

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立的公眾上市公司，而本公司的股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本集團的主要業務為物業投資、管理及發展。

2. 前期調整

採納由香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12號「利得稅」對於本集團於聯營公司權益的影響並無列入截至2003年12月31日止年度的全年財務報告。2003年度的比較金額已相應重新呈列以反映本集團其一聯營公司因採納會計實務準則第12號（經修訂）而產生的前期調整。於2004年1月1日，累積盈利及應佔重估儲備因此分別減少港幣9,614,290元及港幣13,775,940元。於2004年1月1日，本集團於聯營公司權益餘額已減少港幣23,390,230元，所減數額為應佔該聯營公司已確認遞延稅項負債。該等變動的影響為截至2003年12月31日止年度收購聯營公司產生的負商譽減少及稅項增加分別達港幣1,303,624元及港幣8,310,666元。

3. 主要會計政策

除了若干物業及證券投資是以重估價值列帳外，本財務報告是按歷史成本為基礎編製。

本財務報告是依據香港普遍採納的會計原則編製，而採納之主要會計政策詳列如下：

綜合帳目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司每年截至12月31日止的財務報告。

所有在本集團內各公司之間的重要交易及結餘於編製綜合帳目時抵銷。

商譽

綜合帳目時產生的商譽指本集團收購附屬公司或聯營公司付出的收購成本高於本集團佔收購當日該附屬公司或聯營公司之可確定資產及負債公平價值權益的數額。

於2001年1月1日或之後收購時產生的商譽撥充資本，按其可使用年期以直線法攤銷。收購聯營公司時產生的商譽計入該聯營公司帳面金額之內。收購附屬公司時產生的商譽在資產負債表內分開作獨立呈列。

於2001年1月1日前認購時產生的商譽繼續在儲備內持有，並會於有關附屬公司或聯營公司出售當時或認定有關商譽已出現減損時自收益表扣除。

負商譽

負商譽指本集團收購附屬公司或聯營公司付出的收購成本低於本集團佔收購當日該附屬公司或聯營公司之可確定資產及負債公平價值權益的數額。

於2001年1月1日或之後收購時產生的負商譽作資產扣減呈列，並按照產生有關結餘的情況分析調撥往收益。

倘出現負商譽乃因收購之日預計將有虧損或支出，則該負商譽按有關虧損或支出出現期間撥入收益。其餘負商譽按所收購的可確定折舊資產結餘以預計可使用年期以直線法列作收入確認入帳。倘有關負商譽數額超出所收購的可確定非貨幣性資產合計公平價值時，則隨即在收入中確認入帳。

3. 主要會計政策 續

負商譽 續

收購聯營公司時產生的負商譽乃自該聯營公司帳面值扣除。收購附屬公司時產生的負商譽於資產負債表內分開作資產扣減呈列。

於2001年1月1日前收購時產生的負商譽繼續在儲備內持有，並會於有關附屬公司或聯營公司出售當時撥入收益表。

附屬公司投資

在本公司的資產負債表上，於附屬公司的權益是按成本扣除附屬公司之任何經確認價值減損列帳。附屬公司的業績是按本公司已收股息及應收股息為基準於年度內入帳。

聯營公司權益

聯營公司的業績、資產及負債是按權益法計入綜合財務報告內。於聯營公司權益的帳面金額會按個別投資的經確認價值減損而作出相應調整。

在本公司的資產負債表上，於聯營公司的權益是按成本扣除聯營公司之任何經確認價值減損列帳。聯營公司的業績按本公司已收股息及應收股息為基準於年度內入帳。

證券投資

證券投資會按交易日作為基準予以確認，而初時則以成本計量。

除了持有至到期之票據以外，所有證券在往後的報告日以公平價值計量。

對於為交易而持有的證券，其未實現的損益會計入該年度淨損益內。至於其他證券，未實現的損益則會計入投資重估儲備內，當把證券出售或確定證券發生減損時，所累積的未實現損益則會計入該年度淨損益內。

投資物業

投資物業指已完成發展的物業，因具有投資價值而持有，而有關租金收入是按公平原則協商釐訂。

於每個結算日，投資物業會根據獨立的專業估值，以其公開市值入帳。任何於重估投資物業價值時所產生的盈餘或虧絀均會計入或扣除於投資物業重估儲備中，但當該儲備的結餘不足以抵銷虧絀時，不足之數則會在收益表中扣除。倘若過往曾將虧絀自收益表扣除，而其後出現重估盈餘，則應將有關盈餘其中相等於該項曾從收益表中扣除的虧絀之數額撥回收益表。

在出售投資物業時，於該物業應佔之投資物業重估儲備結餘會撥入收益表中。

除了租約期尚餘20年或以下之投資物業外，其餘投資物業無須作折舊準備。

3. 主要會計政策 續

物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按其成本或估值減累積折舊及任何累積價值減損入帳。

土地及樓宇乃按照其於重估當日之用途之公平價值減隨後之累積折舊及任何隨後之價值減損於資產負債表列帳。由於定期進行物業重估，帳面值與於結算日所釐訂之公平價值沒有重大差距。

重估土地及樓宇時出現之任何盈餘款額會撥入資產重估儲備，除重估盈餘數額與過往曾因同樣資產重估減值列於開支相抵外，則應將盈餘數額其中相等於該項資產曾從收益表中扣除的虧絀數額撥回收益表。因重估資產而減少之淨帳面金額當作開支處理，而以減值數額不超過過往因重估該項資產之重估儲備結餘為限。隨後出售或報廢之重估資產時，有關重估盈餘將轉撥至累積盈利。

折舊準備乃按物業、機器及設備之預計可使用年限，以直線法及下列年率撇銷其成本或估值：

| | |
|----------|------------------|
| 租賃物業 | 以餘下租約期計算 |
| 樓宇 | 以租約期或40年兩者取較短期計算 |
| 傢俬、裝置及設備 | 20% |
| 電腦 | 20% |
| 汽車 | 25% |

因物業、機器及設備的出售或報廢而得的利益或虧損是決定於出售收入及資產帳面金額的差額，並於收益表中確認。

資產減損

於每個結算日，本集團均會審閱旗下資產的帳面值，以確定該等有形及無形資產是否有任何減損跡象。倘一項資產的可收回金額估計少於其帳面金額，該項資產的帳面金額乃減低至其可收回金額。資產減損即時列作支出確認入帳，惟倘有關資產根據另一項會計實務準則按重估金額列帳，則該項減損應根據該會計實務準則作為重估減值處理。

倘已確認一項資產減損，而隨後再產生盈餘，則該項資產的帳面金額乃增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加後的帳面金額不得超出倘以往年度並無就該項資產確認減損原應釐訂的帳面金額。資產減損撥回即時列作收入確認入帳，惟倘有關資產根據另一項會計實務準則按重估金額列帳，則該項減損撥回應根據該會計實務準則作為重估增值處理。

發行定息／浮息票據費用

於發行定息／浮息票據之直接費用以遞延和按票據年期以直線法攤銷。

外幣

非港幣的外幣交易均按交易日的匯率或已訂立之結算匯率折算。以外幣計算的貨幣資產和負債，除若干交易附有遠期外匯合約以合約匯率入帳外，均按結算日的匯率折算入帳。因折算外幣而產生的損益均列入收益表內。

3. 主要會計政策 續

外幣 續

於綜合帳目時，以非港幣的外幣入帳之聯營公司的財務報告均按結帳日的滙率折算入帳。收入及支出均按期間的平均滙率折算。所產生的任何滙兌差額均會計入股東權益內，並於出售相關聯營公司權益當期確認為收入或支出。

稅項

利得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項數額。

現時應付稅項乃按年內應課稅盈利計算。應課稅盈利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與收益表所列純利不同。

應付或可收回之遞延稅項乃根據財務報告內資產及負債帳面值與計算應課稅盈利所採用相應稅基之差額，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認，遞延稅項資產則於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅盈利時予以確認。如暫時差異由商譽(或負商譽)或由初次確認一項不影響應課稅盈利或會計盈利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，有關資產及負債不予確認。

遞延稅項須就投資於附屬公司及聯營公司所產生應課稅暫時差異予以確認，除非本集團可控制暫時差異轉回時間，而此暫時差異在可預見的將來很可能不會轉回。

遞延稅項資產之帳面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅盈利可供全部或部分遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或直接計入權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

營業租約

營業租約之租金收入及應付租金會以直線法為基準，在租賃期內分別計入或扣除於收益表內。

退休福利費用

強積金計劃之供款於到期時在收益表中扣除。

收入之確認

租金收入以直線法為基準，在租約期內予以確認。

出售物業收入在簽署有約束力之銷售合約時予以確認。

管理費收入及保安服務收入在提供服務時予以確認。

來自投資之股息收入在股東確定有權收取股息時予以確認。

利息收入乃按未償還本金之金額並按適用利率以時間比例基準累計。

3. 主要會計政策 續

金融及衍生工具

本集團透過利率及貨幣掉期合約以管理因利率及外匯波動而引起之風險。本集團的政策是不參與投機性之衍生工具買賣。利率票據及貨幣掉期合約的名義金額不記載於資產負債表內，而因利率掉期合約引致之利息流轉在發生期內入帳。

4. 營業額

| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
|------------|------------------|---------------|
| 營業額包括： | | |
| 物業租金總收入 | 1,150,185 | 1,135,126 |
| 管理費及保安服務收入 | 4,301 | 4,182 |
| | 1,154,486 | 1,139,308 |

由於本集團營業額全數源自香港，營業額主要來自租金收入，因此沒有作出分部財務分析。

5. 營業盈利

| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
|--|----------------|---------------|
| 營業盈利已扣除(計入)下列項目： | | |
| 員工成本 | 129,470 | 118,555 |
| 退休福利計劃供款(附註35) | 5,068 | 5,006 |
| 沒收款項(附註35) | (6,606) | (1,067) |
| | 127,932 | 122,494 |
| 折舊 | 4,942 | 4,643 |
| 核數師酬金 | 1,629 | 1,866 |
| 除支銷港幣248,011,085元(2003年：港幣235,177,762元)後 營業租約租金收入 | (902,174) | (899,948) |
| 股息來自 | | |
| — 上市投資 | (20,275) | (19,795) |
| — 非上市投資 | (4,672) | (2,818) |
| 利息收入 | (1,229) | (1,926) |
| 出售物業、機器及設備虧損(收益) | 40 | (46) |
| 滙兌虧損 | 37 | 1,631 |

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

6. 董事酬金

| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 董事袍金 | 661 | 725 |
| 其他薪酬： | | |
| 基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益 | 11,323 | 12,093 |
| 花紅 | 3,083 | 981 |
| 退休福利計劃供款 | 232 | 243 |
| 離職合約補償 | 1,508 | — |
| 沒收款項 | (2,483) | — |
| | 14,324 | 14,042 |

酬金／袍金介乎下列組別之董事數目如下：

| | 2004年 董事數目 | 2003年 董事數目 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 港幣0元 — 港幣1,000,000元 | 8 | 9 |
| 港幣1,000,001元 — 港幣1,500,000元 | — | — |
| 港幣1,500,001元 — 港幣2,000,000元 | — | — |
| 港幣2,000,001元 — 港幣2,500,000元 | — | — |
| 港幣2,500,001元 — 港幣3,000,000元 | 1 | 1 |
| 港幣3,000,001元 — 港幣3,500,000元 | 1 | 2 |
| 港幣3,500,001元 — 港幣4,000,000元 | — | — |
| 港幣4,000,001元 — 港幣4,500,000元 | — | 1 |
| 港幣4,500,001元 — 港幣5,000,000元 | 1 | — |
| 港幣5,000,001元 — 港幣5,500,000元 | — | — |
| 港幣5,500,001元 — 港幣6,000,000元 | 1 | — |
| | 12 | 13 |

於2003年，所有執行董事均有權享有房屋福利。其中兩位董事(主席及董事總經理)於2003年之大部分時間並沒有收取此房屋福利。

於2003年11月，薪酬檢討委員會就主席及董事總經理的薪酬及福利進行了檢討。當時聘請了獨立顧問華信惠悅顧問有限公司。制訂了新的薪酬架構(反映與表現掛鈎的組成部分有所調高)及水平，由2003年12月起生效。2004年年度主席及董事總經理薪酬細目列明如下。

年內支付獨立非執行董事之董事袍金合共為港幣205,000元(2003年：港幣223,219元)。彼等並無收取本公司或其任何附屬公司之薪酬。

6. 董事酬金 續

2004年度每位現任執行董事之薪酬詳列如下：

| | 董事袍金 港幣千元 | 基本薪金、 房屋、 其他津貼 及實物利益 港幣千元 | 花紅 港幣千元 | 退休福利 計劃供款 港幣千元 | 總數 港幣千元 |
|-----------|--------------|---------------------------------------|------------|----------------------|---------------|
| 利定昌 (附註a) | 82 | 4,146 | 1,372 | 12 | 5,612 |
| 利子厚 (附註b) | 50 | 3,538 | 1,212 | 12 | 4,812 |
| 黃于華玲 | 50 | 2,596 | 249 | 207 | 3,102 |
| | 182 | 10,280 | 2,833 | 231 | 13,526 |

2003年度每位現任執行董事之薪酬詳列如下：

| | 董事袍金 港幣千元 | 基本薪金、 房屋、 其他津貼 及實物利益 港幣千元 | 花紅 港幣千元 | 退休福利 計劃供款 港幣千元 | 總數 港幣千元 |
|-----------|--------------|---------------------------------------|------------|----------------------|------------|
| 利定昌 (附註a) | 82 | 2,809 | 310 | 12 | 3,213 |
| 利子厚 (附註b) | 50 | 2,468 | 175 | 12 | 2,705 |
| 黃于華玲 | 50 | 2,642 | 248 | 207 | 3,147 |
| | 182 | 7,919 | 733 | 231 | 9,065 |

附註：

(a) 2003年年度：主席並未領取其在2003年大部分時間有權享受之房屋福利。

2004年年度：其薪酬於2003年11月完成檢討後，由2003年12月起，其基本固定酬金為港幣4.1百萬元。完成檢討後，其按表現的總薪酬的部分已經增加。設定花紅數字包括2003年已付的花紅及2004年的目標花紅數字，但須待2004年年末後經薪酬檢討委員會作最後定案。

(b) 2003年年度：董事總經理並未領取其在2003年大部分時間有權享受之房屋福利。

2004年年度：其薪酬於2003年11月完成檢討後，由2003年12月起，其基本固定薪酬為港幣3.5百萬元。完成檢討後，其按表現的總薪酬的部分已經增加。設定花紅數字包括2003年已付的花紅及2004年的目標花紅數字，但須待2004年年末後經薪酬檢討委員會作最後定案。

7. 僱員成本

5位薪酬最高僱員中4位為董事(2003年：4位)，其酬金詳情載於附註6。其餘1位(2003年：1位)薪酬詳列如下：

| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益 | 2,000 | 2,296 |
| 花紅 | 500 | 92 |
| 退休福利計劃供款 | 10 | 12 |
| 入職獎勵金 | 488 | — |
| | 2,998 | 2,400 |

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

8. 財務支出

| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
|--------------------|----------------|---------------|
| 由下列借貸產生的利息 | | |
| — 銀行貸款、透支及其他貸款： | | |
| 須於5年內全數償還 | 22,409 | 49,304 |
| 不須於5年內償還 | 13,530 | 20,001 |
| — 浮息票據 | 7,527 | 10,059 |
| — 定息票據 | 108,263 | 109,200 |
| | 151,729 | 188,564 |
| 由金融工具產生的淨利息支出(收入)： | | |
| — 5年內到期 | 38,699 | 710 |
| — 5年後到期 | (45,387) | (32,926) |
| | (6,688) | (32,216) |
| 撇銷發行定息及浮息票據費用 | 1,965 | 2,030 |
| 銀行費用 | 11,312 | 6,884 |
| 中期票據計劃費用 | 976 | 897 |
| 對沖支出 | 2,356 | 2,131 |
| | 161,650 | 168,290 |

9. 稅項

| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 (重新列帳) |
|--------------|----------------|-------------------------|
| 本年度香港利得稅 | 49,737 | 51,532 |
| 往年度稅項不足撥備 | 66 | 158 |
| 往年度因額外評稅撥備 | 55,000 | 48,000 |
| | 104,803 | 99,690 |
| 遞延稅項(附註30)： | | |
| — 本年度 | 35,473 | 55,408 |
| — 調整稅率升幅 | — | 10,126 |
| | 140,276 | 165,224 |
| 本公司及附屬公司之稅項 | 19,495 | 8,310 |
| 應佔一聯營公司之遞延稅項 | | |
| | 159,771 | 173,534 |

香港利得稅是按照本年度估計的應課稅盈利以17.5%(2003年：17.5%)計算。

9. 稅項 續

本年度之稅項開支與損益表內溢利之對數如下：

| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 (重新列帳) |
|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 除稅前盈利 | 803,090 | 735,400 |
| 以本地入息稅率17.5%計算之稅項 | 140,541 | 128,695 |
| 於釐訂應課稅盈利時毋須扣稅支出之稅項影響 | 1,866 | 871 |
| 動用先前未確認入帳稅項虧損之稅項影響 | (23,214) | (10,222) |
| 於釐訂應課稅盈利時非課稅收入之稅項影響 | (20,050) | (12,644) |
| 未撥備稅務虧損之稅項影響 | 322 | 331 |
| 應佔聯營公司業績之稅項影響 | 9,349 | 5,119 |
| 初次確認之例外情況之稅項影響 | (4,186) | 3,093 |
| 往年度稅項不足撥備 | 66 | 158 |
| 往年度額外評稅撥備 | 55,000 | 48,000 |
| 因香港所得稅稅率增加引致年初遞延稅項負債增加 | — | 10,126 |
| 其他 | 77 | 7 |
| 年內稅項開支 | 159,771 | 173,534 |

除已在收益表扣除之數額外，本集團就物業重估之遞延稅項已直接自權益內扣除(見附註30)。

本公司收到香港稅務局就往年度之利息開支扣減提出的額外評稅。經管理層審閱後，於本年度內，就有關不能扣減之利息支出作出港幣55百萬元額外撥備。

於本財務報告日，本集團之數間附屬公司對香港稅務局就1995/1996至1999/2000(課稅)年度之部份開支扣減提出的額外評稅提出異議(稅務局評稅總額為港幣193百萬元)。本集團就該稅務事項分別徵詢兩位御用大律師意見；董事會認為有充分理據反對該等額外評稅，有關之集團附屬公司亦已就該等評稅提出強烈反對。因此，於本年度沒有對此作出額外撥備。

10. 股息

| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| 普通股： | | |
| 已派中期股息—每股10港仙(2003年：10港仙) | 104,793 | 104,044 |
| 末期建議股息—每股30港仙(2003年：26.5港仙) | 314,989 | 276,547 |
| 就2003年12月31日後行使之購股權之額外股息支出 | 80 | — |
| | 419,862 | 380,591 |

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

10. 股息 續

董事會所建議的2004年末期股息為每股30港仙(2003年：26.5港仙)，將以現金方式附有以股代息選擇權派發，並須於股東大會內經股東批准。

年內，股東就2003年末期股息及2004年中期股息獲給予以股代息選擇權。股東接納此選擇權之詳情如下：

| | 2004年 中期 港幣千元 | 2003年 末期 港幣千元 |
|------|---------------------|---------------------|
| 股息： | | |
| 現金 | 89,055 | 228,283 |
| 以股代息 | 15,738 | 48,343 |
| | 104,793 | 276,626 |

11. 每股盈利

基本及攤薄後每股盈利乃根據以下數據計算：

| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 (重新列帳) |
|--------------------------|------------------|-------------------------|
| 用以計算基本及攤薄後每股盈利的盈利(本年度純利) | 609,280 | 535,792 |
| | 按千計 | 按千計 |
| 用以計算基本每股盈利的普通股加權平均數 | 1,046,427 | 1,038,528 |
| 潛在普通股的攤薄影響： | | |
| 購股權 | 503 | 40 |
| 用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數 | 1,046,930 | 1,038,568 |

因附註2提及有關的前期調整而調整之基本及攤薄每股盈利如下：

| | 港幣千元 | 基本及攤薄 港仙 |
|---------------|----------------|--------------|
| 2003年每股盈利之對數： | | |
| 調整前已列帳數字 | 545,406 | 52.52 |
| 因前期調整所產生之調整 | (9,614) | (0.93) |
| 重新列帳 | 535,792 | 51.59 |

12. 物業、機器及設備

| | 於香港 以長期租約持有的 土地及樓宇 港幣千元 | 傢俬、 裝置及設備 港幣千元 | 電腦 港幣千元 | 汽車 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|---------------------|----------------------------------|----------------------|---------------|--------------|----------------|
| 本集團 | | | | | |
| 成本或估值 | | | | | |
| 於2004年1月1日 | 44,500 | 43,696 | 15,056 | 1,131 | 104,383 |
| 添置 | — | 1,212 | 2,351 | — | 3,563 |
| 出售 | — | (11) | (45) | — | (56) |
| 重估盈餘 | 12,000 | — | — | — | 12,000 |
| 於2004年12月31日 | 56,500 | 44,897 | 17,362 | 1,131 | 119,890 |
| 包括： | | | | | |
| 成本 | — | 44,897 | 17,362 | 1,131 | 63,390 |
| 於2004年的估值 | 56,500 | — | — | — | 56,500 |
| | 56,500 | 44,897 | 17,362 | 1,131 | 119,890 |
| 累積折舊 | | | | | |
| 於2004年1月1日 | — | 39,141 | 6,394 | 1,131 | 46,666 |
| 年內折舊 | 677 | 1,613 | 2,652 | — | 4,942 |
| 出售時撇銷 | — | (7) | (9) | — | (16) |
| 重估調整 | (677) | — | — | — | (677) |
| 於2004年12月31日 | — | 40,747 | 9,037 | 1,131 | 50,915 |
| 帳面淨值 | | | | | |
| 於2004年12月31日 | 56,500 | 4,150 | 8,325 | — | 68,975 |
| 於2003年12月31日 | 44,500 | 4,555 | 8,662 | — | 57,717 |
| 本公司 | | | | | |
| 成本 | | | | | |
| 於2004年1月1日 | | 20,911 | 14,423 | 1,131 | 36,465 |
| 添置 | | 48 | 2,295 | — | 2,343 |
| 出售 | | (1) | (31) | — | (32) |
| 於2004年12月31日 | | 20,958 | 16,687 | 1,131 | 38,776 |
| 累積折舊 | | | | | |
| 於2004年1月1日 | | 19,371 | 6,202 | 1,131 | 26,704 |
| 年內折舊 | | 533 | 2,521 | — | 3,054 |
| 出售時撇銷 | | (1) | (6) | — | (7) |
| 於2004年12月31日 | | 19,903 | 8,717 | 1,131 | 29,751 |
| 帳面淨值 | | | | | |
| 於2004年12月31日 | | 1,055 | 7,970 | — | 9,025 |
| 於2003年12月31日 | | 1,540 | 8,221 | — | 9,761 |

本集團之土地及樓宇由獨立專業測計師萊坊(香港)有限公司以2004年12月31日之公開市值進行重估。重估後之盈餘已在資產重估儲備內計入。

如本集團之土地及樓宇未經重估，將以其成本減去累積折舊港幣32,510,962元列於財務報告中(2003年：港幣33,035,506元)。

本集團及本公司之傢俬、裝置及設備包括作為營業租約用途之資產，其成本分別為港幣25,268,741元(2003年：港幣24,064,907元)及港幣1,305,266元(2003年：港幣1,297,354元)，而其累積折舊分別為港幣21,610,451元(2003年：港幣20,340,314元)及港幣1,051,520元(2003年：港幣948,631元)。年內折舊分別為港幣1,280,875元(2003年：港幣1,067,160元)及港幣103,174元(2003年：港幣103,446元)。

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

13. 投資物業

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 於1月1日 | 24,366,780 | 24,841,010 | 3,030,000 | 3,295,000 |
| 添置 | 104,527 | 417,852 | 13,384 | 3,054 |
| 成本變動引致之調整 | (941) | (378) | — | — |
| 重估盈餘(虧絀) | 3,676,824 | (891,704) | 466,616 | (268,054) |
| 於12月31日 | 28,147,190 | 24,366,780 | 3,510,000 | 3,030,000 |

投資物業市值包括：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 位於香港： | | | | |
| — 按中期契約持有 | 4,850,000 | 4,400,000 | — | — |
| — 按長期契約持有 | 23,297,190 | 19,966,780 | 3,510,000 | 3,030,000 |
| | 28,147,190 | 24,366,780 | 3,510,000 | 3,030,000 |

本集團及本公司之投資物業由獨立專業測計師萊坊(香港)有限公司以2004年12月31日之公開市值進行重估。重估後之盈餘已在投資物業重估儲備內計入。

本集團及本公司所有投資物業均作為營業租約用途。

14. 附屬公司投資

| | 本公司 | |
|-----------|------------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 非上市股份按成本值 | 5 | 5 |
| 欠款金額 | 9,645,437 | 11,752,758 |
| | 9,645,442 | 11,752,763 |
| 減：欠款金額撥備 | (404,000) | (404,000) |
| | 9,241,442 | 11,348,763 |

董事會認為非上市投資之價值最低限度為其成本。

於2004年12月31日，本公司持有之主要附屬公司詳情載於附註41。

15. 聯營公司權益

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 (重新列帳) | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 非上市股份按成本值 | — | — | 3 | 3 |
| 應佔負債淨額 | 100,770 | 10,868 | — | — |
| 聯營公司負商譽 | (47,653) | (49,777) | — | — |
| | 53,117 | (38,909) | 3 | 3 |
| 欠款金額 | 817,400 | 909,947 | — | — |
| | 870,517 | 871,038 | 3 | 3 |
| 減：減損 | (15,031) | (21,362) | — | — |
| | 855,486 | 849,676 | 3 | 3 |

累計應佔聯營公司業績乃按截至2004年12月31日止年度之未經審核管理帳目計算。

本集團應佔一聯營公司自收購後之虧損超越該聯營公司之權益帳面金額，因本集團須承擔該聯營公司所需之資金。

本集團聯營公司於2004年12月31日之詳情如下：

| 聯營公司名稱 | 業務 架構形式 | 成立/ 註冊及 營業地點 | 持有 股份類別/ 註冊資本 | 本公司持有 已發行 股本/ 註冊資本之 票面值百分比 | 主要業務 |
|---------------------------------|---------------|--------------------|---------------------|--|-------------|
| 衡亞工程有限公司 | 私人有限公司 | 香港 | 股份 | 25 | 投資 |
| Wingrove Investment Pte Ltd. | 私人股份制 有限公司 | 新加坡 | 股份 | 25 | 物業發展 及租務 |
| 港興企業有限公司(「港興」) | 私人有限公司 | 香港 | 股份 | 26.3 | 投資 |
| 上海港滙房地產 開發有限公司 | 中外合資 經營企業 | 中國 | 165,000,000美元# | 23.7# | 物業發展 及租務 |

* 間接持有

註冊資本

負商譽為購入港興的權益所產生。負商譽總額為港幣51,901,736元(重列金額，見附註2)，其中港幣2,124,440元於2004年1月1日已調撥作收入。於本年度，港幣2,124,440元(2003年：2,124,440元)於綜合收益表中確認為收入。

負商譽為所收購資產餘下之平均使用年期，按20年期以直線法列作收入確認入帳。

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

16. 證券投資

本集團

| | 其他證券 | |
|---------------|------------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 股份證券： | | |
| 於香港上市 | 914,822 | 873,547 |
| 其他投資： | | |
| 會所債券 | 2,831 | 2,831 |
| 減：減損 | (800) | (800) |
| | 2,031 | 2,031 |
| 非上市股份 | 131,855 | 136,855 |
| 欠款金額 | 29,642 | 56,788 |
| | 161,497 | 193,643 |
| 減：減損 (附註) | (60,333) | (128,333) |
| | 101,164 | 65,310 |
| | 103,195 | 67,341 |
| | 1,018,017 | 940,888 |
| 於香港上市之證券市值 | 914,822 | 873,547 |
| 帳面金額分析作為滙報用途： | | |
| 非流動 | 1,018,017 | 940,888 |

本公司

| | 其他證券 | |
|---------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 其他投資： | | |
| 會所債券 | 2,831 | 2,831 |
| 減：減損 | (800) | (800) |
| | 2,031 | 2,031 |
| 帳面金額分析作為滙報用途： | | |
| 非流動 | 2,031 | 2,031 |

附註： 董事會審閱非上市投資(其主要業務為物業發展)於2004年12月31日的帳面值，考慮到2004年物業市道有所改善，董事會已作出港幣63,000,000元(2003年：無)的投資減損回撥。

17. 負商譽

| | 本集團 | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 於1月1日之帳面金額 | 1,016 | 1,076 |
| 年內調撥往收入 | (60) | (60) |
| 於12月31日之帳面金額 | 956 | 1,016 |

因本集團增持一附屬公司權益所產生之負商譽按直線法分20年調撥往收入。

18. 有抵押職員房屋貸款

| | 本集團及本公司 | |
|----------------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 有抵押職員房屋貸款 | 2,492 | 15,375 |
| 減：於1年內到期並包括在流動資產中的款項 | (245) | (3,188) |
| | 2,247 | 12,187 |

有抵押貸款為一項已成立之職員房屋貸款計劃，給予合符資格之僱員，貸款之固定年息為4% (2003年：4%)。

19. 其他應收款項、預付款項及按金

於2003年12月31日，本集團及本公司的其他應收款項(即授予租戶之未攤銷優惠之長期部份)分別為港幣6,100,223元及港幣281,483元，由流動資產重新歸類為非流動資產。

20. 應收帳款

應收帳款主要為應收租金，該等租金通常需預繳。本集團於2004年及2003年12月31日止的應收租金帳齡均少於90天。

21. 應付帳款

本集團於2004年及2003年12月31日止的應付帳款帳齡均少於90天。

22. 租戶按金

於2003年12月31日，本集團及本公司的租戶按金之長期部份分別為港幣138,319,201元及港幣18,265,804元，由流動負債重新歸類為非流動負債。

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

23. 遞延收入

| | 本集團 | |
|----------------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 遞延收入 | 4,855 | 5,541 |
| 減：於1年內到期並包括在流動資產中的款項 | (685) | (686) |
| | 4,170 | 4,855 |

於安排首次發行總值200百萬美元的10年期票據時，集團利用衍生工具鎖定了10年期美國國庫債券息率，以處理其中所涉及之利率風險。此項交易之盈利已遞延及按票據年期以直線法分10年調撥往收入，該票據於2012年2月到期。

24. 欠附屬公司款項

此貸款為無抵押和無須於1年內償還。

25. 投資公司貸款

此貸款為無抵押，免息和無須於1年內償還。

26. 少數股東貸款

此貸款為無抵押，免息和無須於1年內償還。

27. 長期銀行貸款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 無抵押銀行貸款 | 3,502,100 | 3,962,423 | — | 1,225,523 |
| 銀行貸款還款期如下： | | | | |
| 1年內 | — | 78,000 | — | 4,000 |
| 1年以上但不超過2年 | — | 668,300 | — | 668,300 |
| 2年以上但不超過5年 | 1,479,300 | 1,626,423 | — | 553,223 |
| 超過5年 | 2,022,800 | 1,589,700 | — | — |
| | 3,502,100 | 3,962,423 | — | 1,225,523 |
| 減：於1年內到期並包括在 流動負債中的款項 | — | (78,000) | — | (4,000) |
| | 3,502,100 | 3,884,423 | — | 1,221,523 |

28. 浮息票據

| | 本集團 | |
|----------------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 浮息票據 | 550,000 | 400,000 |
| 減：未攤銷發行票據費用 | (2,261) | (868) |
| | 547,739 | 399,132 |
| 減：於1年內到期並包括在流動負債中的款項 | — | (399,132) |
| | 547,739 | — |

本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited於年內發行港幣550百萬元為期5年的浮息票據，該票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之利率為3個月港元銀行同業拆息加0.3%至0.38%，全數將於2009年到期償還。

本公司全資附屬公司 HD Finance (BVI) Limited 於1999年11月3日發行港幣400百萬元為期5年的浮息票據，該票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之利率為3個月港元銀行同業拆息加1.25%，全數已於2004年11月償還。

29. 定息票據

| | 本集團 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 定息票據 | 1,559,977 | 1,559,977 |
| 減：未攤銷發行票據費用 | (6,998) | (7,986) |
| | 1,552,979 | 1,551,991 |

本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited 於2002年2月發行200百萬美元為期10年的定息票據，該票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之息率為年息7%，全數將於2012年2月到期償還。

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

30. 遞延稅項

本集團及本公司於本年度確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

| | 加速折舊 | | 遞延付款 港幣千元 | 退休福利 | | 總額 港幣千元 |
|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 免稅額 港幣千元 | 物業重估 港幣千元 | | 計劃供款 港幣千元 | 稅項虧損 港幣千元 | |
| 本集團 | | | | | | |
| 於2003年1月1日 | 116,216 | 5,605 | 305 | (67) | (8,440) | 113,619 |
| 扣除(計入)至本年度收入 | 57,056 | — | (182) | 63 | (1,529) | 55,408 |
| 扣除至本年度權益 | — | 722 | — | — | — | 722 |
| 調整稅率之影響 | | | | | | |
| —於本年度收入扣除(計入) | 10,895 | — | 29 | (6) | (792) | 10,126 |
| —於本年度權益扣除 | — | 525 | — | — | — | 525 |
| 於2004年1月1日 | 184,167 | 6,852 | 152 | (10) | (10,761) | 180,400 |
| 扣除(計入)至本年度收入 | 39,899 | — | (152) | 9 | (4,283) | 35,473 |
| 扣除至本年度權益 | — | 2,218 | — | — | — | 2,218 |
| 於2004年12月31日 | 224,066 | 9,070 | — | (1) | (15,044) | 218,091 |

| | 加速折舊 | | 退休福利 | | 總額 港幣千元 |
|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 免稅額 港幣千元 | 物業重估 港幣千元 | 計劃供款 港幣千元 | 稅項虧損 港幣千元 | |
| 本公司 | | | | | |
| 於2003年1月1日 | | | 6,354 | (39) | 6,315 |
| 扣除至本年度收入 | | | 632 | 40 | 672 |
| 調整稅率之影響 | | | | | |
| —於年度收入扣除(計入) | | | 596 | (4) | 592 |
| 於2004年1月1日 | | | 7,582 | (3) | 7,579 |
| 扣除至本年度收入 | | | 1,487 | 3 | 1,490 |
| 於2004年12月31日 | | | 9,069 | — | 9,069 |

於2004年12月31日，本集團可用作抵銷未來盈利之未用稅項虧損為港幣1,144百萬元(2003年：港幣1,170百萬元)，此稅項虧損之港幣86百萬元(2003年：港幣61百萬元)已確認為遞延稅項資產。由於難以預測未來盈利趨勢，此稅項虧損所產生餘下港幣1,058百萬元(2003年：港幣1,109百萬元)的遞延稅項資產並未予以確認。該稅項虧損可無限期結轉。

於結算日本公司沒有任何未用之稅項虧損。

31. 股本

| | 股票數目 | | 股本 | |
|---|------------------|--------------|------------------|---------------|
| | 2004年 按千計 | 2003年 按千計 | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 本公司 普通股每股港幣5元 註冊股本： 於1月1日及12月31日 | 1,450,000 | 1,450,000 | 7,250,000 | 7,250,000 |
| 已發行及繳足股本： | | | | |
| 於1月1日 | 1,043,572 | 1,034,617 | 5,217,857 | 5,173,084 |
| 根據以股代息計劃發行股份 | 5,192 | 8,955 | 25,961 | 44,773 |
| 行使購股權 | 1,200 | — | 6,000 | — |
| 於12月31日 | 1,049,964 | 1,043,572 | 5,249,818 | 5,217,857 |

於2004年6月11日及2004年10月11日，本公司根據於2004年5月11日及2004年9月8日公布的以股代息計劃，分別以港幣11.91元和港幣13.89元發行和分配每股面值港幣5元的股份，共4,059,085股及1,133,041股給予就2003年末期及2004年中期股息選擇以股代息之股東。

於本年間，購股權持有人分別以每股港幣7.54元和每股港幣13.46元行使價認購合共1,200,000股。有關購股權之餘額及變動見附註34。

該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。

於本年間，本公司的附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

32. 累積盈利

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 (重新列帳) | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 於1月1日 | 3,795,499 | 3,640,298 | 3,533,725 | 3,736,483 |
| 本年度純利 | 609,280 | 535,792 | 182,728 | 177,833 |
| 可供分配盈利 股息 | 4,404,779 (419,862) | 4,176,090 (380,591) | 3,716,453 (419,862) | 3,914,316 (380,591) |
| 於12月31日 | 3,984,917 | 3,795,499 | 3,296,591 | 3,533,725 |

本集團累積盈利包括本集團之聯營公司應佔之累積虧損港幣39,583,731元(2003年(重新列帳)：港幣78,065,324元)。

於2004年12月31日，本公司可分配儲備為港幣3,396,591,247元(2003年：港幣3,633,725,475元)，為該日之累積盈利及普通儲備。

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

33. 其他儲備

| | 股本 溢價帳 港幣千元 | 投資物業 重估儲備 港幣千元 (重新列帳) | 投資 重估儲備 港幣千元 | 資產 重估儲備 港幣千元 | 資本儲備 港幣千元 | 滙兌儲備 港幣千元 | 資本 贖回儲備 港幣千元 | 普通儲備 港幣千元 | 股息儲備 港幣千元 | 總額 港幣千元 (重新列帳) |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|----------------------|
| 本集團 | | | | | | | | | | |
| 於2003年1月1日 | 1,313,543 | 7,490,608 | 319,102 | 6,613 | 502,235 | — | 154,995 | 100,000 | 274,174 | 10,161,270 |
| 因以股代息計劃所發行 股份溢價 | 20,305 | — | — | — | — | — | — | — | — | 20,305 |
| 發行股份費用 | (20) | — | — | — | — | — | — | — | — | (20) |
| 其他證券投資未實現收益 | — | — | 206,455 | — | — | — | — | — | — | 206,455 |
| 投資物業重估虧絀 | — | (891,704) | — | — | — | — | — | — | — | (891,704) |
| 土地及樓宇重估盈餘 | — | — | — | 4,124 | — | — | — | — | — | 4,124 |
| 少數股東應佔投資物業 重估虧絀 | — | 114,462 | — | — | — | — | — | — | — | 114,462 |
| 出售其他證券投資之實現 應佔一聯營公司之儲備 | — | — | (37,944) | — | — | — | — | — | — | (37,944) |
| 重估時產生之遞延稅項 | — | 27,987 | — | — | — | 12 | — | — | — | 27,999 |
| 就物業重估之遞延稅項 有關稅率調整之 影響於儲備中扣除 | — | (407) | — | (118) | — | — | — | — | — | (525) |
| 已派2002年末期股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (274,174) | (274,174) |
| 2003年股息撥備金額 | — | — | — | — | — | — | — | — | 380,591 | 380,591 |
| 已派2003年中期股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (104,044) | (104,044) |
| 折算—海外聯營公司 所引致之滙兌差額 | — | — | — | — | — | (3,020) | — | — | — | (3,020) |
| 於2004年1月1日 | 1,333,828 | 6,740,946 | 487,613 | 9,897 | 502,235 | (3,008) | 154,995 | 100,000 | 276,547 | 9,603,053 |
| 因以股代息計劃所發行 股份溢價 | 38,121 | — | — | — | — | — | — | — | — | 38,121 |
| 因行使購股權所發行 股份溢價 | 8,376 | — | — | — | — | — | — | — | — | 8,376 |
| 發行股份費用 | (47) | — | — | — | — | — | — | — | — | (47) |
| 其他證券投資未實現收益 | — | — | 65,125 | — | — | — | — | — | — | 65,125 |
| 投資物業重估盈餘 | — | 3,676,824 | — | — | — | — | — | — | — | 3,676,824 |
| 土地及樓宇重估盈餘 | — | — | — | 12,677 | — | — | — | — | — | 12,677 |
| 少數股東應佔投資物業 重估盈餘 | — | (223,499) | — | — | — | — | — | — | — | (223,499) |
| 出售其他證券投資之實現 應佔一聯營公司之儲備 | — | — | (11,957) | — | — | — | — | — | — | (11,957) |
| 重估時產生之遞延稅項 | — | 57,354 | — | — | — | — | — | — | — | 57,354 |
| 重估時產生之遞延稅項 | — | — | — | (2,218) | — | — | — | — | — | (2,218) |
| 已派2003年末期股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (276,547) | (276,547) |
| 2004年股息撥備金額 | — | — | — | — | — | — | — | — | 419,782 | 419,782 |
| 已派2004年中期股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (104,793) | (104,793) |
| 折算—海外聯營公司 所引致之滙兌差額 | — | — | — | — | — | (4,371) | — | — | — | (4,371) |
| 於2004年12月31日 | 1,380,278 | 10,251,625 | 540,781 | 20,356 | 502,235 | (7,379) | 154,995 | 100,000 | 314,989 | 13,257,880 |

33. 其他儲備 續

| | 股本 溢價帳 港幣千元 | 投資物業 重估儲備 港幣千元 | 資本 贖回儲備 港幣千元 | 普通儲備 港幣千元 | 股息儲備 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------|----------------|----------------|------------------|
| 本公司 | | | | | | |
| 於2003年1月1日 | 1,313,543 | 1,991,631 | 154,995 | 100,000 | 274,174 | 3,834,343 |
| 因以股代息計劃所發行 股份溢價 | 20,305 | — | — | — | — | 20,305 |
| 發行股份費用 | (20) | — | — | — | — | (20) |
| 投資物業重估虧絀 | — | (268,054) | — | — | — | (268,054) |
| 已派2002年末期股息 | — | — | — | — | (274,174) | (274,174) |
| 2003年股息撥備金額 | — | — | — | — | 380,591 | 380,591 |
| 已派2003年中期股息 | — | — | — | — | (104,044) | (104,044) |
| 於2004年1月1日 | 1,333,828 | 1,723,577 | 154,995 | 100,000 | 276,547 | 3,588,947 |
| 因以股代息計劃所發行 股份溢價 | 38,121 | — | — | — | — | 38,121 |
| 因行使購股權所發行 股份溢價 | 8,376 | — | — | — | — | 8,376 |
| 發行股份費用 | (47) | — | — | — | — | (47) |
| 投資物業重估盈餘 | — | 466,616 | — | — | — | 466,616 |
| 已派2003年末期股息 | — | — | — | — | (276,547) | (276,547) |
| 2004年股息撥備金額 | — | — | — | — | 419,782 | 419,782 |
| 已派2004年中期股息 | — | — | — | — | (104,793) | (104,793) |
| 於2004年12月31日 | 1,380,278 | 2,190,193 | 154,995 | 100,000 | 314,989 | 4,140,455 |

(a) 一般儲備

一般儲備撥自累積盈利。

(b) 資本儲備

資本儲備包括於2001年1月1日前收購附屬公司引致的負商譽港幣516,142,884元(2003年：港幣516,142,884元)及一附屬公司之資本化股票發行。

34. 行政人員購股權

本公司設立1項行政人員購股權計劃(「該計劃」)，據此可向本公司或其任何全資附屬公司僱員授出購股權，以認購本公司普通股股份，從而加強個別員工與股東權益之連繫。該計劃於1995年4月28日獲股東通過，有效期10年，並將於2005年4月28日失效。根據該計劃所授出之購股權涉及之股份數目(連同根據該計劃已發行及將予發行之股份)，不得超過本公司不時已發行股本之3%(不包括根據該計劃已發行之股份)。每名參與者在該計劃下可享有的最高股數，為於任何時間根據該計劃可授出的購股權最高相關股數的25%。行使價乃按緊接批授日期前20個交易日股份在香港聯合交易所有限公司所報平均收市價之80%釐訂。每次授出購股權之代價為港幣1.00元，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

於2004年12月31日，本公司之1名執行董事為該計劃之唯一參與者，所獲授購股權涉及之可發行股份佔本公司當時已發行股本少於0.2%(2003年：0.4%)。有關彼等尚未行使購股權的資料及其於年內的變動如下：

| 姓名 | 於2003年 1月1日 及2004年 1月1日結餘 | | 註銷/ 失效 | 年內變動 | | | 於2003年 12月31日 結餘 | 於2004年 12月31日 結餘 | 行使價 港元 | 行使期 |
|------|------------------------------------|----------|-----------|------|---------|-----------|------------------------|------------------------|-------------------|-----|
| | 授出日期 | 授出 | | 行使 | 結餘 | 結餘 | | | | |
| 利定昌 | 1,350,000 | 7.1.1999 | 無 | 無 | 無 | 1,350,000 | 1,350,000 | 9.22 | 7.1.2001-6.1.2009 | |
| 黃于華玲 | 900,000 | 3.5.1995 | 無 | 無 | 900,000 | 900,000 | 無 | 13.46 | 3.5.1997-2.5.2005 | |

除上述者外，年內，該計劃一參與者按行使價每股港幣7.54元認購300,000股股份(行使當日前之收市價為每股港幣15元)。餘下可認購900,000股股份之購股權於其呈辭後即告失效。於2003年，該參與者所獲授之購股權概無任何變動。

上文所述之所有購股權，須受5年持有期限限制，而有關購股權自發行起計2年內不得行使。

董事會擬於2005年5月10日將舉行的股東周年大會上建議採納新的購股權計劃以符合上市規則之規定。

35. 退休福利計劃

由2000年12月1日起，本集團為符合資格僱員設立增益強積金計劃，此乃一項界定供款計劃。增益強積金計劃已依據強制性公積金計劃(一般)規則第124(1)條向強制性公積金管理局登記。

根據增益強積金計劃規則，本集團根據成員薪金的固定百分比(介乎強積金有關入息之5%至基本薪金之15%)作出供款。成員之強制性供款按照強積金法例固定於強積金有關入息之5%。

本集團於本年度總供款為港幣5,067,976元(2003年：港幣5,006,517元)。本年度沒收款項港幣6,605,786元(2003年：港幣1,067,210元)。

36. 或然負債

於2004年12月31日之或然負債如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--|-----------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2004年 百萬元 | 2003年 百萬元 | 2004年 百萬元 | 2003年 百萬元 |
| 為出售一聯營公司權益而給予 非關連人士之公司擔保 | 港幣3.6 | 港幣3.6 | 港幣3.6 | 港幣3.6 |
| 為下列項目給予附屬公司 之公司擔保： | | | | |
| — 發行浮息票據 | — | — | 港幣550.0 | 港幣400.0 |
| — 發行定息票據 | — | — | 美元200.0 | 美元200.0 |
| 為一銀行授出貸款而按 持股比例給予聯營公司的合資經營 物業項目之承擔 | 新加坡幣18.6 | 新加坡幣18.6 | — | — |
| 為下列項目獲取銀行 提供融資而給予擔保： | | | | |
| — 聯營公司 | 新加坡幣12.0 | 新加坡幣12.0 | 新加坡幣12.0 | 新加坡幣12.0 |
| — 物業發展項目 | — | 新加坡幣22.0 | — | 新加坡幣22.0 |
| — 附屬公司 | — | — | 港幣6,229.0 | 港幣3,930.0 |

於結算日，本集團就衍生交易簽訂的國際掉期及衍生工具協會 (ISDA) 合約，向銀行及金融機構提供擔保。有關利率遠期協議，利率掉期及貨幣掉期的合約名義金額詳情載於附註39。

37. 資本承擔

於2004年12月31日，本集團及本公司之資本承擔金額如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2004年 百萬元 | 2003年 百萬元 | 2004年 百萬元 | 2003年 百萬元 |
| 投資物業： 已簽約但未作出撥備 | 港幣8.4 | 港幣37.6 | 港幣0.2 | 港幣5.6 |

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

38. 租約承擔

本集團及本公司作為承租人

於2004年12月31日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租約而須於未來支付之最低租約付款如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 1年內 | — | — | 6,949 | 8,072 |
| 2至5年內 | — | — | 3,199 | 10,451 |
| | — | — | 10,148 | 18,523 |

經營租約應付款為本公司向附屬公司租用職員宿舍及寫字樓之應付租款，該等租約經磋商後平均分別釐訂為2年及3年。

本集團及本公司作為出租人

於2004年12月31日，本集團及本公司根據與租戶已訂立租約將於未來最低應收的租約租金如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|------------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 1年內 | 777,801 | 798,758 | 95,094 | 119,148 |
| 2至5年內 | 945,539 | 1,146,345 | 75,148 | 151,638 |
| 5年後 | 103,095 | 136,143 | 4,704 | 5,948 |
| | 1,826,435 | 2,081,246 | 174,946 | 276,734 |

經營租約應收款為本集團出租投資物業之應收租款，該等租約經磋商後其釐訂之租金平均為1年至3年。

39. 資產負債表外的金融工具

本集團於結算日未到期之衍生工具之詳情如下：

| | 名義本金 | |
|---------------|------------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 利率遠期協議 — 少於1年 | — | 786,996 |
| 外匯遠期合約 — 少於1年 | 150,707 | 205,558 |
| — 1至5年 | 137,058 | — |
| 利率掉期合約 — 少於1年 | 350,000 | — |
| — 1至5年 | 2,518,983 | 1,598,983 |
| 貨幣掉期合約 — 多於5年 | 1,559,977 | 1,559,977 |
| | 4,716,725 | 4,151,514 |

本集團利用資產負債表外的衍生工具以管理其利率風險及外匯風險。此類工具，例如利率掉期合約及貨幣掉期合約，是純粹作為對沖用途，而非用作投機用途。本集團遵守已建立政策和程序來評估及管理交易方的風險，僅與信貸評級良好之金融機構訂立衍生合約，並限制各交易方的信貸限額以減低風險水平。

40. 關連人士交易

年內，本集團曾與關連人士進行下列交易：

| 附註 | 主要股東 | | 董事 | |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 支付維修及保養費用 | — | — | 34 | 19,969 |
| 租金總收入 (a) | 4,495 | 5,063 | 17,458 | 31,468 |
| 年內支付投資物業建築費用 (b) | — | — | 15,783 | 82,934 |

於2004年12月31日，本集團與關連人士之結餘如下：

| 附註 | 主要股東 | | 董事 | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 | 2004年 港幣千元 | 2003年 港幣千元 |
| 已包括在應付帳款內之 應付維修及保養費用 | — | — | — | 2,248 |
| 應付建築費 (b) | — | — | 2,624 | 5,248 |
| 少數股東貸款 (c) | — | — | 94,443 | 92,843 |

附註：

- (a) 本集團在正常業務範圍內，與關連人士訂立不同年期之樓宇租務合約。此等租務合約均按一般商業條款訂立，而租金乃參照市場價值而訂定。
- (b) 葉謀遵博士(及其替任董事，葉維義)為新昌營造集團有限公司(「新昌營造」)之主要股東，而葉維義亦為新昌營造之主席。其全資附屬公司新昌營造廠(亞洲)有限公司(「新昌亞洲」)與本公司一附屬公司就利園二期翻新工程訂立總工程合約。此交易乃按一般商業條款及公平原則訂立。
- 款項乃與新昌亞洲訂立總工程合約於年內支付及年終結餘(按情況而定)之金額。就本公司於作出合理查詢後所知，總工程合約內佔絕大部份的工程合約外判予其他承建商。新昌亞洲本身於合約內實質獲得的工程款項遠較工程合約總額為低。
- (c) 款項為捷成洋行有限公司按其持股比例給予本集團一非全資附屬公司(Barrowgate Limited)作一般資金用途之未償貸款。貸款為無抵押、免息及無須於1年內償還。

財務報告附註續

截至2004年12月31日止年度

41. 主要附屬公司

| 公司名稱 | 成立／營業地點 | 發行股本 | 本公司持有 已發行股本之 票面值比例 | | 主要業務 |
|--------------------------------|-----------|------------|--------------------------|------|--------|
| | | | 間接 | 直接 | |
| 雅溢投資有限公司 | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 投資 |
| 金都投資有限公司 | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 投資 |
| HD Finance (BVI) Limited | 英屬處女群島 | 港幣1元 | — | 100% | 庫務營運 |
| HD Treasury Limited | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 庫務營運 |
| HD Treasury Management Limited | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 庫務營運 |
| Hysan China Holdings Limited | 英屬處女群島 | 港幣1元 | — | 100% | 投資 |
| 希慎租務有限公司 | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 租務管理 |
| Hysan Treasury Limited | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 庫務營運 |
| Hysan (MTN) Limited | 英屬處女群島／香港 | 美金1元 | — | 100% | 庫務營運 |
| 希慎物業管理有限公司 | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 物業管理 |
| Kwong Hup Holding Limited | 英屬處女群島 | 港幣1元 | — | 100% | 投資 |
| 廣運地產有限公司 | 香港 | 港幣1,000元 | — | 100% | 物業投資 |
| Minsal Limited | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 物業投資 |
| Mondsee Limited | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 物業投資 |
| 聲佳有限公司 | 香港 | 港幣300,000元 | — | 100% | 提供保安服務 |
| 添發企業有限公司 | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 投資 |
| 滔康發展有限公司 | 香港 | 港幣2元 | — | 100% | 物業投資 |
| 竹林苑康樂有限公司 | 香港 | 港幣2元 | 100% | — | 住客會所管理 |
| HD Investment Limited | 英屬處女群島 | 港幣1元 | 100% | — | 投資 |
| Jarrow Properties Limited | 英屬處女群島 | 港幣1元 | 100% | — | 投資 |
| Kochi Investments Limited | 英屬處女群島 | 港幣1元 | 100% | — | 資本市場投資 |

41. 主要附屬公司 續

| 公司名稱 | 成立／營業地點 | 發行股本 | 本公司持有 已發行股本之 票面值比例 | | 主要業務 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|----|------|
| | | | 間接 | 直接 | |
| 利舞臺物業有限公司 | 香港 | 港幣10元 | 100% | — | 物業投資 |
| Leighton Property Company Limited | 香港 | 港幣2元 | 100% | — | 物業投資 |
| 敏昇發展有限公司 | 香港 | 港幣2元 | 100% | — | 投資 |
| OHA Property Company Limited | 香港 | 港幣2元 | 100% | — | 物業投資 |
| 達榮置業有限公司 | 香港 | 港幣2元 | 100% | — | 物業投資 |
| Silver Nicety Company Limited | 香港 | 港幣20元 | 100% | — | 物業投資 |
| South Eagle Investments Limited | 英屬處女群島／香港 | 美金1元 | 100% | — | 物業投資 |
| Barrowgate Limited | 香港 | 港幣10,000元 | 65.36% | — | 物業投資 |

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此以上只列出對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司。除附註28及29所披露關於HD Finance (BVI) Limited及Hysan (MTN) Limited發行之浮息票據及定息票據外，以上附屬公司於年末均沒有發行任何債券。

42. 最近頒佈的會計準則所產生的潛在影響

香港會計師公會於2004年頒佈了若干新的或經修訂的香港會計準則(「會計準則」)及香港財務報告準則(「報告準則」)(以下統稱「新報告準則」)，並於2005年1月1日或期後開始的會計期間生效。本集團並未就截至2004年12月31日止年度的財務報告提前採納新報告準則。

本集團已對新報告準則的影響進行評估，而至目前為止認為採納以下的新會計準則可能會對呈報本集團財務資料產生影響：

- 會計準則第40號「投資物業」；
- 會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」；
- 會計準則第39號「金融工具：確認及計算」；及
- 報告準則第3號「業務合併」。

該等準則的重要基本理念乃盡量利用公平價值來計算交易。按準則規定，公平價值調整乃計入收益表或股東權益內。

42. 最近頒佈的會計準則所產生的潛在影響 續

會計準則第40號

會計準則第40號取代香港會計實務準則第13號之「投資物業」，並列明對投資物業的會計處理方法及相關的披露。任何機構可採用以成本模式或公平價值模式入帳，唯在特定情況下，需以公平價值模式入帳。具體的過渡條文在準則內已有規定。

當本集團採納公平價值模式後，所有重估盈餘及虧絀會在收益表內確認。具體的財務影響要視乎報告日的物業市況而定。

會計準則第32號及第39號

該兩項準則規定金融工具的會計處理方法、呈報及披露要求，並將不記載於資產負債表內之項目（包括衍生工具及內含衍生工具）轉入資產負債表內。會計準則第32號要求就金融工具及該機構的財務風險（包括利率風險及信貸風險）作出廣泛披露。會計準則第39號列明對金融工具及對沖會計的確認及計算要求。對沖會計只在準則規定的嚴格標準下方可使用，並需要作出適當披露。

作為本集團的庫務風險管理工作的一環，本集團會採用衍生工具及遠期合約，對利率風險及外匯風險進行對沖。典型的合約有利率掉期合約（將浮息債務轉換為定息債務）及貨幣掉期合約（將以外幣為單位的債務轉換為港幣債務）。所有本集團已訂立的金融工具將以公平價值於資產負債內上予以確認。本集團現時未能量化有關的財務影響，具體的財務影響要視乎報告日的金融市場情況而定。

報告準則第3號

報告準則第3號取代香港會計實務準則第30號之「業務合併」，而且列明對業務合併的規定及會計處理方法。

根據香港會計實務準則第30號，負商譽（即收購者在被收購之可確定資產的公平價值權益超過收購成本的部分）在資產負債表內被確認為「負資產」。該負商譽會視乎情況分析而調撥往收益表內。

報告準則第3號規定收購附屬公司／聯營公司／合營公司所產生的折讓必須即時在收益表內確認。

根據報告準則第3號之過渡安排，資產負債表內未調撥作收入但已確認的負商譽（約港幣49百萬元），於2005年1月1日將不予確認於資產負債表內，而調整至股東權益帳內。因此，由2005年起，負商譽（每年金額約為港幣2百萬元）將不再調撥至收益表。