

綜合損益賬

截至二〇〇一年三月三十一日止年度

	附註	2001 港幣百萬元	重新編列 2000 港幣百萬元
營業額	2	3,761.5	4,551.0
其他收入淨額	3	442.2	327.6
		4,203.7	4,878.6
直接成本及營業費用		(2,201.2)	(2,546.7)
銷售及推銷費用		(404.9)	(379.7)
行政費用		(244.1)	(233.3)
物業減值所作撥備		(1,221.2)	(998.8)
營業盈利	4	132.3	720.1
借貸成本	5	(897.7)	(933.5)
所佔聯營公司盈利減虧損		1,580.4	1,882.2
除稅前盈利		815.0	1,668.8
稅項	7	(253.2)	(467.0)
除稅後盈利		561.8	1,201.8
少數股東權益		(45.2)	(337.4)
股東應佔的集團盈利	8	516.6	864.4
股息	9	(152.3)	(152.3)
撥入盈餘儲備		364.3	712.1
每股盈利	10	25.4仙	42.6仙

第55至第79頁的賬項附註為本賬項的一部分。

綜合已確認損益報表

截至二〇〇一年三月三十一日止年度

	2001 港幣百萬元	重新編列 2000 港幣百萬元
公司及附屬公司		
非交易證券重估盈餘	7.4	503.6
投資物業重估虧損	-	(2.2)
撥回為其他物業所作的撥備	36.9	-
折算海外實體賬項所產生的匯兌差額	(123.0)	29.5
其他	1.2	10.0
聯營公司		
投資物業重估盈餘／(虧損)	1,009.1	(995.0)
酒店及會所物業重估盈餘	56.3	-
其他物業減值所作的撥備	-	(540.2)
非交易證券重估盈餘	50.5	460.6
其他	(12.8)	9.1
未確認在綜合損益賬的淨收益／(虧損)	1,025.6	(524.6)
股東應佔的集團盈利	516.6	864.4
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
非交易證券	(110.4)	(16.6)
聯營公司	-	(145.5)
非交易證券所作的撥備淨額	21.7	-
聯營公司出售非交易證券而撥入損益賬的儲備	(364.6)	189.6
已確認收益總額	1,088.9	367.3
綜合時產生的儲備	80.8	313.7
	1,169.7	681.0
會計政策變動對儲備於 二〇〇〇年三月三十一日的累積影響		(706.8)

第 55 至第 79 頁的賬項附註為本賬項的一部分。

綜合資產負債表

二〇〇一年三月三十一日

	附註	2001 港幣百萬元	重新編列2000 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	12	5,351.5	5,764.9
聯營公司	14	24,671.9	23,570.9
長期投資	15	3,335.5	3,613.1
遞延應收賬項	16	57.4	91.0
		33,416.3	33,039.9
流動資產			
發展中物業	17	22,322.9	21,334.1
待沽物業		615.8	538.8
存貨	18	350.0	208.8
應收賬項及預付費用	19	410.9	745.4
銀行結存及存款		1,299.1	1,430.0
應收回稅項		-	3.5
		24,998.7	24,260.6
流動負債			
短期借款及透支	20	4,564.7	4,806.8
應付賬項及應計項目	21	1,229.2	1,147.6
出售物業定金		4,503.8	3,505.0
稅項		32.9	391.5
擬派末期股息	9	101.5	101.5
		10,432.1	9,952.4
流動資產淨額		14,566.6	14,308.2
總資產減流動負債		47,982.9	47,348.1
資金來源：			
股東權益			
股本	22	1,015.4	1,015.4
儲備	23	27,244.9	26,227.0
		28,260.3	27,242.4
少數股東權益		6,114.0	6,217.6
非流動負債			
長期借款	24	12,398.9	12,704.9
遞延稅項	25	790.8	734.9
遞延盈利		418.9	448.3
		13,608.6	13,888.1
		47,982.9	47,348.1

第55至第79頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
李唯仁

常務董事
洪承禧

公司資產負債表

二〇〇一年三月三十一日

	附註	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	13	14,707.2	16,398.6
流動資產			
應收賬項及預付費用		0.3	0.3
銀行結存及存款		0.1	0.1
		0.4	0.4
流動負債			
短期借款及透支	20	3,764.9	1,479.2
應付賬項及應計項目		18.0	12.8
擬派末期股息	9	101.5	101.5
		3,884.4	1,593.5
流動負債淨額		(3,884.0)	(1,593.1)
總資產減流動負債		10,823.2	14,805.5
資金來源：			
股東權益			
股本	22	1,015.4	1,015.4
儲備	23	3,482.8	3,465.1
		4,498.2	4,480.5
非流動負債			
長期借款	24	6,325.0	10,325.0
		10,823.2	14,805.5

第55至第79頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
李唯仁

常務董事
洪承禧

綜合現金流量表

截至二〇〇一年三月三十一日止年度

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
營業的現金流入／(流出)淨額(附註a)	107.4	(3,240.8)
投資收入及財務收支		
已收利息	49.2	132.1
已付利息	(1,332.8)	(1,257.5)
已收聯營公司股息	972.4	913.1
已收投資股息	135.4	135.7
已付股東股息	(152.3)	(152.3)
已付少數股東股息	(85.5)	(75.9)
投資收入及財務收支的現金流出淨額	(413.6)	(304.8)
稅項		
已付香港利得稅	(7.5)	(44.3)
退回／(購買)儲稅券款項	60.5	(41.3)
已付海外稅項	(4.0)	(3.8)
退回／(已付)稅項淨額	49.0	(89.4)
投資業務		
購入附屬公司(附註b)	(6.8)	-
增購現有附屬公司股份	(11.6)	(421.3)
購入聯營公司股份	(73.4)	(1,460.5)
購入非交易證券	(2,250.7)	(122.5)
購入固定資產	(50.5)	(28.8)
出售附屬公司(附註c)	-	2,323.4
出售聯營公司所得款項	-	205.7
出售非交易證券所得款項	3,083.0	966.2
出售非上市投資所得款項	19.3	-
出售固定資產所得款項	20.5	0.1
(減少)／增加聯營公司借款及墊款淨額	(86.8)	2,432.3
減少短期銀行存款	-	250.0
投資業務的現金流入淨額	643.0	4,144.6
融資前的現金流入淨額	385.8	509.6

綜合現金流量表

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
融資 (附註 d)		
發行普通股	0.5	3.7
提取長期借款淨額	3,822.9	2,803.2
償還短期借款淨額	(3,351.8)	(1,380.4)
融資現金流入淨額	471.6	1,426.5
增加現金及現金等值	857.4	1,936.1
匯兌調整	(68.0)	17.5
於四月一日的現金及現金等值結存	250.3	(1,703.3)
於三月三十一日的現金及現金等值結存	1,039.7	250.3
於三月三十一日的現金及現金等值結存分析		
三個月內可提取的銀行結存及存款	1,299.1	1,430.0
須於三個月內償還的銀行借款及透支	(259.4)	(1,179.7)
	1,039.7	250.3

綜合現金流量表

綜合現金流量表附註

a) 除稅前盈利與營業的現金流入／(流出)淨額對賬

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
除稅前盈利	815.0	1,668.8
所佔聯營公司盈利減虧損	(1,580.4)	(1,882.2)
利息收入	(21.5)	(112.2)
利息支出	843.5	869.2
來自投資的股息收入	(141.2)	(139.7)
折舊	56.2	34.3
物業減值所作撥備	1,221.2	998.8
出售非交易證券的盈利淨額	(231.5)	(154.3)
非交易證券的撥備淨額	16.6	-
(撥回)／扣除其他撥備淨額	(84.0)	44.4
已變現的遞延盈利	(56.2)	(71.8)
出售非上市投資的盈利	(18.6)	-
出售固定資產的虧損	0.1	14.5
出售附屬公司的盈利	-	(78.3)
出售聯營公司權益的盈利	-	(108.7)
匯兌差額	(184.5)	39.5
減少遞延應收賬項	33.6	51.0
減少其他遞延資產	-	70.1
增加發展中物業	(1,721.0)	(6,053.5)
減少待沽物業	108.1	152.0
減少存貨	30.2	32.5
(增加)／減少應收賬項及預付費用	(50.6)	192.4
增加出售物業定金	998.8	1,112.8
增加應付賬項及應計項目	73.6	79.6
營業的現金流入／(流出)淨額	107.4	(3,240.8)

綜合現金流量表

b) 購入附屬公司

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
購入淨資產：		
固定資產	96.2	-
流動資產	234.1	-
流動負債	(119.2)	-
少數股東權益	(200.0)	-
	11.1	-
綜合時產生的儲備	(4.3)	-
	6.8	-
購入所付：		
已付現金代價	212.2	-
購入附屬公司時現金及現金等值流出淨額分析：		
已付現金代價	212.2	-
購入的銀行結存及存款	(249.4)	-
購入的銀行借款及透支	44.0	-
購入附屬公司時現金及現金等值流出淨額	6.8	-

綜合現金流量表

c) 出售附屬公司

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
出售淨資產：		
固定資產	-	3,100.0
遞延應收賬項	-	208.2
流動資產	-	351.4
流動負債	-	(336.5)
聯營公司借款	-	(1,108.6)
少數股東權益	-	(6.1)
遞延稅項	-	(9.0)
遞延盈利	-	(15.3)
	-	2,184.1
確認盈利	-	78.3
未變現的盈利	-	62.6
	-	2,325.0
出售所得：		
出售時所得現金	-	2,325.0
出售附屬公司時現金及現金等值流入淨額分析：		
出售時所得現金	-	2,325.0
出售時銀行結存及存款	-	(1.6)
出售附屬公司時現金及現金等值流入淨額	-	2,323.4

綜合現金流量表

d) 融資變動分析

	股本及股本 溢價賬			重新編列 少數股東 權益
	長期借款	短期借款		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
一九九九年四月一日結存	2,920.3	12,701.4	2,170.6	6,592.4
發行普通股	3.7	-	-	-
有關融資的現金流入／(流出)	-	2,803.2	(1,380.4)	-
已付少數股東股息	-	-	-	(75.9)
購入少數股東權益	-	-	-	(538.3)
出售附屬公司(附註c)	-	-	-	(6.1)
少數股東應佔儲備	-	-	-	221.5
匯兌差額	-	37.2	-	24.0
重新分類	-	(2,836.9)	2,836.9	-
二〇〇〇年三月三十一日及 二〇〇〇年四月一日結存	2,924.0	12,704.9	3,627.1	6,217.6
發行普通股	0.5	-	-	-
有關融資的現金流入／(流出)	-	3,822.9	(3,351.8)	-
已付少數股東股息	-	-	-	(85.5)
購入附屬公司(附註b)	-	-	-	200.0
增加一附屬公司權益	-	-	-	(15.2)
少數股東應佔儲備	-	-	-	(100.9)
匯兌差額	-	(98.9)	-	(102.0)
重新分類	-	(4,030.0)	4,030.0	-
二〇〇一年三月三十一日結存	2,924.5	12,398.9	4,305.3	6,114.0

賬項附註

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詮釋，香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本集團所採用的主要會計政策概述如下。

b) 賬項編製基準

除投資物業、若干其他物業和證券投資分別按重估值入賬（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) 綜合賬包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日的賬項。

(ii) 新附屬公司的營業成果，均分別由收購日起計算。年中售出的附屬公司，其營業成果則分別計算至出售日止。

(iii) 綜合時的商譽／資本儲備代表投資在附屬公司及聯營公司的成本超逾／低於收購日的應佔有形淨資產的公允價值。該等商譽／資本儲備在其產生的年度撥入儲備賬內。於出售附屬公司及聯營公司時，出售損益的計算包括其相對的商譽／資本儲備。

d) 附屬公司投資

附屬公司是指一間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。

本公司資產負債表內，附屬公司的投資是按成本值減董事就個別附屬公司而釐定的非暫時性減值撥備後入賬。任何這些撥備均會在本公司的損益賬內確認為費用。附屬公司的營業成果是根據本公司已收或應收其股息計入本公司賬項內。

賬項附註

e) 聯營公司

聯營公司是指一間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內，並先以成本值及扣除於收購日綜合產生的商譽值入賬，然後就本集團應佔該聯營公司在收購後資產淨值的變動入賬。本集團應佔聯營公司收購後的營業成果會計入每年度的綜合損益賬內。

本集團與聯營公司的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抵銷及遞延，直至有關資產轉售予第三者為止。如有證據顯示該轉讓的資產有減值時，這些未變現虧損會即時在綜合損益賬內確認。

f) 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，並扣除持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業折舊準備後，列入資產負債表內。投資物業的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，倘此儲備的數額不足以抵銷重估虧損，不足之數則計入損益賬內。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。

(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與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當時市況而定。

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估計總樓價的比例，以兩者較低為準。

發展中物業有關的借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成為止。

賬項附註

(iii) 待沽物業

待沽物業是流動資產的一部分，並以特定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總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由董事根據市況而定。

(iv) 其他物業

其他物業按照成本值或一九九五年三月三十一日之估值，扣除累積折舊及董事認為需要的物業減值準備報值。本集團依據香港會計實務準則第17條的第7.2節，獲豁免對該等按一九九五年三月三十一日之估值列賬之物業作出定期重估。

g) 固定資產折舊

(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。持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業，則用其剩餘年期作直線折舊準備。

(ii) 發展中或待發展的物業

本集團並未對發展中或待發展的物業作出折舊準備。

(iii) 其他物業

本集團對其他物業的租約土地，根據其地契之剩餘年期，以賬面值作出折舊準備。樓宇的賬面值則按五十年及其租約剩餘期，以兩者的較短期間，以直線法每年平均撇銷。

(iv) 其他固定資產

其他固定資產之折舊，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。

h) 證券投資

(i) 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、贖回或以其他方式處理該等證券，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須撥回。

賬項附註

出售非交易證券的損益乃根據出售所得款項淨額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。

- (ii) 交易證券被分類為流動資產並以公允價值記入資產負債表內。交易證券的公允價值所產生的變動，會在損益賬內確認。

i) 存貨

存貨包括作轉售的貨品，按照成本（包括應計間接製造費用）或可變現淨值兩者的較低者報值。可變現淨值乃參照結算日後貨品的正常售價，或由管理人員根據當時市況估計而決定。

成本乃按照加權平均法計算，包括所有購買費用、加工成本及將存貨付運至現址及製成現狀之其他費用。

在出售存貨時，該等存貨的賬面值在確認有關收入時確認為開支。因存貨減值至可變現淨值的撇銷金額及存貨所產生的虧損均於發生期內確認為開支。

因可變現淨值增加而撥回的存貨撇減數額，會用作減低銷售存貨的成本，並在撥回之期內入賬。

j) 外幣伸算

是年內外幣交易以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項，均以結算日的市場匯率折算為港幣。除海外附屬公司及聯營公司在賬項換算時所產生的外幣兌換差額在資本儲備賬處理外，其他外幣伸算差異均計算在損益賬內。

未結算的投機性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遠期匯率計算，並列入損益賬內。用作對沖確定承擔而尚未結算的非投機性外匯期貨合約所產生的盈利或虧損均不會計算入賬。

賬項附註

k) 營業收入之確認

- (i) 銷貨的營業收入在貨物之所有權移交給顧客後確認。
- (ii) 管理服務收入在提供服務時確認。
- (iii) 營運租約下的投資物業租金收入分別根據租約期作直線計算入賬。
- (iv) 股息及投資收入乃於獲得收取該收入的權益生效時確認。
- (v) 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(f)(ii)條於建築期內確認。
- (vi) 利息收入根據尚餘本金及適用利率按時間比例計算。

l) 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。

m) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當長時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會資本化外，其他的借貸成本均計算在產生期間的損益賬內。

n) 營運租約

以固定租金計算的物業營運租約支出，按租約年期以直線法入賬；而租金按本集團銷售額而定的物業營運租約支出，則於產生時入賬。

o) 有關連人士

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，則該名人士被視為本集團的有關連人士，反之亦然；又或倘本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本集團的有關連人士。有關連人士可屬個人或實體。

賬項附註

2 營業額

集團的主要業務為零售及貿易、物業投資及銷售、財務管理、投資及提供財務及商業服務。茲將集團截至三月三十一日止年度的營業額及營業盈利，按主要業務及經營地域而劃分的分析列述如下：

	營業額		營業盈利 (未扣除借貸成本及物業撥備)	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
a) 主要業務				
零售及貿易	1,865.7	1,388.3	56.8	61.8
出售物業	1,294.1	2,428.3	553.5	977.5
物業租金	282.3	321.5	224.9	267.6
財務管理、投資及其他	319.4	412.9	518.3	412.0
	3,761.5	4,551.0	1,353.5	1,718.9
b) 經營地域				
香港	2,329.6	2,123.6	568.3	795.8
新加坡	1,349.5	2,377.9	778.2	914.8
其他	82.4	49.5	7.0	8.3
	3,761.5	4,551.0	1,353.5	1,718.9

3 其他收入淨額

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
出售非交易證券的盈利淨額	231.5	154.3
非交易證券的撥備淨額	(16.6)	-
撥回／(扣除)其他撥備淨額	84.0	(44.4)
已變現的遞延盈利	56.2	71.8
出售附屬公司盈利	-	78.3
出售聯營公司盈利	-	108.7
其他	87.1	(41.1)
	442.2	327.6

以上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），為數港幣一億四千四百五十萬元（二〇〇〇年：港幣二千八百一十萬元）。

賬項附註

4 營業盈利

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	360.1	293.5
已出售物業成本	765.7	1,549.4
已出售存貨成本	1,057.7	806.3
折舊	56.2	34.3
核數師酬金	5.0	4.2
營運租約租金－土地及房屋	229.3	123.6
及已計入：		
營運租約之租金收入減支出	205.8	243.0
－包括投資物業之租金總收入	263.4	294.0
上市投資股息	140.9	139.4
非上市投資股息	0.3	0.3

此外，職工成本為數港幣一千萬元（二〇〇〇年：港幣一千六百三十萬元）已撥作發展中物業的成本內。

5 借貸成本

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	1,063.8	1,013.6
其他在五年內償還的借款	241.8	242.2
其他借貸成本	102.5	106.0
減：撥作資產成本*	(510.4)	(428.3)
	897.7	933.5

* 撥作資產成本的借貸成本為年息四厘至七點七厘之間（二〇〇〇年：四厘至七厘之間）。

賬項附註

6 董事薪酬及五位最高薪僱員

a) 董事薪酬

	2001	2000
	港幣百萬元	港幣百萬元
袍金	0.4	0.4
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	3.4	3.2
被視為行使股份認購權所得的利潤	-	-
退休金計劃供款	-	-
非硬性及／或按業績而定的花紅	2.9	2.9
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
	6.7	6.5

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)合共港幣十萬零五千元(二〇〇〇年:港幣十萬零五千元),而此數額全數皆為董事袍金。

茲將截至二〇〇一年三月三十一日止年度所有於年內曾出任本公司董事人數的酬金級別列述如下:

	2001	2000
級別(以港幣計算)	人數	人數
不超過1,000,000元	10	11
1,500,001元至2,000,000元	1	1
4,500,001元至5,000,000元	1	1
	12	13

賬項附註

b) 五位最高薪僱員

茲將集團屬下位列集團所聘五位最高薪人士（包括在是年內任何時間持有本公司董事職銜之人士及集團其他僱員）之內而非為本公司董事的四位僱員（二〇〇〇年：四位）在截至二〇〇一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

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	8.7	7.5
被視為行使股份認購權所得的利潤	-	1.4
退休金計劃的供款	0.5	0.3
非硬性及／或按業績而定的花紅	3.7	4.0
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
	12.9	13.2

(ii) 酬金級別

級別（以港幣計算）	2001 人數	2000 人數
2,000,001元至2,500,000元	1	2
2,500,001元至3,000,000元	2	-
3,500,001元至4,000,000元	-	1
4,500,001元至5,000,000元	-	1
5,000,001元至5,500,000元	1	-
	4	4

賬項附註

7 稅項

香港利得稅撥備乃按是年內為課稅而作出調整的盈利並以16% (二〇〇〇年: 16%) 稅率計算。海外稅項則按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:

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
公司及附屬公司		
本年香港利得稅	19.3	13.0
本年海外稅項(抵免) / 支出	(2.7)	20.1
往年的稅項低估撥備	-	157.5
遞延稅項(附註25)	93.1	188.8
	109.7	379.4
聯營公司		
本年香港利得稅	111.2	116.6
本年海外稅項	16.8	11.9
往年的稅項低估撥備	30.0	-
上年退稅	-	(28.5)
遞延稅項	(14.5)	(12.4)
	143.5	87.6
	253.2	467.0

8 股東應佔的集團盈利

股東應佔集團盈利港幣一億六千九百五十萬元 (二〇〇〇年: 港幣一億六千八百萬元) 已計入本公司賬項內。

9 股息

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
已派中期股息每股2.5仙 (二〇〇〇年: 每股2.5仙)	50.8	50.8
擬派末期股息每股5.0仙 (二〇〇〇年: 每股5.0仙)	101.5	101.5
	152.3	152.3

賬項附註

10 每股盈利

每股盈利乃按本年度的盈利港幣五億一千六百六十萬元(二〇〇〇年:港幣八億六千四百四十萬元)及本年度內已發行普通股加權平均數二十億三千零八十萬股(二〇〇〇年:二十億三千零六十萬股)計算。

因為行使認股權(附註22)之權利不會對每股盈利造成攤薄影響,所以每股攤薄盈利並無列出。

11 會計政策變動

在過往年度,有關本集團聯營公司的有線電視及電訊業務營運的營業前及擴展期開支,會作出遞延及按各自的營業牌照年期攤銷,至於其他發展項目的營業前開支則作出遞延及由項目開始營運日起計不超過五年的期間內攤銷。根據二〇〇〇年四月一日起採用的一項新會計政策,全部該等開支均須於支出時撇銷,以符合香港會計師公會頒布的會計實務準則詮釋第9條的規定。新會計政策的採用具追溯性。就調整往年數字而言,一九九九年四月一日的盈餘儲備已予以重新編列,並減少了港幣八億三千八百二十萬元,此乃代表本集團應佔營業前及擴展期開支的未攤銷數額,並已撥入上年度的綜合損益賬內。

鑑於採用會計實務準則詮釋第9條而重新編列過往年度業績及儲備,是年股東應佔集團盈利增加港幣七千八百五十萬元(二〇〇〇年:港幣一億四千一百四十萬元),此乃由於是年並無攤銷營業前及擴展期開支費用及有關支出於是年內撇銷所致,而集團於二〇〇一年三月三十一日的資產淨值則減少了港幣六億三千三百九十萬元(二〇〇〇年:港幣七億零六百八十萬元)。

賬項附註

12 固定資產

集團	投資物業 港幣百萬元	其他物業 港幣百萬元	其他 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值或估值				
二〇〇〇年四月一日	5,158.6	554.3	202.5	5,915.4
匯兌差額	(111.9)	-	(0.4)	(112.3)
增加	14.9	-	35.6	50.5
購入附屬公司	-	-	301.7	301.7
出售	-	-	(62.0)	(62.0)
重估虧損	(400.5)	-	-	(400.5)
撥回撥備淨額	-	29.3	-	29.3
二〇〇一年三月三十一日	4,661.1	583.6	477.4	5,722.1
累積折舊				
二〇〇〇年四月一日	-	25.6	124.9	150.5
匯兌差額	-	-	(0.2)	(0.2)
購入附屬公司	-	-	205.5	205.5
本年折舊	-	6.3	49.9	56.2
出售時撥回	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇一年三月三十一日	-	31.9	338.7	370.6
賬面淨值				
二〇〇一年三月三十一日	4,661.1	551.7	138.7	5,351.5
二〇〇〇年三月三十一日	5,158.6	528.7	77.6	5,764.9
a) 上列資產的原值或估值分析如下：				
二〇〇一年估值	4,661.1	-	-	4,661.1
一九九五年估值減除減值撥備	-	484.8	-	484.8
原值減除減值撥備	-	98.8	477.4	576.2
	4,661.1	583.6	477.4	5,722.1
b) 業權：				
位於香港				
—長期契約	2,587.5	470.3	-	3,057.8
—中期契約	-	98.8	-	98.8
位於海外				
—長期契約	2,073.6	-	-	2,073.6
—中期契約	-	14.5	-	14.5
	4,661.1	583.6	-	5,244.7

賬項附註

c) 物業重估

- (i) 本集團的投資物業於二〇〇一年三月三十一日由獨立物業顧問公司—「卓德測計師行有限公司」或「CB Richard Ellis (Pte) Ltd」，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儲備。

- (ii) 若干其他物業則已於一九九五年三月三十一日由「卓德測計師行有限公司」，根據物業的公開市值及其發展潛力作出重估。

- (iii) 其他物業包括為數港幣四億八千四百八十萬元之物業，是以於一九九五年三月三十一日的專業估值扣除減值撥備報值。

13 附屬公司

	公司	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
非上市股份原值	3,495.0	3,495.0
應收附屬公司款項	11,212.2	12,966.4
應付附屬公司款項	-	(62.8)
	14,707.2	16,398.6

於二〇〇一年三月三十一日各主要附屬公司的有關資料已詳列第78及第79頁。

賬項附註

14 聯營公司

	集團	
	2001 港幣百萬元	重新編列 2000 港幣百萬元
應佔淨資產（不包括商譽）	28,869.7	27,687.0
應收聯營公司款項	576.0	221.6
聯營公司借款（附註b）	(2,362.8)	(2,054.6)
應付聯營公司款項（附註c）	(2,411.0)	(2,283.1)
	24,671.9	23,570.9

a) 上列投資的原值分析：

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
香港上市股份	11,529.7	11,663.6
非上市股份	95.9	255.0
	11,625.6	11,918.6
上市股份市值	24,991.1	18,376.8

- b) 聯營公司借款所附帶的利息乃根據當時市場利率而定。本年度有關該聯營公司借款的利息支出為港幣一億六千三百三十萬元（二〇〇〇年：港幣一億二千一百一十萬元）。
- c) 應付聯營公司款項是無抵押及免利息。
- d) 本集團的重要聯營公司「九龍倉集團有限公司」的綜合損益賬及綜合資產負債表資料摘錄於第83頁。
- e) 於二〇〇一年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列於第79頁。

賬項附註

15 長期投資

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	2,590.6	2,950.2
在海外上市	733.4	650.7
非上市股份	11.5	12.2
	3,335.5	3,613.1

16 遞延應收賬項

遞延應收賬項為一年後到期的應收賬。

17 發展中物業

- a) 以可變現淨值報值的發展中物業為港幣七十一億九千零六十萬元(二〇〇〇年:港幣七十七億一千七百二十萬元)。
- b) 用作銀行借款抵押的發展中物業為港幣六十億零九百七十萬元(二〇〇〇年:港幣一百零七億六千九百一十萬元)。

18 存貨

於二〇〇一年三月三十一日按可變現淨值報值的存貨為港幣六千八百一十萬元(二〇〇〇年:港幣七千三百八十萬元)。

19 應收賬項及預付費用

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

於二〇〇一年三月三十一日的應收賬項及預付費用所包括的應收貿易賬項及其賬齡的分析如下:

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
即期	58.7	103.1
三十一至六十日	5.8	4.4
六十一至九十日	5.0	4.6
九十日以上	8.2	22.6
	77.7	134.7

賬項附註

20 短期借款及透支

	集團		公司	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
銀行借款及透支				
無抵押	399.5	1,119.7	264.9	279.2
有抵押	135.2	339.3	-	-
於一年內償還的長期銀行借款				
無抵押	3,500.0	1,200.0	3,500.0	1,200.0
有抵押	30.0	1,647.8	-	-
票據及債券（無抵押）				
票據（附註a）	500.0	-	-	-
債券（附註b）	-	500.0	-	-
	4,564.7	4,806.8	3,764.9	1,479.2

- a) 無抵押票據所附帶利息為年息八點七五厘，須於二〇〇一年十二月十七日到期償還，並已於二〇〇一年三月三十一日重新列作流動負債。
- b) 無抵押債券所附帶利息為年息七點二五厘，並已於二〇〇〇年十一月三十日到期償還。

21 應付賬項及應計項目

於二〇〇一年三月三十一日的應付賬項及應計項目所包括的應付貿易賬項及其賬齡的分析如下：

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	387.6	374.1
三十一至六十日	152.3	103.1
六十一至九十日	29.5	2.3
九十日以上	134.1	74.3
	703.5	553.8

賬項附註

22 股本

	2001 股數(百萬)	2000 股數(百萬)	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元				
四月一日結存	2,420.0	2,420.0	1,210.0	1,210.0
增加法定股本	380.0	-	190.0	-
三月三十一日結存	2,800.0	2,420.0	1,400.0	1,210.0
已發行及全數繳足股本				
四月一日結存	2,030.8	2,030.2	1,015.4	1,015.1
根據行政人員認股獎勵計劃				
行使認股權所發行之股份	0.1	0.6	-	0.3
三月三十一日結存	2,030.9	2,030.8	1,015.4	1,015.4

根據一項於二〇〇〇年九月二十八日舉行的股東週年大會上通過的決議案，本公司已透過增設三億八千萬股每股面值港幣0.50元的新普通股，將本公司的法定普通股股本由港幣十二億一千萬元增加至港幣十四億元。

於二〇〇一年三月三十一日，根據本公司的行政人員認股獎勵計劃所發出而未被行使之認股權合共可認購本公司一百萬股普通股，每股認購價為港幣5.20元至港幣10.60元。該等認購權可於一九九四年八月十三日至二〇〇三年九月二十九日期內按賦授認股權之條款行使。

本年內為數可認購十萬股每股面值港幣0.50元的普通股之認股權被行使，其認購價為每股港幣5.20元至港幣5.50元。

賬項附註

23 儲備

	股本 股本溢價賬 港幣百萬元	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	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 集團							
公司及附屬公司							
二〇〇〇年四月一日結存	1,908.6	19.5	1.9	183.8	246.3	8,159.9	10,520.0
發行股本的溢價	0.5	-	-	-	-	-	0.5
重估盈餘	-	-	-	7.4	-	-	7.4
撥備淨額	-	-	-	21.7	-	-	21.7
出售所兌現的儲備	-	-	-	(110.4)	-	-	(110.4)
匯兌差額	-	-	-	-	(123.0)	-	(123.0)
撥回為其他物業所作的撥備	-	-	-	-	36.9	-	36.9
綜合時產生的儲備	-	-	-	-	4.3	-	4.3
重新分類	-	-	-	(14.8)	-	(57.9)	(72.7)
其他	-	-	-	-	1.2	-	1.2
是年保留虧損	-	-	-	-	-	(100.9)	(100.9)
二〇〇一年三月三十一日結存	1,909.1	19.5	1.9	87.7	165.7	8,001.1	10,185.0
聯營公司							
二〇〇〇年四月一日結存	-	-	-	-	-	-	-
以往呈報	-	-	13,676.6	200.8	(348.5)	2,884.9	16,413.8
前期調整(附註11)	-	-	-	-	(10.0)	(696.8)	(706.8)
重新編列	-	-	13,676.6	200.8	(358.5)	2,188.1	15,707.0
重估盈餘	-	-	1,009.1	50.5	-	-	1,059.6
酒店及會所物業重估盈餘	-	-	-	-	56.3	-	56.3
出售所兌現的儲備	-	-	-	(364.6)	-	-	(364.6)
綜合時產生的儲備	-	-	-	-	76.5	-	76.5
重新分類	-	-	4.4	14.8	(4.4)	57.9	72.7
其他	-	-	-	-	(12.8)	-	(12.8)
是年保留盈利	-	-	-	-	-	465.2	465.2
二〇〇一年三月三十一日結存	-	-	14,690.1	(98.5)	(242.9)	2,711.2	17,059.9
二〇〇一年三月三十一日儲備總額	1,909.1	19.5	14,692.0	(10.8)	(77.2)	10,712.3	27,244.9

賬項附註

	股本溢價賬	股本贖回儲備	投資物業重估儲備	投資重估儲備	其他資本儲備	盈餘儲備	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
公司及附屬公司							
一九九九年四月一日結存	1,905.2	19.5	4.1	(303.2)	32.8	8,389.1	10,047.5
發行股本的溢價	3.4	-	-	-	-	-	3.4
重估(虧損)/盈餘	-	-	(2.2)	503.6	-	-	501.4
出售所兌現的儲備	-	-	-	(16.6)	-	-	(16.6)
匯兌差額	-	-	-	-	29.5	-	29.5
綜合時產生的儲備	-	-	-	-	186.7	-	186.7
類別間轉撥	-	-	-	-	(12.7)	12.7	-
其他	-	-	-	-	10.0	-	10.0
是年保留虧損	-	-	-	-	-	(241.9)	(241.9)
二〇〇〇年三月三十一日結存	1,908.6	19.5	1.9	183.8	246.3	8,159.9	10,520.0
聯營公司							
一九九九年四月一日結存	-	-	-	-	-	-	-
以往呈報	-	-	9,259.7	(449.4)	5,599.1	2,076.2	16,485.6
前期調整(附註11)	-	-	-	-	-	(838.2)	(838.2)
重新編列	-	-	9,259.7	(449.4)	5,599.1	1,238.0	15,647.4
重估(虧損)/盈餘	-	-	(995.0)	460.6	-	-	(534.4)
其他物業減值所作的撥備	-	-	-	-	(540.2)	-	(540.2)
類別間轉撥	-	-	5,506.2	-	(5,506.2)	-	-
綜合時產生的儲備	-	-	-	-	127.0	-	127.0
出售所兌現的儲備	-	-	-	189.6	-	-	189.6
出售聯營公司權益	-	-	(94.3)	-	(51.2)	-	(145.5)
其他	-	-	-	-	13.0	(3.9)	9.1
是年保留盈利	-	-	-	-	-	954.0	954.0
二〇〇〇年三月三十一日結存	-	-	13,676.6	200.8	(358.5)	2,188.1	15,707.0
二〇〇〇年三月三十一日儲備總額	1,908.6	19.5	13,678.5	384.6	(112.2)	10,348.0	26,227.0

賬項附註

	股本溢價賬 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b) 公司					
二〇〇〇年四月一日結存	1,908.6	19.5	77.2	1,459.8	3,465.1
發行股本的溢價	0.5	-	-	-	0.5
是年保留盈利	-	-	-	17.2	17.2
二〇〇一年三月三十一日結存	1,909.1	19.5	77.2	1,477.0	3,482.8
一九九九年四月一日結存	1,905.2	19.5	77.2	1,444.1	3,446.0
發行股本的溢價	3.4	-	-	-	3.4
是年保留盈利	-	-	-	15.7	15.7
二〇〇〇年三月三十一日結存	1,908.6	19.5	77.2	1,459.8	3,465.1

於二〇〇一年三月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為數港幣十四億七千七百萬元（二〇〇〇年：港幣十四億五千九百八十萬元）。

24 長期借款

	集團		公司	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
銀行借款(有抵押)				
於一年以後至兩年內償還	1,255.9	115.0	-	-
於兩年以後至五年內償還	718.0	1,764.9	-	-
	1,973.9	1,879.9	-	-
銀行借款(無抵押)				
於一年以後至兩年內償還	6,325.0	5,000.0	6,325.0	5,000.0
於兩年以後至五年內償還	4,100.0	5,325.0	-	5,325.0
	10,425.0	10,325.0	6,325.0	10,325.0
票據(無抵押)(附註20a)	-	500.0	-	-
	12,398.9	12,704.9	6,325.0	10,325.0

賬項附註

25 遞延稅項

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
四月一日	734.9	562.0
匯兌差額	(37.2)	7.5
撥自損益賬(附註7)	93.1	188.8
與折舊免稅額有關的遞延稅項	-	(14.4)
出售附屬公司撥回	-	(9.0)
三月三十一日	790.8	734.9
遞延稅項準備的主要組成部份列報如下：		
於購入附屬公司而重估一物業所產生的盈餘	165.5	232.7
預售物業所得的盈利	625.3	499.8
其他	-	2.4
	790.8	734.9

26 或然負債

於二〇〇一年三月三十一日

- a) 本公司對附屬公司有關銀行信貸及無抵押票據所作保證的或然負債為港幣六十一億七千二百三十萬元(二〇〇〇年:港幣三十一億八千二百四十萬元)。
- b) 本集團對聯營公司有關銀行信貸作出的保證為數港幣五億九千五百三十萬元(二〇〇〇年:無)。
- c) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司,已共同及個別就一附屬公司按照機鐵九龍站二期物業發展項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

賬項附註

27 承擔

a) 有關物業發展及資本性支出承擔

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	4,379.5	2,873.9
已批准但未簽約	-	5.2

b) 有關投資於中國項目的資本承擔

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	1,504.6	1,501.9

c) 租約承擔

於二〇〇一年三月三十一日，本集團在營運租約項下所承擔的下一年度租約物業支出如下：

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
於首年內約滿	2.0	2.8
於第二至第五年內約滿	125.8	122.6
	127.8	125.4

d) 外匯期貨合約

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	798.2	2,120.5

賬項附註

28 有關連人士的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇一年三月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大有關連人士的交易。

- a) 由若干聯營公司提供之借款及墊款港幣四十七億五千零八十萬元(二〇〇〇年：港幣四十三億三千二百一十萬元)，是用作發展深井及機鐵九龍站二期發展項目，有關聯營公司借款及墊款的進一步資料已於賬項附註第14條披露。
- b) 如賬項附註第26(c)條所披露，本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已共同及個別就一附屬公司按照機鐵九龍站二期物業發展項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

29 賬項通過

此賬項已於二〇〇一年六月二十六日經董事會通過。

主要附屬及聯營公司

二〇〇一年三月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外, 全為普通股)	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
Actbilt Pte Limited	新加坡	2股每股坡幣1元	55	地產
Ad Hoc (Hong Kong) Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	52	零售
Ad Hoc (Taiwan) Limited	香港	10,000股每股港幣1元	52	零售
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	55	地產
* 格歷有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Grannis Limited	香港	2股每股港幣10元	54	地產
夏利文設計及工程有限公司	香港	3股每股港幣10元	74	融資
# 夏利文物業租務有限公司	香港	100,049股每股港幣10元	50	租務代理
		50無投票權股每股港幣10元	100	
* 夏利文地產有限公司	香港	100,000 [A]股每股港幣10元	100	物業管理
		102,000 [B]股每股港幣1角	2	
Janeworth Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
Joyce Beauty (Hong Kong) Limited	香港	10,000股每股港幣1元	52	零售
Joyce Boutique Holdings Limited	百慕達/國際	1,600,000,000股每股港幣1角	52	控股公司
Joyce Boutique Limited	香港	100股每股港幣100元	52	零售
		5,000無投票權遞延股 每股港幣100元	52	
Joyce Cafe (Hong Kong) Limited	香港	2股每股港幣1元	52	餐廳
Keevil Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
堅尼地城服務有限公司	香港	50股每股港幣100元	54	融資
Kowloon Properties Company Limited	香港	10,000股每股港幣1元	61	地產
*# 連卡佛國際有限公司	百慕達/國際	2,000,000股每股港幣5仙	100	控股公司
*# 連卡佛(香港)有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	零售
* Lane Crawford (Singapore) Pte Ltd	新加坡	25,000股每股坡幣1元	100	零售
* Lawley International Limited	英屬處女群島/ 國際	500股每股1美元	100	融資
馬哥孛羅發展有限公司	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元	55	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	54	地產
MP-Bilt Pte Ltd	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	55	地產
新亞置業信託有限公司	香港	2,069,637,125股每股港幣2角	74	控股公司
* 寫字樓大廈管理有限公司	香港	198股每股港幣100元	99	物業管理
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	54	地產
聯邦地產有限公司	香港	1,151,389,640股每股港幣2角	54	控股公司
* Ridge Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Salisbury Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產

主要附屬及聯營公司

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外, 全為普通股)	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
Sandsprings Limited	香港	2股每股港幣10元	54	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
Wavatah Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
Webhouse Limited	香港	10,000股每股港幣1元	52	零售
* 會寶有限公司(直接持有)	香港	2股每股港幣1元	100	投資
* Wheelock China Limited(直接持有)	香港/中國	2股每股港幣1元	100	控股公司
* Wheelock International Limited	英屬處女群島/ 國際	500股每股1美元	100	管理服務
* 會德豐亞太有限公司(直接持有)	香港	10股每股港幣100元	100	商業服務
* 會德豐發展(中國)有限公司	香港/中國	2股每股港幣10元	100	中國物業發展
* 會德豐發展有限公司(直接持有)	香港	10,000,000股每股港幣1元	100	物業發展服務
** 會德豐旅遊有限公司	香港	50,000股每股港幣10元	100	旅遊代理
Zarow Limited	香港	2股每股港幣10元	54	地產

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 權益股本 的百分率	主要業務
City Super Limited	香港	39(普通股)	39	零售
Dramstar Company Limited	香港	100([B]股)	23	地產
Grace Sign Limited	香港	20(普通股)	11	地產
Hamptons Group Limited	英國	33(普通股)	18	物業代理
* 九龍倉集團有限公司	香港	48(普通股)	48	控股公司

附註：

- * 此等公司的賬項由羅兵咸永道會計師事務所審核。
 - 除另註明外，所有附屬及聯營公司全為間接持有。
 - 上表所列乃各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。
 - 以上聯營公司均為法人公司。
- # 非註冊中文名稱

核數師報告書

致會德豐有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第45頁至第79頁之賬項，該等賬項乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之賬項。在編製該等真實兼公平之賬項時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬項作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒布之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之憑證，亦包括評審董事於編製賬項時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬項是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬項所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬項足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二〇〇一年三月三十一日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港 二〇〇一年六月二十六日

主要物業撮要表

二〇〇一年三月三十一日

投資物業	地段編號	地契期滿	樓面總		所佔權益 百分率	完成年份	種類／用途
			面積約數 (平方呎)	面積約數 (平方呎)			
中區皇后大道中 七十號連卡佛大廈	內地段7號餘段及 內地段45號A餘段	2842	181,500		100	1977	寫字樓及商舖
新加坡烏節路 五百零一號會德豐廣場	—	2089	464,800		55	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		54	1984	寫字樓及商舖
北角英皇道五百六十號 健之堡地庫至三樓	內地段3546號	2086	239,700		54	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	143,800		54	1960及 1970年代	商場及貨倉

作發展用及／ 或待沽物業	地段編號	樓面總		所佔權益 百分率	預計 落成年份	種類／ 用途	完成階段
		地盤面積 (平方呎)	面積約數 (平方呎)				
深井 Bellagio	丈量約份第390號 地段266號	494,700	2,799,800	74	2004	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	2,263,900	61	2003	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡Ardmore Park路 雅茂園	—	345,120	1,101,000	55	2001	住宅	接近完成

主要物業撮要表

作發展用及／ 或待沽物業	地段編號	樓面總		所佔權益 百分率	預計 落成年份	種類／ 用途	完成階段
		地盤面積 (平方呎)	面積約數 (平方呎)				
新加坡Tanglin路二百四十七號 The Grange Residences	-	167,000	467,600	55	2003	住宅	地基工程 在施工中
新加坡Ardmore Park路2B號 Ardmore View	-	44,100	110,200	55	-	住宅	計劃中
屯門青山公路 青山灣段168號地盤	屯門市地段 386號	174,226	228,100	54	2003	住宅	上蓋工程 在施工中
葵涌葵喜街地盤	葵涌市地段 448號	25,489	242,100	54	-	工業／ 寫字樓	地基工程 完成
何文田京士柏地盤	九龍內地段 11118號	387,569	904,200	11	-	住宅	計劃中
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	76,051	74	-	工業	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	59,800	54	-	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	38,500	54	-	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	27,800	54	-	住宅	完成
又一村玫瑰路三十八號 The Primrose部分單位	新九龍內地段 4932號	14,122	21,000	54	-	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	54	-	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	10,100	54	-	住宅	完成

附註：除另註明外，以上所列的物業均位於香港。

九龍倉集團有限公司

賬項摘要

九龍倉集團有限公司

截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度的賬項

	31/12/2000	重新編列 31/12/1999
綜合損益賬	港幣百萬元	港幣百萬元
股東應佔之集團盈利	2,480	3,217
前期調整	-	294
重新編列	2,480	3,511
股息	1,908	1,881

	31/12/2000	重新編列 31/12/1999
綜合資產負債表	港幣百萬元	港幣百萬元
固定資產	77,237	73,362
聯營公司	4,972	5,197
長期投資	1,901	5,258
遞延賬項	433	506
遞延項目	570	575
流動資產	7,179	12,536
流動負債	(13,905)	(10,345)
	78,387	87,089
股本	2,446	2,446
儲備	54,158	51,966
股東權益	56,604	54,412
少數股東權益	4,004	5,368
長期借款	16,852	26,339
其他遞延借款	449	463
遞延稅項	478	507
	78,387	87,089

五年財務摘要

港幣百萬元		重新編列	重新編列	重新編列	
截至三月三十一日止的財政年度	1997	1998	1999	2000	2001
綜合損益賬					
營業額(附註a)	5,839.8	7,894.3	7,099.4	4,551.0	3,761.5
股東應佔的集團盈利	2,535.5	1,449.0	602.4	723.0	516.6
前期調整(附註b & c)	-	(2,407.0)	55.0	141.4	-
重新編列	2,535.5	(958.0)	657.4	864.4	516.6
股息	(882.2)	(567.9)	(152.2)	(152.3)	(152.3)
撥入盈餘儲備	1,653.3	(1,525.9)	505.2	712.1	364.3
綜合資產負債表					
固定資產	13,841.5	10,471.5	9,444.3	5,764.9	5,351.5
聯營公司(附註b & c)	40,187.0	37,245.4	24,392.5	23,570.9	24,671.9
長期投資(附註b)	698.0	4,016.0	3,460.0	3,613.1	3,335.5
遞延應收賬項	276.3	517.7	420.3	91.0	57.4
流動資產	26,810.0	22,465.8	20,381.4	24,260.6	24,998.7
流動負債	(16,581.0)	(10,097.2)	(10,264.5)	(9,952.4)	(10,432.1)
	65,231.8	64,619.2	47,834.0	47,348.1	47,982.9
股本	1,012.5	1,013.4	1,015.1	1,015.4	1,015.4
儲備(附註b & c)	44,807.5	38,907.4	26,533.1	26,227.0	27,244.9
股東權益	45,820.0	39,920.8	27,548.2	27,242.4	28,260.3
少數股東權益(附註b & c)	9,892.9	7,777.5	6,592.4	6,217.6	6,114.0
長期借款	8,571.5	15,960.6	12,701.4	12,704.9	12,398.9
遞延稅項	486.1	501.4	562.0	734.9	790.8
遞延盈利	461.3	458.9	430.0	448.3	418.9
	65,231.8	64,619.2	47,834.0	47,348.1	47,982.9

附註：

根據採用會計實務準則第1條「財務報表的呈報」、會計實務準則第24條「證券投資的會計處理」及會計實務準則詮釋第9條「啟用前成本會計」的規定，部分數字已經重新分類或編列如下：

- 自截至一九九八年三月三十一日止年度起的營業額，已按會計實務準則第1條呈報。
- 一九九八年及一九九九年的數字已根據會計實務準則第24條而作出重新編列，詳情刊載於二〇〇〇年度的賬項附註第11條。一九九七年的數字均沒有作出重新編列，因為此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- 這些數字已根據會計實務準則詮釋第9條而作出重新編列，詳情刊載於本年度賬項內的賬項附註第11條。一九九九年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，因為此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。