

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策

a. 編製基準

本財務報表已按照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（「上市規則」）的披露規定而編製。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，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

b. 會計政策之變動

在本會計年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。該等準則、修訂本及詮釋適用於本集團由二〇一〇年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則（修訂本）	2009年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	供股權分類
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團用現金結算以股權支付之交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港詮釋第5號	財務報表之呈報 — 借款人對包含按要求還款條文之有期貨款之分類

¹ 修訂本於2010年1月1日或以後開始之會計期間生效

² 修訂本於2010年7月1日或以後開始之會計期間生效

採納上述之新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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

b. 會計政策之變動 (續)

直至本綜合財務報表被批准予以發佈日期為止，香港會計師公會頒佈多項於年內尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。以下為與本集團相關的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第1號 (修訂本)	其他全面收益項目之呈報 ⁴
香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：相關資產之回收 ⁵
香港會計準則第19號 (經2011年修訂)	僱員福利 ⁶
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士之披露 ⁷
香港會計準則第27號 (經2011年修訂)	獨立財務報表 ⁶
香港會計準則第28號 (經2011年修訂)	聯營公司及共同控制公司投資 ⁶
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露—金融資產轉讓 ⁸
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁶
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁶
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ⁶
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ⁶
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁷

³ 修訂本於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁴ 於2012年7月1日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於2012年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁷ 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁸ 於2011年7月1日或以後開始之會計期間生效

本集團決定就根據香港會計準則第40號「投資物業」，以公平價值入賬之投資物業所確認之遞延稅項，提早採納經修訂之香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」(「香港會計準則第12號 (修訂本)」)。本集團正審閱其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團財務報表之影響，並預期採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

c. 提早採納香港會計準則第12號 (修訂本)

採納香港會計準則第12號 (修訂本) 是唯一對本年或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，除該物業為可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，本集團須參照如於報告日，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

c. 提早採納香港會計準則第12號 (修訂本) (續)

由於提早採納經修訂之香港會計準則第12號，二〇一〇年及二〇〇九年之比較數字已予重列並概述如下，以反映會計政策之變動。

對綜合財務狀況表之影響

	2011年 6月30日	2010年 6月30日	2009年 7月1日
聯營公司增加	17	11	7
共同控制公司增加	4,107	3,334	2,926
遞延稅項減少	18,018	14,816	13,212
保留溢利增加	22,048	18,130	16,134
匯兌儲備增加／(減少)	69	13	(3)
非控股權益增加	25	18	14

對綜合收益表之影響

	截至6月30日止年度	
	2011年	2010年
聯營公司所佔業績增加	6	4
共同控制公司所佔業績增加	717	392
稅項減少	3,202	1,604
公司股東應佔溢利增加	3,918	1,996
非控股權益應佔溢利增加	7	4
公司股東應佔全面收益總額增加	3,974	2,012
每股基本及攤薄後溢利增加	港幣1.52	港幣0.78

d. 綜合賬之基本原則

本集團綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司之財務報表於每年六月三十日結算編製，並分別按下述賬項說明第1(h)及1(i)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，以收購日起及至出售日止，計入綜合收益表內。所有有關集團內部間之重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。本集團與其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，於聯營及共同控制公司所佔權益部分在綜合賬內剔除。

本集團之附屬公司擁有權益變動而不導致本集團失去對附屬公司控制權則須以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益賬面值會作出調整以反映其於附屬公司之相對權益之變動。被調整之非控股權益及作價支付或收取之公平價值差額直接確認於權益中及歸入本公司擁有人。

於淨資產或負債內的非控股權益包括其在業務合併日之權益及合併後應佔權益的變動。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

e. 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、電訊、運輸、基建及物流收入及其他業務之收入包括物業管理，建築、金融服務、互聯網基建，輔強服務及百貨公司。以上並不包括聯營公司及共同控制公司之收入。

f. 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

出售物業所得利潤，於物業的重大風險及權益轉移予買家時確認。在收入確認前從買家所收取的訂金及分期樓款，則包括在流動負債內。

(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

利息收入初始確認時按時間基準參考未償還本金及適用利率（即於金融資產預計年期內將其估計未來現金收入貼現至其賬面淨值所用的比率）累計。

(v) 建築收入

建築工程收入是根據完工程進度來確認。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。

(vii) 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入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。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

f. 收入之確認 (續)

(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

其他收入包括物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。

g. 附屬公司

附屬公司是指本公司直接或間接控制超過一半之投票權，或可控制其董事局組成之公司。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司財務報表內。

h. 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收益表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財務狀況表內，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其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

i. 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收益表內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。而在本公司收益表內則只計算股息收入。

共同控制公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內。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其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。而於本公司之財務狀況表內則列出成本值減減值撥備。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

i. 合營項目 (續)

(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。

本集團與其他合營者所產生的應佔共同控制資產及負債根據其性質分類於財務報表內確認。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，連同本集團應佔合營項目所產生的所有費用，在相關交易經濟利益可能流入或流出本集團時，均於收益表內確認。

j. 無形資產

(i) 電訊牌照

綜合傳送者牌照，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。獲頒流動通訊服務牌照及續牌後，所產生之成本即按指定有關牌照協議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已於其產生年度之綜合收益表內扣除。

除最低年費外浮動年費（如有）將於產生時在綜合收益表確認。

(ii) 商譽

商譽指於收購日的收購成本高於本集團應佔收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。

商譽須每年檢視其減值撥備及按成本值減累積減值撥備計量。商譽減值撥備不會撥回。由收購聯營公司及共同控制公司所產生之商譽已分別包括在聯營公司及共同控制公司的投資內。

本集團應佔可識別被收購公司的資產、負債及或然負債的公平價值高於收購成本之任何數額須即時確認於收益表內。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制公司當日，商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

(iii) 經營權資產

本集團與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排並參與收費道路基建發展、財務、營運及保養。在此安排下，本集團為當局進行收費道路建築工程以換取營運收費道路之經營權及收取來自道路使用者之道路收費。按照此服務經營權安排，資產包括隧道、引道、樓宇及機電裝置之成本均列為無形資產。於經營權安排的相關基建落成後，經營權資產按經營使用期以直線攤銷法計算。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

k. 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「按公平價值計入損益的金融資產」、「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。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入或利息支出之方法。實際利率指在初始確認金融工具時按其預期可使用年期或較短時間內（如適用）確實貼現估計未來現金支出或收入至金融資產或負債之淨賬面值的利率。

(i) 按公平價值計入損益的金融資產

按公平價值計入損益的金融資產包括持作交易用途之有市價證券。於初始確認後的每個年結日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動經確認並計入損益。

(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資產，按實際利率法以攤銷成本並減去減值撥備入賬。

(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，具固定或可確定之付款及固定到期日，以及本集團管理層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按公平價值加交易成本初始確認，其後按實際利率法以攤銷成本並減去任何可識別減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已減值時，減值撥備經確認並計入損益。

(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。在初始確認後的每個年結日，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其他全面收益中確認，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並計入損益。任何可供出售投資項目的減值撥備即時確認並計入損益。可供出售投資項目減值撥備期後並不會透過收益表撥回。

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，則於初始確認後的每個年結日以成本值減任何可識別的減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值撥備即確認並計入損益。有關減值撥備並不會於以後期間撥回。

由本集團發行之股本權益工具及金融負債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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

l. 衍生金融工具及對沖項目

本集團進行的衍生金融工具交易只用作對沖集團的基本風險。衍生金融工具於訂立合約當日按公平價值初始確認，並按其後公平價值重新計量。

確認所得收益或虧損的方法，取決於被對沖項目的性質。集團指定若干衍生工具為對沖工具，作為對已確認資產或負債的公平價值之對沖。

如公平價值對沖符合對沖會計的準則，對沖工具的公平價值變動之收益或虧損，連同被對沖資產或負債中對沖風險應佔的任何公平價值變動並即時計入損益。現金流量對沖方面，被指定及符合作為現金流量對沖工具的衍生工具，其公平價值變化的有效部分於其他全面收益內確認及累計於現金流量對沖儲備。與無效部分相關的收益或虧損，即時於收益表內確認及包括於其他收益及虧損項目內。於權益賬內累積的數額會在被對沖項目於損益賬內確認時撥入收益表內。

集團在對沖交易開始時以文件記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。此外，在開始及持續進行對沖時，集團亦就對沖交易的衍生工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平價值變化或現金流量進行評估，並作記錄。

利率掉期的公平價值是以市場利率衍生的合適收益曲線來貼現預計未來現金流量的現值計量。

外匯掉期的公平價值是以和合約到期日相配的市場遠期匯率及市場利率衍生收益曲線計量。

如對沖工具期滿或出售、終止、或行使、或不再符合對沖會計的準則，對沖會計即被停止使用。

m. 物業

(i) 投資物業

投資物業指物業可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有。包括已建成物業、興建中及重新發展以持續用作投資之物業。

投資物業是根據獨立專業測量師以有關各項物業的市值作出估值以公平價值入賬。土地及樓宇不分別估值。公平價值之變動於產生期間於收益表確認。

投資物業於出售後，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與物業的賬面值之差額計算）於終止確認年度的收益表內入賬。

(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。酒店物業出售的任何收益或虧損均被確認於收益表內。

(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。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

m. 物業 (續)

(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。

變現淨值以此等物業於年度終結日後循正常營業程序出售所得之收益減除估計之所有銷售費用確定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。其他物業出售的任何收益或虧損均被確認於收益表內。

n. 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，按租約年期及其預計使用年期之較短者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資產及設備，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。建造中的網絡設備並不計算折舊。

(iv) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均按租約年期及其預計使用年期之較短者採用直線法攤銷。

(v) 其他固定資產

其他固定資產包括設備、傢俬用具、渡輪及車輛，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四至百分之三十三點三之折舊率計算。

o. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後初始確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算或當其中的部分於賬項說明1(i)列出的公平價值對沖風險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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

p. 存貨

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。

q. 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。以外幣計價之金融資產及負債按年度終結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收益表內。

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之資產及負債按年度終結日之兌換率折算為港幣，而收益表則以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額確認於其他全面收益。

r. 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可扣減暫時差異及未動用稅務虧損的未來應課稅溢利數額確認入賬。

對附屬公司、聯營公司和共同控制的投資產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制此暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

s. 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。

t. 分部報告

報告及經營分部的呈列方式與集團的內部財務報告方式一致。此為就資源調配及評核分部表現向本集團管理層匯報時採用的方法。

u. 退休福利

收益表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。

v. 股權支付

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於收益表確認修訂原先估計之影響（如適用），同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，先前於資本儲備中確認之金額將轉移至資本溢價。當購股權被收回、失效或註銷，先前於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

2. 分部資料

分部溢利是指在經營分部之每個分部的經營溢利。該等溢利並不包括投資項目收入、中央行政費用、其他收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。此為就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報時採用的方法。

(a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及共同控制公司於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一一年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	32,245	10,756	5,752	2,882	37,997	13,638
中國內地	3,985	888	524	100	4,509	988
新加坡	-	-	3,972	2,021	3,972	2,021
	36,230	11,644	10,248	5,003	46,478	16,647
物業租賃						
香港	8,824	6,680	1,988	1,599	10,812	8,279
中國內地	1,054	725	104	72	1,158	797
新加坡	-	-	639	435	639	435
	9,878	7,405	2,731	2,106	12,609	9,511
酒店經營	2,055	362	539	191	2,594	553
電訊	6,631	967	-	-	6,631	967
運輸、基建及物流	3,194	830	2,532	115	5,726	945
其他業務	4,565	868	214	38	4,779	906
	62,553	22,076	16,264	7,453	78,817	29,529
其他收益		574		-		574
未分配的行政費用		(1,284)		-		(1,284)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		21,366		7,453		28,819
投資物業之公平價值增加		25,070		4,795		29,865
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		46,436		12,248		58,684
淨財務支出		(1,033)		(166)		(1,199)
稅前溢利		45,403		12,082		57,485
稅項						
— 集團		(7,359)		-		(7,359)
— 聯營公司		-		(28)		(28)
— 共同控制公司		-		(1,310)		(1,310)
本年度溢利		38,044		10,744		48,788

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料 (續)

(a) 分部收入及業績 (續)

截至二〇一〇年六月三十日止年度 (重列)

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	12,481	5,447	911	491	13,392	5,938
中國內地	110	38	1,525	640	1,635	678
	12,591	5,485	2,436	1,131	15,027	6,616
物業租賃						
香港	8,057	6,061	1,809	1,471	9,866	7,532
中國內地	726	498	–	–	726	498
新加坡	–	–	490	284	490	284
	8,783	6,559	2,299	1,755	11,082	8,314
酒店經營	1,409	238	496	135	1,905	373
電訊	3,957	327	–	–	3,957	327
運輸、基建及物流	2,862	693	2,598	132	5,460	825
其他業務	3,609	782	245	51	3,854	833
	33,211	14,084	8,074	3,204	41,285	17,288
其他收益		663		–		663
未分配的行政費用		(905)		–		(905)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		13,842		3,204		17,046
投資物業之公平價值增加		16,469		3,360		19,829
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		30,311		6,564		36,875
淨財務支出		(639)		(221)		(860)
稅前溢利		29,672		6,343		36,015
稅項						
— 集團		(4,292)		–		(4,292)
— 聯營公司		–		(29)		(29)
— 共同控制公司		–		(1,053)		(1,053)
本年度溢利		25,380		5,261		30,641

其他業務包括來自物業管理、建築、按揭及其他貸款融資、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。

2. 分部資料 (續)

(b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分析如下：

	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
於二〇一一年六月三十日				
物業發展				
香港	96,446	1,901	98,347	(9,225)
中國內地	19,593	4,984	24,577	(3,011)
新加坡	-	950	950	-
	116,039	7,835	123,874	(12,236)
物業投資				
香港	168,616	24,266	192,882	(2,607)
中國內地	46,459	3,189	49,648	(1,323)
新加坡	-	3,195	3,195	-
	215,075	30,650	245,725	(3,930)
酒店經營	10,760	1,212	11,972	(304)
電訊	5,557	-	5,557	(3,578)
運輸、基建及物流	5,385	2,091	7,476	(999)
其他業務	3,037	147	3,184	(2,235)
	355,853	41,935	397,788	(23,282)
銀行結存及存款			7,898	-
其他金融資產			4,488	-
銀行及其他借項			-	(60,435)
未分配的公司資產／(負債)			3,023	(1,534)
稅項			-	(5,141)
遞延稅項			-	(10,610)
資產／(負債)總額			413,197	(101,002)
於二〇一〇年六月三十日 (重列)				
物業發展				
香港	76,911	3,100	80,011	(13,297)
中國內地	18,680	2,804	21,484	(5,397)
新加坡	-	388	388	-
	95,591	6,292	101,883	(18,694)
物業投資				
香港	152,725	20,403	173,128	(2,140)
中國內地	33,564	1,588	35,152	(1,335)
新加坡	-	3,727	3,727	-
	186,289	25,718	212,007	(3,475)
酒店經營	10,119	1,249	11,368	(144)
電訊	3,367	-	3,367	(1,996)
運輸、基建及物流	5,605	2,429	8,034	(971)
其他業務	2,626	138	2,764	(2,000)
	303,597	35,826	339,423	(27,280)
銀行結存及存款			8,204	-
其他金融資產			4,404	-
銀行及其他借項			-	(45,388)
未分配的公司資產／(負債)			2,915	(1,798)
稅項			-	(5,266)
遞延稅項			-	(7,189)
資產／(負債)總額			354,946	(86,921)

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料 (續)

(c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和分部資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的折舊及攤銷		分部資產增加	
	2011	2010	2011	2010
供出售之物業發展	10	9	22,869	13,567
供租賃之物業投資	-	-	6,379	6,110
酒店經營	257	156	1,246	2,153
電訊	536	560	688	569
運輸、基建及物流	360	359	82	22
其他業務	193	167	222	87
未分配的公司資產	27	27	16	8
	1,383	1,278	31,502	22,516

(d) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	2011	2010
香港	56,959	32,064
中國內地	5,312	926
其他	282	221
	62,553	33,211

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2011			(重列) 2010		
	本公司及 附屬公司	聯營公司 及共同 控制公司	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司 及共同 控制公司	綜合
香港	188,138	29,617	217,755	170,884	27,319	198,203
中國內地	47,496	8,173	55,669	34,177	4,392	38,569
新加坡	-	4,145	4,145	-	4,115	4,115
其他	174	-	174	122	-	122
	235,808	41,935	277,743	205,183	35,826	241,009
應收放款			275			346
其他金融資產			3,362			3,554
非流動資產總額			281,380			244,909

3. 淨財務支出

	2011	2010
利息支出		
銀行借款及透支	811	489
須於五年內全數償還之其他借項	117	53
不須於五年內全數償還之其他借項	302	275
	1,230	817
名義非現金利息	97	86
減：撥作資本性支出之金額	(232)	(233)
	1,095	670
銀行存款之利息收入	(62)	(31)
	1,033	639

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎1.31%至7.04% (二〇一〇年：0.67%至7.56%) 予以資本化。

名義非現金利息指名義調整，將於財務狀況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。

4. 稅前溢利

	2011	2010
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	23,147	6,616
其他存貨銷售成本	1,905	495
酒店物業折舊及攤銷	198	138
其他物業、機器及設備折舊	850	814
無形資產攤銷 (包括在銷售成本內)	335	326
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	969	934
僱員開支 (包括董事酬金及退休計劃供款)	4,471	3,774
股權支付	77	-
核數師酬金	15	14
出售固定資產之虧損	23	10
及計入：		
股息收入：		
上市投資	93	94
非上市投資	6	4
利息收入：		
上市債務證券	86	102
非上市債務證券	7	6
出售可供出售投資項目溢利	88	88
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	13	59
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	98	25

賬項說明

(以港幣百萬元計)

5. 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	薪金、津貼		酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明b) 股權支付	2011 酬金總額	2010 酬金總額
	袍金	及實物利益					
執行董事							
郭炳江	0.14	1.78	0.20	0.17	1.58	3.87	2.15
郭炳聯	0.30	1.84	0.21	0.17	1.58	4.10	2.31
陳啓銘	0.10	2.91	0.33	0.27	1.58	5.19	3.37
陳鉅源	0.13	4.23	6.46	0.39	1.58	12.79	10.57
鄭 準	0.10	2.29	1.92	-	1.58	5.89	4.40
黃植榮	0.10	9.72	5.84	0.69	1.58	17.93	15.23
陳國威	0.10	5.53	8.91	0.26	-	14.80	8.92
非執行董事							
鄭肖卿	0.12	-	-	-	-	0.12	0.12
郭炳湘	0.13	-	-	-	-	0.13	0.13
李兆基	0.11	-	-	-	-	0.11	0.11
胡寶星	0.10	-	-	-	-	0.10	0.10
關卓然	0.15	-	-	-	-	0.15	0.15
盧超駿	0.15	-	-	-	-	0.15	0.15
黃奕鑑(說明a)	0.30	-	-	-	-	0.30	16.35
獨立非執行董事							
葉迪奇	0.35	-	-	-	-	0.35	0.35
王于漸	0.22	-	-	-	-	0.22	0.22
李家祥	0.63	-	-	-	-	0.63	0.57
馮國綸	0.10	-	-	-	-	0.10	0.04
以往董事							
張建東	-	-	-	-	-	-	0.14
二〇一一年總額	3.33	28.30	23.87	1.95	9.48	66.93	65.38
二〇一〇年總額	3.29	30.80	29.40	1.89	-		

5. 董事酬金及五名最高薪酬人員 (續)

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(二〇一〇：三名)。至於付予其餘二名(二〇一〇：二名)人員之酬金詳情如下：

	2011	2010
薪金、津貼及實物利益	13.17	13.84
酌情花紅	15.69	5.94
退休福利計劃供款	1.99	1.02
股權支付(說明b)	1.05	–
	31.90	20.80

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍			僱員人數	僱員人數
港幣百萬元		港幣百萬元		
10.0	–	10.5	–	1
10.5	–	11.0	–	1
13.5	–	14.0	1	–
18.0	–	18.5	1	–
			2	2

說明：

- (a) 黃奕鑑先生於二〇一〇年一月一日不再擔任公司執行董事的職位，同日轉任非執行董事。
- (b) 給予公司僱員(包括公司董事)之股權支付按購股權授出日之公平價值釐定及按歸屬期列作開支。

6. 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)。此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本集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本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收益表內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣二億一千六百萬元(二〇一〇：港幣一億九千萬)。年內被沒收之港幣一百萬元(二〇一〇：港幣二百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

7. 稅項

	2011	(重列) 2010
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	2,608	1,986
往年準備之低估	1,115	6
	3,723	1,992
香港以外稅項	503	668
	4,226	2,660
遞延稅項計入／(扣減)		
投資物業之公平價值變動	2,682	2,082
出售投資物業變現之稅項	—	(674)
其他暫時差異之產生及回撥	451	224
	3,133	1,632
	7,359	4,292

- (a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率16.5% (二〇一〇：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。
- (b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2011	(重列) 2010
未計入所佔聯營公司及共同控制公司業績前之稅前溢利	45,403	29,672
按香港利得稅稅率16.5% (二〇一〇：16.5%)計算之稅項	7,492	4,896
稅率改變及香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	2,057	991
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(3,285)	(1,539)
使用／確認前期未被確認的稅項虧損	(50)	(37)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	45	(3)
往年準備之低估	1,115	6
其他	(15)	(22)
稅項支出	7,359	4,292

- (c) 本集團部分附屬公司有關若干年前的稅務評估於年度內與稅務局達成協議。本集團就此協議於年度內確認稅項支出為港幣十一億一千五百萬元。

8. 股息

	2011	2010
年內派發已確認的股息：		
二〇一一年中期股息每股港幣九角五仙以二十五億七千萬股計 (二〇一〇年：每股港幣八角五仙以二十五億六千四百萬股計)	2,442	2,180
二〇一〇年末期股息每股港幣一元八角五仙以二十五億七千萬股計 (二〇一〇年：二〇〇九年末期股息每股港幣一元七角 以二十五億六千四百萬股計)	4,755	4,359
	7,197	6,539
建議派發末期股息每股港幣二元四角以二十五億七千萬股計 (二〇一〇年：每股港幣一元八角五仙以二十五億七千萬股計)	6,168	4,755

9. 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本集團可撥歸公司股東溢利港幣四百八十億九千七百萬元(二〇一〇年(重列)：港幣三百億三千九百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十五億七千零三萬九千一百八十一股(二〇一〇年：二十五億六千五百二十四萬零四十股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十五億七千零五十五萬六千零二十六股(二〇一〇年：二十五億六千五百二十四萬零四十股)，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使時的加權平均股數五十一萬六千八百四十五股(二〇一〇年：無)計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百一十四億七千九百萬元(二〇一〇年：港幣一百三十八億八千三百萬元)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：

	2011	(重列) 2010
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	48,097	30,039
投資物業公平價值之增加	(25,070)	(16,469)
相關遞延稅項計入之影響	2,682	2,082
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	378	849
所佔聯營公司及共同控制公司業績		
— 投資物業之公平價值收益	(4,795)	(3,360)
— 相關遞延稅項計入之影響	99	475
	(26,706)	(16,423)
非控股權益	88	267
投資物業估值變動淨額之影響	(26,618)	(16,156)
公司股東應佔基礎溢利	21,479	13,883

賬項說明

(以港幣百萬元計)

10. 投資物業

本集團

(a) 本年度變動情況

	已完成	發展中	總值
估值			
於二〇〇九年七月一日	135,297	23,296	158,593
添置	548	5,562	6,110
落成後轉撥	12,848	(12,848)	-
撥自			
— 發展中物業	-	6,708	6,708
— 供出售物業	-	126	126
— 收購物業按金	14	-	14
出售	(2,897)	-	(2,897)
撥往			
— 供出售物業	(52)	(1,347)	(1,399)
— 其他物業	(31)	-	(31)
— 其他固定資產	-	(1)	(1)
匯兌差額	127	182	309
公平價值之增加	10,436	6,033	16,469
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	156,290	27,711	184,001
添置	523	6,759	7,282
落成後轉撥	12,193	(12,193)	-
撥自			
— 發展中物業	130	-	130
— 供出售物業	-	201	201
— 收購物業按金	-	26	26
出售	(510)	-	(510)
撥往			
— 供出售物業	-	(4,975)	(4,975)
— 其他物業	(6)	-	(6)
匯兌差額	779	865	1,644
公平價值之增加	19,304	5,766	25,070
於二〇一一年六月三十日	188,703	24,160	212,863

10. 投資物業 (續)

(b) 以上物業之估值包括：

	2011	2010
持有之香港物業		
長期契約 (不少於五十年)	27,007	24,017
中期契約 (少於五十年但不少於十年)	140,405	127,625
持有之香港以外物業		
長期契約 (不少於五十年)	1,309	1,120
中期契約 (少於五十年但不少於十年)	44,142	31,239
	212,863	184,001

(c) 投資物業重估

本集團投資物業已於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年六月三十日由卓德萊坊測計師行有限公司 (獨立專業測量師) 以市值為準則作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。已建成投資物業估值以收入淨額資本化為基礎，並參考租賃期滿後新訂租金潛在變化，以及參照可比較之相關物業市場買賣交易。發展中投資物業則參照可比較之物業買賣交易，並參考已產生的建築成本及估計日後完成物業發展所需之建築成本而作出估值。

(d) 本年度本集團出售投資物業利潤為港幣一億九千三百萬元 (二〇一〇年：港幣二億零三百萬元)。

(e) 本年度投資物業租金總收入及直接經營成本分別為港幣九十三億八千四百萬元 (二〇一〇年：港幣八十四億二千一百萬元) 及港幣二十三億三千九百萬元 (二〇一〇年：港幣二十億八千七百萬元)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

11. 固定資產

	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	其他 固定資產	總值
本集團						
(a) 本年度變動情況						
成本						
於二〇〇九年七月一日	5,952	10,086	4,846	3,666	3,054	27,604
添置	49	2,111	28	464	202	2,854
落成後轉撥	1,598	(1,598)	-	-	-	-
撥自						
— 投資物業	-	-	31	-	-	31
— 發展中投資物業	-	-	-	-	1	1
出售	(1)	-	-	(192)	(68)	(261)
撥往投資物業	-	(6,708)	-	-	-	(6,708)
匯兌差額	-	-	-	-	3	3
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	7,598	3,891	4,905	3,938	3,192	23,524
添置	222	805	27	585	636	2,275
落成後轉撥	2,339	(2,691)	260	-	92	-
撥自投資物業	-	-	6	-	-	6
出售	(8)	-	-	(1,044)	(141)	(1,193)
撥往投資物業	-	(130)	-	-	-	(130)
匯兌差額	-	-	-	-	13	13
於二〇一一年六月三十日	10,151	1,875	5,198	3,479	3,792	24,495
累積折舊						
於二〇〇九年七月一日	1,370	-	1,058	1,969	1,595	5,992
年度折舊	138	-	104	422	288	952
出售	-	-	-	(180)	(65)	(245)
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	1,508	-	1,162	2,211	1,818	6,699
年度折舊	198	-	107	383	360	1,048
出售	-	-	-	(1,014)	(134)	(1,148)
於二〇一一年六月三十日	1,706	-	1,269	1,580	2,044	6,599
二〇一一年六月三十日 賬面淨值	8,445	1,875	3,929	1,899	1,748	17,896
二〇一〇年六月三十日 賬面淨值	6,090	3,891	3,743	1,727	1,374	16,825

11. 固定資產 (續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2011	2010
持有之香港物業		
長期契約 (不少於五十年)		
酒店物業	946	784
其他物業	2,296	2,306
	3,242	3,090
中期契約 (少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	5,756	3,695
發展中物業	1,646	3,730
其他物業	1,633	1,437
	9,035	8,862
持有之香港以外物業		
中期契約 (少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	1,743	1,611
發展中物業	229	161
	1,972	1,772
	14,249	13,724

12. 附屬公司

本公司

	2011	2010
非上市公司股份，成本值	30,148	30,074

各主要附屬公司資料載列於二〇一一年年報之「主要附屬公司」一節內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

13. 聯營公司

本集團

	2011年 6月30日	(重列) 2010年 6月30日	(重列) 2009年 7月1日
非上市公司股份，成本值減減值撥備	36	36	31
香港上市公司股份，成本值	585	585	585
所佔收購後儲備	2,208	2,235	2,186
	2,829	2,856	2,802
應收聯營公司往來款	420	255	255
	3,249	3,111	3,057
香港上市公司股票市值	2,984	2,945	2,703

除按市場利率計息款項港幣一億六千五百萬元(二〇一〇年：無)外，應收聯營公司往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

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：

	2011年 6月30日	(重列) 2010年 6月30日	(重列) 2009年 7月1日
非流動資產	3,887	3,757	3,730
流動資產	1,362	1,353	1,512
流動負債	(955)	(675)	(794)
非流動負債	(1,465)	(1,579)	(1,646)
資產淨值	2,829	2,856	2,802
收入	2,369	2,454	
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	39	26	
本年度溢利	171	232	

各主要聯營公司資料載列於二〇一一年年報之「主要聯營公司」一節內。

14. 共同控制公司

本集團

	2011年 6月30日	(重列) 2010年 6月30日	(重列) 2009年 7月1日
非上市公司股份，成本值減減值撥備	2,225	311	725
所佔收購後儲備	28,714	22,305	18,662
	30,939	22,616	19,387
應收共同控制公司往來款	7,747	10,099	9,331
	38,686	32,715	28,718

除按市場利率計息款項港幣五億五千六百萬元(二〇一〇年：港幣三十一億八千八百萬元)外，其他應收共同控制公司往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

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：

	2011年 6月30日	(重列) 2010年 6月30日	(重列) 2009年 7月1日
非流動資產	55,364	48,622	45,818
流動資產	12,851	13,131	15,578
流動負債	(18,621)	(8,250)	(5,848)
非流動負債	(18,655)	(30,887)	(36,161)
資產淨值	30,939	22,616	19,387
收入	13,895	5,620	
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	4,657	2,859	
本年度溢利	10,573	5,029	

各主要共同控制公司資料載列於二〇一一年年報之「主要共同控制公司」一節內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

15. 應收放款

本集團

	2011	2010
應收放款	290	371
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(15)	(25)
	275	346

應收放款包括應收按揭放款以物業為抵押，及於年結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。

於二〇一一年六月三十日，百分之三（二〇一〇年：百分之五）應收放款已逾期但並無減值。其中百份之一百（二〇一〇：百分之九十八）由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項與多名已評估其信用狀況、抵押品及於報告日期後還款之獨立客戶有關。其信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收放款的減值撥備是在準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收放款內撇銷。於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

16. 其他金融資產

本集團

	2011	2010
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	81	348
非上市債務證券	-	80
	81	428
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	640	891
香港上市債務證券	21	52
非上市債務證券	59	41
	720	984
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	633	554
香港上市股本證券	1,447	1,180
非上市股本證券	481	408
	2,561	2,142
	3,362	3,554
上市證券市值		
海外上市	1,354	1,798
香港上市	1,468	1,232
	2,822	3,030

17. 無形資產

本集團

	經營權資產	商譽	電訊牌照	總值
成本				
於二〇〇九年七月一日	6,930	35	789	7,754
添置	-	-	36	36
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	6,930	35	825	7,790
添置	-	-	1,027	1,027
於二〇一一年六月三十日	6,930	35	1,852	8,817
累積攤銷				
於二〇〇九年七月一日	2,823	-	284	3,107
攤銷	259	-	67	326
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	3,082	-	351	3,433
攤銷	258	-	77	335
於二〇一一年六月三十日	3,340	-	428	3,768
於二〇一一年六月三十日賬面淨值	3,590	35	1,424	5,049
於二〇一〇年六月三十日賬面淨值	3,848	35	474	4,357

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排參與收費道路基建發展、財務、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本，按其有限使用期二十七年以直線法攤銷。

商譽為收購成本高於本集團應佔收購附屬公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。於年結日，已就該業務的賬面值及可收回數額作出比較進行減值測試。

電訊牌照指牌照應付年費於有效期內的貼現值，按其有限使用期十二至十五年以直線法攤銷。其相關合同責任之非即期及即期部分分別於其他長期負債及其他應付賬項記賬。

18. 供出售物業

本集團

	2011	2010
供出售待發展物業	46,826	28,890
供出售發展中物業	41,796	42,489
供出售已建成樓宇存貨	10,239	13,544
	98,861	84,923

賬項說明

(以港幣百萬元計)

19. 應收賬項、預付款項及其他

說明	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應收賬項、按金及預付款項	18,238	7	10,508	7
收購物業按金	5,012	-	4,882	-
應收顧客合約工程款項	67	-	60	-
短期放款	53	-	63	-
衍生金融工具	562	-	547	-
	23,932	7	16,060	7

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，而其他貿易應收賬項按有關個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百三十七億一千三百萬元（二〇一〇年：港幣五十二億二千八百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十七（二〇一〇年：百分之九十二），六十一至九十天佔百分之一（二〇一〇年：百分之二），而超過九十天則為百分之二（二〇一〇年：百分之六）。

於二〇一一年六月三十日，百分之八（二〇一〇年：百分之十四）的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之八十九（二〇一〇年：百分之八十五）由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項由與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收貿易賬項的減值撥備是在準備賬內列賬，但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

19a. 應收／(付) 顧客合約工程款項

本集團

說明	2011	2010
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損	242	1,499
減：進度付款	(196)	(1,495)
	46	4
呈列方式：		
列入流動資產內之應收顧客款項	67	60
列入流動負債內之應付顧客款項	(21)	(56)
	46	4

19. 應收賬項、預付款項及其他 (續)

19b. 衍生金融工具

	說明	2011		2010	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	19 & 24				
— 利率掉期		560	—	544	—
— 貨幣掉期		2	2	3	4
		562	2	547	4
現金流對沖					
— 利率掉期		—	1	—	2

於年結日，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	
	2011	2010
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
— 一年內	371	—
— 一年後及五年內	2,350	921
— 五年後	1,923	3,123
	4,644	4,044
貨幣掉期合約到期日		
— 一年內	312	—
— 一年後及五年內	140	452
	452	452

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四七（二〇一〇年：百分之零點四二）將定息掉換至浮息。掉期合約於年結日以公平價值計算，年內其公平價值之增加為港幣一千七百萬元（二〇一〇年：港幣一億五千二百萬元），連同相應增加同等數額有對沖風險之被對沖借款公平價值一併被確認於收益表內。

於年結日，本集團持有未到期的現金流對沖工具，用以對沖本集團浮息借款的現金流變動風險之浮息轉定息利率掉期合約分析如下：

	名義本金	
	2011	2010
浮息轉定息利率掉期合約到期日		
— 一年後及五年內	100	100

浮息轉定息利率掉期合約將浮息掉換至定息為百分之二點六六（二〇一〇年：百分之二點六六）。掉期合約以公平價值計算，年內其公平價值之增加被確認於權益中之現金流對沖儲備內，當被對沖預期交易影響損益時將轉至收益表中。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

20. 應收附屬公司往來款

本公司

應收附屬公司往來款是無抵押，免息及於要求時償還。

21. 其他金融資產

本集團

	2011	2010
按公平價值計入損益的金融資產		
香港上市股本證券	612	514
海外上市股本證券	32	22
	644	536
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	141	-
持有至到期日之一年內到期之債務證券		
海外上市債務證券(市值：港幣二億六千五百萬元 (二〇一〇年：港幣三億一千九百萬元))	262	314
海外非上市債務證券(市值：港幣八千一百萬元(二〇一〇年：無))	79	-
	341	314
	1,126	850

22. 銀行結存及存款

本集團

	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
銀行存款	5,164	8	6,418	-
銀行結存及現金	2,734	-	1,786	-
	7,898	8	8,204	-

銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行結存及存款約百分之五十九為港元(二〇一〇年：百分之六十九)，百分之二十三為美元(二〇一〇年：百分之十七)，百分之十六為人民幣(二〇一〇年：百分之十二)及百分之二為其他貨幣(二〇一〇年：百分之二)。

23. 銀行及其他借項

	說明	2011		2010	
		本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支		76	-	92	3
一年內須償還之長期銀行及其他借項	25	9,606	-	11,170	-
		9,682	-	11,262	3

24. 業務及其他應付賬項

說明	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	17,686	20	16,089	20
應付顧客合約工程款項	21	-	56	-
應付非控股權益	2,742	-	1,516	-
衍生金融工具	3	-	6	-
	20,452	20	17,667	20

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣二十一億七千九百萬元（二〇一〇年：港幣十四億八千九百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之六十八（二〇一〇年：百分之五十九），六十一天至九十天佔百分之二（二〇一〇年：百分之二），而超過九十天則為百分之三十（二〇一〇年：百分之三十九）。

應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

25. 銀行及其他借項

	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支	76	-	92	3
長期銀行及其他借款	60,359	-	45,296	-
	60,435	-	45,388	3

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

說明	2011	2010
有抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	150	195
一年後及兩年內	3,824	225
兩年後及五年內	910	2,646
五年後	-	207
	4,884	3,273
無抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	7,089	10,975
一年後及兩年內	16,858	5,424
兩年後及五年內	14,316	13,480
	38,263	29,879
其他無抵押借款，其償還期為		
一年內	2,367	-
一年後及兩年內	2,652	2,373
兩年後及五年內	2,690	3,276
五年後	9,503	6,495
	17,212	12,144
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	60,359	45,296
	(9,606)	(11,170)
	50,753	34,126

賬項說明

(以港幣百萬元計)

25. 銀行及其他借項 (續)

長期借項之公平價值是於年結日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算如下：

	賬面值		公平價值	
	2011	2010	2011	2010
有抵押銀行借款	4,734	3,078	4,734	3,078
無抵押銀行借款	31,174	18,904	31,174	18,904
其他無抵押借款	14,845	12,144	15,489	12,711
	50,753	34,126	51,397	34,693

- (a) 於二〇一一年六月三十日，本集團訂立以總名義金額由定息轉浮息之利率掉期合約為港幣四十六億四千四百萬元（二〇一〇年：港幣四十億四千四百萬元），用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19b）。此借項及其有關對沖衍生產品於收益表按公平價值入賬。
- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，是以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (c) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇二六年六月（二〇一〇年：二〇一九年九月），借款利率適當時作對沖後，於年結日實際利率為每年百分二點三二（二〇一〇年：百分之一點九八）。
- (d) 以不同貨幣為單位的借項賬面值如下：

	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
港幣	44,533	-	35,641	3
美元	5,399	-	3,081	-
人民幣	10,430	-	6,598	-
其他貨幣	73	-	68	-
	60,435	-	45,388	3

26. 遞延稅項

本集團

遞延稅項結餘之賬面值及年度的變動如下：

	加速稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇〇九年七月一日					
— 如原本列述	2,557	16,837	(662)	(13)	18,719
— 會計政策改變	—	(13,212)	—	—	(13,212)
— 如重列	2,557	3,625	(662)	(13)	5,507
在收益表扣減	189	1,408	14	21	1,632
滙兌差額	4	46	—	—	50
於二〇一〇年六月三十日及 二〇一〇年七月一日(重列)	2,750	5,079	(648)	8	7,189
在收益表扣減	423	2,682	17	11	3,133
滙兌差額	20	269	(1)	—	288
於二〇一一年六月三十日	3,193	8,030	(632)	19	10,610

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣三十億五千萬港元（二〇一〇年：港幣三十七億三千二百萬元），其中沒有（二〇一〇年：港幣一百萬元）稅項虧損將會到期（二〇一〇年：二〇一〇年十二月）。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。

27. 其他長期負債

本集團

	2011	2010
資產報廢及其他責任	58	78
電訊牌照之合同責任	781	661
	839	739

賬項說明

(以港幣百萬元計)

28. 股本

	2011		2010	
	股數 百萬股	金額	股數 百萬股	金額
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	2,570	1,285	2,564	1,282
發行股票以代現金股息	-	-	6	3
期末	2,570	1,285	2,570	1,285

於二〇一〇年五月四日，本公司根據於二〇一〇年三月十一日公佈以股代息計劃，以港幣一百一十七元七角四仙發行及分配每股面值五角的股份，合共五百七十萬五千八百一十九股，給予就中期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

29. 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包括本公司及附屬公司執行董事之合資格僱員認購本公司股票。本公司購股權及年內已授出的購股權公平價值之評估詳情已載列於二〇一一年年報之董事局報告書內。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年六月三十日再無購股權可授出及沒有購股權尚未行使。

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。年內，本公司以每批港幣一元授出四百八十四萬份購股權予本公司及其附屬公司之若干董事及僱員用以認購四百八十四萬股本公司普通股。

(i) 在新購股權計劃下，本年度用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2010年 7月1日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於2011年 6月30日
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	-	4,840,000	-	(136,000)	4,704,000

截至二〇一〇年六月三十日止，年內購股權未有變動或結餘。

30. 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
於二〇〇九年七月一日	35,782	5,281	65,924	106,987
發行股票之溢價減支出	669	-	-	669
本年度溢利	-	-	6,903	6,903
已派截至二〇〇九年六月三十日末期股息	-	-	(4,359)	(4,359)
已派本年度中期股息	-	-	(2,180)	(2,180)
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	36,451	5,281	66,288	108,020
本年度溢利	-	-	18,431	18,431
已派截至二〇一〇年六月三十日末期股息	-	-	(4,755)	(4,755)
已派本年度中期股息	-	-	(2,442)	(2,442)
以權益結算之股權支付確認	-	74	-	74
於二〇一一年六月三十日	36,451	5,355	77,522	119,328

截止二〇一一年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣七百七十五億二千二百萬元（二〇一〇：港幣六百六十二億八千八百萬元）。

31. 綜合現金流量表說明

(a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

	2011	2010
投資物業公平價值變動前之營業溢利	21,366	13,842
折舊及攤銷	1,383	1,278
資產減值撥備	444	-
出售附屬公司虧損	2	-
出售投資物業溢利	(193)	(203)
出售固定資產虧損	23	10
出售可供出售投資項目溢利	(88)	(88)
投資項目股息收入	(99)	(98)
利息收入	(170)	(168)
股權支付	77	-
匯兌差額	188	49
營運資金變動前之營業溢利	22,933	14,622
供出售物業減少／(增加)	15,986	(2,167)
供出售待發展物業增加	(22,806)	(13,682)
應收賬項、預付款項及其他增加	(10,305)	(681)
按公平價值計入損益的金融資產(增加)／減少	(108)	66
業務及其他應付賬項增加	1,483	3,364
已收取售樓訂金(減少)／增加	(7,147)	7,818
營運產生之現金流入	36	9,340

賬項說明

(以港幣百萬元計)

31. 綜合現金流量表說明 (續)

(b) 出售附屬公司及資產

失去權益的資產及負債之分析：

	2011
已出售之資產淨值：	
收購物業按金	228
應收賬項、按金及預付款項	493
銀行結存及現金	38
業務及其他應付賬項	(141)
	618
出售附屬公司虧損：	
已收作價	528
遞延作價	30
已收及應收之作價總額	558
已出售之資產淨值	(618)
非控股權益	11
累積匯兌差額	47
	(2)
	2011
出售附屬公司之現金流入淨額：	
已收作價	528
已出售之銀行結存及現金	(38)
	490

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2011	2010
銀行存款	5,164	6,418
銀行結存及現金	2,734	1,786
銀行透支	(76)	(92)
	7,822	8,112
減：抵押銀行存款	(411)	(340)
	7,411	7,772

32. 共同控制資產

本集團

於年結日，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：

	2011	(重列) 2010
投資物業	10,249	8,975
供出售發展中物業	-	184
供出售已建成樓宇存貨	190	143
	10,439	9,302
業務及其他應付賬項	225	197
稅項	58	59
遞延稅項	70	67
	353	323
收入	867	467
支出	410	120

33. 關連人士交易

本集團

於本年度內，本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。除了披露於財務報表其他部分之外，以下是本集團與有關連人士在同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	
	2011	2010	2011	2010
利息收入 (a)	-	-	101	98
租金收入 (b)	-	6	1	1
租金支出 (b)	-	-	29	29
提供服務之其他收益 (c)	93	93	1,002	710
貨物購置及服務 (c)	-	-	322	384
資產購置 (d)	-	490	-	-

- (a) 有關聯營公司及共同控制公司在年結日的未償還餘額分別在賬項說明第13及14項中已予披露。
- (b) 本集團在日常業務過程中按一般商業條款與關連人士訂立物業租約協議。
- (c) 向關連人士購買貨品及提供服務是按正常業務的價格及條款進行，與本集團其他供應商或客戶相若。
- (d) 二〇一〇年一月，本集團以作價港幣四億九千萬元向載通國際控股有限公司之全資附屬公司購置百分之五十之發展項目權益。

董事酬金（即主要管理人員薪酬）在賬項說明第5項已予披露。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

34. 或然負債及承擔項目

本集團

於年結日，本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	2011	2010
(a) 投資物業及其他固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	2,941	4,323
已批准但未簽約	2,272	2,841
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	-	2
(c) 本集團應佔共同控制公司之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	246	705
(d) 就銀行及財務機構給予聯營公司及共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣十六億四千六百萬元(二〇一〇年：港幣三十億三千七百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一〇年：港幣四百萬元)。		

本公司

於年結日，並未列入本公司財務報表內有關給予銀行及其他借款所作擔保的或然負債：

	2011	2010
附屬公司	55,636	42,826
聯營公司	363	363
共同控制公司	922	2,445
	56,921	45,634

35. 經營租約

於年結日，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：

	2011	2010
一年內	8,331	7,445
一年後至五年內	10,369	9,021
五年後	1,627	1,967
	20,327	18,433

於年結日，本集團在不可解除的土地及樓宇、收發站及專線經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

	2011	2010
一年內	704	637
一年後至五年內	735	555
五年後	583	266
	2,022	1,458

36. 資產抵押

於年結日，本集團附屬公司數碼通電訊集團有限公司抵押部分銀行存款總額港幣四億一千一百萬元（二〇一〇年：港幣三億四千萬元），作為保證銀行為電訊牌照及其他擔保作出履約保證。

於年結日，本集團附屬公司抵押若干資產，總賬面淨值約港幣二百零二億七千四百萬元的資產（其中包括銀行存款港幣八百萬元）（二〇一〇年：港幣一百六十四億四千一百萬元（其中包括銀行存款港幣六百萬元））用以擔保其銀行借款。

37. 重要會計判斷及估算

在應用本集團的會計政策時，本公司管理層需就無法由其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估算及假設。編製本財務報表時所使用的估算及假設是以過往經驗及已考慮其他相關的因素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不斷進行評估。其估算可能與相關的實際結果不一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

(a) 投資物業公平價值

於每年年結日，本集團投資物業根據獨立專業測量師評估以公平價值入賬。在釐定公平價值時，測量師乃根據市場價值，其中涉及若干估算，尤其包括公開市場租金、適當的資本化利率，以及租賃期滿後新訂租金潛在變化、重建之可能性及可比較市場交易。管理層已就物業估值進行審閱及認為本集團投資物業的物業估值合理。

(b) 資產減值

每當情況或環境變化顯示資產的賬面值超逾其可收回款額時，便作出資產（包括商譽及無形資產）減值檢討。資產的可收回款額為公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。資產使用價值之估算包含預期由持續使用及在使用期的期末出售所帶來的未來現金流，及應用可反映現行市場對貨幣時間價值之評估和資產之特定風險之合適貼現率。

(c) 所得稅

本集團日常業務之有關交易及計算未能確定最終稅項，需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定的年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 遞延稅項資產確認

本集團財務報表內的遞延稅項資產只會在暫時差異及未用稅項虧損可被使用時並可用作抵銷未來應課稅溢利才會確認。本集團以評估未來財務表現之未來應課稅溢利數額及其變現時限來判斷遞延稅項資產之確認。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

37. 重要會計判斷及估算 (續)

(e) 可使用年期評估

固定資產及無形資產(商譽除外)均須折舊及攤銷於其有經濟效益的可使用年期內。本集團基於以過往經驗作出判斷去評估可使用年期,考慮因素如技術進度、市場需求轉變、預期用法及實物損耗。本集團會定期檢討資產可使用年期是否繼續適用。由於資產壽命較長,賬面值會因應估算之變動而改變。

(f) 金融工具之公平價值

金融工具(如可供出售證券及衍生金融工具)於財務報表內以公平價值計算。管理層作出判斷為無活躍市場取得報價的金融工具選取適當的估值方法。衍生金融工具方面,如利率掉期及貨幣掉期,則根據可觀察的市場價格或息率作出假設。

38. 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及共同控制公司往來款、應收放款、業務應收賬項、銀行結存及存款、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他長期負債。此等金融工具已披露於有關賬項說明中。

本集團在業務範圍內須承擔各種的財務風險:市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。集團按財務管理政策及常規來管理這些金融工具之風險,概述如下:

(a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部分以港元為主,外匯風險並未對本集團構成重大風險。本集團以可行及有成本效益的外匯遠期合約以達至將外匯風險減至最低的目標。本集團的外匯風險主要來自於中國內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外幣借款作為投資項目的融資。中國內地及新加坡的附屬公司,聯營公司及共同控制公司的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於權益變動中。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外幣借貸之外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期合約來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇一一年六月三十日,港元對外幣之匯率若有百分之十的增加/減少,如其他因素不變,本年度的稅前溢利將增加/減少約港幣一億八千萬元(二〇一〇年:港幣四千八百萬元)。權益總額將減少/增加港幣八千六百萬(二〇一〇年:港幣一億七千三百萬元)。

38. 金融風險管理 (續)

(b) 利率風險

本集團因付息負債及資產所涉及的利率變動影響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。

本集團之利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團承擔現金流量利率風險。本集團之高層管理人員通過定期檢討，制定策略來管理利率風險，以獲取適當的浮息／定息資金配合本集團業務及投資。

本集團大部分借貸基本上是浮息債項。在適當時本集團使用利率掉期合約來對沖及管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二〇一一年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加／減少一百個點子，年度內稅前溢利將減少／增加約港幣三億九千一百萬元（二〇一〇年：港幣二億九千七百萬元）。權益總額將分別減少／增加約港幣三千八百萬元及港幣五千萬元（二〇一〇年：分別為港幣四千六百萬元及港幣五千五百萬元）。

敏感度分析乃根據假設利率已於年結日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇一〇年財政年度以相同方法作出分析。

(c) 價格風險

本集團因若干可供出售投資項目及其他金融資產按公平價值處理而存在價格風險，其公平價值是根據於每個年結日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察此等投資項目之價格變動及市場環境轉變對價值之影響來管理風險。

於二〇一一年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，證券價格若增加／減少百分之十，年度內稅前溢利及權益總額將分別增加／減少約港幣六千二百萬元及港幣二億九千四百萬元（二〇一〇年：分別為港幣五千萬元及港幣二億七千一百萬元）。

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務客戶、衍生金融工具及銀行與金融機構存款，以及持有至到期日之債務證券。

本集團的業務客戶主要來自本集團所發展的物業銷售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，所計利息參考銀行貸款利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每年年結日，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。持有至到期日之債務證券投資通常只限於與有良好信譽及評級的發行人。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的信貸風險為列於財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除賬項說明第34項所述由公司作出的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大風險之其他擔保。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

38. 金融風險管理 (續)

(e) 流動資金風險

本集團之財務及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。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。本集團以分散資金來源及防止重大的再融資活動於同一時期出現來將再融資風險減至最低為目標。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應付資金的需求。

下表詳細載列本集團衍生及非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之貼現前現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

於二〇一一年六月三十日	說明	合同貼現前					
		賬面值	現金流量 總額	至一年內	一年後 至兩年內	兩年後 至五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	24	17,686	17,689	13,385	1,145	2,981	178
應付非控股權益	24	2,742	2,742	2,204	-	538	-
銀行及其他借項	23 & 25	60,435	66,276	11,120	24,509	19,779	10,868
其他長期負債	27	839	1,254	-	173	580	501
衍生金融工具	19b	3	4	4	-	-	-
		81,705	87,965	26,713	25,827	23,878	11,547

於二〇一〇年六月三十日	說明	合同貼現前					
		賬面值	現金流量 總額	至一年內	一年後 至兩年內	兩年後 至五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	24	16,089	16,091	13,430	1,068	1,458	135
應付非控股權益	24	1,516	1,516	978	-	538	-
銀行及其他借項	23 & 25	45,388	48,626	12,219	8,784	20,842	6,781
其他長期負債	27	739	1,094	-	116	463	515
衍生金融工具	19b	6	6	4	2	-	-
		63,738	67,333	26,631	9,970	23,301	7,431

(f) 公平價值

上市投資項目乃根據市場報價列賬。不可以準確釐定其公平價值之非上市投資項目以成本減減值撥備後列賬。

應收賬項，銀行結餘，應付賬項，應付費用及短期借款之公平價值與其賬面值相若，因為此資產與負債於短期內到期。

掉期利率之公平價值乃根據估計未來現金流量之現值計算。掉期貨幣合約之公平價值以年結日之遠期匯率報價來決定。

附帶不同利率並參考市場變化後重新定價之應收按揭放款，其賬面值與公平價值相若。

財務報表內之其他金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

38. 金融風險管理 (續)

(f) 公平價值 (續)

以下列表是指於報告日以公平價值計量的金融工具賬面值，並分為以下以公平價值架構級別：

第一級：公平價值是以活躍市場中未經調整的報價計量。

第二級：公平價值是根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量。

於二〇一一年六月三十日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	781	–	781
香港上市債務證券	21	–	21
非上市債務證券	59	–	59
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	633	–	633
香港上市股本證券	1,447	–	1,447
非上市股本證券	–	328	328
按公平價值計入損益的金融資產			
香港上市股本證券	612	–	612
海外上市股本證券	32	–	32
衍生金融工具			
利率掉期	–	560	560
貨幣掉期	–	2	2
	3,585	890	4,475
金融負債			
衍生金融工具			
利率掉期	–	1	1
貨幣掉期	–	2	2
	–	3	3

賬項說明

(以港幣百萬元計)

38. 金融風險管理 (續)

(f) 公平價值 (續)

於二〇一〇年六月三十日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	891	–	891
香港上市債務證券	52	–	52
非上市債務證券	41	–	41
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	554	–	554
香港上市股本證券	1,180	–	1,180
非上市股本證券	–	166	166
按公平價值計入損益的金融資產			
香港上市股本證券	514	–	514
海外上市股本證券	22	–	22
衍生金融工具			
利率掉期	–	544	544
貨幣掉期	–	3	3
	3,254	713	3,967
金融負債			
衍生金融工具			
利率掉期	–	2	2
貨幣掉期	–	4	4
	–	6	6

39. 資本管理

本集團的資本管理目的是維持強大的資本根基以支持其業務發展，在持續為股東提供回報時維持謹慎的財務貸款比率。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行結存及存款。股東權益包括綜合財務狀況表所列之股本，資本溢價及公司股東應佔儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

39. 資本管理 (續)

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2011	(重列) 2010
抵押銀行借款	4,884	3,273
無抵押銀行及其他借款	55,551	42,115
總借款	60,435	45,388
減：銀行結存及存款	(7,898)	(8,204)
淨債項	52,537	37,184
股東權益	306,965	263,221
淨債項與股東權益比率	17.1%	14.1%

40. 比較數字

部分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135頁至第194頁所載之賬項經於二〇一一年九月十五日由董事局通過。