

會 德 豐 有 限 公 司

二〇〇二／二〇〇三年年報



WHEELOCK

Founded 1857



德豐有限公司為香港上市之投資公司。

會德豐之主要投資—九龍倉集團—乃香港舉足輕重的地產投資公司，該公司更兼營物流和通訊、媒體及娛樂方面的業務。連同集團地產分支之一新亞置業信託，會德豐在此兩個項目上的投資，為集團提供極穩健的經常性股息收益。至於集團其它資產，則主要包括直接的物業及其它投資。

會德豐於一八五七年在上海創立，現以香港為總部，並在香港聯合交易所上市（聯交所代號：0020）。

目錄

1	財務撮要
2	主席報告書
4	集團盈利及資產成分剖析
5	公司資料
6	投資項目回顧
10	管理層評議及分析
17	進一步公司資料的披露
26	董事會報告書
29	綜合損益賬
30	綜合資產負債表
31	公司資產負債表
32	綜合權益轉變報表
33	綜合現金流量表
35	賬項附註
66	主要附屬及聯營公司
68	核數師報告書
69	主要物業撮要表
71	九龍倉集團有限公司 賬項摘要
72	五年財務摘要

| 財務撮要 |

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
業績		
營業額	9,868.0	7,164.7
營業盈利	821.0	1,392.9
股東應佔的集團盈利	64.0	546.6
每股盈利	3.1仙	26.9仙
是年股息	152.4	152.4
每股股息	7.5仙	7.5仙
主要附屬及聯營公司股息		
新亞置業	107.5	107.5
九龍倉	968.3	968.3
財務狀況		
資產總額	42,490.0	54,667.2
負債淨額	8,798.0	13,175.0
股東權益	23,293.9	26,485.1
每股資產淨值	港幣 11.46元	港幣 13.04元
負債淨額與總資產(不包括現金)比率	22.4%	25.7%
負債淨額與股東權益比率	37.8%	49.7%

財政年度	股東應佔的 集團盈利／(虧損) 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股盈利／ (虧損) 港幣仙	每股股息 港幣仙	股息 盈利比率 倍數
1993/1994	2,204.6	40,638.4	108.3	36.0	3.01
1994/1995	2,306.0	42,332.9	114.3	37.0	3.09
1995/1996	2,459.2	39,170.2	122.0	41.0	2.98
1996/1997	2,535.5	45,820.0	125.5	43.5	2.87
1997/1998 (重新編列)	(958.0)	39,920.8	(47.3)	28.0	不適用
1998/1999 (重新編列)	657.4	27,548.2	32.4	7.5	4.32
1999/2000 (重新編列)	864.4	27,242.4	42.6	7.5	5.68
2000/2001 (重新編列)	523.3	28,419.3	25.8	7.5	3.44
2001/2002	546.6	26,485.1	26.9	7.5	3.59
2002/2003	64.0	23,293.9	3.1	7.5	0.42

| 主席報告書 |

整體回顧

會德豐有限公司截至二〇〇三年三月三十一日止年度的股東應佔綜合盈利為港幣六千四百萬元，去年則為港幣五億四千六百六十萬元。每股盈利為三點一仙。

過去一個財政年度為另一充滿挑戰的年度。物業價值下跌，而物業重估價值亦隨大市實際走勢而下調，對集團的淨盈利和股東資本帶來負面影響。資產淨值由每股港幣十三元四仙下跌至每股港幣十一元四角六仙，主要乃由於合共港幣四十五億元的應佔物業減值所致。

於本財政年度內，集團的負債淨額由港幣一百三十二億元減少至港幣八十八億元，債務淨額與股東權益比率為百分之三十七點八。審慎的資產負債賬目管理原則仍然是關鍵，本人預期集團至少在未來數年間，將繼續以減債為首要目標。

中期股息每股兩仙半已於二〇〇三年一月派發，董事會建議在即將舉行的股東週年大會上提呈通過派發末期股息每股五仙。是年的股息派發總額將為每股七點五仙。

地產

會德豐的地產物業組合主要包括持有百分之六十六實質權益的擎天半島，以及持有百分之七十四實質權益的碧堤半島。在過去的這個財政年度內，擎天半島和碧堤半島的銷情均令人滿意，而且符合預算。截至二〇〇三年三月底，上述兩項物業已合共銷售二千六百四十個單位，總銷售收益為港幣九十七億七千萬。

新亞置業信託有限公司

截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度，新亞置業錄得虧損港幣七億八千一百八十萬元，而去年則錄得盈利港幣八千六百三十萬元。業績轉弱主要乃由於年內在新加坡所確認的物業收益下跌及為物業作出減值撥備所致。

九龍倉集團有限公司

隨著物業價值下跌，九龍倉集團已於二〇〇二年財政年度年結日為旗下若干投資及其它物業按市況作出撥備，而在會計賬項中反映出來的減值數額，其中港幣八億一千三百萬元乃於損益賬內扣除，港幣六十億七千七百萬元則於儲備賬內抵銷。由於利率或已見底，而現時疲弱的租務市道可能影響公司未來的現金流量，九龍倉董事會已於較早前決定採取較審慎的資產負債賬目管理原則和派息政策。

於二〇〇二年，儘管通縮持續，九龍倉的大部分核心業務仍然表現穩定，並在非典型肺炎(SARS)爆發期間，繼續展現無比的回復力。SARS對集團的核心業務並無重大影響。

企業重組

作為持續精簡集團整體營運架構的一部分，新亞置業於二〇〇二年十二月十三日就聯邦地產有限公司(「聯邦地產」)私有化計劃提呈一項建議，該項建議其後獲聯邦地產的股東通過。私有化計劃的建議收購價為每股聯邦地產股份港幣三元二角，新亞置業合共以港幣十億一千六百一十萬元收購聯邦地產百分之二十七點五八的權益。因此，聯邦地產已於二〇〇三年三月十九日撤銷上市地位，並成為新亞置業的全資附屬公司。

此外，會德豐已悉數出售旗下的分銷及零售業務，包括連卡佛、Joyce(會德豐持有百分之五十二的權益)和City'Super(會德豐持有百分之三十九的權益)。三項交易均於二〇〇三年三月底前完成，總作價為港幣五億八千九百八十萬元。

董事會

本人謹此歡迎歐肇基先生和William Turnbull先生加入本公司董事會，出任非執行董事。他們憑著豐富經驗和過人才智，定必為集團帶來莫大的裨益。此外，徐耀祥先生已獲委任為會德豐執行董事，由今年三月起生效，而鍾士元爵士和李唯勇先生最近則決定於快將舉行的股東週年大會上不再應選連任。

展望

香港的腹地珠江三角洲正穩步發展，除了擁有國內最高的人均本地生產總值外，其本地生產總值增長率亦是全國之冠。中國加入世界貿易組織，亦為香港帶來商機。然而，香港目前仍處於經濟轉型和調整的階段。集團將會致力優化旗下資產，並在適當的時候，出售非核心資產。

主席
吳光正

香港 二〇〇三年六月十八日

| 集團盈利及資產成分剖析 |

集團盈利淨額及股東權益

	集團盈利淨額				股東權益			
	2003		2002		2003		2002	
	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率
九龍倉集團 ⁽¹⁾	1,361.8	74	1,202.9	62	23,590.8	75	26,091.4	68
新亞置業 ⁽²⁾	347.6	19	449.9	23	5,232.9	17	6,287.2	16
其它投資 ⁽³⁾	119.8	7	276.2	15	2,549.6	8	6,227.8	16
	1,829.2	100	1,929.0	100	31,373.3	100	38,606.4	100
企業項目 ⁽⁴⁾	(199.5)		(477.3)		(8,079.4)		(12,121.3)	
非經常性項目 ⁽⁵⁾	(1,565.7)		(905.1)		-		-	
	64.0		546.6		23,293.9		26,485.1	
每股	3.1仙		26.9仙		港幣11.46元		港幣13.04元	

附註：

- 1) 本集團應佔九龍倉的盈利貢獻數額。
- 2) 本集團應佔新亞置業的盈利及股東權益數額，不包括分別來自新亞置業所持有7%九龍倉權益所收取的股息及其持有7%九龍倉的權益。
- 3) 其它投資包括集團於二〇〇二至〇三年度已出售其整個虧損的零售業務組合，而該組合佔集團的股東權益少於2%。
- 4) 企業項目代表本公司及其全資附屬公司各自的借貸成本及債務淨額。
- 5) 非經常性項目代表本集團為其物業減值所作撥備的應佔虧損。

以市值計算的淨資產

	2003		2002	
	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率
九龍倉集團*	16,276.3	70	19,479.1	68
新亞置業*	4,301.0	19	3,148.9	11
其它投資	2,549.6	11	6,191.2	21
	23,126.9	100	28,819.2	100
企業項目	(8,079.4)		(12,121.3)	
	15,047.5		16,697.9	
每股	港幣7.41元		港幣8.22元	

* 上市公司及其於二〇〇二年及二〇〇三年三月三十一日的市值。

| 公司資料 |

董事會

吳光正先生 (主席)
李唯仁先生 (高級副主席)
吳天海先生 (副主席)
徐耀祥先生 (執行董事)

獨立非執行董事

歐肇基先生*
張培明先生*
鍾士元爵士*
李唯勇先生
William Turnbull先生*

* 審核委員會成員

秘書

陳永生先生

註冊主任

登捷時有限公司
香港灣仔告士打道五十六號
東亞銀行港灣中心地下

註冊辦事處

香港畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
電話：(852) 2118 2118
傳真：(852) 2118 2018
網址：www.wheelockcompany.com

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

| 投資項目回顧 |

地產

擎天半島(擁有百分之六十六實質權益)

擎天半島乃一個位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括會德豐、新亞置業、聯邦地產(目前為新亞置業全資附屬公司)、九龍倉及海港企業。在本財政年度內，第二期單位於二〇〇二年十一月推出預售。截至二〇〇三年三月底，第一及第二期累積銷售的單位分別為一千零五十個及三百個，銷售收益分別約為港幣四十七億八千萬和港幣二十億四千萬元。

五間持股公司皆按各自的攤佔比例向持有擎天半島的項目公司提供財務資本及注入資金。整個發展項目的總面積為二百五十萬平方呎，兩期合共興建二千一百二十六個單位。第一期共一千二百七十二個單位已於二〇〇二年十月落成，第二期餘下八百五十四個單位則預期於其後一年完成。

碧堤半島(擁有百分之七十四實質權益)

位於新界西岸深井、眺望青馬大橋的碧堤半島是一個由會德豐、新亞置業及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。在本財政年度內，第一及第二期於二〇〇二年九月推出預售。截至二〇〇三年三月底，兩期合共已累積銷售一千二百九十個單位，銷售收益約為港幣二十九億五千萬元。

三間持股公司皆按各自的攤佔比例向持有碧堤半島的項目公司提供財務資本及注入資金。碧堤半島的總面積為三百一十萬平方呎，將分四期提供共三千三百五十四個單位。第一及第二期已分別於二〇〇二年五月和八月落成，合共提供一千七百零四個單位。第三及第四期餘下共一千六百五十個單位的建築工程剛於二〇〇三年三月展開。

新亞置業信託有限公司(擁有百分之七十四權益的上市附屬公司)

截至二〇〇三年三月三十一日止年度，會德豐來自新亞置業的應佔盈利(按未扣除物業撥備計算)為港幣三億四千七百六十萬元，其派予會德豐的股息總額則為港幣一億零七百五十萬元。截至是年年底，會德豐於新亞置業的持股量佔會德豐的總資產百分之二十八。

上市附屬公司新亞置業截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度錄得虧損港幣七億八千一百八十萬元，去年則錄得盈利港幣八千六百三十萬元。業績表現疲弱，主要乃由於集團的新加坡業務於年內所確認的物業收益下跌，及為物業作出減值撥備所致。

地產發展

新亞置業分別擁有擎天半島及碧堤半島百分之四十和百分之三十三點三三的權益。在整個發展過程中，新亞置業與這兩個項目的所有其它持股公司，皆按各自的攤佔比例向這些項目提供財務資本及注入資金。

新亞置業擁有京士柏發展項目百分之二十權益。這個位於何文田的住宅地盤現正進行發展，將興建八幢共七百個單位的大廈，其總樓面面積為九十萬四千二百平方呎。該項目的上蓋工程現正進行中，第一及第二期共七百個單位已取得預售同意書，預計於二〇〇三年下半年推出預售。

馬哥孛羅發展集團(擁有百分之七十五權益的上市附屬公司)

位於烏節路的商業大廈會德豐廣場的總樓面面積為四十六萬四千九百平方呎，目前的出租率為百分之九十七，租金水平令人滿意。

截至本財政年度年結日，雅茂園全數三百三十個住宅單位已經售出，有關樓款通知已全數發出，樓款亦已全數收訖。Grange Residences自二〇〇二年九月進行內購以來，已以遞延付款方式售出十一個住宅單位。Ardmore View目前的出租率為百分之九十三，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司(擁有百分之四十八權益的上市聯營公司)

截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度，九龍倉對會德豐所作的盈利貢獻(按未扣除為擎天半島及碧堤半島發展項目所攤佔的撥備計算)為港幣十三億六千一百八十萬元，其派予會德豐的股息總額則為港幣九億六千八百三十萬元。截至是年年底，會德豐於九龍倉集團的持股量佔會德豐的總資產百分之五十三。

上市聯營公司九龍倉截至二〇〇二年十二月三十一日止年度錄得盈利港幣二十三億零三百萬元，較去年的盈利港幣二十五億一千九百萬元下跌百分之九。

隨著物業價值下跌，九龍倉集團已於二〇〇二年財政年度年結日為旗下若干投資及其它物業按市況作出撥備，而在會計賬項中反映出來的減值數額，其中港幣八億一千三百萬元乃於損益賬內扣除，港幣六十億七千七百萬元則於儲備賬內抵銷。

海港城(全資擁有)

二〇〇二年度，海港城的總租金收入達港幣二十八億七千八百萬元，較二〇〇一年增加百分之一點四。由於公司加強節流措施及重新調配資源，其營業盈利增加百分之七點四，至港幣二十億零一百萬元。海港城寫字樓的整體平均出租率仍維持於百分之八十三以上。新訂租約的總樓面面積約四十萬平方呎，於二〇〇二年內租出的樓面面積實際上錄得二十萬平方呎的淨增長。港威豪庭於年內的平均租住率維持於約百分之八十，而位於廣東道的三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率則為百分之八十六。雖然經營環境困難，但海港城商場的平均出租率仍輕微上升至百分之九十七至九十八。

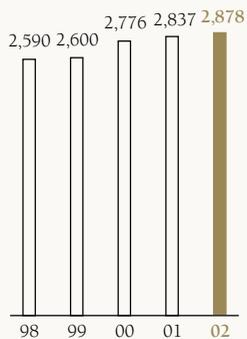
時代廣場(全資擁有)

銅鑼灣時代廣場的總租金收入達港幣八億九千五百萬元，略高於二〇〇一年的港幣八億九千二百萬元。時代廣場寫字樓的平均出租率維持於百分之九十二點七。雖然市道偏軟，但時代廣場商場的平均出租率仍高企於百分之九十六至九十七。

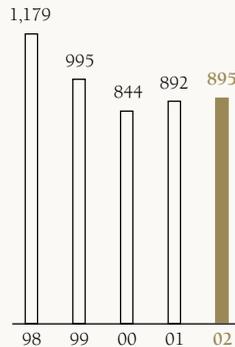
現代貨箱碼頭(擁有百分之五十五權益的附屬公司)

年內現代貨箱碼頭的總貨箱處理量再創新高，共處理三百六十一萬個標準箱。即使市場競爭激烈，處理費備受壓力，盈利仍維持於與二〇〇一年相若的水平。人均標準箱處理數目進一步上升，由二千九百八十五個增至三千零七十二個。於二〇〇二年年底，現代貨箱碼頭在葵涌的貨櫃碼頭市場佔有率保持不變，仍維持約百分之三十的水平。香港九號貨箱碼頭和深圳蛇口二號集裝箱碼頭均預計於二〇〇三年年底投入服務，現代貨箱碼頭將受惠於這兩方面新增的處理能力。

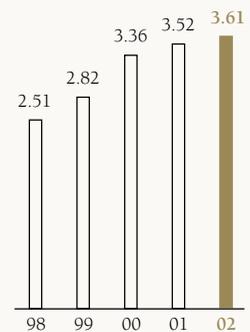
海港城：總收入
(港幣百萬元)



時代廣場：總收入
(港幣百萬元)



現代貨箱碼頭：吞吐量
(以百萬個標準箱計)



投資項目回顧

有線寬頻(擁有百分之七十九權益的上市附屬公司)

截至二〇〇二年十二月三十一日止年度，有線寬頻對九龍倉所作的盈利貢獻為港幣九千二百九十萬元，其派予九龍倉的股息總額則為港幣六千三百九十萬元。

有線寬頻的營業額較去年增加百分之十二，達港幣二十一億六千一百萬元，而未扣除企業開支的營業盈利則增加百分之十四。收費電視訂戶於年底增加至六十萬五千戶，超逾去年夏季世界盃舉行期間的六十萬戶大關。轉用數碼廣播等反盜看措施，使每月客戶流失率由二〇〇一年的百分之一點八下降至百分之一點六。有線寬頻採用新的數碼技術來擴大網絡容量，截至十二月底共為數碼平台增添二十五個新頻道，同時推出多個分層收費計劃。

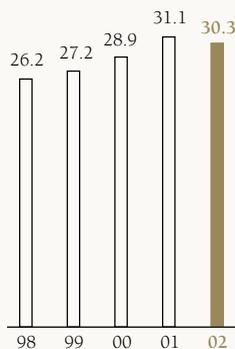
二〇〇二年寬頻服務業開始面對新的競爭對手。寬頻上網訂戶較去年增加百分之四十二，於年底已超過二十二萬五千戶，但每戶每月平均收入則由去年的港幣二百二十四元下降至港幣一百八十元。

九倉電訊有限公司(全資附屬公司)

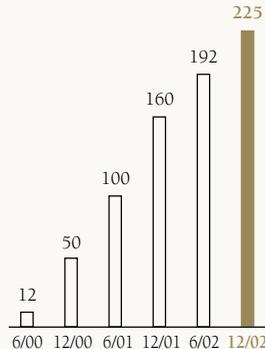
於二〇〇三年年初，九倉新電訊易名為九倉電訊。

雖然整體市場持續收縮，九倉電訊已安裝的固網線數仍增長十萬條至三十四萬條，即代表固網的整體市場佔有率增長至百分之九的新高。年內，該公司高價值的話音與數據線路，以及寬頻光纖線路，繼續成功滲透商業客戶市場。住宅固網業務繼續增長，於十二月底已安裝線數超過八萬五千條，較二〇〇一年增長百分之一百一十一。雖然市場競爭激烈，但住宅國際直撥電話通話量仍上升約百分之五。九倉電訊於二〇〇二年的淨盈利躍增百分之五百四十，由港幣八百萬元增至港幣五千三百萬元。

現代貨箱碼頭：市場佔有率
(百分比)



有線寬頻：寬頻上網用戶數目
(以千位計)



九倉電訊：總收入
(港幣百萬元)



| 管理層評議及分析 |

(甲) 二〇〇二至〇三年度業績及分部業務表現回顧

(I) 股東應佔盈利

集團錄得截至二〇〇三年三月三十一日止年度股東應佔盈利港幣六千四百萬元，去年則為港幣五億四千六百六十萬元。盈利減少主要由於在業績內計入了為物業作出的應佔減值撥備合共港幣十五億六千五百七十萬元(二〇〇二年：港幣九億零五百一十萬元)所致。每股盈利為3.1仙(二〇〇二年：26.9仙)。

若不計入上述兩個年度的撥備，是年集團的淨盈利為港幣十六億二千九百七十萬元，較上年度的港幣十四億五千一百七十萬元增加12.3%。

(II) 集團營業額

是年集團的營業額為港幣九十八億六千八百萬元，較上年度大幅增加港幣二十七億零三百三十萬元，增幅為37.7%。營業額增加主要由於物業銷售由港幣四十四億八千六百二十萬元增加至港幣七十四億四千一百九十萬元所致，其中主要來自擎天半島及碧堤半島的住宅單位的銷售。

地產發展

擎天半島及碧堤半島項目於二〇〇二至〇三年度推出預售，銷情理想。於二〇〇三年三月三十一日，擎天半島第一期共1,272個單位中已累積銷售超過82%，第二期單位亦已售出37%。碧堤半島於二〇〇二年九月首次推出發售，成績斐然，截至二〇〇三年三月三十一日，第一及第二期共1,704個單位中已售出75%。年內，其它物業銷售還包括屯門翠濤居住宅發展項目(在總數共260個單位中，已售出210個)，以及馬哥孛羅發展集團(「馬哥孛羅」)就雅茂園所確認的應佔銷售收益。

地產投資

雖然市況疲弱，地產投資分部收入仍較去年微升3.7%至港幣三億五千零二十萬元，此乃主要由於整體出租率有所改善所致。會德豐大廈及健威坊於年內近乎全部租出。新加坡的會德豐廣場出租率為94%，租金水平令人滿意。

其它

於二〇〇三年二月，集團出售其整個零售業務組合。就本財政年度而言，零售業務帶來的銷售額分別確認至二〇〇三年二月及三月的出售日期，為數港幣十九億一千二百二十萬元(二〇〇二年：港幣二十億五千六百九十萬元)。

(III) 集團營業盈利

未扣除借貸成本及物業撥備的集團營業盈利為港幣八億二千一百萬元，較二〇〇一至〇二年度減少港幣五億七千一百九十萬元，跌幅為41.1%。

地產發展

與去年相比，是年地產發展分部的盈利貢獻減少港幣四億八千三百三十萬元至港幣五億六千二百八十萬元。馬哥孛羅錄得出售新加坡雅茂園單位而確認的物業銷售貢獻較去年為低，其銷售貢獻的7%於是年內確認(二〇〇二年：33%)。

地產投資

是年集團物業的整體出租率有所改善，令地產投資分部的營業盈利增加港幣一千一百二十萬元至港幣二億五千三百一十萬元。

其它

面對艱困和競爭激烈的經營環境，是年集團錄得零售虧損合共港幣四千九百八十萬元(二〇〇二年：虧損港幣八千零三十萬元)。投資及其它分部的盈利貢獻減少港幣一億七千三百五十萬元至港幣三千八百萬元，其中主要包括出售若干非交易證券虧損港幣一億九千二百六十萬元，有關收入已用作減少集團的債務。

上市附屬公司的業務表現(已綜合於集團業績內)

新亞置業集團(「新亞置業」)於二〇〇二至〇三年度錄得股東應佔虧損港幣七億八千一百八十萬元，與此相比，上個財政年度則為盈利港幣八千六百三十萬元。是年錄得虧損主要乃由於計入了應佔物業減值撥備合共港幣十三億七千七百四十萬元(其中包括其於擎天半島及碧堤半島發展項目的應佔權益)，以及來自馬哥孛羅的盈利貢獻較去年為少所致。

是年馬哥孛羅錄得的股東應佔盈利為四千五百六十萬新加坡元，二〇〇一至〇二年度則為一億七千三百三十萬新加坡元。馬哥孛羅的盈利主要來自確認銷售新加坡雅茂園的盈利。雅茂園單位已全數售出，根據集團的會計政策，餘下的7%盈利已於年內予以確認，上年度則確認了33%。Grange Residences亦已開始預售，於二〇〇三年三月三十一日已以遞延付款方式售出九個單位，而馬哥孛羅亦已按比例確認了少許盈利。

是年集團來自新亞置業的應佔盈利(未扣除物業撥備及來自新亞置業所持有7%九龍倉權益所收取的股息)為港幣三億四千七百六十萬元(二〇〇二年：港幣四億四千九百九十萬元)。年內，集團已收取的現金股息總額為港幣一億零七百五十萬元(二〇〇二年：港幣一億零七百五十萬元)。

(IV) 借貸成本

從是年綜合損益賬內扣除的借貸成本由上年度的港幣五億五千四百二十萬元，大幅下降至港幣二億五千四百八十萬元，此乃由於利率下調及集團的負債淨額減少所帶來的正面效應，而負債淨額減少則由於物業銷售及投資所帶來的現金流入大幅增加所致。是年集團的平均借貸成本年息率約2.3%，上年度則為3.8%。

(V) 物業撥備

根據二〇〇三年三月三十一日的物業市況進行審議後，集團已作出合共港幣二十四億二千八百五十萬元的物業撥備，其中包括為集團發展中並擬作出售的物業作出為數港幣十七億六千五百七十萬元(二〇〇二年：港幣十億六千五百五十萬元)的減值撥備，及為集團的投資物業的應佔虧損作出為數港幣六億六千二百八十萬元(二〇〇二年：港幣一億八千五百萬元)的撥備。撥備總額主要包括為擎天半島作出為數港幣七億零六百二十萬元、為碧堤半島作出為數港幣五億四千零一十萬元、馬哥孛羅為會德豐廣場作出為數港幣三億五千四百六十萬元，及新亞置業為聯邦地產集團(「聯邦地產」)持有的物業作出為數港幣六億二千七百一十萬元的撥備。

(VI) 所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利(除稅前)為港幣十六億七千一百萬元，盈利主要來自九龍倉集團，去年盈利則為港幣十四億零四百一十萬元。九龍倉(集團的主要上市聯營公司及盈利貢獻者)截至二〇〇二年十二月三十一日止財政年度錄得股東應佔盈利港幣二十三億零三百萬元，二〇〇一年則為港幣二十五億一千九百萬元。九龍倉的淨盈利對本集團所作的貢獻(按未扣除其為擎天半島及碧堤半島發展項目所攤佔的撥備計算)為港幣十三億六千一百八十萬元。年內，本集團收取九龍倉的股息總額為港幣九億六千八百三十萬元(二〇〇二年：港幣九億六千八百三十萬元)。

(VII) 其它項目

是年錄得稅項支出港幣三億一千四百萬元，去年則為港幣三億九千九百六十萬元。是年稅項包括雅茂園項目的稅項撥回港幣一億零二百七十萬元，此撥回乃由於新加坡將收入稅率由24.5%降低至22.0%所致。

少數股東權益所攤佔的虧損淨額為港幣五億六千九百三十萬元，此乃主要來自新亞置業及擎天半島和碧堤半島項目的虧損。

(乙) 流動資金及財務資源

(I) 股東權益

於二〇〇三年三月三十一日，集團的股東權益總額由二〇〇二年三月三十一日的港幣二百六十四億八千五百一十萬元或每股港幣13.04元減少至港幣二百三十二億九千三百九十萬元或每股港幣11.46元，此變動主要反映了集團及其主要聯營公司九龍倉的物業價值重估有所下降。

(II) 負債淨額及負債比率

於二〇〇三年三月三十一日，集團的負債淨額與總資產比率為22.4%（二〇〇二年：25.7%），而負債淨額與股東權益比率則為37.8%（二〇〇二年：49.7%）。

於二〇〇三年三月三十一日，集團的負債淨額由二〇〇二年三月三十一日的港幣一百三十一億七千五百萬元，大幅減少港幣四十三億七千七百萬元至港幣八十七億九千八百萬元，減幅為33.2%。負債淨額乃由為數港幣一百一十九億八千零七十萬元的債務減港幣三十一億八千二百七十萬元的存款和現金所得的數額所組成。集團的負債淨額減少主要由於來自集團業務營運的現金淨額達港幣三十四億一千三百四十萬元所致，其中包括出售擎天半島及碧堤半島單位帶來了現金流入淨額。此外，出售若干非交易證券亦帶來了現金流入港幣二十八億二千二百一十萬元。在二〇〇三年三月新亞置業完成私有化聯邦地產計劃時，已支付為數港幣九億五千一百九十萬元的淨代價。

承諾及非承諾信貸

(a) 集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣一百五十六億元及港幣十六億元。集團的債務還款期分析如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
一年內償還	1,945.0	7,310.2
於一年後而在兩年內償還	5,200.0	4,940.0
於兩年後而在五年內償還	4,835.7	3,422.9
超逾五年後償還	—	953.0
	11,980.7	16,626.1
尚未提取信貸	5,200.0	14,700.0

(b) 茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
投資物業	2,407.4	2,857.5
長期投資	—	785.2
發展中／待沽物業	5,349.3	15,144.4
	7,756.7	18,787.1

包括在上述發展中／待沽物業的抵押資產中，為數港幣三十八億四千九百四十萬元是有關以碧堤半島項目作為抵押而取得港幣三十八億元的銀行信貸。有關資產的抵押於二〇〇三年三月三十一日之後在取消信貸時已獲消免及解除。

(c) 為使外匯波動所帶來的風險可減至最低，集團的借貸主要是以港幣為本位，惟為新加坡的資產作融資的借貸（該等借貸概以新加坡元為本位）則除外。除集團於新加坡附屬公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。集團已訂立了外匯期貨合約作為對沖該等投資。

(III) 長期投資

是年集團出售部分投資組合，以改善其債務淨額水平。於二〇〇三年三月三十一日，集團持有一個主要由藍籌證券所組成的長期投資組合，為數港幣七億五千三百二十萬元，該組合於當日的市值為港幣七億四千六百三十萬元（二〇〇二年：港幣三十六億五千五百三十萬元）。

根據集團的會計政策，被分類為長期投資的非交易證券乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至證券出售為止。於二〇〇三年三月三十一日，應佔投資重估虧損為港幣三億一千六百八十萬元，與此相比，二〇〇二年三月三十一日則為港幣二億六千四百萬元。投資組合的表現基本上與股票市場的整體市況相符。

(丙) 主要物業發展項目

如上文所述，擎天半島及碧堤半島項目已於二〇〇二至〇三年度推出預售，銷情理想。兩間項目公司所收到的預售收入，已用作支付相關建築費用，及償還部分有關股東借款及全數銀行借款，餘下收入則存於託管賬戶內，將來用以支付尚未完工的建築費用。於二〇〇三年三月三十一日，擎天半島的託管賬戶內的現金存款達港幣九億元，預期足以全數支付尚未完工的建築費用及完成整個發展項目。於二〇〇三年三月三十一日，碧堤半島的託管賬戶內的現金存款則為港幣十二億元，該筆款項其後已於二〇〇三年四月完成第一及第二期單位時，按相關的持股比例分發予三個在該項目持有權益的項目公司的股東，即本公司、九龍倉及新亞置業。碧堤半島項目餘下的第三及第四期工程已於二〇〇三年三月開始動工。於二〇〇三年三月三十一日，兩間項目公司並無任何銀行借款。

(丁) 或然負債

- (I) 本集團給予聯營公司有關銀行備用信貸的擔保為數港幣五億六千零九十萬元(二〇〇二年：港幣六億零一百四十萬元)。於結算日聯營公司就該項信貸已提取港幣三億四千九百九十萬元(二〇〇二年：港幣三億二千零二十萬元)。
- (II) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島物業發展計劃合約內條款的履行及遵從，而共同及個別作出擔保。

(戊) 收購及出售附屬公司及聯營公司

(I) 聯邦地產私有化

於二〇〇二年十二月十三日，新亞置業建議經由一項根據香港公司條例第166條的協議安排，以每股港幣3.2元將聯邦地產私有化。新亞置業就私有化所支付的現金數額約為港幣十億一千六百一十萬元，其中港幣六千四百二十萬元已支付予會德豐(會德豐直接持有聯邦地產1.75%權益)。該計劃已於二〇〇三年三月十九日生效。

(II) 出售會德豐的零售業務組合

於二〇〇三年二月十四日，集團與各方有關連人士訂立協議，以出售其零售業務組合，包括全資擁有的連卡佛集團、佔52%權益的Joyce集團及佔39%權益的City'Super。上述的出售總作價約為港幣五億八千九百八十萬元，而為數港幣三千一百五十萬元的淨收益已予以確認。有關出售的詳情概述如下：

(a) 出售連卡佛集團（「連卡佛出售」）

連卡佛出售的作價為港幣四億二千二百八十萬元，此乃根據連卡佛集團於二〇〇三年二月十四日的綜合資產淨值而計算。連卡佛出售已於二〇〇三年二月十四日完成。

(b) 出售Joyce集團權益（「Joyce出售」）

Joyce出售的作價為港幣一億五千六百二十萬元，此作價較本集團應佔Joyce集團於二〇〇二年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約52%權益，有輕微的折讓。Joyce出售已於二〇〇三年三月十四日完成。

(c) 出售City'Super權益

集團亦已於二〇〇三年二月十四日完成其出售City'Super的權益予九龍倉，總作價為港幣一千零七十七萬元。

(己) 僱員

集團在二〇〇三年二月出售零售業務組合後，於二〇〇三年三月三十一日，集團旗下員工約830人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二〇〇三年三月三十一日止年度的職工成本總額為港幣三億六千四百四十萬元。

| 進一步公司資料的披露 |

茲將依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的證券上市規則（「上市規則」）規定而須予披露的資料列述如下：

(甲) 董事及高級管理層的個人詳細資料

(I) 董事

吳光正 主席 (56歲)

吳氏於一九八六年至一九九六年曾出任本公司主席，自二〇〇二年起再出任主席的職任。他亦為九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）主席。

吳氏於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他多年來積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。自二〇〇〇年十月起獲政府委任為香港貿易發展局主席，一九九五年至二〇〇〇年期間出任醫院管理局主席，並於一九九三年至一九九七年出任理工大學校董會主席。他現任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。他亦曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任摩根大通公司、英國國民西敏銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國GE通用電氣集團的國際顧問委員會董事。吳氏於美國、澳洲及香港多間大學均取得榮譽博士學位。

李唯仁 高級副主席 (74歲)

李氏自一九六九年擔任本公司董事。他於一九九六年出任本公司主席，其後則於二〇〇二年卸任本公司主席的職位，改為出任本公司的高級副主席。李氏亦為九龍倉的高級副主席及海港企業有限公司（「海港企業」）、新亞置業信託有限公司及新加坡馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」）的主席，他亦為Joyce Boutique Holdings Limited（「Joyce」）的董事。

吳天海 副主席 (50歲)

吳氏自一九八八年起出任本公司董事。他於一九九五年出任本公司副主席。他自一九九九年出任有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）董事、總裁兼行政總裁，並自二〇〇一年起出任該公司主席。吳氏亦為九龍倉副主席兼常務董事及Joyce董事，他亦為港美商務委員會的成員。

| 進一步公司資料的披露 |

徐耀祥 執行董事 (56歲)

徐氏自一九九八年起出任本公司董事，並於二〇〇三年三月出任執行董事。他亦為會德豐發展有限公司高級副常務董事、夏利文地產有限公司高級常務董事，並兼任海港企業、Joyce及馬哥孛羅的董事。

歐肇基 董事 (56歲)

歐氏於二〇〇二年九月五日獲委任為本公司董事。他曾任外匯基金諮詢委員會、銀行業務諮詢委員會、港日經濟合作委員會、香港貿易發展局理事會、保險業諮詢委員會及香港公益金董事會的成員。

張培明 董事 (74歲)

張氏自一九六九年出任本公司董事。他亦為香港多間公司的董事。

鍾士元爵士 董事 (85歲)

鍾士元爵士自一九八二年起出任本公司董事。他亦為九龍巴士控股有限公司主席。一九九七年七月一日，鍾氏獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

李唯勇 董事 (76歲)

李氏自一九九三年起出任本公司董事。

William Turnbull 董事 (69歲)

Turnbull先生於二〇〇二年九月五日獲委任為本公司董事。他亦為香港標準及檢定中心及香港安全認證中心的非執行主席。

附註：李唯勇先生乃李唯仁先生的兄長。

(II) 高級管理層

集團各項業務分別由公司名列於上文(甲)(I)項內的主席、高級副主席、副主席，及執行董事直接負責。除此四位董事外，並無其他人士被視為本集團的高級管理層。

「進一步公司資料的披露」

(乙) 董事的股份權益

於二〇〇三年三月三十一日，本公司董事佔有本公司、本公司旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及旗下一附屬公司新亞置業信託有限公司（「新亞」）的股本實質權益如下：

	普通股股數	權益性質
本公司		
吳光正先生	1,204,934,330	209,712,652股法團權益及 995,221,678股其它權益
張培明先生	8,629,575	法團權益
李唯仁先生	1,486,491	個人權益
吳天海先生	300,000	個人權益
九龍倉		
鍾士元爵士	348,238	189,427股個人權益及 158,811股法團權益
李唯仁先生	686,549	個人權益
吳天海先生	650,057	個人權益
新亞		
鍾士元爵士	94,710	家屬權益
李唯仁先生	2,900	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券(披露權益)條例(「披露權益法」)(該條例於二〇〇三年三月三十一日具有效力，惟已於二〇〇三年四月一日被廢除)內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條例，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (2) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使(或根據披露權益法被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。
- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「法團權益」的209,712,652股本公司股份，與在下述(丙)段「主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益乃涉及同一批股份。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述(丙)段「主要股東權益」一節內被列為Bermuda Trust (Guernsey) Limited的股份權益乃涉及同一批股份。

「進一步公司資料的披露」

除上文披露外，根據本公司按披露權益法第29條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據披露權益法或上市公司董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (i) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇三年三月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團(披露權益法所指的相聯法團)的證券權益；及
- (ii) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有權利或行使該等權利以認購本公司股本證券或債務證券。

(丙) 主要股東權益

茲將本公司遵照披露權益法第16(1)條規定而存置的登記冊所載，於二〇〇三年三月三十一日直接或間接就10%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者(本公司董事或行政總裁除外)名稱，以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

名稱	普通股股數
(i) 吳包陪容女士	209,712,652
(ii) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	995,221,678

附註：上述所列的股份權益與列於(乙)段「董事的股份權益」一節內所列的若干權益出現重疊，有關的重疊情況已於該節內的附註(3)及(4)中闡明。

(丁) 退休金計劃

集團運作多項退休金計劃，茲將有關集團運作的主要退休金計劃(「退休金計劃」)的若干資料列述如下：

(I) 退休金計劃的性質

退休金計劃乃界定供款計劃，所涉資產由獨立行政基金另行保管。

| 進一步公司資料的披露 |

(II) 退休金計劃的資金來源

退休金計劃由僱員及僱主供款集資。僱員及僱主就退休金計劃所注入的供款，乃依據信託契約按僱員薪金的特定百分率而計算。

(III) 被沒收的供款

供款乃於真正作出承擔時方作開支計算，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出退休金計劃致令供款被沒收而有所減少。

(IV) 退休金計劃的成本

已從截至二〇〇三年三月三十一日止年度的損益賬內扣除的僱主退休金計劃成本總額為港幣九百四十萬元。年內，並無被沒收的僱主供款被用以減少是年的供款。

附註：截至二〇〇三年三月三十一日止年度的損益賬已扣除集團退休金計劃的僱主成本（包括與非由集團營運的強積金的有關成本）總額為數港幣二千零六十萬元。

(戊) 行政人員認股獎勵計劃（「該計劃」）

(I) 該計劃摘要

(a) 該計劃的目的：

讓本集團的行政人員有機會參與認購本公司的資本，以推動及鼓勵他們繼續盡力為公司的發展及成功作出貢獻。

(b) 該計劃的參與者：

本公司或其任何附屬公司持有本公司執行、管理、領導或相若職銜的任何僱員（包括本公司或其任何附屬公司持有執行職銜的董事）（「有關的僱員」），均可根據該計劃條款接受股份認購建議。

(c) (i) 於二〇〇三年三月三十一日根據該計劃可予發行的每股面值港幣0.50元的本公司普通股（「公司股份」）總數：

82,401,464股

(ii) 於二〇〇三年三月三十一日佔已發行股本比率：

4%

「進一步公司資料的披露」

- (d) 於二〇〇三年三月三十一日根據該計劃每名參與者可認購股份的最高數量：
不超逾：
 - (i) 根據該計劃條款可供認購的公司股份最高股份總數的10%；及
 - (ii) 於任何一個財政年度內，就賦授予有關僱員的認購權而言而按認購價總金額計，彼之年薪的五倍。
- (e) 根據認購權認購公司股份可行使的有效期間：
賦予認購權之日起計十年期限或董事會批准的較短時期。
- (f) 認購權於可行使前所需持有的最少期間：
賦予認購權之日起計一年期限。
- (g) (i) 申請或接納認購權所須繳付的代價：
港幣1.00元
- (ii) 須繳付或可予繳付的款額或作此用途而需償還的貸款的付款期限：
發出認購建議後七天內。
- (h) 決定行使價的基準：
根據上市規則第17.03(9)條所規定，行使價必須不低於下列所述兩者中的較高者：
 - (i) 賦予認購權當日在聯交所每日交投表所列的公司股份的收市價（該日須為交易日）；及
 - (ii) 賦予認購權前五個交易日在聯交所每日交投表所列的公司股份的平均收市價。
- (i) 該計劃餘下年期：
五年

| 進一步公司資料的披露 |

(II) 認股權的詳細資料

於本財政年度開始之日，若干根據該計劃而賦授的認股權尚未行使，該等認股權全數皆為在一九九二年四月十四日賦授予與本公司簽訂了根據僱傭條例被稱為「持續合約」的僱傭合約的一名僱員（該名僱員並非本公司的董事或行政總裁，而彼所獲賦授的認股權並無超逾個人限額）。該等尚未行使的認股權可於一九九五年四月十三日至二〇〇二年四月十二日期間行使，倘被全數行使，本公司需按行使價每股港幣5.50元配發92,000股新股予該名僱員。於是年內，該名僱員已全數行使有關的認股權，因此，本公司已配發及發行92,000股新股予該名僱員。緊接該等認股權行使日之前本公司的股份收市價為每股港幣6.25元。

除上文披露外，本財政年度內並無任何本公司的認股權被發行、行使、取消、失效或尚未行使。

(己) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇三年三月三十一日止年度：

- (a) 集團的首五名最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目），佔集團的購買總額62%；
- (b) 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額28%；
- (c) 本公司各董事或彼等的聯繫人士，或（就各董事所知悉）擁有本公司股本權益逾5%的任何股東，皆無持有本集團的首五名最大供應商的任何權益；及
- (d) 集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

進一步公司資料的披露

(庚) 關連交易的披露

茲將根據聯交所上市規則規定涉及本公司及／或其附屬公司而須於本公司的年報及賬項內予以披露的若干關連交易的資料臚列如下：

(I) 出售連卡佛及Joyce

根據日期均為二〇〇三年二月十四日的兩項買賣協議，本公司旗下一全資附屬公司同意出售其零售業務組合，包括(1) LC Investment Partners Limited (「LCI」) 及其附屬公司的全部股份權益 (「LCI出售」) 及(2) 於Joyce Boutique Holdings Limited及其附屬公司約52%應佔權益 (「Joyce出售」)，予Wisdom Gateway Limited (「Wisdom Gateway」)。

Wisdom Gateway由一項信託全資擁有，吳光正先生為該項信託的財產授予人，彼の若干近親則為酌情對象。由於吳光正先生為本公司的主席、董事兼主要股東，因此，根據上市規則，彼為本公司的關連人士，而根據上市規則，LCI出售及Joyce出售兩項買賣協議的訂立對本公司而言構成關連交易。此出售可讓本公司進一步專注於其核心業務和具競爭力的地產及基建業務。

LCI出售的作價港幣四億二千二百八十萬元，已於完成LCI出售時 (即緊隨LCI出售買賣協議簽訂後) 以現金全數收取，而Joyce出售的作價港幣一億五千六百二十萬元，已於二〇〇三年三月十四日 (即Joyce出售完成當日) 以現金全數收取。

(II) 與連卡佛訂立的租約

本財政年度內存在一項由本公司旗下一全資附屬公司作為業主，與LCI旗下一全資附屬公司連卡佛(香港)有限公司(如上文所述已於二〇〇三年二月十四日出售予Wisdom Gateway) 作為租戶訂立的租約，有關租約涉及連卡佛大廈地庫、地下至六樓及706-8A室的若干零售物業，總租用面積為76,578平方呎，租期由二〇〇〇年七月一日至二〇〇三年六月三十日止，為期三年。

由於有關租戶為吳光正先生的連繫人士(定義見上市規則)，因此，該租戶亦為本公司的關連人士。而在完成LCI出售令有關租戶成為吳光正先生的連繫人士時，有關交易便構成本公司的一項關連交易。

截至二〇〇三年三月三十一日止年度，根據有關租約已收或應收的未計入服務費、政府差餉及其它費用的估計大概年租為港幣三千二百四十萬元。

進一步公司資料的披露

(III) 聯邦地產有限公司(「聯邦地產」)私有化

於二〇〇二年十二月，新亞置業信託有限公司(「新亞」)(本公司擁有其74.2%權益的上市附屬公司)建議經由一項根據公司條例第166條的協議安排(「該協議」)將聯邦地產私有化。私有化已於二〇〇三年三月十九日生效。在緊接私有化前本公司旗下的全資附屬公司Frexon Limited所持有的20,067,506股聯邦地產股份，已根據該協議在該私有化生效時予以注銷，且Frexon Limited已於二〇〇三年三月二十一日收取現金總代價約港幣六千四百二十萬元(按每股聯邦地產股份港幣3.2元計算)。根據上市規則，新亞在技術上被視為本公司的關連人士，因此，此項涉及Frexon Limited的交易對本公司而言構成關連交易。

附註：於本財政年度內，本集團訂立的連繫人士之間的交易之若干詳細資料，已於第65頁的賬項附註第31條內予以披露。上文所披露的該等連繫人士之間的交易(定義見上市規則)對本公司而言亦構成關連交易。

(辛) 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息數額編列於第51頁的賬項附註第6條內。

(壬) 購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

(癸) 董事會議的次數

於本財政年度內，本公司共召開八次董事會議，其中四次為定期會議，四次則為特別會議。

(甲甲) 遵從最佳應用守則

在本財政年度內，本公司一直遵從聯交所的上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則。

| 董事會報告書 |

董事會謹將截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度的報告書及已審核賬項呈覽。

主要業務及業務經營

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第66及67頁。

本公司及其附屬公司在本財政年度內的主要業務及經營地區的分析編列於第44至46頁的賬項附註第2條內。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度的業績編列於第29頁的綜合損益賬內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況，編列於第60至62頁的賬項附註第25條內。

股息

中期股息每股2.5仙已於二〇〇三年一月二十九日派發。董事會現建議在二〇〇三年八月二十八日派發截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度的末期股息每股5.0仙，予在二〇〇三年八月二十一日名列股東登記冊內的股東，此項建議已於賬項內披露。

股本

於本財政年度內，本公司曾就一名根據本公司行政人員認股獎勵計劃而獲賦授股份認購權的人士行使有關權利而配發及發行合共92,000股每股面值港幣0.50元的本公司普通股(已繳足股本)，每股作價港幣5.50元。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第54頁的賬項附註第13條內。

銀行借款、透支及其它借貸

有關本公司及本集團於二〇〇三年三月三十一日的所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的銀行借款、透支及／或其它借貸的數額及資料，已編列於第58頁的賬項附註第22條內，而還款期限逾一年者，則已編列於第62頁的賬項附註第26條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣四百二十萬元。

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生（於二〇〇二年四月一日獲委任）、歐肇基先生（於二〇〇二年九月五日獲委任）、張培明先生、鍾士元爵士、羅義坤先生（於二〇〇二年九月四日辭任）、李玉芳女士（於二〇〇二年九月四日辭任）、李唯勇先生、梁啟亨先生（於二〇〇三年一月一日辭任）、李唯仁先生、吳天海先生、吳梓源先生（於二〇〇二年九月四日辭任）、徐耀祥先生、黃樹成先生（於二〇〇二年九月四日辭任）及W. Turnbull先生（於二〇〇二年九月五日獲委任）。於年結日後，施德論先生獲委任為本公司董事，由二〇〇三年五月一日起生效。（附註：施德論先生已呈辭董事職位，由二〇〇三年六月二十六日起生效。）

徐耀祥先生出任執行董事一職，由二〇〇三年三月一日起生效。

於上年度股東週年大會後獲委任為本公司董事的歐肇基先生及W. Turnbull先生，將依據本公司章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職；鍾士元爵士及李唯勇先生亦將依據章程細則第103(A)條於該週年大會上輪值卸任董事之職。鍾士元爵士及李唯勇先生已決定不再應選連任，而其餘的卸任董事皆符合資格，並願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的各卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償（法定賠償除外）下將其終止的任何服務合約。

根據本公司章程細則的條文，本公司主席及執行董事皆毋須輪值卸任董事之職。至於其餘董事（彼等皆並無持有本公司的執行職銜），其中四位將如上文所述於即將在二〇〇三年八月二十一日舉行的股東週年大會上卸任董事職位，而其餘三位董事將依據本公司章程細則第103(A)條於二〇〇四年或二〇〇五年的本公司股東週年大會上輪值卸任董事之職，因而屆時彼等各自的董事任期將會完結。

合約利益

本公司或其任何附屬公司於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

管理合約

在本財政年度內，並無有關管理本公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

在本財政年度內，本公司或其任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它公司的股份或債券而獲得利益。

核數師

是年賬項經由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇〇三年六月十八日

| 綜合損益賬 |

截至二〇〇三年三月三十一日止年度

	附註	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
營業額	3	9,868.0	7,164.7
其它(虧損)／收入淨額	4	(84.0)	113.0
		9,784.0	7,277.7
直接成本及營業費用		(7,913.9)	(4,831.7)
銷售及分銷費用		(819.2)	(694.2)
行政費用		(261.4)	(358.9)
出售已終止業務收益	5	31.5	—
營業盈利	3	821.0	1,392.9
借貸成本	6	(254.8)	(554.2)
物業撥備前的營業盈利淨額		566.2	838.7
物業撥備	7	(2,428.5)	(1,250.5)
所佔聯營公司盈利減虧損	2	1,671.0	1,404.1
除稅前(虧損)／盈利		(191.3)	992.3
稅項	8	(314.0)	(399.6)
除稅後(虧損)／盈利		(505.3)	592.7
少數股東權益		569.3	(46.1)
股東應佔的集團盈利	9	64.0	546.6
是年股息	10		
是年已宣布派發的中期股息		50.8	50.8
於結算日後擬派發的末期股息		101.6	101.6
		152.4	152.4
每股盈利	11	3.1 仙	26.9 仙

第35至第67頁的賬項附註為本賬項的一部分。

| 綜合資產負債表 |

二〇〇三年三月三十一日

	附註	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	13	3,885.9	4,934.6
聯營公司	15	20,976.3	23,379.4
長期投資	16	753.2	3,727.7
遞延應收賬項	17	385.1	43.9
		26,000.5	32,085.6
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	18	7,830.7	16,767.3
待沽物業	18	2,769.4	395.5
存貨	19	—	325.3
短期投資	20	102.0	—
貿易及其它應收賬項	21	2,604.7	1,642.4
銀行結存及存款		3,182.7	3,451.1
		16,489.5	22,581.6
流動負債			
銀行借款及透支	22	1,945.0	7,310.2
貿易及其它應付賬項	23	1,555.7	1,444.4
出售物業定金		1,418.0	2,945.9
稅項		272.9	929.1
		5,191.6	12,629.6
流動資產淨額		11,297.9	9,952.0
總資產減流動負債		37,298.4	42,037.6
資本及儲備			
股本	24	1,015.9	1,015.8
儲備	25	22,278.0	25,469.3
		23,293.9	26,485.1
少數股東權益		3,452.3	5,730.3
非流動負債			
長期銀行借款	26	10,035.7	9,315.9
遞延稅項	27	—	110.4
遞延項目	28	516.5	395.9
		10,552.2	9,822.2
股東權益及非流動負債		37,298.4	42,037.6

第35至第67頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
吳光正

執行董事
徐耀祥

| 公司資產負債表 |

二〇〇三年三月三十一日

	附註	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	14	4,958.4	11,130.3
流動資產			
貿易及其它應收賬項		0.5	0.4
銀行結存及存款		—	0.1
		0.5	0.5
流動負債			
銀行借款及透支	22	475.0	6,496.7
貿易及其它應付賬項		5.9	14.6
		480.9	6,511.3
流動負債淨額		(480.4)	(6,510.8)
總資產減流動負債		4,478.0	4,619.5
資本及儲備			
股本	24	1,015.9	1,015.8
儲備	25	3,462.1	3,603.7
股東權益		4,478.0	4,619.5

第35至第67頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
吳光正

執行董事
徐耀祥

| 綜合權益轉變報表 |

截至二〇〇三年三月三十一日止年度

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
於四月一日的股東權益	26,485.1	28,419.3
公司及附屬公司		
非交易證券重估虧損	(218.8)	(351.4)
投資物業重估虧損	(1.9)	-
其它物業減值撥備	(41.3)	(29.9)
折算海外實體賬項所產生的匯兌差額	101.1	(48.3)
聯營公司		
投資物業重估虧損	(2,803.3)	(2,087.3)
其它物業重估虧損	(104.8)	(116.8)
非交易證券重估虧損	(188.5)	(71.1)
其它	(8.7)	7.4
未確認在損益賬的虧損淨額	(3,266.2)	(2,697.4)
公司及附屬公司		
股東應佔的集團盈利	64.0	546.6
已批准之上年度末期股息	(101.6)	(101.5)
是年已宣布派發之中期股息	(50.8)	(50.8)
出售已終止業務所變現的負商譽	(34.3)	-
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
非交易證券	166.0	(0.3)
物業	-	(0.8)
行使認股權	0.6	4.4
聯營公司		
為下列項目而撥入損益賬的儲備：		
出售非交易證券	3.3	50.3
非交易證券減值	27.8	171.2
出售一聯營公司時撤銷之商譽	-	144.1
	75.0	763.2
於三月三十一日的股東權益	23,293.9	26,485.1

第35至第67頁的賬項附註為本賬項的一部分。

| 綜合現金流量表 |

截至二〇〇三年三月三十一日止年度

	2003 港幣百萬元	(重新編列) 2002 港幣百萬元
來自營業的現金(附註 a)	3,483.4	2,855.3
已收利息	79.7	69.2
已付利息	(381.1)	(740.1)
已收聯營公司的股息	983.4	975.6
已收投資股息	87.7	130.7
已付香港利得稅	(18.9)	(18.2)
已付海外稅項	(820.8)	(1.3)
來自營業業務的現金流入淨額	3,413.4	3,271.2
投資業務		
增加一附屬公司投資	(951.9)	(14.7)
購入非交易證券	(207.9)	(2,212.4)
購入固定資產	(49.9)	(65.2)
出售附屬公司(附註 b)	220.6	753.5
出售聯營公司所得款項	10.8	-
出售非交易證券所得款項	2,822.1	1,259.4
出售固定資產所得款項	11.4	7.8
(增加) / 減少遞延應收賬項	(341.2)	13.5
減少來自聯營公司墊款淨額	(411.4)	(293.2)
投資業務的現金流入 / (流出) 淨額	1,102.6	(551.3)
融資活動		
發行普通股	0.6	4.4
提取長期銀行借款	6,648.4	3,844.9
償還長期銀行借款	(5,969.4)	(285.0)
償還短期銀行借款淨額	(5,351.9)	(3,878.4)
已付股東股息	(152.4)	(152.3)
已付少數股東股息	(86.3)	(84.8)
融資活動的現金流出淨額	(4,911.0)	(551.2)
現金及現金等值(減少) / 增加淨額	(395.0)	2,168.7
於四月一日的現金及現金等值結存	3,451.1	1,299.1
匯率變動的影響	126.6	(16.7)
於三月三十一日的現金及現金等值結存	3,182.7	3,451.1
於三月三十一日的現金及現金等值結存分析		
銀行存款及現金	3,182.7	3,451.1

| 綜合現金流量表 |

綜合現金流量表附註

a) 除稅前(虧損)/盈利與來自營業的現金對賬

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
除稅前(虧損)/盈利	(191.3)	992.3
調整：		
所佔聯營公司盈利減虧損	(1,671.0)	(1,404.1)
利息收入	(67.6)	(68.9)
利息支出	231.8	463.2
來自投資的股息收入	(59.6)	(152.2)
折舊	60.9	70.1
物業撥備	2,428.5	1,250.5
出售非交易證券的虧損淨額	192.6	35.4
已變現的遞延盈利	(30.8)	(100.1)
出售固定資產的(盈利)/虧損	(4.6)	11.9
出售已終止業務收益	(31.5)	-
出售附屬公司的盈利	-	(17.5)
匯兌差額	66.0	(65.5)
營運資金變動前的營業盈利	923.4	1,015.1
(增加)/減少發展中並擬作出售的物業	(2,338.8)	4,067.2
減少待沽物業	7,117.2	220.3
減少存貨	7.3	24.7
增加短期投資	(102.0)	-
增加貿易及其它應收賬項	(1,167.6)	(1,118.8)
減少出售物業定金	(1,527.9)	(1,557.9)
增加貿易及其它應付賬項	571.8	204.7
來自營業的現金	3,483.4	2,855.3

b) 出售附屬公司

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
出售淨資產：		
非流動資產	178.6	3.4
流動資產	853.0	717.1
流動負債	(309.3)	(0.6)
少數股東權益	(143.3)	-
出售淨資產	579.0	719.9
確認盈利	-	17.5
未變現的遞延盈利	-	16.1
現金作價	579.0	753.5
出售附屬公司時的現金	(358.4)	-
出售附屬公司時的現金流入淨額	220.6	753.5

| 賬項附註 |

1. 主要會計政策

a) 遵例聲明

本賬項已按照香港會計師公會頒布所有適用的《會計實務準則》及註釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本賬項同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團所採用的主要會計政策概要。

b) 賬項編製基準

除投資物業、若干其它物業和證券投資分別按重估值入賬(見下文會計政策)外，本賬項是以原值成本作為編製基準。

c) 綜合賬的基本原則

(i) 附屬公司及受控制公司

按照香港《公司條例》的規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。被視為受本公司控制的附屬公司是指本公司有權直接或間接管轄其財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合賬項中綜合計算。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值列入資產負債表及確認其公允價值的變動。

集團公司間結存及交易和集團公司間交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合賬項時悉數抵銷。集團公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

在本公司的資產負債表中，於附屬公司的投資均按成本值減去任何減值虧損(參閱附註第1(f)條)後入賬。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向本公司轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。

(ii) 聯營公司

聯營公司是指本集團可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

| 賬項附註 |

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合賬項，並且先以成本值入賬，然後就集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。損益賬反映年內集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照附註第1(c)(iii)條在本年度列支或撥入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率抵銷及遞延，直至有關資產售予第三者為止。但如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在損益賬內確認。

(iii) 商譽／負商譽

由二〇〇一年四月一日起，本集團已採用香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第30號—「業務合併」。在採用第30號準則時，集團也遵照準則所載的過渡性條文的規定。據此，集團並無重報在二〇〇一年四月一日前收購附屬公司或聯營公司所產生的商譽／負商譽（即投資成本超逾／少於應佔所收購可辨認資產與負債公允價的數額），而是跟其產生期間的資本儲備對銷或計入資本儲備。

對於在二〇〇一年四月一日後進行的收購，商譽會確認為資產，並按其預計可用年限，以直線法在損益賬內攤銷。若負商譽是有關在收購計劃中可分辨及可以可靠地計算，但尚未確認的預計未來虧損，便會在未來虧損和支出確認時，在損益賬內確認。任何尚餘的負商譽（但以所收購非貨幣資產的公允價值為限）則在可予折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年期內，在損益賬內確認。如負商譽的數額高於所收購非貨幣資產的公允價值，則會立即在損益賬內確認。

在出售受控制附屬公司或聯營公司時，以往尚未在損益賬內攤銷或以往撥作集團儲備變動處理的任何應佔購入商譽的數額，均會在計算出售的盈利或虧損時包括在內。

集團在每個結算日對商譽的賬面金額作出審閱，以決定有否出現任何減值跡象。如有減值跡象，便會將減值虧損在損益賬內確認為支出。

d) 物業**(i) 投資物業**

投資物業為可賺取收入及擬作長期持有的物業，此等物業乃根據專業測計師每年的公開市價估值，並扣除持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業折舊準備後，列入資產負債表內。投資物業價值變動乃計入投資物業重估儲備項下。就整個投資組合而言，倘此儲備的總額不足以抵銷重估的虧損，不足之數則於損益賬內扣除。如整個投資物業組合在其後的重估中出現盈餘，便會計入損益賬內；但以先前已在損益賬扣除的重估虧損為限。

於出售投資物業時，出售損益的計算包括以往撥入投資物業重估儲備的盈餘或虧損。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以包括撥作資產成本的有關借貸成本及可變現淨值兩者的較低額報值。可變現淨值的價值乃由董事根據市況而定。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

發展中並擬作出售的物業在建築未完成前先行出售的盈利，乃按照建築期間每年估計至建成時的總利潤以比例計算；所採用的比例為在結算日已支出的建築費用與估計總建築費用的比例或在結算日已收及應收的樓價與已出售單位總樓價的比例，以兩者較低為準。

有關於發展中並擬作出售的物業的借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成為止。

(iii) 待沽物業

待沽物業被分類為流動資產，並以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由董事根據市況而定。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

| 賬項附註 |

(iv) 其它物業

其它物業按照成本值或一九九五年三月三十一日之估值，扣除累積折舊及董事認為需要的物業減值準備報值。本集團依據香港《會計實務準則》第17號的過渡性條文，獲豁免對該等按一九九五年三月三十一日之估值列賬之物業作出定期重估。

e) 固定資產折舊

(i) 投資物業

投資物業的地契剩餘年期如超過二十年，本集團並未對該等投資物業作出折舊準備，因進行估值時已考慮估值當日每一物業的個別狀況。持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業，則用其剩餘年期作出折舊準備。

(ii) 發展中或待發展的物業

本集團並未對發展中或待發展的物業作出折舊準備。

(iii) 其它物業

本集團對其它物業的租約土地，根據其地契之剩餘年期，以賬面值作出折舊準備。樓宇的賬面值則按五十年及其租約剩餘期，以兩者的較短期間，以直線法每年平均撇銷。

(iv) 其它固定資產

其它固定資產的折舊，根據其資產可用期，由三年至十年不等，以成本值作直線折舊計算。

f) 資產減值

除按重估金額列賬的投資物業外，本集團會在每個結算日審閱資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。每當賬面金額高於可收回數額時，便會確認減值虧損。減值虧損在損益賬內確認為支出。

(i) 可收回數額

資產的可收回數額以其售價淨額和使用價值兩者中的較高數額為準。

(ii) 減值虧損逆轉

就資產(商譽除外)而言，倘若用以釐定可收回數額的估計資料有變，便會將以往的減值虧損撥回。至於商譽的減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成，而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素消失有關，才會將減值虧損撥回。

所撥回以往的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認上述逆轉的年度內計入損益賬。

| 賬項附註 |

g) 證券投資

- (i) 持有至到期證券是以攤銷成本減任何減值撥備記入資產負債表。

本集團在結算日對持有至到期證券的賬面金額作出審閱，以便對信貸風險及預期能否收回賬面金額作出評估。集團會就個別證券釐定減值撥備，在預期不能收回賬面金額時作出撥備，並在損益賬內確認為支出。

- (ii) 非交易證券被分類為長期投資並以公允價值記入資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至出售、贖回或以其它方式處理該等證券，又或有客觀證據顯示該等證券已減值，期間所累積盈餘或虧損將由投資重估儲備轉往損益賬內確認。

當引致減值的情況及事項不再存在，並有具說服力的證據顯示新的情況及事項在可預見的將來持續下去，因減值而由投資重估儲備撥入損益賬的數額均需撥回。

出售非交易證券的損益乃根據淨出售所得及賬面值的差額計算，確認在損益賬內。而已確認於投資重估儲備內的相關盈餘或虧損，亦於出售非交易證券時轉往損益賬內。

- (iii) 交易證券被分類為短期投資並以公允價值記入資產負債表的流動資產內。交易證券的公允價值所產生的變動，會在損益賬內確認。

h) 存貨

存貨包括作轉售的貨品，按照成本(包括應計間接製造費用)或可變現淨值兩者的較低者報值。可變現淨值乃參照結算日後貨品的正常售價，或由管理人員根據當時市況估計而決定。

成本乃按照加權平均法計算，包括所有購買費用、加工成本及將存貨付運至現址及製成現狀之其它費用。

在出售存貨時，該等存貨的賬面值在確認有關收入時確認為開支。因存貨減值至可變現淨值的撇銷金額及存貨所產生的虧損均於發生期內確認為開支。

因可變現淨值增加而撥回的存貨撇減數額，會用作減低銷售存貨的成本，並在撥回之期內入賬。

| 賬項附註 |

i) 現金及現金等值項目

本集團將現金及現金等值項目界定為存於銀行及手頭的現金、銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於購入時三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為本集團現金管理中的銀行透支。

j) 外幣伸算

年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的資產負債表，均按照結算日的市場匯率折算為港幣。而海外附屬公司的損益賬則以年內的平均外幣兌換率折算為港幣。除海外附屬公司或聯營公司結算時所產生的外幣匯兌差額已置於資本儲備賬內，其它外幣交易項目的差異均計算在損益賬內。如出售海外附屬公司或聯營公司，便須在計算出售的盈利或虧損時計及該海外附屬公司或聯營公司的相關累積兌換差額。

因尚未結算的外匯期貨合約所產生的盈利或虧損乃參照資產負債表結算日的遠期匯率計算，並列入損益賬內。用作對沖海外附屬公司及聯營公司投資淨額而訂立的外匯期貨合約，其所產生的盈利或虧損則撥入資本儲備賬內，用作抵銷該等投資淨額於折算時所產生的匯兌差額。

k) 租賃的資產

(i) 用作經營租賃的資產

本集團以經營租賃出租資產，有關的資產會按其性質列入資產負債表，並在適當的情況下，按上文附註第1(e)條所載本集團的折舊政策計算折舊。經營租賃所產生的收入則根據下文附註第1(l)(iii)條所載集團確認收入的政策確認。

(ii) 經營租賃支出

以固定租金計算的物業經營租賃支出，按租約年期以直線法入賬；而租金按本集團銷售額而定的物業經營租賃支出，則於產生時入賬。

| 賬項附註 |

l) 營業收入之確認

- (i) 銷貨的營業收入在貨物之所有權移交給顧客後確認。
- (ii) 管理服務收入在提供服務時確認。
- (iii) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益賬確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施所產生的收入均在損益賬中確認為總租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (iv) 出售落成物業的收入乃於簽署買賣契約時確認，預售發展中物業的收入乃參照附註第1(d)(ii)條於建築期內確認。
- (v) 上市投資的股息收入在該投資的股價除息時確認。
- (vi) 計劃持有至到期的有期債務證券的利息收入按時間比例確認，並就購入時的溢價或折讓作出攤銷調整，使自購入日至到期日期間的回報率維持不變。
- (vii) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

m) 遞延稅項

遞延稅項按預期在可見將來有合理的可能性而產生因時間差異所引起的稅務後果，按現行稅率以負債法計算。

n) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會撥作資產成本外，其它的借貸成本均計算在產生期間的損益賬內。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。

| 賬項附註 |

o) 連繫人士

就本賬目而言，倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面可對另一方發揮重大影響力者，則該名人士被視為集團的有連繫人士，反之亦然；又或倘集團及另一方受制於共同控制或共同重大影響，則該名人士亦被視為集團的有連繫人士。有連繫人士可屬個人或其它公司。

p) 準備

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就尚未肯定時間或數額的負債確認準備。

倘若不大可能涉及經濟效益的流出，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將責任披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任，亦會披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。

q) 分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其它分部有別。

按照集團的內部財務匯報方式，集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、費用、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、費用、資產及負債均未扣除在綜合計算過程中抵銷的集團公司間結存及交易；但同屬一個分部的集團公司結存及交易則除外。分部之間的定價基準與提供予其他外界人士的條款相若。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期使用的分部資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

| 賬項附註 |

r) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

本集團向此等計劃作出的供款均在產生時列為支出。倘若部分僱員在可全數獲享集團供款的利益前退出計劃，則被沒收的供款額會用作抵銷集團所需供款。此等計劃的資產是透過獨立管理的基金持有，且與本集團的資產分開。

(ii) 強制性公積金

根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定作出的強制性公積金供款，均於產生時在損益賬列為支出。

(iii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在損益賬列為支出。

(iv) 股份補償福利

當本集團賦予僱員認購權認購本公司股份時，行使價必須最低限度為下列所述較高者：(i) 賦予認購權當日在聯交所每日交投表所列的公司股份的收市價；及(ii) 賦予認購權前五個交易日在聯交所每日交投表所列的公司股份的平均收市價，而賦予認購權當日並無確認任何僱員福利成本或負擔。於行使認購權時，股東權益增加的數額會與其所得的金額相同。

(v) 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準列為支出。若支出已遞延而其對賬項有重大的影響，該等金額則會以現值報值。

s) 已終止業務

已終止業務是指集團根據一個單一計劃出售或放棄其旗下一項能明顯劃分的業務，而該業務為集團一項獨立的主要業務或地區性業務。

| 賬項附註 |

2. 分部資料

a) 業務分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
地產投資	350.2	337.7	253.1	241.9
地產發展	7,441.9	4,486.2	562.8	1,046.1
零售及分銷	1,912.2	2,056.9	(49.8)	(80.3)
投資及其它	286.5	401.1	38.0	211.5
	9,990.8	7,281.9	804.1	1,419.2
分部間收入 (附註 i)	(122.8)	(117.2)	–	–
	9,868.0	7,164.7	804.1	1,419.2
出售已終止業務收益			31.5	–
未能作出分配的費用			(14.6)	(26.3)
營業盈利			821.0	1,392.9
借貸成本			(254.8)	(554.2)
物業撥備				
地產投資			(662.8)	(185.0)
地產發展			(1,765.7)	(1,065.5)
所佔聯營公司業績 (附註 ii)			1,671.0	1,404.1
除稅前 (虧損) / 盈利			(191.3)	992.3
稅項			(314.0)	(399.6)
少數股東權益			569.3	(46.1)
股東應佔的集團盈利			64.0	546.6

附註：

(i) 綜合計算時，已扣除各分部相互間的收入包括：

地產投資	48.4	54.6
投資及其它	74.4	62.6
	122.8	117.2

| 賬項附註 |

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
地產投資	1,560.4	1,480.3
地產發展	(7.3)	(45.0)
通訊、媒體及娛樂	214.3	155.8
收費電視	165.8	174.3
互聯網及多媒體	4.5	(25.0)
電訊	26.5	4.0
其它	17.5	2.5
物流	917.8	896.4
碼頭	844.4	849.0
其它物流業務	73.4	47.4
投資及其它	52.9	(26.4)
物業(撥備)／撥備撥回	(228.6)	77.6
未能作出分配的費用及其它項目	(461.5)	(582.2)
借貸成本	(377.0)	(552.4)
	1,671.0	1,404.1

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
地產投資	3,890.2	4,818.8	113.9	111.5
地產發展	11,030.5	17,271.4	2,692.1	3,649.6
零售及分銷	–	620.8	–	367.5
投資及其它	1,338.9	3,968.5	13.5	32.4
分部資產及負債	16,259.6	26,679.5	2,819.5	4,161.0
聯營公司(附註)	20,976.3	23,379.4	–	–
未能作出分配的項目	5,254.1	4,608.3	12,924.3	18,290.8
總資產及負債	42,490.0	54,667.2	15,743.8	22,451.8

附註：所佔聯營公司分部資產減負債淨額

地產投資	25,977.1	28,929.3
地產發展	1,315.9	1,413.6
通訊、媒體及娛樂	2,200.4	1,270.2
物流	2,074.8	2,029.3
未能作出分配及其它項目	(10,591.9)	(10,263.0)
	20,976.3	23,379.4

未能作出分配及其它項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

| 賬項附註 |

(iii) 其它分部資料

如賬項附註第13條所披露，資本性支出為數港幣四千九百九十萬元(二〇〇二年：港幣六千五百二十萬元)和折舊及攤銷為數港幣六千零九十萬元(二〇〇二年：港幣七千零一十萬元)均主要涉及香港的零售及分銷分部。除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

b) 地區分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
香港	8,709.8	4,348.7	310.1	343.2
新加坡	1,081.6	2,696.3	484.3	1,042.8
其它	76.6	119.7	26.6	6.9
	9,868.0	7,164.7	821.0	1,392.9

(ii) 資產

	資產	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
香港	12,167.2	21,731.4
新加坡	4,085.8	4,904.8
其它	6.6	43.3
	16,259.6	26,679.5

| 賬項附註 |

3. 營業額及營業盈利

a) 營業額

集團的主要業務為地產投資、地產發展、零售及分銷和投資。集團的營業額分析列述如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
地產投資	301.8	283.1
地產發展	7,441.9	4,486.2
零售及分銷	1,912.2	2,056.9
投資及其它	212.1	338.5
	9,868.0	7,164.7

b) 營業盈利

營業盈利的計算：

已扣除：

職工成本

— 包括界定供款退休計劃的供款港幣二千零六十萬元
(二〇〇二年：港幣二千二百萬元)

已出售物業成本

已出售存貨成本

折舊

核數師酬金

核數服務

其它服務

經營租賃租金—土地及房屋

及已計入：

經營租賃的租金收入減支出

— 包括投資物業租金毛額港幣二億八千零八十萬元
(二〇〇二年：港幣二億六千三百三十萬元)，其中港幣
一百四十萬元(二〇〇二年：港幣六百五十萬元)為或有租金

上市投資股息

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
職工成本	357.2	405.4
已出售物業成本	6,609.6	3,440.6
已出售存貨成本	1,146.4	1,214.7
折舊	60.9	70.1
核數師酬金	4.4	5.1
其它服務	2.2	1.6
經營租賃租金—土地及房屋	219.6	263.0
經營租賃的租金收入減支出	229.8	206.5
上市投資股息	59.6	152.2

此外，職工成本為數港幣七百二十萬元(二〇〇二年：港幣二千八百三十萬元)已撥作發展中物業的成本。

| 賬項附註 |

c) 董事薪酬

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
袍金	0.4	0.4
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	4.0	2.6
被視為行使股份認購權所得的利潤	—	0.5
退休金計劃供款	—	—
非硬性及／或按業績而定的花紅	0.7	4.1
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	5.1	7.6

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的全部酬勞(包括就彼等履行本公司董事職責而須支付或歸還予彼等的任何開支)合共港幣十四萬四千八百九十萬元(二〇〇二年：港幣十萬五千元)，而此數額全數皆為董事袍金。

茲將截至二〇〇三年三月三十一日止年度所有於年內曾出任本公司董事人數的酬金級別列述如下：

級別(以港幣計算)	2003 人數	2002 人數
不超逾1,000,000元	13	10*
1,500,001元至2,000,000元	—	1
4,000,001元至4,500,000元	1	—
5,000,001元至5,500,000元	—	1
	14	12

附註：上文附有*號有關二〇〇二年酬金級別的其中二位董事的酬金，已包括被視為行使股份認購權所得的利潤合共港幣五十萬元。

d) 五位最高薪僱員

茲將位列集團所聘五位最高薪人士(包括在是年內任何時間持有本公司董事職銜之人士及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的四位僱員(二〇〇二年：四位)在截至二〇〇三年三月三十一日止年度內的酬金(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下：

(i) 酬金總額

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	8.9	12.4
被視為行使股份認購權所得的利潤	—	—
退休金計劃的供款	0.2	0.4
非硬性及／或按業績而定的花紅	3.2	26.1
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	12.3	38.9

| 賬項附註 |

(ii) 酬金級別

級別 (以港幣計算)	2003 人數	2002 人數
2,500,001元至3,000,000元	2	–
3,000,001元至3,500,000元	2	2
4,000,001元至4,500,000元	–	1
28,500,001元至29,000,000元 (附註)	–	1
	4	4

附註：這個級別的僱員薪酬，包括付予馬哥孛羅發展有限公司 (集團間接持有56%權益之新加坡上市附屬公司) 一名董事的酬勞。

4. 其它 (虧損) / 收入淨額

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
已變現的遞延盈利	30.8	100.1
出售非交易證券的虧損淨額	(192.6)	(35.4)
出售附屬公司盈利	–	17.5
其它	77.8	30.8
	(84.0)	113.0

以上出售非交易證券的虧損淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨虧損 (未扣除少數股東應佔部分)，為數港幣一億七千三百七十萬元 (二〇〇二年：淨盈餘港幣三十萬元)。

5. 出售已終止業務收益

a) 於截至二〇〇三年三月三十一日止年度內，集團已出售其整個零售業務組合，包括全資擁有的連卡佛集團、佔52%權益的Joyce集團及佔39%權益的City'Super，予若干連繫人士。上述的出售總作價約為港幣五億八千九百八十萬元，而為數港幣三千一百五十萬元的淨收益已於是年的綜合損益賬內予以確認。有關交易已在較早前於二〇〇三年二月十四日發布，出售的詳情概述如下：

(i) 出售連卡佛集團 (「連卡佛出售」)

連卡佛出售的作價為港幣四億二千二百八十萬元，此乃根據連卡佛集團於二〇〇三年二月十四日的綜合資產淨值而計算。連卡佛出售已於二〇〇三年二月十四日完成。

(ii) 出售Joyce集團權益 (「Joyce出售」)

Joyce出售的作價為港幣一億五千六百二十萬元，此作價較本集團應佔Joyce集團於二〇〇二年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約52%權益，有輕微的折讓。Joyce出售已於二〇〇三年三月十四日完成。

(iii) 出售City'Super權益

集團亦已於二〇〇三年二月十四日完成其出售City'Super的權益予九龍倉集團有限公司，總作價為港幣一千零七十七萬元。

| 賬項附註 |

b) 出售已終止的業務於是年及上年度的業績總計如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
營業額	1,912.2	2,056.9
其它(虧損)／收入淨額	(8.8)	18.4
	1,903.4	2,075.3
直接成本及營業費用	(1,146.4)	(1,214.7)
銷售及分銷費用	(599.2)	(673.9)
行政費用	(207.6)	(267.0)
	(49.8)	(80.3)
營業虧損	(49.8)	(80.3)
借貸成本	(2.5)	(0.5)
所佔聯營公司盈利減虧損	(1.1)	3.0
	(53.4)	(77.8)
除稅前虧損	(53.4)	(77.8)
稅項	(0.4)	(0.8)
	(53.8)	(78.6)
除稅後虧損	(53.8)	(78.6)

c) 於終止業務當日及於二〇〇二年三月三十一日，已終止業務的淨資產列述如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
總資產	1,044.7	961.4
總負債	(308.8)	(379.2)
少數股東權益	(143.3)	(158.2)
	592.6	424.0
淨資產	592.6	424.0
減：已收總作價	589.8	
	(2.8)	
加：已變現的負商譽	34.3	
	31.5	
出售已終止業務收益	31.5	

d) 出售已終止的業務於是年及上年度的現金流量列述如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
來自營業業務的現金流入	75.8	18.7
來自投資業務的現金流出	(43.5)	(50.7)
來自融資活動的現金流入	3.1	3.4

| 賬項附註 |

6. 借貸成本

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	312.0	610.5
在五年內償還的其它借款	55.8	134.4
其它借貸成本	32.7	140.8
	400.5	885.7
減：撥作資產成本	(145.7)	(331.5)
	254.8	554.2

本集團在是年的平均借貸成本的年息率為2.3% (二〇〇二年：3.8%)。

7. 物業撥備

根據二〇〇三年三月三十一日的物業市況進行審議後，集團主要為其發展中並擬作出售的物業已作出為數港幣十七億六千五百七十萬元的減值撥備 (二〇〇二年：港幣十億六千五百五十萬元)，及為集團的投資物業組合的應佔虧損作出為數港幣六億六千二百八十萬元的撥備 (二〇〇二年：港幣一億八千五百萬元)。

8. 稅項

香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利以16% (二〇〇二年：16%) 稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
公司及附屬公司		
是年香港利得稅	81.5	13.3
是年海外稅項	165.2	905.0
往年的稅項高估撥備 (附註)	(102.7)	-
遞延稅項 (附註27)	(114.8)	(665.0)
	29.2	253.3
聯營公司		
是年香港利得稅	216.4	143.0
是年海外稅項	8.6	8.8
往年的稅項低估撥備	53.9	-
遞延稅項	5.9	(5.5)
	284.8	146.3
	314.0	399.6

附註：高估撥備為往年就新加坡雅茂園發展項目的稅項撥回，此乃由於新加坡公司的收入稅率由24.5%減至22.0%所致。

| 賬項附註 |

9. 股東應佔的集團盈利

股東應佔的集團盈利包括已列入本公司賬內的盈利港幣一千零三十萬元(二〇〇二年：港幣一億六千七百七十萬元)。

10. 股息

a) 是年股息

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙(二〇〇二年：2.5仙)	50.8	50.8
結算日後擬派末期股息每股5.0仙(二〇〇二年：5.0仙)	101.6	101.6
	152.4	152.4

於結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

b) 上年度股息於是年批准及派發

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發 每股5.0仙(二〇〇二年：5.0仙)	101.6	101.5

11. 每股盈利

每股基本盈利乃按是年盈利港幣六千四百萬元(二〇〇二年：港幣五億四千六百六十萬元)及是年內已發行普通股加權平均數二十億三千一百八十萬股(二〇〇二年：二十億三千一百三十萬股)而計算。

由於於二〇〇三年三月三十一日並沒有尚未行使的認股權(附註24)及行使二〇〇二年三月三十一日的認股權不會對每股盈利造成重大的攤薄影響，因此並無列出每股的攤薄盈利。

12. 會計政策變動

a) 《會計實務準則》第1號(經修訂) – 「財務報表的呈報」

由二〇〇二年四月一日起，綜合已確認損益報表已被綜合權益轉變報表所取代。

b) 《會計實務準則》第11號(經修訂) – 「外幣換算」

在以往年度，海外公司的損益賬以結算日兌換率折算為港幣。由二〇〇二年四月一日起，海外公司的損益賬則以年內的平均兌換率折算為港幣。上述轉變對賬項並無造成重大的影響。

c) 《會計實務準則》第15號(經修訂) – 「現金流量表」

由二〇〇二年四月一日起，為了符合《會計實務準則》第15號(經修訂) – 「現金流量表」的規定，現金流量的分類已作出修訂。本集團將現金及現金等值項目界定為存於銀行及手頭的現金、銀行和其它財務機構的即期存款及短期而高流動性的投資，即於購入時三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金的投資。

在以往年度，就編製綜合現金流量表而言，現金等值項目包括由借款日起計，須於三個月內償還的銀行借款。由於採用《會計實務準則》第15號(經修訂)，就編製現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為本集團現金管理中的銀行透支。本集團已追溯採用此會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇二年四月一日的現金及現金等值項目已重報並增加港幣二億一千四百六十萬元(二〇〇一年四月一日：港幣二億五千九百四十萬元)。此外，若干呈報分類亦已作出調整，以符合《會計實務準則》第15號(經修訂)的規定。

| 賬項附註 |

13. 固定資產

集團	投資物業 港幣百萬元	其它物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值或估值				
二〇〇二年四月一日	4,327.1	529.7	398.2	5,255.0
匯兌差額	78.8	–	(5.1)	73.7
增加	12.6	0.8	36.5	49.9
出售	(12.9)	–	(59.5)	(72.4)
出售附屬公司	(16.0)	(83.4)	(334.8)	(434.2)
重估虧損	(875.7)	–	–	(875.7)
減值撥備	–	(49.3)	–	(49.3)
重新分類	365.0	(397.8)	(0.2)	(33.0)
二〇〇三年三月三十一日	3,878.9	–	35.1	3,914.0
累積折舊				
二〇〇二年四月一日	–	36.3	284.1	320.4
匯兌差額	–	–	(4.9)	(4.9)
本年折舊	–	5.1	55.8	60.9
出售時撥回	–	–	(56.8)	(56.8)
出售附屬公司	–	(8.4)	(250.1)	(258.5)
重新分類	–	(33.0)	–	(33.0)
二〇〇三年三月三十一日	–	–	28.1	28.1
賬面淨值				
二〇〇三年三月三十一日	3,878.9	–	7.0	3,885.9
二〇〇二年三月三十一日	4,327.1	493.4	114.1	4,934.6
a) 上列資產的原值或估值分析如下：				
二〇〇三年估值	3,878.9	–	–	3,878.9
原值減撥備	–	–	35.1	35.1
	3,878.9	–	35.1	3,914.0
b) 業權：				
位於香港				
長期契約	2,299.9	–	–	2,299.9
位於海外				
長期契約	1,572.4	–	–	1,572.4
中期契約	6.6	–	–	6.6
	3,878.9	–	–	3,878.9

| 賬項附註 |

c) 物業重估

本集團位於香港及新加坡的投資物業於二〇〇三年三月三十一日分別由皆從事專業估值事務之獨立測計師公司—卓德測計師行有限公司及CB Richard Ellis (Pte) Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的公開市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

重估時產生的虧損（適當時扣除少數股東權益後），已根據本集團的會計政策計入投資物業重估儲備或綜合損益賬內。

- d) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣三十八億七千八百九十萬元（二〇〇二年：港幣四十三億二千七百一十萬元）。
- e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至六年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。
- f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
於一年內	219.0	232.5
於一年以後至五年內	216.5	283.0
於五年後	4.7	7.2
	440.2	522.7

14. 附屬公司

	公司	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
非上市股份原值	3,495.0	3,495.0
應收附屬公司款項	6,980.0	10,616.4
應付附屬公司款項	(5,516.6)	(2,981.1)
	4,958.4	11,130.3

於二〇〇三年三月三十一日各主要附屬公司的有關資料已詳列於第66及67頁。

| 賬項附註 |

15. 聯營公司

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
應佔淨資產	24,503.9	27,287.1
應收聯營公司款項	560.3	572.9
聯營公司借款 (附註 b)	(1,617.0)	(1,803.9)
應付聯營公司款項 (附註 c)	(2,470.9)	(2,676.7)
	20,976.3	23,379.4
a) 上列投資的原值分析：		
香港上市股份	11,402.2	11,529.7
非上市股份	77.6	95.3
	11,479.8	11,625.0
上市股份市值	18,942.0	22,669.2

- b) 來自聯營公司的借款為數港幣十六億一千七百萬元 (二〇〇二年：港幣十八億零三百九十萬元) 是按該等聯營公司就彼等於擎天半島地產發展項目的持股比例而提供的借款。該等聯營公司借款所附帶的利息乃根據市場利率而予以釐定。截至二〇〇三年三月三十一日止年度，有關該等聯營公司借款的利息支出為港幣五千五百八十萬元 (二〇〇二年：港幣一億零一百八十萬元)。
- c) 應付聯營公司款項中，包括由一聯營公司按其於碧提半島地產發展項目的持股比例而提供的墊款為數港幣二十四億四千七百九十萬元 (二〇〇二年：港幣二十六億五千三百五十萬元)。該等墊款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政年度，該墊款為無抵押及免息。
- d) 九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」) (為本集團的重要上市聯營公司) 截至二〇〇二年十二月三十一日止年度經審核的財務報表內的業績及淨資產，已按權益法記入本集團賬項內。九龍倉經審核的綜合損益賬及資產負債表資料摘錄於第71頁。
- e) 於二〇〇三年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列於第67頁。

| 賬項附註 |

16. 長期投資

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	188.4	2,808.1
在海外上市	557.9	847.2
	746.3	3,655.3
持有至到期證券		
在海外上市	—	38.6
非上市	—	23.4
非上市股份	6.9	10.4
	753.2	3,727.7
上市的持有至到期證券市值	—	38.3

17. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為超過一年以上到期的應收賬。

18. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

- a) 以可變現淨值報值的發展中並擬作出售的物業及待沽物業為港幣九十四億六千四百四十萬元(二〇〇二年：港幣八十億一千五百四十萬元)。
- b) 用作本集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣五十三億四千九百三十萬元(二〇〇二年：港幣一百五十一億四千四百四十萬元)。

19. 存貨

於二〇〇二年三月三十一日按可變現淨值報值的存貨為港幣一億零五百三十萬元。

20. 短期投資

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
在海外上市的持有至到期證券	23.0	—
非上市投資	79.0	—
	102.0	—
上市的持有至到期證券市值	23.5	—

| 賬項附註 |

21. 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

貿易及其它應收賬項內，已包括涉及預售物業而託管的存款為數港幣二十億七千七百八十萬元（二〇〇二年：港幣十一億五千三百一十萬元）及貿易應收賬項港幣三億七千零一十萬元（二〇〇二年：港幣九千零三十萬元）。於二〇〇三年三月三十一日集團之貿易應收賬項的賬齡分析如下：

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
即期	92.9	73.0
三十一至六十日	16.1	6.3
六十一至九十日	1.2	5.3
九十日以上	259.9	5.7
	370.1	90.3

22. 銀行借款及透支

	集團		公司	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
銀行借款及透支				
無抵押	1,645.0	680.5	475.0	171.7
有抵押	—	5.8	—	—
於一年內償還的長期銀行借款				
無抵押	300.0	6,325.0	—	6,325.0
有抵押	—	298.9	—	—
	1,945.0	7,310.2	475.0	6,496.7

23. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇三年三月三十一日的貿易及其它應付賬項內，包括貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	243.2	501.1
三十一至六十日	4.1	146.8
六十一至九十日	383.7	24.7
九十日以上	625.1	255.4
	1,256.1	928.0

| 賬項附註 |

24. 股本

	2003 股數(百萬)	2002 股數(百萬)	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800.0	2,800.0	1,400.0	1,400.0
已發行及實收股本				
四月一日結存	2,031.7	2,030.9	1,015.8	1,015.4
根據行政人員認股獎勵計劃 行使認股權所發行之股份	0.1	0.8	0.1	0.4
三月三十一日結存	2,031.8	2,031.7	1,015.9	1,015.8

行政人員認股獎勵計劃

本公司設立一個股份認購權計劃，該計劃授權本公司董事可根據他們的意願賦予本公司及／或其任何附屬公司僱員(包括董事)權利接受認購權認購本公司股份(「公司股份」)。認購權的行使價必須最低限度為下列所述較高者：(i) 賦予認購權當日公司股份在聯交所每日交投表所列的收市價；及(ii) 賦予認購權前五個交易日公司股份在聯交所每日交投表所列的平均收市價。認購權行使的有效期間由董事於賦予認購權之前決定，惟所賦予認購權須於由賦予當日起計最少持有一年或最多不超過十年內行使。

認股權之變動：

	2003 認股權數目	2002 認股權數目
於四月一日	92,000	1,034,000
已行使(附註 a)	(92,000)	(842,000)
已失效	—	(100,000)
於三月三十一日(附註 b)	—	92,000

附註：

- a) 本年內共有為數可認購九萬二千股每股面值港幣0.50元的普通股之認股權被行使，其認購價為每股港幣5.50元。
b) 於二〇〇三年三月三十一日並沒有尚未行使的認股權及於結算日後並沒有股份根據該股份認購權計劃被配發及發行。

| 賬項附註 |

25. 儲備

	股本溢價賬 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 集團							
公司及附屬公司							
二〇〇二年四月一日結存	1,913.1	19.5	1.9	(264.0)	134.1	8,111.0	9,915.6
已批准之去年末期股息(附註 10b)	-	-	-	-	-	(101.6)	(101.6)
發行股本的溢價	0.5	-	-	-	-	-	0.5
重估虧損	-	-	(1.9)	(218.8)	-	-	(220.7)
其它物業減值撥備	-	-	-	-	(41.3)	-	(41.3)
出售非交易證券時轉撥至 損益賬的儲備	-	-	-	166.0	-	-	166.0
匯兌差額	-	-	-	-	101.1	-	101.1
出售已終止業務所兌現的儲備	-	-	-	-	(37.3)	-	(37.3)
是年保留虧損	-	-	-	-	-	(408.8)	(408.8)
是年已宣布派發之中期股息 (附註 10a)	-	-	-	-	-	(50.8)	(50.8)
二〇〇三年三月三十一日結存	1,913.6	19.5	-	(316.8)	156.6	7,549.8	9,322.7
聯營公司							
二〇〇二年四月一日結存	-	-	12,602.8	51.9	(94.7)	2,993.7	15,553.7
重估虧損	-	-	(2,803.3)	(188.5)	-	-	(2,991.8)
其它物業重估虧損	-	-	-	-	(104.8)	-	(104.8)
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	-	-	-	3.3	-	-	3.3
非交易證券減值	-	-	-	27.8	-	-	27.8
出售已終止業務所兌現的儲備	-	-	-	-	3.0	-	3.0
其它	-	-	-	-	(8.7)	-	(8.7)
是年保留盈餘	-	-	-	-	-	472.8	472.8
二〇〇三年三月三十一日結存	-	-	9,799.5	(105.5)	(205.2)	3,466.5	12,955.3
二〇〇三年三月三十一日儲備總額	1,913.6	19.5	9,799.5	(422.3)	(48.6)	11,016.3	22,278.0

| 賬項附註 |

	股本溢價賬 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 集團							
公司及附屬公司							
二〇〇一年四月一日結存	1,909.1	19.5	1.9	87.7	213.1	8,055.2	10,286.5
已批准之去年末期股息(附註 10b)	-	-	-	-	-	(101.5)	(101.5)
發行股本的溢價	4.0	-	-	-	-	-	4.0
重估虧損	-	-	-	(351.4)	-	-	(351.4)
其它物業減值撥備	-	-	-	-	(29.9)	-	(29.9)
出售所兌現的儲備	-	-	-	(0.3)	(0.8)	-	(1.1)
匯兌差額	-	-	-	-	(48.3)	-	(48.3)
是年保留盈餘	-	-	-	-	-	208.1	208.1
是年已宣布派發之中期股息 (附註 10a)	-	-	-	-	-	(50.8)	(50.8)
二〇〇二年三月三十一日結存	1,913.1	19.5	1.9	(264.0)	134.1	8,111.0	9,915.6
聯營公司							
二〇〇一年四月一日結存	-	-	14,690.1	(98.5)	(129.4)	2,655.2	17,117.4
重估虧損	-	-	(2,087.3)	(71.1)	-	-	(2,158.4)
其它物業重估虧損	-	-	-	-	(116.8)	-	(116.8)
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	-	-	-	50.3	-	-	50.3
非交易證券減值	-	-	-	171.2	-	-	171.2
出售聯營公司之商譽撤銷	-	-	-	-	144.1	-	144.1
其它	-	-	-	-	7.4	-	7.4
是年保留盈餘	-	-	-	-	-	338.5	338.5
二〇〇二年三月三十一日結存	-	-	12,602.8	51.9	(94.7)	2,993.7	15,553.7
二〇〇二年三月三十一日儲備總額	1,913.1	19.5	12,604.7	(212.1)	39.4	11,104.7	25,469.3

其它資本儲備內，已包括負商譽為數港幣一億一千二百五十萬元(二〇〇二年：港幣一億四千六百八十萬元)。

| 賬項附註 |

	股本溢價賬 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b) 公司					
二〇〇二年四月一日結存 已批准之去年末期股息 (附註 10b)	1,913.1	19.5	77.2	1,593.9	3,603.7
發行股本的溢價	0.5	-	-	(101.6)	(101.6)
是年盈利	-	-	-	10.3	10.3
是年已宣布派發之 中期股息(附註 10a)	-	-	-	(50.8)	(50.8)
二〇〇三年三月三十一日結存	1,913.6	19.5	77.2	1,451.8	3,462.1
二〇〇一年四月一日結存 已批准之去年末期股息 (附註 10b)	1,909.1	19.5	77.2	1,578.5	3,584.3
發行股本的溢價	4.0	-	-	(101.5)	(101.5)
是年盈利	-	-	-	167.7	167.7
是年已宣布派發之 中期股息(附註 10a)	-	-	-	(50.8)	(50.8)
二〇〇二年三月三十一日結存	1,913.1	19.5	77.2	1,593.9	3,603.7

於二〇〇三年三月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為數港幣十四億五千一百八十萬元(二〇〇二年：港幣十五億九千三百九十萬元)。

26. 長期銀行借款

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
有抵押銀行借款		
於一年以後至兩年內償還	-	140.0
於兩年以後至五年內償還	1,635.7	1,072.9
於五年後償還	-	953.0
	1,635.7	2,165.9
無抵押銀行借款		
於一年以後至兩年內償還	5,200.0	4,800.0
於兩年以後至五年內償還	3,200.0	2,350.0
	8,400.0	7,150.0
	10,035.7	9,315.9

| 賬項附註 |

27. 遞延稅項

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
四月一日	110.4	790.8
匯兌差額	4.4	(15.4)
撥入損益賬(附註8)	(114.8)	(665.0)
三月三十一日	—	110.4
遞延稅項準備的主要組成列報如下：		
預售物業所得的盈利	—	71.4
於購入附屬公司而重估一物業所產生的盈餘	—	39.0
	—	110.4

28. 遞延項目

在遞延項目內，已包括遞延盈利為數港幣三億五千六百四十萬元(二〇〇二年：港幣三億九千五百九十萬元)及負商譽為數港幣一億六千零一十萬元(二〇〇二年：無)。

a) 遞延盈利

遞延盈利是指本集團與聯營公司之間的交易所產生的未變現盈利。當有關資產轉售予第三者時，該等遞延盈利將會撥入損益賬內。

b) 負商譽

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
原值		
四月一日結存	—	—
透過增持附屬公司而增加的負商譽	160.1	—
三月三十一日結存	160.1	—

負商譽(所收購淨資產的公允價值高於收購成本)乃本集團透過一上市附屬公司新亞置業信託有限公司於私有化聯邦地產有限公司時產生。所購資產主要包括投資物業、聯營公司權益、長期投資及發展中／待沽物業。當有關收購資產變賣或以其它方法兌現時，負商譽將會按比例撥入損益賬內。

| 賬項附註 |

29. 或然負債

於二〇〇三年三月三十一日

- a) 本公司對附屬公司有關銀行備用信貸所作擔保的或然負債為港幣一百零九億八千七百二十萬元(二〇〇二年：港幣一百五十六億零一百六十萬元)。
- b) 本集團給予聯營公司有關銀行備用信貸的擔保為數港幣五億六千零九十萬元(二〇〇二年：港幣六億零一百四十萬元)。於結算日聯營公司就該項信貸已提取港幣三億四千九百九十萬元(二〇〇二年：港幣三億二千零二十萬元)。
- c) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島物業發展計劃合約內條款的履行及遵從，而共同及個別作出擔保。

30. 承擔

- a) 有關物業發展及資本性支出承擔

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	1,757.6	3,566.1
已批准但未簽約	31.1	—

- b) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來應付的租金支出總額如下：

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
於一年內	1.6	188.8
於一年以後至五年內	0.3	139.3
於五年後	—	0.3
	1.9	328.4

- c) 外匯期貨合約

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	4,868.7	2,069.8

| 賬項附註 |

31. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇三年三月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大有連繫人士的交易。

- a) 由若干聯營公司提供之借款及墊款為數港幣四十億六千四百九十萬元(二〇〇二年：港幣四十四億五千七百四十萬元)，是用作發展碧堤半島及擎天半島項目，有關聯營公司借款及墊款的進一步資料已於賬項附註第15條內披露。
- b) 如賬項附註第29(c)條所披露，本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島物業發展計劃合約內條款的履行及遵從，而共同及個別作出擔保。
- c) 集團已出售其整個零售業務組合予連繫人士，總作價約為港幣五億八千九百八十萬元，該等交易包括出售所持有的連卡佛集團的100%權益和Joyce集團的52%權益予一間由一項信託全資擁有的公司(本集團主席的若干近親為該項信託的酌情對象)，及出售其佔39%權益的City'Super予一聯營公司九龍倉集團有限公司。有關交易的詳情已於賬項附註第5條內披露，且該等交易亦已在較早前於二〇〇三年二月十四日公布。

32. 結算日後事項

董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於賬項附註第10條內披露。

33. 比較數字

於綜合現金流量表內，現金及現金等值項目的若干比較數字已予以調整，以符合《會計實務準則》第15號(經修訂)的規定。因此，現金等值項目不再包括某些銀行借款。稅項和投資收入及財務收支的現金流量則分別重新分類為營業業務及融資活動。此外，損益賬及分部報告的若干比較數字已重新分類以符合是年的呈報形式。

34. 賬項通過

此賬項已於二〇〇三年六月十八日經董事會通過並批准發出。

| 主要附屬及聯營公司 |

二〇〇三年三月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外， 全為普通股)	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000 股每股坡幣 1 元	56	地產
* Best Matrix Services Limited	英屬處女群島／ 國際	500 股每股 1 美元	100	管理服務
Delightful Assets Limited	英屬處女群島／ 國際	2 股每股 1 美元	56	投資
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000 股每股坡幣 1 元	56	地產
* 格歷有限公司	香港	2 股每股港幣 1 元	100	融資
Grannis Limited	香港	2 股每股港幣 10 元	74	地產
夏利文設計及工程有限公司	香港	3 股每股港幣 10 元	74	融資
# 夏利文物業租務有限公司	香港	100,049 股每股港幣 10 元 50股無投票權股每股港幣 10 元	50 100	租務代理
* 夏利文地產有限公司	香港	100,000股 [A] 股每股港幣 10 元 102,000股 [B] 股每股港幣 1 角	100 2	物業管理
Janeworth Company Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	74	地產
Keevil Company Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	74	地產
堅尼地城服務有限公司	香港	50 股每股港幣 100 元	74	融資
Kowloon Properties Company Limited	香港	10,000 股每股港幣 1 元	66	地產
# 馬哥孛羅發展有限公司	新加坡	398,853,292 股每股坡幣 1 元	56	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000 股每股港幣 1 元	74	地產
MP-Bilt Pte Ltd	新加坡	1,000,000 股每股坡幣 1 元	56	地產
新亞置業信託有限公司	香港	2,069,637,125 股每股港幣 2 角	74	控股公司
* 寫字樓大廈管理有限公司	香港	198 股每股港幣 100 元	100	物業管理
Pizzicato Limited	香港	2 股每股港幣 10 元	74	地產
聯邦地產有限公司	香港	1,151,389,640 股每股港幣 2 角	74	控股公司

主要附屬及聯營公司

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外， 全為普通股)	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
* Ridge Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	100	地產
Salisbury Company Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	74	地產
Samover Company Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	74	地產
Titano Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	74	地產
Wavatah Company Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	74	地產
* Wheelock China Limited (直接持有)	香港／中國	2 股每股港幣 1 元	100	控股公司
* 會德豐亞太有限公司 (直接持有)	香港	10 股每股港幣 100 元	100	商業服務
* 會德豐發展(中國)有限公司	香港／中國	2 股每股港幣 10 元	100	中國物業發展
* 會德豐發展有限公司 (直接持有)	香港	10,000,000 股每股港幣 1 元	100	物業發展服務
* 會德豐旅遊有限公司	香港	50,000 股每股港幣 10 元	100	旅遊代理
Zarow Limited	香港	2 股每股港幣 10 元	74	地產
聯營公司	註冊成立／ 經營地方	本公司的附屬機構在 下述的級別股份中 所持股本的百分率	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
Dramstar Company Limited	香港	100 ([B] 股)	33	地產
佳誌有限公司	香港	20 (普通股)	15	地產
Hamptons Group Limited	英國	32 (普通股)	18	物業代理
# 九龍倉集團有限公司	香港	49.9 (普通股)	48	控股公司

附註：

- * 此等公司的賬項由羅兵咸永道會計師事務所審核。
- 除另註明外，所有附屬及聯營公司全為間接持有。
- 上表所列乃各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬及聯營公司。
- 以上聯營公司均為法人公司。

非註冊中文名稱

| 核數師報告書 |

致會德豐有限公司各股東 (於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第29至第67頁之賬項，該等賬項乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之賬項。在編製該等真實兼公平之賬項時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬項作出獨立意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒布之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬項所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬項時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬項是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬項所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬項足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二〇〇三年三月三十一日結算時之財政狀況，及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港 二〇〇三年六月十八日

| 主要物業撮要表 |

二〇〇三年三月三十一日

投資物業	地段編號	約滿年份	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	落成年份	種類／用途
中區皇后大道中 七十號連卡佛大廈	內地段7號的餘段及 內地段45號的A餘段	2842	181,400	100	1977	寫字樓及 商舖
中區畢打街二十號 會德豐大廈地下C舖、 三樓至二十四樓	海傍地段99號 A、C及餘段及 海傍地段100號 A、B及餘段	2854	214,400	74	1984	寫字樓及 商舖
北角英皇道五百六十號 健威花園商場 地庫至三樓健威坊	內地段3546號	2086	239,700	74	1979	商場及 停車場
堅尼地城卑路乍街 一百至一百四十二號 商舖及貨倉	內地段906號 E-M地段及餘段	2882	134,000	74	1960及 1970年代	商場及 貨倉
新加坡 烏節路五百零一號 會德豐廣場	—	2089	464,900	56	1993	寫字樓及 商場

| 主要物業撮要表 |

發展中物業／ 待沽物業	地段編號	地盤面積 (平方呎)	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	預計 落成年份	種類／用途	完成階段
尖沙咀柯士甸道西一號 機場鐵路九龍站二期 擎天半島－第一期 －第二期	九龍內地段 11080號	184,926	231,700 1,235,400* *(已預售453,700平方呎)	66 66	— 2004	住宅 住宅	完成 上蓋工程 在施中
深井青山公路三十三號 碧堤半島－第一期及第二期 －第三期及第四期	丈量約份 第390號地段 269號餘段	566,090	376,600 1,571,400	74 74	— 2006	住宅 住宅	完成 上蓋工程 在施中
新加坡Tanglin路 二百四十七號 The Grange Residences	—	167,000	488,200	56	2003	住宅	上蓋工程 在施中
新加坡 Ardmore Park路2B號 Ardmore View	—	44,100	92,200	56	—	住宅	計劃中
何文田京士柏 衛理道十八號 君頤峰	九龍內地段 11118號	387,569	904,200	15	2004	住宅	上蓋工程 在施中
葵涌葵喜街三十八號 都會坊	葵涌市地段 448號	25,489	242,100	74	—	工業／ 寫字樓	完成
觀塘巧明街 九十五號世達中心部分單位	觀塘內地段 195號餘段	37,341	73,300	74	—	工業	完成
屯門海榮路九號 萬能閣部分單位	屯門市地段 379號	40,946	57,200	74	—	貨倉	完成
屯門青山灣青山公路 一百六十八號 翠濤居部分單位	屯門市地段 386號	174,226	46,800	74	—	住宅	完成
何文田亞皆老街 一百八十號雅麗居部分單位	九龍內地段 11005號	61,118	17,700	74	—	住宅	完成
紅磡庇利街 二十三號碧麗花園部分單位	九龍內地段 11022號	33,896	10,500	74	—	商舖	完成

附註：除另註明外，以上所列的物業均位於香港。

九龍倉集團有限公司

賬項摘要

九龍倉集團有限公司

截至二〇〇二年十二月三十一日止年度的賬項

	31/12/2002 港幣百萬元	31/12/2001 港幣百萬元
綜合損益賬		
股東應佔的集團盈利	2,303	2,519
股息	1,370	1,908
綜合資產負債表		
固定資產	69,044	74,445
商譽	397	419
長期存款	156	468
聯營公司	3,367	3,389
長期投資	1,178	1,088
遞延賬項	459	485
遞延項目	468	533
流動資產	5,945	7,637
流動負債	(11,420)	(12,181)
	69,594	76,283
股本	2,447	2,447
儲備	46,266	52,198
股東權益	48,713	54,645
少數股東權益	3,729	3,730
長期借款	16,381	17,019
遞延稅項	479	467
其它遞延借款	292	422
	69,594	76,283

| 五年財務摘要 |

港幣百萬元 截至三月三十一日止的財政年度	(重新編列) 1999	(重新編列) 2000	(重新編列) 2001	2002	2003
綜合損益賬					
營業額	7,099.4	4,551.0	3,761.5	7,164.7	9,868.0
股東應佔的集團盈利	602.4	723.0	516.6	546.6	64.0
前期調整(附註a、c及d)	55.0	141.4	6.7	–	–
重新編列	657.4	864.4	523.3	546.6	64.0
股息	152.2	152.3	152.3	152.4	152.4
綜合資產負債表					
固定資產	9,444.3	5,764.9	5,351.5	4,934.6	3,885.9
聯營公司(附註a、c及d)	24,392.5	23,570.9	24,733.4	23,379.4	20,976.3
長期投資(附註c)	3,460.0	3,613.1	3,335.5	3,727.7	753.2
遞延應收賬項	420.3	91.0	57.4	43.9	385.1
流動資產	20,381.4	24,260.6	24,998.7	22,581.6	16,489.5
流動負債(附註b)	(10,264.5)	(9,952.4)	(10,330.6)	(12,629.6)	(5,191.6)
	47,834.0	47,348.1	48,145.9	42,037.6	37,298.4
股本	1,015.1	1,015.4	1,015.4	1,015.8	1,015.9
儲備(附註a至d)	26,533.1	26,227.0	27,403.9	25,469.3	22,278.0
股東權益	27,548.2	27,242.4	28,419.3	26,485.1	23,293.9
少數股東權益(附註a、c及d)	6,592.4	6,217.6	6,118.0	5,730.3	3,452.3
長期借款	12,701.4	12,704.9	12,398.9	9,315.9	10,035.7
遞延稅項	562.0	734.9	790.8	110.4	–
遞延項目	430.0	448.3	418.9	395.9	516.5
	47,834.0	47,348.1	48,145.9	42,037.6	37,298.4

附註：

為符合香港會計師公會新頒布或經修訂之以下會計實務準則及詮釋，

- 《會計實務準則》第9號(經修訂)：「結算日後事項」
- 《會計實務準則》第24號：「證券投資的會計處理」
- 《會計實務準則》第28號：「準備、或然負債及或然資產」
- 《會計實務準則》詮釋第9號：「啟用前成本會計」

若干數字已按下列所示作重新分類或調整：

- a) 這些數字已經依據《會計實務準則》第28號而作出重新編列，詳情載於二〇〇二年度的賬項附註第10(b)條。二〇〇〇年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- b) 這些數字已經依據《會計實務準則》第9號(經修訂)而作出重新編列，詳情載於二〇〇二年度的賬項附註10(c)條。二〇〇〇年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- c) 一九九九年的數字已根據《會計實務準則》第24號而作出重新編列，詳情刊載於二〇〇〇年度的賬項附註第11條。
- d) 這些數字已根據《會計實務準則》詮釋第9號而作出重新編列，詳情刊載於二〇〇一年度的賬項附註第11條。一九九九年的數字沒有作出重新編列，因為此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。