

## 簡明綜合財務報表附註

### 一、 會計政策

本簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準，與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟下列強制於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間採納之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港會計準則第21號（修訂）	海外業務之投資淨值
香港會計準則第39號（修訂）	公平值選擇權
香港會計準則第39號（修訂）及香港財務報告準則第4號（修訂）	財務擔保合約
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃

除香港會計準則第39號（修訂）外，採納上述香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團之簡明綜合財務報表之計算方法，並無造成重大影響。

香港會計準則第39號有關公平值選擇權之修訂改變了按盈虧釐定公平值之金融工具之定義，並規範可被指定為此類別金融工具之限制。採納此修訂後，本集團已將於二零零六年一月一日將為數港幣8,600,000元之股本投資不再指定為按盈虧釐定公平值之股本投資及重列為可供出售股本投資，此乃由於該等股本投資未能符合經修訂之指定標準。

上述更改之影響已概述於下文附註二內。根據上述修訂之過渡性條文，比較數字已採用新分類標準重新呈列。



世紀城市  
國際控股  
有限公司



世紀城市  
國際控股  
有限公司

## 二、 會計政策更改之影響概要

### (a) 對簡明綜合資產負債表之影響

#### 新政策之影響 (增額/(減額))

資產  
可供出售股本投資  
按盈虧釐定公平值之股本投資

股本  
可供出售股本投資重估儲備  
投資重估儲備  
保留盈利

# 調整/呈列已追溯生效

### (b) 對股本結餘之影響

#### 新政策之影響 (增額/(減額))

可供出售股本投資重估儲備  
投資重估儲備  
保留盈利

#### 採納香港會計準則第39號(修訂)之影響#

##### 不再指定股本投資按盈虧釐定公平值

二零零六年 一月一日 港幣百萬元	二零零六年 六月三十日 港幣百萬元
------------------------	-------------------------

8.6	9.4
(8.6)	(9.4)
—	—
=====	=====

(5.1)	(4.7)
5.2	5.2
(0.1)	(0.5)
—	—
=====	=====

#### 採納香港會計準則第39號(修訂)之影響

##### 不再指定股本投資按盈虧釐定公平值

二零零五年 一月一日 港幣百萬元	二零零六年 一月一日 港幣百萬元
------------------------	------------------------

(5.2)	(5.1)
5.2	5.2
—	(0.1)
—	—
=====	=====

(c) 對簡明綜合收益表之影響

新政策之影響	採納香港會計準則第39號(修訂)之影響	
	不再指定股本投資按盈虧釐定公平值	
	截至二零零六年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元
其他收入及收益減額及盈利總減額	(0.8)	(2.8)
每股普通股基本盈利減額(港仙)	—	(0.01)
每股普通股攤薄盈利減額(港仙)	—	(0.01)

### 三、 分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報基準；及(ii)按地域分類為次要呈報基準。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與物業相關之業務分類乃指參與建築工程及與物業相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品與其他軟件開發及分銷；
- (c) 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (d) 證券投資分類乃指證券買賣業務；及
- (e) 其他分類主要包括其他投資。

於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。



世紀城市  
國際控股  
有限公司



(a) 業務分類

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料。

集團

	物業發展及投資		建築及與物業 相關之業務		酒店擁有及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零零六年	截至六月三十日止六個月 二零零五年												
分類收入：	(未經審核) 港幣百萬元													
銷售予外界客戶 分類間之銷售	6.0	4.9	49.8	25.2	-	-	30.4	1.0	0.2	0.2	-	-	86.4	31.3
	-	-	1.0	2.1	-	-	-	-	-	-	(1.0)	(2.1)	-	-
合計	6.0	4.9	50.8	27.3	-	-	30.4	1.0	0.2	0.2	(1.0)	(2.1)	86.4	31.3
分類業績	72.7	(0.5)	4.1	12.0	-	-	2.9	0.9	1.5	1.5	-	-	81.2	13.9
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益 未能劃分之非業務及 企業支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.5)	(16.0)
經營業務盈利	(0.6)	-	-	-	141.9	135.7	-	-	-	(0.1)	-	-	67.6	8.4
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.1)	(7.9)
應佔聯營公司之盈利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141.3	135.6
除稅前盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199.8	136.1
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.5)	(0.6)
子母公司股份持有人及 少數股東權益分佔前 期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199.3	135.5
應佔：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.6	71.2
母公司股份持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.7	64.3
少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199.3	135.5

(b) 地域分類

以下表列本集團按地域分類之收入資料：

**集團**

	香港		中國內地		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月	二零零五年	截至六月三十日止六個月	二零零五年	截至六月三十日止六個月	二零零五年	截至六月三十日止六個月	二零零五年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>86.3</u>	<u>31.2</u>	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86.4</u>	<u>31.3</u>



世紀城市  
國際控股  
有限公司



世紀城市  
國際控股  
有限公司

#### 四、 其他收入及收益

其他收入及收益乃指以下項目：

	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 (未經審核 及重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息收入	3.5	1.8
股息收入	—	9.9
按盈虧釐定公平值之股本投資		
所得公平值收益(淨額)	0.3	0.8
視作出售本集團上市聯營公司		
所持權益之收益	1.4	—
其他	0.8	0.1
	<u>6.0</u>	<u>12.6</u>

#### 五、 其他經營業務支出(淨額)

此結餘內已包括折舊支出為數港幣1,000,000元(二零零五年：港幣200,000元)。

#### 六、 出售本集團之投資或物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售上市投資所得盈利	2.5	—
出售物業虧損	—	(0.2)
	<u>2.5</u>	<u>(0.2)</u>

## 七、 融資成本

	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
就以下各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	6.2	6.9
須於五年內全數償還之可換股債券及其他貸款	2.9	1.0
	<u>9.1</u>	<u>7.9</u>

## 八、 稅項

	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
即期－香港		
就期間內盈利所作之課稅準備	0.4	0.6
即期－海外		
過往期間不足之課稅撥備	0.1	—
期內之稅項支出	<u>0.5</u>	<u>0.6</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

應佔聯營公司之稅項抵免為數港幣1,500,000元（二零零五年：港幣6,600,000元），已計入列於簡明綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。



世紀城市  
國際控股  
有限公司



## 九、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

### (a) 每股普通股基本盈利

每股普通股之基本盈利之計算，乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣104,600,000元（二零零五年：港幣71,200,000元，經重列），及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數16,438,500,000股（二零零五年：14,235,300,000股）。

### (b) 每股普通股攤薄盈利

截至二零零六年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利之計算，乃根據經調整之母公司股份持有人應佔期內盈利，經就(i)假設於期初本公司之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）及其附屬公司（「富豪集團」）所有未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）已悉數被轉換為富豪之普通股，以及富豪之所有未行使之認股權證隨附帶之認購權亦已於期初被悉數行使以認購富豪之普通股，及百利保控股有限公司（「百利保」）所有未行使之股份認購權亦已被悉數行使以認購百利保之普通股，以致本集團於本公司之上市附屬公司百利保及其附屬公司（「百利保集團」）之盈利所應佔權益按比例減少港幣10,600,000元；及(ii)假設於期初本集團所有未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）已悉數被轉換為本公司之普通股，以致可換股債券之利息少付港幣2,400,000元而作出調整。用於計算每股普通股攤薄盈利之普通股加權平均數，為用於計算每股普通股基本盈利之期間內已發行普通股之加權平均數，加上假設於期初(i)因本公司全部3,527,000,000股可換股優先股被轉換為相同數目之本公司普通股；及(ii)因本集團所有未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）被轉換為本公司普通股，而予以發行普通股之加權平均數5,905,500,000股之總和。於期間內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響，因此不包括在每股普通股攤薄盈利之計算內。此外，由於期間內尚未獲行使之本公司認股權證及本公司與富豪之股份認購權之行使價，均較本公司及富豪各自之普通股平均市價為高，因此，該等認股權證及股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零五年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利之計算，乃根據經調整之母公司股份持有人應佔該期內盈利（經重列），經就假設於該期初富豪集團所有未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）已悉數被轉換為富豪之普通股，以及富豪之所有未行使之認股權證隨附帶之認購權亦已於該期初被悉數行使以認購富豪之普通股，以致本集團於百利保集團之盈利所應佔權益按比例減少港幣10,400,000元而作出調整。用於計算每股普通股攤薄盈利之普通股加權平均數，為用於計算每股普通股基本盈利之該期間內已發行普通股之加權平均數，加上假設(i)於該期初因Almighty International Limited全部2,610,000,000股可換股優先股被轉換為相同數目本公司之普通股；及(ii)於該期初因本公司全部7,356,600,000股可換股優先股被轉換為相同數目本公司之普通股，而予以發行普通股之加權平均數9,538,100,000股之總和。於該期間內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響，因此不包括在每股普通股攤薄盈利之計算內。此外，由於該期間內尚未獲行使之本公司、百利保及富豪股份認購權之行使價，較本公司、百利保及富豪各自之普通股平均市價為高，因此該等股份認購權對每股普通股之基本盈利並無攤薄影響。

## 十、 股息

董事已宣佈派發截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股普通股港幣0.03仙(二零零五年：無)，即派息總額約港幣4,900,000元。

根據本公司可換股優先股之條款，可換股優先股持有人並不享有獲分派本公司盈利之任何權利。

## 十一、 應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣5,500,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣23,900,000元)，乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	3.7	21.9
四至六個月	—	0.5
七至十二個月	0.3	—
超過一年	8.6	8.6
	<u>12.6</u>	<u>31.0</u>
撥備	(7.1)	(7.1)
	<u>5.5</u>	<u>23.9</u>

### 賒賬條款

業務往來客戶應收賬項之賒賬，期限一般由30至90天。本集團採取嚴謹監控有關尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層復審。由於上述安排及本集團之業務往來賬戶及客戶分佈甚廣，故本集團之賒賬風險並無過分集中。

本集團之上市聯營公司、該上市聯營公司之一共同控權合資公司及一關連公司之應付款項結餘分別為港幣1,500,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣13,800,000元)、港幣1,900,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣2,700,000元)及港幣8,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣8,400,000元)，均為無抵押及免息，並須按提供予本集團主要客戶類似之賒賬條款或應要求時償還。



世紀城市  
國際控股  
有限公司

## 十二、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣1,700,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣5,200,000元)，乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	1.7	5.1
超過三個月	—	0.1
	<u>1.7</u>	<u>5.2</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及一般為於90天內償還。

該結餘包括本集團上市聯營公司應收之款項港幣8,100,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣8,100,000元)，為無抵押及免息，且無固定還款期。



世紀城市  
國際控股  
有限公司

### 十三、 關連人士交易

#### (a) 與關連人士之交易

於期間內，本集團之重大關連人士交易如下：

	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
上市聯營公司：		
管理費收入	5.5	5.7
建築費總收入	3.1	4.1
就保安系統及產品與及 其他軟件之總收入	0.2	2.5
上市聯營公司之 一共同控權合資公司：		
建築費總收入	0.4	10.8
一關連公司：		
廣告及推廣費(包括成本補償)	0.3	0.1

該等關連人士交易之性質及條款已於本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內披露。



世紀城市  
國際控股  
有限公司



(b) 與關連人士往來賬項

	二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收聯營公司款項	150.0	20.0
應收上市聯營公司之 一共同控權合資公司款項	1.9	2.7
應收一關連公司款項	8.0	8.4
應付上市聯營公司款項	(9.8)	(10.2)
應付一關連公司款項	(12.0)	—
貸款予聯營公司	156.4	156.4
應收承兌票據	—	145.0

(c) 本集團管理層要員之補償

	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
短期僱員福利	2.7	2.9
股份形式之付款	2.5	0.2
支付主要予管理層要員之補償總額	5.2	3.1

#### 十四、資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團若干投資物業、待售物業及可供出售股本投資總賬面值為數港幣321,600,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣270,800,000元)，以及於上市附屬公司及上市聯營公司所持若干普通股，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

#### 十五、或然負債

本集團之一項或然負債為根據僱傭條例之規定於未來可能須支付予僱員之長期服務金。於二零零六年六月三十日，該筆款項最高款額可能為港幣400,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣500,000元)。該項或然負債之產生乃由於於結算日本集團多名現任僱員之受僱年期已到達於僱傭條例中所規定，可於在條例指定之情況下終止受僱時，有權獲發長期服務金之服務年數，因而本集團須承擔支付該筆款項。鑑於可能出現之情況不會導致本集團將來有重大之資源流出，故未有就該等可能須支付之長期服務金確認撥備。

## 十六、經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干物業，經營租賃經商議達成之租期介乎3個月至3年。租賃條款一般亦要求租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可根據租賃條款而定期調整租金。

於二零零六年六月三十日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	6.9	5.6
於第二至第五年(包括首尾兩年)	3.5	2.2
	<u>10.4</u>	<u>7.8</u>

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業及地方。經商議達成之物業及地方租賃年期介乎一年至三年。

於二零零六年六月三十日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	5.2	4.8
於第二至第五年(包括首尾兩年)	7.7	10.3
	<u>12.9</u>	<u>15.1</u>



世紀城市  
國際控股  
有限公司



## 十七、股份認購權

### 世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」（「世紀股份認購權計劃」）。世紀股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲本公司股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據世紀股份認購權計劃授出之股份認購權並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

本公司根據世紀股份認購權計劃所授予之股份認購權於期間內之變動情況詳情如下：

要約日期**	參與人之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*			股份認購權之生效/行使期限	股份認購權之行使價* 港元
		於二零零六年一月一日	期間內變動	於二零零六年六月三十日		
二零零五年五月十二日	董事 羅旭瑞先生 未可予行使：	350,000,000***	—	350,000,000	附註	0.12

\* 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本變動而予以調整。

\*\* 要約日期為本公司被要約授予股份認購權之日期，且被視為股份認購權之授予日期，除非授予股份認購權遭拒絕或失效則另作別論。

\*\*\* 超逾於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。

#### 附註：

股份認購權之生效期限/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使認購權之百分率	累積可予行使認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

於二零零五年世紀股份認購權計劃授予之股份認購權之公平值為港幣7,400,000元，乃於該等已授予股份認購權之生效限期於收益表內攤銷。

## 百利保控股有限公司股份認購權計劃

百利保執行一項股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」（「百利保股份認購權計劃」）。百利保股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲百利保股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據百利保股份認購權計劃授出之股份認購權並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

百利保根據百利保股份認購權計劃所授予之股份認購權及其於期間內之變動情況詳情如下：

要約日期**	參與人 之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*			股份認購權 之生效/ 行使期限	股份認購權 之行使價* 港元
		於二零零六年 一月一日	期間內變動	於二零零六年 六月三十日		
	<b>董事</b>					
二零零五年五月十二日	羅旭瑞先生 未可予行使：	180,000,000***	—	180,000,000	附註	0.22
二零零五年七月二十五日	羅俊圖先生 未可予行使：	20,000,000	—	20,000,000	附註	0.22
二零零五年七月二十五日	吳季楷先生 未可予行使：	20,000,000	—	20,000,000	附註	0.22
	<b>其他僱員</b>					
二零零五年七月二十五日	僱員合計之數目 未可予行使：	60,000,000	—	60,000,000	附註	0.22
	總計：	<u>280,000,000</u>	<u>—</u>	<u>280,000,000</u>		

\* 因供股或紅股派送，又或其他有關百利保股本變動而予以調整。

\*\* 要約日期為百利保提出要約授予股份認購權之日期，且被視為股份認購權之授予日期，除非授予股份認購權遭拒絕或失效則另作別論。

\*\*\* 超逾於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。



世紀城市  
國際控股  
有限公司

**附註：**

股份認購權之生效/行使期限：

<b>完成持續服務於</b>	<b>生效可予行使 認購權之百分率</b>	<b>累積可予行使認購權之百分率</b>
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

於二零零五年百利保股份認購權計劃授予之180,000,000股及100,000,000股普通股之股份認購權之公平值分別為港幣5,200,000元及港幣4,500,000元，乃於該等已授予股份認購權之生效限期於收益表內攤銷。



世紀城市  
國際控股  
有限公司