

集團的財務報表是根據香港適用的公認會計原則（「香港公認會計原則」）編製而成，在若干重要方面與美國適用的公認會計原則（「美國公認會計原則」）有差異。重要差異主要涉及以下各項，而根據美國公認會計原則所作的必要調整以重整利潤（「淨收入」）及股東資金（「股東權益」）列於下表。

A 確認物業發展的收入

根據香港公認會計原則，集團在工程展開時收取自發展商的款項，待地基及地盤準備工程完成及適合發展後，便會確認該等款項所產生的利潤，確認前尚要考慮集團就該項目所保留的風險及責任（如有）。此外，根據香港公認會計原則，集團在建築工程完成後接收到分配所得的發展項目資產後，其利潤按接收該等資產時的公允價值予以確認。根據美國公認會計原則，該等利潤將於物業建築期內按完成百分率予以確認。

B 德福行政大樓重建工程

集團與發展商訂立合營協議重建行政大樓。根據香港公認會計原則，由集團保留的重建行政大樓，已按公開市值作為土地及樓宇的增加入帳。經扣除有關費用後，自發展商收取的購物商場及現金，已確認為物業發展利潤。根據美國公認會計原則，重建工程將列作非貨幣交易，而該項重建工程將按歷史成本入帳，其中並無確認任何利潤。

C 資產重估及折舊

根據香港公認會計原則，投資物業按評估值列帳，而且該等物業並不計提折舊。同樣是根據香港公認會計原則，自用土地及樓宇是根據重估日期的現有用途按公開市值列帳，並扣除其後任何累計折舊。根據美國公認會計原則，並不容許重估物業。因此，為了調節香港公認會計原則及美國公認會計原則，按評估值或公開市值入帳的集團物業，已按歷史成本減累計折舊予以重整。折舊是根據物業的歷史成本及尚餘租賃年期或五十年的使用年限較短者計算。根據美國公認會計原則須計提折舊的投資物業的總歷史成本，於二零零二年及二零零三年十二月三十一日分別約為三十二億五千萬港元及六十八億七千六百萬港元，但根據香港公認會計原則，該等投資物業並無計提折舊。

D 若干固定資產的折舊

一九九五年之前，根據香港公認會計原則，集團的隧道內壁鋪砌及地下土木結構並無計提折舊。在美國，按照既有行業慣例，就財務會計而言，同類資產是按延長年期計提折舊。就美國公認會計原則而言，集團已按一百年年限為該等成本計提折舊。

自一九九五年一月一日起，根據香港公認會計原則，集團已重估隧道內壁鋪砌及地下土木結構的估計使用年限。根據該項重估，該等成本正按一百年的原有使用年限剩餘的可用年數計提折舊。此使用年限的改變並不追溯採用，因此於一九九五年並無作出累計調整。

此外，一九九五年之前，根據香港公認會計原則，租賃土地的成本並無根據租賃的續約假設予以攤銷。根據美國公認會計原則，租賃土地的歷史成本是按租賃期攤銷，其中並未考慮續期。

自一九九五年一月一日起，根據香港公認會計原則，所有租賃土地按租約未屆滿期限攤銷。根據香港公認會計原則，此會計政策的改變並不追溯採用，因此於一九九五年並無作出累計調整。

E 退休金成本

根據香港公認會計原則，為地鐵有限公司退休金計劃（「退休金計劃」）的界定福利元素所作的準備，是根據退休金計劃的供款來計算的。根據香港公認會計原則而採納新《會計實務準則》第三十四號後，須為退休金計劃的界定福利責任現值超出資產的公允價值計提準備。根據香港公認會計原則，此過渡期負債已即時於二零零二年一月一日保留溢利期初結餘確認入帳。根據美國公認會計原則，退休金計劃的界定福利元素按照美國財務會計準則第八十七號確認為按僱員概約服務期計算的費用。該會計準則並將焦點放在退休金計劃的福利公式，及以該公式來釐定每年已賺取的福利及因之而產生的成本。釐定已累積的福利由精算評估師釐定，其中包括服務成本、貨幣的時間價值、計劃資產的回報、以及因修改原先的假設所產生的收益或虧損。根據香港公認會計原則及美國公認會計原則所採用的精算評估方法有分別，已確認的退休金開支亦有所差別。因此，根據美國公認會計原則，按香港公認會計原則即時於保留溢利期初結餘確認入帳的四千四百萬港元過渡期負債已予回調。根據美國財務會計準則第八十七號，退休金成本按精算方法計出的調整已作出相應修改。

F 所得稅

以往，集團在可見未來因重大時差而可能引致的稅項影響，均依負債法計提準備。至於遞延稅項的資產（淨遞延稅項借項），香港公認會計原則為可見將來有可能收回的淨遞延稅項的資產，制訂確認的準則，而且要保證日後能產生應課稅收益始可確認。根據美國公認會計原則，所有遞延稅項於產生時即須作出全數撥備。但若該等遞延稅項資產不是「很可能」變現，則會為遞延稅項的資產作出估值準備。根據美國公認會計原則，「很可能」被界定為可能性超過百分之五十。由二零零三年一月一日起，集團根據香港公認會計原則之遞延稅項會計政策（載於附註一Q）與美國公認會計原則相似。於附註四十三A所列，於二零零二年一月一日的股東資金結餘因採納此政策而減少二十六億二千萬港元，因此，以往根據美國公認會計原則下，因遞延稅項對股東資金所作出的調整已全部抵銷。

G 若干成本撥作資本

根據香港公認會計原則，若干非遞增性成本被撥作機場鐵路項目及其他資本性項目的資本。美國公認會計原則並不容許將此等非遞增性成本撥作資本。然而大部分已撥作資本性項目資本的成本屬於遞增性質，因此，已根據香港公認會計原則及美國公認會計原則適當地撥作資本。

H 利息

集團特別為建造機場鐵路取得資金，根據香港公認會計原則，該等資金的利息為該項目耗用前，記入機場鐵路項目下在建鐵路工程的帳目內。就此目的賺取的利息，包括不是用於建造機場鐵路而由集團暫時運用資金的名義利息。根據美國公認會計原則，所賺取的實際利息在釐定該期間盈利時已包括在內，而暫時運用資金的名義利息不會予以確認。

I 股份獎勵

根據香港公認會計原則，公司及主要股東（指股權超過百分之十者）分別以毋須代價之方式給予公司僱員之認股權及股份，毋須記入公司之損益帳。根據美國公認會計原則，上述所發出之認股權及股份則根據會計原則局第二十五號意見書入帳列為注資，而相應抵銷之數額則在損益帳中列為薪酬支出。股份批授之薪酬支出根據股份於指定計算日期的市價釐定，而認股權方面則以指定計算日期股份市價減行使價釐定。指定計算日期為個別僱員獲授股份數目及行使價二者皆能確定的首日。

J 其他

其他調整主要是指根據香港公認會計原則遞延成本後的淨效應，須根據美國公認會計原則將之確認為費用。此外，若干預期費用已根據香港公認會計原則予以確認，但根據美國公認會計原則，在收到或獲提供有關貨物或服務前，不會確認有關費用。

K 衍生工具

根據美國公認會計原則，由二零零一年一月一日起，集團採納美國財務會計準則第一百三十三號「衍生工具及對沖活動的會計處理」。該項準則確立衍生工具（包括其他合約中所涉及之若干工具）以及對沖活動之會計及呈報標準。所有衍生工具（不論旨在作對沖用途與否），均須按公允價值於資產負債表中列帳。倘衍生產品以公允價值法作對沖，則該衍生產品及對沖項目之公允價值變動，將於盈利中確認。倘衍生產品以現金流量法作對沖，該衍生產品公允價值變動之有效部分，於其他綜合收入中記錄，並當所對沖項目影響盈利時在損益帳中確認。以現金流量法對沖時，其公允價值變動之非有效部分，將確認為盈利。

集團利用衍生工具管理所承擔有關外幣及利率之風險。集團持有衍生產品之目的，在於利用最有效方法減低風險以清除或減少有關風險之影響。

根據香港公認會計原則，衍生工具無須在資產負債表中以公允價值列帳。

根據美國公認會計原則的淨收入調整表

截至十二月三十一日止年度 百萬元	2002 港元	2003 港元	2003 美元 (附註一)
根據香港公認會計原則計算的年內利潤	3,579	4,450	573
根據美國公認會計原則規定的調整			
物業發展確認的收入	(115)	(3,522)	(454)
重估及重建物業的折舊	(66)	(38)	(5)
若干固定資產的折舊	10	10	1
退休金成本的差額	45	(74)	(10)
遞延稅項	(128)	(15)	(2)
若干資本化成本	(66)	(19)	(2)
利息	(20)	(19)	(2)
股份獎勵	(5)	(19)	(2)
衍生工具，包括於二零零一年採納美國財務會計準則 第一百三十三號的累計影響	(11)	(22)	(3)
其他	3	-	-
上述調整的稅務影響	35	637	82
根據美國公認會計原則的年內淨收入	3,261	1,369	176
每股基本及攤薄盈利	0.64港元	0.26港元	0.03美元

根據美國公認會計原則的股東權益調整表

於十二月三十一日 百萬元	2002 港元	2003 港元	2003 美元 (附註一)
根據香港公認會計原則計算的股東資金	53,574	57,292	7,379
根據美國公認會計原則規定的調整			
物業發展確認的收入	2,162	(1,360)	(175)
重估及重建物業的累計折舊	(364)	(402)	(52)
資產重估儲備	(6,430)	(6,704)	(863)
若干固定資產的累計折舊	(771)	(761)	(98)
退休金成本的差額	(110)	(184)	(24)
遞延稅項	11	-	-
若干資本化成本	(1,239)	(1,258)	(162)
利息	656	637	82
衍生工具，包括於二零零一年採納美國財務會計準則 第一百三十三號的累計影響	(501)	(366)	(47)
其他	40	40	5
上述調整的稅務影響	(86)	600	78
根據美國公認會計原則計算的股東權益	46,942	47,534	6,123

附註：

一. 為方便讀者閱讀，美元等值已按7.7638港元換算，此乃二零零三年十二月三十一日下午四時路透社所提供的香港收市買入價。