

集團資料	2
董事及高層管理人員個人資料	3
主席報告書	5
管理組織圖	9
業務回顧	10
十年業績摘要	16
財務專欄	17
董事會報告書	18
核數師報告書	31
綜合收益表	32
綜合資本變動表	34
綜合資產負債表	35
資產負債表	36
綜合現金流量表	37
財務報表附註	39
物業概要	87

董事會

郭令燦－執行主席
郭令海－總裁、行政總裁
卡達
郭令山
Peter Anthony Wakefield
陳林興
英正生
韋健生
Jamal Al-Babtain
董錫輝

公司秘書

盧詩曼

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

股票過戶分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東一百八十三號
合和中心十七樓
一七一二至六室

註冊地址

Cedar House, 41 Cedar Avenue
Hamilton, HM12, Bermuda

主要辦事處

香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓
電話 : (852) 2283 8833
圖文傳真 : (852) 2285 3233
網址 : <http://www.guoco.com>

其他附屬公司及聯營公司之網址

第一資本集團有限公司
(<http://www.fcc.com.sg>)
Hong Leong Bank Berhad
(<http://www.hlb.com.my>)
道亨證券有限公司
(<http://www.dhsec.com>)
道亨・智慧創富
(<http://www.daohengwealth.com>)
道亨基金管理有限公司
(<http://www.daohengfund.com>)
道亨保險有限公司
(<http://www.daohenginsurance.com>)

財務誌要

公佈中期業績	二零零二年三月八日
暫停辦理股份過戶登記手續	二零零二年三月二十六日至二零零二年三月二十八日
派發中期股息 (每股港幣0.40元)	二零零二年四月三日
公佈全年業績	二零零二年十月十七日
暫停辦理股份過戶登記手續	二零零二年十一月十八日至二零零二年十一月二十二日
股東週年大會	二零零二年十一月二十二日
派發末期股息 (每股港幣0.70元)	二零零二年十一月二十三日

董事及高層管理人員個人資料

郭令燦，現年59歲，為國浩集團有限公司(「國浩」)之執行主席，彼亦為馬來西亞豐隆集團 (Hong Leong Group Malaysia) 之執行主席。郭先生為英國Middle Temple之大律師，對於經營多種行業均具豐富經驗，包括金融服務、製造及房地產等行業。郭先生為國浩主要股東Guoline Overseas Limited (「GOL」) 之董事。彼為郭令海先生及郭令山先生之兄長。

郭令海，現年49歲，為國浩之總裁兼行政總裁。彼亦為集團之主要相關公司包括道亨銀行集團有限公司、Hong Leong Bank Berhad及第一資本集團有限公司 (First Capital Corporation Ltd) 之董事。彼於二零零一年六月二十九日辭任為道亨銀行有限公司及海外信託銀行有限公司之行政總裁。郭先生為特許會計師，並對於經營金融服務、製造及物業投資等業務累積豐富經驗。郭先生為國浩主要股東GOL之董事。彼為郭令燦先生之胞弟及郭令山先生之兄長。

卡達*，現年59歲，為國浩之董事。卡達先生持有University of Singapore之法律碩士學位及榮譽法律學士學位。彼為新加坡卡達及黃律師館 (Khattar Wong & Partners) 之顧問。彼亦為國浩之新加坡附屬公司第一資本集團有限公司 (First Capital Corporation Ltd) 及新加坡與其他地區之多間公眾及私人公司之主席。

郭令山*，現年47歲，為國浩之董事。彼為豐隆工業有限公司 (Hong Leong Industries Berhad) 之總裁兼行政總裁；該公司為馬來西亞豐隆集團 (Hong Leong Group Malaysia) 之成員。彼持有理學士(工程)學位及理學碩士(財務)學位。郭先生為國浩主要股東GOL之董事。彼為郭令燦先生及郭令海先生之胞弟。

Peter Anthony Wakefield*，現年58歲，為國浩之董事。彼自一九九五年十二月一日起擔任Kuwait Investment Office(「KIO」)之執行副總裁，負責其投資集團及環球性資產分配與特別項目。彼於加入KIO前曾於四間主要英國公司從事投資管理工作達28年，分別擔任FP Asset Management Group、GT Management PLC、NM Rothschild Asset Management Ltd及Clerical Medical Investment Group之執行董事。彼持有英國特許秘書及行政人員公會(ACIS)、The Chartered Insurance Institute (ACII) 以及The Institute of Investment Management and Research (AIIMR)之研究院生資格。

董事及高層管理人員個人資料

陳林興，現年54歲，為國浩之董事、道亨證券有限公司及道亨期貨商品有限公司之董事總經理。彼亦為上海地產控股有限公司(前稱「建聯通有限公司」)及南順(香港)有限公司的非執行董事。陳先生持有University of Surrey一等榮譽理學士(工程)學位及Massachusetts Institute of Technology理學碩士(管理)學位。彼於一九九零年加入國浩作為高級管理行政人員之前，曾於一九七四年在日內瓦替United Nations Conference on Trade and Development工作，並於一九七五年至一九七八年期間作為Colombo Plan Scholar服務新加坡政府，及後來於香港為一財務公司和一主要美資銀行工作。陳先生在物業投資、財務及投資管理方面具廣泛之經驗。

英正生，現年60歲，為國浩之董事。彼於一九九四年四月加入為國浩管理有限公司之執行董事，負責國浩集團之集團員工支援服務。在加入國浩前，他曾工作於Allied-Lyons旗下一部門Hiram Walker，並曾派駐紐約、邁阿密、倫敦、香港及加拿大溫莎。他曾擔任該公司駐美國財務及行政高級副總裁及國際業務策略規劃高級副總裁，負責業務收購、合併及出售投資項目。彼於紐約市會計師事務所Brout, Issacs & Co.任職時，負責掌管管理服務部，為客戶提供合併及收購、可行性研究、重組、流程重整及自動化方面的服務。彼亦曾於紐約任職Computer Methods Corporation之管理顧問，為不同類型客戶服務，其中包括美國電話電報公司、標準普爾、Commodity Research Bureau、信用咭公司、分銷公司及多間製造商。在此之前，他曾工作於紐約Home Insurance Co.。

韋健生*，現年59歲，為國浩之董事。彼亦曾為東方海外(國際)有限公司之董事兼財務總裁。彼於加入東方海外(國際)有限公司前曾任美華銀行在香港、中國及台灣分行之董事總經理及地區經理，擁有豐富之船務業及銀行業經驗。彼於一九七五年開始在紐約漢華銀行(Manufacturers Hanover Trust Company)工作，曾任多個不同職位。漢華銀行為美華銀行於一九九二年合併收購前之前身。韋健生先生曾為美國海軍軍官五年，並獲頒授三個軍事獎項。彼持有密芝根大學位於安雅堡之Horace H Rackham School of Graduate Studies所頒授之三個碩士學位。他曾為政府之銀行業務諮詢委員會成員，現時為Auburn University之College of Business Advisory Council成員。

Jamal Al-Babtain*，現年40歲，為國浩及Grupo Torras SA, Madrid之董事。彼為倫敦Kuwait Investment Office之副總裁。彼持有工商管理學士學位。彼自一九九八年起擔任國浩之董事。

董錫輝*，現年82歲，為國浩之董事。彼持有中國上海聖若翰大學之文學士學位。彼擁有53年之香港銀行經驗，並曾為道亨銀行集團有限公司、道亨銀行有限公司及海外信託銀行有限公司之董事。彼自二零零一年十一月起獲委任為國浩之董事。

* 非執行董事

主席報告書

繼在上一財政年度結束時出售主要資產道亨銀行集團後，本集團面對須為於二零零一／零二年財政年度帶來可接受回報之挑戰。在出售是項資產、採取相關精簡架構措施及全球金融市場出現下滑之情況下，本人相信，本集團在經營溢利及每股盈利方面仍能達到與出售是項資產前可相比較之水平，確是一項成就。

由於全球資產價格滑落，出售道亨銀行集團成為靚準時機之交易，令本集團得以從已建立超過19年之資產中取得驕人之資本價值。展望將來，本集團擬繼續抱審慎態度物色理想投資機會，為股東帶來最大利益。

正因如此，本集團並沒有急於進行新投資，此舉現在證明絕對正確。當下並非平常之經濟週期現象，而是經濟劇震，其餘波繼續動搖全球經濟根基。本集團一直認為，復甦步伐將會緩慢而且有局限性，而本集團仍會維持這觀點。鑒於未能準確判斷經濟衰退底線，本集團將於適當時機出現時，方會進行投資。

財務業績

股東應佔除稅及少數股東權益後之綜合溢利為港幣1,581,000,000元。每股基本盈利為港幣4.31元。於二零零二年六月三十日之綜合股東資金為港幣27,900,000,000元。

於即將舉行之股東週年大會上，董事會將建議派發本年度末期股息每股港幣0.70元，連同中期股息每股港幣0.40元，每股股息合共為港幣1.10元，較去年上升37.5%。本年度股息總額為港幣356,000,000元。

股份回購

鑒於本集團資產組合大幅度的轉變，未必能迎合全部股東之意願，本集團遂提供另一選擇，令選擇退出投資及持續投資之股東均獲得回報。

因此，於二零零一年十一月，本集團按股份回購計劃回購股本之24.8%。每股最後成交價為港幣50元，較收購建議前60日之平均市價出現12.1%之溢價。收購建議獲超額認購。

該股份回購計劃成績理想，港幣5,400,000,000元已透過計劃退還股東，同時改善本集團資本架構及資產負債表。其後，本集團獲首屈一指之環球藍籌投資者垂青，本集團對此表示歡迎，並相信此正好反映本集團業務往績良好及彼等對本集團前景充滿信心。

精簡架構措施

所有出色之業務均必須以不斷提升生產力及效率為宗旨。本集團早已全面推行「質素及生產力計劃」，而這已經成為公司文化不可分割之一環。然而，應付目前環境需要更為進取之手段。本集團現正經歷迅猛之宏觀經濟轉變，且面對香港持續出現四十六個月令香港經濟被削弱達12%之通縮。採取果斷行動達致適當之員工數目及精簡架構是必要之措施。因此，本集團把握內外因素正值調整之時機，重組及精簡整體組織及業務，惟不忘去專注於做「正確之事」利用本集團資源，爭取理想回報。

為配合該等措施，本集團進行一系列重組交易，將第一資本集團有限公司（「第一資本」）轉型為本集團核心物業部門。第一資本現時之物業組合更為豐富，業務得以擴大，由新加坡及英國擴展至中國及馬來西亞，以把握當地增長商機。儘管第一資本主要因為新加坡物業出現已變現虧損及因在可見未來會出現減值而須作撥備，並於年內錄得虧損179,900,000新加坡元，惟本集團相信，該等策略措施將有助第一資本站穩陣腳恢復增長。

Hong Leong Credit Berhad（「HLC」）為本集團擁有23.3%權益之聯營公司，現時為本集團最大核心業務。HLC表現理想，於本財政年度錄得除稅前溢利約779,800,000馬來西亞元，較上個財政年度增加35.5%。銀行部繼續錄得較高溢利，而保險亦因為投資表現有所改善而取得較高稅前溢利。證券經紀部因為經營成本下降及交投量上升，扭轉上財政年度稅前虧損之情況。

於申報年度後，HLC透過分派於Hong Leong Property Berhad（「HLP」）之權益，將業務精簡為純粹提供財務服務之集團。為配合此舉，遂將所佔HLP股份直接分派予HLC股東，以答謝彼等之支持。展望將來，本集團將繼續支持HLC增長，作為其核心財務公司。

主席報告書

誠如本集團以往於出售道亨銀行集團予新加坡發展銀行有限公司(「新加坡發展銀行」)時宣佈，本集團同意與新加坡發展銀行就可能出售本集團其他香港金融服務公司進行磋商。於本財政年度，新加坡發展銀行通知本集團，選擇不再進行磋商。因此，本集團設立「道亨•智慧創富」服務，利用道亨證券有限公司、道亨保險有限公司及道亨基金管理有限公司之營運設施、專業知識及客戶基礎，提供綜合財富管理服務，其中包括證券、基金管理、一般保險及保險經紀服務。本集團現正設立一支與眾不同、以客為本之直接銷售隊伍、綜合電話客戶中心及以資訊科技作支援之市場分銷渠道，以提供服務。

本集團亦把握機會將本集團於建聯通有限公司之資產價值變現。鑒於條件吸引，本集團遂出售在這公司約21.3%之權益，並保留約3%作為組合投資。因是項出售事宜，本集團錄得較賬面值高約港幣105,000,000元之溢利。

最後，本集團友好地跟Friends Ivory & Sime plc (「FIS」)同意結束彼此共同成立之合營公司友亨亞洲有限公司。此舉有助FIS收購Royal & SunAlliance英國資產管理業務之策略合併事宜，同時令道亨基金管理有限公司能夠推行以客為本之最佳策略。

投資

本集團明白到有效管理本集團龐大投資基金，對爭取短期盈利起關鍵作用，就如其後投資於新業務乃長期持續發展之關鍵。為此，本集團已成立投資委員會，由本人出任主席，而成員包括本集團擁有豐富之財務、投資、風險管理及經營經驗之最資深行政人員。該委員會由董事會授權，為本集團核心投資及司庫業務之整體過程提供指引。該委員會訂有正式程序以及明確界定之策略及營運範圍，並聘請獨立顧問提供意見。

在司庫業務方面，本集團擬透過保守方式保存有關資金，供日後直接投資。本集團將保持審慎並覷準入市良機。本集團擬伺機投資爭取持續增長，此舉將確保為股東帶來卓越利益。當然，本集團已廣泛研究本集團傳統物業及財務服務範疇以外之行業。

公司管治

儘管公司管治問題在現今成為社會焦點，惟本集團有充份理由對本集團不單在形式上遵守規例而是包括背後之監管意義而感到驕傲。本集團不斷研究提升良好管治標準及透明度之方法。

展望

全球經濟前景仍然充滿不明朗因素，一連串史無前例破壞全球穩定之事件呈現，其中包括有可能在中東及其他地區之軍事行動、有關全球恐怖份子活動，以及美國可能因會計及公司管治事件令嚴重衰退情況雪上加霜。此外，盈利減損、主要貨幣重新定位、信貸事件及消費信心疲弱等前景可能持續阻礙復甦情況。

雖然亞洲對這些挑戰無法置身事外，惟可合理地預期大中華區增長之動力將可緩和這些負面影響。因此，預測亞洲區內經濟在本年可增加5.9%，而來年則達6.1%，較全球經濟增長預測2.8%之一倍為高。

本集團相信，本集團處於特別有利位置，可從這嚴峻之經濟環境獲益。現時之情況可能令財務狀況欠佳、面對成本競爭或傳統市場增長緩慢之公司數目日益增加，該等公司之資產價格或會繼續下跌。本集團將會在適當時機，把握該等機會，從而提升該等資產價值，為股東帶來重大利益。

致謝

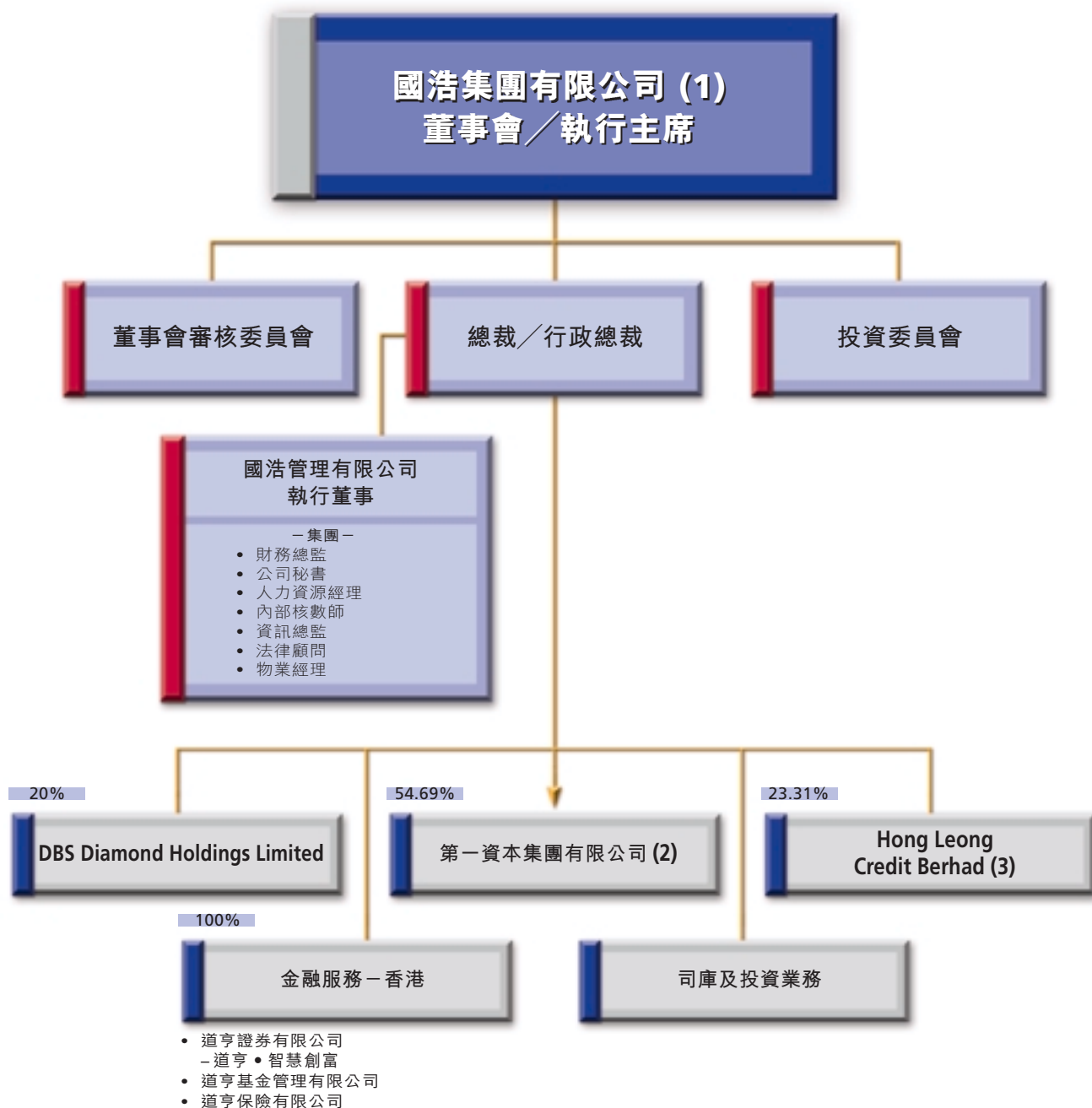
在本年度之過渡安排及環球轉變當中，本人特別藉此機會特別對董事會全寅及本集團管理層和員工所予之寶貴意見、孜孜不倦之努力及不凡之貢獻表示謝意。憑著彼等努力不懈之表現，本人相信，本集團在新旅程中，業務將繼續蒸蒸日上。

執行主席

郭令燦

二零零二年十月十七日

管理組織圖



1. 在香港上市 2. 在新加坡上市 3. 在馬來西亞上市

網址：

- 國浩集團有限公司 (<http://www.guoco.com>)
- 第一資本集團有限公司 (<http://www.fcc.com.sg>)
- Hong Leong Bank Berhad (<http://www.hlb.com.my>)
(Hong Leong Credit Berhad之附屬公司)

司庫及投資策略

作為整體投資過程之一部分，本集團亦已加強其司庫營運，從而審慎管理其流動資金，為核心投資機會作好準備。於本財政年度內，本集團已設立一個營運基本架構，以有效率及具成效並用適當之風險管理來管理因出售道亨銀行集團所得之投資基金。

考慮到全球經濟普遍放緩，加上基本因素持續惡化，以及近期美國公司之管治醜聞，本集團已採取審慎的投資態度，並事實證明所採取之態度正確。

誠如下表所見，大部份市場主要指數除吉隆坡證券交易所外，於本財政年度大幅下跌。指數於二零零二年六月三十日後更進一步下跌介乎於12%至21%，甚至吉隆坡證券交易所之升幅亦未能保持，自二零零二年七月一日以來，吉隆坡證券交易所回跌大約12%。

表：主要股票指數

主要指數	二零零一年	二零零二年	變動
	七月一日	六月三十日	
杜瓊斯	10,502	9,243	(12.0%)
納斯達克	2,161	1,463	(32.3%)
倫敦FTSE	5,643	4,656	(17.5%)
日經	12,969	10,622	(18.1%)
香港	13,043	10,599	(18.7%)
新加坡海峽時報	1,727	1,553	(10.1%)
吉隆坡證券交易所	593	725	22.3%

為使來自出售道亨銀行集團所得之款項能審慎地再投資，董事會成立一個投資委員會，以制訂及修訂本集團之投資策略。投資委員會亦負責監察及管理持續投資過程，並定期檢討本集團對風險之相關政策及監控。

隨著本集團增加其司庫活動，因而進一步加強本集團之財務管理實力及監控。本集團制訂了可識別、衡量、控制及監察信貸、流動資金、外匯、利率及市場風險之政策及程序。內部審核部門會定期審核，確保符合該等政策、程序及監管規定。

投資委員會已釐定出投資政策及範圍，當中包括核心投資、定期存款、貨幣市場工具、定息收入、股票及金融工具。本集團亦採納嚴緊之集中風險控制指引，包括設定國家風險、交易對手、貨幣以及期限之限制。於評估交易對手信貸風險時，主要考慮因素是其信貸評級及償債能力。

業務回顧

鑒於貨幣市場波動，本集團現正對其外幣風險，採取密切及積極之監察。本集團運用適當之金融工具，管理利率及外幣風險，包括標準利率及貨幣掉期，尤其需要強調的一點是投資委員會特別禁止使用另類金融工具的政策。

最終，本集團之主要目標是投資於能為股東創造價值之核心業務。因此，本集團之管理層不斷開拓新投資機會，以為持續增長及擴大規模打好基礎。為達致此目標，本集團不斷評審具價值投資機會，特別專注於擁有良好資產及前景但陷於困境之公司，藉着本集團對財政及營運管理有條不紊之方針，得以從中締造價值。本集團認為，市場將為其帶來良好之投資機會。雖然本集團之核心業務在於金融服務及物業，但亦將會考慮投資於其他符合投資委員會有關盈利增長及股東回報要求之業務上。

物業部門

本集團為其物業業務進行精簡及定位去迎接增長機會，已與第一資本集團有限公司（「第一資本」）訂立重組活動，而第一資本將專注於物業行業。該等交易包括轉讓本集團於Guoco Properties Limited（「GPL」）之55%權益及於Guoman Hotel & Resort Holdings Sdn Bhd（「GHRH」）之30%權益予第一資本，並向第一資本收購Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）約9.6%權益。

第一資本股東於二零零二年十月七日舉行之股東大會上已批准該等交易。收購OUE之權益已於二零零二年十月九日完成。預期出售於GPL及GHRH之權益之交易大約會於二零零二年十二月完成。

第一資本集團有限公司 – 本集團擁有 54.69% 權益

在本財政年度，新加坡之經營環境對第一資本而言，競爭最為激烈和極具挑戰。住宅物業單位供應過剩，且當地需求疲弱。截至二零零二年六月三十日止年度，第一資本集團之營業額比對上一個財政年度只微跌3%至234,100,000新加坡元。除稅後經營虧損為179,900,000新加坡元，而上個財政年度則為24,200,000新加坡元。第一資本集團之聯營公司帶來溢利33,100,000新加坡元，較上個財政年度上升4%，這主要是來自其擁有34.54%權益之聯營公司Benchmark Group PLC。

為符合第一資本專注其在主要投資國家－新加坡、英國及中國之物業及物業相關業務之意向，第一資本於財政年度內出售其非核心物業資產、終止其基金管理及顧問服務，並已減持其短期買賣投資組合。於本財政年度年結後，第一資本亦達成買賣協議，出售其於保險附屬公司之權益予並無關連之第三方。

Guoco Properties Limited – 本集團擁有 55% 權益及第一資本擁有 45% 權益

GPL持有位於北京市金融街一幢名為「國際企業大廈」之17層高寫字樓發展項目之75%權益。「國際企業大廈」之寫字樓面積迄今已售出約60%，而租出之面積約為23%。GPL之管理層會繼續按較佳之現行市場價格積極推銷餘下之寫字樓面積。

GPL於上海市一項300個單位之高級住宅發展項目中擁有98%權益。該地盤策略性地位於上海市盧灣區淮海中路最高級購物地帶內之黃金地段。

如上文所述，本集團將轉讓其於GPL之權益予第一資本。

金融業集團

本集團一直善用本集團在亞洲金融界之經驗，專注提升價值及加強本集團現有金融業務。雖然本集團不斷評估業內之核心投資機會，但由於現時價值及市場前景仍然欠佳，而已選擇不作投資。

Hong Leong Credit Berhad (「HLC」) – 本集團擁有 23.31% 權益

HLC於本財政年度錄得除稅前溢利約779,800,000 馬來西亞元，較上個財政年度增加35.5%。於有關財政年度，HLC集團之所有部門均錄得溢利。

銀行部錄得除稅前溢利705,800,000 馬來西亞元，較上個財政年度上升14.9%。由於投資表現得到改善，故保險部錄得除稅前溢利98,500,000 馬來西亞元，較上個財政年度增加321%。

證券經紀部錄得除稅前溢利3,800,000 馬來西亞元，而上個年度則錄得虧損30,100,000 馬來西亞元。業績改善主要是由於精簡架構減低經營成本及交投量增加所致。

物業部錄得除稅前溢利30,100,000 馬來西亞元，而上個財政年度則錄得11,400,000 馬來西亞元。

業務回顧

香港金融服務附屬公司

當本集團於上個財政年度出售道亨銀行集團予新加坡發展銀行有限公司(「新加坡發展銀行」)時，宣佈對出售餘下香港金融服務業務予新加坡發展銀行一事進行磋商。於本財政年度內，新加坡發展銀行知會本集團，決定不購買該等資產。

因此，該等附屬公司已共同籌辦及推行道亨 • 智慧創富，這是一個提供綜合及以客戶為中心之財富管理服務及財務策劃之多元化產品財富管理分銷平台。基於金融服務附屬公司已擁有客戶基礎，而當中大部分將可從該財富管理服務中獲益，故已執行客戶關係管理系統，連同相關之統計及行為模式，為客戶提供合適之產品和服務。

一系列之財富管理項目已於二零零二年九月推出，該等項目包括創新之每月儲蓄計劃，以帶來長線投資財富，並為較短線之投資者提供增加收益之產品。另外，亦將採納平衡審慎之方針，以管理該等資產。

鑒於香港經濟環境每況愈下，市場成交量萎縮及失業率持續高企，本集團之金融服務附屬公司，包括道亨證券有限公司、道亨基金管理有限公司及道亨保險有限公司均面對日益加劇之挑戰。為了提升效益，此金融服務集團現正進行重大之成本控制措施，及採取其他行動精簡營運架構。

財務狀況論述

營業額

持續業務之營業額增加11%至港幣2,086,000,000元。營業額增加主要來自司庫、基金及投資管理業務242%之增幅或港幣508,000,000元，而增幅則主要由於利息收入增加了港幣413,000,000元及股息收入增加了港幣132,000,000元所致。物業發展之營業額下降20%。然而，證券、商品及經紀費則下跌41%。

司庫、基金及投資管理業務為營業額帶來約89%之貢獻，而物業發展業務及物業投資業務則各帶來約5%之貢獻。

借貸

於二零零二年六月三十日前，本集團已削減其總借貸，由二零零一年六月三十日之港幣10,449,000,000元減至港幣6,195,000,000元，減幅達41%。無抵押借貸佔總借貸之47%。所有借貸均屬於第一資本，主要為第一資本之物業貸款。

本集團之銀行貸款、透支及其他借款償還期如下：

	銀行貸款 港幣千元	其他借貸 港幣千元	合計 港幣千元
即時或一年內	2,136,658	595,093	2,731,751
一至兩年內	2,166,094	484,842	2,650,936
兩至五年內	601,872	210,691	812,563
	<u>2,767,966</u>	<u>695,533</u>	<u>3,463,499</u>
	<u>4,904,624</u>	<u>1,290,626</u>	<u>6,195,250</u>

銀行貸款抵押如下：

- 投資物業之法定按揭賬面值為港幣640,000,000元；
- 發展物業之法定按揭賬面值為港幣3,699,000,000元；及
- 若干股票總賬面值為港幣1,115,000,000元。

於二零零二年六月三十日，本集團於扣除總借款港幣6,195,000,000元後之淨現金結餘達港幣7,170,000,000元。

或有負債

於二零零二年六月三十日，本集團及本公司計有因向銀行擔保集團公司及本集團若干投資公司之銀行貸款所產生之或有負債分別為港幣324,000,000元（二零零一年：港幣320,000,000元）及港幣165,000,000元（二零零一年：港幣2,973,000,000元）。

業務回顧

資金及融資

本集團於二零零二年六月三十日之綜合股東資金於下列主要項目作出調整後達港幣27,906,000,000元。主要調整項目如下：

- 於本公司購回股份時之儲備變現為港幣4,962,000,000元；
- 於本公司購回股份時註銷之股本為港幣417,000,000元；及
- 投資物業重估虧絀為港幣232,000,000元。

人力資源及培訓

於二零零二年六月三十日，本集團(包括其香港及海外附屬公司)僱用約430名僱員。本集團持續採取有條不紊之方針，以達致最佳及有效率之員工規模。本集團在進行精簡活動，以確保適當之員工數目之際時，亦重視現有員工之持續培訓，以提升其工作能力及服務質素。

本集團之僱員酬金政策由管理層定期審閱。本集團會考慮其經營業務所在國家及有關業務之薪酬水平及組合，及普遍市況後，設立酬金福利。花紅及其他獎金會與本集團之財務表現及個別僱員表現掛鉤，以鼓勵工作熱誠之員工作出貢獻。本集團亦會不時根據本公司採納之購股權計劃，授予合資格僱員購股權，以作為全面發揮表現之獎勵，並加強對本集團之歸屬感。

十年業績摘要

千美元

年份	總資產	總負債	股東資金	除稅後淨溢利	每股股息
1993	5,087,021	4,316,623	586,617	74,067	0.07
1994	9,872,282	8,446,938	932,440	187,683	0.08
1995	12,660,441	10,666,819	1,276,683	210,938	0.09
1996	15,664,605	13,274,327	1,516,400	244,016	0.10
1997	19,428,627	16,548,548	1,753,233	277,268	0.11
1998	18,565,159	16,157,183	1,419,147	49,448	0.09
1999	19,338,881	16,956,281	1,403,985	78,928	0.08
2000	20,299,446	18,014,260	1,489,778	88,341	0.09
2001	5,937,223	1,571,996	4,116,828	2,726,259	0.10
2002	4,751,963	966,077	3,577,730	202,656	0.14

港幣千元

年份	總資產	總負債	股東資金	除稅後淨溢利	每股股息
1993	39,411,696	33,443,038	4,544,815	573,833	0.55
1994	76,307,804	65,290,608	7,207,295	1,450,693	0.66
1995	97,972,823	82,545,179	9,879,612	1,632,345	0.71
1996	121,267,540	102,763,202	11,739,211	1,889,050	0.78
1997	150,523,285	128,209,879	13,583,168	2,148,134	0.85
1998	143,852,134	125,193,932	10,996,260	383,148	0.70
1999	150,021,371	131,538,351	10,891,414	612,283	0.60
2000	158,244,331	140,430,165	11,613,563	688,662	0.70
2001	46,308,855	12,261,175	32,110,299	21,264,139	0.80
2002	37,064,837	7,535,304	27,905,937	1,580,695	1.10

附註：

- 一九九三年至一九九四年之數字包括以往銀行附屬公司之內部儲備，該內部儲備已重新歸納於普通儲備。從一九九五年至二零零零年，該內部儲備則包括於股東資金內。
- 一九九四年至二零零零年之數字乃為銀行附屬公司從普通儲備轉出前之數字，而一九九三年數字為銀行附屬公司從普通儲備轉出後之數字。
- 二零零零年之數字乃因會計政策之變動而重報。
- 二零零一年至二零零二年之數字乃於出售銀行附屬公司後之數字。

財務專欄

	頁數
董事會報告書	18
核數師報告書	31
綜合收益表	32
綜合資本變動表	34
綜合資產負債表	35
資產負債表	36
綜合現金流量表	37
財務報表附註	
1 編製基礎	39
2 重要會計政策	39
3 營業額	47
4 收入	48
5 除稅前一般業務溢利	49
6 非銀行業務之融資成本	50
7 稅項	50
8 董事酬金	51
9 五位獲得最高收入人士之酬金	52
10 股東應佔溢利	53
11 股息	53
12 每股盈利	53
13 分類資料	54
14 固定資產	59
15 附屬公司權益	60
16 聯營公司權益	69
17 共同控制實體權益	70
18 其他非流動金融資產	71
19 商譽	71
20 發展中物業	72
21 持作銷售用途之物業	72
22 其他資產	72
23 其他證券投資	73
24 其他應付賬款及準備	74
25 銀行借款及其他借款之流動部份	74
26 銀行借款及其他借款之非流動部份	75
27 遞延稅項	76
28 少數股東權益	76
29 股本	77
30 儲備	78
31 綜合現金流量表附註	81
32 員工退休福利計劃	84
33 結算日後之事項	84
34 或有負債	84
35 承擔	85
36 有關連人士之重大交易	86
37 港元總額	86
物業概要	87

董事會同寅現欣然提呈董事會報告書連同截至二零零二年六月三十日止年度已審核之賬項。

主要業務

本公司乃一投資控股公司。於本財政年度內，對本集團業績或資產有重大影響之附屬公司之主要業務包括物業發展及投資、證券及期貨經紀業務、保險及基金管理服務，以及司庫及投資管理。於年內，對本集團業績有重大影響之聯營公司之主要業務包括銀行及融資、保險及股票經紀、物業發展及商人銀行。

在本財政年度內，本公司及其附屬公司之主要業務和業務地域分析載於財務報表附註13。

財務報表

本集團於截至二零零二年六月三十日止年度之綜合純利及本公司與本集團於該日之財務狀況載列於第32頁至第86頁之財務報表內。

主要客戶和供應商

於本年度內，本集團之五位最大客戶和供應商分別佔本集團之營業總額及購貨額30%以下。

慈善捐款

本集團於本年度內之慈善捐款額共68,000美元(二零零一年：188,000美元)。

股息

本公司已於二零零二年四月三日派發中期股息每股港幣0.40元(二零零一年：港幣0.20元)，合共港幣129,633,000元(二零零一年：港幣85,326,000元)。董事會現擬派發截至二零零二年六月三十日止年度之末期股息每股港幣0.70元(二零零一年：港幣0.60元)，合共港幣226,857,000元(二零零一年：港幣256,255,000元)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零二年十一月十八日至二零零二年十一月二十二日(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲獲分派末期股息，所有股票過戶文件連同有關之股票必須於二零零二年十一月十五日下午四時前送交本公司於香港之股份過戶登記處辦理登記手續。

股本及認購權

根據本公司於一九九一年七月三十日採納之行政人員股份認購計劃(「行政人員股份認購計劃」)，本公司之董事根據其認為合適之條件，給予本集團合資格之僱員認購權，認購本公司股份之價格及數目均由彼等決定。

董事會報告書

股本及認購權(續)

於一九九九年十二月六日已授出9,800,000份股份認購權，可於二零零一年七月一日按每股普通股港幣20.33元行使，而於當日有9,140,000份股份認購權尚未行使。年內，因若干行政人員股份認購計劃獲授認購權之獲授人行使該等權利，故本公司按每股港幣20.33元之價格發行本公司股本中每股面值0.50美元合共3,990,000股普通股。鑑於獲授人呈辭，故年內60,000份股份認購權已告失效。於二零零二年六月三十日，根據行政人員股份認購計劃授出尚未行使之股份認購權共5,090,000份，並可由一九九九年十一月十二日至二零零四年二月十二日期間行使。除該等已授出之認購權外，行政人員股份認購計劃於二零零一年七月三十日屆滿。

本公司於二零零一年十一月二十九日採納一項新股份認購權計劃。並無根據該計劃授予股份認購權予任何合資格人士。

年內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註29。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於二零零一年十一月二十六日，本公司根據本公司提出之有條件現金回購建議，以每股港幣50.00元購回本公司106,999,713股股份。

除上述披露外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

固定資產

本年度內固定資產之變動詳列於財務報表附註第14項。

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動列於財務報表附註第30項。

附屬公司

本公司之主要附屬公司之有關資料列於財務報表附註第15項。

董事

董事會定期會面，而董事會成員會於各會議中聽取或不時收取有關本公司業務發展之資料。董事會負責策劃及執行整體集團策略、收購及出售投資政策，以及批准重大資本開支項目及考慮重大融資事宜。董事會定期審閱本集團之財務表現及業務。

董事(續)

本財政年度直至本報告刊發日期止期間之董事如下：

郭令燦 — 執行主席

郭令海 — 總裁、行政總裁

卡達**

郭令山*

Peter Anthony Wakefield*

陳林興

韋健生**

Jamal Al-Babtain*

英正生 (於二零零一年七月二十三日獲委任)

董錫輝** (於二零零一年十一月十四日獲委任)

蘇禮文 (於二零零一年七月二十三日辭任)

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

根據本公司之公司細則第102(B)條規定，董錫輝先生於即將舉行之股東週年大會告退，彼願膺選連任。

根據本公司之公司細則第99條規定，陳林興先生及Jamal Al-Babtain先生於即將舉行之股東週年大會輪值告退，彼等願膺選連任。

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂定任何不得在一年內於毋須作出賠償下(法定賠償除外)將其終止之服務合約。

本公司之非執行董事並沒有指定特別任期，但須根據本公司細則規定於股東週年大會上輪值告退。

董事之證券權益

於二零零二年六月三十日，按照證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條規定而須備存之登記冊所錄、或按上市公司董事進行證券交易之標準守則通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，各董事所持有本公司及其聯營公司(根據披露權益條例之定義)之證券權益如下：

於本公司之股份權益

董事	股數				權益總額
	私人權益	家族權益	法團權益	其他權益	
郭令燦	456,325	—	137,374,315*	—	137,830,640
郭令海	570,775	—	—	—	570,775
卡達	391,125	—	—	—	391,125
郭令山	89,120	—	—	—	89,120
陳林興	159,230	—	—	—	159,230
英正生	165,443	—	—	—	165,443
董錫輝	200	—	—	—	200

* 此等股份乃Guoline Overseas Limited(137,046,740股)及另一公司(327,575股)之股份權益，按照披露權益條例，郭令燦先生於此等股份擁有法團權益。

董事會報告書

於聯營公司之證券權益

董事	公司名稱	股數				權益總額
		私人權益	家族權益	法團權益	其他權益	
郭令燦	第一資本集團有限公司	662,261	—	201,660,299	—	202,322,560
				附註1		
	第一資本集團有限公司 (不可贖回優先股**)	53,833	—	34,383,489	—	34,437,322
				附註1		
	Hong Leong Credit Berhad	5,717,000	—	452,507,224	—	458,224,224
				附註2		
	Prime Orion Philippines, Inc. (前稱Guoco Holdings (Philippines), Inc.)	—	—	866,610,220	—	866,610,220
				附註1		
郭令海	第一資本集團有限公司	1,180,261	—	—	—	1,180,261
	第一資本集團有限公司 (不可贖回優先股**)	53,833	—	—	—	53,833
	Hong Leong Credit Berhad	420,000	—	—	—	420,000
	Prime Orion Philippines, Inc. (前稱Guoco Holdings (Philippines), Inc.)	5,000,000	—	—	—	5,000,000
卡達	第一資本集團有限公司	—	—	100,000	—	100,000
	第一資本集團有限公司 (不可贖回優先股**)	—	—	3,494,908	—	3,494,908
陳林興	Hong Leong Credit Berhad	136,500	—	—	—	136,500

附註：

- (1) 此等股份乃本公司之股份權益，按照披露權益條例，郭令燦先生於此等股份擁有法團權益。
- (2) 此等股份乃本公司及其他公司之股份權益，按照披露權益條例，郭令燦先生於此等股份擁有法團權益。

** 不可贖回優先股 — 不可贖回可換股票積優先股

若干董事代表本公司之其他附屬公司在若干附屬公司以受託方式持有股份。

於Hong Leong Credit Berhad (「HLCB」) 之股份認購權益

郭令燦先生於二零零零年一月六日獲HLCB給予認購權，此股份認購權可於一九九九年十二月二十四日至二零零四年十二月二十三日止期間以每股5.19馬來西亞元認購HLCB400,000股股份。此外，郭先生亦於二零零一年八月三十日獲HLCB給予認購權，此股份認購權可於二零零零年十二月二十四日至二零零四年十二月二十三日止期間以每股4.94馬來西亞元認購HLCB 20,000股股份。於本年度內，彼並無行使任何認購權購買HLCB之股份。

除上文及下文「股份認購權計劃」一節所披露董事之證券權益及董事於本公司及其聯營公司之股份認購權外，於二零零二年六月三十日，並無其他權益或優先權記載於按照披露權益條例第29條而須備存之登記冊內。

根據本公司及其附屬公司第一資本之股份認購權計劃之董事權益詳情，載於下文「股份認購權計劃」一節內。

股份認購權計劃

本公司

本公司已於一九九一年七月三十日採納行政人員股份認購計劃，鼓勵合資格僱員，包括為本公司或本集團附屬公司提供服務之董事或任何全職僱員，獎勵彼等對本集團所作之貢獻及加強彼等之歸屬感。根據行政人員股份認購計劃，本公司董事根據彼等認為合適之情況，可給予合資格僱員股份認購權，以認購本公司股本中每股面值0.50美元之普通股。行使價不得低於股份在緊接授出有關股份認購權日期前五個營業日於聯交所之最後買賣價平均數之80%，或股份之面值(以較高者為準)。所有已行使認購權所發行股份及所有尚未行使時可予發行之股份數目，合共不得超過當時已發行股份數目之10%。倘股份認購權獲悉數行使，將導致已發行股份數目及根據以往給予一位人士之一切股份認購權而可向該位人士發行之股份數目，合共超過根據行政人員股份認購計劃可能授出股份認購權涉及股份數目之25%，則不得給予該位人士股份認購權。

於一九九九年十二月六日，根據行政人員股份認購計劃給予本公司若干董事及本集團僱員可認購合共9,800,000股股份之認購權，每股收市價為港幣20.33元，而當日之每股股份收市價為港幣23.60元。於二零零二年六月三十日，因尚未行使之認購權獲行使而可予發行之股份數目為5,090,000股，佔本公司已發行股份約1.57%。年內董事及僱員獲授而尚未行使之股份認購權，詳情載列如下：

獲授人	股份認購權數目		股份認購權 之行使期間	年內行使股份 認購權而收購 之股份數目	緊接行使 日期前之 加權收市價 港幣
	於二零零一年 七月一日	於二零零二年 六月三十日			
郭令燦	600,000	—	一九九九年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	600,000	49.70
	600,000	—	二零零零年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	600,000	49.70
	600,000	—	二零零一年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	600,000	49.70
	600,000	600,000	二零零二年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	600,000	600,000	二零零三年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	<u>3,000,000</u>	<u>1,200,000</u>			

董事會報告書

股份認購權計劃(續)

本公司(續)

獲授人	股份認購權數目		股份認購權 之行使期間	年內行使股份 認購權而認購 之股份數目	行使 日期前之 加權收市價 港幣
	於二零零一年 七月一日	於二零零二年 六月三十日			
郭令海	600,000	—	一九九九年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	600,000	49.30
	600,000	450,000	二零零零年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	150,000	49.30
	600,000	600,000	二零零一年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	600,000	600,000	二零零二年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	600,000	600,000	二零零三年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	<u>3,000,000</u>	<u>2,250,000</u>			
卡達	60,000	60,000	一九九九年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	—	—
	60,000	60,000	二零零零年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	60,000	60,000	二零零一年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	60,000	60,000	二零零二年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	60,000	60,000	二零零三年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>			
郭令山	60,000	—	一九九九年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	60,000	50.00
	60,000	—	二零零零年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	60,000	50.00
	60,000	—	二零零一年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	60,000	50.00
	60,000	60,000	二零零二年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	60,000	60,000	二零零三年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	<u>300,000</u>	<u>120,000</u>			

股份認購權計劃(續)

本公司(續)

獲授人	股份認購權數目		股份認購權 之行使期間	年內行使股份 認購權而認購 之股份數目	行使 日期前之 加權收市價 港幣
	於二零零一年 七月一日	於二零零二年 六月三十日			
陳林興	180,000	—	二零零零年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	180,000	49.50
	200,000	—	二零零一年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	200,000	49.50
	200,000	200,000	二零零二年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	200,000	200,000	二零零三年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	<u>780,000</u>	<u>400,000</u>			
韋健生	60,000	60,000	二零零一年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	—	—
	60,000	60,000	二零零二年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	60,000	60,000	二零零三年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
		<u>180,000</u>	<u>180,000</u>		
英正生	200,000	—	一九九九年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	200,000	49.50
	200,000	—	二零零零年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	200,000	49.50
	200,000	—	二零零一年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	200,000	49.50
	200,000	200,000	二零零二年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	200,000	200,000	二零零三年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
		<u>1,000,000</u>	<u>400,000</u>		

董事會報告書

股份認購權計劃(續)

本公司(續)

獲授人	股份認購權數目		股份認購權 之行使期間	年內行使股份 認購權而認購 之股份數目	行使 日期前之 加權收市價 港幣
	於二零零一年 七月一日	於二零零二年 六月三十日			
僱員	120,000	—	二零零零年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	120,000	48.80
	120,000	—	二零零一年十一月十二日至 二零零四年二月十二日	60,000 60,000	48.80 49.90
	120,000	120,000	二零零二年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	120,000	120,000	二零零三年十一月十二日至 二零零四年二月十二日		
	<u>480,000</u>	<u>240,000</u>			

註：蘇禮文先生於二零零一年七月二十三日辭去本公司董事職務。彼於二零零一年七月十二日行使40,000份股份認購權，而彼辭職後，尚未行使之60,000份每股行使價為港幣20.33元之股份認購權則作廢。

除已授出之認股權外，年內並無根據行政人員股份認購計劃授出於二零零一年七月三十日到期之認購權。

本公司於二零零一年十一月二十九日採納一項新股份認購權計劃(「新計劃」)，為本公司或其附屬公司或聯營公司之僱員或董事(「合資格僱員」)提供機會，分享本集團之發展及成就。根據新計劃授出之一切股份認購權獲行使而發行之股份數目，合共不得超過32,408,137股，佔本公司於本報告書刊發日期之已發行股份之10%。合資格僱員之最多可認購之股份數目，為已發行股份及於截至最新授出股份認購權日期止十二個月期間已授出及將授出之認購權獲行使而將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。

於股份認購權獲行使時每股股份之認購價，將由董事於授出有關股份認購權時釐定。該價格不會低於(a)授出該等股份認購權前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所示之最高平均股份收市價；(b)於授出該股份認購權之日股份在聯交所每日報價表所示之收市價；及(c)股份面值。

由授出日期起(包括該日)計二十一日內，接納股份認購權須支付面值港幣1.00元。股份認購權在授出十年後不得行使，而於二零零一年十一月二十九日(本公司採納新計劃之日)後不得授出年期超過十年之股份認購權。

年內本公司並無根據新計劃給予合資格僱員認購權。

股份認購權計劃(續)

第一資本

第一資本股東於一九九八年十二月三十一日批准第一資本行政人員股份認購計劃(「認購權計劃」)，而本公司股東於一九九九年二月一日進一步批准該計劃。認購權計劃為曾推動第一資本集團增長及發展之第一資本集團僱員提供機會，認購第一資本之股份。

由並無參與認購權計劃之第一資本董事組成之委員會(「委員會」)，可挑選第一資本集團之全職僱員及第一資本之執行董事(「第一資本僱員」)，成為認購權計劃之參與者。委員會根據認購權計劃於任何日期可能授出之第一資本股份總數，不得超過當日前一日第一資本已發行股本之5%。第一資本僱員最多可認購之股份數目，合共不得超過已發行第一資本股份及因根據認購權計劃授出之認購權獲行使可予發行之股份之25%。如給予第一資本僱員認購權，則有關僱員須由認購權授出日期起三十日內接納有關認購權，並支付1.00新加坡元作為代價。認購權計劃由委員會酌情決定繼續生效，惟由一九九八年十二月三十一日起計最長年期為十五年。

每股股份行使價為第一資本股份在認購權授出日期前五個交易日於新加坡證券交易所有限公司之平均收市價，或第一資本股份之面值(以較高者為準)。在(a)認購權授出日期兩週年(對受聘不少於一年之第一資本僱員而言)及(b)認購權授出日期一週年至不遲於授出日期後10年止日期(對第一資本所有其他僱員而言)後，可行使認購權。

於一九九九年四月二十七日，5,380,000份認購權已授予第一資本僱員，包括執行董事，該等認購權可按每股2.28新加坡元行使。該等5,380,000份授出之認購權中，1,270,000份認購權已失效，於二零零一年七月一日餘下尚未行使餘額4,110,000份認購權。認購權之到期日為二零零九年四月二十六日。年內，並無額外認購權根據認購權計劃獲授出，亦無因行使認購權發行第一資本股份。因此，尚未行使之認購權數目於二零零二年六月三十日維持於4,110,000份。

主要股東

於二零零二年六月三十日，按披露權益條例第16(1)條規定存置之主要股東名冊所記錄或根據本公司董事所知，下列人士(本公司董事除外)擁有佔本公司已發行股本10%或以上之權益：

名稱	持有本公司股份數目			附註
	直接權益	間接權益	權益總額	
Guoline Overseas Limited (「GOL」)	137,046,740	—	137,046,740	
Government of Kuwait Investment Authority Kuwait Investment Office	71,172,395	—	71,172,395	
Guoline Capital Assets Limited (「GCA」)	—	137,046,740	137,046,740	1
Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)	—	137,374,315	137,374,315	1及2
HL Holdings Sdn. Bhd.	—	137,374,315	137,374,315	3
Hong Leong Investment Holdings Pte Ltd	—	137,374,315	137,374,315	3
Kwek Holdings Pte Ltd	—	137,374,315	137,374,315	4

董事會報告書

主要股東(續)

附註：

- (1) GOL為GCA之全資附屬公司，而GCA則為HLCM之全資附屬公司。按照披露權益條例第8條，GCA及HLCM亦被視為為於GOL所持本公司之137,046,740股股份中擁有權益。
- (2) HLCM之權益乃GOL及另一間公司所擁有之股份，根據披露權益條例，HLCM於此等股份擁有法團權益。
- (3) 按照披露權益條例第8條，由於HL Holdings Sdn. Bhd.及Hong Leong Investment Holdings Pte Ltd於HLCM擁有權益，故兩者被視為為於HLCM所擁有本公司之137,374,315股股份中擁有權益。
- (4) 按照披露權益條例第8條，由於Kwek Holdings Pte Ltd於Hong Leong Investment Holdings Pte Ltd擁有權益，故其被視為為於本公司股份137,374,315股中擁有權益。

董事會審核委員會

董事會審核委員會成員包括韋健生先生(主席)、卡達先生及郭令海先生。韋健生先生及卡達先生乃獨立非執行董事。董事會審核委員會監察財務申報程序，及本公司之內部監控制度之足夠性及有效程度。

董事會審核委員會與本公司外聘核數師及內部核數師會晤，並檢討審核計劃、內部審核計劃、其審查及評估內部監控制度之結果。委員會亦會審閱合約及關連交易中之權益。董事會審核委員會審閱本公司之財務報表及本集團之綜合財務報表及有關核數師報告，並將其意見呈交董事會。年內共舉行三次董事會審核委員會會議。

遵守最佳應用守則

本公司於本年內均已遵從本公司採納根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之指引之最佳應用守則。

資本化利息

於本年度內，本集團關於發展中物業之資本化利息約為20,800,000美元(二零零一年：約為28,100,000美元)。

合約權益及關連交易

服務協議

於二零零一年八月二十一日，本公司與Hong Leong Overseas (H.K.) Limited(「HLO」)訂立服務協議，由HLO向本公司、其附屬公司及聯營公司不時提供若干服務。根據服務協議將予提供之服務包括制訂策略及規劃、監察投資及財務管理、司庫及風險管理服務及有關經營慣例及程序之技術支援、會計及其他服務。所提供之服務代價定為每月港幣100,000元(或HLO與本公司不時協定之其他款額)及年費為相等於本集團於各財政年度之除稅前年度綜合溢利之3%，截至二零零二年六月三十日止年度為數港幣44,943,000元。服務協議為期一年，並可按相同條款自動重續一年，惟任何一方給予最少六個月之書面通知則除外。

合約權益及關連交易 (續)

服務協議 (續)

該服務協議取代HLO與本集團若干附屬公司早前所訂立之服務協議。該服務協議乃於本公司日常業務過程中訂立，而協議之條款乃按公平原則基準釐定，並對本公司股東而言公平合理。

HLO為本公司主要股東HLCM之間接全資附屬公司。董事郭令燦先生、郭令海先生及郭令山先生作為HLCM股東及董事於服務協議中擁有權益。

本公司就重續服務協議而於日後引致之關連交易（「該等交易」），申請豁免嚴格遵守上市規則第14章所載之關連交易規定。聯交所所有條件豁免本公司於每次該等交易中嚴格遵守上市規則第14.25(1)條所訂立之披露規定。

本公司獨立非執行董事已於年內檢討該等交易，並確認：

1. 該等交易：
 - i) 由本公司於日常及一般業務過程中訂立；
 - ii) 對本公司股東而言，乃按公平合理之條款進行；及
 - iii) 根據監管該等交易之協議條款訂立；
2. 截至二零零二年六月三十日止年度該等交易之總金額為港幣45,943,000元，且並無超過本公司及其附屬公司於二零零二年六月三十日之經審核有形資產淨值賬面值金額3%之上限。

關連交易

1. 於二零零二年四月三日，第一資本簽訂一項買賣協議，從合營夥伴HLL Overseas Limited（「HLLO」）收購Fasidon Holdings Pte Ltd（「Fasidon」）之20%權益，代價為4,400,000新加坡元。Fasidon之80%權益以往由第一資本擁有，而20%則由HLLO擁有。Fasidon負責發展新加坡Nathan Road 16號之公寓項目。HLLO之最終控股公司為HLCM。代價乃由自願買方及自願賣方按公平磋商，按Fasidon於二零零二年二月二十八日經調整有形資產淨值之20%並計及該發展地點價值後釐定。
2. 於二零零二年六月二十八日，第一資本提出配售新股，按每持有四股第一資本現有普通股可獲配售一股普通供股股份及一股可贖回累積優先股，每股發行價為1.00新加坡元。本公司已承諾（「剩餘承諾」）認購及支付所獲配售之供股股份及根據配售新股之尚未獲認購之剩餘股份（「剩餘股份」），並支付有關款項。剩餘承諾須待（其中包括）第一資本股東於股東大會批准配售新股，以及從本公司收購於Guoco Properties Limited之55%權益及於Guoman Hotel & Resort Holdings Sdn Bhd之30%權益等事宜後，方可作實（已於二零零二年十月七日獲得批准）。於二零零二年十月十五日，本公司須接納之剩餘股份最多約為47,300,000股，應付認購代價總額約為47,300,000新加坡元（相等於約26,800,000美元）。

董事會報告書

合約權益及關連交易(續)

給予附屬公司及聯營公司之貸款

截至二零零二年六月三十日，本公司及第一資本分別按比例基準向GPL(本公司擁有55%權益及第一資本擁有45%權益之附屬公司)作出免息墊款作為一般資金用途，該金額分別為81,500,000美元及66,800,000美元。

截至二零零二年六月三十日，GPL分別向其擁有90%權益之附屬公司中輝發展有限公司、泰隆國際有限公司、鷹漢發展有限公司及中展置業有限公司作出免息墊款作為一般資金用途，金額分別為4,500,000美元、6,700,000美元、12,100,000美元及8,500,000美元。該等附屬公司之股本餘額乃由本集團非關連人士持有。

截至二零零二年六月三十日，GPL向其擁有75%權益之附屬公司北京明華置業有限公司(「北京明華」)提供免息墊款31,100,000美元。北京明華之股本餘額乃由本集團非關連人士持有。

其他

Hong Leong Bank Berhad(「HLBB」)集團在其日常銀行業務過程中，通常為本公司及其關連人士(定義見上市規則)提供多項服務，其中包括貸款墊款、存款、支票兌現、滙款、提供多種貨幣賬戶服務、代理人及保管人服務，以及非經常性作短期信貸融資。所有服務均由HLBB集團在日常業務過程中按照正常商業條款進行。

本集團經常在日常業務過程中按一般商業條款與HLCM之附屬公司及其關連公司進行投資、保險、證券經紀及其他業務。郭令燦先生、郭令海先生及郭令山先生均為HLCM之董事，並以其股東及董事身份於該等交易中擁有權益。

除上述者外，概無重大合約(本公司或其任何附屬公司為訂約方或本公司董事於當中擁有重大權益之合約)於本年底或本年度任何時間仍然有效。

董事認購股份或債券之權利

本公司設立行政人員股份認購計劃，讓合資格僱員，包括本公司董事認購本公司之股份。郭令燦先生、郭令海先生、卡達先生、郭令山先生、陳林興先生、英正生先生、韋健生先生及本公司之前董事蘇禮文先生均獲授認購權，可根據計劃認購本公司之股份。年內，郭令燦先生、郭令海先生、卡達先生、郭令山先生、陳林興先生、英正生先生及蘇禮文先生行使該等認購權認購本公司之股份。除該等已授出之認購權外，行政人員股份認購權計劃已於二零零一年七月三十日期限屆滿。

本公司於二零零一年十一月二十九日採納一項新股份認購權計劃。本公司並無根據該述計劃授予董事及僱員購股權。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無訂立任何協議，以致本公司董事可透過收購本公司或任何其他公司實體之股份或債券以取得利益。

董事於競爭業務之權益

郭令燦先生、郭令海先生及郭令山先生均為本公司主要股東HLCM之董事，該公司為馬來西亞最大之多元化企業集團之一，從事業務十分廣泛，當中包括金融服務、製造業、物業投資及發展。

陳林興先生亦為於中國從事物業投資及發展之建聯通有限公司(其名稱已改為上海地產控股有限公司)之非執行董事及股東。建聯通有限公司於二零零二年六月二十四日已終止為本公司之聯營公司。

根據上市規則第8.10條，上述董事被視為於本集團業務外持有其他業務權益，該等業務直接或間接可能與本集團之業務競爭。

物業

本集團之主要發展物業及投資物業詳情已載於第87至第88頁。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法律，均無規定本公司須備優先購股權。

投資者關係

本公司鼓勵其機構及私人投資者建立雙向溝通。有關本公司業務之全面資料載於寄發予股東之年報及中期報告內。本公司定期會與機構投資者對話。本公司歡迎個別人士對有關其股權及本公司業務事宜之查詢，並會即時提供有關之資料。

為促進有效溝通，本公司設立其本身之網站，當中披露有關本集團及其業務之財務及其他資料。

核數師

一項擬重新委任畢馬威會計師事務所為本公司之核數師之決議案，將於即將舉行之股東週年大會上提出。

承董事會命

總裁、行政總裁

郭令海

香港，二零零二年十月十七日

核數師報告書



致國浩集團有限公司各股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第32頁至第86頁按照香港公認會計原則編製之賬項。

董事及核數師之責任

貴公司的董事有責任編製真實與公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大偏離現行會計準則之原因。

我們的責任是根據我們審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

我們是按照香港會計師公會發出之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之主要估計和判斷，所釐定之會計政策是否適合貴公司及貴集團之具體情況，及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，是以取得一切我們認為必需之資料及解釋為目標，使我們能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重大之錯誤陳述，作合理之確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

我們認為上述之財務報表均真實與公平地反映貴公司及貴集團於二零零二年六月三十日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定適當編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，二零零二年十月十七日

綜合收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	2002 千美元	2001 千美元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
營業額					
持續經營業務	3	267,488	241,346	2,086,380	1,882,439
已終止業務	3	—	1,284,623	—	10,019,738
		267,488	1,525,969	2,086,380	11,902,177
物業銷售成本		(112,896)	(152,987)	(880,578)	(1,193,260)
已終止業務之利息支出		—	(755,798)	—	(5,895,035)
其他應佔成本		(28,103)	(30,098)	(219,201)	(234,757)
		126,489	587,086	986,601	4,579,125
其他收益	4(a)	1,994	2,127	15,553	16,590
其他收入淨額	4(b)	142,518	16,807	1,111,626	131,090
行政支出		(39,013)	(259,255)	(304,297)	(2,022,124)
其他經營支出		(1,879)	(3,418)	(14,656)	(26,660)
已終止業務之呆壞賬及墊款撥備		—	(65,013)	—	(507,085)
		230,109	278,334	1,794,827	2,170,936
除融資成本前之經營溢利		230,109	278,334	1,794,827	2,170,936
非銀行業務之融資成本	6	(20,992)	(57,295)	(163,736)	(446,887)
		經營溢利		經營溢利	
持續經營業務		209,117	(8,281)	1,631,091	(64,590)
已終止業務		—	229,320	—	1,788,639
		209,117	221,039	1,631,091	1,724,049
出售附屬公司之溢利	13	—	2,901,384	—	22,630,070
出售一間聯營公司之溢利		13,503	—	105,322	—
於附屬公司、聯營公司及 共同控制實體之投資撥備		—	(325,485)	—	(2,538,702)
物業減值虧損		(69,267)	(6,540)	(540,276)	(51,010)
投資物業重估虧絀		(1,452)	—	(11,325)	—
出售投資物業之淨虧損		(13,438)	—	(104,815)	—
		138,463	2,790,398	1,079,997	21,764,407
一般業務經營溢利		138,463	2,790,398	1,079,997	21,764,407
所佔聯營公司溢利減虧損		49,783	5,114	388,302	39,888
所佔共同控制實體溢利減虧損		(231)	6,384	(1,802)	49,794
		188,015	2,801,896	1,466,497	21,854,089
除稅前一般業務溢利	5	188,015	2,801,896	1,466,497	21,854,089
稅項	7(a)	(33,620)	(48,172)	(262,233)	(375,730)
		154,395	2,753,724	1,204,264	21,478,359
除稅後溢利		154,395	2,753,724	1,204,264	21,478,359

綜合收益表

截至二零零二年六月三十日止年度

	附註	2002 千美元	2001 千美元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
除稅後溢利		154,395	2,753,724	1,204,264	21,478,359
少數股東權益		48,261	(27,465)	376,431	(214,220)
股東應佔溢利	10	202,656	2,726,259	1,580,695	21,264,139
分配：					
已付二零零一年末期股息	11	(24,933)	(30,100)	(194,449)	(234,647)
已付二零零二年中期股息	11	(16,625)	(10,941)	(129,633)	(85,326)
本年度保留溢利		161,098	2,685,218	1,256,613	20,944,166
保留如下：					
本公司及其附屬公司		132,501	2,687,058	1,033,559	20,958,518
聯營公司		28,828	(7,089)	224,856	(55,292)
共同控制實體		(231)	5,249	(1,802)	40,940
		161,098	2,685,218	1,256,613	20,944,166
		美元	美元	港幣	港幣
每股盈利					
基本	12	0.55	6.39	4.31	49.83
攤薄	12	0.54	6.36	4.20	49.60
		千美元	千美元	港幣千元	港幣千元
擬派末期股息	11	29,085	32,854	226,857	256,255

第39頁至第86頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

綜合資本變動表

截至二零二零年六月三十日止年度

	股本	股份溢價	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	資本及 其他儲備	撥入盈餘	普通儲備	滙兌儲備	保留溢利	合計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零二零年七月一日	213,316	235,122	25,429	42,909	166,070	36,121	131,929	(178,428)	817,310	1,489,778
重估投資物業所產生之盈餘/(虧絀)										
— 附屬公司	—	—	(3,491)	—	—	—	—	—	—	(3,491)
— 一間聯營公司	—	—	10,891	—	—	—	—	—	—	10,891
儲備變現於出售一間附屬公司	—	—	—	(41,108)	(145,066)	(17,704)	(54,887)	21,640	—	(237,125)
儲備變現於出售一間聯營公司之投資物業	—	—	(4,850)	—	—	—	—	—	—	(4,850)
聯營公司重估盈餘之撥回	—	—	—	(1,771)	—	—	—	—	—	(1,771)
所佔附屬公司及聯營公司之資本儲備變動	—	—	—	—	(6,119)	—	—	—	—	(6,119)
攤薄淨虧損撥入綜合收益表	—	—	—	—	22,488	—	—	—	—	22,488
儲備間之轉撥	—	—	—	—	9,072	—	—	—	(9,072)	—
海外附屬公司及聯營公司財務報表之滙兌差額	—	—	(1,581)	(30)	(584)	—	—	(20,505)	—	(22,700)
撤銷附屬公司及聯營公司之投資滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	183,309	—	183,309
未於綜合收益表確認之溢利/(虧損)淨額	—	—	969	(42,909)	(120,209)	(17,704)	(54,887)	184,444	(9,072)	(59,368)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,726,259	2,726,259
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(41,041)	(41,041)
根據股份認購權計劃發行之股份	230	970	—	—	—	—	—	—	—	1,200
於二零二零年六月三十日	213,546	236,092	26,398	—	45,861	18,417	77,042	6,016	3,493,456	4,116,828
重估投資物業所產生之虧絀										
— 附屬公司	—	—	(28,882)	—	—	—	—	—	—	(28,882)
— 一間聯營公司	—	—	(866)	—	—	—	—	—	—	(866)
儲備變現於出售其投資物業於										
— 附屬公司	—	—	6,397	—	—	—	—	—	—	6,397
— 一間聯營公司	—	—	(5,322)	—	—	—	—	—	—	(5,322)
重估投資物業所產生之超額虧絀計入綜合收益表	—	—	1,452	—	—	—	—	—	—	1,452
儲備間之轉撥	—	—	—	—	11,236	—	—	—	(11,236)	—
所佔附屬公司及聯營公司之資本儲備變動	—	—	—	—	1,295	—	—	—	—	1,295
海外附屬公司及聯營公司財務報表之滙兌差額	—	—	823	—	445	—	—	3,720	—	4,988
未於綜合收益表確認之溢利/(虧損)淨額	—	—	(26,398)	—	12,976	—	—	3,720	(11,236)	(20,938)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	202,656	202,656
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(41,558)	(41,558)
股份回購及註銷	(53,500)	(244,497)	—	—	—	(14,439)	(77,042)	—	(300,180)	(689,658)
根據股份認購權計劃發行之股份	1,995	8,405	—	—	—	—	—	—	—	10,400
於二零二零年六月三十日	162,041	—	—	—	58,837	3,978	—	9,736	3,343,138	3,577,730

第39頁至第86頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

綜合資產負債表

二零二零年六月三十日

	附註	2002 千美元	2001 千美元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
非流動資產					
固定資產	14	255,778	253,446	1,995,043	1,976,815
聯營公司權益	16	427,571	433,631	3,335,011	3,382,213
共同控制實體權益	17	(4,155)	(932)	(32,409)	(7,269)
其他非流動金融資產	18	89,406	82,379	697,358	642,536
商譽	19	(731)	—	(5,702)	—
		<u>767,869</u>	<u>768,524</u>	<u>5,989,301</u>	<u>5,994,295</u>
流動資產					
發展中物業	20	515,926	637,921	4,024,171	4,975,624
持作銷售用途之物業	21	66,394	75,347	517,867	587,688
其他資產	22	94,929	55,248	740,437	430,921
其他證券投資	23	1,593,365	1,406,375	12,428,088	10,969,373
現金及短期資金		1,713,480	2,993,808	13,364,973	23,350,954
		<u>3,984,094</u>	<u>5,168,699</u>	<u>31,075,536</u>	<u>40,314,560</u>
流動負債					
其他應付賬款及準備	24	141,935	209,312	1,107,079	1,632,581
銀行借款及其他借款之流動部份	25	350,229	699,168	2,731,751	5,453,336
保險基金		3,108	2,830	24,242	22,073
稅項	7(b)	13,889	13,167	108,333	102,699
		<u>509,161</u>	<u>924,477</u>	<u>3,971,405</u>	<u>7,210,689</u>
淨流動資產		<u>3,474,933</u>	<u>4,244,222</u>	<u>27,104,131</u>	<u>33,103,871</u>
總資產減流動負債		<u>4,242,802</u>	<u>5,012,746</u>	<u>33,093,432</u>	<u>39,098,166</u>
非流動負債					
銀行借款及其他借款之非流動部份	26	444,044	640,502	3,463,499	4,995,755
遞延稅項	27	12,872	7,017	100,400	54,731
		<u>456,916</u>	<u>647,519</u>	<u>3,563,899</u>	<u>5,050,486</u>
少數股東權益	28	<u>208,156</u>	<u>248,399</u>	<u>1,623,596</u>	<u>1,937,451</u>
資產淨值		<u>3,577,730</u>	<u>4,116,828</u>	<u>27,905,937</u>	<u>32,110,229</u>
股本及儲備					
股本	29	162,041	213,546	1,263,904	1,665,605
儲備	30(a)	3,415,689	3,903,282	26,642,033	30,444,624
		<u>3,577,730</u>	<u>4,116,828</u>	<u>27,905,937</u>	<u>32,110,229</u>

經由董事會於二零二零年十月十七日通過及授權刊發

董事
郭令海
英正生

第39頁至第86頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

資產負債表

二零零二年六月三十日

	附註	2002 千美元	2001 千美元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
非流動資產					
附屬公司權益	15	2,031,565	1,805,848	15,846,004	14,085,162
聯營公司權益	16	11,416	11,412	89,044	89,011
其他非流動金融資產	18	203	—	1,583	—
		<u>2,043,184</u>	<u>1,817,260</u>	<u>15,936,631</u>	<u>14,174,173</u>
流動資產					
其他資產	22	1,393	574	10,865	4,477
現金及短期資金		1,505,828	2,764,329	11,745,308	21,561,075
		<u>1,507,221</u>	<u>2,764,903</u>	<u>11,756,173</u>	<u>21,565,552</u>
流動負債					
應付附屬公司賬款		250,907	598,029	1,957,050	4,664,477
其他應付賬款及準備	24	9,138	40,760	71,274	317,916
銀行借款及透支	25	—	14,914	—	116,325
稅項	7(b)	2,719	27	21,208	211
		<u>262,764</u>	<u>653,730</u>	<u>2,049,532</u>	<u>5,098,929</u>
淨流動資產		<u>1,244,457</u>	<u>2,111,173</u>	<u>9,706,641</u>	<u>16,466,623</u>
總資產減流動負債		<u>3,287,641</u>	<u>3,928,433</u>	<u>25,643,272</u>	<u>30,640,796</u>
非流動負債					
遞延稅項	27	2,564	—	20,000	—
資產淨值		<u>3,285,077</u>	<u>3,928,433</u>	<u>25,623,272</u>	<u>30,640,796</u>
股本及儲備					
股本	29	162,041	213,546	1,263,904	1,665,605
儲備	30(b)	3,123,036	3,714,887	24,359,368	28,975,191
		<u>3,285,077</u>	<u>3,928,433</u>	<u>25,623,272</u>	<u>30,640,796</u>

經由董事會於二零零二年十月十七日通過及授權刊發

董事
郭令海
英正生

第39頁至第86頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	2002 千美元	2001 千美元
經營業務現金流入淨額	31(a)	22,655	1,091,945
投資回報及融資成本			
所收利息		60,299	7,393
支付利息		(47,934)	(86,740)
所收股權投資股息		23,184	6,225
所收聯營公司股息		44,720	4,650
支付少數股東股息		(5,533)	(39,888)
已派股息		(41,558)	(41,041)
投資回報及融資成本現金流入／(流出)淨額		33,178	(149,401)
稅項			
支付香港利得稅		(1,153)	(16,223)
退回香港利得稅		—	154
支付海外稅項		(3,543)	(15,942)
已付稅款		(4,696)	(32,011)
投資活動			
購入持有至到期日證券及投資證券		(5,569)	(1,314,296)
購入一共同控制實體權益		—	(528)
購入聯營公司權益		(44,064)	(7,441)
購入附屬公司權益	31(e)	(72,650)	(14,425)
聯營公司還款／(借貸)淨額		767	(9,593)
共同控制實體還款淨額		2,992	21,804
出售聯營公司所得款項		10,316	—
出售持有至到期日證券及投資證券所得款項		—	2,036,206
購入固定資產		(3,712)	(23,671)
出售固定資產所得款項		240	3,739
購入投資物業		—	(9,448)
出售投資物業所得款項		34,770	—
出售附屬公司權益所得款項		—	(4,103,269)
投資活動現金流出淨額		(76,910)	(3,420,922)
融資前現金流出淨額		(25,773)	(2,510,389)

綜合現金流量表

截至二零零二年六月三十日止年度

	附註	2002 千美元	2001 千美元
融資	31(b)		
購回普通股		(689,658)	—
新發行普通股		10,400	1,200
發行予少數股東之普通股及優先股		—	11,213
贖回存款證		—	(389,472)
發行存款證		—	308,920
短期銀行借款		(227,185)	188,755
其他短期借款		(188,341)	(117,155)
五年內歸還之銀行長期借款		(120,730)	(17,471)
長期票據及債券		(37,558)	71,311
		<u>(1,253,072)</u>	<u>57,301</u>
融資現金(流出)／流入淨額			
		<u>(1,278,845)</u>	<u>(2,453,088)</u>
現金及等同現金項目減額			
		(1,483)	26,508
匯兌變動之影響			
七月一日之現金及等同現金項目	31(c)	<u>2,993,808</u>	<u>5,420,388</u>
六月三十日之現金及等同現金項目	31(c)	<u><u>1,713,480</u></u>	<u><u>2,993,808</u></u>

第39頁至第86頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

財務報表附註

(以美元為單位)

1 編製基礎

(a) 遵例聲明

雖然公司細則上並無規定，本公司及本集團之財務報表乃根據香港公司條例、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（「會計實務準則」）及詮釋之資料列報規定而編製。本集團之財務報表已採用一項新訂會計實務準則第26號「分類呈報」及提早採用經修訂會計實務準則第1號「財務報表呈報」。根據經修訂會計實務準則第1號，編製綜合資本變動表，以代替以前所報之已確認收益虧損綜合計算表。根據新實務準則第26號而更改可分類識別之基準。比較數字已予重報，以與本年度之呈報一致。本集團所採用之重要會計政策概要載於下文。

(b) 綜合基準

綜合財務報表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，所有集團重要之內部賬項及交易在綜合時被抵銷。本集團之業績包括任何於本年度收購之附屬公司，自收購日起至年終之業績，以及所有於本年度出售之附屬公司，截至出售當日之業績。

(c) 財務報表編製基準

除投資物業按重估價值入賬，及若干金融工具按市值計算外（見下文會計政策），本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

2 重要會計政策

(a) 收益確認

經濟效益可能流入本集團，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收益表中確認：

(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
- 計劃持有至到期日之有期債務證券利息收入在產生時確認，但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) 股息收入

- 非上市投資之股息在確立收取款項之權利時確認；及
- 上市投資之股息在此等投資之股價轉為除息股價時確認。

2 重要會計政策 (續)

(a) 收益確認 (續)

- (iii) 出售發展中物業收益是採用經建築師或測量師監證完工百分比方法計算之完工程度而確認於財務報表。可預見之虧損會於虧損被確定之年度作出撥備。
- (iv) 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。
- (v) 來自經營租約之租金收入乃根據各項租約之租賃期以直線法確認。
- (vi) 有關證券買賣之佣金及經紀收入於完成買賣合約時確認。

(vii) 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

股票及債務證券投資(除附屬公司、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。

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於資產負債表列賬。

於結算日，對持有之投資證券之賬面值均會重新檢討，以便量度其賬面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，否則其賬面值須遞減至公平價值。遞減額則於收益表內支銷。

財務報表附註

(以美元為單位)

2 重要會計政策 (續)

(b) 投資 (續)

(i) 證券投資 (續)

投資證券 (續)

當引致投資證券之價值遞減或撇除的情形和事件停止出現，並有確切證據證明新情況及事件將於可見將來持續時，撥回就投資證券賬面值之撥備。

其他證券投資

其他證券投資乃按其公平價值於資產負債表列賬。當公平價值發生變化時，其差額會計入收益表內處理。

公平價值是指交易雙方在具備足夠知識及自願情況下，在正常交易中交換資產或償還負債所涉及之金額。

出售證券投資之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，並在產生時計入收益表內。

(ii) 於附屬公司之權益

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之公司。

於本公司資產負債表，附屬公司之權益是按成本減任何減值虧損(見附註2(h))。

(iii) 於聯營公司及共同控制實體之權益

聯營公司是指一間本集團長期持有其股權之公司，而本集團可以對該公司之管理層產生相當大之影響，包括參與財務及經營決策，但不是控制或共同控制管理層。

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

綜合收益表包括本集團在其聯營公司及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，聯營公司及共同控制實體之投資乃按公平法以成本減已攤銷商譽列賬，並按本集團在收購後所佔其資產淨值之變動作調整。

於本公司資產負債表，聯營公司及共同控制實體之權益是按成本減任何減值虧損(見附註2(h))。

2 重要會計政策 (續)

(c) 商譽

因綜合賬目時所產生之正商譽，為收購成本超出本集團應佔購入之可識別資產及負債之公平價值之差額。就受控制之附屬公司，正商譽按估計可使用年期以直線法於綜合收益表中攤銷。於綜合資產負債表，正商譽按成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損列賬(見附註2(h))。

就聯營公司及共同控制實體之收購，正商譽按估計可使用年期以直線法於綜合收益表中攤銷。正商譽之成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損(見附註2(h))包括於聯營公司或共同控制實體權益之賬面值中。

因收購受控制之附屬公司、聯營公司及共同控制實體而產生之負商譽，為本集團應佔購入之可識別資產及負債之公平價值超出收購成本之差額。有關在收購計劃時已知悉、且能可靠測量、但未有在賬上確認之預計未來虧損及開支之負商譽部份，在未來虧損及開支被確認時在綜合收益表中確認。剩餘之負商譽，以不超過所購入非貨幣資產公平價值為限，按可折舊或攤銷之非貨幣資產加權平均可使用年期於綜合收益表中確認。超過所購入非貨幣資產公平價值之負商譽在綜合收益表中即時確認。

尚未在綜合收益表中確認之負商譽：

- 就受控制之附屬公司產生之負商譽，於綜合資產負債表，以資產減項與正商譽在同一類別列示；及
- 就聯營公司及共同控制實體產生之負商譽，包括於聯營公司及共同控制實體權益之賬面值中。

年內出售受控制之附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，任何較早前未通過綜合收益表攤銷、或已列作本集團儲備變動之有關購入商譽，乃包括於出售溢利或虧損之計算。

(d) 固定資產及折舊

(i) 物業皆按照成本減累計折舊及減值虧損後列賬(見附註2(h))。折舊乃按照資產之估計可使用年期攤銷如下：

- 永久業權並無計算折舊。
- 官契土地按照租約尚餘年期，以直線法折舊。
- 房屋及物業裝修，按每年直線攤銷百分之二或按租約尚餘年期折舊，而以兩者中之較高者為準。

傢俬、裝置及設備均按成本減除累計折舊及減值虧損後列賬(見附註2(h))。折舊乃按照資產之估計可使用年期(為三至十年之間)，以直線法攤銷資產而計算。

財務報表附註

(以美元為單位)

2 重要會計政策 (續)

(d) 固定資產及折舊 (續)

(ii) 固定資產出售時，出售損益是以銷售所得款項淨額與賬面值差價計算。

(e) 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值列賬。本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。重估盈餘或虧絀淨額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從收益表內扣除。

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。

投資物業出售時，已計入投資物業重估儲備之盈餘或虧絀將撥入該年度收益表內。

(f) 持作銷售用途之物業

持作銷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產生之其他費用。可變現淨值乃物業可售出之可估計價格減所產生之成本。

(g) 發展中物業

發展中物業按照成本列賬，減由董事釐定之非暫時性減值撥備，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。

(h) 資產減值

內部及外部資料會於每年之結算日審閱，以確定下列資產是否須要作出減值：

- 傢俬、裝置及設備；
- 物業(投資物業除外)；
- 於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資；及
- 商譽。

倘有任何顯示須作出減值，則會估計可收回之資產款額。當資產賬面值或其可賺取之現金價值超過其可收回款額時，減值虧損將會獲得確認。

2 重要會計政策 (續)

(h) 資產減值 (續)

(i) 計算可收回款額

資產之可收回款額乃以其售價或可使用價值之較高者為準。於評估使用價值時，估計未來現金流量會使用除稅前折讓率將其現有價值作出折讓，此可反映金錢時間價值之現有市場評估及資產之特定風險。倘產生現金流量之資產絕大部份不能與其他資產分開，則可收回款額會按可獨立產生現金流量之資產最小部份釐定。

(ii) 對沖減值損失

就資產(不包括商譽)而言，倘可用作釐定可收回款額之估計出現改變，則會對沖減值損失。有關商譽之減值損失只有在因特別之非經常性且不預期會重複發生之外來事項導致損失，及可收回款項之增加清楚顯示與對沖該特別事項之影響有關之情況下，方會作出對沖。

對沖減值損失只限於資產之賬面值假設於過往數年並無確認任何減值損失之情況下所作之釐定。對沖減值損失會計入確認對沖之年度之收益表內，惟倘資產乃以重估值列賬，則會將對沖減值損失視為重估變動。

(i) 租賃資產

(i) 用於經營租約之資產

本集團以經營租約出租之資產，按其性質納入資產負債表內，並且根據附註2(d)所載本集團之折舊政策進行折舊(如適用)。減值虧損按照附註2(h)所載之會計政策入賬。經營租約所產生之收入根據附註2(a)(v)所載之本集團收入確認政策予以確認。

(ii) 經營租約開支

本集團根據經營租約使用資產時，按照租約所支付之款項於租賃期所轄會計期間按同等分期計入收益表，若另一方法更能反映該租賃資產所產生之效益模式則除外。租賃獎勵在收益表中被確認為淨租賃支付款項之組成部份。或然租金於產生會計期內計入收益表內。

(j) 長期票據及債券

長期票據及債券按攤銷成本列賬。初期成本與到期金額之差額以實際利率法於償還期間攤銷。

(k) 等同現金項目

就綜合現金流量表而言，等同現金項目是於到期日起三個月內可無需通知而即時轉換為確實數額現金之短期及高度流動投資，減去須於貸款日起三個月內償還之銀行預支款項。

財務報表附註

(以美元為單位)

2 重要會計政策 (續)

(l) 遞延稅項

所有因對收入與支出之會計和稅務處理之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預期實現，均以負債方法備撥遞延稅項。

未來之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) 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 (不論是否於結算日列賬) 之後釐定。

(n) 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財務報表，依照結算日之匯率折算為美元。除附屬公司、聯營公司及共同控制實體之外幣財務報表之滙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收益表內。

(o) 僱員退休計劃

根據香港強制性公積金計劃條例規定投入強制性公積金之供款，乃於產生時計入收益表中。

本集團亦按海外附屬公司各自之要求，供款至彼等之退休計劃。有關供款會計入該年度之收益表中。

(p) 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收益表內。

(q) 撥備與或然負債

當本公司或本集團因過去發生之事件產生法律或推定責任，且可能導致經濟效益流出以償付責任，同時該責任金額可作出可靠之估計時，有關之不確定時間或金額之債項將作撥備。當貨幣之時間價值重大時，撥備乃按預計償付責任之開支之現值列賬。

在經濟效益流出之可能性不大，或有關金額未能可靠評估之情況下，除非經濟效益流出之可能性極微，否則該項責任會被披露為或然負債。須待發生或不發生一項或多項未來事件才能確認之潛在責任，除非經濟效益流出之可能性極微，否則該潛在責任亦會被披露為或然負債。

2 重要會計政策 (續)

(r) 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之期貨、遠期、掉期及期權交易而產生。該等金融工具之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之一部份來決定。

買賣用途之交易按市價計算差額，所引起損益之淨現值在適當遞延其未獲信貸利潤及未來利息成本後，於收益表內確認為買賣溢利／虧損。

用於對沖之交易是以前對沖的資產、負債或淨財務狀況之等值基準估值。任何損益以相關資產、負債或財務狀況所引起之損益之相同基準確認。

作為資產及負債組合管理一部份之利率掉期交易是獨立識別，而所產生之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之利息收入或支出。

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

(s) 有關連人士

在編製此財務報表時，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。

(t) 分類呈報

分類為本集團從事提供產品或服務(業務分類)，或於特定之經濟環境中提供產品或服務(地區分類)的可分辨部份，各其所承受之風險及獲得之回報並不相同。

分類收入、開支、業績、資產及負債包括直接歸屬及可按合理基準分配至某一分類之項目。彼等在集團內部往來之結餘及集團內部交易於編製綜合財務報表時抵銷前確定。

分類資本開支為年內購入估計使用期超過一個會計期間之分類資產之總成本。

財務報表附註

(以美元為單位)

2 重要會計政策 (續)

(t) 分類呈報 (續)

根據本集團內部財務呈報，本集團分別選取業務及地域分類資料作為主要及次要呈報形式。

(i) 業務分類

本集團主要業務分類如下：

司庫、基金及投資管理	:	提供基金管理服務、司庫及投資管理
物業發展	:	發展商住物業
物業投資	:	持有物業供租賃收入
證券、期貨及經紀	:	證券及期貨經紀
保險	:	各類一般保險事宜之保險及再保險

(ii) 地域分類

按地域分類呈列資料時，分類收益乃基於客戶所在地域。

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60至68頁。

年內營業額中各項已確認之重要收入類別之數額如下：

	2002 千元	集團 2001 千元
持續經營業務		
出售物業之收入	126,024	158,374
非銀行業務之利息收入	60,166	7,202
上市及非上市證券之股息收入	23,184	6,225
保險金總額	23,060	21,798
物業之租金收入	16,424	20,279
證券佣金及經紀費	5,406	9,693
出售證券投資之收入	4,050	11,306
其他收入	9,174	6,469
	267,488	241,346
已終止業務		
銀行業務之利息收入	—	1,135,993
銀行業務之其他收入	—	148,630
	—	1,284,623
	267,488	1,525,969

財務報表附註

(以美元為單位)

4 收入

(a) 其他收益

	集團	
	2002	2001
	千元	千元
非上市證券之利息收入	354	—
上市證券之利息收入	343	473
其他	1,297	1,654
	<u>1,994</u>	<u>2,127</u>

(b) 其他收入淨額

	集團	
	2002	2001
	千元	千元
其他投資之已變現淨收益	107,198	1,365
淨外匯收益／(虧損)	44,825	(848)
外幣買賣之收益	2,219	1,494
買賣投資之淨溢利	206	147
出售固定資產之淨溢利	144	2,022
其他投資之未變現淨(虧損)／收益	(14,179)	18,415
其他	2,105	(5,788)
	<u>142,518</u>	<u>16,807</u>

財務報表附註

(以美元為單位)

5 除稅前一般業務溢利

本集團除稅前一般業務溢利

	2002 千元	集團 2001 千元
已扣除下列各項：		
員工成本(包括退休計劃供款921,000元 (二零零一年：2,729,000元))	19,574	138,649
折舊	2,501	32,681
營業租賃支出		
— 物業	2,194	8,403
— 其他	16	18
已計入於所佔聯營公司溢利減虧損之商譽攤銷	445	15,730
核數師酬金	254	899
物業之減值虧損	69,267	6,540
捐款	68	188
	81	12,470
及計入下列各項：		
投資物業之總租金收入	16,424	20,279
減：直接開支	(1,749)	(1,304)
租金收入淨額	14,675	18,975
所佔聯營公司溢利減虧損：		
— 上市	46,360	27,869
— 非上市	3,423	(22,755)
	49,783	5,114

財務報表附註

(以美元為單位)

6 非銀行業務之融資成本

	集團	
	2002 千元	2001 千元
須於五年內償還之銀行墊款及其他借款利息	41,060	83,967
其他借款費用	727	1,398
借款費用總額	41,787	85,365
減：發展中物業賬內已資本化之利息	(20,795)	(28,070)
	20,992	57,295

附註：

- (i) 不包括銀行業務之利息支出。
- (ii) 發展中物業賬內之借款費用是按年利率2.16厘至6.15厘資本化(二零零一年：3.2厘至8.02厘)。

7 稅項

- (a) 於綜合收益表之稅項為：

	集團	
	2002 千元	2001 千元
香港利得稅	2,618	24,221
海外稅項	4,215	5,610
遞延稅項(附註27)	5,832	5,003
	12,665	34,834
所佔聯營公司之稅項	20,955	12,203
所佔共同控制實體之稅項	—	1,135
	33,620	48,172

香港利得稅準備乃根據本年度估計應課稅溢利按16%(二零零一年：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。

財務報表附註

(以美元為單位)

7 稅項 (續)

(b) 於資產負債表之稅項為：

	集團		公司	
	2002 千元	2001 千元	2002 千元	2001 千元
香港利得稅	3,291	1,780	2,719	27
海外稅項	10,598	11,387	—	—
應付稅項	<u>13,889</u>	<u>13,167</u>	<u>2,719</u>	<u>27</u>
預期於一年後繳納 之應付稅項數額	<u>970</u>	<u>571</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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	
	2002 千元	2001 千元
董事袍金	207	362
薪津及實物收益	1,812	1,685
額外花紅	298	24,141
退休金供款	111	94
	<u>2,428</u>	<u>26,282</u>

上述包括支付給以下獨立非執行董事之酬金：

	集團	
	2002 千元	2001 千元
董事袍金	89	145
薪津及實物收益	8	8
	<u>97</u>	<u>153</u>

除上述酬金外，部份董事獲授本公司(二零零一年：本公司及前附屬公司)之認購股份計劃之認購權。該等福利已於董事會報告書內「股份認購權計劃」一段中披露。

財務報表附註

(以美元為單位)

8 董事酬金 (續)

董事酬金在下列範圍內之人數如下：

元	集團	
	2002 董事人數	2001 董事人數
0 — 150,000	6	6
150,001 — 200,000	1	1
500,001 — 550,000	1	—
650,001 — 700,000	—	1
700,001 — 750,000	1	—
800,001 — 850,000	1	—
850,001 — 900,000	—	1
24,250,001 — 24,300,000	—	1
	10	10

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名人士中，有三名(二零零一年：三名)乃本公司之董事，而其酬金已於附註8中披露，其他兩名(二零零一年：兩名)人士之酬金如下：

	集團	
	2002 千元	2001 千元
薪津及實物收益	599	725
額外花紅	380	3,680
退休金供款	35	48
	1,014	4,453

酬金在下列範圍內之人數如下：

元	集團	
	2002 人數	2001 人數
500,001 — 550,000	2	—
1,350,001 — 1,400,000	—	1
3,050,001 — 3,100,000	—	1
	2	2

財務報表附註

(以美元為單位)

10 股東應佔溢利

集團之股東應佔溢利中計有75,140,000元(二零零一年：3,356,226,000元)已在本公司財務報表內入賬。

11 股息

	集團及公司	
	2002	2001
	千元	千元
二零零一年：已付末期股息每股港幣0.60元(二零零零年：每股港幣0.55元)	24,933	30,100
二零零二年：已付中期股息每股港幣0.40元(二零零一年：每股港幣0.20元)	16,625	10,941
	41,558	41,041
二零零二年：擬派末期股息每股港幣0.70元(二零零一年：每股港幣0.60元)	29,085	32,854

截至二零零二年六月三十日止年度之擬派末期股息為29,085,000元(二零零一年：32,854,000元)，乃按於二零零二年六月三十日已發行之324,081,373股普通股(二零零一年：427,091,086股普通股)計算。

12 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202,656,000元(二零零一年：2,726,259,000元)及年內已發行之普通股之加權平均數367,103,637股(二零零一年：426,711,908股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利199,750,000元(二零零一年：2,725,990,000元)及年內已發行普通股之加權平均數370,762,460股(二零零一年：428,679,403股普通股)計算，並就所有具潛在攤薄作用之普通股予以調整。

(c) 對賬

	2002	2001
	股份數目	股份數目
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	367,103,637	426,711,908
被視作根據股份認購權計劃發行之普通股	3,658,823	1,967,495
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	370,762,460	428,679,403

財務報表附註

(以美元為單位)

13 分類資料

業務分類

收益及開支

截至二零零二年六月三十日止年度

	持續經營業務				已終止業務			合計 千元
	司庫、基金 及投資管理 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	證券、 期貨及經紀 千元	保險 千元	銀行及財務 千元	分類間抵銷 千元	
營業額	92,057	126,024	19,122	6,988	23,297	—	—	267,488
分類間營業額	12,639	—	818	1,915	412	—	(15,784)	—
	<u>104,696</u>	<u>126,024</u>	<u>19,940</u>	<u>8,903</u>	<u>23,709</u>	<u>—</u>	<u>(15,784)</u>	<u>267,488</u>
業務貢獻	212,461	11,418	13,004	866	(129)	—	—	237,620
不可分配之收入								312
不可分配之開支								(7,823)
除融資成本前之經營溢利								230,109
非銀行業務之融資成本								(20,992)
經營溢利								209,117
出售一間聯營公司之溢利								13,503
物業減值虧損	(4,926)	(63,751)	—	—	(590)	—	—	(69,267)
投資物業重估虧損	—	—	(1,452)	—	—	—	—	(1,452)
出售投資物業之淨虧損								(13,438)
一般業務經營溢利								138,463
所佔聯營公司溢利減虧損	31,683	4,670	13,430	—	—	—	—	49,783
所佔共同控制實體溢利減虧損	(231)	—	—	—	—	—	—	(231)
除稅前一般業務溢利								188,015
稅項								(33,620)
除稅後溢利								154,395
少數股東權益								48,261
股東應佔溢利								<u>202,656</u>

財務報表附註

(以美元為單位)

13 分類資料 (續)

業務分類 (續)

收益及開支 (續)

截至二零零一年六月三十日止年度

	持續經營業務				已終止業務			合計 千元
	司庫、基金 及投資管理 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	證券、 期貨及經紀 千元	保險 千元	銀行及財務 千元	分類間抵銷 千元	
營業額	26,948	158,374	22,373	11,853	21,798	1,284,623	—	1,525,969
分類間營業額	55,627	—	508	3,895	1,681	—	(61,711)	—
	<u>82,575</u>	<u>158,374</u>	<u>22,881</u>	<u>15,748</u>	<u>23,479</u>	<u>1,284,623</u>	<u>(61,711)</u>	<u>1,525,969</u>
業務貢獻	28,122	4,666	15,345	4,083	2,494	229,320	—	284,030
不可分配之收入								1,003
不可分配之開支								(6,699)
除融資成本前之經營溢利								278,334
非銀行業務之融資成本								(57,295)
經營溢利								221,039
出售附屬公司之溢利								2,901,384
於附屬公司、聯營公司及 共同控制實體之投資撥備								(325,485)
物業減值虧損	—	(6,540)	—	—	—	—	—	(6,540)
一般業務經營溢利								2,790,398
所佔聯營公司溢利減虧損	(17,883)	1,165	21,832	—	—	—	—	5,114
所佔共同控制實體溢利減虧損	(412)	—	—	—	—	6,796	—	6,384
除稅前一般業務溢利								2,801,896
稅項								(48,172)
除稅後溢利								2,753,724
少數股東權益								(27,465)
股東應佔溢利								<u>2,726,259</u>

13 分類資料 (續)

業務分類 (續)

資產與負債

	持續經營業務					合計 千元
	司庫、基金 及投資管理 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	證券、期貨 及經紀服務 千元	保險 千元	
於二零零二年六月三十日						
分類資產	3,253,685	664,843	242,904	57,684	59,525	4,278,641
於聯營公司之權益	184,374	30,364	218,205	—	—	432,943
於共同控制實體之權益	221	(4,376)	—	—	—	(4,155)
不可分配資產						44,534
總資產						<u>4,751,963</u>
分類負債	12,671	363,077	7,599	46,780	24,304	454,431
不可分類負債						511,646
總負債						<u>966,077</u>
於二零零一年六月三十日						
分類資產	4,271,052	795,997	245,324	78,205	73,743	5,464,321
於聯營公司之權益	122,281	25,497	308,373	—	—	456,151
於共同控制實體之權益	452	(1,384)	—	—	—	(932)
不可分配資產						17,683
總資產						<u>5,937,223</u>
分類負債	433,825	386,539	11,501	60,488	31,456	923,809
不可分類負債						648,187
總負債						<u>1,571,996</u>

財務報表附註

(以美元為單位)

13 分類資料 (續)

業務分類 (續)

其他資料

	持續經營業務				已終止業務		合計 千元
	司庫、基金 及投資管理 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	證券、期貨 及經紀服務 千元	保險 千元	銀行及融資 千元	
二零零二年							
年內產生之資本開支	2,738	32	—	650	292	—	3,712
年內折舊及攤銷	1,554	218	—	533	560	—	2,865
二零零一年							
年內產生之資本開支	605	436	—	558	209	21,863	23,671
年內折舊及攤銷	3,755	232	—	668	570	30,716	35,941

財務報表附註

(以美元為單位)

13 分類資料 (續)

地域分類

	營業額		經營溢利／(虧損)	
	2002 千元	2001 千元	2002 千元	2001 千元
持續經營業務				
香港	109,633	30,936	208,070	(23,255)
新加坡	132,530	133,433	(15,025)	9,643
亞洲(不包括香港及新加坡)	24,282	75,903	15,030	4,320
其他	1,043	1,074	1,042	1,011
	<u>267,488</u>	<u>241,346</u>	<u>209,117</u>	<u>(8,281)</u>
已終止業務				
香港	—	1,239,207	—	225,451
亞洲(不包括香港)	—	19,005	—	1,791
其他	—	26,411	—	2,078
	<u>—</u>	<u>1,284,623</u>	<u>—</u>	<u>229,320</u>
	<u>267,488</u>	<u>1,525,969</u>	<u>209,117</u>	<u>221,039</u>
		分類資產		資本開支
	2002 千元	2001 千元	2002 千元	2001 千元
香港	3,205,735	4,134,156	3,286	22,858
新加坡	1,034,609	1,267,743	272	792
亞洲(不包括香港及新加坡)	291,958	286,361	154	21
其他	219,661	248,963	—	—
	<u>4,751,963</u>	<u>5,937,223</u>	<u>3,712</u>	<u>23,671</u>

財務報表附註

(以美元為單位)

14 固定資產

	集團			合計 千元
	投資物業 千元	永久業權 及官契物業 千元	傢俬、裝置 及設備 千元	
原值或估值：				
於二零零一年七月一日	244,979	6,046	9,758	260,783
添置				
— 透過收購附屬公司	55,667	16,422	—	72,089
— 其他	—	1,437	2,275	3,712
出售	(35,413)	(82)	(961)	(36,456)
重估虧絀	(37,648)	—	—	(37,648)
滙兌調整	7,666	2	139	7,807
	<u>235,251</u>	<u>23,825</u>	<u>11,211</u>	<u>270,287</u>
於二零零二年六月三十日	235,251	23,825	11,211	270,287
相當於：				
成本值	—	23,825	11,211	35,036
估值—二零零二年六月三十日	235,251	—	—	235,251
	<u>235,251</u>	<u>23,825</u>	<u>11,211</u>	<u>270,287</u>
累積折舊：				
於二零零一年七月一日	—	1,478	5,859	7,337
本年折舊	—	666	1,835	2,501
出售撥回	—	(68)	(877)	(945)
減值	—	5,516	—	5,516
滙兌調整	—	3	97	100
	<u>—</u>	<u>7,595</u>	<u>6,914</u>	<u>14,509</u>
於二零零二年六月三十日	—	7,595	6,914	14,509
賬面淨值：				
於二零零二年六月三十日	<u>235,251</u>	<u>16,230</u>	<u>4,297</u>	<u>255,778</u>
於二零零一年六月三十日	<u>244,979</u>	<u>4,568</u>	<u>3,899</u>	<u>253,446</u>

14 固定資產(續)

(a) 物業之賬面淨值分析如下：

	集團	
	2002 千元	2001 千元
在香港：		
— 官契期限尚餘五十年以上者	14,628	60
— 官契期限尚餘十年至五十年者	36,073	4,407
— 官契期限尚餘十年以下者	1,084	87
在香港以外地區：		
— 官契期限尚餘五十年以上者	199,696	244,979
— 官契期限尚餘十年以下者	—	14
	251,481	249,547

(b) 本集團之投資物業位於香港及新加坡。位於新加坡之物業由具有新加坡測量師及估價師協會會員資格之獨立專業測計師DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd 按於二零零二年六月三十日之公開市場基準估值。本集團位於香港之投資物業由本集團聘用具有香港測量師學會會員之主任徐家麟先生按於二零零二年六月三十日之公開市場基準重估。

(c) 若干本集團賬面值82,000,000元(二零零一年：122,100,000元)之投資物業，已作為本集團向銀行借貸之抵押。

(d) 本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期二至三年。概無租約包括或然租金。本集團持作經營租賃用途之投資物業之總賬面金額為235,251,000元(二零零一年：244,979,000元)。

15 附屬公司權益

	公司	
	2002 千元	2001 千元
非上市股份原值	13,573	13,546
應收附屬公司賬款	2,017,992	1,792,302
	2,031,565	1,805,848

財務報表附註

(以美元為單位)

15 附屬公司權益 (續)

(a) 在香港成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
		公司	集團	
Asia Fountain Investment Company Limited	2股每股面值港幣10元	—	100	投資貿易
中輝發展有限公司	10,000股每股面值港幣1元	—	71	物業發展
道亨期貨商品有限公司	100,000股每股面值港幣100元	—	100	期貨商品貿易
道亨企業有限公司	23,000,000股每股面值港幣1元	100	—	投資控股
道亨基金管理有限公司	150,000股每股面值港幣100元	—	100	基金管理
道亨保險有限公司	500,000股每股面值港幣100元	—	100	保險
道亨證券有限公司	120,000股每股面值港幣100元	—	100	股票經紀
鷹漢發展有限公司	10,000股每股面值港幣1元	—	71	物業發展
國浩管理有限公司	2股每股面值港幣1元	100	—	提供一般管理服務
國浩投資(中國)有限公司	10,000,000股每股面值港幣1元	100	—	投資控股
中展置業有限公司	10,000股每股面值港幣1元	—	71	物業發展
泰隆國際有限公司	10,000股每股面值港幣1元	—	71	物業發展

15 附屬公司權益 (續)

(b) 在新加坡成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
		公司	集團	
A-Z Holdings Pte Ltd	27,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股及 物業投資
Branmil Holdings Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
Chelford Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
Cheltenham Investments Pte Ltd	500,000股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
Chiltern Park Development Pte Ltd	28,300,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
Da Zhong Investment Pte Limited	4,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
Deyrolle Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
Elias Development Pte Ltd	7,500,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
Everian Holdings Pte Ltd	32,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
First Bedok Land Pte Ltd	72,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
First Bukit Panjang Land Pte Ltd	71,190,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
First Capital Asia Pte Ltd	19,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
First Capital Asia Land Pte Ltd	88,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
第一資本集團有限公司	368,742,476股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股

財務報表附註

(以美元為單位)

15 附屬公司權益 (續)

(b) 在新加坡成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
		公司	集團	
First Capital Development Pte Ltd	1,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業投資
First Cavendish Development Pte Ltd	23,400,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
First Capital Hotels Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
First Capital Insurance Limited (附註(i))	25,000,000股每股面值1新加坡元	—	53	一般保險及再保險
First Capital Investment Ltd	10,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	投資貿易
First Capital Land Pte Ltd	70,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業投資
First Capital Management Pte Ltd	500,000股每股面值1新加坡元	—	54	提供管理服務
First Capital Properties Pte Ltd	10,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業投資
First Capital Assets Pte Ltd	15,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
First Capital Holdings (HK) Pte Ltd	4,500,000股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
First Capital Holdings (Thailand) Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
Guoco Investment Services Pte Ltd	50,000股每股面值1新加坡元	100	—	提供管理服務
First Capital Holdings (U.K.) Pte Ltd	9,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
First Capital Holdings Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股及貿易

15 附屬公司權益 (續)

(b) 在新加坡成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
		公司	集團	
First Capital Property Management Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	物業管理、市場推廣及物業保養
First Capital Realty Pte Ltd	30,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
First Changi Development Pte Ltd	44,446,750股每股面值1新加坡元	—	49	物業發展
First Coventry Development Pte Ltd	17,830,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
FCC Equities Pte Ltd	4,500,000股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股及貿易
First Garden Development Pte Ltd	80,000,000股每股面值1新加坡元	—	49	物業發展
Fasidon Holdings Pte Ltd	77,112,700股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
FCC Holdings Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
Fica Nominees Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股及提供代理人服務
First Mayer Development Pte Ltd (前稱First Jurong Land Pte Ltd)	118,930,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
First Loyang Land Pte Ltd	55,834,697股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
First Tanglin Land Pte Ltd	25,628,700股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展

財務報表附註

(以美元為單位)

15 附屬公司權益 (續)

(b) 在新加坡成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
		公司	集團	
Guoco Assets Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	100	—	投資控股
Guoco Investment Pte Ltd	20,000,000股每股面值1新加坡元	100	—	投資控股
Hedover Holdings Pte Ltd	5,000,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業投資
Harbour View Development Pte Ltd	13,100,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
Leonie Land Pte Ltd	19,310,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
Melville Park Development Pte Ltd	72,300,000股每股面值1新加坡元	—	44	物業發展
My Home Online Pte Ltd	10股每股面值1新加坡元	—	33	互聯網商業 服務供應商
Prime Underwriting Managers (Pte) Ltd (附註(i))	200,000股每股面值1新加坡元	—	53	包銷經理
Rivaldo Investments Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股及貿易
Sanctuary Land Pte Ltd	60,000,000股每股面值1新加坡元	—	49	物業發展
Tanamera Development Pte Ltd	20,500,000股每股面值1新加坡元	—	54	物業發展
Winterhall Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股及貿易
FCC Net Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股
Lilleham Investments Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	54	投資控股及貿易

15 附屬公司權益 (續)

(c) 在其他地方成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	成立及 經營業務 之國家	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
			公司	集團	
北京明華置業 有限公司 (附註(i))	中國	人民幣200,000,000元 (附註(ii))	—	60	物業發展
Courtenay Enterprises Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	—	100	物業投資
DH Capital Management (BVI) Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	2股每股面值1美元	100	—	基金管理
Dynamic Source Group Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	100	—	投資控股
Guoco Assets (Philippines), Inc.	菲律賓	1,210,000股 每股面值100披索	—	100	投資控股
Guoco Assets Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股每股面值 1馬來西亞元	100	—	投資控股
Guoco Properties Limited (附註(iii))	百慕達	20,000,000股 每股面值1美元	55	24	投資控股
Guoco Securities (Bermuda) Limited (附註(iii))	百慕達	120,000股 每股面值0.10美元	100	—	投資控股
GG3311 Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	100	—	投資控股
GL Holdings Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	100	—	投資控股
Hong Way Holdings, Inc.	菲律賓	100,000股每股 面值1披索	60	40	投資控股
Reunification Properties Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	—	100	投資控股

財務報表附註

(以美元為單位)

15 附屬公司權益 (續)

(c) 在其他地方成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	成立及 經營業務 之國家	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
			公司	集團	
蘇州中輝房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	人民幣22,468,709元 (附註(ii))	—	71	物業發展
蘇州中展房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	人民幣20,223,347元 (附註(ii))	—	71	物業發展
蘇州泰隆房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	人民幣36,292,454元 (附註(ii))	—	71	物業發展
蘇州鷹漢房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	人民幣39,869,392元 (附註(ii))	—	71	物業發展
上海新浩中房地產 開發有限公司 (附註(i))	中國	20,000,000美元 (附註(ii))	—	78	物業發展
Scorewell Corporation (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	—	100	投資控股
Substantial Resources Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	100	—	投資控股
Taipo Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	—	100	投資控股
Zeltand Holdings Limited	英屬維爾 京群島	10股每股面值1美元	—	54	投資控股
W.C.H. Limited (附註(iii)、(iv)及(v))	英屬維爾 京群島	500,000股每股面值 港幣1元	—	100	物業投資

15 附屬公司權益 (續)

(c) 在其他地方成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	成立及 經營業務 之國家	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
			公司	集團	
Wanchai Property Investment Limited (附註(iii)、(iv)及(v))	英屬維爾 京群島	500,000股每股面值 港幣1元	—	100	物業投資
Supreme Goal Investments Limited (附註(iii)及(v))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	—	100	物業投資
Capital Intelligence Limited (附註(iii))	開曼群島	1股每股面值1美元	100	—	投資貿易
Checkenden Limited	英屬維爾 京群島	2股每股面值1美元	—	54	投資控股
First Capital Assets (BVI) Ltd	英屬維爾 京群島	2股每股面值1美元	—	54	投資控股

附註：

- (i) 這些公司財政年度為每年十二月三十一日。
- (ii) 此乃已注入該公司之資金，此公司有規定之合營期限。
- (iii) 這些公司在香港經營業務。
- (iv) 這些公司已發行及實收優先股本4,500,000股每股面值港幣1元。
- (v) 於二零零一年十一月二十一日，本集團已收購W.C.H. Limited、Wanchai Property Investment Limited及Supreme Goal Investments Limited之全部權益，代價77,793,000元，以現金支付。因此，本集團年內之溢利及於本年度末之資產淨值均獲增加2,069,000元。

財務報表附註

(以美元為單位)

16 聯營公司權益

	集團		公司	
	2002 千元	2001 千元	2002 千元	2001 千元
非上市股份原值	—	—	11,412	11,412
所佔之淨資產				
— 上市股份，香港	—	68,009	—	—
— 上市股份，海外	385,063	344,633	—	—
— 非上市	36,729	33,063	—	—
商譽	7,338	—	—	—
應收聯營公司之賬款	66,960	63,271	4	—
	496,090	508,976	11,416	11,412
減：減值虧損	(68,519)	(75,345)	—	—
	427,571	433,631	11,416	11,412

主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	成立及經營 業務之國家	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
			公司	集團	
Benchmark Group PLC	英國	97,450,240股 每股面值62.5便士	—	19	物業投資及 發展
Camerlin (BVI) Limited	英屬維爾 京群島	10股每股面值1美元	—	22	投資控股
Camerlin Pte Ltd	新加坡	100,000股每股面值 1新加坡元	—	22	投資控股
Century Square Holding Pte Ltd	毛里求斯	100,000股每股 面值1美元	—	27	投資控股
Crawfom Pte Ltd	新加坡	1,000,000股每股 面值1新加坡元	—	22	物業發展
First Capital Property Ventures Pte Ltd	新加坡	100股每股面值 1新加坡元	—	19	投資控股
Guoman Hotel & Resort Holdings Sdn. Bhd	馬來西亞	277,000,000股 每股面值 1馬來西亞元	30	—	投資控股
Hong Leong Credit Berhad	馬來西亞	577,087,902股 每股面值 1馬來西亞元	—	23	財務服務及 物業發展
Razgrad Pte Ltd	新加坡	1,000,000股 每股面值 1新加坡元	—	22	物業發展
Stockton Investments Pte Ltd	新加坡	10,000股每股面值 1新加坡元	—	22	投資控股
Tiara Investment Holdings Limited	毛里求斯	6,500,000股 每股面值1美元	—	22	投資控股

財務報表附註

(以美元為單位)

17 共同控制實體權益

	集團	
	2002 千元	2001 千元
所佔之淨資產－非上市	(1,162)	(932)
應收共同控制實體之賬款	69,416	72,409
	68,254	71,477
減：減值虧損	(72,409)	(72,409)
	(4,155)	(932)

共同控制實體詳情如下：

公司名稱	成立及 經營業務 之國家	已發行及實收 普通股本	集團所佔百分率	主要業務
Bushell Limited	香港	2股每股面值 港幣1元	50	物業發展
友亨亞洲有限公司	香港	1,003,100股每股 面值港幣10元	50	基金管理
Hillfield Trading Limited (附註)	英屬維爾 京群島	2股每股面值 1美元	50	投資控股
Regal Trophy Limited (附註)	英屬維爾 京群島	20股每股面值 1美元	25	投資控股
World Glory Properties Limited	香港	2股每股面值 港幣1元	25	物業發展

附註：這些公司在香港經營業務。

財務報表附註

(以美元為單位)

18 其他非流動金融資產

	集團		公司	
	2002 千元	2001 千元	2002 千元	2001 千元
投資證券				
股票證券				
— 於香港以外上市	83,154	75,944	—	—
— 非上市	5,765	6,435	—	—
	<u>88,919</u>	<u>82,379</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
會籍及其他債券	487	—	203	—
	<u>89,406</u>	<u>82,379</u>	<u>203</u>	<u>—</u>
上市股票證券市值	<u>69,873</u>	<u>109,204</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

若干上市投資證券總賬面值75,900,000元(二零零一年：66,300,000元)已作為向一間銀行短期借貸之抵押。

19 商譽

	本集團 負商譽 千元
原值：	
於二零零一年七月一日	—
收購一間附屬公司所產生之添置	(812)
	<u>(812)</u>
於二零零二年六月三十日	<u>(812)</u>
累計攤銷：	
於二零零一年七月一日	—
本年度攤銷	(81)
	<u>(81)</u>
於二零零二年六月三十日	<u>(81)</u>
賬面值：	
於二零零二年六月三十日	<u>(731)</u>
於二零零一年六月三十日	<u>—</u>

負商譽已按直線法於10年內確認為收入。本年度攤銷之負商譽包括在綜合收益表中之「行政費用」。

財務報表附註

(以美元為單位)

20 發展中物業

	集團	
	2002 千元	2001 千元
於六月三十日之成本	795,357	976,725
減：應估虧損	(28,793)	(33,551)
減：減值虧損	(137,560)	(108,892)
減：已收及應收之按進程開發賬單	(113,078)	(196,361)
	515,926	637,921

預期超過一年後回本之發展中物業總額為372,800,000元(二零零一年：504,400,000元)。

發展中物業之賬面值已根據估計售價遞減。

本集團若干賬面值474,200,000元(二零零一年：647,300,000元)之發展中物業已合法抵押予銀行。

21 持作銷售用途之物業

	集團	
	2002 千元	2001 千元
於七月一日	75,347	101,685
出售	(12,840)	(64,531)
	62,507	37,154
減：可預見之虧損撥回	3,887	38,193
於六月三十日	66,394	75,347

22 其他資產

	集團		公司	
	2002 千元	2001 千元	2002 千元	2001 千元
應收利息	1,401	512	1,204	513
其他賬項	93,528	54,736	189	61
	94,929	55,248	1,393	574

本集團及本公司之其他賬項分別包括906,000元(二零零一年：1,335,000元)及零元(二零零一年：零元)，預計將於超過一年後收回。

財務報表附註

(以美元為單位)

23 其他證券投資

	集團	
	2002 千元	2001 千元
債務證券		
上市債務證券		
— 在香港掛牌	552	510
— 在香港以外掛牌	<u>33,624</u>	<u>1,850</u>
	34,176	2,360
非上市債務證券	<u>6,493</u>	<u>13,495</u>
	<u>40,669</u>	<u>15,855</u>
股票證券		
上市股票證券		
— 在香港掛牌	68,432	21,795
— 在香港以外掛牌(附註(a))	<u>154,224</u>	<u>149,466</u>
	222,656	171,261
非上市股票證券(附註(b))	<u>1,330,040</u>	<u>1,219,259</u>
	<u>1,552,696</u>	<u>1,390,520</u>
	1,593,365	1,406,375
其他上市證券投資之市值		
— 債務證券	34,176	2,360
— 股票證券	<u>222,656</u>	<u>171,261</u>
	<u>256,832</u>	<u>173,621</u>

附註：

(a) 若干上市股票證券總額為67,100,000元(二零零一年：75,400,000元)已作為向一間銀行短期借貸之抵押。

(b) 此乃主要指出售前附屬公司所收取之DBS Diamond Holdings Limited之股本投資1,328,000,000元(二零零一年：1,219,000,000元)。

24 其他應付賬款及準備

	集團		公司	
	2002 千元	2001 千元	2002 千元	2001 千元
其他應付賬項及準備	141,903	209,288	9,138	40,760
應付聯營公司之款項	32	24	—	—
	<u>141,935</u>	<u>209,312</u>	<u>9,138</u>	<u>40,760</u>

本集團及本公司之其他應付賬項分別包括4,957,000元(二零零一年: 11,370,000元)及1,424,000元(二零零一年: 7,669,000元), 預計將於超過一年後清償。

25 銀行借款及其他借款之流動部份

於二零零二年六月三十日, 銀行借款及其他借款之流動部份詳列如下:

	集團		公司	
	2002 千元	2001 千元	2002 千元	2001 千元
銀行借款				
— 有抵押(附註)	181,289	134,731	—	—
— 無抵押	92,645	302,156	—	14,914
	<u>273,934</u>	<u>436,887</u>	<u>—</u>	<u>14,914</u>
無抵押浮息票據	—	180,000	—	—
一年內償還之無抵押長期票據及債券	76,295	82,281	—	—
	<u>350,229</u>	<u>699,168</u>	<u>—</u>	<u>14,914</u>

附註:

銀行借款抵押如下:

- 投資物業按揭(附註14);
- 發展中物業按揭(附註20);
- 若干上市證券投資(附註18); 及
- 若干其他證券投資(附註23)。

財務報表附註

(以美元為單位)

26 銀行借款及其他借款之非流動部份

	集團	
	2002 千元	2001 千元
銀行借款		
— 有抵押(附註25)	239,127	365,360
— 無抵押	115,745	151,720
	354,872	517,080
長期票據及債券		
— 無抵押中期票據	89,172	95,995
— 無抵押固定利率債券	—	27,427
	89,172	123,422
	444,044	640,502

集團之銀行借款及其他借款之還款期如下：

	集團					
	2002		合計 千元	2001		合計 千元
銀行借款 千元	其他借款 千元	銀行借款 千元		其他借款 千元		
即時或不超過一年	273,934	76,295	350,229	436,887	262,281	699,168
一年後至兩年內	277,708	62,160	339,868	237,776	63,082	300,858
兩年後至五年內	77,164	27,012	104,176	279,304	60,340	339,644
	354,872	89,172	444,044	517,080	123,422	640,502
	628,806	165,467	794,273	953,967	385,703	1,339,670

27 遞延稅項

	集團		公司	
	2002 千元	2001 千元	2002 千元	2001 千元
於七月一日	7,017	2,027	—	—
年內扣除(附註7(a))	5,832	5,003	2,564	—
滙兌調整	23	(13)	—	—
於六月三十日	12,872	7,017	2,564	—

(i) 遞延稅項之產生，乃因對發展中物業其利潤確認方法之會計處理和稅務處理之間出現時間差異，以及證券按市值計算時所產生之未變現損益。

(ii) 於結算日，未作提撥之遞延稅項資產主要有以下幾項：

	集團	
	2002 千元	2001 千元
折舊免稅額超出折舊支付	(150)	(219)
稅項損失	31,554	54,893
可預見之虧損撥備	32,149	21,379
	63,553	76,053

(iii) 本集團並未就本集團於海外附屬公司分派之溢利所產生之應繳稅項在財務報表作出遞延稅項撥備。

(iv) 並無未撥備之重大遞延稅項。

28 少數股東權益

少數股東權益包括附屬公司優先股股東之5,440,000元權益(二零零一年：4,177,000元)。

財務報表附註

(以美元為單位)

29 股本

	集團及公司			
	2002 股份數目 (千股)	2002 千元	2001 股份數目 (千股)	2001 千元
法定股本：				
每股0.50美元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及實收：				
於七月一日	427,091	213,546	426,631	213,316
根據股份認購權計劃發行之股份	3,990	1,995	460	230
股份回購	(107,000)	(53,500)	—	—
於六月三十日	<u>324,081</u>	<u>162,041</u>	<u>427,091</u>	<u>213,546</u>

於二零零一年十一月二十六日，本公司已按買價每股港幣50元根據有條件現金收購建議，回購合共本公司106,999,713股每股面值0.50美元之股份。

本公司已註銷回購之股份，並因此，本公司已發行股本因該等股份之面值而減少。已付代價與已註銷股份面值之差額計入股份溢價、繳入盈餘、普通儲備及保留溢利內。

股份認購權計劃

本公司於一九九一年七月三十日採用一項行政人員股份認購計劃（「計劃」），集團內合資格僱員（包括董事）獲授予可認購公司股份之認購權。根據該計劃，已授予集團各董事及行政人員合共9,800,000股普通股。該等股份認購權於一九九九年十一月十二日至二零零四年二月十二日期間，可按每股港幣20.33元之認購價行使。

年內，有股份認購權獲行使，認購本公司3,990,000股（二零零一年：460,000股）股份，代價（扣除開支後）為10,400,000元（二零零一年：1,200,000元），其中1,995,000元（二零零一年：230,000元）列入股本，而餘額8,405,000元（二零零一年：970,000元）列入股份溢價賬。根據計劃之規定，合共60,000份股份認購權於年內已作廢。於二零零二年六月三十日，5,090,000份股份認購權尚未獲行使（二零零一年：9,140,000份股份認購權）。

30 儲備

(a) 集團

	股份溢價	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	資本及 其他儲備	繳入盈餘	普通儲備	滙兌儲備	保留溢利	合計
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零一年七月一日	236,092	26,398	—	45,861	18,417	77,042	6,016	3,493,456	3,903,282
根據股份認購權計劃發行之股份	8,405	—	—	—	—	—	—	—	8,405
股份回購及註銷	(244,497)	—	—	—	(14,439)	(77,042)	—	(300,180)	(636,158)
重估投資物業所產生之虧絀									
— 附屬公司	—	(28,882)	—	—	—	—	—	—	(28,882)
— 一間聯營公司	—	(866)	—	—	—	—	—	—	(866)
儲備變現於出售其投資物業於									
— 附屬公司	—	6,397	—	—	—	—	—	—	6,397
— 一間聯營公司	—	(5,322)	—	—	—	—	—	—	(5,322)
重估投資物業所產生之									
超額虧絀計入綜合收益表	—	1,452	—	—	—	—	—	—	1,452
儲備間之轉撥	—	—	—	11,236	—	—	—	(11,236)	—
分估附屬公司及聯營公司之									
資本儲備變動	—	—	—	1,295	—	—	—	—	1,295
海外附屬公司及聯營公司									
財務報表之滙兌差額	—	823	—	445	—	—	3,720	—	4,988
本年度之保留溢利	—	—	—	—	—	—	—	161,098	161,098
於二零零二年六月三十日	—	—	—	58,837	3,978	—	9,736	3,343,138	3,415,689

保留如下：

— 本公司及附屬公司	3,397,259
— 聯營公司	34,156
— 共同控制實體	(15,726)
	<u>3,415,689</u>

財務報表附註

(以美元為單位)

30 儲備 (續)

(a) 集團 (續)

	股份溢價 千元	投資物業 重估儲備 千元	其他物業 重估儲備 千元	資本及 其他儲備 千元	繳入盈餘 千元	普通儲備 千元	滙兌儲備 千元	保留溢利 千元	合計 千元
於二零零零年七月一日	235,122	25,429	42,909	166,070	36,121	131,929	(178,428)	817,310	1,276,462
根據股份認購權計劃發行之股份 重估投資物業所產生 之盈餘/(虧絀)	970	—	—	—	—	—	—	—	970
— 附屬公司	—	(3,491)	—	—	—	—	—	—	(3,491)
— 一間聯營公司	—	10,891	—	—	—	—	—	—	10,891
儲備變現於出售一間附屬公司	—	—	(41,108)	(145,066)	(17,704)	(54,887)	21,640	—	(237,125)
儲備變現於出售一間聯營公司 之投資物業	—	(4,850)	—	—	—	—	—	—	(4,850)
聯營公司重估盈餘撥回	—	—	(1,771)	—	—	—	—	—	(1,771)
所估附屬公司及聯營公司之 資本儲備變動	—	—	—	(6,119)	—	—	—	—	(6,119)
攤薄淨虧損撥入綜合收益表	—	—	—	22,488	—	—	—	—	22,488
儲備間之轉撥	—	—	—	9,072	—	—	—	(9,072)	—
海外附屬公司及聯營公司 財務報表之滙兌差額	—	(1,581)	(30)	(584)	—	—	(20,505)	—	(22,700)
撤銷附屬公司及聯營公司 之投資滙兌差額	—	—	—	—	—	—	183,309	—	183,309
本年度之保留溢利	—	—	—	—	—	—	—	2,685,218	2,685,218
於二零零一年六月三十日	<u>236,092</u>	<u>26,398</u>	<u>—</u>	<u>45,861</u>	<u>18,417</u>	<u>77,042</u>	<u>6,016</u>	<u>3,493,456</u>	<u>3,903,282</u>
保留如下：									
— 本公司及附屬公司									3,864,279
— 聯營公司									39,601
— 共同控制實體									(598)
									<u>3,903,282</u>

30 儲備 (續)

(b) 公司

	股份溢價 千元	繳入盈餘 千元	普通儲備 千元	滙兌儲備 千元	保留溢利 千元	合計 千元
於二零零一年七月一日	236,092	14,439	77,042	—	3,387,314	3,714,887
根據股份認購權計劃發行之股份	8,405	—	—	—	—	8,405
股份回購及註銷	(244,497)	(14,439)	(77,042)	—	(300,180)	(636,158)
海外附屬公司及聯營公司						
財務報表之滙兌差額	—	—	—	2,320	—	2,320
本年度之保留溢利	—	—	—	—	33,582	33,582
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零二年六月三十日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零零年七月一日	235,122	14,439	77,042	6,744	72,129	405,476
根據股份認購權計劃發行之股份	970	—	—	—	—	970
海外附屬公司及聯營公司						
財務報表之滙兌差額	—	—	—	(6,744)	—	(6,744)
本年度之保留溢利	—	—	—	—	3,315,185	3,315,185
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零一年六月三十日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：

(i) 繳入盈餘的運用，受百慕達「一九八一年之公司法」第五十四條所管控。

繳入盈餘是可派發給各股東。然而，倘若下列情況發生，本公司不能宣佈或派發股息或分配繳入盈餘：

- (a) 派發後會或將會使公司無法償還到期負債；或
- (b) 其可變現資產值比負債及已發行股本及股份溢價賬之總額還少。

(ii) 股份溢價賬的運用，受百慕達「一九八一年公司法」第四十條所管控。

(iii) 資本及其他儲備、滙兌儲備、投資物業重估儲備及其他物業重估儲備已設立，並將按照外幣兌換及重估投資物業及持作自用之土地及樓宇所採用之會計政策處理。

(iv) 本公司於二零零二年六月三十日之可分配儲備為3,123,036,000元(二零零一年：3,478,795,000元)。

財務報表附註

(以美元為單位)

31 綜合現金流量表附註

(a) 一般業務營業溢利與經營業務之現金流入淨額對賬表

	集團	
	2002 千元	2001 千元
一般業務經營溢利	138,463	2,790,398
非銀行業務之融資成本	20,992	57,295
利息收入	(60,863)	(7,675)
股息收入	(23,184)	(6,225)
折舊	2,501	32,681
呆賬、壞賬及墊款準備	—	65,013
撇除之貸款減收回已撇除貸款之淨額	—	(54,674)
商譽攤銷	364	3,260
物業減值虧損	69,267	6,540
於附屬公司、聯營公司及 共同控制實體之撥備	—	325,485
出售附屬公司之溢利	—	(2,901,384)
出售投資物業之淨虧損	13,438	—
出售固定資產之淨溢利	(144)	(2,022)
重估投資物業虧絀	1,452	—
出售一間聯營公司之溢利	(13,503)	—
出售投資證券之溢利	—	(7,770)
持有至到期日證券及投資證券之折讓攤銷	—	(56,188)
來自交易活動之淨現金流入量	148,783	244,734
客戶貸款和其他賬款之減額／(增額)	8,955	(597,447)
存款證之減額	—	22,593
其他證券投資之增額	(181,175)	(121,489)
貿易票據之增額	—	(1,805)
發展中物業之減額	95,358	40,293
持作銷售用途之物業之減額	12,840	51,042
其他應付賬款及準備之(減額)／增額	(62,384)	775,794
保險基金之增額	278	102
往來、定期、儲蓄和其他存款之增額	—	540,392
其他銀行存款及結存之增額	—	137,736
來自經營業務之淨現金流入量	22,655	1,091,945

31 綜合現金流量表附註(續)

(b) 年內融資變化分析

	集團					合計 千元
	存款證 千元	短期 銀行借款 千元	其他借款 千元	長期 銀行借款 千元	長期票據 及債券 千元	
二零零一年七月一日之餘額	—	436,887	262,281	517,080	123,422	1,339,670
融資現金流量	—	(227,185)	(188,341)	(120,730)	(37,558)	(573,814)
轉撥	—	55,840	—	(55,840)	—	—
滙兌差異之影響	—	8,392	2,355	14,362	3,308	28,417
二零零二年六月三十日之餘額	—	273,934	76,295	354,872	89,172	794,273
二零零零年七月一日之餘額	905,747	71,187	118,986	732,912	582,913	2,411,745
贖回存款證	(389,472)	—	—	—	—	(389,472)
發行存款證	308,920	—	—	—	—	308,920
融資現金流量	—	188,755	(117,155)	(17,471)	71,311	125,440
轉撥	—	180,000	262,281	(180,000)	(262,281)	—
有關出售附屬公司	(824,718)	—	—	—	(261,620)	(1,086,338)
滙兌差異之影響	(477)	(3,055)	(1,831)	(18,361)	(6,901)	(30,625)
二零零一年六月三十日之餘額	—	436,887	262,281	517,080	123,422	1,339,670

財務報表附註

(以美元為單位)

31 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 綜合資產負債表內所示現金及等同現金項目之餘額分析

	2002 千元	集團 2001 千元
現金及短期資金	<u>1,713,480</u>	<u>2,993,808</u>

(d) 收購附屬公司

	集團 2002 千元
所收購之淨資產：	
投資物業	55,667
固定資產	16,422
其他資產	2,967
銀行及手頭現金	5,143
其他應付賬項及準備	(1,228)
稅項	(49)
少數股東權益	(1,154)
滙兌換算儲備	25
	<u>77,793</u>
以下列方式支付：	
支付現金	<u>77,793</u>

年內，已收購附屬公司為本集團帶來營業現金流入淨額為2,069,000元及投資回報及融資成本現金流入淨額為61,000元。

(e) 就收購附屬公司之現金及等同現金項目之淨流出分析

	千元
現金代價	77,793
已收購銀行及手頭現金	(5,143)
就收購附屬公司之現金及等同現金項目之流出淨額	<u>72,650</u>

32 員工退休福利計劃

本集團根據於二零零零年十二月香港僱傭條例管轄範圍之強制性公積金計劃條例為受僱僱員成立及經營一強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團之供款為僱員月薪之10%及實報實銷。

有關該計劃計入綜合收益表之金額於扣除沒收供款零元(二零零一年：6,223,000元)後為921,000元(二零零一年：2,729,000元)。

33 結算日後之事項

- a. 於二零零二年三月二十二日，第一資本集團有限公司(「第一資本」)與Fairfax Financial Holdings Limited(「Fairfax」)訂立一份協議總目，目的是訂立一份建議買賣協議(「買賣協議」)，出售第一資本集團於其保險業務中97.7%之權益。買賣協議於二零零二年八月二十九日簽訂。該出售將以三個部份進行，而總現金所得款項，估計為32,000,000元，亦以三個部份支付。首個部份包括第一資本集團於其保險業務中約56%權益將於買賣協議完成時該出售。餘下41.7%則有待Fairfax授予第一資本認沽權證後，方可作實。有關第一資本集團於其保險業務中之24%及17.7%權益之兩份認沽權證，可分別由第一資本於買賣協議日期之首個及第二個週年後30日期間內任何時間行使。此該出售所產生之虧損並不重大。
- b. 於二零零二年六月二十八日，本公司與第一資本為下列交易各訂立獨立有條件買賣協議：
 - i. 建議購買於Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)中16,994,000股普通股每股面值1.00新加坡元，代價約為67,000,000元。
 - ii. 建議出售於Guoco Properties Limited(「GPL」)中11,000,000股普通股每股面值1.00美元，佔GPL已發行股本之55%，及GPL所欠之股東貸款合共購買代價約為76,200,000元；及
 - iii. 建議出售於Guoman Hotel & Resort Holdings Sdn Bhd(「GHRH」)中83,100,000股普通股每股面值1.00馬來西亞元，佔GHRH已發行股本之30%及GHRH所欠之股東貸款合共購買代價約為12,000,000元。

交易已獲新加坡證券交易所有限公司及第一資本之股東於二零零二年十月七日舉行之股東大會中批准。收購OUE之權益已於二零零二年十月九日完成。於GPL及GHRH中之權益之出售交易預期於二零零二年十二月底前完成。

34 或有負債

於二零零二年六月三十日，本集團及本公司計有因向銀行擔保集團公司及本集團若干投資公司之銀行貸款所產生之或有負債分別為41,590,000元(二零零一年：41,087,000元)及21,154,000元(二零零一年：381,155,000元)。

財務報表附註

(以美元為單位)

35 承擔

經營租約安排

(i) 作為租戶

於二零零二年六月三十日，根據不可註銷經營租約支付之未來最低租金總額如下：

	2002 千元	集團 2001 千元
一年內	1,800	1,257
一年後至五年內	1,896	889
	<u>3,696</u>	<u>2,146</u>

本集團根據經營租約租用一項物業。該租約初步為期三年。

(ii) 作為業主

於二零零二年六月三十日，根據不可註銷經營租約收取之未來最低租金總額如下：

	2002 千元	集團 2001 千元
一年內	2,769	—
一年後至五年內	1,558	—
	<u>4,327</u>	<u>—</u>

於二零零二年六月三十日，日常業務中亦有外匯合約、貨幣期權，以及遠期匯率合約之承諾。

36 有關連人士之重大交易

(a) 銀行交易

本公司與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad Group (「HLCM」)屬下公司之交易。

年內，本公司及其附屬公司於日常業務過程中與HLCM集團屬下公司訂立多項交易，包括存款及相關銀行交易。該等交易之收費按各項交易進行時有關市價計算，條款與向獨立交易對方及客戶提供者相同。

年內有關該等交易之收入及開支之資料，以及於結算日之資產負債結餘，載列如下：

(i) 截至六月三十日止年度之收入及開支

	集團	
	2002	2001
	千元	千元
利息收入	1,318	225

(ii) 於六月三十日之結餘

	集團	
	2002	2001
	千元	千元
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	94,662	12,145
現金及短期資金	1,394	3

(b) 管理費

於二零零一年八月二十一日，本公司已與本公司主要股東之附屬公司Hong Leong Overseas (H.K.) Limited (「HLO」)訂立管理服務協議(可由任何一方發出六個月通知而予以終止)，由HLO向本集團提供一般管理服務。該協議取代HLO與本集團所經營若干附屬公司以往訂立之服務協議。截至二零零二年六月三十日止年度，HLO已收或應收之管理費合共為5,900,000元(二零零一年：7,500,000元)。

(c) 強制性公積金計劃

本集團設有一項強制性公積金計劃，而該計劃之投資經理及服務供應商為本公司之附屬公司。截至二零零二年六月三十日止年度，本集團於該計劃作出之供款共921,000元(二零零一年：8,900,000元)。

37 港元總額

列示於綜合收益表及資產負債表內之港元數字只作資料用途。此乃根據美元以有關財政年度結算日之滙率折算。

物業概要

A. 附屬公司之主要發展中物業

物業	計劃用途	施工階段	預計領取臨時入伙紙日期	地盤面積 平方米	樓面建築面積 平方米	集團所佔權益百分比 %
Sanctuary Green situated at Tanjong Rhu Road	住宅	下層結構、上蓋及建築工程進行中	第一期) 二零零三年十二月) 第二期) 二零零四年六月)	23,551	66,040	49
The Gardens at Bishan situated at Sin Ming Ave/Sin Ming Walk	住宅	下層結構、上蓋及建築工程進行中	第一期) 二零零四年三月) 第二期) 二零零四年十二月)	34,949	87,373	49
Le Crescendo situated at Paya Lebar Road	住宅	取得主要合約	二零零六年一月	12,323	26,176	54
Bishan Point situated at Sin Ming Ave/Bright Hill Drive	住宅	建築工程招標	*	6,800	19,038	54
Nathan Place situated at Nathan Road	住宅	計劃中	*	4,421	6,189	54
Paterson Residence situated at Paterson Road	住宅	計劃中	*	7,774	16,327	54
Site situated at Leonie Hill	住宅	計劃中	*	2,555	7,153	54
Site situated at Meyer Road	住宅	計劃中	*	3,352	7,039	54
Site situated at Tampines Expressway/Elias Road Junction	住宅	計劃中	*	4,429	4,230	54

* 由於該等發展項目仍未動工，故此項不適用。

B. 附屬公司之主要投資物業

地點	用途	土地租約年期
Tung Centre 20 Collyer Quay Singapore 049319	出租寫字樓	由一八六二年十一月五日 起計九百九十九年期
Robinson Centre 61 Robinson Road Singapore 068893	出租寫字樓	由一九九七年三月十九日 起計九十九年期 一九九八年三月十九日 起計九十八年期
胡忠大廈 香港 皇后大道東213號 33至35樓	出租寫字樓	由一九九二年五月二十五日起至 二零四七年六月三十日止
海外信託銀行大廈 香港 告士打道160號 17至19樓、22樓、24至 27樓、閣樓，以及2樓9至14號泊車位	出租寫字樓	由一九二七年七月一日起計 九十九年期，可續期九十九年
中環中心 香港 皇后大道中99號 15樓	出租寫字樓	由一九九五年十一月二十四日起至 二零四七年六月三十日止