14,396</u>

期內，二零零六年之末期股息提供以股代息供股東選擇，此選擇已獲股東接受如下：

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	末期	中期
	千港元	千港元
股息：		
現金	13,297	1,163
以股代息	1,618	9,814
	<u>14,915</u>	<u>10,977</u>

附註：董事會於結算日後建議派發二零零七年度中期股息每股5.5港仙，總數約11,875,000港元。擬派之股息並未在簡明資產負債表內確認為應付股息，但會在截至二零零七年六月三十日止年度之保留溢利中反映。

7. 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔本期間溢利淨額265,937,000港元(二零零五年：97,649,000港元)及本期間內已發行股份的加權平均數102,072,470股普通股(二零零五年：76,343,926股普通股)而計算。在計算截至二零零五年十二月三十一日止期間之基本每股盈利時已使用已發行股份的加權平均數予以調整，以反映供股的效果尤如供股已於二零零五年七月一日完成。

因兩個有關期間並無已發行具潛在攤薄作用之普通股，故未有呈列攤薄後之每股盈利。

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於 二零零六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零六年 六月 三十日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	461	563
預付款項、按金及其他應收賬款	5,414	4,390
	<u>5,875</u>	<u>4,953</u>

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。包括在應收貿易賬款(已扣除呆壞賬的減值淨額)，其賬齡分析如下：

	於 二零零六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零六年 六月 三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	175	324
三十一至六十天	123	101
六十一至九十天	36	21
超過九十天	127	117
	<u>461</u>	<u>563</u>

9. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於 二零零六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零六年 六月 三十日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款	1,382	1,356
應計費用及其他應付賬款	111,580	94,604
	<u>112,962</u>	<u>95,960</u>

應付貿易賬款其賬齡分析如下：

	於 二零零六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零六年 六月 三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	117	95
三十一至六十天	47	44
六十一至九十天	41	41
超過九十天	1,177	1,176
	<u>1,382</u>	<u>1,356</u>

10. 股本

	法定股本		已發行及繳足	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於二零零六年七月一日				
每股0.1港元之普通股	10,000,000,000	1,000,000	76,737,336	7,674
因以股代息計劃而發行 股份(附註1)	—	—	404,382	40
因配售股份而發行股份 (附註2)	—	—	21,000,000	2,100
因供股而發行股份(附註3)	—	—	87,737,336	8,774
	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>185,879,054</u>	<u>18,588</u>
二零零六年十二月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>185,879,054</u>	<u>18,588</u>

附註：

1. 於二零零六年十一月二十一日，本公司根據於二零零六年十一月一日公佈之以股代息本計劃，以4港元之價格發行及分配每股面值0.1港元之普通股，共404,382股給予就二零零六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1,577,000港元已資本化在股份溢價賬，此類股份與本公司之現有股份享有同等權益。

2.(a) 根據欣然有限公司（「欣然」）（由趙世曾博士實益擁有的公司）與Citigroup Global Markets Limited（「Citigroup」）在二零零六年七月二十八日簽署的配售協議，Citigroup同意配售由欣然持有之11,000,000股本公司股份，配售價為每股4港元。

根據本公司與欣然在二零零六年七月二十八日簽署的認購協議，本公司同意以每股4港元分配及發行11,000,000股本公司股份予欣然。

認購股份已於二零零六年八月十一日完成，並以每股4港元的代價發行及分配11,000,000股每股0.1港元之股份予欣然。淨收益已用於償還本集團的銀行貸款及作額外營運資金，此類股份與本公司現有股份享有同等權益。

2.(b) 根據欣然與Value Partners Limited（「Value Partners」）在二零零六年十二月四日簽署的配售協議，Value Partners同意配售由欣然持有之10,000,000股本公司股份，配售價為每股4港元。

根據本公司與欣然在二零零六年十二月四日簽署的認購協議，本公司同意以每股4港元分配及發行10,000,000股本公司股份予欣然。

認購股份已於二零零六年十二月十五日完成，並以每股4港元的代價發行及分配10,000,000股每股0.1港元之股份於欣然。淨收益已用於償還本集團的銀行貸款，此類股份與本公司現有股份享有同等權益。

3. 根據於二零零六年十一月十四日在本公司特別股東大會通過的決議案，以供股價每股4港元發行87,737,336股每股0.1港元之新股，按二零零六年十一月十四日每持有一股現有股份可獲發一股供股股份之基準分配，供股股份已於二零零六年十二月五日發行予股東。淨收益已用於減低本集團負債及作額外營運資金，此類股份與本公司現有股份享有同等權益。

11. 資本承擔

	於 二零零六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零六年 六月 三十日 (經審核) 千港元
發展中物業之資本承擔並未在 簡明綜合中期財務報表撥備如下：		
已批准但未簽約	58,854	50,250
已簽約但未撥備	332,553	163,807
	<u>391,407</u>	<u>214,057</u>

12. 或有負債

為給予附屬公司獲取1,951,978,000港元(二零零六年六月三十日：1,777,537,000港元)銀行融資，本公司及兩間附屬公司已向銀行作出公司擔保。於二零零六年十二月三十一日，此等融資已予運用之數額為1,118,250,000港元(二零零六年六月三十日：1,184,454,000港元)。

13. 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團以下列作抵押之總銀行借貸為1,118,250,000港元(二零零六年六月三十日：1,184,454,000港元)：

- (i) 本集團的若干投資物業及若干本集團的待售物業其賬面值分別為3,051,187,000港元(二零零六年六月三十日：2,734,572,000港元)及947,589,000港元(二零零六年六月三十日：655,562,000港元)已抵押予銀行；
- (ii) 若干附屬公司之所有資產及承諾作流動抵押；
- (iii) 若干附屬公司之股票已抵押予銀行；及
- (iv) 若干物業的出售收益、保險收益、租金收入及因租出而帶來的按金。

14. 與有關連人士之重大交易

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	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
薪金及其他短期僱員福利支付了		
主要管理人員，包括已付之董事酬金	1,409	1,309
利息付予趙世曾建築師有限公司(a)	1,584	6,948
利息付予趙世曾博士(b)	13,883	—
則師及其他專業費用支付予		
趙世曾建築師有限公司(c)	12,749	966
租金收入(d)		
欣然有限公司	30	30
趙世曾建築師有限公司	453	426
行政費用收入(e)		
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」)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%計算之利息。於二零零六年十二月三十一日止，CCAL給予本集團之貸總額達12,000,000港元(二零零六年六月三十日：64,871,000港元)。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。

趙世曾博士為CCAL之董事及實益擁有人。

- (b) 趙世曾博士，本公司之董事及主要股東，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%計算之利息。於二零零六年十二月三十一日止，趙博士給予本集團之貸總額達133,056,000港元(二零零六年六月三十日：335,961,000港元)。趙博士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。
- (c) 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。
- (d) 依據雙方訂定之條款，若干物業已租予欣然有限公司及CCAL作辦公室之用。
- (e) 依據雙方訂定之條款，本集團為欣然有限公司及CCAL收取行政服務並取費用。

15. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年一月八日，董事會建議向股東派發紅利認股權證，按二零零七年二月八日每持有5股現有股份可獲發一份2009認股證之基準派發予合資格股東。2009認股權證乃根據由本公司以平邊契據方式簽立之文據制定及發行，並賦予其持有人以初步認購價5港元(可予調整)認購總數37,175,810股新股份。

派發紅利認股權證已在二零零七年二月八日在特別股東大會上獲得通過，紅利認股權證之詳情已刊載於二零零七年二月九日發出之招股書中。

- (b) 根據本公司、欣然有限公司（「欣然」）與Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited（「配售代理」）在二零零七年二月十二日簽署的配售及認購協議，配售代理同意配售由欣然持有之23,000,000股本公司股份，配售價為每股7.15港元。此外，本公司同意以每股7.15港元之認購價分配及發行23,000,000股本公司股份予欣然。

認購股份已於二零零七年二月二十六日完成，並以每股7.15港元的代價發行及分配23,000,000股每股0.1港元之股份予欣然。淨收益已用於償還本集團的銀行貸款，此類股份與現有股份享有同等權益。

- (c) 於二零零七年三月二十七日，本公司一全資附屬公司在地政署的土地公開拍賣中購入一幅位於香港的土地，代價為96,500,000港元。

購回及註銷股本

截至二零零六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。