



1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《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。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

(b) 財務報表的編製基準

除投資物業和土地及建築物按重估值，以及部分證券投資按市值入賬(見下文所載的會計政策)外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

(c) 附屬公司及受控制企業

按照香港《公司條例》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。當本公司有權直接或間接支配附屬公司的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，均視為受本公司控制。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合財務報表中綜合計算。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，或受控制附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值記入綜合資產負債表。公平價值的變動於產生時在綜合損益表確認。

集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已轉讓資產已出現減值。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去任何減值虧損(參閱附註1(j))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，或附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本公司轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動於產生時在損益表確認。

1 主要會計政策 (續)

(d) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對該管理層發揮重大影響力的實體，包括參與其財務及經營決策，但不是控制或聯合控制管理層。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本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，或聯營公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動按照其他證券投資之會計政策 (參閱附註1(f)) 確認。綜合損益表反映出年內本集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照附註1(e)在本年度列支或計入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在損益表內確認。

本公司資產負債表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損 (參閱附註1(j)) 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，或聯營公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動按照其他證券投資之會計政策 (參閱附註1(f)) 確認。

(e) 商譽

編製綜合財務報表時產生的正商譽是指投資成本超過本集團佔所收購可分資產與負債公平價值的數額。就受控制附屬公司而言：

- 對於二零零一年一月一日之前作出的收購，正商譽與儲備抵銷，並且減去減值虧損 (參閱附註1(j)) 之數；及
- 對於在二零零一年一月一日或之後作出的收購，正商譽是按其預計可用年限，以直線法在綜合損益表內攤銷。正商譽是以成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損 (參閱附註1(j)) 後，記入綜合資產負債表。

至於收購聯營公司方面，正商譽是按其預計不超過20年之可用年限，以直線法在綜合損益表內攤銷。正商譽是以成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損 (參閱附註1(j)) 後，計入聯營公司權益中。

1 主要會計政策 (續)

(e) 商譽 (續)

收購受控制附屬公司及聯營公司所產生的負商譽是指本集團佔所收購可分資產與負債公平價值超過投資成本的數額。負商譽的入賬方法如下：

- 對於在二零零一年一月一日之前作出的收購，負商譽計入資本儲備；及
- 對於在二零零一年一月一日或之後作出的收購，假如負商譽關乎已在收購計劃中確定及可以可靠地計算，但尚未確認的預計未來虧損和支出，便會在未來虧損和支出確認時，在綜合損益表內確認。任何尚餘的負商譽(但以所收購非貨幣資產公平價值為限)則按應計折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年限，在綜合損益表內確認。然而，如尚餘的負商譽數額高於所收購非貨幣資產公平價值，這部份負商譽便會立即在綜合損益表內確認。

至於尚未在綜合損益表內確認的任何負商譽：

- 如為受控制附屬公司，有關的負商譽會在綜合資產負債表內列示為資產的減項，與正商譽屬於同一個資產負債表類別；及
- 如為聯營公司，有關的負商譽會計入聯營公司或合營公司權益中。

如於年內出售受控制附屬公司、聯營公司或合營公司，以往未在綜合損益表攤銷或以往作為集團儲備變動處理的應佔購入商譽的數額，均在計算出售的溢利或虧損時包括在內。

(f) 其他證券投資

本集團及本公司有關證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

- (i) 非買賣證券按公平價值於資產負債表列賬。其公平價值的變動於非買賣證券重估儲備列賬，直至有關證券被售出，收集或以其他方式易手，或直至有客觀證據顯示該項證券已出現價值減損為止，屆時有關的累計收益或虧損由非買賣證券重估儲備轉往損益賬。

1 主要會計政策 (續)

(f) 其他證券投資 (續)

- (ii) 因證券出現價值減損而非買賣證券重估儲備轉往損益賬的金額，在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將會在可見將來持續下去時，可作出撥回。
- (iii) 出售非買賣證券所得的溢利或虧損在產生時在損益賬列賬，有關溢利或虧損包括過去在非買賣證券重估儲備列賬的任何金額。

(g) 固定資產

- (i) 固定資產按下列基準列入資產負債表：
 - 尚餘租賃期超過二十年的投資物業按每年由外聘的合資格估值師所評估的公開市值列入資產負債表；
 - 尚餘租賃期超過二十年的酒店物業按每年由外聘的合資格估值師所評估的公開市值列入資產負債表；及
 - 其他固定資產按成本減累計折舊 (參閱附註1(i)) 及減值虧損 (參閱附註1(j)) 後列入資產負債表。
- (ii) 重估投資物業及酒店物業所產生的變動一般是撥入儲備，但下列情況則除外：
 - 如果重估產生虧損，而有關虧損額又超過該項資產或該投資組合 (只適用於投資物業) 在這次重估前撥入儲備的金額，則超額部分虧損便會撥入損益賬；及
 - 如果重估產生盈餘，而有關資產或該投資組合 (只適用於投資物業) 曾經有重估虧損撥入損益賬，則會按所轉撥虧損額將盈餘撥入損益賬。
- (iii) 在超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入企業時，與固定資產有關而且已獲確認的其後支出便會加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

1 主要會計政策 (續)

(g) 固定資產 (續)

- (iv) 報廢或出售固定資產所產生的損益以估計出售所得淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益表確認。出售投資物業時，早前記入投資物業重估儲備的有關盈餘或虧損部分亦會轉入該年度的損益表內。酒店物業方面，任何相關的重估盈餘會由資本儲備轉入保留溢利。

(h) 租賃資產

出租人並未轉讓所有權的全部相關風險及報酬的資產租賃，歸類為經營租賃。

(i) 用作經營租賃的資產

如屬本集團以經營租賃出租資產的情況，則有關的資產會按性質列入資產負債表，並在適當的情況下，按附註1(i)所載本集團的折舊政策計算折舊。減值虧損按照附註1(j)所述的會計政策入賬。經營租賃所產生的收入則根據附註1(p)(i)所載本集團確認收入的政策確認。

(ii) 經營租賃費用

如屬本集團透過經營租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表扣除；但如有其他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均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其產生的會計期間內在損益表扣除。

(i) 攤銷及折舊

- (i) 尚餘租賃期超過二十年的投資物業或永久業權土地不計提任何折舊。
- (ii) 尚餘租賃期超過二十年的酒店物業及該物業之固定設備並無作出折舊準備。由於本集團之政策為將酒店物業保持於良好狀況，故毋須對該等物業之剩餘價值予以折舊。

1 主要會計政策 (續)

(i) 攤銷及折舊 (續)

(iii) 其他固定資產的折舊是按其預計可用年限沖銷其成本或估值，計算方法如下：

- 租賃土地按尚餘租賃期以直線法計算折舊；
- 樓宇按預計可用年限(即落成日期起計五十年)或尚餘租賃期兩者中的較短期間，以直線法計算折舊；及
- 其他固定資產按下列預計可用年限以直線法計算折舊：

高爾夫球場及俱樂部	四十年
機器、傢俬、裝置及設備	四至十年

(j) 資產減值

在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少：

- 固定資產(按重估數額列賬的物業除外)；
- 於附屬公司及聯營公司的投資(根據附註1(c)及(d)所述，按公平價值列賬者除外)；及
- 正商譽(不論是在產生時與儲備抵銷或確認為資產)。

如果發現有減值跡象，便會估計該資產的可收回數額。當資產的賬面金額高於可收回數額時，便會確認減值虧損。

(i) 計算可收回數額

資產的可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(ii) 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回數額的估計發生有利的變化，便會將資產減值虧損轉回；但商譽除外。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轉回有關，才會將減值虧損轉回。

所轉回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。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益表。

(k) 發展中物業

發展中物業乃按指定認明之成本(包括資本化之借貸成本、累計發展成本、物料及供應品、工資及其他直接支出)減除董事們認為需要提減之準備入賬。

(l) 存貨

(i) 消耗品

存貨以成本值及可化現淨值兩者之較低者入賬。

成本以先進先出法計算，其中包括所有採購成本、加工成本及將存貨達至其現時地點及狀況所需的其他成本。

可化現淨值乃經常業務之預期售價減去完成生產及銷售所需之估計成本。

當存貨出售及有關收入可確認時，此批存貨之賬面價值將確認為支出。存貨減值至可化現淨值及所有存貨損失所產生之金額，計入於減值或虧損發生時期之支出。因可化現淨值增加而需撥回之任何存貨減值，會在撥回減值期間所確認之存貨支出中扣減。

(ii) 待出售物業

待出售物業乃按成本值或估計可化現淨值兩者之較低者入賬。倘物業是由本集團發展，則成本值按未出售物業應佔該發展項目之總發展成本(包括已資本化之借貸費用)之份額來釐定。可化現淨值乃預期售價減除物業出售將會引起之費用。

1 主要會計政策 (續)

(m) 現金等價物

現金等價物是指短期、流動性極高的投資，這些投資可以在沒有通知的情況下隨時換算為已知的現金數額，並在購入後三個月內到期。就編製現金流量表而言，現金等價物也包括須於貸款日起三個月內償還的銀行貸款及透支。

(n) 遞延稅項

所有因會計與稅務處理收入及支出時產生之時差，而可能在預見將來實現之重大稅項影響均依負債法提撥遞延稅項準備。

所有未來之遞延稅項利益均不予確認，除非其實現乃確實及毋須置疑者。

(o) 準備及或有負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或數額不定的負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計列準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債；但假如這類資源外流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潛在義務，亦會披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

(p) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在損益表內確認：

- (i) 經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表確認；但如有其他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均在損益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 待出售物業之收入乃於簽訂買賣協議或有關政府部門發出入伙紙之日，以兩者之較後日期為準。發展中物業之收入乃於合法轉讓擁有權為準。於收入確認日前所收售出物業所得之按金及分期款項記入資產負債表內之銷售及租賃按金項內。

1 主要會計政策 (續)

(p) 收入確認 (續)

- (iii) 酒店、飲食、旅遊及管理服務收入於提供相關服務時確認。
- (iv) 聯營公司以外之非上市投資股息收入乃於股東收取股息之權利確定時確認；上市投資股息收入於該等投資之股價不帶股息時確認。
- (v) 銀行存款之利息收入乃按本金額結存及適用利率以時間分配基準計算。

(q) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算為港元。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按資產負債表結算日的匯率換算為港元。滙兌盈虧均撥入損益表處理。

海外企業的業績及資產負債表項目按結算日的匯率換算為港元。所產生的滙兌差額作為儲備變動處理。

在出售海外企業時，與該海外企業有關的累計滙兌差額會在計算出售的溢利或虧損時包括在內。

(r) 退休金費用

(i) 界定供款計劃

計劃供款乃於作出供款時列支。員工在獲得全數福利前退出計劃而沒收之公司供款部份可用於遞減公司之供款額。

(ii) 界定利益計劃

此項計劃是就一九六九年以前加入本公司員工提供退休賞金而設，員工毋須作出供款。此項計劃之費用乃於公司到期供款時列入損益表。界定利益計劃之供款按由合資格之精算師定期對計劃資產及負債進行之估值而釐定。

(iii) 強制性公積金計劃

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，均於產生時在損益表列支。

1 主要會計政策 (續)

(s) 長期服務金

長期服務金乃根據《僱傭條例》第VB部份，按照僱員之服務年期及符合下列所有規定之僱員於結算日之薪金水平而提撥：

- 六十五歲或以上；
- 受僱於本集團最少五年；及
- 未參加本集團之退休金計劃。

本集團並沒有為未能符合以上規定之僱員提撥任何準備。

(t) 借貸成本

直接用作收購、建設或生產需要相當長時間才可投入原定用途或銷售用途之資產，其借貸成本會予以資本化，其他之借貸成本則記入產生期間之損益表內。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入原定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使資產投入原定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便成暫停或停止資本化。

(u) 維修及保養費用

維修及保養費用於費用產生期間在損益表列支。

(v) 關聯人士

就本財務報表而言，如果本集團能夠直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策發揮重大的影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大的影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重大影響下，有關人士即被視為本集團的關聯人士。關聯人士可以是個別人士或其他實體。

1 主要會計政策 (續)

(w) 分部報告

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負債提供產品或服務(業務分部)，或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)的組成部份，而每個分部所承受的風險和獲享的回報，均與其它分部有別。

按照本集團的內部財務報告模式，本集團選擇以業務分部為報告分部信息的主要形式，而地區分部則是次要的分部報告形式。

分部收入、支出、經營成果、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的數額。例如，分部資產可能包括存貨、應收賬款及固定資產。分部收入、支出、資產及負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷的集團內部往來的餘額和集團內部交易；但同屬一個分部的集團企業之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。分部之間的轉移事項定價按與其他外界人士相若的條款計算。

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

未能分配至分部的項目主要包括財務及企業資產、帶息借款、借款、企業和融資支出及少數股東權益。

2 營業額

本集團之主要業務為物業投資、物業發展及銷售、酒店擁有及管理、飲食及旅遊業務。

營業額包括租金收入、出售物業所得收入及酒店、飲食及旅遊業務收入、年內已在營業額中確認的各項重要收入類別的數額如下：

	二零零二 千元	二零零一 千元
投資物業總租金	370,627	364,144
出售物業所得款項總額	423,386	112,593
酒店擁有及管理營運收入	294,519	305,585
飲食營運收入	129,313	138,891
旅遊營運收入	328,973	354,603
	<u>1,546,818</u>	<u>1,275,816</u>

3 其他收入及其他淨收益

	二零零二 千元	二零零一 千元
其他收入		
利息收入	4,753	3,739
管理費收入	3,450	4,200
按金沒收	799	307
非買賣證券股息收入	—	336
放棄貸款(附註)	—	19,736
其他收益	16,805	17,766
	<u>25,807</u>	<u>46,084</u>

附註：於二零零一年三月三十一日止年度，一間附屬公司之一個少數股東所預支的三千九百三十五萬九千元款項，以一千九百六十二萬三千元全數付清。所放棄之一千九百七十三萬六千元餘款代表該附屬公司提早償還這預支款項之溢利，並已包括在綜合損益表之其他收入中。本集團所佔之溢利為一千零十三萬六千元。

	二零零二 千元	二零零一 千元
其他淨收益		
出售投資物業溢利	281	—
出售附屬公司溢利	—	1,903
出售聯營公司溢利	5	135
	<u>286</u>	<u>2,038</u>

4 除稅前經常業務溢利

除稅前經常業務溢利已扣除／(計入)：

	二零零二 千元	二零零一 千元
(a) 融資成本：		
須在五年內償還之銀行貸款及其他借貸之利息	73,221	139,298
其他借貸成本	3,791	4,210
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	77,012	143,508
減：資本化為發展中物業之借貸成本*(附註14)	(7,766)	(4,225)
	<hr/>	<hr/>
	69,246	139,283
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 借貸成本已就發展中物業按年利率五點零二厘(二零零一年：八厘)資本化。

	二零零二 千元	二零零一 千元
(b) 其他項目：		
核數師酬金	2,735	2,565
匯兌溢利	(713)	(1,136)
來自投資物業之應收租金扣除開支51,626,000元 (二零零一年：45,432,000元)	(319,001)	(318,712)
	<hr/>	<hr/>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 稅項

(a) 綜合損益表內列報之稅項代表：

	二零零二 千元	二零零一 千元
本年度香港利得稅準備	38,573	28,995
往年度少撥／(超撥)準備	320	(556)
	<u>38,893</u>	<u>28,439</u>
海外稅項	33,954	5,330
遞延稅項(附註27(a))	(4,000)	(3,000)
	<u>68,847</u>	<u>30,769</u>
應佔聯營公司稅項		
— 香港利得稅	252	306
— 海外稅項	620	451
	<u>69,719</u>	<u>31,526</u>

香港利得稅準備乃按截至二零零二年三月三十一日止年度之估計應評稅溢利以稅率百分之十六(二零零一年：百分之十六)計提。海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

(b) 資產負債表內列報之稅項代表：

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
本年度香港利得稅準備	38,573	28,995	3,394	6,005
已付暫繳利得稅	(21,916)	(18,691)	(4,625)	(3,877)
以往年度利得稅準備結餘	27	—	—	—
應付海外稅項	21,028	5,852	—	—
	<u>37,712</u>	<u>16,156</u>	<u>(1,231)</u>	<u>2,128</u>

於資產負債表內，並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

6 董事酬金

依照香港《公司條例》第161條列報之董事酬金如下：

	二零零二 千元	二零零一 千元
袍金	506	500
薪金及其他酬金	3,796	3,650
退休金計劃供款	249	179
	<u>4,551</u>	<u>4,329</u>

上述包括應付予本公司之獨立非執行董事之董事袍金合共九萬一千元(二零零一年：六萬五千元)。

董事酬金級別列述如下：

	二零零二 董事人數	二零零一 董事人數
零元－1,000,000元	15	15
3,500,001元－4,000,000元	—	1
4,000,001元－4,500,000元	1	—
	<u>16</u>	<u>16</u>

7 酬金最高之個別僱員

五名酬金最高之個別僱員包括一位(二零零一年：一位)董事，其酬金詳情載於附註6。其餘四位酬金最高之個別僱員(二零零一年：四位)之酬金總額如下：

	二零零二 千元	二零零一 千元
薪金及其他酬金	5,124	4,739
酌情花紅	—	100
退休金計劃供款	182	138
	<u>5,306</u>	<u>4,977</u>

7 酬金最高之個別僱員 (續)

四位酬金最高之個別僱員(二零零一年：四位)之酬金級別列述如下：

	二零零二 僱員人數	二零零一 僱員人數
1,000,001元－1,500,000元	3	4
1,500,001元－2,000,000元	1	—
	<u>4</u>	<u>4</u>

8 股東應佔溢利

股東應佔綜合溢利包括一筆已列入本公司財務報表的二千二百六十二萬元(二零零一年(重報)：三千二百九十六萬五千元)溢利。

上述數額與本公司本年度溢利的對賬：

	二零零二 千元	二零零一 千元
已列入本公司財務報表的股東應佔綜合溢利數額	22,620	32,965
來自附屬公司及聯營公司上一財政年度溢利， 並於本年度核准及支付的末期股息	<u>154,600</u>	<u>134,049</u>
本公司本年度溢利(附註30(b))	<u>177,220</u>	<u>167,014</u>

9 股息

(a) 本年度股息

	二零零二 千元	二零零一 千元
已宣派及支付中期股息每股十三仙 (二零零一年：每股十三仙)	75,040	75,040
於結算日後擬派末期股息每股二十仙 (二零零一年：每股十九仙)	115,446	109,674
	<u>190,486</u>	<u>184,714</u>

結算日後擬派末期股息並沒有於結算日確認為負債。

(b) 於本年度核准及支付的上一財政年度股息

	二零零二 千元	二零零一 千元
於本年度核准及支付的上一財政年度末期 股息每股十九仙(二零零一年：每股十六仙)	<u>109,674</u>	<u>92,357</u>

10 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本集團普通股東應佔溢利二億五千六百八十五萬七千元(二零零一年：一億八千五百三十四萬四千元)及年內已發行之五億七千七百二十三萬一千二百五十二股(二零零一年：五億七千七百二十三萬一千二百五十二股)計算。

11 會計政策變動

(i) 股息

在以往年度，建議分派或已宣派的股息均在所屬的會計期間內確認為負債。由二零零一年一月一日起，為了符合香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第9號(經修訂)的規定，如為中期股息，本集團會在董事宣派股息的會計期間內，將已宣派的股息確認為負債；如為末期股息，則將建議分派的股息在股東作出批准的會計期間內確認為負債。因此，來自附屬公司、聯營公司及合營公司的股息收入均在作出宣派的會計期間內，於本公司的損益表中確認為收益。

11 會計政策變動 (續)

(i) 股息 (續)

由於採用這項新會計政策，本集團於年結時的資產淨值增加了一億一千五百四十四萬六千元（二零零一年：一億零九百六十七萬四千元），新會計政策並沒有影響本賬項所涵蓋期間的股東應佔集團溢利。本集團已追溯採用此新會計政策，故保留溢利的期初結餘及比較資料，均已就有關過往期間的受影響數額作出調整。

(ii) 商譽

在以往年度，收購附屬公司所產生的正商譽或負商譽分別與儲備抵銷或撥入資本儲備。由二零零一年一月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第30號（「第30號準則」）的規定，本集團採納了附註1(e)所述關於商譽的新會計政策。

採用這項新會計政策並沒有對本集團本年度及上年度之溢利及於年結時之資產淨值有影響。

本集團依據第30號準則第88段所載的過渡性條文的規定，只是在未來的財政期間採用這項新會計政策，故沒有對保留溢利和儲備的期初結餘及比較資料作出調整。

12 分部報告

分部資料是按本集團的業務和地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已選為報告分部信息的主要形式。

業務分部

本集團的主要業務分部包括：

- 物業投資：出租辦公室及零售物業以產生租金收入，並透過長期的物業升值而獲益。
- 物業發展及銷售：商業和住宅物業發展、購入及銷售。
- 酒店擁有及管理：酒店營運及提供酒店管理服務。
- 飲食業務：餐飲食肆營運
- 旅遊業務：旅行社營運

	物業投資		物業發展及銷售		酒店擁有及管理		飲食業務		旅遊業務		分部間抵銷		綜合數額	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元								
對外收入	370,627	364,144	423,386	112,593	294,519	305,585	129,313	138,891	328,973	354,603	-	-	1,546,818	1,275,816
分部間收入	11,849	11,347	-	-	4,903	5,130	-	-	690	748	(17,442)	(17,225)	-	-
其他對外收入	8,002	10,326	24	97	5,218	4,993	1,236	1,663	1,656	508	-	-	16,136	17,587
總額	390,478	385,817	423,410	112,690	304,640	315,708	130,549	140,554	331,319	355,859	(17,442)	(17,225)	1,562,954	1,293,403
分部業績	279,738	293,939	120,235	(3,881)	118,306	123,888	1,542	4,949	(2,659)	(4,502)			517,162	414,393
分部間抵銷	(8,239)	(8,398)	-	-	(1,874)	(1,981)	-	-	6	9			(10,107)	(10,370)
對經營溢利之貢獻	271,499	285,541	120,235	(3,881)	116,432	121,907	1,542	4,949	(2,653)	(4,493)			507,055	404,023
聯營公司權益減值													(42,880)	(17,800)
待出售物業減值準備													(17,139)	-
出售固定資產虧損													(10,541)	(1,898)
未分配之營運收入及費用													(43,797)	(45,843)
經營溢利													392,698	338,482
融資費用													(69,246)	(139,283)
應佔聯營公司溢利減虧損	386	406	(2,105)	929	4,309	3,732	(278)	(1,009)	-	-			2,312	4,058
稅項													(69,719)	(31,526)
少數股東權益													812	13,613
股東應佔溢利													256,857	185,344

12 分部報告 (續)

	物業投資		物業發展及銷售		酒店擁有及管理		飲食業務		旅遊業務		分部間抵銷		綜合數額	
	二零零二 千元	二零零一 千元												
分部資產	6,290,839	6,375,389	784,807	654,746	2,339,064	2,353,118	24,475	31,784	33,837	35,307	(7,670)	(12,458)	9,465,352	9,437,886
於聯營公司的投資	550	224	31,065	129,808	9,052	7,628	5,990	7,100	-	-	-	-	46,657	144,760
未分配資產													67,406	132,486
資產總值													9,579,415	9,715,132
分部負債	123,971	125,290	29,693	56,312	31,349	42,684	5,395	5,565	50,344	43,299	(7,670)	(12,458)	233,082	260,692
未分配負債													1,717,115	1,858,692
負債總額													1,950,197	2,119,384
本年度內產生的資本開支	10,116	8,187	194,131	107,575	11,239	11,903	406	1,367	526	1,290				
本年度折舊	33,479	33,192	3,346	3,327	9,973	9,920	4,037	4,641	992	1,856				

地區分部

本集團的業務在三個主要的經濟環境中經營。除物業發展銷售外，香港是本集團所有業務的主要市場。中華人民共和國和美國是物業發展及銷售的主要市場。

在呈述地區分部信息時，分部收入是以客戶的所在地為計算基準。分部資產及資本開支則以資產的所在地為計算基準。

	香港		中華人民共和國		美國	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
對外收入	1,074,911	1,111,364	91,124	122,147	380,783	42,305
分部資產	8,204,131	8,243,049	598,536	634,202	670,355	573,093
本年度內產生的資本開支	21,240	21,538	1,047	1,209	194,131	107,575

13 固定資產

(a) 本集團

	其他物業、傢俬、裝置及設備						
	投資物業 千元	酒店 千元	持作自用之			小計 千元	總計 千元
			高爾夫球場 及俱樂部 千元	租賃土地 及樓宇 千元	*其他 千元		
成本值或估值：							
於二零零一年四月一日	6,203,984	2,119,490	124,649	18,466	831,307	3,093,912	9,297,896
添置	8,695	—	1,845	—	18,905	20,750	29,445
出售	(3,651)	—	—	—	(17,256)	(17,256)	(20,907)
重估虧損	(19,610)	(2,183)	—	—	—	(2,183)	(21,793)
於二零零二年三月三十一日	6,189,418	2,117,307	126,494	18,466	832,956	3,095,223	9,284,641
代表：							
成本值	—	—	126,494	18,466	832,956	977,916	977,916
二零零二年一估值	6,189,418	2,117,307	—	—	—	2,117,307	8,306,725
	6,189,418	2,117,307	126,494	18,466	832,956	3,095,223	9,284,641
累積折舊：							
於二零零一年四月一日	—	—	9,688	6,369	572,321	588,378	588,378
本年度折舊	—	—	1,793	532	52,942	55,267	55,267
出售撥回	—	—	—	—	(6,564)	(6,564)	(6,564)
於二零零二年三月三十一日	—	—	11,481	6,901	618,699	637,081	637,081
賬面淨值：							
於二零零二年三月三十一日	6,189,418	2,117,307	115,013	11,565	214,257	2,458,142	8,647,560
於二零零一年三月三十一日	6,203,984	2,119,490	114,961	12,097	258,986	2,505,534	8,709,518

* 其他固定資產包括機器、傢俬、裝置及設備。

13 固定資產 (續)

(b) 本公司

	其他物業、傢俬、裝置及設備				總計 千元
	投資物業 千元	持作自用之 租賃土地 及樓宇 千元	*其他 千元	小計 千元	
成本值或估值：					
於二零零一年四月一日	101,006	260	127,159	127,419	228,425
添置	—	—	848	848	848
出售	—	—	(214)	(214)	(214)
重估虧損	(15,787)	—	—	—	(15,787)
於二零零二年三月三十一日	85,219	260	127,793	128,053	213,272
代表：					
成本值	—	260	127,793	128,053	128,053
二零零二年一估值	85,219	—	—	—	85,219
	85,219	260	127,793	128,053	213,272
累積折舊：					
於二零零一年四月一日	—	188	103,258	103,446	103,446
本年度折舊	—	3	4,661	4,664	4,664
出售撥回	—	—	(200)	(200)	(200)
於二零零二年三月三十一日	—	191	107,719	107,910	107,910
賬面淨值：					
於二零零二年三月三十一日	85,219	69	20,074	20,143	105,362
於二零零一年三月三十一日	101,006	72	23,901	23,973	124,979

* 其他固定資產包括機器、傢俬、裝置及設備。

13 固定資產 (續)

(c) 物業成本值或估值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
位於香港之土地及樓宇：				
— 長期租賃	97,812	99,511	145	145
— 中期租賃	7,823,287	7,810,905	85,334	101,121
位於外地之土地及樓宇：				
— 永久業權	126,494	124,649	—	—
— 長期租賃	372,871	378,109	—	—
— 中期租賃	31,221	50,221	—	—
— 短期租賃	—	3,194	—	—
	<u>8,451,685</u>	<u>8,466,589</u>	<u>85,479</u>	<u>101,266</u>

(d) 本集團及本公司之投資物業由從事專業估值之獨立測量師公司簡福飴測量行根據物業收益、租約於續約時其淨收益增長之可能性，對於二零零二年三月三十一日之公平市場價值作出評估。該獨立測量師行部份僱員為香港測量師學會資深會員。本集團除去少數股東應佔部份後之估值虧損為一千九百六十萬元(二零零一年：盈餘三千三百四十萬元)及本公司之估值虧損為一千五百八十萬元(二零零一年：五十萬元)，已撥入投資物業重估儲備內(附註30(a)及(b))。

(e) 本集團之酒店物業於二零零二年三月三十一日由簡福飴測量行按公平市場價值進行重估，該獨立測量師行部份僱員為香港測量師學會資深會員。估值虧損二百二十萬元(二零零一年：盈餘二億一千五百八十萬元)已撥入資本儲備內(附註30(a))。

酒店物業若以成本值入賬，則其於二零零二年三月三十一日之賬面值應為一億三千一百萬元(二零零一年：一億三千一百萬元)。

(f) 本集團以經營租賃租出投資物業。這些租賃一般初步為期一年至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常會逐年遞增，以反映市場租金，並可能包含一些以租客銷售收入之不同百分比計算之或有租金。

在綜合損益表中確認之總或有租金為六百八十一萬元(二零零一年：五百三十七萬二千元)。

13 固定資產 (續)

(g) 本集團及本公司用作經營租賃的投資物業的賬面總額分別為六十一億八千九百四十一萬八千元(二零零一年：六十二億零三百九十八萬四千元)及八千五百二十一萬九千元(二零零一年：一億零一百萬零六千元)。

(h) 不可解除的經營租賃在日後應收的最低租賃付款額總數如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
已訂約：				
一年內	280,083	295,257	3,043	4,475
一年後但五年內	284,041	354,750	5,754	901
五年後	17,711	47,369	228	—
	581,835	697,376	9,025	5,376

14 發展中物業

本集團

位於外地之
永久業權土地
千元

成本值：

於二零零一年四月一日 394,094

本年度變動：

發展開支	
— 已資本化之利息支出(附註4)	7,766
— 其他支出	180,012
出售	(201,454)
	<u>(13,676)</u>

成本值：

於二零零二年三月三十一日 **380,418**

15 附屬公司權益

	二零零二 千元	二零零一 千元
非上市股份－成本值	87,700	87,700
應收附屬公司賬款	3,923,420	4,161,079
應付附屬公司賬款	(1,359,995)	(1,607,309)
	2,651,125	2,641,470
減：減值虧損	(555,400)	(434,000)
	2,095,725	2,207,470

對本集團業績或資產有重大影響之附屬公司詳情如下：

這些附屬公司均為附註1(c)所界定的受控制附屬公司，並已在本集團的財務報表中綜合計算。

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳足之普通股本	股權百分比			主要業務
				集團實際擁有	本公司擁有	附屬公司擁有	
美好資源有限公司	香港	中華人民共和國	港幣100元	100	—	100	物業租賃
志達建築工程有限公司	香港	中華人民共和國	港幣10,000元	100	—	100	物業租賃
Contender Limited	香港	香港	港幣200,000元	100	100	—	酒店及物業租賃
東龍資源有限公司	香港	中華人民共和國	港幣100元	100	—	100	物業租賃
宏國發展有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100	100	—	物業租賃
大城資源有限公司	香港	中華人民共和國	港幣100元	100	—	100	物業租賃
高美企業有限公司	香港	香港	港幣180,000元	94.4	94.4	—	物業租賃

15 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳足之普通股本	股權百分比			主要業務
				集團實際擁有	本公司擁有	附屬公司擁有	
夠好投資有限公司	香港	香港	港幣2元	100	50	50	物業租賃
佳晴投資有限公司	香港	中華人民共和國	港幣100,000元	100	—	100	物業投資
Korngold Limited	香港	香港	港幣2元	100	100	—	物業租賃
Miramar Finance Limited	香港	香港	港幣100,000元	100	100	—	財務
Miramar Group (Corporate Funding) Company Limited	香港	香港	港幣1,000元	100	99	1	財務
美麗華酒店(運通)企業有限公司	香港	香港	港幣10,000,000元	100	100	—	旅行社
The Pinesprop Limited	香港	香港	港幣1,000元	100	100	—	物業投資
興和物業有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100	93	7	物業租賃
安德資源有限公司	香港	中華人民共和國	港幣100元	100	—	100	物業租賃
正信有限公司	香港	香港	港幣200,000元	100	100	—	物業租賃
力盈資源有限公司	香港	中華人民共和國	港幣10,000元	70	—	100	物業租賃
翠亨邨茶寮有限公司	香港	香港	港幣500,000元	100	100	—	酒樓
華實投資有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100	100	—	物業租賃
*美利物業管理(上海)有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	美金5,000,000元	100	—	100	物業投資及管理

15 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳足之普通股股本	股權百分比			主要業務
				集團實際擁有	本公司擁有	附屬公司擁有	
裕衡投資有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100	100	—	物業投資
時敦投資有限公司	香港	香港	港幣1,000元	100	100	—	財務
*Placer Holdings, Inc.	美國	美國	美金400,000元	88	—	88	物業發展
*上海恒美酒店管理有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	美金200,000元	90	—	90	酒店管理
*上海上美置業有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	美金13,000,000元	51.4	—	68.6	物業發展

(*此等附屬公司賬項非畢馬威會計師事務所審核。)

非由畢馬威會計師事務所審核之附屬公司賬項之總資產淨值及總營業額分別約為相對綜合總值之百分之七(二零零一年：百分之九)及百分之二十九(二零零一年：百分之十二)。

16 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
非上市股份—成本值	—	—	250	250
應佔負債淨值	(3,828)	(3,302)	—	—
應收聯營公司賬款	31,671	30,431	23,479	21,622
予聯營公司貸款	132,012	187,949	—	—
	<u>159,855</u>	<u>215,078</u>	<u>23,729</u>	<u>21,872</u>
減：減值虧損	(113,198)	(70,318)	(20,350)	(16,150)
	<u>46,657</u>	<u>144,760</u>	<u>3,379</u>	<u>5,722</u>

在一間聯營公司的資產負債表中，包括價值二億零六百二十萬九千元(二零零一年：三億零一百二十八萬三千元)位於中華人民共和國的物業，該聯營公司現正為其物業辦理所需法律手續以獲取合法之業權。本集團擁有該聯營公司百分之四十九(二零零一年：百分之四十九)之股權。

16 聯營公司權益 (續)

下表列示對本集團業績或資產有重大影響之聯營公司詳情，該等公司皆為非上市公司，其股本類別為普通股。

公司名稱	註冊地點	經營地點	股權百分比			主要業務
			集團實際擁有	本公司擁有	附屬公司擁有	
*北京恒美千式美味餐飲娛樂有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	45	—	45	餐廳
本利來有限公司	香港	香港	50	—	50	酒樓及餐廳
恒美酒店管理有限公司	香港	香港	50	50	—	酒店管理
*金利怡國際有限公司	香港	中華人民共和國	49	—	49	物業銷售
*Mills International Limited	英屬處女群島	中華人民共和國	49	—	49	股份投資
*蛇口酒店業諮詢培訓服務有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	30	—	30	酒店
*蛇口南山翠亨邨飲食服務有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	50	—	50	酒樓
*深圳南海酒店有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	25	—	25	酒店
宏佳物業有限公司	香港	中華人民共和國	50	—	50	股份投資

* 此等聯營公司賬項非畢馬威會計師事務所審核。本集團應佔該等聯營公司之總除稅前溢利及總資產淨值分別為二百二十萬元(二零零一年：三百九十萬元)及二千七百八十萬元(二零零一年：二千六百七十萬元)。

17 非買賣證券

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
非上市股份－成本值	313	813	—	500
香港上市股份	18,828	21,518	8,806	10,065
	<u>19,141</u>	<u>22,331</u>	<u>8,806</u>	<u>10,565</u>
上市投資市值	<u>18,828</u>	<u>21,518</u>	<u>8,806</u>	<u>10,065</u>

18 限制現金

根據本集團旗下一間海外附屬公司與第三者所簽訂之一份合同，本集團需要為該海外附屬公司擁有之發展中物業存入資金至一個要符合指定條件才能使用之賬戶。

預期於一年內將運用之限制現金為一千六百一十六萬元(二零零一年：二千五百一十三萬五千元)。

19 作擔保存款

於二零零二年三月三十一日，本集團以作擔保存款作為對一間海外附屬公司之銀行貸款作抵押。而該銀行貸款已包括在非流動負債中。

20 存貨

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
消耗品	11,911	12,723	5,892	6,389
待出售物業	103,929	72,529	—	—
	<u>115,840</u>	<u>85,252</u>	<u>5,892</u>	<u>6,389</u>

待出售物業已扣除一般準備，以求按成本或預計可變現淨值兩者中的較低者列示這些物業。存貨減值至預計可變現淨值的數額在年內的反扣為零元(二零零一年：三百五十萬元)，這數額將確認為綜合損益賬中為對於年內確認為費用的存貨數額的減少。這項反扣的出現是由於市場變化而導致部分物業的預計可變現淨值增加。

21 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
應收賬款	49,606	43,048	4,203	4,297
其他應收款項	110,599	149,725	6,123	14,895
	160,205	192,773	10,326	19,192

所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。(除於二零零一年：其他應收款項中預期須超過一年才可收回之款項為一千四百四十萬零三千元)。

應收賬款及其他應收款項包括應收貨款(扣除呆壞賬特定準備後)，其賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
零至三個月	46,683	36,655	3,561	3,435
超過三個月	2,923	6,393	642	862
	49,606	43,048	4,203	4,297

本集團有一既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。

22 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
銀行及其他財務機構存款	7,012	46,967	—	—
銀行存款及現金	113,500	94,302	4,349	3,377
	120,512	141,269	4,349	3,377

23 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
應付賬款	43,868	34,310	13,047	13,156
其他應付款項	122,759	124,220	23,006	24,943
	166,627	158,530	36,053	38,099

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還。

應付賬款及其他應付款項包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
三個月內或要求時償還	41,202	33,777	13,030	13,061
三個月以上至六個月內償還	2,666	533	17	95
	43,868	34,310	13,047	13,156

24 非流動帶息借款

	本集團	
	二零零二 千元	二零零一 千元
須在五年內全數償還之有抵押銀行貸款	237,893	—
須在五年內全數償還之無抵押銀行貸款	1,380,500	1,772,924
	1,618,393	1,772,924
減：已列入流動負債中銀行貸款及透支項內之一年內償還部份	75,000	132,924
	1,543,393	1,640,000

並不預期有任何非流動帶息借款將於一年內償還(二零零一年：一千七百五十萬元)。

25 銀行貸款及透支

於二零零二年三月三十一日，銀行貸款及透支之償還期如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
一年內或要求時償還	78,489	151,212	4,000	117,500
一年以上至兩年內	303,393	524,000	—	—
兩年以上至五年內	1,240,000	1,098,500	—	—
	1,543,393	1,622,500	—	—
	1,621,882	1,773,712	4,000	117,500

於二零零二年三月三十一日，銀行貸款及透支情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
無抵押銀行透支	3,489	788	—	—
銀行貸款				
— 抵押	237,893	—	—	—
— 無抵押	1,380,500	1,772,924	4,000	117,500
	1,621,882	1,773,712	4,000	117,500

一間海外附屬公司的銀行備用信貸是以它們於二零零二年三月三十一日賬面總額為四億九千五百四十三萬一千元物業，以及總值三千八百六十七萬五千元的作擔保存款的第一浮動抵押作出抵押。於二零零二年三月三十一日，為數三億四千八百零七萬五千元的銀行備用信貸其中二億三千七百八十九萬三千元已經動用。

由於已與往來銀行達成協議，按長期基準為有關貸款重新籌措資金，故原定於一年後到期並須於二零零二年五月二十五日償還的四億八千萬元銀行貸款仍在資產負債表中歸類為非流動負債。

26 遞延負債

於資產負債表結算日，遞延負債內反映了租賃年期超過一年之經營租賃物業所收取之須退還租賃按金(二零零一年：以及出售一幅土地予一發展商所收取之按金)。

27 遞延稅項

(一) 遞延稅項變動包括：

	本集團	
	二零零二 千元	二零零一 千元
於四月一日	14,000	17,000
轉往損益表 (附註5(a))	(4,000)	(3,000)
於三月三十一日	<u>10,000</u>	<u>14,000</u>

(二) 上述結餘主要包括折舊免稅額高於賬面折舊之稅務影響。

(三) 由於董事們認為以賬面價值出售本集團物業所產生之資本收益毋須課稅，故並沒有為此等資產之重估溢價提撥任何遞延稅項準備。

(四) 於資產負債表結算日，並無其他重大而未作出稅項準備之時間差異。

28 退休金計劃

本集團為員工設立了一項界定供款計劃及一項界定利益計劃。為符合職業退休計劃條例之規定，該等計劃之資產乃與本集團之資產分開，並由獨立受託人管理。

由二零零零年十二月一日起，本集團成立了強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強制性公積金條例，此計劃已向強制性公積金管理局登記。此強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開持有，並存於由一獨立受託人控制之基金內。

(一) 於二零零零年十二月一日前完成試用期之員工均有資格參加界定供款計劃，參與計劃之員工及本集團均須按員工實際基本薪金之若干百分比對計劃作出供款。

界定供款計劃之員工可有一次性之選擇權，決定轉為強積金計劃或保留現時之計劃。根據強制性公積金法例所規定，在強積金計劃下本集團及其員工各自須向該計劃作出相當於僱員有關入息5%之強制性供款。僱員及僱主之供款受有關入息上限為每月二萬元所限制。

28 退休金計劃 (續)

(一) (續)

本年度集團於界定供款計劃及強積金計劃之供款達九百七十萬元(二零零一年：七百二十萬元)，並已列入損益表內。沒收之供款可用於遞減集團之供款，本年度約三十萬元(二零零一年：四十萬元)之沒收供款已作此用途。年結時並無可用於此用途之未用沒收供款(二零零一年：無)。

(二) 界定利益計劃是為於一九六九年一月一日前加入本公司之員工所提供之退休賞金福利。本年度並無款項記入損益表內(二零零一年：無)。

最近期之精算估值乃由華信惠悅顧問有限公司(其部份僱員乃精算師學會資深會員)於二零零一年十二月三十一日採用累計成本法作出評估。此評估之主要假設包括每年投資回報率為百分之一點七五、每年薪金增長為百分之二及無死亡率。

根據評估結果，該計劃於二零零一年十二月三十一日之資產市值合共五百六十萬元，足以全數應付以償還比率116%計算之既定負債總額。由於負債總額之精算現值達五百五十四萬元，故出現六萬三千元精算盈餘。精算師建議僱主在二零零二年一月一日至二零零四年十二月三十一日止三年間豁免供款。

29 股本

	二零零二		二零零一	
	股份數量	千元	股份數量	千元
法定股本：				
普通股每股七角	<u>700,000,000</u>	<u>490,000</u>	<u>700,000,000</u>	<u>490,000</u>
已發行及繳足股本：				
普通股每股七角	<u>577,231,252</u>	<u>404,062</u>	<u>577,231,252</u>	<u>404,062</u>

30 儲備

(a) 本集團

	股本溢價 千元	資本儲備 千元	外匯儲備 千元	普通儲備 千元	投資物業 重估儲備 千元	非買賣證券 重估儲備 千元	保留溢利 千元	總計 千元
於二零零零年四月一日								
— 以往呈報	287,628	1,614,646	(9,480)	304,827	4,302,066	(48,112)	162,796	6,614,371
— 擬派股息之前期調整 (附註11(i))	—	—	—	—	—	—	92,357	92,357
— 按重報	287,628	1,614,646	(9,480)	304,827	4,302,066	(48,112)	255,153	6,706,728
本年度內批准屬於上一年 度之股息(附註9(b))	—	—	—	—	—	—	(92,357)	(92,357)
折算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	—	—	5,970	—	—	—	—	5,970
重估盈餘(附註13(d)及(e))	—	215,799	—	—	33,353	—	—	249,152
收購附屬公司 額外權益之負商譽	—	1,903	—	—	—	—	—	1,903
非買賣證券重估虧損	—	—	—	—	—	(4,708)	—	(4,708)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	185,344	185,344
本年度已宣派股息(附註9(a))	—	—	—	—	—	—	(75,040)	(75,040)
於二零零一年三月三十一日	<u>287,628</u>	<u>1,832,348</u>	<u>(3,510)</u>	<u>304,827</u>	<u>4,335,419</u>	<u>(52,820)</u>	<u>273,100</u>	<u>6,976,992</u>
於二零零一年四月一日								
— 以往呈報	287,628	1,832,348	(3,510)	304,827	4,335,419	(52,820)	163,426	6,867,318
— 擬派股息之前期調整 (附註11(i))	—	—	—	—	—	—	109,674	109,674
— 按重報	287,628	1,832,348	(3,510)	304,827	4,335,419	(52,820)	273,100	6,976,992
本年度內批准屬於上一年 度之股息(附註9(b))	—	—	—	—	—	—	(109,674)	(109,674)
折算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	—	—	2,193	—	—	—	—	2,193
重估虧損(附註13(d)及(e))	—	(2,183)	—	—	(19,555)	—	—	(21,738)
在出售投資物業時轉往 損益表之重估盈餘	—	—	—	—	(1,016)	—	—	(1,016)
非買賣證券重估虧損	—	—	—	—	—	(2,690)	—	(2,690)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	256,857	256,857
本年度已宣派股息(附註9(i))	—	—	—	—	—	—	(75,040)	(75,040)
於二零零二年三月三十一日	<u>287,628</u>	<u>1,830,165</u>	<u>(1,317)</u>	<u>304,827</u>	<u>4,314,848</u>	<u>(55,510)</u>	<u>345,243</u>	<u>7,025,884</u>

股份溢價賬的應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

本公司已經設立了資本儲備、外匯儲備及重估儲備，並將會根據就附屬公司及聯營公司所產生商譽、外幣換算及重估投資物業、酒店物業及非買賣證券所採用的會計政策(附註1)處理這些儲備。

於二零零二年三月三十一日應佔聯營公司之累計虧損為三千一百九十三萬六千元(二零零一年：三千三百二十六萬二千元累計虧損)。

30 儲備 (續)

(b) 本公司

	股本溢價 千元	資本儲備 千元	普通儲備 千元	投資物業 重估儲備 千元	非買賣證券 重估儲備 千元	保留溢利 千元	總計 千元
於二零零零年四月一日							
— 以往呈報	287,628	1,019,874	300,000	25,247	(21,609)	247,189	1,858,329
— 前期調整：							
— 擬派股息 (附註11(i))	—	—	—	—	—	92,357	92,357
— 股息收入 (附註11(i))	—	—	—	—	—	(134,049)	(134,049)
按重報	287,628	1,019,874	300,000	25,247	(21,609)	205,497	1,816,637
本年度內批准屬於上一年							
度之股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	(92,357)	(92,357)
重估虧損 (附註13(d))	—	—	—	(534)	—	—	(534)
非買賣證券重估虧損	—	—	—	—	(2,201)	—	(2,201)
本年度溢利	—	—	—	—	—	167,014	167,014
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	(75,040)	(75,040)
於二零零一年三月三十一日	287,628	1,019,874	300,000	24,713	(23,810)	205,114	1,813,519
於二零零一年四月一日							
— 以往呈報	287,628	1,019,874	300,000	24,713	(23,810)	250,040	1,858,445
— 前期調整：							
— 擬派股息 (附註11(i))	—	—	—	—	—	109,674	109,674
— 股息收入 (附註11(i))	—	—	—	—	—	(154,600)	(154,600)
按重報	287,628	1,019,874	300,000	24,713	(23,810)	205,114	1,813,519
本年度內批准屬於上一年							
度之股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	(109,674)	(109,674)
重估虧損 (附註13(d))	—	—	—	(15,787)	—	—	(15,787)
非買賣證券重估虧損	—	—	—	—	(1,258)	—	(1,258)
本年度溢利	—	—	—	—	—	177,220	177,220
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	(75,040)	(75,040)
於二零零二年三月三十一日	287,628	1,019,874	300,000	8,926	(25,068)	197,620	1,788,980

30 儲備 (續)

(b) 本公司 (續)

根據香港《公司條例》第79B條計算，本公司於二零零二年三月三十一日之可分配儲備為四億九千七百六十二萬元(二零零一年(重報)：五億零五百一十一萬四千元)。

股份溢價賬的應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

本公司已經設立了重估儲備，並將會根據就重估投資物業及非買賣證券所採用的會計政策(附註1)處理這些儲備。

資本儲備及普通儲備的應用是根據公司章程第117條之細則處理。

董事於結算日後建議分派末期股息每股二十仙(二零零一年：每股十九仙)，合共一億一千五百四十四萬六千元(二零零一年：一億零九百六十七萬四千元)。這些股息於結算日尚未確認為負債。

31 綜合現金流量表附註

(a) 按經營業務現金流入淨值調節經營溢利

	二零零二 千元	二零零一 千元
經營溢利	392,698	338,482
利息收入	(4,753)	(3,739)
非買賣證券資本分派	(468)	—
非買賣證券股息收入	—	(336)
折舊	55,267	56,480
出售固定資產虧損	10,541	1,898
出售投資物業溢利	(281)	—
出售聯營公司溢利	(5)	(135)
出售附屬公司溢利	—	(1,903)
聯營公司權益減值準備之增加	42,880	17,800
待出售物業減值準備	17,139	—
非買賣證券之減值準備	500	—
放棄貸款	—	(19,736)
發展中物業之減少／(增加)	21,442	(65,822)
存貨之減少	31,061	56,608
應收賬款及其他應收款項之減少	30,163	771
限制現金之(增加)／減少	(25,272)	51,642
應收聯營公司賬款之增加	(1,240)	(1,028)
應付賬款及應計費用之增加	9,438	21,656
銷售及租賃按金之(減少)／增加	(29,075)	38,568
遞延負債之減少	(13,935)	(35,360)
外幣兌換溢利	2,464	(464)
經營業務現金流入淨值	538,564	455,382

31 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 已出售之附屬公司

	二零零二 千元	二零零一 千元
已出售資產淨值：		
現金及銀行結存	—	37,509
應收賬款及其他應收款項	—	627
應付賬款及其他應付款項	—	(242)
少數股東權益	—	82
	<u>—</u>	<u>37,976</u>
出售所得之溢利	—	1,903
	<u>—</u>	<u>39,879</u>
償付方式：		
扣除交易費用後所得之現金價款	—	33,383
包括在應收賬款及其他應收賬款內的非現金價款	—	6,496
	<u>—</u>	<u>39,879</u>

(c) 有關已出售附屬公司之現金及現金等值流出淨值分析

	二零零二 千元	二零零一 千元
扣除交易費用後所得之現金價款	—	33,383
已出售之銀行存款及現金	—	(37,509)
	<u>—</u>	<u>(4,126)</u>
已出售附屬公司之現金及現金等值流出淨值	<u>—</u>	<u>(4,126)</u>

31 綜合現金流量表附註 (續)

(d) 本年度融資變動分析

	銀行貸款 (扣除作擔保存款) 千元	少數股東權益 千元
於二零零零年四月一日	1,795,500	265,241
融資現金流出淨值	(22,576)	(10,677)
收購附屬公司額外權益 (附註30(a))	—	(1,903)
放棄貸款 (附註3)	—	(19,736)
出售附屬公司 (附註(b))	—	82
少數股東權益應佔虧損	—	(13,613)
重估盈餘	—	65
匯兌調整	—	(4,765)
	<hr/>	<hr/>
於二零零一年三月三十一日	1,772,924	214,694
	<hr/>	<hr/>
於二零零一年四月一日	1,772,924	214,694
融資現金流出淨值	(193,206)	(32,522)
待出售物業轉撥 (附註(e))	—	23,636
付股息予少數股東	—	(5,940)
少數股東權益應佔虧損	—	(812)
重估虧損	—	(55)
匯兌調整	—	271
	<hr/>	<hr/>
於二零零二年三月三十一日	1,579,718	199,272
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(e) 非現金交易

於二零零二年三月三十一日止年度，本集團一間聯營公司轉撥若干總值七千八百七十八萬八千元之待出售物業予本集團一間附屬公司，代價為將該聯營公司所欠之貸款減少五千五百一十五萬二千元及將所欠少數股東之款項增加二千三百六十三萬六千元。

32 資本承擔

於二零零二年三月三十一日未在財務報表內提撥之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
已訂約				
— 與物業有關之預期開支	165,164	280,177	—	—
已授權但未訂約	—	—	—	—
	<u>165,164</u>	<u>280,177</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

33 經營租賃承擔

於二零零二年三月三十一日，根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款額總數如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 千元	二零零一 千元	二零零二 千元	二零零一 千元
一年內	8,329	8,218	4,089	4,089
一年以上至五年內	5,261	11,969	681	4,770
五年以上	—	—	—	—
	<u>13,590</u>	<u>20,187</u>	<u>4,770</u>	<u>8,859</u>

34 或然負債

於二零零二年三月三十一日，有之下之或然負債：

- 本公司為若干全資附屬公司向銀行借入貸款而作出之保證金額為十三億七千六百五十萬元(二零零一年：十六億四千萬元)。
- 本公司為一間25%聯營公司向銀行借入貸款而作出之保證金額為四百六十萬元(二零零一年：六百七十萬元)。
- 本公司為向一間51.36%附屬公司購買物業之買家於銀行所取得之按揭貸款作出之保證金額為八百一十萬元(二零零一年：一千三百三十萬元)。

34 或然負債 (續)

- 本集團屬下一間聯營公司與一間銀行簽署保證書，為向該聯營公司購買物業之買家於該銀行所取得之按揭貸款作出擔保。本集團於二零零二年三月三十一日所佔之有關或然負債為四百萬元(二零零一年：八百萬元)。
- 若干未能符合前述附註1(s)所列要求之僱員已達到僱傭條例(「條例」)規定之服務年期，該等僱員均有資格在終止僱用時領取長期服務金。本集團只須在終止僱用時對符合該條例規定之僱員支付有關款項。若所有僱員於終止僱用時均符合該條例之規定，本集團於二零零二年三月三十一日，扣除界定供款計劃供款後之總負債應為一千四百萬元(二零零一年：一千四百萬元)。賬項中並未就該款項作出準備。

35 有關連人士的重大交易

- (一) 本集團支付二百一十萬元(二零零一年：二百一十萬元)給一個主要股東之附屬公司，作為提供物業代理服務予本集團在香港之投資物業，該費用是以本集團之投資物業於本年度所收取總租金收入之若干百分比計算。

本集團之旅遊部提供代理服務予其主要股東之若干附屬公司及聯營公司，包括代訂機票、酒店住房及租車服務，條款與提供給其他顧客相若。本年度從這些公司收取之服務費合共五十八萬五千元(二零零一年：三十七萬八千元)。

於年結日應付該等公司款項為四百七十九萬九千元(二零零一年：三百五十四萬六千元)。

本集團之旅遊部接受其主要股東之一間聯營公司提供之代理服務，包括代訂機票及酒店住房服務，條款與接受其他供應商相若。於年結日應付該聯營公司款項為三十四萬八千元(二零零一年：九萬七千元)。

- (二) 本集團接受一間聯營公司為本集團於香港之酒店業務提供酒店管理服務，管理費以本集團香港酒店業務總收入之百分之三計算，本年度已付管理費合共七百二十萬零七千元(二零零一年：六百九十五萬一千元)。於年結日應收該聯營公司款項為三十六萬八千元(二零零一年：應付該聯營公司款項為一百零九萬一千元)。

- (三) 本集團為若干於中華人民共和國經營酒店業務之聯營公司提供酒店管理服務，管理費以聯營公司收入之若干百分比計算，本年度之管理費收入合共三百七十七萬八千元(二零零一年：三百四十一萬三千元)。於年結日應收該等聯營公司款項為二百二十八萬二千元(二零零一年：二百五十九萬零九千元)。

35 有關連人士的重大交易 (續)

- (四) 本公司於本年度收取一間聯營公司三百四十五萬元(二零零一年：四百二十萬元)之管理費，作為提供一般及行政服務予該聯營公司，費用按工作時數計算。於年結日該聯營公司並沒有結欠任何款項。
- (五) 本公司及其全資附屬公司於本年度提供三十八萬零四千元(二零零一年：三十萬零三千元)貸款予若干聯營公司。該等貸款乃無抵押、免息及可隨時要求償還。於年結日應收該等聯營公司款項為二千二百零九萬九千元(二零零一年：二千二百七十萬零六千元)。
- (六) 本集團於本年度與其主要股東之一間附屬公司訂立一份租約，該公司租用本集團位於香港之一個物業，該租約之商業條款與提供給其他租戶之條款相若。本年度所收取之租金及大廈管理費合共四百零八萬二千元(二零零一年：四百一十九萬九千元)。於年結日該公司結欠款項零元(二零零一年：二十九萬元)。

36 比較數字

董事認為將出售發展中物業之收入分類為集團營業額之一部份會較為適合，為配合本年度賬項之編列，若干比較數字因此已重新分類。