

精簡綜合財務報告書附註

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16內適用之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製。

2. 主要會計政策

本精簡綜合財務報告書乃按過往採用之成本慣例編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算。

除以下所述外，編製此精簡綜合財務報告書所採納會計政策與截至二零零六年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

於本期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於本會計期間生效之多項新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下會計政策出現變動並對本期或以往會計期間之業績及財務狀況之編製與呈列方式構成影響：

財務擔保合約

於本期間，本集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂）「財務擔保合約」。

根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，財務擔保合約被定義為：合約發行者根據某項債務工具原有或經修改之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之一項合約。

於二零零六年一月一日以前，財務擔保合約並沒有根據香港財務報告準則第4號「保險合約」入賬，而是披露為或然負債。財務擔保之撥備只會於頗有可能會有資源流出以支付財務擔保責任，而該數額能確切地估計下確認。

於採納這些修訂時，由本集團所發行而非指定為透過損益以公平值釐定之財務擔保合約，於首次確認時以其公平值減應佔發行財務擔保合約之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之數額；及(ii)首次確認之數額減根據香港會計準則第18號「收益」而確認之累計攤銷（如適用）。

財務擔保合約之公平值被借款人列賬為有關借款之交易成本並於擔保期限內以實際利率法攤銷。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

財務擔保合約 (續)

有關聯營公司需要償還貸款而給予銀行之財務擔保合約，本集團已採納香港會計準則第39號之有關過渡性條文。財務擔保合約在授出日期之公平值為10,350,600港元，即被視為向聯營公司作出之注資，並於投資聯營公司權益之賬面值已予調整。於二零零五年七月一日，未攤銷數額為250,874港元之財務擔保合約已確認為財務負債，並於投資聯營公司權益之賬面值調整。此項會計政策之變動導致期內溢利增加(有關財務影響見附註3)。

3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述之會計政策變動對本期及前期業績之影響如下：

(a) 於業績及收益表之項目

	六個月止	
	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零五年 十二月三十一日 港元
包括於財務收益中之財務擔保合約攤銷之收益 應佔聯營公司業績減少	1,356,245 (110,684)	35,530 (35,530)
期內溢利增加	1,245,561	—

(b) 採納新香港財務報告準則於二零零六年六月三十日之累計影響概述如下：

	於 二零零六年 六月三十日 (原列) 港元	香港會計準則 第39號及 香港財務報告 準則第4號 (修訂)之影響 港元	於 二零零六年 六月三十日 (重列) 港元
資產負債表項目			
商譽	13,286,563	(987)	13,285,576
投資聯營公司權益	4,935,564,283	8,995,420	4,944,559,703
財務擔保合約	—	(8,521,566)	(8,521,566)
資產及負債合計影響		472,867	
保留溢利	12,938,527,772	254,828	12,938,782,600
少數股東權益	18,252,208,466	218,039	18,252,426,505
股東權益合計影響		472,867	

截至二零零六年六月三十日止年度，本集團之若干聯營公司已將財務擔保費用為473,854港元撥充發展中物業成本。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

(c) 採納新香港財務報告準則對本集團之股東權益於二零零五年七月一日並沒有影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司之董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	營運分部 ²
香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ³
香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號「集團及庫存股份交易」 ⁴
香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

4. 分部資料

業務分部

作為管理用途，本集團目前為五個營業分區組成－物業、證券投資、財務、酒店及物業管理及服務。以本集團申報其主要分部資料為基準之經營分區如下：

二零零六年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
營業額							
物業租賃	575,312,360	-	-	-	-	-	575,312,360
物業銷售	92,869,750	-	-	-	-	-	92,869,750
酒店經營	-	-	-	197,501,494	-	-	197,501,494
管理服務	34,492,860	-	-	-	226,289,598	-	260,782,458
股票投資及買賣	-	45,424,508	-	-	-	-	45,424,508
財務	-	-	8,341,456	-	-	-	8,341,456
	<u>702,674,970</u>	<u>45,424,508</u>	<u>8,341,456</u>	<u>197,501,494</u>	<u>226,289,598</u>	<u>-</u>	<u>1,180,232,026</u>
其他收益	13,537,772	19,791,310	1,695,059	61,596	12,997,167	-	48,082,904
內部分部銷售*	-	-	-	-	11,802,678	(11,802,678)	-
總額	<u>716,212,742</u>	<u>65,215,818</u>	<u>10,036,515</u>	<u>197,563,090</u>	<u>251,089,443</u>	<u>(11,802,678)</u>	<u>1,228,314,930</u>
分部業績	<u>1,253,086,940</u>	<u>342,296,821</u>	<u>10,036,515</u>	<u>97,893,365</u>	<u>82,813,134</u>	<u>-</u>	<u>1,786,126,775</u>
未分配企業支出							(263,476,758)
未分配其他收益							91,445,522
財務成本淨額							(267,611,592)
應佔聯營公司業績							503,795,406
除稅前溢利							1,850,279,353
所得稅項							(204,656,348)
期內溢利							<u>1,645,623,005</u>

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

二零零五年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元 (重列)
營業額							
物業租賃	504,365,252	—	—	—	—	—	504,365,252
物業銷售	15,591,800	—	—	—	—	—	15,591,800
酒店經營	—	—	—	151,255,955	—	—	151,255,955
管理服務	33,618,534	—	—	—	184,871,090	—	218,489,624
股票投資及買賣	—	48,401,926	—	—	—	—	48,401,926
財務	—	—	8,323,361	—	—	—	8,323,361
	553,575,586	48,401,926	8,323,361	151,255,955	184,871,090	—	946,427,918
其他收益	8,218,195	8,229,598	631,858	137,731	6,536,812	—	23,754,194
內部分部銷售*	—	—	—	—	11,419,811	(11,419,811)	—
總額	561,793,781	56,631,524	8,955,219	151,393,686	202,827,713	(11,419,811)	970,182,112
分部業績	888,745,522	123,815,167	8,955,219	77,792,183	78,888,841	—	1,178,196,932
未分配企業支出							(235,081,376)
未分配其他虧損							(34,380,407)
財務成本淨額							(206,648,975)
應佔聯營公司業績							381,061,805
除稅前溢利							1,083,147,979
所得稅項							(117,327,073)
期內溢利							965,820,906

* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

5. 財務收益

	六個月止	
	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零五年 十二月三十一日 港元 (重列)
利息收益來自：		
借予聯營公司之款項	34,888,412	15,392,974
借予被投資公司之款項	3,528,711	3,515,134
銀行存款	35,989,099	19,400,713
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	108,809,313	52,939,358
財務擔保收益	1,356,245	35,530
	184,571,780	91,283,709

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

6. 財務成本

	六個月止	
	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零五年 十二月三十一日 港元
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款之利息支出	467,330,157	266,321,827
可換股債券之實際利息費用	21,162,004	45,894,797
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	30,700,501	13,479,015
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	90,235,799	54,389,500
貸款融資之安排費用及財務開支	11,426,097	12,547,862
	620,854,558	392,633,001
減：已撥充發展中物業成本之數額	(168,671,186)	(94,700,317)
	452,183,372	297,932,684

7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括聯營公司投資物業公平值增加149,858,769港元(二零零五年十二月三十一日止六個月：341,525,913港元)已於損益表內確認。

8. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零五年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷	2,289,276	2,132,615
酒店存貨成本確認	21,347,986	16,130,103
業主經營之酒店物業折舊費用	4,610,086	4,294,606
物業、廠房及設備折舊	10,377,759	9,098,958
出售物業、廠房及設備之收益	(11,623)	(162,677)
出售投資物業之虧損	526,234	517,183
應佔聯營公司稅項(包括在應佔聯營公司業績)	93,776,592	46,979,250

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

9. 所得稅項

	六個月止	
	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零五年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司稅項		
香港利得稅	65,941,178	40,829,459
海外	25,259,166	12,358,801
	<u>91,200,344</u>	<u>53,188,260</u>
遞延稅項	113,456,004	64,138,813
	<u>204,656,348</u>	<u>117,327,073</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算(二零零五年十二月三十一日止六個月：17.5%)。

中華人民共和國及其他地區之稅項乃根據本集團經營業務之國家及地區之適用稅率計算。

稅務局就本公司之附屬公司信和置業有限公司(「信和置業」)的一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)由一九九五/九六至一九九九/二零零零之課稅年度分別進行稅務查詢，並發出合共大約326,160,000港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。稅務局同意緩繳此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約109,940,000港元儲稅券，本集團已購買有關之儲稅券。考慮稅務顧問之意見後，董事會認為鑑於此等稅務查詢仍處於資料搜集階段，現階段無法準確預測查詢結果，因此，並無為此而作出撥備。

稅務局又就信和置業一間全資附屬公司城邦有限公司(「城邦」)由一九九八/九九至二零零一/零二之課稅年度進行稅務查詢，並發出合共大約263,438,000港元額外評稅通知單予城邦，城邦已向稅務局提出反對。稅務局同意緩繳此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約131,719,000港元之儲稅券，本集團已購買有關之儲稅券。考慮稅務顧問之意見後，董事會相信城邦有足夠理據對稅務局發出之評稅提出異議，因此，並無為此而作出撥備。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

10. 股息

	六個月止	
	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零五年 十二月三十一日 港元
二零零六年六月三十日止年度末期息每股30港仙 (二零零五年六月三十日止年度：每股11.5港仙)， 每股附有以股代息認購權	422,511,656	160,194,475

董事會宣佈派發之截至二零零六年十二月三十一日止六個月中期息每股8.5港仙(二零零五年十二月三十一日止六個月：7港仙) 予於二零零七年四月十八日登記在本公司股東名冊之股東。

11. 每股盈利

本公司權益持有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零五年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	893,095,206	457,281,795
就附屬公司每股攤薄後盈利影響所作出之調整	(24,275,232)	(12,306,594)
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	868,819,974	444,975,201
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本及攤薄後盈利之普通股之加權平均數	1,410,117,882	1,393,854,505

12. 投資物業

本集團之投資物業已於二零零六年十二月三十一日由卓德萊坊測量師行有限公司(與本集團並無關聯之獨立測計師)按公平值估值。此估值乃根據相若物業最近之市場價格作參考，並與國際估值基準同屬一致。

13. 酒店物業

二零零六年十二月三十一日止六個月期間內，並無新增之酒店物業(二零零五年十二月三十一日止六個月：19,856,379港元)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

14. 物業、廠房及設備

二零零六年十二月三十一日止六個月期間內，新增之物業、廠房及設備為7,801,563港元(二零零五年十二月三十一日止六個月：7,081,368港元)。

15. 商譽

本集團增購上市附屬公司之權益乃透過直接於市場購入股份與該附屬公司回購並註銷股份及以股代息所發行之股份，從而令期內之商譽增加。

16. 投資聯營公司權益

	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零六年 六月三十日 港元 (重列)
投資聯營公司之成本值－無牌價股份	2,235,457,435	2,149,769,743
應佔收購後溢利	2,368,290,136	2,652,291,244
商譽	142,498,716	142,498,716
	<u>4,746,246,287</u>	<u>4,944,559,703</u>

稅務局就本集團之聯營公司坤貿有限公司之全資附屬公司廣滔投資有限公司(「廣滔」)由一九九四／九五至二零零二／零三之課稅年度及Erleigh Investment Limited之全資附屬公司Murdoch Investments Inc.(「MII」)就其若干貸款利息及相關費用之扣減由一九九四／九五至一九九九／二零零零之課稅年度進行稅務查詢，並分別發出合共大約396,088,000港元及71,109,000港元額外評稅通知單予廣滔及MII，廣滔及MII已向稅務局提出反對。稅務局同意緩繳此稅務徵稅但須購買就有關課稅年度分別約212,061,000港元及18,212,000港元之儲稅券，本集團已購買有關之儲稅券。於二零零六年十二月三十一日本集團應佔該額外稅款數額估計分別大約52,026,000港元及16,812,000港元。聯同稅務顧問意見，廣滔及MII管理層確定其堅決反對稅務局發出之有關評稅及已向稅務局呈交有關貸款融資之資料及文件。鑑於稅務局仍未能就有關之回覆作出回應，廣滔及MII管理層認為現階段無法準確預測該課稅／上訴之結果，因此，廣滔及MII之財務報告書並無為此而作出撥備。

本公司之董事會已知悉上述事件及提出查詢。董事會認為上述事件並無重大進展及改變。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

17. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款534,143,594港元(二零零六年六月三十日：5,437,190,154港元)，此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收租金及應收物業銷售收入。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零六年 六月三十日 港元
0-30日	475,317,818	5,386,589,045
31-60日	25,082,189	8,393,620
61-90日	9,712,467	5,225,503
超過90日	24,031,120	36,981,986
	<u>534,143,594</u>	<u>5,437,190,154</u>

超過90日之應收貿易賬款為24,031,120港元(二零零六年六月三十日：36,981,986港元)足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

18. 應付貿易賬款及其他應付

應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款196,356,037港元(二零零六年六月三十日：67,898,581港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零六年 六月三十日 港元
0-30日	41,986,819	28,820,548
31-60日	19,749,106	13,355,250
61-90日	2,898,056	6,350,887
超過90日	131,722,056	19,371,896
	<u>196,356,037</u>	<u>67,898,581</u>

19. 銀行借貸

期內，本集團取得新銀行貸款2,222,879,163港元。貸款利息按市場利率計算。所得款項已用作償還銀行貸款。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

20. 股本

	每股面值 0.2港元之 普通股 股份數目	面值 港元
法定股本：		
於二零零六年七月一日及 二零零六年十二月三十一日	2,500,000,000	500,000,000
已發行及繳足股本：		
於二零零六年七月一日	1,408,372,188	281,674,438
代替現金股息所發行之股份	18,894,568	3,778,913
於二零零六年十二月三十一日	1,427,266,756	285,453,351

於二零零六年十二月十五日，本公司按每股發行價22.24港元，合共發行及配發18,894,568股每股面值0.20港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零零六年度之末期息。

期內發行之股份在各方面與現時股份均享有同等權益。

21. 可換股債券

於二零零四年十一月三十日，信和置業之全資附屬公司 Getsmart Finance Limited (「Getsmart」) 發行面值2,500,000,000港元於二零零九年十一月到期之一厘六二五定息可換股債券。該債券可於二零零四年十二月三十日至二零零九年十月三十日止期間內，隨時按每股9.225港元之發行兌換價(可予反攤薄調整)兌換信和置業之普通股股份。期內，信和置業根據可換股債券合約之反攤薄條款，兌換價已由每股9.225港元調整為每股9.10港元。兌換價之調整已於二零零六年十二月十四日生效。

於二零零七年十一月三十日，所有或部分債券持有人可選擇以面值加應計利息贖回債券。假設於任何時間債券之尚餘合共面值少於原先發行之合共面值之10%，Getsmart可選擇以面值加應計利息贖回尚餘全部但非部分債券。而且，倘若Getsmart符合若干要求可於二零零七年十一月三十日當日或期後任何時間至二零零九年十一月三十日以前不可少於七個營業日，有權兌換全部但非部分之債券為股份。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

21. 可換股債券 (續)

期內，可換股債券之負債部分之變動呈列如下：

	六個月止 二零零六年 十二月三十一日 港元
於七月一日之負債部分	2,221,745,487
兌換	(1,666,697,580)
扣除利息 (附註6)	21,162,004
已付利息	(2,478,634)
	<hr/>
於十二月三十一日之負債部分	<u>573,731,277</u>

期內已兌換之可換股債券面值為1,790,170,000港元及於二零零六年十二月三十一日之尚餘面值為613,370,000港元。

22. 資產按揭

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團以若干有牌價投資、物業、定期存款、銀行存款及信和置業之股票作為抵押，所取得之銀行貸款、透支及其他貸款融資合共22,550,775,080港元 (二零零六年六月三十日：23,430,826,713港元)。於上述結算日已被動用之貸款為16,055,519,593港元 (二零零六年六月三十日：17,099,404,264港元)。
- (b) 於二零零六年十二月三十一日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項之利益已抵押或轉讓，以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額達4,537,050,000港元 (二零零六年六月三十日：4,836,383,781港元)，其中3,680,550,000港元 (二零零六年六月三十日：4,067,383,781港元) 已被動用並由信和置業擔保。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

23. 承擔及或然負債

於資產負債表結算日，本集團未於財務報告書內撥備之承擔及或然負債如下：

	二零零六年 十二月三十一日 港元	二零零六年 六月三十日 港元
(a) 物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	135,414,705	62,054,172
已簽約但未撥備	4,388,916,144	2,800,447,836
	4,524,330,849	2,862,502,008
應佔聯營公司物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	876,636	—
已簽約但未撥備	62,193,059	152,273,820
	63,069,695	152,273,820
應佔聯營公司因稅務事項所產生之或然負債	131,021,000	131,021,000
就聯營公司已動用之銀行貸款作出之擔保	3,680,550,000	4,067,383,781

本精簡綜合財務報告書內，擔保數額中8,366,321港元(二零零六年六月三十日(重列)：8,521,566港元)已確認為財務擔保合約。

- (b) 有關信和置業及其全資附屬公司Mariner International Hotels Limited (統稱「Mariner」) 與恒隆集團有限公司及其附屬公司Atlas Limited (統稱「恒隆」)，就收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業(用以發展成為一間酒店)之公司之法律訴訟，終審法院於二零零七年二月五日就Mariner針對恒隆提出之上訴宣佈判決，裁定Mariner下列各項上訴得直：(i)宣告高等法院及上訴庭之判決無效；(ii)宣告恒隆違反協議；(iii)下令恒隆退還按金連同利息予Mariner(如未能議定則由高等法院作出評估)；(iv)將Mariner損害賠償交由高等法院作出評估；及(v)指示(各級)司法程序產生之費用由各訂約方以書面陳詞處理。

於二零零七年二月六日，恒隆償還按金總額合共321,000,000港元予Mariner。由於法院對此訴訟之損害賠償、利息及費用並未議定或處理，因此，Mariner並未為此等款項於財務報告書內列賬。