

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策

a. 編製基準

本賬項已按照香港公認會計原則，包括香港會計師公會已頒佈所有適用的會計實務準則及詮釋，及香港公司條例的規定而編製。本賬項根據歷史成本慣例編製，並就若干物業及證券投資重估值作出相應的修訂。

為了全面與國際財務報告準則銜接，香港會計師公會已頒佈一系列全新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(合稱「新香港財務報告準則」)，此等準則於二零零五年一月一日起或以後之會計期間生效。本集團於編製截至二零零五年六月三十日止年度之財務報表時並未提早採納該等新香港財務報告準則。

本集團已就這些新香港財務報告準則的影響進行初步評估，並總括香港會計準則第40號「投資物業」，香港註釋常務委員會詮釋第21號「所得稅 — 收回經重估而無折舊的資產」及香港詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」的採納，將會對集團的財務報表最具影響。

香港會計準則第40號規定投資物業重估盈虧需於損益賬而非物業重估儲備中確認。香港註釋常務委員會詮釋第21號規定，此等盈餘或虧損的遞延稅項準備，需採用適用利得稅率計算。如採納上述新會計準則，截至二零零五年六月三十日止年度，集團可撥歸股東溢利約增加港幣七十六億元，為本年度集團投資物業公平價值扣除遞延稅項後的增加。此外，確認集團累積物業重估盈餘的遞延稅項亦會減少集團於二零零五年六月三十日的資產淨值約港幣三十五億元(二零零四年六月三十日：港幣二十六億元)。

根據香港詮釋第2號業主經營的酒店物業以成本值減去折舊及減值準備而非重估值列賬。此新會計政策的採納將導致集團於二零零五年六月三十日及二零零四年六月三十日的資產淨值分別減少約港幣二十六億元及港幣二十三億元，是為酒店物業重估盈餘回撥及確認集團酒店物業累積折舊的結果。於此新會計處理方法下，截至二零零五年六月三十日集團可撥歸股東溢利將會減少約港幣四千八百萬元，為集團酒店物業的年度折舊。

本集團現繼續進行評估其他新訂香港財務報告準則對集團財務報表的影響。

b. 綜合賬之基本原則

本集團之綜合賬項包括本公司及所有附屬公司截至六月三十日止之全部賬項，並分別按下述賬項說明第1(f)及1(g)之政策將集團所佔聯營公司及共同控制公司之權益計算在內。所採納之聯營公司及共同控制公司賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期六個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及共同控制公司業績；以收購日起或至出售日止，計入綜合損益賬內。集團內部所有重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。

根據採納香港財務報告準則第3號「企業合併」，在二零零五年一月一日或以後收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司產生之商譽在資產負債表被確認為資產，並每年檢視其減值。任何商譽減值會在損益賬中扣除。本集團於收購所佔淨資產之公平價值高於收購成本之差額(「收購折讓」)應立刻在損益賬中確認。集團將由二零零五年七月一日對二零零五年一月一日前產生的商譽採納此新香港財務報告準則。

1. 主要會計政策(續)

b. 綜合賬之基本原則(續)

綜合損益賬及資產負債表之少數股東權益代表集團以外第三者應佔附屬公司之業績及資產淨值。

c. 營業額

本集團主要業務的營業額包括物業銷售(未完成物業銷售之收入除外,此項收入已包括在流動負債中已收取售樓訂金內),經營租約租出物業租金總收入,酒店經營收入及其他業務之收入包括物業管理,停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、金融服務、電訊、互聯網基建,輔強服務及百貨公司。以上並不包括聯營公司及共同控制公司之營業額。

d. 收入之確認

當交易之經濟利益可轉移到本集團導致股東權益增加而利益能可靠地量度時,該項交易之收入便被確認入賬。入賬基準如下:

(i) 物業銷售

出售已完成物業所得利潤,在簽定售樓合約時確認。

當發展物業在未完成前出售,利潤只會在该物業完成後才確認。在這階段前從買家所收取的訂金及分期樓款,則包括在流動負債內。

當物業在遞延條件下出售,而部份樓款可以在一段免息期後收取,在有或沒有遞延條件下的那部分售價差額,相當於財務收益。這財務收益則根據在免息期內可收取的樓款的實質回報率分攤於損益賬內。

(ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入,在租約期內以直線法確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營之收入,在提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入是根據資產賬面值之實質回報率及按時間比例來確認。

(v) 建築收入

建築工程收入是根據完工百分比來確認的。該法是按照在結算日時的支出佔整項工程合約的估計全部支出來量度。

(vi) 投資收入

證券投資及其他投資收入,在確定可收取權利時確認。

(vii) 互聯網服務中心設施之使用

客戶使用互聯網服務中心設施的收益根據協議期間按比例確認。

(viii) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

d. 收入之確認(續)

(ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

(x) 百貨公司

自購貨物銷售收入，特許專櫃銷售及寄銷貨物銷售佣金收入於貨物風險及權益轉移時確認。

(xi) 其他收入

物業管理、停車場管理、保險及證券經紀服務之收入，在提供服務時確認。

e. 附屬公司

附屬公司是指集團直接或間接持有該公司超過百分之五十已發行股本，或其董事局組成由集團控制或集團可控制董事局超過一半投票權之公司。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司資產負債表內。

f. 聯營公司

聯營公司指本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合損益賬內只計算有關集團分佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購當日產生之合併商譽作出調整。然後就計入本集團應佔收購後之資產淨值變化。

g. 合營項目

合營項目是一個合約上的安排，由集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制，且任何一方均沒有絕對控制該項經濟活動之權力。

(i) 共同控制公司

共同控制公司指成立獨立的公司，而本集團對該公司的權益作長期持有，並可與其他合營者根據合營合約上的安排，對其作出共同控制。

共同控制公司之業績在綜合損益賬內只計算有關集團分佔收購後之利潤減虧損。而在本公司損益賬內則只計算所收取之股息。

共同控制公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購當日產生之合併商譽作出調整。然後就計入本集團應佔收購後之資產淨值變化。而於本公司之資產負債表內則列出成本值減減值撥備。

1. 主要會計政策(續)

g. 合營項目(續)

(ii) 共同控制資產

共同控制資產指本集團與其他合營者根據合約安排共同控制的資產，集團並可透過共同控制，從而控制本集團可分佔由該些資產將來賺取的經濟利益。

集團應佔共同控制資產及與其他合營者產生的所有負債，根據有關性質分類，已在資產負債表內確認。而因共同控制資產上的權益而直接產生的負債及費用均已在年結時以應計基準入賬，出售或運用由集團應佔共同控制資產產品的收入，及應佔由合營項目所產生的所有費用。而當該些交易附有的經濟利益可能流入或流出集團時，均已在損益賬內確認。

h. 證券投資

(i) 長期投資項目

投資項目指已確定為長期或策略性用途而持有之債務及股本證券，以成本值減減值撥備入賬。投資收益按股息收入及利息收入列入賬項內。

計劃持有至到期日的債務證券投資，是以已攤銷成本及在有需要時，減去已確認的減值虧損計算在資產負債表內。收購時所產生的折扣或溢價會於收購日至到期日內進行攤銷，並計入期內的投資收益中，使能於投資期內有一個不變的投資回報。在一年內到期之持有至到期日之債務證券被分類為流動資產下之短期投資項目。

(ii) 有市價證券

有市價證券是指暫時投放於債務證券及股本證券的部份速動資產。這些有市價證券是以公平價值入賬，連同未變現的利潤及虧損計入本年度的純利或虧損內。

i. 物業

(i) 待發展土地

待發展土地是以成本值減執行董事預算之減值撥備而計算。待發展土地是指所有購入土地而尚沒有明確意圖將其發展為長期擁有或出售物業者。當土地之發展用途明確及發展開始時，用作發展收租樓宇者，即轉為固定資產，而用作發展出售樓宇及預期在本集團正常物業發展週期下變現者，則轉為流動資產內之存貨。

(ii) 投資物業

投資物業指可提供收入及因其具有投資潛力而作長期持有之已建成物業。此等物業每年均由專業測計師按物業之公開市價評估列入固定資產內。投資物業價值上升撥作投資物業重估儲備，若價值下降將從整體物業重估儲備中撇除。倘此儲備之數額不足時，差額則在損益賬內撇除。在售出每一項投資物業時，已變現的重估盈餘或虧損將會撥往營業溢利，用以計算出售物業時的利潤或虧損。

(iii) 酒店物業

酒店物業和用於酒店營運之整體固定設備，每年均由專業測計師按每項酒店物業之公開市值列入固定資產內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

i. 物業(續)

(iv) 發展中物業

用作長期擁有之發展中物業以成本值減減值撥備列入固定資產內。在該等物業發展完成時，視乎個別情況，會重新分類為投資物業或其他物業。

待建成後用作出售之發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入存貨賬項下。變現淨值已計入物業可能之最終售價及預計完成物業所需費用。

發展物業的成本值包括期內的土地成本及發展期內的發展費用。

(v) 已建成樓宇存貨

在年結日未售出之已建成樓宇是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已建成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值根據此等物業於年結日後循正常營業程序出售所得之貨價減除估計之所有銷售費用或管理層按市場情況作出估計。

(vi) 其他物業

其他作為生產或行政用途之物業以成本值減累積折舊及減值虧損(如有)列入固定資產內。

j. 折舊

(i) 投資物業

除了租約期尚餘二十年或以下之投資物業按當時之賬面值，採直線法分攤於尚餘租約期外，其餘投資物業無須作折舊準備。

(ii) 酒店物業

酒店物業及其整體固定設備，無須作折舊準備。本集團的政策是要保持這些資產長期在一個良好保養及維修狀態之中及對這些物業時常作出改良。基於這些資產有很高的剩餘價值，及考慮其預計使用之年期，因此，各董事認為任何折舊準備將是微不足道。而其相關的保養及維修費用，則計算入該年度損益賬內。重大之改良費用則會予以資本化。

(iii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

(iv) 網絡設備

網絡設備包括數碼流動無線電話及本地多點分佈服務網絡及發射站設備及資產，以成本值減累積折舊及減值虧損(如有)入賬。折舊以直線法以攤銷成本值扣除累積減值虧損，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之五十折舊率計算。建設中之網絡設備並不計算折舊。

1. 主要會計政策(續)

j. 折舊(續)

(v) 收費道路

收費道路包括隧道、引道、樓宇及機電裝置以成本值減累積折舊及減值虧損(如有)入賬。折舊以直線法以攤銷成本值扣除累積減值虧損，按照特許經營使用年期，以每年百分之三點七折舊率計算。

(vi) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均採用直線法在租約期內攤銷。

(vii) 其他固定資產

其他固定資產包括設備、傢俬用具及車輛，以成本值扣除折舊入賬，折舊以直線法按其預計使用年期以每年百分之十至百分之三十三點三之折舊率計算。

k. 借貸成本之資本化

借貸成本於產生之年度在損益賬扣除，惟直接用於建造或生產資產，而有關資產需要一段頗長時間才能投入使用或出售，則上述借貸成本則會資本化。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直到該等資產實質上達致既定之可運用或售賣狀況時，借貸費用資本化便停止。

l. 物料

物料主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，以按加權平均法計算的成本值及可變現淨值之較低者入賬。

m. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日期之外幣兌換率折算為港幣。以外幣結算之貨幣資產及負債按資產負債表結算日之市價兌換率伸算為港幣。對於折舊引致之兌換差額均計算於損益賬內。

以外幣結算之海外附屬公司、聯營公司及共同控制公司之資產負債表按資產負債表結算日之市價兌換率伸算為港幣，損益賬以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額列入儲備內。

n. 遞延稅項

遞延稅項負債乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的稅基值與財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面撥備。遞延稅項資產只限於可以抵銷日後應扣減暫時差異及未動用稅務虧損的應課稅溢利數額確認入賬。

o. 分部報告

根據本集團的內部財務報告，本集團決定採納以業務分類作為主要部份資料報告。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

p. 金融票據及衍生工具

本集團透過利率及貨幣掉期合約以管理因利率及外匯波動而引起之風險。集團的政策是不參與投機性之衍生工具買賣。利率及貨幣掉期合約的名義金額不記載於資產負債表內，而因利率掉期合約引致之利息流轉在發生期內入賬。

q. 退休福利

損益賬內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

2. 分部資料

(i) 分部業績

(a) 本公司及附屬公司

本集團按業務分類的營業額及財務支出前之營業溢利貢獻，分析如下：

	營業額		財務支出前之營業溢利	
	2005	2004	2005	2004
物業				
物業銷售	10,274	10,004	3,626	2,401
租金收入	5,056	4,978	3,740	3,729
	15,330	14,982	7,366	6,130
酒店經營	679	597	264	227
電訊	3,619	3,367	324	492
其他業務	3,317	2,818	779	595
	22,945	21,764	8,733	7,444
其他收入			618	633
未分配的行政費用			(526)	(492)
營業溢利			8,825	7,585

物業銷售營業額包括來自出售投資物業港幣十七億一千八百萬元(二零零四年：港幣一億六千二百萬元)。

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、金融服務、互聯網基建，輔強服務及百貨公司的收入及利潤。

其他收入主要包括來自債券及其他投資的收益。

本集團在香港以外的業務以營業額及營業溢利計少於百分之十。

2. 分部資料(續)

(i) 分部業績(續)

(b) 聯營公司及共同控制公司

本集團所佔聯營公司及共同控制公司溢利減虧損，按業務分類的分析如下：

	所佔稅前溢利減虧損	
	2005	2004
物業		
物業銷售	1,390	354
租金收入	323	269
	1,713	623
其他業務	457	518
營業溢利	2,170	1,141
財務支出	(147)	(169)
稅前溢利	2,023	972

(c) 本集團及所佔聯營公司及共同控制公司溢利的合併業績，按業務分類的分析如下：

	所佔溢利	
	2005	2004
物業		
物業銷售	5,016	2,755
租金收入	4,063	3,998
	9,079	6,753
酒店經營	264	227
電訊	324	492
其他業務	1,236	1,113
其他收入	618	633
未分配的行政費用	(526)	(492)
淨財務支出 — 集團	(245)	(172)
— 聯營公司及共同控制公司	(147)	(169)
出售長期投資項目溢利減減值撥備	1,858	100
稅前溢利	12,461	8,485
稅項	(1,861)	(1,285)
少數股東權益	(229)	(277)
可撥歸股東溢利	10,371	6,923

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

(ii) 資產及負債

集團的資產及負債，按業務分類分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總額	負債總額
於二零零五年六月三十日				
物業				
發展	38,224	3,141	41,365	(4,475)
投資	99,253	14,822	114,075	(1,445)
	137,477	17,963	155,440	(5,920)
酒店經營	5,277	—	5,277	(65)
電訊	2,557	—	2,557	(977)
其他業務	10,100	3,110	13,210	(1,519)
	155,411	21,073	176,484	(8,481)
長期投資項目			5,971	—
短期投資項目			2,428	—
銀行結存及存款			6,519	—
銀行及其他借項			—	(23,066)
未分配的公司資產／(負債)			544	(1,916)
稅項			—	(3,114)
遞延稅項			—	(1,604)
資產／(負債)總額			191,946	(38,181)
於二零零四年六月三十日				
物業				
發展	31,565	3,672	35,237	(3,581)
投資	91,157	12,204	103,361	(1,320)
	122,722	15,876	138,598	(4,901)
酒店經營	4,893	—	4,893	(65)
電訊	2,425	—	2,425	(934)
其他業務	5,012	5,177	10,189	(1,345)
	135,052	21,053	156,105	(7,245)
長期投資項目			6,617	—
短期投資項目			1,318	—
銀行結存及存款			7,207	—
銀行及其他借項			—	(19,948)
未分配的公司資產／(負債)			581	(2,091)
稅項			—	(2,971)
遞延稅項			—	(1,393)
資產／(負債)總額			171,828	(33,648)

本集團在香港以外的資產少於百分之十。

2. 分部資料(續)

(ii) 資產及負債(續)

本集團的折舊及資本性支出，按業務分類分析如下：

	折舊		資本性支出	
	2005	2004	2005	2004
物業				
發展	3	3	9,112	2,584
投資	2	7	1,741	1,470
酒店經營	5	10	10,853	4,054
電訊	2	2	40	29
其他業務	457	412	695	680
未分配的公司資產	302	186	50	49
	5	6	4	2
	771	616	11,642	4,814

除了以上資本性支出外，集團收購附屬公司之權益已在賬項說明第29(b)詳列。

3. 淨財務支出

	2005	2004
利息支出		
銀行借款及透支	357	205
須於五年內全數償還之其他借項	86	65
不須於五年內全數償還之其他借項	8	29
	451	299
減：撥作資本性支出之部份	(123)	(86)
	328	213
銀行存款之利息收入	(83)	(41)
	245	172

利息是以平均年利率約1.6% (2004 : 1.1%) 予以資本化。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

4. 出售長期投資項目溢利減減值撥備

	2005	2004
出售共同控制公司權益溢利(註)	1,649	—
出售長期投資項目溢利	300	156
長期投資項目減值撥備	(91)	(56)
	1,858	100

註：此包括集團出售Asia Container Terminals Holdings Limited的投資利潤港幣十四億一千七百萬元。

5. 稅前溢利

	2005	2004
稅前溢利已		
扣減：		
物業銷售成本	6,049	7,060
其他存貨銷售成本	955	849
折舊	771	616
商譽減值	1	17
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	2,199	2,039
核數師酬金	8	8
出售其他固定資產之虧損	8	13
及計入：		
收購折讓	2	—
股息收入：		
上市公司	67	45
非上市公司	20	51
利息收入：		
上市債務證券	287	273
非上市債務證券	27	90
出售有市價證券溢利	18	33
有市價證券之淨持有利益	136	4

6. 董事酬金及五名最高薪酬人員

本年度付予及應付公司董事酬金總額如下：

董事姓名	薪金，津貼及 袍金 實物利益 酌情花紅			退休福利 計劃供款	2005 酬金總額	2004 酬金總額
執行董事						
郭炳湘	0.08	1.57	0.06	0.15	1.86	1.77
郭炳江	0.07	1.49	0.06	0.14	1.76	1.68
郭炳聯	0.18	1.54	0.06	0.14	1.92	1.84
陳啓銘	0.04	2.43	3.15	0.22	5.84	4.50
陳鉅源	0.06	1.74	5.17	0.16	7.13	1.93
鄺 準	0.04	1.72	1.50	—	3.26	3.13
黃奕鑑	0.26	2.47	3.65	0.23	6.61	3.94
黃植榮	0.04	8.37	3.30	0.58	12.29	7.63
非執行董事						
李兆基	0.05				0.05	0.05
胡寶星	0.04				0.04	0.04
李家祥	0.39				0.39	—
關卓然	0.04				0.04	0.39
盧超駿	0.19				0.19	0.20
羅景雲	0.04				0.04	0.04
獨立非執行董事						
鍾士元	0.44				0.44	0.39
馮國經	0.04				0.04	0.04
葉迪奇	0.34				0.34	—
王于漸	0.04				0.04	—
前任董事						
蘇慶和	—				—	3.80
二零零五年總額	2.38	21.33	16.95	1.62	42.28	31.37
二零零四年總額	1.96	21.08	6.92	1.41		

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(2004：三名)。至於付予其餘兩名(2004：兩名)人員之酬金詳情如下：

	2005	2004
薪金，津貼、實物利益	10.17	9.76
酌情花紅	9.15	5.33
退休福利計劃供款	0.36	0.51
	19.68	15.60

賬項說明

(以港幣百萬元計)

6. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

在下列酬金範圍內之僱員人數：

酬金範圍		2005	2004
港幣 百萬元	港幣 百萬元	僱員人數	僱員人數
4.0	— 4.5	—	1
7.0	— 7.5	1	—
11.0	— 11.5	—	1
12.0	— 12.5	1	—
		2	2

7. 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

由二零零零年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(「強積金計劃」)。這強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開。並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入損益賬內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣一億一千八百萬元(2004：港幣一億一千四百萬元)。年內被沒收之港幣九百萬元(2004：港幣一千萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

8. 稅項

	2005	2004
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	1,296	1,032
往年準備之(高估)/低估	(2)	19
	1,294	1,051
中國所得稅	13	5
	1,307	1,056
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	236	53
往年準備之低估	4	—
	240	53
	1,547	1,109
應佔稅項		
聯營公司	74	94
共同控制公司	240	82
	1,861	1,285

(a) 香港利得稅根據本年預算須課稅之溢利按17.5% (2004 : 17.5%) 計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2005	2004
未計入所佔聯營公司，共同控制公司溢利減虧損之除稅前溢利	10,438	7,513
按香港利得稅稅率17.5% (2004 : 17.5%) 計算之稅項	1,827	1,315
稅率變動及香港以外營業附屬公司不同稅率之影響	1	11
不可減免支出及毋須課稅收入淨額影響	(154)	(127)
使用/確認前期未被確認的稅項虧損	(166)	(141)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	27	9
往年準備之低估	2	19
其他	10	23
	1,547	1,109
應佔聯營公司稅項	74	94
應佔共同控制公司稅項	240	82
稅項支出	1,861	1,285

賬項說明

(以港幣百萬元計)

9. 股息

	2005	2004
已派中期股息每股港幣七角以二十四億一百萬股計 (2004：每股港幣六角以二十四億一百萬股計)	1,680	1,441
建議派發末期股息每股港幣一元五角以二十四億一百萬股計 (2004：每股港幣一元五仙以二十四億一百萬股計)	3,602	2,521
	5,282	3,962

10. 每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以可撥歸股東溢利港幣一百零三億七千一百萬元(2004：港幣六十九億二千三百萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十四億九十八萬二千五百五十一股(2004：二十四億九十一萬七千五百九十二股)計算。攤薄後每股溢利是按期內已發行加權平均股數二十四億一百零八萬九千一百一十八股(2004：二十四億九十六萬一千四百二十五股)及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數十萬六千五百六十七股(2004：四萬三千八百三十三股)計算。

11. 固定資產

	投資物業	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	收費道路	其他 固定資產	總值
本集團								
(a) 本年度變動情況								
成本值或估值								
期初結存	78,726	4,810	10,819	2,434	2,193	—	1,900	100,882
收購附屬公司所得	—	—	—	—	—	5,268	11	5,279
添置	213	33	1,528	—	630	—	130	2,534
撥入	3,624	56	212	—	—	—	—	3,892
出售	(1,180)	—	—	—	(94)	—	(78)	(1,352)
撥出	(56)	—	(3,596)	—	—	—	—	(3,652)
重估盈餘	7,323	291	—	—	—	—	—	7,614
期末結存	88,650	5,190	8,963	2,434	2,729	5,268	1,963	115,197
累積折舊								
期初結存	—	—	—	645	359	—	1,039	2,043
本年度折舊	—	—	—	77	396	128	170	771
出售	—	—	—	—	(88)	—	(73)	(161)
期末結存	—	—	—	722	667	128	1,136	2,653
二零零五年六月三十日								
賬面淨值	88,650	5,190	8,963	1,712	2,062	5,140	827	112,544
二零零四年六月三十日								
賬面淨值	78,726	4,810	10,819	1,789	1,834	—	861	98,839
(b) 賬面值之根據								
二零零五年專業估值	88,650	5,190	—	—	—	—	—	93,840
成本值	—	—	8,963	2,434	2,729	5,268	1,963	21,357
	88,650	5,190	8,963	2,434	2,729	5,268	1,963	115,197

賬項說明

(以港幣百萬元計)

11. 固定資產(續)

(c) 以上物業之賬面淨值包括：

	2005	2004
根據長期契約持有之香港土地(不少於五十年)		
投資物業	19,403	18,198
酒店物業	1,780	1,620
發展中物業	377	—
其他物業	417	430
	21,977	20,248
根據中期契約持有之香港土地(少於五十年但不少於十年)		
投資物業	67,032	58,562
酒店物業	3,410	3,190
發展中物業	8,000	10,411
其他物業	1,295	1,359
	79,737	73,522
根據長期契約持有之海外土地(不少於五十年)		
投資物業	577	585
發展中物業	586	408
	1,163	993
根據中期契約持有之海外土地(少於五十年但不少於十年)		
投資物業	1,638	1,381
	104,515	96,144

(d) 投資物業及酒店物業重估

本集團投資物業及酒店物業於二零零五年六月三十日由簡福飴測量行及卓德測計師行(特許測量師)以公開市值為準則作出重估。

(e) 本年度投資物業應收租金總額及出售投資物業之溢利分別為港幣四十七億六千一百萬元(2004：港幣四十六億六千四百萬元)及港幣八億四百萬元(2004：虧損港幣七千一百萬元)。

(f) 於二零零五年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣六億六千六百萬元之資本化利息支出。(2004：港幣十億七千七百萬元)。

12. 附屬公司

本公司

	2005	2004
非上市公司股份，成本值	30,074	30,074

各主要附屬公司資料載列於第147頁至第150頁。

13. 聯營公司

本集團

	2005	2004
所佔資產淨值		
在香港上市公司	1,272	1,300
非上市公司	458	388
應收聯營公司往來款	567	893
	2,297	2,581
香港上市公司股票市值	5,864	4,910

各主要聯營公司資料載列於第152頁。

14. 共同控制公司

	2005		2004	
	本集團	本公司	本集團	本公司
所佔資產淨值，非上市公司	4,309		1,573	
應收共同控制公司往來款	14,467	1	16,899	1
	18,776	1	18,472	1

各主要共同控制公司資料載列於第151頁。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

15. 長期投資項目

	2005		2004	
	本集團	本公司	本集團	本公司
持有至到期之海外上市債務證券	3,876	—	4,249	—
持有至到期之香港上市債務證券	116	—	95	—
持有至到期之非上市債務證券	707	—	901	—
海外上市公司股本證券	102	—	163	—
香港上市公司股本證券	760	—	784	—
非上市公司股本證券	404	—	393	—
	5,965	—	6,585	—
應收投資公司往來款	6	—	32	—
	5,971	—	6,617	—
市值				
海外上市	4,514	—	4,986	—
香港上市	1,238	—	902	—
	5,752	—	5,888	—

16. 應收放款

本集團

	2005	2004
應收按揭放款	1,629	1,612
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(51)	(67)
	1,578	1,545

應收按揭放款以物業為抵押，及於資產負債表結算日二十年內依不同年期，每月分期還款。

17. 存貨

本集團

	2005	2004
待出售發展中物業	15,566	16,875
待出售建成樓宇	4,415	3,100
物料	271	178
	20,252	20,153

以上存貨賬面值中，以可變現淨值入賬之存貨為港幣十一億二千四百萬元(2004：港幣十億五千六百萬元)。

18. 業務及其他應收賬項

說明	2005		2004	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應收賬項，按金及預付款項	4,374	24	4,295	24
應收顧客合約工程款項	76	—	140	—
短期放款	106	—	246	—
	4,556	24	4,681	24

買家須按照買賣合約條文而繳交售出物業的作價。出租物業每月租金由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬按個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在集團業務及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣二十八億九千七百萬元(2004：港幣二十九億四千二百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之八十九，六十一至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之八(2004：分別百分之九十，百分之二及百分之八)。

18a. 應收／(付) 顧客合約工程款項 本集團

說明	2005	2004
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損 減：進度付款	2,099 (2,042)	2,997 (2,958)
	57	39
呈列方式：		
列入流動資產內之應收顧客款項	18	140
列入流動負債內之應付顧客款項	22	(101)
	57	39

19. 短期投資項目

本集團

	2005	2004
有市價證券		
股本證券，市值		
香港上市	747	669
海外上市	25	17
一年內到期之持有至到期之債務證券，已攤銷成本		
海外上市(市值：港幣十五億八千六百萬元(2004：港幣四億八百萬))	1,576	403
非上市	80	229
	2,428	1,318

賬項說明

(以港幣百萬元計)

20. 銀行結存及存款

本集團

	2005	2004
銀行存款	5,915	6,824
銀行結存及現金	604	383
	6,519	7,207

21. 銀行及其他借項

本集團

	說明	2005	2004
無抵押銀行透支		59	58
一年內須償還之非流動銀行及其他借項	23	1,546	1,020
		1,605	1,078

22. 業務及其他應付賬項

	說明	2005		2004	
		本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用		9,653	213	8,458	213
應付顧客合約工程款項	18a	19	—	101	—
		9,672	213	8,559	213

包括在集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣六億五千六百萬(2004：六億二千五百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之六十五，六十一至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之三十三。(2004：分別為百分之五十，百分之五及百分之四十五)。

23. 銀行及其他借項

本集團

	說明	2005	2004
有抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		279	—
一年後及兩年內		307	—
兩年後及五年內		1,723	—
五年後		—	—
		2,309	—
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		565	220
一年後及兩年內		3,088	2,522
兩年後及五年內		14,359	9,662
五年後		—	4,000
		18,012	16,404
其他無抵押借款，其償還期為			
一年內		702	800
一年後及兩年內		650	702
兩年後及五年內		1,184	1,350
五年後		150	634
		2,686	3,486
		23,007	19,890
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	21	(1,546)	(1,020)
		21,461	18,870

(a) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，三號幹線(郊野公園段)有限公司，以其資產及業務承擔為法定抵押用以擔保其銀行借款。

(b) 上述其他無抵押借款有不同的償還期但不超過二零一二年七月。利息為商業市場利率。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

24. 遞延稅項

本集團

	2005	2004
遞延稅項資產	(254)	(105)
遞延稅項負債	1,858	1,498
	1,604	1,393

於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債項目及本年度的變動如下：

	加速稅項折舊	物業重估	撥備	稅項虧損	其他	總計
於二零零三年七月一日	959	91	17	(167)	14	914
在損益賬扣減／(計入)	142	—	2	6	(97)	53
在儲備金扣減	—	426	—	—	—	426
於二零零四年六月三十日及 二零零四年七月一日	1,101	517	19	(161)	(83)	1,393
收購附屬公司	400	—	—	(586)	—	(186)
在損益賬扣減／(計入)	231	—	5	(23)	27	240
在儲備金扣減	—	157	—	—	—	157
於二零零五年六月三十日	1,732	674	24	(770)	(56)	1,604

於資產負債表結算日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣五十億二千八百萬元(2004：港幣五十四億四百萬元)。其中港幣九千四百萬元(2004：港幣一億一千七百萬元)有不同到期日但不超過二零一零年。確認該等未被確認的稅項虧損視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

25. 少數股東權益

本集團

	2005	2004
應佔附屬公司股本及儲備	2,202	2,313
應付少數股東往來款	1,411	628
	3,613	2,941

26. 股本

	2005		2004	
	股數 百萬股	總數	股數 百萬股	總數
法定： 每股面值港幣五角之普通股 期初及期末	2,900	1,450	2,900	1,450
已發行及繳足： 每股面值港幣五角之普通股 期初	2,401	1,201	2,401	1,201
行使購股權發行之九萬六千股 (2004：二萬四千股)	—	—	—	—
期末	2,401	1,201	2,401	1,201

27. 購股權計劃

本公司於二零零二年十二月五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於一九九七年十一月二十日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。購股權計劃詳情已載列於董事局報告書第91頁至92頁。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，再無購股權可授出，但已授出未行使購股權仍有效並可按其條款行使。於二零零五年六月三十日，根據該計劃授出但尚未行使可購股票數目為一百八十四萬二千股(2004：二百七十六萬股)，佔該日本公司已發行股票百分之零點零八(2004：百分之零點一一)。

新購股權計劃

新購股權計劃的採納是為了符合上市規則第十七章新修定條文之規定。自計劃採納開始，並沒有購股權被授出。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

27. 購股權計劃(續)

(i) 在前購股權計劃下，本年度用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

			購股權數目				
授出日期	行使價	行使期限	於二零零四年 七月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於二零零五年 六月三十日
二零零零年二月十五日	港幣70元	15.2.2001至 14.2.2005	810,000	—	—	(810,000)	—
二零零一年七月十六日	港幣70元	16.7.2002至 15.7.2006	1,950,000	—	(96,000)	(12,000)	1,842,000
			2,760,000	—	(96,000)	(822,000)	1,842,000

			購股權數目				
授出日期	行使價	行使期限	於二零零三年 七月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於二零零四年 六月三十日
二零零零年二月十五日	港幣70元	15.2.2001至 14.2.2005	810,000	—	—	—	810,000
二零零一年七月十六日	港幣70元	16.7.2002至 15.7.2006	2,010,000	—	(24,000)	(36,000)	1,950,000
			2,820,000	—	(24,000)	(36,000)	2,760,000

(ii) 截至二零零五年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市值	購股權數目	所得金額
二零零四年十一月二十九日	港幣70元	港幣79.00元	36,000	3
二零零四年十二月二十九日	港幣70元	港幣77.25元	24,000	1
二零零五年一月五日	港幣70元	港幣74.00元	36,000	3
			96,000	7

截至二零零四年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市值	購股權數目	所得金額
二零零四年一月二十七日	港幣70元	港幣78.5元	24,000	2

28. 資本溢價及儲備金

	2005		2004	
	本集團	本公司	本集團	本公司
資本溢價				
期初結存	17,002	17,002	17,000	17,000
行使購股權產生之溢價	7	7	2	2
期末結存	17,009	17,009	17,002	17,002
資本儲備				
期初結存	766	5,281	766	5,281
商譽調整	(19)	—	—	—
期末結存	747	5,281	766	5,281
物業重估儲備				
期初結存	48,992	—	37,490	—
集團應佔附屬公司物業重估盈餘				
— 投資物業	7,236	—	10,556	—
— 酒店物業	291	—	314	—
出售附屬公司持有投資物業已變現(盈餘)/虧損	(266)	—	35	—
集團應佔共同控制公司持有				
投資物業重估盈餘	1,600	—	979	—
集團應佔聯營公司持有				
投資物業重估盈餘	28	—	15	—
遞延稅項計入	(130)	—	(397)	—
期末結存	57,751	—	48,992	—
換算儲備				
期初結存	10	—	7	—
換算財務報表引致之外匯差價				
— 附屬公司	(3)	—	2	—
— 共同控制公司	(1)	—	1	—
期末結存	6	—	10	—
保留溢利				
期初結存	64,747	59,242	61,786	59,094
可撥歸股東溢利	10,371	6,403	6,923	4,110
已派中期股息	(1,680)	(1,680)	(1,441)	(1,441)
建議派發末期股息	(3,602)	(3,602)	(2,521)	(2,521)
期末結存	69,836	60,363	64,747	59,242
資本溢價及儲備金總額	145,349	82,653	131,517	81,525

於資產負債表結算日，集團的保留溢利包括了聯營公司的保留溢利港幣十億六千六百萬元(2004：港幣十億三千六百萬元)及共同控制公司的保留虧損港幣一億五千五百萬元(2004：虧損港幣十四億三千七百萬元)。於二零零五年六月三十日，本公司包括建議派發股息的可分派儲備為港幣六百三十九億六千五百萬元(2004：港幣六百一十七億六千三百萬元)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

29. 綜合現金流量表說明

(a) 營業溢利與經營業務現金流入淨額對賬

	2005	2004
營業溢利	8,825	7,585
折舊	771	616
收購折讓	(2)	—
商譽減值	1	17
出售投資物業(溢利)/虧損	(804)	71
出售其他固定資產虧損	8	13
投資項目股息收入	(87)	(96)
利息收入	(345)	(407)
換算差額	4	(26)
營運資金變化前之營業溢利	8,371	7,773
存貨減少	3,301	3,769
業務及其他應收賬項減少/(增加)	55	(1,380)
有市價證券增加	(86)	(235)
業務及其他應付賬項(減少)/增加	(76)	516
已收取售樓訂金減少	(52)	(1,122)
營運產生之現金	11,513	9,321

(b) 收購附屬公司

於二零零五年一月，集團增購三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之二十權益至百分之七十。於二零零五年五月，集團收購西友(沙田)有限公司百分之百權益。集團為這些收購付出港幣二億六千萬。

收購該些附屬公司對集團業績影響不大。

如上述收購於二零零四年七月一日完成，集團本年總收入將為港幣二百三十六億五千九百萬元，而可撥歸股東溢利將為港幣一百零四億三千九百萬元。

29. 綜合現金流量表說明(續)

(b) 收購附屬公司(續)

	2005 賬面值	2005 公平價值	2004
收購之資產淨值			
遞延稅項資產	67	187	—
固定資產	5,852	5,279	—
存貨	22	22	—
業務及其他應收賬項	18	18	—
現金及銀行結存	166	166	—
業務及其他應付賬項	(178)	(178)	—
銀行及其他借項	(2,689)	(2,689)	—
遞延稅項負債	(1)	(1)	—
少數股東權益	(1,017)	(847)	—
	2,240	1,957	—
減：			
共同控制公司權益		(1,695)	—
收購折讓		(2)	—
		260	—
支付作價：			
已付現金		260	—
收購附屬公司現金流入淨額分析：			
已付現金作價		260	—
收購之現金及銀行結存		(166)	—
		94	—

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2005	2004
銀行存款	5,915	6,824
銀行結存及現金	604	383
銀行透支	(59)	(58)
	6,460	7,149
減：抵押銀行存款	(328)	(326)
	6,132	6,823

賬項說明

(以港幣百萬元計)

30. 共同控制資產

於資產負債表結算日，集團應佔共同控制資產權益，並已確認在財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2005	2004
投資物業	5,620	5,340
待發展土地	126	132
發展中土地	10	—
待出售建成樓宇存貨	150	151
	5,906	5,623
應付賬項及應付費用	203	235

31. 關連人士交易

於本年度內，集團與有關連人士進行了不同形式的交易，包括提供財務安排，樓宇租賃，貨物購置，及一些有關物業建築，管理及市場推廣活動的服務。以下是集團與有關連人士在其他客戶或供應商相似的條件及市場價格下進行之重大交易，撮要如下：

	聯營公司		共同控制公司	
	2005	2004	2005	2004
利息收入	1	5	44	65
租金收入	6	6	3	3
租金支出	—	—	14	17
提供服務之其他收益	314	211	304	322
貨物購置及服務	—	—	196	198

有關聯營公司及共同控制公司在結算日的結餘在賬項說明第13及14項中已予披露。

32. 或然負債及承擔項目

本集團

於資產負債表結算日，本集團尚未列入綜合賬內之或然負債及承擔項目如下：

	2005	2004
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	5,038	3,015
已批准但未簽約	450	746
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	83	129
(c) 本集團應佔合營項目之資本承擔：		
已簽約但未在賬目中備付	337	852
已批准但未簽約	44	271
(d) 就銀行及財務機構給予共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣四十一億九千二百萬元(2004：港幣四十七億五百萬元)及其他擔保港幣三億一千三百萬元(2004：港幣一億五千二百萬元)。		

本公司

於資產負債表結算日，並未列入本公司賬內有關給予銀行及其他借款所作擔保的或然負債：

	2005	2004
附屬公司	20,674	19,703
共同控制公司	4,192	4,401
	24,866	24,104

33. 經營租約

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的土地及樓宇經營租約下的未來最低可收取租金收入，分析如下：

	2005	2004
一年內	3,791	3,581
一年至五年	3,208	2,676
五年後	199	65
	7,198	6,322

賬項說明

(以港幣百萬元計)

33. 經營租約 (續)

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

	2005	2004
一年內	275	212
一年至五年	182	145
五年後	10	14
	467	371

34. 金融票據

以下是本集團於資產負債表當日未到期的利率掉期合約(用以掉換定息為浮息債項)及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)細節：

	名義本金	
	2005	2004
利率掉期合約到期日		
- 少於一年	—	800
- 一至五年	1,500	1,250
- 多於五年	150	400
	1,650	2,450
貨幣掉期合約到期日		
- 一至五年	234	—
- 多於五年	—	234
	234	234

參與掉期合約買賣的另一方均為信貸評級及商譽良好的國際性財務機構，集團並已建立財務政策和監控程序來評估及監察對方的信貸限額及風險。集團相信，與任何一方簽訂之合約均無重大風險，亦不預期任何一方會不履行合約。

35. 資產抵押

於資產負債表結算日，本集團附屬公司數碼通電訊集團有限公司抵押部份銀行存款總額港幣三億二千八百萬元(2004：港幣三億二千六百萬元)，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。

於資產負債表結算日，集團附屬公司三號幹線(郊野公園段)有限公司抵押其資產賬面淨值約港幣五十二億三千萬元(其中包括銀行存款港幣六百萬元)，用以擔保其銀行借款(2004：沒有)。

36. 比較數字

部份比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

37. 賬項通過

本年報第111頁至第152頁所載之賬項經於二零零五年九月十五日由董事局通過。