

# 財務報告表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 1. 概述

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）上市。

本集團之主要業務為酒店及備有傢具單位投資及經營、物業投資、物業發展及買賣、證券投資及買賣及資金投資。

董事會認為本公司之最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維京群島註冊成立之國際業務有限公司。

## 2. 採納經修訂會計實務準則

於本年度，本集團首次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「所得稅」（「會計實務準則第12號（經修訂）」）。

實施會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響乃與遞延稅項有關。會計實務準則第12號（經修訂）規定計算遞延稅項須採納資產負債表負債法，除少數例外情況，根據財務報告內資產與負債賬面值與計算應課稅盈利所採用之相應稅基之一切暫時差異，確認作遞延稅項。在會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特別規定下，新會計政策已追溯應用於以往期間。往年度之比較金額已相應重新呈列。

會計政策變動對綜合資產負債表之財務影響概述如下：

	於二零零三年一月一日			於二零零二年一月一日		
	原先呈列 千港元	前期調整 千港元	重新呈列 千港元	原先呈列 千港元	前期調整 千港元	重新呈列 千港元
儲備						
保留溢利	196,675	(1,543)	195,132	184,677	(1,048)	183,629
投資物業重估儲備	75,001	(3,382)	71,619	96,713	(3,382)	93,331
其他物業重估儲備	24,480	(5,739)	18,741	27,269	(5,368)	21,901
於儲備中處理之於賬目合併 時產生（商譽）負商譽	3,869	(10,860)	(6,991)	3,869	(10,860)	(6,991)
	300,025	(21,524)	278,501	312,528	(20,658)	291,870
負商譽	137,188	(9,298)	127,890	16,121	(809)	15,312
少數股東權益	844,963	(50,337)	794,626	978,152	(56,520)	921,632
	1,282,176	(81,159)	1,201,017	1,306,801	(77,987)	1,228,814
遞延稅項負債	—	81,159	81,159	—	77,987	77,987

因會計政策之變動引致本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度虧損增加2,187,000港元（二零零二年：溢利減少495,000港元）及本年度本集團之投資物業重估儲備及其他物業重估儲備分別減少319,000港元（二零零二年：無）及527,000港元（二零零二年：371,000港元）。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 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，本財務報告表是按歷史成本為基礎編制。

本財務報告表是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：

#### 綜合帳目基準

綜合財務報告表包括本公司及其附屬公司每年截至結算日止的財務報告表。

對於期內購入或售出的附屬公司及聯營公司，其業績會分別由購入有效日期起或截至出售有效日期止計入綜合收益表內。

集團內各公司間的重要交易及結餘於編制綜合帳目時已抵銷。

華大地產投資有限公司(「華大」)於二零零一年十月二十二日成為本公司之附屬公司。於綜合華大帳目時，由華大之一附屬公司持有本公司之股份以庫存股票方法入帳，按此該附屬公司於華大成為本公司附屬公司該日持有本公司股份之帳面金額於綜合股東權益扣除。華大之一附屬公司持有順豪科技控股有限公司(「順豪科技」)股份亦為順豪科技按相同基準計算入帳。

#### 商譽／負商譽

綜合帳目時產生的商譽／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超過／低於本集團佔該附屬公司或聯營公司在被收購當日的可確定資產及負債公平價值的數額。

於二零零一年一月一日之前收購時產生的商譽／負商譽繼續在保留於儲備內，商譽會於出售有關附屬公司或聯營公司或確定商譽已減值時於收益表內扣除。於出售附屬公司或聯營公司時，負商譽將計入收益表中。

於二零零一年一月一日或之後收購時產生的商譽按其可使用年期以直線法撥充資本及攤銷。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。於出售附屬公司或聯營公司時，其有關未攤銷之商譽，將計入出售該附屬公司或聯營公司之溢利或虧損當中。

於二零零一年一月一日或之後收購時產生的負商譽作資產扣減呈列，並根據導致產生有關結餘的情況分析調撥往收入。

倘負商譽乃因收購日期的預計虧損或支出而產生，則按有關虧損或支出產生的年度調撥往收入。其餘負商譽按所收購的可確定資產以預計可使用年期列作收入確認入帳。

收購聯營公司時產生之負商譽由該聯營公司之帳面金額中扣除。收購附屬公司時產生之負商譽於資產負債表作為資產扣減獨立呈報。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 附屬公司之投資

於附屬公司投資按成本值扣除已確定減值列入本公司資產負債表內。附屬公司之業績由本公司按已收或該收股息入帳。

#### 聯營公司之權益

綜合收益表包括本集團於有關年度自收購聯營公司後分佔該聯營公司之業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司之權益乃以本集團分佔聯營公司之淨資產值列帳。

當本集團與其聯營公司進行交易，除了未實現虧損能證明所轉讓的資產已發生減值的情況外，其他未實現的損益會按集團於相關聯營公司所佔的權益而予以抵銷。

#### 證券投資

證券投資會按交易日作為基準予以確認，而初時則會以成本計量。

所有證券均在往後的報告日以公平價值計量。

對於為買賣而持有的證券，其未實現的損益會計入當期淨損益內。至於其他證券，未實現的損益則會於股東權益內處理，當該等證券被出售或確定發生減值時，所累積的損益則會計入當期淨損益內。

#### 投資物業

投資物業乃已完成建築之物業及因其投資價值而持有，任何租金收入概按正常非關連基礎商議而訂定。

投資物業按其於結算日根據獨立專業估值之公開市值列帳。投資物業重估時所產生之任何重估增值或減值數額計入或扣除於投資物業重估儲備，倘儲備之結餘不足以扣除重估減值數額，則不足之數額計入收益表內。倘重估減值數額於往年於收益表內扣除及往後重估增值出現時，此增加數額將記入收益表，直至已抵銷以往計入收益表之減值數額。

在出售投資物業時，該物業之投資物業重估儲備結餘撥回收益表中，作為出售盈餘或虧損之一部份。

投資物業不作折舊，除非該等物業契約餘期為二十年或以下。

#### 物業、機器及設備

##### 酒店物業及備有傢具單位

酒店物業及持作短期租賃之備有傢具單位按其於結算日根據獨立專業估值之公開市值入帳。該等物業重估時所產生之任何重估增值數額計入其他物業重估儲備，若重估虧損曾於往年於收益表內扣除及往後重估該項資產產生重估增值，此增值數額將記入收益表，直至已抵銷以往計入收益表之減值數額。因重估酒店物業或備有傢具單位而減少該物業帳面值之數額若多於相同物業前期重估儲備，則多出之數額將作為費用處理。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業 (續)

##### 酒店物業及備有傢具單位 (續)

於出售酒店物業及備有傢具單位時，該物業之有關其他物業重估儲備之結餘轉往保留溢利。

本集團一向使酒店物業及備有傢具單位保持持續之良好維修及保養狀態，故董事會認為該物業所保持之剩餘價值至少相等於其帳面值而毋須計提折舊。維修及保養開支於發生當年於該年度之收益表內扣除。

##### 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備按成本值或估值扣除折舊 (如適用) 及任何已確認減值列帳。由投資物業重新歸類之土地及樓宇按其重新歸類時的帳面金額減去往後的折舊及任何已確認減值列帳。

酒店營運設備包括於傢俬、裝置及設備乃按歷史成本值列賬，並不計提折舊。往後之替換於產生期間以費用處理。其他物業、廠房及設備之折舊按其成本值或估值減估計剩餘價值及估計可用年期，以其全面使用之日起用直線法攤銷，以下列年率計算：

契約土地	按契約年期
樓宇	2%
傢俬、裝置及設備	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車及船艇	20%

如資產出售或停止使用時所產生之盈虧為出售所得款項與該資產帳面值之差額，並計入收益表內。

#### 發展中物業

發展中物業乃按成本值扣除任何已確定減值入帳。成本包括土地成本、發展費用、資本化借貸成本及其他相關費用。

#### 持作出售物業

持作出售物業按成本或可變現淨值較低者入帳。成本包括土地成本、發展費用、資本化借貸成本及其他相關費用。可變現淨值乃參照管理層按現行市場狀況而釐定。

#### 存貨

存貨 (指食品、飲料及一般雜物之貯存) 按成本值或可變現淨值兩者中較低者入帳。成本值按先入先出法計算。

## 財務報告表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 經營租賃

經營租約指其資產擁有權之絕大部份風險及回報屬於出租者之租約。

根據經營租賃應付(應收)之租金以直線法基準就其個別租賃期於收益表內扣除(記入)。

#### 減值

於每個結算日，本集團會審閱其資產之帳面值，以釐定該等資產是否出現減值之迹象。倘資產之可收回金額估計將低於其帳面值，則將該資產之帳面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。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。

倘虧損其後撥回，則有關資產之帳面值會增至其估計之可收回金額，惟已增加之帳面值不得超過假設有關資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之帳面值。虧損撥回將即時確認為收入。惟倘有關資產根據另一項會計實務準則按重估金額列帳，則該項減值撥回應根據該會計實務準則作為重估增值處理。

#### 外幣

以非港元的貨幣進行之交易乃以交易當日之兌匯率進行換算。以非港元的貨幣結算之資產及負債以結算日之兌匯率進行換算。匯兌損益均計入收益表。

在編制綜合帳目時，本集團海外經營之資產及負債則以結算日之兌匯率進行換算。收入及支出項目按年度內平均兌匯率進行換算，產生之匯兌差額歸納於股本權益並轉入匯兌儲備，該等匯兌差額於出售該等經營之期間確認為收入或支出。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

目前應付之稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他期間之應課稅收入或可抵扣之開支項目，故此應課稅溢利與損益表所載溢利並不相同，亦不包括可免應課稅或不能作抵扣之項目。

遞延稅項為就財務報告表中資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，及倘應課稅溢利可能足以抵銷可獲免之暫時差異，則該差異可確認為遞延稅項資產。倘若因商譽(或負商譽)或因業務合併以外的初步確認之其他資產及負債而引致之暫時差異並不影響應課稅溢利及會計溢利時，則不會確認有關之資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅暫時差異而確認，惟若本集團可控制之暫時差異撥回及暫時差異有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

---

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並調減不再有足夠應課稅溢利而可回收全部或部分資產為限。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況除外，在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理。

#### 借貸成本撥充資本

為購買、建造或生產合資格的資產 (即須一段長時間才可達至其擬定用途或出售之資產)，其直接應計之借貸成本均撥充資本作為此等資產之部份成本。當此等資產大體上已完成及可作其擬定用途或出售時，即停止將該等借貸成本撥充資本。在等待將特定借貸款項用在合資格資產上之前，將特定借貸的款項作暫時性的投資賺取的投資收入，會用作扣減已資本化的借貸成本。

其他借貸成本於發生期間確認為費用。

#### 退休福利成本

當既定供款退休福利計劃之支出在其到期時按費用處理。

#### 收入確認

經營酒店及備有傢具單位之收入於該等服務提供時確認入帳。

在經營租賃下物業之租金收入按有關租約年期以直線法確認並於收益表入帳。

出售物業收入乃當有約束力之銷售協議生效時確認入帳。

出售投資之收入乃當出售成為無條件時確認入帳。

銀行存款及應收貸款之利息收入經參照尚餘本金及適當利率以時間基準累計。

投資之股息收入按集團收取股息之權利成立時確認入帳。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 4. 營業額

營業額指經營酒店及備有傢具單位之收入、物業租賃收入、出售物業及買賣證券之收入，利息及股息收入，分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營酒店及備有傢具單位之收入	32,851	41,189
物業租賃收入	20,480	24,864
出售買賣證券之收入	14,674	7,166
出售物業之收入	—	117,247
利息收入來自		
— 持有物業之聯營公司	2,400	3,000
— 債務證券	1,179	1,179
股息收入	279	744
	<u>71,863</u>	<u>195,389</u>

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 按業務及地區劃分之分部資料

#### 業務分部

就管理而言本集團主要分為四項業務經營，本集團各項主要經營業務的分部資料之呈報基準如下：

酒店服務	—	酒店及備有傢具單位投資及經營
物業投資	—	物業租賃
物業發展及買賣	—	發展及買賣物業
證券投資及買賣	—	投資及買賣上市證券

以下呈報該等業務之分部資料：

#### 收入及業績

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他業務 千港元	合併 千港元
<b>收入</b>						
外來	<u>32,851</u>	<u>22,880</u>	<u>—</u>	<u>16,132</u>	<u>—</u>	<u>71,863</u>
<b>業績</b>						
分部業績	<u>9,413</u>	<u>(1,506)</u>	<u>—</u>	<u>8,290</u>	<u>(141)</u>	16,056
利息收入						158
未攤分之公司開支						<u>(17,965)</u>
經營虧損						(1,751)
財務成本						(3,071)
應佔聯營公司溢利	—	4,017	—	—	—	<u>4,017</u>
除稅前虧損						(805)
所得稅費用						<u>(8,409)</u>
未計及少數股東權益 前虧損						(9,214)
少數股東權益						<u>6,416</u>
本年度虧損淨額						<u>(2,798)</u>



## 財務報告表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 按業務及地區市場劃分之分部資料(續)

#### 資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他業務 千港元	合併 千港元
<b>資產</b>						
分部資產	809,820	590,162	149,067	25,258	129	1,574,436
聯營公司權益	—	93,300	—	—	—	93,300
未攤分之公司資產						78,239
負商譽	(62,193)	(77,642)	(17,498)	—	—	(157,333)
綜合資產總額						<u>1,588,642</u>
<b>負債</b>						
分部負債	7,819	4,905	2,723	448	—	15,895
未攤分之公司負債						379,039
綜合負債總額						<u>394,934</u>

#### 其他資料

截至二零零三年十二月三十一日

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	其他業務 千港元
資本性增購			
— 投資物業	—	3,477	—
— 物業、機器及設備	380	375	—
— 發展中物業	241,967	—	—
折舊及攤銷	471	114	108
出售—投資物業之虧損	—	26,165	—

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 按業務及地區劃分之分部資料 (續)

#### 收入及業績

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他業務 千港元	合併 千港元
<b>收入</b>						
外來	41,189	27,864	117,247	9,089	—	195,389
<b>業績</b>						
分部業績	11,310	26,556	32,552	(220)	(157)	70,041
其他收入						276
未攤分之公司開支						(19,075)
經營溢利						51,242
財務成本						(4,757)
應佔聯營公司溢利	—	3,565	—	—	—	3,565
除稅前溢利						50,050
利得稅費用						(9,210)
未計及少數股東 權益前溢利						40,840
少數股東權益						(29,337)
本年度溢利淨額						11,503

#### 資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他業務 千港元	合併 千港元
<b>資產</b>						
分部資產	568,868	645,303	121,336	38,176	239	1,373,922
聯營公司權益	—	93,995	—	—	—	93,995
未攤分之公司資產						80,136
負商譽	(52,310)	(62,530)	(13,050)	—	—	(127,890)
綜合資產總額						1,420,163
<b>負債</b>						
分部負債	5,028	7,953	4,486	474	6	17,947
未攤分之公司負債						181,923
綜合負債總額						199,870

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 按業務及地區市場劃分之分部資料 (續)

#### 其他資料

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他業務 千港元
資本性增購				
物業、機器及設備	13,333	75	—	—
折舊及攤銷	524	106	—	108
未實現之虧損				
買賣證券	—	—	1,437	—
其他證券	—	—	782	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 按地區市場劃分

按地區市場劃分之本集團營業額之分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	60,203	186,022
於中華人民共和國其他地區(「中國」)	11,660	9,367
	<u>71,863</u>	<u>195,389</u>

下列為資產賬面值及增購投資物業、物業、機器及設備及發展中物業按該等資產所在之地區分析：

	資產 之賬面值		年內增購投資物業、 物業、機器及設備 及發展中物業	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分部資產				
香港	1,390,362	1,220,687	273,461	15,696
中國	104,980	105,481	380	13,321
未分配資產	93,300	93,995	—	—
	<u>1,588,642</u>	<u>1,420,163</u>	<u>273,841</u>	<u>29,017</u>

年內，順豪科技及其附屬公司行使華大發行之認股權證，據此順豪科技及其附屬公司持有華大之股權由65.23%增至69.23%，並引致產生收購負商譽33,649,000港元。用作申報本集團按地區之分部資產，該等負商譽劃撥於華大集團於香港及中國之資產分別為31,271,000港元及2,378,000港元。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 6. 證券投資盈利(虧損)

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
買賣證券之未實現盈利(虧損)	1,124	(1,437)
其他證券之已實現盈利	3,001	—
其他證券之未實現虧損	—	(782)
	<u>4,125</u>	<u>(2,219)</u>

### 7. 其他經營收入

本年度其他經營收入包括負商譽撥回4,206,000港元(二零零二年：1,559,000港元)。

### 8. 經營(虧損)溢利

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,039	1,006
包括董事酬金之僱員薪金	24,116	24,645
維修及保養	613	821
物業、機器及設備之折舊	1,659	3,206
買賣證券之實現(盈利)虧損	(2,708)	75
投資物業所得租金減支出1,285,000港元 (二零零二年：2,045,000港元)	(19,195)	(22,819)
股息來自		
上市證券	(279)	(704)
非上市投資	—	(40)
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 9. 財務成本

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款及透支	3,307	4,841
須於五年內全部償還之其他貸款	—	585
可換股債券	—	100
發行債券費用攤銷	—	13
	<u>3,307</u>	<u>5,539</u>
減：已撥作發展中物業成本之款額	(236)	(782)
	<u>3,071</u>	<u>4,757</u>

年內資本化之借貸成本乃按香港銀行同業借貸利率加一指定幅度計算。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 10. 董事及僱員酬金

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 董事酬金		
獨立非執行董事之袍金	100	100
執行董事之其他酬金		
薪金及其他福利	5,484	4,584
退休福利計劃之供款	36	36
	<u>5,620</u>	<u>4,720</u>
總酬金	<u>5,620</u>	<u>4,720</u>

列入下列數款組別之董事酬金之董事數目：

	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
無至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

### (b) 僱員酬金

本集團最高薪酬之五位僱員中三位(二零零二年：三位)為本公司董事，其酬金已於上述披露，其餘二位僱員(二零零二年：二位)(其個別酬金均少於1,000,000港元)之薪金如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他福利	1,105	1,080
退休福利計劃之供款	24	24
	<u>1,129</u>	<u>1,104</u>

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅費用

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現時稅項		
香港利得稅	1,503	7,108
遞延稅項 (註25) :		
現年度	1,690	1,706
稅率改動所產生	4,403	—
	<u>6,093</u>	<u>1,706</u>
歸予本公司及附屬公司稅項	7,596	8,814
聯營公司稅項份額	813	396
	<u>8,409</u>	<u>9,210</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按香港稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算。年內，香港利得稅率由16%增加至17.5%以作計算2003/04應課稅。此項稅率增加之影響已反映於二零零三年十二月三十一日之現行及遞延稅項結餘之計算內。

其他地區應納稅項按當地現行稅率計算。

本年度稅項與除稅前溢利之調節如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前 (虧損) 溢利	<u>(805)</u>	<u>50,050</u>
按本地稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算之稅款	(141)	8,008
在釐定應納稅溢利中不可減免費用之稅務影響	4,740	524
在釐定應納稅溢利中不須課稅收入之稅務影響	(1,798)	(1,002)
未確認稅項虧損之稅務影響	1,032	1,425
前期未確認稅項虧損之使用	(1,453)	(352)
因稅率變動而影響結轉自前期之遞延稅項負債	4,403	—
在其他地區營業之附屬公司不同稅率之影響	632	754
應佔聯營公司稅項份額之影響	110	(174)
其他	884	27
	<u>8,409</u>	<u>9,210</u>
本年度所得稅費用	<u>8,409</u>	<u>9,210</u>

## 財務報告表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 12. 每股(虧損)盈利

每股基本虧損／盈利乃按本年度虧損淨額2,798,000港元(二零零二年：溢利淨額11,503,000港元)及本年度內已發行股份241,766,050(二零零二年：241,766,050)股計算。計算每股虧損／盈利之股份數目已撇除由一附屬公司持有本公司之股份數目。

因本公司之上市附屬公司(順豪科技及華大)發行／授出之認股權證及優先認股權之行使價格均高於有關之公司股份在本年度及上年度之平均市場價格及兌換由華大發行於上年度內尚未兌換之可換股債券會有非攤薄性影響，故並未列出本年度及上年度之每股攤薄盈利。

如上文附註2所提及，因會計政策之變動，每股基本盈利上年度之比較數字經作出調整如下：

	港仙
截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股基本盈利	
調整前呈報數額	4.96
採納會計實務準則第12號(經修訂)而作出之調整	(0.20)
	<hr/>
重新呈列數額	<u>4.76</u>

### 13. 投資物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
在香港之投資物業，按估值		
於年初	643,700	700,600
添置	3,477	—
出售	(78,000)	—
重估增加(減少)	19,023	(56,900)
	<hr/>	<hr/>
於年終	<u>588,200</u>	<u>643,700</u>

本集團投資物業之分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
在香港之土地及樓宇屬：		
長期契約	383,400	364,000
中期契約	204,800	279,700
	<hr/>	<hr/>
	<u>588,200</u>	<u>643,700</u>

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 13. 投資物業 (續)

本集團之投資物業由捷利行測量師有限公司 (一獨立物業估值公司) 按於二零零三年十二月三十一日之公開市值重估列賬。此估值引致重估增值19,023,000港元 (二零零二年：重估減值56,900,000港元)，而經扣除少數股東權益後之數額已於投資物業重估儲備內處理。

本集團之投資物業帳面總值約519,000,000港元 (二零零二年：616,000,000港元) 於結算日以經營租賃之形式租出。

### 14. 物業、機器及設備

	土地及樓宇		傢俬、 裝置 及設備	汽車及船艇	總計
	酒店物業 及備有 傢具之單位 千港元	自用物業 千港元			
<b>本集團</b>					
<b>按成本值或估值</b>					
於二零零三年一月一日	560,000	66,500	7,293	3,313	637,106
添置	—	—	760	—	760
於二零零三年十二月三十一日	560,000	66,500	8,053	3,313	637,866
<b>折舊</b>					
於二零零三年一月一日	—	907	1,230	2,535	4,672
本年度折舊	—	759	556	344	1,659
於二零零三年十二月三十一日	—	1,666	1,786	2,879	6,331
<b>帳面淨值</b>					
於二零零三年十二月三十一日	560,000	64,834	6,267	434	631,535
於二零零二年十二月三十一日	560,000	65,593	6,063	778	632,434
					傢俬、裝置 及設備 千港元
<b>本公司</b>					
<b>成本</b>					
於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日					424
<b>折舊</b>					
於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日					(424)
<b>帳面淨值</b>					
於二零零三年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日					—



## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備 (續)

本集團之土地及樓宇帳面淨值之分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中期契約之物業		
於香港之酒店物業	450,000	450,000
於中國之備有傢具單位	110,000	110,000
	<u>560,000</u>	<u>560,000</u>
長期契約之香港自用物業	64,834	65,593
	<u>624,834</u>	<u>625,593</u>

本集團之酒店物業及備有傢具單位由捷利行測量師有限公司(一獨立物業估值公司)按於二零零三年十二月三十一日以其之公開市值及當時用途之基準重估列賬。

倘若本集團之酒店物業及備有傢具單位並未重估，將以其歷史成本約571,012,000港元(二零零二年：571,012,000港元)列入本財務報告表中。

於二零零一年由投資物業重新歸類為本集團自用之物業由捷利測量師有限公司(一獨立物業估值公司)按於二零零零年十二月三十一日以其公開市值及當時用途之基準估值減其後折舊列賬。

其他物業、機器及設備按成本減折舊列帳。

### 15. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
按成本值		
於年初時	121,335	105,733
年內增加	269,604	15,602
當完成時轉至持作出售物業	(148,972)	—
	<u>241,967</u>	<u>121,335</u>
於年終時		

本集團發展中物業分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
在香港之物業，按		
長期契約	241,967	—
中期契約	—	121,335
	<u>241,967</u>	<u>121,335</u>

在物業之帳面值包括已化作資本之利息費用63,000港元(二零零二年：11,534,000港元)。

## 財務報告表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 16. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值	14,015	14,015
應收附屬公司款項減折扣	239,219	239,207
	<u>253,234</u>	<u>253,222</u>

應收附屬公司的款額為無抵押及沒有固定還款期。董事會認為由結算日起一年內不會被要求還款，故該款額歸類為非流動資產。

有關主要附屬公司於二零零三年十二月三十一日之詳情載列於附註31。

### 17. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市之聯營公司		
應佔資產淨值份額	8,514	6,410
應收一聯營公司之款項	84,786	87,585
	<u>93,300</u>	<u>93,995</u>

有關聯營公司於二零零三年十二月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊地點及經營	附屬公司 持有已發行 普通股本百分比 %	主要業務
忠港發展有限公司	香港	50	物業投資
俊天投資有限公司	香港	50	不活躍

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 17. 於聯營公司權益 (續)

以下財務資料乃按照一間重大聯營公司 (忠港發展有限公司) 之財務報告表而編制：

#### 經營業績

	截至 二零零三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	<u>15,542</u>	<u>15,536</u>
正常業務除稅前溢利	<u>8,042</u>	<u>7,130</u>
本集團應佔正常業務除稅前溢利	<u>4,021</u>	<u>3,565</u>

#### 財務狀況

	於十二月三十一日 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產		
投資物業	185,000	185,000
流動資產	389	385
流動負債	(668)	(1,204)
非流動負債		
欠股東之款項	(167,371)	(171,607)
其他負債	(560)	—
資產淨值	<u>16,790</u>	<u>12,574</u>
本集團應佔資產淨值	<u>8,395</u>	<u>6,287</u>

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 18. 證券投資

	其他證券 (非流動)		買賣證券 (流動)	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>本集團</b>				
上市證券，按市值				
上市股本證券：				
在香港上市	—	5,120	1,229	8,746
香港以外上市	—	1,077	—	—
香港以外上市債務證券	—	—	22,766	21,971
非上市股本投資	780	780	—	—
	<u>780</u>	<u>6,977</u>	<u>23,995</u>	<u>30,717</u>

### 19. 負商譽

	<b>本集團</b> 千港元
<b>總額 (附註)</b>	
於二零零三年一月一日	129,449
年內收購時產生	<u>33,649</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>163,098</u>
<b>撥入收益</b>	
於二零零三年一月一日結餘	1,559
本年度撥回款額	<u>4,206</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>5,765</u>
<b>帳面值</b>	
於二零零三年十二月三十一日	<u>157,333</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>127,890</u>

附註：負商譽乃由購入華大之權益而產生。除負商譽歸納於持作出售物業外，負商譽以直線法按華大集團作長期持有之物業平均約40年可用年期於收入中確認。持作出售物業之負商譽於出售該物業時撥入收益。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易及其他應收帳款

除給予酒店之旅遊代理者及酒店及其他物業租客平均信貸限期30至60日外，本集團並不給予其他客戶信貸期。

下列為於結算日貿易及其他帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0-30日	1,941	2,468
31-60日	101	735
超過60日	489	743
	<u>2,531</u>	<u>3,946</u>

### 21. 貿易及其他應付帳款

下列為於結算日貿易及其他應付帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0-30日	10,180	11,502
31-60日	263	651
超過60日	5,787	3,922
	<u>16,230</u>	<u>16,075</u>

### 22. 股本

	本集團及本公司	
	股份數目 二零零三年及 二零零二年 千股	面值 二零零三年及 二零零二年 千港元
每股0.5港元之普通股：		
法定股本		
年初及年終時	<u>400,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本		
年初及年終時	<u>304,369</u>	<u>152,184</u>

本公司之股本於呈報之兩個年度內並無變動。

於二零零三年十二月三十一日，由華大之一附屬公司持有本公司之已發行股份62,602,700(二零零二年：62,602,700)股，面值為31,301,350港元(二零零二年：31,301,350港元)。根據公司條例，已成為本公司股東之本集團成員於本公司之股東會議上並無權利投票。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

---

### 22. 股本 (續)

#### 優先認股權

本公司之附屬公司(順豪科技及華大)分別於一九九零年六月三十日及一九九零年九月二十七日採納僱員優先認股權計劃，主要作為鼓勵董事及合資格僱員，該計劃已分別於二零零零年六月三十日及二零零零年九月二十七日經已失效。之前授出之優先認股權於年內經已取消，其之詳情如下：

#### (a) 順豪科技

於二零零二年十二月三十一日尚未行使之優先認股權為於一九九三年十月十九日授予一董事可按認購價每股1.11港元認購順豪科技之股份5,374,691股。該優先認股權可於一九九三年十月二十日至二零零三年十月十九日期間行使。所有尚未行使之優先認股權於年內經已取消。

#### (b) 華大

於二零零二年十二月三十一日尚未行使之優先認股權為於一九九四年六月二十九日授予一董事可按認購價每股0.2港元認購華大之普通股43,799,524股。該優先認股權可於一九九四年六月三十日至二零零四年六月二十九日期間行使。所有尚未行使之優先認股權於年內經已取消。

#### 認股權證

於二零零二年十二月三十一日，華大發行而尚未行使之認股權證共644,713,356份當中629,361,166份由順豪科技及其附屬公司持有。該認股權證之總認購價為22,564,967港元，認股權證持有人可於二零零二年十一月十四日起三個月期間內按認購價每股0.035港元認購華大之股份。

年內，順豪科技及其附屬公司持有之認股權證629,350,706份以每股0.035港元行使。其餘未獲行使之認股權證經已失效。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 23. 儲備

	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	其他物業 重估儲備 千港元	證券 重估儲備 千港元	綜合時 負商譽 (商譽) 千港元	保留溢利 千港元	由一 附屬公司 持有之本 公司股份 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>								
於二零零二年一月一日								
— 原先呈列	20,068	96,713	27,269	(12,252)	3,869	184,677	(12,834)	307,510
— 採納會計實務準則第 12號(經修訂)而調整 (附註2)	—	(3,382)	(5,368)	—	(10,860)	(1,048)	—	(20,658)
— 重新呈列	20,068	93,331	21,901	(12,252)	(6,991)	183,629	(12,834)	286,852
已扣除少數股東權益之 重估減值淨額	—	—	—	—	—	—	—	—
— 物業	—	(21,712)	(2,789)	—	—	—	—	(24,501)
— 證券	—	—	—	(198)	—	—	—	(198)
重估物業產生之 遞延稅項負債，扣除 少數股東權益	—	—	(371)	—	—	—	—	(371)
未實現之證券虧損於 收益扣除	—	—	—	198	—	—	—	198
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	11,503	—	11,503
於二零零二年 十二月三十一日	20,068	71,619	18,741	(12,252)	(6,991)	195,132	(12,834)	273,483
已扣除少數股東權益 之物業重估增值	—	6,539	—	—	—	—	—	6,539
因稅率變動而產生之 遞延稅項負債，扣除 少數股東權益	—	(319)	(527)	—	—	—	—	(846)
因出售撥回收入	—	(148)	—	—	—	—	—	(148)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(2,798)	—	(2,798)
於二零零三年 十二月三十一日	20,068	77,691	18,214	(12,252)	(6,991)	192,334	(12,834)	276,230
本集團應佔聯營公司自收購後儲備包括在儲備中分析如下：								
於二零零三年 十二月三十一日	—	537	—	—	—	1,445	—	1,982
於二零零二年 十二月三十一日	—	537	—	—	—	1,083	—	1,620
<b>本公司</b>								
於二零零二年 一月一日	20,068	—	—	—	—	81,460	—	101,528
年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(253)	—	(253)
於二零零二年 十二月三十一日	20,068	—	—	—	—	81,207	—	101,275
年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(463)	—	(463)
於二零零三年 十二月三十一日	20,068	—	—	—	—	80,744	—	100,812

附註：物業重估儲備乃不能分派予股東直至該等儲備實現為止。本公司於二零零三年十二月三十一日可分派予股東之本公司儲備為保留溢利80,744,000港元(二零零二年：81,207,000港元)。董事會不建議派發本年度之股息(二零零二年：無)。

## 財務報告表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 24. 長期銀行貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於二至五年內償還之有抵押銀行貸款	<u>123,625</u>	<u>—</u>

### 25. 遞延稅項負擔

下列為本年及往年呈報期間確認遞延稅項負債及其變動：

	加速 稅款折舊 千港元	物業重估 千港元	酒店物業 (附註) 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>				
於二零零二年一月一日				
— 原先呈列	—	—	—	—
— 前期調整 (附註2)	4,201	28,986	44,800	77,987
	<u>4,201</u>	<u>28,986</u>	<u>44,800</u>	<u>77,987</u>
— 重新呈列	4,201	28,986	44,800	77,987
收益表中扣除	1,706	—	—	1,706
權益中扣除	—	1,466	—	1,466
	<u>—</u>	<u>1,466</u>	<u>—</u>	<u>1,466</u>
於二零零二年十二月三十一日	5,907	30,452	44,800	81,159
收益表中扣除	1,690	—	—	1,690
因稅率變動產生之影響				
— 收益表中扣除	1,688	—	2,715	4,403
— 權益中扣除	—	2,268	—	2,268
	<u>—</u>	<u>2,268</u>	<u>—</u>	<u>2,268</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>9,285</u>	<u>32,720</u>	<u>47,515</u>	<u>89,520</u>

附註：酒店物業的遞延稅項負債乃為一附屬公司持有之酒店，因其於本集團購入該附屬公司時之賬面值高於稅項基準所產生。

於結算日，本集團有未動用稅項虧損43,670,000港元(二零零二年：46,077,000港元)可在將來溢利中扣除。因不可預計將來溢利流向，故並無就該稅項虧損確認遞延稅項資產。大部份之不確認稅項虧損並無時限地保留。



## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 26. 項目承擔

於結算日，本集團之尚餘承擔如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 已簽訂合約惟尚未於財務報告表內入賬之收購物業代價	<u>13,110</u>	<u>—</u>
(b) 已簽訂合約惟尚未在財務報告表入賬之物業發展開支	<u>—</u>	<u>25,313</u>

本公司於結算日並無重大承擔。

### 27. 經營租賃承擔

#### 本集團作為出租人

年內所得投資物業租金收入為約20,480,000港元(二零零二年：24,864,000港元)。租賃下物業在往後一年至三年已有租客承擔租約，該等租約並無給予租客終止權。

於結算日，本集團與租客訂立不可撤銷之經營租賃可收取將來最低租金收入如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一年內	14,372	16,674
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>4,307</u>	<u>9,431</u>
	<u>18,679</u>	<u>26,105</u>

#### 本集團作為承租人

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年內就經營租約已付辦公室物業最低租金付款	<u>161</u>	<u>238</u>

於結算日，本公司並無重大租賃承擔。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 28. 或然負債及資產抵押

於結算日，本集團之銀行貸款融資，其中已提用約283,000,000港元(二零零二年：90,000,000港元)，該融資之抵押如下：

- (a) 本集團酒店物業及其他物業連同相關資產賬面總值分別約450,000,000港元(二零零二年：450,000,000港元)及530,000,000港元(二零零二年：278,000,000港元)；
- (b) 已抵押股份及應收附屬公司之後償貸款賬面總值367,000,000港元(二零零二年：329,000,000港元)；
- (c) 一附屬公司之租金及酒店收入轉讓；及
- (d) 抵押上市證券及銀行存款其賬面總值分別約49,000,000港元(二零零二年：50,000,000港元)及126,000港元(二零零二年：2,860,000港元)。

### 29. 關連人士交易

年內，一附屬公司Claymont Services Limited(「Claymont」)提供無抵押及無固定還款期借款予其聯營公司忠港發展有限公司。該借款為60,000,000港元(二零零二年：60,000,000港元)，以年息三至五厘(二零零二年：五厘)計算利息，而餘額不計利息。Claymont就該借款年內應收利息2,400,000港元(二零零二年：3,000,000港元)。於結算日，本集團應收該聯營公司尚欠數額為84,786,000港元(二零零二年：87,586,000港元)。

### 30. 退休福利計劃

本集團為合資格之僱員提供強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產為獨立持有。本集團及僱員各支付有關薪金中之5%作為供款。

於中國經營之附屬公司僱員為由中國政府管理國家管理退休福利計劃中之成員。該附屬公司需支付薪金中若干百分比作為退休福利計劃之款項。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為提供指定供款。

本集團本年度支付予該等計劃之總款額962,000港元(二零零二年：976,000港元)已於收益表中扣除。按本集團前期已終止指定退休供款計劃所沒收之供款額為不重大。

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 31. 主要附屬公司之詳情

除特別註明外，本公司所有附屬公司均於香港註冊及經營業務。於二零零三年十二月三十一日或年內任何時間並無附屬公司擁有任何債務證券。

附屬公司名稱	已繳足 發行／註冊 普通股股本		持有已發行 股本面值／註冊 資本百分比		主要業務
	普通股數目	面值	本公司 %	附屬 公司 %	
Omnico Company Inc. (i)	1	1美元	100	—	投資控股
Trillion Resources Limited	5,000,000	1港元	100	—	證券買賣
順豪科技控股有限公司	537,076,602	0.5港元	—	49.7	投資控股
Duplexway Limited	2	1港元	—	100	物業投資
Good Taylor Limited	2	1港元	—	100	投資控股
Noblesse International Limited (ii)	1	1美元	—	100	物業投資
順豪(土地發展)有限公司(ii)	10	1美元	—	100	投資控股
South Point Investments Limited (ii)	1	1美元	—	100	投資控股
Babenna Limited	2	10港元	—	100	投資控股
益富有限公司	2	1港元	—	100	物業投資
Claymont Services Limited (ii)	1	1美元	—	100	投資控股
利卓集團有限公司	2	1港元	—	100	物業投資
鴻健實業有限公司	10,000	1港元	—	100	物業發展
Houston Venture Limited (ii)	1	1美元	—	100	投資控股
Joes River Limited	2	1港元	—	100	物業投資
Joligance Limited	2	1港元	—	100	投資控股
Longham Investment Limited (ii)	1	1美元	—	100	投資控股
華大地產投資有限公司	5,464,700,883	0.01港元	—	69.2	投資控股及 提供管理服務
華美國際酒店有限公司	2	1港元	—	100	物業投資
Mercury Fast Limited	2	1港元	—	100	證券買賣及 投資控股
New Champion Developments Limited (ii)	1	1美元	—	100	船務租賃
上海順豪(土地發展)有限公司(ii)	1	1美元	—	100	投資控股
上海順豪房地產發展有限公司(iii)	註冊資本 4,950,000 美元		—	100	物業投資
Shun Ho Capital Properties Limited (ii)	1	1美元	—	100	投資控股

## 財務報告表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 31. 附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	已繳足 發行普通股股本／ 註冊資本		持有 已發行股本面值／ 註冊資本百分比		主要業務
	普通股數目	面值	本公司 %	附屬 公司 %	
順豪置業有限公司	2	1港元	—	100	提供酒店管理 服務
銀啟有限公司	2	10港元	—	100	物業投資
Tennyland Limited	2	10港元	—	100	物業投資
傳利有限公司	1,000,000	1港元	—	100	物業投資
聯邦資源有限公司	2,000,000	1港元	—	100	酒店投資及 投資控股

(i) 於利比亞註冊成立

(ii) 於英屬維爾京群島註冊成立

(iii) 於中華人民共和國成立及經營業務之全資外商獨資企業

除上述披露持有順豪科技控股有限公司之股權外，於二零零三年十二月三十一日，華大之一附屬公司持有順豪科技之已發行股本約15.59%。

董事會認為列出本公司全部附屬公司之資料過於冗長，因此，上列只包括對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。

### 32. 結算日後事項

- (a) 於二零零三年十二月，本集團與一獨立第三者簽訂協議以現金代價13,800,000港元購入一物業。是項收購已於結算日後完成。
- (b) 於結算日後，本集團與若干獨立第三者簽訂協議以總代價共281,660,000港元出售其投資物業，此代價高於該等物業之賬面金額。直至批准本財務報告表日，其中以250,000,000港元出售一投資物業之交易尚未完成。