

1. 一般資料

本公司為一間在百慕達註冊成立之豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務已呈列於附錄一。

2. 採納會計實務準則

於本年度，本集團採納了香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12條（經修訂）—「所得稅」。實施會計實務準則第12條（經修訂）之影響主要與遞延稅項有關。以往會計年度，遞延稅項乃按「損益表負債法」作出部份撥備，即除預期不會於可見將來撥回之時差外，所產生之時差均會確認為負債。會計實務準則第12條（經修訂）要求採用「資產負債表負債法」，即就財務報告中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之所有暫時差異（除極少數情況例外）確認作遞延稅項。基於會計實務準則第12條（經修訂）並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯方式應用。二零零三年度之比較數額已相應地重新呈列。

採納會計實務準則第12條（經修訂）之財務影響撮要如下：

	遞延稅項 資產 港幣千元	遞延稅項 負債 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	外匯兌換 浮動儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元
於二零零二年 四月一日 之金額							
— 上年度報告	—	—	15,669	113,259	(24,805)	1,127,523	334,883
— 由採納會計實務 準則第12條 （經修訂） 所產生	5,994	70,266	(2,892)	(46,745)	—	(11,434)	(3,201)
— 已重報	5,994	70,266	12,777	66,514	(24,805)	1,116,089	331,682
於二零零三年 四月一日 之金額							
— 上年度報告	—	1,487	—	60,711	(9,736)	1,183,657	282,659
— 由採納會計實務 準則第12條 （經修訂） 所產生	5,464	61,950	—	(22,567)	(422)	(29,844)	(3,653)
— 已重報	5,464	63,437	—	38,144	(10,158)	1,153,813	279,006

由於採納了會計實務準則第12條（經修訂），本集團本年度溢利增加港幣7,591,000元（二零零三年：溢利減少港幣18,410,000元）。

3. 主要會計政策

除投資物業和部分證券投資是以重估價值列帳外，本財務報告是按歷史成本為基礎，並按照香港普遍採納之會計原則編製。主要會計原則詳列如下：

(a) 綜合帳項基礎

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之帳目，同時亦包函了本集團擁有之聯營公司及共同控制實體權益，其表達基準列載於下文(d)及(e)內。

年內收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制實體，自其有效收購日起或至其售出日止之業績，如適用，已包括於綜合收益表內。

(b) 商譽／負商譽

編製綜合帳時所產生之商譽／負商譽乃指收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，其收購價高於／低於在收購日集團所佔在該等公司可確認資產及負債之公平價值之差額。

於二零零一年四月一日前，從收購所產生的商譽會保留在儲備內，直至出售有關之附屬公司、聯營公司或共同控制實體或當商譽被決定減值時才計算入綜合收益表內。於二零零一年四月一日前，從收購所產生之負商譽仍然保留在儲備內，直至出售有關之附屬公司、聯營公司或共同控制實體時才計算入綜合收益表內。

於二零零一年四月一日後，從收購所產生的商譽會確認為資產並以直線法按其估計可使用年期四至五年攤銷。因收購聯營公司或共同控制實體時所產生之商譽會包括在所佔聯營公司或共同控制實體之所載值內。因收購附屬公司所產生之商譽乃獨立呈列於資產負債表內。

於二零零一年四月一日後，由收購所產生的負商譽將會呈列為資產之扣除項目。若收購日時負商譽估計是基於虧損或費用，則負商譽便會在有關虧損或費用發生時撥回當期之綜合收益表內。其餘負商譽則按可辨認已收購應計折舊資產之剩餘平均可使用年期五年，以直線法確認為收益。倘有關負商譽超出已收購可辨認非貨幣資產之總公平價值，則即時確認為收益。

因收購聯營公司或共同控制實體時所產生之負商譽乃扣除於在所佔聯營公司或共同控制實體之所載值內。因收購附屬公司所產生之負商譽乃獨立呈列為資產之扣除項目。

(c) 附屬公司投資

附屬公司投資乃以成本值扣除任何確認之減值虧損，列於本公司之資產負債表內。

(d) 所佔聯營公司權益

綜合收益表包括本集團在聯營公司所佔本年度自收購日起計算之業績。於綜合資產負債表中，聯營公司之權益乃指本集團應佔其資產淨值，並加上商譽減除任何因收購產生但尚未於收益表內撇除、攤銷或釋放之負商譽及減除任何確認之減值虧損。

本公司以已收及應收股息計算聯營公司之業績。於資產負債表內，聯營公司之投資乃按成本值減除任何確認之減值虧損入帳。

3. 主要會計政策(續)

(e) 合營項目

共同控制資產

當一間集團公司直接參與合營項目之活動(此乃歸納為共同控制資產)時，集團所佔共同控制資產及與合營各方共同產生之負債，乃依據個別情況分類，並於各合營投資者之財務報告中列出。有關投資於共同控制資產權益所涉及負債及直接費用支出乃按權責發生制之基準入帳。

集團出售或分享應佔共同控制資產產品之收益，包括應佔合營項目之費用，乃按可預知從該等交易中流入(出)之經濟效益確認入帳。

共同控制實體

合營項目如涉及成立一獨立實體而各合營方均擁有權益，將被視為共同控制實體。

本集團於共同控制實體的權益已包括在綜合資產負債表中，並按本集團應佔該實體的資產淨值加上商譽減除任何因收購產生但尚未於收益表內撇除、攤銷或釋放之負商譽及減除任何確認之減值虧損列帳。本集團應佔共同控制實體自收購日起計算之業績則計入綜合收益表內。

本公司於共同控制實體之投資乃按成本值減除任何確認之減值虧損入帳。本公司以已收及應收股息計算共同控制實體之業績。

(f) 證券投資

證券投資於交易日確認並初步以成本衡量。於期後之申報日，就本集團已表達意願及有能力持至到期日之債務證券(持有至到期證券)，其計算方法是以攤銷成本扣除減值虧損以反映其不可收回值。任何持至到期日證券之攤銷或溢價乃按年根據投資工具之年期進行與其他投資收入累積計算，以達至於每段期間所確認之收益作為恆常之投資回報。

非持有至到期日之債券證券投資乃列作投資證券或其他投資。

持續持有作既定長期用途的投資證券，是以其後之申報日按成本減任何非暫時性的減值虧損計算。

其他投資按公平值計算，而未變現損益則計入期內之收益表。

(g) 投資物業

投資物業乃已完成之物業，並因具有投資價值而持有，而有關租金收入是按正常非關連基礎而訂定。

投資物業乃按公開市值每年由獨立專業測量師對其作出重估。任何於重估投資物業價值時所產生的重估增加或減少均會計入或扣除於投資物業重估儲備中，但若該儲備的總額不足以彌補虧蝕，不足之數則會於收益表內扣除。若過往曾將某項虧蝕撥入收益表而其後出現重估盈餘，則應將此盈餘其中相等於該項曾從收益表中扣除的虧蝕之數額撥回收益表內。

於出售重估物業時，有關投資物業重估儲備之結餘會包括在計算出售損益中，並轉入收益表內。

除契約尚餘之年期為二十年或不足二十年外，投資物業毋須按期計提折舊準備。

3. 主要會計政策 (續)

(h) 物業、廠房及設備

(i) 酒店物業

酒店物業及其內部固定設備乃按重估值(即重估日現有用途之公開市值減去期後之累積折舊及減值虧損)入帳。物業重估將定期進行,以確保帳面值與結算日時之公平市值無重大差異。重估時所產生之增值會計入重估儲備內,但若前期曾從收益表中為相同資產扣除重估虧損,則此增值或其部份之數額,將確認為收入。重估時產生之減值如超過該資產以前重估時所產生之重估儲備結餘,該超出部份會在收益表中扣除。若過往曾將某項虧絀撥入收益表而其後出現重估盈餘,則應將此盈餘其中相等於該項曾從收益表中扣除的虧絀之數額撥回收益表內。於重估物業出售或報廢時,有關物業之重估儲備結餘會轉入保留溢利。

酒店物業乃按直線攤銷法就其相關物業餘下之土地租賃年限計提折舊準備。

(ii) 其他物業

冷藏倉庫及其他持作固定資產之自用物業乃按重估值(即重估日現有用途之公開市值減去期後之累積折舊及減值虧損)入帳。物業重估將定期進行,以確保帳面值與結算日時之公平市值無重大差異。重估時所產生之增值會計入重估儲備內,但若前期曾從收益表中為相同資產扣除重估虧損,則此增值或其部份之數額,將確認為收入。重估時產生之減值如超過該資產以前重估時所產生之重估儲備結餘,該超出部份會在收益表中扣除。若過往曾將某項虧絀撥入收益表而其後出現重估盈餘,則應將此盈餘其中相等於該項曾從收益表中扣除的虧絀之數額撥回收益表內。於重估物業出售或報廢時,有關物業之重估儲備結餘會轉入保留溢利。

永久業權之土地不予提取折舊準備。租賃土地乃按其餘下之契約年期計提折舊準備。已重估之物業乃按其重估值以直線攤銷法就其估計為二十年至五十年的使用年期或其餘下之有關租賃年期,兩者較短者為準計提折舊準備。

(iii) 廠房及設備

廠房及設備乃按成本值減去累積折舊及累積減值虧損列於帳中。

廠房及設備之折舊乃按成本值及已考慮其估計的剩餘價值,按其估計使用年期及下列比率每年計提:

	折舊基準	購入時額外折舊	每年折舊
管道翻新設備	直線法	—	16.67%
電腦設備	餘額遞減法	20%	40%
躉船	餘額遞減法	10%	10%
天秤	餘額遞減法	20%	15%
其他	餘額遞減法	20%	20%

持作出租之資產乃按契約訂定租賃之年期計提折舊。持作融資性租賃資產之折舊準備乃參照自用資產之折舊基礎或按其可使用年期兩者較短者計提。

出售或報廢之資產淨利潤或虧損乃由其帳面值與出售所得之差額釐定,並計算在收益表內。

3. 主要會計政策 (續)

(i) 無形資產

無形資產乃以成本值列帳，並以直線法按下列年期攤銷：

凍房、公眾保稅倉及食米儲存牌照	10年
電腦軟件牌照	5年
專利權及牌照	16年
研究及開發費用	10年

(j) 研究及開發費用

研究活動之費用會在產生期間內確認為支出。

若預期發生於明確確定項目之開發成本，可透過將來之商業活動所產生之回報作彌補，則其所產生之內部產生無形資產將予以確認，並按其可使用年限，以直線法攤銷。

但若開發成本所產生之內部產生無形資產不予以確認，則有關費用會於產生期間內確認為支出。

(k) 減值

於每個結算日，本集團會對有形和無形資產的帳面金額進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值虧損。如估計資產之可收回金額低於其帳面值，則將該資產的帳面金額減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為一項費用，除非相關資產是以別的會計準則作重估金額，在這種情況下，按其他會計準則，減值虧損會作為重估價值減少處理。

假若減值虧損於其後撥回，該資產的帳面金額會增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的帳面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損的帳面金額。減值損失的撥回即時確認為收入，除非相關資產是以別的準則作重估金額，在這種情況下，按其他會計準則，減值撥回會作為重估價值增加處理。

(l) 待售及發展中物業

待售物業乃按成本或可變現淨值之兩者較低值入帳。發展中物業乃按成本值及在適用情況下扣除任何確認之減值虧損入帳。

成本乃包括購入物業之成本值、建築成本、其他直接費用及已資本化之借貸成本。可變現淨值為管理層根據現行市場情況或在已訂定有約束力的出售合同情況下，根據協議出售價作出之估值。

(m) 存貨

存貨乃按成本或可變現值兩者較低值入帳。成本包括所有採購成本和使存貨到達當前地點所產生的其他開支及按加權平均法計算。可變現值乃按正常業務範圍內估計之售價扣除估計完成之成本及銷售費用計算。

(n) 建築及安裝合約

當一項合約的成果能夠可靠地估計時，合約成本會按年度施工價值，根據結算日進行之合約活動的完工程度計入綜合收益表。當一項合約的成果不能可靠地估計時，合約成本會在產生的會計期間確認為支出。當合約總成本很有可能超過合約總收入時，預計的虧損會立即確認為支出。

於結算日的施工中安裝合約乃按已產生成本加上已確認溢利減已確認虧損和按進度開出之帳單之淨額，在適當情況下於資產負債表呈列為「就合約工程應向客戶收取之款項(作為資產)」或「就合約工程應向客戶支付之款項(作為負債)」。有關工程施工前所收之金額乃包括於資產負債表中作為負債，客戶尚未支付按工程進度開出之帳單金額，乃包括於資產負債表中之「應收帳款，存出按金及預付款項」。

3. 主要會計政策(續)

(o) 未滿期保險費

未滿期保險費是指與投保人簽訂投保期跨越結算日後之保險承保費估計之部份。未滿期保險費是根據淨承保保險費計算的。在扣除了淨佣金和給予客戶的折扣後，以直線分攤的方式分攤，直至保險期終止日。

(p) 保險索償

已支付及未決之保險索償包括於結算日已支付之索償、已申報但未支付之索償以及估計已產生但仍未申報之索償。此估計是參考可預見之事件、過往的經驗和種種趨勢而計算的。

(q) 收益之計算

當一項建築及安裝合約的成果能夠可靠地估計時，合約之收入乃根據年度施工之價值，按完工百分比法確認。當一項合約成果不能可靠地估計時，只將已產生而可能取回的合約成本確認為收入。

待售物業之銷售收入乃在買賣雙方簽署具約束力之買賣協議文件後入帳。

銷售貨品之收益乃於貨品送出後或貨品所有權轉予客戶後入帳。收益已減除所有銷售退回及折扣。

提供服務之收益乃於提供服務時入帳。提供服務前預收之款項乃包括在遞延服務收入內。

保險代理佣金之收益乃按各保單之生效及續期日起確認。

保險業務之收益乃按保單被客戶接納及公司發出相關之付款通知書時確認。

利息收益乃按時間比例入帳，並根據本金之結餘及有關之利率作出計算。

出售證券之收益乃在出售協議達成後於交易日確認。

投資所得股息收入乃於本集團收取款項之權益確立時確認。

租金收入及其他營業性租賃收益乃按直線攤銷法據其租賃年期入帳。

(r) 營業性租賃

出租人並未轉讓所有權的全部相關風險及回報的租賃歸納為營業性租賃。集團租賃資產之費用及出租予客戶之租賃收益，乃以個別租賃期按直線攤銷法列入收益表內。

(s) 融資性租賃

由承租人承擔所有權的絕大部份相關風險及回報的租賃歸納為融資性租賃。持作融資性租賃之資產乃按本集團於購買該資產時所支付之公平價值撥作成本值。故對承租者而言，其扣除利息支出後之相應負債乃包括在資產負債表中之「融資性租賃之債務」內。財務費用(乃代表租賃契約之總承擔額與購買該資產公平價值之差額)已在相關租賃期內於收益表內扣除以便於每段會計期間內就承擔結餘達致固定成本比率。

3. 主要會計政策 (續)

(t) 借貸成本

於收購、建設或生產符合規定的資產的借貸成本，皆資本化為該資產的成本一部份。符合規定的資產泛指需經一段長時間才能將其達到如預期使用或出售狀況之資產。此類借貸成本將於資產大致上已可供使用或出售時而停止資本化。

其他借貸成本，乃於費用發生時確認為支出。

(u) 外幣換算

除不在香港經營之公司外，本集團之會計記錄均以港幣記帳。本年度內外幣交易是按交易當日之實際率或合約交收日率兌換為港幣。資產負債表結算日之外幣資產及負債概按結算日率換算為港幣。所有兌換盈虧均於收益表內結算。

編製綜合帳時，海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體之資產與負債乃按結算日率換算為港幣。而所有收入及支出項目乃按本期平均匯率換算為港幣，而所產生之匯率損益均轉入外匯兌換浮動儲備帳中。當上述公司出售時，該損益會確認為當期收入或支出。

(v) 退休保障計劃

向界定供款退休計劃作出的供款，是於到期時列帳為支出。

(w) 稅項

所得稅支出指當期應付稅項及遞延稅項。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於收益表上列報的淨利潤，因為其並未計入其他年度應稅或可抵稅項目，亦未計入非應稅或不可抵稅項目。

遞延稅項是由於財務報告中資產和負債的帳面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額所產生的預期應付或可收回稅款。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽（或負商譽）或不影響會計或應稅溢利的其他資產和負債的初始確認下產生的，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司和聯營公司投資，以及在合營項目的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

在每個資產負債表結算日，本集團會對遞延稅項資產的帳面價值進行核查。在未來不再很可能有足夠納稅所得以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入收益表，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為權益項目處理。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 營業額

營業額代表建築及安裝工程、酒店營運、出租物業、出售商品、提供服務、保險及投資業務所產生之已收及應收淨額。本集團營業額之業務及地區分析已詳列於附註36。

5. 其他經營收入

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
其他經營收入包括：		
銀行及其他利息收入	19,300	14,756
債務證券之利息收入	19,697	10,702
聯營公司貸款之利息收入	820	501
有牌價證券之股息收入	1,203	364
管理費收入	1,066	2,780
外匯兌換收益	25,551	4,669
負商譽回撥	473	78
重估自用物業之盈餘	431	—

6. 資產減值虧損

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
減值虧損於：		
證券投資	—	1,959
商譽	—	17,740
	—	19,699

7. 其他經營支出

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
其他經營支出包括：		
重估投資物業之虧損	9,257	15,458
重估自用物業之虧損	—	16,532
呆壞帳撥備	18,496	9,305
商譽攤銷	3,573	1,859
無形資產攤銷	1,311	680

8. 財務費用

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
銀行貸款及透支利息	42,571	51,510
償還期不超逾五年之其他貸款利息	327	—
融資性租賃費用	225	138
	43,123	51,648
減：撥作合約工程成本	(91)	(945)
	43,032	50,703

資本化之借貸成本乃按建造或購置合規格資產時之實際支出計算。其平均利率為0.7% (二零零三年：3%)。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

9. 終止營運之收益(虧損)

本年度之終止營運收益主要代表上年度本集團對一般商品貿易及電訊設備零售及代理服務終止營運所產生之成本作出超額撥備所致。超額撥備及上年度之虧損詳列如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
不可撤銷之經營租約及相關支出超額撥備(撥備)	645	(1,927)
裁減員工支出超額撥備(撥備)	408	(3,264)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(5,425)
物業、廠房及設備之資產減值虧損	—	(1,218)
存貨報銷	(37)	(259)
	1,016	(12,093)

於二零零二年九月，本集團決定停止其在香港之電訊設備零售及電訊代理之業務。所有營運已於二零零三年五月終止。於上財政年度，本集團已結束了所有在香港之一般商品貿易業務及其零售店舖。因終止營運所產生之虧損總額為港幣11,077,000元。於前期因結束零售店舖之費用所作之超額撥備為港幣1,016,000元，並已計入本年度之收益。(二零零三年：虧損港幣12,093,000元)。

於本年度終止營運之業績及包括在綜合財務報告中之有關資產及負債帳面值如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
營業額	994	88,052
其他經營收益	3,180	10,084
經營成本	(1,394)	(111,762)
經營溢利(虧損)	2,780	(13,626)
減：少數股東權益	(1,369)	6,708
本集團應佔收益(虧損)	1,411	(6,918)
總資產	2,519	12,682
總負債	(3,845)	(13,850)
減：少數股東權益	(1,326)	(1,168)
本集團應佔負債淨值	653	575
	(673)	(593)

於本年度，該等業務對本集團淨營運現金流動貢獻為港幣3,301,000元(二零零三年：使用港幣8,035,000元)，對投資業務貢獻及融資業務之使用分別為港幣159,000元(二零零三年：使用港幣1,089,000元)及港幣3,675,000元(二零零三年：貢獻港幣8,805,000元)。

10. 除稅前溢利

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項目：		
物業、廠房及設備之折舊		
自用資產	53,229	58,414
融資租賃之資產	1,477	1,107
	54,706	59,521
減：撥作合約工程成本	(3,903)	(1,638)
	50,803	57,883
核數師酬金	4,400	5,178
員工開支(附註a)		
減：撥作合約工程成本	518,845	542,305
	(35,260)	(22,290)
	483,585	520,015
關於租賃以下項目之營業性租賃費用		
樓宇	22,051	27,156
其他	2,251	556
	24,302	27,712
出售物業、廠房及設備之虧損	4,516	11,524
已變現及未變現之證券投資淨虧損	—	9,464
並計入下列項目：		
物業租金收入港幣62,069,000元 (二零零三年：港幣69,730,000元)減物業支出(附註b)	48,546	56,483
設備租賃收益港幣4,051,000元 (二零零三年：港幣1,999,000元)減租賃支出	1,778	1,260
已變現及未變現之證券投資淨盈餘	25,402	—

附註：

(a) 董事酬金已包括在員工開支，其資料在附註38中披露。

員工開支包括裁減員工付款合共港幣6,110,000元(二零零三年：港幣6,028,000元)及已扣除沒收部份的退休保障計劃供款合共港幣22,436,000元(二零零三年：港幣20,194,000元)。

(b) 已包括從共同控制資產收取之租金港幣1,668,000元(二零零三年：港幣1,859,000元)減支出港幣1,229,000元(二零零三年：港幣751,000元)。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

11. 稅項

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
支出(回撥)包括：		
本公司及附屬公司		
本年利得稅		
香港	35,889	33,723
海外	12,237	12,697
	48,126	46,420
遞延稅項	(9,130)	18,228
	38,996	64,648
應佔聯營公司之稅項	(65)	4,514
應佔共同控制實體之稅項	1	(320)
	38,932	68,842

香港利得稅準備乃根據各公司之估計應課稅之溢利減可運用之前期稅項虧損寬減，按稅率17.5%（二零零三年：16%）計算。於本年度，香港利得稅率由16%上調至17.5%，其影響已反映於計算截至二零零四年三月三十一日之本年及遞延稅項餘額中。

海外之課稅準備乃按照各公司當地之法例之適用稅率及估計應課稅溢利計算。

本年度稅項費用調節至除稅前溢利：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
除稅前溢利	255,855	150,320
按本地利得稅稅率17.5%（二零零三年：16%）計算的稅項（附註）	44,775	24,051
不可抵扣費用的稅項影響	11,376	37,566
毋須應稅收益的稅項影響	(26,695)	(21,070)
未予確認的本年度稅務虧損及遞延稅項資產的稅項影響	27,806	23,194
使用以前未予確認稅務虧損的稅項影響	(23,136)	(2,712)
在其它司法區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	(410)	3,733
遞減稅率計算所得稅的影響	(88)	(3)
因本年度稅率改變而對遞延稅項期初結餘造成的影響	1,042	—
應佔聯營公司及共同控制實體之稅項的影響	2,321	5,044
其他	1,121	(961)
本年度本公司及附屬公司之稅項費用	38,932	68,842

附註：

採用之本地利得稅稅率為本集團主要經營地區之適用稅率。

除計入收益表開支金額外，相關於本集團投資物業重估之遞延稅項已直接記入權益（見附註34）。

12. 股息

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已派中期股息 每股港幣10仙(二零零三年：每股港幣7.5仙)	27,571	19,591
擬派末期股息 每股港幣20仙(二零零三年：每股港幣10仙)	55,716	26,185
已派額外股息	683	—
	83,970	45,776

額外股息代表派予在二零零三年三月三十一日止年度結算日後至截止股份登記過戶日期間，認購股權人行使其認購股權而分配之股份的相關末期股息。

股東可選擇收取本公司發行之股份以代替本年度及上年度之中期股息及本年度之末期股息。

由於本公司在二零零三年六月進行了普通股股份合併，故每股股息之比較數額已作出調整。

13. 每股盈利

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
就計算基本及攤薄每股盈利之溢利	186,000	83,500
		股數
	2004 千股	2003 千股
就計算基本每股盈利之普通股份加權平均股數(附註a)	270,640	257,323
潛在可攤薄普通股份之影響： 認購股權(附註b)	—	269
就計算攤薄每股盈利之普通股份加權平均股數	270,640	257,592

附註：

- (a) 由於本公司在二零零三年六月進行了普通股股份合併，故截至二零零三年三月三十一日止年度之加權平均股數已作出調整。
- (b) 在計算二零零四年三月三十一日止年度的攤薄每股盈利時，由於某些股權行使價高於每股公平價值，故並不假設其尚未行使之認購股權將獲行使。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

14. 投資物業

	香港 中期契約 港幣千元	中國 長期契約 港幣千元	中國 中期契約 港幣千元	海外 永久業權 港幣千元	總額 港幣千元
集團					
估值					
於二零零三年四月一日	192,917	—	10,583	157,859	361,359
匯兌調整	—	—	—	7,740	7,740
由自用物業轉入	22,050	1,890	—	—	23,940
重估淨盈餘(虧損)	5,760	—	17	(18,593)	(12,816)
於二零零四年三月三十一日	<u>220,727</u>	<u>1,890</u>	<u>10,600</u>	<u>147,006</u>	<u>380,223</u>

附註：

- 位於香港之投資物業包括本集團應佔共同控制資產之權益，其所載值為港幣18,667,000元(二零零三年：港幣18,667,000元)。
- 所有物業均由獨立專業測量師於二零零四年三月三十一日按公開市值現有用途之基準予以重估。位於香港及中國之物業，分別按簡福貽測量行及戴德梁行之估值予以重估。海外物業乃根據CB Richard Ellis (Pte) Ltd及戴德梁行之估值予以重估。
- 已按予銀行之投資物業帳面所載值合共港幣212,356,000港元(二零零三年：港幣183,376,000元)。
- 本年度之投資物業租金收入為港幣14,995,000元(二零零三年：港幣19,960,000元)。

15. 物業、廠房及設備

	冷藏貨倉 港幣千元	酒店 物業 港幣千元	自用物業 港幣千元	機器及 工具 港幣千元	傢俬、裝置 其他設備及汽車 作自用 港幣千元	作租賃用途 港幣千元	總額 港幣千元
集團							
成本值或估值							
於二零零三年四月一日	250,000	159,277	597,420	93,779	193,209	7,041	1,300,726
收購附屬公司	—	—	—	18,669	4,043	—	22,712
添置	—	625	—	4,887	11,955	4,547	22,014
出售	—	—	—	(3,725)	(27,025)	(2,458)	(33,208)
轉入投資物業	—	—	(23,940)	—	—	—	(23,940)
重估盈餘(虧損)	40,000	(19,649)	73,679	—	—	—	94,030
匯兌調整	—	9,045	6,100	3,492	2,390	499	21,526
於二零零四年 三月三十一日	290,000	149,298	653,259	117,102	184,572	9,629	1,403,860
累積折舊及資產減值							
於二零零三年四月一日	—	—	—	45,181	131,347	1,324	177,852
年度折舊	6,255	4,299	12,437	12,558	17,150	2,007	54,706
售出撥回	—	—	—	(2,606)	(20,082)	(988)	(23,676)
重估撥回	(6,255)	(4,299)	(12,437)	—	—	—	(22,991)
匯兌調整	—	—	—	2,088	1,824	115	4,027
於二零零四年 四月三十一日	—	—	—	57,221	130,239	2,458	189,918
帳面淨值							
於二零零四年 三月三十一日	290,000	149,298	653,259	59,881	54,333	7,171	1,213,942
於二零零三年 三月三十一日	250,000	159,277	597,420	48,598	61,862	5,717	1,122,874
本集團物業、廠房及設備之成本值及估值分析如下：							
成本值	—	—	—	117,102	184,572	9,629	311,303
於二零零四年專業估值	290,000	139,003	650,843	—	—	—	1,079,846
於二零零四年董事之估值	—	10,295	2,416	—	—	—	12,711
	290,000	149,298	653,259	117,102	184,572	9,629	1,403,860

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) 由物業所組成之帳面淨值

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
香港：		
長期契約	232,600	177,450
中期契約	587,820	554,610
中國：		
長期契約	52,446	64,402
中期契約	45,875	49,828
海外：		
永久業權	152,619	139,272
長期契約	16,549	16,512
中期契約	4,211	4,328
短期契約	437	295
	1,092,557	1,006,697

- (b) 物業乃按公開市值及現有用途基準於二零零四年三月三十一日予以重估。若干位於中國之物業乃由董事重估，其他物業皆由獨立專業測量師重估。位於香港及中國之物業分別由簡福貽測量行、戴德梁行重估。位於海外之物業由CKS Property Consultants Pte Ltd、CIBI Information, Inc.、CB Richard Ellis (Pte) Limited及Brooke Real Estate Ltd重估。
- (c) 如該類物業按成本值減除累積折舊入帳，於二零零四年三月三十一日，所載帳面淨值為港幣936,662,000元(二零零三年：港幣1,033,155,000元)。
- (d) 已按予銀行作抵押之物業帳面所載值為港幣701,464,000元(二零零三年：港幣646,639,000元)。
- (e) 持作融資性租賃用途之機器、工具及設備的帳面淨值為港幣5,479,000元(二零零三年：港幣6,926,000元)。

16. 待發展物業

	集團 港幣千元
海外永久業權土地	
成本值扣除資產減值虧損	
於二零零三年四月一日	7,153
匯兌調整	1,055
於二零零四年三月三十一日	8,208

17. 商譽

	集團 港幣千元
成本	
於二零零三年四月一日	22,253
收購附屬公司	(1,119)
增購附屬公司之權益	5,725
於二零零四年三月三十一日	<u>26,859</u>
累計攤銷及減值	
於二零零三年四月一日	18,633
年度攤銷	1,920
於二零零四年三月三十一日	<u>20,553</u>
帳面淨值	
於二零零四年三月三十一日	<u>6,306</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>3,620</u>

18. 負商譽

	集團 港幣千元
成本	
於二零零三年四月一日	—
由所佔聯營公司權益轉入	309
收購附屬公司	12,828
於二零零四年三月三十一日	<u>13,137</u>
累計攤銷	
二零零三年四月一日	—
撥作收入	219
於二零零四年三月三十一日	<u>219</u>
帳面淨值	
於二零零四年三月三十一日	<u>12,918</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>—</u>

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

19. 無形資產

集團	凍房、公眾保稅倉 及食米儲存牌照 港幣千元	電腦軟件 牌照 港幣千元	研究及 開發費用 港幣千元	專利權 及牌照 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零零三年四月一日	3,000	1,900	—	—	4,900
收購附屬公司	—	—	3,222	1,697	4,919
添置	—	—	600	—	600
匯兌調整	—	—	255	132	387
於二零零四年三月三十一日	3,000	1,900	4,077	1,829	10,806
攤銷					
於二零零三年四月一日	337	427	—	—	764
本年度攤銷	300	380	413	218	1,311
匯兌調整	—	—	12	6	18
於二零零四年三月三十一日	637	807	425	224	2,093
帳面淨值					
於二零零四年三月三十一日	2,363	1,093	3,652	1,605	8,713
於二零零三年三月三十一日	2,663	1,473	—	—	4,136

20. 所佔附屬公司權益

	公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
成本值扣除資產減值虧損		
有牌價證券－香港	171,990	171,990
無牌價證券	989,273	1,072,312
附屬公司之應收帳減撥備	250,109	399,898
	1,411,372	1,644,200
有牌價證券之市值－香港	88,229	55,143

有關本集團於二零零四年三月三十一日各主要附屬公司之資料已載於附錄一。若將所有附屬公司全部列出，乃過於冗長，故所載之附屬公司資料，乃對本集團業績或資產有重大影響之公司。

附屬公司之應收帳為無抵押及無固定還款期。

截至本年度止，全部該等附屬公司並無債務證券。

21. 所佔聯營公司權益

	集團		公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
所佔資產淨值				
有牌價聯營公司－香港	—	27,427	—	—
有牌價聯營公司－海外	10,691	7,785	—	—
無牌價聯營公司	7,311	15,900	—	—
收購聯營公司所發生之負商譽 (附註(b))	(2,178)	(309)	—	—
收購聯營公司所發生之商譽 (附註(c))	7,492	2,435	—	—
成本值扣除資產減值虧損				
有牌價聯營公司－香港	—	—	—	18,108
非上市可換股票據(附註(d))	5,125	—	—	—
聯營公司之應收帳(附註(e))	14,829	13,800	—	—
	43,270	67,038	—	18,108
有牌價聯營公司之市值－香港	—	7,151	—	5,812
有牌價聯營公司之市值－海外	37,667	12,350	—	—
	37,667	19,501	—	5,812

附註：

- (a) 有關本集團於二零零四年三月三十一日各主要聯營公司之資料，已載於附錄二。若將所有聯營公司之資料全部列出，乃過於冗長，故所載之聯營公司資料，乃對本集團業績或資產淨值有重大影響之公司。
- (b) 收購聯營公司所產生之負商譽

	集團 港幣千元
成本	
於二零零三年四月一日	309
收購時產生	2,432
收購附屬公司時轉入負商譽	(309)
於二零零四年三月三十一日	2,432
攤銷	
於二零零三年四月一日	—
撥作收入	254
於二零零四年三月三十一日	254
帳面淨值	
於二零零四年三月三十一日	2,178
於二零零三年三月三十一日	309

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

21. 所佔聯營公司權益(續)

(c) 收購聯營公司所產生之商譽

	集團 港幣千元
成本	
於二零零三年四月一日	2,449
收購時產生	6,710
於二零零四年三月三十一日	9,159
累計攤銷	
於二零零三年四月一日	14
本年攤銷	1,653
於二零零四年三月三十一日	1,667
帳面淨值	
於二零零四年三月三十一日	7,492
於二零零三年三月三十一日	2,435

- (d) 可轉換票據是上市聯營公司應收款，其年利率為7.43%及會在二零零五年八月十五日到期。
- (e) 聯營公司之應收款其中包括港幣14,156,000元之抵押貸款，其年利率為香港同業拆息加1.5%及無固定還款期。餘額為免息貸款，無抵押及無固定還款期。

22. 所佔共同控制實體權益

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
所佔負債淨值	(12,698)	(18,925)
共同控制實體之應收帳(附註b)	34,441	34,390
	21,743	15,465

附註：

- (a) 有關本集團於二零零四年三月三十一日各主要共同控制實體之資料，已載於閱附錄三。若將所有共同控制實體全部列出，乃過於冗長，故所載共同控制實體之資料，乃對本集團業績或資產有重大影響之公司。
- (b) 共同控制實體之應收帳為免息款，無抵押及無固定還款期。

23. 證券投資

	集團		公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
持有至到期日之證券：				
債務證券：				
海外有牌價	4,563	4,179	—	—
無牌價	—	17,800	—	—
投資證券：				
無牌價股本證券	5,000	—	—	—
其他投資：				
股本證券				
有牌價				
香港	69,558	9,384	6,872	3,488
海外	64,979	17,250	—	—
無牌價	2,976	4,357	—	2,185
債務證券				
海外有牌價	175,573	204,417	125,056	139,362
無牌價	262,121	174,499	39,146	—
無牌價單位信託	—	38,548	—	—
無牌價互惠基金	60,363	—	—	—
無牌價金融市場基金	18,479	—	—	—
	663,612	470,434	171,074	145,035
有牌價證券之市值				
債務證券				
海外	186,124	214,942	125,056	139,362
股本證券				
香港	69,558	9,384	6,872	3,488
海外	64,979	17,250	—	—
	320,661	241,576	131,928	142,850
作財務報告用途之 帳面值分析如下：				
非流動	12,026	28,979	6,872	5,673
流動	651,586	441,455	164,202	139,362
	663,612	470,434	171,074	145,035

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

24. 存貨

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
原材料	25,154	12,027
待售存貨	166,144	149,211
耗用物料	30,955	30,254
	222,253	191,492

以上列示之存貨包括待售存貨港幣28,673,000元(二零零三年：港幣25,571,000元)乃以其可變現淨值計算。

於本年度確認為費用之存貨成本為港幣868,623,000元(二零零三年：港幣951,258,000元)。

25. 待售物業

待售物業包括本集團應佔共同控制實體之資產，其所載值為港幣23,321,000元(二零零三年：港幣23,321,000元)。

待售物業已包括按可變現淨值計算之物業計港幣390,059,000元(二零零三年：港幣408,000,000元)。

於本年度，已銷售的待售物業成本為港幣101,668,000元(二零零三年：港幣34,865,000元)。

26. 應收帳款、存出按金及預付款項

應收帳款、存出按金及預付款項包括本集團所佔共同控制資產內之應收帳款計港幣190,000元(二零零三年：港幣297,000元)。

應收帳款、存出按金及預付款項包括應收貨款計港幣670,862,000元(二零零三年：港幣688,799,000元)。應收貨款之帳齡分析如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
0-60天	605,265	628,833
61-90天	30,269	28,492
逾90天	35,328	31,474
	670,862	688,799

本集團對各項核心業務客戶已確立指定信貸政策。給予貿易客戶之平均信貸期為60天。

27. 就合約工程應向客戶收取(支付)之款項

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
於結算日之施工中合約：		
已產生之合約成本	3,788,832	3,448,568
已確認利潤減已確認虧損	(2,820)	71,216
	3,786,012	3,519,784
減：進度款	(3,632,706)	(3,359,705)
	153,306	160,079
分表為：		
已包括於流動資產內之應向客戶收取之款項	318,600	280,719
已包括於流動負債內之應向客戶支付之款項	(165,294)	(120,640)
	153,306	160,079

於二零零四年三月三十一日，客戶就合約工程所持之保留款額為港幣101,189,000元（二零零三年：港幣81,772,000元）。而同時就合約工程收取客戶預付款為港幣3,588,000元（二零零三年：港幣8,298,000元）。

28. 應付款項、存入按金及應付費用

應付款項、存入按金及應付費用包括本集團所佔有關於共同控制資產之債務承擔為港幣256,000元（二零零三年：港幣386,000元）。而相關共同控制的資產包括投資物業，待售物業及相關應收帳共港幣42,178,000元（二零零三年：港幣36,115,000元）。資料已分別於附註14、25及26中披露。

應付款項、存入按金及應付費用包括應付貨款港幣283,779,000元（二零零三年：港幣216,657,000元）。應付貨款之帳齡分析如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
0—60天	176,528	134,560
61—90天	8,418	8,825
逾90天	98,833	73,272
	283,779	216,657

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

29. 融資性租賃之債務

集團	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
融資性租賃債務償還期為：				
一年內	2,334	2,095	2,082	1,891
二至五年內	1,426	2,549	1,275	2,281
	3,760	4,644	3,357	4,172
減：將來之財務費用	(403)	(472)	—	—
	3,357	4,172	3,357	4,172
減：償還期為一年內並已包括 在流動負債內之債務			(2,082)	(1,891)
一年後應償還之債務			1,275	2,281

本集團為若干設備進行融資，平均為期四年（二零零三年：四年）。截至二零零四年三月三十一日止年度平均有效息率為6.2%（二零零三年：6.2%）。息率是按合約訂定時釐定，所有租賃皆以固定還款為基準，並沒有進行或然租約付款之安排。

集團融資租約之債務承擔是以融資資產作抵押予出租人。

30. 銀行貸款

	集團		公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
償還銀行貸款日期如下：				
一年內償還	544,539	889,314	135,000	290,000
償還期包括在：				
一年後但兩年內	303,645	86,745	110,000	—
二年後但五年內	353,893	243,153	—	—
超逾五年	44,611	104,766	—	—
	1,246,688	1,323,978	245,000	290,000
減：償還期為一年內並已 包括在流動負債內之貸款	(544,539)	(889,314)	(135,000)	(290,000)
	702,149	434,664	110,000	—
有抵押	631,688	912,718	—	—
無抵押	615,000	411,260	245,000	290,000
	1,246,688	1,323,978	245,000	290,000

31. 其他貸款

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
其他貸款之償還期為：		
一年內償還	169	—
償還期包括在		
二年後但五年內	1,064	—
超逾五年	1,130	—
	2,363	—
減：償還期為一年內並已 包括在流動負債內之貸款	(169)	—
	2,194	—

其他貸款為無抵押款，並按市場利率計息及按十一期每年償還。最後之還款期為二零一三年。

32. 遞延稅項

下列為遞延稅項負債（資產）的主要組成部份和前期及本年度之變動情況：

集團

	超過折舊的 折舊免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	待出售 物業 港幣千元	呆壞帳 撥備 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年四月一日							
— 上年度報告	—	—	—	—	—	—	—
— 採納會計實務準則 第12條（經修訂）之調整	275	68,295	2,868	(2,095)	(5,257)	186	64,272
— 已重報	275	68,295	2,868	(2,095)	(5,257)	186	64,272
在本年度綜合收益表列支（計入）	(281)	16,855	269	262	1,309	(186)	18,228
在本年度權益計入	—	(24,948)	—	—	—	—	(24,948)
滙兌調整	—	421	—	—	—	—	421
於二零零三年三月三十一日	(6)	60,623	3,137	(1,833)	(3,948)	—	57,973
在本年度綜合收益表列支（計入）	1,167	5,808	(1,023)	(688)	(15,436)	—	(10,172)
在本年度權益列支	—	15,708	—	—	—	—	15,708
收購附屬公司	37	—	—	—	—	—	37
滙兌調整	—	872	—	—	—	—	872
稅率改變之影響							
— 在綜合收益表列支（計入）	(86)	917	294	287	(370)	—	1,042
— 在權益列支	—	3,351	—	—	—	—	3,351
於二零零四年三月三十一日	1,112	87,279	2,408	(2,234)	(19,754)	—	68,811

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

32. 遞延稅項(續)

為配合綜合資產負債表之編列方式，部份遞延稅項資產和負債已作抵銷。按財務報告編列，遞延稅項餘額分析如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
遞延稅項負債	74,854	63,437
遞延稅項資產	(6,043)	(5,464)
	68,811	57,973

在資產負債表日，本集團未徵用之稅項虧損為港幣1,456,000,000元(二零零三年：港幣1,140,000,000元)，可用作抵銷將來之利潤。其中港幣109,000,000元(二零零三年：港幣25,000,000元)之稅項虧損已確認為遞延稅項資產。餘下之稅項虧損計港幣1,347,000,000元(二零零三年：港幣1,115,000,000元)因未來利潤之不可預見性，而尚未被確認為遞延稅項資產。未確認之稅項虧損包括國內附屬公司使用期至二零零八年之虧損計港幣65,000,000元(二零零三年：港幣54,000,000元)及海外附屬公司使用期由二零零四年至二零一八年之稅項虧損計港幣4,000,000元(二零零三年：港幣5,000,000元)。其他虧損將可無限期使用。

在資產負債表日，本集團之未確認可扣減暫時差異為港幣35,000,000元(二零零三年：港幣34,000,000元)。本集團預計在未來並沒有足夠之應納稅利潤以用作抵銷有關之可扣減暫時差異，故並未確認相關之款項為遞延稅項資產。

於資產負債表日，本公司本年度並無重大未計提之遞延稅項。

33. 股本

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
法定股本： 540,000,000股(二零零三年：1,700,000,000股) 每股普通股面值港幣1.25元(二零零三年：港幣0.25元)	675,000	425,000
已發行及繳足股本： 278,582,090股(二零零三年：1,309,231,865股) 每股普通股面值港幣1.25元(二零零三年：港幣0.25元)	348,228	327,308

於二零零二年四月一日，法定股本及已發行之股本分別為1,700,000,000股及1,275,112,025股，每股之面值為港幣0.25元。

於二零零三年六月五日，本公司在一特別股東會通過一特別決議，每五股已發出及未發出每股面值港幣0.25元的普通股併合為一股每股面值港幣1.25元的普通股。

根據同日通過之特別決議，本公司透過增設200,000,000股每股面值港幣1.25元的股份，將法定股本由港幣425,000,000元增加至港幣675,000,000元。新增股份與本公司的現有股份享有同等權益。

於本年度，本公司分別以每股港幣3.24元(二零零三年：港幣0.4361元)及每股港幣4.17元(二零零三年：港幣0.4551元)發行共7,032,025股(二零零三年：30,966,938股)及2,873,692股(二零零三年：3,152,902股)以代替現金股息。總代價約為港幣34,767,000元(二零零三年：港幣14,938,000元)。

於本年度，購股權持有人以每股港幣2.44元之行使價行使共6,830,000手購股權以認購本公司合共6,830,000股(二零零三年：無)，價款約為港幣16,665,000元(二零零三年：無)。

本公司及附屬公司的購股權計劃已於附註43中披露。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

34. 儲備

集團

	股本溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	物業重估 儲備 投資物業 港幣千元	其他物業 港幣千元	外匯兌換 浮動儲備 港幣千元	股息 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年四月一日									
— 上年度報告	381,285	269,293	7,526	15,669	113,259	(24,805)	19,127	1,127,523	
— 前期調整	—	—	—	(2,892)	(46,745)	—	—	(11,434)	(61,071)
— 已重報	381,285	269,293	7,526	12,777	66,514	(24,805)	19,127	1,116,089	1,847,806
二零零二年已派末期股息	—	—	—	—	—	—	(19,127)	—	(19,127)
發行新股份	6,408	—	—	—	—	—	—	—	6,408
發行新股之費用	(16)	—	—	—	—	—	—	—	(16)
物業重估虧損	—	—	—	(15,699)	(29,504)	—	—	—	(45,203)
由物業重估產生之遞延稅項負債	—	—	—	2,922	1,134	—	—	—	4,056
本年度之溢利	—	—	—	—	—	—	—	83,500	83,500
股息	—	—	—	—	—	—	26,185	(45,776)	(19,591)
換算海外附屬公司，聯營公司及 共同控制實體的財務報告 所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	14,647	—	—	14,647
於二零零三年三月三十一日	<u>387,677</u>	<u>269,293</u>	<u>7,526</u>	<u>—</u>	<u>38,144</u>	<u>(10,158)</u>	<u>26,185</u>	<u>1,153,813</u>	<u>1,872,480</u>
於二零零三年四月一日									
— 上年度報告	387,677	269,293	7,526	—	60,711	(9,736)	26,185	1,183,657	1,925,313
— 前期調整	—	—	—	—	(22,567)	(422)	—	(29,844)	(52,833)
— 已重報	387,677	269,293	7,526	—	38,144	(10,158)	26,185	1,153,813	1,872,480
二零零三年已派末期股息	—	—	—	—	—	—	(26,185)	(683)	(26,868)
發行新股份	30,512	—	—	—	—	—	—	—	30,512
發行新股之費用	(329)	—	—	—	—	—	—	—	(329)
物業重估盈餘	—	—	—	—	88,482	—	—	—	88,482
由物業重估產生之遞延稅項負債	—	—	—	—	(12,415)	—	—	—	(12,415)
因附屬公司清盤而撥轉	—	41	—	—	—	—	—	—	41
應佔聯營公司儲備	—	—	—	—	2,332	—	—	—	2,332
本年之溢利	—	—	—	—	—	—	—	186,000	186,000
股息	—	—	—	—	—	—	55,716	(83,287)	(27,571)
換算海外附屬公司，聯營公司及 共同控制實體的財務報告 所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	12,957	—	—	12,957
於二零零四年三月三十一日	<u>417,860</u>	<u>269,334</u>	<u>7,526</u>	<u>—</u>	<u>116,543</u>	<u>2,799</u>	<u>55,716</u>	<u>1,255,843</u>	<u>2,125,621</u>

34. 儲備(續)

附註：

- (a) 本集團之保留溢利包括聯營公司及共同控制實體之虧損，分別為港幣14,993,000元(二零零三年：港幣43,719,000元)及港幣21,393,000元(二零零三年：港幣18,925,000元)。
- (b) 資本儲備包括商譽計港幣84,934,000元(二零零三年：港幣84,975,000元)及負商譽計港幣26,459,000元(二零零三年：港幣26,459,000元)。

公司

	資本					總額 港幣千元
	股本溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零零二年四月一日	381,285	95,417	7,526	19,127	786,912	1,290,267
二零零二年已派末期股息	—	—	—	(19,127)	—	(19,127)
發行新股份	6,408	—	—	—	—	6,408
發行新股之費用	(16)	—	—	—	—	(16)
未獲認領之股息撥回	—	(4)	—	—	—	(4)
本年度之溢利	—	—	—	—	213,054	213,054
股息	—	—	—	26,185	(45,776)	(19,591)
於二零零三年三月三十一日	387,677	95,413	7,526	26,185	954,190	1,470,991
二零零三年已派末期股息	—	—	—	(26,185)	(683)	(26,868)
發行新股份	30,512	—	—	—	—	30,512
發行新股之費用	(329)	—	—	—	—	(329)
本年度之溢利	—	—	—	—	130,709	130,709
股息	—	—	—	55,716	(83,287)	(27,571)
於二零零四年三月三十一日	417,860	95,413	7,526	55,716	1,000,929	1,577,444

附註：

- (a) 繳入盈餘乃代表重組架構時本公司於一九八九年所發行之股份面值(扣除從繳入盈餘所支付之股息)與資產淨值之差額。根據百慕達一九八一年公司(修訂)法例，繳入盈餘乃可分派予股東。
- (b) 於二零零四年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為港幣1,152,058,000元(二零零三年：港幣1,075,788,000元)。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

35. 收購附屬公司

本年度，本集團完成增購一聯營公司其士建築集團有限公司（「其士建築」）64.1%權益及增購另一聯營公司NordiTube Technologies AB（「NordiTube」）11.82%權益。其收購代價分別為港幣41,653,000元及港幣5,770,000元。收價NordiTube的代價，部份是以應收NordiTube款計港幣5,462,000元償付。此後，其士建築及NordiTube便成為本集團之附屬公司。其收購資產淨額如下。去年之比較數額主要代表本集團於去年度以出售一共同控制實體之權益以增購另一共同控制實體其士普魯斯（亞洲）集團有限公司37%權益的收購資產淨額。

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
物業、廠房及設備	22,712	28,569
無形資產	4,919	1,241
證券投資	33,169	1,371
所佔聯營公司權益	5,186	—
所佔共同控制實體權益	8,695	—
共同控制實體應收帳	3,000	—
存貨	10,636	3,913
就合約工程應向客戶收取之款項	136,407	4,117
應收帳款、存出按金及預付款項	178,571	12,665
預繳稅	4,747	—
現金及銀行存款	173,764	3,155
應付款項、存入按金及應付費用	(435,775)	(13,604)
就合約工程應向客戶支付之款項	(31,368)	—
遞延稅項	(37)	—
銀行貸款及透支	—	(25,320)
其他貸款	(2,363)	—
融資性租賃之債務	—	(5,419)
少數股東權益	(7,458)	(2,597)
	104,805	8,091
減：本集團已佔利益		
聯營公司權益	(33,210)	(2,083)
聯營公司應收帳	(9,916)	(1,800)
收購資產淨值	61,679	4,208
收購時所產生之商譽	—	17,740
收購時所產生之負商譽	(14,256)	—
	47,423	21,948
支付方式		
現金	41,961	—
以應收聯營公司款償付	5,462	—
共同控制實體之權益	—	21,948
	47,423	21,948
收購附屬公司所引致之現金流入淨額		
所購得現金及銀行存款	173,764	3,155
減：已付之現金代價	(41,961)	(20)
	131,803	3,135

收購附屬公司對本集團當年度的營業額貢獻及經營溢利分別為港幣95,894,000元（二零零三年：港幣45,279,000元）及港幣3,649,148元（二零零三年：減少港幣16,906,000元）。

36. 業務及地區性分類

業務分類

按經營及管理模式，本集團目前分為五個營運部門，並以此部門分類作為集團回報分類資料的基礎。作財務報告用途，本年度本集團亦重新定立各營運部門，資料分類中去年之比較數額亦重新分類以配合本年度之編列。本集團在電訊設備零售及代理服務之業務已於本年度終止。

以下為按業務分類的資料

營業額及業績

截至二零零四年三月三十一日止年度

	持續營運					終止營運	綜合
	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店營運 港幣千元	資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	電訊服務及 一般商品 貿易 港幣千元	港幣千元
營業額							
營業總額	1,636,785	308,230	384,715	546,107	399,673	1,818	3,277,328
分類之間營業額	(918)	(25,223)	(44,805)	(4,593)	(2,024)	(824)	(78,387)
對外營業額	1,635,867	283,007	339,910	541,514	397,649	994	3,198,941

各業務分類間的交易價格由管理層依據市場價格釐定。

業績

分類業績

	143,918	102,576	44,296	4,345	3,116	2,780	301,031
未分配之費用							(3,108)
利息收入							13,581
利息支出							(43,032)
經營溢利							268,472
所佔聯營公司業績	(4,767)	—	—	(77)	(6,322)	—	(11,166)
所佔共同控制體業績	60	—	(2,527)	—	—	—	(2,467)
終止業務收益	—	—	—	—	—	1,016	1,016
除稅前溢利							255,855
稅項							(38,932)
未計少數股東權益前溢利							216,923
少數股東權益							(30,923)
本年度溢利							186,000

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

36. 業務及地區性分類 (續)

業務分類 (續)

營業額及業績

截至二零零三年三月三十一日止年度

	持續營運				終止營運		綜合 港幣千元
	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店營運 港幣千元	資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	電訊服務及 一般商品 貿易 港幣千元	
營業額							
營業總額	1,646,960	353,644	308,935	586,862	421,864	94,269	3,412,534
分類之間營業額	(284)	(24,970)	(44,955)	(2,077)	(1,734)	(6,217)	(80,237)
對外營業額	<u>1,646,676</u>	<u>328,674</u>	<u>263,980</u>	<u>584,785</u>	<u>420,130</u>	<u>88,052</u>	<u>3,332,297</u>

各業務分類間的交易價格由管理層依據市場價格釐定。

業績

分類業績	<u>144,535</u>	<u>47,848</u>	<u>35,676</u>	<u>1,895</u>	<u>15,829</u>	<u>(13,665)</u>	<u>232,118</u>
未分配之費用							(4,332)
利息收入							10,338
資產減值虧損	(19,699)	—	—	—	—	—	(19,699)
經營溢利							218,425
利息支出							(50,703)
經營溢利							167,722
所佔聯營公司業績	4,575	—	—	1,927	(4,326)	—	2,176
所佔共同控制實體業績	(7,812)	—	327	—	—	—	(7,485)
終止業務虧損	—	—	—	—	—	(12,093)	(12,093)
除稅前溢利							150,320
稅項							(68,842)
未計少數股東權益前溢利							81,478
少數股東權益							2,022
本年度溢利							<u>83,500</u>

36. 業務及地區性分類 (續)

業務分類 (續)

資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	持續營運					終止營運	綜合
	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店營運 港幣千元	資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	電訊服務及 一般商品 貿易 港幣千元	港幣千元
資產							
分類資產	1,842,558	1,156,401	2,452,874	288,699	167,876	2,519	5,910,927
所佔聯營公司權益	25,175	—	—	2,239	15,856	—	43,270
所佔共同控制實體權益	8,835	—	12,908	—	—	—	21,743
未分配公司資產							26,637
綜合總資產							6,002,577
負債							
分類負債	1,141,226	496,884	118,660	82,145	16,963	3,845	1,859,723
未分配公司負債							1,346,226
綜合總負債							3,205,949

資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	持續營運					終止營運	綜合
	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店營運 港幣千元	資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	電訊服務及 一般商品 貿易 港幣千元	港幣千元
資產							
分類資產	1,327,151	960,844	2,494,520	314,323	161,027	12,682	5,270,547
所佔聯營公司權益	25,205	—	—	9,618	32,215	—	67,038
所佔共同控制實體權益	80	—	15,385	—	—	—	15,465
未分配公司資產							39,353
綜合總資產							5,392,403
負債							
分類負債	718,620	511,673	160,329	74,033	9,151	13,850	1,487,656
未分配公司負債							1,425,953
綜合總負債							2,913,609

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

36. 業務及地區性分類 (續)

業務分類 (續)

其他資料

截至二零零四年三月三十一日止年度

	持續營運					終止營運	綜合
	建築及 機械工程 港幣千元	保險業務 及投資 港幣千元	物業及 酒店營運 港幣千元	資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	電訊服務及 一般商品 貿易 港幣千元	港幣千元
資本增加	38,334	10	3,849	6,195	1,857	—	50,245
折舊及攤銷	20,385	165	31,329	4,803	2,435	—	59,117
確認於收益表之 物業重估 虧損 (盈餘)	(233)	—	10,297	(828)	(410)	—	8,826
出售物業、廠房及 設備之虧損 (盈餘)	329	—	4,192	—	(5)	—	4,516
呆帳撥備	13,299	(8)	609	4,214	382	—	18,496

截至二零零三年三月三十一日止年度

	持續營運					終止營運	綜合
	建築及 機械工程 港幣千元	保險業務 及投資 港幣千元	物業及 酒店營運 港幣千元	資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	電訊服務及 一般商品 貿易 港幣千元	港幣千元
資本增加	59,892	130	7,834	6,415	4,071	180	78,522
折舊及攤銷	18,735	718	35,373	4,332	2,390	512	62,060
確認於收益表之 物業重估 虧損 (盈餘)	(811)	—	32,723	78	—	—	31,990
出售物業、廠房及 設備之虧損	5,073	—	269	666	91	5,425	11,524
物業、廠房及 設備之減值虧損	—	—	—	—	—	1,218	1,218
呆帳撥備	6,652	(170)	706	1,846	271	—	9,305

36. 業務及地區性分類 (續)

地區分類

本集團建築及機械工程均在香港、中國、新加坡及歐洲運作。物業投資及銷售及酒店業務主要在香港、中國及加拿大運作。資訊科技設備、商業機器分銷及服務主要在香港、中國及泰國運作。銷售汽車及其他貿易業務分別在加拿大及美國運作。保險業務及投資在香港運作。已終止營運的一般商品零售及通訊設備的零售及代理服務業務在香港運作。

營業額按地區市場劃分類

	2004		2003	
	港幣千元	%	港幣千元	%
香港	2,145,982	67	2,313,984	69
中國	256,748	8	257,529	8
新加坡	180,491	5	197,418	6
泰國	124,176	4	123,699	3
歐洲	52,615	2	—	—
加拿大	308,644	10	332,383	10
美國	102,602	3	96,080	3
其他	27,683	1	11,204	1
	3,198,941	100	3,332,297	100

資產分類之帳面值及添置投資物業、物業、廠房及設備及無形資產，根據下列地區作出分析如下：

	資產分類面值				其他物業、廠房及設備 及無形資產之添置			
	2004		2003		2004		2003	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
香港	4,013,769	67	3,502,002	65	21,827	44	31,701	40
中國	1,030,104	17	1,157,961	21	2,041	4	13,721	17
新加坡	310,436	5	299,940	6	2,109	4	22,911	29
泰國	65,042	1	66,483	1	3,004	6	3,246	4
歐洲	64,043	1	19,555	1	18,857	38	—	—
加拿大	398,907	7	223,111	4	1,719	3	3,820	5
美國	82,223	1	77,052	1	135	—	131	1
其他	38,053	1	40,835	1	553	1	2,992	4
	6,002,577	100	5,386,939	100	50,245	100	78,522	100

37. 重大非現金事項

於二零零四年三月三十一日止之年度內，

- 9,905,717股 (二零零三年：34,119,840股) 已發出給股東作為以股代息，其代價約港幣34,767,000元 (二零零三年：港幣14,938,000元)。
- 本集團以應收Norditube款計港幣5,462,000元作為償付增購Norditube 11.82%權益之部份購入代價 (已於附註35中披露)。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

38. 董事及高級行政人員之酬金

支付予本公司董事之酬金細節如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
袍金	375	426
薪金、津貼及其他福利	16,495	17,998
退休金之供款	540	558
	17,410	18,982

除已付之董事酬金共港幣375,000元(二零零三年：港幣426,000元)外，並沒有支付其他酬金予任何獨立非執行董事。

董事酬金可按金額劃分為下列組別：

組別	董事人數	
	2004	2003
無	6	4
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	2
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	2	1
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	—	1
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1	1
港幣8,000,001元－港幣8,500,000元	1	—
港幣8,500,001元－港幣9,000,000元	—	1
	11	10

最高五名人士之酬金，包括四名董事(二零零三年：四名)。於過往兩年支付予該五名最高酬金人士之總酬金為：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	16,331	17,231
依表現發放花紅	—	1,200
退休金之供款	542	556
	16,873	18,987

該五名最高酬金之人士可按金額劃分為下列組別：

組別	人數	
	2004	2003
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	3	1
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	—	1
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	—	1
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1	1
港幣8,000,001元－港幣8,500,000元	1	—
港幣8,500,001元－港幣9,000,000元	—	1
	5	5

39. 資產抵押

銀行貸款港幣631,688,000元(二零零三年：港幣912,718,000元)及其他銀行未用信貸是以本集團帳面值港幣1,746,423,000元(二零零三年：港幣1,773,145,000元)之若干物業及資產作抵押。此外，定期存款港幣89,386,000元(二零零三年：港幣85,484,000元)已存放於銀行作抵押並用作銀行擔保本集團自興建「私人參與居者有其屋計劃」之工程完成後，務須履行樓宇保養及維修工程所作之承擔。

40. 或然負債

本集團及公司於結算日尚未清結之或然負債包括：

- (a) 鑑於本集團自興建「私人參與居者有其屋計劃」之工程後，務須履行樓宇保養及維修工程，本公司或然負債為對銀行提供擔保約共港幣257,200,000元(二零零三年：港幣303,700,000元)。
- (b) 關於已發出之擔保證之或然負債如下：

	集團		公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
銀行信貸服務：				
附屬公司	—	—	878,106	878,615
聯營公司	67,563	—	67,563	—
對一聯營公司之 物業購買者提供 按揭而作出之擔保	1,821	4,322	—	—
對附屬公司履行合約 之擔保	—	—	405,435	419,835
關於本集團之租賃設備	—	—	1,753	3,349
	69,384	4,322	1,352,857	1,301,799

41. 資本承擔

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
就投資合夥項目已訂合約但未在財務報告 內計提之資本承擔	19,667	—

42. 營業性租賃

本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷之營業租賃而須於未來支付之最低租賃金額如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
一年內	5,906	4,993
二至五年內	3,629	438
	9,535	5,431

營業性租賃乃代表本集團租用若干寫字樓物業所付之租金。租約之商討及租金之訂定平均期限為兩年。

本集團作為出租人

於結算日，以營業性租約租出之投資物業及待售物業所載值分別為港幣348,000,000元（二零零三年：港幣286,000,000元）及港幣389,000,000元（二零零三年：港幣474,000,000元）。該類物業之出租年期為一至四年。本集團根據不可撤銷之營業性租約在未來應收的最低租賃應收金額如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
一年內	35,845	48,869
二至五年內	11,352	21,438
	47,197	70,307

43. 購股權計劃

(a) 購股權計劃—本公司

本公司於一九九一年九月三十日採納之購股權計劃，已於二零零一年九月二十九日屆滿，其條款將繼續有效及適用於先前已授出但尚未行使之購股權。於二零零二年四月一日，尚未行使之購股權持有人可以每股港幣0.488元之認購價認購34,150,000股。該些購股權乃於一九九九年十二月十七日授予合資格董事。其既定期為一九九九年十二月十七日至二零零零年六月二十九日。在本公司之普通股份合併後（見附註33），剩餘之購股權持有人有權以每股新股港幣2.44元之經調整價格認購本公司6,830,000股新股。在截至二零零四年三月三十一日止年度內，購股權持有人已行使所有剩餘之購股權。

本公司之新購股權計劃（「新計劃」）根據二零零二年九月二十日通過之決議案獲股東採納，主要目的為給予參與者機會以適量購入本公司之權益，並鼓勵參與者朝著提高本公司及其股份之價值的方向努力，從而令本公司及其股東均能受惠。新計劃將於二零一二年九月十九日屆滿。

43. 購股權計劃(續)

(a) 購股權計劃—本公司(續)

根據新計劃或其他計劃所授出之購股權的股份總數不得超越本公司已發行股份於股東批准新計劃日期10%（「計劃授權限額」），或於股東批准更新計劃授權限額日期就該10%限額作出更新後之限額。因已授出但尚未行使之購股權獲全數行使而發行之最多股份總數，不得超過本公司不時已發行之股份30%。未經本公司股東之事先批准，於任何一個年度授予任何個別人士之購股權股份數目不得超越當時本公司已發行之股份1%。授予任何董事、行政總裁或主要股東之每一項購股權均要經獨立非執行董事批准。倘若向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出之購股權，會導致直至授出日期止十二個月內期間因行使已獲授或將獲授之購股權而發行及將予發行之本公司股份超越本公司之已發行股本0.1%及總值超越港幣5,000,000元，須獲本公司之股東事先批准。

獲授人須於授出日期起計三十日內就每手授出購股權支付港幣1元以接納獲授予之購股權。購股權可根據新計劃條款於新計劃之有效期限內任何時間行使，董事會將就有效期限作出知會，有關期限不得遲於授出日期起計十年。行使價則由本公司之董事作出決定，將不少於本公司股份於授出日期在聯交所的收市價、本公司股份於緊接授出日期前五個業務日在聯交所的平均收市價及本公司股份之面值，以較高者為準。

在截至二零零三及二零零四年三月三十一日止兩個年度內，並無購股權根據新計劃授出。

(b) 其士科技控股有限公司（「其士科技」）之購股權計劃

本公司之附屬公司其士科技於一九九一年九月三十日採納了一項購股權計劃（「其士科技舊計劃」），主要目的為對董事及合資格僱員作出獎勵。此舊計劃已於二零零一年九月二十九日屆滿，然而其條款將繼續有效及適用於先前授出但尚未行使之購股權。

於二零零二年四月一日，尚未行使之購股權持有人可以每股港幣0.464元之認購價認購其士科技28,550,000股。該些購股權乃於一九九九年十二月十七日授出。其既定期為一九九九年十二月十七日至二零零零年六月二十九日，而行使期為二零零零年六月三十日至二零零三年六月二十九日。在截至二零零四年三月三十一日止年度內，購股權持有人已行使三手購股權。在本公司之普通股股份合併後（已於其士科技年報披露），剩餘之購股權持有人有權以每股新股港幣2.32元之經調整價格認購其士科技5,709,999股新股。此等尚未行使之購股權已於二零零三年六月二十九日失效。

其士科技於二零零二年九月二十日採納新購股權計劃（「其士科技新計劃」），其條款與本公司之新計劃相似。在截至二零零三及二零零四年三月三十一日止兩個年度內，並無購股權根據其士科技新計劃授出。

44. 退休福利

本集團為香港及海外僱員設立多個退休福利計劃。在香港，本集團參與現有屬界定供款之（一）按《職業退休計劃條例》註冊之職業退休計劃（簡稱「公積金計劃」）及（二）於二零零零年十二月一日強積金計劃實行時開始生效之強制性公積金計劃（簡稱「強積金計劃」）。計劃中的資產與本集團之資產分開持有，並由信託公司保管及管理。公積金計劃成員於強積金計劃實行時曾有一次選擇權，選擇繼續為公積金計劃成員或參與強積金計劃。所有於二零零零年十二月一日或以後入職之僱員，則需參與強積金計劃。

44. 退休福利(續)

在強積金計劃中，僱主的供款額是按僱員每月有關入息的5%計算，入息上限為港幣20,000元。在公積金計劃中，僱員的供款額為僱員底薪的5%，僱主的供款額則按僱員年資，以僱員底薪的5%至7.5%計算。

為海外僱員設立的退休福利計劃是依據當地的法規而作出安排。

公積金計劃成員於離職時因年資關係不獲歸屬之僱主結餘部份，可作為集團扣減僱主供款之用。於本年度扣減之數目為港幣2,348,000元(二零零三年：港幣2,763,000元)。在資產負債表日，因成員離職而不獲歸屬之僱主結餘部份，未扣減數目為港幣59,000元(二零零三年：港幣49,000元)。截至二零零四年三月三十一日，記錄期間之應付未付供款為港幣2,192,000元(二零零三年：港幣1,760,000元)。

45. 有關連人士之交易

按照標準會計準則第二十條，本公司之董事、聯營公司及共同控制實體均被視為有關連人士，其重要交易詳情如下：

- (a) 與其士建築集團有限公司(「其士建築」)集團(「其士建築集團」)在二零零三年四月一日至二零零四年二月二十九日(此日為其士建築集團成為本集團之附屬公司的生效日)期間的重要交易如下：
- (i) 於二零零三年四月一日，本公司與其士建築達成一項截至二零零四年三月三十一日為期一年之協議，由本公司提供會計、庫務、電子數據處理、公司秘書及人事管理服務。根據該協議，其士建築集團需按照全年之營業額以百份之零點三計算支付服務費用。在二零零三年四月一日至二零零四年二月二十九日止期間，其士建築集團依照此協議支付予本公司之管理服務費用為港幣894,000元(截至二零零三年三月三十一日止年度：港幣676,000元)。
 - (ii) 於本年度內，本集團參照市場之價格收取其士建築集團租用本集團之物業之租金合共港幣1,175,000元(截至二零零三年三月三十一日止年度：港幣1,896,000元)。
 - (iii) 本公司與其士建築簽署一份協議書。根據該項協議，本公司之附屬公司會參照市場之價格提供電梯及扶手梯、冷氣系統、機電設備及系統、建築材料及設備及有關安裝服務予其士建築集團。在截至二零零三年三月三十一日止年度內，本集團對其士建築集團就已提供之工序及物料收取的款項為港幣9,268,000元在本年度相關期間，本集團並沒有向其士建築集團提供任何工序及物料。於二零零三年三月三十一日之應收其士建築集團款為港幣5,100,000元。
 - (iv) 其士建築向本集團投保公共責任保險，僱員勞工保險及承包工程責任保險。保險費乃由董事參照市場之價格釐定。本集團於二零零四年二月二十九日前收取之保費共港幣23,948,000元(截至二零零三年三月三十一日止年度：港幣1,057,000元)。

45. 有關連人士之交易 (續)

- (b) 與 NordiTube 在二零零三年四月一日至二零零三年五月七日 (此日為 NordiTube 成為本集團之附屬公司的生效日) 期間的重要交易如下：
- (i) 在過往年度，本集團向 NordiTube 借出無抵押貸款共港幣 14,727,000 元。該貸款為無抵押及按歐元同業拆息加 1.5% 為年利率計算利息。其中港幣 5,462,000 元已於本年度內轉換為該所聯營公司 14,329,821 股普通股 (已於附註 35 中披露)。於本年度期間由該貸款產生的利息收入為港幣 104,000 元 (二零零三年三月三十一日止年度：港幣 501,000 元)。
 - (ii) 本集團根據協定條款向 NordiTube 購買物料及設備計港幣 2,434,000 元 (二零零三年：港幣 11,023,000 元)。
- (c) 與其他聯營公司及共同控制實體的重要交易，詳情如下：
- (i) 本集團獲得一聯營公司授予為期十年的管道翻新技術的使用權。本年度支付該技術使用權之費用為港幣 2,083,000 元 (二零零三年：港幣 1,388,000 元)。在資產負債表日，尚未繳付之款項為港幣 585,000 元 (二零零三年：無)。
 - (ii) 本集團根據協定條款向一聯營公司購買物料及設備計港幣 24,066,000 元 (二零零三年：港幣 7,942,000 元)。於結算日之應付帳款為港幣 1,498,000 元 (二零零三年：港幣 7,133,000 元)。
 - (iii) 本集團根據協定條款向一聯營公司出售物料及設備計港幣 14,029,000 元 (二零零三年：港幣 4,128,000 元)。於結算日之應收帳款為港幣 1,591,000 元 (二零零三年：港幣 4,128,000 元)。
 - (iv) 在其士建築成為本集團之附屬公司前，其士建築按市場價格參與其一共同控制實體聯益建造有限公司之土木工程和樓宇建築工程項目。年度內就已完成之工程收取之款項為港幣 2,289,000 元，當中港幣 517,000 元為本集團於結算日的應收款。
 - (v) 年度內，本集團向一聯營公司提供無抵押貸款共港幣 14,156,000 元 (二零零三年：無) 並已於附註 21(d) 中披露。於本年度，已確認之利息收入為港幣 649,000 元 (二零零三年：無)。
 - (vi) 除上述外，於本年度內，本集團亦有貸款予其他聯營公司及共同控制實體。與該等公司之貸款結餘為無抵押及並無固定償還期限。於二零零四年三月三十一日尚餘之金額已於綜合資產負債表及附註 21 及 22 中披露。
- (d) 本年度，本集團向公眾提出收購餘下非本集團持有的其士建築股份，並完成向部份董事收購其在其士建築的權益。總代價為港幣 15,747,000 元。在去年，本集團亦提出了相似之收購行動，並完成向一名董事收購其在其士新加坡控股有限公司的權益。總代價為新加坡幣 1,968,750 元，約港幣 8,702,000 元。