



SEA HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司

China



Hong Kong



New Zealand



Australia



公司資料

董事

執行董事

呂榮梓，主席兼常務董事

謝文彬

呂榮旭

呂榮琛

呂聯勤

呂聯樸

非執行董事

呂榮里

獨立非執行董事

顏以福

梁學濂

鍾沛林

秘書

冼李美華

律師

羅夏信律師樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

往來銀行

香港上海滙豐銀行

中國銀行（香港）有限公司

渣打銀行（香港）有限公司

大新銀行

註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

主要辦事處

香港灣仔

告士打道一零八號

大新金融中心二十六樓

香港股份登記分處

標準證券登記有限公司

香港灣仔

告士打道五十六號

東亞銀行港灣中心二十八樓

股票代號

251

網址

www.seaholdings.com

目錄

主席報告書	34
簡明綜合收益表	44
簡明綜合資產負債表	45
簡明綜合股權變動計算表	46
簡明綜合現金流量表	48
簡明綜合財務報表附註	49



- 中國
- 1. 四川省成都市新世紀廣場
- 2. 四川省成都市中環廣場
(前海外交流中心)
- 3. 廣東省廣州市西門口廣場第二期
- 香港
- 4. 銅鑼灣禮頓道 6-20 號
- 5. 鑽石山蒲崗村道 97 號
- 6. 上水御皇庭
- 7. 灣仔大新金融中心
- 新西蘭
- 8. Viaduct I Land, Auckland
- 9. Air New Zealand Building, Auckland
- 10. Clearwater Golf Resort, Christchurch
- 澳洲
- 11. Lizard Island Resort

主席報告書

總覽

於回顧期內，本集團推售位於上水之住宅發展項目御皇庭（本集團擁有該發展項目 55% 之權益），並開始規劃及發展以往購入之若干物業地盤。遵循既定業務策略，本集團出售多項發展潛力較小之物業，並同時繼續尋求其他投資機會以完善其物業組合。

業績

本集團截至二零零五年六月三十日止財政期間之本公司股權持有人未經審核應佔綜合溢利為港幣 730,700,000 元，而二零零四年同期則為港幣 66,500,000 元，增幅達 998.8%。溢利增長乃主要由於本集團將御皇庭之銷售收入、根據新香港財務報告準則重估投資物業之盈餘淨額，以及因出售新西蘭物業所得之融資成本減省淨額確認入賬所致。然而，務須注意上述融資成本減省因租金收入減少及出售新西蘭物業錄得少許虧損而抵銷。

股息

本公司之董事會已宣佈於二零零五年十月十七日派發截至二零零五年六月三十日止六個月期間之中期股息每股港幣 4 仙（二零零四年：港幣 4 仙）予於二零零五年十月十四日名列本公司股東名冊之股東，派息總額為港幣 21,300,000 元及倘全部尚未行使之認股權證及購股權之認購權獲行使而發行額外普通股，股息金額將會增加港幣 5,100,000 元。

業務回顧

物業投資及發展

香港

於會計期間，由於佔用率改善，本集團旗艦大樓之租金收入增加 5.4%。鑑於對辦公室單位之需求及租金呈現強勁回升，本集團預料大樓佔用率與租金收入將會進一步改善。

今年五月，本集團推售與恒基兆業合力發展之上水御皇庭第一期項目。御皇庭共有三座大樓，總計 922 個單位。約 69% 之單位以合理價格售出，而其餘項目單位亦正計劃發售。

於禮頓道 6-20 號之酒店發展計劃已呈交城市規劃委員會，並已於本月獲得批准。

鄰近九廣鐵路火炭站一個佔地 20,092 平方米之發展地盤正進行規劃，該發展項目預期需時四至六年完成。

位於鑽石山蒲崗村道之地盤發展工程已展開，該發展項目將興建一幢 48 層高之綜合大樓，包括 304 個住宅單位及一座集商場、會所及停車場於一身之七層高裙樓，而該發展項目可望於二零零七年第三季前落成。

灣仔道之建築工程已經展開，而該發展項目預期於二零零七年中前落成，並計劃於二零零六年上半年進行預售。

主席報告書

中國

廣州

西門口廣場第二期發展之樓面建築包括在裙樓商場上四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓。上蓋建築工程正如期進行，現正籌劃預售有關住宅單位，而該發展項目可望於二零零六年底前落成。

成都

中環廣場（前海外交流中心）之樓面建築面積為 91,511 平方米，包括兩幢 29 層高寫字樓塔樓及六層高裙樓商場，現已接近竣工。零售商舖及辦公室單位亦已開始租賃。

至於本集團之合營項目新世紀廣場，亦繼續展開辦公室單位租賃活動。

澳洲及新西蘭

二零零五年上半年乃 Trans Tasman Properties Limited (「TTP」)之綜合期間。TTP 之盈餘淨額為 6,500,000 新西蘭元，而去年同期則錄得 12,200,000 新西蘭元。TTP 由被動投資者轉為積極投資者及發展商之過渡已大致完成。TTP 上半年盈利下跌，反映了 TTP 現時大部份發展物業及項目之情況，其中大部份物業及項目仍在發展當中，尚未臨近竣工階段。截至二零零五年六月三十日，每股資產淨值為 66.6 新西蘭仙，截至二零零四年十二月三十一日則為 64.3 新西蘭仙。

於會計期間，TTP 完成了多項重大交易，包括：

1. 出售於威靈頓之 EDS House；
2. 完成 Qantas House, Finance Centre, 28 Shortland Street 及 69 The Mall 之銷售；
3. 出售於奧克蘭之 Air New Zealand 辦事處總部發展項目；
4. 出售其餘兩個 Airpark 1 發展項目；
5. 購入於 Woodend, Christchurch 面積達 125 公頃之發展物業之控制性權益；及
6. 購入於 120 Halsey Street, Auckland Viaduct 之發展項目。

成衣業務

首六個月之營業額（不包括配額銷售）由二零零四年港幣 10,700,000 元增加至二零零五年港幣 16,400,000 元，增幅為 53.3%，而毛利亦有輕微增長。成衣業務於會計期間錄得港幣 200,000 元溢利淨額，而二零零四年同期則錄得港幣 200,000 元之虧損。然而，隨着二零零五年一月一日取消配額制度，本部份將不再錄得任何收入，因此成衣業務之收益如預期下降。

TTP 之企業變動

於回顧期間，本集團自市場收購 TTP 股份，而其於 TTP 之權益由 61.31% 增加至 63.05%。

主席報告書

財務回顧

截至二零零五年六月三十日止會計期間，營業額達港幣 664,800,000 元（二零零四年：港幣 184,900,000 元），較去年同期上升 259.5%。營業額上升之主要原因如下：

1. 上水御皇庭發展項目確認銷售所得款項港幣 275,500,000 元。
2. 在新西蘭及澳洲售出物業，已收款項分別達港幣 130,200,000 元及港幣 160,000,000 元。
3. 廢除配額制度後，再無配額銷售收入。
4. 在新西蘭及澳洲出售多項投資物業後損失了租金收入港幣 50,700,000 元，抵銷了部分收益。

本會計期間之溢利淨額為港幣 789,000,000 元（二零零四年：港幣 95,300,000 元），較去年同期上升 727.9%。本公司股東應佔溢利為港幣 730,700,000 元（二零零四年：港幣 66,500,000 元），較去年同期上升 998.8%。溢利上升之主要原因如下：

1. 御皇庭項目之溢利淨額達港幣 112,000,000 元。
2. 因投資物業公平值變動而產生之收益達港幣 647,000,000 元。
3. 新西蘭之融資成本減省港幣 39,900,000 元。
4. 然而，上述收益亦因下列各項而部份抵銷：
 - 在新西蘭出售投資物業錄得虧損，而去年同期則錄得收益，兩者差額達港幣 37,400,000 元。
 - 在新西蘭及澳洲售出多項投資物業，以致租金溢利淨額減少港幣 25,300,000 元。
 - 在新西蘭之利息收入減少港幣 28,000,000 元。

為編製本回顧期間之財務報表，本集團已採納於二零零五年一月一日生效之最新及經修訂香港財務報告準則，包括所有香港會計準則及相關詮釋。就此於會計處理及呈報產生之重要變化，已詳載於簡明綜合財務報表附註 2。

為符合新香港財務報告準則，本集團於二零零五年六月三十日重估其投資物業之價值，並於回顧期間之損益賬內，錄得應佔盈餘淨額港幣 647,000,000 元，相等於重估盈餘港幣 778,000,000 元減相關遞延稅項及少數股東權益港幣 131,000,000 元。倘於業績撇除上述重估盈餘淨額，本集團於會計期間之溢利淨額將為港幣 142,000,000 元，較去年同期增加港幣 46,700,000 元或 49.0%。

資產淨值

於二零零五年六月三十日，由於本集團之投資物業公平值出現變動，以及在新西蘭及香港出售了多項投資及發展物業，本集團之資產總值增加港幣 522,400,000 元。於二零零五年六月三十日，TTP 集團償還已出售物業之銀行貸款後，本集團之借貸總額減少港幣 530,400,000 元。

主席報告書

於二零零五年六月三十日，本公司股東應佔本集團資產淨值總額港幣 3,980,500,000 元，較二零零四年十二月三十一日之港幣 3,072,100,000 元上升 29.6%。於二零零五年六月三十日已發行之普通股股份總數為 513,415,780 股，本公司股東應佔每股資產淨值為每股港幣 7.75 元，較二零零四年十二月三十一日每股港幣 6.01 元之資產淨值上升 29.0%。每股資產淨值之升幅，主要基於會計期間之保留溢利、將負商譽減遞延稅項重新分類為實行新香港財務報告準則後之保留盈利、滙兌差額及已付股息而定。

財政資源及流動資金

股東權益

於二零零五年六月三十日，本公司股東應佔本集團權益為港幣 3,980,500,000 元（二零零四年十二月三十一日：港幣 3,072,100,000 元），升幅為 29.6%，主要由於會計期間錄得保留盈利港幣 730,700,000 元、將負商譽減遞延稅項重新分類為保留盈利港幣 225,200,000 元、滙兌差額減少港幣 22,300,000 元及已付股息港幣 30,700,000 元。

營運資金及貸款融資

於二零零五年六月三十日，本集團之現金結餘為港幣 872,800,000 元（二零零四年十二月三十一日：港幣 871,200,000 元）及未動用融資額港幣 1,631,400,000 元（二零零四年十二月三十一日：港幣 933,800,000 元）。其流動（營運資金）比率由二零零四年十二月三十一日之 1.84 倍增加至二零零五年六月三十日之 2.85 倍，主要由於在新西蘭出售物業後償還貸款所致。

資產抵押

新西蘭集團（包括 TTP 及其澳洲附屬公司 Australian Growth Properties Limited）之銀行借貸乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零五年六月三十日，新西蘭集團已提取銀行貸款總額港幣 771,100,000 元，乃主要以估價為港幣 1,013,100,000 元之物業作抵押。

於二零零五年六月三十日，本集團於印尼之附屬公司已提取之銀行貸款達港幣 51,300,000 元。該等貸款主要以估價為港幣 19,900,000 元之物業及港幣 43,600,000 元之已質押定期存款作抵押。

至於本集團在香港及中國營運之公司，於二零零五年六月三十日之借貸達港幣 1,782,000,000 元，乃以估價為港幣 4,377,300,000 元之物業作抵押。

主席報告書

資本支出承擔

於二零零五年六月三十日，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：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
授權而未簽定合約		
香港	298,267	300,000
中國	99,000	82,000
	397,267	382,000
簽定合約而未於簡明 綜合財務報表撥備		
香港	96,880	284,595
中國	181,000	234,000
新西蘭及澳洲	42,453	221,992
	320,333	740,587

再融資及資本與負債比率

獲重新授出之中長期主要信貸額令本集團具有充足能力及靈活性把握和利用發展及投資機會，以配合本集團作為物業長線投資機構之政策。

於二零零五年六月三十日之資本與負債比率，即按附息債淨額扣除現金比對物業資產總額之百份比由 34% 下降至 27%。情況得以改善，主要由於於在新西蘭出售物業後償還重大貸款所致。

資本變動

期內，若干認股權證持有人行使彼等之權利，按每股港幣 1.38 元之行使價認購 1,877,173 股普通股。除上述者外，期內本公司並無發行任何額外股份或任何類別之資本工具。

貸款到期詳情

於二零零五年六月三十日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	二零零五年 六月三十日 百萬港元	二零零四年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	1,059.6	1,432.1
一至兩年	163.2	253.4
三至五年	754.7	736.9
五年後	689.4	774.9
	2,666.9	3,197.3

主席報告書

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零五年六月三十日，本集團約 98% 之借貸乃透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。本集團之借貸主要按浮動利率計算；然而，若貸款金額龐大，則會安排利率套戥機制以減低任何利率波動風險。掉期及遠期外匯等套戥工具之使用會受到嚴格控制，並只會供本集團就其借貸管理利率及貨幣風險之用。

管理層及員工

本集團於二零零五年六月三十日聘用員工共 207 名，去年同期則為 170 名。員工薪酬及福利按市況及員工之工作表現而每年調整，大部份僱員更可享受學費／培訓津貼，僱主自願對僱員退休金之供款等福利。本公司設有僱員購股計劃，由董事會酌情授出購股權予本集團聘用之僱員。

董事會謹對管理層及員工之服務熱誠、貢獻及努力不懈，以及客戶與租戶對本集團之不斷支持，致以深切謝意。

獨立審閱

本期間中期業績尚未經審核，但已由德勤•關黃陳方會計師行及本公司之審核委員會審閱。本公司於一九九八年十二月成立審核委員會，隨後依照企業管治常規守則所載規定修改其職權範圍。審核委員會現時由三位獨立非執行董事梁學濂先生、顏以福先生及鍾沛林先生組成，主要職責包括審閱本集團之未經審核中期及經審核年度財務資料、本集團採納之會計原則及慣例以及內部監控程序。

企業管治

除與守則條文第 A.2.1 條有所偏離外（該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任），本公司在回顧期內一直遵守主板上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之條文。

目前，本公司不建議遵守守則條文第 A.2.1 條。本公司主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構能在一段長時間內，有效協助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。亞太區各地域之市場氣氛可能會有很大差異，而現有架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。

主席報告書

展望

二零零五年上半年，香港經濟秉承去年之復甦趨勢。加上迪士尼樂園開幕及內地旅客持續來港旅遊，無疑會對本地之消費市場及零售貿易帶來正面影響，同時亦會提高本地消費及商貿之信心。然而，近期利率上升，抵銷了上述利好因素之部份影響力。

然而，基於龐大之物業需求、政府穩定之土地供應政策及可接受之按揭承擔能力，本集團預期物業市場在可見將來能保持健康發展。因此，本集團預期下半年之銷情仍可保持理想。

透過多項重點收購及投資，本集團正在更強大之平台上進一步擴展。本集團現時發展中之項目均按計劃如期進行，而管理層亦致力確保項目質量達到高水平，並且如期竣工。我們對本公司之營商前景充滿信心。

股份過戶登記

本公司將於二零零五年十月十二日（星期三）至二零零五年十月十四日（星期五），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保各股東可收取建議之中期股息，請於二零零五年十月十日（星期一）下午四時前將過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司（地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下）辦理登記手續。認股權證持有人如欲獲派中期股息，必須於二零零五年十月十日（星期一）下午四時前行使其認購權。

董事及主要行政人員之權益

於二零零五年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條例所述之登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目		相關股份數目 (認股權證)		相關股份 數目 (購股權)	總額	佔已發行 股份 百分比
	個人權益	公司權益	個人權益	公司權益			
謝文彬	100,000	-	-	-	-	100,000	0.02
呂榮旭	-	-	-	-	3,000,000	3,000,000	0.58
呂榮梓	-	-	-	-	12,500,000	12,500,000	2.43
呂榮琛	94,000	-	-	-	12,500,000	12,594,000	2.45
呂聯勤	618,000	261,993,811	572,717	73,897,812	-	337,082,340 ^(附註)	65.65
呂聯樸	610,000	261,993,811	572,717	73,897,812	-	337,074,340 ^(附註)	65.65

主席報告書

附註：根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，261,993,811 股股份及代表 73,897,812 股相關股份之認股權證之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份中 261,993,811 股股份及代表 71,786,743 股相關股份之認股權證由 JCS Limited（「JCS」）擁有 62.77% 權益之 Nan Luen International Limited 持有，而代表 2,111,069 股相關股份之認股權證由 JCS 直接持有。JCS 由該兩名董事均為受益人之全權信託擁有 26.09% 權益。此外，呂聯勤先生及呂聯樸先生各自直接擁有 JCS 10.87% 權益。根據證券及期貨條例，JCS 被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司。

2. 相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS Limited

董事姓名	個人權益	全權信託 受益人之權益	總額	佔已發行 股份百分比
呂榮梓	3,000	12,000 ¹	15,000	32.60
呂聯勤	5,000	12,000 ¹	17,000	36.96
呂聯樸	5,000	12,000 ¹	17,000	36.96

(b) Nan Luen International Limited

董事姓名	受控制公司 持有之權益	佔已發行 股份百分比
呂聯勤	98,210 ²	62.77
呂聯樸	98,210 ²	62.77

附註：

- 根據證券及期貨條例，JCS Limited 之 12,000 股股份之權益，被視為呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生三名董事之間重疊之同一權益。該等股份由該三名董事均為受益人之全權信託所持有。
- 根據證券及期貨條例，Nan Luen International Limited 之 98,210 股股份之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份由 JCS Limited 持有，根據證券及期貨條例，JCS Limited 被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司。

3. 僱員購股權計劃

舊計劃

本公司設立之僱員購股權計劃（「舊計劃」）乃於二零零零年六月二十三日，以普通決議案方式予以採納，並且符合二零零一年九月一日前有效之上市規則。有關購股權之監管規則其後於二零零一年九月一日修訂為現行上市規則第 17 章之形式。根據上市規則所載之過渡安排，除非本公司修訂舊購股權計劃，藉以遵守上市規則所載之新規定，否則本公司不得根據舊購股權計劃進一步批授購股權。本公司自二零零一年九月一日以來並無批授任何購股權。於二零零五年八月十九日舉行之股東特別大會上，本公司終止舊計劃。

主席報告書

新計劃

本公司於二零零五年八月十九日舉行之股東特別大會上採納之新僱員購股權計劃（「新計劃」）符合上市規則所載之新規定。

批授購股權

於回顧期內，本公司並無根據新計劃批授任何購股權。於舊計劃終止前已授出之所有購股權將維持有效，並可根據舊計劃之條文予以行使。

於二零零五年六月三十日，若干董事擁有根據舊計劃獲授而尚未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期間	於二零零五年
				一月一日及 二零零五年 六月三十日之 購股權數目
呂榮旭	4.12.2000	1.44	4.12.2000 – 3.12.2010	3,000,000
呂榮梓	4.12.2000	1.44	4.12.2000 – 3.12.2010	12,500,000
呂榮琛	4.12.2000	1.44	4.12.2000 – 3.12.2010	12,500,000

除上文所披露者外，於二零零五年六月三十日，各董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券中概無擁有任何根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士之權益

就本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士於二零零五年六月三十日於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 336 條須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉如下：

主席報告書

本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	相關股份 數目 (認股權證)	總額	佔已發行 股份 百分比
JCS Limited	直接權益	-	2,111,069	2,111,069	
	由受控制公司持有	261,993,811	71,786,743	333,780,554	(附註)
				335,891,623	65.42
逸華有限公司	直接權益	608,000	-	608,000	
	由受控制公司持有	261,993,811	71,786,743	333,780,554	(附註)
				334,388,554	65.13
Nan Luen International Limited	直接權益	261,993,811	71,786,743	333,780,554	(附註) 65.01
Pacific Rose Enterprises Limited	直接權益	31,955,873	3,581,257	35,537,130	6.92
Cypress Gold Limited	直接權益	20,013,043	7,711,957	27,725,000	5.40

附註：根據證券及期貨條例，261,993,811 股股份及代表 71,786,743 股相關股份之認股權證之權益，被視為 JCS Limited、逸華有限公司及 Nan Luen International Limited 三個股東之間重疊之同一權益。JCS Limited 及逸華有限公司分別擁有 Nan Luen International Limited 62.77% 及 37.23% 權益，因此被視為擁有該等股份及認股權證之權益。

除上文所披露者外，就董事所知，並無任何其他人士於二零零五年六月三十日於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 336 條須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉。

董事進行股份買賣之標準守則

本公司已採納主板上市規則附錄 10 所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司作出具體查詢後，所有董事確認，彼等於整個回顧期間已遵守標準守則所載之規定。

本公司上市證券之買賣

截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市股份或認股權證。

主席兼常務董事

呂榮梓

香港，二零零五年九月十五日

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
收益	3	664,845	184,901
其他營業收入		19,826	47,568
存貨及待售物業之變動	4	(372,842)	(28,227)
員工費用		(32,335)	(29,553)
折舊及攤銷		(2,575)	(1,732)
其他營業費用		(72,568)	(42,428)
確認收購折讓／負商譽	5	15,077	10,416
投資物業公平值變動		777,978	–
出售投資溢利淨額		397	533
出售物業（虧損）溢利淨額		(10,984)	23,984
融資成本		(37,324)	(68,695)
應佔聯營公司業績		258	1,476
應佔共同發展公司業績		(810)	(2,301)
除稅前溢利	6	948,943	95,942
稅項	7	(159,975)	(602)
本期間溢利		788,968	95,340
應佔：			
本公司股權持有人		730,743	66,471
少數股東權益		58,225	28,869
		788,968	95,340
股息	8	21,313	20,453
每股盈利	9		
基本		港幣 142.8 仙	港幣 13.0 仙
攤薄後		港幣 124.2 仙	港幣 12.0 仙

簡明綜合資產負債表

	附註	截至 二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	截至 二零零四年 十二月三十一日 千港元 (重列及經審核)
非流動資產			
投資物業	10	3,310,091	3,624,804
物業、機器及設備	10	260,145	385,424
預付租賃款項	10	366,776	409,813
負商譽		—	(225,164)
聯營公司權益		16,805	18,340
共同發展公司權益		—	290
其他投資	11	—	95,467
會籍	11	8,574	—
可供出售投資	11	88,273	—
應收一間聯營公司款項		30,780	31,863
應收共同發展公司款項		3,080	2,790
其他應收貸款		107,993	74,996
		4,192,517	4,418,623
流動資產			
存貨		4,134	3,397
待售物業		2,817,568	2,391,716
其他投資	12	—	796
持作買賣投資	12	784	—
其他應收貸款		5,400	8,244
應收款項、按金及預付款項	13	402,512	50,131
可收回稅款		1,595	1,593
應收一間聯營公司款項		2,905	2,087
已抵押銀行存款		119,643	138,869
銀行結存及存款		753,167	732,316
		4,107,708	3,329,149
流動負債			
應付款項、按金及應付費用	14	231,563	201,323
已收待售物業銷售訂金		57,829	49,195
撥備		44,216	109,361
應繳稅項		48,493	19,818
借貸—一年內到期	15	1,059,564	1,432,057
		1,441,665	1,811,754
流動資產淨額		2,666,043	1,517,395
		6,858,560	5,936,018
資本及儲備			
股本	16	51,342	51,154
儲備		3,929,201	3,020,986
本公司股權持有人應佔權益		3,980,543	3,072,140
少數股東權益		838,883	821,450
總權益		4,819,426	3,893,590
非流動負債			
應付少數股東款項		114,015	91,897
借貸—一年後到期	15	1,607,316	1,765,218
其他應付款—一年後到期		16,732	18,800
遞延稅項		301,071	166,513
		2,039,134	2,042,428
		6,858,560	5,936,018

簡明綜合股權變動計算表

截至二零零五年六月三十日止之六個月

	本公司股權持有人應佔權益											
	股本	股份溢價	投資物業 重估儲備	滙兌儲備	投資 重估儲備	股本 贖回儲備	撥入盈餘	股息儲備	累計溢利	總值	少數 股東權益	總值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年一月一日												
—如原先呈列	51,125	155,588	207,413	41,954	(6,131)	4,451	277,707	30,675	1,913,952	2,676,734	785,699	3,462,433
—會計政策變動之影響	-	-	(73,012)	-	-	-	-	-	-	(73,012)	-	(73,012)
—如重列	51,125	155,588	134,401	41,954	(6,131)	4,451	277,707	30,675	1,913,952	2,603,722	785,699	3,389,421
期內滙兌變更	-	-	-	(61,377)	-	-	-	-	-	(61,377)	(43,195)	(104,572)
持有證券投資之未變現虧損	-	-	-	-	(4,061)	-	-	-	-	(4,061)	-	(4,061)
直接在股權中確認之虧損	-	-	-	(61,377)	(4,061)	-	-	-	-	(65,438)	(43,195)	(108,633)
因出售投資物業變現	-	-	(7,684)	-	-	-	-	-	-	(7,684)	(4,846)	(12,530)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	66,471	66,471	28,869	95,340
期內確認之(虧損)溢利總額	-	-	(7,684)	(61,377)	(4,061)	-	-	-	66,471	(6,651)	(19,172)	(25,823)
因行使認股權證而發行之股份	7	92	-	-	-	-	-	-	-	99	-	99
撥派股息	-	-	-	-	-	-	-	20,453	(20,453)	-	-	-
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	(30,675)	-	(30,675)	-	(30,675)
在刊發財務報表後，因行使認股權證 而增派上年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	-	(4)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,173)	(33,173)
於二零零四年六月三十日	51,132	155,680	126,717	(19,423)	(10,192)	4,451	277,707	20,453	1,959,966	2,566,491	733,354	3,299,845
投資物業之重估盈餘	-	-	351,588	-	-	-	-	-	-	351,588	(6,301)	345,287
重估投資物業產生之 遞延稅項負債	-	-	(63,755)	-	-	-	-	-	-	(63,755)	(735)	(64,490)
因出售投資物業變現	-	-	72,888	-	-	-	-	-	-	72,888	45,993	118,881
期內滙兌變更	-	-	-	91,266	-	-	-	-	-	91,266	70,513	161,779
持有證券投資之未變現盈利	-	-	-	-	19,800	-	-	-	-	19,800	-	19,800
直接在股權中確認之盈利淨額	-	-	360,721	91,266	19,800	-	-	-	-	471,787	109,470	581,257
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	54,021	54,021	(5,786)	48,235
期內確認之溢利總額	-	-	360,721	91,266	19,800	-	-	-	54,021	525,808	103,684	629,492
因行使認股權證而發行之股份	22	281	-	-	-	-	-	-	-	303	-	303
撥派股息	-	-	-	-	-	-	-	30,692	(30,692)	-	-	-
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	(20,453)	-	(20,453)	-	(20,453)
在刊發財務報表後，因行使認股權證 而增派上年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)	-	(9)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,588)	(15,588)

簡明綜合股權變動計算表

截至二零零五年六月三十日止之六個月

	本公司股權持有人應佔權益										少數	
	股本	股份溢價	投資物業 重估儲備	滙兌儲備	投資 重估儲備	股本 贖回儲備	繳入盈餘	股息儲備	累計溢利	總值	股東權益	總值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年一月一日	51,154	155,961	487,438	71,843	9,608	4,451	277,707	30,692	1,983,286	3,072,140	821,450	3,893,590
會計政策變更之影響	-	-	(487,438)	-	-	-	-	-	714,219	226,781	7,350	234,131
如重列	51,154	155,961	-	71,843	9,608	4,451	277,707	30,692	2,697,505	3,298,921	828,800	4,127,721
期內滙兌變更	-	-	-	(22,343)	-	-	-	-	-	(22,343)	(26,883)	(49,226)
可出售投資之公平值變動	-	-	-	-	1,370	-	-	-	-	1,370	-	1,370
直接在股權中確認之(虧損)溢利淨額	-	-	-	(22,343)	1,370	-	-	-	-	(20,973)	(26,883)	(47,856)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	730,743	730,743	58,225	788,968
期內確認之(虧損)溢利總額	-	-	-	(22,343)	1,370	-	-	-	730,743	709,770	31,342	741,112
因行使認股權證而發行之股份	188	2,403	-	-	-	-	-	-	-	2,591	-	2,591
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,870	1,870
撥派股息	-	-	-	-	-	-	-	21,313	(21,313)	-	-	-
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	(30,692)	-	(30,692)	-	(30,692)
於刊發財務報表後，因行使認股權證 而增派上年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(47)	(47)	-	(47)
派付予少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(513)	(513)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,616)	(22,616)
於二零零五年六月三十日	51,342	158,364	-	49,500	10,978	4,451	277,707	21,313	3,406,888	3,980,543	838,883	4,819,426

簡明綜合現金流量表

截至二零零五年六月三十日止之六個月

	截至六月三十日止之六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
經營業務耗用之現金淨額	(301,239)	(549,824)
投資業務		
已抵押銀行存款減少(增加)	19,226	(613,790)
出售投資物業所得款項	859,306	360,529
購入投資物業	(3,051)	(43,813)
購入物業、機器及設備	(47,199)	(19,235)
其他	(2,904)	(42,036)
投資業務所得(耗用)之現金淨額	825,378	(358,345)
融資活動		
借取銀行貸款	275,199	2,198,154
償還銀行貸款	(789,221)	(1,978,826)
少數股東墊款	29,469	–
其他	2,592	1,216
融資活動(耗用)所得之現金淨額	(481,961)	220,544
現金及現金等值增加(減少)淨額	42,178	(687,625)
於一月一日結存之現金及現金等值	732,316	1,811,232
匯率變動之影響	(21,327)	(86,972)
於六月三十日結存之現金及現金等值 (即銀行結存及存款)	753,167	1,036,635

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本簡明綜合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或重估值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本為編製基礎。

除下文所述者外，本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

於本會計期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之若干新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關少數股東權益之呈列方法，該等呈列方法之變動亦已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團之會計政策在下列範疇有所改變，影響本會計期間或以往會計期間之業績編製及呈列方式。

業務合併

本集團於本會計期間採納香港財務報告準則第3號「業務合併」，而有關準則乃適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本之差額（以往稱為「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高出收購成本之任何差額（「收購折讓」）應於進行收購之期間即時確認為溢利或虧損。於以往會計期間，因收購產生之負商譽乃根據最終結餘情況之分析，而從資產扣減及轉撥為收入方式呈列。本集團已終止確認於二零零五年一月一日之所有負商譽，而相應增加之金額則計入二零零五年一月一日之累計溢利。

簡明綜合財務報表附註

2. 主要會計政策 (續)

金融工具

於本會計期間，本集團應用香港會計準則第 32 號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第 32 號規定作追溯應用。於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之香港會計準則第 39 號，基本上不允許按追溯基準確認、終止確認或計量金融資產及負債。應用香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 39 號之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第 39 號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用香港會計準則第 39 號有關分類及計量之相關過渡性條文。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第 24 號另一處理方法對其債務及股本證券進行分類及計量。根據會計實務準則第 24 號，債務或股本證券投資應適當地分類為「交易證券」、「非交易證券」或「持有至到期日投資」。「交易證券」及「非交易證券」均以公平值計量，而「交易證券」未變現之損益則呈列於收益表中。「非交易證券」未變現之損益則呈列於權益中，直至該等證券售出或經釐定為出現減值；屆時，過往於權益確認之累計利益或虧損將計入有關期間之損益淨額。自二零零五年一月一日開始，本集團會按照香港會計準則第 39 號將債務及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第 39 號，金融資產分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」，而有關分類則須視乎收購資產之目的而定。「於損益賬按公平值處理之金融資產」及「可供出售之金融資產」均按公平值列賬，而有關公平值之變動則分別於收益表及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」則採用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，本集團已將股本證券按照香港會計準則第 39 號之規定分類及計量。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第 39 號之規定，對其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（過往屬會計實務準則第 24 號範圍以外）進行分類及計量。誠如上文所述，根據香港會計準則第 39 號，金融資產分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」，而金融負債則一般分類為「於損益賬按公平值處理之金融負債」或「於損益賬按公平值處理之金融負債以外之金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」以實際利率法按攤銷成本入賬。

應付少數股東之款項及其他應付款項之賬面金額，乃按授出日期之現行市場利率就應歸利息之影響予以調整，並於二零零五年一月一日後以實際利率法按攤銷成本入賬。

簡明綜合財務報表附註

2. 主要會計政策 (續)

業主自用之土地租賃權益

在以往會計期間，業主自用租賃土地及樓宇乃歸入物業、機器及設備，並以成本值模式入賬。於本會計期間，本集團則應用香港會計準則第 17 號「租賃」；根據此會計準則，有租賃之土地及樓宇應分別考慮租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，則一概以融資租賃處理。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應重新分類為「預付租賃款項」，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地之租賃權益將繼續作物業、機器及設備入賬。

投資物業

於本會計期間，本集團應用香港會計準則第 40 號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業之公平值變動所產生之利益或虧損，直接確認於有關損益產生期間之收益表內。在以往會計期間，根據會計實務準則第 13 號之規定，投資物業也以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備或自儲備扣除，除非儲備結餘不足以掩蓋重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額將自收益表中扣除。若早前自收益表扣除減值而後重估出現升值，則該項升值將列入收益表內，惟以早前於收益表中扣除之減值數額為限。本集團已應用香港會計準則第 40 號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第 40 號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備數額已轉撥作累計溢利。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計期間，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售物業可收回之賬面值作評估。於本會計期間，本集團應用香港會計準則詮釋第 21 號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響乃根據本集團預期於每一結算日有關物業可收回之方式計算。由於香港會計準則詮釋第 21 號並無任何具體過渡性條文，此項會計政策之變更已追溯應用。比較數字已作重列。

簡明綜合財務報表附註

2. 主要會計政策 (續)

會籍

香港會計準則第 38 號規定，會籍為無形資產應以個別資產按有確定使用年期或無確定使用年期方式評估。有確定使用年期之無形資產按估計可使用年期攤銷，而無確定使用年期之無形資產則以成本扣減累計減值虧損（如有）計量。無確定使用年期之無形資產毋須進行攤銷，惟須每年進行減值測試；倘出現減值跡象，則進行減值測試之次數應更為頻繁。根據香港會計準則第 38 號之過渡性條文，本集團已於二零零五年一月一日再次評估會籍之可使用年期，並且歸納出有關會籍並無確定之可使用年期。本集團已預先應用經修訂之可使用年期。二零零四年之比較數字並未予以重列。

以股份為基礎之支出

於本會計期間，本集團採用香港財務報告準則第 2 號「以股份為基礎之支出」，該準則規定，若本集團以購買貨品或獲取服務之方式以股份或股份權益支付（「以股權支付之交易」），或藉此換取價值等同若干數目股份或股份權益之其他資產（「以現金支付之交易」），則須確認為開支。採納香港財務報告準則第 2 號對本集團之主要影響，在於本公司董事及僱員之購股權於購股權授出日期決定其公平值，並於歸屬日期作費用列支。於應用香港財務報告準則第 2 號前，本集團在該等購股權獲行使前並不會確認其財務影響。就二零零五年一月一日前授出之購股權而言，根據有關之過渡性條文，本集團並無對二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年一月一日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第 2 號。此項變更並無對本會計期間之業績構成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

2. 主要會計政策 (續)

會計政策變更之影響摘要

採納新香港財務報告準則對截至二零零五年六月三十日止六個月業績（未經審核）所構成之影響如下：

	香港會計 準則第 32 號 及香港 會計準則 第 39 號 千港元	香港 會計準則 第 40 號 千港元	香港會計 準則詮釋 第 21 號 千港元	香港財務 報告準則 第 3 號 千港元	影響總額 千港元
負商譽撥回減少	-	-	-	(11,228)	(11,228)
確認收購折讓	-	-	-	15,077	15,077
投資物業之公平值變動	-	777,978	-	-	777,978
其他應付款項之應歸					
利息開支增加	(404)	-	-	-	(404)
應付少數股東款項之應歸					
利息開支增加	(1,870)	-	-	-	(1,870)
重估投資物業之遞延稅項增加	-	-	(130,773)	-	(130,773)
本會計期間溢利（減少）增加	(2,274)	777,978	(130,773)	3,849	648,780
應佔：					
本公司股權持有人	(404)	773,882	(130,385)	3,849	646,942
少數股東權益	(1,870)	4,096	(388)	-	1,838
	(2,274)	777,978	(130,773)	3,849	648,780

簡明綜合財務報表附註

2. 主要會計政策 (續)

會計政策變更之影響摘要 (續)

根據項目性質劃分本會計期間溢利增加(減少)之分析如下：

	香港會計 準則第 32 號 及香港 會計準則 第 39 號 千港元	香港 會計準則 第 40 號 千港元	香港會計 準則詮釋 第 21 號 千港元	香港財務 報告準則 第 3 號 千港元	影響總額 千港元
確認收購折讓／負商譽增加	-	-	-	3,849	3,849
投資物業之公平值變動	-	777,978	-	-	777,978
融資成本增加	(2,274)	-	-	-	(2,274)
稅項增加	-	-	(130,773)	-	(130,773)
本會計期間溢利(減少)增加	(2,274)	777,978	(130,773)	3,849	648,780

簡明綜合財務報表附註

2. 主要會計政策 (續)

會計政策變更之影響摘要 (續)

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日採納新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	追溯調整			於 二零零四年 十二月 三十一日 (重列) 千港元	於二零零五年 一月一日之調整			於 二零零五年 一月一日 (重列) 千港元	
	於二零零四年 十二月三十一日 (原先呈列) 千港元	香港 會計準則 第1號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元		香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	香港 會計準則 第32號 及39號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元		香港 財務報告 準則第3號 千港元
資產負債表項目									
物業、機器及設備	795,237	-	(409,813)	-	385,424	-	-	-	385,424
預付租賃款項	-	-	409,813	-	409,813	-	-	-	409,813
負商譽	(225,164)	-	-	-	(225,164)	-	-	225,164	-
其他投資	96,263	-	-	-	96,263	(96,263)	-	-	-
會籍	-	-	-	-	-	8,574	-	-	8,574
可出售投資	-	-	-	-	-	86,893	-	-	86,893
持作買賣投資	-	-	-	-	-	796	-	-	796
應付少數股東款項	-	(91,897)	-	-	(91,897)	7,350	-	-	(84,547)
其他應付款項—一年後到期	(18,800)	-	-	-	(18,800)	1,617	-	-	(17,183)
遞延稅項	(39,613)	-	-	(126,900)	(166,513)	-	-	-	(166,513)
資產及負債之影響總額	607,923	(91,897)	-	(126,900)	389,126	8,967	-	225,164	623,257
累計溢利	1,983,286	-	-	-	1,983,286	1,617	487,438	225,164	2,697,505
投資物業重估儲備	613,603	-	-	(126,165)	487,438	-	(487,438)	-	-
少數股東權益	914,082	(91,897)	-	(735)	821,450	7,350	-	-	828,800
對股權之影響總額	3,510,971	(91,897)	-	(126,900)	3,292,174	8,967	-	225,164	3,526,305
	(2,903,048)	-	-	-	(2,903,048)	-	-	-	(2,903,048)

採納新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之股權所構成之影響，乃由於應用於第51頁所述之香港會計準則詮釋第21號而導致投資物業重估儲備減少港幣73,012,000元。

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料

(a) 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。

	截至二零零五年六月三十日止六個月					綜合 千港元
	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	
收益						
集團外	163,191	168,351	2,035	331,268	-	664,845
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
未經分配企業支出						(19,408)
融資成本						(37,324)
應佔聯營公司業績	89	169	-	-	-	258
應佔共同發展公司業績	-	-	(810)	-	-	(810)
除稅前溢利						948,943
稅項						(159,975)
除稅後溢利						788,968

	截至二零零四年六月三十日止六個月					綜合 千港元
	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	
收益						
集團外	103,272	11,903	2,432	67,294	-	184,901
分類溢利（虧損）	93,991	(8,574)	(3,361)	58,092	(436)	139,712
利息收入						45,100
未經分配企業支出						(19,350)
融資成本						(68,695)
應佔聯營公司業績	507	969	-	-	-	1,476
應佔共同發展公司業績	-	-	(2,301)	-	-	(2,301)
除稅前溢利						95,942
稅項						(602)
除稅後溢利						95,340

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料 (續)

(b) 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。

	截至二零零五年六月三十日止六個月						綜合 千港元
	物業投資 千港元	成衣製造 及貿易 千港元	投資 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	撇銷 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
未經分配企業支出							(19,408)
融資成本							(37,324)
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	258	-	258
應佔共同發展 公司業績	-	-	-	(810)	-	-	(810)
除稅前溢利							948,943
稅項							(159,975)
除稅後溢利							788,968

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料 (續)

(b) 業務分類 (續)

	截至二零零四年六月三十日止六個月						綜合 千港元
	物業投資 千港元	成衣製造 及貿易 千港元	投資 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	撇銷 千港元	
收益							
集團外	114,728	34,545	1,607	33,291	730	-	184,901
業務間銷售額*	986	137	48	-	-	(1,171)	-
總額	115,714	34,682	1,655	33,291	730	(1,171)	184,901
分類溢利 (虧損)	103,303	23,737	6,599	7,467	(1,394)	-	139,712
利息收入							45,100
未經分配企業支出							(19,350)
融資成本							(68,695)
應佔聯營公司業績	507	-	-	-	969	-	1,476
應佔共同發展 公司業績	-	-	-	(2,301)	-	-	(2,301)
除稅前溢利							95,942
稅項							(602)
除稅後溢利							95,340

* 業務間之銷售額按當時之市價計算。

4. 存貨及待售物業之變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
製成品及半製成品存貨之轉變	860	1,334
使用之原料及消費品	(14,909)	(9,015)
出售物業存貨之變動	(233,215)	219,705
發展中待售物業所產生之成本	(125,578)	(240,251)
	(372,842)	(28,227)

簡明綜合財務報表附註

5. 確認收購折讓／負商譽

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
負商譽撥回	-	10,416
確認因購入附屬公司額外權益而產生之收購折讓	15,077	-
	15,077	10,416

6. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
上市投資之股息收入	(1,113)	(1,124)
利息收入	(16,973)	(45,100)
出售投資物業之虧損（盈利）	11,035	(23,960)
出售物業、機器及設備之盈利	(51)	(24)

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅	28,623	(100)
香港以外其他地區所得稅	335	550
	28,958	450
遞延稅項	131,017	152
	159,975	602

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利，以稅率 17.5%（二零零四年：17.5%）計算。

於香港以外地區之稅項乃按適用於當地之稅率計算。

簡明綜合財務報表附註

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息—每股港幣 4 仙（二零零四年：港幣 4 仙）	21,313	20,453

於會計期間，每股港幣 6 仙（二零零四年：二零零三年末期股息為港幣 6 仙）已派發予股東作為二零零四年度之末期股息，派息總額為港幣 30,739,000 元（二零零四年：二零零三年末期股息為港幣 30,679,000 元）。

董事會已決定派發二零零五年度之中期股息每股港幣 4 仙（二零零四年：港幣 4 仙）予於二零零五年十月十四日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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 （本會計期間本公司股權持有人應佔溢利）	730,743	66,471

	股份數目	
	計算每股基本盈利之普通股加權平均數	511,886,456
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	14,086,957	7,574,468
認股權證	62,519,201	36,410,792
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	588,492,614	555,254,596

簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業、物業、機器及設備及預付租賃款項之變動

期內，本集團以港幣 3,000,000 元購入投資物業，將賬面值為港幣 215,000,000 元之投資物業轉至待售物業及以代價總額港幣 859,000,000 元出售賬面值為港幣 870,000,000 元之投資物業。此外，港幣 11,000,000 元之外匯整頓令二零零五年一月一日結轉之投資物業賬面值減少。

根據獨立專業估值師之意見，董事相信投資物業於二零零五年六月三十日之公平市價約為港幣 3,310,000,000 元。為數港幣 778,000,000 元之投資物業公平值變動已計入收益表內。

期內，本集團以港幣 47,000,000 元收購物業、機器及設備，並將賬面值分別為港幣 172,000,000 元及港幣 39,000,000 元之物業、機器及設備以及預付租賃款項轉撥入待售物業。

11. 會籍／可供出售投資／其他投資

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
證券投資		
股本證券：		
上市－香港	84,347	82,964
－海外	3,926	3,929
	88,273	86,893
會籍		
非上市	8,574	8,574
	96,847	95,467
列作：		
其他投資	—	95,467
會籍	8,574	—
可供出售投資	88,273	—
	96,847	95,467

簡明綜合財務報表附註

12. 持作買賣投資／其他投資

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
證券投資		
股本證券：		
上市－香港	784	796
列作：		
其他投資	–	796
持作買賣投資	784	–
	784	796

13. 應收款項、按金及預付款項

本集團向其貿易客戶給予平均兩個半月之信貸期。

包括於應收款項、按金及預付款項中為應收貿易款項，其賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
0至60日	350,333	12,541
61至90日	1,183	194
91至365日	3,942	1,184
365日以上	601	376
	356,059	14,295

14. 應付款項、按金及應付費用

包括於應付款項、按金及應付費用中為應付貿易款項，其賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
0至60日	57,960	62,369
61至90日	58	1,233
91至365日	772	690
365日以上	3,164	3,191
	61,954	67,483

簡明綜合財務報表附註

15. 借貸

期內，本集團償還銀行貸款港幣 789,000,000 元及取得新銀行貸款港幣 275,000,000 元。此外，港幣 17,000,000 元之外匯整頓令自二零零五年一月一日結轉之借貸賬面值減少。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。所得款項已作為發展中物業建築成本之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：		
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年六月三十日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零零五年一月一日	511,538,607	51,154
行使認股權證	1,877,173	188
於二零零五年六月三十日	513,415,780	51,342

17. 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：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
授權而未簽定合約		
香港	298,267	300,000
中國	99,000	82,000
	397,267	382,000
簽定合約而未於簡明綜合財務報表撥備		
香港	96,880	284,595
中國	181,000	234,000
新西蘭及澳洲	42,453	221,992
	320,333	740,587

簡明綜合財務報表附註

18. 租金擔保

本集團已向出售投資物業之買家提供為期由出售物業日期起計最多三十六個月之擔保，有關物業之若干部份在租出前每月將收取協定之最低租金。根據管理層之最恰當估計，在二零零五年六月三十日已作出港幣 27,857,000 元（二零零四年十二月三十一日：港幣 49,329,000 元）之撥備。

19. 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：

- a. 賬面值合共港幣 3,243,091,000 元（二零零四年十二月三十一日：港幣 3,476,697,000 元）之投資物業作固定及浮動抵押。
- b. 賬面值合共為港幣 1,739,507,000 元（二零零四年十二月三十一日：港幣 1,610,719,000 元）之待售物業。
- c. 賬面值合共為港幣 239,022,000 元（二零零四年十二月三十一日：港幣 52,605,000 元）歸入物業、機器及設備之持作投資之發展中物業。
- d. 賬面值合共為港幣 366,776,000 元（二零零四年十二月三十一日：港幣 409,813,000）之預付租賃款項。
- e. 港幣 119,643,000 元（二零零四年十二月三十一日：港幣 138,869,000 元）之銀行存款。
- f. 一間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。
- g. 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)所述之投資物業及持作投資之發展中物業。

20. 結算日後事項

於二零零五年九月八日，本集團擁有 63.05% 權益之新西蘭上市附屬公司 Trans Tasman Properties Limited（「TTP」）宣佈，彼已自其一位獨立股東購回 14,323,068 股 TTP 普通股，每股作價 0.4 新西蘭元。收購之股份佔 TTP 已發行股份約 2.41%。

