

財務報表附註

(以港元計)

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用的會計實務準則及註釋)編製,並符合香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。以下為本集團採用之主要會計政策概要。

(b) 財務報表的編製基準

除投資物業重估和部分證券投資按市值入賬(見下文所列的會計政策)外,本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

(c) 附屬公司

附屬公司是指一間受本公司控制的企業。本公司擁有該企業的控制權,即本公司有權直接或間接管轄該企業之財務及經營政策,透過該企業之業務中得益。

於受控的附屬公司之投資已於綜合財務報表中綜合入賬。除因購入及持有該附屬公司的唯一目的是在短期內將之出售,或該附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營以致其向本集團轉移資金的能力嚴重受損,則這些投資會按公平價值記入綜合資產負債表。公平價值之變動與非持作買賣用途證券投資之確認辦法相同(見附註1(j)(ii))。

本集團內公司間之結餘及交易,以及集團內公司間之交易所產生之任何未變現溢利,均於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利之抵銷方法相同,但抵銷額只限於沒有證據顯示已轉讓資產已減值。

於本公司之資產負債表內,附屬公司之投資按成本減除任何減值虧損(見附註1(i))列報。除因購入及持有該附屬公司的唯一目的是在短期內將之出售,或該附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營以致其向本公司轉移資金的能力嚴重受損,則這些投資會按公平價值記入資產負債表。公平價值之變動與非持作買賣用途證券投資之確認辦法相同(見附註1(j)(ii))。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(d) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其管理層發揮重大影響力的公司，包括參與其財務及經營決策，但不是控制或聯合控制管理層。

於聯營公司之投資按權益法記入綜合財務報表，並先以成本入賬，然後就本集團應佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。除因購入及持有該聯營公司的唯一目的是在短期內將之出售，或該聯營公司是長期在嚴格限制條件下經營以致其向本集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值記入綜合資產負債表。公平價值之變動與非持作買賣用途證券投資之確認辦法相同（見附註1(j)(ii)）。綜合損益表反映了本集團所佔聯營公司於收購後的年內業績，包括按照附註1(e)於年內減除或計入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

本集團與其聯營公司之間交易所產生的未實現損益按集團所佔聯營公司的權益比率抵銷；但若未實現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未實現虧損會即時在綜合損益表中確認。

(e) 商譽

因賬項合併產生之正商譽指收購成本超逾於收購時本集團應佔收購的可區別資產及負債之公平價值的數額。關於受控制之附屬公司的正商譽，按其不超過20年之估計使用年限以直線法在綜合損益表中攤銷。正商譽以成本減任何累積攤銷及減值虧損（見附註1(i)）在綜合資產負債表內列報。

有關收購聯營公司的正商譽，按其不超過20年之估計使用年限以直線法在綜合損益表中攤銷。該正商譽之成本減除任何累積攤銷及任何減值虧損（見附註1(i)）後則包括在聯營公司權益之賬面值內。

於收購受控制之附屬公司及聯營公司所產生之負商譽指本集團應佔收購的可區別的資產及負債之公平價值超逾收購成本的數額。與收購計劃中確定及可靠地計算出來之預計未來損失及費用有關的負商譽，如未為確認，當在未來損失及費用確認時在綜合損益表中確認。任何餘下之負商譽，以不超逾所收購的非貨幣資產之公平價值為限，在綜合損益表內按可予折舊／攤銷之非貨幣資產的加權平均可用年期確認。超逾所收購之非貨幣資產之公平價值之負商譽則即時在綜合損益表內確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(e) 商譽 (續)

有關任何未在綜合損益表中確認之負商譽：

- 對於受控制之附屬公司，其負商譽與正商譽的資產分類一樣，從資產中減除，列報於綜合資產負債表內；及
- 對於聯營公司，其負商譽則包括在聯營公司權益之賬面值內。

於年內出售一間受控制之附屬公司或一間聯營公司時，若本集團應佔任何收購產生之商譽，於以往未在綜合損益表中攤銷，則計算在出售所得溢利或虧損內。

(f) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業按每年由公司以外註冊估價師估定之公開市值列報於資產負債表內。物業重估以投資組合基準產生之增值先記入綜合損益表內，惟數額以過往已在綜合損益表扣除之重估減值為限，餘額則記入投資物業重估儲備；重估出現之減值則先由以往之重估增值抵銷，餘額在綜合損益表中扣除。

投資物業並無提撥折舊準備，因所有此等物業是永久業權或是租約剩餘年期為20年以上，而且在估值時已將各物業於估值當日之狀況計算在內。

(ii) 土地及樓宇

持作自用之土地及樓宇於資產負債表按成本減累積折舊及減值虧損（見附註1(i)）列報。

持租約之土地按有關租約剩餘年期，以等額分期攤銷。

樓宇以直線法按50年及租約剩餘年期之較短者計算折舊。

(iii) 土地使用權

土地及樓宇項目下之土地使用權按成本減累積攤銷及減值虧損（見附註1(i)）列報。土地使用權之攤銷按擁有權年期計算以撇銷成本。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(f) 固定資產 (續)

(iv) 其他資產

其他資產以成本減累積折舊及減值虧損 (見附註1(i)) 列報。其他資產之折舊按以下計算率以直線法計算以撇銷成本：

傢俬及裝修	每年10% – 20%
電腦硬件及軟件	每年20%
車輛	每年25%

- (v) 退役或出售的固定資產所產生的損益以估計出售淨所得與資產的賬面值之間的差額釐定，並於退役日或出售日在綜合損益表內確認為收益或損失。在出售投資物業時，以往記入投資物業重估儲備的有關增值或減值部分將轉入當年度的綜合損益表內。就所有出售其他固定資產而言，任何相關的重估增值由重估儲備轉入保留溢利。

(g) 租賃資產

由承租人承擔所有權的絕大部分相關風險及報酬的資產租賃，歸類為融資租賃。出租人並未轉讓所有權的全部相關風險及報酬的資產租賃，則歸類為營業租賃。

(i) 以融資租賃購入的資產

如屬本集團以融資租賃獲得資產使用權的情況，便會將相當於租賃資產公平價值或最低租金的現值，以較低者列為固定資產，而相應負債扣除財務費用後則列為融資租賃承擔。折舊則按照附註1(f)之計算率，以每年等額沖銷其成本提撥準備。減值虧損按照附註1(i)所述的會計政策入賬。

(ii) 營業租賃費用

如屬本集團透過營業租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益表內扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。營業租賃協議所涉及的獎勵均在綜合損益表中確認為淨租金總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合損益表扣除。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(h) 準備及或有負債

當本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務很可能導致有經濟效益的資源外流，並可對有關金額作出可靠的估計，便會就該未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢時間價值重大，則按履行義務預計所需支出的現值列報準備。

當含有經濟效益的資源外流的可能性不大，或是無法對有關金額作出可靠的估計，除非這類資源外流的可能性極低，則將該義務披露為或有負債。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，除非這類資源外流的可能性極低，亦披露為或有負債。

(i) 資產減值

本集團於每個資產負債表結算日審閱內部及外來資料，以辨認下列資產可有減值或已往確認之減值虧損不再存在或已經減少等跡象：

- 物業、機器及設備 (以重估值列報之投資物業除外)；
- 附屬及聯營公司投資 (根據附註1(c)及1(d)按公平價值入賬者除外)；及
- 正商譽。

若任何此等跡象存在，本集團將估計資產之可收回金額。當資產之賬面值超逾其可收回金額時，便於綜合損益表內確認為減值虧損。

(i) 計算可收回金額

資產的可收回金額為其出售淨價及其使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，是以除稅前折讓率估計未來現金流量的現值，而該折讓率應反映市場當時對金錢時間價值之評估及該項資產的特有風險。如資產所產生之現金流入不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則可收回金額按能獨立產生現金流入的最細資產組別 (即現金產生單位) 釐定。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(ii) 減值虧損轉回

除商譽外之資產，只有以釐定可收回金額的估計有順差時，減值虧損會被轉回。至於商譽，只有當虧損是由一特殊外界因素所造成，而預計該因素之特殊性質不會再出現，及可收回金額之增加明顯地與轉回該特殊因素之影響有關時，才轉回商譽之減值虧損。

減值虧損之轉回以於往年度沒有確認減值虧損時的賬面值為限。減值虧損之轉回於確認轉回的年度內計入綜合損益表。

(j) 證券投資

本集團就證券投資（投資於附屬公司及聯營公司除外）的政策如下：

- (i) 持作買賣用途證券以公平價值在資產負債表列賬。公平價值之變動乃於產生時在綜合損益表內確認。
- (ii) 非持作買賣用途證券以公平價值在資產負債表列賬。公平價值之變動在投資重估儲備內確認，直至出售，回收或處理該證券或直至有客觀性證據顯示該證券減值時，有關累計收益或損失將從投資重估儲備轉至綜合損益表。
- (iii) 當引致減值的情況及事件不再存在，及有具說服力的證據顯示新的情況及事件在可預見將來仍持續，因先前減值從投資重估儲備撥至綜合損益表之數額可以轉回。
- (iv) 當出售證券投資，所獲溢利或虧損應記入綜合損益表。如售出非持作買賣用途證券，其溢利或虧損包括該證券先前記入投資重估儲備之數額。

(k) 收入確認

當集團有可能獲取經濟利益而其收入及成本（如有）能得以可靠地計算時，收入則以下列方式在綜合損益表內確認：

(i) 銷售貨物

銷售貨物於客戶收貨及接收有關之風險及擁有權時確認為收入。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(k) 收入確認 (續)

(ii) 營業租賃之租金收入

營業租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益表內確認，但如有其他基準能更清晰地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。營業租賃賜與租客的獎勉屬累計應收租賃付款淨額的主要部分，已在綜合損益表內確認。

(iii) 股息

上市證券之股息於證券股價除息時確認。非上市證券之股息於該公司宣佈派發或建議派發並獲股東通過會計期間內確認。

(iv) 出售上市證券溢利

出售上市證券溢利於交易當日確認。

(v) 利息收入

銀行存款之利息收入按尚未提取之本金及適用之息率按時間比例確認。

(l) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值之較低者列報。

成本以加權平均法計算及已包括進貨之直接成本在內。可變現淨值乃為各貨品於資產負債表結算日以後循正常營業程序出售所得之貨價或由管理層參酌市況而作之估計。

存貨出售時，其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。存貨按可變現淨值減值及所有存貨損失會在減值或損失發生期間被確認為支出。因可變現淨值增加而須反轉的任何存貨減值會在反轉發生期間所確認的存貨支出扣減。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(m) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅會在綜合損益表中確認，但關乎直接確認為股東權益的項目則在股東權益內確認。
- (ii) 本期稅項為本年度應課稅收入按結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，及以往年度的應付稅項之調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是分別由財務報表之資產及負債之賬面值及課稅基礎值兩者間的可扣稅及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可來自未扣減的稅務虧損及未使用的稅務優惠。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利的資產）均予以確認。有限例外情況為不可扣稅的商譽、定為遞延收入之負商譽、初次確認而又不影響會計及應課稅溢利的資產或負債所產生的暫時性差異及有關附屬公司投資的暫時性差異（如屬應課稅差異，只限於集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異）。

遞延稅項的金額提撥是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及清還的方式，以結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折讓。

在每一資產負債表結算日，將重新審閱遞延稅項資產的賬面值，並對不可能再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產減低。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予轉回。

由派發股息引起的額外所得稅在有關股息的支付責任獲確立時確認。

本期及遞延稅項資產及負債只會在本公司或本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債並符合以下附帶條件的情況下，才可以抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團有意按淨額基準結算或在收回資產的同時清還負債；或

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(m) 所得稅 (續)

(iii) (續)

- 就遞延稅項資產及負債而言，這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一個應課稅個體；或
 - 不同的應課稅個體，這些個體預期有大額遞延稅項負債需要清還或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，有意按淨額基準收回本期稅項資產和清還本期稅項負債，或在收回資產的同時清還負債。

(n) 外幣伸算

年內之外幣交易按交易日之兌換率伸算為港元。以外幣為本位幣之貨幣性資產及負債均以資產負債表結算日之市場兌換率伸算為港元。外幣伸算產生之匯兌盈虧均計入綜合損益表。

外國企業之業績按本年度平均兌換率伸算為港元，其資產負債項目則以資產負債表結算日之兌換率伸算為港元。由此而引起之匯兌差額撥入儲備賬。

出售外國企業時，有關外國企業匯兌差額之累計數額，均計入出售之損益中。

(o) 僱員福利

- (i) 薪金、每年花紅、有薪年假、旅遊費用及本集團給予之非幣值福利的成本乃按本集團之僱員所提供有關服務之年度而列入應計費用。倘有關款項須遞延支付及具重大影響時，則該等款額以其現值列賬。
- (ii) 界定供款退休計劃之供款，包括根據香港強制性公積金計劃條例所規定之供款，乃於產生時在綜合損益表中確認為支出。
- (iii) 只有當本集團顯示其承諾終止僱用或透過沒有機會撤回之詳細並正式的自願離職計劃所提供之福利時，該終止服務福利方被確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(p) 關連人士

就本財務報表而言，如果本集團有能力（直接或間接）控制另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策作出重要影響，或另一方人士有能力（直接或間接）控制本集團或對本集團的財務及經營決策作出重要的影響，或本集團與另一方人士均受制於共同的控制或共同的重要影響下，則另一方人士被視為有關連人士。有關連人士可為個別人士或其他公司。

(q) 現金及現金等同物

現金及現金等同物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款、及短期、流動性極高的投資，這些投資可容易地換算為已知的現金數額及其價值變動之風險不大，並在購入後3個月內到期。銀行透支如屬即期及為集團現金管理之一部分時，亦包括在綜合現金流量表的現金及現金等同物內。

(r) 分部報告

一個分部是本集團內一個可明顯區分的組成部分，提供產品或服務（業務分部），或在某一個特定的經濟環境內（地區分部）提供產品或服務。每一個分部所承擔的風險及所獲享的回報與其他分部皆有所不同。

根據本集團的內部財務報告，本集團選擇以業務分部資料作為主要報告形式，並以地區分部資料報告形式為輔。

分部收入、支出、業績、資產和負債包括可直接地歸屬於一分部及所有可以合理地分配予該分部的項目，例如分部資產可以包括存貨、應收賬項及物業、機器及設備等。分部收入、支出、資產和負債均未計在編製綜合財務報表時須抵銷的集團內公司間之結餘及交易，但該等集團內公司間之結餘及交易屬於單一分部間內集團企業間發生的則除外。分部間的定價按給予外界人士相若的條款計算。

分部資本支出是於期內用以收購估計可用期超過1年的分部資產（包括有形和無形資產）的總成本。

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

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 最近頒佈的會計準則

香港會計師公會已頒佈若干全新及經修定的香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」),並於2005年1月1日或其後開始的會計期間生效。本集團並未採納該等新香港財務報告準則來編製截至2004年12月31日止年度的財務報表,但已就該等新香港財務報告準則對本集團所構成的影響進行評估,就目前所作出的結論,採納新香港財務報告準則可能對本集團的綜合財務報表有以下重大影響:

(i) 「香港會計準則」第40號－投資物業

採納香港會計準則第40號後,所有投資物業重估增值或減值將直接計入綜合損益表,惟根據舊有準則,該等變動一般按整個投資物業組合基準計入投資物業重估儲備。因此物業價格變動將對集團日後經營溢利水平及穩定性造成重大影響。

(ii) 「香港財務報告準則」第3號－商譽

採納香港財務報告準則第3號後,本集團將不可再攤銷商譽,但必須每年審閱商譽之減值虧損。

但必須注意,上述兩項會計變動均只會調整非現金項目,因此不會影響實際現金流量。

集團將繼續就其他新香港財務報告準則所構成的影響進行評估,亦可能因此識別出其他變動。然而,預期這些其他新準則將不會對集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 營業額及分部報告

集團於年內之主要業務為經營百貨業及物業投資。

本年度集團營業額乃減除退貨之銷貨發票額及物業投資收入。

集團分部資料按業務及地區分部呈報。集團選擇業務分部資料作為主要報告形式,因此形式較適合本集團之內部財務報告。

業務分部

集團包括以下主要業務分部:

百貨業: 百貨業務提供多元化消費品。

物業投資: 商業樓宇物業租賃提供租金收入及長遠而言於物業增值得益。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

3. 營業額及分部報告 (續)

業務分部 (續)

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計
				(附註(a))						
對外客戶收入	1,215,251	1,364,843	245,729	258,229	-	-	-	-	1,460,980	1,623,072
分部業務間收入	-	-	66,892	67,119	(66,892)	(67,119)	-	-	-	-
對外客戶其他收入	-	-	-	-	-	-	3,243	2,054	3,243	2,054
合計	<u>1,215,251</u>	<u>1,364,843</u>	<u>312,621</u>	<u>325,348</u>	<u>(66,892)</u>	<u>(67,119)</u>	<u>3,243</u>	<u>2,054</u>	<u>1,464,223</u>	<u>1,625,126</u>
分部業績	60,304	(25,659)	214,379	221,382	-	-	-	-	274,683	195,723
出售投資物業 (損失) / 溢利 (附註(b))	-	-	(4,498)	14,624	-	-	-	-	(4,498)	14,624
	<u>60,304</u>	<u>(25,659)</u>	<u>209,881</u>	<u>236,006</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>270,185</u>	<u>210,347</u>
利息收入									41,159	30,920
未能分部之經營收入減支出淨額									35,665	78,845
經營溢利									347,009	320,112
財務費用									(56,670)	(55,817)
應佔聯營公司之業績									290,339	264,295
									99,423	119,940
正常業務所得之除稅前溢利									389,762	384,235
稅項									(78,589)	(87,328)
正常業務所得之除稅後溢利									311,173	296,907
少數股東權益									(587)	(530)
應撥歸股東之溢利									<u>310,586</u>	<u>296,377</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

3. 營業額及分部報告 (續)

業務分部 (續)

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計
年內折舊及攤銷	(19,536)	(30,563)	(29,061)	(28,644)	-	-	(332)	(390)	(48,929)	(59,597)
固定資產減值虧損 (附註12(h))	<u>-</u>	<u>(3,484)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13)</u>	<u>(3)</u>	<u>(13)</u>	<u>(3,487)</u>
分部資產	111,104	149,935	4,667,882	3,988,218	(6,238)	(9,998)	-	-	4,772,748	4,128,155
聯營公司權益									571,069	584,140
未能分部資產									<u>1,410,594</u>	<u>1,228,533</u>
總資產									<u>6,754,411</u>	<u>5,940,828</u>
分部負債	169,358	213,301	24,110	24,616	(6,238)	(9,998)	-	-	187,230	227,919
未能分部負債									<u>1,067,036</u>	<u>1,116,158</u>
總負債									<u>1,254,266</u>	<u>1,344,077</u>
年內資本支出 (附註12(a))	4,738	10,709	10,538	16,401	-	-	302	15	<u>15,578</u>	<u>27,125</u>

附註：

- (a) 物業投資之經營溢利包括應收百貨業之淨租金收入65,879,000元 (2003年: 66,064,000元)。
- (b) 出售投資物業損失達4,498,000元為出售紐西蘭之投資物業。該數額包括由投資物業重估儲備及匯兌儲備轉撥之減值合計7,601,000元 (附註27(a))。於2003年出售投資物業溢利達14,624,000元為出售澳洲之投資物業。該數額包括由投資物業重估儲備及匯兌儲備轉撥之增值合計14,789,000元 (附註27(a))。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

3. 營業額及分部報告 (續)

地區分部

本集團所管理的業務屬世界性，但參與其中三個主要經濟環境。香港為本集團業務的主要市場。澳洲及美國為物業投資的主要市場。

至於按地區分部呈報資料，分部收入乃按照顧客所在地區區分。分部資產及資本支出乃按照資產所在地區區分。

	香港		澳洲		美國		其他		合計	
	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計
對外客戶收入	<u>1,320,502</u>	<u>1,480,854</u>	<u>113,033</u>	<u>115,568</u>	<u>23,590</u>	<u>22,878</u>	<u>3,855</u>	<u>3,772</u>	<u>1,460,980</u>	<u>1,623,072</u>
分部業績	149,758	70,556	112,740	112,673	9,237	9,559	2,948	2,935	274,683	195,723
出售投資物業(損失)/溢利	—	—	—	14,624	—	—	(4,498)	—	(4,498)	14,624
	<u>149,758</u>	<u>70,556</u>	<u>112,740</u>	<u>127,297</u>	<u>9,237</u>	<u>9,559</u>	<u>(1,550)</u>	<u>2,935</u>	<u>270,185</u>	<u>210,347</u>
利息收入									41,159	30,920
未能分部之經營收入減支出淨額									35,665	78,845
經營溢利									347,009	320,112
財務費用									(56,670)	(55,817)
應佔聯營公司之業績									290,339	264,295
									99,423	119,940
正常業務所得之除稅前溢利									389,762	384,235
稅項									(78,589)	(87,328)
正常業務所得之除稅後溢利									311,173	296,907
少數股東權益									(587)	(530)
應撥歸股東之溢利									<u>310,586</u>	<u>296,377</u>
分部資產	3,055,047	2,435,054	1,560,170	1,501,551	162,835	156,654	934	44,894	4,778,986	4,138,153
分部相互對銷	(6,238)	(9,998)	—	—	—	—	—	—	(6,238)	(9,998)
	<u>3,048,809</u>	<u>2,425,056</u>	<u>1,560,170</u>	<u>1,501,551</u>	<u>162,835</u>	<u>156,654</u>	<u>934</u>	<u>44,894</u>	<u>4,772,748</u>	<u>4,128,155</u>
年內資本支出(附註12(a))	9,373	15,864	1,712	7,859	3,993	3,402	500	—	15,578	27,125

財務報表附註

(續)
(以港元計)

4. 其他收入及其他淨收益

	2004年 千元計	2003年 千元計
其他收入		
證券之股息及利息收入		
— 上市	3,287	2,627
— 非上市	5,457	1,434
其他利息收入	41,159	30,920
其他	3,243	2,054
	<u>53,146</u>	<u>37,035</u>
其他淨收益		
出售固定資產淨(損失)／收益	(71)	1,386
匯兌淨收益	9,817	54,643
持作買賣用途證券實現淨收益	9,025	1,475
持作買賣用途證券未實現淨收益	32,489	32,426
非持作買賣用途證券減值(虧損)／撥回	(8,018)	3,097
結束附屬公司淨收益	1,620	—
	<u>44,862</u>	<u>93,027</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

5. 正常業務所得之除稅前溢利

正常業務所得之除稅前溢利已減除／(計入)：

	2004年 千元計	2003年 千元計
(a) 財務費用：		
銀行借款及須於5年內償還之其他借款利息	<u>56,670</u>	<u>55,817</u>
(b) 員工成本：		
界定供款退休計劃供款	8,362	10,074
薪金、工資及其他福利	<u>144,000</u>	<u>163,820</u>
	<u>152,362</u>	<u>173,894</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(245,729)	(258,229)
直接費用	<u>62,133</u>	<u>68,526</u>
	<u>(183,596)</u>	<u>(189,703)</u>
(d) 其他項目：		
銷貨成本	843,481	953,199
營業租賃費用		
－ 土地及樓宇租金	33,428	98,574
－ 或有租金	965	655
折舊及攤銷		
－ 擁有資產	48,559	59,258
－ 以融資租賃擁有資產	370	339
商譽攤銷(附註14)	235	235
確認負商譽	(352)	(352)
固定資產減值(附註12(a))	13	3,487
核數師酬金		
－ 本年度	2,255	2,172
－ 上年度	<u>29</u>	<u>—</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

6. 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之稅項為：

	2004年 千元計	2003年 千元計
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度香港利得稅準備	18,637	18,977
往年(逾提)／不足準備	(168)	1,195
	<u>18,469</u>	<u>20,172</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項	13,455	20,129
往年(逾提)／不足準備	(59)	4,770
	<u>13,396</u>	<u>24,899</u>
遞延稅項		
源自及轉回暫時性差異(附註25(b))	6,280	(3,992)
稅率增加對1月1日遞延稅項結餘之影響	—	185
	<u>6,280</u>	<u>(3,807)</u>
應佔聯營公司之稅項		
本年度稅項	40,444	48,957
往年逾提準備	—	(2,893)
	<u>40,444</u>	<u>46,064</u>
所得稅項總額	<u>78,589</u>	<u>87,328</u>

香港利得稅準備是依年內應課稅溢利按17.5%(2003年:17.5%)計算。海外附屬公司之稅項同樣地按該等國家當時適用之稅率計算。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

6. 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計溢利按適當稅率計算之對賬表:

	2004年 千元計	2003年 千元計
正常業務所得之除稅前溢利	<u>389,762</u>	<u>384,235</u>
名義香港利得稅以17.5%計算	68,208	67,241
不獲稅務扣減支出的稅項影響	5,822	6,799
非應課稅收入的稅項影響	(10,547)	(19,182)
往年稅務虧損於本年度使用的稅項影響	(6,709)	(1,183)
未確認暫時性差異的稅項影響	(3,135)	4,122
未確認的未使用稅務虧損的稅項影響	645	1,236
因在本年度調高稅率對遞延稅項期初 結餘的影響	—	185
在其他國家經營之附屬公司及聯營公司 因稅率差異的影響	23,842	25,041
海外預扣稅項影響	690	(3)
往年(逾提)／不足準備	<u>(227)</u>	<u>3,072</u>
實際稅項支出	<u>78,589</u>	<u>87,328</u>

7. 應撥歸股東之溢利

應撥歸股東之綜合溢利包括本公司溢利362,690,000元(2003年:21,067,000元)。

8. 股息

(a) 本年度股息

	2004年 千元計	2003年 千元計
已宣派及支付之中期股息每股14仙 (2003年:每股13仙)	41,346	38,392
資產負債表結算日後建議派發之末期股息 每股41仙(2003年:每股39仙)	<u>121,084</u>	<u>115,177</u>
	<u>162,430</u>	<u>153,569</u>

於資產負債表結算日後建議派發之末期股息於資產負債表結算日並不確認為負債。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

8. 股息 (續)

(b) 屬前財政年度及於年內建議、通過及支付之股息

	2004年 千元計	2003年 千元計
屬前財政年度及於年內建議、通過及支付之 末期股息每股39仙 (2003年: 每股26仙)	<u>115,177</u>	<u>76,785</u>

9. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本年度應撥歸股東之溢利310,586,000元 (2003年: 296,377,000元) 除以本年度已發行股數295,326,000股 (2003年: 295,326,000股) 計算。

列報年內並無已發行而具攤薄潛力的普通股。

10. 董事、五位最高薪酬人士及僱員之酬金

(a) 董事酬金

(i) 董事酬金總額列報如下:

	2004年 千元計	2003年 千元計
袍金	455	490
薪金、津貼及福利	5,112	4,973
界定供款退休計劃供款	127	127
酌定花紅	149	—
	<u>5,843</u>	<u>5,590</u>

(ii) 董事酬金在下列幅度內之人數如下:

元	董事人數	
	2004年	2003年
0 — 500,000	7	7
500,001 — 1,000,000	2	2
1,000,001 — 1,500,000	—	—
1,500,001 — 2,000,000	1	1
2,000,001 — 2,500,000	—	1
2,500,001 — 3,000,000	1	—
	<u>11</u>	<u>11</u>

(iii) 董事酬金內已包括給予獨立非執行董事的酬金395,000元 (2003年: 490,000元)。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

10. 董事、五位最高薪酬人士及僱員之酬金 (續)

(b) 五位最高薪酬人士之酬金

(i) 本集團五位最高薪酬人士包括兩位 (2003年: 兩位) 董事, 該等董事之酬金已包括在上列(a)(i)項內。五位最高薪酬人士的其餘三位 (2003年: 三位) 之酬金列報如下:

	2004年 千元計	2003年 千元計
薪金、津貼及福利	6,363	6,614
界定供款退休計劃供款	372	369
酌定花紅	305	—
	<u>7,040</u>	<u>6,983</u>

(ii) 上述酬金分析如下:

元	人數	
	2004年	2003年
1,000,001 – 1,500,000	1	1
1,500,001 – 2,000,000	—	—
2,000,001 – 2,500,000	—	—
2,500,001 – 3,000,000	1	2
3,000,001 – 3,500,000	1	—
	<u>3</u>	<u>3</u>

(c) 僱員酬金

集團全部僱員酬金總額如下:

	2004年 千元計	2003年 千元計
薪金、津貼及福利	142,366	160,530
界定供款退休計劃供款	8,362	10,074
遣散費支出	1,012	3,290
酌定花紅	622	—
	<u>152,362</u>	<u>173,894</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

11. 界定供款退休計劃

集團為在香港僱傭條例下受僱之僱員提供根據香港強制性公積金計劃條例而設的強制性公積金計劃(「強積金」)及數個獲豁免強積金的界定供款計劃(「豁免強積金計劃」)。強積金及豁免強積金計劃皆為界定供款退休計劃,並由獨立信託人管理。集團按有關僱員基本每月薪金按其在集團服務年期而定之百分比作供款予豁免強積金計劃。強積金之集團供款即時歸屬僱員而豁免強積金計劃之集團供款則按有關僱員在集團之服務年期而定。豁免強積金計劃所沒收供款將分攤給各在職僱員。本集團本年度之供款總額為8,489,000元(2003年:10,201,000元)。

12. 固定資產

(a) 集團

	土地及樓宇 千元計	其他資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值:					
於2004年1月1日	607,438	502,398	1,109,836	3,423,487	4,533,323
匯兌調整	68	132	200	74,258	74,458
增添(附註3)	—	9,693	9,693	5,885	15,578
出售	—	(77,702)	(77,702)	(49,219)	(126,921)
轉移	—	(976)	(976)	122	(854)
重估增值	—	—	—	680,662	680,662
	<u>607,506</u>	<u>433,545</u>	<u>1,041,051</u>	<u>4,135,195</u>	<u>5,176,246</u>
於2004年12月31日	<u>607,506</u>	<u>433,545</u>	<u>1,041,051</u>	<u>4,135,195</u>	<u>5,176,246</u>
累積折舊、攤銷及減值:					
於2004年1月1日	127,755	389,505	517,260	—	517,260
匯兌調整	68	126	194	—	194
本年度折舊及攤銷	15,265	33,664	48,929	—	48,929
出售撥回	—	(77,551)	(77,551)	—	(77,551)
轉移	—	(854)	(854)	—	(854)
減值虧損(附註5(d))	—	13	13	—	13
	<u>143,088</u>	<u>344,903</u>	<u>487,991</u>	<u>—</u>	<u>487,991</u>
於2004年12月31日	<u>143,088</u>	<u>344,903</u>	<u>487,991</u>	<u>—</u>	<u>487,991</u>
賬面淨值:					
於2004年12月31日	<u>464,418</u>	<u>88,642</u>	<u>553,060</u>	<u>4,135,195</u>	<u>4,688,255</u>
於2003年12月31日	<u>479,683</u>	<u>112,893</u>	<u>592,576</u>	<u>3,423,487</u>	<u>4,016,063</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

12. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

集團固定資產之成本或估值分析如下：

	成本 減準備 千元計	專業人士於 2004年 估值 千元計	董事於 1981年 估值 千元計	合計 千元計
土地及樓宇				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	120	—	150,263	150,383
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約 持有	13,723	—	—	13,723
投資物業				
長期租約				
— 在香港	—	1,989,700	—	1,989,700
— 在香港以外	—	91,236	—	91,236
在香港以中期租約持有	—	427,417	—	427,417
在香港以外持有永久業權	—	1,626,842	—	1,626,842
其他固定資產	433,545	—	—	433,545
	<u>890,788</u>	<u>4,135,195</u>	<u>150,263</u>	<u>5,176,246</u>

(b) 於編製財務報表時，已採用列於香港會計師公會發佈之會計實務準則第17號「物業、機器及設備」第80節之規定，故若干由董事於1981年估值之土地及樓宇並無重估至資產負債表結算日之公平價值。

(c) 土地及樓宇之賬面值如以成本減累積折舊載入財務報表應為：

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
成本	542,087	542,019
累積折舊	<u>(115,056)</u>	<u>(99,942)</u>
賬面淨值	<u>427,031</u>	<u>442,077</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

12. 固定資產 (續)

(d) 本集團位於香港之投資物業已由註冊專業測量師戴德梁行按2004年12月31日之公開市值重估。本集團位於香港以外地區之投資物業已由註冊估值師Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Limited、房地產評值師Bolton & Baer或普通房地產評值師HT Appraisal, Inc.按2004年12月31日之公開市值重估。減除少數股東權益後重估增值680,354,000元(2003年:減值191,400,000元)已轉至投資物業重估儲備內(附註27(a))。

(e) 本集團以融資租賃安排租用電腦設備。於租賃到期時,電腦設備之擁有權將轉至本集團。該租賃不包括或有租金。

由融資租賃持有之電腦設備於2004年12月31日之賬面淨值為1,141,000元(2003年:1,511,000元)。

(f) 本集團以營業租賃合約出租投資物業。租賃合約初期一般為1個月至10年,並且有權選擇在約滿後續約,屆時所有租約條款均重新協議。所有租賃合約並不包括或有租金。

本集團持作營業租賃的投資物業總賬面值為4,135,195,000元(2003年:3,423,487,000元)。

本集團之不可撤銷的營業租賃應收之未來最低租項收入總額如下:

	2004年 千元計	2003年 千元計
1年內	188,991	190,630
1年後但5年內	285,238	350,000
5年後	63,263	62,938
	<u>537,492</u>	<u>603,568</u>

(g) 其他資產包括機器、設備、傢俬及裝修及車輛。

(h) 由於集團於2004年年初關閉香港百貨業務兩間分店,令集團須評估該香港百貨業務有關傢俬及裝修之可收回金額。根據評估,於2003年12月31日該兩間分店的資產賬面值減少3,484,000元。可收回金額乃按資產之使用價值評估。

(i) 一項位於紐西蘭之投資物業已於2004年9月出售並獲稅前損失達4,498,000元。集團於出售該物業後,即時償還以銀行定期存款作為抵押之銀行借款數額37,597,000元。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

13. 附屬公司權益

	公司	
	2004年 千元計	2003年 千元計
非上市股份，按成本	2,801,990	2,801,990
應收附屬公司賬款	1,231,961	1,389,442
	4,033,951	4,191,432
應付附屬公司賬款	(114)	—
	4,033,837	4,191,432
減值虧損	(233,956)	(597,615)
	3,799,881	3,593,817

主要附屬公司之詳情列於第63頁至第66頁。

14. 商譽

	正商譽 千元計	負商譽 千元計	合計 千元計
成本：			
於2004年1月1日	178,553	(2,558)	175,995
出售	(621)	—	(621)
於2004年12月31日	177,932	(2,558)	175,374
累積攤銷：			
於2004年1月1日	177,140	(2,558)	174,582
本年度攤銷(附註5(d))	235	—	235
出售撥回	(621)	—	(621)
於2004年12月31日	176,754	(2,558)	174,196
賬面值：			
於2004年12月31日	1,178	—	1,178
於2003年12月31日	1,413	—	1,413

年內攤銷之正商譽包括在綜合損益表內之「其他營業費用」中。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

15. 聯營公司權益

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
非上市股份		
除商譽外之應佔資產淨值	424,158	539,851
應佔未攤銷商譽	163,816	45,887
因收購所產生之負商譽	(2,460)	(2,812)
應收聯營公司賬款	93	1,272
應付聯營公司賬款	(14,538)	(58)
	571,069	584,140

(a) 主要聯營公司之詳情列於第67頁。

(b) 集團主要聯營公司，WL Investments Limited (「WL」) 從其已審核財務報表選錄之額外資料如下：

	2004年 千元計	2003年 千元計
營業業績		
營業額	11,871,203	10,383,814
除稅前溢利	211,381	255,209
除稅後溢利	125,329	157,201
集團應佔主要聯營公司之除稅後溢利	58,905	73,884
非流動資產	1,706,955	1,115,376
流動資產*	2,144,972	1,783,182
總資產	3,851,927	2,898,558
流動負債	574,852	1,032,974
非流動負債	2,026,111	619,219
總負債	2,600,963	1,652,193
淨資產	1,250,964	1,246,365
集團應佔主要聯營公司之淨資產	587,953	585,791

* 流動資產主要包括汽車存貨。

於資產負債表結算日，集團持有WL 50%權益。因WL為其重要僱員設有股份計劃，本集團實際應佔WL之業績及淨資產為47%。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

16. 非持作買賣用途證券

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
股本證券		
— 在香港以外上市, 按市值	15,141	23,159
— 非上市	61,813	53,141
	76,954	76,300

17. 持作買賣用途證券

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
債權證券		
— 在香港以外上市, 按市值	12,557	9,422
— 非上市	1,478	—
	14,035	9,422
股本證券		
上市		
— 在香港, 按市值	86,411	53,809
— 在香港以外, 按市值	49,997	30,640
	136,408	84,449
非上市	19,142	—
	155,550	84,449
	169,585	93,871

18. 存貨

存貨總額53,284,000元(2003年: 60,649,000元), 包括存貨可變現淨值30,864,000元(2003年: 33,232,000元)。於資產負債表結算日之存貨普通撥備為1,764,000元(2003年: 2,009,000元)。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

19. 應收賬項、定金及預付賬款

	集團		公司	
	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計
貿易及其他應收賬項， 已扣除呆賬準備	13,886	14,974	—	—
定金及預付賬款	39,281	44,689	207	209
	<u>53,167</u>	<u>59,663</u>	<u>207</u>	<u>209</u>

(a) 貿易及其他應收賬項(已扣除呆賬準備)之齡期分析如下：

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
即期	11,749	14,490
逾期1至3個月	1,476	368
逾期超過3個月	661	116
	<u>13,886</u>	<u>14,974</u>

賬款通常在發單日期起計30日內到期。

(b) 除若干租項定金總額8,186,000元(2003年:8,945,000元)外，全部定金及預付賬款皆預期1年內可收回。

20. 現金及現金等同物

	集團		公司	
	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計
銀行存款及現金	118,418	80,979	3,162	1,942
銀行定期存款	1,006,041	960,270	—	—
於綜合資產負債表內 之現金及現金等同物	1,124,459	1,041,249	3,162	1,942
已抵押銀行定期存款	—	(37,109)	—	—
於綜合現金流量表內 之現金及現金等同物	<u>1,124,459</u>	<u>1,004,140</u>	<u>3,162</u>	<u>1,942</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

21. 應付賬項及應計費用

	集團		公司	
	2004年 千元計	2003年 千元計	2004年 千元計	2003年 千元計
貿易及其他應付賬項	185,201	217,920	9,198	—
應計費用	29,951	38,160	909	8,992
	<u>215,152</u>	<u>256,080</u>	<u>10,107</u>	<u>8,992</u>

貿易及其他應付賬項齡期分析如下：

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
尚未到期	145,336	175,098
即期或逾期少於1個月	35,212	37,675
逾期1至3個月	915	1,976
逾期3至12個月	3,738	3,171
	<u>185,201</u>	<u>217,920</u>

22. 非流動有利息銀行借款

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
銀行借款(附註23)		
— 有抵押	825,316	872,237
須於1年內償還之數額列入流動負債	(48,548)	(83,505)
	<u>776,768</u>	<u>788,732</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

23. 銀行借款

於2004年12月31日，應償還之銀行借款如下：

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
1年內或即期	<u>48,548</u>	<u>83,505</u>
1年後但2年內	776,768	46,396
2年後但5年內	<u>—</u>	<u>742,336</u>
	<u>776,768</u>	<u>788,732</u>
	<u>825,316</u>	<u>872,237</u>

於2004年12月31日，本集團之若干資產經按予銀行作為附隨抵押，使本集團獲財務便利數額達1,137,960,000元（2003年：1,133,030,000元）。該等資產之賬面淨值如下：

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
土地及樓宇	107,882	109,716
投資物業	3,354,570	2,776,591
銀行定期存款	<u>—</u>	<u>37,109</u>
	<u>3,462,452</u>	<u>2,923,416</u>

24. 融資租賃承擔

於2004年12月31日，本集團之融資租賃承擔之最低還款額如下：

	2004年 千元計	2003年 千元計
1年內	<u>614</u>	<u>614</u>
1年後但2年內	51	614
2年後但5年內	<u>—</u>	<u>51</u>
	<u>51</u>	<u>665</u>
	<u>665</u>	<u>1,279</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

25. 資產負債表內之所得稅

(a) 資產負債表內之稅項為：

	集團	
	2004年 千元計	2003年 千元計
本年度香港利得稅準備	18,637	18,977
已付暫繳利得稅	<u>(14,304)</u>	<u>(13,854)</u>
	4,333	5,123
應付海外稅項	<u>5,864</u>	<u>16,262</u>
	<u>10,197</u>	<u>21,385</u>
代表：		
可收回稅項	(277)	(1,750)
應付稅項	<u>10,474</u>	<u>23,135</u>
	<u>10,197</u>	<u>21,385</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

25. 資產負債表內之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債

年內於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債之組成及其變動如下：

	折舊免稅額 超過其 有關折舊 千元計	物業重估 千元計	準備 千元計	稅務虧損 之未來 得益 千元計	附屬公司 未分配 溢利之 預扣稅 千元計	合計 千元計
遞延稅項之產生：						
於2004年1月1日	6,556	180,154	(618)	(2)	—	186,090
在綜合損益表內減除/ (計入) (附註6(a))	5,896	(140)	(177)	(1)	702	6,280
在儲備及少數股東權益 內減除/(計入)	335	6,370	(39)	—	56	6,722
於2004年12月31日	<u>12,787</u>	<u>186,384</u>	<u>(834)</u>	<u>(3)</u>	<u>758</u>	<u>199,092</u>
於2003年1月1日	5,361	188,588	496	(2)	—	194,443
在綜合損益表內減除/ (計入) (附註6(a))	1,194	(3,881)	(1,120)	—	—	(3,807)
在儲備及少數股東權益 內減除/(計入)	1	(4,553)	6	—	—	(4,546)
於2003年12月31日	<u>6,556</u>	<u>180,154</u>	<u>(618)</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>186,090</u>
				2004年 千元計	2003年 千元計	
綜合資產負債表內已確認之淨遞延稅項資產				(989)	(849)	
綜合資產負債表內已確認之淨遞延稅項負債				200,081	186,939	
				<u>199,092</u>	<u>186,090</u>	

財務報表附註

(續)
(以港元計)

25. 資產負債表內之所得稅(續)

(c) 未獲確認之遞延稅項資產

以下項目的遞延稅項資產並未獲確認：

	2004年 千元計	2003年 千元計
可扣減之暫時性差異	12,746	19,018
稅務虧損之未來得益	163,284	169,348
	<u>176,030</u>	<u>188,366</u>

本集團對某些附屬公司之稅務虧損並未確認為遞延稅項資產，因為本集團之管理層認為不可能於2004年12月31日準確地估計該等附屬公司將來可賺取之應課稅溢利，並於可見的將來用來沖銷累積之稅務虧損。在現有之稅務條例下，稅務虧損無作廢期限。

(d) 未獲確認之遞延稅項負債

於2004年12月31日，附屬公司未派發溢利之暫時性差異數額為1,140,355,000元(2003年：999,504,000元)。本集團並未確認因分派保留溢利之應付稅項而產生之遞延稅項負債為308,196,000元(2003年：193,762,000元)，因公司可以控制該等附屬公司之派息政策及於可見將來並未決定分派該溢利。

26. 股本

	2004年 千元計	2003年 千元計
法定股本：		
400,000,000股，每股一角	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及實繳股本：		
295,326,000股，每股一角	<u>29,533</u>	<u>29,533</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

27. 儲備

(a) 本集團

	土地及		投資	其他				合計
	投資物業	樓宇		重估儲備	匯兌儲備	資本儲備	繳納盈餘	
	重估儲備	重估儲備	重估儲備	匯兌儲備	資本儲備	繳納盈餘	保留溢利	合計
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
於2004年1月1日	849,098	174,939	41,413	150,816	294,230	754,347	2,289,506	4,554,349
有關前年度已獲通過之股息 (附註8(b))	—	—	—	—	—	—	(115,177)	(115,177)
於出售投資物業時重估減值 撥轉至綜合損益表 (附註3(b))	4,510	—	—	—	—	—	—	4,510
於出售投資物業時匯兌損失 撥轉至綜合損益表 (附註3(b))	—	—	—	3,091	—	—	—	3,091
	4,510	—	—	3,091	—	—	—	7,601
減除少數股東權益後遞延稅項	(898)	—	—	(5,687)	—	—	—	(6,585)
減除少數股東權益後重估增值 (附註12(d))	680,354	—	—	—	—	—	—	680,354
非持作買賣用途證券重估增值	—	—	8,672	—	—	—	—	8,672
應佔聯營公司資本儲備增加	—	—	—	—	781	—	—	781
賬項合併所產生的匯兌差異	—	—	—	58,228	—	—	—	58,228
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	310,586	310,586
有關本年度已宣派及支付之股息 (附註8(a))	—	—	—	—	—	—	(41,346)	(41,346)
	679,456	—	8,672	52,541	781	—	269,240	1,010,690
於2004年12月31日	1,533,064	174,939	50,085	206,448	295,011	754,347	2,443,569	5,457,463

財務報表附註

(續)
(以港元計)

27. 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

	土地及		投資	其他			合計	
	投資物業	樓宇		重估儲備	匯兌儲備	資本儲備		繳納盈餘
	重估儲備	重估儲備	重估儲備	匯兌儲備	資本儲備	繳納盈餘	保留溢利	合計
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
於2003年1月1日	1,022,119	177,451	43,222	(140,376)	307,132	754,347	2,108,306	4,272,201
有關前年度已獲通過之股息 (附註8(b))	—	—	—	—	—	—	(76,785)	(76,785)
於出售投資物業時重估增值 撥轉至綜合損益表 (附註3(b))	(12,727)	—	—	—	—	—	—	(12,727)
於出售投資物業時匯兌收益 撥轉至綜合損益表 (附註3(b))	—	—	—	(2,062)	—	—	—	(2,062)
	(12,727)	—	—	(2,062)	—	—	—	(14,789)
減除少數股東權益後遞延稅項	31,106	(2,512)	—	(24,224)	—	—	—	4,370
減除少數股東權益後重估減值 (附註12(d))	(191,400)	—	—	—	—	—	—	(191,400)
非持作買賣用途證券重估減值	—	—	(1,809)	—	—	—	—	(1,809)
應佔聯營公司資本儲備減少	—	—	—	—	(12,902)	—	—	(12,902)
賬項合併所產生的匯兌差異	—	—	—	317,478	—	—	—	317,478
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	296,377	296,377
有關本年度已宣派及支付之股息 (附註8(a))	—	—	—	—	—	—	(38,392)	(38,392)
	(160,294)	(2,512)	(1,809)	293,254	(12,902)	—	257,985	373,722
於2003年12月31日	849,098	174,939	41,413	150,816	294,230	754,347	2,289,506	4,554,349

財務報表附註

(續)
(以港元計)

27. 儲備 (續)

(b) 本公司

	繳納盈餘 千元計	保留溢利 千元計	合計 千元計
於2004年1月1日	2,997,350	560,093	3,557,443
有關前年度已獲通過之股息 (附註8(b))	—	(115,177)	(115,177)
本年度溢利	—	362,690	362,690
有關本年度已宣派及支付之股息 (附註8(a))	—	(41,346)	(41,346)
	<u>2,997,350</u>	<u>766,260</u>	<u>3,763,610</u>
	繳納盈餘 千元計	保留溢利 千元計	合計 千元計
於2003年1月1日	2,997,350	654,203	3,651,553
有關前年度已獲通過之股息 (附註8(b))	—	(76,785)	(76,785)
本年度溢利	—	21,067	21,067
有關本年度已宣派及支付之股息 (附註8(a))	—	(38,392)	(38,392)
	<u>2,997,350</u>	<u>560,093</u>	<u>3,557,443</u>

(c) 已設立之資本儲備、匯兌儲備及重估儲備，會根據就外幣伸算及重估投資物業及證券投資所採用的會計政策(附註1)處理。

(d) 根據1991年之安排計劃，本集團前控股公司已成為本公司之附屬公司。所收購之附屬公司之綜合淨資產超逾本公司就此安排計劃而發行之新股面值之數額已撥入本公司的繳納盈餘。本集團之繳納盈餘代表前控股公司股本及股份溢價之面值總額與本公司根據安排計劃發行之新股面值之差額。

除保留溢利外，依據百慕達公司法，公司之繳納盈餘可分配予股東。但董事會目前並無意分派該項盈餘。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

27. 儲備 (續)

(e) 本集團應佔聯營公司於收購日後之累積儲備如下：

	2004年 千元計	2003年 千元計
其他資本儲備	36,307	35,526
保留溢利	381,072	380,483
	<u>417,379</u>	<u>416,009</u>

28. 或有負債

本公司為若干附屬公司獲得若干借款及其他便利達970,960,000元(2003年:927,920,000元)提供擔保,其中825,316,000元(2003年:835,128,000元)已於2004年12月31日提取。

29. 承擔

(a) 資本承擔

於2004年12月31日,本集團之資本承擔在財務報表上並未作出準備者如下:

	2004年 千元計	2003年 千元計
已批准並簽約	14,969	1,601
已批准但尚未簽約	110	—
	<u>15,079</u>	<u>1,601</u>

(b) 營業租賃承擔

於2004年12月31日,本集團之不可撤銷的營業租賃應付之未來最低租項支出總額如下:

	2004年 千元計	2003年 千元計
1年內	24,914	32,611
1年後但5年內	29,851	11,740
	<u>54,765</u>	<u>44,351</u>

本集團以營業租賃合約租用數個物業,租賃合約初期一般為1至8年,並且有權選擇在約滿後續約,屆時所有租約條款均重新協議。若干租賃合約包含或有租金。2004年所付之或有租金已列於附註5(d)。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

30. 有關連人士交易

同母系附屬公司代表本公司之直接控股公司：永安國際集團有限公司之附屬公司。有關連人士之重大交易如下：

- (a) 一同母系附屬公司出租零售商舖予一附屬公司。於年內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為14,578,000元（2003年：14,611,000元）。於2004年12月31日，應付該同母系附屬公司淨額為709,000元（2003年：2,586,000元）。
- (b) 一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於年內，應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為2,026,000元（2003年：2,024,000元）。於2004年12月31日，應付該同母系附屬公司淨額為92,000元（2003年：應收該同母系附屬公司淨額為92,000元）。
- (c) 本公司償還一同母系附屬公司共用寫字樓及設備之費用。於年內，應償還該同母系附屬公司數額為30,000元（2003年：120,000元）。於資產負債表結算日前該數已全部支付。
- (d) 一從事證券業務之同母系附屬公司，替集團若干附屬公司進行證券交易。於年內，本集團支付佣金428,000元（2003年：37,000元）予該同母系附屬公司。於2004年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為13,742,000元（2003年：2,364,000元）。

31. 最終控股公司

董事會認為本公司之最終控股公司於2004年12月31日為在英屬處女群島註冊成立之Kee Wai Investment Company (BVI) Limited。