

精簡財務報告書附註

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本精簡財務報告書乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六內可適用之披露規定及會計實務準則（「會計準則」）第二十五條「中期財務報告」之規定編製。

2. 主要會計政策

本精簡財務報告書乃按過往採用之成本慣例並就重估投資物業及證券投資而作出修訂後編製。

除以下所述外，編製此精簡財務報告書所採納之會計政策與二零零二年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納的均屬一致。

於本期內，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂之會計準則，以致採納下列新訂及經修訂之會計政策。採納該等會計準則導致現金流量表及股東權益變動表之呈報方式有所更改，惟對本期間或以往會計期間之業績並無重大影響。因此，無需作出前期調整。

外幣

會計準則第十一條「外幣折算」的有關修訂取消了於期內以結算日之匯率換算香港以外地區之附屬公司的收益表之選擇。現時規定收益表須以平均匯率換算。因此，於綜合賬目時，本集團該等附屬公司的資產及負債乃按結算日之匯率換算。收支項目則按期內的平均匯率換算。就此產生的匯兌差額（如有）乃分類列為股東權益並轉撥往本集團之匯兌儲備。該等匯兌差額乃於出售有關附屬公司期間確認為收入或支出。此項會計政策的變動對本期間或以往會計期間的業績並無重大影響。

現金流量表

本集團已於期內採納會計準則第十五條（經修訂）「現金流量表」。根據會計準則第十五條（經修訂），現金流量乃分為三大項呈列－經營、投資及融資，而非過往分五項呈列。以往以個別項目呈列之利息和股息，現列為經營、投資或融資之現金流量。除非因收益上之稅項而產生之現金流量可分開確認為投資或融資業務，否則該現金流量乃列作經營業務。香港以外地區之附屬公司之現金流量已按現金流量當日適用之匯率換算，而非按結算日之匯率換算。重新界定現金及現金等值對本期間或以往會計期間之披露並無重大影響。

員工福利

本集團已於期內採納會計準則第三十四條「員工福利」，引入計算員工福利包括退休保障計劃之法則。此項會計政策的變動對本期間或以往會計期間的業績並無重大影響。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料

業務分部

作為管理用途，本集團目前由五個經營分區組成一物業、證券、財務、酒店及物業管理及服務。以本集團申報其主要分部資料為基準之經營分區如下：

二零零二年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
收入							
營業額							
物業租賃	420,122,208	—	—	—	—	—	420,122,208
物業銷售	2,188,060,651	—	—	—	—	—	2,188,060,651
酒店經營	—	—	—	115,331,296	—	—	115,331,296
管理服務	30,031,827	—	—	—	162,170,583	—	192,202,410
股票投資及買賣	—	17,696,686	—	—	—	—	17,696,686
財務	—	—	65,685,192	—	—	—	65,685,192
	2,638,214,686	17,696,686	65,685,192	115,331,296	162,170,583	—	2,999,098,443
其他經營收益	6,287,425	3,640,433	105,674	—	14,816,364	—	24,849,896
內部分部銷售*	—	—	—	—	11,574,090	(11,574,090)	—
總收入	2,644,502,111	21,337,119	65,790,866	115,331,296	188,561,037	(11,574,090)	3,023,948,339
分部業績	631,870,857	(240,749,554)	65,790,866	57,945,370	87,753,968	—	602,611,507
未分配企業支出							(183,094,790)
經營溢利							419,516,717

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料 (續)

二零零一年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
收入							
營業額							
物業租賃	415,048,985	—	—	—	—	—	415,048,985
物業銷售	501,312,607	—	—	—	—	—	501,312,607
酒店經營	—	—	—	102,079,493	—	—	102,079,493
管理服務	24,035,057	—	—	—	165,319,749	—	189,354,806
股票投資及買賣	—	22,341,132	—	—	—	—	22,341,132
財務	—	—	3,060,439	—	—	—	3,060,439
	940,396,649	22,341,132	3,060,439	102,079,493	165,319,749	—	1,233,197,462
其他經營收益	7,616,903	1,694,864	1,617,686	—	7,883,458	—	18,812,911
內部分部銷售*	—	—	—	—	9,156,615	(9,156,615)	—
總收入	948,013,552	24,035,996	4,678,125	102,079,493	182,359,822	(9,156,615)	1,252,010,373
分部業績	677,388,406	(259,213,378)	4,678,125	46,322,987	78,764,411	—	547,940,551
未分配企業支出							(179,558,919)
經營溢利							368,381,632

* 內部分部銷售乃按照雙方協議以成本之某一百分比計算。

4. 經營溢利

六個月止	
二零零二年 十二月三十一日	二零零一年 十二月三十一日
港元	港元

經營溢利已扣除下列項目：

酒店存貨成本	11,678,185	11,770,825
折舊	8,157,327	6,847,303

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

5. 財務收益

	六個月止	
	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零一年 十二月三十一日 港元
利息收益		
— 借予聯營公司之款項	33,676,465	44,377,528
— 借予投資公司之款項	3,479,564	3,537,410
— 銀行存款	20,075,134	11,998,960
	<u>57,231,163</u>	<u>59,913,898</u>

6. 財務成本

	六個月止	
	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零一年 十二月三十一日 港元
貸款利息支出	211,474,170	273,524,665
贖回可換股票據／債券之溢價準備	8,423,671	27,630,227
攤銷可換股票據／債券之發行成本	3,787,405	3,048,030
貸款融資之安排費用及財務開支	10,420,490	15,524,934
	<u>234,105,736</u>	<u>319,727,856</u>
減：已撥充發展中物業成本之數額	(18,514,299)	(29,060,241)
	<u>215,591,437</u>	<u>290,667,615</u>

7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括聯營公司商譽攤銷 4,647,244 港元 (二零零一年十二月三十一日止六個月：4,647,244 港元) 及聯營公司負商譽撥回 2,564,199 港元 (二零零一年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 稅項

	六個月止	
	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零一年 十二月三十一日 港元
香港利得稅：		
本公司及附屬公司稅項	60,713,560	28,013,995
應佔聯營公司稅項	4,595,978	9,493,758
	<u>65,309,538</u>	<u>37,507,753</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利適當地按稅率 16% 或 17.5% 計算 (二零零一年十二月三十一日止六個月：16%)。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

9. 股息

	六個月止	
	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零一年 十二月三十一日 港元
二零零二年六月三十日止年度末期息每股 2 港仙 (二零零一年六月三十日止年度每股 2 港仙) ， 每股附有以股代息認購權	77,288,637	76,821,664

董事會宣布派發中期息每股 2 港仙 (二零零一年十二月三十一日止六個月：2 港仙) 予於二零零三年四月十六日登記在本公司股東名冊之股東。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期純利 157,797,243 港元 (二零零一年十二月三十一日止六個月：195,529,507 港元) 及期內已發行普通股之加權平均數 3,869,689,847 股 (二零零一年十二月三十一日止六個月：3,852,541,638 股) 普通股計算。

行使本公司尚餘之可換股票據／債券將會令每股純利上升，因此，每股攤薄後盈利並無列出。

11. 投資物業

二零零二年十二月三十一日止六個月期間內，167,937,960 港元之發展中物業轉撥至投資物業 (二零零一年十二月三十一日止六個月：499,028,625 港元)。

12. 物業、廠房及設備

二零零二年十二月三十一日止六個月期間內，新增之物業、廠房及設備為 5,120,042 港元 (二零零一年十二月三十一日止六個月：25,365,406 港元)。

13. 投資聯營公司權益

	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零二年 六月三十日 港元
應佔資產淨值	2,436,030,647	2,563,270,441
商譽	125,475,596	130,122,840
負商譽	(97,439,542)	(100,003,741)
借予聯營公司款項減呆賬準備	8,875,645,041	9,219,884,594
	11,339,711,742	11,813,274,134

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

13. 投資聯營公司權益 (續)

稅務局就本集團之聯營公司坤貿有限公司(「坤貿」)之全資附屬公司廣滔投資有限公司(「廣滔」)由一九九四／九五至二零零一／零二之課稅年度進行稅務查詢。並發出大約406,000,000港元額外評稅通知單予廣滔，廣滔已向稅務局提出反對。於二零零二年十二月三十一日本集團應佔數額估計大約102,000,000港元。鑑於此稅務查詢仍處於初部資料搜集階段，同時將持續一段時間。廣滔管理層認為現階段無法準確預測需要數年才能得出的查詢結果，因此，廣滔於二零零二年十二月三十一日之財務報告書並無為此而作出撥備。

本公司之董事已知悉上述事件及提出查詢。董事局認為上述事件並無重大進展及改變。

14. 應收貸款

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於貸款合約內定明。

15. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款121,417,199港元(二零零二年六月三十日：110,246,363港元)，此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收租金。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零二年 六月三十日 港元
0-30日	68,637,808	51,044,761
31-60日	12,386,182	5,175,369
61-90日	4,369,647	4,053,142
超過90日	36,023,562	49,973,091
	121,417,199	110,246,363

超過90日之應收貿易賬款36,023,562港元(二零零二年六月三十日：49,973,091港元)足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

16. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 153,654,315 港元 (二零零二年六月三十日：102,519,775 港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零二年 六月三十日 港元
0 – 30 日	95,082,364	56,781,885
31 – 60 日	15,795,604	27,050,075
61 – 90 日	38,179,139	2,287,755
超過 90 日	4,597,208	16,400,060
	<u>153,654,315</u>	<u>102,519,775</u>

17. 承擔及或然負債

於資產負債表結算日，本集團尚未於財務報告書內撥備之承擔及或然負債如下：

	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零二年 六月三十日 港元
(a) 物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	15,189,680	101,831,529
已簽約但未撥備	3,196,533,074	2,582,818,009
	<u>3,211,722,754</u>	<u>2,684,649,538</u>
(b) 就聯營公司之銀行貸款及其他負債作出之擔保：		
已動用	2,497,344,773	2,293,486,403
未動用	1,228,503,561	955,964,667
	<u>3,725,848,334</u>	<u>3,249,451,070</u>
(c) 於二零零二年十二月三十一日及二零零二年六月三十日，本公司及其全資附屬公司為與恒隆有限公司及其附屬公司終止於一九九六年十二月十九日所訂立之買賣合約而進行之法律索償要求及反索償要求之有關一方。董事會認為訴訟雙方就索償要求及反索償要求正在作辯，於現訴訟階段有關案件可在短期內結束之機會不大，因此，並無就或然負債作出撥備。		