

1. 概述

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份及認股權證在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

於二零零二年十月，本公司前主要股東德祥企業集團有限公司（「德祥企業」）透過一間全資附屬公司提出自願現金收購建議，收購本公司全部已發行股份及認股權證（德祥企業及其附屬公司已持有者除外）。自願現金收購建議已於二零零二年十二月結束，德祥企業於本公司之實益權益增至50%以上。有關交易之詳情載於二零零二年十二月六日刊發之通函內。因此，德祥企業已成為本公司之最終控股公司，該公司乃於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其股份在香港聯交所上市。

本公司為一間投資控股公司，各主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構業務之詳情載列於附註45。

2. 採納會計實務準則

於本年度內，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之下列新增及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）。

會計實務準則第1號（經修訂）	「財務報告之呈報」
會計實務準則第11號（經修訂）	「外幣換算」
會計實務準則第15號（經修訂）	「現金流量表」
會計實務準則第33號	「終止經營業務」
會計實務準則第34號	「僱員福利」

採納該等會計實務準則已導致現金流量表之呈報格式出現變動及引入股本變動表，以及採納全新及經修訂之會計政策，但並無對現行或過往會計期間之業績造成重大影響，故毋須作出前期調整。

財務報告之呈報

根據會計實務準則第1號（經修訂），綜合股本變動表已取代綜合確認損益表。

外幣換算

經修訂之會計實務準則第11號現時不再允許海外業務之收益表按期內結算日之滙率換算（而本集團先前乃採用此法換算），而須按平均滙率換算。會計實務準則第11號（經修訂）須以追溯方式引用。本集團已採納此項會計實務準則之過渡性規定，倘計算一項前期調整乃屬不切實際時，此等政策上之變動僅會應用於本期間或未來之賬目上，而此等變動對本年度之業績並無重大影響。

現金流量表

根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量乃按經營、投資及融資活動劃分為三類，而非如先前劃分為五類。已付及已收利息乃分別劃分為融資及投資活動現金流量。已付及已收股息乃分別劃分為融資及經營活動現金流量。為使呈列方式保持一致，比較款額已予以重新分類。

2. 採納會計實務準則 (續)

終止經營業務

根據會計實務準則第33號，有關終止經營業務之財務資料由訂立具約束力之銷售協議之時或公佈終止業務之詳細計劃之時起分開披露。採納會計實務準則第33號引致本集團之酒店及餐飲業務在本年度內被視為終止經營業務，有關詳情載於附註5。

僱員福利

會計實務準則第34號引入僱員福利(包括退休福利計劃)之衡量規則及披露規定。由於本集團僅參與定額供款退休福利計劃，故採納會計實務準則第34號並無對賬目造成任何影響。

3. 主要會計準則

本賬目乃根據歷史成本(已就投資物業及證券投資之重估作出修訂)編製，並採用香港普遍接納之會計準則，其中主要之會計準則載列如下：

綜合基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日之賬目。

年內收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制機構之業績乃由實際收購日期起或至實際出售日期止(視情況而定)計入綜合收益表中。

所有集團內公司間之主要交易及結餘在綜合賬目時均予以對銷。

投資物業

投資物業為因其投資潛質而持有之已落成物業，任何租金收入均按公平原則磋商釐定。投資物業按結算日之公開市值入賬。除非有關租約之剩餘年期(包括可續年期)為二十年或以下，投資物業並無折舊撥備。

因投資物業重估而產生之任何盈餘或虧絀計入投資物業重估儲備或從該儲備中扣除，惟倘若該儲備之結餘不足以補足有關虧絀，則虧絀超逾投資物業重估儲備結餘之數額從收益表中扣除。若過往已於收益表中扣除虧絀，而其後產生重估盈餘，則此項盈餘乃計入收益表以對銷過往已扣除之虧絀。於出售投資物業時，該物業應佔之投資物業重估儲備結餘轉撥往收益表。

物業、機械及設備

物業、機械及設備(酒店物業除外)按成本減折舊及攤銷及任何已識別減值虧損列賬。

酒店物業按成本列賬，而租期逾二十年之酒店物業不作折舊撥備。本集團一般會將物業一直維持於良好之維修保養狀況，故董事認為因其高剩餘價值而無須折舊撥備，有關之維修開支於開支出現年度之收益表中處理。

3. 主要會計準則 (續)

物業、機械及設備 (續)

租約土地之成本按有關租約剩餘年期以直線法攤銷。

樓宇成本乃按有關租約剩餘年期或五十年(以較短之期間為準)以直線法撇銷。

其他資產按其估計可使用年期以直線法折舊以撇銷其成本，年率由10%至33 $\frac{1}{3}$ %不等。

當資產出售或廢置時，其出售所得款項與賬面值之差額即為出售而產生之損益，並列入收益表。

商譽

合併時產生之商譽乃指收購成本超出本集團佔收購日期附屬公司或聯營公司可辨認資產及負債公平價值之差額。

商譽乃撥充資本，並按其有效經濟壽命以直線法攤銷。收購聯營公司所產生之商譽列入聯營公司之賬面值。收購附屬公司所產生之商譽於資產負債表內獨立呈列。

出售附屬公司或聯營公司時，應佔之未攤銷商譽數額計算在出售之損益內。

待轉售物業

待轉售之已落成物業乃歸納為流動資產，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括收購成本、撥作資本之借貸成本及其他與該物業有關之直接成本。可變現淨值乃參考管理層根據市場現況估計之售價，減以推廣及出售之一切估計費用而釐訂。

附屬公司投資

於附屬公司之投資按成本減任何已確認之減值虧損計入本公司之資產負債表。

聯營公司權益

綜合收益表包括本集團佔聯營公司收購後之年度業績。在綜合資產負債表中，聯營公司權益按本集團攤佔聯營公司之淨資產另加於收購產生且至今並未撇銷或攤銷之溢價減已識別之任何減值虧損列賬。

共同控制機構權益

共同控制機構指以合資安排另行成立之獨立機構，其每名合資方於該等機構均擁有權益。

本集團於共同控制機構之權益乃按本集團佔有關共同控制機構之資產淨值減已識別之任何減值虧損列入綜合資產負債表。本集團所佔共同控制機構收購後業績列入綜合收益表。

3. 主要會計準則 (續)

減值

於每一結算日，本集團審閱其資產之賬面值，以便確定是否有任可跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘一項資產之可收回款額估計少於其賬面值，則該項資產之賬面值將撇減至其可收回款額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損隨後撥回，則該項資產之賬面值將增加至可收回款額之經修訂估計數額，惟增加後之賬面值不得超過倘於過往年度並無確認減值虧損所計算之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

證券投資

證券投資於交易日確認，初步以成本計值。

除持有至到期債務證券以外之投資均列為投資證券或其他投資。

投資證券指長期持有作策略性投資之證券，按其於結算日後之呈報日期之成本扣除減值虧損列賬。

其他投資按公平值列賬，而未變現盈虧則計入年度損益淨額。

其他長期投資

其他長期投資按成本減任何已識別之減值虧損列賬。

工程合約

倘工程合約之結果可確實地予以估計，則工程費用參考合約於結算日之完成階段(與工程收入之基準相同)確認為開支。倘工程合約之結果不可確實地予以估計，則工程費用在產生之期間確認為開支。倘管理層估計有可預見虧損，則會為此提撥準備。

倘現時之工程費用加經確認溢利減經確認虧損超出進度付款，則盈餘以應收客戶合約工程款項呈示。倘進度付款超出現時之工程費用加經確認溢利減經確認虧損，則盈餘以應付客戶合約工程款項呈示。

營業租約

根據營業租約應付之租金按有關租約年期以直線法自收益表內扣除。

營業額

營業額指年內經核實之合約總值以及本集團就其合約工程提供項目管理服務而收取及應收取之款項總額、酒店營運帶來之收益、物業租金及有關收入以及因出售物業而已收及應收之總收益。

3. 主要會計準則 (續)

收入確認

來自固定價格工程合約之收入乃按竣工百分比方法，並參考年內已進行工程價值確認。

酒店業務收入在提供服務時確認。

投資之股息收入於本集團收取股息之權利確立時確認。

利息收入按時間比例以尚未償還之本金額及適用之利率入賬。

營業租約租金收入按有關租約年期以直線法確認。

將借貸成本撥作資本

與符合以下條件之資產(需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部份成本。於資產大致上可供作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。特定借貸於撥作符合條件資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自撥作資本之借貸成本中扣除。

其他一切借貸成本在產生之期間內確認為開支。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃之款額已於到期支付時列作開支。

稅項

稅項之支出乃根據本年度業績就毋須課稅或不可扣除之項目作出調整而計算。時差乃由於在計算稅項時確認若干收入及支出之期間與該等項目列入賬目賬項之期間有所不同而產生。因時差產生之稅務影響以負債方式於賬目中確認為遞延稅項，惟只限於確認在可見將來可能實現之負債或資產。

外幣

以港元以外貨幣結算之交易均按交易日之匯率折算，而以港元以外貨幣結算之貨幣資產及負債則按結算日之匯率折算。滙兌盈虧概撥入收益表中處理。

合併賬目時，本集團香港以外其他地方業務之資產及負債乃按結算日之現行匯率換算。收支項目按期內平均匯率換算。由此產生之滙兌差額(如有)列為股東資金，並撥入本集團之換算儲備。有關換算差額於業務出售期間確認為收入或開支。

4. 業務及地區分部

業務分部

就管理而言，本集團之業務現時分為七個經營部門，分別為樓宇建築工程、土木工程、專項工程、建築材料、工程及基建服務、物業租賃及銷售物業。此等部門為本集團報告其主要分部資料之基準。年內，本集團於出售若干附屬公司時終止其酒店及餐飲業務，詳情請參閱附註5。

董事認為，載列應佔聯營公司及共同控制機構之營業額可更清晰顯示本集團之業務狀況。

截至二零零三年三月三十一日止年度之業務分部資料呈列如下：

	持續經營業務						已終止業務			
	樓宇		專項工程	工程及			銷售物業	酒店及餐飲	對銷	綜合
	建築工程	土木工程		建築材料	基建服務	物業租賃				
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	
營業額										
對外銷售	2,232,876	555,794	720,304	14,488	—	55,733	8,340	48,647	—	3,636,182
分部之間銷售	47,016	127	103,722	45,472	—	19,846	—	—	(216,183)	—
	2,279,892	555,921	824,026	59,960	—	75,579	8,340	48,647	(216,183)	3,636,182
應佔聯營公司及 共同控制機構	50,816	109,900	—	3,501	3,801,765	—	—	—	—	3,965,982
總計	2,330,708	665,821	824,026	63,461	3,801,765	75,579	8,340	48,647	(216,183)	7,602,164
業績										
分部業績	(40,625)	(56,092)	(55,264)	(21,324)	—	25,749	209	(1,972)		(149,319)
物業、機械及設備 之減值虧損										(110,327)
融資成本										(25,794)
投資開支淨額										(32,036)
投資物業重估虧損	—	—	—	—	—	(99,392)	—	—		(99,392)
應收聯營公司款項之準備										(13,964)
攤薄一間聯營公司權益 所致虧損										(4,665)
應佔聯營公司業績	2,404	(17)	—	306	121,836	—	—	—		124,529
應佔共同控制機構業績	—	5,920	—	—	—	—	—	—		5,920
一間聯營公司權益之減值虧損										(11,670)
除稅前虧損										(316,718)
稅項										(32,496)
未計少數股東權益前虧損										(349,214)
少數股東權益										498
年度虧損										(348,716)

分部之間之銷售額乃按市價收取或(倘並無可供參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

4. 業務及地區分部 (續)

	持續經營業務						已終止業務			
	樓宇		專項工程	建築材料	工程及		銷售物業	酒店及餐飲	其他	綜合
	建築工程	土木工程			基建服務	物業租賃				
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	
資產負債表										
資產										
分部資產	1,069,212	368,008	193,942	96,168	—	619,005	—	—	—	2,346,335
聯營公司權益	43,231	293	—	3,093	906,634	—	—	—	—	953,251
共同控制機構權益	—	8,743	—	—	—	—	—	—	—	8,743
未能分配企業資產										1,560,662
資產總額										4,868,991
負債										
分部負債	871,883	298,347	95,744	47,353	—	22,770	—	—	—	1,336,097
未能分配企業負債										805,733
負債總額										2,141,830
其他資料										
資本增添	1,866	1,855	3,388	15,895	—	4,734	—	383	490	28,611
商譽攤銷	2,306	—	—	—	—	—	—	—	—	2,306
物業、機械及設備之										
折舊及攤銷	16,708	6,473	22,179	7,479	—	10,819	—	9,366	5,977	79,001
非上市其他投資減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	7,463	7,463
上市投資證券減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	11,376	11,376

4. 業務及地區分部 (續)

截至二零零二年三月三十一日止年度之業務分部資料呈列如下：

	持續經營業務						已終止業務			綜合 千港元
	樓宇 建築工程 千港元	土木工程 千港元	專項工程 千港元	建築材料 千港元	工程及 基建服務 千港元	物業租賃 千港元	銷售物業 千港元	酒店及餐飲 千港元	對銷 千港元	
營業額										
對外銷售	3,116,878	1,329,728	586,850	25,389	—	49,030	167,372	68,563	—	5,343,810
分部之間銷售	49,240	1,564	67,173	45,765	—	23,679	—	—	(187,421)	—
	3,166,118	1,331,292	654,023	71,154	—	72,709	167,372	68,563	(187,421)	5,343,810
攤估聯營公司及 共同控制機構	55,862	341,737	—	3,862	3,064,498	—	—	—	—	3,465,959
總計	3,221,980	1,673,029	654,023	75,016	3,064,498	72,709	167,372	68,563	(187,421)	8,809,769
業績										
分部業績	7,756	19,210	(25,079)	(20,394)	—	21,994	28,308	(13,607)	—	18,188
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(38,301)
投資收入淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	70,714
重估投資物業產生之虧絀	—	—	—	—	—	(31,130)	—	—	—	(31,130)
攤薄一間聯營公司權益 所致虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,688)
攤估聯營公司業績	3,368	694	—	1,509	110,000	—	—	—	—	115,571
攤估共同控制機構業績	—	8,559	—	—	—	—	—	—	—	8,559
一間聯營公司權益之減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,670)
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	125,243
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(47,935)
未計少數股東權益前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	77,308
少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,605)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	70,703

分部之間之銷售額乃按市價收取或(倘並無可供參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

4. 業務及地區分部 (續)

	持續經營業務						已終止業務			
	樓宇		專項工程	工程及		物業租賃	銷售物業	酒店及餐飲	其他	綜合
	建築工程	土木工程		建築材料	基建服務					
	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	
資產負債表										
資產										
分部資產	1,494,521	707,593	354,230	78,857	—	717,670	9,874	675,450	—	4,038,195
聯營公司權益	58,043	1,526	—	3,519	773,794	—	—	—	11,670	848,552
共同控制機構權益	—	7,823	—	—	—	—	—	—	—	7,823
未能分配企業資產										1,298,429
資產總額										6,192,999
負債										
分部負債	960,621	628,893	182,572	26,993	—	13,024	9,231	9,552	—	1,830,886
未能分配企業負債										1,351,419
負債總額										3,182,305
其他資料										
資本增添	1,941	1,289	1,930	8,745	—	38,118	—	14,163	2,962	69,148
商譽攤銷	2,305	—	—	—	—	—	—	—	—	2,305
物業、機械及設備之										
折舊及攤銷	18,314	7,195	22,383	5,812	—	8,633	—	14,602	6,092	83,031
物業權益減值虧損撥回	—	—	—	—	—	8,829	—	45,000	—	53,829
非上市投資證券減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	1,000	1,000
上市投資證券減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	1,462	1,462

地區分部

本集團之業務位於中華人民共和國(香港除外)(「中國」)及香港。

下表按地區市場劃分(不論商品/服務來源地)提供本集團營業額之分析：

	營業額	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	3,609,919	5,262,554
中國	26,263	81,256
	3,636,182	5,343,810

年內，本集團已終止業務所產生之收入為48,647,000港元(二零零二年：64,918,000港元)，主要來自香港。

4. 業務及地區分部(續)

以下按資產之所在地區劃分，對分部資產賬面值及資本增添之分析：

	分部資產賬面值		資本增添	
	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
香港	3,822,000	5,225,775	13,416	24,907
中國	114,510	134,551	15,195	44,241
太平洋地區及東南亞	932,481	832,673	—	—
	4,868,991	6,192,999	28,611	69,148

5. 已終止業務

於二零零二年七月，本集團訂立一份有條件買賣協議，以現金代價250,000,000港元出售從事酒店及飲食業務之公司珀麗酒店集團有限公司(與其附屬公司統稱為「珀麗酒店集團BVI」)之全部已發行股本及股東貸款。該項交易已於二零零二年十二月二日完成。

二零零二年四月一日至二零零二年十一月三十日期間酒店及飲食業務之業績(已載入綜合賬目)如下：

	二零零二年 四月一日至 二零零二年 十一月三十日 千港元	二零零一年 四月一日至 二零零二年 三月三十一日 千港元
營業額	48,647	64,918
經營成本	(50,619)	(74,820)
酒店物業減值虧損撥回	—	45,000
融資成本	(10,151)	(17,644)
除稅前(虧損)溢利	(12,123)	17,454
稅項	—	—
期間/年度(虧損)溢利	(12,123)	17,454

年內，珀麗酒店集團BVI為本集團之經營業務現金流量淨額貢獻約3,796,000港元(二零零二年：動用約1,544,000港元)，並分別就投資及融資活動支付約355,000港元(二零零二年：75,260,000港元)及約7,652,000港元(二零零二年：產生約382,356,000港元)。

珀麗酒店集團BVI之資產及負債於出售日期及二零零二年三月三十一日之賬面值載於附註36。

出售珀麗酒店集團BVI錄得虧損約1,701,000港元(按出售所得款項減附屬公司淨資產賬面值計算)。是項交易並無產生任何應計或撥回稅項。

6. 經營(虧損)溢利

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營(虧損)溢利已扣除：		
商譽攤銷(列入行政開支)	2,306	2,305
核數師酬金	2,065	2,138
物業、機械及設備折舊及攤銷(下文附註(a))	78,095	78,932
出售物業、機械及設備之虧損	4,475	8,768
營業租約最低租金：		
樓宇	3,206	5,788
機械及設備	692	9,206
員工支出(下文附註(b))	134,503	137,284
並已計入：		
營業租約之租金收入：		
樓宇，已扣除支銷19,691,000港元 (二零零二年：13,437,000港元)	27,625	23,925
機械及設備	2,596	1,454

附註：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 物業、機械及設備之折舊及攤銷：		
自置資產	79,001	76,321
根據財務租約持有之資產	—	6,710
	79,001	83,031
減：撥作在建合約工程資本之數額	(906)	(4,099)
	78,095	78,932
(b) 員工支出：		
董事酬金(附註9)：		
袍金	73	90
退休福利計劃供款	1,217	882
其他酬金	14,732	19,705
	16,022	20,677
其他員工支出：		
薪酬及其他福利	417,730	473,714
退休福利計劃供款，減除沒收供款約10,197,000港元 (二零零二年：6,203,000港元)	5,590	9,947
	439,342	504,338
減：撥作在建合約工程資本之數額	(304,839)	(367,054)
	134,503	137,284

7. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
借款成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	17,215	26,703
毋須於五年內全數償還之銀行借款	10,892	15,793
可換股票據	—	1,275
財務租約承擔	—	265
其他	515	3,273
	28,622	47,309
減：撥作在建合約工程資本之數額	(2,828)	(9,008)
	25,794	38,301

8. 投資(開支)收入淨額

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售溢利(虧損)：		
非上市短期投資	—	(22,000)
上市投資證券	1,605	—
其他上市投資	—	4,795
就下列項目之減值虧損：		
非上市投資證券	—	(1,000)
上市投資證券	(11,376)	(1,462)
其他非上市投資	(7,463)	—
利息收入	9,550	38,312
其他上市投資未變現之虧損淨額	(24,352)	(1,760)
撥回減值虧損：		
酒店物業	—	45,000
待轉售發展中物業	—	8,829
	(32,036)	70,714

9. 董事及僱員酬金

本年度董事及五位最高薪人員之酬金詳情如下：

(a) 董事酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金：		
執行董事	53	43
非執行董事	20	47
	73	90
其他酬金：		
執行董事		
薪酬及其他福利	13,865	18,705
退休福利計劃供款	1,217	882
非執行董事		
薪酬及其他福利	867	1,000
	15,949	20,587
	16,022	20,677

上述數額包括付予獨立非執行董事之董事袍金20,000港元(二零零二年：20,000港元)及其他酬金867,000港元(二零零二年：1,000,000港元)。

董事酬金級別如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	6	7
3,000,001港元至3,500,000港元	2	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—
4,000,001港元至4,500,000港元	1	1
4,500,001港元至5,000,000港元	—	2
6,000,001港元至6,500,000港元	—	1

(b) 僱員酬金

本集團於本年度五位最高薪人員包括於二零零三年三月三十一日在任之五位董事(二零零二年：四位董事)，其中一位董事於年內獲委任。五位最高薪人員之酬金詳情如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	41	40
薪酬及其他福利	15,325	20,206
酌情花紅	2,080	927
退休福利計劃供款	1,246	997
	18,692	22,170

截至二零零三年三月三十一日止年度

9. 董事及僱員酬金 (續)

(b) 僱員酬金 (續)

彼等酬金級別如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	2	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—
4,000,001港元至4,500,000港元	2	1
4,500,001港元至5,000,000港元	—	2
6,000,001港元至6,500,000港元	—	1

年內，本集團並無向五位最高薪人員(包括董事)支付酬金以作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。此外，年內概無任何董事免除任何酬金。

10. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅：		
本年度	42	7,721
過往年度準備不足(超額準備)	22,471	(638)
海外稅項	22,513	7,083
攤佔聯營公司業績之稅項	5,453	4,390
攤佔共同控制機構業績之稅項	36,484	42,924
	—	12
遞延稅項	64,450 (31,954)	54,409 (6,474)
	32,496	47,935

香港利得稅乃根據本年度源自香港之估計應課稅溢利按稅率16%(二零零二年：16%)計算。

海外稅項根據有關司法權區之適用稅率計算。

遞延稅項之詳情載列於附註30。

11. 股息

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已付二零零三年中期股息—每股1.0仙(二零零二年：每股1.0仙)	10,491	10,246
擬派二零零三年末期股息—每股1.0仙(二零零二年：每股1.0仙)	10,630	10,367
	21,121	20,613

股息中約2,301,000港元及3,423,000港元(二零零二年：5,674,000港元及3,034,000港元)，分別根據本公司董事於二零零二年七月十八日及二零零二年十二月十八日所公佈之本公司以股代息計劃支付。此數額已於年內撥入滾存溢利。

截至二零零三年三月三十一日止年度建議之以股代息連同現金選擇權之末期股息之數額乃參照本報告書刊發之日已發行股份1,063,016,037股計算。

12. 每股(虧損)盈利

本年度每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(虧損)盈利：		
計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利	(348,716)	70,703
潛在攤薄普通股之效應：		
基於聯營公司每股盈利攤薄之攤佔聯營公司業績調整	(2,944)	(2,892)
計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	(351,660)	67,811
股份數目：		
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,042,310,331	1,002,323,116

於截至二零零三年三月三十一日止年度，本公司購股權及認股權證之行使價高於年內每股股份之平均價，故在計算每股攤薄虧損時乃假設其未被行使。

於截至二零零二年三月三十一日止年度，本公司購股權、認股權證及有抵押可換股可贖回票據之行使價高於年內每股股份之平均價，故在計算每股攤薄溢利時乃假設其未被行使。

13. 投資物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
估值		
承前結存	675,900	585,130
轉撥自待轉售發展中物業	—	85,000
其他增添	—	36,900
出售	(3,900)	—
重估產生之虧絀	(99,392)	(31,130)
結轉結存	572,608	675,900

本集團之投資物業乃根據營業租約持作出租用途。

位於香港之投資物業已於二零零三年三月三十一日由獨立專業估值師RHL Appraisal Ltd.按公開市值基準重估。該等投資物業應佔之估值為529,000,000港元。位於中國之投資物業已於二零零三年三月三十一日由董事參照本集團於二零零三年四月訂立之買賣協議所列之價值重新估值為43,608,000港元。因重估產生之虧絀合共99,392,000港元(二零零二年：31,130,000港元)已從收益表扣除。

截至二零零三年三月三十一日止年度

13. 投資物業 (續)

本集團持有之投資物業於結算日之賬面值如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
長期租約物業：		
香港	74,000	85,000
中國	—	3,900
中期租約物業：		
香港	455,000	525,000
中國	43,608	62,000
	572,608	675,900

14. 物業、機械及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	設備及機械 千港元	汽車及遊艇 千港元	傢具及裝置 千港元	總額 千港元
本集團						
成本						
於二零零二年四月一日	605,000	277,441	465,936	61,854	188,412	1,598,643
收購附屬公司	—	103,000	—	—	—	103,000
其他添置	—	700	7,583	453	19,875	28,611
出售	—	—	(33,207)	(4,442)	(1,210)	(38,859)
出售附屬公司	(605,000)	—	—	(302)	(67,316)	(672,618)
減值虧損	—	(110,327)	—	—	—	(110,327)
於二零零三年三月三十一日	—	270,814	440,312	57,563	139,761	908,450
折舊及攤銷						
於二零零二年四月一日	—	29,070	285,341	34,069	69,548	418,028
本年度準備	—	7,133	42,365	5,789	23,714	79,001
出售後撤銷	—	—	(17,576)	(2,842)	(1,058)	(21,476)
出售附屬公司	—	—	—	(100)	(25,159)	(25,259)
於二零零三年三月三十一日	—	36,203	310,130	36,916	67,045	450,294
賬面淨值						
於二零零三年三月三十一日	—	234,611	130,182	20,647	72,716	458,156
於二零零二年三月三十一日	605,000	248,371	180,595	27,785	118,864	1,180,615

本集團所持之酒店物業、土地及樓宇於結算日之賬面淨值包括：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
長期租賃物業於：		
香港	—	605,000
中國	1,646	1,680
中期租賃物業於：		
香港	232,361	246,068
中國	604	623
	234,611	853,371

14. 物業、機械及設備 (續)

於二零零三年三月三十一日，董事審閱本集團物業之賬面值，預期根據物業之現金流量並按當時之利率貼現，估計其可收回款額低於其賬面值。因此，減值虧損約110,327,000港元已於本年度之綜合收益表中確認。

15. 商譽

本集團
千港元

成本值

於二零零二年四月一日及
二零零三年三月三十一日 385,531

攤銷及折舊

於二零零二年四月一日 367,089
本年度準備 2,306

於二零零三年三月三十一日 369,395

賬面淨值

於二零零三年三月三十一日 16,136

於二零零二年三月三十一日 18,442

商譽所採納之攤銷期為20年。

16. 附屬公司權益

本公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份	212,921	212,921
貸款予附屬公司	160,900	160,900
應收附屬公司款項	3,566,811	3,587,249
	3,940,632	3,961,070
減：已確認減值虧損	(704,302)	(457,468)
	3,236,330	3,503,602

非上市股份按賬面值列值，而此乃按本公司根據一九九三年集團重組成為本集團控股公司之日，本集團應佔附屬公司實際淨資產之賬面值計算。

董事認為，借予附屬公司之貸款及應收附屬公司款項毋須於結算日起計十二個月內償還，故列為非流動項目。

並無附屬公司於年終或年內任何時間擁有任何尚未償還之債務證券。

本公司各主要附屬公司於二零零三年三月三十一日之詳情載列於附註45。

16. 附屬公司權益 (續)

於二零零三年三月三十一日，董事審閱本公司於附屬公司權益之賬面值，預期若干虧蝕之附屬公司不會於其日後業務中帶來收入。因此，經參考有關附屬公司之有關資產負債售價淨額而估計之減值虧損約246,834,000港元(二零零二年：457,468,000港元)(即附屬公司權益之賬面值超過其可收回款額之金額)，乃於本年度收益表中確認。

17. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
攤佔淨資產：		
海外上市投資(下文附註(a))	649,099	495,691
非上市投資	(2,986)	10,723
收購聯營公司所致溢價(下文附註(b))	257,535	278,103
	903,648	784,517
應收聯營公司款項(下文附註(c))	49,603	64,035
	953,251	848,552
上市投資市值	935,290	1,300,600

附註：

- (a) 於二零零一年二月，本公司之前附屬公司Downer EDI Limited(「Downer」)成為本集團之主要聯營公司。Downer乃一間於澳洲及新西蘭上市之公司，其財政年結日為六月三十日。由二零零一年四月一日起，本集團於採用股權法時僅可查閱及採用Downer已刊發之財務資料。因此，於二零零三年三月三十一日本集團攤佔Downer之權益乃根據Downer於二零零二年十二月三十一日之資產淨值及由二零零二年一月一日至二零零二年十二月三十一日之業績計算，而本集團於二零零二年三月三十一日攤佔Downer之權益乃根據Downer於二零零一年十二月三十一日之資產淨值及由二零零一年四月一日至二零零一年十二月三十一日之業績計算。

以下詳情乃摘錄自本集團之重要聯營公司Downer已刊發之財務資料：

	二零零二年 一月一日至 二零零二年 十二月三十一日 千港元	二零零一年 四月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元
年度／期內業績：		
日常業務收入	10,322,467	5,145,763
除稅前日常業務溢利	348,302	129,025
除稅後日常業務溢利	249,036	84,285
財務狀況：		
非流動資產	4,141,241	3,789,308
流動資產	4,249,336	3,300,160
流動負債	(2,392,544)	(1,860,501)
非流動負債	(2,506,737)	(2,393,676)
優先股本	(285,987)	(251,613)

17. 聯營公司權益 (續)

附註：(續)

(b) 因收購聯營公司之溢價變動分析如下：

	本集團 千港元
成本	
於二零零二年四月一日	340,969
添置	15,009
攤薄權益撤銷	(14,734)
於二零零三年三月三十一日	341,244
攤銷	
於二零零二年四月一日	62,866
本年度準備	23,709
攤薄權益撤銷	(2,866)
於二零零三年三月三十一日	83,709
賬面淨值	
於二零零三年三月三十一日	257,535
於二零零二年三月三十一日	278,103

商譽採納之攤銷期為20年。

(c) 應收聯營公司款項為無抵押及按香港最優惠利率加1厘(二零零二年：1厘)計息。董事認為，應收聯營公司款項毋須於結算日起計十二個月內償還，故列為非流動。

本集團各主要聯營公司於二零零三年三月三十一日之詳情載列於附註45。

本集團攤佔一間聯營公司因合約而產生之虧損約123,711,000港元(二零零二年：123,735,000港元)，可根據聯營公司之一位前度股東提供之擔保而悉數收回，故並未列入本集團賬目內。本集團向該名前股東採取法律行動，追討上述虧損連同有關之利息及其他支出。董事於聽取法律意見後，相信訴訟成功機會頗大，應可向該名前股東全數收回虧損數額。

18. 共同控制機構權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
攤佔淨資產	3,743	2,823
應收共同控制機構款項	5,000	5,000
	8,743	7,823

應收共同控制機構款項為無抵押及免息。董事認為，有關款項毋須於結算日起計十二個月內償還，故列為非流動。

本集團各共同控制機構於二零零三年三月三十一日之詳情載列於附註45。

19. 證券投資

	投資證券		其他投資		總額	
	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	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本集團						
上市股本證券：						
香港	650,063	644,030	26,527	34,005	676,590	678,035
海外	3,623	22,823	—	—	3,623	22,823
非上市債務證券	—	—	—	100,000	—	100,000
	653,686	666,853	26,527	134,005	680,213	800,858
上市證券市值	14,483	64,045	26,527	34,005	41,010	98,050
就呈報目的而分析之賬面值：						
非流動	653,686	659,029	—	—	653,686	659,029
流動	—	7,824	26,527	134,005	26,527	141,829
	653,686	666,853	26,527	134,005	680,213	800,858

於香港之上市投資證券指於中策集團有限公司(「中策」，於香港註冊成立之公司，其股份及認股權證在香港聯交所上市)之14.55%權益。中策乃一間投資控股公司，其附屬公司主要從事輪胎製造、製造、零售及分銷中西藥及保健食品及投資基建項目之業務。董事認為投資證券之可收回金額(參照投資項目之現金流量估算，按現行利率貼現)不會低於其賬面值。

20. 其他長期投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市投資，按成本：		
香港	15,093	15,901
海外	388	388
	15,481	16,289

董事認為上述投資之價值最少與其賬面值相若。

21. 應收關連公司款項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應收貸款：		
德祥企業之聯營公司	190,054	25,054
珀麗酒店集團有限公司(「珀麗」)	121,000	—
中策	108,337	—
	419,391	25,054
其他應收款項：		
德祥企業之附屬公司	—	62
德祥企業之聯營公司	8,518	8,979
珀麗及其附屬公司	10,498	—
中策及其附屬公司	4,939	—
其他關連公司	2,157	—
	445,503	34,095

珀麗、中策及其他關連公司乃與德祥企業受共同之董事監管。

該等款項並無抵押，須按下列方式償還：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應收貸款：		
香港最優惠利率	114,000	—
香港最優惠利率加1厘	7,000	—
香港最優惠利率加2厘	273,337	—
香港最優惠利率加3厘	25,054	25,054
	419,391	25,054
其他應收款項	26,112	9,041
	445,503	34,095
減：於一年內到期並列為流動資產之款項	(277,195)	(34,095)
一年後到期之款項	168,308	—

22. 應收(應付)客戶合約工程款項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於結算日之在建工程：		
現時已支出之工程費用	32,580,432	31,249,672
經確認溢利減經確認虧損	865,832	941,835
	33,446,264	32,191,507
減：進度付款	(33,740,185)	(32,430,004)
	(293,921)	(238,497)
來自：		
計入應收客戶合約工程款項	200,934	375,414
計入應付客戶合約工程款項	(494,855)	(613,911)
	(293,921)	(238,497)

於二零零三年三月三十一日，已計入應收賬款、訂金及預付款項內之合約工程客戶持有之保固金約為367,453,000港元(二零零二年：544,866,000港元)。

於二零零二年三月三十一日，已計入應付賬款及應計開支之已收合約工程客戶墊款約為7,346,000港元。

23. 應收賬款、訂金及預付款項

本集團合約承包業務之信貸期乃與貿易客戶按正常商業條款磋商及訂立。物業租賃業務帶來之應收貿易賬款按月支付，而本集團就其他應收貿易賬款授出之信貸期一般由30至90日不等。

應收賬款、訂金及預付款項已計入約475,084,000港元(二零零二年：640,904,000港元)之應收貿易賬款，而其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
90日內	404,414	590,357
超過90日但於180日內	6,896	14,520
超過180日	63,774	36,027
	475,084	640,904

24. 應收(應付)聯營公司款項及應付共同控制機構款項

該結餘並無抵押、免息及無固定還款期。

25. 無抵押應收貸款

該貸款並無抵押，須於一年內收取，並按下列利率計算利息：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
免息	138,697	—
香港最優惠利率加1厘	6,500	144,340
香港最優惠利率加2厘	10,500	40,500
香港最優惠利率加3厘	—	5,000
	155,697	189,840

26. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支已計入約317,178,000港元(二零零二年：514,356,000港元)之應付貿易賬款，而其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
90日內	297,674	492,249
超過90日但於180日內	4,277	7,581
超過180日	15,227	14,526
	317,178	514,356

27. 應付關連公司款項

該等款項並無抵押，免息及無固定還款期。該等款項乃結欠以下各方之款項：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
德祥企業之一間附屬公司	—	247
德祥企業之一間聯營公司	—	1,220
	—	1,467

28. 銀行借款

	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
銀行借款包括：				
按揭貸款	446,135	816,328	—	—
銀行貸款	290,000	391,725	10,000	10,000
信託收據貸款	23,358	7,037	354	5,743
銀行透支	22,105	80,759	1,998	1,995
	781,598	1,295,849	12,352	17,738
分為：				
有抵押	726,135	1,168,053	—	—
無抵押	55,463	127,796	12,352	17,738
	781,598	1,295,849	12,352	17,738
銀行借款償還期如下：				
一年內或按通知	144,423	468,267	12,352	17,738
超過一年，但不超過兩年	30,900	104,101	—	—
超過兩年，但不超過五年	578,700	459,521	—	—
超過五年	27,575	263,960	—	—
	781,598	1,295,849	12,352	17,738
減：一年內到期或按通知及列作 流動負債之款項	(144,423)	(468,267)	(12,352)	(17,738)
一年後到期之款項	637,175	827,582	—	—

29. 長期服務金撥備

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
承前結存	—	—
年度撥備	1,727	—
結轉結存	1,727	—

該撥備指根據僱傭條例之規定應付本集團合資格僱員之長期服務金。

30. 遞延稅項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
承前結存	35,884	42,358
年內撥回	(36,124)	(6,474)
稅率變動	4,170	—
結轉結存	3,930	35,884

於結算日，本集團遞延稅項負債(資產)(已撥備及未撥備)主要包括下列各項：

	已撥備		未撥備	
	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
下列時差項目之稅務影響：				
扣稅之數額超過折舊數額	14,294	28,425	(6,702)	11,299
就課稅計算之預付數額	—	4,091	—	24
在會計與課稅上確認				
工程收入之方法不同	(3,169)	5,187	(3,508)	2,155
未動用稅務虧損	(7,195)	(1,819)	(117,781)	(43,834)
	3,930	35,884	(127,991)	(30,356)

遞延稅項淨資產於賬目中未予確認，因於可預見之未來此資產之變現未能確定。

本年度於賬目中未確認之本集團應計(撥回)遞延稅項主要包括下列各項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
下列時差項目之稅務影響：		
扣稅之數額與折舊數額之差額	(19,060)	5,993
就課稅計算之預付數額	(24)	(226)
在會計與課稅上確認工程收入之方法不同	(5,865)	3,069
已產生之稅務虧損	(69,837)	(970)
稅率變動	(2,849)	—
	(97,635)	7,866

本公司年內或於結算日並無未撥備之重大遞延稅項。

31. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值0.10港元普通股：		
法定：		
於二零零一年四月一日、二零零二年三月三十一日及 二零零三年三月三十一日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零零一年四月一日	992,488,392	99,249
根據以股代息計劃發行新股	44,256,532	4,426
於二零零二年三月三十一日	1,036,744,924	103,675
根據以股代息計劃發行新股	26,271,113	2,627
於二零零三年三月三十一日	1,063,016,037	106,302

根據本公司於二零零二年七月十八日及二零零二年十二月十八日公佈之以股代息計劃，本公司分別發行12,357,385股及13,913,728股(二零零二年：32,113,356股及12,143,176股)每股面值0.10港元之本公司新股予選擇收取股份，以代替截至二零零二年三月三十一日止年度之末期股息及截至二零零三年三月三十一日止年度之中期股息之股東。代息股份不能享有截至二零零二年三月三十一日止年度之末期股息及截至二零零三年三月三十一日止年度之中期股息。

32. 認股權證

	所認購之股份數目	總認購額 千港元
二零零三年認股權證		
認購價每股0.40港元之認股權證：		
於二零零二年四月一日及二零零三年 三月三十一日之已發行餘額	204,920,349	81,968

每份二零零三年認股權證均附有權利，可按每股0.40港元之價格以現金方式認購本公司1股面值0.10港元之新普通股，而上述權利將於二零零三年八月二十九日屆滿。

33. 購股權計劃

(a) 初期購股權計劃

本公司於一九九三年九月一日採納一項購股權計劃(「初期購股權計劃」)，以表揚合資格董事及僱員過往之貢獻，此計劃將於二零零三年八月三十一日屆滿。根據初期購股權計劃，本公司董事可酌情向本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員授出購股權以認購本公司股份。

於二零零三年三月三十一日，根據初期購股權計劃授出且仍未行使之購股權所涉及之股份數目為16,100,000股(二零零二年：54,449,206股)，佔本公司於該日已發行股份之1.51%(二零零二年：5.25%)。根據初期購股權計劃可予授出之購股權所涉及之股份數目，最多不得超過本公司當時已發行股本之10%。

33. 購股權計劃(續)

(a) 初期購股權計劃(續)

根據初期購股權計劃向任何個人批授購股權時，若所授出購股權獲全面行使時會導致根據該位人士先前獲授或將獲授而當時仍屬有效且未行使之所有購股權已發行或可發行之本公司股份總數，超過本公司當時根據初期購股權計劃已發行及可發行股份總數之25%，則不得進行批授。

承授人可於建議批授日期起二十八日內接納批授購股權之建議，接納時須繳付1.00港元之代價。就每項購股權批授而言，本公司董事可酌情釐定特定行使期限，惟在任何情況下，上述行使期限不得超過自購股權獲接納後滿六個月當日起計三年。行使價由本公司董事釐定，且不會低於本公司股份之面值及緊接建議批授購股權當日前五個交易日本公司股份平均收市價之80%(以較高者為準)。

下表披露本公司初期購股權計劃項下購股權及其持有情況於年內之變動詳情：

批授日期	每股行使價 港元	購股權獲行使時將予發行之 本公司股份數目		
		於二零零一年 四月一日及 二零零二年 四月一日	於年內失效	於二零零三年 三月三十一日
一九九八年十二月十八日	0.6048	38,349,206	(38,349,206)	—
一九九九年十二月十七日	0.5552	16,100,000	—	16,100,000
		54,449,206	(38,349,206)	16,100,000

尚未行使之購股權可於購股權獲接納後滿六個月當日起三年內隨時行使。

年內並無根據初期購股權計劃批授任何購股權。

根據本公司股東於二零零二年八月二十七日舉行之股東特別大會，本公司終止初期購股權計劃並採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)以符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章之經修訂規則。因此，初期購股權計劃終止後，本公司不可再根據該計劃進一步授出任何購股權。然而，根據初期購股權計劃授出之所有尚未行使購股權仍具備十足效力。

(b) 新購股權計劃

於二零零二年八月二十七日，本公司採納新購股權計劃，以向對或將會對本集團或任何投資機構作出貢獻之本集團或任何投資機構之任何僱員、行政人員或高級職員、董事或任何投資機構及著名人士、本集團任何成員公司或任何投資機構之諮詢人、顧問或代理(「合資格人士」)提供激勵或報酬。新購股權計劃將自該日起維持有效十年。

33. 購股權計劃(續)

(b) 新購股權計劃(續)

根據新購股權計劃，本公司董事可酌情向任何合資格人士授出購股權，接納授出之購股權毋需支付任何費用。董事可酌情釐定行使期限，惟在任何情況下，上述行使期限不得超過自新購股權計劃獲採納當日起計十年。行使價由本公司董事以下列較高者而釐定：(i)根據上市規則不時允許之認購價；及(ii)本公司股份之面值。

根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權可認購最多之股份總數，不得超過103,674,492股，佔本公司於本報告刊發日期已發行股本之9.75%。如獲得本公司股東在股東大會上批准，該限額可更新為本公司股東在股東大會上批准當日已發行股份總數之10%。儘管如此，已根據新購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，最多不得超過不時已發行股份總數之30%。

於任何十二個月期間，根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授予任何合資格人士之購股權(包括已行使、已註銷及未行使購股權)所涉及之本公司股份數目，最多不得超過不時已發行股份總數之1%，除非此項批授事宜已在合資格人士及其聯繫人士(定義見上市規則)放棄投票之股東大會上獲得本公司股東正式批准，則不受此限。於任何十二個月期間內向每位主要股東及/或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)授出購股權時，若所授出購股權所涉及之股份超過已發行股份總數之0.10%或總值超過5,000,000港元，則事先必須獲得本公司股東在股東大會上批准。

自新購股權計劃獲採納以來，本公司並無根據該計劃授出任何購股權。

34. 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 (下文附註(a)) 千港元	實繳盈餘 (下文附註(b)) 千港元	滾存溢利 千港元	總額 千港元
本公司					
於二零零一年四月一日	219,807	3,126,941	155,846	73,470	3,576,064
根據以股代息計劃					
發行股份	(4,426)	—	—	—	(4,426)
以股代息產生之					
進賬(附註11)	—	—	—	8,708	8,708
股份發行費用	(535)	—	—	—	(535)
轉撥	—	—	(155,846)	155,846	—
年度虧損	—	—	—	(177,542)	(177,542)
已付股息	—	—	—	(20,171)	(20,171)
於二零零二年三月三十一日	214,846	3,126,941	—	40,311	3,382,098
根據以股代息計劃					
發行股份	(2,627)	—	—	—	(2,627)
以股代息產生之進賬					
(附註11)	—	—	—	5,724	5,724
股份發行費用	(188)	—	—	—	(188)
轉撥	—	(646,941)	—	646,941	—
年度虧損	—	—	—	(246,808)	(246,808)
已付股息	—	—	—	(20,858)	(20,858)
於二零零三年三月三十一日	212,031	2,480,000	—	425,310	3,117,341

附註：

(a) 本公司之資本儲備包括註銷股份溢價所產生之進賬及股本重組時削減之已繳足股本。本公司已就本公司若干附屬公司與一家銀行訂立之貸款協議(「貸款協議」)，向該銀行提供擔保，並與該銀行訂立承諾書(「承諾書」)。根據承諾書，只要根據貸款協議仍有任何未償還款項，本公司於若干情況下便不可於未徵得該銀行之事先同意前削減、分派或動用資本儲備，包括轉撥至實繳盈餘。於本年內，約646,941,000港元已自資本儲備轉撥至滾存溢利以供日後分派。

(b) 本公司之實繳盈餘乃收購附屬公司之實際淨資產與本公司所發行作為收購代價之股本之面值兩者間之差額。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之實繳盈餘可供分派。然而，本公司不得自實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派，倘：

(i) 本公司現時或於支付後，未能償還其到期負債；或

(ii) 本公司資產可變現值將較其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總額為少。

於截至二零零二年三月三十一日止年度，實繳盈餘已轉撥至滾存溢利以供日後分派。

34. 儲備 (續)

董事認為於二零零三年三月三十一日本公司可供分派予股東之儲備約為425,310,000港元(二零零二年：40,311,000港元)。

35. 收購附屬公司

於二零零二年五月，本集團以現金代價103,000,000港元收購Unicon Industrial Group Limited (「Unicon」)之全部已發行股本及股東貸款。Unicon連同其附屬公司僅在香港持有賬面值為103,000,000港元之若干租賃土地及樓宇。是項收購之影響概述如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
購入資產淨值：		
物業、機械及設備	103,000	—
支付方式：		
已付現金	103,000	—

Unicon及其附屬公司並未對本集團年內之業績及現金流轉造成重大影響。

36. 出售附屬公司

誠如附註5所詳述，本集團於二零零二年十二月出售珀麗酒店集團BVI之全部已發行股本及股東貸款，現金代價為250,000,000港元。是項出售之影響概述如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售淨資產：		
物業、機械及設備	647,359	—
應收賬款、訂金及預付款項	12,555	—
銀行結存及現金	595	—
應付賬款及應計開支	(8,808)	—
銀行貸款	(400,000)	—
	251,701	—
出售附屬公司之虧損	(1,701)	—
	250,000	—
支付方式：		
已收現金	250,000	—

36. 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司產生之現金及與現金等值項目流入淨額分析：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已收現金代價	250,000	—
出售之銀行結存及現金	(595)	—
出售附屬公司產生之現金及 與現金等值項目流入淨額	249,405	—

對本集團業績及現金流轉之影響見附註5。

37. 重大非現金交易

年內，本集團進行下列重大非現金交易：

- (a) 額外發行股份作為實物股息(見附註31)。
- (b) 因於聯營公司之投資收取實物股息7,307,000港元(二零零二年：無)。
- (c) 無抵押應收貸款42,000,000港元(二零零二年：無)已以收購若干國內物業權益之訂金方式結清。該筆款項已重新分類為應收賬款、訂金及預付款項。

38. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員設有已界定供款退休福利計劃。該等計劃之資產由受託人管理之多項基金獨立持有。

於收益表撥出之費用為本集團按該等計劃之規則所定之比例支付予基金之供款。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，本集團應付供款將可按沒收供款之金額遞減。

於結算日，並無因僱員於彼等可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃而產生之重大沒收供款及可供本集團於未來年度減少應付供款之重大沒收供款。

由二零零零年十二月一日起，本集團加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，由獨立受託人控制之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員均須各自按規則訂明之比率向計劃供款。本集團有關強積金計劃之僅有責任為根據計劃作出指定之供款。目前並無已遭沒收供款可供扣減日後應付供款。

因強積金計劃而作出之退休福利計劃供款自收益表扣除，相當於本集團按計劃規則訂明之比率向基金應付之供款。

39. 或然負債

	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
仍然有效之建築合約履約擔保書	740,529	607,447	—	—
為下列公司借取一般銀行融資而向 銀行及財務機構作出之擔保：				
附屬公司	—	—	1,510,955	1,886,345
聯營公司	2,419	84,717	2,419	84,717
共同控制機構	—	8,360	—	8,360
	742,948	700,524	1,513,374	1,979,422

除上述者外，在建築業務中，本集團收到損毀及受傷索償通知。本集團並未就此等索償撥出準備，因此等索償可由保險賠償或其他方賠償。

40. 營業租約安排

(a) 本集團作為承租人：

於結算日，本集團在不可撤銷之有關租用物業營業租約方面尚有未來最低租金款項承擔。此等承擔之支付期如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	1,015	2,409
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,958	908
超過五年	1,026	476
	3,999	3,793

一般平均每隔兩年將磋商租約及釐定月租。

(b) 本集團作為出租人：

於結算日，本集團與租戶已就未來最低租金款項訂約。支付期如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	26,082	28,808
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	10,298	9,025
	36,380	37,833

所持物業已覓得未來兩年之租戶。

於結算日，本公司在不可撤銷之營業租約方面並無任何重大承擔。

41. 資產抵押

於二零零三年三月三十一日，本集團總值約為890,903,000港元(二零零二年：1,553,970,000港元)之若干物業、廠房及設備及應收賬款、本公司若干附屬公司之已發行股份及本集團若干建築合約之收益已抵押予銀行及財務機構，以為本集團取得一般信貸融資。於二零零三年三月三十一日，本集團已動用726,135,000港元(二零零二年：1,168,053,000港元)之融資。

42. 承擔

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就收購一間聯營公司已訂約 但未於賬目內撥備之資本支出	36,660	—

本公司於結算日未無任何重大之資本承擔。

43. 結算日後事項

於二零零三年七月八日，本公司與錦興集團有限公司(「錦興」)聯合發表公佈，表示彼等將會透過滙富証券有限公司，分別以每股中策0.10港元及每份中策認股權證0.001港元之價格，提出自願有條件現金收購建議，以收購並非由本公司及錦興及彼等之一致行動人士擁有之中策股份及認股權證，並以每份購股權0.001港元之價格註銷中策所有未行使之購股權。本公司及錦興再聯合發表公佈，提述於二零零三年七月九日在公開市場之購買事宜後，本公司及錦興及彼等之一致行動人士擁有中策291,675,000股股份之權益，佔中策已發行股本約35.16%，因而須根據收購守則第26條之規定於自願收購建議期間進行強制性收購。本公司及錦興已通知中策，提出更為吸引中策股東之收購價，每股中策股份收購價將由0.10港元增至0.139港元，增幅為39%。滙富証券有限公司將予收購之中策股份及認股權證將會以相同比例分派予本公司及錦興。

於收購完成後，本公司及錦興有意採取適當措施，確保公眾將持有中策不少於25%之股份。

44. 關連人士交易及結餘

年內，本集團與其關連人士訂立以下交易：

關連人士之類別	交易性質	二零零三年	二零零二年
		千港元	千港元
本集團之聯營公司	本集團收取建築工程費	2,809	177,418
	本集團購買混凝土產品	6	145
	本集團支付分承包費	9,839	57,192
	本集團收取利息收入	—	4,975
	本集團收取貸款承擔費用	113	236
	本集團收取租金及相關物業管理費	3,073	3,667
	本集團支付服務費	70	493
	本集團購買設備	—	832
	本集團支付項目管理費	15,000	—
本集團之共同控制機構	本集團收取建築工程費	1,337	11,257
	本集團收取項目管理費	5,000	6,125
	本集團支付分承包費	242,639	350,683
	本集團收取服務費	276	342
德祥企業之附屬公司	本集團收取租金及相關物業管理費	748	247
	本集團購買建築材料及相關安裝工程	551	882
	出售汽車車牌號碼	790	—
德祥企業之聯營公司	本集團收取租金及相關物業管理費	8,246	8,049
	本集團收取利息收入	8,128	7,221
其他關連公司	本集團收取租金及相關物業管理費	4,613	—
	本集團收取利息收入	4,569	—
	本集團收取分承包費	371	—
	本集團收取項目管理費	2,321	—
	本集團購買醫藥保健品	374	—
	本集團支付服務費	802	—

其他關連公司乃為與德祥企業共同管理或共同控制之公司。

44. 關連人士交易及結餘 (續)

上述交易按以下基準進行：

- (a) 建築工程及分承包費乃根據市價或(倘無市價可供參考)有關各方決定及同意之條款收取。
- (b) 購買設備、醫藥保健品、混凝土產品及建築材料，以及出售汽車車牌號碼乃按協定價格進行。
- (c) 利息根據未償還本金額按有關各方決定及同意之利率徵收。
- (d) 物業管理費用、服務費、項目管理費及貸款承擔費按預定比率徵收。
- (e) 租金按預定之固定每月租金徵收。

於結算日與聯營公司、共同控制機構及關連公司之交易結餘詳情載列於賬目附註17、18、21、24及27。

45. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構資料

(a) 本公司主要附屬公司於二零零三年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	已發行股本／ 註冊資本百分比		主要業務
			由本公司*／ 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	
Calisan Developments Limited	英屬處女 群島	1美元 普通股	100	100	投資控股
Corless Limited	英屬處女 群島	2美元 普通股	100	100	投資控股
旋高有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	物業投資及持控
		2港元 無投票權遞延股 (下文附註(i))	—	—	
DH Holdings Limited	英屬處女 群島	1美元 普通股	100	100	投資控股
凱勝興業有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	物業銷售及持控
Gunnell Properties Limited	英屬處女 群島	1美元 普通股	100	100	物業投資及持控

45. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構資料 (續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			由本公司*/ 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	
恆加混凝土制品 有限公司	香港	5,000,000港元 普通股	70	70	混凝土產品 製造及貿易
志恒投資有限公司	香港	1,200,000港元 普通股	100	100	證券投資及買賣
保華中鐵工程有限公司	香港	10港元 普通股	70	70	土木工程
Paul Y. - CREC Joint Venture	香港	— (下文附註(ii))	70	70	土木工程
保華德祥機電工程有限公司	香港	20,000,000港元 普通股	99.9998	99.9998	提供電機及 建造服務
保華德祥建業集團有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	投資控股
		1,000,000港元 無投票權遞延股 (下文附註(iii))	—	—	
保華德祥建築有限公司	香港	102,000,000港元 普通股	100	100	樓宇建造
保華德祥建築工程有限公司	香港	42,000,000港元 普通股	100	100	樓宇建造及 專項工程
保華德祥營造有限公司	香港	36,000,000港元 普通股	100	100	土木工程及 樓宇建造
保華德祥裝飾工程有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	室內裝修工程
Paul Y. - ITC Investments Group Limited	英屬處女 群島	1美元 普通股	100	100	投資控股
保華德祥管理有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	管理服務
保華德祥機械租賃有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	汽車、設備及 機械租賃

45. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構資料 (續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			由本公司*/ 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	
保華物業管理有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	物業管理服務
保華建築有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	土木工程，樓宇 建造及投資 控股
		50,000,000港元 無投票權優先股 (下文附註(iv))	—	—	
Paul Y. Foundation Holdings Limited	英屬處女 群島	1美元 普通股	100	100	投資控股
保華地基有限公司	香港	10,000,000港元 普通股	100	100	土木工程及 地基工程
Paul Y. Properties Group Limited	英屬處女 群島	1美元 普通股	100*	100	投資控股
保華隧道工程有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	土木工程
天嶺企業有限公司	香港	10港元 普通股	100	100	擁有土地 使用權
台山市保華建築有限公司	中國	5,005,340美元 註冊資本 (下文附註(v))	100	100	土木工程及 樓宇建造
添高投資有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	擁有土地 使用權
預力剛混凝土製品(香港) 有限公司	香港	12,000,002港元 普通股	100	100	混凝土產品 製造及貿易
預力剛工業有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	物業持控
聯力混凝土製品(香港) 有限公司	香港	200港元 普通股	100	100	混凝土產品 製造及貿易
		1,000,000港元 無投票權遞延股 (下文附註(iii))	100	100	
Unistress Group Limited	英屬處女 群島	1美元 普通股	100	100	投資控股

45. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構資料 (續)

上述所有附屬公司均在香港營運，惟恆加混凝土制品有限公司及台山市保華建築有限公司在中國營運。

上述所有附屬公司均為私人有限公司，惟Paul Y. - CREC Joint Venture為尚未立案之業務。

附註：

- (i) 此等無投票權遞延股持有人無權投票，亦無權獲派股息，除非該公司可供派息純利超逾100,000,000,000,000港元，在此情況下，彼等有權就任何財政年度獲派一項年息為五厘之固定非累積股息，且只有權在該公司清盤時分派總額100,000,000,000,000港元予該公司普通股持有人後尚有剩餘資產之情況下，獲退還資本。
- (ii) 此等合營企業之合夥人並無出資。
- (iii) 此等無投票權遞延股持有人無權投票，亦無權獲派任何財政年度之股息，且只有權在該公司清盤時或在其他情況下分派總數100,000,000,000,000港元予該公司普通股持有人後尚有剩餘資產之情況下，獲退還資本。
- (iv) 此等無投票權優先股持有人無權投票，亦無權獲派股息，除非該公司可供派息純利超逾100,000,000,000,000港元，在此情況下，彼等有權就任何財政年度獲派一項年息為五厘之固定非累積股息，且只有權在該公司清盤時分派總額10,000,000,000,000港元予該公司普通股持有人後尚有剩餘資產之情況下，獲退還資本。
- (v) 本公司為中外合資聯營公司。

(b) 本公司主要聯營公司於二零零三年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本集團應佔 已發行股本／ 註冊資本百分比 %	主要業務
蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司 (前稱寶來德電梯(香港) 有限公司)	香港	116,800,000港元 普通股	22.1	裝設及維修升降機 及扶手電梯
Downer EDI Limited (「Downer」)	澳洲	484,870,365澳元 普通股	36.6	投資控股
恒栢工程有限公司	香港	100,000港元 普通股	25.5	升降機及扶手電梯 維修保養
保華一中鐵建築有限公司	香港	100港元 普通股	50.0	土木工程
Paul Y. - SELI Joint Venture	香港	— (下文附註(i))	50.0	土木工程
深圳珠江均安水泥製品有限公司	中國	人民幣6,320,000元 註冊資本 (下文附註(ii))	50.0	混凝土產品 製造及貿易

45. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構資料 (續)

上述所有聯營公司均為私人有限公司，惟(i)合營企業均為尚未立案之業務及(ii)Downer在澳洲及新西蘭上市。

上述所有聯營公司均由本公司間接持有。

附註：

(i) 該等合營企業之合營人並無出資。

(ii) 本公司為中外合資聯營公司。

(c) 於二零零三年三月三十一日之本公司共同控制機構詳情如下：

共同控制 機構名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本	本集團應佔 已發行股本百分比 %	主要業務
DL & PY JV Limited	香港	2港元 普通股	50	土木工程
Paul Y. - Penta-Ocean Joint Venture	香港	— (下文附註)	50	土木工程

附註：合營人並無出資，但本集團已向此合營企業提供約5,000,000港元之營運資金。

上表所列為董事認為主要影響本集團年度業績或組成本集團大部份淨資產之本公司附屬公司及聯營公司。董事認為，詳列其他附屬公司及聯營公司之資料將令篇幅冗長。