

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

1. 一般資料

盈科大衍地產發展有限公司 (「本公司」) 及其附屬公司 (統稱為「本集團」) 主要業務為發展及管理物業及基建項目，以及投資香港及內地的物業。

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其證券於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市。本公司的註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

2. 編製基準及主要會計政策

a. 遵行會計實務準則

財務報表乃根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的適用《香港財務報告準則》(「HKFRS」) 及《香港公司條例》的披露規定而編製。編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下，除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

b. 編製財務報表的基準

除以公平價值計入損益表的金融資產及金融負債及按公平價值入賬的投資物業需作重估外，財務報表按歷史成本法作量度基準編製。

編製符合HKFRS規定的財務報表須運用若干關鍵會計估算。此外，管理層在運用本公司的會計政策中亦須作出判斷。涉及較高水平判斷或較為複雜者或所作出的假設及估算對該等綜合財務報表而言屬重大的有關範疇乃於附註3內披露。

於2005年，本集團採納新訂／經修訂的《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋 (「新訂HKFRSs」)，有關準則已於2005年1月1日或之後起計的會計期間生效。因此，於2004年12月31日的綜合資產負債表及截至2004年12月31日止年度的綜合損益表及綜合權益變動表的比較數字已根據新訂HKFRSs的相關規定重列。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

採納新訂HKFRSs的影響

於2005年，本集團採納下列與其業務相關的新訂／經修訂HKFRS：

HKAS 1	財務報表的呈列
HKAS 2	存貨
HKAS 7	現金流量表
HKAS 8	會計政策、會計估計的變更及差錯
HKAS 10	結算日後事項
HKAS 11	建築合約
HKAS 12	所得稅
HKAS 14	分類報告
HKAS 16	物業、廠房及設備
HKAS 17	租賃
HKAS 18	收益
HKAS 19	僱員福利
HKAS 21	外幣匯率變動的影響
HKAS 23	借貸成本
HKAS 24	關聯方披露
HKAS 27	綜合及獨立財務報表
HKAS 32	金融工具：披露及呈列
HKAS 33	每股盈利
HKAS 34	中期財務報告
HKAS 36	資產減值
HKAS 37	撥備、或然負債及或然資產

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

採納新訂HKFRSs的影響－續

HKAS 38	無形資產
HKAS 39	金融工具：確認及計量
HKAS 39 (修訂本)	金融資產及金融負債的過渡及初步確認
HKAS 40	投資物業
HKAS-Int 15	經營租約－優惠
HKAS-Int 21	所得稅－收回經重估的不需折舊資產
HKFRS 2	以股份支付的款項
HKFRS 3	業務合併
HKFRS 5	持作出售的非流動資產及終止營運業務
HK-Int 3	收入－發展中物業完工前的預售合約
HK-Int 4	租賃－香港土地租賃期的確定

採納新訂／經修訂HKASs 1、2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、21、23、24、27、33、34、36、37、38、HKAS-Int 15及HK-Int 4對本集團的會計政策並無構成重大改變。概括而言：

- － HKAS 1對財務報表的若干披露有所影響。
- － HKASs 2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、21、23、27、33、34、36、37、38、HKAS-Int 15及HK-Int 4對本集團的會計政策並無構成重大影響。
- － HKAS 24對關聯方的身分及若干其他關聯方交易披露構成影響。

會計政策的所有變動均已按照有關準則的過渡性規定作出調整，或若無過渡性規定，則已遵照HKAS 8的規定追溯應用。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

本集團採納新訂HKFRSs後，本集團的會計政策已作如下修改：

(i) 收益－發展中物業完工前的預售合約

HK-Int 3規定，發展中物業在完工前的預售收益僅於符合HKAS 18所規定的收益確認標準時方予確認。此舉導致本集團的收益及溢利確認政策出現變動，使發展中物業在完工前的預售收益及溢利於物業發展落成時方予確認，而先前的會計政策則按建築工程完成百分比確認收益及溢利。

上述變動在2005年的影響為港幣6.72億元的收益遞延確認及港幣8,300萬元的股東應佔溢利遞延確認。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣3.58分及港幣2.70分。

(ii) 投資物業

於過往年度，本集團投資物業重估的變動直接於物業重估儲備確認，惟就投資組合而言，倘有關儲備不足以彌補投資組合的虧絀，有關多餘部分於綜合損益表扣除。倘先前於綜合損益表確認的虧絀已撥回，撥回的部分於綜合損益表中確認為進項。計算個別投資物業的出售損益時，已計入有關重估儲備。

根據HKAS 40，投資物業公平價值的一切變動均以公平價值模式直接於綜合損益表內確認。此外，持作長期租賃或資本增值或上述兩種目的及並非由綜合集團旗下公司佔用的物業，則入賬列作投資物業。

因此，本集團最終控股公司電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的附屬公司（亦為本公司的同系附屬公司）所租用的物業已由物業、設備及器材重新分類為投資物業，並按公平價值入賬。由於追溯採納HKAS 40（獲HKAS 40的過渡性規定允許），將投資物業按2005年1月1日的市值重列及撥回先前作出的折舊費用，導致2005年1月1日的保留盈利增加港幣5.67億元。有關變動令2005年的股東應佔溢利減少港幣5.36億元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣23.12分及港幣17.44分。

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

(iii) 所得稅－收回投資物業重估金額

採納HKAS-Int 21後，導致有關計算投資物業重估所產生的遞延稅項負債的會計政策出現變動。有關遞延稅項負債乃按透過使用有關資產而收回賬面值所引致的稅項影響計算，惟於結算日有明確計劃出售物業者則屬例外。於過往年度，投資物業的賬面值預期透過銷售收回。

由於採納HKAS-Int 21的過渡性規定，重列遞延稅項支出，令自2004年結轉的保留盈利增加港幣8,800萬元。有關變動對2005年業績的影響為導致股東應佔溢利減少港幣300萬元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣0.12分及港幣0.09分。

(iv) 租賃土地重新分類

採納HKAS 17導致有關租賃土地分類的會計政策出現變動。預付款項已分類為經營租賃預付款項，並按租賃期間以直線法於綜合損益表中扣除，或於出現減值時，在綜合損益表扣除減值。於過往年度，租賃土地乃按成本減累計折舊及累計減值列賬。由於採納HKAS 17，因此於2004年12月31日，賬面值港幣1.55億元的租賃土地已由物業、設備及器材重新分類為租賃土地的權益。會計政策的變動並無對2005年或2004年股東應佔溢利造成重大影響。

(v) 商譽

採納HKAS 36、HKAS 38及HKFRS 3後，導致有關商譽的會計政策出現變動。截至2004年12月31日止，商譽乃按其估計可使用年期20年以直線法於綜合損益表內攤銷，並至少每年或於每逄出現減值跡象時進行減值評估。

根據HKFRS 3的規定，本集團自2005年1月1日起不再攤銷商譽。於2004年12月31日的累計攤銷已經撤銷，而商譽成本亦相應減少。截至2005年12月31日止年度及往後年間，本集團會每年及於有跡象顯示出現減值時檢討商譽是否出現減值。該變動令2005年股東應佔溢利增加港幣400萬元。每股基本及攤薄後盈利分別增加港幣0.18分及港幣0.14分。假使依照去年的會計政策計算，綜合資產負債表中的商譽會增加港幣400萬元。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

(vi) 金融資產及負債

採納HKASs 32及39後，可兌換債務負債部分的公平價值乃按同等不可兌換債務的市場利率釐定。此價值列作金融負債，並以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算，而發行可換股債務所得款項的有關餘額則分攤至換股權，並確認及計入股東權益。

追溯採納HKAS 32後，於2004年12月31日的可換股票據儲備增加港幣11.6億元，而於2004年12月31日的保留盈利及截至2004年12月31日止年度的股東應佔溢利則減少港幣8,500萬元，亦即2004年的額外財務費用。於2005年1月1日採納HKAS 39後，導致期初保留盈利增加港幣3,000萬元，亦即2004年融資成本的差額，此因使用攤銷成本法與過往年度使用的舊有計算方法比較所導致。採納HKASs 32及39對2005年業績的影響為導致股東應佔溢利減少港幣5,500萬元。每股基本盈利減少港幣2.34分，惟對每股攤薄後盈利無任何影響。由於採納HKASs 32及39，於2005年12月31日的綜合資產負債表中款額出現增減的項目如下：

港幣百萬元	於2005年12月31日
長期借款增加	1,803
應付同系附屬公司的可換股票據減少	(2,499)
	(696)
可換股票據儲備增加	769
股份溢價增加	37
保留盈利減少	(110)

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

(vii) 以股份支付的款項

採納HKFRS 2後，導致有關以股份支付款項的會計政策出現變動。於過往年度，電訊盈科或本公司授予本公司及其附屬公司僱員及董事的購股權的撥備並無於綜合損益表內列作支出。自2005年1月1日起，本集團購股權成本將於綜合損益表內扣除。作為過渡性規定，2002年11月7日之後所授出而於2005年1月1日前尚未歸屬的購股權成本已於有關期間的綜合損益表內追溯扣除。

由於採納HKFRS 2，確認先前期間的購股權成本後，於2005年1月1日的保留盈利減少港幣1,000萬元，而於2005年1月1日的其他儲備增加港幣1,000萬元。上述變動令2005年的股東應佔溢利減少港幣400萬元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣0.20分及港幣0.15分。

(viii) 持作出售的出售集團

根據準則條文，本集團自2005年1月1日起採納HKFRS 5。根據HKFRS 5，收購作轉售的附屬公司按賬面值與公平值減出售成本兩者的較低者列入綜合財務報表。截至2004年12月31日，該等附屬公司不綜合於本集團綜合賬目，只按成本減累計減值虧損列入綜合財務報表，採納HKFRS 5對2005年股東應佔溢利並無任何重大影響。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

採納新訂HKFRSs對2005年股東應佔溢利的主要影響概述如下：

港幣百萬元	2005年					總計
	HKASs 32及39	HKAS 40及 HKAS-Int 21	HKFRS 2	HKFRS 3	HK-Int 3	
截至2005年12月31日止年度						
股東應佔溢利增加／(減少)：						
發展中物業收益減少	—	—	—	—	(672)	(672)
已售發展中物業成本減少	—	—	—	—	571	571
一般及行政開支減少	—	31	—	—	—	31
折舊費用減少	—	4	—	—	—	4
出售固定資產收益減少	—	(586)	—	—	—	(586)
投資物業重估盈餘	—	16	—	—	—	16
融資成本增加	(55)	—	—	—	—	(55)
員工成本增加	—	—	(5)	—	—	(5)
商譽攤銷減少	—	—	—	4	—	4
稅項(增加)／減少	—	(4)	1	—	18	15
股東應佔溢利(減少)／增加總額	(55)	(539)	(4)	4	(83)	(677)
每股盈利(減少)／增加(港幣分)						
— 基本	(2.34)	(23.24)	(0.20)	0.18	(3.58)	(29.18)
— 攤薄後	—	(17.53)	(0.15)	0.14	(2.70)	(20.24)

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

採納新訂HKFRSs對於2005年12月31日的綜合資產負債表的主要影響概述如下：

港幣百萬元	2005年					總計
	HKASs 32及39	HKAS 40及 HKAS-Int 21	HKFRS 2	HKFRS 3	HK-Int 3	
於2005年12月31日						
資產增加／(減少)：						
投資物業增加	—	92	—	—	—	92
物業、設備及器材減少	—	(60)	—	—	—	(60)
發展中物業增加	—	—	—	—	721	721
商譽增加	—	—	—	4	—	4
負債減少／(增加)：						
銷售物業的已收訂金增加	—	—	—	—	(822)	(822)
即期稅項撥備減少	—	—	1	—	18	19
遞延稅項負債減少	—	84	—	—	—	84
長期借款減少	696	—	—	—	—	696
權益減少／(增加)：						
以股份支付的僱員報酬儲備增加	—	—	(15)	—	—	(15)
可換股票據儲備增加	(769)	—	—	—	—	(769)
股份溢價增加	(37)	—	—	—	—	(37)
保留盈利減少／(增加)	110	(116)	14	(4)	83	87
	—	—	—	—	—	—

財務報表附註

2005年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

採納新訂HKFRSs對截至2004年12月31日止年度綜合損益表所載比較數字的主要影響概述於下表。誠如上文所述，由於並非所有會計政策變動均已作出相應的追溯調整，因此截至2004年12月31日止年度的所列款項，未必可與本年度的所列款項進行比較。

港幣百萬元	2004年				總計
	HKAS 32	HKAS 40	HKFRS 2	HK-Int 21	
截至2004年12月31日止年度					
股東應佔溢利增加／(減少)：					
員工成本增加	—	—	(7)	—	(7)
折舊費用減少	—	24	—	—	24
投資物業重估虧絀	—	(205)	—	—	(205)
一般及行政開支增加	—	(31)	—	—	(31)
融資成本增加	(85)	—	—	—	(85)
遞延稅項減少／(增加)	—	187	—	(18)	169
股東應佔溢利減少總額	(85)	(25)	(7)	(18)	(135)
每股盈利減少(港幣分)					
— 基本	(4.87)	(1.44)	(0.38)	(1.05)	(7.74)
— 攤薄後	—	(1.00)	(0.26)	(0.73)	(1.99)

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

採納新訂HKFRSs對於2004年12月31日的綜合資產負債表的主要影響概述如下：

港幣百萬元	2004年					總計
	HKAS 32	HKAS 17	HKAS 40	HKAS-Int 21	HKFRS 2	
於2004年12月31日						
資產增加／(減少)：						
投資物業增加	—	—	1,106	—	—	1,106
物業、設備及器材減少	—	(155)	(688)	—	—	(843)
租賃土地權益增加	—	155	—	—	—	155
預付款項、按金及其他流動資產減少	—	—	(31)	—	—	(31)
負債減少：						
遞延稅項負債減少	—	—	—	88	—	88
長期借款減少	1,075	—	—	—	—	1,075
權益減少／(增加)：						
物業重估儲備減少	—	—	180	—	—	180
以股份支付的僱員報酬儲備增加	—	—	—	—	(10)	(10)
可換股票據儲備增加	(1,160)	—	—	—	—	(1,160)
保留盈利減少／(增加)	85	—	(567)	(88)	10	(560)
	—	—	—	—	—	—

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

其他新訂會計準則的影響

香港會計師公會已頒佈新訂及修訂的《香港財務報告準則》及《香港會計準則》，有關準則已於2005年12月31日或之後起計的會計期間生效。

(i) HKAS 19 (修訂本) — 僱員福利 (自2006年1月1日起生效)

此項修訂引入確認精算損益的其他方法。倘若多位僱主計劃的資料不足以應用界定福利會計處理方法，則可能須實施額外確認規定。此項修訂亦增添新披露規定。由於本集團不擬更改就確認精算損益所採納的會計政策，亦無參與任何多位僱主計劃，故採納此項修訂將僅影響賬目呈報的形式及披露內容。本集團將自2006年1月1日開始的年度期間採納是項修訂。

(ii) HKAS 39 (修訂本) — 預測集團內公司間交易的現金流量對沖會計處理方法 (自2006年1月1日起生效)

此項修訂令極有可能進行的集團內公司間交易的外幣風險列為綜合財務報表的對沖項目，條件是：(a)有關交易須以進行交易實體的功能貨幣以外的貨幣列值；及(b)外幣風險將影響綜合溢利或虧損。由於在2005年及2004年12月31日本集團並無任何可列為綜合財務報表對沖項目的集團內公司間交易，故此此項修訂不適用於本集團業務。

(iii) HKAS 39 (修訂本) — 選擇以公平價值入賬 (自2006年1月1日起生效)

此項修訂更改分類為按公平價值計入損益的金融工具的定義，並限制指定金融工具作為此種類別的一部分。管理層現時正在評估此項修訂對本集團財務報表構成的影響。

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

其他新訂會計準則的影響－續

(iv) HKAS 39及HKFRS 4(修訂本)－財務擔保合約(自2006年1月1日起生效)

此項修訂規定已作出的財務擔保(該等實體以往宣稱為保險合約者除外)初步按公平價值確認,其後則按下列兩項的較高者計算:(a)所收取及遞延相關費用的未攤銷結餘;及(b)用以繳付於結算日的承擔的開支。管理層已考慮HKAS 39及HKFRS 4的修訂,並確認該等修訂不適用於本集團。

(v) HKFRS 7－金融工具:披露及HKAS 1的補充修訂－財務報表呈報－資本披露(自2007年1月1日起生效)

HKFRS 7引入增加金融工具資料的新披露規定。此項修訂規定金融工具風險的質量及數量資料披露,包括有關信貸風險、流通風險及市場風險的指定最低披露項目,如市場風險的敏感度分析。此項修訂取代HKAS 30－銀行及相類似金融機構的財務報表披露,以及HKAS 32－金融工具:披露及呈列的披露規定。此項修訂適用於所有根據HKFRS作出報告的實體。HKAS 1的修訂規定須披露實體的資金水平,以及其管理資本方法。本集團已評估HKFRS 7的影響及HKAS 1的修訂,並認為主要增加的披露為市場風險的敏感度分析及修訂HKAS 1後所規定的資本披露。本集團將自2007年1月1日開始的年度期間採納HKFRS 7及HKAS 1的修訂。

(vi) HKFRS-Int 4－釐定安排是否包括租賃(自2006年1月1日起生效)

HKFRS-Int 4規定根據安排內容釐定安排是否包括租賃。此項準則須評估:(a)達成安排是否須視乎使用某一特定資產或多項資產(該資產);及(b)該項安排是否附帶使用該項資產的權利。管理層現正評估HKFRS-Int 4對本集團業務構成的影響。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

c. 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司 (除收購作轉售的未綜合附屬公司外 (見附註2(b)(viii))) 每年截至12月31日止的財務報表。集團內部的結餘及交易，以及集團內部交易產生的未變現溢利已於編製綜合財務報表時抵銷。為符合本集團所採納的政策，本集團已對附屬公司的會計政策進行必要的更改。

在附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損撥備於本公司的資產負債表列賬。附屬公司的業績按已收及應收股息由本公司入賬。

誠如2004年財務報表附註2(d)所述，考慮到本集團收購及獨家持有本公司若干附屬公司的目的乃為於不久將來作出售用途，對該等附屬公司的投資將列作持作出售的出售集團，並於2005年12月31日按賬面值與公平價值減出售成本兩者的較低者列賬。於該等附屬公司的投資於綜合資產負債表的流動資產項下列為「於持作出售的未綜合附屬公司的投資」，賬面值約為港幣4,500萬元 (2004年：港幣5,100萬元)。

2. 編製基準及主要會計政策－續

d. 收益確認

倘交易可為本集團帶來經濟利益，以及能可靠地計算有關的收益及費用（倘適用），收益則以下列基準在損益表內確認：

(i) 銷售物業

銷售落成物業所產生的收益及溢利於訂立具法律約束力的無條件銷售合約後確認，根據該等合約，有關物業的受益權益連同所有權的重大風險及回報均轉讓予買方。

根據HK-Int 3規定，就發展中物業完工前的預售合約（凡於2005年1月1日或之後訂立具法律約束力的無條件銷售合約）而言，有關收益及溢利於發展項目完工且其所有權重大風險及回報已轉讓後，方予確認。在此之前，來自買方的訂金及分期付款款項列為流動負債。

就發展中物業完工前的預售合約（凡於2005年1月1日之前訂立具法律約束力的無條件銷售合約）而言，倘HK-Int 3的過渡性規定許可，有關收益及溢利將繼續在上述合約已簽訂及交換後確認，並以建築項目完成的百分比為基準（建築工程須進展至可合理確定最終變現溢利的階段），基準為總估計溢利按整個建築期攤分以反映發展項目的進度。來自買方的訂金及分期付款款項將從該發展中物業中扣除。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

d. 收益確認－續

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下投資物業的應收租金收入，於租約年期所涵蓋的會計期間內分期按同等比例在損益表確認，除非其他基準更能代表租賃資產所產生的收益模式，則作別論。授出的租賃優惠在損益表內確認，作為總應收租金淨額的必需部分。或然租金於賺取有關租金的會計期間內確認為收入。

(iii) 合約收益

來自定價合約的收益乃按竣工的百分比予以確認，百分比乃參考現時工作的估計價值佔總合約收益的百分比而計算。

(iv) 利息收入

銀行存款的利息收入乃參照銀行結存本金及適用利率以實際利率法按時間比例累計。

2. 編製基準及主要會計政策－續

e. 經營租賃

倘出租人並無轉讓擁有權的全部風險及利益，有關租賃資產列作經營租賃處理。

(i) 以經營租賃持作使用的資產

倘本集團出租經營租賃的資產，有關資產會按其性質列入資產負債表，詳情載於附註2(g)。經營租賃產生的收益，會根據本集團的收益確認政策予以確認，詳情載於附註2(d)(ii)。

(ii) 經營租賃費用

租賃的大部分所有權風險及回報由承租人保留並列作經營租賃處理。根據經營租賃作出的付款(扣除任何來自承租人的優惠)於租賃期間按直線法在損益表中支銷。

根據經營租賃持有的租賃土地支付的首期付款於資產負債表中列為經營租賃預付款項，並在租賃期間以直線法於損益表內攤銷，或於出現減值時，將減值在損益表內支銷。

倘發展租賃土地的意向明確且已採取行動，則根據經營租賃持作出售的租賃土地重新列為發展中物業，而經營租賃攤銷則資本化並列入發展中物業，直至該發展項目完工。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

f. 物業、設備及器材及折舊

物業、設備及器材均按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(h))在資產負債表內入賬。資產成本即其購買價加上按設定用途令資產安設於營運地點及達致可營運狀況的任何直接應佔成本。其後已獲確認物業、設備及器材的相關開支將計入資產賬面值，並按資產原本剩餘可用年期折舊，而該資產在未來應可為本集團帶來超出現有資產原定估計表現標準的經濟效益。至於其後產生的所有其他開支，如維修保養及翻修檢查等費用，均於所產生的期間確認為開支。

折舊根據下列年率以直線法於其估計可用年期撇銷其成本：

其他設備及器材	2至10年
---------	-------

退廢或出售物業、設備及器材所產生的盈虧乃按出售估計所得款項淨額與資產賬面值的差額釐定，並於退廢或出售當日在損益表內確認。

2. 編製基準及主要會計政策－續

g. 投資物業

凡持作長期租賃或資本增值或上述兩種目的及並非由綜合集團旗下公司佔用的物業，則入賬列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及根據融資租賃持有的樓宇。倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，則分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃亦作為融資租賃入賬。

投資物業最初按成本入賬，包括相關交易成本。於首次確認後，投資物業乃按公平價值於資產負債表中列賬。公平價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值法根據國際估值準則委員會發出的指引執行，且每年由獨立外部估值師編製或檢討。投資物業的公平價值反映(其中包括)來自現有租賃的租金收入，及在現時市況下未來租賃的租金收入假設。公平價值亦反映，在類似基準下該等物業預期的任何現金流出。投資物業重估所產生的公平價值變動於損益表內確認。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，方於資產的賬面值中計入。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

h. 資產減值

內部及外來資料已於各結算日獲審閱以識別下列資產可能減值或先前已確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 租賃土地的權益；
- 物業、設備及器材；
- 商譽；及
- 於附屬公司的投資。

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被評估。若資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損會在損益表內確認。可收回金額以資產的公平價值減出售成本或使用價值兩者的較高者為準。於評估減值時，資產將按單獨可識辨現金流入(現金產生單位)的最低層次組合。

(i) 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高值。公平價值減出售成本指買賣雙方在知情自願情況下以公平交易原則出售資產所得扣除出售成本後的款項。於評估使用價值時，估計的未來現金流量會以現時市場評估的貨幣時值及反映該資產特定的風險的稅前貼現率折讓為其現值。

(ii) 減值虧損逆轉

倘出現釐定可收回金額的估計變動，資產(除商譽外)的減值虧損將會逆轉。

減值虧損的逆轉限於過往年度並無確認任何減值虧損的情況下所釐定的資產賬面值。減值虧損逆轉會於逆轉確認的年度計入損益表。

2. 編製基準及主要會計政策－續

i. 發展中物業

發展中物業指在建築中的土地及樓宇的權益。在發展中的長期持有物業按成本扣除任何減值撥備後列賬。

已作預售且於2005年1月1日前已訂立預售合約的發展中銷售物業按成本加應佔溢利，減任何可預見虧損、已收銷售訂金和已收及應收分期付款款項列賬（見附註2(d)(i)）。

作銷售用途而尚未開始預售或於2005年1月1日或之後訂立預售合約的發展中物業，乃按成本及估計可變現淨值兩者的較低值列賬。成本包括原本土地收購成本、土地使用權成本、租賃土地預付款項、所產生建築開支及關於該等物業的其他直接發展成本，包括租賃土地的攤銷及在發展物業建築完成前直接關於開發的貸款所產生的利息。可變現淨值於參照在一般業務過程中出售物業的銷售所得款項後釐定，並減去所有結算日後的估計銷售開支，或由管理層根據當時市況作出估計。

就長期持有的發展中物業而言，物業於完成時將撥入物業、設備及器材或投資物業。

已預售或擬作出售而發展項目預期將於結算日起計一年內完工的發展中銷售物業，分類作流動資產。

財務報表附註

2005年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

j. 商譽

商譽指本集團收購可辨認淨資產及負債的成本超出收購當日本集團應佔該等資產及負債公平價值的部分。直至2004年12月31日止，收購所產生的商譽已作資本化並按直線法根據其可用經濟年期20年予以攤銷，並於每個結算日或出現減值跡象時進行評估。

本集團自2005年1月1日起不再攤銷商譽，於2004年12月31日的累計攤銷已經撤銷，而商譽成本亦相應減少。自2005年1月1日起，商譽每年或當有減值跡象時進行測試並按成本減去累計減值虧損列賬。就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。出售某個實體或業務單位的盈虧則包括與被出售實體或業務單位有關的商譽的賬面值。

k. 金融工具及衍生工具

可兌換債務負債部分的公平價值乃按同等不可兌換債務的市場利率釐定。此價值在因債務到期或兌換而註銷之前按攤銷成本基準入賬列作負債而有關餘額則分攤至換股權，並於扣除所得稅影響後確認及計入股東權益。金融負債的賬面值乃按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。

本集團的租金擔保合約於訂立時按公平價值於損益賬內列作金融負債，並按訂立合約當日的公平價值初步確認，其後於每個結算日按公平價值重新計算。金融負債公平價值的變動在損益表內確認。

2. 編製基準及主要會計政策－續

1. 附屬公司

附屬公司為一家本公司直接或間接持有超過一半已發行股本，或控制超過一半投票權，或控制其董事會組成的公司。倘本公司有能力直接或間接控制一家公司的財政及營運政策時(藉以自其業務得益)，將會把該公司當作為受控制附屬公司。

在附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損(見附註2(h))於本公司的資產負債表列賬。附屬公司的業績(以已收及應收的股息為限)於結算日由本公司確認。

m. 持作出售未綜合附屬公司

為了轉售而收購及獨家持有的附屬公司不綜合入賬，並於綜合資產負債表中分類為持作出售未綜合附屬公司。持作出售未綜合附屬公司分類為流動資產，原因為通常情況下其出售有望在一年內完成，或倘出現本集團無法控制的事件或情況，而本集團仍出售此等附屬公司時，出售可能會在更長時間內完成。於持作出售未綜合附屬公司的投資按賬面值與公平價值減出售成本兩者的較低值列賬。

n. 建築合約

合約收益的會計政策已於上文附註2(d)(iii)載述，而建築成本將於產生時確認。當能可靠地估計建築合約的結果時，合約成本乃按有關合約於結算日的完成進度確認為開支。當總合約成本可能超過總合約收入時，預計的虧損將即時確認為開支。如未能可靠地估計建築合約的結果，收益確認僅以合約成本應可收回者為限，而合約成本乃確認為該等成本產生期間內的一項開支。

於結算日時正在進行中的建築合約已按所產生的成本淨額，加上已確認溢利減已確認虧損及所進行工程的估計值(包括進度發票)在資產負債表列賬，並於資產負債表內以「合約工程客戶欠付款項總額」(一項資產)或「合約工程結欠客戶款項總額」(一項負債)呈列(以適用者為準)。根據合約就已進行工程開出而客戶仍未付款的進度發票，則納入資產負債表內「預付款項、按金及其他流動資產」一項中。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

o. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行及手頭的現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款及其他短期高度流通投資，減去須於要求時償還且構成本集團現金管理不可或缺部分的銀行透支及須於墊付日期起計三個月內償還的銀行墊款。短期高度流通投資是指可即時轉換為已知現金金額及於購入時將於三個月內期滿的投資，其涉及的價值改變風險不大。

p. 撥備及或然負債

有關未能確定時間或金額的負債撥備，會於本公司或本集團因過往事件而具有現行法定或推定債務及可能需用資源以清償債務，以及可就債務金額作出可靠評估時確認。撥備會於各結算日審閱及調整以反映現時清償債務所需金額的最適當估計。倘貨幣時值屬重大，撥備將按預期用以清償債務的開支現值列賬。

倘不需要消耗資源，或其責任金額未能可靠地衡量而未有入賬，則有關負債會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。可能承擔的負債是否存在僅會視乎一項或多項事件會否發生才能確認，並會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。

q. 借款成本

借款成本於產生時在損益表內列作開支，惟直接用於一項資產 (須經長時間方能達致其預定用途或方能出售) 的收購、建造或生產而作資產化者除外。

屬於合資格資產成本一部分的借款成本在資產產生開支、借款成本產生及使資產投入原定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資產化。在使合資格資產投入原定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借款成本便會暫停或停止資產化。

有關借款的折讓或溢價、有關安排借款所產生的輔助成本，以及外幣借款所產生的匯兌差額乃視作利息成本的調整，並於借款期間確認為開支。

2. 編製基準及主要會計政策－續

r. 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款項轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款項列入應收賬款及預付款項、按金及其他流動資產。

貿易及其他應收款項初步以公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回應收款項時，即就貿易及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產的賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。撥備金額在損益表確認。

s. 利得稅

年內利得稅包括本年及遞延稅項。利得稅於損益表內確認。

- (i) 本年稅項乃年內就應課稅收入預期支付的稅項，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者，以及就往年的應付稅項作出任何調整。
- (ii) 遞延稅項資產及負債乃因分別就財務報告及稅基計算的資產及負債賬面金額兩者間的可扣除及應課稅臨時差額而產生。遞延稅項資產亦源自未動用的稅項虧損及未動用的稅項減免。

所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以日後可能產生應課稅溢利讓有關資產用作抵銷為限。

遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債賬面金額預期變現或結算方式釐定，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者。遞延稅項資產及負債不予折讓。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

t. 僱員福利

- (i) 就僱員年內為本集團提供有關服務而產生的薪金、年終花紅、年假、度假旅費及本集團就非貨幣福利而承擔的費用，均於年內記賬。倘支付或償還的款項已經遞延而其影響重大，則因應僱員截至結算日提供的服務而產生的估計負債提供撥備。
- (ii) 本集團為其僱員設有界定利益及界定供款退休金計劃 (包括強制性公積金)，該等計劃由電訊盈科經營，而其資產一般由獨立信託管理基金持有。該等計劃的資金一般來自有關公司 (包括本集團) 及僱員本身 (於若干情況下) 於考慮獨立合資格精算師的推薦意見後繳納的款項。

本集團向界定供款退休金計劃繳交的供款於與當期供款有關的損益表內確認為開支。根據界定供款退休金計劃，僱主均須按計劃規定指明的比率向計劃供款。倘僱員於僱主供款未悉數歸屬並轉為既得利益前退出計劃，沒收的供款將用作撇銷本集團應作出的供款。

於電訊盈科經營的界定利益退休金計劃中，本集團負責其應佔的退休金成本部分。界定利益退休金計劃的退休金成本使用「預測單位信託法」計算。根據此方法，提供界定福利的成本將根據對計劃每年進行全面評估的精算師的意見，按僱員的服務年限，將一般成本攤分，並撥入損益表。界定利益計劃福利責任乃根據參照外匯基金債券結算日市場收益率釐定的利率，按估計未來現金流出量的現值計算，而有關債券的到期日與該責任的到期日相若。計劃資產以公平價值計算。若精算收益及虧損超過界定利益福利責任的現有價值或計劃資產的公平價值 (以較高者為準) 的百分之十，精算收益及虧損則按參與僱員的預期平均剩餘服務年限在損益表確認。過往服務成本則以直線基準按界定利益歸屬為既得利益的平均年期確認為開支。

2. 編製基準及主要會計政策－續

t. 僱員福利－續

(iii) 本集團與電訊盈科設有購股權計劃，僱員(包括董事)可據此獲授購股權以指定的行使價認購本公司或電訊盈科股份。僱員為獲授購股權而提供服務的公平價值在損益表中確認為員工成本，而相應的增加在股本項下的僱員股份報酬儲備確認。已授購股權的公平價值於批授日期按三項式購股權定價模式計算，並加以考慮授出購股權的條款及條件。當僱員可無條件享有該等購股權時，將購股權的公平價值在各自歸屬期內攤分。於各結算日，本集團會修改其對預計將歸屬的購股權數目的估計。對原始估計的修改所造成的影響(如有)將於損益表中確認，並相應調整餘下歸屬期內的僱員股份報酬儲備。於歸屬日，對確認為員工成本的金額作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目(並相應調整僱員股份報酬儲備)。股本金額將在僱員股份報酬儲備中確認，直至購股權獲行使(此時股本金額轉入股份溢價賬)或購股權到期(此時股本金額直接撥入保留溢利)。於2002年11月7日之前授出或於2004年12月31日或之前歸屬的購股權，因毋須遵守HKFRS 2的規定，故不會列作開支。倘購股權獲行使，則已收所得款項於扣除任何直接應佔交易成本後計入股本(面值)及股份溢價中。

u. 外幣換算

組成本集團的各公司以其營運的基本貨幣(「功能貨幣」)存置其賬目及紀錄。綜合財務報表以港元列值，港元為本公司的功能及呈報貨幣。

在個別公司的財務報表中，年內以其他貨幣進行的交易乃按交易日期適用的兌換率換算為各自的功能貨幣。以其他貨幣為單位的貨幣資產及負債乃按結算日生效的適用兌換率換算為各自的功能貨幣。所有匯兌盈虧撥入損益表處理。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策－續

u. 外幣換算－續

就編製該等綜合財務報表而言，以港元以外功能貨幣計算的個別公司財務報表按下列方式換算為港元：

- (i) 各公司資產負債表的資產與負債均按結算日的收市匯率換算為港元；
- (ii) 各公司損益表的收入及支出乃按有關年度的平均兌換率換算；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額確認為股本的獨立部分。

於綜合賬目時，因換算海外實體投資淨值而產生的匯兌差額計入股本項下的貨幣換算儲備。倘出售海外業務，則有關匯兌差額將在綜合損益表中確認為銷售盈虧的一部分。

v. 分類報告

每項分類乃本集團一項可作區別的組成部分，主要為從事提供特定產品或服務(業務分類)，或於個別的經濟環境下提供產品或服務(地區分類)，此乃按與其他分類不同的風險及回報而分類。

與本集團的內部管理及財務申報一致，本集團選擇業務分類資料作為首要報告形式及地區分類資料為次要報告形式。

w. 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內，於綜合財務報表內列為負債。

3. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理的預測。

a. 管理層已對本集團所採用的會計政策作出判斷。該等判斷對財務報表內確認的金額影響極為重大，詳見下文論述。

(i) 金融工具

本集團已採用HKAS 32及HKAS 39，導致可兌換債務負債部分的公平價值乃按同等不可兌換債務的市場利率釐定。此價值入賬列作金融負債並按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。管理層已就同等不可兌換債務的市場利率作出判斷，並將用實際利率計算融資成本。

(ii) 持作出售的未綜合附屬公司

本集團已作出判斷，認為不適合將本集團為轉售目的而收購及獨家持有的附屬公司綜合入賬。於收購時，管理層計劃自收購日期起計一年內出售該等附屬公司。雖然先前的出售協議已於年內到期，惟管理層認為，不將該等附屬公司綜合入賬仍屬適當，原因為於結算日後已訂立一項有關出售該等附屬公司並具約束力的合約，而銷售所得款項將於2006年分期收取（詳情見附註19）。

(iii) 出售電訊盈科中心

根據於2004年12月21日訂立的正式物業買賣協議（「物業買賣協議」），於完成出售事項後，本集團已擔保自出售事項完成日期起計五年期間，向買家支付為數約港幣1,330萬元的月租淨額。本集團認為，與物業擁有權相關的重大風險及回報均已轉讓予買家，蓋因租金可能不足以彌補擔保月租淨額，但不足的金額（如有）與出售收益總額港幣28.08億元相比將不屬於重大。物業買賣協議已於2005年2月7日完成。

財務報表附註

2005年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

3. 關鍵會計估算及判斷－續

- b. 本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(i) 收益確認

如其他某些香港的物業發展商，本集團按「竣工的百分比」確認於2005年1月1日前訂立的預售合約所涉及的預售發展中物業所產生的收益。按「竣工的百分比」確認收益及營銷成本需本集團估算整個項目的營銷總額與總成本及物業完成進度。本集團就估算預售物業完成進度及完成有關進度將產生的預計成本作出若干假設，該等假設的變動有可能對財務報表產生重大影響。

(ii) 投資物業估值

公平價值的最佳憑證為相類似的租賃及其他合約在活躍市場的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會考慮(i)外聘專業估值師按公開市值法進行的投資物業估值的資料，以及(ii)其他主要假設，包括所收取的合約租金及預期未來市場租金，以釐定投資物業的公平價值。

(iii) 租金擔保撥備估算

採納新訂HKASs 32及39後，電訊盈科中心的租金擔保乃按公平價值列作金融負債並計算損益。公平價值的最佳憑證為相類似的租賃及其他合約在活躍市場的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。本集團公平價值的估算乃根據對收取的合約租金、未來市場租金、佔有率、保養成本及適當貼現率的估算而作出。在作出判斷時，本集團考慮外聘專業估值師所進行的估值，並以貼現現金流量估值法釐定租金擔保的公平價值。

3. 關鍵會計估算及判斷－續

(iv) 商譽減值

根據附註2(b)(v)所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用有關商譽所依附的現金產生單位的未來現金流量及適當貼現率估算。

(v) 撥備

根據數碼港計劃協議(附註15(a))，香港特別行政區(「香港特區」)政府有權根據數碼港計劃協議若干條款及條件的規定，收取銷售數碼港計劃住宅部分所產生現金流量盈餘約百分之六十五的款項。支付香港特別行政區政府款項的撥備計入發展中物業列作成本。有關撥備乃根據數碼港計劃的住宅部分的估計銷售所得款項及估計發展成本而作出，並構成數碼港計劃的部分發展成本。倘本集團對預計未來銷售所得款項及發展成本的估算有任何變動，或會對將予作出的撥備構成影響並相應影響本集團來自數碼港計劃的溢利。

(vi) 遞延稅項

遞延稅項負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延稅項資產僅在日後可能產生應課稅溢利讓臨時差額用作抵銷時予以確認。在評估需予確認的遞延稅項資產金額時，本集團會考慮未來應課稅收入及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收入及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉經營虧損淨額的稅務利益的時間及能力範疇，將會對錄得的遞延稅項資產淨值及稅項開支作出調整。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

4. 營業額

營業額包括在以下業務確認的收益：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
物業發展	4,821	5,415
物業投資	233	358
其他業務	73	58
	5,127	5,831

5. 分類資料

分類資料的呈列按本集團的業務及地區(香港及內地)分類。業務分類資料會被選為首要報告形式，原因為此與本集團的內部財務報告形式一致。

a. 業務分類

本集團包括下列主要業務分類：

- 物業發展主要指香港的數碼港計劃。
- 物業投資指位於香港及北京的物業投資。
- 其他業務包括物業管理部門，負責提供物業管理、設施管理、企業服務及資產管理服務。

5. 分類資料－續

a. 業務分類－續

	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年
港幣百萬元	(重列)									
營業額										
對外收益	4,821	5,415	233	358	73	58	—	—	5,127	5,831
分類間收益	—	—	—	—	37	66	(37)	(66)	—	—
總收益	4,821	5,415	233	358	110	124	(37)	(66)	5,127	5,831
業績										
分類業績	548	551	104	20	2	(32)	—	—	654	539
未分配公司開支									(33)	(58)
利息收入									222	8
融資成本									(127)	(172)
於持作出售的未綜合 附屬公司的投資減值									(6)	(4)
除稅前溢利									710	313
稅項									(113)	39
本公司股東應佔溢利									597	352

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

5. 分類資料－續

a. 業務分類－續

	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年
港幣百萬元				(重列)						(重列)
其他資料										
本年度產生的資本										
開支 (包括固定資產)	—	—	7	173	6	3	—	—	13	176
折舊及攤銷	—	—	8	6	3	5	—	—	11	11
計入 / (扣減) 損益表的投資										
物業重估盈餘 / (虧絀)	—	—	16	(205)	—	—	—	—	16	(205)
於損益表中確認的減值虧損	—	—	—	—	6	4	—	—	6	4
呆賬撥備	—	—	—	—	7	—	—	—	7	—
僱員購股權權益	—	—	—	—	5	7	—	—	5	7
資產										
分類資產	13,417	11,991	3,804	6,673	72	82	—	—	17,293	18,746
於持作出售的未綜合										
附屬公司的投資									45	51
未分配公司資產									3,306	923
綜合總資產									20,644	19,720
負債										
分類負債	12,534	11,907	437	714	52	41	—	—	13,023	12,662
未分配公司負債									1,864	2,617
綜合總負債									14,887	15,279

5. 分類資料－續

b. 地區分類

本集團的業務主要在香港及內地這兩個經濟環境中管理及經營。按地區分類呈列資料時，分類收益乃按營運地區呈列。分類資產及資本開支會按資產的所在地區呈列。

	來自外來客戶收益		分類資產		年內產生的資本開支	
	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年
港幣百萬元				(重列)		
香港	4,915	5,630	16,877	16,045	6	163
內地	212	201	3,767	3,675	7	13
	5,127	5,831	20,644	19,720	13	176

6. 融資成本

	本集團	
	2005年	2004年
港幣百萬元		(重列)
		(附註2(b)及35)
利息支出：		
須於五年內悉數償還的銀行貸款	—	10
須於五年內悉數償還的其他貸款	—	29
須於五年後悉數償還的可換股票據(附註21)	127	133
	127	172

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

7. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年 (重列) (附註2(b))
計入：		
總租金收入	233	358
減：開支	(21)	(54)
重估投資物業的盈餘／(虧絀)	16	(205)
出售投資物業收益	8	—
扣除：		
已售物業成本	4,119	4,665
折舊，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	—
— 一般及行政開支	10	8
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	43	52
— 一般及行政開支	86	89
界定利益退休金計劃供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	—
界定供款退休金計劃供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	3	3
— 一般及行政開支	3	5
核數師酬金		
— 現年度	2	2
經營租賃租金		
— 土地及樓宇	3	3
— 器材	2	1
根據購股權計劃自董事及僱員所得的服務價值	5	7
呆賬撥備	7	—
商譽攤銷	—	3

8. 董事酬金

a. 本集團年內支付的現金及現金等值項目

港幣千元	本集團 2005年				本集團 2004年			
	薪金、津貼、 其他津貼及 董事袍金		花紅	退休金 計劃供款	薪金、津貼、 其他津貼及 董事袍金		花紅	退休金 計劃供款
	實物利益	董事袍金			實物利益	董事袍金		
執行董事								
李澤楷 (附註(i))	—	—	—	—	—	—	—	—
袁天凡 (附註(i))	—	—	—	—	—	—	—	—
李智康	—	11,000	7,904	904	—	10,000	7,800	827
艾維朗 (附註(i))	—	—	—	—	—	—	—	—
翟迪強 (附註(i))	—	—	1,600	—	—	—	—	—
陳進思 (附註(ii))	—	2,891	2,379	243	—	—	—	—
顏金施 (附註(ii))	—	2,891	4,216	253	—	—	—	—
非執行董事								
盛智文博士, GBS, JP	150	—	—	—	87	—	—	—
獨立非執行董事								
詹伯樂, OBE, JP	200	—	—	—	108	—	—	—
張建標	200	—	—	—	50	—	—	—
曾令嘉	150	—	—	—	100	—	—	—
王于漸教授, SBS, JP	200	—	—	—	100	—	—	—
總額	900	16,782	16,099	1,400	445	10,000	7,800	827

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

8. 董事酬金－續

a. 本集團年內支付的現金及現金等值項目－續

- (i) 就本集團最終控股公司電訊盈科有限公司僱用的執行董事而言，彼等的酬金由電訊盈科承擔。此外，本公司已於2005年向翟迪強支付花紅。因此，2004年的比較數字已經修訂，由電訊盈科僱用的有關執行董事不會包括在內，而彼等的酬金亦由電訊盈科承擔。
- (ii) 於2005年8月18日獲委任為執行董事。上表所載酬金為全年酬金金額。
- (iii) 截至2005年12月31日止年度的董事酬金總額 (包括已攤銷股份報酬) 為港幣3,900萬元 (2004年：港幣2,300萬元)。
- (iv) 於2005年及2004年，各董事概無放棄收取酬金的權利。

8. 董事酬金－續

b. 股份報酬

就電訊盈科聘用的執行董事而言，彼等於購股權計劃項下的服務價值乃由電訊盈科承擔，故並無載入下表。

		本集團							
		2005年							
授出日期	購股權 行使價	年初	已行使		年終	已歸屬 購股權數目	計入		
		未行使 購股權/ 在外流通 股份數目	購股權/ 已轉讓 股份數目	未行使 購股權/ 在外流通 股份數目	損益表的 股份報酬 (附註(ii))		已變現利益 (附註(i))		
		港幣元				港幣千元		港幣千元	
執行董事									
李智康	2003年7月25日	4.35	5,000,000	—	5,000,000	3,333,333	2,745	—	
	2005年2月8日	4.475	1,000,000	—	1,000,000	—	660	—	
陳進思	2003年7月25日	4.35	210,000	—	210,000	140,000	188	—	
顏金施	2003年7月25日	4.35	240,000	—	240,000	160,000	215	—	
							3,808	—	

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

8. 董事酬金－續

b. 股份報酬－續

		本集團 2004年						
		年初		年終			計入	
		未行使	已行使	未行使	已歸屬	損益表的		
		購股權／	購股權／	購股權／	購股權數目	股份報酬		
授出日期		在外流通	已轉讓	在外流通		已變現利益		
		股份數目	股份數目	股份數目		(附註(ii))	(附註(i))	
		行使價				港幣千元	港幣千元	
		港幣元						
執行董事								
李智康	2003年7月25日	4.35	5,000,000	—	5,000,000	1,666,666	3,725	—
							3,725	—

(i) 已變現利益

於2005年及2004年，概無董事行使任何購股權。已變現利益指有關股份於轉讓日期的市值。

(ii) 計入損益表的股份報酬

股份報酬採用三項式購股權定價模式計算購股權於授出日期的公平價值。股份報酬按照相關購股權的歸屬期於損益表內攤銷。有關數字不代表可變現收益，蓋因可變現收益受電訊盈科股價表現、歸屬期及行使時機等多項因素的綜合影響。

9. 五位最高薪僱員

- a. 於本集團五位最高薪人士中，其中三位董事(2004年：一位)的酬金詳情載於附註8。其餘兩位最高薪個別人士(2004年：四位)的酬金詳情如下：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
薪金及其他短期僱員福利	7	10
花紅	3	4
受僱後福利	1	1
	11	15
股份報酬的會計調整(附註(i))	—	—
	11	15

- (i) 以股份支付的報酬的會計調整，涉及使用三項式購股權定價模式計算根據電訊盈科的購股權計劃授予若干董事購股權的公平價值。上表所載數字不代表可變現收益，蓋因可變現收益受電訊盈科股價表現、歸屬期及行使時機等多項因素的綜合影響。
- (ii) 就電訊盈科僱用的執行董事而言，彼等的酬金由電訊盈科承擔。此外，本公司已於2005年向翟迪強支付花紅。因此，2004年的比較數字已經修訂，由電訊盈科聘用的有關執行董事不會包括在內，而彼等的酬金亦由電訊盈科承擔。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

9. 五位最高薪僱員－續

b. 其餘兩位個別人士 (2004年：四位) 的酬金介乎以下酬金範圍：

	本集團 個別人士人數	
	2005年	2004年
港幣2,800,001元-港幣2,900,000元	—	1
港幣2,900,001元-港幣3,000,000元	—	1
港幣3,800,001元-港幣3,900,000元	—	1
港幣5,100,001元-港幣5,200,000元	1	—
港幣5,300,001元-港幣5,400,000元	—	1
港幣5,700,001元-港幣5,800,000元	1	—
	2	4

有關僱員 (其酬金詳情載於上文) 包括年內亦為附屬公司董事的高級行政人員。於2005年及2004年，各董事概無放棄收取酬金的權利。

10. 稅項

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十七點五(2004年：百分之十七點五)作出撥備。

內地稅項則根據本年度估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

	本集團	
	2005年	2004年 (重列) (附註2(b)及35)
港幣百萬元		
香港利得稅		
— 現年度撥備	95	79
— 過往年度超額撥備	(1)	—
遞延稅項有關的臨時差異的產生及撥回(附註28)	19	(118)
總計	113	(39)

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

10. 稅項－續

稅項費用與本集團按適用稅率計算的會計溢利的對賬表如下：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年 (重列) (附註2(b)及35)
除稅前溢利	710	313
按稅率百分之十七點五計算	124	55
毋須課稅收入	(40)	(6)
不得就稅項扣除的開支	34	23
動用先前尚未確認的稅務虧損	(21)	—
尚未確認的稅務虧損	—	5
過往年度超額撥備	(1)	—
在內地經營的附屬公司稅率不同的影響	17	(37)
透過銷售收回的投資物業遞延款項負債撥回	—	(79)
稅項費用	113	(39)

11. 股息

港幣百萬元	2005年	2004年
已派發中期股息每股普通股港幣1.5分(2004年：無)	36	—
於結算日後擬派每股普通股港幣5.5分的末期股息 (2004年：每股普通股港幣7分)	132	168
	168	168

於結算日後擬派的末期股息並無於結算日確認為負債。

12. 每股盈利

本公司股本每股基本及攤薄後盈利是根據下列數據計算：

	2005年	2004年 (重列) (附註2(b)及35)
盈利(港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	597	352
可換股票據的融資成本	126	123
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	723	475

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

12. 每股盈利－續

	2005年	2004年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,318,405,078	1,739,977,769
兌換可換股票據及行使僱員購股權時的普通股潛在攤薄影響	756,277,017	769,083,182
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,074,682,095	2,509,060,951

13. 投資物業

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
年初 (如先前呈列)	5,210	5,733
－採納HKAS 40 (附註2(b)(ii))	1,106	864
年初 (經重列)	6,316	6,597
出售	(2,800)	—
投資物業成本調整	—	(63)
重估投資物業盈餘／(虧絀)	16	(205)
匯兌收益／(虧損)	75	(13)
年底	3,607	6,316

13. 投資物業－續

於香港及以外地區持有的投資物業已於2005年12月31日由獨立估值師魏理仕測量師行重估。投資物業的估值基準為公開市值。年內的公平價值收益為港幣1,600萬元(2004年：虧絀港幣2.05億元)，已計入綜合損益表內的重估投資物業盈餘／(虧絀)項下。

於綜合損益表內，營銷成本包括產生租金收入的直接經營開支為港幣2,100萬元(2004年：港幣5,400萬元)，惟並無與未出租投資物業相關的直接經營開支。

於2004年12月21日，本公司的間接全資附屬公司Partner Link Investments Limited(「Partner Link」)與Richly Leader Limited(「買方」)訂立一項正式買賣協議(「物業買賣協議」)，以出售電訊盈科中心的物業(「物業」)，代價為現金港幣28.08億元。代價乃經公平磋商後釐定。物業買賣協議於2005年2月7日完成，本集團於2005年錄得出售收益港幣800萬元。

本集團投資物業的賬面值分析如下：

港幣百萬元	2005年	2004年
位於香港按下列租約持有		
長期租約(超過50年)	—	2,800
中期租約(10至50年)	33	17
位於香港以外地區按下列租約持有		
長期租約(超過50年)	696	681
中期租約(10至50年)	2,878	2,818
	3,607	6,316

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

14. 物業、設備及器材

港幣百萬元	本集團		總計
	物業	其他設備 及器材	
於2004年1月1日的賬面淨值			
— 如先前呈列	491	70	561
— 採納HKAS 40 (附註2 (b)(ii))	(491)	(44)	(535)
於2004年1月1日的賬面淨值 (經重列) (附註a)	—	26	26
添置	—	18	18
出售	—	(1)	(1)
折舊	—	(8)	(8)
於2004年12月31日的賬面淨值	—	35	35
於2004年12月31日			
成本	—	53	53
累積折舊	—	(18)	(18)
賬面淨值	—	35	35
於2005年1月1日的賬面淨值			
— 如先前呈列	798	80	878
— 採納HKAS 17 (附註2 (b)(iv))	(155)	—	(155)
— 採納HKAS 40 (附註2 (b)(ii))	(643)	(45)	(688)
於2005年1月1日的賬面淨值 (經重列)	—	35	35
添置	—	13	13
折舊	—	(11)	(11)
於2005年12月31日的賬面淨值	—	37	37
於2005年12月31日			
成本	—	67	67
累積折舊	—	(30)	(30)
賬面淨值	—	37	37

14. 物業、設備及器材－續

a. 於2004年1月1日的賬面淨值分析如下：

港幣百萬元	本集團
	其他設備 及器材
成本	36
累積折舊	(10)
賬面淨值	26

15. 發展中／持作出售物業

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
發展中物業	7,413	6,551
減：分類為非流動資產的發展中物業	(1,875)	(6,082)
	5,538	469
持作出售物業	131	—
發展中／持作出售物業	5,669	469

a. 根據本集團於2000年5月17日與香港特區政府訂立的協議（「數碼港計劃協議」），本集團獲授設計、發展、興建及推廣位於港島區鋼線灣的數碼港計劃的專利權及責任。數碼港計劃包括商業及住宅部分。完成的商業部分已無償轉歸香港特區政府。所產生的相關成本已成為住宅部分發展成本的一部分。數碼港計劃的住宅部分已於2003年2月開始預售。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

16. 租賃土地權益

本集團於租賃土地的權益指預付經營租賃款項，其賬面淨值分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
於香港持有超過50年的租約：		
年初	155	—
轉撥至發展中物業	(155)	—
租賃土地的重新分類 (附註2(b)(iv))	—	155
年底	—	155

年內轉撥至發展中物業的租賃土地仍需於租期內按直線法攤銷。租賃土地的攤銷費用金額已資本化為發展中物業成本的一部分。於2005年12月31日，計入發展中物業的租賃土地的賬面淨值約為港幣1.55億元。

17. 商譽

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
成本		
年初	84	—
累計攤銷撤銷(附註a)	(3)	—
添置	—	84
年底	81	84
累計攤銷		
年初(附註a)	(3)	—
商譽成本撤銷(附註a)	3	—
本年度費用	—	(3)
年底	—	(3)
賬面淨值		
年底	81	81
年初	81	—

a. 自2005年1月1日起，本集團不再攤銷商譽。於2004年12月31日的累計攤銷已經撤銷，而商譽成本亦相應減少(見附註2(j))。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

18. 於附屬公司的投資

港幣百萬元	本公司	
	2005年	2004年
非上市股份，按成本	2,870	2,870

來自中國內地合營公司 (以附屬公司列賬) 的股息，將根據此等中國內地合營公司的法定財務報表 (按照中華人民共和國公認會計原則編製) 所載溢利予以宣派。該等溢利有異於根據HKFRS呈報的數額。

於2005年12月31日，本集團以為數約1.99億美元 (2004年：1.98億美元) 股東貸款的形式為其若干中國內地合營公司業務運作提供資金，惟有關貸款尚未向國家外匯管理局登記。因此，以外幣匯款至中國以外將可能受到限制。

一家間接全資附屬公司結欠本公司借款是於借款期內按商業利率計息，並已於2005年償還。於2004年12月31日，應收附屬公司的附息本金額為港幣23.59億元。附屬公司的其他結餘為無抵押、不計利息及無固定還款期。於2005年12月31日，應收附屬公司的款項為港幣40.39億元 (2004年：港幣40.43億元)。

18. 於附屬公司的投資－續

於2005年12月31日，本公司的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點／ 營業地點		主要業務	已發行股本／ 註冊資本面值	本集團應佔 股本權益	
					直接	間接
雅嘉投資有限公司	香港		持有物業	港幣2元	—	100%
啟美投資有限公司	香港		持有物業	港幣2元	—	100%
Cyber-Port Management Limited	香港		提供項目管理服務	港幣2元	—	100%
Extra Lite International Limited	英屬處女群島		投資控股	1美元	—	100%
Excel Bright Properties Limited	英屬處女群島		投資控股	2美元	—	100%
Ipswich Holdings Limited	英屬處女群島		投資控股	2美元	100%	—
南盈物業管理有限公司	香港		物業管理	港幣2元	—	100%
Madeline Investments Limited	香港		商標登記	港幣2元	—	100%
盈科大衍地產發展有限公司 (前稱Madeline Investments Limited)						
Midgre Properties Limited	英屬處女群島		投資控股	2美元	—	100%
PCPD Services Limited	香港		提供管理服務	港幣2元	—	100%

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

18. 於附屬公司的投資－續

公司名稱	註冊成立地點／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本面值	本集團應佔 股本權益	
				直接	間接
PCPD Property Management Limited	英屬處女群島	提供管理服務	2美元	—	100%
PCPD Real Estate Agency Limited	香港	物業銷售代理	港幣2元	—	100%
普曜有限公司	香港	融資	港幣2元	—	100%
Smart Phoenix Limited	英屬處女群島	物業發展	1美元	—	100%
Talent Master Investments Limited	英屬處女群島／香港	投資控股	1美元	—	100%
Atkins Developments Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
北京京威房地產開發 有限公司	中華人民共和國	物業發展	100,000,000美元	—	100%
北京京威物業管理 有限公司	中華人民共和國	物業管理	150,000美元	—	100%
Carlyle International Limited	香港	委託工程	港幣2元	—	100%
資訊港有限公司	香港	物業發展	港幣2元	—	100%
Gain Score Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
Monance Limited	香港	暫無業務	港幣1,000元	—	98%

18. 於附屬公司的投資－續

公司名稱	註冊成立地點／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本面值	本集團應佔 股本權益	
				直接	間接
Partner Link Investments Limited	英屬處女群島／香港	投資物業	1美元	—	100%
PCPD Facilities Management Limited	香港	物業管理	港幣2元	—	100%
Wise Union Enterprises Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
PCPD Operations Limited	英屬處女群島／香港	企業服務	1美元	—	100%
PCPD Corporate Services Limited	香港	企業服務	港幣1元	—	100%
Pacific Century Paramount Real Estate Company Limited 盈科置尊物業有限公司	香港	物業代理	港幣1元	—	100%
PCPD Wealth Limited (前稱盈科宏建置業 有限公司)	香港	投資控股	港幣1元	—	100%

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

19. 於持作出售的未綜合附屬公司的投資

港幣百萬元	本集團		本公司	
	2005年	2004年	2005年	2004年
非上市股份，按成本	55	80	—	287
減：減值撥備	(10)	(4)	—	(287)
	45	76	—	—
減：因已收購資產的公平價值調整而重新歸入商譽	—	(25)	—	—
	45	51	—	—

就本公司為轉售而收購及獨家持有的若干附屬公司而言，於本公司該等附屬公司的投資已列作於持作出售的未綜合附屬公司的投資，並以2005年12月13日的賬面值及公平價值減出售成本約港幣4,500萬元(2004年：港幣5,100萬元)兩者的較低值列賬。該等未綜合附屬公司的業績並無計入綜合損益表，惟本集團於本年度作出減值撥備港幣600萬元(2004年：港幣400萬元)。

本公司與一家在新加坡證券交易所有限公司上市的新加坡公司四合成有限公司，訂立了一份正式有條件協議，藉以出售本公司燃氣業務的全部權益，代價約為港幣8,000萬元(披露於2004年財務報表附註3)，該協議已於年內屆滿。現已按相同代價港幣8,000萬元及於2006年現金分期付款的條件，游說第二名買家購買該等權益。

20. 流動資產及負債

a. 以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項

有關結餘指保留在有關連利益人士開設及持有的銀行賬戶的銷售數碼港計劃住宅部分所得款項，該筆款項將根據數碼港計劃協議所述的若干條件及程序轉撥至特定銀行賬戶，並須作限定用途。

b. 受限制現金

根據數碼港計劃協議，本集團於2005年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣13.32億元的受限制現金結餘(2004年：港幣9.03億元)，有關資金的用途已於數碼港計劃協議中述明。於2005年12月31日，並無按金(2004年：港幣100萬元)用作銀行融資的抵押(見附註32)。

c. 應收賬款淨額

應收賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
即期	172	88
一至三個月	64	3
三個月以上	3	1
	239	92

除非另有延長信貸期的相互協定，否則本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

20. 流動資產及負債－續

d. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
即期	181	136
一至三個月	5	—
三個月以上	—	—
	186	136

e. 合約工程結欠客戶款項總額

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
合約成本加應佔溢利減可預見的虧損	784	794
減：已進行工程的估計值	(795)	(799)
	(11)	(5)

於2005年12月31日已進行工程的估計值包括進度發票總金額約港幣7.82億元(2004年：港幣7.82億元)。

21. 長期借款

港幣百萬元	本集團及本公司		
	2005年		
	可換股票據		
	長期借款	儲備	總計
於2004年12月31日的結餘(如先前呈列)	3,621	—	3,621
採納HKAS 32(附註2(b)(vi))	(1,075)	1,160	85
於2004年12月31日的結餘(經重列)	2,546	1,160	3,706
採納HKAS 39(附註2(b)(vi))	(30)	—	(30)
於2005年1月1日的結餘(經重列)	2,516	1,160	3,676
於綜合損益表扣除的融資成本(附註6)	127	—	127
因兌換而導致結餘減少(附註a)	(816)	(391)	(1,207)
已付利息	(12)	—	(12)
	1,815	769	2,584
包括於流動負債的應付利息	(12)	—	(12)
於2005年12月31日的結餘	1,803	769	2,572
減：分類為流動負債的金額	(24)	—	(24)
	1,779	769	2,548

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

21. 長期借款－續

港幣百萬元	本集團及本公司 2004年 (經重列) (附註2(b)及35)		
	長期借款	可換股票據 儲備	總計
於2004年1月1日的結餘	—	—	—
已發行可換股票據	2,430	1,160	3,590
於綜合損益表扣除的融資成本 (附註6)	133	—	133
已付利息	(17)	—	(17)
於2004年12月31日的結餘	2,546	1,160	3,706
減：分類為流動負債的金額	(24)	—	(24)
	2,522	1,160	3,682

21. 長期借款－續

- a. 長期借款包括可換股票據的未償還本金額，票價持有人電訊盈科或其指定附屬公司可酌情決定，於發行日期或其後任何時間（惟須於到期日當日或之前），按有關換股價將可換股票據的未償還本金額或其任何部分兌換成向電訊盈科（或受其指示）發行的本公司普通股。

於2005年2月24日，電訊盈科選擇根據第一批票據的條款，將本金額達港幣11.7億元於2011年到期的第一批票據按每股港幣2.25元兌換為每股面值港幣0.10元的新股份（「兌換」）。本公司經是次兌換向電訊盈科一家全資附屬公司發行520,000,000股普通股，令已發行股本增加港幣5,200萬元。兌換前，電訊盈科持有約百分之五十一點零七本公司已發行股份。緊隨兌換後，電訊盈科持有本公司經擴大已發行股本約百分之六十一點六六。

本金額港幣24.2億元於2014年到期的第二批票據可按換股價每股港幣3.60元（可予調整）兌換為每股面值港幣0.10元的新股份。倘並無任何票據獲兌換，第二批票據可按未償還本金額的百分之一百二十贖回。

可換股票據的利息支出採用實際利率法，就負債部分按實際利率百分之六點八七計算。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

22. 撥備

港幣百萬元	本集團 2005年		
	支付政府款項 (附註a)	其他	總計
年初	6,380	31	6,411
計入發展中物業的額外撥備	1,648	—	1,648
已作出的額外撥備	—	12	12
已結算的撥備	(1,323)	(14)	(1,337)
年底	6,705	29	6,734
減：分類為流動負債的金額	(5,270)	(29)	(5,299)
	1,435	—	1,435

22. 撥備－續

港幣百萬元	本集團 2004年		
	支付政府款項 (附註a)	其他	總計
年初	3,680	20	3,700
計入發展中物業的額外撥備	4,375	—	4,375
已作出的額外撥備	—	11	11
已結算的撥備	(1,675)	—	(1,675)
年底	6,380	31	6,411
減：分類為流動負債的金額	(1,496)	(31)	(1,527)
	4,884	—	4,884

- a. 根據數碼港計劃協議(附註15(a))，香港特別行政區政府有權根據數碼港計劃協議若干條款及條件的規定，收取銷售數碼港計劃住宅部分所產生現金流量盈餘約百分之六十五的款項(扣除該計劃產生的若干可列支成本)。由於支付香港特區政府款項的撥備被視為數碼港計劃的部分發展成本，故該筆款項計入發展中物業。有關撥備乃根據數碼港計劃的住宅部分的估計銷售所得款項及估計發展成本而作出。來年須向香港特區政府支付的估計款項會分類為流動負債。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

23. 已發行權益

	本集團	
	股份數目 (附註a)	已發行權益 港幣百萬元 (附註a)
於2004年4月1日每股面值港幣0.40元的普通股 (附註b(ii))	1,161,265,406	—
股本削減及股份合併 (附註b(iii)(a)及(b))	(1,045,138,866)	—
	116,126,540	—
於向電訊盈科收購物業集團時發行新股	1,648,333,333	3,176
發行每股面值港幣0.10元的新股 (扣除發行開支) (附註b(iv))	118,000,000	248
於2004年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	1,882,459,873	3,424
因兌換第一批可換股票據而發行新股份 (附註b(i))	520,000,000	1,207
於2005年12月31日	2,402,459,873	4,631

- a. 由於使用會計上的逆向收購基準 (2004年財務報表附註2(d))，列於綜合資產負債表內的已發行權益 (包括股本及股份溢價) 的款項，指法律上的附屬公司 Ipswich Holdings Limited 於逆向收購完成日期的已發行權益的款項加本集團於逆向收購完成後應佔的權益變動。股本結構 (即股份的數量及類型) 則反映法律上的母公司盈科大衍地產發展有限公司於所有呈列的會計期間的股本結構。

23. 已發行權益－續

b. 下表載列本公司股本變動：

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定股本：		
於2005年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	10,000,000,000	1,000
於2004年4月1日每股面值港幣0.40元的普通股(附註(ii))	1,500,000,000	600
註銷未發行股本(附註(iii)(a))	(338,734,594)	(135)
股本削減及股份合併(附註(iii)(a)及(b))	(1,045,138,866)	(453)
	116,126,540	12
增加額外法定股份(附註(iii)(e))	9,883,873,460	988
於2004年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	10,000,000,000	1,000

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

23. 已發行權益－續

b. 下表載列本公司股本變動：－續

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
已發行及繳足：		
於2004年4月1日每股面值港幣0.40元的普通股 (附註(ii))	1,161,265,406	465
股本削減及股份合併 (附註(iii)(a)及(b))	(1,045,138,866)	(453)
	116,126,540	12
於向電訊盈科收購物業集團時發行新股	1,648,333,333	164
發行每股面值港幣0.10元的新股 (附註(iv))	118,000,000	12
	1,882,459,873	188
於2004年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股		
因兌換第一批可換股票據而發行新股份 (附註(i))	520,000,000	52
於2005年12月31日	2,402,459,873	240

(i) 於2005年2月24日，電訊盈科選擇根據第一批票據的條款，將本金額達港幣11.7億元於2011年到期的第一批票據按每股港幣2.25元兌換為每股面值港幣0.10元的新股份(「兌換」)。本公司經是次兌換向電訊盈科一家全資附屬公司發行520,000,000股普通股，令已發行權益增加港幣5,200萬元。兌換前，電訊盈科持有約百分之五十一點零七本公司已發行股份。緊隨兌換後，電訊盈科持有本公司經擴大已發行股本約百分之六十一點六六。

(ii) 於2004年，本公司將其財務年度的年結日由3月31日更改為12月31日。本公司2004年經審核財務報表涵蓋2004年4月1日至2004年12月31日的九個月期間，因此，本公司亦已編製2004年比較期間的股本變動以涵蓋2004年4月1日至2004年12月31日的九個月期間。

23. 已發行權益－續

b. 下表載列本公司股本變動：－續

(iii) 根據本公司於2004年4月28日舉行的股東特別大會上通過的一項特別決議案，本公司已進行以下股本重組：

- (a) 削減每股面值港幣0.40元已發行股份的面值，方式為將每股已發行股份註銷港幣0.39元，以及註銷所有未發行股份（「股本削減」），導致註銷338,734,594股未發行股份；
- (b) 將本公司每十股每股港幣0.01元的股份，合併為一股每股港幣0.10元的股份（「股份合併」），導致削減1,045,138,866股已發行股份，相當於削減股本港幣4.53億元（附註26）；
- (c) 註銷記於本公司股份溢價賬內約港幣4,714萬元的金額（「註銷股份溢價」）（附註26）；
- (d) 於本公司股份溢價賬的進賬餘額及股本削減及註銷股份溢價產生的進賬總額約為港幣5.0003億元，該筆金額將會轉撥至本公司的繳納盈餘賬內，並會用作抵銷本公司的累計虧損（附註26）；及
- (e) 額外增設9,883,873,460股每股港幣0.10元的股份，將法定股本由港幣11,612,654元增加至港幣1,000,000,000元。

(iv) 於2004年11月10日，本公司向Asian Motion Limited發行118,000,000股新股，每股作價港幣2.18元。所得款項淨額港幣2.48億元將撥作一般營運基金。

財務報表附註

2005年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

24. 僱員退休福利

a. 界定利益退休金計劃

本集團的若干僱員有權參與由電訊盈科經營的界定利益退休金計劃(「界定利益計劃」)，該計劃為員工於辭職及退休後提供一筆退休福利。界定利益計劃為最終的薪酬界定利益退休金計劃。計劃資產由獨立信託人管理並持有，並且獨立存置。

界定利益計劃由本集團及僱員根據合資格獨立精算師按定期估值的基準不時作出的推薦意見作出供款。

於2005年10月31日，有關成員於2003年7月1日(即界定利益計劃的全體有關成員轉調至電訊盈科就日後服務而設立的界定供款退休金計劃之日，而彼等於該日前的相關福利則維持不變)前的所有服務福利自2005年11月1日起已調至電訊盈科設立的界定供款退休金計劃(「轉調過往界定利益福利」)。各成員的轉調金額根據2005年10月31日的離職福利加提升額(如有)計算。提升額為按截至2006年1月31日歸屬服務計算所得的歸屬福利增幅的百分之五十。轉調過往的界定利益福利後，界定利益計劃不會對有關成員承擔界定福利責任。根據HKAS 19，此次轉調過往界定利益福利被視為責任緊縮及削資事項。於2005年10月31日，本集團已向界定利益計劃注資約港幣100萬元，以補足部分資金虧絀。

根據HKAS 19，界定利益計劃最新一份獨立精算師估值乃於2005年12月31日作出，由Canadian Institute of Actuaries及美國Society of Actuaries的資深會員華信惠悅顧問有限公司的Aaron Wong先生使用預測單位信託法編製。精算師認為，計劃資產的公平價值相當於2005年12月31日界定利益計劃福利責任折現值的百分之九十二點五(2004年：百分之九十二點六)。

於截至2005年12月31日止年度，損益表中確認的界定利益退休金開支約為港幣60萬元(2004年：港幣40萬元)。於2005年12月31日，界定利益負債港幣500萬元入賬列作因償清負債而結欠同系附屬公司的款項，而於2004年12月31日，界定利益負債港幣500萬元入賬列作其他長期負債。

24. 僱員退休福利－續

b. 界定供款退休金計劃

本集團的若干僱員亦有權參與由電訊盈科經營的界定供款退休金計劃，包括根據《香港強制性公積金計劃條例》設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」），該計劃為其按《香港僱傭條例》司法權區項下僱用而又不包括在已設立的界定利益退休金計劃的僱員設立界定供款計劃。該等計劃由獨立信託人管理。

根據界定供款退休金計劃，僱主均須按計劃規定指明的比率向計劃供款。倘僱員於僱主供款未悉數歸屬並轉為既得利益前退出計劃，沒收的供款將用作撤銷本集團應作出的供款。

根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須按有關僱員的收入百分之五向計劃供款，有關收入的每月供款上限為港幣2萬元。供款於有關服務期間服務完成時會即時悉數歸屬並轉為既得利益。

25. 股本報酬福利

購股權計劃

為了使本公司購股權計劃的條款與電訊盈科購股權計劃的條款保持一致，且與本公司現有資本基礎比較下，根據2003年購股權計劃（於2003年3月17日獲批准及採納，有效期自採納日期起計10年）可予發行的股份數目有限，於2005年5月13日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准終止2003年購股權計劃，並採納新購股權計劃（「2005年計劃」）。於電訊盈科股東批准後，2005年計劃於2005年5月23日生效。終止2003年購股權計劃後將不會據此授出任何購股權，但就其終止前授出的購股權（見下文附註(ii)）而言，2003年購股權計劃的規定仍然具備十足效力。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

25. 股本報酬福利－續

購股權計劃－續

根據2005年計劃，本公司董事會可酌情向任何合資格人士授出購股權，以便按2005年計劃的條款及條件認購本公司股份。2005年計劃項下購股權的行使價均由本公司董事會全權釐定，惟無論如何不得低於以下的較高價：(i)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出當日的收市價；(ii)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出當日前五個可於聯交所買賣股份的日子平均收市價；及(iii)本公司股份於授出當日的面值。因行使根據2005年計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出但未獲行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份數目整體限額，不得超過不時已發行股份的百分之三十。此外，根據2005年計劃可授出的購股權而發行的最高股份數目，連同2005年5月23日後根據本公司任何其他購股權計劃授出的任何股份，不得超過2005年5月23日 (或倘股東批准更新該限額，則為其他日期) 本公司已發行股本的百分之十。

本公司根據2003年購股權計劃授出的購股權及於2005年12月31日尚未行使的購股權的詳情如下：

(i) 購股權的變動

	購股權數目	
	2005年	2004年
年初	10,000,000	—
已發行 (附註(ii))	—	10,000,000
年底 (附註(ii))	10,000,000	10,000,000
年底已歸屬為既得利益的購股權	10,000,000	10,000,000

25. 股本報酬福利－續

購股權計劃－續

(ii) 於12月31日授出的購股權詳情

授出日期	行使期	2005年			2004年	
		行使價 港幣元	已收代價 港幣元	購股權數目	已收代價 港幣元	購股權數目
2004年12月20日	2004年12月20日至 2014年12月19日	2.375	2	10,000,000	2	10,000,000
			2	10,000,000	2	10,000,000

截至2005年12月31日止年度，概無根據2005年計劃或2003年購股權計劃授出任何購股權。於2005年12月31日，有關2003年購股權計劃的所有已授出購股權尚未到期且並無行使。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

25. 股本報酬福利－續

購股權計劃－續

(iii) 尚未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	2005年		2004年	
	每股平均行使價 港幣元	購股權數目	每股平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	2.375	10,000,000	—	—
已授出	—	—	2.375	10,000,000
年底	2.375	10,000,000	2.375	10,000,000

年底尚未行使的所有購股權將於2014年12月19日屆滿。

就根據2003年購股權計劃於2004年12月授出的購股權而言，其公平價值總額按三項式購股權定價模式釐定為港幣1,290萬元，其中採用的股價為港幣2.325元，行使價為港幣2.375元，而無風險利率為3.95厘，波幅為0.50，至於預計年期則為十年，且並未計入預期每股股息。由於購股權於2005年1月1日前歸屬為既得利益，故並無於綜合損益表扣除任何相關開支(見附註2(b)(vii))。

26. 儲備

港幣百萬元	本公司 2005年						總額
	股份溢價	資本贖回 儲備	可換股 票據儲備	繳納盈餘	以股份 支付的僱員 報酬儲備	累計虧損	
於2004年12月31日的結餘(如先前呈列)	3,038	1	—	393	—	(142)	3,290
會計政策變動的影響(附註2(b)):							
— 就採納HKFRS 2而使購股權計劃項下 僱員開支增加	—	—	—	—	10	—	10
— 就採納HKAS 32而發行可換股票據 所產生的權益	—	—	1,160	—	—	(85)	1,075
於2004年12月31日的結餘(經重列)	3,038	1	1,160	393	10	(227)	4,375
就採納HKAS 39而作出的期初 調整(附註2(b)(vi))	—	—	—	—	—	30	30
於2005年1月1日的結餘(經重列)	3,038	1	1,160	393	10	(197)	4,405
2005年虧損	—	—	—	—	—	(125)	(125)
2005年已確認虧損總額	—	—	—	—	—	(125)	(125)
因兌換可換股票據而發行普通股	1,155	—	(391)	—	—	—	764
僱員購股權計劃項下的僱員服務價值	—	—	—	—	5	—	5
已付2004年末期股息	—	—	—	(168)	—	—	(168)
已付2005年中期股息	—	—	—	(36)	—	—	(36)
於2005年12月31日的結餘	4,193	1	769	189	15	(322)	4,845

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

26. 儲備－續

港幣百萬元	本公司 2004年 (重列)						總額
	股份溢價	資本贖回 儲備	可換股 票據儲備	繳納盈餘	以股份 支付的僱員 報酬儲備	累計虧損	
於2004年4月1日的結餘	47	1	—	393	—	(648)	(207)
本期間虧損	—	—	—	—	—	(79)	(79)
本期間已確認虧損總額	—	—	—	—	—	(79)	(79)
股本削減及股份合併	—	—	—	453	—	—	453
註銷股份溢價	(47)	—	—	47	—	—	—
繳納盈餘抵銷累計虧損	—	—	—	(500)	—	500	—
發行普通股所得淨額 (扣除發行開支)	3,038	—	—	—	—	—	3,038
僱員購股權計劃項下的僱員服務價值	—	—	—	—	10	—	10
發行可換股票據所產生權益	—	—	1,160	—	—	—	1,160
於2004年12月31日的結餘	3,038	1	1,160	393	10	(227)	4,375

27. 以股份支付的僱員報酬儲備

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
於1月1日 (如先前呈列)	—	—
採納HKFRS 2 (附註2(b)(vii))	10	3
於1月1日 (經重列)	10	3
僱員購股權權益	5	7
於12月31日	15	10

本集團向董事及僱員授出購股權，以根據購股權計劃的條款及條件認購電訊盈科或本公司股份 (見附註2(t)(iii))。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

28. 遞延稅項

a. 年內遞延稅項負債的變動如下：

港幣百萬元	本集團				總額
	加速稅務折舊	物業重估	稅務虧損	其他	
於2004年12月31日 (如先前呈列)	186	153	—	9	348
採納HKAS 40 及HKAS-Int 21後因重估投資物業而產生的 遞延稅項減少 (附註2(b))	—	(88)	—	—	(88)
於2004年12月31日 (經重列)	186	65	—	9	260
扣減／(計入) 綜合損益表 (附註10)	48	3	(11)	(21)	19
重新分類至過往撥備的遞延稅項資產	(41)	75	—	—	34
匯兌差額	3	3	—	—	6
於2005年12月31日	196	146	(11)	(12)	319

28. 遞延稅項－續

a. 年內遞延稅項負債的變動如下：－續

港幣百萬元	本集團 2004年			
	加速稅務折舊	物業重估	其他	總額
於2004年1月1日(如先前呈列)	153	344	9	506
採納HKAS-Int 21後因重估投資物業 而產生的遞延稅項減少(附註2(b))	—	(110)	—	(110)
於2004年1月1日(經重列)	153	234	9	396
扣減／(計入)於綜合損益表(附註10)	33	(169)	—	(136)
於2004年12月31日	186	65	9	260

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

28. 遞延稅項－續

a. 年內遞延稅項負債的變動如下：－續

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年 (重列) (附註2(b)及35)
於綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債	344	260
減：於綜合資產負債表內遞延稅項資產抵銷的金額	(25)	—
年底	319	260

b. 遞延稅項資產乃於預期日後取得應課稅溢利的機會頗高，而使有關的稅務利益變現時，才會就結轉的稅務虧損予以確認。年內遞延稅項資產的變動如下：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
年初	2	20
撥回綜合損益表(附註10)	—	(18)
年底	2	2

c. 於2005年12月31日，本集團有未動用估計稅務虧損港幣7,100萬元(2004年：港幣2.48億元)轉撥至扣除未來應課稅溢利。稅務虧損主要與香港公司有關，並可無限期結轉。於2004年年底，估計稅務虧損總額為港幣2.48億元，其中約港幣1.13億元將於2004年12月31日起四年內屆滿。

29. 綜合現金流量表附註

a. 除稅前經營業務溢利與經營業務現金流入淨額對賬表

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年 (重列) (附註2(b)及35)
除稅前溢利	710	313
調整：		
利息收入	(222)	(8)
融資成本	127	172
出售投資物業的收益	(8)	—
折舊	11	8
於持作出售的未綜合附屬公司的投資減值撥備	6	4
呆賬撥備	7	—
商譽攤銷	—	3
根據購股權計劃自董事及僱員所得的服務價值	5	7
租賃擔保撥備	41	—
投資物業重估(盈餘)/虧絀	(16)	205
營運資金變動前的營業溢利	661	704
經營資產減少/(增加)：		
— 發展中/持作出售物業	(838)	(2,496)
— 應收賬款	(147)	(70)
— 預付款項、按金及其他流動資產	(16)	87
— 以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項	125	(2,016)
— 受限制現金	(428)	1,797
— 應收同系附屬公司的欠款	2	(12)
— 應收其他關連公司的欠款	5	(7)
— 其他非流動資產	—	8

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

29. 綜合現金流量表附註－續

a. 除稅前經營業務溢利與經營業務現金流入淨額對賬表－續

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年 (重列) (附註2(b)及35)
經營負債增加／(減少)：		
－應付賬款、應計款項、其他應付賬款、遞延收入及撥備	452	3,020
－銷售物業的已收訂金	822	—
－合約工程結欠客戶款項總額	6	5
－欠最終控股公司的款項	(727)	438
－欠同系附屬公司的款項	2	10
－欠其他關連公司的款項	—	(5)
－其他長期負債	(46)	49
營運(使用)／產生的現金	(127)	1,512
已付利息	(28)	(34)
已收利息	198	8
已付稅項		
－已付香港利得稅	(2)	(2)
－已付海外稅項	(1)	—
經營業務現金流入淨額	40	1,484

29. 綜合現金流量表附註－續

b. 收購附屬公司

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
收購資產淨值：		
於持作出售的未綜合附屬公司的投資	—	55
其他應收賬款（附註(i)）	—	70
	—	125
因收購產生的商譽（附註17）	—	84
	—	209
支付方式：		
已發行權益	—	209
收購附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析：		
已付現金	—	—
已取得現金	—	—
收購附屬公司的現金及現金等值項目	—	—

(i) 於截至2005年12月31日止年度，本集團已就在該交易中獲得的其他應收賬款收取港幣1,300萬元（2004年：港幣5,000萬元）。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

29. 綜合現金流量表附註－續

c. 現金及現金等值項目分析

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
現金及銀行結餘	4,686	1,922
減：短期存款	(655)	—
減：受限制現金	(1,332)	(904)
於12月31日的現金及現金等值項目	2,699	1,018

30. 承擔

a. 資本

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
已授權及訂約	2,120	1,858
已授權但未訂約	772	2,237
	2,892	4,095

30. 承擔－續

a. 資本－續

上述資本承擔按性質分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
物業發展(附註(i))	2,876	4,000
購置固定資產	14	7
投資物業	—	85
其他	2	3
	2,892	4,095

- (i) 上文披露的資本承擔為管理層對數碼港計劃的總建築成本的最適當估計。自2000年5月17日訂立數碼港計劃協議後，資本承擔已根據總建築成本而作出修訂。

b. 經營租賃

- (i) 於2005年12月31日，根據不可註銷經營租賃於未來應付的最低租賃付款如下：

土地及樓宇

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
一年內	6	4
一年至五年	2	—
	8	4

財務報表附註

2005年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

30. 承擔－續

b. 經營租賃－續

(i) 於2005年12月31日，根據不可註銷經營租賃於未來應付的最低租賃付款如下：－續

器材

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
一年內	7	5
一年至五年	1	6
	8	11

(ii) 於2005年12月31日，根據不可註銷經營租賃於未來應收的最低租賃收款如下：

土地及樓宇

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
一年內	196	193
一年至五年	332	338
五年以上	45	96
	573	627

於2004年12月31日，於未來應收的最低租賃比較數字包括截至2005年2月7日(即附註13所述向第三方買家出售電訊盈科中心的完成日期)向電訊盈科中心租戶收取的最低租賃收款。

31. 或然負債

於下列年度年底，本集團及本公司並無於財務報表內撥備的或然負債載列如下：

港幣百萬元	本集團		本公司	
	2005年	2004年	2005年	2004年
履約保證	1	1	—	—
公司保證(附註(i))	—	92	—	92
	1	93	—	92

- (i) 於1997年4月，本公司與其中一家全資附屬公司訂立一項擔保，向其中一家未綜合的全資附屬公司的借款人批授本金額達1,200萬美元的可換股貸款作擔保。有關擔保已於截至2005年12月31日止年度解除。
- (ii) 根據物業買賣協議(見附註13)，完成出售物業一事時存在一項租賃擔保，據此，Partner Link向買家承諾將於完成物業出售後翌日起計五年期間，向買家支付為數約港幣1,330萬元的有擔保月租淨額。物業買賣協議於2005年2月7日完成。於2005年2月8日至2005年12月31日止期間，本集團錄得約港幣2,800萬元的虧損淨額，為租賃擔保項下的現金流出淨額。本集團亦已就餘下擔保期內的租賃擔保作出約港幣4,100萬元的撥備。該等金額已包括在綜合損益表中「其他虧損」一項內。

32. 銀行信貸

本公司一家間接全資附屬公司獲銀行貸出一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以用作向香港特區政府提供擔保。該等信貸以該附屬公司為取得銀行發放的擔保款項而不時存入的定期存款作抵押。於2005年12月31日，銀行信貸總額為港幣2,000萬元(2004年：港幣2,000萬元)，其中港幣2,000萬元(2004年：港幣1,900萬元)尚未動用。

財務報表附註

2005年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

33. 重大關聯方交易

本集團由電訊盈科 (於香港註冊成立) 控制，該公司擁有本公司股份的百分之六十一點六六。本公司其餘百分之三十八點三四的股份獲廣泛持有。電訊盈科亦被視作本集團的最終控股公司。

與關聯方進行的交易如下：

a. 年內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
設施管理服務	47	45
辦公室租金	14	62
— 其他關聯公司		
設施管理服務	23	21
購入固定資產：		
— 同系附屬公司		
購入租賃土地權益	—	158
購入固定資產	—	1
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	10	23
辦公室使用	10	8
資訊科技及其他物流服務	27	70

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中按董事釐定的估計市值為基準而進行。就價值或數量仍未獲有關的關聯方同意的交易而言，董事已按彼等的適當估計釐定有關金額。

有關上述各項的關聯方交易亦構成關連交易或持續關連交易，定義見《聯交所上市規則》第14A章。

33. 重大關聯方交易－續

b. 本集團主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年 (附註(ii))
薪金及其他短期僱員福利	17	16
花紅	16	11
董事袍金	1	—
退休福利	1	1
	35	28
以股份支付報酬的會計調整(附註(i))	4	4
	39	32

- (i) 以股份支付的報酬的會計調整，涉及使用三項式購股權定價模式計算根據電訊盈科的購股權計劃授予若干董事購股權的公平價值。上表的數字並不代表可變現收益，蓋因可變現收益受電訊盈科的股價表現、歸屬期、行使時機等多項因素的綜合影響。
- (ii) 就本集團最終控股公司電訊盈科有限公司僱用的執行董事而言，彼等的酬金由電訊盈科承擔。此外，本公司已於2005年向翟迪強支付花紅。因此，2004年的比較數字已經修訂，由電訊盈科僱用的有關執行董事不會包括在內，而彼等的酬金亦由電訊盈科承擔。

財務報表附註

2005年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

33. 重大關聯方交易－續

c. 因出售／購買固定資產／服務而產生的年終結餘及貸款利息

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	10	12
－其他關聯公司	2	7
	12	19
應付關聯方的款項：		
－最終控股公司	—	16
－同系附屬公司	24	10
	24	26

d. 關聯方提供的貸款／欠關聯方的款項

於2005年及2004年12月31日結欠最終控股公司的結餘是指以下各項的面值總額：

- (i) 於2005年，面值港幣24.2億元的可換股票據(於2014年到期的第二批票據)更替予一家同系附屬公司，連同港幣7,900萬元(2004年12月31日：港幣3,100萬元)的贖回溢價撥備。於2005年12月31日並無(2004年12月31日：港幣24.2億元)未償還結餘；
- (ii) 可換股票據(於2011年到期的第一批票據)已於年內兌換為股份(見附註21(a))。於2005年12月31日並無(2004年12月31日：港幣11.7億元)未償還結餘；及

33. 重大關聯方交易－續

d. 關聯方提供的貸款／欠關聯方的款項－續

(iii) 欠最終控股公司的款項港幣31.8億元(2004年12月31日：港幣39.07億元)

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
最終控股公司提供的貸款／欠最終控股公司的款項：		
年初	7,528	4,862
發行可換股票據	—	3,590
墊付的貸款	—	1,170
償還欠最終控股公司的款項	(727)	(596)
兌換可換股票據	(1,170)	—
償還貸款	—	(1,529)
利息開支	24	17
包括於流動負債的應付利息	(12)	(17)
已付利息	(12)	—
贖回溢價撥備	48	31
轉讓予一家同系附屬公司的可換股票據(第二批票據)(附註a)	(2,499)	—
年底	3,180	7,528

於2005年12月31日結欠最終控股公司的結餘是指欠最終控股公司的免息款項，已計入綜合資產負債表內流動負債項下。

財務報表附註

2005年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

33. 重大關聯方交易－續

d. 關聯方提供的貸款／欠關聯方的款項－續

(iii) 欠最終控股公司的款項港幣31.8億元(2004年12月31日：港幣39.07億元)－續

港幣百萬元	本集團	
	2005年	2004年
同系附屬公司提供的貸款：		
年初	—	2,000
利息開支	—	25
償還貸款及利息	—	(2,025)
轉讓予一家同系附屬公司的可換股票據(第二批票據)	2,499	—
年底	2,499	—

- a. 面值港幣24.2億元(2004年12月31日：港幣24.2億元)的可換股票據(於2014年到期的第二批票據)，連同港幣7,900萬元(2004年12月31日：港幣3,100萬元)的贖回溢價撥備，於年內已按電訊盈科的指示轉讓予電訊盈科的一家全資附屬公司(附註21(a))。

34. 財務風險管理

本集團的投資政策是審慎投資本集團管理的所有盈餘資金，務求在取得最豐厚投資回報之餘，亦可滿足流動資金需要、保障金融資產及管理有關風險。

本集團的活動承受著多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及股票價格風險)、信貸風險、流動資金風險、公平價值利率風險及現金流量利率風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團表現的潛在不利影響。

風險管理由中央庫務部(「集團庫務部」)按照董事會批准的政策執行。集團庫務部透過與本集團營運單位的緊密合作，負責確定、評估和對沖財務風險。董事會為整體風險管理制訂主要政策，亦為若干特定範疇提供書面政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生和非衍生金融工具，以及投資額超過流動資金。

a. 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在內地及香港營運，故此承受人民幣貨幣產生的外匯風險，而主要涉及港幣的風險。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產和負債以及海外業務的投資淨額。風險管理政策為將流動資產主要以港元、美元及人民幣列值。

本集團在內地經營業務，該等業務的資產淨值承受外幣匯兌風險。本集團就該等業務承擔的貨幣風險主要來自人民幣及港幣。

(ii) 股票及商品價格風險

本集團並無承受股票及商品價格風險。

財務報表附註

2005年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

34. 財務風險管理－續

b. 信貸風險

本集團因應有關方於到期時未能悉數支付未償還款項而承受信貸風險。本集團已制訂政策以確保預售物業及銷售已落成物業均具有約束力及強制性。就物業投資及其他業務分部而言，本集團向租戶收取租金押金；而就其他業務而言，由於客戶主要為同系附屬公司及關聯方，故信貸風險相對較低。就物業預售而言，信貸風險在一定程度上較為集中，惟本集團可透過具有約束力及強制性的預售合約管理集中的信貸風險。

c. 流動資金風險

由於本集團基本業務的多變性質，審慎的流動資金風險管理指維持足夠的現金及現金等值項目，以應付營運需求及可能出現的投資機會。

d. 公平價值及現金流量利率風險

公平價值利率風險是指金融工具價值會因市場利率變動而出現波動的風險。現金流量利率風險是指金融工具日後的現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。由於本集團的長期借款為固定利率借款，故本集團並無承受現金流量利率風險，但有關借款會使本集團承擔公平價值利率風險。本集團的政策為透過訂立固定利率借款，藉以維持穩定的現金流量。

35. 比較數字

- a. 因本集團採納新訂HKFRSs而對比較數字予以重列。因採納新訂HKFRSs而對比較數字作出變動的詳情見附註2(b)。
- b. 欠最終控股公司的款項的比較數字已重新分類為流動負債，以按照適用於未償還結餘的條款與本年度的呈列方式保持一致。
- c. 若干其他比較數字已重新分類以符合本年度的呈列方式。

36. 財務報表的批准

載於第56至第155頁的財務報表已經董事會於2006年3月29日批准。