

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 1. 簡介

本公司為一間在香港特別行政區（「香港」）註冊成立之公眾上市有限公司。

本公司之主要業務為控股投資，並提供公司管理服務，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業於二零零二年十二月三十一日之主要業務分別列於財務報表附註第47、48及49項。

## 2. 採納經修訂及新訂會計實務準則

本年度，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈之經修訂及新訂會計實務準則（「會計準則」）。

會計準則第1號（經修訂）	:	財務報表之呈列
會計準則第11號（經修訂）	:	外幣換算
會計準則第15號（經修訂）	:	現金流量表
會計準則第34號	:	僱員福利

採納該等會計準則對本會計年度或過往會計年度之業績並無重大影響，據此毋須作出上年度調整。

### 權益變動表

根據會計準則第1號（經修訂），呈列已確認盈虧表之要求已改為呈列權益變動表。

### 外幣換算

會計準則第11號（經修訂）之主要修訂為編製綜合財務報表時，本集團於香港以外業務之收益賬須以期內之平均匯率而非結算日之匯率進行換算。此項會計政策之變動對本會計年度或過往會計年度之業績並無重大影響。

### 現金流量表

根據會計準則第15號（經修訂），現金流量已按經營、投資及融資活動劃分，而海外業務之現金流量乃按現金流動當日之匯率而非結算日之匯率進行換算。此外，融資性質之短期銀行貸款則不會計入現金及現金等價物中。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 2. 採納經修訂及新訂會計實務準則(續)

### 僱員福利

會計準則第34號規定僱員福利之會計處理及披露事宜。採納此項會計準則對本會計年度或過往會計年度之業績並無重大影響。

比較數字已予重列，以符合因採納該等會計準則所引致之經修訂呈報方式。

## 3. 主要會計政策

本財務報表按歷史成本常規編製(而就若干物業及證券投資價值重估作出修訂)。本財務報表已按香港普遍接納會計原則編製。所採納之主要會計政策載列如下：

### 綜合財務報表之基本原則

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

綜合收益賬包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，由有效收購日期起計或計至有效出售日期。

本集團內各公司之間所有重大交易及結餘已於編製綜合財務報表時抵銷。

### 商譽及負商譽(資本儲備)

綜合賬項所產生之商譽及負商譽(資本儲備)，乃指購買代價超逾或低於本集團於收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業當日所佔可分開之淨資產之公平價值之數額。

於二零零一年一月一日前進行之收購而產生之商譽及資本儲備，繼續存於儲備內。商譽將於出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制企業或已釐訂商譽出現減值時，在收益賬中支銷。資本儲備則分配至所購入附屬公司、聯營公司或共同控制企業之非貨幣資產，並按有關資產之變現情況而變現。倘未能以合理準確之情況下，將資本儲備分配至有關資產，儲備乃以有系統方式，按不超過五年之期間轉撥。於出售一間附屬公司、一間聯營公司或一間共同控制企業時，任何之前未變現之儲備乃計入計算出售之盈虧內。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 商譽及負商譽(資本儲備)(續)

於二零零一年一月一日後進行之收購而產生之商譽，乃作資本化並於其五年估計可使用年期攤銷。因收購一間聯營公司或一間共同控制企業而產生之商譽，將計入該聯營公司或該共同控制之賬面值。收購一間附屬公司產生之商譽，乃另行於資產負債表內列賬。於二零零一年一月一日後進行之收購一間附屬公司而產生之負商譽，乃以扣除非流動資產之形式呈列，並將按分析所產生結餘之情況轉撥至收益賬。因收購一間聯營公司或一間共同控制企業而產生之負商譽，乃從該聯營公司或該共同控制企業之賬面值中扣除。現時，負商譽將按五年之期限轉撥至收益賬。

#### 外幣兌換

非港元貨幣交易最初乃按交易日之兌換率折算入賬。以非港元貨幣計算之貨幣性資產及負債均按結算日兌換率折算。折算盈虧已撥入收益賬內。

於綜合賬內，本集團香港以外地區業務之資產及負債乃以結算日之兌換率折算。收入及開支項目乃以期內之平均兌換率折算。所產生之滙兌差額(如有)全部撥入儲備內。於出售一項香港以外地區業務時，該項業務所應佔之滙兌儲備餘額乃轉撥往收益賬作為出售該項業務之部份溢利或虧損。

#### 收入之計算

出售發展物業之收入，祇在簽訂具有法定約束力之銷售協議或當局發出樓宇入伙紙後(以兩者中較後日期為準)方作收入計算。在上述階段前所收取買家之款項均計入流動負債項目下之已收按金內。當代價為現金或現金等價物，且遞延收取代價，則使用應計利率對日後收取之款項作出貼現，以釐定代價之公平價值。

租金收入，包括依據營業租約之物業預繳發票租金，以有關租約之年期按直線法入賬。

銷售貨品之收入於交付貨品及產權移交後入賬。

買賣投資按交易日期或合約日期(如適用)入賬。

提供服務之收入在服務提供後入賬。

酒店業務之收入在服務提供後入賬。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入之計算(續)

於賬中確認之經紀收入，乃指於每年十二月三十一日或之前就所有經紀交易應計之經紀收入。

應收客戶之利息收入按時間基準以未償還之本金按適用利率於收益賬中入賬，惟屬逾期或被視為呆賬而再無利息應計入收益賬之應收款項則例外。

銀行存款之利息收入按時間分配比例以尚未償還之本金按適用利率計算。

投資之股息收入於確定股東有權收取該等股息時入賬。

買賣外幣之盈虧，包括由平倉或於結算日就所持有外幣評估值而產生之變現及未變現溢利減虧損及收取或支付之倉費。

#### 營業租約

根據營業租約之應付租金，乃按有關租約期限以直線法在收益賬中扣除。

#### 呆壞賬

呆壞賬撥備乃經計及雖未獲認定，但從經驗中已得知本集團貸款及墊支組合及應收賬款中存在之虧損而提撥。在確定所需之撥備數額時，管理階層考慮過多項因素如(包括但不限於)本地及國際經濟環境、貸款組合及應收賬款之組成及以往貸款及墊支及應收賬款之虧損經驗。

#### 融資租約

凡租約條款將租賃資產所有權之一切風險與利益轉移至本集團之租約均列為融資租約。融資租約下持有之資產以其於收購日之公平價值轉為資本處理，出租人之相應負債(扣除利息支出)乃於資產負債表中列作融資租約承擔。財務成本指租約承擔總額與所收購資產之公平值之差額，乃按有關租約年期於收益表中扣除，以便就各會計期間之剩餘負債結餘定出固定之定期扣除比率。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 減值

本集團於每個結算日審核其有形及無形資產之賬面值，以釐訂有否任何顯示，顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回價值低於其賬面值，則有關資產之賬面值乃扣減至其可收回價值。減值虧損即時確認為開支，除非根據另一項會計準則有關資產乃以估值列賬，則在此情況下，根據該項會計準則減值虧損則視為重估減值。

倘減值虧損隨後撥回，則資產之賬面值乃增加至其可收回價值之修訂估值，惟所增加之賬面值不得超過倘資產於過往年度並無出現虧損所釐訂之賬面值。所撥回之減值虧損即時確認為收入，除非根據另一項會計準則有關資產乃以估值列賬，則在此情況下，根據該項會計準則撥回之減值虧損乃視作估值升幅。

#### 僱員福利

僱員應享之年假乃於僱員放假時確認。年假乃按僱員服務至結算日之時間計算。

本集團應付退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款於產生時在收益賬內扣除。

#### 稅項

稅項按年度之業績並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。時差乃由於在計算稅項時處理若干收入及支出之會計期間與該等項目列入財務報表之會計期間有所不同而產生。以負債法計算之時差之稅項影響於財務報表內確認為遞延稅項，以其在可見將來可能確定為稅務負債或資產而作出準備。

#### 固定資產

固定資產(投資物業及酒店物業除外)按成本值減折舊及減值虧損入賬。租賃土地及樓宇以成本或估值減折舊及減值虧損列賬。固定資產之主要檢查及大修開支乃作資本化，並列為有關資產之獨立部份。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 固定資產(續)

本公司利用會計準則第17號「物業、廠房及設備」第80段所提供之過渡性寬免，並未對一九九五年九月三十日前以估值列賬之本集團土地及樓宇作定期估值，因此並無對土地及樓宇進一步作估值。於過往年度，重估該等資產所產生之盈餘，乃計入重估儲備中。該等資產價值之任何未來虧絀將按其超逾涉及之前重估同一項資產之重估儲備結餘(如有)而以開支方式處理。隨後出售或棄用重估資產，則所佔之重估盈餘將轉撥至累計溢利。

以尚餘期限超過二十年之租約持有之投資物業及酒店物業以外固定資產之折舊以直線法按下列年率以估計可使用年期撇銷其成本或估值而作出準備：

長期租約土地	租約之餘下年期
中期租約土地	4%
樓宇	2%至3%，或倘估計可使用年期少於50年， 則按租約之餘下年期
租約樓宇裝修	20%至33.3%或按租約年期(以較短者為準)
傢具、裝置及設備	10%至50%
廠房及機器	7.5%至13%
汽車及汽船	10%至25%

出售或棄用投資物業及酒店物業以外固定資產所產生之溢利或虧損，乃出售資產所得款項與該資產賬面值之差額，並於收益賬內確認入賬。

#### 投資物業／酒店物業

投資物業乃指因其投資潛力而持有之已落成物業，任何租金收入均以公平交易原則商定。

投資物業及酒店物業以於結算日之專業評估之公開市值入賬。任何因投資物業估值而產生之盈餘或虧絀均撥入物業重估儲備或自物業重估儲備中扣除。若該儲備之結餘不足應付扣除之虧絀，超出物業重估儲備結餘之虧絀將於收益賬內扣除。倘先前已於收益賬內扣除虧絀而其後產生重估盈餘，此項盈餘則予撥入收益賬，惟數額以先前所扣除之虧絀為限。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業／酒店物業(續)

以尚餘期限超過二十年之租約持有之投資物業及酒店物業不予撥備折舊。本集團慣常不斷修葺酒店物業，使之保持於最佳狀態，確保有關物業不會隨着時間過去而有所減值，惟亦會就酒店之傢具及裝置作出折舊準備。保養及維修費用乃於收益賬扣除，重大裝修費用則撥充資本。

於出售投資物業／酒店物業時，該物業應佔物業重估儲備結餘轉撥往收益賬內列為出售物業之部份溢利或虧損。

#### 無形資產

並非與有關硬件整合之電腦軟件支出乃資本化為無形資產，按其估計可用年數以直線攤分法分五年攤銷。若有迹象顯示無形資產出現減值，即對其估值並將賬面值削減至能收回之數額。

#### 發展中物業

於發展中用作生產、租賃或行政用途或用途尚未確定之土地及樓宇以成本值，扣除任何董事認為必須之減值虧損後入賬。成本值包括有關物業達出售狀況前之土地成本、開發成本、借貸成本以及該等物業應佔之其他直接費用，扣除所賺取之任何租金及利息收入後淨值。有關資產之折舊將按其他物業資產之相同基準計算，於有關資產投入運作時開始計算。

#### 於附屬公司之投資

本公司於附屬公司之投資按成本值扣除任何已識別減值虧損後載入本公司資產負債表。附屬公司之業績由本公司按年內已收或應收股息之基準計算入賬。

#### 於聯營公司之權益

聯營公司之業績以及資產與負債，乃按會計權益法，減除任何已識別之減值虧損後於本財務報表中列賬。於二零零一年一月一日前收購聯營公司產生之未攤銷商譽或資本儲備，乃計入儲備。

當本集團與一間聯營公司交易時，未變現之溢利將按本集團於有關聯營公司之權益抵銷。未變現虧損按本集團於有關聯營公司之權益抵銷，惟有證明顯示該交易對所轉撥之資產造成損害者除外。

本公司於聯營公司之投資按成本值扣除任何已識別減值虧損後載入資產負債表。聯營公司之業績由本公司按年內已收或應收股息之基準計算入賬。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於共同控制企業之權益

共同控制企業之業績以及資產與負債，乃按會計權益法，減除任何已識別之減值虧損後於本財務報表中列賬。於二零零一年一月一日前收購共同控制企業之未攤銷商譽或資本儲備，乃計入儲備。

當本集團與一間共同控制企業交易時，未變現之溢利按本集團於有關共同控制企業之權益抵銷。未變現虧損亦按本集團於有關共同控制企業之權益抵銷，惟有證明顯示該交易對所轉撥之資產造成損害者除外。

#### 證券投資

證券投資以交易日基準確認入賬，最初按成本值計算。

於其後之呈報日期，按買賣、套戥及包銷業務目的持有之證券按公平價值計算。任何未變現之盈虧乃計入該年度之純利或虧損淨額。

於期後呈報日期，非持作買賣證券乃按公平價值計算。任何未變現盈虧乃撥入投資重估儲備內處理，直至有關證券予以出售或確定為已減值為止，屆時所累積盈虧乃列入該年度之純利或虧損淨額內。

#### 其他投資

其他投資乃以成本減任何已識別減值虧損列賬。

#### 待出售發展中物業／待出售物業

待出售發展中物業／待出售物業乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值包括該等物業應佔之土地成本、發展成本、借貸成本及其他直接費用，扣除任何租金及所得利息收入，直至有關物業達至可出售階段時止。可變現淨值乃參照管理階層根據當時市道所作之估計售價而釐定，並經扣除物業落成時估計所需之一切成本及市場推廣與出售所牽涉之費用。

#### 存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃以加權平均法計算。

#### 借貸成本撥充資本

因收購、建設或生產符合規定之資產(即需於一段長時間後才能作其預計用途或出售之資產)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘該等資產大致上能作其預計用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸所得款項作出之短暫投資所賺取之投資收入支付符合規定之資產後會從撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間入賬列為支出。



截至二零零二年十二月三十一日止年度

#### 4. 營業額

營業額指自出售貨品及物業、證券買賣之已收及應收之所得款項總額、私人財務、有期貸款、其他金融資產投資、物業租金收入及物業管理服務、酒店業務、提供顧問及其他服務、來自證券之經紀及佣金收入、來自提供網上財經服務及分發網上財經資訊之服務費以及下列扣除虧損後淨額：黃金交易之收入以及外匯交易之差額。

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	892,742	1,010,406
其他利息收入	302,368	223,087
物業租金及管理服務	129,647	123,745
證券經紀	122,749	77,635
出售物業	112,883	98,760
外匯、黃金、商品及期貨之收入	79,145	39,195
證券買賣	67,578	80,230
企業融資及其他收入	58,496	20,594
股息收入	24,565	49,412
酒店業務收入	20,753	19,452
銷售產品	1,351	1,258
	<b>1,812,277</b>	<b>1,743,774</b>

#### 5. 分類資料

本集團之主要業務類別如下：

- 投資、經紀及金融 — 買賣證券、提供證券經紀及相關服務、提供外匯、黃金及商品之經紀服務、提供證券孖展融資及保險經紀服務、提供有關融資及顧問產品以及提供有期貸款融資
- 私人財務 — 提供私人客戶貸款財務產品
- 物業發展及投資 — 發展及銷售物業、物業租賃及物業管理服務以及酒店業務
- 企業及其他業務 — 包括企業收入及開支以及未分配業務業績

業務分部為主要之呈列方式，而地域分部為第二呈列方式。

## 財務報表附註(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料(續)

本集團按業務分類資料分析如下：

	二零零二年				
	投資、經紀 及金融 港幣千元	私人財務 港幣千元	物業發展及 投資 港幣千元	企業及 其他業務 港幣千元	總計 港幣千元
營業額	665,405	892,742	268,868	43,284	1,870,299
減：分部間之營業額	(10,985)	—	(5,585)	(41,452)	(58,022)
	<u>654,420</u>	<u>892,742</u>	<u>263,283</u>	<u>1,832</u>	<u>1,812,277</u>
經營溢利(虧損)	128,162	189,243	(531,806)	3,624	(210,777)
其他融資成本					(72,183)
商譽攤銷					(7,142)
撥回負商譽					149,163
資本儲備攤銷					20,412
應佔聯營公司業績					123,467
應佔共同控制企業業績	—	—	(15,932)	—	(15,932)
除稅前虧損					(12,992)
稅項					(71,292)
除稅後虧損					<u>(84,284)</u>
分部資產	2,196,368	1,926,224	2,872,436	76,132	7,071,160
於聯營公司之權益					2,163,937
於共同控制企業之權益	936	—	1,222,724	—	1,223,660
聯營公司欠款					294,787
一間共同控制 企業欠款	—	—	1,564	—	<u>1,564</u>
總資產					<u>10,755,108</u>
分部負債	695,965	154,971	128,297	11,199	990,432
欠聯營公司款項					37,544
欠一間共同控制 企業款項	—	—	178,041	—	178,041
銀行及其他借貸					1,775,873
稅項					15,412
遞延稅項					<u>7,686</u>
總負債					<u>3,004,988</u>
其他資料					
折舊	16,752	13,801	6,926	574	38,053
無形資產攤銷	1,366	—	—	—	1,366
已確認之減值虧損	11,686	—	121,720	—	133,406
重估投資物業及 酒店物業產生之虧絀	—	—	440,948	—	440,948
呆壞賬	24,027	467,992	14,632	(536)	506,115
資本開支	<u>18,474</u>	<u>3,961</u>	<u>96,596</u>	<u>376</u>	<u>119,407</u>



截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料(續)

	二零零一年				
	投資、經紀 及金融 港幣千元	私人財務 港幣千元	物業發展及 投資 港幣千元	企業及 其他業務 港幣千元	總計 港幣千元
營業額	523,737	1,010,406	242,994	50,547	1,827,684
減：分部間之營業額	(39,085)	—	(1,037)	(43,788)	(83,910)
	<u>484,652</u>	<u>1,010,406</u>	<u>241,957</u>	<u>6,759</u>	<u>1,743,774</u>
經營溢利(虧損)	130,859	382,627	(284,045)	18,779	248,220
其他融資成本					(111,391)
商譽攤銷					(4,760)
撥回負商譽					68,220
資本儲備攤銷					20,417
應佔聯營公司業績					123,505
應佔共同控制企業業績	298	—	50,915	—	51,213
除稅前溢利					395,424
稅項					(95,366)
除稅後溢利					<u>300,058</u>
分部資產	3,201,439	2,561,078	3,511,693	13,571	9,287,781
於聯營公司之權益					2,137,524
於共同控制企業之權益	—	—	1,345,110	—	1,345,110
聯營公司欠款					72,805
一間共同控制 企業欠款	—	—	1,763	—	1,763
儲稅券					3,557
總資產					<u>12,848,540</u>
分部負債	591,633	726,835	141,468	7,595	1,467,531
欠聯營公司款項					31,557
欠一間共同控制 企業款項	—	—	118,100	—	118,100
銀行及其他借貸					2,477,089
稅項					19,477
遞延稅項					13,277
總負債					<u>4,127,031</u>
其他資料					
折舊	12,901	11,607	5,693	141	30,342
無形資產攤銷	1,108	—	—	—	1,108
已確認之減值虧損	11,482	—	81,500	—	92,982
重估投資物業及 酒店物業產生之虧絀	—	—	251,036	—	251,036
呆壞賬	24,528	345,851	2,901	—	373,280
資本開支	37,823	15,444	107,524	70	160,861

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料(續)

分部之間交易按有關各方商定之條款訂立。

於年內，本集團就在香港以外地區業務之營業額、經營業績及資產之比重均少於10%，因此並無呈列地區分部資料。

## 6. 減值虧損及重估虧絀

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
減值虧損及重估虧絀包括：		
就下列項目已確認之減值虧損：		
待出售物業	104,000	500
發展中物業	17,100	—
非買賣證券	12,306	11,482
待出售發展中物業	—	81,000
	<u>133,406</u>	<u>92,982</u>
重估投資物業及酒店物業產生之虧絀	440,948	251,036
	<u>574,354</u>	<u>344,018</u>

## 7. 呆壞賬

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
壞賬撇銷	480,194	335,183
呆賬撥備	50,157	50,970
收回壞賬	(24,236)	(12,873)
	<u>506,115</u>	<u>373,280</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**8. 經營(虧損)溢利**

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營(虧損)溢利已扣除：		
核數師酬金		
本年度	5,654	5,000
過往年度(超額準備)準備不足	(483)	164
	<b>5,171</b>	5,164
無形資產攤銷(包含於其他經營開支內)	1,366	1,108
折舊		
自置資產	37,583	30,342
融資租約項下之資產	470	—
	<b>38,053</b>	30,342
因Millennium Touch Limited違反訂立之		
貸款協議而產生之虧損(附註26)	10,110	—
出售固定資產之虧損	1,378	1,242
衍生產品之已變現虧損淨額	—	1,548
買賣證券之已變現虧損淨額	5,361	—
買賣證券之未變現虧損淨額	11,193	—
退休福利計劃供款，扣除為數港幣1,233,000元之沒收供款 (二零零一年：港幣4,059,000元)(附註42)	14,423	8,940
員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃供款)	270,864	265,153
並已計入：		
上市證券投資之股息收入	7,285	21,012
非上市證券投資之股息收入	17,280	28,400
衍生產品之已變現溢利淨額	75	—
其他買賣活動之已變現溢利淨額	706	289
買賣證券之已變現溢利淨額	—	6,273
買賣證券之未變現溢利淨額	—	17,664
衍生產品之未變現溢利淨額	—	1,056
出售非買賣證券溢利	1,123	12,998
外匯交易溢利	9,110	6,117
出售投資物業溢利	—	7,690
出售附屬公司溢利	2,020	180
出售聯營公司溢利	3,725	477
營業租約投資物業之租金收入扣除支出港幣17,290,000元 (二零零一年：港幣15,463,000元)	42,412	42,346

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**9. 董事及僱員酬金資料****(a) 董事酬金**

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
董事袍金：		
獨立非執行董事	27	19
其他董事	5	—
	<u>32</u>	<u>19</u>
其他酬金：		
獨立非執行董事：		
顧問費、薪金、房屋及其他福利	3,475	4,345
退休福利計劃供款	53	68
	<u>3,528</u>	<u>4,413</u>
其他董事：		
薪金、房屋及其他福利	7,264	5,915
退休福利計劃供款	149	108
	<u>7,413</u>	<u>6,023</u>
	<u>10,973</u>	<u>10,455</u>

董事酬金之金額範圍如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
港幣零元－港幣1,000,000元	3	4
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2,000,001元－港幣2,500,000元	—	1
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	1	—
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**9. 董事及僱員酬金資料(續)**

**(b) 僱員酬金**

五名最高薪酬之人士包括兩名(二零零一年：一名)董事，有關其酬金之詳情已列於上文附註第9(a)項。其餘三名(二零零一年：四名)人士之酬金如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
薪金及其他福利	10,247	12,083
(多撥) 表現獎金	(882)	4,215
退休福利計劃供款	363	531
	<u>9,728</u>	<u>16,829</u>

上述僱員酬金之金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零零二年	二零零一年
港幣2,000,001元 – 港幣3,000,000元	1	—
港幣3,000,001元 – 港幣3,500,000元	1	2
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	—
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

## 財務報表附註(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 10. 融資成本

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
利息：		
五年內全數償還之銀行借貸	72,015	128,748
五年內全數償還之其他借貸	4,990	16,509
毋須於五年內全數償還之銀行借貸	21,578	49,781
融資租約項下責任	93	—
	<u>98,676</u>	<u>195,038</u>
減：撥充資本而轉入發展中物業以及 待售發展中物業之數額	<u>(5,367)</u>	<u>(28,182)</u>
	<u>93,309</u>	<u>166,856</u>
計入下列項目內之融資成本總額：		
銷售成本	21,126	55,465
其他融資成本	72,183	111,391
	<u>93,309</u>	<u>166,856</u>

## 11. 稅項

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅：		
本年度	44,651	74,311
過往年度超額準備	(3,524)	(2,534)
	<u>41,127</u>	<u>71,777</u>
香港以外地區稅項	219	295
遞延稅項(附註32)	(1,437)	1,275
應佔聯營公司業績之稅項	22,658	17,669
應佔聯營公司業績之遞延稅項	4,548	226
應佔共同控制企業業績之稅項	4,177	4,124
	<u>71,292</u>	<u>95,366</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

---

### 11. 稅項(續)

香港利得稅以源自香港之估計應課稅溢利以稅率16%計算。

香港以外地區稅項按個別司法地區之現行稅率計算。

遞延稅項詳情列於附註第32項。

### 12. 股息

董事會並不建議就截至二零零二年十二月三十一日止年度派發股息(二零零一年：無)。

### 13. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據股東應佔虧損港幣144,648,000元(二零零一年：溢利港幣103,437,000元)及年內已發行股份之加權平均股數3,409,866,308股(二零零一年：3,421,373,908股)計算。

由於本公司在兩年間均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩年之每股攤薄(虧損)盈利。

## 財務報表附註(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 14. 固定資產

	投資物業 港幣千元	酒店物業 港幣千元	土地 及樓宇 港幣千元	租約 樓宇裝修 港幣千元	傢具、裝置 及設備 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	汽車 及汽船 港幣千元	總計 港幣千元
<b>本集團</b>								
<b>成本值或估值</b>								
於二零零二年一月一日	1,872,800	410,603	126,079	85,681	122,426	401	26,434	2,644,424
滙兌調整	—	—	—	(3)	(10)	—	2	(11)
重列	20,809	—	(21,000)	—	—	—	—	(191)
轉撥自待出售物業	50,130	—	—	—	—	—	—	50,130
轉入無形資產	—	—	—	—	(155)	—	—	(155)
增加	2,239	—	—	6,937	15,284	—	275	24,735
出售附屬公司	—	—	(805)	—	(78)	—	(243)	(1,126)
其他出售	—	—	—	(5,972)	(5,757)	(401)	(963)	(13,093)
建築成本撥備不足	—	8,752	—	—	—	—	—	8,752
重估虧絀	(300,441)	(142,776)	—	—	—	—	—	(443,217)
於二零零二年十二月三十一日	1,645,537	276,579	104,274	86,643	131,710	—	25,505	2,270,248
包括：								
按成本值	—	—	88,274	86,643	131,710	—	25,505	332,132
按一九八五年之估值	—	—	16,000	—	—	—	—	16,000
按二零零二年之估值	1,645,537	276,579	—	—	—	—	—	1,922,116
	1,645,537	276,579	104,274	86,643	131,710	—	25,505	2,270,248
<b>折舊</b>								
於二零零二年一月一日	—	—	15,666	53,686	77,786	178	23,522	170,838
滙兌調整	—	—	—	(1)	(10)	—	2	(9)
重列	—	—	(191)	—	—	—	—	(191)
轉入無形資產	—	—	—	—	(25)	—	—	(25)
本年度準備	—	—	2,664	16,093	18,062	30	1,204	38,053
出售附屬公司而撇銷	—	—	(187)	—	(77)	—	(168)	(432)
其他出售而撇銷	—	—	—	(5,224)	(5,342)	(208)	(908)	(11,682)
於二零零二年十二月三十一日	—	—	17,952	64,554	90,394	—	23,652	196,552
<b>賬面淨值</b>								
於二零零二年十二月三十一日	1,645,537	276,579	86,322	22,089	41,316	—	1,853	2,073,696
於二零零二年十二月三十一日	1,872,800	410,603	110,413	31,995	44,640	223	2,912	2,473,586

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 14. 固定資產(續)

本集團於二零零二年及二零零一年十二月三十一日持有之物業賬面淨值如下：

	二零零二年			二零零一年		
	投資物業 港幣千元	酒店物業 港幣千元	土地 及樓宇 港幣千元	投資物業 港幣千元	酒店物業 港幣千元	土地 及樓宇 港幣千元
於香港之物業：						
長期	1,346,837	276,579	84,863	1,564,000	410,603	109,789
中期	298,700	—	—	308,800	—	—
於香港以外地區 之物業：						
中期	—	—	1,459	—	—	624
	<b>1,645,537</b>	<b>276,579</b>	<b>86,322</b>	<b>1,872,800</b>	<b>410,603</b>	<b>110,413</b>

本集團之投資物業乃以營業租約而作出租用途，酒店物業則持作經營酒店用途。本集團於香港之投資物業及酒店物業已於二零零二年十二月三十一日由特許測量師第一太平戴維斯(香港)有限公司按公開市值基準重估，其重估價值為港幣1,922,116,000元(二零零一年：港幣2,283,403,000元)。

於編製有關賬目時，本集團依賴會計準則第17號第80段，豁免對於一九九五年九月三十日前以估值列賬之「土地及樓宇」作定期重估。「土地及樓宇」中包括一項由獨立專業估值師仲量行按一九八五年公開市值基準估值為港幣16,000,000元而列賬之土地及樓宇。如以原值減折舊方式列賬，「土地及樓宇」之賬面值，包括上述經重估後之物業為港幣88,035,000元(二零零一年：港幣112,156,000元)。

年內重估所產生之虧絀港幣443,217,000元(二零零一年：港幣251,036,000元)中，港幣440,948,000元(二零零一年：港幣251,036,000元)已於收益賬扣除。調整為數港幣602,000元歸於少數股東權益後，港幣1,667,000元(二零零一年：無)已於物業重估儲備扣除。

傢具、裝置及設備之賬面淨值港幣41,316,000元已計入以融資租約持有之資產值港幣2,093,000元(二零零一年：無)。

## 財務報表附註(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 14. 固定資產(續)

本公司	租約樓宇 裝修 港幣千元	傢具、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本值</b>				
於二零零二年一月一日	6,217	6,005	1,282	13,504
增加	14	353	—	367
出售	—	(449)	(498)	(947)
於二零零二年十二月三十一日	<u>6,231</u>	<u>5,909</u>	<u>784</u>	<u>12,924</u>
<b>折舊</b>				
於二零零二年一月一日	5,405	5,444	1,092	11,941
本年度準備	169	247	57	473
出售而撇銷	—	(446)	(498)	(944)
於二零零二年十二月三十一日	<u>5,574</u>	<u>5,245</u>	<u>651</u>	<u>11,470</u>
<b>賬面淨值</b>				
於二零零二年十二月三十一日	<u>657</u>	<u>664</u>	<u>133</u>	<u>1,454</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>812</u>	<u>561</u>	<u>190</u>	<u>1,563</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**15. 無形資產**

	本集團 港幣千元
電腦軟件	
成本值	
於二零零二年一月一日	7,148
轉撥自固定資產	155
添置	4,528
撇減	(6,240)
	<u>5,591</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>5,591</u>
攤銷	
於二零零二年一月一日	1,108
轉撥自固定資產	25
年內攤銷	1,366
撇減抵銷	(1,768)
	<u>731</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>731</u>
賬面淨值	
於二零零二年十二月三十一日	<u>4,860</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>6,040</u>

**16. 商譽**

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
成本值		
於一月一日	34,820	—
收購一間附屬公司	—	12,663
增加於一間附屬公司之權益	—	22,157
	<u>34,820</u>	<u>34,820</u>
於十二月三十一日	<u>34,820</u>	<u>34,820</u>
攤銷		
於一月一日	4,760	—
年內攤銷	7,142	4,760
	<u>11,902</u>	<u>4,760</u>
於十二月三十一日	<u>11,902</u>	<u>4,760</u>
賬面淨值		
於十二月三十一日	<u>22,918</u>	<u>30,060</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**17. 負商譽**

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
總額		
於一月一日	506,293	—
增購附屬公司股份	473,385	257,168
收購附屬公司	—	249,125
於十二月三十一日	<u>979,678</u>	<u>506,293</u>
轉撥至收益賬		
於一月一日	68,220	—
年內轉撥	149,163	68,220
於十二月三十一日	<u>217,383</u>	<u>68,220</u>
賬面淨值		
於十二月三十一日	<u>762,295</u>	<u>438,073</u>

**18. 發展中物業**

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
按成本值扣除已確認之減值虧損：		
於一月一日	124,172	121,675
滙兌調整	—	(11)
增加(包括撥充資本之利息港幣190,000元 (二零零一年：港幣329,000元))	21,730	2,508
已確認之減值虧損	(17,100)	—
於十二月三十一日	<u>128,802</u>	<u>124,172</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 18. 發展中物業(續)

本集團於二零零二年及二零零一年十二月三十一日持有之發展中物業賬面值包括：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港以外地區之永久業權物業	93,558	93,506
於香港之長期物業	35,244	30,666
	<b>128,802</b>	<b>124,172</b>

於二零零二年十二月三十一日，本集團有關發展中物業而撥充資本之利息累計為港幣1,325,000元(二零零一年：港幣1,135,000元)。

鑒於物業市值下跌(尤其香港)，減值虧損已於收益賬確認。已確認之減值虧損乃經參考二零零二年十二月三十一日之獨立專業估值之公開市值後予以釐定。

### 19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港上市證券，按成本值	692,516	653,102
非上市股份，按成本值扣除已確認之減值虧損	—	840
附屬公司欠款，減撥備	1,901,844	1,850,473
	<b>2,594,360</b>	<b>2,504,415</b>
香港上市證券市值	<b>211,068</b>	170,051

各附屬公司於年終或年內任何時間概無任何尚未清還之債務證券。

本公司於二零零二年十二月三十一日之主要附屬公司之資料列於附註第47項。

## 財務報表附註(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 20. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港上市證券(附註20(i))	<b>1,958,365</b>	1,927,924	—	—
非上市股份(附註20(ii))	<b>205,572</b>	209,600	—	—
香港非上市股份，按成本值	—	—	—	3,000
	<b>2,163,937</b>	<b>2,137,524</b>	<b>—</b>	<b>3,000</b>

附註：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
(i) 香港上市證券				
所佔商譽以外資產淨值	<b>1,953,081</b>	1,870,741	—	—
未攤銷收購聯營公司之商譽	<b>142,843</b>	35,237	—	—
未攤銷收購聯營公司之 負商譽	<b>(137,559)</b>	(180,355)	—	—
	<b>1,958,365</b>	1,725,623	—	—
聯營公司欠款，減撥備	—	202,301	—	—
	<b>1,958,365</b>	<b>1,927,924</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
上市證券市值	<b>585,287</b>	731,197	—	—
(ii) 非上市股份				
所佔商譽以外資產淨值	<b>148,127</b>	143,122	—	—
未攤銷收購聯營公司之 負商譽	<b>(1,963)</b>	(8,713)	—	—
	<b>146,164</b>	134,409	—	—
聯營公司欠款	<b>59,408</b>	75,191	—	—
	<b>205,572</b>	<b>209,600</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

聯營公司欠款無須於十二個月內償還。

本公司於二零零二年十二月三十一日之主要聯營公司之資料列於附註第48項。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 20. 於聯營公司之權益(續)

本集團主要聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)按經審核綜合財務報表計算之綜合經營業績、財務狀況及或然負債摘要如下：

天安截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度之經營業績：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	<b>1,080,332</b>	299,273
折舊、攤銷及減值虧損	<b>16,854</b>	10,785
除稅前溢利	<b>199,740</b>	119,711
天安股東應佔溢利	<b>97,198</b>	102,782

天安於二零零二年及二零零一年十二月三十一日之財務狀況：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非流動資產	<b>4,334,894</b>	4,079,825
流動資產	<b>3,671,335</b>	2,782,163
資產總額	<b>8,006,229</b>	6,861,988
非流動負債	<b>772,991</b>	837,474
流動負債	<b>2,690,446</b>	1,751,093
負債總額	<b>3,463,437</b>	2,588,567
少數股東權益	<b>323,694</b>	197,199
	<b>4,219,098</b>	4,076,222
或然負債	<b>603,205</b>	535,630

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**21. 於共同控制企業之權益**

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市股份		
所佔資產淨值	1,241,282	1,362,732
撇銷未變現溢利	(17,622)	(17,622)
	<u>1,223,660</u>	<u>1,345,110</u>

本集團於二零零二年十二月三十一日之主要共同控制企業資料列於附註第49項。

本集團主要共同控制企業Allied Kajima Limited (「Allied Kajima」) 按經審核綜合財務報表計算之綜合經營業績、財務狀況及或然負債摘要如下：

Allied Kajima截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度之經營業績：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	292,348	324,057
折舊	9,365	12,972
除稅前溢利	69,394	137,075
Allied Kajima股東應佔溢利	<u>61,039</u>	<u>128,824</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 21. 於共同控制企業之權益(續)

Allied Kajima於二零零二年及二零零一年十二月三十一日之財務狀況：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非流動資產	2,599,629	2,748,129
流動資產	467,842	589,305
資產總額	3,067,471	3,337,434
非流動負債	482,887	95,903
流動負債	103,891	516,068
負債總額	586,778	611,971
	<b>2,480,693</b>	<b>2,725,463</b>
或然負債：		
Allied Kajima就有關Allied Kajima若干附屬公司所牽涉 稅務爭議向稅務局發出之銀行擔保而向銀行提供擔保	—	260,030

附註：

Allied Kajima若干附屬公司與稅務局局長就於過往年度有關Allied Kajima之附屬公司出售所持有若干投資物業所得溢利之評稅事宜產生之稅務爭議於本年度內獲稅務上訴委員會裁決。據此，Allied Kajima之附屬公司無須就該爭議承擔任何稅項責任。

計入綜合收益賬內應佔共同控制企業業績虧損港幣15,932,000元(二零零一年：溢利港幣51,213,000元)中包括應佔一間共同控制企業之重估虧絀港幣50,629,000元(二零零一年：無)。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 22. 投資

	證券投資							
	非買賣證券		買賣證券		其他投資		總計	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
<b>本集團</b>								
上市股本證券，以市值列賬，								
由企業發行								
香港	204,041	260,455	19,874	36,947	-	-	223,915	297,402
香港以外地區	1,461	1,383	1,799	6,010	-	-	3,260	7,393
由銀行發行								
香港	-	-	1,390	-	-	-	1,390	-
由公營機構發行								
香港	-	-	23	-	-	-	23	-
	<b>205,502</b>	<b>261,838</b>	<b>23,086</b>	<b>42,957</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>228,588</b>	<b>304,795</b>
非上市股本證券								
由企業發行								
香港	75,262	59,431	335	509	-	-	75,597	59,940
香港以外地區	69,257	70,473	-	-	-	-	69,257	70,473
	<b>144,519</b>	<b>129,904</b>	<b>335</b>	<b>509</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>144,854</b>	<b>130,413</b>
非上市有價債務證券								
由海外政府發行	-	-	7,772	7,772	-	-	7,772	7,772
由銀行發行	-	-	5,424	5,056	-	-	5,424	5,056
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,196</b>	<b>12,828</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,196</b>	<b>12,828</b>
非上市金融衍生工具								
由銀行發行	-	946	-	-	-	-	-	946
交易所會籍、交易所及 結算公司法定按金及 其他按金	-	-	-	-	16,636	17,223	16,636	17,223
其他投資公司欠款								
扣除已確認之減值虧損	-	-	-	-	102,926	103,113	102,926	103,113
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119,562</b>	<b>120,336</b>	<b>119,562</b>	<b>120,336</b>
	<b>350,021</b>	<b>392,688</b>	<b>36,617</b>	<b>56,294</b>	<b>119,562</b>	<b>120,336</b>	<b>506,200</b>	<b>569,318</b>
賬面值就呈報目的 而分析為：								
非流動	350,021	392,688	-	-	119,562	120,336	469,583	513,024
流動	-	-	36,617	56,294	-	-	36,617	56,294
	<b>350,021</b>	<b>392,688</b>	<b>36,617</b>	<b>56,294</b>	<b>119,562</b>	<b>120,336</b>	<b>506,200</b>	<b>569,318</b>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 23. 私人財務客戶貸款及墊款

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
私人財務客戶貸款及墊款	1,839,969	2,293,107
呆賬撥備	(146,018)	(136,325)
	<b>1,693,951</b>	2,156,782
減：一年內到期款額並列於流動資產項下	(1,372,264)	(1,776,014)
一年後到期款額	<b>321,687</b>	380,768

### 24. 待出售發展中物業

於本年度內，本集團以長期租約持有並位於香港之待出售發展中物業已於完成時轉入待出售物業賬目內。

於二零零一年十二月三十一日，待售發展中物業有已資本化利息港幣145,147,000元。

年內並無待出售發展中物業成本確認為開支(二零零一年：無)。

### 25. 待出售物業

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
按可變現淨值：		
於香港持有之中期物業	31,816	36,599
於香港持有之長期物業	709,825	—
	<b>741,641</b>	36,599

年內，若干本集團所持有以經營租約作出租用途之待出售物業港幣50,130,000元(二零零一年：無)已轉撥入投資物業。

年內，待出售物業成本已確認為開支為港幣118,386,000元(二零零一年：港幣14,362,000元)。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 26. 應收賬款、按金及預付款項

本集團就證券、黃金及商品業務之貿易應收賬款提供一段信貸期，有關信貸期可達就證券、黃金及商品交易各自之結算日，或由訂約方互相議定一段信貸期。其他貿易應收賬之平均信貸期介乎30日至180日。計入應收賬款、按金及預付款項內之款額為貿易應收賬款總額共港幣1,957,260,000元(二零零一年：港幣2,461,870,000元)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
零至30日	1,748,929	1,581,574
31至180日	11,335	256,133
181至365日	43,893	457,290
365日以上	551,850	578,806
	<b>2,356,007</b>	2,873,803
呆賬撥備	<b>(398,747)</b>	(411,933)
	<b>1,957,260</b>	2,461,870

上述結餘港幣2,356,007,000元(二零零一年：港幣2,873,803,000元)當中包括合計港幣761,167,000元(二零零一年：港幣1,310,576,000元)之有期貸款，有關之到期分析見附註第46項。

本集團有客戶之上市及非上市證券以及物業持作抵押仔展貸款及有期貸款之抵押品。上述上市證券於二零零二年十二月三十一日之市值為港幣3,693,446,000元(二零零一年：港幣7,752,136,000元)。

於一九九九年十一月二十四日，新鴻基有限公司(「新鴻基」，自二零零一年五月起成為本公司之附屬公司)訂立協議，向Millennium Touch Limited(「MT」)出售770,000,000股天安之股份。該770,000,000股天安股份分別佔天安當時已發行股本約19.79%及天安於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之已發行股本9.07%。MT支付購買價之5%並與新鴻基集團訂立貸款協議支付其餘款項。作為貸款協議之抵押品，MT與新鴻基集團訂立股份按揭。該股份按揭規定倘出現違反貸款協議情況，新鴻基集團可透過(其中包括)出售該770,000,000股天安股份以解除MT所欠新鴻基集團之債項或以取消股份贖回權之方式強制執行其抵押。然而，新鴻基並無行使並已放棄行使於該770,000,000股天安股份之任何投票權。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 26. 應收賬款、按金及預付款項(續)

MT自二零零零年十一月二十四日起違反貸款協議。截至二零零零年十二月三十一日，新鴻基集團按二零零零年十二月三十一日收市價港幣0.134元計算上述770,000,000股天安股份錄得未變現虧損港幣134,124,000元。天安股份於二零零二年十二月三十一日之收市價跌至低於港幣0.134元，記入本年度收益賬內之未變現虧損為港幣10,110,000元(二零零一年：無)。MT於二零零二年十二月三十一日所欠款項扣除未變現虧損撥備港幣144,234,000元(二零零一年：港幣134,124,000元)後為港幣93,070,000元(二零零一年：港幣103,180,000元)，並已作為有期貸款計入本集團應收賬款、按金及預付款項結餘內。

應收貿易賬款中有關融資業務之信貸(包括有抵押孖展借款及有抵押有期借款)由有關委員會審批。倘客戶之戶口有不足之數，客戶通常須額外給予孖展或抵押。當管理層及信貸委員會認為有必要時，將會就呆賬作特別撥備。資產負債表所列之應收貿易賬款已扣除有關撥備。

## 27. 應付賬款及應計費用

計入應付賬款及應計費用內之款額為貿易應付賬項總額共港幣580,214,000元(二零零一年：港幣421,225,000元)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
零至30日	480,174	323,453
31至180日	11,917	44,309
181至365日	47,464	5,187
365日以上	40,659	48,276
	<u>580,214</u>	<u>421,225</u>

## 28. 股本

	股份數目	價值 港幣千元
每股面值港幣0.20元之普通股		
法定股本：		
於二零零一年一月一日、二零零一年十二月三十一日 及二零零二年十二月三十一日	6,500,000,000	1,300,000
已發行及繳足股本：		
於二零零一年一月一日	3,453,664,308	690,733
購回及已註銷股份	(43,798,000)	(8,760)
於二零零一年十二月三十一日及 於二零零二年十二月三十一日	<u>3,409,866,308</u>	<u>681,973</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 29. 購股權計劃

於二零零二年六月三日召開之本公司股東週年大會上，本公司之股東批准：(i)終止根據本公司股東於一九九二年六月二十九日通過之決議案而採納之本公司購股權計劃（「一九九二年聯合集團計劃」）；及(ii)採納新購股權計劃（「二零零二年聯合集團計劃」）。

一九九二年聯合集團計劃、二零零二年聯合集團計劃及本公司附屬公司聯合地產(香港)有限公司（「聯合地產」）之購股權計劃各自之概要如下：

- (a) 採納一九九二年聯合集團計劃旨在嘉獎本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員（「合資格僱員」），並已於二零零二年六月三日期滿。根據一九九二年聯合集團計劃，本公司董事會獲授權按每項購股權港幣1.00元之代價向合資格僱員授出可認購本公司股份之購股權。

根據一九九二年聯合集團計劃已發行或可予發行之最高股數不得超過本公司已發行股本之10%，惟依據一九九二年聯合集團計劃不時發行之任何股份則不計算在內。授予任何合資格僱員之已授出或可授出之購股權所涉及之股數，不得超過根據該計劃當時已發行及可發行之股份總數之25%。

購股權可於接納購股權之日後一個月起計之五年時間內隨時行使，並將於上述期間或一九九二年六月二十九日起計之十年期間之最後一日（以較早者為準）屆滿。行使價乃由本公司董事會釐定，並將不會低於：(i)緊接授予購股權日期前五個交易日本公司股份之平均收市價之80%；及(ii)本公司股份之每股面值（兩者之較高者）。

本年度內並無根據一九九二年聯合集團計劃授出任何購股權，於二零零一年及二零零二年十二月三十一日亦無任何購股權仍未行使。

- (b) 根據公司股東於二零零二年六月三日（「採納日期」）通過之決議案而採納之二零零二年聯合集團計劃，旨在向合資格參與者提供於本公司持有個人股份之機會，以及幫助、鼓勵、吸引及挽留可對本集團長期之增長及盈利能力作出重要貢獻之合資格參與者。二零零二年聯合集團計劃之合資格參與者包括本公司、其任何附屬公司或本集團持有股本權益之任何機構（「所投資實體」）之任何僱員、董事、本集團或所投資實體之貨品或服務供應商、本集團或所投資實體之客戶、本集團或所投資實體之任何少數股東，或董事認為對本集團發展及增長有貢獻或可能作出貢獻之任何人士或機構。二零零二年聯合集團計劃將於二零一二年六月二日屆滿。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 29. 購股權計劃(續)

根據二零零二年聯合集團計劃及本公司任何其他計劃(不包括根據二零零二年聯合集團計劃及本公司任何其他計劃已失效之購股權)可予發行之股份數目上限,不得超過本公司於採納日期之已發行股份(即340,986,630股本公司股份)之10%。於二零零二年十二月三十一日,根據二零零二年聯合集團計劃可予發行之股份數目上限為340,986,630股,佔本公司於該日期之已發行股份10%。

除非獲本公司股東事先於股東大會上批准,於任何十二個月期限內根據二零零二年聯合集團計劃而發行及將發行予每位合資格參與者之股份數目總額,不得超過本公司已發行股份之1%。

倘根據二零零二年聯合集團計劃向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權,必須獲本公司獨立非執行董事批准。此外,倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權,而導致根據二零零二年聯合集團計劃而發行及將予發行之股份於十二個月期限內超過已發行股份之0.1%或總值(根據股份於授出購股權日期之收市價計算)超過港幣5,000,000元,則須由本公司股東於股東大會作出批准。

根據二零零二年聯合集團計劃授出購股權之建議,可於授出建議當日起計28個營業日內接納,並支付港幣1.00元作為授出購股權之代價。購股權可按二零零二年聯合集團計劃之條款及於董事釐定並通知每位承授人之期間內隨時行使,惟在任何情況下須於採納日期起計十年內屆滿。

行使價由董事釐定,並至少須為以下之最高者:(i)本公司股份於授出購股權建議當日(須為交易日)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所列之收市價;(ii)本公司股份於緊接授出購股權建議當日前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價;及(iii)本公司股份之面值。

於本年度內,概無根據二零零二年聯合集團計劃而授出任何購股權,於二零零二年十二月三十一日亦無任何購股權尚未行使。

- (c) 聯合地產之購股權計劃(「聯合地產計劃」)乃根據一九九三年六月三十日由其股東通過之決議案而採納,旨在嘉獎聯合地產或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員(「聯合地產合資格僱員」),並將於二零零三年六月二十九日屆滿。根據聯合地產計劃,聯合地產董事會獲授權按每項購股權港幣1.00元之代價向聯合地產合資格僱員授出可認購聯合地產股份之購股權。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 29. 購股權計劃(續)

根據聯合地產計劃已發行或可予發行之最高股數不得超過聯合地產已發行股本之10%，惟依據聯合地產計劃不時發行之任何股份則不計算在內。授予任何聯合地產合資格僱員之已授出或可授出之購股權所涉及之股數，不得超過根據聯合地產計劃當時已發行及可發行之股份總數之25%。

購股權可於接納購股權之日後一個月起計之五年時間內隨時行使，並將於上述期間或一九九三年六月三十日起計之十年期間之最後一日(以較早者為準)屆滿。行使價乃由本公司董事會釐定，並將不會低於：(i)緊接授予購股權日期前五個交易日聯合地產股份之平均收市價之80%；及(ii)聯合地產股份之每股面值(兩者之較高者)。

本年度內並無根據聯合地產計劃授出任何購股權，於二零零一年及二零零二年十二月三十一日亦無任何購股權仍未行使。

## 30. 儲備

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
股份溢價	1,894,481	1,894,481
物業重估儲備	12,919	15,784
投資重估儲備	(1,938)	11,937
資本贖回儲備	20,175	20,175
匯兌儲備	(118,347)	(110,422)
非供派發儲備(附註30(a))	55,226	55,226
資本(商譽)儲備(附註30(b))	342,088	371,367
累計溢利(附註30(c))	1,189,707	1,333,506
	<b>3,394,311</b>	<b>3,592,054</b>

附註：

(a) 非供派發儲備指應佔附屬公司之資本贖回儲備。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

30. 儲備(續)

(b)	商譽 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零一年一月一日	(61,929)	462,947	432	401,450
應佔聯營公司儲備變動	—	—	22	22
重列一間聯營公司為一間 附屬公司時轉撥	—	—	(111)	(111)
出售非買賣證券時轉撥	4,385	—	—	4,385
出售附屬公司時轉撥	418	—	—	418
資本儲備攤銷	—	(35,909)	—	(35,909)
由一間聯營公司轉撥	—	—	1,112	1,112
於二零零一年十二月三十一日	(57,126)	427,038	1,455	371,367
出售聯營公司時轉撥	13,709	—	—	13,709
資本儲備攤銷	—	(42,139)	—	(42,139)
由一間聯營公司轉撥	—	—	(849)	(849)
於二零零二年十二月三十一日	(43,417)	384,899	606	342,088

法定儲備乃指按中國大陸有關法規及規例所規定之儲備。

- (c) 本集團累計溢利包括本集團聯營公司之保留溢利港幣92,247,000元(二零零一年：港幣91,108,000元)及其共同控制企業之保留溢利港幣439,438,000元(二零零一年：港幣525,355,000元)。

本公司	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	累計溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零一年一月一日	1,894,481	11,415	39,140	1,945,036
購回股份產生之溢價	—	—	(12,260)	(12,260)
購回股份時轉撥	—	8,760	(8,760)	—
股東應佔溢利	—	—	18,268	18,268
於二零零一年十二月三十一日	1,894,481	20,175	36,388	1,951,044
股東應佔溢利	—	—	85,456	85,456
於二零零二年十二月三十一日	1,894,481	20,175	121,844	2,036,500

於二零零二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備指累計溢利港幣121,844,000元(二零零一年：港幣36,388,000元)。

## 財務報表附註(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 31. 銀行及其他借貸

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
銀行及其他借貸包括：		
銀行貸款	1,886,202	2,953,141
透支	2,855	102,347
其他借貸	30,000	160,980
	<u>1,919,057</u>	<u>3,216,468</u>
列為：		
有抵押	1,774,034	2,962,427
無抵押	145,023	254,041
	<u>1,919,057</u>	<u>3,216,468</u>
銀行貸款及透支償還期限如下：		
不足一年或即期	927,018	2,177,409
一年以上但不超過兩年	259,669	157,615
兩年以上但不超過五年	555,060	226,086
五年以上	147,310	494,378
	<u>1,889,057</u>	<u>3,055,488</u>
償還期限不足一年或即期之其他借貸	30,000	160,980
	<u>1,919,057</u>	<u>3,216,468</u>
減：列於流動負債下須於一年內償還之款額	(957,018)	(2,338,389)
一年後到期之款額	<u>962,039</u>	<u>878,079</u>

以本集團及本公司資產作為抵押之銀行及其他借貸之詳情列於附註第43項。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**32. 遞延稅項**

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一月一日之結存	13,277	9,789
滙兌調整	(2)	1
年內支付	(1,883)	—
轉入物業重估儲備	(1,667)	—
轉入少數股東權益	(602)	—
購入附屬公司	—	2,212
年度內(撥回)支出(附註11)	(1,437)	1,275
於十二月三十一日之結存	<b>7,686</b>	<b>13,277</b>

遞延稅項主要指若干投資物業自待出售物業轉入投資物業時於當日進行重估而產生之盈餘之稅項影響。

由於出售投資物業及酒店物業所產生之溢利或虧損毋須納稅，故並無就該等資產之估值而產生之其他估值盈餘或虧絀作出任何遞延稅項準備。因此，就稅務而言，估值並不構成時差。

年內產生而未在收益賬內確認之潛在遞延稅項(撥回)支出淨額如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
下列時差之稅務影響：				
稅項免稅額少於折舊	(348)	(304)	(29)	(9)
(產生) 動用之稅項虧損	(322,914)	1,799	(1,045)	4,753
呆壞賬之一般撥備	(1,672)	(5,634)	—	—
其他時差	(2,795)	(686)	—	—
	<b>(327,729)</b>	<b>(4,825)</b>	<b>(1,074)</b>	<b>4,744</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 32. 遞延稅項(續)

於結算日，有關時差之潛在遞延稅項資產淨額，但並無在資產負債表內確認列賬之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
下列時差之稅務影響：				
稅項免稅額(少於)超出折舊	(949)	(601)	66	37
稅項虧損結轉	(360,379)	(37,465)	(6,199)	(7,244)
呆壞賬之一般撥備	(23,484)	(21,812)	—	—
其他時差	(738)	2,057	—	—
	<u>(385,550)</u>	<u>(57,821)</u>	<u>(6,133)</u>	<u>(7,207)</u>

### 33. 其他負債

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
融資租約下債務(附註)	1,816	—	—	—
其他僱員福利	6,682	—	329	—
	<u>8,498</u>	<u>—</u>	<u>329</u>	<u>—</u>
減：列於流動負債下須				
於一年內償還之款額	(1,399)	—	(329)	—
	<u>7,099</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 33. 其他負債(續)

附註：

於二零零二年十二月三十一日，該筆融資租約下須償付之債務如下：

	最低租賃款項		最低租賃款項之現值	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本集團				
不足一年	915	—	850	—
一年以上但不超過兩年	916	—	890	—
兩年以上但不超過五年	76	—	76	—
	<u>1,907</u>	<u>—</u>	<u>1,816</u>	<u>—</u>
減：未來融資費用	(91)	—		
融資租約下債務之現值	<u>1,816</u>	<u>—</u>		
減：列於流動負債下須於 一年內償還之款額			(850)	—
一年後到期之款額			<u>966</u>	<u>—</u>

### 34. 欠附屬公司款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等附屬公司不會於未來十二個月內要求還款，故有關款項以非流動負債列賬。

## 財務報表附註(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 35. 經營(虧損)溢利與經營業務產生之現金調節表

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營(虧損)溢利	(210,777)	248,220
呆壞賬	506,115	373,280
重估投資物業及酒店物業虧絀	440,948	251,036
待出售物業之已確認之減值虧損	104,000	500
折舊	38,053	30,342
發展中物業之已確認之減值虧損	17,100	—
非買賣證券之已確認之減值虧損	12,306	11,482
買賣證券之未變現虧損(溢利)淨額	11,193	(17,664)
因Millennium Touch Limited違反訂立之貸款協議 而產生之虧損(附註26)	10,110	—
無形資產撇銷	4,472	—
出售固定資產虧損	1,378	1,242
無形資產攤銷	1,366	1,108
資本儲備攤銷	(25,832)	(22,591)
出售聯營公司溢利	(3,725)	(477)
出售附屬公司溢利	(2,020)	(180)
出售非買賣證券溢利	(1,123)	(12,998)
待出售發展中物業之已確認之減值虧損	—	81,000
視作收購一間附屬公司溢利	—	(1,180)
衍生工具之未變現溢利淨額	—	(1,056)
未計營運資金變動之經營業務現金流量	903,564	942,064
待售發展中物業增加	(51,185)	(83,241)
待出售物業減少	118,386	9,871
存貨減少(增加)	636	(169)
買賣證券減少	8,316	36,657
私人財務客戶貸款及墊款增加	(5,161)	(283,521)
應收賬款、按金及預付款項減少	632,416	293,040
聯營公司欠款減少	—	46,109
應付賬款及應計費用增加(減少)	107,600	(241,714)
經營業務產生之現金	1,714,572	719,096

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**36. 出售附屬公司**

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已出售淨資產(負債)：		
固定資產	694	—
應收賬款、按金及預付款項	12	—
銀行結存	579	22
應付賬款及應計費用	(447)	(653)
稅項	(3)	—
	<u>835</u>	<u>(631)</u>
出售時轉撥之滙兌儲備	(1,148)	(22)
出售時轉撥之商譽儲備	—	418
出售時轉撥之少數股東權益	(1,204)	205
出售附屬公司之溢利	<u>2,020</u>	<u>180</u>
出售所得之款項	<u>503</u>	<u>150</u>
支付方式：		
一年後到期之應收賬款	25	—
其他應收賬款	<u>478</u>	<u>150</u>
	<u>503</u>	<u>150</u>
有關出售附屬公司之現金及 現金等價物流出淨額之分析：		
已收取之現金代價	25	—
已出售銀行結存	<u>(579)</u>	<u>(22)</u>
	<u>(554)</u>	<u>(22)</u>

於二零零二年及二零零一年兩個年度內出售之附屬公司，對本集團之營業額及經營(虧損)溢利並無任何重大影響。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**37. 收購附屬公司**

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
<b>已購入淨資產：</b>		
固定資產	—	203,760
於聯營公司之權益	—	1,699,481
於共同控制企業之權益	—	25,859
投資	—	966,139
待出售物業	—	6,375
私人財務客戶貸款及墊款	—	240,420
應收賬款、按金及預付款項	—	2,759,509
短期銀行存款	—	58,643
銀行結存及現金	—	285,635
應付賬款及應計費用	—	(761,834)
稅項	—	(25,890)
銀行貸款及透支	—	(151,172)
欠聯營公司款項	—	(18,258)
遞延稅項	—	(2,212)
少數股東權益	—	(2,047,859)
	—	3,238,596
於收購時所產生之商譽	—	12,663
於收購時所產生之負商譽	—	(249,125)
	—	3,002,134
<b>支付方式：</b>		
現金	—	227,985
重列於聯營公司之權益	—	1,977,020
重列於共同控制企業之權益	—	26,591
	—	2,231,596
<b>有關收購附屬公司之現金及現金等價物</b>		
<b>流出淨額之分析：</b>		
已付現金代價	—	(227,985)
購入銀行透支	—	(459)
購入銀行存款、銀行結餘及現金	—	344,278
	—	115,834

於二零零一年收購之附屬公司對本集團貢獻營業額港幣499,711,000元及經營溢利港幣144,009,000元。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 38. 主要非現金交易

年內並無重大非現金交易。於二零零一年進行之重大非現金交易為：

- (i) 於二零零一年六月三十日，本集團持有一間上市聯營公司8.83%之權益，原列為買賣證券，賬面值為港幣142,480,000元，重列為於聯營公司之權益。因重新分類而產生之負商譽為港幣192,152,000元。
- (ii) 於二零零一年十二月，新鴻基從一名客戶以代價港幣7,824,000元購入於禹銘投資有限公司(「禹銘」)1.54%權益。代價乃透過抵銷該客戶之欠款港幣7,824,000元而作付。因此項收購，新鴻基於禹銘之持股量由19.82%增加至21.36%，而禹銘乃於二零零一年十二月二十八日由證券投資重列為於聯營公司之權益。

### 39. 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (a) 本集團就一間所投資公司(二零零一年：一間共同控制企業之附屬公司及一間所投資公司)所動用之銀行及貸款信貸作出港幣7,020,000元之擔保(二零零一年：港幣222,000,000元)。
- (b) 本集團就一間結算所及監管機構等所獲銀行擔保作出擔保，金額為港幣6,274,000元(二零零一年：港幣5,255,000元)。
- (c) 於一九九八年十二月二十二日，新鴻基証券有限公司(「新証」，為新鴻基之全資附屬公司)向新世界發展有限公司(「新世界」)提起訴訟，要求(其中包括)償還新証付予新世界之款項港幣35,319,000元，用作償還新世界就馬來西亞吉隆坡一酒店項目所收款項。

新世界及其全資附屬公司(即Stapleton Developments Limited)其後向新証提起訴訟，要求(其中包括)強制履行新証就該發展項目向彼等作出之提供資金港幣115,910,000元之聲稱承諾，其中港幣18,740,000元為應計利息。應新世界之申請，原定於二零零二年四月之審訊日期經已撤銷，預期審訊日期將為二零零三年六月間。

法律費用於產生時已計入收益賬。

- (d) 於二零零二年九月九日，深圳市建材集團有限公司(一間在中國深圳市註冊之公司)向新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資」)發出索償傳票，要求退還若干深圳國際控股有限公司之股份(約值港幣37,000,000元)，並索償涉及之利息、費用及有關損失。新鴻基投資採取行動是基於一有名之法律顧問提出之深思熟慮意見而緊遵執行。此索償將被斷然否定，而現階段管理層認為不會有任何或然負債產生而導致需要作出撥備。此訴訟正進行非正審事項，並處於初部訴訟階段。

於二零零二年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司所動用之銀行信貸向銀行作出港幣155,000,000元(二零零一年：港幣167,000,000元)之擔保。於二零零二年十二月三十一日該信貸仍未動用(二零零一年：港幣43,000,000元)。

## 財務報表附註(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 40. 資本承擔

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已簽約但未在財務報表中作準備之資本開支：		
物業發展項目	26,700	37,512
其他	4,355	1,209
	<u>31,055</u>	<u>38,721</u>
已獲授權但未簽約之資本開支：		
其他	47,175	—
	<u>47,175</u>	<u>—</u>

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

## 41. 營業租約安排

作為承租人	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於年內在收益賬中確認有關 營業租約之最低租賃款項：				
土地及樓宇	58,059	47,526	3,794	3,664
其他	640	—	—	—
	<u>58,699</u>	<u>47,526</u>	<u>3,794</u>	<u>3,664</u>

於二零零二年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷營業租約而於下列期間到期支付之最低租賃款項如下：

	本集團				本公司	
	二零零二年		二零零一年		二零零二年	二零零一年
	土地及樓宇 港幣千元	其他 港幣千元	土地及樓宇 港幣千元	其他 港幣千元	土地及樓宇 港幣千元	港幣千元
一年內到期	45,344	77	58,859	12,372	4,507	7,825
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	32,848	—	64,717	8,980	—	3,841
	<u>78,192</u>	<u>77</u>	<u>123,576</u>	<u>21,352</u>	<u>4,507</u>	<u>11,666</u>

經營租約之年期經議定為一至五年。



截至二零零二年十二月三十一日止年度

#### 41. 營業租約安排(續)

##### 作為出租人

年內賺取之物業租金收入為港幣59,702,000元(二零零一年：港幣57,809,000元)。所持有之物業已有租戶承諾租用，該等租戶之租賃協議將於未來兩年內屆滿或可於未來兩年內終止。

於二零零二年十二月三十一日，本集團已經就下列未來最低租用款項與客戶訂約：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一年內到期	39,729	39,356
於第二至第五年(包括首尾兩年)	14,881	14,347
	<b>54,610</b>	<b>53,703</b>

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，本公司概無於不可撤銷營業租約項下擁有任何重大租賃承擔。

#### 42. 退休福利計劃

本集團為所有在香港之合資格僱員提供定額供款退休福利計劃。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，獨立存於由獨立信託公司所管理之公積金。

自收益賬扣除之退休福利開支為本集團按計劃規則所指定比率而應付之基金供款。倘僱員於全數達到享用退休福利前退出該計劃，根據計劃之條款，退回僱主供款之金額將用以減除本集團應付之供款。

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，並無僱員由於在達到可全數享用退休福利前退出該計劃以致有重大部份之僱主供款得以退回，並可將該退回款項用以減除本集團往後年度之應付供款。

由於香港政府推行強制性公積金計劃條例，本集團現已不再為新僱員提供上述計劃。

自二零零零年十二月一日起，凡於香港新加盟本集團之員工按規定均須加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團及僱員各自須向強積金計劃作出相當於僱員薪金5%之供款。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

#### 43. 資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇、發展中物業、待出售發展中物業及待出售物業賬面總值港幣2,790,137,000元(二零零一年：港幣3,363,979,000元)、私人貸款組合結餘為零(二零零一年：港幣487,516,000元)、屬於孖展客戶之上市投資面值港幣761,412,000元(二零零一年：港幣3,798,857,000元)連同本公司及其附屬公司持有之上市附屬公司之若干證券，其各自賬目中所示之賬面淨值合共為港幣3,804,999,000元(二零零一年：港幣3,695,815,000元)已用作本集團所獲港幣4,226,202,000元(二零零一年：港幣4,980,675,000元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零二年十二月三十一日，已提用之信貸額為港幣1,774,034,000元(二零零一年：港幣2,962,427,000元)。

於二零零二年十二月三十一日，本集團為數港幣1,000,000元(二零零一年：港幣1,000,000元)之銀行存款已用作抵押港幣1,000,000元(二零零一年：港幣1,000,000元)之銀行擔保。

於二零零二年十二月三十一日，本公司於上市附屬公司之若干權益，賬面總值合共港幣674,636,000元(二零零一年：港幣636,239,000元)連同其附屬公司之若干投資已予抵押，作為給予本公司一間附屬公司港幣150,000,000元(二零零一年：港幣150,000,000元)信貸之抵押。於二零零二年十二月三十一日，該附屬公司並無動用該信貸(二零零一年：港幣43,000,000元)。

#### 44. 結算日後事項

於二零零三年三月七日，新鴻基以港幣76,570,293元之現金及發行港幣255,234,309元年息4厘之貸款票據之方式支付代價，購回其255,234,309股股份。緊隨購回後，聯合地產應佔新鴻基已發行股本面值之比例為74.27%(本集團應佔為55.02%)。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

#### 45. 有關連人士之交易及結餘

以下為於年內及年終與有關連人士之重大交易及結餘概要：

(a) 收入與支出之概要

	(收入) / 開支	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
來自聯營公司之股息收入	(7,504)	(7,344)
來自一間共同控制企業之股息收入	(60,000)	(47,000)
向一間共同控制企業收取之		
物業管理及空調費及其他物業相關服務費	(14,639)	(14,862)
向一間共同控制企業收取之行政及管理費	(5,860)	(1,860)
來自聯營公司之利息收入	(15,867)	(12,316)
向一間聯營公司收取之租金、物業管理及		
空調費以及其他相關服務費	(2,050)	(1,789)
向一間聯營公司支付保險金	(1,149)	—
向一間共同控制企業支付之租金、		
物業管理及空調費	<u>13,183</u>	<u>11,801</u>

- (b) 於年內，本集團一間附屬公司及一名合營夥伴從一間雙方各佔50%權益之共同控制企業獲得及償還多項免息貸款。於二零零二年十二月三十一日，該共同控制企業借予本集團之數額合計港幣178,000,000元(二零零一年：港幣118,000,000元)。
- (c) 截至二零零二年六月十三日，本集團就一間共同控制企業之全資附屬公司所動用之信貸額向銀行提供擔保。所提供之擔保乃按本集團於該共同控制企業所佔權益比例而提供，於二零零二年六月十三日之數額為港幣207,500,000元(二零零一年：港幣215,000,000元)。該擔保已於二零零二年六月十四日解除。
- (d) 年內，一間上市聯營公司發出港幣40,419,000元之期票，以償還日期為一九九八年六月二日及於二零零二年六月二日到期之4厘可換股貸款票據項下尚未償還之本金及利息。該期票按年息7厘計息，並將於二零零三年六月二日到期。
- (e) 一間上市聯營公司發出兩張金額分別為港幣57,144,327元及港幣21,900,000元之期票，以償還兩張於二零零二年十二月到期之期票之本金及利息。該兩張新期票均按年息4.75厘計息，並將於二零零三年十二月二十七日到期。

上述各項有關連人士交易概不構成按聯交所證券上市規則所界定之須予披露關連交易。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

#### 45. 有關連人士之交易及結餘(續)

(f) 於二零零二年及二零零一年十二月三十一日應收(應付)有關連人士之淨結餘概列如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
聯營公司	<b>322,293</b>	328,645	—	—
共同控制企業	<b>(176,359)</b>	(111,391)	—	—
	<b>145,934</b>	217,254	—	—

上述金額乃以下列方式於本集團及本公司之資產負債表內入賬：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於聯營公司之權益	<b>59,408</b>	277,492	—	—
應收賬款、按金及預付款項	<b>6,535</b>	15,358	—	—
聯營公司欠款	<b>294,787</b>	72,805	—	—
一間共同控制企業之欠款	<b>1,564</b>	1,763	—	—
應付賬款及應計費用	<b>(775)</b>	(507)	—	—
欠聯營公司款項	<b>(37,544)</b>	(31,557)	—	—
欠一間共同控制企業之款項	<b>(178,041)</b>	(118,100)	—	—
	<b>145,934</b>	217,254	—	—

上述交易按有關各方商定之條款訂立。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**46. 有期資產與負債到期分析**

下列載列本集團涉及期滿日之資產與負債。過期未付資產列為須即時償還。

	於二零零二年十二月三十一日					總計 港幣千元
	即時償還 港幣千元	三個月內 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	
<b>資產</b>						
銀行定期存款	—	312,659	—	—	—	312,659
私人財務客戶						
貸款及墊款	165,945	441,261	883,941	340,478	8,344	1,839,969
一間上市聯營公司之						
期票	—	—	264,463	—	—	264,463
有期貸款	248,241	168,659	341,800	2,467	—	761,167
有價債務證券	—	13,196	—	—	—	13,196
<b>負債</b>						
銀行及其他貸款	—	618,189	338,829	814,729	147,310	1,919,057
融資租約項下債務	—	209	641	966	—	1,816
<b>於二零零一年十二月三十一日</b>						
	即時償還 港幣千元	三個月內 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	總計 港幣千元
<b>資產</b>						
銀行定期存款	—	356,206	—	—	—	356,206
私人財務客戶						
貸款及墊款	173,687	547,441	1,167,814	404,165	—	2,293,107
一間上市聯營公司之						
可換股貸款票據及期票	—	—	110,202	145,000	—	255,202
一年後到期之應收賬款	—	—	—	167,453	—	167,453
有期貸款	276,878	443,132	590,566	—	—	1,310,576
有價債務證券	—	12,828	—	—	—	12,828
<b>負債</b>						
銀行及其他貸款	—	1,067,941	1,270,448	383,701	494,378	3,216,468

截至二零零二年十二月三十一日止年度

#### 47. 主要附屬公司資料

於二零零二年十二月三十一日，本公司主要業務所在地在香港之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港幣	已發行 股本面值之比率		主要業務
		本公司*/ 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
聯合融資有限公司	2元	100	100	股份買賣、放款 及顧問諮詢業務
Alaston Development Limited	1美元	100	74	地產買賣
聯合水產發展有限公司	50,000,000元	100*	100	控股投資
Allied Capital Management Limited	2元	100	100	證券買賣
聯合地產(香港)有限公司**	4,893,726,159元	18* 56	74	控股投資
聯合地產代理有限公司	2元	100	74	地產代理
AP Administration Limited	2元	100	74	管理及顧問服務
AP Corporate Services Limited	2元	100	74	公司服務
聯合地產發展有限公司	2元	100	74	控股投資
AP Diamond Limited	1美元	100	74	地產買賣及持有
AP Emerald Limited	1美元	100	74	控股投資
AP Finance Limited	2元	100	74	放款
AP Property Management Limited	2元	100	74	樓宇管理
百達利財務有限公司	137,500,000元	100	45	金融服務及控股投資
百利達證券有限公司	7,000,000元	100	45	證券交易商
高韻發展有限公司	5,000元	100	74	持有物業
Capscore Limited	2元	100*	100	控股投資
Cheeroll Limited	2元	100	45	證券買賣
中向投資有限公司	4,500,000元	67	30	證券買賣及控股投資
開鵬投資有限公司	2元	100*	100	股份買賣及控股投資
Cowslip Company Limited	2元	100	45	控股投資
Earnest Finance Limited	100元	100	50	控股投資
Easy Capital Investments Limited	1美元	100	54	控股投資
威箭有限公司	100,000元	95	70	貸款融資



截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港幣	已發行 股本面值之比率		主要業務
		本公司* / 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
景資發展有限公司	10,000元	100	74	控股投資
拓航有限公司	5,000元	100	74	持有物業
Gloria (Nominees) Limited	200元	100	45	控股投資
Gloxin Limited	2元	100	45	控股投資
Hilarious (Nominees) Limited	10,000元	100	45	控股投資
Hillcrest Development Limited	20元	100	74	持有物業
Hi-Link Limited	200元	100	74	控股投資
Integrated Custodian Limited	2元	100	74	持有物業
Itso Limited	2元	100	45	證券買賣
Jaffe Development Limited	1美元	100	74	持有物業
Kalix Investment Limited	2元	100	74	持有物業
勁鵬發展有限公司	2元	100	74	持有物業
歷山代理人有限公司	2元	100	45	代理人服務
Macdonnell (Nominees) Limited	10,000元	100	45	控股投資
銳騰投資有限公司	2元	100	74	證券買賣
Mightyton Limited	10,000元	100	74	持有物業
幹美投資有限公司	2元	100	45	控股投資
安通建業有限公司	2元	100	74	酒店業務、物業發展 及持有物業
派幸有限公司	2元	67	30	持有物業
興順隆有限公司	10,000元	100*	100	控股投資
先港發展有限公司	2元	100	45	控股投資
Plentiwind Limited	2元	100	45	期貨買賣
柏麗服務有限公司	2元	100	48	樓宇保養及清潔服務
保得物業管理有限公司	5,000元	100	48	樓宇管理
Quick Art Limited	3,540,000元	100	45	證券買賣及持有物業
捷橋財務有限公司	20,000,000元	100	45	借貸
穎坤投資有限公司	2元	100*	100	控股投資
山栢置業有限公司	10元	100	74	持有物業
Sciencer Investments Limited	20元	100	45	證券買賣
新鴻基財經資訊有限公司	100元	51	23	財經資訊服務
新鴻基財務有限公司	150,000,000元	100	50	私人財務
新鴻基財務策劃代理人有限公司	2元	100	45	代理人服務

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港幣	已發行 股本面值之比率		主要業務
		本公司* / 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
新鴻基投資管理有限公司	5,000,000元	100	45	基金管理及 證券業務推廣
新鴻基科網(證券)有限公司	30,000,000元	100	45	網上證券經紀 及放款
新鴻基科網有限公司	20,000,000元	100	45	網上金融服務
新鴻基珠江三角洲投資有限公司	75,000,000	100	45	控股投資
Sierra Joy Limited	2元	100	74	持有物業
Splendid Gain Limited	2元	100	45	控股投資
新興金業有限公司	5,000,000元	100	45	黃金買賣
新鴻基有限公司**	300,844,693元	62	45	控股投資
新鴻基(代理人)有限公司	200元	100	45	代理人服務
新鴻基金業有限公司	30,000,000元	100	45	黃金買賣
新鴻基期貨有限公司	80,000,600元	100	45	商品期貨經紀
新鴻基外匯有限公司	150,000,000元	100	45	外匯買賣
新鴻基保險顧問有限公司	1,000,000元	100	45	保險經紀
Sun Hung Kai International Commodities Limited	5,000,000元	100	45	商品交易商
新鴻基國際有限公司	10,000,000元	100	45	企業融資服務
新鴻基投資服務有限公司	260,000,000元	100	45	證券經紀
新鴻基資料研究有限公司	10,000元	100	45	證券資料研究服務
新鴻基證券(海外)有限公司	60,000元	100	45	控股投資
新鴻基證券(信託)有限公司	3,000,000元	100	45	信託服務
新鴻基證券資本市場有限公司	1,000元	100	45	控股投資
新鴻基証券有限公司	124,898,589元	100	45	控股投資

截至二零零二年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港幣	已發行 股本面值之比率		主要業務
		本公司* / 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	2元	100	45	控股投資
新鴻基優越理財有限公司 (前稱新鴻基財務策劃有限公司)	5,000,000元	100	45	投資顧問、財務 策劃及資產管理
新泰昌授信有限公司	150,000,000元	100	45	證券放款
新泰昌財務有限公司	25,000,000元	100	45	金融服務
陽山投資有限公司	2元	100*	100	控股投資
Texgulf Limited	20元	100	45	持有物業
杜雲發展有限公司	10,000元	100	45	控股投資
同和投資有限公司	10,000元	100	45	控股投資
亞洲聯合財務有限公司	137,500,000元	58	54	私人財務
華昌建業有限公司	25,100,000元	100	45	控股投資
偉略秘書有限公司	2元	100	45	秘書服務

除Alaston Development Limited、AP Diamond Limited、AP Emerald Limited、Earnest Finance Limited、Easy Capital Investments Limited及Jaffe Development Limited在英屬處女群島註冊成立外，以上所有附屬公司均在香港註冊成立。

於二零零二年十二月三十一日，本公司在香港以外地點註冊成立及其主要業務所在地亦在香港以外之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	註冊成立/ 業務所在地	已發行股本面值之比率			主要業務
		繳足已發行 普通股本	附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Allied Properties China Limited	開曼群島	1,000美元	100	74	控股投資
Best Delta International Limited	英屬處女群島	1美元	100	45	控股投資
Boneast Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	45	控股投資
Constable Development S.A.	巴拿馬	5美元	100	45	控股投資

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	註冊成立/ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	已發行股本面值之比率		主要業務
			附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Elecrent Consultants Limited	英屬處女群島	1美元	100	74	控股投資
I-Market Limited	英屬處女群島	1美元	100	45	控股投資
Kenworld Corporation	利比里亞共和國	1美元	100	74	控股投資
Lakewood Development Corporation	美國	1,000美元	100	74	物業發展 及管理
Ranbridge, Inc.	菲律賓	5,385,000披索	100	45	借款
Shipsape Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	45	控股投資
SHK Global Managers Limited	英屬處女群島	5,000美元	100	45	基金管理
Sun Hung Kai Capital Markets (Cayman) Limited	開曼群島	1美元	100	45	金融產品 發行
Sun Hung Kai Holdings, Inc.	菲律賓	250,000,000披索 普通股 50,000,000披索 優先股	100	45	控股投資
Sun Hung Kai International Investment Management Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	45	控股投資
Sun Hung Kai Investment Services (Macau) Limited	澳門	1,000,000澳門元	100	45	金融服務
Sun Hung Kai Online Limited	英屬處女群島	1美元	100	45	網上服務
Sun Hung Kai Securities (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100	45	控股投資及 管理服務
Sun Hung Kai Securities (Phil.), Inc.	菲律賓	273,600,000披索	100	45	控股投資
Swan Islands Limited	英屬處女群島	1美元	100	45	控股投資
Tailwind Consultants Limited	英屬處女群島	1美元	100	45	控股投資
Upper Selection Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	45	控股投資
Upstand Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	45	控股投資
Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	2,675,400美元	100	45	控股投資

\*\* 該等附屬公司於香港上市，有關該等附屬公司之詳情載於其公佈之經審核賬目內。

以上所列出者，乃董事會認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本公司附屬公司。董事會認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**48. 主要聯營公司資料**

於二零零二年十二月三十一日之本集團主要聯營公司資料如下：

聯營公司	註冊成立/ 業務所在地	已發行股本面值之比率		主要業務
		附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
確勁有限公司	香港	45	21	持有物業
精威置業有限公司	香港	22	10	持有物業
Omicron International Limited	英屬處女群島	38	17	控股投資
卓健亞洲有限公司**	百慕達	29	13	控股投資
Real Estate Investments (N.T.) Limited	香港	40	18	物業發展
上海東新國際投資管理有限公司	中華人民共和國	49	22	證券及直接投 資顧問服務
兆勇發展有限公司	香港	40	18	物業發展
時達開有限公司	香港	33	15	控股投資
天安中國投資有限公司**	香港	43	20	控股投資
禹銘投資有限公司**	香港	21	10	控股投資

\*\* 該等聯營公司在香港上市，有關該等聯營公司之詳情載於其公佈經審核賬目內。

以上所列出者，乃董事會認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本公司聯營公司。董事會認為列出其他聯營公司之詳情會令資料過於冗長。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

#### 49. 主要共同控制企業資料

於二零零二年十二月三十一日之本集團主要共同控制企業資料如下：

共同控制企業	註冊成立/ 業務所在地	已發行股本面值之比率		主要業務
		附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Allied Kajima Limited	香港	50	37	地產及 控股投資
上海新鴻基企業顧問有限公司	中華人民共和國	33	15	企業融資顧問

以上所列出者，乃董事會認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本集團共同控制企業。董事會認為列出其他共同控制企業之詳情，會令資料過於冗長。