

1857	1875	1893	1911	1929	1947	1965	1983
1858	1876	1894	1912	1930	1948	1966	1984
1859	1877	1895	1913	1931	1949	1967	1985
1860	1878	1896	1914	1932	1950	1968	1986
1861	1879	1897	1915	1933	1951	1969	1987
1862	1880	1898	1916	1934	1952	1970	1988
1863	1881	1899	1917	1935	1953	1971	1989
1864	1882	1900	1918	1936	1954	1972	1990
1865	1883	1901	1919	1937	1955	1973	1991
1866	1884	1902	1920	1938	1956	1974	1992
1867	1885	1903	1921	1939	1957	1975	1993
1868	1886	1904	1922	1940	1958	1976	1994
1869	1887	1905	1923	1941	1959	1977	1995
1870	1888	1906	1924	1942	1960	1978	1996
1871	1889	1907	1925	1943	1961	1979	1997
1872	1890	1908	1926	1944	1962	1980	1998
1873	1891	1909	1927	1945	1963	1981	1999
1874	1892	1910	1928	1946	1964	1982	2000

會德豐有限公司年報 **2001/02**



WHEELOCK

Founded 1857

會德豐有限公司為香港上市之投資公司。

會德豐在九龍倉集團所持之主要投資權益，佔本集團資產總值近五成。九龍倉乃香港舉足輕重的地產投資公司，除地產投資外，更兼營物流和通訊、媒體及娛樂方面的業務。另外，會德豐於本港主要地產發展商之一新亞置業信託所持之投資權益，佔集團資產總值的三成。此兩項投資為集團提供極穩健的經常性股息收益。

至於包括連卡佛、Joyce及City'Super在內的分銷及零售業務，則佔集團資產總值百分之二。集團其餘的物業項目直接權益及證券投資佔資產總值大約百分之十八。

會德豐於一八五七年在上海創辦，現以香港為總部，在亞洲僱用超過一萬一千名員工，並在香港聯合交易所上市(聯交所代號：0020)。

目錄

- 1 財務撮要
- 2 主席報告書
- 4 企業架構
- 5 盈利及資產成分剖析
- 6 公司資料
- 7 業務回顧
- 12 公司資料及賬項

財務撮要

	2002 港幣百萬元	重新編列 2001 港幣百萬元
業績		
營業額	7,164.7	3,761.5
營業盈利	142.4	132.3
股東應佔的集團盈利	546.6	523.3
每股盈利	26.9仙	25.8仙
是年股息	152.4	152.3
每股股息	7.5仙	7.5仙
主要附屬及聯營公司股息		
新亞置業	107.5	107.5
九龍倉	968.3	968.3
財務狀況		
資產總額	54,667.2	58,476.5
負債淨額	13,175.0	15,664.5
股東權益	26,485.1	28,419.3
每股資產淨值	港幣13.04元	港幣13.99元
負債淨額與資產總額(不包括現金)比率	25.7%	27.4%

財政年度	股東應佔的 集團盈利／(虧損) 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股盈利／ (虧損) 港幣仙	每股股息 港幣仙	股息 盈利比率 倍數
1992/1993	1,468.3	24,100.8	71.6	28.5	2.51
1993/1994	2,204.6	40,638.4	108.3	36.0	3.01
1994/1995	2,306.0	42,332.9	114.3	37.0	3.09
1995/1996	2,459.2	39,170.2	122.0	41.0	2.98
1996/1997	2,535.5	45,820.0	125.5	43.5	2.87
1997/1998 (重新編列)	(958.0)	39,920.8	(47.3)	28.0	不適用
1998/1999 (重新編列)	657.4	27,548.2	32.4	7.5	4.32
1999/2000 (重新編列)	864.4	27,242.4	42.6	7.5	5.68
2000/2001 (重新編列)	523.3	28,419.3	25.8	7.5	3.44
2001/2002	546.6	26,485.1	26.9	7.5	3.59

主席報告書

業績

會德豐有限公司截至二〇〇二年三月三十一日止年度的股東應佔綜合盈利為港幣五億四千六百六十萬元，去年則為港幣五億二千三百三十萬元。

每股盈利為二角六仙九，去年則為二角五仙八。

於二〇〇二年三月三十一日，公司的綜合資產淨值為每股港幣十三元四仙，去年則為每股港幣十三元九角九仙。

中期股息每股兩仙半已於二〇〇二年一月派發，董事會現建議在股東週年大會上提呈通過派發末期股息每股五仙。是年的股息總額將為每股七仙半，與去年相同。

九龍倉集團有限公司

本集團所持有的九龍倉集團有限公司權益佔本集團資產總值近五成。九龍倉對本集團所作的盈利貢獻為港幣十二億零二百九十萬元，其派予會德豐的股息總額為港幣九億六千八百三十萬元。

主要受全球經濟不景影響，經營環境於年內大部分時間均極具挑戰性。然而，**九龍倉集團有限公司**仍透過其五項核心資產取得相當不俗的表現。此五項核心資產包括**海港城**、**時代廣場**、**現代貨箱**、**有線寬頻**和**九倉新電訊**，合佔**九龍倉**業務資產總值約九成。

九龍倉置業有限公司核心物業**海港城**和**時代廣場**，貢獻的租金收入共達港幣三十億元，較去年增加百分之六。

九龍倉中國有限公司把能配合中國商機的多項業務如中國房地產、酒店及物流等囊括入其業務組合之內。中國內地物業目前每年共帶來近港幣二億元的租金收入，而**現代貨箱**除錄得百分之四點七的吞吐量增長，更成功提升生產力近百分之十二，盈利得以維持於二〇〇〇年的水平。

九龍倉通訊有限公司創下多項新的重大里程碑。**有線寬頻**的純利銳升百分之七百三十五至港幣一億六千七百萬元，而**九倉新電訊**亦在市場佔有率僅百分之六的情況下首次錄得純利。

新亞置業信託有限公司

新亞置業的資產佔本集團資產總值近三成。來自新亞置業未扣除物業撥備的應佔盈利為港幣四億四千九百九十萬元，其派予會德豐的股息總額為港幣一億零七百五十萬元。

雖然來自**聯邦地產**等主要附屬公司的銷售收益增加，但由於市道疲弱，營業利潤率受到沉重壓力。根據集團的會計政策，有關公司已於年內作出進一步的物業撥備。除了物業發展外，**聯邦地產**的投資物業，包括會德豐大廈，亦帶來相當穩定的收益貢獻。

新加坡上市附屬公司**馬哥孛羅發展有限公司**的物業銷售錄得強勁增長，主要乃由於出售雅茂園所確認的銷售收益有所增加所致。本財政年度內主要投資物業會德豐廣場的平均出租率高達百分之九十四，租金水平亦屬滿意，未來重點將是推出馬哥孛羅酒店的重建項目**Grange Residences**。

地產及投資

直接物業權益及證券投資佔集團資產總值百分之十八。

會德豐的土地儲備主要為持有三分一直接權益或百分之七十四實質權益的碧堤半島，以及持有百分之二十直接權益或百分之六十二實質權益的擎天半島。擎天半島第一期已於二〇〇一年十一月成功推出發售，年內帶來銷售收益港幣四十二億元。碧堤半島第一期及擎天半島第二期將於適當時候推出發售。

集團投資組合總值為港幣三十七億二千七百七十萬元，表現與整體股市大致相若。

分銷及零售

分銷及零售業務旗下資產佔集團資產總值百分之二。

二〇〇一／二〇〇二年度對零售業極具挑戰性，市民消費繼續保持審慎。

儘管**連卡佛**面對嚴峻的經營環境，邊際利潤不斷縮窄，但營業額仍然稍稍上升，並錄得輕微盈利。是年內**連卡佛**取消在台灣的项目，有關投資已作為開支予以撇除。

截至二〇〇二年三月底止財政年度，**Joyce**業務錄得虧損。市場競爭激烈，加上Ad Hoc店舖的結業大減價，均削弱了毛利率。此外，Armani專營權的終止以及須為存貨作出額外撥備等因素，亦嚴重影響**Joyce**的表現。

然而，**City'Super**卻逆流而上，營業額錄得雙位數字的增長，於本財政年度內每平方呎舖面的平均銷售額保持穩定。

展望

香港擁有亞洲區最優越的條件，曾經先後克服三大考驗，包括自一九八二起的主權移交問題、一九九七年的亞洲金融風暴，以及始自一九七九年生產工序外移的「空洞化」現象。然而，最惡劣的環境已經成為過去。

香港服務業表現優秀，現佔本地生產總值的百分之八十六，但在中國內地，服務業僅佔其國內生產總值的百分之三十三，我們認為當中充滿着發展良機，因為香港可扮演服務平台和服務供應商的角色，協助重建內地迫切需要的服務業。中國加入世貿，將藉前所未見的商機與挑戰為香港帶來一個嶄新里程。香港的物流、企業及金融服務等行業已擁有達致高營運效益所需的規模，加上本身作為貨物及商業服務的市場，地位堪稱無可比擬，正是私人企業的營商樂土。我們深信，香港毗鄰中國大陸，可說佔盡天時、地利、人和的優勢。過去五十年來，香港一直為中國開放市場作好準備，時至今天，內地市場的大門已經開啟了。

九龍倉和**新亞置業**提供的龐大經常性股息收益，仍然是本集團最大的收入來源。會德豐已經準備就緒，把握香港經濟復甦所帶來的發展機會。

主席
吳光正

香港 二〇〇二年六月十四日

企業架構



會德豐

始創於一八五七年



九龍倉

始創於一八八六年

大型地產投資上市公司，並兼營物流和通訊、媒體及娛樂(CME)業務。主要附屬公司包括九龍倉置業有限公司、九龍倉中國有限公司和九龍倉通訊有限公司。

新亞置業 信託有限公司

香港一家擁有逾二百萬平方呎(總樓面面積)土地儲備的上市地產公司。該公司並擁有聯邦地產有限公司和馬哥孛羅發展有限公司的控制性權益。

分銷及零售業務

連卡佛：在香港及中國內地經營業務的高級零售商，擁有優質的品牌、市場推廣及商品組合。
Joyce：一家創辦於七十年代初期，佔有領導地位的高級時裝零售公司。
City'Super：私人擁有的優質生活雜貨專門店，在海港城和時代廣場設有分店。



九龍倉置業有限公司

九龍倉的全資附屬公司，直接控制的核心物業包括海港城和時代廣場，二者共佔九龍倉業務資產總值的七成。



香港上市地產公司，擁有逾一百萬平方呎(總樓面面積)土地儲備，其中主要持有擎天半島和京士柏發展項目的權益。

50%
九龍倉



九龍倉中國有限公司

九龍倉的全資附屬公司，主要業務包括中國房地產、馬哥孛羅酒店和佔九龍倉業務資產總值一成的現代貨箱。

MARCO POLO
DEVELOPMENTS LTD
www.mpd.com

在新加坡上市的優質物業發展公司，現正將新加坡馬哥孛羅酒店舊址重建為擁有永久業權的共管式豪華公寓。該公司並擁有烏節路區的地標建築物 — 會德豐廣場。

30%
新亞置業信託



九龍倉通訊有限公司

九龍倉的全資附屬公司，主要業務為有線寬頻和九倉新電訊。通訊、媒體及娛樂業務合佔九龍倉業務資產總值的一成。

18%
其它業務

2% 零售業務

盈利及資產成分剖析

盈利／(虧損)淨額及股東權益

	盈利／(虧損)淨額				股東權益			
	2002		2001		2002		2001	
	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率
九龍倉集團 ⁽¹⁾	1,202.9	62	1,355.5	63	26,091.4	68	27,612.1	67
新亞置業 ⁽²⁾	449.9	23	440.3	21	6,287.2	16	6,671.8	16
Joyce	(44.2)	(2)	(2.0)	—	171.4	—	215.7	1
連卡佛	10.5	1	58.4	3	213.5	1	223.1	1
City'Super	3.0	—	3.5	—	14.3	—	11.3	—
其它	306.9	16	288.7	13	5,828.6	15	6,503.8	15
	1,929.0	100	2,144.4	100	38,606.4	100	41,237.8	100
企業項目 ⁽³⁾	(477.3)		(773.4)		(12,121.3)		(12,818.5)	
非經常性項目 ⁽⁴⁾	(905.1)		(847.7)		—		—	
	546.6		523.3		26,485.1		28,419.3	
每股	26.9 仙		25.8 仙		港幣 13.04 元		港幣 13.99 元	

附註：

- 1) 本集團應佔九龍倉之盈利貢獻數額。
- 2) 新亞置業之盈利貢獻已扣除其持有九龍倉7%權益之股息收入。
- 3) 企業項目包括本公司及其全資附屬公司各自之借貸成本及債務淨額。
- 4) 非經常性項目代表本集團為其物業減值所作撥備的應佔虧損。

以市值計算的淨資產

	2002		2001	
	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率
九龍倉集團*	19,479.1	68	21,474.3	68
新亞置業*	3,148.9	11	3,148.9	10
Joyce*	134.8	—	140.6	—
連卡佛	213.5	1	223.1	1
City'Super	14.3	—	11.3	—
其它	5,828.6	20	6,503.8	21
	28,819.2	100	31,502.0	100
企業項目	(12,121.3)		(12,818.5)	
	16,697.9		18,683.5	
每股	港幣 8.22 元		港幣 9.20 元	

* 上市公司及其於二〇〇一年及二〇〇二年三月三十一日的市值。

公司資料

董事會

吳光正先生 (主席)
李唯仁先生 (高級副主席)
吳天海先生 (副主席)
梁啟亨先生 (財務董事)
張培明先生
鍾士元爵士
羅義坤先生
李玉芳女士
李唯勇先生
吳梓源先生
徐耀祥先生
黃樹成先生

秘書

陳永生先生

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

註冊辦事處

香港畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
電話：(852) 2118 2118
傳真：(852) 2118 2018
網址：www.wheelockcompany.com

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

業務回顧



集團旗下的主要上市聯營公司**九龍倉集團有限公司**以香港和中國為策略性據點，其座落於九龍角的旗艦投資物業**海港城**，為該集團提供了穩健的經常性收益和創優增值機會。**九龍倉**的核心品牌包括**海港城**、**時代廣場**、**現代貨箱**、**有線寬頻**和**九倉新電訊**，合佔該集團九成業務資產總值。放眼未來，

九龍倉在香港和中國的投資，將以該等品牌的發展為主導。

九龍倉置業有限公司

海港城的十座寫字樓大廈去年錄得淨出租樓面逾五十萬平方呎，佔年內九龍區寫字樓租務交投的大部分。不計入港威大廈二期第六座在內，**海港城**寫字樓於年底的出租率高達百分之九十一。第六座預計可於二〇〇二年下半年內取得八成的出租率。

港威豪庭繼續受到市場歡迎，出租率維持約百分之八十五的水平，平均租期為九至十八個月。

沿廣東道三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率為百分之八十三，較二〇〇〇年下跌四個百分點。然而，平均房租仍保持穩定。

儘管經濟不景，消費意欲低迷，但**海港城**商場的出租率在二〇〇一年全年仍穩企於百分之九十五以上，去年第四季續約的租金亦開始上調。

時代廣場商場於二〇〇一年內的出租率一直高企於百分之九十八以上，而二〇〇二年將有逾半數商戶到期續租，屆時**九龍倉**將把握機會，進一步改善租戶質素及商戶組合。

時代廣場寫字樓憑著優越質素，年內平均出租率穩步上升至大約百分之九十二。

九龍倉出售包括星河明居、韻濤居及賀賢居在內多個發展項目，樓面面積共達一百一十萬平方呎。於二〇〇一年七月購入九龍油塘物業發展項目的百分之十五點六權益，其中**九龍倉**應佔總樓面面積約為一百六十萬平方呎。

業務回顧 (續)

豪宅物業Mountain Court和Chelsea Court的租務表現理想。種植道一號現已接近落成。歌賦山里三至五號的重建工程亦正如期進行。



九龍倉中國有限公司

自二〇〇〇年開幕以來，北京首都時代廣場和大上海時代廣場的整體出租率已上升至百分之七十，目前每年的租金收入接近港幣二億元。正在施工的重慶時代廣場，總樓面面積達一百六十萬平方呎，估計建築成本為港幣十億元。

對馬哥孛羅酒店而言，去年最令人振奮的發展莫過於北京馬哥孛羅酒店於十二月開幕。隨著中國加入世貿，以及北京和廈門的業務基礎，馬哥孛羅酒店將坐擁良機，在國內其它城市引入其品牌和經營模式。

現代貨箱於二〇〇一年的標準箱處理量增長百分之四點七，使其在葵涌貨櫃碼頭的市場佔有率由百分之二十八點六擴大至百分之三十點七。至於港口發展項目方面，**現代貨箱**於二〇〇一年二月獲得北京中央政府原則性批准有關購入蛇口二號貨箱碼頭項目約百分之二十權益的計劃。位於香港的九號貨櫃碼頭項目第一個泊位將於二〇〇三年年初竣工。



業務回顧 (續)

九龍倉通訊有限公司

有線寬頻

收費電視的訂戶總數於二〇〇一年底超越五十六萬戶。

其寬頻業務已於二〇〇一年下半年轉虧為盈，使其成為全球最先能錄得盈利的寬頻互聯網服務供應商之一，甚或可能是唯一錄得盈利的寬頻互聯網服務公司。寬頻上網服務的用戶數目在年內上升兩倍至十六萬戶，估計住宅市場佔有率已達百分之三十。

九倉新電訊

新電訊於二〇〇一年十月正式易名為**九倉新電訊**。二〇〇一年是該公司奠定重大里程的一年，**九倉新電訊**在市場佔有率僅百分之六的情況下首次錄得純利。截至二〇〇一年年底，**九倉新電訊**安裝的固網線路總數由十四萬條增至接近二十四萬條，全年增長接近百分之七十。年內國際直撥電話服務錄得的撥出總通話量達三億二千萬分鐘，較一九九九年增長逾倍。固網業務佔總收入的比例增至百分之六十五，去年只佔百分之四十九，兩年前則只有百分之二十七。高價值數據線路佔固網服務收入更超過百分之四十，成為增長速度最快的業務環節。



業務回顧 (續)



新亞置業 信託有限公司

位於機鐵九龍站的合資發展項目擎天半島，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括新亞置業、會德豐、聯邦地產、九龍倉及海港企業。第一期三幢大廈合共一千二百七十二個單位，已於二〇〇一年十一月推出發售，現已售出九百二十六個單位，佔第一期單位總數的百分之七十三，在本財政年度內帶來銷售收益港幣四十二億元。第二期兩幢共八百五十四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新亞置業、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，預計分四期興建八幢共三千三百五十四個單位。全部四期的建築工程現正按計劃進行。第一期兩幢大廈共八百四十個單位預計於二〇〇二年底前落成，集團計劃於今年下半年推出單位預售。

聯邦地產有限公司

翠濤居已於二〇〇二年三月推出預售，現已售出一百五十五個單位，佔全部二百六十個單位的六成。這個位於青山公路的住宅發展項目的總樓面面積為二十四萬三千六百平方呎，預計將於二〇〇三年中落成。

佔百分之二十權益的何文田合資項目京士柏項目現正進行發展，將興建八幢共七百個單位的大廈，總樓面面積為九十萬零四千二百平方呎。舊址的拆卸工程已經完成，地基工程現正進行中，預計將於二〇〇二年第四季推出預售。

馬哥孛羅發展有限公司

位於烏節路的商業物業會德豐廣場總樓面面積為四十六萬四千八百平方呎，在本財政年度內平均出租率達百分之九十四，租金水平令人滿意。

新加坡馬哥孛羅酒店舊址現正重建為總樓面面積四十八萬八千二百平方呎、擁有永久業權的共管式多層豪華公寓，名為「Grange Residences」。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。Ardmore View目前的平均出租率達百分之九十。此項住宅物業將於市況好轉時進行重建，提供九萬二千二百平方呎的總樓面面積。

業務回顧(續)



Lane Crawford

集團一直致力保持**連卡佛**品牌形象的新鮮感，同時維持其尊貴格調。連卡佛大廈的外牆及內部翻新工程已經完成，為中環店帶來賞心悅目的現代化形象。

儘管整體零售業不景氣，香港的零售業務於年內仍錄得盈利。另外，上海業務亦獲得盈利。



JOYCE

二〇〇一年九月，**Joyce**位於太古廣場的分店由原來的四千平方呎擴充至八千七百平方呎。

二〇〇一年八月，**Joyce**在台灣的分店完成翻新工程，店舖面積減少約三分之一，降低租金成本，並提高了營業額。二〇〇二年三月，**Joyce**的彌敦道分店遷往成本效益較高且位置較為理想的廣東道店址，成為**Joyce**在**海港城**擴展零售業務的旗艦店。兩間分店的營業額提升及租金成本下調，應會提高公司盈利能力。



city'super

City'Super位於**時代廣場**及**海港城**的店舖仍然是其總銷售額的主要來源。**City'Super**已於二〇〇一年十一月，在尖沙咀新港中心開設佔地一萬九千平方呎的美食廣場。

公司資料及賬項

- 13 進一步公司資料的披露
- 21 董事會報告書
- 26 綜合損益賬
- 27 綜合已確認損益報表
- 28 綜合資產負債表
- 29 公司資產負債表
- 30 綜合現金流量表
- 35 賬項附註
- 65 主要附屬及聯營公司
- 68 核數師報告書
- 69 主要物業撮要表
- 71 九龍倉集團有限公司賬項摘要
- 72 五年財務摘要

進一步公司資料的披露

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

是年股東應佔集團盈利由去年之港幣五億二千三百三十萬元上升至港幣五億四千六百六十萬元，增幅為4.5%。每股盈利為26.9仙，與此相比，上年度則為25.8仙。本集團的主要聯營機構九龍倉集團有限公司，在是年對集團作出盈利貢獻港幣十二億零二百九十萬元，其派予本集團的股息則為港幣九億六千八百三十萬元。

是年集團的營業額由二〇〇〇至二〇〇一年度的港幣三十七億六千一百五十萬元大幅增加港幣三十四億零三百二十萬元或幾近一倍至港幣七十一億六千四百七十萬元。營業額大幅增加主要由於物業銷售由港幣十二億九千四百一十萬元增加至港幣四十四億八千六百二十萬元所致，是年物業銷售主要為預售擎天半島第一期住宅單位及馬哥孛羅發展集團(「馬哥孛羅」)就出售新加坡雅茂園單位所確認的銷售收益。儘管零售市道不景氣，而Joyce亦因其早已預知的Armani專營權屆滿(該專營權於二〇〇一年一月屆滿)而令收入下降，但連卡佛仍能繼續維持其營業額，故集團的零售銷售額仍錄得10.2%的增長，達港幣二十億五千六百九十萬元。

雖然出現上述重大的收入增長，惟未扣除借貸成本前的集團營業盈利由上年度港幣一億三千二百三十萬元，只輕微上升7.6%至港幣一億四千二百四十萬元，此乃主要由於是年並無錄得出售證券盈利，而上年度卻錄得出售非交易證券盈利港幣二億三千一百五十萬元所致。

物業銷售的營業盈利主要來自按比例確認出售雅茂園單位的盈利，於二〇〇一至二〇〇二年度所確認銷售盈利的百分率為33.0%，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，累計至已售單位樓價總額93%的分期樓款通知經已發出及全數收取。

擎天半島第一期於二〇〇一年十一月首次推出預售，反應非常理想，已售出超過七成的單位，是年底的銷售收益超過港幣四十億元。二〇〇一至二〇〇二年度已根據既有會計政策按比例確認預售盈利。由於項目仍在發展階段中，因此所確認的預售盈利為數不大。

香港及台灣的零售市道持續疲弱及消費意欲低迷，令時裝零售業飽受打擊。在此不利因素的影響下，加上因競爭激烈及價格推廣活動導致邊際利潤下降，集團錄得零售營業淨虧損港幣八千零三十萬元，而二〇〇〇至二〇〇一年則為盈利港幣五千六百八十萬元。是年Joyce錄得營業虧損港幣八千四百八十萬元，其中包括為存貨及其Ad Hoc部門結業作出的特殊撥備港幣二千六百二十萬元，而連卡佛則能取得輕微盈利。

二〇〇一至二〇〇二年度集團的營業盈利內經已扣除了為物業減值所作的撥備總額港幣十二億五千零五十萬元。該撥備中包括為馬哥孛羅持有的若干新加坡物業所作減值撥備港幣二億六千五百二十萬元，及聯邦地產集團(「聯邦地產」)就其屯門和葵涌的發展項目及若干預留作發展用途的

進一步公司資料的披露(續)

土地所作的減值撥備港幣二億一千七百八十萬元，其餘主要為碧堤半島項目所作出的減值撥備。二〇〇〇至二〇〇一年度則主要為碧堤半島及聯邦地產上述的發展項目作出為數港幣十二億二千一百二十萬元的減值撥備。

是年內營業盈利包括其它收入淨額港幣一億一千三百萬元，二〇〇〇至二〇〇一年度則為港幣四億四千二百二十萬元，而此兩個年度的營業盈利分別包括了就出售若干非交易證券而出現的虧損或盈利，是年出現港幣三千五百四十萬元的虧損，而二〇〇〇至二〇〇一年則出現港幣二億三千一百五十萬元的盈利。

由於利率下降及主要因收取雅茂園分期樓款及預售擎天半島第一期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八億九千七百七十萬元大幅下降至港幣五億五千四百二十萬元。

所佔聯營公司盈利為港幣十四億零四百一十萬元，二〇〇〇至二〇〇一年度則為港幣十五億八千七百四十萬元，盈利主要來自九龍倉集團。九龍倉截至二〇〇一年十二月三十一日止財政年度錄得股東應佔盈利港幣二十五億一千九百萬元，與此相比，二〇〇〇年度則為港幣二十四億九千四百萬元。

二〇〇一至二〇〇二年度稅項支出為港幣三億九千九百六十萬元，二〇〇〇至二〇〇一年度則為港幣二億五千三百二十萬元。所錄得的稅項支出較上年為高主要由於馬哥孛羅所確認的銷售收入增加所致。

是年少數股東權益所佔盈利為港幣四千六百一十萬元，二〇〇〇至二〇〇一年度則為港幣四千五百五十萬元。

(II) 流動資金及財務資源

(a) 於二〇〇二年三月三十一日，集團的綜合資產淨值由二〇〇一年三月三十一日的港幣二百八十四億一千九百三十萬元或每股港幣13.99元，下降至港幣二百六十四億八千五百一十萬元或每股港幣13.04元，此乃主要由於集團及其主要聯營公司九龍倉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，集團的債務淨額佔總資產25.7%，與此相比，二〇〇一年三月三十一日時則為27.4%。於二〇〇二年三月三十一日，集團的債務淨額為港幣一百三十一億七千五百萬元，此乃由債務港幣一百六十六億二千六百一十萬元及存款和現金港幣三十四億五千一百一十萬元所組成，與二〇〇一年三月三十一日時港幣一百五十六億六千四百五十萬元相比，下降15.9%。集團的債務淨額下降主要由於是年內已收取出售雅茂園及擎天半島第一期單位的鉅額銷售收入所致。

於二〇〇二年三月三十一日，集團的託管存款為數港幣十一億五千三百一十萬元，主要是預售擎天半島第一期單位而託管的銀行存款。若該等銀行存款納入為集團的現金計算，集團的債務淨額則會進一步減少至港幣一百二十億二千一百九十萬元，即佔其資產總值的24.0%。

進一步公司資料的披露(續)

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	7,310.2	4,564.7
於一年後至兩年內償還	4,940.0	7,580.9
於兩年後至五年內償還	3,422.9	4,818.0
於五年後償還	953.0	—
	16,626.1	16,963.6

(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	785.2	363.2
發展中並擬作出售的物業	15,144.4	6,009.7
	18,787.1	10,232.5

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，為數港幣三十七億二千七百七十萬元。該組合主要由市值港幣三十六億五千五百三十萬元（二〇〇一年：港幣三十三億二千四百萬元）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二億六千四百萬元，而於二〇〇一年三月三十一日則為重估盈餘港幣八千七百七十萬元。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約港幣一百六十億元的銀行承諾信貸，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，其中為數港幣三十八億元乃為碧堤半島項目作融資用途。

進一步公司資料的披露 (續)

(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六億零一百四十萬元(二〇〇一年：港幣五億九千五百三十萬元)。聯營公司於結算日就該項信貸已提取港幣三億二千零二十萬元(二〇〇一年：港幣三億二千二百四十萬元)。
- (b) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已共同及個別就另一附屬公司按照擎天半島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。

(IV) 出售附屬公司

在本財政年度內，集團已出售其位於油塘的多個地盤100%權益予九龍倉集團，總代價為港幣七億五千三百五十萬元。該項作價乃按獨立估價師為該等物業作出價值評估而釐定。此交易已於二〇〇一年七月十八日公布。

(V) 僱員

於二〇〇二年三月三十一日，集團旗下員工約2,200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四億三千三百七十萬元。

(乙) 董事及高級管理層的詳細個人資料

(i) 董事

吳光正 主席(55歲)

吳氏於一九八六至一九九六年曾出任本公司主席，現復任主席的職位。他亦為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)主席。

吳氏於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他多年來積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。自二〇〇〇年十月起獲政府委任為香港貿易發展局主席，一九九五至二〇〇〇年期間出任醫院管理局主席，並於一九九三至一九九七年出任理工大學校董會主席。他現任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。他亦曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任摩根大通公司、英國國家西敏銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國GE通用電氣集團的國際顧問委員會董事。吳氏於美國、澳洲及香港多間大學均取得榮譽博士學位。

進一步公司資料的披露(續)

李唯仁 高級副主席(73歲)

李氏自一九六九年起擔任本公司董事。他於一九九六年出任本公司主席，其後則於二〇〇二年四月卸任本公司主席的職位，改為出任本公司的高級副主席。李氏亦為九龍倉的高級副主席及海港企業有限公司(「海港企業」)、新亞置業信託有限公司(「新亞」)及新加坡馬哥孛羅發展有限公司(「馬哥孛羅」)的主席，他亦為Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的董事。

吳天海 副主席(49歲)

吳氏自一九八八年起出任本公司董事。他於一九九五年出任本公司副主席。他亦為九龍倉副主席兼常務董事、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)主席兼行政總裁及Joyce董事。他亦為港美商務委員會的成員。

梁啟亨 財務董事(57歲)

梁氏於一九九二年獲委任為本公司財務董事，他亦為九龍倉及新亞董事。

張培明 董事(73歲)

張氏於一九六九年出任本公司董事。他亦為環球輪船代理有限公司董事。

鍾士元爵士 董事(84歲)

鍾士元爵士於一九八二年出任本公司董事。他亦為九龍巴士控股有限公司主席。一九九七年七月一日，鍾氏獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

羅義坤 董事(49歲)

羅氏於一九九二年出任本公司董事。他亦為九龍倉董事。

李玉芳 董事(46歲)

李氏於一九九八年出任本公司董事。她亦出任夏利文物業租務有限公司董事兼總經理、九龍倉地產管理有限公司常務董事、九龍倉地產有限公司執行董事及夏利文地產有限公司董事。

李唯勇 董事(75歲)

李氏於一九九三年出任本公司董事。

吳梓源 董事(54歲)

吳氏於一九九二年出任本公司董事。他亦為九龍倉、海港企業、Joyce、新亞、聯邦地產有限公司及馬哥孛羅的董事。

徐耀祥 執行董事(55歲)

徐氏自一九九八年出任本公司董事。他亦為會德豐發展有限公司高級副常務董事、夏利文地產有限公司高級常務董事及九龍倉執行董事，並兼任海港企業、有線寬頻、Joyce及馬哥孛羅的董事，且為本公司及九龍倉的集團財務總監。

黃樹成 董事(46歲)

黃氏於一九九八年出任本公司董事。他亦為Joyce董事及九龍倉中國有限公司常務董事。

附註：李唯勇先生乃李唯仁先生的兄長。

進一步公司資料的披露 (續)

(II) 高級管理層

集團各項業務分別由本公司名列於上文(乙)(I)項內的主席、高級副主席、副主席及財務董事直接負責。除此四位董事外，並無其他人士被視為本集團的高級管理層。

(丙) 退休金計劃

集團運作多項退休金計劃，茲將有關集團運作的主要退休金計劃(「退休金計劃」)的若干資料列述如下：

(I) 退休金計劃的性質

退休金計劃乃界定供款計劃，所涉資產由獨立行政基金另行保管。

(II) 退休金計劃的資金來源

退休金計劃由僱員及僱主供款集資。僱員及僱主就退休金計劃所注入的供款，乃依據信託契約按僱員薪金的特定百分率而計算。

(III) 被沒收的供款

供款乃於真正作出承擔時方作開支計算，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出退休金計劃致令供款被沒收而有所減少。

(IV) 退休金計劃的成本

已從截至二〇〇二年三月三十一日止年度的損益賬內扣除的僱主退休金計劃成本總額為港幣一千一百四十萬元。年內，並無被沒收的僱主供款被用以減少是年的供款。

附註：已從截至二〇〇二年三月三十一日止年度的損益賬內扣除的集團退休金計劃的僱主成本(包括與非由集團營運的強積金的有關成本)總額為港幣二千二百萬元。

(丁) 行政人員認股獎勵計劃(「該計劃」)

(I) 該計劃摘要

(a) 該計劃的目的：

讓本集團的行政人員有機會參與認購本公司的資本，以推動及鼓勵他們繼續盡力為公司的發展及成功作出貢獻。

(b) 該計劃的參與者：

本公司或其任何附屬公司持有本公司執行、管理、領導或相若職銜的任何僱員(包括本公司或其任何附屬公司持有執行職銜的董事)(「有關的僱員」)，均可根據該計劃條款接受股份認購建議。

進一步公司資料的披露 (續)

- (c) (i) 於二〇〇二年三月三十一日根據該計劃可予發行的每股面值港幣0.5元的本公司普通股 (「公司股份」) 總數：
82,488,864股
- (ii) 於二〇〇二年三月三十一日佔已發行股本比率：
4%
- (d) 於二〇〇二年三月三十一日根據該計劃每名參與者可認購股份的最高數量：
不超逾：
- (i) 根據該計劃條款可供認購的公司股份的最高股份總數的10%；及
- (ii) 於任何一個財政年度內，就賦授予有關的僱員的認購權而言而按認購價總金額計，彼之年薪的五倍。
- (e) 根據認購權認購公司股份可行使的有效期間：
賦授認購權之日起計十年期限或經董事會批准的較短時期
- (f) 認購權於可行使前所需持有的最少期間：
賦授認購權之日起計一年期限
- (g) (i) 申請或接納認購權所須繳付的認購價：
港幣1.00元
- (ii) 須繳付或可予繳付的款額或作此用途而需償還的貸款的付款期限：
發出認購建議後七天內
- (h) 決定行使價的基準：
根據上市規則第17.03(9)條所規定，行使價必須不可低於下列所述兩者中的較高者：
- (i) 賦予認購權當日在聯交所每日交投表所列的公司股份的收市價 (當日需為交易日)；及
- (ii) 賦予認購權前五個交易日在聯交所每日交投表所列的公司股份的平均收市價。
- (i) 該計劃餘下年期：
六年

(II) 認股權的詳細資料

本財政年度內，根據行使有關認股權而配發予本公司兩位董事吳天海先生及黃樹成先生的普通股合共450,000股 (此乃涉及是年初本公司董事所持有的全部而仍未行使的認股權)，若干詳細資料載列於第24頁的董事會報告書內。發行予吳天海先生的200,000股乃涉及其於一九九一年八月十三日獲賦授的認股權 (該認股權可於一九九四年八月十三日至二〇〇一年八月十二日期間行使)，而發行予黃樹成先生的250,000股乃涉及其於一九九二年四月十四日獲賦授的認股權 (該認股權可於一九九五年四月十三日至二〇〇二年四月十二日期間行使)。除此之外，在本財政年度任何時間內，本公司並無任何董事、行政總裁或主要股東持有任何認股權。

進一步公司資料的披露 (續)

茲將本公司賦予而尚未行使的認股權(該等認股權乃已賦授予六名全皆與本公司簽訂了根據僱傭條例被稱為「持續合約」的僱傭合約的有關僱員)及本財政年度內認股權變動的資料刊列如下：

賦授日期 (日/月/年)	於二〇〇一年 四月一日尚未行使 的認購權所涉及的 普通股數量	於本財政年度 內已作廢/ 行使的認購權 所涉及的 普通股數量	於二〇〇二年 三月三十一日 尚未行使的 認購權所涉及的 普通股數量	可行使認購權 的期間 (日/月/年)	於行使認購權 時就每股須付 的認購價	就認購權 的賦授 而已付 的代價
(i) 13/08/1991	340,000	(340,000)	—	13/08/1994至 12/08/2001	港幣5.20元	港幣1.00元
(ii) 14/04/1992	594,000	(502,000)	92,000	13/04/1995至 12/04/2002	港幣5.50元	港幣1.00元
(iii) 07/10/1993	100,000	(100,000)	—	30/09/1997至 29/09/2003	港幣10.60元	港幣1.00元
	1,034,000	(942,000)	92,000			

緊接所有由有關的僱員於是年度內行使本公司認股權的行使日之前的本公司普通股收市價加權平均數為每股港幣6.50元。

(戊) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇二年三月三十一日止財政年度內：

- (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51%；
- (b) 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額20%；
- (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%。

(己) 關連／有關連人士的交易

在本財政年度內，本公司及／或其附屬公司(惟不計入本公司旗下在香港上市的附屬公司或彼等的附屬公司)並無參與任何交易，乃根據上市規則被界定為本公司須予披露的關連交易。對該等上市附屬公司而言屬關連交易的交易已由有關附屬公司根據上市規則予以披露，該等交易毋須由本公司作出公開披露。

此外，根據上市規則，在第64頁的賬項附註第27條所披露的有關連人士的交易中，並無任何一項交易乃對本公司而言構成須由本公司予以披露的關連交易。

(庚) 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。

董事會報告書

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65及66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42至44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65及66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26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59至61頁的賬項附註第22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72頁。

股息

中期股息每股2.5仙已於二〇〇二年一月三十一日派發。董事會現建議在二〇〇二年九月二十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，予在二〇〇二年九月四日名列股東登記冊內的股東，此項建議已於賬項內披露。

股本

於本財政年度內，本公司曾配發及發行合共842,000股每股面值港幣0.50元的本公司普通股(已繳足股本)，其中502,000股作價每股港幣5.50元及340,000股作價每股港幣5.20元，全皆為根據本公司行政人員認股獎勵計劃(「該認股計劃」)而獲賦授股份認購權的若干人士曾行使有關權利而發行的。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第53頁的賬項附註第11條內。

董事會報告書(續)

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57頁的賬項附註第19條內，而還款期限逾一年者，則已刊列於第62頁的賬項附註第23條內。

撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息數額編列於第48頁的賬項附註第5條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣二百三十萬元。

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為張培明先生、鍾士元爵士、洪承禧先生(於二〇〇二年二月一日辭任)、羅義坤先生、李玉芳女士、李唯勇先生、梁啟亨先生、李唯仁先生、吳天海先生、吳梓源先生、徐耀祥先生及黃樹成先生。

於本財政年度終結日後，吳光正先生已復任本公司主席，李唯仁先生則卸任主席的職位，改為出任高級副主席，由二〇〇二年四月一日起生效。

董事會計劃在快將舉行的股東週年大會以後，加入更多獨立董事為董事會成員。李唯仁先生、李玉芳女士及黃樹成先生將於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職。李唯仁先生符合資格，並願意應選連任，惟李玉芳女士及黃樹成先生(彼等皆為九龍倉集團有限公司高級行政人員)則不會應選連任。羅義坤先生及吳梓源先生(彼等皆為九龍倉集團有限公司董事)已決定辭任本公司董事之職，在快將舉行的股東週年大會結束時生效。

除本公司主席及一位持有本公司執行職銜的董事(彼等皆依據本公司章程細則的條文而毋須輪值卸任)，連同李唯仁先生、羅義坤先生、李玉芳女士、吳梓源先生及黃樹成先生(全部皆於快將舉行的股東週年大會上如上文所述卸任/辭任董事之職)外，其餘六位現任董事會繼續留任，為期一至三年，直至彼等依據本公司章程細則第103(A)條而須輪值卸任董事之職為止。

本公司及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。

董事會報告書(續)

董事的股份權益

於二〇〇二年三月三十一日(另有指明者除外)，本公司董事佔有本公司、本公司旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及本公司旗下一附屬公司新亞置業信託有限公司(「新亞」)的股本實質權益如下：

	普通股股數	權益性質
本公司		
吳光正先生(於二〇〇二年四月一日)	1,204,934,330	209,712,652股法團權益及995,221,678股其它權益(見附註a及b)
張培明先生	8,629,575	法團權益(見附註b)
李唯仁先生	1,486,491	個人權益
吳天海先生	300,000	個人權益
吳梓源先生	70,000	個人權益
黃樹成先生	230,000	個人權益
九龍倉		
鍾士元爵士	348,238	189,427股個人權益及158,811股法團權益(見附註b)
李唯仁先生	686,549	個人權益
吳天海先生	230,057	個人權益
吳梓源先生	178,016	個人權益
新亞		
鍾士元爵士	94,710	家屬權益
李唯仁先生	2,900	個人權益

附註：

- (a) 吳光正先生於二〇〇二年四月一日出任本公司主席兼董事。上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券(披露權益)條例(「披露權益法」)內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條例，吳光正先生被當作佔有該權益。為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意該995,221,678股股份與下列標題為「主要股東權益」一節內所述的Bermuda Trust (Guernsey) Limited名下的股份權益全數重疊及包括在後者之內。
- (b) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使(或根據披露權益法被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

董事會報告書(續)

在本財政年度內，吳天海先生曾行使根據該認股計劃而獲賦予的認購權，按認購價每股港幣5.20元認購本公司普通股合共200,000股，黃樹成先生亦曾行使根據該認股計劃而獲賦予的認購權，按認購價每股港幣5.50元認購本公司普通股合共250,000股，因此，兩人皆獲配發及發行該等本公司普通股。

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)吳光正先生	209,712,652
(乙)吳包陪容女士	209,712,652
(丙)Bermuda Trust (Guernsey) Limited	995,221,678

附註：

- (a) 上述列於吳光正伉儷名下的(甲)及(乙)項的股份，乃涉及同一批股份，此等股份亦包括在上列標題為「董事的股份權益」一節內所述的吳光正先生名下的股份權益內。
- (b) 上述列於(丙)項名下的Bermuda Trust (Guernsey) Limited的995,221,678股本公司股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據披露權益法內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條例，吳光正先生亦被當作佔有該權益，由二〇〇二年四月一日(此乃吳先生獲委任及獲選為本公司董事及主席的生效日期)起生效。

合約利益

本公司或其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，並無訂立任何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。

董事會報告書(續)

管理合約

在本財政年度內，並無有關管理本公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

在本財政年度內，除按照該認股計劃而賦予(其中包括)本集團的若干行政人員(部分在本年度內出任本公司董事)有關認購本公司普通股的認購權外，本公司或其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。該認股計劃的資料及影響，已編列於第18及19頁的進一步公司資料的披露內的標題「(I)該計劃摘要」下。

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羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟合乎資格，願意應聘連任。

於一九九八年十月，自羅兵咸會計師事務所與永道會計師事務所合併後，羅兵咸永道會計師事務所即接替羅兵咸會計師事務所成為本公司核數師。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇二年六月十四日

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	重新編列2001 港幣百萬元
營業額	3	7,164.7	3,761.5
其它收入淨額	4	113.0	442.2
		7,277.7	4,203.7
直接成本及營業費用		(4,831.7)	(2,201.2)
銷售及分銷費用		(694.2)	(404.9)
行政費用		(358.9)	(244.1)
物業減值撥備		(1,250.5)	(1,221.2)
營業盈利	3	142.4	132.3
借貸成本	5	(554.2)	(897.7)
所佔聯營公司盈利減虧損	2	1,404.1	1,587.4
除稅前盈利		992.3	822.0
稅項	6	(399.6)	(253.2)
除稅後盈利		592.7	568.8
少數股東權益		(46.1)	(45.5)
股東應佔的集團盈利	7	546.6	523.3
是年股息	8		
是年內已宣布派發的中期股息		50.8	50.8
結算日後擬派發的末期股息		101.6	101.5
		152.4	152.3
每股盈利	9	26.9仙	25.8仙

第35至第67頁的賬項附註為本賬項的一部分。

綜合已確認損益報表

截至二〇〇二年三月三十一日止年度

	2002 港幣百萬元	重新編列2001 港幣百萬元
公司及附屬公司		
非交易證券重估(虧損)／盈餘	(351.4)	7.4
其它物業減值(撥備)／撥回	(29.9)	36.9
折算海外實體賬項所產生的匯兌差額	(48.3)	(123.0)
其它	-	1.2
聯營公司		
投資物業重估(虧損)／盈餘	(2,087.3)	1,009.1
其它物業重估(虧損)／盈餘	(116.8)	56.3
非交易證券重估(虧損)／盈餘	(71.1)	50.5
其它	7.4	(12.8)
未確認在損益賬的(虧損)／收益淨額	(2,697.4)	1,025.6
股東應佔的集團盈利	546.6	523.3
公司及附屬公司		
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
非交易證券	(0.3)	(110.4)
物業	(0.8)	-
非交易證券所作撥備淨額	-	21.7
聯營公司		
為下列項目而撥自／(入)損益賬的儲備：		
出售非交易證券	50.3	(364.6)
非交易證券減值	171.2	-
出售一聯營公司時轉撥入損益賬之商譽	144.1	-
已確認(虧損)／收益總額	(1,786.3)	1,095.6
綜合時產生的儲備	-	80.8
	(1,786.3)	1,176.4
會計政策變動對儲備於		
二〇〇一年三月三十一日的累計影響		57.5

第35至第67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

	附註	2002 港幣百萬元	重新編列2001 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	11	4,934.6	5,351.5
聯營公司	13	23,379.4	24,733.4
長期投資	14	3,727.7	3,335.5
遞延應收賬項	15	43.9	57.4
		32,085.6	33,477.8
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	16	16,767.3	22,322.9
待沽物業	16	395.5	615.8
存貨	17	325.3	350.0
貿易及其它應收賬項	18	1,642.4	410.9
銀行結存及存款		3,451.1	1,299.1
		22,581.6	24,998.7
流動負債			
短期借款及透支	19	7,310.2	4,564.7
貿易及其它應付賬項	20	1,444.4	1,229.2
出售物業定金		2,945.9	4,503.8
稅項		929.1	32.9
		12,629.6	10,330.6
流動資產淨額		9,952.0	14,668.1
總資產減流動負債		42,037.6	48,145.9
資本及儲備			
股本	21	1,015.8	1,015.4
儲備	22	25,469.3	27,403.9
		26,485.1	28,419.3
少數股東權益		5,730.3	6,118.0
非流動負債			
長期銀行借款	23	9,315.9	12,398.9
遞延稅項	24	110.4	790.8
遞延盈利		395.9	418.9
		9,822.2	13,608.6
股東權益及非流動負債		42,037.6	48,145.9

第35至第67頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
吳光正董事
徐耀祥

公司資產負債表

二〇〇二年三月三十一日

	附註	2002 港幣百萬元	重新編列2001 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	12	11,130.3	14,707.2
流動資產			
貿易及其它應收賬項		0.4	0.3
銀行結存及存款		0.1	0.1
		0.5	0.4
流動負債			
短期借款及透支	19	6,496.7	3,764.9
貿易及其它應付賬項		14.6	18.0
		6,511.3	3,782.9
流動負債淨額		(6,510.8)	(3,782.5)
總資產減流動負債		4,619.5	10,924.7
資本及儲備			
股本	21	1,015.8	1,015.4
儲備	22	3,603.7	3,584.3
		4,619.5	4,599.7
非流動負債			
長期銀行借款	23	-	6,325.0
股東權益及非流動負債		4,619.5	10,924.7

第35至第67頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
吳光正

董事
徐耀祥

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
營業的現金流入淨額(附註a)	2,868.8	107.4
投資收入及財務收支		
已收利息	69.2	49.2
已付利息	(740.1)	(1,332.8)
已收聯營公司股息	975.6	972.4
已收投資股息	130.7	135.4
已付股東股息	(152.3)	(152.3)
已付少數股東股息	(84.8)	(85.5)
投資收入及財務收支的現金流入／(流出)淨額	198.3	(413.6)
稅項		
已付香港利得稅	(18.2)	(7.5)
退回儲稅券款項	-	60.5
已付海外稅項	(1.3)	(4.0)
(已付)／退回稅項	(19.5)	49.0
投資業務		
購入一附屬公司股份	(14.7)	(11.6)
購入附屬公司(附註b)	-	(6.8)
購入聯營公司股份	-	(73.4)
購入非交易證券	(2,212.4)	(2,250.7)
購入固定資產	(65.2)	(50.5)
出售附屬公司(附註c)	753.5	-
出售非交易證券所得款項	1,259.4	3,083.0
出售非上市投資所得款項	-	19.3
出售固定資產所得款項	7.8	20.5
減少聯營公司墊款淨額	(293.2)	(86.8)
投資業務的現金(流出)／流入淨額	(564.8)	643.0
融資前的現金流入淨額	2,482.8	385.8

綜合現金流量表(續)

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
融資(附註d)		
發行普通股	4.4	0.5
提取長期銀行借款淨額	3,559.9	3,822.9
償還短期借款淨額	(3,833.6)	(3,351.8)
融資現金(流出)／流入淨額	(269.3)	471.6
增加現金及現金等值	2,213.5	857.4
匯兌調整	(16.7)	(68.0)
於四月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	3,236.5	1,039.7
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	3,451.1	1,299.1
須於三個月內償還的銀行借款及透支	(214.6)	(259.4)
	3,236.5	1,039.7

綜合現金流量表(續)

綜合現金流量表附註

a) 除稅前盈利與營業的現金流入淨額對賬

	2002 港幣百萬元	重新編列2001 港幣百萬元
除稅前盈利	992.3	822.0
所佔聯營公司盈利減虧損	(1,404.1)	(1,587.4)
利息收入	(68.9)	(21.5)
利息支出	463.2	843.5
來自投資的股息收入	(152.2)	(141.2)
折舊	70.1	56.2
物業減值撥備	1,250.5	1,221.2
出售非交易證券的虧損／(盈利)淨額	35.4	(231.5)
出售固定資產的虧損	11.9	0.1
出售附屬公司的盈利	(17.5)	-
已變現的遞延盈利	(100.1)	(56.2)
非交易證券的撥備淨額	-	16.6
撥回其它撥備淨額	-	(84.0)
出售非上市投資的盈利	-	(18.6)
匯兌差額	(65.5)	(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	4,067.2	(1,721.0)
減少待沽物業	220.3	108.1
減少存貨	24.7	30.2
增加貿易及其它應收賬項	(1,118.8)	(50.6)
(減少)／增加出售物業定金	(1,557.9)	998.8
增加貿易及其它應付賬項	204.7	73.6
營業的現金流入淨額	2,868.8	107.4

綜合現金流量表(續)

b) 購入附屬公司

	2002 港幣百萬元	2001 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

c) 出售附屬公司

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
出售淨資產：		
固定資產	3.4	—
流動資產	717.1	—
流動負債	(0.6)	—
出售淨資產	719.9	—
確認盈利	17.5	—
未變現的遞延盈利	16.1	—
	753.5	—
出售所得：		
出售時所得現金	753.5	—

綜合現金流量表(續)

d) 融資變動分析

	股本及股本 溢價賬 港幣百萬元	長期 銀行借款 港幣百萬元	短期借款 港幣百萬元	重新編列 少數股東權益 港幣百萬元
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	—	—	—	(96.9)
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及 二〇〇一年四月一日結存	2,924.5	12,398.9	4,305.3	6,118.0
發行普通股	4.4	—	—	—
有關融資的現金流入／(流出)	—	3,559.9	(3,833.6)	—
已付少數股東股息	—	—	—	(84.8)
增加一附屬公司權益	—	—	—	(18.9)
少數股東應佔儲備	—	—	—	(244.3)
匯兌差額	—	(19.0)	—	(39.7)
重新分類	—	(6,623.9)	6,623.9	—
二〇〇二年三月三十一日結存	2,928.9	9,315.9	7,095.6	5,730.3

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、若干其它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) 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(參閱附註1(f))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規限下運作，以致其向本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，包括按照附註1(c)(iii)在本年度列支或撥入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

賬項附註(續)

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。但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值的數額），而是跟其產生期間的資本儲備撇銷或計入資本儲備。

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，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，倘此儲備的總額不足以抵銷價格的虧損，不足之數則於損益賬內扣除。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。

賬項附註(續)

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。

(iv) 其它物業

其它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號的過渡性條文，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。

e) 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，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) 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) 其它物業

本集團對其它物業的租約土地，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) 其它固定資產

其它固定資產之折舊，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。

賬項附註(續)

f) 資產減值

除按重估金額列賬的投資物業外，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，便會將以往之減值虧損撥回。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，才會將以往減值虧損撥回。

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。**

本集團會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。

賬項附註(續)

h) 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它費用。

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。

i) 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目，均按照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計兌換差額。

因尚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。

j) 租賃資產**(i) 用作經營租賃的資產**

本集團以經營租賃出租資產，有關的資產會按其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(k)(iii)條所載集團確認收入的政策確認。

(ii) 經營租賃支出

以固定租金計算的物業經營租賃支出，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經營租賃支出，則於產生時入賬。

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。

賬項附註(續)

- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 上市投資的股息收入在該投資的股價除息時確認。
- (vi) 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，使自購入日至到期日期間的回報率維持不變。
- (vii) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

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的期間的損益賬內。

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。

n) 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其它實體。

o) 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。

賬項附註(續)

p) 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。

按照本集團的內部財務匯報方式，本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須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間結存及交易則除外。分部之間的定價基準與提供於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。

q) 退休計劃**(i) 界定供款計劃**

本集團向此等計劃作出的供款均在產生時列支。倘若部分僱員在可全數獲享供款的利益前退出計劃而被沒收供款，則供款額或會減少。此計劃的資產是透過獨立管理的基金與本集團的資產分開持有。

(ii) 強制性公積金

根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定作出的強制性公積金供款，均於產生時在損益賬列為支出。

(iii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的中央公積金供款，均於產生時在損益賬列為支出。

賬項附註(續)

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	4,486.2	1,294.1	1,046.1	560.0
地產投資	337.7	332.9	241.9	233.6
零售及分銷	2,056.9	1,865.7	(80.3)	56.8
投資及其它	401.1	380.3	211.5	532.0
分部間收入(附註 i)	7,281.9 (117.2)	3,873.0 (111.5)	1,419.2 -	1,382.4 -
	7,164.7	3,761.5	1,419.2	1,382.4
未能作出分配的費用			(26.3)	(28.9)
物業減值撥備				
- 地產發展			(1,065.5)	(1,004.9)
- 地產投資			(185.0)	(216.3)
營業盈利			142.4	132.3
借貸成本			(554.2)	(897.7)
所佔聯營公司業績(附註 ii)			1,404.1	1,587.4
除稅前盈利			992.3	822.0

附註：

(i) 綜合計算時，已扣除各分部相互間的收入包括：

地產投資	54.6	50.6
投資及其它	62.6	60.9
	117.2	111.5

(ii) 所佔聯營公司業績

地產投資	1,366.5	1,280.4
地產發展	32.6	143.3
通訊、媒體及娛樂	155.8	28.9
收費電視	174.3	104.9
電訊	4.0	(34.0)
互聯網、多媒體及其它	(22.5)	(42.0)
物流	921.9	926.7
碼頭	874.5	877.2
其它物流業務	47.4	49.5
酒店	85.9	89.4
投資及其它	(29.4)	453.0
未能作出分配的費用及其它項目	(576.8)	(538.6)
借貸成本	(552.4)	(795.7)
	1,404.1	1,587.4

賬項附註(續)

(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	17,271.4	23,082.7	3,649.6	5,009.8
地產投資	4,818.8	5,207.4	111.5	110.0
零售及分銷	620.8	649.2	367.5	358.0
投資及其它	3,968.5	3,504.7	32.4	103.5
分部資產及負債	26,679.5	32,444.0	4,161.0	5,581.3
聯營公司(附註)	23,379.4	24,733.4	—	—
未能作出分配的項目	4,608.3	1,299.1	18,290.8	18,357.9
總資產及負債	54,667.2	58,476.5	22,451.8	23,939.2

附註：所佔聯營公司分部資產減負債淨額

地產發展	1,413.6	1,512.4
地產投資	27,131.6	28,643.2
通訊、媒體及娛樂	1,270.2	913.6
物流	2,029.3	2,314.4
酒店	1,797.7	1,929.9
未能作出分配及其它項目	(10,263.0)	(10,580.1)
	23,379.4	24,733.4

未能作出分配及其它項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

(iii) 其它資料

如賬項附註第11條所披露，資本性支出為數港幣六千五百二十萬元(二〇〇一年：港幣五千零五十萬元)和折舊及攤銷為數港幣七千零一十萬元(二〇〇一年：港幣五千六百二十萬元)均主要涉及香港的零售及分銷分部。除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

賬項附註(續)

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	4,348.7	2,329.6	343.2	568.3
新加坡	2,696.3	1,349.5	1,042.8	778.2
其它	119.7	82.4	6.9	7.0
	7,164.7	3,761.5	1,392.9	1,353.5
物業減值撥備				
– 香港			(985.3)	(1,203.3)
– 新加坡			(265.2)	(17.9)
			142.4	132.3

(ii) 資產

	資產	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
香港	21,731.4	21,431.4
新加坡	4,904.8	10,975.1
其它	43.3	37.5
	26,679.5	32,444.0

賬項附註(續)

3. 營業額及營業盈利**a) 營業額**

集團的主要業務為地產發展、地產投資、零售及分銷和投資。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	4,486.2	1,294.1
地產投資	283.1	282.3
零售及分銷	2,056.9	1,865.7
投資及其它	338.5	319.4
	7,164.7	3,761.5

b) 營業盈利

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本，包括退休金計劃成本港幣二千二百萬元 (二〇〇一年：港幣一千八百五十萬元)	405.4	360.1
已出售物業成本	3,440.6	765.7
已出售存貨成本	1,214.7	1,057.7
折舊	70.1	56.2
核數師酬金	6.0	5.0
經營租賃租金 – 土地及房屋	263.0	229.3
及已計入：		
經營租賃之租金收入減支出 – 包括投資物業之租金收入毛額港幣二億六千三百三十萬元 (二〇〇一年：港幣二億六千三百四十萬元)	206.5	205.8
上市投資股息	152.2	140.9

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。

賬項附註(續)

c) 董事薪酬

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
袍金	0.4	0.4
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	2.6	3.4
被視為行使股份認購權所得的利潤	0.5	-
退休金計劃供款	-	-
非硬性及／或按業績而定的花紅	4.1	2.9
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
	7.6	6.7

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(二〇〇一年：港幣十萬零五千元)，而此數額全數皆為董事袍金。

茲將截至二〇〇二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：

級別(以港幣計算)	2002 人數	2001 人數
不超過1,000,000元	10*	10
1,500,001元至2,000,000元	1	1
4,500,001元至5,000,000元	-	1
5,000,001元至5,500,000元	1	-
	12	12

附註：上文附有*號酬金級別的其中二位董事的酬金，已包括被視為行使股份認購權所得的利潤合共港幣五十萬元(二〇〇一年：無)。

賬項附註(續)

d) 五位最高薪僱員

茲將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(二〇〇一年：四位)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

	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	12.4	8.7
被視為行使股份認購權所得的利潤	-	-
退休金計劃的供款	0.4	0.5
非硬性及／或按業績而定的花紅	26.1	3.7
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
	38.9	12.9

(ii) 酬金級別

級別(以港幣計算)	2002 人數	2001 人數
2,000,001元至2,500,000元	-	1
2,500,001元至3,000,000元	-	2
3,000,001元至3,500,000元	2	-
4,000,001元至4,500,000元	1	-
5,000,001元至5,500,000元	-	1
28,500,001元至29,000,000元(附註)	1	-
	4	4

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(集團間接持有56%權益之新加坡上市附屬公司)一名董事的酬勞。

賬項附註(續)

4. 其它收入淨額

	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	(35.4)	231.5
已變現的遞延盈利	100.1	56.2
出售附屬公司盈利	17.5	-
非交易證券的撥備淨額	-	(16.6)
撥回其它撥備淨額	-	84.0
其它	30.8	87.1
	113.0	442.2

以上出售非交易證券的(虧損)／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)，為數港幣三十萬元(二〇〇一年：港幣一億四千四百五十萬元)。

5. 借貸成本

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	610.5	1,063.8
在五年內償還的其它借款	134.4	241.8
其它借貸成本	140.8	102.5
	885.7	1,408.1
減：撥作資產成本	(331.5)	(510.4)
	554.2	897.7

賬項附註(續)

6. 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%(二〇〇一年: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:

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
公司及附屬公司		
本年香港利得稅	13.3	19.3
本年海外稅項支出/(抵免)	905.0	(2.7)
遞延稅項(附註24)	(665.0)	93.1
	253.3	109.7
聯營公司		
本年香港利得稅	143.0	111.2
本年海外稅項	8.8	16.8
往年的稅項低估撥備	—	30.0
遞延稅項	(5.5)	(14.5)
	146.3	143.5
	399.6	253.2

7. 股東應佔的集團盈利

股東應佔集團盈利港幣一億六千七百七十萬元(二〇〇一年:港幣一億六千九百五十萬元)已計入本公司賬項內。

賬項附註(續)

8. 股息**a) 是年股息**

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙 (二〇〇一年：2.5仙)	50.8	50.8
結算日後擬派末期股息每股5.0仙 (二〇〇一年：5.0仙)	101.6	101.5
	152.4	152.3

於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)	101.5	101.5

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度的盈利港幣五億四千六百六十萬元(二〇〇一年：港幣五億二千三百三十萬元)及本年度內已發行普通股加權平均數二十億三千一百三十萬股(二〇〇一年：二十億三千零八十萬股)計算。

因為行使認股權(賬項附註第21條)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。

賬項附註(續)

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，為了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，本集團採用了賬項附註第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節所載的過渡性條文的規定，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，在以往年度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。根據集團追溯採用第30號準則和第31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一億六千零九十萬元；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，以反映集團及集團應佔聯營公司在以往年度產生的商譽減值。

b) 預算維修準備

在以往年度，本集團聯營公司為旗下酒店制定預算維修計劃，以便對未來四年的維修需求作出預測。按照這個計劃，集團聯營公司所估計未來四年的實際成本及／或預測成本會在每年的損益賬內以等額計算作出撥備。按照香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第28號——「準備、或然負債及或然資產」的規定，由二〇〇一年四月一日起，維修費用均在其產生的年度於損益賬列支。新會計政策的採用具追溯性。就調整以往年度數字時，於二〇〇〇年四月一日的盈餘儲備已予以重報，及增加了港幣五千零八十萬元，此亦即代表撥回以往的預算維修準備數額。

由於採用第28號準則而重報以往年度的業績及儲備，以致毋須計提預算維修準備及需將本年度產生的實際維修費用撇銷，故集團本年度的股東應佔盈利增加了港幣九百一十萬元(二〇〇一年：港幣六百七十萬元)。

賬項附註(續)

c) 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的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一億零一百五十萬元(二〇〇〇年四月一日：港幣一億零一百五十萬元)，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，集團於二〇〇二年三月三十一日的股東權益增加了港幣一億零一百六十萬元(二〇〇一年：港幣一億零一百五十萬元)。

d) 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，集團是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。

賬項附註(續)

11. 固定資產

集團	投資物業 港幣百萬元	其它物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值或估值				
二〇〇一年四月一日	4,661.1	583.6	477.4	5,722.1
匯兌差額	(40.5)	—	(0.1)	(40.6)
增加	1.6	5.0	58.6	65.2
出售	(3.5)	—	(137.7)	(141.2)
重估虧損	(307.1)	—	—	(307.1)
減值撥備	—	(41.7)	—	(41.7)
重新分類	15.5	(17.2)	—	(1.7)
二〇〇二年三月三十一日	4,327.1	529.7	398.2	5,255.0
累積折舊				
二〇〇一年四月一日	—	31.9	338.7	370.6
匯兌差額	—	—	(0.1)	(0.1)
本年折舊	—	6.1	64.0	70.1
出售時撥回	—	—	(118.5)	(118.5)
重新分類	—	(1.7)	—	(1.7)
二〇〇二年三月三十一日	—	36.3	284.1	320.4
賬面淨值				
二〇〇二年三月三十一日	4,327.1	493.4	114.1	4,934.6
二〇〇一年三月三十一日	4,661.1	551.7	138.7	5,351.5
a) 上列資產的原值或估值分析如下：				
二〇〇二年估值	4,327.1	—	—	4,327.1
一九九五年估值減撥備	—	438.3	—	438.3
原值減撥備	—	91.4	398.2	489.6
	4,327.1	529.7	398.2	5,255.0
b) 業權：				
位於香港				
— 長期契約	2,484.6	428.2	—	2,912.8
— 中期契約	—	91.4	—	91.4
位於海外				
— 長期契約	1,842.5	—	—	1,842.5
— 中期契約	—	10.1	—	10.1
	4,327.1	529.7	—	4,856.8

賬項附註(續)

c) 物業重估

(i) 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價師，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扣除少數股東權益後，已計入投資物業重估儲備。

(ii) 若干其它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) 其它物業包括為數港幣四億三千八百三十萬元之物業，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。

d) 本集團用作經營租賃之固定資產金額為港幣四十三億二千七百一十萬元(二〇〇一年：港幣四十六億六千一百一十萬元)。

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，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會經常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客的營業額用不同的百分率計算的或有租金。

本集團根據不可撤銷的經營租賃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	232.5	200.5
於一年以後至五年內	283.0	233.3
於五年後	7.2	11.1
	522.7	444.9

賬項附註(續)

12. 附屬公司

	2002 港幣百萬元	公司 2001 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	10,616.4	11,212.2
應付附屬公司款項	(2,981.1)	—
	11,130.3	14,707.2

於二〇〇二年三月三十一日各主要附屬公司的有關資料已詳列第65至66頁。

13. 聯營公司

	2002 港幣百萬元	集團 重新編列2001 港幣百萬元
應佔淨資產	27,287.1	28,931.2
應收聯營公司款項	572.9	576.0
聯營公司借款(附註b)	(1,803.9)	(2,362.8)
應付聯營公司款項(附註c)	(2,676.7)	(2,411.0)
	23,379.4	24,733.4
a) 上列投資的原值分析：		
香港上市股份	11,529.7	11,529.7
非上市股份	95.3	95.9
	11,625.0	11,625.6
上市股份市值	22,669.2	24,991.1

b) 聯營公司借款所附帶的利息乃根據當時市場利率而定。本年度有關該等聯營公司借款的利息支出為港幣一億零一百八十萬元(二〇〇一年：港幣一億六千三百三十萬元)。

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71頁。

e) 於二〇〇二年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列於第67頁。

賬項附註(續)

14. 長期投資

	2002 港幣百萬元	集團	2001 港幣百萬元
非交易股本證券的市值			
在香港上市	2,808.1		2,590.6
在海外上市	847.2		733.4
	3,655.3		3,324.0
持有至到期證券			
在海外上市	38.6		—
非上市	23.4		—
非上市股份	10.4		11.5
	3,727.7		3,335.5
持有至到期上市證券的市值	38.3		—

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港幣八十億一千五百四十萬元(二〇〇一年：港幣七十一億九千零六十萬元)。
- b) 用作銀行借款抵押的發展中並擬作出售的物業為港幣一百五十一億四千四百四十萬元(二〇〇一年：港幣六十億零九百七十萬元)。

17. 存貨

於二〇〇二年三月三十一日按可變現淨值報值的存貨為港幣一億零五百三十萬元(二〇〇一年：港幣六千八百一十萬元)。

賬項附註(續)

18. 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。

貿易及其它應收賬項內，已包括涉及預售物業而託管的存款為數港幣十一億五千三百一十萬元(二〇〇一年：無)及貿易應收賬項港幣九千零三十萬元(二〇〇一年：港幣七千七百七十萬元)。於二〇〇二年三月三十一日集團之貿易應收賬項的賬齡分析如下：

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
即期	73.0	58.7
三十一至六十日	6.3	5.8
六十一至九十日	5.3	5.0
九十日以上	5.7	8.2
	90.3	77.7

19. 短期借款及透支

	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	680.5	399.5	171.7	264.9
有抵押	5.8	135.2	—	—
於一年內償還的長期銀行借款				
無抵押	6,325.0	3,500.0	6,325.0	3,500.0
有抵押	298.9	30.0	—	—
無抵押票據(附註)	—	500.0	—	—
	7,310.2	4,564.7	6,496.7	3,764.9

附註：無抵押票據所附帶利息為年息8.75%，並已於二〇〇一年十二月十七日到期償還。

賬項附註(續)

20. 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	501.1	387.6
三十一至六十日	146.8	152.3
六十一至九十日	24.7	29.5
九十日以上	255.4	134.1
	928.0	703.5

21. 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				
普通股每股面值港幣0.50元				
四月一日結存	2,800.0	2,420.0	1,400.0	1,210.0
增加法定股本	-	380.0	-	190.0
三月三十一日結存	2,800.0	2,800.0	1,400.0	1,400.0
已發行及實收股本				
四月一日結存	2,030.9	2,030.8	1,015.4	1,015.4
根據行政人員認股獎勵計劃行使認股權 所發行之股份	0.8	0.1	0.4	-
三月三十一日結存	2,031.7	2,030.9	1,015.8	1,015.4

於二〇〇二年三月三十一日，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十萬股普通股，每股認購價為港幣5.50元。該等認購權可於一九九五年四月十三日至二〇〇二年四月十二日期內按賦授認股權之條款行使。

本年內為數可認購八十萬股每股面值港幣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(續)

22. 儲備

	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
a) 集團							
公司及附屬公司							
二〇〇一年四月一日結存							
以往呈報	1,909.1	19.5	1.9	87.7	165.7	8,001.1	10,185.0
前期調整							
商譽(附註10a)	-	-	-	-	47.4	(47.4)	-
擬派股息(附註10c)	-	-	-	-	-	101.5	101.5
重新編列	1,909.1	19.5	1.9	87.7	213.1	8,055.2	10,286.5
已批准之去年 末期股息(附註8b)	-	-	-	-	-	(101.5)	(101.5)
發行股本的溢價	4.0	-	-	-	-	-	4.0
重估虧損	-	-	-	(351.4)	-	-	(351.4)
其它物業減值撥備	-	-	-	-	(29.9)	-	(29.9)
出售所兌現的儲備	-	-	-	(0.3)	(0.8)	-	(1.1)
匯兌差額	-	-	-	-	(48.3)	-	(48.3)
是年保留盈餘	-	-	-	-	-	208.1	208.1
是年已宣布派發之 中期股息(附註8a)	-	-	-	-	-	(50.8)	(50.8)
二〇〇二年三月三十一日結存	1,913.1	19.5	1.9	(264.0)	134.1	8,111.0	9,915.6
聯營公司							
二〇〇一年四月一日結存							
以往呈報	-	-	14,690.1	(98.5)	(242.9)	2,711.2	17,059.9
前期調整							
商譽(附註10a)	-	-	-	-	113.5	(113.5)	-
預算維修撥備(附註10b)	-	-	-	-	-	57.5	57.5
重新編列	-	-	14,690.1	(98.5)	(129.4)	2,655.2	17,117.4
重估虧損	-	-	(2,087.3)	(71.1)	-	-	(2,158.4)
其它物業重估	-	-	-	-	(116.8)	-	(116.8)
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	-	-	-	50.3	-	-	50.3
非交易證券減值撥備	-	-	-	171.2	-	-	171.2
出售聯營公司之商譽撇銷	-	-	-	-	144.1	-	144.1
其它	-	-	-	-	7.4	-	7.4
是年保留盈餘	-	-	-	-	-	338.5	338.5
二〇〇二年三月三十一日結存	-	-	12,602.8	51.9	(94.7)	2,993.7	15,553.7
二〇〇二年三月三十一日 儲備總額	1,913.1	19.5	12,604.7	(212.1)	39.4	11,104.7	25,469.3

賬項附註(續)

	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
a) 集團							
公司及附屬公司							
二〇〇〇年四月一日結存							
以往呈報	1,908.6	19.5	1.9	183.8	246.3	8,159.9	10,520.0
前期調整							
商譽(附註10a)	-	-	-	-	47.4	(47.4)	-
擬派股息(附註10c)	-	-	-	-	-	101.5	101.5
重新編列	1,908.6	19.5	1.9	183.8	293.7	8,214.0	10,621.5
已批准之去年							
末期股息(附註8b)	-	-	-	-	-	(101.5)	(101.5)
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)
撥回其它物業的撥備	-	-	-	-	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)
其它	-	-	-	-	1.2	-	1.2
是年保留盈餘	-	-	-	-	-	51.4	51.4
是年已宣布派發之 中期股息(附註8a)	-	-	-	-	-	(50.8)	(50.8)
二〇〇一年三月三十一日結存	1,909.1	19.5	1.9	87.7	213.1	8,055.2	10,286.5
聯營公司							
二〇〇〇年四月一日結存							
以往呈報	-	-	13,676.6	200.8	(358.5)	2,188.1	15,707.0
前期調整							
商譽(附註10a)	-	-	-	-	113.5	(113.5)	-
預算維修撥備(附註10b)	-	-	-	-	-	50.8	50.8
重新編列	-	-	13,676.6	200.8	(245.0)	2,125.4	15,757.8
重估盈餘	-	-	1,009.1	50.5	-	-	1,059.6
其它物業重估	-	-	-	-	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
其它	-	-	-	-	(12.8)	-	(12.8)
是年保留盈餘	-	-	-	-	-	471.9	471.9
二〇〇一年三月三十一日結存	-	-	14,690.1	(98.5)	(129.4)	2,655.2	17,117.4
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)	83.7	10,710.4	27,403.9

其它資本儲備內，已包括負商譽為數港幣一億四千六百八十萬元(二〇〇一年：港幣一億四千六百八十萬元)。

賬項附註(續)

	股本溢價賬 港幣百萬元	股本 贖回儲備 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					
二〇〇一年四月一日結存					
以往呈報	1,909.1	19.5	77.2	1,477.0	3,482.8
前期調整擬派股息(附註10c)	—	—	—	101.5	101.5
重新編列	1,909.1	19.5	77.2	1,578.5	3,584.3
已批准之去年末期股息(附註8b)	—	—	—	(101.5)	(101.5)
發行股本的溢價	4.0	—	—	—	4.0
是年保留盈餘	—	—	—	167.7	167.7
是年已宣布派發之中期股息(附註8a)	—	—	—	(50.8)	(50.8)
二〇〇二年三月三十一日結存	1,913.1	19.5	77.2	1,593.9	3,603.7
二〇〇〇年四月一日結存					
以往呈報	1,908.6	19.5	77.2	1,459.8	3,465.1
前期調整擬派股息(附註10c)	—	—	—	101.5	101.5
重新編列	1,908.6	19.5	77.2	1,561.3	3,566.6
已批准之去年末期股息(附註8b)	—	—	—	(101.5)	(101.5)
發行股本的溢價	0.5	—	—	—	0.5
是年保留盈餘	—	—	—	169.5	169.5
是年已宣布派發之中期股息(附註8a)	—	—	—	(50.8)	(50.8)
二〇〇一年三月三十一日結存	1,909.1	19.5	77.2	1,578.5	3,584.3

於二〇〇二年三月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為數港幣十五億九千三百九十萬元(二〇〇一年：重新編列港幣十五億七千八百五十萬元)。

賬項附註(續)

23. 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	140.0	1,255.9	—	—
於兩年以後至五年內償還	1,072.9	718.0	—	—
於五年後償還	953.0	—	—	—
	2,165.9	1,973.9	—	—
無抵押銀行借款				
於一年以後至兩年內償還	4,800.0	6,325.0	—	6,325.0
於兩年以後至五年內償還	2,350.0	4,100.0	—	—
	7,150.0	10,425.0	—	6,325.0
	9,315.9	12,398.9	—	6,325.0

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列為非流動負債。

24. 遞延稅項

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
四月一日	790.8	734.9
匯兌差額	(15.4)	(37.2)
撥(入)／自損益賬(附註6)	(665.0)	93.1
三月三十一日	110.4	790.8
遞延稅項準備的主要組成列報如下：		
預售物業所得的盈利	71.4	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
	110.4	790.8

賬項附註(續)

25. 或然負債

於二〇〇二年三月三十一日

- a) 本公司對附屬公司有關銀行備用信貸所作擔保的或然負債為港幣一百五十六億零一百六十萬元(二〇〇一年：港幣六十一億七千二百三十萬元)。
- b) 本集團對聯營公司有關銀行備用信貸作出的擔保為數港幣六億零一百四十萬元(二〇〇一年：港幣五億九千五百三十萬元)，聯營公司於結算日就該項信貸已提取為數港幣三億二千零二十萬元(二〇〇一年：港幣三億二千二百四十萬元)。
- c) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已共同及個別就另一附屬公司按照擎天半島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。

26. 承擔**a) 有關物業發展及資本性支出承擔**

	2002 港幣百萬元	集團 2001 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	3,064.2	4,379.5

b) 有關投資於中國項目的資本承擔

	2002 港幣百萬元	集團 2001 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	501.9	1,504.6

c) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷的經營租賃而應付的未來最低租約支出總額如下：

	2002 港幣百萬元	集團 2001 港幣百萬元
於一年內	188.8	268.6
於一年以後至五年內	139.3	280.0
於五年後	0.3	6.8
	328.4	555.4

d) 外匯期貨合約

	2002 港幣百萬元	集團 2001 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	2,069.8	798.2

賬項附註(續)

27. 有關連人士的交易

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四十四億五千七百四十萬元(二〇〇一年：港幣四十七億五千零八十萬元)，是用作發展碧堤半島及擎天半島項目，有關聯營公司借款及墊款的進一步資料已於賬項附註第13條披露。
- b) 如賬項附註第25(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，已共同及個別就另一附屬公司按照擎天半島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。
- c) 在本財政年度內，集團已出售其位於油塘的多個地盤100%權益予一聯營公司九龍倉集團有限公司，總代價為港幣七億五千三百五十萬元。該項作價乃按獨立估價師為該等物業作出價值評估而釐定。此交易已於二〇〇一年七月十八日公布。

28. 結算日後事項

董事已於年結日後建議派發末期股息。詳情已於賬項附註第8條內披露。

29. 比較數字

由於商譽／負商譽、預算維修費用撥備、擬派股息及分部匯報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、28、9及26條的規定。有關詳情已於賬項附註第10條內詳述。

30. 賬項通過

此賬項已於二〇〇二年六月十四日經董事會通過並批准發出。

主要附屬及聯營公司

二〇〇二年三月三十一日

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	56	地產
Delightful Assets Limited	英屬處女群島／ 國際	2股每股1美元	56	投資
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	56	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	55	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股無投票權股每股港幣10元	50 100	租務代理
* 夏利文地產有限公司	香港	100,000股(A)股每股港幣10元 102,000股(B)股每股港幣1角	100 2	物業管理
Janeworth Company Limited	香港	2股每股港幣1元	55	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 5,000股無投票權遞延股 每股港幣100元	52 52	零售
* 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	55	地產
堅尼地城服務有限公司	香港	50股每股港幣100元	55	融資
Kowloon Properties Company Limited	香港	10,000股每股港幣1元	62	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
馬哥孛羅發展有限公司	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元	56	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	55	地產
MP-Bilt Pte Ltd	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	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

主要附屬及聯營公司(續)

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
* 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	55	地產
聯邦地產有限公司	香港	1,151,389,640股每股港幣2角	55	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
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	55	地產
Sandsprings Limited	香港	2股每股港幣10元	55	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	55	地產
Wavatah Company Limited	香港	2股每股港幣1元	55	地產
* 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	55	地產

主要附屬及聯營公司(續)

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)	24	地產
佳誌有限公司	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	49.9 (普通股)	48	控股公司

附註:

- a) *此等公司的賬項由羅兵咸永道會計師事務所審核。
 - b) 除另註明外，所有附屬及聯營公司全為間接持有。
 - c) 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。
 - d) 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26至第67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 貴集團於二〇〇二年三月三十一日結算時之財政狀況，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 二〇〇二年六月十四日

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	地契期滿	樓面總面積約數 (平方呎)	所佔權益百分率	完成年份	種類/用途
中區皇后大道中 七十號連卡佛大廈	內地段7號的餘段及 內地段45號的A餘段	2842	181,400	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	56	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	55	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	55	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	55	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	74	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	62	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	56	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	56	—	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	55	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	55	2003	工業/ 寫字樓	上蓋工程 在施工中
衛理道十六號 何文田京士柏地盤	九龍內地段 11118號	387,569	904,200	11	2004	住宅	地盤平整及 地基工程 在施工中

主要物業撮要表(續)

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
觀塘巧明街九十五號 世達中心部份單位	觀塘內地段 195號餘段	37,341	73,300	74	—	工業	完成
新加坡Ardmore Park路 雅茂園	—	345,120	46,700	56	—	住宅	完成
屯門海榮路九號 萬能閣部份單位	屯門市地段 379號	40,946	57,200	55	—	貨倉	完成
大埔露輝路三十一號 倚龍山莊部份單位	大埔市地段 115號	265,117	28,700	55	—	住宅	完成
何文田亞皆老街一百八十號 雅麗居部份單位	九龍內地段 11005號	61,118	17,700	55	—	住宅	完成
紅磡庇利街二十三號 碧麗花園部份單位	九龍內地段 11022號	33,896	11,200	55	—	商舖	完成
何文田京士柏道三十三號 爵士花園部份單位	九龍內地段 11001號	69,073	8,800	55	—	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

截至二〇〇一年十二月三十一日止年度的賬項

綜合損益賬	31/12/2001 港幣百萬元	重新編列 31/12/2000 港幣百萬元
股東應佔之集團盈利	2,519	2,480
前期調整	—	14
重新編列	2,519	2,494
股息	1,908	1,908

綜合資產負債表	31/12/2001 港幣百萬元	重新編列 31/12/2000 港幣百萬元
固定資產	74,445	77,237
商譽	419	—
長期存款	468	—
聯營公司	3,389	4,972
長期投資	1,088	1,901
遞延賬項	485	433
遞延項目	533	570
流動資產	7,637	7,390
流動負債	(12,181)	(12,893)
	76,283	79,610
股本	2,447	2,446
儲備	52,198	55,504
股東權益	54,645	57,950
少數股東權益	3,730	4,026
長期借款	17,019	16,852
其它遞延借款	422	304
遞延稅項	467	478
	76,283	79,610

五年財務摘要

港幣百萬元 截至三月三十一日止的財政年度	重新編列 1998	重新編列 1999	重新編列 2000	重新編列 2001	2002
綜合損益賬					
營業額	7,894.3	7,099.4	4,551.0	3,761.5	7,164.7
股東應佔的集團盈利	1,449.0	602.4	723.0	516.6	546.6
前期調整(附註a、c及d)	(2,407.0)	55.0	141.4	6.7	—
重新編列	(958.0)	657.4	864.4	523.3	546.6
股息	567.9	152.2	152.3	152.3	152.4
綜合資產負債表					
固定資產	10,471.5	9,444.3	5,764.9	5,351.5	4,934.6
聯營公司(附註a、c及d)	37,245.4	24,392.5	23,570.9	24,733.4	23,379.4
長期投資(附註c)	4,016.0	3,460.0	3,613.1	3,335.5	3,727.7
遞延應收賬項	517.7	420.3	91.0	57.4	43.9
流動資產	22,465.8	20,381.4	24,260.6	24,998.7	22,581.6
流動負債(附註b)	(10,097.2)	(10,264.5)	(9,952.4)	(10,330.6)	(12,629.6)
	64,619.2	47,834.0	47,348.1	48,145.9	42,037.6
股本	1,013.4	1,015.1	1,015.4	1,015.4	1,015.8
儲備(附註a至d)	38,907.4	26,533.1	26,227.0	27,403.9	25,469.3
股東權益	39,920.8	27,548.2	27,242.4	28,419.3	26,485.1
少數股東權益(附註a、c及d)	7,777.5	6,592.4	6,217.6	6,118.0	5,730.3
長期借款	15,960.6	12,701.4	12,704.9	12,398.9	9,315.9
遞延稅項	501.4	562.0	734.9	790.8	110.4
遞延盈利	458.9	430.0	448.3	418.9	395.9
	64,619.2	47,834.0	47,348.1	48,145.9	42,037.6

附註：

為符合香港會計師公會新頒布或經修訂之以下會計實務準則及詮釋，

- 會計實務準則第9號(經修訂)：結算日後事項
- 會計實務準則第24號：證券投資的會計處理
- 會計實務準則第28號：準備、或然負債及或然資產
- 會計實務準則詮釋第9號：啟用前成本會計

若干數字已按下列所示作重新分類或調整：

- a) 這些數字已經依據會計實務準則第28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分類或編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- b) 這些數字已經依據會計實務準則第9號(經修訂)而作出重新編列，詳情載於賬項附註第10(c)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。
- c) 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號而作出重新編列，詳情刊載於二〇〇〇年度的賬項附註第11條。
- d) 這些數字已根據會計實務準則詮釋第9號而作出重新編列，詳情刊載於二〇〇一年度的賬項附註第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。

www.wheelockcompany.com