



JSEA HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司



A N N U A L R E P O R T 2 0 0 3 年 報

公司資料

董事

呂榮梓，主席兼常務董事

呂榮里*

呂榮旭

呂榮琛

呂聯勤

呂聯樸

顏以福 #

梁學濂 #

* 非執行董事

獨立非執行董事

秘書

冼李美華

律師

羅夏信律師樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

往來銀行

香港上海滙豐銀行

中國銀行(香港)有限公司

大新銀行

渣打銀行

註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

主要辦事處

香港灣仔

告士打道一零八號

太新金融中心二十六樓

香港股份登記分處

標準證券登記有限公司

香港灣仔

告士打道五十六號

東亞銀行港灣中心二十八樓

股票代號

251

網址

www.seaholdings.com.hk



目 錄

66	財	務摘要
68	物	業組合
70	主	席報告書
75	董	事及高級管理層
77	董	事會報告書
84	核	數師報告
85	綜	合收益表
86	資	產負債表
88	綜	合股權變動計算表
89	綜	合現金流量表
91	財	務報表附註

財務摘要

五年財務撮要

業績

	截至十二月三十一日止年度				2003 百萬港元
	1999 百萬港元 (重列)	2000 百萬港元 (重列)	2001 百萬港元 (重列)	2002 百萬港元 (重列)	
營業額	833.1	775.7	602.4	741.5	592.9
未計少數股東權益前之 溢利(虧損)	208.0	98.0	68.2	(327.2)	297.8
少數股東權益	(47.0)	(48.6)	(34.1)	124.6	(110.6)
本年度溢利(虧損)淨額	161.0	49.4	34.1	(202.6)	187.2

資產及負債

	於十二月三十一日				2003 百萬港元
	1999 百萬港元 (重列)	2000 百萬港元 (重列)	2001 百萬港元 (重列)	2002 百萬港元 (重列)	
資產總值	10,551.2	9,048.9	8,096.3	7,250.0	6,881.5
負債總額	(5,680.0)	(4,618.6)	(4,254.5)	(3,363.1)	(3,329.8)
少數股東權益	(1,721.7)	(1,415.1)	(1,235.9)	(1,446.7)	(875.0)
股東資金	3,149.5	3,015.2	2,605.9	2,440.2	2,676.7

表現數據

盈利(虧損)(百萬港元)	161.0	49.4	34.1	(202.6)	187.2
每股宣派股息(港元)	0.16	0.16	0.16	0.00	0.10

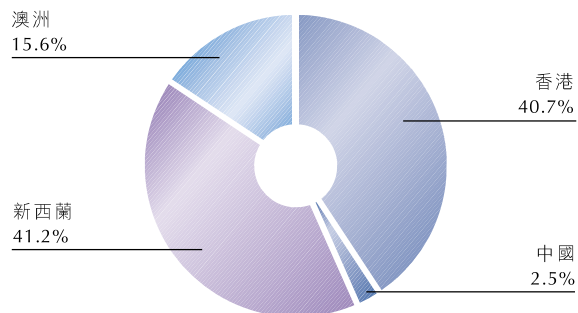
截至二零零二年十二月三十一日止四年之業績及於一九九九年、二零零零年、二零零一年及二零零二年十二月三十一日之資產及負債撮要乃摘錄自本公司經重列後之年報，以反映採納實務準則第12條(經修訂)之前期調整之影響。

財務摘要

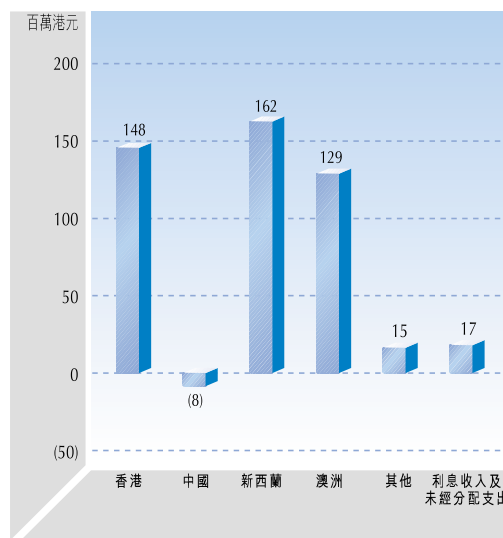
二零零三年度之分類業績

地域分類

營業額

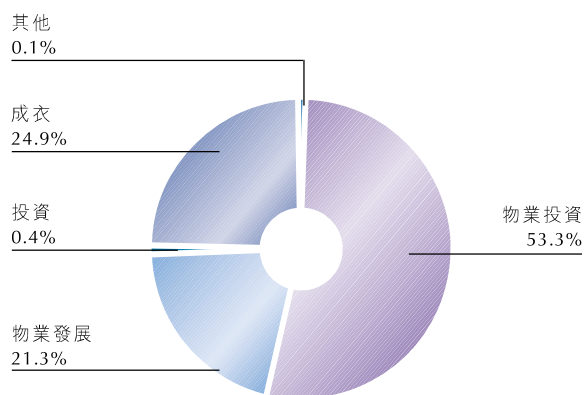


營業溢利／虧損*

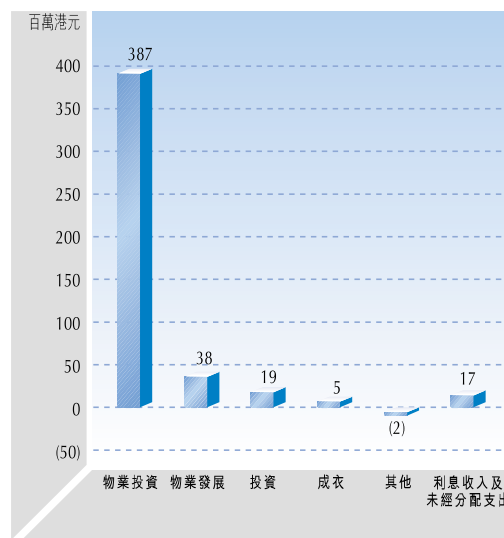


業務分類

營業額



營業溢利／虧損*



* 未計融資成本、應佔聯營公司及共同發展公司業績、稅項及少數股東權益。

物業組合

於二零零三年十二月三十一日

概要

	新西蘭	澳洲	香港	中國
擁有之出租物業總額(數目)	13	1	2	1
寫字樓物業(數目)	9	1	2	0
平均租約期(年)	4.1	不適用	3.0	1.0
出租率(%)	92	85	91	100
出租淨面積(平方米)	141,392	8,344	33,945	17,474
擁有之發展地盤(數目)	6	0	2	2
落成後之樓面建築面積(平方米)	556,716	0	33,281	248,000

主要投資物業

香港

中期及長期契約

名稱及地點	地契約滿	用途	樓面面積約數 (平方米)	集團所佔權益
灣仔告士打道108號 大新金融中心	2047年6月30日	商業	37,171及 154個停車位	100%
皇后大道中9號28樓	2854年11月16日	商業	1,279	100%

新西蘭

永久持有

名稱及地點	用途	出租樓面 面積約數 (平方米)	集團所佔權益
Fletcher Challenge Complex 810 Great South Road, Penrose, Auckland	工業／寫字樓	48,527	59.97%
Finance Centre			
Qantas House 191 Queen Street, Auckland	寫字樓	17,528	59.97%
Simpson Grierson Building 96-98 Albert Street, Auckland	寫字樓	11,044	59.97%
Brookfields House 19 Victoria Street West, Auckland	寫字樓	10,592	59.97%
Durham House 22 Durham Street West, Auckland	寫字樓	1,683	59.97%
Finance Centre Carpark Durham Lane, Auckland	停車場	—	59.97%
EDS House 12-14 Gilmer Terrace, Wellington	寫字樓	10,088	59.97%
Colmar Brunton House 1-7 The Strand, Takapuna, Auckland	寫字樓／零售	10,059	59.97%
Citibank Centre 23-27 Customs Street East, Auckland	寫字樓	9,794	59.97%
Auckland Club Tower 34 Shortland Street, Auckland	寫字樓	8,283	59.97%

物業組合

於二零零三年十二月三十一日

主要投資物業 (續)

澳洲
永久持有

名稱及地點	用途	出租樓面面積約數 (平方米)	集團所佔權益
65 York Street, Sydney	寫字樓	8,344	59.97%

中華人民共和國(「中國」)其他地區
中期契約

名稱及地點	用途	出租樓面面積約數 (平方米)	集團所佔權益
上海松江區 伴亭路18號	貨倉	17,474	100%

主要發展中物業

香港

名稱及地點	樓面面積約數 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團所佔權益
香港銅鑼灣 禮頓道14-20號	3,502	酒店	設計進行中	2006年底	100%
新界粉嶺 上水市地段第189段	45,120	住宅	上蓋建築工程 進行中	2004年底	55%

中國其他地區

名稱及地點	出租樓面面積約數 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團所佔權益
四川成都市鹽市口 「海外交流中心」	90,000	商業/ 寫字樓	屋宇設備及 裝飾工程進行中	2005年第三季	97%

主要待售發展中物業

新西蘭

名稱及地點	可供出售土地面積約數 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團所佔權益
Airpark II, Motgomerie Road, Auckland	377,580	商業	土地平整工程進行中 — 第一階段 — 第二階段	2004年第四季 2005年第四季	59.97%

中國其他地區

名稱及地點	樓面面積約數 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團所佔權益
廣東廣州中山七路 「西門口廣場」	158,000	住宅/ 商業/ 寫字樓	第一期 於2002年 8月落成。 第二期之工程 設計進行中	第一期於 2002年 8月落成。 第二期將於 2005年 第三季落成	100%

概覽

於二零零三年，本集團繼續採取策略性措施整頓澳洲及新西蘭之投資物業組合、簡化公司架構及尋求新投資機會，令本集團具備競爭力以面對新挑戰以及於本集團熟知之不同地區把握不同市場狀況之商機。

本年度，已出售非核心物業或增長潛力薄弱之物業，致使本集團於年結日保留可供日後投資用途之現金及銀行存款為港幣1,810,000,000元。

業績

本集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度經審核之股東應佔綜合溢利為港幣187,300,000元，而去年則虧損港幣202,600,000元。由於物業已按賬面成本或更高者出售，且並無就證券減值作出撥備，因此本集團於二零零三年錄得投資及物業溢利淨額港幣98,800,000元，而去年則錄得虧損港幣438,300,000元。於出售非核心物業及悉尼佐治街345號及363號後，以及香港物業每平方呎之租金收入下降，令總租金收入錄得28.1%跌幅，然而由於現金儲備增加，相應利息收入亦錄得增長，由二零零二年之港幣23,400,000元增加至二零零三年之港幣54,400,000元。

股息

董事會建議於二零零四年五月十八日派發二零零三年度之末期股息每股港幣6仙予於二零零四年五月十二日名列股東名冊之股東。連同已於二零零三年十月六日派發之中期股息每股港幣4仙，本年度之股息總額為每股港幣10仙。上年度並無派發股息。

業務回顧

物業投資及發展

香港

「沙士」疫情對二零零三年上半年度之物業市場帶來重大衝擊，隨着推出「更緊密經貿關係安排」及訪港「自由行計劃」，年底經濟復甦步伐逐漸加快。由於新訂及續期租約之平均租金下降，本財政年度之租金收入減少11.5%。在二零零三年底有逾70%之租約已屆滿，此項租金下降之情況將會在二零零四年度內全面反映出來。全年度平均出租率均維持逾九成之水平。由於在年底前市場氣氛轉好，本集團預期租金水平將會穩定下來，而此情況則會有利於我們之租金回報。

鑑於近期物業市場反彈，本集團正積極考慮及評估發展項目之潛力，其中包括在禮頓道地盤之酒店發展項目。

本集團擁有55%之上水地盤建築工程現時依期進行，第一期發展預期於二零零四年底竣工。本集團與政府磋商批地契約之進一步修訂(其中包括將地積比率由3.3倍更改至5.0倍)已經落實，並於不久後補地價。根據該項修訂，本集團將會增建一幢住宅大樓。



粉嶺上水地段第189段
此地盤由本集團擁有55%，發展為三幢四十層高住宅大樓。該發展項目之總樓面面積將約達45,120平方米，附設139個單位。

中國

位於上海之貨倉為本集團帶來穩定租金收入。租約將於二零零四年中屆滿，而本集團正積極與各界感興趣人士商討新租約。

在廣州之西門口廣場第一期經已落成及成功出售。大部份銷售所得已在二零零二年度入賬，而餘額則在二零零三年度入賬。第二期發展包括建在裙樓商場上之四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓。此項目最近已完成地基工程，而上蓋建築工程將於不久展開。預期整個發展項目於二零零五年底落成。

本集團已於二零零三年十二月重新開展位於成都之海外交流中心之項目。該項目之總樓面面積約為90,000平方米，包括建在裙樓商場上之兩幢寫字樓塔樓。現計劃整個發展項目將於二零零五年底落成。

新世紀廣場之建築工程已於二零零三年十二月完成。若干樓層經已出售，並在回顧之財政年度內錄得溢利港幣4,000,000元。

新西蘭

本集團於結算日擁有59.97%之Trans Tasman Properties Limited(「TTP」)宣佈其在回顧財政年度之股東應佔合併業績在計及其在Australian Growth Properties Limited(「AGP」)之股份後之盈餘為40,600,000新西蘭元(折合港幣185,500,000元)，比對去年同期則為160,000新西蘭元(折合港幣600,000元)。於二零零三年十二月三十一日之每股資產淨值為0.63新西蘭元(折合港幣3.2元)，比對去年同期則為0.55新西蘭元(折合港幣2.3元)。

在重整物業投資組合後，TTP已採納下列業務策略：

- 出售其相信無法再增值之投資物業；
- 在相反周期及投資機會出現時，再投資在澳大利西亞之投資物業及發展市場；
- 進一步投資在房地產資本市場，包括物業按揭融資；及
- 在出現相反周期物業投資或具發展機會之亞太物業市場作出投資。



奧克蘭Airpark商業中心

隨着Airpark發展成功，本集團已簽訂合同購買毗鄰52畝面積之土地。首階段銷售活動已在二零零三年十二月中展開，買家反應踴躍。



廣州西門口廣場第二期

連接第一期之西門口廣場第二期將包括四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓。地基工程已完成，而上蓋建築工程將於不久展開。

期內，本集團在新西蘭出售一項包括租賃物業及停車場之綜合項目。新西蘭投資組合現時包括位於奧克蘭之13幢商業物業及1幢在威靈頓之物業。新西蘭之租務活動仍然穩定。整體空置率水平與去年相若，為5.7%。

TTP已完成Airpark商業中心之發展，除其所保留之兩個地盤外，已成功出售全部地盤。於結算日，在已售出的27個地盤中，其中22個已成交並帶來6,100,000新西蘭元(折合港幣27,800,000元)之盈利。其餘5個地盤將於二零零四年首數月結賬。TTP已簽訂合同購買毗鄰52畝面積之土地，以配合Airpark商業中心之發展。發展項目首階段已在十二月中在市場推售，買家反應踴躍。

憑着現金儲備增加，TTP已於二零零三年十二月二十九日償還其有抵押債券之66%，因而進一步減低其在該等債券之利息成本。

誠如二零零四年一月所宣佈，本集團訂立合營協議將位於皇后城名為Jacks Point之地方發展成渡假勝地（本集團擁有60%）。Jacks Point原本為一幅佔地409畝之農地。經過兩年努力，本集團已成功將其用途轉為渡假區，並且毋須就更改土地用途而補地價。收購成本為9,000,000新西蘭元（折合港幣45,100,000元）。該處將發展為一個設有哥爾夫球場、酒店及住宅物業之渡假勝地。

澳洲

在中央商業區之寫字樓市道方面，由於不斷增加優惠及租金水平呈軟，對投資物業之資本值造成衝擊。在二零零三年七月出售悉尼佐治街363號及佐治街345號後，本集團於二零零三年十二月簽訂一項無條件合約，出售墨爾本之物業，剩下在悉尼僅持有一項物業，該物業已完成修葺及現正招租。

成衣貿易

成衣業務繼續為本集團之溢利淨額帶來相若回報。然而，隨着配額制度於二零零五年取消，及市場環境艱辛，於二零零五年成衣業務之貢獻將大幅下調港幣23,000,000元。

供應連鎖管理

本集團之聯營公司網豐物流資訊有限公司（「網豐物流」）之業務透過在台灣及中國拓展而漸見增長。由網豐物流開發之物流業貨倉管理系統獲「Asia Pacific ICT Awards 2003」中之「最佳工業應用獎」。透過其以科技推動及以客為本之手法，網豐物流藉更有效管理存貨、減低物流成本，及改善營運效率連同高透明度之資訊傳播，為客戶提供最高價值之建議。

Professional Services Brokers Limited 之表現較預期為理想，並為本集團帶來正面貢獻。

重大收購及出售附屬公司事項

TTP提出全面收購尚未由TTP擁有之AGP股份之收購建議

TTP提出全面收購尚未由其擁有之AGP 49.46%股份之收購建議。收購價為0.85澳元（折合港幣4.36元），而每股資產淨值為1.02澳元（折合港幣5.23元）。收購已於二零零四年一月完成，並為本年度變現盈利淨額港幣44,300,000元，及為來年帶來可變現港幣79,700,000元。

本集團增持TTP之股份

本集團於本年度將其於TTP所佔之權益由55.16%增加至59.97%。平均購買價為0.35新西蘭元（折合港幣1.60元），在與當時之每股資產淨值比較，產生港幣32,600,000元之負商譽將在來年攤銷。

於本年度並無其他重大收購或出售附屬公司事項。

財務回顧

與本集團及其主要附屬公司有關之二零零三年度重要財務數據、政策及資本事項如下：

財政資源及流動資金

於二零零三年十二月三十一日，本集團擁有現金港幣1,881,000,000元及未動用信貸港幣963,700,000元以應付其承擔及營運資金所需。流動（營運資金）比率由二零零二年十二月三十一日之2.20倍改善至二零零三年十二月三十一日之4.46倍，主要由於償還貸款及在新西蘭及澳洲出售物業獲得額外現金所致。

TTP及其澳洲附屬公司AGP之銀行借貸及債券乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零三年十二月三十一日，TTP集團已提用銀行貸款及未償還債券折合317,200,000新西蘭元（港幣1,608,300,000元），乃主要以估價為折合318,800,000新西蘭元（港幣1,616,300,000元）之物業作抵押。

主席報告書

至於本集團在香港及中國營運之公司，於二零零三年十二月三十一日已提用貸款港幣1,149,000,000元，乃以估價為港幣2,462,700,000元及為數港幣27,400,000元之定期存款作抵押。

再融資及資本與負債比率

獲重新授出之中長期主要信貸額令本集團具有充足能力及靈活性把握發展及投資機會，以配合其作為物業長期投資者之策略。

本集團之整體資本與負債比率，或付息債項淨額扣除現金比對物業資產總額之百分比由二零零二年底之34%改善至二零零三年底之21%。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。本集團之借款主要按浮動利率計算；然而，在若干情況下，如借款人按銀行安排要求或利率波動時，包括掉期及遠期外匯等套戥工具即被使用以減低利率波動風險。

資本變動

年內，本公司並無發行任何額外股份或任何類別之資本工具。

貸款到期詳情

於二零零三年十二月三十一日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	百萬港元
一年內	205.5
一至兩年	1,512.3
三至五年	1,020.8
五年後	139.4
總額	2,878.0

在二零零三年底，本集團在一年後到期之長期借款佔負債總額之80%（二零零二年：80%）。

展望

目前有跡象顯示香港經濟以較預期為快之步伐復甦，再加上通縮情況改善及市場氣氛轉好，物業市場在過去數月明顯上升，尤以豪宅物業為然。憑着穩健之財政狀況，本集團正準備就緒以進行新投資項目。

本集團亦察覺到中國物業市場有所增長。本集團將把握機會發展物業作出售。與此同時，並會尋求新投資機會。

澳洲及新西蘭物業市場正接近其物業周期之巔峯。因此，目前在該等市場之機會有限。本集團將繼續減持非核心物業，發展Airpark II，及不斷建立更穩健之現金儲備，以把握高風險及高回報之投資項目。

由於業務範圍遍及亞太區，本集團將盡展其聯繫能力及專長，投資在物業市場正處於低位之地區。

管理層及員工

本集團於二零零三年底聘用員工共170名，而二零零二年底則為200名。員工薪酬按市況及僱員表現評估而每年調整。大部份僱員更可享受學費／培訓津貼，僱主自願對僱員退休金之供款等福利。本公司設有僱員購股計劃，由董事會酌情給予本集團聘用之僱員購股權。

董事會謹對管理層及員工之服務熱誠、貢獻及努力不懈，以及客戶與租戶對本集團之不斷支持，致以深切謝意。

呂榮梓

主席兼常務董事

香港，二零零四年三月二十五日

董事及高級管理層

執行董事

呂榮梓先生，現年五十七歲，於一九六九年加入本集團，現任本公司之主席兼常務董事。呂先生擁有三十五年以上本港及海外地產發展及投資經驗。呂先生乃本公司創辦人呂超民先生之兒子，呂榮琛先生之兄長及呂聯勤先生和呂聯樸先生之父親。

呂榮旭先生，現年五十七歲，於一九九二年加入本集團並出任為本公司執行董事。呂先生亦為建南行有限公司常務董事。呂先生擁有三十四年以上紡織及國際貿易經驗。

呂榮琛先生，現年五十二歲，於一九七六年加入本集團，現任本公司執行董事。呂先生持有財務理學士學位及二十七年以上之倉務及地產發展經驗。彼為本公司創辦人呂超民先生之兒子及呂榮梓先生之弟。

呂聯勤先生，現年二十九歲，於一九九八年加入本集團，現任本公司執行董事。呂先生持有British Columbia大學文學士學位。呂先生現時專責統籌集團國內工程策劃及物業投資事務。彼為呂榮梓先生之兒子和呂聯樸先生之兄長。

呂聯樸先生，現年二十七歲，於一九九九年加入本集團，現任本公司執行董事。呂先生持有理學士學位及具豐富投資與物業發展經驗。彼為呂榮梓先生之兒子和呂聯勤先生之弟。

非執行董事

呂樂里先生，現年六十五歲，自一九九零年出任為本公司非執行董事。呂先生亦為日本華東聯合有限公司常務董事及香港安全貨倉有限公司董事。呂先生持有商業學士學位，對於地產發展及國際貿易有三十九年以上經驗。

獨立非執行董事

顏以福先生，現年五十一歲，自一九九四年出任為本公司獨立非執行董事。顏先生亦為大洋有限公司常務董事。顏先生持有會計學文憑及擁有二十七年以上國際貿易及製造業經驗。

梁學濂先生，*FCPA (Aust.), CPA (Macau), FHKSA, CPA*，現年六十九歲，自一九九九年二月以來即為本公司獨立非執行董事，為梁學濂會計師事務所(執業會計師)之創辦人及高級合夥人。梁先生於一九七三年取得香港會計師公會資深會員資格。彼為香港管理專業協會企業管理發展中心之副主席，京港人才交流中心有限公司及多間上市公司之非執行董事。

高級行政人員

林成泰先生，現年五十七歲，地產行政師，本公司業務總經理，主管本集團營業部門之工作。彼為爪哇企業有限公司董事及本集團多間附屬公司董事。林先生於一九七三年加入本集團，對地產發展及投資之事務具三十年以上之經驗。

李寶源先生，*MBA, BSc., FCCA, FHKSA, ACIS, ACS*，現年四十歲，於一九九八年七月加入本集團，出任SEABO集團(在中國之地產發展及投資部門)之財務總監。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。在加入本集團前，彼曾在專業及商業機構工作，具有十八年以上之核數及企業財務經驗。

董事及高級管理層

高級行政人員 (續)

冼李美華女士，*MBA, LLB, FCIS*，現年四十八歲，為本公司秘書及總經理。冼女士於一九九八年七月加入本集團，具有超過二十六年之法律、公司秘書、行政及管理經驗。

王雅麗女士，現年四十七歲，於二零零三年三月加入本集團，擔任本集團財務總監。王女士為Certified General Accountants Association of Canada會員，持有加拿大Simon Fraser University 工商管理學士學位。王女士擁有超過二十一年核數、稅務、財務及管理會計、預算、司庫、企業資金、行政及管理經驗。

董事會報告書

董事會同寅謹提呈其週年報告書及截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於財務報表附註第19項內。

業績及撥用

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績刊載於第85頁之綜合收益表內。

本年度已派發每股港幣4仙之中期股息予股東，合共港幣20,450,000元。董事現建議派發末期股息每股港幣6仙予於二零零四年五月十二日名列本股東名冊之股東，合共港幣30,675,000元。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動情況刊載於財務報表附註第38項內。

股本及認股權證

本公司股本及未行使認股權證之詳情分別刊載於財務報表附註第36及37項內。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零零三年十二月三十一日予以重估。本集團應佔重估產生之淨虧損港幣92,070,000元中之港幣93,501,000元已直接撥入投資物業重估儲備內。

有關本年度內本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於財務報表附註第15項內。

物業、機器及設備

本年度內，賬面值總額約為港幣202,235,000元之發展中物業經已轉撥往投資物業，而賬面值總額約為港幣106,015,000元之發展中物業經已轉撥自待售物業。本年度之增加約為港幣132,950,000元。

有關本年度內本集團物業、機器及設備之上述及其他變動詳情載於財務報表附註第16項內。

主要物業

於二零零三年十二月三十一日，有關本集團之主要物業詳情載於第68至69頁之物業組合內。

優先認購股份之權利

本公司之公司細則或百慕達之法例並無賦予任何股東優先認購股份之權利（即准許本公司向現有股東按比例發售新股份）。

董事

本公司在本年度內及截至本報告書發表當日之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事) (於二零零三年三月二十一日獲委任為主席)
呂榮旭先生
呂榮琛先生
呂聯勤先生 (於二零零三年十二月一日獲委任)
呂聯樸先生 (於二零零三年十二月一日獲委任)

非執行董事

呂和先生 (於二零零三年二月二十一日逝世)
呂榮里先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生

按照本公司之公司細則第88條，呂榮琛先生依章輪值告退，惟彼願膺選連任。

按照本公司之公司細則第95條，呂聯勤先生及呂聯樸先生依章告退，惟彼等願膺選連任。

各非執行董事之任期乃根據本公司之公司細則規定直至其輪值告退為止。

董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之股東週年大會上膺選連任的董事簽訂任何不可在一年內不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

董事於重要合約內之利益

於結算日或本年度內，本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何可令董事直接或間接地獲得重大利益關係之重大合約。

關連交易

於二零零三年十月三十日，本公司之間接全資擁有附屬公司SEA Holdings New Zealand Limited，墊支812,000新西蘭元貸款予由一間與John Darby先生有聯繫之公司擁有50%之New Zealand Land Trust Limited。John Darby先生為本公司一間非全資擁有附屬公司之董事並擁有其25%權益。

此項交易之詳情載於本公司於二零零四年一月十四日刊發予股東之公佈內。

董事(包括出席二零零三年十二月十九日舉行之董事會會議之獨立非執行董事)相信該墊支就本公司及本公司股東而言屬公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

董事認購股份及債券之權利

除如下詳述之購股權外，於本年度內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致令本公司各董事得以藉著購入本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益；而各董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無擁有認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

管理合約

本年度內本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何有關管理本公司全部或部份重要業務之管理及行政合約。

董事及主要行政人員之權益

於二零零三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352節須記入該條例所述之登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目		相關股份數目 (認股權證)		相關股份 數目 (購股權)	總額	佔已發行 股份 百分比
	個人權益	公司權益	個人權益	公司權益			
呂榮旭	—	—	—	—	3,000,000	3,000,000	0.59
呂榮梓	—	—	—	—	14,700,000	14,700,000	2.88
呂榮琛	94,000	—	—	—	12,500,000	12,594,000	2.46
呂聯勤	618,000	256,669,811	572,717	73,897,812	—	331,758,340(附註)	64.89
呂聯樸	610,000	256,669,811	572,717	73,897,812	—	331,750,340(附註)	64.89

附註：根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，256,669,811股股份及代表73,897,812股相關股份之認股權證之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份中256,669,811股股份及代表71,786,743股相關股份之認股權證由JCS Limited（「JCS」）擁有62.77%權益之Nan Luen International Limited持有，而代表2,111,069股相關股份之認股權證由JCS直接持有。JCS由該兩名董事均為受益人之全權信託擁有26.09%權益。此外，呂聯勤先生及呂聯樸先生各自直接擁有JCS 10.87%權益。根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司。

董事及主要行政人員之權益 (續)

2. 相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS Limited

董事姓名	個人權益	全權信託 受益人之權益	總額	佔已發行 股份百分比
呂榮梓	2,000	12,000 (附註1)	14,000	30.43
呂聯勤	5,000	12,000 (附註1)	17,000	36.96
呂聯樸	5,000	12,000 (附註1)	17,000	36.96

(b) Nan Luen International Limited

董事姓名	受控制公司 所持之權益	佔已發行 股份百分比
呂聯勤	98,210 (附註2)	62.77
呂聯樸	98,210 (附註2)	62.77

附註：

- 根據證券及期貨條例，JCS Limited之12,000股股份之權益，被視為呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生三名董事之間重疊之同一權益。該等股份由該三名董事均為受益人之全權信託所持有。
- 根據證券及期貨條例，Nan Luen International Limited之98,210股股份之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份由JCS Limited持有(根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司)。

董事及主要行政人員於購股權之權益之詳情載於下文「購股權」一節。

除本文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有任何根據證券及期貨條例第352節須登記之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權

有關本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註第48項內。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之本公司購股權之概要如下：

參與者姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期間	購股權數目		
				於二零零三年 一月一日 結餘	年內 註銷／失效	於二零零三年 十二月三十一日 結餘
董事						
呂榮梓先生	21.2.1994	4.40	21.2.1994 — 20.2.2004	2,200,000	—	2,200,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 — 3.12.2010	12,500,000	—	12,500,000
呂榮旭先生	4.12.2000	1.44	4.12.2000 — 3.12.2010	3,000,000	—	3,000,000
呂榮璵先生	18.11.1993	2.78	18.11.1993 — 17.11.2003	3,500,000	(3,500,000)	—
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 — 3.12.2010	12,500,000	—	12,500,000
				33,700,000	(3,500,000)	30,200,000
僱員						
	18.11.1993	2.78	18.11.1993 — 17.11.2003	10,000,000	(10,000,000)	—
總額				43,700,000	(13,500,000)	30,200,000

本年度內，本公司之董事及僱員概無獲授予購股權或行使任何購股權。

董事會報告書

主要股東權益

就本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士於二零零三年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入存置之登記冊之權益或淡倉如下：

本公司股份及相關股份之好倉

股東姓名	身份	股份數目	相關股份數目 (認股權證)	總額	佔已發行股份百分比
JCS Limited	直接權益	—	2,111,069	2,111,069	
	由受控制公司持有	255,669,811	71,786,743	327,456,554 (附註)	
		255,669,811	73,897,812	329,567,623	64.46
Eaver Company Limited	直接權益	608,000	—	608,000	
	由受控制公司持有	255,669,811	71,786,743	327,456,554 (附註)	
		256,277,811	71,786,743	328,064,554	64.17
Nan Luen International Limited	直接權益	255,669,811	71,786,743	327,456,554 (附註)	64.05
Pacific Rose Enterprises Limited	直接權益	31,955,873	3,581,257	35,537,130	6.95
Cyress Gold Limited	直接權益	20,013,043	7,711,957	27,725,000	5.42

附註：根據證券及期貨條例，255,669,811股股份及代表71,786,743股相關股份之認股權證之權益，被視為JCS Limited、Eaver Company Limited及Nan Luen International Limited三個股東之間重疊之同一權益。JCS Limited及Eaver Company Limited分別擁有Nan Luen International Limited 62.77%及37.23%權益，因此被視為擁有該等股份及認股權證之權益。

除上文所披露者外，就董事所知，並無任何其他人士於二零零三年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記入存置之登記冊之權益或淡倉。

本公司股份及認股權證之買賣

本年度內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份或認股權證。

主要供應商及主要客戶

本集團五大供應商及五大客戶所佔之總採購額及總銷售額分別佔本集團總採購額及總銷售額合共不足30%。

公司管治

除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司在截至二零零三年十二月三十一日止年度期間均已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，現由顏以福先生及梁學濂先生組成，彼等均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會於本年內召開兩次會議，於該等會議上，委員會成員與管理層代表及/或本公司外聘核數師會晤，共同審閱本集團中期及年度報告，以及各項有關核數、財務申報及內部監控事宜。

慈善捐款

本年度內，本集團作出之慈善捐款為港幣515,000元。

財務摘要

本集團在過去五個年度之業績、資產及負債概要刊載於第66頁之「財務摘要」內。

核數師

於股東週年大會上，將會提出續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

呂榮梓

主席兼常務董事

香港，二零零四年三月二十五日

德勤 • 關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致爪哇控股有限公司全體股東

(在百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核載於第85頁至第128頁按照香港普遍採納之會計原則編製之財務報表。

董事及核數師之個別責任

貴公司之董事須負責編製真實與公正之財務報表。在編製該等真實與公平之財務報表時，董事必須貫徹地採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並將此意見按照百慕達公司法第90條僅向股東(作為法人)呈報，除此之外並無其他用途。本核數師毋須就本報告之內容向任何其他人士承擔責任。

意見基礎

本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核工作範圍包括以抽查方式審查與財務報表內所載數額及披露事項有關之憑證，並包括評估董事於編製該等財務報表時作出之各重大估計及判斷，所釐定之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之情況，及是否貫徹地應用並足夠地披露該等會計政策。

本核數師在計劃及進行審計工作時，均以取得一切認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。於作出核數意見時，本核數師亦已衡量該等財務報表內所載之資料在整體上是否足夠，本核數師相信，本核數師之審核工作已為下列核數意見建立了合理之基礎。

核數師意見

本核數師認為上述之財務報表均真實與公正地反映 貴公司與 貴集團於二零零三年十二月三十一日結算時之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零四年三月二十五日

綜合收益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	4	592,853	741,459
其他營業收入		77,964	35,477
存貨及待售物業之變動	6	(195,082)	(227,153)
員工費用		(61,945)	(66,608)
折舊及攤銷		(3,750)	(3,976)
其他營業費用		(102,134)	(171,797)
投資及物業收益(虧損)淨額	7	98,836	(438,259)
撥回負商譽		56,510	17,240
營業溢利(虧損)	8	463,252	(113,617)
融資成本	9	(158,679)	(196,155)
應佔聯營公司業績		(2,071)	(5,777)
應佔共同發展公司業績		6,105	(611)
除稅前溢利(虧損)		308,607	(316,160)
稅項	12	(10,775)	(11,033)
未計少數股東權益前之溢利(虧損)		297,832	(327,193)
少數股東權益		(110,571)	124,609
本年度溢利(虧損)淨額		187,261	(202,584)
股息	13	51,125	—
每股盈利(虧損)	14		
基本		港幣36.6仙	港幣(39.6)仙
攤薄		港幣36.2仙	不適用

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產					
投資物業	15	3,901,487	5,256,262	—	—
物業、機器及設備	16	396,954	336,126	—	—
永久性配額	17	—	—	—	—
負商譽	18	(247,125)	(143,507)	—	—
投資附屬公司	19	—	—	136,586	136,586
聯營公司權益	20	16,484	17,968	—	—
共同發展公司權益	21	3,979	—	—	—
其他投資	22	80,277	74,629	—	—
應收共同發展公司款項	23	2,790	2,856	—	—
其他應收貸款	24	7,409	71,757	—	—
		4,162,255	5,616,091	136,586	136,586
流動資產					
存貨	25	1,901	8,542	—	—
待售物業	26	540,456	589,856	—	—
其他投資	22	19,145	19,300	—	—
其他應收貸款	24	60,867	48,288	—	—
應收款項、按金及預付款項	27	204,696	78,775	223	150
可收回稅項		7,726	7,244	—	—
借予一間間接附屬公司董事款項	28	1,606	1,302	—	—
應收附屬公司款項	29	—	—	1,928,222	2,226,351
應收一間聯營公司款項	30	2,020	—	—	—
已抵押銀行存款	47(d)	69,655	157,744	20,650	2,041
銀行結存及存款		1,811,232	722,825	115,417	346,271
		2,719,304	1,633,876	2,064,512	2,574,813
流動負債					
應付款項、已收按金及應付費用	31	207,161	210,525	2,327	818
已收待售物業銷售訂金		73,515	1,613	—	—
撥備	32	104,672	68,864	—	—
應繳稅項		19,433	27,678	—	—
應付附屬公司款項	29	—	—	71,044	361,808
應付一間聯營公司款項	30	—	2,824	—	—
借貸 — 一年內到期	33	205,543	428,942	20,549	218,435
融資租賃承擔 — 一年內到期	34	—	911	—	—
		610,324	741,357	93,920	581,061
流動資產淨值		2,108,980	892,519	1,970,592	1,993,752
		6,271,235	6,508,610	2,107,178	2,130,338

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
資本及儲備					
股本	36	51,125	51,125	51,125	51,125
儲備	38	2,625,609	2,389,079	2,056,053	2,079,213
		2,676,734	2,440,204	2,107,178	2,130,338
少數股東權益					
	40	875,015	1,446,675	—	—
非流動負債					
借貸 — 一年後到期	33	2,672,522	2,578,629	—	—
融資租賃承擔 — 一年後到期	34	—	1,407	—	—
其他應付款項 — 一年後到期	35	18,800	18,859	—	—
遞延稅項	39	28,164	22,836	—	—
		2,719,486	2,621,731	—	—
		6,271,235	6,508,610	2,107,178	2,130,338

載於第85頁至128頁之財務報表已經由董事會於二零零四年三月二十五日批核，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓
主席兼常務董事

呂榮琛
董事

綜合股權變動計算表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	投資 重估儲備 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
於二零零二年一月一日										
— 原本列報	51,125	155,588	469,850	(308,050)	(63,202)	4,451	277,707	51,125	1,986,346	2,624,940
— 前期調整	—	—	(13,144)	—	—	—	—	—	(5,946)	(19,090)
— 重列	51,125	155,588	456,706	(308,050)	(63,202)	4,451	277,707	51,125	1,980,400	2,605,850
投資物業之重估虧絀	—	—	(279,865)	—	—	—	—	—	—	(279,865)
重估物業產生之										
遞延稅項負債	—	—	(1,913)	—	—	—	—	—	—	(1,913)
年內滙兌變更	—	—	—	138,281	—	—	—	—	—	138,281
持有證券投資之未變現虧損	—	—	—	—	(15,807)	—	—	—	—	(15,807)
未在收益表中確認之 (虧損)溢利淨額	—	—	(281,778)	138,281	(15,807)	—	—	—	—	(159,304)
因出售投資物業所撥回	—	—	179,338	—	—	—	—	—	—	179,338
證券投資之減值虧損	—	—	—	—	68,017	—	—	—	—	68,017
因出售證券投資所撥回	—	—	—	—	12	—	—	—	—	12
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	(202,584)	(202,584)
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	(51,125)	—	(51,125)
於二零零二年十二月三十一日	51,125	155,588	354,266	(169,769)	(10,980)	4,451	277,707	—	1,777,816	2,440,204
投資物業之重估虧絀	—	—	(93,501)	—	—	—	—	—	—	(93,501)
重估物業產生之										
遞延稅項負債	—	—	(2,582)	—	—	—	—	—	—	(2,582)
年內滙兌變更	—	—	—	211,723	—	—	—	—	—	211,723
持有證券投資之未變現收益	—	—	—	—	4,849	—	—	—	—	4,849
未在收益表中確認之 (虧損)溢利淨額	—	—	(96,083)	211,723	4,849	—	—	—	—	120,489
因出售投資物業所撥回	—	—	(50,770)	—	—	—	—	—	—	(50,770)
年內溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	187,261	187,261
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	51,125	155,588	207,413	41,954	(6,131)	4,451	277,707	30,675	1,913,952	2,676,734
分佔：										
本公司及附屬公司	51,125	155,588	207,413	38,316	(6,131)	4,451	277,707	30,675	1,934,430	2,693,574
聯營公司	—	—	—	3,638	—	—	—	—	(24,457)	(20,819)
共同發展公司	—	—	—	—	—	—	—	—	3,979	3,979
	51,125	155,588	207,413	41,954	(6,131)	4,451	277,707	30,675	1,913,952	2,676,734

本集團之繳入盈餘指一間被收購附屬公司之股份面值與本集團進行重組時收購所發行之本公司股份面值兩者間之差額。

綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務		
來自經營業務之溢利(虧損)	463,252	(113,617)
調整：		
利息收入	(54,419)	(23,404)
出售投資物業之(收益)虧損	(72,857)	364,508
待售物業(撥回)撥備	(21,659)	6,403
出售證券投資之已變現收益	(2,300)	(418)
視為出售一間聯營公司之收益	(2,175)	—
持有作交易用途證券投資之未變現虧損	155	5,549
就借予一間共同發展公司貸款而撥回之減值虧損	—	(8,403)
出售一間附屬公司之收益	—	(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
攤銷銀行貸款之交易成本	1,200	1,200
撇銷壞賬	376	1,303
折舊及攤銷	3,750	3,976
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	967	(1,244)
購回優先可兌換期票之收益	(15,600)	—
撥回負商譽	(56,510)	(17,240)
未計營運資金變動前之經營現金流量	244,180	289,233
存貨減少(增加)	6,641	(1,187)
待售物業增加	(16,582)	(86,662)
其他投資減少	—	17,613
應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(98,426)	78,936
應收聯營公司款項減少	—	796
應付款項、已收按金及應付費用(減少)增加	(556)	16,278
已收待售物業銷售訂金增加(減少)	71,902	(70,851)
經營所得現金	207,159	244,156
已收利息	50,809	21,284
已付銀行及其他借貸利息及融資費用	(177,109)	(205,915)
已付融資租賃承擔利息	—	(208)
已付股息	(20,450)	(51,125)
已付香港利得稅	(9,016)	(9,768)
(已付)退回海外稅款	(5,989)	2,709
經營業務所得之現金	45,404	1,133

綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資業務			
出售投資物業所得款項		2,169,815	669,149
已抵押銀行存款減少		88,089	881,202
償還其他應收貸款		79,646	—
已收一間聯營公司股息		5,226	2,495
出售證券投資所得款項		4,968	15,285
出售物業、機器及設備所得款項		2,369	11,023
償還(借予)共同發展公司款項		66	(62)
購入附屬公司額外權益		(707,049)	—
購入物業、機器及設備		(131,730)	(7,868)
購入投資物業		(15,229)	(75,104)
付出租金擔保款項		(9,912)	—
借予一間聯營公司貸款		(2,020)	—
其他應收貸款增加		(480)	(87,147)
購入證券投資		(7)	(11,308)
償還一間共同發展公司之貸款		—	47,040
購入附屬公司(已扣除購入之現金及現金等值)	41	—	33,318
出售一間附屬公司(已扣除出售之現金及現金等值)	42	—	(4,584)
投資業務所得之現金淨額		1,483,752	1,473,439
融資活動			
償還銀行及其他貸款		(1,854,191)	(2,757,578)
少數股東注資(償還)款項		(45,893)	50,576
向少數股東派付股息		(27,170)	(52,060)
償還聯營公司款項		(3,272)	(7,777)
償還融資租賃承擔		(2,683)	(1,367)
銀行及其他貸款之資金		1,331,836	1,680,945
其他應付款項減少		—	(4,715)
購回一間附屬公司股份		—	(4,171)
融資活動耗用之現金淨額		(601,373)	(1,096,147)
現金及現金等值增加淨額		927,783	378,425
於年初結存之現金及現金等值		722,825	355,971
匯率變動之影響		160,624	(11,571)
於年終結存之現金及現金等值		1,811,232	722,825
即銀行結存及存款		1,811,232	722,825

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，並於沒可能會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	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	15,568	416	72,483	(105,192)	88,051	(104,776)
計算稅項時不可扣減之支出 之稅務影響	2,154	13,758	20,574	38,747	22,728	52,505
計算稅項時不可課稅之收入 之稅務影響	(7,645)	(7,047)	(20,997)	(3,710)	(28,642)	(10,757)
以往年度不足(超額)撥備	183	(2,314)	—	—	183	(2,314)
未確認虧損之稅務影響(動用 早前未確認之虧損)·淨額	9,199	1,219	(72,060)	70,290	(62,861)	71,509
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	(13,322)	233	—	—	(13,322)	233
股息收入預扣稅	—	—	1,887	3,061	1,887	3,061
適用稅率增加導致承前遞延 稅項負債增加	645	—	—	—	645	—
未確認應佔聯營公司虧損 之稅務影響	381	850	—	—	381	850
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	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 永久持有 千港元	香港 長期契約 千港元	香港 中期契約 千港元	中國 中期契約 千港元	澳洲 長期契約 千港元	新西蘭 中期契約 千港元	新西蘭 長期契約 千港元	總值 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
應估資產淨值 — 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	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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

	重新安置賠償 千港元	本集團 租金擔保 千港元	總值 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)

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
借貸償還情況如下：		
銀行貸款：		
一年內	201,442	425,507
超過一年但未逾兩年	1,510,843	136,463
超過兩年但未逾五年	955,101	1,514,472
超過五年	139,386	744,474
	2,806,772	2,820,916
2007債券	71,409	170,257
優先可兌換期票	—	15,600
其他貸款：		
一年內	4,101	3,435
超過一年但未逾兩年	1,483	3,131
超過兩年但未逾五年	—	1,132
	5,584	7,698
就借取之銀行貸款而未攤銷之交易成本	(5,700)	(6,900)
總額	2,878,065	3,007,571
減：見於流動負債下之一年內到期之款項	(205,543)	(428,942)
一年後到期之款項	2,672,522	2,578,629

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款		
— 無抵押，一年內到期	20,549	218,435

附註：

(a) 2007債券

2007 債券由本公司之附屬公司Trans Tasman Properties Limited (「TTP」)於二零零一年五月二十一日發行，面值為1 新西蘭元，年息率回報為十厘，將於二零零七年六月二十七日到期。

2007 債券乃以TTP 全部資產進行浮動抵押作擔保。TTP 有權由二零零三年六月二十七日起及之後任何一個支付利息日全部或按比例贖回2007 債券；而2007 債券之持有人有權要求TTP 由二零零五年十二月二十七日起贖回50%之2007 債券。於二零零三年十二月三十一日，尚未贖回之2007 債券金額達14,085,000 新西蘭元(二零零二年：41,425,000 新西蘭元)。

TTP 為一間新西蘭公眾上市投資控股公司，於二零零三年十二月三十一日，本集團持有TTP 60.0%(二零零二年：55.2%)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

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

	股本					總值 千港元
	股份溢價 千港元	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	
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

於二零零二年度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。

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，在任何一个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。