

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策

以下所載為編製本賬目所採納之主要會計政策：

(a) 編製基準

本賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製，且符合香港會計師公會頒佈之會計準則之規定。本賬目乃按歷史成本慣例編製，惟若干物業及證券投資則如以下會計政策所披露按公平價值列賬。

於本年度，本集團採納香港會計師公會頒佈之下列會計實務準則（「會計準則」），該等會計準則適用於二零零二年一月一日或之後開始之會計期間：

會計準則第1條（經修訂）	:	財務報表之呈報
會計準則第11條（經修訂）	:	外幣換算
會計準則第15條（經修訂）	:	現金流量表
會計準則第34條（經修訂）	:	僱員福利

採納上述經修訂會計準則除對編製綜合權益變動表及綜合現金流量表之披露格式有所影響外，並未對賬目構成任何重大影響。

(b) 集團會計

(i) 綜合基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司結算至三月三十一日止之賬目。附屬公司為本公司直接或間接控制其過半數投票權，有權監管其財務及營運政策，委任或罷免董事會大部份成員，或於董事會會議上持有大多數投票權。

於本年度內收購或出售之附屬公司之業績乃由收購生效日期起或至出售生效日期止列入綜合損益賬內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

1. 主要會計政策－續

(b) 集團會計－續

(i) 綜合基準－續

出售附屬公司或聯營公司之收益或虧損指出售所得收入與本集團應佔其資產淨值間之差額，連同任何以往並未在綜合損益賬中扣除或確認之未攤銷商譽或負商譽或撥入儲備之商譽／負商譽。

少數股東權益乃指外界股東於附屬公司之營運業績及資產淨值所佔之權益。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損準備後列賬。附屬公司之業績乃由本公司按已收及應收股息之基準入賬。

(ii) 聯營公司

聯營公司為附屬公司以外，本集團持有其股權作長期投資，且對其管理層具有重大影響力之公司。

綜合損益賬包括本集團應佔聯營公司之本年度業績，而綜合資產負債表則包括本集團應佔聯營公司之資產淨值及收購時所產生之商譽／負商譽（扣除累積攤銷）。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本值減去減值虧損準備後列賬。聯營公司之業績乃由本公司按已收及應收股息之基準入賬。

當聯營公司之投資賬面值已全數撇銷，便不再採用權益會計法，除非集團就該聯營公司已產生承擔或有擔保之承擔。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策－續

(b) 集團會計－續

(ii) 聯營公司－續

在計算本集團應佔擁有酒店物業之聯營公司業績及資產淨值時，聯營公司所擁有之酒店物業乃按其公開市值釐定價值。此外，根據年期逾20年之租約持有之酒店物業並無計提折舊準備，因董事會認為酒店物業將持續維持妥善維修及不時作出改善，故酒店物業之價值不會隨時間而大幅下跌。

本集團應佔聯營公司所擁有酒店物業之重估盈餘在本集團之綜合賬目內以其他物業重估儲備形式列賬。其後出現之估值跌幅首先以較早前進行估值所產生之盈餘抵銷，然後從營運溢利中扣除。其後如出現任何增幅則撥入營運溢利，惟以先前扣除之數額為限。

若干聯營公司之財政年度與本公司之財政年度不同。因此，本集團於此等公司之權益乃根據其最近期之經審核業績及餘下期間之管理賬目計算。

(c) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益，此等投資物業之建築及發展工程均已完成，並因其具有長遠投資潛質而持有，任何租金收入均按公平原則磋商。

投資物業每年由獨立專業估值師進行估值。估值乃以個別物業之公開市值為依據，且不計算土地及樓宇之分離價值。估值均列入年度賬目內。重估之增值列入投資物業重估儲備，減值則首先以較早前就整個物業組合進行估值所產生之增幅抵銷，然後從營運溢利中扣除。其後如出現任何增幅則撥入營運溢利，惟以先前扣除之數額為限。

1. 主要會計政策－續

(c) 固定資產－續

(i) 投資物業－續

出售投資物業時，有關其於以往進行估值而變現之重估儲備，將自其重估儲備部份轉出及撥入損益賬內。

(ii) 其他有形固定資產

其他有形固定資產乃按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。

其他有形固定資產之折舊乃按其對本集團之估計可用年期，以直線法撇銷其成本減累積減值虧損。用作計算折舊之主要年率為：

傢俬、裝置及器材	10%－20%
汽車及其他	10%－20%

將固定資產修復至其正常操作狀況所引致之主要成本自損益賬扣除。

出售其他有形資產之損益乃按出售有關資產所得收入淨額與其賬面值之差額列入損益賬確認。

於每個資產負債表日，內部及外來資料來源均予以考慮，以評估是否有迹象顯示其他有形固定資產出現減值。倘存在減值迹象，則須估計該項資產之可收回金額，並在適用情況下確認有關減值虧損，藉以將該資產減至其可收回金額。該等減值虧損在損益賬中確認。

(d) 供發展／發展中物業

供發展／發展中物業包括土地（按成本計算，倘以往本集團持有該等物業作其他用途，則按於重新歸類日期之賬面值計算）及發展成本（包括發展期內之建築費用及撥作資本之應計利息及專業費用）減附帶之租金收入及任何累積減值虧損。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策－續

(e) 商譽／負商譽

商譽指收購成本高於收購日本集團應佔所收購附屬公司或聯營公司之資產淨值公平價值之數額。

於二零零一年四月一日或之後進行收購所產生之商譽列入無形資產，並於其估計可使用年期內以直線法攤銷。

於二零零一年四月一日之前進行收購所產生之商譽已於儲備中撇銷。上述商譽出現之任何減值均計入損益賬內。

負商譽指本集團應佔所收購之資產淨值公平價值高於收購成本之數額。

就二零零一年四月一日或之後進行之收購而言，負商譽乃以等同商譽之資產負債表分類賬。倘某部份負商譽涉及預計日後出現之虧損及支出，而此等虧損及支出已在本集團之收購計劃中標明，且能可靠地加以衡量，但並非於收購日期之可確定負債，則在確認日後出現之虧損及支出時須在損益賬中確認該部份負商譽。任何不超過所收購非貨幣資產公平價值之剩餘負商譽須於該等資產之剩餘加權平均可使用年期內在損益賬中確認，而超出該等非貨幣資產公平價值之負商譽則須即時在損益賬中確認。

就二零零一年四月一日之前進行之收購而言，負商譽已於收購時直接撥入儲備。

(f) 證券投資

投資證券乃按成本減董事認為已出現重大永久減值而作出之準備入賬。此等投資之賬面值於每個資產負債表日作出檢討，以評定公平價值是否已下跌至低於賬面值。當出現並非短暫性之減值時，該等投資之賬面值應減至其公平價值。減少之數額在損益賬上確認為支出。

1. 主要會計政策－續

(f) 證券投資－續

其他投資乃按公平價值列賬。於每個資產負債表日，因其他投資之公平價值變動而產生之未變現損益淨額或虧損均在損益賬確認。出售其他投資所產生之損益乃出售所得收入淨額與賬面值兩者間之差額，並於出售時在損益賬中確認。

(g) 應收賬款

被視作呆賬之應收賬款均已作出適當準備。列於資產負債表之應收賬款均已扣除呆賬準備。

(h) 供出售物業

供出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低值列賬。成本指購買成本，或倘以往本集團持有該等物業作其他用途，則指於重新歸類日期之賬面值。可變現淨值乃按預計銷售所得收入減估計銷售費用之基準釐定。

(i) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目於資產負債表中按成本列賬。現金流量表中，現金及現金等值項目包括庫存現金、存於銀行之通知存款及由投資當日起計三個月內到期之現金投資。

(j) 準備

倘本集團因過去之事件而致須負上現有之法律或推定責任，可能須流失資源始能解除責任，而涉及之金額亦能可靠地加以估計，則本集團須確認準備。倘本集團預計某項準備將獲補償，則只在肯定獲得有關補償時始另行確認該項補償為一項資產。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策－續

(k) 或有負債

或有負債指一項因過去之事件而可能引致之責任，而其存在與否取決於日後是否發生或不發生一件或以上並非完全受本集團控制之不確定事件而定。或有負債亦可指一項因過去之事件而引致目前出現之責任，但因可能毋須引致流失經濟資源，或難以可靠地衡量涉及之金額，故不予以確認。

或有負債均不予確認，但須在賬目附註上披露。倘流失資源之可能性有所轉變，以致可能出現流失資源之情況，屆時或有負債將以準備形式確認。

(l) 稅項

稅項支出乃根據本年度就非課稅或不獲免稅項目調整後之業績計算。由於某些收入及支出項目在稅務上及會計上之入賬時間不同，因而產生時差。因時差所帶來之遞延稅務影響以負債方式入賬，惟僅以於可見將來可能實現之負債或資產為限。

(m) 收益確認

出售物業權益及買賣證券所得收益在擁有權所附帶之重大風險及報酬均已轉移至買家時確認。

營運租約租金收入乃按直線基準於租賃期間確認。

股息收入在收取股息之權利獲得確定時予以確認。

利息收入乃根據結欠本金額及適用利率按時間比例基準確認。

1. 主要會計政策－續

(n) 僱員福利

(i) 僱員可享有之假期

僱員可享有之年假乃於僱員應享有時確認。本集團為僱員於截至資產負債表日止提供服務而應享有之年假之估計負債作出撥備。僱員可享有之病假及產假直至放假時，方予以確認。

(ii) 退休金計劃責任

為遵守強制性公積金（「強積金」）計劃條例，本集團參加一項由獨立強積金服務供應商提供之集成信託計劃。本集團已支付及須支付之計劃供款均自損益賬扣除。

(o) 借貸成本

需經一段頗長時間始能投入作原定用途或出售之資產在購入、建設或生產過程中直接引致之借貸成本，均資本化為該項資產之部份成本。其他借貸成本均於發生年度之損益賬扣除。

(p) 分部報告

本集團決定以業務分部作為主要呈報模式。由於綜合營業額、綜合溢利／（虧損）及綜合資產不足10%來自香港以外之市場，故不提供地區分析。

未分配成本指集團整體性支出。分部資產主要包括物業，但不包括非貿易應收款項與現金及銀行結餘等項目。分部負債包括營運負債，但不包括稅項及若干公司借貸等項目。資本支出包括固定資產之添置。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策－續

(q) 外幣折算

外幣交易均按交易當日之匯率折算。於資產負債表日以外幣計價之貨幣資產及負債按資產負債表日之匯率折算。在此等情況下產生之匯兌差額均計入損益賬。

以外幣為單位之附屬公司資產負債表乃按於資產負債表日之匯率折算，而損益賬則按平均匯率折算。由此產生之匯兌差額作為儲備變動入賬。

以往年度，海外附屬公司之損益賬乃按結算日之匯率折算。然而，由於該變動對本年度及過往年度並無重大影響，故並無重列海外附屬公司過往年度之損益賬換算。

(r) 營運租約

資產擁有權附帶之一切風險及報酬大致上仍歸出租公司之租約以營運租約形式入賬。根據營運租約支付之款項（扣除向出租公司收取之優惠金）均於租約期內按直線基準自損益賬扣除。

2. 收益及營業額

本集團之主要業務為物業發展與投資、證券投資與買賣及投資控股。以下為於本年度確認之收益：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售物業權益	159,490	472,280
租金收入	77,672	91,754
證券買賣所得收入	1,631	48,876
其他投資之股息收入	46	2,145
	<hr/>	<hr/>
營業額	238,839	615,055
	<hr/>	<hr/>
利息收入	17,459	12,311
其他收入	5,092	5,366
	<hr/>	<hr/>
其他收益	22,551	17,677
	<hr/>	<hr/>
收益總額	261,390	632,732
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(a) 主要呈報模式－業務分部

本集團可劃分為三個主要業務分部：

- 物業租賃
- 物業發展
- 證券投資與買賣

本集團之其他業務包括由若干聯營公司擁有之酒店業務。

各業務分部之間並無進行任何銷售或其他交易。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

2. 收益及營業額－續

(a) 主要呈報模式－業務分部－續

	物業租賃		物業發展		證券投資	其他業務	未分配	綜合
	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年	與買賣			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	<u>77,672</u>	<u>159,490</u>	<u>1,677</u>					<u>238,839</u>
分部業績	<u>69,201</u>	<u>(30,631)</u>	<u>(586)</u>					<u>37,984</u>
未分配公司支出(淨額)	-	-	-	-	-	(42,294)		<u>(42,294)</u>
								<u>(4,310)</u>
利息收入	-	-	-	-	-	17,459		<u>17,459</u>
融資成本	-	-	-	-	-	(22,037)		<u>(22,037)</u>
應佔聯營公司業績	-	(143,497)	-	-	45,631	-		<u>(97,866)</u>
除稅前虧損								<u>(106,754)</u>
稅項	-	-	-	-	-	(5,408)		<u>(5,408)</u>
除稅後虧損								<u>(112,162)</u>
少數股東權益	-	(18,335)	-	-	-	-		<u>(18,335)</u>
股東應佔虧損								<u>(130,497)</u>
分部資產	<u>1,558,823</u>	<u>339,858</u>	<u>1,729</u>					<u>1,900,410</u>
於聯營公司之投資	-	(93,157)	-	-	1,018,843	-		<u>925,686</u>
未分配公司資產	-	-	-	-	-	941,693		<u>941,693</u>
綜合資產總值								<u>3,767,789</u>
分部負債	<u>18,093</u>	<u>157,513</u>	-	-	-	-		<u>175,606</u>
未分配公司負債	-	-	-	-	-	782,186		<u>782,186</u>
綜合負債總額								<u>957,792</u>
資本支出	<u>4,393</u>	-	-	-	-	36		<u>4,429</u>
折舊	-	-	-	-	-	1,677		<u>1,677</u>
供發展／發展中物業減值	-	(70,616)	-	-	-	-		<u>(70,616)</u>

2. 收益及營業額－續

(a) 主要呈報模式－業務分部－續

	物業租賃		物業發展		證券投資	其他業務	未分配	綜合
	二零零二年	二零零二年	二零零二年	二零零二年	與買賣			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	91,754	472,280	51,021	—	—	—	615,055	
分部業績	86,646	(171,025)	(11,842)	—	—	—	(96,221)	
未分配公司支出(淨額)	—	—	—	—	—	(52,110)	(52,110)	
利息收入	—	—	—	—	—	12,311	12,311	
融資成本	—	—	—	—	—	(31,556)	(31,556)	
應佔聯營公司業績	—	(29,237)	—	—	32,281	—	3,044	
除稅前虧損	—	—	—	—	—	—	(164,532)	
稅項	—	—	—	—	—	(1,998)	(1,998)	
除稅後虧損	—	—	—	—	—	—	(166,530)	
少數股東權益	—	(16,928)	—	—	—	—	(16,928)	
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	(183,458)	
分部資產	1,936,777	484,459	4,350	—	—	—	2,425,586	
於聯營公司之投資	—	50,340	—	—	976,925	—	1,027,265	
未分配公司資產	—	—	—	—	—	853,724	853,724	
綜合資產總值	—	—	—	—	—	—	4,306,575	
分部負債	23,167	31,499	—	—	—	—	54,666	
未分配公司負債	—	—	—	—	—	832,855	832,855	
綜合負債總額	—	—	—	—	—	—	887,521	
資本支出	5,345	—	—	—	—	621	5,966	
折舊	—	—	—	—	—	1,763	1,763	

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

2. 收益及營業額－續

- (b) 由於本集團之綜合營業額、綜合溢利／（虧損）及綜合資產不足10%來自香港以外之市場，故不提供地區分析。

3. 營運溢利／（虧損）

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營運溢利／（虧損）已計入及扣除下列各項：		
計入		
投資物業之租金收入總額	77,672	91,754
減：支銷	(3,908)	(1,220)
投資物業之租金收入淨額	73,764	90,534
出售固定資產之收益	—	752
扣除		
核數師酬金		
— 本年度準備	831	993
— 上年度（超額）／不足準備	(84)	55
	747	1,048
土地及樓宇之營運租約	2,576	2,576
固定資產折舊	1,677	1,763
壞賬撇銷	4,563	20,954
員工成本（附註4）	21,254	19,677
其他投資之已變現及未變現虧損	632	12,952
出售固定資產之虧損	211	—
出售物業之成本	119,505	643,305

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

4. 員工成本

從綜合損益賬中扣除之員工成本款額（包括附註10所披露之董事酬金）指：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及津貼	20,913	19,335
退休福利成本（附註8）	341	342
	<u>21,254</u>	<u>19,677</u>

5. 融資成本

融資成本包括下列各項：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款利息		
— 須於五年內全數償還	5,102	7,588
— 毋須於五年內全數償還	20,053	28,059
其他貸款利息		
— 須於五年內全數償還	22	33
	<u>25,177</u>	<u>35,680</u>
借貸成本總額	25,177	35,680
減：就供發展／發展中物業 撥充資本之數額（附註14）	(3,500)	(4,497)
	<u>21,677</u>	<u>31,183</u>
銀行信貸安排費用	360	373
	<u>22,037</u>	<u>31,556</u>

6. 稅項

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16%（二零零二年：16%）之稅率計算。海外溢利稅項乃根據本年度之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在地區之適用稅率計算。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

6. 稅項－續

綜合損益賬內之稅項支出包括：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港利得稅		
— 本年度準備	1,600	—
海外稅項		
— 往年度不足準備	62	—
	<u>1,662</u>	<u>—</u>
應佔聯營公司之應計稅項	3,746	1,998
	<u>5,408</u>	<u>1,998</u>

本年度之遞延稅項支出並未就下列各項提撥準備：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
加速折舊減免	454	258
稅項虧損	7,263	2,547
	<u>7,717</u>	<u>2,805</u>

7. 股東應佔虧損

股東應佔虧損中，為數4,710,000港元之虧損（二零零二年：溢利367,866,000港元）已在本公司之賬目中處理。

8. 退休福利成本

根據於二零零零年十二月一日生效之強積金計劃條例，本集團為其年齡介乎18至65歲之全體香港僱員加入強積金計劃。

8. 退休福利成本－續

強積金計劃為一項根據信託安排成立之集成信託計劃，受香港法例監管。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務供應商之資產分開處理。本集團及僱員均按照強積金計劃條例向強積金計劃供款（「強積金供款」）。強積金供款一旦支付予強積金計劃之認可受託人，即全數即時屬於僱員之累算權益。以累算權益進行投資所得之投資收入或溢利（扣除由該投資引致之任何損失）亦即時屬僱員所有。

本集團於本年度內支付之強積金供款為341,000港元（二零零二年：342,000港元），其中28,000港元（二零零二年：28,000港元）於年終仍未支付。

9. 每股虧損

基本每股虧損乃根據股東應佔虧損130,497,000港元（二零零二年：183,458,000港元）及年內已發行股份1,286,482,836股（二零零二年：1,286,482,836股）計算。

於截至二零零三年及二零零二年三月三十一日止年度，由於潛在普通股屬反攤薄性質，故並無展示攤薄每股虧損。

10. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 本年度須向本公司董事支付之酬金總額如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	120	120
薪金、津貼及實物福利	6,976	7,573
強積金供款	36	36
	<u>7,132</u>	<u>7,729</u>

董事袍金包括向獨立非執行董事支付之24,000港元（二零零二年：24,000港元）。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

10. 董事及高級管理人員之酬金－續

(a) 一續

董事酬金之金額介乎下列範圍：

酬金組別	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
港元		
0－1,000,000	7	7
1,000,001－1,500,000	1	1
2,000,001－2,500,000	1	1
3,500,001－4,000,000	1	1

截至二零零三年三月三十一日止及截至二零零二年三月三十一日止年度並無有關任何董事放棄收取或同意放棄收取任何酬金之安排。

(b) 五位最高薪酬人士

本年度內本集團五位最高薪酬人士包括三位(二零零二年:三位)董事,其酬金已載於上文附註10(a)。以下為於本年度內向其餘兩位(二零零二年:兩位)人士支付之酬金:

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他福利	1,674	2,189
強積金供款	24	24
	<u>1,698</u>	<u>2,213</u>

酬金之金額介乎下列範圍：

酬金組別	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
港元		
0－1,000,000	2	1
1,000,001－1,500,000	—	1

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

11. 固定資產－本集團

	投資物業 千港元	傢俬、裝置 及器材 千港元	汽車及其他 千港元	總額 千港元
成本值或估值				
於二零零二年四月一日	1,927,270	8,895	6,610	1,942,775
添置	4,393	36	—	4,429
重估調整(附註22)	(377,193)	—	—	(377,193)
出售	(1,650)	(1,481)	—	(3,131)
於二零零三年三月三十一日	1,552,820	7,450	6,610	1,566,880
累積折舊				
於二零零二年四月一日	—	4,123	5,716	9,839
本年度折舊	—	1,323	354	1,677
出售	—	(956)	—	(956)
於二零零三年三月三十一日	—	4,490	6,070	10,560
賬面淨值				
於二零零三年三月三十一日	1,552,820	2,960	540	1,556,320
於二零零二年三月三十一日	1,927,270	4,772	894	1,932,936

上述資產於二零零三年三月三十一日之成本或估值分析如下：

	投資物業 千港元	傢俬、裝置 及器材 千港元	汽車及其他 千港元	總額 千港元
成本值	—	7,450	6,610	14,060
二零零三年專業估值	1,552,820	—	—	1,552,820
	1,552,820	7,450	6,610	1,566,880

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

11. 固定資產－本集團－續

上述資產於二零零二年三月三十一日之成本或估值分析如下：

	投資物業 千港元	傢俬、裝置 及器材 千港元	汽車及其他 千港元	總額 千港元
成本值	—	8,895	6,610	15,505
二零零二年專業估值	1,927,270	—	—	1,927,270
	<u>1,927,270</u>	<u>8,895</u>	<u>6,610</u>	<u>1,942,775</u>

本集團於投資物業中之權益分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
在香港年期逾50年之租約	1,548,070	1,920,020
在香港以外年期逾50年之租約	4,750	7,250
	<u>1,552,820</u>	<u>1,927,270</u>

投資物業已由獨立物業估值師戴德梁行按公開市值基準重估其於二零零三年三月三十一日之價值。

有關本集團所持主要投資物業之詳情載於第69頁。

於二零零三年三月三十一日，用作本集團銀行信貸（附註23）抵押之投資物業之賬面值為1,540,350,000港元（二零零二年：1,912,300,000港元）。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

12. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值	1	1
應收附屬公司款項	<u>2,279,940</u>	<u>2,283,944</u>
	<u>2,279,941</u>	<u>2,283,945</u>

應收附屬公司之款項並無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司之詳情載於賬目附註30。

根據公司條例附表十第25節作出之聲明

下列附屬公司之財政年度結算日期與本公司不同：

	附屬公司之 結算日期	附屬公司之 會計期	採用不同結算 日期之理由
南華投資股份有限公司	十二月三十一日	十二個月	遵照當地公司 法規之規定

13. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔資產淨值	502,646	604,261
應收聯營公司款項	423,078	423,045
應付聯營公司款項	<u>(38)</u>	<u>(41)</u>
	<u>925,686</u>	<u>1,027,265</u>

主要聯營公司之詳情載於賬目附註31。

應收及應付聯營公司之款項均無抵押、免息及無固定還款期。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

13. 於聯營公司之投資－續

有關主要聯營公司之資料

本集團之主要聯營公司Gold Return Resources Ltd.及New Unity Holdings Ltd.之業績及財政狀況對本集團賬目有重大影響，其財務資料概要如下。Gold Return Resources Ltd.及New Unity Holdings Ltd. (透過其附屬公司) 分別在香港從事物業發展及擁有酒店。

	Gold Return Resources Ltd.*		New Unity Holdings Ltd.	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
損益賬－截至三月三十一日止年度				
營業額	—	—	741,305	725,658
除稅前(虧損)／溢利	(543,072)	(145)	91,273	64,575
除稅及少數股東權益後 (虧損)／溢利	(543,060)	(104)	83,780	60,580
本集團應佔(虧損)／溢利	(108,612)	(21)	41,890	30,290
資產負債表－於三月三十一日				
非流動資產	179,000	689,533	4,424,323	4,447,321
流動資產	22	—	283,707	243,481
流動負債	(250)	(12)	(182,367)	(190,165)
流動(負債)／資產淨值	(228)	(12)	101,340	53,316
長期負債	(721,987)	(689,678)	(2,772,071)	(2,869,416)
少數股東權益	—	—	(385,596)	(346,997)
	(721,987)	(689,678)	(3,157,667)	(3,216,413)
股東(虧絀)／資金	(543,215)	(157)	1,367,996	1,284,224
本集團應佔(負債)／ 資產淨值	(108,643)	(31)	683,998	642,112

13. 於聯營公司之投資－續

有關主要聯營公司之資料－續

* *Gold Return Resources Ltd.* 所產生之虧損主要指就其物業賬面值提撥之準備。本集團應佔 *Gold Return Resources Ltd.* 之虧絀淨額已於賬目中悉數確認。

14. 供發展／發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
成本值		
承上年度結餘	240,135	726,779
添置	60,781	20,346
出售	—	(506,990)
	<u>300,916</u>	<u>240,135</u>
減：減值費用	(70,616)	—
	<u>230,300</u>	<u>240,135</u>
結轉下年度結餘	<u>230,300</u>	<u>240,135</u>
持有：		
年期逾50年之租約	—	213,167
年期介乎10至50年之租約	230,300	26,968
	<u>230,300</u>	<u>240,135</u>

所有供發展／發展中物業均位於香港。本集團所持主要供發展／發展中物業之詳情載於第69頁至70頁。

本年度之添置款項包括已資本化之利息3,500,000港元(二零零二年：4,497,000港元)。

於二零零三年三月三十一日，作為本集團獲授銀行融資(附註23)之擔保而抵押之供發展／發展中物業之賬面值為222,300,000港元(二零零二年：無)。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

15. 投資證券

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市證券·按成本值(扣除準備)	6,001	3,001

16. 長期應收款項

長期應收款項按港元最優惠放款利率加1.75厘計算利息，免息期兩年，由提用日期起計。有關款項將由免息期屆滿後開始分期於十八年內攤還。

17. 應收賬款、按金及預付款項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
貿易應收賬款(附註(a))	5,816	8,444
應收貸款(附註(b))	113,967	107,587
按金及預付款項	30,632	43,023
	150,415	159,054

(a) 貿易應收賬款(指包括有關過期結餘利息之應收租金)之賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
30日以內	3,057	3,348
31-60日	2,101	2,461
61-90日	497	1,618
90日以上	161	1,017
	5,816	8,444

17. 應收賬款、按金及預付款項 – 續

- (b) 該款項指應收一間香港上市公司(「上市公司」)之貸款及其應計利息。根據貸款協議，該貸款為無抵押、按港元最優惠利率加1厘之利率計息及須於二零零二年十一月悉數償還。

年內，本集團與上市公司訂立一份貸款協議之補充協議，據此，上市公司同意向本集團抵押其於附屬公司之全部權益，而貸款之償還期延長至二零零三年五月。上市公司旗下之該間附屬公司透過其附屬公司及聯營公司從事物業發展及投資。

於本年度年結日後，本集團與上市公司訂立第二份貸款協議之補充協議，將貸款償還期進一步延長至二零零三年十一月。貸款之其他條款不變。

18. 供出售物業

所有供出售物業均位於香港。本集團所持供出售物業之資料載於第70頁。

於二零零三年三月三十一日，作為本集團獲授銀行融資(附註23)之擔保而抵押之供出售物業之賬面值為101,135,000港元(二零零二年：無)。

於二零零三年三月三十一日，概無物業按可變現淨值列賬(二零零二年：無)。

19. 其他投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
在香港上市	1,514	3,773
在香港以外上市	70	74
	<hr/>	<hr/>
市值	1,584	3,847
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

20. 應付賬款、已收按金及應計費用

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應付建築費用(附註(a))	22,491	16,826
租金按金(附註(b))	16,336	21,764
其他應付款項	18,376	26,482
	<u>57,203</u>	<u>65,072</u>

(a) 於二零零三年三月三十一日，應付建築費用之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
30日以內	17,446	16,800
31-60日	4,886	—
61-90日	159	26
	<u>22,491</u>	<u>16,826</u>

(b) 租金按金須於租約屆滿時退還。

21. 股本

	每股面值0.10港元 之普通股數目		總值	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
法定股本：				
承上年度及				
結轉下年度結餘	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：				
承上年度及				
結轉下年度結餘	<u>1,286,482,836</u>	<u>1,286,482,836</u>	<u>128,648</u>	<u>128,648</u>

21. 股本－續

所有已發行股份在各方面均享有同等權益，包括一切有關股息、投票及股本之權利。

根據本公司於一九九八年九月八日採納並於二零零一年九月八日屆滿之購股權計劃，若干本公司董事及本集團之僱員於截至二零零零年三月三十一日止年度內分別獲授予購股權79,682,000份及24,518,000份。此等購股權可由二零零零年三月二十一日起至二零零三年三月二十日止期間內行使，其持有人可按每股0.68港元（可予以調整）之認購價認購本公司每股面值0.10港元之普通股。

於二零零三年三月十八日，本公司與購股權持有人（包括若干董事）訂立一項協議，內容關於（其中包括）以每份購股權0.32港元之代價註銷所有未獲行使之購股權，並將購股權期限由二零零三年三月二十一日起計延長六個曆月。該協議獲本公司股東於二零零三年五月五日舉行之股東特別大會批准。

該等購股權自授出日期以來並無予以行使、報廢或註銷，而本年度亦無授予其他購股權。於二零零三年六月二十六日，該等104,200,000份購股權均已全部註銷。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

22. 儲備

本集團

	特別儲備	股份溢價	資本 贖回儲備	重估 儲備— 投資物業	重估 儲備— 發展中 物業	重估 儲備— 其他物業	資本儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零一年四月一日	435,421	929,824	129	1,299,455	25,748	433,867	74,153	(11,759)	279,691	3,466,529
重估虧絀	—	—	—	(7,845)	—	—	—	—	—	(7,845)
因出售物業而變現 之重估儲備	—	—	—	(1,321)	(9,849)	—	—	—	—	(11,170)
折算一間海外附屬公司 之賬目	—	—	—	—	—	—	—	(3,800)	—	(3,800)
因出售一間附屬公司 而轉出之儲備	978	—	—	—	—	—	—	—	—	978
應佔聯營公司收購後儲備 之變動	—	—	—	—	—	(85,672)	—	—	—	(85,672)
儲備轉撥	(436,399)	—	—	—	—	—	(4,161)	—	440,560	—
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(183,458)	(183,458)
於二零零二年三月三十一日	—	929,824	129	1,290,289	15,899	348,195	69,992	(15,559)	536,793	3,175,562
保留於：										
本公司及附屬公司	—	929,824	129	1,290,289	15,899	—	(6,426)	(15,559)	357,145	2,571,301
聯營公司	—	—	—	—	—	348,195	76,418	—	179,648	604,261
	—	929,824	129	1,290,289	15,899	348,195	69,992	(15,559)	536,793	3,175,562

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

22. 儲備－續

本集團

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	重估 儲備－ 投資物業 千港元	重估 儲備－ 發展中 物業 千港元	重估 儲備－ 其他物業 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零二年四月一日	929,824	129	1,290,289	15,899	348,195	69,992	(15,559)	536,793	3,175,562
重估虧絀(附註11)	—	—	(377,193)	—	—	—	—	—	(377,193)
因出售物業而變現 之重估儲備	—	—	(73)	(8,894)	—	—	—	—	(8,967)
折算一間海外附屬公司 之賬目	—	—	—	—	—	—	(292)	—	(292)
應佔聯營公司收購後儲備 之變動	—	—	—	—	(3)	—	—	—	(3)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(130,497)	(130,497)
於二零零三年三月三十一日	929,824	129	913,023	7,005	348,192	69,992	(15,851)	406,296	2,658,610
保留於：									
本公司及附屬公司	929,824	129	913,023	7,005	—	(6,426)	(15,851)	328,260	2,155,964
聯營公司	—	—	—	—	348,192	76,418	—	78,036	502,646
	929,824	129	913,023	7,005	348,192	69,992	(15,851)	406,296	2,658,610

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

22. 儲備－續

本公司

	特別儲備 千港元	股份溢價 千港元	資本		總額 千港元
			贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零零一年三月三十一日	795,885	929,824	129	61,947	1,787,785
儲備轉撥	(795,885)	—	—	795,885	—
本年度溢利	—	—	—	367,866	367,866
於二零零二年三月三十一日	—	929,824	129	1,225,698	2,155,651
本年度虧損	—	—	—	(4,710)	(4,710)
於二零零三年三月三十一日	<u>—</u>	<u>929,824</u>	<u>129</u>	<u>1,220,988</u>	<u>2,150,941</u>

特別儲備乃因於一九九二年五月十二日生效之協議計劃而產生，而根據百慕達一九八一年公司法，特別儲備可供分派。

於二零零三年三月三十一日，本公司之可供分派儲備為1,220,988,000港元（二零零二年：1,225,698,000港元）。

23. 銀行貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
有抵押銀行貸款		
— 流動部份	49,882	44,851
— 長期部份	844,207	771,394
	<u>894,089</u>	<u>816,245</u>

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

23. 銀行貸款－續

上述銀行貸款之分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款		
須於五年內全數償還	204,232	81,936
毋須於五年內全數償還	689,857	734,309
	<u>894,089</u>	<u>816,245</u>

於二零零三年三月三十一日，本集團之銀行貸款之償還期如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
按通知或在一年內	49,882	44,851
一年以上但兩年以內	259,636	49,877
兩年以上但五年以內	222,987	275,798
五年以上	361,584	445,719
	<u>894,089</u>	<u>816,245</u>

上述銀行貸款乃以本集團若干投資物業、供發展／發展中物業、供出售物業、其他特定資產之第一抵押及本公司提供之公司擔保作為抵押。

24. 遞延稅項

年終尚未在賬目上撥備之潛在遞延稅項（資產）／負債為：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
加速折舊減免稅額	908	454
稅務虧損	(6,883)	(14,146)
	<u>(5,975)</u>	<u>(13,692)</u>

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

24. 遞延稅項－續

由於不肯定遞延稅項能否於可預見將來實現，故並無在賬目上確認遞延稅項。

由於重估盈餘之變現不會引致稅務負債，故此重估投資物業就遞延稅項而言並不構成時差。

25. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與經營業務之現金流入淨額調節

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前虧損	(106,754)	(164,532)
應佔聯營公司業績	97,866	(3,044)
供發展／發展中物業減值	70,616	—
出售附屬公司權益之虧損	—	211,755
因出售物業而變現之重估儲備	(16,171)	(17,907)
匯兌收益	(292)	(3,800)
利息收入	(17,459)	(12,311)
利息支出	21,677	31,183
沒收未領股息	(166)	(278)
投資證券之減值虧損準備撥回	—	(1,035)
固定資產折舊	1,677	1,763
出售固定資產之虧損／(收益)	211	(752)
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前之經營溢利	51,205	41,042
長期應收款項增加	—	(6,774)
應收賬款、按金及預付款項減少	15,134	309,452
供出售物業減少	128,406	142,193
其他投資減少	2,263	61,304
應付賬款、已收按金及應計費用減少	(7,869)	(36,328)
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金流入淨額	189,139	510,889

25. 綜合現金流量表附註－續

(b) 年內融資變動分析

	股本 及溢價 千港元	銀行貸款 千港元	少數股東 權益 千港元
於二零零一年三月三十一日	1,058,472	898,207	231,491
融資現金流出	—	(81,962)	(125,550)
應付少數股東之利息*	—	—	33
少數股東應佔因出售物業 而變現之重估儲備*	—	—	(8,058)
少數股東應佔本年度溢利*	—	—	16,928
於二零零二年三月三十一日	1,058,472	816,245	114,844
融資現金流入／(流出)	—	77,844	(103,185)
應付少數股東之利息*	—	—	22
少數股東應佔因出售物業 而變現之重估儲備*	—	—	(7,277)
少數股東應佔本年度溢利*	—	—	18,335
於二零零三年三月三十一日	1,058,472	894,089	22,739

* 代表非現金交易。

26. 或有負債

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就附屬公司所得銀行信貸 而向銀行提供擔保	—	—	344,689	287,245

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

27. 承擔

(a) 供發展／發展中物業之資本承擔

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已簽約但未撥備	71,417	20,223

(b) 營運租約

(i) 於二零零三年三月三十一日，本集團根據不可註銷之營運租約須於未來支付之最低租約款項總額如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
土地及樓宇		
一年內	1,174	2,576
一年後至五年內	—	1,174
	1,174	3,750

(ii) 於二零零三年三月三十一日，本集團根據不可註銷之營運租約將於未來收取之最低租約款項總額如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
土地及樓宇		
一年內	51,811	65,378
一年後至五年內	72,126	84,576
五年後	377	7,245
	124,314	157,199

28. 結算日後事項

於資產負債表日後：—

- (a) 本集團進行重組，藉以將本集團所持之全資附屬公司Besteam Limited（「Besteam」）之全部權益以實物形式分派予本公司股東。Besteam為一間投資控股公司，於完成重組後，持有本集團之若干附屬公司及聯營公司。實物分派之詳情，尤其為Besteam之財務資料，載於本公司於二零零三年四月十日刊發之通函內。

重組及以實物形式分派Besteam之股份已於二零零三年六月二十日完成。

- (b) 於二零零三年六月二十日，持有本集團一項投資物業（「該物業」）之權益之全資附屬公司Winsworld Properties Limited與（其中包括）天華服務有限公司（於重組後乃Besteam之全資附屬公司）訂立一份管理合約，內容關於由二零零三年六月二十六日起計三年期間該物業之管理。管理合約之詳情載於本公司於二零零三年四月十日刊發之通函內。

上述交易已獲本公司股東於二零零三年五月五日舉行之股東特別大會上批准。

29. 最終控股公司

董事會視於英屬處女群島註冊成立之United Goal Development Limited為二零零三年財政年度內之最終控股公司。

於二零零三年六月二十六日，United Goal Development Limited出售其於本公司之所有權益予Mexan Group Limited（「Mexan」）（於英屬處女群島註冊成立之公司）。Mexan自該日期起成為本公司之最終控股公司。

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

30. 主要附屬公司詳情

以下所載為於二零零三年三月三十一日之本公司主要附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行股本	所持股權百分率		主要業務
			二零零三年	二零零二年	
直接持有股份：					
亞細安資源有限公司	香港	每股面值0.2港元之普通股 5,000股	100	100	投資控股
Besteam Limited	英屬處女群島	每股面值0.01港元之股份780股	100	—	投資控股
間接持有股份：					
Asean Resources Finance Limited	香港	每股面值1,000港元之普通股 100,000股	100	100	提供財務服務
潤成有限公司	香港	每股面值1港元之普通股100股	100	100	物業投資
貿廣投資有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	物業投資
翔威發展有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	物業投資
Cityroy (IOM) Limited	Isle of Man	每股面值1英鎊之普通股2股	100	100	遊艇投資
Cityroy Limited	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	投資控股
Cityscope Limited	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	物業發展
Conington Limited	英屬處女群島	面值1美元之普通股1股	100	100	證券買賣

30. 主要附屬公司詳情－續

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行股本	所持股權百分率		主要業務
			二零零三年	二零零二年	
間接持有股份：－續					
Fitmond Limited	英屬處女群島	面值1美元之普通股1股	100	100	投資控股
金貴發展有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	物業投資
宏思有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	持有會所債券
Grandwoods Limited	英屬處女群島	面值1美元之普通股1股	100	100	物業租賃
顯基投資有限公司	香港	每股面值1港元之普通股10,000股	100	100	物業發展
立寶置業有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	物業投資
南華投資股份有限公司	台灣	每股面值新台幣100元之普通股1,000,000股	100	100	在台灣投資控股
Regal Trophy Limited	英屬處女群島	每股面值1美元之普通股20股	55	55	投資控股
Starward Limited	英屬處女群島	面值1美元之普通股1股	100	100	投資控股
Sunshine Tower Limited	香港	每股面值1港元之普通股10,000,000股	100	100	物業投資
眾裕有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	55	55	為物業買家提供貸款

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

30. 主要附屬公司詳情－續

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行股本	所持股權百分率		主要業務
			二零零三年	二零零二年	
間接持有股份：－續					
天華服務有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	提供管理服務
Winbond Limited	英屬處女群島	面值1美元之普通股1股	100	—	投資控股
聯勝香港有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	投資控股
Winsworld Properties Limited	英屬處女群島	每股面值1美元之普通股100股	100	100	物業投資
Wisdom Profit Investments Limited	英屬處女群島	面值1美元之普通股1股	100	100	投資控股
智昇國際有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	經營停車場
天浚投資有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	100	100	物業投資
Wonderlite Investments Limited	英屬處女群島	面值1美元之普通股1股	100	100	證券買賣
惠光置業有限公司	香港	每股面值1港元之普通股2股	55	55	物業發展

除南華投資股份有限公司在台灣經營業務外，上述附屬公司全部均在香港經營業務。

上表包括董事會認為足以影響本年度業績或佔本集團資產淨值之重大部份之本公司附屬公司。董事會認為詳列其他附屬公司之資料將令篇幅過長。

31. 主要聯營公司詳情

以下所載為於二零零三年三月三十一日之本公司主要聯營公司：

聯營公司名稱	註冊成立地點	已發行股本	所持股權百分率		主要業務
			二零零三年	二零零二年	
間接持有股份：					
博領有限公司	香港	每股面值1港元 之普通股100股	50	50	物業發展
Chishore Enterprise Inc.	英屬處女群島	每股面值1美元 之普通股100股	31	31	投資控股
Ferguson Hotel Holdings Limited	香港	每股面值10港元 之普通股 27,500,000股	47.7	47.7	投資控股
Gold Return Resources Ltd.	英屬處女群島	每股面值1美元 之普通股10股	20	20	投資控股
日航香港酒店有限公司	香港	每股面值1港元 之普通股2股 及每股面值 10,000港元之 無投票權遞延 股份29,700股	47.7	47.7	擁有酒店
New Unity Holdings Ltd.	英屬處女群島	每股面值1美元 之普通股2股	50	50	投資控股
Queensway Hotel Holdings Limited	香港	每股面值10港元 之普通股 100,000股	24.8	24.8	投資控股
Queensway Hotel Limited	香港	每股面值10港元 之普通股 100,000股	24.8	24.8	擁有酒店

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

31. 主要聯營公司詳情－續

聯營公司名稱	註冊成立地點	已發行股本	所持股權百分率		主要業務
			二零零三年	二零零二年	

間接持有股份：－續

智啓發展有限公司	香港	每股面值1港元 之普通股30股	20	20	投資控股
----------	----	--------------------	----	----	------

上述所有聯營公司主要在香港經營業務。

上表包括董事會認為足以影響本年度業績或佔本集團資產淨值之重大部份之本公司聯營公司。董事會認為詳列其他聯營公司之資料將令篇幅過長。

32. 賬目之批准

賬目已於二零零三年七月十五日獲董事會批准。