



新亞 New Asia

置業 Realty and

信託 Trust

有限公司 Company, Limited

二零零一／二零零二年 2001/2002

年報 annual report

**2001/2002**

董事會及公司資料	2
主席報告書	3
進一步公司資料的披露	6
董事會報告書	14
綜合損益賬	18
綜合已確認損益報表	19
綜合資產負債表	20
公司資產負債表	21
綜合現金流量表	22
賬項附註	24
主要附屬及聯營公司	51
核數師報告書	53
主要物業撮要表	54
五年財務摘要	56

## 董事會及公司資料

### 董事會

李唯仁 (主席)

黃均乾

梁啟亨

吳梓源

潘家鏐

### 秘書

陳永生

### 總經理

會德豐發展有限公司

### 註冊辦事處

香港畢打街二十號

會德豐大廈二十三樓

### 註冊主任

登捷時有限公司

香港中環夏慤道十號

和記大廈四樓

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

### 核數師

畢馬威會計師事務所

## 業績

截至二〇〇二年三月三十一日止年度，股東應佔集團盈利為港幣八千六百三十萬元，每股盈利為4.2仙。是年內的營業額為港幣三十三億三千零二十萬元。

本公司已於二〇〇二年一月派發截至二〇〇二年三月三十一日止年度的中期股息每股2.0仙。董事會已建議派發末期股息每股5.0仙，此項派息建議須於即將舉行的股東週年大會上獲股東批准方可作實。全年派息總額將為每股7.0仙。

集團已按二〇〇二年三月三十一日的市值對投資物業作出價值重估，而集團的證券投資亦已按公允價值報值。本公司於二〇〇二年三月三十一日的每股綜合資產淨值為港幣5.55元，上年度則為港幣5.93元。

## 業務回顧與展望

本財政年度內大部分時間的營運環境皆頗為不景氣，此乃主要由於全球經濟衰退所致。惟今年美國公布的第一季國內生產總值增長成績不俗，及香港近一至兩個月的出口增長，已促使市場一般預期於二〇〇二年下半年有理想的復甦。而多間主要的金融機構最近提出了多項修訂，調高了其各自就二〇〇二年香港的本地生產總值的預測，亦進一步肯定該預期。

## 地產發展

### 本公司權益

位於機鐵九龍站的合營發展項目擎天半島第一期三幢大廈共1,272個單位，已於二〇〇一年十一月推出發售，初步計劃出售600個單位。由於市場反應理想，遠超預期，現已售出共926個單位，佔第一期單位總數的73%。於本財政年度內所帶來的銷售收益為港幣四十二億元。

擎天半島由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括本集團、會德豐、聯邦地產、九龍倉及海港企業。該項目合共兩期的發展總樓面面積達二百五十萬平方呎，共興建2,126個單位。第二期兩幢共854個單位預計於二〇〇四年初落成，最早可於二〇〇二年第四季進行內購或預售。

位於新界西岸深井的碧堤半島是一個由本集團、會德豐及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目，總樓面面積達二百八十萬平方呎，現正分四期興建八幢共3,354個單位。

碧堤半島面向全球最長的雙層吊橋青馬大橋，坐擁壯麗海景，而且位置適中，前往中環只需十五分鐘，前往香港國際機場和粵港邊境亦分別僅需二十分鐘車程。全部四期的建築工程現正按計劃進行。第一期合共兩幢大廈840個單位預計於二〇〇二年底前落成，並於今年下半年推出預售。

### 聯邦地產集團

集團於是年內繼續推售多個樓盤，其中主要包括「The Primrose」、雅麗居、倚龍山莊及萬能閣。

翠濤居已於二〇〇二年三月推出預售，復活節期間吸引了不少有興趣人士參觀。現已售出155個單位，佔260個單位總數的六成。這個位於青山公路的住宅發展項目的總樓面面積為243,600平方呎，預期將於二〇〇三年年中落成。

京士柏發展項目由該集團、新世界發展、信和置業、華人置業及Manhattan Garments五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅地盤現正進行發展，將興建八幢共700個單位，其總樓面面積為904,200平方呎。舊址拆卸工程已完成，地基工程現正進行中，目前計劃於二〇〇二年第四季推出預售。

### 馬哥孛羅發展集團

雅茂園項目在順利落成後已正式交樓予買家。法定完工紙已於二〇〇一年十月收取。於本財政年度底佔已出售單位樓價總額93%的分期樓款通知經已發出及全數收取，而於二〇〇二年五月該集團亦已收取了大部分託管人所持有的另外5%銷售收益。此項目的法律程序預期於二〇〇二年下半年完成，屆時餘下的2%分期樓款通知亦將會發出。

馬哥孛羅酒店舊址現正重建為永久業權的共管式多層豪華公寓，名為「Grange Residences」，總樓面面積達488,200平方呎。主要建築工程現正進行中，預計於二〇〇三年下半年便會大致完成。推出發售的正確日期將於適當時間公布。

「Ardmore View」目前的平均出租率為90%。此項住宅重建項目的總樓面面積達92,200平方呎，將在市況好轉時正式展開重建。

會德豐廣場在本財政年度內的平均出租率達94%，租金水平令人滿意。

## 展望

香港的服務業表現優秀，目前佔香港的本地生產總值的86%。但在中國內地，服務業僅佔其國內生產總值的33%，我們認為當中充滿着發展良機。我們相信香港毗鄰中國，佔盡天時、地利、人和的發展優勢。中國加入世貿，將藉前所未見的商機與挑戰為香港帶來嶄新的里程。集團擁有龐大的土地儲備，主要為在碧堤半島持有33%權益、在擎天半島及京士柏發展項目中分別持有35%及15%的實質權益。現正蓄勢以待，把握經濟逐漸復甦所帶來的機遇。

新加坡方面，由於當局實施了一系列反投機措施，加上10%按金能延期繳付，均刺激住宅物業市場交投。惟短期內價格仍難望有明顯的上升。在投資物業方面，目前疲弱的寫字樓及零售租務市場可能會持續，惟烏節路一帶的寫字樓及零售物業因供應緊張而在區內得到穩定的支持。

主席  
李唯仁

香港 二〇〇二年六月十日

茲將依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的證券上市規則（「上市規則」）規定而須予披露的資料列述如下：

### （甲）年度業績評議

#### （i）二〇〇一至二〇〇二年度業績及分部業務表現回顧

截至二〇〇二年三月三十一日止年度股東應佔集團盈利為港幣八千六百三十萬元，較上年度港幣二億四千二百五十萬元下降港幣一億五千六百二十萬元或64.4%。每股盈利為4.2仙（二〇〇一年 - 11.7仙）。

是年內集團營業額為港幣三十三億三千零二十萬元，較二〇〇〇至二〇〇一年度港幣十九億三千二百七十萬元增加72.3%，此乃主要由於馬哥孛羅發展集團（「馬哥孛羅」）在新加坡雅茂園項目所確認的物業銷售收益較上年度為高所致。

雖然馬哥孛羅的物業銷售貢獻較上年度為高，惟未扣除借貸成本和物業減值撥備前的集團營業盈利由上年度港幣十三億零四百三十萬元輕微增加3.0%至港幣十三億四千四百萬元。是年聯邦地產集團（「聯邦地產」）並無錄得出售非交易證券盈利，因而抵銷了馬哥孛羅的理想業績。馬哥孛羅的盈利主要來自按比例確認預售雅茂園的盈利，於二〇〇一至二〇〇二年度所確認預售盈利的百分率為33%，上年度則為15.7%。雅茂園的法定完工紙已於二〇〇一年十月十八日收取，累計至已出售單位樓價總額93%的分期樓款通知經已發出及全數收取。

營業盈利包括其它淨虧損港幣三千三百三十萬元，與此相比，上年度則錄得盈利港幣二億八千九百五十萬元，該盈利主要為出售非交易證券所得。

由於利率下降及主要因上述分期收取雅茂園銷售收益而導致集團的債務淨額減少，從是年損益賬內扣除的借貸成本由上年度港幣二億八千四百九十萬元大幅下降至港幣一億五千六百一十萬元。

是年度物業減值撥備為港幣三億七千三百七十萬元，其中包括馬哥孛羅為發展項目「Ardmore View」所作為數港幣一億五千五百九十萬元的減值撥備，及聯邦地產為其屯門和葵涌的發展項目及若干預留作發展用途的土地所作的減值撥備為數港幣二億一千七百八十萬元。二〇〇〇至二〇〇一年度聯邦地產亦曾為其上述的發展項目作出為數港幣三億三千八百七十萬元的撥備。

所佔聯營公司虧損為港幣三億五千三百九十萬元，與此相比，二〇〇〇至二〇〇一年度則為港幣二億零二百四十萬元，兩年的虧損均主要來自集團應佔一聯營公司為碧堤半島發展項目所作出的減值撥備所致。

二〇〇一至二〇〇二年度稅項支出為港幣二億五千零四十萬元，而上年度則為港幣一億一千三百二十萬元。所錄得的稅項支出較上年度為高，主要乃由於馬哥孛羅確認的營業收益增加所致。

少數股東權益為港幣一億二千三百六十萬元，與此相比，上年度則為港幣一億二千二百六十萬元。

## (II) 流動資金及財務資源

- (a) 於二〇〇二年三月三十一日，集團的股東權益總額由二〇〇一年三月三十一日的港幣一百二十二億七千四百四十萬元或每股港幣5.93元減至港幣一百一十四億八千三百四十萬元或每股港幣5.55元，此乃主要由於集團的投資物業及長期投資的價值重估下降所致。
- (b) 於二〇〇二年三月三十一日，集團的總債務淨額為港幣八億五千零五十萬元（二〇〇一年 - 港幣三十一億九千二百七十萬元），代表債務總額港幣三十八億三千零八十萬元減存款和現金港幣二十九億八千零三十萬元。因此，集團的債務淨額佔總資產比率為5.1%，而二〇〇一年三月三十一日時則為13.2%。集團的債務淨額減少主要由於是年內馬哥孛羅收取了雅茂園單位的鉅額的銷售收入所致。

茲將集團於二〇〇二年三月三十一日的債務還款期分析如下：

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
一年內償還	501.8	287.3
於一年後至兩年內償還	1,800.0	1,255.9
於兩年後至五年內償還	576.0	2,518.0
於五年後償還	953.0	—
	3,830.8	4,061.2

- (c) 茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
投資物業	2,857.5	3,859.6
長期投資	2,339.8	2,400.9
發展中並擬作出售的物業	1,734.2	—
	6,931.5	6,260.5

在上述的抵押資產中已包括於二〇〇二年三月三十一日之後獲解除抵押的若干長期投資及發展中並擬作出售的物業，此等獲解除抵押的資產所涉及的總金額為港幣九億二千四百四十萬元。

- (d) 為使外匯波動所帶來的風險可減至最低，集團的借貸主要是以港幣為本位（為新加坡的資產作融資的借貸則以新加坡元為本位）。外幣匯價波動對本集團並無重大影響。
- (e) 於二〇〇二年三月三十一日，集團維持一個長期投資組合，為數港幣四十四億六千七百八十萬元，該組合主要由市值為港幣四十四億零五百八十萬元（二〇〇一年一月一號港幣四十六億五千五百九十萬元）的藍籌證券所組成。於二〇〇二年三月三十一日的投資重估虧損為港幣一億二千萬元，而二〇〇一年三月三十一日則為重估盈餘港幣三億三千四百萬元。投資組合的表現基本上與股票市場的整體市況相符。
- (f) 本財政年度內，借貸市場處於資金充裕的狀況。集團以大幅下調的利息成本及更優惠的條款安排了總數為港幣二十八億元的銀行承諾信貸，為多項信貸作出再融資，該等優惠條款包括較長還款期、更為寬鬆的條約及加入循環條款。此外，集團擁有三分之一權益的Salisbury Company Limited，亦就發展碧堤半島項目完成一項為數港幣三十八億元的融資。

### (III) 或然負債

- (a) 本集團給予聯營公司有關銀行備用信貸的擔保為數港幣二十四億五千九百二十萬元（二〇〇一年一月一號港幣十九億三千六百一十萬元）。聯營公司於結算日就該項信貸已提取港幣五億五千二百八十萬元（二〇〇一年一月一號港幣三億一千一百七十萬元）。
- (b) 按照擎天半島（機鐵九龍站二期）的物業發展計劃合約，本公司、一間非全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就合約條款的執行及履約而共同及個別作出擔保。

### (IV) 僱員

集團旗下員工約60人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二〇〇二年三月三十一日止的職工成本總額為港幣五千零六十萬元。

## (乙) 董事及高級經理的個人詳細資料

### (I) 董事

李唯仁 主席 (73歲)

李氏於一九九七年獲委任為本公司主席及董事。他亦為會德豐有限公司(「會德豐」)的高級副主席。會德豐根據證券(披露權益)條例(「披露權益法」)被視為佔有須申報的本公司股本權益，因而該公司根據披露權益法第二部的條文，須將所佔的本公司股本權益向本公司作出披露。此外，他亦是九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的高級副主席、海港企業有限公司(「海港企業」)及新加坡馬哥孛羅發展有限公司(「馬哥孛羅」)的主席，以及Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的董事。

黃均乾 董事 (79歲)

黃氏於二〇〇二年六月三日獲委任為本公司董事。於一九九四至一九九五年期間，他曾出任本公司董事。一九八九至一九九一年期間則出任環球投資有限公司主席。他現為環球投資有限公司顧問會主席，也是若干慈善機構的董事及成員。

梁啟亨 董事 (57歲)

梁氏於一九九〇年起出任本公司董事。他亦為會德豐的財務董事及九龍倉的董事。此外，他也是Myers Investments Limited及會德豐發展有限公司(「會德豐發展」)的董事，這些公司與會德豐皆根據披露權益法被視為佔有須申報的本公司股本權益，因而該等公司皆各自根據披露權益法第二部的條文，須將所佔的本公司股本權益向本公司作出披露。

吳梓源 董事 (54歲)

吳氏於一九九八年起出任本公司董事。他兼任會德豐、九龍倉、海港企業、Joyce、聯邦地產有限公司及馬哥孛羅的董事。此外，他也是會德豐發展的董事，該公司與會德豐皆根據披露權益法被視為佔有須申報的本公司股本權益，因而該兩間公司皆各自根據披露權益法第二部的條文，須將所佔的本公司股本權益向本公司作出披露。

潘家鏐 董事 (85歲)

潘氏於一九八五年起出任本公司董事。他亦為海港企業的董事。

**(II) 高級經理**

於本財政年度內，集團的高層管理職責由本公司的總經理會德豐發展（參閱第17頁的董事會報告書內標題為「管理合約」一節）擔任，集團各僱員均非高級經理。

**(丙) 退休金計劃**

於本財政年度內，集團並無運作任何退休金計劃。集團僱員所參與的退休金計劃乃新加坡中央公積金計劃及由九龍倉旗下附屬公司所運作的退休金計劃。

截至二〇〇二年三月三十一日止年度所有上述退休金計劃的僱主成本總額為港幣二百五十萬元，而其中港幣二百萬元已從損益賬內扣除。

**(丁) 主要顧客及供應商**

截至二〇〇二年三月三十一日止財政年度：

- (a) 集團的首五名最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目），佔集團的購買總額71%；
- (b) 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額36%；
- (c) 本公司各董事或彼等的聯繫人士，或（就各董事所知悉）擁有本公司股本權益逾5%的任何股東，皆無持有本集團的首五名最大供應商的任何權益；及
- (d) 集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

**(戊) 根據《第十九項應用指引》的披露**

有關本公司及/或其附屬公司向本公司旗下若干聯營公司Diamond Hill Development Holdings Limited（「DHDHL」）、Hopfield Holdings Limited（「Hopfield」）及佳誌有限公司（「佳誌」）及/或彼等各自旗下的全資附屬公司（統稱「該等借款者」）給予財政支援的有關資料，全部皆已曾在截至二〇〇一年九月三十日止六個月期間的本公司中期報告書內予以披露。於二〇〇二年三月三十一日，本集團須繼續履行上述財政支援的責任。

茲根據上市規則《第十九項應用指引》的規定而須予披露的該等借款者於二〇〇二年五月三十一日（即決定有關數據的最後可行日期）的備考合併資產負債表列述如下：

**該等借款者的備考合併資產負債表**  
於二〇〇二年五月三十一日

	港幣百萬元
發展中物業	16,316.2
託管存款	1,066.4
出售物業定金	(3,233.3)
其它流動負債淨額	(181.2)
銀行借款	(1,612.0)
	<hr/>
	12,356.1
股東貸款	(14,128.1)
	<hr/>
股東虧損	(1,772.0)
	<hr/>

本集團給予的財政支援的組合如下：

	墊付貸款 港幣百萬元	獲擔保銀行信貸		總額 港幣百萬元
		已提取 港幣百萬元	尚未提取 港幣百萬元	
本公司及／或其全資附屬公司	3,613.0	64.5	1,313.3	4,990.8
聯邦地產有限公司及／或其 全資附屬公司 (本集團佔72%權益)	1,215.5	322.4	422.9	1,960.8
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4,828.5	386.9	1,736.2	6,951.6
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附註：於二〇〇二年五月三十一日，集團於DHDHL、Hopfield及佳誌的應佔權益分別為33%、35%及15%。

**財政支援的條款：***向DHDHL的注資*

給予DHDHL為數港幣二十六億八千三百五十萬元的貸款所涉及的利息，須經DHDHL各股東不時協議而予以釐定，目前該項貸款為免息貸款（由DHDHL的所有其他股東向DHDHL提供的全部貸款亦為免息貸款）。除在就上述獲擔保銀行信貸而訂立的有關協議內所容許的若干情況外，該貸款在涉及該銀行信貸的任何有關借款尚未清還之前不得償還。該貸款乃在沒有給予本集團任何抵押物的情況下提供。

本集團按比例向DHDHL承擔財務責任的銀行信貸為數港幣十一億三千三百三十萬元。該銀行信貸乃按一般的商業條款而獲得，其涉及的利率則按借貸市場息率而訂定。DHDHL並無就本集團發出有關擔保而向本集團提供任何抵押物。

*向Hopfield的注資*

給予Hopfield為數港幣十八億五千九百萬元的貸款所涉及的利息，須經Hopfield各股東不時協議而予以釐定，經參照借貸市場息率後，目前訂定為年息3.5%（此利率亦適用於由Hopfield的所有其他股東向Hopfield提供的全部貸款）。除在就上述獲擔保銀行信貸而訂立的有關協議內所容許的若干情況外，該貸款在涉及該銀行信貸的任何有關借款尚未清還之前不得償還。該貸款乃在沒有給予本集團任何抵押物的情況下提供。

本集團按比例向Hopfield承擔財務責任的銀行信貸為數港幣四億八千九百萬元，其中為數港幣一億二千九百萬元經已提取。該銀行信貸乃按一般的商業條款而獲得，其涉及的利率則按借貸市場息率而訂定。Hopfield並無就本集團發出有關擔保而向本集團提供任何抵押物。

*向佳誌的注資*

給予佳誌為數港幣二億八千六百萬元的貸款所涉及的利息，須經佳誌各股東不時協議而予以釐定，目前佳誌股東尚未決定該貸款的利息水平。除在就上述獲擔保銀行信貸而訂立的有關協議內所容許的若干情況外，該貸款將在（其中包括）涉及該銀行信貸的所有有關借款全數清還後方可償還。該貸款乃在沒有給予本集團任何抵押物的情況下提供。

本集團按比例向佳誌承擔財務責任的銀行信貸為數港幣五億零八十萬元，其中為數港幣二億五千七百九十萬元經已提取。該銀行信貸乃按一般的商業條款而獲得，其涉及的利率則按借貸市場息率而訂定。佳誌並無就本集團發出有關擔保而向本集團提供任何抵押物。

## (己) 董事的競爭業務權益

茲將根據聯交所的上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司三位董事李唯仁先生、梁啟亨先生及吳梓源先生亦為本公司的母公司會德豐及／或會德豐旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條被視為在會德豐佔有權益。

會德豐集團擁有商用物業作出租用途，被視為與本集團擁有作出租用途的商用物業競爭。由於本集團與會德豐集團各自的商用物業並非處於毗鄰位置，而且各自的物業所針對的客戶對象及租戶類別亦有所不同，故本集團認為集團在擁有及出租商用物業的業務的權益已得到足夠保障。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）本集團的物業租賃業務繼續與會德豐集團之間在公平原則下獨立經營。

## (庚) 關連交易

在本財政年度內存在一項租約，依據該租約，會德豐旗下一全資附屬公司作為租戶向本公司旗下一非全資附屬公司作為業主，租用會德豐大廈地下C1和C2店舖的若干零售物業，總租用面積為3,313平方呎，租約年期由二〇〇〇年七月一日至二〇〇三年六月三十日，為期三年，月租為港幣532,610元。

由於本公司乃會德豐擁有74%權益的附屬公司，因此該租約對本公司而言構成一項持續進行的關連交易。該項關連交易的詳細資料已於二〇〇〇年七月二十日在報章刊發的通告內予以披露。

上述業主根據該租約於截至二〇〇二年三月三十一日止年度內已收或應收的租金（未計入差餉、空氣調節費及管理費）超逾本集團最新經審核綜合有形資產淨值0.03%惟低於其3%的水平。

## (辛) 遵從最佳應用守則

在本財政年度內，本公司一直遵從聯交所的上市規則附錄14內載列的最佳應用守則。

董事會謹將截至二〇〇二年三月三十一日止財政年度的報告書及已審核賬項呈覽。

### **主要業務及業務經營**

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第51頁。

本公司及其附屬公司在本財政年度內的主要業務及經營地區的分析編列於第31及32頁的賬項附註第2條內。

### **附屬公司**

本公司於二〇〇二年三月三十一日的主要附屬公司資料編列於第51頁。

### **業績、盈利分配及儲備**

本集團截至二〇〇二年三月三十一日止財政年度的業績編列於第18頁的綜合損益賬內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況，編列於第44至46頁的賬項附註第21條內。

### **財務摘要**

本集團在過去五個財政年度的業績及資產負債摘要編列於第56頁。

### **股息**

中期股息每股2.0仙已於二〇〇二年一月二十五日派發。董事會現建議在二〇〇二年九月十八日派發截至二〇〇二年三月三十一日止財政年度的末期股息每股5.0仙，予在二〇〇二年八月二十九日名列股東登記冊內的股東，此項建議已於賬項內披露。

### **固定資產**

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第38頁的賬項附註第11條內。

### **銀行借款、透支及其它借貸**

有關本公司及本集團於二〇〇二年三月三十一日的所有銀行借款、透支及／或其它借貸，其於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的數額及資料，已刊列於第43頁的賬項附註第18條內，而還款期限逾一年者，則已刊列於第47頁的賬項附註第22條內。

### 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內並無將任何利息撥作資產成本。

### 捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣八十萬元。

### 董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為李唯仁先生、梁啟亨先生、吳梓源先生、潘家鏐先生及楊一貴先生。

於年結日後，楊一貴先生卸任董事之職，而黃均乾先生則獲委任為本公司董事，兩者皆由二〇〇二年六月三日起生效。

於上年度股東週年大會後獲委任為本公司董事的黃均乾先生，將依據本公司章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職；吳梓源先生亦將依據章程細則第103(A)條於該週年大會上輪值卸任董事之職。兩位董事皆合符資格，並願意應選連任。

除主席（依據本公司章程細則的條文而毋須輪值卸任）連同黃均乾先生及吳梓源先生（須於快將舉行的股東週年大會上如上文所述卸任董事之職）外，其餘兩位現任董事（彼等皆無持有本公司的執行職銜）會繼續留任，為期一或兩年，直至彼等依據本公司章程細則第103(A)條須於二〇〇三或二〇〇四年輪值卸任董事之職為止。

本公司或其任何附屬公司與各董事並無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償下將其終止的任何服務合約。

### 董事的股份權益

於二〇〇二年三月三十一日，本公司董事佔有本公司的母公司會德豐有限公司（「會德豐」）及會德豐旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的股本實質權益如下：

	普通股股數	權益性質
本公司		
李唯仁先生	2,900	個人權益

	普通股股數	權益性質
<b>會德豐</b>		
李唯仁先生	1,486,491	個人權益
吳梓源先生	70,000	個人權益
潘家鏐先生	652,264	個人權益
	727,712	法團權益 (見下列附註)
<b>九龍倉</b>		
李唯仁先生	686,549	個人權益
吳梓源先生	178,016	個人權益
潘家鏐先生	56,304	個人權益

附註：上述列於潘家鏐先生名下作為法團權益的727,712股股份，乃一間潘先生有權於其股東大會上行使（或根據證券（披露權益）條例（「披露權益法」）被當作為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的法團所佔有的權益。

除上文披露外，根據本公司按披露權益法第29條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據披露權益法或上市公司董事進行證券交易的標準守則須向本公司及香港聯合交易所有限公司發出通知的資料而言：

- (甲) 本公司董事及行政總裁於二〇〇二年三月三十一日並無持有本公司及其相聯法團（披露權益法所指的相聯法團）的證券權益，及
- (乙) 在本財政年度內，本公司並無董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，持有權利或行使該等權利以認購本公司股本證券或債務證券。

### 主要股東權益

茲將本公司遵照披露權益法第16(1)條規定而存置的登記冊所載，於二〇〇二年三月三十一日直接或間接就10%（按面值計算）或以上的本公司股本佔有權益的所有有關者名稱，以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

名稱	普通股股數
(甲) Myers Investments Limited	1,536,058,277
(乙) 會德豐發展有限公司	1,536,058,277
(丙) 會德豐有限公司	1,536,058,277
(丁) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	1,536,058,277

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述（甲）至（丁）項名下的股份皆涉及同一批股份。根據披露權益法，名列於上者於二〇〇二年三月三十一日全部皆被視為佔有該等有關股份的權益。

## 合約利益

本公司、其任何附屬公司或控股公司，或其控股公司的任何附屬公司，於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

## 管理合約

本公司與會德豐發展有限公司（「會德豐發展」）訂有一項於本財政年度內存在而具有效力的協議，該協議的日期為一九九二年三月三十一日。根據該協議，本公司委聘會德豐發展為本公司的總經理，生效日期為一九九二年三月三十一日，直至會德豐發展預先以六個月的書面通知將其終結為止。梁啟亨先生及吳梓源先生為會德豐發展的董事，因而被視作為在該協議中佔有利益。

## 購買股份或債券安排

在本財政年度內，本公司、其附屬公司或其最終控股公司，或其最終控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它公司的股份或債券而獲得利益。

## 購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 核數師

是年賬項經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟合乎資格，願意應聘連任。

承董事會命  
秘書  
陳永生

香港 二〇〇二年六月十日

## 綜合損益賬

截至二〇〇二年三月三十一日止年度

	附註	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
營業額	3	3,330.2	1,932.7
其它(虧損)／收入淨額	4	(33.3)	289.5
		<u>3,296.9</u>	<u>2,222.2</u>
直接成本及營業費用		(1,854.0)	(838.0)
銷售及推銷費用		(31.7)	(15.2)
行政及公司費用		(67.2)	(64.7)
營業盈利	3	<u>1,344.0</u>	<u>1,304.3</u>
借貸成本	5	(156.1)	(284.9)
物業減值撥備		(373.7)	(338.7)
所佔聯營公司盈利減虧損		(353.9)	(202.4)
除稅前盈利		<u>460.3</u>	<u>478.3</u>
稅項	6	(250.4)	(113.2)
除稅後盈利		<u>209.9</u>	<u>365.1</u>
少數股東權益		(123.6)	(122.6)
<b>股東應佔的集團盈利</b>	7	<u><u>86.3</u></u>	<u><u>242.5</u></u>
是年股息	8		
是年已宣布派發的中期股息		41.4	41.4
結算日後擬派發的末期股息		103.5	103.5
		<u>144.9</u>	<u>144.9</u>
<b>每股盈利</b>	9	<u>4.2仙</u>	<u>11.7仙</u>

第24至第52頁的賬項附註為本賬項的一部分。

截至二〇〇二年三月三十一日止年度

	附註	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
投資物業重估虧損	21(a)	(206.8)	(290.9)
折算海外公司賬項所產生的匯兌差額	21(a)	(63.8)	(169.5)
非交易證券重估(虧損)／盈餘	21(a)	(458.6)	975.3
其它		—	(0.7)
<b>未確認在損益賬的淨(虧損)／收益</b>		<b>(729.2)</b>	<b>514.2</b>
股東應佔的集團盈利		86.3	242.5
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：	21(a)		
非交易證券		—	(53.3)
物業		(3.2)	—
撥回為非交易證券所作的撥備淨額	21(a)	—	(7.9)
<b>已確認(虧損)／收益總額</b>		<b>(646.1)</b>	<b>695.5</b>
綜合時產生的資本儲備	21(a)	—	3.6
		<b>(646.1)</b>	<b>699.1</b>

第24至第52頁的賬項附註為本賬項的一部分。

## 綜合資產負債表

二〇〇二年三月三十一日

(重新編列)

2001

港幣百萬元

2002

港幣百萬元

附註

## 非流動資產

固定資產	11	3,912.1	4,232.2
聯營公司	13	4,313.8	4,972.9
長期投資	14	4,467.8	4,655.9
遞延應收賬項	15	43.9	57.4

12,737.6

13,918.4

## 流動資產

發展中並擬作出售的物業	16	3,357.1	9,427.3
待沽物業	16	395.5	615.8
貿易及其它應收賬項	17	93.5	208.9
銀行結存及存款		2,980.3	868.5

6,826.4

11,120.5

## 流動負債

銀行借款及透支	18	501.8	287.3
貿易及其它應付賬項	19	365.1	420.8
出售物業定金		—	4,503.8
應付同母系附屬公司款項		7.5	12.5
稅項		927.8	31.6

1,802.2

5,256.0

## 流動資產淨額

5,024.2

5,864.5

## 總資產減流動負債

17,761.8

19,782.9

## 資本及儲備

股本	20	413.9	413.9
儲備	21	11,069.5	11,860.5

11,483.4

12,274.4

## 少數股東權益

2,846.0

2,943.8

## 非流動負債

長期銀行借款	22	3,329.0	3,773.9
遞延稅項	23	103.4	790.8

3,432.4

4,564.7

## 股東權益及非流動負債

17,761.8

19,782.9

第24至第52頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席  
李唯仁董事  
吳梓源

二〇〇二年三月三十一日

(重新編列)

	附註	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	12	1,903.7	1,960.7
<b>流動資產</b>			
貿易及其它應收賬項		0.5	0.5
應收同母系附屬公司款項		—	0.8
銀行結存及存款		0.1	0.1
		<u>0.6</u>	<u>1.4</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款及透支	18	298.9	—
貿易及其它應付賬項		3.4	3.6
		<u>302.3</u>	<u>3.6</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(301.7)</u>	<u>(2.2)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,602.0</u>	<u>1,958.5</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	413.9	413.9
儲備	21	988.1	1,088.7
		<u>1,402.0</u>	<u>1,502.6</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	22	200.0	455.9
<b>股東權益及非流動負債</b>		<u>1,602.0</u>	<u>1,958.5</u>

第24至第52頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席  
李唯仁

董事  
吳梓源

## 綜合現金流量表

截至二〇〇二年三月三十一日止年度

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
<b>業務的現金流入淨額 (附註a)</b>	2,435.7	526.2
<b>投資收入及財務收支</b>		
已收利息	147.7	198.7
已付利息	(141.0)	(284.2)
已收上市證券的股息	186.6	176.2
已收聯營公司的股息	9.6	16.2
已付股東股息	(144.9)	(144.9)
已付少數股東股息	(47.4)	(48.1)
投資收入及財務收支的 現金流入／(流出)淨額	10.6	(86.1)
<b>稅項</b>		
已付香港利得稅	(12.4)	(5.3)
退回儲稅券款項	—	60.5
已付海外稅項	(0.5)	(3.4)
(已付)／退回稅項	(12.9)	51.8
<b>投資業務</b>		
出售非交易證券所得款項	398.5	1,296.7
出售固定資產所得款項	2.8	—
購入聯營公司	—	(62.6)
增加一附屬公司投資	(14.7)	(11.6)
購入非交易證券	(757.8)	(951.6)
購置固定資產	(2.2)	(15.6)
減少／(增加)應收聯營公司 款項淨額	279.8	(627.0)
投資業務的現金流出淨額	(93.6)	(371.7)
融資前的現金流入淨額	2,339.8	120.2
<b>融資 (附註b)</b>		
(償還)／新增長期銀行借款淨額	(127.0)	2,022.8
償還短期銀行借款淨額	(30.0)	(1,647.8)
融資的現金(流出)／流入淨額	(157.0)	375.0
<b>增加現金及現金等值</b>	2,182.8	495.2
於四月一日的現金及現金等值結存	611.2	184.0
匯率變動的影響	(16.6)	(68.0)
於三月三十一日的現金及現金等值結存	2,777.4	611.2
<b>於三月三十一日的現金及現金等值結存分析</b>		
三個月內可提取的銀行結存及存款	2,980.3	868.5
須於三個月內償還的銀行借款及透支	(202.9)	(257.3)
	2,777.4	611.2

## 綜合現金流量表附註

## (a) 除稅前盈利與業務的現金流入淨額對賬

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
除稅前盈利	460.3	478.3
所佔聯營公司盈利減虧損	353.9	202.4
利息收入	(147.9)	(179.7)
利息支出	141.4	274.7
上市證券的股息收入	(191.6)	(195.0)
折舊	1.0	1.3
物業減值撥備	373.7	338.7
出售非交易證券的虧損／(盈利)淨額	32.4	(181.2)
出售固定資產盈利	(2.1)	—
撥回為非交易證券撥備淨額	—	(11.0)
撥回其它撥備淨額	—	(84.0)
匯兌差額	(65.1)	(184.5)
減少遞延應收賬項	13.5	33.6
減少／(增加)發展中並擬作出售的物業	5,696.5	(916.1)
減少待沽物業	220.3	108.1
減少／(增加)貿易及其它應收賬項	120.6	(71.1)
減少貿易及其它應付賬項	(62.4)	(74.6)
(減少)／增加出售物業定金	(4,503.8)	998.8
減少應付同母系附屬公司款項淨額	(5.0)	(12.5)
業務的現金流入淨額	2,435.7	526.2

## (b) 融資變動分析

	長期 銀行借款 港幣百萬元	短期 銀行借款 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元
二〇〇〇年四月一日結存	1,880.0	1,647.8	3,002.8
有關融資的現金流入／(流出)	2,022.8	(1,647.8)	—
增加—附屬公司投資	—	—	(15.2)
匯兌差額	(98.9)	—	(58.3)
已付少數股東股息	—	—	(48.1)
少數股東應佔儲備	—	—	62.6
重新分類	(30.0)	30.0	—
二〇〇一年三月三十一日 及二〇〇一年四月一日結存	3,773.9	30.0	2,943.8
有關融資的現金流出	(127.0)	(30.0)	—
增加—附屬公司投資	—	—	(18.9)
匯兌差額	(19.0)	—	(22.2)
已付少數股東股息	—	—	(47.4)
少數股東應佔儲備	—	—	(9.3)
重新分類	(298.9)	298.9	—
二〇〇二年三月三十一日結存	3,329.0	298.9	2,846.0

## 1. 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

本賬項已按照香港會計師公會頒布所有適用的《會計實務準則》及註釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本賬項同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團所採用的主要會計政策概要。

### (b) 賬項編製基準

除投資物業和部分證券投資分別按重估值及市值入賬（見下文會計政策）外，本賬項是以原值成本作為編製基準。

### (c) 綜合賬的基本原則

#### (i) 附屬公司及受控制公司

按照香港《公司條例》的規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。被視為受本公司控制的附屬公司是指本公司有權直接或間接管轄其財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合賬項中綜合計算，然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值列入綜合資產負債表及確認其公允價值的變動。

集團公司間結存及交易和集團公司間交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合賬項時悉數抵銷。集團公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

在本公司的資產負債表中，於附屬公司的投資均按成本值減去任何減值虧損（參閱賬項附註第1(f)條）後入賬。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向本公司轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。

(ii) 聯營公司

聯營公司是指本集團可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合賬項，並且先以成本值入賬，然後就集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。損益賬反映年內集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照賬項附註第1(c)(iii)條在本年度列支或撥入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率作出抵銷；如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在損益賬內確認。

(iii) 商譽／負商譽

由二〇〇一年四月一日起，本集團已採用香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第30號—「業務合併」。在採用第30號準則時，集團也遵照準則所載的過渡性條文的規定。據此，集團並無重報在二〇〇一年四月一日前收購附屬公司或聯營公司所產生的商譽／負商譽（即投資成本超逾／少於應佔所收購可辨認資產與負債公允價的數額），而是跟其產生期間的資本儲備對銷或計入資本儲備。

對於在二〇〇一年四月一日後進行的收購，商譽會確認為資產，並按其預計可用年限，以直線法在損益賬內攤銷。對於關乎已在收購計劃中確定及可以可靠地計算，但尚未確認其預計未來虧損和支出的負商譽，概將在其虧損和支出於未來予以確認時，在損益賬內確認。任何尚餘的負商譽（但以所收購非貨幣資產的公允價值為限）則按可予折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年限，在損益賬內確認。如負商譽的數額高於所收購非貨幣資產的公允價值，便會立即在損益賬內確認。

在出售受控制附屬公司或聯營公司時，以往尚未在損益賬內攤銷或以往撥作集團儲備變動處理的任何應佔購入商譽的數額，均會在計算出售的盈利或虧損時包括在內。

集團在每個結算日對商譽的賬面金額作出審閱，以決定有否出現任何減值跡象。如有減值跡象，便會將減值虧損在損益賬內確認為支出。

#### (d) 物業

##### (i) 投資物業

投資物業為可賺取收入及擬作長期持有的物業，此等物業乃根據專業測計師每年的公開市價估值列入資產負債表內。投資物業價值變動乃計入投資物業重估儲備項下。就整個投資組合而言倘此儲備的總額不足以抵銷價格的虧損，不足之數則計於損益賬內扣除。如整個投資物業組合在其後的重估中出現盈餘，便會計入損益賬內；但以先前已在損益賬扣除的重估虧損為限。

於出售投資物業時，出售損益的計算包括以往撥入投資物業重估儲備的盈餘或虧損。

##### (ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以包括撥作資產成本的有關借貸成本加上應佔盈利及可變現淨值兩者的較低額報值。可變現淨值的價值乃由董事根據市況而定。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

發展中並擬作出售的物業在建築未完成前先行出售的盈利，乃按照建築期間每年估計至建成時的總利潤以比例計算；所採用的比例為在結算日已支出的建築費用與估計總建築費用的比例或在結算日已收及應收的樓價與已出售單位總樓價的比例，以兩者較低為準。

有關於發展中並擬作出售的物業的借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成為止。

(iii) 待沽物業

待沽物業被分類為流動資產，並以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由董事根據市況而定。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

(e) 折舊

(i) 投資物業

投資物業的地契剩餘年期如超過二十年，本集團並未對該等投資物業作出折舊準備，因進行估值時已考慮估值當日每一物業的個別狀況。持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業，則用其剩餘年期作出折舊準備。

(ii) 其它固定資產

其它固定資產的折舊，根據其資產可用期，由三年至十年不等，以成本值作直線折舊計算。

(f) 資產減值

除按重估金額列賬的物業外，本集團會在每個結算日審閱資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。每當賬面金額高於可收回數額時，便會確認減值虧損。減值虧損在損益賬內確認為支出。

(i) 可收回數額

資產的可收回數額以其售價淨額和使用價值兩者中的較高數額為準。

(ii) 減值虧損逆轉

就資產（商譽除外）而言，倘若用以釐定可收回數額的估計資料有變，便會將以往的減值虧損撥回。至於商譽的減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成，而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素消失有關，才會將減值虧損撥回。

所撥回以往的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認上述逆轉的年度內計入損益賬。

**(g) 證券投資**

- (i) 持有至到期證券是以攤銷成本減任何減值撥備記入資產負債表。

本集團在結算日對持有至到期證券的賬面金額作出審閱，以便對信貸風險及預期能否收回賬面金額作出評估。集團會就個別證券釐定減值撥備，在預期不能收回賬面金額時作出撥備，並在損益賬內確認為支出。

- (ii) 非交易證券被分類為長期投資並以公允價值記入資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至出售、贖回或以其它方式處理該等證券，又或有客觀證據顯示該等證券已減值，期間所累積盈餘或虧損將由投資重估儲備轉往損益賬內確認。

當引致減值的情況及事項不再存在，並有具說服力的證據顯示新的情況及事項在可預見的將來持續下去，因減值而由投資重估儲備撥入損益賬的數額均需撥回。

出售非交易證券的損益乃根據淨出售所得及賬面值的差額計算，確認在損益賬內。而已確認於投資重估儲備內的相關盈餘或虧損，亦於出售非交易證券時轉往損益賬內。

- (iii) 交易證券被分類為短期投資並以公允價值記入資產負債表的流動資產內。交易證券的公允價值所產生的變動，會在損益賬內確認。

**(h) 外幣伸算**

是年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的賬目，均按照結算日的市匯率折算為港幣。除海外附屬公司及聯營公司結算時所產生的外幣匯兌差額已置於資本儲備賬目內，其它外幣交易項目的差異均計算在損益賬內。如出售海外附屬公司及聯營公司，便須在計算出售的盈利或虧損時計及該海外附屬公司及聯營公司的相關累積兌換差額。因尚未結算的外匯期貨合約所產生的盈利或虧損乃參照資產負債表結算日的期匯率計算，並列入損益賬內。

(i) 用作經營租賃的資產

本集團以經營租賃出租資產，有關的資產會按性質列入資產負債表，並在適當的情況下，按上文賬項附註第1(e)條所載本集團的折舊政策計算折舊。經營租賃所產生的收入則根據下文賬項附註第1(j)(i)條所載集團確認收入的政策確認。

(j) 營業收入之確定

(i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益賬確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施所產生的收入均在損益賬中確認為總租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。

(ii) 出售落成物業的收入乃於簽署買賣契約時確認，預售發展中物業的收入乃參照賬項附註第1(d)(ii)條於建築期內確認。

(iii) 上市投資的股息收入在該投資的股價除息時確認。

(iv) 計劃持有至到期的有期債務證券的利息收入按時間比例確認並就購入時的溢價或折讓作出攤銷調整，使購入日至到期日期間的回報率維持不變。

(v) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

(k) 遞延稅項

遞延稅項按預期在可見將來有合理的可能性而產生因時間差異所引起的稅務後果，按現行稅率以負債法計算。

(l) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會撥作資產成本外，其它的借貸成本均計算在產生期間的損益賬內。

當資產支出及借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。

**(m) 連繫人士**

就本賬目而言，倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面可對另一方發揮重大影響力者，則該名人士被視為集團的有連繫人士，反之亦然；又或倘集團及另一方受制於共同控制或共同重大影響，則該名人士亦被視為集團的有連繫人士。有連繫人士可屬個人或其它公司。

**(n) 準備**

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就不肯定時間或數額的負債確認準備。

倘若不大可能涉及經濟效益的流出，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將責任披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任，亦會披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。

**(o) 分部匯報**

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務（業務分部），或在特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部）的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其它分部有別。

按照集團的內部財務匯報方式，集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、費用、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、費用、資產及負債均未計在綜合計算過程中抵銷的集團公司間結存及交易；但同屬一個分部的集團公司結存及交易則除外。分部之間的定價基準與提供予其他外界人士的條款相若。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期使用的分部資產（包括有形和無形資產）所產生的成本總額。

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

## 2. 分部資料

## (a) 業務分部

## (i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
地產發展	2,725.6	1,294.1	884.8	503.8
地產投資	265.1	264.0	191.8	184.7
投資及其它	339.5	374.6	290.0	640.2
	<u>3,330.2</u>	<u>1,932.7</u>	<u>1,366.6</u>	<u>1,328.7</u>
未能作出分配的費用			(22.6)	(24.4)
營業盈利			1,344.0	1,304.3
借貸成本			(156.1)	(284.9)
物業減值撥備			(373.7)	(338.7)
聯營公司				
地產發展			(365.7)	(223.1)
投資及其它			11.8	20.7
除稅前盈利			<u>460.3</u>	<u>478.3</u>

## (ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
地產發展	3,787.2	10,186.5	236.6	4,769.4
地產投資	3,913.0	4,233.3	99.1	99.2
投資及其它	4,559.2	4,777.7	20.3	56.0
分部資產及負債	<u>12,259.4</u>	<u>19,197.5</u>	<u>356.0</u>	<u>4,924.6</u>
聯營公司				
地產發展	4,210.4	4,858.6	—	—
投資及其它	103.4	114.3	—	—
未能作出分配的項目	2,990.8	868.5	4,878.6	4,896.1
總資產及負債	<u>19,564.0</u>	<u>25,038.9</u>	<u>5,234.6</u>	<u>9,820.7</u>

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產，付息借款及企業和融資費用。

本集團並無重大的資本支出和折舊及攤銷。

## (b) 地區分部

## (i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
香港	650.7	593.2	308.5	527.9
新加坡	2,679.5	1,339.5	1,035.5	776.4
	<u>3,330.2</u>	<u>1,932.7</u>	<u>1,344.0</u>	<u>1,304.3</u>

## (ii) 資產

	資產	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
香港	7,358.6	8,226.4
新加坡	4,900.8	10,971.1
	<u>12,259.4</u>	<u>19,197.5</u>

## 3. 營業額及營業盈利

## (a) 營業額

集團的主要業務為物業銷售、地產投資、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
地產發展	2,725.6	1,294.1
地產投資	265.1	264.0
投資及其它	339.5	374.6
	<u>3,330.2</u>	<u>1,932.7</u>

## (b) 營業盈利

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
營業盈利的產生：		
已扣除：		
職工成本，包括退休金計劃成本港幣二百萬元 (二〇〇一年：港幣一百八十萬元)	22.3	15.1
已出售物業成本	1,782.7	765.7
折舊	1.0	1.3
核數師酬金	1.8	1.9
	<hr/>	<hr/>
已計入：		
經營租賃的租金收入減支出 (上述之租金收入包括投資物業租金毛額 港幣二億四千七百萬元(二〇〇一年：港幣 二億四千五百一十萬元)其中港幣六百 五十萬元(二〇〇一年：港幣七百三十萬元) 為或有租金)	195.8	193.5
上市證券的股息	191.6	195.0
	<hr/>	<hr/>

此外，職工成本為數港幣二千八百三十萬元(二〇〇一年：港幣一千萬元)已撥作發展中物業的成本內。

## (c) 董事薪酬

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
袍金	0.1	0.1
薪金及其它福利	—	—
退休金計劃供款	—	—
非硬性及／或按業績而定的花紅	—	—
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	<hr/>	<hr/>

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的全部酬勞(包括就彼等履行本公司董事職責而須支付或歸還予彼等的任何開支)合共港幣四萬元(二〇〇一年：港幣四萬元)，而此數額全數皆為董事袍金。

有關截至二〇〇一年三月三十一日及二〇〇二年三月三十一日止兩個財政年度，本公司及／或其附屬公司就本公司於該兩年任何時間在任的董事已付或應付予彼等按每一位計算的酬金總額皆為港幣一百萬元以下。

## (d) 五位最高薪僱員

茲將集團五位最高薪僱員（皆並非本公司董事）在截至二〇〇二年三月三十一日止年度內的酬金（不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額）分析如下：

## (i) 酬金總額

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	9.0	6.1
退休金計劃供款	0.4	0.4
非硬性及／或按業績而定的花紅	23.3	2.0
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	<u>32.7</u>	<u>8.5</u>

## (ii) 酬金級別

級別（以港幣計算）	2002 人數	2001 人數
不超逾1,000,000元	2	3
1,000,001元至1,500,000元	2	1
4,500,001元至5,000,000元	—	1
28,500,001元至29,000,000元（附註）	1	—
	<u>5</u>	<u>5</u>

附註：這個級別的僱員薪酬，包括付予馬哥孛羅發展有限公司（集團擁有75%權益之新加坡上市附屬公司）一名董事的酬勞。

## 4. 其它（虧損）／收入淨額

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
出售非交易證券的（虧損）／盈利淨額	(32.4)	181.2
匯兌差額／其它	(0.9)	13.3
撥回其它撥備淨額	—	84.0
撥回為非交易證券所作的撥備淨額	—	11.0
	<u>(33.3)</u>	<u>289.5</u>

以上截至二〇〇一年三月三十一日止年度的出售非交易證券的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘（未扣除少數股東應佔部分），為數港幣七千三百七十萬元。

## 5. 借貸成本

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	141.4	271.4
於五年內償還的其它借款	—	10.8
其它借貸成本	18.9	15.4
	<u>160.3</u>	<u>297.6</u>
減：撥作資產成本	(4.2)	(12.7)
	<u>156.1</u>	<u>284.9</u>

## 6. 稅項

香港利得稅撥備乃按照本年度內為課稅而作出調整的盈利以16% (二〇〇一年：16%) 稅率計算。海外稅項乃按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
<b>公司及附屬公司</b>		
是年香港利得稅	7.5	13.6
是年海外稅項	904.3	(3.4)
遞延稅項 (附註23)	(672.0)	95.5
	<u>239.8</u>	<u>105.7</u>
<b>聯營公司</b>		
是年香港利得稅	2.8	1.7
是年海外稅項	7.8	5.8
	<u>10.6</u>	<u>7.5</u>
	<u>250.4</u>	<u>113.2</u>

## 7. 股東應佔的集團盈利

股東應佔的集團盈利包括已列入本公司賬內的盈利港幣四千四百三十萬元 (二〇〇一年：重新編列一港幣四千五百三十萬元)。

## 8. 股息

## (a) 是年股息

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
已宣布派發及已付的中期股息每股2.0仙 (二〇〇一年: 2.0仙)	41.4	41.4
結算日後擬派的末期股息每股5.0仙 (二〇〇一年: 5.0仙)	103.5	103.5
	<u>144.9</u>	<u>144.9</u>

結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

## (b) 上年度股息於是年批准及派發

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發 每股5.0仙(二〇〇一年: 5.0仙)	103.5	103.5

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度的盈利港幣八千六百三十萬元(二〇〇一年: 港幣二億四千二百五十萬元)及本年度與上年度已發行的二十億六千九百六十萬股普通股計算。

## 10. 會計政策變動

## (a) 商譽／負商譽

在以往年度, 綜合賬項時所產生的商譽／負商譽是指投資在附屬公司及聯營公司的成本超逾／少於應佔所收購可辨認資產與負債公允價值的數額, 並在其產生的年度撥入儲備。於出售附屬公司或聯營公司, 須在計算出售損益時計入商譽／負商譽的應佔數額。

由二〇〇一年四月一日起, 為符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第30號—「業務合併」的規定, 本集團採納賬項附註第1(c)(iii)條所述關於確認商譽／負商譽的會計政策。

按照第30號準則第88段所載的過度性條文的規定，本集團毋須重報已於二〇〇一年四月一日前撥入儲備的商譽／負商譽。

按照香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第31號—「資產減值」的規定，在以往期間產生及依據上述理由沒有重報的商譽均須被評估有否出現減值跡象。根據本集團追溯採用第31號準則和第30號準則而進行的審閱，在以往年度產生的商譽被視為已於以往年度出現減值，因而需重報二〇〇〇年四月一日的盈餘儲備，將有關儲備削減港幣六千三百八十萬元。至於二〇〇〇年四月一日的其它資本儲備，則需加入同一數額，以反映在以往年度產生的商譽減值。

#### (b) 擬派股息

在以往年度，於結算日後的擬派股息會在結算日確認為負債。由二〇〇一年四月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第9號（經修訂）—「結算日後事項」的規定，於結算日後的擬派股息不會在其相關會計報告期確認為一項負債。本集團已追溯採用此新會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇一年四月一日的股東權益已重報並增加港幣一億零三百五十萬元（二〇〇〇年四月一日：港幣一億零三百五十萬元），亦即截至二〇〇一年三月三十一日止年度擬派末期股息的數額。

由於採用第9號準則及重報以往年度的儲備，本集團於二〇〇二年三月三十一日的股東權益增加了港幣一億零三百五十萬元（二〇〇一年：港幣一億零三百五十萬元）。

#### (c) 分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務（業務分部），或在特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部）的組成部分。而每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其它分部有別。分部之間的定價基準與給予其他外界人士的條款相若。

在賬項附註第2條中，集團已按照香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第26號—「分部匯報」的定義，披露分部收入和業績。按照集團的內部財務匯報方式，集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

#### (d) 附屬公司投資

在以往年度，本公司於一上市附屬公司之投資乃按董事估值報值於公司資產負債表內。由二〇〇一年四月一日起，為符合香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第32號—「綜合財務報表及於附屬公司投資的會計處理」的規定，公司已採用賬項附註第1(c)(i)條所述附屬公司投資的會計政策。公司已追溯採用此新會計政策。由於採用第32號準則，公司於一上市附屬公司之投資已以成本值重報，因此公司於二〇〇〇年四月一日的股東權益及儲備減少港幣三億一千零九十萬元。

## (e) 附屬公司的股息收入

在以往年度，當一上市附屬公司於結算日後宣布派發股息，本公司會於該年度的賬項內確認為收入。由二〇〇一年四月一日起，為符合香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第18號（經修訂）—「收入」，上市附屬公司於結算日後所宣布派發的股息，公司不會在其相關的年度確認為收入。公司已追溯採用此新會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇一年四月一日的公司股東權益已重報並減少港幣三千零三十萬元（二〇〇〇年四月一日：港幣三千零三十萬元），亦即截至二〇〇一年三月三十一日止年度公司應佔一上市附屬公司擬派的末期股息。

由於採用第18號準則（經修訂）及重報往年儲備，公司於二〇〇二年三月三十一日的股東權益減少港幣三千零三十萬元（二〇〇一年：港幣三千零三十萬元）。

## 11. 固定資產

	投資物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>集團</b>			
<b>原值或估值</b>			
二〇〇一年四月一日	4,229.1	7.6	4,236.7
匯兌差額	(40.5)	(0.1)	(40.6)
增添	1.6	0.6	2.2
出售	(3.5)	(0.6)	(4.1)
重估虧損	(277.1)	—	(277.1)
二〇〇二年三月三十一日	<u>3,909.6</u>	<u>7.5</u>	<u>3,917.1</u>
<b>累積折舊</b>			
二〇〇一年四月一日	—	4.5	4.5
匯兌差額	—	(0.1)	(0.1)
本年折舊	—	1.0	1.0
出售時撥回	—	(0.4)	(0.4)
二〇〇二年三月三十一日	<u>—</u>	<u>5.0</u>	<u>5.0</u>
<b>賬面淨值</b>			
二〇〇二年三月三十一日	<u>3,909.6</u>	<u>2.5</u>	<u>3,912.1</u>
二〇〇一年三月三十一日	<u>4,229.1</u>	<u>3.1</u>	<u>4,232.2</u>

(a) 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇〇二年三月三十一日結存			
二〇〇二年估值	3,909.6	—	3,909.6
原值	—	7.5	7.5
	<u>3,909.6</u>	<u>7.5</u>	<u>3,917.1</u>
二〇〇一年三月三十一日結存			
二〇〇一年估值	4,229.1	—	4,229.1
原值	—	7.6	7.6
	<u>4,229.1</u>	<u>7.6</u>	<u>4,236.7</u>

(b) 業權

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
長期契約		
位於香港	2,067.1	2,155.5
位於海外	1,842.5	2,073.6
	<u>3,909.6</u>	<u>4,229.1</u>

(c) 物業重估

本集團的投資物業於二〇〇二年三月三十一日由一從事專業估值事務的同母系附屬公司「Harriman Realty Company, Limited」或由集團內一位在新加坡持有認可資格的物業估值師，根據物業淨收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的公開市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

重估時產生的盈餘或虧損，在扣除少數股東權益後，已計入投資物業重估儲備。

(d) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣三十九億零九百六十萬元（二〇〇一年：港幣四十二億二千九百一十萬元）。

(e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為兩年至五年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。

(f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而在未來應收的最低租約收入總額如下：

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
於一年內	208.8	187.7
於一年以後至五年內	269.2	235.5
於五年後	7.2	11.1
	<u>485.2</u>	<u>434.3</u>

## 12. 附屬公司

	公司 (重新編列)	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
本港上市股份的原值	332.6	332.6
非上市股份的原值	483.5	483.5
	<u>816.1</u>	<u>816.1</u>
應收附屬公司款項	1,087.6	1,144.6
	<u>1,903.7</u>	<u>1,960.7</u>
本港上市股份的市值	<u>1,000.8</u>	<u>1,023.6</u>

於二〇〇二年三月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第51頁。

## 13. 聯營公司

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
應佔的淨虧損	(478.3)	(99.7)
應收聯營公司款項	4,812.8	5,093.3
應付聯營公司款項	(20.7)	(20.7)
	<u>4,313.8</u>	<u>4,972.9</u>

(a) 應收聯營公司款項中，已包括本集團向參與擎天半島及碧堤半島項目的若干聯營公司貸款港幣四十四億五千七百三十萬元(二〇〇一年：港幣四十七億五千零九十萬元)。

給予擎天半島項目的聯營公司為數港幣十八億零三百八十萬元(二〇〇一年:二十三億六千二百八十萬元)的貸款所涉及的利息,須經聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定,是年該利率介乎3.5%至7.1%之間(二〇〇一年:6.7%至8.2%之間)。截至二〇〇二年三月三十一日止年度,有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣一億零一百八十萬元(二〇〇一年:港幣一億六千三百二十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

給予碧堤半島項目的聯營公司為數港幣二十六億五千三百五十萬元(二〇〇一年:港幣二十三億八千八百一十萬元)的貸款所涉及的利息,須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定,目前該貸款為免息貸款,無抵押及沒有固定償還條款。

(b) 有關本集團重要聯營公司的附加財務資料披露如下:

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
<b>Diamond Hill Development Holdings Limited</b>		
綜合資產負債表		
流動資產	6,327.2	6,605.6
流動負債	(179.6)	(139.1)
非流動負債	(7,962.6)	(7,165.5)
	<hr/>	<hr/>
綜合損益賬		
是年虧損	(1,116.0)	(699.0)
	<hr/>	<hr/>
<b>Hopfield Holdings Limited</b>		
綜合資產負債表		
流動資產	8,387.8	6,009.7
流動負債	(3,237.4)	(102.7)
非流動負債	(5,113.7)	(5,907.0)
	<hr/>	<hr/>
綜合損益賬		
營業額	1,760.6	—
是年盈利	36.7	—
	<hr/>	<hr/>

(c) 於二〇〇二年三月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第52頁。

## 14. 長期投資

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	3,558.6	3,922.5
在海外上市	847.2	733.4
	<hr/>	<hr/>
	4,405.8	4,655.9
持有至到期證券		
在海外上市	38.6	—
非上市	23.4	—
	<hr/>	<hr/>
	4,467.8	4,655.9
	<hr/>	<hr/>
上市的持有至到期證券市值	38.3	—

以上的股本證券包括本集團於一上市公司的投資，而該投資的賬面值超逾集團的總資產10%，該上市公司的資料詳情臚列如下：

公司名稱	註冊 成立地方	所佔已發行 普通股的 百分率
九龍倉集團有限公司	香港	7.0

## 15. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為超過一年以上到期的應收賬。

## 16. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

- (a) 以可變現淨值報值的發展中並擬作出售的物業及待沽物業為數港幣十六億九千一百四十萬元(二〇〇一年:港幣十億二千一百六十萬元)。
- (b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣二十三億一千七百五十萬元(二〇〇一年:港幣三十億一千三百三十萬元)，預期在一年後始會完成。
- (c) 用作本集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣十七億三千四百二十萬元(二〇〇一年:無)。
- (d) 集團用作經營租賃的發展中並擬作出售的物業，其租約期為一年至三年並於約滿後無續約權，此等物業的賬面值為港幣三億三千五百一十萬元(二〇〇一年:港幣五億零七百二十萬元)。有關為此等物業所作的減值撥備為數港幣一億五千五百九十萬元(二〇〇一年:無)。

## 17. 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

於二〇〇二年三月三十一日的貿易及其它應收賬項內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
即期	13.5	27.5
三十一日至六十日	0.5	0.2
六十一日至九十日	0.2	0.2
九十日以上	0.9	2.6
	<u>15.1</u>	<u>30.5</u>

## 18. 銀行借款及透支

	集團		公司	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
銀行借款及透支				
無抵押	202.9	124.3	—	—
有抵押	—	133.0	—	—
	<u>202.9</u>	<u>257.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於一年內償還的 長期銀行借款(有抵押)	298.9	30.0	298.9	—
	<u>501.8</u>	<u>287.3</u>	<u>298.9</u>	<u>—</u>

## 19. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇二年三月三十一日的貿易及其它應付賬項內，包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	162.2	177.4
三十一日至六十日	1.4	18.0
六十一日至九十日	15.4	13.0
九十日以上	41.1	23.2
	<u>220.1</u>	<u>231.6</u>

## 20. 股本

	2002 股數(百萬)	2001 股數(百萬)	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
法定股本： 普通股每股港幣0.2元	3,000.0	3,000.0	600.0	600.0
已發行及全數繳足股本： 普通股每股港幣0.2元	2,069.6	2,069.6	413.9	413.9

## 21. 儲備

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	(重新編列) 總額 港幣百萬元
<b>(a) 集團</b>						
公司及附屬公司						
二〇〇一年						
四月一日結存						
以往呈報	4.9	411.7	334.0	(81.4)	11,283.0	11,952.2
前期調整						
商譽(附註10a)	—	—	—	63.8	(63.8)	—
擬派股息(附註10b)	—	—	—	—	103.5	103.5
重新編列	4.9	411.7	334.0	(17.6)	11,322.7	12,055.7
已批准之上年度						
末期股息(附註8b)	—	—	—	—	(103.5)	(103.5)
重估虧損	—	(206.8)	(454.0)	—	—	(660.8)
出售所兌現的儲備	—	(2.2)	—	(1.0)	—	(3.2)
匯兌差額	—	—	—	(64.8)	—	(64.8)
是年保留盈利	—	—	—	—	458.1	458.1
是年已宣布派發之 中期股息(附註8a)	—	—	—	—	(41.4)	(41.4)
二〇〇二年三月 三十一日結存	4.9	202.7	(120.0)	(83.4)	11,635.9	11,640.1
聯營公司						
二〇〇一年						
四月一日結存						
重估虧損	—	—	12.7	0.7	(208.6)	(195.2)
匯兌差額	—	—	(4.6)	—	—	(4.6)
是年保留虧損	—	—	—	1.0	—	1.0
是年保留虧損	—	—	—	—	(371.8)	(371.8)
二〇〇二年三月 三十一日結存	—	—	8.1	1.7	(580.4)	(570.6)
二〇〇二年三月 三十一日儲備總額	4.9	202.7	(111.9)	(81.7)	11,055.5	11,069.5

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	(重新編列) 總額 港幣百萬元
<b>公司及附屬公司</b>						
二〇〇〇年						
四月一日結存						
以往呈報	4.9	702.6	(547.4)	84.5	11,034.8	11,279.4
前期調整						
商譽(附註10a)	—	—	—	63.8	(63.8)	—
擬派股息(附註10b)	—	—	—	—	103.5	103.5
重新編列	4.9	702.6	(547.4)	148.3	11,074.5	11,382.9
已批准之上年度						
末期股息(附註8b)	—	—	—	—	(103.5)	(103.5)
重估(虧損)/盈餘	—	(290.9)	962.6	—	—	671.7
出售所兌現的儲備	—	—	(53.3)	—	—	(53.3)
匯兌差額	—	—	—	(169.5)	—	(169.5)
因綜合而產生的						
資本儲備	—	—	—	3.6	—	3.6
重新分類	—	—	(20.0)	—	(78.1)	(98.1)
撥回非交易證券所作						
的撥備淨額	—	—	(7.9)	—	—	(7.9)
是年保留盈利	—	—	—	—	471.2	471.2
是年已宣布派發之						
中期股息(附註8a)	—	—	—	—	(41.4)	(41.4)
二〇〇一年三月						
三十一日結存	4.9	411.7	334.0	(17.6)	11,322.7	12,055.7
<b>聯營公司</b>						
二〇〇〇年						
四月一日結存						
重估盈餘	—	—	12.7	—	—	12.7
重新分類	—	—	20.0	—	78.1	98.1
其它	—	—	—	(0.7)	—	(0.7)
是年保留虧損	—	—	—	—	(228.7)	(228.7)
二〇〇一年						
三月三十一日結存	—	—	12.7	0.7	(208.6)	(195.2)
二〇〇一年三月						
三十一日儲備總額	4.9	411.7	346.7	(16.9)	11,114.1	11,860.5

本集團的其它資本儲備已包括負商譽為數港幣一億七千六百一十萬元(二〇〇一年:港幣一億七千六百一十萬元)。

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	(重新編列) 總額 港幣百萬元
<b>(b) 公司</b>						
二〇〇一年						
四月一日結存						
以往呈報	4.9	—	—	361.5	960.0	1,326.4
前期調整						
股息收入 (附註10e)	—	—	—	—	(30.3)	(30.3)
擬派股息 (附註10b)	—	—	—	—	103.5	103.5
附屬公司投資 (附註10d)	—	—	—	(310.9)	—	(310.9)
重新編列	4.9	—	—	50.6	1,033.2	1,088.7
已批准之上年度						
末期股息 (附註8b)	—	—	—	—	(103.5)	(103.5)
是年保留盈利	—	—	—	—	44.3	44.3
是年已宣布派發之 中期股息 (附註8a)	—	—	—	—	(41.4)	(41.4)
二〇〇二年三月 三十一日儲備總額	4.9	—	—	50.6	932.6	988.1
二〇〇〇年						
四月一日結存						
以往呈報	4.9	—	—	361.5	1,059.6	1,426.0
前期調整						
股息收入 (附註10e)	—	—	—	—	(30.3)	(30.3)
擬派股息 (附註10b)	—	—	—	—	103.5	103.5
附屬公司投資 (附註10d)	—	—	—	(310.9)	—	(310.9)
重新編列	4.9	—	—	50.6	1,132.8	1,188.3
已批准之上年度						
末期股息 (附註8b)	—	—	—	—	(103.5)	(103.5)
是年保留盈利	—	—	—	—	45.3	45.3
是年已宣布派發之 中期股息 (附註8a)	—	—	—	—	(41.4)	(41.4)
二〇〇一年三月 三十一日儲備總額	4.9	—	—	50.6	1,033.2	1,088.7

本公司可供分派給股東的儲備為數港幣九億三千二百六十萬元(二〇〇一年:重新編列一港幣十億三千三百二十萬元)。股本贖回儲備的用途均受香港《公司條例》第49H條所管轄,已設立的重估儲備及其它資本儲備,將會根據本集團所採用的會計政策處理。

於結算日後董事會建議派發末期股息每股5.0仙(二〇〇一年:5.0仙),派息總額為港幣一億零三百五十萬元(二〇〇一年:港幣一億零三百五十萬元)。該項股息於結算日並沒有確認為一項負債。

## 22. 長期銀行借款

	集團		公司	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
有抵押銀行借款				
於一年以後至兩年內償還	—	1,255.9	—	255.9
於兩年以後至五年內償還	476.0	718.0	—	—
於五年以後償還	953.0	—	—	—
	<b>1,429.0</b>	<b>1,973.9</b>	<b>—</b>	<b>255.9</b>
無抵押銀行借款				
於一年以後至兩年內償還	1,800.0	—	200.0	—
於兩年以後至五年內償還	100.0	1,800.0	—	200.0
	<b>3,329.0</b>	<b>3,773.9</b>	<b>200.0</b>	<b>455.9</b>

一筆銀行借款為數港幣九億五千三百萬元，其原本還款期超逾一年，並須於二〇〇三年三月七日償還，惟本集團為此項借款已與銀行達成長期再融資協議。因此，該筆借款於資產負債表被分類為非流動負債。

## 23. 遞延稅項

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
四月一日	790.8	732.5
匯兌差額 (撥入) / 撥自損益賬 (附註6)	(15.4) (672.0)	(37.2) 95.5
三月三十一日	<b>103.4</b>	<b>790.8</b>

遞延稅項準備的主要組成列報如下：

預售物業的盈利	64.4	625.3
於購入附屬公司而重估一物業所產生的盈餘	39.0	165.5
	<b>103.4</b>	<b>790.8</b>

## 24. 或然負債

	集團		公司	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
(a) 為下列公司作出的有關 銀行備用信貸擔保：				
附屬公司	—	—	2,253.0	2,103.0
聯營公司	2,459.2	1,936.1	1,566.1	680.0

本集團為聯營公司作出銀行備用信貸的擔保，而在結算日該項信貸已提取港幣五億五千二百八十萬元（二〇〇一年：港幣三億一千一百七十萬元）。

- (b) 按照擎天半島的物業發展計劃合約，本公司、一非全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就合約條款的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

## 25. 承擔

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
(a) 收購物業及有關物業的未來發展費用：		
已簽約但未撥出準備	904.0	1,062.6
(b) 於二〇〇二年三月三十一日，尚未到期的外匯期貨合約為港幣十七億零三百四十萬元（二〇〇一年：港幣六億七千一百九十萬元）。		

## 26. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇二年三月三十一日止年度，本集團及本公司並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

## (a) 擎天半島項目

- (i) 如賬項附註第13條所披露，應收聯營公司款項已包括本集團向參與擎天半島項目的聯營公司貸款港幣十八億零三百八十萬元（二〇〇一年：港幣二十三億六千二百八十萬元）。

- (ii) 本公司、一間非全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，就一聯營公司「Hopfield Holdings Limited」旗下一附屬公司的銀行備用借貸作出個別擔保，該融資安排乃用作擎天半島項目。本集團及本公司應佔該備用借貸擔保為數分別為港幣五億九千八百八十萬元（二〇〇一年：港幣十三億六千萬元）及港幣二億九千九百四十萬元（二〇〇一年：港幣六億八千萬元）。
- (iii) 如賬項附註第24(b)條所披露，本公司、一間非全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已共同及個別就一聯營公司的附屬公司按照發展擎天半島項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

#### (b) 碧堤半島項目

- (i) 如賬項附註第13條所披露，應收聯營公司款項已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司貸款港幣二十六億五千三百五十萬元（二〇〇一年：港幣二十三億八千八百一十萬元）。
- (ii) 本公司連同最終控股公司及最終控股公司旗下一聯營公司，就一聯營公司「Diamond Hill Development Holdings Limited」旗下一附屬公司的銀行備用借貸作出個別擔保，該融資安排乃用作碧堤半島項目。本集團及本公司應佔該備用借貸擔保為數港幣十二億六千六百七十萬元（二〇〇一年：無）。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

#### (c) 京士柏發展項目

- (i) 如賬項附註第13條所披露，應收聯營公司款項已包括本集團向參與何文田京士柏發展項目的聯營公司貸款港幣二億八千四百三十萬元（二〇〇一年：港幣二億六千六百八十萬元）。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，而目前股東仍未決定該等利息水平。
- (ii) 集團連同其他股東已就一聯營公司「佳誌有限公司」的銀行借貸作出個別擔保，該融資安排乃用作京士柏項目。集團應佔該備用借貸擔保為數港幣五億零八十萬元（二〇〇一年：港幣五億零八十萬元）。

根據上市規則，以上交易並不構成關連交易。

- (d) 本集團於本年度支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為港幣五百五十萬元(二〇〇一年:港幣一千一百萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。根據上市規則,上述交易構成一項關連交易,惟根據上市規則第14.24(2)條,該交易獲豁免遵守有關關連交易的規定。
- (e) 於本年度內,集團投資於一有連繫公司的股息收入為數港幣一億三千四百一十萬元(二〇〇一年:港幣一億三千四百一十萬元)。

## 27. 結算日後事項

- (a) 於二〇〇二年五月三日新加坡財政部長在財政預算案中宣布,在二〇〇三年的課稅年度,新加坡公司收入稅稅率由24.5%減至22%。截至二〇〇二年三月三十一日止年度,本集團持有75%的權益之新加坡附屬公司馬哥孛羅發展集團(「馬哥孛羅」)的稅項是以當日有效的公司稅率24.5%計算,倘若以最近期所建議的公司稅率22%計算,是年本集團所攤分之馬哥孛羅的稅項支出會減少約港幣七千三百萬元。
- (b) 董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於賬項附註第8條內披露。

## 28. 比較數字

由於商譽／負商譽、擬派股息、分部匯報、收入及附屬公司投資的會計政策出現變動,故若干比較數字已作出調整,以符合會計實務準則第30, 9, 26, 18及32號的規定。有關詳情已於賬項附註第10條內詳述。

## 29. 最終控股公司

最終控股公司為於香港註冊成立的會德豐有限公司。

## 30. 賬項通過

此賬項已於二〇〇二年六月十日經董事會通過並批准發出。

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行股本 (全為普通股 及全數繳足)	集團所佔 股本的 百分率	主要業務
Actbilt Pte Limited	新加坡	2股每股坡幣1元	75	地產
Delightful Assets Limited	英屬處女群島／ 國際	2股每股1美元	75	投資
Everbilt Developers Ptd Ltd	新加坡	160,000,000股每股 坡幣1元	75	地產
Grannis Limited	香港	2股每股港幣10元	72	地產
夏利文設計及工程有限公司	香港	3股每股港幣10元	100	融資
Janeworth Company Limited	香港	2股每股港幣1元	72	地產
Keevil Company Limited	香港	2股每股港幣1元	72	地產
堅尼地城服務有限公司	香港	50股每股港幣100元	72	融資
Lynchpin Limited	英屬處女群島／ 國際	500股每股1美元	72	投資
馬哥孛羅發展有限公司	新加坡	398,853,292股每股 坡幣1元	75	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股 港幣1元	72	地產
MP-Bilt Pte Ltd	新加坡	1,000,000股每股 坡幣1元	75	地產
Pachino Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	72	地產
Python Company Limited	香港	2股每股港幣1元	72	地產
聯邦地產有限公司(附註b)	香港	1,151,389,640股每股 港幣0.2元	72	控股公司
Rusticana Limited	香港	2股每股港幣10元	72	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	72	地產
Sandsprings Limited	香港	2股每股港幣10元	72	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	72	地產
Warhol Company Limited	香港	2股每股港幣1元	72	地產
Wavatah Company Limited	香港	2股每股港幣1元	72	地產
齊歐有限公司	香港	2股每股港幣1元	72	地產
Woodenfield Limited	英屬處女群島／ 國際	500股每股1美元	100	投資
Zarow Limited	香港	2股每股港幣10元	72	地產

## 主要附屬及聯營公司

二〇〇二年三月三十一日

聯營公司	註冊成立／ 經營地方	本公司的附屬機 構在下述的級別 股份中所持股 本的百分率	集團所佔 股本的 百分率	主要業務
Diamond Hill Development Holdings Limited	英屬處女群島	33 (普通股)	33	控股公司
Dramstar Company Limited (附註a)	香港	100 (「B」股)	32	地產
佳誌有限公司 (附註a)	香港	20 (普通股)	15	地產
Hamptons Group Limited (附註a)	英國	33 (普通股)	25	物業代理
Hopfield Holdings Limited	英屬處女群島	40 (普通股)	35	控股公司
Kim Realty Investment Pte Ltd (附註a)	新加坡	30 (普通股)	23	酒店投資
Kowloon Properties Company Limited	香港	40 (普通股)	35	地產
Salisbury Company Limited	香港	33 (普通股)	33	地產

附註：

- (a) 此等聯營公司的賬項非由畢馬威會計師事務所所審核。
- (b) 除另註明外，附屬公司及聯營公司皆為本公司間接持有。本公司直接持有聯邦地產有限公司43.9%。
- (c) 上表所列為董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬及聯營公司。
- (d) 以上聯營公司均為非上市法人公司。



致新亞置業信託有限公司各股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第18頁至第52頁按照香港公認會計原則編製的賬項。

### 董事及核數師的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實與公平的賬項。在編製該等賬項時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對這些賬項提出獨立意見，並向股東報告。

### 意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒布的《核數準則》進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬項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賬項時所作出的主要估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況、以及有否貫徹運用並足夠披露這些會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，是以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就賬項是否存在重大的錯誤陳述，作合理的確定。在提出意見時，我們亦已衡量賬項所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

### 意見

我們認為上述的賬項均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇二年三月三十一日的財政狀況和 貴集團截至該日止年度的盈利和現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

香港 二〇〇二年六月十日

## 主要物業撮要表

二〇〇二年三月三十一日

投資物業	地段編號	約滿年份	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	落成年份	種類／用途	
新加坡 烏節路五百零一號 會德豐廣場	—	2089	464,900	75	1993	寫字樓及 商場	
中區畢打街二十號 會德豐大廈地下C舖、 三樓至二十四樓	海傍地段99號 A、C及餘段及 海傍地段100號 A、B及餘段	2854	214,400	72	1984	寫字樓及 商舖	
北角英皇道五百六十號 健威花園商場 地庫至三樓健威坊	內地段3546號	2086	239,700	72	1979	商場及 停車場	
堅尼地城卑路乍街 一百至一百四十二號 商場及貨倉	內地段906號 E-M地段及餘段	2882	142,000	72	1960及 1970年代	商場及 貨倉	
作發展用及／ 或待沽物業	地段編號	地盤面積 (平方呎)	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	預計 落成年份	種類／用途	完成階段
深井青山公路三十三號地盤 碧堤半島	丈量約份第 390號地段 269號	566,090	2,799,800	33	2005	住宅／商業	上蓋工程 在施工中
機場鐵路九龍站二期 擎天半島	九龍內地段 11080號	184,926	2,531,000	35	2004	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡Tanglin路 二百四十七號 The Grange Residences	—	167,000	488,200	75	2003	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡 Ardmore Park 路2B號 Ardmore View	—	44,100	92,200	75	—	住宅	計劃中
屯門青山灣青山公路 一百六十八號地盤 翠濤居	屯門市地段 386號	174,226	243,600	72	2003	住宅	上蓋工程 在施工中
葵涌葵喜街三十八號地盤	葵涌市地段 448號	25,489	242,100	72	2003	工業／ 寫字樓	上蓋工程 在施工中

二〇〇二年三月三十一日

作發展用及/ 或待沽物業	地段編號	地盤面積 (平方呎)	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	預計 落成年份	種類/用途	完成階段
衛理道十六號 何文田京士柏地盤	新九龍內地段 11118號	387,569	904,200	15	2004	住宅	地盤平整及 地基工程 在施工中
觀塘巧明街 九十五號世達中心部分單位	觀塘內地段 195號餘段	37,341	73,300	100	—	工業	完成
新加坡 Ardmore Park 路 雅茂園	—	345,120	46,700	75	—	住宅	完成
屯門海榮路九號 萬能閣部分單位	屯門市地段 379號	40,946	57,200	72	—	貨倉	完成
大埔露輝路 三十一號倚龍山莊部分單位	大埔市地段 115號	265,117	28,700	72	—	住宅	完成
何文田亞皆老街 一百八十號雅麗居部分單位	九龍內地段 11005號	61,118	17,700	72	—	住宅	完成
紅磡庇利街 二十三號碧麗花園部分單位	九龍內地段 11022號	33,896	11,200	72	—	商舖	完成
何文田京士柏道 三十三號爵士花園部分單位	九龍內地段 11001號	69,073	8,800	72	—	住宅	完成

附註：除另註明外，以上所列的物業均位於香港。

港幣百萬元	(重新編列)		(重新編列)		
截至三月三十一日止 的會計年度	1998	1999	2000	2001	2002
<b>綜合損益賬</b>					
營業額	2,930	2,610	3,038	1,933	3,330
股東應佔的集團盈利	1,123	503	670	243	86
前期調整 (附註1a)	(459)	1	—	—	—
重新編列	664	504	670	243	86
是年股息	(83)	(83)	(145)	(145)	(145)
<b>綜合資產負債表</b>					
固定資產	6,029	5,301	4,730	4,232	3,912
聯營公司 (附註1a)	3,431	3,473	4,595	4,973	4,314
長期投資 (附註1a)	3,789	3,093	3,740	4,656	4,468
遞延應收賬項	200	139	91	57	44
流動資產	9,921	10,077	11,508	11,121	6,826
流動負債 (附註1b)	(4,573)	(4,714)	(7,432)	(5,256)	(1,802)
	18,797	17,369	17,232	19,783	17,762
股本	414	414	414	414	414
儲備 (附註1a及1b)	11,369	10,140	11,203	11,861	11,070
股東權益	11,783	10,554	11,617	12,275	11,484
少數股東權益 (附註1a)	3,238	2,791	3,003	2,944	2,846
長期銀行借款	3,270	3,476	1,880	3,774	3,329
遞延稅項	496	548	732	790	103
遞延收益	10	—	—	—	—
	18,797	17,369	17,232	19,783	17,762
<b>財務資料 (附註1及2)</b>					
每股盈利 (仙)	32.1	24.4	32.4	11.7	4.2
每股股息 (仙)	4.0	4.0	7.0	7.0	7.0
盈利股息比率 (倍數)	8.0	6.1	4.6	1.7	0.6
每股資產淨值 (港元)	5.69	5.10	5.61	5.93	5.55

附註：

- (1) 根據採用經修訂的會計實務準則第9號「結算日後事項」及新訂的會計實務準則第24號「證券投資的會計處理」的規定，部分數字已經重新分類或編列如下：
  - (a) 一九九八年及一九九九年度的數字已根據會計實務準則第24號而作出重新編列，詳情載於二〇〇〇年度賬項內的賬項附註第11條。
  - (b) 這些數字已根據會計實務準則第9號而作出重新編列，詳情載於賬項附註第10(b)條。二〇〇〇年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- (2) 由於「A」股及「B」股的統一及重新命名，上列於財務資料有關以每股表達的比較數字，已根據二〇〇一年度賬項內賬項附註第20條作出相對調整。