

1. 公司資料

本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港德輔道中77號恒生大廈18樓。

於本年度內，本集團主要從事物業發展及物業投資。

2. 新頒佈及經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）之影響

以下為於本年度財政報告生效之新頒佈及經修訂之會計實務準則：

會計實務準則第1號(經修訂)	:	「財政報告之呈報」
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34號	:	「僱員福利」

該等會計實務準則就新會計衡量方法及披露慣例作出規定。採納該等會計實務準則對本集團會計政策及財政報告所披露款額之主要影響概述如下：

會計實務準則第1號訂明財政報告之呈列基準，以及就財政報告之結構及內容最低規定作出指引。修訂此會計實務準則之主要影響為綜合權益變動報表現時於財政報告第27頁呈列，以代替先前規定須予呈列之綜合確認收益及虧損報表，以及取代本集團之儲備附註。

會計實務準則第11號訂明外幣交易及財政報告之換算基準。此經修訂會計實務準則對綜合財政報告之主要影響為海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬，現時以年度加權平均匯率換算為港幣，而非如以往年度以結算日適用之匯率換算。本集團採納會計實務準則第11號（經修訂）對財政報告並無重大影響。有關此項變動之進一步詳情載於財政報告附註3有關「外幣」之會計政策內。

2. 新頒佈及經修訂之會計實務準則(「會計實務準則」)之影響 (續)

會計實務準則第15號訂明現金流量表之格式。此經修訂會計實務準則主要影響為綜合現金流量表現時把現金流量歸類為經營、投資及融資活動三項，而非以往年度規定之五項。此外，年內於海外附屬公司之現金流量，現時以交易日之匯率或有關概約匯率換算為港幣，而非如以往年度結算日適用之匯率換算。有關此項變動之進一步詳情載於財政報告附註3有關「現金及現金等值」及「外幣」之會計政策內。

會計實務準則第34號訂明適用於僱員福利之確認及衡量準則以及所需披露。採納此項會計實務準則導致確認於結算日本集團僱員結轉之應計有薪假期。此外，現須就本公司之購股權計劃作出披露，詳情載於財政報告附註27。該等購股權計劃披露與先前載於董事會報告，與根據上市規則之披露規定所作出之披露相類似，惟現時由於採納會計實務準則而須包括於財政報告附註內。

3. 主要會計政策摘要

編製基準

本財政報告乃按照香港會計實務準則、香港公認會計準則及公司條例編製。本財政報告乃按歷史成本慣例編製，惟定期重估投資物業除外(進一步闡釋見下文)。

綜合賬目之基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司截至二零零三年三月三十一日止年度之財政報告，連同按下文所列基準本集團所佔共同控制實體及聯營公司之收購後業績。本年度內收購或出售之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之業績分別自實際收購日起或直至實際出售日止綜合或按權益會計法入賬。集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

少數股東權益乃指外界股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值中之權益。

3. 主要會計政策摘要 (續)

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之公司 (不包括共同控制實體)。

附屬公司之業績乃按照已收取及應收取之股息包括於本公司之損益賬。本公司於附屬公司之權益以成本值減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司乃按合約安排成立之公司，本集團與其他訂約方均根據合約安排進行經濟活動。合營公司乃作為獨立實體經營業務，而本集團及其他訂約方均於該獨立實體擁有權益。

合營方之間所達成之合營協議訂明各合營方之出資數額、合營年期及合營公司結束時其資產之變現基準。合營公司之經營溢利及虧損，以及剩餘資產之任何分配均由各合營方按彼等各自之出資比例，或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，假如本公司對該合營公司有直接或間接絕對控制權；
- (b) 共同控制實體，假如本公司對該合營公司並無絕對控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，假如本公司對該合營公司並無絕對或共同控制權，但直接或間接持有其註冊資本20%或以上，並可對其行使重大影響力；或
- (d) 長期投資，假如本公司直接或間接持有該合營公司之註冊資本少於20%，且對其亦無共同控制權，亦不可對其行使重大影響力。

3. 主要會計政策摘要 (續)

共同控制實體

共同控制實體乃各參與方對其經濟活動均無絕對控制權，因而由各合營方共同控制之合營公司。

本集團佔共同控制實體之收購後業績及儲備乃分別列入綜合損益賬及綜合儲備內。本集團於共同控制實體之權益乃按權益會計法計算本集團所佔資產淨值，另扣除任何減值虧損後，於綜合資產負債表列賬。

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外本集團擁有其不少於20%股本投票權之長期投資，並可對其行使重大影響力之公司。

本集團佔聯營公司之收購後業績及儲備乃分別列入綜合損益賬及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法計算本集團所佔資產淨值，另扣除任何減值虧損後，於綜合資產負債表列賬。

商譽

因收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之商譽乃指有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體之收購代價超出本集團所佔該公司於收購日期可資識別之資產及負債公平價值之差額。

因收購所產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並按其估計可使用年期以直線法攤銷。倘為聯營公司及共同控制實體，任何未攤銷之商譽將計入其賬面值內，而非於綜合資產負債表內列為個別可資識別資產。

3. 主要會計政策摘要 (續)

商譽 (續)

出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，出售之盈利或虧損乃經參考於出售當日之資產淨值而計算，當中包括仍未攤銷之商譽應佔款項及任何有關儲備（如適用）。

商譽之賬面值，將每年予以審閱，並於認為需要時作出減值。以往確認減值虧損之商譽並不予以撥回，除非減值虧損因性質特殊且預期不會再發生之特定外來事件所引致，而隨後發生之外來事件已抵銷該事件之影響。

有關連人士

倘某一方可直接或間接監控另一方或對另一方之財務及經營決策有重大影響力，則被視為有關連人士；或雙方均受制於共同之監控或共同之重要影響下，亦被視為有關連人士。有關連人士可為個人或法團實體。

資產減值

於每個結算日評定各資產是否出現任何減值之情況，以及評定於以往年度就資產確認之減值虧損之情況是否不再存在或已有所減少。如此等情況存在，將估算資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產之使用價值或售價淨額（以較高者為準）計算。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。減值虧損於產生期間在損益賬內扣除，除非資產按重估值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

除非用以釐定資產之可收回金額之估計出現變動，否則之前確認之減值虧損不予撥回，惟撥回金額不得超過以往年度無須確認資產減值虧損所釐定之賬面值（經扣除任何折舊/攤銷）。撥回之減值虧損於所產生期間計入損益賬，除非資產按重估值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

3. 主要會計政策摘要 (續)

固定資產及折舊

固定資產(投資物業除外)按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。資產之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。在固定資產投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自損益賬中扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項資產而產生之經濟效益，則該等支出將撥作該項資產之額外成本。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

契約土地及樓宇	5%或按契約之未屆滿年期
契約物業改良	5%至20%
傢俬及設備	20%

於損益賬中計入出售固定資產之收益或虧損乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額。

發展中物業

發展中物業以成本值列賬，包括土地成本、建築費用、財務費用及其他有關費用，另扣除任何減值虧損。

投資物業

投資物業乃指建築工程及發展已完成，並因具有投資潛力而擬作長期持有之土地及樓宇權益，任何租金收入乃按公平原則磋商。此等物業並無計算折舊，並按每個財政年度結算日所進行專業估值所得之公開市值列賬。

投資物業價值之改變撥作投資物業重估儲備之變動。如按投資物業組合計算此項儲備總額不足以抵銷虧絀，則所超逾之虧絀數額自損益賬內扣除。日後重估所產生之任何盈餘乃計入損益賬，惟數額以以往所扣除之虧絀為限。

3. 主要會計政策摘要 (續)

投資物業 (續)

投資物業出售後按以往估值變現之投資物業重估儲備有關部份撥往損益賬。

待出售物業

待出售物業包括已完成物業及本集團已進行預售計劃之發展中物業，並歸類為流動資產，及按成本值與可變現淨值兩項中之較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用之借貸成本及該物業應佔之其他直接成本。可變現淨值根據管理層依現時市況就個別物業作出估計而釐定。

預售發展中物業產生之溢利將在物業發展期間分期入賬，按在扣除竣工所需進一步之成本後，每個項目佔直至竣工之總估計溢利之比例入賬。該比例為預售單位之預計建築成本與發展中物業之預計總建築成本之比例。每個預售單位之入賬溢利僅限於結算日根據具法律約束力之合約已收取及應收取之分期付款額。

貸款支出

收購、興建或生產合資格資產 (即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產) 之直接貸款支出須作為該等資產成本之一部份而撥作資本。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時停止將貸款支出撥作資本。倘合資格資產之特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低貸款支出撥作資本之金額。

可換股保證債券

可換股保證債券乃以成本值列賬，並按直線法於債券有效期間就贖回溢價之撥備而作出調整。

遞延支出

發行債券之有關費用乃遞延支出，並按直線法於債券有效期間攤銷。

3. 主要會計政策摘要 (續)

收入確認

當本集團有可能獲取經濟利益而其收入可準確地計算，則該收入可按下列基準予以確認入賬：

- (a) 出售已完成物業之收入可在簽訂具法律約束力之買賣合約後予以入賬，而預售發展中物業之收入則在物業發展期間分期入賬（詳情見上文會計政策內有關「待出售物業」一節）；
- (b) 租金收入乃依其租賃年期以直線法入賬；
- (c) 物業管理收入於提供服務之期間確認入賬；
- (d) 經計及尚未提取之本金及適用之有效利率後，利息乃按時間比例之基準入賬；
及
- (e) 股息於股東收取款項之權利確立後予以入賬。

經營租賃

出租人對擁有之資產享有大部份回報及承擔大部份風險之租賃，均列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租之資產乃列作非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入損益賬。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法於損益賬內扣除。

僱員福利

有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪假期。在若干情況下，於結算日未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於結算日，將會就年內僱員享有之有關有薪假期之預期未來成本作出累算及結轉。

3. 主要會計政策摘要 (續)

僱員福利 (續)

有薪假期結轉 (續)

如財政報告附註2所述，於本年度採納會計實務準則第34號前，本集團並無累算於結算日結轉之有薪假期。此項會計政策變動並無對以往年度之財政報告產生重大影響。

退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其所有合資格僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於損益賬內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。除本集團繳付之僱主自願性供款外，本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。按照強積金計劃之規則，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離任，則有關供款將退還予本集團。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃，旨在鼓勵及嘉獎為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者。根據購股權計劃所授出購股權所產生之財務影響直至購股權獲行使時方列入本公司或本集團之資產負債表內，且於損益賬或資產負債表中不會記錄該等成本之扣除。於購股權獲行使後，本公司會將由此產生之已發行股份按股份面值列賬為額外股本，且本公司會將每股行使價高於股份面值部份列入股份溢價賬。在其可行使日期前已註銷或已失效之購股權已於未行使購股權登記冊中刪除。

遞延稅項

遞延稅項乃按負債法計算所有因可能於可見未來變現之負債而引起之重大時差以作出撥備。除非遞延稅項資產確實且毫無疑問地可變現，否則不予入賬。

3. 主要會計政策摘要 (續)

外幣

外幣交易均按有關交易日之適用匯率記錄。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債均按結算日之適用匯率換算。匯兌差額則撥入損益賬內處理。

在綜合賬目時，海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之財政報告乃以投資淨值法折算為港幣。海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬則按該年度之加權平均匯率折算為港幣，而該等公司之財政報告均以結算日之適用匯率換算為港幣。換算差額均撥入匯兌平準儲備內。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按照現金流量產生日期之匯率折算為港幣。海外公司於整年內經常性發生之現金流量乃按該年度之加權平均匯率折算為港幣。

於年內採納經修訂之會計實務準則第11號及第15號(詳情見財政報告附註2)前，海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬及海外附屬公司之現金流量乃按照結算日之匯率換算為港幣。採納經修訂之會計實務準則第11號對財政報告並無重大影響。採納經修訂之會計實務準則第15號對以往年度申報之現金流量金額並無重大影響。

予若干海外附屬公司之貸款(其非以股本方式注入而毋須於可見將來償還)所導致之匯兌差額均計入匯兌平準儲備。董事會認為就實際用途而言，該等貸款與股本同屬永久性質，因此，視作本公司於該等企業之投資淨值之一部份。

3. 主要會計政策摘要 (續)

現金及現金等值

就綜合現金流量表分類而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，以及極易變現為已知金額現金、承受價值變動風險極低，並於短期（通常為取得後三個月內）到期之短期高流通性投資，並扣除須應要求償還及構成本集團現金管理整體一部份之銀行透支。

就資產負債表分類而言，現金及銀行結餘包括用途並無限制之手頭現金及銀行存款（包括定期存款）。

4. 分類資料

分類資料乃按以下兩種基準呈報：(i)根據按業務劃分資料之主要分類報告基準；及(ii)根據按地域劃分資料之次要分類報告基準。

本集團乃根據業務及其產品及提供服務之性質，獨立籌組及管理各項業務。本集團之業務分類各屬不同之策略性業務單元，而各業務單元之產品及服務所涉及之風險及回報亦各不相同。各業務分類之詳情概述如下：

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業出租以賺取租金收入；
- (c) 物業管理分類為提供物業管理服務；及
- (d) 其他分類為包括出租本集團持有之物業所產生之雜項租金，惟投資物業除外。

本集團按地域劃分資料時，收入乃按客戶所在地計入各個業務分類，而資產則按照資產所在地計入各個業務分類。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

4. 分類資料 (續)

(a) 按業務分類

本集團按業務分類之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料如下：

	物業發展		物業投資		物業管理		其他		綜合	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
分類收入：										
銷售予外界客戶	<u>416,386</u>	<u>585,149</u>	<u>47,918</u>	<u>44,319</u>	<u>3,052</u>	<u>3,674</u>	<u>6,521</u>	<u>6,151</u>	<u>473,877</u>	<u>639,293</u>
分類業績	<u>(357,926)</u>	<u>55,382</u>	<u>(60,861)</u>	<u>32,138</u>	<u>436</u>	<u>107</u>	<u>2,865</u>	<u>2,595</u>	<u>(415,486)</u>	<u>90,222</u>
利息收入									1,065	2,950
未分配收益									604	5,586
未分配開支									(32,492)	(26,466)
經營業務溢利／(虧損)									(446,309)	72,292
利息開支									(31,873)	(44,921)
發行債券費用之攤銷									(1,154)	(1,299)
所佔共同控制實體溢利及虧損	1,477	4,642	-	-	-	-	(23)	(67)	1,454	4,575
除稅前溢利／(虧損)									(477,882)	30,647
稅項									(2,865)	(13,186)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)									(480,747)	17,461
少數股東權益									1,646	(14,305)
股東應佔日常業務溢利／(虧損)									(479,101)	3,156
淨額									<u>(479,101)</u>	<u>3,156</u>

截至二零零三年三月三十一日止年度

4. 分類資料(續)

(a) 按業務分類(續)

	物業發展		物業投資		物業管理		其他		抵銷		綜合	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
分類資產	1,322,970	1,785,024	937,420	898,084	3,321	3,874	2,174,891	1,898,451	(2,155,804)	(1,840,091)	2,282,798	2,745,342
共同控制												
實體權益	2,442	33,802	-	-	-	-	-	-	-	-	2,442	33,802
聯營公司權益	14,857	14,857	-	-	-	-	-	-	-	-	14,857	14,857
未分配資產											54	322
資產總值											2,300,151	2,794,323
分類負債	1,347,683	1,385,068	873,050	525,646	2,484	2,675	34,093	21,642	(2,155,804)	(1,840,091)	101,506	94,940
未分配負債											1,381,320	1,403,912
負債總值											1,482,826	1,498,852
其他分類資料：												
於損益賬內確認之												
固定資產折舊	613	639	11	10	73	62	1,350	1,407	-	-	2,047	2,118
於損益賬內確認												
之發行債券費用												
之攤銷	-	-	1,154	1,299	-	-	-	-	-	-	1,154	1,299
於損益賬內確認												
之減值虧損	366,776	-	-	-	-	-	-	-	-	-	366,776	-
於損益賬內確認												
之重估虧蝕												
/(盈餘)	-	-	94,836	(2,431)	-	-	-	-	-	-	94,836	(2,431)
其他非現金												
(收入)/支出	316	75	(82)	191	826	-	1,000	-	-	-	2,060	266
增加固定資產	555	715	22	9	21	186	44	231	-	-	642	1,141

截至二零零三年三月三十一日止年度

4. 分類資料 (續)

(b) 按地域分類

本集團按地域分類之收入、若干資產及開支資料如下：

	香港		中國大陸		馬來西亞		加拿大		抵銷		綜合	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
分類收入：												
銷售予外界												
客戶	<u>124,376</u>	<u>281,116</u>	<u>317,881</u>	<u>341,690</u>	<u>12,058</u>	<u>11,405</u>	<u>19,562</u>	<u>5,082</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>473,877</u>	<u>639,293</u>
其他分類資料：												
分類資產	1,960,743	2,400,010	540,608	581,714	189,954	215,542	104,396	99,946	(512,903)	(551,870)	2,282,798	2,745,342
增加固定資產	65	249	555	883	22	9	-	-	-	-	<u>642</u>	<u>1,141</u>

5. 營業額、其他收入及收益

營業額乃指物業銷售所得、租金收入總額及物業管理收入。

營業額、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額		
物業銷售	416,386	585,149
租金收入總額	54,439	50,470
物業管理收入	3,052	3,674
	<u>473,877</u>	<u>639,293</u>
其他收入		
銀行存款之利息收入	559	2,212
按揭利息收入	506	738
其他	3,038	4,734
	<u>4,103</u>	<u>7,684</u>
收益		
出售上市短期投資之收益	-	3,798
	<u>4,103</u>	<u>11,482</u>

6. 有關連人士交易

- (a) 本年度內本公司董事王世榮、王查美龍、范仲瑜及馮文起擁有實益權益之公司曾與本集團進行交易。主要交易概述如下：

	附註	本集團	
		二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已付予有關連公司之建築費用	(i)	11,976	55,125
已付予一名主要股東之利息	(ii)	14,100	13,434
已付予一名主要股東之佣金	(iii)	2,625	1,954
已付予本公司一名董事為其顧問 之律師行之法律及專業費用	(iv)	<u>534</u>	<u>957</u>

附註：

- (i) 已付予有關連公司之建築費用乃由各訂約方以個別合約議定。該等費用乃按與第三者所訂立合約類似之基準磋商及收取。
- (ii) 利息乃就發行予該位主要股東之可換股保證債券按每年固定票面息率10厘付予該名主要股東。詳情見下文(b)段。
- (iii) 佣金乃就該位主要股東為本公司取得若干銀行貸款所提供之現金抵押而支付，佣金乃經協定並參考本集團之平均借貸成本而釐定。詳情見下文(c)段。
- (iv) 董事會認為該律師行所提供之法律及專業服務乃按標準價格及給予其他客人之類似條件而作出。

6. 有關連人士交易 (續)

- (b) 於二零零一年四月，本集團發行本金額港幣300,000,000元於二零零三年四月到期贖回年息率10厘之可換股保證債券(「10厘債券」)。主要股東建業實業有限公司(「建業實業」)及董事蔡仁志分別認購本金額港幣141,000,000元及港幣2,000,000元之10厘債券。認購10厘債券連同本集團購回建業實業持有本金額5,625,000美元於二零零一年七月到期贖回年息率5.3厘之可換股保證債券(「5.3厘債券」)一事，已於二零零一年四月九日獲本公司之獨立股東批准。該等10厘債券乃按給予其他獨立債券持有人相同之條款及條件而發行及配發予建業實業及蔡仁志。
- (c) 於二零零一年五月，本集團透過由本公司主要股東Lucky Year Finance Limited(「Lucky Year」)所提供之現金抵押取得銀行貸款融資港幣150,000,000元。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，本集團同意根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按年息1.75厘支付佣金予Lucky Year，並就該現金抵押向Lucky Year作出賠償保證。據此，本集團將兩間附屬公司之全部已發行股本抵押予Lucky Year，並將股東貸款合共港幣220,245,000元轉讓予Lucky Year。上述有關連之融資安排已於二零零一年六月二十八日獲本公司之獨立股東批准。
- (d) 於二零零三年二月十二日，建業實業與本公司訂立包銷協議(「包銷協議」)，據此，建業實業以每股認購價港幣1元包銷於結算日後根據供股所發行之200,123,100股股份(「供股」)。於二零零三年五月二十一日完成供股後，73,367,367股每股面值港幣1元之股份已根據包銷協議發行予建業實業。

本公司根據包銷協議向建業實業支付約港幣2,632,000元之包銷佣金。

- (e) 於二零零三年二月十二日，本公司及Hon Kwok Land Treasury II Limited與建業實業訂立付款安排契據，據此，各訂約方同意將建業實業所持有港幣141,000,000元之10厘債券之贖回款項，用以支付建業實業根據供股而認購股份之部份或全部認購款項。該契據其後已於二零零三年三月三十一日被修訂，據此，各訂約方同意將贖回建業實業所持有之10厘債券之時間延遲至供股完成時。

6. 有關連人士交易(續)

- (f) 於二零零三年三月三十一日，本公司與建業實業就過渡性貸款訂立協議，據此，建業實業同意向本公司提供貸款，作為贖回10厘債券之部份資金。建業實業將按一般商業條款就過渡性貸款收取利息。

本公司已於本報告日期前向建業實業悉數償還所有過渡性貸款款項。

- (g) 有關連公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

7. 經營業務溢利／(虧損)

本集團之經營業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已出售物業成本		403,890	528,115
核數師酬金		1,155	1,063
折舊	14	2,047	2,118
根據土地及樓宇經營租賃所支付 之最低租金		1,802	2,605
壞賬撥備		1,826	—
應收租金之撥備		234	266
發展中物業之減值*	15	148,457	—
待出售物業之減值*		218,319	—
重估投資物業之虧絀／(盈餘)*	16	94,836	(2,431)
員工成本(包括董事酬金—附註9)：			
薪金及花紅		19,905	14,700
退休金計劃供款		821	959
		<u>20,726</u>	<u>15,659</u>
租金收入總額		(54,439)	(50,470)
減：開支		<u>17,804</u>	<u>16,187</u>
		<u>(36,635)</u>	<u>(34,283)</u>
出售固定資產之虧損		280	—
匯兌收益淨額		(66)	—

7. 經營業務溢利／(虧損) (續)

於結算日，並無重大留待日後備用之未能領取退休金供款。

* 重估投資物業之虧絀／(盈餘)及發展中物業與持有出售之物業之減值乃列入綜合損益賬中「其他經營收入／(開支)淨額」一項。

8. 財務費用

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	(25,641)	(33,302)
須於五年後全數償還之銀行貸款	(7,061)	(18,282)
可換股保證債券	(30,000)	(33,832)
銀行透支	(57)	(43)
	(62,759)	(85,459)
減：撥作物業發展項目資本之款額	30,886	40,538
	(31,873)	(44,921)
其他財務費用：		
可換股債券贖回溢價之撥備	—	(3,776)
減：撥作物業發展項目資本之款額	—	3,776
	—	—
發行債券費用之攤銷	(4,205)	(4,789)
減：撥作物業發展項目資本之款額	3,051	3,490
	(1,154)	(1,299)
財務費用總額	(33,027)	(46,220)

9. 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條，董事之酬金披露如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
袍金	100	100
薪金、津貼及實物利益	1,508	2,340
特惠款項	5,000	—
退休金計劃供款	95	162
	<u>6,703</u>	<u>2,602</u>

上述已包括給予獨立非執行董事之下列款項：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
袍金	<u>100</u>	<u>100</u>

酬金屬下列範圍之董事數目如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
無	4	4
港幣1元 — 港幣1,000,000元	2	2
港幣2,500,001元 — 港幣3,000,000元	—	1
港幣6,500,001元 — 港幣7,000,000元	1	—
	<u>7</u>	<u>7</u>

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

10. 高級行政人員酬金

本年度內五位最高薪酬之僱員包括一位(二零零二年：一位)董事，其薪酬詳情已載於上述附註9內。其餘四位(二零零二年：四位)非董事之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,721	3,581
退休金計劃供款	258	247
	<u>3,979</u>	<u>3,828</u>

上述非董事之最高薪酬僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
港幣1元 — 港幣1,000,000元	2	2
港幣1,000,001元 — 港幣1,500,000元	2	2
	<u>4</u>	<u>4</u>

11. 稅項

香港利得稅乃按本年度內源於香港之估計應課稅溢利以稅率16%(二零零二年：16%)撥備。於其他地方營業之附屬公司之利得稅，乃按其所屬司法權區當時適用之稅率計算。

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
本集團：		
香港	6	(48)
其他地方	(2,871)	(13,138)
	<u>(2,865)</u>	<u>(13,186)</u>

11. 稅項 (續)

鑑於就稅務及財政報告而確認之收入及支出於結算日並無出現重大時差，故並無就遞延稅項作出撥備。重估本集團物業之價值並不視作時差。

遞延稅項資產為本集團未於財政報告內確認之尚未動用稅項虧損港幣82,850,000元 (二零零二年：港幣78,602,000元)。

12. 股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額

於截至二零零三年三月三十一日止年度，於本公司財政報告內處理之股東應佔日常業務虧損淨額為港幣391,588,000元 (二零零二年：溢利淨額港幣714,000元)。

13. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據股東應佔日常業務虧損淨額港幣479,101,000元 (二零零二年：溢利淨額港幣3,156,000元)及經結算日後就股份合併而調整之年內已發行股份133,415,401股普通股 (二零零二年：133,415,401股普通股)計算。

由於年內所有尚未被兌換之可換股保證債券及尚未被行使之購股權對本年度之每股基本虧損及上年度之每股基本盈利產生反攤薄影響，因此並無呈列截至二零零三年及二零零二年三月三十一日止年度之攤薄後每股盈利／(虧損)數額。

14. 固定資產

本集團

	契約土地 及樓宇 港幣千元	契約物業 改良 港幣千元	傢俬 及設備 港幣千元	合計 港幣千元
成本值：				
二零零二年四月一日	2,531	6,032	8,972	17,535
增加	—	—	642	642
出售	—	(398)	(360)	(758)
二零零三年三月三十一日	<u>2,531</u>	<u>5,634</u>	<u>9,254</u>	<u>17,419</u>
累計折舊：				
二零零二年四月一日	275	4,604	6,435	11,314
本年度撥備	114	823	1,110	2,047
出售	—	(177)	(301)	(478)
二零零三年三月三十一日	<u>389</u>	<u>5,250</u>	<u>7,244</u>	<u>12,883</u>
賬面淨值：				
二零零三年三月三十一日	<u>2,142</u>	<u>384</u>	<u>2,010</u>	<u>4,536</u>
二零零二年三月三十一日	<u>2,256</u>	<u>1,428</u>	<u>2,537</u>	<u>6,221</u>

位於中國大陸之契約土地及樓宇乃根據長期租賃持有。

14. 固定資產(續)

本公司

	契約物業改良 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	合計 港幣千元
成本值：			
二零零二年四月一日	5,347	5,658	11,005
增加	—	44	44
二零零三年三月三十一日	<u>5,347</u>	<u>5,702</u>	<u>11,049</u>
累計折舊：			
二零零二年四月一日	4,223	4,651	8,874
本年度撥備	752	505	1,257
二零零三年三月三十一日	<u>4,975</u>	<u>5,156</u>	<u>10,131</u>
賬面淨值：			
二零零三年三月三十一日	<u>372</u>	<u>546</u>	<u>918</u>
二零零二年三月三十一日	<u>1,124</u>	<u>1,007</u>	<u>2,131</u>

15. 發展中物業

本集團

	二零零二年 港幣千元	增加 港幣千元	重新分類為 待出售物業 港幣千元	減值 港幣千元	二零零三年 港幣千元
成本值	447,097	61,744	(179,267)	(103,518)	226,056
發展費用	277,474	27,610	(182,633)	(44,939)	77,512
	<u>724,571</u>	<u>89,354</u>	<u>(361,900)</u>	<u>(148,457)</u>	<u>303,568</u>

發展費用之增加包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出及其他貸款支出合共港幣12,497,000元(二零零二年：港幣42,047,000元)。

截至二零零三年三月三十一日止年度

15. 發展中物業 (續)

發展中物業詳情如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
位於下列地區以中期租賃持有：		
香港	161,283	286,356
中國大陸	—	253,523
位於下列地區以長期租賃持有：		
中國大陸	92,464	86,115
位於加拿大之永久業權物業	49,821	98,577
	303,568	724,571

本集團已抵押若干發展中物業以獲取銀行信貸，詳情載於附註24。

16. 投資物業

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
四月一日	893,150	888,150
增加，按成本值	132,461	2,569
重估盈餘／(虧絀)	(94,836)	2,431
三月三十一日估值	930,775	893,150
按類別及地區分析：		
位於香港之長期契約土地及樓宇	528,000	500,000
位於香港之中期契約土地及樓宇	215,000	180,000
位於馬來西亞之永久業權土地及樓宇	187,775	213,150
	930,775	893,150

所有投資物業已於結算日分別由簡福飴測量行或Henry Butcher, Lim & Long Sdn. Bhd. (特許測量師) 根據公開市值重估。該等投資物業按經營租賃租予第三者，有關進一步詳情概述於財政報告附註29。

本集團已抵押所有投資物業以獲取銀行信貸，詳情載於附註24。

截至二零零三年三月三十一日止年度

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非上市股份，按成本值	8	8
附屬公司欠款	2,599,456	2,563,518
減值撥備	(693,238)	(297,137)
	1,906,226	2,266,389
欠附屬公司款項	(904,700)	(926,214)
	1,001,526	1,340,175

附屬公司款項結餘乃無抵押、免息及無固定還款期，惟一間附屬公司所欠港幣168,961,000元（二零零二年：港幣162,166,000元）乃不會於可見將來償還。儘管餘下結餘根據有關交易之原定期限現時應予以償還，但有關結餘償還期已押後或納入更長之期限，故將其歸類為非流動。

董事會認為若完整列出全部附屬公司之詳情未免過於冗長，因此下表僅載列對本集團之業績或資產及負債有重大影響之附屬公司之詳情。

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔		主要業務
			權益百分比 直接	間接	
Champion Fine International Investment Limited*	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Champion Fine International Investments Inc.*	加拿大	加幣1元	—	100	物業發展
Champion Fine Phase One Inc.*	加拿大	加幣1元	—	100	物業發展

17. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
建業物業管理有限公司	香港	港幣100元	—	100	物業管理
立星發展有限公司	香港	港幣100元	—	55	物業發展
興宇發展有限公司	香港	港幣1,000元	—	100	物業發展
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	100	—	提供代理人 服務
得佳發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
金國發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
漢昌有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及 出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
漢國置業(深圳) 有限公司*#	中國大陸	港幣30,000,000元	—	100	物業發展
Hon Kwok Land Treasury II Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	融資
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	100	—	項目策劃

17. 附屬公司權益(續)

公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
恒祝投資有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及 出租物業
建盛置業有限公司	香港	港幣100元	—	55	物業發展
英都發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及 出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及 出租物業
南海信達房地產 有限公司*#	中國大陸	港幣90,480,000元	—	80	物業發展
Pacific Corporate Services Limited	香港	港幣2元	100	—	提供 公司服務
溢利佳發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
賢榮發展有限公司	香港	港幣100元	—	55	物業發展
深圳漢國華業發展 有限公司*#	中國大陸	人民幣30,000,000元	—	80	物業發展

17. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
瑞資發展有限公司	香港	港幣2元	100	—	持有及 出租物業
星滙置業有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
Sunny Land Sdn Bhd	馬來西亞	馬幣2元	100	—	物業管理
勝惠發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
毅信投資有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	—	60	貸款

* 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所之其他環球成員公司審核。

此等附屬公司乃於中國大陸註冊為外資企業，經營期由15至50年。

除瑞資發展有限公司於馬來西亞營業外，所有附屬公司均於其成立／註冊地點經營業務。

除Hon Kwok Land Treasury II Limited外，於結算日或年內任何時間，概無任何附屬公司擁有任何未償還之借貸資本。

於本年度及去年度內出售之附屬公司對本集團之營業額及業績並無構成任何重大影響。

Champion Fine International Investment Limited 及瑞資發展有限公司之全部已發行股本已抵押予本公司一位主要股東Lucky Year，作為就若干銀行信貸(詳情載於附註24)所提供之賠償擔保。

18. 共同控制實體權益 (續)

主要共同控制實體之詳情如下：

公司名稱	營業結構 方式	成立及 經營地點	應佔百分比			主要業務
			所有權益	投票權	溢利分配	
承福投資有限公司	公司	香港	50	50	50	物業發展
遠益發展有限公司	公司	香港	50	50	50	物業發展
Hunnewell Limited	公司	香港	50	50	50	物業發展
冠信有限公司	公司	香港	50	50	50	物業發展

上表包括董事會認為對本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值重大部份之本集團共同控制實體。董事會認為提供其他共同控制實體之詳情將使本文過於冗長。

18. 共同控制實體權益 (續)

上述之主要共同控制實體於二零零三年三月三十一日之財政報告摘錄如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
承福投資有限公司		
流動資產	103	492
流動負債	(249)	(7,248)
非流動負債	(131,980)	(122,888)
收入	—	91,625
本年度溢利／(虧損)淨額	<u>(3,082)</u>	<u>1,674</u>
遠益發展有限公司		
流動資產	158	2,580
流動負債	(7,761)	(7,778)
非流動負債	(9,625)	(11,080)
收入	1,530	8,500
本年度溢利／(虧損)淨額	<u>(949)</u>	<u>4,257</u>
Hunnewell Limited		
非流動資產	9,037	9,567
流動資產	10,441	10,224
流動負債	(120)	(1,386)
收入	2,199	1,448
本年度溢利／(虧損)淨額	<u>1,089</u>	<u>(177)</u>
冠信有限公司*		
流動資產	42,311	74,923
流動負債	(8,397)	(30)
非流動負債	(78,565)	(125,909)
收入	45,811	124,652
本年度溢利淨額	<u>6,365</u>	<u>3,741</u>

* 該公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

19. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非上市股份，按成本值	—	—
所佔資產淨值	6,156	6,156
聯營公司之欠款	8,701	8,701
	14,857	14,857

聯營公司之欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。儘管該款項根據有關交易之原定期限現時應予以償還，有關款項償還期已押後或納入更長之期限，故將其歸類為非流動。

聯營公司之詳情如下：

公司名稱	營業 結構方式	註冊及 經營地點	本集團應佔	主要業務
			所有權益 百分比	
廣州市荔都房地產 開發有限公司	公司	中國大陸	49	物業發展

20. 待出售物業

待出售物業以可變現淨值列出之賬面值為港幣500,766,000元（二零零二年：港幣759,439,000元）。

待出售物業包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出及其他貸款支出合共港幣21,440,000元（二零零二年：港幣5,757,000元）。

本集團已抵押若干待出售物業以獲取銀行信貸，詳情載於附註24。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項包括應收貿易賬款達港幣46,834,000元(二零零二年：港幣40,935,000元)。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
即期至三十日	45,885	39,270
三十一日至六十日	837	589
六十一日至九十日	81	428
超過九十日	31	648
合計	46,834	40,935

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付，而出售物業之代價餘額則由買主根據買賣協議之條款支付。管理層已密切跟進逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。

於結算日，本公司之預付款項、按金及其他應收款項並無包括應收貿易賬款(二零零二年：無)。

22. 應付賬款及應計負債

應付賬款及應計負債包括應付貿易賬款達港幣4,769,000元(二零零二年：港幣18,036,000元)。應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
即期至三十日	4,769	18,036

於結算日，本公司之應付賬款及應計負債並無包括應付貿易賬款(二零零二年：無)。

23. 可換股保證債券

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
四月一日	300,000	496,176
發行10厘債券	—	300,000
贖回5.3厘債券溢價之撥備	—	3,776
購回5.3厘債券	—	(66,536)
於到期日贖回5.3厘債券	—	(433,416)
	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
三月三十一日	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
於二零零三年到期之10厘債券	300,000	300,000
經分類為流動負債之款額	<u>(300,000)</u>	—
非流動部份	<u>—</u>	<u>300,000</u>

(a) 於二零零一年到期年息率5.30厘之可換股保證債券 (「5.3厘債券」)

於一九九六年七月五日，本集團透過一間全資附屬公司發行本金額55,000,000美元之5.3厘債券，該債券於盧森堡上市。發行債券經理於一九九六年七月十一日行使選擇權，以額外認購5,000,000美元之債券，因而發行5.3厘債券之本金額合共達60,000,000美元。此等5.3厘債券由本公司無條件及不可撤回擔保，息率為每年5.30厘。5.3厘債券持有人有權於一九九六年九月五日或之後，直至二零零一年六月二十一日（包括該日在內）之任何時間，按每股港幣2.44元之兌換價（可在若干情況下予以調整）兌換本公司每股面值港幣0.10元之股份，匯率固定在1美元兌港幣7.7415元之水平。

於上年度，本集團按16.36%至17.20%不等之溢價以合共港幣66,536,000元之代價購回面值總額7,325,000美元之5.3厘債券。餘下尚未購回之本金額47,090,000美元之5.3厘債券已於二零零一年七月五日以其本金額之118%贖回，總代價為港幣433,416,000元。

23. 可換股保證債券 (續)

(b) 於二零零三年到期年息率10厘之可換股保證債券(「10厘債券」)

於二零零一年四月十八日，本集團透過另一間全資附屬公司發行本金額港幣300,000,000元之非上市10厘債券。10厘債券由本公司無條件及不可撤回擔保，息率為每年10厘。10厘債券持有人有權於二零零一年四月十八日或之後，直至二零零三年三月十九日(包括該日在內)之任何時間，按每股港幣0.40元之兌換價(可在若干情況下予以調整)兌換本公司每股面值港幣0.10元之股份。

除非10厘債券已被購回並註銷、贖回或兌換，否則10厘債券須於二零零三年四月二十二日(緊隨二零零三年四月十八日後之下一個營業日)以本金額之100%贖回。根據本公司於結算日之股份結構，倘債券持有人全面行使未償還本金額港幣300,000,000元10厘債券之換股權，本公司將須額外發行750,000,000股每股面值港幣0.10元之新股份。年內概無換股權被行使。

於結算日後，本金額港幣159,000,000元之10厘債券已於二零零三年四月二十二日到期時按其面值贖回。建業實業持有餘下本金額港幣141,000,000元之10厘債券已於二零零三年五月二十一日供股完成後按其面值贖回。

截至二零零三年三月三十一日止年度

24. 計息銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行透支：				
無抵押	3,644	—	3,644	—
銀行貸款：				
有抵押	981,261	984,134	185,000	150,000
無抵押	—	20,000	—	20,000
	981,261	1,004,134	185,000	170,000
	984,905	1,004,134	188,644	170,000
銀行透支之還款期：				
一年以內或即時通知	3,644	—	3,644	—
銀行貸款之還款期：				
一年以內或即時通知	450,711	450,803	150,000	20,000
第二年	92,932	182,066	35,000	150,000
第三年至第五年 (首尾兩年包括在內)	331,575	108,765	—	—
五年以上	106,043	262,500	—	—
	981,261	1,004,134	185,000	170,000
	984,905	1,004,134	188,644	170,000
經分類為流動負債之款額	(454,355)	(450,803)	(153,644)	(20,000)
非流動部份	530,550	553,331	35,000	150,000

若干銀行貸款乃由賬面值約港幣1,626,000,000元(二零零二年：港幣1,907,000,000元)之若干投資物業、發展中物業及待出售物業之按揭及以轉讓租金收入作為抵押。此外，若干其他銀行貸款以本公司一位主要股東之現金存款作為抵押。於上年度，若干銀行貸款乃以本集團之定期存款港幣25,000,000元作為抵押。

本公司已就若干附屬公司之貸款作出不可撤回及無條件之擔保。此外，本公司已將貸予若干附屬公司之款項之優先償還權給予有關貸款銀行。

25. 少數股東之貸款

欠附屬公司少數股東之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

26. 股本

	本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
法定股本：		
17,500,000,000 股每股面值港幣0.10元之股份	<u>1,750,000</u>	<u>1,750,000</u>
已發行及繳足股本：		
1,334,154,019 股每股面值港幣0.10元之股份	<u>133,415</u>	<u>133,415</u>

根據法院於二零零零年十月十七日頒佈之法令，本公司以股本削減方式將股份面值由港幣0.50元調整至港幣0.10元。同時，藉額外增設14,000,000,000股每股面值港幣0.10元之新股份，本公司之法定股本恢復至原有數額港幣1,750,000,000元。

由於進行股本削減，根據本公司當時已發行股份1,334,147,191股計算，港幣533,658,876.40元之進賬額由股本賬轉撥至特別資本儲備賬內。本公司已承諾該特別資本儲備：

- (a) 不會被視作已變現溢利；及
- (b) 倘本公司仍為上市公司(定義見公司條例)之期間，將根據公司條例第79C條或任何就該條例重新頒佈或加以修訂之規定，應被視作本公司之不可分派儲備，

惟於削減股本生效後，特別資本儲備之進賬額可因以下情況相應減少：(i)本公司以現金或其他代價發行股份而增加本公司之已發行股本或股份溢價賬；或(ii)將可供分派儲備撥充資本。

27. 購股權計劃

誠如財政報告附註2及附註3「僱員福利」一節所述，本集團已於年內採納會計實務準則第34號。因此，以下有關本公司購股權計劃之披露現時載入財政報告附註內。於上年度，按上市規則規定，有關披露乃載於董事會報告。

本公司之購股權計劃（「該計劃」）乃根據於一九九三年九月十六日通過之決議案而採納，旨在獎勵本公司或其任何附屬公司之僱員（包括任何執行董事）。該計劃將於二零零三年九月十六日屆滿。

根據該計劃，已發行或可予發行之股份數目最多不得超過本公司不時之已發行股本10%，惟依據該計劃已發行之任何股份除外。於本報告日期，根據該計劃可予發行之股份總數為31,889,750股股份，佔本公司現有已發行股本之9.6%。

根據該計劃，授予本公司任何承授人之授出或可能授出之購股權權益上限為不得超過於授出購股權當時因該計劃而發行及可發行股份總數之25%。

購股權可於接納購股權之日後一個月起計之五年內行使，惟於上述期間之最後一日或二零零三年九月十六日（以兩者之較早日期為準）屆滿。根據該計劃，每股股份之認購價為下列兩者之較高價格：(i)緊接授出購股權日期前五個交易日本公司股份平均收市價之80%；及(ii)本公司股份之每股面值。

根據該計劃，授出購股權之代價為每位承授人港幣1元，承授人須於授出購股權之日後28日內於接納時支付該代價予本公司。

於二零零一年九月一日，上市規則第十七章已經修訂，據此，倘本公司欲繼續按該計劃於二零零一年九月一日或之後授出購股權，則必須遵照載於上市規則之新規定。

於二零零二年四月一日，本公司董事馮文起擁有可按認購價每股港幣0.70元（可在若干情況下予以調整）認購12,000,000股本公司股份之購股權。該等購股權乃於一九九八年一月二十三日授出，行使期由一九九八年三月十六日至二零零三年三月十五日，為期五年。除12,000,000份購股權外，本公司並無其他尚未行使之購股權。

該12,000,000份購股權已於二零零三年三月十六日註銷及失效。除上述披露者外，本年度內概無授出、被行使、註銷或已失效之購股權。

28. 儲備

(a) 本集團

本集團本年度及去年度之儲備數額及有關變動，呈列於財政報告第27頁之綜合權益變動報表。

(b) 本公司

	股份 溢價賬 港幣千元	特別 資本儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
二零零一年四月一日	126,628	533,659	647	10	413,443	1,074,387
年度溢利淨額	—	—	—	—	714	714
二零零二年 三月三十一日及 二零零二年四月 一日	126,628	533,659	647	10	414,157	1,075,101
年度虧損淨額	—	—	—	—	(391,588)	(391,588)
二零零三年 三月三十一日	<u>126,628</u>	<u>533,659</u>	<u>647</u>	<u>10</u>	<u>22,569</u>	<u>683,513</u>

29. 經營租賃協議

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其投資物業(見財政報告附註16)，商議租賃年期由一個月至五年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零零三年三月三十一日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而將應收取之最低租金總額之年期如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
一年以內	24,196	23,393
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	8,262	10,044
	32,458	33,437

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其辦公室物業。該等物業之租賃年期商議為一至三年。

於二零零三年三月三十一日，本集團及本公司根據不可撤回經營租賃而將應付之最低租金總額之年期如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
一年以內	2,637	2,582	2,554	2,423
第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	1,310	3,864	1,310	3,864
	3,947	6,446	3,864	6,287

共同控制實體概無就土地及樓宇根據上述不可撤回經營租賃之每年承擔金額(二零零二年：無)。

30. 資本承擔

除上述附註29所載之經營租賃承擔外，於結算日，本集團已批准及已簽約訂立之有關物業發展費用之資本承擔約為港幣159,286,000元(二零零二年：港幣227,916,000元)。

上文物業發展費用之已批准及已簽約訂立之資本承擔中，並無與共同控制實體有關之金額(二零零二年：港幣5,622,000元)。

31. 或然負債

(a)

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
為下列公司之融資向 銀行作出之擔保				
— 附屬公司	—	—	796,261	834,134
— 一間共同控制實體	11,765	—	11,765	—
	<u>11,765</u>	<u>—</u>	<u>808,026</u>	<u>834,134</u>

於二零零三年三月三十一日，附屬公司及一間共同控制實體藉着本公司向銀行作出擔保而獲授之銀行融資已分別動用約港幣796,261,000元(二零零二年：港幣834,134,000元)及港幣11,765,000元(二零零二年：無)。本集團為一間共同控制實體提供擔保之銀行融資已動用約港幣11,765,000元(二零零二年：無)。

31. 或然負債 (續)

- (b) 於一九九六年四月二十日，本集團之全資附屬公司集和投資有限公司(「集和投資」)就位於香港銅鑼灣波斯富街18-22號與謝斐道交界之樓宇之地下與相連之行人路出現不同水平高度而接獲傳訊令狀。索償額(不包括少量建築費及有關費用)為港幣41,000,000元或港幣69,300,000元，即索償十二個月期間所損失之租金收入或買入價利息。該項索償之答辯書已於一九九六年七月二十二日提交。

於一九九七年十二月二日，該項索償之原告獲准修改於一九九六年四月二十日發出之傳訊令狀及索償聲請書。在集和投資律師之建議下，集和投資亦就此於一九九七年十二月三十日提交經修改之答辯書，而集和投資之律師亦於同日向原告之律師要求取得更詳盡之經修改索償聲請。

董事會諮詢法律顧問(以集和投資法律顧問之身份)之意見後，認為該項經修改之索償應不會成功，因而認為毋須在本集團之財政報告內就該項索償作出撥備。該項索償直至本報告日期並無進一步進展。

- (c) 本公司現正與香港稅務局就以往年度所確認之若干收益而作出約港幣2,959,000元之額外評稅提出上訴。經考慮專業意見後，董事會認為由於收益乃屬於資本性質，故此毋須於財政報告內就此項評稅作出撥備。

32. 結算日後事項

- (a) 根據二零零三年四月二十二日通過之普通決議案，本公司每10股每股面值港幣0.10元之已發行及未發行普通股，已合併為一股面值港幣1元之普通股(「合併股份」)。所有合併股份在各方面均享有同等權益，並可享有根據本公司組織章程大綱及細則所載之權利與特權及受所載之限制約束。於股份合併生效後，本公司之法定股本為港幣1,750,000,000元分為1,750,000,000股每股面值港幣1.00元之股份。
- (b) 根據二零零三年四月二十二日通過之普通決議案，批准向於二零零三年四月三十日名列本公司股東名冊之本公司股份持有人，以每持有兩股現有股份供三股之基準供股，而每股供股股份之認購價為港幣1元(「供股」)。供股導致發行200,123,100股每股面值港幣1元之供股股份，現金總代價為港幣200,123,100元。發行供股股份所得款項淨額約港幣195,000,000元，已用作贖回部份10厘債券。

32. 結算日後事項 (續)

於二零零三年五月二十一日完成供股後，建業實業除根據供股所獲發行之94,842,711股供股股份外，本公司亦根據與建業實業於二零零三年二月十二日訂立之包銷協議，向建業實業額外發行73,367,367股每股面值港幣1元之股份。基於供股及包銷協議，建業實業於本公司之權益總額由佔本公司全部已發行股本之47.39%增加至佔本公司全部已發行股本之69.39%，建業實業因而成為本公司之最終控股公司。

- (c) 於結算日後，本金額港幣300,000,000元之10厘債券已由本集團按其面值悉數贖回。
- (d) 於二零零三年三月三十一日，本集團與一位獨立第三者訂立買賣協議，以總代價港幣63,000,000元收購Island Parking Limited (前稱Guangdong Parking Limited) 已發行股本60%連同轉讓其股東貸款。此項交易已於二零零三年五月二日完成。

33. 比較數字

誠如財政報告附註2所詳述，由於本年度內採納若干新頒佈及經修訂之會計實務準則，財政報告中若干項目及結餘之會計處理方法及呈報方式已作修訂以符合新規定。因此，若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

34. 財政報告之核准

財政報告由董事會於二零零三年七月十五日批准及授權發出。