

精簡財務報告書附註

截至二零零四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。

編製此財務報告書所採納之會計政策與二零零四年六月三十日止年度所採納的均屬一致。

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：

二零零四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	423,730,637	-	-	-	-	-	423,730,637
物業銷售	2,150,444,412	-	-	-	-	-	2,150,444,412
酒店經營	-	-	-	144,068,699	-	-	144,068,699
管理服務	32,924,817	-	-	-	175,915,837	-	208,840,654
股票投資及買賣	-	21,663,512	-	-	-	-	21,663,512
財務	-	-	13,490,540	-	-	-	13,490,540
	<u>2,607,099,866</u>	<u>21,663,512</u>	<u>13,490,540</u>	<u>144,068,699</u>	<u>175,915,837</u>	<u>-</u>	<u>2,962,238,454</u>
其他經營收益	8,283,595	53,293	676,693	-	8,249,918	-	17,263,499
內部分部銷售*	-	-	-	-	7,227,668	(7,227,668)	-
	<u>2,615,383,461</u>	<u>21,716,805</u>	<u>14,167,233</u>	<u>144,068,699</u>	<u>191,393,423</u>	<u>(7,227,668)</u>	<u>2,979,501,953</u>
總收入	<u>2,615,383,461</u>	<u>21,716,805</u>	<u>14,167,233</u>	<u>144,068,699</u>	<u>191,393,423</u>	<u>(7,227,668)</u>	<u>2,979,501,953</u>
分部業績	<u>1,092,829,447</u>	<u>161,403,597</u>	<u>14,167,233</u>	<u>70,907,980</u>	<u>75,049,076</u>	<u>-</u>	<u>1,414,357,333</u>
未分配企業支出							<u>(207,937,195)</u>
經營溢利							<u>1,206,420,138</u>

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零四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
	<u>3,042,651,114</u>	<u>20,452,698</u>	<u>30,121,897</u>	<u>129,511,422</u>	<u>173,656,186</u>	<u>—</u>	<u>3,396,393,317</u>
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)	—
	<u>3,053,364,515</u>	<u>22,190,712</u>	<u>31,957,500</u>	<u>129,511,422</u>	<u>190,817,463</u>	<u>(12,410,949)</u>	<u>3,415,430,663</u>
總收入							
分部業績	<u>822,452,773</u>	<u>118,047,378</u>	<u>31,957,500</u>	<u>62,637,270</u>	<u>78,279,792</u>	<u>—</u>	<u>1,113,374,713</u>
未分配企業支出							<u>(173,582,017)</u>
經營溢利							<u>939,792,696</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
 二零零四年 二零零三年
 十二月三十一日 十二月三十一日
 港元 港元

經營溢利已扣除下列項目：

酒店存貨成本	13,419,165	11,994,412
折舊	9,137,837	8,023,390

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

5. 財務收益

	六個月止	
	二零零四年 十二月三十一日 港元	二零零三年 十二月三十一日 港元
利息收益來自：		
借予聯營公司之款項	22,355,066	30,073,491
借予投資公司之款項	3,416,640	3,450,391
銀行存款	5,246,015	13,599,037
	<u>31,017,721</u>	<u>47,122,919</u>

6. 財務成本

	六個月止	
	二零零四年 十二月三十一日 港元	二零零三年 十二月三十一日 港元
貸款利息支出	85,540,078	116,446,927
贖回可換股票據之溢價準備	—	8,423,671
攤銷可換股債券／票據之發行成本	795,028	3,787,405
貸款融資之安排費用及財務開支	5,112,121	13,853,811
	<u>91,447,227</u>	<u>142,511,814</u>
減：已撥充發展中物業成本之數額	(22,327,828)	(31,536,930)
	<u>69,119,399</u>	<u>110,974,884</u>

7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括收購聯營公司時產生之商譽攤銷6,477,214港元(截至二零零三年十二月三十一日止六個月：6,477,214港元)及收購一間聯營公司時產生之負商譽撥回2,564,199港元(二零零三年十二月三十一日止六個月：2,564,199港元)。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

8. 所得稅項

	六個月止	
	二零零四年 十二月三十一日 港元	二零零三年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司稅項		
香港利得稅	129,987,694	82,057,376
海外	9,877,100	—
遞延稅項	2,240,309	(3,387,207)
	<u>142,105,103</u>	<u>78,670,169</u>
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	100,513,301	9,843,764
遞延稅項	2,879,028	1,160,741
	<u>103,392,329</u>	<u>11,004,505</u>
	<u>245,497,432</u>	<u>89,674,674</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 (截至二零零三年十二月三十一日止六個月：17.5%)。

中華人民共和國及其他地區之稅項乃根據本集團經營業務之國家及地區之適用稅率計算。

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、一九九六／九七及一九九七／九八之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約165,514,000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。稅務局同時就另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。董事會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)

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

9. 股息

	六個月止	
	二零零四年 十二月三十一日 港元	二零零三年 十二月三十一日 港元
二零零四年六月三十日止年度末期息每股7港仙 (二零零三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	301,421,608	77,726,686

董事會宣佈派發截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期息每股8.5港仙(二零零三年十二月三十日止六個月：5港仙)予於二零零五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	
	二零零四年 十二月三十一日 港元	二零零三年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,409,327,220	607,053,909
可能有攤薄影響之普通股： 除稅後財務成本減少淨額	2,979,167	30,279,447
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	1,412,306,387	637,333,356
	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	4,307,877,462	3,887,691,551
可能有攤薄影響之普通股： 可換股債券／票據	47,130,906	375,000,000
用以計算每股攤薄後盈利之普通股之加權平均數	4,355,008,368	4,262,691,551

11. 投資物業

二零零四年十二月三十一日止六個月期間內，111,861,403港元之發展中物業轉撥至投資物業(二零零三年十二月三十一日止六個月：151,184,995港元)。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

12. 物業、廠房及設備

二零零四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9,590,383港元(二零零三年十二月三十一日止六個月：4,338,765港元)。

13. 投資聯營公司權益

	二零零四年 十二月三十一日 港元	二零零四年 六月三十日 港元
應佔資產淨值	3,047,931,180	2,517,969,742
商譽	148,975,930	155,453,144
負商譽	(87,182,747)	(89,746,946)
	3,109,724,363	2,583,675,940
借予聯營公司款項減撥備	7,842,049,313	7,883,811,545
	10,951,773,676	10,467,487,485

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」)由一九九四／九五至二零零二／零三之課稅年度及Erleigh Investments Limited之全資附屬公司Murdoch Investments 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396,088,000港元及37,759,000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。於二零零四年十二月三十一日本集團應佔數額估計大約分別為99,022,000港元及16,992,000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。

本公司之董事會已知悉上述事件及提出查詢。董事會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。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

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90,270,178港元(二零零四年六月三十日：97,659,576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租金及應收銷售收入。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 十二月三十一日 港元	二零零四年 六月三十日 港元
0-30日	35,768,630	46,899,315
31-60日	11,348,200	5,607,267
61-90日	4,653,359	5,531,392
超過90日	38,499,989	39,621,602
	<u>90,270,178</u>	<u>97,659,576</u>

超過90日之應收貿易賬款為38,499,989港元(二零零四年六月三十日：39,621,602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。

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109,483,790港元(二零零四年六月三十日：54,121,726港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 十二月三十一日 港元	二零零四年 六月三十日 港元
0-30日	100,183,492	48,246,869
31-60日	4,739,673	1,419,455
61-90日	149,562	336,045
超過90日	4,411,063	4,119,357
	<u>109,483,790</u>	<u>54,121,726</u>

17. 借貸

二零零四年十二月三十一日止六個月期間內，本集團發行2,500,000,000港元於二零零九年到期之一厘六二五定息可換股債券(「該債券」)。該債券可於二零零四年十二月三十日至二零零九年十月三十日止期間內，隨時按每股9.225港元之發行兌換價(可予調整)兌換本公司之普通股股份。

精簡財務報告書附註 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

18. 資產按揭

- (a) 於二零零四年十二月三十一日，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13,895,431,012港元(二零零四年六月三十日：11,918,419,585港元)。於上述結算日已被動用之貸款為6,708,291,262港元(二零零四年六月三十日：5,849,473,585港元)。
- (b) 於二零零四年十二月三十一日，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2,801,721,667港元(二零零四年六月三十日：2,699,860,049港元)，其中2,441,961,578港元(二零零四年六月三十日：2,537,624,606港元)已被動用並由本公司擔保。

19. 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：

	二零零四年 十二月三十一日 港元	二零零四年 六月三十日 港元
(a) 物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	111,089,814	46,056,752
已簽約但未撥備	2,359,982,195	2,760,051,382
	<u>2,471,072,009</u>	<u>2,806,108,134</u>
(b) 就聯營公司之銀行貸款及其他負債作出之擔保：		
已動用	2,441,961,578	2,537,624,606
未動用	362,265,089	164,740,443
	<u>2,804,226,667</u>	<u>2,702,365,049</u>
(c) 於一九九六年十二月十九日，本公司及其全資附屬公司Mariner International Hotels Limited(合稱「Mariner」)與恒隆有限公司及其附屬公司Atlas Limited(合稱「恒隆」)訂立協議(「該協議」)，收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業之公司，該物業原定會發展成為一間酒店。根據該協議，Mariner應付之總代價為1,070,000,000港元，其中Mariner已向恒隆支付按金及部份付款合共321,000,000港元。於一九九八年六月三十日，Mariner終止該協議。就此項終止協議Mariner與恒隆展開訴訟。並已就何方未履行協議此爭論點進行審訊。於二零零四年八月二日，法官就此爭論點裁定恒隆勝訴。		

Mariner已按法律顧問的意見就有關裁決作出上訴。有關上訴將於二零零五年十一月展開聆訊。鑑於未能預測有關上訴之結果，董事會認為無需於截至二零零四年十二月三十一日止六個月就有關之按金及其他負債作出撥備。