

賬項附註

1. 主要會計政策

甲) 遵例聲明

本賬項是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(包括所有適用的《會計實務準則》及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本賬項同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

乙) 賬項的編製基準

除投資物業和酒店與會物業按重估值，以及部分證券投資按市值入賬(見下文所載的會計政策)外，本賬項是以歷史成本作為編製基準。

丙) 綜合基準

i. 附屬公司及受控制公司

按照香港《公司條例》的規定，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，或控制其董事會組成的公司。本公司有權直接或間接管轄其財務及經營政策，以透過其活動得益的附屬公司，均視為受本公司控制。

於受控制附屬公司的投資均在綜合賬項中綜合計算。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，或是在嚴格而長期的規限下運作，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列入綜合資產負債表。公平價值變動的確證方法與其他證券投資相同。

集團公司間結存及交易和集團公司間交易所產生的任何未變現溢利，均在編製綜合賬項時悉數抵銷。集團公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於無跡象顯示已出現減值的數額。

在本公司的資產負債表中，於附屬公司的投資均按成本值減去任何減值虧損(參閱附註1(己))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，或是在嚴格而長期的規限下運作，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。公平價值變動的確證方法與其他證券投資相同。

ii. 聯營公司及共同發展公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力的公司，包括參與其財務及經營決策，但不是控制或聯合控制其管理層。

1. 主要會計政策(續)

丙) 綜合基準(續)

ii. 聯營公司及共同發展公司(續)

共同發展公司是指本集團或本公司與其他訂約方根據合約安排經營的公司。有關合約安排規定了本集團或本公司與一名或以上的其他訂約方共同控制該公司的經濟活動。

於聯營公司或共同發展公司的投資是按權益法記入綜合賬項，並且先以成本值入賬，然後就本集團佔該聯營公司或共同發展公司的淨資產在收購後的變動作出調整。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，或是在嚴格而長期的規限下運作，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入賬。公平價值變動的確證方法與其他證券投資相同(參閱附註1(庚))。綜合損益賬反映出本集團所佔聯營公司及共同發展公司於收購後年內的業績，包括按照附註1(丙)(iii)在本年度列支或撥入的正商譽或負商譽的任何攤銷。當本集團所佔聯營公司及共同發展公司之虧損超逾其賬面值時，則該賬面值將減至零及停止確認其虧損，除非本集團有義務承擔此等虧損。

本集團與聯營公司及共同發展公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司及共同發展公司所佔的權益比率抵銷；但假如能證明已轉讓資產的價值出現減值，則這些未變現虧損會即時在綜合損益賬內確認。

iii. 商譽／負商譽

本集團已由二〇〇一年一月一日起採用香港會計師公會頒佈的《會計實務準則》第30號 — 「業務合併」(「第30號準則」)。在採用第30號準則時，本集團也遵照準則所載的過渡性條文的規定。據此，本集團並無重報在二〇〇一年一月一日前收購附屬公司或聯營公司所產生的商譽／負商譽(即投資成本超逾／少於應佔所收購可分資產與負債公平價值的適當份額之數)，而是跟其產生期間的資本儲備對銷或計入資本儲備。

如在二〇〇一年一月一日之後收購，商譽會確認為資產，並按其預計可用年限，以直線法在綜合損益賬內攤銷。倘若負商譽關乎已在收購計劃中確定及可以可靠地計算，但尚未確認的預計未來虧損和支出，便會在未來虧損和支出確認時，在綜合損益賬內確認。任何尚餘的負商譽(但以所收購非貨幣資產的公平價值為限)則按可予折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年限，在綜合損益賬內確認。如負商譽的數額高於所收購非貨幣資產的公平價值，便會立即在綜合損益賬內確認。

賬項附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

丙) 綜合基準 (續)

iii. 商譽／負商譽 (續)

如出售受控制附屬公司、聯營公司或共同發展公司，以往尚未在綜合損益賬內攤銷或以往撥作本集團儲備變動處理的任何應佔購入商譽的數額，均會在計算出售的溢利或虧損時包括在內。

本集團會在每個結算日審閱商譽的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如有減值跡象，便會將減值虧損在綜合損益賬內確認為支出。

丁) 固定資產

i. 投資物業

投資物業為可賺取收入及擬作長期持有的物業。這些物業是根據外聘合資格估值師每年評估的公開市值列入資產負債表內。投資物業價值的變動已計為投資物業重估儲備的變動。倘若此儲備的總額不足以抵銷整個投資物業組合所承受的虧損，不足之數則會計入綜合損益賬內。如整個投資物業組合在其後的重估中出現盈餘，便會計入綜合損益賬內；但以先前已在綜合損益賬扣除的重估虧損為限。於出售投資物業時，以往撥入投資物業重估儲備的重估盈餘或虧損均會在計算出售的溢利或虧損時包括在內。地契剩餘年期為二十年或以下及該契約不大可能續約的投資物業按賬面值減累計折舊及減值虧損準備報值。

ii. 發展中或待發展的物業

發展中或待發展並擬作投資用途的物業均以包括借貸成本在內的成本值或賬面值，於扣除減值虧損準備後報值。這些物業會在獲發入伙紙後重新分類為投資物業。

所有發展成本(包括借貸成本)均予以資本化，直至實際落成日為止。

iii. 酒店與會所物業

酒店與會所物業是根據每年進行專業估值評定的公開市值報值。酒店與會所物業價值的變動已計為其他物業重估儲備的變動。如出現重估虧損，會與先前已就同一項物業撥入儲備的數額抵銷，餘額便會在綜合損益賬扣除。如在其後的重估中出現盈餘，便會計入綜合損益賬；但以先前已就同一項物業在綜合損益賬扣除的重估虧損為限。

1. 主要會計政策(續)

丁) 固定資產(續)

iv. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。成本值包括物料、勞工、合適比例的運作費用及收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途的設備的直接借貸成本。

v. 持作自用的其他物業及固定資產

持作自用的其他物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

vi. 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本集團時，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。

vii. 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賬確認。出售固定資產(投資物業除外)時，任何相關的重估盈餘會由重估儲備轉入盈餘儲備。

戊) 固定資產折舊

i. 投資物業

如投資物業的地契剩餘年期超過二十年，本集團便不會作出折舊準備，因進行估值時已考慮估值當日每幢建築物的個別狀況。就此而言，地契剩餘年期包括本集團有信心預計於地契約滿時將獲續約的年期。如投資物業的地契剩餘年期為二十年或以下及該契約不大可能續約，則物業的賬面金額按地契剩餘年期以直線法計算折舊。

ii. 發展中或待發展的物業

本集團並未對發展中或待發展的物業作出折舊準備。

iii. 酒店與會所物業

本集團並未對在結算日其地契剩餘年期為二十年或以上的酒店與會所物業，或其整體固定機器，作出折舊準備。本集團對這些資產提供持續而良好的保養及維修，因此董事會認為根據這些資產的預計可用年限及剩餘價值，毋須作出重大的折舊準備。就此而言，地契剩餘年期包括本集團有信心預計於地契約滿時將獲續約的年期。如酒店與會所物業的地契剩餘年期為二十年或以下，則物業的賬面金額按地契剩餘年期以直線法計算折舊。

賬項附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

戊) 固定資產折舊 (續)

iv. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備是按照成本值及根據由兩年至二十年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

v. 持作自用的其他物業及固定資產

所有其他持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據四十年的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

其他持作自用的固定資產是按照成本值及根據由三年至二十五年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

己) 資產減值

除按重估金額列賬的物業外，本集團會在每個結算日審閱資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。每當賬面金額高於可收回數額時，便會確認減值虧損。減值虧損在綜合損益賬內確認為支出。

i. 可收回數額

資產的可收回數額以其售價淨額和使用價值兩者中的較高數額為準。

ii. 減值虧損逆轉

就資產(商譽除外)而言，倘若用以釐定可收回數額的估計資料有良好的轉變，便會將減值虧損逆轉。至於商譽的減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成，而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素消失有關，才會將減值虧損逆轉。

所逆轉的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所逆轉的減值虧損在確認逆轉的年度內計入綜合損益賬。

庚) 證券投資

i. 持有至到期證券是以攤銷成本減任何減值準備記入資產負債表。

本集團會在結算日審閱持有至到期證券的賬面金額，以便對信貸風險及預期能否收回賬面金額作出評估。本集團會在預期不能全數收回賬面金額時提撥準備，並在綜合損益賬內確認為支出。這些準備皆就個別證券釐定。

1. 主要會計政策(續)

庚) 證券投資(續)

- ii. 非買賣投資均以公平價值在資產負債表報值。公平價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至出售、贖回或以其他方式處置證券後，或有客觀的證據顯示證券已出現減值時，期間所累積的溢價或虧損將由投資重估儲備轉往綜合損益賬。

當引致減值的情況及事項不再存在，並有令人信服的憑證顯示新的情況及事項會在可見將來持續下去時，因減值而由投資重估儲備轉往綜合損益賬的數額便會撥回。

出售非買賣投資的損益是根據投資的估計出售所得淨額及賬面金額之間的差額釐定，並在出現時於綜合損益賬內確認。出售非買賣投資時，以往撥入投資重估儲備的重估盈餘或虧損亦於年內轉往綜合損益賬。

- iii. 買賣投資均以公平價值在資產負債表報值。公平價值的變動在產生時於綜合損益賬內確認。

辛) 遞延項目

i. 預付非資本性開支

預付非資本性開支是指預付超逾一年的開支。

ii. 備用節目

備用節目包括於電視頻道播放之代製節目及就特許協議採購之節目的播放權，以及用於特許協議之代製節目。

播放權按成本減累計攤銷及減值損失入賬；攤銷則根據特許期或日後估計播放次數計入損益賬中。節目採購後的有關支出在發生時確認為費用。自製節目之成本在發生時撇銷。

用於特許協議之代製節目的成本包括直接及間接製作費用，並以攤銷後成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據每齣節目當年收入與管理層預測該節目能產生的所有收入之比率攤銷。

壬) 存貨

i. 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由董事會根據當時市況而定。

賬項附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

壬) 存貨 (續)

i. 待沽物業 (續)

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合損益賬確認。

ii. 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值是將發展成本、已資本化的借貸成本及其他直接費用，加上已生盈利但扣除預售所得款項後得出之數。可變現淨值是由董事會根據當時市況而定。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合損益賬確認。

預售待沽發展中物業的已收和應收買方款項須與資產負債表內的存貨賬項對銷。待沽發展中物業的預售溢利是按照建築期間每年估計至建成時的溢利總額以比例計算。所採用的比例為在結算日已支出的建築成本佔估計總建築成本的比例，或在結算日已收及應收銷售所得款項佔估計銷售所得款項總額的比例，以兩者中的較低數額為準。

有關待沽發展中物業的借貸成本均予以資本化，直至實際落成日為止。

iii. 零件及物資

零件及物資是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨的所有成本。可變現淨值是以董事會根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

癸) 現金及現金等價項目

現金及現金等價項目為存於銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構的即期存款，及短期而流動性極高的投資，即於購入時三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地換算為已預知金額的投資。為編製綜合現金流量表，現金及現金等價項目也包括須按要求償還及屬於本集團現金管理中一部份的銀行透支。

1. 主要會計政策(續)

甲甲) 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的資產負債表均以結算日的兌換率伸算為港幣。而海外附屬公司的損益賬則以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。伸算海外附屬公司賬項時產生的差額以資本儲備處理，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其他兌換差額均計算在綜合損益賬內。如出售海外附屬公司，便須在計算出售的溢利或虧損時計及該海外附屬公司的相關累積兌換差額。

用作對沖外幣資產及負債的外匯期貨及掉期合約均以結算日的兌換率作出重估。貨幣對沖交易的已變現損益會用作抵銷由外幣資產及負債本身幣值變動所引起的損益。用作對沖外匯及掉期合約的未變現損益會列入所對沖資產及負債的同一分類內。不屬於對沖性質的外匯及掉期合約的損益均計算在綜合損益賬內。

甲乙) 收入確認

- i. 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在綜合損益賬中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- ii. 出售完成物業的收入在買賣協議完成時確認。
- iii. 預售發展中物業的收入在建築期內參考已完成階段而確認(參閱附註1(壬)(ii))。
- iv. 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- v. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- vi. 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

賬項附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

甲乙) 收入確認 (續)

vii. 計劃持有至到期的有期債務證券的利息收入不斷累計確認，並且就購入時的溢價或折讓作出攤銷調整，使自購入日至到期日期間的回報率維持不變。

viii. 遞延收入

來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

甲丙) 借貸成本

除直接用作收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途或銷售的資產的借貸成本予以資本化外，借貸成本均在產生的年度內在綜合損益賬列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

甲丁) 所得稅項

- i. 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。
- ii. 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算的預計應付稅項，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。
- iii. 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。由未來應課稅盈利支持而確認的遞延稅項資產乃由於可扣稅暫時差異的出現，而該等暫時差異預期可在將來轉回。可扣稅暫時差異包括轉回現有的應課稅暫時差異，惟該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損額可轉回或結轉的期間轉回。當釐定現有應課稅暫時差異應否予以確認由未使用的稅項虧損額及稅項抵免而產生的遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損額及稅項抵免可使用的某段期間(一段或多段)內轉回。

1. 主要會計政策(續)

甲丁) 所得稅項(續)

上述的有限的特別情況，包括由不可扣稅的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。

iv. 是期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會相抵銷。本公司或本集團只在有合法權利對是期稅項資產及負債予以抵銷及符合以下附帶條件的情況下，才對是期及遞延稅項資產及負債作出抵銷：

- 就是期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃支付淨額或同時收回資產及償還負債；或
- 有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收利得稅所產生：
 - 同一個應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體：在未來每一個預計實現重大遞延稅項的期間，該實體計劃以淨額形式結算是期稅項資產及負債或兩者同時收回及償還。

甲戊) 連繫人士

就本賬項而言，如果本集團能夠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發揮重大的影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大的影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重大影響下，有關人士即被視為本集團的連繫人士。連繫人士可以是個別人士或其他實體。

甲己) 準備

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就不肯定時間或數額的負債確認準備。

賬項附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

甲己) 準備 (續)

倘若不大可能涉及經濟效益的流出，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將責任披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任，亦會披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。

甲庚) 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。分部的收入、支出、資產及負債均未計須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(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

未分配的項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

甲辛) 僱員福利

i. 本集團設有下列主要的退休計劃

界定供款退休計劃

本集團向此計劃作出的供款均在產生時列支。倘若部分僱員在可全數獲享供款的利益前退出計劃而被沒收供款，則供款額或會減少。此計劃的資產是透過獨立管理的基金持有，且與本集團的資產分開。

強制性公積金

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賬列支。

1. 主要會計政策(續)

甲辛) 僱員福利(續)

界定福利退休計劃

本集團於每一個界定福利退休計劃之負擔淨額，乃估計僱員截至當日之服務年期應賺取將來所得福利之折現值，再扣減福利計劃資產之公平價值而計算。貼現率乃參照與福利計劃負擔年期接近之高質素企業債務證券於結算日之孳息率，以PUC法(「Projected Unit Credit Method」)計算。

當計劃福利得到改善，該項與僱員之過往服務有關的福利增長部份，乃按平均攤銷的方法列為開支，直至僱員有權獲享該項福利為止，於綜合損益賬列支。若僱員已有權獲享該項福利，則立即於綜合損益賬列支。

在計算本集團界定福利計劃之負擔數額時，若累積未確認精算盈餘或虧損超逾界定利益福利負擔折現值與計劃資產公平價值兩者中較高數額的百分之十，該部份須按參予計劃僱員之預計剩餘平均工作年期在綜合損益賬中確認。未超逾該上限之精算盈餘或虧損則不須確認。

若本集團之負擔淨額低於零值而出現資產，可確認之數額不能大於本集團未來可從福利計劃收回之退款或減少之供款之折現值扣除累積未確認之精算虧損淨值及過往服務成本。

ii. 股份補償福利

當本集團根據本公司之行政人員認股獎勵計劃賦予僱員認購權認購本公司股份時，賦予認購權當日並無確認任何僱員福利成本或負擔。於行使認購權時，股東權益增加的數額會與其所得金額相同。

iii. 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。

賬項附註 (續)

2. 分部資料

甲) 業務分部

i. 收入及業績	分部收入		分部業績	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
地產投資	4,645	4,275	3,103	2,901
香港	3,688	3,552	2,793	2,745
中國	227	190	58	51
酒店	730	533	252	105
通訊、媒體及娛樂	3,844	3,578	456	432
收費電視	1,888	1,734	469	444
互聯網及多媒體	481	409	(44)	(85)
有線寬頻(未計入未能分部項目)	2,369	2,143	425	359
電訊	1,286	1,253	26	35
其他	189	182	5	38
物流	3,347	3,221	1,840	1,827
碼頭	2,964	2,868	1,715	1,735
其他物流業務	383	353	125	92
	11,836	11,074	5,399	5,160
地產發展	193	189	—	(17)
投資及其他	175	251	75	163
內部分部收入(附註)	(251)	(261)	—	—
	11,953	11,253	5,474	5,306
未能分部收入及支出			(222)	(256)
營業盈利			5,252	5,050
借貸成本			(239)	(480)
其他扣除淨額				
電訊			(298)	(85)
地產發展			108	(276)
投資及其他			—	254
聯營公司				
地產發展			649	255
碼頭			98	27
投資及其他			1	10
共同發展公司				
碼頭			(2)	—
除稅前盈利			5,569	4,755

地產投資包括為數港幣三十億三千三百萬元的投資物業租金毛額(二〇〇三年：港幣二十八億三千六百萬)。

2. 分部資料(續)

甲) 業務分部(續)

附註：綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
地產投資	80	91
通訊、媒體及娛樂	168	161
物流	2	7
投資及其他	1	2
	251	261

ii. 資產及負債	資產		負債	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
地產投資	72,732	61,104	3,823	2,833
香港	63,457	52,552	1,632	1,654
中國	5,346	4,997	2,066	1,067
酒店	3,929	3,555	125	112
通訊、媒體及娛樂	5,511	5,909	1,174	1,218
收費電視	1,578	1,617	527	539
互聯網及多媒體	804	881	152	182
有線寬頻	2,382	2,498	679	721
電訊	3,047	3,340	453	465
其他	82	71	42	32
物流	6,713	6,002	2,630	1,962
碼頭	6,531	5,813	2,584	1,927
其他物流業務	182	189	46	35
	84,956	73,015	7,627	6,013
地產發展	4,236	4,499	198	183
未能分部	4,417	3,648	16,261	19,317
總資產／負債	93,609	81,162	24,086	25,513

未能分部項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

在地產發展分部中包括由本集團所佔的聯營公司進行的地產發展的港幣十二億三千七百萬元(二〇〇三年：港幣十八億一千五百萬元)。

賬項附註 (續)

2. 分部資料 (續)

甲) 業務分部 (續)

iii. 其他資料	資本性支出		折舊及攤銷	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
地產投資	387	176	143	99
香港	181	131	92	53
中國	164	31	16	15
酒店	42	14	35	31
通訊、媒體及娛樂	834	1,054	994	973
收費電視	308	333	364	384
互聯網及多媒體	183	174	247	244
有線寬頻	491	507	611	628
電訊	309	517	354	338
其他	34	30	29	7
物流	575	446	264	220
碼頭	571	441	249	201
其他物流業務	4	5	15	19
總資本性支出／折舊及攤銷	1,796	1,676	1,401	1,292

除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

乙) 經營地域分部

於本財政年度內，按以上各項計算，本集團的收入及營業業績逾90%乃源自香港，且本集團的資產及負債逾90%乃位於香港。

3. 營業盈利

甲) 營業盈利已扣除下列各項：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
折舊		
— 用作經營租賃的資產	163	85
— 其他資產	1,065	1,032
	1,228	1,117
預付支出及備用節目的攤銷	123	125
攤銷商譽	50	50
總折舊及攤銷	1,401	1,292
員工成本	2,145	1,999
包括：		
界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款	69	68
界定福利退休計劃的負債增加(附註30)	21	36
核數師酬金		
核數服務	9	9
其他服務	1	1
是年出售物業之成本	175	176
出售固定資產之虧損	27	12
及計入：		
租金收入減支出	3,092	2,930
包括：		
或有租金	190	104
利息收入	42	131
上市投資股息收入	53	47
非上市投資股息收入	107	76

乙) 董事酬金

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
袍金	1	1
基本薪金、房屋及其他津貼、及實物福利	29	28
被視為行使股份認購權所得的利潤	—	—
退休金計劃的供款	1	1
非硬性及／或按業績而定的花紅	27	16
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	58	46

賬項附註 (續)

3. 營業盈利 (續)

乙) 董事酬金 (續)

上文所述二〇〇四年的花紅，包括為表揚一名董事於過去三年的服務表現，而付予港幣一千萬元的花紅。

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的酬金(包括任何因公費用的報銷)全皆為董事袍金，按每年每名董事港幣三萬五千元(二〇〇三年：港幣三萬五千元)的比率支付。

茲將截至二〇〇四年十二月三十一日止年度所有於年內曾出任本公司董事的酬金級別列述如下：—

級別(以港幣計算)	2004 人數	2003 人數
不超逾1,000,000元	8	9
2,000,001元至2,500,000元	1	1
2,500,001元至3,000,000元	1	2
3,500,001元至4,000,000元	1	—
4,000,001元至4,500,000元	1	—
5,000,001元至5,500,000元	—	1
5,500,001元至6,000,000元	—	1
6,500,001元至7,000,000元	1	1
8,000,001元至8,500,000元	—	1
9,000,001元至9,500,000元	1	—
11,000,001元至11,500,000元	—	1
12,500,001元至13,000,000元	1	—
15,500,001元至16,000,000元	1	—
	16	17

丙) 最高薪僱員的酬金

在截至二〇〇四年十二月三十一日止年度內，本集團所聘請五位最高薪人士皆為本集團董事，彼等酬金的分析已列於上述附註3(乙)內。

4. 其他收入淨額

其他收入淨額代表出售投資的收入淨額及包括一項從投資重估儲備中撥入的重估盈餘港幣二千二百萬元(二〇〇三年：重估虧絀港幣一千三百萬元)。

5. 借貸成本

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
利息：		
銀行借款及透支	90	233
其他攤還年期在五年內之借款	106	202
其他攤還年期超過五年之借款	9	—
其他借貸成本	59	99
	264	534
減：撥作資產成本*	(25)	(54)
是年借貸成本淨值	239	480

* 借貸成本資本化的年息率為百分之一點二至百分之二點八之間(二〇〇三年：百分之一點七至百分之三點五之間)。

6. 其他扣除淨額

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
撥回／(扣除)發展及作出售用途物業減值之淨額	108	(276)
非買賣投資的減值撥備淨額	—	(58)
廣播及通訊設備的減值	(298)	(85)
被視為因分派有線寬頻股份而得的盈利	—	312
	(190)	(107)

7. 所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利減虧損主要包括所佔出售擎天半島及碧堤半島住宅單位及碼頭營運之盈利。是年所佔盈利主要包括應佔撥回碧堤半島住宅單位以往年度減值為數共港幣四億四千二百萬元，此等撥回乃按於目前已達成的平均售價及現時住宅物業市況而計算。

8. 稅項

甲) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以百分之十七點五(二〇〇三年：百分之十七點五)稅率計算。

乙) 海外稅項乃按照對本集團徵稅之國家之適用稅率計算。

賬項附註 (續)

8. 稅項 (續)

丙) 以往年度香港利得稅項準備出現低估主要乃由於與稅務局就若干利息支出能否扣除的爭議仍未解決所致。

丁) 綜合損益賬內稅項支出之組成如下：—

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
是年稅項		
香港利得稅	702	760
以往年度香港利得稅項準備之低估(附註丙)	122	64
	824	824
海外稅項	1	17
以往年度海外利得稅項準備之高估	(9)	—
	816	841
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	125	(6)
稅率增加對遞延稅項的影響	—	99
	125	93
	941	934
應佔聯營公司之香港利得稅	12	18
	953	952

戊) 實際總稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
除稅前盈利	5,569	4,755
會計盈利以有關稅率計算的稅項	977	829
非扣減支出的稅項影響	108	129
非應課稅收入的稅項影響	(73)	(117)
往年稅項準備的低估淨額	113	64
未予以確認的稅項虧損額	59	114
稅項虧損額抵銷	(231)	(166)
因稅率轉變對遞延稅項結餘的影響	—	99
實際的總稅項支出	953	952

己) 於資產負債表內，並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

9. 股東應佔集團盈利

本年度內股東應佔集團盈利中之港幣十四億八千七百萬元(二〇〇三年：港幣二十四億八千六百萬元)已計入本公司賬項內。

10. 股息

甲) 是年股息

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
已宣佈派發及已付中期股息每股32.75仙(二〇〇三年：每股12仙) 以有線寬頻通訊有限公司股份(「有線寬頻股份」)形式所作的 實物分派，相等於每股20.75仙	802	294
	—	508
中期股息總額	802	802
結算日後擬派發末期股息每股36仙(二〇〇三年：每股28仙)	881	685
	1,683	1,487

於結算日後擬派發末期股息並沒有在結算日確認為負債。

乙) 去年之股息於是年批准及派發

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
去年的末期股息於是年批准及派發每股28仙 (二〇〇三年：每股28仙)	685	685

11. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度之盈利港幣三十七億六千七百萬元(二〇〇三年：港幣三十億四千三百萬元)及年內已發行普通股之加權平均數二十四億四千七百萬股(二〇〇三年：二十四億四千七百萬股普通股)而計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度之盈利港幣三十七億六千七百萬元(二〇〇三年：港幣三十億四千三百萬元)及年內就所有可攤薄盈利的潛在普通股的影響作出調整後的普通股的加權平均數二十四億四千七百萬股(二〇〇三年：二十四億四千七百萬股普通股)而計算。

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，未行使之認購權(見附註25)對是年的每股盈利並無造成攤薄影響。

賬項附註 (續)

12. 固定資產

	集團					
	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待發展 物業 港幣百萬元	酒店及 會所 物業 港幣百萬元	廣播及 通訊 設備 港幣百萬元	其他物業 及固定 資產 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
甲) 成本值或估值						
二〇〇四年一月一日結存	54,580	2,812	3,409	8,784	9,858	79,443
增添	92	313	14	601	348	1,368
出售	(40)	—	—	(304)	(122)	(466)
重新分類	475	(902)	—	(10)	427	(10)
重估盈餘／(虧損)	10,939	(52)	339	—	—	11,226
二〇〇四年十二月 三十一日結存	66,046	2,171	3,762	9,071	10,511	91,561
累積折舊及減值						
二〇〇四年一月一日結存	—	—	—	4,064	4,259	8,323
本年折舊	39	—	12	727	450	1,228
減值	—	—	—	298	—	298
出售時撥回	—	—	—	(296)	(121)	(417)
重新分類	—	—	—	(2)	—	(2)
重估調整	—	—	(12)	—	—	(12)
二〇〇四年十二月 三十一日結存	39	—	—	4,791	4,588	9,418
賬面淨值						
二〇〇四年十二月 三十一日結存	66,007	2,171	3,762	4,280	5,923	82,143
二〇〇三年十二月 三十一日結存	54,580	2,812	3,409	4,720	5,599	71,120

乙) 上列資產之成本或估值分析如下：—

二〇〇四年估值	66,046	—	3,762	—	—	69,808
成本值減撥備	—	2,171	—	9,071	10,511	21,753
	66,046	2,171	3,762	9,071	10,511	91,561

酒店及會所物業如未重估，以成本值扣除累積折舊後之賬面淨值為港幣二億八千萬。

12. 固定資產(續)

	集團					合計 港幣百萬元
	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待發展 物業 港幣百萬元	酒店及 會所 物業 港幣百萬元	廣播及 通訊 設備 港幣百萬元	其他物業 及固定 資產 港幣百萬元	
丙) 業權(成本值或估值)：—						
位於香港						
長期契約	51,122	58	3,740	—	3	54,923
中期契約	8,524	1,287	—	—	5,433	15,244
短期契約	1,775	—	22	—	1	1,798
	61,421	1,345	3,762	—	5,437	71,965
位於海外						
永久年期	20	—	—	—	—	20
長期契約	—	—	—	—	5	5
中期契約	4,605	826	—	—	5	5,436
	66,046	2,171	3,762	—	5,447	77,426

丁) 物業重估

本集團之投資物業、酒店及會所物業由從事專業估值之獨立測計師公司—卓德測計師行有限公司，根據物業收益、租約於續約時其淨收益增長之可能性，對於二〇〇四年十二月三十一日之公平市場價值作出評估。

重估時產生之盈餘或虧絀，在扣除少數股東權益後已計入投資物業重估儲備及其他物業重估儲備。

戊) 固定資產減值

除投資物業及酒店及會所物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個結算日對其他物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。管理層會根據物業的可見未來發展計劃，以物業的使用價值(採用相關的折現率)或售價淨額(參考市場價格)為基準，估計物業的可收回數額來進行評估。於二〇〇四年十二月三十一日進行該項評估後，集團撥備了港幣五千二百萬元(二〇〇三年：港幣五億二千三百萬元)，其中港幣三千九百萬元(二〇〇三年：港幣二億零八百萬元)在綜合損益賬內確認。

己) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣六百七十一億元(二〇〇三年：港幣五百五十七億二千七百萬元)。

庚) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為二年至六年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均可重新協議。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額用不同的百分率計算的或有租金。

賬項附註 (續)

12. 固定資產 (續)

辛) 本集團在未來根據不可撤銷的經營租賃而應收的最低租約收入總額如下：—

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
於一年內	3,066	2,878
於一年後但五年內	3,433	2,994
於五年後	107	135
	6,606	6,007

13. 附屬公司

	公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非上市股份成本值減準備	6,670	6,458
應收附屬公司款項	31,621	31,236
	38,291	37,694
應付附屬公司款項	(24,462)	(24,038)
	13,829	13,656

於二〇〇四年十二月三十一日各主要附屬公司之有關資料已詳列於第115頁至117頁。

應收及應付附屬公司款項為無抵押和不附帶利息，由於不須於未來十二個月內收回／付還，故分類為非流動項目。

14. 商譽

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
成本值		
一月一日及十二月三十一結存	441	441
累積攤銷		
一月一日結存	(94)	(44)
本年攤銷	(50)	(50)
十二月三十一日結存	(144)	(94)
賬面值		
十二月三十一日結存	297	347

15. 長期存款

本集團於一金融機構以優於市場利率存放於二〇〇六年到期的存款。該等存款則與本集團或其他機構所發行的投資評級債券設有信用連繫。

16. 聯營公司

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
應佔有形資產／(負債)淨值	27	(583)
應收聯營公司款項	1,621	2,720
應付聯營公司款項	(65)	(62)
	1,583	2,075

於二〇〇四年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第117頁。

由於應收及應付聯營公司款項不須於未來十二個月內收回／付還，故分類為非流動項目。

在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司用作擎天半島及碧堤半島物業發展項目的貸款合共港幣十四億九千四百萬元(二〇〇三年：港幣二十五億八千八百萬元)，其中港幣七千四百萬元(二〇〇三年：港幣七億三千三百萬元)為附帶利息貸款及港幣十四億二千萬元(二〇〇三年：港幣十八億五千五百萬元)為非附帶利息貸款。貸款年利率乃由聯營公司股東根據市場利率而定。是年內，息率為百分之零點六至百分之一點三之間(二〇〇三年：百分之零點八至百分之二點五之間)。該等貸款為無抵押，可隨時於各股東同意及要求時立即償還。

17. 共同發展公司

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
應佔資產淨值	294	—
商譽	54	—
	348	—

有關本集團所共同發展公司之資料已詳列於下：—

共同發展公司	註冊地方	註冊及實收資本	集團所佔股權之 百份率	主要業務
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	人民幣450,800,000	28	營運貨櫃碼頭

賬項附註 (續)

17. 共同發展公司 (續)

太倉國際集裝箱碼頭有限公司(「太倉國際集裝箱」)，乃得到江蘇人民政府審批而成立的為期50年(至二〇四八年)的中外共同發展公司，本集團持有55.3%權益之附屬公司現代貨箱碼頭有限公司佔其51%的股權。

雖然現代貨箱碼頭有限公司貢獻該中外共同發展公司51%已註冊股本，惟就成立太倉國際集裝箱的合營協議列明其所有重大財務及經營政策均需經所有董事審批。由於本集團或合營夥伴並無權控制其董事會及其經濟活動，本集團的賬項就太倉國際集裝箱的投資記入為共同發展公司。

18. 長期投資

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非買賣投資		
權益證券		
香港上市	695	761
海外上市	868	548
	1,563	1,309
非上市	91	83
	1,654	1,392
上市證券市值	1,563	1,309

19. 遞延賬項

遞延賬項為一年後到期之應收賬。

20. 遞延項目

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
預付非資本性開支	244	275
界定福利計劃資產(附註30)	31	15
備用節目	127	142
	402	432

21. 存貨

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
待沽發展中物業減已收或應收之預售物業樓價	2,238	2,075
待沽物業	677	514
零件及物資	110	106
	3,025	2,695

甲) 預期待沽發展中物業需在一年後才可完成工程及變現。

乙) 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。於二〇〇四年十二月三十一日以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣十二億八千八百萬元(二〇〇三年：港幣八億三千一百萬元)。

丙) 於二〇〇四年，將以往年度在損益賬內扣除的待沽發展中物業及待沽物業撥備撥回數額為港幣一億六千六百萬(二〇〇三年：無)，以反映若干物業的可變現淨值的上升。

22. 應收貿易及其他賬項

於二〇〇四年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及其賬齡的分析如下：

	集團		公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
零至三十日	159	355	—	—
三十一日至六十日	328	154	—	—
六十一日至九十日	124	60	—	—
九十日以上	32	64	—	—
	643	633	—	—

本集團有一既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。預售物業之應收樓價則於實際落成當日收取。

賬項附註 (續)

23. 應付貿易及其他賬項

於二〇〇四年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡的分析如下：—

	集團		公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
零至三十日	229	284	—	—
三十一日至六十日	132	66	—	—
六十一日至九十日	93	54	—	—
九十日以上	193	198	—	—
	647	602	—	—

24. 短期貸款及透支

	集團		公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
港元定息票據	300	800	—	—
美元定息票據	—	1,468	—	—
中期票據計劃	—	180	—	—
無抵押銀行借款及透支	2,936	3,881	190	—
	3,236	6,329	190	—

25. 股本

	2004		2003	
	股數(百萬)	港幣百萬元	股數(百萬)	港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	3,600	3,600	3,600	3,600
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元	2,447	2,447	2,447	2,447

行政人員認股獎勵計劃

於二〇〇四年十二月三十一日，根據本公司之行政人員認股獎勵計劃，有多名行政人員獲發給每股認購價港幣二十五元(二〇〇三年：港幣二十五元)之可認購本公司普通股之認股權，未被行使之認股權為數四十萬股新股(二〇〇三年：四十萬股新股)。此等認股權可在二〇〇六年七月三十一日前行使。

年內無認股權被行使或失效(二〇〇三年：以每股認購價港幣十九元至二十五元之間行使的二百一十五萬一千股每股面值港幣一元之普通股股份之認股權已失效)(附註31)。

26. 儲備

	股份 溢價 港幣百萬元	資本贖 回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資重 估儲備 港幣百萬元	其他資 本儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
甲) 集團							
i. 公司及附屬公司							
二〇〇三年							
一月一日結存	7,742	7	30,009	(229)	(482)	9,205	46,252
重估盈餘							
— 投資物業	—	—	2,133	—	—	—	2,133
— 其他物業	—	—	—	—	68	—	68
— 非買賣投資	—	—	—	412	—	—	412
因出售非買賣投資							
而轉撥至損益賬中	—	—	—	13	—	—	13
因非買賣投資減值而							
轉撥至損益賬中	—	—	—	33	—	—	33
重估若干投資物業							
的遞延稅項	—	—	(33)	—	—	—	(33)
發展中或待發展的							
物業減值	—	—	—	—	(315)	—	(315)
是年盈利	—	—	—	—	—	2,769	2,769
已批准之去年股息							
(附註10乙)	—	—	—	—	—	(685)	(685)
是年宣佈派發之股息							
(附註10甲)	—	—	—	—	—	(802)	(802)
其他	—	—	—	—	43	(18)	25
二〇〇三年十二月							
三十一日結存	7,742	7	32,109	229	(686)	10,469	49,870

賬項附註 (續)

26. 儲備 (續)

	股份 溢價 港幣百萬元	資本贖 回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資重 估儲備 港幣百萬元	其他資 本儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
甲) 集團 (續)							
i. 公司及附屬公司 (續)							
二〇〇三年十二月 三十一日 及二〇〇四年 一月一日結存	7,742	7	32,109	229	(686)	10,469	49,870
重估盈餘							
— 投資物業	—	—	10,900	—	—	—	10,900
— 其他物業	—	—	—	—	283	—	283
— 非買賣投資	—	—	—	232	—	—	232
因出售非買賣投資而 轉撥至損益賬中	—	—	—	(22)	—	—	(22)
重估若干投資物業 的遞延稅項	—	—	(139)	—	—	—	(139)
是年盈利	—	—	—	—	—	3,033	3,033
已批准之去年股息 (附註10乙)	—	—	—	—	—	(685)	(685)
是年宣佈派發之股息 (附註10甲)	—	—	—	—	—	(802)	(802)
其他	—	—	—	—	45	(40)	5
二〇〇四年十二月 三十一日結存	7,742	7	42,870	439	(358)	11,975	62,675

(附註)

附註：在其他資本儲備中包括港幣二十五億五千萬元之其他物業重估儲備(二〇〇三年：港幣二十二億六千七百萬元)。

26. 儲備(續)

	股份 溢價 港幣百萬元	資本贖 回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資重 估儲備 港幣百萬元	其他資 本儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
甲) 集團(續)							
ii. 聯營公司及							
共同發展公司							
二〇〇三年一月一日							
結存	—	—	—	(1)	—	(964)	(965)
因出售非買賣投資而							
轉撥至損益賬中	—	—	—	1	—	—	1
重估盈餘							
— 非買賣投資	—	—	—	1	—	—	1
是年盈利	—	—	—	—	—	274	274
<hr/>							
二〇〇三年十二月 三十一日及 二〇〇四年 一月一日結存	—	—	—	1	—	(690)	(689)
重估盈餘							
— 非買賣投資	—	—	—	1	—	—	1
是年盈利	—	—	—	—	—	734	734
<hr/>							
二〇〇四年十二月 三十一日結存	—	—	—	2	—	44	46
<hr/>							
儲備總額							
二〇〇四年十二月 三十一日結存	7,742	7	42,870	441	(358)	12,019	62,721
<hr/>							
二〇〇三年十二月 三十一日結存	7,742	7	32,109	230	(686)	9,779	49,181

賬項附註 (續)

26. 儲備 (續)

	股份溢價 港幣百萬元	資本贖 回儲備 港幣百萬元	其他資 本儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
乙) 公司					
二〇〇三年一月一日結存	7,742	7	306	2,502	10,557
是年盈利	—	—	—	2,486	2,486
已批准之去年股息(附註10乙)	—	—	—	(685)	(685)
是年宣佈派發之股息(附註10甲)	—	—	—	(802)	(802)
二〇〇三年十二月三十一日 及二〇〇四年一月一日結存	7,742	7	306	3,501	11,556
是年盈利	—	—	—	1,487	1,487
已批准之去年股息(附註10乙)	—	—	—	(685)	(685)
是年宣佈派發之股息(附註10甲)	—	—	—	(802)	(802)
二〇〇四年十二月三十一日結存	7,742	7	306	3,501	11,556

於二〇〇四年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣三十五億零一百萬元(二〇〇三年：港幣三十五億零一百萬元)。

股份溢價賬及資本贖回儲備的用途分別受香港《公司條例》第48B條及第49條所管轄。已經設立的重估儲備將會根據就重估投資物業、酒店及會所物業和非買賣證券所採用的會計政策處理這些儲備。

於結算日後董事會建議派發末期股息每股36仙(二〇〇三年：每股28仙)，派息總額港幣八億八千一百萬元(二〇〇三年：港幣六億八千五百萬元)。該項股息於結算日並不確認為負債。

27. 長期借款

	集團		公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)				
二〇〇四年到期之港元定息票據	—	800	—	—
二〇〇五年到期之港元定息票據	300	300	—	—
二〇〇四年到期之美元定息票據	—	1,468	—	—
二〇〇七年到期之美元定息票據	2,412	2,412	—	—
	2,712	4,980	—	—
中期票據計劃(無抵押)				
二〇〇四年到期之港元定息票據	—	180	—	—
二〇〇六年到期之港元定息票據	600	600	—	—
二〇〇六年到期之港元浮息票據	340	—	—	—
二〇〇八年到期之港元浮息票據	100	100	—	—
二〇〇九年到期之港元浮息票據	100	—	—	—
二〇一〇年到期之港元浮息票據	200	—	—	—
	1,340	880	—	—
銀行借款(有抵押)				
攤還年期在一至二年	—	377	—	—
攤還年期在二至五年	34	37	—	—
	34	414	—	—
銀行借款(無抵押)				
攤還年期少於一年	2,936	3,881	190	—
攤還年期在一至二年	1,327	1,000	—	—
攤還年期在二至五年	6,362	7,519	—	—
攤還年期在五年後	1,731	—	—	—
	12,356	12,400	190	—
借款總額	16,442	18,674	190	—
減：攤還年期少於一年(附註24)	(3,236)	(6,329)	(190)	—
長期借款總額	13,206	12,345	—	—

賬項附註 (續)

27. 長期借款 (續)

甲) 於二〇〇四年十二月三十一日，本集團之負債淨額，即借款總額減去存款及現金，詳列如下：—

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
有抵押	34	414
銀行借款	34	414
無抵押	16,408	18,260
債券及票據	2,712	4,980
中期票據計劃	1,340	880
銀行借款	12,356	12,400
借款總額	16,442	18,674
長期存款	(156)	(156)
存款及現金	(2,209)	(1,512)
	14,077	17,006

乙) 由於本集團的借貸主要以港元和美元為本位，而全部以美元為本位的借貸皆已有效地透過遠期外匯合約方式交換成以港元為本位的借貸，故此集團並無任何重大的外幣匯價波動風險。

丙) 逾90%債券及票據所附帶之利息皆以浮息或已轉換為浮息計算。利息皆依據香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息而定。

丁) 本集團的借貸總額包括由一間非全資附屬公司(現代貨箱碼頭有限公司)的銀行借款港幣十五億九千七百萬元(二〇〇三年：港幣十三億元)。該等借款對本公司及其他附屬公司並無追索權。

28. 遞延稅項

甲) 於綜合資產負債表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：—

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
遞延稅項負債	2,019	1,748
遞延稅項資產	(118)	(112)
遞延稅項負債淨額	1,901	1,636

28. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產和負債的組成及其於年內之變動如下：—

	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	物業 重估 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	稅務 虧損的 未來利益 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二〇〇三年一月一日結存	1,728	327	(109)	(440)	1,506
於綜合損益賬扣除／(撥回)	(12)	—	121	(115)	(6)
於儲備及少數股東權益扣除	—	37	—	—	37
稅率轉變的影響於					
綜合損益賬扣除	150	—	(10)	(41)	99
二〇〇三年十二月三十一日及 二〇〇四年一月一日結存	1,866	364	2	(596)	1,636
於綜合損益賬扣除／(撥回)	114	—	(2)	13	125
於儲備及少數股東權益扣除	—	140	—	—	140
二〇〇四年十二月三十一日結存	1,980	504	—	(583)	1,901

乙) 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：—

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
(可扣除)／應課稅的暫時差異	(2)	1
稅務虧損的未來利益	(1,457)	(1,512)
未確認之遞延稅項資產淨額	(1,459)	(1,511)

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港的營運稅務虧損不會有期限。源自中國營運的稅務虧損則於有關會計年度的五年後期滿。

賬項附註 (續)

29. 其他遞延借款

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
會所債券(不附帶利息)		
攤還年期在五年後	222	224
遞延收入	25	22
其他準備	10	14
	257	260

30. 界定福利退休計劃

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
界定福利退休計劃資產	31	15

本集團作出供款的六個界定福利退休計劃乃於員工退休時給予退休福利。該等退休計劃所涉資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃則由僱主根據精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等退休計劃最近於二〇〇四年十二月三十一日由獨立精算師 HSBC Life (International) Limited 及華信惠悅顧問有限公司或本集團內部，以「Projected unit credit method」作出估值。主要計劃之資金比率分別為104%及123%。

甲) 確認於綜合資產負債表之數額如下：—

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
有設置基金之福利負擔折現值	(719)	(664)
計劃基金之資產公平價值	805	709
未確認之精算收益淨值	(70)	(52)
未確認之過渡期負債	15	22
	31	15

乙) 於綜合資產負債表內確認之資產淨值變動如下：—

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
於一月一日	15	14
供款	37	37
於綜合損益賬內確認之支出	(21)	(36)
於十二月三十一日	31	15

30. 界定福利退休計劃(續)

丙) 於綜合損益賬內確認之支出如下：—

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
是期服務成本	31	34
利息成本	31	34
預期投資回報	(48)	(40)
確認過渡期淨負債	7	8
	21	36

於以下綜合損益賬內的项目確認之支出：—

直接成本及營業費用	20	34
行政及公司費用	1	2
	21	36
實際投資收益	(91)	(126)

丁) 於二〇〇四年十二月三十一日之主要精算假設(以範圍列示)如下：—

	2004	2003
於十二月三十一日貼現率	4.0% — 5.0%	5.0% — 5.5%
預期投資回報率	5.0% — 8.0%	5.0% — 7.0%
未來薪金遞增率 — 2004年	不適用	2.0% — 3.5%
— 2005年	2.0% — 5.0%	2.0% — 3.5%
— 2006年	2.0% — 3.0%	3.5% — 4.0%
— 以後	2.0% — 4.0%	3.5% — 4.0%

31. 股份補償福利

本公司於一九九八年六月三十日設立一股份認購權計劃，來代替於一九八八年九月二十九日的股份認購權計劃。該計劃授權本公司董事可根據他們的意願邀請本公司及／或其任何附屬公司僱員(包括董事)接受認購權認購本公司股份(「公司股份」)。認購權行使價必須最低限度為下列所述較高者：(1)賦予認購權當日在聯交所每日行情表所列的公司股份的收市價；及(2)賦予認購權前五個交易日在聯交所每日行情表所列的公司股份的平均收市價。認購權可行使的有效期間由董事於賦予認購權之前決定，惟所賦予認購權須於由賦予當日起計最少持有一年或最多不超過十年內行使。

賬項附註 (續)

31. 股份補償福利 (續)

甲) 認股權之變動

	2004 股數	2003 股數
於一月一日	400,000	2,551,000
已失效	—	(2,151,000)
於十二月三十一日	400,000	400,000
於十二月三十一日符合授出條件之認購權	—	—

乙) 於二〇〇四年及二〇〇三年十二月三十一日止兩年度內，本集團並無根據本公司的行政人員認股獎勵計劃賦予認購權認購本公司的普通股股份。

丙) 於結算日之認股權細則

行使期間	行使價	2004 股數	2003 股數
2005年8月1日至2006年7月31日	港幣二十五元	400,000	400,000

於二〇〇四年及二〇〇三年十二月三十一日止兩年度內，本集團的行政人員認股獎勵計劃內的普通股認購權並沒有被行使。

32. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團及本公司並無參與任何與連繫人士的重大交易。

甲) 如附註16所披露，本集團向參與擎天半島及碧堤半島發展項目的若干聯營公司貸款共港幣十四億九千四百萬元(二〇〇三年：港幣二十五億八千八百萬元)。該等貸款被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年及一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。是年本集團從該等借款所獲取的利息淨額佔該等賬項的比重不大。

乙) 如附註33(乙)所披露，本公司及其附屬公司，連同本公司之主要股東及其兩間附屬公司，已共同及個別就一聯營公司的附屬公司按照發展擎天半島項目所訂立的協議內的條款的執行及履約而作出擔保。

根據上市規則，由本公司作出上述之擔保構成關連交易，惟本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

丙) 在截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲被授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司)所得的租金收入為港幣一億三千五百萬元(二〇〇三年：港幣一億零五百萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。

33. 或然負債

於二〇〇四年十二月三十一日：—

甲) 本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣二百三十一億二千八百萬元(二〇〇三年：港幣二百八十五億六千二百萬元)。

乙) 本公司及其附屬公司與本公司之主要股東及其兩間附屬公司，共同及個別就一聯營公司的附屬公司按照所簽訂的擎天半島物業發展計劃合約條款下的執行及履約作出保證。

丙) 外匯期貨合約共港幣四十二億三千八百萬元(二〇〇三年：港幣五十六億一千六百萬元)將於二〇〇五年到期。

34. 承擔

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
甲) 資本承擔		
預計之資本性支出		
已授權及簽約者	1,931	1,099
已授權但未簽約者	1,494	1,419
	3,425	2,518
乙) 其他承擔		
主要有關在中國發展中的待沽物業之預計支出		
已授權及簽約者	332	62
已授權但未簽約者	1,497	2,393
	1,829	2,455

35. 結算日後事項

董事已於年結日後建議派發末期股息。詳情已於附註10內披露。

賬項附註 (續)

36. 未來會計政策變動

為能與《國際財務報告準則》完全匯合，香港會計師公會已發出多項最新及經修訂的《香港財務報告準則》及《香港會計準則》(統稱「新財報準則」)，該等新財報準則適用於二〇〇五年一月一日當日或之後開始的會計期間。

本集團未有就其截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的賬項提早採納該等新財報準則。

本集團已對該等新財報準則所帶來的影響進行初步評估。本集團目前認為《香港會計準則》(「會計準則」)第40號「投資物業」、《會計準則》詮釋第23號「酒店物業的適用政策」及《會計準則》詮釋第21號「所得稅項 — 已重估非折舊性資產的收回」的採納將對其綜合賬項構成重大影響。茲將有關影響臚列如下：

- 甲) 目前，本集團根據《會計實務準則》第17號「物業、廠房及設備」記錄其酒店物業的重估值。由於本集團對酒店物業持續進行維修，以酒店物業的預計可用年限及剩餘價值計算，其折舊支出為數不多。因此，本集團並無作出任何折舊準備。就二〇〇五年一月一日開始的財政年度而言，本集團將追溯採納《會計準則》詮釋第23號的規定。本集團的酒店物業將以成本值減累計折舊及減值虧損(如有)報值。如於二〇〇四年十二月三十一日採納這新會計準則，由於計入其他資本儲備的酒店物業重估儲備逆轉，本集團於二〇〇四年十二月三十一日的資產淨值將會減少約港幣二十九億元或每股港幣1.17元。據初步評估顯示，本集團採納此新會計準則後，其酒店物業在二〇〇五年的每年折舊支出將不多於港幣三千萬元。
- 乙) 目前，本集團為投資物業每年按結算日的公開市值而進行重估所產生的盈餘或虧絀會計入投資物業重估儲備內。在採納新的《會計準則》第40號後，本集團的投資物業將繼續以公開市值列報。然而，所有重估所產生的盈餘或虧絀則將於綜合損益賬內申報。新的《會計準則》第40號及《會計準則》詮釋第21號「所得稅項 — 已重估非折舊性資產的收回」規定所有重估所產生的盈餘或虧絀均需以適用利得稅率作出遞延稅項的準備。如於二〇〇四年十二月三十一日採納這等經修訂的會計準則，股東應佔集團盈利將會增加港幣八十九億元，此乃投資物業重估儲備內的重估盈餘淨額港幣一百零九億元扣減遞延稅項港幣二十億元的所得數額。此外，本集團的累積物業儲備盈餘均需作出遞延稅項的準備，因此本集團於二〇〇四年十二月三十一日的淨資產將會減少約港幣七十四億元。

本集團正繼續評估該等新財報準則所帶來的影響，或會由於作出有關的評估而辨識出其他重大的改變。

37. 賬項通過

賬項於二〇〇五年三月十五日經董事會通過及授權頒佈。