

## 精簡財務報告書附註

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

### 1. 編製基準

本精簡財務報告書乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六內可適用之披露規定及會計實務準則（「會計準則」）第二十五條「中期財務報告」之規定編製。

### 2. 主要會計政策

本精簡財務報告書乃按過往採用之成本慣例並就重估投資物業及證券投資而作出修訂後編製。

於本期內，本集團除採納會計實務準則第十二條（經修訂）「所得稅」（「會計準則第十二條（經修訂）」）外，編製此財務報告書所採納之會計政策與二零零三年六月三十日止年度所採納的均屬一致。

#### 所得稅

採納會計準則第十二條（經修訂）之主要影響部份為遞延稅項。過往，遞延稅項乃採用收益表負債法，對除卻在可見將來預計不會撥回外之時差，確認為負債而作出部份撥備。會計準則第十二條（經修訂）規定，除少數情況外，精簡財務報告書內之資產及負債項目之賬面值，與用以計算應課稅溢利之相應稅基金額之間的所有暫時性差額，均以資產負債表負債法確認為遞延稅項。鑑於會計準則第十二條（經修訂）並無任何特殊過度性的規定，此新會計政策已作出追溯性應用。比較數字已作出相應之重列。此會計政策之變更引致保留溢利於二零零三年六月三十日減少102,765,004港元（於二零零二年六月三十日：保留溢利減少86,883,006港元）。另截至二零零三年十二月三十一日止六個月之純利增加396,496港元（截至二零零二年十二月三十一日止六個月：純利減少9,584,491港元）。此會計政策之變更同時引致於一九九七年六月三十日止年度內因收購一間聯營公司時所產生之商譽由179,717,551港元增加至252,916,351港元。

### 3. 分部資料

#### 業務分部

作為管理用途，本集團目前由五個經營分區組成 — 物業、證券、財務、酒店及物業管理及服務。以本集團申報其主要分部資料為基準之經營分區如下：

二零零三年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
收入							
營業額							
物業租賃	415,246,219	—	—	—	—	—	415,246,219
物業銷售	2,594,720,610	—	—	—	—	—	2,594,720,610
酒店經營	—	—	—	129,511,422	—	—	129,511,422
管理服務	32,684,285	—	—	—	173,656,186	—	206,340,471
股票投資及買賣	—	20,452,698	—	—	—	—	20,452,698
財務	—	—	30,121,897	—	—	—	30,121,897
	3,042,651,114	20,452,698	30,121,897	129,511,422	173,656,186	—	3,396,393,317
其他經營收益	10,713,401	1,738,014	1,835,603	—	4,750,328	—	19,037,346
內部分部銷售*	—	—	—	—	12,410,949	(12,410,949)	—
總收入	3,053,364,515	22,190,712	31,957,500	129,511,422	190,817,463	(12,410,949)	3,415,430,663
分部業績	822,452,773	118,047,378	31,957,500	62,637,270	78,279,792	—	1,113,374,713
未分配企業支出							(173,582,017)
經營溢利							939,792,696

## 精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

### 3. 分部資料 (續)

#### 業務分部 (續)

二零零二年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
<b>收入</b>							
營業額							
物業租賃	420,122,208	—	—	—	—	—	420,122,208
物業銷售	2,188,060,651	—	—	—	—	—	2,188,060,651
酒店經營	—	—	—	115,331,296	—	—	115,331,296
管理服務	30,031,827	—	—	—	162,170,583	—	192,202,410
股票投資及買賣	—	17,696,686	—	—	—	—	17,696,686
財務	—	—	65,685,192	—	—	—	65,685,192
	<u>2,638,214,686</u>	<u>17,696,686</u>	<u>65,685,192</u>	<u>115,331,296</u>	<u>162,170,583</u>	<u>—</u>	<u>2,999,098,443</u>
其他經營收益	6,287,425	1,923,854	105,674	—	14,816,364	—	23,133,317
內部分部銷售*	—	—	—	—	11,574,090	(11,574,090)	—
	<u>2,644,502,111</u>	<u>19,620,540</u>	<u>65,790,866</u>	<u>115,331,296</u>	<u>188,561,037</u>	<u>(11,574,090)</u>	<u>3,022,231,760</u>
<b>總收入</b>	<b>2,644,502,111</b>	<b>19,620,540</b>	<b>65,790,866</b>	<b>115,331,296</b>	<b>188,561,037</b>	<b>(11,574,090)</b>	<b>3,022,231,760</b>
<b>分部業績</b>	<b>631,870,857</b>	<b>(242,466,133)</b>	<b>65,790,866</b>	<b>48,303,730</b>	<b>87,753,968</b>	<b>—</b>	<b>591,253,288</b>
未分配企業支出							(171,736,571)
經營溢利							<u>419,516,717</u>

\*內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

### 4. 經營溢利

	六個月止	
	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零二年 十二月三十一日 港元

經營溢利已扣除下列項目：

酒店存貨成本	<b>11,994,412</b>	11,678,185
折舊	<b>8,023,390</b>	8,157,327

### 5. 財務收益

	六個月止	
	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零二年 十二月三十一日 港元

利息收益來自		
借予聯營公司之款項	<b>30,073,491</b>	33,676,465
借予投資公司之款項	<b>3,450,391</b>	3,479,564
銀行存款	<b>13,599,037</b>	20,075,134
	<u><b>47,122,919</b></u>	<u>57,231,163</u>

## 精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

### 6. 財務成本

	六個月止	
	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零二年 十二月三十一日 港元
貸款利息支出	116,446,927	211,474,170
贖回可換股票據之溢價準備	8,423,671	8,423,671
攤銷可換股票據之發行成本	3,787,405	3,787,405
貸款融資之安排費用及財務開支	13,853,811	10,420,490
	<u>142,511,814</u>	<u>234,105,736</u>
減：已撥充發展中物業成本之數額	(31,536,930)	(18,514,299)
	<u>110,974,884</u>	<u>215,591,437</u>

### 7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括聯營公司商譽攤銷6,477,214港元（二零零二年十二月三十一日止六個月：6,477,214港元重列）及聯營公司負商譽撥回2,564,199港元（二零零二年十二月三十一日止六個月：2,564,199港元）。

### 8. 所得稅項

	六個月止	
	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零二年 十二月三十一日 港元 (重列)
支出包括：		
本公司及其附屬公司稅項		
香港利得稅	82,057,376	60,713,560
遞延稅項	(3,387,207)	1,700,584
	<u>78,670,169</u>	<u>62,414,144</u>
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	9,843,764	4,595,978
遞延稅項	1,160,741	6,053,937
	<u>11,004,505</u>	<u>10,649,915</u>
	<u>89,674,674</u>	<u>73,064,059</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算（截至二零零二年十二月三十一日止六個月：適當地按稅率16%或17.5%）。

於二零零二年三月二十七日及二零零三年三月十四日，稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司（「信和財務」）一九九五／九六及一九九六／九七之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約60,000,000港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。於二零零三年八月二十日，稅務局又就一間全資附屬公司城邦有限公司（「城邦」）一九九八／九九至二零零一／零二之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約263,438,000港元額外評稅通知單予城邦，城邦已向稅務局提出反對。董事認為鑑於此等稅務查詢仍處於資料搜集階段，現階段無法準確預測查詢結果，因此，並無為此而作出撥備。

## 精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

### 9. 股息

	六個月止	
	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零二年 十二月三十一日 港元
二零零三年六月三十日止年度末期息每股2港仙 (二零零二年六月三十日止年度每股2港仙)， 每股附有以股代息認購權	<b>77,726,686</b>	<b>77,288,637</b>

董事會宣佈派發中期息每股5港仙(二零零二年十二月三十一日止六個月：2港仙)予於二零零四年四月十九日登記在本公司股東名冊之股東。

### 10. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	六個月止	
	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零二年 十二月三十一日 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>607,053,909</b>	148,212,752
可能有攤薄影響之普通股： 可換股票據之利息及溢價	<b>30,279,447</b>	30,279,447
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<b>637,333,356</b>	178,492,199
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<b>3,887,691,551</b>	3,869,689,847
可能有攤薄影響之普通股： 可換股票據	<b>375,000,000</b>	375,000,000
用以計算每股攤薄後盈利之普通股之加權平均數	<b>4,262,691,551</b>	4,244,689,847

行使本集團尚餘之可換股票據會令每股盈利上升，因此，截至二零零二年十二月三十一日止六個月之每股攤薄後盈利並無列出。

### 11. 投資物業

二零零三年十二月三十一日止六個月期間內，151,184,995港元之發展中物業轉撥至投資物業(二零零二年十二月三十一日止六個月：167,937,960港元)。

### 12. 物業、廠房及設備

二零零三年十二月三十一日止六個月期間內，新增之物業、廠房及設備為4,338,765港元(二零零二年十二月三十一日止六個月：5,120,042港元)。

## 精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

### 13. 投資聯營公司權益

	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零三年 六月三十日 港元 (重列)
應佔資產淨值	<b>1,016,102,062</b>	1,595,730,713
商譽	<b>161,930,358</b>	168,407,572
負商譽	<b>(92,311,145)</b>	(94,875,344)
	<b>1,085,721,275</b>	1,669,262,941
借予聯營公司款項減撥備	<b>8,723,706,363</b>	9,378,940,346
	<b>9,809,427,638</b>	11,048,203,287

稅務局就本集團之聯營公司坤貿有限公司(「坤貿」)之全資附屬公司廣滔投資有限公司(「廣滔」)由一九九四/九五至二零零一/零二之課稅年度及Erleigh Investments Inc.之全資附屬公司Murdoch Investment Inc. (「MII」)由一九九四/九五至一九九七/九八之課稅年度進行稅務查詢，並分別發出大約406,000,000港元及33,000,000港元額外評稅通知單予廣滔及MII，廣滔及MII已向稅務局提出反對。於二零零三年十二月三十一日本集團應佔數額估計分別為102,000,000港元及15,000,000港元。鑑於此稅務查詢仍處於資料搜集階段，廣滔及MII管理層認為現階段無法準確預測需要數年才能得出的查詢結果，因此，廣滔及MII之財務報告書並無為此而作出撥備。

本公司之董事已知悉上述事件及提出查詢。董事局認為上述事件並無重大進展及改變。

### 14. 應收貸款

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於貸款合約內定明。

### 15. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款142,519,179港元(二零零三年六月三十日：404,488,915港元)，此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收銷售收入及應收租金。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零三年 六月三十日 港元
0 – 30日	<b>68,055,238</b>	343,569,680
31 – 60日	<b>19,387,779</b>	10,672,402
61 – 90日	<b>8,038,672</b>	8,474,451
超過90日	<b>47,037,490</b>	41,772,382
	<b>142,519,179</b>	404,488,915

超過90日之應收貿易賬款為47,037,490港元(二零零三年六月三十日：41,772,382港元)足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

## 精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

### 16. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款111,489,454港元 (二零零三年六月三十日: 97,654,470港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零三年 六月三十日 港元
0 – 30日	94,726,122	35,316,475
31 – 60日	5,674,014	9,028,714
61 – 90日	898,667	799,531
超過90日	10,190,651	52,509,750
	<b>111,489,454</b>	<b>97,654,470</b>

### 17. 資產按揭

- (a) 於二零零三年十二月三十一日, 本集團以若干有牌價投資、物業、定期存款及銀行存款作為抵押, 所取得之銀行貸款、透支及其他貸款融資合共13,933,496,164港元 (二零零三年六月三十日: 12,616,308,971港元)。於上述結算日已被動用之貸款為7,148,992,914港元 (二零零三年六月三十日: 6,805,030,371港元)。
- (b) 於二零零三年十二月三十一日, 若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項之利益已抵押或轉讓, 以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額達3,573,148,276港元 (二零零三年六月三十日: 3,952,733,333港元), 其中2,894,491,914港元 (二零零三年六月三十日: 2,894,146,090港元) 已被動用並由本公司擔保。

### 18. 承擔及或然負債

於資產負債表結算日, 本集團尚未於財務報告書內撥備之承擔及或然負債如下:

	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零三年 六月三十日 港元
(a) 物業發展費用之承擔:		
已批准但未簽約	15,532,106	1,184,813,547
已簽約但未撥備	2,240,385,506	973,447,137
	<b>2,255,917,612</b>	<b>2,158,260,684</b>
(b) 就聯營公司之銀行貸款及其他負債作出之擔保:		
已動用	2,894,491,914	2,894,146,090
未動用	681,161,362	1,061,092,243
	<b>3,575,653,276</b>	<b>3,955,238,333</b>

- (c) 於二零零三年十二月三十一日及二零零三年六月三十日, 本公司及其全資附屬公司為與恒隆有限公司及其附屬公司終止於一九九六年十二月十九日所訂立之買賣合約而進行之法律索償要求及反索償要求之有關一方。審訊已於二零零四年二月二日展開, 預期最少長達十四星期。法律顧問認為敗訴一方有可能提出上訴, 在這種情況下, 上訴最少一年不會被審理。董事會認為訴訟雙方就索償要求及反索償要求正在作辯, 於現訴訟階段有關案件可在短期內結束之機會不大, 因此, 並無就或然負債作出撥備。

### 19. 結算日後事項

二零零三年十二月三十一日後及截至本報告書日止, 總數387,920,000港元之本集團之可換股票據兌換為96,980,000股本公司之股份。