

賬項附註
以港幣為單位

1 主要會計政策

(甲) 遵例聲明

本賬項已按照香港會計師公會頒布之所有適用《會計實務準則》及解釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》之規定編製。此外，本賬項亦已符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》有關之披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

(乙) 賬項編製基準

正如下文會計政策所解釋，除投資物業按重估值入賬外，本賬項是以歷史成本作為編製基準。

(丙) 綜合賬之編製基準

本綜合賬包括恒隆地產有限公司及其附屬公司截至每年六月三十日止之賬項。年內購入或出售之附屬公司，自收購日起或至出售日止之業績已包括於集團之綜合收益表內。所有重大的集團內部往來結餘及交易於綜合賬內抵銷。

(丁) 附屬公司

附屬公司乃本集團直接或間接持有其一半以上之已發行股本、或控制其一半以上之投票權、或控制其董事局組成之公司。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。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬。本公司按於結算日已收及應收附屬公司之股息確認附屬公司之業績。

1 主要會計政策（續）

（戊）合營公司

合營公司乃一間由本集團或本公司與其他人士按一項合約性安排而經營之公司，而在該項合約性安排下，本集團或本公司與一名或多名其他人士對該公司之經濟活動共同行使控制權。

本集團於合營公司之權益乃以權益法在綜合賬目內列賬，最初乃以成本作記錄，其後按本集團應佔合營公司之淨資產於收購後之改變作出調整。綜合收益表反映本集團應佔合營公司於收購後之年度業績。

在本公司之資產負債表內，合營公司之權益乃按成本值減任何減值虧損列賬。本公司按於結算日已收及應收合營公司之股息確認合營公司之業績。

（己）商譽

編製綜合賬所產生之商譽或負商譽，乃指收購成本超出或低於本集團應佔所收購可辨認資產及負債之公允價值之差額。

由二零零一年七月一日起，本集團把新收購事項產生之商譽確認為資產，並按其估計可使用年期以直線法於綜合收益表內攤銷。商譽按成本值減累積攤銷及任何減值虧損列賬。倘負商譽關乎在收購計劃內確定之預計未來虧損及開支，則有關負商譽於未來虧損及開支確認時在綜合收益表內確認。任何餘下負商譽（不超出所收購之非貨幣資產之公允價值）按可折舊或攤銷之非貨幣資產之加權平均可使用年期在綜合收益表內確認。超出所收購非貨幣資產公允價值之負商譽，則即時在綜合收益表內確認。尚未於綜合收益表內確認之負商譽，跟商譽屬於同一資產負債表類別，以資產減項另列。

出售附屬公司或合營公司時，商譽或負商譽應佔之數額均計入出售溢利或虧損。

本集團採用《會計實務準則》第三十號內之過渡期條款，毋須就二零零一年七月一日前因收購而產生並已撥入儲備之商譽或負商譽作出追溯性調整。

1 主要會計政策（續）

（庚）物業

1. 投資物業

投資物業乃持作長期資本投資作收租用途之物業。此等物業每年均由外聘專業測計師進行估值，並按公開市值列賬，惟地契年期尚餘二十年或以下之投資物業則按其撇銷後之成本值列賬。投資物業重估產生之增值將記入投資物業重估儲備賬內，而重估產生之減值乃按投資組合之基準先從以往重估增值抵銷，差額則列入收益表內。重估增值或減值均於出售投資物業時撥入收益表內。

發展中物業以成本值列賬，成本包括資本化之借貸支出（如有）及專業服務費，並扣除任何減值虧損。作收租用途之物業在發展工程完成後歸類為投資物業。

2. 發展中可供出售物業

發展中可供出售物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。物業發展費用包括資本化之借貸支出（如有）及專業服務費，加上截至結算日之應佔溢利減已收取代管人之款項。可變現淨值乃按管理層參照目前市況而決定之估計物業售價減出售物業涉及之費用。

3. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃按管理層參照目前市況而決定之估計物業售價減出售物業涉及之費用。

物業出售時，該等物業之賬面值乃於有關收入之確認期內確認為開支。物業之任何減值至可變現淨值均於減值期內確認為開支。倘若可變現淨值增加導致已作出之任何減值出現逆轉時，則於增值期內扣減同期的確認開支。

1 主要會計政策（續）

（辛）其他固定資產

1. 其他固定資產按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。
2. 租賃資產

由承租人承擔資產擁有權之絕大部份風險及利益之資產租約均列為融資租約，而租賃人未有把資產擁有權之全部風險及利益轉移之資產租約則列為營業租約。

（i）根據融資租約購買之資產

本集團根據融資租約而購買供使用之資產，乃按其公允價值或最少應付租金之現值較低者計入固定資產內，而相應之負債在扣除融資費用後，則列作融資租約承擔入賬。包含在租金內之融資費用於租約期內在收益表內扣除，使每個會計期間在負債餘額中扣除之融資費用大致維持相若水平。減值虧損（如有）乃按下文會計政策計算。

（ii）按營業租約持有供使用之資產

本集團根據營業租約出租之資產，乃按其性質而計入資產負債表內，並在適用情況下按下文會計政策所述之本集團折舊政策作出折舊。來自營業租約之收入按下文會計政策所述之本集團收入確認政策作出確認。

（壬）折舊

1. 投資物業

地契年期尚餘二十年以上之投資物業於估值時均按其樓宇狀況計算時值，故毋須提撥折舊準備。

地契年期尚餘二十年或以下之投資物業，乃以直線折舊法按契約尚餘年期撇銷其賬面價值。

2. 發展中物業

發展中之物業並無作出折舊準備。

3. 其他固定資產

其他固定資產之折舊乃按個別資產下列預計可使用年期以直線折舊法撇銷其成本值：

契約土地	地契尚餘年期
樓宇	五十年或地契尚餘年期（取較短者）
傢俬及設備	四至二十年
車輛	五年

1 主要會計政策（續）

（癸）資產減值

本集團於每個結算日均會進行評估，決定投資物業以外之資產是否出現任何減值跡象。倘出現減值跡象時，則估計資產之可收回值（以售價淨值或使用價值較高者為準），並在適當時把資產賬面值減至其可收回值。除非資產以重估值入賬，其減值虧損將被視為重估減值，否則減值虧損於收益表內確認。

（子）借貸支出

除收購、興建或製造之資產因需較長時間方可供所擬用途或供出售而將有關借貸支出资本化外，借貸支出於產生期間在收益表列支。

（丑）收入確認

於經濟效益會流入本集團及收入跟適當之成本能可靠地計算時，收入乃按以下方法於收益表內確認：

1. 銷售物業

物業之銷售收入乃於簽訂買賣合約時確認，而預售發展中物業之收入則按物業之建築完成比率、預售之付款方式及其他適用之或然預備作參考。

2. 租金收入

營業租約所得租金收入乃按個別租約之年期以直線法入賬。或然租金乃於其賺取之會計期內確認為收入。

3. 利息收入

銀行存款及按揭貸款之利息收入以時間比例按尚餘本金及適用利率計算。

4. 股息

股息收入於收款權確立時確認。

1 主要會計政策（續）

（寅）稅項

本年度所得稅項包括是期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在股東權益內入賬的項目，其相關的稅項亦應記入股東權益外，其他是期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於綜合損益賬確認。

是期稅項為年度對應課稅收入按結算日已生效或基本上已生效的稅率計應付稅項，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

除有限的特別情況外，所有遞延稅項負債及未來可能有應課稅盈利予以抵銷的遞延稅項資產均予確認。有限的特別情況，包括由不可扣稅的商譽、已計入遞延收入的負商譽及於開始確認資產或負債時對會計盈利及可課稅盈利皆無影響所產生的暫時差異。

確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

於各結算日，本集團將重新審閱有關的遞延稅項資產的賬面金額，對預期不再有足夠的應課稅盈利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅盈利時，則予以轉回。

於以往年度，遞延稅項負債是以負債法計提準備，就可預見將來合理地預期因會計及稅務處理方法之間的重大時差而產生的稅務影響而作出。未來之遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才會確認。由二零零三年七月一日起，為符合香港會計師公會頒布之《會計實務準則》第十二號(經修訂)之規定，本集團就遞延稅項採用以上陳述之新會計政策。由於採用此項會計政策，本集團於本年度之溢利減少一億一千五百八十萬元（二零零三年：一億三千五百二十萬元），而於年度結算日之資產淨值則減少四億五千三百四十萬元（二零零三年：二億零六百二十萬元）。

實施此項新會計政策時，已作出追溯性調整，並對於綜合權益變動表內之期初保留溢利及儲備，及其比較數字作出相應調整。

1 主要會計政策（續）

（卯）外幣換算

年內之外幣交易按交易日匯率換算為港元。外幣資產及負債則按資產負債表結算日之市場匯率換算為港元。除因換算期初之外幣淨投資而產生之換算差額需計入匯兌變動儲備內，換算收益及虧損均計入收益表。海外附屬公司及合營公司之業績按照年內之加權平均匯率換算為港元；資產負債表項目則按資產負債表結算日之市場匯率換算為港元。所產生的匯兌差額作為儲備變動處理。

（辰）關連人士

如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影響，又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，另一方人士將被視為關連人士。關連人士可為個別人士或其他公司。

（巳）分部報告

分部指本集團內可明顯區分之組成部分，可分為提供產品或服務（業務分部），或在某一特定經濟環境內提供產品或服務（地區分部）。不同分部承受着不同於其他分部之風險及回報。

根據本集團之內部財務報告方式，本集團決定把業務分部作為主要之報告方式，地區分部則作為次要之報告方式。

分部收入、支出、業績、資產及負債包括直接屬於該分部及按合理基準分配至該分部之項目。分部收入、支出、資產及負債需包含在編製綜合賬項過程中已抵銷之集團內部往來結餘及交易，惟倘該等內部結餘和交易同屬一個分部則除外。分部之間之交易定價是按與其他外界人士相若之條款釐定。

分部資本開支指期內添置預計將可使用超過一個會計期間之分部資產（包括有形及無形資產）所產生之成本總額。

（午）僱員福利

本集團對界定供款計劃之供款，包括根據香港《強制性公積金計劃條例》之供款，均於產生時在收益表列支。

當本集團授予僱員認購本公司股份期權時，並無確認任何僱員福利成本或負擔。於行使股份期權時，股東權益將根據其所得之金額而增加。

（未）現金及現金等價物

於現金流量表之現金及現金等價物包括現金及由購入後三個月內到期之銀行存款，減按要求時償還及屬於本集團現金管理中一部份之銀行透支。

2 營業額及分部資料

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司從事物業發展以供銷售及投資、物業租賃、停車場管理及物業管理。

營業額指物業銷售及租賃。按業務及地區分部分析之營業額已載於下文。

(甲) 業務分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2004 百萬元	2003 百萬元	2004 百萬元	2003 百萬元
物業銷售				
發展物業	2,287.0	-	1,296.3	-
投資物業	53.9	118.4	12.3	37.8
	<u>2,340.9</u>	<u>118.4</u>	<u>1,308.6</u>	<u>37.8</u>
物業租賃	2,192.5	2,024.1	1,602.6	1,473.5
	<u>4,533.4</u>	<u>2,142.5</u>	<u>2,911.2</u>	<u>1,511.3</u>
其他收入			74.2	60.4
行政費用			(122.7)	(88.3)
財務費用			(187.4)	(272.2)
營業溢利			<u>2,675.3</u>	<u>1,211.2</u>
應佔合營公司業績				
物業租賃			25.4	52.9
除稅前溢利			<u>2,700.7</u>	<u>1,264.1</u>

(ii) 分部資產及負債

	資產		負債	
	2004 百萬元	2003 百萬元 (重列)	2004 百萬元	2003 百萬元 (重列)
物業銷售	13,788.8	10,778.6	907.9	392.3
物業租賃				
集團	31,796.7	28,535.4	992.2	728.7
於合營公司之權益	441.4	362.0	-	-
未分類(附註)	1,117.0	1,124.1	12,335.4	13,768.1
	<u>47,143.9</u>	<u>40,800.1</u>	<u>14,235.5</u>	<u>14,889.1</u>

附註：未分類之項目主要包括金融及共同資產，包括現金及存款十億六千二百六十萬元(二零零三年：十一億零三百八十萬元)，帶息借貸包括銀行貸款九十五億九千二百五十萬元(二零零三年重列：七十八億七千四百萬元)及其他負債十二億四千六百九十萬元(二零零三年：四十七億一千六百一十萬元)，另稅項十一億九千三百五十萬元(二零零三年：六億四千五百萬元)。

2 營業額及分部資料 (續)

(甲) 業務分部(續)

(iii) 資本開支及折舊

	資本開支		折舊	
	2004 百萬元	2003 百萬元	2004 百萬元	2003 百萬元
物業租賃	<u>157.3</u>	<u>1,453.9</u>	<u>15.7</u>	<u>16.3</u>

(乙) 地區分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2004 百萬元	2003 百萬元	2004 百萬元	2003 百萬元
集團				
香港	4,058.1	1,830.0	2,565.4	1,293.5
中國大陸	<u>475.3</u>	<u>312.5</u>	<u>345.8</u>	<u>217.8</u>
	<u>4,533.4</u>	<u>2,142.5</u>	<u>2,911.2</u>	<u>1,511.3</u>
合營公司				
香港			25.4	28.3
中國中陸			<u>-</u>	<u>24.6</u>
			<u>25.4</u>	<u>52.9</u>

(ii) 分部資產

	2004 百萬元	2003 百萬元
香港	39,437.1	33,789.7
中國大陸	<u>6,148.4</u>	<u>5,524.3</u>
	<u>45,585.5</u>	<u>39,314.0</u>

(iii) 資本開支

	2004 百萬元	2003 百萬元
香港	87.1	1,440.3
中國大陸	<u>70.2</u>	<u>13.6</u>
	<u>157.3</u>	<u>1,453.9</u>

3 營業溢利

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元
營業溢利已扣除下列各項：		
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸之利息	175.4	309.9
須於五年後償還之銀行貸款利息	14.4	22.8
融資租約費用	55.1	58.1
攤銷已扣除溢價之可換股債券發行費用淨額	35.9	23.8
其他輔助借貸支出	33.8	27.6
	<u>314.6</u>	<u>442.2</u>
借貸支出總額	314.6	442.2
減：借貸支出资本化（附註）	(127.2)	(170.0)
財務費用	<u>187.4</u>	<u>272.2</u>
核數師酬金	2.6	2.4
已出售之物業之成本		
發展物業	940.7	-
投資物業	40.3	78.1
折舊	15.7	16.3
營業租約費用	90.5	92.6
職工成本	<u>247.6</u>	<u>239.5</u>
並已計入：		
租金收入，已扣除直接支出五億七千四百二十萬元（二零零三年：五億三千四百三十萬元），包括或然租金六千三百四十萬元（二零零三年：三千二百五十萬元）	1,618.3	1,489.8
利息收入	<u>7.5</u>	<u>38.7</u>

附註：發展中物業之借貸支出按每年百分之二點六（二零零三年：百分之三點五）之平均率資本化。