



New Asia Realty and Trust Company, Limited
新亞置業信託有限公司

Annual Report 2002/03
二零零二至零三年年報

目錄

董事會及公司資料	2
主席報告書	3
進一步公司資料的披露	6
董事會報告書	17
綜合損益賬	20
綜合資產負債表	21
公司資產負債表	22
綜合權益轉變報表	23
綜合現金流量表	24
賬項附註	26
主要附屬公司及聯營公司	55
核數師報告書	57
主要物業撮要表	58
五年財務摘要	60

董事會及公司資料

董事會

李唯仁 (主席)

周明權

黃均乾

吳梓源

潘家鏐

余灼強

秘書

陳永生

總經理

會德豐發展有限公司

註冊辦事處

香港畢打街二十號

會德豐大廈二十三樓

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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

主席報告書

業績

集團錄得截至二〇〇三年三月三十一日止年度股東應佔虧損港幣七億八千一百八十萬元，每股虧損為37.8仙。是年內的營業額為港幣十九億九千九百萬元。

本公司已於二〇〇三年一月派發截至二〇〇三年三月三十一日止年度的中期股息每股2.0仙。董事會已建議派發末期股息每股5.0仙，此項派息建議須於即將舉行的股東週年大會上獲股東批准方可作實。全年派息總額將為每股7.0仙。

集團已按二〇〇三年三月三十一日的市值對投資物業作出價值重估，而集團的證券投資亦已按公允價值報值。本公司於二〇〇三年三月三十一日的每股綜合資產淨值為港幣4.69元，上年度則為港幣5.55元。

業務回顧與展望

過去一個財政年度為另一充滿重大挑戰的年度。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。儘管於本財政年度下半年在多方面均顯示經濟有復甦的跡象，例如香港特區政府推出刺激樓市措施後，迅即改善香港的物業銷情，而中國的出口增長速度亦加快了步伐等，然而，中東戰事和爆發非典型肺炎疫症卻為經濟發展帶來難以預測的干擾。

地產發展

本公司權益

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，包括新亞置業、會德豐、聯邦地產（目前為本集團的全資附屬公司）、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1,050個及300個，銷售收益分別約為港幣四十七億八千萬元及港幣二十億四千萬。

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2,126個單位。第一期共1,272個單位已於二〇〇二年十月落成，第二期餘下854個單位則預期於其後一年完成。

位於新界西岸深井的碧堤半島是一個由新亞置業、會德豐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1,290個單位，銷售收益約為港幣二十九億五千萬元。

主席報告書

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3,354個單位。第一及第二期已分別於二〇〇二年五月及八月落成，合共提供1,704個單位。第三及第四期餘下共1,650個單位的建築工程剛於二〇〇三年三月展開。

京士柏發展項目由聯邦地產、新世界發展、信和置業、華人置業及Manhattan Garments五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅地盤現正進行發展，將興建八幢共700個單位的大廈，其總樓面面積為904,200平方呎。上蓋工程現正進行中，第一期共273個單位已取得預售同意書，預計於二〇〇三年年中推出預售。

馬哥孛羅發展集團 (佔75%權益)

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為464,900平方呎，目前出租率為97%，租金水平令人滿意。

截至本財政年度年結日，雅茂園全數330個住宅單位經已售出，有關樓款繳付通知已全數發出，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11個住宅單位。Ardmore View目前的出租率為93%，租金水平令人滿意。

企業重組

作為持續精簡集團整體營運架構的一部分，集團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3.20元，本集團合共以港幣十億一千六百一十萬元收購聯邦地產27.58%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，並成為本集團的全資附屬公司。

董事會

本人謹此歡迎周明權先生及余灼強先生加入本公司董事會。於年結日後，潘家鏐先生已決定於快將舉行的股東週年大會上不再應選連任。此外，黃均乾先生亦已呈辭本公司董事職位，並於快將舉行的股東週年大會結束時生效。

主席報告書

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。

集團擁有龐大的土地儲備，主要乃在擎天半島持有40%權益、在碧堤半島持有33-1/3%權益，及在京士柏項目持有20%權益。集團現正蓄勢以待，把握經濟逐漸復甦所帶來的機遇。

儘管目前利率之低，歷來未見，但持續的通縮令實質的借貸成本高企，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
李唯仁

香港 二〇〇三年六月十日

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) 年度業績評議

(I) 二〇〇二至〇三年度業績及分部業務表現回顧

股東應佔盈利／（虧損）

集團錄得截至二〇〇三年三月三十一日止年度股東應佔虧損為港幣七億八千一百八十萬元，與此相比，去年則為盈利港幣八千六百三十萬元。虧損主要乃由於計入應佔的物業減值撥備合共港幣十三億七千七百四十萬元（二〇〇二年：港幣六億五千三百四十萬元）所致，所涉及的物業包括透過聯營公司持有的擎天半島及碧堤半島發展項目。每股虧損為37.8仙（二〇〇二年：每股盈利4.2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五億九千五百六十萬元，較上年度的港幣七億三千九百七十萬元下降19.5%。

集團營業額

是年集團營業額為港幣十九億九千九百萬元，較上年度港幣三十三億三千零二十萬元減少港幣十三億三千一百二十萬元，減幅為40.0%。營業額下降主要由於馬哥孛羅發展集團（「馬哥孛羅」）在新加坡雅茂園項目所確認的物業銷售收益較上年度為低所致。

是年其它的物業銷售收益主要乃來自出售已於二〇〇二年三月推出的屯門翠濤居住宅單位。在總數共260個單位中，截至二〇〇三年三月三十一日已售出210個單位。

雖然市況疲弱，地產投資分部收入仍較去年增加港幣一千零二十萬元至港幣二億七千五百三十萬元，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。

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七億五千五百七十萬元，較二〇〇一至〇二年度減少港幣五億八千八百三十萬元，跌幅為43.8%。

與去年相比，是年地產發展分部的盈利貢獻減少港幣五億九千八百二十萬元至港幣二億八千六百六十萬元，此乃主要由於如下述來自馬哥孛羅的物業銷售貢獻較去年為低所致。年內地產投資分部的營業盈利增加港幣七百二十萬元至港幣一億九千九百萬元。是年投資收入達港幣二億七千八百萬元，其中主要包括集團長期投資組合帶來的經常性股息及利息收入。

進一步公司資料的披露

截至二〇〇三年三月三十一日止年度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。

借貸成本

從是年損益賬內扣除的借貸成本為港幣一億零二百八十萬元，較去年的港幣一億五千六百一十萬元大幅下降34.1%，此乃由於年內的利率下調及集團成功透過再融資活動降低息率所致。是年集團的平均借貸成本年息率由上年度的3.7%下降至約2.3%。

物業撥備

於二〇〇三年三月三十一日進行物業重估後，集團賬項內已包括為集團發展中並擬作出售的物業作出為數合共港幣六億五千八百六十萬元的減值撥備。撥備主要乃為聯邦地產集團（「聯邦地產」）持有的物業而作出，其總數與聯邦地產私有化計劃中由獨立物業估價師進行的價值重估所反映的數額大致相若。

集團的投資物業組合已於二〇〇三年三月三十一日由獨立估價師作出價值重估。根據集團的會計政策，集團將港幣五億零八十萬元及港幣一億九千六百二十萬元的應佔重估虧損分別於是年的損益賬及投資物業重估儲備賬內扣除。

去年為數港幣三億七千三百七十萬元的撥備包括聯邦地產為其發展中並擬作出售的物業作出的撥備港幣二億一千七百八十萬元，及馬哥孛羅為其新加坡Ardmore View項目作出為數港幣一億五千五百九十萬元的撥備。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司虧損為港幣四億五千六百六十萬元，與此相比，去年則為港幣三億五千三百九十萬元。虧損包括主要為集團佔40%權益的擎天半島和佔33-1/3%權益的碧堤半島作出合共港幣五億四千八百七十萬元的物業撥備，去年的虧損則主要包括應佔碧堤半島項目的減值撥備。

進一步公司資料的披露

其它項目

由於新加坡將收入稅率由24.5%降低至22.0%，雅茂園項目錄得港幣一億零二百七十萬元的稅項撥回，因此，是年集團錄得稅項抵免港幣一千三百八十萬元。

少數股東權益所攤佔的虧損淨額為港幣一億六千七百五十萬元，此乃主要來自聯邦地產在其私有化前的虧損。

(II) 流動資金及財務資源

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一百一十四億八千三百四十萬元或每股港幣5.55元減少至港幣九十七億一千六百七十萬元或每股港幣4.69元，此變動主要反映了集團的物業及長期投資的價值重估有所下降。

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7.8%（二〇〇二年：5.1%），而負債淨額與股東權益比率則為10.4%（二〇〇二年：7.4%）。

於二〇〇三年三月三十一日，集團的負債淨額為港幣十億一千零五十萬元，此乃由為數港幣三十八億零五百七十萬元的債務減港幣二十七億九千五百二十萬元的存款和現金所得的數額所組成，二〇〇二年三月三十一日的負債淨額則為港幣八億五千零五十萬元。是年來自集團業務營運的現金淨額為港幣三億零四百九十萬元。此外，出售若干非交易證券帶來了現金流入港幣四億四千二百九十萬元。二〇〇三年三月完成聯邦地產私有化計劃時，已藉一項銀行借款作為融資而支付為數港幣十億一千六百一十萬元的總代價。

承諾及非承諾信貸

(a) 不包括由聯營公司承擔的項目借款，集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣五十億元及港幣六億元。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	1,470.0	501.8
於一年後而在兩年內償還	700.0	1,800.0
於兩年後而在五年內償還	1,635.7	576.0
超逾五年後償還	—	953.0
	3,805.7	3,830.8
尚未提取信貸	1,800.0	1,700.0

進一步公司資料的披露

(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	1,901.0	2,339.8
發展中並擬作出售的物業	1,499.9	1,734.2
	5,808.3	6,931.5

(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及集團為對沖該等投資而訂立的外匯期貨合約外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

長期投資

集團於二〇〇三年三月三十一日持有一個主要由藍籌證券所組成的長期投資組合，該組合於當日的市值為港幣三十三億零七百萬元（二〇〇二年：港幣四十四億六千七百八十萬元）。

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八億八千八百七十萬元，與此相比，二〇〇二年三月三十一日則為虧損港幣一億一千一百九十萬元。投資組合的表現基本上與股票市場的整體市況相符。

(III) 聯營公司發展的主要物業項目

由聯營公司發展的擎天半島及碧堤半島項目（集團分別擁有其40%及三分之一權益）已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%，第二期共854個單位中亦已售出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%。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。

兩間項目公司所收到的預售收入，已用作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，用以支付未來的建築費用。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股東，即本集團、會德豐及九龍倉。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。

進一步公司資料的披露

集團擁有20%權益的京士柏發展項目的上蓋工程進度理想，預期將於二〇〇三年年中推出預售。

(IV) 或然負債

- (a) 本集團給予聯營公司有關銀行備用信貸的擔保為數港幣六億九千七百六十萬元(二〇〇二年：港幣二十四億五千九百二十萬元)。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：港幣五億五千二百八十萬元)。
- (b) 本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就擎天半島的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。

(V) 收購附屬公司

聯邦地產私有化

於二〇〇二年十二月十三日，集團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。私有化所支付的現金數額約港幣十億一千六百一十萬元。該計劃已於二〇〇三年三月十九日生效。

(VI) 僱員

集團旗下員工共57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二千二百七十萬元。

(乙) 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37頁的賬項附註第5條內。

(丙) 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。

進一步公司資料的披露

(T) 董事及高級經理的個人詳細資料

(I) 董事

李唯仁 主席 (74歲)

李氏於一九九七年獲委任為本公司主席及董事。他亦為會德豐有限公司(「會德豐」)的高級副主席及董事。此外，他亦是九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的高級副主席、海港企業有限公司(「海港企業」)及新加坡馬哥孛羅發展有限公司(「馬哥孛羅」)的主席，以及Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的董事。

周明權 董事 (62歲)

周氏於二〇〇三年五月六日獲委任為本公司董事。他亦為JMK Consulting Engineers Limited的常務董事及上市機構其士國際集團有限公司的董事。

黃均乾 董事 (80歲)

黃氏於二〇〇二年六月三日獲委任為本公司董事。於一九九四至一九九五年期間，他曾出任本公司董事。一九八九至一九九一年期間彼亦曾出任環球投資有限公司主席。他現為環球投資有限公司顧問會主席，也是一間慈善機構的董事及成員。他亦為海港企業的董事。

吳梓源 董事 (55歲)

吳氏自一九九八年起出任本公司董事。他兼任九龍倉、海港企業、Joyce、馬哥孛羅及會德豐發展有限公司的董事。

潘家鏐 董事 (86歲)

潘氏自一九八五年起出任本公司董事。他曾出任海港企業的董事。

余灼強 董事 (52歲)

余氏於二〇〇三年五月六日獲委任為本公司董事。他亦為Pacific Can Company Limited的常務董事。

附註：根據證券及期貨條例第十五部的條文，會德豐有限公司(李唯仁先生為其董事)及會德豐發展有限公司(吳梓源先生為其董事)，均被視為佔有需申報的本公司股本權益。

(II) 高級經理

於本財政年度內，集團的高層管理職責由本公司的總經理會德豐發展有限公司(參閱第18頁的董事會報告書內標題為「管理合約」一節)擔任，集團各僱員均非高級經理。

進一步公司資料的披露

(戊) 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、其母公司會德豐有限公司（「會德豐」）及會德豐旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的股本實質權益如下：

	普通股股數	權益性質
本公司		
李唯仁先生	2,900	個人權益
會德豐		
李唯仁先生	1,486,491	個人權益
吳梓源先生	70,000	個人權益
潘家鏐先生	652,264	個人權益
	727,712	法團權益
		(見下列附註)
九龍倉		
李唯仁先生	686,549	個人權益
吳梓源先生	178,016	個人權益
潘家鏐先生	56,304	個人權益

附註：上述列於潘家鏐先生名下作為法團權益的727,712股股份，乃一間潘先生有權於其股東大會上行使（或根據證券（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）被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的法團所佔有的權益。

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。

進一步公司資料的披露

(己) 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) Myers Investments Limited	1,536,058,277
(ii) 會德豐發展有限公司	1,536,058,277
(iii) 會德豐有限公司	1,536,058,277
(iv) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	1,536,058,277

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(i)至(iv)項名下的股份皆涉及同一批股份。根據披露權益法，名列於上者於二〇〇三年三月三十一日全部皆被視為佔有該等有關股份的權益。

(庚) 退休金計劃

於本財政年度內，集團並無為任何集團僱員運作任何退休金計劃。集團僱員所參與的退休金計劃乃新加坡中央公積金計劃。

截至二〇〇三年三月三十一日止年度的損益賬已扣除上述退休金計劃的僱主成本總額為數港幣一百五十萬元。

(辛) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度內：

- 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80%；
- 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額32%；
- 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
- 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

(壬) 根據《第19項應用指引》的披露

有關本公司及／或其附屬公司向本公司旗下若干聯營公司Diamond Hill Development Holdings Limited (「DHDHL」)、Hopfield Holdings Limited (「Hopfield」) 及佳誌有限公司 (「佳誌」) 及／或彼等各自旗下的全資附屬公司 (統稱「該等借款者」) 給予財政支援的有關資料，全部皆已曾在截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間的本公司中期報告書內予以披露。於二〇〇三年三月三十一日，本集團須繼續履行上述財政支援的責任。

茲根據上市規則《第19項應用指引》的規定而須予披露的該等借款者於二〇〇三年五月三十一日 (即決定有關數據的最後可行日期) 的備考合併資產負債表列述如下：

該等借款者的備考合併資產負債表

於二〇〇三年五月三十一日

	港幣百萬元
非流動資產	284.3
發展中／待沽物業	10,931.3
託管存款	869.6
出售物業定金	(1,497.2)
其它流動負債淨額	(433.9)
銀行借款	(1,519.5)
	<hr/>
	8,634.6
股東貸款	(11,351.4)
	<hr/>
股東虧損	(2,716.8)
	<hr/>

本集團給予的財政支援的組合如下：

	墊付貸款 港幣百萬元	獲擔保銀行信貸		總額 港幣百萬元
		已提取 港幣百萬元	尚未提取 港幣百萬元	
DHDHL	1,991.9	-	-	1,991.9
Hopfield	1,555.6	-	-	1,555.6
佳誌	297.3	303.9	196.9	798.1
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3,844.8	303.9	196.9	4,345.6
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附註：於二〇〇三年五月三十一日，集團於DHDHL、Hopfield及佳誌的應佔權益分別為33-1/3%、40%及20%。

進一步公司資料的披露

財政支援的條款*向DHDHL的注資*

給予DHDHL為數港幣十九億九千一百九十萬元的貸款所涉及的利息，須經DHDHL各股東不時協議而予以釐定，目前該項貸款為免息貸款（由DHDHL的所有其他股東向DHDHL提供的全部貸款亦為免息貸款）。該貸款乃在沒有給予任何抵押物的情況下提供，並須隨時應要求立即償還。

向Hopfield的注資

給予Hopfield為數港幣十五億五千五百六十萬元的貸款所涉及的利息，須經Hopfield各股東不時協議而予以釐定，經參照借貸市場息率後，目前訂定為年息2.5%（此利率亦適用於Hopfield的所有其他股東向Hopfield提供的全部貸款）。該等貸款乃在沒有給予任何抵押物的情況下提供，並須隨時應要求立即償還。

向佳誌的注資

給予佳誌為數港幣二億九千七百三十萬元的貸款所涉及的利息，須經佳誌各股東不時協議而予以釐定，目前佳誌股東尚未決定該貸款的利息水平。除在就上述獲擔保銀行信貸而訂立的有關協議內所容許的若干情況外，該貸款將在（其中包括）涉及該銀行信貸的所有有關借款全數清還後方可償還。該貸款乃在沒有給予本集團任何抵押物的情況下提供。

本集團按比例向佳誌承擔財務責任的銀行信貸為數港幣五億零八十萬元，其中為數港幣三億零三百九十萬元經已提取。該銀行信貸乃按一般的商業條款而獲得，其涉及的利率則按借貸市場息率而訂定。佳誌並無就本集團發出有關擔保而向本集團提供任何抵押物。

(癸) 董事的競爭業務權益

茲將根據聯交所的上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司兩位董事李唯仁先生及吳梓源先生亦為本公司的母公司會德豐及／或會德豐旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條被視為在會德豐佔有權益。

會德豐集團擁有商用物業作出租用途，被視為與本集團擁有作出租用途的商用物業競爭。由於本集團與會德豐集團各自的商用物業並非處於毗鄰位置，而且各自的物業所針對的客戶對象及租戶類別亦有所不同，故本集團認為集團在擁有及出租商用物業的業務的權益已得到足夠保障。

進一步公司資料的披露

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)本集團的物業租賃業務繼續與會德豐集團之間在公平原則下獨立經營。

(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55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33及34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20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48及49頁的賬項附註第24條內。

股息

中期股息每股2.0仙已於二〇〇三年一月二十四日派發。董事會現建議在二〇〇三年八月二十七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日名列股東登記冊內的股東，此項建議已於賬項內披露。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第41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46頁的賬項附註第21條內，而還款期限逾一年者，則已編列於第50頁的賬項附註第25條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣一百四十萬元。

董事會報告書

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為李唯仁先生、黃均乾先生、梁啟亨先生（於二〇〇三年一月一日辭任）、吳梓源先生、潘家鏐先生及楊一貴先生（於二〇〇二年六月三日辭任）。

於年結日後，周明權先生及余灼強先生獲委任為本公司董事，兩者皆由二〇〇三年五月六日起生效。

於上年度股東週年大會後獲委任為本公司董事的周明權先生及余灼強先生，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；潘家鏐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。潘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。此外，黃均乾先生已呈辭本公司董事職位，並於快將舉行的股東週年大會結束時生效。

根據本公司章程細則的條文，本公司主席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日舉行的股東週年大會上卸任或以其它形式不再擔任董事職位，而餘下一位董事將依據本公司章程細則第103(A)條於二〇〇四年的本公司股東週年大會上輪值卸任董事之職，因而屆時其董事任期將會完結。

合約利益

本公司、其附屬公司或其最終控股公司，或其最終控股公司的任何附屬公司，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

本公司與會德豐發展有限公司（「會德豐發展」）訂有一項於本財政年度內存在而具有效力的協議，該協議的日期為一九九二年三月三十一日。根據該協議，本公司委聘會德豐發展為本公司的總經理，生效日期為一九九二年三月三十一日，直至會德豐發展以六個月的預先書面通知將其終結為止。吳梓源先生為會德豐發展的董事，因而被視作為在該協議中佔有利益。

董事會報告書

購買股份或債券安排

在本財政年度內，本公司、其附屬公司或其最終控股公司，或其最終控股公司的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畢馬威會計師事務所審核，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	1,999.0	3,330.2
其它收入／(虧損)淨額	4	3.7	(33.3)
		2,002.7	3,296.9
直接成本及營業費用		(1,157.5)	(1,854.0)
銷售及推銷費用		(38.1)	(31.7)
行政及公司費用		(51.4)	(67.2)
營業盈利	3	755.7	1,344.0
借貸成本	5	(102.8)	(156.1)
營業盈利淨額		652.9	1,187.9
物業撥備	6	(1,159.4)	(373.7)
所佔聯營公司盈利減虧損	7	(456.6)	(353.9)
除稅前(虧損)／盈利		(963.1)	460.3
稅項	8	13.8	(250.4)
除稅後(虧損)／盈利		(949.3)	209.9
少數股東權益		167.5	(123.6)
股東應佔的集團(虧損)／盈利	9	(781.8)	86.3
是年股息	10		
是年已宣布派發的中期股息		41.4	41.4
結算日後擬派發的末期股息		103.5	103.5
		144.9	144.9
每股(虧損)／盈利	11	(37.8)仙	4.2仙

第26至第56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	3,163.1	3,912.1
聯營公司	15	3,443.5	4,313.8
長期投資	16	3,307.0	4,467.8
遞延應收賬項	17	102.6	43.9
		10,016.2	12,737.6
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	18	1,973.0	3,357.1
待沽物業	18	696.1	395.5
短期投資	19	102.0	-
貿易及其它應收賬項	20	101.3	93.5
應收同母系附屬公司款項		1.6	-
銀行結存及存款		2,795.2	2,980.3
		5,669.2	6,826.4
流動負債			
銀行借款及透支	21	1,470.0	501.8
貿易及其它應付賬項	22	470.5	365.1
應付同母系附屬公司款項		-	7.5
稅項		221.1	927.8
		2,161.6	1,802.2
流動資產淨額		3,507.6	5,024.2
總資產減流動負債		13,523.8	17,761.8
資本及儲備			
股本	23	413.9	413.9
儲備	24	9,302.8	11,069.5
		9,716.7	11,483.4
少數股東權益		1,248.7	2,846.0
非流動負債			
長期銀行借款	25	2,335.7	3,329.0
遞延稅項	26	-	103.4
遞延項目	27	222.7	-
		2,558.4	3,432.4
股東權益及非流動負債		13,523.8	17,761.8

第26至第56頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
李唯仁

董事
吳梓源

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	2,822.4	1,903.7
流動資產			
貿易及其它應收賬項		0.4	0.5
銀行結存及存款		0.2	0.1
		<u>0.6</u>	<u>0.6</u>
流動負債			
銀行借款及透支	21	1,016.1	298.9
貿易及其它應付賬項		7.0	3.4
		<u>1,023.1</u>	<u>302.3</u>
流動負債淨額		(1,022.5)	(301.7)
總資產減流動負債		1,799.9	1,602.0
資本及儲備			
股本	23	413.9	413.9
儲備	24	887.5	988.1
		<u>1,301.4</u>	1,402.0
非流動負債			
長期銀行借款	25	498.5	200.0
股東權益及非流動負債		1,799.9	1,602.0

第26至第56頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
李唯仁

董事
吳梓源

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	11,483.4	12,274.4
重估虧損：		
投資物業	(196.2)	(206.8)
非交易股本證券	(788.7)	(458.6)
折算海外公司賬項所產生的匯兌差額	139.5	(63.8)
未確認在損益賬的淨虧損	(845.4)	(729.2)
股東應佔的集團(虧損)／盈利	(781.8)	86.3
已批准之上年度末期股息	(103.5)	(103.5)
是年已宣布派發之中期股息	(41.4)	(41.4)
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
物業	(6.5)	(3.2)
非交易股本證券	11.9	—
於三月三十一日的股東權益	<u>9,716.7</u>	<u>11,483.4</u>

第26至第56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

(重新編列)

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
來自營業的現金 (附註)	910.6	2,422.2
已收利息	111.2	147.7
已付利息	(88.7)	(141.0)
已收上市證券的股息	191.4	186.6
已收聯營公司的股息	14.2	9.6
已付香港利得稅	(13.6)	(12.4)
已付海外稅項	(820.2)	(0.5)
來自營業業務的現金流入淨額	<u>304.9</u>	<u>2,612.2</u>
投資業務		
出售非交易股本證券所得款項	442.9	398.5
出售固定資產所得款項	11.4	2.8
增加一附屬公司投資	(1,016.1)	(14.7)
購入非交易股本證券	(112.2)	(757.8)
購置固定資產	(12.8)	(2.2)
(增加) / 減少遞延應收賬項	(58.7)	13.5
減少應收聯營公司款項淨額	388.6	279.8
投資業務的現金流出淨額	<u>(356.9)</u>	<u>(80.1)</u>
融資活動		
償還長期銀行借款淨額	(1,034.1)	(127.0)
新增 / (償還) 短期銀行借款淨額	968.2	(84.4)
已付股東股息	(144.9)	(144.9)
已付少數股東股息	(48.9)	(47.4)
融資活動的現金流出淨額	<u>(259.7)</u>	<u>(403.7)</u>
現金及現金等值 (減少) / 增加淨額	(311.7)	2,128.4
於四月一日的現金及現金等值結存	2,980.3	868.5
匯率變動的影響	126.6	(16.6)
於三月三十一日的現金及現金等值結存	<u>2,795.2</u>	<u>2,980.3</u>
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	<u>2,795.2</u>	<u>2,980.3</u>

綜合現金流量表 截至二〇〇三年三月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

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	(963.1)	460.3
調整：		
所佔聯營公司盈利減虧損	456.6	353.9
利息收入	(110.5)	(147.9)
利息支出	86.1	141.4
折舊	0.9	1.0
上市證券股息收入	(177.0)	(191.6)
出售非交易股本證券的虧損淨額	2.0	32.4
物業撥備	1,159.4	373.7
出售固定資產盈利	(7.3)	(2.1)
匯兌差額	66.1	(65.1)
營運資金變動前的營業盈利	513.2	956.0
增加短期投資	(102.0)	—
(增加)／減少發展中並擬作出售的物業	(132.8)	5,696.5
減少待沽物業	558.0	220.3
(增加)／減少貿易及其它應收賬項	(24.4)	120.6
增加應收同母系附屬公司款項淨額	(9.1)	(5.0)
增加／(減少)貿易及其它應付賬項	107.7	(62.4)
減少出售物業定金	—	(4,503.8)
來自營業的現金	910.6	2,422.2

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

除投資物業和部分證券投資分別按重估及市值入賬(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。

賬項附註

(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。

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作出抵銷；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和支出，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。

賬項附註

(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。就整個投資物業組合而言倘此儲備的總額不足以抵銷重估的虧損，不足之數則計於損益賬內扣除。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

(e) 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) 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。

(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。

賬項附註

(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) 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。

(i) 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目內，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。

賬項附註

(j) 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(k)(i)條所載集團確認收入的政策確認。

(k) 營業收入之確定

(i) 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。

(ii) 出售落成物業的收入乃於簽署買賣契約時確認，預售發展中並擬作出售的物業的收入乃參照附註第1(d)(ii)條於建築期內確認。

(iii) 上市投資的股息收入在該投資的股價除息時確認。

(iv) 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，使購入日至到期日期間的回報率維持不變。

(v) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

(l) 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。

(m) 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

(n) 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。

(o) 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。

(p) 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

(q) 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) 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。

(iii) 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。

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
地產發展	1,436.2	2,725.6	286.6	884.8
地產投資	275.3	265.1	199.0	191.8
投資及其它	287.5	339.5	278.0	290.0
	<u>1,999.0</u>	<u>3,330.2</u>	<u>763.6</u>	<u>1,366.6</u>
未能作出分配的費用			(7.9)	(22.6)
營業盈利			755.7	1,344.0
借貸成本			(102.8)	(156.1)
物業撥備				
地產發展			(658.6)	(373.7)
地產投資			(500.8)	—
聯營公司				
地產發展			85.1	14.8
投資及其它			7.0	11.8
物業撥備			(548.7)	(380.5)
除稅前(虧損)/盈利			<u>(963.1)</u>	<u>460.3</u>

賬項附註

(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
地產發展	2,703.5	3,787.2	337.6	236.6
地產投資	3,172.6	3,913.0	113.9	99.1
投資及其它	3,563.7	4,559.2	13.5	20.3
分部資產及負債	9,439.8	12,259.4	465.0	356.0
聯營公司				
地產發展	3,358.3	4,210.4	—	—
投資及其它	85.2	103.4	—	—
未能作出分配的項目	2,802.1	2,990.8	4,255.0	4,878.6
總資產及負債	15,685.4	19,564.0	4,720.0	5,234.6

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費用。

本集團並無重大的資本支出及折舊和攤銷。

(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	927.8	650.7	272.8	308.5
新加坡	1,071.2	2,679.5	482.9	1,035.5
	1,999.0	3,330.2	755.7	1,344.0

(ii) 資產

	資產	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
香港	5,354.0	7,358.6
新加坡	4,085.8	4,900.8
	9,439.8	12,259.4

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發展、地產投資、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
地產發展	1,436.2	2,725.6
地產投資	275.3	265.1
投資及其它	287.5	339.5
	<u>1,999.0</u>	<u>3,330.2</u>

(b) 營業盈利

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	15.5	22.3
— 包括界定供款退休計劃及新加坡中央公積金的供款 港幣一百五十萬元 (二〇〇二年：港幣二百萬元)		
已出售物業成本	1,096.8	1,782.7
折舊	0.9	1.0
核數師酬金	1.4	1.8
已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	216.4	195.8
— 包括投資物業租金毛額港幣二億五千九百萬元 (二〇〇二年： 港幣二億四千七百萬元)，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		
上市證券股息收入	177.0	191.6

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) 已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

賬項附註

(c) 董事薪酬

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
袍金	0.1	0.1
薪金及其它福利	—	—
退休金計劃供款	—	—
非硬性及／或按業績而定的花紅	—	—
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—

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)合共港幣四萬元(二〇〇二年:港幣四萬元),而此數額全數皆為董事袍金。

有關截至二〇〇二年三月三十一日及二〇〇三年三月三十一日止兩個財政年度,本公司及／或其附屬公司就本公司於該兩年任何時間在任的董事已付或應付予彼等按每一位計算的酬金總額皆為港幣一百萬元以下。

(d) 五位最高薪僱員

茲將集團五位最高薪僱員(皆並非本公司董事)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

	集團	
	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	4.9	9.0
退休金計劃供款	0.3	0.4
非硬性及／或按業績而定的花紅	2.1	23.3
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	7.3	32.7

賬項附註

(ii) 酬金級別

級別 (以港幣計算)	2003 人數	2002 人數
不超過1,000,000元	2	2
1,000,001元至1,500,000元	2	2
3,000,001元至3,500,000元	1	–
28,500,001元至29,000,000元 (附註)	–	1
	5	5

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(集團擁有75%權益之新加坡上市附屬公司)一名董事的酬勞。

4. 其它收入／(虧損)淨額

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
出售非交易股本證券的虧損淨額	(2.0)	(32.4)
其它	5.7	(0.9)
	3.7	(33.3)

出售非交易股本證券的虧損淨額，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)，為數港幣一千六百六十萬元(二〇〇二年：無)。

5. 借貸成本

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息支出	86.1	141.4
其它借貸成本	19.0	18.9
	105.1	160.3
減：撥作資產成本	(2.3)	(4.2)
	102.8	156.1

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：3.7%)。

賬項附註

6. 物業撥備

根據於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十一億五千九百四十萬元的物業撥備，其中包括為集團發展中並擬作出售的物業作出為數港幣六億五千八百六十萬元的減值撥備，及為集團的投資物業的應佔重估虧損作出為數港幣五億零八十萬元的撥備。

去年為數港幣三億七千三百七十萬元的撥備主要乃為集團的發展中並擬作出售的物業作出的減值撥備。

7. 所佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇三年三月三十一日止年度的所佔聯營公司盈利減虧損主要包括為擎天半島及碧堤半島項目（二〇〇二年：主要為碧堤半島項目作出撥備）所作的減值撥備的應佔虧損。

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：

	集團	
	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	25.4	7.5
是年海外稅項	164.7	904.3
往年的稅項高估撥備 (附註)	(102.7)	-
遞延稅項 (附註26)	(107.8)	(672.0)
	(20.4)	239.8
聯營公司		
是年香港利得稅	-	2.8
是年海外稅項	6.6	7.8
	6.6	10.6
稅項 (抵免) / 支出	(13.8)	250.4

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(虧損)/盈利

股東應佔的集團(虧損)/盈利包括已列入本公司賬內的盈利港幣四千四百三十萬元(二〇〇二年：港幣四千四百三十萬元)。

10. 股息

(a) 是年股息

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
已宣布派發及已付的中期股息每股2.0仙 (二〇〇二年：2.0仙)	41.4	41.4
結算日後擬派發的末期股息每股5.0仙 (二〇〇二年：5.0仙)	103.5	103.5
	<u>144.9</u>	<u>144.9</u>

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)	103.5	103.5

11. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按是年虧損港幣七億八千一百八十萬元(二〇〇二年：盈利港幣八千六百三十萬元)及在截至二〇〇三年三月三十一日止兩個財政年度內一直皆已發行的二十億六千九百六十萬股普通股而計算。

賬項附註

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。因此，比較數字並沒有作出調整。

(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。

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。由於採納《會計實務準則》第15號(經修訂)，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。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二億零二百九十萬元(二〇〇一年四月一日：港幣二億五千七百三十萬元)。此外，若干呈報分類已作出調整，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

	投資物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團			
原值或估值			
二〇〇二年四月一日	3,909.6	7.5	3,917.1
匯兌差額	78.8	0.3	79.1
增添	12.6	0.2	12.8
出售	(12.9)	(0.1)	(13.0)
重估虧損	(826.8)	—	(826.8)
二〇〇三年三月三十一日	<u>3,161.3</u>	<u>7.9</u>	<u>3,169.2</u>
累積折舊			
二〇〇二年四月一日	—	5.0	5.0
匯兌差額	—	0.2	0.2
本年折舊	—	0.9	0.9
二〇〇三年三月三十一日	<u>—</u>	<u>6.1</u>	<u>6.1</u>
賬面淨值			
二〇〇三年三月三十一日	<u>3,161.3</u>	<u>1.8</u>	<u>3,163.1</u>
二〇〇二年三月三十一日	<u>3,909.6</u>	<u>2.5</u>	<u>3,912.1</u>
(a) 上列資產的原值或估值分析如下：			
二〇〇三年三月三十一日結存			
二〇〇三年估值	3,161.3	—	3,161.3
原值	—	7.9	7.9
	<u>3,161.3</u>	<u>7.9</u>	<u>3,169.2</u>
二〇〇二年三月三十一日結存			
二〇〇二年估值	3,909.6	—	3,909.6
原值	—	7.5	7.5
	<u>3,909.6</u>	<u>7.5</u>	<u>3,917.1</u>

賬項附註

(b) 業權：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
長期契約		
位於香港	1,588.9	2,067.1
位於海外	1,572.4	1,842.5
	<u>3,161.3</u>	<u>3,909.6</u>

(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三十一億六千一百三十萬元（二〇〇二年：港幣三十九億零九百六十萬元）。
- (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	192.3	208.8
於一年以後至五年內	202.8	269.2
於五年後	4.7	7.2
	<u>399.8</u>	<u>485.2</u>

賬項附註

14. 附屬公司

	公司	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
本港上市股份的原值	–	332.6
非上市股份的原值	1,837.6	483.5
	1,837.6	816.1
應收附屬公司款項	984.8	1,087.6
	2,822.4	1,903.7
本港上市股份的市值	–	1,000.8

於二〇〇三年三月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第55頁。

15. 聯營公司

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
應佔的淨虧損	(932.4)	(478.3)
應收聯營公司款項	4,397.1	4,812.8
應付聯營公司款項	(21.2)	(20.7)
	3,443.5	4,313.8

- (a) 應收聯營公司款項中，已包括本集團向參與擎天半島及碧堤半島地產發展項目的若干聯營公司貸款及墊款港幣四十億六千四百九十萬元(二〇〇二年：港幣四十四億五千七百三十萬元)。該等貸款及墊款均按照本集團持有聯營公司的持股比例而提供。

給予擎天半島項目的聯營公司為數港幣十六億一千七百萬元(二〇〇二年：港幣十八億零三百八十萬元)的貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，本財政年度該年利率介乎2.5%至3.5%之間(二〇〇二年：3.5%至7.1%之間)。截至二〇〇三年三月三十一日止年度，有關該聯營公司貸款的利息收入為數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)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

給予碧堤半島項目的聯營公司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)的墊款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政年度，該貸款為免息貸款，無抵押及沒有固定償還條款。

賬項附註

(b) 有關本集團重要聯營公司的附加財務資料披露如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
Diamond Hill Development Holdings Limited		
綜合資產負債表		
非流動資產	281.4	-
流動資產	5,232.8	6,327.2
流動負債	(520.2)	(179.6)
非流動負債	(7,343.8)	(7,962.6)
綜合損益賬		
營業額	2,922.1	-
是年虧損	(534.8)	(1,116.0)
Hopfield Holdings Limited		
綜合資產負債表		
流動資產	5,453.4	8,387.8
流動負債	(1,851.2)	(3,237.4)
非流動負債	(4,042.3)	(5,113.7)
綜合損益賬		
營業額	3,083.6	1,760.6
是年(虧損)／盈利	(476.8)	36.7

(c) 於二〇〇三年三月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第56頁。

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	2,749.1	3,558.6
在海外上市	557.9	847.2
	3,307.0	4,405.8
持有至到期證券		
在海外上市	-	38.6
非上市	-	23.4
	3,307.0	4,467.8
上市的持有至到期證券市值	-	38.3

賬項附註

以上的股本證券包括本集團於一上市公司的投資，而該投資的賬面值超逾集團的總資產10%，該上市公司的資料詳情臚列如下：

公司名稱	註冊 成立地方	所佔已發行 普通股總數的 百分率
九龍倉集團有限公司	香港	7.0

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數港幣二十三億九千八百四十萬元(二〇〇二年：港幣十六億九千一百四十萬元)。
- (b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣四億七千三百一十萬元(二〇〇二年：港幣二十三億一千七百五十萬元)，預期在一年後始會完成。
- (c) 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十四億九千九百九十萬元(二〇〇二年：港幣十七億三千四百二十萬元)。
- (d) 集團用作經營租賃的發展中並擬作出售的物業，其租約期為一年至二年並於約滿後無續約權，此等物業的賬面值為港幣三億二千五百五十萬元(二〇〇二年：港幣三億三千五百一十萬元)。有關為此等物業所作的減值撥備為港幣一億八千一百二十萬元(二〇〇二年：港幣一億五千五百九十萬元)。

19. 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

20. 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。

於二〇〇三年三月三十一日的貿易及其它應收賬項內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
即期	15.1	13.5
三十一日至六十日	4.6	0.5
六十一日至九十日	0.2	0.2
九十日以上	0.8	0.9
	<u>20.7</u>	<u>15.1</u>

21. 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
無抵押銀行借款及透支	1,170.0	202.9	1,016.1	—
於一年內償還的長期銀行借款				
有抵押	—	298.9	—	298.9
無抵押	300.0	—	—	—
	<u>1,470.0</u>	<u>501.8</u>	<u>1,016.1</u>	<u>298.9</u>

本公司為數港幣十億一千六百一十萬元的無抵押銀行借款，乃用作支付有關私有化聯邦地產有限公司。

賬項附註

22. 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，包括以下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	180.8	162.2
三十一日至六十日	1.1	1.4
六十一日至九十日	52.0	15.4
九十日以上	95.9	41.1
	<u>329.8</u>	<u>220.1</u>

23. 股本

	2003	2002	2003	2002
	股數(百萬)	股數(百萬)	港幣百萬元	港幣百萬元
法定股本：				
普通股每股港幣0.2元	<u>3,000.0</u>	<u>3,000.0</u>	<u>600.0</u>	<u>600.0</u>
已發行及全數繳足股本：				
普通股每股港幣0.2元	<u>2,069.6</u>	<u>2,069.6</u>	<u>413.9</u>	<u>413.9</u>

賬項附註

24. 儲備

	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	4.9	202.7	(120.0)	(83.4)	11,635.9	11,640.1
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
重估虧損	-	(196.2)	(780.8)	-	-	(977.0)
出售所兌現的儲備	-	(6.5)	11.9	-	-	5.4
匯兌差額	-	-	-	137.9	-	137.9
是年保留虧損	-	-	-	-	(388.4)	(388.4)
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇三年三月三十一日結存	4.9	-	(888.9)	54.5	11,102.6	10,273.1
聯營公司						
二〇〇二年四月一日結存	-	-	8.1	1.7	(580.4)	(570.6)
重估虧損	-	-	(7.9)	-	-	(7.9)
匯兌差額	-	-	-	1.6	-	1.6
是年保留虧損	-	-	-	-	(393.4)	(393.4)
二〇〇三年三月三十一日結存	-	-	0.2	3.3	(973.8)	(970.3)
二〇〇三年三月三十一日儲備總額	4.9	-	(888.7)	57.8	10,128.8	9,302.8
公司及附屬公司						
二〇〇一年四月一日結存	4.9	411.7	334.0	(17.6)	11,322.7	12,055.7
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
重估虧損	-	(206.8)	(454.0)	-	-	(660.8)
出售所兌現的儲備	-	(2.2)	-	(1.0)	-	(3.2)
匯兌差額	-	-	-	(64.8)	-	(64.8)
是年保留盈利	-	-	-	-	458.1	458.1
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇二年三月三十一日結存	4.9	202.7	(120.0)	(83.4)	11,635.9	11,640.1
聯營公司						
二〇〇一年四月一日結存	-	-	12.7	0.7	(208.6)	(195.2)
重估虧損	-	-	(4.6)	-	-	(4.6)
匯兌差額	-	-	-	1.0	-	1.0
是年保留虧損	-	-	-	-	(371.8)	(371.8)
二〇〇二年三月三十一日結存	-	-	8.1	1.7	(580.4)	(570.6)
二〇〇二年三月三十一日儲備總額	4.9	202.7	(111.9)	(81.7)	11,055.5	11,069.5

本集團的其它資本儲備已包括為數港幣一億七千六百一十萬元(二〇〇二年：港幣一億七千六百一十萬元)的負商譽。

賬項附註

	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
(b) 公司						
二〇〇二年四月一日結存	4.9	-	-	50.6	932.6	988.1
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
是年盈利	-	-	-	-	44.3	44.3
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇三年三月三十一日儲備總額	<u>4.9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50.6</u>	<u>832.0</u>	<u>887.5</u>
二〇〇一年四月一日結存	4.9	-	-	50.6	1,033.2	1,088.7
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
是年盈利	-	-	-	-	44.3	44.3
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇二年三月三十一日儲備總額	<u>4.9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50.6</u>	<u>932.6</u>	<u>988.1</u>

本公司可供分派給股東的儲備為數港幣八億三千二百萬元(二〇〇二年：港幣九億三千二百六十萬元)。股本贖回儲備的用途均受香港《公司條例》第49H條所管轄，已設立的重估儲備及其它資本儲備，將會根據本集團所採用的會計政策處理。

賬項附註

25. 長期銀行借款

	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
有抵押銀行借款				
於兩年以後至五年內償還	1,635.7	476.0	498.5	—
於五年以後償還	—	953.0	—	—
	<u>1,635.7</u>	<u>1,429.0</u>	<u>498.5</u>	<u>—</u>
無抵押銀行借款				
於一年以後至兩年內償還	700.0	1,800.0	—	200.0
於兩年以後至五年內償還	—	100.0	—	—
	<u>2,335.7</u>	<u>3,329.0</u>	<u>498.5</u>	<u>200.0</u>

26. 遞延稅項

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
四月一日	103.4	790.8
匯兌差額	4.4	(15.4)
撥入損益賬 (附註8)	(107.8)	(672.0)
三月三十一日	<u>—</u>	<u>103.4</u>
遞延稅項準備的主要組成列報如下：		
預售物業的盈利	—	64.4
於購入附屬公司而重估一物業所產生的盈餘	—	39.0
	<u>—</u>	<u>103.4</u>

賬項附註

27. 遞延項目

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
負商譽 成本		
四月一日結存	—	—
透過增持附屬公司而增加的負商譽	222.7	—
三月三十一日結存	222.7	—

負商譽(即本集團於所收購淨資產的公允價值高於收購成本)乃主要由私有化聯邦地產有限公司時產生，該計劃已於二〇〇三年三月十九日完成。所購的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。

28. 或然負債

	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
(a) 為下列公司作出的有關 銀行備用信貸擔保：				
附屬公司	—	—	2,303.0	2,253.0
聯營公司	697.6	2,459.2	136.7	1,566.1

本集團為聯營公司作出銀行備用信貸的擔保，而在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：港幣五億五千二百八十萬元)。

- (b) 本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就擎天半島的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。

賬項附註

29. 承擔

	集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
(a) 收購物業及有關物業的未來發展費用：		
已簽約但未撥出準備	306.6	904.0
已批准但未簽約	31.1	—
(b) 於二〇〇三年三月三十一日，尚未到期的外匯期貨合約為港幣四十八億六千八百七十萬元（二〇〇二年：港幣十七億零三百四十萬元）。		

30. 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，本集團及本公司並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

(a) 擎天半島項目

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與擎天半島項目的聯營公司貸款港幣十六億一千七百萬元（二〇〇二年：港幣十八億零三百八十萬元）。貸款利息乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，於是年內，年利率介乎2.5%至3.5%之間（二〇〇二年：3.5%至7.1%之間）。截至二〇〇三年三月三十一日止年度，有關該聯營公司貸款的利息收入為數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）。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。
- (ii) 如賬項附註第28(b)條所披露，本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就擎天半島的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。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(b) 碧堤半島項目

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司墊款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）。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，於本財政年度內，該貸款為免息，無抵押及沒有固定償還條款。

賬項附註

- (ii) 本公司連同最終控股公司及其旗下一聯營公司，就一聯營公司「Diamond Hill Development Holdings Limited」旗下一附屬公司的銀行備用借貸作出個別擔保，該融資安排乃用作碧堤半島項目。本集團及本公司應佔該備用借貸擔保為數港幣一億三千六百七十萬元(二〇〇二年：港幣十二億六千六百七十萬元)。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(c) 京士柏發展項目

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與何文田京士柏發展項目的聯營公司墊款港幣二億九千六百一十萬元(二〇〇二年：港幣二億八千四百三十萬元)。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，於本財政年度內，該貸款為免息，無抵押及沒有固定償還條款。
- (ii) 本集團連同其他股東已就一聯營公司「佳誌有限公司」的銀行借貸作出個別擔保，該融資安排乃用作發展京士柏項目。集團應佔該備用借貸擔保為數港幣五億零八十萬元(二〇〇二年：港幣五億零八十萬元)。

根據上市規則，以上交易不構成關連交易。

- (d) 本集團於本年度支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為數港幣五百五十萬元(二〇〇二年：港幣五百五十萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。根據上市規則，上述交易構成一項關連交易，惟根據上市規則第14.24(2)條，該交易獲豁免遵守有關關連交易的規定。
- (e) 於本年度內，本集團投資於一有連繫公司的股息收入為數港幣一億三千四百一十萬元(二〇〇二年：港幣一億三千四百一十萬元)。

31. 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。

32. 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。

賬項附註

33. 最終控股公司

最終控股公司為於香港註冊成立的會德豐有限公司。

34. 賬項通過

此賬項已於二〇〇三年六月十日經董事會通過並批准發出。

主要附屬公司及聯營公司

二〇〇三年三月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行股本 (全為普通股 及全數繳足)	集團所佔 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	75	地產
Delightful Assets Limited	英屬處女群島 ／國際	2股每股1美元	75	投資
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股 坡幣1元	75	地產
Grannis Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
夏利文設計及工程有限公司	香港	3股每股港幣10元	100	融資
Janeworth Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Keevil Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
堅尼地城服務有限公司	香港	50股每股港幣100元	100	融資
Lynchpin Limited	英屬處女群島 ／國際	500股每股1美元	100	投資
# 馬哥孛羅發展有限公司	新加坡	398,853,292股每股 坡幣1元	75	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股 港幣1元	100	地產
MP-Bilt Pte Ltd	新加坡	1,000,000股每股 坡幣1元	75	地產
Pachino Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Python Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
聯邦地產有限公司 (附註c)	香港	1,151,389,640股每股 港幣2角	100	控股公司
Rusticana Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Warhol Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Wavatah Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
齊歐有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Woodenfield Limited	英屬處女群島 ／國際	500股每股1美元	100	投資
Zarow Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產

非註冊中文名稱

主要附屬公司及聯營公司 二〇〇三年三月三十一日

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 股本的 百分率	主要業務
Diamond Hill Development Holdings Limited	英屬處女群島	33 (普通股)	33	控股公司
Dramstar Company Limited (附註a)	香港	100 (「B」股)	44	地產
佳誌有限公司 (附註a)	香港	20 (普通股)	20	地產
Hamptons Group Limited (附註a)	英國	32 (普通股)	24	物業代理
Hopfield Holdings Limited	英屬處女群島	40 (普通股)	40	控股公司
Kim Realty Investment Pte Ltd (附註a)	新加坡	30 (普通股)	23	酒店投資
Kowloon Properties Company Limited	香港	40 (普通股)	40	地產
Salisbury Company Limited	香港	33 (普通股)	33	地產

附註：

- (a) 此等聯營公司的賬項非由畢馬威會計師事務所所審核。
- (b) 除另註明外，附屬公司及聯營公司皆為本公司間接持有。
- (c) 本公司直接持有聯邦地產有限公司71.5%權益，餘下28.5%權益則為間接持有。
- (d) 上表所列為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。
- (e) 以上聯營公司均為非上市法人公司。

核數師報告書



致新亞置業信託有限公司各股東
(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20頁至第56頁按照香港公認會計原則編製的賬項。

董事及核數師的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實和公允的賬項。在編製該等賬項時，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適用會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對這些賬項提出獨立意見，並向股東報告。

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒布的《核數準則》進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬項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賬項時所作出的主要估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況、以及有否貫徹運用並足夠披露這些會計政策。

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，使我們能獲得充份的憑證，就賬項是否存在重大的錯誤陳述，作合理的確定。在提出意見時，我們亦已衡量賬項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下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為上述的賬項均真實和公允地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇三年三月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，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 二〇〇三年六月十日

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
新加坡 烏節路五百零一號 會德豐廣場	-	2089	464,900	75	1993	寫字樓及商場
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	100	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	100	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	100	1960及 1970年代	商場及貨倉

主要物業撮要表 二〇〇三年三月三十一日

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
新加坡 Tanglin 路二百四十七號 The Grange Residences	-	167,000	488,200	75	2003	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡 Ardmore Park 路 2B 號 Ardmore View	-	44,100	92,200	75	-	住宅	計劃中
葵涌葵喜街三十八號 都會坊	葵涌市地段 448號	25,489	242,100	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	商舖	完成
聯營公司發展的主要物業項目							
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	九龍內地段 11080 號	184,926	231,700	40	-	住宅	完成
- 第二期			1,235,400*	40	2004	住宅	上蓋工程 在施工中
		* (已預售 453,700 平方呎)					
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	33	-	住宅	完成
			1,571,400	33	2006	住宅	上蓋工程 在施工中
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	20	2004	住宅	上蓋工程 在施工中

附註：除另註明外，以上所列的物業均位於香港。

五年財務摘要

港幣百萬元 截至三月三十一日止的會計年度	(重新編列)		(重新編列)		2003
	1999	2000	2001	2002	
綜合損益賬					
營業額	2,610	3,038	1,933	3,330	1,999
股東應佔的集團盈利／(虧損) (附註1a)	504	670	243	86	(782)
是年股息	(83)	(145)	(145)	(145)	(145)
綜合資產負債表					
固定資產	5,301	4,730	4,232	3,912	3,163
聯營公司 (附註1a)	3,473	4,595	4,973	4,314	3,443
長期投資 (附註1a)	3,093	3,740	4,656	4,468	3,307
遞延應收賬項	139	91	57	44	103
流動資產	10,077	11,508	11,121	6,826	5,669
流動負債 (附註1b)	(4,714)	(7,432)	(5,256)	(1,802)	(2,161)
	17,369	17,232	19,783	17,762	13,524
股本	414	414	414	414	414
儲備 (附註1a及1b)	10,140	11,203	11,861	11,070	9,303
股東權益	10,554	11,617	12,275	11,484	9,717
少數股東權益 (附註1a)	2,791	3,003	2,944	2,846	1,248
長期銀行借款	3,476	1,880	3,774	3,329	2,336
遞延稅項	548	732	790	103	-
遞延項目	-	-	-	-	223
	17,369	17,232	19,783	17,762	13,524
財務資料 (附註1及2)					
每股盈利／(虧損) (仙)	24.4	32.4	11.7	4.2	(37.8)
每股股息 (仙)	4.0	7.0	7.0	7.0	7.0
盈利股息比率 (倍數)	6.1	4.6	1.7	0.6	不適用
每股資產淨值 (港元)	5.10	5.61	5.93	5.55	4.69

附註：

- (1) 根據採用經修訂的《會計實務準則》第9號－「結算日後事項」及新訂的《會計實務準則》第24號－「證券投資的會計處理」的規定，部分數字已經重新分類或編列如下：
 - (a) 一九九九年度的數字已根據《會計實務準則》第24號而作出重新編列，詳情載於二〇〇〇年度賬項內的賬項附註第11條。
 - (b) 二〇〇一年度的數字已根據《會計實務準則》第9號而作出重新編列，詳情載於二〇〇二年度賬項內的賬項附註第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。
- (2) 由於「A」股及「B」股的統一及重新命名，上列於財務資料有關以每股表達的比較數字，已根據二〇〇一年度賬項內賬項附註第20條作出相對調整。