

Keck Seng Investments



**激成投資**  
(香港) 有限公司

二零零四年 | 年報

# 目 錄

	頁數
財務摘要	1
公司資料	1
主席報告	2
董事會報告	5
其他公司資料	15
核數師報告書	18
綜合損益賬	19
綜合資產負債表	20
資產負債表	21
綜合權益變動表	22
綜合現金流量表	23
財務報表附註	25
五年財務概要	70
主要物業	71

## 財務摘要

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	增(減)%
資產總值	2,258,694	2,227,994	1
資本及儲備	1,434,931	1,341,808	7
已發行股本	340,200	340,200	-
營業額	403,668	339,524	19
除稅前溢利	125,491	44,208	184
股東應佔溢利	89,835	32,860	173
每股基本盈利(港仙)	26.4	9.7	172
年度股息(港仙/每股)	4.5	2	125

## 公司資料

### 董事

何建源－執行主席  
何建福－副執行主席  
謝思訓  
\* 何建昌  
\*\* 陳有慶  
\*\* 郭志舜  
\*\* 王培芬

\* 非執行董事  
\*\* 獨立非執行董事

### 審核委員會

陳有慶－主席  
郭志舜  
王培芬

### 公司秘書

袁肖玉

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

### 股票登記過戶處

登捷時有限公司  
香港  
灣仔告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

### 註冊辦事處

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西座2902室

## 主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績。

### 業績

本集團於二零零四年度之綜合股東應佔純利為89,835,000港元，較上年度之32,860,000港元增加173%。二零零四年度之每股盈利為港幣26.4仙，二零零三年度則為港幣9.7仙。

### 股息

董事會建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣3仙。每股港幣1.5仙之中期股息經已派付。本年度全年股息合共每股港幣4.5仙。

### 業務回顧

於二零零四年度，本集團之營業額增長19%至403,700,000港元，而上年度則為339,500,000港元。

按地區劃分之業務概要如下。

#### 澳門

澳門之物業市場走勢強勁，因此使本集團可藉**海洋花園**之優質產品形象而得益，而海洋花園是本集團在澳門進行的最豪華住宅發展項目。過去兩年整體物業之資本值顯著上升。儘管二零零四年出售的總建築面積較上年度減少55%，然而售價上漲仍使本集團澳門業務之除稅前溢利增加29%。

#### 越南

集團持有胡志明市**西貢喜來登酒店及服務式住宅**之63%權益。該酒店於二零零三年十一月全面投入運作，二零零四年錄得首個全年業績，收入增加166%，而酒店於年內已取得經營溢利。然而，由於折舊及攤銷金額龐大，因此該附屬公司年內仍錄得虧損。於二零零四年，該酒店在入住率及平均房租收入方面在胡志明市仍踞於首位。

集團持有25%權益之**帆船酒店**亦錄得營業額增長，對集團之溢利貢獻增加69%。於二零零四年，該酒店在平均房租收入方面在胡志明市仍踞第二位。

## 主席報告 (續)

### 中華人民共和國

**武漢晴川假日酒店**於二零零四年之入住率及平均房租收入均有增長，經營溢利總額較二零零三年上升67%。該附屬公司仍須繼續支付龐大折舊，因此於二零零四年仍錄得虧損，但虧損已較二零零三年大幅減少。

**北京香江花園**住宅發展項目共有635個豪華別墅及公寓單位，其中437個單位已於二零零四年底前售出。於年結日，餘下198個單位之其中155個亦已租出作房租收益用途。

### 加拿大

儘管加拿大之酒店市場經營困難，位於多倫多的**Doubletree International Plaza Hotel**在入住率、平均房租收入及溢利方面仍錄得增長。**渥太華喜來登酒店**之房租收入亦有增長，經營溢利則輕微增加。**Four Points Hotel Gatineau/Hull**之平均租金收入、入住率及經營溢利則下跌。總體而言上，二零零四年加拿大業務已從二零零三年的虧損轉虧為盈。

### 前景

由於澳門博彩業、服務業及酒店與物業市場吸引大量海外資金流入，令當地經濟強勁反彈，而澳門物業市場在過去兩年亦出現相當轉變。此外，澳門二零零四年度本地生產總值較上年度增加28%，顯示當地人均收入顯著增加。在規劃中及進行中的珠江三角洲（「珠三角」）經濟、社會、地區融合過程中，澳門定位為珠三角的服務娛樂中心，令澳門前景更為明朗。在強勢而英明的領導下，澳門特區政府運作良好，吸引海外投資者紛紛投入資金及資源。本集團在澳門物業市場擁有逾25年經驗。現時物業市場發展蓬勃，有利本集團在澳門的持續發展中受惠。

此外，本集團酒店投資所在的胡志明市、武漢及加拿大多個城市之經濟亦有增長，預期所有酒店均會繼續取得經營溢利（未計折舊開支）。然而，由於折舊及攤銷數額龐大，西貢喜來登酒店及武漢晴川假日酒店之賬面溢利均會繼續受到負面影響。

## 主席報告 (續)

### 致謝

本人謹代表董事會，對本集團管理層及員工之寶貴貢獻深表感謝，有賴他們盡忠職守，不斷使本集團業務及盈利能力得到改善。

執行主席

**何建源**

香港，二零零五年四月二十一日

## 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

### 主要業務

本集團之主要業務為物業投資與發展、酒店與會所業務及提供管理服務。

本公司之主要業務為投資控股，各附屬公司之主要業務列於財務報表附註14。

本公司及其附屬公司於本財政年度之主要業務及經營地區之分析列於財務報表附註11。

### 主要客戶及供應商

於截至二零零四年十二月三十一日止財政年度：

- (a) 本集團最大五位供應商共佔本集團採購總額42%，其中最大供應商佔本集團總採購額20%。

董事何建源先生、何建福先生及何建昌先生擁有本集團最大供應商之權益。除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，董事、彼等聯繫人士或股東(據董事所知持有本公司已發行股本5%以上)概無於上述最大五位供應商中擁有任何權益。

- (b) 本集團最大五位客戶共佔本集團總營業額不足30%。

### 財務報表

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團在當日之財政狀況，載於第19至第69頁之財務報表。

二零零四年十月十三日已派發中期股息每股0.015港元(二零零三年：每股0.01港元)。董事會現建議派付截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.03港元(二零零三年：每股0.01港元)。

### 撥入儲備

股東應佔溢利(未扣除股息) 89,835,000港元(二零零三年：32,860,000港元)已撥入儲備。

### 固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報表附註12。

## 董事會報告 (續)

### 董事

本財政年度及截至本報告刊發日期之董事如下：

#### 執行董事

何建源 (執行主席)  
何建福 (副執行主席)  
謝思訓

#### 非執行董事

何建昌  
\* 陳有慶  
\* 郭志舜  
\* 王培芬 (於二零零四年九月二十八日獲委任)

#### \* 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則第116條，何建源先生及郭志舜先生於即將舉行之股東週年大會上任期屆滿，依章告退，惟願膺選連任。

王培芬女士於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。根據章程細則第99條，王女士依章告退，惟願膺選連任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.13條(「上市規則」)接獲三名獨立非執行董事確認獨立身份之週年確認書。董事會已評估彼等之獨立性，認為所有獨立非執行董事均為上市規則所界定之獨立人士。

本公司與上述董事並無訂立服務合約。

董事並無固定任期。

### 董事及行政總裁之股份權益及淡倉

根據本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所載或本公司及香港聯交所根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)獲知會，於二零零四年十二月三十一日在任之本公司董事及行政總裁擁有本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(相聯法團)之股份權益如下：



## 董事會報告 (續)

### 董事及行政總裁之股份權益及淡倉 (續)

#### 普通股數目 (除另有所指外)

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益(1)	家族權益	公司權益	其他權益	合計	權益百分比
激成投資(香港)有限公司	何建源	480	-	197,516,320(2)	-	197,516,800	58.06
	何建福	480	-	197,516,320(2)	-	197,516,800	58.06
	何建昌	55,306,480	-	197,516,320(2)	-	252,822,800	74.32
	謝思訓	288,720	-	-	-	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	-	720,000(3)	-	900,000	0.26
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	-	495,000(4)	-	495,000	9.90
	何建福	-	-	495,000(4)	-	495,000	9.90
	何建昌	-	-	495,000(4)	-	495,000	9.90
舜成國際有限公司	何建源	-	-	9,990(4)	-	9,990	9.99
	何建福	-	-	9,990(4)	-	9,990	9.99
	何建昌	-	-	9,990(4)	-	9,990	9.99
湖北晴川飯店有限公司	何建源	-	-	5,216,000美元(4)	-	5,216,000美元	32.00
	何建福	-	-	5,216,000美元(4)	-	5,216,000美元	32.00
	何建昌	-	-	5,216,000美元(4)	-	5,216,000美元	32.00
	郭志舜	-	-	489,000美元(5)	-	489,000美元	3.00
金山發展有限公司	何建源	-	-	9,000,000(6)	-	9,000,000	12.86
	何建福	-	-	9,000,000(6)	-	9,000,000	12.86
	何建昌	-	-	9,000,000(6)	-	9,000,000	12.86
	謝思訓	50,000	-	-	-	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司 — 面值澳門幣1,000元之配額	何建源	-	-	1(4)	-	1	1.00
	何建福	-	-	1(4)	-	1	1.00
	何建昌	-	-	1(4)	-	1	1.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	-	999(4)	-	999	9.99
	何建福	-	-	999(4)	-	999	9.99
	何建昌	-	-	999(4)	-	999	9.99
	郭志舜	-	-	5,500(7)	-	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd	何建源	-	-	7,500(6)	-	7,500	75.00
	何建福	-	-	7,500(6)	-	7,500	75.00
	何建昌	-	-	7,500(6)	-	7,500	75.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 普通股	何建源	-	-	450,000(6)	-	450,000	5.00
	何建福	-	-	450,000(6)	-	450,000	5.00
	何建昌	-	-	450,000(6)	-	450,000	5.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 優先股	何建源	-	-	370,000(6)	-	370,000	5.00
	何建福	-	-	370,000(6)	-	370,000	5.00
	何建昌	-	-	370,000(6)	-	370,000	5.00

## 董事會報告 (續)

### 董事及行政總裁之股份權益及淡倉 (續)

附註：

- (1) 指由有關董事實益擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holding Limited持有之100,869,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源、何建福及何建昌各自間接持有該等公司三分之一權益。
- (3) 指由陳有慶控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益。
- (4) 指大地置業有限公司所持有之權益，而何建源、何建福及何建昌各自間接持有該公司三分之一權益。
- (5) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (6) 指何建源、何建福及何建昌透過受控制公司所持有之相同權益。
- (7) 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有該公司不少於三分之一權益。

除上述者外，於二零零四年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，本公司董事及行政總裁或任何彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、有關股份或債券權益或淡倉，或擁有須根據標準守則知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

## 董事會報告 (續)

### 重大股份權益及淡倉

於二零零四年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，下列人士(董事除外)持有本公司之股份權益及淡倉如下：

好倉：

名稱	持有股份之身份	所持普通股 數目	佔本公司 已發行 股本總數 之百分比
Ocean Inc (附註1、2)	受控制公司之權益	197,516,320	58.1%
Pad Inc (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4%
Lapford Limited (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4%
Kansas Holdings Limited (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4%
Kansas Holdings Limited (附註2)	實益擁有人	100,869,360	29.7%
大地置業有限公司 (附註1)	實益擁有人	96,646,960	28.4%
Kerry Group Limited (附註3)	受控制公司之權益	20,325,600	6.0%
Kerry Holdings Limited (附註3)	受控制公司之權益	20,325,600	6.0%

附註：

- (1) Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited及Kansas Holdings Limited被視為於大地實益持有之96,646,960股相同股份中持有權益。
- (2) Ocean Inc被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之100,869,360股相同股份中持有權益。
- (3) Kerry Holdings Limited為Kerry Group Limited之全資附屬公司，此兩間公司均被視為於Kerry Holdings Limited附屬公司所持之20,325,600股相同股份中擁有權益。

除上述者外，於二零零四年十二月三十一日，本公司並無獲知任何本公司股份及有關股份權益或淡倉已被列入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

## 董事會報告 (續)

### 行政管理安排

於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，有下列並無註明期限之安排：

- (1) 大地向金山收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。大地亦為該發展項目之主要承建商。
- (2) 大地出任Ocean Place Joint Venture Company Limited在越南社會主義共和國持有之酒店物業西貢喜來登之策劃經理。
- (3) 大地為海洋發展有限公司提供行政管理服務，並收取管理費。

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。

### 關連交易

- (1) 於二零零四年三月二十六日，本公司、大地、Larch Management Incorporated及AKAA Project Management International Limited就附屬公司湖北飯店有限公司(「晴川」)取得之定期貸款融資按共同及個別基準向銀行提供擔保。晴川為本公司主要股東大地之聯繫人，因此晴川為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該保證構成本公司之關連交易，本公司已於二零零四年三月三十日在報章公佈。

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晴川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。年利率以晴川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，該選擇權將由晴川酌情行使。晴川擬選擇於付息日較低之倫敦銀行同業拆息。

該貸款約50%已用於為借款人所欠貸款提供融資及／或再融資，餘下部份則已留作借款人日常營運資金。

## 董事會報告 (續)

### 關連交易 (續)

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，上述擔保乃按一般商業條款而授出，而該等一般商業條款乃經公平磋商後達致。彼等認為該擔保之條款誠屬公平合理。由於融資利率較借款人現有貸款利率為低，故借款人獲取融資乃符合本公司之整體利益。

- (2) 於二零零五年二月十五日，本公司與買方何建源先生(本公司執行主席)之女兒Alexia Ho Wen Tsi及共同買方訂立購買選擇權以出售一間位於新加坡東岸路530號海洋花園之空置住宅單位。該住宅單位總樓面面積為196.0平方米，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。售價乃參考由獨立專業估值師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。

由於本公司執行主席之女兒為其中一名買方，並被視為執行主席之聯繫人士，故其為關連人士，因此購買選擇權構成本公司之關連交易。共同買方為獨立第三者，與本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

該物業於二零零五年二月十五日之賬面值為2,255,000港元，而本公司預期可以取得約3,439,000港元之售賣溢利。該物業曾於二零零三年全年及二零零四年第一個月出租予一名獨立第三者，兩段期間之租金收入分別為160,000港元及14,000港元。經計算二零零三年及二零零四年之保養費、管理費及其他開支後，該物業於緊接交易完成前兩個財政年度之應佔虧損淨額為30,000港元。

## 董事會報告 (續)

### 關連交易 (續)

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，本公司所有董事(包括獨立非執行董事)認為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。

### 董事之合約權益

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司與大地進行交易，詳情載於財務報表附註30。

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。

除上述者及年報第10頁所載之行政管理安排外，本公司或各附屬公司於年底或本年度任何時間概無參與訂立本公司董事擁有重大權益之主要合約。

### 競爭業務之董事權益

本集團於武漢之酒店項目晴川假日酒店之直接競爭者之一為武漢香格里拉大飯店，其大股東及經營者為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)。

何建源先生為香格里拉亞洲之非執行董事，該公司之股份於香港聯交所上市買賣。何建福先生為何建源先生在香格里拉亞洲董事會之替任董事。

### 買賣或贖回本公司股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司之股份。

### 銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零零四年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註20及23。

## 董事會報告 (續)

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第70頁。

### 物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第71頁至第72頁。

### 僱員

於二零零四年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有1,617名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之本地員工。薪金及酬金具有競爭力並按本公司及其附屬公司營運所在不同國家之不同人力資源狀況訂定。

### 退休計劃

本集團於香港、中華人民共和國及越南設有定額供款計劃。該等退休計劃詳情載於財務報表附註26。

### 遵守最佳應用守則

董事認為，本公司於本公司年報所涉會計期間一直遵守上市規則附錄14所載最佳應用守則之規定，惟本公司董事並無特定委任年期，而須按本公司組織章程細則之規定於本公司股東週年大會輪流告退及重選連任。

除一名董事外，所有董事均已確認於適用期間遵守標準守則載列之準則。然而，本公司得悉一名董事並無遵守標準守則第B.8條及證券及期貨條例第348條。本公司已書面提示該董事有關標準守則及證券及期貨條例之責任，並將繼續監察該董事之遵守記錄。

## 董事會報告 (續)

### 審核委員會

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，並向董事會匯報。審核委員會定期與本集團管理高層及外部核數師會晤，以檢討內部監控機制之成效，並審閱本集團之中期報告及年度報告，包括截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

### 核數師

核數師畢馬威會計師事務所任期屆滿，惟願應聘連任。在即將舉行之股東週年大會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命  
執行主席  
**何建源**

香港，二零零五年四月二十一日



## 其他公司資料

### 財務回顧

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額為403,668,000港元，較二零零三年同期增長19%，主要原因是澳門物業銷售收入增加，以及越南Sheraton Saigon Hotel之業務取得收入。截至二零零四年十二月三十一日止年度之經營溢利為117,097,000港元，相比二零零三年溢利40,934,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止年度股東應佔溢利為89,835,000港元。

本集團於二零零四年十二月三十一日之借款淨額約為51,062,000港元，即銀行貸款及其他借款總額495,856,000港元減現金等值項目444,794,000港元。本集團借款淨額與總資產之比率為2%。銀行借款總額為285,707,000港元，其中115,442,000港元須於十二個月內償還，餘額170,265,000港元須於十二個月後償還。

本集團之銀行借款大多以港元及美元為單位。現金及現金等值項目大部份為港元、歐元、澳元及美元。本集團大部份銀行借款均以浮動利率計息。經計及手頭現金及可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

### 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團所獲有抵押銀行信貸以本集團若干賬面總值約958,800,000港元之資產(包括酒店物業連同有關資產及興建中物業)作為抵押。

### 或然負債

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)。

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。

於二零零四年十二月三十一日，本公司就多間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134,500,000港元及66,700,000港元(二零零三年：182,300,000港元及62,000,000港元)。

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32,300,000港元(二零零三年：37,500,000港元)。

## 其他公司資料 (續)

### 或然負債 (續)

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62,100,000港元(二零零三年：62,000,000港元)。

根據與澳門特別行政區政府於二零零三年八月二十九日訂立之修訂協議，本集團其中一間附屬公司須於二零零五年九月四日以前完成發展項目餘下工程。倘未能於該限期前完成發展項目餘下工程，澳門特別行政區政府可能施加罰款(詳情見財務報表附註28)。如逾期180日以上，澳門特別行政區政府可能撤銷有關地契，而附屬公司不會因此獲得補償。董事相信其發展項目餘下工程可於二零零五年九月四日前完工。

### 董事簡介

**何建源先生**，現年59歲，為本公司之執行主席，於一九七九年十二月五日獲本公司委任為董事。何先生亦為本公司主要股東Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事、在馬來西亞證券交易所(「馬來西亞交易所」)上市之激成(馬來西亞)有限公司之主席兼董事，以及在香港聯交所上市之香格里拉(亞洲)有限公司、在馬來西亞交易所上市之Petaling Garden Berhad及Pelangi Berhad、在新加坡證券交易所有限公司上市之Parkway Holdings Limited及在泰國聯交所上市之Shangri-La Hotel Public Company Limited之董事。彼為何建福先生及何建昌先生之兄長。

**何建福先生**，現年57歲，為本公司之副執行主席，於一九七九年十二月十九日獲本公司委任為董事。何先生亦為本公司主要股東Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事。何先生亦為激成(馬來西亞)有限公司之董事總經理及Petaling Garden Berhad及Pelangi Berhad之董事(該三家公司均在馬來西亞交易所上市)。彼亦擔任在香港聯交所上市之香格里拉(亞洲)有限公司董事會之替任董事。彼為何建源先生及何建昌先生之兄弟。

**謝思訓先生**，現年50歲，為本公司執行董事，於一九七九年十二月五日獲本公司委任為董事。謝先生亦為本公司主要股東Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事。

## 其他公司資料 (續)

### 董事簡介 (續)

**何建昌先生**，現年55歲，為本公司非執行董事，於一九七九年十二月五日獲本公司委任為董事。何先生亦為在馬來西亞交易所上市之激成(馬來西亞)有限公司之董事。彼為何建源先生及何建福先生之弟。

**陳有慶博士** (GBS, LLD, 太平紳士)，現年72歲，為本公司獨立非執行董事，於一九八八年九月八日獲本公司委任為董事。陳博士亦為亞洲金融集團(控股)有限公司之主席兼董事總經理、嘉華國際集團有限公司及廖創興銀行有限公司之董事(以上三間公司均在香港聯交所上市)、亞洲商業銀行有限公司及亞洲保險有限公司之主席。陳博士亦為多家公司之董事及顧問，具有超過40年之銀行業經驗。陳博士榮獲泰皇御賜皇冠二等勳章及獲中華人民共和國香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，亦為中國全國人民代表大會代表及香港中華總商會當然永遠榮譽會長。

**郭志舜先生**，現年59歲，為本公司獨立非執行董事，於一九九五年一月三日獲本公司委任為董事。郭先生為專業建築師，具有豐富之建築、城市規劃及室內設計經驗，亦參與物業發展、百貨零售及批發等各方面業務。郭先生亦為香港輔助警隊總監。

**王培芬女士**，現年47歲，於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。王女士持有新加坡國立大學法律(榮譽)學士學位，並為新加坡之訟務律師以及香港及英國之事務律師。彼曾於新加坡、澳洲及香港之主要律師事務所執業，現為香港一間事務律師所之高級合夥人。彼亦為於香港聯交所上市之威新集團有限公司之非執行董事。

# 核數師報告書



## 致激成投資(香港)有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第19頁至第69頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

### 董事及核數師各自的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實與公允的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離現行會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對這些財務報表提出獨立意見，並按照香港《公司條例》第141條的規定，只向作為法人團體的股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的《核數準則》進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的主要估計和判斷，所釐定會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，是以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充分的憑證，就該等財務報表是否存在重大的錯誤陳述，作合理的確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為意見建立合理的基礎。

### 意見

我們認為，上述的財務報表均真實與公允地反映 貴公司及 貴集團於二零零四年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，二零零五年四月二十一日

## 綜合損益賬

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>營業額</b>	2	<b>403,668</b>	339,524
銷售成本		<b>(81,680)</b>	(143,878)
		<b>321,988</b>	195,646
其他收益	3(a)	<b>10,629</b>	10,173
其他收入淨額	3(b)	<b>16,244</b>	19,501
直接經營支出		<b>(24,863)</b>	(32,855)
推銷及銷售支出		<b>(14,446)</b>	(7,320)
折舊		<b>(94,411)</b>	(77,843)
行政管理及其他經營支出		<b>(98,044)</b>	(66,368)
<b>經營溢利</b>		<b>117,097</b>	40,934
融資成本	4(a)	<b>(8,139)</b>	(8,467)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>16,533</b>	11,741
<b>日常業務之除稅前溢利</b>	4	<b>125,491</b>	44,208
所得稅	5(a)	<b>(5,380)</b>	(12,056)
<b>除稅後溢利</b>		<b>120,111</b>	32,152
少數股東權益		<b>(30,276)</b>	708
<b>股東應佔溢利</b>	8及25	<b>89,835</b>	32,860
<b>年度應派股息：</b>	9		
已付中期股息－每股0.015港元 (二零零三年：0.01港元)		<b>5,103</b>	3,402
擬派末期股息－每股0.03港元 (二零零三年：0.01港元)		<b>10,206</b>	3,402
		<b>15,309</b>	6,804
每股基本盈利	10	<b>26.4仙</b>	9.7仙

第25頁至第69頁之附註屬本財務報表一部份。

# 綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年		二零零三年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
– 投資物業	12(a)		<b>158,000</b>		147,000
– 其他物業及固定資產	12(a)		<b>945,602</b>		1,014,065
			<b>1,103,602</b>		1,161,065
聯營公司權益	15		<b>353,677</b>		346,906
非貿易投資	16		<b>818</b>		804
			<b>1,458,097</b>		1,508,775
<b>流動資產</b>					
發展中物業	13	<b>85,475</b>		66,827	
待售物業	17	<b>238,833</b>		305,326	
存貨		<b>3,761</b>		3,120	
應收貨款及其他應收賬款	18	<b>27,734</b>		56,362	
現金及現金等值項目	19	<b>444,794</b>		287,584	
		<b>800,597</b>		719,219	
<b>流動負債</b>					
銀行透支	20	<b>39</b>		4	
銀行貸款	20	<b>115,442</b>		142,009	
應付貨款及其他應付賬款	21	<b>92,770</b>		81,581	
欠關聯公司款項	30	<b>77,855</b>		105,342	
聯營公司貸款		<b>1,364</b>		1,364	
少數股東貸款	23	<b>30,222</b>		–	
稅項	22(a)	<b>43,566</b>		43,481	
		<b>361,258</b>		373,781	
<b>流動資產淨值</b>			<b>439,339</b>		345,438
<b>資產總值減流動負債</b>			<b>1,897,436</b>		1,854,213
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	20	<b>170,265</b>		138,560	
少數股東貸款	23	<b>100,669</b>		197,120	
			<b>(270,934)</b>		(335,680)
<b>少數股東權益</b>			<b>(191,571)</b>		(176,725)
<b>資產淨值</b>			<b>1,434,931</b>		1,341,808
<b>資本及儲備</b>					
股本	24		<b>340,200</b>		340,200
儲備金	25		<b>1,094,731</b>		1,001,608
			<b>1,434,931</b>		1,341,808

董事會於二零零五年四月二十一日批准發表本財務報表

執行主席  
何建源

執行董事  
謝思訓

第25頁至第69頁之附註屬本財務報表一部份。

## 資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年		二零零三年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 土地及建築物	12(b)		3,862		3,937
— 傢俬及裝置	12(b)		301		402
附屬公司權益	14		851,140		831,691
聯營公司權益	15		134,875		146,024
非貿易投資	16		818		804
			<u>990,996</u>		<u>982,858</u>
<b>流動資產</b>					
待售物業	17	14,903		14,903	
應收貨款及其他應收賬款	18	131		83	
現金及現金等值項目	19	81,285		51,746	
		<u>96,319</u>		<u>66,732</u>	
<b>流動負債</b>					
銀行透支及貸款	20	83,656		118,462	
應付貨款及其他應付賬款	21	2,382		884	
稅項	22(a)	—		40	
		<u>86,038</u>		<u>119,386</u>	
<b>流動資產／(負債)淨值</b>			<u>10,281</u>		<u>(52,654)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			<u>1,001,277</u>		<u>930,204</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	20	31,060		—	
欠附屬公司款項	14	540		3,410	
			<u>(31,600)</u>		<u>(3,410)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>969,677</u>		<u>926,794</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	24	340,200		340,200	
儲備金	25	629,477		586,594	
			<u>969,677</u>		<u>926,794</u>

董事會於二零零五年四月二十一日批准發表本財務報表。

執行主席  
何建源

執行董事  
謝思訓

第25頁至第69頁之附註屬本財務報表一部份。

## 綜合權益變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日之股東權益		<u>1,341,808</u>	<u>1,303,924</u>
投資物業重估盈餘	25	8,649	2,847
非貿易投資重估盈餘	25	14	24
外國公司財務報表換算之匯兌差額	25	3,130	5,555
綜合損益賬未確認之收益淨額		<u>11,793</u>	<u>8,426</u>
是年純利		<u>89,835</u>	<u>32,860</u>
是年所宣派或批准之股息	25	<u>(8,505)</u>	<u>(3,402)</u>
於十二月三十一日之股東權益		<u><u>1,434,931</u></u>	<u><u>1,341,808</u></u>

第25頁至第69頁之附註屬本財務報表一部份。



# 綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>經營活動</b>			
日常業務之除稅前溢利		125,491	44,208
經以下各項調整：			
－利息收入		(6,244)	(2,810)
－非貿易上市投資股息收入		(24)	(17)
－折舊		94,411	77,843
－融資成本		8,139	8,467
－分佔聯營公司溢利減虧損		(16,533)	(11,741)
－出售固定資產虧損		4,754	5
－外幣匯率變動之影響		(17,846)	4,246
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>192,148</b>	<b>120,201</b>
發展中物業增加		(18,648)	(72,784)
待售物業減少		66,493	134,641
存貨增加		(641)	(1,109)
應收貨款及其他應收賬款減少／(增加)		28,628	(22,885)
應付貨款及其他應付賬款增加		11,189	26,636
欠關聯公司款項減少		(27,487)	(8,862)
<b>經營所得現金</b>		<b>251,682</b>	<b>175,838</b>
已付海外稅項		(3,589)	(1,453)
<b>經營所得現金淨額</b>		<b>248,093</b>	<b>174,385</b>
<b>投資活動</b>			
購置固定資產		(28,279)	(79,765)
出售固定資產所得款項		104	—
聯營公司還款		11,144	31,332
已收利息		6,244	2,810
已收非貿易上市投資股息		24	17
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(10,763)</b>	<b>(45,606)</b>

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>融資活動</b>			
提取新增銀行貸款		49,507	50,872
償還銀行貸款		(44,369)	(40,657)
少數股東(還款)/貸款		(66,229)	14,642
已付利息		(8,139)	(8,467)
已付股息		(8,505)	(3,402)
已付少數股東股息		(17,781)	(16,458)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(95,516)</b>	<b>(3,470)</b>
<b>現金及現金等值項目之增加淨額</b>		<b>141,814</b>	<b>125,309</b>
一月一日之現金及現金等值項目		287,580	162,271
<b>外匯兌換率變動影響</b>		<b>15,361</b>	<b>-</b>
十二月三十一日之現金及現金等值項目	19	<b>444,755</b>	<b>287,580</b>

第25頁至第69頁之附註屬本財務報表一部份。

## 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 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 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
<b>(a) 其他收益</b>		
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>(b) 其他收入淨額</b>		
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 (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
<b>本年度稅項－香港利得稅撥備</b>		
本年度稅項	—	—
<b>本年度稅項－海外</b>		
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><b>5,380</b></u>	<u><b>12,056</b></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
<b>成本或估值：</b>								
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
<b>以上代表：</b>								
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>
<b>累積折舊：</b>								
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
<b>賬面淨值：</b>								
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
<b>成本：</b>			
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
<b>累積折舊：</b>			
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
<b>賬面淨值：</b>			
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	<b>191,184</b>	173,269	—	—
給予聯營公司免息貸款	<b>162,493</b>	173,637	<b>134,870</b>	146,019
	<b><u>353,677</u></b>	<b><u>346,906</u></b>	<b><u>134,875</u></b>	<b><u>146,024</u></b>

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

	<b>818</b>	<b>804</b>
--	------------	------------

### 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
<b>法定股本：</b>				
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>
<b>已發行及繳足股本：</b>				
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
<b>股份溢價賬：</b>				
一月一日及十二月三十一日	<b>158,105</b>	158,105	<b>158,105</b>	158,105
<b>法定儲備金：</b>				
一月一日及十二月三十一日	<b>12,758</b>	12,758	—	—
<b>匯兌儲備金：</b>				
一月一日	<b>14,824</b>	9,269	<b>891</b>	891
本年度變動	<b>3,130</b>	5,555	—	—
十二月三十一日	<b>17,954</b>	14,824	<b>891</b>	891
<b>投資物業重估儲備：</b>				
一月一日	<b>10,927</b>	8,080	—	—
重估增值	<b>8,649</b>	2,847	—	—
十二月三十一日	<b>19,576</b>	10,927	—	—
<b>投資重估儲備：</b>				
一月一日	<b>212</b>	188	<b>212</b>	188
重估增值	<b>14</b>	24	<b>14</b>	24
十二月三十一日	<b>226</b>	212	<b>226</b>	212
<b>保留溢利：</b>				
一月一日	<b>804,782</b>	775,324	<b>427,386</b>	380,419
本年度溢利	<b>89,835</b>	32,860	<b>51,374</b>	50,369
支付本年度股息	<b>(8,505)</b>	(3,402)	<b>(8,505)</b>	(3,402)
十二月三十一日	<b>886,112</b>	804,782	<b>470,255</b>	427,386
	<b>1,094,731</b>	1,001,608	<b>629,477</b>	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。

## 五年財務概要

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
<b>損益賬</b>					
營業額	<b>403,668</b>	339,524	224,502	246,589	104,829
經營溢利／(虧損)	<b>108,958</b>	32,467	5,236	(16,802)	(58,652)
分佔聯營公司溢利減虧損	<b>16,533</b>	11,741	18,886	31,437	22,528
除稅前溢利／(虧損)	<b>125,491</b>	44,208	24,122	14,635	(36,124)
所得稅	<b>(5,380)</b>	(12,056)	3,209	11,101	21,074
除稅後溢利／(虧損)	<b>120,111</b>	32,152	27,331	25,736	(15,050)
少數股東權益	<b>(30,276)</b>	708	984	1,557	21,998
股東應佔溢利	<b>89,835</b>	32,860	28,315	27,293	6,948
<b>資產負債表</b>					
固定資產	<b>1,103,602</b>	1,161,065	1,161,746	458,838	472,958
發展中物業	—	—	—	731,163	737,026
聯營公司權益	<b>353,677</b>	346,906	358,301	369,814	370,367
非貿易投資	<b>818</b>	804	780	636	567
流動資產	<b>800,597</b>	719,219	631,810	606,182	736,917
	<b>2,258,694</b>	2,227,994	2,152,637	2,166,633	2,317,835
股本	<b>340,200</b>	340,200	340,200	340,200	340,200
股本溢價	<b>158,105</b>	158,105	158,105	158,105	158,105
投資物業重估儲備	<b>19,576</b>	10,927	8,080	8,080	91
其他儲備	<b>917,050</b>	832,576	797,539	774,641	745,558
少數股東權益	<b>191,571</b>	176,725	190,997	212,562	245,020
非流動負債	<b>270,934</b>	335,680	311,672	345,571	328,712
流動負債	<b>361,258</b>	373,781	346,044	327,474	500,149
	<b>2,258,694</b>	2,227,994	2,152,637	2,166,633	2,317,835
<b>其他資料</b>					
每股基本盈利(仙)	<b>26.4</b>	9.7	8.3	8	2
每股股息(仙)	<b>4.5</b>	2.0	1.0	無	無
溢利派息比率(倍)	<b>5.9</b>	4.8	8.3	無	無



## 主要物業

二零零四年十二月三十一日

### 待出租／投資物業

物業	集團權益	類別	單位 數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
國際銀行大廈 澳門羅保博士街1、3及3A號	100%	寫字樓	40	30,264	中期
海洋廣場一及二期 澳門海洋花園	70.61%	商業	48	94,525	中期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	寫字樓	19	49,703	中期
Sheraton Ottawa Hotel 加拿大渥太華	50%	酒店	236	193,408	永久業權
Doubletree International Plaza Hotel 加拿大多倫多機場	25%	酒店	433	450,000	永久業權
Four Points Sheraton Gatineau-Ottawa Hotel & Conference Centre 加拿大加蒂諾	12.5%	酒店	201	121,206	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	25%	酒店	335	247,500	中期
晴川假日酒店 中國武漢	41.26%	酒店	336	295,224	中期
西貢喜來登服務式住宅 越南胡志明市	63.07%	服務式 公寓	92	202,650	中期
西貢喜來登酒店 越南胡志明市	63.07%	酒店	382	472,850	中期

## 主要物業 (續)

二零零四年十二月三十一日

### 待售物業

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
海洋工業中心第二期 澳門魚翁街	100%	工業	3	22,921	中期
海洋花園 新加坡東岸路530號	100%	住宅	6	12,438	永久業權
杏花邨 香港柴灣	100%	住宅	2	1,812	長期
楊苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	2	2,374	中期
玫瑰苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	3	11,121	中期
海棠苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	4	10,548	中期
海蘭苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	36	94,932	中期
櫻花苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	42	155,694	中期
百合苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	32	58,996	中期
北京香江花園 中國北京	24%	住宅	198	616,309	長期

### 發展中物業

物業	集團權益	類別	總建築面積 (平方呎)	完成階段	預計落成日期
翠菊苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	113,200	內部工程	二零零五年 八月三十一日
翠竹苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	113,200	內部工程	二零零五年 八月三十一日