

簡明中期財務報表附註(未經審核)

一 編製基準

此簡明中期財務報表乃未經審核，但德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「中期財務報表的審閱」作出審閱，審閱範圍只包括截至二零零四年十二月三十一日止六個月的資料，並不包括截至二零零三年十二月三十一日止六個月的比較資料。德勤•關黃陳方會計師行致董事局之獨立審閱報告乃刊載於第四十頁。

本簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25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16所訂明之披露規定編製而成。

二 近期頒佈之會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則(於本文統稱「新香港財務報告準則」)，由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團於截至二零零四年十二月三十一日止六個月之簡明財務報告表並未提早採納此等新香港財務報告準則。

本集團已開始估算此等新香港財務報告準則的潛在影響，但目前仍未能釐訂此等新香港財務報告準則會否對本集團經營業績及財務狀況之編製及呈列造成重大影響。此等新香港財務報告準則可能影響日後業績及財務狀況之編製及呈列。

三 重要會計決策

除了某些物業及證券投資是以重估價值列賬外，本簡明財務報表是按歷史成本為基礎編制的；及依據香港普遍採納的會計原則編制。

所採納之會計政策，與本集團編製截至二零零四年六月三十日止年度財務報表所使用者相同，惟以下之說明除外。

於本期內，本集團採納了香港會計師公會頒佈之會計實務準則第二十二項解釋「適合基建設施之會計政策」。實施會計實務準則第二十二項解釋之影響主要與基建設施攤銷及折舊計算方法有關，尤其是公路。以往會計年度，高速公路經營權之攤銷及橋之折舊是按償債基金法計算。採納會計實務準則第二十二項解釋，本集團高速公路經營權之攤銷及橋之折舊是按直線法計算。

基於會計實務準則第二十二項解釋並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯方式應用。二零零三年年度之比較數額已相應地重新呈列。因政策之改變，於二零零四年七月一日之期初保留溢利減少港幣39,738,000元(二零零三年七月一日-港幣44,197,000元)。作為會計政策變動對二零零四年七月一日以前年度保留溢利之累計影響。於二零零四年六月三十日止本集團之物業、廠房及設備、少數股東權益及遞延稅項分別地減少港幣100,846,000元、港幣38,025,000元及港幣23,083,000元。其更改影響集團本期溢利減少港幣10,166,000元(截至二零零三年十二月三十一日止六個月-溢利增加港幣7,982,000元)。

簡明中期財務報表附註(未經審核)

四 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	—	出售物業，清潔服務，保安服務，投資證券及提供資訊科技服務

本集團各業務之分部資料如下：

截至二零零四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	296,143	60,470	64,800	152,851	124,697	—	698,961
其他營運收入	2,986	—	755	979	1,757	—	6,477
對外收入	299,129	60,470	65,555	153,830	126,454	—	705,438
分部間收入	26,283	—	—	—	1,452	(27,735)	—
總收入	325,412	60,470	65,555	153,830	127,906	(27,735)	705,438
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	181,820	7,435	4,429	107,243	(2,144)	—	298,783
利息收入	22	—	—	5,453	15,316	—	20,791
持有未實現盈利之證券投資	—	—	—	—	24,056	—	24,056
未能分項之費用							(15,214)
經營溢利							328,416
財務費用							(6,902)
應佔聯營公司業績							801,974
商譽攤銷							(30,422)
負商譽釋放至收益							4,313
除稅項前溢利							1,097,379
稅項							(189,177)
除少數股東權益前溢利							908,202
少數股東權益							(40,350)
本期溢利							867,852

簡明中期財務報表附註(未經審核)

四 分部資料(續)

業務分部(續)

截至二零零三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	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	58,607	22,696	—	259,714
利息收入	—	—	—	931	5,976	—	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
出售物業、廠房及設備之溢利	—	—	—	104,332	(28,177)	—	76,155
未能分項之費用	—	—	—	—	—	—	(6,719)
經營溢利							470,307
財務費用							(9,344)
應佔聯營公司業績							632,102
商譽攤銷							(29,777)
負商譽釋放至收益							4,500
除稅項前溢利							1,067,788
稅項							(179,742)
除少數股東權益前溢利							888,046
少數股東權益							(57,982)
本期溢利							830,064

簡明中期財務報表附註(未經審核)

四 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、投資證券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：

截至二零零四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	546,110	152,851	698,961
其他營運收入	5,498	979	6,477
對外收入	<u>551,608</u>	<u>153,830</u>	<u>705,438</u>

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>

簡明中期財務報表附註(未經審核)

五 出售物業、廠房及設備之溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
出售橋樑溢利	—	104,332
出售其他物業、廠房及設備虧損	—	(28,177)
	<u>—</u>	<u>76,155</u>

該款項為截至二零零三年十二月三十一日止六個月之出售橋樑溢利。於二零零四年三月十日，本集團與天津市自治區天津市貸款道路建設車輛通行費征收辦公室(「天津市通行費征收辦公室」)達成兩份協議，由二零零三年六月一日起將集團若干橋樑之通行費征收權以代價人民幣283,748,000元(相等於港幣264,595,000元)轉讓與天津市通行費征收辦公室。

由二零零三年六月一日至二零一零年十月廿七日以每年收取人民幣28,100,000元(相等於港幣26,203,000元)及由二零一零年十月廿八日至二零一五年七月二十日以每年收取人民幣16,000,000元(相等於港幣14,920,000元)。本集團以中國所提供之常用借貸利率來計算應收分期款項將來之應收分期總折扣值為港幣175,946,000元。

簡明中期財務報表附註(未經審核)

六 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) 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	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	5,917	8,444
－ 租賃款	—	4
－ 其他借款	985	896
	<u>6,902</u>	<u>9,344</u>

(乙) 除已於附註四及六(甲)中披露外之其他項目：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
攤銷及折舊	41,755	41,942
員工成本	128,049	105,098
出售成本		
－ 待出售之建成物業	283	684
－ 存貨	60,788	62,796
	<u>60,788</u>	<u>62,796</u>

簡明中期財務報表附註(未經審核)

七 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
集團		
— 香港	28,976	25,337
— 中國	16,354	6,799
	45,330	32,136
遞延稅項	745	18,391
應佔聯營公司之稅項	143,102	129,215
	189,177	179,742

香港利得稅準備乃按期內估計應課稅溢利之17.5%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。

八 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
中期股息—每股港幣一角三仙 (二零零三年：每股港幣一角一仙)	366,253	309,906

簡明中期財務報表附註(未經審核)

九 每股盈利

每股盈利乃按本期溢利淨值港幣867,852,000元(二零零三年重列：港幣830,064,000元)，並按期內已發行普通股2,817,327,395股(二零零三年：2,817,327,395股)計算。截至二零零四年十二月三十一日及二零零三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。

因採納以上的附註三所提及會計政策之改變，所作出比較基本每股盈利之調整如下：

	基本 港幣仙
2003年每股盈利之調整：	
調整前已列報之數字	29.2
採納會計政策改變之調整	0.3
重新列報	<u>29.5</u>

簡明中期財務報表附註(未經審核)

十 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			
於二零零四年七月一日	4,110,284	2,436,720	6,547,004
添置	—	16,654	16,654
出售	—	(11,417)	(11,417)
於二零零四年十二月三十一日	4,110,284	2,441,957	6,552,241
折舊、攤銷及減值			
於二零零四年七月一日(重列)	—	555,883	555,883
本期內折舊準備	—	41,755	41,755
於出售時撇除	—	(10,451)	(10,451)
於二零零四年十二月三十一日	—	587,187	587,187
賬面淨值或估值			
於二零零四年十二月三十一日	4,110,284	1,854,770	5,965,054
於二零零四年六月三十日	4,110,284	1,880,837	5,991,121

附註：

- (1) 本集團之物業已於二零零四年十二月三十日由本集團內部估價師以相關的市場指標為準則進行審閱。董事局認為，本集團固定資產之市值在本期內之重大變化已反映在簡明中期財務報表內。
- (2) 集團之高速公路經營權已抵押以獲取銀行借貸。

簡明中期財務報表附註(未經審核)

十一 證券投資

	持有至到期證券		投資證券		其他投資		合計	
	二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 六月 三十日 港幣千元	二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 六月 三十日 港幣千元	二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 六月 三十日 港幣千元	二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 六月 三十日 港幣千元
股份								
有牌價—香港	—	—	—	—	190,037	165,980	190,037	165,980
無牌價	—	—	7,558	7,558	30,181	30,181	37,739	37,739
	—	—	7,558	7,558	220,218	196,161	227,776	203,719
債務證券								
有牌價—香港以外	11,465	11,699	—	—	—	—	11,465	11,699
無牌價	—	41,096	—	—	—	—	—	41,096
	11,465	52,795	—	—	—	—	11,465	52,795
有牌價股份市值	11,505	11,936	—	—	190,037	165,980	201,542	177,916
報告之目的為分析 賬面值：								
流動	—	41,096	—	—	—	—	—	41,096
非流動	11,465	11,699	7,558	7,558	220,218	196,161	239,241	215,418
	11,465	52,795	7,558	7,558	220,218	196,161	239,241	256,514

簡明中期財務報表附註(未經審核)

十二 應收賬項、按金及預付費用

本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。而其他貿易應收賬是按個別合約繳款條文而繳付其賬項的。應收貿易賬項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。

應收貿易賬項(扣除壞賬準備)之賬齡分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
逾期一個月內	152,161	47,278
逾期一個月但少於三個月	32,491	19,695
逾期三個月但少於六個月	11,046	4,267
逾期超過六個月	5,680	7,167
	201,378	78,407
預付費用、按金及其他應收賬項 — 流動部份	223,554	182,437
	424,932	260,844
預付費用、按金及其他應收賬項 — 非流動部份	140,728	131,430
	565,660	392,274

截至二零零四年十二月三十一日止出售橋樑於將來出現之折扣分期及應收賬項、按金、預付費用及其他應收賬為港幣155,393,000元(二零零四年六月三十日—港幣169,540,000元)詳載於附表五。除此之外港幣14,665,000元(二零零四年六月三十日—港幣38,110,000元)分類為流動資產。

簡明中期財務報表附註(未經審核)

十三 應付賬項及應付費用

本集團之貿易及其他應付賬項內之應付貿易賬項之賬齡分析，以到期日分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
欠款一個月內或按要求還款	134,639	96,788
欠款一個月後但三個月內	38,997	30,998
欠款三個月後但六個月內	47	844
超過六個月	5,712	6,256
	<u>179,395</u>	<u>134,886</u>
租按及其他應付賬項	97,240	89,141
	<u>276,635</u>	<u>224,027</u>

十四 股本

	股數		票面值	
	於二零零四年 十二月三十一日	於二零零四年 六月三十日	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
法定股本				
普通股每股 港幣二角	<u>3,600,000,000</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>720,000</u>	<u>600,000</u>
發行及繳足股本				
普通股每股 港幣二角	<u>2,817,327,395</u>	<u>2,817,327,395</u>	<u>563,466</u>	<u>563,466</u>

於二零零四年十二月六日舉行之股東週年大會上，通過普通決議案批准本公司透過增加600,000,000股每股面值港幣0.2元之額外普通股股份，以使本公司之法定股本由港幣600,000,000元增加至港幣720,000,000元。

簡明中期財務報表附註(未經審核)

十五 儲備

	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	資本儲備	股份溢價	股息儲備	溢利保留 (重列)	合計 (重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團							
二零零三年七月一日結存							
前期報告	1,444,834	370,524	12,909	6,158,568	309,906	10,389,213	18,685,954
前期調整(註附三)	—	—	—	—	—	(44,197)	(44,197)
重新列報	1,444,834	370,524	12,909	6,158,568	309,906	10,345,016	18,641,757
已派末期股息	—	—	—	—	(309,906)	—	(309,906)
重估盈餘已扣除遞延稅項							
聯營公司	13,254	—	—	—	—	—	13,254
本期溢利	—	—	—	—	—	830,064	830,064
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	1,456,931	370,524	12,909	6,158,568	309,906	10,865,174	19,174,012
已派中期股息	—	—	—	—	(309,906)	—	(309,906)
重估盈餘已扣除遞延稅項							
本公司及其附屬公司	160,933	14,000	—	—	—	—	174,933
聯營公司	184,104	—	—	—	—	—	184,104
本期溢利	—	—	—	—	—	999,068	999,068
重估儲備之變現	(789)	—	—	—	—	—	(789)
擬派末期股息	—	—	—	—	338,079	(338,079)	—
二零零四年六月三十日結存	1,801,179	384,524	12,909	6,158,568	338,079	11,526,163	20,221,422
已派末期股息	—	—	—	—	(338,079)	—	(338,079)
重估盈餘已扣除遞延稅項							
聯營公司	96,129	—	—	—	—	—	96,129
本期溢利	—	—	—	—	—	867,852	867,852
重估儲備之變現	(689)	—	—	—	—	—	(689)
擬派中期股息	—	—	—	—	366,253	(366,253)	—
二零零四年十二月三十一日結存	<u>1,896,619</u>	<u>384,524</u>	<u>12,909</u>	<u>6,158,568</u>	<u>366,253</u>	<u>12,027,762</u>	<u>20,846,635</u>

簡明中期財務報表附註(未經審核)

十六 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

於中國受外匯條例管制之已抵押銀行存款、現金及銀行結存項目總數為港幣62,668,000元(二零零四年六月三十日－港幣71,182,000元)。

十七 資本承擔

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 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	14,579	14,579
已簽約之系統開發費用承擔	390	850

十八 營運租賃承擔

於二零零四年十二月三十一日，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：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
一年內到期	33,989	56,466
一年後至五年內到期	19,425	33,367
	53,414	89,833

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至四年，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)

十九 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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
代理人佣金	9,624	8,693
大廈管理費	27,669	26,696
利息支出	184	99
租金支出	41,276	38,187
警衛服務收入	27,984	22,290

附註：除上述按香港銀行同業拆息或市場利率而計算利息之借款及大廈管理費以代付成本加若干百分比為服務費外，其他交易為代付成本。

二十 比較數字

由於會計政策之改變，因此部份比較數字已經作出調整，有關詳情載於附註三。