

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

1. 重要會計政策

(甲) 編制基準

此中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布之核數準則第 700 條「中期財務報表的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告乃刊載於第 18 頁。

中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則而編制，當中包括符合香港會計師公會頒布之會計實務準則第 25 條「中期財務報告」的規定。

雖然中期財務報告所載有關截至二零零三年六月三十日止財政年度之財務資料並不構成本公司在該財政年度之法定財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。截至二零零三年六月三十日止年度之法定財務報表可從本公司之註冊辦事處索取。核數師已在其二零零三年十月十日之報告中，表示對這些財務報表無保留意見。

本中期財務報告附註所載的解釋，有助於了解自本集團編制二零零三年度週年財務報表以來，對財務狀況和業績表現方面的變動構成重要影響的事件和交易。

除採用了以下香港會計師公會頒布由二零零三年七月一日起會計年度生效的《會計實務準則》外，本中期財務報告所採用的會計政策與二零零三年度財務報表所採用者相同。

(1) 《會計實務準則》第 12 條（經修訂）「所得稅項」

在以往年度，遞延稅項的負債是就收益及支出的會計與稅務處理方法之間，由所有重大時差產生而相當可能於可見未來實現的稅項影響，以負債法計算。未來的遞延稅項的資產只會在合理保證可實現時才會確認。

由二零零三年七月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第 12 條（經修訂）的規定，本集團採納了遞延稅項的新會計政策。除在有限的特別情況外，遞延稅項是就財務報表的資產及負債賬面金額，與計算應課稅溢利的相應稅基金額之間的暫時差異，以資產負債表的方法確認。由於採納了此項新會

計政策，截至二零零三年十二月三十一日止六個月的集團盈利減少港幣二百零四萬元（二零零二年十二月三十一日：港幣四百一十八萬元）；而於二零零三年十二月三十一日之資產淨值則減少港幣二千三百一十四萬元（二零零二年十二月三十一日：港幣一千五百五十八萬元）。

由於該項新會計政策有追溯性，於綜合股東權益變動表中披露之保留溢利及公積金之期初餘額及有關過去期間之比較數字已作出調整。

2. 營業額及分部資料

本公司及集團之主要業務為物業發展及投資。

分部資料是按本集團的業務和地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已選為匯報分部的主要形式。

茲將本集團於本中期財務報告期間的主要業務及經營地區分析如下：

(甲) 業務分部

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

	物業發展 及投資 港幣千元	財資管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合總額 港幣千元
營業額	45,676	-	-	45,676
利息收入	-	7,930	-	7,930
其他收入	-	1,883	619	2,502
總收入	<u>45,676</u>	<u>9,813</u>	<u>619</u>	<u>56,108</u>
分部業績	44,167	9,813		53,980
未分配	-	-		(8,160)
營業盈利				45,820
應佔合營公司盈利	49,315	-		49,315
稅項支出				(10,910)
股東應佔之盈利				<u>84,225</u>
期內折舊	36	-	490	<u>526</u>

截至二零零二年十二月三十一日止六個月（重新編列）

	物業發展 及投資 港幣千元	財資管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合總額 港幣千元
營業額	41,970	-	-	41,970
利息收入	-	20,653	-	20,653
其他收入	-	3,876	626	4,502
總收入	<u>41,970</u>	<u>24,529</u>	<u>626</u>	<u>67,125</u>
分部業績	39,943	24,529		64,472
未分配	-	-		(21,739)
營業盈利				42,733
應佔合營公司盈利	42,364	-		42,364
稅項支出				(7,528)
股東應佔之盈利				<u>77,569</u>
期內折舊	38	-	520	<u>558</u>

(乙) 地區分部

	集團營業額		營業盈利	
	截至十二月三十一日止		截至十二月三十一日止	
	六個月		六個月	
	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
經營地域				
香港	20,880	20,918	19,194	22,573
英國	24,796	21,052	26,626	20,160
	<u>45,676</u>	<u>41,970</u>	<u>45,820</u>	<u>42,733</u>

此外，期內集團應佔合營公司之營業額為港幣 130,583,000 元（二零零二年：港幣 63,869,000 元）。

3. 財務收入

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
利息收入	7,930	20,653
其他投資之股息收入	99	145
兌滙（虧損）／收益	(100)	4,070
其他投資公平價值未實現收益／（虧損）淨額	1,384	(339)
出售其他投資收益	500	-
	<u>9,813</u>	<u>24,529</u>

4. 其他收入

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
管理費	248	248
出售零件收益	68	-
其他	303	378
	<u>619</u>	<u>626</u>

5. 營業盈利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
營業盈利之計算已扣除：		
物業支出	<u>1,329</u>	<u>1,823</u>

6. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零三	二零零二
	(重新編列)	
	港幣千元	港幣千元
是期稅項		
香港利得稅	1,982	-
海外稅項	<u>2,313</u>	<u>1,729</u>
	<u>4,295</u>	<u>1,729</u>
遞延稅項		
有關源自及撥回暫時差異	<u>907</u>	<u>3,988</u>
	<u>907</u>	<u>3,988</u>
應佔合營公司稅項	<u>5,708</u>	<u>1,811</u>
	<u>10,910</u>	<u>7,528</u>

於二零零三年三月，香港政府宣佈對本集團於香港業務適用之利得稅率由百分之十六調升至百分之十七點五。因此，香港利得稅準備乃按截至二零零三年十二月三十一日止六個月之估計應評稅溢利以稅率百分之十七點五（二零零二年：百分之十六）提撥。海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

7. 股息

(甲) 屬於中期之股息：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
中期結算後宣佈之第一次中期股息每股十仙 (二零零二年：十仙)	4,559	4,561
中期結算後與中期股息同時宣佈之特別股息每股四十仙 (二零零二年：四十仙)	<u>18,238</u>	<u>18,246</u>
	<u>22,797</u>	<u>22,807</u>

中期結算後宣佈之中期股息沒有於中期結算日被確認為負債。

(乙) 於中期內宣佈及已獲通過之屬於過往財政年度之股息：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
就過往年度宣佈派發之第二次中期股息每股三十仙 (二零零三年六月三十日：零仙)	13,678	-
就過往年度宣佈派發之第二次特別中期股息每股零元 (二零零三年六月三十日：十八元)	-	823,242
就過往年度獲通過派發之末期股息每股十仙 (二零零三年六月三十日：十仙)	4,559	4,567
就過往年度與末期股息同時獲通過派發之特別股息每股 一元一角 (二零零三年六月三十日：九角)	<u>50,154</u>	<u>41,103</u>
	<u>68,391</u>	<u>868,912</u>

8. 每股盈利

基本每股盈利及攤薄每股盈利乃按照本集團股東應佔盈利港幣 84,225,000 元 (二零零二年：港幣 77,569,000 元 (重新編列))，及在期間內已發行股份之加權平均數 45,594,656 股普通股 (二零零二年：45,716,924 股) 計算。

9. 應收賬款、按金及預付費

應收賬款、按金及預付費用包括應收貨款，其賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零三年 六月 三十日 港幣千元
1 個月以內	318	335
1 至 3 個月	47	36
三個月以上及十二個月以內	9	-
應收貨款總額	374	371
按金、預付費及其他應收款項	1,783	2,297
	<u>2,157</u>	<u>2,668</u>

本集團設有一套既定的信貸政策。

於流動資產項下之應收賬款、按金及預付費中，其中港幣 901,000 元（二零零三年六月三十日：港幣 903,000 元）預計於一年後始能收回。

10. 應付賬款

應付賬款包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零三年 六月 三十日 港幣千元
3 個月以上	201	201
應付貨款總額	201	201
其他應付款項	37,800	35,779
	<u>38,001</u>	<u>35,980</u>

於流動負債項下之應付賬款中，其中港幣 1,820,000 元（二零零三年六月三十日：港幣 2,654,000 元）預計於一年後始需繳付。

11. 股本

已發行及實收(每股港幣 2 元)：

	二零零三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零三年 六月 三十日 港幣千元
45,594,656 股每股港幣 2 元	<u>91,189</u>	<u>91,189</u>

12. 公積金

	資本贖回 儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	普通 公積金 港幣千元	損益賬 港幣千元	總值 港幣千元
於二零零三年七月一日						
— 以往呈報	1,348	-	6,010	260,000	2,806,284	3,073,642
— 關於遞延稅項之 前期調整	-	-	-	-	(21,096)	(21,096)
— 重新編列	1,348	-	6,010	260,000	2,785,188	3,052,546
就過往年度宣佈 / 批准 之股息	-	-	-	-	(68,391)	(68,391)
綜合時產生之滙兌差額	-	-	-	-	58,253	58,253
其他物業重估儲備 可實現金額	-	-	(5)	-	5	-
未於損益表確認之 淨收益 / (虧損)	-	-	(5)	-	58,258	58,253
本期盈利	-	-	-	-	84,225	84,225
於二零零三年 十二月三十一日	<u>1,348</u>	<u>-</u>	<u>6,005</u>	<u>260,000</u>	<u>2,859,280</u>	<u>3,126,633</u>

13. 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本公司尚有第三者保險賠償之或然負債，而一筆港幣 10,650,000 元之準備金（二零零三年六月三十日：港幣 10,700,000 元）已列入或然儲備金內。

14. 資本性承擔

本公司於二零零三年十二月三十一日之資本承擔共港幣三百九十三萬元(二零零三年六月三十日：港幣零元)。

集團一家附屬公司於二零零三年十二月三十一日有已簽約之資本承擔共港幣二千五百一十九萬元(二零零三年六月三十日：港幣三千四百八十七萬元)。

此外，董事局已原則上正式批准了以各佔一半之合資形式發展柴灣巴士廠地皮；而一筆港幣1,065,000,000元的資金(代表50%估計總發展成本)亦已經獲得批准用作發展此地皮。

15. 重大關連人士交易

於二零零三年十二月三十一日之合營公司投資中，包括向合營公司之貸款共港幣777,407,000元，所有貸款均為無抵押、免息及並無固定還款期。

16. 比較數字

若干比較數字已作出調整及重新分類，以符合有關會計政策的改變(有關詳情已於附註一(甲)(1)內詳述)及本期間財務報表的編列。