

業績檢討

本集團截至二〇〇五年十二月三十一日止六個月的可撥歸公司股東溢利為港幣一百三十五億零五百萬元，較去年同期港幣五十億六千萬增加百分之一百六十七。此乃因本集團由二〇〇五年七月一日起採納新香港財務報告準則後之結果。特別是本集團根據香港會計準則第40號「投資物業」於中期結算日將經專業評估的投資物業公平價值之增加為港幣七十七億八千四百萬元及所佔聯營及共同控制公司的投資物業公平價值之增加為港幣十二億二千五百萬元確認及計入損益賬內。公司股東應佔基本溢利並不包括因採納香港會計準則第40號及香港註釋常務委員會詮釋第21號而對投資物業及相關遞延稅項所做成之影響，總數為港幣六十億七千九百萬元，較去年同期港幣五十五億零二百萬元增加港幣五億七千七百萬元或百分之十點五。基本溢利增長主要來自期內強勁的租金收入增長、較高物業銷售及發展邊際利潤，去年同期溢利則包括因出售集團長期投資項目 Asia Container Terminals Holdings Limited 所得的特殊溢利港幣十四億一千四百萬元。

採納新財務報告準則後的影響

本中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，包括於二〇〇五年一月一日起生效的香港會計準則及相關之詮釋（合稱「新香港財務報告準則」）所編製而成。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價值模式列賬。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價值列賬，而公平價值變動已於損益賬中確認。香港出售投資物業所產生的資本增值毋須課稅，香港註釋常務委員會詮釋第21號規定，遞延稅項須按利得稅率就租賃投資物業的估值盈餘及虧損作出撥備。本集團的核心業務主要為發展及持有投資物業作為長期投資用途。為評估本集團基本業務的表現，管理層認為盈利數據應作出調整，除去投資物業的公平價值變動及相關遞延稅項的影響，從而計算出「公司股東應佔基本溢利」和「每股基本溢利」。同樣地，在計算「公司股東應佔基本權益」及「每股基本資產淨值」時，亦應將投資物業之公平價值收益提撥的累積遞延稅項，重新計入公司股東權益內。

新香港財務報告準則對本集團呈報的業績及資產淨值構成重大影響。下列報表，將集團採納新香港財務報告準則前後之影響，以對賬形式將公司股東應佔基本溢利、每股溢利、股東權益及每股資產淨值加以說明。此報表應與較詳細記載本集團主要會計政策之中期報告賬項說明(一)一併閱讀。

財務檢討

採納新財務報告準則後的影響 (續)

公司股東應佔賬目所示溢利、基本溢利與未採納新香港財務報告準則所報溢利的對賬：

| | 十二月三十一日止六個月 | | | |
|----------------------------|-------------|------------|-------|------------|
| | 二〇〇五年 | | 二〇〇四年 | |
| | 港幣百萬元 | 每股溢利 港元 | 港幣百萬元 | 每股溢利 港元 |
| 根據新香港財務報告準則的賬目所示溢利 | 13,505 | 5.62 | 5,060 | 2.11 |
| 香港會計準則第40號的調整 | | | | |
| 1 投資物業之公平價值收益 | (9,009) | | - | |
| 2 相關遞延稅項 | 1,577 | | - | |
| 相關少數股東權益 | 6 | | - | |
| | (7,426) | | | |
| 3 出售投資物業之公平價值收益變現 | - | | 536 | |
| 3 相關遞延稅項 | - | | (94) | |
| | | | 442 | |
| 公司股東應佔基本溢利 | 6,079 | 2.53 | 5,502 | 2.29 |
| 業主自用物業折舊及相關遞延稅項 | 25 | | 25 | |
| 已授出僱員購股權 | 2 | | 2 | |
| 租賃土地之攤銷 | 9 | | 9 | |
| 電訊牌照之攤銷 | 13 | | (2) | |
| 本公司與聯營及共同控制公司於結算日之 賬項銜接 | 9 | | 13 | |
| | 58 | | 47 | |
| 公司股東在未採納新香港財務報告準則前 應佔溢利 | 6,137 | 2.56 | 5,549 | 2.31 |

註：

1. 這項調整扣除截至二〇〇五年十二月三十一日止六個月期內損益賬中投資物業之公平價值變動，而公平價值的變動將會
在投資物業出售後才在損益賬中確認。二〇〇四年十二月三十一日結算並無對投資物業組合進行估值，而截至該日期止
六個月期間亦無作出相應調整。
2. 這項調整扣除截至二〇〇五年十二月三十一日止六個月期內損益賬中投資物業之公平價值變動的相關遞延稅項撥備。
3. 這項調整代表於二〇〇四年十二月三十一日止六個月期內出售投資物業在損益賬內所列述的公平價值變現及其相關的遞
延稅項。

採納新財務報告準則後的影響 (續)

公司股東應佔賬目所示權益、基本權益與未採納新香港財務報告準則所報權益的對賬：

| | 二〇〇五年 十二月三十一日 | | 二〇〇五年 六月三十日 | |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 港幣百萬元 | 每股 資產淨值 港元 | 港幣百萬元 | 每股 資產淨值 港元 |
| 根據新香港財務報告準則的賬目所示的 公司股東應佔權益 | 154,554 | 64.37 | 143,933 | 59.95 |
| 香港會計準則第40號的調整 香港投資物業之公平價值累計收益的 相關遞延稅項 | 12,590 | | 11,014 | |
| 公司股東應佔基本權益 | 167,144 | 69.61 | 154,947 | 64.53 |
| 金融工具之公平價值收益 | (701) | | - | |
| 若干重新歸類為投資物業之公平價值收益 | (6,932) | | (7,488) | |
| 業主自用物業累計公平價值收益之回撥 | 1,703 | | 1,703 | |
| 業主自用物業折舊及相關遞延稅項 | 963 | | 938 | |
| 租賃土地之攤銷 | 153 | | 144 | |
| 電訊牌照之攤銷 | 19 | | 6 | |
| 本公司與聯營及共同控制公司於結算日之 賬項銜接 | (89) | | (98) | |
| | (4,884) | | (4,795) | |
| 公司股東在未採納新香港財務報告準則前 應佔權益 | 162,260 | 67.58 | 150,152 | 62.54 |

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高利息倍數比率。二〇〇五年十二月三十一日的負債比率(按淨債項相對公司股東資金比例來計算)由二〇〇五年六月三十日的百分之十一點五微增至百分之十六點五。本集團在高利息環境下及因期內購買土地儲備而增加之借貸利息支出，導致本期利息倍數比率(按基本營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)由去年同期的四十點一倍減低至十三點八倍。

財務來源及流動資本(續)

(a) 淨債項及負債比率(續)

集團於二〇〇五年十二月三十一日的債項總額為港幣三百三十九億九千一百萬元。其中港幣二十一億零九百萬元為集團附屬公司，三號幹線(郊野公園段)有限公司以其資產抵押作擔保的銀行借款。集團其餘借款均無抵押。扣除銀行存款及現金港幣八十五億零六百萬元的淨債項為港幣二百五十四億八千五百萬元。集團總債項的到期組合如下：

| | 二〇〇五年 十二月三十一日 | 二〇〇五年 六月三十日 |
|---------|------------------|----------------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 償還期為： | | |
| 一年內 | 2,501 | 1,605 |
| 一年後及兩年內 | 2,819 | 4,045 |
| 兩年後及五年內 | 24,876 | 17,266 |
| 五年後 | 3,795 | 150 |
| 借款總額 | 33,991 | 23,066 |
| 銀行存款及現金 | 8,506 | 6,519 |
| 淨債項 | 25,485 | 16,547 |

(b) 本集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，故沒有重大的外匯風險。

(c) 本集團借款主要以浮息計算。本集團亦經常密切監察此安排，如適合時，利用利率掉期合約對沖風險。

(d) 於二〇〇五年十二月三十一日，本集團的未到期利率掉期合約(用以掉換為浮息債項)總值港幣二十四億五千萬。這些衍生金融工具被指定為公平價值對沖及以公平價值於結算日計算。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

資產抵押

於二〇〇五年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款總額港幣三億二千九百萬元，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。此外，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共港幣五十一億零六百萬元作為銀行借款抵押品。除以上兩項資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇〇五年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予共同控制公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額港幣四十億一千三百萬元(二〇〇五年六月三十日：港幣四十五億零五百萬元)。