

# 財務報表附註

2006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。

2006年12月31日，董事視 Asian Motion Limited (一家於英屬處女群島註冊成立的公司) 為本集團的母公司，並且視電訊盈科有限公司 (「電訊盈科」，一家於香港註冊成立的公司) 為本集團的最終控股公司。電訊盈科編製的財務報表可供公眾查閱。

載於第54至第133頁的財務報表已經董事會 (「董事會」) 於2007年3月28日批准。

## 2. 編製基準及主要會計政策

### a. 遵行會計實務準則

該等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，管理層在運用本集團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財務報表而言屬重大的有關範疇乃於附註3內披露。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂HKFRS，於本集團即期會計期間開始生效或可供提前採納。以下為該等財務報表反映即期及過往會計期間會計政策的變動。

# 財務報表附註

2006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

2006年1月1日起生效已公佈準則的修訂

#### HKAS 39及HKFRS 4(修訂)－金融工具：確認及計量及保險合約－財務擔保合約

於過往年度，本集團作出的財務擔保根據HKAS 37「撥備、或然負債及或然資產」披露為或然負債。除非可能需用資源以清償債務並可就債務金額作出可靠評估，否則毋須就此作出撥備。自2006年1月1日起，本集團為遵守HKAS 39有關財務擔保合約的修訂，已更改有關作出財務擔保的會計政策。根據新政策，已作出的財務擔保列賬為HKAS 39項下的金融負債，並初步按公平價值計算(如有關公平價值能夠可靠地計算)。採納新訂會計政策並無對本集團本年及過往年度的綜合財務報表造成任何影響。

本集團所採納於2006年1月1日起生效但不影響本集團財務報表的準則、修訂及詮釋

HKAS 19(修訂)	僱員福利－精算盈虧、集體界定福利計劃和披露
HKAS 21(修訂)	外幣匯率變動的影響－海外業務投資淨額
HKAS 39(修訂)	金融工具：確認及計量－預測內部交易的現金流量對沖會計處理
HKAS 39(修訂)	金融工具：確認及計量－選擇以公平價值入賬
HKFRS 6	礦產資源的開採和評估
HKFRSs 1及6(修訂)	首次採納《香港財務報告準則》及礦產資源的開採和評估
HKFRS-Int 4	釐定安排是否包括租賃
HKFRS-Int 5	對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利
HK(IFRIC)-Int 6	參與特定市場－廢棄電力及電子設備產生的負債

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### b. 編製財務報表的基準－續

以下準則及現有準則的詮釋已經公佈，惟於截至2006年12月31日止年度尚未生效，本集團亦無提前採納：

HKAS 1 (修訂)	財務報表的呈列－資本披露 (於2007年1月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 7	金融工具：披露 (於2007年1月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 7	應用HKAS 29惡性通脹經濟財務報告項下的重列法 (於2006年3月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 8	HKFRS 2的範圍 (於2006年5月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 9	重估附帶衍生工具 (於2006年6月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 10	中期財務報告及減值 (於2006年11月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 11	HKFRS 2－集團及庫存股份交易 (於2007年3月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 12	服務經營權安排 (於2008年1月1日或之後開始的年度生效)

本集團已開始評估該等新訂HKFRS的影響，但仍未確定該等新訂HKFRS會否對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

# 財務報表附註

2006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全部附屬公司 (僅為轉售而收購的未綜合附屬公司除外) 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 (附註2(h))。附屬公司的業績按已收及應收股息由本公司入賬。

誠如2005年財務報表附註19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已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」，於2005年12月31日的賬面值約為港幣4,500萬元。該等未綜合附屬公司已於年內出售。

## 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。

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的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「收入－發展中物業完工前的預售合約」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。

#### (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。

# 財務報表附註

2006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

#### (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。

### 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 (作為出租人)

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以賬面淨值重新列為發展中物業。

## 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(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(包括限定借貸成本)。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。

### 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，包括直接應計的建築成本、借貸成本及其他相關交易成本。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。

# 財務報表附註

2006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

### g. 投資物業－續

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。

### 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。



## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### h. 資產減值－續

#### (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。

### i. 發展中／持作出售物業

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(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、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估計銷售所得款項後釐定，並減去所有估計銷售開支。

發展中物業所包括的租賃土地及土地使用權的預付款項按攤銷成本減累計減值虧損計量。

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。

持作出售物業即按成本及估計可變現淨值的較低者列賬的已落成可出售物業，並分類作流動資產。

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。

# 財務報表附註

2006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。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位，並於每年或當有出現減值跡象時進行減值測試。商譽減值虧損不能撥回。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

可換股票據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。換股權為一項股本工具，在權益內的可換股票據儲備中確認，直至票據獲兌換或贖回為止。如票據獲兌換，有關可換股票據儲備連同有關負債部分於兌換時的賬面金額，將撥入股本及股份溢價，以作為發行股份的代價。如票據獲贖回，有關可換股票據儲備將直接轉入保留盈利內。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### l. 作出財務擔保

財務擔保為規定發行人(即擔保人)支付特別款項以補償擔保的受益人(「持有人」)因特定負債人未能根據債務文件條款於到期日支付貸款而招致損失的合約。

本集團已簽發及並非按以公平價值計入損益表的財務擔保合約初步以其公平價值減簽發財務擔保合約直接應計交易成本後確認。於首次確認後，本集團以(i)根據HKAS 37「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)根據HKAS 18「收益」確認的累計攤銷中兩者中的較高者計算財務擔保合約價值。

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。

### m. 附屬公司

附屬公司指本集團控制的實體。控制權於本集團有權控制某實體的財務及營運政策以從其業務中受惠時存在。在評估控制權時，將計及現時可行使的潛在投票權。於附屬公司的投資在取得控制權當日至控制權結束當日止併入綜合財務報表。

在附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損(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。

### n. 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。

# 財務報表附註

2006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. 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之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。

### p. 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。

### q. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步以公平價值入賬，除非貼現影響微不足道 (在此情況將以成本列賬)，否則其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### r. 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。

### s. 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、建造或生產而作資本化者除外。

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本化。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，借款成本資本化便會暫停或停止。

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。

# 財務報表附註

2006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. 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。

貸款及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，即就貸款及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。撥備金額在損益表內確認。

### u. 所得稅

年內所得稅包括本年及遞延稅項資產及負債的變動。所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。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### v. 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電訊盈科集團公司(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。

# 財務報表附註

2006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

### v. 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)。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。



## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### w. 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。綜合財務報表以港幣列值，港幣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。所有匯兌盈虧均撥入損益表處理。

就編製該等綜合財務報表而言，以港幣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幣：

- (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幣；
- (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。

### x. 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。

### y. 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，於財務報表內列為負債。

# 財務報表附註

2006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

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

可兌換債務負債部分的公平價值按2004年5月發行可換股票據當日按同等不可兌換債務所用的市場利率釐定。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。倘管理層決定於2004年5月發行可換股票據當日適用於同等不可兌換債務的不同市場利率，將使各會計期間損益表扣除的融資成本有所不同。

(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，或在買方未有履行買賣協議的情況下出售該等附屬公司。該等附屬公司於2005年及2006年均未有在本集團的賬目綜合入賬。年內已訂立一項協議，未綜合附屬公司已於2006年12月31日出售(詳情見附註19)。

(iii) 出售電訊盈科中心

根據於2004年12月21日為出售電訊盈科中心而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，本集團已向買家擔保支付為數約港幣1,330萬元的月租淨額，為期五年至2010年2月7日為止。本集團已於2005年2月7日不再確認該物業，原因是本集團認為截至該日與電訊盈科中心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，但預計此不足金額(如有)與出售收益總額港幣28.08億元比較並不重大。物業買賣協議已於2005年2月7日完成(詳情見附註13)。

### 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) 銷售成本及撥備

數碼港計劃的銷售成本，包括根據數碼港計劃協議向香港特別行政區政府（「特區政府」）支付的款項（附註15a）為根據數碼港計劃住宅部分的估計銷售所得款項總額及估計發展成本總額確認，以便各期錄得合適的毛利率。特區政府有權收取銷售數碼港計劃所產生現金盈餘款項的約百分之六十五，計入數碼港計劃的部分發展成本。估計未來銷售所得款項及發展成本的重大變動，將影響銷售成本及支付特區政府款項撥備的金額。

本集團於轉讓物業擁有權的重大風險及回報予買家時亦作出若干假設。對轉讓物業擁有權的重大風險及回報作出的估計，將影響本集團年內溢利及發展中物業的賬面值。

(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，及(ii)包括收取合約租金、預期未來市場租金及貼現率等其他主要假設以釐定投資物業的公平價值。倘本集團使用不同的未來市場租金、貼現率及其他假設，投資物業的公平價值將有所不同，繼而影響綜合損益表。於2006年12月31日，投資物業的公平價值為港幣38.61億元。

# 財務報表附註

2006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

### (iii) 租金擔保撥備估算

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。倘估計未來市場租金出現變化或採用不同的貼現率，租金擔保撥備將會作出調整。於2006年12月31日，租金擔保的撥備為港幣300萬元(詳情見附註31a)。

### (iv) 商譽減值

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。於2006年12月31日，綜合資產負債表內確認的商譽結餘為港幣8,100萬元。

### (v) 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。於2006年12月31日，已確認遞延稅項資產總額為港幣1,500萬元，其中港幣1,400萬元的遞延稅項資產與綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債抵銷(附註28a)。

## 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	
	2006年	2005年
物業發展	6,953	4,821
物業投資	228	233
其他業務	82	73
	7,263	5,127

## 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，是與本集團內部財務報告的形式一致。

### a. 業務分類

本集團包括下列主要業務分類：

- 物業發展包括位於香港及北京的物業發展項目。
- 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。

## 財務報表附註

2006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

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
<b>收益</b>										
對外收益	6,953	4,821	228	233	82	73	—	—	7,263	5,127
分類間收益	—	—	—	—	36	37	(36)	(37)	—	—
<b>總收益</b>	<b>6,953</b>	<b>4,821</b>	<b>228</b>	<b>233</b>	<b>118</b>	<b>110</b>	<b>(36)</b>	<b>(37)</b>	<b>7,263</b>	<b>5,127</b>
<b>業績</b>										
分類業績	822	548	143	104	2	2	—	—	967	654
未分配公司開支									(28)	(33)
融資成本									(130)	(127)
利息收入									376	222
減值虧損									(25)	(6)
除稅前溢利									1,160	710
稅項									(195)	(113)
本公司股東應佔溢利									965	597

## 5. 分類資料－續

### a. 業務分類－續

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
<b>其他資料</b>										
本年度產生的資本開支	12	—	134	7	1	6	—	—	147	13
折舊及攤銷	6	—	10	8	4	3	—	—	20	11
計入損益表的投資										
物業重估盈餘	—	—	2	16	—	—	—	—	2	16
於損益表中確認的										
減值虧損	—	—	—	—	25	6	—	—	25	6
呆賬撥備	—	—	—	—	—	7	—	—	—	7
根據僱員購股權計劃										
僱員服務的價值	—	—	—	—	2	5	—	—	2	5
<b>資產</b>										
分類資產	8,801	13,417	4,014	3,804	39	72	—	—	12,854	17,293
於持作出售的未綜合										
附屬公司的投資									—	45
未分配公司資產									2,568	3,306
綜合總資產									15,422	20,644
<b>負債</b>										
分類負債	6,286	12,534	431	437	36	52	—	—	6,753	13,023
未分配公司負債									1,986	1,864
綜合總負債									8,739	14,887

## 財務報表附註

2006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

#### b. 地區分類

本集團的業務主要在香港及內地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則按資產的所在地區呈列。

港幣百萬元	來自外來客戶收益		分類資產		本年度產生的資本開支	
	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年
香港	7,038	4,915	10,890	16,877	13	6
內地	225	212	4,532	3,767	134	7
	7,263	5,127	15,422	20,644	147	13

### 6. 融資成本

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
利息支出：		
須於五年後悉數償還的可換股票據 (附註21)	125	127
其他融資成本	5	—
	130	127



## 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	
	2006年	2005年
計入：		
投資物業的總租金收入	228	233
其他租金收入	3	—
減：開支	(16)	(21)
重估投資物業的盈餘	2	16
出售投資物業收益	—	8
扣除：		
已售物業成本	5,987	4,119
折舊，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	1
— 一般及行政開支	14	10
租賃土地攤銷	5	—
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	45	43
— 一般及行政開支	91	86
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	5	3
界定利益退休金計劃供款，撥入營銷成本	—	1
核數師酬金	2	2
經營租賃租金		
— 土地及樓宇	4	3
— 器材	3	2
根據僱員購股權計劃僱員服務的價值	2	5
呆賬撥備	—	7
外匯虧損淨額	3	—

## 財務報表附註

2006年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 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 2006年				本集團 2005年			
	薪金、津貼、 其他津貼及 董事袍金	實物利益	花紅	退休金 計劃供款	薪金、津貼、 其他津貼及 董事袍金	實物利益	花紅	退休金 計劃供款
<b>執行董事</b>								
李澤楷(附註i)	—	—	—	—	—	—	—	—
李智康	—	11,000	7,270	904	—	11,000	7,904	904
艾維朗(附註i)	—	—	—	—	—	—	—	—
翟迪強(附註i)	—	—	—	—	—	—	1,600	—
陳進思	—	3,068	1,600	258	—	2,891	2,379	243
顏金施	—	3,068	2,565	322	—	2,891	4,216	253
<b>獨立非執行董事</b>								
詹伯樂，OBE，JP(附註ii)	42	—	—	—	200	—	—	—
張建標	200	—	—	—	200	—	—	—
曾令嘉	150	—	—	—	150	—	—	—
王于漸教授，SBS，JP	200	—	—	—	200	—	—	—
盛智文博士，GBS，JP(附註iii)	175	—	—	—	150	—	—	—
	767	17,136	11,435	1,484	900	16,782	16,099	1,400

## 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僱用的執行董事而言，除本公司於2005年向翟迪強支付花紅外，彼等的酬金由電訊盈科承擔。
- ii. 於2006年3月17日辭任獨立非執行董事。
- iii. 調任為獨立非執行董事，於2006年7月18日生效。
- iv. 截至2006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3,100萬元(2005年：港幣3,900萬元)。
- v. 於現年度及過往年度，各董事概無放棄收取酬金的權利。

## 財務報表附註

2006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

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

		本集團						
		年初		2006年				
		未行使	已行使	未行使	已歸屬	計入	已變現	
		購股權／	購股權／	購股權／	購股權數目	損益表的	利益	
授出日期	購股權	在外流通	已轉讓	在外流通		股份報酬	(附註i)	
	行使價	股份數目	股份數目	股份數目		(附註ii)	(附註i)	
		港幣元				港幣千元	港幣千元	
<b>執行董事</b>								
李智康	2003年7月25日	4.35	5,000,000	—	5,000,000	5,000,000	841	—
	2005年2月8日	4.475	1,000,000	—	1,000,000	500,000	299	—
陳進思	2003年7月25日	4.35	210,000	—	210,000	210,000	105	—
顏金施	2003年7月25日	4.35	240,000	—	240,000	240,000	121	—
						<b>1,366</b>	<b>—</b>	

## 8. 董事酬金－續

### b. 股份報酬－續

授出日期	購股權 行使價	年初		本集團 2005年 年終		已歸屬 購股權數目	計入 損益表的 股份報酬 (附註ii) 港幣千元	已變現 利益 (附註i) 港幣千元
		未行使 購股權/ 在外流通 股份數目	已行使 購股權/ 已轉讓 股份數目	未行使 購股權/ 在外流通 股份數目	已歸屬 購股權數目			
<b>執行董事</b>								
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	—

#### i. 已變現利益

於2006年及2005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。

## 財務報表附註

2006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

##### 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。該等購股權的詳情披露於董事會報告書「購股權及董事認購股份或債權證的權利」一節及綜合財務報表附註25。

### 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(2005年：三位)的酬金詳情載於附註8。其餘兩位最高薪個別人士(2005年：兩位)的酬金詳情如下：

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
薪金及其他短期僱員福利	8	7
花紅	2	3
受僱後福利	1	1
	11	11

## 9. 五位最高薪僱員－續

b. 其餘兩位個別人士 (2005年：兩位) 的酬金介乎以下酬金範圍：

	本集團 個別人士人數	
	2006年	2005年
港幣4,200,001元－港幣4,300,000元	1	—
港幣5,100,001元－港幣5,200,000元	—	1
港幣5,700,001元－港幣5,800,000元	—	1
港幣6,000,001元－港幣6,100,000元	1	—
	2	2

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。於現年度及過往年度，各董事概無放棄收取酬金的權利。

## 財務報表附註

2006年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 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(2005年：百分之十七點五)計提撥備。

內地入息稅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	本集團	
	2006年	2005年
香港利得稅		
— 現年度撥備	146	95
— 過往年度超額撥備	(1)	(1)
內地入息稅		
— 現年度撥備	4	—
— 過往年度撥備不足	1	—
遞延稅項有關的臨時差異的產生及撥回(附註28)	45	19
	195	113



## 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	
	2006年	2005年
除稅前溢利	1,160	710
按稅率百分之十七點五計算的除稅前溢利名義稅項	203	124
毋須課稅收入	(65)	(40)
不得就稅項扣除的開支	32	34
動用先前尚未確認的稅務虧損	—	(21)
尚未確認的稅務虧損	2	—
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	23	17
稅項費用	195	113

## 11. 股息

港幣百萬元	2006年	2005年
已派發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
於結算日後擬派每股普通股港幣5.5分的末期股息(2005年：每股普通股港幣5.5分)	132	132
	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。

## 財務報表附註

2006年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 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：

	2006年	2005年
盈利(港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	965	597
可換股票據的融資成本	125	126
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	1,090	723

  

	2006年	2005年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,402,459,873	2,318,405,078
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	672,222,222	756,277,017
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,074,682,095	3,074,682,095

### 13. 投資物業

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
於1月1日的結餘	3,607	6,316
添置	127	—
出售	—	(2,800)
重估投資物業盈餘	2	16
匯兌差額	125	75
於12月31日的結餘	3,861	3,607

### 13. 投資物業－續

於香港及內地持有的投資物業已於2006年12月31日由獨立估值師重估。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200萬元(2005年：港幣1,600萬元)，已計入綜合損益表內的重估投資物業盈餘項下。

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1,600萬元(2005年：港幣2,100萬元)，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」)與第三方Richly Leader Limited(「買方」)訂立物業買賣協議出售電訊盈科中心，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(有關本集團就此交易向買方作出擔保的詳情，見附註31a)。

投資物業的賬面值分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
於香港持有		
中期租約(10至50年)	35	33
於內地持有		
長期租約(超過50年)	730	696
中期租約(10至50年)	3,096	2,878
	<b>3,861</b>	<b>3,607</b>

## 財務報表附註

2006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 其他設備 及器材
於2005年1月1日	
成本	53
減：累積折舊	(18)
賬面淨值	35
於2005年1月1日的賬面淨值	35
添置	13
折舊	(11)
於2005年12月31日的賬面淨值	37
於2005年12月31日	
成本	67
減：累積折舊	(30)
賬面淨值	37
於2006年1月1日的賬面淨值	37
添置	20
折舊	(15)
匯兌差額	1
於2006年12月31日的賬面淨值	43
於2006年12月31日	
成本	89
減：累積折舊	(46)
賬面淨值	43

## 15. 發展中／持作出售物業

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
發展中物業	3,210	7,413
減：分類為非流動資產的發展中物業	(1,979)	(1,875)
持作出售物業	1,231	5,538
	290	131
發展中／持作出售物業	1,521	5,669

- a. 根據本集團於2000年5月17日與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利及責任。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

2006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	於香港 持有超過 50年的租約	本集團 於內地 持有超過 50年的租約	總計
於2005年1月1日的結餘	155	—	155
轉撥至發展中物業	(155)	—	(155)
於2005年12月31日的結餘	—	—	—
於2006年1月1日的結餘	—	—	—
添置	—	495	495
攤銷	—	(5)	(5)
匯兌差額	—	12	12
於2006年12月31日的結餘	—	502	502

2005年轉撥至發展中物業的租賃土地須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2006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(2005年：港幣1.55億元)。

## 17. 商譽

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
<b>成本</b>		
於1月1日的結餘	81	84
累計攤銷撤銷(附註a)	—	(3)
於12月31日的結餘	81	81
<b>累計攤銷</b>		
於1月1日的結餘(附註a)	—	(3)
商譽成本撤銷(附註a)	—	3
於12月31日的結餘	—	—
<b>賬面淨值</b>		
於12月31日的結餘	81	81
於1月1日的結餘	81	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。

## 財務報表附註

2006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	
	2006年	2005年
非上市股份，按成本	2,870	2,870

來自中國內地實體 (以附屬公司列賬) 的股息，將根據此等中國內地實體的法定財務報表 (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2006年12月31日，本集團以為數約1.99億美元 (2005年：1.99億美元) 股東貸款的形式為其若干中國內地實體業務運作提供資金，惟有關貸款尚未向國家外匯管理局登記。因此，以外幣匯款至中國內地以外將可能受到限制。

附屬公司的結餘為無抵押、不計利息及無固定還款期。於2006年12月31日，應收附屬公司的款項為港幣24.23億元 (2005年：港幣40.39億元)。

於2006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%
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 <sup>1</sup>	中華人民共和國	物業發展	100,000,000美元	—	100%



## 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
北京京威物業管理有限公司 <sup>2</sup>	中華人民共和國	物業管理	150,000美元	—	100%
北京啟夏房地產開發有限公司 <sup>3</sup>	中華人民共和國	物業發展	33,000,000美元	—	100%
Carlyle International Limited	香港	委託工程	港幣2元	—	100%
啟美投資有限公司	香港	持有物業	港幣2元	—	100%
資訊港有限公司	香港	物業發展	港幣2元	—	100%
Cyber-Port Management Limited	香港	提供項目管理服務	港幣2元	—	100%
Excel Bright Properties Limited	英屬處女群島	投資控股	2美元	—	100%
Extra Lite International Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
Gain Score Limited	英屬處女群島	投資控股	1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					
Midgre Properties Limited	英屬處女群島	投資控股	2美元	—	100%
盈科置尊物業有限公司	香港	物業代理	港幣1元	—	100%

## 財務報表附註

2006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
Partner Link Investments Limited	英屬處女群島／香港	投資控股	1美元	—	100%
PCPD Corporate Services Limited	香港	企業服務	港幣1元	—	100%
PCPD Facilities Management Limited	香港	物業管理	港幣2元	—	100%
PCPD Operations Limited	英屬處女群島／香港	企業服務	1美元	—	100%
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%
PCPD Services Limited	香港	提供管理服務	港幣2元	—	100%
PCPD Wealth Limited	香港	投資控股	港幣1元	—	100%
普曜有限公司	香港	融資	港幣2元	—	100%
高置投資有限公司	香港	投資控股	港幣1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	物業發展	1美元	—	100%
Toppest Class Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
Wise Union Enterprises Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%

註：

- 1 中外合資企業。
- 2 外商全資投資企業。
- 3 外商獨資企業。

## 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	
	2006年	2005年
非上市股份，按成本	—	55
減：減值撥備	—	(10)
	—	45

就本公司為轉售而收購及獨家持有的若干附屬公司而言，於本公司此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31日的賬面值及公平價值減出售成本約港幣4,500萬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2005年作出減值撥備港幣600萬元。

年內，本公司與一家英屬處女群島公司Asian Century Properties Limited訂立一份協議，藉以出售本公司燃氣業務的全部權益，於2006年分期支付。本集團已於2006年收取Asian Century Properties Limited港幣1,000萬元，並就應收而未付的出售代價計提撥備港幣2,500萬元。該項撥備將應收款項的賬面值減少至港幣1,000萬元，款項已於2007年1月收取。

## 20. 流動資產及負債

### a. 以代管人賬戶持有的銷售所得款項

有關結餘指保留在代管人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2006年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣8.26億元（2005年：港幣13.32億元），有關資金的使用途已於數碼港計劃協議中述明。

## 財務報表附註

2006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

#### 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	
	2006年	2005年
即期	418	172
一至三個月	—	64
三個月以上	20	3
	438	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。

#### d. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
即期	80	181
一至三個月	5	5
三個月以上	8	—
	93	186

## 20. 流動資產及負債－續

### e. 合約工程結欠客戶款項總額

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
合約成本加應佔溢利減可預見的虧損	779	784
減：已進行工程的估計值	(786)	(795)
	(7)	(11)

於2006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7.86億元(2005年：港幣7.82億元)。

## 21. 長期借款

港幣百萬元	本集團		
	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
於綜合損益表扣除的融資成本(附註a)	125	—	125
已付利息	(12)	—	(12)
	1,916	769	2,685
包括於欠同系附屬公司款項的應付利息	(12)	—	(12)
於2006年12月31日的結餘	1,904	769	2,673
減：分類為流動負債的金額	(24)	—	(24)
	1,880	769	2,649

## 財務報表附註

2006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	長期借款	本集團 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
於綜合損益表扣除的融資成本(附註a)	127	—	127
因兌換而導致結餘減少(附註b)	(816)	(391)	(1,207)
已付利息	(12)	—	(12)
	1,815	769	2,584
包括於欠同系附屬公司款項的應付利息	(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

## 21. 長期借款－續

港幣百萬元	本公司		總計
	長期借款	2006年 可換股 票據儲備	
於2006年1月1日的結餘	1,779	769	2,548
向一家間接全資附屬公司以債務更替可換股票據 (於2014年到期的第二批票據) (附註c)	(1,779)	(769)	(2,548)
於2006年12月31日的結餘	—	—	—

港幣百萬元	本公司		總計
	長期借款	2005年 可換股 票據儲備	
於2005年1月1日的結餘	2,516	1,160	3,676
於損益表扣除的融資成本 (附註a)	127	—	127
因兌換而導致結餘減少 (附註b)	(816)	(391)	(1,207)
已付利息	(12)	—	(12)
	1,815	769	2,584
包括於欠同系附屬公司款項的應付利息	(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

2006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

長期借款包括可換股票據的未償還本金額，電訊盈科或其指定附屬公司(票據持有人)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)，按有關換股價兌換成向電訊盈科或其指定附屬公司發行本公司普通股的任何部分。

- a. 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。
- b. 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(附註23b(i))。
- c. 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。本公司向一家間接全資附屬公司以債務更替第二批票據，代價為港幣21.28億元，於2006年1月1日生效。票據持有人保留權利按每股港幣3.6元將票據兌換為672,222,222股本公司股份，以債務更替後第二批票據條款維持不變。本公司授予該家間接全資附屬公司權利，可按每股港幣3.6元購買相同數目的本公司股份，該項權利將於2014年到期。本公司將認購期權按授出日期的公平價值港幣2.22億元入賬，記於權益項下的其他儲備(附註26)。



## 22. 撥備

港幣百萬元	本集團 2006年		
	支付政府款項 (附註a)	其他	總計
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	390	—	390
已作出的額外撥備	—	16	16
已結算的撥備	(3,615)	(20)	(3,635)
於2006年12月31日的結餘	3,480	25	3,505
減：分類為流動負債的金額	(1,889)	(25)	(1,914)
	1,591	—	1,591

港幣百萬元	本集團 2005年		
	支付政府款項 (附註a)	其他	總計
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	1,648	—	1,648
已作出的額外撥備	—	12	12
已結算的撥備	(1,323)	(14)	(1,337)
於2005年12月31日的結餘	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

## 財務報表附註

2006年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 22. 撥備－續

- a. 根據數碼港計劃協議(附註15a)，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(扣除該計劃產生的若干可列支成本)。由於支付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。來年須向特區政府支付的估計款項會分類為流動負債。

### 23. 已發行權益

	股份數目 (附註a)	本集團 已發行權益 港幣百萬元 (附註a)
於2005年1月1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日及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
削減股份溢價(附註c)	—	(322)
於2006年12月31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。

## 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1月1日、2005年12月31日及2006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2005年1月1日每股面值港幣0.10元的普通股	1,882,459,873	188
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日及2006年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	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。

c. 本公司已於2006年5月16日舉行的股東週年大會上通過一項特別決議案，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計虧損，藉此削減股份溢價。

## 財務報表附註

2006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「僱員福利」，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，本集團已向界定利益計劃注資約港幣100萬元，以補足於2005年10月31日的部分資金虧絀。

#### 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，沒收的供款將用作撇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（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。

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。

## 財務報表附註

2006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

本公司根據2003年購股權計劃授出的購股權及於2006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	
	2006年	2005年
於1月1日及12月31日的結餘(附註(ii))	10,000,000	10,000,000
於12月31日已歸屬為既得利益的購股權	10,000,000	10,000,000

#### (ii) 於12月31日授出的購股權詳情

授出日期	行使期	行使價 港幣元	2006年		2005年	
			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2006年12月31日及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2006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。

## 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：

	2006年		2005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
於1月1日及12月31日的結餘	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，故根據HKFRS 2「以股份支付的款項」的過渡性規定所允許，並無於本年度及過往年度的綜合損益表扣除任何相關開支。

## 財務報表附註

2006年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 26. 儲備

港幣百萬元	本公司							總額
	2006年							
	股份溢價	資本 贖回儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	繳納盈餘	以股份 支付的僱員 報酬儲備	(虧絀)/ 保留盈利	
於2006年1月1日的結餘	4,193	1	769	—	189	15	(322)	4,845
年內溢利	—	—	—	—	—	—	373	373
2006年已確認收入總額	—	—	—	—	—	—	373	373
股份溢價削減 (附註23c)	(322)	—	—	—	—	—	322	—
向一家間接全資附屬公司 以債務更替可換股票據 (於2014年到期的 第二批票據)	—	—	(769)	547	—	—	—	(222)
就以債務更替可換股票據 (於2014年到期的 第二批票據)向一家 間接全資附屬公司 發行的認購期權 (附註21c)	—	—	—	222	—	—	—	222
根據僱員購股權計劃 僱員服務的價值	—	—	—	—	—	2	—	2
已付2005年末期股息	—	—	—	—	(132)	—	—	(132)
已付2006年中期股息	—	—	—	—	(36)	—	—	(36)
於2006年12月31日的結餘	3,871	1	—	769	21	17	373	5,052



## 26. 儲備－續

港幣百萬元	本公司 2005年						虧絀	總額
	股份溢價	資本 贖回儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	繳納盈餘	以股份 支付的僱員 報酬儲備		
於2005年1月1日的結餘	3,038	1	1,160	—	393	10	(197)	4,405
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(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
根據僱員購股權計劃 僱員服務的價值	—	—	—	—	—	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

2006年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 27. 以股份支付的僱員報酬儲備

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
於1月1日	15	10
僱員購股權權益	2	5
於12月31日	17	15

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(附註2(v)(iii))。

### 28. 遞延稅項

a. 於綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債項目以及年內的變動如下：

港幣百萬元	本集團				總額
	加速稅務折舊	物業重估	2006年 稅務虧損	其他	
於2006年1月1日	196	146	(11)	(12)	319
扣減／(計入)綜合損益表(附註10)	33	(3)	11	3	44
匯兌差額	7	5	—	—	12
於2006年12月31日	236	148	—	(9)	375

## 28. 遞延稅項－續

a. 於綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債項目以及年內的變動如下：－續

港幣百萬元	本集團 2005年				總額
	加速稅務折舊	物業重估	稅務虧損	其他	
於2005年1月1日	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

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
於綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債	389	344
減：於綜合資產負債表內確認延稅項資產抵銷的金額	(14)	(25)
於12月31日的結餘	375	319

## 財務報表附註

2006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

- 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	
	2006年	2005年
於1月1日的結餘	2	2
於綜合損益表扣除 (附註10)	(1)	—
於12月31日的結餘	1	2

- c. 於2006年12月31日，本集團有未動用估計稅務虧損港幣1.36億元 (2005年：港幣7,100萬元) 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。

## 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(流出)／流入淨額對賬表

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
除稅前溢利	1,160	710
調整：		
利息收入	(376)	(222)
融資成本	130	127
出售投資物業的收益	—	(8)
折舊	15	11
租賃土地攤銷	5	—
外匯虧損	2	—
減值虧損	25	6
呆賬撥備	—	7
根據僱員購股權計劃僱員服務的價值	2	5
租賃擔保撥備	—	41
重估投資物業的盈餘	(2)	(16)
營運資金變動前的營業溢利	961	661

## 財務報表附註

2006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(流出)／流入淨額對賬表－續

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
經營資產減少／(增加)：		
－ 發展中／持作出售物業	4,044	(838)
－ 租賃土地權益	(260)	—
－ 其他非流動應收款項	(7)	—
－ 應收賬款	(199)	(147)
－ 預付款項、按金及其他流動資產	32	(16)
－ 以代管人賬戶持有的銷售所得款項	821	125
－ 受限制現金	506	(428)
－ 應收同系附屬公司的欠款	5	2
－ 應收關連公司的欠款	(3)	5
經營負債增加／(減少)：		
－ 應付賬款、應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(491)	129
－ 撥備	(3,229)	323
－ 銷售物業的已收訂金	(724)	822
－ 合約工程結欠客戶款項總額	(4)	6
－ 欠最終控股公司的款項	(1,985)	(727)
－ 欠同系附屬公司的款項	(7)	2
－ 其他長期負債	(19)	(46)
營運使用的現金	(559)	(127)
已付利息	(24)	(28)
已收利息	389	198
已付稅項		
－ 已付香港利得稅	(241)	(2)
－ 已付內地入息稅	—	(1)
經營業務現金(流出)／流入淨額	(435)	40

## 29. 綜合現金流量表附註－續

### b. 現金及現金等值項目分析

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
現金及銀行結餘	3,444	4,686
減：短期存款	(173)	(655)
減：受限制現金	(826)	(1,332)
於12月31日的現金及現金等值項目	2,445	2,699

## 30. 承擔

### a. 資本

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
已授權及訂約	1,739	2,120
已授權但未訂約	659	772
	2,398	2,892

## 財務報表附註

2006年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 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	
	2006年	2005年
數碼港計劃物業發展(附註(i))	2,181	2,735
其他物業發展計劃	171	141
投資物業	37	—
購置物業、設備及器材	2	14
其他	7	2
	<b>2,398</b>	<b>2,892</b>

- (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。



### 30. 承擔－續

#### b. 經營租賃

(i) 於2006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(作為承租人)

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
一年內	7	6
一年至五年	12	2
	19	8

租賃的首次租期一般為一年至五年。上述租賃不包括或然租金。

器材(作為承租人)

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
一年內	2	7
一年至五年	—	1
	2	8

租賃的首次租期一般為一年至五年。上述租賃不包括或然租金。

## 財務報表附註

2006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

(ii) 本集團根據經營租賃出租物業。租賃的首次租期一般為一年至十年，其中兩項租賃或然租金的計算包括參考承租人業務的營業額。於2006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 (作為出租人)

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
一年內	178	196
一年至五年	281	332
五年以上	1	45
	460	573

### 31. 或然負債

本集團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	
	2006年	2005年
履約保證	1	1

### 31. 或然負債－續

- a. 根據物業買賣協議(附註13)，完成出售電訊盈科中心時存在一項租賃擔保，據此，Partner Link向買家承諾將於截至2010年2月7日的五年期內，向買家支付為數約港幣1,330萬元的有擔保月租淨額。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。於2005年，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。於2005年，該等金額已包括在綜合損益表中「其他虧損」一項內。本集團已於2006年12月31日更新租賃擔保的評估，認為毋須就租賃擔保作出進一步撥備。
- b. 就本公司向一家間接全資附屬公司以債務更替可換股票據(於2014年到期的第二批票據)，並於2006年1月1日生效，本公司已向票據持有人保證該附屬公司履行可換股票據(於2014年到期的第二批票據)下的責任，包括按時妥善支付可換股票據的所有款項及在票據持有人兌換可換股票據時按每股港幣3.6元發行672,222,222股本公司股份(附註21c)。上述保證不影響本集團的綜合財務報表。

### 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，以用作向特區政府提供擔保。該等信貸將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12月31日及2005年12月31日，銀行並無根據銀行信貸作出擔保。

## 財務報表附註

2006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。

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	
	2006年	2005年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
設施管理服務	45	47
辦公室租金	11	14
— 關聯公司		
設施管理服務	24	23
辦公室租金	2	—
其他服務	2	—
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	5	10
辦公室分租	8	10
資訊科技及其他物流服務	14	27

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。

年內，本公司一家同系附屬公司向本集團支付約港幣700萬元(2005年：港幣100萬元)，以分擔在一幅物業發展用地上進行若干增設及改建工程產生的成本，該同系附屬公司為該幅用地的租戶。

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. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
薪金及其他短期僱員福利	17	17
花紅	11	16
董事袍金	1	1
退休福利	1	1
	30	35
以股份支付報酬的會計調整(附註(i))	1	4
	31	39

(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、歸屬期及行使時機等多項因素的綜合影響。

(ii) 本集團最終控股公司電訊盈科僱用的執行董事的酬金由電訊盈科承擔，惟本公司於2005年向翟迪強支付的一筆花紅除外。

#### c. 因出售／購買服務而產生的年終結餘及貸款利息

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
應收關聯方的款項：		
－ 同系附屬公司	5	10
－ 關聯公司	5	2
	10	12
應付關聯方的款項：		
－ 同系附屬公司	17	24

## 財務報表附註

2006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

(i) 於2006年12月31日欠最終控股公司的款項港幣11.95億元(2005年：港幣31.8億元)的變動如下：

港幣百萬元	本集團	
	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：		
於1月1日的結餘	3,180	7,528
償還欠最終控股公司的款項	(1,985)	(727)
兌換可換股票據(於2011年到期的第一批票據)	—	(1,170)
利息開支	—	24
包括於流動負債的應付利息	—	(12)
已付利息	—	(12)
贖回溢價撥備	—	48
轉讓予一家同系附屬公司的可換股票據 (於2014年到期的第二批票據)((附註(ii)(a))	—	(2,499)
於12月31日的結餘	1,195	3,180

於2006年12月31日結欠最終控股公司的結餘是免息款項，已計入綜合資產負債表內流動負債項下。

### 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

(ii) 於2006年12月31日，一家同系附屬公司提供的貸款港幣25.48億元(2005年：港幣24.99億元)的變動如下：

港幣百萬元	本集團	
	2006年	2005年
一家同系附屬公司提供的貸款：		
於1月1日的結餘	2,499	—
利息開支	24	—
包括於欠同系附屬公司款項的應付利息	(12)	—
已付利息	(12)	—
贖回溢價撥備	49	—
獲最終控股公司轉讓的可換股票據(於2014年到期的第二批票據)(附註a)	—	2,499
於12月31日的結餘	2,548	2,499

- a. 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)，連同港幣7,900萬元的贖回溢價撥備，於2005年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。

# 財務報表附註

2006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

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幣、美元及人民幣列值。由於港幣與美元掛鈎，本集團預計美元兌港幣的匯率不會出現任何重大變動。如有必要解決短期結餘差額，本集團將以即期匯率買賣外幣，將淨風險維持在可接受的水平。

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。



## 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。