

| 賬項附註 |

1. 主要會計政策

a) 遵例聲明

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

b) 賬項編製基準

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

c) 綜合賬的基本原則

(i) 附屬公司及受控制公司

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

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

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

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

(ii) 聯營公司

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

| 賬項附註 |

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

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

(iii) 商譽／負商譽

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

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

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

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

d) 物業

(i) 投資物業

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

於出售投資物業時，出售損益的計算包括以往撥入投資物業重估儲備的盈餘或虧損。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

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

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

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

有關於發展中並擬作出售的物業的借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成為止。

(iii) 待沽物業

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

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

| 賬項附註 |

(iv) 其它物業

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

e) 固定資產折舊

(i) 投資物業

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

(ii) 發展中或待發展的物業

本集團並未對發展中或待發展的物業作出折舊準備。

(iii) 其它物業

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

(iv) 其它固定資產

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

f) 資產減值

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

(i) 可收回數額

資產的可收回數額以其售價淨額和使用價值兩者中的較高數額為準。

(ii) 減值虧損逆轉

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

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

| 賬項附註 |

g) 證券投資

- (i) 持有至到期證券是以攤銷成本減任何減值撥備記入資產負債表。

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

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

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

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

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

h) 存貨

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

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

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

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

| 賬項附註 |

i) 現金及現金等值項目

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

j) 外幣伸算

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

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

k) 租賃的資產

(i) 用作經營租賃的資產

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

(ii) 經營租賃支出

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

| 賬項附註 |

l) 營業收入之確認

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

m) 遞延稅項

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

n) 借貸成本

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

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

| 賬項附註 |

o) 連繫人士

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

p) 準備

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

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

q) 分部匯報

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

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

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

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

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

| 賬項附註 |

r) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

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

(ii) 強制性公積金

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

(iii) 新加坡中央公積金

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

(iv) 股份補償福利

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

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

s) 已終止業務

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

| 賬項附註 |

2. 分部資料

a) 業務分部

(i) 收入及業績

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

附註：

(i) 綜合計算時，已扣除各分部相互間的收入包括：

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

| 賬項附註 |

(ii) 所佔聯營公司業績

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

(ii) 資產及負債

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

附註：所佔聯營公司分部資產減負債淨額

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

未能作出分配及其它項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

| 賬項附註 |

(iii) 其它分部資料

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

b) 地區分部

(i) 收入及業績

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

(ii) 資產

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

| 賬項附註 |

3. 營業額及營業盈利

a) 營業額

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

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

b) 營業盈利

營業盈利的計算：

已扣除：

職工成本

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

已出售物業成本

已出售存貨成本

折舊

核數師酬金

核數服務

其它服務

經營租賃租金—土地及房屋

及已計入：

經營租賃的租金收入減支出

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

上市投資股息

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

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

| 賬項附註 |

c) 董事薪酬

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

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

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

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

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

d) 五位最高薪僱員

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

(i) 酬金總額

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

| 賬項附註 |

(ii) 酬金級別

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

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

4. 其它 (虧損) / 收入淨額

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

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

5. 出售已終止業務收益

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

(i) 出售連卡佛集團 (「連卡佛出售」)

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

(ii) 出售Joyce集團權益 (「Joyce出售」)

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

(iii) 出售City'Super權益

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

| 賬項附註 |

b) 出售已終止的業務於是年及上年度的業績總計如下：

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

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

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

d) 出售已終止的業務於是年及上年度的現金流量列述如下：

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

| 賬項附註 |

6. 借貸成本

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

本集團在是年的平均借貸成本的年息率為2.3% (二〇〇二年：3.8%)。

7. 物業撥備

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

8. 稅項

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

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

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

| 賬項附註 |

9. 股東應佔的集團盈利

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

10. 股息

a) 是年股息

已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙(二〇〇二年：2.5仙)
結算日後擬派末期股息每股5.0仙(二〇〇二年：5.0仙)

2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
50.8	50.8
101.6	101.6
152.4	152.4

於結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

b) 上年度股息於是年批准及派發

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)

2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
101.6	101.5

11. 每股盈利

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

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

12. 會計政策變動

a) 《會計實務準則》第1號(經修訂) – 「財務報表的呈報」

由二〇〇二年四月一日起，綜合已確認損益報表已被綜合權益轉變報表所取代。

b) 《會計實務準則》第11號(經修訂) – 「外幣換算」

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

c) 《會計實務準則》第15號(經修訂) – 「現金流量表」

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

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

| 賬項附註 |

13. 固定資產

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

| 賬項附註 |

c) 物業重估

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

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

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

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

14. 附屬公司

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

於二〇〇三年三月三十一日各主要附屬公司的有關資料已詳列於第66及67頁。

| 賬項附註 |

15. 聯營公司

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

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

| 賬項附註 |

16. 長期投資

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

17. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為超過一年以上到期的應收賬。

18. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

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

19. 存貨

於二〇〇二年三月三十一日按可變現淨值報值的存貨為港幣一億零五百三十萬元。

20. 短期投資

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

| 賬項附註 |

21. 貿易及其它應收賬項

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

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

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

22. 銀行借款及透支

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

23. 貿易及其它應付賬項

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

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

| 賬項附註 |

24. 股本

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

行政人員認股獎勵計劃

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

認股權之變動：

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

附註：

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

| 賬項附註 |

25. 儲備

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

| 賬項附註 |

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

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

| 賬項附註 |

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

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

26. 長期銀行借款

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

| 賬項附註 |

27. 遞延稅項

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

28. 遞延項目

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

a) 遞延盈利

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

b) 負商譽

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

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

| 賬項附註 |

29. 或然負債

於二〇〇三年三月三十一日

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

30. 承擔

- a) 有關物業發展及資本性支出承擔

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

- b) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來應付的租金支出總額如下：

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

- c) 外匯期貨合約

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

| 賬項附註 |

31. 連繫人士之間的交易

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

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

32. 結算日後事項

董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於賬項附註第10條內披露。

33. 比較數字

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

34. 賬項通過

此賬項已於二〇〇三年六月十八日經董事會通過並批准發出。