

截至二零零零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、聯營公司及一間共同控制企業於二零零零年十二月三十一日之主要業務分別列於財務報表附註第46、47及17項。

2. 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)。用以編製本財務報表，並符合香港普遍接納會計原則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。

資本儲備／商譽

綜合賬項所產生之資本儲備或商譽，乃指購買代價低於或超逾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。資本儲備及商譽已於購入年度分別直接撥入儲備及從儲備中撇銷。

出售過往收購之業務所產生之盈虧，已計及過往於儲備中撇銷或計入有關購入該業務之資本儲備或商譽之數額。

資本儲備乃就已購入附屬公司、聯營公司或共同控制企業之非貨幣性資產予以分配，並按有關資產之變現情況而變現。在本集團未能合理確定分配資本儲備之情況下，則有關儲備乃在不超過五年之期間內逐步轉撥為收入。

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財務報表乃以結算日之兌換率折算。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。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

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折讓，以釐定代價之公平價值。

當購入已落成物業以供轉售時，收入於簽訂具約束力之銷售協議時入賬。

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。

出售之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。

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。

營業租約

依據營業租約之有關物業，其應付之租金乃按有關租約期限以直線法自收益賬扣除。

壞賬及呆賬

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、貸款組合之組成及以往之貸款虧損經驗。

退休福利計劃供款

應付予本集團定額供款退休福利計劃之供款金額於收益賬扣除。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

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

投資物業及酒店物業以外固定資產按成本值減折舊及攤銷入賬。資產之成本包括其購買價及令資產按其預計用途於有關地點投入目前運作之任何直接應佔成本。固定資產投入運作後產生之開支，例如維修、保養及大修之費用，通常於產生之期間於收益賬扣除。倘現時可清晰顯示開支已導致未來使用固定資產預期將獲得之經濟利益增加，該等開支乃作為固定資產之額外成本撥充資本。

當一項資產之可收回款項下降至低於其賬面值時，有關賬面值乃相應調低以反映上述減值情況。於釐定資產之可收回款項時，預期日後之現金流量不予折現計算至其現值。

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及攤銷以直線法按下列年率以估計可使用年期撇銷其成本而作出準備：

長期租約土地	租約之餘下年期
中期租約土地	4 %
樓宇	50年之估計可使用年期，或倘少於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	20%至34%
廠房及機器	7.5%至13%
汽車及汽船	10%至25%

出售或棄用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。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

投資物業／酒店物業(續)

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。

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或攤銷。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。

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資本虧損撥備後入賬。成本值包括專業費用，根據本集團會計政策而撥充資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接費用。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

附屬公司乃一間由本公司直接或間接持有其超過半數已發行股本，或本公司控制其超過半數之投票權，或本公司控制其董事會或對等管理組織組成之企業。

本公司於附屬公司之投資按成本值載入本公司資產負債表，扣除有關附屬公司任何非暫時性質之減值撥備入賬。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。

於聯營公司之投資

聯營公司乃除附屬公司或共同控制企業外，一間本集團能對其管理作重大影響，包括參與財務及業務上決策之企業。

綜合收益賬包括本集團於本年度佔其聯營公司收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司之投資按本集團佔聯營公司之資產淨值入賬。

當本集團與其聯營公司交易時，未變現之溢利及虧損將按本集團於有關聯營公司之權益抵銷，惟有證明顯示未變現虧損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載入資產負債表，扣除有關聯營公司任何非暫時性質之減值準備入賬。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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

於共同控制企業之權益

合營公司乃一項合約性安排，根據安排，本集團與其他各方經營一項各方共同控制之商業業務，惟參與各方概無任何一方可單獨控制該項業務。

任何涉及成立一間各企業經營者均擁有權益之獨立企業之合營安排均可列為共同控制企業。

本集團於一間共同控制企業之權益按本集團應佔該企業之資產淨值列入綜合資產負債表內。本集團應佔共同控制企業之收購後業績則計入綜合收益賬內。

當本集團與其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，本集團已表明有意並有能力持有直至到期(持作到期證券)之債務證券乃按攤銷成本值減任何已確認減值虧損以反映不可收回數額而計算。購入持作到期證券所產生任何折讓或溢價乃按有關證券投資年期與其他應收投資收入合計，因而每年度之已確認收入均可反映投資所得之固定收益。

於其後之呈報日期，持作到期債務證券以外之證券全部均按公平價值計算。

當證券乃持作買賣用途(持作買賣證券)時，未變現盈虧乃列入該年度之純利或虧損淨額內。就其他證券(非持作買賣證券)而言，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。

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。成本值(包括所有購入成本及(如適用者)加工成本及將存貨運抵現址及處於現況所需之其他成本)採用加權平均法計算。可變現淨值乃指於日常業務中之估計售價並扣除估計完工成本及估計出售所牽涉之費用。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

金融衍生產品

金融期貨及遠期合約、期權、商品及其他類似衍生產品以市價估值，其已變現及未變現之盈虧均計入收益賬(其目的作為套戥者除外)。就該等用作套戥之衍生產品之盈虧，根據適用於套戥盤之會計方法處理。

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。

現金等價物

現金等價物指可隨時轉換為可知現金數額及於購入時距離到期日尚餘不足三個月之短期及高度流通投資，減去由墊款日期起計須於三個月內償還之銀行墊款。

3. 營業額及分類資料

營業額指自出售貨品、物業及與物業有關之投資、證券買賣、私人財務、證券組合及其他金融資產投資、物業租金收入連同與項目及其他與物業有關服務，以及提供顧問諮詢及其他服務之已收及應收之所得款項總額，概述如下：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
給予私人財務客戶之貸款及墊款之利息收入	839,083	708,719
證券買賣	136,476	49,055
出售物業及與物業有關之投資	97,953	54,278
其他利息收入	75,253	95,022
管理服務	68,246	56,610
物業租金	48,540	39,825
貨品銷售	1,652	2,080
股息收入	260	226
顧問費用	57	2,534
提供其他服務	—	563
	<u>1,267,520</u>	<u>1,008,912</u>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

3. 營業額及分類資料(續)

本集團按各項主要業務及經營地區劃分之營業額及經營(虧損)溢利貢獻如下：

按業務劃分	營業額		經營(虧損)溢利貢獻	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
按主要業務劃分：				
投資、財務及公司服務	1,051,129	856,119	476,948	455,853
物業租金與管理服務	116,786	96,435	(163,650)	28,911
出售物業及與物業有關之投資	97,953	54,278	(390,908)	(13,327)
銷售其他貨品	1,652	2,080	(42)	129
	<u>1,267,520</u>	<u>1,008,912</u>	<u>(77,652)</u>	<u>471,566</u>
其他融資成本			(100,891)	(73,104)
年內因認股權證屆滿而轉撥 認股權證儲備			43,487	—
應佔聯營公司業績			136,393	156,771
應佔一間共同控制企業業績			15,074	7,921
除稅前溢利			<u>16,411</u>	<u>563,154</u>
按地區劃分				
	營業額		經營(虧損)溢利貢獻	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
按經營地區劃分：				
中華人民共和國				
香港	1,190,472	951,412	36,725	451,394
中國大陸	75,561	57,390	(31,572)	20,603
其他	1,487	110	(82,805)	(431)
	<u>1,267,520</u>	<u>1,008,912</u>	<u>(77,652)</u>	<u>471,566</u>
其他融資成本			(100,891)	(73,104)
年內因認股權證屆滿而轉撥 認股權證儲備			43,487	—
應佔聯營公司業績			136,393	156,771
應佔一間共同控制企業業績			15,074	7,921
除稅前溢利			<u>16,411</u>	<u>563,154</u>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

4. 減值虧損撥備及重估虧絀

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
減值虧損撥備及重估虧絀包括：		
下列之減值虧損撥備：		
待出售發展中物業	313,796	—
發展中物業	71,931	—
非買賣證券	25,461	—
待出售物業	11,022	—
	<u>422,210</u>	<u>—</u>
重估投資物業及酒店物業虧絀	163,713	—
	<u>585,923</u>	<u>—</u>

5. 經營(虧損)溢利

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
經營(虧損)溢利已扣除下列項目：		
核數師酬金		
本年度	2,589	2,479
過往年度超額準備	(69)	(162)
	<u>2,520</u>	<u>2,317</u>
折舊及攤銷(附註6)	12,037	13,418
買賣證券之未變現虧損淨額	43,602	—
營業租約物業之租金支出	23,555	21,771
退休福利計劃供款，扣除為數港幣1,091,000元之沒收供款 (一九九九年：港幣294,000元)(附註43)	5,442	5,839
員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃供款)	146,070	134,324
就附屬公司清盤時轉撥之折算差額	43,000	—
並已計入下列項目：		
資本儲備攤銷	2,595	—
上市證券投資之股息收入	260	226
買賣證券之未變現收益淨額	—	3,377
出售投資物業溢利	19,984	6,700
出售一間共同控制企業溢利	4,820	—
營業租約投資物業之租金收入扣除支出港幣15,716,000元 (一九九九年：港幣8,967,000元)	<u>32,824</u>	<u>30,858</u>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

6. 折舊及攤銷

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
折舊及攤銷	12,037	13,472
減：撥充資本而轉入發展中物業之數額	—	(54)
	<u>12,037</u>	<u>13,418</u>

7. 董事及僱員酬金資料

(a) 董事酬金

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
袍金：	—	—
其他酬金：		
薪金及其他福利	8,734	10,200
退休福利計劃供款	64	90
	<u>8,798</u>	<u>10,290</u>
	<u>8,798</u>	<u>10,290</u>

上文所披露之款額包括應付獨立非執行董事之其他酬金港幣2,421,000元(一九九九年：港幣2,472,000元)。

除上文所述者外，本公司若干董事亦持有本公司之購股權，有關詳情列於附註第28項。

董事酬金之金額範圍如下：

	董事人數	
	二零零零年	一九九九年
港幣零元 — 港幣1,000,000元	7	5
港幣1,000,001元 — 港幣1,500,000元	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
港幣4,000,001元 — 港幣4,500,000元	1	—
港幣4,500,001元 — 港幣5,000,000元	—	1
	<u> </u>	<u> </u>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

7. 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一名(一九九九年：兩名)董事，有關其酬金之詳情已列於上文附註第7(a)項。其餘四名(一九九九年：三名)人士之酬金如下：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
薪金及其他福利	10,932	8,999
表現獎金	9,800	8,800
退休福利計劃供款	491	435
	<u>21,223</u>	<u>18,234</u>

上述僱員酬金之金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零零零年	一九九九年
港幣1,500,001元 — 港幣2,000,000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11,500,001元 — 港幣12,000,000元	—	1
港幣12,000,001元 — 港幣12,500,000元	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

8. 融資成本

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
利息：		
私人財務及其他融資業務：		
五年內全數償還之銀行借貸	26,418	26,700
五年內全數償還之其他借貸	22,666	14,752
	<u>49,084</u>	<u>41,452</u>
其他活動：		
五年內全數償還之銀行借貸	155,969	157,347
五年內全數償還之其他借貸	2,236	90
毋須於五年內全數償還之銀行借貸	16,348	7,872
	<u>174,553</u>	<u>165,309</u>
減：撥充資本而轉入發展中物業之數額	(73,662)	(92,205)
	<u>100,891</u>	<u>73,104</u>
	<u>149,975</u>	<u>114,556</u>
列入下列項目內之融資成本總額：		
銷售成本	49,084	41,452
其他融資成本	100,891	73,104
	<u>149,975</u>	<u>114,556</u>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

9. 稅項

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅：		
本年度	84,000	75,870
過往年度超額準備	(199)	(7,234)
	83,801	68,636
香港以外地區稅項	3	29
應佔聯營公司業績之稅項	10,917	24,432
應佔一間共同控制企業業績之稅項	1,337	2,365
	96,058	95,462

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34項。

10. 股東應佔(虧損)溢利

於本集團之股東應佔虧損港幣119,174,000元(一九九九年：溢利港幣237,121,000元)中，港幣87,000元(一九九九年：港幣66,075,000元)之溢利已於本公司財務報表內處理。

11. 股息

董事會並不建議就截至二零零零年十二月三十一日止年度派發股息(一九九九年：無)。

12. 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119,174,000元(一九九九年：溢利港幣237,121,000元)及於年內已發行股份加權平均數3,422,308,745股(一九九九年：3,119,349,939股)計算。

由於認股權證及購股權在本年度並無攤薄影響，故並無呈列本年度每股攤薄虧損。

由於本公司之認股權證及購股權之行使價高於本公司股份於一九九九年度內之平均市價，故並無呈列該年度每股攤薄盈利。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

13. 固定資產

	投資物業	酒店物業	租約土地 及樓宇	租約 樓宇裝修	傢具、裝置 及設備	廠房 及機器	汽車 及汽船	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團								
成本值或估值								
於二零零零年一月一日	853,900	—	48,116	34,497	46,286	400	26,955	1,010,154
滙兌調整	—	—	3	1	(14)	1	4	(5)
收購一間附屬公司	121,733	—	—	—	—	—	—	121,733
自發展中物業轉入(附註14)	1,450,993	449,093	—	—	—	—	—	1,900,086
增加	1,516	—	—	5,316	10,758	—	734	18,324
出售	(22,337)	—	—	—	(593)	—	(414)	(23,344)
出售與物業有關附屬公司	—	—	—	—	(300)	—	—	(300)
重估產生之虧絀	(386,805)	(14,078)	—	—	—	—	—	(400,883)
於二零零零年十二月三十一日	2,019,000	435,015	48,119	39,814	56,137	401	27,279	2,625,765
包括：								
按成本值	—	—	48,119	39,814	56,137	401	27,279	171,750
按二零零零年之估值	2,019,000	435,015	—	—	—	—	—	2,454,015
	2,019,000	435,015	48,119	39,814	56,137	401	27,279	2,625,765
折舊及攤銷								
於二零零零年一月一日	—	—	8,307	30,351	39,047	105	21,847	99,657
滙兌調整	—	—	1	—	(14)	—	4	(9)
本年度準備	—	—	1,734	3,529	4,840	36	1,898	12,037
出售而撇銷	—	—	—	—	(306)	—	(414)	(720)
因出售與物業有關附屬公司 而撇銷	—	—	—	—	(282)	—	—	(282)
於二零零零年十二月三十一日	—	—	10,042	33,880	43,285	141	23,335	110,683
賬面淨值								
於二零零零年十二月三十一日	2,019,000	435,015	38,077	5,934	12,852	260	3,944	2,515,082
於一九九九年十二月三十一日	853,900	—	39,809	4,146	7,239	295	5,108	910,497

截至二零零零年十二月三十一日止年度

13. 固定資產(續)

本集團於二零零零年及一九九九年十二月三十一日持有之物業之賬面淨值如下：

	二零零零年			一九九九年		
	投資物業 港幣千元	酒店物業 港幣千元	租約土地 及樓宇 港幣千元	投資物業 港幣千元	酒店物業 港幣千元	租約土地 及樓宇 港幣千元
租約物業於：						
香港						
長期	1,669,000	435,015	28,334	524,900	—	29,868
中期	350,000	—	—	329,000	—	—
中國大陸						
長期	—	—	9,083	—	—	9,247
中期	—	—	660	—	—	694
	<u>2,019,000</u>	<u>435,015</u>	<u>38,077</u>	<u>853,900</u>	<u>—</u>	<u>39,809</u>

本集團以營業租約持有之投資物業乃持作出租用途，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二零零零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2,454,015,000元(一九九九年：港幣853,900,000元)。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

13. 固定資產(續)

本集團應佔重估產生之虧絀已如附註第29項所載，其中港幣86,374,000元已自物業重估儲備扣除，港幣163,713,000元已自收益賬扣除，港幣150,796,000元則由少數股東承擔。

	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
本公司				
成本值				
於二零零零年一月一日	7,838	8,677	997	17,512
增加	—	178	285	463
於二零零零年十二月三十一日	7,838	8,855	1,282	17,975
折舊				
於二零零零年一月一日	7,479	7,904	647	16,030
本年度準備	209	461	238	908
於二零零零年十二月三十一日	7,688	8,365	885	16,938
賬面淨值				
於二零零零年十二月三十一日	150	490	397	1,037
於一九九九年十二月三十一日	359	773	350	1,482

14. 發展中物業

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
按成本值扣除減值虧損撥備：		
於一月一日	3,005,076	2,692,439
滙兌調整	391	330
轉入投資物業(附註13)	(1,450,993)	—
轉入酒店物業(附註13)	(449,093)	—
轉入待出售發展中物業	(1,230,036)	—
增加(包括撥充資本之利息港幣73,662,000元 (一九九九年：港幣92,205,000元)及折舊及攤銷 港幣零元(一九九九年：港幣54,000元)，但扣除減值虧損撥備)	245,972	312,307
收購一間附屬公司	12,998	—
出售物業及與物業有關之附屬公司	(12,640)	—
於十二月三十一日	121,675	3,005,076

截至二零零零年十二月三十一日止年度

14. 發展中物業(續)

本集團於二零零零年及一九九九年十二月三十一日持有之發展中物業賬面值包括：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
於美國之永久業權物業	92,421	132,647
於香港之長期租約物業	29,254	2,862,179
於中國大陸之中期租約物業	—	10,250
	<u>121,675</u>	<u>3,005,076</u>

於二零零零年十二月三十一日，本集團有關發展中物業而撥充資本之利息累計為港幣806,000元（一九九九年：港幣327,038,000元）。

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
香港上市證券，按成本值	592,273	592,273
非上市股份，按成本值扣除減值虧損撥備	840	840
附屬公司欠款，扣除減值虧損撥備	1,638,012	1,625,935
	<u>2,231,125</u>	<u>2,219,048</u>
香港上市證券市值	<u>180,026</u>	<u>215,980</u>

各附屬公司於年終或年內任何時間概無任何尚未清還之借貸股本。

本公司於二零零零年十二月三十一日之主要附屬公司之資料列於附註第46項。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

16. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
香港上市證券(附註16(i))	1,889,428	1,699,450	—	—
非上市股份(附註16(ii))	1,596,457	1,561,483	—	—
香港非上市股份，按成本值	—	—	3,000	3,000
	<u>3,485,885</u>	<u>3,260,933</u>	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>

附註：

(i) 香港上市證券

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
所佔資產淨值	1,869,860	1,190,527	—	—
上市不可贖回可換股貸款票據	—	489,194	—	—
一間聯營公司欠款	19,568	19,729	—	—
	<u>1,889,428</u>	<u>1,699,450</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
上市股份市值	<u>946,585</u>	<u>734,757</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

由新鴻基有限公司(「新鴻基」)發行之上市不可贖回可換股貸款票據(「票據」)，年利率為8%，利息每半年於到期後支付。票據已於二零零零年十二月三十一日到期，並於該日按初步換股價每份票據港幣1.50元自動兌換為326,190,000股新新鴻基股份(連同65,225,800份新新鴻基二零零三年認股權證)。新新鴻基股份乃於二零零一年一月十二日配發。因此，一間附屬公司持有及本集團應佔新鴻基根據已發行票據而發行股份擴大後已發行股本之權益分別為47.31%及29.06%。

(ii) 非上市股份

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
所佔資產淨值	1,588,129	1,553,708	—	—
聯營公司欠款	8,328	7,775	—	—
	<u>1,596,457</u>	<u>1,561,483</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本公司於二零零零年十二月三十一日之主要聯營公司之資料列於附註第47項。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

16. 於聯營公司之權益(續)

本集團主要聯營公司新鴻基(附註第16(a)項)及Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」)(附註第16(b)項)按經審核綜合財務報表計算之綜合經營業績及財務狀況摘要如下：

(a) 新鴻基截至二零零零年及一九九九年十二月三十一日止年度之經營業績：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
營業額	619,614	658,124
折舊及攤銷	10,606	8,774
除稅前溢利	139,358	284,671
新鴻基股東應佔溢利	116,231	217,591
本集團應佔除稅前溢利	38,623	62,141

於二零零零年及一九九九年十二月三十一日之財務狀況：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
非流動資產	3,134,356	3,016,729
流動資產	2,665,291	2,689,132
資產總額	5,799,647	5,705,861
非流動負債	25,924	529,544
流動負債	1,552,695	1,640,422
負債總額	1,578,619	2,169,966
少數股東權益	1,600	14,021
股東資金	4,219,428	3,521,874

附註：新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)於一九九八年十二月向新世界發展有限公司(「新世界發展」)展開訴訟，要求(其中包括)新世界發展償還其所收取有關馬來西亞吉隆坡項目由新鴻基証券支付予新世界發展作為賠款之約港幣35,000,000元。

新世界發展及其全資附屬公司Stapleton Developments Limited向新鴻基証券展開訴訟，要求(其中包括)新鴻基証券具體履行其就該發展項目提供資金約港幣115,900,000元(其中港幣18,700,000元為應計利息)之承諾。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

16. 於聯營公司之權益(續)

(b) Allied Kajima截至二零零零年及一九九九年十二月三十一日止年度之經營業績：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
營業額	352,389	360,973
折舊及攤銷	14,452	16,711
除稅前溢利	96,588	88,750
Allied Kajima股東應佔溢利	93,250	83,906
本集團應佔除稅前溢利	29,829	25,009

於二零零零年及一九九九年十二月三十一日之財務狀況：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
非流動資產	3,374,528	3,470,631
流動資產	325,570	324,109
資產總額	3,700,098	3,794,740
非流動負債	526,637	586,319
流動負債	141,537	131,093
負債總額	668,174	717,412
股東資金	3,031,924	3,077,328
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	260,030

附註：Allied Kajima之財務報表載列有關Allied Kajima與署理稅務局局長就於過往年度出售有關Allied Kajima之附屬公司所持有若干投資物業所得溢利之評稅事宜產生稅務爭議可能結果之披露資料。上述爭議之結果可導致Allied Kajima集團須額外承擔稅項責任合計總額不多於港幣249,000,000元。鑑於Allied Kajima之附屬公司現正就上述案件提出強烈抗辯，現階段並不可能估計上述不明朗事宜之定案會帶來之影響(如有)，故並無於財務報表內作出準備。

有關上述爭議之基本不明朗因素附註已載於Allied Kajima財務報表之核數師意見內。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

17. 於一間共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
所佔資產淨值	—	51,636

於一九九九年之結餘指本集團於上海明鴻房地產發展有限公司之權益。該公司於中華人民共和國(「中國」)上海市註冊及經營，主要從事物業發展。聯合地產(香港)有限公司及其附屬公司(「聯合地產集團」)有權分佔由若干期物業發展項目產生任何溢利或虧損之60%。

於二零零零年八月二十六日，本集團與該合營夥伴之控股公司訂立最終協議，據此本集團按代價港幣81,000,000元解除其對該共同控制企業之一切責任。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

18. 證券投資

	非買賣證券		買賣證券		總計	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
本集團						
上市股本證券						
香港	—	1,962	60,296	21,891	60,296	23,853
香港以外地區	—	—	3,617	10,607	3,617	10,607
	—	1,962	63,913	32,498	63,913	34,460
非上市股本證券						
香港	51,144	44,639	—	—	51,144	44,639
香港以外地區	408	25,949	—	—	408	25,949
	51,552	70,588	—	—	51,552	70,588
非上市金融衍生工具						
香港	—	—	10,000	—	10,000	—
	51,552	72,550	73,913	32,498	125,465	105,048
於十二月三十一日之						
上市證券市值：						
香港	—	1,962	60,296	21,891	60,296	23,853
香港以外地區	—	—	3,617	10,607	3,617	10,607
	—	1,962	63,913	32,498	63,913	34,460
賬面值就呈報目的						
而分析為：						
非流動	51,552	72,550	—	—	51,552	72,550
流動	—	—	73,913	32,498	73,913	32,498
	51,552	72,550	73,913	32,498	125,465	105,048

截至二零零零年十二月三十一日止年度

19. 貸款及墊款

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
貸款及墊款予：		
私人財務客戶	2,050,606	1,658,038
其他	148,321	185,068
	<u>2,198,927</u>	<u>1,843,106</u>
呆壞賬撥備	(187,174)	(163,028)
	<u>2,011,753</u>	<u>1,680,078</u>

所授予客戶之貸款及墊款(已扣除呆壞賬撥備)於結算日按距離合約訂明屆滿日期之尚餘期限劃分之屆滿期概況如下：

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
償還期限：		
即期	197,775	166,572
三個月以內	329,012	356,950
一年以內但超過三個月	1,081,619	855,777
五年以內但超過一年	403,347	300,779
	<u>2,011,753</u>	<u>1,680,078</u>
減：一年內到期款額	1,608,406	1,379,299
一年後到期款額	<u>403,347</u>	<u>300,779</u>

目前概無已逾期一個月以上且仍在累計利息之貸款及墊款。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

19. 貸款及墊款(續)

按行業劃分之授予客戶貸款及墊款總額

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
在香港動用之貸款		
工業、商業及金融：		
物業發展	34,079	—
批發及零售貿易	20,000	30,000
製造	1,000	1,900
金融相關行業(銀行及財務機構除外)	—	30,000
其他	13,604	43,606
個人：		
購置住宅物業貸款	185,151	93,726
其他	1,945,093	1,643,874
	<u>2,198,927</u>	<u>1,843,106</u>

授予客戶之貸款及墊款根據所授予貸款運用所在行業按行業界別分類。在未能合理確定貸款所屬類別之情況下，則按有關借貸人已知主要業務或參照有關貸款文件按所籌措資產而加以分類。

20. 一年後到期之應收賬項

該款額為出售與物業有關之附屬公司及一間共同控制企業之應收代價經扣除減值虧損撥備後之結餘，並應按下列方式償還：

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
一年內	20,414	146,883
一年以上但不超過兩年	72,187	—
	<u>92,601</u>	<u>146,883</u>
減：須於一年內償還並計入流動資產內之 應收賬款、按金及預付款項之款額	<u>(20,414)</u>	<u>(146,883)</u>
	<u>72,187</u>	<u>—</u>

21. 待出售發展中物業

本集團於香港以長期租約持有之待出售發展中物業，於結算日按估計可變現淨值入賬。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

22. 待出售物業

本集團於香港以中期租約持有之待出售物業，於結算日按可變現淨值入賬。

年內並無待出售物業成本確認為開支(一九九九年：港幣18,232,000元)。

23. 存貨

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
原材料	244	271
在製品	88	32
製成品	179	171
酒店業務存貨	73	—
	<u>584</u>	<u>474</u>

年內確認為開支之存貨成本為港幣1,027,000元(一九九九年：港幣1,326,000元)。

兩個年度之存貨均按成本值列賬。

24. 應收賬款、按金及預付款項

本集團之賒賬期平均介乎30至180日不等。計入應收賬款、按金及預付款項內之款額為貿易應收賬項總額共港幣77,150,000元(一九九九年：港幣176,565,000元)，其賬齡茲分析如下：

賬齡：	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
零至30日	40,692	9,481
31至180日	27,679	6,707
181至365日	2,333	146,909
365日以上	6,446	13,468
	<u>77,150</u>	<u>176,565</u>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

25. 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143,147,000元(一九九九年：港幣71,118,000元)，其賬齡茲分析如下：

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
賬齡：		
零至30日	42,768	42,446
31至180日	21,223	6,233
181至365日	51,895	2,891
365日以上	27,261	19,548
	<u>143,147</u>	<u>71,118</u>

26. 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：		
於一九九九年一月一日、一九九九年十二月三十一日 及二零零零年十二月三十一日	<u>6,500,000,000</u>	<u>1,300,000</u>
已發行及繳足股本：		
於一九九九年一月一日及一九九九年十二月三十一日	3,119,349,939	623,870
行使購股權(附註28)	1,000,000	200
行使認股權證之認購權(附註 27)	390,388,369	78,078
購回及可註銷股份	<u>(57,074,000)</u>	<u>(11,415)</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>3,453,664,308</u>	<u>690,733</u>

於本年度內，本公司在香港聯合交易所有限公司以總價格約港幣35,712,000元(其中包括交易費用約港幣275,000元)購回其本身之普通股合共57,074,000股。所購回股份於購回時可予註銷，故本公司已發行股本已相應扣除有關股份之面額。購回股份所產生溢價已在累計溢利扣除。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

27. 認股權證

根據本公司於一九九七年二月十八日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，批准本公司以每持有五股可獲一份認股權證之比例公開發售認股權證。總共614,456,947份認股權證已於一九九七年三月七日以每份認股權證發行價港幣0.20元發行。認股權證持有人可由一九九七年三月七日至二零零零年三月七日(包括首尾兩天)期間內之任何時間以初步認購價每股港幣1.00元(可予調整)以現金認購一股已繳足股份。於一九九九年十二月三十一日尚未行使之認股權證共有614,391,746份。於本年度內，390,388,369份認股權證按認購價每股港幣1.00元轉換為普通股。本公司因此收取現金約港幣390,000,000元，並增發390,388,369股新股。其餘224,003,377份認股權證已於二零零零年三月七日屆滿。

28. 購股權計劃

依據本公司於一九九二年六月二十九日採納之購股權計劃(「該計劃」)，本公司董事會獲授權向本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員授予購股權，用以認購本公司之股份，認購價格須不少於緊接授予購股權之前五個交易日本公司股份平均收市價80%。根據該計劃之已發行或將發行股份數目，不得超過本公司不時已發行股本之10%(依據該計劃不時發行之任何股份除外)。購股權可於接納購股權日期後一個月起計不超過五年內之任何時間行使，並於該段期間或由一九九二年六月二十九日起計十年後之最後一日(以較早者為準)屆滿。

根據該計劃而發行之購股權股份數目於本年度之變動如下：

	根據該計劃授予之 購股權股份數目每股行使價 港幣0.90元	
	二零零零年	一九九九年
於一月一日之餘數	2,000,000	2,000,000
於本年度已行使	(1,000,000)	—
於本年度已過期	(1,000,000)	—
於十二月三十一日之餘數	—	2,000,000

授予之購股權須按有關邀請認購函件所載之條款及規限行使。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

29. 重估儲備

	物業重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	總計 港幣千元
本集團			
於一九九九年一月一日	148,631	(46,726)	101,905
重估產生之盈餘(虧絀)	1,597	(1,963)	(366)
建築開支超額撥備產生之重估盈餘調整	462	—	462
應佔聯營公司收購後儲備變動	35,850	31,525	67,375
於出售時轉撥	(6,306)	(7,695)	(14,001)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於一九九九年十二月三十一日	180,234	(24,859)	155,375
重估產生之盈餘(虧絀)	(86,374)	6,505	(79,869)
建築開支超額撥備產生之重估盈餘調整	578	—	578
應佔聯營公司收購後儲備變動	16,793	28,972	45,765
於出售時轉撥	(11,061)	(1,962)	(13,023)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零零年十二月三十一日	100,170	8,656	108,826
歸於：			
本公司及附屬公司	96,857	1,962	98,819
聯營公司	83,377	(26,821)	56,556
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於一九九九年十二月三十一日	180,234	(24,859)	155,375
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
本公司及附屬公司	—	6,505	6,505
聯營公司	100,170	2,151	102,321
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零零年十二月三十一日	100,170	8,656	108,826
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

30. 累計溢利

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
於一月一日	1,407,087	1,169,966	74,765	8,690
股東應佔(虧損)溢利	(119,174)	237,121	87	66,075
購回股份產生之溢價	(24,297)	—	(24,297)	—
就所購回股份轉入 資本贖回儲備之款額	(11,415)	—	(11,415)	—
於十二月三十一日	<u>1,252,201</u>	<u>1,407,087</u>	<u>39,140</u>	<u>74,765</u>

本集團之累計溢利包括聯營公司保留之港幣640,711,000元(一九九九年：港幣612,490,000元)。於一九九九年十二月三十一日，共同控制企業保留之累計溢利為港幣7,309,000元。

於二零零零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39,140,000元(一九九九年：港幣74,765,000元)。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

31. 其他儲備

	資本贖回		非供派發		資本(商譽)	認股權證	總計
	股份溢價	儲備	滙兌儲備	儲備	儲備	儲備	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團							
於一九九九年一月一日	1,505,681	—	(76,553)	55,226	189,438	119,276	1,793,068
增購一間附屬公司之權益	—	—	—	—	46,148	—	46,148
收購一間聯營公司	—	—	—	—	(9,599)	—	(9,599)
應佔聯營公司收購後儲備變動	—	—	(9,969)	—	2,159	—	(7,810)
折算香港以外地區業務賬項							
而產生之滙兌差額	—	—	238	—	—	—	238
於出售一間聯營公司時轉撥	—	—	(104)	—	265	—	161
於出售一間附屬公司時轉撥	—	—	1	—	—	—	1
於一九九九年十二月三十一日	1,505,681	—	(86,387)	55,226	228,411	119,276	1,822,207
發行股份產生之溢價	313,011	—	—	—	—	—	313,011
行使認股權證之認購權	75,789	—	—	—	—	(75,789)	—
於購回股份時自保留溢利							
轉入之款額	—	11,415	—	—	—	—	11,415
增購一間附屬公司之權益	—	—	—	—	126,640	—	126,640
有關購入一間附屬公司股份之							
資本儲備攤銷	—	—	—	—	(19,306)	—	(19,306)
應佔聯營公司收購後儲備變動	—	—	(39,750)	—	(2,233)	—	(42,043)
折算香港以外地區業務賬項							
而產生之滙兌差額	—	—	(1,474)	—	—	—	(1,474)
增購聯營公司之股份	—	—	—	—	74,907	—	74,907
收購聯營公司	—	—	—	—	(6,909)	—	(6,909)
於出售一間與物業有關附屬公司							
時轉撥	—	—	(480)	—	—	—	(480)
就附屬公司清盤時轉撥之							
折算差額	—	—	26,415	—	—	—	26,415
於認股權證屆滿時轉撥	—	—	—	—	—	(43,487)	(43,487)
於二零零零年十二月三十一日	1,894,481	11,415	(101,676)	55,226	401,450	—	2,260,896

截至二零零零年十二月三十一日止年度

31. 其他儲備(續)

	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	滙兌儲備 港幣千元	非供派發 儲備 港幣千元	資本(商譽) 儲備 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元	總計 港幣千元
本集團							
歸於：							
本公司及附屬公司	1,505,681	—	(24,728)	55,226	262,447	119,276	1,917,902
聯營公司	—	—	(61,659)	—	(34,036)	—	(95,695)
於一九九九年十二月三十一日	1,505,681	—	(86,387)	55,226	228,411	119,276	1,822,207
本公司及附屬公司	1,894,481	11,415	(267)	55,226	437,779	—	2,398,634
聯營公司	—	—	(101,409)	—	(36,329)	—	(137,738)
於二零零零年十二月三十一日	1,894,481	11,415	(101,676)	55,226	401,450	—	2,260,896

	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元	總計 港幣千元
本公司				
於一九九九年一月一日及 一九九九年十二月三十一日	1,505,681	—	119,276	1,624,957
發行股份產生之溢價	313,011	—	—	313,011
行使認股權證之認購權	75,789	—	(75,789)	—
於購回股份時自累計溢利轉入之款額	—	11,415	—	11,415
於認股權證屆滿時轉撥	—	—	(43,487)	(43,487)
於二零零零年十二月三十一日	1,894,481	11,415	—	1,905,896

認股權證儲備為本公司發行認股權證所收取之款項扣除認股權證發行支出，並減去於行使認股權證時轉入股份溢價賬之款項。

非供派發儲備指應佔一間附屬公司之資本贖回儲備數額。

資本(商譽)儲備指綜合賬項時產生之儲備。

32. 欠聯營公司款項

欠聯營公司款項為無抵押及免息。除為數港幣20,270,000元(一九九九年：港幣35,105,000元)之款項須即期還款外，餘額港幣141,500,000元(一九九九年：港幣153,500,000元)經一間聯營公司同意不會於結算日起計十二個月內要求還款，故有關餘額以非流動負債列賬。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他借貸包括：		
銀行貸款	2,150,378	1,888,247
透支	71,502	117,631
其他借貸	142,789	202,316
	<u>2,364,669</u>	<u>2,208,194</u>
列為：		
有抵押	2,310,666	2,141,439
無抵押	54,003	66,755
	<u>2,364,669</u>	<u>2,208,194</u>
銀行貸款及透支償還期限如下：		
不足一年或即期	1,314,016	1,168,591
一年以上但不超過兩年	210,933	397,176
兩年以上但不超過五年	423,423	168,689
五年以上	273,508	271,422
	<u>2,221,880</u>	<u>2,005,878</u>
償還期限不足一年或即期之其他借貸	<u>142,789</u>	<u>202,316</u>
	<u>2,364,669</u>	<u>2,208,194</u>
減：列於流動負債下須於一年內償還之款額	<u>(1,456,805)</u>	<u>(1,370,907)</u>
一年後到期之款額	<u>907,864</u>	<u>837,287</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44項。

34. 遞延稅項

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
於一月一日之結存	9,789	11,448
於出售投資物業時轉撥	—	(1,639)
於十二月三十一日之結存	<u>9,789</u>	<u>9,789</u>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項(續)

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項下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。

以下於年內產生之潛在遞延稅項(撥回)支出淨額並無在收益賬內確認列賬：

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
下列時差之稅務影響：				
稅項豁免超出(少於)折舊	88	(788)	(56)	(124)
稅項虧損	(3,274)	(3,172)	3,210	(3,071)
呆壞賬之一般撥備	(3,064)	(3,558)	—	—
其他時差	(686)	(685)	—	—
	<u>(6,936)</u>	<u>(8,203)</u>	<u>3,154</u>	<u>(3,195)</u>

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	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
下列時差之稅務影響：				
稅項豁免(少於)超出折舊	(297)	(385)	46	102
稅項虧損結轉	(39,264)	(35,990)	(11,997)	(15,207)
呆壞賬之一般撥備	(16,178)	(13,114)	—	—
其他時差	2,743	3,429	—	—
	<u>(52,996)</u>	<u>(46,060)</u>	<u>(11,951)</u>	<u>(15,105)</u>

35. 欠一間附屬公司款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。該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。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

36. 經營(虧損)溢利與經營業務之現金流入淨額調節表

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
經營(虧損)溢利	(77,652)	471,566
待出售發展中物業減值虧損撥備	313,796	—
物業重估虧絀	163,713	—
發展中物業減值虧損撥備	71,931	—
待出售物業減值虧損撥備	11,022	—
買賣證券未變現虧損淨額	43,602	—
就附屬公司清盤時轉撥之折算差額	43,000	—
非買賣證券減值虧損撥備	25,461	—
折舊及攤銷	12,037	13,418
購入與物業有關投資	(52,164)	—
建築開支準備撥回	(12,001)	—
出售與物業有關附屬公司(溢利)虧損	(10,330)	4,260
出售一間共同控制企業溢利	(4,820)	—
資本儲備攤銷	(2,595)	—
出售非買賣證券溢利	(558)	(3,992)
上市證券投資股息收入	(260)	(226)
出售固定資產溢利	(143)	(6,555)
出售一間聯營公司溢利	—	(65)
待出售物業減少	—	18,232
存貨增加	(110)	(65)
買賣證券增加	(85,017)	(9,560)
貸款及墊款增加	(331,675)	(153,840)
應收賬款、按金及預付款項減少	142,640	119,851
聯營公司欠款增加	(46,109)	—
應付賬款及應計費用增加	76,686	6,701
經營業務之現金流入淨額	280,454	459,725

截至二零零零年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
已購入淨資產：		
固定資產	121,733	—
發展中物業	12,998	—
應收賬款	67	—
應付賬款	(8,128)	—
證券投資	—	1,100
	<u>126,670</u>	<u>1,100</u>
支付方式：		
已付現金	126,670	—
豁免應收賬款	—	1,100
	<u>126,670</u>	<u>1,100</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析：		
已付現金代價	<u>126,670</u>	<u>—</u>

於本年度內收購之附屬公司動用本集團之經營現金流量淨額港幣3,304,000元，就投資業務動用港幣16,256,000元，以及就融資活動籌集港幣19,560,000元。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

38. 出售與物業有關附屬公司

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
已出售淨資產：		
發展中物業	10,452	—
固定資產	18	18,606
於聯營公司之權益	52,164	—
應收賬款、按金及預付款項	7	130
銀行結存	50	—
應付賬款及應計費用	(53)	—
稅項	—	(476)
	<u>62,638</u>	<u>18,260</u>
出售時轉撥之滙兌儲備	(480)	—
少數股東權益	(301)	—
出售與物業有關附屬公司之溢利(虧損)	10,330	(4,260)
	<u>72,187</u>	<u>14,000</u>
支付方式：		
應收賬款	72,187	—
已收現金	—	14,000
	<u>72,187</u>	<u>14,000</u>
有關出售與物業有關附屬公司之現金及現金等價物 (流出)流入淨額之分析：		
已收現金	—	14,000
已出售銀行結存	(50)	—
	<u>(50)</u>	<u>14,000</u>

於本年度內出售之附屬公司動用本集團之經營現金流量淨額港幣52,164,000元(一九九九年：提供港幣23,000元)，就投資業務支付港幣128,000元，以及就融資活動籌集港幣52,315,000元(一九九九年：融資費用港幣23,000元)。

上述者乃本集團於本年度僅有之主要非現金交易。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

39. 於本年度內融資變動分析表

	股本及 股份溢價 港幣千元	銀行及 其他借貸 港幣千元	欠聯營 公司款項 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	總計 港幣千元
於一九九九年一月一日	2,129,551	1,870,688	198,921	2,831,596	7,030,756
滙兌調整	—	—	—	8	8
新造銀行及其他借貸	—	694,218	—	—	694,218
償還銀行及其他借貸	—	(624,753)	—	—	(624,753)
聯營公司墊款	—	—	46,604	—	46,604
償還聯營公司款項	—	—	(56,140)	—	(56,140)
出售一間聯營公司	—	—	(780)	—	(780)
應佔收購後儲備變動	—	—	—	34,239	34,239
股權變動引致之減少	—	—	—	(60,129)	(60,129)
向少數股東派發股息	—	—	—	(71,053)	(71,053)
應佔本年度業績	—	—	—	230,571	230,571
於一九九九年十二月三十一日	2,129,551	1,940,153	188,605	2,965,232	7,223,541
滙兌調整	—	15	—	(19)	(4)
發行股份所得款項	391,289	—	—	—	391,289
發行一間附屬公司股份所得款項	—	—	—	2	2
購回股份所支付款項	(35,712)	—	—	—	(35,712)
自認股權證儲備轉入	75,789	—	—	—	75,789
購回股份產生之溢價	24,297	—	—	—	24,297
新造銀行及其他借貸	—	976,187	—	—	976,187
償還銀行及其他借貸	—	(641,735)	—	—	(641,735)
聯營公司墊款	—	—	3,613	—	3,613
償還聯營公司款項	—	—	(30,453)	—	(30,453)
股權變動引致之減少	—	—	—	(245,342)	(245,342)
應佔收購後儲備變動	—	—	—	(84,297)	(84,297)
向少數股東派發股息	—	—	—	(46,450)	(46,450)
出售與物業有關附屬公司	—	—	—	(301)	(301)
應佔本年度業績	—	—	—	39,527	39,527
於二零零零年十二月三十一日	2,585,214	2,274,620	161,765	2,628,352	7,649,951

截至二零零零年十二月三十一日止年度

40. 或然事項

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
向銀行就有關下列公司所動用之 信貸額作出之擔保：				
附屬公司	—	—	167,000	165,000
一間聯營公司之附屬公司	245,000	275,000	—	—
就銀行及其他借貸予天安中國投資 有限公司之一間附屬公司而提供 作為抵押之短期銀行存款	—	61,042	—	—
	<u>245,000</u>	<u>336,042</u>	<u>167,000</u>	<u>165,000</u>

41. 承擔

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 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	73,250	299,566
其他	39,360	4,244
	<u>112,610</u>	<u>303,810</u>

於二零零零年十二月三十一日，本集團並無作為在中國之附屬公司及聯營公司股本及營運資金之尚未履行之承擔(一九九九年：港幣217,150,000元)。

於二零零零年或一九九九年十二月三十一日，本公司並無任何尚未履行之承擔。

42. 租賃承擔

於二零零零年十二月三十一日，本集團及本公司以不可撤銷之營業租約方式租用之樓宇承擔(須於下年度繳付)如下：

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
營業租約之屆滿期：				
於一年內	7,182	2,207	4,747	600
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,141	18,905	—	5,421
	<u>17,323</u>	<u>21,112</u>	<u>4,747</u>	<u>6,021</u>

截至二零零零年十二月三十一日止年度

43. 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。

於二零零零年及一九九九年十二月三十一日，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。

由於香港政府推行新強制性公積金退休金法例，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新強制性公積金計劃。本集團及僱員各自須向該計劃作出相當於僱員薪金5%之供款。

44. 資產抵押

於二零零零年十二月三十一日，本集團若干投資物業、酒店物業、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3,542,833,000元(一九九九年：港幣3,908,211,000元)、一間上市聯營公司之證券賬面總值港幣1,889,428,000元(一九九九年：港幣1,699,450,000元)、授予私人財務客戶之貸款及墊款與及銀行結存港幣550,955,000元(一九九九年：港幣383,756,000元)連同本公司及其附屬公司持有之一間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1,957,672,000元(一九九九年：港幣1,957,672,000元)已用作本集團所獲港幣2,696,749,000元(一九九九年：港幣2,510,434,000元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零零年十二月三十一日，已提用之信貸額為港幣2,310,666,000元(一九九九年：港幣2,141,439,000元)。於二零零零年十二月三十一日，本集團若干銀行存款港幣664,000元(一九九九年：港幣67,258,000元)已用作港幣664,000元(一九九九年：港幣67,166,000元)銀行信貸額之抵押。

於二零零零年十二月三十一日，本公司於一間上市附屬公司之若干證券，賬面總值合共港幣576,982,000元(一九九九年：港幣576,982,000元)連同其附屬公司之若干投資已予按揭，作為給予本公司之附屬公司港幣150,000,000元(一九九九年：港幣150,000,000元)信貸額之抵押。於二零零零年十二月三十一日，本公司並無提用信貸額(一九九九年：港幣147,084,000元)。

截至二零零零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：

	(收入)／開支	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
來自一間上市聯營公司不可贖回可換股貸款票據之利息收入	(39,029)	(39,135)
來自聯營公司之股息收入	(30,847)	(41,568)
向聯營公司收取之物業管理及空調費及其他物業相關服務費	(15,383)	(15,971)
來自一間公司之利息收入，該公司其中兩名董事 亦為本公司獨立非執行董事	—	(1,561)
向一間聯營公司收取之行政及管理費	(2,235)	(1,360)
來自聯營公司之利息收入	(1,573)	—
向一間公司收取之租金、物業管理及空調費， 該公司與本公司有一名共同董事	(1,070)	(1,210)
向一間聯營公司支付之租金、物業管理及空調費	11,808	9,349
向一間聯營公司支付保險金	1,316	1,233
已付及應付予一間公司之法律及專業費， 本公司一名獨立非執行董事對該公司具有重大影響力	293	334
支付予一間公司之利息支出，該公司其中兩名董事 亦為本公司獨立非執行董事	—	26,151
已付及應付予一間聯營公司之股息	—	10,038

截至二零零零年十二月三十一日止年度

45. 有關連人士之交易及結餘(續)

- (a) 本集團一間附屬公司與一間聯營公司之股東(兩者各擁有該聯營公司之50%權益)於年內獲該聯營公司批出及償還多項免息貸款。於二零零零年十二月三十一日,貸予該附屬公司之金額合共港幣151,500,000元(一九九九年:港幣178,500,000元)。
- (b) 於本年內,本集團一間附屬公司就一間聯營公司之全資附屬公司所動用之信貸額向銀行提供個別擔保。所提供之擔保乃按照該本集團附屬公司於該聯營公司所持有權益比例而提供,於二零零零年十二月三十一日之數額為港幣245,000,000元(一九九九年:港幣275,000,000元)。
- (c) 作為向一間公司之附屬公司(該公司與本公司有一名共同董事)提供貸款融資之抵押品,於一九九九年十二月三十一日為數共人民幣65,000,000元(相等於港幣61,042,000元)之所有短期銀行存款已於本年度內解除。
- (d) 於二零零零年八月二十六日,本集團與一名合營夥伴之控股公司訂立轉讓協議,向本集團轉讓一份由一間公司(該公司與本公司有一名共同董事)所發出港幣51,786,000元之期票,作為解除本集團對該位於中國之共同控制企業責任之部份代價。
- 上述期票按年息率2厘計算利息。本集團於年結日前已收訖期票本金額連同應計利息。
- (e) 一間附屬公司以及一項位於中國之發展中物業項目分別按代價港幣52,187,000元及港幣20,000,000元出售予一間公司(該公司與本公司有一名共同董事)之若干附屬公司,有關代價乃以兩份期票償付。有關期票按年息率4.74厘計算利息,於二零零二年到期。
- (f) 本集團於年內收取一間共同控制企業出售物業所得款項之一部份,即港幣6,785,000元(一九九九年:港幣6,376,000元)。
- (g) 於本年內,本集團與一間現有聯營公司就收購一間從事私人財務業務之公司而成立一間新聯營公司。本集團與該現有聯營公司各自就該新成立聯營公司之50%權益投資港幣65,000,000元。

上述各項有關連人士交易概不構成按香港聯合交易所有限公司證券上市規則所界定之須予披露關連交易。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

45. 有關連人士之交易及結餘(續)

於二零零零年及一九九九年十二月三十一日應收(應付)有關連人士之結餘概列如下：

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
聯營公司	(85,524)	(178,248)	(117)	(701)
一間與本公司有一名共同董事之公司	74,529	149,293	—	—
一間與本公司有兩名共同董事之公司	—	(273,276)	—	2
	<u>(10,995)</u>	<u>(302,231)</u>	<u>(117)</u>	<u>(699)</u>

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	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
於聯營公司之權益	27,896	1,184	—	—
一年後到期之應收賬項	72,187	—	—	—
應收賬款、按金及預付款項	5,032	149,449	—	—
聯營公司欠款	46,109	—	—	—
現金及銀行結存	—	194	—	2
應付賬款及應計費用	(449)	(774)	(117)	(701)
欠聯營公司款項	(161,770)	(178,814)	—	—
一年內到期之銀行及其他借貸	—	(273,470)	—	—
	<u>(10,995)</u>	<u>(302,231)</u>	<u>(117)</u>	<u>(699)</u>

上述交易按有關各方商定之條款訂立。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料

於二零零零年十二月三十一日，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 本公司*/ 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	主要業務
聯合融資有限公司	2元	100	100	股票買賣／放款 及顧問諮詢業務
Alaston Development Limited	1美元	100	61	地產投資
聯合水產發展有限公司	50,000,000元	100*	100	控股投資
Allied Capital Management Limited	10,000元	100	100	證券買賣
聯合地產(香港)有限公司	2,900,539,424元	17* 44	61	控股投資
聯合地產代理有限公司	2元	100	61	地產代理
AP Administration Limited	2元	100	61	管理及顧問服務
AP Corporate Services Limited	2元	100	61	公司服務
聯合地產發展有限公司	2元	100	61	控股投資
AP Diamond Limited	1美元	100	61	地產發展
AP Emerald Limited	1美元	100	61	控股投資
AP Finance Limited	2元	100	61	財務服務
AP Property Management Limited	2元	100	61	樓宇管理
Artem Company Limited	2元	100	61	管理服務
Capscore Limited	2元	100*	100	控股投資
開鵬投資有限公司	2元	100*	100	股票買賣及控股投資
港民有限公司	2元	100	61	地產發展
崇智投資有限公司	10元	100	61	地產投資
Easy Capital Investments Limited	1美元	100	51	控股投資
威箭有限公司	100,000元	95	58	貸款融資
景資發展有限公司	10,000元	100	61	控股投資
Hillcrest Development Limited	20元	100	61	地產投資

截至二零零零年十二月三十一日止年度

46. 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 %	
Hi-Link Limited	200元	100	61	控股投資
Jaffe Development Limited	1美元	100	61	地產投資
Kalix Investment Limited	2元	100*	100	地產投資
勁鵬發展有限公司	2元	100	61	地產投資
銳騰投資有限公司	2元	100	61	證券買賣
Mightyton Limited	10,000元	100	61	地產投資
安通建業有限公司	2元	100	61	酒店業務及地產投資
興順隆有限公司	10,000元	100	100	控股投資
栢麗服務有限公司	2元	100	40	樓宇保養及清潔服務
保得物業管理有限公司	5,000元	100	40	樓宇管理
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	61	地產投資
Sierra Joy Limited	2元	100	61	地產投資
陽山投資有限公司	2元	100*	100	控股投資
亞洲聯合財務(集團)有限公司	60,000,000元	70	70	控股投資
亞洲聯合財務有限公司	137,500,000元	73	51	私人財務

除Alaston Development Limited、AP Diamond Limited、AP Emerald 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。

截至二零零零年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

於二零零零年十二月三十一日，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	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 %	
Allied Land (Shenzhen) Limited	英屬處女 群島	1美元	100	61	控股投資
Allied Properties China Limited	開曼群島	1,000美元	100	61	控股投資
Elecrent Consultants Limited	英屬處女 群島	1美元	100	61	控股投資
Kenworld Corporation	利比里亞 共和國	1美元	100	61	控股投資
Lakewood Development Corporation+	美國	1,000美元	100	61	地產發展及管理

以上所列者，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。

+ 非經由德勤·關黃陳方會計師行成員審核之公司

截至二零零零年十二月三十一日止年度

47. 主要聯營公司資料

於二零零零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	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
			附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Allied Kajima Limited	香港	1,000,000元	50	31	地產及控股投資
新鴻基財務有限公司	香港	30,000,000元	50	25	私人財務
新鴻基有限公司+	香港	232,514,612元	33*	20*	控股投資

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。

* 於二零零一年一月十二日因票據換股而向本集團配發新新鴻基股份(詳情見附註第16項)後，一間附屬公司所持有及本集團所應佔實益權益已分別增至47%及29%

+ 非經由德勤·關黃陳方會計師行成員審核之公司

48. 結算日後之事項

於二零零一年三月二日，本集團一間附屬公司與一名第三者訂立協議，以代價港幣23,600,000元出售於二零零零年十二月三十一日公平價值為港幣23,600,000元之非買賣證券。

49. 比較數字

若干比較數字已作重新編列以符合本年度之呈報方式。