

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1. 編製基準

本集團之簡明中期財務報表已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六編製而成。所使用之會計政策與編製截至二〇〇六年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則、香港會計準則及相關之詮釋(合稱「香港財務報告準則」)。此等準則於二〇〇六年一月一日起或以後之會計期間生效。採納上述香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

本簡明中期財務報表未經審核，但已由審核委員會作出審閱。

## 2. 分部業績

### (a) 本公司及附屬公司

本集團按業務分類的收入及業績，分析如下：

	收入		稅後溢利	
	截至十二月三十一日止 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年	二〇〇六年	二〇〇五年
物業				
物業銷售	6,888	7,283	2,633	4,644
租金收入	2,966	2,810	2,143	2,026
	<u>9,854</u>	<u>10,093</u>	<u>4,776</u>	<u>6,670</u>
酒店經營	415	363	140	112
電訊	2,102	1,860	48	59
其他業務	2,410	2,150	578	559
	<u>14,781</u>	<u>14,466</u>	<u>5,542</u>	<u>7,400</u>
其他收益			314	305
未分配的行政費用			(321)	(315)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利			5,535	7,390
投資物業之公平價值增加			5,547	7,784
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利			<u>11,082</u>	<u>15,174</u>
淨財務支出			(297)	(378)
出售長期投資項目溢利／(虧損)減減值撥備			4	(13)
稅前溢利			<u>10,789</u>	<u>14,783</u>
稅項			(1,816)	(2,429)
稅後溢利			<u>8,973</u>	<u>12,354</u>

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部業績 (續)

### (a) 本公司及附屬公司 (續)

物業銷售收入包括來自出售投資物業港幣三千六百萬元(2005: 無)。

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、金融服務、互聯網基建、輔強服務及百貨公司的收入及利潤。

其他收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

本集團在香港以外的業務以收入及營業溢利計少於百分之十。

### (b) 聯營公司及共同控制公司

本集團所佔聯營公司及共同控制公司業績，按業務分類的分析如下：

	所佔業績	
	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年
物業		
物業銷售	648	55
租金收入	392	209
	<u>1,040</u>	<u>264</u>
酒店經營	57	—
其他業務	78	106
	<u>1,175</u>	<u>370</u>
營業溢利		
財務支出	(81)	(89)
	<u>1,094</u>	<u>281</u>
未計入所佔投資物業公平價值增加之稅前溢利	1,290	1,225
所佔聯營公司及共同控制公司投資物業之公平價值增加		
稅前溢利	<u>2,384</u>	<u>1,506</u>
稅項	(357)	(270)
稅後溢利	<u>2,027</u>	<u>1,236</u>

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部業績(續)

(c) 本集團及所佔聯營公司及共同控制公司業績的合併業績，按業務分類的分析如下：

	所佔溢利	
	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年
物業		
物業銷售	3,281	4,699
租金收入	2,535	2,235
	<u>5,816</u>	<u>6,934</u>
酒店經營	197	112
電訊	48	59
其他業務	656	665
其他收益	314	305
未分配的行政費用	(321)	(315)
營業溢利	<u>6,710</u>	<u>7,760</u>
投資物業之公平價值增加		
— 集團	5,547	7,784
— 聯營公司及共同控制公司	1,290	1,225
淨財務支出		
— 集團	(297)	(378)
— 聯營公司及共同控制公司	(81)	(89)
出售長期投資項目溢利／(虧損)減減值撥備	4	(13)
稅前溢利	<u>13,173</u>	<u>16,289</u>
稅項		
— 集團	(1,816)	(2,429)
— 聯營公司及共同控制公司	(357)	(270)
本期溢利	<u>11,000</u>	<u>13,590</u>

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年
利息支出		
銀行借款及透支	520	491
須於五年內全數償還之其他借項	63	87
不須於五年內全數償還之其他借項	48	11
	<u>631</u>	<u>589</u>
名義非現金利息	37	33
減：撥作資本性支出之部份	(238)	(158)
	<u>430</u>	<u>464</u>
銀行存款之利息收入	(133)	(86)
	<u>297</u>	<u>378</u>

## 4. 出售長期投資項目溢利／(虧損)減減值撥備

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年
出售可供出售投資項目溢利／(虧損)	12	(13)
可供出售投資項目之減值撥備	(8)	—
	<u>4</u>	<u>(13)</u>

## 5. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	4,217	2,894
其他存貨銷售成本	526	505
折舊及攤銷	494	534
無形資產攤銷(包括在營運支出內)	31	28
及計入：		
上市及非上市投資項目股息收入	73	62
上市及非上市債務證券利息收入	11	138
有市價證券已變現及未變現之淨持有利益	203	75

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年
本期稅項		
香港利得稅	691	975
中國所得稅	10	3
	<u>701</u>	<u>978</u>
遞延稅項		
投資物業之公平價值變動	974	1,362
其他暫時差異之產生及回撥	141	89
	<u>1,115</u>	<u>1,451</u>
	<u>1,816</u>	<u>2,429</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按17.5% (2005 : 17.5%) 計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

所佔聯營公司及共同控制公司稅項分別為港幣四千四百萬元 (2005 : 港幣二千六百萬元) 及港幣三億一千三百萬元 (2005 : 港幣二億四千四百萬元)，已包括在所佔聯營公司及共同控制公司業績及其所佔投資物業之公平價值增加內。

## 7. 每股溢利

### (a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以集團可撥歸公司股東溢利港幣一百零九億一千萬元 (2005 : 港幣一百三十五億零五百萬元) 計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十四億九千一百七十九萬五千一百九十四股 (2005 : 二十四億一百一十萬五千五百五十八股) 計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十四億九千一百七十九萬九千八百九十五股 (2005 : 二十四億一百二十七萬七千八百五十六股)，此乃包括期內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行行使時的加權平均股數四千七百零一股 (2005 : 十七萬二千二百九十八股) 計算。

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 7. 每股溢利(續)

### (b) 每股基礎溢利

另外，集團以不包括投資物業公平價值變動的可撥歸公司股東之基礎溢利來計算每股基礎溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止 六個月			
	二〇〇六年		二〇〇五年	
		每股溢利 (基本) 港元		每股溢利 (基本) 港元
綜合損益賬內所示公司股東 應佔溢利	10,910	4.38	13,505	5.62
投資物業公平價值之增加扣除 遞延稅項及少數股東權益	(4,575)	(1.83)	(6,416)	(2.67)
出售投資物業已變現收益扣除 遞延稅項後之調整	26	0.01	—	—
所佔聯營公司及共同控制公司 投資物業公平價值之 增加扣除遞延稅項	(1,064)	(0.43)	(1,010)	(0.42)
公司股東應佔基礎溢利	<u>5,297</u>	<u>2.13</u>	<u>6,079</u>	<u>2.53</u>

## 8. 固定資產

期內增加的固定資產總額為港幣二十二億二千五百萬元。出售的固定資產，其賬面淨值為港幣八百萬元。

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 9. 長期投資項目

	二〇〇六年 十二月三十一日	二〇〇六年 六月三十日
<b>持有至到期日債務證券</b>		
海外上市債務證券	—	32
<b>可供出售債務證券</b>		
海外上市債務證券	483	137
<b>可供出售股本證券</b>		
海外上市股本證券	561	527
香港上市股本證券	4,121	2,133
非上市股本證券	513	543
	<u>5,195</u>	<u>3,203</u>
	5,678	3,372
應收投資公司往來款	7	7
	<u>5,685</u>	<u>3,379</u>
<b>市值</b>		
海外上市	1,044	695
香港上市	4,121	2,133
	<u>5,165</u>	<u>2,828</u>

## 10. 應收放款

	二〇〇六年 十二月三十一日	二〇〇六年 六月三十日
應收按揭放款	1,264	1,444
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(45)	(47)
	<u>1,219</u>	<u>1,397</u>

應收按揭放款以物業為抵押，及於資產負債表結算日二十年內依不同年期，每月分期還款。其利息以銀行貸款利率作為參考。

應收放款的賬面值與其公平價值相若。

## 11. 無形資產

無形資產指電訊牌照年費及專營權費於有效期內的貼現值減累計攤銷及減值撥備。

## 12. 應收賬項、預付款項及其他

買家須按照買賣合約條文而繳交售出物業的作價。出租物業每月租金由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬按個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在應收賬項、預付款項及其它應收賬項內的應收貿易賬項為港幣九十四億三百萬元(二〇〇六年六月三十日:港幣七十四億一千七百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十四，六十一至九十天佔百分之四，而超過九十天則為百分之二(二〇〇六年六月三十日：分別為百分之九十六，百分之二及百分之二)。

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 13. 短期投資項目

	二〇〇六年 十二月三十一日	二〇〇六年 六月三十日
<b>有市價證券，市值</b>		
香港上市股本證券	680	495
海外上市股本證券	120	174
	<u>800</u>	<u>669</u>
<b>一年內到期之持有至到期日債務證券，已攤銷成本</b>		
海外上市債務證券(市值：港幣三千一百萬元， 2006年6月30日：無)	31	—
非上市債務證券	—	660
	<u>31</u>	<u>660</u>
<b>一年內到期之可供出售債務證券</b>		
海外上市債務證券	39	16
香港上市債務證券	16	—
非上市債務證券	—	8
	<u>55</u>	<u>24</u>
	<u>886</u>	<u>1,353</u>

## 14. 業務及其他應付賬項

包括在業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣九億五千七百萬元(二〇〇六年六月三十日：港幣七億六千七百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之六十九，六十一天至九十天佔百分之五，而超過九十天則為百分之二十六(二〇〇六年六月三十日：分別為百分之六十八，百分之四及百分之二十八)。

## 15. 股本

	股數 百萬股	金額
<b>法定：</b>		
每股面值港幣五角之普通股		
期初及期末	<u>2,900</u>	<u>1,450</u>
<b>已發行及繳足：</b>		
每股面值港幣五角之普通股		
期初	2,491	1,246
行使購股權發行七十七萬四千股 (2005：十五萬六千股)	1	—
期末	<u>2,492</u>	<u>1,246</u>

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 16. 購股權計劃

(a) 在前購股權計劃下，期內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目			
			於二〇〇六年 七月一日	期內行使	期內失效	於二〇〇六年 十二月三十一日
2001年7月16日	港幣70元	2002年7月16日至 2006年7月15日	810,000	(774,000)	(36,000)	-
			810,000	(774,000)	(36,000)	-

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目			
			於二〇〇五年 七月一日	期內行使	期內失效	於二〇〇五年 十二月三十一日
2001年7月16日	港幣70元	2002年7月16日至 2006年7月15日	1,842,000	(156,000)	-	1,686,000
			1,842,000	(156,000)	-	1,686,000

(b) 截至二〇〇六年十二月三十一日止六個月，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市價	購股權數目	所得金額
2006年7月3日	港幣70元	港幣79.15元	24,000	1
2006年7月6日	港幣70元	港幣79.35元	60,000	4
2006年7月7日	港幣70元	港幣78.45元	75,000	5
2006年7月10日	港幣70元	港幣78.80元	150,000	11
2006年7月11日	港幣70元	港幣78.80元	240,000	17
2006年7月12日	港幣70元	港幣78.80元	225,000	16
			774,000	54

截至二〇〇五年十二月三十一日止六個月，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市價	購股權數目	所得金額
2005年8月3日	港幣70元	港幣81.65元	36,000	3
2005年9月12日	港幣70元	港幣82.85元	24,000	1
2005年9月26日	港幣70元	港幣81.60元	60,000	4
2005年12月19日	港幣70元	港幣75.55元	36,000	3
			156,000	11

# 中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 17. 關連人士交易

以下是集團與關連人士於期內進行的重大交易撮要，該些交易是在與其他客戶及供應商相似的條件及市場價格下進行的。

	聯營公司		共同控制公司	
	截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年	二〇〇六年	二〇〇五年
利息收入	—	—	61	41
租金收入	3	3	—	—
租金支出	—	—	12	7
提供服務之其他收益	308	231	7	112
貨物購置及服務	—	—	56	106

## 18. 或然負債及承擔項目

本集團尚未列入綜合賬內之或然負債及承擔項目如下：

	二〇〇六年 十二月三十一日	二〇〇六年 六月三十日
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	9,954	5,345
已批准但未簽約	369	563
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	5	11
(c) 本集團應佔合營項目之資本承擔：		
已簽約但未在賬目中備付	2	3
已批准但未簽約	1	7
(d) 就銀行及財務機構給予共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣三十三億九千萬元(二〇〇六年六月三十日：港幣五十三億元)及其他擔保港幣二百萬元(二〇〇六年六月三十日：港幣二百萬元)。		

## 19. 比較數字

部份比較數字已重新陳述，以附合本期表列。