

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I. 主要會計政策

a. 編製基準

本賬項已按照香港公認會計原則，包括香港會計師公會已頒佈適用的香港財務報告準則及詮釋（合稱「香港財務報告準則」），及香港公司條例的規定及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則而編製。除了投資物業及若干金融工具按下述的主要會計政策中之公平價值計量外，本賬項乃根據歷史成本慣例編製而成。

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。此等準則於二零零七年六月三十日起生效。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。

本集團並沒有提早採納已頒佈但仍未生效之全新及經修訂之香港財務報告準則。本集團現正評估其對本集團財務報表之影響。

b. 綜合賬之基本原則

本集團之綜合賬項包括本公司及所有附屬公司截至每年六月三十日止之全部賬項，並分別按下述賬項說明第1(f)及1(g)之政策將集團所佔聯營公司及共同控制公司之權益計算在內。所採納之聯營公司及共同控制公司賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及共同控制公司業績；以收購日起或至出售日止，計入綜合損益賬內。所有有關集團內部重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。本集團與聯營公司及共同控制公司之間的交易所得的未實現利潤及虧損，於聯營公司及共同控制公司所佔權益部份在綜合賬內剔除。

於淨資產內的少數股東權益包括在業務合併日應佔數額及合併期間少數股東應佔權益的變動。

c. 收入

本集團主要業務收入包括物業銷售（未完成發展之物業銷售收入除外，此項收入已包括在流動負債中的已收取售樓訂金內），經營租約租出物業租金總收入，酒店經營收入及其他業務之收入包括物業管理，停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、金融服務、電訊、互聯網基建，輔強服務，百貨公司，貨櫃處理及貨運服務。以上並不包括聯營公司及共同控制公司之收入。

d. 收入之確認

當交易之經濟利益可轉移到集團而利益能可靠地量度時，該項交易之收入便被確認入賬。入賬基準如下：

(i) 物業銷售

出售已完成物業所得利潤，在簽定售樓合約時確認。

當發展物業在未完成前出售，利潤只會在該物業完成後才確認。在這階段前從買家所收取的訂金及分期樓款，則包括在流動負債內。

當物業在遞延條件下出售，而部份樓款可以在一段免息期後收取，在有或沒有遞延條件下的那部分售價差額，相當於財務收益。這財務收益則根據在免息期內可收取的樓款的實質回報率分攤於損益賬內。

(ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營之收入，在提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入是根據資產賬面值之實質回報率及按時間比例來確認。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I. 主要會計政策 (續)

d. 收入之確認 (續)

(v) 建築收入

建築工程收入是根據完工百分比來確認。該法是按照在結算日時的支出佔整項工程合約的估計全部支出來量度。

(vi) 股息收入

投資項目的股息收入，在確定有權利收取股息時確認。

(vi) 互聯網服務中心設施之使用

客戶使用互聯網服務中心設施的收益根據協議期間按比例確認。

(viii) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。

(ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

(x) 百貨公司

自購貨物銷售收入，特許專櫃銷售及寄銷貨物銷售佣金收入於貨物風險及權益轉移時確認。

(xi) 貨櫃處理及貨運服務提供

貨櫃處理及貨運服務之收入，在提供服務時確認。

(xii) 其他收入

物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。

e. 附屬公司

附屬公司是指集團直接或間接可控制董事局超過一半投票權，或其董事局組成由集團控制之公司。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司資產負債表內。

f. 聯營公司

聯營公司指本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合損益賬內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及儲備減任何可識別減值撥備之變動作出調整。

I. 主要會計政策 (續)

g. 合營項目

合營項目是一個合約上的安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

(i) 共同控制公司

共同控制公司指成立獨立的公司，而本集團對該公司的權益作長期持有，並可與其他合營者根據合營合約上的安排，對其作出共同控制。

共同控制公司之業績在綜合損益賬內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。而在本公司損益賬內則只計算所收取之股息。

共同控制公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及儲備減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。而於本公司之資產負債表內則列出成本值減減值撥備。

(ii) 共同控制資產

共同控制資產指本集團與其他合營者根據合約安排共同控制的資產，本集團並可透過共同控制，從而控制本集團可應佔由該些資產將來賺取的經濟利益。

本集團應佔共同控制資產及與其他合營者產生的所有負債，根據有關性質分類，已在資產負債表內確認。而因共同控制資產上的權益而直接產生的負債及費用均已在年結時以應計基準入賬。出售或運用由本集團應佔共同控制資產產品的收入，及由本集團應佔合營項目所產生的所有費用。而當這些交易附有的經濟利益可能流入或流出本集團時，均於損益賬內確認。

h. 商譽

商譽指收購成本高於收購日本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。

由收購附屬公司所產生之商譽須確認為無形資產，並每年檢視其減值撥備及按成本值減累積減值撥備計量。由收購聯營公司及共同控制公司所產生之商譽則分別確認於集團在聯營公司或共同控制公司的投資內。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平價值高於收購成本之任何數額（「收購折讓」）須即時確認於損益賬內。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制公司之日，應佔商譽將計入出售所得之利潤或虧損內。

i. 金融資產、金融負債及股本權益

本集團將金融資產項目分類為「於損益賬按公平價值處理的金融資產」、「貸款及應收款項」、「持有至到期日投資項目」及「可供出售投資項目」。金融資產分類取決於購入金融資產的目的及管理層於每個報告日加以審閱。

(i) 於損益賬按公平價值處理的金融資產

於損益賬按公平價值處理的金融資產是指持作交易用途之有市價證券。於初步確認後的每個資產負債表結算日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動於損益賬中確認。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指有固定及可確定的付款及在活躍市場上沒有市場報價的非衍生金融工具，按有效利率法攤銷成本減減值撥備入帳。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I. 主要會計政策 (續)

i. 金融資產、金融負債及股本權益 (續)

(iii) 持有至到期日投資項目

持有至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款及固定到期日，以及本集團具有積極意向及能力持有至到期日為止。持有至到期日投資項目首先按公平價值加交易成本於資產負債表內確認，其後按有效利率法攤銷成本扣除任何可識別減值撥備列賬。當有客觀證據證明資產已減值時，減值撥備即確認於損益賬內。

(iv) 可供出售投資項目

可供出售投資項目乃指定或並未分類為其他類別之非衍生工具。於初步確認後的每個資產負債表結算日可供出售投資項目乃按市場價格釐定之公平價值入賬。而當中公平價值的變動乃於權益賬中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止。屆時先前於權益賬內確認的累計收益或虧損均從權益賬內剔除及確認於損益賬內。任何可供出售投資項目的減值撥備均確認於損益賬內。可供出售投資項目減值撥備期後並不會透過損益賬撥回。

如可供出售投資項目的公平價值在活躍市場上沒有市場報價下沒法準確釐定，則於初步確認後按其後每個資產負債表結算日以成本值減任何可識別的減值撥備。當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值撥備即確認於損益賬內。有關減值撥備並不會於以後期間撥回。

由本集團發行之金融負債及股本權益工具按所訂立之實質合約安排，以及金融負債及股本權益工具之定義分類。金融負債乃採用有效實際利率法按攤銷成本計算。本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

j. 衍生金融工具及對沖

本集團透過衍生金融工具以對沖其相關風險。衍生金融工具於訂立衍生工具合約當日按公平價值初步確認，其後以公平價值重新計量。

確認所得盈虧的方法，取決於被對沖項目的性質。本集團把衍生工具分類為已確認資產或負債的公平價值之對沖。

就符合對沖會計法之公平價值對沖而言，對沖工具公平價值改變所產生的收益或虧損均會連同與被對沖風險有關的資產或負債的公平價值之變動，即時在損益賬內入賬。

在對沖工具到期、出售、終止、行使時，或不再符合採用對沖會計法時，對沖會計法會被中止。

k. 物業

(i) 投資物業

投資物業指有租賃權利的土地和/或樓宇，可提供長期租金收入和/或資本增值。包括已建成物業及將來作為投資物業用途的發展中土地。

投資物業以最少每年一次由獨立測量師評估之公平價值列於資產負債表內。投資物業公平價值的增加或減少均被確認於損益賬內。在售出投資物業時，任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

(ii) 酒店物業

酒店物業和用於酒店營運之整體固定設備，均按成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。在售出酒店物業時，任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

I. 主要會計政策 (續)

k. 物業 (續)

(iii) 供出售待發展/發展中物業

供出售待發展/發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入存貨賬項下。變現淨值已計入物業可能之最終售價及預計完成物業所需費用。

(iv) 已建成樓宇存貨

在年結日未售出之已建成樓宇是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已建成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值根據此等物業於年結日後循正常營業程序出售所得之貨價減除估計之所有銷售費用或管理層按市場情況作出估計。

(v) 其他物業

其他作為生產或行政用途之物業以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。在售出其他物業時，任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

l. 折舊

(i) 酒店物業

酒店物業及整體固定設備折舊以直線攤銷法以攤銷成本值扣除累積減值撥備，按其預計使用年期以每年百分之零點六八至百分之二十折舊率計算。

(ii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

(iii) 網絡設備

網絡設備包括數碼流動無線電話及本地多點分佈服務網絡及發射站設備及資產，以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之五十折舊率計算。建設中之網絡設備並不計算折舊。

(iv) 收費道路

收費道路包括隧道、引道、樓宇及機電裝置以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值扣除累積減值撥備，按照特許經營使用年期，以每年百分之三點七折舊率計算。

(v) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均採用直線法在租約期內攤銷。

(vi) 其他固定資產

其他固定資產包括設備、傢俬用具及車輛，以成本值扣除累積折舊入賬，折舊以直線攤銷法按其預計使用年期以每年百分之六點六七至百分之三十三點三之折舊率計算。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I. 主要會計政策 (續)

m. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後確認入賬，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算或當I(j)列出的公平價值對沖適用時以公平價值量度。

除直接用於建造或生產資產所產生的借貸成本被資本化外，其他借貸成本於產生之年度均在損益賬扣除，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可運用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

n. 無形資產 — 電訊牌照

流動通訊傳送者牌照，給予於香港建立及維持電訊網絡及提供流動通訊服務之權利，被列為無形資產。獲頒第三代流動通訊服務牌照(「3G牌照」)，全球流動通訊系統牌照(「GSM牌照」)及個人通訊服務牌照(「PCS牌照」)續牌後，所產生之成本(即十五年牌照期間應付最低年費之貼現值及籌備資產作擬定用途而直接應佔之成本)與相關責任一併入賬。攤銷乃於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部分。於資產可作其擬定用途當日後，有關融資成本將於其產生年度於綜合損益賬扣除。

除最低年費外，浮動年費(如有)將於產生時在綜合損益賬確認。

o. 物料

物料主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，以按加權平均法計算的成本值及可變現淨值之較低者入賬。

p. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日期之外幣兌換率折算為港幣。以外幣結算之貨幣資產及負債按資產負債表結算日之兌換率折算為港幣。對於折算引致之兌換差額均計算於損益賬內。

以功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及共同控制公司的資產及負債表按資產負債表結算日之兌換率折算為港幣，損益賬以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額列入儲備內。

q. 遞延稅項

遞延稅項負債乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的稅基值與財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面撥備。遞延稅項資產只限於可以抵銷日後應扣減暫時差異及未動用稅務虧損的應課稅溢利數額確認入賬。

r. 撥備

如本集團被要求履行現有的責任而可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。

s. 分部報告

根據本集團的內部財務報告，本集團決定採納以業務分類作為主要部份資料報告。

t. 退休福利

損益賬內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

u. 股權支付

給予公司董事及僱員購股權的支出以授出日期釐定的公平價值按直線法於有關的權益歸屬期於損益賬中攤銷而僱員股份報酬儲備相應增加。於每個資產負債表結算日，本集團會修改所估算最終行使購股權之數目。因修改原本估算數目後之影響(如有)，全數確認於損益賬而僱員股份報酬儲備相應調整。

當購股權獲行使時，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉撥至資本溢價賬內。當購股權被沒收或期滿失效，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利中。

2. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表時，本集團管理層所使用的判斷、估計及假設對衍生金融工具估值、資產減值虧損撥備及所得稅所採納之政策有所影響。本集團對未來作出估算及假設是以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。其估計可能與相關的實際結果不一致。

3. 金融風險管理

集團對金融資產及負債之風險政策概述如下：

a. 外匯風險

本集團使用合適及有成本效益的遠期合約來減低外匯風險。本集團大部分資產、營業現金流量及主要借貸均以港幣計值。投資海外附屬公司及合營項目而有關貨幣預期浮動並對本集團造成重大風險，部分資產予以對沖來管理於資產負債表結算日之換算風險。

b. 利率風險

本集團因付息資產及負債所涉及的利率變動而導致出現利率風險。部分風險管理使用自然對沖即利率敏感性資產及負債互相抵銷，當利率不明確時，部分風險管理則使用利率掉期合約。

本集團大部分借貸基本上是浮息債項。當以定息籌集資金，本集團訂立由定息轉浮息之利率掉期合約將利率由定息掉換至浮息。當適合時本集團使用利率掉期合約來管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

c. 流動資金風險

本集團於決定融資來源及有關期限時會考慮所須承受的流動資金風險。本集團防止重大的再融資活動於同一時期出現，目的是為了分散資金來源及將再融資風險減至最低。本集團亦維持大量有承諾循環銀行信貸額以容許更有彈性地符合資金的需求。

d. 價格風險

作為長期投資的股本證券被分類為可供出售投資股本證券存在價格風險。因此，本集團會密切監察所有對是項投資價值有所影響的價格動向及市場環境之轉變來管理風險。

e. 信貸風險

本集團的業務客戶主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行最優惠利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每個資產負債表結算日，本集團會審閱個別商業債項的可收回金額以確定無法追繳金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。證券投資通常只限於與有良好信譽及評級的發行人。

本集團並沒有重大集中的信貸風險。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

4 分部資料

(i) 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	
	2007	2006	2007	2006
物業				
物業銷售	14,242	10,890	5,739	6,885
租金收入	6,078	5,659	4,384	4,101
	20,320	16,549	10,123	10,986
酒店經營	799	734	232	223
電訊	4,039	3,779	183	118
其他業務	5,836	4,536	1,189	1,077
	30,994	25,598	11,727	12,404
其他收益			516	535
未分配的行政費用			(681)	(625)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利			11,562	12,314
投資物業之公平價值增加			8,904	9,110
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利			20,466	21,424
淨財務支出 – 集團			(635)	(859)
出售長期投資項目溢利減 減值撥備 – 淨額			36	176
稅前溢利			19,867	20,741
稅項			(4,453)	(3,655)
稅後溢利			15,414	17,086

物業銷售收入包括來自出售投資物業港幣七千一百萬元(2006：港幣一千四百萬元)。

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、百貨公司及貨櫃處理及貨運服務的收入及利潤。

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。因此，毋須按地區劃分呈報。

4 分部資料(續)

(i) 分部業績(續)

(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：

	所佔業積	
	2007	2006
物業		
物業銷售	1,959	164
租金收入	861	514
	2,820	678
酒店經營	117	18
其他業務	199	293
營業溢利	3,136	989
財務支出	(279)	(214)
未計入所佔投資物業公平價值增加之稅前溢利	2,857	775
所佔聯營公司及共同控制公司投資物業之公平價值增加	4,114	2,798
稅前溢利	6,971	3,573
稅項	(971)	(621)
稅後溢利	6,000	2,952

(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	
	2007	2006
物業		
物業銷售	7,698	7,049
租金收入	5,245	4,615
	12,943	11,664
酒店經營	349	241
電訊	183	118
其他業務	1,388	1,370
其他收益	516	535
未分配的行政費用	(681)	(625)
營業溢利	14,698	13,303
投資物業之公平價值增加		
- 集團	8,904	9,110
- 聯營公司及共同控制公司	4,114	2,798
淨財務支出		
- 集團	(635)	(859)
- 聯營公司及共同控制公司	(279)	(214)
出售長期投資項目溢利減減值撥備 — 淨額	36	176
稅前溢利	26,838	24,314
稅項		
- 集團	(4,453)	(3,655)
- 聯營公司及共同控制公司	(971)	(621)
本年度溢利	21,414	20,038

賬項說明

(以港幣百萬元計)

4 分部資料 (續)

(ii) 資產及負債

本集團的資產及負債，按業務分類分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總值	負債總值
於二〇〇七年六月三十日				
物業				
發展	56,868	5,491	62,359	(6,146)
投資	147,066	13,908	160,974	(2,409)
	203,934	19,399	223,333	(8,555)
酒店經營	2,836	1,450	4,286	(98)
電訊	2,960	–	2,960	(1,741)
其他業務	9,127	2,249	11,376	(2,945)
	218,857	23,098	241,955	(13,339)
長期投資項目			6,297	–
短期投資項目			841	–
銀行結存及存款			7,364	–
銀行及其他借項			–	(33,332)
未分配的公司資產/(負債)			837	(1,500)
稅項			–	(3,944)
遞延稅項			–	(16,684)
資產/(負債)總額			257,294	(68,799)
於二〇〇六年六月三十日				
物業				
發展	54,802	4,803	59,605	(5,172)
投資	124,344	15,099	139,443	(1,645)
	179,146	19,902	199,048	(6,817)
酒店經營	2,175	1,516	3,691	(73)
電訊	3,029	–	3,029	(1,623)
其他業務	9,480	2,628	12,108	(2,775)
	193,830	24,046	217,876	(11,288)
長期投資項目			3,379	–
短期投資項目			1,353	–
銀行結存及存款			7,806	–
銀行及其他借項			–	(30,237)
未分配的公司資產/(負債)			384	(1,458)
稅項			–	(3,499)
遞延稅項			–	(13,769)
資產/(負債)總額			230,798	(60,251)

本集團在香港以外的資產少於百分之十。

4 分部資料(續)

(ii) 資產及負債(續)

本集團的折舊及攤銷和資本性支出，按業務分類分析如下：

	折舊及攤銷		資本性支出	
	2007	2006	2007	2006
物業				
發展	5	2	11,658	13,509
投資	6	5	6,134	5,324
	11	7	17,792	18,833
酒店經營	65	57	182	49
電訊	533	542	390	360
其他業務	448	425	355	74
未分配的公司資產	4	4	5	4
	1,061	1,035	18,724	19,320

除了以上資本性支出外，集團亦有收購附屬公司之權益見賬項說明第34(b)。

5 淨財務支出

	2007	2006
利息支出		
銀行借款及透支	1,184	1,149
須於五年內全數償還之其他借項	137	185
不須於五年內全數償還之其他借項	134	54
	1,455	1,388
名義非現金利息	76	67
減：撥作資本性支出之部份	(624)	(389)
	907	1,066
銀行存款之利息收入	(272)	(207)
	635	859

利息是以平均年利率約4.37%(2006：4.28%)予以資本化。

名義非現金利息指名義調整，將於資產負債表內確認之資產報廢責任及電訊牌照合約性責任之賬面值，增加至預期於未來清償時所需之估計現金流量之現值。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

6 出售長期投資項目溢利減減值撥備 – 淨額

	2007	2006
出售共同控制公司權益溢利	–	132
出售可供出售投資項目溢利	60	57
可供出售投資項目之減值撥備	(24)	(13)
	36	176

7 稅前溢利

	2007	2006
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	7,250	3,291
其他存貨銷售成本	881	886
酒店物業折舊及攤銷	59	54
其他物業、機器及設備折舊	938	923
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	64	58
商譽減值撥備	9	40
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	2,823	2,461
核數師酬金	12	11
出售其他固定資產之虧損	13	4
及計入：		
股息收入：		
上市投資	111	93
非上市投資	2	23
利息收入：		
上市債務證券	39	139
非上市債務證券	2	18
出售有市價證券溢利	34	49
有市價證券之淨持有利益	203	122

8 董事酬金及五名最高薪酬人員

本公司於本年度付予及應付董事酬金總額如下：

董事姓名	薪金、津貼 袍金及實物利益	酌情花紅	退休福利 計劃供款	2007 酬金總額	2006 酬金總額
執行董事					
郭炳湘	0.14	1.67	0.10	2.06	2.00
郭炳江	0.13	1.58	0.12	1.98	1.89
郭炳聯	0.24	1.63	0.12	2.14	2.06
陳啓銘	0.10	2.58	0.20	3.12	5.97
陳鉅源	0.12	3.40	5.26	9.09	8.41
鄭準	0.10	2.03	1.63	3.76	3.56
黃奕鑑	0.32	3.21	4.80	8.63	10.48
黃植榮	0.10	8.80	4.00	13.51	12.63
非執行董事					
李兆基	0.11			0.11	0.11
胡寶星	0.10			0.10	0.10
李家祥	0.52			0.52	0.60
關卓然	0.15			0.15	0.15
盧超駿	0.15			0.15	0.15
獨立非執行董事					
鍾士元	0.46			0.46	0.56
馮國經	0.10			0.10	0.10
葉迪奇	0.37			0.37	0.45
王于漸	0.21			0.21	0.21
以往董事					
羅景雲	0.05			0.05	0.10
二〇〇七年總額	3.47	24.90	16.23	46.51	49.53
二〇〇六年總額	3.78	23.59	20.36	1.80	

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(2006：三名)。至於付予其餘二名(2006：二名)人員之酬金詳情如下：

	2007	2006
薪金、津貼及實物收益	7.67	9.75
酌情花紅	11.39	9.97
退休福利計劃供款	0.61	0.59
	19.67	20.31

賬項說明

(以港幣百萬元計)

8 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍		2007	2006
港幣百萬元	港幣百萬元	僱員人數	僱員人數
9.5	– 10.0	2	1
10.5	– 11.0	–	1
		2	2

9 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(「強積金計劃」)。這強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入損益賬內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣一億四千二百萬元(2006：港幣一億二千三百萬元)。年內被沒收之港幣七百萬元(2006：港幣七百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

10 稅項

	2007	2006
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	1,568	1,552
往年準備之(高估)/低估	(3)	5
	1,565	1,557
香港以外稅項	40	5
往年準備之低估	4	2
	44	7
	1,609	1,564
遞延稅項		
投資物業之公平價值變動	2,538	1,994
其他暫時差異之產生及回撥	306	97
	2,844	2,091
	4,453	3,655

- (a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率17.5%(2006：17.5%)計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。
- (b) 所佔聯營公司及共同控制公司稅項分別為港幣八千五百萬元(2006：港幣三千九百萬元)及港幣八億八千六百萬元(2006：港幣五億八千二百萬元)，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。

10 稅項 (續)

(c) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2007	2006
未計入所佔聯營公司及共同控制公司業績前之稅前溢利	19,867	20,741
按香港利得稅稅率17.5%(2006: 17.5%)計算之稅項	3,477	3,630
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	1,007	442
不可減免支出及毋須課稅收入淨額影響	(136)	(193)
使用/確認前期末被確認的稅項虧損	(12)	(68)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	45	(130)
其他	72	(26)
稅項支出	4,453	3,655

11 股息

	2007	2006
已派中期股息每股港幣七角以二十四億九千二百萬股計 (2006: 每股港幣七角以二十四億一百萬股計)	1,744	1,681
建議派發末期股息每股港幣一元六角以二十四億九千二百萬股計 (2006: 每股港幣一元五角以二十四億九千一百萬股計)	3,987	3,737
	5,731	5,418

12 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二百一十二億二千六百萬元(2006: 港幣一百九十八億五千萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十四億九千一百八十一萬四千一百二十一股(2006: 二十四億一千一百九十二萬四千六百股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十四億九千一百八十一萬六千四百九十一股(2006: 二十四億一千二百零七萬五千零八十二股)·此乃包括年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二千三百七十股(2006: 十五萬零四百八十二股)計算。

(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港幣一百一十四億九千五百萬元(2006: 港幣一百零四億六千八百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	2007	2006
綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利	21,226	19,850
投資物業之公平價值增加	(8,904)	(9,110)
投資物業公平價值變動之遞延稅項	2,538	1,994
出售投資物業已變現收益之調整	47	18
投資物業公平價值(減少)/增加扣除 相關遞延稅項後之少數股東權益應佔溢利	(28)	21
所佔聯營公司及共同控制公司投資物業 扣除遞延稅項後之公平價值增加	(3,384)	(2,305)
公司股東應佔基礎溢利	11,495	10,468

賬項說明

(以港幣百萬元計)

13 投資物業

本集團

(a) 本年度變動情況

估值	
於二〇〇五年七月一日	100,775
收購附屬公司所得	2,993
添置	3,583
撥入	713
出售	(164)
撥出	(378)
匯兌差額	101
公平價值之增加	9,110
於二〇〇六年六月三十日及七月一日	116,733
添置	1,883
撥入	6,986
出售	(80)
撥出	(12)
匯兌差額	729
公平價值之增加	8,904
於二〇〇七年六月三十日	135,143

(b) 以上物業之估值包括：

	2007	2006
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)	23,259	22,123
中期契約(少於五十年但不少於十年)	94,935	86,680
持有之海外物業		
長期契約(不少於五十年)	713	616
中期契約(少於五十年但不少於十年)	16,236	7,314
	135,143	116,733

(c) 投資物業重估

本集團投資物業及發展中物業之土地價值於二〇〇七年六月三十日由卓德萊坊測計師行有限公司以市值為準則作出重估，以同類物業之市場交易數據作為參考。

(d) 本年度本集團出售投資物業虧損為港幣九百萬元(2006：港幣二百萬元)。

14 固定資產

	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	收費道路	其他 固定資產	總值
本集團							
(a) 本年度變動情況							
成本							
於二〇〇五年七月一日	3,126	3,737	2,434	2,573	5,268	1,988	19,126
收購附屬公司所得	-	-	-	-	-	13	13
添置	43	1,728	-	281	-	178	2,230
撥入	1	565	-	-	-	-	566
出售	(1)	-	(7)	(43)	-	(96)	(147)
撥出	-	(80)	(21)	-	-	-	(101)
滙兌差額	-	-	-	-	-	3	3
於二〇〇六年六月三十日 及七月一日	3,169	5,950	2,406	2,811	5,268	2,086	21,690
收購附屬公司所得	-	-	118	-	-	9	127
添置	161	4,177	28	329	-	367	5,062
撥入	532	639	-	-	-	-	1,171
出售	-	-	-	(35)	-	(153)	(188)
撥出	-	(1,087)	-	-	-	-	(1,087)
滙兌差額	-	44	-	-	-	2	46
於二〇〇七年六月三十日	3,862	9,723	2,552	3,105	5,268	2,311	26,821
累積折舊							
於二〇〇五年七月一日	1,026	-	722	658	128	1,145	3,679
年度折舊	54	-	73	409	258	183	977
出售	(1)	-	(2)	(39)	-	(92)	(134)
撥出	-	-	(5)	-	-	-	(5)
於二〇〇六年六月三十日 及七月一日	1,079	-	788	1,028	386	1,236	4,517
年度折舊	59	-	79	404	258	197	997
出售	-	-	-	(22)	-	(147)	(169)
於二〇〇七年六月三十日	1,138	-	867	1,410	644	1,286	5,345
二〇〇七年六月三十日賬面淨值	2,724	9,723	1,685	1,695	4,624	1,025	21,476
二〇〇六年六月三十日賬面淨值	2,090	5,950	1,618	1,783	4,882	850	17,173

賬項說明

(以港幣百萬元計)

14 固定資產(續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2007	2006
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)		
酒店物業	798	811
發展中物業	3	—
其他物業	378	391
	1,179	1,202
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	1,926	1,279
發展中物業	8,454	5,403
其他物業	1,307	1,227
	11,687	7,909
持有之香港以外物業		
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
發展中物業	1,266	547
	14,132	9,658

(c) 於二〇〇七年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣十六億一千五百萬元之資本化利息支出。(2006：港幣十億五千五百萬元)。

15 附屬公司

本公司

	2007	2006
非上市公司股份，成本值	30,074	30,074

各主要附屬公司資料載列於第159頁至第162頁。

16 聯營公司

本集團

	2007	2006
非上市公司股份，成本值減減值撥備	28	28
香港上市公司股份，成本值	585	585
所佔收購後儲備	2,473	1,140
	3,086	1,753
應收聯營公司往來款	328	349
	3,414	2,102
香港上市公司股票市值	5,263	5,302

16 聯營公司 (續)

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2007	2006
非流動資產	3,479	3,286
流動資產	2,639	1,106
流動負債	(1,432)	(773)
非流動負債	(1,600)	(1,866)
資產淨值	3,086	1,753
收入	4,406	2,282
投資物業之公平價值變動扣減相關遞延稅項	-	14
本年度溢利	1,610	191

各主要聯營公司資料載列於第164頁。

17 共同控制公司

本集團

	2007	2006
非上市公司股份，成本值減減值撥備	778	898
所佔收購後儲備	9,553	5,495
	10,331	6,393
應收共同控制公司往來款	9,353	15,551
	19,684	21,944

本集團於其共同控制公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2007	2006
非流動資產	35,766	34,297
流動資產	15,207	8,544
流動負債	(2,182)	(6,196)
非流動負債	(38,460)	(30,252)
資產淨值	10,331	6,393
收入	2,962	2,727
投資物業之公平價值變動扣減相關遞延稅項	3,384	2,291
本年度溢利	4,390	2,761

各主要共同控制公司資料載列於第163頁。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

18 長期投資項目

本集團

	2007	2006
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	–	32
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	745	137
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	802	527
香港上市股本證券	4,147	2,133
非上市股本證券	603	543
	5,552	3,203
應收投資公司往來款	6,297	3,372
	–	7
	6,297	3,379
市值		
海外上市	1,547	695
香港上市	4,147	2,133
	5,694	2,828

19 應收放款

本集團

	2007	2006
應收按揭放款	1,164	1,444
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(44)	(47)
	1,120	1,397

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。

20 無形資產

本集團

於二〇〇五年七月一日	643
添置	47
攤銷	(58)
於二〇〇六年六月三十日及七月一日	632
添置	66
攤銷	(64)
於二〇〇七年六月三十日	634

無形資產指電訊牌照費於有效期內的貼現值減累計攤銷及減值撥備。

21 供出售物業

本集團

	2007	2006
供出售待發展物業	26,919	17,910
供出售發展中物業	17,846	19,222
供出售已建成樓宇存貨	4,031	7,683
	48,796	44,815

22 應收賬項、預付款項及其他

說明	2007		2006	
	本集團	本公司	本集團	本公司
物料	174	-	165	-
應收賬項、按金及預付款項	12,101	7	8,748	9
收購物業按金	42	-	4,351	-
應收顧客合約工程款項	82	-	46	-
短期放款	102	-	117	-
利率掉期	24	-	37	-
	12,525	7	13,464	9

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。

包括在本集團應收賬項、預款賬項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百零三億四千一百萬元（2006：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九十八，六十一至九十天佔百分之一，而超過九十天則為百分之一（2006：分別為百分之九十六，百分之二及百分之二）。

應收賬項及其他的公平價值與其賬面值並沒有重大分別。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

22 應收賬項、預付款項及其他(續)

22a. 應收/(付)顧客合約工程款項

本集團

	說明	2007	2006
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		626	2,714
減：進度付款		(576)	(2,679)
		50	35
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	22	82	46
列入流動負債內之應付顧客款項	27	(32)	(11)
		50	35

22b. 金融衍生工具

	說明	2007		2006	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	22 & 27				
– 利率掉期		23	56	37	92
– 貨幣掉期		1	–	–	–
		24	56	37	92

於資產負債表結算日，本集團持有未到期的公平價值對沖工具，用以對沖本集團定息借款的公平價值利率風險之定息轉浮息利率掉期合約及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)分析如下：

	名義本金	
	2007	2006
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
– 一年內	300	550
– 一年至五年	650	950
– 五年後	1,950	1,950
	2,900	3,450
貨幣掉期合約到期日		
– 一年至五年	234	234
	234	234

定息轉浮息利率掉期合約以香港銀行同業拆息加加權平均差距每年百分之零點三三(2006：百分之零點三七)將定息掉換至浮息。年內掉期合約公平價值之增加為港幣二千三百萬元(2006：減少為港幣五千五百萬元)，連同相應增加同等數額之被對沖借款公平價值一併被確認於損益賬內。

23 應收附屬公司往來款

本公司

應收附屬公司往來款是免息及於要求時償還。

24 短期投資項目

本集團

	2007	2006
有市價證券，市值		
香港上市股本證券	710	495
海外上市股本證券	61	174
	771	669
一年內到期之持有至到期日之債務證券，已攤銷成本		
海外上市債務證券(市值：港幣三千一百萬元，2006：無)	31	–
非上市債務證券	–	660
	31	660
一年內到期之可供出售債務證券		
香港上市債務證券	–	16
海外上市債務證券	39	–
非上市債務證券	–	8
	39	24
	841	1,353

25 銀行結存及存款

	2007		2006	
	本集團	本公司	本集團	本公司
銀行存款	6,755	–	7,423	–
銀行結存及現金	609	–	383	3
	7,364	–	7,806	3

於綜合資產負債表內之銀行存款需附以當時市場利率之利息。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

26 銀行及其他借項

說明	2007		2006	
	本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支	65	4	80	–
一年內須償還之非流動 銀行及其他借項	708	–	2,870	–
	773	4	2,950	–

27 業務及其他應付賬項

說明	2007		2006	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	12,747	20	10,673	20
應付顧客合約工程款項	32	–	11	–
應付少數股東	1,301	–	1,340	–
利率掉期	56	–	92	–
	14,136	20	12,116	20

包括在集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣九億八千六百萬元(2006:港幣七億六千七百萬元),其賬齡為:少於六十天佔百分之六十三,六十一天至九十天佔百分之四,而超過九十天則為百分之三十三。(2006:分別為百分之六十八,百分之四及百分之二十八)。

業務及其他應付賬項的賬面值與其公平價值相若。

28 銀行及其他借項

本集團

	說明	2007	2006
有抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		132	200
一年後及兩年內		144	220
兩年後及五年內		552	810
五年後		621	673
		1,449	1,903
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		273	2,016
一年後及兩年內		4,875	1,288
兩年後及五年內		19,149	21,184
五年後		688	37
		24,985	24,525
其他無抵押借款，其償還期為			
一年內		303	654
一年後及兩年內		410	307
兩年後及五年內		1,884	908
五年後		4,236	1,860
		6,833	3,729
		33,267	30,157
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	26	(708)	(2,870)
		32,559	27,287

長期借項之公平價值是以於資產負債表結算日以當時市場的相近借項利率折算未來現金流量之貼現值來估量如下：

	賬面值		公平價值	
	2007	2006	2007	2006
抵押銀行放款	1,317	1,703	1,317	1,703
無抵押銀行借款	24,712	22,509	24,712	22,509
其他無抵押借款	6,530	3,075	6,491	3,075
	32,559	27,287	32,520	27,287

短期借項之賬面價值與其公平價值相若。

於二〇〇七年六月三十日，本集團訂立由定息轉浮息之利率掉期合約以對沖於若干定息借款上有關公平價值利率風險（見賬項說明第22b）。

- (a) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，三號幹綫《郊野公園段》有限公司，以其資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (b) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇一七年三月，約百分之八十五的銀行及其他借款均以港元為單位及借款利率適當時作對沖後，實際利率為香港銀行同業拆息加少於加權平均差距每年百分之零點三。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

29 遞延稅項

本集團

	2007	2006
遞延稅項資產	(250)	(349)
遞延稅項負債	16,934	14,118
	16,684	13,769

於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債項目及年度的變動如下：

	加速 稅項折舊	物業重估	撥備	稅項虧損	其他	總計
於二〇〇五年七月一日	1,627	10,669	24	(770)	(56)	11,494
會計政策改變	–	–	3	–	–	3
收購附屬公司	235	87	–	(150)	–	172
計入權益	–	(11)	–	–	–	(11)
在損益賬扣減/(計入)	56	1,994	–	91	(50)	2,091
滙兌差額	11	14	–	(5)	–	20
於二〇〇六年六月三十日 及七月一日	1,929	12,753	27	(834)	(106)	13,769
收購附屬公司	1	–	–	–	7	8
在損益賬扣減	85	2,538	–	138	83	2,844
滙兌差額	19	49	–	(5)	–	63
於二〇〇七年六月三十日	2,034	15,340	27	(701)	(16)	16,684

於資產負債表結算日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣四十三億六千五百萬元（2006：港幣四十五億四千八百萬元）。其中港幣三千五百萬元（2006：港幣八千五百萬元）有不同到期日但不超過二〇一一年。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

30 其他長期負債

本集團

	2007	2006
資產報廢責任	47	38
電訊牌照之合同責任	650	573
	697	611

31 股本

	2007		2006	
	股數 百萬股	總數	股數 百萬股	總數
法定：				
每股面值港幣五角之普通股				
期初及期末	2,900	1,450	2,900	1,450
已發行及繳足：				
每股面值港幣五角之普通股				
期初	2,491	1,246	2,401	1,201
私人配售股份	-	-	89	44
行使購股權發行七十七萬四千股 (2006：一百零三萬二千股)	1	-	1	1
期末	2,492	1,246	2,491	1,246

於二〇〇六年五月十二日以每股港幣八十九元向獨立投資者配售八千九百萬股每股面值港幣五角之普通股。賣方以每股港幣八十八元零六點八仙相等於配售價減相關費用認購相等數量新股份。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

32 購股權計劃

本公司於二〇〇二年十二月五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於一九九七年十一月二十日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。購股權計劃詳情已載列於董事局報告書第98頁至99頁。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，再無購股權可授出，但已授出未行使購股權仍有效並可按其條款行使。於二〇〇七年六月三十日，沒有購股權尚未行使。於二〇〇六年六月三十日，根據該計劃授出但尚未行使可購股票數目為八十一萬股，佔該日本公司已發行股票百分之零點零三。

新購股權計劃

新購股權計劃的採納是為了符合上市規則第十七章新修定條文之規定。自計劃採納開始，並沒有購股權被授出。

(i) 在前購股權計劃下，本年度用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

			購股權數目				
授出日期	行使價	行使期限	於二〇〇六年 七月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於二〇〇七年 六月三十日
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)	-

			購股權數目				
授出日期	行使價	行使期限	於二〇〇五年 七月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於二〇〇六年 六月三十日
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	-	(1,032,000)	-	810,000
			1,842,000	-	(1,032,000)	-	810,000

32 購股權計劃(續)

(ii) 截至二〇〇七年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市值	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

截至二〇〇六年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市值	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
2006年1月3日	港幣70元	港幣75.50元	12,000	1
2006年1月9日	港幣70元	港幣80.00元	72,000	5
2006年1月10日	港幣70元	港幣80.30元	30,000	2
2006年1月11日	港幣70元	港幣81.00元	192,000	13
2006年1月12日	港幣70元	港幣81.45元	36,000	3
2006年1月18日	港幣70元	港幣80.05元	12,000	1
2006年2月1日	港幣70元	港幣79.55元	18,000	1
2006年2月23日	港幣70元	港幣80.30元	24,000	1
2006年2月24日	港幣70元	港幣80.90元	36,000	3
2006年2月28日	港幣70元	港幣81.00元	54,000	4
2006年4月6日	港幣70元	港幣80.75元	36,000	3
2006年4月7日	港幣70元	港幣81.85元	18,000	1
2006年4月10日	港幣70元	港幣81.70元	96,000	7
2006年4月12日	港幣70元	港幣80.70元	36,000	3
2006年4月19日	港幣70元	港幣85.30元	150,000	10
2006年4月20日	港幣70元	港幣88.65元	36,000	3
2006年4月21日	港幣70元	港幣90.75元	18,000	1
			1,032,000	73

賬項說明

(以港幣百萬元計)

33 資本溢價及儲備金

本公司

	資本溢價	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇〇五年七月一日	17,009	5,281	63,965	86,255
行使購股權產生之溢價	71	–	–	71
私人配售股份之溢價減費用	7,793	–	–	7,793
本年度溢利	–	–	6,331	6,331
已派中期股息	–	–	(1,681)	(1,681)
已派末期股息	–	–	(3,602)	(3,602)
於二〇〇六年六月三十日及七月一日	24,873	5,281	65,013	95,167
行使購股權產生之溢價	54	–	–	54
本年度溢利	–	–	6,060	6,060
已派中期股息	–	–	(1,744)	(1,744)
已派末期股息	–	–	(3,737)	(3,737)
於二〇〇七年六月三十日	24,927	5,281	65,592	95,800

34 綜合現金流量表說明

(a) 營業溢利與營運產生之現金流入/(支出)對賬

	2007	2006
營業溢利	11,562	12,314
折舊及攤銷	1,061	1,035
商譽減值撥備	9	40
出售投資物業虧損	9	2
出售其他固定資產虧損	13	4
股權支付費用	1	5
投資項目股息收入	(113)	(116)
物業減值撥備	379	–
利息收入	(96)	(178)
匯兌差額	8	(2)
營運資金變化前之營業溢利	12,833	13,104
供出售物業減少	4,784	534
供出售待發展物業增加	(11,658)	(9,094)
應收賬項、預付款項及其他賬項增加	(3,375)	(4,586)
有市價證券增加	(102)	(65)
業務及其他應付賬項增加/(減少)	1,951	(132)
已收取售樓訂金減少	(13)	(706)
營運產生之現金流入/(支出)	4,420	(945)

(b) 收購附屬公司

於二〇〇六年七月，集團增購海港貨櫃服務有限公司及誠安貨運有限公司百分之五十之股權至百分之一百。至二〇〇七年六月三十日之期內被收購之附屬公司為集團帶來港幣二億九千四百萬元之收入，可撥歸公司股東溢利為港幣二千二百萬元。

如上述收購於二〇〇六年七月一日完成，本集團本年度總收入及可撥歸公司股東溢利應與綜合損益賬內所示賬項沒有重大分別。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

34 綜合現金流量表說明(續)

(b) 收購附屬公司(續)

收購流動現金及資產淨值如下：

	2007 賬面值	2007 公平價值	2006 公平價值
收購之資產淨值			
投資物業	-	-	2,993
固定資產	88	127	13
收購物業按金	-	-	4,333
應收賬項、預付款項及其他	70	70	9
現金及銀行結存	1	1	99
業務及其他應付賬項	(47)	(47)	(77)
稅項	-	-	(2)
銀行及其他借項	(3)	(3)	(1,260)
遞延稅項負債	(1)	(8)	(172)
	108	140	5,936
減：			
少數股東權益		-	(914)
共同控制公司權益		(54)	(1,560)
收購之商譽		-	4
		86	3,466
支付作價：			
已付現金		86	2,484
遞延賬項作價		-	982
		86	3,466
		2007	2006
收購附屬公司現金流入淨額分析：			
已付現金作價		86	2,484
收購之現金及銀行結存		(1)	(99)
		85	2,385

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2007	2006
銀行存款	6,755	7,423
銀行結存及現金	609	383
銀行透支	(65)	(80)
	7,299	7,726
減：抵押銀行存款	(324)	(320)
	6,975	7,406

35 共同控制資產

於資產負債表結算日，本集團應佔共同控制資產權益，並已確認在財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2007	2006
投資物業	6,292	5,623
發展中物業	1	–
供出售待發展物業	–	137
供出售發展中物業	208	117
供出售已建成樓宇存貨	144	146
	6,645	6,023
業務及其他應付賬項	174	174

36 關連人士交易

於本年度內，本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。以下是本集團與有關連人士在其他客戶或供應商相似的條件及市場價格下進行之重大交易，撮要如下：

	聯營公司		共同控制公司	
	2007	2006	2007	2006
利息收入	1	1	98	96
租金收入	6	6	1	2
租金支出	–	–	23	18
提供服務之其他收益	640	538	33	139
貨物購置及服務	–	–	150	200
收購物業	–	106	–	–

有關聯營公司及共同控制公司在資產負債表結算日的未償還餘額在賬項說明第16及17項中已予披露。

37 或然負債及承擔項目

本集團

於資產負債表結算日，本集團尚未列入綜合賬內之或然負債及承擔項目如下：

	2007	2006
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	8,876	5,345
已批准但未簽約	490	563
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	4	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	1,800	3
已批准但未簽約	–	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三十四億元(2006：港幣五十三億元)及其他擔保港幣二百萬元(2006：港幣二百萬元)。		

賬項說明

(以港幣百萬元計)

37 或然負債及承擔項目(續)

本公司

於資產負債表結算日，並未列入本公司賬內有關給予銀行及其他借款所作擔保的或然負債：

	2007	2006
附屬公司	31,806	30,144
共同控制公司	3,400	5,300
	35,206	35,444

38 經營租約

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的土地及樓宇經營租約下的未來最低可收取租金收入，分析如下：

	2007	2006
一年內	4,804	4,331
一年至五年	3,860	3,195
五年後	249	98
	8,913	7,624

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

	2007	2006
一年內	338	294
一年至五年	226	242
五年後	28	35
	592	571

39 資產抵押

於資產負債表結算日，本集團附屬公司數碼通電訊集團有限公司抵押部份銀行存款總額港幣三億二千四百萬元(2006：港幣三億二千萬元)，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。

於資產負債表結算日，本集團附屬公司三號幹綫《郊野公園段》有限公司抵押其賬面淨值約港幣四十六億五千六百萬元的資產(其中包括銀行存款港幣七百萬元)，用以擔保其銀行借款(2006：港幣四十九億六千二百萬元(其中包括銀行存款港幣九百萬元))。

40 比較數字

部份比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

41 賬項通過

本年報第120頁至第164頁所載之賬項經於二〇〇七年九月十三日由董事局通過。