

精簡財務報告書附註

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本精簡財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16內適用之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製。

2. 主要會計政策

本精簡財務報告書乃按過往採用之成本慣例編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算。

除以下所述外，編製此精簡財務報告書所採納會計政策與截至二零零五年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

於本期內，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及股東權益變動表之呈列方式有所變動。而於少數股東權益及應佔聯營公司稅項之呈列方式尤其出現變動。呈列方式之變動已追溯應用。

截至二零零五年六月三十日止年度之財務報告書披露，本集團選擇提早採納香港會計準則第40號「投資物業」及香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估非折舊資產」（有關財務影響見附註3）。

採納新香港財務報告準則已導致本集團於以下會計政策出現變動，並對本期或以往會計期間之業績編製與呈列方式構成影響：

業務合併

於本期內，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡性條文，該準則適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日以前之業務合併所收購之商譽。應用香港財務報告準則第3號之過渡性條文對本集團構成之主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，於二零零五年一月一日以前收購附屬公司及聯營公司時所產生之商譽已撥充為資產及估計可使用年期內攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。就過往包括於投資聯營公司權益內之商譽總數為142,498,716港元，本集團繼續攤銷該商譽至二零零五年六月三十日及由二零零五年七月一日起已不再攤銷該商譽，並最少每年對該商譽進行減值測試。於二零零五年一月一日後收購所產生之商譽會在初步確認後，按成本扣除累積減值虧損（如有）計算。由於此會計政策之變動，本期內並無扣除任何商譽攤銷。截至二零零四年十二月三十一日止六個月之比較數字並無重列。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

收購折讓 (前稱「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，如本集團應佔被收購者之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益超出收購成本之數額，會在進行收購之期間即時確認為溢利或虧損。於過往期間，於二零零五年一月一日以前收購時所產生之負商譽呈列為資產之減值，並根據該結餘產生之情況分析撥回至收入。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，有關以往負商譽呈列為投資聯營公司權益之減值於二零零五年七月一日已解除確認總數為84,618,548港元，並於二零零五年七月一日之保留溢利相應增加。

金融工具

於本期內，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」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號規定追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效，一般不會按追溯基準確認、終止確認或計算金融資產及負債。採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號產生的主要影響概述如下：

可換股債券

香港會計準則第32號對本集團之主要影響與本集團所發行之可換股債券有關，當中包括負債及股本部分。以往，可換股債券於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定複合金融工具(包括金融負債及股本部分)之發行人須於初步確認時將複合金融工具區分為負債及股本部分，並就此等部分獨立列賬。於往後期間，負債部分以按實際利息法攤銷成本列賬。由於香港會計準則第32號須追溯應用，故二零零四年之比較數字已重列。二零零四年之比較溢利已重列以反映負債部分之實際利息增加(有關財務影響見附註3)。

金融資產及金融負債之分類及計算

本集團已在香港會計準則第39號之範圍內就金融資產及金融負債之分類及計算應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產及金融負債之分類及計算 (續)

於二零零五年六月三十日之前，本集團根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資的會計處理」(「會計實務準則第24號」) 其他選擇處理法將其債務及股本證券投資分類及計算。根據會計實務準則第24號，債務與股本證券投資分類為「買賣證券」、「非買賣證券」或「持有至到期投資」，按適用。「買賣證券」及「非買賣證券」兩者均以公平值計算。「買賣證券」之未實現收益或虧損於產生該等收益或虧損之期間列為溢利或虧損。「非買賣證券」之未實現收益或虧損列為權益直至該等證券售出或估計有所減值，屆時原先確認為權益之累計收益或虧損將包括於此期間之純利或虧損內。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。「按公平值列賬及計入損益之金融資產」及「可供出售金融資產」按公平值列賬，公平值變動分別於損益及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期金融資產」以實際利息法在初步確認後按攤銷成本列賬。

於二零零五年七月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計算債務與股本證券。於二零零五年六月三十日非買賣證券及會所債券分類為非流動資產及買賣證券分類為流動資產已分別重新分類為「可供出售金融資產」及「按公平值列賬及計入損益之金融資產」。該分類對本集團之保留溢利並無重大影響。因此，並無任何調整。

債務及股本證券以外之金融資產與金融負債

自二零零五年七月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定將金融資產與金融負債分類及計算，惟先前不屬會計實務準則第24號範圍以內之債務及股本證券除外。如上述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值列賬及計入損益之金融負債」或「按公平值列賬及計入損益之金融負債以外之金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」以實際利息法按攤銷成本列賬。採納香港會計準則第39號不會對本集團保留溢利構成重大影響。因此，並無任何調整。

酒店物業

於過往期間，酒店物業以成本值列出，租期超過二十年之酒店物業不作折舊準備。本集團一向對物業保持良好維修及保養狀況。本期內，本集團已應用香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」。根據香港會計準則第16號，物業、廠房及設備之折舊數額應按一個有系統基準於可使用年限分配。而且，物業、廠房及設備之剩餘價值及可使用年限應最少每個財政年度作出檢討。

期內，本集團對其酒店物業之剩餘價值及可使用年限已作出檢討，並對酒店物業作出折舊準備，此等變動乃根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及誤差」計算(有關財務影響見附註3)。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

業主佔用土地租賃權益

於過往期間，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備，並以成本模式計算。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分乃須分開處理，除非不能於土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項，在此情況下，整項租賃一般被視為融資租賃處理。倘能可在土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為營業租賃下之預付租賃款項，此等款項以成本值入賬及以直線法於租賃期內攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用(有關財務影響見附註3)。

尚未採納之新準則之潛在影響

本集團並無提早採用下列已頒佈但未生效之新準則、詮釋或修訂：

香港會計準則第1條(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19條(修訂)	精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21條(修訂)	境外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39條(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 ²
香港會計準則第39條(修訂)	公平值之選擇 ²
香港會計準則第39條	財務擔保合約 ²
及香港財務報告準則第4條(修訂)	
香港財務報告準則第6條	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7條	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則一詮釋第4條	釐定安排是否包括租賃 ²
香港財務報告準則一詮釋第5條	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第6條	參與特定市場一廢棄電力及電子設備所產生之負債 ³
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第7條	根據香港會計準則第29條「惡性通貨膨脹經濟中的財務報告」採用重列法 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團正就此等新準則、詮釋或修訂於最初應用期間之影響作出評估。本集團並未能評估就採納它們後對其經營及財務業績是否有重大影響。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述之會計政策變動對本期及前期之影響如下：

(a) 於業績

	採納之影響	六個月止	
		二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元
提早採納新香港財務報告準則—截至二零零五年 六月三十日止年度			
應佔聯營公司業績增加(減少)			
—應佔聯營公司投資物業公平值增加	香港會計準則第40號	341,525,913	81,621,797
—聯營公司投資物業公平值增加 之遞延稅項增加	香港會計準則詮釋第21號	(35,022,825)	(9,963,647)
投資物業公平值增加(減少)	香港會計準則第40號	434,829,304	(572,705)
銷售成本增加	香港會計準則第40號	(598,581)	(108,320)
附屬公司投資物業公平值增加(減少) 之遞延稅項增加	香港會計準則詮釋第21號	(59,722,156)	(1,819,022)
		681,011,655	69,158,103
採納新香港財務報告準則—截至二零零五年 十二月三十一日止期內			
應佔聯營公司業績增加(減少)			
—負商譽撥回至收益表減少	香港財務報告準則第3號	(2,564,199)	—
—業主經營之酒店物業折舊費用	香港會計準則詮釋第2號	(7,487,466)	(7,547,891)
—有關業主經營之酒店物業折舊費用 之遞延稅項減少	香港會計準則詮釋第2號	1,310,307	1,320,881
—商譽不作攤銷	香港財務報告準則第3號	6,477,214	—
業主經營之酒店物業折舊費用	香港會計準則詮釋第2號	(4,294,606)	(4,325,535)
預付土地租賃款項攤銷	香港會計準則第17號	(2,132,615)	(2,147,971)
可換股債券負債部分之利息增加	香港會計準則第32號	(25,582,297)	(3,495,708)
		(34,273,662)	(16,196,224)
期內溢利增加		646,737,993	52,961,879

(b) 於收益表項目

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元
提早採納新香港財務報告準則—截至二零零五年 六月三十日止年度		
應佔聯營公司業績增加	306,503,088	71,658,150
投資物業公平值增加(減少)	434,829,304	(572,705)
銷售成本增加	(598,581)	(108,320)
所得稅項增加	(59,722,156)	(1,819,022)
	681,011,655	69,158,103
採納新香港財務報告準則—截至二零零五年 十二月三十一日止期內		
應佔聯營公司業績減少	(2,264,144)	(6,227,010)
行政費用增加	(6,427,221)	(6,473,506)
財務成本增加	(25,582,297)	(3,495,708)
	(34,273,662)	(16,196,224)
期內溢利增加	646,737,993	52,961,879

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

(c) 採納新香港財務報告準則於二零零五年六月三十日及二零零五年七月一日之累計影響概述如下：

資產負債表項目	於二零零五年 六月三十日 (提早採納 香港會計 準則第40號/ 香港會計準則 詮釋第21號 之調整)		香港會計 準則詮釋 第2號/ 香港會計 準則第10號 之影響		香港會計 準則詮釋 第21號 之影響		香港會計 準則 第32號 之影響		於 二零零五年 六月三十日 (重列)		香港會計 準則 第39號 之影響		香港財務 報告準則 第3號 之影響		於 二零零五年 七月一日 (重列)	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
資產負債表項目																
酒店物業	1,179,346,094	—	(415,774,870)	—	—	—	—	—	763,571,224	—	—	—	—	—	—	763,571,224
預付土地租賃款項	—	—	361,325,664	—	—	—	—	—	361,325,664	—	—	—	—	—	—	361,325,664
投資聯營公司權益	10,862,541,981	(7,144,920,210)	(105,859,166)	—	—	—	—	—	3,611,762,605	69,506,421	84,618,548	—	—	—	3,765,887,574	
證券投資	2,116,085,953	—	—	—	—	—	—	—	2,116,085,953	(2,116,085,953)	—	—	—	—	—	
可供出售之投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,541,360,100	—	—	—	—	1,541,360,100	
借予聯營公司款項	—	7,144,920,210	—	—	—	—	—	—	7,144,920,210	(69,506,421)	—	—	—	—	7,075,413,789	
其他非流動資產	300,000	—	—	—	—	—	—	—	300,000	(300,000)	—	—	—	—	—	
買賣投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	575,025,853	—	—	—	—	575,025,853	
可換股債券	—	—	—	—	—	—	(2,258,927,488)	(2,258,927,488)	—	—	—	—	—	—	(2,258,927,488)	
遠期借貸																
—到期日超過一年	(10,096,297,482)	—	—	—	—	—	2,456,548,973	(7,639,748,509)	—	—	—	—	—	—	(7,639,748,509)	
少數股東提供之借款	(368,892,334)	—	—	—	—	—	(13,421,105)	(382,313,439)	—	—	—	—	—	—	(382,313,439)	
遞延稅項	(1,666,269,332)	—	—	—	(38,746,870)	—	—	(1,705,016,202)	—	—	—	—	—	—	(1,705,016,202)	
其他資產和負債	32,642,382,105	—	—	—	—	—	—	—	32,642,382,105	—	—	—	—	—	32,642,382,105	
	34,669,196,985	—	(160,308,372)	(38,746,870)	184,200,380	34,654,342,123	—	84,618,548	34,738,960,671							
保留溢利	(18,825,897,063)	—	160,308,372	—	23,789,202	(18,641,799,489)	—	(84,618,548)	(18,726,418,037)							
資本儲備																
—可換股債券 之股本部分	—	—	—	38,746,870	(221,410,687)	(182,663,817)	—	—	(182,663,817)							
少數股東權益	—	(40,657,133)	—	—	13,421,105	(27,236,028)	—	—	(27,236,028)							
資本及其他儲備	(15,802,642,789)	—	—	—	—	(15,802,642,789)	—	—	(15,802,642,789)							
	(34,628,539,852)	(40,657,133)	160,308,372	38,746,870	(184,200,380)	(34,654,342,123)	—	(84,618,548)	(34,738,960,671)							
少數股東權益	(40,657,133)	40,657,133	—	—	—	—	—	—	—							
	(34,669,196,985)	—	160,308,372	38,746,870	(184,200,380)	(34,654,342,123)	—	(84,618,548)	(34,738,960,671)							

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

(d) 採納新香港財務報告準則對本集團之股東權益於二零零四年六月三十日及二零零四年七月一日之財務影響概述如下：

	於二零零四年 六月三十日 (提早採納 香港會計 準則第40號/ 香港會計準則 第21號之重列) 港元	香港會計準則 詮釋第2號/ 香港會計 準則第16號/ 香港會計準則 第32號之影響 港元	於二零零四年 七月一日 (重列) 港元
保留溢利	14,476,376,002	(135,018,300)	14,341,357,702
資本及其他儲備	15,286,442,843	—	15,286,442,843
少數股東權益	(585,933)	(94,796,404)	(95,382,337)
股東權益之總影響	<u>29,762,232,912</u>	<u>(229,814,704)</u>	<u>29,532,418,208</u>

4. 分部資料

業務分部

作為管理用途，本集團目前由五個經營分區組成—物業、證券投資、財務、酒店及物業管理及服務。以本集團申報其主要分部資料為基準之經營分區如下：

二零零五年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
營業額							
物業租賃	491,000,757	—	—	—	—	—	491,000,757
物業銷售	15,591,800	—	—	—	—	—	15,591,800
酒店經營	—	—	—	151,255,955	—	—	151,255,955
管理服務	33,618,534	—	—	—	184,871,090	—	218,489,624
股票投資及買賣	—	33,900,714	—	—	—	—	33,900,714
財務	—	—	8,323,361	—	—	—	8,323,361
	<u>540,211,091</u>	<u>33,900,714</u>	<u>8,323,361</u>	<u>151,255,955</u>	<u>184,871,090</u>	—	<u>918,562,211</u>
其他收益	8,218,195	7,852,918	631,858	137,731	7,815,143	—	24,655,845
內部分部銷售*	—	—	—	—	11,419,811	(11,419,811)	—
總額	<u>548,429,286</u>	<u>41,753,632</u>	<u>8,955,219</u>	<u>151,393,686</u>	<u>204,106,044</u>	<u>(11,419,811)</u>	<u>943,218,056</u>
分部業績	<u>879,953,090</u>	<u>85,337,678</u>	<u>8,955,219</u>	<u>77,792,183</u>	<u>80,167,172</u>	—	<u>1,132,205,342</u>
未分配企業支出							(230,341,110)
財務成本淨額							(95,351,795)
應佔聯營公司業績							381,097,335
除稅前溢利							<u>1,187,609,772</u>
所得稅項							<u>(116,959,770)</u>
期內溢利							<u>1,070,650,002</u>

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

二零零四年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元 (重列)
營業額							
物業租賃	423,730,637	—	—	—	—	—	423,730,637
物業銷售	2,150,444,412	—	—	—	—	—	2,150,444,412
酒店經營	—	—	—	144,068,699	—	—	144,068,699
管理服務	32,924,817	—	—	—	175,915,837	—	208,840,654
股票投資及買賣	—	21,663,512	—	—	—	—	21,663,512
財務	—	—	13,490,540	—	—	—	13,490,540
	<u>2,607,099,866</u>	<u>21,663,512</u>	<u>13,490,540</u>	<u>144,068,699</u>	<u>175,915,837</u>	<u>—</u>	<u>2,962,238,454</u>
其他收益	8,283,595	53,293	676,693	—	8,249,918	—	17,263,499
內部分部銷售*	—	—	—	—	7,227,668	(7,227,668)	—
	<u>2,615,383,461</u>	<u>21,716,805</u>	<u>14,167,233</u>	<u>144,068,699</u>	<u>191,393,423</u>	<u>(7,227,668)</u>	<u>2,979,501,953</u>
總額							
分部業績	<u>1,092,148,422</u>	<u>161,403,597</u>	<u>14,167,233</u>	<u>70,907,980</u>	<u>75,049,076</u>	<u>—</u>	<u>1,413,676,308</u>
未分配企業支出							(214,410,701)
財務成本淨額							(41,597,386)
應佔聯營公司業績							<u>626,020,626</u>
除稅前溢利							1,783,688,847
所得稅項							<u>(143,924,125)</u>
期內溢利							<u>1,639,764,722</u>

* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

5. 財務收益

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元
利息收益來自：		
借予聯營公司之款項	15,392,974	22,355,066
借予被投資公司之款項	3,515,134	3,416,640
銀行存款	19,381,170	5,246,015
估算利息收益來自非流動免息借予聯營公司之款項	52,939,358	—
	<u>91,228,636</u>	<u>31,017,721</u>

6. 財務成本

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元 (重列)
利息支出須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	209,781,484	82,041,784
可換股債券之實際利息費用	45,894,797	7,789,030
非流動免息聯營公司提供之借款之估算利息費用	13,479,015	—
貸款融資之安排費用及財務開支	12,125,452	5,112,121
	<u>281,280,748</u>	<u>94,942,935</u>
減：已撥充發展中物業成本之數額	<u>(94,700,317)</u>	<u>(22,327,828)</u>
	<u>186,580,431</u>	<u>72,615,107</u>

7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括聯營公司投資物業公平值增加341,525,913港元(二零零四年十二月三十一日止六個月：81,621,797港元，重列)已於損益表內確認。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

8. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元 (重列)
除稅前溢利已扣除 (計入) 下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷	2,132,615	2,147,971
酒店存貨成本確認	16,130,103	13,419,165
業主經營之酒店物業折舊費用	4,294,606	4,325,535
物業、廠房及設備折舊	7,231,840	9,137,837
出售物業、廠房及設備之收益	(167,677)	—
出售投資物業之虧損	517,183	5,103
應佔聯營公司稅項 (包括在應佔聯營公司業績)	46,979,250	112,035,095

9. 所得稅項

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元 (重列)
支出包括：		
本公司及其附屬公司稅項		
香港利得稅	40,829,459	129,987,694
海外	11,991,498	9,877,100
	52,820,957	139,864,794
遞延稅項	64,138,813	4,059,331
	116,959,770	143,924,125

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算 (二零零四年十二月三十一日止六個月：17.5%)。

中華人民共和國及其他地區之稅項乃根據本集團經營業務之國家及地區之適用稅率計算。

稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司 (「信和財務」) 一九九五／九六至一九九八／九九之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約270,507,000港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。稅務局又就一間全資附屬公司城邦有限公司 (「城邦」) 一九九八／九九至二零零一／零二之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約263,438,000港元額外評稅通知單予城邦，城邦已向稅務局提出反對。董事會認為鑑於此等稅務查詢仍處於資料搜集階段，現階段無法準確預測查詢結果，因此，並無為此而作出撥備。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

10. 股息

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元
二零零五年六月三十日止年度末期息每股11.5港仙 (二零零四年六月三十日止年度：每股7港仙)， 每股附有以股代息認購權	491,050,421	301,421,608

董事會宣佈派發截至二零零五年十二月三十一日止六個月之中期息每股8.5港仙(二零零四年十二月三十一日止六個月：8.5港仙)予於二零零六年四月二十一日登記在本公司股東名冊之股東。

11. 每股盈利

母公司權益持有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	1,066,392,290	1,462,289,099
可能有攤薄影響之普通股： 除稅後財務成本減少淨額	42,340,110	7,176,834
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	1,108,732,400	1,469,465,933
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	4,311,801,841	4,307,877,462
可能有攤薄影響之普通股： 可換股債券	271,002,710	47,130,906
用以計算每股攤薄後盈利之普通股之加權平均數	4,582,804,551	4,355,008,368

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

11. 每股盈利 (續)

因上文附註2所述之會計政策之變更而引致每股基本及攤薄後盈利比較數字之調整如下：

	基本 港仙	攤薄 港仙
截至二零零四年十二月三十一日止六個月 之每股盈利之對賬		
調整前申報數字	32.72	32.43
會計政策之變更而引致之調整	1.22	1.31
重列	<u>33.94</u>	<u>33.74</u>

12. 投資物業

本集團之投資物業已於二零零五年十二月三十一日由卓德測計師行有限公司(與本集團並無關聯之獨立測計師)按公平值估值。此估值乃根據相若物業最近之市場價格作參考，並與國際估值基準同屬一致。

13. 酒店物業

二零零五年十二月三十一日止六個月期間內，新增之酒店物業為19,856,379港元(二零零四年十二月三十一日止六個月：無)。

14. 物業、廠房及設備

二零零五年十二月三十一日止六個月期間內，新增之物業、廠房及設備為6,924,038港元(二零零四年十二月三十一日止六個月：9,590,383港元)。

15. 投資聯營公司權益

	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零五年 六月三十日 港元 (重列)
投資聯營公司之成本值—無牌價股份	1,940,924,058	1,801,469,502
應佔收購後儲備	1,902,152,066	1,752,412,935
商譽	142,498,716	142,498,716
負商譽	—	(84,618,548)
	<u>3,985,574,840</u>	<u>3,611,762,605</u>

於二零零五年六月三十日之負商譽以賬面值84,618,548港元呈列為投資聯營公司成本值之減值。於以往年度，負商譽在收購所得且會計算折舊之可識別資產之餘下平均可用年期內，每年以直線法5,128,398港元確認為收入。截至二零零四年十二月三十一日止六個月負商譽已確認至收益表內為2,564,199港元。於二零零五年七月一日，根據應用香港財務報告準則第3號，所有負商譽已解除確認(有關財務影響見附註3)。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

15. 投資聯營公司權益 (續)

稅務局就本集團之聯營公司坤貿有限公司(「坤貿」)之全資附屬公司廣滔投資有限公司(「廣滔」)由一九九四／九五至二零零二／零三之課稅年度及Erleigh Investment Limited之全資附屬公司Murdoch Investments Inc. (「MII」)由一九九四／九五至一九九八／九九之課稅年度進行稅務查詢，並分別發出大約396,088,000港元及54,397,000港元額外評稅通知單予廣滔及MII，廣滔及MII已向稅務局提出反對。於二零零五年十二月三十一日本集團應佔數額估計大約分別為99,022,000港元及24,479,000港元。鑑於此稅務查詢仍處於資料搜集階段，廣滔及MII管理層認為現階段無法準確預測查詢結果，因此，廣滔及MII之財務報告書並無為此而作出撥備。

本公司之董事會已知悉上述事件及提出查詢，董事會認為上述事件並無重大進展及改變。

16. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款95,518,365港元(二零零五年六月三十日：114,463,104港元)，此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收租金及應收銷售收入。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零五年 六月三十日 港元
0 – 30日	46,660,685	69,922,128
31 – 60日	11,602,732	7,667,044
61 – 90日	3,497,783	3,966,394
超過90日	33,757,165	32,907,538
	95,518,365	114,463,104

超過90日之應收貿易賬款為33,757,165港元(二零零五年六月三十日：32,907,538港元)足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

17. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款119,468,952港元 (二零零五年六月三十日：46,362,783港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零五年 六月三十日 港元
0 – 30日	75,844,423	36,261,254
31 – 60日	34,376,086	5,203,756
61 – 90日	2,420,520	887,878
超過90日	6,827,923	4,009,895
	119,468,952	46,362,783

18. 可換股債券

於二零零四年十一月三十日，本公司之全資附屬公司，Getsmart Finance Limited (「Getsmart」) 發行面值2,500,000,000港元於二零零九年十一月到期之一厘六二五定息可換股債券 (「二零零九債券」)。該債券可於二零零四年十二月三十日至二零零九年十月三十日止期間內，隨時按每股9.225港元之發行兌換價 (可予調整) 兌換本公司之普通股股份。

於二零零七年十一月三十日，所有或部分二零零九債券持有人可選擇以面值加應計利息贖回債券。假設於任何時間二零零九債券之尚餘合共面值少於原先發行之合共面值的百分之十，Getsmart可選擇以應計利息之面值贖回尚餘全部但非部分債券。而且，倘若Getsmart符合若干要求可於二零零七年十一月三十日當日或期後任何時間至二零零九年十一月三十日以前不可少於七個營業日，有權兌換全部但非部分之債券為股份。

期內債券持有人並無兌換任何二零零九債券為本公司之普通股股份。

根據應用香港會計準則第32號，可換股債券按追溯基準分為負債及股本部分 (有關財務影響見附註3)。股本部分呈列於股東權益標題為「確認可換股債券之股本部分」。

根據香港會計準則第39號，債券持有人之可換股債券贖回權部分乃附帶衍生工具，並與債券無關，故須分開處理。董事會已評估債券持有人之可換股債券贖回權之公平值及慮此公平值並不重要。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

18. 可換股債券 (續)

期內，可換股債券之負債部分之變動呈列如下：

	港元
於二零零五年一月一日之負債部分	2,233,716,799
扣除利息	45,523,189
已付利息	<u>(20,312,500)</u>
於二零零五年六月三十日之負債部分	2,258,927,488
扣除利息 (附註6)	45,894,797
已付利息	<u>(20,312,500)</u>
於二零零五年十二月三十一日之負債部分	<u>2,284,509,785</u>

於二零零五年十二月三十一日及二零零五年六月三十日可換股債券負債部分之公平值與其賬面值接近。

19. 資產按揭

- (a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團以若干有牌價投資、物業、定期存款及銀行存款作為抵押，所取得之銀行貸款、透支及其他貸款融資合共16,315,251,588港元(二零零五年六月三十日：16,671,721,396港元)。於上述結算日已被動用之貸款為10,767,104,338港元(二零零五年六月三十日：7,776,781,646港元)。
- (b) 於二零零五年十二月三十一日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項之利益已抵押或轉讓，以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額達2,588,466,559港元(二零零五年六月三十日：2,782,133,937港元)，其中2,402,883,226港元(二零零五年六月三十日：2,534,581,538港元)已被動用並由本公司擔保。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

20. 承擔及或然負債

於資產負債表結算日，本集團尚未於財務報告書內撥備之承擔及或然負債如下：

	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零五年 六月三十日 港元
(a) 物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	36,558,487	19,012,414
已簽約但未撥備	2,315,499,177	2,089,453,770
	<u>2,352,057,664</u>	<u>2,108,466,184</u>
(b) 就聯營公司之銀行貸款及其他負債作出擔保：		
已動用	2,402,883,226	2,534,581,538
未動用	188,088,333	250,057,399
	<u>2,590,971,559</u>	<u>2,784,638,937</u>
(c) 於一九九六年十二月十九日，信和置業及其全資附屬公司Mariner International Hotels Limited (合稱「Mariner」) 與恒隆有限公司及其附屬公司Atlas Limited (合稱「恒隆」) 訂立協議 (「該協議」)，收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業之公司，該物業原定會發展成為一間酒店。根據該協議，Mariner應付之總代價為1,070,000,000港元，其中Mariner已向恒隆支付按金及部分付款合共321,000,000港元。於一九九八年六月三十日，Mariner終止該協議。就此項終止協議Mariner與恒隆展開訴訟。並已就何方未履行協議此爭論點進行審訊。於二零零四年八月二日，原審法官就此爭論點裁定恒隆勝訴。		

Mariner已按法律顧問的意見就有關裁決作出上訴。有關上訴已於二零零五年十一月展開聆訊。上訴法庭於二零零五年十二月三十日宣判裁決，駁回Mariner於原訟法庭之上訴，並裁定恒隆勝訴。按法律顧問的意見，Mariner已向終審法院就上訴法庭之裁決作出上訴。董事會獲悉，有關終審法院之上訴聆訊可能於二零零七年年初展開。鑑於未能預測有關上訴之結果，董事會認為無需於截至二零零五年十二月三十一日止六個月期間就有關之按金及其他負債作出撥備。