

1. 公司資料

本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港德輔道中77號恒生大廈18樓。本公司之最終控股公司為 Lucky Year Finance Limited (「Lucky Year」)，該公司乃於英屬處女群島註冊成立之國際商業公司。

於本年度內，本集團主要從事物業發展及物業投資業務。

2. 經修訂之會計實務準則(「會計實務準則」)之影響

會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」是於本年度之財政報告時首次生效。

會計實務準則第12號規定本期間產生之應課稅溢利或虧損引起之應付或可收回所得稅(本期稅項)；及未來主要由應課稅或可作扣減稅項產生之暫時差異和累計未應用稅務虧損(遞延稅項)應付或可收回所得稅之會計方式。

該會計實務準則對計算及確認財政報告內所得稅之方法之主要影響為計算稅項之資本免稅額與財務申報之折舊兩者之差異及其他應課稅與可扣稅項目之短暫差異一般會就有關之遞延稅項資產及負債作出全數撥備，而以往則只會在遞延稅項資產或負債有可能於可預見之未來產生時才會就有關時差確認遞延稅項。此外，重估本集團之投資物業及就有關收購附屬公司引起之公平值調整時已確認一項遞延稅項負債。

有關附註之披露資料現較以往所規定者更為詳盡。該等披露資料在財政報告附註11及27呈列，並包括本年度之會計溢利及稅項支出之對賬表。

有關該等變動及因而出現之上年度調整已收錄於財政報告附註3及附註27所述有關遞延稅項之會計政策內。

3. 主要會計政策摘要

編製基準

本財政報告乃按照香港會計實務準則、香港公認會計準則及公司條例編製。本財政報告乃按歷史成本慣例編製，惟定期重估投資物業除外（進一步闡釋見下文）。

綜合賬目之基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司截至二零零四年三月三十一日止年度之財政報告，連同按下文所列基準本集團所佔共同控制實體及聯營公司之收購後業績。本年度內收購或出售之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之業績分別自實際收購日起或直至實際出售日止綜合或按權益會計法入賬。集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

少數股東權益乃指外界股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值中之權益。

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之公司（不包括共同控制實體）。

附屬公司之業績乃按照已收取及應收取之股息包括於本公司之損益賬。本公司於附屬公司之權益以成本值減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司乃按合約安排成立之公司，本集團與其他訂約方均根據合約安排進行經濟活動。合營公司乃作為獨立實體經營業務，而本集團及其他訂約方均於該獨立實體擁有權益。

合營方之間所達成之合營協議訂明各合營方之出資數額、合營年期及合營公司結束時其資產之變現基準。合營公司之經營溢利及虧損，以及剩餘資產之任何分配均由各合營方按彼等各自之出資比例，或根據合營協議之條款攤分。

3. 主要會計政策摘要(續)

合營公司(續)

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，假如本公司對該合營公司有直接或間接絕對控制權；
- (b) 共同控制實體，假如本公司對該合營公司並無絕對控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，假如本公司對該合營公司並無絕對或共同控制權，但直接或間接持有其註冊資本20%或以上，並可對其行使重大影響力；或
- (d) 長期投資，假如本公司直接或間接持有該合營公司之註冊資本少於20%，且對其亦無共同控制權，亦不可對其行使重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體乃各參與方對其經濟活動均無絕對控制權，因而由各合營方共同控制之合營公司。

本集團佔共同控制實體之收購後業績及儲備乃分別列入綜合損益賬及綜合儲備內。本集團於共同控制實體之權益乃按權益會計法計算本集團所佔資產淨值，另扣除任何減值虧損後，於綜合資產負債表列賬。

共同控制實體之業績以已收及應收股息記入本公司之損益賬內。本公司之共同控制實體權益乃視作長期資產，按成本值減任何減值虧損列賬。

3. 主要會計政策摘要 (續)

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外本集團擁有其不少於20%股本投票權之長期投資，並可對其行使重大影響力之公司。

本集團佔聯營公司之收購後業績及儲備乃分別列入綜合損益賬及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法計算本集團所佔資產淨值，另扣除任何減值虧損後，於綜合資產負債表列賬。

商譽

因收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之商譽乃指有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體之收購成本超出本集團所佔於收購日期所收購之可資識別資產及負債公平價值之差額。

因收購所產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並按其估計可使用年期以直線法攤銷。倘為聯營公司及共同控制實體，任何未攤銷之商譽將計入其賬面值內，而非於綜合資產負債表內列為個別可資識別資產。

出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，出售之盈利或虧損乃經參考於出售當日之資產淨值而計算，當中包括仍未攤銷之商譽應佔款項及任何有關儲備(如適用)。

商譽之賬面值，將每年予以審閱，並於認為需要時作出減值。以往確認減值虧損之商譽並不予以撥回，除非減值虧損因性質特殊且預期不會再發生之特定外來事件所引致，而隨後發生之外來事件已抵銷該事件之影響。

有關連人士

倘某一方可直接或間接監控另一方或對另一方之財務及經營決策有重大影響力，則被視為有關連人士；或雙方均受制於共同之監控或共同之重要影響下，亦被視為有關連人士。有關連人士可為個人或法團實體。

3. 主要會計政策摘要(續)

資產減值

於每個結算日評定各資產是否出現任何減值之情況，以及評定於以往年度就資產確認之減值虧損之情況是否不再存在或已有所減少。如此等情況存在，將估算資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產之使用價值或售價淨額(以較高者為準)計算。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。減值虧損於產生期間在損益賬內扣除，除非資產按重估值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

除非用以釐定資產之可收回金額之估計出現變動，否則之前確認之減值虧損不予撥回，惟撥回金額不得超過以往年度無須確認資產減值虧損所釐定之賬面值(經扣除任何折舊)。撥回之減值虧損於所產生期間計入損益賬，除非資產按重估值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

固定資產及折舊

固定資產(投資物業除外)按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。資產之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。在固定資產投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自損益賬中扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項資產而產生之經濟效益，則該等支出將撥作該項資產之額外成本。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

契約土地及樓宇	5%或按契約之未屆滿年期
契約物業改良	20%
傢俬及設備	20%
汽車	20%

3. 主要會計政策摘要 (續)

固定資產及折舊 (續)

於損益賬中計入出售固定資產之收益或虧損乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額。

發展中物業

發展中物業以成本值列賬，包括土地成本、建築費用、財務費用及其他有關費用，另扣除任何減值虧損。

投資物業

投資物業乃指建築工程及發展已完成，並因具有投資潛力而擬作長期持有之土地及樓宇權益，任何租金收入乃按公平原則磋商。此等物業並無計算折舊，並按每個財政年度結算日所進行專業估值所得之公開市值列賬。

投資物業價值之改變撥作投資物業重估儲備之變動。如按投資物業組合計算此項儲備總額不足以抵銷虧絀，則所超逾之虧絀數額自損益賬內扣除。日後重估所產生之任何盈餘乃計入損益賬，惟數額以以往所扣除之虧絀為限。

投資物業出售後按以往估值變現之投資物業重估儲備有關部份撥往損益賬。

待出售物業

待出售物業包括已完成物業及本集團已進行預售計劃之發展中物業，並歸類為流動資產，及按成本值與可變現淨值兩項中之較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用之借貸成本及該物業應佔之其他直接成本。可變現淨值根據管理層依現時市況就個別物業作出估計而釐定。

預售發展中物業產生之溢利將在物業發展期間分期入賬，按在扣除竣工所需進一步之成本後，每個項目佔直至竣工之總估計溢利之比例入賬。該比例為預售單位之預計建築成本與發展中物業之預計總建築成本之比例。每個預售單位之入賬溢利僅限於結算日根據具法律約束力之合約已收取及應收取之分期款額。

3. 主要會計政策摘要(續)

貸款支出

收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產)之直接貸款支出須作為該等資產成本之一部份而撥作資本。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時停止將貸款支出撥作資本。倘合資格資產之特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低貸款支出撥作資本之金額。

可換股保證債券

可換股保證債券乃以成本值列賬。

遞延支出

發行債券之有關費用乃遞延支出，並按直線法於債券有效期間攤銷。

收入確認

當本集團有可能獲取經濟利益而其收入可準確地計算，則該收入可按下列基準予以確認入賬：

- (a) 出售已完成物業之收入可在簽訂具法律約束力之買賣合約後予以入賬，而預售發展中物業之收入則在物業發展期間分期入賬(詳情見上文會計政策內有關「待出售物業」一節)；
- (b) 租金收入乃依其租賃年期以直線法入賬；
- (c) 物業管理收入於提供服務之期間確認入賬；及
- (d) 經計及尚未提取之本金及適用之有效利率後，利息乃按時間比例之基準入賬。

經營租賃

出租人對擁有之資產享有大部份回報及承擔大部份風險之租賃，均列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租之資產乃列作非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入損益賬。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法於損益賬內扣除。

3. 主要會計政策摘要 (續)

僱員福利

有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪假期。在若干情況下，於結算日未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於結算日，將會就年內僱員享有之有關有薪假期之預期未來成本作出累算及結轉。

退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其所有合資格僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於損益賬內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。除本集團繳付之僱主自願性供款外，本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。按照強積金計劃之規則，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離任，則有關供款將退還予本集團。

本集團於中國營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之16%作為中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規定成為須付款項時在損益賬內扣除。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃，旨在鼓勵及嘉獎為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者。根據購股權計劃所授出購股權所產生之財務影響直至購股權獲行使時方列入本公司或本集團之資產負債表內，且於損益賬或資產負債表中不會記錄該等成本之扣除。於購股權獲行使後，本公司會將由此產生之已發行股份按股份面值列賬為額外股本，且本公司會將每股行使價高於股份面值部份列入股份溢價賬。在其可行使日期前已註銷或已失效之購股權已於未行使購股權登記冊中刪除。

3. 主要會計政策摘要(續)

所得稅

所得稅包括本年度及遞延稅項。所得稅於損益賬，或當所得稅與同期或不同期間直接確認在資本之項目相關，則在於資本中確認。

遞延稅項按照負債法就結算日之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之全部暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切暫時差額予以確認，惟首次確認之資產或負債(及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之遞延稅項負債除外；及就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，除非撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產；惟首次確認之資產或負債(及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產除外；及就與於附屬公司、聯營公司及合營公司權益之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計算。

3. 主要會計政策摘要 (續)

外幣

外幣交易均按有關交易日之適用匯率記錄。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債均按結算日之適用匯率換算。匯兌差額則撥入損益賬內處理。

在綜合賬目時，海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之財政報告乃以投資淨值法折算為港幣。海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬則按該年度之加權平均匯率折算為港幣，而該等公司之財政報告均以結算日之適用匯率換算為港幣。換算差額均撥入匯兌平準儲備內。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按照現金流量產生日期之匯率折算為港幣。海外公司於整年內經常性發生之現金流量乃按該年度之加權平均匯率折算為港幣。

予若干海外附屬公司之貸款(其非以股本方式注入而毋須於可見將來償還)所導致之匯兌差額均計入匯兌平準儲備。董事會認為就實際用途而言，該等貸款與股本同屬永久性質，因此，視作本公司於該等企業之投資淨值之一部份。

現金及現金等值

就綜合現金流量表分類而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，以及極易變現為已知金額現金、承受價值變動風險極低，並於短期(通常為取得後三個月內)到期之短期高流通性投資，並扣除須應要求償還及構成本集團現金管理整體一部份之銀行透支。

就資產負債表分類而言，現金及銀行結餘包括用途並無限制之手頭現金及銀行存款(包括定期存款)。

4. 分類資料

分類資料乃按以下兩種基準呈報：(i)根據按業務劃分資料之主要分類報告基準；及(ii)根據按地域劃分資料之次要分類報告基準。

本集團乃根據業務及其產品及提供服務之性質，獨立籌組及管理各項業務。本集團之業務分類各屬不同之策略性業務單元，而各業務單元之產品及服務所涉及之風險及回報亦各不相同。各業務分類之詳情概述如下：

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業出租以賺取租金收入；及
- (c) 其他分類為包括出租本集團持有之物業所產生之雜項租金，惟投資物業及物業管理服務費除外。

本集團按地域劃分資料時，收入及業績乃按客戶所在地計入各個業務分類，而資產則按照資產所在地計入各個業務分類。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

4. 分類資料 (續)

(a) 按業務分類

本集團按業務分類之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料如下：

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>266,742</u>	<u>416,386</u>	<u>58,076</u>	<u>47,918</u>	<u>5,909</u>	<u>9,573</u>	<u>330,727</u>	<u>473,877</u>
分類業績	<u>(34,317)</u>	<u>(357,926)</u>	<u>219,327</u>	<u>(60,861)</u>	<u>1,671</u>	<u>3,301</u>	<u>186,681</u>	<u>(415,486)</u>
利息收入							2,595	1,065
未分配收益							1,983	604
未分配開支							(26,168)	(32,492)
經營業務溢利／(虧損)							165,091	(446,309)
利息開支							(29,230)	(31,873)
發行債券費用之攤銷							(55)	(1,154)
所佔共同控制實體溢利及虧損	86,342	1,477	-	-	(36)	(23)	86,306	1,454
撇銷予共同控制實體之貸款	(84,488)	-	-	-	-	-	(84,488)	-
除稅前溢利／(虧損)							137,624	(477,882)
稅項							(3,157)	(2,908)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)							134,467	(480,790)
少數股東權益							(52)	1,646
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額							<u>134,415</u>	<u>(479,144)</u>

4. 分類資料 (續)

(a) 按業務分類 (續)

	物業發展		物業投資		其他		抵銷		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
	(重新呈列)						(重新呈列)			
分類資產	1,663,792	1,322,970	1,273,940	937,420	2,418,826	2,178,212	(2,326,182)	(2,155,804)	3,030,376	2,282,798
共同控制實體權益	3,697	2,442	-	-	-	-	-	-	3,697	2,442
聯營公司權益	14,857	14,857	-	-	-	-	-	-	14,857	14,857
未分配資產									48	54
資產總值									<u>3,048,978</u>	<u>2,300,151</u>
分類負債	1,470,750	1,347,683	965,030	873,050	7,370	36,577	(2,326,182)	(2,155,804)	116,968	101,506
未分配負債									1,663,189	1,382,466
負債總值									<u>1,780,157</u>	<u>1,483,972</u>
其他分類資料：										
於損益賬內確認之固定資產折舊	595	613	58	11	869	1,423	-	-	1,522	2,047
於損益賬內確認之債券發行費用之攤銷	-	-	55	1,154	-	-	-	-	55	1,154
於損益賬內確認/(撥回)之減值虧損	(11,427)	366,776	-	-	-	-	-	-	(11,427)	366,776
於損益賬內確認之重估虧絀 /(盈餘)	-	-	(184,155)	94,836	-	-	-	-	(184,155)	94,836
其他非現金(收入)/支出	-	316	-	(82)	299	1,826	-	-	299	2,060
增加固定資產	1,120	555	410	22	336	65	-	-	1,866	642
於投資物業重估儲備內 確認之盈餘	-	-	(7,347)	-	-	-	-	-	(7,347)	-

4. 分類資料 (續)

(b) 按地域分類

本集團按地域分類之收入、若干資產及開支資料如下：

	香港		中國大陸		馬來西亞		加拿大		抵銷		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：												
銷售予外界												
客戶	<u>281,120</u>	<u>124,376</u>	<u>3,058</u>	<u>317,881</u>	<u>11,151</u>	<u>12,058</u>	<u>35,398</u>	<u>19,562</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>330,727</u>	<u>473,877</u>
其他分類資料：												
分類資產	<u>2,318,590</u>	<u>1,960,743</u>	<u>787,979</u>	<u>540,608</u>	<u>189,645</u>	<u>189,954</u>	<u>234,905</u>	<u>104,396</u>	<u>(500,743)</u>	<u>(512,903)</u>	<u>3,030,376</u>	<u>2,282,798</u>
增加固定資產	<u>746</u>	<u>65</u>	<u>1,120</u>	<u>555</u>	<u>-</u>	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,866</u>	<u>642</u>

5. 營業額及其他收入

營業額乃指物業銷售所得、租金收入總額及物業管理收入。

營業額及其他收入分析如下：

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
營業額		
物業銷售	266,742	416,386
租金收入總額	60,811	54,439
物業管理收入	3,174	3,052
	<u>330,727</u>	<u>473,877</u>
其他收入		
銀行存款之利息收入	1,856	559
按揭利息收入	327	506
其他利息收入	412	-
其他物業管理收入	4,325	1,197
其他	2,743	1,841
	<u>9,663</u>	<u>4,103</u>

6. 有關連人士交易

除財政報告其他地方所披露之交易及結餘外，本集團於本年度內曾進行以下有關連人士交易。

- (a) 本年度內本公司董事王世榮、王查美龍及范仲瑜擁有實益權益之公司曾與本集團進行交易。主要交易概述如下：

	附註	本集團	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已付予有關連公司之建築費用	(i)	—	11,976
已付予直接控股公司之利息	(ii)	3,713	—
已付予一名主要股東之利息	(ii)	—	14,100
已付予最終控股公司之佣金	(iii)	2,625	—
已付予一名主要股東之佣金	(iii)	—	2,625
已付予直接控股公司之包銷佣金	(iv)	2,632	—
已付予直接控股公司之管理費	(v)	2,000	—
已付予本公司一名董事為其顧問 之律師行之法律及專業費用	(vi)	1,049	534

附註：

- (i) 於上年度已付予有關連公司之建築費用乃由各訂約方以個別合約議定。該等費用乃按與第三者所訂立合約類似之基準磋商及收取。
- (ii) 已付予直接控股公司／主要股東之利息為：
- 就直接控股公司／主要股東所持有之債券(定義見下文)，應付利息乃按每年固定票息率10厘計算；
 - 就直接控股公司／主要股東所持有之債券之贖回日期由二零零三年四月二十二日(原定到期日)延遲至二零零三年五月二十一日(供股完成日期)，應付利息乃按一般商業利率計算；及
 - 就直接控股公司／主要股東提供過渡性融資之應付利息乃按一般商業利率計算。

6. 有關連人士交易 (續)

附註 (續) :

- (iii) 已付佣金乃就該位主要股東／最終控股公司為本公司取得若干銀行貸款所提供之現金抵押而支付，佣金乃經協定並參考本集團之平均借貸成本而釐定。詳情請參閱下文(c)段。
 - (iv) 已付包銷佣金乃就直接控股公司為本公司包銷供股而支付。
 - (v) 管理費乃根據直接控股公司產生之相關成本而支付。
 - (vi) 董事會認為該律師行所提供之法律及專業服務乃按標準價格及給予其他客戶之類似條件而作出。
- (b) 於二零零一年四月，本集團發行本金額港幣300,000,000元於二零零三年四月到期之10厘可換股保證債券(「債券」)。本公司當時之主要股東及於二零零四年三月三十一日為直接控股公司建業實業有限公司(「建業實業」)及本公司董事蔡仁志分別認購本金額港幣141,000,000元及港幣2,000,000元之債券。該等債券乃按給予其他獨立債券持有人相同之條款及條件而發行及配發予建業實業及蔡仁志。
- (c) 於二零零一年五月，本集團透過由本公司之當時主要股東及於二零零四年三月三十一日為最終控股公司Lucky Year Finance Limited(「Lucky Year」)所提供之現金抵押取得銀行貸款融資港幣150,000,000元。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，本集團同意根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按年息1.75厘支付佣金予Lucky Year，並就該現金抵押向Lucky Year作出反賠償保證。據此，本集團將兩間附屬公司之全部已發行股本抵押予Lucky Year，並將股東貸款合共港幣220,245,000元轉讓予Lucky Year。

於二零零三年十二月，Lucky Year以相同條款及條件將現金抵押安排延期另外三十個月，惟本集團所提供之所有抵押已獲得解除。

- (d) 於二零零三年二月十二日，建業實業與本公司訂立包銷協議，據此，本公司按供股方式以每股股份港幣1.00元之認購價發行200,123,100股供股股份(「供股」)。根據該協議，建業實業承諾認購94,842,711股供股股份及同意包銷餘下部份之105,280,389股供股股份，並收取2.5%佣金。

供股已於二零零三年五月二十一日完成。於供股完成時，建業實業已獲發行及配發合共168,210,078股供股股份，並向本公司收取港幣2,632,000元為包銷佣金。

6. 有關連人士交易 (續)

- (e) 於二零零三年二月十二日，本公司及本公司之全資附屬公司Hon Kwok Land Treasury II Limited與建業實業訂立付款安排契據，據此，各訂約方同意將建業實業所持有港幣141,000,000元之債券之贖回款項，用以支付建業實業根據供股而認購股份之部份或全部認購款項。該契據其後已於二零零三年三月三十一日被修訂，據此，各訂約方同意將贖回建業實業所持有之債券之時間延遲至供股完成時，並按一般商業條款計算利息。
- (f) 於二零零三年三月三十一日，本公司與建業實業就過渡性融資訂立協議，據此，建業實業同意向本公司提供貸款，作為贖回債券之部份資金。

建業實業將按一般商業條款就提供予本集團之過渡性融資貸款收取利息。

- (g) 於二零零三年八月二十六日，本集團與建業實業之聯營公司建聯集團有限公司之一間全資附屬公司訂立協議，以現金代價港幣15,000,000元收購China Parking (BVI) Limited之全部已發行股本及相關股東貸款。有關代價經公平磋商及參照China Parking (BVI) Limited及其附屬公司於二零零三年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值約港幣14,700,000元而釐定。上述交易已於二零零三年十月二十二日完成。
- (h) 同系附屬公司及有關連公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

7. 經營業務溢利／(虧損)

本集團之經營業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已出售物業成本		309,509	403,890
核數師酬金		1,109	1,155
折舊	15	1,522	2,047
根據土地及樓宇經營租賃所支付 之最低租金		1,971	1,802
壞賬撥備		299	1,826
應收租金之撥備		—	234
員工成本(包括董事酬金－附註9)：			
薪金及花紅		12,395	19,905
退休金計劃供款		793	821
		13,188	20,726
租金收入總額		(60,811)	(54,439)
減：開支		26,420	17,804
		(34,391)	(36,635)
出售固定資產之虧損		33	280
匯兌收益淨額		(44)	(66)

於結算日，並無重大留待日後備用之未能領取退休金供款。

8. 財務費用

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	(39,099)	(25,641)
須於五年後全數償還之銀行貸款	(2,101)	(7,061)
可換股保證債券	(1,417)	(30,000)
銀行透支	(178)	(57)
其他貸款	(3,047)	—
	<u>(45,842)</u>	<u>(62,759)</u>
減：撥作物業發展項目資本之款額	16,612	30,886
	<u>(29,230)</u>	<u>(31,873)</u>
其他財務費用：		
發行債券費用之攤銷	(199)	(4,205)
減：撥作物業發展項目資本之款額	144	3,051
	<u>(55)</u>	<u>(1,154)</u>
財務費用總額	<u><u>(29,285)</u></u>	<u><u>(33,027)</u></u>

9. 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條，本年度董事之酬金披露如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	100	100
薪金、津貼及實物利益	—	1,508
特惠款項	—	5,000
退休金計劃供款	—	95
	<u>100</u>	<u>6,703</u>

9. 董事酬金 (續)

上述已包括給予獨立非執行董事之下列款項：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	<u>100</u>	<u>100</u>

酬金屬下列範圍之董事數目如下：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
無	7	4
港幣1元 — 港幣1,000,000元	2	2
港幣6,500,001元 — 港幣7,000,000元	—	1
	<u>9</u>	<u>7</u>

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

10. 高級行政人員酬金

本年度內五位最高薪酬之僱員並無包括(二零零三年：一位，其酬金詳情已載於上述附註9內)董事。五位(二零零三年：四位)非董事之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,371	3,721
退休金計劃供款	<u>299</u>	<u>258</u>
	<u>4,670</u>	<u>3,979</u>

10. 高級行政人員酬金 (續)

上述非董事之最高薪酬僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	二零零四年	二零零三年
港幣1元 — 港幣1,000,000元	3	2
港幣1,000,001元 — 港幣1,500,000元	2	2
	<u>5</u>	<u>4</u>

11. 稅項

香港利得稅乃按本年度內源於香港之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零三年：16%) 撥備。已調高之香港利得稅率於二零零三／二零零四年度生效，並適用於截至二零零四年三月三十一日止年度全年在香港產生之應課稅溢利。其他地區之應課稅溢利之稅項乃根據現行法例、詮釋及慣例並按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重新呈列)
本集團：		
本年度－香港		
本年度之稅項撥回／(支出)	(18)	6
過往年度之不足撥備	(140)	—
本年度－其他地方	(2,949)	(2,871)
遞延稅項	(47)	(43)
	<u>(3,154)</u>	<u>(2,908)</u>
所佔共同控制實體稅項 (附註19)	(3)	—
本年度之稅項支出總額	<u>(3,157)</u>	<u>(2,908)</u>

11. 稅項 (續)

採用本公司及其附屬公司、共同控制實體以及聯營公司所處國家之主要法定稅率計算，適用於除稅前溢利／(虧損)之稅項支出，與按實際稅率計算的稅項支出之調節表如下：

本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>137,624</u>	<u>(477,882)</u>
按法定稅率17.5% (二零零三年：16%) 計算之稅項	(24,084)	76,461
在其他司法權區經營之公司不同稅率之影響	(55)	(1,281)
就以往期間之本年度稅項作出之調整	(140)	—
毋須課稅收入	32,682	3,585
不可扣稅之費用	(6,267)	(26,647)
動用以往期間之稅項虧損	3,664	7
未確認之稅項虧損	(9,794)	(55,697)
所佔共同控制實體盈虧之稅項影響	315	233
其他	<u>522</u>	<u>431</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>(3,157)</u>	<u>(2,908)</u>

12. 股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額

於截至二零零四年三月三十一日止年度，於本公司財政報告內處理之股東應佔日常業務溢利淨額為虧損淨額港幣29,176,000元 (二零零三年：虧損淨額港幣391,588,000元) (附註29(b))。

13. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
建議末期股息－每股普通股6仙 (二零零三年：無)	<u>24,014</u>	<u>—</u>

本年度建議之末期股息須待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

14. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據股東應佔日常業務溢利淨額港幣134,415,000元(二零零三年(重新呈列)：虧損淨額港幣479,144,000元)及於本年度內就股份合併而調整之年內已發行股份加權平均數309,115,000股普通股(二零零三年：133,415,401股普通股)計算。

由於年終時並無尚未被兌換之可換股保證債券及尚未被行使之購股權，故截至二零零四年三月三十一日止年度之每股基本盈利並無攤薄影響。

由於年內所有尚未被兌換之可換股保證債券及尚未被行使之購股權對本年度之每股基本虧損產生反攤薄影響，因此並無披露截至二零零三年三月三十一日止年度之攤薄後每股虧損。

15. 固定資產

本集團

	契約土地 及樓宇 港幣千元	契約物業 改良 港幣千元	傢俬 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
成本值：					
二零零三年四月一日	2,531	5,634	9,254	—	17,419
增加	—	—	902	964	1,866
收購附屬公司	—	—	78	—	78
出售	—	—	(812)	—	(812)
二零零四年三月三十一日	2,531	5,634	9,422	964	18,551
累計折舊：					
二零零三年四月一日	389	5,250	7,244	—	12,883
本年度撥備	114	369	938	101	1,522
出售	—	—	(779)	—	(779)
二零零四年三月三十一日	503	5,619	7,403	101	13,626
賬面淨值：					
二零零四年三月三十一日	2,028	15	2,019	863	4,925
二零零三年三月三十一日	2,142	384	2,010	—	4,536

位於中國大陸之契約土地及樓宇乃根據長期租賃持有。

15. 固定資產 (續)

本公司

	契約物業改良 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	合計 港幣千元
成本值：			
二零零三年四月一日	5,347	5,702	11,049
增加	—	19	19
出售	—	(11)	(11)
	<u>5,347</u>	<u>5,710</u>	<u>11,057</u>
二零零四年三月三十一日	5,347	5,710	11,057
累計折舊：			
二零零三年四月一日	4,975	5,156	10,131
本年度撥備	364	366	730
出售	—	(8)	(8)
	<u>5,339</u>	<u>5,514</u>	<u>10,853</u>
二零零四年三月三十一日	5,339	5,514	10,853
賬面淨值：			
二零零四年三月三十一日	<u>8</u>	<u>196</u>	<u>204</u>
二零零三年三月三十一日	<u>372</u>	<u>546</u>	<u>918</u>

16. 發展中物業

本集團

	成本值 港幣千元	發展費用 港幣千元	合計 港幣千元
二零零三年四月一日	226,056	77,512	303,568
增加	150,000	9,803	159,803
撥回減值／(減值)	20,000	(8,573)	11,427
出售	(24,496)	(4,300)	(28,796)
出售一間附屬公司	—	(3,274)	(3,274)
外匯調整	6,016	958	6,974
	<u>377,576</u>	<u>72,126</u>	<u>449,702</u>

發展費用之增加包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出及其他借貸支出合共港幣3,195,000元(二零零三年：港幣12,497,000元)。

發展中物業詳情如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
位於下列地區以中期租賃持有：		
香港	327,506	161,283
位於下列地區以長期租賃持有：		
中國大陸	93,399	92,464
位於加拿大之永久業權物業	28,797	49,821
	<u>449,702</u>	<u>303,568</u>

本集團已將若干發展中物業抵押予本集團之銀行商以獲取銀行信貸，詳情載於附註25。

由於香港物業市場於本年度內復甦，於過往年度確認之部份減值虧損已適當地被撥回。

17. 投資物業

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
四月一日	930,775	893,150
增加，按成本值	5,498	132,461
收購附屬公司	138,100	—
本年度內產生之重估盈餘／(虧絀) 及已在綜合損益賬內計入／(扣除)	184,155	(94,836)
本年度內產生之重估盈餘及 已撥入投資物業重估儲備	7,347	—
三月三十一日估值	<u>1,265,875</u>	<u>930,775</u>
按類別及地區分析：		
位於香港之長期契約土地及樓宇	718,000	528,000
位於香港之中期契約土地及樓宇	360,100	215,000
位於馬來西亞之永久業權土地及樓宇	187,775	187,775
	<u>1,265,875</u>	<u>930,775</u>

所有投資物業已於結算日分別由簡福飴測量行或Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd. (特許測量師) 根據公開市值重估。該等投資物業按經營租賃租予第三者，有關進一步詳情概述於財政報告附註32。

本集團已將所有投資物業抵押，作為本集團獲授予之銀行信貸抵押，詳情載於附註25。

18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	8	8
附屬公司欠款	2,909,119	2,599,456
減值撥備	(693,238)	(693,238)
	<u>2,215,889</u>	<u>1,906,226</u>
欠附屬公司款項	(873,221)	(904,700)
	<u>1,342,668</u>	<u>1,001,526</u>

18. 附屬公司權益 (續)

附屬公司款項結餘乃無抵押、免息及無固定還款期，惟一間附屬公司所欠港幣178,669,000元(二零零三年：港幣168,961,000元)乃不會於可見將來償還。儘管餘下結餘根據有關交易之原定期限現時應予以償還，但有關結餘償還期已押後或納入更長之期限，故將其歸類為非流動。

董事會認為若完整列出全部附屬公司之詳情未免過於冗長，因此下表僅載列對本集團之業績或資產及負債有重大影響之附屬公司之詳情。

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Champion Fine International Investments Inc.*	加拿大	加幣1元	—	100	物業發展
中國停車場興業 有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有物業
建業物業管理有限公司	香港	港幣100元	—	100	物業管理
興宇發展有限公司	香港	港幣1,000元	—	100	物業發展
CP Management Limited	香港	港幣2元	—	100	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	100	—	提供代理人 服務
得佳發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展

18. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Full Yip Development Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	持有及 出租物業
金國發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
漢昌有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及 出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司*#	中國大陸	港幣30,000,000元	—	100	物業發展
Hon Kwok Land Treasury II Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	融資
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	100	—	項目策劃
恒祝投資有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及 出租物業
Island Parking Limited	英屬處女群島	10美元	—	100	持有及 出租物業

18. 附屬公司權益(續)

公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
英都發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及 出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及 出租物業
Lido Parking Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	持有及 出租物業
南海信達房地產 有限公司*#	中國大陸	港幣90,480,000元	—	80	物業發展
One City Hall Place Limited*	加拿大	加幣100元	—	75	物業發展
Pacific Corporate Services Limited	香港	港幣2元	100	—	提供 公司服務
溢利佳發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
深圳漢國華業發展 有限公司*#	中國大陸	人民幣50,000,000元	—	80	物業發展
瑞資發展有限公司	香港	港幣2元	100	—	持有及 出租物業

18. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
星滙置業有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
Sunny Land Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬幣2元	100	—	物業管理
勝惠發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
毅信投資有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	—	60	貸款

* 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所之其他環球成員公司審核。

此等附屬公司乃於中國大陸註冊為外資企業，經營期由15至50年。

除瑞資發展有限公司於馬來西亞營業及Full Yip Development Limited、Island Parking Limited及Lido Parking Limited於香港營業外，所有附屬公司均於其成立／註冊地點經營業務。

除Hon Kwok Land Treasury II Limited外，於結算日或年內任何時間，概無任何附屬公司擁有任何未償還之借貸資本。

於本年度內出售之附屬公司對本集團之營業額及業績並無構成任何重大影響。

19. 共同控制實體權益

所佔共同控制實體溢利及虧損：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利淨額	1,818	1,454
股東免除之貸款	84,488	—
	86,306	1,454
所佔共同控制實體稅項(附註11)	(3)	—
	86,303	1,454

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	—	—	—	—
所佔商譽以外之資產				
淨值減負債	(10,593)	(96,896)	—	—
	(10,593)	(96,896)	—	—
共同控制實體之欠款淨額	14,290	99,338	3,873	3,873
	3,697	2,442	3,873	3,873

於本年度內，本集團及其合營企業夥伴已撇銷來自共同控制實體而不可收回之股東貸款。其中港幣84,488,000元已確認為共同控制實體之貸款撇銷，而相應之進賬額港幣84,488,000元已確認為所佔共同控制實體之溢利。

19. 共同控制實體權益 (續)

於二零零四年三月三十一日，本集團所佔共同控制實體收購後之累積虧損為港幣55,588,000元 (二零零三年：港幣141,891,000元)。

共同控制實體之欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。儘管該等款項根據有關交易之原定期限現時應予以償還，有關款項償還期已押後或納入更長之期限，故將其歸類為非流動。

主要共同控制實體之詳情如下：

公司名稱	營業結構 方式	成立及 經營地點	應佔百分比			主要業務
			所有權益	投票權	溢利分配	
承福投資有限公司	公司	香港	50	50	50	物業發展
Hunnewell Limited	公司	香港	50	50	50	物業發展
冠信有限公司	公司	香港	50	50	50	物業發展

上表包括董事會認為對本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值重大部份之本集團共同控制實體。董事會認為提供其他共同控制實體之詳情將使本文過於冗長。

19. 共同控制實體權益(續)

上述之主要共同控制實體於二零零四年三月三十一日之財政報告摘錄如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
承福投資有限公司		
流動資產	64	103
流動負債	(249)	(249)
非流動負債	—	(131,980)
收入	131,975	—
本年度溢利／(虧損)淨額	<u>131,942</u>	<u>(3,082)</u>
Hunnewell Limited		
非流動資產	6,132	9,037
流動資產	11,498	10,441
流動負債	(33)	(120)
收入	541	2,199
本年度溢利／(虧損)淨額	<u>(1,418)</u>	<u>1,089</u>
冠信有限公司*		
流動資產	37,145	42,311
流動負債	(21,484)	(8,397)
非流動負債	(18,181)	(78,565)
收入	29,640	45,811
本年度溢利淨額	<u>42,131</u>	<u>6,365</u>

* 該公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

20. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	—	—
所佔資產淨值	6,156	6,156
聯營公司之欠款	8,701	8,701
	<u>14,857</u>	<u>14,857</u>

聯營公司之欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。儘管該款項根據有關交易之原定期限現時應予以償還，有關款項償還期已押後或納入更長之期限，故將其歸類為非流動。

聯營公司之詳情如下：

公司名稱	營業 結構方式	註冊及 經營地點	本集團應佔	主要業務
			所有權益 百分比	
廣州市荔都房地產 開發有限公司	公司	中國大陸	49	物業發展

21. 待出售物業

待出售物業以可變現淨值列出之賬面值為港幣238,191,000元（二零零三年：港幣500,766,000元）。

待出售物業包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出及其他借貸支出合共港幣13,561,000元（二零零三年：港幣21,440,000元）。

本集團已抵押若干待出售物業以獲取銀行信貸，詳情載於附註25。

22. 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項包括應收貿易賬款達港幣108,994,000元(二零零三年：港幣46,834,000元)。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即期至三十日	108,345	45,885
三十一日至六十日	589	837
六十一日至九十日	38	81
超過九十日	22	31
合計	<u>108,994</u>	<u>46,834</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付，而出售物業之代價餘額則由買主根據買賣協議之條款支付。管理層已密切跟進逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。

於結算日，本公司之預付款項、按金及其他應收款項並無包括應收貿易賬款(二零零三年：無)。

23. 應付賬款及應計負債

應付賬款及應計負債包括應付貿易賬款達港幣8,974,000元(二零零三年：港幣4,769,000元)。應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即期至三十日	<u>8,974</u>	<u>4,769</u>

於結算日，本公司之應付賬款及應計負債並無包括應付貿易賬款(二零零三年：無)。

24. 可換股保證債券

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於四月一日	300,000	300,000
贖回債券	(300,000)	—
於三月三十一日	—	300,000
於二零零三年到期之10厘債券	—	300,000
經分類為流動負債之款額	—	(300,000)
非流動部份	—	—

於二零零一年四月十八日，本公司一間全資附屬公司發行本金額港幣300,000,000元及於二零零三年到期之10厘可換股保證債券（「債券」）。非上市債券由本公司無條件及不可撤回擔保，息率為每年10厘。債券持有人有權於二零零一年四月十八日或之後，直至二零零三年三月十九日（包括該日在內）之任何時間，按每股港幣0.40元之兌換價（可在若干情況下予以調整）兌換本公司當時每股面值港幣0.10元之股份。

於本年度內本金額港幣159,000,000元之債券已於二零零三年四月二十二日到期時按其面值贖回。建業實業持有餘下本金額港幣141,000,000元之10厘債券已於二零零三年五月二十一日供股完成後按其面值贖回。

25. 計息銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行透支：				
無抵押	9,089	3,644	8,950	3,644
銀行貸款：				
有抵押	1,058,954	981,261	83,480	185,000
無抵押	522,174	—	190,000	—
	<u>1,581,128</u>	<u>981,261</u>	<u>273,480</u>	<u>185,000</u>
	<u>1,590,217</u>	<u>984,905</u>	<u>282,430</u>	<u>188,644</u>
銀行透支之還款期：				
一年以內或即時通知	9,089	3,644	8,950	3,644
銀行貸款之還款期：				
一年以內或即時通知	310,696	450,711	108,780	150,000
第二年	70,783	92,932	1,680	35,000
第三年至第五年 (首尾兩年包括在內)	1,185,503	331,575	163,020	—
五年以上	14,146	106,043	—	—
	<u>1,581,128</u>	<u>981,261</u>	<u>273,480</u>	<u>185,000</u>
	<u>1,590,217</u>	<u>984,905</u>	<u>282,430</u>	<u>188,644</u>
經分類為流動負債之款額	<u>(319,785)</u>	<u>(454,355)</u>	<u>(117,730)</u>	<u>(153,644)</u>
非流動部份	<u>1,270,432</u>	<u>530,550</u>	<u>164,700</u>	<u>35,000</u>

若干銀行貸款乃由賬面值約港幣1,886,000,000元(二零零三年：港幣1,626,000,000元)之若干投資物業、發展中物業及待出售物業之按揭及以轉讓租金收入作為抵押。若干銀行貸款以本集團之定期存款約港幣112,000,000元(二零零三年：無)及本公司最終控股公司相當於港幣150,000,000元(二零零三年：港幣150,000,000元)之現金存款作為抵押。

本公司已就若干附屬公司之貸款作出不可撤回及無條件之擔保。此外，本公司已將貸予若干附屬公司之款項之優先償還權給予有關貸款銀行。

26. 少數股東之貸款

欠附屬公司少數股東之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

27. 遞延稅項

本集團

於本年度，遞延稅項負債之變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	重估物業 港幣千元	合計 港幣千元
二零零二年四月一日			
以往呈報	—	—	—
上年度調整：			
會計實務準則第12號－重列遞延稅項	1,103	—	1,103
重新呈列	1,103	—	1,103
損益賬內扣除之遞延稅項 (附註11)	43	—	43
遞延稅項負債			
二零零三年三月三十一日	1,146	—	1,146
二零零三年四月一日			
以往呈報	—	—	—
上年度調整：			
會計實務準則第12號－重列遞延稅項	1,146	—	1,146
重新呈列	1,146	—	1,146
收購附屬公司	189	—	189
本年度於投資物業重估儲備扣除之 遞延稅項	—	1,104	1,104
損益賬內扣除之遞延稅項 (附註11)	47	—	47
	236	1,104	1,340
遞延稅項負債			
二零零四年三月三十一日	1,382	1,104	2,486

27. 遞延稅項(續)

本集團之未確認遞延稅項資產淨值主要成份如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
可抵銷未來應課稅溢利之稅項虧損結轉	653,744	592,348
加速稅項折舊	(125,671)	(66,483)
	528,073	525,865

由於虧損乃產生自一直出現虧損之附屬公司，因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零四年三月三十一日，概無任何因本集團若干附屬公司之未匯出盈利產生之應付稅項而出現重大未確認遞延稅項負債(二零零三年：無)，原因為即使該等款額匯出，本集團亦基於存在豁免雙重徵稅而毋需承擔額外稅項之責任。

本公司派付予股東之股息概無任何所得稅影響。

會計實務準則第12號(經修訂)已於本年度採納，進一步詳情載於財政報告附註2。該會計政策之變動導致本集團於二零零四年及二零零三年三月三十一日之遞延稅項負債分別增加港幣2,486,000元及港幣1,146,000元。因此，截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止年度之股東應佔綜合溢利／(虧損)淨額分別出現港幣47,000元(不包括因收購一間附屬公司及因重估本集團之投資物業而分別產生之遞延稅項支出港幣189,000元及港幣1,104,000元)及港幣43,000元之額外稅項支出影響，以及二零零三年及二零零二年四月一日之綜合保留溢利分別減少港幣1,146,000元及港幣1,103,000元，有關詳情載於綜合權益變動報表。

28. 股本

	本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
法定股本：		
1,750,000,000股(二零零三年：17,500,000,000股)		
每股面值港幣1.00元(二零零三年：港幣0.10元)		
之股份	1,750,000	1,750,000
已發行及繳足股本：		
400,238,501股(二零零三年：1,334,154,019股)		
每股面值港幣1.00元(二零零三年：港幣0.10元)		
之股份	400,239	133,415

28. 股本 (續)

根據法院於二零零零年十月十七日頒佈之法令，本公司以股本削減方式將股份面值由港幣0.50元調整至港幣0.10元。同時，藉額外增設14,000,000,000股每股面值港幣0.10元之新股份，本公司之法定股本恢復至原有數額港幣1,750,000,000元。

由於進行股本削減，根據本公司當時已發行股份1,334,147,191股計算，港幣533,658,876元之進賬額由股本賬轉撥至特別資本儲備賬內。本公司已承諾該特別資本儲備：

- (a) 不會被視作已變現溢利；及
- (b) 倘本公司仍為上市公司(定義見公司條例)之期間，將根據公司條例第79C條或任何就該條例重新頒佈或加以修訂之規定，應被視作本公司之不可分派儲備，

惟於削減股本生效後，特別資本儲備之進賬額可因以下情況相應減少：(i)本公司以現金或其他代價發行股份而增加本公司之已發行股本或股份溢價賬；或(ii)將可供分派儲備撥充資本。

於本年度內，已藉由供股及股份配售而發行新股(詳情載於下文附註(b)及(c))，因此特別資本儲備賬中港幣310,179,000元(即所發行之股份款項及相應溢價)已撥出並計入保留溢利。

本年度，股本出現以下變動：

- (a) 根據於二零零三年四月二十二日通過之普通決議案，本公司每十股每股面值港幣0.10元之已發行及未發行普通股，已合併為一股面值港幣1.00元之普通股(「合併股份」)。所有合併股份在各方面均享有同等權益，並可享有根據本公司組織章程大綱及細則所載之權利與特權及受所載之限制約束。股份合併生效後，本公司之法定股本為港幣1,750,000,000元，分為1,750,000,000股每股面值港幣1.00元之普通股。

28. 股本(續)

- (b) 根據於二零零三年四月二十二日通過之普通決議案，批准向於二零零三年四月三十日名列股東名冊上之股份持有人，按每持有兩股現有股份供三股供股股份(「供股股份」)之基準供股，每股供股股份之認購價為港幣1.00元。供股導致發行200,123,100股每股面值港幣1.00元之供股股份，現金總代價為港幣200,123,100元。發行供股股份之所得款項淨額約港幣195,000,000元，已用作為贖回債券之部份資金。
- (c) 於二零零四年二月二十五日，本公司與建業實業及一位配售代理訂立一項先舊後新配售協議，據此，配售代理按包銷基準將建業實業所持有之66,700,000股現有股份配售予獨立第三者，配售價為每股港幣1.65元。與此同時，建業實業以每股港幣1.65元之相同價格認購66,700,000股本公司新股份。有關認購已於二零零四年三月十日完成，而所得現金款項淨額約港幣107,000,000元，已作為一般營運資金。

本年度，有關上述本公司已發行股本之變動之交易概述如下：

	已發行股份數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	合計 港幣千元
二零零二年四月一日及 二零零三年四月一日	1,334,154,019	133,415	126,628	260,043
股份合併	(1,200,738,618)	—	—	—
供股	200,123,100	200,124	—	200,124
股份配售	66,700,000	66,700	43,355	110,055
	(933,915,518)	266,824	43,355	310,179
發行股份費用	—	—	(8,573)	(8,573)
二零零四年三月三十一日	400,238,501	400,239	161,410	561,649

29. 儲備

(a) 本集團

本集團本年度及去年度之儲備數額及有關變動，呈列於財政報告第27頁之綜合權益變動報表。

(b) 本公司

	股份 溢價賬 港幣千元	特別 資本儲備 港幣千元	資本 儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	合計 港幣千元
二零零二年四月一日	126,628	533,659	647	10	414,157	—	1,075,101
年度虧損淨額	—	—	—	—	(391,588)	—	(391,588)
二零零三年 三月三十一日及 二零零三年四月一日	126,628	533,659	647	10	22,569	—	683,513
股份配售之溢價	43,355	—	—	—	—	—	43,355
股份發行費用	(8,573)	—	—	—	—	—	(8,573)
發行股份時轉撥	—	(310,179)	—	—	310,179	—	—
年度溢利淨額	—	—	—	—	29,176	—	29,176
二零零四年建議末期股息	—	—	—	—	(24,014)	24,014	—
二零零四年 三月三十一日	161,410	223,480	647	10	337,910	24,014	747,471

30. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

二零零四年
港幣千元

收購之資產淨值：

固定資產	78
投資物業	138,100
待出售物業	3,100
預付款項、按金及其他應收款項	391
現金及銀行結餘	717
應付賬款及應計負債	(1,296)
客戶按金	(1,180)
股東貸款	(347,190)
計息銀行貸款	(109,889)
少數股東權益	20
遞延稅項負債	(189)
	<u>(317,338)</u>
撇銷收購所產生之負商譽	(1,852)
	<u>(319,190)</u>
應付代價	<u>(319,190)</u>
支付方法：	
現金	28,000
轉讓股東貸款	(347,190)
	<u>(319,190)</u>

有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析：

二零零四年
港幣千元

現金代價	28,000
所收購之現金及銀行結餘	(717)
	<u>27,283</u>

於截至二零零四年三月三十一日止年度收購之附屬公司為本集團之營業額及除稅前溢利分別貢獻約港幣10,459,000元及約港幣1,725,000元。

30. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售一間附屬公司

	二零零四年 港幣千元
出售之資產淨值：	
發展中物業	3,274
應付賬款及應計負債	(257)
欠少數股東之款項	(5,226)
少數股東權益	3,198
	<u>989</u>
所收取現金代價，淨額	<u>989</u>

於本年度內出售之附屬公司對本集團之營業額及經營業績並無重大貢獻。

31. 購股權計劃

本公司之購股權計劃乃根據於一九九三年九月十六日通過之決議案而採納，旨在獎勵本公司或其任何附屬公司之僱員（包括任何執行董事）。

於二零零三年四月一日並無尚未行使之購股權。自二零零三年四月一日起直至該計劃於二零零三年九月十六日到期之日，概無購股權已授出、被行使、註銷或失效。

32. 經營租賃協議

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其投資物業(見財政報告附註17)，商議租賃年期由一至六年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零零四年三月三十一日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而將應收取之最低租金總額之年期如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年以內	34,712	24,196
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	35,171	8,262
五年之後	8,182	—
	<u>78,065</u>	<u>32,458</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其辦公室物業。該等物業之租賃年期商議為一至三年。

於二零零四年三月三十一日，本集團及本公司根據不可撤回經營租賃而將應付之最低租金總額之年期如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年以內	1,393	2,637	1,310	2,554
第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	—	1,310	—	1,310
	<u>1,393</u>	<u>3,947</u>	<u>1,310</u>	<u>3,864</u>

共同控制實體概無就土地及樓宇根據上述不可撤回經營租賃之每年承擔金額(二零零三年：無)。

33. 資本承擔

除上述附註32所載之經營租賃承擔外，於結算日，本集團已批准及已簽約訂立之有關物業發展費用之資本承擔約為港幣309,210,000元（二零零三年：港幣159,286,000元）。

上文物業發展費用之已批准及已簽約訂立之資本承擔中，並無與共同控制實體有關之金額（二零零三年：無）。

34. 或然負債

(a)

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
為下列公司之融資向 銀行作出之擔保				
— 附屬公司	—	—	1,307,648	796,261
— 一間共同控制實體	7,902	11,765	7,902	11,765
	7,902	11,765	1,315,550	808,026

於二零零四年三月三十一日，附屬公司及一間共同控制實體藉着本公司向銀行作出擔保而獲授之銀行融資已分別動用約港幣1,307,648,000元（二零零三年：港幣796,261,000元）及港幣7,902,000元（二零零三年：港幣11,765,000元）。本集團為一間共同控制實體提供擔保之銀行融資已動用約港幣7,902,000元（二零零三年：港幣11,765,000元）。

34. 或然負債(續)

- (b) 於一九九六年四月二十日，本集團之全資附屬公司集和投資有限公司(「集和投資」)就位於香港銅鑼灣波斯富街18-22號與謝斐道交界之樓宇之地下與相連之行人路出現不同水平高度而接獲傳訊令狀。索償額(不包括少量建築費及有關費用)為港幣41,000,000元或港幣69,300,000元，即索償十二個月期間所損失之租金收入或買入價利息。該項索償之答辯書已於一九九六年七月二十二日提交。

於一九九七年十二月二日，該項索償之原告獲准修改於一九九六年四月二十日發出之傳訊令狀及索償聲請書。在集和投資律師之建議下，集和投資亦就此於一九九七年十二月三十日提交經修改之答辯書，而集和投資之律師亦於同日向原告之律師要求取得更詳盡之經修改索償聲請。

董事會諮詢法律顧問(以集和投資法律顧問之身份)之意見後，認為該項經修改之索償應不會成功，因而認為毋須在本集團之財政報告內就該項索償作出撥備。該項索償直至本報告日期並無進一步進展。

- (c) 本公司現正與香港稅務局就以往年度所確認之若干收益而作出約港幣2,959,000元之額外評稅提出上訴。經考慮專業意見後，董事會認為由於收益乃屬於資本性質，故此毋須於財政報告內就此項評稅作出撥備。

35. 比較數字

誠如財政報告附註2所詳述，由於本年度內採納一項經修訂之會計實務準則，財政報告中若干項目及結餘之會計處理方法及呈報方式已作修訂以符合新規定。因此，若干比較數字已重新呈列，以符合本年度之呈報方式。

36. 財政報告之核准

財政報告由董事會於二零零四年七月十三日批准及授權發出。