

# 財務報表附註

(以港幣計算)

## 1. 主要會計政策

### (a) 符合聲明

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之會計實務準則及釋義)及香港公認之會計原則及香港公司條例之規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則所適用之披露條款。本集團所採用之主要會計政策之概要載於下文。

### (b) 財務報表編製基準

本財務報表按歷史成本之計算原則編製，並就投資物業的重估價值及若干證券投資以市值記錄予以修訂，有關會計政策在下文加以說明。

### (c) 附屬公司

根據香港公司條例，附屬公司為本集團直接或間接持有超過半數已發行股本，或可控制超過半數投票權，或控制其董事會組成之公司。倘本公司可直接或間接支配附屬公司之財政及經營策略而從其業務中受惠，則該附屬公司被視為受控制附屬公司。

受控制附屬公司之投資綜合計算並在綜合財務報表列賬，惟純粹為在短期內出售而購入及持有者，或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向本集團之附屬公司則按公平價值計入綜合資產負債表，其公平價值之變動則按證券投資之政策(見附註1(k)) 確認入賬。

於結算日之少數股東權益，即並非由本公司不論直接或間接透過附屬公司擁有之股份權益應佔附屬公司資產淨值部份，均於綜合資產負債表內與負債及股東權益分開呈列。本年度集團業績內之少數股東權益亦於綜合損益賬內分開呈列。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (c) 附屬公司 (續)

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司資產淨值之少數股東權益，則超出之款額及少數股東應佔之任何其它進一步虧損乃於本集團之權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及能夠彌補虧損則作別論。該附屬公司日後之所有盈利均分配予本集團，直至先前由本集團承擔原應由少數股東應佔之虧損得到彌補為止。

集團內公司間之結餘及交易以及集團內交易所產生之未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內交易所產生之未變現虧損亦以處理未變現收益之同一方法對銷，惟僅以無減值跡象者為限。

於本公司之資產負債表內附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損(參看附註1(j))計入本公司之資產負債表，惟純粹為在短期內出售而購入及持有者，或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向本公司之附屬公司則按公平價值列賬，其公平價值之變動則按證券投資之政策(見附註1(k))確認入賬。

#### (d) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司可對其管理行使重大影響力，但並非可控制或與他人共同控制其管理(包括參與財政及經營政策決定)之公司。

聯營公司之投資乃按權益會計法計入綜合財務報表，最初先以成本記錄，其後就收購後本集團所佔聯營公司之資產淨值作出調整，惟純粹為在短期內出售而購入及持有者，或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向投資者之聯營公司則按公平價值列賬，其公平價值之變動則按證券投資之政策(見附註1(k))確認入賬。綜合損益賬反映本集團所佔聯營公司本年度之收購後業績，包括按附註1(e)所述於年內扣除或計入之正商譽或負商譽之攤銷。當應佔聯營公司的虧損超過其賬面值而減至零時，則不須再進一步確認虧損，惟對聯營公司應負之義務除外。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (d) 聯營公司 (續)

本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損，按本集團所佔聯營公司之權益而對銷，惟轉讓資產有減值跡象之未變現虧損則即時在損益賬確認。

聯營公司之業績按已收取及應收之股息計入本公司之損益賬。在本公司之資產負債表，聯營公司之投資乃按成本減去減值虧損 (見附註1(j)) 列值。任何有關撥備均在損益賬確認為支出。

#### (e) 商譽

綜合時產生之正商譽指收購成本超出本集團所佔收購可識別資產及負債公平值之數額。對受控制附屬公司及聯營公司而言，正商譽以直線法按其估計可使用年期 (以20年為限) 在綜合損益賬攤銷。正商譽以成本扣除任何累計攤銷及減值虧損 (見附註1(j)) 後計入綜合資產負債表。

收購受控制附屬公司及聯營公司所產生之負商譽指本集團所佔收購可識別資產及負債公平值超出收購成本之數額。倘涉及預期未來會產生之虧損及開支，而該等虧損及開支乃計劃收購時可識別但尚未確認者，則於未來虧損及開支確認時在綜合損益賬確認。不超出所收購非貨幣資產公平值之剩餘負商譽，按該等可折舊/攤銷之非貨幣資產之可使用年期在綜合損益賬確認。超出所收購非貨幣資產公平值之負商譽即時在綜合損益賬確認。

於年內出售受控制附屬公司或聯營公司時，出售盈虧之計算包括先前未在綜合損益賬攤銷之收購商譽。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (f) 固定資產

- (i) 固定資產根據下列基準在資產負債表列賬：
  - 尚餘租期超過20年之投資物業按外間合資格估值師每年評估之公開市值計入資產負債表；
  - 土地及建築物、酒店及其他物業按成本減累計折舊 (見附註1(i)) 及減值虧損 (見附註1(j)) 計入資產負債表；
  - 傢俬、裝置及設備與其他固定資產按成本減累計折舊 (見附註1(i)) 及減值虧損 (見附註1(j)) 計入資產負債表。
- (ii) 重估投資物業所產生之變動一般在儲備處理，惟下列情況則例外：
  - 倘重估時產生虧絀，而該虧絀超出於重估前在儲備內就投資物業組合持有之數額，則於重估前立即在損益賬扣除超出之數額；及
  - 倘重估時產生盈餘，而先前已將投資物業組合之重估虧損在損益賬扣除，則按該虧絀數額計入損益賬。
- (iii) 當本集團其後就已確認固定資產所收取之日後經濟收益有可能超出原先評估之水平，則其後有關開支將加入該資產之賬面值。所有其他隨後之開支均於產生之期間確認為支出。
- (iv) 報廢或出售固定資產所產生之收益或虧損，乃根據估計出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在損益賬確認。出售投資物業時，先前計入投資物業重估儲備之盈餘或虧絀之相關部份亦會轉撥至該年度之損益賬。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (g) 發展中物業

發展中物業是按可具體識別之成本(包括資本化借貸成本、累計發展成本物料及供應品、工資及其他直接開支減所有董事會認為需要的撥備)入賬。

發展中物業於實際完工時轉撥固定資產或待售物業。

#### (h) 待售物業

待售物業乃按開發該項目之總成本或估計可變現淨值兩者之較低者入賬。如物業由本集團開發，成本按未售出單位所佔該發展項目之總開發成本(包括撥充作資本之借貸成本)確定。可變現淨值指估計售價減出售物業所涉及之成本。

#### (i) 折舊

##### (i) 投資物業

由於估值當日已考慮物業之狀況，故租約剩餘年期超過二十年(包括續約年期)之投資物業並無折舊撥備。

##### (ii) 發展中物業

發展中物業並無折舊撥備。

##### (iii) 酒店物業

酒店物業之折舊以成本按合營年期(惟不多於二十五年)以直線法計算作折舊撥備。

##### (iv) 土地及建築物以及其他物業

土地及建築物以及其他物業之折舊以所餘租約年期按直線法計算作折舊撥備。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (i) 折舊 (續)

##### (v) 其他固定資產

該等折舊以直線法按下列估計可用年限計算，以撇銷有關資產之成本：

傢私、裝置及設備	— 3至5年
汽車	— 6 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 年

#### (j) 資產減值

下列資產按各結算日經審閱之內部及外部資料衡量是否有所減值，或先前已確認之減值是否已不再存在或有所下降：

- 固定資產 (以重估數額列賬之物業除外)；
- 於附屬公司及聯營公司之投資；及
- 正商譽 (經確認為資產)。

倘出現上述情況，則估計資產之可收回金額。當資產之賬面值超出可收回數額時，減值虧損即確認入賬。

##### (i) 計算可收回數額

資產之可收回數額為銷售價值淨額與使用價值兩者之較高者。估計使用價值時，以可反映現時市場對時值之評估及資產獨有之風險之稅前貼現率將估計日後現金流量折減至現值。倘資產不可獨立於其他資產帶來現金流入，則會就可獨立帶來現金流入之最小組別資產 (即現金產生單位) 釐定可收回金額。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (j) 資產減值 (續)

##### (ii) 減值虧損撥回

倘釐定可收回金額時所使用之估計數值有利好變動，則撥回減值虧損。

撥回之減值虧損以假設以往年度並無確認減值虧損而釐定之資產賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益賬。

#### (k) 證券投資

以下為本集團及本公司於證券投資之會計政策 (投資於附屬公司及聯營公司除外)：

- (i) 非貿易投資按公平價值於資產負債表入賬。公平價值之變動於投資重估儲備內確認入賬，直至投資售出、領取或變賣，又或直至客觀事實證明投資減值為止，後者情況出現時，有關之累積盈虧從投資重估儲備轉撥損益賬內。
- (ii) 投資減值所致之投資重估儲備轉撥損益賬，在致使投資減值之情況及事件停止存在，以及新情況及事件在有力證據下維持至可見之未來，轉撥予以逆轉。
- (iii) 出售非貿易投資所產生之盈虧於產生時計入損益賬，其收益或虧損包括有關投資在投資重估儲備之數額。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (l) 存貨

存貨以原值或可變現淨值兩者之較低者入賬。原值以購入價按先進先出原則計算。可變現淨值是日常營業情況下之估計售價減估計完成成本及估計之必需銷售成本。

出售存貨時之賬面值確認為期內之開支，期內有關收入同時予以確認。任何存貨撇減為可變現淨值之數額及所有存貨之損失在撇減或損失產生之時期內確認為開支。由於可變現淨值之增加而對任何存貨撇減作出撥回時，確認撥回之數額從註銷存貨之支出扣除。

#### (m) 現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及庫存現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款及短期、變現能力高並易於轉換為確定數額現金而毋須承受重大價值變動風險，在購入後三個月內期滿之投資。就現金流量表而言，須應通知即償還並屬於本集團現金管理一部份之銀行透支亦計在現金及現金等值項目之整體。

#### (n) 僱員福利

- (i) 薪金、年終花紅、有薪年假、外遊津貼及非金錢福利對本集團之成本乃於本集團僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。
- (ii) 根據香港強制性公積金計劃條例及中國地方政府管理之中央退休金計劃而須作出之強制性公積金供款，於產生時在損益賬確認為開支，惟已計入尚未確認為開支之無形資產及存貨之成本者除外。



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (n) 僱員福利 (續)

- (iii) 向越南當地政府營運之社會保障基金作出之供款，於產生時在損益賬確認為開支，惟於物業興建期間所作出之供款，則撥作資本，作為發展中物業所產生之部份成本。
- (iv) 只有在本集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正規計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

#### (o) 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。

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。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (o) 所得稅項 (續)

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。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (p) 撥備及或然負債

倘本公司或本集團因以往事件而須承擔法律或推定責任，且有可能須以經濟利益清償一筆可靠估計之債務時，須就不確定償還時間或金額之負債作出撥備。當金額之時值屬重大時，則按預期清償債務所需開支之現值作出撥備。

倘可能毋須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦列為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

#### (q) 收益入賬計算

倘本集團可獲經濟利益，而能可靠計算收益及成本(如適用)，則收益將確認計入損益賬如下：

- (i) 待售物業之收益於銷售協議完成時或有關政府發出入伙紙之日(以較後者為準)入賬。於收益入賬前就銷售物業所收之訂金及分期樓款在資產負債表內列作應付貨款及其他應付賬款。
- (ii) 根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之會計期間平均分期在損益賬確認，惟更能反映租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。
- (iii) 酒店及會所之房租、餐飲及其他輔助服務收入在提供服務後入賬。
- (iv) 利息收入就未償還本金按時間比例及適用利率入賬。
- (v) 管理費在提供服務後入賬。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (r) 外幣換算

年內之外幣交易乃按交易日之匯率換算為港元。以外幣結算之貨幣資產與負債及海外附屬公司及聯營公司財務報表按結算日之匯率換算為港元。

海外附屬公司及聯營公司業績按當年平均匯率換算為港元，資產負債表項目則按結算日之匯率換算為港元。

海外附屬公司及聯營公司財務報表之換算差額直接撥入儲備金，除此以外，其餘外幣換算之損益差額均計入損益賬。

#### (s) 營業租約

在本集團根據營業租約運用資產時需支付之款項按租約年期所覆蓋之會計期間平均分期計入損益賬，惟租賃資產所產生之利益模式之其他基準更具代表性則除外。已收之租約獎勵金計入損益賬，作為總應付租金淨額之整體。或然租金於產生之會計期間計入損益賬。

#### (t) 借貸成本

借貸成本於產生年度在損益賬列作開支，惟直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或銷售之資產之借貸成本則撥作資本。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產撥作擬定用途或銷售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部份。倘絕大部份就預備將合資格資產撥作擬定用途或銷售所需活動受干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (u) 關聯公司

關聯公司並非附屬公司或聯營公司，而是本公司之任何一位董事擁有重要實際權益之公司。

#### (v) 關連人士

就本財務報表而言，倘本集團可直接或間接控制該等人士或可重大影響其財政及經營決定(反之亦然)，或本集團及該等人士受他人共同控制或行使重大影響力，則該等人士被視為與本集團有關連。關連人士可為個人或機構，亦包括關聯公司。

#### (w) 分部呈報

分部為本集團於某特定經濟環境下(地區分部)提供產品或服務，或按所提供產品或服務(業務分部)而劃分之可識別部份，各分部所承受之風險或回報與其他分部均有所不同。

管理層認為按資產所在地區劃分之地區分部資料較適合本集團作出營運及財務決定，故選擇其作為主要呈報形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接屬於分部之項目以及可合理歸類為該分部之項目。例如，分部資產或會包括存貨、應收貨款及物業、機器與設備。分部收益、開支、資產及負債均於綜合賬目而對銷集團內結餘及交易前釐定，惟屬同一分部集團企業之間的結餘及交易則除外。

分部資本開支是指期內收購預期使用期長於一段期間之分部資產(有形及無形)所動用之總成本。

未分配項目主要包括財務與公司資產、付息借貸及公司開支。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 2. 營業額

本集團之主要業務為物業投資與發展、酒店及會所業務及提供管理服務。

營業額指出售物業所得款項、租金收入及酒店與會所業務及提供管理服務之收入。年內確認為營業額之主要收益類別之金額如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
出售物業所得款項	223,033	151,988
租金收入	8,031	7,986
酒店及會所業務	103,677	59,263
管理費收入	4,783	5,265
	<u>339,524</u>	<u>224,502</u>

### 3. 其他收益及其他收入淨額

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
<b>(a) 其他收益</b>		
利息收入	2,810	1,828
來自非貿易上市投資之股息收入	17	13
來自酒店業務之其他收益及其他收入	7,346	2,266
	<u>10,173</u>	<u>4,107</u>
<b>(b) 其他收入淨額</b>		
匯兌收益	19,435	1,799
出售固定資產之虧損	(5)	-
一附屬公司清盤之(虧損)/收益	(18)	2,187
其他	89	(51)
	<u>19,501</u>	<u>3,935</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 4. 日常業務之除稅前溢利

日常業務之除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
<b>(a) 融資成本</b>		
須於五年內償還之銀行透支及其他墊款利息	8,106	9,049
已付欠關聯公司款項利息	889	3,966
其他借貸成本	121	721
	<u>9,116</u>	<u>13,736</u>
總借貸成本	9,116	13,736
減：撥作資本之發展中物業借貸成本*	(649)	(2,941)
	<u>8,467</u>	<u>10,795</u>
<b>(b) 員工成本</b>		
定額供款退休金計劃之供款	919	771
薪酬、工資及其他福利	28,716	16,263
	<u>29,635</u>	<u>17,034</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
銷售物業成本	136,762	95,014
存貨成本	6,522	7,428
折舊	77,843	50,479
核數師酬金	1,097	1,018
租用物業之營業租約支出	254	254
投資物業應收租金減直接開支	(6,016)	(6,120)
其他租金收入減直接開支	(40,408)	(15,696)
	<u>(40,408)</u>	<u>(15,696)</u>

\* 借貸成本已按年率3.6%(二零零二年：年率3%)撥充發展中物業之資本。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 5. 綜合損益賬之所得稅

(a) 綜合損益賬之稅項為：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
<b>本年度稅項－香港利得稅撥備</b>		
本年度稅項	-----	-----
<b>本年度稅項－海外</b>		
－本年度稅項	13,811	8,784
－過往年度超額撥備	(652)	(15,185)
	-----	-----
	13,159	(6,401)
應佔聯營公司稅項	(1,103)	3,192
所得稅支出／(多計) 總額	<u>12,056</u>	<u>(3,209)</u>

二零零三年三月，香港特別行政區政府宣佈將適用於本集團香港業務之利得稅率由16%提高至17.5%，本集團在編制二零零三年財務報表時已按上調稅率計算。海外附屬公司稅項按相關國家適用之當期稅率計提。



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 5. 綜合損益賬之所得稅 (續)

(b) 稅項支出 / (多計) 及按適用稅率計算之會計溢利對賬表

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
除稅前溢利	<u>44,208</u>	<u>24,122</u>
除稅前名義利得稅，按有關稅項司法權區 溢利適用之稅率計算	4,222	3,293
不可扣減開支之稅項影響	2,594	5,382
毋須課稅收益之稅項影響	(9,537)	(8,764)
尚未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	16,683	13,365
本年度已動用之過往年度稅項虧損之 稅項影響	(58)	(306)
尚未確認之臨時差額之稅項影響	31	(1,227)
過往年度之超額撥備	(652)	(15,185)
聯營公司適用之稅率變動之稅項影響	(1,227)	233
實際稅項支出 / (多計)	<u>12,056</u>	<u>(3,209)</u>

### 6. 董事酬金

(a) 依據香港公司條例第161節，董事酬金披露如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
袍金	60	47
薪金及其他酬金	240	480
酌情及按表現發放之花紅	—	40
退休計劃供款	—	—
	<u>300</u>	<u>567</u>

以上酬金已包括以下獨立非執行董事之酬金：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
袍金	<u>10</u>	<u>10</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 6. 董事酬金 (續)

(b) 董事酬金範圍分列如下：

	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
零至1,000,000元	<u>6</u>	<u>6</u>

### 7. 管理階層酬金

(a) 本集團五位最高薪僱員 (包括董事) 其中五位 (二零零二年：五位) 並非本公司董事，其酬金總額如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
薪金及其他酬金	4,449	2,772
酌情及按表現發放之花紅	1,648	527
退休計劃供款	268	12
	<u>6,365</u>	<u>3,311</u>

(b) 僱員酬金範圍分列如下：

	二零零三年 僱員人數	二零零二年 僱員人數
零至1,000,000元	—	5
1,000,001至2,000,000元	4	—
2,000,001至3,000,000元	<u>1</u>	<u>—</u>

### 8. 股東應佔溢利

股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表中入賬之溢利50,369,000元 (二零零二年：45,691,000元)。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 9. 股息

#### (a) 本年度應佔股息

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
已宣派及派付之中期股息每股0.01元 (二零零二年：0.01元)	3,402	3,402
結算日後建議宣派之末期股息每股0.01港元 (二零零二年：零元)	3,402	-
	<u>6,804</u>	<u>3,402</u>

結算日後建議宣派之末期股息於結算日尚未被確認為一項負債。

#### (b) 於本年度批准及派付之上一個財政年度應佔股息

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
於本年度批准及派付上一個財政年度之 末期股息每股零元(二零零二年：零元)	<u>-</u>	<u>-</u>

### 10. 每股盈利

每股基本盈利按股東應佔溢利32,860,000元(二零零二年：28,315,000元)及二零零三年及二零零二年已發行普通股340,200,000股計算。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 11. 分部呈報

#### (a) 按資產所在地劃分之地區分部

本集團業務按資產所在地細分為澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南社會主義共和國(「越南」)、加拿大及其他市場。

#### 地區分部

	截至二零零三年十二月三十一日止年度(千元)					總計
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	
營業額	238,765	33,562	65,500	786	911	339,524
其他收益						
— 分配	844	2,974	3,488	—	—	7,306
— 未分配	—	—	—	—	2,867	2,867
總收益	<u>239,609</u>	<u>36,536</u>	<u>68,988</u>	<u>786</u>	<u>3,778</u>	<u>349,697</u>
分部業績	85,084	(22,104)	(28,838)	(768)	7,560	40,934
融資成本	(1,070)	(2,258)	—	(2)	(5,137)	(8,467)
應佔聯營公司溢利減虧損	(27)	8,799	5,035	(2,063)	(3)	11,741
日常業務之除稅前溢利/(虧損)	83,987	(15,563)	(23,803)	(2,833)	2,420	44,208
稅項						(12,056)
日常業務之除稅後溢利						32,152
少數股東權益	(24,417)	14,310	10,531	—	284	708
股東應佔溢利						<u>32,860</u>
折舊及攤銷	4,205	26,141	47,319	—	178	77,843
年內產生之資本開支	<u>73,057</u>	<u>1,874</u>	<u>77,314</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>152,263</u>
分部資產#	619,288	186,399	769,385	393	18,002	1,593,467
聯營公司之權益	—	136,868	157,777	47,275	4,986	346,906
未分配資產	—	—	—	—	287,621	287,621
資產總值	<u>619,288</u>	<u>323,267</u>	<u>927,162</u>	<u>47,668</u>	<u>310,609</u>	<u>2,227,994</u>
分部負債#	67,007	59,689	34,447	487	245,368	406,998
未分配負債	—	—	—	—	302,463	302,463
負債總額	<u>67,007</u>	<u>59,689</u>	<u>34,447</u>	<u>487</u>	<u>547,831</u>	<u>709,461</u>
少數股東權益						<u>176,725</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 11. 分部呈報 (續)

#### (a) 按資產所在地劃分之地區分部 (續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度 (千元)					總計
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	
營業額	158,305	38,422	14,291	1,518	11,966	224,502
其他收益						
— 分配	931	—	—	—	—	931
— 未分配	—	—	—	—	3,176	3,176
總收益	<u>159,236</u>	<u>38,422</u>	<u>14,291</u>	<u>1,518</u>	<u>15,142</u>	<u>228,609</u>
分部業績	37,294	(16,208)	(13,205)	204	7,946	16,031
融資成本	(2,453)	(5,846)	—	—	(2,496)	(10,795)
應佔聯營公司溢利減虧損	(13)	7,950	7,589	3,365	(5)	18,886
日常業務之除稅前溢利／(虧損)	34,828	(14,104)	(5,616)	3,569	5,445	24,122
稅項						3,209
日常業務之除稅後溢利						27,331
少數股東權益	(15,938)	14,904	4,871	—	(2,853)	984
股東應佔溢利						<u>28,315</u>
折舊及攤銷	4,244	26,251	19,981	—	3	50,479
年內產生之資本開支	<u>17,342</u>	<u>1,735</u>	<u>13,637</u>	<u>—</u>	<u>4,498</u>	<u>37,212</u>
分部資產#	664,017	214,324	735,033	—	18,182	1,631,556
聯營公司之權益	—	141,031	174,718	37,522	5,030	358,301
未分配資產	—	—	—	—	162,780	162,780
資產總值	<u>664,017</u>	<u>355,355</u>	<u>909,751</u>	<u>37,522</u>	<u>185,992</u>	<u>2,152,637</u>
分部負債#	71,259	76,425	13,955	7	199,388	361,034
未分配負債	—	—	—	—	296,682	296,682
負債總額	<u>71,259</u>	<u>76,425</u>	<u>13,955</u>	<u>7</u>	<u>496,070</u>	<u>657,716</u>
少數股東權益						<u>190,997</u>

# 分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 11. 分部呈報 (續)

#### (b) 業務分部

本集團之主要業務分部如下：

- (i) 物業發展、投資及提供管理服務
- (ii) 酒店及會所業務

#### 業務分部

	截至十二月三十一日止年度						總計	
	物業發展、投資及管理		酒店及會所業務		未分配			
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
來自外間客戶之收益	235,847	165,239	103,677	59,263	-	-	339,524	224,502
分部資產*	773,967	822,163	1,161,420	1,162,663	292,607	167,811	2,227,994	2,152,637
經營業務溢利/(虧損) 之貢獻	93,535	46,828	(52,601)	(30,797)	-	-	40,934	16,031
年內動用之資本開支	73,075	21,830	79,188	15,382	-	-	152,263	37,212

\* 分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 12. 固定資產

#### (a) 本集團

	土地 及建築物 千元	酒店 物業 千元	其他 物業 千元	傢俬、裝置 及設備 千元	汽車 千元	小計 千元	投資 物業 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>								
二零零三年								
一月一日	4,013	892,448	89,886	173,404	6,603	1,166,354	143,800	1,310,154
添置	-	19,385	-	60,014	366	79,765	-	79,765
出售	-	-	-	(4)	(185)	(189)	-	(189)
重估盈餘	-	-	-	-	-	-	3,200	3,200
重新分類	-	(98,991)	-	98,991	-	-	-	-
滙兌調整	-	(5,728)	-	(1,351)	(1)	(7,080)	-	(7,080)
二零零三年 十二月三十一日	4,013	807,114	89,886	331,054	6,783	1,238,850	147,000	1,385,850
<b>以上代表：</b>								
成本	4,013	807,114	89,886	331,054	6,783	1,238,850	-	1,238,850
二零零三年估值	-	-	-	-	-	-	147,000	147,000
	<u>4,013</u>	<u>807,114</u>	<u>89,886</u>	<u>331,054</u>	<u>6,783</u>	<u>1,238,850</u>	<u>147,000</u>	<u>1,385,850</u>
<b>累積折舊：</b>								
二零零三年								
一月一日	-	39,345	16,201	88,150	4,712	148,408	-	148,408
本年度折舊	76	24,712	3,594	48,990	471	77,843	-	77,843
出售時撥回	-	-	-	(2)	(182)	(184)	-	(184)
滙兌調整	-	(426)	-	(843)	(13)	(1,282)	-	(1,282)
二零零三年 十二月三十一日	76	63,631	19,795	136,295	4,988	224,785	-	224,785
<b>賬面淨值：</b>								
二零零三年								
十二月三十一日	<u>3,937</u>	<u>743,483</u>	<u>70,091</u>	<u>194,759</u>	<u>1,795</u>	<u>1,014,065</u>	<u>147,000</u>	<u>1,161,065</u>
二零零二年 十二月三十一日	<u>4,013</u>	<u>853,103</u>	<u>73,685</u>	<u>85,254</u>	<u>1,891</u>	<u>1,017,946</u>	<u>143,800</u>	<u>1,161,746</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 12. 固定資產 (續)

#### (a) 本集團 (續)

- (i) 投貨物業包括位於澳門之國際銀行大廈及海洋花園之若干單位。國際銀行大廈之地契由一九五七年五月六日起計，為期五十年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。海洋花園之地契由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。
- (ii) 投資物業由獨立專業測量師行卓德測計師樓於二零零三年十二月三十一日重估，經考慮續租時租約升值可能性之租金收入淨額後，按公開市場價值作出專業估值。
- (iii) 投資物業國際銀行大廈其中價值25,000,000元(二零零二年：23,000,000元)之有關單位之業權尚未正式轉移予附屬公司(附註29)。董事認為，雖然業權尚未轉移，該附屬公司於二零零三年十二月三十一日已取得該等物業之實益業權。
- (iv) 於二零零三年十二月三十一日，本集團將若干賬面值375,388,000元(二零零二年：404,626,000元)之投資物業、其他物業及一酒店物業連同其固定裝置及傢具按予數間銀行作為給予集團銀行信貸之抵押。
- (v) 酒店物業包括本集團於中華人民共和國武漢市及越南之附屬公司分別獲授由一九九五年八月二十一日起計為期三十年及由一九九四年五月七日起計為期四十八年之土地使用權。
- (vi) 其他物業包括一幢位於海洋花園之會所，該幢會所之租約由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。
- (vii) 本集團根據營業租約出租其投資物業。有關租約初步為期一至三年，可於屆滿後續租，屆時所有條款均會重新商討。並無租約包含或然租金。

本集團按營業租約持有之投資物業總值為147,000,000元(二零零二年：143,800,000元)。



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 12. 固定資產 (續)

#### (a) 本集團 (續)

(viii) 本集團根據不可撤銷營業租約於未來可收取之最低租金總額如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
一年內	12,000	5,865
一年後但五年內	30,764	2,343
五年以上	6,909	—
	<u>49,673</u>	<u>8,208</u>

#### (b) 本公司

	土地及 建築物 千元	傢俬、裝置 及設備 千元	總計 千元
<b>成本：</b>			
二零零三年一月一日	4,013	1,017	5,030
添置	—	18	18
二零零三年十二月三十一日	<u>4,013</u>	<u>1,035</u>	<u>5,048</u>
<b>累積折舊：</b>			
二零零三年一月一日	—	531	531
本年度折舊	76	102	178
二零零三年十二月三十一日	<u>76</u>	<u>633</u>	<u>709</u>
<b>賬面淨值：</b>			
二零零三年十二月三十一日	<u>3,937</u>	<u>402</u>	<u>4,339</u>
二零零二年十二月三十一日	<u>4,013</u>	<u>486</u>	<u>4,499</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 12. 固定資產 (續)

(c) 土地及建築物賬面淨值之分析如下：

	本集團及本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
於香港按長期租約	<u>3,937</u>	<u>4,013</u>

### 13. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
發展中待售物業	<u>66,827</u>	<u>165,841</u>

有關物業為位於氹仔之若干有期租約土地，而該等土地由一附屬公司向澳門政府購入，作為分期發展商住綜合項目。該地契由一九八零年九月五日起計為期二十五年，其後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

根據一九八三年三月一日與澳門政府就該租約土地訂立之協議及一九九四年六月二十日訂立之補充協議以及一九九九年八月六日訂立之修訂協議，該附屬公司承諾於若干指定日期前完成該發展項目餘下之各期發展工程，而整項發展工程應於二零零一年十二月三十一日之前完成。於二零零一年十月五日，澳門特區政府已同意將最後完成日期延長至二零零三年十二月三十一日而不徵罰款。

雖然該發展項目餘下各期工程經已展開，但董事認為若干工程或許未能於二零零三年十二月三十一日前完成。因此，該附屬公司已向澳門特區政府提出延期申請，於二零零三年八月二十九日，澳門特區政府已同意將最後完成日期延長至二零零五年九月四日而不徵罰款。倘未能按時完成各期工程，澳門特區政府可能會就最長180日之延誤期徵收罰款，詳情載於附註28(c)。倘延誤超過180日，澳門特區政府可能會撤銷有關地契，而附屬公司不會因而獲得補償。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 13. 發展中物業 (續)

董事認為發展項目餘下工程可於二零零五年九月四日前竣工 (見附註28(c))。

該附屬公司已將位於氹仔之有期租約土地按予銀行，作為85,000,000元 (二零零二年：85,000,000元) 銀行信貸之抵押。於二零零三年十二月三十一日概無動用 (二零零二年：21,000,000元) 該信貸 (見附註20)。

### 14. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
非上市股份，按成本	43,823	49,291
減：以收購前溢利支付之股息 撥備	(4,156)	(4,156)
	<u>—</u>	<u>(5,468)</u>
	39,667	39,667
附屬公司欠款 — 來往賬	792,024	700,919
	<u>831,691</u>	<u>740,586</u>
欠附屬公司款項	<u>3,410</u>	<u>27,972</u>

附屬公司欠款／欠附屬公司款項為無抵押、免息款項，同時不會於未來十二個月結算。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 14. 附屬公司權益 (續)

附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	股權百分率			主要業務
			本集團 應佔	本公司 持有	附屬公司 持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩配額分別為澳門幣 9,999,000元及澳門幣 1,000元，合共澳門幣 10,000,000元	100%	100%	-	物業投資及 投資控股
Carrigold Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
Compton Developments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
Crichton Assets Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
Labond Developments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
KSB Enterprises Limited*	加拿大	1股按加幣1元發行 之無面值股份	100%	100%	-	投資控股
Bardney Investment Limited*	利比亞共 和國/澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	100%	-	100%	投資控股
Lam Ho Investments Pte Limited	新加坡	5,000,000股每股面值 新加坡幣1元	90.10%	-	90.10%	投資控股
舜成國際有限公司	香港	100,000股每股面值 1港元	75.01%	-	75.01%	投資控股

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 14. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	股權百分率			主要業務
			本集團 應佔	本公司 持有	附屬公司 持有	
金山發展有限公司 (「金山」)	澳門	70,000,000股每股 面值澳門幣1元	70.61%	-	70.61%	物業發展
海洋花園管理 有限公司*	澳門	兩配額分別為澳門幣 99,000元及澳門幣 1,000元，合共澳門幣 100,000元	69.90%	-	99%	大廈管理
Honister Investment Limited	利比亞共 和國/澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	70.61%	-	100%	投資控股
海洋俱樂部有限公司	澳門	100,000股每股面值 澳門幣1元	70.61%	-	100%	經營會所
Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」)	越南社會 主義共和國	29,100,000美元	63.07%	-	70%	經營酒店
湖北晴川飯店 有限公司#* (「晴川」)	中華人民共和國 (「中國」)	16,300,000美元	41.26%	-	55%	經營酒店
Lam Ho Finance Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	90.10%	-	100%	金融投資

\* 附屬公司之財務報表未經畢馬威會計師事務所審核，而有關資產總值及總營業額分別佔有關綜合總額約13% (二零零二年：15%) 及11% (二零零二年：19%)。

# 中外合資經營企業

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 15. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
非上市股份，按成本	–	–	5	5
所佔資產淨值	173,269	153,332	–	–
給予聯營公司免息貸款	173,637	204,969	146,019	165,337
	<u>346,906</u>	<u>358,301</u>	<u>146,024</u>	<u>165,342</u>

聯營公司全部均為非上市公司，詳情如下：

公司名稱	業務形式	註冊成立/ 經營地點	股權百分率			主要業務
			本集團 應佔	本公司 持有	附屬公司 持有	
Chateau Ottawa Hotel Inc – 附註(a)	註冊成立	加拿大	50%	–	50%	經營酒店
環球地產有限公司	註冊成立	澳門	50%	–	50%	停業
國際發展有限公司	註冊成立	澳門	40%	–	40%	停業
舜昌國際有限公司 – 附註(b)	註冊成立	香港	35.01%	–	35.01%	物業投資
Porchester Assets Limited (「PAL」) – 附註(c)	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	–	投資控股
冠太發展有限公司 (「冠太」) – 附註(d)	註冊成立	香港	24%	–	24%	投資控股
KSF Enterprises Sdn Bhd (「KSF」) – 附註(e)	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	–	投資控股

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 15. 聯營公司權益 (續)

- (a) Chateau Ottawa Hotel Inc在渥太華擁有一間由Sheraton Inns Canada特許經營之酒店Sheraton Ottawa Hotel。
- (b) 舜昌國際有限公司在中國從事物業投資。
- (c) PAL擁有一間全資附屬公司Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「Glynhill」)，而Glynhill持有Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCH」) 51%權益。CCH乃由Glynhill及一間越南公司根據越南法律註冊成立之合營公司，以發展、裝修及經營位於越南之帆船酒店。根據合營協議及其後於一九九七年五月十九日增加註冊股本，CCH之法定股本為143,800,000元(18,600,000美元)。Glynhill注入其中73,300,000元(9,500,000美元)，餘數70,500,000元(9,100,000美元)由越南合營夥伴以為期四十年之土地(2,612平方米)使用權方式注資。另外，Glynhill承諾代CCH擔保或給予高達305,000,000元(39,400,000美元)之計息股東貸款，用以發展及裝修酒店及作為營運資金。於二零零三年十二月三十一日，PAL向CCH借出計息貸款合共298,000,000元(38,400,000美元)(二零零二年：332,600,000元(42,700,000美元))。合營期由一九九二年十月八日起計，為期四十年，期滿後，經合營夥伴雙方同意及當地有關當局批准，可延長合營期。
- (d) 冠太透過北京香江花園別墅房產開發有限公司(「香江開發」)在中國參與位於北京作轉售及投資用途之住宅發展項目。香江開發乃與北京夥伴於中國大陸成立之中外合作合營公司。根據合營協議，香江開發之法定股本約為256,000,000元(33,100,000美元)，已全部繳足。除北京夥伴獲分派之固定溢利總額2,800,000元外，冠太可享有香江開發之全部財政業績及資產淨值。
- 合營期由一九九三年一月十五日至二零二三年一月十四日，為期三十年。該發展項目之全部四期工程已經完成，而大部份單位經已售出。
- (e) KSF擁有一間全資附屬公司KSD Enterprises Limited，經營位於加拿大多倫多之DoubleTree International Plaza Hotel。該公司亦擁有一間在加拿大魁北克省經營Four Points Hotel by Sheraton之公司KSE Enterprises Limited之50%權益。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 15. 聯營公司權益 (續)

以下乃根據主要聯營公司冠太截至二零零三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表披露之補充財政資料：

#### 綜合損益賬

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
營業額	23,335	9,979
其他收入及收益	84,607	82,578
日常業務之除稅前溢利	36,662	33,125
股東應佔溢利	<u>32,656</u>	<u>24,777</u>
本集團分佔日常業務之除稅前溢利	<u>8,799</u>	<u>7,950</u>

#### 綜合資產負債表

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
長期資產	184,869	166,757
流動資產	755,612	792,519
流動負債	(370,197)	(371,648)
長期負債	(100,000)	(150,000)
股東權益	<u>470,284</u>	<u>437,628</u>
本集團分佔資產淨值	<u>112,868</u>	<u>105,031</u>

### 16. 非貿易投資

	本集團及本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
香港以外地區上市之股份，按市值	<u>804</u>	<u>780</u>



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 17. 待售物業

待售物業包括：

**(a) 本公司持有之新加坡海洋花園**

此物業位於新加坡，為永久業權土地。

**(b) 本公司持有之杏花邨**

此物業位於香港，按長期地契持有。

**(c) 附屬公司於澳門持有之物業**

**(i) 海洋工業中心第二期**

地契由一九七三年六月九日起計，為期三十年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

**(ii) 激成工業中心第三期**

地契由一九七三年九月四日起計，為期三十年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

於二零零三年十二月三十一日，上述物業之賬面值為3,260,000元(二零零二年：3,260,000元)，業權轉移予附屬公司名下之正式手續尚未完成，仍以前業主之名義註冊持有(另見附註29)。董事認為，雖然業權尚未轉移，該附屬公司於二零零三年十二月三十一日已取得該等物業之實益業權。

**(iii) 海洋花園**

此乃位於澳門氹仔之物業發展項目之已落成單位。地契由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

此等物業賬面值為135,048,000元(二零零二年：157,270,000元)之若干部份已於二零零三年十二月三十一日作出抵押，以讓附屬公司取得銀行融資。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 18. 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
預期可收回之金額：				
一年內	56,009	33,129	83	129
一年後	353	348	—	—
	<u>56,362</u>	<u>33,477</u>	<u>83</u>	<u>129</u>
應收貨款及其他應收賬款	<u>56,362</u>	<u>33,477</u>	<u>83</u>	<u>129</u>

應收貨款及其他應收賬款包括應收業務賬戶欠款(已扣除呆壞賬之特定撥備)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
即期	4,707	3,034
逾期1至3個月	38,497	20,186
逾期4至12個月	147	—
逾期超過12個月	5	7
	<u>43,356</u>	<u>23,227</u>

債項於發票日期起計30日內到期。逾期超過3個月之應收貨款須於給予任何進一步信貸前繳付所有尚未償還之餘額。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 19. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
銀行及其他金融機構存款	<b>211,494</b>	143,237	<b>51,628</b>	54,059
銀行及手頭現金	<b>76,090</b>	19,075	<b>118</b>	427
	<u>287,584</u>	<u>162,312</u>	<u>51,746</u>	<u>54,486</u>
資產負債表中之現金及現金等值項目	<b>287,584</b>	162,312	<b>51,746</b>	54,486
銀行透支 (附註20)	<b>(4)</b>	(41)		
	<u>287,580</u>	<u>162,271</u>		
現金流量表中之現金及現金等值項目	<b>287,580</b>	162,271		

### 20. 銀行透支及貸款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
須於一年內償還並已列為流動負債：				
銀行透支 (附註19)	<b>4</b>	41	<b>1</b>	8
銀行貸款	<b>142,009</b>	141,160	<b>118,461</b>	70,589
	<u>142,013</u>	<u>141,201</u>	<u>118,462</u>	<u>70,597</u>
須於一年後償還並已列為非流動負債之銀行貸款：				
二至五年	<b>138,560</b>	129,194	<b>—</b>	—
	<u>280,573</u>	<u>270,395</u>	<u>118,462</u>	<u>70,597</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 20. 銀行透支及貸款 (續)

於二零零三年十二月三十一日，未償還銀行貸款及透支情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
無抵押銀行透支	<u>4</u>	<u>41</u>	<u>1</u>	<u>8</u>
銀行貸款				
— 有抵押 (附註13)	15,143	48,005	—	—
— 無抵押	<u>265,426</u>	<u>222,349</u>	<u>118,461</u>	<u>70,589</u>
	<u>280,569</u>	<u>270,354</u>	<u>118,461</u>	<u>70,589</u>
	<u>280,573</u>	<u>270,395</u>	<u>118,462</u>	<u>70,597</u>

### 21. 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
應付賬款及應計費用	74,615	51,804	680	530
銷售訂金及預收款項	<u>6,966</u>	<u>5,682</u>	<u>204</u>	<u>308</u>
	<u>81,581</u>	<u>57,486</u>	<u>884</u>	<u>838</u>

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
1個月內到期或於要求時償還	4,833	4,304
1個月後至3個月內到期	2,340	—
3個月後至6個月內到期	<u>110</u>	<u>—</u>
	<u>7,283</u>	<u>4,304</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 22. 資產負債表之所得稅

#### (a) 資產負債表之現有稅項為：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
本年度海外稅項撥備	13,811	8,784	40	1,515
有關過往年度之海外 稅項撥備結餘	29,670	23,005	—	—
	<u>43,481</u>	<u>31,789</u>	<u>40</u>	<u>1,515</u>

#### (b) 遞延稅項

於二零零三年十二月三十一日，本集團並無任何重大遞延稅項債務(二零零二年：零元)。

本集團未撥備遞延稅項主要包括稅項虧損之未來利益，並已被相關稅務機關同意其金額為4,241,000元(二零零二年：1,356,000元)。於二零零三年十二月三十一日，未經相關稅務機關同意之稅項虧損之未來利益合共105,954,000元(二零零二年：91,650,000元)。由於各稅務司法權區之稅項虧損在到期前未必有足夠應課稅溢利，故並無被確認為稅項虧損之未來利益。

稅項虧損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三至五年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。

於二零零三年十二月三十一日，本公司並無任何重大遞延稅項資產及負債(二零零二年：零元)。

## 財務報表附註(續)

(以港幣計算)

### 23. 少數股東貸款

少數股東貸款包括欠關聯公司款項141,660,000元(二零零二年：128,889,000元)，當中零元(二零零二年：38,336,000元)之貸款按市場利率計息且須於二零零五年四月三十日償還，其餘欠款不計利息。

根據晴川與其股東簽署之共同協議，股東同意放棄所有股東貸款之利息支出。截至二零零三年十二月三十一日止年度應付予關聯公司之利息為零元(二零零二年：零元)。

### 24. 股本

	二零零三年		二零零二年	
	股份數目	千元	股份數目	千元
法定股本：				
每股面值1元普通股	<u>500,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：				
一月一日及十二月三十一日	<u>340,200,000</u>	<u>340,200</u>	<u>340,200,000</u>	<u>340,200</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 25. 儲備金

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
<b>股份溢價賬：</b>				
一月一日及十二月三十一日	<u>158,105</u>	158,105	<u>158,105</u>	158,105
<b>法定儲備金：</b>				
一月一日及十二月三十一日	<u>12,758</u>	12,758	—	—
<b>匯兌儲備金：</b>				
一月一日	9,269	11,428	891	1,178
本年度變動	<u>5,555</u>	(2,159)	—	(287)
十二月三十一日	<u>14,824</u>	9,269	<u>891</u>	891
<b>投資物業重估儲備：</b>				
一月一日	8,080	8,080	—	—
重估增值	<u>2,847</u>	—	—	—
十二月三十一日	<u>10,927</u>	8,080	—	—
<b>投資重估儲備：</b>				
一月一日	188	44	188	44
重估增值	<u>24</u>	144	<u>24</u>	144
十二月三十一日	<u>212</u>	188	<u>212</u>	188
<b>保留溢利：</b>				
一月一日	775,324	750,411	380,419	338,130
本年度溢利	32,860	28,315	50,369	45,691
支付本年度股息	<u>(3,402)</u>	(3,402)	<u>(3,402)</u>	(3,402)
十二月三十一日	<u>804,782</u>	775,324	<u>427,386</u>	380,419
	<u><b>1,001,608</b></u>	<u>963,724</u>	<u><b>586,594</b></u>	<u>539,603</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 25. 儲備金 (續)

本年度溢利保留如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
本公司及其附屬公司	20,016	12,621
聯營公司	12,844	15,694
	<u>32,860</u>	<u>28,315</u>

股份溢價之運用受香港《公司條例》第48B條管轄。

法定儲備金不可分派，按澳門商業法規定由澳門附屬公司每年溢利轉撥，數額以發行及繳足股本百分之二十為限。

本集團匯兌儲備金來自外國附屬公司及聯營公司財務報表之換算 (見附註1(r))。

投資物業重估及投資重估儲備之設立及處理乃採用有關重估投資物業 (見附註1(f)) 及非貿易投資 (見附註1(k)) 之會計政策作為依據。

於二零零三年十二月三十一日，本公司可分派溢利為427,386,000元 (二零零二年：380,419,000元)。

### 26. 僱員福利

本集團參與香港、中國及越南之定額供款退休計劃。

本集團於香港經營之各公司根據香港強制性公積金計劃條例，為按照香港僱傭條例受僱之僱員設立強制性公積金計劃 (「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入之5%向該計劃供款，惟每月相關收入以20,000元為上限。



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 26. 僱員福利 (續)

本集團於中國經營之附屬公司僱員均為中國地方政府營運之中央退休金計劃成員。該附屬公司向該等中央退休金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利資金。中國附屬公司所作退休供款乃根據中國相關法規以僱員薪金成本之20%支付，並於發生時計入綜合損益賬。向中國地方政府設立之中央退休金計劃作出退休供款時，該附屬公司有關退休金之責任亦隨即解除。

本集團於越南經營之附屬公司僱員均為越南地方政府營運之社會保障基金計劃之成員，而該附屬公司向該等社會保障基金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利、產假福利及病假福利資金。越南附屬公司所作社會保障供款乃根據社會保障法規以僱員基本薪金之15%現行費率支付。

### 27. 承擔

於二零零三年十二月三十一日，本集團未在財務報表中作出撥備之發展費用承擔如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
已訂立合約	29,890	91,906
已批准但未訂立合約	—	93,396
	<u>29,890</u>	<u>185,302</u>

於二零零三年十二月三十一日，根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租金總額如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
物業租約期限：		
一年內到期	<u>180</u>	<u>180</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 28. 或然負債

- (a) 於二零零三年十二月三十一日，一附屬公司之往來銀行就發展中物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共6,311,000元(二零零二年：6,311,000元)。
- (b) 於二零零三年十二月三十一日，一附屬公司代物業買家向銀行作出共37,379,000元(二零零二年：零元)之擔保。
- (c) 依據於二零零三年八月二十九日與澳門特別行政區政府訂立之修訂協議(見附註13)，金山須於二零零五年九月四日以前完成海洋花園發展項目餘下工程。倘無法遵守發展進度，則該附屬公司每延遲工程一日將被罰款4,854元；逾期90日以上，每日罰款將增至9,709元；逾期180日，澳門特別行政區政府可能全部或部分終止有關協議，並收回所批出之劃定土地及其上已完成之工程，而該附屬公司無權要求賠償。董事相信該發展項目餘下工程可於二零零五年九月四日以前完工。
- (d) 於二零零三年十二月三十一日，本公司就附屬公司及聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額分別為182,312,000元(二零零二年：183,017,000元)及61,980,000元(二零零二年：51,495,000元)。
- (e) 於二零零三年十二月三十一日，一附屬公司就其聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為37,500,000元(加幣6,250,000元)(二零零二年：33,075,000元(加幣6,635,000元))。
- (f) 為給其附屬公司籌集資本開支資金，一中間附屬公司曾就本公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，於二零零三年十二月三十一日，該附屬公司所提供之擔保金額為62,024,000元(8,000,000美元)(二零零二年：零元)。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 29. 澳門物業

澳門一般採用之物業權益轉讓方式，乃透過議定協議，或簽發不可撤銷之授權書而達成，物業之註冊擁有權毋須作出更改。於二零零三年十二月三十一日，本集團循此方式持有若干澳門物業之權益如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
投資物業 (附註12(a)(iii))	25,000	23,000
待售物業 (附註17(c)(ii))	3,260	3,260
	<u>28,260</u>	<u>26,260</u>

### 30. 會計政策變動

於過往年度，遞延稅項負債採用負債法，就收入及開支之會計及稅務處理兩者產生之一切重大時差按可合理預期在將來實現之稅務影響作出撥備。遞延稅項資產僅於合理確信毫無疑問實現之情況下方可確認。從二零零三年一月一日起，為遵守香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)，本集團已就遞延稅項採納一項新會計政策(見附註1(o))。新會計政策對本集團今年及上年之溢利，以及今年及上年年終之資產淨值並無重大影響。

### 31. 重大關連交易

於本年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司(「大地」，於二零零三年十二月三十一日持有本公司45%已發行股份之關聯公司)進行以下交易：

- (a) 大地與海洋發展有限公司之來往賬欠款之利息以市場利率計算。於二零零三年十二月三十一日，海洋發展有限公司之欠款為60,994,580元(二零零二年：91,733,642元)。截至二零零三年十二月三十一日止年度共付利息884,516元(二零零二年：2,131,721元)。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 31. 重大關連交易 (續)

- (b) 大地與金山之間有計息來往賬。於二零零三年十二月三十一日，金山欠大地92,320元(二零零二年：280,106元)。截至二零零三年十二月三十一日止年度，金山應付利息5,216元(二零零二年：5,470元)。

於二零零三年十二月三十一日，OPJV、金山、晴川、舜成國際有限公司及Lam Ho Investments Pte Limited按不計息來往賬結存分別欠大地／(大地欠其款項)8,841,149元(二零零二年：3,441,152元)、31,985,931元(二零零二年：13,600,000元)、3,428,372元(二零零二年：5,153,154元)、零元(二零零二年：188元)及零元(二零零二年：(3,904)元)。

- (c) 少數股東貸款包括欠大地之不計息貸款141,660,000元(二零零二年：128,889,000元)，惟晴川欠大地之零元(二零零二年：38,336,000元)為按市場利率計息之貸款，須於二零零五年四月三十日償還。

根據晴川與其股東之共同協議，股東同意放棄收取所有股東貸款之利息支出，應付予大地之利息為零元(二零零二年：零元)。

- (d) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，金山出租若干物業予大地，並收取租金收入(已扣除開支)1,011,204元(二零零二年：1,011,204元)。
- (e) 本年度，海洋發展有限公司、OPJV及金山分別向大地支付管理費1,456,311元(二零零二年：1,456,311元)、2,954,388元(二零零二年：3,113,200元)及1,747,573元(二零零二年：1,747,573元)。
- (f) 金山租用大地之若干物業，本年度支付租金共174,757元(二零零二年：174,757元)。

Kansas Holdings Limited為本公司提供行政管理服務，於二零零二及二零零三年度均無向本公司收取管理費。

Keck Seng Realty Investment Pte Limited出任本公司在新加坡之物業管理及銷售代理，於二零零二及二零零三年度均無向本公司收取管理費或代理費。

何建源先生、何建福先生及何建昌先生為Kansas Holdings Limited、Keck Seng Realty Investment Pte Limited及大地之主要股東及董事，故此在上述安排有利益關係。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 32. 結算日後事項

於二零零四年三月二十六日，本公司、大地、Larch Management Incorporated及AKAA Project Management International Limited就本公司附屬公司晴川取得之定期貸款融資按共同及分別基準向銀行提供擔保。

銀行提供本金以3,800,000美元(約29,640,000元)為限及為期三年之定期貸款融資須受晴川與銀行於二零零四年三月二十六日訂立之融資協議之條款及條件所制約。年利率以晴川選擇之三個月或六個月之倫敦銀行同業拆息加1.46厘計算，該選擇權將由晴川酌情行使。晴川擬選擇於付息日較低之倫敦銀行同業拆息。

該貸款約50%用於為借款人現有貸款提供融資及／或再融資，餘下部份留作借款人日常營運資金。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，上述擔保乃按一般商業條款而授出，而該等一般商業條款乃經公平磋商後達致。彼等認為該擔保之條款誠屬公平合理。由於融資利率較借款人現有貸款利率為低，故借款人獲取融資乃符合本公司之整體利益。