

賬目附註

1. 主要會計政策

編製賬目所採用之主要會計政策如下：

(a) 編製基礎

本賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計準則」)編製。賬目並依據歷史成本常規法編製，惟就若干投資物業、待發展物業、租約土地及樓宇及其他投資之重估而予以修訂。

本年度內，本集團採納下列新或經修訂之會計準則：

會計準則第 1 號(經修訂):	財務報表之呈報
會計準則第 11 號(經修訂):	外幣換算
會計準則第 15 號(經修訂):	現金流量表
會計準則第 33 號:	終止經營
會計準則第 34 號(經修訂):	僱員福利

除本年度之呈列格式有若干改變外，在本集團之會計政策內採納此等新增或經修訂之會計準則對本集團之賬目並無重大影響。

在二零零二年四月一日以前，本集團將出售投資物業收入與已出售投資物業賬面淨值兩者間之差額，確認為出售投資物業之盈利，並在損益表中單獨列為一項其他收入。有關之已變現估價增值儲備並從投資物業估價增值儲備撥入損益表，作為出售投資物業盈利之一部份。

自二零零二年四月一日起，本集團採納一項新會計政策，將出售投資物業之收入在損益表中確認為營業額，而已出售投資物業於出售時之賬面淨值則確認為銷售成本。有關之已變現估價增值儲備則從投資物業估價增值儲備撥入以抵銷該項投資物業之銷售成本。此項確認收入之會計政策變動對本集團本年度及往年度之盈利淨額均無任何影響。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列格式。

(b) 綜合計算基礎

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之賬目。附屬公司即指本集團可控制其董事會成員或控制其投票權逾百分之五十或持有其發行股本逾百分之五十之公司。

綜合賬目並包括收購聯號公司後本集團應佔其之盈利減虧損，以及儲備。年內購入及售出之附屬公司及聯號公司之業績，分別以購入生效之日期起或售出生效之日期止列入綜合損益表內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合計算時沖銷。

出售附屬公司或聯號公司之盈利或虧損指出售所得與本集團應佔該公司資產淨值兩者間之差額，並算入之前並未在綜合損益表內支銷或確認之商譽或負商譽，以及任何有關之累積匯兌變動。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，投資附屬公司乃以成本值扣除減值虧損準備記賬。在本公司之損益表內，附屬公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

(c) 聯號公司

聯號公司即指附屬公司以外，本集團持有其股權作為長期投資，並對其管理具有重大影響力之公司。

綜合損益表已根據各聯號公司之賬目，計入本集團應佔其之業績，綜合資產負債表則包括本集團應佔聯號公司之資產淨值。

(d) 投資物業

投資物業乃指在已完成建築及發展之土地及樓宇之權益，該等土地及樓宇具備投資價值，其租金收入按公平原則議定。

土地租約年期尚餘二十年以上之投資物業乃按每年度由獨立估值師作出之估值記賬。估值乃按每項投資物業之公開市值計算，而土地及樓宇並不分別計值。每年度之估值均會列入當年度賬目內。估值增加之數列入投資物業估價增值儲備；估值減少之數首先在投資物業估價增值儲備總數中抵銷，尚有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何估值增加將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

於出售一項投資物業時，有關該項物業之已變現估價增值儲備即會自投資物業估價增值儲備撥入損益表。

(e) 待發展物業

待發展物業乃指在待發展或建築中土地及樓宇之投資。該等投資以土地估值、發展與建築費用及與發展有關之利息與其他直接成本列賬。待發展物業不作折舊。物業於落成後將按發展意圖撥為投資物業或待售物業。

(f) 租約土地及樓宇及其他固定資產

租約土地及樓宇乃按估值減累積折舊記賬。

租約土地按租約剩餘年期計算折舊。樓宇則以年率 4% 計算折舊。

其他固定資產乃以原值減累積折舊及累積減值虧損記賬，並根據其估計可用年期，按 10% 至 20% 之年率，以直線法攤銷該等資產之原值減累積減值虧損。

維修及保養費用均在損益表內扣除。資產改良支出均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

在每年結算日，本集團均透過內部及外界所獲得的資訊，評核該等固定資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

出售租約土地及樓宇及其他固定資產之盈利或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在損益表確認為收入或開支。任何與售出資產有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

(g) 經營性租約

租約中資產業權之回報及風險實際上歸於出租人者，均列為經營性租約。有關該等租約所應付或應收之租金，均在租約有效期間以直線法在損益表內列為支出或收入。

(h) 其他投資

其他投資乃長期持有之投資，並以個別投資之估值記賬。估值增加之數列入投資估價增值儲備。估值減少之數首先從投資估價增值儲備中抵銷，若有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

出售其他投資之累計盈利或虧損，即出售所得淨額與有關投資之賬面淨值兩者間之差額，連同投資估價增值儲備有關之變現部份，均列入損益表內。

(i) 待售物業

在年結日未售出之已建成待售物業乃以成本值與可變現淨值兩者間之較低者入賬。

成本值乃按照此等未售出物業應佔全部土地及物業發展總成本之部份計算。土地成本乃以原值或於剛完成發展後之估值記賬。之前任何估價增值儲備將會凍結直至物業售出時直接撥入保留盈利內。

可變現淨值乃根據此等物業於結算日後循正常營業程序出售所得之款項減除所有估計銷售費用、或由管理層參照結算日市況而釐定。

(j) 應收賬款

被視為呆賬之應收賬款均提撥準備。應收賬款以扣除此等準備後之淨值於資產負債表列賬。

(k) 現金及現金等值物

現金及現金等值物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等值物包括庫存現金、銀行通知存款、銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款。

(l) 撥備

當本集團須承擔現有之法律上或推定性之責任，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需進行撥備。當本集團預計撥備款可獲償付，例如有保險合約作保障，則在實質確定可收取償付款時，將償付款確認為一項獨立資產。

(m) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能產生之責任，該等責任需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。或然負債亦指因已發生之事件所產生之現有責任，但由於可能不會流失經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若流失資源之可能性改變導致可能流失資源，該等或然負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，該等資產需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定可收到經濟效益時，此等效益將被確認為資產。

(n) 遞延稅項

應課稅盈利及賬目所列盈利兩者計算上之時間差異，若會在可見將來產生應付債項或應收資產者，均在賬目內按現行稅率備撥為遞延稅項。

(o) 外幣折算

以外幣為本位之交易均按交易當日之匯率折算。結算日以外幣為本位之貨幣資產及負債均按當日之匯率折算，因此而產生之匯兌差額均列入損益表內。

附屬公司及聯營公司以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益賬則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

在以往年度，海外企業之損益賬均以結算日之匯率折算。此項變動構成會計政策之變動，但由於有關變動對本年度及以往年度之影響不大，故並無將海外企業在以往年度之損益折算重列。

(p) 收入確認

出售物業之收入在業權之主要風險及回報已轉由買家承擔後入賬。

經營性租約之租金收入按直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確定時入賬。

利息收入按未償還本金額、適用利率及時間比例確認。

倉租及其他收入均按應計基準入賬。

(q) 僱員福利

僱員應享假期

僱員享有年假和法例規定之長期服務金之權利在僱員符合資格享有時確認。本集團為截至結算日止因僱員已提供之服務而產生之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假所涉及之開支在僱員正式休假時確認。

退休福利成本

本集團就一項界定供款退休計劃所作出之供款作為費用支銷。該項退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。

賬目附註

(r) 借貸成本

直接與收購、興建或生產某項需要一段長時間籌備以作預定用途或出售之資產有關之借貸成本，均被資本化作為該資產之部份成本。

可以撥作資產成本之借貸成本之資本化比率，乃與該項資產有關之貸款之貸款利率。

所有其他借貸成本均於產生之年度在損益表內扣除。

(s) 分類報告

根據本集團之內部財務報告，本集團以業務分類作為首要之報告格式，而地域分類則作為次要之報告格式。

未能分類成本指本集團整體性開支。分類資產主要包括固定資產、其他投資、待售物業、應收賬款及經營現金。分類負債指經營負債，而不包括例如稅項及若干本集團整體性之貸款等項目。資本性開支包括購入固定資產之費用，當中包括因收購附屬公司而增添之資產。

編製地域分類報告時，銷售額乃按照客戶所在國家計算，總資產及資本性開支則按資產所在地計算。

2. 營業額、收入及分類資料

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本年度經確認之收入如下：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
營業額		
出售物業	112,226	35,021
租金及物業管理	174,347	186,385
倉庫業務	25,551	24,198
	<u>312,124</u>	<u>245,604</u>
其他收入		
其他投資股息收入	24,083	24,078
收回清盤中債務人之債項	—	11,774
利息收入	4,754	325
其他	644	3,717
	<u>29,481</u>	<u>39,894</u>
	<u>341,605</u>	<u>285,498</u>

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

按業務類別及地域劃分之營業額及盈利分析如下:

業務分類

	截至二零零三年三月三十一日止年度					集團 港幣千元
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	
營業額						
對外	112,226	174,347	25,551	—	—	312,124
業務間	—	637	—	—	(637)	—
	<u>112,226</u>	<u>174,984</u>	<u>25,551</u>	<u>—</u>	<u>(637)</u>	<u>312,124</u>
分類業績	<u>43,301</u>	<u>118,191</u>	<u>(8,713)</u>	<u>19,511</u>	<u>—</u>	<u>172,290</u>
未能分類收入減開支						(17,983)
出售附屬公司虧損						(13)
出售聯號公司盈利						<u>1,220</u>
未計算利息前之經營盈利						155,514
利息收入減融資成本						<u>(16,305)</u>
經營盈利						139,209
應佔聯號公司盈利減虧損	—	(328)	—	(380)		<u>(708)</u>
除稅前盈利						138,501
稅項						<u>(9,074)</u>
除稅後盈利						129,427
附屬公司少數股東權益						<u>(8,573)</u>
股東應佔盈利						<u>120,854</u>
分類資產	136,571	2,171,407	70,827	607,504		2,986,309
投資於聯號公司	—	18,806	—	35,881		54,687
未能分類資產						<u>8,740</u>
總資產						<u>3,049,736</u>
分類負債	583	190,295	8,414	923		200,215
未能分類負債						<u>777,325</u>
總負債						<u>977,540</u>
資本性開支	—	21,747	1,609	—		23,356
折舊	—	743	5,015	—		5,758

賬目附註

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

	截至二零零二年三月三十一日止年度					
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	集團 港幣千元
營業額						
對外	35,021	186,385	24,198	—	—	245,604
業務間	—	1,186	—	—	(1,186)	—
	<u>35,021</u>	<u>187,571</u>	<u>24,198</u>	<u>—</u>	<u>(1,186)</u>	<u>245,604</u>
分類業績	<u>7,051</u>	<u>121,848</u>	<u>(1,732)</u>	<u>31,893</u>	<u>—</u>	159,060
未能分類收入減開支						(24,380)
出售聯號公司虧損						(659)
未計算利息前之經營盈利						134,021
利息收入減融資成本						(33,417)
經營盈利						100,604
應佔聯號公司盈利減虧損	—	8,135	(1,199)	(4,452)		2,484
除稅前盈利						103,088
稅項						125
除稅後盈利						103,213
附屬公司少數股東權益						(11,491)
股東應佔盈利						<u>91,722</u>
分類資產	142,964	2,351,868	83,071	488,116		3,066,019
投資於聯號公司	—	4,623	—	15,099		19,722
未能分類資產						14,271
總資產						<u>3,100,012</u>
分類負債	—	228,622	27,698	242		256,562
未能分類負債						760,947
總負債						<u>1,017,509</u>
資本性開支	—	4,598	1,020	—		5,618
折舊	—	2,588	2,414	—		5,002

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

地域分類

截至二零零三年三月三十一日止年度				
	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性開支 港幣千元
香港	296,623	158,401	2,232,824	20,813
新加坡	3,990	25,452	683,459	970
中國大陸	11,511	(11,563)	70,026	1,573
	<u>312,124</u>	<u>172,290</u>	<u>2,986,309</u>	<u>23,356</u>
未能分類收入減開支		(17,983)		
出售附屬公司虧損		(13)		
出售聯號公司盈利		1,220		
未計算利息前之經營盈利		155,514		
利息收入減融資成本		(16,305)		
經營盈利		<u>139,209</u>		
投資於聯號公司			54,687	
未能分類資產			8,740	
總資產			<u>3,049,736</u>	

截至二零零二年三月三十一日止年度				
	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性開支 港幣千元
香港	237,202	139,255	2,419,175	4,932
新加坡	3,622	26,463	550,895	162
中國大陸	4,780	(5,146)	95,866	524
美國	—	(1,512)	83	—
	<u>245,604</u>	<u>159,060</u>	<u>3,066,019</u>	<u>5,618</u>
未能分類收入減開支		(24,380)		
出售聯號公司虧損		(659)		
未計算利息前之經營盈利		134,021		
利息收入減融資成本		(33,417)		
經營盈利		<u>100,604</u>		
投資於聯號公司			19,722	
未能分類資產			14,271	
總資產			<u>3,100,012</u>	

賬目附註

3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	165,329	176,181
待發展物業租金總收入	8,098	9,456
出售投資物業盈利	44,521	9,261
出售其他固定資產盈利	123	—
出售聯號公司盈利	1,220	—
匯兌盈利	—	192
扣除：		
固定資產折舊	5,758	5,002
僱員薪津成本 (附註6)	30,044	36,759
投資物業開支	47,481	56,224
待發展物業開支	6,295	6,650
經營性租約 — 房地產租金	7,232	7,358
出售其他固定資產虧損	—	6
出售附屬公司虧損	13	—
出售聯號公司虧損	—	659
其他投資準備	3,540	3,942
核數師酬金	746	660
匯兌虧損	416	—

4. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

本年度本集團付予本公司董事酬金總額如下：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
董事費	405	446
其他酬金：		
薪金	5,473	5,647
紅利	1,910	2,660
退休金	—	7,500
公積金供款	66	53
	7,854	16,306

上述董事費包括支付予本公司獨立非執行董事之港幣 205,000 元 (2002 : 港幣 238,000 元)。

本公司董事酬金範圍如下：

酬金範圍	董事人數	
	2003	2002
無 — 1,000,000 港元	10	11
1,000,001 港元 — 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元 — 2,000,000 港元	—	2
2,000,001 港元 — 2,500,000 港元	1	1
2,500,001 港元 — 3,000,000 港元	1	—
3,500,001 港元 — 4,000,000 港元	—	2
	13	17

4. 董事及高級管理層酬金(接前頁)

(b) 最高薪酬之五位人士

本年度本集團最高薪酬之五位人士，其中四位(2002：五位)為本公司董事，以上之分析已列出彼等之酬金。其餘一位人士之薪酬如下：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
薪金	867	—
紅利	200	—
公積金供款	12	—
	<u>1,079</u>	<u>—</u>

5. 融資成本

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
利息開支		
銀行貸款及透支利息	21,059	33,742
須於五年內償還之其他貸款利息	—	—
借貸成本總額	<u>21,059</u>	<u>33,742</u>

6. 僱員薪津成本

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
薪酬，工資及其他福利	29,320	28,481
僱員退休福利	724	778
已付退休金	—	7,500
僱員薪津成本總額，包括董事酬金	<u>30,044</u>	<u>36,759</u>

集團就一項界定供款之強制性公積金計劃為 65 歲以下之香港僱員作出供款。兩間附屬公司經營所在國家設有由政府管理之中央退休計劃。本集團已遵照法例規定按僱員有關薪酬之某個百分比作出供款。在損益表支銷之僱員退休福利成本指本集團為上述退休計劃應付之供款。

結算日時應付予上述退休計劃但未到期繳付之供款合共港幣 50,000 元(2002：港幣 51,000 元)，已列入應付賬款及應計費用內。

賬目附註

7. 稅項

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 16% (2002 : 16%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯號公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出準備。

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	(7,599)	2,402
海外稅項	(52)	(353)
遞延稅項 (附註 26)	<u>(1,252)</u>	<u>(541)</u>
	<u>(8,903)</u>	<u>1,508</u>
聯號公司：		
香港利得稅	—	(1)
海外稅項	<u>(171)</u>	<u>(1,382)</u>
	<u>(171)</u>	<u>(1,383)</u>
	<u>(9,074)</u>	<u>125</u>
本年度未列入賬目之遞延稅項(支出)/抵免如下：		
稅務虧損	<u>(949)</u>	<u>506</u>

8. 股東應佔盈利

股東應佔盈利列入本公司賬目內者為港幣 24,133,000 元 (2002 : 港幣 58,607,000 元)。

9. 股息

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
已派中期股息，每股港幣五分 (2002 : 每股港幣五分)	12,984	12,984
擬派末期股息，每股港幣五分 (2002 : 每股港幣五分)	<u>12,984</u>	<u>12,984</u>
	<u>25,968</u>	<u>25,968</u>

董事會於二零零三年七月十日舉行之會議上建議派發末期股息每股港幣五分。此項擬派股息並無於本年度賬目內列為應付股息，惟將於截至二零零四年三月三十一日止年度列為保留盈利分派。

10. 每股盈利

每股盈利乃按本年度股東應佔盈利港幣 120,854,000 元 (2002 : 港幣 91,722,000 元)，及年內已發行股數 259,685,288 股 (2002 : 259,685,288 股) 計算。

由於二零零三年三月三十一日結算時本公司並無 (2002 : 無) 有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

11. 與有關連人士交易及關連交易

- (a) 以下為本集團與有關連人士重大交易之概要，董事會認為該等交易乃在本集團之正常業務中按並不比獨立第三者優惠之條款進行：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
收取南聯實業有限公司(「南聯實業」)集團之租金及倉租	2,614	4,772
付予南聯實業集團之租金開支	1,712	1,698
償付南聯實業集團代之行政開支	<u>2,535</u>	<u>4,226</u>

由於本公司若干董事亦為南聯實業董事，故本集團及南聯實業集團被視為有關連。

- (b) 因海外紡織有限公司(「海紡」)及 Chericourt Company Limited (「Chericourt」)為本集團持有 80%股權之附屬公司，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第 14 章之定義，以下交易構成關連交易：

本年度內，海紡向本集團全資附屬公司提供貸款。於二零零三年三月三十一日結算時，由海紡向本集團全資附屬公司提供之貸款結餘共港幣 857,000 元 (2002：無)。該等貸款為無抵押、免息及無指定還款期。

於二零零三年三月三十一日結算時，由本集團全資附屬公司提供予 Chericourt 之股東貸款結餘共達港幣 624,320,000 元 (2002：港幣 624,320,000 元)。該等股東貸款乃供發展位於香港新界葵涌和宜合道六十三至七十三號麗晶中心之融資，並按本集團持有 Chericourt 股權之百分比貸出。該等股東貸款為無抵押、免息及無指定還款期。

本年度內，Chericourt 向本集團全資附屬公司提供貸款港幣 23,376,000 元。於二零零三年三月三十一日結算時，由 Chericourt 向本集團全資附屬公司提供之貸款結餘共達港幣 212,968,000 元 (2002：港幣 189,592,000 元)。該等貸款為無抵押及無指定還款期，利息按 Chericourt 之融資成本計算，而 Chericourt 之融資成本乃按香港銀行同業拆息加溢息計算。

於二零零零年一月二十七日，一間銀行向 Chericourt 提供為數港幣 110,000,000 元之定期償還貸款，本公司就此向該銀行作出擔保。該筆定期償還貸款定於七年內每季分期償還，還款額按年遞增，於二零零三年三月三十一日之結餘為港幣 76,048,000 元 (2002：港幣 88,048,000 元)。Chericourt 所有之少數股東均已按其持有 Chericourt 股權之百分比分別立下彌償契據，就該項擔保向本公司提供賠償保證。

於二零零一年十一月三十日，一間銀行向 Chericourt 提供一筆為數港幣 150,000,000 元之定期償還貸款及港幣 80,000,000 元之循環貸款融資，本公司就此向該銀行作出擔保。該筆定期償還貸款定於五年內每季分期償還，還款額按年遞增，於二零零三年三月三十一日之結餘為港幣 144,000,000 元 (2002：港幣 150,000,000 元)。Chericourt 於二零零三年三月三十一日就該項循環貸款融資所欠債項之結餘為港幣 30,000,000 元 (2002：港幣 30,000,000 元)。

於二零零一年十二月十三日，一間銀行向 Chericourt 提供為數港幣 25,000,000 元之定期償還貸款，本公司就此向該銀行作出擔保。該筆定期償還貸款定於二零零三年六月起每半年分八期償還，還款額按年遞增，於二零零三年三月三十一日之結餘為港幣 25,000,000 元 (2002：港幣 25,000,000 元)。

賬目附註

11. 與有關連人士交易及關連交易(按前頁)

- (c) 因富聯國際集團有限公司(「富聯」，於聯交所上市之公司) 被視為為本公司之主要股東，根據上市規則第 14 章之定義，以下交易構成關連交易：

達華地產有限公司(「達華」)於二零零二年四月十五日舉行之政府土地公開拍賣中購入沙田市地段第 526 號(「該地段」)，用作發展住宅物業(「發展項目」)。該地段位於新界沙田第 43 區樂葵徑二號。於二零零二年四月十八日，本公司同意與富聯成立一間名為 Universal Plus Limited (「Universal」)之公司，其唯一目的為投資於達華已發行股本之 50%。本公司之一間全資附屬公司持有 Universal 已發行股本 20%，而富聯之一間全資附屬公司則持有餘下之 80%。達華已發行股本餘下 50%由南豐紡織聯合有限公司(「南豐」)持有。因此本公司應佔達華之間接權益為 10%。

該地段之成本為港幣 660,000,000 元。發展項目之建築成本則估計為港幣 670,000,000 元，發展期預期需時四年。南豐、富聯與本公司按各自應佔達華股權之百分比(「有關百分比」，就本公司而言為 10%)，借出股東貸款予達華用以支付一半土地成本，本公司所提供金額為港幣 33,000,000 元。

於二零零二年六月二十五日，達華與貸款協議書內列明之銀行及該等銀行之代理人(「銀行代理人」)中國銀行(香港)有限公司，簽訂一份貸款協議書，就本金共達港幣十億元之融資(「銀行融資」)達成安排。銀行融資將用以支付土地成本之餘額及發展項目之估計建築成本。南豐、富聯與本公司(「擔保人」)已各自向銀行代理人提供個別還款擔保書，作為達華在銀行融資下所欠債項之擔保，各別之擔保額以受擔保債項總額之有關百分比(就本公司而言為 10%)為限。達華於二零零三年三月三十一日就銀行融資所欠債項之結餘為港幣 338,171,000 元(2002: 無)。擔保人並以銀行代理人為受益人，簽訂一份完成擔保及融資協議。除向銀行代理人承諾促使或代替達華完成發展項目外，並於發生某等事件時，向發展項目提供融資。擔保人於此份完成擔保及融資協議內之付款及出資之責任均屬個別擔保，並限為受擔保債項總額之有關百分比(就本公司而言為 10%)。

於二零零三年三月三十一日結算時，由本集團向 Universal 提供之貸款結餘為港幣 34,305,000 元(2002: 無)(附註 14)。該等貸款為無抵押、無指定還款期，利息以香港最優惠利率減差額計算。

本公司之非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生，亦為富聯之董事。

- (d) 因新加坡永泰控股有限公司(「永泰」，於新加坡聯交所上市之公司) 被視為為本公司之主要股東，根據上市規則第 14 章之定義，以下交易構成關連交易：

於二零零二年六月二十一日，本公司一間在新加坡新成立之全資附屬公司 Winprop Pte. Ltd. (「Winprop」)，與在新加坡註冊經營之 Winworth Investment Pte Ltd (「Winworth」) 簽訂一份認購股份協議。Winprop 以現金及票面價格認購 Winworth 176,471 股每股面值新加坡幣一元之新普通股份，並向 Winworth 提供貸款新加坡幣三千萬元(「認購貸款」)。新股份佔 Winworth 經擴大後之股本 15%，其餘 85%由永泰之全資附屬公司永泰置地私人有限公司(「永泰置地」)持有。於二零零二年六月二十六日完成認購股份協議時，Winprop 並與永泰置地簽訂一份包括約束彼此作為 Winworth 股東間關係條款之合營協議。Winprop 亦以象徵式代價從永泰置地購入永泰置地之前向 Winworth 提供之部份貸款，Winworth 分別欠下 Winprop 及永泰置地之貸款之比例因此亦定為 15%及 85%。除認購貸款可於貸款日期起三年內以每年息率 4.0619%單式計算利息、並於三年後一次過收取所有利息外，Winworth 欠下股東之所有其他貸款均為免息。所有 Winworth 欠下股東之貸款之償還次序均置於 Winworth 之銀行負債之後。

於二零零三年三月三十一日結算時，本集團向 Winworth 提供之認購貸款結餘為港幣 131,760,000 元(2002: 無)(附註 15)。

Winworth 全資擁有一幅位於新加坡德雷葛通道、編號 566、租賃年期為 99 年之土地，將用以發展一項名為「德雷葛園」之多層住宅物業。建築費用將由 Winworth 現有之銀行融資及預售收入支付。整項發展預計可於二零零六年中完成。

本公司非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括 239,277,272 股永泰股份，佔永泰已發行股份之 39.09%。

本公司之獨立非執行董事林紀利先生於二零零三年六月二十五日被委任為永泰之獨立非執行董事。

12. 固定資產

集團

	投資物業	租約土地 及樓宇	待發展物業	其他	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
原值或估值					
二零零二年四月一日結餘	1,850,484	81,395	453,000	43,237	2,428,116
匯兌差額	3,422	(47)	—	(20)	3,355
年內增購	—	1,168	19,398	2,790	23,356
重估	(63,584)	(22,529)	(19,398)	—	(105,511)
分派予附屬公司少數股東權益	—	(19,634)	—	(415)	(20,049)
年內售出	(112,226)	—	—	(2,875)	(115,101)
二零零三年三月三十一日結餘	1,678,096	40,353	453,000	42,717	2,214,166
累積折舊					
二零零二年四月一日結餘	—	16,534	—	35,011	51,545
匯兌差額	—	(13)	—	(21)	(34)
重估	—	(15,846)	—	—	(15,846)
本年度折舊準備	—	2,334	—	3,424	5,758
分派予附屬公司少數股東權益	—	(3,009)	—	(38)	(3,047)
年內售出	—	—	—	(2,474)	(2,474)
二零零三年三月三十一日結餘	—	—	—	35,902	35,902
賬面淨值					
二零零三年三月三十一日結餘	1,678,096	40,353	453,000	6,815	2,178,264
二零零二年三月三十一日結餘	1,850,484	64,861	453,000	8,226	2,376,571
原值或估值分析如下：					
估值	1,678,096	40,353	453,000	—	2,171,449
原值	—	—	—	42,717	42,717
	1,678,096	40,353	453,000	42,717	2,214,166

投資物業、租約土地及樓宇與待發展物業之賬面淨值分析如下：

	集團	
	2003	2002
	港幣千元	港幣千元
香港：		
中期租約	2,055,020	2,224,196
海外：		
長期租約	76,076	79,288
中期租約	9,572	32,251
短期可續租約	30,781	32,610
	2,171,449	2,368,345

在香港之投資物業(農地除外)及待發展物業於二零零三年三月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零三年三月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。在新加坡之投資物業於二零零三年三月三十一日由怡高物業顧問及估價(新加坡)私人有限公司重估。此三間估值師皆為獨立估值師。所有估值皆以公開市場價值之準則而作出。

海外中期及短期可續租約之租約土地及樓宇皆位於中國大陸，並以董事按折舊後重置成本之準則於二零零三年三月三十一日所作之估值列賬。

其他固定資產以成本扣除累積折舊列賬。

若干投資物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。該等物業於二零零三年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣1,451,366,000元(2002：港幣1,613,483,000元)。

賬目附註

13. 附屬公司

	本公司	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
無牌價股份 — 原值	1	1
應收附屬公司貸款及賬款	3,321,157	3,322,968
減：準備	(828,500)	(725,864)
	<u>2,492,658</u>	<u>2,597,105</u>

本集團已簽署一份法定抵押書將南聯空運中心有限公司之股份抵押予銀行作為銀行向南聯空運中心有限公司提供一項港幣 32,115,000 元 (2002 : 港幣 131,082,000 元) 貸款融資之擔保。

應收附屬公司貸款及賬款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

附屬公司之詳情載於第 85 至第 86 頁。

14. 聯號公司

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
應佔聯號公司資產淨值	4,070	3,079
應收聯號公司賬款及貸款	50,617	16,643
	<u>54,687</u>	<u>19,722</u>
投資原值 — 無牌價股份	<u>9,874</u>	<u>10,218</u>

應收聯號公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。除向 Universal 提供之貸款港幣 34,305,000 元 (2002 : 無) (附註 11(c)) 乃按香港最優惠利率減差額計算利息外，所有應收聯號公司賬款及貸款皆為免息。

聯號公司之詳情載於第 86 頁。

15. 其他投資

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
無牌價投資，按估值	470,650	472,230
應收無牌價投資貸款	139,928	4,062
減：準備	(3,262)	—
	<u>607,316</u>	<u>476,292</u>

無牌價投資包括本集團於新達城市發展私人有限公司所持 5.14% (2002 : 5.14%) 及於新達投資私人有限公司所持 10.06% (2002 : 10.06%) 之普通股份權益(「新達權益」)。該兩公司均在新加坡註冊成立。

於二零零三年三月三十一日結算時，董事會根據新加坡物業市場之情況，以業務估值之基準將新達權益重新估值為港幣 468,586,000 元 (2002 : 港幣 470,662,000 元)，估值減少之數已從投資估價增值儲備中扣除 (附註 22)。本集團投資於新達城市發展私人有限公司之賬面值超逾本集團資產總值之 10%。

於二零零三年三月三十一日結算時，本集團向 Winworth 提供之認購貸款 (附註 11(d)) 結餘為港幣 131,760,000 元 (2002 : 無)。認購貸款並無抵押及指定還款期，於二零零二年六月二十六日起三年內以每年息率 4.0619% 單式計算利息、並於三年後一次過收取所有利息。認購貸款之償還次序置於 Winworth 之銀行負債之後。

其餘應收無牌價投資貸款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

16. 其他應收賬款

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
應收第三者貸款	178,085	178,085
減：準備	(178,085)	(178,085)
	<u>—</u>	<u>—</u>

此等貸款乃本集團向兩間均為獨立第三者之建築公司(「借款人」)之貸款。此等貸款乃根據一份於一九九八年三月二十七日簽訂之貸款協議而借出。於一九九八年十一月二十七日，借款人進行自動清盤，本集團因而就此等貸款提撥全數準備。本年度內並無從借款人之清盤人收取債款 (2002 : 港幣 11,774,000 元)。

17. 待售物業

待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

18. 應收賬款及應收款項

應收賬款及應收款項包括商業應收賬款，主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。當租金逾期 15 天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。商業應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
即期至 45 天	4,165	6,752
46-90 天	2,102	4,450
超過 90 天	2,518	2,466
	<u>8,785</u>	<u>13,668</u>

賬目附註

19. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括商業應付賬款，其賬齡分析如下：

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
即期至 45 天	2,113	2,587
46-90 天	9	676
超過 90 天	15	257
	<u>2,137</u>	<u>3,520</u>

20. 銀行貸款及透支

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
即期或須於一年內償還者：		
有抵押	38,846	186,743
無抵押	156	30,000
	<u>39,002</u>	<u>216,743</u>
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註 24)	89,436	69,484
	<u>128,438</u>	<u>286,227</u>

短期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 8,846,000 元 (2002 : 港幣 8,480,000 元)。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零三年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣 1,587,937,000 元 (2002 : 港幣 1,756,447,000 元)。

21. 股本

	每股面值港幣一分之 普通股份	
	股份數目	港幣千元
法定股本：		
二零零二年及二零零三年三月三十一日結餘	<u>750,000,000</u>	<u>7,500</u>
已發行及繳足股本：		
二零零二年及二零零三年三月三十一日結餘	<u>259,685,288</u>	<u>2,596</u>

22. 各項儲備

	集團		本公司	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
繳入盈餘				
上年四月一日結餘	857,373	857,373	2,542,087	2,396,928
投資附屬公司(減值)/撥回減值	—	—	(102,636)	145,159
三月三十一日結餘	<u>857,373</u>	<u>857,373</u>	<u>2,439,451</u>	<u>2,542,087</u>
房地產估價增值儲備				
上年四月一日結餘	197,477	44,656	—	—
重估變動—附屬公司	(17,908)	152,821	—	—
三月三十一日結餘	<u>179,569</u>	<u>197,477</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資物業估價增值儲備				
上年四月一日結餘	610,549	973,869	—	—
出售投資物業時變現—附屬公司	(45,802)	(16,495)	—	—
出售聯號公司時變現	(422)	(5,253)	—	—
重估變動—附屬公司	(39,945)	(341,572)	—	—
三月三十一日結餘	<u>524,380</u>	<u>610,549</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資估價增值儲備				
上年四月一日結餘	370,280	423,302	—	—
出售投資時變現—聯號公司	—	(5,763)	—	—
重估變動—附屬公司	(2,076)	(47,259)	—	—
三月三十一日結餘	<u>368,204</u>	<u>370,280</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
匯兌變動				
上年四月一日結餘	(13,098)	(12,126)	—	—
出售一間聯號公司時變現之匯兌虧損	—	15	—	—
本年度變動淨額	960	(987)	—	—
三月三十一日結餘	<u>(12,138)</u>	<u>(13,098)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
各項儲備總額	<u>1,917,388</u>	<u>2,022,581</u>	<u>2,439,451</u>	<u>2,542,087</u>

本集團應佔收購聯號公司後其未分派之儲備包括：

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
投資物業估價增值儲備	—	422
匯兌變動	(1)	10
	<u>(1)</u>	<u>432</u>

賬目附註

23. 保留盈利

	集團		本公司	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
上年四月一日結餘	57,326	(21,412)	52,605	6,982
本年度盈利	120,854	91,722	24,133	58,607
已派上年度末期股息	(12,984)	—	(12,984)	—
已派中期股息 (附註9)	(12,984)	(12,984)	(12,984)	(12,984)
三月三十一日結餘	<u>152,212</u>	<u>57,326</u>	<u>50,770</u>	<u>52,605</u>
代表:				
保留盈利	139,228	44,342	37,786	39,621
擬派末期股息 (附註9)	<u>12,984</u>	<u>12,984</u>	<u>12,984</u>	<u>12,984</u>
	<u>152,212</u>	<u>57,326</u>	<u>50,770</u>	<u>52,605</u>
本公司及附屬公司	154,323	61,204	50,770	52,605
聯號公司	<u>(2,111)</u>	<u>(3,878)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>152,212</u>	<u>57,326</u>	<u>50,770</u>	<u>52,605</u>
本年度盈利保留如下:				
本公司及附屬公司	95,887	65,721	(1,835)	32,639
聯號公司	<u>(1,001)</u>	<u>33</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>94,886</u>	<u>65,754</u>	<u>(1,835)</u>	<u>32,639</u>

24. 長期銀行貸款

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
有抵押 — 須於五年內全部償還者	733,391	542,408
減: 已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註20)	<u>(89,436)</u>	<u>(69,484)</u>
	<u>643,955</u>	<u>472,924</u>
銀行貸款之還款安排如下:		
一年內	89,436	69,484
第二年內	142,193	98,484
第三至第五年內	<u>501,762</u>	<u>374,440</u>
	<u>733,391</u>	<u>542,408</u>

長期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 169,227,000 元 (2002 : 港幣 34,277,000 元)。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零三年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣 1,587,937,000 元 (2002 : 港幣 1,756,447,000 元)。

25. 其他長期貸款

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
欠附屬公司之少數股東之貸款	<u>155,717</u>	<u>159,221</u>

此等貸款無抵押、免息、亦無指定還款期，乃少數股東按其所佔有關附屬公司股權之比例而借出。

26. 遞延稅項

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
上年四月一日結餘	7,368	6,827
由損益表撥入 (附註7)	<u>1,252</u>	<u>541</u>
三月三十一日結餘	<u>8,620</u>	<u>7,368</u>
來自：		
加速折舊免稅額	<u>8,620</u>	<u>7,368</u>
未列入賬目內之潛在遞延稅項資產如下：		
仍未沖銷之稅務虧損	<u>13,819</u>	<u>14,768</u>

由於資產重估並不構成稅務上之時間差異，故已重估之資產並無備撥遞延稅項準備。

27. 未來租金收入

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
於本年度終結時，有關投資物業之不能撤銷經營性租約所提供之未來最低租金收入如下：		
一年內	122,541	110,944
一年後但五年內	<u>64,545</u>	<u>52,992</u>
	<u>187,086</u>	<u>163,936</u>

賬目附註

28. 資本支出承擔

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
已簽約但未在賬目中作出準備者	521	521
已批准但未簽約者	—	—
	<u>521</u>	<u>521</u>

29. 租務承擔

	集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
於本年度終結時，本集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：		
一年內	6,333	7,271
一年後但五年內	430	5,980
	<u>6,763</u>	<u>13,251</u>

30. 或然負債

	集團		本公司	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
為銀行提供予附屬公司之融資作擔保	—	—	1,227,578	1,103,157
為銀行提供予達華之融資（附註 11(c)）作擔保，該項擔保按本集團持有之 10% 實益股權按比例作出	100,000	—	100,000	—
	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>1,327,578</u>	<u>1,103,157</u>

31. 綜合現金流量表附註

(a) 自經營盈利計算至經營產生之現金流入淨額所作調整

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
經營盈利	139,209	100,604
房地產估值減少	8,173	—
固定資產折舊	5,758	5,002
出售固定資產盈利	(44,644)	(9,255)
出售附屬公司虧損	13	—
出售聯號公司(盈利)/虧損	(1,220)	659
其他投資準備	3,540	3,942
收回清盤中債務人之債項	—	(11,774)
利息收入	(4,754)	(325)
利息開支	21,059	33,742
股息收入	(24,083)	(24,078)
匯兌差額	(287)	13
營運資金變動前之經營盈利	102,764	98,530
待售物業減少	1,219	2,210
應收賬款及應收款項減少/(增加)	18,932	(10,612)
應付賬款及應計費用增加/(減少)	3,465	(959)
經營產生之現金流入淨額	<u>126,380</u>	<u>89,169</u>

(b) 出售附屬公司

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
出售資產淨值		
應收賬款及應收款項	490	—
附屬公司少數股東權益	(477)	—
	13	—
出售虧損	(13)	—
	—	—
現金流入淨額	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 以實物分配資產予附屬公司少數股東

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
分配資產淨值		
固定資產	17,002	—
應收賬款及應收款項	865	—
應付賬款及應計費用	(566)	—
	17,301	—
抵銷附屬公司少數股東權益	(17,301)	—
	—	—
現金流出淨額	<u>—</u>	<u>—</u>

賬目附註

31. 綜合現金流量表附註 (接前頁)

(d) 本年度融資變動分析

	附屬公司少數股東權益		銀行及其他貸款	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
上年四月一日結餘	(5,984)	13,904	888,109	1,043,462
匯兌差額	—	25	2,132	(710)
收購附屬公司及附屬公司少數股東權益	—	13,307	—	(35,879)
出售附屬公司	(477)	—	—	—
以實物分配資產予附屬公司少數股東	(17,301)	—	—	—
附屬公司少數股東應佔盈利及儲備	1,291	(30,892)	—	—
融資所得之現金流入/(流出)	—	(2,328)	37,713	(118,764)
三月三十一日結餘	<u>(22,471)</u>	<u>(5,984)</u>	<u>927,954</u>	<u>888,109</u>

(e) 銀行及其他貸款分析

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
銀行貸款及透支 (附註 20)	39,002	216,743
減：已列入現金等值物之款額	(156)	(30,263)
	<u>38,846</u>	<u>186,480</u>
長期銀行貸款 (附註 24)	733,391	542,408
其他長期貸款 (附註 25)	155,717	159,221
	<u>927,954</u>	<u>888,109</u>

32. 結算日後事項

於結算日後本集團與若干銀行達成利率掉期安排，以減低本集團銀行貸款利息開支受利率波動影響之風險。該等掉期安排將本集團銀行貸款其中港幣 180,000,000 元之利率從浮息(按香港銀行同業拆息計算)轉為定息。

33. 通過賬目

董事會於二零零三年七月十日通過載於第 59 頁至 86 頁之賬目。