

## 賬目附註

### 1. 主要會計政策

編製賬目所採用之主要會計政策如下：

#### (a) 編製基礎

本賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計準則」)編製。賬目並依據歷史成本常規法編製，惟就若干投資物業、待發展物業、租約土地及樓宇及其他投資之重估而予以修訂。

本年度內，本集團採納會計準則第 12 號(經修訂)「所得稅」，該會計準則於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團遞延稅項會計政策之變動及採納修訂後之會計政策所產生之影響載列於賬目附註 1(n)。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列格式。

#### (b) 綜合計算基礎

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之賬目。附屬公司即指本公司直接或間接在其股東會有過半數投票權、或有權制定其財務或經營策略、或有權委派或撤換其過半數董事會成員、或在其董事會有過半數投票權之公司。

綜合賬目並包括收購聯號公司後本集團應佔其之盈利減虧損，以及儲備。年內購入及售出之附屬公司及聯號公司之業績，分別以購入生效之日期起或售出生效之日期止列入綜合損益表內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合計算時沖銷。

出售附屬公司或聯號公司之盈利或虧損指出售所得與本集團應佔該公司資產淨值兩者間之差額，並算入之前並未在綜合損益表內支銷或確認之任何尚未攤銷、或已計入儲備之商譽或負商譽，以及任何有關之累積匯兌變動。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，投資附屬公司乃以成本值扣除減值虧損準備記賬。在本公司之損益表內，附屬公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

#### (c) 聯號公司

聯號公司即指附屬公司以外，本集團持有其股權作為長期投資，並對其管理具有重大影響力之公司。

綜合損益表已根據各聯號公司之賬目，計入本集團應佔其本年度業績。綜合資產負債表則包括本集團應佔聯號公司之資產淨值，及收購時產生之商譽/負商譽(扣除累計攤銷)。

#### (d) 投資物業

投資物業乃指在已完成建築及發展之土地及樓宇之權益，該等土地及樓宇具備投資價值，其租金收入按公平原則議定。

土地租約年期尚餘二十年以上之投資物業乃按每年度由獨立估值師作出之估值記賬。估值乃按每項投資物業之公開市值計算，而土地及樓宇並不分別計值。每年度之估值均會列入當年度賬目內。估值增加之數列入投資物業估價增值儲備；估值減少之數首先在投資物業估價增值儲備總數中抵銷，倘有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何估值增加將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

於出售一項投資物業時，有關該項物業之已變現估價增值儲備即會自投資物業估價增值儲備撥入損益表。

#### (e) 待發展物業

待發展物業乃指在待發展或建築中土地及樓宇之投資。該等投資以土地估值、發展與建築費用及與發展有關之利息與其他直接成本列賬。待發展物業不作折舊。物業於落成後將按發展意圖撥為投資物業或待售物業。

#### (f) 租約土地及樓宇及其他固定資產

租約土地及樓宇乃按估值減累積折舊記賬。

租約土地按租約剩餘年期計算折舊。樓宇則以年率 4% 計算折舊。

其他固定資產乃以原值減累積折舊及累積減值虧損記賬，並根據其估計可用年期，按 10% 至 20% 之年率，以直線法攤銷該等資產之原值減累積減值虧損。

資產改良支出均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

在每年結算日，本集團均透過內部及外界所獲得的資訊，評核該等固定資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

出售租約土地及樓宇及其他固定資產之盈利或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在損益表確認為收入或開支。任何與售出资產有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

#### (g) 經營性租約

租約中資產業權之回報及風險實際上歸於出租人者，均列為經營性租約。有關該等租約所應付或應收之租金，均在租約有效期間以直線法在損益表內列為支出或收入。

## (h) 其他投資

其他投資乃長期持有之投資，並以個別投資之估值記賬。估值增加之數列入投資估價增值儲備。估值減少之數首先從投資估價增值儲備中抵銷，若有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

出售其他投資之累計盈利或虧損，即出售所得淨額與有關投資之賬面淨值兩者間之差額，連同投資估價增值儲備有關之變現部份，均列入損益表內。

## (i) 待售物業

在年結日未售出之已建成待售物業乃以成本值與可變現淨值兩者間之較低者入賬。

成本值乃按照此等未售出物業應佔全部土地及物業發展總成本之部份計算。土地成本乃以原值或於剛完成發展後之估值記賬。之前任何估價增值儲備將會凍結直至物業售出時直接撥入保留盈利內。

可變現淨值乃根據此等物業於結算日後循正常營業程序出售所得之款項減除所有估計銷售費用、或由管理層參照結算日市況而釐定。

## (j) 應收賬款

被視為呆賬之應收賬款均提撥準備。應收賬款以扣除此等準備後之淨值於資產負債表列賬。

## (k) 現金及現金等值物

現金及現金等值物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等值物包括庫存現金、銀行通知存款、銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款。

## (l) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律上或推定性之責任，而解除該等責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確認撥備。當本集團預計撥備款可獲償付，例如有保險合約作保障，則在實質確定可收取償付款時，將償付款確認為一項獨立資產。

## (m) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能產生之責任，該等責任需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。或然負債亦指因已發生之事件所產生之現有責任，但由於可能不會流失經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若流失資源之可能性改變導致可能流失資源，該等或然負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，該等資產需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定可收到經濟效益時，此等效益將被確認為資產。

## (n) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其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。

在有可能動用暫時差異以抵銷未來應課稅盈利時，遞延稅項資產按可動用之限額而確認。

就投資附屬公司及聯號公司而產生之暫時差異亦須撥備遞延稅項，但假若可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

在往年度，遞延稅項乃就應課稅盈利與賬目所列盈利兩者間之時間差異，如預期於可預見將來產生應付債項或應收資產者均按現行稅率計算撥備或確認。採納會計準則第 12 號(經修訂)構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合修訂後之政策。

如賬目附註 23 所詳述，二零零二年及二零零三年四月一日之期初保留盈利已分別減少港幣 4,906,000 元及港幣 9,948,000 元，分別為該兩日期前在舊會計政策下未撥備遞延稅項負債之淨額。是項變動導致二零零三年三月三十一日結算之遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加港幣 2,299,000 元及港幣 14,709,000 元而少數股東權益則減少港幣 2,462,000 元。截至二零零三年三月三十一日止年度之股東應佔盈利則因之減少港幣 5,042,000 元。

## (o) 外幣折算

以外幣為本位之交易均按交易當日之匯率折算。結算日以外幣為本位之貨幣資產及負債均按當日之匯率折算，因此而產生之匯兌差額均列入損益表內。

附屬公司及聯號公司以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益表則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

## (p) 收入確認

出售物業之收入在業權之主要風險及回報已轉由買家承擔後入賬。

經營性租約之租金收入在租約有效期間按直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確定時入賬。

利息收入按未償還本金額、適用利率及時間比例確認。

倉租及其他收入均按應計基準入賬。

## 賬目附註

### (q) 僱員福利

僱員享有年假和法例規定之長期服務金之權利在僱員符合資格享有時確認。本集團為截至結算日止因僱員已提供之服務而產生之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假所涉及之開支在僱員正式休假時確認。

本集團就一項界定供款退休計劃所作出之供款作為費用支銷，而員工在全數取得既得之利益前退出計劃而被沒收之僱主供款將會用作扣減僱主之供款。該項退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。

### (r) 借貸成本

直接與收購、興建或生產某項需要一段長時間籌備以作預定用途或出售之資產有關之借貸成本，均被資本化作為該資產之部份成本。

可以撥作資產成本之借貸成本之資本化比率，乃與該項資產有關之貸款之貸款利率。

所有其他借貸成本均於產生之年度在損益表內扣除。

### (s) 分類報告

根據本集團之內部財務報告，本集團以業務分類作為主要之報告格式，而地域分類則作為次要之報告格式。

未能分類成本指本集團整體性開支。分類資產主要包括固定資產、其他投資、待售物業、應收賬款及經營現金。分類負債指經營負債，而不包括本集團整體性之貸款。資本性開支包括購入固定資產之費用，當中包括因收購附屬公司而增添之資產。

編製地域分類報告時，銷售額乃按照客戶所在國家計算，總資產及資本性開支則按資產所在地計算。

## 2. 營業額、收入及分類資料

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本年度經確認之收入如下:

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	16,380	112,226
租金及物業管理	177,387	174,347
倉庫業務	27,046	25,551
	<u>220,813</u>	<u>312,124</u>
其他收入		
其他投資股息收入	11,927	24,083
收回清盤中債務人之債項	4,710	—
利息收入	7,036	4,754
其他	2,735	644
	<u>26,408</u>	<u>29,481</u>
	<u>247,221</u>	<u>341,605</u>

## 賬目附註

### 2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

按業務類別及地域劃分之營業額及盈利分析如下:

#### 主要分類報告 — 業務分類

	截至二零零四年三月三十一日止年度					集團 港幣千元
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	
營業額						
對外	16,380	177,387	27,046	—	—	220,813
業務間	—	496	—	—	(496)	—
	<b>16,380</b>	<b>177,883</b>	<b>27,046</b>	<b>—</b>	<b>(496)</b>	<b>220,813</b>
分類業績	<b>1,336</b>	<b>126,819</b>	<b>(4,941)</b>	<b>15,593</b>	<b>—</b>	<b>138,807</b>
未能分類收入減開支						(15,697)
未計算利息前之經營盈利						123,110
利息收入減融資成本						(10,395)
經營盈利						112,715
應佔聯號公司盈利減虧損	—	5	—	(173)		(168)
除稅前盈利						112,547
稅項						(6,295)
除稅後盈利						106,252
附屬公司少數股東權益						(6,910)
股東應佔盈利						<b>99,342</b>
分類資產	126,176	2,765,192	65,706	582,502		3,539,576
投資於聯號公司	—	18,796	—	88,115		106,911
總資產						<b>3,646,487</b>
分類負債	5,000	198,795	7,573	1,766		213,134
未能分類負債						818,690
總負債						<b>1,031,824</b>
資本性開支	—	7,025	1,890	—		8,915
折舊	—	776	3,179	—		3,955

## 2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

### 主要分類報告 — 業務分類 (接前頁)

截至二零零三年三月三十一日止年度，重列

	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	集團 港幣千元
營業額						
對外	112,226	174,347	25,551	—	—	312,124
業務間	—	637	—	—	(637)	—
	<u>112,226</u>	<u>174,984</u>	<u>25,551</u>	<u>—</u>	<u>(637)</u>	<u>312,124</u>
分類業績	<u>43,301</u>	<u>118,191</u>	<u>(8,713)</u>	<u>19,511</u>	<u>—</u>	<u>172,290</u>
未能分類收入減開支						(17,983)
出售附屬公司虧損						(13)
出售聯號公司盈利						1,220
未計算利息前之經營盈利						155,514
利息收入減融資成本						(16,305)
經營盈利						139,209
應佔聯號公司盈利減虧損	—	(328)	—	(380)		(708)
除稅前盈利						138,501
稅項						(14,730)
除稅後盈利						123,771
附屬公司少數股東權益						(7,959)
股東應佔盈利						<u>115,812</u>
分類資產	136,571	2,173,607	70,926	607,504		2,988,608
投資於聯號公司	—	18,806	—	35,881		54,687
未能分類資產						8,740
總資產						<u>3,052,035</u>
分類負債	583	202,597	8,359	923		212,462
未能分類負債						777,325
總負債						<u>989,787</u>
資本性開支	—	21,747	1,609	—		23,356
折舊	—	743	5,015	—		5,758

## 賬目附註

### 2. 營業額、收入及分類資料 (按前頁)

#### 次要分類報告 — 地域分類

	截至二零零四年三月三十一日止年度			
	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性開支 港幣千元
香港	203,930	129,829	2,824,458	7,025
新加坡	3,309	13,296	650,338	—
中國大陸	13,574	(4,318)	64,780	1,890
	<u>220,813</u>	<u>138,807</u>	<u>3,539,576</u>	<u>8,915</u>
未能分類收入減開支		(15,697)		
未計算利息前之經營盈利		123,110		
利息收入減融資成本		(10,395)		
經營盈利		<u>112,715</u>		
投資於聯號公司			106,911	
總資產			<u>3,646,487</u>	

	截至二零零三年三月三十一日止年度，重列			
	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性開支 港幣千元
香港	296,623	158,401	2,235,123	20,813
新加坡	3,990	25,452	683,459	970
中國大陸	11,511	(11,563)	70,026	1,573
	<u>312,124</u>	<u>172,290</u>	<u>2,988,608</u>	<u>23,356</u>
未能分類收入減開支		(17,983)		
出售附屬公司虧損		(13)		
出售聯號公司盈利		1,220		
未計算利息前之經營盈利		155,514		
利息收入減融資成本		(16,305)		
經營盈利		<u>139,209</u>		
投資於聯號公司			54,687	
未能分類資產			8,740	
總資產			<u>3,052,035</u>	

### 3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
<b>計入：</b>		
投資物業租金總收入	160,842	165,329
待發展物業租金總收入	7,610	8,098
出售投資物業盈利	246	44,521
出售其他固定資產盈利	—	123
出售聯號公司盈利	—	1,220
撥回其他投資準備	80	—
匯兌盈利	317	—
<b>扣除：</b>		
固定資產折舊	3,955	5,758
僱員新津成本 (附註6)	27,538	30,044
投資物業開支	47,411	47,481
待發展物業開支	6,393	6,295
經營性租約 — 房地產租金	6,332	7,232
出售其他固定資產虧損	195	—
出售附屬公司虧損	—	13
其他投資準備	—	3,540
核數師酬金	681	746
匯兌虧損	—	416

### 4. 董事及高級管理層酬金

#### (a) 董事酬金

本年度本集團付予本公司董事酬金總額如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
董事費	420	405
其他酬金：		
薪金	5,466	5,473
紅利	1,410	1,910
公積金供款	65	66
	<u>7,361</u>	<u>7,854</u>

上述董事費包括支付予本公司獨立非執行董事之港幣 220,000 元 (2003 : 港幣 205,000 元)。

本公司董事酬金範圍如下：

酬金範圍	董事人數	2004	2003
無	— 1,000,000 港元	10	10
1,000,001 港元	— 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元	— 2,000,000 港元	1	—
2,000,001 港元	— 2,500,000 港元	—	1
2,500,001 港元	— 3,000,000 港元	1	1
		<u>13</u>	<u>13</u>



## 賬目附註

### 4. 董事及高級管理層酬金(接前頁)

#### (b) 最高薪酬之五位人士

本年度本集團最高薪酬之五位人士，其中四位(2003：四位)為本公司董事，以上之分析已列出彼等之酬金。其餘一位人士之薪酬如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
薪金	877	867
紅利	200	200
公積金供款	12	12
	<u>1,089</u>	<u>1,079</u>

### 5. 融資成本

融資成本即銀行貸款及透支之利息開支。

### 6. 僱員薪津成本

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
薪酬，工資及其他福利	26,771	29,320
僱員退休福利	767	724
僱員薪津成本總額，包括董事酬金	<u>27,538</u>	<u>30,044</u>

集團就一項界定供款之強制性公積金計劃為 65 歲以下之香港僱員作出供款。兩間附屬公司經營所在國家設有由政府管理之中央退休計劃。本集團已遵照法例規定按僱員有關薪酬之某個百分比作出供款。在損益表支銷之僱員退休福利成本指本集團為上述退休計劃應付之供款。

結算日時應付予上述退休計劃但未到期繳付之供款合共港幣 66,000 元(2003：港幣 50,000 元)，已列入應付賬款及應計費用內。

## 7. 稅項

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 17.5% (2003 : 16%) 作出準備。香港政府於二零零三年將二零零三/零四年財政年度之利得稅稅率由 16% 提高至 17.5%。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯號公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之現行稅率作出準備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(8,236)	(7,606)
海外稅項	(47)	(52)
往年度準備多出餘額	2,074	7
遞延稅項 (附註 26)	(70)	(6,908)
	(6,279)	(14,559)
應佔聯號公司稅項	(16)	(171)
稅項支出	(6,295)	(14,730)

上列按本集團除稅前溢利作出準備之稅項與按香港稅率直接計算之理論稅項之差額如下：

除稅前溢利	112,547	138,501
按 17.5% (2003 : 16%) 稅率直接計算之稅項	(19,696)	(22,160)
其他國家不同稅率之影響	(16)	(97)
無須課稅之收入	4,226	11,512
不能扣稅之開支	(1,867)	(2,291)
動用早前未有確認之稅務虧損	2,668	582
確認早前未有確認之稅務虧損	6,343	—
未有確認之稅務虧損	(92)	(348)
往年度準備多出餘額	2,074	7
期初遞延稅項負債淨額因稅率提高而產生之增加	—	(1,338)
當期稅項與遞延稅項採用不同稅率而產生之差額	—	(496)
其他差額	65	(101)
稅項支出	(6,295)	(14,730)

## 8. 股東應佔盈利

股東應佔盈利列入本公司賬目內者為港幣 11,077,000 元 (2003 : 港幣 24,133,000 元)。

## 9. 股息

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已派中期股息，每股港幣五分 (2003 : 每股港幣五分)	12,984	12,984
擬派末期股息，每股港幣七分 (2003 : 每股港幣五分)	18,178	12,984
	31,162	25,968

董事會於二零零四年七月十五日舉行之會議上建議派發末期股息每股港幣七分。此項擬派股息並無於本年度賬目內列為應付股息，惟將於截至二零零五年三月三十一日止年度列為保留盈利分派。

## 賬目附註

### 10. 每股盈利

每股盈利乃按本年度股東應佔盈利港幣 99,342,000 元(2003 : 港幣 115,812,000 元), 及年內已發行股數 259,685,288 股(2003 : 259,685,288 股) 計算。

由於二零零四年三月三十一日結算時本公司並無(2003 : 無) 有可能發行且有攤薄效果之股份, 故並無列出每股攤薄盈利。

### 11. 與關聯方交易及關連交易

- (a) 由於南聯實業有限公司(「南聯實業」)為本公司若干主要股東之聯繫人(按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之定義), 本集團與南聯實業集團間之交易構成上市規則第 14A 章所界定之關連交易(「關連交易」)。以下為本集團與南聯實業集團間之持續關連交易之概要。董事會認為該等交易乃本集團之日常業務; 對本集團而言, 該等交易之條款不遜於獨立第三者可取得或提供者。所有實際交易根據上市規則第 14A.33 條均可獲得豁免申報, 但由於本公司若干董事亦為南聯實業董事, 故列出概要以符合會計準則第 20 號「關聯方披露事項」之披露規定。

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
收取南聯實業集團之租金及倉租	2,279	2,614
付予南聯實業集團之租金開支	685	1,171
與南聯實業集團共用行政管理服務	1,517	2,657

- (b) 因富聯國際集團有限公司(「富聯」, 於聯交所上市之公司) 被視為為本公司之主要股東, 以下交易構成關連交易:

達華地產有限公司(「達華」)於二零零二年四月十五日舉行之政府土地公開拍賣中購入沙田市地段第 526 號(「該地段」), 用作發展住宅物業(「晉名峰發展項目」)。該地段位於新界沙田第 43 區樂葵徑二號。於二零零二年四月十八日, 本公司同意與富聯成立一間名為 Universal Plus Limited (「Universal」) 之公司, 其唯一目的為投資於達華已發行股本之 50%。本公司之一間全資附屬公司持有 Universal 已發行股本 20%, 而富聯之一間全資附屬公司則持有餘下之 80%。達華已發行股本餘下 50% 由南豐紡織聯合有限公司(「南豐」)持有。因此本公司應佔達華之間接權益為 10%。

該地段之成本為港幣 660,000,000 元。晉名峰發展項目之建築成本則估計為港幣 670,000,000 元, 發展期預期需時四年。南豐、富聯與本公司按各自應佔達華股權之百分比(「有關百分比」, 就本公司而言為 10%), 借出股東貸款予達華用以支付一半土地成本, 本公司所提供金額為港幣 33,000,000 元。

於二零零二年六月二十五日, 達華與貸款協議書內列明之銀行及該等銀行之代理人(「銀行代理人」)中國銀行(香港)有限公司, 簽訂一份貸款協議書, 就本金共達港幣十億元之融資(「銀行融資」)達成安排。銀行融資將用以支付土地成本之餘額及晉名峰發展項目之估計建築成本。南豐、富聯與本公司(「擔保人」)已各自向銀行代理人提供個別還款擔保書, 作為達華在銀行融資下所欠債項之擔保, 各別之擔保額以受擔保債項總額之有關百分比(就本公司而言為 10%) 為限。達華於二零零四年三月三十一日就銀行融資所欠債項之結餘為港幣 373,895,000 元(2003 : 港幣 338,171,000 元)。擔保人並以銀行代理人為受益人, 簽訂一份完成擔保及融資協議。除向銀行代理人承諾促使或代替達華完成晉名峰發展項目外, 並於發生某等事件時, 向晉名峰發展項目提供融資。擔保人於此份完成擔保及融資協議內之付款及出資之責任均屬個別擔保, 並限為受擔保債項總額之有關百分比(就本公司而言為 10%)。

本集團按股權比例向 Universal 提供之貸款為無抵押、無指定還款期, 利息以香港最優惠利率減 3% 之年息率計算。於二零零四年三月三十一日結算時, 該等貸款之結餘為港幣 35,493,000 元(2003 : 港幣 34,305,000 元)(附註 14), 本集團應收 Universal 利息之結餘為港幣 1,339,000 元(2003 : 港幣 628,000 元)。

本公司之非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生, 亦為富聯之董事。

## 11. 與關聯方交易及關連交易 (接前頁)

(c) 因新加坡永泰控股有限公司(「永泰」，於新加坡交易所上市之公司) 被視為本公司之主要股東，以下交易構成關連交易：

於二零零二年六月二十一日，本公司一間在新加坡新成立之全資附屬公司 Winprop Pte. Ltd. (「Winprop」)，與在新加坡註冊經營之 Winworth Investment Pte Ltd (「Winworth」) 簽訂一份認購股份協議。Winprop 以現金及票面價格認購 Winworth 176,471 股每股面值新加坡幣一元之新普通股份，並向 Winworth 提供貸款新加坡幣三千萬元 (「認購貸款」)。新股份佔 Winworth 經擴大後之股本 15%，其餘 85% 由永泰之全資附屬公司永泰置地私人有限公司 (「永泰置地」) 持有。於二零零二年六月二十六日完成認購股份協議時，Winprop 並與永泰置地簽訂一份包括約束彼此作為 Winworth 股東間關係條款之合營協議。Winprop 亦以象徵式代價從永泰置地購入永泰置地之前向 Winworth 提供之部份貸款，Winworth 分別欠下 Winprop 及永泰置地之貸款之比例因此亦定為 15% 及 85%。

認購貸款並無抵押亦無指定還款期，於貸款日期起三年內以年息率 4.0619% 單式計算利息、並於該三年到期後一次過支付所有利息。在此三年內，不論認購貸款是否已全數或局部償還，利息概按認購貸款之最初金額及三年全期十足計算。於二零零四年三月三十一日結算時，認購貸款之結餘為港幣 109,371,000 元 (2003 : 港幣 131,760,000 元) (附註 15)，Winprop 應收 Winworth 利息之結餘為港幣 9,993,000 元 (2003 : 港幣 4,105,000 元)。

Winworth 欠下股東之所有其他貸款均為無抵押、免息、亦無指定還款期。所有 Winworth 欠下股東之貸款之償還次序均置於 Winworth 之銀行負債之後。

Winworth 全資擁有一幅位於新加坡德雷葛通道、編號 566、租賃年期為 99 年之土地，正用以發展一項名為「嘉豪閣」之多層住宅物業。建築費用將由 Winworth 現有之銀行融資及預售收入支付。整項發展預計可於二零零五年下半年完成。

本公司非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括 239,277,272 股 (2003 : 239,277,272 股) 永泰股份，佔永泰於二零零四年三月三十一日已發行股份總數之 39.01% (2003 : 39.09%)。

本公司之獨立非執行董事林紀利先生於二零零三年六月二十五日被委任為永泰之獨立非執行董事。

## 賬目附註

### 11. 與關聯方交易及關連交易 (接前頁)

(d) 因永泰與富聯皆被視為本公司之主要股東，以下交易構成關連交易：

於二零零三年三月三十一日，本集團持有在新加坡註冊之 Winhome Investment Pte Ltd (“Winhome”) 三股已發行股份中之一股，其餘兩股由永泰置地及富聯一間全資附屬公司持有，Winhome 其時並無營業。

於二零零三年十月二十七日，新加坡市區重建局接納 Winwill Investment Pte Ltd (“Winwill”) 及兩個獨立第三者聯名之投標，以投標價新加坡幣 255,000,000 元向 Winwill 等批出一幅位於新加坡高文路 / 富羅華路交界、租賃期為 99 年、編號 957 之住宅用地 (「該土地」)。本集團被邀參與一項發展該土地供出售 (「嘉裕園發展項目」) 之合作計劃，並同意以 Winhome 作為該項目之發展商。

因此，Winwill 及 Winhome 各別之已發行股份已經重組以體現該合作計劃中之合作關係。重組時有關此兩間公司之股份轉讓及分配皆按該等股份之每股面值新加坡幣一元進行。於二零零四年三月三十一日，Winwill 及 Winhome 之股權結構及參與合作計劃各方在嘉裕園發展項目之應佔權益比例 (「應佔權益比例」) 如下：

	股權比例	應佔權益比例
<u>Winwill 之股東</u>		
永泰置地，永泰之一間全資附屬公司	60%	36%
Kosheen Investments Ltd. (“Kosheen”)，富聯之一間全資附屬公司	20%	12%
Winprop，本公司之一間全資附屬公司	20%	12%
<u>Winhome 之股東</u>		
Winwill	60%	
ChoiceHomes Investments Pte Ltd，一獨立第三者	30%	30%
Greatearth Developments Pte Ltd，一獨立第三者	10%	10%

Winwill 及 Winhome 之股東已分別訂立股東協議書，其中分別有條款約束此兩間公司各別股東間之關係。

該土地之地皮面積為 25,272.5 平方米，最高可建樓面總面積為 88,454.0 平方米，正發展為多層住宅物業出售，預計二零零六年年中完成。

各股東已按應佔權益比例合共出資新加坡幣 90,650,000 元支付該土地部份地價。Winhome 已取得銀行融資以支付該土地地價餘額及部份發展成本，並預期可利用預售收益支付發展成本餘額。就 Winhome 所取得之銀行融資，永泰已代 Winwill 根據銀行融資條件向銀行提供一份按 Winwill 出資比例及以個別責任形式而作出之擔保及承諾書。鑒於永泰向銀行提供上述擔保及承諾，Winprop 及 Kosheen 已分別向永泰承諾，在永泰須根據其所作出之擔保及承諾書之條款向 Winhome 提供現金時，以永泰向 Winhome 提供現金責任總額之 20% 為限彌償永泰。

Winprop 按股權比例向 Winwill 提供之貸款為無抵押，亦無指定還款期。除相等於 Winhome 已發行股本 12% 即新加坡幣 120,000 元之金額外，餘款按 3.5% 之年息率計算利息。於二零零四年三月三十一日結算時，該等貸款之結餘為港幣 49,960,000 元 (2003 : 無) (附註 14)，而 Winprop 應收 Winwill 利息之結餘為港幣 550,000 元 (2003 : 無)。

## 12. 固定資產

	集團				總值 港幣千元
	投資物業 港幣千元	租約土地 及樓宇 港幣千元	待發展物業 港幣千元	其他 港幣千元	
原值或估值					
二零零三年四月一日結餘	1,678,096	40,353	453,000	42,717	2,214,166
匯兌差額	3,870	(10)	—	57	3,917
年內增購	—	1,701	6,523	691	8,915
重估	73,305	(6,349)	427,477	—	494,433
年內售出	(4,560)	—	—	(461)	(5,021)
二零零四年三月三十一日結餘	<b>1,750,711</b>	<b>35,695</b>	<b>887,000</b>	<b>43,004</b>	<b>2,716,410</b>
累積折舊					
二零零三年四月一日結餘	—	—	—	35,902	35,902
匯兌差額	—	—	—	24	24
重估	—	(765)	—	—	(765)
本年度折舊準備	—	2,569	—	1,386	3,955
年內售出	—	—	—	(266)	(266)
二零零四年三月三十一日結餘	—	<b>1,804</b>	—	<b>37,046</b>	<b>38,850</b>
賬面淨值					
二零零四年三月三十一日結餘	<b>1,750,711</b>	<b>33,891</b>	<b>887,000</b>	<b>5,958</b>	<b>2,677,560</b>
二零零三年三月三十一日結餘	<b>1,678,096</b>	<b>40,353</b>	<b>453,000</b>	<b>6,815</b>	<b>2,178,264</b>
原值或估值分析如下：					
估值	1,750,711	35,695	887,000	—	2,673,406
原值	—	—	—	43,004	43,004
	<b>1,750,711</b>	<b>35,695</b>	<b>887,000</b>	<b>43,004</b>	<b>2,716,410</b>

投資物業、租約土地及樓宇與待發展物業之賬面淨值分析如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
香港：		
中期租約	2,569,850	2,055,020
海外：		
長期租約	67,861	76,076
中期租約	4,302	9,572
短期可續租約	29,589	30,781
	<b>2,671,602</b>	<b>2,171,449</b>

在香港之投資物業（農地除外）及待發展物業於二零零四年三月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零四年三月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。在新加坡之投資物業於二零零四年三月三十一日由怡高物業顧問及估價（新加坡）私人有限公司重估。此三間估值師皆為獨立估值師。所有估值皆以公開市場價值之準則而作出。

海外中期及短期可續租約之租約土地及樓宇皆位於中國大陸，並以董事按折舊後重置成本之準則於二零零四年三月三十一日所作之估值列賬。

其他固定資產以成本扣除累積折舊列賬。

若干投資物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣1,518,841,000元（2003：港幣1,451,366,000元）。

## 賬目附註

### 13. 附屬公司

	本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
無牌價股份 — 原值	1	1
應收附屬公司貸款及賬款	3,306,333	3,321,157
減：準備	(578,982)	(828,500)
	<u>2,727,352</u>	<u>2,492,658</u>

本集團已簽署一份法定抵押書將南聯空運中心有限公司之股份抵押予銀行作為銀行向南聯空運中心有限公司提供一項港幣 16,717,000 元 (2003 : 港幣 32,115,000 元) 貸款融資之擔保。

應收附屬公司貸款及賬款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

附屬公司之詳情載於第 90 至第 91 頁。

### 14. 聯號公司

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
應佔聯號公司資產淨值	3,886	4,070
應收聯號公司賬款及貸款	103,025	50,617
	<u>106,911</u>	<u>54,687</u>
投資原值 — 無牌價股份	<u>9,874</u>	<u>9,874</u>

應收聯號公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。向 Universal 提供之貸款港幣 35,493,000 元 (2003 : 港幣 34,305,000 元) 乃按香港最優惠利率減 3% 之年息率計算利息 (附註 11(b))。向 Winwill 提供之貸款港幣 49,960,000 元 (2003 : 無) 中，除相等於 Winhome 已發行股本 12% 即新加坡幣 120,000 元之金額外，餘額乃按 3.5% 之年息率計算利息 (附註 11(d))。其他應收聯號公司賬款及貸款皆為免息。

聯號公司之詳情載於第 91 頁。

## 15. 其他投資

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
無牌價投資，按估值	461,990	470,650
應收無牌價投資貸款	123,427	139,928
減：準備	(3,262)	(3,262)
	<u>582,155</u>	<u>607,316</u>

無牌價投資包括本集團於新達城市發展私人有限公司所持 5.14% (2003 : 5.14%) 及於新達投資私人有限公司所持 10.06% (2003 : 10.06%) 之普通股份權益(「新達權益」)。該兩公司均在新加坡註冊成立。

於二零零四年三月三十一日結算時，董事會根據新加坡物業市場之情況，以業務估值之基準將新達權益重新估值為港幣 459,845,000 元 (2003 : 港幣 468,586,000 元)，估值減少之數已在投資估價增值儲備中抵銷 (附註 22)。本集團投資於新達城市發展私人有限公司之賬面值超逾本集團資產總值之 10%。

本集團向 Winworth 提供之認購貸款 (附註 11(c)) 並無抵押及指定還款期，於二零零二年六月二十六日起三年內以年息率 4.0619% 單式計算利息，並於該三年到期後一次過支付所有利息。在此三年內，不論認購貸款是否已全數或局部償還，利息概按認購貸款之最初金額及該三年全期十足計算。於二零零四年三月三十一日結算時，認購貸款之結餘為港幣 109,371,000 元 (2003 : 港幣 131,760,000 元)，其償還次序置於 Winworth 之銀行負債之後。

其餘應收無牌價投資貸款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

## 16. 其他應收賬款

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
應收第三者貸款	173,375	178,085
減：準備	(173,375)	(178,085)
	<u>—</u>	<u>—</u>

此等貸款乃本集團向兩間均為獨立第三者之建築公司(「借款人」)之貸款。此等貸款乃根據一份於一九九八年三月二十七日簽訂之貸款協議而借出。於一九九八年十一月二十七日，借款人進行自動清盤，本集團因而就此等貸款提撥全數準備。本年度內從借款人之清盤人收回之債款為港幣 4,710,000 元 (2003 : 無)。

## 17. 待售物業

待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。



## 賬目附註

### 18. 應收賬款及應收款項

應收賬款及應收款項包括商業應收賬款，主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。當租金逾期 15 天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。商業應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
即期至 45 天	4,373	4,165
46 — 90 天	2,417	2,102
超過 90 天	725	2,518
	<u>7,515</u>	<u>8,785</u>

### 19. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括商業應付賬款，後者之賬齡分析如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
即期至 45 天	2,206	2,113
46 — 90 天	311	9
超過 90 天	—	15
	<u>2,517</u>	<u>2,137</u>

### 20. 銀行貸款及透支

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
即期或須於一年內償還者：		
有抵押	52,296	38,846
無抵押	—	156
	<u>52,296</u>	<u>39,002</u>
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註 24)	117,892	89,436
	<u>170,188</u>	<u>128,438</u>

短期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 9,296,000 元 (2003 : 港幣 8,846,000 元)。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣 1,645,017,000 元 (2003 : 港幣 1,587,937,000 元)。

## 21. 股本

	每股面值港幣一分之 普通股份	
	股份數目	港幣千元
<b>法定股本：</b>		
二零零三年及二零零四年三月三十一日結餘	<u>750,000,000</u>	<u>7,500</u>
<b>已發行及繳足股本：</b>		
二零零三年及二零零四年三月三十一日結餘	<u>259,685,288</u>	<u>2,596</u>

## 22. 各項儲備

	集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
<b>繳入盈餘</b>				
上年四月一日結餘	857,373	857,373	2,439,451	2,542,087
投資附屬公司減值撥回/(撥備)	—	—	249,518	(102,636)
三月三十一日結餘	<u>857,373</u>	<u>857,373</u>	<u>2,688,969</u>	<u>2,439,451</u>
<b>房地產估價增值儲備</b>				
上年四月一日結餘	179,569	197,477	—	—
出售待售物業時撥入保留盈利	(3,341)	—	—	—
重估變動	427,477	(17,908)	—	—
三月三十一日結餘	<u>603,705</u>	<u>179,569</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>投資物業估價增值儲備</b>				
上年四月一日結餘	524,380	610,549	—	—
出售投資物業時變現	(101)	(45,802)	—	—
出售聯號公司時變現	—	(422)	—	—
重估變動	65,763	(39,945)	—	—
三月三十一日結餘	<u>590,042</u>	<u>524,380</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>投資估價增值儲備</b>				
上年四月一日結餘	368,204	370,280	—	—
重估變動	(8,741)	(2,076)	—	—
三月三十一日結餘	<u>359,463</u>	<u>368,204</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>匯兌變動</b>				
上年四月一日結餘	(12,138)	(13,098)	—	—
本年度變動淨額	(5,357)	960	—	—
三月三十一日結餘	<u>(17,495)</u>	<u>(12,138)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>各項儲備總額</b>	<u>2,393,088</u>	<u>1,917,388</u>	<u>2,688,969</u>	<u>2,439,451</u>

本集團之聯號公司並無收購後未分派之儲備。

## 賬目附註

### 23. 保留盈利

	集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘，如前呈報	152,212	57,326	50,770	52,605
會計政策變動 — 遞延稅項負債淨額撥備 (附註 1(n))	(9,948)	(4,906)	—	—
上年四月一日結餘，經重列	142,264	52,420	50,770	52,605
從房地產估價增值儲備撥入	3,341	—	—	—
本年度盈利	99,342	115,812	11,077	24,133
已派上年度末期股息	(12,984)	(12,984)	(12,984)	(12,984)
已派中期股息 (附註 9)	(12,984)	(12,984)	(12,984)	(12,984)
三月三十一日結餘	<u>218,979</u>	<u>142,264</u>	<u>35,879</u>	<u>50,770</u>
代表:				
保留盈利	200,801	129,280	17,701	37,786
擬派末期股息 (附註 9)	18,178	12,984	18,178	12,984
	<u>218,979</u>	<u>142,264</u>	<u>35,879</u>	<u>50,770</u>
本公司及附屬公司	221,274	144,375	35,879	50,770
聯號公司	(2,295)	(2,111)	—	—
	<u>218,979</u>	<u>142,264</u>	<u>35,879</u>	<u>50,770</u>
本年度盈利保留如下:				
本公司及附屬公司	73,558	90,845	(14,891)	(1,835)
聯號公司	(184)	(1,001)	—	—
	<u>73,374</u>	<u>89,844</u>	<u>(14,891)</u>	<u>(1,835)</u>

### 24. 長期銀行貸款

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
有抵押 — 須於五年內全部償還者	763,525	733,391
減: 已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註 20)	(117,892)	(89,436)
	<u>645,633</u>	<u>643,955</u>
長期銀行貸款之還款安排如下:		
一年內	117,892	89,436
第二年內	421,664	142,193
第三至第五年內	223,969	501,762
	<u>763,525</u>	<u>733,391</u>

長期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 228,397,000 元 (2003: 港幣 169,227,000 元)。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣 1,645,017,000 元 (2003: 港幣 1,587,937,000 元)。

### 25. 其他長期貸款

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
欠附屬公司少數股東之貸款	<u>145,496</u>	<u>155,717</u>

此等貸款無抵押、免息、亦無指定還款期。

## 26. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率 17.5% (2003: 17.5%) 作全數撥備。

遞延稅項負債淨額之變動如下：

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
上年四月一日結餘	21,030	14,122
在損益表支銷 (附註 7)	70	6,908
三月三十一日結餘	<u>21,100</u>	<u>21,030</u>

由於部份上年結轉之稅務虧損可透過抵銷未來應課稅盈利而變現相關之稅務利益，遞延稅項資產按可抵銷之稅務虧損而確認。本集團有未確認稅務虧損港幣 2,987,000 元 (2003: 港幣 10,439,000 元) 可結轉以抵銷未來應課稅收入。

本年度內遞延稅項資產及負債之變動 (在與同一徵稅地區之結餘抵銷前) 如下：

### 遞延稅項資產

	集團					
	稅務虧損		其他		總計	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
上年四月一日結餘	8,708	9,769	—	151	8,708	9,920
在損益表計入盈利/(支銷)	<u>3,730</u>	<u>(1,061)</u>	<u>—</u>	<u>(151)</u>	<u>3,730</u>	<u>(1,212)</u>
三月三十一日結餘	<u>12,438</u>	<u>8,708</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,438</u>	<u>8,708</u>

### 遞延稅項負債

	集團	
	加速稅項折舊	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
上年四月一日結餘	29,738	24,042
在損益表支銷	<u>3,800</u>	<u>5,696</u>
三月三十一日結餘	<u>33,538</u>	<u>29,738</u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	(6,766)	(2,299)
遞延稅項負債	<u>27,866</u>	<u>23,329</u>
	<u>21,100</u>	<u>21,030</u>

## 賬目附註

### 27. 未來租金收入

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
於本年度終結時，有關投資物業之不能撤銷經營性租約所提供之未來最低租金收入如下：		
一年內	107,796	122,541
一年後但五年內	<u>43,262</u>	<u>64,545</u>
	<u>151,058</u>	<u>187,086</u>

於二零零四年六月三十日，本集團已將座落於香港觀塘成業街七號之經緯工業中心全幢出售。有關該物業之不能撤銷經營性租約於二零零四年三月三十一日所提供之未來最低租金收入祇計算至二零零四年六月三十日為止（附註 32）。

### 28. 資本支出承擔

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已簽約但未在賬目中作出準備者	245	521
已批准但未簽約者	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>245</u>	<u>521</u>

### 29. 租務承擔

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
於本年度終結時，本集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：		
一年內	5,407	6,333
一年後但五年內	<u>4,550</u>	<u>430</u>
	<u>9,957</u>	<u>6,763</u>

### 30. 或然負債

	集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
為銀行提供予附屬公司之融資作擔保	—	—	1,394,940	1,227,578
為銀行提供予達華之融資 (附註 11(b)) 作擔保，該項擔保按本集團持有之 10% 實益股權按比例作出	100,000	100,000	100,000	100,000
為銀行提供予 Winhome 之融資 (附註 11(d)) 作彌償，該項彌償按本集團持有之 12% 實益股權按比例作出	111,552	—	—	—
	<u>211,552</u>	<u>100,000</u>	<u>1,494,940</u>	<u>1,327,578</u>

### 31. 綜合現金流量表附註

#### (a) 自經營盈利計算至經營產生之現金流入淨額所作調整

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
經營盈利	112,715	139,209
房地產估值減少	5,584	8,173
固定資產折舊	3,955	5,758
出售固定資產盈利	(51)	(44,644)
出售附屬公司虧損	—	13
出售聯號公司盈利	—	(1,220)
其他投資減值(撥回)/撥備	(80)	3,540
收回清盤中債務人之債項	(4,710)	—
利息收入	(7,036)	(4,754)
利息開支	17,431	21,059
股息收入	(11,927)	(24,083)
匯兌差額	552	(287)
營運資金變動前之經營盈利	116,433	102,764
待售物業減少	10,395	1,219
應收賬款及應收款項減少	9,555	18,932
應付賬款及應計費用(減少)/增加	(4,887)	3,465
經營產生之現金流入淨額	<u>131,496</u>	<u>126,380</u>

#### (b) 出售附屬公司

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
<b>出售資產淨值</b>		
應收賬款及應收款項	—	490
附屬公司少數股東權益	—	(477)
	—	13
出售虧損	—	(13)
	—	—
<b>現金流入淨額</b>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 賬目附註

### 31. 綜合現金流量表附註 (接前頁)

#### (c) 以實物分配資產予附屬公司少數股東

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
<b>分配資產淨值</b>		
固定資產	—	17,002
應收賬款及應收款項	—	865
應付賬款及應計費用	—	(566)
	—	17,301
抵銷附屬公司少數股東權益	—	(17,301)
	—	—
<b>現金流出淨額</b>	—	—

#### (d) 本年度融資變動分析

	附屬公司少數股東權益		銀行及其他貸款	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘，如前呈報	(22,471)	(5,984)	927,954	888,109
會計政策變動 — 遞延稅項負債淨額撥備 (附註 1(n))	(2,462)	(1,848)	—	—
上年四月一日結餘，經重列	(24,933)	(7,832)	927,954	888,109
匯兌差額	—	—	10,209	2,132
出售附屬公司	—	(477)	—	—
以實物分配資產予附屬公司少數股東	—	(17,301)	—	—
附屬公司少數股東應佔盈利及儲備	14,452	677	—	—
融資所得之現金(流出)/ 流入	(900)	—	23,154	37,713
三月三十一日結餘	(11,381)	(24,933)	961,317	927,954

#### (e) 銀行及其他貸款分析

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
銀行貸款及透支 (附註 20)	52,296	39,002
減：已列入現金等值物之款額	—	(156)
	52,296	38,846
長期銀行貸款 (附註 24)	763,525	733,391
其他長期貸款 (附註 25)	145,496	155,717
	961,317	927,954

### 32. 結算日後事項

於二零零四年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司 Hanbury Development Company Limited 已將座落於香港觀塘成業街七號之經緯工業中心全幢出售予一位獨立第三者。該項出售之代價為港幣 250,000,000 元，本集團已全數收取現金。

該物業為工業樓宇，樓面總面積為 305,462 平方呎，於一九八六年三月完成發展後一直對外出租。該物業於二零零四年三月三十一日之賬面值為港幣 240,000,000 元。包括可變現之估價增值儲備，出售該物業所產生之股東應佔盈利估計約為港幣 210,000,000 元，將會於截至二零零五年三月三十一日止年度入賬。

本集團已將出售該項物業所得收益部份用作減低銀行借貸，其餘部份則留作營運資金及本集團手頭發展項目之資金。

### 33. 通過賬目

董事會於二零零四年七月十五日通過載於第 61 頁至 91 頁之賬目。