

- 本集團營業額增加9.2%
- 寫字樓租務市場持續改善
- 經提升質素後之商舖及住宅物業盈利貢獻增加

	截至6月30日止6個月		變動(%)
	2005 百萬港元	2004 (重新列帳) ¹ 百萬港元	
營業額	613	562	9.2
股東應佔純利	2,562	304	742.5 ⁴
股東應佔基礎純利 ²	364	304	19.9
	港仙	港仙	
每股盈利	244.0	29.1	737.8 ⁴
每股基礎盈利 ²	34.7	29.1	19.2
每股中期股息	10.0	10.0	—
	於2005年 6月30日 百萬港元	於2004年 12月31日 (重新列帳) ¹ 百萬港元	
股東權益	23,096	20,644	11.9 ⁴
經調整後股東權益 ³	25,371	22,492	12.8
	港元	港元	
每股資產淨值	21.95	19.66	11.6 ⁴
經調整後每股資產淨值 ³	24.11	21.42	12.6

2005年中期財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港會計準則及詮釋(統稱「新香港財務報告準則」)所編製，此等準則適用於2005年1月1日或之後開始的會計期間。在按照新香港財務報告準則編製中期財務報告時，本集團對投資物業已採用公平值模式列帳。根據此模式，本集團的投資物業已按照專業測計師所釐定的公平值列帳，而公平值變動和有關的遞延稅項已於損益帳內確認。此外，若干自用物業已由投資物業重新分類為物業、機器及設備，而自用物業的重估值變動及有關遞延稅項已於權益帳內確認。由於香港並無資本所得稅，若此等投資物業及自用物業按照財務報告所列報的價值售出，毋須繳付稅款。為評估本集團基礎業務的表現，管理層認為2005年的盈利數據應作出調整，除去投資物業的公平值變動及有關遞延稅項的影響，從而計算出「股東應佔基礎純利」和「每股基礎盈利」。同樣地，在計算「經調整後股東權益」及「經調整後每股資產淨值」時，亦應將投資物業及自用物業之公平值收益提撥的累積遞延稅項，重新計入股東權益內。

1. 由於本集團按照香港會計準則第40號「投資物業」的規定，將若干自用物業(集團辦事處和培訓中心)由投資物業重新分類為租賃土地及樓宇，並根據香港會計準則一詮釋第21號的規定，確認投資物業的累積公平值收益的有關遞延稅項。此等會計政策變動已追溯應用。
2. 不包括截至2005年6月30日止6個月的投資物業組合的公平值收益2,799百萬港元，但已重新計入期內有關的遞延稅項453百萬港元，以及少數股東權益應佔的148百萬港元。
3. 已按照於2005年6月30日股東應佔投資物業及自用物業公平值收益的累積遞延稅項撥備2,275百萬港元(於2004年12月31日：1,848百萬港元)作出調整。
4. 採用新香港財務報告準則後，按期變動並未能作直接比較(參閱「採用新財務報告準則之影響」)。

採用新財務報告準則之影響

新香港財務報告準則對本集團已公布的純利及資產淨值帶來重大影響。為顯示採用新香港財務報告準則後的變動對2005年數據(以追溯方式對適用的往年比較數字作出修訂)帶來的影響，下表列出採用新香港財務報告準則之前及之後的每股盈利和每股資產淨值：

股東應佔基礎純利對數

	百萬港元	百萬港元	每股盈利 港仙
根據新香港財務報告準則呈列		2,562	244.0
對以下項目作出調整			
¹ 投資物業公平值變動所產生之收益	(2,799)		
² 有關之遞延稅項	453		
有關之少數股東權益	148	(2,198)	
股東應佔基礎純利		364	34.7
³ 確認金融工具公平值變動所產生之收益		(23)	
停止負商譽調撥收入		1	
員工購股權支出		1	
¹ 自用物業的折舊及有關之遞延稅項		1	
截至2005年6月30日止6個月在未採用新香港財務報告準則前的股東應佔純利		344	32.7
截至2004年6月30日止6個月股東應佔純利 (重列)		304	29.1
¹ 自用物業的折舊及有關之遞延稅項		1	
截至2004年6月30日止6個月在未採用新香港財務報告準則前的股東應佔純利		305	29.2

經調整後股東權益對數

	百萬港元	百萬港元	每股資產淨值 港元
根據新香港財務報告準則呈列		23,096	21.95
^{1,2} 調整股東應佔投資及自用物業公平值收益有關之遞延稅項			
於2005年1月1日累積金額	1,848		
截至2005年6月30日止6個月	427	2,275	
於2005年6月30日經調整後股東權益		25,371	24.11
³ 金融工具的公平值變動		(54)	
不再確認之負商譽		(49)	
於2005年6月30日在未採用新香港財務報告準則前的股東權益		25,268	24.01
於2004年12月31日的股東權益 (重列)		20,644	19.66
^{1,2} 調整股東應佔投資及自用物業公平值收益有關之遞延稅項			
於2004年12月31日累積金額		1,848	
於2004年12月31日在未採用新香港財務報告準則前的股東權益		22,492	21.42

附註：

1. 香港會計準則第40號「投資物業」— 本集團已對其投資物業組合採用公平值模式入帳。投資物業組合已於結算日按專業測計師釐定的市值入帳，其公平值變動為2,799百萬港元已於回顧期內的綜合收益表內確認。

應用此準則導致若干自用物業(集團辦事處和培訓中心)由投資物業重新分類為物業、機器及設備，自用物業的折舊及有關之遞延稅項已作出提撥。此項會計政策變動已追溯應用至以往會計期間，並按照自用物業重估之收益所產生的累積及本期遞延稅項影響(分別為10百萬港元及5百萬港元)調整至股東權益。

2. 香港會計準則 — 詮釋第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」— 投資物業組合公平值變動按現行的所得稅率提撥遞延稅項。因此，截至2005年6月30日止6個月本集團已提撥453百萬港元，其中少數股東應佔31百萬港元。由於香港並無資本所得稅，因此本集團按財務報告所列報的價值售出投資物業之收益將毋須課稅。由於並無具體的過渡條文，本集團已追溯應用香港會計準則 — 詮釋第21號。並於2004年12月31日確認與投資物業累積公平值收益有關之遞延稅項1,988百萬港元，並於投資物業重估儲備扣除，其中少數股東應佔150百萬港元。

3. 香港會計準則第32號「金融工具：披露與呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」— 由2005年1月1日起，所有衍生工具均須於每個結算日以公平值列帳。對於公平值對沖而言，對沖工具及相關對沖項目的公平值變動均於出現變動的會計期內，在損益帳內確認。對於現金流量對沖而言，對沖工具之有效部分的公平值變動，最初會在權益帳內確認，當對沖項目影響盈利或虧損時，則會在收益表內重新確認。在此等規定下，本集團已於2005年1月1日將34百萬港元虧損，在股東權益帳中作出調整。截至2005年6月30日止6個月內，本集團已將與現金流量對沖有關的65百萬港元收益撥入對沖儲備，至於與對沖無效及不符合或並無指定作為對沖會計用途的衍生工具之公平值變動有關的23百萬港元，已計入綜合收益表內。