

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 1. 簡介

本公司為一間在香港特別行政區（「香港」）註冊成立之公眾上市有限公司。

本公司之主要業務為控股投資，並提供公司管理服務，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業於二零零三年十二月三十一日之主要業務分別列於財務報表附註第45、46及47項。

## 2. 採納經修訂會計實務準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計準則」）第12號（經修訂）「所得稅」（「會計準則第12號（經修訂）」）。實施會計準則第12號（經修訂）主要涉及對遞延稅項之影響。於過往年度，遞延稅項乃使用收益賬負債法作出部分撥備，即就所產生之時差確認負債，除非有關時差預期不會於可見將來撥回者除外。會計準則第12號（經修訂）規定採納資產負債表負債法，據此，除有限例外情況外，財務報表中之資產與負債之面值與計算應課稅溢利之相應稅基之所有臨時性差額均確認為遞延稅項。採納會計準則第12號（經修訂）已予以追溯應用。過往年度之比較數字已就此作出重列。

採納會計準則第12號（經修訂）之財務影響概述如下：

	負商譽 千港元	於聯營公司 之權益 千港元	於共同控制 企業權益 千港元	遞延 稅項資產 千港元	物業 重估儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計溢利 千港元	少數股東 權益 千港元	遞延稅項 負債 千港元
於二零零二年一月一日結餘										
- 先前呈列	(438,073)	2,137,524	1,345,110	-	15,784	(110,422)	371,367	1,333,506	4,447,482	13,277
- 因採納會計準則第12號 （經修訂）而產生	47,844	(122,904)	(105,373)	32,216	(4,981)	20,802	(16,382)	(72,046)	(88,740)	13,130
- 重列	<u>(390,229)</u>	<u>2,014,620</u>	<u>1,239,737</u>	<u>32,216</u>	<u>10,803</u>	<u>(89,620)</u>	<u>354,985</u>	<u>1,261,460</u>	<u>4,358,742</u>	<u>26,407</u>

採納會計準則第12號（經修訂）增加截至二零零二年十二月三十一日止年度虧損24,947,000港元。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

本財務報表按歷史成本常規編製(而就若干物業及證券投資價值重估作出修訂)。本財務報表已按香港普遍接納會計原則編製。所採納之主要會計政策載列如下：

#### 綜合財務報表之基本原則

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。

綜合收益賬包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，由有效收購日期起計或計至有效出售日期。

本集團內各公司之間所有重大交易及結餘已於編製綜合財務報表時抵銷。

#### 商譽及負商譽(資本儲備)

綜合賬項所產生之商譽及負商譽(資本儲備)，乃指購買代價超逾或低於本集團於收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業當日所佔可分開之淨資產之公平價值之數額。

於二零零一年一月一日前進行之收購而產生之商譽及資本儲備，繼續存於儲備內。商譽將於出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制企業或已釐訂商譽出現減值時，在收益賬中支銷。資本儲備則分配至所購入附屬公司、聯營公司或共同控制企業之非貨幣資產，並按有關資產之變現情況而變現。倘未能以合理準確之情況下，將資本儲備分配至有關資產，儲備乃以有系統方式，按不超過五年之期間轉撥。於出售一間附屬公司、一間聯營公司或一間共同控制企業時，任何之前未變現之儲備乃計入計算出售之盈虧內。

於二零零一年一月一日後進行之收購而產生之商譽，乃作資本化並於其五年估計可使用年期攤銷。因收購一間聯營公司或一間共同控制企業而產生之商譽，將計入該聯營公司或該共同控制企業之賬面值。收購一間附屬公司產生之商譽，乃另行於資產負債表內列賬。於二零零一年一月一日後進行之收購一間附屬公司而產生之負商譽，乃以扣除非流動資產之形式呈列，並將按分析所產生結餘之情況轉撥至收益賬。因收購一間聯營公司或一間共同控制企業而產生之負商譽，乃從該聯營公司或該共同控制企業之賬面值中扣除。現時，負商譽將按五年之期限轉撥至收益賬。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣兌換

非港元貨幣交易最初乃按交易日之兌換率折算入賬。以非港元貨幣計算之貨幣性資產及負債均按結算日兌換率折算。折算盈虧已撥入收益賬內。

於綜合賬內，本集團香港以外地區業務之資產及負債乃以結算日之兌換率折算。收入及開支項目乃以期內之平均兌換率折算。所產生之滙兌差額(如有)全部撥入儲備內。於出售一項香港以外地區業務時，該項業務所應佔之滙兌儲備餘額乃轉撥往收益賬作為出售該項業務之部份溢利或虧損。

#### 收入之計算

出售發展物業之收入，祇在簽訂具有法定約束力之銷售協議或當局發出樓宇入伙紙後(以兩者中較後日期為準)方作收入計算。在上述階段前所收取買家之款項均計入流動負債項目下之已收按金內。當代價為現金或現金等價物，且遞延收取代價，則使用應計利率對日後收取之款項作出貼現，以釐定代價之公平價值。

租金收入，包括依據營業租約之物業預繳發票租金，以有關租約之年期按直線法入賬。

銷售貨品之收入於交付貨品及產權移交後入賬。

買賣投資按交易日期或合約日期(如適用)入賬。

提供服務之收入在服務提供後入賬。

酒店業務之收入在服務提供後入賬。

於賬中確認之經紀收入，乃指於每年十二月三十一日或之前就所有經紀交易應計之經紀收入。

應收客戶之利息收入按時間基準以未償還之本金按適用利率於收益賬中入賬，惟屬逾期或被視為呆賬而再無利息應計入收益賬之應收款項則例外。

銀行存款之利息收入按時間分配比例以尚未償還之本金按適用利率計算。

投資之股息收入於確定股東有權收取該等股息時入賬。

買賣外幣之盈虧，包括由平倉或於結算日就所持有外幣評估值而產生之變現及未變現溢利減虧損及收取或支付之倉費。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 營業租約

根據營業租約之應付租金，乃按有關租約期限以直線法在收益賬中扣除。

#### 呆壞賬

呆壞賬撥備乃經計及雖未獲認定，但從經驗中已得知本集團貸款及墊支組合及應收賬款中存在之虧損而提撥。在確定所需之撥備數額時，管理階層考慮過多項因素如(包括但不限於)本地及國際經濟環境、貸款組合及應收賬款之組成及以往貸款及墊支及應收賬款之虧損經驗。

#### 融資租約

凡租約條款將租賃資產所有權之一切風險與利益轉移至本集團之租約均列為融資租約。融資租約下持有之資產以其於收購日之公平價值轉為資本處理，出租人之相應負債(扣除利息支出)乃於資產負債表中列作融資租約承擔。財務成本指租約承擔總額與所收購資產之公平值之差額，乃按有關租約年期於收益賬中扣除，以便就各會計期間之剩餘負債結餘定出固定之定期扣除比率。

#### 減值

本集團於每個結算日審核其有形及無形資產之賬面值，以釐訂有否任何顯示，顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回價值低於其賬面值，則有關資產之賬面值乃扣減至其可收回價值。減值虧損即時確認為開支，除非根據另一項會計準則有關資產乃以估值列賬，則在此情況下，根據該項會計準則減值虧損則視為重估減值。

倘減值虧損隨後撥回，則資產之賬面值乃增加至其可收回價值之修訂估值，惟所增加之賬面值不得超過倘資產於過往年度並無出現虧損所釐訂之賬面值。所撥回之減值虧損即時確認為收入，除非根據另一項會計準則有關資產乃以估值列賬，則在此情況下，根據該項會計準則撥回之減值虧損乃視作估值升幅。

#### 僱員福利

僱員應享之年假乃於僱員放假時確認。本公司已就僱員於截至結算日所提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

本集團應付退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款會於產生時在收益賬內扣除。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

稅項指應付本期稅項及遞延稅項之和。

應付本期稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益賬所呈報之純利有異，乃因其並未計入其他年度應課或應扣之收入或開支項目，以及進一步不計入於收益賬中永不需課稅及永不獲扣減之項目。

遞延稅項為預期就財務報表中資產及負債之賬面值以及用於計算應課稅溢利稅基而應付或可收回金額，並以資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般確認所有應課臨時差額，而遞延稅項資產乃按可動用之可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘臨時差額乃涉及商譽（或負商譽）或初步確認（業務合併除外）既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利之交易中其他資產及負債而產生之臨時差額，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債確認就於附屬公司及聯營公司之投資以及於共同控制企業之權益所產生之應課臨時差額，惟倘本集團能控制撥回臨時差額，而臨時差額不會在可預見將來撥回則例外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以檢討，並減至不再有充足應課稅溢利可供用於扣減全部或部份可收回資產為限。

遞延稅項按預期適用於結算負債或變現資產之期間之稅率換算。遞延稅項在收益賬中扣除或計入收益賬，惟倘其涉及直接在權益中扣除或計入股本之項目，則遞延稅項亦可在權益中處理。

#### 固定資產

固定資產(投資物業除外)按成本值減折舊及減值虧損入賬。租賃土地及樓宇以成本或估值減折舊及減值虧損列賬。固定資產之主要檢查及大修開支乃作資本化，並列為有關資產之獨立部份。

本公司利用會計準則第17號「物業、廠房及設備」第80段所提供之過渡性寬免，並未對一九九五年九月三十日前以估值列賬之本集團土地及樓宇作定期估值，因此並無對土地及樓宇進一步作估值。於過往年度，重估該等資產所產生之盈餘，乃計入重估儲備中。該等資產價值之任何未來虧絀將按其超逾涉及之前重估同一項資產之重估儲備結餘(如有)而以開支方式處理。隨後出售或棄用重估資產，則所佔之重估盈餘將轉撥至累計溢利。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 固定資產(續)

以尚餘期限超過二十年之租約持有之投資物業以外固定資產之折舊以直線法按下列年率以估計可使用年期撇銷其成本或估值而作出準備：

長期租約土地	租約之餘下年期
樓宇	2%至3%，或倘估計可使用年期少於50年， 則按租約之餘下年期
租約樓宇裝修	20%或按租約年期(以較短者為準)
傢具、裝置及設備	10%至50%
汽車及汽船	16 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> %至20%

出售或棄用投資物業以外固定資產所產生之溢利或虧損，乃出售資產所得款項與該資產賬面值之差額，並於收益賬內確認入賬。

#### 投資物業

投資物業乃指因其投資潛力而持有之已落成物業，任何租金收入均以公平交易原則商定。

投資物業以於結算日之專業評估之公開市值入賬。任何因投資物業估值而產生之盈餘或虧絀均撥入物業重估儲備或自物業重估儲備中扣除。若該儲備之結餘不足應付扣除之虧絀，超出物業重估儲備結餘之虧絀將於收益賬內扣除。倘先前已於收益賬內扣除虧絀而其後產生重估盈餘，此項盈餘則予撥入收益賬，惟數額以先前所扣除之虧絀為限。

以尚餘期限超過二十年之租約持有之投資物業不予撥備折舊。

於出售投資物業時，該物業應佔物業重估儲備結餘轉撥往收益賬內列為出售物業之部份溢利或虧損。

#### 無形資產

並非與有關硬件整合之電腦軟件支出乃資本化為無形資產、按其估計可用年數以直線攤分法分五年攤銷。若有迹象顯示無形資產出現減值，即對其估值並將賬面值削減至能收回之數額。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 發展中物業

於發展中用作生產、租賃或行政用途或用途尚未確定之土地及樓宇以成本值，扣除任何董事認為必須之減值虧損後入賬。成本值包括有關物業達出售狀況前之土地成本、開發成本、借貸成本以及該等物業應佔之其他直接費用，扣除所賺取之任何租金及利息收入後淨值。有關資產之折舊將按其他物業資產之相同基準計算，於有關資產投入運作時開始計算。

#### 於附屬公司之投資

本公司於附屬公司之投資按成本值扣除任何已識別減值虧損後載入本公司資產負債表。附屬公司之業績由本公司按年內已收或應收股息之基準計算入賬。

#### 於聯營公司之權益

聯營公司之業績以及資產與負債，乃按會計權益法，減除任何已識別之減值虧損後於本財務報表中列賬。於二零零一年一月一日前收購聯營公司產生之未攤銷商譽或資本儲備，乃計入儲備。

當本集團與一間聯營公司交易時，未變現之溢利將按本集團於有關聯營公司之權益抵銷。未變現虧損按本集團於有關聯營公司之權益抵銷，惟有證明顯示該交易對所轉撥之資產造成損害者除外。

#### 於共同控制企業之權益

共同控制企業之業績以及資產與負債，乃按會計權益法，減除任何已識別之減值虧損後於本財務報表中列賬。於二零零一年一月一日前收購共同控制企業之未攤銷商譽或資本儲備，乃計入儲備。

當本集團與一間共同控制企業交易時，未變現之溢利按本集團於有關共同控制企業之權益抵銷。未變現虧損亦按本集團於有關共同控制企業之權益抵銷，惟有證明顯示該交易對所轉撥之資產造成損害者除外。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 證券投資

證券投資以交易日基準確認入賬，最初按成本值計算。

於其後之呈報日期，按買賣、套戥及包銷目的持有之證券按公平價值計算。任何未變現之盈虧乃計入該年度之純利或虧損淨額。

於期後呈報日期，非持作買賣證券乃按公平價值或估計公平價值計算。任何未變現盈虧乃撥入投資重估儲備內處理，直至有關證券予以出售或確定為已減值為止，屆時所累積盈虧乃列入該年度之純利或虧損淨額內。

#### 其他投資

其他投資乃以成本減任何已識別減值虧損列賬。

#### 待出售物業

待出售物業乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值包括該等物業應佔之土地成本、發展成本、借貸成本及其他直接費用，扣除任何租金及所得利息收入，直至有關物業達至可出售階段時止。可變現淨值乃參照管理階層根據當時市道所作之估計售價而釐定，並經扣除物業落成時估計所需之一切成本及市場推廣與出售所牽涉之費用。

#### 存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃以加權平均法計算。

#### 借貸成本撥充資本

因收購、建設或生產符合規定之資產(即需於一段長時間後才能作其預計用途或出售之資產)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘該等資產大致上能作其預計用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸所得款項作出之短暫投資所賺取之投資收入支付符合規定之資產後會從撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間入賬列為支出。



截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 4. 營業額

營業額指自出售貨品及物業、證券買賣及經紀之已收及應收之所得款項總額、私人財務、物業租金收入、酒店業務及物業管理服務、提供顧問及其他服務、利息及股息收入、來自企業融資及顧問服務收入及證券孖展融資及有期貸款以及保險經紀服務收入，以及下列扣除虧損後淨額：黃金交易之收入以及外匯交易之差額。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	763,006	892,742
其他利息收入	208,615	302,368
證券經紀	185,130	122,749
物業租金、酒店業務及管理服務	159,338	150,400
外匯、黃金、商品及期貨之收入	123,962	79,145
企業融資及其他收入	116,576	58,496
股息收入	19,666	24,565
證券買賣	16,991	67,578
出售物業	16,000	112,883
銷售產品	198	1,351
	<b>1,609,482</b>	<b>1,812,277</b>

#### 5. 分類資料

本集團之主要業務類別如下：

- 投資、經紀及金融 — 買賣證券、提供證券經紀及相關服務、提供外匯、黃金及商品之經紀服務、提供證券孖展融資及保險經紀服務、提供有關融資及顧問產品以及提供有期貸款融資
- 私人財務 — 提供私人客戶貸款財務產品
- 物業發展及投資 — 發展及銷售物業、物業租賃，提供物業管理服務以及由第三方管理之酒店業務
- 企業及其他業務 — 包括企業收入及開支以及未分配業務業績

業務分部為主要之呈列方式，而地域分部為第二呈列方式。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料(續)

本集團按業務分類資料分析如下：

	二零零三年				
	投資、經紀 及金融 千港元	私人財務 千港元	物業發展及 投資 千港元	企業及 其他業務 千港元	總計 千港元
營業額	684,693	763,322	182,198	32,468	1,662,681
減：分部間之營業額	(15,322)	—	(6,860)	(31,017)	(53,199)
	<u>669,371</u>	<u>763,322</u>	<u>175,338</u>	<u>1,451</u>	<u>1,609,482</u>
經營溢利	152,977	328,309	7,765	23,793	512,844
其他融資成本					(61,277)
商譽攤銷					(7,142)
撥回負商譽					237,923
資本儲備攤銷					17,267
應佔聯營公司業績					135,708
應佔共同控制企業業績	—	—	22,900	—	22,900
除稅前溢利					858,223
稅項					(127,518)
除稅後溢利					<u>730,705</u>
分部資產	3,435,689	1,845,998	2,807,274	5,869	8,094,830
於聯營公司之權益					2,201,871
於共同控制企業之權益	937	—	1,086,442	—	1,087,379
遞延稅項資產					35,743
聯營公司欠款					266,303
一間共同控制 企業欠款	—	—	2,056	—	2,056
可收回稅項					5,281
總資產					<u>11,693,463</u>
分部負債	1,614,109	34,856	107,185	13,296	1,769,446
欠聯營公司款項					38,081
欠一間共同控制 企業款項	—	—	171,658	—	171,658
稅項					60,162
銀行及其他借貸					2,372,838
遞延稅項負債					21,406
總負債					<u>4,433,591</u>
其他資料					
折舊	17,133	6,146	5,556	532	29,367
無形資產攤銷	2,780	—	—	—	2,780
已確認之減值虧損	6,524	189	34,746	—	41,459
重估投資物業產生之虧絀	—	—	6,145	—	6,145
呆壞賬	(19,339)	250,552	—	(454)	230,759
資本開支	15,631	5,379	12,720	849	34,579

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料(續)

	二零零二年				總計 千港元
	投資、經紀 及金融 千港元	私人財務 千港元	物業發展及 投資 千港元	企業及 其他業務 千港元	
營業額	665,405	892,742	268,868	43,284	1,870,299
減：分部間之營業額	(10,985)	—	(5,585)	(41,452)	(58,022)
	<u>654,420</u>	<u>892,742</u>	<u>263,283</u>	<u>1,832</u>	<u>1,812,277</u>
經營溢利(虧損)	128,162	189,243	(531,806)	3,624	(210,777)
其他融資成本					(72,183)
商譽攤銷					(7,142)
撥回負商譽					136,899
資本儲備攤銷					17,267
應佔聯營公司業績					117,473
應佔共同控制企業業績	—	—	(22,730)	—	(22,730)
除稅前虧損					(41,193)
稅項					(82,972)
除稅後虧損					<u>(124,165)</u>
分部資產	2,251,601	1,926,224	2,872,436	76,132	7,126,393
於聯營公司之權益					2,026,470
於共同控制企業之權益	936	—	1,122,364	—	1,123,300
遞延稅項資產					28,602
聯營公司欠款					294,787
一間共同控制企業欠款	—	—	1,564	—	1,564
總資產					<u>10,601,116</u>
分部負債	695,965	154,971	128,297	11,199	990,432
欠聯營公司款項					37,544
欠一間共同控制企業款項	—	—	178,041	—	178,041
稅項					15,412
銀行及其他借貸					1,775,873
遞延稅項負債					24,624
總負債					<u>3,021,926</u>
其他資料					
折舊	16,752	13,801	6,926	574	38,053
無形資產攤銷	1,366	—	—	—	1,366
已確認之減值虧損	11,686	—	121,720	—	133,406
重估投資物業產生之虧蝕	—	—	440,948	—	440,948
呆壞賬	24,027	467,992	14,632	(536)	506,115
資本開支	18,474	3,961	96,596	376	119,407

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料(續)

分部之間交易按有關各方商定之條款訂立。

年內，本集團就香港以外地區業務之營業額、經營業績及資產之比重均少於10%，因此並無呈列按地區分部資料。

## 6. 減值虧損及重估虧絀

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
減值虧損及重估虧絀包括：		
就下列項目已確認之減值虧損：		
待出售物業	22,546	104,000
發展中物業	12,200	17,100
非買賣證券	6,713	12,306
	<u>41,459</u>	<u>133,406</u>
重估投資物業產生之虧絀	6,145	440,948
	<u>47,604</u>	<u>574,354</u>

## 7. 呆壞賬

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
壞賬撇銷	278,758	480,194
呆賬撥備	32,309	50,157
收回壞賬	(80,308)	(24,236)
	<u>230,759</u>	<u>506,115</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

8. 經營溢利(虧損)

	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：		
核數師酬金		
本年度	5,848	5,654
過往年度超額準備	(66)	(483)
	<b>5,782</b>	5,171
無形資產攤銷(包含於其他經營開支內)	2,780	1,366
應付業務代表及若干僱員之佣金支出及銷售表現獎金	103,754	52,277
折舊		
自置資產	28,854	37,583
融資租約項下之資產	513	470
	<b>29,367</b>	38,053
因Millennium Touch Limited違反訂立之 貸款協議而產生之虧損(附註26)	—	10,110
出售一間聯營公司之虧損	3,088	—
出售固定資產之虧損	3,273	1,378
出售非買賣證券之虧損	753	—
出售附屬公司之虧損	2,229	—
買賣證券之已變現虧損淨額	—	5,361
買賣證券之未變現虧損淨額	—	11,193
有關訴訟之利息及法律費用之撥備(附註)	58,364	—
退休福利計劃供款，扣除為數1,405,000港元之沒收供款 (二零零二年：1,233,000港元)(附註41)	13,668	14,423
員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃供款)	286,151	270,864
並已計入：		
上市證券投資之股息收入	11,121	7,285
非上市證券投資之股息收入	8,545	17,280
衍生產品之已變現溢利淨額	6,403	75
其他買賣活動之已變現溢利淨額	4,531	706
買賣證券之已變現溢利淨額	5,728	—
買賣證券之未變現溢利淨額	7,142	—
出售非買賣證券溢利	—	1,123
外匯交易溢利	16,938	9,110
出售附屬公司溢利	—	2,020
出售聯營公司溢利	—	3,725
購回貸款票據溢利	23,226	—
營業租約投資物業之租金收入扣除支出18,280,000港元 (二零零二年：17,290,000港元)	45,400	42,412
撥回因Millennium Touch Limited違反訂立之 貸款協議而產生之虧損(附註26)	26,412	—

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 8. 經營溢利(虧損)(續)

附註：於二零零四年四月一日，香港高等法院有關新世界發展有限公司(「新世界發展」)向新鴻基有限公司(「新鴻基」)之全資附屬公司新鴻基證券有限公司(「新鴻基證券」)於馬來西亞吉隆坡之土地及兩間酒店之合營企業提出法律訴訟作出裁決(「裁決」)，新世界發展被判勝訴。裁決為須支付本金額80,117,653港元與利息25,416,366港元，及由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率計算之利息，以及堂費(新鴻基估計合共約159,000,000港元)。

新鴻基證券自二零零零年起已將約118,000,000港元之金額列賬為「投資」，當中包括已向新世界發展支付之款項總額合共35,319,000港元。此外，於二零零零年計入約18,700,000港元之利息撥備。於本賬目已就有關利息及法律費用共58,364,000港元作出進一步之撥備。

新鴻基證券現正就裁決尋求法律意見，並將根據該法律意見決定是否就裁決提出上訴。

據新鴻基目前對裁決之理解，新鴻基證券於馬來西亞吉隆坡之已完成項目(包括兩間設有約1,000個房間之頂級酒店及一幢現名為「The Renaissance Kuala Lumpur Hotel」之會議及零售綜合大樓)中擁有實際權益12.5%，及包括所佔股東貸款部份。

## 9. 董事及僱員酬金資料

### (a) 董事酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事袍金：		
獨立非執行董事	20	27
其他董事	12	5
	<u>32</u>	<u>32</u>
其他酬金：		
獨立非執行董事：		
顧問費、薪金、房屋及其他福利	1,919	3,475
退休福利計劃供款	—	53
	<u>1,919</u>	<u>3,528</u>
其他董事：		
薪金、房屋及其他福利	8,869	7,264
退休福利計劃供款	203	149
	<u>9,072</u>	<u>7,413</u>
	<u>11,023</u>	<u>10,973</u>

董事酬金之金額範圍如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元－1,000,000港元	3	3
1,000,001港元－1,500,000港元	1	1
1,500,001港元－2,000,000港元	1	1
2,500,001港元－3,000,000港元	—	1
3,000,001港元－3,500,000港元	1	—
4,500,001港元－5,000,000港元	1	1
	<u>7</u>	<u>7</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

**9. 董事及僱員酬金資料(續)**

**(b) 僱員酬金**

五名最高薪酬之人士包括兩名(二零零二年：兩名)董事，有關其酬金之詳情已列於上文附註第9(a)項。其餘三名(二零零二年：三名)人士之酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他福利	17,515	10,247
表現獎金(多撥)	6,750	(882)
退休福利計劃供款	311	363
	<u>24,576</u>	<u>9,728</u>

上述非本公司董事之僱員酬金之金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
2,000,001港元－3,000,000港元	—	1
3,000,001港元－3,500,000港元	—	1
3,500,001港元－4,000,000港元	1	—
4,000,001港元－4,500,000港元	—	1
8,500,001港元－9,000,000港元	1	—
12,000,001港元－12,500,000港元	1	—

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 10. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息：		
五年內全數償還之銀行借貸	47,507	72,015
五年內全數償還之其他借貸	762	4,990
毋須於五年內全數償還之銀行借貸	7,711	21,578
五年內全數償還之貸款票據(附註32)	8,902	—
融資租約項下責任	65	93
	<u>64,947</u>	<u>98,676</u>
減：撥充資本而轉入發展中物業以及 待售發展中物業之數額	<u>(149)</u>	<u>(5,367)</u>
	<u>64,798</u>	<u>93,309</u>
計入下列項目內之融資成本總額：		
銷售成本	3,521	21,126
其他融資成本	61,277	72,183
	<u>64,798</u>	<u>93,309</u>

## 11. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	82,069	41,127
香港以外地區	418	219
	<u>82,487</u>	<u>41,346</u>
遞延稅項(附註24)：		
本年度	(8,764)	6,020
因稅率改變之影響	(1,656)	—
本公司及附屬公司應佔稅項	72,067	47,366
應佔聯營公司業績之稅項	38,751	22,710
應佔聯營公司業績之遞延稅項	6,724	9,490
應佔共同控制企業業績之稅項	9,976	3,406
	<u>127,518</u>	<u>82,972</u>



截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 11. 稅項(續)

香港利得稅以源自香港之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零二年:16%)計算。

香港以外地區稅項按個別司法地區之現行稅率計算。

於本年度列賬之除稅前溢利(虧損)之對賬如下:

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前溢利(虧損)	858,223	(41,193)
減: 應佔聯營公司業績	(135,708)	(117,473)
應佔共同控制企業業績	(22,900)	22,730
未計應佔聯營公司及共同控制企業業績之除稅前溢利(虧損)	<u>699,615</u>	<u>(135,936)</u>
以香港利得稅17.5%(二零零二年:16%)計算之稅項	122,433	(21,750)
不可用作扣稅支出之稅項影響	26,902	87,107
毋須課稅收入之稅項影響	(63,168)	(41,096)
未確認稅務虧損之稅項影響	12,878	30,386
動用之前未確認稅務虧損之稅項影響	(18,543)	(5,407)
因稅率改變而增加之期初遞延稅項	(1,656)	—
動用未確認可扣稅臨時差額之稅項影響	(3,129)	(3,549)
海外附屬公司不同稅率之影響	(2,559)	1,730
其他	(1,091)	(55)
本公司及附屬公司應佔稅項	72,067	47,366
應佔聯營公司之稅項	38,751	22,710
應佔聯營公司之遞延稅項	6,724	9,490
應佔共同控制企業應佔之稅項	9,976	3,406
本年度稅項	<u>127,518</u>	<u>82,972</u>

遞延稅項除在收益賬中支銷外,有關重估本集團物業之遞延稅項亦已直接在權益中扣除(附註24)。

## 12. 股息

董事會並不建議就截至二零零三年十二月三十一日止年度派發股息(二零零二年:無)。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 13. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據股東應佔虧損486,466,000港元(二零零二年:虧損169,595,000港元(重列))及年內已發行股份之加權平均股數3,189,472,692股(二零零二年:3,409,866,308股)計算。

由於本公司在兩年間均無攤薄潛在普通股,故並無呈列此兩年之每股攤薄盈利(虧損)。

### 14. 固定資產

	投資物業－ 酒店物業 千港元	投資物業－ 其他 千港元	土地 及樓宇 千港元	租約 樓宇裝修 千港元	傢具、裝置 及設備 千港元	汽車 及汽船 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>							
<b>成本值或估值</b>							
於二零零三年一月一日	276,579	1,645,537	104,274	86,643	131,710	25,505	2,270,248
匯兌調整	—	—	—	(7)	(18)	—	(25)
轉撥自待出售物業	—	252,102	—	—	—	—	252,102
增加	—	—	1,207	4,243	8,400	938	14,788
收購附屬公司	—	—	32,000	137	863	—	33,000
其他出售	—	—	—	(16,361)	(6,797)	(1,334)	(24,492)
重估盈餘(虧絀)	1,459	(7,604)	—	—	—	—	(6,145)
於二零零三年十二月三十一日	278,038	1,890,035	137,481	74,655	134,158	25,109	2,539,476
包括:							
按成本值	—	—	121,481	74,655	134,158	25,109	355,403
按一九八五年之估值	—	—	16,000	—	—	—	16,000
按二零零三年之估值	278,038	1,890,035	—	—	—	—	2,168,073
	278,038	1,890,035	137,481	74,655	134,158	25,109	2,539,476
<b>折舊</b>							
於二零零三年一月一日	—	—	17,952	64,554	90,394	23,652	196,552
匯兌調整	—	—	—	(2)	(18)	—	(20)
本年度準備	—	—	2,751	9,148	16,505	963	29,367
其他出售而撇銷	—	—	—	(13,323)	(6,466)	(1,329)	(21,118)
於二零零三年十二月三十一日	—	—	20,703	60,377	100,415	23,286	204,781
<b>賬面淨值</b>							
於二零零三年十二月三十一日	278,038	1,890,035	116,778	14,278	33,743	1,823	2,334,695
於二零零二年十二月三十一日	276,579	1,645,537	86,322	22,089	41,316	1,853	2,073,696

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 14. 固定資產(續)

本集團於二零零三年及二零零二年十二月三十一日持有之物業賬面淨值如下：

	二零零三年			二零零二年		
	投資物業	投資物業	土地及	投資物業	投資物業	土地及
	— 酒店物業	— 其他	樓宇	— 酒店物業	— 其他	樓宇
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於香港之物業：						
長期	278,038	1,523,000	114,311	276,579	1,346,837	84,863
中期	—	367,035	—	—	298,700	—
於香港以外地區之物業：						
中期	—	—	2,467	—	—	1,459
	<b>278,038</b>	<b>1,890,035</b>	<b>116,778</b>	<b>276,579</b>	<b>1,645,537</b>	<b>86,322</b>

本集團酒店物業乃由獨立酒店管理公司管理，而其他物業乃以營業租約而持作出租用途。本集團於香港之投資物業已於二零零三年十二月三十一日由特許測量師第一太平戴維斯(香港)有限公司按公開市值基準重估，其重估價值為2,168,073,000港元(二零零二年：1,922,116,000港元)。

於編製有關賬目時，本集團依賴會計準則第17號第80段，豁免對於一九九五年九月三十日前以估值列賬之「土地及樓宇」作定期重估。「土地及樓宇」中包括一項由獨立專業估值師仲量行按一九八五年公開市值基準估值為16,000,000港元而列賬之土地及樓宇。如以原值減折舊方式列賬，「土地及樓宇」之賬面值，包括上述經重估後之物業為118,460,000港元(二零零二年：88,035,000港元)。

年內重估所產生之虧絀6,145,000港元已於收益賬扣除。二零零二年之443,217,000港元虧絀中，440,948,000港元已在收益賬中扣除。調整為數1,667,000港元歸於少數股東權益後，602,000港元已於物業重估儲備扣除。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

**14. 固定資產(續)**

傢具、裝置及設備之賬面淨值33,743,000港元(二零零二年:41,316,000港元)已計入以融資租約持有之資產值1,580,000港元(二零零二年:2,093,000港元)。

	租約樓宇 裝修 千港元	傢具、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>				
<b>成本值</b>				
於二零零三年一月一日	6,231	5,909	784	12,924
增加	8	192	650	850
出售	—	(356)	(498)	(854)
於二零零三年十二月三十一日	6,239	5,745	936	12,920
<b>折舊</b>				
於二零零三年一月一日	5,574	5,245	651	11,470
本年度準備	170	260	100	530
出售而撇銷	—	(356)	(498)	(854)
於二零零三年十二月三十一日	5,744	5,149	253	11,146
<b>賬面淨值</b>				
於二零零三年十二月三十一日	495	596	683	1,774
於二零零二年十二月三十一日	657	664	133	1,454

截至二零零三年十二月三十一日止年度

**15. 無形資產**

	本集團 千港元
電腦軟件	
成本值	
於二零零三年一月一日	5,591
添置	5,001
撇減	(959)
於二零零三年十二月三十一日	<u>9,633</u>
攤銷	
於二零零三年一月一日	731
年內攤銷	2,780
撇減時抵銷	(959)
於二零零三年十二月三十一日	<u>2,552</u>
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	<u>7,081</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>4,860</u>

**16. 商譽**

	本集團 千港元
成本值	
於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日	<u>34,820</u>
攤銷	
於二零零三年一月一日	11,902
年內攤銷	7,142
於二零零三年十二月三十一日	<u>19,044</u>
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	<u>15,776</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>22,918</u>

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 17. 負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零三年一月一日	
— 先前呈列	979,678
— 因採納會計準則第12號(經修訂)而調整	(74,890)
— 重列	904,788
增購附屬公司權益	353,280
收購附屬公司	8,730
出售一間附屬公司時轉撥	(3)
於二零零三年十二月三十一日	<u>1,266,795</u>
轉撥至收益賬	
於二零零三年一月一日	
— 先前呈列	217,383
— 因採納會計準則第12號(經修訂)而調整	(19,657)
— 重列	197,726
年內轉撥	237,923
於出售時撇銷	(3)
於二零零三年十二月三十一日	<u>435,646</u>
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	<u>831,149</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>707,062</u>

## 18. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
按成本值扣除已確認之減值虧損：		
於一月一日	128,802	124,172
滙兌調整	(367)	—
增加(包括撥充資本之利息149,000港元 (二零零二年：190,000港元))	14,939	21,730
已確認之減值虧損	(12,200)	(17,100)
於十二月三十一日	<u>131,174</u>	<u>128,802</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 18. 發展中物業(續)

本集團於二零零三年及二零零二年十二月三十一日持有之發展中物業賬面值包括：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港以外地區之永久業權物業	93,993	93,558
於香港之長期物業	37,181	35,244
	<b>131,174</b>	<b>128,802</b>

於二零零三年十二月三十一日，本集團有關發展中物業而撥充資本之利息累計為1,474,000港元(二零零二年：1,325,000港元)。

已確認之減值虧損乃經參考二零零三年十二月三十一日獨立專業估值之公開市值後予以釐定。

### 19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港上市證券，按成本值	692,516	692,516
非上市股份，按成本值扣除已確認之減值虧損	—	—
附屬公司欠款，減撥備	1,907,882	1,901,844
	<b>2,600,398</b>	<b>2,594,360</b>
香港上市證券市值	<b>260,288</b>	<b>211,068</b>

除新鴻基發行之貸款票據(其條款載於附註32)外，各附屬公司於年終或年內任何時間概無任何尚未清還之債務證券。

本公司於二零零三年十二月三十一日之主要附屬公司之資料列於附註第45項。

### 20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港上市證券(附註20(i))	1,970,437	1,826,802
非上市股份(附註20(ii))	231,434	199,668
	<b>2,201,871</b>	<b>2,026,470</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 20. 於聯營公司之權益(續)

附註：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(i) 香港上市證券		
所佔商譽以外資產淨值	2,058,401	1,801,236
未攤銷收購聯營公司之商譽(附註20(iii))	112,405	143,639
未攤銷收購聯營公司之負商譽(附註20(iv))	(200,369)	(118,073)
	<u>1,970,437</u>	<u>1,826,802</u>
上市證券市值	<u>950,062</u>	<u>585,287</u>
	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(ii) 非上市股份		
所佔商譽以外資產淨值	111,445	142,223
未攤銷收購聯營公司之商譽(附註20(v))	5,940	—
未攤銷收購聯營公司之負商譽(附註20(vi))	(1,375)	(1,963)
	<u>116,010</u>	<u>140,260</u>
減：已確認減值虧損	(21,892)	—
	<u>94,118</u>	<u>140,260</u>
聯營公司欠款	<u>137,316</u>	<u>59,408</u>
	<u>231,434</u>	<u>199,668</u>
聯營公司欠款無須於十二個月內償還。		
(iii) 未攤銷收購上市聯營公司之商譽		本集團 千港元
成本值		
於二零零三年一月一日		
— 先前呈列		228,559
— 採納會計準則第12號(經修訂)而調整		3,745
— 重列及於二零零三年十二月三十一日		<u>232,304</u>
攤銷		
於二零零三年一月一日		
— 先前呈列		85,716
— 因採納會計準則第12號(經修訂)而調整		2,949
— 重列		<u>88,665</u>
年內攤銷		<u>31,234</u>
於二零零三年十二月三十一日		<u>119,899</u>
賬面淨值		
於二零零三年十二月三十一日		<u>112,405</u>
於二零零二年十二月三十一日		<u>143,639</u>



截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 20. 於聯營公司之權益(續)

附註(續)：

(iv) 未攤銷收購上市聯營公司之負商譽

	本集團 千港元
<b>總額</b>	
於二零零三年一月一日	
— 先前呈列	245,372
— 因採納會計實務準則第12號(經修訂)而調整	(28,696)
— 重列	216,676
收購聯營公司	122,514
於二零零三年十二月三十一日	339,190
<b>轉撥至收益賬</b>	
於二零零三年一月一日	
— 先前呈列	107,813
— 因採納會計準則第12號(經修訂)而調整	(9,210)
— 重列	98,603
年內轉撥	40,218
於二零零三年十二月三十一日	138,821
<b>賬面淨值</b>	
於二零零三年十二月三十一日	200,369
於二零零二年十二月三十一日	118,073

(v) 未攤銷收購非上市聯營公司之商譽

	本集團 千港元
<b>成本值</b>	
於二零零三年一月一日	7,805
收購聯營公司	6,364
於二零零三年十二月三十一日	14,169
<b>攤銷</b>	
於二零零三年一月一日	7,805
年內攤銷	424
於二零零三年十二月三十一日	8,229
<b>賬面淨值</b>	
於二零零三年十二月三十一日	5,940
於二零零二年十二月三十一日	—

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 20. 於聯營公司之權益(續)

附註(續)：

(vi) 未攤銷收購上市聯營公司之負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日	2,981
轉撥至收益賬	
於二零零三年一月一日	1,018
年內轉撥	588
於二零零三年十二月三十一日	1,606
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	1,375
於二零零二年十二月三十一日	1,963

本公司於二零零三年十二月三十一日之主要聯營公司之資料列於附註第46項。

本集團主要聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)按經審核綜合財務報表計算之綜合經營業績、財務狀況及或然負債摘要如下：

天安截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度之經營業績：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	1,904,212	1,080,332
折舊、攤銷及減值虧損	19,992	16,854
除稅前溢利	266,353	200,532
天安股東應佔溢利	102,420	87,046

天安於二零零三年及二零零二年十二月三十一日之財務狀況：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
非流動資產	5,239,776	4,176,528
流動資產	3,366,063	3,671,335
資產總額	8,605,839	7,847,863
非流動負債	1,476,081	948,510
流動負債	2,749,075	2,690,446
負債總額	4,225,156	3,638,956
少數股東權益	433,139	341,440
	3,947,544	3,867,467
或然負債	837,876	603,205

截至二零零三年十二月三十一日止年度

**21. 於共同控制企業之權益**

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
非上市股份		
所佔資產淨值	1,105,001	1,140,922
撇銷未變現溢利	(17,622)	(17,622)
	<b>1,087,379</b>	<b>1,123,300</b>

本集團於二零零三年十二月三十一日之主要共同控制企業資料列於附註第47項。

本集團主要共同控制企業Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」)按經審核綜合財務報表計算之綜合經營業績、財務狀況及或然負債摘要如下：

Allied Kajima截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度之經營業績：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	274,256	292,348
折舊	5,799	9,365
除稅前溢利	83,880	69,394
Allied Kajima股東應佔溢利	<b>63,929</b>	<b>62,581</b>

Allied Kajima於二零零三年及二零零二年十二月三十一日之財務狀況：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
非流動資產	2,522,214	2,599,629
流動資產	451,755	467,842
資產總額	<b>2,973,969</b>	<b>3,067,471</b>
非流動負債	679,745	683,608
流動負債	86,094	103,891
負債總額	<b>765,839</b>	<b>787,499</b>
	<b>2,208,130</b>	<b>2,279,972</b>

計入綜合收益賬內應佔共同控制企業業績22,900,000港元(二零零二年：虧損22,730,000港元(重列))中包括應佔一間共同控制企業之重估虧絀19,041,000港元(二零零二年：57,427,000港元)。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 22. 投資

	證券投資							
	非買賣證券		買賣證券		其他投資		總計	
	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	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>本集團</b>								
上市股本證券，以市值列賬，								
由企業發行								
香港	346,734	204,041	42,125	19,874	-	-	388,859	223,915
香港以外地區	2,903	1,461	4,243	1,799	-	-	7,146	3,260
由銀行發行								
香港	-	-	-	1,390	-	-	-	1,390
由公營機構發行								
香港	-	-	-	23	-	-	-	23
	<b>349,637</b>	<b>205,502</b>	<b>46,368</b>	<b>23,086</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>396,005</b>	<b>228,588</b>
由企業發行之 非上市股本證券								
香港	63,764	75,262	-	335	-	-	63,764	75,597
香港以外地區(附註)	70,069	69,257	-	-	-	-	70,069	69,257
	<b>133,833</b>	<b>144,519</b>	<b>-</b>	<b>335</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133,833</b>	<b>144,854</b>
非上市有價債務證券								
由海外政府發行	-	-	7,747	7,772	-	-	7,747	7,772
由銀行發行	-	-	-	5,424	-	-	-	5,424
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,747</b>	<b>13,196</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,747</b>	<b>13,196</b>
其他非上市證券	-	-	384	-	-	-	384	-
交易所會籍、交易所以及 結算公司法定按金及 其他按金	-	-	-	-	28,001	16,636	28,001	16,636
投資公司欠款								
扣除已確認之減值虧損(附註)	-	-	-	-	97,314	102,926	97,314	102,926
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>125,315</b>	<b>119,562</b>	<b>125,315</b>	<b>119,562</b>
	<b>483,470</b>	<b>350,021</b>	<b>54,499</b>	<b>36,617</b>	<b>125,315</b>	<b>119,562</b>	<b>663,284</b>	<b>506,200</b>
賬面值就呈報目的而分析為：								
非流動	483,470	350,021	-	-	125,315	119,562	608,785	469,583
流動	-	-	54,499	36,617	-	-	54,499	36,617
	<b>483,470</b>	<b>350,021</b>	<b>54,499</b>	<b>36,617</b>	<b>125,315</b>	<b>119,562</b>	<b>663,284</b>	<b>506,200</b>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 22. 投資(續)

附註：計入「非上市非買賣證券」及「所投資公司欠款」項內包括擁有實際權益12.5%位於馬來西亞吉隆坡已完成項目中總額為115,437,000港元之賬面值(不包括如附註8所述在過往年度已作支出入賬或撥備或列賬之利息)，上述已完成項目現稱為「The Renaissance Kuala Lumpur Hotel」(有關詳情載於附註8)。根據新鴻基現行資料未有任何令管理層認為須就上述賬面值作出任何撥備。就可能進行之持續訴訟及有關項目之營商前景，上述事宜將繼續予以討論。

## 23. 私人財務客戶貸款及墊款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
私人財務客戶貸款及墊款	1,811,429	1,839,969
呆賬撥備	(143,859)	(146,018)
	<u>1,667,570</u>	<u>1,693,951</u>
減：一年內到期款額並列於流動資產項下	(1,098,364)	(1,372,264)
一年後到期款額	<u>569,206</u>	<u>321,687</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

**24. 遞延稅項**

本集團確認之本年度及以往年度中主要遞延稅項負債及資產以及其變動如下：

	加速稅務 折舊 千港元	一般撥備 千港元	未變現 溢利 千港元	未分派 盈利 千港元	稅項虧損 千港元	物業重估 千港元	其他 臨時差額 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日								
— 先前呈列	4,605	66	—	—	(1,182)	9,788	—	13,277
— 因採納會計準則第12號 (經修訂)而調整	23,000	(21,877)	1,252	3,283	(34,132)	7,331	2,057	(19,086)
— 重列	27,605	(21,811)	1,252	3,283	(35,314)	17,119	2,057	(5,809)
匯兌調整	—	—	(37)	—	—	—	—	(37)
計入權益	—	—	—	—	—	(2,269)	—	(2,269)
轉撥自儲稅券	—	—	—	—	—	(1,883)	—	(1,883)
扣除自(計入)收益賬	7,117	(1,552)	503	1,091	(345)	(108)	(686)	6,020
於二零零二年十二月三十一日	34,722	(23,363)	1,718	4,374	(35,659)	12,859	1,371	(3,978)
匯兌調整	—	—	(75)	—	—	—	—	(75)
於收益賬中扣除(計入)之 稅率改變影響	3,236	(2,357)	(1)	3	(3,344)	678	129	(1,656)
收購附屬公司	—	—	—	—	136	—	—	136
扣除自(計入)收益賬	11,164	(4,886)	(249)	(2,669)	(11,119)	(255)	(750)	(8,764)
於二零零三年十二月三十一日	49,122	(30,606)	1,393	1,708	(49,986)	13,282	750	(14,337)

為了呈示資產負債表，若干遞延稅項資產及負債已作對銷。因財務申報有關遞延稅項結餘之分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
遞延稅項負債	21,406	24,624
遞延稅項資產	(35,743)	(28,602)
	<b>(14,337)</b>	<b>(3,978)</b>

於二零零三年十二月三十一日，本集團之未確認可扣稅臨時差額為5,809,000港元(二零零二年：31,338,000港元)及可抵銷將來溢利之未動用稅項虧損2,211,591,000港元(二零零二年：2,221,438,000港元)。其中就285,616,000港元(二零零二年：222,865,000港元)之上述稅項虧損之遞延稅項資產已予確認。因未能確定將來溢利流，餘下1,925,975,000港元(二零零二年：1,775,934,000港元)稅項虧損之遞延稅項資產並無予確認。年內或於結算日，並無其他重大臨時差額。

未確認稅項虧損包括3,155,000港元、16,720,000港元及3,598,000港元之虧損分別將於二零零四年、二零零五年及二零零六年到期。其他虧損則可無限期結轉。

於二零零三年十二月三十一日，本公司之可抵銷將來溢利之未動用稅項虧損為30,864,000港元(二零零二年：41,575,000港元)。因未能確定將來溢利流，就該等稅項虧損而產生之遞延稅項資產並無予確認。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 25. 待出售物業及其他存貨

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
待出售物業，按可變現淨值：		
於香港持有之長期物業	442,500	709,825
於香港持有之中期物業	5,281	31,816
	<u>447,781</u>	<u>741,641</u>
其他存貨，按成本值	109	117
	<u>447,890</u>	<u>741,758</u>

年內，若干本集團之前所持有賬面值為252,102,000港元(二零零二年：50,130,000港元)之待出售物業已按經營租約租出，故已重列為投資物業。

年內，待出售物業成本已確認為開支為19,212,000港元(二零零二年：118,386,000港元)。

## 26. 應收賬款、按金及預付款項

本集團就證券、黃金及商品業務之貿易應收賬款提供一段信貸期，有關信貸期可達就證券、黃金及商品交易各自之結算日，或由訂約方互相議定一段信貸期。其他貿易應收賬之平均信貸期介乎30日至180日。計入應收賬款、按金及預付款項內之款額為貿易應收賬款總額共2,767,899,000港元(二零零二年：1,957,260,000港元)，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
零至30日	2,718,315	1,748,929
31至180日	12,755	11,335
181至365日	3,427	43,893
365日以上	435,913	551,850
	<u>3,170,410</u>	<u>2,356,007</u>
呆賬撥備	(402,511)	(398,747)
	<u>2,767,899</u>	<u>1,957,260</u>

上述結餘3,170,410,000港元(二零零二年：2,356,007,000港元)當中包括合計538,758,000港元(二零零二年：761,167,000港元)之有期貨款，有關之到期分析見附註第44項。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 26. 應收賬款、按金及預付款項(續)

本集團有客戶之上市及非上市證券以及物業持作抵押孖展貸款及有期貸款之抵押品。上述上市證券於二零零三年十二月三十一日之市值為5,118,827,000港元(二零零二年：3,693,446,000港元)。

於一九九九年十一月二十四日，新鴻基(自二零零一年五月起成為本公司之附屬公司)訂立協議，向Millennium Touch Limited(「MT」)出售770,000,000股天安之股份。該770,000,000股天安股份分別佔天安當時已發行股本約19.79%及天安於二零零三年十二月三十一日之已發行股本9.82%(二零零二年：9.07%)。MT支付購買價之5%並與新鴻基集團訂立貸款協議支付其餘款項。作為貸款協議之抵押品，MT與新鴻基集團訂立股份按揭。該股份按揭規定倘出現違反貸款協議情況，新鴻基集團可透過(其中包括)出售該770,000,000股天安股份以解除MT所欠新鴻基集團之債項或以取消股份贖回權之方式強制執行其抵押。然而，新鴻基並無行使並已放棄行使於該770,000,000股天安股份之任何投票權。

MT自二零零零年十一月二十四日起違反貸款協議。截至二零零零年十二月三十一日，新鴻基集團按二零零零年十二月三十一日收市價0.134港元計算上述770,000,000股天安股份錄得未變現虧損134,124,000港元。二零零二年度收益賬內之未變現虧損為10,110,000港元。

於二零零三年八月，提呈650,000,000股天安股份供天安購回，並獲悉數接納。新鴻基集團於二零零三年九月二日有權收取股份回購代價97,402,500港元(當中19,402,500港元以現金支付及78,000,000港元由天安發出5年期年息2.5%貸款票據支付)。餘下120,000,000股天安股份於二零零三年十二月九日以代價22,080,000港元售予新鴻基。所有已收代價用作減少MT之欠款。

基於以上股份回購及向新鴻基出售天安股份，經調整未變現虧損26,412,000港元撥回收益賬列賬。於二零零三年十二月三十一日，扣除未變現虧損總額之撥備，應收MT款額為零港元(二零零二年：93,070,000港元)。於二零零二年之金額已列作並已作為有期貸款計入本集團應收賬款、按金及預付款項結餘內。

應收貿易賬款中有關融資業務之信貸(包括有抵押孖展借款及有抵押有期借款)由有關委員會審批。倘客戶之戶口有不足之數，客戶通常須額外給予孖展或抵押。當管理層及信貸委員會認為有必要時，將會就呆賬作特別撥備。資產負債表所列之應收貿易賬款已扣除有關撥備。



截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 27. 應付賬款及應計費用

計入應付賬款及應計費用內之款額為貿易應付賬項總額共1,298,768,000港元(二零零二年：580,214,000港元)，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
零至30日	1,212,112	480,174
31至180日	12,041	11,917
181至365日	1,733	47,464
365日以上	72,882	40,659
	<u>1,298,768</u>	<u>580,214</u>

## 28. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值0.20港元之普通股		
法定股本：		
於二零零二年一月一日、二零零二年十二月三十一日 及二零零三年十二月三十一日	<u>6,500,000,000</u>	<u>1,300,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零二年一月一日及二零零二年十二月三十一日	<u>3,409,866,308</u>	<u>681,973</u>
購回及已註銷股份	<u>(752,998,000)</u>	<u>(150,599)</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>2,656,868,308</u>	<u>531,374</u>

年內購回及註銷之股份包括本公司根據一項收購建議於二零零三年九月十六日以每股0.5港元(當有0.15港元為現金及0.35港元為貸款票據)之全面收購價購回之750,000,000股股份。餘下2,998,000股股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 29. 購股權計劃

本公司之購股權計劃(「聯合集團計劃」)及本公司附屬公司聯合地產之購股權計劃(「聯合地產計劃」)各自之概要如下：

- (a) 根據公司股東於二零零二年六月三日(「採納日期」)通過之決議案而採納之聯合集團計劃，旨在向合資格參與者提供於本公司持有個人股份之機會，以及幫助鼓勵、吸引及挽留可對本集團長期之增長及盈利能力作出重要貢獻之合資格參與者。聯合集團計劃之合資格參與者包括本公司、其任何附屬公司或本集團持有股本權益之任何機構(「所投資實體」)之任何僱員、董事、本集團或所投資實體之貨品或服務供應商、本集團或所投資實體之客戶、本集團或所投資實體之任何少數股東，或董事認為對本集團發展及增長有貢獻或可能作出貢獻之任何人士或機構。聯合集團計劃將於二零一二年六月二日屆滿。

根據聯合集團計劃及本公司任何其他計劃(不包括根據聯合集團計劃及本公司任何其他計劃已失效之購股權)可予發行之股份數目上限，不得超過本公司於採納日期之已發行股份(即340,986,630股本公司股份)之10%。於二零零二年十二月三十一日，根據聯合集團計劃可予發行之股份數目上限為340,986,630股，佔本公司於該日期之已發行股份10%。

除非獲本公司股東事先於股東大會上批准，於任何十二個月期限內根據聯合集團計劃而發行及將發行予每位合資格參與者之股份數目總額，不得超過本公司已發行股份之1%。

倘根據聯合集團計劃向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權，必須獲本公司獨立非執行董事批准。此外，倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，而導致根據聯合集團計劃而發行及將予發行之股份於十二個月期限內超過已發行股份之0.1%或總值(根據股份於授出購股權日期之收市價計算)超過5,000,000港元，則須由本公司股東於股東大會作出批准。

根據聯合集團計劃授出購股權之建議，可於授出建議當日起計28個營業日內接納，並支付1.00港元作為授出購股權之代價。購股權可按聯合集團計劃之條款及於董事釐定並通知每位承授人之期間內隨時行使，惟在任何情況下須於採納日期起計十年內屆滿。

行使價由董事釐定，並至少須為以下之最高者：(i)本公司股份於授出購股權建議當日(須為交易日)於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權建議當日前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

於二零零三年度內，概無任何購股權根據聯合集團計劃而授出，亦無任何購股權於二零零三年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日尚未行使。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 29. 購股權計劃(續)

- (b) 聯合地產計劃乃根據一九九三年六月三十日由其股東通過之決議案而採納，旨在嘉獎聯合地產或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員(「聯合地產合資格僱員」)，並將於二零零三年六月二十九日屆滿。根據聯合地產計劃，聯合地產董事會獲授權按每項購股權1.00港元之代價向聯合地產合資格僱員授出可認購聯合地產股份之購股權。

根據聯合地產計劃已發行或可予發行之最高股數不得超過聯合地產已發行股本之10%，惟依據聯合地產計劃不時發行之任何股份則不計算在內。授予任何聯合地產合資格僱員之已授出或可授出之購股權所涉及之股數，不得超過根據聯合地產計劃當時已發行及可發行之股份總數之25%。

購股權可於接納購股權之日後一個月起計之五年時間內隨時行使，並將於上述期間或一九九三年六月三十日起計之十年期間之最後一日(以較早者為準)屆滿。行使價乃由本公司董事會釐定，並將不會低於：(i)緊接授予購股權日期前五個交易日聯合地產股份之平均收市價之80%；及(ii)聯合地產股份之每股面值(兩者之較高者)。

於二零零三年度內二零零三年六月二十九日購股權計劃到期前，概無任何購股權根據聯合地產計劃而授出，亦無任何購股權於二零零三年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日尚未行使。

## 30. 儲備

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
股份溢價	1,519,481	1,894,481
物業重估儲備	36,691	14,117
投資重估儲備	80,027	(1,938)
資本贖回儲備	170,774	20,175
匯兌儲備	(104,240)	(95,379)
非供派發儲備(附註30(a))	55,226	55,226
資本(商譽)儲備(附註30(b))	295,269	327,924
累計溢利(附註30(c))	1,571,303	1,092,714
	<u>3,624,531</u>	<u>3,307,320</u>

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 30. 儲備(續)

附註：

(a) 非供派發儲備指應佔附屬公司之資本贖回儲備。

(b)	商譽 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日				
— 如前呈列	(57,126)	427,038	1,455	371,367
— 因採納會計準則 第12號(經修訂)而調整	(3,447)	(12,935)	—	(16,382)
— 重列	(60,573)	414,103	1,455	354,985
出售聯營公司時轉撥 資本儲備攤銷	13,709	—	—	13,709
由一間聯營公司轉撥	—	(39,921)	—	(39,921)
	—	—	(849)	(849)
於二零零二年十二月三十一日	(46,864)	374,182	606	327,924
出售聯營公司時轉撥 資本儲備攤銷	—	—	(237)	(237)
由一間聯營公司轉撥	—	(32,897)	—	(32,897)
	—	—	479	479
於二零零三年十二月三十一日	(46,864)	341,285	848	295,269

法定儲備乃指按中國大陸有關法規及規例所規定之儲備。

(c) 本集團累計溢利包括聯營公司之保留溢利90,919,000港元(二零零二年：79,418,000港元)及本集團之共同控制企業之保留溢利368,473,000港元(二零零二年：363,779,000港元)。

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	可供分派 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
本公司					
於二零零二年一月一日	1,894,481	20,175	—	36,388	1,951,044
股東應佔溢利	—	—	—	85,456	85,456
於二零零二年十二月三十一日	1,894,481	20,175	—	121,844	2,036,500
經法院指令批准轉撥 股份購回及註銷	(375,000)	—	375,000	—	—
股份購回轉撥	—	—	(225,000)	(6,799)	(231,799)
股東應佔溢利	—	150,599	(150,000)	(599)	—
於二零零三年十二月三十一日	1,519,481	170,774	—	263,095	1,953,350

於二零零三年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備指累計溢利263,095,000港元(二零零二年：121,844,000港元)。



截至二零零三年十二月三十一日止年度

**31. 銀行及其他借貸**

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款、透支及其他借貸包括：		
銀行貸款	1,891,470	1,886,202
透支	155,247	2,855
其他借貸	5,000	30,000
	<u>2,051,717</u>	<u>1,919,057</u>
列為：		
有抵押	1,964,936	1,774,034
無抵押	86,781	145,023
	<u>2,051,717</u>	<u>1,919,057</u>
銀行貸款及透支償還期限如下：		
不足一年或即期	1,105,282	927,018
一年以上但不超過兩年	70,760	259,669
兩年以上但不超過五年	759,110	555,060
五年以上	111,565	147,310
	<u>2,046,717</u>	<u>1,889,057</u>
償還期限不足一年或即期之其他借貸	5,000	30,000
	<u>2,051,717</u>	<u>1,919,057</u>
減：列於流動負債下須於一年內償還之款額	(1,110,282)	(957,018)
一年後到期之款額	<u>941,435</u>	<u>962,039</u>

以本集團及本公司資產作為抵押之銀行及其他借貸之詳情列於附註第42項。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

**32. 貸款票據**

	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
本公司發行之貸款票據	<b>262,500</b>	—	<b>262,500</b>	—
購回及註銷	<b>(123,608)</b>	—	<b>(123,608)</b>	—
	<b>138,892</b>	—	<b>138,892</b>	—
— 上市附屬公司發行之貸款票據	<b>255,234</b>	—	—	—
購回及註銷	<b>(23,597)</b>	—	—	—
	<b>231,637</b>	—	—	—
總計	<b>370,529</b>	—	<b>138,892</b>	—

本公司及上市附屬公司之貸款票據，乃發行作為分別支付購回本公司及新鴻基股份之部分代價。本公司發行之貸款票據以年利率2.25%計息，並於二零零八年八月十五日到期。新鴻基之貸款票據以年利率4%計息，並於二零零八年三月七日期到期。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

**33. 其他負債**

	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
融資租約下債務(附註)	<b>966</b>	1,816	—	—
其他僱員福利	<b>5,346</b>	6,682	<b>131</b>	329
	<b>6,312</b>	8,498	<b>131</b>	329
減：列於流動負債下須				
於一年內償還之款額	<b>(1,404)</b>	(1,399)	<b>(131)</b>	(329)
一年後到期之款額	<b>4,908</b>	7,099	—	—

附註：

於二零零三年十二月三十一日，該筆融資租約下須償付之債務如下：

	最低租賃款項		最低租賃款項之現值	
	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
本集團				
不足一年	<b>916</b>	915	<b>890</b>	850
第二年	<b>76</b>	916	<b>76</b>	890
第三年至第五年	—	76	—	76
	<b>992</b>	1,907	<b>966</b>	1,816
減：未來融資費用	<b>(26)</b>	(91)		
融資租約下債務之現值	<b>966</b>	1,816		
減：列於流動負債下須於				
一年內償還之款額			<b>(890)</b>	(850)
一年後到期之款額			<b>76</b>	966

**34. 欠附屬公司款項**

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。該附屬公司不會於未來十二個月內要求還款，故有關款項以非流動負債列賬。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 35. 出售附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已出售淨資產：		
固定資產	—	694
應收賬款、按金及預付款項	21	12
銀行結存	1,208	579
應付賬款及應計費用	(264)	(447)
稅項	—	(3)
	<u>965</u>	<u>835</u>
出售時轉撥之滙兌儲備	1,886	(1,148)
出售時轉撥之少數股東權益	673	(1,204)
出售附屬公司之(虧損)溢利	<u>(2,229)</u>	<u>2,020</u>
出售所得之款項	<u>1,295</u>	<u>503</u>
支付方式：		
現金	1,295	25
其他應收賬款	—	478
	<u>1,295</u>	<u>503</u>
有關出售附屬公司之現金及		
現金等價物流入(流出)淨額之分析：		
已收取之現金代價	1,295	25
已出售銀行結存	<u>(1,208)</u>	<u>(579)</u>
	<u>87</u>	<u>(554)</u>

於兩個年度內出售之附屬公司，對本集團之營業額及除稅前溢利(虧損)並無任何重大影響。



截至二零零三年十二月三十一日止年度

**36. 收購附屬公司**

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已購入淨資產：		
固定資產	33,000	—
投資	5,091	—
應收賬款、按金及預付款項	127,368	—
銀行存款、銀行結存及現金	30,266	—
應付賬款及應計費用	(90,242)	—
稅項	(27)	—
銀行及其他貸款	(43,018)	—
遞延稅項負債	(136)	—
	<u>62,302</u>	—
於收購時所產生之負商譽	(8,730)	—
	<u>53,572</u>	—
支付方式：		
現金	36,827	—
應付賬款	16,745	—
	<u>53,572</u>	—
有關收購附屬公司之現金及現金等價物 流出淨額之分析：		
已付現金代價	(36,827)	—
購入銀行存款、銀行結存及現金	(43,018)	—
購入銀行透支	30,266	—
	<u>(49,579)</u>	—

本年度收購之附屬公司對本集團貢獻營業額29,140,000港元及於除稅前溢利貢獻20,217,000港元之虧損。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 37. 主要非現金交易

根據本公司於二零零三年八月二十一日刊發之通函，本公司作出一項無條件收購建議，按每股0.5港元(當中0.15港元為現金及0.35港元為貸款票據)，購回最多達750,000,000股股份。誠如本公司於二零零三年九月十五日刊發公佈所述，本公司已購回750,000,000股股份，故此，其後發行價值為262,500,000港元之貸款票據。

此外，根據新鴻基於二零零三年一月十六日刊發之通函，新鴻基作出無條件收購建議，按每股1.30港元回購最多達325,600,000股股份，每股作價1.30港元(當中0.30港元以現金及1.00港元以貸款票據)。誠如新鴻基於二零零三年二月二十七日所公佈，新鴻基已回購255,234,309股股份，故此，其後已發行價值255,234,309港元之貸款票據。

本公司及新鴻基發行之貸款票據之主要條款載於附註32。

### 38. 或然負債

(a) 於二零零三年十二月三十一日，本集團有擔保如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就一間被投資公司獲授之銀行及貸款信貸額作出擔保	6,989	7,020
就一間結算所及監管機構所獲銀行擔保作出賠償擔保	4,540	4,540
就銀行向一客戶之貸款發出之信用狀所作出之賠償保證	67,556	—
其他擔保	913	1,734
	<b>79,998</b>	<b>13,294</b>

(b) 於二零零二年九月九日，深圳市建材集團有限公司(一間在中國深圳市註冊之公司)向新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資」)發出索償傳票，要求退還若干深圳國際控股有限公司之股份(於二零零三年十二月三十一日值40,567,000港元)，並索償涉及之利息、費用及有關損失。新鴻基投資採取之行動是基於一有名之法律顧問提出之深思熟慮意見而緊遵執行。此索償現正被斷然否定，而現階段管理層認為不會有任何或然負債產生而導致需要作出撥備。此訴訟正進行非正審事項，並處於初部訴訟階段。原訴人就其索償並無積極進行法律訴訟。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 38. 或然負債(續)

- (c) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited向新泰昌授信有限公司(「新泰昌授信」，同為新鴻基之間接全資附屬公司)及新鴻基投資發出索償傳票，要求(其中包括)撤銷新泰昌授信(作為新鴻基投資之受讓人)根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議所出售之順隆控股有限公司股份(「順隆股份」)(作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期後一年支付額外15,700,000港元之款項)，又或要求新泰昌授信賠償損害賠償以及新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並堅信有關索償毫無理據。有關訴訟費將於產生時於收益賬中列賬。

於二零零三年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司所動用之銀行信貸向銀行作出155,000,000港元(二零零二年：155,000,000港元)之擔保。於二零零三年十二月三十一日已提用之信貸額為35,374,000港元(二零零二年：無)。

### 39. 資本承擔

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已簽約但未在財務報表中作準備之資本開支：		
物業發展項目	13,350	26,700
其他	2,810	4,355
	<u>16,160</u>	<u>31,055</u>
已獲授權但未簽約之資本開支：		
其他	16,205	47,175
	<u>16,205</u>	<u>47,175</u>

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

**40. 營業租約安排**

作為承租人

	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
於年內在收益賬中確認有關 營業租約之租賃款項：				
土地及樓宇	<b>47,750</b>	58,059	<b>2,634</b>	3,794
其他	<b>2,429</b>	640	—	—
	<b>50,179</b>	58,699	<b>2,634</b>	3,794

於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷營業租約而於下列期間到期支付之最低租賃款項如下：

	本集團				本公司	
	二零零三年		二零零二年		二零零三年	二零零二年
	土地及樓宇 千港元	其他 千港元	土地及樓宇 千港元	其他 千港元	土地及樓宇 千港元	千港元
一年內到期	<b>43,884</b>	<b>927</b>	45,344	77	<b>6,656</b>	4,507
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>14,273</b>	<b>38</b>	32,848	—	<b>1,081</b>	—
	<b>58,157</b>	<b>965</b>	78,192	77	<b>7,737</b>	4,507

經營租約之年期經議定為一至五年。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 40. 營業租約安排(續)

##### 作為出租人

年內賺取之物業租金收入為63,680,000港元(二零零二年：59,702,000港元)。所持有之物業已有租戶承諾租用，該等租戶之租賃協議將於未來兩年內屆滿或可於未來兩年內終止。

於二零零三年十二月三十一日，本集團已經就下列未來最低租用款項與客戶訂約：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一年內到期	39,998	39,729
於第二至第五年(包括首尾兩年)	9,154	14,881
	<b>49,152</b>	<b>54,610</b>

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，本公司(作為出租人)概無於不可撤銷營業租約項下擁有任何重大租賃承擔。

#### 41. 退休福利計劃

本集團為所有在香港之合資格僱員提供定額供款退休福利計劃。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，獨立存於由獨立信託公司所管理之公積金。

自收益賬扣除之退休福利開支為本集團按計劃規則所指定比率而應付之基金供款。倘僱員於全數達到享用退休福利前退出該計劃，根據計劃之條款，退回僱主供款之金額將用以減除本集團應付之供款。

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，並無僱員由於在達到可全數享用退休福利前退出該計劃以致有重大部份之僱主供款得以退回，並可將該退回款項用以減除本集團往後年度之應付供款。

由於香港政府推行強制性公積金計劃條例，本集團現已不再為新僱員提供上述計劃。

自二零零零年十二月一日起，凡於香港新加盟本集團之員工按規定均須加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團及僱員各自須向強積金計劃作出相當於僱員薪金5%之供款。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 42. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、發展中物業及待出售物業賬面總值2,791,950,000港元(二零零二年：2,790,137,000港元)、屬於本集團及孖展客戶之上市投資面值792,489,000港元(二零零二年：761,412,000港元)連同本公司及其附屬公司持有之上市附屬公司之若干證券，其各自賬目中所示之賬面淨值合共為3,935,318,000港元(二零零二年：3,804,999,000港元)已用作本集團所獲3,777,516,000港元(二零零二年：4,226,202,000港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零三年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,964,936,000港元(二零零二年：1,774,034,000港元)。

於二零零三年十二月三十一日，一項為數1,487,000港元(二零零二年：1,000,000港元)之銀行存款已用作抵押一項為數2,000,000港元(二零零二年：1,000,000港元)之銀行擔保。

於二零零三年十二月三十一日，本公司於上市附屬公司之若干權益，賬面總值合共674,636,000港元(二零零二年：674,636,000港元)連同其附屬公司之若干投資已予抵押，作為給予本公司一間附屬公司150,000,000港元(二零零二年：150,000,000港元)信貸之抵押。於二零零三年十二月三十一日，已提用之信貸額為35,374,000港元(二零零二年：無)。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 43. 有關連人士之交易及結餘

以下為於年內及年終與有關連人士之重大交易及結餘概要：

(a) 收入與支出之概要

	(收入) / 開支	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
來自聯營公司之股息收入	(18,912)	(7,504)
來自一間共同控制企業之股息收入	(30,000)	(60,000)
向一間共同控制企業收取之 物業管理及空調費及其他物業相關服務費	(15,071)	(14,639)
向一間共同控制企業收取之行政、管理及顧問費	(2,360)	(5,860)
來自聯營公司之利息收入	(16,786)	(15,867)
一間聯營公司收取之租金、物業管理、 空調費以及其他相關服務費	(1,345)	(2,050)
向一間聯營公司收取保險金	(2,917)	(1,149)
向一間共同控制企業支付之租金、 物業管理及空調費	<u>10,844</u>	<u>13,183</u>

(b) 一間上市聯營公司發出21,900,000港元之承兌票據及其應付利息438,900港元已於本年度償還。

(c) 一間上市聯營公司發行40,419,000港元之承兌票據，以償還於一九九八年六月二日發行於二零零二年六月二日到期之4厘可換股貸款票據項下尚未償還之本金額及利息。承兌票據按年息7厘計息並於二零零三年六月二日到期。上市聯營公司已於二零零四年一月二十八日償還期票本金及未償還利息。

(d) 於二零零四年一月二十八日，一間上市聯營公司發出於二零零四年十二月三十日到期年息率5%之新承兌票據。新承兌票據乃就償還於二零零三年十二月三十日到期之145,000,000港元承兌票據之一部分及其未償還利息。其餘未償還款項已以現金支付。

(e) 於二零零三年九月二日，一間上市聯營公司發出一張為期五年，年息2.5厘，為數78,000,000港元之貸款票據，作為附註26所述上市聯營公司購回股份之部分代價。

上述各項有關連人士交易概不構成按聯交所證券上市規則所界定之須予披露關連交易。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 43. 有關連人士之交易及結餘(續)

(f) 於二零零三年及二零零二年十二月三十一日應收(應付)有關連人士之淨結餘概列如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
聯營公司	373,107	322,293
共同控制企業	(169,602)	(176,359)
	<b>203,505</b>	<b>145,934</b>

上述金額乃以下列方式於本集團之資產負債表內入賬：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於聯營公司之權益	137,316	59,408
應收賬款、按金及預付款項	7,569	6,535
聯營公司欠款	266,303	294,787
一間共同控制企業之欠款	2,056	1,564
應付賬款及應計費用	—	(775)
欠聯營公司款項	(38,081)	(37,544)
欠一間共同控制企業之款項	(171,658)	(178,041)
	<b>203,505</b>	<b>145,934</b>

上述交易按有關各方商定之條款訂立。



截至二零零三年十二月三十一日止年度

**44. 有期資產與負債到期分析**

下列載列本集團涉及期滿日之資產與負債。過期未付資產撥入須即時償還類資產。

	於二零零三年十二月三十一日					總計 千港元
	即時償還 千港元	三個月內 千港元	三個月至一年 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	
<b>資產</b>						
銀行定期存款	-	251,080	-	-	-	251,080
私人財務客戶						
貸款及墊款	135,889	325,766	731,818	609,120	8,836	1,811,429
一間上市聯營公司承兌票據	202,144	-	40,419	-	-	242,563
一間上市聯營公司貸款票據	-	-	-	-	78,000	78,000
有期貸款	175,405	281,886	81,467	-	-	538,758
有價債務證券	-	7,747	-	-	-	7,747
<b>負債</b>						
銀行及其他貸款	-	625,877	484,405	829,870	111,565	2,051,717
貸款票據	-	-	-	370,529	-	370,529
融資租約項下債務	-	219	671	76	-	966
<b>於二零零二年十二月三十一日</b>						
	即時償還 千港元	三個月內 千港元	三個月至一年 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>						
銀行定期存款	-	312,659	-	-	-	312,659
私人財務客戶						
貸款及墊款	165,945	441,261	883,941	340,478	8,344	1,839,969
一間上市聯營公司承兌票據	-	-	264,463	-	-	264,463
有期貸款	248,241	168,659	341,800	2,467	-	761,167
有價債務證券	-	13,196	-	-	-	13,196
<b>負債</b>						
銀行及其他貸款	-	618,189	338,829	814,729	147,310	1,919,057
融資租約項下債務	-	209	641	966	-	1,816

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 45. 主要附屬公司資料

於二零零三年十二月三十一日，本公司主要業務所在地在香港之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	已發行 股本面值之比率		主要業務
		本公司*/ 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
聯合融資有限公司	2元	100	100	股份買賣、放款 及顧問諮詢業務
Alaston Development Limited	1美元	100	75	地產買賣
聯合水產發展有限公司	50,000,000元	100*	100	控股投資
Allied Capital Management Limited	2元	100	100	證券買賣
聯合地產(香港)有限公司**	978,768,434元	18* 57	75	控股投資
聯合地產代理有限公司	2元	100	75	地產代理
AP Administration Limited	2元	100	75	管理及顧問服務
AP Corporate Services Limited	2元	100	75	公司服務
聯合地產發展有限公司	2元	100	75	控股投資
AP Diamond Limited	1美元	100	75	地產買賣及持有物業
AP Emerald Limited	1美元	100	75	控股投資
AP Finance Limited	2元	100	75	借貸
AP Property Management Limited	2元	100	75	樓宇管理
百達利財務有限公司	137,500,000元	100	56	金融服務及控股投資
百達利證券有限公司	7,000,000元	100	56	證券交易所
高韻發展有限公司	5,000元	100	75	持有物業
Capscore Limited	2元	100*	100	控股投資
Cheeroll Limited	2元	100	56	證券買賣
中向投資有限公司	4,500,000元	67	37	證券買賣及控股投資
開鵬投資有限公司	2元	100*	100	股份買賣及控股投資
Cowslip Company Limited	2元	100	56	控股投資
Earnest Finance Limited	100元	100	55	控股投資
Easy Capital Investments Limited	1美元	100	55	控股投資
威箭有限公司	100,000元	95	71	貸款融資
景資發展有限公司	10,000元	100	75	控股投資
拓航有限公司	5,000元	100	75	持有物業



截至二零零三年十二月三十一日止年度

45. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	已發行 股本面值之比率		主要業務
		本公司* / 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Gloria (Nominees) Limited	200元	100	56	控股投資
Gloxin Limited	2元	100	56	控股投資
大唐證券有限公司	20,000,000元	100	56	證券經紀
Hilarious (Nominees) Limited	10,000元	100	56	控股投資
Hillcrest Development Limited	20元	100	75	持有物業
Hi-Link Limited	200元	100	75	控股投資
Integrated Custodian Limited	2元	100	75	持有物業
Itso Limited	2元	100	56	證券買賣
Jaffe Development Limited	1美元	100	75	持有物業
Kalix Investment Limited	2元	100	75	持有物業
勁鵬發展有限公司	2元	100	75	持有物業
歷山代理人有限公司	2元	100	56	代理人服務
Macdonnell (Nominees) Limited	10,000元	100	56	控股投資
銳騰投資有限公司	2元	100	75	證券買賣
Mightyton Limited	10,000元	100	75	持有物業
幹美投資有限公司	2元	100	56	控股投資
安通建業有限公司	2元	100	75	酒店業務、物業發展 及持有物業
興順隆有限公司	10,000元	100*	100	控股投資
先港發展有限公司	2元	100	56	控股投資
Plentiwind Limited	2元	100	56	期貨買賣
栢麗服務有限公司	2元	100	48	樓宇保養及清潔服務
保得物業管理有限公司	5,000元	100	48	樓宇管理
Quick Art Limited	3,540,000元	100	56	證券買賣及持有物業
捷橋財務有限公司	20,000,000元	100	56	借貸
穎坤投資有限公司	2元	100*	100	控股投資
山栢置業有限公司	10元	100	75	持有物業
Scienter Investments Limited	20元	100	56	證券買賣
新鴻基財經資訊有限公司	100元	51	28	財經資訊服務
新鴻基財務有限公司	150,000,000元	100	55	私人財務

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 45. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	已發行 股本面值之比率		主要業務
		本公司* / 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
新鴻基投資管理有限公司	5,000,000元	100	56	基金管理 及 證券業務推廣
新鴻基科網(証券)有限公司	30,000,000元	100	56	網上証券經紀 及証券放款
新鴻基科網有限公司	20,000,000元	100	56	網上金融服務
新鴻基珠江三角洲投資有限公司	75,000,000元	100	56	控股投資
順隆金業有限公司	6,000,000元	100	56	黃金買賣
順隆融資有限公司	6,500,000元	100	56	控股投資
順隆財務有限公司	1,000,000元	100	56	借貸
順隆外匯有限公司	32,000,000元	100	56	槓桿外匯買賣及經紀
順隆期貨有限公司	15,000,000元	100	56	期貨及期權經紀
順隆集團有限公司	200,000,000元	100	56	投資控股
順隆代理人有限公司	100,000元	100	56	代理人及秘書服務
順隆網上投資服務(香港)有限公司	25,000,000元	100	56	電腦及銷售諮詢 服務及証券買賣
順隆証券行有限公司	50,000,000元	100	56	証券經紀及証券放款
Sierra Joy Limited	2元	100	75	持有物業
Splendid Gain Limited	2元	100	56	控股投資
新興金業有限公司	5,000,000元	100	56	黃金買賣
新鴻基有限公司**	249,140,631元	75	56	控股投資
新鴻基(代理人)有限公司	200元	100	56	代理人服務
新鴻基金業有限公司	30,000,000元	100	56	黃金買賣
新鴻基期貨有限公司	80,000,600元	100	56	商品期貨經紀
新鴻基外匯有限公司	150,000,000元	100	56	外匯買賣
新鴻基保險顧問有限公司	1,000,000元	100	56	保險經紀

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 45. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	已發行 股本面值之比率		主要業務
		本公司* / 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
新鴻基國際有限公司	10,000,000元	100	56	企業融資服務
Sun Hung Kai International Commodities Limited	5,000,000元	100	56	商品交易商
新鴻基投資服務有限公司	290,000,000元	100	56	證券經紀及證券放款
新鴻基資料研究有限公司	100,000元	100	56	證券資料研究服務
新鴻基證券(海外)有限公司	60,000元	100	56	控股投資
新鴻基證券(信託)有限公司	3,000,000元	100	56	信託服務
新鴻基證券資本市場有限公司	1,000元	100	56	控股投資
新鴻基証券有限公司	124,898,589元	100	56	控股投資
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	2元	100	56	控股投資
新鴻基優越理財有限公司	5,000,000元	100	56	投資顧問、財務 策劃及資產管理
新泰昌授信有限公司	150,000,000元	100	56	證券放款
新泰昌財務有限公司	25,000,000元	100	56	金融服務
陽山投資有限公司	2元	100*	100	控股投資
Texgulf Limited	20元	100	56	持有物業
杜雲發展有限公司	10,000元	100	56	控股投資
同和投資有限公司	10,000元	100	56	控股投資
亞洲聯合財務有限公司	137,500,000元	58	55	私人財務
華昌建業有限公司	25,100,000元	100	56	控股投資
偉略秘書有限公司	2元	100	56	秘書服務
億利高投資有限公司	3,000,000元	100	56	持有物業

除Alaston Development Limited、AP Diamond Limited、AP Emerald Limited、Earnest Finance Limited、Easy Capital Investments Limited及Jaffe Development Limited在英屬處女群島註冊成立外，以上所有附屬公司均在香港註冊成立。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 45. 主要附屬公司資料(續)

於二零零三年十二月三十一日，本公司在香港以外地點註冊成立及其主要業務所在地亦在香港以外之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	註冊成立/ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	已發行股本面值之比率		主要業務
			附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Allied Properties China Limited	開曼群島	1,000美元	100	75	控股投資
Best Delta International Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	控股投資
Boneast Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	控股投資
Constable Development S.A.	巴拿馬	5美元	100	56	控股投資
Elecrent Consultants Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
I-Market Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	控股投資
Kenworld Corporation	利比里亞共和國	1美元	100	75	控股投資
Lakewood Development Corporation	美國	1,000美元	100	75	物業發展 及管理
Ranbridge, Inc.	菲律賓	5,385,000披索	100	56	借款
Shipsape Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	控股投資
SHK Global Managers Limited	英屬處女群島	5,000美元	100	56	基金管理
SL Meridian Holdings Limited	英屬處女群島	1,000,000港元	100	56	投資控股
Sun Hung Kai Capital Markets (Cayman) Limited	開曼群島	1美元	100	56	金融產品 發行
Sun Hung Kai Holdings, Inc.	菲律賓	250,000,000披索 普通股 50,000,000披索 優先股	100	56	控股投資
Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited	汶萊 Darussalam	10,000,000 新加坡元	100	56	國際銀行 業務
Sun Hung Kai International Investment Management Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	56	控股投資
Sun Hung Kai Investment Services (Macau) Limited	澳門	1,000,000澳門元	100	56	金融服務
Sun Hung Kai Online Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	網上服務
Sun Hung Kai Securities (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100	56	控股投資及 管理服務
Sun Hung Kai Securities (Phil.), Inc.	菲律賓	273,600,000披索	100	56	控股投資
Swan Islands Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	控股投資
Tailwind Consultants Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	控股投資
Upper Selection Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	控股投資
Upstand Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	控股投資
Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	2,675,400美元	100	56	控股投資
Zeal Goal Interational Limited	英屬處女群島	1美元	100	56	控股投資

\*\* 該等附屬公司於香港上市，有關該等附屬公司之詳情載於其公佈之經審核賬目內。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 45. 主要附屬公司資料(續)

以上所列出者，乃董事會認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本公司附屬公司。董事會認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

#### 46. 主要聯營公司資料

於二零零三年十二月三十一日之本集團主要聯營公司資料如下：

聯營公司	註冊成立/ 業務所在地	已發行股本面值之比率		主要業務
		附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
確勁有限公司	香港	45	25	持有物業
精威置業有限公司	香港	22	12	持有物業
Omicron International Limited	英屬處女群島	44	25	控股投資
卓健亞洲有限公司**	百慕達	28	16	控股投資
Real Estate Investments (N.T.) Limited	香港	40	22	物業發展
兆勇發展有限公司	香港	40	22	物業發展
時達開有限公司	香港	33	18	控股投資
天安中國投資有限公司**	香港	48	27	控股投資
禹銘投資有限公司**	香港	22	12	控股投資

\*\* 該等聯營公司在香港上市，有關該等聯營公司之詳情載於其公佈經審核賬目內。

以上所列出者，乃董事會認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本公司聯營公司。董事會認為列出其他聯營公司之詳情會令資料過於冗長。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 47. 主要共同控制企業資料

於二零零三年十二月三十一日之本集團主要共同控制企業資料如下：

共同控制企業	註冊成立/ 業務所在地	已發行股本面值之比率		主要業務
		附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Allied Kajima Limited	香港	50	37	地產及 控股投資
上海新鴻基企業顧問有限公司	中華人民共和國	33	18	企業融資顧問

以上所列出者，乃董事會認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本集團共同控制企業。董事會認為列出其他共同控制企業之詳情，會令資料過於冗長。