

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。編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇四年三月三十一日止年度的賬項一致。

2. 分部資料

a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
地產投資	161.2	164.0	110.6	119.0
地產發展	1,218.3	1,907.9	157.6	153.0
投資及其它	192.9	127.8	150.9	79.7
	1,572.4	2,199.7	419.1	351.7
分部間收入(附註 i)	(90.4)	(40.6)	—	—
	1,482.0	2,159.1	419.1	351.7
未能作出分配的費用			(4.4)	(5.9)
營業盈利			414.7	345.8
借貸成本			(36.4)	(84.3)
物業撥備撥回/(撥備)			1,327.0	(6.1)
所佔聯營公司業績(附註 ii)			1,120.2	837.8
除稅前盈利			2,825.5	1,093.2
所得稅			(260.4)	(224.8)
少數股東權益			(507.7)	(101.7)
股東應佔的集團盈利			2,057.4	766.7

附註：

- (i) 綜合計算時已抵銷各分部相互間的收入包括：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
投資及其它	90.4	40.6

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
地產投資	775.9	723.0
地產發展	111.6	(5.6)
通訊、媒體及娛樂	111.3	99.4
收費電視	117.3	104.9
互聯網及多媒體	(13.5)	(24.0)
電訊	5.5	9.5
其它	2.0	9.0
物流	431.5	426.3
碼頭	403.0	409.3
其它物流業務	28.5	17.0
投資及其它	37.3	19.1
未能作出分配的費用及其它項目	(282.0)	(272.1)
借貸成本	(65.4)	(152.3)
	1,120.2	837.8

b) 地區分部

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
香港	552.3	2,066.2	189.1	257.6
新加坡	929.7	92.9	225.6	88.2
	1,482.0	2,159.1	414.7	345.8

3. 營業額及營業盈利

a) 營業額

集團的主要業務為地產投資、地產發展和投資。集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
地產投資	161.2	164.0
地產發展	1,218.3	1,907.9
投資及其它	102.5	87.2
	1,482.0	2,159.1

b) 營業盈利

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	59.8	70.3
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣三百六十萬元(2003/04：港幣三百七十萬元)		
已出售物業成本	926.5	1,658.5
折舊	0.8	1.6
及已計入：		
上市投資股息收入	15.2	11.5
攤銷負商譽	4.1	19.8

職工成本為數港幣三百八十萬元(2003/04：港幣五百萬元)已撥作發展中並擬作出售物業的成本。

4. 其它收入淨額

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
出售非交易證券的盈利淨額	0.5	21.3
攤銷負商譽	4.1	19.8
其它	1.8	(9.2)
	<u>6.4</u>	<u>31.9</u>

5. 借貸成本

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	33.6	91.0
在五年內償還的其它借款	0.4	13.9
其它借貸成本	14.5	9.8
	<u>48.5</u>	<u>114.7</u>
減：撥作資產成本	(12.1)	(30.4)
	<u>36.4</u>	<u>84.3</u>

本集團於是期六個月的實際借貸年息率約為1.0% (2003/04：1.7%)。

6. 物業撥備撥回／(撥備)

根據碧堤半島第三及第四期單位目前已達成的平均售價及現行住宅物業市況，於過往年度就該項目所作出的物業撥備港幣十三億二千七百萬元被認為已毋須再保留，因此，有關物業撥備已於本財政期間全數撥回。

7. 所得稅

香港利得稅撥備乃按照是期內為應課稅而作出調整的盈利以17.5% (2003/04 : 17.5%) 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：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
公司及附屬公司		
本期稅項		
是期香港利得稅	32.8	12.8
是期海外稅項	9.1	16.5
	<u>41.9</u>	<u>29.3</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	2.6	(3.6)
	<u>44.5</u>	<u>25.7</u>
聯營公司		
本期稅項		
是期香港利得稅	155.8	150.3
是期海外稅項	6.3	2.9
往年的稅項低估撥備	28.5	9.0
	<u>190.6</u>	<u>162.2</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	25.3	(12.5)
稅率轉變對稅項的影響	—	49.4
	<u>215.9</u>	<u>199.1</u>
	<u>260.4</u>	<u>224.8</u>

8. 股息

a) 是期股息

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息每股2.5仙 (2003/04 : 2.5仙)	<u>50.8</u>	<u>50.8</u>

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

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
上年度的末期股息於是期內批准及派發 每股6.5仙 (2003/04 : 5.0仙)	<u>132.1</u>	<u>101.6</u>

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按是期盈利港幣二十億五千七百四十萬元(2003/04 : 港幣七億六千六百七十萬元)及在截至二〇〇四年九月三十日止財政期間及上年同期一直皆已發行的二十億三千一百八十萬股普通股而計算。

10. 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四億三千三百一十萬元(31/3/2004 : 港幣四億三千五百六十萬元)及貿易應收賬項港幣四億二千九百八十萬元(31/3/2004 : 港幣七億三千二百一十萬元)。於二〇〇四年九月三十日集團之貿易應收賬項的賬齡分析如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
即期	318.8	526.7
三十一至六十日	13.0	82.5
六十一至九十日	11.6	17.0
九十日以上	86.4	105.9
	<u>429.8</u>	<u>732.1</u>

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇四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：

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	172.2	216.9
三十一至六十日	120.2	125.3
六十一至九十日	238.4	303.0
九十日以上	538.8	497.2
	1,069.6	1,142.4

12. 儲備

	股本溢價 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司及附屬公司							
二〇〇四年四月一日結存	1,913.6	19.5	-	31.8	278.0	8,732.3	10,975.2
已批准之去年末期股息(附註 8b)	-	-	-	-	-	(132.1)	(132.1)
重估盈餘	-	-	-	59.2	-	-	59.2
轉撥至損益賬：							
出售非交易證券	-	-	-	1.7	-	-	1.7
出售其它物業	-	-	-	-	(0.9)	-	(0.9)
匯兌差額	-	-	-	-	(20.0)	-	(20.0)
是期保留盈餘	-	-	-	-	-	1,973.0	1,973.0
二〇〇四年九月三十日結存	1,913.6	19.5	-	92.7	257.1	10,573.2	12,856.1
聯營公司							
二〇〇四年四月一日結存	-	-	10,671.0	122.6	(301.1)	4,060.6	14,553.1
重估虧損	-	-	-	(30.2)	-	-	(30.2)
出售非交易證券時轉撥至 損益賬的儲備	-	-	-	(10.6)	-	-	(10.6)
其它	-	-	-	-	(0.3)	-	(0.3)
是期保留盈餘	-	-	-	-	-	84.4	84.4
二〇〇四年九月三十日結存	-	-	10,671.0	81.8	(301.4)	4,145.0	14,596.4
二〇〇四年九月三十日儲備總額	1,913.6	19.5	10,671.0	174.5	(44.3)	14,718.2	27,452.5
二〇〇四年三月三十一日儲備總額	1,913.6	19.5	10,671.0	154.4	(23.1)	12,792.9	25,528.3

13. 或然負債

於二〇〇四年九月三十日

- a) 本集團並無為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保(31/3/2004：港幣六千三百二十萬元)。
- b) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島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

已簽約但未撥出準備

30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
<u>740.4</u>	<u>1,103.5</u>

b) 外匯期貨合約

尚未結算的外匯期貨合約

30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
<u>331.2</u>	<u>1,421.3</u>

15. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間，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八千三百萬元(31/3/2004：港幣二億一千五百六十萬元)。該等聯營公司借款所附帶的利息乃根據市場利率予以釐定。截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間，有關該等聯營公司借款的利息支出為港幣四十萬元(2003/04：港幣一千三百八十萬元)。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十八億零七百七十萬元(31/3/2004：港幣十七億七千三百六十萬元)。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) 如附註第13(b)條所披露，本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島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。

- d) 在截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間，本集團收取連卡佛集團(連卡佛集團是由一項信託全資擁有，本公司主席為該項信託的財產授予人)有關租用本集團位於會德豐大廈地下C舖及連卡佛大廈地庫、地下至四樓、六樓的部分及706-8A室的若干零售物業的租金收入為數港幣一千七百一十萬元(2003/04：港幣一千七百七十萬元)。該等交易被視為聯繫人士之間的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。

16. 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇四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。