

New Asia Realty and Trust Company, Limited
to be renamed

WHEELOCK PROPERTIES LIMITED

新亞置業信託有限公司

將易名為

會德豐地產有限公司

Annual Report 2003/04
二零零三至零四年年報

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

李唯仁 (主席)

周明權

吳梓源

余灼強

秘書

陳永生

總經理

Wheelock Corporate Services Limited

(前名為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

建議更改公司名稱

新亞置業信託有限公司及其旗下的新加坡上市附屬公司馬哥字羅發展有限公司，已分別建議易名為會德豐地產有限公司及會德豐地產(新加坡)有限公司。董事會認為該兩個新名稱應能更佳地反映兩間公司的主要業務及彼等與最終控股公司會德豐有限公司的連繫。

該等名稱更改須分別待馬哥字羅於二〇〇四年七月舉行的股東特別大會及新亞置業於二〇〇四年八月舉行的股東週年大會上獲各自的股東批准後，才會正式生效。雖然該等建議尚需通過相關的規定程序，然而，本人已得悉主要股東會德豐就此事宜將給予全面支持，此舉定將有助我們順利發展業務。

業績

截至二〇〇四年三月三十一日止年度，集團錄得股東應佔盈利港幣十億五千三百七十萬元，每股盈利為50.9仙。是年內的營業額為港幣十六億零二百三十萬元。

本公司已於二〇〇三年十二月派發截至二〇〇四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。

集團已按二〇〇四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。本公司於二〇〇四年三月三十一日的每股綜合資產淨值為港幣6.06元，上年則為港幣4.67元。

業務回顧與展望

二〇〇三年內出現了前所未有的連番事故，包括恐怖襲擊的陰影籠罩海外、非典型肺炎疫潮肆虐、中央政府落實了多項有利香港的新政策，以及香港經濟止跌回升，儘管令是年的營商環境極度不穩定，惟亦使本地市場氣氛有所改善。香港經歷突發的非典型肺炎疫潮前，本地經濟一片沈寂，然而，中央政府於疫潮末期採取了一系列措施，使香港低迷的經濟由谷底迅速出現V型反彈，調整過程僅歷時數個月，估值現已回升至非典型肺炎前或更高的水平，而市場氣氛亦已大為改善。

地產發展

本公司權益

位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目擎天半島，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（目前為新亞置業的全資附屬公司）、九龍倉及海港企業。截至二〇〇四年三月底，第一期共1,272個單位已全數售出，銷售收益超逾港幣六十一億元。至於在其後一年即二〇〇二年十一月所推售的第二期第一及第二座，截至本財政年度終結時，亦已累積售出共799個單位（即已售出93%），累積收益達港幣五十三億元。

位於新界西岸深井，眺望青馬大橋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。第一及第二期於二〇〇二年九月首次推出預售。截至二〇〇四年三月底，已累積售出1,677個單位（即已售出98%），銷售收益為港幣四十億元。第三及第四期餘下共1,641個單位的建築工程已於二〇〇三年三月開始動工。預售同意書的申請現正處理中。

君頤峰由新亞置業旗下的全資附屬公司聯邦地產，聯同新世界發展、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項目現正進行發展，將提供共700個單位，總樓面面積約一百萬平方呎，二〇〇四年二月獲發入伙紙，第一及第二期於二〇〇三年八月推出預售。截至二〇〇四年三月底，已累積售出共491個單位（即已售出70%），累積收益達港幣四十三億元。

馬哥孛羅發展集團（佔 75%權益）

（將易名為會德豐地產（新加坡）有限公司）

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96%，租金水平令人滿意。

於本財政年度內，馬哥孛羅曾作出兩項重大收購，包括Sea View酒店地塊及時報大廈地塊。於年結日後，該集團亦於五月完成購入毗鄰Sea View酒店地塊，屬永久業權的全部中華航空住宅物業。時報大廈的共管式公寓項目的重建工程已於近期展開，將提供共228個單位。目前亦正擬於Sea View酒店及中華航空住宅物業的合併地塊上進行一項住宅發展計劃，提供約546個住宅單位。兩個項目將於二〇〇五年年中推出發售。

Grange Residences於二〇〇四年三月十二日獲發臨時入伙紙，而於同月內所有單位正式推出發售。在總數共164個單位中，迄今已售出57%。

Ardmore View目前的出租率為90%，租金水平令人滿意。所有租約將於二〇〇四年十二月屆滿，隨後將拆卸現有大廈，並擬興建為一共管式公寓，提供約166個住宅單位。推出日期預期為接近二〇〇五年年中。

展望

由於珠江三角洲區域錄得高速增長，香港一直以來在區內扮演主導性商業平台的角色，奠定了龐大而持續增長的規模效益。目前中央政府已實施了各項針對香港經濟三大支柱的措施，包括商貿（更緊密經貿關係協議安排）、旅遊（放寬個人遊限制）及金融（香港銀行獲准辦理人民幣業務），此等舉措亦已令香港的商業前景轉趨正面。

新加坡及香港的地產市道均處於相若的復甦階段。寫字樓租金在一段期間內仍會處於整合模式，惟零售市道則有所改善。住宅市道亦有改善的趨勢。然而，目前住宅市場的需求仍維持價格敏感的情況。

主席
李唯仁

香港 二〇〇四年六月七日

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) 二〇〇三至〇四年度業績及分部業務表現評議

股東應佔盈利／虧損

集團錄得截至二〇〇四年三月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣十億五千三百七十萬元，去年則為虧損港幣七億九千二百九十萬元。每股盈利為50.9仙（二〇〇三年：每股虧損為38.3仙）。

二〇〇二至〇三年度虧損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，所涉及的物業包括透過聯營公司持有的碧堤半島及擎天半島發展項目。於是年賬項內，集團作出了合共港幣一千五百一十萬元的撥備撥回淨額。若不計入上述兩個年度的撥備和撥備撥回，本財政年度集團的淨盈利為港幣十億三千八百六十萬元，較上年度的港幣五億八千四百五十萬元增長77.7%。

是年度業績增長的部分原因，乃由於集團攤分出售擎天半島及君頤峰單位的項目聯營公司的盈利有所增加所致。

集團營業額

是年集團營業額為港幣十六億零二百三十萬元，較上年度的港幣十九億九千九百萬元減少港幣三億九千六百七十萬元，減幅為19.8%。營業額下降主要由於香港物業的銷售額較上年度為低所致，上年度則售出了八成共210個翠濤居單位。

是年物業銷售總額為港幣十一億五千三百九十萬元（二〇〇三年：港幣十四億三千六百二十萬元），主要乃馬哥孛羅發展集團（「馬哥孛羅」）出售新加坡Grange Residences的61個單位（總數共164個單位）所確認的銷售額。年內其它物業銷售還包括翠濤居、雅麗居、倚龍山莊及爵士花園住宅單位，及都會坊的工業單位。都會坊於二〇〇三年八月推出發售，截至二〇〇四年三月三十一日，在總數共255個單位中，已售出共99個單位。

儘管營商環境在非典型肺炎的影響於二〇〇三年年中減退後已穩步復甦，香港新增的寫字樓供應量令寫字樓的租務市場競爭持續非常激烈。主要由於租金水平下降，地產投資分部收入較去年的港幣二億七千五百三十萬元減少港幣一千四百四十萬元，減幅為5.2%。會德豐大廈出租率約為83%，零售商場健威坊及新加坡的會德豐廣場出租率均超逾95%，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撥回的集團營業盈利為港幣五億三千四百二十萬元，較上年度減少港幣二億二千一百五十萬元，減幅為29.3%。營業盈利減少主要由於地產發展及投資分部的貢獻減少所致。

地產發展分部錄得盈利港幣一億八千零四十萬元，較去年的港幣二億八千六百六十萬元減少港幣一億零六百二十萬元，盈利減少乃主要由於馬哥孛羅在上個財政年度已全數確認雅茂園的盈利，因而令是年的物業銷售貢獻減少港幣一億五千五百二十萬元所致。年內馬哥孛羅的物業銷售貢獻主要來自出售Grange Residences單位。

正如上文所述，由於香港寫字樓的租務市道疲弱，是年地產投資分部的營業盈利減少港幣一千五百三十萬元至港幣一億八千三百七十萬元。

是年投資收入達港幣一億七千四百九十萬元，其中主要包括集團長期投資組合帶來的經常性股息收入及利息收入。投資及其它分部業績包括出售若干非交易權益證券所得淨盈利港幣一千萬元、為若干非交易權益證券作出的減值虧損港幣四千一百四十萬元及按集團會計政策變現部分於二〇〇三年三月私有化聯邦地產集團（「聯邦地產」）而出現的負商譽所帶來的盈利港幣六千三百八十萬元。

借貸成本

從是年損益賬內扣除的借貸成本為港幣五千一百五十萬元，較去年的港幣一億零二百八十萬元大幅下降49.9%。此乃主要由於利率持續處於低水平及出售擎天半島及碧堤半島的單位帶來的現金收入令集團的負債淨額減少所致，有關售樓收入乃按兩間項目公司的股東於個別的發展項目相關的持股比例予以分發。是年集團的實際借貸年息率由上年度的2.6%下降至約2.0%。

物業撥備／撥備撥回

於二〇〇四年三月三十一日進行物業重估後，集團業績內計入了港幣二千四百二十萬元的撥備撥回。去年為數港幣十一億五千九百四十萬元的物業撥備包括為聯邦地產所持有而主要為農地的物業作出為數港幣七億七千三百三十萬元的撥備，及馬哥孛羅主要為新加坡的會德豐廣場作出為數港幣三億八千六百一十萬元的撥備。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣七億一千二百五十萬元，上年度則為虧損港幣四億五千六百六十萬元。是年盈利主要包括出售擎天半島單位及君頤峰單位的應佔盈利。上年度虧損則包括攤佔碧堤半島及擎天半島項目的減值撥備。

其它項目

是年稅項支出為港幣一億零三百五十萬元，其中主要包括君頤峰及擎天半島項目的項目公司作出的應佔稅項撥備。二〇〇二至〇三年度的稅項中包括由於新加坡將所得稅率由24.5%降低至22.0%，因而令雅茂園項目錄得港幣一億零二百七十萬元的稅項撥回。

少數股東權益所攤佔的盈利(主要來自馬哥孛羅的盈利)為數港幣六千二百二十萬元，與此相比，上年度少數股東權益所攤佔的虧損淨額(主要來自聯邦地產的虧損)則為港幣一億七千零三十萬元。

新加坡上市附屬公司馬哥孛羅業績(已綜合於上述業績內)

截至二〇〇四年三月三十一日止年度馬哥孛羅錄得股東應佔盈利九千萬新加坡元，上年度則為四千五百六十萬新加坡元。是年馬哥孛羅的盈利主要來自銷售Grange Residences共61個單位，在上年度儘管主要為會德豐廣場作出了合共八千四百萬新加坡元的物業撥備，惟主要藉銷售雅茂園單位而出現了盈利。雅茂園單位已全數售出，有關項目餘下的盈利已於二〇〇二至〇三年度予以確認。

(II) 流動資金及財務資源

股東權益

於二〇〇四年三月三十一日，集團的股東權益總額由二〇〇三年三月三十一日的港幣九十六億七千三百萬元或每股港幣4.67元增加至港幣一百二十五億四千三百四十萬元或每股港幣6.06元，有關增加主要由於如下文所述在投資重估儲備內計及本年合共港幣十七億二千五百二十萬元的應佔盈餘所致。

負債淨額及負債比率

於二〇〇四年三月三十一日，集團的負債淨額為港幣一億一千二百二十萬元，此乃由為數港幣二十億九千四百一十萬元的債務減港幣十九億八千一百九十萬元的存款和現金所得的數額所組成，二〇〇三年三月三十一日的負債淨額則為港幣十億一千零五十萬元。若不包括馬哥孛羅持有的現金淨額港幣一億五千八百四十萬元，本公司及其附屬公司的負債淨額則為港幣二億七千零六十萬元。是年來自銷售擎天半島及碧堤半島單位的現金淨收入港幣五十九億元已按兩間項目公司的股東於個別發展項目相關的持股比例予以分發，集團因而已由該等聯營公司收取港幣二十二億元。是年下半年期間，馬哥孛羅已完成收購新加坡的Sea View酒店及時報大廈的地塊，總作價約四億一千萬新加坡元(折合約港幣十九億元)。

於二〇〇四年三月三十一日，集團的負債淨額與股東權益比率為0.9%(二〇〇三年：10.4%)，而負債淨額與資產總值比率則為0.8%(二〇〇三年：7.8%)。

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三十三億元及港幣五億元。於二〇〇四年三月三十一日，集團的債務還款期分析如下：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
一年內償還	230.0	1,470.0
於一年後而在兩年內償還	-	700.0
於兩年後而在五年內償還	1,864.1	1,635.7
	<u>2,094.1</u>	<u>3,805.7</u>
尚未提取信貸	<u>1,700.0</u>	<u>1,800.0</u>

(b) 茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
投資物業	1,658.9	2,407.4
發展中並擬作出售的物業	1,827.1	1,499.9
長期投資	-	1,901.0
	<u>3,486.0</u>	<u>5,808.3</u>

(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。馬哥孛羅已為對沖其外匯存款及投資而訂立了外匯期貨合約。

長期投資

集團於二〇〇四年三月三十一日持有一個主要由所持有7%九龍倉集團有限公司的權益及其它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五十一億六千五百八十萬元（二〇〇三年：港幣三十三億零七百萬元）。

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。於二〇〇四年三月三十一日，集團的長期投資重估的應佔盈餘為港幣九億零八百萬元，與此相比，二〇〇三年三月三十一日則為虧損港幣八億八千八百萬元。投資組合的表現基本上與股票市場的整體市況相符。

(III) 聯營公司發展的主要物業項目

擎天半島及碧堤半島

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)的銷情持續理想。年內,擎天半島共售出721個單位,碧堤半島則售出384個單位。於二〇〇四年三月三十一日,擎天半島第一期共1,272個單位已全數售出,第二期則售出93%共799個單位。碧堤半島已累積銷售1,677個單位,佔第一及第二期共1,704個單位的98%。

於二〇〇四年三月三十一日,擎天半島的託管賬戶內的現金存款達港幣四億元,足以支付尚未完工的建築費用及完成整個發展項目。在完成第一及第二期單位後,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港幣十二億元,已於二〇〇三年四月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,即本集團、會德豐及九龍倉。碧堤半島第三及第四期的工程已按計劃在施工中,預計完成該兩期餘下工程的費用約為港幣九億元。兩間項目公司於二〇〇四年三月三十一日並無任何銀行借款。

君頤峰

集團擁有20%權益的君頤峰於二〇〇三年八月首次推出預售,市場反應理想。於二〇〇四年三月三十一日,已累積銷售491個單位,佔全數共700個單位的70%。

於二〇〇四年三月三十一日,項目公司已收取的預售收益部分已用作全數償還項目貸款及於託管賬戶內調撥作存款,用以支付有關項目尚未完工的建築費用,餘裕現金則已按在該項目持有權益的項目公司的股東相關的持股比例予以分發。

(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六千三百二十萬元(二〇〇三年:港幣六億九千七百六十萬元)。於結算日聯營公司就該項信貸已提取港幣五千五百八十萬元(二〇〇三年:港幣三億四千九百九十萬元)。
- (b) 本公司、一間全資附屬公司、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) 物業收購

Sea View酒店地塊

馬哥孛羅於二〇〇三年十二月完成收購新加坡的Sea View酒店地塊,作價二億五千五百萬新加坡元。此外,馬哥孛羅亦購入毗鄰Sea View酒店地塊共30個中華航空的住宅單位,作價三千五百萬新加坡元。該等地塊將合併並擬作興建共管式公寓,提供約546個住宅單位。

時報大廈地塊

馬哥孛羅於二〇〇四年三月完成購入新加坡的時報大廈地塊，作價一億一千九百萬新加坡元。購入該地塊乃擬作興建共管式公寓，提供228個住宅單位。

史各士路6號

於二〇〇四年六月七日，馬哥孛羅訂立了一項買賣協議，以收購一項名為新加坡史各士路6號的物業，總作價三億四千五百萬新加坡元。馬哥孛羅已支付收購價的10%即三千四百五十萬新加坡元。有關物業擬重建為一個新的商住發展項目。該新發展項目的住宅部分將予以出售，商業部分將由馬哥孛羅持有作為投資物業作出租用途。有關收購預期將於二〇〇四年九月或之前完成。

(VI) 僱員

集團旗下員工共59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。截至二〇〇四年三月三十一日止年度的職工成本總額為港幣二千二百九十萬元。

(乙) 董事及高級經理的個人詳細資料

(I) 董事

李唯仁 主席 (75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」）及九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的高級副主席。此外，他是海港企業有限公司（「海港企業」）、新加坡馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」）及Wheelock Corporate Services Limited（「WCSL」）的主席，以及Joyce Boutique Holdings Limited（「Joyce」）的董事。

周明權 董事 (63歲)

周氏於二〇〇三年五月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。

吳梓源 董事 (56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WCSL的董事。

余灼強 董事 (53歲)

余氏於二〇〇三年五月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第二及第三分部的條文，會德豐及WCSL（前名為會德豐發展有限公司）（李唯仁先生及／或吳梓源先生為該等公司的董事），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Wheelock Corporate Services Limited(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。

(丙) 董事的股份權益

於二〇〇四年三月三十一日，本公司董事個人佔有本公司、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(全部皆為好倉)，及有關股份分別佔本公司、會德豐及九龍倉已發行股本的百分比如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
本公司	
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)
會德豐	
李唯仁先生	1,486,491 (0.0732%)
吳梓源先生	70,000 (0.0034%)
九龍倉	
李唯仁先生	686,549 (0.0281%)
吳梓源先生	178,016 (0.0073%)

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例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二〇〇四年三月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益；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，皆無持有任何權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

(丁) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊所載，於二〇〇四年三月三十一日直接或間接就5% (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，彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數，以及有關股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
(i) Myers Investments Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(ii) Wheelock Corporate Services Limited (前名為會德豐發展有限公司)	1,536,058,277 (74.22%)
(iii) 會德豐有限公司	1,536,058,277 (74.22%)
(iv) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	1,536,058,277 (74.22%)

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。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇四年三月三十一日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

(戊) 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。

截至二〇〇四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二百一十萬元。

(己) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇四年三月三十一日止財政年度內：

- (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80%；
- (b) 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額70%；
- (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%。

(庚) 為聯屬公司提供財務資助的披露

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」) 給予財務資助的有關資料，全部皆已曾在截至二〇〇三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。於二〇〇四年三月三十一日，本集團須繼續履行上述財務資助的責任。

茲根據聯交所上市規則第13.20及第13.22條的規定而須予披露的該等借款者於二〇〇四年五月三十一日 (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

於二〇〇四年五月三十一日

	港幣百萬元
遞延應收賬項	377.5
發展中／待沽物業	4,523.0
託管存款	804.1
其它流動負債淨額	(550.4)
	<hr/> 5,154.2
股東貸款	(6,037.8)
股東虧損	<hr/> (883.6) <hr/>

本集團以墊付貸款方式給予的財務資助的組合如下：

	港幣百萬元
DHDHL	1,759.7
Hopfield	119.8
佳誌	91.8
	<hr/> 1,971.3 <hr/>

附註：於二〇〇四年五月三十一日，集團於DHDHL、Hopfield及佳誌的應佔權益分別為33-1/3%、40%及20%。

財務資助的條款：

向DHDHL的注資

給予DHDHL為數港幣十七億五千九百七十萬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）。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

向Hopfield的注資

給予Hopfield為數港幣一億一千九百八十萬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0.7%（此利率亦適用於Hopfield的所有其他股東向Hopfield提供的全部貸款）。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

向佳誌的注資

給予佳誌為數港幣九千一百八十萬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，且截至二〇〇四年三月三十一日止年度概無收取任何利息。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

(辛) 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。

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。

(壬) 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38頁的賬項附註第5條內。

(癸) 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。

(甲甲) 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一項關連交易的資料臚列如下：

出售 Kim Realty Investment Pte Ltd (「KRI」) 的30%股份權益

根據於二〇〇四年六月十一日訂立的一項協議(「該協議」)，本公司旗下一間新加坡上市附屬公司馬哥孛羅發展有限公司(「馬哥孛羅」)同意向九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)旗下一全資附屬公司出售KRI的30%股份權益(「出售股份」)連同KRI尚欠馬哥孛羅的若干貸款(「股東貸款」)。

由於本公司為會德豐有限公司(「會德豐」)擁有74%權益的附屬公司，九龍倉則為會德豐擁有48%權益的聯營公司，因此，根據上市規則，有關交易對本公司及九龍倉而言均構成一項關連交易。

KRI除持有廈門東方酒店有限公司(「廈門東方」)的50%權益外，並無經營任何業務，亦無擁有任何重大資產。廈門東方除為中國福建省廈門市一間名為廈門馬哥孛羅東方大酒店的四星級酒店的擁有者外，並無經營任何業務，亦無擁有任何重大資產。馬哥孛羅沽售KRI的全數權益乃配合馬哥孛羅由酒店業務重新定位為物業擁有及地產發展商的策略，令馬哥孛羅得以重整其業務，以專注於其地產發展的核心業務。

有關出售股份及股東貸款的總作價為二百零四萬新加坡元(折合約港幣九百二十八萬元)。在簽訂該協議時，九龍倉集團已以現金支付總作價的10%即二十萬四千新加坡元(折合約港幣九十二萬八千二百元)的訂金予馬哥孛羅，餘額一百八十四萬新加坡元(折合約港幣八百三十七萬元)將於完成該協議時以現金全數支付，而該協議將於簽訂後一個月完成交易。

(甲乙) 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。

董事會謹將截至二〇〇四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34及35頁的賬項附註第2條內。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇四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49及50頁的賬項附註第23條內。

股息

中期股息每股2.0仙已於二〇〇三年十二月三十日派發。董事會現建議在二〇〇四年八月十一日(星期三)召開的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇四年八月十八日派發截至二〇〇四年三月三十一日止財政年度的末期股息每股5.0仙，予在二〇〇四年八月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。

固定資產

本財政年度的固定資產變動情況編列於第42頁的賬項附註第12條內。

銀行借款、透支及其它借貸

有關本公司及本集團於二〇〇四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47頁的賬項附註第20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24條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣六十萬元。

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為李唯仁先生、周明權先生（於二〇〇三年五月六日獲委任）、黃均乾先生（於二〇〇三年八月二十日辭任）、吳梓源先生、潘家鏐先生（於二〇〇三年八月二十日卸任）及余灼強先生（於二〇〇三年五月六日獲委任）。

吳梓源先生將依據本公司章程細則第103(A)條於快將舉行的股東週年大會上輪值卸任董事之職，惟彼符合資格，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一位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），其中一位將如上文所述於即將在二〇〇四年八月十一日舉行的股東週年大會上卸任董事職位，而其餘兩位董事將依據本公司章程細則第103(A)條於二〇〇五年或二〇〇六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、其附屬公司或其控股公司，或其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Wheelock Corporate Services Limited（前名為會德豐發展有限公司）（「WCSL」）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WCSL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WCSL以六個月的預先書面通知將其終結為止。李唯仁先生及吳梓源先生為WCSL的董事，因而被視作為在該協議中佔有利益。

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 二〇〇四年六月七日

		(重新編列)	
	附註	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
營業額	3	1,602.3	1,999.0
其它收入淨額	4	23.1	3.7
		<u>1,625.4</u>	<u>2,002.7</u>
直接成本及營業費用		(1,012.1)	(1,157.5)
銷售及推銷費用		(18.6)	(38.1)
行政及公司費用		(60.5)	(51.4)
營業盈利	3	534.2	755.7
借貸成本	5	(51.5)	(102.8)
營業盈利淨額		<u>482.7</u>	<u>652.9</u>
物業撥備撥回／(撥備)		24.2	(1,159.4)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	712.5	(456.6)
除稅前盈利／(虧損)		<u>1,219.4</u>	<u>(963.1)</u>
所得稅	7	(103.5)	(0.1)
除稅後盈利／(虧損)		<u>1,115.9</u>	<u>(963.2)</u>
少數股東權益		(62.2)	170.3
股東應佔的集團盈利／(虧損)	8	<u>1,053.7</u>	<u>(792.9)</u>
是年股息	9		
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
		<u>144.9</u>	<u>144.9</u>
每股盈利／(虧損)	10	<u>50.9仙</u>	<u>(38.3)仙</u>

第26至第56頁的賬項附註為本賬項的一部分。

		(重新編列)	
	附註	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	12	3,273.8	3,163.1
聯營公司	14	1,758.3	3,443.5
長期投資	15	5,165.8	3,307.0
遞延應收賬項	16	90.4	102.6
		10,288.3	10,016.2
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	17	2,317.7	1,973.0
待沽物業	17	1,599.9	696.1
短期投資	18	79.8	102.0
貿易及其它應收賬項	19	427.5	101.3
應收同母系附屬公司款項		-	1.6
銀行結存及存款		1,981.9	2,795.2
		6,406.8	5,669.2
流動負債			
銀行借款及透支	20	230.0	1,470.0
貿易及其它應付賬項	21	395.4	470.5
應付同母系附屬公司款項		17.8	-
本期稅項		58.5	221.1
		701.7	2,161.6
流動資產淨額		5,705.1	3,507.6
總資產減流動負債		15,993.4	13,523.8
資本及儲備			
股本	22	413.9	413.9
儲備	23(a)	12,129.5	9,259.1
		12,543.4	9,673.0
少數股東權益		1,355.4	1,238.2
非流動負債			
長期銀行借款	24	1,864.1	2,335.7
遞延稅項	25	71.6	54.2
遞延項目	26	158.9	222.7
		2,094.6	2,612.6
股東權益及非流動負債		15,993.4	13,523.8

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 二〇〇四年三月三十一日

	附註	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	13	2,161.1	2,822.4
流動資產			
貿易及其它應收賬項		0.2	0.4
銀行結存及存款		0.1	0.2
		<u>0.3</u>	<u>0.6</u>
流動負債			
銀行借款及透支	20	—	1,016.1
貿易及其它應付賬項		2.2	7.0
		<u>2.2</u>	<u>1,023.1</u>
流動負債淨額		(1.9)	(1,022.5)
總資產減流動負債		2,159.2	1,799.9
資本及儲備			
股本	22	413.9	413.9
儲備	23(b)	1,745.3	887.5
		<u>2,159.2</u>	<u>1,301.4</u>
非流動負債			
長期銀行借款	24	—	498.5
股東權益及非流動負債		2,159.2	1,799.9

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 截至二〇〇四年三月三十一日止年度

	2004 港幣百萬元	(重新編列) 2003 港幣百萬元
於四月一日的股東權益		
以往呈報	9,716.7	11,483.4
有關遞延稅項之前期調整 (附註11)	(43.7)	(33.3)
重新編列	9,673.0	11,450.1
重估盈餘／(虧損)：		
非交易股本證券(二〇〇三年：重新編列)	1,725.2	(788.0)
投資物業	-	(196.2)
折算海外公司賬項所產生的匯兌差額	165.9	139.5
未確認在損益賬的淨收益／(虧損)	1,891.1	(844.7)
股東應佔的集團盈利／(虧損)		
(二〇〇三年：重新編列)	1,053.7	(792.9)
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)
非交易股本證券減值撥備	41.4	-
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
非交易股本證券	29.4	11.9
物業	(0.3)	(6.5)
於三月三十一日的股東權益	12,543.4	9,673.0

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 截至二〇〇四年三月三十一日止年度

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
(用於)／來自營業的現金 (附註)	(1,260.8)	910.6
已收利息	51.5	111.2
已付利息	(41.0)	(88.7)
已收上市證券的股息	103.6	191.4
已收聯營公司的股息	116.6	14.2
已付香港利得稅	(22.1)	(13.6)
已付海外稅項	(168.9)	(820.2)
來自營業業務的現金 (流出)／流入淨額	(1,221.1)	304.9
投資業務		
出售非交易股本證券所得款項	156.2	442.9
出售固定資產所得款項	10.0	11.4
增加一附屬公司投資	-	(1,016.1)
購入非交易股本證券	(197.1)	(112.2)
購置固定資產	(4.8)	(12.8)
減少／(增加) 遞延應收賬項	12.2	(58.7)
減少應收聯營公司款項淨額	2,208.9	388.6
投資業務的現金流入／(流出) 淨額	2,185.4	(356.9)
融資活動		
新增長期銀行借款	1,255.3	899.5
償還長期銀行借款淨額	(1,544.3)	(1,932.5)
(償還)／新增短期銀行借款淨額	(1,470.0)	967.1
已付股東股息	(144.9)	(144.9)
已付少數股東股息	(26.6)	(48.9)
融資活動的現金流出淨額	(1,930.5)	(259.7)
現金及現金等值減少淨額	(966.2)	(311.7)
於四月一日的現金及現金等值結存	2,795.2	2,980.3
匯率變動的影響	152.9	126.6
於三月三十一日的現金及現金等值結存	1,981.9	2,795.2
於三月三十一日的現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	1,981.9	2,795.2

綜合現金流量表附註

除稅前盈利／(虧損)與(用於)／來自營業的現金對賬

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
除稅前盈利／(虧損)	1,219.4	(963.1)
調整：		
所佔聯營公司盈利減虧損	(712.5)	456.6
利息收入	(51.1)	(110.5)
利息支出	37.4	86.1
折舊	1.0	0.9
上市證券的股息收入	(136.4)	(177.0)
出售非交易股本證券的(盈利)／虧損淨額	(10.0)	2.0
非交易股本減值	41.4	-
物業(撥備撥回)／撥備	(24.2)	1,159.4
出售固定資產盈利	(1.5)	(7.3)
攤銷負商譽	(63.8)	-
匯兌差額	51.2	66.1
營運資金變動前的營業盈利	350.9	513.2
減少／(增加)短期投資	22.2	(102.0)
增加發展中並擬作出售的物業	(1,511.4)	(132.8)
減少待沽物業	259.3	558.0
增加貿易及其它應收賬項	(329.5)	(24.4)
增加／(減少)應收同母系附屬公司款項淨額	19.4	(9.1)
(減少)／增加貿易及其它應付賬項	(71.7)	107.7
(用於)／來自營業的現金	(1,260.8)	910.6

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《香港財務報告準則》(包括所有適用的《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值及市值入賬(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。

(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商譽或負商譽的任何攤銷。當集團攤佔聯營公司之虧損超逾其賬面值時，該賬面值會減至零及停止確認進一步的虧損；但集團對聯營公司有責任承諾則除外。

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，由損益賬內確認。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管理層根據市況而定。

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管理層根據市況而定。

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。

(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，便會在損益賬內確認減值虧損。

(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。

(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。

(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，使自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) 所得稅

(i) 本年度的所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於損益賬內確認，若所得稅是關於需直接計入儲備賬內的項目則除外；在此情況下，所得稅被確認於儲備賬內。

(ii) 本期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。

(iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報告的賬面金額與相應用於稅基的金額之間所產生的可抵扣或應課稅暫時性差額。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除在少數特殊情況外，遞延稅項是就資產及負債於賬項的賬面金額與相應在計算應課稅盈利的金額之間的暫時性差額，應課稅暫時性差額會全數作出遞延稅項負債撥備，而有關累計尚未使用稅務虧損遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐訂，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。

於每個結算日，本集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

(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。

(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。

(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	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
地產發展	1,153.9	1,436.2	180.4	286.6
地產投資	260.9	275.3	183.7	199.0
投資及其它	187.5	287.5	174.9	278.0
	<u>1,602.3</u>	<u>1,999.0</u>	<u>539.0</u>	<u>763.6</u>
未能作出分配的費用			(4.8)	(7.9)
營業盈利			534.2	755.7
借貸成本			(51.5)	(102.8)
物業撥備撥回／(撥備)				
地產發展			(4.6)	(658.6)
地產投資			28.8	(500.8)
聯營公司				
地產發展			705.2	85.1
投資及其它			15.3	7.0
物業撥備			(8.0)	(548.7)
除稅前盈利／(虧損)			<u>1,219.4</u>	<u>(963.1)</u>

(ii) 資產及負債

	資產		負債 (重新編列)	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
地產發展	4,295.8	2,703.5	269.8	337.6
地產投資	3,282.3	3,172.6	98.6	113.9
投資及其它	5,371.2	3,563.7	15.0	13.5
分部資產及負債	12,949.3	9,439.8	383.4	465.0
聯營公司				
地產發展	1,694.3	3,358.3	—	—
投資及其它	64.0	85.2	—	—
未能作出分配的項目	1,987.5	2,802.1	2,412.9	4,309.2
總資產及負債	16,695.1	15,685.4	2,796.3	4,774.2

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)	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
香港	565.9	927.8	279.8	272.8
新加坡	1,036.4	1,071.2	254.4	482.9
	1,602.3	1,999.0	534.2	755.7

(ii) 資產

	資產	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
香港	6,506.6	5,354.0
新加坡	6,442.7	4,085.8
	12,949.3	9,439.8

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	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
地產發展	1,153.9	1,436.2
地產投資	260.9	275.3
投資及其它	187.5	287.5
	1,602.3	1,999.0

(b) 營業盈利

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	12.6	15.5
— 包括界定供款退休計劃供款港幣二百一十萬元 (二〇〇三年：港幣一百五十萬元)		
已出售物業成本	917.9	1,096.8
折舊	1.0	0.9
核數師酬金	1.6	1.4
已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	190.2	216.4
— 包括投資物業租金毛額港幣二億四千五百五十萬元 (二〇〇三年：港幣二億五千九百萬元)，其中港幣四十萬元 (二〇〇三年：港幣一百四十萬元) 為或有租金		
上市證券股息收入	136.4	177.0
攤銷負商譽	63.8	—

職工成本為數港幣一千零三十萬元(二〇〇三年：港幣七百二十萬元)已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

(c) 董事薪酬

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 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)合共港幣五萬一千五百八十四元(二〇〇三年:港幣四萬元),而此數額全數皆為董事袍金。

有關截至二〇〇三年三月三十一日及二〇〇四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)在截至二〇〇四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

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	5.1	4.9
退休金計劃供款	0.3	0.3
非硬性及／或按業績而定的花紅	0.6	2.1
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	6.0	7.3

(ii) 酬金級別

級別(以港幣計算)	2004 人數	2003 人數
不超逾1,000,000元	2	2
1,000,001元至1,500,000元	2	2
1,500,001元至2,000,000元	1	—
3,000,001元至3,500,000元	—	1
	5	5

4. 其它收入淨額

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
出售非交易股本證券的盈利／(虧損)淨額	10.0	(2.0)
非交易股本證券減值	(41.4)	—
攤銷負商譽	63.8	—
其它	(9.3)	5.7
	<u>23.1</u>	<u>3.7</u>

出售非交易股本證券的盈利／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)，為數港幣二千九百六十萬元(二〇〇三年：港幣一千六百六十萬元)。

5. 借貸成本

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息支出	39.7	86.1
其它借貸成本	22.6	19.0
	<u>62.3</u>	<u>105.1</u>
減：撥作資產成本	(10.8)	(2.3)
	<u>51.5</u>	<u>102.8</u>

本集團在是年的實際借貸成本約為年息2.0%(二〇〇三年：2.6%)。

6. 所佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇四年三月三十一日止年度的所佔聯營公司盈利減虧損為數港幣七億一千二百五十萬元，主要包括出售擎天半島及君頤峰單位的應佔盈利。去年為數港幣四億五千六百六十萬元的虧損則主要包括就碧堤半島及擎天半島項目所作的減值撥備的應佔虧損。

7. 所得稅

- (a) 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17.5% (二〇〇三年：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	
	2004	2003
	港幣百萬元	港幣百萬元
公司及附屬公司		
本期稅項		
是年香港利得稅	9.9	25.4
是年海外稅項	17.8	164.7
往年的稅項高估撥備 (附註ii)	(9.6)	(102.7)
	<u>18.1</u>	<u>87.4</u>
遞延稅項 (附註 25)		
源自及撥回暫時性差額	9.4	(55.9)
往年的稅項高估撥備	—	(20.5)
稅率轉變對稅項的影響	(4.1)	(17.5)
	<u>5.3</u>	<u>(93.9)</u>
	<u>23.4</u>	<u>(6.5)</u>
聯營公司		
是年香港利得稅	72.9	—
是年海外稅項	7.2	6.6
	<u>80.1</u>	<u>6.6</u>
	<u>103.5</u>	<u>0.1</u>

(b) 實際的總稅項支出與以會計盈利／(虧損)按適用稅率計算之稅項的對賬

	2004 港幣百萬元	(重新編列) 2003 港幣百萬元
除稅前盈利／(虧損)	<u>1,219.4</u>	<u>(963.1)</u>
以會計盈利／(虧損)按適用稅率計算的名義稅項	220.2	(151.6)
不可作抵扣支出的稅務影響	18.5	248.4
毋須課稅收入的稅務影響	(87.3)	(30.9)
未確認尚未使用之稅務虧損的稅務影響	14.6	77.2
是年稅務虧損抵銷的稅務影響	(48.8)	(2.3)
往年稅項的高估撥備	(9.6)	(123.2)
稅率轉變對稅務的影響	(4.1)	(17.5)
實際的總稅項支出	<u>103.5</u>	<u>0.1</u>

附註：

(i) 於二〇〇三年三月，香港政府通過二〇〇三至〇四財政年度的利得稅率由16.0%上調至17.5%。於二〇〇四年二月，新加坡政府通過二〇〇四財政年度的所得稅率由22.0%下調至20.0% (二〇〇三年：由24.5%下調至22.0%)。

(ii) 截止二〇〇三年三月三十一日止年度的高估撥備為一項稅項撥回，此乃由於如上文所述新加坡的所得稅率下調所致。

8. 股東應佔的集團盈利／虧損

股東應佔的集團盈利／虧損包括已列入本公司賬內的盈利港幣十億零二百七十萬元(二〇〇三年：港幣四千四百三十萬元)。

9. 股息

(a) 是年股息

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
已宣布派發及已付的中期股息每股 2.0 仙 (二〇〇三年：2.0 仙)	41.4	41.4
結算日後擬派的末期股息每股 5.0 仙 (二〇〇三年：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

	2004 港幣百萬元	2003 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 (二〇〇三年：5.0 仙)	103.5	103.5

10. 每股盈利／虧損

每股基本盈利／虧損乃按是年的盈利港幣十億五千三百七十萬元(二〇〇三年重新編列：虧損港幣七億九千二百九十萬元)及截至二〇〇四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。

11. 會計政策變動

《會計實務準則》第12號(經修訂)－「所得稅」

在以往年度，遞延稅項負債是就會計與稅務對收入及支出的不同處理方法而產生的所有重大時間差異而引致，並且能預期在可見將來有合理的機會會實現的稅務責任，以負債法作出計提撥備。至於遞延稅項資產則只限於在合理無疑問地確信其可予實現時才計入賬項內。

由二〇〇三年四月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第12號(經修訂)－「所得稅」的規定，本集團採用了賬項附註第1(l)條所載的新遞延稅項會計政策。集團已追溯採用此新會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇三年四月一日的盈餘儲備已重報並減少港幣四千四百四十萬元(二〇〇二年四月一日：港幣三千三百三十萬元)，與此同時，投資重估儲備則增加港幣七十萬元(二〇〇二年四月一日：無)。該項調整乃有關固定資產及部分海外附屬公司的未分派盈利所產生的暫時性差額而確認的遞延稅項負債，扣除由確認有關稅務虧損所產生的遞延稅項資產而作出的，這些遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。此外，由於採用《會計實務準則》第12號(經修訂)，截至二〇〇四年三月三十一日止年度的股東應佔集團盈利／虧損減少港幣五百四十萬元(二〇〇三年：港幣一千一百一十萬元)，而淨資產則減少港幣五千七百一十萬元(二〇〇三年：港幣四千三百七十萬元)。

12. 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			
二〇〇三年四月一日	3,161.3	7.9	3,169.2
匯兌差額	86.5	0.4	86.9
增添	3.8	1.0	4.8
出售	(8.2)	(1.1)	(9.3)
重估盈餘	28.8	–	28.8
二〇〇四年三月三十一日	<u>3,272.2</u>	<u>8.2</u>	<u>3,280.4</u>
累積折舊			
二〇〇三年四月一日	–	6.1	6.1
匯兌差額	–	0.3	0.3
本年折舊	–	1.0	1.0
出售撥回	–	(0.8)	(0.8)
二〇〇四年三月三十一日	<u>–</u>	<u>6.6</u>	<u>6.6</u>
賬面淨值			
二〇〇四年三月三十一日	<u>3,272.2</u>	<u>1.6</u>	<u>3,273.8</u>
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>

(a) 上列資產的原值或估值分析如下：

二〇〇四年三月三十一日結存			
二〇〇四年估值	3,272.2	–	3,272.2
原值	–	8.2	8.2
	<u>3,272.2</u>	<u>8.2</u>	<u>3,280.4</u>
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>

(b) 業權

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
長期契約		
位於香港	1,613.3	1,588.9
位於香港以外地區	1,658.9	1,572.4
	<u>3,272.2</u>	<u>3,161.3</u>

(c) 物業重估

本集團位於香港及新加坡的投資物業於二〇〇四年三月三十一日分別由一從事專業估值事務的連繫公司—九龍倉置業發展有限公司及一獨立測計師公司—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。

重估時產生的盈餘，已根據本集團的會計政策計入損益賬內。

- (d) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣三十二億七千二百二十萬元（二〇〇三年：港幣三十一億六千一百三十萬元）。
- (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	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
於一年內	175.6	192.3
於一年後而在五年內	165.5	202.8
於五年後	0.1	4.7
	<u>341.2</u>	<u>399.8</u>

13. 附屬公司

	公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非上市股份的原值	2,544.9	1,837.6
(應付) / 應收附屬公司款項	(383.8)	984.8
	2,161.1	2,822.4

於二〇〇四年三月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第55頁。

14. 聯營公司

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
應佔的淨虧損	(408.7)	(932.4)
應收聯營公司款項	2,227.1	4,397.1
應付聯營公司款項	(60.1)	(21.2)
	1,758.3	3,443.5

- (a) 應收聯營公司款項中，已包括本集團向參與擎天半島、碧堤半島及君頤峰地產發展項目的若干聯營公司貸款及墊款港幣二十一億八千一百萬元(二〇〇三年：港幣四十三億六千一百萬元)。該等貸款及墊款均與本集團於各聯營公司的持股比例相若。

給予碧堤半島項目的聯營公司為數港幣十七億七千三百六十萬元(二〇〇三年：港幣二十四億四千七百九十萬元)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。

給予擎天半島項目的聯營公司為數港幣二億一千五百五十萬元(二〇〇三年：港幣十六億一千七百萬元)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，本財政年度該利率介乎0.7%至2.1%之間(二〇〇三年：2.5%至3.5%之間)。截至二〇〇四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一千七百一十萬元(二〇〇三年：港幣五千五百八十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

給予君頤峰項目的聯營公司為數港幣一億九千一百九十萬元(二〇〇三年：港幣二億九千六百一十萬元)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。

(b) 有關本集團重要聯營公司的附加財務資料披露如下：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
(i) Diamond Hill Development Holdings Limited		
綜合資產負債表		
非流動資產	251.4	281.4
流動資產	3,235.0	5,232.8
流動負債	(441.7)	(520.2)
非流動負債	(5,320.8)	(7,343.8)
綜合損益賬		
營業額	1,099.3	2,922.1
是年盈利／(虧損)	73.8	(534.8)
(ii) Hopfield Holdings Limited		
綜合資產負債表		
非流動資產	154.4	—
流動資產	970.0	5,453.4
流動負債	(582.1)	(1,851.2)
非流動負債	(538.9)	(4,042.3)
綜合損益賬		
營業額	4,358.5	3,083.6
是年盈利／(虧損)	708.5	(476.8)
(iii) 佳誌有限公司		
資產負債表		
流動資產	2,777.4	2,984.5
流動負債	(570.0)	(6.3)
非流動負債	(959.2)	(2,978.4)
損益賬		
營業額	4,263.5	—
是年盈利	1,248.2	—

(c) 於二〇〇四年三月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第56頁。

15. 長期投資

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	4,128.8	2,749.1
在香港以外地區上市	981.8	557.9
	<u>5,110.6</u>	<u>3,307.0</u>
非上市投資的市值	55.2	–
	<u>5,165.8</u>	<u>3,307.0</u>

於二〇〇四年三月三十一日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過集團的總資產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

16. 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。

17. 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八億七千一百三十萬元(二〇〇三年：港幣二十三億九千八百四十萬元)。
- (b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣二十三億一千七百七十萬元(二〇〇三年：港幣四億七千三百一十萬元)，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十八億二千七百一十萬元(二〇〇三年：港幣十四億九千九百九十萬元)。
- (d) 集團暫時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三億四千三百四十萬元(二〇〇三年：港幣三億二千五百五十萬元)。為此等物業所作的有關減值撥備為港幣一億七千七百六十萬元(二〇〇三年：港幣一億八千一百二十萬元)。

18. 短期投資

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
在香港以外地區上市的持有至到期證券	–	23.0
非上市投資	79.8	79.0
	79.8	102.0
上市的持有至到期證券市值	–	23.5

19. 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。

於二〇〇四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	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
即期	273.5	15.1
三十一日至六十日	19.9	4.6
六十一日至九十日	–	0.2
九十日以上	1.7	0.8
	295.1	20.7

20. 銀行借款及透支

	集團		公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
無抵押銀行借款及透支	–	1,170.0	–	1,016.1
於一年內償還的無抵押長期銀行借款	230.0	300.0	–	–
	230.0	1,470.0	–	1,016.1

21. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇四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	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	148.8	180.8
三十一日至六十日	10.5	1.1
六十一日至九十日	19.7	52.0
九十日以上	63.8	95.9
	<u>242.8</u>	<u>329.8</u>

22. 股本

	2004	2003	2004	2003
	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>

23. 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						
二〇〇三年四月一日結存						
以往呈報	4.9	-	(888.9)	54.5	11,102.6	10,273.1
遞延稅項的前期調整 (附註11)	-	-	0.7	-	(44.4)	(43.7)
重新編列	4.9	-	(888.2)	54.5	11,058.2	10,229.4
已批准之上年度末期股息 (附註9b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
重估盈餘	-	-	1,723.2	-	-	1,723.2
減值撥備	-	-	41.4	-	-	41.4
出售所兌現的儲備	-	-	29.6	(0.3)	-	29.3
匯兌差額	-	-	-	162.8	-	162.8
是年保留盈利	-	-	-	-	537.2	537.2
是年已宣布派發之中期股息 (附註9a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇四年三月三十一日結存	4.9	-	906.0	217.0	11,450.5	12,578.4
聯營公司						
二〇〇三年四月一日結存	-	-	0.2	3.3	(973.8)	(970.3)
重估盈餘	-	-	2.0	-	-	2.0
出售所兌現的儲備	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
匯兌差額	-	-	-	3.1	-	3.1
是年保留盈利	-	-	-	-	516.5	516.5
二〇〇四年三月三十一日結存	-	-	2.0	6.4	(457.3)	(448.9)
二〇〇四年三月三十一日 儲備總額	4.9	-	908.0	223.4	10,993.2	12,129.5
公司及附屬公司						
二〇〇二年四月一日結存						
以往呈報	4.9	202.7	(120.0)	(83.4)	11,635.9	11,640.1
遞延稅項的前期調整 (附註11)	-	-	-	-	(33.3)	(33.3)
重新編列	4.9	202.7	(120.0)	(83.4)	11,602.6	11,606.8
已批准之上年度末期股息 (附註9b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
重估虧損 (重新編列)	-	(196.2)	(780.1)	-	-	(976.3)
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 (重新編列)	-	-	-	-	(399.5)	(399.5)
是年已宣布派發之中期股息 (附註9a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇三年三月三十一日結存	4.9	-	(888.2)	54.5	11,058.2	10,229.4
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	-	(888.0)	57.8	10,084.4	9,259.1

本集團的其它資本儲備已包括負商譽為數港幣一億七千六百一十萬元(二〇〇三年：港幣一億七千六百一十萬元)。

	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
(b) 公司						
二〇〇三年四月一日結存	4.9	-	-	50.6	832.0	887.5
已批准之上年度末期股息 (附註9b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
是年盈利	-	-	-	-	1,002.7	1,002.7
是年已宣布派發之中期股息 (附註9a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇四年三月三十一日 儲備總額	4.9	-	-	50.6	1,689.8	1,745.3
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9b)	-	-	-	-	(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9a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇三年三月三十一日 儲備總額	4.9	-	-	50.6	832.0	887.5

本公司可供分派給股東的儲備為數港幣十六億八千九百八十萬元(二〇〇三年：港幣八億三千二百萬元)。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。

24. 長期銀行借款

	集團		公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
有抵押銀行借款				
於兩年後而在五年內償還	1,817.4	1,635.7	-	498.5
無抵押銀行借款				
於一年後而在兩年內償還	-	700.0	-	-
於兩年後而在五年內償還	46.7	-	-	-
	1,864.1	2,335.7	-	498.5

25. 遞延稅項

(a) 遞延稅項資產和負債的組成部分和本年度變動如下：

	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	部分海外 附屬公司之 未分派盈利 港幣百萬元	重估 非交易 股本證券 港幣百萬元	預售 物業盈利 港幣百萬元	稅務虧損 的未來利益 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
集團						
二〇〇二年四月一日結存						
以往呈報	-	-	-	103.4	-	103.4
遞延稅項的前期調整	41.8	-	-	-	(0.5)	41.3
重新編列	41.8	-	-	103.4	(0.5)	144.7
匯兌差額	-	-	-	4.4	-	4.4
於損益賬內扣除／(貸記)	6.8	7.6	-	(107.8)	(0.5)	(93.9)
於儲備內扣除	-	-	(1.0)	-	-	(1.0)
二〇〇三年三月三十一日／ 四月一日結存(重新編列)	48.6	7.6	(1.0)	-	(1.0)	54.2
匯兌差額	2.2	0.5	-	-	-	2.7
於損益賬內扣除／(貸記)	3.8	1.6	-	-	(0.1)	5.3
於儲備內扣除	-	-	9.4	-	-	9.4
二〇〇四年三月三十一日	54.6	9.7	8.4	-	(1.1)	71.6

(b) 未確認之遞延稅項資產

有關未確認之遞延稅項資產項目列報如下：

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	10.3	9.9
稅務虧損的未來利益	127.9	132.0
	138.2	141.9

董事預期將來不一定能夠產生應課稅盈利予以抵銷稅務虧損及可作抵扣之暫時性差額，所以未確認上述的遞延稅項資產。根據現時稅務條例，可扣除的暫時性差額和稅務虧損沒有屆滿期限。

26. 遞延項目

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
負商譽(原值)		
四月一日結存	222.7	—
出售有關收購資產所兌現的負商譽	(63.8)	—
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	<u>158.9</u>	<u>222.7</u>

負商譽(即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。

本年度所兌現的負商譽已計入其它收入淨額。

27. 或然負債

	集團		公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>905.0</u>	<u>2,303.0</u>
聯營公司	<u>63.2</u>	<u>697.6</u>	<u>—</u>	<u>136.7</u>

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五千五百八十萬元(二〇〇三年：港幣三億四千九百九十萬元)。

- (b) 按照擎天半島的物業發展計劃合約，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，已就合約條款的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

28. 承擔

	集團	
	2004 港幣百萬元	2003 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	199.8	306.6
已批准但未簽約	-	31.1
(b) 於二〇〇四年三月三十一日，尚未到期的外匯期貨合約為港幣十四億二千一百三十萬元(二〇〇三年：港幣四十八億六千八百七十萬元)。		

29. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇四年三月三十一日止年度，本集團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二億一千五百五十萬元(二〇〇三年：港幣十六億一千七百萬元)。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0.7%至2.1%之間(二〇〇三年：2.5%至3.5%之間)。截至二〇〇四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一千七百一十萬元(二〇〇三年：港幣五千五百八十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

(ii) 如賬項附註第27(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的執行及履約，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

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十七億七千三百六十萬元(二〇〇三年：港幣二十四億四千七百九十萬元)。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。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。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) 君頤峰項目

於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與君頤峰項目的聯營公司墊款港幣一億九千一百九十萬元（二〇〇三年：港幣二億九千六百一十萬元）。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。

根據上市規則，以上交易不會構成一項關連交易。

(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港幣三千三百四十萬元（二〇〇三年：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。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。

(e) 於本年度內，集團投資於一有連繫公司的股息收入為數港幣一億零四百五十萬元（二〇〇三年：港幣一億三千四百一十萬元）。

30. 結算日後事項

(a) 於二〇〇四年六月七日，在新加坡上市之附屬公司馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」）訂立了一項買賣協議，以收購一項名為新加坡史各士路6號的物業，總作價三億四千五百萬新加坡元（折合約港幣十五億七千六百七十萬元）。馬哥孛羅已支付收購價的10%即三千四百五十萬新加坡元。有關物業擬重建為一個新的商住發展物業。該新發展項目的住宅部分將予以出售，商業部分將由馬哥孛羅持有作為投資物業作出租用途。有關收購預期於二〇〇四年九月或之前完成。

(b) 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9條內披露。

31. 比較數字

若干比較數字已經作出調整，以符合《會計實務準則》第12條（經修訂）「所得稅」的規定。有關詳情已於附註11內詳述。

32. 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。

33. 賬項通過

此賬項已於二〇〇四年六月七日經董事會通過並批准發出。

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
Belgravia Properties Pte. Ltd.	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
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000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
Mer Vue Developments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股 坡幣1元	75	地產
NART Finance Limited (前名為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
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 (直接持有)	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
Zarow Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產

* 非註冊中文名稱

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
君頤峰財務有限公司 (附註a)	香港	20 (普通股)	20	融資
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) 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。
- (d) 以上聯營公司均為非上市法人公司。



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，並按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒布的《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，就賬項是否存有重大的錯誤陳述，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 貴集團於二〇〇四年三月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利和現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港 二〇〇四年六月七日

主要物業撮要表 二〇〇四年三月三十一日

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	125,343 及353個停車位	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 商場及貨倉	內地段906號 E - M地段及餘段	2882	123,900	100	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	75	1993	寫字樓及商場

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
發展中物業							
新加坡 Amber Close 二十六號 The Sea View	-	326,589	685,800	75	2007	住宅	計劃中
新加坡 Kim Seng 路三百九十號 時報大廈地塊	-	112,862	316,000	75	2007	住宅	計劃中
新加坡 Ardmore Park 路2B號 Ardmore View	-	44,117	92,200	75	2008	住宅	計劃中
待沽物業							
葵涌葵喜街三十八號 都會坊部分單位	葵涌市地段 448號	25,489	147,800	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	71,600	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	57,100	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	14,300	100	-	住宅	完成
新加坡 Tanglin 路二百四十七號 Grange Residences 部分單位	-	167,008	237,000	75	-	住宅	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 擎天半島部分單位	九龍內地段 11080號	184,926	53,600	40	-	住宅	完成
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	23,900 1,571,400	33 33	- 2006	住宅 住宅	完成 上蓋工程 在施工中
何文田京士柏 衛理道十八號 君頤峰部分單位	九龍內地段 11118號	387,569	343,000	20	-	住宅	完成

附註：

- (1) 除另註明外，以上所列的物業均位於香港。
- (2) 待沽物業之樓面總面積代表有關物業尚未出售的面積。

五年財務摘要

港幣百萬元	(重新編列)		(重新編列)		
截至三月三十一日止的會計年度	2000	2001	2002	2003	2004
綜合損益賬					
營業額	3,038	1,933	3,330	1,999	1,602
股東應佔的集團盈利／(虧損) (附註1b)	670	243	86	(793)	1,054
是年股息	145	145	145	145	145
綜合資產負債表					
固定資產	4,730	4,232	3,912	3,163	3,274
聯營公司	4,595	4,973	4,314	3,443	1,758
長期投資	3,740	4,656	4,468	3,307	5,166
遞延應收賬項	91	57	44	103	90
流動資產	11,508	11,121	6,826	5,669	6,407
流動負債 (附註1a)	(7,432)	(5,256)	(1,802)	(2,161)	(702)
	17,232	19,783	17,762	13,524	15,993
股本	414	414	414	414	414
儲備 (附註1a及1b)	11,203	11,861	11,070	9,259	12,129
股東權益	11,617	12,275	11,484	9,673	12,543
少數股東權益 (附註1b)	3,003	2,944	2,846	1,238	1,355
長期銀行借款	1,880	3,774	3,329	2,336	1,864
遞延稅項 (附註1b)	732	790	103	54	72
遞延項目	-	-	-	223	159
	17,232	19,783	17,762	13,524	15,993
財務資料 (附註1及2)					
每股盈利／(虧損) (仙)	32.4	11.7	4.2	(38.3)	50.9
每股股息 (仙)	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
盈利股息比率 (倍數)	4.6	1.7	0.6	不適用	7.3
每股資產淨值 (港元)	5.61	5.93	5.55	4.67	6.06

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」及第12號「所得稅」的規定，部分數字已經重新分類或編列如下：

- (a) 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。二〇〇〇年度的數字沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- (b) 二〇〇三年度的數字已根據會計實務準則第12號而作出重新編列，詳情載於賬項附註第11條。二〇〇二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。