

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

2006年6月30日止六個月

## 1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃依據由香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》（「HKAS」），HKAS 34「中期財務報告」的規定而編製。該等未經審核簡明綜合財務報表應與本集團於及截至2005年12月31日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

編製符合HKAS 34的未經審核簡明綜合財務報表，要求管理層在若干方面作出判決、估計及假設，而該等判決、估計及假設或會影響如何應用政策及由年初至今就資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果或會與該等估計有所不同。

編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法，除採納多項於2006年1月1日或之後起計的會計期間適用的《香港財務報告準則》（「HKFRS」），HKAS及詮釋（新訂「HKFRSs」）外；與編製2005年度的年度綜合財務報表所採用者一致。惟採納新訂HKFRSs，對集團本期及以往年間的財務報表並無影響。

## 2. 營業額及分類資料

截至6月30日止六個月按業務分類分析的營業額、對本集團業績的貢獻及資本開支如下：

港幣百萬元	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年
營業額										
對外收益	5,125	3,179	111	121	40	38	—	—	5,276	3,338
分類間收益	—	—	—	—	18	19	(18)	(19)	—	—
總收益	5,125	3,179	111	121	58	57	(18)	(19)	5,276	3,338
業績										
分類業績	655	236	71	85	6	4	—	—	732	325
未分配公司開支									(31)	(12)
利息收入									198	72
融資成本									(61)	(66)
於持作出售的 未綜合附屬公司 的投資減值									—	(6)
除稅前溢利									838	313
稅項									(135)	(50)
本公司股東 應佔溢利									703	263
資本開支	9	—	3	4	1	1	—	—	13	5

### 3. 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	截至6月30日止六個月	
	2006年	2005年
計入：		
總租金收入	111	121
減：開支	(7)	(15)
出售投資物業收益	—	8
扣除：		
已售物業成本	4,383	2,848
折舊	6	5
租賃土地攤銷	1	—
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	23	21
— 一般及行政開支	46	42
界定供款退休金計劃的供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	1
— 一般及行政開支	3	3
根據購股權計劃自董事及僱員所得的服務價值	2	4

#### 4. 稅項

香港利得稅按估計應課稅溢利，按稅率百分之十七點五作出撥備。

中國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。

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2006年	2005年
本期稅務支出		
— 香港利得稅	115	52
— 中國內地入息稅	—	1
遞延稅項撥備		
— 臨時差異的產生及撥回	20	(3)
總計	135	50

#### 5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2006年	2005年
已宣派中期股息每股普通股港幣1.5分(2005年：每股普通股港幣1.5分)	36	36

於結算日後宣派的中期股息並無於結算日確認為負債。

本公司已於2006年5月23日派付2005年度的末期股息共港幣1.32億元，折算為每股普通股港幣5.5分。

## 6. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2006年	2005年
盈利(港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	703	263
可換股票據的融資成本	61	54
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	764	317
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,402,459,873	2,232,957,111
兌換可換股票據及行使公司僱員認股權時的普通股潛在攤薄影響	672,222,222	841,896,134
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,074,682,095	3,074,853,245

## 7. 應收賬款淨額

應收賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2006年 6月30日	於2005年 12月31日
即期	256	172
一至三個月	132	64
三個月以上	67	3
	455	239

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。

## 8. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2006年 6月30日	於2005年 12月31日
即期	72	181
一至三個月	7	5
三個月以上	6	—
	85	186

## 9. 長期借款

港幣百萬元	長期借款	2006年 可換股票據 儲備	總計
於2006年1月1日的結餘	1,803	769	2,572
於未經審核綜合損益表扣除的融資成本	61	—	61
包括於流動負債的應付利息	(12)	—	(12)
於2006年6月30日的結餘	1,852	769	2,621
減：分類為流動負債的金額	(24)	—	(24)
	1,828	769	2,597
港幣百萬元	長期借款	2005年 可換股票據 儲備	總計
於2005年1月1日的結餘	2,516	1,160	3,676
於未經審核綜合損益表扣除的融資成本	66	—	66
因兌換而導致結餘減少(附註(a))	(816)	(391)	(1,207)
包括於流動負債的應付利息	(12)	—	(12)
於2005年6月30日的結餘	1,754	769	2,523
減：分類為流動負債的金額	(24)	—	(24)
	1,730	769	2,499

## 9. 長期借款－續

- a. 長期借款包括可換股票據的未償還本金額。票據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。



## 10. 撥備

港幣百萬元	2006年		總計
	支付政府款項 (附註a)	其他	
於2006年1月1日的結餘	6,705	29	6,734
計入發展中物業的額外撥備	90	—	90
已作出的額外撥備	—	15	15
已結算的撥備	(1,162)	(17)	(1,179)
於2006年6月30日的結餘	5,633	27	5,660
減：分類為流動負債的金額	(4,910)	(27)	(4,937)
	723	—	723
港幣百萬元	2005年		總計
	支付政府款項 (附註a)	其他	
於2005年1月1日的結餘	6,380	31	6,411
計入發展中物業的額外撥備	1,639	—	1,639
已作出的額外撥備	—	3	3
已結算的撥備	(906)	—	(906)
於2005年6月30日的結餘	7,113	34	7,147
減：分類為流動負債的金額	(4,608)	(34)	(4,642)
	2,505	—	2,505

## 10. 撥備－續

- a. 根據數碼港計劃協議，香港特別行政區政府（「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（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。

## 11. 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2006年1月1日每股面值港幣0.10元的普通股	2,402,459,873	4,631
減：股份溢價削減(附註b)	—	(322)
於2006年6月30日每股面值港幣0.10元的普通股	2,402,459,873	4,309

- 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。
- b. 本公司已於2006年5月16日舉行的周年股東大會上通過一項特別決議，批准透過註銷本公司約港幣3.22億元的股份溢價賬，並以同等貸方數額用作撇銷本公司的累積虧損，藉此削減股份溢價。

## 11. 已發行權益一續

c. 下表載列本公司的股本：

	本公司 股份數目	面值 港幣百萬元
法定股本：		
於2006年6月30日及於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
已發行及繳足：		
於2006年6月30日及於2005年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	2,402,459,873	240

## 12. 資本承擔

港幣百萬元	於2006年 6月30日	於2005年 12月31日
已授權及訂約	1,820	2,120
已授權但未訂約	708	772
	2,528	2,892

### 13. 或然負債

港幣百萬元	於2006年 6月30日	於2005年 12月31日
履約保證	1	1

於2004年12月21日，本公司的一家間接全資附屬公司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（「物業」），代價為現金港幣28.08億元。此代價乃經公平磋商後訂定。物業買賣協議已於2005年2月7日完成，而本集團於2005年度就出售是項物業錄得港幣800萬元收益。

根據物業買賣協議，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。租務擔保以公平價值的金融負債入帳，而公平價值的變動於損益表內反映。於2006年6月30日，就餘下的擔保期（在資產負債表的「應計款項、其他應付帳款及遞延收入」內）所作出租賃擔保，有撥備結餘約港幣2,300萬元（2005年12月31日：港幣4,100萬元）。

### 14. 銀行信貸

本公司的一家間接全資附屬公司獲銀行提供一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以用作向香港特區政府提供擔保。該項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2006年6月30日，銀行信貸總額為港幣2,000萬元（2005年12月31日：港幣2,000萬元），其中港幣2,000萬元（2005年12月31日：港幣2,000萬元）尚未動用。

## 15. 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. 期內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2006年	2005年
<b>銷售服務：</b>		
同系附屬公司		
— 設施管理服務	21	24
— 辦公室租金	5	12
其他關聯公司		
— 設施管理服務	11	11
<b>購入服務：</b>		
同系附屬公司		
— 企業服務	3	2
— 辦公室使用	4	5
— 資訊科技及其他物流服務	3	26

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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第14A章。

## 15. 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	截至6月30日止六個月	
	2006年	2005年 (附註16)
薪金及其他短期僱員福利	9	9
花紅	7	12
董事袍金	—	—
退休福利	1	1
	17	22
以股份支付報酬的會計調整(附註(i))	1	2
	18	24

(i) 以股份支付報酬的會計調整，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。

## 15. 重大關聯方交易－續

### c. 因出售／購置物業、設備及器材／服務而產生的期終結餘及貸款利息

港幣百萬元	於2006年 6月30日	於2005年 12月31日
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	1	10
－其他關聯公司	2	2
	3	12
應付關聯方的款項：		
－最終控股公司	—	—
－同系附屬公司	17	24
	17	24

### d. 關聯方提供的貸款/欠關聯方的款項

於2006年6月30日結欠最終控股公司的免息款項為港幣25.42億元(2005年12月31日：港幣31.8億元)，其結餘已計入未經審核簡明綜合資產負債表內流動負債項下。

港幣百萬元	截至6月30日止六個月 2006年	2005年
最終控股公司提供的貸款／欠最終控股公司的款項：		
期初	3,180	7,528
兌換可換股票據	—	(1,170)
償還貸款	(638)	(497)
利息開支	—	12
包括於流動負債的應付利息	—	(12)
贖回溢價撥備	—	24
期終	2,542	5,885

## 15. 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

於2006年6月30日結欠同系附屬公司的貸款是指面值港幣24.2億元的可換股票據(於2014年到期的第二批票據)連同於2006年6月30日結餘港幣1.03億元(2005年12月31日：港幣7,900萬元)的贖回溢價撥備。此可換股票據於2005年內已按電訊盈科的指示轉發予電訊盈科的一家全資附屬公司。

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2006年	2005年
同系附屬公司提供的貸款：		
期初	2,499	—
利息開支	12	—
包括於流動負債的應付利息	(12)	—
贖回溢價撥備	24	—
期終	2,523	—

## 16. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合現時的呈列方式。