

財務摘要報表附註

1 一般資料

本財務摘要報表由第58頁至第69頁並非本集團之法定財務報表，故所列載之資料不及整份年報所提供之資料齊備，不足以全面瞭解本集團之業績及財政狀況。

2 主要會計政策

編製準則

本財務摘要報表乃根據本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「該賬目」)而編製。

該賬目之會計政策與編製截至二零零四年十二月三十一日止全年賬目所採用者一致，惟本集團因採納於二零零五年一月一日生效之最新/經修訂之香港財務報告準則(包括所有香港會計準則及適用詮釋(「香港會計準則詮釋、香港財務報告準則詮釋及詮釋」))而變更若干會計政策者除外。

對本集團產生重大財務影響之重大會計政策變動如下：

i) 以股份為基礎的支付

根據香港財務報告準則第2號，購股權於派發日期之公平價值在有關權益授出期間在損益賬中攤銷。於截至本年底期間，本集團並無尚未行使未有授出權益之購股權，該政策自二零零五年一月一日起採用。

ii) 金融工具

於二零零五年一月一日之前，本集團之衍生金融工具並未在財務報表中呈報。在採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」以及第39號「金融工具：確認及計量」後，所有衍生金融工具均以公平價值入賬。公平價值變動之收益或虧損一般於損益賬中確認，除非衍生金融工具符合對沖交易會計。如衍生金融工具符合對沖交易會計並被指定作為現金流量對沖，則該工具之未變現收益或虧損之有效及無效部份分別在對沖儲備賬及損益賬中直接確認。與計入對沖儲備賬之現金流量對沖有效部份有關之累計收益或虧損將於對沖交易產生之收益或虧損於損益賬中確認時，同一期間在損益賬中確認。

於以往年度，長期投資以成本減去減值虧損入賬。自二零零五年一月一日起，該等投資已被重新分類為可供出售投資並以公平價值入賬，如果其公平價值不能可靠計量則以成本減去減值虧損入賬。因公平價值變動而產生之收益或虧損在投資重估儲備賬中確認。如出售投資或投資被確定減值，則先前在投資重估儲備賬中確認之累計收益或虧損將被轉入損益賬。

2 主要會計政策 續

編製準則 續

iii) 出售發展中物業及待售物業

於以往年度，發展中物業之銷售，在該項發展期間內經計入或然事項之適當準備後，參照於結算日已支出之建築成本與該項發展竣工之估計總建築成本之比例及已收銷售所得款項，在損益賬中確認。

在採納詮釋第3號「收益—發展中物業竣工前之預售合約」，發展中物業之銷售收入僅在擁有權之重大風險及利益轉予買方時方可入賬。本集團認為當訂約銷售之樓宇於竣工以及有關機構已頒發交付物業之有關許可證時，為擁有權之重大風險及利益轉移。

本集團已選擇不以追溯方式將詮釋第3號應用於二零零五年一月一日前訂立竣工前預售合約。本集團將繼續沿用二零零五年一月一日前採用之會計方法計入該等合約。

iv) 租賃

在採納香港會計準則第17號「租賃」及詮釋第4號「租賃—確定香港土地租賃之租賃年期」，自用租賃土地被重新歸類為租賃土地，並以直線法按租期攤銷。發展中物業及待售物業已包括預付土地租賃費，預付土地租賃費之攤銷被撥作該發展期間之部份樓宇成本，但已落成物業則於損益賬支銷。

v) 投資物業

於以往年度，投資物業公平價值之變動在物業估值儲備中確認，該儲備之減值於損益賬支銷，其後任何增值被列入損益賬以補足先前支銷之款項。在採納香港會計準則第40號「投資物業」後，因投資物業公平價值變動而產生之收益或虧損將載於其出現之期間內之綜合損益賬內。

vi) 遞延稅項

於二零零五年一月一日之前，重估所產生之投資物業公平價值變動之遞延稅項，乃以賬面值透過銷售收回及按其最終銷售時所適用稅率計算之基準確認。

在採納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」，重估投資物業所產生之遞延稅項，乃以物業賬面值透過其持作使用收回及按所適用利得稅率計算之基準確認。

2 主要會計政策 續

編製準則 續

本集團已採用追溯生效之新會計政策，惟按照過渡性條款於往後採用之香港會計準則第32號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及其詮釋第3號(上文提述之附註2(ii)、(iii)及(v)除外。其影響載列如下：

以港幣百萬元計算	採納後之影響				香港會計 準則第32號 及第39號	合計
	香港會計 準則第16號	香港會計 準則第17號	香港會計準則 詮釋第21號	香港會計 準則第40號		
對二零零四年之前期間之影響						
租賃土地攤銷增加	-	(81)	-	-	-	(81)
遞延稅項增加	-	-	(622)	-	-	(622)
所佔聯營公司業績減少	(9)	(8)	(204)	-	-	(221)
保留溢利減少	(9)	(89)	(826)	-	-	(924)
對二零零四年之影響						
租賃土地攤銷增加	-	(6)	-	-	-	(6)
遞延稅項增加	-	-	(39)	-	-	(39)
所佔一間聯營公司業績減少	-	(2)	-	-	-	(2)
截至二零零四年十二月三十一日止年度減少	-	(8)	(39)	-	-	(47)
於二零零四年十二月三十一日						
保留溢利減少	(9)	(97)	(865)	-	-	(971)
對二零零五年一月一日之影響						
金融工具公平價值減少	-	-	-	-	(20)	(20)
財務支出攤銷增加	-	-	-	-	(3)	(3)
稅項增加	-	-	-	-	(14)	(14)
所佔聯營公司投資物業公平價值變動增加	-	-	-	524	-	524
所佔聯營公司業績減少	-	-	-	-	(26)	(26)
所佔共同控制實體業績增加	-	-	-	-	9	9
保留溢利增加/(減少)	-	-	-	524	(54)	470
對沖儲備減少	-	-	-	-	(101)	(101)
投資重估儲備增加	-	-	-	-	42	42
所佔聯營公司投資重估儲備增加	-	-	-	-	126	126
所佔聯營公司投資物業公平價值變動減少	-	-	-	(524)	-	(524)
共同控制實體對沖儲備減少	-	-	-	-	(37)	(37)
一間聯營公司對沖儲備減少	-	-	-	-	(14)	(14)
儲備(減少)/增加	-	-	-	(524)	16	(508)
本公司股東應佔權益減少	-	-	-	-	(38)	(38)
於二零零五年一月一日本公司股東應佔權益減少	(9)	(97)	(865)	-	(38)	(1,009)

2 主要會計政策 續

編製準則 續

以港幣百萬元計算	採納後之影響				香港會計 準則第32號 及第39號	合計
	香港會計 準則第16號	香港會計 準則第17號	香港會計準則 詮釋第21號	香港會計 準則第40號		
對二零零五年之影響						
租賃土地攤銷增加	-	(4)	-	-	-	(4)
遞延稅項減少	-	-	3	-	-	3
金融工具公平價值變動增加	-	-	-	-	62	62
投資物業公平價值變動及相關遞延稅項增加	-	-	(70)	520	-	450
所佔聯營公司投資物業公平價值變動及 其相關遞延稅項增加	-	-	(39)	372	-	333
所佔聯營公司業績減少	-	(2)	-	-	-	(2)
年內溢利(減少)/增加	-	(6)	(106)	892	62	842

往年數字調整對每股基本及攤薄盈利影響不大。

3 董事酬金

截至二零零五年十二月三十一日止年度之每位董事酬金如下所示：

以港幣百萬元計算					2005	2004
董事姓名	袍金	薪金、 津貼及 實物利益	酌情花紅	退休福利	總計	總計
榮智健*	0.15	3.20	25.60	0.01	28.96	30.29
范鴻齡*	0.15	2.98	21.80	0.01	24.94	25.85
李松興*	0.15	1.69	17.00	0.07	18.91	19.94
阮紀堂*	0.15	4.29	5.00	0.14	9.58	10.08
莫偉龍*	0.15	1.99	4.00	0.01	6.15	14.26
榮明杰*	0.15	0.84	1.50	0.04	2.53	2.53
姚進榮*	0.15	0.64	1.50	-	2.29	2.23
張立憲*	0.11	1.05	6.00	0.07	7.23	-
李士林*	0.15	0.49	1.00	-	1.64	1.64
劉基輔*	0.15	0.50	5.00	-	5.65	5.66
常振明	0.07	0.36	-	-	0.43	1.64
張偉立	0.30	-	-	-	0.30	0.30
何厚浠	0.15	-	-	-	0.15	0.15
韓武敦	0.30	-	-	-	0.30	0.30
陸鍾漢	0.25	-	-	-	0.25	0.25
何厚鏘	0.20	-	-	-	0.20	0.20
德馬雷	0.15	-	-	-	0.15	0.15
	2.88	18.03	88.40	0.35	109.66	115.47

3 董事酬金 續

年內，本集團最高薪酬之五位人士皆為董事，其酬金亦已包括在上述分析內。

年內，本公司董事並無獲本公司根據中信泰富股份獎勵計劃二零零零授予購股權（二零零四年：授予7,600,000股購股權）。

標註「*」之執行董事被視為本集團主要管理人員。

4 物業、機器及設備

集團

以港幣百萬元計算

	自用物業	行車隧道	機器	其他	總額
成本					
二零零四年一月一日，如以往呈報	3,611	1,983	2,237	2,417	10,248
轉撥至租賃土地	(1,373)	-	-	-	(1,373)
重列	2,238	1,983	2,237	2,417	8,875
兌換調整	7	-	4	10	21
添置					
透過收購附屬公司	-	-	954	17	971
其他	130	9	551	666	1,356
出售					
透過出售附屬公司	(29)	-	(33)	(23)	(85)
其他	(15)	-	(40)	(85)	(140)
重新分類	32	-	196	(228)	-
減值虧損	-	-	-	(1)	(1)
二零零四年十二月三十一日	2,363	1,992	3,869	2,773	10,997
累積折舊					
二零零四年一月一日，如以往呈報	665	622	824	1,247	3,358
轉撥至租賃土地	(179)	-	-	-	(179)
重列	486	622	824	1,247	3,179
兌換調整	2	-	1	3	6
本年度折舊	49	92	215	234	590
因出售撥回					
透過出售附屬公司	(11)	-	(14)	(10)	(35)
其他	(7)	-	(22)	(58)	(87)
二零零四年十二月三十一日	519	714	1,004	1,416	3,653
賬面淨值					
二零零四年十二月三十一日	1,844	1,278	2,865	1,357	7,344

4 物業、機器及設備 續

集團 續

以港幣百萬元計算	自用物業	行車隧道	機器	其他	總額
成本					
二零零五年一月一日，如以往呈報	4,165	1,992	3,869	2,773	12,799
轉撥至租賃土地	(1,802)	-	-	-	(1,802)
重列	2,363	1,992	3,869	2,773	10,997
兌換調整	16	-	83	18	117
添置					
透過收購附屬公司	491	-	1,095	3	1,589
其他	30	8	413	1,533	1,984
出售					
透過出售附屬公司	-	-	-	(31)	(31)
其他	(10)	-	(42)	(210)	(262)
轉撥至投資物業	(32)	-	-	-	(32)
重新分類	308	-	(139)	(169)	-
二零零五年十二月三十一日	3,166	2,000	5,279	3,917	14,362
累積折舊					
二零零五年一月一日，如以往呈報	725	714	1,004	1,416	3,859
轉撥至租賃土地	(206)	-	-	-	(206)
重列	519	714	1,004	1,416	3,653
兌換調整	2	-	24	6	32
本年度折舊	69	94	347	264	774
因出售撥回					
透過出售附屬公司	-	-	-	(4)	(4)
其他	(5)	-	(21)	(130)	(156)
重新分類	1	-	(1)	-	-
二零零五年十二月三十一日	586	808	1,353	1,552	4,299
賬面淨值					
二零零五年十二月三十一日	2,580	1,192	3,926	2,365	10,063

5 投資物業

以港幣百萬元計算	2005	2004
一月一日	8,115	7,923
兌換調整	(35)	11
添置	–	1
出售	(3)	(1)
投資物業公平價值變動	520	181
轉撥自待售物業	6	–
轉撥自物業、機器及設備	32	–
轉撥自發展中物業	2	–
轉撥自租賃土地	8	–
十二月三十一日	8,645	8,115

6 發展中物業

本集團於發展中物業之權益分析如下：

以港幣百萬元計算	2005	2004
成本		
一月一日	1,707	713
往年數字調整		
已撥充資本之租賃土地攤銷	18	8
租賃土地攤銷	(53)	(42)
重列	1,672	679
兌換調整	18	–
添置		
透過收購附屬公司	271	–
其他	1,323	1,224
已撥充資本之租賃土地攤銷	27	10
出售		
透過出售附屬公司	(520)	–
其他	(56)	(230)
租賃土地攤銷	(27)	(11)
轉撥至投資物業	(2)	–
轉撥至待售物業	(857)	–
賬面淨值		
十二月三十一日	1,849	1,672

7 租賃土地

本集團於租賃土地之權益為預付之營業租賃費，其賬面淨值分析如下：

以港幣百萬元計算	2005	2004
成本		
一月一日	1,596	1,194
兌換調整	13	-
添置		
透過收購附屬公司	30	-
其他	21	429
轉撥至投資物業	(8)	-
租賃土地攤銷	(34)	(27)
賬面淨值		
十二月三十一日	1,618	1,596

8 儲備

集團

以港幣百萬元計算	股份溢價	資本 贖回儲備	商譽	投資物業 重估儲備	滙率波動 儲備	普通儲備	保留溢利	總額
二零零四年一月一日，如以往呈報	24,782	19	(2,499)	523	(194)	182	12,860	35,673
往年數字調整								
投資物業公平價值變動 所產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(622)	(622)
租賃土地攤銷	-	-	-	-	-	-	(81)	(81)
所佔聯營公司 投資物業公平價值變動 產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(204)	(204)
租賃土地攤銷	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
物業、機器及設備調整	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
重列	24,782	19	(2,499)	523	(194)	182	11,936	34,749
所佔聯營公司儲備	-	-	-	1	(131)	-	-	(130)
所佔共同控制實體儲備	-	-	-	-	-	11	-	11
外幣換算差額	-	-	-	-	2	-	-	2
根據購股權計劃發行股份	66	-	-	-	-	-	-	66
因出售回撥儲備	-	-	5	-	(2)	(2)	-	1
撥自溢利	-	-	-	-	-	53	(53)	-
本公司股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	3,534	3,534
股息	-	-	-	-	-	-	(2,189)	(2,189)
二零零四年十二月三十一日	24,848	19	(2,494)	524	(325)	244	13,228	36,044

8 儲備 續

集團 續

以港幣百萬元計算	股份溢價	資本 贖回儲備	商譽	投資物業 重估儲備	投資重估 儲備	滙率波動 儲備	普通儲備	保留溢利	總額
代表									
二零零四年十二月三十一日									
已計入建議末期股息									34,290
建議二零零四年末期股息									1,754
									36,044

由下列公司保留之款項

本公司及附屬公司	24,848	19	(2,494)	-	-	6	226	8,133	30,738
共同控制實體	-	-	-	-	-	-	15	660	675
聯營公司	-	-	-	524	-	(331)	3	4,435	4,631
	24,848	19	(2,494)	524	-	(325)	244	13,228	36,044

以港幣百萬元計算	股份溢價	資本 贖回儲備	商譽	投資物業 重估儲備	投資重估 儲備	滙率波動 儲備	對沖儲備	普通儲備	保留溢利	總額
二零零五年一月一日，										
如以往呈報	24,848	19	(2,494)	524	-	(325)	-	244	14,199	37,015
往年數字調整										
投資物業公平價值變動										
所產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(661)	(661)
租賃土地攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	(87)	(87)
所佔聯營公司										
投資物業公平價值變動										
所產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(204)	(204)
租賃土地攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
物業、機器及設備調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
期初調整前重列	24,848	19	(2,494)	524	-	(325)	-	244	13,228	36,044
因採納香港會計準則第39號										
之期初調整	-	-	-	-	168	-	(152)	-	(54)	(38)
因採納香港會計準則第40號										
之期初調整	-	-	-	(524)	-	-	-	-	524	-
一月一日，重列	24,848	19	(2,494)	-	168	(325)	(152)	244	13,698	36,006

8 儲備 續

集團 續

以港幣百萬元計算	股份溢價	資本 贖回儲備	商譽	投資物業 重估儲備	投資重估 儲備	匯率波動 儲備	對沖儲備	普通儲備	保留溢利	總額
一月一日，重列	24,848	19	(2,494)	-	168	(325)	(152)	244	13,698	36,006
所佔聯營公司儲備	-	-	-	-	(67)	-	350	-	-	283
所佔共同控制實體儲備	-	-	-	-	-	-	40	-	-	40
外幣換算差額	-	-	-	-	-	158	-	-	-	158
金融工具現金流量對沖之收益	-	-	-	-	-	-	163	-	-	163
其他財務資產公平價值之虧損	-	-	-	-	(17)	-	-	-	-	(17)
撥自溢利	-	-	-	-	-	-	-	57	(57)	-
根據購股權計劃發行股份	16	-	-	-	-	-	-	-	-	16
本公司股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,989	3,989
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,412)	(2,412)
二零零五年十二月三十一日	24,864	19	(2,494)	-	84	(167)	401	301	15,218	38,226
代表										
二零零五年十二月三十一日										
已計入建議末期股息										36,472
建議二零零五年末期股息										1,754
										38,226
由下列公司保留之款項										
本公司及附屬公司	24,864	19	(2,494)	-	25	164	62	283	7,305	30,228
共同控制實體	-	-	-	-	-	-	3	15	996	1,014
聯營公司	-	-	-	-	59	(331)	336	3	6,917	6,984
	24,864	19	(2,494)	-	84	(167)	401	301	15,218	38,226

9 結算日後事項

二零零六年一月二十日，本公司分別就上海船廠土地發展項目第二期及第三期與中方達成合營協議及框架協議。據此，本公司同意就第二期及第三期分別作出總額約港幣二十三億七千萬元及約港幣三十五億三千萬元投資。

同期，本公司全資附屬公司出售一間物業公司之權益，代價為港幣六十一億八千萬元（可按完成交易的機制予以調整）。