

一、主要會計政策

編製賬目時所採納的主要會計政策詳列如下：

(甲) 編製賬目之基準

賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製並符合香港會計師公會所發出之會計準則。除載於下列會計政策，投資物業按公平價值列載，賬目編製乃根據歷史成本常規法編製。

於本年度，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈之會計實務準則，該等會計實務準則於二零零二年一月一日或以後開始之會計報告期生效：

- | | |
|-------------------|---------|
| • 會計實務準則第1條(經修訂) | 財務報表之呈列 |
| • 會計實務準則第11條(經修訂) | 外幣折算 |
| • 會計實務準則第15條(經修訂) | 現金流量表 |
| • 會計實務準則第33條 | 非持續經營 |
| • 會計實務準則第34條(經修訂) | 員工福利 |

採納此等新或修訂會計實務準則對截至二零零二年十二月三十一日止年度之賬目並無重大之影響。僅綜合現金流量表之比較數字需重列為經營、投資和融資業務，以及需要呈列綜合股東權益變動表。

(乙) 綜合基準

綜合賬包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之賬目。附屬公司乃指本集團控制其董事會組成成份或控制過半數之投票權或持有過半數已發行股本之公司。

年內購入或出售的附屬公司之業績則由購入或截至出售日止計算於綜合損益表。

所有集團內公司之間的重大交易與結餘均已在綜合賬目對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得與集團應佔該公司資產淨值兩者之差額，並算入之前並未在綜合損益表內扣除或確認之未攤銷商譽或負商譽或已在儲備計算之商譽／負商譽。

少數股東權益乃集團以外股東在附屬公司經營業績及淨資產的權益。

在公司之資產負債表內，投資附屬公司乃以成本值減去減值撥備記賬。附屬公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

一、主要會計政策(續)

(丙) 商譽

商譽是指收購附屬公司或業務之資產淨值所付買價超出收購當日本集團應佔資產淨值之公平值之差額。

於二零零一年一月一日前產生之收購商譽已於儲備中撇銷。於二零零一年一月一日或以後由收購而產生之商譽乃計入無形資產並以直線法按其估計可使用年期攤銷。

若顯示有減值跡象，商譽之賬面值(包括已於儲備撇銷之商譽)須作評估並立即調低至可收回金額。該減值虧損於綜合損益表內確認。

(丁) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃土地樓房權益，而該等土地樓房之建築及發展均已完竣，並持作投資用途，而任何租金收入均按公平原則磋商。

投資物業為租約年期尚餘二十年以上者每年由獨立專業估值師估值。估值是以有關個別物業之公開市值為計算基準，而土地與樓房則不設分開列值，所得估值乃包括於年結賬目內。增值部份撥入投資物業重估儲備，減值部份首先以整個投資物業組合為基礎與先前增值部份對銷，其後則從損益賬支銷。以往曾於經營溢利支銷之減值，若其後重估時出現增值，則增值部份最高按以往支銷之減值額撥回經營溢利。

出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之部分自投資物業重估儲備中撥入綜合損益賬。

(ii) 發展中物業

發展中物業為投資於尚未完成的土地及樓房。投資以成本或賬面值(由投資物業轉撥至本項作重新發展之固定資產)記賬，當中包括已支出之發展及建築費用、利息支出及其他因發展而花費的直接成本減任何減值虧損。

由投資物業轉撥至本項作重新發展之資產之賬面金額，相等於該資產於其原有項目下所記錄之金額。當該資產出售或回撥至投資物業時，任何於轉撥時所凍結之投資物業重估儲備皆回撥至綜合損益賬或解除凍結。

(iii) 其他物業

其他物業按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

一、主要會計政策(續)

(丁) 固定資產(續)

(iv) 其他固定資產

其他固定資產，包括機器及設備、傢具、租賃物業裝修、車輛及遊艇，均按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

(v) 折舊

投資物業為租約年期尚餘二十年或以下者，將按所餘年期提撥折舊。

發展中物業不予折舊。

樓房以直線法分四十年折舊，以撇銷其已減累減值虧損之成本。土地以直線法按其剩餘租約年期折舊。

其他固定資產於購入當年首先折舊百分之二十，其後折舊則按每年百分之十至二十以餘額遞減法計算。

主要成本實際作還原固定資產到正常運作情況下納入綜合損益賬內。裝修乃資本化及按集團估計可使用年期作折舊計算。

(vi) 減值虧損及出售利益或虧損

於每個結算日均會考慮其內部及外間資料，以評估是否有跡象顯示包括在發展中物業、其他物業、其他固定資產內之資產是否出現減值。若顯示該等跡象，則對該資產之可收回金額予以估計及其有關已確認減值虧損會引致資產值調低至可收回金額。該減值虧損於綜合損益表內確認。

出售投資物業以外之固定資產所得的利益或虧損為出售現金淨額與有關資產賬面值之差額，並納入綜合損益賬內。

(戊) 投資證券

投資證券按成本減減值虧損準備列出。

每項證券投資之賬面值均在資產負債表結算日作出檢討，從而評估其公平值會否降至低於賬面值。如價值下降並非短期性，其賬面值將調低至其公平值，該減值虧損會確認為綜合損益賬內之支出。

在引致撇減的情況及事項不再存在，並有令人信服的憑證顯示新的情況及事項將會在可見將來持續下去時，便會於綜合損益賬內撥回就投資證券的減值虧損。

一、主要會計政策(續)

(己) 供轉售之土地樓房

供轉售之土地樓房以成本及可變現淨值，兩者中較低者列賬。成本包括土地成本、土地發展開支、專業顧問費及撥充資本之利息。可變現淨值按預計出售所獲款額扣除預估銷售開支計算。

(庚) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值兩者較低者及按先進先出法計算入賬。可變現淨值乃估計的出售收款減預算的銷售支出。

(辛) 應收賬款

應收賬款可收回情況存疑時即作撥備。於資產負債表上列出之應收賬款為扣除撥備後之淨額。

(壬) 現金及現金等價物

現金及現金等價物於資產負債表以成本記載。於現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金，於存款日起計三個月內期滿之銀行存款及銀行透支。

(癸) 撥備

撥備乃於本集團因過往事件引致現今之法律或推定承擔而可能需要付出經濟效益以解決承擔及能對此作出可靠估計時確認。倘集團預計撥備可被補償，則確認為獨立資產，惟只可在補償能實質確定時確認。

(子) 收入的確認

集團依以下基準確認收益：

(i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

(ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費按應計制入賬。

(iii) 股息收益

股息收益在集團可收取股息之權利獲確定時入賬。

(iv) 出售商品收入

銷貨收入在風險及擁有權轉讓時(一般與送貨予客戶及所有權轉換之時間相同)入賬。

一、主要會計政策(續)

(子) 收入的確認(續)

(v) 出售證券投資收益

出售證券投資收益在證券投資之所有權轉至買方時入賬。

(vi) 出售物業收益

出售物業收益按買賣合約成交日期或有關項目完成日期即發出入伙紙當日，以兩者中較遲者入賬。

(vii) 利息收益

利息收益在考慮未償還本金及適用利率後按時間比例基準入賬。

(丑) 退休保障成本

集團就退休保障計劃(其性質為界定供款計劃並惠及香港所有僱員)於支付時作開支入賬。計劃中之資產由獨立行政之基金保管，與集團資產分開。

(寅) 借貸成本

為發展需頗長時間籌備以作預定用途或出售之物業而融資之借貸成本均撥充資本，並計入發展中物業之成本內。

集資成本直接由籌備長期銀行貸款所致，包括經辦費，法律費用及其他有關成本，需遞延及按貸款期攤銷。

其他所有借貸成本則於產生之年度內在綜合損益賬支銷。

(卯) 經營租賃

資產擁有權之絕大部份得益及風險實質地由出租公司保留之租約，皆作為經營租賃入賬。

(i) 用作經營租賃的資產

本集團以經營租賃出租資產，則有關的資產按性質列入資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據上文附註一(子)(i)所載本集團確認收入的政策確認。

為賺取經營租賃收入而產生之直接成本遞延入賬，並按租期及租賃收入確認之比例分配。

(ii) 經營租賃費用

本集團透過經營租賃使用資產，則根據經營租賃之租金在扣除從出租公司所收取之任何優惠後，按租期以直線法在綜合損益賬扣除。

一、主要會計政策(續)

(辰) 外幣換算

以外幣進行之交易，按交易日期之匯率折算。資產負債表結算日以外幣結算之貨幣資產與負債則按當日之匯率折算。由此產生之外匯差額均撥入綜合損益賬計算。

以外幣結算之海外附屬公司資產負債表按資產負債表結算日之匯率折算，而其損益表則以平均率折算。匯兌差額一概作為儲備變動入賬。

(巳) 遞延稅項

申報稅項之溢利與賬目內之溢利二者間之時差，若在可預見將來影響資產或負債之收付，即按現行稅率於賬內備撥遞延稅項。

(午) 或然負債及或然資產

或然負債乃對於過往事項潛在責任，及若其存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外之不確定未來事項之發生或不發生才能證實。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確認為資產。

二、營業額、收入及分項資料

(甲) 集團主要業務為投資控股、物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理與分銷高爾夫產品。本年度確認之收入如下：

	2002	2001
	港元	港元
營業額		
物業租賃	182,701,990	183,834,131
物業銷售	8,000,000	6,600,000
物業有關服務	10,027,818	9,558,594
高爾夫產品銷售	7,934,828	927,333
其他	1,170,391	1,527,619
	<u>209,835,027</u>	<u>202,447,677</u>

(乙) 經營租賃約定

集團租出投資物業及供轉售之土地樓房，一般租期為二至十年之間。

根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款總額如下：

	集團		公司	
	2002	2001	2002	2001
	港元	港元	港元	港元
第一年內	138,505,000	160,577,000	7,837,000	8,789,000
第二至第五年內	133,752,000	207,600,000	5,863,000	12,364,000
五年後	6,561,000	12,420,000	—	—
	<u>278,818,000</u>	<u>380,597,000</u>	<u>13,700,000</u>	<u>21,153,000</u>

(丙) 根據本集團之內部財務報告，集團選擇業務分項為主要報告形式及區域分項為次選報告形式。本集團共經營四種主要業務分項分別為物業租賃、物業銷售、物業有關服務及高爾夫產品銷售，經營地位於香港及北美。

區域分項之間並無銷售。

二、營業額、收入及分項資料(續)

主要報告形式－業務分項

	2002					
	物業租賃	物業有關服務	物業銷售	高爾夫 產品銷售	其他	集團
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
營業額						
總收入	182,701,990	13,364,249	8,000,000	7,934,828	1,170,391	213,171,458
分項間之收入	—	(3,336,431)	—	—	—	(3,336,431)
外界收入	182,701,990	10,027,818	8,000,000	7,934,828	1,170,391	209,835,027
分項業績	121,059,497	5,735,694	3,433,333	(7,669,946)	(1,329,611)	121,228,967
未分配收入						7,416,401
未分配成本						(46,143,409)
經營溢利						82,501,959
財務費用						(21,955,535)
除稅前溢利						60,546,424
稅項						(6,417,846)
除稅後溢利						54,128,578
少數股東權益						(2,631,457)
股東應佔溢利						51,497,121
分項資產	2,108,215,746	6,788,900	133,060,262	18,482,514	33,804,200	2,300,351,622
未分配資產						197,719,638
總資產						2,498,071,260
分項負債	393,944,397	8,151,870	5,014,574	1,479,985	57,582	408,648,408
未分配負債						153,243,850
少數股東權益						79,075,459
遞延收益						15,266,132
						656,233,849
資本性支出						
— 分項	4,764,839	—	—	722,077	—	5,486,916
— 未分配						5,050,155
折舊及攤銷						
— 分項	1,499,222	5,857	—	1,729,522	—	3,234,601
— 未分配						5,107,214
計入投資物業之 重估虧絀淨額 (列入儲備)	135,248,471	—	—	—	—	135,248,471

二、營業額、收入及分項資料(續)

主要報告形式－業務分項

2001

	物業租賃	物業有關服務	物業銷售	高爾夫 產品銷售	其他	集團
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
營業額						
總收入	183,834,131	13,587,407	6,600,000	927,333	1,527,619	206,476,490
分項間之收入	—	(4,028,813)	—	—	—	(4,028,813)
外界收入	183,834,131	9,558,594	6,600,000	927,333	1,527,619	202,447,677
分項業績	121,290,929	5,768,412	6,163,198	(1,221,105)	(972,381)	131,029,053
未分配成本						(43,482,657)
經營溢利						87,546,396
財務費用						(28,355,054)
除稅前溢利						59,191,342
稅項						(5,831,999)
除稅後溢利						53,359,343
少數股東權益						(2,847,984)
股東應佔溢利						50,511,359
分項資產	2,236,067,974	8,211,167	139,975,333	12,715,469	36,313,972	2,433,283,915
未分配資產						196,845,137
總資產						2,630,129,052
分項負債	346,917,085	9,414,778	4,280,319	1,049,615	59,581	361,721,378
未分配負債						199,578,320
少數股東權益						84,976,257
遞延收益						22,682,533
						668,958,488
資本性支出						
—分項	43,301,798	—	—	—	—	43,301,798
—未分配						6,715,206
折舊及攤銷						
—分項	1,035,089	7,322	—	1,614,410	—	2,656,821
—未分配						5,785,955
計入投資物業之 重估虧絀淨額 (列入儲備)	138,546,640	—	—	—	—	138,546,640

二、營業額、收入及分項資料(續)

次選報告形式－區域分項

	2002			
	營業額	分項業績	總資產	資本性支出
	港元	港元	港元	港元
香港	140,355,451	89,591,498	2,095,183,408	8,971,994
北美	69,479,575	31,637,469	402,887,852	1,565,077
	<u>209,835,026</u>	<u>121,228,967</u>	<u>2,498,071,260</u>	<u>10,537,071</u>
	2001			
	營業額	分項業績	總資產	資本性支出
	港元	港元	港元	港元
香港	139,248,397	94,869,667	2,138,277,388	46,504,920
北美	63,199,280	36,159,386	491,851,664	3,512,084
	<u>202,447,677</u>	<u>131,029,053</u>	<u>2,630,129,052</u>	<u>50,017,004</u>

三、經營溢利

	2002	2001
	港元	港元
經營溢利經計入及扣除下列收支項目：		
收入：		
租金總收益		
－ 投資物業	163,098,297	164,426,497
－ 供轉售之土地樓房	19,603,693	19,407,634
上市證券投資股息收益	1,170,389	1,072,550
利息收益	682,985	2,107,115
出售投資物業收益，包括投資物業重估儲備變現	—	6,163,198
遞延收益確認(附註二十)	7,416,401	—
	<u>191,971,765</u>	<u>213,177,094</u>
支出：		
商譽攤銷	1,614,410	1,614,410
核數師酬金	1,972,067	2,004,836
銷售成本	5,143,442	425,246
供轉售土地樓房之銷售成本	4,566,667	—
折舊	6,727,405	6,828,366
出售其他固定資產虧損	508,495	140,674
租務開支		
－ 投資物業	29,109,142	27,319,120
－ 供轉售之土地樓房	3,682,683	3,807,005
土地樓房營業租約之租金	1,430,240	1,713,671
呆賬撥備	2,537,632	2,636,490
員工開支(附註四)	33,397,105	27,024,107
	<u>70,154,069</u>	<u>70,333,179</u>

四、員工開支

	2002	2001
	港元	港元
薪酬(董事酬金除外)	32,607,079	26,343,792
退休保障開支(註)	790,026	680,315
	<u>33,397,105</u>	<u>27,024,107</u>

註：

自二零零零年十二月一日起，集團成立了強制性公積金計劃(「強積金計劃」)(其性質為界定供款)，並惠及集團於香港所有合資格之僱員。僱主與僱員均需向強積金計劃供款。強積金計劃下之資產由獨立行政機構管理，並與集團資產分開持有。

五、財務費用

	2002	2001
	港元	港元
利息支出		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	19,486,663	22,168,464
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	2,941,697	6,144,520
其他附帶借貸成本	615,327	872,139
	<u>23,043,687</u>	<u>29,185,123</u>
已於發展中物業資本化之數額	(1,088,152)	(830,069)
	<u>21,955,535</u>	<u>28,355,054</u>

六、董事及高層管理人員酬金

董事酬金

本年度支付予公司董事之酬金總額分析如下：

	2002	2001
	港元	港元
袍金	321,400	321,400
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	15,918,920	15,561,703
花紅	2,079,372	2,079,372
強積金計劃供款	60,000	60,000
	<u>18,379,692</u>	<u>18,022,475</u>

六、董事及高層管理人員酬金(續)

酬金範圍	董事數目	
	2002	2001
港幣0元－港幣1,000,000元	6	6
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	1	1
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	1	1
港幣10,000,001元－港幣10,500,000元	1	1
	10	10
	10	10

集團於本年度支付予獨立非執行董事之袍金為港幣212,000元(二零零一年：港幣212,000元)。

上表包括了集團五名最高薪酬人員其中四名(二零零一年：三名)。

高層管理人員酬金

尚未包括在上述董事酬金內之其餘一名(二零零一年：兩名)集團五名最高薪酬人員之酬金總額詳情如下：

	2002	2001
	港元	港元
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	3,293,870	5,750,860
花紅	452,870	553,820
強積金計劃供款	12,000	24,000
	3,758,740	6,328,680
	3,758,740	6,328,680

酬金範圍	人員數目	
	2002	2001
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	—	1
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	1	—
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	—	1
	1	2
	1	2

集團於本年內並無給予董事或五名最高薪酬人員任何酬金促使加入集團或作為加入集團時之誘因，或作為賠償職務損失。於本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

七、稅項

香港利得稅準備按本年度估計應課稅溢利依稅率百分之十六(二零零一年：百分之十六)計算。估計海外附屬公司本年度無應課稅溢利，故無須提撥海外稅務準備(二零零一年：無)。

計入綜合損益賬內之稅項如下：

	2002	2001
	港元	港元
香港利得稅	6,418,174	6,171,759
上年度撥備超額	(328)	(339,760)
	<u>6,417,846</u>	<u>5,831,999</u>

香港稅務局正就本公司一間附屬公司於一九九七年度出售若干物業之收益是否需要課稅之問題作出查詢。可能出現之額外稅務承擔估計約為港幣29,800,000元。董事會認為此等出售物業之收益屬資本性質，應毋須繳納利得稅。因此賬內無就此或然稅務承擔提撥準備。

	集團		公司	
	2002	2001	2002	2001
	港元	港元	港元	港元
本年度未有就下列項目(撥回)／ 撥備之遞延稅項如下：				
香港：				
加速折舊免稅額	1,770,000	1,939,000	104,000	56,000
稅務虧損	(997,000)	(1,611,000)	(1,216,000)	(1,128,000)
	<u>773,000</u>	<u>328,000</u>	<u>(1,112,000)</u>	<u>(1,072,000)</u>
海外：				
加速折舊免稅額	520,000	414,000	—	—
稅務虧損	(2,699,000)	416,000	—	—
	<u>(2,179,000)</u>	<u>830,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

八、股東應佔溢利

列入本公司賬內之股東應佔溢利為港幣63,169,967元(二零零一年：港幣33,712,424元)。

九、股息

	2002	2001
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣六仙 (二零零一年：港幣九仙)	17,260,181	25,890,271
擬派末期股息每股普通股港幣五仙 (二零零一年：港幣七仙)	14,383,484	20,136,877
	<u>31,643,665</u>	<u>46,027,148</u>

註：

於二零零三年三月二十八日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每股普通股港幣五仙。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零三年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

十、每股盈利

每股盈利乃按是年度股東應佔溢利港幣51,497,121元(二零零一年：港幣50,511,359元)及發行普通股287,669,676(二零零一年：287,669,676)股計算。

十一、商譽

	2002	2001
	港元	港元
成本		
一月一日	8,072,049	—
增添	—	8,072,049
十二月三十一日	<u>8,072,049</u>	<u>8,072,049</u>
累積攤銷		
一月一日	1,614,410	—
本年度攤銷	1,614,410	1,614,410
十二月三十一日	<u>3,228,820</u>	<u>1,614,410</u>
賬面淨值		
十二月三十一日	<u>4,843,229</u>	<u>6,457,639</u>

註：

收購商譽是指於二零零一年，從第三者購買有關高爾夫球訓練業務及數碼影視設備和軟件，所付買價港幣9,605,162元超出資產淨值港幣1,533,113元之差額。商譽以直線法並按其估計可使用年期為五年攤銷。

十二、固定資產

集團

	位於香港之租賃土地樓房			海外永久業權土地樓房		共計
	投資物業	發展中物業	其他物業	投資物業	其他固定資產	
	港元	港元	港元	港元	港元	
成本或估值						
二零零二年一月一日	1,620,870,000	243,382,946	95,067,160	432,900,000	56,636,194	2,448,856,300
添置	542,546	1,582,984	1,413,500	245,925	6,752,116	10,537,071
出售	—	—	—	—	(4,264,695)	(4,264,695)
重估虧絀	(45,302,546)	—	—	(89,945,925)	—	(135,248,471)
二零零二年十二月三十一日	<u>1,576,110,000</u>	<u>244,965,930</u>	<u>96,480,660</u>	<u>343,200,000</u>	<u>59,123,615</u>	<u>2,319,880,205</u>
累積折舊						
二零零二年一月一日	—	—	15,229,557	—	36,730,033	51,959,590
本年度折舊	—	—	2,297,844	—	4,429,561	6,727,405
出售	—	—	—	—	(2,516,838)	(2,516,838)
二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,527,401</u>	<u>—</u>	<u>38,642,756</u>	<u>56,170,157</u>
賬面淨值						
二零零二年十二月三十一日	<u>1,576,110,000</u>	<u>244,965,930</u>	<u>78,953,259</u>	<u>343,200,000</u>	<u>20,480,859</u>	<u>2,263,710,048</u>
二零零一年十二月三十一日	<u>1,620,870,000</u>	<u>243,382,946</u>	<u>79,837,603</u>	<u>432,900,000</u>	<u>19,906,161</u>	<u>2,396,896,710</u>
上述資產於二零零二年十二月三十一日之成本或估值分析如下：						
成本	—	154,965,930	96,480,660	—	59,123,615	310,570,205
一九九八年專業估值(註)	—	90,000,000	—	—	—	90,000,000
二零零二年專業估值	1,576,110,000	—	—	343,200,000	—	1,919,310,000
	<u>1,576,110,000</u>	<u>244,965,930</u>	<u>96,480,660</u>	<u>343,200,000</u>	<u>59,123,615</u>	<u>2,319,880,205</u>
上述資產於二零零一年十二月三十一日之成本或估值分析如下：						
成本	—	153,382,946	95,067,160	—	56,636,194	305,086,300
一九九八年專業估值(註)	—	90,000,000	—	—	—	90,000,000
二零零一年專業估值	1,620,870,000	—	—	432,900,000	—	2,053,770,000
	<u>1,620,870,000</u>	<u>243,382,946</u>	<u>95,067,160</u>	<u>432,900,000</u>	<u>56,636,194</u>	<u>2,448,856,300</u>

註：

於二零零二年十二月三十一日，賬面金額為港幣90,000,000元(二零零一年：港幣90,000,000元)之發展中物業是在一九九九年從投資物業轉撥。此賬面金額相等於該物業於一九九八年十二月三十一日所記錄之估值金額。

十二、固定資產(續)

公司

	位於香港之 租賃土地樓房		
	投資物業	其他固定資產	共計
	港元	港元	港元
成本或估值			
二零零二年一月一日	126,000,000	7,488,692	133,488,692
添置	—	907,729	907,729
出售	—	(50,037)	(50,037)
二零零二年十二月三十一日	<u>126,000,000</u>	<u>8,346,384</u>	<u>134,346,384</u>
累積折舊			
二零零二年一月一日	—	4,509,051	4,509,051
本年度折舊	—	526,952	526,952
出售	—	(23,450)	(23,450)
二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>5,012,553</u>	<u>5,012,553</u>
賬面淨值			
二零零二年十二月三十一日	<u>126,000,000</u>	<u>3,333,831</u>	<u>129,333,831</u>
二零零一年十二月三十一日	<u>126,000,000</u>	<u>2,979,641</u>	<u>128,979,641</u>
上述資產於二零零二年十二月三十一日 之成本或估值分析如下：			
成本	—	8,346,384	8,346,384
二零零二年專業估值	126,000,000	—	126,000,000
	<u>126,000,000</u>	<u>8,346,384</u>	<u>134,346,384</u>
上述資產於二零零一年十二月三十一日 之成本或估值分析如下：			
成本	—	7,488,692	7,488,692
二零零一年專業估值	126,000,000	—	126,000,000
	<u>126,000,000</u>	<u>7,488,692</u>	<u>134,488,692</u>

十二、固定資產(續)

(甲) 本集團之若干投資物業賬面淨值合共港幣1,536,526,000元(二零零一年：港幣1,648,243,000元)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。信貸融資合共港幣675,528,000元(二零零一年：港幣678,086,000元)，其中於二零零二年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣496,800,000元(二零零一年：港幣495,112,000元)。

(乙) 本集團及本公司座落香港之投資物業於二零零二年十二月三十一日由獨立專業估值師AA Property Services Limited按公開市值基準估值。

(丙) 本集團之海外投資物業於二零零二年十二月三十一日由Martorana Bohegian & Company之Mr. David K Bohegian(評值協會會員)按公開市值基準估值。

(丁) 在投資物業、發展中物業以及其他物業之權益按其賬面淨值分析如下：

	集團		公司	
	2002 港元	2001 港元	2002 港元	2001 港元
位於香港：				
租賃年期五十年或以上	312,500,000	322,500,000	11,000,000	11,000,000
租賃年期為 十至五十年之間	1,587,529,189	1,621,590,549	115,000,000	115,000,000
位於香港以外：				
永久業權	343,200,000	432,900,000	—	—
	<u>2,243,229,189</u>	<u>2,376,990,549</u>	<u>126,000,000</u>	<u>126,000,000</u>

十三、附屬公司

	2002 港元	2001 港元
非上市股份，按成本減港幣71,359,056元之準備 (二零零一年：港幣70,326,003元)	57,642,717	58,675,768
附屬公司欠款減港幣187,986,868元之準備 (二零零一年：港幣181,306,573元)	<u>685,597,609</u>	<u>684,020,239</u>
欠附屬公司款項	<u>743,240,326</u> (18,992,970)	<u>742,696,007</u> (44,288,157)
	<u>724,247,356</u>	<u>698,407,850</u>

二零零二年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於賬目附註二十八。董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。

十四、投資證券

	集團		公司	
	2002	2001	2002	2001
	港元	港元	港元	港元
股本證券，成本值				
香港上市	18,541,399	18,420,371	12,649	12,649
海外上市	2,443,631	2,556,577	71,632	71,632
	<u>20,985,030</u>	<u>20,976,948</u>	<u>84,281</u>	<u>84,281</u>
撥備	(61,570)	(61,570)	(9,312)	(9,312)
	<u>20,923,460</u>	<u>20,915,378</u>	<u>74,969</u>	<u>74,969</u>
非上市證券投資(註)	12,000,000	12,000,000	—	—
	<u>32,923,460</u>	<u>32,915,378</u>	<u>74,969</u>	<u>74,969</u>
上市證券投資於 十二月三十一日之市值	<u>25,099,886</u>	<u>32,825,940</u>	<u>185,804</u>	<u>241,654</u>

註：

非上市證券投資為持有長江流域創業有限公司之百分之十二之權益。該公司主要從事投資生化及高科技工業。

十五、應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2002	2001	2002	2001
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬(註)	13,403,811	6,284,145	—	—
預付款項與按金	14,268,386	13,788,262	1,002,416	775,345
其他應收賬，扣除撥備	—	2,500,000	—	—
	<u>27,672,197</u>	<u>22,572,407</u>	<u>1,002,416</u>	<u>775,345</u>

註：

業務應收賬為租金及管理費應收款與高爾夫產品銷售應收款，銷售均以記賬方式進行，集團並無除數期給予業務應收賬。

於二零零二年十二月三十一日，業務應收賬之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2002	2001	2002	2001
	港元	港元	港元	港元
即期	11,750,274	5,095,859	—	—
三十一至六十日	700,950	1,030,354	—	—
六十一至九十日	669,244	—	—	—
超過九十日	283,343	157,932	—	—
	<u>13,403,811</u>	<u>6,284,145</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

十六、銀行結存及現金

本集團之結餘包括銀行結存港幣7,408,413元(二零零一年：港幣7,939,059元)，為集團代第三者管理樓宇而信託持有之款額。

十七、應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2002	2001	2002	2001
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬(註)	2,842,938	3,132,879	435,792	744,286
其他應付賬	20,537,760	21,218,589	2,452,485	2,250,629
應計費用	8,707,753	9,810,887	6,548,471	6,527,718
	<u>32,088,451</u>	<u>34,162,355</u>	<u>9,436,748</u>	<u>9,522,633</u>

註：

於二零零二年十二月三十一日，業務應付賬之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2002	2001	2002	2001
	港元	港元	港元	港元
即期	1,500,921	2,039,183	416,962	560,138
三十一至六十日	105,042	549,971	18,010	175,017
六十一至九十日	—	4,410	—	4,410
超過九十日	1,236,975	539,315	820	4,721
	<u>2,842,938</u>	<u>3,132,879</u>	<u>435,792</u>	<u>744,286</u>

十八、短期銀行貸款及透支—有抵押

本集團及本公司之短期銀行貸款及透支分別約港幣62,443,000元(二零零一年：港幣101,316,000元)及港幣5,115,000元(二零零一年：港幣4,251,000元)，均以集團若干投資物業(附註十二)及此等物業之租金收益作抵押。

十九、長期銀行貸款－有抵押

	集團	
	2002	2001
	港元	港元
銀行貸款		
－ 須於五年內悉數償還	339,857,479	288,796,137
－ 毋須於五年內悉數償還	94,500,000	105,000,000
	<u>434,357,479</u>	<u>393,796,137</u>
列為流動負債之一年內 應還額	<u>(29,276,800)</u>	<u>(29,058,400)</u>
	<u>405,080,679</u>	<u>364,737,737</u>
本集團之長期負債將於以下期間到期償還：		
－ 一年內	29,276,800	29,058,400
－ 第二年內	213,580,679	29,276,800
－ 第三至五年內(包括首尾兩年)	161,500,000	290,960,937
－ 五年後	30,000,000	44,500,000
	<u>434,357,479</u>	<u>393,796,137</u>

本集團之長期銀行貸款是以若干物業(附註十二)及此等物業之租金收益作抵押。

二十、遞延收益

於一九九七年，集團與關連公司(該等公司由公司董事馬清偉先生所擁有)進行若干交易，主要因為可使用美國附屬公司結轉自過往年度的稅務虧損。按此交易該等附屬公司可使用之稅務虧損約為12,000,000美元(相等約港幣98,000,000元)，有關稅表在一九九九年及二零零零年呈交美國稅務局。

上述交易預計為集團帶來之現金收益淨額約港幣22,700,000元，已包括在綜合資產負債表內並列為遞延收益。年內，約港幣7,400,000元(二零零一年：無)之遞延收益已確認為集團收入，此乃按截至二零零二年十二月三十一日止年度，集團可變現應收現金收益淨額計算。

二十一、股本

	2002	2001
	港元	港元
法定股本：		
400,000,000股普通股每股面值港幣一元	400,000,000	400,000,000
發行及繳足股本：		
287,669,676股普通股每股面值港幣一元	287,669,676	287,669,676

二十二、儲備

	投資物業 重估儲備	股份溢價	滙兌儲備	保留盈餘	共計
	港元	港元	港元	港元	港元
集團					
二零零二年 一月一日	1,030,826,088	129,651,602	6,939,169	506,084,029	1,673,500,888
投資物業重估 虧絀淨額減去 少數股東權益 所佔部份	(133,433,216)	—	—	—	(133,433,216)
本年度溢利	—	—	—	51,497,121	51,497,121
股息	—	—	—	(37,397,058)	(37,397,058)
二零零二年 十二月三十一日	897,392,872	129,651,602	6,939,169	520,184,092	1,554,167,735
代表：					
儲備	897,392,872	129,651,602	6,939,169	505,800,608	1,539,784,251
二零零二年 擬派末期股息 (附註九)	—	—	—	14,383,484	14,383,484
	897,392,872	129,651,602	6,939,169	520,184,092	1,554,167,735

二十二、 儲備 (續)

	投資物業 重估儲備	股份溢價	滙兌儲備	保留盈餘	共計
	港元	港元	港元	港元	港元
集團					
二零零一年					
一月一日已報	1,174,682,826	129,651,602	6,940,665	481,462,941	1,792,738,034
採納會計實務 準則第9條 (經修訂)之影響	—	—	—	23,013,574	23,013,574
二零零一年					
一月一日重報	1,174,682,826	129,651,602	6,940,665	504,476,515	1,815,751,608
滙兌換算差額	—	—	(1,496)	—	(1,496)
投資物業重估 虧絀淨額減去 少數股東權益 所佔部份	(138,293,540)	—	—	—	(138,293,540)
出售投資物業 而變現之 重估儲備	(5,563,198)	—	—	—	(5,563,198)
本年度溢利	—	—	—	50,511,359	50,511,359
股息	—	—	—	(48,903,845)	(48,903,845)
二零零一年 十二月三十一日	<u>1,030,826,088</u>	<u>129,651,602</u>	<u>6,939,169</u>	<u>506,084,029</u>	<u>1,673,500,888</u>
代表：					
儲備	1,030,826,088	129,651,602	6,939,169	485,947,152	1,653,364,011
二零零一年 擬派末期股息 (附註九)	—	—	—	20,136,877	20,136,877
	<u>1,030,826,088</u>	<u>129,651,602</u>	<u>6,939,169</u>	<u>506,084,029</u>	<u>1,673,500,888</u>

二十二、 儲備(續)

	投資物業 重估儲備	股份溢價	保留盈餘	共計
	港元	港元	港元	港元
公司				
二零零二年一月一日	117,200,942	129,651,602	279,177,736	526,030,280
本年度溢利	—	—	63,169,967	63,169,967
股息	—	—	(37,397,058)	(37,397,058)
二零零二年十二月三十一日	<u>117,200,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>304,950,645</u>	<u>551,803,189</u>
代表：				
儲備	117,200,942	129,651,602	290,567,161	537,419,705
二零零二年擬派末期股息 (附註九)	—	—	14,383,484	14,383,484
	<u>117,200,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>304,950,645</u>	<u>551,803,189</u>
二零零一年一月一日已報 採納會計實務準則第9條 (經修訂)之影響	—	—	(13,992,184)	(13,992,184)
二零零一年一月一日重報 投資物業重估虧絀	118,200,942 (1,000,000)	129,651,602 —	294,369,157 —	542,221,701 (1,000,000)
本年度溢利	—	—	33,712,424	33,712,424
股息	—	—	(48,903,845)	(48,903,845)
二零零一年十二月三十一日	<u>117,200,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>279,177,736</u>	<u>526,030,280</u>
代表：				
儲備	117,200,942	129,651,602	259,040,859	505,893,403
二零零一年擬派末期股息 (附註九)	—	—	20,136,877	20,136,877
	<u>117,200,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>279,177,736</u>	<u>526,030,280</u>

二十三、遞延稅項

董事會認為出售投資物業之溢利毋須繳納稅項，是以重估位於香港之投資物業增值並不構成稅務上之時差，因此賬內並無就重估增值撥出遞延稅項準備。

本集團位於美國之投資物業重估增值變現時，須繳納稅項。董事會認為該等物業為長期持有，並於可預見之未來無意出售，因此賬內並無就此稅項準備。

因時差產生之遞延稅項未有列賬，是基於在可見將來未能有理據地清楚確定。

未有撥備之遞延稅項負債／(資產)分析如下：

	集團		公司	
	2002 港元	2001 港元	2002 港元	2001 港元
香港：				
加速折舊免稅額	34,436,000	32,666,000	574,000	470,000
稅務虧損	(13,134,000)	(12,137,000)	(5,637,000)	(4,421,000)
	<u>21,302,000</u>	<u>20,529,000</u>	<u>(5,063,000)</u>	<u>(3,951,000)</u>
海外：				
加速折舊免稅額	21,042,000	20,522,000	—	—
稅務虧損	(79,719,000)	(77,020,000)	—	—
	<u>(58,677,000)</u>	<u>(56,498,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零二年十二月三十一日，本集團之海外附屬公司按美國聯邦及州際所得稅法規定可結轉下年度之稅務虧損分別為港幣242,000,000元(二零零一年：港幣234,000,000元)及港幣53,000,000元(二零零一年：港幣51,000,000元)。此等稅務虧損不包括附註二十所披露之交易涉及之款項約12,000,000美元(約港幣98,000,000元)。由於董事會認為餘下之稅務虧損不會在可預見之未來用以扣除稅項，因此有關遞延稅項港幣79,719,000元(二零零一年：港幣77,020,000元)並無列賬。

二十四、或然負債

	集團		公司	
	2002	2001	2002	2001
	港元	港元	港元	港元
為附屬公司取得信貸融資而 向銀行作出之擔保	—	—	345,272,000	336,775,000
其他擔保	1,181,000	1,181,000	1,181,000	1,181,000
	<u>1,181,000</u>	<u>1,181,000</u>	<u>346,453,000</u>	<u>337,956,000</u>

二十五、承擔

(甲) 資本承擔

集團於二零零二年十二月三十一日，在發展中物業和其他固定資產之資本承擔如下：

	集團	
	2002	2001
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
— 發展中物業	16,046,000	5,603,000
— 其他固定資產	—	2,241,000
	<u>16,046,000</u>	<u>7,844,000</u>

(乙) 經營租約承擔

根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	集團		公司	
	2002	2001	2002	2001
	港元	港元	港元	港元
土地樓房				
— 第一年內	1,975,000	862,000	889,000	862,000
— 第二至 第五年內	4,313,000	965,000	982,000	965,000
	<u>6,288,000</u>	<u>1,827,000</u>	<u>1,871,000</u>	<u>1,827,000</u>

二十六、綜合現金流量表附註

(甲) 經營溢利與營運現金流入淨額對賬表

	2002	2001
	港元	港元
經營溢利	82,501,959	87,546,396
遞延收益確認	(7,416,401)	—
商譽攤銷	1,614,410	1,614,410
折舊	6,727,405	6,828,366
出售投資物業收益	—	(6,163,198)
出售其他固定資產之虧損	508,495	140,674
利息及股息收益	(1,853,374)	(3,179,665)
營運資金變動前之經營溢利	82,082,494	86,786,983
供轉售土地樓房減少／(增加)	3,064,459	(1,027,342)
存貨增加	(7,491,718)	(1,138,143)
應收賬款及預付款項增加	(5,099,790)	(7,683,055)
租金及其他訂金減少	(113,359)	(923,069)
應付賬款及應計費用減少	(1,406,191)	(4,642,413)
貨幣匯率調整影響	—	(1,496)
營運現金流入淨額	<u>71,035,895</u>	<u>71,371,465</u>

(乙) 購買業務

	2002	2001
	港元	港元
購買資產淨額		
存貨	—	1,533,113
商譽	—	8,072,049
	<u>—</u>	<u>9,605,162</u>
支付		
現金	<u>—</u>	<u>9,605,162</u>

二十六、綜合現金流量表附註(續)

(丙) 年內融資變動分析

	短期及 長期銀行貸款	少數股東權益
	港元	港元
二零零一年一月一日結餘	429,457,200	84,900,793
融資之現金流入／(流出)淨額	61,338,937	(2,519,420)
本年度溢利中少數股東權益所佔部份	—	2,847,984
投資物業重估虧絀中少數股東 權益所佔部份	—	(253,100)
二零零一年十二月三十一日結餘	<u>490,796,137</u>	<u>84,976,257</u>
二零零二年一月一日結餘	490,796,137	84,976,257
融資之現金流出淨額	(438,658)	(6,717,000)
本年度溢利中少數股東權益所佔部份	—	2,631,457
投資物業重估虧絀中少數股東 權益所佔部份	—	(1,815,255)
二零零二年十二月三十一日結餘	<u>490,357,479</u>	<u>79,075,459</u>

二十七、賬目通過

本年度賬目已於二零零三年三月二十八日由董事會通過。

二十八、主要附屬公司

二零零二年十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc.、GYB Properties, Inc.、MLI Business Management, Inc.及Montgomery Golf Corporation，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有下列附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有發行股本百分率		普通股股本		業務性質
	本公司直接持有	附屬公司持有	股份數量	每股面值	
保利登有限公司	100	—	10,000	港幣一元	戊
寶源通有限公司	100	—	1,000	港幣一元	甲
Central Financial Management Company Inc	—	100	10,000	一美元	丁
致豪置業有限公司	100	—	100	港幣一百元	甲、乙、庚
致寧置業有限公司	100	—	421,290	港幣一元	戊
Etrema Company Limited	100	—	1,000	港幣一元	乙
豐洲投資有限公司	100	—	1,070,030	港幣一元	甲、庚
金海洋有限公司	100	—	531,510	港幣一元	甲
GYB Properties, Inc. [GYB] (附註乙)	—	80	750,000	一美仙	戊
怡安華企業有限公司	100	—	2	港幣一百元	甲
錦長置業有限公司	75	—	1,200,000	港幣一元	甲、戊
錦中實業有限公司	100	—	1,149,430	港幣一元	甲、庚
錦恒有限公司	95	—	5,000	港幣一百元	甲
錦耀有限公司	100	—	73,000	港幣一元	甲
利生安置業有限公司	100	—	915,960	港幣一元	甲
MLI Business Management, Inc	—	100	1,000	一美元	辛
大億利企業有限公司	100	—	1,190,840	港幣一元	甲、戊、庚
Montgomery Golf Corporation	—	100	500,000	無面值	壬
Montgomery Lands, Incorporated	—	100	20,000	一美元	甲
安亞企業有限公司	65	—	100,000	港幣一元	甲
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	—	2,000,000	港幣一元	甲、戊
Satvision Limited	100	—	1,000	港幣一元	甲
大豐置業有限公司	65	—	1,400,000	港幣一元	甲、戊
大地財務有限公司	100	—	100,000	港幣一元	丙
大生凍房倉庫有限公司	58	—	5,600,000	港幣一元	戊
大生地產代理有限公司	100	—	100,000	港幣一元	丁、戊

二十八、主要附屬公司(續)

名稱	持有發行股本百分率		普通股股本		業務性質
	本公司直接持有	附屬公司持有	股份數量	每股面值	
大生(早禾居)有限公司 TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	—	100	100	港幣一元	丁
大生建築工程有限公司	100	—	2	港幣一元	甲
百誠實業有限公司	100	—	2	港幣一元	戊
興國投資有限公司	100	—	2	港幣一元	己

主要業務：

甲 = 物業租賃

乙 = 物業發展

丙 = 財務

丁 = 房地產管理及代理

戊 = 投資控股

己 = 汽車租賃

庚 = 物業轉售

辛 = 管理服務

壬 = 分銷高爾夫球數碼影視設備

及練習軟件

(甲) 上表詳列本集團主要附屬公司，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。

(乙) 於一九九九年四月八日，GYB之董事會及股東批准一項將GYB全面清盤的計劃(「計劃」)。按計劃，GYB及其全資附屬公司Yerba Buena Properties, Inc.及Goldman Investments Incorporated將全面清盤及解散。

於一九九九年，GYB已分派為數8,450,000美元(約港幣65,910,000元)予GYB之少數股東(「少數股東」)，即由公司董事馬清偉先生所擁有之公司，作為中期清盤分配。在年內，另一次為數550,000美元(約港幣4,290,000元)亦在完成計劃及分配GYB之剩餘資產前，優先分派予該少數股東。