

### 1. 主要會計政策

編製本賬目所採用之主要會計政策列述如下：

#### (a) 編製基準

本賬目乃按照符合香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會所頒佈之香港會計實務準則而編製。本賬目按歷史成本慣例編製，惟投資物業及聯營公司經重估修訂後入賬。

本年度內，本集團採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。採納會計實務準則第12號（經修訂）構成本集團會計政策之變動如附註(h)所詳述。

#### (b) 綜合賬之基本原則

(i) 本集團綜合賬目，包括截至二零零四年三月三十一日止年度本公司與各附屬公司之賬目，及本集團所攤佔聯營公司之業績與所佔其自收購後之儲備金。合併入集團綜合賬之聯營公司，其賬目結算日期均不早於本公司結算日期六個月。若有重大事項於聯營公司結算日及本集團結算日期間發生，本集團之綜合賬目將就該事項予以調整。

(ii) 附屬公司乃指本集團直接或間接控制其投票權百分之五十以上，能監管其財政及經營政策，能聘用或罷免其董事會之大部份成員或在董事會會議中投大部份選票之公司。

(iii) 在年內購入或售出之附屬公司，其業績由收購生效日起計或計至出售生效日止列入綜合損益賬內。

(iv) 在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值減減值準備入賬。本公司將附屬公司之業績按股息收入入賬。

#### (c) 聯營公司

聯營公司乃附屬公司以外，本集團持有其股權作為長期投資，並對其管理有重要影響力之公司。

聯營公司之投資在綜合資產負債表內是以集團攤佔其資產淨值（經就反映董事局對聯營公司持有物業之估值調整後）計算。

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (d) 投資證券

投資證券是以成本值扣除撥備入賬。

個別投資按資產負債表結算日之公平值與面值比較。當非短暫性下調發生時，該投資面值將下調至公平值。撥備額在損益表中作為費用支銷。

#### (e) 供出售及發展中物業

供出售及發展中物業乃按成本值及估計可變現淨值之較低者入賬。成本值包括供物業發展用之貸款所支出之利息及財務費用。可變現淨值乃根據在正常市況下估計物業可售得之價值扣除所有預測之支出。

#### (f) 投資物業

投資物業乃所持土地樓房之權益，而該等土地樓房之建築及發展工程業已完竣，並持作投資之用。

持有之投資物業，若其租約有效期尚餘超過二十年，皆每年由獨立專業測計師估值。估值是以有關個別物業之公開市值為計算基準，而土地跟樓房則不設分開列值，所得估值乃包括於年度賬目內。增值部份撥入投資物業估值儲備金；減值部份首先以整個投資物業組合為基礎與先前增值之部份對銷，其後則從營業溢利支銷。其後如有任何增值，最高按先前支銷之金額為限撥入營業溢利。

持有之投資物業，若其租約有效期尚餘二十年或以下，則於租約尚餘期內折舊。

當出售投資物業時，該有關投資物業重估儲備部份將從投資物業重估儲備轉入損益表內。

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (g) 其他固定資產

其他固定資產是以成本值減累積折舊及累積減值入賬。折舊乃採用直線攤銷法按折舊年率百分之二十就各項資產之估計可用年限內撇銷其成本值減累積減值。

於年結時，其他固定資產之賬面值均按外來與內部資料檢討，以評估是否有減值情況。如有減值情況，估計其可收回價值並將減值於損益表中入賬。

出售固定資產所得之收益或虧損乃該等資產之淨出售收入與面值之差額，並於損益表中入賬。

#### (h) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

往年度，遞延稅項採用負債法就預計在短期內逆轉之主要稅損及加速稅項折舊之重大時間差作撥備。此會計政策已因採納會計實務準則第12號（經修訂）而變動；因此，集團之儲備金於二零零二年四月一日及二零零三年四月一日分別增加港幣七百四十萬元及港幣一千零八十萬元。是項調整導致二零零三年三月三十一日之遞延稅項資產增加港幣一千零八十萬元，而二零零三年三月三十一日止年度之虧損減少港幣三百四十萬元。

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (i) 收入確認

##### (i) 樓宇出售

在樓宇擁有權之主要風險及得益已轉給買家及本集團再沒有因擁有權而對該等已售物業維持管理及控制權後，出售樓宇之收益方計算入賬。本集團認為擁有權之主要風險及得益在該樓宇或其中已訂約出售之部份正式建成及有關入伙紙發出後方為轉妥。

##### (ii) 租金收入

來自出租投資物業及其他物業之租金收入根據租約期按直線法計算入賬。

##### (iii) 利息收入

利息收入根據本金及利率按時間比例入賬。

##### (iv) 股息收入

股息收入在本集團收取股息之權利確立後入賬。

##### (v) 物業管理收入

物業管理收入在提供服務後入賬。

#### (j) 營業性租賃

資產擁有權之全部得益及風險實質地由出租公司保留之租約，皆作為營業性租賃入賬。營業性租賃之租金支出或收益，於租約期內在損益表中採用直線攤銷法支銷或記作收入。

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (k) 僱員福利

##### (i) 僱員應有假期

僱員之應有年假按積累入賬。截至資產負債表結算日之僱員估計年假作出撥備。

僱員之病假及分娩假於放假時確認。

##### (ii) 公積金計劃

關於僱員無需供款之定額供款公積金計劃(「計劃」)，本集團根據信託契約之條款就該計劃定期支付之每月供款於賬目中支銷。本集團之公積金供款按僱員薪金某百分比計算。倘僱員在未獲得所有既定供款前退出該計劃，該等供款將被沒收並作為減低集團未來需支付之供款額。該計劃中之資產是與本集團之資產分開，並由專業受託人管轄及由獨立基金經理管理。

在強制性公積金計劃(「強積金計劃」)中，本集團之供款乃根據香港強制性公積金計劃條例所界定之僱員有關入息之百分之五供款，每月供款額最高為港幣1,000元，作為費用支銷。

#### (l) 外幣兌換

外幣交易按交易日期之匯率兌換為港幣。以外幣結算之貨幣資產與負債已按資產負債表結算日之兌換率伸算。所有匯兌差額已列入營業溢利賬項中。

以外幣結算之附屬公司資產負債表乃按資產負債表結算日之兌換率伸算為港幣，而損益表按平均兌換率伸算。匯兌差額已作為匯兌變動儲備金之變動處理。

1. 主要會計政策 (續)

(m) 借貸成本

凡直接與購置、興建或生產某項資產 (該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售) 有關之借貸成本, 均資本化為該資產之部分成本。

所有其他借貸成本均於發生之年度內在損益表支銷。

(n) 分部報告

按照本集團之內部財務報告, 本集團將業務分部資料以主要報告形式呈列, 而地域分部資料則以次要報告形式呈列。

未分配成本指集團整體性開支。分部資產主要包括待售物業、發展中物業、投資證券、固定資產、應收款項及經營現金而不包括稅項。分部負債包括經營負債而不包括稅項。資本開支包括對固定資產的增加。

關於地域分部報告, 營業額、營業業績、總資產及資本開支按照資產所在地區計算。

2. 營業額及分部資料

本集團主要從事地產投資及發展、投資控股及物業管理業務。年中營業額包括:

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	81.6	97.5
租金毛收入		
— 投資物業	10.5	12.7
— 其他物業	84.2	79.9
利息收入	0.2	0.6
物業管理收入	6.1	7.0
	<b>182.6</b>	<b>197.7</b>

## 2. 營業額及分部資料(續)

## (a) 主要報告形式－業務分部

	地產發展 2004 港幣百萬元	物業出租 2004 港幣百萬元	物業管理 2004 港幣百萬元	酒店經營 2004 港幣百萬元	投資控股 2004 港幣百萬元	集團 2004 港幣百萬元
營業額	81.6	94.7	6.1	—	0.2	182.6
撥備前分部業績	(44.2)	85.4	2.2	—	(0.6)	42.8
物業撥備之轉回	16.3	25.3	—	—	—	41.6
投資證券撥備	—	—	—	—	(10.1)	(10.1)
分部業績	(27.9)	110.7	2.2	—	(10.7)	74.3
未分配成本						(0.8)
營業溢利						73.5
財務費用						(2.2)
攤佔聯營公司溢利	0.2	—	—	37.8	—	38.0
除稅前溢利						109.3
稅項						(7.9)
股東應佔溢利						101.4
分部資產	1,684.2	1,751.1	34.5	—	96.7	3,566.5
聯營公司	48.7	—	—	1,444.1	(2.0)	1,490.8
未分配資產						12.8
總資產						5,070.1
分部負債	470.3	64.6	32.9	—	2.9	570.7
未分配負債						3.0
總負債						573.7
資本開支	0.2	—	—	—	—	0.2
折舊	0.2	—	—	—	—	0.2

## 2. 營業額及分部資料(續)

## (a) 主要報告形式－業務分部(續)

	地產發展 2003 港幣百萬元	物業出租 2003 港幣百萬元	物業管理 2003 港幣百萬元	酒店經營 2003 港幣百萬元	投資控股 2003 港幣百萬元	集團 2003 (經重列) 港幣百萬元
營業額	97.5	92.6	7.0	—	0.6	197.7
撥備前分部業績	(40.7)	82.5	2.9	—	(0.1)	44.6
物業撥備	(161.3)	(200.2)	—	—	—	(361.5)
投資證券撥備	—	—	—	—	(15.6)	(15.6)
分部業績	(202.0)	(117.7)	2.9	—	(15.7)	(332.5)
未分配成本						(0.9)
營業虧損						(333.4)
財務費用						(4.8)
攤佔聯營公司溢利／(虧損)	0.1	—	—	56.3	(1.9)	54.5
除稅前虧損						(283.7)
稅項						(6.7)
股東應佔虧損						(290.4)
分部資產	1,386.3	1,701.0	30.7	—	92.0	3,210.0
聯營公司	50.8	—	—	1,138.7	(2.0)	1,187.5
未分配資產						11.8
總資產						4,409.3
分部負債	198.8	73.2	29.5	—	3.4	304.9
未分配負債						1.4
總負債						306.3
資本開支	0.3	—	—	—	—	0.3
折舊	0.2	—	—	—	—	0.2

2. 營業額及分部資料(續)

(b) 次要報告形式－地域分部

	營業額 2004 港幣百萬元	營業溢利／ (虧損) 2004 港幣百萬元	總資產 2004 港幣百萬元	資本開支 2004 港幣百萬元
香港	182.3	78.8	4,999.8	0.1
美國	0.3	(5.3)	70.3	0.1
	<b>182.6</b>	<b>73.5</b>	<b>5,070.1</b>	<b>0.2</b>

  

	營業額 2003 港幣百萬元	營業虧損 2003 港幣百萬元	總資產 2003 港幣百萬元 (經重列)	資本開支 2003 港幣百萬元
香港	117.7	(321.1)	4,322.3	0.2
美國	80.0	(12.3)	87.0	0.1
	<b>197.7</b>	<b>(333.4)</b>	<b>4,409.3</b>	<b>0.3</b>

3. 營業溢利／(虧損)

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
營業溢利／(虧損)已扣除下列各項目：		
核數師酬金	0.9	0.8
折舊	0.2	0.2
出售固定資產虧損	—	0.1
營業性租賃之租金－房地產 物業之支出	5.9	5.5
－投資物業	3.2	3.5
－其他物業	3.3	3.3

4. 僱員開支

僱員開支（不包括附註5之董事酬金）在綜合損益表支銷代表：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
薪金及津貼	40.5	45.4
公積金供款減沒收額（附註(a)）	2.7	2.8
減：轉收物業管理基金之僱員開支（附註(b)）	(19.0)	(21.7)
	<b>24.2</b>	<b>26.5</b>

註：

- (a) 於年內，沒有因僱員退出該計劃而令致供款被沒收之數額（二零零三年：無），用作減少集團年內需支付之供款額。於結算日，沒有被沒收之供款（二零零三年：無）可用作減少未來之應付供款。於結算日，應付供款為港幣200,000元（二零零三年：港幣200,000元）。
- (b) 僱員開支於提供物業管理服務時轉收。

5. 董事及高層管理人員之酬金

(a) 董事酬金

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
袍金	0.2	0.2
薪金及其他酬金	2.9	2.9
花紅	—	0.2
公積金計劃供款	0.3	0.3
	<b>3.4</b>	<b>3.6</b>

董事酬金分析如下：

	董事數目	
	2004	2003
港幣1,000,000元或以下	3	3
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1

於本年度內，獨立非執行董事之酬金為港幣60,000元（二零零三年：港幣60,000元）。

5. 董事及高層管理人員之酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

集團五位薪酬最高僱員中兩名(二零零三年:兩名)為董事,其酬金詳情已在上述列出。其餘三名(二零零三年:三名)僱員酬金如下:

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
薪金及其他酬金	3.1	3.0
花紅	—	0.2
公積金計劃供款	0.2	0.2
	<b>3.3</b>	<b>3.4</b>

以上酬金分析如下:

	僱員數目	
	2004	2003
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	3	3

6. 財務費用

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
財務費用包括以下:		
須於五年內全部償還之銀行貸款及透支利息	4.2	7.7
減:撥作發展中物業成本之金額	(2.0)	(2.9)
	<b>2.2</b>	<b>4.8</b>

7. 稅項

香港利得稅準備乃根據是年度估計之應課稅溢利按照稅率百分之十七點五(二零零三年:稅率百分之十六)計算。於二零零三年,政府通過二零零三/二零零四財政年度之利得稅率由百分之十六改為百分之十七點五。

	2004	2003
	港幣百萬元	(經重列) 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	1.7	0.8
遞延稅項	(0.6)	(3.1)
稅率提高產生之遞延稅項	(0.9)	—
	0.2	(2.3)
攤佔聯營公司稅項	7.7	9.0
	7.9	6.7

本集團有關除稅前溢利/(虧損)與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下:

	2004	2003
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利/(虧損)	109.3	(283.7)
理論稅額按稅率17.5%(二零零三年:16%)	19.1	(45.4)
無須課稅之收入	—	(0.1)
不可扣稅之支出	0.9	2.4
使用早前未有確認之稅損	(15.2)	(0.5)
未確認稅損	2.1	49.8
稅率提高產生之遞延稅項	1.0	—
其他暫時差異	—	0.5
稅項支出	7.9	6.7

## 賬目附註

### 8. 股東應佔溢利／（虧損）

是年股東應佔溢利／（虧損）包括本公司賬內之溢利港幣15,300,000元（二零零三年：港幣25,200,000元）。

### 9. 股息

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣二仙（二零零三年：港幣二仙）	12.4	12.4
擬派末期股息，每普通股港幣三仙（二零零三年：無）（附註(a)）	18.5	—
	<b>30.9</b>	<b>12.4</b>

註：

- (a) 於二零零四年六月二十四日舉行之會議上，董事宣派末期股息每股港幣三仙。此項擬派股息並無於此賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零五年三月三十一日止年度列作保留盈利分派。

### 10. 每股盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃按股東應佔溢利港幣101,400,000元（二零零三年：虧損港幣290,400,000元）及已發行普通股617,531,425股（二零零三年：617,531,425股）計算。

11. 固定資產

集團

	投資物業 港幣百萬元	其他固定資產 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
<b>成本值或估值</b>			
二零零三年四月一日結餘	149.2	36.3	<b>185.5</b>
年中增加	—	0.2	<b>0.2</b>
年中出售	—	(0.5)	<b>(0.5)</b>
重估盈餘(附註20)	7.3	—	<b>7.3</b>
二零零四年三月三十一日結餘	156.5	36.0	<b>192.5</b>
<b>累積折舊</b>			
二零零三年四月一日結餘	—	35.1	<b>35.1</b>
年中折舊	—	0.2	<b>0.2</b>
年中出售	—	(0.5)	<b>(0.5)</b>
二零零四年三月三十一日結餘	—	34.8	<b>34.8</b>
<b>賬面淨值</b>			
二零零四年三月三十一日結餘	156.5	1.2	<b>157.7</b>
二零零三年三月三十一日結餘	149.2	1.2	<b>150.4</b>

香港之投資物業如下：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
五十年以上長期租約	6.5	5.2
二十至五十年中期租約	150.0	144.0
	<b>156.5</b>	<b>149.2</b>

投資物業已於二零零四年三月三十一日由獨立專業測計師世邦魏理仕物業顧問有限公司按公開市值基準予以重估。

12. 附屬公司

	公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非上市證券，成本值	2,349.2	2,349.2
應收附屬公司款項	548.4	545.6
	<b>2,897.6</b>	<b>2,894.8</b>

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。附屬公司之詳情載於賬目附註29。

13. 聯營公司

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
攤佔資產淨值	1,440.5	1,127.4
聯營公司貸款減撥備	50.3	60.1
	<b>1,490.8</b>	<b>1,187.5</b>

本集團之攤佔聯營公司溢利及攤佔資產淨值主要透過集寶投資有限公司及Consolidated Hotels Limited於一間香港酒店擁有百分之三十五權益所得。該酒店已由董事局於二零零四年三月三十一日根據世邦魏理仕物業顧問有限公司按現有用途重估。重估盈餘港幣297,200,000元（二零零三年：重估虧損港幣132,500,000元）已扣自資本儲備金（附註20）。

本年度聯營公司發放予本集團之股息為港幣14,400,000元（二零零三年：港幣89,100,000元）。

聯營公司貸款乃無抵押、免息及無訂明還款期。

聯營公司其他詳情載於賬目附註29。

## 賬目附註

### 14. 投資證券

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非上市權益證券，成本值	104.9	86.1
減：撥備	(49.1)	(39.0)
	<b>55.8</b>	<b>47.1</b>

### 15. 應收按揭貸款

應收按揭貸款年息率按港元最優惠利率加百分之一，並自按揭日起有十八個月至三年免息期。免息期後供款分期在十至二十三年內償還。

### 16. 待售物業

於二零零四年三月三十一日，本集團待售物業之賬面值當中以可變現淨值列值有港幣2,309,300,000元（二零零三年：港幣2,715,700,000元）。

### 17. 應收賬款、按金及預付款項

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
應收賬款，賬齡		
零至三個月	45.8	3.6
三個月以上	2.1	—
	<b>47.9</b>	<b>3.6</b>
按金及預付款項	10.1	12.0
	<b>58.0</b>	<b>15.6</b>

給予顧客之信貸條款各異，一般在三個月內。

## 賬目附註

### 18. 應付賬款、按金及未付款項

	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
應付賬款，賬齡				
零至三個月	7.6	2.1	—	—
三個月以上	0.5	0.1	—	—
	8.1	2.2	—	—
按金及未付款項	78.8	61.6	2.3	2.4
	86.9	63.8	2.3	2.4

### 19. 股本

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
法定股本：		
1,000,000,000股（二零零三年：1,000,000,000股）		
普通股每股面值港幣一角	100.0	100.0
已發行及實收股本：		
617,531,425股（二零零三年：617,531,425股）		
普通股每股面值港幣一角	61.7	61.7

## 20. 儲備金

	投資物業 估值儲備金 港幣百萬元	資本儲備金 港幣百萬元	匯兌變動 儲備金 港幣百萬元	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
<b>集團</b>						
二零零二年四月一日結餘， 如前呈報	32.0	1,173.4	0.8	2,955.4	348.0	<b>4,509.6</b>
採納會計實務準則第12號 (經修訂)	—	—	—	7.4	—	<b>7.4</b>
二零零二年四月一日結餘， 經重列	32.0	1,173.4	0.8	2,962.8	348.0	<b>4,517.0</b>
重估物業虧損						
— 本公司及附屬公司	(28.1)	—	—	—	—	<b>(28.1)</b>
— 聯營公司(附註13)	—	(132.5)	—	—	—	<b>(132.5)</b>
本年度虧損	—	—	—	(290.4)	—	<b>(290.4)</b>
二零零二年已派末期股息	—	—	—	(12.3)	—	<b>(12.3)</b>
二零零三年已派中期股息	—	—	—	(12.4)	—	<b>(12.4)</b>
二零零三年三月三十一日結餘	3.9	1,040.9	0.8	2,647.7	348.0	<b>4,041.3</b>
本公司及附屬公司	3.9	—	0.8	2,602.2	348.0	<b>2,954.9</b>
聯營公司	—	1,040.9	—	45.5	—	<b>1,086.4</b>
	3.9	1,040.9	0.8	2,647.7	348.0	<b>4,041.3</b>
<b>公司</b>						
二零零二年四月一日結餘	—	—	—	888.7	1,943.3	<b>2,832.0</b>
本年度溢利	—	—	—	25.2	—	<b>25.2</b>
二零零二年已派末期股息	—	—	—	(12.3)	—	<b>(12.3)</b>
二零零三年已派中期股息	—	—	—	(12.4)	—	<b>(12.4)</b>
二零零三年三月三十一日結餘	—	—	—	889.2	1,943.3	<b>2,832.5</b>

## 賬目附註

### 20. 儲備金 (續)

	投資物業 估值儲備金 港幣百萬元	資本儲備金 港幣百萬元	匯兌變動 儲備金 港幣百萬元	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
<b>集團</b>						
二零零三年四月一日結餘， 如前呈報	3.9	1,040.9	0.8	2,636.9	348.0	<b>4,030.5</b>
採納會計實務準則第12號 (經修訂)	—	—	—	10.8	—	<b>10.8</b>
二零零三年四月一日結餘，經重列	3.9	1,040.9	0.8	2,647.7	348.0	<b>4,041.3</b>
匯兌調整	—	—	(0.1)	—	—	<b>(0.1)</b>
重估物業盈餘						
— 本公司及附屬公司 (附註11)	7.3	—	—	—	—	<b>7.3</b>
— 聯營公司 (附註13)	—	297.2	—	—	—	<b>297.2</b>
本年度溢利	—	—	—	101.4	—	<b>101.4</b>
二零零四年已派中期股息	—	—	—	(12.4)	—	<b>(12.4)</b>
二零零四年三月三十一日結餘	11.2	1,338.1	0.7	2,736.7	348.0	<b>4,434.7</b>
代表：						
二零零四年擬派末期股息						<b>18.5</b>
二零零四年三月三十一日儲備金						<b>4,416.2</b>
						<b>4,434.7</b>
本公司及附屬公司	11.2	—	0.7	2,675.3	348.0	<b>3,035.2</b>
聯營公司	—	1,338.1	—	61.4	—	<b>1,399.5</b>
	11.2	1,338.1	0.7	2,736.7	348.0	<b>4,434.7</b>
<b>公司</b>						
二零零三年四月一日結餘	—	—	—	889.2	1,943.3	<b>2,832.5</b>
本年度溢利	—	—	—	15.3	—	<b>15.3</b>
二零零四年已派中期股息	—	—	—	(12.4)	—	<b>(12.4)</b>
二零零四年三月三十一日結餘	—	—	—	892.1	1,943.3	<b>2,835.4</b>
代表：						
二零零四年擬派末期股息						<b>18.5</b>
二零零四年三月三十一日儲備金						<b>2,816.9</b>
						<b>2,835.4</b>

20. 儲備金 (續)

貢獻盈餘為本集團於重組當年所產生之盈餘。本公司於二零零四年三月三十一日可分派之儲備為港幣2,835,400,000元(二零零三年:港幣2,832,500,000元)。

21. 長期負債

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
須於五年內全部償還有抵押之銀行貸款	96.9	102.1
減:長期負債中流動負債	(42.0)	(4.0)
	<b>54.9</b>	<b>98.1</b>

本集團長期負債之到期日如下:

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
有抵押之銀行貸款		
一年內	42.0	4.0
二年內	54.9	47.0
三至五年內	—	51.1
	<b>96.9</b>	<b>102.1</b>

22. 遞延稅項資產 / (負債)

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率17.5%(二零零三年:16%)作全數撥備。遞延稅項資產及負債之變動如下:

遞延稅項資產

	集團 稅損	
	2004 港幣百萬元	2003 (經重列) 港幣百萬元
於年初	10.8	7.4
在損益表記賬	2.0	3.4
於年終	<b>12.8</b>	<b>10.8</b>

22. 遞延稅項資產／(負債)(續)

遞延稅項負債

	集團	
	2004	2003
	港幣百萬元	港幣百萬元
於年初	1.4	1.1
在損益表記賬	0.5	0.3
於年終	1.9	1.4

源自未用稅損港幣582,300,000元(二零零三年:港幣657,400,000元)之遞延稅項資產港幣115,500,000元(二零零三年:港幣119,100,000元)未在本賬目中確認。此等未用稅損中有港幣500,000,000元無期限,餘額將於不同年期中屆滿,直至並包括二零二二年。

23. 資產之抵押

本集團以賬面值共約港幣966,400,000元(二零零三年:港幣840,900,000元)之待售物業、發展中物業及投資物業作抵押,取得銀行授信額共港幣377,500,000元(二零零三年:港幣348,000,000元)。於資產負債表結算日,上述已動用之貸款計為港幣195,800,000元(二零零三年:港幣171,100,000元)。

24. 承擔

	集團	
	2004	2003
	港幣百萬元	港幣百萬元
投資證券資本承擔	89.2	101.1
就發展中物業已簽約但未撥備之發展開支	37.9	16.4
	127.1	117.5

25. 租約承擔

本集團根據不可撤銷之房地產經營租賃而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
一年內	5.9	5.9
二至五年內	15.0	18.9
五年後	0.1	—
	<b>21.0</b>	<b>24.8</b>

26. 未來應收經營租賃

本集團根據不可撤銷之房地產經營租賃而於未來應收之最低租賃收入如下：

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
一年內	62.7	55.8
二至五年內	62.1	41.7
五年後	—	0.1
	<b>124.8</b>	<b>97.6</b>

27. 或然負債

	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
提供貸款擔保予附屬公司	—	—	258.8	241.1

28. 綜合現金流量表

除稅前溢利／(虧損)與經營活動所得之現金流出對賬：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
除稅前溢利／(虧損)	109.3	(283.7)
攤佔聯營公司溢利	(38.0)	(54.5)
就待售物業(撥備之轉回)／撥備	(41.6)	361.5
投資證券撥備	10.1	15.6
出售固定資產虧損	—	0.1
折舊	0.2	0.2
利息支出	2.2	4.8
利息收入	(0.2)	(0.6)
未計營運資金變動前之營業溢利	42.0	43.4
待售物業減少	72.5	19.1
發展中物業增加	(342.6)	(76.2)
應收賬款、按金及預付款項(增加)／減少	(42.4)	4.4
應付賬款、按金及未付款項增加／(減少)	23.1	(10.8)
應付地價增加	225.0	—
經營活動所得之現金流出	(22.4)	(20.1)

## 29. 附屬公司及聯營公司資料

附屬公司	主要業務	擁有已發行普通股 股權之百分比		已發行普通股 股本 港幣元
		集團 %	公司 %	
Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited	投資控股	100	100	780
大昌地產有限公司	投資控股及物業發展	100	—	386,633,750
Acura Enterprises Limited	物業發展	100	—	2
Alsoic Limited	物業發展	100	—	8
Antier Investment Company Limited	物業發展	100	—	300
* Avanzado Technology Park, Inc.	物業發展	100	—	7,999
Buruda Limited	投資控股	100	—	8
+ Centrax Limited	物業投資	100	—	2
大同置業有限公司	物業投資	100	—	1,000,000
Denmore Limited	投資控股	100	—	2
Dumex Limited	投資控股	100	—	3,000,000
* Edward Contractors, Inc.	建築合約服務	100	—	77,240
Enrich Investments Limited	物業發展	100	—	2
Fliutshire Properties Limited	物業發展	100	—	2
凱嘉有限公司	物業發展	100	—	1,000,000
Jaco Limited	物業發展	100	—	2
大地投資有限公司	物業發展	100	—	36,000,000
Junco (Nominees) Limited	代理人	100	—	200
Karness Limited	投資控股	100	—	8
Kenic Properties Limited	投資控股	100	—	200
利美企業有限公司	物業發展	100	—	60
美善同建築有限公司	建築	100	—	600,000
+ South Land Enterprises Limited	物業發展	100	—	2
森龍置業有限公司	物業發展	100	—	10,000,000
大昌資本有限公司	投資控股	100	—	5,000,000
大昌建築有限公司	物業發展	100	—	500,000
大昌物業管理有限公司	物業管理	100	—	4,500,000
大昌地產(中國)有限公司	物業發展	100	—	2
大昌秘書有限公司	公司秘書	100	—	2
* Taico Properties, Inc.	物業發展	100	—	109,359,743
* Talega Industrial Park, Inc.	物業發展	100	—	14,821,766
* Talega Technology Park, Inc.	物業發展	100	—	1,879,559
Tareau International Company Limited	投資控股	100	—	2
Tatrine Development Company Limited	物業發展	100	—	20
Turnhouse Limited	物業發展	100	—	2
Walsmith Corporation Limited	投資控股	100	—	2
宏業建築有限公司	建築	100	—	5,000,000
Winfield Investments Limited	物業發展	100	—	2
Woodmont Investments Limited	物業發展	100	—	2
華利企業有限公司	物業發展	100	—	14,000,000
Yescott International Limited	投資控股	100	—	2
Zebrine Investments Limited	物業發展	100	—	20

29. 附屬公司及聯營公司資料(續)

聯營公司	主要業務	擁有已發行普通股 股權之百分比	
		集團	公司
		%	%
** Consolidated Hotels Limited	酒店投資	35	—
* ** Macfull Limited	物業發展	20	—
* ** Macfull Finance Limited	投資控股	20	—
** 集寶投資有限公司	投資控股	48	—

上列附屬公司及聯營公司，除Avanzado Technology Park, Inc.，Edward Contractors, Inc.，Taico Properties, Inc.，Talega Industrial Park, Inc.及Talega Technology Park, Inc.在美國註冊；Alsoic Limited，Buruda Limited及Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited 在英屬處女群島註冊與及Karness Limited在科克群島註冊之外，其餘均在香港註冊。另外，除Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited，Alsoic Limited，Buruda Limited及Karness Limited之經營地點屬國際性外，全部附屬公司及聯營公司之主要經營地點亦即其註冊地點。

上列有\* 之附屬公司及聯營公司之賬目並非由香港羅兵咸永道會計師事務所審核而由其他會計師行核數。本集團應佔該等附屬公司及聯營公司之總負債淨值及除稅前虧損分別為港幣325,400,000元及港幣5,100,000元(二零零三年：港幣320,200,000元及除稅前溢利港幣1,400,000元)。

上列有\*\* 之聯營公司之年度結算日為十二月三十一日。

上列有+ 之附屬公司以其股份作抵押取得銀行貸款。