

## 賬目附註

截至二零零二年六月三十日止年度

## 一 簡介

本公司為香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之最終控股公司乃於香港註冊成立之恒基兆業有限公司。

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括物業發展及投資、投資控股、基建項目、百貨業務、保安護衛服務、酒店業務及資訊科技發展。

## 二 採納會計實務準則

本年度，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新及經修訂之會計實務準則（會計實務準則）。因採納這準則而對集團之會計政策有若干變動，而這更改列載於附註三。

採納該等新政策對本集團會計政策之變更載列如下：

## (甲) 結算日後擬派發或宣告之股息

就採納會計準則第九條（經修訂）「結算日後事項」，於結算日後擬派發或宣告之股息，現不再於結算日確認為負債，但以賬目附註披露。這些會計政策之改變已追溯應用本集團及本公司於二零零零年七月一日及二零零一年六月三十日之淨資產值分別增加了港幣338,079,000。由於會計政策之改變，比較數字亦作出相應調整。

## (乙) 分部報告

本集團於本年度採納會計實務準則第廿六條「分部報告」導致以往根據上市條例所披露之分部資料有所重整。為貫徹表達基準，截至二零零一年六月三十日止年度之分部資料披露已作修改。

## (丙) 商譽

本集團於本年度採納會計準則第三十條「業務合併」及選擇不重列以往用作抵銷儲備之商譽。於二零零一年七月一日前，從收購所產生的商譽會保留在儲備內，直至出售有關之附屬公司、聯營公司或共同控制實體或當商譽已確認進一步減值時才計算在收益表內。

於二零零一年七月一日後，從收購所產生的商譽已確認為資產及其估計可使用年期進行攤銷。於二零零一年七月一日後，由收購所產生的負債商譽將會根據市況分析，從資產中扣除並計算在收益表內。

## 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而所採用的主要會計政策則詳列如下：

## (甲) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年六月三十日止之已審核財務報表。

年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購之生效日期起綜合計算，或綜合計算至出售之生效日期止（視乎情況而定），有關業績乃載於綜合收益表內。

集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合時對銷。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 三 重要會計決策 (續)

## (乙) 商譽

商譽乃指收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，其收購價高於在收購日集團所佔在該等公司可確認資產及負債之公平價值之差額。

於二零零一年七月一日後，從收購所產生的商譽已確認為資產及其估計可使用年期以直線法攤銷。因收購聯營公司或共同控制實體時所產生之商譽乃包括在所佔聯營公司或共同控制實體之所載值內。惟因收購附屬公司所產生之商譽乃獨立呈列於資產負債表內。

於二零零一年七月一日前，從收購所產生的商譽會保留在儲備內，直至出售有關之附屬公司、聯營公司或共同控制實體或當商譽進一步減值時才計算入收益表內。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，過往已作撇銷或納入儲備之商譽乃包括在出售附屬公司、聯營公司及共同控制實體之溢利或虧損內。

## (丙) 負商譽

負商譽乃指收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，在收購日集團所佔在該等公司可確認資產及負債之公平價值高於其收購價之差額。

於二零零一年七月一日後，由收購所產生的負商譽將會根據市況分析從資產中扣除並計算在收益表內。

因收購聯營公司或共同控制實體時所產生之負商譽乃包括在所佔聯營公司或共同控制實體之所載值內，惟因收購附屬公司所產生之負商譽乃獨立呈列為資產之扣除項目。

## (丁) 附屬公司權益

於附屬公司之投資按成本值減除指定之減值虧損後納入本公司之資產負債表內。

## (戊) 聯營公司權益

綜合收益表包括本集團在聯營公司所佔之收購後業績。所佔份額之伸算乃根據每年截至六月三十日該年度或不超過資產負債表日期前六個月之日期財務報表。於綜合資產負債表中，所佔聯營公司之權益乃指本集團應佔其資產淨值，並加上已付溢價減除任何因收購產生之折讓而尚未於收益表內攤銷或釋放及減除任何確認之減值虧損。

當本集團與其聯營公司交易時，尚未變現之溢利及虧損按本集團於聯營公司之權益金額抵銷，惟尚未變現之虧損顯示被轉讓資產出現減損除外。

關於聯營公司之業績，本公司只計算由聯營公司所收到及應收之股息於損益賬內。而在聯營公司之投資，則以成本值減除之減值虧損後計入本公司之資產負債表內。

## (己) 證券投資

證券投資會按交易日作為基準予以確認，而初時則會以成本計量。

在往後的報告日，本集團有意持有至到期日的債務證券(即持有至到期日債務證券)，會以攤餘成本減任何指定減值虧損來計量。而因購買持有至到期日證券發生的折扣或溢價，則會在該投資工具的期限內，與該項投資的其他應收投資收入合計，以使在每個期間能確認一固定回報率的收入。

投資(持至到期日債券除外)乃列作投資證券及其他投資。

投資證券(就既定長期策略目的而持有之證券)乃於日後業績匯報日期按成本計算，並減去任何指定減值虧損。

其他投資乃按公允價值計算，而未實現盈利及虧損乃計入有關期間損益淨額。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 三 重要會計決策 (續)

## (庚) 收入之確認

1. 出售已建成物業所得之收益按有約束力的銷售合約之執行後始入賬，在收益確認日前所收售出未入伙物業所得之定金及分期款計入資產負債表已收預售樓宇定金內。
2. 營運租約之固定租金收入乃按其租約期限以直線方法入賬。或然租金收入於集團根據合約條款有權收取獲確定時始入賬。
3. 零售之銷貨收入於貨物送出及貨物之擁有權移交客戶後始入賬。
4. 利息收入按時間比例基準計算，並計入未償還之本金及適用之利率。
5. 投資項目之收入及股息收入於股東收取股息之權利獲確定時始入賬。
6. 酒店、飲食及管理服務收入在所得之收益及提供該等服務後始入賬。
7. 保安服務／顧問服務之收入來自提供有關服務時確認。
8. 高速公路的通行費收入，於收取時予以確認。

## (辛) 投資物業

投資物業乃指因其投資潛力而持有之建成物業，其租金收入則按公平原則磋商釐定。

投資物業均按每年本集團之合資格測計師及最少每三年由獨立測計師估算之公開市值列入資產負債表內。重估投資物業時產生之任何盈餘或虧絀，乃計入投資物業重估儲備或自其中扣除。倘投資物業重估儲備結餘不足以抵銷虧絀，則虧絀超逾該項結餘之數額則自收益表中扣除。倘過往已自收益表扣除虧絀，並因而產生重估盈餘，有關盈餘則撥入收益表，惟款額以過往已扣除之虧絀為限。

出售投資物業時，該項物業應佔之投資物業重估儲備數額將轉撥至收益表。

投資物業不作折舊準備，惟有關租約之尚餘年期為二十年或以下則除外。

## (壬) 酒店物業

酒店物業均按每年本集團之合資格測計師及最少每三年由獨立測計師估算之公開市值列入資產負債表內。重估酒店物業時產生之任何盈餘或虧絀，乃計入其他物業重估儲備或自其中扣除。倘其他物業重估儲備結餘不足以抵銷虧絀，則虧絀超逾該項結餘之數額則自收益表中扣除。倘過往已自收益表扣除虧絀，並因而產生重估盈餘，有關盈餘則撥入收益表，惟款額以過往已扣除之虧絀為限。

出售酒店物業時，該項物業應佔之其中物業重估儲備數額將轉撥至收益表。

有關租約超過二十年之酒店物業不作折舊準備。由於酒店物業經常保持於適當維修、保養及改善之狀況，所以董事認為酒店物業之估計可用年期及有很高之剩餘價值，故任何折舊應無重大影響。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 三 重要會計決策 (續)

## (癸) 發展物業

待發展物業均按照集團成本值減除在適當情形下之減值虧損準備後計算。

## (子) 待出售物業

待出售物業乃按成本值及可化現淨值兩者之較低者計算。成本值包括利息、融資費用、專業費用及其他使該等物業達致可出售狀況之直接成本。可化現淨值之計算是估計售價減直至完成銷售時之一切成本及出售時所承擔之費用。

## (丑) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備不包括酒店物業乃按成本減折舊、攤銷及減值虧損入賬。

除高速公路之經營權、橋及酒店物業外，物業、廠房及設備之折舊及攤銷用以撇除其成本，成本經扣除估計之剩值後按估計可用年數以直線法計算折舊，所用年率如下：

租約土地	以租約期限分攤
樓宇	按五十年或其租約年期之較低者分攤
其他	10%至33%

高速公路之運作權及橋之折舊是按償債基金法計算，平均每年按6%年率復合計算折舊及攤銷額，累積折舊於經營期滿後相等於高速公路之運作權及橋之總成本值。

資產出售或退役之盈虧，均按其資產滾存價值及售值相減，任何因出售該資產而產生之盈虧撥入收益表內。

## (寅) 減值

於每一個結算日，本集團審閱其資產之所載帳面值，以決定該資產是否有減值虧損。如該資產之估計可收回款額少於其所載帳面值，資產所載面值會減少至可收回款額，減值虧損將予即時確認。除該資產以其他基準估值列帳，此時減值將作重估減值處理。

倘減值虧損其後逆轉，資產之賬面值增至經修訂估計可收回款額數額，但已增加之賬面值不可超過假設該項資產於過往年度確認為無減值虧損而釐定之面額。除非有關資產以重估款額列賬，則減值虧損逆轉將被視為重估增值，否則減值虧損逆轉將即時確認為收入。

## (卯) 存貨

存貨乃指零售及酒店飲食存貨，此等均以成本值或可化現淨值之較低者計算於賬項內。成本值乃按加權平均數計算。

## 賬目附註(續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 三 重要會計決策(續)

## (辰) 應收售樓分期款

應收售樓分期款乃售出樓宇收益之應收款。買家支付之分期供款包括本金及利息，而利息乃根據簽定之利率在剩餘之欠款計算出來。結算日後十二個月內之應收售樓分期款已列入流動資產項內。

## (巳) 租約

倘租約條款將有關資產大部份擁有權之風險及回報轉移予本集團，則有關租約列為融資租約。

根據融資租約持有之資產於購入日期按其公平值或最低租賃款現備之較低者計算入賬而資產有可能最終被轉讓。除非不能合理地確認本公司將得到出租資產之擁有權，出租資產的折舊是同其他資產的折舊相同，以估計可用年數或租期之較短者折舊。

租賃付款可分配為財務費用及減少未付的債務，財務費在租期內支銷下，以為各會計期間之債務結餘得出一個貫徹之定期支出比率。

除融資租約外其他都列為營運租約，應付租金扣除激勵措施後，乃以個別租賃期按直線法計入收益表內。

## (午) 開發成本

開發支出於產生當年計入收益表中，但當有一主要的項目正在進行，而又可以合理地估計該項目的開發成本可於未來商業活動中收回，則該開發成本會從該項目作商業營運開始之日起，在該項目的營運期限內被遞延及撇銷。

## (未) 借貸成本

經購入、建造或生產之合資格資產為取得一段長時間籌備作原定用途或銷售而直接產生之借貸成本均資本化為該資產之部份成本，直至該等工作完成為止。用於待合資格資產之特定借貸所產生之短期投資收入於借貸成本資本化扣除。

其他借貸成本均作為本年度之開支。

## (申) 外幣兌換

以外幣計價之交易乃按交易日期之匯率換算。以外幣計價之貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。因匯兌而引起之損益均撥入損益賬處理。

在綜合賬目時，海外附屬，聯營公司及共同控制公司之賬目均按結算日之匯率換算。因綜合賬目而產生之一切匯兌差額皆撥入儲備處理。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 三 重要會計決策 (續)

## (酉) 稅項

稅項支出乃根據本年度業績就無須課稅或不獲寬減之項目作出調整而計算。就稅務所確認與賬目所確認於不同會計期間之若干收入及支出項目會產生時差。根據負債法計算之時差稅務影響乃於賬目內確認，作為遞延稅項，數額以可見將來可能出現之負債或資產為限。

## (戌) 退休福利計劃及強制性公積金計劃

本集團之退休福利及強制性公積金供款計劃之款額均於損益賬扣除。

## 四 營業額

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
銷售物業	2,967	8,825
租金收入	539,976	447,366
酒店業務	84,696	97,563
銷貨收入	116,791	87,128
保安服務	73,373	71,087
通行費收入	220,992	160,926
資訊科技服務收入	67,437	28,306
其他	82,090	149,550
	<u>1,188,322</u>	<u>1,050,751</u>

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 五 業務及地區之分部

## 業務之分部

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，保安服務及提供資訊科技服務

本集團各業務之分部資料如下：

二零零二年

	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	539,976	84,696	142,212	220,992	200,446	—	1,188,322
其他營運收入	4,199	735	1,661	532	60,743	—	67,870
對外收入	544,175	85,431	143,873	221,524	261,189	—	1,256,192
分部間收入	62,509	1,740	—	—	4,524	(68,773)	—
總收入	606,684	87,171	143,873	221,524	265,713	(68,773)	1,256,192
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	338,897	(10,590)	2,022	145,334	(45,352)	397	430,708
利息收入							24,269
出售證券投資溢利							2,285
證券投資減值							(11,002)
持有未實現虧損之證券投資							(52,504)
物業，廠房及設備減值							(60,260)
未能分項之費用							(27,471)
經營溢利							306,025
財務費用							(65,559)
出售附屬公司權益虧損							(4,417)
應佔聯營公司業績							1,580,147
出售聯營公司權益溢利							134,455
聯營公司減值撤回							120,000
商譽攤分							(38,000)
除稅項前溢利							2,032,651
稅項							(250,132)
除少數股東權益前溢利							1,782,519
少數股東權益							(2,361)
本年度溢利							1,780,158

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 五 業務及地區之分部 (續)

## 業務之分部 (續)

二零零二年

	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	綜合 港幣千元
資產負債表						
資產						
資產分部	4,235,213	742,656	58,333	1,331,154	506,995	6,874,351
聯營公司權益						13,864,189
聯營公司欠款						126,560
未能分項之資產						2,176,826
綜合總資產						23,041,926
負債						
負債分部	85,600	6,061	112,281	21,971	41,860	267,773
未能分項之負債						1,910,010
綜合總負債						2,177,783
其他資料						
資本支出	—	227	17,198	5,623	14,341	37,389
折舊及攤銷	—	(894)	(11,644)	(36,234)	(34,377)	(83,149)
商譽攤分	—	—	—	—	—	(38,000)
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	(60,260)	(60,260)
證券投資減值	—	—	—	—	—	(11,002)
聯營公司減值撤回	—	—	—	—	—	120,000



## 賬目附註(續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 五 業務及地區之分部(續)

## 業務之分部(續)

二零零一年

	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	447,366	97,563	188,252	160,926	156,644	—	1,050,751
其他營運收入	439	—	3,981	—	17,784	—	22,204
對外收入	447,805	97,563	192,233	160,926	174,428	—	1,072,955
分部間收入	67,087	1,500	—	—	2,874	(71,461)	—
總收入	514,892	99,063	192,233	160,926	177,302	(71,461)	1,072,955
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	344,279	(897)	(13,150)	107,730	(116,115)	(6,224)	315,623
利息收入							73,936
出售證券投資溢利							101,272
證券投資減值							(16,953)
持有未實現虧損之證券投資 未能分項之費用							(31,948)
							(75,674)
經營溢利							366,256
財務費用							(135,721)
出售附屬公司權益溢利							582,181
應佔聯營公司業績							1,480,615
應佔共同控制公司業績							8,259
聯營公司減值							(23,122)
共同控制公司減值							(49,251)
商譽撇除							(4,408)
除稅項前溢利							2,224,809
稅項							(235,481)
除少數股東權益前溢利							1,989,328
少數股東權益							(11,479)
本年度溢利							1,977,849

## 賬目附註(續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 五 業務及地區分部(續)

## 業務之分部(續)

二零零一年

	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	綜合 港幣千元
<b>資產負債表</b>						
<b>資產</b>						
資產分部	4,287,320	838,796	55,149	1,364,990	639,577	7,185,832
聯營公司權益						13,600,217
聯營公司欠款						126,418
未能分項之資產						2,019,789
綜合總資產						<u>22,932,256</u>
<b>負債</b>						
負債分部	83,377	8,385	83,458	14,440	87,993	277,653
未能分項之負債						2,426,597
綜合總負債						<u>2,704,250</u>
<b>其他資料</b>						
資本支出	—	276	21,755	6,187	140,601	168,819
折舊及攤銷	—	(998)	(11,982)	(24,010)	(25,799)	(62,789)
商譽撤除	—	—	—	—	(4,408)	(4,408)
證券投資減值	—	—	—	—	—	(16,953)
聯營公司減值	—	—	—	—	—	(23,122)
共同控制公司減值	—	—	—	—	—	(49,251)

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 五 業務及地區分部 (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：

## 二零零二年

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	961,110	227,212	—	1,188,322
其他營運收入	60,570	7,300	—	67,870
對外收入	1,021,680	234,512	—	1,256,192
分部間收入	68,773	—	(68,773)	—
總收入	1,090,453	234,512	(68,773)	1,256,192
分部業務	299,937	130,374	397	430,708

按所在地區劃分之分部資產賬面值及物業、廠房及設備增加之分析如下：

分部資產賬面值	21,658,887	1,383,039	—	23,041,926
物業、廠房及設備之增加	31,700	5,689	—	37,389

## 二零零一年

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	881,116	169,635	—	1,050,751
其他營運收入	20,353	1,851	—	22,204
對外收入	901,469	171,486	—	1,072,955
分部間收入	71,461	—	(71,461)	—
總收入	972,930	171,486	(71,461)	1,072,955
分部業績	223,575	98,272	(6,224)	315,623

按所在地區劃分之分部資產賬面值及物業、廠房及設備增加之分析如下：

分部資產賬面值	21,509,063	1,423,193	—	22,932,256
物業、廠房及設備之增加	162,529	6,290	—	168,819

本集團應佔聯營公司業績之分部資料列於第一百六十九頁至第一百七十五頁。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 六 其他營運收入

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
提前終止合約之賠償	187	198
利息收入	24,269	73,936
有牌價投資證券股息	28,048	8,932
無牌價投資證券股息	7,083	—
贊助費	1,584	1,822
其他收入	30,968	11,252
	<u>92,139</u>	<u>96,140</u>

## 七 經營溢利

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
經營溢利已扣除下列項目：		
壞帳撥備	178	9,539
核數師酬金	2,969	3,119
確認為開支之存貨成本	128,346	82,305
確認為開支之物業成本	2,145	6,275
持有至到期證券攤銷	3,847	—
折舊及攤銷		
自置資產	82,450	62,262
以融資租賃持有的資產	699	527
開發成本	17	1,034
出售物業、廠房及設備之虧損	7,154	815
出租物業之營運租約租金		
最少租賃付款項	85,289	75,856
或然租金(附註甲)	—	277
	<u>85,289</u>	<u>76,133</u>
電訊網絡設施之營運租約租金	12,236	—
員工成本包括董事酬金	221,313	197,138
及已計入下列收益：		
除支銷港幣111,209,000元(2001年 — 港幣117,770,000元)		
後投資物業之租金收益	230,627	212,672
其他除支銷後之租金收益(附註乙及丙)	60,393	64,080
	<u>60,393</u>	<u>64,080</u>

## 附註：

甲) 或然租金支出之計算乃根據有關物業之營運收入超出其本來固定月租計算法時，其超出之營業額再計算。

乙) 包括或然租金收入港幣66,777,000元(2001年 — 港幣16,200,000元)。

丙) 其中包括租金收入港幣1,894,000元(2001年 — 港幣1,713,000元)來自共同控制資產扣除支出港幣583,000元(2001 — 港幣599,000元)。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 八 財務費用

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
由下列借貸產生的利息		
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支	57,006	107,975
租賃款	226	162
其他借款	8,327	27,584
	<u>65,559</u>	<u>135,721</u>

## 九 聯營公司減值撤回

於結算日重新檢討有關投資聯營公司賬面值後，逆轉過往年度已確認減值之虧損。

## 十 董事酬金

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
董事袍金	360	340
其他酬金	180	—
	<u>540</u>	<u>340</u>

除董事袍金港幣60,000元(2001年 — 港幣60,000元)及其他酬金港幣100,000(2001年 — 無)，截至二零零二年六月三十日兩年內並無支付獨立非執行董事酬金。

有關期間各董事之酬金均介乎港幣零元至港幣1,000,000元之間。

本年度內，董事並無達成任何安排予以放棄或同意放棄其酬金。

若干董事於本公司為其成員之中間控股公司收取其於本集團之服務酬金。

由於各董事之意見，將酬金按其服務分配各附屬公司之方法並不可行，故酬金未可予配各附屬公司。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 十一 僱員酬金

本集團五位最高薪酬之員工(非董事)，其薪酬如下：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	5,958	7,861
退休福利計劃供款	157	102
花紅	535	314
	<u>6,650</u>	<u>8,277</u>

彼等之薪酬介乎下列組別：

酬金級別	員工數目	
	2002	2001
無 — 港幣1,000,000元	1	—
港幣1,000,001 — 港幣1,500,000元	2	3
港幣1,500,001 — 港幣2,000,000元	2	1
港幣2,000,001 — 港幣2,500,000元	—	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

## 十二 稅項

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
稅項包括：		
本年度		
香港	30,156	38,786
中國	9,040	9,590
	<u>39,196</u>	<u>48,376</u>
前年度準備少計		
香港	2,893	2,744
	<u>42,089</u>	<u>51,120</u>
應佔聯營公司之稅項	208,043	182,973
應佔共同控制公司之稅項	—	1,388
	<u>250,132</u>	<u>235,481</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利16%計算。香港以外稅項準備乃按年內之適用稅率就年內在有關境外司法管轄區賺取之估計應課稅溢利計算。

本年度並無作出可發生之遞延稅項收入之準備，見附註卅六。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 十三 股息

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
特別股息	—	507
已派中期股息 — 每股港幣11仙(2001年 — 每股港幣11仙)	<b>309,906</b>	309,906
擬派末期股息 — 每股港幣11仙(2001年 — 每股港幣12仙)	<b>309,906</b>	338,079
	<b>619,812</b>	648,492

本集團從實物方式分派14,086,348恒基數碼股份作為特別股息，給予二零零零年七月十一日登記在股東名冊內之股東，基準為每持有200股本公司股份可獲分派1股恒基數碼股份。

## 十四 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利淨值港幣1,780,158,000元(2001年 — 港幣1,977,849,000元)，並按年內已發行之2,817,327,395股(2001年 — 2,817,327,395股)普通股計算。在這兩年並無攤薄每股盈利因無潛在攤薄股份存在於二零零二年六月三十日。

## 十五 投資物業

	本集團 港幣千元
二零零一年七月一日	4,272,688
重估減值	(56,948)
二零零二年六月三十日	<b>4,215,740</b>

代表：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
長期租約並位於香港	<b>1,030,325</b>	1,048,023
中期租約並位於香港	<b>3,185,415</b>	3,224,665
	<b>4,215,740</b>	4,272,688

所有投資物業均於二零零二年六月三十日由本公司之同母系附屬公司恒基估價及代理有限公司之特許測計師黃浩明先生按公開市場價值作出重估。投資物業之重估虧損已記賬入投資物業重估儲備內。

集團之所有投資物業以營運租約租出。

香港投資物業賬面值港幣399,440,000元(2001年 — 港幣408,888,000元)乃與同母系附屬公司以分權共有人形式共同擁有。賬面值乃指按總估值以業權擁有比率所攤分之數。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 十六 物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元	其他 土地及樓宇 港幣千元	高速公路 經營權 港幣千元	橋 港幣千元	施工中之 物業 港幣千元	物業裝修、 傢具設備 及車輛 港幣千元	合計 港幣千元
本集團							
成本值或估值							
二零零一年七月一日	830,000	58,765	789,529	658,262	852	413,859	2,751,267
添置	—	427	—	168	122	36,672	37,389
重估虧損	(94,000)	—	—	—	—	—	(94,000)
出售	—	—	—	—	—	(26,834)	(26,834)
出售附屬公司	—	(4,384)	—	—	—	(14,420)	(18,804)
重新分類	—	—	—	(2,813)	—	2,813	—
價格調整(附註甲)	—	—	—	—	—	(17,647)	(17,647)
	<u>736,000</u>	<u>54,808</u>	<u>789,529</u>	<u>655,617</u>	<u>974</u>	<u>394,443</u>	<u>2,631,371</u>
包括：							
成本值	—	54,808	789,529	655,617	974	394,443	1,895,371
估值：二零零二年六月三十日	736,000	—	—	—	—	—	736,000
	<u>736,000</u>	<u>54,808</u>	<u>789,529</u>	<u>655,617</u>	<u>974</u>	<u>394,443</u>	<u>2,631,371</u>
折舊、攤銷及減值							
二零零一年七月一日	—	7,025	45,986	52,408	—	168,031	273,450
本年內折舊準備	—	1,262	20,301	13,498	—	48,088	83,149
於出售時撇除	—	—	—	—	—	(19,124)	(19,124)
出售附屬公司撇除	—	(570)	—	—	—	(3,398)	(3,968)
減值虧損(附註乙)	—	—	—	—	—	60,260	60,260
重新分類	—	—	—	(106)	—	106	—
二零零二年六月三十日	—	7,717	66,287	65,800	—	253,963	393,767
賬面淨值							
二零零二年六月三十日	<u>736,000</u>	<u>47,091</u>	<u>723,242</u>	<u>589,817</u>	<u>974</u>	<u>140,480</u>	<u>2,237,604</u>
二零零一年六月三十日	<u>830,000</u>	<u>51,740</u>	<u>743,543</u>	<u>605,854</u>	<u>852</u>	<u>245,828</u>	<u>2,477,817</u>



## 賬目附註(續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 十六 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業		其他 土地及樓宇		高速公路 經營權		橋		施工中之 物業	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元
長期租約並位於										
— 香港	216,000	254,000	1	1	—	—	—	—	—	—
— 中國	—	—	959	1,002	—	—	—	—	—	—
中期租約並位於										
— 香港	520,000	576,000	43,077	44,094	—	—	—	—	—	—
— 中國	—	—	3,054	6,643	723,242	743,543	589,817	605,854	974	852
	<u>736,000</u>	<u>830,000</u>	<u>47,091</u>	<u>51,740</u>	<u>723,242</u>	<u>743,543</u>	<u>589,817</u>	<u>605,854</u>	<u>974</u>	<u>852</u>

所有酒店物業均於二零零二年六月三十日由本公司之同母系附屬公司恒基估價及代理有限公司之特許測計師黃浩明先生按公開市場價值作出重估。

其中根據融資租賃持有之車輛及設備賬面淨值金額為港幣1,087,000元(2001年 — 港幣2,196,000元)。

集團之高速公路經營權已抵押以獲取銀行借貸款。

附註：

(甲) 價格調整乃指本集團於以前年度購買之網絡器材與設施於本年內獲製造商減低原本價格之數額。

(乙) 本年內，資訊服務已縮減經營規模。根據估計相關資產之可收回數額，對數據中心及網絡器材與設施賬面金額之減值為港幣60,260,000元。

	傢具設備 港幣千元
本公司	
成本值	
二零零一年七月一日及二零零二年六月三十日	21
折舊	
二零零一年七月一日及二零零二年六月三十日	<u>21</u>
賬面淨值	
二零零二年六月三十日及二零零一年六月三十日	<u>—</u>

## 十七 待發展物業

本集團

待發展物業已包括之利息資本化為港幣618,000元(2001年 — 港幣618,000元)。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 十八 附屬公司權益

	本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
無牌價股份，成本值	<u>2,263,258</u>	<u>2,266,258</u>

附屬公司之資料詳列一百六十三頁至一百六十七頁。

## 十九 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
無牌價股份 股價，成本值	—	—	<b>167,183</b>	394,180
所佔資產淨值	<u>466,329</u>	<u>971,827</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>466,329</u>	<u>971,827</u>	<u>167,183</u>	<u>394,180</u>
香港有牌價股份 所佔資產淨值撥備	<u>12,537,618</u>	<u>12,628,390</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
購置聯營公司所產生之商譽 攤銷	<u>1,073,167</u> <u>(45,000)</u>	<u>—</u> <u>—</u>	<u>—</u> <u>—</u>	<u>—</u> <u>—</u>
	<u>1,028,167</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
購置聯營公司所產生之負商譽 釋放至收益表	<u>(174,925)</u> <u>7,000</u>	<u>—</u> <u>—</u>	<u>—</u> <u>—</u>	<u>—</u> <u>—</u>
	<u>(167,925)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>13,397,860</u>	<u>12,628,390</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>13,864,189</u>	<u>13,600,217</u>	<u>167,183</u>	<u>394,180</u>
有牌價股份市值	<u>23,688,952</u>	<u>20,498,643</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

在綜合收益表內，商譽(負商譽)按二十年以直線法攤銷(釋放)。

聯營公司之資料詳列第一百六十八頁。

## 賬目附註(續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 二十 證券投資

	持有至到期證券		投資證券		其他投資		合計	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
本集團								
股份								
有牌價—香港	—	—	545,674	528,941	121,314	214,979	666,988	743,920
無牌價	—	—	50,058	61,060	40,563	16,056	90,621	77,116
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>595,732</u>	<u>590,001</u>	<u>161,877</u>	<u>231,035</u>	<u>757,609</u>	<u>821,036</u>
債務證券								
有牌價—香港以外	83,123	—	—	—	—	—	83,123	—
無牌價	280,908	—	—	—	—	—	280,908	—
	<u>364,031</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>364,031</u>	<u>—</u>
有牌價股份市值	<u>84,267</u>	<u>—</u>	<u>486,140</u>	<u>528,941</u>	<u>121,314</u>	<u>214,979</u>	<u>691,721</u>	<u>743,920</u>
報告之目的為 分析賬面值：								
流動	216,700	—	—	—	—	—	216,700	—
非流動	147,331	—	595,732	590,001	161,877	231,035	904,940	821,036
	<u>364,031</u>	<u>—</u>	<u>595,732</u>	<u>590,001</u>	<u>161,877</u>	<u>231,035</u>	<u>1,121,640</u>	<u>821,036</u>
							其他投資	
							2002	2001
							港幣千元	港幣千元
本公司								
股份								
無牌價							<u>30</u>	<u>30</u>
報告之目的為分析賬面值：								
非流動							<u>30</u>	<u>30</u>

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 廿一 投資公司欠款

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
還款期如下：		
一年內	630	—
一年後	5,670	—
	<u>6,300</u>	<u>—</u>
減：列入流動資產之一年內到期欠款	(630)	—
	<u>5,670</u>	<u>—</u>

無擔保之金額按每年10%(2001年 — 無)分期償還，二零零六年十月為最後一期款項。

## 廿二 存貨

本集團

其中港幣1,131,000元(2001年 — 港幣12,153,000元)貨物之賬面值按可變現淨值列賬。

## 廿三 待出售物業

本集團

待出售物業賬面值港幣30,686,000元(2001年 — 港幣30,812,000元)乃與同母系附屬公司以分權共有人形式共同擁有。賬面值乃指按總成本值以業權擁有比率所攤分之數。

待出售物業賬面值港幣86,501,000元(2001年 — 港幣86,501,000元)按可變現淨值列賬。

## 廿四 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。應收貿易賬款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。

本集團之貿易應收賬款(扣除壞賬準備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一個月內到期	29,284	32,646
一至三個月內	31,868	23,536
三至六個月內	5,110	6,876
超過六個月	7,451	3,628
	<u>73,713</u>	<u>66,686</u>
預付費用、按金及其他應收賬款	393,880	136,135
	<u>467,593</u>	<u>202,821</u>

其中包括租按港幣2,834,000元(2001年 — 港幣2,834,000元)會在十二個月後歸還。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 廿五 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款，以到期日分析如下：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
欠款一個月內及按要求還款	140,526	118,395
欠款一個月後及三個月內	44,240	35,036
欠款三個月後及六個月內	4,053	5,322
超過六個月	4,186	26,499
	<b>193,005</b>	185,252
租按及其他應付賬款	95,402	103,131
總應付賬項及應付費用	<b>288,407</b>	288,383

## 廿六 借款

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
銀行借款	1,494,524	1,911,403
其他借款	26,320	26,320
銀行透支	42,330	41,528
	<b>1,563,174</b>	1,979,251
擔保	294,614	411,403
不受擔保	1,268,560	1,567,848
	<b>1,563,174</b>	1,979,251

借款乃按現行市場利率計息，還款期如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一年內	430,772	273,150
一年至二年內	996,257	750,951
二年至五年內	70,870	858,170
超過五年	65,275	96,980
	<b>1,563,174</b>	1,979,251
減：列入流動負債之 一年內到期款項	(430,772)	(273,150)
一年後到期款項	<b>1,132,402</b>	1,706,101

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 廿七 受約束的融資租賃

於結算日，最低租賃款總額與現值在以下期間如下：

	本集團		現值	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
未付之最低租賃款總額				
一年內	487	1,221	417	1,004
一年後至五年內	51	563	47	470
	<u>538</u>	<u>1,784</u>	<u>464</u>	<u>1,474</u>
減：未來財務費用	(74)	(310)	—	—
現有租期之承擔	<u>464</u>	<u>1,474</u>	<u>464</u>	<u>1,474</u>
列入流動負債之一年內到期款項			(417)	(1,004)
列入非流動負債			<u>47</u>	<u>470</u>

而最低租賃款總額及現值之差額代表租賃折扣。

本集團以融資租賃購買之車輛及設備，平均年期為二年。

## 廿八 股本

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
法定股本：		
3,000,000,000普通股，每股面值港幣二角	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
發行及繳足股本：		
2,817,327,395 (2001年 — 2,817,327,395) 普通股， 每股面值港幣二角	<u>563,466</u>	<u>563,466</u>

截至二零零二年六月三十日止之兩年度並無股本變更。

## 賬目附註(續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 廿九 儲備

	投資物業 重估儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	股份溢價 港幣千元	股息儲備 港幣千元	溢利保留 港幣千元	合計 港幣千元
本集團							
二零零零年七月一日結存							
前期報告	3,405,705	793,860	12,909	6,158,568	—	7,350,182	17,721,224
前期調整(附註甲)	—	—	—	—	338,079	—	338,079
重新列報	3,405,705	793,860	12,909	6,158,568	338,079	7,350,182	18,059,303
已派末期股息	—	—	—	—	(338,079)	—	(338,079)
重估虧損							
本公司及其附屬公司	(398,895)	(150,000)	—	—	—	—	(548,895)
聯營公司	(37,149)	—	—	—	—	—	(37,149)
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,977,849	1,977,849
重估儲備之變現	—	(116,428)	—	—	—	—	(116,428)
已派特別股息	—	—	—	—	—	(507)	(507)
已派中期股息	—	—	—	—	—	(309,906)	(309,906)
擬派末期股息	—	—	—	—	338,079	(338,079)	—
二零零一年七月一日結存	2,969,661	527,432	12,909	6,158,568	338,079	8,679,539	18,686,188
已派末期股息	—	—	—	—	(338,079)	—	(338,079)
重估盈餘(虧損)							
本公司及其附屬公司	(56,948)	(94,000)	—	—	—	—	(150,948)
聯營公司	34,327	—	—	—	—	—	34,327
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,780,158	1,780,158
重估儲備之變現	(443)	(23,436)	—	—	—	—	(23,879)
出售聯營公司之變現	(282,290)	—	—	—	—	—	(282,290)
已派中期股息	—	—	—	—	—	(309,906)	(309,906)
擬派末期股息	—	—	—	—	309,906	(309,906)	—
二零零二年六月三十日結存	2,664,307	409,996	12,909	6,158,568	309,906	9,839,885	19,395,571
本公司							
二零零零年七月一日結存							
前期報告	—	—	3,461	6,158,568	—	4,533,059	10,695,088
前期調整(附註甲)	—	—	—	—	338,079	—	338,079
重新列報	—	—	3,461	6,158,568	338,079	4,533,059	11,033,167
已派末期股息	—	—	—	—	(338,079)	—	(338,079)
本年度溢利	—	—	—	—	—	663,188	663,188
已派特別股息	—	—	—	—	—	(507)	(507)
已派中期股息	—	—	—	—	—	(309,906)	(309,906)
擬派末期股息	—	—	—	—	338,079	(338,079)	—
二零零一年七月一日結存	—	—	3,461	6,158,568	338,079	4,547,755	11,047,863
已派末期股息	—	—	—	—	(338,079)	—	(338,079)
本年度溢利	—	—	—	—	—	785,570	785,570
已派中期股息	—	—	—	—	—	(309,906)	(309,906)
擬派末期股息	—	—	—	—	309,906	(309,906)	—
二零零二年六月三十日結存	—	—	3,461	6,158,568	309,906	4,713,513	11,185,448

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 廿九 儲備 (續)

上文之儲備包括下列由本集團分佔之聯營公司收購後儲備：

	投資物業 重估儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	股份溢價 港幣千元	股息儲備 港幣千元	溢利保留 港幣千元	合計 港幣千元
二零零零年七月一日結存	1,286,086	179,336	—	—	—	2,977,611	4,443,033
重估虧損	(37,149)	—	—	—	—	—	(37,149)
重估儲備之變現	—	(116,428)	—	—	—	—	(116,428)
本年度溢利	—	—	—	—	—	572,850	572,850
重新歸類(附註丙)	—	—	—	—	—	(20,833)	(20,833)
二零零一年七月一日結存	1,248,937	62,908	—	—	—	3,529,628	4,841,473
重估盈餘	34,327	—	—	—	—	—	34,327
重估儲備之變現	(443)	(23,436)	—	—	—	—	(23,879)
出售聯營公司之變現	(282,290)	—	—	—	—	28,177	(254,113)
本年度溢利	—	—	—	—	—	490,867	490,867
二零零二年六月三十日結存	1,000,531	39,472	—	—	—	4,048,672	5,088,675

上文之儲備包括下列由本集團分佔之共同控制公司收購後儲備：

二零零零年七月一日結存	—	—	—	—	—	70,902	70,902
本年度溢利	—	—	—	—	—	6,871	6,871
重新歸類(附註丙)	—	—	—	—	—	(77,773)	(77,773)
二零零一年七月一日結存	—	—	—	—	—	—	—

附註：

(甲) 因為股息之會計政策改變、擬派股息已重新列於股息儲備內。本公司採納新會計政策詳列於附註二。

(乙) 本公司於結算日可供派發給股東之儲備已包括股息儲備及溢利保留結存分別為港幣309,906,000元和港幣4,713,513,000元(2001年—港幣338,079,000元和港幣4,547,755,000元)。

(丙) 若干聯營公司及共同控制公司收購後儲備於二零零零年十一月一日轉為本公司之附屬公司。

## 三十 少數股東權益

本集團

欠少數股東款項為港幣186,782,000元(2001年—港幣200,208,000元)已包括在內。

已得少數股東同意，由結算日起十二個月內無需償還款項，因此分類為非流動負債。



## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 卅一 營運業務內經營溢利與現金流動之調節

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
經營溢利	2,032,651	2,224,809
應佔聯營公司業績	(1,580,147)	(1,480,615)
應佔共同控制公司業績	—	(8,259)
利息收入	(24,269)	(73,936)
利息支出	65,559	135,721
投資證券股息收入	(35,131)	(8,932)
折舊及攤銷	83,149	62,789
出售證券投資溢利	(2,285)	(101,272)
證券投資減值	11,002	16,953
持有未實現虧損之證券投資	52,504	31,948
物業、廠房及設備減值	60,260	—
出售附屬公司權益虧損(溢利)	4,417	(582,181)
出售聯營公司權益溢利	(134,455)	—
聯營公司(減值撤回)減值	(120,000)	23,122
共同控制實體減值	—	49,251
商譽攤分	38,000	—
商譽撤除	—	4,408
待售的已建成物業減值	—	14,397
待發展物業減值	—	336
應收售樓分期壞賬撥備	—	9,539
壞賬撥備	178	—
過時的存貨撥備	—	101
出售物業、廠房及設備虧損	7,154	815
滙兌虧損	—	1,706
應收售樓分期款之減少	3,353	4,726
存貨之減少(增加)	8,621	(19,943)
已建成物業之減少	901	6,275
發展中物業之增加	—	(871)
應收賬項、按金及預付費用之減少	841	240,676
應付賬項及應付費用之增加	6,347	45,289
預售樓宇定金之減少	—	(1,390)
營運業務流入之現金淨額	<u>478,650</u>	<u>595,462</u>

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 卅二 購入附屬公司

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
購入資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	1,466,546
聯營公司權益	—	16,749
證券投資	—	150
存貨	—	4,982
應收賬項、按金及預付費用	—	50,440
已抵押銀行存款	—	24,070
銀行結存及現金	—	65,224
應付賬項及應付費用	—	(43,147)
融資租賃之承擔	—	(1,410)
稅項	—	(3,569)
借款	—	(454,596)
股東貸款	—	(161,533)
轉為附屬公司前，聯營公司及共同控制實體之賬面價值	—	(344,882)
少數股東權益	—	(559,259)
資產淨額	—	59,765
商譽	—	5,061
	—	64,826
支付方式：		
現金代價	—	64,826
有關收購附屬公司的現金及現金等值流入淨值分析：		
現金代價	—	(64,826)
收購所得銀行結存及現金	—	65,224
收購附屬公司的現金及現金等值流入淨值	—	398

收購之附屬公司對本集團之經營現金流量淨值，於去年提供港幣149,243,000元，在投資回報及融資費用支出港幣45,414,000元，所支付稅項支出為港幣10,301,000元及投資活動已收取港幣155,000元，而支付融資活動的費用是港幣123,169,000元。

去年購入之附屬公司對本集團去年之營業額提供港幣160,926,000元及本集團去年之經營溢利是港幣53,196,000元。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 卅三 出售附屬公司

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	14,836	—
待發展物業	2,922	—
存貨	216	—
應收賬項、按金及預付費用	444	—
母公司欠款	151	—
銀行結存及現金	245	—
應付賬項及應付費用	(814)	—
稅項	(45)	—
資產淨值	17,955	—
出售之虧損	(4,417)	—
代價	13,538	—
支付方式：		
現金代價	13,538	—
出售後淨現金流入：		
現金代價	13,538	—
出售後所得銀行結存及現金	(245)	—
	13,293	—

本年度出售附屬公司對本集團之現金流量或經營結果並沒有重大貢獻。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 卅四 本年度融資變動分析

	受約束的 融資租賃 港幣千元	同母系 附屬公司借款 港幣千元	借款 港幣千元	少數股東權益 港幣千元
二零零零年七月一日	—	285,315	1,776,320	141,277
銀行及其他新借款	—	—	1,000,000	—
償還銀行及其他借款	—	—	(1,293,193)	—
應佔溢利減股息	—	—	—	(29,360)
收購附屬公司	1,410	—	454,596	559,259
租賃合約之開始	198	—	—	—
重估投資物業儲備分數	—	—	—	(4,424)
發行附屬公司股份予少數股東	—	—	—	897,546
認購出售附屬公司虧損	—	—	—	(582,181)
融資現金流出淨額	(134)	(64,282)	—	(3,765)
二零零一年七月一日	1,474	221,033	1,937,723	978,352
銀行及其他新借款	—	—	600,000	—
償還銀行及其他借款	—	—	(1,016,879)	—
應佔溢利減股息	—	—	—	(26,518)
融資現金流出淨額	(1,010)	(61,564)	—	(46,728)
二零零二年六月三十日	464	159,469	1,520,844	905,106

## 卅五 主要非現金交易

截至二零零一年六月三十日之年度，本集團之資產租賃資本值是港幣198,000元。

截至結算日，尚剩餘未收之出售聯營公司款為港幣257,903,000元。

## 賬目附註(續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 卅六 遞延稅項

於結算日，未經撥備之未確認潛在遞延稅項資產(負債)之主要項目如下：

	本集團		本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
因時差而產生之稅項影響，其原因包括：				
稅項折舊準備超出會計折舊準備	(24,326)	(28,037)	—	—
未使用之稅務虧損	197,684	190,809	378	3,390
其他時間性差異	62	(16)	—	—
	<u>173,420</u>	<u>162,756</u>	<u>378</u>	<u>3,390</u>

本年度未撥備之遞延稅項之(收入)支出數額如下：

	本集團		本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
因時差而產生之稅項影響，其原因包括：				
稅項折舊準備(不足)超出				
會計折舊準備	(3,711)	18,112	—	(1)
(產生)使用之稅務虧損	(6,875)	(24,009)	3,012	(1,129)
其他時間性差異	(78)	2,103	—	—
	<u>(10,664)</u>	<u>(3,794)</u>	<u>3,012</u>	<u>(1,130)</u>

基於稅務虧損而產生之遞延稅項資產未知會否於可見將來變現，遞延稅項資產並未於財務報表確定。

因為出售集團的物業及長期投資所產生之盈利是不須繳稅，所以並沒有就這些資產的重估盈餘提撥遞延稅項。因此，重估所產生的盈餘並不構成時間性差異。

## 卅七 共同控制資產

已建成之物業包括集團所佔共同控制資產之權益，其賬面總值為港幣35,493,000元(2001年 — 港幣35,493,000元)。應付賬款及應付費用當中包含本集團應佔共同控制資產所引起之負債為港幣451,000元(2001年 — 港幣434,000元)。

## 卅八 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76,593,000元(2001年 — 港幣113,411,000元)。

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 卅九 員工退休計劃

本集團的香港僱員均參與職業退休金計劃條例所界定的定額供款公積金計劃—恒基兆業公積金(「公積金」)或下述的另一界定供款計劃(「另項界定供款計劃」)或於強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)登記之計劃(「強積金」)。

公積金的供款是按僱員的基本月薪由參與的僱主按4%至6%比率支付，僱員則支付2%。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款，僱主可運用已沒收之供款減低應付供款額。本年度內動用之沒收供款為港幣155,000元(2001年—港幣274,000元)。於二零零二年六月三十日，並無尚可動用之沒收供款(2001年—港幣15,000元)。

於二零零零年十二月一日或之後僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除強積金條例規定之最低利益外，本集團為參與強積計劃之僱員提供自願性補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。本年度內並沒有動用扣減僱主供款之沒收供款(2001年—無)，而尚可動用之沒收供款為港幣278,000元(2001年—港幣34,000元)。

本集團亦為國內僱員參與由中國政府組織及施行之養老保險計劃，只需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

本集團截至二零零二年六月三十日共有退休福利成本港幣8,606,000元(2001年—港幣5,404,000元)計入收益表。

## 四十 資本承擔

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
已簽約之物業收購、未來物業 發展及物業裝修費用承擔	14,579	23,808
已由董事批准但尚未簽約之系統開發費用	1,447	—

## 四十一 或然負債

	本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
本公司為附屬公司向銀行發出之擔保	1,242,240	1,543,517

此外，本公司就一間附屬公司的銀行履約擔保承擔或然負債為港幣12,000,000元(2001年—港幣19,000,000元)。該項履約擔保是按照本集團於二零零零年二月十六日獲授及於二零零二年五月三十日修訂的固定電訊網絡服務牌照的條款而提供。

## 賬目附註(續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 四十二 營運租賃承擔

## 本集團為承租人

於結算日，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期如下：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一年內到期	55,154	32,612
一年後至五年內到期	154,300	30,590
五年後到期	256,374	4,361
	<u>465,828</u>	<u>67,563</u>

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。租賃之商議訂定為三年至二十年。

## 本集團為出租人

於結算日，營運租賃物業如下：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
投資物業	4,215,740	4,272,688
已建成物業	230,024	216,154
待發展物業	12,541	12,541

這些物業租期為一年至三年，於約滿日，出租人不予承租人更新租約權。

或然租金收入之計算乃根據有關物業之營運收入超出其本來固定月租計算法時，其超出之營業額再計算。

於結算日，將來不可取消之營運租賃最低租賃款期限如下：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一年內到期	333,278	311,416
一年後至五年內到期	194,379	184,315
	<u>527,657</u>	<u>495,731</u>

## 賬目附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 四十三 有關連人士的交易

本集團於本年度內曾與有關連人士達成以下之重大交易：

	同母系附屬公司		聯營公司		投資公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
顧問服務收入	2,584	5,390	118	536	—	—
清潔服務費收入	8,153	8,061	—	—	—	—
酒店管理費收入	735	661	—	—	—	—
利息收入	—	—	2,436	3,155	—	—
管理費收入	1,131	2,474	—	—	—	—
租金收入	5,596	5,843	—	—	—	—
警衛服務收入	53,194	62,458	—	—	—	—
會計費用	5,859	5,921	—	—	—	—
代理人佣金	18,407	18,523	—	—	—	—
大廈管理費	57,530	55,636	—	—	—	—
酒店管理支出	—	—	2,927	3,467	—	—
利息支出	5,610	16,283	—	—	—	—
牌照費	952	675	—	—	—	—
維修費用	—	1,902	—	—	—	—
專業費用	2,538	2,270	756	280	—	—
租金支出	70,804	57,311	4,718	4,004	—	—
存出租按	2,701	2,834	—	—	—	—
員工補償費用	211	738	2,460	2,700	—	—
於結算日						
貸款						
— 免息	—	—	26,097	80,501	360	—
— 計息	159,469	221,033	—	—	—	—
借款						
— 免息	—	—	66,560	66,418	—	—
— 計息	—	—	60,000	60,000	6,300	—

附註：

(甲) 除上述按香港銀行同業拆息或市場利率而計算利息之貸款及借款外，其他交易之成交價均以市值，如沒有市值，則以成本加百分比之利潤而釐定。

(乙) 本年度，若干聯營公司權益轉入最終控股公司內，溢利為港幣1,877,000元。

(丙) 本公司之控股公司為若干系內公司提供行政服務，如公司秘書、會計及人事等，因涉及之數額不大，所以該等服務乃免費提供。