



財務報表附註

(以港元列示)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

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

(b) 財務報表的編製基準

除投資物業及酒店物業按重估值，以及若干證券投資按市值入賬(見下文所載的會計政策)外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

(c) 附屬公司及受控制企業

按照香港《公司條例》規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。當本公司有權直接或間接支配附屬公司的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，均視為受本公司控制。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合財務報表中綜合計算。但是如果購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或受控制附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致嚴重影響其向本集團轉移資金的能力，則這些投資會按公允價值記入綜合資產負債表。公允價值的變動按照其他證券投資之會計政策確認(參閱附註1(f))。

集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已轉讓資產已出現減值的部份。

於結算日的少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司間接擁有的股權所佔附屬公司資產淨值的部分；這些權益在綜合資產負債表內是與負債及股東權益分開列示。少數股東所佔本集團本年度業績的權益在損益表內亦會分開列示。

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及受控制企業 (續)

如果少數股東應佔的虧損超過其所佔附屬公司資產淨值的權益，超額部分和任何歸屬於少數股東的進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力的義務並有能力彌補虧損則除外。附屬公司的所有其後溢利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

本公司資產負債表所列示於附屬公司的投資，是按成本減去任何減值虧損(參閱附註1(j))後入賬。但是如果購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致嚴重影響其向本公司轉移資金的能力，則這些投資會按公允價值入賬。公允價值的變動於產生時在損益表確認。

(d) 聯營公司

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

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。但是如果購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或聯營公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致嚴重影響其向本集團轉移資金的能力，則這些投資會按公允價值入賬。公允價值的變動按照其他證券投資之會計政策(參閱附註1(f))確認。綜合損益表反映出年內本集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照附註1(e)在本年度列支或計入的正商譽或負商譽的任何攤銷。當本集團對聯營公司虧損的承擔額超出本集團於該聯營公司的賬面金額時，賬面金額將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須向該聯營公司承擔義務則除外。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在損益表內確認。

本公司資產負債表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註1(j))後入賬。但是，如果購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或聯營公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致嚴重影響其向本集團轉移資金的能力，則這些投資會按公允價值入賬。公允價值的變動按照其他證券投資之會計政策(參閱附註1(f))確認。

1 主要會計政策 (續)

(e) 商譽

編製綜合財務報表時產生的正商譽是指投資成本超過本集團佔所收購可分資產與負債公允價值的數額。就受控制附屬公司而言：

- 對於二零零一年一月一日之前作出的收購，正商譽與儲備抵銷，並且減去已在損益表確認的減值虧損(參閱附註1(j))；及
- 對於在二零零一年一月一日或之後作出的收購，正商譽是按其預計可用年限以直線法在綜合損益表內攤銷。在綜合資產負債表內，正商譽是以成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損(參閱附註1(j))後入賬。

至於收購聯營公司方面，正商譽是按其預計可用年限，以直線法在綜合損益表內攤銷。正商譽是以成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損(參閱附註1(j))後，計入聯營公司權益中。

收購受控制附屬公司及聯營公司所產生的負商譽是指本集團佔所收購可分資產與負債公允價值超過投資成本的數額。負商譽的入賬方法如下：

- 對於在二零零一年一月一日之前作出的收購，負商譽計入資本儲備；及
- 對於在二零零一年一月一日或之後作出的收購，如果負商譽關乎已在收購計劃中確定並可以可靠地計算，但只是未確認的預計虧損和支出，便會在虧損和支出確認時在綜合損益表內確認。任何剩餘的負商譽(但以所收購非貨幣資產公平價值為限)則按應計折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年限在綜合損益表內確認。高於所收購非貨幣資產公允價值的負商譽即時在綜合損益表內確認。

任何仍未在綜合損益表內確認的負商譽：

- 如為受控制附屬公司，有關的負商譽會在綜合資產負債表內與正商譽屬於同一項下列為資產的減項；及
- 如為聯營公司，有關的負商譽會計入聯營公司權益中。

1 主要會計政策 (續)

(e) 商譽 (續)

如於年內出售受控制附屬公司或聯營公司，以往未在綜合損益表攤銷或以往作為集團儲備變動處理的應佔購入商譽的數額，均在計算出售的溢利或虧損時包括在內。

(f) 其他證券投資

本集團及本公司有關證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

- (i) 非買賣證券按公允價值於資產負債表列賬。其公允價值的變動於非買賣證券重估儲備列賬，直至有關證券被售出，收集或以其他方式易手，或直至有客觀證據顯示該項證券已出現價值減損為止，屆時有關的累計收益或虧損由非買賣證券重估儲備轉往損益賬。
- (ii) 因證券出現價值減損而非買賣證券重估儲備轉往損益賬的金額，在引致減值的情況及事項不再存在，並有具說服力的證據顯示新的情況及事項將會在可見將來持續下去時，可作出撥回。
- (iii) 出售非買賣證券所得的溢利或虧損在產生時在損益賬列賬，有關溢利或虧損包括過去在非買賣證券重估儲備列賬的任何金額。

(g) 固定資產

- (i) 固定資產按下列基準列入資產負債表：
 - 尚餘租賃期超過二十年的投資物業按每年經由外聘的合資格估值師所評估的公開市值記入資產負債表；
 - 尚餘租賃期超過二十年的酒店物業按每年由外聘的合資格估值師所評估的公開市值列入資產負債表；及
 - 其他固定資產按成本減累計折舊(參閱附註1(i))及減值虧損(參閱附註1(j))後列入資產負債表。

1 主要會計政策 (續)

(g) 固定資產 (續)

(ii) 重估投資物業及酒店物業所產生的變動一般是撥入儲備，但下列情況則除外：

- 如果重估產生虧損，而有關虧損額又超過該項資產或該投資物業組合(只適用於投資物業)在這次重估前撥入儲備的金額，則超額部分之虧損便會撥入損益賬；及
- 如果重估產生盈餘，而有關資產或該投資物業組合(只適用於投資物業)曾經有重估虧損撥入損益賬，則會按所轉撥虧損額將盈餘撥入損益賬。

(iii) 在超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入企業時，與固定資產有關而且已獲確認的其後支出便會加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

(iv) 報廢或出售固定資產所產生的損益以估計出售所得淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益表確認。出售投資物業時，早前記入投資物業重估儲備的有關盈餘或虧損部分亦會轉入該年度的損益表內。酒店物業方面，任何相關的重估盈餘會由資本儲備轉入保留溢利。

(h) 租賃資產

出租人並未轉讓所有權的全部相關風險及報酬的資產租賃，歸類為經營租賃。

(i) 用作經營租賃的資產

如屬本集團以經營租賃出租資產的情況，則有關的資產會按性質列入資產負債表，並在適當的情況下，按附註1(i)所載本集團的折舊政策計算折舊。減值虧損按照附註1(j)所述的會計政策入賬。經營租賃所產生的收入則根據附註1(q)(i)所載本集團確認收入的政策確認。

1 主要會計政策 (續)

(h) 租賃資產 (續)

(ii) 經營租賃費用

如屬本集團透過經營租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其產生的會計期間內在損益表扣除。

(i) 折舊

- (i) 尚餘租賃期超過二十年的投資物業或永久業權土地不計提任何折舊。
- (ii) 尚餘租賃期超過二十年的酒店物業及該物業之固定設備並無作出折舊準備。由於本集團之政策為將酒店物業保持於良好狀況，故毋須對該等物業之剩餘價值予以折舊。
- (iii) 其他固定資產的折舊是按其預計可用年限沖銷其成本，計算方法如下：
 - 租賃土地按尚餘租賃期以直線法計算折舊；
 - 樓宇按預計可用年限(即落成日期起計五十年)或尚餘租賃期兩者中的較短期間，以直線法計算折舊；及
 - 機器、傢俬、裝置及設備預計可用年限4至10年以直線法計算折舊。

(j) 資產減值

在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少：

- 固定資產(按重估數額列賬的物業除外)；
- 發展中物業；
- 於附屬公司及聯營公司的投資(根據附註1(c)及(d)所述，按公允價值列賬者除外)；及

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

- 正商譽 (不論是在產生時與儲備抵銷或確認為資產)。

如果出現減值跡象，資產的可收回數額便會作出估計。當資產 (包括已直接撥入儲備的正商譽) 的賬面金額高於可收回數額時，便會在損益表確認減值虧損。

(i) 計算可收回數額

資產的可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別 (即現金產生單位) 來釐定可收回數額。

(ii) 減值虧損轉回

倘若用以釐定資產可收回數額的估計發生正面變化，便會將資產減值虧損轉回；但商譽除外。至於商譽的減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成，而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素轉回有關，才會將減值虧損轉回。

所轉回的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益表。

(k) 發展中物業

發展中物業乃按指定認明之成本 (包括資本化之借貸成本、累計發展成本、物料及供應品、工資及其他直接支出) 減除減值虧損 (參閱附註1(j)) 入賬。

(l) 存貨

(i) 消耗品

存貨以成本及可化現淨值兩者之較低者入賬。

成本以先進先出法計算，其中包括所有採購成本、加工成本及將存貨達至其現時地點及狀況所需的其他成本。

1 主要會計政策 (續)

(l) 存貨 (續)

(i) 消耗品 (續)

可化現淨值乃經常業務之預期售價減去完成生產及銷售所需之估計成本。

當存貨出售及有關收入可確認時，此批存貨之賬面價值將確認為支出。存貨減值至可化現淨值及所有存貨損失所產生之金額，計入於減值或虧損發生時期之支出。因可化現淨值增加而需撥回之任何存貨減值，會在撥回減值期間所確認之存貨支出中扣減。

(ii) 待出售物業

待出售物業乃按成本或估計可變現淨值兩者之較低者入賬。倘物業是由本集團發展，則成本按未出售物業應佔該發展項目之總發展成本包括已資本化之借貸費用之份額來釐定。可變現淨值乃預期售價減除出售物業將會引起之費用。

(m) 現金等價物

現金及現金等價物包含銀行存款及現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。這些項目可以容易地換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。就編製現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

(n) 僱員福利

(i) 薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅遊津貼及各項非貨幣福利令本集團產生的成本，均在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如延遲付款或結算會構成重大的貨幣時間價值，則上述數額須按現值列賬。

(ii) 強制性公積金計劃

根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定作出的強制性公積金供款，均於產生時在損益表列支；但已計入尚未確認為開支的存貨成本的數額除外。

1 主要會計政策 (續)

(n) 僱員福利 (續)

(iii) 界定利益計劃

此項計劃是就一九六九年以前加入本集團之員工提供退休賞金而設，員工毋須作出供款。

本集團就界定受益退休計劃承擔的義務淨額是按每個計劃獨立計算，計算方法是估計僱員在本期和以往期間提供服務所賺取未來福利的數額；將預期累積福利數額貼現以釐定現值；及扣除任何計劃資產的公允價值。計算現值所用的貼現率是根據優質公司債券於結算日的收益率釐定；所參考公司債券的條款應與本集團就界定受益退休計劃承擔義務的條款相若。計算工作由運用預期累積福利單位法進行。

如計劃所提供的福利增加，關乎僱員以往服務的福利增加部分將按直線法，在直至福利成為既定福利的平均年期內在損益表列支。如屬即時的既定福利，則會在當期的損益表確認開支。

在計算本集團就計劃承擔的義務時，如任何累計未確認的精算增益或損失超逾設定受益義務的現值與計劃資產的公允價值兩者中較高數額的10%，超出部分會在參與計劃的僱員的預期平均尚餘工作年期內，在損益表確認；否則不會確認精算增益或損失。

如在計算本集團的義務淨額時出現負數，則所確認的資產不得超逾以下三個數額的淨總額，即任何累計未確認的精算損失淨額、任何累計未確認的以往服務成本及日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值。

(iv) 界定供款計劃

計劃供款乃於作出供款時列支。員工在獲得全數福利前退出計劃而沒收之公司供款部份可用於遞減公司之供款額；但已計入尚未確認為開支的存貸成本的數額除外。

1 主要會計政策 (續)

(o) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延所得稅資產和負債的變動均在損益表內確認，但與直接確認為股東權益項目相關的，則確認為股東權益。
- (ii) 本期所得稅是按本年度應稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延所得稅資產和負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產（只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一期間或遞延所得稅資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延所得稅資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一期間內轉回。

不確認為遞延所得稅資產和負債的暫時差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；作為遞延收入處理的負商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認（如屬業務合併的一部分則除外）；以及投資附屬公司（如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異）。

遞延所得稅額是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延所得稅資產和負債均不貼現計算。

1 主要會計政策 (續)

(o) 所得稅 (續)

本集團會在每個結算日評估遞延所得稅資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延所得稅資產的賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會轉回。

因分派股息而額外產生的所得稅是在支付相關股息的責任確立時確認。

(iv) 本期和遞延所得稅結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延所得稅資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延所得稅負債：

- 本期所得稅資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延所得稅資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要清償或大額遞延所得稅資產可以收回的期間內，按淨額基準實現本期所得稅資產和清償本期所得稅負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(p) 準備及或有負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，本公司或本集團便會就該時間或數額不定的負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計列準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

1 主要會計政策 (續)

(q) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在損益表內確認：

- (i) 經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 待出售物業之收入乃於簽訂買賣協議或有關政府部門發出入伙紙之日，以兩者之較後日期為準。發展中物業之收入乃於合法轉讓擁有權為準。於收入確認日前所收售出物業所得之按金及分期付款項記入資產負債表內之銷售及租賃按金項內。
- (iii) 酒店、飲食、旅遊及管理服務收入於提供相關服務時確認。
- (iv) 非上市投資股息收入乃於股東收取股息之權利確定時確認；上市投資股息收入於該等投資之股價不帶股息時確認。
- (v) 銀行存款之利息收入乃按本金額結存及適用利率以時間分配基準計算。

(r) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算為港元。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按資產負債表結算日的匯率換算為港元。滙兌盈虧均撥入損益表處理。

海外企業的業績按年內的平均匯率換算為港幣；資產負債表項目則按結算日的匯率換算為港幣。所產生的滙兌差額作為儲備變動處理。

在出售海外企業時，與該海外企業有關的累計滙兌差額會在計算出售的溢利或虧損時包括在內。

1 主要會計政策 (續)

(s) 借貸成本

直接用作收購、建設或生產需要相當長時間才可投入原定用途或銷售用途之資產，其借貸成本會予以資本化，其他之借貸成本則記入產生期間之損益表內。

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

(t) 維修及保養費用

維修及保養費用於費用產生期間在損益表列支。

(u) 關聯人士

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

1 主要會計政策 (續)

(v) 分部報告

分部是指本集團屬下可明顯劃分的組織部份，並且負責提供單項或一組相同的產品或服務(業務分部)，或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)，而每個分部所承受的風險和獲享的回報，均與其它分部有別。

按照本集團的內部財務報告模式，本集團選擇以業務分部為報告分部信息的主要形式，而地區分部則是次要的分部報告形式。

分部收入、支出、經營成果、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的數額。例如，分部資產可能包括存貨、應收賬款及固定資產。分部收入、支出、資產及負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷的集團內部往來的餘額和集團內部交易；但同屬一個分部的集團企業之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。分部之間的轉移事項定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期間使用的分部資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

未能分配至分部的項目主要包括財務及企業資產、帶息借款、借款、企業和融資支出及少數股東權益。

2 營業額

本集團之主要業務為物業投資、物業發展及銷售、酒店擁有及管理、飲食及旅遊業務。

營業額包括租金收入、出售物業及發展中物業所得收入及酒店、飲食及旅遊業務收入、年內已在營業額中確認的各項重要收入類別的數額如下：

	二零零四 千元	二零零三 千元
投資物業總租金	332,512	356,745
出售物業及發展中物業所得款項總額	437,314	303,161
酒店擁有及管理營運收入	263,638	294,830
飲食營運收入	112,431	120,263
旅遊營運收入	256,905	306,033
	<u>1,402,800</u>	<u>1,381,032</u>

3 其他收入及淨收益

	二零零四 千元	二零零三 千元
其他收入		
利息收入	7,112	5,154
管理費收入	3,300	3,300
按金沒收	467	1,291
其他收益	15,368	13,739
	<u>26,247</u>	<u>23,484</u>
其他淨收益		
出售投資物業溢利	2,970	6,727
出售聯營公司溢利	—	6
	<u>2,970</u>	<u>6,733</u>

4 除稅前經常業務溢利

除稅前經常業務溢利已扣除／(計入)：

	二零零四 千元	二零零三 千元
(a) 融資成本		
須在五年內償還之銀行貸款及其他借貸之利息	23,615	49,836
其他借貸成本	3,082	3,167
借貸成本總額	26,697	53,003
減：資本化為發展中物業之借貸成本* (附註14)	(1,909)	(9,654)
	<u>24,788</u>	<u>43,349</u>

* 借貸成本已就發展中物業按年利率3.13厘(二零零三年：3.14厘)資本化。

	二零零四 千元	二零零三 千元
(b) 員工薪酬		
界定供款計劃之供款	5,466	8,832
員工薪酬、工資及其他福利	190,367	199,991
	<u>195,833</u>	<u>208,823</u>
(c) 其他項目		
核數師酬金	2,721	2,432
匯兌虧損／(盈利)	1,771	(1,421)
正商譽之減值	14,502	—
出售固定資產虧損	1,393	4,786
出售非買賣證券虧損	1,097	—
來自投資物業之應收租金扣除開支44,930,000元 (二零零三年：44,551,000元)	<u>(287,582)</u>	<u>(312,194)</u>

5 稅項

(a) 綜合損益表所示的稅項為：

	二零零四 千元	二零零三 (重列) 千元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	40,692	41,846
以往年度超撥準備	(299)	(28)
	<u>40,393</u>	<u>41,818</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項支出／(撥回)	39,187	(4,581)
以往年度超撥準備	(790)	(196)
	<u>38,397</u>	<u>(4,777)</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	3,385	4,256
稅率調高對3月31日的遞延稅項結餘的影響	—	4,173
	<u>3,385</u>	<u>8,429</u>
應佔聯營公司稅項		
－香港所得稅	65	95
－海外稅項	42	427
	<u>107</u>	<u>522</u>
	<u>82,282</u>	<u>45,992</u>

於二零零三年三月，香港政府宣布將利得稅稅率由16%調高至17.5%。該稅率適用於本集團的香港業務。在編製二零零四年度財務報表時，本集團已考慮到稅率調高的影響。因此，二零零四年度的香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以17.5%（二零零三年：16%）的稅率計算；而二零零三年三月三十一日及二零零四年三月三十一日的遞延稅資產／（負債）準備是按17.5%稅率計算。海外附屬公司的稅項及遞延稅項資產／（負債）以相關國家適用的現行稅率計算。

5 稅項 (續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零零四 千元	二零零三 (重列) 千元
除稅前溢利	<u>319,264</u>	<u>263,394</u>
按照在相關國家獲得溢利的適用稅率計算除稅前溢利 的名義稅項	69,202	37,385
不可扣減支出的稅項影響	24,757	6,541
毋須計稅收入的稅項影響	(11,493)	(3,722)
未使用而且未確認的可抵扣虧損的稅項影響	1,685	1,866
使用可抵扣虧損的的稅項影響	(780)	(27)
因在本年度調高稅率而對遞延所得稅結餘造成的影響	—	4,173
以往年度準備過剩	(1,089)	(224)
實際稅項支出	<u>82,282</u>	<u>45,992</u>

6 董事酬金

依照香港《公司條例》第161條列報之董事酬金如下：

	二零零四 千元	二零零三 千元
袍金	480	491
薪金及其他酬金	3,601	3,796
退休金計劃供款	245	245
	<u>4,326</u>	<u>4,532</u>

上述包括應付予本公司之獨立非執行董事之董事袍金合共65,000元(二零零三年：65,000元)。

董事酬金級別列述如下：

	二零零四 董事人數	二零零三 董事人數
0元－1,000,000元	14	15
3,500,001元－4,000,000元	1	—
4,000,001元－4,500,000元	—	1
	<u>15</u>	<u>16</u>

7 酬金最高之個別僱員

五名酬金最高之個別僱員包括一位(二零零三年：一位)董事，其酬金詳情載於附註6。其餘四位酬金最高之個別僱員(二零零三年：四位)之酬金總額如下：

	二零零四 千元	二零零三 千元
薪金及其他酬金	4,253	4,607
酌情花紅	30	300
退休金計劃供款	109	155
	<u>4,392</u>	<u>5,062</u>

四位酬金最高之個別僱員(二零零三年：四位)之酬金級別列述如下：

	二零零四 僱員人數	二零零三 僱員人數
0元 – 1,000,000元	2	—
1,000,001元 – 1,500,000元	2	3
1,500,001元 – 2,000,000元	—	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

8 股東應佔溢利

股東應佔綜合溢利包括一筆已列入本公司財務報表的270,441,000元(二零零三年(重列)：257,704,000元)溢利。

9 股息

(a) 本年度股息

	二零零四 千元	二零零三 千元
已宣派及支付中期股息每股13仙(二零零三年：每股13仙)	75,040	75,040
於結算日後擬派末期股息每股20仙(二零零三年：每股20仙)	115,446	115,446
	<u>190,486</u>	<u>190,486</u>

於結算日後擬派末期股息並未在結算日確認為負債。

(b) 於本年度核准及支付的上一財政年度股息

	二零零四 千元	二零零三 千元
於本年度核准及支付的上一財政年度末期 股息每股20仙(二零零三年：每股20仙)	<u>115,446</u>	<u>115,446</u>

10 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本集團普通股東應佔溢利250,328,000元(二零零三年(重列)：223,642,000元)及年內已發行之577,231,252股(二零零三年：577,231,252股)計算。

11 會計政策變動

在以往年度，遞延所得稅負債是就收益及支出的會計與稅務處理方法之間，由所有重大時差產生而相當可能於可見將來實現的稅項影響，以負債法計提準備。同時，遞延所得稅資產也只有在合理確定可實現時才會確認。

由二零零三年四月一日起，為了符合香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第12號(經條訂)的規定，本集團在遞延所得稅方面採用了附註1(o)所載的新會計政策。

由於採用該項新政策，於二零零三年四月一日及二零零二年四月一日的股東權益已重列並分別減少69,804,000元，包括保留溢利44,581,000元及投資物業重估儲備25,223,000元；及58,128,000元包括保留溢利34,407,000元及投資物業重估儲備23,721,000元。由於該項政策的轉變，截至二零零四年三月三十一日止年度於綜合損益賬及投資物業重估儲備的遞延稅項影響，在扣除少數股東權益後分別為減少溢利3,064,000元(二零零三年：10,174,000元)及增加投資物業重估儲備2,854,000元(二零零三年：減少投資物業重估儲備1,502,000元)。

本集團追溯採用這項新的會計政策，在綜合權益變動表中與以往年度有關的數額，均已在保留溢利和儲備的期初結餘及比較資料作出相應的前期調整。

12 分部報告

分部資料是按本集團的業務和地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已選為報告分部信息的主要形式。

業務分部

本集團的主要業務分部包括：

- 物業投資：出租辦公室及零售物業以產生租金收入及透過長期的物業升值而獲得溢利。
- 物業發展及銷售：商業和住宅物業之發展及買賣。
- 酒店擁有及管理：酒店營運及提供酒店管理服務。
- 飲食業務：餐飲食肆營運。
- 旅遊業務：旅行社營運。

	物業投資		物業發展及銷售		酒店擁有及管理		飲食業務		旅遊業務		分部間抵銷		綜合數額	
	二零零四	二零零三	二零零四	二零零三	二零零四	二零零三	二零零四	二零零三	二零零四	二零零三	二零零四	二零零三	二零零四	二零零三
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
對外收入	332,512	356,745	437,314	303,161	263,638	294,830	112,431	120,263	256,905	306,033	-	-	1,402,800	1,381,032
分部間收入	13,599	11,819	-	-	4,431	4,980	-	-	580	953	(18,610)	(17,752)	-	-
其他對外收入	5,712	5,393	28	33	4,363	5,906	935	1,036	3,702	1,872	-	-	14,740	14,240
總額	351,823	373,957	437,342	303,194	272,432	305,716	113,366	121,299	261,187	308,858	(18,610)	(17,752)	1,417,540	1,395,272
對經營溢利之貢獻	264,407	262,917	97,697	(18,430)	90,697	110,224	(3,702)	(3,755)	(10,763)	(4,651)	-	-	438,336	346,305
聯營公司權益減值準備													(12,750)	(83)
待出售物業減值準備													(24,382)	(1,758)
未分配之營運收入及費用													(56,948)	(38,582)
經營溢利													344,256	305,882
融資成本													(24,788)	(43,349)
應佔聯營公司溢利減虧損	350	351	1,004	(1,932)	(859)	2,325	(699)	117	-	-	-	-	(204)	861
稅項													(82,282)	(45,992)
少數股東權益													13,346	6,240
股東應佔溢利													250,328	223,642

12 分部報告 (續)

	物業投資		物業發展及銷售		酒店擁有及管理		飲食業務		旅遊業務		分部間抵銷		綜合數額	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
分部資產	5,781,063	5,461,526	470,770	535,968	2,229,723	2,079,285	13,749	16,781	43,597	27,325	(7,895)	(7,877)	8,531,007	8,113,008
於聯營公司的投資	331	846	(10,101)	27,885	9,596	6,842	5,518	6,939	-	-	-	-	5,344	42,512
未分配資產													64,156	48,954
資產總值													8,600,507	8,204,474
分部負債	118,462	125,301	16,555	25,364	37,838	36,361	6,782	5,214	48,664	33,586	(7,895)	(7,877)	220,406	217,949
未分配負債													1,208,988	1,381,659
負債總額													1,429,394	1,599,608
本年度內產生的資本開支	19,279	1,387	145,086	152,023	8,309	3,480	1,597	257	423	209				
本年度折舊	16,833	33,545	2,663	877	9,779	10,086	3,591	4,031	751	872				

地區分部

本集團的業務在三個主要的經濟環境中經營。除中華人民共和國和美國是物業發展及銷售的主要市場，香港是本集團所有業務的主要市場。

在呈述地區分部信息時，分部收入是以客戶的所在地為計算基準。分部資產及資本開支則以資產的所在地為計算基準。

	香港特別行政區		中華人民共和國		美國	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
對外收入	918,011	1,027,978	61,807	75,375	422,982	277,679
分部資產	7,624,032	7,142,531	563,866	544,977	351,004	433,377
本年度內產生的資本開支	29,251	4,721	357	612	145,086	152,023

13 固定資產

(a) 本集團

	其他物業、傢俬、裝置及設備					總計 千元
	投資物業 千元	酒店 千元	持作自用之 租賃土地 及樓宇 千元	*其他 千元	小計 千元	
成本或估值：						
於二零零三年四月一日	5,416,135	1,877,432	18,466	829,426	2,725,324	8,141,459
添置	7,894	—	—	22,368	22,368	30,262
出售	(14,813)	—	—	(9,821)	(9,821)	(24,634)
重估虧損	321,596	144,208	—	—	144,208	465,804
於二零零四年三月三十一日	5,730,812	2,021,640	18,466	841,973	2,882,079	8,612,891
代表：						
成本	—	—	18,466	841,973	860,439	860,439
二零零四年一估值	5,730,812	2,021,640	—	—	2,021,640	7,752,452
	5,730,812	2,021,640	18,466	841,973	2,882,079	8,612,891
累積折舊：						
於二零零三年四月一日	—	—	7,430	660,170	667,600	667,600
本年度折舊	—	—	536	35,262	35,798	35,798
出售撥回	—	—	—	(8,247)	(8,247)	(8,247)
於二零零四年三月三十一日	—	—	7,966	687,185	695,151	695,151
賬面淨值：						
於二零零四年三月三十一日	5,730,812	2,021,640	10,500	154,788	2,186,928	7,917,740
於二零零三年三月三十一日	5,416,135	1,877,432	11,036	169,256	2,057,724	7,473,859

* 其他固定資產包括機器、傢俬、裝置及設備。

13 固定資產 (續)

(b) 本公司

	其他物業、傢俬、裝置及設備				總計 千元
	投資物業 千元	持作自用之 租賃土地 及樓宇 千元	*其他 千元	小計 千元	
成本或估值：					
於二零零三年四月一日	71,463	260	127,830	128,090	199,553
添置	2,845	—	808	808	3,653
出售	—	—	(884)	(884)	(884)
重估虧損	10,420	—	—	—	10,420
於二零零四年三月三十一日	84,728	260	127,754	128,014	212,742
代表：					
成本	—	260	127,754	128,014	128,014
二零零四年一估值	84,728	—	—	—	84,728
	<u>84,728</u>	<u>260</u>	<u>127,754</u>	<u>128,014</u>	<u>212,742</u>
累積折舊：					
於二零零三年四月一日	—	193	111,638	111,831	111,831
本年度折舊	—	3	3,329	3,332	3,332
出售撥回	—	—	(884)	(884)	(884)
於二零零四年三月三十一日	—	196	114,083	114,279	114,279
賬面淨值：					
於二零零四年三月三十一日	84,728	64	13,671	13,735	98,463
於二零零三年三月三十一日	71,463	67	16,192	16,259	87,722

* 其他固定資產包括機器、傢俬、裝置及設備。

13 固定資產 (續)

(c) 物業成本或估值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
位於香港之土地及樓宇：				
— 長期租賃	101,010	90,510	145	145
— 中期租賃	7,310,267	6,845,275	84,843	71,578
位於外地之土地及樓宇：				
— 長期租賃	333,220	347,027	—	—
— 中期租賃	26,200	29,000	—	—
— 短期租賃	221	221	—	—
	<u>7,770,918</u>	<u>7,312,033</u>	<u>84,988</u>	<u>71,723</u>

(d) 本集團及本公司之投資物業已於二零零四年三月三十一日經獨立測量師行－戴德梁行(其部分員工為香港測量師學會資深會員)進行重估。該測量師行是以租金收入淨額並且考慮到物業市場潛在租金變化作為計算公開市值的評估基準。本集團除去少數股東應佔部份後之估值盈餘為321,541,000元(二零零三年：743,737,000元虧損)及本公司之估值盈餘為5,588,000元(二零零三年：8,926,000元虧損)，已撥入投資物業重估儲備內(附註30(a)及(b))。

(e) 本集團之酒店物業已於二零零四年三月三十一日經獨立測量師行－戴德梁行(其部分員工為香港測量師學會資深會員)按公開市值進行重估。估值盈餘144,208,000元(二零零三年：239,875,000元虧損)已撥入資本儲備內(附註30(a))。

酒店物業若以成本入賬，則其於二零零四年三月三十一日之賬面值應為131,000,000元(二零零三年：131,000,000元)。

(f) 本集團及本公司以經營租賃租出投資物業。這些租賃一般初步為期一年至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常會逐年遞增，以反映市場租金，並可能包含一些以租客銷售收入之不同百分比計算之或有租金。

本年度在綜合損益表中確認之總或有租金為3,953,000元(二零零三年：5,642,000元)。

13 固定資產 (續)

(g) 本集團及本公司用作經營租賃的投資物業賬面總額分別為5,730,812,000元(二零零三年：5,416,135,000元)及84,728,000元(二零零三年：71,463,000元)。

(h) 不可撤消的經營租賃在日後應收的最低租賃付款總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
一年內	240,104	252,304	4,050	4,731
一年後但五年內	198,712	252,793	3,648	5,981
五年後	—	5,751	—	—
	<u>438,816</u>	<u>510,848</u>	<u>7,698</u>	<u>10,712</u>

14 發展中物業

本集團

位於外地之
永久業權土地
千元

成本：

於二零零三年四月一日 270,426

本年度變動：

發展開支

— 已資本化之利息支出 (附註4(a)) 1,909

— 其他支出 143,164

出售 (310,704)

(165,631)

成本：

於二零零四年三月三十一日 104,795

於二零零四年三月三十一日之作擔保存款是為對本集團一間海外附屬公司之銀行貸款作抵押參閱附註25。

15 附屬公司權益

	二零零四 千元	二零零三 千元
非上市股份－按成本	87,700	87,700
應收附屬公司賬款	3,789,706	3,807,329
應付附屬公司賬款	<u>(1,150,608)</u>	<u>(1,146,183)</u>
	2,726,798	2,748,846
減：減值虧損	<u>(485,214)</u>	<u>(583,100)</u>
	<u><u>2,241,584</u></u>	<u><u>2,165,746</u></u>

對本集團業績、資產或負債有重大影響之附屬公司詳情如下：

這些附屬公司均為附註1(c)所界定的受控制附屬公司，並已在本集團的財務報表中綜合計算。

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳足之普通股本	股權百分比			主要業務
				集團實際擁有	本公司擁有	附屬公司擁有	
美好資源有限公司	香港	中華 人民共和國	港幣100元	100	—	100	物業租賃
志達建築工程有限公司	香港	中華 人民共和國	港幣10,000元	100	—	100	物業租賃
Contender Limited	香港	香港	港幣200,000元	100	100	—	酒店及物業租賃
東龍資源有限公司	香港	中華 人民共和國	港幣100元	100	—	100	物業租賃
宏國發展有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100	100	—	物業租賃
大城資源有限公司	香港	中華 人民共和國	港幣100元	100	—	100	物業租賃

15 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳足之普通股	股權百分比			主要業務
				集團實際擁有	本公司擁有	附屬公司擁有	
高美企業有限公司	香港	香港	港幣180,000元	94.4	94.4	—	物業租賃
夠好投資有限公司	香港	香港	港幣2元	100	50	50	物業租賃
佳晴投資有限公司	香港	中華人民共和國	港幣100,000元	100	—	100	物業銷售
Korngold Limited	香港	香港	港幣2元	100	100	—	物業投資
Miramar Finance Limited	香港	香港	港幣100,000元	100	100	—	財務
Miramar Group (Corporate Funding) Company Limited	香港	香港	港幣1,000元	100	99	1	財務
美麗華酒店(運通)企業有限公司	香港	香港	港幣10,000,000元	100	100	—	旅行社
The Pinesprop Limited	香港	香港	港幣1,000元	100	100	—	物業投資
興和物業有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100	93	7	物業租賃
安德資源有限公司	香港	中華人民共和國	港幣100元	100	—	100	物業租賃
正信有限公司	香港	香港	港幣200,000元	100	100	—	物業租賃
力盈資源有限公司	香港	中華人民共和國	港幣10,000元	70	—	100	物業銷售
翠亨邨茶寮有限公司	香港	香港	港幣500,000元	100	100	—	餐飲食肆營運

15 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳足之普通股本	股權百分比			主要業務
				集團實際擁有	本公司擁有	附屬公司擁有	
華實投資有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100	100	—	物業租賃
裕衡投資有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100	100	—	物業投資
時敦投資有限公司	香港	香港	港幣1,000元	100	100	—	財務
~*美利物業管理(上海)有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	美金5,000,000元	100	—	100	物業租賃及管理
Placer Holdings, Inc.	美國	美國	美金400,000元	88	—	88	物業發展
^*上海恒美酒店管理有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	美金200,000元	90	—	90	酒店管理
^*上海上美置業有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	美金13,000,000元	51.4	—	68.6	物業發展

* 畢馬威會計師事務所非此等附屬公司之法定核數師，而此等附屬公司之總資產淨值及總營業額分別約為相關綜合總值之3% (二零零三年(重列)：5%) 及3% (二零零三年：25%)。

~ 外資企業。

^ 中外合資經營企業。

16 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
非上市股份－按成本	—	—	250	250
應佔負債淨值	(14,289)	(11,819)	—	—
應收聯營公司賬款	20,080	28,911	28,251	24,005
予聯營公司貸款	80,061	131,152	—	—
	85,852	148,244	28,501	24,255
減：減值虧損	(80,508)	(105,732)	(25,750)	(22,750)
	5,344	42,512	2,751	1,505

在一間聯營公司的資產負債表中，包括價值57,107,000元（二零零三年：207,078,000元）位於中華人民共和國的物業，該聯營公司現正為其物業辦理所需法律手續以獲取合法之業權。本集團擁有該聯營公司49%（二零零三年：49%）之股權。

下表只列示對本集團業績或資產有重大影響之聯營公司詳情，該等公司皆為非上市公司，其股本類別為普通股。

公司名稱	註冊地點	經營地點	股權百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬公司 擁有	
*北京恒美千式美味餐飲娛樂有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	45	—	45	餐飲食肆營運
本利來有限公司	香港	香港	50	—	50	餐飲食肆營運
恒美酒店管理有限公司	香港	香港	50	50	—	酒店管理
*金利怡國際有限公司	香港	中華人民共和國	49	—	49	物業銷售

16 聯營公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	股權百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬公司 擁有	
* Mills International Limited	英屬處女群島	中華人民共和國	49	—	49	股份投資
* 蛇口酒店業諮詢 培訓服務有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	30	—	30	酒店
* 蛇口南山翠亨邨飲食 服務有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	50	—	50	餐飲食肆營運
* 深圳南海酒店 有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	25	—	25	酒店
宏佳物業有限公司	香港	中華人民共和國	50	—	50	股份投資

* 畢馬威會計師事務所非此等聯營公司之法定核數師。本集團應佔該等聯營公司之總除稅前溢利及總資產淨值分別為505,000元(二零零三年：1,000,000元)及14,534,000元(二零零三年：27,500,000元)。

17 非買賣證券

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
非上市股份－按成本	313	313	—	—
香港上市股份	30,896	16,811	14,623	7,863
	<u>31,209</u>	<u>17,124</u>	<u>14,623</u>	<u>7,863</u>
上市證券之投資市值	<u>30,896</u>	<u>16,811</u>	<u>14,623</u>	<u>7,863</u>

18 限制現金

根據本集團旗下一間海外附屬公司與第三者所簽訂之一份合同，本集團需要為該海外附屬公司擁有之發展中物業存入資金至一個要符合指定條件才能使用之賬戶。

截至二零零四年三月三十一日的限制現金預期於一年內運用。

19 作擔保存款

於二零零四年三月三十一日之作擔保存款是為對本集團一間海外附屬公司之銀行貸款作抵押參閱附註25。

20 存貨

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
消耗品	10,895	10,418	5,908	5,536
待出售物業	110,450	87,900	—	—
	<u>121,345</u>	<u>98,318</u>	<u>5,908</u>	<u>5,536</u>

待出售物業為110,450,000元(二零零三年：87,900,000元)已扣除一般準備，以求按成本或預計可變現淨值兩者中的較低者列示這些物業。

21 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
應收賬款	43,428	37,724	3,350	3,352
其他應收款項	151,750	90,079	7,459	8,441
	<u>195,178</u>	<u>127,803</u>	<u>10,809</u>	<u>11,793</u>

所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

應收賬款及其他應收款項包括應收賬款(扣除呆壞賬特定準備後)，其賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
零至三個月	34,495	30,454	2,438	2,854
超過三個月	8,933	7,270	912	498
	<u>43,428</u>	<u>37,724</u>	<u>3,350</u>	<u>3,352</u>

本集團有一既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。

22 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
銀行及其他財務機構存款	18,151	22,374	—	—
銀行存款及現金	166,502	83,611	7,179	2,505
	<u>184,653</u>	<u>105,985</u>	<u>7,179</u>	<u>2,505</u>

23 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
應付賬款	39,400	34,937	13,258	10,644
其他應付款項	113,468	126,764	20,464	20,519
	152,868	161,701	33,722	31,163

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還。

應付賬款及其他應付款項包括應付賬款，其賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
三個月內或要求時償還	34,577	31,271	13,258	10,644
三個月以上至六個月內償還	4,823	3,666	—	—
應付賬款	39,400	34,937	13,258	10,644

24 非流動帶息借款

	本集團	
	二零零四 千元	二零零三 千元
須在五年內全數償還之有抵押銀行貸款	58,391	118,863
須在五年內全數償還之無抵押銀行貸款	1,001,000	1,117,500
	1,059,391	1,236,363
減：已列入流動負債中銀行貸款及透支項內之一年內償還部份	(33,000)	(184,363)
	1,026,391	1,052,000

25 銀行貸款及透支

於二零零四年三月三十一日，銀行貸款及透支之償還期如下：

	本集團	
	二零零四 千元	二零零三 千元
一年內或要求時償還	<u>33,832</u>	<u>184,363</u>
一年以上至兩年內	308,391	533,000
兩年以上至五年內	218,000	519,000
五年後	<u>500,000</u>	<u>—</u>
	<u>1,026,391</u>	<u>1,052,000</u>
	<u>1,060,223</u>	<u>1,236,363</u>

於二零零四年三月三十一日，銀行貸款及透支情況如下：

	本集團	
	二零零四 千元	二零零三 千元
無抵押銀行透支	832	—
銀行貸款		
— 抵押	58,391	118,863
— 無抵押	<u>1,001,000</u>	<u>1,117,500</u>
	<u>1,060,223</u>	<u>1,236,363</u>

一間海外附屬公司的銀行備用信貸是以它們於二零零四年三月三十一日賬面總額為104,795,000元(二零零三年：270,426,000元)的物業，以及總值38,675,000元(二零零三年：38,675,000元)之擔保存款的第一浮動抵押作出抵押。於二零零四年三月三十一日，為數96,645,000元(二零零三年：119,358,000元)的銀行備用信貸其中58,391,000元已經動用(二零零三年：118,863,000元)。

26 遞延負債

於資產負債表結算日，遞延負債內反映了租賃年期超過一年之經營租賃物業所收取之須退還租賃按金。

27 遞延稅項

(a) 資產負債表內所示之稅項為：

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
本年度香港利得稅準備	40,692	41,846	329	1,464
已付暫繳利得稅	(33,890)	(29,007)	(1,569)	(2,689)
	<u>6,802</u>	<u>12,839</u>	<u>(1,240)</u>	<u>(1,225)</u>
以往年度利得稅準備結餘	(21)	27	—	—
應付海外稅項	5,308	3,014	—	—
	<u>12,089</u>	<u>15,880</u>	<u>(1,240)</u>	<u>(1,225)</u>

應付稅項預期不會多於一年後支付。

(b) 已確認遞延稅項資產和負債：

(i) 本集團

已在綜合資產負債表確認的遞延所得稅(資產)/負債的組成部分和本年度變動如下：

來自下列各項 的遞延稅項：	超過 相關折舊的 折舊免稅額 千元	物業重估 千元	總額 千元
於二零零二年四月一日			
— 以往呈報	10,000	—	10,000
— 前期調整	35,231	23,721	58,952
— 已重列	45,231	23,721	68,952
在綜合損益表列支/(計入)	8,429	—	8,429
在儲備列支(附註30(a))	—	1,502	1,502
於二零零三年三月三十一日(重列)	<u>53,660</u>	<u>25,223</u>	<u>78,883</u>
於二零零三年四月一日			
— 以往呈報	8,000	—	8,000
— 前期調整	45,660	25,223	70,883
— 已重列	53,660	25,223	78,883
在綜合損益表列支/(計入)	3,385	—	3,385
在儲備撥回(附註30(a))	—	(2,854)	(2,854)
於二零零四年三月三十一日	<u>57,045</u>	<u>22,369</u>	<u>79,414</u>

27 遞延稅項 (續)

(b) 已確認遞延稅項資產和負債：(續)

(ii) 本公司

已在資產負債表確認的遞延稅項負債的組成部分和本年度變動如下：

來自下列各項 的遞延稅項：	超過 相關折舊的 折舊免稅額 千元
二零零二年四月一日	
— 以往呈報	—
— 前期調整	1,744
	<hr/>
— 已重列 在損益表列支	1,744 209
	<hr/>
於二零零三年三月三十一日 (已重列)	1,953
	<hr/> <hr/>
於二零零三年四月一日	
— 以往呈報	—
— 前期調整	1,953
	<hr/>
— 已重列 在損益表列支	1,953 246
	<hr/>
於二零零四年三月三十一日	2,199
	<hr/> <hr/>

(iii)

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 (重列) 千元	二零零四 千元	二零零三 (重列) 千元
在資產負債表確認的 遞延稅項資產淨值	(1,379)	—	—	—
在資產負債表確認的 遞延稅項負債淨值	80,793	78,883	2,199	1,953
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	79,414	78,883	2,199	1,953
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

27 遞延稅項 (續)

(c) 未確認的遞延所得稅資產

於二零零四年三月三十一日，由於可用作抵扣資產之未來稅務溢利數額未能確定，本集團尚未就為數41,681,000元(二零零三年：40,917,000元)的可抵扣累計虧損確認有關的未來稅務虧損優惠。

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五年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。

28 退休金計劃及長期服務金

本集團為員工設立了一項界定供款計劃及一項界定利益計劃。為符合職業退休計劃條例之規定，該等計劃之資產乃與本集團之資產分開，並由獨立受託人管理。

由二零零零年十二月一日起，本集團成立了強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強制性公積金條例，此計劃已向強制性公積金管理局登記。此強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開持有，並存於由一位獨立受託人控制之基金內。

(a) 界定供款計劃

於二零零零年十二月一日前完成試用期之員工均有資格參加界定供款計劃，參與計劃之員工及本集團均須按員工實際基本薪金之若干百分比對計劃作出供款。

界定供款計劃之員工可有一次性之選擇權，決定轉為強積金計劃或保留現時之計劃。根據強制性公積金法例所規定，在強積金計劃下本集團及其員工各自須向該計劃作出相當於僱員有關入息5%之強制性供款。僱員及僱主之供款受有關入息上限為每月20,000元所限制。

本年度集團於界定供款計劃及強積金計劃之供款達550萬元(二零零三年：880萬元)，並已列入綜合損益表內。沒收之供款可用於遞減集團於此計劃之供款，本年度約90萬元(二零零三年：70萬元)之沒收供款已作此用途。於結算日，並無未用之沒收供款可遞減將來應付之供款(二零零三年：無)。

28 退休金計劃及長期服務金 (續)

(b) 界定利益計劃

界定利益計劃是為於一九六九年一月一日前加入本公司之員工所提供之退休賞金福利。本年度並無款項記入損益表內(二零零三年：無)。

最近期之精算估值乃由華信惠悅顧問有限公司(其部份僱員乃精算師學會資深會員)於二零零三年三月三十一日採用預期累積福利單位法進行。於二零零三年三月三十一日精算盈餘評估結果約440萬元。此評估之主要假設包括每年投資回報率為1%、薪金於二零零三年至二零零五年無增長、之後每年薪金增長為2%及無死亡率。

依照財務報表計劃，該計劃於二零零四年三月三十一日之資產市值為620萬元，足以全數應付以償還比率270%計算之既定負債總額。負債總額之精算現值達230萬元。董事認為該計劃之盈餘為390萬元，足以全數應付其未兌現之既定負債及對本集團並無重大影響，故此不將其確認在本年度之損益表內。

(c) 長期服務金

根據《香港僱傭條例》，於若干情況下終止僱用已於本集團服務滿最少五年之若干僱員時，本集團有責任支付一筆款項給該等僱員，該應付之款項是按照僱員之服務年期及最後一個月的工資並扣除於本集團退休金計劃下的供款計算。於二零零四年三月三十一日，董事認為本集團對若干僱員之長期服務金為330萬元(二零零三年：無)，並已經記入在本年度之損益表中。

29 股本

	二零零四		二零零三	
	股份數量	千元	股份數量	千元
法定股本：				
普通股每股七角	700,000,000	490,000	700,000,000	490,000
已發行及繳足股本：				
普通股每股七角	577,231,252	404,062	577,231,252	404,062

30 儲備

(a) 本集團

	股本溢價	資本儲備	外匯儲備	普通儲備	投資物業 重估儲備 (重列)	非買賣證券 重估儲備	保留溢利 (重列)	總計 (重列)
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零二年四月一日								
— 以往呈報	287,628	1,830,165	(1,317)	304,827	4,314,848	(55,510)	345,243	7,025,884
— 遞延所得稅的前期調整 (附註11)	—	—	—	—	(23,721)	—	(34,407)	(58,128)
— 已重列	287,628	1,830,165	(1,317)	304,827	4,291,127	(55,510)	310,836	6,967,756
本年度內批准屬於上一年度 之股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	—	(115,446)	(115,446)
折算海外附屬公司 財務報表之滙兌差額	—	—	1,905	—	—	—	—	1,905
重估虧損 (附註13(d)及(e)) (扣除遞延所得稅的淨額 (附註27(b)(i)))	—	(239,875)	—	—	(745,239)	—	—	(985,114)
在出售投資物業時轉往損益表	—	—	—	—	(7,587)	—	—	(7,587)
非買賣證券重估虧損	—	—	—	—	—	(2,017)	—	(2,017)
本年度溢利 (已重列)	—	—	—	—	—	—	223,642	223,642
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	—	(75,040)	(75,040)
於二零零三年三月三十一日	287,628	1,590,290	588	304,827	3,538,301	(57,527)	343,992	6,008,099
於二零零三年四月一日								
— 以往呈報	287,628	1,590,290	588	304,827	3,563,524	(57,527)	388,573	6,077,903
— 遞延所得稅的前期調整 (附註11)	—	—	—	—	(25,223)	—	(44,581)	(69,804)
— 已重列	287,628	1,590,290	588	304,827	3,538,301	(57,527)	343,992	6,008,099
本年度內批准屬於上一年度 之股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	—	(115,446)	(115,446)
折算海外附屬公司 財務報表之滙兌差額	—	—	3,184	—	—	—	—	3,184
重估盈餘 (附註13(d)及(e)) (扣除遞延所得稅的淨額 (附註27(b)(i)))	—	144,208	—	—	324,395	—	—	468,603
在出售投資物業時轉往損益表	—	—	—	—	(4,454)	—	—	(4,454)
非買賣證券重估盈餘	—	—	—	—	—	16,042	—	16,042
在出售非買賣證券時轉往損益表	—	—	—	—	—	7,504	—	7,504
正商譽減值	—	14,502	—	—	—	—	—	14,502
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	250,328	250,328
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	—	(75,040)	(75,040)
於二零零四年三月三十一日	287,628	1,749,000	3,772	304,827	3,858,242	(33,981)	403,834	6,573,322

股份溢價賬的應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

本公司已經設立了資本儲備、外匯儲備及重估儲備，並將根據就附屬公司及聯營公司所產生商譽、外幣換算及重估投資物業、酒店物業及非買賣證券所採用的會計政策 (附註1) 處理這些儲備。

30 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

於二零零四年三月三十一日應佔聯營公司之累計虧損為42,214,000元(二零零三年：39,744,000元累計虧損)。

(b) 本公司

	股本溢價	資本儲備	普通儲備	投資物業 非買賣證券		保留溢利 (重列)	總計 (重列)
				重估儲備	重估儲備		
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零二年四月一日							
— 以往呈報	287,628	1,019,874	300,000	8,926	(25,068)	197,620	1,788,980
— 遞延所得稅的前期調整 (附註11)	—	—	—	—	—	(1,744)	(1,744)
— 已重列	287,628	1,019,874	300,000	8,926	(25,068)	195,876	1,787,236
本年度內批准屬於上一年度							
之股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	(115,446)	(115,446)
重估虧損 (附註13(d))	—	—	—	(8,926)	—	—	(8,926)
非買賣證券重估虧損	—	—	—	—	(944)	—	(944)
本年度溢利 (已重列)	—	—	—	—	—	257,704	257,704
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	(75,040)	(75,040)
於二零零三年三月三十一日	287,628	1,019,874	300,000	—	(26,012)	263,094	1,844,584
於二零零三年四月一日							
— 以往呈報	287,628	1,019,874	300,000	—	(26,012)	265,047	1,846,537
— 遞延所得稅的前期調整 (附註11)	—	—	—	—	—	(1,953)	(1,953)
— 已重列	287,628	1,019,874	300,000	—	(26,012)	263,094	1,844,584
本年度內批准屬於上一年度							
之股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	(115,446)	(115,446)
重估盈餘 (附註13(d))	—	—	—	5,588	—	—	5,588
非買賣證券重估盈餘	—	—	—	—	7,593	—	7,593
在出售非買賣證券時轉往損益表	—	—	—	—	2,754	—	2,754
本年度溢利	—	—	—	—	—	270,441	270,441
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	(75,040)	(75,040)
於二零零四年三月三十一日	287,628	1,019,874	300,000	5,588	(15,665)	343,049	1,940,474

根據香港《公司條例》第79B條計算，本公司於二零零四年三月三十一日之可分配儲備為643,049,000元(二零零三年(重列)：563,094,000元)。

股份溢價賬的應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

30 儲備 (續)

(b) 本公司 (續)

本公司已經設立了重估儲備，並將會根據就重估投資物業及非買賣證券所採用的會計政策(附註1)處理這些儲備。

資本儲備及普通儲備的應用是根據公司章程第117條之細則處理。

董事於結算日後建議分派末期股息每股20仙(二零零三年：每股20仙)，合共115,446,000元(二零零三年：115,446,000元)。這些股息於結算日尚未確認為負債。

31 資本承擔

於二零零四年三月三十一日未在財務報表內提撥之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
已訂約：				
一與物業有關之預期開支	39,520	107,282	241	—
已授權但未訂約	—	12,512	—	—
	<u>39,520</u>	<u>119,794</u>	<u>241</u>	<u>—</u>

32 經營租賃承擔

於二零零四年三月三十一日，根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款額總數如下：

	本集團		本公司	
	二零零四 千元	二零零三 千元	二零零四 千元	二零零三 千元
一年內	6,792	5,458	3,508	681
一年以上至五年內	4,284	2,749	4,093	—
	<u>11,076</u>	<u>8,207</u>	<u>7,601</u>	<u>681</u>

本集團以經營租賃方式租入數個物業，這些租賃一般初步為期一年至二年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常會逐年遞增以反映市場租金，所有這些租賃均不包含或有租金。

33 或有負債

於二零零四年三月三十一日，有以下之或有負債：

- 本公司為若干全資附屬公司已使用之銀行額度向銀行作出金額為1,001,000,000元(二零零三年：1,117,500,000元)之擔保。
- 本公司為一間25%聯營公司已使用之銀行額度向銀行作出金額為2,198,000元(二零零三年：2,300,000元)之擔保。
- 本公司為一間51.36%附屬公司購買物業之買家於銀行所取得之按揭貸款向銀行作出金額為1,044,000元(二零零三年：2,300,000元)之擔保。在總保證金1,069,000美元中，本公司之負債只限於855,000美元。
- 本集團屬下一間聯營公司與一間銀行簽署保證書，為向該聯營公司購買物業之買家於該銀行所取得之按揭貸款作出擔保。本集團於二零零四年三月三十一日所佔之有關或有負債為1,509,000元(二零零三年：3,000,000元)。

34 有關連人士的重大交易

- (a) 本集團支付1,900,000元(二零零三年：2,100,000元)給一個主要股東之附屬公司，作為提供物業代理服務予本集團在香港之投資物業，該費用是以本集團之投資物業於本年度所收取總租金收入之若干百分比計算。

本集團之旅遊部提供代理服務予其主要股東之若干附屬公司及聯營公司，包括代訂機票、酒店住房及租車服務，條款與提供給其他顧客相若。本年度從這些公司收取之服務費合共9,596,000元(二零零三年：10,772,000元)。

於結算日應付該等公司款項為9,406,000元(二零零三年：7,178,000元)。

本集團之旅遊部接受其主要股東之一間聯營公司提供之代理服務，包括代訂機票及酒店住房服務，條款與接受其他供應商相若。於本年度，應付給該聯營公司之服務費為809,000元(二零零三年：1,186,000元)於結算日應付該聯營公司款項為24,000元(二零零三年：608,000元)。

- (b) 本集團接受一間聯營公司為本集團於香港之酒店業務提供酒店管理服務，管理費以本集團香港酒店業務本年度總收入之3%計算，本年度已付管理費合共6,547,000元(二零零三年：7,400,000元)。於結算日應收該聯營公司款項為5,118,000元(二零零三年：941,000元)。

34 有關連人士的重大交易 (續)

- (c) 本集團為若干於中華人民共和國經營酒店業務之聯營公司提供酒店管理服務，管理費以聯營公司本年度收入之若干百分比計算，本年度之管理費收入合共2,024,000元(二零零三年：2,549,000元)。於結算日應收該等聯營公司款項為1,276,000元(二零零三年：應付該等聯營公司款項為503,000元)。
- (d) 本公司於本年度收取一間聯營公司3,300,000元(二零零三年：3,300,000元)之管理費，作為提供一般及行政服務予該聯營公司，費用按工作時數計算。於年結日該聯營公司並沒有結欠任何款項(二零零三年：無)。
- (e) 本公司及其全資附屬公司於本年度向若干聯營公司收回42,000元(二零零三年：提供25,000元)貸款。該等貸款乃無抵押、免息及可隨時要求償還。於結算日應收該等聯營公司款項為22,073,000元(二零零三年：22,115,000元)。
- (f) 本集團於本年度與其主要股東之一間附屬公司訂立一份租約，該公司租用本集團位於香港之一個物業，該租約之商業條款與提供給其他租戶之條款相若。本年度所收取之租金及大廈管理費合共3,282,000元(二零零三年：4,803,000元)。於結算日應收該公司款項為1,282,000元(二零零三年：無)。
- (g) 如附註33所披露，本公司向銀行作出擔保，而作為銀行能向一間聯營公司提供銀行備用信貸。
- (h) 於二零零三年六月三日，本公司之一間附屬公司與兩間均為李兆基博士間接全資擁有之公司簽署了兩份買賣協議，以作價24,000,000美元出售位於美國加州彼沙郡林肯市一幅約567.18英畝之土地，這項交易將於二零零三年六月三十日完成。

35 結算日後事項

於結算日後，董事建議派發末期股息，詳情請參閱附註9。

36 比較數字

為了符合《會計實務準則》第12號(經修訂)「所得稅項」的規定，部份比較數字已作出調整，有關詳情載於附註11。