

中期賬項附註

1. 賬項的編製基準

未經審核的綜合中期賬項乃根據香港《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的《證券上市規則》附錄16而編製。除如下所述的會計政策變動外，編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇三年三月三十一日止年度的賬項一致。

《會計實務準則》第12號（經修訂）－「所得稅項」

在以往年度，遞延稅項負債是就會計與稅務對收入及支出的不同處理方法而產生的所有重大時間差異而引致，並且能預期在可見將來有合理的機會會實現的稅務責任，以負債法作出計提撥備。至於遞延稅項資產則只限於在合理無疑問地確信其可予實現時才計入賬項內。

由二〇〇三年四月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第12號（經修訂）－「所得稅項」的規定，本集團採用了新的遞延稅項會計政策。除在少數特殊情況外，遞延稅項是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應在計算應課稅盈利的金額之間的暫時性差異，以一個資產負債表形式的方法確認。本集團已追溯採用此會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇三年四月一日的物業投資重估儲備及盈餘儲備已重報並分別減少了港幣一億三千九百一十萬元及港幣三億六千五百萬元（二〇〇二年四月一日：港幣一億一千五百五十萬元及港幣三億三千五百七十萬元），與此同時，於二〇〇三年四月一日的投資重估儲備則增加了港幣五十萬元（二〇〇二年四月一日：無）。該等調整主要乃有關本集團所攤佔聯營公司就固定資產所產生的暫時性差異而確認的遞延稅項負債，扣除由確認有關稅務虧損的遞延稅項資產而作出的，這些遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。截至二〇〇三年九月三十日止六個月的股東應佔集團盈利減少港幣四千七百八十萬元（二〇〇二年：港幣一千三百二十萬元）。

2. 分部資料

(a) 業務分部

	分部收入		分部業績 (重新編列)	
	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
地產投資	164.0	174.9	119.0	128.9
地產發展	1,907.9	2,116.8	153.0	244.9
零售及分銷	—	952.7	—	(10.7)
投資及其它	127.8	139.4	79.7	(122.9)
分部間收入(附註 i)	2,199.7 (40.6)	3,383.8 (51.7)	351.7 —	240.2 —
	2,159.1	3,332.1	351.7	240.2
未能作出分配的費用			(5.9)	(13.4)
營業盈利			345.8	226.8
借貸成本			(84.3)	(148.9)
物業撥備				
地產投資			—	(205.8)
地產發展			(6.1)	(550.3)
所佔聯營公司業績(附註 ii)			837.8	841.3
除稅前盈利			1,093.2	163.1
稅項			(224.8)	(125.2)
少數股東權益			(101.7)	107.2
股東應佔的集團盈利			766.7	145.1

附註：

(i) 綜合計算時，已扣除各分部相互間的收入包括：

地產投資	—	27.9
投資及其它	40.6	23.8
	40.6	51.7

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
地產投資	723.0	802.9
地產發展	(5.6)	—
通訊、媒體及娛樂	99.4	101.3
收費電視	104.9	76.9
互聯網及多媒體	(24.0)	15.4
電訊	9.5	1.5
其它	9.0	7.5
物流	426.3	392.4
碼頭	409.3	354.0
其它物流業務	17.0	38.4
投資及其它	27.1	58.9
物業撥備	(8.0)	(101.7)
未能作出分配的費用及其它項目	(272.1)	(221.2)
借貸成本	(152.3)	(191.3)
	837.8	841.3

(b) 地區分部

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
香港	2,066.2	2,556.1	257.6	(24.8)
新加坡	92.9	739.6	88.2	253.0
其它	—	36.4	—	(1.4)
	2,159.1	3,332.1	345.8	226.8

3. 營業額及營業盈利

(a) 營業額

本集團的主要業務為地產投資、地產發展及投資。集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
地產投資	164.0	147.0
地產發展	1,907.9	2,116.8
零售及分銷	—	952.7
投資及其它	87.2	115.6
	2,159.1	3,332.1

(b) 營業盈利

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
已出售物業成本	1,658.5	1,806.7
已出售存貨成本	—	551.4
折舊	1.6	34.7
及已計入：		
上市投資的股息收入	11.5	32.6
已變現的負商譽	19.8	—

4. 其它收入／(虧損)淨額

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
出售非交易證券的盈利／(虧損)淨額	21.3	(94.9)
非交易證券的撥備	—	(96.2)
已變現的負商譽	19.8	—
已變現的遞延盈利	—	22.1
其它	(9.2)	10.3
	31.9	(158.7)

5. 借貸成本

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	91.0	178.4
在五年內償還的其它借款	13.9	31.3
其它借貸成本	9.8	22.8
	114.7	232.5
減：撥作資產成本	(30.4)	(83.6)
	84.3	148.9

本集團於是期六個月的平均借貸成本的年息率為1.7%(二〇〇二年：2.4%)。

6. 稅項

香港利得稅撥備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利以17.5%(二〇〇二年：16%)稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	(重新編列) 30/9/2002 港幣百萬元
公司及附屬公司		
是期稅項		
是期香港利得稅	12.8	7.7
是期海外稅項	16.5	113.9
往年的稅項高估撥備	—	(94.3)
	29.3	27.3
遞延稅項		
有關源自及撥回暫時性差異	(3.6)	(34.5)
	25.7	(7.2)
聯營公司		
是期稅項		
是期香港利得稅	150.3	91.6
是期海外稅項	2.9	10.4
往年的稅項低估撥備	9.0	23.5
	162.2	125.5
遞延稅項		
有關源自及撥回暫時性差異	(12.5)	6.9
遞延稅項期初結餘在稅率增加下所產生的調整	49.4	—
	199.1	132.4
	224.8	125.2

截至二〇〇二年九月三十日止期間的高估撥備為一項稅項撥回，此乃由於新加坡的公司收入稅率由24.5%減至22.0%所致。

7. 股息

(a) 是期股息

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息每股2.5仙 (二〇〇二年：2.5仙)	50.8	50.8

於結算日後擬派發的中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 上年度股息於是期內批准及派發

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
上年度的末期股息於是期內批准及派發 每股5.0仙(二〇〇二年：5.0仙)	101.6	101.6

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按是期盈利港幣七億六千六百七十萬元(二〇〇二年：港幣一億四千五百一十萬元)及是期內已發行普通股加權平均數二十億三千一百八十萬股(二〇〇二年：二十億三千一百八十萬股)而計算。由於於二〇〇三年九月三十日並沒有尚未行使的認股權，因此並無列出每股的攤薄盈利。

9. 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

貿易及其它應收賬項內，已包括涉及預售物業而託管的存款為數港幣五億五千一百六十萬元(二〇〇三年三月三十一日：港幣二十億七千七百八十萬元)及貿易應收賬項港幣六億三千八百三十萬元(二〇〇三年三月三十一日：港幣三億七千零一十萬元)。於二〇〇三年九月三十日集團之貿易應收賬項的賬齡分析如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
即期	253.4	92.9
三十一至六十日	250.0	16.1
六十一至九十日	75.4	1.2
九十日以上	59.5	259.9
	638.3	370.1

10. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇三年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	214.9	243.2
三十一至六十日	105.6	4.1
六十一至九十日	243.0	383.7
九十日以上	620.9	625.1
	1,184.4	1,256.1

11. 股本

	30/9/2003 股數(百萬)	31/3/2003 股數(百萬)	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800.0	2,800.0	1,400.0	1,400.0
已發行及實收股本				
四月一日結存	2,031.8	2,031.7	1,015.9	1,015.8
根據行政人員認股獎勵計劃 行使認股權所發行之股份	—	0.1	—	0.1
九月三十日／ 三月三十一日結存	2,031.8	2,031.8	1,015.9	1,015.9

12. 儲備

	股本	投資物業	投資	其它	總額		
	股本溢價賬 港幣百萬元	贖回儲備 港幣百萬元	重估儲備 港幣百萬元	重估儲備 港幣百萬元	資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	港幣百萬元
公司及附屬公司							
二〇〇三年四月一日結存							
以往呈報	1,913.6	19.5	—	(316.8)	156.6	7,549.8	9,322.7
有關遞延稅項之前期調整(附註 1)	—	—	—	0.5	—	(33.0)	(32.5)
重新編列	1,913.6	19.5	—	(316.3)	156.6	7,516.8	9,290.2
已批准之去年末期股息(附註 7b)	—	—	—	—	—	(101.6)	(101.6)
重估盈餘	—	—	—	201.3	—	—	201.3
出售非交易證券時轉撥至損益賬的儲備	—	—	—	11.6	—	—	11.6
匯兌差額	—	—	—	—	4.6	—	4.6
是期保留盈餘	—	—	—	—	—	723.1	723.1
二〇〇三年九月三十日結存	1,913.6	19.5	—	(103.4)	161.2	8,138.3	10,129.2
聯營公司							
二〇〇三年四月一日結存							
以往呈報	—	—	9,799.5	(105.5)	(205.2)	3,466.5	12,955.3
有關遞延稅項之前期調整(附註 1)	—	—	(139.1)	—	—	(332.0)	(471.1)
重新編列	—	—	9,660.4	(105.5)	(205.2)	3,134.5	12,484.2
重估盈餘	—	—	—	31.0	—	—	31.0
出售非交易證券時轉撥至損益賬的儲備	—	—	—	(2.2)	—	—	(2.2)
其它	—	—	—	—	2.5	—	2.5
是期保留盈餘	—	—	—	—	—	43.6	43.6
二〇〇三年九月三十日結存	—	—	9,660.4	(76.7)	(202.7)	3,178.1	12,559.1
二〇〇三年九月三十日儲備總額	1,913.6	19.5	9,660.4	(180.1)	(41.5)	11,316.4	22,688.3
二〇〇三年三月三十一日儲備總額	1,913.6	19.5	9,660.4	(421.8)	(48.6)	10,651.3	21,774.4

13. 或然負債

於二〇〇三年九月三十日

- (a) 本集團給予聯營公司有關銀行備用信貸的擔保為數港幣五億五千九百七十萬元(二〇〇三年三月三十一日：港幣五億六千零九十萬元)。於結算日聯營公司就該項信貸已提取港幣三億九千八百一十萬元(二〇〇三年三月三十一日：港幣三億四千九百九十萬元)。
- (b) 本公司連同兩間非全資附屬公司及旗下兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島的物業發展計劃合約內條款的履行及遵從，而共同及個別作出擔保。

14. 承擔

(a) 有關物業發展及資本性支出承擔

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	2,349.5	1,757.6
已批准但未簽約	—	31.1

(b) 外匯期貨合約

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	4,583.4	4,868.7

15. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇三年九月三十日止期間，本集團並無參與任何重大有連繫人士的交易。

- (a) 於聯營公司的投資中，已包括來自聯營公司按彼等於擎天半島地產發展項目的持股比例而提供的借款為數港幣十二億七千三百四十萬元(二〇〇三年三月三十一日：港幣十六億一千七百萬元)。該等聯營公司借款所附帶的利息乃根據市場利率而予以釐定。截至二〇〇三年九月三十日止期間，有關該等聯營公司借款的利息支出為港幣一千三百八十萬元(二〇〇二年：港幣三千一百三十萬元)。該等借款為無抵押及沒有固定償還條款。
- (b) 於聯營公司的投資中，已包括由一聯營公司按其於碧堤半島地產發展項目的持股比例而提供的墊款為數港幣十九億三千四百二十萬元(二〇〇三年三月三十一日：港幣二十四億四千七百九十萬元)。該墊款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政期間內，該墊款為無抵押及免息。

- (c) 如賬項附註第13(b)條所披露，本公司連同兩間非全資附屬公司及旗下兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島的物業發展計劃合約內條款的履行及遵從，而共同及個別作出擔保。

16. 比較數字

為符合《會計實務準則》第12號(經修訂)的規定，若干比較數字已因應所得稅項的會計政策出現變動而作出調整，詳情載列於附註第1條內。

17. 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇三年九月三十日止六個月的未經審核中期賬項，經已由本公司的審核委員會作出審閱。