

## 簡明中期財務報表附註（未經審核）

### 一 編製基準

本簡明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十六之適用披露規定以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第三十四號「中期財務報告」而編製。

### 二 主要會計政策

除了若干物業及財務工具按適用情況以重估價值或公平價值計量外，本簡明財務報表是按歷史成本為基礎編製的。

本簡明財務報表所採納之會計政策，與本集團編製截至二零零五年六月三十日止年度財務報表所使用者相同，惟以下之說明除外。

於本期內，本集團首次採納香港會計師公會頒佈多項新訂之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（於本文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所改變。尤其是少數股東權益及應佔聯營公司之稅項之呈列方式有所變動。此呈列方式之變動已追溯應用。

誠如截至二零零五年六月三十日止年度之財務報表所披露，本集團已選擇提早採納香港會計準則第四十號「投資物業」及香港會計準則詮釋第二十一號「所得稅－已重估不可折舊資產之收回」。於本期內，本集團已採納其餘所有現時已頒佈並於二零零五年七月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策出現變動，並影響本期或過往會計期間業績之編製及呈列：

#### 企業合併

於本期內，本集團已應用香港財務報告準則第三號「企業合併」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企業合併所收購之商譽。應用香港財務報告準則第三號之過渡性條文對本集團構成之主要影響概述如下：

## 簡明中期財務報表附註 (未經審核)

### 二 主要會計政策 (續)

#### 企業合併 (續)

##### 商譽

於過往期間，於二零零五年一月一日以前收購聯營公司時所產生之商譽已撥充為資產及估計可使用年內攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第三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港幣1,272,158,000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。

##### 收購折讓 (前稱「負商譽」)

根據香港財務報告準則第三號，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三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港幣118,948,000元，並於二零零五年七月一日之保留溢利相應增加。

##### 酒店物業

在以往會計期間，本集團之酒店物業以重估值列賬，租期超過20年之酒店物業不作折舊準備。本集團一向將物業保持於良好維修及保養狀況。於本會計期間，本集團採納香港會計準則第十六號「物業、機器及設備」。香港會計準則第十六號規定酒店物業之剩餘價值按集團目前假設酒店物業已達其估計可使用年期終結時之樓齡和狀況下出售，扣除估計出售成本後所得款項計量。

本集團就採納香港會計準則第十六號及香港詮釋第二號「適合酒店物業之會計政策」(「香港詮釋第二號」)檢討酒店物業之剩餘價值而對酒店物業作出折舊準備。此等變動為會計政策變動按照香港會計準則第八號「會計政策、會計估計之變動及誤差」處理。在此期間，酒店物業有關之遞延稅項已經重列。比較的數字已重列(財務影響載於附註三)。

## 簡明中期財務報表附註（未經審核）

### 二 主要會計政策（續）

#### 業主自用的土地租賃權益

於過往期間，業主自用的租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備以成本值模式計量。於本期內，本集團已採納香港會計準則第十七號「租賃」。根據香港會計準則第十七號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為營運租賃下之預付租賃款，以成本入賬並按租賃期作直線法攤銷。此會計政策變動以追溯方式應用（財務影響載於附註三）。若未能可靠地分配為土地或樓宇部份，土地的租賃權益繼續分類為物業、廠房及設備入賬。

#### 財務工具

於本期內，本集團已應用香港會計準則第三十二號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第三十二號規定作追溯應用。採納香港會計準則第三十二號對本集團財務報告表內財務工具之呈報並無造成重大影響。香港會計準則第三十九號，於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、解除確認或計量。因實行香港會計準則第三十九號而產生的主要影響概述如下：

#### 財務資產及財務負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第三十九號所界定之財務資產及財務負債範圍內，應用有關香港會計準則第三十九號之過渡性條文。

直至二零零五年六月三十日，本集團根據會計實務準則第二十四號之基準處理方式將其債務及股本證券分類及計算。根據會計實務準則第二十四號，債務或股本證券投資乃列作「投資證券」、「其他投資」或「持有至到期投資」，以適合者為準。「投資證券」乃按成本減減值虧損（如有）計算，「其他投資」乃按公平值計算，而未實現盈利或虧損則計入損益。持有至到期投資乃按攤銷成本減減值虧損（如有）計算。由二零零五年七月一日起，本集團將按香港會計準則第三十九號將債務及股本證券分類及計量。根據該準則，財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期財務資產」。該分類乃根據資產購入時之性質。「於損益賬按公平值處理的財務資產」及「可供出售財務資產」以公平值列賬，公平值的變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收款項」及「持有至到期財務資產」採用實際利率法按攤銷成本持有。

於二零零五年七月一日，本集團根據香港會計準則第三十九號的規定將其債務及股本證券分類及計量。

## 簡明中期財務報表附註 (未經審核)

## 二 主要會計政策 (續)

## 財務工具 (續)

## 債券與股本證券以外之財務資產及財務負債

由二零零五年七月一日起，本集團已就債務及股本證券以外的財務資產及財務負債 (以往不屬於會計實務準則第二十四號範圍) 按照香港會計準則第三十九號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第三十九號將財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公平值處理的財務負債」或「於損益賬按公平值處理的財務負債以外之其他財務負債 (其他財務負債)」。其他財務負債以實際利率法按攤銷成本持有。

應用香港會計準則第三十九號對過往及本期業績並沒有重大影響。

## 聯營公司權益

本期內，本集團之聯營公司應用香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則，該等準則於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。若干準則要求追溯應用。比較的數字已重列 (財務影響載於附註三)。

## 三 總結改變會計政策之影響

本年度及上年度就附註二描述改變會計政策影響之結果如下：

	截至二零零五年十二月三十一日止六個月				
	香港詮釋 第二號、 香港會計準則 第十六號及 香港會計準則 第十七號 港幣千元	香港會計準則 第四十號 港幣千元	香港會計準則 第二十一號 港幣千元	香港財務報告 準則 第三號 港幣千元	合計 港幣千元
增加折舊及攤銷	(4,239)	—	—	—	(4,239)
增加投資物業之公平價值收益	—	674,662	—	—	674,662
增加(減少)應佔聯營公司業績	5,107	309,580	(54,005)	(714)	259,968
減少商譽攤銷	—	—	—	30,422	30,422
減少負商譽釋於至收益	—	—	—	(4,313)	(4,313)
減少(增加)遞延稅項	448	—	(77,589)	—	(77,141)
增加(減少)溢利	1,316	984,242	(131,594)	25,395	879,359



## 簡明中期財務報表附註 (未經審核)

## 三 總結改變會計政策之影響 (續)

於二零零四年七月一日對本集團權益因採納新香港財務報告準則之財務上影響概述如下：

	香港詮釋第二號、 香港會計準則 第十六號及 香港會計準則 第十七號		
	原先列報 港幣千元	第十七號 港幣千元	重新列報 港幣千元
物業重估儲備	1,293,987	(1,293,987)	—
溢利保留	11,664,871	(24,811)	11,640,060

於財務報告核定當日，本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。本集團預計該等已頒佈之準則及詮釋對本集團之財務報告並無重大影響。

香港會計準則第一號(經修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第十九號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第二十一號(經修訂)	海外業務投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第三十九號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法 <sup>2</sup>
香港會計準則第三十九號(經修訂)	選擇以公平價值入賬 <sup>2</sup>
香港會計準則第三十九號及香港 財務報告準則第四號(經修訂)	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第六號	礦產資源之勘探及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第七號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第四號	釐定安排是否包括租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第五號	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第六號	參與特定市場 — 廢棄電力及電子設備所產生之負債 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第七號	根據香港會計準則第二十九號「惡性通貨膨脹經濟中的財務報告」採用重列法 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。





## 簡明中期財務報表附註（未經審核）

### 四 分部資料（續）

#### 地區分部

本集團之物業租賃、酒店經營、百貨業務、控股投資、銷售物業、清潔服務、保安服務、零售業務及資訊科技服務皆於香港運作。所有基建項目投資，皆位於中華人民共和國（「中國」）其他地區。

本集團營業額按地區分佈，當中包括銷售貨品及提供服務分析如下：

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	518,930	92,368	611,298
其他收入	5,224	573	5,797
對外收入	<u>524,154</u>	<u>92,941</u>	<u>617,095</u>

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	546,110	152,851	698,961
其他收入	5,498	979	6,477
對外收入	<u>551,608</u>	<u>153,830</u>	<u>705,438</u>

### 五 回購附屬公司產生之商譽減值

經評估本公司之附屬公司恒基數碼科技有限公司（「恒基數碼」）之業務展望後，本公司之中間控股公司恒基兆業地產有限公司、本公司之聯營公司香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）、恒基數碼及本公司於二零零五年八月聯合公佈香港中華煤氣及本公司私有化恒基數碼，包括以每股計劃股份港幣0.42元取消及註銷恒基數碼之計劃股份。該私有化於二零零五年十二月八日已正式生效。因應現金流量預測及私有化恒基數碼預期之協同效應，本公司董事考慮從回購恒基數碼額外權益所註銷恒基數碼之計劃股份產生之商譽為港幣161,846,000元已作減值。

2005|06

## 簡明中期財務報表附註（未經審核）

## 六 財務費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
由下列借貸產生的利息：		
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支	5,867	5,917
融資租約	10	—
其他借款	259	985
	<u>6,136</u>	<u>6,902</u>

## 七 除稅項前溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
		(重列)
除稅項前溢利已扣除下列項目：		
預付租賃款攤銷	840	840
確認為開支之存貨成本	64,432	60,788
確認為開支之物業成本	2,379	283
折舊及攤銷	43,780	45,154
員工成本	100,273	128,049
應佔聯營公司之稅項 (已計入應佔聯營公司業績內)	<u>142,165</u>	<u>158,696</u>

## 簡明中期財務報表附註 (未經審核)

## 八 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	(重列)	
	港幣千元	港幣千元
稅項包括：		
現時稅項		
— 香港	30,679	28,987
— 中國其他地區	8,668	16,354
	<u>39,347</u>	<u>45,341</u>
前年度準備多計 — 香港	(17,519)	(11)
遞延稅項		
— 本期	88,800	297
— 前年度準備多計	(12,804)	—
	<u>75,996</u>	<u>297</u>
	<u>97,824</u>	<u>45,627</u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利之17.5%計算。

香港以外稅項準備乃按適用稅率就有關境外司法管轄區計算。

## 九 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	
中期股息 — 每股港幣一角三仙 (截至二零零四年十二月三十一日止六個月： 每股港幣一角三仙)	<u>366,253</u>	<u>366,253</u>

## 簡明中期財務報表附註（未經審核）

## 十 每股盈利

應佔本公司股權持有人每股盈利乃按本期溢利淨值港幣1,802,054,000元（截至二零零四年十二月三十一日止六個月重列：港幣947,676,000元），並按期內已發行之2,817,327,395股（於二零零四年十二月三十一日：2,817,327,395股）普通股計算。截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止六個月內並無攤薄每股盈利，因無潛在攤薄股份存在。

因採納以上的附註二所提及之改變會計政策，所作出比較基本每股盈利之調整如下：

	基本 港幣元
2004年每股盈利之調整：	
調整前已列報之數字	0.31
更改會計政策所引至改變之調整	0.03
	<hr/>
重新列報	0.34
	<hr/> <hr/>

## 十一 投資物業及物業、廠房及設備

本集團所有投資物業均於二零零五年十二月三十一日由獨立專業估價師戴德梁行按公開市場價值作出公平價值重估。其結果增加投資物業之公平價值為港幣674,662,000元已直接在簡明綜合收益表內確認。

本期內，本集團已購買之投資物業、物業、廠房及設備為港幣18,366,000元。

本集團之高速公路經營權為港幣544,250,000元（於二零零五年六月三十日：港幣561,595,000元）已抵押以獲取銀行借貸。

## 簡明中期財務報表附註（未經審核）

### 十二 應收賬項、按金及預付費用

本集團設有特定之信貸政策。買家是按照買賣合約的條文而繳交售出物業的作價。出租物業的每月租金是由租戶預先繳納的。零售方面，大部份交易是以現金結算。而其他貿易應收賬是按個別合約繳款條文而繳付其賬項的。應收貿易賬項之賬齡分析乃按時編製及審慎控制有關之信貸風險至最低水平。

應收貿易賬項（扣除壞賬準備）之賬齡分析如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 港幣千元
一個月內到期	27,863	114,938
一至三個月內	34,731	16,419
三至六個月內	50,910	4,413
超過六個月	73,981	32,391
	<b>187,485</b>	<b>168,161</b>
預付費用、按金及其他應收賬項 — 流動部份	<b>122,175</b>	<b>180,627</b>
	<b>309,660</b>	<b>348,788</b>
預付費用、按金及其他應收賬項 — 非流動部份	<b>124,997</b>	<b>132,863</b>
	<b>434,657</b>	<b>481,651</b>

於二零零五年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付費用及其他應收賬款已包括於二零零四年出售橋樑於將來出現之應收分期折扣款為港幣140,432,000元（於二零零五年六月三十日：港幣155,393,000元）。除此之外港幣15,435,000元（於二零零五年六月三十日：港幣22,530,000元）分類為流動資產。

## 簡明中期財務報表附註（未經審核）

## 十三 應付賬項及應付費用

本集團之貿易及其他應付賬項內之應付貿易賬項之賬齡分析，以到期日分析如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 港幣千元
欠款一個月內或按要求還款	153,225	123,507
欠款一個月後但三個月內	40,789	42,982
欠款三個月後但六個月內	3,051	3,318
超過六個月	6,266	7,930
	<u>203,331</u>	<u>177,737</u>
租按及其他應付賬項 — 流動部份	74,052	72,063
	<u>277,383</u>	<u>249,800</u>
租按及其他應付賬項 — 非流動部份	40,065	31,017
	<u>317,448</u>	<u>280,817</u>

## 十四 股本

	股份數目 於二零零五年 十二月三十一日 及六月三十日	股本 於二零零五年 十二月三十一日 及六月三十日 港幣千元
法定股本		
普通股每股港幣二角	3,600,000,000	720,000
發行及繳足股本		
普通股每股港幣二角	2,817,327,395	563,466

## 十五 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

於中國其他地區受外匯條例管制之已抵押銀行存款、銀行結存及現金項目總數為港幣139,785,000元（於二零零五年六月三十日：港幣110,788,000元）。

## 簡明中期財務報表附註（未經審核）

### 十六 資本承擔

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 港幣千元
已簽約之物業收購、廠房及設備、 物業發展及裝修費用承擔	14,578	21,070
已簽約之系統開發費用承擔	28	269

### 十七 營運租賃承擔

#### 本集團為承租人

於二零零五年十二月三十一日，本集團需付將來所有之最低租賃為不可取消之營運租賃其約滿期如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 港幣千元
一年內到期	16,177	22,273
一年後至五年內到期	15,905	15,281
五年後到期	1,142	—
	<b>33,224</b>	<b>37,554</b>

營運租賃承擔乃代表本集團租用商場、電訊網絡設備及若干寫字樓物業所付之租金。商場及寫字樓物業租賃之商議訂定為六個月至十年以固定租金計算。部份電訊網絡設備租賃是沒有特定條款而其餘的租賃起首期為三個月至四年，當起首租賃期屆滿後可選擇再續期。沒有任何電訊網絡設備租賃包括或然租金。

### 十八 有關連人士的交易

本集團與同母系附屬公司達成以下之重大交易：

	截至十二月三十一日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
大廈管理費	3,067	27,669
利息支出	259	184
租金支出	44,311	41,276
警衛服務收入	—	27,984

#### 主要管理層成員之酬金

除若干董事及主要管理層於本公司為其成員之中間控股公司收取其於本集團之服務酬金，本公司其他董事及主要管理層並沒有收取任何酬金。由於各董事之意見，將酬金按其服務分配各附屬公司之方法並不可行，故酬金未可予配各附屬公司。