

# 財務報表附註

(以港元計算)

## 一、重大會計政策

### (甲) 遵例聲明

本財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈所有適用之標準會計實務準則及註釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本集團所採用的主要會計政策概要列於下文。

### (乙) 財務報表編製基準

除投資物業和部分證券投資分別按重估值及市值入賬(見下文會計政策)外,本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

### (丙) 綜合基準

綜合財務報表包括中華汽車有限公司及其附屬公司每年截至六月三十日止年度之財務報表。年內購入或出售之附屬公司,自收購日起或至售出日止(以適用者為準)之業績已包括於綜合損益計算表內。集團內公司間之一切主要交易及結存已於編製綜合賬項時抵銷。

### (丁) 附屬公司及受控制企業

按照香港《公司條例》規定,附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本,或控制其過半數投票權,或控制其董事局組成的公司。當本公司有權直接或間接支配附屬公司的財務及經營政策,並藉此從其活動中取得利益,均視為受本公司控制。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合財務報表中綜合計算。然而,如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售,或受控制附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營,以致其向本集團轉移資金的能力嚴重受損,則這些投資會按公平價值記入綜合資產負債表。公平價值的變動於產生時在綜合損益計算表確認。

集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的未變現溢利,均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利相同,但抵銷額只限於沒有證據顯示已轉讓資產已出現減值。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資,是按成本減去任何減值虧損(參閱附註一(癸))後入賬。然而,如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售,或附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營,以致其向本公司轉移資金的能力嚴重受損,則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動於產生時在損益計算表確認。

### (戊) 合營公司

合營公司是指本集團或本公司與其他方按照一項合約安排而經營的實體;而在有關的合約安排中,本集團或本公司與其他方的任何一方或各方對該實體的經濟活動均有共同的控制權。

於合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表。本集團所佔合營公司的權益最初按成本入賬,然後就收購後本集團所佔合營公司資產淨值的變動作出調整。然而,如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售,或合營公司是長期在嚴格限制下經營,以致其向投資者或合資者轉移資金的能力嚴重受損,則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動於產生時在綜合損益計算表確認。綜合損益計算表反映出年內本集團所佔合營公司於收購後的業績。

本集團與合營公司之間交易所產生的未實現損益,均按本集團於合營公司所佔的權益比率抵銷;但假如未實現虧損顯示已轉讓資產出現減值,則這些未實現虧損會即時在綜合損益計算表內確認。

### (己) 其他證券投資

本集團有關證券投資(於附屬公司及合營公司的投資除外)的政策如下:

- (i) 其他證券投資於資產負債表內以公平價值入賬,公平價值的變動於產生時在綜合損益計算表確認。
- (ii) 出售其他證券投資之損益是根據證券的估計出售所得淨額及賬面金額之間的差額釐定,並於產生時在綜合損益計算表確認。

## 財務報表附註（續）

### 一、重大會計政策（續）

#### （庚）固定資產

##### （i）投資物業

對擁有永久業權或地契剩餘年期超過二十年的投資物業，每年會根據持有專業資格人士及每三年由獨立專業測量師評估每年之公開市價估值列入資產負債表內。投資物業之價值變動已計入投資物業重估儲備項目內。倘此儲備之數額不足以抵銷整體投資物業估值帶來之虧損，不足之數則會計入損益計算表內。於出售投資物業時，出售損益之計算包括以往撥入投資物業重估儲備之盈餘或虧損。

##### （ii）待重新發展物業

集團之待重新發展物業乃按指定認明之成本（包括資本化之借貸成本、累計發展成本、物料及供應品、工資及其他直接支出）減除任何減值虧損入賬（參閱附註一（癸））。

##### （iii）其他物業及固定資產

其他物業乃按重估價值扣除累積折舊（參閱附註一（辛））及減值虧損（參閱附註一（癸））後列賬。

所有其他固定資產乃按成本減去累積折舊（參閱附註一（辛））及減值虧損（參閱附註一（癸））後列賬。

（iv）當超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入企業時，便會將與固定資產有關而且已獲確認的其後支出加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

（v）報廢或出售固定資產所產生的損益以估計出售所得淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益計算表確認。

#### （辛）折舊

本公司及本集團之固定資產之折舊乃按照下列資產之估計可用年限計算之折舊率撇銷其成本或估值：

其他物業	— 以官契餘下之年期每年平均攤銷。
車輛	— 以直線攤銷法計算全新車輛為十二年，單層改雙層及二手車輛為七年，分別直至每輛車輛之餘值為一萬元及七千元為止。
機械、裝置及設備	— 以直線攤銷法計算，分五或十年全部撇除。

本集團並無對待重新發展物業作出折舊準備。租約土地的折舊如為重要，須按預測可用年期作折舊。投資物業如為擁有永久業權者或其地契剩餘年期超過二十年者，本集團並未對該等投資物業作出折舊準備，因在進行此等物業之估值時已考慮估值當日每一物業之個別狀況。

#### （壬）租賃資產

出租人並未轉讓所有權的全部相關風險及報酬的資產租賃，歸類為經營租賃。

用作經營租賃的資產

如屬本集團以經營租賃出租資產的情況，則有關的資產會按其性質列入資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據附註一（午）(i)所載本集團確認收入的政策確認。

### 一、重大會計政策（續）

#### （癸）資產減值

本集團每個結算日會審閱內部和外來的信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少：

— 固定資產（按重估數額列賬的物業除外）；及

— 於附屬公司及合營公司的投資（根據附註一（丁）及（戊）所述，按公平價值列賬者除外）。

如果發現有減值跡象，便會估計該資產的可收回數額。當資產的賬面金額高於可收回數額時，便會確認減值虧損。

##### （i）計算可收回數額

資產的可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別（即現金產生單位）來釐定可收回數額。

##### （ii）減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回數額的估計發生有利的變化，便會將資產減值虧損轉回。

減值虧損之轉回限於往年度沒有確認減值虧損時之賬面值。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合損益計算表。

#### （子）現金等價物

現金及現金等價物包含銀行結存及庫存現金，存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。這些項目可以容易地換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。就編製現金流動表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

#### （丑）僱員福利

（i）薪金、年終花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準支銷。若支出已遞延及有重大的影響，該數額則以折現值報值。

（ii）根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定作出的強制性公積金供款，均於產生時在綜合損益計算表列支。

（iii）本集團於每一個界定利益退休金計劃之負擔淨額，乃估計僱員截至計算當日之服務年期應賺取將來所得福利之折現值，再扣減退休金計劃資產之公平價值而計算。貼現率乃參照與退休金計劃負擔年期接近之高質素企業債券於結算日之孳息率，由合資格精算師採用預計單位基數法計算。當退休福利得到改善，該項與僱員之過往服務有關的福利增長部份，乃按直線攤銷的方法平均地列作開支，直至僱員有權獲享該項福利為止，於綜合損益計算表列支。若僱員已有權獲享該項福利，則立即於綜合損益計算表列支。

在計算本集團界定利益退休金計劃之負擔數額時，若累積未確認精算盈餘或虧損超逾界定利益負擔折現值與退休金計劃資產公平價值兩者中較高數額的百分之十，該部份須按參與計劃僱員之預計剩餘平均工作年期在損益計算表中確認。未超逾該上限之精算盈餘或虧損則不須確認。

在計算本集團之負擔淨額時出現負數，則所確認的資產不得超逾以下三個數額的淨總額，即任何累計未確認的精算虧損淨額、任何累計未確認的以往服務成本及日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值。

## 財務報表附註（續）

### （寅）遞延稅項

遞延稅項按預期在可見將來有合理之可能性而產生因會計與稅務處理收入及支出時間差異所引起之稅務後果，按現行稅率計算以負債法作出準備。

未來的遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才會確認。

### （卯）遞延盈利

出售物業予合營公司以發展出售或投資所得之盈利，部份需遞延確認，其比例與集團所佔合營公司之權益相同。此項遞延盈利將於該等物業之單位由合營公司售出時方才確認及計入損益計算表中。

### （辰）準備及或有負債

當公司或集團因過去事項須承擔法定義務或推定義務，而履行該義務很可能需要付出經濟效益及有可靠的估計時，便為未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢的時間價值重大，準備會以履行義務預期所需支出的現值列報。

當不可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠地估計，除非付出之可能性極小，則須披露該義務為或有負債。潛在義務，其存在僅能以一個或數個未來事項的發生或不發生來證實，除非其付出可能性極小，亦同時披露為或有負債。

### （巳）或然儲備金—保險

本公司每年參考獨立精算師之意見撥出準備金以應付經營專利公共汽車交通第三者保險賠償之債項。

### （午）收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本（如適用）時，根據下列方法在綜合損益計算表內確認：

#### （i）租金收入

營業租賃下之應收租金收入按相關租賃期以直線法入賬。

#### （ii）銀行存款之利息收入乃按本金及適用利率以時間分配基準計算。

#### （iii）有牌價證券投資之股息收入乃能獲得收取該收入之權益生效時作出確認。

### （未）外幣換算

是年度內以外幣計算之交易，乃按交易日之匯率換算港元。外幣結存之貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算港元。外幣兌換差額已於損益計算表內予以處理。綜合時產生之滙兌收益已直接計入儲備賬內。

### （申）有關連人士

在財務報表中，如果本集團有權直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策作出重要影響，或另一方人士有權直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策作出重要的影響，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重要影響下，則被視為有關連人士。有關連人士可為個別人士或公司。

### （酉）分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務（業務分部），或在特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部）的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分部有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。例如，分部資產可能包括應收賬款、物業、廠房及設備。分部的收入、支出、資產及負債均未計入在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分部的集團公司之間的集團公司間結存及交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一段期間使用的分部資產所產生的成本總額。

## 財務報表附註（續）

### 二、營業額

本公司及集團之主要業務為物業發展及投資。附屬公司之主要業務載於財務報表附註十三內。

本集團之營業額代表投資物業之租金收入，茲將本公司及其附屬公司於年度內之經營地域分析列述如下：—

經營地域	集團營業額		營業盈利	
	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
香港	42,982	38,277	70,546	70,080
英國	<u>45,005</u>	<u>33,407</u>	<u>44,071</u>	<u>34,476</u>
	<u>87,987</u>	<u>71,684</u>	<u>114,617</u>	<u>104,556</u>

### 三、其他收入

	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
其他收益：		
其他投資之股息收入	214	87
管理費	496	496
第三者索償準備金撥回	24,759	9,023
其他	1,184	1,268
其他收入淨額：		
兌匯收益	4,563	4,672
其他投資公平價值未實現（虧損）/收益淨額	(104)	536
出售其他投資收益	<u>60</u>	<u>229</u>
	<u>31,172</u>	<u>16,311</u>

## 財務報表附註（續）

### 四、營業盈利

營業盈利經

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	\$000's	\$000's
扣除下列各項：—		
（甲）員工成本：		
界定供款退休金計劃供款	50	56
界定利益退休金計劃資產增加（附註十六）	(2,105)	—
員工薪酬、工資及其他福利	<u>8,069</u>	<u>8,166</u>
	<u>6,014</u>	<u>8,222</u>
（乙）其他項目：		
核數師酬金	1,948	1,893
法律及專業費用	18,624	19,910
物業支出	<u>2,963</u>	<u>1,964</u>
及計入下列各項：—		
租金收入減支出	85,024	69,720
— 包括投資物業租金毛額	<u>87,987</u>	<u>71,684</u>

### 五、董事酬金

依照香港公司條例第一六一節之規定，董事酬金列報如下：—

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	\$000's	\$000's
董事袍金	274	260
依據本公司章程第一五五條規定之董事花紅	1,761	750
董事薪金、津貼及其他福利	<u>4,432</u>	<u>4,453</u>
	<u>6,467</u>	<u>5,463</u>

獨立非執行董事之袍金及其他酬金於截至二〇〇三年六月三十日止年度為港幣747,071元（二〇〇二年：港幣330,078元）。

## 財務報表附註（續）

### 六、稅項

(甲) 綜合損益計算表內之稅項如下：—

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	\$000's	\$000's
本年度香港利得稅準備	186	211
海外稅項	<u>3,593</u>	<u>1,897</u>
	3,779	2,108
上年度稅項準備少撥／（多撥）	171	(156)
佔合營公司之稅項	<u>2,539</u>	<u>27,470</u>
	<u><u>6,489</u></u>	<u><u>29,422</u></u>

香港利得稅準備乃按截至二〇〇三年六月三十日止年度之估計應評稅溢利以稅率百分之十七點五（二〇〇二年：百分之十六）提撥。海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

(乙) 流動負債項下之稅項如下：—

	<u>集 團</u>		<u>本 公 司</u>	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
本年度香港利得稅準備	186	211	—	—
以往年度可收回利得稅結餘	<u>(32)</u>	<u>(48)</u>	—	—
	154	163	—	—
海外稅項	<u>3,188</u>	<u>1,629</u>	—	—
	<u><u>3,342</u></u>	<u><u>1,792</u></u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(丙) 因集團及本公司均擁有遞延稅項淨資產，故此並無提撥遞延稅項準備。未予準備之遞延稅項主要成份為：—

	<u>集團及本公司</u>	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	\$000's	\$000's
折舊免稅額超出有關之折舊支出	1,064	824
一般準備金		
— 第三者索償準備金	(1,872)	(6,784)
— 其他	39	20
稅務虧損	<u>(2,448)</u>	<u>(1,189)</u>
未予確認之遞延稅項淨資產	<u><u>(3,217)</u></u>	<u><u>(7,129)</u></u>

## 財務報表附註（續）

### 七、股息

（甲）屬於本會計年度之股息：

	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
已派第一次中期股息每股十仙（二〇〇二年：十仙）	4,561	4,508
已派特別股息每股四十仙（二〇〇二年：五十仙）	18,244	22,881
結算日後宣佈之第二次中期股息每股三十仙（二〇〇二年：無）	13,678	—
結算日後宣佈之第二次特別中期股息每股零元 （二〇〇二年：十八元）	—	823,335
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇〇二年：十仙）	4,559	4,574
結算日後擬派之特別股息每股一元一角（二〇〇二年：九角）	<u>50,154</u>	<u>41,167</u>
	<u>91,196</u>	<u>896,465</u>

結算日後宣佈及擬派之中期股息、末期股息及特別股息沒有於結算日被確認為負債。

（乙）於本年度內獲通過及已付之屬於上一財政年度之股息：

	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
就上一財政年度宣佈派發之第二次中期股息 每股零仙（二〇〇二年：四十仙）	—	18,348
就上一財政年度宣佈派發之第二次特別中期股息 每股十八元（二〇〇二年：無）	823,242	—
就上一財政年度獲通過派發之末期股息 每股十仙（二〇〇二年：十仙）	4,567	4,584
就上一財政年度獲通過派發之特別股息 每股九角（二〇〇二年：一元八角）	<u>41,103</u>	<u>82,510</u>
	<u>868,912</u>	<u>105,442</u>

### 八、股東應佔盈利

股東應佔盈利包括一筆已列入本公司財務報表的98,236,000元（二〇〇二年：777,680,000元）盈利。

上列數額與本公司本年度盈利的對賬：

	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
已列入本公司財務報表的股東應佔盈利數額	98,236	777,680
來自一附屬公司上一財政年度盈利， 並於本年度核准及支付的第三次中期股息	138,805	—
來自一附屬公司上一財政年度盈利， 並於本年度核准及支付的末期股息	—	83,283
本公司本年度盈利（附註二十一）	<u>237,041</u>	<u>860,963</u>



### 九、每股盈利

基本每股盈利乃根據股東應佔之盈利110,811,000元（二〇〇二年：114,351,000元）及年內已發行股份之加權平均數45,663,358股（二〇〇二年：45,797,377股）計算。

### 十、會計政策轉變

（甲）會計實務準則第1條（經修訂）「財務報表之呈報」

由二〇〇二年七月一日起，綜合股東權益變動表已取代綜合已確認收益虧損計算表。

（乙）會計實務準則第15條（經修訂）「現金流動表」

由二〇〇二年七月一日起，為了符合會計實務準則第15條（經修訂）「現金流動表」的規定，現金流動表內各項目的呈報及分類已作出修訂。因此，來自稅項、投資收益及資金籌措之現金流動已分別重新分類為經營業務、投資及融資活動；來自經營業務之現金流動之明細已於綜合現金流動表中列出。若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報形式。

（丙）會計實務準則第34條「僱員福利」

界定利益退休金計劃乃根據僱員之最後薪金及服務年資來計算僱員之退休福利。於以往年度，本集團向界定利益退休金計劃之供款均在應向此等計劃支付有關款項之期間內，在損益計算表中扣除。供款額之計算基準乃按退休金計劃資產的價值及計入對應計退休金負債之精算現值有影響之未來事件所作出，並由合資格之精算師按綜合成本法作出估值及予以釐定。此等計劃之資產是透過獨立管理之基金持有，並與本集團的資產分開。

由二〇〇二年七月一日起，為了符合香港會計師公會所頒佈的會計實務準則第34條「僱員福利」的規定，本集團採納了附註一（丑）所述的新會計政策。由於採用了該新會計政策，本集團是年度之盈利及於二〇〇三年六月三十日之資產淨值增加了港幣2,105,000元。由於涉及之數額並不重大，所以並無作出前期調整或就比較數字作出重報。

## 財務報表附註（續）

### 十一、分部匯報

分部資料是按本集團的業務和地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已選為匯報分部信息的主要形式。

#### （甲）業務分部

本集團的主要業務分部包括：

	物業投資及發展		財資管理		未分配		綜合總額	
	2003 \$000's	2002 \$000's	2003 \$000's	2002 \$000's	2003 \$000's	2002 \$000's	2003 \$000's	2002 \$000's
營業額	87,987	71,684	—	—	—	—	87,987	71,684
利息收入	—	—	31,057	54,915	—	—	31,057	54,915
其他收入	—	—	4,733	5,524	26,439	10,787	31,172	16,311
總收入	<u>87,987</u>	<u>71,684</u>	<u>35,790</u>	<u>60,439</u>	<u>26,439</u>	<u>10,787</u>	<u>150,216</u>	<u>142,910</u>
分部業績	84,586	69,487	35,790	60,439			120,376	129,926
未分配費用							(5,759)	(25,370)
營業盈利							114,617	104,556
應佔合營公司盈利	59,547	177,347	—	—			59,547	177,347
投資物業重估虧損	(56,864)	(138,130)	—	—			(56,864)	(138,130)
稅項支出							(6,489)	(29,422)
股東應佔盈利							<u>110,811</u>	<u>114,351</u>
年度內折舊	(78)	(70)	—	—	(1,017)	(1,111)	(1,095)	(1,181)
固定資產	1,280,144	1,043,995	—	—	30,448	31,454	1,310,592	1,075,449
其他投資	—	—	3,512	4,009	—	—	3,512	4,009
界定利益資產	—	—	—	—	2,105	—	2,105	—
應收賬款、按金及預付費	1,213	691	1,023	2,760	432	330	2,668	3,781
現金結餘	—	—	1,634,510	2,559,465	—	—	1,634,510	2,559,465
分部資產	<u>1,281,357</u>	<u>1,044,686</u>	<u>1,639,045</u>	<u>2,566,234</u>	<u>32,985</u>	<u>31,784</u>	<u>2,953,387</u>	<u>3,642,704</u>
合營公司投資	712,664	807,209	—	—	—	—	712,664	807,209
總資產							<u>3,666,051</u>	<u>4,449,913</u>
分部負債	<u>28,312</u>	<u>22,764</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,710</u>	<u>68,478</u>	<u>50,022</u>	<u>91,242</u>
年度內之資本性支出	<u>210,488</u>	<u>2,318</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>27</u>	<u>210,500</u>	<u>2,345</u>

#### （乙）地區分部

本集團的業務在二個主要的經濟環境中經營。香港是本集團所有業務的主要市場，集團在英國之主要業務為物業投資。

在呈述地區分部信息時，分部收入是以客戶的所在地為計算基準。分部資產及資本開支則以資產的所在地為計算基準。

	香 港		英 國	
	2003 \$000's	2002 \$000's	2003 \$000's	2002 \$000's
營業額	42,982	38,277	45,005	33,407
分部資產	2,189,903	3,009,978	763,484	632,726
年度內之資本性支出	109,344	2,345	101,156	—

## 財務報表附註（續）

### 十二、固定資產

#### （甲）集團

	投資物業	其他物業	待重新 發展物業	車輛	機械 裝置及設備	總值
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
原值或評值：						
二〇〇二年七月一日	969,942	27,600	73,857	8,565	6,867	1,086,831
兌滙調整	45,049	—	—	—	—	45,049
添置	200,874	—	9,597	—	29	210,500
重估虧損	(19,311)	—	—	—	—	(19,311)
二〇〇三年六月三十日	<u>1,196,554</u>	<u>27,600</u>	<u>83,454</u>	<u>8,565</u>	<u>6,896</u>	<u>1,323,069</u>
代表：						
原值	—	—	83,454	8,565	6,896	98,915
按二〇〇二年估值	—	27,600	—	—	—	27,600
按二〇〇三年估值	<u>1,196,554</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,196,554</u>
	<u>1,196,554</u>	<u>27,600</u>	<u>83,454</u>	<u>8,565</u>	<u>6,896</u>	<u>1,323,069</u>
累積折舊：						
二〇〇二年七月一日	—	—	—	5,198	6,184	11,382
本年度之折舊	—	118	—	758	219	1,095
二〇〇三年六月三十日	<u>—</u>	<u>118</u>	<u>—</u>	<u>5,956</u>	<u>6,403</u>	<u>12,477</u>
賬面淨值：						
二〇〇三年六月三十日	<u>1,196,554</u>	<u>27,482</u>	<u>83,454</u>	<u>2,609</u>	<u>493</u>	<u>1,310,592</u>
二〇〇二年六月三十日	<u>969,942</u>	<u>27,600</u>	<u>73,857</u>	<u>3,367</u>	<u>683</u>	<u>1,075,449</u>
物業業權年期分析：						
二〇〇三						
位於香港						
— 長期租約	244,000	22,324	83,454	—	—	349,778
— 中期租約	225,000	5,158	—	—	—	230,158
	<u>469,000</u>	<u>27,482</u>	<u>83,454</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>579,936</u>
位於外地						
— 永久業權	727,554	—	—	—	—	727,554
	<u>1,196,554</u>	<u>27,482</u>	<u>83,454</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,307,490</u>
二〇〇二						
位於香港						
— 長期租約	256,000	22,400	73,857	—	—	352,257
— 中期租約	152,000	5,200	—	—	—	157,200
	<u>408,000</u>	<u>27,600</u>	<u>73,857</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>509,457</u>
位於外地						
— 永久業權	561,942	—	—	—	—	561,942
	<u>969,942</u>	<u>27,600</u>	<u>73,857</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,071,399</u>

## 財務報表附註（續）

### 十二、固定資產（續）

#### （乙）本公司

	投資物業 \$000's	其他物業 \$000's	車輛 \$000's	機械	總值 \$000's
				裝置及設備 \$000's	
原值或評值：					
二〇〇二年七月一日	256,000	27,600	8,565	6,496	298,661
添置	—	—	—	12	12
重估虧損	(12,000)	—	—	—	(12,000)
二〇〇三年六月三十日	<u>244,000</u>	<u>27,600</u>	<u>8,565</u>	<u>6,508</u>	<u>286,673</u>
代表：					
原值	—	—	8,565	6,508	15,073
按二〇〇二年估值	—	27,600	—	—	27,600
按二〇〇三年估值	<u>244,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>244,000</u>
	<u>244,000</u>	<u>27,600</u>	<u>8,565</u>	<u>6,508</u>	<u>286,673</u>
累積折舊：					
二〇〇二年七月一日	—	—	5,198	6,009	11,207
本年度之折舊	—	118	758	142	1,018
二〇〇三年六月三十日	<u>—</u>	<u>118</u>	<u>5,956</u>	<u>6,151</u>	<u>12,225</u>
賬面淨值：					
二〇〇三年六月三十日	<u>244,000</u>	<u>27,482</u>	<u>2,609</u>	<u>357</u>	<u>274,448</u>
二〇〇二年六月三十日	<u>256,000</u>	<u>27,600</u>	<u>3,367</u>	<u>487</u>	<u>287,454</u>
物業業權年期分析：					
二〇〇三					
位於香港					
— 長期租約	244,000	22,324	—	—	266,324
— 中期租約	—	5,158	—	—	5,158
	<u>244,000</u>	<u>27,482</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>271,482</u>
二〇〇二					
位於香港					
— 長期租約	256,000	22,400	—	—	278,400
— 中期租約	—	5,200	—	—	5,200
	<u>256,000</u>	<u>27,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>283,600</u>

## 財務報表附註（續）

### 十二、固定資產（續）

- (i) 本集團位於香港之投資物業皆為長期租約及中期租約之物業，由顯盛保柏國際物業顧問（一家獨立之專業測量師事務所）根據物業現收益、租約於續約時其淨租金收入並且考慮到物業市場潛在租金變化或發展潛力之可能性，對於二〇〇三年六月三十日之公平市場價值作出評估。
- (ii) 本集團位於英國之投資物業為擁有永久業權之物業，由 FPDSAVILLS Commercial Limited（一家獨立之專業測量師事務所）根據物業收益、租約於續約時其淨租金收入並且考慮到物業市場潛在租金變化，對於二〇〇三年六月三十日之公平市場價值作出評估。
- (iii) 本集團以營業租賃方式出租之投資物業之毛賬面值為港幣1,196,554,000元（二〇〇二年：港幣969,942,000元）。租賃安排之詳情載於附註二十六（甲）。
- (iv) 如列賬之基準為成本減累積折舊，則本集團持有之其他物業於二〇〇三年六月三十日之賬面值為港幣21,472,000元（二〇〇二年：港幣21,581,000元）。

### 十三、附屬公司投資

	本公司	
	2003	2002
	\$000's	\$000's
無牌價股份—原值	1,018,356	1,018,356

附屬公司之詳情如下：—

公司名稱	註冊地區	經營地區	已發行	股權百分率		主要業務
			普通股股本	直接持有	間接持有	
港島運通企業有限公司	香港	香港	185,073,024股每股港幣一元	100%	—	投資控股
Heartwell Limited	香港	香港	9,000,002股每股港幣十元	100%	—	投資控股
Communication Holdings Limited	英屬處女群島	香港	35,900,010股每股港幣十元	100%	—	投資控股
Affluent Dragon Island Limited	香港	香港	2股每股港幣十元	100%	—	無活動
Island Communication Investments Limited	英屬處女群島	香港	2股每股港幣一元	—	100%	持有投資物業
Grand Island Place Investments Limited	英屬處女群島	香港	2股每股港幣一元	—	100%	持有投資物業
Nottingham Developments Limited	英屬處女群島	香港	1股每股美元一元	—	100%	投資控股
Oxney Investments Limited	英屬處女群島	英國	1股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Communication Properties Limited	英屬處女群島	英國	1股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Eaglefield Properties Limited	英屬處女群島	英國	1股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Prosperous Orient Limited	香港	香港	2股每股港幣十元	—	100%	持有待重新發展物業

## 財務報表附註（續）

### 十四、合營公司投資

	集 團	
	2003 \$000's	2002 \$000's
應佔資產／（負債）淨值	(73,492)	(4,947)
合營公司借款	786,156	812,156
	<u>712,664</u>	<u>807,209</u>

合營公司之詳情如下：—

公司名稱	企業組成模式	註冊地區	經營地區	已發行股本	股權百分率 集團所佔權益		主要業務	財政年度 年結日
					(由附屬公司持有)			
Swire and Island Communication Developments Limited	註冊	英屬處女群島	香港	60股每股港幣十元之'A'股 40股每股港幣十元之'B'股 1股每股港幣十元之無投票權 但享有股息之特別股	— 100%		發展物業 用作出售及投資	12月31日
Island Land Development Limited	註冊	英屬處女群島	香港	100股每股港幣十元	50%		發展物業 用作投資	12月31日
Hareton Limited	註冊	香港	香港	100股每股港幣十元	50%		發展物業 用作出售及投資	12月31日
Uttoxeter Limited	註冊	香港	香港	100股每股港幣十元	20%		發展物業 用作出售及投資	12月31日

合營公司之借款為無抵押、免息及並無固定還款日期。

## 財務報表附註（續）

### 十四、合營公司投資（續）

本集團之三家主要合營公司之附加財務資料（根據各合營公司於六月三十日之管理賬目）披露如下：

#### (i) Swire and Island Communication Developments Limited

	2003 \$000's	2002 \$000's
(甲) 損益計算表		
營業額	63,068	71,083
除稅前（虧損）/ 盈利	(2,026)	46,085
稅項	(3,775)	(4,940)
除稅後（虧損）/ 盈利	<u>(5,801)</u>	<u>41,145</u>
(乙) 資產負債表		
固定資產	630,002	675,089
流動資產	110,979	155,812
流動負債	(19,347)	(27,798)
淨資產	<u>721,634</u>	<u>803,103</u>

#### (ii) Island Land Development Limited

	2003 \$000's	2002 \$000's
(甲) 損益計算表		
營業額	50,220	49,644
除稅前虧損	(104,684)	(134,687)
稅項	—	—
除稅後虧損	<u>(104,684)</u>	<u>(134,687)</u>
(乙) 資產負債表		
固定資產	634,000	772,102
遞延支出	1,723	2,837
流動資產	11,002	28,373
流動負債	(13,023)	(12,926)
股東借款	(1,155,700)	(1,207,700)
淨負債	<u>(521,998)</u>	<u>(417,314)</u>

## 財務報表附註（續）

### 十四、合營公司投資（續）

#### (iii) Uttoxeter Limited

	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
(甲) 損益計算表		
營業額	<u>260,806</u>	<u>2,510,797</u>
除稅前盈利	34,474	816,263
稅項	<u>(5,144)</u>	<u>(127,671)</u>
除稅後盈利	<u>29,330</u>	<u>688,592</u>
(乙) 資產負債表		
流動資產	561,686	1,001,110
流動負債	<u>(91,512)</u>	<u>(260,265)</u>
淨資產	<u>470,174</u>	<u>740,845</u>

### 十五、其他投資

	<u>集 團</u>	
	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
在香港上市之股本證券—按公平價值	<u>3,512</u>	<u>4,009</u>



## 財務報表附註（續）

### 十六、 界定利益退休金計劃

本公司於是年度內為其月薪、日薪僱員及高級行政人員提供無須僱員供款的界定利益退休福利計劃，分別為「中華汽車一般月薪僱員退休金計劃」及「中華汽車高級行政人員退休金計劃」。上述兩項計劃之資產是由獨立信託人滙豐國際信託有限公司所持有，並已向職業退休計劃處長註冊。僱員之退休福利乃根據他們之最後薪金和其服務年期計算，本公司向此兩項計劃的供款乃根據獨立精算師所作之精算估值而定。精算師現時每年為此兩項計劃作出評估。

由二〇〇二年七月一日起，為了符合香港會計師公會所頒佈的會計實務準則第34條「僱員福利」的規定，本集團之界定利益退休金福利計劃之負債額，是以預計單位基數法計算。上述計劃之精算師為華信惠悅顧問有限公司。

(甲) 於資產負債表內確認之金額為：

	<u>2003</u> \$000's
已供款負債之現值	10,394
退休金計劃資產之公平價值	(12,810)
未確認精算盈餘淨額	<u>311</u>
	<u>(2,105)</u>

(乙) 於資產負債表內確認之資產淨值之變動為：

	<u>2003</u> \$000's
餘額承前	—
因採納會計實務準則第34條而確認之過渡性資產	<u>(2,717)</u>
	(2,717)
於本年度於損益計算表列賬之費用	<u>612</u>
	<u>(2,105)</u>

(丙) 於本年度綜合損益計算表內列賬之有關支出為：

	<u>2003</u> \$000's
是年度服務成本	348
利息成本	456
退休金計劃資產之預計回報	<u>(192)</u>
	<u>612</u>

於綜合損益計算表中確認之本年度費用及過渡性資產均列作員工成本處理。

	<u>2003</u> \$000's
退休金計劃資產之實際回報	<u>77</u>

(丁) 於二〇〇三年六月三十日所使用之主要精算假設為：

	<u>2003</u> \$000's
貼現率	每年3.0%
退休金計劃資產預計回報率	每年1.5%
薪金增長率	每年2.5%

## 財務報表附註（續）

### 十七、應收賬款、按金及預付費

於應收賬款、按金及預付費中，包括應收貨款，其賬齡分析如下：

	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
一個月以內	335	167
一至三個月	36	50
三個月以上及十二個月以內	—	1
應收貨款總額	<u>371</u>	<u>218</u>

本集團設有一套既定的信貸政策。

以下款項預計於一年後始能收回：

	<u>集 團</u>		<u>本 公 司</u>	
	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
應收賬款、按金及預付費	<u>903</u>	<u>662</u>	<u>76</u>	<u>93</u>

### 十八、應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
三個月以上	<u>201</u>	<u>706</u>

以下款項預計於一年後始需繳付：

	<u>集 團</u>		<u>本 公 司</u>	
	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
應付賬款	<u>2,654</u>	<u>9,559</u>	<u>—</u>	<u>7,633</u>

### 十九、應收附屬公司款項

應收附屬公司款項均為無抵押、免息及須於通知時立即清付。

## 財務報表附註（續）

### 二十、股本

	2003		2002	
	股數	金額 \$000's	股數	金額 \$000's
法定：				
普通股每股二元	<u>50,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及實收：				
七月一日	45,740,856	91,482	45,903,056	91,806
股份回購	<u>(146,200)</u>	<u>(293)</u>	<u>(162,200)</u>	<u>(324)</u>
六月三十日	<u>45,594,656</u>	<u>91,189</u>	<u>45,740,856</u>	<u>91,482</u>

是年度內，公司於香港聯合交易所有限公司購回合共146,200股本公司股份，詳情如下：

年／月	回購普通股	最高	最低	總代價 \$000's
	股數	每股價格 \$	每股價格 \$	
2002年10月	5,200	69.25	69.25	361
2002年11月	65,400	51.75	51.00	3,383
2002年12月	39,000	50.00	48.50	1,951
2003年1月	16,600	48.40	48.20	805
2003年2月	3,800	47.80	47.00	181
2003年3月	3,000	44.00	44.00	133
2003年4月	4,200	45.00	44.50	189
2003年5月	3,000	43.40	43.00	130
2003年6月	<u>6,000</u>	45.30	45.00	<u>272</u>
	<u>146,200</u>			<u>7,405</u>

除上述回購外，是年度本公司或其附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之股票。

上述回購之股份已被註銷，公司之已發行股本亦因而減少，減少之金額為該等被回購股份之票面值總和。根據香港公司條例第49(H)條，一筆為數港幣292,400元之金額已由損益賬撥往資本贖回儲備（附註二十一），該筆金額相等於被註銷股份之票面值總和。回購股份之溢價共港幣7,112,000元亦由損益計算表撥出（附註二十一）。

## 財務報表附註（續）

### 二十一、公積金

	資本贖回 儲備	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	普通 公積金	損益賬	總值
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
<b>集團</b>						
二〇〇一年七月一日結餘						
— 以往呈報	731	29,875	—	240,000	3,504,322	3,774,928
— 關於股息之前期調整						
— 擬派股息	—	—	—	—	105,442	105,442
— 重新編列	731	29,875	—	240,000	3,609,764	3,880,370
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註七（乙））	—	—	—	—	(105,442)	(105,442)
儲備間轉撥之滙兌差額	—	53,622	—	—	(53,622)	—
重估（虧損）／盈餘	—	(83,497)	6,019	—	—	(77,478)
是年度盈利	—	—	—	—	114,351	114,351
按公司章程第166條						
屆期末領之股息撥回	—	—	—	—	223	223
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
股份回購						
— 溢價	—	—	—	—	(10,541)	(10,541)
— 儲備轉撥	324	—	—	—	(324)	—
綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	41,897	41,897
就本年度宣派及已付之股息 （附註七（甲））	—	—	—	—	(27,389)	(27,389)
二〇〇二年六月三十日結餘	<u>1,055</u>	<u>—</u>	<u>6,019</u>	<u>250,000</u>	<u>3,558,917</u>	<u>3,815,991</u>
二〇〇二年七月一日結餘	1,055	—	6,019	250,000	3,558,917	3,815,991
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註七（乙））	—	—	—	—	(868,912)	(868,912)
其他物業重估儲備可實現金額	—	—	(9)	—	9	—
是年度盈利	—	—	—	—	110,811	110,811
按公司章程第166條						
屆期末領之股息撥回	—	—	—	—	620	620
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
股份回購						
— 溢價	—	—	—	—	(7,112)	(7,112)
— 儲備轉撥	293	—	—	—	(293)	—
綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	45,049	45,049
就本年度宣派及已付之股息 （附註七（甲））	—	—	—	—	(22,805)	(22,805)
二〇〇三年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>—</u>	<u>6,010</u>	<u>260,000</u>	<u>2,806,284</u>	<u>3,073,642</u>

## 財務報表附註（續）

### 二十一、公積金（續）

	資本贖回 儲備	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	普通 公積金	損益賬	總值
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
<b>公司</b>						
二〇〇一年七月一日結餘						
— 以往呈報	731	283,933	—	240,000	775,972	1,300,636
— 關於股息之前期調整						
— 股息收入	—	—	—	—	(83,283)	(83,283)
— 擬派股息	—	—	—	—	105,442	105,442
— 重新編列	731	283,933	—	240,000	798,131	1,322,795
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註七（乙））	—	—	—	—	(105,442)	(105,442)
重估（虧損）／盈餘	—	(45,000)	6,019	—	—	(38,981)
是年度盈利	—	—	—	—	860,963	860,963
按公司章程第166條						
屆期末領之股息撥回	—	—	—	—	223	223
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
股份回購						
— 溢價	—	—	—	—	(10,541)	(10,541)
— 儲備轉撥	324	—	—	—	(324)	—
就本年度宣派及已付之股息 （附註七（甲））	—	—	—	—	(27,389)	(27,389)
二〇〇二年六月三十日結餘	<u>1,055</u>	<u>238,933</u>	<u>6,019</u>	<u>250,000</u>	<u>1,505,621</u>	<u>2,001,628</u>
二〇〇二年七月一日結餘	1,055	238,933	6,019	250,000	1,505,621	2,001,628
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註七（乙））	—	—	—	—	(868,912)	(868,912)
其他物業重估儲備可實現金額	—	—	(9)	—	9	—
重估虧損	—	(12,000)	—	—	—	(12,000)
是年度盈利	—	—	—	—	237,041	237,041
按公司章程第166條						
屆期末領之股息撥回	—	—	—	—	620	620
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
股份回購						
— 溢價	—	—	—	—	(7,112)	(7,112)
— 儲備轉撥	293	—	—	—	(293)	—
就本年度宣派及已付之股息 （附註七（甲））	—	—	—	—	(22,805)	(22,805)
二〇〇三年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>226,933</u>	<u>6,010</u>	<u>260,000</u>	<u>834,169</u>	<u>1,328,460</u>

## 財務報表附註（續）

### 二十一、公積金（續）

本集團於二〇〇三年六月三十日之損益計算表結餘中已包括應佔合營公司保留溢利共港幣120,583,000元（二〇〇二年：港幣208,439,000元）。

董事認為本公司損益計算表中不可供分派予股東部份為港幣43,785,000元（二〇〇二年：港幣43,785,000元），該盈利為一九九四年六月三十日止年度內，集團內部轉讓物業予一間全資附屬公司所得，而於一九九五年六月三十日止年度內，該物業已售與一間由集團擁有百分之五十五股權的合營公司。

董事認為本公司所有普通公積金及損益計算表中之港幣790,384,000元（二〇〇二年：港幣1,461,836,000元），合共港幣1,050,384,000元（二〇〇二年：港幣1,711,836,000元）為可供分派予股東之儲備。

資本贖回儲備之應用由香港公司條例第49條所規定。根據香港公司條例第79B(2)條之解釋，投資物業及其他物業重估儲備之結餘乃未實現之利潤，不能供分派予股東。

本集團的投資物業以組合形式處理。

### 二十二、遞延盈利

	集 團		本 公 司	
	2003 \$000's	2002 \$000's	2003 \$000's	2002 \$000's
結餘承前及存後	<u>451,198</u>	<u>451,198</u>	<u>237,225</u>	<u>237,225</u>

### 二十三、或然儲備金

	集團及本公司	
	2003 \$000's	2002 \$000's
第三者保險賠償		
結餘承前	42,400	57,100
本年度支付	(6,941)	(5,677)
本年度撥回	(24,759)	(9,023)
六月三十日	<u>10,700</u>	<u>42,400</u>

### 二十四、或然負債

於二〇〇三年六月三十日，本公司尚有第三者保險賠償之或然負債約港幣10,700,000元（二〇〇二年：港幣42,400,000元），全數已列入或然儲備金內。參照獨立精算師之意見，董事局認為此準備金額足以應付將來賠償要求之債項。

## 財務報表附註（續）

### 二十五、資本性承擔

集團一家附屬公司的董事局已批准發展佐敦道3號地皮；而一筆港幣48,000,000元（二〇〇二年：港幣48,000,000元）（代表估計總發展成本）的金額亦已經獲得批准。於結算日，已入賬之金額為港幣11,864,000元（二〇〇二年：港幣2,267,000元），而已簽約之金額約為港幣34,874,000元（二〇〇二年：港幣2,073,000元）。

此外，董事局已原則上正式批准了以各佔一半之合資形式發展柴灣巴士車廠地皮；而一筆港幣1,065,000,000元（二〇〇二年：港幣1,065,000,000元）（代表50%估計總發展成本）的資金已經獲批准用作發展此地皮。

### 二十六、營業租賃

#### （甲）重大租賃安排

集團以營業租賃方式於香港及英國租出其投資物業，於香港出租之投資物業租期由二至三年不等，於英國出租之投資物業租期由十四至二十五年不等。於英國出租之投資物業，租金每五年可重估一次，但只可向上調整。英國其中一項投資物業之租約之租金可於二〇〇六年及二〇一一年調整，並只可向上調整。所有租約中並無或然租金條款。投資物業之賬面值詳情載於附註十二。

是年度以營業租賃方式出租並於綜合損益計算表內確認之租金收入為港幣87,987,000元（二〇〇二年：港幣71,684,000元）。

#### （乙）未來營業租賃收入

於不能取消之營業租賃安排中，本集團於未來最少應可收到的租金收入如下：

	<u>2003</u> \$000's	<u>2002</u> \$000's
1年內	90,015	72,401
1年以上至5年內	201,572	161,088
5年後	<u>635,051</u>	<u>519,916</u>
	<u>926,638</u>	<u>753,405</u>

### 二十七、重大關連人士交易

於二〇〇三年六月三十日向合營公司提供之借款已於附註十四披露。所有借款均無抵押、免息及並無固定還款期。