

1. 編製基礎

綜合賬項包括本公司及其所有附屬公司截至每年六月三十日之賬項，所有集團重要的內部賬項及交易在綜合時被抵銷。本集團的業績包括任何於本年度收購的附屬公司，自收購日起至年終之業績，以及所有於本年度出售的附屬公司，截至出售當日之業績。

因賬項合併而產生之商譽為本集團應佔該等附屬公司、聯營公司及共同控制實體之公平資產淨值減去其收購成本計算。每次因收購而產生的商譽的處理方法，由董事按照其個別情況作出決定。然而，本集團的一般處理方法是將該商譽於收購當年從儲備撇除。

雖然公司細則上並無規定，本公司及集團之賬項乃根據香港公司法例、一般香港公認會計準則及香港會計師公會發出之所有適用會計實務準則及詮釋之資料列報規定而編製。

除投資物業、土地及樓宇重估價值入賬，及若干證券投資按市值計算外（見下文會計政策），本賬項是以歷史成本作為編製基準。

2. 主要會計政策

(a) 收益確認準則

經濟效益可能流入集團，而收益及成本（如適用）能可靠地計算時，收益會以下列方法於損益結算表中確認：

(i) 利息收入

- 來自借款及貸款及存款之利息收入是按未償付本金（未償付本金之可收回能力有疑問者除外）及適用利率以時間分配基準計算；及
- 計劃持有至到期日的有期債務證券利息收入在產生時確認，但是按溢價攤銷或購入折扣作出調整，使回報率自購入日至到期日期間維持不變。

(ii) 來自銀行運作之費用收入及支出於賺取或產生（倘收取費用以應付為客戶提供持續服務之成本，或為客戶承擔風險或是利息性質則除外）時確認。於該等情況下，費用乃於有關期間按適當基準確認。其他服務費收入是按服務完成程度而確認的。

(iii) 股息收入之確認方法如下：

- 附屬公司的股息在其所屬財政週期末確認；及
- 上市投資的股息在此等投資的股價轉為除息股價時確認。

2. 主要會計政策 (續)

(a) 收益確認準則 (續)

- (iv) 出售發展中物業收益是採用經建築師或估價師監證完工百分比方法計算的完工程度而確認。可預見之虧損會於虧損被確定之年度作出撥備。
- (v) 出售其他物業所得收益乃在所有出售條件絕大部份已達成及擁有權所附帶之風險及報酬均已轉移至買家時始予確認。
- (vi) 來自營業租賃之租金收入乃根據各項租約之租賃期以直線法確認。
- (vii) 有關證券買賣之佣金及經紀收入於完成買賣合約時確認。
- (viii) 保險金

保險金於定立期間 (一般為風險開始時) 列賬。

由再保險協議所產生的保險金、佣金及已付或應付索償於分保公司或代理作出最後意見時列賬。

未賺取之保險金為簽單保費淨額之估計比例，扣除 (如適用) 結算日後風險期間之再保險及收購成本。未賺取之保險金計算方法如下：

意外及醫療、船務、物業損失、一般責任及金錢損失	-40%
運送中之貨物	-25%

(b) 投資

(i) 證券投資

債務證券及股票投資 (該等持作僅為收回貸款或於附屬公司、聯營公司或共同控制實體之投資除外) 以下列方法列賬：

證券投資可分為持有至到期日證券、投資證券及其他證券投資，並於本集團受該等證券投資合約約束之日確認為資產。

證券投資類別之間轉讓按公平價值列賬。由證券投資類別之間轉讓所產生之溢利或虧損會如該投資已於轉讓當日出售及再購入列賬。

出售之溢利或虧損乃於出售期間，以出售所得款項及投資賬面淨值之差額列賬。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 投資 (續)

持有至到期日之證券

本集團已表示有意及有能力持有至到期日之有期債務證券投資，乃按攤銷後的成本減除永久虧損之撥備列賬。

於結算日，須對持有至到期日之證券價值均會檢討，以便量度信貸風險與及其價格能否收回。若其價格估計不能收回，即需提撥準備金及自損益結算表內支銷。

投資證券

於購入時擬作持續及確認為長期持有之股票及債務證券，乃按成本減除任何永久性虧損之撥備列賬。

於結算日，須對持有的投資證券價值均會重新檢討，以便量度其價值會否低於公平價值。當此減值情況出現時，除非有證據顯示此減值是臨時性質的，否則其價值須遞減至公平價值。遞減額則於損益結算表內支銷。

其他投資

其他證券乃按其公平價值列賬。公平價值發生變動時，其差額會誌入損益結算表內處理。

公平價值是指一項資產在正常非關連交易中可被買賣雙方在自願的情況下可接受的交換價格，而買賣雙方均對一切有關事宜有相當認識。

當引致持有至到期日之證券及投資證券之價值遞減或撇除的情形和項目停止出現，並有確切證據顯示新的減值情形和項目不會於可見將來持續時，有關之準備金予以撥回。

出售證券投資的溢利或虧損是按估計出售收入淨額與投資賬面淨值之差額釐定，並在產生時誌入損益結算表內。

(ii) 於附屬公司的權益

附屬公司是指一間本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。

本公司資產負債表內於附屬公司的權益是按成本減董事會認為在投資出現永久性減值時所提撥的準備入賬。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 投資 (續)

(iii) 於聯營公司的權益

聯營公司是指一間本集團長期持有其股權的公司，而本集團可以對該公司的管理層產生相當大的影響，包括參與財務及經營決策，但不是控制或聯合控制管理層。

綜合損益結算表包括本集團在聯營公司於被收購後本年度業績所佔部份。在綜合資產負債表中，聯營公司之投資乃按公平法以成本減商譽列賬，並按本集團在收購後所佔其資產淨值之變動作調整。

(iv) 於共同控制實體的權益

共同控制實體之組成乃是由本集團或公司與最少一名其他方透過合約形式共同控制的經濟活動，而該活動是不能由任何一方單方面控制。

綜合損益結算表包括本集團在共同控制實體於被收購後本年度業績所佔部份。在綜合資產負債表中，共同控制實體之投資乃按公平法以成本減商譽列賬，並按本集團在收購後所佔其資產淨值之變動作調整。

(c) 固定資產及折舊

(i) 在編製此等賬項時，已採用香港會計師公會於一九九五年七月發出之會計實務準則第2.117章「物業、廠房及設備」第72段所載的臨時條款，故物業並未有在結算日內重估至公平價值。

本集團之物業乃董事根據參照一九九三年之獨立專業估價而作出之估值列賬。重估溢價已轉入重估儲備內。重估物業後增添之建造費用按照原值入賬。其他未經重估其價值之物業概照原值入賬。

固定資產賬面淨值被定期對其可收回數額是否低於其賬面淨值進行評估。若上述減值情形發生時，賬面淨值將被減至可收回數額。除非該減值是用於轉回前期已確認重估增值，而該減值將直接沖減重估儲備至該固定資產的所有重估增值額，否則所有減值將被列作費用入賬。可收回數額之確定乃根據該固定資產被預期可產生之現金流量，而非折現後之現時價值。

當導致固定資產減值或撤銷的情形及事件不存在後，可收回數額因而增加。若該資產原以折餘淨值入賬，則該增額應計入損益結算表內；若該資產原以重估價值入賬，則該增額先計入損益結算表內直至原計入損益結算表內之減值額，餘額則計入重估儲備。

2. 主要會計政策 (續)

(c) 固定資產及折舊 (續)

(ii) 物業皆按照成本或估值減除折舊後列賬。折舊之計算乃按照資產之估計可用年數每年分攤折舊如下：

- 永久業權並無計算折舊。
- 官契土地按照租約尚餘年期，以直線法分攤折舊。
- 房屋及其改良成本，按每年直線撇銷百分之二或按租約尚餘年期分攤折舊，而以二者之較高者為準。

傢俬、裝置及設備均按成本減除折舊後列賬。折舊之計算乃按照資產之估計可用年數(為三至十年之間)，用直線法撇銷全部成本。

(iii) 固定資產出售時，出售損益是以淨售所得與物業賬面淨值差價計算。任何有關之重估溢價由重估儲備撥往保留溢利。

(d) 投資物業

租約尚餘年期超過二十年之投資物業乃以公開市價列入資產負債表內。集團每年度作出內部估值，而最少三年一次作出獨立專業估值。重估淨溢價或虧絀會轉撥投資物業重估儲備，若投資物業重估儲備不足以抵銷重估虧絀總額，則重估虧絀超出該儲備金額部份將計算於損益結算表內。

租約年期尚餘年數超過二十年之投資物業不作折舊準備，因為估值已將各物業在估值當日之狀況計算在內。

於投資物業出售時，已計入投資物業重估儲備之溢價或虧絀將撥入本年度損益結算表內。

(e) 持作轉售用途之物業

持作轉售用途之物業在資產負債表內乃列作流動資產計算。並按成本值及可變現淨值之較低者列賬，成本包括土地及樓宇成本及因收購該等物業而耗用之其他費用。可變現淨值乃物業可售出之可估計價格減有關費用。

(f) 發展中物業

發展中物業按照成本列賬，加上適當之應佔溢利扣除按進程開發賬單，發展中物業成本值包括地價及有關收購費用、發展費用、利息及其他有關費用。

(g) 借款成本

除因收購、建築或生產資產(需要長時間才備作設定用途或銷售者)直接產生之借款成本被撥充作資本外，於有關期內產生之一切借款成本以開支形式計入賬目內。

2. 主要會計政策 (續)

(h) 融資租賃及租購交易

與融資租賃及租購交易有關之應收承租人款項，扣除未賺利息之淨額，均列報於資產負債表內之各項客戶貸款賬項。

融資租賃及租購交易之淨收入乃利用投資期限方法，根據合約年期分配於每會計年度，用以產生固定的淨現金投資回報。

(i) 營業租賃

營業租賃的付款皆以直線法按租賃期限計算並已包括在損益結算表內。

(j) 壞賬、呆賬及墊款準備

經董事認為壞賬或呆賬之貸款，均撥有特別準備；此外，本集團亦作出一般準備。特別準備涉及個別賬戶；一般準備則涉及非獨立確定之其他信貸風險，但根據經驗，此等風險將存在於任何銀行信貸之組合內。當尚欠債務已預期無法收回時，將作出撇賬。

壞賬及呆賬貸款的利息均記誌入一個暫記賬戶，並在資產負債表內之自有關之各項客戶貸款及墊款中扣除。

(k) 長期票據及債券

長期票據及債券是以本金減去未攤銷之溢價列賬。發行票據及債券時所產生之溢價以遞延及按票據及債券之償還期以直線方法攤銷。

(l) 遞延稅項

所有因對收入與支出的會計和稅務處理的時差而可能引致重大之稅項影響，如該時差在可見未來將合理地被預期逆轉，均以負債方法備撥遞延稅項。

未來的遞延稅項利益除非在合理情況下肯定可變現，否則不會確認。

(m) 外幣兌換

於年中所進行之外幣交易乃根據交易日之匯率折算為美元。貨幣性外幣資產及負債與海外附屬公司，聯營公司及共同控制實體之賬項，依照結算日之匯率折算美元。除附屬公司，聯營公司及共同控制實體之外幣賬項之匯兌差額直接轉入儲備外，其餘外幣折算所產生之差額則轉入損益結算表內。

2. 主要會計政策 (續)

(n) 出售及回購協議

根據出售及回購協議而出售之證券，在性質上，視為有抵押之貸款。故該等證券乃根據其分類如持有至到期日之證券，投資證券或其他投資證券以成本或市值入賬於資產負債表內。而出售所得則根據交易者之身份計入於「往來、定期、儲蓄及其他存款」或「其他銀行之存款及結存」內。出售價及回購價之差額則以實際利息為基準在出售日至回購日期內攤分入賬。

相對地以回購協議所購入之證券亦不會記錄於資產負債表上，而購入價則根據交易者之身份記錄於「客戶貸款減準備」或「定期存放同業」。而購入價與回售價之差額則以實際利息為基準在購買日期至回售日內攤分入賬。

(o) 保險業務

保險業績於扣除未到期保險及尚未清算保險賠償款準備 (不論是否列於結算日) 之後列賬。

(p) 退休金成本

本集團實施一項界定供款計劃，提供退休福利的成本已計入本年度之損益結算表內。

(q) 資產負債表以外之金融工具

資產負債表以外之金融工具是指本集團在外匯、利率及股票市場上所進行的期貨、遠期及掉期交易而產生。該等金融工具的會計處理方法要視乎該等交易的用途是要作為買賣、對沖風險或作為資產及負債組合管理的一部份來決定。

買賣用途的交易按市價計算差額，所引起損益的淨現值在適當遞延其未獲信貸利潤及未來利息成本後，於損益結算表內確認為買賣溢利／虧損。

用於對沖的交易是以其對沖的資產、負債或淨財務狀況的等值基準估值。任何損益以相關資產、負債或財務狀況所引起之損益的相同基準確認。

作為資產及負債組合管理一部份的利率掉期交易是獨立識別的，而所產生的利息收入或支出則用來抵銷資產負債表內此等交易所對沖項目的利息收入或支出。

按市價計算差額的交易未變現利益已記入資產負債表的「其他資產」。按市值計算差額的交易之未變現虧損已記入「其他應付賬款及準備」。

2. 主要會計政策 (續)

(r) 有關連人士

在編製此項目時，有關連的人士會被認為集團有能力直接或間接控制或向該人士行使其重大影響力以達到財政及營運政策上之決定，又或者是集團與該人士共同控制或共同行使重大影響力。有關連人士可以是獨立人士或實體。

(s) 等同現金

就綜合現金流量表而言，等同現金是指短期，流動性極高的投資，這些投資可以在沒有通知的情況下容易地換算為已知的現金數額，且於獲得後三個月內到期，並由貸款日起計三個月內由銀行償還貸款淨額。

(t) 流動及非流動資產及負債

預期於結算日起計十二個月內可收回或償還之資產及負債被列為流動資產及流動負債。所有其他資產及負債被列為非流動性。

流動及非流動資產及負債之分類不適用於銀行業務。所有與銀行業務有關之資產及負債 (固定資產除外) 於綜合資產負債表中被列為流動性項目。

3. 營業額

本公司之主要業務為投資控股，本公司附屬公司之主要業務載於第65至70頁。

年內營業額中各項已確認的重要收入類別的數額如下：

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
銀行業務之利息收入	1,108,369	1,102,247
非銀行業務之利息收入	7,589	9,089
出售證券投資之收入	11,399	4,016
證券佣金、經紀費及其他收入	18,577	7,369
保險金總額	20,901	20,252
出售物業之收入	93,682	296,301
物業之租金收入	19,213	25,760
銀行業務之其他收入	113,029	145,211
上市證券之股息收入	1,638	1,680
	1,394,397	1,611,925

4. 收入

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
a) 其他收益		
非上市證券之股息收入	102	—
上市證券之利息收入	1,151	873
其他	1,027	1,234
	<u>2,280</u>	<u>2,107</u>

b) 其他(虧損)/收入淨額

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
買賣投資之淨溢利	239	743
投資證券之已變現淨收益	2,295	7,446
持有至到期日證券及 投資證券之(撥備)/撥回	(1,171)	11,162
其他證券投資之已變現淨收益/(虧損)	11,065	(589)
其他證券投資之未變現淨(虧損)/收益	(9,975)	31,751
外幣買賣之虧損	(871)	(3,299)
淨外匯收益	832	754
其他	(5,227)	1,629
	<u>(2,813)</u>	<u>49,597</u>

5. 除融資成本前之經營溢利

本集團除融資成本前經營溢利已扣除下列各項：

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
員工成本(包括退休金供款7,829,000美元 (一九九九年：7,989,000美元))	137,596	130,498
租金收入減支出	18,261	20,976
折舊	24,652	22,238
核數師酬金	989	992
營業租賃支出		
—物業	6,218	7,253
—其他	17,200	14,974
	<u>172,856</u>	<u>197,931</u>

6. 非銀行業務之融資成本

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
須於五年內償還的銀行墊款及其他借款利息	61,878	73,926
其他借款費用	1,923	1,679
	<hr/>	<hr/>
借款費用總額	63,801	75,605
減：發展中物業賬內已資本化之利息	(12,579)	(13,589)
	<hr/>	<hr/>
	51,222	62,016
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：不包括銀行業務之利息支出。

7. 稅項

(a) 於綜合損益結算表之稅項為：

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
香港利得稅	34,624	26,241
海外稅項	7,462	28,284
遞延稅項(附註29)	(4,881)	(9,474)
	<hr/>	<hr/>
	37,205	45,051
所佔聯營公司之稅項	11,679	(12)
所佔共同控制實體之稅項	681	25
	<hr/>	<hr/>
	49,565	45,064
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅準備乃根據本年度估計應課稅溢利按16%(一九九九年：16%)之稅率計算提撥準備。海外附屬公司之稅項乃根據業務所在地現行適用之稅率計算。

(b) 於資產負債表之稅項為：

	集團		公司	
	2000 千美元	1999 千美元	2000 千美元	1999 千美元
應付香港利得稅	20,813	18,113	27	27
應付海外稅項	23,087	55,837	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
應付稅項	43,900	73,950	27	27
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
預期於一年 後繳納之應付稅項數額	3,152	14,519	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 董事酬金

根據香港公司條例第161條之規定公佈有關董事酬金如下：

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
董事袍金	286	208
薪津及實物收益	1,800	1,807
額外花紅	665	509
退休金供款	101	104
	<u>2,852</u>	<u>2,628</u>

上述包括支付給以下獨立非執行董事之酬金：

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
董事袍金	<u>100</u>	<u>86</u>

除上述酬金外，部份董事獲授本公司認購股份計劃之認購權。該等福利已於董事報告內「董事之證券權益」一段中披露。

董事酬金在下列範圍內之人數如下：

美元	集團	
	2000 董事人數	1999 董事人數
0 – 150,000	5	5
150,001 – 200,000	1	1
650,001 – 700,000	1	1
750,001 – 800,000	–	1
800,001 – 850,000	–	1
950,001 – 1,000,000	1	–
1,250,001 – 1,300,000	1	–
	<u>9</u>	<u>9</u>

9. 五位獲得最高收入人士之酬金

在本集團獲得酬金最高的五位人士中，有兩位（一九九九年：三位）乃本公司之董事，而其酬金已於附註第8項中披露，其他三位（一九九九年：兩位）人士之酬金如下：

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
董事袍金	2	—
薪津及實物收益	1,022	605
額外花紅	927	730
退休金供款	29	8
	<u>1,980</u>	<u>1,343</u>

酬金在下列範圍內之人數如下：

美元	集團	
	2000 人數	1999 人數
500,001 – 550,000	—	1
550,001 – 600,000	2	—
800,001 – 850,000	1	1
	<u>3</u>	<u>2</u>

10. 行政人員之貸款

根據香港公司條例第161B條規定公佈有關貸款詳情如下：

	集團			
	於六月三十日 有關貸款之結欠總額		年內有關貸款 最高結欠總額	
	2000 千美元	1999 千美元	2000 千美元	1999 千美元
由附屬銀行提供之有關貸款	<u>177</u>	<u>340</u>	<u>646</u>	<u>3,429</u>

11. 股東應佔溢利

本年度集團之股東應佔溢利中計有59,013,000美元（一九九九年：49,998,000美元）已在本公司賬項內入賬。

12. 股息

	集團及公司	
	2000 千美元	1999 千美元
中期股息每股港幣0.15元 (一九九九年：每股港幣0.10元)	8,235	5,507
擬派末期股息每股港幣0.55元 (一九九九年：每股港幣0.50元)	30,100	27,498
	<u>38,335</u>	<u>33,005</u>

13. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利96,526,000美元(一九九九年：78,928,000美元)及年內已發行之股份426,631,086股(一九九九年：426,631,086股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利94,928,000美元及本年內已發行股份之加權平均數426,631,086股計算，並就所有具潛在普通股之攤薄影響予以調整。

截至一九九九年六月三十日止年度，由於並無具潛在攤薄盈利之普通股，故並無披露全面攤薄後之每股盈利。

14. 投資物業

	集團	
	2000 千美元	1999 千美元
估值		
於七月一日	484,960	400,997
年內增添	25	217,944
轉入持作轉售用途之物業(附註21)	(53,941)	—
轉入固定資產(附註15)	(61,706)	(20,241)
年內出售		
—透過被視為出售一附屬公司旗下物業組合	(54,722)	—
—其他	(142,708)	(24,697)
重估增值／(虧絀)	9,348	(91,662)
匯兌調整	(5,263)	2,619
	<u>175,993</u>	<u>484,960</u>
於六月三十日		

於二零零零年六月三十日，本集團在新加坡之投資物業，已由具有新加坡測量師與估價協會會員資格之獨立專業測計師DTZ Dehenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd按公開市值基礎作出評估。

若干賬面值46,800,000美元(一九九九年：74,100,000美元)之投資物業已抵押予銀行，以取得銀行給本集團之貸款。