

## 財務報表附註

60

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 1. 公司組織

上海置業有限公司(「本公司」)於一九九九年八月十一日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港交易及結算所有限公司(「聯交所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於一九九九年十一月十二日成為組成本集團的其它公司的最終控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於一九九九年十一月三十日之售股章程。本公司之股份於一九九九年十二月十日在聯交所上市。

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團之綜合財務報表包括本公司及下列附屬公司及聯營公司之財務報表：

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇四	二〇〇三			
<b>附屬公司：</b>						
上海信東實業有限公司(「信東」)	中華人民共和國(「中國」) 一九九三年五月二十八日	<b>98%</b>	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產中介 服務
上海遠洋信東置業發展 有限公司(「遠洋信東」)	中國 一九九六年九月十六日	<b>49%</b>	49%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資
上海綠洲花園置業有限公司 (「綠洲花園」)(原「瀚翔 (上海)置業發展有限公司」 和「瀚陽(上海)城市建設 發展有限公司」)(i)	中國 一九九八年九月二十九日	<b>98.75%</b>	97.5%	19,600,000美元	19,600,000美元	物業投資
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九八年十月一日	<b>100%</b>	100%	52美元	50,000美元	投資控股
寶華投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年五月三十一日	<b>100%</b>	100%	11美元	50,000美元	投資控股
龍泰投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二日	<b>100%</b>	100%	11美元	50,000美元	投資控股
萬達資源有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	<b>100%</b>	100%	11美元	50,000美元	投資控股
佳美有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	<b>100%</b>	100%	21美元	50,000美元	投資控股

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 1. 公司組織(續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇四	二〇〇三			
<b>附屬公司(續)</b>						
永高投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	1美元	50,000美元	投資控股
上海永高建設有限公司 (「永高建設」)(ii)	中國 一九九九年八月四日	97.96%	95%	10,000,000美元	10,000,000美元	發展住宅科技及提供建造服務
超能通訊有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇〇年一月四日	100%	100%	1美元	50,000美元	投資控股
瀚洋科技投資有限公司	香港 二〇〇一年六月六日	100%	100%	2港元	2港元	物業管理
上海住富房地產發展 有限公司(「住富」)(i)	中國 二〇〇〇年八月十一日	50.36%	49.7%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	物業投資
安信置地(上海)有限公司 (「安信置地」)	英屬維爾京群島 二〇〇一年九月二十九日	52%	52%	100美元	100美元	投資控股
高新實業有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇二年一月二日	100%	100%	1美元	1美元	投資控股
宏輝控股有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇二年三月二十七日	100%	100%	1美元	1美元	投資控股
上海安信復興置地 有限公司(「安信復興」)	中國 二〇〇二年四月十六日	51.48%	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	物業投資
上海航頭高夫置業有限公司 (「航頭高夫」)	中國 二〇〇二年六月十四日	98%	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	物業投資
上海金午置業有限公司 (「上海金午」)(iii)	中國 二〇〇二年八月十二日	95.79%	76.63%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資
上海綠洲什格維花園酒店 公寓有限公司 (「什格維」)	中國 二〇〇二年十二月九日	56%	56%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	物業投資

## 財務報表附註

62

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 1. 公司組織(續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		股權百分比				
		二〇〇四	二〇〇三			
<b>聯營公司：</b>						
上海英特耐特網絡信息技術有限公司(「上海英特耐特」)(ii)	中國 一九九五年一月九日	<b>48.98%</b>	47.5%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	智能化住宅的信息系統發展
上海瀚洋物業管理有限公司(「瀚洋物業管理」)(iv)	中國 一九九五年九月一日	<b>40.33%</b>	47%	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	物業管理
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國 一九九七年五月六日	<b>26%</b>	26%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海奧達光電子有限公司(「奧達光」)	中國 二〇〇〇年三月二十三日	<b>23.52%</b>	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品、計算機硬件的開發和銷售
上海電信住宅寬頻網絡有限公司(「住宅寬頻」)(ii)	中國 二〇〇〇年十月二十四日	<b>39.19%</b>	38%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及寬頻工程的建設
上海金羅店置業開發有限公司(「金羅店」)	中國 二〇〇二年九月二十六日	<b>45.26%</b>	45.26%	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	生地開發、投資物業以及經營一間高爾夫球場
上海碩誠置業有限公司(「碩誠」)(v)	中國 二〇〇三年一月二十九日	<b>19.59%</b>	—	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資

上述位於中國境內之附屬公司及聯營公司均為有限責任公司

- (ii) 於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團追加收購附屬公司—瀚陽(上海)城市建設發展有限公司2.5%的權益，所支付的對價約為1,910,000港元，與取得的按權益份額計算的該公司有形淨資產相當。之後，瀚陽(上海)城市建設發展有限公司與瀚翔(上海)置業發展有限公司合併，並更名為上海綠洲花園置業有限公司，本集團佔有其98.75%的權益。該等收購亦導致本集團所佔綠洲花園所投資的住富的權益的變化。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 1. 公司組織 (續)

- (ii) 於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團追加收購永高建設2.96%的權益，所支付的對價約為2,340,000港元，與取得的按權益份額計算的該公司之有形淨資產相當。該等收購亦導致了本集團所佔永高建設所投資的上海英特耐特和住宅寬頻的權益的變更。
- (iii) 於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，綠洲花園受讓遠洋信東所持有的全部上海金午的權益，支付的對價約為17,390,000港元，與取得的按權益份額計算的該公司之有形淨資產相當。股權轉讓之後，本集團持有的上海金午的權益從76.63%升至95.79%。
- (iv) 於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，瀚洋物業管理的註冊資本從人民幣500,000元增至人民幣3,000,000元。由於本集團並未按原持股比例投入資本，以致本集團所佔的權益比例相應降低。
- (v) 於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，永高建設收購碩誠20%的權益，支付的對價約為9,400,000港元，與取得的按權益份額計算的該公司之有形淨資產相當。本集團持有碩誠的權益為19.59%。

## 2. 主要會計政策

編製本財務報表時採用的主要會計政策列示如下：

### (a) 編製基礎

本財務報表系按照香港公認會計準則及香港會計師公會頒布的會計標準編製。本財務報表系依據歷史成本編製，除若干持作投資之物業按照公允價值列示(見下文會計政策)。

香港會計師公會頒布了一系列新的以及修改過的香港財務報告準則和香港會計準則，這些準則將於二〇〇五年一月一日或其以後開始的會計期間生效。

本集團尚未在截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的財務報告中採納這些新的準則。

本集團目前對這些新準則對本集團財務報告的影響評價如下：

### (i) 採用香港財務報告準則2號－基於股份計價之支付方式：

對於與員工發生的，基於股份計價並以權益結算的交易(包括購股權)，香港財務報告準則2號要求企業按照授予的權益工具的公允價值來計量接受的服務及相應增加的權益。

對於基於股份計價並以權益結算的交易，本集團將對於那些在二〇〇二年十一月七日後授出，但是在該準則生效日尚未執行的股票，購股權或者其他權益工具採用該準則，並且重新編製比較財務報告。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (a) 編製基礎(續)

#### (ii) 香港會計準則18號－收入以及解釋24號－收入－出售發展物業之預售合同：

物業開發商應該適當地運用香港會計準則18號以確認那些不適用於香港會計準則11號－建造合同的出售發展中之物業之預售合同。並且相應的，只有當香港會計準則18號第14段所述所有的標準均符合時才可以確認收入。

本集團將對二〇〇五年一月一日及之後簽訂的出售發展中物業之預售合同的銷售確認運用該解釋。

如果本集團選擇對在二〇〇五年一月一日之前(或者開始運用此解釋的日期，更早的一個)即簽署的出售發展中物業之預售合同，不運用該準則來追溯調整，則本集團可以繼續使用該解釋之前的方法來對那些預售合同進行會計處理。

#### (iii) 香港會計準則32號－金融工具：披露和列報以及香港會計準則39號－金融工具：確認和計量：

根據香港會計準則32號以及39號，可轉換債券是一種金融工具並且在發行時應被分成負債部分和權益轉換部分。

可轉換債券負債部分的公允價值是根據相當的非可轉換債券的市場利率決定的。該部分金額在債券轉換或到期之前以攤餘成本列示為負債。剩餘部分代表權益轉換部分，以減去遞延稅項後的金額列示在股東權益其他儲備中。

香港會計準則32號適用追溯調整法，香港會計準則39號適用未來適用法。

本集團將繼續評價其他新準則的影響及其所帶來的重大變化。

### (b) 集團會計

#### (i) 綜合財務報表

綜合財務報表包括了本公司及其控制之附屬公司截至十二月三十一日的財務報表。

附屬公司指本公司直接或間接控制過半數投票權；有權控制其財政及營運決策；有權委任或撤換董事會大多數成員；或在董事會中有多數表決權的公司。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (b) 集團會計(續)

#### (i) 綜合財務報表(續)

在年內收購或出售之附屬公司在收購日之後或出售日之前的經營成果計入綜合損益表。

所有集團內部的重大交易及餘額已於合併報表時予以抵銷。

出售附屬公司的收益或虧損指出售所得的收入與集團應佔該公司淨資產之差額，連同之前在儲備中入賬但尚未在綜合損益表內攤銷或入賬的任何未攤銷商譽或負商譽。

少數股東權益指外界股東在附屬公司的經營業績及淨資產中擁有的權益。

在本公司的資產負債表內，對附屬公司的投資以成本值扣除減值虧損準備計列。本公司將附屬公司的經營成果按已收及應收股息計列。

#### (ii) 聯營公司

聯營公司為附屬公司或合營企業以外，集團持有其股權作長期投資，並對其管理具有重大影響力的公司。

綜合損益表包括集團應佔聯營公司的本年度業績，而綜合資產負債表則包括集團應佔聯營公司的淨資產及收購產生的商譽或負商譽(扣除累計攤銷)。

在本公司的資產負債表內，對聯營公司的投資以成本值減去減值虧損準備計列。本公司將聯營公司的經營成果按已收及應收股息計列。

當對聯營公司投資的賬面值已減至零，便不再採用權益會計法，除非集團就該聯營公司已產生或已擔保承擔義務。

本集團與其聯營公司間交易之未實現利潤或損失，除非是成本不能補償，按集團應佔該等聯營公司之權益抵銷。

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購聯營公司的淨資產的數額，並在其估計可用年限內按直線法攤銷。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (b) 集團會計(續)

#### (iii) 外幣換算

外幣交易系按交易發生日之匯率換算為各自記賬本位幣入賬，以外幣計價之貨幣性資產及負債系依資產負債表日的匯率換算為各自記賬本位幣。匯兌差額則記入損益表。

附屬公司及聯營公司以外幣列示的資產負債表均按結算日的匯率折算，而損益表則按平均匯率折算。由此產生的匯兌盈虧作為儲備變動計列。

### (c) 固定資產

#### (i) 持作投資之物業

持作投資之物業系指建造工程業已竣工落成並被用於潛在投資而持有的土地及樓宇，而相應的租金收入均按公平原則磋商確定。

持作投資之物業皆由獨立評估師每年評估一次。評估以個別物業的公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開評估。評估載入年度財務報表內。評估的增值列作估值儲備之增加，其減少應首先按照總額法沖減前期估值儲備之增加數，然後再計入損益表。以前計入費用之物業投資減值因以後年度重估價值的增加而記回的金額，在以前計入費用的總額範圍內確認為收益。

當持作投資之物業處置時，估值儲備中與先前評估有關之已變現部分，將從投資物業估值儲備轉撥至損益表中。

#### (ii) 其它固定資產

其它固定資產，包括房屋建築物、租賃改良支出、家具、辦公設備及車輛，按成本減累計折舊及累計減值損失計列。資產的成本值包括購買價及將該項資產付運至運作地點及達致原定用途之狀態而應佔的直接費用。

#### (iii) 在建工程

在建工程系指建造工程未完工的房屋建築物及未經安裝及測試的機器設備，按成本減累計減值損失計列。此項成本包括工程建造和設備購置安裝支出及其它直接成本。在建工程於完工或安裝及調試完畢後計提折舊。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

**2. 主要會計政策(續)****(c) 固定資產(續)****(iv) 折舊**

除租約尚餘20年或以下年限的投資物業按租約尚餘年限折舊外，其他投資物業不計提折舊。

其它固定資產則以直線法於其估計可使用年限內按其成本值減累計減值損失來計提折舊。估計的可使用年限如下：

土地及房屋建築物	30年
租賃改良支出	剩餘租賃期間
家具及辦公設備	5年
車輛	5年

其他固定資產投入使用後發生的維修支出一般於發生當期記入損益表內。當該等支出可明顯增加其他固定資產未來預測可帶來的經濟利益時，該等支出被予以資本化並增加其他固定資產的成本值，並在預計的可使用年限內折舊。

**(v) 減值與出售盈虧**

在每年結算日，其它固定資產項內及在建工程項內的資產皆通過集團內部及外界所獲得的信息，評核該資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則作為重估減值。

出售除持作投資之物業外之固定資產的收益或虧損系指出售所得收入淨額與資產賬面值的差額。由此產生的收益或虧損將列支於損益表內。任何屬於被出售的資產之重估儲備結餘均轉撥至保留盈餘，並列作儲備變動。

**(d) 政府補貼**

政府補貼於已滿足相關條件且能夠收到補貼款時確認。政府補貼在與其擬補償的相關成本相配比的期間內系統地確認為收益。作為已發生的成本或損失的補償或是為企業提供直接的財務支持，且未來並不會發生相關成本的政府補貼，在其確定可以收到時確認為收益。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (e) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產的風險及回報實質上由出租公司保留的租賃。租賃支出在扣除自出租公司收取的任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在損益表中列支。

### (f) 以供出售之持有或發展中物業

並未開始預售之以供出售之持有或發展中物業按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬於流動資產。業已開始預售之以供出售之持有或發展中物業按成本值加應佔溢利減已收及應收之銷售分期付款及按金及任何可預見之虧損列賬於流動資產或流動負債。

在發展過程中之物業成本包括土地成本、土地使用權費用及該等物業之應佔其它直接成本。

可變現淨值乃參照於日常業務過程中出售物業之銷售所得款項減結算日後之所有估計出售支出或根據當時市況按管理層之估計而確定。

以供出售之持有或發展中物業不計提折舊。

### (g) 買賣證券

買賣證券按公允價值列示。在每年結算日，因買賣證券之公允價值變動而引致之未變現盈虧淨額均在損益表記錄。出售買賣證券之盈利或虧損指出售所得款項淨額與賬面值之差額，並在產生時於損益表記錄。

### (h) 應收賬款

凡被視為呆賬的應收賬款，均計提準備。在資產負債表內列示的應收賬款已扣除有關壞賬準備。

### (i) 存貨

存貨指外購貨品，按成本值與可變現淨值二者之較低者入賬。成本按加權平均法計算，包括所有採購成本以及使存貨達到目前場所和狀態而發生的其它相關成本。可變現淨值系按預計售價減去估計銷售所必需的費用後的價值確定。

### (j) 現金及現金等價物

在現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、期限不超過三個月的現金投資減去銀行透支。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (k) 預計負債

當本集團過去的經濟業務或事項形成了一項法定的或推定的現時義務，履行該義務很可能導致體現本集團經濟利益的資源流出，且該義務的金額可以合理估計時，本集團對該義務確認預計負債。當集團之預計負債可獲償付，例如有保險合約作保障，則在該償付款可實質確定時將其確認為一項獨立資產。

本集團為於資產負債表日已售房產的維修計提預計負債。該預計負債金額系按政府規定之固定比例釐定。

### (l) 員工福利-退休金責任

本集團依據現行中國法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌退休金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之28.5%提撥退休金，其中22.5%的部分由本集團承擔，其餘部分由職工個人承擔。該政府部門負責公司退休員工的退休金給付。此外，本公司參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本公司之香港僱員及本公司分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已包含於隨附綜合損益表內。而公司除上述應提撥的統籌退休金及公積金供款外，無其它應盡的義務。

除上述外，本集團不提撥任何其它退休金及解職金計劃。

### (m) 遞延稅項

遞延稅項採用債務法就資產負債之稅基與它們在財務報表賬面值兩者之間的臨時性差異作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒布或實質頒布之適用稅率。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應稅所得與可抵減之臨時性差異抵銷後確認。

遞延稅項乃就對附屬公司、聯營公司及合營企業之投資而產生的臨時性差異而計提，但假若可以控制臨時性差異的轉回且該等差異在可預見未來可能不會轉回則除外。

### (n) 或有負債及或有資產

或有負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未入賬。

或有負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源的可能性之改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (n) 或有負債及或有資產(續)

或有資產指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或有資產在財務報表中不予確認，但當與其相關的經濟效益很可能流入時，或有資產才在財務報表附註中披露。若確定有經濟效益流入時，此等效益才被確認為資產。

### (o) 在建工程合約

當工程合約之結果未能可靠估算，合約收益只按照有可能收回之已發生合約成本記賬。合約成本於發生時記錄為支出。

當建築合約之結果能可靠估算，合約收益與成本將按合約期分別記賬為收益與支出。本集團採用完工百分比法確定在某期間須記賬之收益及成本之適當金額；完成階段乃依據已執行工作所產生之合約成本佔合約估計總成本之比例計算。當總合約成本有可能超過總合約收益，預期之虧損立即列為開支。

每份合約產生之成本與已確認之損益總額，與截至年終之應收及已收款項作比較。當已發生成本與已確認之盈利(減已確認之虧損)超過進度收費單之款額，有關差額將列作流動資產下之在建工程合約。當進度收費單之款額超過已生成成本加已確認之盈利(減已確認之虧損)，差額將列作流動負債下之應付客戶之建築合約款。

### (p) 收入確認

當交易產生的未來經濟利益很可能流入本集團，且有關的收入和成本能夠可靠地計量時，才對收入加以確認。本集團按下列基準認列收入：

#### (i) 以供出售之發展中的物業之預售收入

對於預售以供出售之發展中的物業，本集團按完工百分比法確認溢利。以供出售之發展中物業預售部分的應佔溢利乃在計入為完成項目而會產生的其它建築成本及應計費用後按發展期間予以入賬。某個項目預售部分的應佔溢利乃參考來自下列兩項的較低百分比計算：(i)已發生的建築成本與估計完成項目所需的總建築成本的比例；或(ii)所收取的現金跟總銷售價的比例。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (p) 收入確認(續)

#### (ii) 產品銷售收入

銷貨收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付予客戶及所有權轉讓時。

#### (iii) 建造智能化網絡基礎設施之收入

建造智能化網絡基礎設施之收入依照在建工程合約(附註2(o))所述之會計政策確認。

#### (iv) 其他勞務收入

其他勞務收入於有關勞務提供時確認。

#### (v) 經營租賃收入

經營租賃收入按直線法確認。

#### (vi) 利息收入

利息收入就未償還本金按適用息率分時段比例確認。

#### (vii) 股利收入

股利收入於獲取股利的權利時確認。

### (q) 借款費用

凡供出售之發展中物業必須經過較長一段時間的構建方可用出售，與其興建直接有關的借款費用均資本化作為資產的部分成本。

所有其它借款費用均於發生年度內在損益表列支。

### (r) 可轉換債券

直至換股實際發生，可轉換債券以負債形式獨立披露。贖回可轉換債券產生之溢價乃於損益表內按照各會計期之可轉換債券結餘之穩定利率予以計算確認，以可提供穩定息率予各會計期間之可轉換債券結餘計算。有關發行可轉換債券產生之直接成本經遞延處理，並從可轉換債券發行日期起至最後贖回日期止期間以直線法攤銷。若出現任何可轉換債券於最後贖回日期前被購回並注銷、贖回或兌換，任何剩餘尚未攤銷之費用之相應部分將即時計入損益表。

## 財務報表附註

72

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (s) 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要且唯一的分布報告形式。根據管理需要，本集團的主要業務位於中國境內。其經營活動包括四個行業分部：物業發展、生地開發、物業租賃及住宅科技產品的銷售與服務。行業分部的具體財務信息列示於附註3。

未分配成本指集團整體性開支。分部資產主要包括固定資產、於聯營公司之投資、遞延稅項資產、以供出售之持有或發展中物業、在建工程合約、存貨、應收款項及經營現金，不包括的項目主要為投資控股公司之應收款項及經營現金。分部負債指經營負債及遞延稅項負債，而不包括例如若干集團整體性的借款等項目。資本性開支包括購入固定資產的費用，當中包括因收購附屬公司而添置的固定資產。

分部間交易：分部營業額、分部費用和分部損益包括分部間交易。該類交易按公允交易情況下的價格確認並在合併時予以抵銷。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

### 3. 分部報告

本集團主要經營活動包括四個行業分部：物業發展、生地開發、物業租賃及住宅科技產品的銷售與服務。

行業分部分析如下：

	二〇〇四					總計
	物業發展	生地開發	物業租賃	住宅科技	分部間交易	
<b>營業額</b>						
自外部客戶	1,159,413,475	—	836,211	91,746,019		1,251,995,705
<b>損益</b>						
分部利潤	360,874,831	—	36,813	15,068,094		375,979,738
未分配成本						(9,924,633)
營業利潤						366,055,105
利息費用						(901,335)
聯營公司之投資 (損失) 收益	264,369	78,501,407	—	(1,534,549)	(991,067)	76,240,160
除稅前溢利						441,393,930
稅項	(120,105,786)	(24,140,285)	—	(2,473,395)		(146,719,466)
除稅後溢利						294,674,464
少數股東權益	(71,336,288)	—		(238,196)		(71,574,484)
股東應佔溢利						223,099,980
<b>其它信息</b>						
分部資產	2,747,095,936	—	136,511,996	391,398,687		3,275,006,619
於聯營公司之投資	36,675,997	273,397,591	—	35,033,773	(991,067)	344,116,294
未分配資產	—	—	—	—		132,817,722
總資產						3,751,940,635
分部負債	1,635,592,908	—	—	26,265,302		1,661,858,210
遞延稅項負債	161,431,827	—	—	—		161,431,827
未分配負債	—	—	—	—		443,408,357
總負債						2,266,698,394
資本性開支	6,098,341	—	23,413,127	169,597		29,681,065
折舊	4,784,853	—	—	1,035,900		5,820,753

## 財務報表附註

74

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 3. 分部報告(續)

	二〇〇三					總計
	物業發展	生地開發	物業租賃	住宅科技	分部間交易	
<b>營業額</b>						
自外部客戶	648,417,850	—	212,748	176,431,384		825,061,982
<b>損益</b>						
分部利潤	159,664,262	—	159,561	23,088,912		182,912,735
未分配成本						(7,524,178)
營業利潤						175,388,557
利息費用						(2,798,639)
解散子公司之收益	960,929	—	—	—		960,929
聯營公司之投資(損失)收益	452,642	(4,851,320)	—	475,718	(8,851,968)	(12,774,928)
除稅前溢利						160,775,919
稅項	(48,336,348)	—	—	(3,684,785)		(52,021,133)
除稅後溢利						108,754,786
少數股東權益	(17,976,291)	—	—	1,000,987		(16,975,304)
股東應佔溢利						91,779,482
<b>其它信息</b>						
分部資產	1,716,327,769	—	140,262,634	148,358,236		2,004,948,639
於聯營公司之投資	26,095,611	181,241,316	—	37,059,895	(8,851,968)	235,544,854
遞延稅項資產	5,160,200	—	—	73,764		5,233,964
未分配資產						53,775,448
總資產						2,299,502,905
分部負債	795,959,006	—	—	16,631,722		812,590,728
遞延稅項負債	80,822,470	—	—	—		80,822,470
未分配負債						180,184,924
總負債						1,073,598,122
資本性開支	9,647,688	—	34,585,543	379,868		44,613,099
折舊	5,615,716	—	—	951,854		6,567,570

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 4. 營業額

於年內已確認的營業額如下：

	二〇〇四	二〇〇三
出售／預售持有或發展中物業	<b>1,238,500,282</b>	684,244,063
建造智能化網絡基礎設施之收入	<b>63,441,154</b>	134,126,209
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	<b>29,088,769</b>	42,979,401
物業出租收入	<b>880,222</b>	223,945
	<b>1,331,910,427</b>	861,573,618
減：營業稅，附加稅及土地增值稅(附註8)	<b>(79,914,722)</b>	(36,511,636)
淨額	<b>1,251,995,705</b>	825,061,982

## 5. 其他業務收入

	二〇〇四	二〇〇三
再投資之所得稅返還	—	13,999,627
政府補貼(i)	<b>5,321,989</b>	—
利息收入		
— 銀行存款	<b>1,816,790</b>	2,163,348
— 借予瀚洋集團之款項(附註31(v))	<b>8,333,201</b>	—
	<b>10,149,991</b>	2,163,348
向瀚洋集團收取之擔保費用(附註31(iv))	<b>1,805,020</b>	—
其他	<b>4,249,881</b>	3,802,051
	<b>21,526,881</b>	19,965,026

(i) 子公司收到之政府補貼系財政補貼，分別按照所交營業稅的25%及所交企業所得稅的40%計算。

## 財務報表附註

76

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 6. 財務成本

	二〇〇四	二〇〇三
利息費用		
銀行貸款利息—須於五年內全部償還	<b>36,864,707</b>	26,526,205
銀行貸款利息—毋須於五年內全部償還	—	212,188
關聯方貸款利息—須於五年內全部償還	—	4,135,592
預提的可轉換債券贖回溢價	<b>4,469,600</b>	—
可轉換債券發行成本攤銷	<b>1,488,003</b>	—
其它附帶借貸成本	<b>2,712,500</b>	2,541,199
借貸成本總額	<b>45,534,810</b>	33,415,184
減：資本化作為以供出售之發展中物業的成本	<b>(44,633,475)</b>	(30,616,545)
於損益表中列支的利息費用	<b>901,335</b>	2,798,639

於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，利息加權平均資本化率為4.81% (二〇〇三年：5.82%)。

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入或扣除下列各項：

	二〇〇四	二〇〇三
計入：		
再投資之所得稅返還	—	13,999,627
政府補貼	<b>5,321,989</b>	—
解散附屬公司之收益	—	960,929
出售買賣證券之收益	<b>217,817</b>	—
處置固定資產收益	<b>2,331,731</b>	—
扣除：		
固定資產折舊	<b>5,820,753</b>	6,567,570
員工成本(不包括董事)		
— 工資	<b>24,071,042</b>	16,193,914
— 養老金及其他社會福利	<b>2,498,519</b>	1,842,816
存貨成本		
— 以供出售之持有或發展中物業之銷售成本	<b>743,646,123</b>	440,338,468
— 基礎設施建設之成本	<b>47,232,151</b>	112,722,905
— 存貨銷售成本	<b>27,238,436</b>	37,155,967
辦公室經營租賃費用	<b>1,685,759</b>	2,593,229
核數師酬金	<b>1,400,000</b>	1,200,000
出售物業之維修基金	<b>5,737,736</b>	5,869,412
商譽攤銷(附註15)	<b>327,160</b>	322,775
處置固定資產損失	—	365,594
匯兌損失·淨額	<b>118,880</b>	788,702

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 8. 稅項

## (a) 所得稅

	二〇〇四	二〇〇三
即期－中國稅項	<b>36,316,729</b>	18,978,341
遞延稅項(附註16)	<b>85,701,198</b>	32,513,141
應佔聯營公司之稅項	<b>24,701,539</b>	529,651
稅項支出	<b>146,719,466</b>	52,021,133

本集團之主要經營業務在中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除永高建設外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設系中國境內之中外合資生產型企業，可享受從彌補以前年度(最多為五年)虧損後的第一個獲利年度開始免除頭兩年且減半後三年的企業所得稅的優惠。

永高建設註冊於經濟技術開發區所在城市的老城區，企業所得稅稅率為27%。二〇〇四年為其第五個獲利年度，按13.5%的適用稅率繳納企業所得。

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二〇一六年為止。由於本集團並無任何於香港產生的應課稅溢利，亦毋須繳納香港利得稅。

本集團稅項與假若採用本集團一般適用之稅率33%而計算之理論稅額之差額如下：

	二〇〇四	二〇〇三
除稅前溢利	<b>441,393,930</b>	160,775,919
按適用稅率33%計算之所得稅金額(二〇〇三年：33%)	<b>145,659,997</b>	53,056,053
不可抵扣的費用而造成的所得稅影響	<b>6,153,171</b>	5,287,869
免稅收入的所得稅影響	<b>(2,157,237)</b>	(4,619,877)
未確認的時間性差異的影響	<b>2,255,480</b>	2,429,964
以前年度未確認的稅務虧損之遞延稅項的確認	<b>(2,429,964)</b>	—
附屬公司不同適用稅率造成的所得稅影響	<b>(2,761,981)</b>	(4,132,876)
所得稅費用	<b>146,719,466</b>	52,021,133

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 8. 稅項

### (b) 營業稅及附加

本集團按出售／預售物業收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入的5%交納營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包價款後)的3%繳納營業稅。部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

### (c) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售和採購總額的17%繳納。購買原材料、半成品等所支付的進項稅額可以沖抵在銷售環節時銷項稅額，以確定應付增值稅的淨額。綜合損益表中之銷售與採購已扣除增值稅。

### (d) 土地增值稅

於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團根據當地稅務局的要求按出售／預售物業收入的1%提撥並支付土地增值稅。

由於相關主管部門並未要求本集團支付額外的土地增值稅，本集團除上述撥備外沒有另行提撥額外的土地增值稅，且本集團董事認為本集團被稅務局要求額外支付土地增值稅的可能性很小。

## 9. 股東應佔溢利

本公司賬目中已紀錄的股東應佔溢利為44,931,965港元(二〇〇三年：24,641,151港元)。

## 10. 股息

二〇〇四

二〇〇三

宣派及支付股息

— 二〇〇三年末期股利每股0.0166港元

(二〇〇三年：二〇〇二年末期股利每股0.0199港元)

22,489,680

26,957,137

根據二〇〇五年四月二十日通過之董事會決議，本公司建議派發末期股息每普通股0.033港元，按二〇〇五年五月二十日的在冊股東擁有的股份數，並擬採取以股代息派發，惟股東可以選擇收取現金。此項擬派股息並未於本財務報表中列作應付股息，其將於截至二〇〇五年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 11. 每股溢利

每股基本溢利是根據本集團之股東應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算而得。

	二〇〇四	二〇〇三
股東應佔溢利	<b>223,099,980</b>	91,779,482
已發行普通股之加權平均數	<b>1,354,786,959</b>	1,354,513,562
每股基本溢利	<b>16.47港仙</b>	6.78港仙

在計算每股攤薄溢利時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而做出相應調整。本公司有兩類具有稀釋性的潛在普通股：可轉換債券和購股權。可轉換債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔溢利亦扣除可轉換債券利息費用的稅後影響數。對於購股權，應根據股票的市場價格(根據本公司全年平均股價計算)和尚未行使之購股權所附的認購價格，計算無償發行之普通股(「紅利股票」)的數量。該紅利股票被加至已發行之普通股，但是股東應佔溢利不予以調整。

	二〇〇四	二〇〇三
股東應佔溢利	<b>223,099,980</b>	91,779,482
可轉換債券利息費用的稅後影響數	<b>4,469,600</b>	—
	<b>227,569,580</b>	91,779,482
已發行普通股之加權平均數	<b>1,354,786,959</b>	1,354,513,562
調整—可轉換債券	<b>178,676,290</b>	—
— 購股權	<b>17,296,249</b>	11,821,147
用以計算每股攤薄溢利之已發行普通股之加權平均數	<b>1,550,759,498</b>	1,366,334,709
每股攤薄溢利	<b>14.67港仙</b>	6.72港仙

## 12. 董事及高級管理人員酬金

### (a) 董事酬金

年內本公司向董事支付之酬金總額如下：

	二〇〇四	二〇〇三
非執行董事		
— 袍金	—	—
— 其它酬金	<b>670,000</b>	470,000
	<b>670,000</b>	470,000

## 財務報表附註

80

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 12. 董事及高級管理人員酬金(續)

## (a) 董事酬金(續)

	二〇〇四	二〇〇三
執行董事		
袍金	—	—
其他酬金：		
— 基本薪金，房屋津貼，購股權，其他津貼和其他形式收益	5,240,000	6,815,040
— 酌情花紅	—	—
— 加盟酬金	—	—
— 退休金供款	—	—
— 失去董事職位之補償	—	—
	<b>5,240,000</b>	6,815,040
總計	<b>5,910,000</b>	7,285,040

本年度內，除一名執行董事、一名非執行董事及二名獨立非執行董事外，無其他董事放棄其酬金。放棄之酬金合計低於1,000,000港元。

支付予董事之酬金組別如下：

酬金組別	董事人數	
	二〇〇四	二〇〇三
0港元 — 1,000,000港元	9	8
1,000,001港元 — 1,500,000港元	2	2
1,500,001港元 — 2,000,000港元	1	1

## (b) 五位最高薪酬人士

於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團五位最高薪酬人士包括三位(二〇〇三年：五位)董事，其薪酬已載於上文分析。其餘兩名(二〇〇三年：無)最高薪人士之酬金分析如下：

	二〇〇四	二〇〇三
基本薪金，房屋津貼，購股權以及其他津貼及其他形式收益	912,263	—
酌情花紅	—	—
加盟酬金	—	—
退休金供款	48,014	—
失去職位之補償	—	—
總計	<b>960,277</b>	—

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 13. 固定資產

## 本集團

	二〇〇四						二〇〇三	
	持作投資 之物業	土地及房屋 建築物	租賃改良 支出	家具及 辦公設備	車輛	在建工程	合計	合計
<b>成本值或估值</b>								
年初餘額	111,944,168	61,065,232	1,699,315	6,283,991	18,594,976	28,318,466	227,906,148	186,519,469
添置	—	—	—	1,376,037	4,891,901	23,413,127	29,681,065	44,613,099
重估	(7,225,722)	—	—	—	—	—	(7,225,722)	—
出售	—	(10,122,250)	—	(108,850)	(945,417)	—	(11,176,517)	(2,477,019)
匯率折算差額	214,250	92,014	1,423	10,810	28,695	53,246	400,438	(749,401)
重分類	21,486,421	20,943,377	—	(737,838)	—	(41,691,960)	—	—
年末餘額	126,419,117	71,978,373	1,700,738	6,824,150	22,570,155	10,092,879	239,585,412	227,906,148
<b>累計折舊及減值損失</b>								
年初餘額	—	5,740,678	1,067,500	2,155,366	5,276,817	—	14,240,361	9,639,875
本年度折舊	—	1,748,946	169,740	909,485	2,992,582	—	5,820,753	6,567,570
出售	—	(653,106)	—	(60,639)	(380,925)	—	(1,094,670)	(1,929,556)
匯率折算差額	—	9,804	1,422	3,434	8,406	—	23,066	(37,528)
年末餘額	—	6,846,322	1,238,662	3,007,646	7,896,880	—	18,989,510	14,240,361
<b>賬面淨值：</b>								
年末餘額	126,419,117	65,132,051	462,076	3,816,504	14,673,275	10,092,879	220,595,902	213,665,787
年初餘額	111,944,168	55,324,554	631,815	4,128,625	13,318,159	28,318,466	213,665,787	176,879,594

於二〇〇四年十二月三十一日及二〇〇三年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

	持作投資	土地及房屋	租賃改良	家具及	車輛	在建工程	合計
	之物業	建築物	支出	辦公設備			
<b>於二〇〇四年十二月三十一日</b>							
成本值	—	71,978,373	1,700,738	6,824,150	22,570,155	10,092,879	113,166,295
估值	126,419,117	—	—	—	—	—	126,419,117
	126,419,117	71,978,373	1,700,738	6,824,150	22,570,155	10,092,879	239,585,412
<b>於二〇〇三年十二月三十一日</b>							
成本值	—	61,065,232	1,699,315	6,283,991	18,594,976	28,318,466	115,961,980
估值	111,944,168	—	—	—	—	—	111,944,168
	111,944,168	61,065,232	1,699,315	6,283,991	18,594,976	28,318,466	227,906,148

## 財務報表附註

82

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 13. 固定資產(續)

所有持作投資之物業和土地及房屋建築物均位於中國境內，相關之土地使用權為期50至70年，分別於二〇五一年至二〇七四年屆滿。

本集團於二〇〇四年十二月三十一日之持作投資之物業均由合格獨立估值師－威格斯(香港)有限公司根據市場公開價格評估確認。

## 本公司

	二〇〇四		二〇〇三			
	持作投資 之物業	土地及房屋 建築物	家具及 辦公設備	車輛	合計	合計
<b>成本</b>						
年初餘額	943,005	10,122,250	535,266	3,333,221	14,933,742	12,902,734
添置	—	—	60,541	—	60,541	2,031,008
處置	—	(10,122,250)	(7,260)	—	(10,129,510)	—
年末餘額	943,005	—	588,547	3,333,221	4,864,773	14,933,742
<b>累計折舊</b>						
年初餘額	311,190	526,699	328,516	805,993	1,972,398	945,761
添置	169,740	126,407	100,243	234,855	631,245	1,026,637
處置	—	(653,106)	(5,937)	—	(659,043)	—
年末餘額	480,930	—	422,822	1,040,848	1,944,600	1,972,398
<b>賬面淨值</b>						
年末餘額	462,075	—	165,725	2,292,373	2,920,173	12,961,344
年初餘額	631,815	9,595,551	206,750	2,527,228	12,961,344	11,956,973

於二〇〇四年十二月三十一日，本公司賬面淨值約為500,000港元(二〇〇三年：約為700,000港元)的車輛已作為本公司長期銀行借款之抵押(附註24(b))。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

**14. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項****本公司****(a) 於附屬公司之投資**

	二〇〇四	二〇〇三
應佔非上市公司之淨資產，成本值	<b>432,902,054</b>	430,995,394

於二〇〇四年十二月三十一日之附屬公司詳情參閱附註1。

**(b) 應收附屬公司款項**

除應收安信置地的款項約74,000,000港元(二〇〇三年：約74,000,000港元)以3%(二〇〇三年：3%)之年利率計息外，本公司其他應收附屬公司之款項均無抵押，免息且無固定還款期限。應收安信置業的款項的具體情況如下：

本公司於二〇〇二年五月二十九日公告本公司向第三方收購安信置地52%的權益。根據股東協議，本集團與賣方同意按照各自所持有的安信置地的股份，按照一般商業條款向安信置地提供股東貸款。安信置地系一家投資控股公司，其唯一的資產系持有某一物業發展項目99%的權益。於二〇〇四年十二月三十一日，安信置地的所有股東借款約74,000,000港元均由本集團提供。

**15. 於聯營公司之投資**

	本集團		本公司	
	二〇〇四	二〇〇三	二〇〇四	二〇〇三
投資於非上市公司，成本值				
— 瀚洋物業管理	<b>1,137,539</b>	225,204	—	—
— 住宅寬頻	<b>18,802,294</b>	18,767,008	—	—
— 奧達光	<b>9,025,101</b>	9,008,164	—	—
— 上海英特耐特	<b>9,401,147</b>	9,383,504	—	—
— 金羅店	<b>233,324,883</b>	186,677,763	<b>233,324,883</b>	186,677,763
— 新技術	<b>24,397,110</b>	24,397,110	—	—
— 碩誠	<b>9,401,147</b>	—	—	—
	<b>305,489,221</b>	248,458,753	<b>233,324,883</b>	186,677,763
代表：				
— 收購時應佔聯營公司之淨資產	<b>298,946,023</b>	241,927,834	<b>233,324,883</b>	186,677,763
— 收購產生之商譽	<b>6,543,198</b>	6,530,919	—	—
	<b>305,489,221</b>	248,458,753	<b>233,324,883</b>	186,677,763
累計商譽攤銷	<b>(1,472,220)</b>	(1,142,911)	—	—
應佔收購後損益減利潤分配	<b>40,099,293</b>	(11,770,988)	—	—
	<b>344,116,294</b>	235,544,854	<b>233,324,883</b>	186,677,763

## 財務報表附註

84

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 15. 於聯營公司之投資(續)

於二〇〇四年十二月三十一日之聯營公司詳情參閱附註1。

本公司董事認為，於二〇〇四年十二月三十一日聯營公司之實際價值不低於其賬面價值。

重大聯營公司金羅店(調整後與本集團會計政策一致)於二〇〇四年十二月三十一日與二〇〇三年十二月三十一日的情況如下：

## (i) 簡略綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇〇四	二〇〇三
營業額	1,551,797,190	978,031,038
除稅前溢利(損失)	173,253,168	(10,738,935)
稅項	(53,336,910)	—
除稅後溢利(損失)	119,916,258	(10,738,935)
少數股東權益	192,274	—
所有者應佔淨溢利(淨損失)	120,108,532	(10,738,935)
本集團應佔除稅及少數股東權益後淨溢利(淨損失)	54,361,122	(4,860,442)

## (ii) 簡略綜合資產及負債

	於十二月三十一日	
	二〇〇四	二〇〇三
<b>資產</b>		
非流動資產	1,014,377,368	9,848,634
流動資產	2,231,379,753	1,389,667,765
	3,245,757,121	1,399,516,399
<b>權益及負債</b>		
資本和儲備	623,844,086	357,817,152
少數股東權益	42,755	—
非流動負債	210,053,080	—
流動負債	2,411,817,200	1,041,699,247
	3,245,757,121	1,399,516,399

金羅店主要系從事為政府進行生地開發、投資物業以及經營一間高爾夫球場。

由金羅店開發完畢之土地最終經政府拍賣過程而出售，金羅店因其提供之生地開發服務而可獲得土地售價的一定比例的金額作為其收入。由提供上述服務而產生之應佔溢利僅於土地被拍賣售出時確認。對於已開發但尚未拍賣售出之土地，金羅店按照已發生的土地開發成本的同等金額確認收入。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 16. 遞延稅項

## 本集團

	二〇〇四	二〇〇三
年初餘額	(75,588,506)	(43,262,103)
計入損益表之遞延稅項(附註8(a))	(85,701,198)	(32,513,141)
匯率折算差額	(142,123)	186,738
年末餘額	(161,431,827)	(75,588,506)
代表：		
遞延稅項資產	—	5,233,964
遞延稅項負債	(161,431,827)	(80,822,470)
	(161,431,827)	(75,588,506)

遞延稅項資產主要系可於未來抵減之稅務虧損引致臨時性差異的稅務影響。

遞延稅項負債主要系由於預售發展中物業的收入就財務報表及報稅而言，採用不同的確認基準引致時間性差異的稅務影響。

於二〇〇四年十二月三十一日並無重大尚未計提的遞延稅項。

## 17. 以供出售之持有或發展中物業

## 本集團

	二〇〇四		合計
	列賬於流動 資產部分	列賬於流動 負債部分	
按成本值	1,352,729,038	808,836,089	2,161,565,127
加：預售物業之應佔溢利	84,382,945	391,791,051	476,173,996
	1,437,111,983	1,200,627,140	2,637,739,123
減：已收及應收銷售分期付款及按金	(34,532,108)	(1,518,449,815)	(1,552,981,923)
	1,402,579,875	(317,822,675)	1,084,757,200
	二〇〇三		合計
	列賬於流動 資產部分	列賬於流動 負債部分	
按成本值	1,238,821,796	179,896,101	1,418,717,897
加：預售物業之應佔溢利	44,757,228	89,190,423	133,947,651
	1,283,579,024	269,086,524	1,552,665,548
減：已收及應收銷售分期付款及按金	(57,595,655)	(309,646,887)	(367,242,542)
	1,225,983,369	(40,560,363)	1,185,423,006

## 財務報表附註

86

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 17. 以供出售之持有或發展中物業(續)

所有以供出售之持有或發展中物業均位於中國上海。

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團為短期借款，長期借款和銀行授信額度作抵押(附註24，32)的土地和發展中之物業的賬面淨額分別約為687,000,000港元和711,000,000港元。於二〇〇三年十二月三十一日，本集團為長期借款和銀行授信額度作抵押的土地和發展中之物業的賬面淨額分別約為671,000,000港元和52,000,000港元。

## 18. 在建工程合約

## 本集團

	二〇〇四	二〇〇三
合約成本	157,046,489	117,832,259
加：應佔溢利	36,966,095	21,403,304
減：應收及已收款項	(194,676,025)	(135,434,907)
	(663,441)	3,800,656

## 19. 其他應收款

## 本集團和本公司

	本集團		本公司	
	二〇〇四	二〇〇三	二〇〇四	二〇〇三
借款(i)	56,628,000	—	56,628,000	—
應收子公司少數股東之款項(ii)	35,079,717	10,603,828	—	—
應收瀚洋集團之利息收入及擔保收入 (附註31)	10,138,221	—	—	—
其他	19,927,068	10,218,282	2,058,118	563,138
	121,773,006	20,822,110	58,686,118	563,138

(i) 於二〇〇四年五月，本公司向一間公司提供7,260,000美元的貸款(折合約56,600,000港幣)。該公司唯一董事系安信置地目前的少數股東的股東及董事。該貸款的年利率為10%，並將於二〇〇五年十二月到期。

(ii) 應收子公司之少數股東款項無息且無固定回收期。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

**20. 應收賬款****本集團**

	二〇〇四	二〇〇三
應收賬款	<b>349,062,423</b>	72,035,069
減：壞賬準備	—	—
	<b>349,062,423</b>	72,035,069

應收賬款賬齡分析如下：

	二〇〇四	二〇〇三
一年以內	<b>346,586,216</b>	50,139,915
一年至二年	<b>109,845</b>	13,794,239
二年以上	<b>2,366,362</b>	8,100,915
減：壞賬準備	—	—
	<b>349,062,423</b>	72,035,069

應收賬款主要系因根據預售房產合同中分期付款條款記錄之應收而未收之款項。

本集團所提供的信用期限一般為一至兩個月。賬齡在一年以上的應收賬款系由物業預售中客戶僅支付部分款項而未辦理銀行按揭手續所致。應收銷售分期付款系根據預售合同之條款記錄而定。

**21. 股本****本集團及本公司**

	二〇〇四		二〇〇三	
	股份數目	賬面值	股份數目	賬面值
普通股每股0.10港幣				
授權：	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	200,000,000
已發行及繳足：				
— 年初數	1,354,630,000	135,463,000	1,352,930,000	135,293,000
— 行使購股權(i)	170,000	17,000	1,700,000	170,000
— 年末數	1,354,800,000	135,480,000	1,354,630,000	135,463,000

- (i) 於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，由於行使購股權，本集團以每股0.45港元共發行170,000股普通股(附註22)。此發行所得款項淨額為76,500港元，其中17,000港元記為股本，59,500港元記為股本溢價。該些股份與現有股份享有同等權利。

## 財務報表附註

88

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 22. 購股權計劃

經二〇〇二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得的平均收市價或購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二〇〇九年十一月十一日(以較早者)屆滿。

於本年度，該購股權計劃下的購股權變動匯總如下：

	購股權數量	
	二〇〇四	二〇〇三
年初數	50,170,000	50,870,000
本年授出數(i)	1,000,000	50,000,000
本年行使數(ii) (附註21)	(170,000)	(1,700,000)
本年取消或過期數	—	(49,000,000)
年末數	51,000,000	50,170,000

- (i) 於二〇〇四年五月二十一日授出之購股權，其行使價格為每股0.53港元(二〇〇三年七月四日：授出購股權之行使價格為每股0.43港元)。於二〇〇四年五月二十一日之前一日，每股市值為0.495港元。
- (ii) 於二〇〇四年一月二十八日，170,000股購股權被行使，行使價格為每股0.45港元(二〇〇三年一月二十日：700,000股購股權按照每股0.45港元被行使，1,000,000股購股權按照每股0.59港元被行使)。於二〇〇四年一月二十八日之前一日，每股市值為0.920港元。

於年底，尚未行使的購股權列示如下：

	行使價格	購股權數量		行使比例	
		二〇〇四	二〇〇三	二〇〇四	二〇〇三
員工持有：					
二〇〇四年九月二日	0.45	—	170,000	100%	94%
二〇〇七年一月四日	0.43	50,000,000	50,000,000	0%	0%
二〇〇七年十月二十一日	0.53	1,000,000	—	0%	0%
		51,000,000	50,170,000		

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 23. 儲備

### 本集團

本集團的儲備變動已在綜合權益變動表中列示。

- (a) 股本溢價指發行價超出其票面價值，並扣除承銷商手續費，組織費用及中介費用等費用後的部分。
- (b) 根據中國的有關法律及法規，在中國註冊成立的公司應從法定會計報表的淨利潤中提取一定的法定儲備，以作特定用途。

在中國註冊成立的集團內公司從法定賬目淨利潤(彌補以前年度的虧損後)中提取10%為法定盈餘公積。法定盈餘公積餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。法定盈餘公積經批准可以用於沖抵以前財務年度的虧損或轉增資本。但於轉增資本後該法定盈餘公積須至少維持於公司註冊資本之25%。

在中國註冊成立的集團內公司從法定賬目淨利潤(彌補以前年度的虧損後)中提取5%—10%作為法定公益金。此法定公益金可用作職工福利的資本開支。

### 本公司

本公司的儲備變動如下:

	股本溢價	保留溢利	合計
二〇〇四年一月一日餘額	595,798,605	25,623,934	621,422,539
發行股本(附註21(ii))	59,500	—	59,500
股東應佔溢利	—	44,931,965	44,931,965
股息(附註10)	—	(22,489,680)	(22,489,680)
二〇〇四年十二月三十一日餘額	595,858,105	48,066,219	643,924,324

## 財務報表附註

90

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 24. 銀行借款

## 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二〇〇四	二〇〇三	二〇〇四	二〇〇三
短期銀行借款				
— 抵押借款	<b>85,808,029</b>	124,218,542	<b>20,000,000</b>	21,000,000
長期銀行借款				
— 抵押借款	<b>876,971,158</b>	530,820,491	<b>108,973,320</b>	127,329,827
— 信用借款	—	37,534,015	—	—
	<b>876,971,158</b>	568,354,506	<b>108,973,320</b>	127,329,827
長期銀行借款到期情況如下：				
— 一年內到期	<b>98,217,908</b>	294,216,329	<b>60,613,320</b>	12,711,215
— 一至二年內到期	<b>778,753,250</b>	98,676,458	<b>48,360,000</b>	61,142,443
— 三至五年內到期	—	171,703,551	—	49,718,001
— 五年以上到期	—	3,758,168	—	3,758,168
	<b>876,971,158</b>	568,354,506	<b>108,973,320</b>	127,329,827
減：一年內到期之長期借款	<b>(98,217,908)</b>	(294,216,329)	<b>(60,613,320)</b>	(12,711,215)
	<b>778,753,250</b>	274,138,177	<b>48,360,000</b>	114,618,612

## (a) 短期銀行借款

於二〇〇四年十二月三十一日，短期銀行借款中除約20,000,000港元為港幣借款(二〇〇三年：約21,000,000港元)，其年利率為2.087%(二〇〇三年：2.634%至3.625%)外，其餘短期銀行借款均為人民幣借款，年利率為5.760%(二〇〇三年：5.0448%至6.039%)。

於二〇〇四年十二月三十一日，短期銀行借款中約66,000,000港元由本集團的土地使用權抵押(附註17)，約20,000,000港元係由本公司安排由12,000,000港元的定期存款抵押後開具的備用信用證擔保(二〇〇三年：21,000,000港元)(附註29(c))。

## (b) 長期銀行借款

於二〇〇四年十二月三十一日，長期銀行借款中約310,000,000港元為港幣借款(二〇〇三年：約6,000,000港元)，其年利率為2.837%(二〇〇三年：3.15%)。另約109,000,000港元(二〇〇三年：約121,000,000港元)為美元借款，其年利率為4.29%(二〇〇三年：2.72%)。其餘長期銀行借款皆為人民幣借款，其年利率為4.941%至6.040%(二〇〇三年：5.022%至6.039%)。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

**24. 銀行借款(續)****(b) 長期銀行借款(續)**

於二〇〇四年十二月三十一日，長期銀行借款中約402,000,000港元的借款係由公司主席施建先生，本公司及安置地之少數股東共同擔保。並由本集團及該少數股東所持安置地之普通股，供出售而持有的安信復興(安置地之附屬公司)之發展中土地及建築物(附註17)及安信復興之銀行賬戶作為抵押(附註29(c))。被抵押的安置地之普通股股權代表的由本集團所持之淨資產約為167,000,000港元。

於二〇〇四年十二月三十一日，長期銀行借款中包括約109,000,000港元(二〇〇三年：約121,000,000港元)係根據二〇〇三年五月二十三日與多家金融機構所簽訂的財團借款協議所借之款項。此借款協議授信額度約為121,000,000港元，期限為借款協議簽訂日起三年。該協議下利率為香港銀行同業拆借利率加1.5%。該等借款係由本集團所持之超能通訊有限公司之普通股作為抵押，該股權代表的由本集團所持之淨資產約為159,000,000港元。

於二〇〇四年十二月三十一日，長期銀行借款中約366,000,000港元(二〇〇三年：約404,000,000港元)係由本集團供出售而持有之發展中土地及建築物作抵押(附註17)。於二〇〇四年十二月三十一日，長期銀行借款中約160,000港元(二〇〇三年：約400,000港元)係由本集團之車輛作抵押(附註13)。

**25. 可轉換債券**

於二〇〇四年五月三日，本公司發行本金約為302,000,000港元，到期日為二〇〇九年五月三日的零息可轉換債券。除非先前已贖回、轉換或購買及注銷，債券將於到期日按本金額的111.63%贖回。按債券所載條款所述，該等債券可按本公司之選擇於以下情況隨時按照提早贖回價格由本公司贖回：(i) 於2006年5月3日或以後日期，但不晚於債券到期日前7個工作日之期間，當本公司股票在聯交所的收盤價於本公司發出贖回通知日前連續30日交易日中的任何20個交易日的價格至少到達轉換價格的130%時，本公司可以全部或部分贖回債券，或(ii) 任何時候當發行在外的可轉換債券的合計本金小於當初發行時合計本金的10%時，本公司可以全部贖回債券，或(iii) 任何時候當百慕大、香港或中國的稅法有變動時，本公司可以全部贖回債券。債券的持有者亦可按其之選擇於以下情況時，要求本公司按照提早贖回價格贖回債券：(i) 於2006年5月3日，或(ii) 當本公司的控制權有所變化，或(iii) 本公司股份被摘牌。

於二〇〇四年十二月三十一日，尚未有任何可轉換債券轉為本公司的普通股。

**本集團及本公司**

	二〇〇四	二〇〇三
於二〇〇九年到期之可轉換債券	302,000,000	—
加：於損益表中計提之贖回溢價	4,469,600	—
減：尚未攤銷之發行費用	(9,672,021)	—
	<b>296,797,579</b>	—

## 財務報表附註

92

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 26. 應付賬款

## 本集團

二〇〇四 二〇〇三

應付賬款	<b>314,405,445</b>	108,496,592
------	--------------------	-------------

應付賬齡分析如下：

二〇〇四 二〇〇三

一年以內	<b>314,371,977</b>	108,374,658
一年至二年	<b>33,468</b>	121,934
	<b>314,405,445</b>	108,496,592

## 27. 其它應付款項及應計項目

## 本集團

## 本公司

二〇〇四 二〇〇三 二〇〇四 二〇〇三

購買土地所應支付的款項	—	13,324,575	—	13,324,575
預收客戶的購房訂金(i)	<b>24,409,225</b>	7,008,800	<b>6,552,000</b>	7,008,800
應付銷售中介之款項	<b>28,779,415</b>	—	—	—
替受益權所有人出售物業所得款項	—	14,846,533	—	—
收取建築公司保證金	<b>14,101,720</b>	4,691,752	—	—
應付附屬公司少數股東之股息	<b>5,061,807</b>	4,305,145	—	—
預提維修基金	<b>5,323,345</b>	1,114,501	—	—
預提廣告費	<b>1,885,036</b>	—	—	—
其它	<b>27,374,422</b>	27,954,852	<b>1,601,430</b>	483,033
	<b>106,934,970</b>	73,246,158	<b>8,153,430</b>	20,816,408

(i) 該預收款客戶為未來購買物業而預先支付之款項。該款項無擔保、不計息且無固定償還期限。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

**28. 應交稅項****本集團**

	二〇〇四	二〇〇三
應交企業所得稅	<b>47,737,241</b>	53,366,526
應交營業稅	<b>42,667,963</b>	21,426,237
應交增值稅	<b>966,325</b>	1,196,881
應交土地增值稅	<b>9,800,727</b>	—
其它應交稅金	<b>3,710,944</b>	108,945
	<b>104,883,200</b>	76,098,589

**29. 綜合現金流量表**

(a) 除稅前溢利與經營活動之現金流入(流出)淨額調整表：

	二〇〇四	二〇〇三
除稅前溢利	<b>441,393,930</b>	160,775,919
調整：		
固定資產折舊	<b>5,820,753</b>	6,567,570
處置固定資產(收益)損失	<b>(2,331,731)</b>	365,594
解散附屬公司收益	—	(960,929)
應佔聯營公司溢利	<b>(76,240,160)</b>	12,774,928
出售買賣證券之收益	<b>(217,817)</b>	—
擔保收入	<b>(1,805,020)</b>	—
利息收入	<b>(10,149,991)</b>	(2,163,348)
利息支出	<b>901,335</b>	2,798,639
營運資金變動前之營業利潤	<b>357,371,299</b>	180,158,373
限制性銀行存款減少	<b>5,856,190</b>	6,199,921
應收賬項(增加)減少	<b>(277,027,354)</b>	32,518,385
其它應收款(增加)減少	<b>(34,184,675)</b>	5,284,464
預付款項及其它流動資產(增加)減少	<b>(967,469)</b>	80,592,798
應收關聯公司款項增加	<b>(297,809,713)</b>	(2,631,984)
以供出售之持有或發展中物業減少(增加)	<b>145,299,281</b>	(324,413,750)
在建工程合約增加	<b>4,464,097</b>	(3,800,656)
存貨減少	<b>1,010,879</b>	3,383,953
應付賬項增加	<b>205,908,853</b>	22,445,949
其它應付款項及應計項目增加(減少)	<b>27,961,185</b>	4,860,612
應交稅金增加(減少)	<b>34,413,896</b>	(16,024,867)
應付關聯公司款項(減少)增加	<b>(820,832)</b>	3,607,134
營業產生之現金流入(流出)淨額	<b>171,475,637</b>	(7,819,668)

## 財務報表附註

94

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 29. 綜合現金流量表(續)

## (b) 融資項目變動分析：

	股本(包括 股本溢價)	少數股東權益	長期銀行 借款	可轉換債券
二〇〇四年一月一日餘額	731,494,390	149,896,011	568,354,506	—
少數股東權益	—	71,574,484	—	—
向附屬公司之少數股東宣告之股利	—	(763,843)	—	—
向少數股東追加收購				
附屬公司之權益(附註1)	—	(7,304,670)	—	—
預提可轉換債券贖回溢價	—	—	—	4,469,600
可轉換債券發行成本攤銷	—	—	—	1,488,003
投資物業重估	—	(813,092)	—	—
融資活動現金流入量	76,500	—	608,178,340	290,839,976
融資活動現金流出量	—	—	(299,561,688)	—
二〇〇四年十二月三十一日餘額	731,570,890	212,588,890	876,971,158	296,797,579

## (c) 現金及現金等價物分析：

	二〇〇四	二〇〇三
現金	207,199	180,951
活期存款	848,281,388	434,798,811
現金及現金等價物	848,488,587	434,979,762
已抵押之存款(附註24)	133,988,755	49,583,683
限制性銀行存款(附註33)	1,439,909	7,296,099
現金及銀行存款	983,917,251	491,859,544

## 30. 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及關聯性質

名稱	與公司的關聯性質
施建先生	公司主要受益股東及董事會主席
金羅店	聯營公司
碩誠	聯營公司
住宅新技術	聯營公司
瀚洋物業	聯營公司
住宅寬頻	聯營公司
上海英特耐特	聯營公司

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 30. 關聯方交易 (續)

## (b) 關聯方交易

	二〇〇四	二〇〇三
向碩誠支付之誠意金(附註31(ii))	188,022,939	—
預付予住宅新技術購買設備之款項(i)	61,107,455	—
為金羅店建造智能化網絡基礎設施	60,666,306	132,025,898
借予金羅店之款項(ii)	56,412,876	—
向住宅寬頻銷售貨物	23,119,964	25,059,649
售予董事之物業	4,255,370	—

(i) 於二〇〇四年八月，本集團與住宅新技術簽署一份為本集團一物業發展項目採購空調設備之合同，該合同金額約為122,000,000港元。截至二〇〇四年十二月三十一日止，本集團已根據該合同之有關條款向住宅新技術預付設備採購款約61,000,000港元(附註30(c))。

(ii) 本集團獨自向金羅店提供約56,400,000港元之款項(附註30(c))，並且本集團係金羅店約94,000,000港元之銀行借款的唯一擔保方。向金羅店提供之款項無擔保，不計息且無固定清償日期。

於二〇〇四年十二月三十一日，施建先生亦為本集團約402,000,000港元之銀行借款提供擔保(附註24)。

## (c) 於二〇〇四年十二月三十一日，本集團有以下主要的關聯公司往來餘額：

	二〇〇四	二〇〇三
應收關聯公司款項		
— 碩誠	188,022,939	—
— 住宅新技術(附註30(b)(i))	61,107,455	301,084
— 金羅店(附註30(b)(ii))	56,412,876	—
— 住宅寬頻	2,398,105	11,836,999
— 瀚洋物業	4,358,758	2,352,337
	312,300,133	14,490,420
應付聯營公司款項		
— 上海英特耐特	980,070	1,432,840
— 金羅店	—	368,062
	980,070	1,800,902

於二〇〇四年十二月三十一日，與關聯方往來餘額均無擔保且由上述交易而產生。除應收碩誠之餘額外(詳見附註31(ii))，其餘往來餘額，均不計息且無固定償還期限。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

### 31. 與上海瀚洋(集團)公司的交易

本公司董事會主席施建先生原持有上海瀚洋(集團)有限公司(「瀚洋集團公司」)較多的權益，但該些權益已於二〇〇三年六月出售。施建先生出售該等權益所收取的對價相當於按照其持有之權益比例所佔瀚洋集團公司的註冊資本的金額。於截至二〇〇四年十二月三十一日止之年度，本集團與瀚洋集團公司發生的或涉及瀚洋集團公司的交易列示如下：

- (i) 碩誠於二〇〇三年一月二十九日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。碩誠已經獲得位於上海的一塊大面積土地的開發權利。於二〇〇四年十二月三十一日，該土地原居民的搬遷尚在進行中而物業建造還未展開。瀚洋集團公司分別直接和間接擁有碩誠20%及11.3%的權益。

於二〇〇四年九月，本集團簽署一份向一第三方收購碩誠20%權益的協議，收購價格為人民幣10,000,000元，與碩誠20%的註冊資本金額相當。該收購於二〇〇四年十二月完成，碩誠從而成為本集團的一間聯營公司。由於該收購，本集團承諾向碩誠提供借款，並於二〇〇四年十二月十一日，簽署了一份提供約188,000,000港元予碩誠之借款合同。

- (ii) 於二〇〇四年十二月十二日，本集團簽署一份以人民幣10,000,000元向瀚洋集團公司收購碩誠20%權益的意向書。瀚洋集團公司承諾在意向書簽署後六個月內不將該20%的權益轉讓予他人，以便本集團在與瀚洋集團公司簽署正式協議前做進一步審慎考慮及完成適當的審批程序。為表示本集團的對收購該權益的資信實力和誠意，本集團同意並已支付給碩誠約188,000,000港幣的誠意金，按照每年6%的利率計息，該誠意金由碩誠的全部資產做擔保。同時，本集團將在經過適當審批程序後完成向瀚洋集團公司有關該等權益的收購。若該等收購未能完成，碩誠將全額歸還該誠意金，並另按每年6%的利率償付利息。
- (iii) 同時，於二〇〇四年十二月十二日，附註31(i)中所述之本集團與碩誠之借款合同被予以終止。
- (iv) 於二〇〇四年十二月三十一日，本集團為瀚洋集團公司共計約197,000,000港元之銀行借款提供擔保，並因此向瀚洋集團公司收取二〇〇四年度約1,800,000港幣之擔保費用。於二〇〇五年三月，瀚洋集團公司已歸還上述銀行借款約94,000,000港元，本集團為該等借款所承擔的擔保責任亦相應解除。
- (v) 於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團向瀚洋集團公司提供年利率6%之借款，其中本年度中最高借款金額約198,000,000港元。上述貸出款項均於年末前收回。於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，上述借款之相關利息及年末應收利息餘額約為8,300,000港元。
- (vi) 如附註30(i)中所披露，本集團與住宅新技術簽署了一份金額約為122,000,000港元空調設備採購合同。其中，約75,000,000港元部分空調設備採購由瀚洋集團公司完成。於二〇〇四年十二月三十一日，住宅新技術已因此向瀚洋集團公司支付約61,000,000港元。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

### 32. 銀行授信額度

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團可用於借款的信用額度合計約為1,077,000,000港元(二〇〇三年：約852,000,000港元)，其中約963,000,000港元已被使用(二〇〇三年：692,000,000港元)。該等信用額度由本集團之部分供出售而持有之發展中土地及建築物以及通過本公司抵押固定存款取得之備用信用證以及公司於數個子公司之股權及安信置地之少數股東—福程實業有限公司持有之安信置地股權作抵押，並且系由施建先生，本公司及安信置地之少數股東共同擔保(二〇〇三年：本集團之部分土地及建築物作抵押)。

### 33. 或有負債

有關若干本集團之以供出售之物業，本公司之附屬公司綠洲花園及航頭高夫協助買家完成按揭貸款程序，並在買家將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前，提供過渡時期之擔保。於二〇〇四年十二月三十一日，尚未結清的擔保金額約為48,000,000港元(二〇〇三年：146,000,000港元)；另外，本集團的部分銀行存款1,439,909港元(二〇〇三年：7,296,099港元)亦因上述程序而被限制使用(附註29(c))。

如附註30與附註31所述，本集團為瀚洋集團公司約197,000,000港元的銀行借款及金羅店約94,000,000元的銀行借款提供擔保。於本財務報表批准日，尚未解除之為瀚洋集團公司的擔保約為103,000,000港元，尚未解除之為金羅店的擔保約為94,000,000港元。

### 34. 資產負債表補充資料

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團之淨流動資產約為2,158,000,000港元(二〇〇三年：約1,126,000,000港元)。於該日，總資產減流動負債約為2,722,000,000港元(二〇〇三年：約1,581,000,000港元)。

### 35. 承諾事項

#### (a) 有關發展中物業之資本承諾

本集團就發展中物業之建築成本之資本承諾如下：

	二〇〇四	二〇〇三
已批准及訂約	<b>1,522,352,787</b>	357,697,342
已批准但未訂約	<b>905,142,387</b>	1,479,990,195
	<b>2,427,495,174</b>	1,837,687,537

## 財務報表附註

98

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

## 35. 承諾事項 (續)

## (b) 經營租約承諾

於二〇〇四及二〇〇三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	二〇〇四	二〇〇三
第一年之內	<b>787,851</b>	1,685,759
第二至第五年	<b>70,509</b>	437,242
	<b>858,360</b>	2,123,001

## 36. 期後事項

於二〇〇五年二月及三月，部分可轉換債券被轉換，本公司據此按照轉換價格每股1.116港元共發行25,089,603股普通股。

於二〇〇五年二月，50,000,000股購股權被行使，本公司按照行使價格每股0.43港元共發行50,000,000股普通股。

## 37. 比較數字

財務報表中若干比較數字已按本年度的披露方式進行了重分類。

## 38. 最終控股公司

董事認為本公司之最終控股公司為在英屬維爾京群島註冊成立之公司Good Time Resources Limited。

## 39. 批准日期

財務報表於二〇〇五年四月二十日獲董事會批准。