

## 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二億九千一百萬元（包括盈餘儲備港幣二億四千四百二十萬元及投資物業重估儲備港幣四千六百八十萬元）及港幣一億一千一百萬元（包括盈餘儲備港幣一億零五百五十萬元及投資物業重估儲備港幣五百五十萬元）。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四千五百三十萬元（二零零二年：港幣二千三百八十萬元）。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<br>港幣百萬元 | 二零零二年<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>港幣百萬元 | 二零零二年<br>港幣百萬元 |
| (甲) 業務分部           |                |                |                |                |
| 物業租賃               | 1,082.8        | 973.0          | 782.7          | 707.6          |
| 物業銷售 – 投資物業        | 35.2           | 101.0          | 7.3            | 33.0           |
|                    | <b>1,118.0</b> | 1,074.0        | <b>790.0</b>   | 740.6          |
| 其他收入               |                |                | 80.1           | 49.8           |
| 行政費用               |                |                | (43.1)         | (42.4)         |
| 財務費用               |                |                | (135.3)        | (138.4)        |
| 營業溢利               |                |                | <b>691.7</b>   | 609.6          |
| 應佔合營公司業績<br>– 物業租賃 |                | (附註)           | <b>12.1</b>    | 36.5           |
| 除稅前溢利              |                |                | <b>703.8</b>   | 646.1          |
| (乙) 地區分部           |                |                |                |                |
| 集團                 |                |                |                |                |
| 香港                 | 889.4          | 956.6          | 626.3          | 661.5          |
| 中國大陸               | 228.6          | 117.4          | 163.7          | 79.1           |
|                    | <b>1,118.0</b> | 1,074.0        | <b>790.0</b>   | 740.6          |
| 合營公司               |                |                |                |                |
| 香港                 |                |                | 12.1           | 14.5           |
| 中國大陸               |                | (附註)           | –              | 22.0           |
|                    |                |                | <b>12.1</b>    | 36.5           |

附註：本集團去年在一家國內合資企業增持權益，因此它已成為本集團之附屬公司，其業績亦已經綜合在本集團之業績內。

### 3. 營業溢利

|  | 二零零三年<br>港幣百萬元 | 二零零二年<br>港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| 營業溢利已扣除下列各項：                               |                |                |
| 財務費用                                       |                |                |
| 借貸利息                                       | 176.5          | 197.1          |
| 其他輔助借貸支出                                   | 19.9           | 19.2           |
|  |                |                |
| 借貸支出總額                                     | 196.4          | 216.3          |
| 減：借貸支出资本化                                  | (61.1)         | (77.9)         |
|  | 135.3          | 138.4          |
| 已出售投資物業成本                                  | 27.9           | 66.1           |
| 職工成本，包括退休計劃供款港幣七百九十萬元<br>(二零零二年：港幣一千零八十萬元) | 107.5          | 128.7          |
| 折舊   | 8.0            | 8.0            |
| 並已計入：                                      |                |                |
| 利息收入                                       | 3.9            | 28.1           |

### 4. 稅項

(甲) 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<br>港幣百萬元 | 二零零二年<br>港幣百萬元<br>(重列) |
|----------|----------------|------------------------|
| 香港利得稅撥備  |                |                        |
| 集團       | 72.2           | 55.4                   |
| 合營公司     | 2.1            | 2.2                    |
|          | 74.3           | 57.6                   |
| 遞延稅項     |                |                        |
| 暫時性差額    | 45.1           | 8.1                    |
| 應佔合營公司稅項 | 0.2            | 15.7                   |
|          | 45.3           | 23.8                   |
|          | 119.6          | 81.4                   |

(乙) 本集團現正與稅務局就過往年度稅項計算中涉及某些利息支出之扣稅爭議進行商討。於結算日，上述爭議之結果仍未能確定，為審慎起見，已於過往賬目內作出重大之稅項撥備。

## 5. 優先股股息

就一九九三年十一月所發行之每股面值港幣七千五百元之可換股累積優先股乃按每一千美元年息五點五厘計算股息。優先股股息計算截至二零零三年十二月三十一日止六個月。

## 6. 每股普通股盈利

每股普通股基本盈利乃按期內之普通股股東應佔純利港幣五億二千六百九十萬元(二零零二年重列：港幣五億二千二百八十萬元)及期內已發行普通股之加權平均股數二十八億八千九百三十萬股(二零零二年：二十八億八千九百三十萬股)計算。

每股普通股攤薄盈利乃按經調整後之普通股股東應佔純利港幣五億八千四百二十萬元(二零零二年重列：港幣五億八千三百萬元)及計入所有潛在攤薄盈利股份之影響後之普通股加權平均股數三十二億七千二百七十萬股(二零零二年：三十二億七千二百七十萬股)計算。

## 7. 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<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 |
|-------|---------------------------|-------------------------|
| 一個月內  | 53.0                      | 52.7                    |
| 一至三個月 | 5.9                       | 25.4                    |
| 三個月以上 | 4.8                       | 1.5                     |
|       | 63.7                      | 79.6                    |

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。

## 8. 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<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 |
|-------|---------------------------|-------------------------|
| 一個月內  | 616.4                     | 400.5                   |
| 三個月以上 | 249.4                     | 251.5                   |
|       | 865.8                     | 652.0                   |

## 9. 儲備

|                   | 股份溢價<br>港幣百萬元 | 投資物業<br>重估儲備<br>港幣百萬元 | 編製綜合賬<br>而產生之<br>資本儲備<br>港幣百萬元 | 資本<br>贖回儲備<br>港幣百萬元 | 滙兌儲備<br>港幣百萬元 | 保留溢利<br>港幣百萬元 | 總額<br>港幣百萬元 |
|-------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|---------------|---------------|-------------|
| 於二零零三年<br>七月一日    |               |                       |                                |                     |               |               |             |
| — 前度申報            | 8,464.5       | 3,514.1               | 275.3                          | 1,308.4             | 13.8          | 7,530.5       | 21,106.6    |
| — 去年調整(附註1)       | -             | (46.8)                | -                              | -                   | -             | (244.2)       | (291.0)     |
| — 重列<br>期內純利      | 8,464.5       | 3,467.3               | 275.3                          | 1,308.4             | 13.8          | 7,286.3       | 20,815.6    |
| 派發普通股股息           | -             | -                     | -                              | -                   | -             | 526.9         | 526.9       |
| 出售物業              | -             | (5.6)                 | -                              | -                   | -             | (837.9)       | (837.9)     |
| 於二零零三年<br>十二月三十一日 | 8,464.5       | 3,461.7               | 275.3                          | 1,308.4             | 13.8          | 6,975.3       | 20,499.0    |

## 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<br>港幣百萬元 | 二零零二年<br>港幣百萬元 |
|---------|----------------|----------------|
| 現金及銀行存款 | 1,105.4        | 3,094.1        |
| 銀行透支    | -              | (0.8)          |
|         | 1,105.4        | 3,093.3        |

## 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<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 |
|----------|---------------------------|-------------------------|
| 已簽約      | 50.7                      | 65.3                    |
| 已批准但尚未簽約 | 901.3                     | 920.5                   |
|          | 952.0                     | 985.8                   |

## 12. 關連人士交易

本集團之一間同系附屬公司就發展上海之物業計劃恒隆廣場，向本公司之附屬公司注入資金作為資本投資。於二零零三年十二月三十一日之款項為港幣二億九千七百萬元(二零零三年六月三十日：港幣三億零二百二十萬元)。

## 13. 結算日後事項

於結算日後，港幣十億四千一百二十萬元之可換股債券已轉換成本公司一億一千五百七十萬股普通股，其中港幣一億一千五百七十萬元將計入股本，另餘額將計入股份溢價賬。