

二 零 零 三 年 年 報



聯合集團有限公司

目錄

	頁數
公司資料	2
主席報告書	3
業務回顧	4
董事及高級行政要員一覽	13
董事會報告書	15
核數師報告書	21
財務報表	
綜合收益賬	22
綜合資產負債表	23
資產負債表	25
綜合權益變動表	26
綜合現金流量表	28
財務報表附註	30
財務摘要	86
主要物業資料	87

董事會

麥蘊利 非執行主席／獨立非執行董事
李成輝 行政總裁
勞景祐 執行董事
李淑慧 非執行董事
狄亞法 非執行董事
黃保欣 獨立非執行董事
白禮德 獨立非執行董事
麥尊德 獨立非執行董事

執行委員會

李成輝 主席
勞景祐

薪酬委員會

白禮德 主席
麥蘊利
狄亞法
黃保欣
麥尊德

審核委員會

麥蘊利 主席
狄亞法
黃保欣
白禮德
麥尊德

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中信嘉華銀行有限公司
港基國際銀行
渣打銀行
永亨銀行

註冊辦事處

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

公司秘書

劉美儀

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

諸立明律師事務所
何敦、麥至理、鮑富律師行
郭葉律師行
胡百全律師事務所

主席報告書

本人欣然宣佈令人鼓舞之二零零三年年度業績。雖然上半年面對嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）帶來之困難，但香港特別行政區（「香港」）經濟在本年度最後一季隨著本地物業及金融市場而反彈。因此，聯合地產（香港）有限公司（「聯合地產」）及其附屬公司年終估價之減值虧損及重估虧絀較上一年度大幅減少。

同時，集團之金融服務對本年度業績之溢利貢獻亦有增加。

財務業績

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團年內之股東應佔溢利為486.5百萬港元，較二零零二年同期之虧損169.6百萬港元上升656.1百萬港元。

股息

董事會不建議派付末期股息（二零零二年：無）。然而，本公司不久前已完成購回750,000,000股股份，詳情載於本年報「財務回顧」一節內。購回股份令餘下股東所佔之每股資產淨值增加，並會對二零零四年度及隨後年度之每股盈利具利好影響。

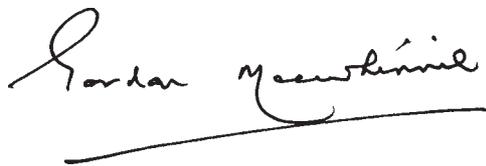
股東週年大會將於二零零四年六月七日舉行，且鑒於不派付末期股息，本公司將不會暫停辦理股份過戶登記事宜。

業務前景

緊隨本報告書由行政總裁發表之「業務回顧」說明本集團對日後前景之期望。

致謝

本人謹此衷心感謝各董事及員工於過去一年值得表揚之努力、貢獻及支持。



主席

麥蘊利爵士

香港，二零零四年四月十五日

簡介

本公司乃一間控股投資公司，其既定政策乃專注運用其管理及財務資源於地產投資、地產發展以及金融服務之核心業務上。本公司主要透過其目前佔74.61%股權之聯合地產持有在香港之地產投資及發展業務，以及透過新鴻基有限公司（「新鴻基」）佔48.17%股權之天安中國投資有限公司（「天安」）持有在中華人民共和國（「中國」）之地產投資及發展業務。本公司並主要透過其目前佔54.98%實際股權之亞洲聯合財務有限公司（「亞洲聯合財務」）及聯合地產目前佔74.95%股權之新鴻基經營金融服務業務。

財務回顧

本集團於二零零三年度之營業額約為1,609.5百萬港元，較上年度下調11.2%，下調之主要原因是利息收入及物業銷售減少，惟其他金融服務收入增加已作出部份抵銷。

本集團本年度錄得股東應佔溢利約486.5百萬港元（二零零二年：虧損約169.6百萬港元）。溢利增長之主要原因是重估聯合地產所持香港物業產生之減值虧損及重估虧蝕減少、亞洲聯合財務之私人財務業務提撥之呆壞賬支出減少，以及新鴻基有突出之表現。總括而言，本集團所有核心業務均有較強勁之表現。

分部資料

有關本集團之營業額及經營溢利貢獻分部資料詳情及其他資料載於財務報表附註第5項。

財務資源、流動資金及股本結構

於二零零三年九月，本公司購回最多達750,000,000股股份之全面收購建議完成。據此，本公司購回750,000,000股股份，導致股本賬及可供分派儲備賬分別削減150.0百萬港元及225.0百萬港元，以及由可供分派儲備賬轉撥150.0百萬港元至資本贖回儲備賬。全面收購建議之總代價為375.0百萬港元，其中112.5百萬港元以現金支付，其餘262.5百萬港元以貸款票據（「貸款票據」）方式支付。貸款票據按年利率2.25厘計息，於二零零八年八月十五日到期。

年內，新鴻基發行本金額255.2百萬港元之貸款票據，作為購回本身股份之部分代價。新鴻基發行之貸款票據按年利率四厘計息，於二零零八年三月七日期到期。

本公司及新鴻基分別於年內購入及註銷合共123.6百萬港元及23.6百萬港元之貸款票據。

業務回顧 (續)

財務回顧 (續)

財務資源、流動資金及股本結構 (續)

於二零零三年十二月三十一日，本集團之資產淨值為4,155.9百萬港元，較二零零二年增加166.6百萬港元或約4.2%。本集團之現金及銀行結餘維持充裕，並於二零零三年十二月三十一日有現金及銀行結餘約764.6百萬港元(二零零二年：620.5百萬港元)。由於與二零零二年比較年內削減平均銀行貸款及較低利率，融資成本由二零零二年之93.3百萬港元降至二零零三年之64.8百萬港元。本集團之銀行及其他借貸連同上述貸款票據合共2,422.2百萬港元(二零零二年：1,919.0百萬港元)，其中須即時或於一年內償還之部份略升至1,110.3百萬港元(二零零二年：957.0百萬港元)，其餘長期部份增加至1,311.9百萬港元(二零零二年：962.0百萬港元)，主要由於年內發行貸款票據。本集團流動資金之流動比率(流動資產／流動負債)為1.79倍，(二零零二年：2.52倍)。本集團之資本負債比率(銀行及其他借貸淨額連同貸款票據／資產淨值)上升至39.9%(二零零二年：32.6%)。

本集團之資本開支、投資、償還銀行及其他借款及購回股份及貸款票據主要以經營業務流入現金淨額撥付。

本集團之銀行借貸按浮動利率計息。

外匯波動風險

除金融財務業務外(其中外匯風險將於本報告中較後部份提述)，本集團之其他經營業務主要以港幣結算。故此，本集團並無其他重大之外匯波動風險。

增持新鴻基之權益

聯合地產於新鴻基之股本權益由61.67%增至年底之74.95%，主要由於新鴻基於二零零三年二月二十七日公佈新鴻基完成購回其本身之股份。

收購一間附屬公司

年內，新鴻基以36.5百萬港元之代價(可予調整，詳情載於新鴻基日期為二零零三年六月二十五日之公佈)收購順隆控股有限公司(「順隆」)之全部已發行股本。順隆通過其附屬公司提供全面之傳統及網上經紀服務。

或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註38。

資產抵押

資產抵押之詳情載於財務報表附註42。



業務概覽

金融服務

私人財務



於二零零三年一月收購新鴻基財務有限公司(「新鴻基財務」)餘下50%股權後，新鴻基財務所有業務(包括其分行網絡及客戶)均已併入亞洲聯合財務，從而可降低成本及提升整體營運效率。儘管私人財務市場受上半年爆發非典型肺炎影響，惟由於呆壞賬支出減少及推行削減成本措施，亞洲聯合財務年內之溢利貢獻錄得增長。於二零零三年十二月三十一日，亞洲聯合財務擁有28間分行，7間位於港島、13間位於九龍及8間位於新界。



於結算日後，亞洲聯合財務與一間信用卡經營商訂立買賣協議，以收購其信用卡貸款組合及相關之客戶資料庫。收購已於最近完成。亞洲聯合財務相信，收購可向新客戶推廣及並行銷售其金融產品及服務之難得機會。與此同時，藉著收購與目標市場相若之客戶群，已令亞洲聯合財務迅速增加產生收入之應收賬款。

經紀及融資



新鴻基錄得股東應佔溢利約241.9百萬港元，較上年度增加31.5%。然而，由於購回本身股份之行動已完成，每股盈利之增長實際達到53.3%。憑著不斷致力實行產品及服務多元化，新鴻基得以乘著市場反彈而獲利。新鴻基之表現亦受惠於呆賬撥備下降，此乃由於資本市場有所改善及實施嚴謹之信貸監控所致，以及回撥過往年度提撥之若干撥備所致。

股市於下半年度反彈，令新鴻基之證券放款額較二零零二年錄得令人滿意之增長。

新鴻基在低利率之環境下大量運用其股東資金，令新鴻基取得理想之淨收益。由於較強之資本市場為潛在借款人提供其他融資機會，新鴻基在二零零三年之有期借款額下跌。然而，在此方面之淨收入仍然可觀。



業務概覽 (續)

於二零零三年，在傳統之營業代表網絡以外加入新科技(如互動式語言回覆、電話落盤及查詢系統及網上交易)，以提昇向證券客戶提供之服務。新鴻基科網有限公司仍然保持去年之增長趨勢，截至二零零三年年底，無論在客戶基礎、交投量、市場佔有率及收入等各方面，均有顯著增加。新推出之網上恒指期貨合約及H股指數期貨廣受客戶歡迎。

Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited為新鴻基之一間新註冊成立之全資附屬公司，在汶萊財政部根據《2000年國際銀行法則》(International Banking Order, 2000)獲頒發首個全面國際銀行牌照。

於二零零三年六月收購順隆乃新鴻基進一步提升競爭力而成為香港主要金融服務供應商之策略舉動。

地產



聖佐治大廈

香港

聯合地產轉虧為盈，由二零零二年度錄得虧損約400.9百萬港元，改為於年內錄得股東應佔溢利約311.0百萬港元，主要原因是從收益賬扣除有關香港物業之減值虧損及重估虧蝕減少。現已不斷努力透過降低應付息差以減少利息支出。

於回顧年度內，聯合地產之租賃收入亦有所增加，主因來自聖佐治大廈之貢獻。其他對租賃收入之重要貢獻來源包括中國網絡中心及世紀閣；雖然非典型肺炎在上半年令經營狀況嚴峻，但是年內整體錄得租金與二零零二年相若。於二零零三年，聯合鹿島大廈及中國網絡中心之平均佔用率分別為90%及85%。



聯合鹿島大廈
及世紀香港酒店

世紀香港酒店(「世紀香港」)在二零零三年上半年之業績受非典型肺炎之負面影響。受惠於個人自遊行計劃之推行，香港之旅遊相關行業以及世紀香港之表現在二零零三年下半年均呈復甦跡象，尤其以下半年較後期更為顯著。緊隨翻新及裝修工程完成後，Westin Philippine Plaza Hotel(「Westin」)更具競爭力。儘管面對菲律賓旅遊業市道持續困難，但Westin之收入仍能錄得增長，主要原因為酒店於翻新後，可用房間增加及採取了有效之成本控制措施。

位於北角渣華道之酒店世紀軒第二期之上蓋工程已完成，預期酒店之擴充部分將於本年底前開始經營。



中國網絡中心



上海天安中心

業務概覽 (續)

中國內地

天安出售於中國內地的物業銷售總樓面面積約291,000平方米，而去年是250,000平方米，此令天安取得令人滿意的業績，其淨溢利增長17.7%至約102.4百萬港元。年內，天安已精簡業務，並出售數個非核心或非策略性項目，以集中資源在中國主要城市發展重點項目。憑著積極及進取之管理層，能借助中國經濟增長迅速，而天安憑現時的發展項目，加上其大量的土地儲備，預期將可在未來數年使該集團受惠。



上海天安別墅



深圳數碼時代大廈

投資

本集團於近年投資於數間上市公司。本集團相信此等收購事項應可與核心業務互相配合。而此等投資已取得滿意成績。

卓健亞洲有限公司 (「卓健亞洲」)

卓健亞洲為新鴻基擁有28.85%權益之聯營公司，於二零零三年集中於合併及並集中資源以擴充及發展核心保健業務，並取得24.4百萬港元溢利。卓健亞洲為香港最大之上市保健公司。該集團透過總共約600間卓健亞洲及聯營西醫及中醫中心，以及44間牙醫及物理治療中心，為個人及公司合約病人提供保健服務。此外，亦經營9間護老中心及香港歷史最悠久之國際護理服務社。



卓健醫療保健中心

禹銘投資有限公司 (「禹銘」)

禹銘為新鴻基擁有21.53%權益之聯營公司，於二零零三年錄得溢利143.4百萬港元。禹銘之主要投資為香港股票、國際債券工具及位於旺角黃金地段之全面租用商場旺角中心。於二零零三年八月，禹銘加入一個私營財團，與香港政府及機場管理局共同投資，以發展及經營位於香港國際機場之香港國際展覽中心。

業務回顧 (續)

業務概覽 (續)

上海聯合水泥有限公司 (「上聯水泥」)

截至二零零三年十二月三十一日止年度，天安擁有54.77%權益之附屬公司上聯水泥集團錄得之純利為50.0百萬港元。上聯水泥集團之主要業務為生產及銷售熟料、高級水泥及天然石材、瓷磚、提供工程設計及施工，以及分銷其他建材配套。



上聯水泥在上海之廠房

主要供應商與客戶

本集團首五大及其中最大供應商分別佔回顧年度總採購額之92.7%及87.4%。本集團首五大客戶之合計銷售額佔總營業額少於30%。概無任何董事、其聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本權益5%以上之本公司股東，在任何該首五大供應商或客戶中佔有權益。

僱員

於二零零三年十二月三十一日，本集團之員工總人數為2,150名(二零零二年：2,002名)。員工成本總額包括董事酬金為299.8百萬港元(二零零二年：285.3百萬港元)。

本集團不時檢討薪酬福利，並通常每年檢討一次。除支付薪金外，員工尚有其他福利，包括僱員公積金計劃供款、醫療津貼及酌定花紅計劃。

本集團私人財務業務之風險管理政策

信貸風險

信貸風險指本集團客戶未能夠或不願意償還到期債務之風險。從事任何借貸業務或提供信貸融資均可產生有關風險。管理層推行借貸指引及信貸政策，從而密切注視信貸風險情況。鑑於經營環境困難，管理層已落實執行更嚴謹之借貸指引，以及設立更多信貸參考審核程序。本集團已制訂包括內部審核職能之監控系統，藉以檢視及確保上述指引及政策有否嚴加遵行。行政人員會定期審閱信貸風險報告及壞賬撥備政策，並會就信貸政策及指引作出適當調整。

外匯風險

管理層政策穩健，將外匯風險規限於總資產之某個比重。本集團亦根據有關貨幣之匯率浮動評估風險。若情況需要，本集團將以合適之方法對沖風險。

本集團私人財務業務之風險管理政策 (續)

市場風險

市場風險指利率、商品或股價走勢將會對本集團財務狀況造成不利影響之風險。若情況需要，本集團會投資於與市場風險有關之金融工具。然而，本集團採取審慎態度管理與市場風險有關之金融工具，並會定期監察本身所面對之市場風險情況。

管理有關本集團經紀及財務業務之風險

管理有關本集團經紀及財務業務(私人財務業務除外)之風險之工作，主要由新鴻基負責，並概述如下：

信貸風險

導致信貸風險的成因眾多，包括交易對手有可能在交收過程中出現違約，信貸風險亦可能來自放款、交收、庫務、作價買賣、衍生產品交易及其他本集團所從事的活動。

本集團之信貸政策指引詳列批准信貸及監管程序，該等程序乃按照專業守則、有關條例的規定以及香港證券及期貨事務監察委員會發出之有關守則及指引而訂定。

日常信貸管理由信貸部負責。信貸部會就對方之信譽、抵押品及風險分佈作出批核，並由管理層每日審閱，而信貸及風險管理委員會(「信貸風險委員會」)亦於定期例會中作出檢討。

流動資金風險

本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕的流動資金比率，以遵守有關之法定要求。管理層每日均監察本集團的流動資金狀況，以應付所有債務及符合法定要求(如適用於本集團多間持牌附屬公司的財務資源條例)，而有關監管程序及結果亦於定期會議中向信貸風險委員會、管理層及各委員會匯報。

資本風險

本集團維持穩固之資本基礎，以支持其業務發展及遵從所須至少之最低法定比率要求。

資金乃按本集團各業務不同之需求及所承擔之風險分配至本集團各業務範圍。資金成本(隨時間而定)由其用者各自承擔。

管理有關本集團經紀及財務業務之風險 (續)

利率風險

利率風險主要由附有利息之資產、負債及承擔重新定價之時差所引致。本集團的利率風險主要來自證券放款及其他貸款業務。本集團可法定要求借款人即時償還貸款，或重訂證券放款之息率至適當水平，而本集團亦可容易地確定其在提供貸款時所承受之利率風險水平。本集團所支付之利息乃由財務部管理，以盡量令息差符合資金之流動性及需求。

外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。

本集團之外匯風險主要來自其槓桿外匯或代客購買海外證券之業務。外匯風險由有關部門按管理層所批准的限額作出管理及監察。就槓桿外匯業務而言，由於本集團乃擔任莊家之位置，故此，本集團所面對之風險乃其開發外幣持倉，而持倉金額不得超出管理層釐定之上限。本集團面對之另一個潛在風險是有關客戶在經歷重大匯率波動後未能或無法填補保證金額，將對本集團造成衍生外匯風險。本集團主要的貸款業務以本地貨幣進行以避免外匯風險。因此，本集團因於外匯波動方面並無重大風險。

市場風險

市場風險來自利率、外幣匯率、股票、地產及商品價格之變動，從而影響本集團所持有之金融工具或其他資產的價格。本集團購入或持有之金融工具包括外匯合約、期貨合約、股票、衍生及定息證券。

市場風險的限額由管理層及多個委員會審批。有關部門主管，信貸部及高級管理層均會定時監察，並將實際的狀況與審批的限額作出比較，同時亦會就市場價格按止蝕水平計算及控制風險。涉及市場風險之買賣活動均按每日市場價格而進行估值，並每日向高層管理人員報審閱結果。稽核及法規監核部亦會作出定期審核，以補充上述監控，確保遵從本集團既訂的市場風險限額及指引。

管理有關本集團經紀及財務業務之風險 (續)

災難風險

一如其他公司，特別是金融服務機構，本集團受自然或人為災難所影響。由於業務性質關係，本集團十分依賴資訊科技及其相關基建條件，我們需要對這方面提高警覺，特別是盛行的全球性「黑客」及「病毒」入侵。

在過去數年，保險業受各種災難影響，投保較以前困難及昂貴。然而，透過與保險經紀部門的合作，本集團已取得我們認為足夠之保額，以保障所有同類型之可能性風險。

資訊科技方面，我們亦維持嚴謹保安程序，並不斷檢討及改善離站式備份裝置及有關還原程式。

商譽風險

誠實及審慎之商譽對金融服務業來說是一重要因素。最近於世界各地出現之詐騙案，使行內行外開始關注這方面之風險。「品牌」對我們來說實屬非常重要及珍貴，而藉著嚴謹之內部監控及風險管理，如推行全面之員工及營運守則，加上本集團稽核及法規監核部之效能與獨立運作，致使我們成功管理這些風險。

業務展望

管理層認為，受惠於中國內地強勁之經濟增長及全球經濟前景轉佳，本地經濟目前向好的趨勢應得以持續。更緊密經貿關係安排、個人自遊行計劃及在香港開展有限度之人民幣銀行服務為未來數年之香港經濟增長提供重要動力。然而，財政預算赤字、失業率高企及利率可能上升等因素亦須密切注意。管理層將繼續注視此等因素及其他相關因素與市場情況，務求為本集團維持穩定及令人滿意的回報。吾等並無理由相信本集團所有核心業務之表現將不能繼續符合期望，並將為二零零四年取得更理想表現作出貢獻。



行政總裁

李成輝

二零零四年四月十五日

董事及高級行政要員一覽

麥蘊利

麥蘊利爵士 (C.B.E., 太平紳士)，現年八十一歲，分別於一九九七年十二月及一九九三年三月起擔任本公司之非執行主席兼獨立非執行董事。彼為特許會計師，曾於本港公營及私人機構工作逾五十年，成就斐然。彼為香港會計師公會首任會長並歷任多項公職，包括公務員薪俸及服務條件常務委員會、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員、香港理工學院校董會副主席及成員、香港地下鐵路公司董事、海洋公園公司及英皇御准香港賽馬會之主席，以及香港科技大學校董會成員達十年之久。彼現時為聯合地產之非執行主席兼獨立非執行董事。彼亦為新鴻基之非執行董事。

李成輝

李成輝先生，現年三十五歲，自一九九八年一月起擔任本公司之行政總裁。彼畢業於澳洲雪梨大學法律系，並取得榮譽學位。彼之前曾於本港麥堅時律師行及羅富齊父子(香港)有限公司工作。彼於一九九二年七月獲委任為本公司之非執行董事，並於一九九三年十二月成為本公司之執行董事。彼亦為禹銘之非執行董事。

勞景祐

勞景祐先生，現年四十三歲，於二零零零年五月獲委任為本公司之執行董事。彼為特許公司秘書，並持有澳洲Macquarie University之應用財務碩士學位。彼曾於香港多間公司履任多項行政職位，包括於上市公司出任公司秘書。彼亦為天安之執行董事。

李淑慧

李淑慧女士，現年三十三歲，於二零零零年五月獲委任為本公司之非執行董事。彼持有澳洲雪梨大學之經濟學士學位。彼曾任投資分析員，並於香港及亞太區證券業具廣泛經驗。

狄亞法

狄亞法先生，現年六十二歲，自一九九五年十二月起擔任本公司之獨立非執行董事，並於二零零二年七月起改任為本公司之非執行董事，彼畢業於澳洲雪梨大學法律系，並取得澳洲新南威爾斯最高法院之律師資格，其後更取得大律師資格。彼現時為非執業大律師。彼於企業及商業方面具豐富經驗，曾於多間澳洲、香港及其他地區之上市公司擔任董事，並出任若干公司之董事會主席。彼亦為新鴻基之主席及卓健亞洲之執行董事兼主席。

黃保欣

黃保欣先生 (C.B.E.、G.B.M.、太平紳士)，現年八十歲，自一九九三年三月起擔任本公司之獨立非執行董事，為本港知名人士，並於商界及公共事務上均有傑出之成就。彼為聯僑企業有限公司之主席兼董事總經理、全國人民代表大會常務委員會轄下之香港特區基本法委員會副主席及亞洲電視有限公司董事會主席。



白禮德

白禮德先生，現年三十八歲，自一九九九年十二月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於英國愛塞特大學法律系，並取得榮譽學位，其後在英國及香港取得律師資格，並加入國際律師事務所其禮律師行成為合夥人。彼於停止私人執業及任職工業界之前，經常擔任本公司及其附屬公司之代表律師。彼現於愛爾蘭定居，亦為新鴻基之獨立非執行董事。

麥尊德

麥尊德先生，現年七十五歲，於二零零四年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為JDM Associates Limited之創辦人及主席，曾為香港一運動及休閒用品分銷集團公司之主要股東。彼畢業於University of Western Australia 及 Harvard Business School，有超過五十年以出任為行政總裁之工作經驗，以及後期為一般性、市場顧問及代表服務之獨立經營者，並擁有代理分銷、生產專利、超級市場、藥店特別商品之特許零售權，及貨品採購之廣泛經驗。彼亦為聯合地產之獨立非執行董事。

長原彰弘

長原彰弘先生，現年六十三歲，為本公司附屬公司亞洲聯合財務之董事總經理。彼持有台灣國立大學法律學位及日本國立一橋大學法學院碩士學位，並於該大學完成其博士課程。彼為香港知名私人財務專家，並因成功創辦日本信用保證財務有限公司而備受讚譽。

李志剛

李志剛先生，現年五十歲，為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員，於一九九六年一月加盟本公司，現為本公司之集團財務總監。彼於財務及會計行業具豐富經驗，曾任職於兩間大型核數師事務所及擔任多間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市並頗具規模之公司之集團財務總監。彼現為聯合地產、天安及上聯水泥之執行董事。

劉美儀

劉美儀小姐，現年三十七歲，自一九九四年二月加盟本集團出任助理公司秘書一職，並於二零零零年五月獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼亦為聯合地產之公司秘書。

董事會報告書

董事會同寅謹欣然將本集團及本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之週年報告及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司乃一間控股投資公司，並提供公司管理服務，其主要附屬公司、聯營公司及一間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。

業績及溢利分配

本集團之業績及本公司之溢利分配列於第22頁之綜合收益賬及有關之財務報表附註內。

董事會並不建議派發末期股息。

固定資產

本集團亦支出14,788,000港元添置固定資產，且於收購一附屬公司時進一步增購固定資產價值33,000,000港元。此外，本集團若干賬面值為252,102,000港元之待出售物業已轉為投資物業。本集團所出售之若干固定資產之賬面總淨值達3,374,000港元。

本集團投資物業於二零零三年十二月三十一日之重估價值為2,168,073,000港元。所產生為數6,145,000港元之淨重估虧絀已自收益賬扣除。

上述事項及本集團固定資產於本年度其他變動詳情列於財務報表附註第14項。

發展中物業

於本年度內，本集團就位於香港及美國之若干物業發展項目投資之新增開支為14,939,000港元。減值虧損12,200,000港元已就該等物業予以確認。

上述事項及本集團發展中物業於本年度其他變動詳情列於財務報表附註第18項。

物業

本集團於二零零三年十二月三十一日之主要物業資料列於第87及88頁。

股本

本公司之股本變動詳情列於財務報表附註第28項。

購股權計劃

本公司及其附屬公司聯合地產之購股權計劃詳情載於財務報表附註29。

董事會成員

於本年度及截至本報告日期為止，董事會之成員如下：

執行董事：

李成輝

勞景祐

非執行董事：

李淑慧

狄亞法

獨立非執行董事：

麥蘊利

黃保欣

白禮德

麥尊德

(於二零零四年二月一日獲委任)

根據本公司之組織章程細則第105(A)條，狄亞法先生及黃保欣先生將輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第96條，自上屆股東週年大會後及本報告日期前獲委任之麥尊德先生，將於即將舉行之股東週年大會上退任，惟有資格並願膺選連任為董事。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團訂立本集團不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予以終止之未到期之服務合約。

非執行董事之任期

根據本公司之組織章程細則第96及105(A)條，非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期須被重新委任或輪值退任。

董事權益

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定所存放之登記冊所載，本公司董事李成輝先生及李淑慧女士於本公司之股份中持有以下權益：

董事姓名	持有股份數目	佔已發行股本 之概約百分比	權益性質
李成輝	1,019,066,142	38.35%	229,216股屬個人權益及 1,018,836,926股屬其他權益 (附註1)
李淑慧	1,018,836,926	38.34%	其他權益(附註1)

附註：

1. 李成輝先生及李淑慧女士為間接持有本公司股份1,018,836,926股之全權信託Lee and Lee Trust之信託人。
2. 上述所有權益均為好倉。

除以上所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司之各董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所存放之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事在構成競爭業務中之權益

於本年度及截至本報告日期為止，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，本公司董事李成輝先生、狄亞法先生、勞景祐先生及李淑慧女士(獨立非執行董事除外)被視為於下列競爭業務中有利益關係：

- (i) 李成輝先生及李淑慧女士為Lee and Lee Trust之其中兩名信託人，被視為聯合地產、新鴻基、天安及力寶有限公司(「力寶」)之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部分從事下列業務：
 - 聯合地產透過一間附屬公司，部分從事借貸業務；
 - 新鴻基透過若干附屬公司，部分從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；
 - 天安透過一間附屬公司，部分從事借貸業務；及



董事在構成競爭業務中之權益(續)

- 力寶透過其附屬公司及聯營公司，部分從事證券經紀、證券買賣、借貸、提供金融、保險及其他相關服務，以及物業發展與投資業務；
- (ii) 狄亞法先生為新鴻基之董事，新鴻基透過若干附屬公司，部分從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；及
- (iii) 勞景祐先生為天安之董事，天安透過一間附屬公司，部分從事借貸業務。

鑑於本公司董事會乃獨立於上述公司之董事會，而上述各董事均未能控制本公司董事會，本集團得以按公平原則以獨立於有關公司業務之方式進行其本身之業務。

董事在合約中之權益

於本年度終結時或於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

購買股份或債券之安排

除根據本公司及其附屬公司聯合地產各自之購股權計劃授予以認購本公司及其附屬公司聯合地產股份之購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無參與任何安排，使董事能藉此獲得本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東權益

於二零零三年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條所存放之登記冊所載，持有本公司股份權益之股東如下：

股東名稱	持有之股份數目	佔已發行股本 概約百分比	附註
Cashplus Management Limited (「Cashplus」)	260,390,000	9.80%	—
Zealous Developments Limited (「Zealous」)	260,390,000	9.80%	1, 2
Minty Hongkong Limited (「Minty」)	758,446,926	28.54%	—
Lee and Lee Trust	1,018,836,926	38.34%	3, 4
中國網絡(百慕達)有限公司 (「中國網絡」)	208,200,944	7.83%	5

附註：

1. 此代表Cashplus持有同一批260,390,000股股份之持股量。
2. Cashplus由Zealous全資擁有，因此Zealous被視作擁有Cashplus所持之股份之權益。
3. Minty及Zealous由Lee and Lee Trust (全權信託) 之信託人全資擁有。

主要股東權益(續)

4. 李成輝先生及李淑慧女士(本公司之董事)與李成煌先生均為Lee and Lee Trust之信託人,因此被視作擁有Minty及Zealous持有之股份之權益。
5. 此代表:(i)由Classic Fortune Limited(「Classic Fortune」)及Honest Opportunity Limited(「Honest Opportunity」)持有之133,647,704股股份。彼等分別為中國網絡之直接及間接全資附屬公司;及(ii)由Besford International Limited(「Besford」)及Focus Clear Limited(「Focus Clear」)持有之74,553,240股股份。彼等分別為中國網絡之直接及間接全資附屬公司。因此,中國網絡被視作擁有Classic Fortune、Honest Opportunity、Besford及Focus Clear持有之股份權益。

於本報告之日,據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊,中國網絡曾知會本公司,指於二零零四年一月八日,其擁有本公司213,848,944股股份(佔已發行股本8.05%)之權益,其中2,202,000股股份於結算日前購買。因此,於二零零三年十二月三十一日,中國網絡擁有本公司210,402,944股股份(佔已發行股本7.91%)之權益。

6. 上述所有權益均代表好倉。

除以上所披露者外,本公司並無獲悉其他人士於二零零三年十二月三十一日根據證券及期貨條例第336條所存放之登記冊所載,於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

關連交易

- (a) 於本年度內,本公司一間從事借貸業務之全資附屬公司聯合融資有限公司向亞洲聯合財務提供及延續一項為數不超過300百萬港元之無抵押備用信貸(「信貸」)。亞洲聯合財務為本公司一間接非全資附屬公司。於二零零三年十二月三十一日,本集團持有亞洲聯合財務應佔股本比重為54.98%。

信貸之目的為向亞洲聯合財務提供一般營運資金。於回顧年度,亞洲聯合財務並未動用信貸。根據信貸授出之貸款之利息為每年按香港最優惠利率加3.5%之一般商業利率計算,另按信貸每日未動用部份收取承擔費為每年0.25%。

本公司董事麥蘊利爵士及李成輝先生亦為亞洲聯合財務之董事。

- (b) 如本公司與聯合地產於二零零三年十二月三十日刊發之聯合公佈中所披露,本公司作為租客,與本公司之間接非全資附屬公司Hillcrest Development Limited(作為業主),已於二零零三年十二月二十四日,就續租香港山頂種植道60號訂立一項租賃協議(「租賃協議」),租期由二零零四年一月一日至二零零五年十二月三十一日,為期兩年,月租為200,000港元(不包括差餉及管理費)。租金乃按一所獨立國際物業顧問公司評定現時市場之租金所釐定。本公司董事(包括獨立非執行董事)認為,租賃協議之條款及條件對本公司股東而言均屬公平及合理。

聯交所認為根據上市規則第14.25(1)條,該續訂租約構成本公司之關連交易。鑒於本公司之法律顧問之建議及為謹慎起見,本公司已按照聯交所要求與聯合地產共同披露該租賃協議之詳情,以作為本公司之關連交易。此項交易無須依照上市規則第14.25(1)條待股東批准。



購回、出售或贖回股份

本公司根據代表本公司之新鴻基國際有限公司於二零零三年九月十六日完成全面收購建議，以每股0.50港元(其中0.15港元以現金形式支付，另0.35港元以貸款票據形式支付)購回750,000,000股股份。購回750,000,000股股份之總代價為375,000,000港元(其中112,500,000港元以現金支付，另262,500,000港元以貸款票據支付)。

於本年度，本公司亦於聯交所購回本公司股份如下：

二零零三年自聯交所 購回股份之月份	購回股份數目	購回之每股代價		合共支付代價 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
九月	596,000	0.500	0.495	296,500
十月	840,000	0.500	0.500	420,000
十一月	1,562,000	0.500	0.490	777,880

除以上所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款為430,000港元。

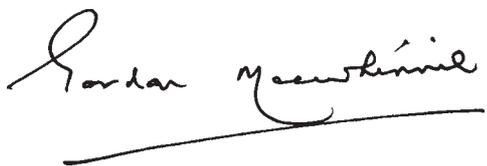
公司管治

董事會認為本公司於本年度內，均遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈決議案重新委聘德勤•關黃陳方會計師行連任本公司核數師之職。

承董事會命



主席

麥蘊利爵士

香港，二零零四年四月十五日

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**

致聯合集團有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已完成審核載於第22頁至85頁按照香港普遍採納之會計原則編製的財務報表。

董事及核數師的個別責任

公司條例規定董事須編製真實與公平的財務報表。在編製該等真實與公平的財務報表時董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本行的責任是根據本行審核工作的結果，對該等財務報表表達獨立的意見，並根據公司條例第141條向整體股東報告，除此之外報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

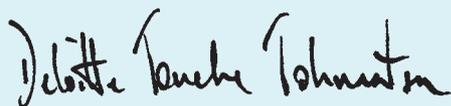
意見的基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需的資料及解釋為目標，使本行能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。在表達意見時本行亦已衡量該等財務報表所載的資料在整體上是否足夠。本行相信，本行的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

意見

本行認為上述的財務報表均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零三年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照公司條例妥善編製。



執業會計師

香港，二零零四年四月十五日



綜合收益賬

22

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及5	1,609,482	1,812,277
其他經營收入		71,353	29,100
總收入		1,680,835	1,841,377
銷售成本		(163,525)	(325,394)
經紀費及佣金開支		(99,639)	(77,702)
銷售開支		(35,509)	(70,477)
行政開支		(407,315)	(375,428)
減值虧損及重估虧絀	6	(47,604)	(574,354)
呆壞賬	7	(230,759)	(506,115)
其他經營開支		(183,640)	(122,684)
經營溢利(虧損)	8	512,844	(210,777)
其他融資成本	10	(61,277)	(72,183)
商譽攤銷		(7,142)	(7,142)
撥回負商譽		237,923	136,899
資本儲備攤銷		17,267	17,267
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)
除稅前溢利(虧損)		858,223	(41,193)
稅項	11	(127,518)	(82,972)
除稅後溢利(虧損)		730,705	(124,165)
少數股東權益		(244,239)	(45,430)
股東應佔溢利(虧損)		486,466	(169,595)
股息	12	—	—
每股盈利(虧損)	13		
基本		15.3仙	(5.0仙)
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

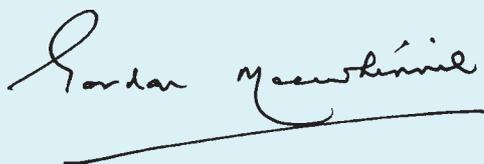
	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
非流動資產			
固定資產	14	2,334,695	2,073,696
無形資產	15	7,081	4,860
商譽	16	15,776	22,918
負商譽	17	(831,149)	(707,062)
發展中物業	18	131,174	128,802
於聯營公司之權益	20	2,201,871	2,026,470
於共同控制企業之權益	21	1,087,379	1,123,300
投資	22	608,785	469,583
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	23	569,206	321,687
遞延稅項資產	24	35,743	28,602
		6,160,561	5,492,856
流動資產			
待出售物業及其他存貸	25	447,890	741,758
投資	22	54,499	36,617
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	23	1,098,364	1,372,264
應收賬款、按金及預付款項	26	2,893,950	2,040,734
聯營公司欠款		266,303	294,787
一間共同控制企業欠款		2,056	1,564
可收回稅項		5,281	—
短期銀行抵押存款		1,487	1,000
銀行存款、銀行結存及現金		763,072	619,536
		5,532,902	5,108,260
流動負債			
應付賬款及應計費用	27	1,713,726	838,750
欠聯營公司款項		38,081	37,544
欠一間共同控制企業款項		171,658	178,041
稅項		60,162	15,412
一年內到期之銀行及其他借貸	31	1,110,282	957,018
一年內到期之其他負債	33	1,404	1,399
		3,095,313	2,028,164
流動資產淨額		2,437,589	3,080,096
		8,598,150	8,572,952

綜合資產負債表 (續)

於二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
股本及儲備			
股本	28	531,374	681,973
儲備	30	3,624,531	3,307,320
		<u>4,155,905</u>	<u>3,989,293</u>
少數股東權益		<u>3,103,967</u>	<u>3,589,897</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸	31	941,435	962,039
貸款票據	32	370,529	—
遞延稅項負債	24	21,406	24,624
一年後到期之其他負債	33	4,908	7,099
		<u>1,338,278</u>	<u>993,762</u>
		<u>8,598,150</u>	<u>8,572,952</u>

第22至85頁之財務報表經董事會於二零零四年四月十五日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：



董事
麥蘊利



董事
勞景祐

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
固定資產	14	1,774	1,454
於附屬公司之權益	19	2,600,398	2,594,360
		<u>2,602,172</u>	<u>2,595,814</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項		906	1,546
附屬公司欠款		29,813	59,061
銀行存款、銀行結存及現金		324	70,645
		<u>31,043</u>	<u>131,252</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用		7,485	6,265
一年內到期之其他負債	33	131	329
		<u>7,616</u>	<u>6,594</u>
流動資產淨額		<u>23,427</u>	<u>124,658</u>
		<u>2,625,599</u>	<u>2,720,472</u>
股本及儲備			
股本	28	531,374	681,973
儲備	30	1,953,350	2,036,500
		<u>2,484,724</u>	<u>2,718,473</u>
非流動負債			
貸款票據	32	138,892	—
欠附屬公司款項	34	1,983	1,999
		<u>2,625,599</u>	<u>2,720,472</u>



董事
麥蘊利



董事
勞景祐

綜合權益變動表

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	物業 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	非供 派發儲備 千港元	資本 (商譽)儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日										
— 先前呈列	681,973	1,894,481	15,784	11,937	20,175	(110,422)	55,226	371,367	1,333,506	4,274,027
— 因採納會計準則 第12號(經修訂) 而調整	—	—	(4,981)	—	—	20,802	—	(16,382)	(72,046)	(72,607)
— 重列	681,973	1,894,481	10,803	11,937	20,175	(89,620)	55,226	354,985	1,261,460	4,201,420
重估產生之虧蝕	—	—	(1,667)	(19,527)	—	—	—	—	—	(21,194)
轉撥自遞延稅項負債	—	—	1,667	—	—	—	—	—	—	1,667
應佔聯營公司儲備變動	—	—	3,314	850	—	2,593	—	—	—	6,757
應佔一間共同控制 企業儲備變動	—	—	—	—	—	(7,410)	—	—	—	(7,410)
折算香港以外地區業務 賬項而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	202	—	—	—	202
未於收益賬中確認之 收益及虧損淨額	—	—	3,314	(18,677)	—	(4,615)	—	—	—	(19,978)
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(169,595)	(169,595)
於非買賣證券減值時轉撥	—	—	—	4,837	—	—	—	—	—	4,837
於出售非買賣證券時轉撥	—	—	—	(35)	—	—	—	—	—	(35)
於出售附屬公司時轉撥	—	—	—	—	—	(1,148)	—	—	—	(1,148)
於出售聯營公司時轉撥	—	—	—	—	—	4	—	13,709	—	13,713
資本儲備攤銷	—	—	—	—	—	—	—	(39,921)	—	(39,921)
由一間聯營公司轉撥	—	—	—	—	—	—	—	(849)	849	—
	—	—	—	4,802	—	(1,144)	—	(27,061)	(168,746)	(192,149)
於二零零二年 十二月三十一日	681,973	1,894,481	14,117	(1,938)	20,175	(95,379)	55,226	327,924	1,092,714	3,989,293

綜合權益變動表(續)

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	物業		投資		資本		非供		資本	可供 分派儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
			重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	派發儲備 千港元	(商譽) 儲備 千港元					
於二零零三年一月一日	681,973	1,894,481	14,117	(1,938)	20,175	(95,379)	55,226	327,924	-	1,092,714	3,989,293			
重估產生之盈餘	-	-	-	81,040	-	-	-	-	-	-	81,040			
應佔聯營公司儲備變動	-	-	22,574	(3,899)	-	(226)	-	-	-	-	18,449			
應佔一間共同控制 企業儲備變動	-	-	-	-	-	(9,071)	-	-	-	-	(9,071)			
折算香港以外地區業務 賬項而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,302)	-	-	-	-	(1,302)			
未於收益賬中確認之 收益及虧損淨額	-	-	22,574	77,141	-	(10,599)	-	-	-	-	89,116			
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	486,466	486,466			
經法院指令批准轉撥	-	(375,000)	-	-	-	-	-	-	375,000	-	-			
股份購回及註銷	(150,599)	-	-	-	-	-	-	-	(225,000)	(6,799)	(382,398)			
股份購回轉撥	-	-	-	-	150,599	-	-	-	(150,000)	(599)	-			
於非買賣證券減值時轉撥	-	-	-	3,629	-	-	-	-	-	-	3,629			
於出售非買賣證券時轉撥	-	-	-	1,195	-	-	-	-	-	-	1,195			
於出售附屬公司時轉撥	-	-	-	-	-	1,886	-	-	-	-	1,886			
於出售聯營公司時轉撥	-	-	-	-	-	(148)	-	(237)	-	-	(385)			
資本儲備攤銷	-	-	-	-	-	-	-	(32,897)	-	-	(32,897)			
由一間聯營公司轉撥	-	-	-	-	-	-	-	479	-	(479)	-			
	(150,599)	(375,000)	-	4,824	150,599	1,738	-	(32,655)	-	478,589	77,496			
於二零零三年 十二月三十一日	531,374	1,519,481	36,691	80,027	170,774	(104,240)	55,226	295,269	-	1,571,303	4,155,905			

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		
經營溢利(虧損)	512,844	(210,777)
按以下各項調整：		
呆壞賬	230,759	506,115
折舊	29,367	38,053
待作出售物業已確認之減值虧損	22,546	104,000
發展中物業已確認之減值虧損	12,200	17,100
非買賣證券已確認之減值虧損	6,713	12,306
重估投資物業產生之虧絀	6,145	440,948
出售固定資產之虧損	3,273	1,378
出售聯營公司之虧損(溢利)	3,088	(3,725)
無形資產攤銷	2,780	1,366
出售附屬公司之虧損(溢利)	2,229	(2,020)
出售非買賣證券之虧損(溢利)	753	(1,123)
(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)	10,110
購回貸款票據之溢利	(23,226)	—
資本儲備攤銷	(20,095)	(25,832)
買賣證券之未變現(溢利)虧損淨額	(7,142)	11,193
無形資產撇銷	—	4,472
未計營運資金變動之經營業務現金流量	755,822	903,564
待出售發展中物業增加	—	(51,185)
待出售物業及其他存貨減少	19,220	119,022
買賣證券(增加)減少	(10,238)	8,316
私人財務客戶貸款及墊款增加	(224,171)	(5,161)
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(757,983)	632,416
應付賬款及應計費用增加	769,831	107,600
經營業務產生之現金	552,481	1,714,572
香港以外稅項退還(已付)	95	(1,513)
已付利息	(63,111)	(78,431)
已付香港利得稅	(43,146)	(42,197)
儲稅券退款	—	11
經營業務之現金淨額	446,319	1,592,442

綜合現金流量表(續)

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			
聯營公司還款		22,342	10,517
自聯營公司收取之股息		17,812	18,602
出售非買賣證券所得款項		6,348	1,534
所投資公司還款		2,951	12,837
出售一間聯營公司所得款項		2,446	26,915
一間共同控制企業還款		2,338	5,410
出售固定資產所得款項		101	33
出售附屬公司所得款項(扣除已出售之現金及現金等價物)	35	87	(554)
收購附屬公司(扣除已購入之現金及現金等價物)	36	(49,579)	—
收購附屬公司額外權益		(20,301)	(208,201)
添置發展中物業		(14,790)	(21,540)
購入固定資產		(14,788)	(22,172)
購入一間聯營公司		(6,156)	(142,134)
購入無形資產		(5,001)	(4,528)
墊款予一間共同控制企業		(2,830)	(3,403)
購入非買賣證券		(560)	(7,033)
銀行抵押存款增加		(487)	—
購入一間共同控制企業		—	(936)
投資業務之現金所用淨額		(60,067)	(334,653)
融資業務			
籌集所得新造銀行及其他借貸		877,954	340,000
一間共同控制企業授出之墊款		23,617	120,149
聯營公司墊款		1,450	125
附屬公司發行股份之所得款項淨額		29	—
償還銀行及其他借貸		(897,686)	(1,537,919)
購回貸款票據		(124,349)	—
購回股份所支付款項		(119,898)	—
附屬公司購回其股份所支付款項		(83,945)	—
附屬公司向少數股東派付之股息		(72,202)	(115,537)
償還融資租約債務		(850)	(746)
償還聯營公司款項		(163)	—
償還一間共同控制企業款項		—	(208)
一間附屬公司之股份發行開支		—	(38)
融資業務之現金所用淨額		(396,043)	(1,194,174)
現金及現金等價物(減少)增加		(9,791)	63,615
匯兌調整		935	615
於一月一日之現金及現金等價物		616,681	552,451
於十二月三十一日之現金及現金等價物		607,825	616,681
現金及現金等價物結存之分析			
銀行存款、銀行結餘及現金		763,072	619,536
銀行透支		(155,247)	(2,855)
		607,825	616,681

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蝕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 ² / ₃ %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
	1,609,482	1,812,277

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)
	5,782	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
	29,367	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	—

財務報表附註 (續)

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	(149)	(5,367)
	<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
本集團							
成本值或估值							
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
折舊							
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
賬面淨值							
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
	278,038	1,890,035	116,778	276,579	1,645,537	86,322

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。

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
本公司				
成本值				
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
折舊				
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
賬面淨值				
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
	131,174	128,802

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
	2,600,398	2,594,360
香港上市證券市值	260,288	211,068

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
	2,201,871	2,026,470

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
總額	
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	<u>(28,696)</u>
— 重列	216,676
收購聯營公司	<u>122,514</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>339,190</u>
轉撥至收益賬	
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	<u>(9,210)</u>
— 重列	98,603
年內轉撥	<u>40,218</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>138,821</u>
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	<u>200,369</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>118,073</u>

(v) 未攤銷收購非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	7,805
收購聯營公司	<u>6,364</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>14,169</u>
攤銷	
於二零零三年一月一日	7,805
年內攤銷	<u>424</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>8,229</u>
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	<u>5,940</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>—</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

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)
	1,087,379	1,123,300

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	63,929	62,581

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	2,973,969	3,067,471
非流動負債	679,745	683,608
流動負債	86,094	103,891
負債總額	765,839	787,499
	2,208,130	2,279,972

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
本集團								
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
	<u>349,637</u>	<u>205,502</u>	<u>46,368</u>	<u>23,086</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>396,005</u>	<u>228,588</u>
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
	<u>133,833</u>	<u>144,519</u>	<u>-</u>	<u>335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,833</u>	<u>144,854</u>
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
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,747</u>	<u>13,196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,747</u>	<u>13,196</u>
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
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125,315</u>	<u>119,562</u>	<u>125,315</u>	<u>119,562</u>
	<u>483,470</u>	<u>350,021</u>	<u>54,499</u>	<u>36,617</u>	<u>125,315</u>	<u>119,562</u>	<u>663,284</u>	<u>506,200</u>
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
	<u>483,470</u>	<u>350,021</u>	<u>54,499</u>	<u>36,617</u>	<u>125,315</u>	<u>119,562</u>	<u>663,284</u>	<u>506,200</u>

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)
	(14,337)	(3,978)

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
	3,624,531	3,307,320

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

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。

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)	966	1,816	—	—
其他僱員福利	5,346	6,682	131	329
	6,312	8,498	131	329
減：列於流動負債下須				
於一年內償還之款額	(1,404)	(1,399)	(131)	(329)
一年後到期之款額	4,908	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	916	915	890	850
第二年	76	916	76	890
第三年至第五年	—	76	—	76
	992	1,907	966	1,816
減：未來融資費用	(26)	(91)		
融資租約下債務之現值	966	1,816		
減：列於流動負債下須於				
一年內償還之款額			(890)	(850)
一年後到期之款額			76	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	(2,229)	2,020
	<u>1,295</u>	<u>503</u>
出售所得之款項		
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	(1,208)	(579)
	<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
	79,998	13,294

(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
	16,160	31,055
已獲授權但未簽約之資本開支：		
其他	16,205	47,175

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	47,750	58,059	2,634	3,794
其他	2,429	640	—	—
	50,179	58,699	2,634	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	43,884	927	45,344	77	6,656	4,507
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	14,273	38	32,848	—	1,081	—
	58,157	965	78,192	77	7,737	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
	49,152	54,610

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)
	203,505	145,934

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)
	203,505	145,934

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	
資產						
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
負債						
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
於二零零二年十二月三十一日						
	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
資產						
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
負債						
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。

	截至十二月三十一日止財政年度				
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
業績					
營業額	1,008,912	1,267,520	1,743,774	1,812,277	1,609,482
經營溢利(虧損)	471,566	(77,652)	248,220	(210,777)	512,844
其他融資成本	(73,104)	(100,891)	(111,391)	(72,183)	(61,277)
商譽攤銷	—	—	(4,760)	(7,142)	(7,142)
轉撥負商譽	—	—	68,220	136,899	237,923
資本儲備攤銷	—	—	20,417	17,267	17,267
因認股權證屆滿而轉撥 認股權證儲備	—	43,487	—	—	—
應佔聯營公司業績	112,396	88,099	123,505	117,473	135,708
應佔共同控制企業業績	52,296	63,368	51,213	(22,730)	22,900
除稅前溢利(虧損)	563,154	16,411	395,424	(41,193)	858,223
稅項	(95,462)	(96,058)	(95,366)	(82,972)	(127,518)
除稅後溢利(虧損)	467,692	(79,647)	300,058	(124,165)	730,705
少數股東權益	(230,571)	(39,527)	(196,621)	(45,430)	(244,239)
股東應佔溢利(虧損)	237,121	(119,174)	103,437	(169,595)	486,466
每股基本盈利(虧損)	7.6仙	(3.5仙)	3.0仙	(5.0仙)	15.3仙

	於十二月三十一日				
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
資產及負債					
資產總值	9,633,927	9,790,876	12,848,540	10,601,116	11,693,463
負債總額	(2,660,156)	(2,849,868)	(4,127,031)	(3,021,926)	(4,433,591)
少數股東權益	(2,965,232)	(2,628,352)	(4,447,482)	(3,589,897)	(3,103,967)
	4,008,539	4,312,656	4,274,027	3,989,293	4,155,905

二零零二年之若干金額已重列以反映採納了會計準則第12號(經修訂)「所得稅」。

主要物業資料

本集團之附屬公司及共同控制企業於二零零三年十二月三十一日所持有之主要物業資料如下：

名稱／地點	約滿年期	類別	建築面積 (平方米)	本集團 實益持有 %	完成階段	估計 完成年期
香港						
雅柏苑 香港 大潭水塘道7號	2056 ⁺	R	3,475	74.61	現有物業	不適用
聯合貨運中心 新界荃灣 德士古道150-164號	2047	G	46,594	74.61	現有物業	不適用
香港山頂 種植道60號	2066	R	639	74.61	現有物業	不適用
安蘭閣 九龍旺角 東安街38號	2049	R C	1,011 201	74.61 74.61	現有物業 現有物業	不適用 不適用
紅山半島 香港大潭 白筆山道18號	2056 ⁺	R CP	596 79 ^{###}	74.61 74.61	現有物業 現有物業 (第四期)	不適用 不適用
中國網絡中心 香港灣仔 駱克道333號	2026 ⁺⁺	C	16,013	74.61	現有物業	不適用
聖佐治大廈 九龍何文田 窩打老道81號	2006 ⁺	R	9,767	74.61	現有物業	不適用
世紀軒 香港北角 渣華道138號	2008 ⁺	H	5,478	74.61	現有物業	不適用
世紀軒 之延展部份 香港北角 渣華道144號	2008 ⁺	H	1,318	74.61	上蓋工程 已經完成	二零零五年
世紀閣 香港灣仔 謝斐道239號	2027 ⁺⁺	R C	2,592 1,323	74.61 74.61	現有物業 現有物業	不適用 不適用

名稱／地點	約滿年期	類別	建築面積 (平方米)	本集團 實益持有 %	完成階段	估計 完成年期
香港 (續)						
聯合鹿島大廈 香港灣仔 告士打道138號	2047	C	20,321	37.31*	現有物業	不適用
世紀香港酒店 香港灣仔 謝斐道238號	2047	H	27,364	37.31*	現有物業	不適用
地利根德閣第3座 香港 地利根德徑14號	2051	R	745	74.61	現有物業	不適用
海富中心 香港夏慤道18號	2053 ⁺	C	2,171 [#]	55.92	現有物業	不適用
夏威夷花園 新界西貢 銀岬路18號 獨立屋C7及C8	2047	R	437	55.92	現有物業	不適用
永安集團大廈 香港德輔道中71號	2902	C	533 [#]	55.92	現有物業	不適用
香港以外						
美國 FM 2100 Road and Diamond Head Boulevard Harris County Texas	永久業權	R	13,888,933 ^{##}	74.61	有待發展	不適用
菲律賓馬尼拉 Westin Philippine Plaza Hotel Cultural Centre of the Philippines Complex Roxas Boulevard Pasay City	2014 ⁺⁺⁺	H	73,866	37.31*	現有物業	不適用

附註：

物業類別：R—住宅，C—商業，G—貨倉，H—酒店，CP—車位

* 透過一間共同控制企業持有之物業

+ 可續期七十五年

++ 可續期九十九年

+++ 可選擇再續約二十五年

銷售面積

地盤面積

停車位數目