

1. 編製基準

未經審核之中期財務報表乃按照《會計實務準則》第二十五號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之規定而編製。編製本中期財務報表時，除下文所述之會計政策變動外，其他會計政策和計算方法均與截至二零零三年六月三十日止年度財務報表所採用者相同。

《會計實務準則》第十二號〈經修訂〉「所得稅」

於以往年度，遞延稅項負債是以負債法計提準備，就可預見將來合理地預期因會計及稅務處理方法之間的重大時差而產生的稅務影響而作出。未來之遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才會確認。

為符合香港會計師公會所頒布《會計實務準則》第十二號〈經修訂〉「所得稅」之規定，本集團由二零零三年七月一日起採用新的遞延稅項會計政策。除個別情況外，財務報表內之資產及負債項目之賬面金額，與用以計算應課稅溢利的相應稅基金額之間的所有暫時性差額，均以資產負債表方法確認為遞延稅項。實施此新會計政策時，已作出追溯性調整。因此，於二零零三年七月一日及二零零二年七月一日的股東權益已重列及分別減少港幣二億三千八百二十萬元（包括盈餘儲備港幣一億九千八百七十萬元及投資物業重估儲備港幣三千九百五十萬元）及港幣九千三百八十萬元（包括盈餘儲備港幣八千八百九十萬元及投資物業重估儲備港幣四百九十萬元）。有關調整指因固定資產所產生之暫時性差額而確認之遞延稅項負債。另截至二零零三年十二月三十一日止六個月之所得稅支出亦增加港幣五千萬（二零零二年：港幣五千四百五十萬元）。若干比較數字亦已作出相應之調整。

2. 營業額及分部資料

	分部收入		分部業績	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
(甲) 業務分部				
物業銷售	560.7	641.3	(9.8)	27.9
物業租賃	1,145.2	1,099.5	814.9	796.9
其他業務 (附註)	7.2	112.4	43.5	19.5
	1,713.1	1,853.2	848.6	844.3
分部之間－物業租賃	－	(2.2)	－	－
	1,713.1	1,851.0	848.6	844.3
其他收入			28.6	31.4
行政費用			(57.6)	(66.1)
財務費用			(160.8)	(179.1)
營業溢利			658.8	630.5
應佔合營公司業績				
物業銷售			(4.2)	(11.4)
物業租賃			14.9	16.9
其他業務			0.6	(2.3)
除稅前溢利			670.1	633.7
(乙) 地區分部				
香港	1,229.1	1,639.3	667.9	704.3
中國大陸	484.0	211.7	180.7	140.0
	1,713.1	1,851.0	848.6	844.3

附註：二零零二年之其他業務包括酒店擁有及管理業務之收益及業績分別為港幣一億零三百六十萬元及港幣一千二百九十萬元，有關業務已由二零零二年十二月三十一日起終止。

3. 營業溢利

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	198.6	235.2
其他輔助借貸支出	23.3	21.8
借貸支出總額	221.9	257.0
減：借貸支出資本化	(61.1)	(77.9)
	160.8	179.1
已計入物業銷售之成本：		
存貨成本	293.4	524.1
投資物業成本	253.8	65.3
職工成本，包括退休計劃供款港幣八百五十萬元 （二零零二年：港幣一千一百五十萬元）	113.6	165.3
折舊	16.0	15.8
並已計入：		
上市投資項目之已變現及未變現收益淨額	39.0	16.7

4. 稅項

香港利得稅稅項準備乃按期內之估計應課稅溢利乘以稅率百分之十七點五(二零零二年：百分之十六)計算。由於期內之免稅額足以抵銷期內之中國所得稅應課稅額，故期內並無就中國所得稅作出準備。遞延稅項乃根據現行適用稅率按暫時性差額作出準備。

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元 (重列)
香港利得稅撥備		
集團	72.9	56.7
合營公司	2.1	2.3
	75.0	59.0
遞延稅項		
暫時性差額	49.8	54.3
應佔合營公司稅項	0.2	0.2
	50.0	54.5
	125.0	113.5

5. 每股盈利

每股盈利乃按期內之股東應佔純利港幣二億九千二百萬元(二零零二年重列：港幣二億七千三百六十萬元)及期內已發行股份之加權平均股數十三億二千五百九十萬股(二零零二年：十三億二千三百九十萬股)計算。

由於本公司之股份期權並無構成任何攤薄影響，故並無列出兩段會計期之每股攤薄盈利。

6. 應收賬款及其他應收款

已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款其賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元
一個月內	75.5	119.6
一至三個月	11.2	26.1
三個月以上	12.0	18.4
	98.7	164.1

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製應收賬款之賬齡分析及作出密切監察，以便把任何與應收賬款有關之信貸風險減至最低。

7. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款其賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元
一個月內	795.0	700.3
三個月以上	251.7	252.8
	1,046.7	953.1

8. 股本

	每股面值港幣一元 之股份數目	港幣百萬元
已發行及繳足		
於二零零三年七月一日	1,324,632,242	1,324.6
根據股份期權計劃發行之股份	2,593,000	2.6
於二零零三年十二月三十一日	1,327,225,242	1,327.2

8. 股本(續)

股份期權計劃

於二零零三年十二月三十一日，根據本公司之股份期權計劃，董事及僱員持有下列以象徵式代價獲得可認購本公司股份之股份期權。每份股份期權給予持有人認購一股股份之權利。

	於二零零三年	於二零零三年		授出日期	股份期權 之行使期	行使價 港元	行使期權前
	七月一日 尚未被 行使之股份 期權數目	期內被行使 之股份 期權數目	十二月三十一日 尚未被 行使之股份 期權數目				之加權 平均股價 港元
董事							
袁偉良	2,500,000	-	2,500,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日	6.12	-
何世良	1,250,000	-	1,250,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日	6.12	-
吳士元	1,250,000	-	1,250,000	二零零一年 十一月一日	二零零二年十一月一日至 二零一一年十月三十一日	5.87	-
僱員	5,820,000	2,543,000	3,277,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日	6.12	9.08
	100,000	-	100,000	二零零零年 十二月一日	二零零一年十一月三十日至 二零一零年十一月二十九日	5.49	-
	150,000	50,000	100,000	二零零一年 七月十日	二零零二年七月十日至 二零一一年七月九日	6.87	10.00
	120,000	-	120,000	二零零一年 十二月七日	二零零二年十二月七日至 二零一一年十二月六日	6.83	-

股份期權直至行使前均不會在財務報表內確認。期內並無授出股份期權或股份期權失效。

9. 儲備

	資本儲備					盈餘儲備			
	股份溢價 港幣百萬元	物業 重估儲備 港幣百萬元	編製	應佔	資本 贖回儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	普通儲備 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
			綜合賬 而產生之 資本儲備 港幣百萬元	合營公司 收購後之 資本儲備 港幣百萬元					
於二零零二年 七月一日									
— 前度申報	2,179.2	1,245.1	1,060.4	125.1	26.1	423.1	275.0	10,381.3	15,715.3
— 去年調整(附註1)	-	(39.5)	-	-	-	-	-	(198.7)	(238.2)
— 重列	2,179.2	1,205.6	1,060.4	125.1	26.1	423.1	275.0	10,182.6	15,477.1
期內純利	-	-	-	-	-	-	-	292.0	292.0
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(424.6)	(424.6)
出售物業	-	(4.0)	-	-	-	-	-	-	(4.0)
發行股本	13.3	-	-	-	-	-	-	-	13.3
於二零零三年 十二月三十一日	2,192.5	1,201.6	1,060.4	125.1	26.1	423.1	275.0	10,050.0	15,353.8

10. 簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等價物結餘之分析

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
現金及銀行存款	1,612.8	3,584.6
銀行透支	—	(0.8)
	1,612.8	3,583.8

11. 承擔

於二零零三年十二月三十一日尚未入賬之資本承擔如下：

	二零零三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元
已簽約	876.0	942.0
已批准但尚未簽約	1,008.2	1,045.5
	1,884.2	1,987.5

12. 關連人士交易

本集團一間合營公司參與地鐵公司東涌站第一期物業發展計劃，本集團持有該合營公司百分之二十權益。於二零零三年十二月三十一日，本集團已向該合營公司合共墊款港幣十一億零五百三十萬元(二零零三年六月三十日：港幣十二億零八百三十萬元)。所有墊款均為無抵押、免息及無固定償還期。