

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25條「中期財務報告」編製而成。

本簡明中期財務報表所採納之主要會計政策，與本集團編製截至二零零三年六月三十日止年度經審核財務報表所使用者相同，惟於編製本期簡明綜合財務報表時首次採納之會計實務準則第12條(經修訂)「所得稅」除外。

因採用會計實務準則第12條(經修訂)「所得稅」，遞延稅項乃以負債法就資產及負債的評稅基準與其於賬目內的賬面值之間的暫時差異，作出全數準備，惟個別情況除外。遞延稅項是按在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率而釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來可供課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

於過往年度，遞延稅項是按負債法計算在可預見的將來，合理地估計因收入及支出的會計與稅務處理之間的所有重大時差所產生的稅務影響提撥準備。未來的遞延稅項利益只會在合理地肯定可實現的情況下才會確認。採用會計實務準則第12條(經修訂)乃構成會計政策變動，並已追溯應用，有關比較數字已予重列，以符合修訂後政策。於二零零三年七月一日的股東權益已重列並減少港幣390,651,000元，包括溢利保留減少港幣379,631,000元及投資物業重估儲備減少港幣11,020,000元(於二零零二年七月一日：股東權益減少港幣329,501,000元，包括溢利保留減少港幣319,151,000元及投資物業重估儲備減少港幣10,350,000元)。由於該項政策的轉變，截至二零零三年十二月三十一日止六個月的稅項增加港幣20,288,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣4,598,000元)。

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	—	銷售物業，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：

截至二零零三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	285,836	40,986	62,470	98,450	113,832	—	601,574
其他營運收入	1,163	—	375	6,566	35,204	—	43,308
對外收入	286,999	40,986	62,845	105,016	149,036	—	644,882
分部間收入	28,263	—	—	—	2,626	(30,889)	—
總收入	315,262	40,986	62,845	105,016	151,662	(30,889)	644,882

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	177,740	(1,814)	2,485	69,731	(5,046)	—	243,096
利息收入							6,907
出售證券投資溢利	—	—	—	—	1,262	—	1,262
持有未實現盈利之證券投資	—	—	—	—	132,988	—	132,988
出售橋樑溢利	—	—	—	104,332	—	—	104,332
高速公路經營權、物業、 廠房及設備減值	—	—	—	(53,179)	(435)	—	(53,614)
未能分項之費用							(6,719)
經營溢利							428,252
財務費用							(9,344)
應佔聯營公司業績							632,102
商譽攤銷							(25,277)
除稅項前溢利							1,025,733
稅項							(181,639)
除少數股東權益前溢利							844,094
少數股東權益							(22,012)
本期溢利							822,082

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)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月(重列)

	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	307,277	44,544	62,171	112,733	145,694	(33,187)	639,232

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	156,383	(2,948)	(544)	74,662	16,169	—	243,722
利息收入							17,002
出售證券投資虧損	—	—	—	—	(253)	—	(253)
持有未實現虧損之證券投資	—	—	—	—	(39,711)	—	(39,711)
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	(14,318)	—	(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
商譽攤銷							(22,000)
除稅項前溢利							901,100
稅項							(106,454)
除少數股東權益前溢利							794,646
少數股東權益							(20,687)
本期溢利							773,959

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，皆位於中華人民共和國(「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：

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	501,969	99,605	601,574
其他營運收入	37,228	6,080	43,308
對外收入	<u>539,197</u>	<u>105,685</u>	<u>644,882</u>

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	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	<u>518,789</u>	<u>120,443</u>	<u>639,232</u>

簡明中期財務報表附註(未經審核)

三 除稅項前溢利

本期之除稅項前綜合溢利，已扣除下列各項：

(甲) 財務費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
由下列借貸產生的利息：		
－銀行貸款及透支	8,444	17,890
－租賃款	4	45
－其他借款	896	1,733
	<u>9,344</u>	<u>19,668</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	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
攤銷及折舊	30,818	35,451
員工成本	105,098	103,413
出售成本		
－待出售之建成物業	684	304
－存貨	62,796	63,999
	<u>62,796</u>	<u>63,999</u>

簡明中期財務報表附註(未經審核)

四 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年 重列
	港幣千元	港幣千元
集團		
— 香港	25,337	15,974
— 中國	6,799	6,256
	<u>32,136</u>	<u>22,230</u>
遞延稅項	20,288	4,598
應佔聯營公司之稅項	<u>129,215</u>	<u>79,626</u>
	<u><u>181,639</u></u>	<u><u>106,454</u></u>

香港利得稅準備乃按期內估計應課稅溢利之17.5% (二零零二年：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。

五 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
中期股息 — 每股港幣一角一仙 (二零零二年：每股港幣一角一仙)	<u><u>309,906</u></u>	<u><u>309,906</u></u>

六 每股盈利

每股盈利乃按本期溢利淨值港幣822,082,000元(二零零二年重列：港幣773,959,000元)，並按期內已發行普通股2,817,327,395股(二零零二年：2,817,327,395股)計算。截至二零零三年十二月三十一日及二零零二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	物業、廠房 及設備 港幣千元	合計 港幣千元
成本值或估值			
於二零零三年七月一日	3,948,186	2,628,198	6,576,384
添置	452	5,705	6,157
出售	—	(182,910)	(182,910)
於二零零三年十二月三十一日	<u>3,948,638</u>	<u>2,450,993</u>	<u>6,399,631</u>
折舊、攤銷及減值			
於二零零三年七月一日	—	457,287	457,287
本期折舊	—	30,818	30,818
出售資產折舊撥回	—	(82,609)	(82,609)
減值虧損	—	53,614	53,614
於二零零三年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>459,110</u>	<u>459,110</u>
賬面淨值或估值			
於二零零三年十二月三十一日	<u>3,948,638</u>	<u>1,991,883</u>	<u>5,940,521</u>
於二零零三年六月三十日	<u>3,948,186</u>	<u>2,170,911</u>	<u>6,119,097</u>

本集團之投資物業及酒店物業已於二零零三年六月三十日由獨立專業測量師行—戴德梁行以公開市值為準則作出重估。董事局認為，本集團固定資產之市值在本期內並無特別變化。

簡明中期財務報表附註(未經審核)

八 應收賬款、按金及預付費用

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。而其他貿易應收賬款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。

應收貿易賬款(扣除壞賬準備)之賬齡分析如下：

	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
逾期一個月內	20,969	57,410
逾期一個月但少於三個月	30,598	23,983
逾期三個月但少於六個月	3,225	6,206
逾期超過六個月	5,070	3,879
	<b>59,862</b>	<b>91,478</b>
預付費用、按金及其他應收賬款	<b>175,028</b>	<b>164,249</b>
	<b>234,890</b>	<b>255,727</b>

九 應付賬項及應付費用

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：

	於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 港幣千元
一個月內及按要求還款	168,129	110,620
一個月後及三個月內到期	30,406	42,139
三個月後及六個月內到期	3,819	4,155
六個月後到期	5,820	5,757
	<b>208,174</b>	<b>162,671</b>
租按及其他應付賬款	<b>89,074</b>	<b>97,946</b>
	<b>297,248</b>	<b>260,617</b>



簡明中期財務報表附註(未經審核)

十 股本

	於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零三年 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	<b>600,000</b>	600,000
發行及繳足股本：		
2,817,327,395股(二零零二年：2,817,327,395股) 普通股，每股面值港幣二角	<b>563,466</b>	563,466

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
二零零三年七月一日結存							
前期報告	1,455,855	370,524	12,909	6,158,568	309,906	10,768,843	19,076,605
前期調整(附註一)	(11,020)	-	-	-	-	(379,631)	(390,651)
重新列報	1,444,835	370,524	12,909	6,158,568	309,906	10,389,212	18,685,954
已派末期股息	-	-	-	-	(309,906)	-	(309,906)
重估盈餘							
聯營公司	13,254	-	-	-	-	-	13,254
本期溢利	-	-	-	-	-	822,082	822,082
重估儲備之變現	(1,157)	-	-	-	-	-	(1,157)
擬派中期股息	-	-	-	-	309,906	(309,906)	-
二零零三年十二月三十一日結存	<b>1,456,932</b>	<b>370,524</b>	<b>12,909</b>	<b>6,158,568</b>	<b>309,906</b>	<b>10,901,388</b>	<b>19,210,227</b>

簡明中期財務報表附註(未經審核)

十二 資本承擔

	於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 港幣千元
已簽約之物業收購、廠房及設備、 物業發展及裝修費用承擔	<b>14,579</b>	14,579
已簽約之系統開發費用承擔	<b>276</b>	907

十三 營運租賃承擔

於二零零三年十二月三十一日，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：

	於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 港幣千元
一年內到期	<b>73,608</b>	85,292
一年後至五年內到期	<b>49,946</b>	111,865
五年後到期	—	152,082
	<b>123,554</b>	349,239

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。商場及寫字樓物業租賃之商議訂定為六個月至十年以固定租金計算。部份電訊網絡設備租賃是沒有特定條款而其餘的租賃起首期為三個月、六個月或一年，當起首租賃期屆滿後可選擇再續期。沒有任何電訊網絡設備租賃包括或然租金。

簡明中期財務報表附註(未經審核)

十四 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	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
警衛服務收入	22,290	23,938
代理人佣金	8,693	8,730
大廈管理費	26,696	29,293
利息支出	99	1,325
租金支出	38,187	36,987

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。

十五 比較數字

由於採用遞延稅項之會計決策，因此部份比較數字已經作出調整，有關詳情載於附註一。