

截至二零零五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 近期頒佈之會計準則之採納／潛在影響

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則及詮釋（於本文統稱「新香港財務報告準則」）。除下列兩項外，新香港財務報告準則自二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第三號企業合併適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之企業合併及香港詮釋第一號適合基建設施之會計政策自二零零四年十月一日開始生效。

本集團對於香港財務報告準則第三號及香港詮釋第一號主要影響總結如下：

香港財務報告準則第三號企業合併

本集團已採納香港財務報告準則第三號於協議日期為二零零五年一月一日或以後之企業合併。本集團已應用香港財務報告準則第三號在二零零五年一月購入兆堅建業有限公司之剩餘權益及本年度內購入若干聯營公司之部份權益之交易。採納香港財務報告準則第三號後，本年度並無因以上交易產生商譽於綜合收益表內攤銷。

根據香港財務報告準則第三號之過渡條例，本集團將由二零零五年一月一日或以後首個財政年度（即二零零五年七月一日）開始應用已修定之商譽會計政策。所以本年度及以往年度之金額並無重大影響。

香港詮釋第一號適合基建設施之會計政策

於本年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈之香港詮釋第一號適合基建設施之會計政策。

採納香港詮釋第一號之影響主要與基建設施攤銷或折舊方法有關，尤其是通行費公路。於過往年度，本集團是按償債基金法計算高速公路經營權之攤銷及橋樑之折舊。

採納香港詮釋第一號，本集團是按直線法計算高速公路經營權之攤銷及橋樑之折舊。基於香港詮釋第一號解釋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。比較的數字已重列（財務影響載於附註三）。

於本年度，本集團已提早採納香港會計準則第四十號投資物業及香港會計準則詮釋第二十一號所得稅—已重估不可折舊資產的收回。

香港會計準則第四十號投資物業

於過往年度，投資物業乃於結算日根據獨立專業評估之公開市值入賬。重估投資物業而產生之任何價值增減乃計入物業重估儲備或自該儲備中扣除，除非該儲備之結餘不足以彌補重估價值減少，在此情況下，超出物業重估儲備結餘之重估價值減少則計入收益表內。當減少於收益表中扣除，及後產生重估增值，則該等增值將按已從收益表中扣除之數額為限計入收益表中。在出售投資物業時，該物業應佔之物業重估儲備結餘將撥入收益表內。投資物業契約之尚餘期限若不少於20年，則不予折舊。

香港會計準則第四十號提倡成本模式及公平價值模式去測量投資物業。在公平價值模式下，香港會計準則第四十號要求本期間公平價值產生之改變，須直接在收益表確認。本集團在投資物業上已追溯地選用公平價值模式及應用香港會計準則第四十號。比較的數字已重列（財務影響載於附註三）。

截至二零零五年六月三十日止年度

二 近期頒佈之會計準則之採納／潛在影響 (續)

香港會計準則詮釋第二十一號所得稅－已重估不可折舊資產的收回

於過往年度，根據以往的詮釋，重估投資物業而產生的遞延稅項乃根據有關物業透過出售以收回賬面值的稅務影響作出評估。

在本年度，本集團已採納香港會計準則詮釋第二十一號，由於此項詮釋刪除投資物業透過出售以收回賬面值的假定，因此投資物業的遞延稅項現根據本集團預期於每一結算日收回有關物業賬面值的方式的稅務影響作出評估。香港會計準則詮釋第二十一號缺乏任何具體過渡條文，所以本集團追溯應用此項會計政策的轉變。比較的數字已重列(財務影響載於附註三)。

本集團已開始估計其他新香港財務報告準則之潛在影響，目前已確定採納香港會計準則第十六號物業、廠房及設備，香港會計準則第十七號租賃，香港會計準則第二十八號聯營公司之投資及有關詮釋可能導致日後編製及呈報會計年度業績有所影響。

酒店物業

於過往年度，本集團自行營運的酒店物業是以重估價值入賬，並不作出折舊。香港詮釋第二號適合酒店物業之會計政策要求業主持作營運的酒店大樓、整體機械及設備將根據香港會計準則第十六號入賬。酒店所在之相關租賃土地則按成本列賬，並於租期內攤銷。

業主自用的土地租賃權益

土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為營運租賃下之預付款額，以成本入賬並按租賃期作攤銷。若未能可靠地分配為土地或樓宇部份，土地的租賃權益繼續分類為物業、廠房及設備入賬。

聯營公司之投資

倘聯營公司編製財務報告表之報告日不同於本集團之報告日，則該等報告日相差不得超逾三個月。兩個日期之間發生之重大交易之影響須於編製本集團財務報告表時就權益會計作出調整。

證券投資

於過往年度，本集團根據會計實務準則第二十四號之基準處理方式將其債務及股本證券分類及計算。根據會計實務準則第二十四號，債務或股本證券投資乃列作「投資證券」、「其他投資」或「持有至到期證券」，以適合者為準。「投資證券」乃按成本減減值虧損(如有)計算，「其他投資」乃按公平值計算，而未變現收益或虧損則計入損益。「持有至到期證券」乃按攤銷成本減減值虧損(如有)計算。由二零零五年七月一日起，本集團將按香港會計準則第三十九號將債務證券及股本證券分類及計量。根據該準則，財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期財務資產」。該分類乃根據資產購入時之性質。「於損益賬按公平值處理的財務資產」及「可出售財務資產」以公平值列賬，公平值的變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收款項」及「持有至到期財務資產」採用實際利率法按攤銷成本持有。

財務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債

由二零零五年七月一日起，本集團將就債務證券及股本證券以外的財務資產及財務負債(以往不屬於會計實務準則第二十四號範圍)按照香港會計準則第三十九號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第三十九號將財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公平值處理的財務負債」或「於損益賬按公平值處理的財務負債以外之其他財務負債(其他財務負債)」。「其他財務負債」以實際利率法按攤銷成本持有。

本集團已評估其他新香港財務報告準則之潛在影響，但目前仍未能釐訂此等新香港財務報告準則對本集團經營業績及財務狀況之影響。此等新香港財務報告準則可能影響本集團日後編製及呈報業績及財務狀況。

截至二零零五年六月三十日止年度

三 總結改變會計政策之影響

本年度及上年度就附註二描述改變會計政策影響之結果如下：

	二零零五年				二零零四年			
	香港會計準則第40號 港幣千元	香港會計準則詮釋第21號 港幣千元	香港詮釋第一號 港幣千元	合計 港幣千元	香港會計準則第40號 港幣千元	香港會計準則詮釋第21號 港幣千元	香港詮釋第一號 港幣千元	合計 港幣千元
增加折舊及攤銷	—	—	(19,371)	(19,371)	—	—	(21,289)	(21,289)
減少物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	53,178	53,178
增加投資物業之公平價值收益	890,345	—	—	890,345	160,933	—	—	160,933
增加應佔聯營公司業績	635,246	—	—	635,246	195,412	—	—	195,412
增加應佔聯營公司稅項	—	(111,682)	—	(111,682)	—	(33,010)	—	(33,010)
(增加)減少遞延稅項	—	(117,713)	2,887	(114,826)	—	(22,706)	3,397	(19,309)
減少(增加)少數股東權益	—	—	8,604	8,604	—	108	(30,827)	(30,719)
	<u>1,525,591</u>	<u>(229,395)</u>	<u>(7,880)</u>	<u>1,288,316</u>	<u>356,345</u>	<u>(55,608)</u>	<u>4,459</u>	<u>305,196</u>

於二零零四及二零零三年七月一日採納新香港財務報告準則之累積影響概述如下：

	於二零零四年七月一日				於二零零三年七月一日			
	香港會計準則第40號 港幣千元	香港會計準則詮釋第21號 港幣千元	香港詮釋第一號 港幣千元	合計 港幣千元	香港會計準則第40號 港幣千元	香港會計準則詮釋第21號 港幣千元	香港詮釋第一號 港幣千元	合計 港幣千元
減少物業、廠房及設備	—	—	(100,846)	(100,846)	—	—	(132,735)	(132,735)
減少聯營公司的權益	—	(362,200)	—	(362,200)	—	(329,190)	—	(329,190)
減少少數股東權益	—	8,194	38,025	46,219	—	8,086	68,852	76,938
增加遞延稅項負債	—	(399,002)	23,083	(375,919)	—	(376,296)	19,686	(356,610)
	<u>—</u>	<u>(753,008)</u>	<u>(39,738)</u>	<u>(792,746)</u>	<u>—</u>	<u>(697,400)</u>	<u>(44,197)</u>	<u>(741,597)</u>

於二零零三年七月一日對本集團權益因採納新香港財務報告準則之財務上影響概述如下：

	原先列報 港幣千元	香港會計準則第40號 港幣千元	香港會計準則詮釋第21號 港幣千元	香港詮釋第一號 港幣千元	重新列報 港幣千元
物業重估儲備	1,815,358	(535,371)	—	—	1,279,987
溢利保留	<u>10,389,213</u>	<u>535,371</u>	<u>(697,400)</u>	<u>(44,197)</u>	<u>10,182,987</u>

截至二零零五年六月三十日止年度

四 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。

於二零零一年七月一日後及協議日期為二零零四年十二月三十一日前，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無形資產內。

於二零零五年一月一日或之後簽訂的協議而產生自收購之商譽（乃指其收購價超逾在收購日集團所佔可辨認資產，負債及或然負債之公平淨值差額）最初按成本值確認為資產，隨後按成本值扣除減值虧損列賬。為進行減值評估，商譽會被分配到本集團因收購而產生協同效益之現金產生單元。被分配商譽之現金產生單元需於每一年度內進行評估，或如有跡像顯示減值則更頻密地進行測試。如現金產生單元之可收回金額低於其賬面值，減值虧損會首先被分配以減少該單元獲分配之任何商譽之賬面值。其後之減值虧損將根據該單元每項資產之賬面值按比例分配到該單元之其他資產。就商譽所確認之減值虧損不會於隨後期間回撥。

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未攤銷或已攤銷商譽將計入出售附屬公司或聯營公司之溢利或虧損內。

(C) 收購者所佔被收購者可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值超逾成本值的差額（過往稱為負商譽）

香港財務報告準則第三號要求收購者所佔被收購者可辨認資產，負債及或然負債之公平淨值（經重新評估後）超逾成本值的差額，即時確認在損益賬內。香港財務報告準則第三號禁止負商譽確認在資產負債表內。

於二零零一年七月一日後及協議日期為二零零四年十二月三十一日前，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。

於二零零四年十二月三十一日前，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指定之減值虧損。

截至二零零五年六月三十日止年度

四 重要會計決策 (續)**(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。

(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，乃按成本值減累計折舊、攤銷及減值虧損入賬。

除酒店物業及施工中之物業外，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	按四十年或其租約年期之較低者分攤
高速公路之經營權及橋樑	以營運年期分攤
其他	10%至50%

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利或虧損，均按其資產滾存價值及售出值之差額，確認在收益表內。

(N) 減值

於每一個結算日，本集團審閱除投資物業外的資產之所載帳面值，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為支出。

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。減值虧損逆轉將予即時確認為收入。

(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。

截至二零零五年六月三十日止年度

四 重要會計決策 (續)

(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。

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項及遞延稅項的總額。

當期應付稅項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。

截至二零零五年六月三十日止年度

四 重要會計決策 (續)**(M) 稅項 (續)**

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次確認下產生的，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。

五 營業額

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
酒店業務	99,321	89,906
資訊科技服務收入	83,778	87,317
租金收入	609,748	572,313
銷貨收入	134,348	122,904
銷售物業	1,646	5,643
保安服務	98,432	92,811
通行費收入	235,524	238,748
其他	31,623	46,131
	<u>1,294,420</u>	<u>1,255,773</u>

六 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	—	控股投資，出售物業，清潔服務，保安服務，零售業務及提供資訊科技服務

截至二零零五年六月三十日止年度

六 業務及地區之分部 (續)

業務之分部 (續)

二零零五年

	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	5,255,033	785,166	52,535	1,253,565	379,143	7,725,442
聯營公司權益						14,556,825
聯營公司欠款						42,009
未能分項之資產						3,015,392
綜合總資產						<u>25,339,668</u>
負債						
負債分部	79,190	18,614	114,026	20,112	36,310	268,252
欠聯營公司款						2,485
未能分項之負債						1,471,664
綜合總負債						<u>1,742,401</u>
其他資料						
資本支出	53	1,905	12,795	1,635	6,469	22,857
折舊及攤銷	—	744	13,687	55,401	15,795	85,627
壞賬撥備	1,685	(170)	—	—	4,156	5,671

截至二零零五年六月三十日止年度

六 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	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元 (重列)
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

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	150,387	19,689	—	516,653
利息收入	41	—	—	12,613	16,293	—	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	—	—	—	—	48,901	—	48,901
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	(435)	—	(435)
待發展物業減值撤回	—	—	—	—	367	—	367
待出售已建成物業減值撤回	—	—	—	—	17,254	—	17,254
投資物業之公平價值收益	160,933	—	—	—	—	—	160,933
未能分項之費用	—	—	—	—	—	—	(21,426)
經營溢利	—	—	—	—	—	—	889,196
財務費用	—	—	—	—	—	—	(16,173)
應佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	1,831,631
商譽攤銷	—	—	—	—	—	—	(59,555)
負商譽釋放至收益	—	—	—	—	—	—	9,000
除稅項前溢利	—	—	—	—	—	—	2,654,099
稅項	—	—	—	—	—	—	(430,072)
除少數股東權益前溢利	—	—	—	—	—	—	2,224,027
少數股東權益	—	—	—	—	—	—	(94,158)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	2,129,869

截至二零零五年六月三十日止年度

六 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 (重列)
資產負債表						
資產						
資產分部	4,366,814	760,249	48,277	1,225,854	424,523	6,825,717
聯營公司權益						13,139,466
聯營公司欠款						127,488
未能分項之資產						2,063,193
綜合總資產						<u>22,155,864</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						1,155,164
綜合總負債						<u>1,368,223</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	55,188	17,286	85,294
壞賬撥備	2,139	119	—	—	1,063	3,321

截至二零零五年六月三十日止年度

六 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。基建項目及零售業務皆於中華人民共和國(「中國」)其他地區運作。

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：

二零零五年

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	1,058,896	235,524	1,294,420
其他營運收入	17,006	1,907	18,913
對外收入	1,075,902	237,431	1,313,333

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	<u>1,068,926</u>	<u>244,465</u>	<u>1,313,391</u>

按所在地區劃分之分部資產賬面值、物業、廠房及設備增加及無形資產之分析如下：

二零零五年

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
分部資產賬面值	23,975,107	1,364,561	25,339,668
投資物業之增加	53	—	53
物業、廠房及設備之增加	21,169	1,635	22,804

二零零四年

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元 (重列)
分部資產賬面值	20,857,451	1,298,413	22,155,864
投資物業之增加	549	—	549
物業、廠房及設備之增加	<u>17,945</u>	<u>1,223</u>	<u>19,168</u>

本集團主要聯營公司業績之分部資料列於第九十一頁至第九十七頁。

截至二零零五年六月三十日止年度

七 其他營運收入

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
提前終止合約之賠償	336	184
有牌價投資證券股息	5,398	11,032
無牌價投資證券股息	4,672	8,083
利息收入(附註)	52,813	28,947
出售合約期權之溢利	—	22,072
贊助費	1,437	1,357
其他收入	7,070	14,890
	<u>71,726</u>	<u>86,565</u>

附註：包括因遞延分期應收款所收之利息港幣9,754,000元(2004年—港幣11,467,000元)

八 出售物業、廠房及設備(虧損)溢利

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
出售橋樑(虧損)溢利	(1,933)	104,332
出售其他物業、廠房及設備虧損	(132)	(28,241)
	<u>(2,065)</u>	<u>76,091</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征收辦公室(「天津市通行費征收辦公室」)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征收辦公室。

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。

截至二零零五年六月三十日止年度

十一 董事酬金

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	2005 酬金總額 港幣千元	2004 酬金總額 港幣千元
李兆基	40	—	—	40	40
李家傑	40	—	—	40	40
林高演	40	—	—	40	40
李達民	20	—	—	20	20
李鏡禹	20	—	—	20	20
劉王泉	20	—	—	20	20
李寧	20	—	—	20	20
李家誠	40	—	—	40	40
郭炳濠	20	—	—	20	20
何永勳	20	—	—	20	20
劉智強	20	—	—	20	20
張炳強	20	—	—	20	20
黃浩明	20	—	—	20	20
孫國林	20	—	—	20	20
薛伯榮	20	—	—	20	20
胡寶星	20	—	—	20	20
阮北耀	20	50	—	70	70
梁希文	20	230	—	250	70
鄺志強	20	180	—	200	—
吳樹熾	20	90	—	110	—
高秉強	40	260	—	300	—
胡經昌	20	90	—	110	—
	540	900	—	1,440	540

除董事袍金港幣100,000元(2004年 — 港幣60,000元)及其他酬金港幣620,000元(2004年 — 港幣100,000元)，截至二零零五年六月三十日兩年內並無支付獨立非執行董事酬金。

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。

截至二零零五年六月三十日止年度

十二 僱員酬金

本集團五位最高薪酬之員工(非董事)，其薪酬如下：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	5,180	5,441
退休福利計劃供款	159	186
花紅	604	430
	<u>5,943</u>	<u>6,057</u>

彼等之薪酬介乎下列組別：

組別	員工數目	
	2005	2004
無 — 港幣1,000,000元	3	2
港幣1,000,001元 — 港幣1,500,000元	1	2
港幣1,500,001元 — 港幣2,000,000元	—	1
港幣2,000,001元 — 港幣2,500,000元	1	—
	<u>5</u>	<u>5</u>

十三 稅項

	2005 港幣千元	2004 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	57,232	48,753
中國其他地區	28,019	20,793
	<u>85,251</u>	<u>69,546</u>
前年度準備(多計)少計		
香港	(3,467)	(463)
中國其他地區	377	—
	<u>(3,090)</u>	<u>(463)</u>
遞延稅項(附註卅二)		
本年度	119,768	41,611
	<u>201,929</u>	<u>110,694</u>
應佔聯營公司之稅項	488,805	319,378
	<u>690,734</u>	<u>430,072</u>

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適用稅率就有關境外司法管轄區計算。

截至二零零五年六月三十日止年度

十三 稅項 (續)

本年度稅項費用調節至綜合收益表除稅前溢利如下：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	<u>4,261,565</u>	<u>2,654,099</u>
按香港利得稅率17.5%計算的稅項	745,774	464,467
應佔聯營公司業績之稅項影響	(13,597)	(1,157)
不可抵扣的費用的稅項影響	41,056	22,730
毋須應課稅收益的稅項影響	(28,735)	(9,176)
前期會計年度準備多計	(3,090)	(463)
未予確認遞延稅項資產的稅項影響	(7,749)	(3,412)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	8,049	7,092
使用以前未予確認的可抵銷的稅務虧損	(36,568)	(6,448)
在其它司法管轄區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	(7,496)	(9,979)
稅項減免	(7,036)	(30,579)
其他	126	(3,003)
本年度稅項費用	<u>690,734</u>	<u>430,072</u>

十四 股息

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
已派中期股息 — 每股港幣13仙 (2004年 — 每股港幣11仙)	366,253	309,906
擬派末期股息 — 每股港幣15仙 (2004年 — 每股港幣12仙)	<u>422,599</u>	<u>338,079</u>
	<u>788,852</u>	<u>647,985</u>

十五 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利淨值港幣3,505,160,000元 (2004年重列— 港幣2,129,869,000元)，並按年內已發行之2,817,327,395股 (2004年 — 2,817,327,395股) 普通股計算。截至二零零五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及三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 港幣元
2004年每股盈利之調整：	
調整前已列報之數字	0.65
更改會計政策所引致之調整	<u>0.11</u>
重新列報	<u>0.76</u>

截至二零零五年六月三十日止年度

十六 投資物業

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
於年初	4,110,284	3,948,186
添置	53	549
本年度增加之公平價值	890,345	161,549
於年終	<u>5,000,682</u>	<u>4,110,284</u>
代表：		
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
長期租約並位於香港	1,369,359	1,076,215
中期租約並位於香港	3,631,323	3,034,069
	<u>5,000,682</u>	<u>4,110,284</u>

本集團所有投資物業均於二零零五年六月三十日由獨立專業估價師戴德梁行按公開市場價值作出公平價值重估。其結果增加投資物業之公平價值為港幣890,345,000元(二零零四年 — 港幣160,933,000元)已直接在綜合收益表內確認。

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455,882,000元(2004年 — 港幣404,584,000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。

截至二零零五年六月三十日止年度

十七 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	橋樑 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							
二零零四年七月一日	750,000	54,807	789,529	560,929	466	280,989	2,436,720
添置	—	—	—	48	—	22,756	22,804
重估盈餘	19,800	—	—	—	—	—	19,800
出售	—	—	—	(11,665)	—	(18,303)	(29,968)
重新分類	—	—	—	—	(466)	466	—
二零零五年六月三十日	<u>769,800</u>	<u>54,807</u>	<u>789,529</u>	<u>549,312</u>	<u>—</u>	<u>285,908</u>	<u>2,449,356</u>
包括：							
成本值	—	54,807	789,529	549,312	—	285,908	1,679,556
估值於二零零五年六月三十日	<u>769,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>769,800</u>
	<u>769,800</u>	<u>54,807</u>	<u>789,529</u>	<u>549,312</u>	<u>—</u>	<u>285,908</u>	<u>2,449,356</u>
折舊、攤銷及減值							
二零零四年七月一日							
前期報告	—	10,649	163,176	62,349	—	218,863	455,037
前期調整(附註三)	—	—	30,067	70,779	—	—	100,846
重新列報	—	10,649	193,243	133,128	—	218,863	555,883
本年內折舊準備	—	1,248	34,691	19,097	—	30,591	85,627
於出售時撇除	—	—	—	(9,690)	—	(17,994)	(27,684)
二零零五年六月三十日	<u>—</u>	<u>11,897</u>	<u>227,934</u>	<u>142,535</u>	<u>—</u>	<u>231,460</u>	<u>613,826</u>
賬面淨值							
二零零五年六月三十日	<u>769,800</u>	<u>42,910</u>	<u>561,595</u>	<u>406,777</u>	<u>—</u>	<u>54,448</u>	<u>1,835,530</u>
二零零四年六月三十日(重列)	<u>750,000</u>	<u>44,158</u>	<u>596,286</u>	<u>427,801</u>	<u>466</u>	<u>62,126</u>	<u>1,880,837</u>

	酒店物業		其他 土地及樓宇		高速公路 經營權		橋樑	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元
長期租約並位於								
— 香港	226,800	220,000	5	5	—	—	—	—
— 中國	—	—	393	436	—	—	—	—
中期租約並位於								
— 香港	543,000	530,000	40,021	41,038	—	—	—	—
— 中國	—	—	2,491	2,679	561,595	596,286	406,777	427,801
	<u>769,800</u>	<u>750,000</u>	<u>42,910</u>	<u>44,158</u>	<u>561,595</u>	<u>596,286</u>	<u>406,777</u>	<u>427,801</u>

截至二零零五年六月三十日止年度

十七 物業、廠房及設備 (續)

附註：

- (1) 所有酒店物業均於二零零五年六月三十日由獨立專業估價師戴德梁行按公開市場價值作出重估。集團應佔酒店物業之重估盈餘為港幣19,800,000元(2004年 — 港幣14,000,000元)已記賬入物業重估儲備內。
- (2) 其中根據融資租賃持有之設備賬面淨值金額為港幣524,000元(2004年 — 無)。
- (3) 集團之高速公路經營權已抵押以獲取銀行借貸。

	傢具設備 港幣千元
本公司	
成本值	
二零零四年七月一日及二零零五年六月三十日	21
折舊	
二零零四年七月一日及二零零五年六月三十日	21
賬面淨值	
二零零五年六月三十日及二零零四年六月三十日	—

十八 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(2004年 — 港幣618,000元)。

十九 附屬公司權益

	本公司	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
無牌價股份，成本值	<u>2,157,974</u>	<u>2,107,070</u>

附屬公司之資料詳列八十四頁至八十九頁。

截至二零零五年六月三十日止年度

二十 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元 (重列)	2005 港幣千元	2004 港幣千元
無牌價股份				
股價，成本值	—	—	164,226	164,226
所佔資產淨值	482,801	380,719	—	—
	482,801	380,719	164,226	164,226
香港有牌價股份				
所佔資產淨值	12,920,814	11,822,170	—	—
購置聯營公司所產生之商譽	1,502,793	1,216,796	—	—
攤銷	(230,635)	(164,110)	—	—
	1,272,158	1,052,686	—	—
購置聯營公司所產生之負商譽	(150,212)	(141,109)	—	—
釋放至收益表	31,264	25,000	—	—
	(118,948)	(116,109)	—	—
	14,074,024	12,758,747	—	—
	14,556,825	13,139,466	164,226	164,226
有牌價股份市值	36,845,509	29,372,248	—	—

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九十頁。

截至二零零五年六月三十日止年度

廿一 證券投資

	持有至到期證券		投資證券		其他投資		合計	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元
本集團								
股份								
有牌價 — 香港	—	—	—	—	200,735	165,980	200,735	165,980
無牌價	—	—	7,558	7,558	21,882	30,181	29,440	37,739
	—	—	7,558	7,558	222,617	196,161	230,175	203,719
債務證券								
有牌價 — 香港以外	11,465	11,699	—	—	—	—	11,465	11,699
無牌價	—	41,096	—	—	—	—	—	41,096
	11,465	52,795	—	—	—	—	11,465	52,795
有牌價股份市值	11,088	11,936	—	—	200,735	165,980	211,823	177,916
報告之目的為 分析賬面值：								
流動	—	41,096	—	—	—	—	—	41,096
非流動	11,465	11,699	7,558	7,558	222,617	196,161	241,640	215,418
	11,465	52,795	7,558	7,558	222,617	196,161	241,640	256,514

	其他投資	
	2005 港幣千元	2004 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

廿二 少數股東欠款

無擔保及免息之欠款，已得股東同意，由結算日起十二個月內無需償還款項則歸納為非流動性質。

截至二零零五年六月三十日止年度

廿三 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	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
一個月內到期	114,938	47,278
一至三個月內	16,419	19,695
三至六個月內	4,413	4,267
超過六個月	32,391	7,167
	168,161	78,407
預付費用、按金及其他應收賬款 — 流動部份	180,627	182,437
	348,788	260,844
預付費用、按金及其他應收賬款 — 非流動部份	132,863	131,430
	481,651	392,274

於二零零五年六月三十日，應收賬項、按金及預付費用及其他應收賬款已包括於二零零四年度出售橋樑於將來出現之應收分期折扣款為港幣155,393,000元(2004年—港幣169,540,000元)詳載於附註八。除此之外港幣22,530,000元(2004年—港幣38,110,000元)分類為流動資產。

廿四 存貨

本集團

其中港幣790,000元(2004年—港幣976,000元)存貨之賬面值按可化現淨值列賬。

廿五 待出售已建成物業

本集團

待出售已建成物業賬面值港幣28,446,000元(2004年—港幣28,734,000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(2004年—港幣199,527,000元)按可化現淨值列賬。

廿六 投資公司欠款

無擔保及沒有固定償還期之金額包括其一金額港幣6,300,000元(2004年—港幣6,300,000元)按每年5%(2004年—5%)由二零零四年七月至二零零五年三月計算利息。餘下欠款是免息。

截至二零零五年六月三十日止年度

廿七 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	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
欠款一個月內或按要求還款	123,507	96,788
欠款一個月後但三個月內	42,982	30,998
欠款三個月後但六個月內	3,318	844
超過六個月	7,930	6,256
	177,737	134,886
租按及其他應付賬款	103,080	89,141
總應付賬項及應付費用	280,817	224,027

廿八 借款

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
銀行借款	228,806	255,664
其他借款	—	26,320
銀行透支	33,783	29,170
	262,589	311,154
已抵押	228,806	237,664
無抵押	33,783	73,490
	262,589	311,154

借款乃按現行市場利率計息，還款期如下：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
一年內	126,910	127,731
一年至二年內	49,889	47,744
二年至五年內	85,790	135,679
	262,589	311,154
減：列入流動負債之 一年內到期款項	(126,910)	(127,731)
一年後到期款項	135,679	183,423

截至二零零五年六月三十日止年度

廿九 融資租約之承擔

於結算日，融資租約之承擔最低租賃款總額與現值在以下期間：

	未付之最低租賃款總額		現值	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元
一年內	132	—	114	—
一年後至五年內到期	443	—	416	—
	575	—	530	—
減：未來財務費用	(45)	—	—	—
租期承擔之現值	530	—	530	—
列入流動負債之一年內到期款項			(114)	—
非流動負債之款項			416	—

而未付之最低租賃款總額及現值之差額代表租賃折扣。

本集團以融資租約購買之設備，平均年期為五年。

三十 股本

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
法定股本：		
3,600,000,000 (2004年—3,000,000,000) 普通股，每股面值港幣二角	720,000	600,000
發行及繳足股本：		
2,817,327,395 (2004年—2,817,327,395) 普通股，每股面值港幣二角	563,466	563,466

於二零零四年十二月六日舉行之股東週年大會上，通過普通決議案批准本公司透過增加600,000,000股每股面值港幣二角之額外普通股股份，以使本公司之法定股本由港幣600,000,000元增加至港幣720,000,000元。

截至二零零五年六月三十日止年度

卅一 儲備

	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	合計 港幣千元
本集團						
二零零三年七月一日結存						
前期報告	1,815,358	12,909	6,158,568	309,906	10,389,213	18,685,954
前期調整(附註a)	(535,371)	—	—	—	(206,226)	(741,597)
重新列報	1,279,987	12,909	6,158,568	309,906	10,182,987	17,944,357
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	14,000	—	—	—	—	14,000
本年度溢利	—	—	—	—	2,129,869	2,129,869
已派中期股息	—	—	—	—	(309,906)	(309,906)
擬派末期股息	—	—	—	338,079	(338,079)	—
二零零四年七月一日結存	1,293,987	12,909	6,158,568	338,079	11,664,871	19,468,414
已派末期股息	—	—	—	(338,079)	—	(338,079)
重估盈餘已扣除遞延稅項						
—本公司及其附屬公司	19,800	—	—	—	—	19,800
本年度溢利	—	—	—	—	3,505,160	3,505,160
已派中期股息	—	—	—	—	(366,253)	(366,253)
擬派末期股息	—	—	—	422,599	(422,599)	—
二零零五年六月三十日結存	<u>1,313,787</u>	<u>12,909</u>	<u>6,158,568</u>	<u>422,599</u>	<u>14,381,179</u>	<u>22,289,042</u>
本公司						
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)	—
二零零四年七月一日結存	—	3,461	6,158,568	338,079	4,895,914	11,396,022
已派末期股息	—	—	—	(338,079)	—	(338,079)
本年度溢利	—	—	—	—	1,293,535	1,293,535
已派中期股息	—	—	—	—	(366,253)	(366,253)
擬派末期股息	—	—	—	422,599	(422,599)	—
二零零五年六月三十日結存	<u>—</u>	<u>3,461</u>	<u>6,158,568</u>	<u>422,599</u>	<u>5,400,597</u>	<u>11,985,225</u>
上文之儲備包括下列由本集團所佔之聯營公司收購後儲備：						
二零零五年六月三十日結存	<u>909,463</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,269,692</u>	<u>6,179,155</u>
二零零四年六月三十日結存(重列)	<u>909,463</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,815,739</u>	<u>4,725,202</u>

截至二零零五年六月三十日止年度

卅一 儲備 (續)

附註：

- (a) 如上述的附註二，因採納經修訂之香港會計準則第四十號之變更，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422,599,000元和港幣5,400,597,000元(2004年—港幣338,079,000元和港幣4,895,914,000元)。
- (c) 於二零零三年七月一日經調整後之物業重估儲備已包括原先歸納為投資物業重估儲備中之聯營公司租約土地重估盈餘，金額為港幣909,463,000元。採納香港會計準則第四十號後，本集團及其應佔聯營公司之投資物業重估儲備已在溢利保留中調整。相關於聯營公司租約土地之儲備已被重新分類為物業重估儲備。

卅二 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	改變投資 物業公平 價值溢利 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
二零零三年七月一日結存						
前期報告	57,166	—	—	(10,391)	1,064	47,839
前期調整	(19,686)	—	376,296	—	—	356,610
重新列報	37,480	—	376,296	(10,391)	1,064	404,449
在本年度綜合收益表列支(計入) (重新列報)	(979)	15,212	22,706	3,771	901	41,611
二零零四年七月一日結存	36,501	15,212	399,002	(6,620)	1,965	446,060
在本年度綜合收益表列支(計入)	(125)	(624)	126,631	(6,116)	2	119,768
二零零五年六月三十日結存	36,376	14,588	525,633	(12,736)	1,967	565,828

於資產負債表日，本集團未徵用之稅項虧損為港幣1,309,216,000元(2004年—港幣1,433,576,000元)。其中包括港幣917,804,000元(2004年—港幣1,024,397,000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72,776,000元(2004年—港幣37,830,000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1,236,440,000元(2004年—港幣1,395,746,000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47,768,000元(2004年—港幣22,166,000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。其他虧損將可無限期使用。

於資產負債表日，本集團之未確認可扣減暫時差異為港幣52,425,000元(2004年—港幣96,703,000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。

卅三 欠少數股東款

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則歸納為非流動性質。

截至二零零五年六月三十日止年度

卅四 出售附屬公司

	2005 港幣千元	2004 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)

於上年度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。

卅五 主要非現金交易

本年度，集團以融資租約形式購買物業、廠房及設備，其總資本租賃值為港幣601,000元（2004年—無）。
上年度，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。

卅六 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（2004年—港幣21,267,000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440,000元（2004年—港幣414,000元）。

卅七 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

於中國其他地區受外匯條例管制之已抵押銀行存款、銀行結存及現金項目總數為港幣110,788,000元（2004年—港幣71,182,000元）。

卅八 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」），授予恒基數碼、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。

所有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。

截至二零零五年六月三十日止年度

卅八 股份期權計劃 (續)

恒基數碼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。

所有認購股份期權計劃所授出之股份期權已於二零零四年九月三十日作廢。

	於二零零三年 七月一日	可認購股份期權數目		於二零零五年 六月三十日	
		於年內 已作廢	於二零零四年 六月三十日		
首次認購股份期權計劃					
董事	9,200,000	—	9,200,000	(9,200,000)	—
僱員	1,850,000	—	1,850,000	(1,850,000)	—
其他參與人	16,600,000	(150,000)	16,450,000	(16,450,000)	—
	<u>27,650,000</u>	<u>(150,000)</u>	<u>27,500,000</u>	<u>(27,500,000)</u>	<u>—</u>
認購股份期權計劃					
僱員	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>100,000</u>	<u>(100,000)</u>	<u>—</u>

卅九 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248,000元(2004年—港幣154,000元)。於二零零五年六月三十日並無結餘可動用(2004年—港幣25,000元)。

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。本年度內並無動用之沒收供款(2004年—港幣76,000元)。

本集團截至二零零五年六月三十日共有退休福利成本港幣9,272,000元(2004年—港幣9,062,000元)計入收益表。

截至二零零五年六月三十日止年度

四十 資本承擔

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
已簽約之物業、廠房及設備收購、物業發展及裝修費用承擔	21,070	14,579
已簽約之系統開發費用承擔	269	850

於結算日，本公司沒有資本承擔。

四十一 或然負債

	本公司	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
本公司為附屬公司向銀行發出之擔保	33,580	46,561

四十二 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	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
一年內到期	22,273	56,466
一年後至五年內到期	15,281	33,367
	37,554	89,833

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	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
投資物業	5,000,682	4,110,284
其他土地及樓宇	24,624	25,249
待出售已建成物業	206,830	207,257
待發展物業	6,616	6,889

截至二零零五年六月三十日止年度

四十二 營運租賃承擔 (續)

本集團為出租人 (續)

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	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
一年內到期	313,457	331,859
一年後至五年內到期	117,871	140,465
五年後到期	—	1,634
	431,328	473,958

於結算日，本公司並無營運租賃承擔。

截至二零零五年六月三十日止年度

四十三有關連人士的交易

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	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元
會計費用	2,880	5,875	—	—	—	—
代理人佣金	10,534	19,722	—	—	—	—
大廈管理費	34,191	53,361	—	—	—	—
清潔服務費收入	6,997	10,148	—	—	—	—
顧問服務收入	664	3,552	723	1,736	—	—
酒店管理費收入	715	730	—	—	—	—
酒店管理費支出	—	—	—	2,521	—	—
利息支出	504	150	—	—	—	—
利息收入	—	—	2,810	2,580	—	—
牌照費	—	275	—	—	—	—
管理費收入	600	1,000	—	—	—	—
專業費用	—	2,556	364	491	—	—
租金支出	85,106	79,727	2,247	2,658	—	—
租金收入	11,283	9,384	—	—	—	—
警衛服務收入	29,945	45,103	—	—	—	—
員工補償費用	—	—	1,226	1,130	—	—
於結算日						
貸款						
— 免息	—	—	42,009	67,488	202	76
— 計息	—	—	—	60,000	6,300	6,300
	—	—	42,009	127,488	6,502	6,376
存出租按	2,515	2,515	—	—	—	—
借款						
— 免息	—	—	2,485	—	—	—
— 計息	301,234	72,165	—	—	—	—
	301,234	72,165	2,485	—	—	—

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借款及大廈管理費以代付成本加若干百分比為服務費外，其他交易為代付成本。
- (2) 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，董事考慮因涉及之數額不大，所以該等服務乃免費提供。