

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註第19項內。

2. 採納香港財務報告準則

本年度，本集團採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）新頒佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」）。財務報告準則之條款包括香港會計師公會批准之會計實務準則（「實務準則」）及詮釋。

所得稅

本年度，本集團採納實務準則第12條（經修訂）「所得稅」。實施實務準則第12條（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。於以往年度，遞延稅項乃按收益表負債法作出部份撥備（即確認因時差而產生之負債，惟倘該等時差預期將不會於可見將來回撥除外）。實務準則第12條（經修訂）規定採用資產負債表負債法，據此，除有限之例外情況外，遞延稅項乃按財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應稅基間所產生之所有暫時性差異予以確認。此項經修訂會計政策之詳情載於附註第3項內。由於實務準則第12條（經修訂）並無任何特殊過渡性規定，因此該新會計政策已追溯應用，而二零零二年之比較數字亦已相應重列。鑑於此項政策變動，於二零零二年一月一日之累積溢利結存已減少港幣5,946,000元，以反映政策變動對二零零二年一月一日前期間業績之累計影響。本集團投資物業重估儲備於二零零二年一月一日之結存已減少港幣13,144,000元，以反映就本集團投資物業於該日之重估盈餘確認之遞延稅項負債。變動引致截至二零零三年十二月三十一日止年度之溢利及投資物業重估儲備分別減少港幣2,746,000元（二零零二年：港幣1,833,000元）及港幣2,582,000元（二零零二年：港幣1,913,000元）。

3. 主要會計政策

除若干物業及投資證券按重估價值列賬外，本財務報表按歷史成本慣例編製。

本財務報表已根據香港普遍採納之會計準則編製，所採納之主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績，乃由收購生效日期起或截至出售生效日期止（如適當者）列入綜合收益表。

商譽

綜合時產生之商譽是指收購代價超過於收購當日本集團於附屬公司可分資產及負債之公平價值之權益。

商譽會資本化及按其估計可用經濟年期以直線法攤銷。收購聯營公司所產生之商譽列入聯營公司之賬面值內。

負商譽

負商譽指於收購當日本集團於附屬公司可分資產及負債之公平價值之權益超出收購代價之數額。

3. 主要會計政策 (續)

負商譽 (續)

與在收購當日預期之虧損或開支有關之負商譽，均在該等虧損或開支產生之期間撥回收益中。餘下之負商譽按所收購之可分可折舊資產之餘下平均可用年期按直線法確認為收益。至於超逾所收購可分非貨幣性資產公平價值總額之負商譽，則即時確認為收益。

收購附屬公司時產生之負商譽在資產負債表中獨立呈列為資產減少項目。

收入確認

發展物業

來自作為銷售用途之已發展物業之收益，會於合約完成後及當局發出有關入伙通知書／銷售許可證時計算入賬。在此階段前從買方收取之金額將記入流動負債之銷售按金中。

其他

租金收入(包括向根據營運租賃租出之物業預先要求徵收之租金)乃根據相關租約之年期按直線法確認。

銷售貨品乃於貨品送出後及產權給予客戶後確認。

提供服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

利息收入乃根據所存放之本金額按時間比例以適用利率計算確認。

投資之股息收入乃於收取股東股息之權利確立後確認。

證券買賣收入在簽訂合約時，以交易日為基礎予以確認。

投資物業

投資物業乃已完成建築工程之物業，並因具有投資潛質而持有，有關租金收入是按公平條件磋商而訂定。

投資物業乃按結算日之公開市值列賬，並每隔不超過三年由獨立專業合資格估值師進行估值，而期間則由本集團之專業合資格行政人員對其作出評估。重估投資物業之增加或減少將轉入投資物業重估儲備。倘該儲備餘額不足以彌補虧絀，則不足之數於收益表內撇除。倘投資物業之虧絀曾於收益表內撇除，而其後出現重估盈餘，則不超過此虧絀之盈餘可撥入收益表內。

於出售投資物業時，其重估儲備結餘則撥入收益表內。

除非投資物業之租約尚餘年期等於或少於二十年，否則毋須按期計算折舊費用。

物業、機器及設備

除發展中物業外，物業、機器及設備乃按成本值減去折舊或攤銷及累積減值虧損列賬。

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備 (續)

除發展中物業外，其他物業、機器及設備之折舊或攤銷，經考慮其估計剩餘價值，以直線法按下列年率在估計可用年期內撇銷其成本：

土地及樓宇	2%至4%
傢俬、裝修及設備	25%
汽車	25%
機器及設備	10%
租賃物業裝修	25%

出售或報廢資產時所產生之盈虧為該資產之出售收益與賬面淨值之差額，並列於收益表中。

發展中物業

用作投資用途之發展中物業乃以成本值減任何已辨認之減值虧損列於物業、機器及設備內。

發展中待售物業乃以成本值或可變現淨值兩者之較低者列於流動資產內。

成本包括土地成本及物業發展費用，物業發展費用包括於發展期內已資本化之借貸成本及費用。

租賃

凡租約條款將租賃資產擁有權之絕大部份風險及利益轉移至本集團之租約列為融資租賃。以融資租賃持有之資產，會在收購當日按其公平價值予以資本化。與出租人相關之債務(扣除利息費用後)則會在資產負債表中列作融資租賃承擔。而融資成本(指租賃付款總額與所得資產之公平價值之差額)則會在租賃期內計入收益表中，以使每個會計期間就其尚餘承擔金額所負擔之利息比率保持穩定。

所有其他租約均列為營運租賃，而每年租金會以直線法按租約年期自收益表中扣除。

配額

因出售及購入暫時性配額而產生之收入及成本均在付運或有關貨品之銷售完成時撥入收益表內。由香港有關當局分配之配額將不會在財務報表內確認。購入永久性配額之成本，於收購年度後分三年攤銷。所有其他借貸成本均於產生時確認為期間之開支。

附屬公司投資

於本公司之資產負債表中，附屬公司投資乃按成本減去任何已辨認之減值虧損列賬。

聯營公司權益

綜合收益表包括本集團在收購聯營公司後在本年度內所佔之業績。於綜合資產負債表內，所佔聯營公司權益乃按收購時本集團應佔其資產淨值減去任何已辨認之減值虧損列賬。

3. 主要會計政策 (續)

合營公司

共同發展公司

共同發展公司乃指根據合營安排成立之獨立個體，而合營各方均在該獨立個體擁有權益。

所佔共同發展公司權益乃按本集團應佔其資產淨值減任何已辨認之減值虧損列賬於綜合資產負債表內。本集團在收購共同發展公司後所佔之業績乃包括在綜合收益表內。

證券投資

證券投資以交易日為基礎予以確認，最初並以成本值計算。

除了持有至到期日之債務證券外，所有證券在往後報告日均以公平價值計算。

當證券作交易用途時，未變現之溢利及虧損已包括在期內溢利或虧損淨額內。至於其他證券，未變現之溢利及虧損已於儲備內處理，直至該證券出售或決定減值，而累積收益或虧損則包括在期內溢利或虧損淨額內。

減值

於各結算日，本集團審核資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產會有所減值。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為開支，除非有關資產根據其他實務準則乃按重估金額列賬，則該減值虧損會根據該實務準則作為重估減少處理。

倘其後減值虧損逆轉，則會將資產之賬面值計入經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無減值虧損而計算之賬面值。減值虧損逆轉隨即確認為收入，除非有關資產根據其他實務準則乃按重估金額列賬，則該減值虧損逆轉會根據該實務準則作為重估增加處理。

存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先入先出法計算。

借貸成本

因取得、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃撥作該等資產之部份成本。當資產已大致上可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再撥作資本。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於發生時確認為期間之開支。

銀行借貸之交易成本

就籌措之銀行借貸而引起之交易成本均予遞延，並由提用銀行借貸之日期起至最後還款到期日止，在銀行借貸期間在收益表中扣除，藉以就銀行借貸之餘額在每一會計期間計算出一項固定之定期收費比率。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所呈報之溢利淨額不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，且不包括收益表內從未課稅及扣稅之項目。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅務溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因附屬公司及聯營公司投資以及共同發展公司權益而引致之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可令臨時差額回撥及臨時差額有可能未必於可見將來回撥之情況則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作出檢討，並於沒可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接與股本權益中扣除或計入之項目相關(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)則除外。

外幣

以港幣以外之貨幣計算之交易按交易日期之匯率換算為港幣。以港幣以外之貨幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之匯率重新換算為港幣。因匯兌而產生之盈虧概撥入收益表內處理。

於綜合賬內以港元以外之貨幣為單位之海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司之賬目概按結算日之匯率換算為港幣。收入及支出項目按期間之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)列作儲備，並撥入本集團之匯兌儲備內。該等交易差額於出售業務之期間內確認為收入或支出。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃／國營退休福利計劃／強制性公積金計劃支付之款項在到期時列作開支。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 營業額

營業額包括：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
租金收入總額	317,111	441,322
出售物業所得款項總額	125,170	152,707
銷貨發票總額	147,487	143,684
代理及服務費收入	718	1,343
股息收入	1,678	1,739
工程管理費收入	689	664
	592,853	741,459

5. 地域及業務分類

地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、大中華區(除香港以外)、「中國」及香港。本集團資產位處之相應地域乃本集團報告首要分類資料之根據。

	截至二零零三年十二月三十一日止年度						
	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	244,037	92,763	14,861	241,192	—	—	592,853
地域內銷售額*	—	—	31	543	—	(574)	—
收益總額	244,037	92,763	14,892	241,735	—	(574)	592,853
業績							
分類溢利(虧損)	162,068	129,479	(8,056)	148,373	14,802	—	446,666
利息收入							54,419
未經分配企業支出							(37,833)
營業溢利							463,252
融資成本							(158,679)
應佔聯營公司業績	104	—	—	(2,175)	—	—	(2,071)
應佔共同發展公司業績	—	—	6,105	—	—	—	6,105
除稅前溢利							308,607
稅項							(10,775)
未計少數股東權益前之溢利							297,832
少數股東權益							(110,571)
本年度溢利淨額							187,261

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

於二零零三年十二月三十一日之資產負債表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	1,764,111	1,937,936	457,296	2,581,104	110,133	6,850,580
聯營公司權益	16,484	—	—	—	—	16,484
共同發展公司權益	—	—	3,979	—	—	3,979
應收共同發展公司款項	—	—	2,790	—	—	2,790
可收回稅款	—	—	—	—	—	7,726
綜合資產總值						6,881,559
負債						
分類負債	110,040	75,693	120,396	97,571	448	404,148
借貸	1,007,981	672,343	56,762	1,092,217	48,762	2,878,065
應繳稅項	—	—	—	—	—	19,433
遞延稅項	—	—	—	—	—	28,164
綜合負債總額						3,329,810

截至二零零三年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資本增加	145,840	491	491	1,357	—	148,179
折舊及攤銷	905	646	247	1,921	31	3,750
投資及物業之收益(虧損)淨額	(2,694)	76,787	—	24,743	—	98,836
撥回負商譽	(341)	44,585	—	12,266	—	56,510
出售物業、機器及設備之 收益(虧損)	(1,048)	(11)	—	92	—	(967)
壞賬撇銷	376	—	—	—	—	376

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

	截至二零零二年十二月三十一日止年度 (重列)						綜合 千港元
	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	
收益							
集團外銷售額	176,961	159,089	155,731	249,678	—	—	741,459
地域內銷售額*	—	—	92	1,126	—	(1,218)	—
收益總額	176,961	159,089	155,823	250,804	—	(1,218)	741,459
業績							
分類溢利 (虧損)	(276,525)	112,294	6,002	50,244	(670)	—	(108,655)
利息收入							23,404
未經分配企業支出							(28,366)
營業虧損							(113,617)
融資成本							(196,155)
應佔聯營公司業績	(465)	—	—	(5,312)	—	—	(5,777)
應佔共同發展公司 業績	—	—	(611)	—	—	—	(611)
除稅前虧損							(316,160)
稅項							(11,033)
未計少數股東 權益前之虧損							(327,193)
少數股東權益							124,609
本年度虧損淨額							(202,584)

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

於二零零二年十二月三十一日之資產負債表 (重列)

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	1,513,244	2,260,097	476,075	2,866,686	105,797	7,221,899
聯營公司權益	17,968	—	—	—	—	17,968
應收共同發展公司款項	—	—	2,856	—	—	2,856
可收回稅款	—	—	—	—	—	7,244
綜合資產總值						7,249,967
負債						
分類負債	40,912	38,730	139,392	83,198	453	302,685
借貸	866,384	814,292	62,495	1,221,063	45,655	3,009,889
應繳稅項	—	—	—	—	—	27,678
遞延稅項	—	—	—	—	—	22,836
綜合負債總額						3,363,088

截至二零零二年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資本增加	84,267	731	1,739	500	—	87,237
折舊及攤銷	1,109	681	307	1,851	28	3,976
投資及物業之收益 (虧損) 淨額	(366,826)	(5,011)	8,403	(74,825)	—	(438,259)
撥回負商譽	—	4,974	—	12,266	—	17,240
出售物業、機器及設備 之收益 (虧損)	2	2,008	—	(770)	4	1,244
壞賬撇銷	(471)	(185)	(260)	(387)	—	(1,303)

附註：資產所處之地點亦即客戶所處之位置。

業務分類

本集團目前由四個營運部門 — 物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。

主要業務如下：

物業投資	— 物業租賃
成衣製造及貿易	— 成衣產品之製造及貿易
投資	— 證券投資及債券投資
物業發展	— 發展物業

除成衣製造及貿易業務之業務所在地區主要在香港外，上述全部業務均在新西蘭、澳洲、中國及香港經營。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 地域及業務分類 (續)

業務分類 (續)

下表提供按業務分類之本集團銷售收益及對營業溢利(虧損)貢獻之分析：

	按業務分類之銷售收益		對營業溢利(虧損)貢獻	
	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
物業投資	316,094	442,433	387,300	(27,607)
成衣製造及貿易	147,488	143,684	4,535	22,983
投資	2,705	3,260	18,918	(57,944)
物業發展	126,202	151,598	37,697	(13,601)
其他	364	484	(1,784)	(32,486)
	592,853	741,459	446,666	(108,655)
利息收入			54,419	23,404
未經分配企業支出			(37,833)	(28,366)
營業溢利(虧損)			463,252	(113,617)

以下為按業務分類之分類資產賬面值，及投資物業與物業、機器及設備增加之分析：

	分類資產賬面值		投資物業與物業、 機器及設備增加	
	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
物業投資	5,458,130	5,610,479	145,840	84,267
成衣製造及貿易	40,881	42,227	1,180	200
投資	79,013	88,767	177	17
物業發展	941,531	900,063	491	1,739
其他	18,112	28,002	491	1,014
	6,537,667	6,669,538	148,179	87,237
未經分配企業支出	343,892	580,429		
綜合資產總值	6,881,559	7,249,967		

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

6. 存貨及待售物業之變動

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	(6,423)	913
使用之原料及消費品	(29,856)	(27,896)
持作轉售而購入之貨品	(61,778)	(63,599)
待售物業存貨之變動	14,346	93,434
待售物業所產生之成本	(111,371)	(230,005)
	(195,082)	(227,153)

7. 投資及物業之收益(虧損)淨額

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售投資物業之收益(虧損)	72,857	(364,508)
待售物業之撥回(撥備)	21,659	(6,403)
出售證券投資之已變現收益	2,300	418
視為出售聯營公司之收益	2,175	—
持有作交易用途證券投資之未變現虧損	(155)	(5,549)
借予共同發展公司貸款撥備之撥回	—	8,403
出售附屬公司之收益	—	3,745
非作交易用途證券投資之減值虧損	—	(68,017)
附屬公司攤薄權益虧損	—	(6,348)
	98,836	(438,259)

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

8. 營業溢利(虧損)

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業溢利(虧損)已扣除下列各項費用：		
核數師酬金		
本年度	3,056	2,923
以往年度(超額)不足撥備	(75)	110
壞賬撇銷	376	1,303
董事酬金(附註10)	12,865	6,519
出售物業、機器及設備之虧損	967	—
匯兌虧損淨額	—	1,929
營運租賃租金	7,451	21,089
及計入下列項目：		
投資物業之租金收入總額	316,079	440,266
減：費用	(29,513)	(44,248)
投資物業之租金收入淨額	286,566	396,018
其他物業之租金收入淨額	1,032	1,056
	287,598	397,074
銀行存款利息收入	40,780	23,203
其他利息收入	13,639	201
	54,419	23,404
上市證券投資股息收入	1,666	1,739
非上市證券投資股息收入	12	—
出售物業、機器及設備之收益	—	1,244
購回優先可兌換期票之收益	15,600	—
匯兌收益淨額	904	—

9. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	123,226	139,255
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	21,654	38,786
融資租賃承擔	57	208
可兌換資本票據／債券	18,860	15,120
利息總額	163,797	193,369
減：撥作發展中物業成本	(7,147)	(4,965)
信貸費用	156,650	188,404
	2,029	7,751
	158,679	196,155

因總借貸資金而在本年度撥作成本之借貸成本乃按6%(二零零二年：7%)之投資報酬率計入合資格資產之開支。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

10. 董事酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事袍金：		
執行董事	70	70
非執行董事	20	50
獨立非執行董事	40	40
	130	160
管理酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	5,300	5,525
表現獎金	5,940	—
退休金計劃供款	775	754
酌定獎金	600	—
獨立非執行董事		
其他酬金	120	80
	12,735	6,359
	12,865	6,519

彼等之酬金介乎下列範圍內：

	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
港幣0元至港幣500,000元	7	4
港幣500,001元至港幣1,000,000元	—	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	—	1
港幣9,000,001元至港幣9,500,000元	1	—
	9	7

年內，並無董事放棄其酬金。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

11. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士之中，兩位(二零零二年：兩位)乃本公司董事，其酬金已於附註第10項內披露。另外三位(二零零二年：三位)人士之酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他酬金	5,769	5,773
表現獎金	914	—
退休金計劃供款	45	123
離職補償	—	693
	6,728	6,589

彼等之酬金介乎下列範圍內：

	二零零三年 僱員人數	二零零二年 僱員人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	1
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	—
	3	3

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

12. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
本年度		
香港	3,833	7,362
中國其他地區	—	967
其他司法權區	1,887	3,185
	5,720	11,514
以往年度不足(超額)撥備		
香港	(480)	(2,314)
中國其他地區	663	—
	183	(2,314)
	5,903	9,200
遞延稅項		
本年度	2,101	1,833
稅率變動	645	—
	2,746	1,833
本公司及其附屬公司應佔稅項	8,649	11,033
共同發展公司應佔稅項	2,126	—
	10,775	11,033

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利，按17.5%(二零零二年：16%)稅率計算。香港利得稅稅率自二零零三／二零零四課稅年度起由16%增加至17.5%。稅率增加之影響已於計算二零零三年十二月三十一日之即期及遞延稅項結存時反映。

於其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區通行稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註第39項內。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

12. 稅項 (續)

本年度稅項可與根據收益表之溢利(虧損)計算之稅項對賬如下：

	香港及中國		新西蘭、 澳洲及其他地區		總值	
	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
除稅前溢利(虧損)	88,962	2,603	219,645	(318,763)	308,607	(316,160)
適用所得稅稅率	17.5%	16%	33%	33%		
按適用所得稅稅率計算之稅項 計算稅項時不可扣減之支出 之稅務影響	15,568	416	72,483	(105,192)	88,051	(104,776)
計算稅項時不可課稅之收入 之稅務影響	2,154	13,758	20,574	38,747	22,728	52,505
以往年度不足(超額)撥備 未確認虧損之稅務影響(動用 早前未確認之虧損)淨額	(7,645)	(7,047)	(20,997)	(3,710)	(28,642)	(10,757)
未確認可扣減暫時差異之遞延 稅項資產(減少)增加 之稅務影響	183	(2,314)	—	—	183	(2,314)
股息收入預扣稅	9,199	1,219	(72,060)	70,290	(62,861)	71,509
適用稅率增加導致承前遞延 稅項負債增加	(13,322)	233	—	—	(13,322)	233
未確認應佔聯營公司虧損 之稅務影響	—	—	1,887	3,061	1,887	3,061
於其他司法權區營業之附屬公司 及共同發展公司之不同稅率 之影響	645	—	—	—	645	—
本年度稅項	381	850	—	—	381	850
	1,725	733	—	(11)	1,725	722
本年度稅項	8,888	7,848	1,887	3,185	10,775	11,033

13. 股息

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
末期股息—每股港幣6仙(二零零二年：無)	30,675	—
中期股息—每股港幣4仙(二零零二年：無)	20,450	—
	51,125	—

董事已建議派發末期股息每股港幣6仙(二零零二年：無)，並須待股東於股東大會上批准。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄後盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
計算每股基本及攤薄後盈利(虧損)之盈利(虧損)	187,261	(202,584)
	股份數目	
	二零零三年	二零零二年
計算每股基本盈利(虧損)之普通股數目	511,246,868	511,246,868
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	886,484	不適用
認股權證	5,352,693	不適用
計算每股攤薄後盈利(虧損)之普通股加權平均數	517,486,045	511,246,868

由於本公司之購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於二零零二年之平均市價，故並無呈列二零零二年之每股攤薄後虧損。

由於行使本公司一間附屬公司之優先可兌換期票會導致每股溢利淨額增加(二零零二年：每股虧損淨額減少)，因此計算每股攤薄後盈利(虧損)並無假設兌換該等優先可兌換期票。

因採納附註第2項內所述之財務報告準則所產生對比較每股基本虧損之調整如下：

與二零零二年每股基本虧損之對賬如下：

	港仙
調整前報告之數字	(39.3)
因採納實務準則第12條(經修訂)而作出之調整	(0.3)
重列	(39.6)

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	新西蘭 及澳洲	香港	香港	中國	澳洲	新西蘭	新西蘭	總值
	永久持有 千港元	長期契約 千港元	中期契約 千港元	中期契約 千港元	長期契約 千港元	中期契約 千港元	長期契約 千港元	
本集團								
估值								
於二零零三年一月一日	3,019,602	83,000	1,900,000	36,400	108,290	13,172	95,798	5,256,262
匯兌調整	592,460	—	—	—	34,168	3,404	22,477	652,509
增加	13,403	—	—	—	—	3	1,823	15,229
出售	(2,132,678)	—	—	—	—	—	—	(2,132,678)
轉撥自發展中物業	202,235	—	—	—	—	—	—	202,235
重新分類	—	—	—	—	—	313	(313)	—
重估後盈餘(虧絀)	316	(2,000)	(100,000)	2,900	4,608	2,683	(577)	(92,070)
於二零零三年								
十二月三十一日	1,695,338	81,000	1,800,000	39,300	147,066	19,575	119,208	3,901,487

本集團之投資物業由獨立專業估值師按二零零三年十二月三十一日之公開市值進行重估如下：

物業所處地方	獨立專業估值師名稱
新西蘭及澳洲，永久持有	世邦魏理仕有限公司、Collier International Consultancy and Valuation Pty Limited及 Colliers International New Zealand Limited
香港，中期及長期契約	卓德測計師行有限公司
中國，中期契約	世邦魏理仕有限公司
澳洲，長期契約	Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
新西蘭，中期及長期契約	仲量聯行有限公司

董事會已採納上述估值並已包括於財務報表內，重估後之虧絀淨額為港幣92,070,000元，當中本集團應佔之港幣93,501,000元已撥入投資物業重估儲備。

本集團全部投資物業均根據營運租賃租出。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備

	持作投資之 發展中物業 千港元	土地及樓宇 千港元	傢俬、 裝修及設備 千港元	汽車 千港元	機器及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總值 千港元
本集團							
成本							
於二零零三年一月一日	325,052	502	21,577	10,471	2,914	2,465	362,981
匯兌調整	30,043	21	1,695	885	—	—	32,644
增加	128,741	—	640	3,260	93	216	132,950
出售	—	—	(3,741)	(4,128)	—	(46)	(7,915)
轉撥自待售物業	106,015	—	—	—	—	—	106,015
轉撥至投資物業	(202,235)	—	—	—	—	—	(202,235)
於二零零三年 十二月三十一日	387,616	523	20,171	10,488	3,007	2,635	424,440
折舊及攤銷／減值							
於二零零三年一月一日	—	130	16,069	6,788	1,448	2,420	26,855
匯兌調整	—	6	1,158	296	—	—	1,460
本年度撥備	—	19	1,861	1,669	170	31	3,750
出售時撇銷	—	—	(1,922)	(2,657)	—	—	(4,579)
於二零零三年 十二月三十一日	—	155	17,166	6,096	1,618	2,451	27,486
賬面淨值							
於二零零三年 十二月三十一日	387,616	368	3,005	4,392	1,389	184	396,954
於二零零二年 十二月三十一日	325,052	372	5,508	3,683	1,466	45	336,126

上述物業之賬面淨值包括：

	持作投資之發展中物業		土地及樓宇	
	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
中國，長期契約	188,005	188,478	101	104
香港，中期契約	106,015	—	—	—
新西蘭，永久持有	93,596	—	—	—
澳洲，永久持有	—	136,574	—	—
印尼，長期契約	—	—	267	268
	387,616	325,052	368	372

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備 (續)

於二零零三年十二月三十一日，撥入持作投資之發展中物業之借貸成本總額為港幣10,730,000元(二零零二年：港幣4,207,000元)。

於二零零二年十二月三十一日，在資產中按融資租賃持有之傢俬、裝修及設備，以及汽車賬面值分別為港幣1,151,000元及港幣1,150,000元。於二零零三年十二月三十一日，並無按融資租賃持有之資產。

17. 永久性配額

	本集團 千港元
成本	
於二零零三年一月一日及於二零零三年十二月三十一日	85,511
攤銷	
於二零零三年一月一日及於二零零三年十二月三十一日	(85,511)
賬面值	
於二零零三年十二月三十一日及於二零零二年十二月三十一日	—

18. 負商譽

	本集團 千港元
毛額	
於二零零三年一月一日	258,880
匯兌調整	16,267
收購附屬公司額外權益時產生	148,702
於二零零三年十二月三十一日	423,849
撥回收入	
於二零零三年一月一日	115,373
匯兌調整	4,841
在本年度撥回	56,510
於二零零三年十二月三十一日	176,724
賬面值	
於二零零三年十二月三十一日	247,125
於二零零二年十二月三十一日	143,507

負商譽乃按二十年(即所收購可折舊資產之估計剩餘加權平均年限)以直線法基準撥回收入。

年內，一筆港幣44,244,000元之款項已於出售附屬公司若干可折舊資產時撥回收入。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

19. 投資附屬公司

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市投資，按成本(扣除撇銷)	259,461	259,461
減：已確認之減值虧損	(122,875)	(122,875)
	136,586	136,586

於二零零三年十二月三十一日，有關主要附屬公司(全部均為有限公司)之資料載列如下：

附屬公司名稱	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本／註冊資本	本公司所持 已發行股本／註冊 資本之實質百分比	主要業務
直接附屬公司				
Chisel Limited	英屬處女群島／ 印度尼西亞 共和國	2股普通股 每股美金1元	100	投資控股
SEABO Pacific Limited	百慕達／ 中國	767,919股普通股 每股港幣1元	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	投資控股
間接附屬公司				
Australian Growth Properties Limited	澳洲	301,629,886股普通股 無面值	60	物業投資及發展
AGP Management Limited	澳洲	350,000股 無面值	100	物業及資產管理
成都華商房屋開發 有限公司*	中國	註冊資本 人民幣133,420,000元	97	物業發展
廣州市盈發房產發展 有限公司(「盈發」)*	中國	註冊資本 美金20,110,000元	100	物業發展
亨雅有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業投資及成衣貿易

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

19. 投資附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本／註冊資本	本公司所持 已發行股本／註冊 資本之實質百分比	主要業務
間接附屬公司 (續)				
SEA Group Treasury Limited	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	物業發展及融資
Shinning Worldwide Limited	英屬處女群島／ 香港	1,000股普通股 每股美金1元	55	物業發展
天程投資有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業發展
Trans Tasman Properties Limited (「TTP」)	新西蘭	594,824,424股 無面值	60	物業投資及發展
協美針織廠有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	60	成衣製造
永紹有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業投資

* 該等公司乃以中外合作合營企業之方式註冊成立。根據盈發之股東協議，中國合夥人有權自該協議所界定之有關物業發展項目中取得固定金額回報或所賺取之溢利5%兩者中之較高者。本集團可享有其餘所得溢利之全數。

董事會認為將本集團全部附屬公司詳情列出會過於冗長，故此上表只將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

除TTP發行2007債券外，各附屬公司在年度結束時，概無發行任何債務證券。

20. 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
應佔資產淨值 — 非上市	16,484	17,968
收購聯營公司產生之商譽	80,396	80,396
已確認之減值虧損	(80,396)	(80,396)
	16,484	17,968

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益 (續)

商譽因在二零零零年收購聯營公司而產生。由於該等聯營公司收購後之業績遠較原來之預期為低，董事會認為無法肯定日後能否從此等投資得到正面回報，因此購買代價超逾基本資產淨值公平價值代表港幣80,396,000元商譽被視為已減值，並在截至二零零零年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。

於二零零三年十二月三十一日，有關本集團聯營公司(全部均為有限公司)之詳情如下：

聯營公司名稱	成立／經營 地點／國家	所持股份 類別	本公司間接所持 已發行股本 之實質百分比	主要業務
網豐物流資訊 有限公司	香港	普通股	29	電子物流、 貨倉及運輸服務
GSB Supplycorp Limited	新西蘭	普通股	43	公營部門 電子採購
Professional Service Brokers Limited	新西蘭	普通股 優先股	43 43	電子採購管理
Supplynet Limited	新西蘭	普通股	41	電子商貿市場

21. 共同發展公司權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔資產淨值	3,979	—

於二零零三年十二月三十一日，本集團在以中外合資合營企業方式成立之主要共同發展公司之權益如下：

公司名稱	註冊／ 經營國家	註冊資本	本公司間接所持 註冊資本 之實質百分比	主要業務
成都岷強房地產開發 有限公司	中國	美金6,000,000元	50	物業發展

董事會認為將本集團全部共同發展公司詳情列出會過於冗長，故此上表只將對本集團之業績或資產有重要影響之共同發展公司詳情列出。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

22. 其他投資

	非作交易用途證券		作交易用途證券		總值	
	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						
證券投資						
股本證券：						
上市－香港	54,755	49,906	914	1,069	55,669	50,975
－海外	16,940	16,149	—	—	16,940	16,149
	71,695	66,055	914	1,069	72,609	67,124
非上市	8	—	18,231	18,231	18,239	18,231
	71,703	66,055	19,145	19,300	90,848	85,355
會所債券／會籍：						
非上市	8,574	8,574	—	—	8,574	8,574
	80,277	74,629	19,145	19,300	99,422	93,929
上市證券之市值	71,695	66,078	914	1,069	72,609	67,147
為匯報目的而作以下分析之賬面值：						
非流動	80,277	74,629	—	—	80,277	74,629
流動	—	—	19,145	19,300	19,145	19,300
	80,277	74,629	19,145	19,300	99,422	93,929

23. 應收共同發展公司款項

本集團

此款項乃無抵押及免息。本集團將不會在結算日起計之未來十二個月內要求償還，因此該筆款項列為非流動項目。

24. 其他應收貸款

本集團

其他應收貸款包括一筆墊支予New Zealand Land Trust Limited(「NZLT」，一間由John Darby先生有聯繫之公司擁有50%權益之公司)之貸款812,000新西蘭元(折合約港幣4,119,000元)(二零零二年：無)。John Darby先生為本公司一間非全資附屬公司之董事及擁有其25%權益。該筆貸款由Islands Limited及Ruboc Holdings Limited(「擔保人」)提供擔保及彌償保證，由擔保人在NZLT持有之所有股份作第二抵押，且須按要求償還，惟無論如何不得遲於二零零四年四月三十日償還。倘該筆貸款於由墊支起計兩個月內償還，則毋須支付利息。然而，倘貸款並未於該段時間內償還，則由墊支日期起按每年九厘之利率計息。

其餘其他應收貸款乃以若干契約物業之按揭作抵押並按商業利率計算利息及須根據個別之還款期償還。因此，須於一年內償還之金額被列為流動資產。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

25. 存貨

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
原料	122	339
半製成品	1,527	7,857
製成品	252	346
	1,901	8,542

上述包括港幣252,000元之製成品(二零零二年：港幣252,000元)已按可變現淨值列賬。

26. 待售物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已完成	16,384	13,794
發展中	524,072	576,062
	540,456	589,856

於二零零三年十二月三十一日，撥入待售物業之借貸成本總額為港幣6,515,000元(二零零二年：港幣20,797,000元)。

上述包括分別為零(二零零二年：港幣8,857,000元)及港幣326,644,000元(二零零二年：港幣523,021,000元)按可變現淨值列賬之已完成待售物業及發展中之物業。

27. 應收款項、按金及預付款項

本集團向其貿易客戶給予平均兩個半月之信貸期。

包括於本集團應收款項、按金及預付款項中為應收貿易款項港幣36,081,000元(二零零二年：港幣41,380,000元)，於結算日之有關賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0至60日	17,588	32,673
61日至90日	15,899	1,892
91日至365日	972	2,575
365日以上	1,622	4,240
	36,081	41,380

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

28. 墊支予一間間接附屬公司董事款項

本集團
千港元

Donald I. Fletcher先生

於二零零三年一月一日之結存 1,302

於二零零三年十二月三十一日之結存 1,606

年內最高借款額 1,606

上述墊支之結算金額為317,000新西蘭元(折合港幣1,606,000元)(二零零二年:317,000新西蘭元(折合港幣1,302,000元)),乃無抵押、免息及須按要求歸還。

29. 應收(應付)附屬公司款項

本公司

此款項乃無抵押、免息及須按要求歸還。

30. 應收(應付)聯營公司款項

本集團

應收聯營公司款項乃由若干聯營公司資產之浮動抵押所擔保並以商業利率計息及須於一年內償還。

應付聯營公司款項乃無抵押、免息及已於本年度內全部償還。

31. 應付款項、已收按金及應付費用

包括於本集團應付款項、已收按金及應付費用中為應付貿易款項港幣50,492,000元(二零零二年:港幣50,303,000元),於結算日之有關賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0至60日	31,256	36,493
61日至90日	15,087	9,341
91日至365日	573	441
365日以上	4,026	4,028
	50,942	50,303

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

32. 撥備

	本集團		總值 千港元
	重新安置賠償 千港元	租金擔保 千港元	
於二零零二年一月一日	67,032	—	67,032
年內撥備	1,881	—	1,881
匯兌調整	(49)	—	(49)
於二零零二年十二月三十一日	68,864	—	68,864
年內撥備	1,717	48,940	50,657
年內撥備撥回	(9,880)	—	(9,880)
本年度支付	—	(9,912)	(9,912)
匯兌調整	(168)	5,111	4,943
於二零零三年十二月三十一日	60,533	44,139	104,672

重新安置賠償撥備為延遲向前商業單位業主(「受影響業主」)交出重新安置物業之賠償，受影響業主之物業因興建一個在中國之待售物業項目而被拆卸；以及為若干根據管理層計劃將不獲編配重新安置物業之受影響業主作永久調遷之估計費用。該等撥備乃根據管理層參照中國法定規定及其他有關已簽訂協議所作之最佳估計而定出。董事會認為，賠償預期於一年內支付，惟須視乎與受影響業主之磋商進度而定。

租金擔保撥備為將於直至物業由買家出租前(由出售物業日期起計最多36個月期間)根據與買家簽訂之買賣協議支付予已出售投資物業買家之估計租金賠償。

33. 借貸

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	2,779,599	2,598,305
— 無抵押	27,173	222,611
2007 債券(附註a)	71,409	170,257
優先可兌換期票(附註b)	—	15,600
其他貸款—無抵押	5,584	7,698
借貸總額	2,883,765	3,014,471
減：就借取之銀行貸款而未攤銷之交易成本	(5,700)	(6,900)
淨借貸總額	2,878,065	3,007,571

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

33. 借貸(續)

附註：(續)

(b) 優先可兌換期票

本公司一間附屬公司於二零零一年八月一日向一名獨立第三者發行本金總額達美金2,000,000元之優先可兌換期票(「該等票據」)。

票據持有人擁有該附屬公司根據其組織章程大綱及細則所訂定之投票權。該等票據不附帶任何利息，及將在二零零四年七月六日到期。該等票據在到期時將根據該等協議之條款兌換為有關附屬公司之B系列優先股。根據該等票據持有人之選擇及在該等票據生效期內任何時間，該等票據之持有人可將部份或全部本金兌換為附屬公司之可兌換優先股。

本集團於年內購回該等票據。

34. 融資租賃承擔

	本集團			
	最低 租約付款額		最低租約 付款額之現值	
	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
融資租賃下之應付金額：				
一年內	—	1,108	—	911
第二至第五年內(包括首尾兩年)	—	1,438	—	1,407
	—	2,546		2,318
減：未來融資費用	—	(228)	不適用	不適用
租賃承擔之現值	—	2,318	—	2,318
減：在十二個月內到期償還之款項			—	(911)
在十二個月後到期償還之款項			—	1,407

本集團之政策為將其若干汽車、傢俬、裝修及設備根據融資租賃租出。截至二零零二年十二月三十一日止年度，租期平均為三年，平均實際借貸利率為年息八厘。利率乃於訂約日期釐定。全部租賃均依據固定還款基準，並無就或然租金付款訂立任何安排。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

35. 其他應付款項

本集團

其他應付款項須於發展物業(預期於兩年後竣工)結束時償還，惟由結算日起計不得超過五年。因此，該等款項列為非流動。

36. 股本

年內本公司股本之變動情況如下：

	股份數目		面值	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
每股面值港幣0.1元普通股：				
法定：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初及年終	511,246,868	511,246,868	51,125	51,125

37. 認股權證

本公司尚未行使之認股權證於二零零八年屆滿，其登記持有人有權在二零零八年十二月三日或以前以認購價每股港幣1.38元以現金認購本公司每股面值港幣0.1元之已繳足股份，惟此認購價可按規定相應調整。於二零零三年十二月三十一日，就尚未行使認股權證須予發行之股份總面值為港幣12,101,985元(二零零二年：港幣12,101,985元)，而本公司在認股權證獲全面行使時應收之款項總額達港幣167,007,394元(二零零二年：港幣167,007,394元)。

根據本公司現行之股本結構，假若在結算日時，尚未行使之2008認股權證持有人全部行使其認股權，本公司將需增發121,019,850股(二零零二年：121,019,850股)每股面值港幣0.1元之股份。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

38. 儲備

	股份溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	股息儲備 千港元	累積溢利 千港元	總值 千港元
本公司						
於二零零二年一月一日	155,588	4,451	190,081	51,125	1,730,047	2,131,292
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(954)	(954)
已派股息	—	—	—	(51,125)	—	(51,125)
於二零零二年						
十二月三十一日	155,588	4,451	190,081	—	1,729,093	2,079,213
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(2,710)	(2,710)
擬派股息	—	—	—	30,675	(30,675)	—
已派股息	—	—	—	—	(20,450)	(20,450)
於二零零三年						
十二月三十一日	155,588	4,451	190,081	30,675	1,675,258	2,056,053

本公司之繳入盈餘乃指於收購當日本公司所收購之附屬公司之綜合股東資金與本公司進行集團重組時收購所發行本公司股份面值兩者間之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)之規定，公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，在下列情況，本公司不得自繳入盈餘宣佈或派發股息或作出分派：

- (a) 公司在派發股息後無法在到期時支付其負債；或
- (b) 公司資產之可變現價值因此少於其負債及已發行股本與股份溢價賬之總和。

董事認為，本公司可派發予股東之儲備如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
繳入盈餘	190,081	190,081
累積溢利	1,675,258	1,729,093
股息儲備	30,675	—
	1,896,014	1,919,174

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

39. 遞延稅項

以下為於本匯報期間及前匯報期間內確認之主要遞延稅項負債及資產及有關變動：

本集團

	加速稅項折舊 千港元	物業重估 千港元	稅項虧損 千港元	總值 千港元
於二零零二年一月一日				
— 如前匯報	—	—	—	—
— 採納實務準則第12條 (經修訂)時調整	102,690	13,387	(96,987)	19,090
— 重列	102,690	13,387	(96,987)	19,090
匯兌調整	27,407	—	(27,407)	—
本年度自收入扣除	16,413	—	(14,580)	1,833
本年度自權益扣除	—	1,913	—	1,913
於二零零二年十二月三十一日	146,510	15,300	(138,974)	22,836
匯兌調整	24,022	—	(24,022)	—
本年度(計入收入)自收入扣除	(75,858)	—	77,959	2,101
稅率變動影響				
— 自收入扣除(計入收入)	691	—	(46)	645
本年度自權益扣除	—	2,582	—	2,582
於二零零三年十二月三十一日	95,365	17,882	(85,083)	28,164

就資產負債表呈報而言，上述遞延稅項資產及負債已根據實務準則第12條(經修訂)所載之條件抵銷，並列作非流動負債項下。

於結算日，本集團擁有未動用稅項虧損港幣1,002,738,000元(二零零二年：港幣1,192,141,000元)可用作抵銷將來溢利。遞延稅項資產已就港幣261,521,000元(二零零二年：港幣447,737,000元)之該等虧損予以確認。由於未能估計將來之溢利，因此並無就其餘港幣741,217,000元(二零零二年：港幣744,404,000元)確認遞延稅項資產。

於結算日，本集團擁有可予扣減之暫時差異港幣175,328,000元(二零零二年：港幣252,045,000元)。由於將不大可能擁有應課稅溢利可供動用可予扣減之暫時差異，因此並無就該等可予扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

於結算日，本公司擁有未動用稅項虧損港幣17,499,000元(二零零二年：港幣13,630,000元)可用作抵銷將來溢利。由於未能估計將來之溢利，因此並無確認遞延稅項資產。

40. 少數股東權益

包括於少數股東權益為一筆港幣89,316,000元之應付少數股東款項(二零零二年：港幣135,209,000元)。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

41. 購入附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
購入資產淨值		
應收款項、按金及預付款項	—	2,007
銀行結存及現金	—	33,318
應付款項、按金及應付費用	—	(2,263)
少數股東權益	—	(10,486)
	—	22,576
其他投資／聯營公司遭收購但於成為附屬公司前之賬面值	—	(17,602)
因購入附屬公司而產生之商譽	—	(4,974)
	—	—
由以下方式償付：		
現金代價	—	—

因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額：		
購入之現金及現金等值	—	33,318

於二零零二年收購之附屬公司對本集團本年度之現金流量、營業額或營業虧損並無帶來重大貢獻。

42. 出售附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售之負債淨額		
應收款項、按金及預付款項	—	766
銀行結存及現金	—	4,584
應付款項、已收按金及應付費用	—	(1,058)
優先可兌換期票	—	(7,800)
少數股東權益	—	1,121
	—	(2,387)
出售附屬公司之收益	—	3,745
	—	1,358
由以下方式償付：		
其他投資	—	1,358

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司(續)

因出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售之現金及現金等值	—	4,584

於二零零二年年內出售之附屬公司對本集團該年度之現金流量、營業額或營業虧損並無重大貢獻。

43. 主要非現金交易

於去年內，本集團就在訂立租約時資本總值達港幣733,000元之資產訂立融資租賃安排。本集團於本年度內並無訂立融資租賃安排。

44. 資本承擔

於結算日，本集團擁有有關物業所產生之支出之資本承擔如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
授權而未簽定合約		
香港	73,380	318,060
中國	438,000	354,000
新西蘭及澳洲	—	1,945
	511,380	674,005
簽定合約而未於財務報表撥備		
香港	281,558	55,359
中國	3,000	73,000
新西蘭及澳洲	2,083	51,345
	286,641	179,704

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

45. 營運租賃安排

本集團作為承租人

於二零零三年十二月三十一日，本集團就不可撤銷之營運租賃所租用之樓宇承擔在日後須支付之最低租約金額付款期如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	5,874	5,915
第二年至第五年(包括首尾兩年)	21,462	18,695
五年以上	50,796	47,097
	78,132	71,707

租賃經磋商後為介乎一至十四年(二零零二年：三至十五年)年期及固定月租金額。

本集團作為出租人

本集團持作租賃用途賬面值約為港幣2,133,000,000元(二零零二年：港幣713,000,000元)之若干物業已於年內出售。其餘物業預期可持續帶來6%之租金回報率。本集團所持有之全部物業已與租戶訂立為期一至六年(二零零二年：三至七年)之租約。

於結算日，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列之最低租約付款額：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	221,541	353,042
第二年至第五年(包括首尾兩年)	585,199	870,494
五年以上	117,735	371,528
	924,475	1,595,064

此外，其中一項與租戶所訂立之租約，除每年支付最低租金外，根據該租賃安排，另須按照該租戶將確認之收入某一百分比計算繳付額外租金。

於結算日，本公司並無任何不可撤銷之營運租賃承擔或租賃安排。

46. 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團就授予本集團發展中待售物業買家為數達港幣1,128,000元(二零零二年：港幣57,739,000元)之銀行貸款作為償還擔保人。該項擔保將於物業之建築工程完成及有關當局發出相關物業之產權證後解除。

此外，本集團已向已出售投資物業之買家提供擔保，於自出售物業日期起計最多36個月期間，物業之若干面積將於直至出租前收取經商定之最低月租。如附註第32項內所載，出售物業時已作出港幣48,940,000元之撥備。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

46. 或然負債(續)

於二零零三年十二月三十一日，本公司與一間附屬公司少數股東同意提供資金彌補任何超支及任何完成前開支，並承諾完成發展中物業以就授予一間附屬公司之銀行信貸提供擔保。除此之外，本公司並無任何重大或然負債。

47. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團獲授之銀行信貸額及其他貸款。

- (a) 賬面值合共為港幣3,644,483,000元(二零零二年：港幣4,383,298,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣529,213,000元(二零零二年：港幣346,062,000元)之待售物業。
- (c) 賬面值合共為港幣106,015,000元(二零零二年：無)之持作投資發展中物業。
- (d) 港幣69,655,000元(二零零二年：港幣157,744,000元)之銀行存款。
- (e) 主要由上文(a)所述之投資物業構成之一間附屬公司之上市股份。
- (f) 資產主要由上文(a)及(c)所述之投資物業及持作投資發展中物業構成之若干附屬公司之非上市股份。

48. 僱員購股計劃

本公司設立僱員購股計劃(「該計劃」)，主要用以獎勵董事及合資格僱員。原有計劃於一九九零年六月三十日獲批准及採納，一項新計劃已於二零零零年六月二十三日獲批准及採納，有效日期至二零一零年六月二十九日止。於二零零三年十二月三十一日，根據原有及新計劃授出及尚未行使之購股權所涉及之股份數目為2,200,000股及28,000,000股，分別佔該日期本公司已發行股份約0.4%及5.5%。

根據該計劃，本公司之董事會可向本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員／主要行政人員授予可認購本公司股份之購股權，價格相等於股份面值、緊接在授予購股權日期前各五個營業日股份在聯交所之平均收市價及聯交所不時規定之最低價格(取其較高者)，而股份數目最多為本公司已發行股本之10%(或聯交所不時規定之其他百分比)為限。未得本公司股東事先批准前，在任何一個年度可向任何個別人士授出與購股權有關之股份數目，不得超逾本公司已發行股份1%。

授出之購股權必須在授出日期起計二十八日內或董事所決定之期間，於支付每份獲授出之購股權港幣10元之價格後接納。購股權可在授出日期後至該日期之十週年內隨時行使。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

48. 僱員購股計劃 (續)

下表披露僱員所持本公司購股權及年內該等購股權之變動詳情：

截至二零零三年十二月三十一日止年度

授出日期	行使期間	行使價 (港元)	購股權數目		
			於1.1.2003 尚未行使	年內作廢	於31.12.2003 尚未行使
董事					
18.11.1993	18.11.1993 — 17.11.2003	2.78	3,500,000	(3,500,000)	—
21.2.1994	21.2.1994 — 20.2.2004	4.40	2,200,000	—	2,200,000
4.12.2000	4.12.2000 — 3.12.2010	1.44	28,000,000	—	28,000,000
			33,700,000	(3,500,000)	30,200,000
僱員					
18.11.1993	18.11.1993 — 17.11.2003	2.78	10,000,000	(10,000,000)	—
			43,700,000	(13,500,000)	30,200,000

截至二零零二年十二月三十一日止年度

授出日期	行使期間	行使價 (港元)	購股權數目		
			於1.1.2002 尚未行使	年內作廢	於31.12.2002 尚未行使
董事					
11.8.1992	18.11.1992 — 10.8.2002	1.85	21,000,000	(21,000,000)	—
18.11.1993	18.11.1993 — 17.11.2003	2.78	3,500,000	—	3,500,000
21.2.1994	21.2.1994 — 20.2.2004	4.40	2,200,000	—	2,200,000
4.12.2000	4.12.2000 — 3.12.2010	1.44	28,000,000	—	28,000,000
			54,700,000	(21,000,000)	33,700,000
僱員					
18.11.1993	18.11.1993 — 17.11.2003	2.78	10,000,000	—	10,000,000
			64,700,000	(21,000,000)	43,700,000

年內並無授出或行使購股權。

49. 退休福利計劃

本集團為香港合資格之僱員提供一個根據職業退休計劃條例而設之定額公積金計劃(「職業退休計劃」)及於二零零零年十二月提供一個根據強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產與集團之資產完全分割獨立，並由獨立信託人管理。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃；在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

49. 退休福利計劃 (續)

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員之基本薪金每月作出供款5%至15%。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之服務年資而定，本集團按有關薪金向該計劃供款5%至15%或每月港幣1,000元，而僱員可作出相應供款額。

本集團亦為美利堅合眾國(「美國」)之合資格僱員提供一個定額供款計劃(「該計劃」)。在美國之全體僱員均有資格參加該計劃。參加者可按美國有關規則所允許之最高金額作出某一賠償百份比之供款。本集團可酌情作出相應供款。

本集團在中國及澳洲附屬公司之僱員為分別由中國及澳洲政府所設立之國營退休福利計劃之成員。該等附屬公司必須按有關薪金9%至20%向該等退休福利計劃供款，以向有關福利提供資金。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為作出特定供款。

本年度用作減低僱主供款之沒收供款為港幣857,000元(二零零二年：港幣119,000元)。在收益中之總成本港幣2,619,000元(二零零二年：港幣2,851,000元)為本集團在本年度須對該等計劃作出之供款。