

截至二零零四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 採納香港財務報告

於本年度，本集團首次採納了香港會計師公會頒佈之會計實務準則第十二條(經修訂)「所得稅」。

實施會計實務準則第十二條(經修訂)之影響主要與遞延稅項有關。以往會計年度，遞延稅項乃按「損益表負債法」作出部分撥備，即除預期不會於可見將來回撥之時差外，所產生之時差均會確認為負債。會計實務準則第十二條(經修訂)要求採用「資產負債表負債法」，即就財務報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之所有暫時差異(除極少數情況例外)確認作遞延稅項。修訂後之會計政策詳列附註三內。

基於會計實務準則第十二條(經修訂)並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯方式應用。二零零三年年度之比較數額已相應地重新呈列。因政策之改變，於二零零二年七月一日之期初保留溢利減少港幣319,151,000元，作為會計政策變動對二零零二年七月一日以前年度保留溢利之累計影響。於二零零二年七月一日之集團投資物業重估儲備減少港幣10,350,000元，是為遞延稅項負債確認及於聯營公司當日物業之重估增加。其更改影響集團本年度溢利減少港幣32,784,000元及投資物業重估儲備增加港幣1,247,000元(2003年－溢利減少港幣60,480,000元及投資物業重估儲備減少港幣670,000元)。

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。

(B) 商譽

商譽乃指收購附屬公司或聯營公司時，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以其估計可使用年期以直線法攤銷。因收購聯營公司時所產生之商譽乃包括在所佔聯營公司權益之所載值內。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或聯營公司或當商譽進一步減值時才計算入收益表內。

於出售附屬公司或聯營公司時，過往已作撇銷或納入儲備之商譽將計入出售附屬公司或聯營公司之溢利或虧損內。

截至二零零四年六月三十日止年度

三 重要會計決策 (續)**(C) 負商譽**

負商譽乃指收購附屬公司或聯營公司時，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。

因收購聯營公司時所產生之負商譽乃扣除於在所佔聯營公司之所載值內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，並加上已付溢價或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。

(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或流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。

截至二零零四年六月三十日止年度

三 重要會計決策(續)

(H) 收入之確認(續)

- 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根據未償還之本金及適用利率計算。
- 5 投資項目之收入及股息收入於本集團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，其租金收入是在正常非關連基礎下議定的。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。

(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。

截至二零零四年六月三十日止年度

三 重要會計決策(續)**(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50%

高速公路經營權之攤銷及橋之折舊是按每年固定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經營權及橋之總成本值。

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金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，該資產之賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的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。

(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。

(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分期款。買家支付之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由承租人承擔，則有關租約列為融資租約。

持有融資性租賃之資產於購入日期按其公平值或最低租賃付款額的現值之較低者計算入賬。除非不能合理地確認本集團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。財務費用在租期內支銷下，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。

截至二零零四年六月三十日止年度

三 重要會計決策(續)

(Q) 租約(續)

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。用於待定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當期損益賬處理。

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換算為港元，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。

(V) 稅項

稅項是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應課稅利潤計算得出。應課稅利潤不同於收益表上列報的淨利潤，因為其並未計入在其它年度內的應課稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應課稅或不可抵稅項目。

遞延稅項是由於財務報表中資產和負債的賬面金額與其用於計算應課稅利潤的相應稅基之間的差額所產生的預期應付或可收回稅款。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應課稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應課稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽(或負商譽)或不影響會計或應課稅溢利的其他資產和負債的初始確認下產生的，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司和聯營公司投資產生的應課稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

在每個資產負債表結算日，對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來不再很可能有足夠課稅所得以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入收益表，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為權益項目處理。

截至二零零四年六月三十日止年度

四 營業額

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
酒店業務	89,906	71,828
資訊科技服務收入	87,317	83,725
租金收入	572,313	562,500
銷貨收入	122,904	117,924
銷售物業	5,643	643
保安服務	92,811	72,896
通行費收入	238,748	215,704
其他	46,131	56,025
	<u>1,255,773</u>	<u>1,181,245</u>

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

截至二零零四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)

本集團各業務之分部資料如下：

二零零四年

	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	572,313	89,906	122,904	238,748	231,902	—	1,255,773
其他營運收入	2,893	730	799	3,363	49,833	—	57,618
對外收入	575,206	90,636	123,703	242,111	281,735	—	1,313,391
分部間收入	51,907	1,704	—	—	4,813	(58,424)	—
總收入	627,113	92,340	123,703	242,111	286,548	(58,424)	1,313,391

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	336,878	5,088	4,611	171,676	19,689	—	537,942
利息收入							28,947
出售證券投資溢利	—	—	—	—	61,911	—	61,911
出售物業、廠房及 設備溢利(虧損)	—	—	(21)	104,332	(28,220)	—	76,091
持有未實現盈利之證券投資 物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	48,901	—	48,901
待發展物業減值撤回	—	—	—	(53,178)	(435)	—	(53,613)
待出售已建成物業減值撤回	—	—	—	—	367	—	367
未能分項之費用	—	—	—	—	17,254	—	17,254
							(21,426)
經營溢利							696,374
財務費用							(16,173)
應佔聯營公司業績							1,636,219
商譽攤銷							(59,555)
負商譽釋放至收益							9,000
除稅項前溢利							2,265,865
稅項							(377,753)
除少數股東權益前溢利							1,888,112
少數股東權益							(63,439)
本年度溢利							1,824,673

截至二零零四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)

二零零四年

	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	4,366,814	760,249	48,277	1,326,700	424,523	6,926,563
聯營公司權益						13,501,666
聯營公司欠款						127,488
未能分項之資產						1,978,674
綜合總資產						<u>22,534,391</u>
負債						
負債分部	75,139	6,628	88,574	12,575	30,143	213,059
未能分項之負債						779,245
綜合總負債						<u>992,304</u>
其他資料						
資本支出	549	1,142	9,818	1,223	6,985	19,717
折舊及攤銷	—	981	11,839	33,899	17,286	64,005

截至二零零四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 (重列)
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
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	—	—	(1,269)	—	(1,269)
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							(28,758)
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							(59,555)
負商譽釋放至收益							9,000
除稅項前溢利							1,923,458
稅項							(315,160)
除少數股東權益前溢利							1,608,298
少數股東權益							(43,020)
本年度溢利							1,565,278

截至二零零四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 (重列)
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						12,872,812
聯營公司欠款						126,909
未能分項之資產						944,402
綜合總資產						<u>21,390,770</u>
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						1,164,428
綜合總負債						<u>1,417,153</u>
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

截至二零零四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：

二零零四年

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	1,015,869	239,904	1,255,773
其他營運收入	53,057	4,561	57,618
對外收入	1,068,926	244,465	1,313,391

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	21,135,132	1,399,259	22,534,391
投資物業之增加	549	—	549
物業、廠房及設備之增加	17,945	1,223	19,168

二零零三年

	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	952,352	228,893	1,181,245
其他營運收入	67,401	2,352	69,753
對外收入	1,019,753	231,245	1,250,998

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	19,946,444	1,444,326	21,390,770
物業、廠房及設備之增加	24,347	732	25,079

本集團主要聯營公司業績之分部資料列於第一百八十四頁至第一百九十一頁。

截至二零零四年六月三十日止年度

六 其他營運收入

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
提前終止合約之賠償	184	43
有牌價投資證券股息	11,032	53,840
無牌價投資證券股息	8,083	2,966
利息收入(附註)	28,947	28,701
出售合約期權之溢利	22,072	—
贊助費	1,357	1,388
其他收入	14,890	11,516
	<u>86,565</u>	<u>98,454</u>

附註：包括因遞延分期應收款所收之利息港幣11,467,000元(2003年—無)

七 出售物業、廠房及設備溢利

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
出售橋樑溢利	104,332	—
出售其他物業、廠房及設備虧損	(28,241)	(1,269)
	<u>76,091</u>	<u>(1,269)</u>

於二零零四年三月十日，本集團與天津市自治區天津市貸款道路建設車輛通行費徵收辦公室(「天津市通行費徵收辦公室」)達成兩份協議，由二零零三年六月一日起將集團若干橋樑之通行費徵收權以代價約人民幣283,748,000元(相等於港幣264,595,000元)轉讓與天津市通行費徵收辦公室。

由二零零三年六月一日至二零一零年十月廿七日以每年收取人民幣28,100,000元(相等於港幣26,203,000元)及由二零一零年十月廿八日至二零一五年七月廿日以每年收取人民幣16,000,000元(相等於港幣14,920,000元)。本集團以中國所提供之常用借貸利率來計算應收分期款項將來之應收分期總折扣值為港幣175,946,000元。

截至二零零四年六月三十日止年度

八 經營溢利

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
經營溢利已扣除下列項目：		
壞帳撥備	3,321	4,511
核數師酬金	2,926	3,323
確認為開支之存貨成本	124,259	122,627
確認為開支之物業成本	2,705	46,634
折舊及攤銷		
自置資產	64,005	73,085
以融資租賃持有的資產	—	453
開發成本	10	41
營運租約租金最少租賃付款項		
出租物業	86,501	90,095
電訊網絡設施	5,237	8,731
員工成本包括董事酬金	229,778	215,274
及已計入下列收益：		
除支銷港幣107,338,000元(2003年 — 港幣119,898,000元)		
後投資物業之租金收益(附註a)	211,965	210,105
其他除支銷後之租金收益(附註a及b)	90,739	67,925

附註：

(a) 包括投資物業及其他物業所收之或然租金港幣94,901,000元(2003年 — 港幣89,257,000元)。

(b) 其中包括租金收入港幣1,642,000元(2003年 — 港幣1,619,000元)來自共同控制資產扣除支出港幣577,000元(2003年 — 港幣573,000元)。

九 財務費用

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 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	14,400	18,143
須於五年後全數償還的銀行貸款及透支	—	11,442
租賃款	4	70
其他借款	1,769	3,585
	<u>16,173</u>	<u>33,240</u>

截至二零零四年六月三十日止年度

十 董事酬金

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 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(2003年 — 港幣60,000元)及其他酬金港幣100,000元(2003年 — 港幣100,000元)，截至二零零四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。本年度內，並無為董事作出退休金計劃之供款。

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	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	5,441	5,593
退休福利計劃供款	186	158
花紅	430	215
	<u>6,057</u>	<u>5,966</u>

彼等之薪酬介乎下列組別：

級別	員工數目	
	2004	2003
無 — 港幣1,000,000元	2	2
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	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

截至二零零四年六月三十日止年度

十二 稅項

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元 (重列)
稅項包括：		
應佔本公司及附屬公司之稅項		
現時稅項		
香港	48,753	34,616
中國其他地區	20,793	12,072
前年度準備多計	69,546	46,688
香港	(463)	(52)
遞延稅項(附註卅一)		
本年度	22,302	2,790
稅率之改變	—	3,045
	22,302	5,835
	91,385	52,471
應佔聯營公司之稅項	286,368	262,689
	377,753	315,160

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利17.5%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。

截至二零零四年六月三十日止年度

十二 稅項 (續)

本年度稅項費用調節至除稅前溢利：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
除稅前溢利	<u>2,265,865</u>	<u>1,923,458</u>
按本地利得稅率17.5%計算的稅項	396,526	336,605
不可抵扣的費用的稅項影響	32,139	5,846
毋須應課稅收益的稅項影響	(34,401)	(23,280)
前期會計年度回撥	(463)	(52)
未予確認遞延稅項資產的稅項影響	(3,412)	396
未予確認的稅務虧損的稅項影響	7,092	14,638
使用以前未予確認的可抵銷的稅務虧損	(6,448)	(7,695)
因稅率改變而產生的期初遞延稅項負債增加	—	3,045
在其它司法區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	(10,308)	(8,008)
其他	<u>(2,972)</u>	<u>(6,335)</u>
本年度稅項費用	<u>377,753</u>	<u>315,160</u>

十三 股息

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已派中期股息 — 每股港幣11仙 (2003年 — 每股港幣11仙)	309,906	309,906
擬派末期股息 — 每股港幣12仙 (2003年 — 每股港幣11仙)	<u>338,079</u>	<u>309,906</u>
	<u>647,985</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1,824,673,000元 (2003年重列 — 港幣1,565,278,000元)，並按年內已發行之2,817,327,395股 (2003年 — 2,817,327,395股) 普通股計算。截至二零零四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。

因採納以上的附註二所提及之改變會計政策，所作出比較基本每股盈利之調整如下：

	基本 港幣仙
2003年每股盈利之調整：	
調整前已列報之數字	58
採納會計實務準則第12條 (經修訂) 之調整	<u>(2)</u>
重新列報	<u>56</u>

截至二零零四年六月三十日止年度

十五 投資物業

	本集團 港幣千元
二零零三年七月一日	3,948,186
添置	549
重估升價	161,549
二零零四年六月三十日	<u>4,110,284</u>

代表：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
長期租約並位於香港	<u>1,076,215</u>	967,023
中期租約並位於香港	<u>3,034,069</u>	2,981,163
	<u>4,110,284</u>	<u>3,948,186</u>

所有投資物業均於二零零四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。集團應佔投資物業之重估盈餘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404,584,000元(2003年 — 港幣356,586,000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。

截至二零零四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							
二零零三年七月一日	736,000	54,807	789,529	655,753	12	392,097	2,628,198
添置	—	—	—	—	466	18,702	19,168
重估盈餘	14,000	—	—	—	—	—	14,000
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(35,994)	(35,994)
出售	—	—	—	(94,824)	(12)	(93,816)	(188,652)
二零零四年六月三十日	750,000	54,807	789,529	560,929	466	280,989	2,436,720
包括：							
成本值	—	54,807	789,529	560,929	466	280,989	1,686,720
估值於二零零四年六月三十日	750,000	—	—	—	—	—	750,000
	750,000	54,807	789,529	560,929	466	280,989	2,436,720
折舊、攤銷及減值							
二零零三年七月一日	—	8,966	87,526	80,050	—	280,745	457,287
本年內折舊準備	—	1,248	22,472	9,878	—	30,407	64,005
出售附屬公司時撇除	—	—	—	—	—	(31,290)	(31,290)
於出售時撇除	—	—	—	(27,579)	—	(60,999)	(88,578)
減值虧損(附註4)	—	435	53,178	—	—	—	53,613
二零零四年六月三十日	—	10,649	163,176	62,349	—	218,863	455,037
賬面淨值							
二零零四年六月三十日	750,000	44,158	626,353	498,580	466	62,126	1,981,683
二零零三年六月三十日	736,000	45,841	702,003	575,703	12	111,352	2,170,911

	酒店物業		其他 土地及樓宇		高速公路 經營權		橋	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
長期租約並位於								
— 香港	220,000	216,000	5	5	—	—	—	—
— 中國	—	—	436	915	—	—	—	—
中期租約並位於								
— 香港	530,000	520,000	41,038	42,055	—	—	—	—
— 中國	—	—	2,679	2,866	626,353	702,003	498,580	575,703
	750,000	736,000	44,158	45,841	626,353	702,003	498,580	575,703

截至二零零四年六月三十日止年度

十六 物業、廠房及設備(續)

附註：

- (1) 所有酒店物業均於二零零四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。集團應佔酒店物業之重估盈餘已記賬入其他物業重估儲備內。
- (2) 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 — 無(2003年 — 港幣634,000元)。
- (3) 集團之高速公路經營權已抵押以獲取銀行借貸。
- (4) 本年度，鑑於在浙江省奉化市的收費公路近年營業額減少，本集團經考慮後將該等收費公路作港幣53,178,000元之資產減值撥備。

	傢具設備 港幣千元
本公司	
成本值	
二零零三年七月一日及二零零四年六月三十日	21
折舊	
二零零三年七月一日及二零零四年六月三十日	21
賬面淨值	
二零零四年六月三十日及二零零三年六月三十日	—

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(2003年 — 港幣618,000元)。

十八 附屬公司權益

	本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
無牌價股份，成本值	2,107,070	2,107,070

附屬公司之資料詳列一百七十九頁至一百八十二頁。

截至二零零四年六月三十日止年度

十九 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元 (重列)	2004 港幣千元	2003 港幣千元
無牌價股份				
股價，成本值	—	—	164,226	164,226
所佔資產淨值	438,795	397,825	—	—
	438,795	397,825	164,226	164,226
香港有牌價股份				
所佔資產淨值	12,158,346	11,519,907	—	—
購置聯營公司所產生之商譽	1,216,154	1,216,154	—	—
攤銷	(164,110)	(104,555)	—	—
	1,052,044	1,111,599	—	—
購置聯營公司所產生之負商譽	(172,519)	(172,519)	—	—
釋放至收益表	25,000	16,000	—	—
	(147,519)	(156,519)	—	—
	13,062,871	12,474,987	—	—
	13,501,666	12,872,812	164,226	164,226
有牌價股份市值	29,372,248	22,578,027	—	—

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一百八十三頁。

截至二零零四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	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
本集團								
股份								
有牌價 — 香港	—	—	—	—	165,980	640,070	165,980	640,070
無牌價	—	—	7,558	51,558	30,181	41,218	37,739	92,776
	—	—	7,558	51,558	196,161	681,288	203,719	732,846
債務證券								
有牌價 — 香港以外	11,699	11,699	—	—	—	—	11,699	11,699
無牌價	41,096	173,092	—	—	—	—	41,096	173,092
	52,795	184,791	—	—	—	—	52,795	184,791
有牌價股份市值	11,936	11,443	—	—	165,980	640,070	177,916	651,513
報告之目的為 分析賬面值：								
流動	41,096	130,389	—	—	—	80,880	41,096	211,269
非流動	11,699	54,402	7,558	51,558	196,161	600,408	215,418	706,368
	52,795	184,791	7,558	51,558	196,161	681,288	256,514	917,637

	其他投資	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
本公司		
股份		
無牌價	30	30
報告之目的為分析賬面值：		
非流動	30	30

截至二零零四年六月三十日止年度

廿一 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	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
一個月內到期	47,278	57,410
一至三個月內	19,695	23,983
三至六個月內	4,267	6,206
超過六個月	7,167	3,879
	<u>78,407</u>	<u>91,478</u>
預付費用、按金及其他應收賬款 — 流動部份	182,437	164,249
	<u>260,844</u>	<u>255,727</u>
預付費用、按金及其他應收賬款 — 非流動部份	131,430	—
	<u>392,274</u>	<u>255,727</u>

本年度出售橋樑於將來出現之折扣分期及應收賬項、按金、預付費用及其他應收賬為港幣169,540,000元詳載於附表七。除此之外港幣38,110,000元分類為流動資產。

廿二 投資公司欠款

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
還款期如下：		
一年內	6,376	1,613
一年後	—	4,725
	<u>6,376</u>	<u>6,338</u>
減：列入流動資產之一年內到期欠款	(6,376)	(1,613)
	<u>—</u>	<u>4,725</u>

無擔保之金額包括其一金額港幣6,300,000元(2003年 — 港幣6,300,000元)按每年5%(2003年 — 10%)計算利息並分期償還，二零零五年三月為最後一期款項。餘下欠款是免息及沒有固定償還期。

廿三 存貨

本集團

其中港幣976,000元(2003年 — 港幣1,323,000元)貨物之賬面值按可化現淨值列賬。

截至二零零四年六月三十日止年度

廿四 待出售已建成物業**本集團**

待出售已建成物業賬面值港幣28,734,000元(2003年 — 港幣29,536,000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199,527,000元(2003年 — 港幣187,154,000元)按可化現淨值列賬。

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	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
欠款一個月內或按要求還款	96,788	110,620
欠款一個月後但三個月內	30,998	42,139
欠款三個月後但六個月內	844	4,155
超過六個月	6,256	5,757
	134,886	162,671
租按及其他應付賬款	89,141	97,946
總應付賬項及應付費用	224,027	260,617

廿六 借款

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
銀行借款	255,664	536,985
其他借款	26,320	26,320
銀行透支	29,170	36,987
	311,154	600,292
已抵押	237,664	259,485
無抵押	73,490	340,807
	311,154	600,292

截至二零零四年六月三十日止年度

廿六 借款(續)

借款乃按現行市場利率計息，還款期如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
一年內	127,731	360,243
一年至二年內	47,744	65,485
二年至五年內	135,679	109,289
超過五年	—	65,275
	<u>311,154</u>	<u>600,292</u>
減：列入流動負債之 一年內到期款項	<u>(127,731)</u>	<u>(360,243)</u>
一年後到期款項	<u>183,423</u>	<u>240,049</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：

	本集團		現值	
	未付之最低租賃款總額 2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
一年內	—	51	—	47
減：未來財務費用	—	(4)	—	—
現有租期之承擔	<u>—</u>	<u>47</u>	<u>—</u>	<u>47</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

	2004及2003 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>
發行及繳足股本：	
2,817,327,395普通股，每股面值港幣二角	<u>563,466</u>

截至二零零四年六月三十日止之兩年度並無股本變更。

截至二零零四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 (重列)	合計 港幣千元 (重列)
本集團							
二零零二年七月一日結存							
前期報告	2,664,307	409,996	12,909	6,158,568	309,906	9,762,898	19,318,584
前期調整(附註a)	(10,350)	—	—	—	—	(319,151)	(329,501)
重新列報	2,653,957	409,996	12,909	6,158,568	309,906	9,443,747	18,989,083
已派末期股息	—	—	—	—	(309,906)	—	(309,906)
重估虧損已扣除遞延稅項							
本公司及其附屬公司	(264,585)	—	—	—	—	—	(264,585)
聯營公司	(941,223)	—	—	—	—	—	(941,223)
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,565,278	1,565,278
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)	—
二零零三年七月一日結存	1,444,834	370,524	12,909	6,158,568	309,906	10,389,213	18,685,954
已派末期股息	—	—	—	—	(309,906)	—	(309,906)
重估盈餘已扣除遞延稅項							
本公司及其附屬公司	160,933	14,000	—	—	—	—	174,933
聯營公司	197,358	—	—	—	—	—	197,358
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,824,673	1,824,673
重估儲備之變現	(1,946)	—	—	—	—	—	(1,946)
已派中期股息	—	—	—	—	—	(309,906)	(309,906)
擬派末期股息	—	—	—	—	338,079	(338,079)	—
二零零四年六月三十日結存	<u>1,801,179</u>	<u>384,524</u>	<u>12,909</u>	<u>6,158,568</u>	<u>338,079</u>	<u>11,565,901</u>	<u>20,261,160</u>
本公司							
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)	—
二零零三年七月一日結存	—	—	3,461	6,158,568	309,906	4,692,431	11,164,366
已派末期股息	—	—	—	—	(309,906)	—	(309,906)
本年度溢利	—	—	—	—	—	851,468	851,468
已派中期股息	—	—	—	—	—	(309,906)	(309,906)
擬派末期股息	—	—	—	—	338,079	(338,079)	—
二零零四年六月三十日結存	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,461</u>	<u>6,158,568</u>	<u>338,079</u>	<u>4,895,914</u>	<u>11,396,022</u>

截至二零零四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 (重列)	合計 港幣千元 (重列)
二零零二年七月一日結存							
前期報告	1,000,531	39,472	—	—	—	3,971,685	5,011,688
前期調整(附註a)	(10,350)	—	—	—	—	(282,432)	(292,782)
重新列報	990,181	39,472	—	—	—	3,689,253	4,718,906
重估虧損已扣除遞延稅項	(941,223)	—	—	—	—	—	(941,223)
重估儲備之變現	(3,315)	(39,472)	—	—	—	—	(42,787)
本年度溢利	—	—	—	—	—	408,775	408,775
二零零三年七月一日結存	45,643	—	—	—	—	4,098,028	4,143,671
重估盈餘已扣除遞延稅項	197,358	—	—	—	—	—	197,358
重估儲備之變現	(1,946)	—	—	—	—	—	(1,946)
本年度溢利	—	—	—	—	—	483,997	483,997
二零零四年六月三十日結存	241,055	—	—	—	—	4,582,025	4,823,080

附註：

- (a) 如上述的附註二，因採納經修訂之會計實務準則第十二條之變更，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338,079,000元和港幣4,895,914,000元(2003年—港幣309,906,000元和港幣4,692,431,000元)。

三十 少數股東權益**本集團**

無擔保及免息之欠款，已得少數股東同意，由結算日起十二個月內無需償還款項。

截至二零零四年六月三十日止年度

卅一 遞延稅項負債

下列為遞延稅項負債及資產的主要組成部份和前期及本年度之變動情況：

	超過折舊 的折舊 免稅額 港幣千元	出售物業、 廠房及 設備溢利 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
二零零二年七月一日結存					
前期報告	—	—	—	—	—
採納會計實務 準則第12條 (經修訂)之調整	48,568	—	(12,069)	5,505	42,004
重新列報	48,568	—	(12,069)	5,505	42,004
在本年度綜合收益表列支(計入)	4,937	—	2,810	(4,957)	2,790
稅率改變之影響					
在本年度綜合收益 表列支(計入)	3,661	—	(1,132)	516	3,045
二零零三年七月一日結存	57,166	—	(10,391)	1,064	47,839
在本年度綜合收益表列支(計入)	2,418	15,212	3,771	901	22,302
二零零四年六月三十日結存	59,584	15,212	(6,620)	1,965	70,141

在資產負債表日，本集團未徵用之稅項虧損為港幣1,433,576,000元(2003年－港幣1,576,313,000元)，可用作抵銷將來之利潤。其中包括港幣1,024,397,000元(2003年－港幣1,123,440,000元)未徵用之稅項虧損還未被有關稅務機構確認。根據有關稅務機構之協議，稅項虧損是可用作抵銷將來之利潤。另外，港幣37,830,000元(2003年－港幣59,379,000元)之稅項虧損已確認為遞延稅項資產。餘下之稅項虧損港幣1,395,746,000元(2003年－港幣1,516,934,000元)因未來利潤之不可預見性，而尚未被確認為遞延稅項資產。其中未確認之稅項虧損港幣22,166,000元(2003年－港幣11,813,000元)，可與隨後年度之應課稅溢利相抵銷，於該等虧損產生年度起計五年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。其他虧損將可無限期使用。

在資產負債表日，本集團之未確認可扣減暫時差異為港幣96,703,000元(2003年－港幣116,200,000元)。本集團預計在未來並沒有足夠之應課稅利潤以用作抵銷有關之可扣減暫時差異，故並未確認相關之款項為遞延稅項資產。

截至二零零四年六月三十日止年度

卅二 出售附屬公司

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	4,704	—
應收賬項、按金及預付費用	2,232	—
銀行結存及現金	58	—
應付賬項及應付費用	(6,974)	—
少數股東權益	(1)	—
代價	19	—
支付方式：		
應收代價	19	—
出售後淨現金流出：		
出售所付出之銀行結存及現金	(58)	—

於年度內出售之附屬公司對集團之營業額及經營溢利未有重大之貢獻。

卅三 主要非現金交易

本年度，集團採用分期付款方式，收取其出售相關物業、廠房及設備之收入。

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21,267,000元(2003年 — 港幣17,998,000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414,000元(2003年 — 港幣411,000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71,182,000元(2003年 — 港幣118,519,000元)。

截至二零零四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認購股份期權計劃（「首次認購股份期權計劃」），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股份期權，代價為港幣1元。

根據首次認購股份期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計十二個月結束後任何時間行使獲授予的股份期權的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股份期權的另外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股份期權，及於各情況下，不遲於由二零零零年七月十四日起計四年。

首次認購股份期權計劃所授出之股份期權已於二零零四年七月十四日逾期作廢。

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

根據認購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（接納股份期權之日）起計十二個月結束後任何時間行使獲授予的股份期權的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授予的股權的另外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股份期權，及於各情況下，不遲於由二零零零年十月十六日起計四年。

二零零四年

	於 二零零三年 七月一日之 股份期權數目	於年內 已作廢可 認購股份 期權數目	重新歸類	於 二零零四年 六月三十日之 股份期權數目
首次認購股份期權計劃				
董事	9,200,000	—	—	9,200,000
僱員	1,850,000	—	—	1,850,000
其他參與人	16,600,000	(150,000)	—	16,450,000
	<u>27,650,000</u>	<u>(150,000)</u>	<u>—</u>	<u>27,500,000</u>
認購股份期權計劃				
僱員	100,000	—	—	100,000

二零零三年

	於 二零零二年 七月一日之 股份期權數目	於年內 已作廢可 認購股份 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
首次認購股份期權計劃				
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>
認購股份期權計劃				
僱員	100,000	—	—	100,000

截至二零零四年六月三十日止年度

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154,000元(2003年—港幣192,000元)。於二零零四年六月三十日，尚有港幣25,000元結餘可動用(2003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76,000元(2003年—港幣312,000元)。於二零零四年六月三十日，並無尚可動用之沒收供款餘額(2003年—無)。

本集團截至二零零四年六月三十日共有退休福利成本港幣9,062,000元(2003年—港幣7,968,000元)計入收益表。

卅八 資本承擔

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 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	14,579	14,579
已簽約之系統開發費用承擔	850	907

卅九 或然負債

	本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
本公司為附屬公司向銀行發出之擔保	46,561	313,789

截至二零零四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	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
一年內到期	56,466	85,292
一年後至五年內到期	33,367	111,865
五年後到期	—	152,082
	<u>89,833</u>	<u>349,239</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至四年，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	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
投資物業	4,110,284	3,948,186
其他土地及樓宇	25,249	25,875
已建成物業	207,257	176,340
待發展物業	<u>6,889</u>	<u>7,222</u>

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議。

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	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
一年內到期	331,859	319,506
一年後至五年內到期	140,465	170,359
五年後到期	1,634	—
	<u>473,958</u>	<u>489,865</u>

於結算日，本公司並無營運租賃承擔。

截至二零零四年六月三十日止年度

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	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
會計費用	5,875	5,859	—	—	—	—
代理人佣金	19,722	17,754	—	—	—	—
大廈管理費	53,361	54,065	—	—	—	—
清潔服務費收入	10,148	10,059	—	—	—	—
顧問服務收入	3,552	11,014	1,736	2,070	—	—
酒店管理費收入	730	750	—	—	—	—
酒店管理費支出	—	—	2,521	2,418	—	—
利息支出	150	1,992	—	—	—	—
利息收入	—	—	2,580	2,417	—	—
牌照費	275	837	—	—	—	—
管理費收入	1,000	1,008	—	—	—	—
專業費用	2,556	2,470	491	1,007	—	—
租金支出	79,727	75,787	2,658	4,802	—	—
租金收入	9,384	10,513	—	—	—	—
警衛服務收入	45,103	47,631	—	—	—	—
員工補償費用	—	—	1,130	557	—	—
	<u> </u>					
於結算日						
貸款						
— 免息	—	—	—	234	—	4,143
— 計息	72,165	199,414	—	—	—	—
	<u>72,165</u>	<u>199,414</u>	<u>—</u>	<u>234</u>	<u>—</u>	<u>4,143</u>
借款						
— 免息	—	—	67,488	66,909	76	38
— 計息	—	—	60,000	60,000	6,300	6,300
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>127,488</u>	<u>126,909</u>	<u>6,376</u>	<u>6,338</u>
存出租按	<u>2,515</u>	<u>2,727</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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) 於二零零三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。
- (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。