

中期賬項附註

1. 賬項的編製基準

未經審核的綜合中期賬項乃根據香港會計實務準則第二十五條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六而編製。除如下所述的會計政策變動外，編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇二年三月三十一日止年度的賬項一致。

(a) 會計實務準則第一條(經修訂)《財務報表的呈報》

綜合權益轉變報表取代了綜合已確認損益報表。

(b) 會計實務準則第十一條(經修訂)《外幣換算》

海外業務的業績以是期內的加權平均兌換率折算為港幣。在以往年度，海外業務的業績以結算日兌換率折算為港幣。上述轉變對綜合賬項並無造成重大的影響。

(c) 會計實務準則第十五條(經修訂)《現金流量表》

現金流量的分類已作出修訂。

由二〇〇二年四月一日起，為了符合會計實務準則第十五條(經修訂)《現金流量表》的規定，本集團將現金及現金等值項目界定為存於銀行及手頭的現金、銀行和其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於購入時三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為已預知金額的現金的投資。就編製現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為本集團現金管理中的銀行透支。本集團已追溯採用此會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇二年四月一日的現金及現金等值項目已重報並增加港幣二億一千四百六十萬元(二〇〇一年四月一日：港幣二億五千九百四十萬元)。此外，若干呈報分類已作出調整，以符合會計實務準則第十五條的規定。

中期賬項附註

2. 分部資料

(a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
地產發展	2,116.8	2,096.2	244.9	718.8
地產投資	174.9	168.1	128.9	115.4
零售及分銷	952.7	929.3	(10.7)	(52.6)
投資及其它	139.4	173.8	(122.9)	66.2
	<u>3,383.8</u>	<u>3,367.4</u>	<u>240.2</u>	<u>847.8</u>
分部間收入 (附註 (i))	<u>(51.7)</u>	<u>(50.5)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>3,332.1</u>	<u>3,316.9</u>	<u>240.2</u>	<u>847.8</u>
未能作出分配的費用			<u>(13.4)</u>	<u>(14.9)</u>
物業撥備前的營業盈利			226.8	832.9
物業減值撥備				
- 地產發展			(550.3)	(162.5)
- 地產投資			(205.8)	(111.3)
營業(虧損)/盈利			<u>(529.3)</u>	<u>559.1</u>
借貸成本			(148.9)	(319.0)
所佔聯營公司業績 (附註 (ii))			<u>841.3</u>	<u>659.4</u>
除稅前盈利			<u>163.1</u>	<u>899.5</u>

附註：

(i) 綜合計算時，已扣除各分部相互間的收入包括：

	分部收入	
	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
地產投資	27.9	25.7
投資及其它	<u>23.8</u>	<u>24.8</u>
	<u>51.7</u>	<u>50.5</u>

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	802.9	739.4
通訊、媒體及娛樂	101.3	48.4
收費電視	76.9	92.4
互聯網及多媒體	15.4	(25.5)
電訊	1.5	(22.0)
其它	7.5	3.5
物流	392.4	404.2
貨櫃碼頭	354.0	383.7
其它物流業務	38.4	20.5
地產發展	(101.7)	4.5
投資及其它	58.9	43.5
未能作出分配的費用及其它項目	(221.2)	(264.8)
借貸成本	<u>(191.3)</u>	<u>(315.8)</u>
	<u>841.3</u>	<u>659.4</u>

中期賬項附註

2. 分部資料

(b) 地區分部

	分部收入		分部業績	
	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
香港	2,556.1	1,254.5	(24.8)	97.2
新加坡	739.6	2,010.0	253.0	727.2
其它	36.4	52.4	(1.4)	8.5
	<u>3,332.1</u>	<u>3,316.9</u>	<u>226.8</u>	<u>832.9</u>
物業減值撥備			(756.1)	(273.8)
營業(虧損)/盈利			<u>(529.3)</u>	<u>559.1</u>

3. 營業額及營業(虧損)/盈利

(a) 營業額

本集團的主要業務為地產發展、地產投資、零售及分銷和投資。茲將本集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
地產發展	2,116.8	2,096.2
地產投資	147.0	142.4
零售及分銷	952.7	929.3
投資及其它	115.6	149.0
	<u>3,332.1</u>	<u>3,316.9</u>

(b) 營業(虧損)/盈利

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
營業(虧損)/盈利的產生已扣除：		
已出售物業成本	1,806.7	1,402.6
已出售存貨成本	551.4	551.9
折舊	34.7	34.9
	<u>32.6</u>	<u>56.7</u>
及計入：		
上市投資股息	32.6	56.7

中期賬項附註

4. 其它(虧損)/收入淨額

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
出售非交易證券的虧損淨額	(94.9)	(16.6)
非交易證券的撥備	(96.2)	-
已變現的遞延盈利	22.1	47.8
其它	10.3	23.1
	<u>(158.7)</u>	<u>54.3</u>

5. 物業減值撥備

由於地產市道蕭條，經內部審議後，本集團已作出為數港幣七億五千六百一十萬元的撥備，此乃本集團若干物業及位於香港而預留作發展用途的土地儲備的減值，其中主要包括聯邦地產集團作出的撥備為數港幣四億三千四百五十萬元、為碧堤半島項目作出的撥備為數港幣二億五千萬元及為集團的投資物業作出的若干撥備。去年同期則為馬哥孛羅發展集團所持有的若干新加坡物業而作出撥備。

6. 借貸成本

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	178.4	382.4
於五年內償還的其它借款	31.3	88.5
其它借貸成本	22.8	35.8
	<u>232.5</u>	<u>506.7</u>
減：撥作資產成本	(83.6)	(187.7)
	<u>148.9</u>	<u>319.0</u>

本集團於是期六個月的平均借貸成本的年息率為2.4% (二〇〇一年：4.6%)。

中期賬項附註

7. 稅項

香港利得稅撥備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利以16% (二〇〇一年：16%) 稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
公司及附屬公司		
是期香港利得稅	7.7	5.5
是期海外稅項	113.9	775.9
往年的稅項高估撥備	(94.3)	-
遞延稅項	(40.0)	(598.8)
	<u>(12.7)</u>	<u>182.6</u>
聯營公司		
是期香港利得稅	91.6	71.9
是期海外稅項	10.4	6.4
往年的稅項低估撥備	23.5	-
遞延稅項	(3.5)	(4.5)
	<u>122.0</u>	<u>73.8</u>
	<u>109.3</u>	<u>256.4</u>

高估撥備為往年就新加坡雅茂園發展項目的稅項撥備撥回，此乃由於新加坡公司的收入稅率於二〇〇三年的課稅年度由24.5%減至22%所致。

8. 股息

(a) 是期股息

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
結算日後擬派中期股息每股2.5仙 (二〇〇一年：2.5仙)	<u>50.8</u>	<u>50.8</u>

於結算日後擬派發的中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 上年度股息於是期內批准及派發

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
上年度的末期股息於是期內批准及派發 每股5.0仙(二〇〇一年：5.0仙)	<u>101.6</u>	<u>101.5</u>

中期賬項附註

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按是期盈利港幣一億五千八百三十萬元(二〇〇一年：港幣四億六千零八十萬元)及是期內已發行普通股加權平均數二十億三千一百八十萬股(二〇〇一年：二十億三千一百一十萬股)而計算。是期及上個比較期間的每股基本及攤薄盈利並無任何差異。

10. 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

貿易及其它應收賬項內，已包括涉及預售物業而託管的銀行存款為數港幣八億八千五百八十萬元(二〇〇二年三月三十一日：港幣十一億五千三百一十萬元)及貿易應收賬項港幣一億二千六百萬(二〇〇二年三月三十一日：港幣九千零三十萬元)。於二〇〇二年九月三十日本集團之貿易應收賬項的賬齡分析如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
即期	116.3	73.0
三十一至六十日	3.9	6.3
六十一至九十日	2.9	5.3
九十日以上	2.9	5.7
	<u>126.0</u>	<u>90.3</u>

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇二年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	485.6	501.1
三十一至六十日	220.2	146.8
六十一至九十日	117.4	24.7
九十日以上	361.3	255.4
	<u>1,184.5</u>	<u>928.0</u>

中期賬項附註

12. 股本

	30/9/2002 股數 (百萬)	31/3/2002 股數 (百萬)	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	<u>2,800.0</u>	<u>2,800.0</u>	<u>1,400.0</u>	<u>1,400.0</u>
已發行及實收股本				
四月一日結存	2,031.7	2,030.9	1,015.8	1,015.4
根據行政人員認股獎勵計劃行使認股權所發行之股份	0.1	0.8	0.1	0.4
九月三十日 / 三月三十一日結存	<u>2,031.8</u>	<u>2,031.7</u>	<u>1,015.9</u>	<u>1,015.8</u>

是期內為數可認購92,000股每股面值港幣0.50元的普通股之認股權被行使，其認購價為每股港幣5.50元。

13. 儲備

	股本溢價 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司及附屬公司							
二〇〇二年四月一日結存	1,913.1	19.5	1.9	(264.0)	134.1	8,111.0	9,915.6
已批准之去年末期股息 (附註 8b)	-	-	-	-	-	(101.6)	(101.6)
發行股本的溢價	0.5	-	-	-	-	-	0.5
重估虧損	-	-	(1.9)	(202.5)	-	-	(204.4)
其它物業減值	-	-	-	-	(40.2)	-	(40.2)
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	-	-	-	128.4	-	-	128.4
非交易證券減值	-	-	-	96.2	-	-	96.2
匯兌差額	-	-	-	-	95.1	-	95.1
是期保留盈利	-	-	-	-	-	38.9	38.9
二〇〇二年九月三十日結存	<u>1,913.6</u>	<u>19.5</u>	<u>-</u>	<u>(241.9)</u>	<u>189.0</u>	<u>8,048.3</u>	<u>9,928.5</u>
聯營公司							
二〇〇二年四月一日結存	-	-	12,602.8	51.9	(94.7)	2,993.7	15,553.7
重估虧損	-	-	-	(114.0)	-	-	(114.0)
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	-	-	-	1.4	-	-	1.4
非交易證券減值	-	-	-	2.4	-	-	2.4
重新分類	-	-	(1.5)	-	1.5	-	-
其它	-	-	-	-	1.6	-	1.6
是期保留盈利	-	-	-	-	-	119.4	119.4
二〇〇二年九月三十日結存	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,601.3</u>	<u>(58.3)</u>	<u>(91.6)</u>	<u>3,113.1</u>	<u>15,564.5</u>
二〇〇二年九月三十日 儲備總額	<u>1,913.6</u>	<u>19.5</u>	<u>12,601.3</u>	<u>(300.2)</u>	<u>97.4</u>	<u>11,161.4</u>	<u>25,493.0</u>
二〇〇二年三月三十一日 儲備總額	<u>1,913.1</u>	<u>19.5</u>	<u>12,604.7</u>	<u>(212.1)</u>	<u>39.4</u>	<u>11,104.7</u>	<u>25,469.3</u>

中期賬項附註

14. 或然負債

於二〇〇二年九月三十日

- (a) 本集團對聯營公司有關銀行備用信貸作出的擔保為數港幣五億七千零五十萬元 (二〇〇二年三月三十一日：港幣六億零一百四十萬元)，聯營公司於結算日就該項信貸已提取為數港幣三億二千八百五十萬元 (二〇〇二年三月三十一日：港幣三億二千零二十萬元)。
- (b) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已共同及個別就另一附屬公司按照擎天半島物業發展項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

15. 承擔

(a) 有關物業發展及資本性支出承擔

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	<u>1,661.3</u>	<u>3,566.1</u>
已批准但未簽約	<u>38.5</u>	<u>-</u>

(b) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷的經營租賃而應付的未來最低租約支出總額如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
於一年內	141.8	188.8
於一年以後至五年內	128.6	139.3
於五年後	<u>3.8</u>	<u>0.3</u>
	<u>274.2</u>	<u>328.4</u>

(c) 外匯期貨合約

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	<u>1,907.3</u>	<u>2,069.8</u>

中期賬項附註

16. 有關連人士的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇二年九月三十日止期間，本集團並無參與任何重大有關連人士的交易。

- (a) 於聯營公司的投資中，包括由若干聯營公司向涉及發展擎天半島項目的一間非全資附屬公司提供的貸款為數港幣十九億零八百八十萬元(二〇〇二年三月三十一日：港幣十八億零三百九十萬元)。該貸款的利率乃由擎天半島項目的股東根據市場利率，且經雙方同意而予以釐定。截至二〇〇二年九月三十日止期間，有關該聯營公司貸款的利息支出為數港幣三千一百三十萬元(二〇〇一年：港幣六千六百六十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。
- (b) 於聯營公司的投資中，包括由一聯營公司向涉及發展碧堤半島項目的一間非全資附屬公司提供的貸款為數港幣二十七億七千七百四十萬元(二〇〇二年三月三十一日：港幣二十六億五千三百五十萬元)。貸款所涉及的利息，須經碧堤半島項目的股東不時協議而予以釐定。目前該貸款為免息貸款，無抵押及沒有固定償還條款。
- (c) 如賬項附註第14(b)條所披露，本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已共同及個別就另一附屬公司按照擎天半島物業發展項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

17. 比較數字

為分別符合會計實務準則第十五條(經修訂)及第一條(經修訂)的規定，若干比較數字已因應簡明綜合現金流量表內現金及現金等值項目的會計政策出現變動而作出調整，而綜合權益轉變報表亦已取代綜合已確認損益報表，詳情載列於附註第1條內。此外，損益賬及分部報告的若干比較數字已重新分類以符合是期的呈報形式。

18. 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇二年九月三十日止六個月的未經審核中期賬項，經已由本公司的審核委員會作出審閱。