

賬目附註

截至二零零三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）。因採納這準則而對編製現金流量表及權益變動表之表列有所改變，及對會計政策之變更載列如下：

(a) 外幣換算

經修訂之會計實務準則第十一條「外幣換算」規定，撇除收益表中海外經營及附屬公司匯率換算按本期末市場匯率換算，此政策於過往已被集團採納。而現在改以按平均匯率換算。此項會計政策之變更對本年度或以往年度之業績並無重大影響。

(b) 現金流量表

根據會計實務準則第十五條（經修訂）「現金流量表」，現金流量分類由以往的五個標題重新歸類為三個標題——營運業務、投資活動及融資。先前另行呈列之已付利息及已付租賃利息現分類為營運現金流量，已收利息及已收股息現分類為投資現金流量，已付股息則列入融資現金流量。由收益稅款所產生之現金流量被分類為營運業務，除非此項目已清楚註明為投資及融資業務。海外經營及附屬公司之現金流量重新按照交易日期之匯率換算，以取代按照結算日之匯率換算。去年之現金流量表呈報方式經已重列，以符合一致之呈報方式。

(c) 僱員福利

會計實務準則第三十四條「僱員福利」，推出僱員福利（包括退休福利計劃）之衡量守則。執行會計實務準則第三十四條，主要影響本集團部份聯營公司確認含有界定福利安排之員工退休計劃之成本及負債。採納會計實務準則第三十四條，因而使本集團截至二零零一年七月一日及二零零二年七月一日分佔該聯營公司收購後儲備減少港幣76,987,000元。

此項會計政策之變更使截至二零零三年六月三十日止本年度溢利減少港幣6,903,000元（2002年：無）。

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：

(a) 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。

三 重要會計決策 (續)

(b) 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權益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。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 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。

(f) 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的債務證券(即持有至到期債務證券)，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(持有至到期債券除外)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)

截至二零零三年六月三十日止年度

三 重要會計決策 (續)**(g) 共同控制資產**

當一間集團公司直接參與合營項目之活動(此乃歸納為共同控制資產)時,集團所佔共同控制資產及與合營各方共同產生之負債,乃依據個別情況分類,並於各合營投資者之財務報告中列出。有關投資於共同控制資產權益所涉及負債及直接費用支出乃按權責發生制之基準入賬。

集團出售或分享應佔共同控制資產產品之收入,包括應佔合營項目之費用,乃按可預知從該等交易中流入(出)之經濟效益確認入帳。

(h) 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付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/顧問服務之收入及佣金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。
- 9** 自客戶使用數據中心服務所產生的收入,在各自的租賃期內按直線法確認為收入。
- 10** 來自提供網絡服務之收入乃於提供服務時確認。

(i) 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。

三 重要會計決策 (續)

(j) 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。

(k) 待發展物業

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。

(l) 待出售已建成物業

待出售已建成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。

(m) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備不包括酒店物業及施工中之物業，乃按成本減折舊、攤銷及減值虧損入賬。

除酒店物業、高速公路之經營權、橋及施工中之物業外，物業、廠房及設備之折舊及攤銷用撇除其成本，成本經扣除估計之剩餘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%年率複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。

施工中之物業直至完成及可作預定用途前不作折舊準備。

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。

(n) 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帳，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。

賬目附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

三 重要會計決策 (續)

(o) 存貨

存貨乃指零售、酒店飲食存貨及貿易貨品，此等均以成本值或可化現淨值之較低者計算於賬項內。成本包括所有採購成本乃按加權平均數計算。可化現淨值是以在日常業務中的估計售價減去銷售所需的估計成本後得出。

(p) 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。

(q) 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。

(r) 開發成本

研究及開發成本，包括網站／入門網站開發成本，均於產生時記入收益表，惟不包括與已清楚界定的項目有關及可合理地肯定能產生未來利益的產品的開發成本。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。

(s) 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。

(t) 退休福利計劃

界定供款退休計劃及強制性公積金供款計劃中僱主之供款，均於產生時計入收益表。

(u) 外幣換算

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

在綜合賬目時，集團海外經營項目之資產及負債按結算日之實際率換算。而所有收入及支出項目乃按本期平均匯率中算為港元，而所產生之匯率損益均轉入匯率儲備賬。當上述經營項目出售時，該損益會確認為當期收入或支出。

三 重要會計決策 (續)**(v) 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。

四 營業額

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
酒店業務	71,828	84,696
資訊科技服務收入	83,725	67,437
租金收入	562,500	539,976
銷貨收入	117,924	116,791
銷售物業	643	2,967
保安服務	72,896	73,373
通行費收入	215,704	220,992
佣金收入	—	25,421
其他	56,025	56,669
	<u>1,181,245</u>	<u>1,188,322</u>

賬目附註 (續)

截至二零零三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：

二零零三年

	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	562,500	71,828	117,924	215,704	213,289	—	1,181,245
其他營運收入	3,973	750	1,381	440	63,209	—	69,753
對外收入	566,473	72,578	119,305	216,144	276,498	—	1,250,998
分部間收入	53,228	1,800	—	—	5,474	(60,502)	—
總收入	619,701	74,378	119,305	216,144	281,972	(60,502)	1,250,998
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	314,230	(8,730)	39	138,738	14,620	(7)	458,890
利息收入							28,701
出售證券投資溢利	—	—	—	—	12,815	—	12,815
持有未實現盈利之證券投資	—	—	—	—	63,104	—	63,104
物業，廠房及設備減值	—	—	—	—	(14,318)	—	(14,318)
待發展物業減值	—	—	—	—	(6,404)	—	(6,404)
待出售已建成物業減值	—	—	—	—	(46,302)	—	(46,302)
未能分項之費用							(30,027)
經營溢利							466,459
財務費用							(33,240)
應佔聯營公司業績							1,539,060
出售聯營公司權益溢利							1,734
商譽攤銷							(50,555)
除稅項前溢利							1,923,458
稅項							(253,528)
除少數股東權益前溢利							1,669,930
少數股東權益							(44,173)
本年度溢利							1,625,757

五 業務及地區之分部 (續)

業務之分部 (續)

二零零三年

	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	4,186,677	740,461	53,310	1,294,424	1,171,775	7,446,647
聯營公司權益						13,222,062
聯營公司欠款						126,909
未能分項之資產						944,402
綜合總資產						21,740,020
負債						
負債分部	93,513	4,140	89,901	18,237	46,934	252,725
未能分項之負債						959,976
綜合總負債						1,212,701
其他資料						
資本支出	—	94	8,981	454	15,550	25,079
折舊及攤銷	—	(888)	(12,851)	(38,194)	(21,605)	(73,538)

賬目附註 (續)

截至二零零三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	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	—	2,285
持有未實現虧損之證券投資	—	—	—	—	(52,504)	—	(52,504)
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	(60,260)	—	(60,260)
證券投資減值	—	—	—	—	(11,002)	—	(11,002)
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
商譽攤銷							(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

五 業務及地區分部 (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 (重列)
資產負債表						
資產						
資產分部	4,495,993	742,656	58,333	1,331,154	1,374,155	8,002,291
聯營公司權益						13,787,202
聯營公司欠款						126,560
未能分項之資產						<u>1,048,886</u>
綜合總資產						<u>22,964,939</u>
負債						
負債分部	85,600	6,061	112,281	21,971	42,220	268,133
未能分項之負債						<u>1,909,650</u>
綜合總負債						<u>2,177,783</u>
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)

賬目附註 (續)

截至二零零三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：

二零零三年

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	952,352	228,893	1,181,245
其他營運收入	67,401	2,352	69,753
對外收入	<u>1,019,753</u>	<u>231,245</u>	<u>1,250,998</u>

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	20,295,694	1,444,326	21,740,020
物業、廠房及設備之增加	<u>24,347</u>	<u>732</u>	<u>25,079</u>

二零零二年

	香港 港幣千元 (重列)	中國 港幣千元	綜合 港幣千元 (重列)
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	<u>1,021,680</u>	<u>234,512</u>	<u>1,256,192</u>

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	21,581,900	1,383,039	22,964,939
物業、廠房及設備之增加	<u>31,700</u>	<u>5,689</u>	<u>37,389</u>

本集團主要聯營公司業績之分部資料列於第173頁至第179頁。

六 其他營運收入

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
提前終止合約之賠償	43	187
利息收入	28,701	24,269
有牌價投資證券股息	53,840	28,048
無牌價投資證券股息	2,966	7,083
贊助費	1,388	1,584
其他收入	11,516	30,968
	<u>98,454</u>	<u>92,139</u>

七 經營溢利

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
經營溢利已扣除下列項目：		
壞帳撥備	4,511	178
核數師酬金	3,323	2,969
確認為開支之存貨成本	122,627	128,346
確認為開支之物業成本	46,634	2,145
折舊及攤銷		
自置資產	73,085	82,450
以融資租賃持有的資產	453	699
開發成本	41	17
出售物業、廠房及設備之虧損	1,269	7,154
營運租約租金最少租賃付款項		
出租物業	90,095	85,289
電訊網絡設施	8,731	12,236
員工成本包括董事酬金	215,274	221,313
及已計入下列收益：		
除支銷港幣119,898,000元(2002年 — 港幣111,209,000元)		
後投資物業之租金收益(附註a)	210,105	230,627
其他除支銷後之租金收益(附註a及b)	67,925	60,393
	<u>210,105</u>	<u>230,627</u>
	<u>67,925</u>	<u>60,393</u>

附註：

(a) 包括投資物業及其他物業所收之或然租金港幣89,257,000元(2002年 — 港幣66,777,000元)。

(b) 其中包括租金收入港幣1,619,000元(2002年 — 港幣1,894,000元)來自共同控制資產扣除支出港幣573,000元(2002年 — 港幣583,000元)。

賬目附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

八 財務費用

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 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	18,143	57,006
須於五年後全數償還的銀行貸款及透支	11,442	—
租賃款	70	226
其他借款	3,585	8,327
	<u>33,240</u>	<u>65,559</u>

九 聯營公司減值撤回

於二零零二年六月三十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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
董事袍金	360	360
其他酬金	180	180
酬金總額	<u>540</u>	<u>540</u>

除董事袍金港幣60,000元(2002年 — 港幣60,000元)及其他酬金港幣100,000元(2002年 — 港幣100,000元)，截至二零零三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。

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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	5,593	5,958
退休福利計劃供款	158	157
花紅	215	535
	<u>5,966</u>	<u>6,650</u>

彼等之薪酬介乎下列組別：

酬金級別	員工數目	
	2003	2002
無 — 港幣1,000,000元	2	1
港幣1,000,001 — 港幣1,500,000元	2	2
港幣1,500,001 — 港幣2,000,000元	1	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

十二 稅項

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
稅項包括：		
本年度		
香港	34,616	30,156
中國	12,072	9,040
	<u>46,688</u>	<u>39,196</u>
前年度準備(多計)少計		
香港	(52)	2,893
	<u>46,636</u>	<u>42,089</u>
應佔聯營公司之稅項	206,892	208,043
	<u>253,528</u>	<u>250,132</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利17.5%計算(2002年: 16%)。

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，見附註卅三。

賬目附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

十三 股息

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
已派中期股息 — 每股港幣11仙(2002年 — 每股港幣11仙)	309,906	309,906
擬派末期股息 — 每股港幣11仙(2002年 — 每股港幣11仙)	309,906	309,906
	<u>619,812</u>	<u>619,812</u>

十四 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利淨值港幣1,625,757,000元(2002年 — 港幣1,780,158,000元)，並按年內已發行之2,817,327,395股(2002年 — 2,817,327,395股)普通股計算。截至二零零三年六月三十日止之兩年內並無攤薄每股盈利，因無潛在攤薄股份存在。

十五 投資物業

	本集團 港幣千元
二零零二年七月一日	4,215,740
重估跌價	<u>(267,554)</u>
二零零三年六月三十日	<u>3,948,186</u>

代表：

	本集團 2003 港幣千元	2002 港幣千元
長期租約並位於香港	967,023	1,030,325
中期租約並位於香港	2,981,163	3,185,415
	<u>3,948,186</u>	<u>4,215,740</u>

所有投資物業均於二零零三年六月三十日由外聘之專業估價師戴德梁行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356,586,000元(2002年 — 港幣399,440,000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。

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							
二零零二年七月一日	736,000	54,808	789,529	655,617	974	394,443	2,631,371
添置	—	—	—	136	56	24,887	25,079
出售	—	(1)	—	—	—	(28,251)	(28,252)
重新分類	—	—	—	—	(1,018)	1,018	—
二零零三年六月三十日	<u>736,000</u>	<u>54,807</u>	<u>789,529</u>	<u>655,753</u>	<u>12</u>	<u>392,097</u>	<u>2,628,198</u>
包括：							
成本值	—	54,807	789,529	655,753	12	392,097	1,892,198
估值於二零零三年六月三十日	<u>736,000</u>	—	—	—	—	—	<u>736,000</u>
	<u>736,000</u>	<u>54,807</u>	<u>789,529</u>	<u>655,753</u>	<u>12</u>	<u>392,097</u>	<u>2,628,198</u>
折舊、攤銷及減值							
二零零二年七月一日	—	7,717	66,287	65,800	—	253,963	393,767
本年內折舊準備	—	1,249	21,239	14,250	—	36,800	73,538
於出售時撇除	—	—	—	—	—	(24,336)	(24,336)
減值虧損(附註)	—	—	—	—	—	14,318	14,318
二零零三年六月三十日	—	<u>8,966</u>	<u>87,526</u>	<u>80,050</u>	—	<u>280,745</u>	<u>457,287</u>
賬面淨值							
二零零三年六月三十日	<u>736,000</u>	<u>45,841</u>	<u>702,003</u>	<u>575,703</u>	<u>12</u>	<u>111,352</u>	<u>2,170,911</u>
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>

賬目附註(續)

截至二零零三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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
長期租約並位於										
— 香港	216,000	216,000	1	1	—	—	—	—	—	—
— 中國	—	—	915	959	—	—	—	—	—	—
中期租約並位於										
— 香港	520,000	520,000	42,059	43,077	—	—	—	—	—	—
— 中國	—	—	2,866	3,054	702,003	723,242	575,703	589,817	12	974
	<u>736,000</u>	<u>736,000</u>	<u>45,841</u>	<u>47,091</u>	<u>702,003</u>	<u>723,242</u>	<u>575,703</u>	<u>589,817</u>	<u>12</u>	<u>974</u>

所有酒店物業均於二零零三年六月三十日由外聘之專業估價師戴德梁行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634,000元(2002年 — 港幣1,087,000元)。

集團之高速公路經營權已抵押以獲取銀行借貸款。

附註：

本年內，資訊服務面對困難之營運環境及中國零售業務已縮減經營規模。根據本集團估計相關資產之可收回數額，對數據中心、網絡器材與設施及部份物業裝修賬面金額之減值分別為港幣3,857,000元(2002年 — 港幣60,260,000元)及港幣10,461,000元(2002年 — 無)。

	傢具設備 港幣千元
本公司	
成本值	
二零零二年七月一日及二零零三年六月三十日	21
折舊	
二零零二年七月一日及二零零三年六月三十日	21
賬面淨值	
二零零三年六月三十日及二零零二年六月三十日	—

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(2002年 — 港幣618,000元)。

十八 附屬公司權益

	本公司	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
無牌價股份，成本值	2,107,070	2,263,258

附屬公司之資料詳列167頁至171頁。

十九 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元 (重列)	2003 港幣千元	2002 港幣千元
無牌價股份				
股價，成本值	—	—	164,226	167,183
所佔資產淨值	401,706	466,329	—	—
	401,706	466,329	164,226	167,183
香港有牌價股份				
所佔資產淨值	11,892,923	12,460,631	—	—
購置聯營公司所產生之商譽	1,190,913	1,073,167	—	—
攤銷	(104,555)	(45,000)	—	—
	1,086,358	1,028,167	—	—
購置聯營公司所產生之負商譽	(174,925)	(174,925)	—	—
釋放至收益表	16,000	7,000	—	—
	(158,925)	(167,925)	—	—
	12,820,356	13,320,873	—	—
	13,222,062	13,787,202	164,226	167,183
有牌價股份市值	22,578,027	23,688,952	—	—

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172頁。

廿一 投資公司欠款

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
還款期如下：		
一年內	1,613	630
一年後	4,725	5,670
	<u>6,338</u>	<u>6,300</u>
減：列入流動資產之一年內到期欠款	(1,613)	(630)
	<u>4,725</u>	<u>5,670</u>

無擔保之金額包括其一金額港幣6,300,000元(2002年 — 港幣6,300,000元)按每年10%(2002年 — 10%)計算利息並分期償還，二零零六年十月為最後一期款項。餘下欠款是免息及沒有固定償還期。

廿二 存貨**本集團**

其中港幣1,323,000元(2002年 — 港幣1,131,000元)貨物之賬面值按可化現淨值列賬。

廿三 待出售已建成物業**本集團**

待出售已建成物業賬面值港幣29,536,000元(2002年 — 港幣30,686,000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。

待出售已建成物業賬面值港幣187,154,000元(2002年 — 港幣86,501,000元)按可化現淨值列賬。

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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
一個月內到期	57,410	29,284
一至三個月內	23,983	31,868
三至六個月內	6,206	5,110
超過六個月	3,879	7,451
	<u>91,478</u>	<u>73,713</u>
預付費用、按金及其他應收賬款	164,249	393,880
	<u>255,727</u>	<u>467,593</u>

賬目附註 (續)

截至二零零三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之賬齡分析，以到期日分析如下：

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
欠款一個月內及按要求還款	110,620	140,526
欠款一個月後及三個月內	42,139	44,240
欠款三個月後及六個月內	4,155	4,053
超過六個月	5,757	4,186
	<u>162,671</u>	<u>193,005</u>
租按及其他應付賬款	97,946	95,402
總應付賬項及應付費用	<u>260,617</u>	<u>288,407</u>

廿六 借款

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
銀行借款	536,985	1,494,524
其他借款	26,320	26,320
銀行透支	36,987	42,330
	<u>600,292</u>	<u>1,563,174</u>
擔保	259,485	294,614
不受擔保	340,807	1,268,560
	<u>600,292</u>	<u>1,563,174</u>

借款乃按現行市場利率計息，還款期如下：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
一年內	360,243	430,772
一年至二年內	65,485	996,257
二年至五年內	109,289	70,870
超過五年	65,275	65,275
	<u>600,292</u>	<u>1,563,174</u>
減：列入流動負債之 一年內到期款項	(360,243)	(430,772)
一年後到期款項	<u>240,049</u>	<u>1,132,402</u>

廿七 受約束的融資租賃

於結算日，受約束的融資租賃最低租賃款總額與現值在以下期間：

	未付之最低租賃款總額		現值	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
一年內	51	487	47	417
一年後至五年內	—	51	—	47
	51	538	47	464
減：未來財務費用	(4)	(74)	—	—
現有租期之承擔	47	464	47	464
列入流動負債之一年內到期款項			(47)	(417)
列入非流動負債			—	47

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

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
法定股本：		
3,000,000,000普通股，每股面值港幣二角	600,000	600,000
發行及繳足股本：		
2,817,327,395 (2002年 — 2,817,327,395) 普通股， 每股面值港幣二角	563,466	563,466

截至二零零三年六月三十日止之兩年度並無股本變更。

賬目附註 (續)

截至二零零三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							
二零零一年七月一日結存							
前期報告	2,969,661	527,432	12,909	6,158,568	338,079	8,679,539	18,686,188
前期調整(附註a)	—	—	—	—	—	(76,987)	(76,987)
重新列報	2,969,661	527,432	12,909	6,158,568	338,079	8,602,552	18,609,201
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)	—
二零零二年七月一日結存	2,664,307	409,996	12,909	6,158,568	309,906	9,762,898	19,318,584
已派末期股息	—	—	—	—	(309,906)	—	(309,906)
重估虧損							
本公司及其附屬公司	(264,585)	—	—	—	—	—	(264,585)
聯營公司	(940,552)	—	—	—	—	—	(940,552)
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,625,757	1,625,757
重估儲備之變現	(3,315)	(39,472)	—	—	—	—	(42,787)
已派中期股息	—	—	—	—	—	(309,906)	(309,906)
擬派末期股息	—	—	—	—	309,906	(309,906)	—
二零零三年六月三十日結存	1,455,855	370,524	12,909	6,158,568	309,906	10,768,843	19,076,605
本公司							
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)	—
二零零二年七月一日結存	—	—	3,461	6,158,568	309,906	4,713,513	11,185,448
已派末期股息	—	—	—	—	(309,906)	—	(309,906)
本年度溢利	—	—	—	—	—	598,730	598,730
已派中期股息	—	—	—	—	—	(309,906)	(309,906)
擬派末期股息	—	—	—	—	309,906	(309,906)	—
二零零三年六月三十日結存	—	—	3,461	6,158,568	309,906	4,692,431	11,164,366

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
二零零一年七月一日結存							
前期報告	1,248,937	62,908	—	—	—	3,529,628	4,841,473
前期調整(附註a)	—	—	—	—	—	(76,987)	(76,987)
重新列報	1,248,937	62,908	—	—	—	3,452,641	4,764,486
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
二零零二年七月一日結存	1,000,531	39,472	—	—	—	3,971,685	5,011,688
重估虧損	(940,552)	—	—	—	—	—	(940,552)
重估儲備之變現	(3,315)	(39,472)	—	—	—	—	(42,787)
本年度溢利	—	—	—	—	—	464,572	464,572
二零零三年六月三十日結存	56,664	—	—	—	—	4,436,257	4,492,921

附註：

(a) 因會計政策之變更，溢利保留及本集團所佔之聯營公司收購後儲備已重新列賬。

(b) 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4,692,431,000元(2002年 — 港幣309,906,000元和港幣4,713,513,000元)。

三十 少數股東權益**本集團**

欠少數股東款項港幣156,613,000元(2002年 — 港幣186,782,000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。

賬目附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

卅一 出售附屬公司

	2003 港幣千元	2002 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

上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。

卅二 主要非現金交易

於二零零二年六月三十日，尚剩餘未收之出售聯營公司款為港幣257,903,000元。

卅三 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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 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	(37,737)	(24,326)	—	—
未使用之稅務虧損	220,723	197,684	1,554	378
其他時間性差異	—	62	—	—
	<u>182,986</u>	<u>173,420</u>	<u>1,554</u>	<u>378</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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 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(不足)				
會計折舊準備	11,130	(3,711)	—	—
(產生)使用之稅務虧損	(4,506)	(6,875)	1,176	3,012
其他時間性差異	68	(78)	—	—
稅率改變之影響	(16,258)	—	—	—
	<u>(9,566)</u>	<u>(10,664)</u>	<u>1,176</u>	<u>3,012</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。

因為出售集團的投資物業及酒店物業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。

卅四 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17,998,000元(2002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411,000元(2002年 — 港幣451,000元)。

卅五 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118,519,000元(2002年 — 港幣76,593,000元)。

賬目附註(續)

截至二零零三年六月三十日止年度

卅六 股份期權計劃

於二零零零年六月二十八日，本公司之附屬公司恒基數碼科技有限公司(「恒基數碼」)根據首次公開招股前購期權計劃(「首次購股份期權計劃」)，授予本公司、其控股公司、附屬公司、同母系附屬公司及聯號公司的若干董事及僱員認購合共32,000,000股之恒基數碼股份之購股權，代價為港幣1元。

根據首次購股權計劃之規定及條款，每位承授人將可以每股港幣1.25元之認購價，(i)在二零零零年七月十四日起十二個月結束後任何時間行使獲授予的購股權的30%；(ii)在二零零零年七月十四日起計二十四個月結束後任何時間行使獲授予的購股權的另外30%；及(iii)在二零零零年七月十四日起計三十六個月結束後任何時間行使餘下的購股權，及於各情況下，不遲於由二零零零年七月十四日起計四年。

本公司亦於二零零零年十月四日根據股份期權計劃，授出認購合共150,000股之恒基數碼股份之購股權予本集團若干僱員，代價為港幣1元。

根據股份期權計劃之規定及條款每位承授人將可以每股港幣0.89元之認購價，(i)在二零零零年十月十六日(接納購股權之日)起計十二個月結束後任何時間行使獲授予的購股權的30%；(ii)在二零零零年十月十六日起計二十四個月結束後任何時間行使獲授予的購股權的另外30%；及(iii)在二零零零年十月十六日起計三十六個月結束後任何時間行使餘下的購股權，及於各情況下，不遲於由二零零零年十月十六日起計四年。

二零零三年

	於二零零二年 七月一日之 股份期權數目	於年度內 已告作廢之 股份期權數目	重新歸類	於二零零三年 六月三十日之 股份期權數目
期權計劃				
董事	9,200,000	—	—	9,200,000
僱員	1,250,000	—	600,000	1,850,000
其他參與人	17,300,000	(100,000)	(600,000)	16,600,000
	<u>27,750,000</u>	<u>(100,000)</u>	<u>—</u>	<u>27,650,000</u>
股份期權計劃				
僱員	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100,000</u>

二零零二年

	於二零零二年 七月一日之 股份期權數目	於年度內 已告作廢之 股份期權數目	重新歸類	於二零零三年 六月三十日之 股份期權數目
期權計劃				
董事	9,200,000	—	—	9,200,000
僱員	1,300,000	(50,000)	—	1,250,000
其他參與人	19,150,000	(1,850,000)	—	17,300,000
	<u>29,650,000</u>	<u>(1,900,000)</u>	<u>—</u>	<u>27,750,000</u>
股份期權計劃				
僱員	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100,000</u>

卅七 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192,000元(2002年—港幣155,000元)。於二零零三年六月三十日，並無尚可動用之沒收供款(2002年—無)。

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。本年度內動用之沒收供款為港幣312,000元(2002年—無)。於二零零三年六月三十日，並無尚可動用之沒收供款餘額(2002年—港幣278,000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。

本集團截至二零零三年六月三十日共有退休福利成本港幣7,968,000元(2002年—港幣8,606,000元)計入收益表。

卅八 資本承擔

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
已簽約之物業收購、廠房及設備、物業發展及裝修費用承擔	<u>14,579</u>	<u>14,579</u>
已簽約之系統開發費用承擔	<u>907</u>	<u>—</u>
已由董事批准但尚未簽約之系統開發費用	<u>—</u>	<u>1,447</u>

卅九 或然負債

	本公司	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
本公司為附屬公司向銀行發出之擔保	<u>313,789</u>	<u>1,242,240</u>

於二零零二年六月三十日，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。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)

截至二零零三年六月三十日止年度

四十 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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
一年內到期	85,292	55,154
一年後至五年內到期	111,865	154,300
五年後到期	152,082	256,374
	<u>349,239</u>	<u>465,828</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。商場及寫字樓物業租賃之商議訂定為六個月至二十年以固定租金計算。部份電訊網絡設備租賃是沒有特定條款而其餘的租賃起首期為三個月、六個月或一年，當起首租賃期屆滿後可選擇再續期。沒有任何電訊網絡設備租賃包括或然租金。

本集團為出租人

於結算日，營運租賃物業如下：

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
投資物業	3,948,186	4,215,740
其他土地及樓宇	25,875	18,215
已建成物業	176,340	230,024
待發展物業	7,222	12,541

這些物業租期為一年至六年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
一年內到期	319,506	333,278
一年後至五年內到期	170,359	194,379
	<u>489,865</u>	<u>527,657</u>

於結算日，本公司並無營運租賃承擔。

四十一-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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
會計費用	5,859	5,859	—	—	—	—
代理人佣金	17,754	18,407	—	—	—	—
大廈管理費	54,065	57,530	—	—	—	—
清潔服務費收入	10,059	8,153	—	—	—	—
顧問服務收入	11,014	2,584	2,070	118	—	—
酒店管理費收入	750	735	—	—	—	—
酒店管理費支出	—	—	2,418	2,927	—	—
利息支出	1,992	5,610	—	—	—	—
利息收入	—	—	2,417	2,436	—	—
牌照費	837	952	—	—	—	—
管理費收入	1,008	1,131	—	—	—	—
專業費用	2,470	2,538	1,007	756	—	—
租金支出	75,787	70,804	4,802	4,718	—	—
租金收入	10,513	5,596	—	—	—	—
警衛服務收入	47,631	53,194	—	—	—	—
員工補償費用	—	211	557	2,460	—	—
於結算日						
貸款						
— 免息	—	—	234	26,097	4,143	360
— 計息	199,414	159,469	—	—	—	—
借款						
— 免息	—	—	66,909	66,560	38	—
— 計息	—	—	60,000	60,000	6,300	6,300
	—	—	126,909	126,560	6,338	6,300
存出租按	2,727	2,701	—	—	—	—

附註：

- (1) 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。
- (2) 本年度，若干聯營公司權益轉入最終控股公司內，虧損為港幣3,000元(2002年：溢利為港幣1,877,000元)。
- (3) 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。

四十二比較數字

若干比較數字經予重新分類，以符合本年度之賬項編排。

主要附屬公司

二零零三年六月三十日

除特別註明外，所有主要附屬公司皆在香港註冊及經營業務。主要附屬公司並沒有發行任何借貸資本。

其有關資料如下：

主要業務	已發行股本資料		股權擁有百分比	
	普通股股數	票面值 港元	直接	間接
(A) 物業發展				
凱康有限公司	2	1	100	—
波加置業有限公司	20,000	100	100	—
高來置業有限公司	200	100	100	—
好達置業有限公司	2	1	100	—
德美置業有限公司	20,000	100	100	—
富納置業有限公司	10,000	100	100	—
溢至投資有限公司	2	1	100	—
加隆置業有限公司	20,000	100	100	—
Gesund Investment Company Limited	2	100	100	—
殷利置業有限公司	10,000	100	100	—
祖利任有限公司	2	1	100	—
利先置業有限公司	4	100	50	25
Saxophon Limited	3,000,000	1	100	—
星飛有限公司	2	1	100	—
Vignette Investment Limited	2	1	100	—
(B) 物業投資				
** 波雅置業有限公司	2	100	100	—
	*1,000	100	100	—
世欣發展有限公司	2	1	100	—
** 迪加置業有限公司	2	1	100	—
	*2	1	100	—
** 迪靈傑置業有限公司	2	1	100	—
	*2	1	100	—
怡福發展有限公司	2	1	100	—
怡運發展有限公司	2	1	100	—
新福有限公司	2	1	—	100
旺偉發展有限公司	1,000	1	100	—
景協發展有限公司	2	1	—	100
金龍建業有限公司	12,200	100	100	—
** 鴻順置業有限公司	20,000	100	100	—
依時威置業有限公司	2	1	100	—
捷高置業有限公司	2	1	100	—
** 名士威有限公司	2	1	—	66.67
貫天置業有限公司	10,000	1	100	—
希祿發展有限公司	10,000	1	—	94.4
** Vansittart Investment Limited	2	1	100	—
** 偉城企業有限公司	2	1	—	66.67

主要業務	已發行股本資料		股權擁有百分比	
	普通股股數	票面值 港元	直接	間接
(C) 財務				
恒基兆業發展信貸有限公司	2	1	—	100
恒基兆業發展財務有限公司	1,000	100	100	—
** Henderson Investment Finance (2000) Limited	2	1	100	—
** Henderson Investment Credit (2000) Limited	2	1	100	—
** 數碼財務有限公司	2	1	—	66.67
** 恒基數碼財務有限公司	2	1	—	66.67
(D) 控股投資				
仁嘉發展有限公司	2	1	100	—
兆展發展有限公司	2	1	—	100
輝煌企業有限公司	2	1	—	100
祥貴發展有限公司	2	1	100	—
** 中國投資集團有限公司	300,000	1,000	—	64.06
迪斯利置業有限公司	2	1	—	100
	*1,000	1	—	100
** Felix Technology Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	—	100
Graf Investment Limited	2	1	—	100
	*2	100	—	100
** 恒基數碼科技有限公司 (開曼群島註冊及香港經營業務)	5,000,000,000	0.1	—	66.67
Higgins Holdings Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	—	100
Kingsview International Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	100	—
Laidstone Investments Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	100	—
Macrostar Investment Limited	2	1	100	—
Medley Investment Limited	2	1	—	100
	*2	100	—	100
Mount Sherpa Limited	2	1	—	100
	*2	10	—	100
Multiglade Holdings Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	—	100

主要附屬公司 (續)

二零零三年六月三十日

主要業務	已發行股本資料		股權擁有百分比	
	普通股股數	票面值 港元	直接	間接
(D) 控股投資 (續)				
隆添發展有限公司	2	1	—	92.81
** Newspeed Technology Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	—	100
Paillard Investment Limited	2	1	—	100
Podar Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	*2	100	—	100
Rejoice Investments Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	100	—
** Senway Technology Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	—	66.67
兆堅建業有限公司	1,500	1	94.4	—
** St. Helena Holdings Co. Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	*150,000	100	94.4	—
** Superweb Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	3	美元1	100	—
** Threadwell Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	—	66.67
** Topgoal Limited (英屬處女群島註冊及經營業務)	1	美元1	—	100
利耀發展有限公司	1	美元1	—	100
Wiselin Investment Limited	2	1	100	—
	2	1	—	100

主要業務	已發行股本資料		股權擁有百分比		
	普通股股數	票面值 港元	直接	間接	
(E) 百貨業務					
千色店有限公司	2	1	—	100	
(F) 酒店管理					
** 金鷹管理有限公司	2	1	100	—	
** 恒基兆業發展酒店管理有限公司	2	1	100	—	
(G) 酒店業務					
** 香港麗東酒店有限公司	2	1	100	—	
** 九龍麗東酒店有限公司	2	1	100	—	
(H) 清潔及保安服務					
** 麗雅清潔服務有限公司	2	1	—	100	
宏力保安服務有限公司	10,000	1	—	100	
	400 +	1	—	25	
(I) 基建項目					
(i) 香港註冊及經營業務					
** 百城實業有限公司	2	1	—	100	
(ii) 中國成立及經營業務					
		已發行/ 實繳註冊股本	權益擁有百分比 本公司	直接	間接
中外合資經營企業					
** 杭州恒基錢江三橋有限公司		人民幣200,000,000	—	—	55.69
中外合作經營企業					
** 馬鞍山環通公路發展有限公司		人民幣99,450,000	—	—	31.39
** 寧波盈輝公路發展有限公司		人民幣88,000,000	—	—	24.98
** 寧波唯達公路發展有限公司		人民幣96,000,000	—	—	24.98
** 寧波智領公路發展有限公司		人民幣56,000,000	—	—	24.98
** 天津舊橋工程發展有限公司		人民幣20,000,000	—	—	44.84
** 天津津寧路橋建設發展有限公司		人民幣23,680,000	—	—	44.84

主要附屬公司 (續)

二零零三年六月三十日

主要業務	已發行股本資料		股權擁有百分比	
	普通股股數	票面值 港元	直接	間接
(J) 資訊科技				
** 裕基科技有限公司	35,000,000	1	—	61.47
** 智慧居有限公司	2	1	—	66.67
** 恒基數據庫有限公司	2	1	—	66.67
** iCare.com Limited	2	1	—	66.67
(K) 製造				
** 城市食品有限公司	6,136,842	1	—	32.68
* 無表決權遞延股份				
** 此等附屬公司非經德勤•關黃陳方會計師行核數。				
+ 優先股				

以上為董事局認為對本公司損益賬或資產有重要影響之主要附屬公司。全部附屬公司之名單將附於本公司呈公司註冊處之年報內。

主要聯營公司

二零零三年六月三十日

所有主要聯營公司均在香港註冊及經營，其有關資料如下：—

	本集團擁有已發行 普通股股權之百分比	主要業務
上市公司		
香港中華煤氣有限公司	36.72	煤氣服務
香港小輪(集團)有限公司	31.33	物業發展
美麗華酒店企業有限公司	43.69	酒店經營
非上市公司		
忠港發展有限公司	50.00	物業投資
名達置業有限公司	50.00	物業發展
星際發展有限公司	33.33	物業投資

以上為董事局認為對本集團損益賬及資產淨值有重要影響之主要聯營公司。

主要聯營公司賬目摘要

截至二零零三年六月三十日止年度

香港中華煤氣有限公司

綜合損益賬

	六個月止 30/6/2003 港幣百萬元 (未核數)	(重列) 六個月止 30/6/2002 港幣百萬元 (未核數)	年度 31/12/2002 港幣百萬元 (已核數)
營業額	3,975.6	3,673.9	6,878.0
除稅前溢利	2,252.5	2,031.8	3,581.0
稅項	(438.5)	(330.8)	(482.3)
除稅後溢利	1,814.0	1,701.0	3,098.7
少數股東權益	(8.9)	(6.0)	(11.7)
股東應佔溢利	1,805.1	1,695.0	3,087.0
股息	677.2	682.9	1,991.8

截至二零零三年六月三十日止，在十二個月內之除稅前溢利內已扣除折舊及攤銷費用共港幣428.2百萬元(2002年 — 港幣437.6百萬元)。

綜合資產負債表

	結算日 31/12/2002 港幣百萬元 (已核數)	(重列) 結算日 31/12/2001 港幣百萬元 (已核數)
物業、廠房及設備	9,324.2	11,862.6
聯營公司	2,539.8	2,460.2
共同控制公司	241.6	208.7
投資證券	1,651.9	1,490.2
流動資產淨值	3,880.7	2,203.9
	17,638.2	18,225.6
股本	1,422.7	1,300.9
股本溢價	3,907.8	4,037.1
儲備金	9,971.8	10,665.7
擬派股息	1,308.9	1,196.9
股東權益	16,611.2	17,200.6
少數股東權益	123.6	128.7
遠期負債及遞延項目	903.4	896.3
	17,638.2	18,225.6

附註：因僱員福利及所得稅之會計政策改變，若干比較數字已重新列出，詳載於有關年報內。

香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)主要從事燃氣生產、輸送與銷售，及經營與燃氣有關之業務。由於集團超過90%之綜合營業額及綜合溢利均在香港產生，故無呈列地區分析。

香港小輪(集團)有限公司

綜合損益賬

	六個月止 30/6/2003 港幣百萬元 (未核數)	(重列) 六個月止 30/6/2002 港幣百萬元 (未核數)	年度 31/12/2002 港幣百萬元 (已核數)
營業額	490.8	494.0	1,345.0
除稅前溢利	138.6	140.5	357.6
稅項	(1.7)	(4.8)	0.8
除稅後溢利	136.9	135.7	358.4
股息	28.5	28.5	99.8

截至二零零三年六月三十日止，在十二個月內之除稅前溢利內已扣除折舊及攤銷費用共港幣11.5百萬元(2002年 — 港幣19.9百萬元)。

附註：因所得稅之會計政策改變，若干比較數字已重新列出，詳載於有關年報內。

綜合資產負債表

	結算日 31/12/2002 港幣百萬元 (已核數)	結算日 31/12/2001 港幣百萬元 (已核數)
物業、廠房及設備	281.3	356.5
投資物業	132.5	150.5
發展中物業	1,538.0	2,071.2
其他非流動財務資產	233.8	48.3
流動資產淨值	857.2	288.0
遞延稅項	(0.8)	(2.8)
	3,042.0	2,911.7
股本	356.3	356.3
儲備	2,685.7	2,555.4
	3,042.0	2,911.7

主要聯營公司賬目摘要 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

香港小輪(集團)有限公司(續)

分部資料

截至二零零三年六月三十日止十二個月

	總收入 港幣千元 (未核數)	分部交易間 港幣千元 (未核數)	來自對外 客戶之收入 港幣千元 (未核數)
分部收入			
地產發展及投資	1,115,044	—	1,115,044
渡輪、船廠及相關業務	126,457	(1,932)	124,525
旅遊及酒店業務	100,972	(37)	100,935
其他	60,197	(45,131)	15,066
	<u>1,402,670</u>	<u>(47,100)</u>	<u>1,355,570</u>
分析：			
營業額			1,341,900
其他收入			13,670
			<u>1,355,570</u>
	分部業績 港幣千元 (未核數)	分部交易間 港幣千元 (未核數)	綜合業績 港幣千元 (未核數)
分部業績			
地產發展及投資	438,500	—	438,500
渡輪、船廠及相關業務	(234,590)	141,100	(93,490)
旅遊及酒店業務	(351)	—	(351)
其他	10,887	—	10,887
	<u>214,446</u>	<u>141,100</u>	<u>355,546</u>
應佔聯營公司業績			145
除稅前溢利			355,691
稅項			3,906
股東應佔溢利			<u>359,597</u>

香港小輪(集團)有限公司(續)

分部資料(續)

分部資產負債表

截至十二月三十一日

	分部資產		分部間之對銷		總資產	
	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
地產發展及投資	2,525,138	2,516,413	—	—	2,525,138	2,516,413
渡輪、船廠及相關業務	253,415	478,427	—	142,916	253,415	335,511
旅遊及酒店業務	75,379	76,137	—	—	75,379	76,137
其他	940,607	215,733	—	—	940,607	215,733
總資產	3,794,539	3,286,710	—	142,916	3,794,539	3,143,794

	分部負債		分部間之對銷		總負債	
	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
地產發展及投資	700,612	170,315	—	—	700,612	170,315
渡輪、船廠及相關業務	19,563	25,171	—	—	19,563	25,171
旅遊及酒店業務	24,394	24,485	—	—	24,394	24,485
其他	7,917	12,121	—	—	7,917	12,121
總負債	752,486	232,092	—	—	752,486	232,092

其他分部資料

	折舊		減值虧損		資本支出	
	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
地產發展及投資	50	8,312	—	41,224	129,246	70,665
渡輪、船廠及相關業務	12,711	14,577	62,127	3,195	162	260
旅遊及酒店業務	397	446	—	—	310	217
其他	478	474	—	—	69	29
	13,636	23,809	62,127	44,419	129,787	71,171

香港小輪(集團)有限公司由於來自香港以外業務之收益及經營溢利少於百分之十，故並未提供地理分部之資料。

主要聯營公司賬目摘要 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

美麗華酒店企業有限公司

綜合收益賬

	年度 31/3/2003 港幣百萬元 (已核數)	年度 31/3/2002 港幣百萬元 (已核數)
營業額	1,381.0	1,546.8
營業溢利	305.9	392.7
融資費用	(43.3)	(69.2)
應佔聯營公司溢利	0.8	2.3
除稅前溢利	263.4	325.8
稅項	(35.6)	(69.7)
除稅後溢利	227.8	256.1
少數股東權益	6.0	0.8
股東應佔溢利	233.8	256.9
股息	190.5	190.5

截至二零零三年三月三十一日止，在十二個月內之除稅前溢利內已扣除折舊及攤銷費用共港幣52.6百萬元(2002年—港幣55.3百萬元)。

綜合資產負債表

	結算日 31/3/2003 港幣百萬元 (已核數)	結算日 31/3/2002 港幣百萬元 (已核數)
投資物業	5,416.1	6,189.4
物業、廠房及設備	2,057.7	2,458.1
發展中物業	270.4	380.4
聯營公司權益	42.5	46.7
非買賣證券	17.1	19.1
限制現金	29.8	50.4
已抵押存款	38.7	38.7
流動(負債)資產淨值	(83.1)	44.2
其他遞延項目	(1,113.5)	(1,597.8)
	6,675.7	7,629.2
股本	404.1	404.1
股本溢價	287.6	287.6
儲備	5,790.3	6,738.3
股東權益	6,482.0	7,430.0
少數股東權益	193.7	199.2
	6,675.7	7,629.2

美麗華酒店企業有限公司 (續)

分部資料

截止三月三十一日止年度

分部收入及業績

	物業投資		物業發展及銷售		酒店擁有及管理		飲食業務		旅遊業務		分部間抵銷		綜合數額	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元												
對外收入	356,745	370,627	303,161	423,386	294,830	294,519	120,263	129,313	306,033	328,973	—	—	1,381,032	1,546,818
分部間收入	11,819	11,849	—	—	4,980	4,903	—	—	953	690	(17,752)	(17,442)	—	—
其他對外收入	5,393	8,002	33	24	5,906	5,218	1,036	1,236	1,872	1,656	—	—	14,240	16,136
總額	373,957	390,478	303,194	423,410	305,716	304,640	121,299	130,549	308,858	331,319	(17,752)	(17,442)	1,395,272	1,562,954
對經營溢利之貢獻	262,917	271,499	(18,430)	120,235	110,224	116,432	(3,755)	1,542	(4,651)	(2,653)	—	—	346,305	507,055
聯營公司權益減值													(83)	(42,880)
待出售物業減值準備													(1,758)	(17,139)
出售固定資產虧損													(4,786)	(10,541)
未分配之營運收入及費用													(33,796)	(43,797)
經營溢利													305,882	392,698
融資費用													(43,349)	(69,246)
應佔聯營公司溢利減虧損	351	386	(1,932)	(2,105)	2,325	4,309	117	(278)	—	—	—	—	861	2,312
稅項													(35,563)	(69,719)
少數股東權益													5,985	812
股東應佔溢利													233,816	256,857

分部資產負債表

	物業投資		物業發展及銷售		酒店擁有及管理		飲食業務		旅遊業務		分部間抵銷		綜合數額	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元												
分部資產	5,461,526	6,290,839	535,968	784,807	2,079,285	2,339,064	16,781	24,475	27,325	33,837	(7,877)	(7,670)	8,113,008	9,465,352
於聯營公司的投資	846	550	27,885	31,065	6,842	9,052	6,939	5,990	—	—	—	—	42,512	46,657
未分配資產													48,954	67,406
資產總額													8,204,474	9,579,415
分部負債	125,301	123,971	25,364	29,693	36,361	31,349	5,214	5,395	33,586	50,344	(7,877)	(7,670)	217,949	233,082
未分配負債													1,310,776	1,717,115
負債總額													1,528,725	1,950,197

主要聯營公司賬目摘要 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

美麗華酒店企業有限公司 (續)

其他分部資料

	物業投資		物業發展及銷售		酒店擁有及管理		飲食業務		旅遊業務	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元								
資本支出	1,387	10,116	152,023	194,131	3,480	11,239	257	406	209	526
本年度折舊	33,545	33,479	877	3,346	10,086	9,973	4,031	4,037	872	992

地區分部

於三月三十一日止

	香港		中國		美國	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
對外客戶之收入	1,027,978	1,074,911	75,375	91,124	277,679	380,783
資產分部	7,142,531	8,204,131	544,977	598,536	433,377	670,355
在本年內資本支出	4,721	21,240	612	1,047	152,023	194,131