

簡明中期財務報表附註（未經審核）

一 編製基準

本集團之簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由本集團之審核委員會審閱。

本簡明中期財務報表已根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市規則之規定，包括遵守香港會計師公會發出之會計實務準則第二十五條「中期財務報告」編製而成。

編製簡明中期財務報表所採納之主要會計政策及編製基準與本集團截至二零零二年六月三十日止年度經審核財務報表所使用者相同，惟以下在編製本期簡明綜合財務報表而首次採納之新增／經修訂會計實務準則除外：

《會計實務準則》第一條（經修訂）	:	「財務報表之呈報」
《會計實務準則》第十一條（經修訂）	:	「外幣換算」
《會計實務準則》第十五條（經修訂）	:	「現金流量表」
《會計實務準則》第二十五條（經修訂）	:	「中期財務報告」
《會計實務準則》第三十四條	:	「僱員福利」

依照會計實務準則第一條（經修訂）「財務報表之呈報」，綜合權益變動表取代已確認收益虧損綜合計算表，而依照會計實務準則第十五條（經修訂）「現金流量表」，現金流量表之編製已因應需要予以修改。

採納會計實務準則第三十四條及第十一條（經修訂）對本集團之業績並無重大影響。惟本集團部份聯營公司根據會計實務準則第三十四條之過渡條款中規定，選擇一次過確認含有界定福利安排之員工退休計劃之虧絀，並為此作出調整。此項會計政策之變更已追溯至往年度，因而使本集團截至二零零二年七月一日所佔該聯營公司之權益及綜合賬保留溢利減少港幣76,987,000元。比較數字不會重新列賬。

二 分部資料

業務分部

本集團用以劃分作首要分部呈報之業務如下：

物業租賃	—	物業租金
酒店經營	—	酒店經營及管理
百貨業務	—	百貨業務經營及管理
基建項目	—	基建項目投資
其他	—	出售物業，清潔服務，保安服務及提供資訊科技服務

簡明中期財務報表附註（未經審核）

二 分部資料（續）

業務分部（續）

本集團各業務之分部資料如下：

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	百貨業務 港幣千元	基建項目 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入及業績							
營業額	275,365	44,544	61,873	112,648	106,369	—	600,799
其他營運收入	1,301	—	298	85	36,749	—	38,433
對外收入	276,666	44,544	62,171	112,733	143,118	—	639,232
分部間收入	30,611	—	—	—	2,576	(33,187)	—
總收入	<u>307,277</u>	<u>44,544</u>	<u>62,171</u>	<u>112,733</u>	<u>145,694</u>	<u>(33,187)</u>	<u>639,232</u>
集團分部間之收入的價格是由管理層參考市場價格釐定。							
分部業績	<u>156,383</u>	<u>(2,948)</u>	<u>(544)</u>	<u>74,662</u>	<u>16,169</u>	<u>—</u>	<u>243,722</u>
利息收入							17,002
出售證券投資虧損							(253)
持有未實現虧損之證券投資							(39,711)
物業、廠房及設備減值							(14,318)
未能分項之費用							(11,412)
經營溢利							195,030
財務費用							(19,668)
應佔聯營公司業績							747,738
商譽攤分							(22,000)
除稅項前溢利							901,100
稅項							(85,457)
除少數股東權益前溢利							815,643
少數股東權益							(21,295)
本期溢利							<u>794,348</u>

簡明中期財務報表附註（未經審核）

二 分部資料（續）

業務分部（續）

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	百貨業務 港幣千元	基建項目 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入及業績							
營業額	255,047	44,487	86,221	117,639	95,888	—	599,282
其他營運收入	—	—	1,988	376	37,127	—	39,491
對外收入	255,047	44,487	88,209	118,015	133,015	—	638,773
分部間收入	30,842	—	—	—	2,181	(33,023)	—
總收入	<u>285,889</u>	<u>44,487</u>	<u>88,209</u>	<u>118,015</u>	<u>135,196</u>	<u>(33,023)</u>	<u>638,773</u>
集團分部間之收入的價格是由管理層參考市場價格釐定。							
分部業績	<u>169,483</u>	<u>(5,544)</u>	<u>1,288</u>	<u>81,340</u>	<u>(14,952)</u>	<u>1,041</u>	232,656
利息收入							16,163
持有未實現溢利之證券投資							4,546
未能分項之費用							(16,961)
經營溢利							236,404
財務費用							(37,559)
應佔聯營公司業績							674,748
除稅項前溢利							873,593
稅項							(88,084)
除少數股東權益前溢利							785,509
少數股東權益							(17,311)
本期溢利							<u>768,198</u>

簡明中期財務報表附註（未經審核）

二 分部資料(續)

地區分部

本集團之銷售物業、物業租賃、酒店經營、百貨業務、保安服務及資訊科技服務皆於香港運作。所有基建項目投資，皆位於中國人民共和國（「中國」）其他地區。

本集團營業額按地區分佈，當中包括銷售貨品及提供服務分析如下：

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	482,523	118,276	—	600,799
其他營運收入	36,266	2,167	—	38,433
對外收入	518,789	120,443	—	639,232
分部間收入	33,187	—	(33,187)	—
總收入	551,976	120,443	(33,187)	639,232
分部業務	187,392	56,330	—	243,722

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	482,584	116,698	—	599,282
其他營運收入	39,115	376	—	39,491
對外收入	521,699	117,074	—	638,773
分部間收入	33,023	—	(33,023)	—
總收入	554,722	117,074	(33,023)	638,773
分部業務	138,613	93,002	1,041	232,656

簡明中期財務報表附註（未經審核）

三 除稅項前溢利

本集團本期之除稅項前綜合溢利，已扣除下列各項：

(甲) 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
由下列借貸產生的利息：		
－ 銀行貸款及透支	17,890	31,649
－ 租賃款	45	122
－ 其他借款	1,733	5,788
	<u>19,668</u>	<u>37,559</u>

(乙) 除已於附註二及三(甲)中披露外之其他項目：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
攤銷及折舊	35,451	44,107
員工成本	103,413	114,223
出售成本		
－ 待出售之建成物業	304	108
－ 存貨	63,999	64,806
	<u>63,999</u>	<u>64,806</u>

簡明中期財務報表附註（未經審核）

四 稅項

(甲) 綜合收益表之稅項為：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
集團		
— 香港	15,974	19,636
— 中國	6,256	3,033
	<u>22,230</u>	<u>22,669</u>
應佔聯營公司之稅項	63,227	65,415
	<u>85,457</u>	<u>88,084</u>

香港利得稅準備乃按期內估計應課稅溢利之16%（二零零一年：16%）計算。

香港以外稅項準備乃按期內之適用稅率就期內在有關境外司法管轄區賺取之估計應課稅溢利計算。

(乙) 因時差產生之遞延稅項數額不大，故並無撥出遞延稅項準備金。

五 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
中期股息 - 每股港幣一角一仙 (二零零一年：每股港幣一角一仙)	<u>309,906</u>	<u>309,906</u>

六 每股盈利

每股盈利乃按本期溢利港幣794,348,000元（二零零一年：港幣768,198,000元）並按期內已發行普通股2,817,327,395股（二零零一年：2,817,327,395股）計算。截至二零零二年十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日止六個月並無攤薄每股盈利因無潛在攤薄股份存在。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

七 固定資產

	投資物業 港幣千元	其他 固定資產 港幣千元	合計 港幣千元
成本值或估值			
於二零零二年七月一日	4,215,740	2,631,371	6,847,111
添置	—	11,372	11,372
重估虧損	(261,465)	—	(261,465)
出售	—	(13,546)	(13,546)
於二零零二年十二月三十一日	<u>3,954,275</u>	<u>2,629,197</u>	<u>6,583,472</u>
折舊、攤銷及減值			
於二零零二年七月一日	—	393,767	393,767
本期折舊	—	35,451	35,451
出售資產折舊撥回	—	(12,595)	(12,595)
減值虧損	—	14,318	14,318
於二零零二年十二月三十一日	—	<u>430,941</u>	<u>430,941</u>
賬面淨值或估值			
於二零零二年十二月三十一日	<u>3,954,275</u>	<u>2,198,256</u>	<u>6,152,531</u>
於二零零二年六月三十日	<u>4,215,740</u>	<u>2,237,604</u>	<u>6,453,344</u>

所有投資物業及酒店物業均於二零零二年十月三十一日由外聘之專業估價師戴德梁行按公開市場價值作出重估。投資物業之重估虧損已記賬入投資物業重估儲備內。董事局認為，本集團固定資產之市值於二零零二年十二月三十一日並無特別變化。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

八 應收賬款、預付費用及按金

本集團設有特定之信貸政策。買家是按照買賣合約的條文而繳交售出物業的作價。出租物業的每月租金是由租戶預先繳納的。零售方面，大部份交易是以現金結算。而其他貿易應收賬是按個別合約繳款條文而繳付其賬項的。應收貿易賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎控制有關之信貸風險至最低水平。

本集團之貿易應收賬款（扣除壞賬準備）之賬齡分析如下：

	於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零二年 六月三十日 港幣千元
一個月內到期	17,424	29,284
一至三個月內	34,468	31,868
三至六個月內	2,488	5,110
超過六個月	10,688	7,451
	65,068	73,713
預付費用、按金及其他應收賬款	132,089	393,880
	197,157	467,593

九 應付賬項及應付費用

本集團之貿易及其他應付賬項內之應付貿易賬款，以到期日分析如下：

	於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零二年 六月三十日 港幣千元
欠款一個月內及按要求還款	133,052	140,526
欠款一個月後及三個月內	36,313	44,240
欠款三個月後及六個月內	3,164	4,053
超過六個月	3,979	4,186
	176,508	193,005
租按及其他應付賬款	94,915	95,402
總應付賬項及應付費用	271,423	288,407

簡明中期財務報表附註（未經審核）

十 股本

	於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零二年 六月三十日 港幣千元
法定股本：		
3,000,000,000股普通股，每股面值港幣二角	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
發行及繳足股本：		
2,817,327,395股（二零零一年：2,817,327,395股） 普通股，每股面值港幣二角	<u>563,466</u>	<u>563,466</u>

本期及去年同期之股本並無任何變動。

十一 儲備

	投資物業 重估儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	股份溢價 港幣千元	股息儲備 港幣千元	溢利保留 港幣千元	合計 港幣千元
二零零一年七月一日結存	2,969,661	527,432	12,909	6,158,568	338,079	8,679,539	18,686,188
已派末期股息	-	-	-	-	(338,079)	-	(338,079)
本期溢利	-	-	-	-	-	768,198	768,198
擬派中期股息	-	-	-	-	309,906	(309,906)	-
二零零一年十二月 三十一日結存	<u>2,969,661</u>	<u>527,432</u>	<u>12,909</u>	<u>6,158,568</u>	<u>309,906</u>	<u>9,137,831</u>	<u>19,116,307</u>
二零零二年七月一日結存							
前期報告	2,664,307	409,996	12,909	6,158,568	309,906	9,839,885	19,395,571
前期調整(附註一)	-	-	-	-	-	(76,987)	(76,987)
重新列報	2,664,307	409,996	12,909	6,158,568	309,906	9,762,898	19,318,584
已派末期股息	-	-	-	-	(309,906)	-	(309,906)
重估虧損							
本公司及其附屬公司	(258,048)	-	-	-	-	-	(258,048)
聯營公司	(800,277)	-	-	-	-	-	(800,277)
本期溢利	-	-	-	-	-	794,348	794,348
重估儲備之變現	(1,038)	(28,230)	-	-	-	-	(29,268)
擬派中期股息	-	-	-	-	309,906	(309,906)	-
二零零二年十二月 三十一日結存	<u>1,604,944</u>	<u>381,766</u>	<u>12,909</u>	<u>6,158,568</u>	<u>309,906</u>	<u>10,247,340</u>	<u>18,715,433</u>

簡明中期財務報表附註（未經審核）

十二 資本承擔

	於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零二年 六月三十日 港幣千元
已簽約之物業收購、未來物業發展及物業裝修費用承擔	<u>14,579</u>	<u>14,579</u>
已簽約之購買電訊網絡設備	<u>4,165</u>	<u>—</u>
已簽約之系統開發費用	<u>425</u>	<u>—</u>
已由董事批准但尚未簽約之系統開發費用	<u>—</u>	<u>1,447</u>

十三 營運租賃承擔

於二零零二年十二月三十一日，本集團需付將來所有之最低租賃為不可取消之營運租賃其約滿如下：

	於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零二年 六月三十日 港幣千元
一年內到期	<u>88,329</u>	<u>55,154</u>
一年後至五年內到期	<u>154,208</u>	<u>154,300</u>
五年後到期	<u>172,363</u>	<u>256,374</u>
	<u>414,900</u>	<u>465,828</u>

營運租賃承擔乃代表本集團租用商場、電訊網絡設備及若干寫字樓物業所付之租金。

十四 或然負債

本公司就一間附屬公司的銀行履約擔保承擔或然負債為港幣12,000,000元（於二零零二年六月三十日：港幣12,000,000元）。該項履約擔保是按照本集團於二零零零年二月十六日獲授及於二零零二年五月三十日修訂的固定電訊網絡服務牌照的條款而提供。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

十五 有關連人士的交易

本集團與同母系附屬公司達成以下之重大交易：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
警衛服務收入	23,938	25,962
代理人佣金	8,730	9,154
大廈管理費	29,293	28,937
利息支出	1,325	3,998
租金支出	36,987	33,960

附註：除上述按香港銀行同業拆息或市場利率計算利息之貸款及借款外，其他交易之成交價均以市值，如沒有市值，則以成本加百份比之利潤而釐定。

十六 比較數字

比較數字已經重新分類，以符合本期報表編列。