

財務報表附註

1. 主要會計政策

(a) 符合聲明

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之會計實務準則及釋義)及香港公認之會計原則及香港公司條例之規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則所適用之披露條款。本公司及本集團所採用之主要會計政策之概要載於下文。

(b) 財務報表編製基準

本財務報表按歷史成本之計算原則編製，並就投資物業的重估價值及若干證券投資以市值記錄予以修訂，有關會計政策在下文加以說明。

(c) 附屬公司

根據香港公司條例，附屬公司為本集團直接或間接持有超過半數已發行股本，或可控制超過半數投票權，或控制其董事會組成之公司。倘本公司可直接或間接支配附屬公司之財政及經營策略而從其業務中受惠，則該附屬公司被視為受控制附屬公司。

受控制附屬公司之投資綜合計算並在綜合財務報表列賬，惟純粹為在短期內出售而購入及持有者，或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向本集團之附屬公司則按公平價值計入綜合資產負債表，其公平價值之變動則按證券投資之政策(見附註1(k)) 確認入賬。

於結算日之少數股東權益，即並非由本公司不論直接或間接透過附屬公司擁有之股份權益應佔附屬公司資產淨值部份，均於綜合資產負債表內與負債及股東權益分開呈列。本年度集團業績內之少數股東權益亦於綜合損益賬內分開呈列。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司 (續)

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司資產淨值之少數股東權益，則超出之款額及少數股東應佔之任何其它進一步虧損乃於本集團之權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及能夠彌補虧損則作別論。該附屬公司日後之所有盈利均分配予本集團，直至先前由本集團承擔原應由少數股東應佔之虧損得到彌補為止。

集團內公司間之結餘及交易以及集團內交易所產生之未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內交易所產生之未變現虧損亦以處理未變現收益之同一方法對銷，惟僅以無減值跡象者為限。

於本公司之資產負債表內附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損(參看附註1(j))計入本公司之資產負債表，惟純粹為在短期內出售而購入及持有者，或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向本公司之附屬公司則按公平價值列賬，其公平價值之變動則按證券投資之政策(見附註1(k))確認入賬。

(d) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司可對其管理行使重大影響力，但並非可控制或與他人共同控制其管理(包括參與財政及經營政策決定)之公司。

聯營公司之投資乃按權益會計法計入綜合財務報表，最初先以成本記錄，其後就收購後本集團所佔聯營公司之資產淨值作出調整，惟純粹為在短期內出售而購入及持有者，或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向投資者之聯營公司則按公平價值列賬，其公平價值之變動則按證券投資之政策(見附註1(k))確認入賬。綜合損益賬反映本集團所佔聯營公司本年度之收購後業績，包括按附註1(e)所述於年內扣除或計入之正商譽或負商譽之攤銷。當應佔聯營公司的虧損超過其賬面值而減至零時，則不須再進一步確認虧損，惟對聯營公司應負之義務除外。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(d) 聯營公司 (續)

本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損，按本集團所佔聯營公司之權益而對銷，惟轉讓資產有減值跡象之未變現虧損則即時在損益賬確認。

聯營公司之業績按已收取及應收之股息計入本公司之損益賬。在本公司之資產負債表，聯營公司之投資乃按成本減去減值虧損(見附註1(j))列值，惟純粹為在短期內出售而購入及持有者，或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向投資者或經營者則按公平價值列賬，其公平價值之變動則按證券投資之政策(見附註1(k))確認入賬。

(e) 商譽

綜合時產生之正商譽指收購成本超出本集團所佔收購可識別資產及負債公平值之數額。對受控制附屬公司及聯營公司而言，正商譽以直線法按其估計可使用年期(以20年為限)在綜合損益賬攤銷。正商譽以成本扣除任何累計攤銷及減值虧損(見附註1(j))後計入綜合資產負債表。

收購受控制附屬公司及聯營公司所產生之負商譽指本集團所佔收購可識別資產及負債公平值超出收購成本之數額。倘涉及預期未來會產生之虧損及開支，而該等虧損及開支乃計劃收購時可識別但尚未確認者，則於未來虧損及開支確認時在綜合損益賬確認。不超出所收購非貨幣資產公平值之剩餘負商譽，按該等可折舊／攤銷之非貨幣資產之可使用年期在綜合損益賬確認。超出所收購非貨幣資產公平值之負商譽即時在綜合損益賬確認。

於年內出售受控制附屬公司或聯營公司時，出售盈虧之計算包括先前未在綜合損益賬攤銷之收購商譽。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(f) 固定資產

- (i) 固定資產根據下列基準在資產負債表列賬：
 - 尚餘租期超過20年之投資物業按外間合資格估值師每年評估之公開市值計入資產負債表；
 - 土地及建築物、酒店及其他物業按成本減累計折舊 (見附註1(i)) 及減值虧損 (見附註1(j)) 計入資產負債表；
 - 傢俬、裝置及設備與其他固定資產按成本減累計折舊 (見附註1(i)) 及減值虧損 (見附註1(j)) 計入資產負債表。
- (ii) 重估投資物業所產生之變動一般在儲備處理，惟下列情況則例外：
 - 倘重估時產生虧絀，而該虧絀超出於重估前在儲備內就投資物業組合持有之數額，則於重估前立即在損益賬扣除超出之數額；及
 - 倘重估時產生盈餘，而先前已將投資物業組合之重估虧損在損益賬扣除，則按該虧絀數額計入損益賬。
- (iii) 當本集團其後就已確認固定資產所收取之日後經濟收益有可能超出原先評估之水平，則其後有關開支將加入該資產之賬面值。所有其他隨後之開支均於產生之期間確認為支出。
- (iv) 報廢或出售固定資產所產生之收益或虧損，乃根據估計出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在損益賬確認。出售投資物業時，先前計入投資物業重估儲備之盈餘或虧絀之相關部份亦會轉撥至該年度之損益賬。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(g) 發展中物業

發展中物業是按可具體識別之成本(包括資本化借貸成本、累計發展成本物料及供應品、工資及其他直接開支減所有董事認為需要的撥備)入賬。

發展中物業於實際完工時轉撥固定資產或待售物業。

(h) 待售物業

待售物業乃按開發該項目之總成本或估計可變現淨值兩者之較低者入賬。如物業由本集團開發，成本按未售出單位所佔該發展項目之總開發成本(包括撥充作資本之借貸成本)確定。可變現淨值指估計售價減出售物業所涉及之成本。

(i) 折舊

(i) 投資物業

由於估值當日已考慮物業之狀況，故租約剩餘年期超過二十年(包括保證續約年期)之投資物業並無折舊撥備。

(ii) 發展中物業

發展中物業並無折舊撥備。

(iii) 酒店物業

酒店物業之折舊以成本按合營年期(惟不多於二十五年)以直線法計算作折舊撥備。

(iv) 土地及建築物以及其他物業

土地及建築物以及其他物業之折舊以所餘租約年期按直線法計算作折舊撥備。

(v) 其他固定資產

該等折舊以直線法按下列估計可用年限計算，以撇銷有關資產之成本：

傢私、裝置及設備	—	3至5年
汽車	—	6 ² / ₃ 年

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

下列資產按各結算日經審閱之內部及外部資料衡量是否有所減值，或先前已確認之減值是否已不再存在或有所下降：

- 固定資產 (以重估數額列賬之物業除外)；
- 於附屬公司及聯營公司之投資；及
- 正商譽 (經確認為資產)。

倘出現上述情況，則估計資產之可收回金額。當資產之賬面值超出可收回數額時，減值虧損即確認入賬。

(i) 計算可收回數額

資產之可收回數額為銷售價值淨額與使用價值兩者之較高者。估計使用價值時，以可反映現時市場對時值之評估及資產獨有之風險之稅前貼現率將估計日後現金流量折減至現值。倘資產不可獨立於其他資產帶來現金流入，則會就可獨立帶來現金流入之最小組別資產 (即現金產生單位) 釐定可收回金額。

(ii) 減值虧損撥回

倘釐定可收回金額時所使用之估計數值有利好變動，則撥回減值虧損。

撥回之減值虧損以假設以往年度並無確認減值虧損而釐定之資產賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益賬。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(k) 證券投資

以下為本集團及本公司於證券投資之會計政策 (投資於附屬公司及聯營公司除外) :

- (i) 非貿易投資按公平價值於資產負債表入賬。公平價值之變動於投資重估儲備內確認入賬，直至投資售出、領取或變賣，又或直至客觀事實證明投資減值為止，後者情況出現時，有關之累積盈虧從投資重估儲備轉撥損益賬內。
- (ii) 投資減值所致之投資重估儲備轉撥損益賬，在致使投資減值之情況及事件停止存在，以及新情況及事件在有力證據下維持至可見之未來，轉撥予以逆轉。
- (iii) 出售非貿易投資所產生之盈虧於產生時計入損益賬，其收益或虧損包括有關投資在投資重估儲備之數額。

(l) 存貨

存貨以原值或可變現淨值兩者之較低者入賬。原值以購入價按先進先出原則計算。可變現淨值是日常營業情況下之估計售價減估計完成成本及估計之必需銷售成本。

出售存貨時之賬面值確認為期內之開支，期內有關收入同時予以確認。任何存貨撇減為可變現淨值之數額及所有存貨之損失在撇減或損失產生之時期內確認為開支。由於可變現淨值之增加而對任何存貨撇減作出撥回時，確認撥回之數額從註銷存貨之支出扣除。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(m) 現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及庫存現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款及短期、變現能力高並易於轉換為確定數額現金而毋須承受重大價值變動風險，在購入後三個月內期滿之投資。就現金流量表而言，須應通知即償還並屬於本集團現金管理一部份之銀行透支亦計在現金及現金等值項目之整體。

(n) 僱員福利

- (i) 薪金、年終花紅、有薪年假、外遊津貼及非金錢福利對本集團之成本乃於本集團僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。
- (ii) 根據香港強制性公積金計劃條例及中國地方政府管理之中央退休金計劃而須作出之強制性公積金供款，於產生時在損益賬確認為開支，惟已計入尚未確認為開支之無形資產及存貨之成本者除外。
- (iii) 向越南當地政府營運之社會保障基金作出之供款，於產生時在損益賬確認為開支，惟於物業興建期間所作出之供款，則撥作資本，作為發展中物業所產生之部份成本。
- (iv) 只有在本集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正規計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(o) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括是期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在股東權益內入賬的項目，其相關的稅項亦應記入股東權益外，其他是期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於綜合損益賬確認。
- (ii) 是期稅項為年度對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，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

所有遞延稅項負債及未來可能有應課稅盈利予以抵銷的遞延稅項資產均予確認。由未來應課稅盈利支持而確認的遞延稅項資產乃由於可扣稅暫時差異的出現，而該等暫時差異預期可在將來轉回。可扣稅暫時差異包括轉回現有的應課稅暫時差異，惟該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損額可轉回或結轉的期間轉回。當釐定現有應課稅暫時差異應否予以確認由未使用的稅項虧損額及稅項抵免而產生的遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損額及稅項抵免可使用的某段期間(一段或多段)內轉回。

確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(o) 所得稅 (續)

於各結算日，本集團將重新審閱有關的遞延稅項資產的賬面金額，對預期不再有足夠的應課稅盈利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅盈利時，則予以轉回。

(iv) 是期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會相抵銷。本公司或本集團只有在有合法權利對是期稅項資產及負債予以抵銷及符合以下附帶條件的情況下，才對是期及遞延稅項資產及負債作出抵銷：

- 就是期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃支付淨額或同時間收回資產及償還負債；或
- 有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收利得稅所產生：
 - 同一個應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，在未來每一個預計實現重大遞延稅項的期間，該實體計劃以淨額形式結算是期稅項資產及負債或兩者同時收回及償還。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(p) 撥備及或然負債

倘本公司或本集團因以往事件而須承擔法律或推定責任，且有可能須以經濟利益清償一筆可靠估計之債務時，須就不確定償還時間或金額之負債作出撥備。當金額之時值屬重大時，則按預期清償債務所需開支之現值作出撥備。

倘可能毋須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦列為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

(q) 收益入賬計算

倘本集團可獲經濟利益，而能可靠計算收益及成本(如適用)，則收益將確認計入損益賬如下：

- (i) 待售物業之收益於銷售協議完成時或有關政府發出入伙紙之日(以較後者為準)入賬。於收益入賬前就銷售物業所收之訂金及分期樓款在資產負債表內列作應付貨款及其他應付賬款。
- (ii) 根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之會計期間平均分期在損益賬確認，惟更能反映租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。
- (iii) 酒店及會所之房租、餐飲及其他輔助服務收入在提供服務後入賬。
- (iv) 利息收入就未償還本金按時間比例及適用利率入賬。
- (v) 管理費在提供服務後入賬。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(r) 外幣換算

年內之外幣交易乃按交易日之匯率換算為港元。以外幣結算之貨幣資產與負債及海外附屬公司及聯營公司財務報表按結算日之匯率換算為港元。

海外附屬公司及聯營公司業績按當年平均匯率換算為港元，資產負債表項目則按結算日之匯率換算為港元。

海外附屬公司及聯營公司財務報表之換算差額直接撥入儲備金，除此以外，其餘外幣換算之損益差額均計入損益賬。

(s) 營業租約

在本集團根據營業租約運用資產時需支付之款項按租約年期所覆蓋之會計期間平均分期計入損益賬，惟租賃資產所產生之利益模式之其他基準更具代表性則除外。已收之租約獎勵金計入損益賬，作為總應付租金淨額之整體。或然租金於產生之會計期間計入損益賬。

(t) 借貸成本

借貸成本於產生年度在損益賬列作開支，惟直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或銷售之資產之借貸成本則撥作資本。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產撥作擬定用途或銷售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部份。倘絕大部份就預備將合資格資產撥作擬定用途或銷售所需活動受干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

財務報表附註 (續)

1. 主要會計政策 (續)

(u) 關聯公司

關聯公司並非附屬公司或聯營公司，而是本公司之任何一位董事擁有重要實際權益之公司。

(v) 關連人士

就本財務報表而言，倘本集團可直接或間接控制該等人士或可重大影響其財政及經營決定(反之亦然)，或本集團及該等人士受他人共同控制或行使重大影響力，則該等人士被視為與本集團有關連。關連人士可為個人或機構，亦包括關聯公司。

(w) 分部呈報

分部為本集團於某特定經濟環境下(地區分部)提供產品或服務，或按所提供產品或服務(業務分部)而劃分之可識別部份，各分部所承受之風險或回報與其他分部均有所不同。

管理層認為按資產所在地區劃分之地區分部資料較適合本集團作出營運及財務決定，故選擇其作為主要呈報形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接屬於分部之項目以及可合理歸類為該分部之項目。例如，分部資產或會包括存貨、應收貨款及物業、機器與設備。分部收益、開支、資產及負債均於綜合賬目而對銷集團內結餘及交易前釐定，惟屬同一分部集團企業之間的結餘及交易則除外。

分部資本開支是指期內收購預期使用期長於一段期間之分部資產(有形及無形)所動用之總成本。

未分配項目主要包括財務與公司資產、付息借貸及公司開支。

財務報表附註 (續)

2. 營業額

本集團之主要業務為物業投資與發展、酒店及會所業務及提供管理服務。

營業額指出售物業所得款項、租金收入及酒店與會所業務及提供管理服務之收入。
年內確認為營業額之主要收益類別之金額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售物業所得款項	162,330	223,033
酒店及會所業務	227,346	103,677
租金收入	9,005	8,031
管理費收入	4,987	4,783
	<u>403,668</u>	<u>339,524</u>

3. 其他收益及其他收入淨額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
(a) 其他收益		
利息收入	6,244	2,810
來自非貿易上市投資之股息收入	24	17
來自酒店業務之其他收益及其他收入	4,361	7,346
	<u>10,629</u>	<u>10,173</u>
(b) 其他收入淨額		
匯兌收益	20,998	19,435
出售固定資產之虧損	(4,754)	(5)
一附屬公司清盤之虧損	—	(18)
其他	—	89
	<u>16,244</u>	<u>19,501</u>

財務報表附註 (續)

4. 日常業務之除稅前溢利

日常業務之除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行透支及 其他借款利息	4,858	8,106
其他貸款之利息	3,189	–
已付欠關聯公司款項利息	67	889
其他借貸成本	28	121
總借貸成本	8,142	9,116
減：撥作資本之發展中物業借貸成本*	(3)	(649)
	8,139	8,467

* 借貸成本已按年率2.3%(二零零三年：年率3.6%)撥作發展中物業之資本。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
(b) 員工成本		
定額供款退休金計劃之供款	1,264	919
薪酬、工資及其他福利	38,788	28,716
	40,052	29,635

(c) 其他項目

銷售物業成本(包括沖減建築成本撥備 (附註))	55,988	136,762
存貨成本	25,692	6,522
核數師酬金	1,016	1,097
租用物業之營業租約支出	254	254
投資物業應收租金減直接開支	(8,002)	(6,016)
服務式公寓應收租金減直接開支	(76,311)	(40,408)

財務報表附註 (續)

4. 日常業務之除稅前溢利 (續)

附註：財務報表包括已完成工程建築成本撥備，按董事所獲之資料(包括適用之獨立測量師報告)作出評估。截至二零零四年十二月三十一日止年度，當若干物業發展項目完工時，董事已根據二零零四年七月八日獨立測量師所提供之資料重估該物業發展項目之撥備是否充足，而16,866,000港元之建築成本剩餘撥備已列入截至二零零四年十二月三十一日(二零零三年：零港元)止年度綜合損益賬內沖減銷售成本。

5. 綜合損益賬之所得稅

(a) 綜合損益賬之稅項為：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本年度稅項－香港利得稅撥備		
本年度稅項	—	—
本年度稅項－海外		
本年度稅項	16,755	13,811
過往年度超額撥備(附註)	(13,081)	(652)
	<u>3,674</u>	<u>13,159</u>
應佔聯營公司稅項	<u>1,706</u>	<u>(1,103)</u>
所得稅支出總額	<u>5,380</u>	<u>12,056</u>

海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。

附註：於過往年度，董事根據當時集團所得資料就澳門補充稅項作出撥備。截至二零零四年十二月三十一日止年度，董事已重估該等撥備是否充足，而根據該評估，13,106,000港元之澳門補充稅項超額撥備已列入截至二零零四年十二月三十一日止年度綜合損益賬內。

財務報表附註 (續)

5. 綜合損益賬之所得稅 (續)

(b) 稅項支出及按適用稅率計算之會計溢利對賬表：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	<u>125,491</u>	<u>44,208</u>
按有關稅項司法權區溢利之適用稅率 計算除稅前溢利之名義利得稅	18,828	4,222
不可扣減開支之稅項影響	2,149	2,594
毋須課稅收益之稅項影響	(13,117)	(9,537)
尚未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	12,073	16,683
本年度已動用之過往年度稅項虧損之 稅項影響	(972)	(58)
尚未確認之臨時差額之稅項影響	(500)	31
過往年度之超額撥備	(13,081)	(652)
聯營公司適用之稅率變動之稅項影響	—	(1,227)
實際稅項支出	<u>5,380</u>	<u>12,056</u>

財務報表附註 (續)

6. 董事酬金

(a) 依據香港公司條例第161節，董事酬金披露如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金	346	60
薪金及其他酬金	—	240
酌情及按表現發放之花紅	—	—
退休計劃供款	—	—
	<u>346</u>	<u>300</u>

以上酬金已包括以下獨立非執行董事之酬金：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金	<u>96</u>	<u>10</u>

(b) 董事酬金範圍分列如下：

	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
零至1,000,000港元	<u>7</u>	<u>6</u>

截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度，董事酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
執行董事		
— 何建源	100	20
— 何建福	50	10
— 謝思訓	50	10
非執行董事		
— 何建昌	50	250
獨立非執行董事		
— 陳有慶	45	5
— 郭志舜	45	5
— 王培芬	6	—
(於二零零四年九月二十八日獲新委任)		
	<u>346</u>	<u>300</u>

財務報表附註 (續)

7. 管理階層酬金

- (a) 本集團五位最高薪僱員 (包括董事) 其中五位 (二零零三年：五位) 並非本公司董事，其酬金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他酬金	3,783	4,449
酌情及按表現發放之花紅	2,085	1,648
退休計劃供款	237	268
	<u>6,105</u>	<u>6,365</u>

- (b) 僱員酬金範圍分列如下：

	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數
零至1,000,000港元	1	-
1,000,001至2,000,000港元	4	4
2,000,001至3,000,000港元	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>

8. 股東應佔溢利

股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表中入賬之溢利51,374,000港元 (二零零三年：50,369,000港元)。

財務報表附註 (續)

9. 股息

(a) 本年度應派股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已宣派及派付之中期股息每股0.015港元 (二零零三年：每股0.01港元)	5,103	3,402
結算日後建議宣派之末期股息每股0.03港元 (二零零三年：每股0.01港元)	10,206	3,402
	<u>15,309</u>	<u>6,804</u>

結算日後建議宣派之末期股息於結算日尚未被確認為一項負債。

(b) 於本年度批准及派付之上一個財政年度應佔股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於本年度批准及派付上一個財政年度之末期 股息每股0.01港元(二零零三年：每股零港元)	<u>3,402</u>	<u>-</u>

10. 每股盈利

每股基本盈利按股東應佔溢利89,835,000港元(二零零三年：32,860,000港元)及二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度已發行普通股340,200,000股計算。

財務報表附註 (續)

11. 分部呈報

(a) 按資產所在地劃分之地區分部

本集團業務按資產所在地細分為澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南社會主義共和國(「越南」)、加拿大及其他市場。

地區分部

	截至二零零四年十二月三十一日止年度(千港元)					總計
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	
營業額	179,557	40,746	181,903	861	601	403,668
其他收益						
- 分配	5,113	2,319	1,374	-	-	8,806
- 未分配	-	-	-	-	1,823	1,823
總收益	<u>184,670</u>	<u>43,065</u>	<u>183,277</u>	<u>861</u>	<u>2,424</u>	<u>414,297</u>
分部業績	108,224	(5,381)	5,044	351	8,859	117,097
融資成本	(170)	(1,857)	-	-	(6,112)	(8,139)
應佔聯營公司溢利減虧損	(15)	7,081	8,530	940	(3)	16,533
日常業務之除稅前溢利/ (虧損)	108,039	(157)	13,574	1,291	2,744	125,491
所得稅						(5,380)
日常業務之除稅後溢利						120,111
少數股東權益	(32,447)	4,094	(1,863)	-	(60)	(30,276)
股東應佔溢利						<u>89,835</u>
折舊	4,040	13,480	76,715	-	176	94,411
年內產生之資本開支	<u>19,107</u>	<u>10,890</u>	<u>16,930</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,927</u>
分部資產#	555,312	182,496	703,815	-	17,887	1,459,510
聯營公司之權益	-	143,306	153,906	51,491	4,974	353,677
未分配資產	-	-	-	-	445,507	445,507
資產總值	<u>555,312</u>	<u>325,802</u>	<u>857,721</u>	<u>51,491</u>	<u>468,368</u>	<u>2,258,694</u>
分部負債#	86,302	76,638	47,869	8	242,850	453,667
未分配負債	-	-	-	-	178,525	178,525
負債總額	<u>86,302</u>	<u>76,638</u>	<u>47,869</u>	<u>8</u>	<u>421,375</u>	<u>632,192</u>
少數股東權益						<u>191,571</u>

財務報表附註 (續)

11. 分部呈報 (續)

(a) 按資產所在地劃分之地區分部 (續)

	截至二零零三年十二月三十一日止年度 (千港元)					總計
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	
營業額	238,765	33,562	65,500	786	911	339,524
其他收益						
- 分配	844	2,974	3,488	-	-	7,306
- 未分配	-	-	-	-	2,867	2,867
總收益	<u>239,609</u>	<u>36,536</u>	<u>68,988</u>	<u>786</u>	<u>3,778</u>	<u>349,697</u>
分部業績	85,084	(22,104)	(28,838)	(768)	7,560	40,934
融資成本	(1,070)	(2,258)	-	(2)	(5,137)	(8,467)
應佔聯營公司溢利減虧損	(27)	8,799	5,035	(2,063)	(3)	11,741
日常業務之除稅前溢利/ (虧損)	83,987	(15,563)	(23,803)	(2,833)	2,420	44,208
所得稅						(12,056)
日常業務之除稅後溢利						32,152
少數股東權益	(24,417)	14,310	10,531	-	284	708
股東應佔溢利						<u>32,860</u>
折舊	4,205	26,141	47,319	-	178	77,843
年內產生之資本開支	<u>73,057</u>	<u>1,874</u>	<u>77,314</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>152,263</u>
分部資產#	619,288	186,399	769,385	393	18,002	1,593,467
聯營公司之權益	-	136,868	157,777	47,275	4,986	346,906
未分配資產	-	-	-	-	287,621	287,621
資產總值	<u>619,288</u>	<u>323,267</u>	<u>927,162</u>	<u>47,668</u>	<u>310,609</u>	<u>2,227,994</u>
分部負債#	67,007	59,689	34,447	487	245,368	406,998
未分配負債	-	-	-	-	302,463	302,463
負債總額	<u>67,007</u>	<u>59,689</u>	<u>34,447</u>	<u>487</u>	<u>547,831</u>	<u>709,461</u>
少數股東權益						<u>176,725</u>

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註 (續)

11. 分部呈報 (續)

(b) 業務分部

本集團之主要業務分部如下：

- (i) 物業發展、投資及提供管理服務
- (ii) 酒店及會所業務

業務分部

	截至十二月三十一日止年度(千港元)						總計	
	物業發展、投資及管理		酒店及會所業務		未分配			
	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
來自外間客戶之收益	176,322	235,847	227,346	103,677	-	-	403,668	339,524
分部資產 #	715,976	773,967	1,092,237	1,161,420	450,481	292,607	2,258,694	2,227,994
經營業務溢利/(虧損)之貢獻	117,203	93,535	(106)	(52,601)	-	-	117,097	40,934
年內動用之資本開支	19,107	73,075	27,820	79,188	-	-	46,927	152,263

分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註 (續)

12. 固定資產

(a) 本集團

	土地及 建築物 千港元	酒店 物業 千港元	其他 物業 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	總計 千港元
成本或估值：								
二零零四年一月一日	4,013	807,114	89,886	331,054	6,783	1,238,850	147,000	1,385,850
添置	-	14,056	-	13,292	931	28,279	-	28,279
出售	-	(2,625)	-	(2,297)	(956)	(5,878)	-	(5,878)
重估盈餘	-	-	-	-	-	-	11,000	11,000
匯兌調整	-	2,508	-	927	(11)	3,424	-	3,424
二零零四年 十二月三十一日	4,013	821,053	89,886	342,976	6,747	1,264,675	158,000	1,422,675
以上代表：								
成本	4,013	821,053	89,886	342,976	6,747	1,264,675	-	1,264,675
二零零四年估值	-	-	-	-	-	-	158,000	158,000
	<u>4,013</u>	<u>821,053</u>	<u>89,886</u>	<u>342,976</u>	<u>6,747</u>	<u>1,264,675</u>	<u>158,000</u>	<u>1,422,675</u>
累積折舊：								
二零零四年一月一日	76	63,631	19,795	136,295	4,988	224,785	-	224,785
本年度折舊	76	36,373	3,594	53,960	408	94,411	-	94,411
出售時撥回	-	-	-	(578)	(442)	(1,020)	-	(1,020)
匯兌調整	-	300	-	590	7	897	-	897
二零零四年 十二月三十一日	152	100,304	23,389	190,267	4,961	319,073	-	319,073
賬面淨值：								
二零零四年 十二月三十一日	<u>3,861</u>	<u>720,749</u>	<u>66,497</u>	<u>152,709</u>	<u>1,786</u>	<u>945,602</u>	<u>158,000</u>	<u>1,103,602</u>
二零零三年 十二月三十一日	<u>3,937</u>	<u>743,483</u>	<u>70,091</u>	<u>194,759</u>	<u>1,795</u>	<u>1,014,065</u>	<u>147,000</u>	<u>1,161,065</u>

- (i) 投貨物業包括位於澳門之國際銀行大廈及海洋花園之若干單位。國際銀行大廈之地契由一九五七年五月六日起計，為期五十年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。海洋花園之地契由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。
- (ii) 投資物業由獨立專業測量師行卓德測計師樓於二零零四年十二月三十一日重估，經考慮續租時租約升值可能性之租金收入淨額後，按公開市場價值作出專業估值。

財務報表附註 (續)

12. 固定資產 (續)

(a) 本集團 (續)

- (iii) 於二零零四年十二月三十一日，本集團將若干賬面值873,345,000港元 (二零零三年：375,388,000港元) 之投資物業、其他物業及一酒店物業連同其固定裝置及傢具按予數間銀行作為給予集團銀行信貸之抵押 (附註20)。
- (iv) 酒店物業包括本集團於(a)中國武漢市之附屬公司獲授由一九九五年八月二十一日起計為期三十年加上其後獲延長二十年合共五十年之土地使用權；及(b)越南之附屬公司獲授由一九九四年五月七日起計為期四十八年之土地使用權。
- (v) 其他物業包括一幢位於海洋花園之會所，該幢會所之租約由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。
- (vi) 本集團根據營業租約出租其投資物業。有關租約初步為期一至四年，可於屆滿後續租，屆時所有條款均會重新商討。並無租約包含或然租金。

本集團按營業租約持有之投資物業總值為158,000,000港元 (二零零三年：147,000,000港元)。

- (vii) 本集團根據不可撤銷營業租約於未來可收取之最低租金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	20,450	12,000
一年後但五年內	21,950	30,764
五年以上	2,056	6,909
	<u>44,456</u>	<u>49,673</u>

財務報表附註 (續)

12. 固定資產 (續)

(b) 本公司

	土地及 建築物 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
成本：			
二零零四年一月一日	4,013	1,035	5,048
出售	—	(532)	(532)
二零零四年十二月三十一日	4,013	503	4,516
累積折舊：			
二零零四年一月一日	76	633	709
本年度折舊	75	101	176
出售時撥回	—	(532)	(532)
二零零四年十二月三十一日	151	202	353
賬面淨值：			
二零零四年十二月三十一日	3,862	301	4,163
二零零三年十二月三十一日	3,937	402	4,339

(c) 土地及建築物賬面淨值之分析如下：

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於香港按長期租約	3,862	3,937

財務報表附註 (續)

13. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
發展中待售物業	<u>85,475</u>	<u>66,827</u>

有關物業為位於氹仔之若干有期租約土地，而該等土地由一附屬公司向澳門政府購入，作為分期發展商住綜合項目。該地契由一九八零年九月五日起計為期二十五年，其後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

根據一九八三年三月一日與澳門政府就該租約土地訂立之協議及一九九四年六月二十日訂立之補充協議以及一九九九年八月六日訂立之修訂協議，該附屬公司承諾於若干指定日期前完成該發展項目餘下之各期發展工程，而整項發展工程應於二零零一年十二月三十一日之前完成。於二零零一年十月五日，澳門特區政府已同意將最後完成日期延長至二零零三年十二月三十一日而不徵罰款。

雖然該發展項目餘下各期工程經已展開，但董事認為若干工程或許未能於二零零三年十二月三十一日前完成。因此，該附屬公司已向澳門特區政府提出延期申請，於二零零三年八月二十九日，澳門特區政府已同意將最後完成日期延長至二零零五年九月四日而不徵罰款。倘未能按時完成各期工程，澳門特區政府可能會就最長180日之延誤期徵收罰款，詳情載於附註28(f)。倘延誤超過180日，澳門特區政府可能會撤銷有關地契，而附屬公司不會因而獲得補償。

董事認為發展項目餘下工程可於二零零五年九月四日前竣工（見附註28(f)）。

該附屬公司已將位於氹仔之有期租約土地按予銀行，作為85,000,000港元（二零零三年：85,000,000港元）銀行信貸之抵押。於二零零四年十二月三十一日已動用20,000,000港元（二零零三年：零港元）銀行信貸（見附註20）。

財務報表附註 (續)

14. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本	43,823	43,823
減：以收購前溢利支付之股息	(4,156)	(4,156)
	<u>39,667</u>	<u>39,667</u>
附屬公司欠款		
— 來往賬	811,473	792,024
	<u>851,140</u>	<u>831,691</u>
欠附屬公司款項	540	3,410
	<u>540</u>	<u>3,410</u>

附屬公司欠款／欠附屬公司款項並無抵押及不計息，同時不會於未來十二個月結算。

財務報表附註 (續)

14. 附屬公司權益 (續)

附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	本集團 應佔	股權百分率		主要業務
				本公司 持有	附屬公司 持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩配額分別為 澳門幣9,999,000元 及澳門幣1,000元，合共 澳門幣10,000,000元	100%	100%	-	物業投資及 投資控股
Carrigold Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
Compton Developments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
Crichton Assets Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
Labond Developments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
KSB Enterprises Limited*	加拿大	1股按加幣1元發行 之無面值股份	100%	100%	-	投資控股
Bardney Investment Limited*	利比亞共和國/ 澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	100%	-	100%	金融投資
Lam Ho Investments Pte Limited	新加坡	5,000,000股每股面值 新加坡幣1元	90.10%	-	90.10%	投資控股
舜成國際有限公司	香港	100,000股每股面值 1港元	75.01%	-	75.01%	投資控股

財務報表附註 (續)

14. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	本集團 應佔	股權百分率		主要業務
				本公司 持有	附屬公司 持有	
金山發展有限公司 (「金山」)	澳門	70,000,000股每股 面值澳門幣1元	70.61%	-	70.61%	物業發展
海洋花園管理 有限公司*	澳門	兩配額分別為 澳門幣99,000元及 澳門幣1,000元，合共 澳門幣100,000元	69.90%	-	99%	大廈管理
Honister Investment Limited	利比亞共和國/ 澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	70.61%	-	100%	金融投資
海洋俱樂部 有限公司	澳門	100,000股每股面值 澳門幣1元	70.61%	-	100%	經營會所
Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」)	越南社會主義 共和國	29,100,000美元	63.07%	-	70%	經營酒店
湖北晴川飯店 有限公司#*(「晴川」) (「中國」)	中華人民共和國	16,300,000美元	41.26%	-	55%	經營酒店
Lam Ho Finance Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	90.10%	-	100%	金融投資

* 附屬公司之財務報表未經畢馬威會計師事務所審核，而有關資產總值及總營業額分別佔有關綜合總額約9.2% (二零零三年：13%) 及11.3% (二零零三年：11%)。

晴川於一九九五年在中國註冊成立為中外合資經營企業。

財務報表附註 (續)

15. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本	—	—	5	5
所佔資產淨值	191,184	173,269	—	—
給予聯營公司免息貸款	162,493	173,637	134,870	146,019
	<u>353,677</u>	<u>346,906</u>	<u>134,875</u>	<u>146,024</u>

聯營公司全部均為非上市公司，詳情如下：

公司名稱	業務形式	註冊成立/ 經營地點	股權百分率			主要業務
			本集團應佔	本公司持有	附屬 公司持有	
Chateau Ottawa Hotel Inc – 附註(a)	註冊成立	加拿大	50%	—	50%	經營酒店
環球地產有限公司	註冊成立	澳門	50%	—	50%	停業
國際發展有限公司	註冊成立	澳門	40%	—	40%	停業
舜昌國際有限公司 – 附註(b)	註冊成立	香港	35.01%	—	35.01%	物業投資
Porchester Assets Limited (「PAL」) – 附註(c)	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	—	投資控股
冠太發展有限公司 (「冠太」) – 附註(d)	註冊成立	香港	24%	—	24%	投資控股
KSF Enterprises Sdn Bhd (「KSF」) – 附註(e)	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	—	投資控股

財務報表附註 (續)

15. 聯營公司權益 (續)

- (a) Chateau Ottawa Hotel Inc在渥太華擁有一間由Sheraton Inns Canada特許經營之酒店Sheraton Ottawa Hotel。
- (b) 舜昌國際有限公司在中國從事物業投資。
- (c) PAL擁有一間全資附屬公司Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「Glynhill」)，而Glynhill持有Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCH」) 51%權益。CCH乃由Glynhill及一間越南公司根據越南法律註冊成立之合營公司，以發展、裝修及經營位於越南之帆船酒店。根據合營協議及其後於一九九七年五月十九日增加註冊股本，CCH之法定股本為143,800,000港元(18,600,000美元)。Glynhill注入其中73,300,000港元(9,500,000美元)，餘數70,500,000港元(9,100,000美元)由越南合營夥伴以為期四十年之土地(2,612平方米)使用權方式注資。另外，Glynhill承諾代CCH擔保或給予高達305,000,000港元(39,400,000美元)之計息股東貸款，用以發展及裝修酒店及作為營運資金。於二零零四年十二月三十一日，PAL向CCH借出計息貸款合共281,900,000港元(36,300,000美元)(二零零三年：298,000,000港元(38,400,000美元))。合營期由一九九二年十月八日起計，為期四十八年，期滿後，經合營夥伴雙方同意及當地有關當局批准，可延長合營期。
- (d) 冠太透過北京香江花園別墅房產開發有限公司(「香江開發」)在中國參與位於北京作轉售及投資用途之住宅發展項目。香江開發乃與北京夥伴於中國大陸成立之中外合作合營公司。根據合營協議，香江開發之法定股本約為256,000,000港元(33,100,000美元)，已全部繳足。除北京夥伴獲分派之固定溢利總額2,800,000港元外，冠太可享有香江開發之全部財政業績及資產淨值。
- 合營期由一九九三年一月十五日至二零二三年一月十四日，為期三十年。該發展項目之全部四期工程已經完成，而大部份單位經已售出。
- (e) KSF擁有一間全資附屬公司KSD Enterprises Limited，經營位於加拿大多倫多之Doubletree International Plaza Hotel。該公司亦擁有一間在加拿大魁北克省經營Four Points Sheraton Gatineau-Ottawa Hotel & Conference Centre之公司KSE Enterprises Limited 50%權益。

財務報表附註 (續)

15. 聯營公司權益 (續)

以下乃根據主要聯營公司冠太截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表披露之補充財政資料：

綜合損益賬

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	—	23,335
其他收入及收益	85,224	84,607
日常業務之除稅前溢利	29,507	36,662
股東應佔溢利	<u>26,826</u>	<u>32,656</u>
本集團分佔日常業務之除稅前溢利	<u>7,082</u>	<u>8,799</u>

綜合資產負債表

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
長期資產	169,742	184,869
流動資產	794,908	755,612
流動負債	(367,540)	(370,197)
長期負債	(100,000)	(100,000)
股東權益	<u>497,110</u>	<u>470,284</u>
本集團分佔資產淨值	<u>119,306</u>	<u>112,868</u>

財務報表附註 (續)

16. 非貿易投資

本集團及本公司
二零零四年 二零零三年
千港元 千港元

香港以外地區上市之股份，按市值

	818	804
--	------------	------------

17. 待售物業

待售物業包括：

(a) 本公司持有之新加坡海洋花園

此物業位於新加坡，為永久業權土地。

(b) 本公司持有之杏花邨

此物業位於香港，按長期地契持有。

(c) 附屬公司於澳門持有之物業

(i) 海洋工業中心第二期

地契由一九七三年六月九日起計，為期三十年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

(ii) 激成工業中心第三期

地契由一九七三年九月四日起計，為期三十年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

(iii) 海洋花園

此乃位於澳門氹仔之物業發展項目之已落成單位。地契由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

此等物業賬面值為零港元(二零零三年：135,048,000港元)之若干部份已於二零零四年十二月三十一日作出抵押，以讓附屬公司取得銀行融資。

財務報表附註 (續)

18. 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
預期可收回之金額：				
一年內	27,382	56,009	131	83
一年後	352	353	—	—
應收貨款及其他應收賬款	<u>27,734</u>	<u>56,362</u>	<u>131</u>	<u>83</u>

應收貨款及其他應收賬款包括應收業務賬戶欠款(已扣除呆壞賬之特定撥備)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
即期	3,065	4,707
逾期1至3個月	17,907	38,497
逾期4至12個月	57	147
逾期超過12個月	4	5
	<u>21,033</u>	<u>43,356</u>

本集團設有特定之信貸政策，一般信貸期不超過30日。如客戶欠款超過三個月，則須先清還所有欠款，方會獲給予進一步信貸。

19. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行及其他金融機構存款	368,951	211,494	81,136	51,628
銀行及手頭現金	<u>75,843</u>	<u>76,090</u>	<u>149</u>	<u>118</u>
資產負債表中之現金及 現金等值項目	444,794	287,584	<u>81,285</u>	<u>51,746</u>
銀行透支(附註20)	<u>(39)</u>	<u>(4)</u>		
現金流量表中之現金及 現金等值項目	<u>444,755</u>	<u>287,580</u>		

財務報表附註 (續)

20. 銀行透支及貸款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於一年內償還並已 列為流動負債：				
銀行透支 (附註19)	39	4	—	1
銀行貸款	<u>115,442</u>	<u>142,009</u>	<u>83,656</u>	<u>118,461</u>
	<u>115,481</u>	<u>142,013</u>	<u>83,656</u>	<u>118,462</u>
於一年後償還並已列為 非流動負債之銀行貸款：				
一年後但兩年內	29,162	—	15,530	—
兩年後但五年內	81,410	138,560	15,530	—
五年後	<u>59,693</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>170,265</u>	<u>138,560</u>	<u>31,060</u>	<u>—</u>
	<u>285,746</u>	<u>280,573</u>	<u>114,716</u>	<u>118,462</u>

於二零零四年十二月三十一日，未償還銀行貸款及透支情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
無抵押銀行透支	39	4	—	1
銀行貸款				
— 有抵押 (附註12及13)	211,731	15,143	46,590	—
— 無抵押	<u>73,976</u>	<u>265,426</u>	<u>68,126</u>	<u>118,461</u>
	<u>285,707</u>	<u>280,569</u>	<u>114,716</u>	<u>118,461</u>
	<u>285,746</u>	<u>280,573</u>	<u>114,716</u>	<u>118,462</u>

財務報表附註 (續)

21. 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應付賬款及應計費用	82,227	74,615	2,163	680
銷售訂金及預收款項	10,543	6,966	219	204
	<u>92,770</u>	<u>81,581</u>	<u>2,382</u>	<u>884</u>

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
1個月內到期或按要求還款	16,482	4,833
1個月後至3個月內到期	5,572	2,340
3個月後至6個月內到期	35	110
	<u>22,089</u>	<u>7,283</u>

22. 資產負債表之所得稅

(a) 資產負債表之現有稅項為：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本年度海外稅項撥備	16,755	13,811	—	40
本年度已付稅項	(3,589)	(1,453)	—	—
有關過往年度之海外 稅項撥備結餘	30,400	31,123	—	—
	<u>43,566</u>	<u>43,481</u>	<u>—</u>	<u>40</u>

財務報表附註 (續)

22. 資產負債表之所得稅 (續)

(b) 遞延稅項

於二零零四年十二月三十一日，本集團並無任何重大遞延稅項債務(二零零三年：零港元)。

本集團未撥備遞延稅項主要包括稅項虧損之未來利益，並已被相關稅務機關同意其金額為4,955,000港元(二零零三年：4,241,000港元)。於二零零四年十二月三十一日，未經相關稅務機關同意之稅項虧損之未來利益合共89,574,000港元(二零零三年：105,954,000港元)。由於各稅務司法權區之稅項虧損在到期前未必有足夠應課稅溢利，故並無被確認為稅項虧損之未來利益。

稅項虧損可與隨後年度之應課稅溢利相抵銷，於該等虧損產生年度起計三至七年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。

於二零零四年十二月三十一日，本公司並無任何重大遞延稅項資產及負債(二零零三年：零港元)。

23. 少數股東貸款

少數股東貸款包括欠大地款項74,027,000港元(二零零三年：141,660,000港元)，並無抵押及免息，且無指定還款期，惟零港元(二零零三年：64,754,000港元)須於二零零五年四月三十日償還除外。

24. 股本

	二零零四年		二零零三年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定股本：				
每股面值1港元普通股	<u>500,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：				
一月一日及十二月三十一日	<u>340,200,000</u>	<u>340,200</u>	<u>340,200,000</u>	<u>340,200</u>

財務報表附註 (續)

25. 儲備金

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
股份溢價賬：				
一月一日及十二月三十一日	158,105	158,105	158,105	158,105
法定儲備金：				
一月一日及十二月三十一日	12,758	12,758	—	—
匯兌儲備金：				
一月一日	14,824	9,269	891	891
本年度變動	3,130	5,555	—	—
十二月三十一日	17,954	14,824	891	891
投資物業重估儲備：				
一月一日	10,927	8,080	—	—
重估增值	8,649	2,847	—	—
十二月三十一日	19,576	10,927	—	—
投資重估儲備：				
一月一日	212	188	212	188
重估增值	14	24	14	24
十二月三十一日	226	212	226	212
保留溢利：				
一月一日	804,782	775,324	427,386	380,419
本年度溢利	89,835	32,860	51,374	50,369
支付本年度股息	(8,505)	(3,402)	(8,505)	(3,402)
十二月三十一日	886,112	804,782	470,255	427,386
	1,094,731	1,001,608	629,477	586,594

財務報表附註 (續)

25. 儲備金 (續)

本年度溢利保留如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本公司及其附屬公司	75,008	20,016
聯營公司	14,827	12,844
	<u>89,835</u>	<u>32,860</u>

股份溢價之運用受香港《公司條例》第48B條管轄。

法定儲備金不可分派，按澳門商業法規定由澳門附屬公司每年溢利轉撥，數額以發行及繳足股本百分之二十為限。

本集團匯兌儲備金來自外國附屬公司及聯營公司財務報表之換算 (見附註1(r))。

投資物業重估及投資重估儲備之設立及處理乃採用有關重估投資物業 (見附註1(f)) 及非貿易投資 (見附註1(k)) 之會計政策作為依據。

於二零零四年十二月三十一日，本公司可分派溢利為470,255,000港元 (二零零三年：427,386,000港元)。

財務報表附註 (續)

26. 僱員福利

本集團參與香港、中國及越南之定額供款退休計劃。

本集團於香港經營之各公司根據香港強制性公積金計劃條例，為按照香港僱傭條例受僱之僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃由獨立受託人管理，為定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入之5%向該計劃供款，惟每月相關收入以20,000港元為上限。

本集團於中國經營之附屬公司僱員均為中國地方政府營運之中央退休金計劃成員。該附屬公司向該等中央退休金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利資金。中國附屬公司所作退休供款乃根據中國相關法規以僱員薪金成本之20%支付，並於發生時計入綜合損益賬。向中國地方政府設立之中央退休金計劃作出退休供款時，該附屬公司有關退休金之責任亦隨即解除。

本集團於越南經營之附屬公司僱員均為越南地方政府營運之社會保障基金計劃之成員，而該附屬公司向該等社會保障基金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利、產假福利及病假福利資金。越南附屬公司所作社會保障供款乃根據社會保障法規以僱員基本薪金之15%現行費率支付。

財務報表附註 (續)

27. 承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團未在財務報表中作出撥備之發展費用承擔如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已訂立合約	47,579	29,890
已批准但未訂立合約	1,004	—
	<u>48,583</u>	<u>29,890</u>

於二零零四年十二月三十一日，根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業租約期限： 一年內到期	<u>192</u>	<u>180</u>

28. 或然負債

- (a) 於二零零四年十二月三十一日，一附屬公司之往來銀行就發展中物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共6,311,000港元(二零零三年：6,311,000港元)。
- (b) 於二零零四年十二月三十一日，一附屬公司代物業買家向銀行作出共零港元(二零零三年：37,379,000港元)之擔保。
- (c) 於二零零四年十二月三十一日，本公司就附屬公司及聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額分別為134,451,000港元(二零零三年：182,312,000港元)及66,680,000港元(二零零三年：61,980,000港元)。
- (d) 於二零零四年十二月三十一日，一附屬公司及本公司就其聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為32,275,000港元(加幣5,000,000元)(二零零三年：37,500,000元(加幣6,250,000元))。
- (e) 為給其附屬公司籌集資本開支資金，一中間附屬公司曾就本公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，於二零零四年十二月三十一日，該附屬公司所提供之擔保金額為62,120,000元(8,000,000美元)(二零零三年：62,024,000港元(8,000,000美元))。

財務報表附註 (續)

28. 或然負債 (續)

- (f) 依據於二零零三年八月二十九日與澳門特別行政區政府訂立之修訂協議(見附註13)，金山須於二零零五年九月四日以前完成海洋花園發展項目餘下工程。倘無法遵守發展進度，則該附屬公司每延遲工程一日將被罰款4,854港元；逾期90日以上，每日罰款將增至9,709港元；逾期180日，澳門特別行政區政府可能全部或部分終止有關協議，並收回所批出之劃定土地及其上已完成之工程，而該附屬公司無權要求賠償。董事相信該發展項目餘下工程可於二零零五年九月四日以前完工。

29. 近期頒佈之會計準則

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂的「香港財務報告準則」和「香港會計準則」(統稱《新香港財務報告準則》)，由二零零五年一月一日或其後開始的會計期間生效。

本集團並未於截至二零零四年十二月三十一日止年度提前採納該等《新香港財務報告準則》。本集團已開始評估該等《新香港財務報告準則》所帶來的影響，但在此階段並未能說明該等《新香港財務報告準則》是否對本集團的業績及財務狀況有重大的影響。

本集團會繼續評估該等《新香港財務報告準則》之影響，或會因而識別出重大變動。

財務報表附註 (續)

30. 重大關連交易

於本年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司（「大地」，於二零零四年十二月三十一日持有本公司28%已發行股份之關聯公司）進行以下交易：

- (a) 與大地之計算往來賬
 - (i) 大地與一附屬公司之來往賬欠款之利息以市場利率計算。於二零零四年十二月三十一日，該附屬公司之欠款為77,000港元（二零零三年：60,995,000港元）。截至二零零四年十二月三十一日止年度共付利息62,000港元（二零零三年：885,000港元）。
 - (ii) 大地與一附屬公司之間有計息來往賬。於二零零四年十二月三十一日，該附屬公司欠大地1,154,000港元（二零零三年：92,000港元）。截至二零零四年十二月三十一日止年度，該附屬公司應付利息5,000港元（二零零三年：5,000元）。
- (b) 於二零零四年十二月三十一日，若干附屬公司按不計息來往賬結存分別欠大地76,624,000港元（二零零三年：44,255,000港元）。
- (c) 少數股東貸款包括欠大地之不計息貸款74,027,000港元（二零零三年：141,660,000港元），並無抵押及免息，且無指定還款期，惟零港元（二零零三年：64,754,000港元）須於二零零五年四月三十日償還除外。
- (d) 截至二零零四年十二月三十一日止年度，一附屬公司出租若干物業予大地，並收取租金收入（已扣除開支）1,011,000港元（二零零三年：1,011,000元）。
- (e) 截至二零零四年十二月三十一日止年度，若干附屬公司向大地支付管理費共6,280,000港元（二零零三年：6,158,000港元）。
- (f) 截至二零零四年十二月三十一日止年度，一附屬公司就若干海洋花園之發展項目向大地支付樓宇建築費用16,500,000港元（二零零三年：72,498,000港元）。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，當海洋花園一發展項目之若干工程竣工後，欠大地16,866,000港元之剩餘撥備已沖減建築成本（見附註4(c)）。

財務報表附註 (續)

30. 重大關連交易 (續)

- (g) 本公司、大地、Larch Management Incorporated及AKAA Project Management International Limited就一附屬公司取得之定期貸款融資按共同及分別基準向銀行提供擔保。

銀行提供本金以3,800,000美元(約29,640,000港元)為限及為期三年之定期貸款融資須受一附屬公司與銀行於二零零四年三月二十六日訂立之融資協議之條款及條件所制約。年利率以該附屬公司選擇之三個月或六個月之倫敦銀行同業拆息加1.46厘計算，該選擇權將由該附屬公司酌情行使。該附屬公司擬選擇於付息日較低之息率。

何建源先生、何建福先生及何建昌先生各自間接擁有大地三分之一權益(何建源先生、何建福先生亦為大地之董事)，故此在上述交易被視為有利益關係。

31. 結算日後事項

於二零零五年二月十五日，本公司與何建源先生(本公司執行主席)之女兒Alexia Ho Wen Tsi及獨立第三者(「買方」)簽訂(「購買選擇權」)以出售一間位於新加坡東岸路530號之空置住宅單位，代價為1,200,000新加坡元(約相等於5,694,000港元)，以現金支付，於簽訂購買選擇權時先付售價之1%作為訂金，於行使購買選擇權時支付售價10%減訂金之餘額，而餘款則於完成時支付。售價乃參考獨立專業估值師CKS Property Consultants Pte Ltd於二零零四年十一月九日所作之物業估值報告所列之公開市值1,200,000新加坡元及經公平磋商後按一般商業條款釐定。當時公開市場上並無類似物業之交易記錄。該物業於二零零四年十二月三十一日之賬面值為2,255,000港元。

在新加坡，於完成物業買賣前訂立購買選擇權屬慣常做法。購買選擇權乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，本公司董事認為所簽訂之購買選擇權乃於本公司日常業務過程中按一般商業條款訂立，且符合本公司之最佳利益。

物業出售於二零零五年四月十二日完成。