

供楊基債券持有人的未經審核補充參考資料

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，會待地基及地盤準備工程完成及適合發展，並考慮集團就該項目所保留的風險及責任（如有）後，確認該等款項所產生的利潤。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工百分比予以確認。因此，應收帳項與應付帳項的結餘於二零零三年十二月三十一日分別增加二億四千三百萬港元及八億九千七百萬港元，及於二零零四年十二月三十一日分別增加二億三千七百萬港元及十二億七千六百萬港元。

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，由集團保留經重建的行政大樓，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，重建工程應列作非貨幣交易，而該項重建工程應按歷史成本入帳，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，並不容許重估該等物業。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，已按歷史成本減去累計折舊予以重整。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兩者中較短者計算。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，於二零零三年及二零零四年十二月三十一日分別約為六十八億七千六百萬港元及六十九億零八百萬港元，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

在一九九五年前，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的歷史成本並無計提折舊。按照美國的既有行業慣例，就財務會計而言，同類資產成本會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，在一九九五年前，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」）的界定福利部分所作的準備，是根據退休金計劃的供款計算。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的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部分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。根據美國公認會計原則，退休金成本於截至二零零三年十二月三十一日止年度會減少七千四百萬港元，於截至二零零四年十二月三十一日止年度則會增加六百萬港元。因此，於二零零三年及二零零四年十二月三十一日的預付退休金成本會分別調整為應計退休金成本一億四千五百萬港元及八千萬港元。

F 所得稅

由二零零三年一月一日起，集團根據香港公認會計原則採納附註一R所載的遞延稅項會計政策。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，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。但若遞延稅項資產部分有不是「很可能」變現情況時，則會為遞延稅項資產作出估值準備。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。

自根據香港公認會計原則採納遞延稅項的新會計政策以來，餘下的調整為根據美國公認會計原則對年內因利潤調整所產生的暫時差異而確認的遞延稅項負債。

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。根據美國公認會計原則，並不容許將此等非遞增性成本資本化。因此，根據美國公認會計原則，固定資產及在建鐵路工程於二零零三年十二月三十一日會分別減少十二億二千九百萬港元及二千九百萬港元，於二零零四年十二月三十一日則會分別減少十二億一千萬港元及四千九百萬港元。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

根據香港公認會計原則，集團特別為建造機場鐵路取得的資金所賺取的利息，在該等資金為項目耗用前，記入在建鐵路工程內的機場鐵路項目下，餘額於該鐵路在一九九七年投入服務後轉至固定資產。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則不會予以確認。

I 股分獎勵

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）分別以毋須代價的方式給予公司僱員的認股權及股份，毋須記入公司的損益表。根據美國公認會計原則，上述所發出的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，而相應抵銷的數額則在損益表中列為薪酬支出。股份批授的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，則以指定計算日期的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，在未收到或未獲提供有關貨物或服務前，不會確認有關費用。根據美國公認會計原則，於二零零三年及二零零四年的遞延負債會分別減少四千萬港元及四千二百萬港元。

K 衍生工具

根據美國公認會計原則，所有衍生工具，無論是否被指定為對沖，均須按其公允價值列入資產負債表。倘衍生工具被指定為公允價值對沖，則衍生工具公允價值與有關的對沖項目的公允價值的變動，將於盈利中確認。倘衍生工具被指定為現金流量對沖，衍生工具公允價值變動的有效部分會於其他綜合收益中記錄，並會在所對沖項目影響盈利時，於損益表中確認。其公允價值變動的無效部分會在盈利中確認。

集團利用衍生工具管理所承擔的外幣及利息風險。集團持有衍生工具的目的在於利用最有效的方法消除或減少該等有關風險的影響。

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，資產及負債於二零零三年十二月三十一日會分別增加九億一千四百萬港元及十二億八千萬港元，於二零零四年十二月三十一日則會分別增加四億三千四百萬港元及六億零一百萬港元。

L 其他綜合收益

根據美國公認會計原則，集團應用美國財務會計準則第一百三十號的條文，該等條文要求呈報綜合收益，綜合收益呈報集團在一個期間內在交易及其他事件以及非擁有人來源中產生的股權變動。根據香港公認會計原則並不要求該等呈報。其他綜合收益代表在確定利潤或虧損淨額時不包括的股權變動。按照美國公認會計原則的基準確定的其他綜合收益及累計其他綜合收益僅涉及合資格作為現金流量對沖的衍生工具未實現的增益或虧損扣除有關所得稅的淨額。根據香港公認會計原則並不要求該等呈報。

根據美國公認會計原則，截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度的其他綜合收益分別為一億五千七百萬元（除稅後為一億三千萬元）及一億三千三百萬元（除稅後為一億一千萬元）。截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日的累計其他綜合收益分別為二億八千萬元（除稅後為二億三千一百萬元）及一億四千七百萬元（除稅後為一億二千一百萬元）。

M 租出及租回交易

根據香港公認會計原則，按附註十四H所述的租出及租回交易，當集團的長期租賃款項的承擔已被經購入足以償付該等付款承諾的債券所抵銷，該等承擔及債券無需分別確認為集團的債務及資產。根據美國公認會計原則，由於沒有法定權力作出沖銷，該等債券並不容許沖銷長期租賃款項的承擔。因此，根據美國公認會計原則，購置用作償付租賃債務的債券及相關的長期租賃款項的承擔應在資產負債表內獨立反映，而融資活動提供的現金淨額及投資活動耗用的現金淨額應增加三十七億八千一百萬元。

N 綜合資產負債表項目的分類

根據香港公認會計原則，於二零零三年及二零零四年十二月三十一日應收無控制權附屬公司的款項，分別為二百萬元及八千七百萬元。因為管理層認為該應收款項並不構成投資成本的一部分，因此該款項列入應收帳項、按金及預付款項結餘內。

根據美國公認會計原則，應收無控制權附屬公司的款項須列為無控制權附屬公司權益的一部分。

O 最新會計準則

(i) 美國財務會計準則第一百二十三號(經修訂)

二零零四年十二月，財務會計準則委員會公佈美國財務會計準則第一百二十三號(經修訂)「以股份為基礎的付款」(Shared-Based Payment)。該準則要求以股份為基礎而釐定的薪酬成本需在綜合財務報表中確認。成本將根據所發行的股權或債務票據的公允價值計算。公共企業須在二零零五年六月十五日後開始的首個中期或年度報告中應用此準則。此準則替代美國財務會計準則第一百二十三號及取代會計原則局第二十五號意見書。集團已評核採納美國財務會計準則第一百二十三號(經修訂)的影響，並相信採納此準則不會對公司的綜合財務報表有重大影響。

(ii) 美國財務會計準則第一百五十三號

二零零四年十二月，財務會計準則委員會發出美國財務會計準則第一百五十三號「非貨幣資產的交換－會計原則局第二十九號意見書的修訂」(Exchanges of Nonmonetary Assets – an amendment of APB Opinion 29)。會計原則局第二十九號意見書「非貨幣交易的會計處理」的基準原則是非貨幣資產的交換應基於交換資產的公允價值。此準則修訂會計原則局第二十九號意見書，取消類似生產資產的非貨幣交換的例外情況，代之以交換無商業實質的非貨幣資產的一般例外情況。倘預期企業的未來現金流量會因資產交換而產生重大變動，則表示非貨幣交換具有商業實質。此準則的規定適用於自二零零五年六月十五日開始的財務期間發生的非貨幣資產交換。集團現時並無任何屬於此準則範圍的重大非貨幣交換。因此，此準則的應用將不會對公司的綜合財務報表有重大影響。

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 | 2003 港元 | 2004 港元 | 2004 美元 (附註一) |
|--------------------|------------|---------------|---------------------|
| 百萬元 | | | |
| 根據香港公認會計原則計算的年內利潤 | 4,450 | 4,496 | 578 |
| 根據美國公認會計原則規定的調整 | | | |
| 物業發展確認的收入 | (3,522) | (385) | (50) |
| 重估及重建物業的折舊 | (38) | (218) | (28) |
| 若干固定資產的折舊 | 10 | 11 | 1 |
| 退休金成本的差額 | (74) | 6 | 1 |
| 若干資本化成本 | (19) | (1) | - |
| 利息 | (19) | (19) | (2) |
| 股份獎勵 | (19) | (6) | (1) |
| 衍生工具 | (22) | 66 | 9 |
| 其他 | - | 2 | - |
| 遞延稅項 | (15) | - | - |
| 上述調整的稅務影響 | 637 | (78) | (10) |
| 根據美國公認會計原則計算的年內淨收入 | 1,369 | 3,874 | 498 |
| 每股基本及攤薄盈利 | 0.26港元 | 0.73港元 | 0.09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 | 2003 港元 | 2004 港元 | 2004 美元 (附註一) |
|-------------------|------------|----------------|---------------------|
| 百萬元 | | | |
| 根據香港公認會計原則計算的股東資金 | 57,292 | 63,499 | 8,166 |
| 根據美國公認會計原則規定的調整 | | | |
| 物業發展確認的收入 | (1,360) | (1,745) | (224) |
| 重估及重建物業的累計折舊 | (402) | (620) | (80) |
| 資產重估儲備 | (6,704) | (9,521) | (1,224) |
| 若干固定資產的累計折舊 | (761) | (750) | (96) |
| 退休金成本的差額 | (184) | (178) | (23) |
| 若干資本化成本 | (1,258) | (1,259) | (162) |
| 利息 | 637 | 618 | 79 |
| 衍生工具 | (366) | (167) | (21) |
| 其他 | 40 | 42 | 5 |
| 遞延稅項負債 | 600 | 561 | 72 |
| 根據美國公認會計原則計算的股東權益 | 47,534 | 50,480 | 6,492 |

附註：

一. 為方便讀者閱讀，美元等值已按7.7756港元折算，此乃二零零四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。