

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 1. 重組

於二零零三年六月二十日，本集團完成一項重大重組（「重組」），其中包括註銷及分派本公司為數約1,187,024,000港元之股份溢價及部份保留溢利，以分派Besteam Limited（「Besteam」）（當時為本公司之全資附屬公司）股份之方式進行。Besteam為一間投資控股公司，該公司於完成重組後持有本集團若干附屬公司及聯營公司（統稱「Besteam集團」）。重組之詳情載於本公司於二零零三年四月十日刊發之通函及本公司與Mexan Group Limited於二零零三年六月三十日聯合刊發之綜合收購文件。

重組所引致之費用約為38,609,000港元，包括註銷本公司購股權所涉及之33,344,000港元。

Besteam集團之業績已併入結算至二零零三年六月二十日止之綜合損益賬內，茲載列如下：

|       | 未經審核<br>二零零三年<br>四月一日<br>至二零零三年<br>六月二十日<br>千港元 |
|-------|---|
| 營業額   | 19,436  |
| 除稅前虧損 | (6,557)   |
| 稅項    | 516   |
| 除稅後虧損 | (6,041)   |

Besteam集團之資產淨值如下：

|      | 於二零零三年<br>六月二十日<br>千港元 |
|------|------------------------|
| 總資產  | 1,552,183              |
| 總負債  | (365,159)              |
| 資產淨值 | 1,187,024              |

## 2. 主要會計政策

以下所載為編製本賬目所採納之主要會計政策：

### (a) 編製基準

本賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製，且符合香港會計師公會頒佈之會計準則之規定。本賬目乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業及其他投資則如以下會計政策所披露按公平價值列賬。

於本年度，本集團採納香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12條「入息稅」，該項會計準則適用於二零零三年一月一日或之後開始之會計期間。有關本集團在會計政策上之變動及採納此項經修訂會計準則之影響載於下文附註2(m)。

### (b) 集團會計

#### (i) 綜合基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司結算至三月三十一日止之賬目。附屬公司為本公司直接或間接控制其過半數投票權，有權監管其財務及營運政策，委任或罷免董事會大部份成員，或於董事會會議上持有大多數投票權之企業。

於本年度內收購或出售之附屬公司之業績乃由收購生效日期起或至出售生效日期止列入綜合損益賬內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策－續

### (b) 集團會計－續

#### (i) 綜合基準－續

出售附屬公司或聯營公司之收益或虧損指出售所得收入與本集團應佔其資產淨值間之差額，連同任何以往並未在綜合損益賬中扣除或確認之未攤銷商譽或負商譽或撥入儲備之商譽／負商譽。

少數股東權益乃指外界股東於附屬公司之營運業績及資產淨值所佔之權益。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損準備後列賬。附屬公司之業績乃由本公司按已收及應收股息之基準入賬。

#### (ii) 聯營公司

聯營公司為附屬公司以外，本集團持有其股權作長期投資，且對其管理層具有重大影響力之公司。

綜合損益賬包括本集團應佔聯營公司之本年度業績，而綜合資產負債表則包括本集團應佔聯營公司之資產淨值及收購時所產生之商譽／負商譽（扣除累積攤銷）。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本值減去減值虧損準備後列賬。聯營公司之業績乃由本公司按已收及應收股息之基準入賬。

當聯營公司之投資賬面值已全數撇銷，便不再採用權益會計法，除非集團就該聯營公司已產生承擔或有擔保之承擔。

## 2. 主要會計政策－續

### (b) 集團會計－續

#### (ii) 聯營公司－續

在計算本集團應佔擁有酒店物業之聯營公司業績及資產淨值時，聯營公司所擁有之酒店物業乃按其公開市值釐定價值。此外，根據年期逾20年之租約持有之酒店物業並無計提折舊準備，因董事會認為酒店物業將持續維持妥善維修及不時作出改善，故酒店物業之價值不會隨時間而大幅下跌。

本集團應佔聯營公司所擁有酒店物業之重估盈餘在本集團之綜合賬目內以其他物業重估儲備形式列賬。其後出現之估值跌幅首先以較早前進行估值所產生之盈餘抵銷，然後從營運溢利中扣除。其後如出現任何增幅則撥入營運溢利，惟以先前扣除之數額為限。

若干聯營公司之財政年度與本公司之財政年度不同。因此，本集團於此等公司之權益乃根據其最近期之經審核業績及餘下期間之管理賬目計算。

### (c) 固定資產

#### (i) 投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益，此等投資物業之建築及發展工程均已完成，並因其具有長遠投資潛質而持有，任何租金收入均按公平原則磋商。

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策－續

### (c) 固定資產－續

#### (i) 投資物業－續

投資物業每年由獨立專業估值師進行估值。估值乃以個別物業之公開市值為依據，且不計算土地及樓宇之分離價值。估值均列入年度賬目內。重估之增值列入投資物業重估儲備，減值則首先以較早前就整個物業組合進行估值所產生之增幅抵銷，然後從營運溢利中扣除。其後如出現任何增幅則撥入營運溢利，惟以先前扣除之數額為限。

出售投資物業時，有關其於以往進行估值而變現之重估儲備，將自其重估儲備部份轉出及撥入損益賬內。

#### (ii) 其他固定資產

其他固定資產乃按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。

其他固定資產之折舊乃按其對本集團之估計可用年期，以直線法撇銷其成本減累積減值虧損。用作計算折舊之主要年率為：

|          |         |
|----------|---------|
| 傢俬、裝置及器材 | 10%－20% |
| 汽車及其他    | 10%－25% |

將固定資產修復至其正常操作狀況所引致之主要成本自損益賬扣除。

出售其他固定資產之損益乃按出售有關資產所得收入淨額與其賬面值之差額列入損益賬確認。

## 2. 主要會計政策－續

### (c) 固定資產－續

#### (ii) 其他固定資產－續

於每個資產負債表日，內部及外來資料來源均予以考慮，以評估是否有迹象顯示其他固定資產出現減值。倘存在減值迹象，則須估計該項資產之可收回金額，並在適用情況下確認有關減值虧損，藉以將該資產減至其可收回金額。該等減值虧損在損益賬中確認。

### (d) 供發展／發展中物業

供發展／發展中物業包括土地（按成本計算，倘以往本集團持有該等物業作其他用途，則按於重新歸類日期之賬面值計算）及發展成本（包括發展期內之建築費用及撥作資本之應計利息及專業費用）減附帶之租金收入及任何累積減值虧損。

### (e) 商譽／負商譽

商譽指收購成本高於收購日期本集團應佔所收購附屬公司或聯營公司之資產淨值公平價值之數額。

於二零零一年四月一日或之後進行收購所產生之商譽列入無形資產，並於其估計可使用年期內以直線法攤銷。

於二零零一年四月一日之前進行收購所產生之商譽已於儲備中撇銷。上述商譽出現之任何減值均計入損益賬內。

負商譽指本集團應佔所收購淨資產之公平價值高於收購成本之數額。

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策－續

### (e) 商譽／負商譽－續

就二零零一年四月一日或之後進行之收購而言，負商譽乃以等同商譽之資產負債表分類列賬。倘某部份負商譽涉及預計日後出現之虧損及支出，而此等虧損及支出已在本集團之收購計劃中標明，且能可靠地加以衡量，但並非於收購日期之可確定負債，則在確認日後出現之虧損及支出時須在損益賬中確認該部份負商譽。任何不超過所收購非貨幣資產公平價值之剩餘負商譽須於該等資產之剩餘加權平均可使用年期內在損益賬中確認，而超出該等非貨幣資產公平價值之負商譽則須即時在損益賬中確認。

就二零零一年四月一日之前進行之收購而言，負商譽已於收購時直接撥入儲備。

### (f) 證券投資

投資證券乃按成本減董事認為已出現重大永久減值而作出之準備入賬。此等投資之賬面值於每個資產負債表日作出檢討，以評定公平價值是否已下跌至低於賬面值。當出現並非短暫性之減值時，該等投資之賬面值均減至其公平價值。減少之數額在損益賬上確認為支出。

其他投資乃按公平價值列賬。於每個資產負債表日，因其他投資之公平價值變動而產生之未變現損益淨額均在損益賬確認。出售其他投資所產生之損益乃出售所得收入淨額與賬面值兩者間之差額，並於出售時在損益賬中確認。

### (g) 其他投資

會所債券投資乃按成本扣除減值虧損後列賬。

### (h) 應收賬款

被視作呆賬之應收賬款均已作出適當準備。列於資產負債表之應收賬款均已扣除呆賬準備。

## 2. 主要會計政策－續

### (i) 供出售物業

供出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低值列賬。成本指購買成本，或倘以往本集團持有該等物業作其他用途，則指於重新歸類日期之賬面值。可變現淨值乃按預計銷售所得收入減估計銷售費用之基準釐定。

### (j) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目於資產負債表中按成本列賬。現金流量表中，現金及現金等值項目包括庫存現金、存於銀行之通知存款及由作出投資當日起計三個月內到期之現金投資。

### (k) 準備

倘本集團因過去之事件而致須負上現有之法律或推定責任，可能須流失資源始能解除責任，而涉及之金額亦能可靠地加以估計，則本集團須確認準備。倘本集團預計某項準備將獲補償，則只在肯定獲得有關補償時始另行確認該項補償為一項資產。

### (l) 或有負債

或有負債指一項因過去之事件而可能引致之責任，而其存在與否取決於日後是否發生或不發生一件或以上並非完全受本集團控制之不確定事件而定。或有負債亦可指一項因過去之事件而引致目前出現之責任，但因可能毋須引致流失經濟資源，或難以可靠地衡量涉及之金額，故不予以確認。

或有負債均不予以確認，但須在賬目附註上披露。倘流失資源之可能性有所轉變，以致可能出現流失資源之情況，屆時或有負債將以準備形式確認。

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策－續

### (m) 遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅基與其於賬目上之賬面值兩者間之臨時差額全面撥備。遞延稅項採用於資產負債表日實施或已大致上實施之稅率釐定。

遞延稅項資產只在臨時差額可用以抵銷日後應課稅溢利之情況下，方予以入賬確認。

遞延稅項乃就於附屬公司及聯營公司之投資所出現之臨時差額提撥準備，惟倘轉出臨時差額之時間可加以控制，及臨時差額可能於可預見將來仍不會轉出，則不在此限。

於以往年度，遞延稅項乃就稅務目的而計算之溢利與賬目上所列溢利兩者間之時差按當時稅率入賬，惟僅以預計於可預見將來支付或收回之負債或資產為限。採納經修訂之會計準則第12條令會計政策有所變更，而此項變更具有追溯效力，故呈報之比較數據均予以重列，以符合有所變更之會計政策。

誠如賬目附註24所詳述，於二零零二年及二零零三年四月一日之期初保留溢利已分別減少11,036,000港元及10,088,000港元。於二零零二年及二零零三年四月一日之期初投資物業重估儲備已分別增加591,000港元及6,430,000港元。是項變更導致於二零零三年三月三十一日之遞延稅項負債增加1,030,000港元，而當日於聯營公司之投資則減少2,628,000港元。截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損減少948,000港元。

### (n) 收益確認

出售物業權益及買賣證券所得收益在擁有權所附帶之重大風險及報酬均已轉移至買家時確認。

營運租約租金收入乃按直線基準於租賃期間確認。

## 2. 主要會計政策－續

### (n) 收益確認－續

股息收入在收取股息之權利獲得確定時予以確認。

利息收入乃根據結欠本金額及適用利率按時間比例基準確認。

### (o) 僱員福利

#### (i) 僱員可享有之假期

僱員可享有之年假乃於僱員應享有時確認。本集團就僱員於截至資產負債表日止提供服務而應享有之年假之估計負債作出撥備。僱員可享有之病假及產假須延至僱員實際休假時方予以確認。

#### (ii) 退休金計劃責任

為遵守強制性公積金(「強積金」)計劃條例,本集團參加一項由獨立強積金服務供應商提供之集成信託計劃。本集團已支付及須支付之計劃供款均在出現時自損益賬扣除。

### (p) 借貸成本

需經一段頗長時間始能投入作原定用途或出售之資產在購入、建設或生產過程中直接引致之借貸成本,均資本化為該項資產之部份成本。其他借貸成本均於發生年度之損益賬扣除。

### (q) 分部報告

本集團決定以業務分部作為主要呈報模式。由於綜合營業額、綜合虧損及綜合資產不足10%來自香港以外之市場,故不提供地區分析。

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策－續

### (q) 分部報告－續

未分配成本指集團整體性支出。分部資產包括物業、就物業及投資所付訂金、營運資產及銀行結餘。分部負債包括營運負債、稅項、銀行借貸及若干公司借貸。資本支出包括固定資產之添置。

### (r) 外幣折算

外幣交易均按交易當日之匯率折算。於資產負債表日以外幣計價之貨幣資產及負債按資產負債表日之匯率折算。在此等情況下產生之匯兌差額均計入損益賬。

以外幣為單位之附屬公司資產負債表乃按於資產負債表日之匯率折算，而損益賬則按平均匯率折算。由此產生之匯兌差額作為儲備變動入賬。

### (s) 租約

#### (i) 融資租約

資產擁有權附帶之一切風險及報酬大致上轉歸承租人之租約以融資租約形式入賬。於租約開始生效時以資產形式撥充資本之款額乃於租約期內所須支付之最低租金現值。相應之租約承擔減利息以融資租約債務形式列賬。就融資租約所須支付之租金乃根據有關租約暗示之息率以融資費用及遞減尚欠租約債務之形式分配。

#### (ii) 營運租約

資產擁有權附帶之一切風險及報酬大致上仍歸出租公司之租約以營運租約形式入賬。根據營運租約支付之款項(扣除向出租公司收取之優惠金)均於租約期內按直線基準自損益賬扣除。

## 3. 收益及營業額

本集團之主要業務為物業發展與投資、證券投資與買賣、擁有酒店及投資控股。以下為於本年度確認之收益：

|               | 本集團            |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零零四年<br>千港元   | 二零零三年<br>千港元   |
| 營業額           |                |                |
| 出售物業權益        | 16,380         | 159,490        |
| 租金收入          | 74,460         | 77,672         |
| 證券買賣所得收入      | —              | 1,631          |
| 其他投資之股息收入     | —              | 46             |
|               | <u>90,840</u>  | <u>238,839</u> |
| 其他收益          |                |                |
| 利息收入          | 10,565         | 17,459         |
| 保證淨額租金收入(附註i) | 16,721         | —              |
| 其他收入          | 1,066          | 5,092          |
|               | <u>28,352</u>  | <u>22,551</u>  |
| 收益總額          | <u>119,192</u> | <u>261,390</u> |

附註i：

於二零零三年六月二十日，本公司之全資附屬公司Winsworld Properties Limited(「Winsworld」)與於重組後之Besteam全資附屬公司Verywell Services Limited(「Verywell」)訂立一項管理合約(「管理合約」)。根據管理合約，Verywell同意管理及調配一切有關Winsworld所擁有投資物業之管理事宜，為期三年，由二零零三年六月二十六日起計。於合約期內，Winsworld每年可享有保證淨額租金收入(即扣除管理合約所述各項支銷後之租金收入)78,000,000港元。租金收入、支出及保證淨額租金收入在列入本集團之賬目計算時，保證淨額租金收入乃於合約期內按直線基準入賬確認。

## (a) 主要呈報模式－業務分部

本集團可劃分為三個主要業務分部：

- 物業租賃
- 物業發展
- 證券投資與買賣

本集團之其他業務包括擁有酒店。此項業務於本年度由一間附屬公司承辦，而於以往年度則由本集團昔日持有之聯營公司負責。

各業務分部之間並無進行任何銷售或其他交易。

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 3. 收益及營業額－續

### (a) 主要呈報模式－業務分部－續

|             | 物業租賃      | 物業發展   | 證券投資<br>與買賣 | 其他業務    | 未分配   | 本集團       |
|-------------|-----------|--------|-------------|---------|-------|-----------|
|             | 二零零四年     | 二零零四年  | 二零零四年       | 二零零四年   | 二零零四年 | 二零零四年     |
|             | 千港元       | 千港元    | 千港元         | 千港元     | 千港元   | 千港元       |
| 營業額         | 74,460    | 16,380 | —           | —       | —     | 90,840    |
| 分部業績        | 76,204    | 3,356  | 42          | —       | —     | 79,602    |
| 未分配公司支出(淨額) |           |        |             |         |       | (32,962)  |
| 重組費用        |           |        |             |         |       | (38,609)  |
| 利息收入        |           |        |             |         |       | 8,031     |
| 融資成本        |           |        |             |         |       | (13,609)  |
| 應佔聯營公司業績    | —         | (23)   | —           | (8,541) | —     | (8,564)   |
| 除稅前虧損       |           |        |             |         |       | (3,577)   |
| 稅項          |           |        |             |         |       | (7,352)   |
| 除稅後虧損       |           |        |             |         |       | (10,929)  |
| 少數股東權益      |           |        |             |         |       | (1,474)   |
| 股東應佔虧損      |           |        |             |         |       | (12,403)  |
| 分部資產        | 1,668,771 | —      | —           | 280,998 | —     | 1,949,769 |
| 未分配公司資產     |           |        |             |         |       | 642,160   |
| 綜合資產總值      |           |        |             |         |       | 2,591,929 |
| 分部負債        | 636,911   | —      | —           | 160,000 | —     | 796,911   |
| 遞延稅項負債      |           |        |             |         |       | 3,661     |
| 未分配公司負債     |           |        |             |         |       | 61,028    |
| 綜合負債總額      |           |        |             |         |       | 861,600   |
| 資本支出        | 1,435     | —      | —           | —       | 2,858 | 4,293     |
| 折舊          | —         | —      | —           | —       | 719   | 719       |

## 3. 收益及營業額－續

## (a) 主要呈報模式－業務分部－續

|             | 物業租賃<br>二零零三年<br>千港元 | 物業發展<br>二零零三年<br>千港元 | 證券投資<br>與買賣<br>二零零三年<br>千港元 | 其他業務<br>二零零三年<br>千港元 | 未分配<br>二零零三年<br>千港元 | 重列<br>本集團<br>二零零三年<br>千港元 |
|-------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|
| 營業額         | 77,672               | 159,490              | 1,677                       | —                    | —                   | 238,839                   |
| 分部業績        | 69,201               | (30,631)             | (586)                       | —                    | —                   | 37,984                    |
| 未分配公司支出(淨額) |                      |                      |                             |                      |                     | (42,294)                  |
| 利息收入        |                      |                      |                             |                      |                     | (4,310)                   |
| 融資成本        |                      |                      |                             |                      |                     | 17,459                    |
| 應佔聯營公司業績    | —                    | (143,497)            | —                           | 45,631               | —                   | (22,037)                  |
| 除稅前虧損       |                      |                      |                             |                      |                     | (97,866)                  |
| 稅項          |                      |                      |                             |                      |                     | (106,754)                 |
| 除稅後虧損       |                      |                      |                             |                      |                     | (4,460)                   |
| 少數股東權益      |                      |                      |                             |                      |                     | (111,214)                 |
| 股東應佔虧損      |                      |                      |                             |                      |                     | (18,335)                  |
| 分部資產        | 1,558,823            | 339,858              | 1,729                       | —                    | —                   | 1,900,410                 |
| 於聯營公司之投資    | —                    | (93,157)             | —                           | 1,018,843            | —                   | 925,686                   |
| 遞延稅項資產      |                      |                      |                             |                      |                     | 223                       |
| 未分配公司資產     |                      |                      |                             |                      |                     | 939,065                   |
| 綜合資產總值      |                      |                      |                             |                      |                     | 3,765,384                 |
| 分部負債        | 18,093               | 157,513              | —                           | —                    | —                   | 175,606                   |
| 遞延稅項負債      |                      |                      |                             |                      |                     | 1,253                     |
| 未分配公司負債     |                      |                      |                             |                      |                     | 782,186                   |
| 綜合負債總額      |                      |                      |                             |                      |                     | 959,045                   |
| 資本支出        | 4,393                | —                    | —                           | —                    | 36                  | 4,429                     |
| 折舊          | —                    | —                    | —                           | —                    | 1,677               | 1,677                     |
| 供發展/發展中物業減值 | —                    | (70,616)             | —                           | —                    | —                   | (70,616)                  |

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 3. 收益及營業額－續

(b) 由於本集團之綜合營業額、綜合虧損及綜合資產不足10%來自香港以外之市場，故不提供地區分析。

### 4. 營運溢利

|                 | 本集團          |              |
|-----------------|--------------|--------------|
|                 | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 營運溢利已計入及扣除下列各項： |              |              |
| 計入              |              |              |
| 投資物業之租金收入總額     | 74,460       | 77,672       |
| 減：支銷            | (9,884)      | (3,908)      |
| 投資物業之租金收入淨額     | 64,576       | 73,764       |
| 其他投資之已變現及未變現收益  | 42           | —            |
| 扣除              |              |              |
| 核數師酬金           |              |              |
| — 本年度準備         | 1,360        | 831          |
| — 往年度超額準備       | —            | (84)         |
|                 | 1,360        | 747          |
| 土地及樓宇之營運租約      | 2,410        | 2,576        |
| 固定資產折舊          | 719          | 1,677        |
| 壞賬撇銷及壞賬準備（淨額）   | 1,738        | 4,563        |
| 出售物業之成本         | 13,024       | 119,505      |
| 其他投資之已變現及未變現虧損  | —            | 632          |
| 出售固定資產之虧損       | —            | 211          |

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 5. 員工成本

從綜合損益賬中扣除之員工成本款額(包括附註11所披露之董事酬金)指:

|             | 本集團           |               |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 二零零四年<br>千港元  | 二零零三年<br>千港元  |
| 薪金及津貼       | 18,648        | 20,913        |
| 退休福利成本(附註9) | 191           | 341           |
|             | <u>18,839</u> | <u>21,254</u> |

### 6. 融資成本

融資成本包括下列各項:

|                     | 本集團           |               |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | 二零零四年<br>千港元  | 二零零三年<br>千港元  |
| 銀行貸款及透支利息           |               |               |
| — 須於五年內全數償還         | 1,398         | 5,102         |
| — 毋須於五年內全數償還        | 12,332        | 20,053        |
| 其他貸款利息              |               |               |
| — 須於五年內全數償還         | 305           | 22            |
| 融資租約之利息部份           | 25            | —             |
|                     | <u>14,060</u> | <u>25,177</u> |
| 借貸成本總額              | 14,060        | 25,177        |
| 減:就供發展/發展中物業撥充資本之數額 | (877)         | (3,500)       |
|                     | <u>13,183</u> | <u>21,677</u> |
| 銀行信貸安排費用            | 426           | 360           |
|                     | <u>13,609</u> | <u>22,037</u> |

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 7. 稅項

- (a) 香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按17.5% (二零零三年: 16%) 之稅率計算。海外稅項乃根據海外附屬公司經營業務所在地區之適用稅務法例撥備。

綜合損益賬內之稅項支出包括:

|             | 本集團          |                    |
|-------------|--------------|--------------------|
|             | 二零零四年<br>千港元 | 重列<br>二零零三年<br>千港元 |
| 香港利得稅       |              |                    |
| — 本年度準備     | 6,141        | 1,600              |
| — 往年度不足準備   | 47           | —                  |
| 海外稅項        |              |                    |
| — 往年度不足準備   | 7            | 62                 |
|             | <u>6,195</u> | <u>1,662</u>       |
| 遞延稅項來自      |              |                    |
| — 還原及回撥臨時差額 | 1,352        | (1,493)            |
| — 調高稅率      | —            | 865                |
|             | <u>7,547</u> | <u>1,034</u>       |
| 應佔聯營公司之應計稅項 | (195)        | 3,426              |
|             | <u>7,352</u> | <u>4,460</u>       |

## 7. 稅項－續

(b) 就本集團除稅前虧損計算之稅項有別於採用香港稅率所產生之理論性金額：

|                                    | 二零零四年<br>千港元                   | 二零零三年<br>千港元         |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 除稅前虧損                              | <b>(3,577)</b>                 | (106,754)            |
| 按稅率17.5% (二零零三年：16%) 計算<br>毋須課稅之收入 | <b>(626)</b><br><b>(1,250)</b> | (17,081)<br>(14,176) |
| 不獲扣除之支出                            | <b>7,817</b>                   | 32,972               |
| 因本年度調高稅率而產生之<br>遞延稅項負債影響           | —                              | 865                  |
| 未確認之稅務虧損及可扣減之臨時差額                  | <b>1,224</b>                   | 1,872                |
| 其他                                 | <b>187</b>                     | 8                    |
| 稅項支出                               | <b>7,352</b>                   | 4,460                |

## 8. 股東應佔虧損

股東應佔虧損中，為數723,531,000港元之溢利（二零零三年：虧損4,710,000港元）已在本公司之賬目中處理。

## 9. 退休福利成本

根據於二零零零年十二月一日生效之強積金計劃條例，本集團為其年齡介乎18至65歲之全體香港僱員加入強積金計劃。

強積金計劃為一項根據信託安排成立之集成信託計劃，受香港法例監管。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務供應商之資產分開處理。本集團及僱員均按照強積金計劃條例向強積金計劃供款（「強積金供款」）。強積金供款一旦支付予強積金計劃之認可受託人，即全數即時屬於僱員之累算權益。以累算權益進行投資所得之投資收入或溢利（扣除由該投資引致之任何損失）亦即時屬僱員所有。

本集團於本年度內支付之強積金供款為191,000港元（二零零三年：341,000港元），其中18,000港元（二零零三年：28,000港元）於年終仍未支付。

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 10. 每股虧損

基本每股虧損乃根據股東應佔虧損12,403,000港元(二零零三年:129,549,000港元)及年內已發行股份之加權平均數1,296,433,434股(二零零三年:1,286,482,836股)計算。

於截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止年度,由於潛在普通股屬反攤薄性質,故並無展示攤薄每股虧損。

### 11. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 本年度須向本公司董事支付之酬金總額如下:

|            | 本集團           |              |
|------------|---------------|--------------|
|            | 二零零四年<br>千港元  | 二零零三年<br>千港元 |
| 袍金         | 150           | 120          |
| 招攬費用       | 4,000         | —            |
| 薪金、津貼及實物福利 | 8,717         | 6,976        |
| 強積金供款      | 41            | 36           |
|            | <u>12,908</u> | <u>7,132</u> |

上文披露之董事袍金包括向獨立非執行董事支付之150,000港元(二零零三年:24,000港元)。

董事酬金之金額介乎下列範圍:

| 酬金組別                | 董事人數      |           |
|---------------------|-----------|-----------|
|                     | 二零零四年     | 二零零三年     |
| 港元                  |           |           |
| 0—1,000,000         | 14        | 7         |
| 1,000,001—1,500,000 | —         | 1         |
| 2,000,001—2,500,000 | —         | 1         |
| 3,500,001—4,000,000 | —         | 1         |
| 4,500,001—5,000,000 | 1         | —         |
| 5,500,001—6,000,000 | 1         | —         |
|                     | <u>16</u> | <u>10</u> |

截至二零零四年三月三十一日止及截至二零零三年三月三十一日止年度並無有關任何董事放棄收取或同意放棄收取任何酬金之安排。

## 11. 董事及高級管理人員之酬金－續

## (b) 五位最高薪酬人士

本年度內本集團五位最高薪酬人士包括四位(二零零三年:三位)董事,其酬金已載於上文附註11(a)。以下為於本年度內向其餘一位(二零零三年:兩位)人士支付之酬金:

|         | 本集團          |              |
|---------|--------------|--------------|
|         | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 薪金及其他福利 | 629          | 1,674        |
| 強積金供款   | —            | 24           |
|         | <u>629</u>   | <u>1,698</u> |

酬金之金額介乎下列範圍:

| 酬金組別        | 僱員人數     |          |
|-------------|----------|----------|
|             | 二零零四年    | 二零零三年    |
| 港元          |          |          |
| 0—1,000,000 | <u>1</u> | <u>2</u> |

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 12. 固定資產

### 本集團

|               | 投資物業<br>千港元      | 傢俬、裝置<br>及器材<br>千港元 | 汽車及其他<br>千港元 | 總額<br>千港元        |
|---------------|------------------|---------------------|--------------|------------------|
| <b>成本值或估值</b> |                  |                     |              |                  |
| 於二零零三年三月三十一日  | 1,552,820        | 7,450               | 6,610        | 1,566,880        |
| 添置            | 1,435            | 659                 | 2,199        | 4,293            |
| 重估調整(附註24)    | 88,565           | —                   | —            | 88,565           |
| 實物分派(附註29(c)) | (22,820)         | (7,450)             | (6,610)      | (36,880)         |
| 於二零零四年三月三十一日  | <b>1,620,000</b> | <b>659</b>          | <b>2,199</b> | <b>1,622,858</b> |
| <b>累積折舊</b>   |                  |                     |              |                  |
| 於二零零三年三月三十一日  | —                | 4,490               | 6,070        | 10,560           |
| 本年度折舊         | —                | 357                 | 362          | 719              |
| 實物分派(附註29(c)) | —                | (4,783)             | (6,138)      | (10,921)         |
| 於二零零四年三月三十一日  | —                | <b>64</b>           | <b>294</b>   | <b>358</b>       |
| <b>賬面淨值</b>   |                  |                     |              |                  |
| 於二零零四年三月三十一日  | <b>1,620,000</b> | <b>595</b>          | <b>1,905</b> | <b>1,622,500</b> |
| 於二零零三年三月三十一日  | 1,552,820        | 2,960               | 540          | 1,556,320        |

## 12. 固定資產－續

## 本集團－續

上述資產於二零零四年三月三十一日之成本值或估值分析如下：

|           | 投資物業<br>千港元      | 傢俬、裝置<br>及器材 |              | 汽車及其他<br>千港元 | 總額<br>千港元        |
|-----------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
|           |                  | 千港元          | 千港元          |              |                  |
| 成本值       | —                | 659          | 2,199        |              | 2,858            |
| 二零零四年專業估值 | <u>1,620,000</u> | —            | —            |              | <u>1,620,000</u> |
|           | <u>1,620,000</u> | <u>659</u>   | <u>2,199</u> |              | <u>1,622,858</u> |

上述資產於二零零三年三月三十一日之成本值或估值分析如下：

|           | 投資物業<br>千港元      | 傢俬、裝置<br>及器材 |              | 汽車及其他<br>千港元 | 總額<br>千港元        |
|-----------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
|           |                  | 千港元          | 千港元          |              |                  |
| 成本值       | —                | 7,450        | 6,610        |              | 14,060           |
| 二零零三年專業估值 | <u>1,552,820</u> | —            | —            |              | <u>1,552,820</u> |
|           | <u>1,552,820</u> | <u>7,450</u> | <u>6,610</u> |              | <u>1,566,880</u> |

本集團於投資物業中之權益分析如下：

|                | 二零零四年<br>千港元     | 二零零三年<br>千港元     |
|----------------|------------------|------------------|
| 在香港年期逾50年之租約   | <u>1,620,000</u> | 1,548,070        |
| 在香港以外年期逾50年之租約 | —                | <u>4,750</u>     |
|                | <u>1,620,000</u> | <u>1,552,820</u> |

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 12. 固定資產－續

#### 本集團－續

投資物業已由獨立物業估值師戴德梁行有限公司按公開市值基準重估其於二零零四年三月三十一日之價值。

於二零零四年三月三十一日，用作本集團銀行信貸（附註26）抵押之投資物業之賬面值為1,620,000,000港元（二零零三年：1,540,350,000港元）。

#### 本公司

|                    | 傢俬、裝置<br>及器材<br>千港元 |
|--------------------|---------------------|
| 成本值                |                     |
| 添置及於二零零四年三月三十一日    | 74                  |
| 累積折舊               |                     |
| 本年度折舊及於二零零四年三月三十一日 | 9                   |
| 賬面淨值               |                     |
| 於二零零四年三月三十一日       | <u>65</u>           |
| 於二零零三年三月三十一日       | <u>—</u>            |

## 13. 其他投資

|           | 本集團          |              |
|-----------|--------------|--------------|
|           | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 會所債券，按成本值 | <u>1,350</u> | <u>—</u>     |
| 在香港上市     | —            | 1,514        |
| 在香港以外上市   | —            | 70           |
| 市值        | <u>—</u>     | <u>1,584</u> |

## 14. 於聯營公司之投資

|          | 本集團          |                |
|----------|--------------|----------------|
|          | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元   |
| 應佔資產淨值   | 5            | 500,018        |
| 應收聯營公司款項 | —            | 423,078        |
| 應付聯營公司款項 | (5)          | (38)           |
|          | <u>—</u>     | <u>923,058</u> |

作為賬目附註1所述重組之部份安排，Besteam集團之未經審核業績已列入由二零零三年四月一日至二零零三年六月二十日（即以實物方式向本公司股東分派Besteam股份之日）止期間之綜合損益賬。應佔聯營公司截至二零零三年六月二十日止之虧損（以Besteam集團之未經審核備考綜合業績為依據）約為8,564,000港元。

聯營公司於二零零四年三月三十一日之詳情如下：

| 名稱       | 註冊成立地點 | 主要業務 | 已發行<br>股本詳情                    | 持股百分比 |
|----------|--------|------|--------------------------------|-------|
| 豐勝企業有限公司 | 香港     | 尚未開業 | 每股面值<br>1港元之<br>普通股<br>10,000股 | 50%   |

應收及應付聯營公司之款項均無抵押、免息及無固定還款期。

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 15. 於附屬公司之投資

|            | 本公司                     |                         |
|------------|-------------------------|-------------------------|
|            | 二零零四年<br>千港元            | 二零零三年<br>千港元            |
| 非上市股份，按成本值 | 1                       | 1                       |
| 應收附屬公司款項   | <u>2,067,617</u>        | <u>2,279,940</u>        |
|            | 2,067,618               | 2,279,941               |
| 減：準備       | <u>(283,539)</u>        | <u>—</u>                |
|            | <u><u>1,784,079</u></u> | <u><u>2,279,941</u></u> |

除金額分別為1,274,246,000港元及469,762,000港元之款項(二零零三年：無)須按年息1.75厘及0.5厘計算利息外，應收附屬公司之款項並無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司之詳情載於賬目附註35。

### 16. 供發展／發展中物業

|                   | 本集團              |                       |
|-------------------|------------------|-----------------------|
|                   | 二零零四年<br>千港元     | 二零零三年<br>千港元          |
| 成本值               |                  |                       |
| 承上年度結餘            | 230,300          | 240,135               |
| 添置                | 5,175            | 60,781                |
| 實物分派              | <u>(235,475)</u> | <u>—</u>              |
|                   | —                | 300,916               |
| 減：減值費用            | <u>—</u>         | <u>(70,616)</u>       |
|                   | <u><u>—</u></u>  | <u><u>230,300</u></u> |
| 根據年期介乎10至50年之租約持有 | <u><u>—</u></u>  | <u><u>230,300</u></u> |

添置款項包括已資本化之利息877,000港元(二零零三年：3,500,000港元)。

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 17. 投資證券

|                  | 本集團          |              |
|------------------|--------------|--------------|
|                  | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 非上市證券，按成本值（扣除準備） | —            | 6,001        |

### 18. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

|               | 本集團            |                | 本公司            |              |
|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
|               | 二零零四年<br>千港元   | 二零零三年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元   | 二零零三年<br>千港元 |
| 貿易應收賬款（附註(a)） | 2,856          | 5,816          | —              | —            |
| 應收貸款（附註(b)）   | 363,931        | 113,967        | 123,837        | —            |
| 其他應收賬款（附註3）   | 16,721         | —              | —              | —            |
| 按金及預付款項       | 12,548         | 30,632         | 306            | 16           |
|               | <u>396,056</u> | <u>150,415</u> | <u>124,143</u> | <u>16</u>    |

(a) 貿易應收賬款（指包括有關過期結餘利息之應收租金）之賬齡分析如下：

|        | 本集團          |              |
|--------|--------------|--------------|
|        | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 30日以內  | 1,846        | 3,057        |
| 31—60日 | 737          | 2,101        |
| 61—90日 | 16           | 497          |
| 90日以上  | 257          | 161          |
|        | <u>2,856</u> | <u>5,816</u> |

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 18. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項－續

- (b) 應收貸款包括批予借款人之貸款195,090,000港元，旨在提供收購四間公司（「目標公司」）全部股本權益所需資金。其中一間目標公司之股本權益由兩間公司（「登記股東」）持有，而登記股東則由一名本公司董事以信託形式代借款人持有。本公司之董事已確認，借款人與本集團或任何本公司董事或主要股東概無關連。該筆貸款按年息5厘計算利息。於年結日之後，有關方面以借款人之已發行股本之第一法定固定按揭及轉讓日後出售其中一間目標公司部份股本權益所得收入作為上述貸款之抵押。於二零零四年八月二十三日，該筆應收貸款經已償還，還款方式為由其中一名登記股東代表借款人將一筆存於一間海外財務服務公司（「財務公司」）為數200,000,000港元之定期存款轉讓予本公司。該筆存於財務公司之定期存款按年息3厘計算利息，可由二零零四年八月二十日起每兩個月續期一次，最長可續期八個月。

為數168,841,000港元之其他應收貸款乃批予四名借款人，旨在提供收購多間持有物業項目之公司之股本權益所需資金。該等貸款之息率介乎港元優惠利率加0.5厘至年息8厘不等，由借款人之股東提供個人擔保。於年結日之後，此等貸款經已全數償還。本公司之董事已確認，借款人與本集團或任何本公司董事或主要股東概無關連。

- (c) 於二零零三年三月三十一日之應收貸款已於二零零三年六月二十日完成重組時以實物分派方式撇銷。

### 19. 酒店物業訂金

於二零零三年十月，本集團訂立一項買賣協議，以660,000,000港元之代價購入一項發展中之酒店物業（「酒店物業」）。於本年度內，本集團已支付部分代價，支付方式包括現金60,000,000港元，及由本公司發行24,442,408股股份（按每股約2.45港元計算，共涉款60,000,000港元）（附註23）及總值160,000,000港元之可換股票據（附註27）。於二零零四年十二月二十三日，剩餘代價以現金30,000,000港元及由持有酒店物業之附屬公司奮耀有限公司（「奮耀」）發行總值350,000,000港元之承兌票據支付。其中320,000,000港元承兌票據按年息3厘計算利息，並將於二零零七年十二月二十三日到期。其餘30,000,000港元承兌票據則為期三個月，並按年息10厘計算利息。

## 20. 已抵押存款

此等存款乃按予一間香港銀行作為本集團獲授予銀行融資之抵押。為數264,540,000港元之存款抵押已於年結日之後獲解除。

## 21. 應付賬款、已收按金及應計費用

|                 | 本集團           |              | 本公司          |              |
|-----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                 | 二零零四年<br>千港元  | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 應付建築費用(附註(a))   | —             | 22,491       | —            | —            |
| 租金按金(附註(b))     | <b>15,899</b> | 16,336       | —            | —            |
| 其他應付款項及<br>應計費用 | <b>8,860</b>  | 18,376       | <b>3,886</b> | 568          |
|                 | <b>24,759</b> | 57,203       | <b>3,886</b> | 568          |

**60**

(a) 應付建築費用之賬齡分析如下：

|        | 本集團          |              |
|--------|--------------|--------------|
|        | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 30日以內  | —            | 17,446       |
| 31—60日 | —            | 4,886        |
| 61—90日 | —            | 159          |
|        | —            | 22,491       |

(b) 租金按金須於租約屆滿時退還。

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 22. 其他應償貸款

|                   | 本集團及本公司       |              |
|-------------------|---------------|--------------|
|                   | 二零零四年<br>千港元  | 二零零三年<br>千港元 |
| 應付予一名董事之款項(附註(a)) | 10,018        | —            |
| 一名前任董事之貸款(附註(b))  | 10,000        | —            |
|                   | <u>20,018</u> | <u>—</u>     |

(a) 應付予一名董事之款項並無抵押及免息，且已於年結日之後全數償還。

(b) 一名前任董事之貸款並無抵押及按年息4厘計算利息，且已於年結日之後全數償還。

61

### 23. 股本

|                    | 每股面值<br>0.10港元之普通股   |                |
|--------------------|----------------------|----------------|
|                    | 股份數目                 | 千港元            |
| 法定股本：              |                      |                |
| 於二零零三年及二零零四年三月三十一日 | <u>2,000,000,000</u> | <u>200,000</u> |
| 已發行及繳足股本：          |                      |                |
| 於二零零三年四月一日         | 1,286,482,836        | 128,648        |
| 於本年度內發行            | <u>24,442,408</u>    | <u>2,444</u>   |
| 於二零零四年三月三十一日       | <u>1,310,925,244</u> | <u>131,092</u> |

於二零零三年十一月四日，本公司按每股約2.45港元之價格發行每股面值0.1港元之普通股24,442,408股（共涉款60,000,000港元），用以支付收購酒店物業所需之部份購買代價（附註19）。

所有已發行股份在各方面均享有同等權益，包括一切有關股息、投票及股本之權利。

### 23. 股本－續

根據本公司於一九九八年九月八日採納並於二零零一年九月八日屆滿之購股權計劃，若干本公司董事及本集團之僱員於截至二零零零年三月三十一日止年度內分別獲授予購股權79,682,000份及24,518,000份。

於二零零三年三月十八日，本公司與購股權持有人（包括若干董事）訂立一項協議，內容關於（其中包括）以每份購股權0.32港元之代價註銷所有未獲行使之購股權，並將購股權期限由二零零三年三月二十一日起計延長六個曆月。該協議獲本公司股東於二零零三年五月五日舉行之股東特別大會上批准。

於二零零三年六月二十六日，該等104,200,000份購股權已按現金代價33,344,000港元全部予以註銷（附註1）。

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 24. 儲備

### 本集團

|                         | 股份溢價<br>千港元   | 資本<br>贖回儲備<br>千港元 | 重估儲備—<br>投資物業<br>千港元 | 重估儲備—<br>供發展/<br>發展中物業<br>千港元 | 重估儲備—<br>其他物業<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元    | 總額<br>千港元        |
|-------------------------|---------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------|-------------|----------------|------------------|
| 於二零零三年四月一日，<br>以往呈報     | 929,824       | 129               | 913,023              | 7,005                         | 348,192              | 69,992      | (15,851)    | 406,296        | 2,658,610        |
| 更改遞延稅項之會計政策<br>(附註2(m)) | —             | —                 | 6,430                | —                             | —                    | —           | —           | (10,088)       | (3,658)          |
| 於二零零三年四月一日，<br>重列       | 929,824       | 129               | 919,453              | 7,005                         | 348,192              | 69,992      | (15,851)    | 396,208        | 2,654,952        |
| 重估盈餘(附註12)              | —             | —                 | 88,565               | —                             | —                    | —           | —           | —              | 88,565           |
| 折算一間海外附屬公司<br>賬目之匯兌差額   | —             | —                 | —                    | —                             | —                    | —           | (292)       | —              | (292)            |
| 因出售物業而變現<br>之重估儲備       | —             | —                 | —                    | (1,011)                       | —                    | —           | —           | —              | (1,011)          |
| 應佔聯營公司之重估虧絀             | —             | —                 | —                    | —                             | (2)                  | —           | —           | —              | (2)              |
| 實物分派(附註1)               | (929,824)     | —                 | 31,454               | (5,994)                       | (348,190)            | (69,992)    | 16,143      | 119,379        | (1,187,024)      |
| 本年度虧損                   | —             | —                 | —                    | —                             | —                    | —           | —           | (12,403)       | (12,403)         |
| 扣自權益之遞延稅項<br>(附註28)     | —             | —                 | (1,104)              | —                             | —                    | —           | —           | —              | (1,104)          |
| 發行股份(附註23)              | 57,556        | —                 | —                    | —                             | —                    | —           | —           | —              | 57,556           |
| 於二零零四年<br>三月三十一日        | <u>57,556</u> | <u>129</u>        | <u>1,038,368</u>     | <u>—</u>                      | <u>—</u>             | <u>—</u>    | <u>—</u>    | <u>503,184</u> | <u>1,599,237</u> |

所有於二零零四年三月三十一日之儲備均由本公司及其附屬公司保留。

## 24. 儲備－續

## 本集團－續

|                         | 股份溢價<br>千港元    | 資本<br>贖回儲備<br>千港元 | 重估儲備－<br>投資物業<br>千港元 | 重估儲備－                |                | 資本儲備<br>千港元   | 匯兌儲備<br>千港元     | 保留溢利<br>千港元    | 總額<br>千港元        |
|-------------------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|------------------|
|                         |                |                   |                      | 供發展/<br>發展中物業<br>千港元 | 其他物業<br>千港元    |               |                 |                |                  |
| 於二零零二年四月一日，<br>以往呈報     | 929,824        | 129               | 1,290,289            | 15,899               | 348,195        | 69,992        | (15,559)        | 536,793        | 3,175,562        |
| 更改遞延稅項之會計政策<br>(附註2(m)) | —              | —                 | 591                  | —                    | —              | —             | —               | (11,036)       | (10,445)         |
| 於二零零二年四月一日，<br>重列       | 929,824        | 129               | 1,290,880            | 15,899               | 348,195        | 69,992        | (15,559)        | 525,757        | 3,165,117        |
| 重估虧絀                    | —              | —                 | (377,193)            | —                    | —              | —             | —               | —              | (377,193)        |
| 因出售物業而變現<br>之重估儲備       | —              | —                 | (73)                 | (8,894)              | —              | —             | —               | —              | (8,967)          |
| 折算一間海外附屬公司<br>賬目之匯兌差額   | —              | —                 | —                    | —                    | —              | —             | (292)           | —              | (292)            |
| 應佔聯營公司之重估虧絀             | —              | —                 | —                    | —                    | (3)            | —             | —               | —              | (3)              |
| 本年度虧損                   | —              | —                 | —                    | —                    | —              | —             | —               | (129,549)      | (129,549)        |
| 撥入權益之遞延稅項<br>(附註28)     | —              | —                 | 5,839                | —                    | —              | —             | —               | —              | 5,839            |
| 於二零零三年<br>三月三十一日        | <u>929,824</u> | <u>129</u>        | <u>919,453</u>       | <u>7,005</u>         | <u>348,192</u> | <u>69,992</u> | <u>(15,851)</u> | <u>396,208</u> | <u>2,654,952</u> |
| 保留於：                    |                |                   |                      |                      |                |               |                 |                |                  |
| 本公司及附屬公司                | 929,824        | 129               | 919,453              | 7,005                | —              | (6,426)       | (15,851)        | 320,800        | 2,154,934        |
| 聯營公司                    | —              | —                 | —                    | —                    | 348,192        | 76,418        | —               | 75,408         | 500,018          |
|                         | <u>929,824</u> | <u>129</u>        | <u>919,453</u>       | <u>7,005</u>         | <u>348,192</u> | <u>69,992</u> | <u>(15,851)</u> | <u>396,208</u> | <u>2,654,952</u> |

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 24. 儲備－續

#### 本公司

|            | 股份溢價<br>千港元   | 資本<br>贖回儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元      | 總額<br>千港元        |
|------------|---------------|-------------------|------------------|------------------|
| 於二零零二年     |               |                   |                  |                  |
| 三月三十一日     | 929,824       | 129               | 1,225,698        | 2,155,651        |
| 本年度虧損      | —             | —                 | (4,710)          | (4,710)          |
| 於二零零三年     |               |                   |                  |                  |
| 三月三十一日     | 929,824       | 129               | 1,220,988        | 2,150,941        |
| 實物分派       | (929,824)     | —                 | (403,092)        | (1,332,916)      |
| 本年度溢利      | —             | —                 | 723,531          | 723,531          |
| 發行股本(附註23) | 57,556        | —                 | —                | 57,556           |
| 於二零零四年     |               |                   |                  |                  |
| 三月三十一日     | <u>57,556</u> | <u>129</u>        | <u>1,541,427</u> | <u>1,599,112</u> |

65

### 25. 融資租約債務

於二零零四年三月三十一日，本集團之融資租約債務須按如下方式償還：

|             | 本集團          |              |
|-------------|--------------|--------------|
|             | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 於一年內        | 354          | —            |
| 於第二年        | 354          | —            |
| 於第三至第五年     | 414          | —            |
|             | <u>1,122</u> | <u>—</u>     |
| 融資租約之未來融資費用 | (92)         | —            |
|             | <u>1,030</u> | <u>—</u>     |
| 融資租約債務之現值   |              |              |
| 於一年內        | 306          | —            |
| 於第二年        | 324          | —            |
| 於第三至第五年     | 400          | —            |
|             | <u>1,030</u> | <u>—</u>     |

融資租約債務之現值如下：

## 26. 銀行貸款

|            | 本集團            |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 二零零四年<br>千港元   | 二零零三年<br>千港元   |
| 有抵押銀行貸款    | 612,500        | 894,089        |
| 無抵押銀行貸款    | 35,000         | —              |
|            | <u>647,500</u> | <u>894,089</u> |
| 一年內到期之部份   | (91,000)       | (49,882)       |
|            | <u>556,500</u> | <u>844,207</u> |
| 上述負債之分析如下： |                |                |
| 須於五年內全數償還  | 35,000         | 204,232        |
| 毋須於五年內全數償還 | 612,500        | 689,857        |
|            | <u>647,500</u> | <u>894,089</u> |

於二零零四年三月三十一日，本集團之銀行貸款之償還期如下：

|         | 二零零四年<br>千港元   | 二零零三年<br>千港元   |
|---------|----------------|----------------|
| 於一年內    | 91,000         | 49,882         |
| 於第二年    | 64,000         | 259,636        |
| 於第三至第五年 | 249,000        | 222,987        |
| 第五年之後   | 243,500        | 361,584        |
|         | <u>647,500</u> | <u>894,089</u> |

銀行貸款乃以本集團投資物業之第一抵押、其他特定資產及本公司提供之公司擔保作為抵押。於二零零四年六月十七日，本集團增加其有期貸款融資額度300,500,000港元至900,000,000港元。新融資分十一季分期攤還，每季還款15,000,000港元，另由提用貸款當日起計三年之期結束時償還最後一期款項735,000,000港元。

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 27. 可換股票據

本金額為160,000,000港元之可換股票據（「票據」）為無抵押及免息，直至二零零四年十二月二十三日為止（附註19），屆時票據以酒店物業之按揭連同奮耀之股份作抵押，按年息3厘計算利息及可根據票據持有人之選擇按每股3港元（可予以調整）之價格兌換為本公司之普通股。票據將於二零零六年十一月五日到期。

### 28. 遞延稅項負債

遞延稅項乃採用負債法就臨時差額按17.5%之稅率全數計算。

遞延稅項負債之變動如下：

|                        | 本集團          |              |
|------------------------|--------------|--------------|
|                        | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 於四月一日，重列               | 1,030        | 7,497        |
| 扣自／（撥入）綜合損益賬之遞延稅項（附註7） | 1,352        | (628)        |
| 扣自／（撥入）權益之稅項（附註24）     | 1,104        | (5,839)      |
| 實物分派（附註29(c)）          | 175          | —            |
|                        | <hr/>        | <hr/>        |
| 於三月三十一日                | <b>3,661</b> | <b>1,030</b> |

於本年度內扣自／撥入權益之遞延稅項涉及撥入權益處理之投資物業公平價值調整。

## 28. 遞延稅項負債－續

遞延稅項負債及資產(以同一稅務地區之結餘互相抵銷之前)於本年度內之變動如下:

| 遞延稅項負債          | 加速稅項折舊       |            | 供發展/發展中<br>物業撥備 |          | 其他         |            | 總額           |              |
|-----------------|--------------|------------|-----------------|----------|------------|------------|--------------|--------------|
|                 | 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        |
|                 | 千港元          | 千港元        | 千港元             | 千港元      | 千港元        | 千港元        | 千港元          | 千港元          |
| 於四月一日·重列        | 811          | 4,759      | -               | 3,046    | 442        | 453        | 1,253        | 8,258        |
| 扣自/(撥入)綜合損益賬    | 1,431        | 1,891      | -               | (3,046)  | (55)       | (11)       | 1,376        | (1,166)      |
| 扣自/(撥入)權益(附註24) | 1,104        | (5,839)    | -               | -        | -          | -          | 1,104        | (5,839)      |
| 實物分派            | (72)         | -          | -               | -        | -          | -          | (72)         | -            |
|                 | <u>3,274</u> | <u>811</u> | <u>-</u>        | <u>-</u> | <u>387</u> | <u>442</u> | <u>3,661</u> | <u>1,253</u> |
| 於三月三十一日         | <u>3,274</u> | <u>811</u> | <u>-</u>        | <u>-</u> | <u>387</u> | <u>442</u> | <u>3,661</u> | <u>1,253</u> |

  

| 遞延稅項資產       | 稅務虧損     |          | 其他       |              | 總額       |              |
|--------------|----------|----------|----------|--------------|----------|--------------|
|              | 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        |
|              | 千港元      | 千港元      | 千港元      | 千港元          | 千港元      | 千港元          |
| 於四月一日·重列     | -        | (574)    | (223)    | (187)        | (223)    | (761)        |
| 扣自/(撥入)綜合損益賬 | -        | 574      | (24)     | (36)         | (24)     | 538          |
| 實物分派         | -        | -        | 247      | -            | 247      | -            |
|              | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(223)</u> | <u>-</u> | <u>(223)</u> |
| 於三月三十一日      | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(223)</u> | <u>-</u> | <u>(223)</u> |

當可依法行使權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債·及遞延入息稅項乃根據相同之財政法規而產生時·遞延稅項資產及負債均互相抵銷。以下款額乃在作出適當抵銷後列入綜合資產負債表:

|        | 重列<br>二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
|--------|--------------------|--------------|
| 遞延稅項資產 | -                  | (223)        |
| 遞延稅項負債 | <u>3,661</u>       | <u>1,253</u> |
|        | <u>3,661</u>       | <u>1,030</u> |

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 28. 遞延稅項負債－續

遞延入息稅資產乃就結轉稅務虧損及可扣減臨時差額而確認，以有可能透過日後之應課稅溢利變現有關稅務利益為限。以下為於年結日尚未確認之臨時差額詳情：

|         | 二零零四年<br>千港元 | 重列<br>二零零三年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------------|
| 可扣減臨時差額 | —            | 348,800            |
| 未動用稅務虧損 | <u>835</u>   | <u>—</u>           |

上述臨時差額並無設定屆滿日期。

## 29. 綜合現金流量表附註

## (a) 除稅前虧損與經營產生之現金淨額調節

|                              | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元   |
|------------------------------|--------------|----------------|
| 除稅前虧損                        | (3,577)      | (106,754)      |
| 應佔聯營公司業績                     | 8,564        | 97,866         |
| 供發展／發展中物業減值                  | —            | 70,616         |
| 因出售供發展／發展中物業而變現<br>之重估儲備     | (1,838)      | (16,171)       |
| 匯兌收益                         | (292)        | (292)          |
| 利息收入                         | (10,565)     | (17,459)       |
| 利息支出                         | 13,183       | 21,677         |
| 投資證券之已變現及未變現(收益)／虧損          | (42)         | 632            |
| 折舊                           | 719          | 1,677          |
| 出售固定資產之虧損                    | —            | 211            |
| 沒收未領股息                       | —            | (166)          |
|                              | <hr/>        | <hr/>          |
| 未計營運資金變動前之營運溢利               | 6,152        | 51,837         |
| 長期應收款項減少                     | 51           | —              |
| 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項<br>(增加)／減少 | (24,757)     | 15,134         |
| 供出售物業減少                      | 14,592       | 128,406        |
| 應付賬款、已收按金及應計費用<br>增加／(減少)    | 9,208        | (7,869)        |
|                              | <hr/>        | <hr/>          |
| 經營產生之現金淨額                    | <u>5,246</u> | <u>187,508</u> |

# 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 29. 綜合現金流量表附註－續

### (b) 年內融資變動分析

|  | 股本<br>及溢價<br>千港元 | 銀行貸款<br>千港元    | 其他貸款<br>千港元   | 少數股東<br>權益<br>千港元 | 融資租約<br>債務<br>千港元 |
|--|------------------|----------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 於二零零二年                                   |                  |                |               |                   |                   |
| 三月三十一日                                   | 1,058,472        | 816,245        | —             | 114,844           | —                 |
| 融資現金流入／(流出)                              | —                | 77,844         | —             | (103,185)         | —                 |
| 應付少數股東之利息 <sup>1</sup>                   | —                | —              | —             | 22                | —                 |
| 少數股東應佔因出售<br>物業而變現之重估<br>儲備 <sup>1</sup> | —                | —              | —             | (7,277)           | —                 |
| 少數股東應佔本年度<br>溢利 <sup>1</sup>             | —                | —              | —             | 18,335            | —                 |
| 於二零零三年                                   |                  |                |               |                   |                   |
| 三月三十一日                                   | 1,058,472        | 894,089        | —             | 22,739            | —                 |
| 融資現金流入／(流出)                              | —                | (45,378)       | 20,018        | (1,120)           | (270)             |
| 少數股東應佔因出售<br>物業而變現之重估<br>儲備 <sup>1</sup> | —                | —              | —             | (827)             | —                 |
| 少數股東應佔本年度<br>溢利 <sup>1</sup>             | —                | —              | —             | 1,474             | —                 |
| 融資租約開始生效 <sup>1</sup>                    | —                | —              | —             | —                 | 1,300             |
| 發行股份(附註23及24)                            | 60,000           | —              | —             | —                 | —                 |
| 實物分派<br>(附註1、24及29(c))                   | (929,824)        | (201,211)      | —             | (22,266)          | —                 |
| 於二零零四年                                   |                  |                |               |                   |                   |
| 三月三十一日                                   | <b>188,648</b>   | <b>647,500</b> | <b>20,018</b> | <b>—</b>          | <b>1,030</b>      |

<sup>1</sup> 代表非現金交易。

## 29. 綜合現金流量表附註－續

## (c) 實物分派(附註1)

|                | 二零零四年<br>千港元     |
|----------------|------------------|
| 分派之淨資產         |                  |
| 固定資產           | 25,959           |
| 於聯營公司之投資       | 1,008,736        |
| 供發展／發展中物業      | 235,475          |
| 投資證券           | 6,001            |
| 長期應收款項         | 6,608            |
| 應收賬款、按金及預付款項   | 143,322          |
| 供出售物業          | 86,543           |
| 其他投資           | 1,626            |
| 遞延稅項資產         | 175              |
| 現金及銀行結餘        | 37,738           |
| 應付賬款、已收按金及應計費用 | (41,959)         |
| 稅項             | (5,723)          |
| 銀行貸款           | (201,211)        |
| 少數股東權益         | (22,266)         |
| 應付予前度直接控股公司之款項 | (94,000)         |
|                | <u>1,187,024</u> |

## 實物分派之現金流出淨額分析：

|            | 二零零四年<br>千港元  |
|------------|---------------|
| 分派之現金及銀行結餘 | <u>37,738</u> |

## 30. 或有負債

|                             | 本集團          |              | 本公司            |                |
|-----------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                             | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元   | 二零零三年<br>千港元   |
| 就附屬公司所得<br>銀行信貸而向銀行<br>提供擔保 | —            | —            | 236,030        | 344,689        |
|                             | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>236,030</u> | <u>344,689</u> |

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 31. 承擔

#### (a) 酒店物業、傢俬、裝置及器材之資本承擔

|         | 本集團            |              |
|---------|----------------|--------------|
|         | 二零零四年<br>千港元   | 二零零三年<br>千港元 |
| 已簽約但未撥備 | <b>381,956</b> | 71,417       |

#### (b) 營運租約

(i) 於二零零四年三月三十一日，本集團及本公司根據不可註銷之營運租約須於未來支付之最低租約款項總額如下：

|         | 本集團          |              | 本公司          |              |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|         | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 土地及樓宇   |              |              |              |              |
| 一年內     | <b>4,037</b> | 1,174        | <b>1,193</b> | —            |
| 一年後至五年內 | <b>3,727</b> | —            | —            | —            |
|         | <b>7,764</b> | 1,174        | <b>1,193</b> | —            |

(ii) 於二零零四年三月三十一日，本集團根據不可註銷之營運租約將於未來收取之最低租約款項總額如下：

|         | 本集團            |              |
|---------|----------------|--------------|
|         | 二零零四年<br>千港元   | 二零零三年<br>千港元 |
| 土地及樓宇   |                |              |
| 一年內     | <b>61,759</b>  | 51,811       |
| 一年後至五年內 | <b>83,626</b>  | 72,126       |
| 五年後     | —              | 377          |
|         | <b>145,385</b> | 124,314      |

## 32. 與相關人士之交易

- (a) 以下所載為於本年度內在本集團之一般業務過程中與相關人士進行之重大交易（已在本賬目披露之交易除外）概要：

|          | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 租金支出(i)  | 960          | —            |
| 購買汽車(ii) | 390          | —            |

- (i) 本集團向茂盛國際有限公司（「茂盛國際」）租用辦公室、若干傢俬、裝置及泊車位，由二零零三年十月一日起計為期三年，月租 160,000 港元。茂盛國際之 65% 權益由本公司之執行董事、主席兼控股股東劉根山先生（「劉先生」）實益擁有。

- (ii) 本集團於二零零三年九月向茂盛國際購買汽車，價格及條件均不遜於與第三者交易。

- (b) 於本年度本集團向由劉先生控制之公司提供墊款之詳情如下：

|                   | 年內尚未償還<br>之最高款額<br>千港元 |
|-------------------|------------------------|
| 茂盛基建投資有限公司        | 400,000                |
| 茂盛國際集團有限公司（「MHL」） | 400,000                |

上述墊款不計利息，並已於提供墊款翌日償還。

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 33. 結算日後事項

#### (a) 收購投資

於二零零四年六月一日，本集團訂立一項權益轉讓協議，以介乎270,000,000港元至320,000,000港元之現金代價向MHL（劉先生實益擁有其99.99%權益）購入寧波北侖港高速公路有限公司（「北侖」）之44.9%股本權益。北侖持有寧波北侖港高速公路之經營權直至二零三七年十一月七日止。於二零零四年六月二日，MHL已獲支付27,000,000港元作為購買訂金。議定代價為270,000,000港元，已計及就北侖所作之商業估值。交易詳情載於本公司於二零零四年六月一日及二零零四年十一月五日發表之公佈。於二零零四年十二月七日，購買價之第二期款項135,000,000港元已支付予MHL，付款方式為自一筆存於財務公司之定期存款中調撥上述金額至MHL。

#### (b) 期權協議

- (i) 於二零零四年六月二日，本集團與一名第三者（「買方A」）訂立一項認沽期權協議；據此，本集團向買方A支付期權金120,000,000港元，藉以取得一項權利（「認沽期權A」），可要求買方A以1,600,000,000港元之代價購入擁有投資物業之Winsworld之全部股本權益。有關物業於二零零四年三月三十一日之賬面值為1,620,000,000港元（附註12）。認沽期權A可由二零零四年六月三十日起計兩年內隨時予以行使。本集團與買方A於二零零四年七月二十日同意註銷認沽期權A，並於二零零四年十二月十七日簽訂註銷協議。於二零零四年十二月為數120,000,000港元之期權金已由買方A全數退還。
- (ii) 於二零零四年六月二十八日，本集團與一名第三者（「買方B」）訂立一項認沽期權協議；據此，本集團向買方B支付期權金100,000,000港元，藉以取得一項權利（「認沽期權B」），可要求買方B以910,000,000港元之代價購入將擁有酒店物業之奮耀之全部股本權益（附註19）。認沽期權B可由二零零四年六月二十九日起計兩年內隨時予以行使。本集團與買方B於二零零四年七月二十二日同意註銷認沽期權B，並於二零零四年十二月十六日簽訂註銷協議。於二零零四年十二月為數100,000,000港元之期權金已由買方B全數退還。

### 33. 結算日後事項－續

#### (b) 期權協議－續

- (iii) 於二零零四年六月二十四日，本集團與三名第三者（統稱「賣方」）訂立一項認購期權協議；據此，本集團向賣方支付期權金55,000,000港元，藉以取得一項權利（「認購期權」），可以500,000,000港元之代價購入一間在中國大陸持有多項收費公路項目股本權益之公司之65%股本權益。認購期權可由二零零四年六月二十九日起計兩年內隨時予以行使。於二零零四年十二月二十三日，認購期權已遭註銷，為數19,000,000港元之部份期權金退款已於二零零四年十二月二十四日收訖。餘款36,000,000港元將於二零零四年十二月二十三日起計兩個月內退還本集團。

董事深信買方A、買方B及賣方均與本集團或任何本公司董事或主要股東概無關連。

#### (c) 定期存款

除附註18(b)所述轉讓予本公司之定期存款200,000,000港元外，於二零零四年八月，本公司以定期存款形式向財務公司共存入280,000,000港元。存款期為六個月，年息4厘。

#### (d) 應收貸款

於二零零四年五月，本公司向一名借款人借出一筆為數35,000,000港元之無抵押貸款，旨在提供收購中國一項物業項目所需資金。該筆貸款按年息6厘計算利息，須由提用日期起計三個月償還。該筆貸款其後於二零零四年八月償還。本公司之董事相信借款人與本集團或任何本公司董事或主要股東概無關連。

## 賬目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 33. 結算日後事項－續

#### (e) 出售投資物業

於二零零四年十月十五日，本集團與香港某上市公司屬下一間全資附屬公司（「買方」）就以1,342,000,000港元之代價出售伊利莎伯大廈之投資物業全部權益而訂立一項有條件買賣協議（「買賣協議」），並已收取訂金134,000,000港元。於二零零四年十二月十三日，本集團通知買方，表示本集團認為，基於本公司於二零零四年十二月十五日所公佈之理由，買賣協議已不再生效。買方認為買賣協議仍然有效，且對本集團具有法律約束力，並表示保留本身就買賣協議所享有之一切權利。

#### (f) 收購投資物業

(i) 於二零零四年十二月二十四日，本集團訂立一項買賣協議，以117,000,000港元之代價向一名第三者購入若干位於上海「大唐盛世花園第二期」之物業（「物業A」）。中國認可估值師評估物業A於二零零四年十一月二十日之價值為人民幣129,000,000元。

(ii) 於二零零四年十二月二十四日，本集團訂立一項買賣協議，以105,000,000港元之現金代價向一名第三者購入位於上海西郊北翟路之物業（「物業B」）。中國認可估值師評估物業B於二零零四年十二月二十日之價值為人民幣135,000,000元。

### 34. 最終控股公司

董事會由二零零三年六月二十六日起視於英屬處女群島註冊成立之Mexan Group Limited為最終控股公司。在此之前，最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之United Goal Development Limited。

## 35. 主要附屬公司詳情

以下所載為於二零零四年三月三十一日之本公司主要附屬公司：

| 附屬公司名稱                       | 註冊成立地點 | 已發行股本               | 所持股權百分率 |       | 主要業務   |
|------------------------------|--------|---------------------|---------|-------|--------|
|                              |        |                     | 二零零四年   | 二零零三年 |        |
| 間接持有股份：                      |        |                     |         |       |        |
| 茂盛資源有限公司                     | 香港     | 每股面值1港元<br>之普通股2股   | 100     | —     | 提供管理服務 |
| Winsworld Properties Limited | 英屬處女群島 | 每股面值1美元<br>之普通股100股 | 100     | 100   | 物業投資   |
| 海丰有限公司                       | 香港     | 每股面值1港元<br>之普通股2股   | 100     | —     | 投資控股   |
| 茂盛興業有限公司                     | 香港     | 每股面值1港元<br>之普通股2股   | 100     | —     | 投資控股   |
| 奮耀有限公司                       | 香港     | 每股面值1港元<br>之普通股2股   | 100     | —     | 持有物業   |

上述附屬公司全部均在香港經營業務。

上表包括董事會認為足以影響本年度業績或佔本集團資產淨值之重大部份之本公司附屬公司。

## 36. 賬目之批准

賬目已於二零零四年十二月三十一日獲董事會批准。