

致九龍倉集團有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)，已審核刊於第55頁至第94頁按照香港公認會計原則編製的賬項。

董事及核數師的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實與公平的賬項。在編製該等賬項時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何未有遵守現行會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等賬項作出獨立意見，並向股東報告。

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬項所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等賬項時所作的主要估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合貴公司及貴集團的具體情況、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，均以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就該等賬項是否存有重要錯誤陳述，作合理的確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等賬項所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為上述的賬項均真實與公平地反映貴公司及貴集團於二〇〇〇年十二月三十一日的財政狀況及貴集團截至該日止年度的盈利和現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港 二〇〇一年三月二十六日

綜合損益賬

截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度

	附註	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
營業額	2	12,023	10,521
其他收入淨額	2 (乙)	739	1,088
		12,762	11,609
直接成本及營業費用		(5,384)	(4,446)
銷售及推銷費用		(451)	(336)
行政及公司費用		(504)	(755)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		6,423	6,072
折舊及攤銷		(1,032)	(993)
營業盈利	2	5,391	5,079
借貸成本	3	(1,593)	(1,939)
營業盈利淨額		3,798	3,140
所佔聯營公司盈利減虧損		(154)	64
為重建中及作出售用途的物業所作撥備		-	(1,508)
被視為局部出售一附屬公司所得盈利		-	3,762
為訴訟所作的撥備	26 (丁)	-	(1,000)
除稅前盈利		3,644	4,458
稅項	4 (丙)	(435)	(264)
除稅後盈利		3,209	4,194
少數股東權益		(729)	(683)
股東應佔集團盈利	5	2,480	3,511
股息	6	(1,908)	(1,881)
是年保留盈利		572	1,630
每股盈利			
基本	7	港幣1.01元	港幣 1.51元
攤薄後	7	港幣1.01元	港幣 1.51元
未計入物業及訴訟撥備及 被視為局部出售一附屬公司所得的盈利的基 本及攤薄後每股盈利	7	港幣1.01元	港幣0.97元
本年度保留 / (分攤) 之盈利 / (虧損) 如下 :			
本公司及附屬公司	21	889	1,618
聯營公司	21	(317)	12
		572	1,630

第65頁至第94頁之賬項附註為本賬項之一部份

綜合已確認損益報表
截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度

	附註	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
投資物業重估盈餘 / (虧絀)	21	2,216	(2,073)
酒店及會所物業重估盈餘 / (虧絀)	21	89	(100)
為重建中及作出售用途的物業所作撥備	21	-	(1,025)
非買賣證券重估 (虧絀) / 盈餘	21	(67)	857
聯營公司之投資物業重估虧絀	21	-	(17)
聯營公司之非買賣證券重估盈餘	21	3	97
換算海外附屬公司賬項的匯兌差額	21	(26)	11
未確認在綜合損益賬的盈餘 / (虧損) 淨額		2,215	(2,250)
股東應佔集團盈利			
- 以往呈報			3,217
- 前期調整	8		294
股東應佔集團盈利 (1999:重新編列)		2,480	3,511
出售非買賣證券時之重估儲備轉撥至損益賬	21	(791)	395
聯營公司出售非買賣證券			
時將重估儲備轉撥至損益賬	21	16	-
聯營公司因非買賣證券減損而			
轉撥重估儲備至損益賬	21	13	-
出售附屬公司及聯營公司			
時轉撥至損益賬之商譽繳銷	21	51	89
已確認收益總額		3,984	1,745
記入儲備的商譽變動淨額			
- 以往呈報			12
- 前期調整	8		(21)
記入儲備的商譽變動淨額 (1999:重新編列)	21	115	(9)
		4,099	1,736

第65頁至第94頁之賬項附註為本賬項之一部份。

綜合資產負債表
二〇〇〇年十二月三十一日

	附註	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	9	77,237	73,362
聯營公司	11	4,972	5,197
長期投資	12	1,901	5,258
遞延賬項	13	433	506
遞延項目	14	570	575
		85,113	84,898
流動資產			
存貨	15	3,257	3,089
應收賬項	16	728	1,186
持有至到期證券		-	86
有抵押存款	17	981	1,768
存款及現金		2,213	6,407
		7,179	12,536
流動負債			
應付賬項	18	(6,570)	(5,577)
短期貸款及透支	19	(5,846)	(3,411)
稅項	4 (丁)	(266)	(134)
擬派末期股息		(1,223)	(1,223)
		(13,905)	(10,345)
淨流動(負債) / 資產		(6,726)	2,191
資產總額減流動負債		78,387	87,089
資本及儲備			
股本	20	2,446	2,446
儲備	21	54,158	51,966
		56,604	54,412
少數股東權益		4,004	5,368
非流動負債			
長期借款	22	16,852	26,339
其他遞延借款	23	449	463
遞延稅項	24	478	507
		17,779	27,309
資本及非流動負債		78,387	87,089

第65頁至第94頁之賬項附註為本賬項之一部份。

李唯仁
主席兼行政總裁

洪承禧
執行董事

公司資產負債表
二〇〇〇年十二月三十一日

	附註	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	10	14,645	11,428
遞延賬項	13	381	381
		15,026	11,809
流動資產			
應收賬項	16	1	360
存款及現金		53	2,755
		54	3,115
流動負債			
應付賬項	18	(1,558)	(1,557)
短期貸款及透支	19	(103)	(78)
擬派末期股息		(1,223)	(1,223)
		(2,884)	(2,858)
淨流動(負債) / 資產		(2,830)	257
資產總額減流動負債		12,196	12,066
資本及儲備			
股本	20	2,446	2,446
儲備	21	9,750	9,620
資本		12,196	12,066

第65頁至第94頁之賬項附註為本賬項之部份。

李唯仁
主席兼行政總裁

洪承禧
執行董事

綜合現金流量表

截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度

	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
來自營業的現金流入淨額（附註甲）	5,499	6,691
投資收入及財務支出		
已付利息	(1,995)	(2,386)
已收利息	284	319
已收聯營公司股息	43	53
已收證券投資股息	164	142
已付股息	(1,908)	(964)
已付少數股東股息	(545)	(761)
投資收入及財務支出現金流出淨額	(3,957)	(3,597)
稅項		
已付香港利得稅	(327)	(243)
已付海外稅項	(4)	(20)
退回利得稅	-	57
已付稅項	(331)	(206)
投資業務		
購入固定資產	(1,456)	(2,486)
購入附屬公司（附註乙）	(1,266)	(1,145)
增加投資聯營公司	(64)	(31)
購入非買賣證券	(1,710)	(2,782)
出售投資物業所得	-	55
出售其他固定資產所得	6	5
出售附屬公司所得（附註丙）	175	4,138
出售聯營公司所得	357	-
聯營公司借款淨額	(314)	(2,192)
出售非買賣證券所得	5,052	6,901
償還 / （借出）遞延賬項	73	(60)
投資業務現金流入淨額	853	2,403
融資前現金流入淨額	2,064	5,291

綜合現金流量表（續）
截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度

	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
融資		
發行股本	1	1,796
（償還）／ 新增長期借款淨額	(3,940)	7,645
償還短期借款淨額	(3,131)	(7,590)
減少／（新增）銀行存款	787	(733)
新增／（償還）少數股東借入款項淨額	5	(71)
融資現金（流出）／ 流入淨額（附註丁）	(6,278)	1,047
現金及現金等價項目（減少）／ 增加	(4,214)	6,338
匯率變動的影響	20	-
於一月一日現金及現金等價項目結存	6,405	67
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存	2,211	6,405
現金及現金等價項目結存分析		
存款及現金	2,213	6,407
銀行借款、透支及其他借款	(2)	(2)
	2,211	6,405

綜合現金流量表（續）
截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

甲) 營業盈利與來自營業現金流入淨額對賬

	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
營業盈利	5,391	5,079
利息收入	(276)	(259)
證券投資所得股息	(164)	(142)
折舊	912	884
攤銷	120	109
其他準備	302	298
出售附屬公司之盈利	(54)	-
出售投資物業之虧絀	-	50
出售其他固定資產之虧損	12	16
其他收入淨額	(739)	(1,088)
兌匯變動	(21)	30
（增加）／ 減少待沽物業	(248)	83
（增加）／ 減少待沽發展中物業	(102)	1,490
（增加）／ 減少零件及物料	(34)	47
減少／（增加）持有至到期證券	79	(3)
減少應收賬項	449	332
增加應付賬項	8	257
預算維修準備淨額	16	23
遞延付賬	(141)	(509)
減少其他遞延借款	(11)	(6)
來自營業的現金流入淨額	5,499	6,691

綜合現金流量表（續）
截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註（續）	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
乙) 購入附屬公司		
購入淨資產		
固定資產	-	3,100
遞延應收賬項	-	208
流動資產	-	350
流動負債	-	(318)
其他遞延借款	-	(15)
遞延稅項	-	(9)
少數股東權益	1,519	(1,100)
	1,519	2,216
(資本儲備) / 商譽	(136)	9
	1,383	2,225
購入所付：		
購入所付現金	1,266	1,147
以出售附屬公司之淨資產作抵償（附註丙）	117	-
減少聯營公司權益	-	1,078
	1,383	2,225
購入附屬公司時現金及現金等價項目流出淨額分析		
購入時所付現金	1,266	1,147
購入存款及現金	-	(2)
購入附屬公司時現金及現金等價項目		
流出淨額	1,266	1,145

綜合現金流量表（續）
截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註（續）

丙) 出售附屬公司

	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
出售資產淨值		
長期投資	-	17
流動資產	296	-
流動負債	(1)	-
少數股東權益	(57)	286
	238	303
出售盈利	54	3,762
出售附屬公司之商譽繳銷	-	73
	292	4,138
出售所得現金扣除交易成本	175	4,138
出售所得以購入附屬公司之淨資產（附註乙）	117	-
	292	4,138
出售附屬公司時現金及現金等價項目流入淨額分析		
出售時所得現金	175	4,138
出售附屬公司時存款及現金	-	-
出售附屬公司時現金及現金等價項目流入淨額	175	4,138

綜合現金流量表（續）
截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註（續）
丁）本年度融資變動分析

	股本 （包括股 份溢價） 港幣百萬元	長期 借款 港幣百萬元	短期 借款 港幣百萬元	少數股東 權益 港幣百萬元	會所 債券 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
一九九九年一月一日結存						
- 以往呈報	7,538	21,891	7,764	3,924	220	41,337
- 前期調整（附註8）	-	-	-	(21)	-	(21)
- 重新編列	7,538	21,891	7,764	3,903	220	41,316
發行股本所得現金	1,796	-	-	-	-	1,796
代替現金股息發行之股份	841	-	-	-	-	841
融資現金流入 /（流出）	-	7,645	(7,590)	(71)	-	(16)
購入附屬公司（附註乙）	-	-	-	1,100	-	1,100
出售附屬公司（附註丙）	-	-	-	286	-	286
已付少數股東股息	-	-	-	(761)	-	(761)
少數股東應佔附屬公司 之資本及盈餘儲備	-	-	-	946	-	946
兌匯調整	-	17	-	-	-	17
重新分類及其它調整	-	(3,214)	3,235	(35)	-	(14)
一九九九年十二月三十一日及 二〇〇〇年一月一日結存	10,175	26,339	3,409	5,368	220	45,511
發行股本所得現金	1	-	-	-	-	1
融資現金流入 /（流出）	-	(3,940)	(3,131)	5	-	(7,066)
購入附屬公司（附註乙）	-	-	-	(1,519)	-	(1,519)
出售附屬公司（附註丙）	-	-	-	(57)	-	(57)
已付少數股東股息	-	-	-	(545)	-	(545)
少數股東應佔附屬公司 之資本及盈餘儲備	-	-	-	807	-	807
兌匯調整	-	19	-	1	-	20
重新分類及其它調整	-	(5,566)	5,566	(56)	-	(56)
二〇〇〇年十二月三十一日結存	10,176	16,852	5,844	4,004	220	37,096

賬項附註

1. 主要會計政策

甲) 遵例聲明

本賬項已按照香港會計師公會頒佈所有適用的會計實務準則及註釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本集團所採用的主要會計政策概述如下。

乙) 賬項編製基準

除投資物業、土地及樓宇按重估值和部分證券投資按市值入賬（見下文會計政策）外，本賬項是以歷史成本作為編製基準。

丙) 綜合賬項之準備

- i. 綜合賬包括九龍倉集團有限公司及其附屬公司，截至每年十二月三十一日之賬項。集團內各公司之間的重大交易及結存，均於編製綜合賬項時予以抵銷。
- ii. 新附屬公司之業績，均分別由收購日起計算。年中售出之附屬公司，其營業成果則分別計算至出售日止。
- iii. 合併時之商譽 / 儲備代表投資在附屬公司及聯營公司之成本超逾 / 少於收購日之應佔有形淨資產之公平時值。該等商譽 / 儲備在其產生之年度撥入儲備賬內。於出售附屬公司及聯營公司時，出售損益之計算包括其相對之商譽 / 儲備。

丁) 附屬公司

附屬公司是指一家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投資是按成本值減董事會就各附屬公司個別釐定的非暫時性減值提撥的準備後入賬。任何這些準備均會在本公司的損益賬內確認為支出。

戊) 聯營公司

聯營公司是指一家本集團可以對該公司的管理層發揮相當大的影響，包括參與財務及經營決策，但不是控制或聯合控制其管理層。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合賬項，並先以成本值入賬，然後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。綜合損益賬反映本集團所佔聯營公司於收購後的年度業績。

本集團與各聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團在聯營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損是由轉讓已減損資產而產生，則這些未變現虧損會即時在綜合損益賬內確認。

己) 固定資產

i. 投資物業

投資物業為可賺取收入及擬作長期持有之物業，此等物業乃根據專業測計師每年之公開市價估值列入資產負債表內。投資物業之價值變動已計入投資物業重估儲備項內。倘此儲備之數額不足以抵銷整體投資物業估值帶來之虧損，不足之數則會計入綜合損益賬內。於出售投資物業時，出售損益之計算包括以往撥入投資物業重估儲備之盈餘。地契年期尚餘二十年或以下的投資物業按賬面值減累計折舊報值。

ii. 發展中或待發展之物業

發展中或待發展並擬作投資用途之物業，均以包括有關借貸成本在內之成本值或賬面價值，於扣除董事們經常評估而認為應撥出之減損準備後報值。獲發入伙紙之物業，皆重新分類為投資物業。

在編製本賬項時，本集團依據香港會計師公會頒佈的會計實務準則第十七號“物業、機器及設備”第七十二節的過渡期規定，對於本集團於一九九四年十二月三十一日所擁有之發展中或待發展並擬作投資用途之物業，乃按照當日之專業估值及日後資本的支出的成本值於扣除董事們認為需要為減損所作準備後報值。這些物業在結算日並未重估至其公平價值並在該等物業之發展工程完成並歸類為投資物業前，將不會進行重估。

物業之發展成本，包括有關借貸成本，均撥入資產值內，直至實際落成。

iii. 酒店與會所物業

酒店及會所物業乃根據專業測計師每年之公開市價估值報值。

iv. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備乃按照成本扣除所需折舊報值。成本包括原材料、工資、合適比例的運作費用及在收購、建設或生產時需要相當時間才投入擬定用途的期間內的直接借貸成本。

v. 其他物業及固定資產

其他物業及固定資產按照成本值減累計折舊報值。

vi. 固定資產的賬面值會定期作出審閱，以評估可收回值是否已跌至低於賬面值。若出現這情況，賬面值便會調低至可收回值。可收回值指集團預計未來可收回之數目，包括當報銷時的餘值，所調減額會作為費用在損益賬內確認。

賬項附註（續）

庚) 固定資產折舊

i. 投資物業

投資物業之地契剩餘年期如超過二十年，本集團並未對該等投資物業作出折舊準備，因對此等物業進行估值時已考慮估值當日每幢樓宇之個別狀況。地契之剩餘年期包括本集團有信心預計於地契約滿時將獲續約之年期。投資物業之地契剩餘年期如少於二十年，物業之賬面值則按地契剩餘年期以直線法折舊計算。

ii. 發展中或待發展之物業

本集團並未對發展中或待發展之物業作出折舊準備。

iii. 酒店及會所物業

本集團並未對在結算日其地契剩餘年期超過二十年之酒店及會所物業，或其整體固定設施，作出折舊準備。本集團對該等酒店物業提供持續之保養及維修，因此董事們認為根據此等資產之估計可用年期及剩餘價值，無須任何重要折舊準備。該等酒店及會所物業的保養及維修支出經由預算維修準備處理。地契之剩餘年期包括本集團有信心預計於地契約滿時將獲續約之年期。酒店及會所物業之地契剩餘年期如少於二十年，物業之賬面值則按地契剩餘年期以直線法折舊計算。

iv 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備之折舊，是根據成本及可使用年期由兩至二十年不等，以直線法折舊計算。當認為有需要時，董事們會為過時之設備提供額外準備。

v. 其他物業及固定資產

本集團對其他物業的租約土地，根據其地契之剩餘年期，以成本作出折舊準備。其上之樓宇的建築成本以直線折舊，折舊率為每年百分之二點五。

其他固定資產之折舊，是根據其資產估計的可用期，由三年至十五年不等，以成本值作直線折舊計算。

辛) 證券投資

- i. 持有至到期證券是以攤銷成本減任何減值準備記入資產負債表。

持有至到期證券之賬面值均需就截至結賬日之信貸風險及能否如期收回作出評估。減值準備是在預期不能收回賬面值時提撥，並在綜合損益賬內確認為支出。這些準備皆就個別證券釐定。

- ii. 非買賣證券均以公平價值記入資產負債表。公平價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至出售、贖回或以其他方式處置該證券後，或有客觀證據顯示該證券已減損時，期間所累積溢價或虧損將由投資重估儲備轉往綜合損益賬內確認。

當引致減損的情況及事項不再存在，並有具說服力的憑證顯示新的情況及事項在可見將來持續下去，因減損而由投資重估儲備撥入綜合損益賬均需撥回。

出售非買賣證券之損益乃根據淨出售所得及賬面值之差額計算，並在綜合損益賬內確認。而於歷年來於投資重估儲備確認的有關盈餘或虧絀亦於是年內轉往綜合損益賬內。

- iii. 買賣證券均以公平價值記入資產負債表。公平價值的變動在產生時在綜合損益賬內確認。

壬) 遞延項目

- i. 預付非資本性開支

預付非資本性開支指預付超逾一年之開支。

- ii. 備用節目

備用節目包括可供播放及購入節目之成本。該等成本之攤銷會根據個別節目之特許期或預計可用期作出計算，而內部製作節目則即時報銷。

賬項附註（續）

癸) 存貨

i. 待沽物業

待沽物業按照成本值或可變現淨值的較低額報值。成本值之計算乃按照未售出物業佔全部已建成物業之比例而分攤包括予已資本化的借貸成本在內的發展成本。可變現淨值乃由董事會根據市況而定。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備會在出現撥回的期間確認。

ii. 待沽發展中物業

待沽發展中物業乃按照成本值或可變現淨值之較低額報值，並歸類為流動資產。成本值包括發展成本，予已資本化的借貸成本及其他直接費用加上已生盈利，扣除預售樓價。可變現淨值乃由董事會根據市況而定。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備會在出現撥回的期間確認。

預售物業之應收樓價包括在資產負債表內的存貨賬項中對銷。發展中物業預售之盈利，乃按照建築期間每年估計至建成時之總利潤以比例計算；所採用之比例為在結算日已支出之建築費用所佔估計總建築費用之比例或在結算日已收及應收之樓價所佔估計總樓價之比例，以兩者較低為準。

有關待沽發展中物業之借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成當日為止。

iii. 零件及物資

零件及物資乃按照成本值或可變現淨值之較低額報值。成本包括採購、加工及令存貨變成現狀等成本。可變現淨值乃以董事們根據正常市況下的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本。

甲甲）外幣伸算

年中外幣交易以交易日期之外幣兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司之賬目，均以資產負債表日期之市率伸算為港幣。海外附屬公司賬目伸算時所產生之外幣兌換差額以資本儲備處理，而有關發展中物業以外幣貸款所產生之兌換差額均撥入資產值內，其他均計算在綜合損益賬內。

用作對沖外幣資產及負債的外匯期貨及掉期合約均以資產負債表日期之市率作出重估。該等貨幣對沖交易的損益會用作抵銷由外幣資產及負債本身幣值變動所引起的損益。用作對沖外匯及掉期合約的未變現損益會列入用作對沖的資產及負債的同一分類內。不屬於對沖性質的外匯期貨及掉期合約的損益均計算在綜合損益賬內。

甲乙）營業收入之確認

- i 營運租約下之投資物業收入分別根據租約期作直線計算入賬。
- ii 出售完成物業之收入乃按照落實的買賣協議時確定，預售發展中物業之收入乃以其建築期確認。（請參照賬項附註第1(癸)(ii)條）
- iii 通訊、媒體及娛樂、物流及酒店等業務的收入乃按提供服務時間起作出確認。
- iv 股息及投資之收入乃能獲得收取該收入之權益生效時作出確認。
- v 利息收入根據尚餘本金及適用利率按時間比例計算。

甲丙）借貸成本

除對收購、建設或生產需要相當時間才可投入擬定用途或銷售的資產，於該期間內的直接借貸成本予已資本化外，其他的借貸成本均計算在產生期間的綜合損益賬內。

甲丁）遞延稅項

遞延稅項按預期在可見將來有合理之可能性而產生因時間差異所引起之稅務後果，按現行稅率計算以負債法作出準備。

除非能在相當程度上肯定收益會實現，否則本賬項不會確認由剩餘稅務虧損產生的未來利益。

甲戊）連繫人士

在賬項中，如果本集團有權直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策作出重要影響，或另一方人士有權直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策作出重要的影響，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重要影響下，均被視為連繫人士。連繫人士可為個別人士或公司。

賬項附註（續）

2. 營業額及營業盈利

本公司的主要業務是投資控股，其附屬公司的主要業務載於第93至94頁。

甲) 本集團在本財政年度內之營業額及營業盈利分析如下:

	營業額		營業盈利 / (虧損)	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
地產投資	3,320	3,314	2,424	2,535
地產銷售	1,647	993	99	100
通訊、媒體及娛樂	2,535	2,053	19	(267)
物流	3,442	3,205	1,849	1,688
酒店	694	571	163	82
投資及其他	385	385	837	941
	12,023	10,521	5,391	5,079

於本財政年度內，按營業額及營業盈利計算，本集團所經營的業務逾90%乃於香港進行。

地產投資包括投資物業租金毛額為港幣二十六億三千一百萬元（一九九九年：港幣二十六億九千五百萬元）。

乙) 其他收入淨額為出售集團的投資時所得的盈利淨額，並包括以往撥入投資重估儲備中港幣七億九千一百萬元之重估盈餘淨額（一九九九年：虧絀港幣三億九千五百萬元）。

2. 營業額及營業盈利（續）

丙) 營業盈利已扣除下列各項：

	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
折舊	912	884
遞延及預付支出之攤銷	120	109
員工成本	1,977	1,986
核數師酬金	10	9
出售物業之成本	1,512	914
及計入：		
租金收入減支出	2,697	2,891
利息收入	276	259
上市投資股息	129	142
非上市投資股息	35	-

丁) 董事酬金

袍金	-	-
基本薪金、房屋及其他津貼、實物福利	12	11
被視為行使股份認購權所得的利潤	-	1
退休金計劃的供款	1	1
非硬性及 / 或按業績而定的花紅	11	11
解僱賠償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的全部酬勞（包括任何因公費用的報銷）合共港幣十萬元（一九九九年：港幣十萬元），而此數額全數皆為董事袍金。

賬項附註（續）

2. 營業額及營業盈利（續）

丁) 董事酬金（續）

茲將截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度所有於年內曾出任本公司董事的酬金級別列述如下：

級別（以港幣計算）	2000 人數	1999 人數
不超過1,000,000元	5	5
1,500,001元至2,000,000元	1	-
2,000,001元至2,500,000元	-	1
2,500,001元至3,000,000元	1	1
3,000,001元至3,500,000元	1	1
7,500,001元至8,000,000元	2*	1
8,500,001元至9,000,000元	-	1*
	10	10

附註：上文披露附有 * 號級別的一位董事的酬金，包括被視為行使股份認購權所得的利潤合共港幣四十萬元（一九九九年：港幣一百三十萬元）。

戊) 最高薪僱員的酬金

茲將集團屬下位列集團所聘五位最高薪人士（包括本公司董事及集團其他僱員）之內而非為本公司董事的二位僱員（一九九九年：三位）在截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度內的酬金（不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額）分析如下：

酬金總額	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	5	6
退休金計劃的供款	-	1
非硬性及 / 或按業績而定的花紅	2	4
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
總額	7	11

酬金級別 級別（以港幣計算）	2000 人數	1999 人數
3,000,001元至3,500,000元	1	1
3,500,001元至4,000,000元	1	1
4,000,001元至4,500,000元	-	1*
	2	3

附註：上文披露附有 * 號的僱員薪酬，包含被視為行使股份認購權所得的利潤。

3. 借貸成本

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
利息：		
銀行借款及透支	991	971
其他攤還年期在五年內之借款	708	984
其他攤還年期超過五年之借款	201	178
其他借貸成本	39	162
減：撥作資產成本*	(346)	(722)
是年借貸成本淨額	1,593	1,573
提前償還有關貸款而註銷的遞延貸款安排的費用	-	366
總借貸成本	1,593	1,939

* 借貸成本資本化的息率為百分之七至百分之七點九之間（一九九九年：百分之六點二至百分之八點三之間）。

4. 稅項

甲) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為課稅而作出調整之盈利以百分之十六（一九九九年：百分之十六）稅率計算。

乙) 海外稅項乃按照對本集團徵稅之國家之適用稅率計算。

丙) 稅項支出之組成如下：

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
公司及附屬公司		
是年香港利得稅	382	341
退回一九九七 / 九八年度百分之十利得稅	-	(57)
往年香港利得稅項準備之低估	60	-
是年海外稅項	22	-
遞延稅項（附註24）	(29)	(20)
	435	264
本年度應佔聯營公司之香港利得稅	-	-
	435	264

丁) 於資產負債表內，並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

賬項附註（續）

5. 股東應佔之集團盈利

本年度內股東應佔集團盈利中之港幣二十億三千七百萬元（一九九九年：港幣二十億二千五百萬元）已計入本公司賬內。

6. 股息

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
行使認股權而發行新股所派發之往年度末期股息	-	1
已宣佈派發中期股息每股28.0仙（一九九九年：每股28.0仙）	685	657
擬派發末期股息每股50.0仙（一九九九年：每股50.0仙）	1,223	1,223
	1,908	1,881

7. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度之盈利港幣二十四億八千萬元（一九九九年：重新編列為港幣三十五億一千一百萬元）及年內已發行之加權平均股份二十四億四千六百萬股（一九九九年：二十三億二千一百萬股）而計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度之盈利港幣二十四億八千萬元（一九九九年：重新編列為港幣三十五億一千一百萬元）及年內就所有可攤薄盈利的潛在普通股的影響作出調整後的普通股的加權平均數二十四億四千六百萬股（一九九九年：二十三億二千八百萬股）計算如下：

	2000 股數(百萬)	1999 股數(百萬)
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,446	2,321
設定作無代價發行普通股	-	7
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,446	2,328

甲) 在二〇〇〇年十二月三十一日止年度，未行使之行政人員認股獎勵計劃和認股權證（見附註20）並未攤薄每股盈利。

乙) 一九九九年度盈利包括作出售用途的發展中物業所作之撥備港幣十五億零八百萬元，被視為局部出售一附屬公司所得盈利港幣三十七億六千二百萬元（重新編列）及為訴訟所作的撥備港幣十億元。為能更公平地呈報本集團之業績，未計入此類特別項目前每股盈利已刊於綜合損益賬內，兩個數目的對賬如下：-

	2000		1999重新編列	
	盈利 港幣百萬元	每股 港幣	盈利 港幣百萬元	每股 港幣
損益賬內每股盈利	2,480	1.01	3,511	1.51
加 / (減)：				
為重建中及作出售用途的物業所作撥備	-	-	1,508	0.65
被視為局部出售一附屬公司所得的盈利	-	-	(3,762)	(1.62)
為訴訟所作的撥備	-	-	1,000	0.43
未計入物業及訴訟撥備及被視為局部出售一附屬公司所得的盈利之每股盈利	2,480	1.01	2,257	0.97

8. 會計政策變動

在以往年度，本集團有線電視及電訊業務之啟用前及擴展期開支會根據營業牌照年期作遞延及攤銷，其它業務之啟用前開支則由開始營運日起計五年內攤銷。由二〇〇〇年一月一日起，本集團採用了一項會計政策，據此，是期的啟用前及擴展期開支均須於發生當時確認為支出，以符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則詮釋第9條。新會計政策的採用具追溯性。就調整往年數字而言，由於未攤銷啟用前及擴展期開支的撇賬而撥入以往年度的綜合損益賬內，因此，一九九九年一月一日的盈餘儲備已予以重新編列，並出現港幣十七億四千五百萬元的縮減。

鑑於採用會計實務準則詮釋第9條而重新編列往年業績及儲備，是年股東應佔本集團盈增加港幣一億六千四百萬元（一九九九年：港幣二億九千四百萬元），此乃是期內由於無攤銷啟用前及擴展期開支及對有關所涉及的開支作出撇賬產生的淨影響所致，而本集團於二〇〇〇年十二月三十一日的淨資產則減少港幣十三億二千四百萬元（一九九九年：港幣十四億七千二百萬元）。

賬項附註（續）

9. 固定資產

	集團					合計 港幣百萬元
	投資 物業 港幣百萬元	發展中 或 待發展物業 港幣百萬元	酒店 及 會所物業 港幣百萬元	廣播 及 通訊設備 港幣百萬元	其他物業 及 固定資產 港幣百萬元	
甲) 成本值或估值						
二〇〇〇年一月一日結存	57,385	3,486	3,839	5,421	8,289	78,420
增添	833	691	-	788	257	2,569
出售	(1)	-	-	(15)	(77)	(93)
重新分類	(134)	76	-	-	(4)	(62)
減損撥備	-	(71)	-	-	-	(71)
重估盈餘	2,250	-	103	-	-	2,353
二〇〇〇年十二月三十一日結存	60,333	4,182	3,942	6,194	8,465	83,116
累積折舊						
二〇〇〇年一月一日結存	-	-	-	1,940	3,125	5,065
- 以往呈報	-	-	-	1,940	3,125	5,065
- 前期調整(附註8)	-	-	-	(41)	34	(7)
- 重新編列	-	-	-	1,899	3,159	5,058
本年折舊	-	-	12	520	380	912
出售時撥回	-	-	-	(8)	(67)	(75)
重新分類	-	-	-	-	(4)	(4)
重估撥回	-	-	(12)	-	-	(12)
二〇〇〇年十二月三十一日結存	-	-	-	2,411	3,468	5,879
賬面淨值						
二〇〇〇年十二月三十一日	60,333	4,182	3,942	3,783	4,997	77,237
一九九九年十二月三十一日 (重新編列)	57,385	3,486	3,839	3,522	5,130	73,362
乙) 上列資產之成本或估值分析如下：						
二〇〇〇年專業估值	60,333	-	3,942	-	-	64,275
一九九四年專業估值	-	288	-	-	-	288
成本值減撥備	-	3,894	-	6,194	8,465	18,553
	60,333	4,182	3,942	6,194	8,465	83,116

酒店及會所物業如未重估，以成本值扣除累積折舊後之賬面淨值為港幣三億七千八百萬元（一九九九年：港幣三億九千萬元）。

9. 固定資產(續)

	集團					合計 港幣百萬元
	投資 物業 港幣百萬元	發展中 或 待發展物業 港幣百萬元	酒店 及 會所物業 港幣百萬元	廣播 及 通訊設備 港幣百萬元	其他物業 及 固定資產 港幣百萬元	
丙) 業權						
位於香港						
長期契約	48,902	424	3,942	-	3	53,271
中期契約	7,933	3,355	-	-	4,494	15,782
短期契約	-	-	-	-	1	1
	56,835	3,779	3,942	-	4,498	69,054
位於海外						
長期契約	-	-	-	-	11	11
中期契約	3,498	403	-	-	-	3,901
	60,333	4,182	3,942	-	4,509	72,966

丁) 物業重估

本集團之投資物業、酒店及會所物業由從事專業估值之獨立測計師公司一卓德測計師行有限公司根據物業收益、租約於續約時其淨收益增長之可能性，對於二〇〇〇年十二月三十一日之公平市場價值作出評估。

部份發展中及待發展物業由從事專業估值之獨立測計師公司一卓德測計師行有限公司，根據物業之發展潛質，對於一九九四年十二月三十一日之公平市場價值作出評估。

重估時產生之盈餘或虧絀，在扣除少數股東權益後已計入資本儲備。

戊) 本集團用作營運租約之固定資產毛額為港幣六百零八億八千萬港元（一九九九年：港幣五百七十九億三千二百萬元）。

賬項附註（續）

10. 附屬公司

	2000 港幣百萬元	公司 1999 港幣百萬元
非上市股份成本減準備	20,682	19,947
應收附屬公司款項	36,803	22,913
	57,485	42,860
應付附屬公司款項	(42,840)	(31,432)
	14,645	11,428

於二〇〇〇年十二月三十一日各主要附屬公司之有關資料已詳列於第93及94頁。

由於應收及應付附屬公司款項不須於未來十二個月內付還，故分類為非流動資產。

11. 聯營公司

	2000 港幣百萬元	集團 1999 港幣百萬元
應佔未計入商譽前之有形資產淨值		
香港上市股份	347	653
非上市股份	(157)	204
	190	857
應收聯營公司款項	4,792	4,363
應付聯營公司款項	(10)	(23)
	4,972	5,197
上市股份市價	174	471

於二〇〇〇年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第93及94頁。

由於應收及應付聯營公司款項不須於未來十二個月內付還，故分類為非流動資產。

在應收聯營公司款項中包括借給聯營公司用作物業發展項目的貸款合共港幣四十六億二千二百萬元（一九九九年：港幣四十二億三千八百萬元）。貸款利息乃由聯營公司股東根據市場利率而定。是年內，息率為百份之六點一至百份之八點一之間（一九九九年：百份之六至百份之十之間）。該貸款為無抵押，可隨時於各股東同意及要求時立即償還。

12. 長期投資

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
非買賣證券		
權益證券		
香港上市	1,283	4,955
海外上市	514	254
	1,797	5,209
非上市	104	49
	1,901	5,258
上市證券市值	1,797	5,209

13. 遞延賬項

遞延賬項為一年後到期之應收賬。

14. 遞延項目

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999重新編列 港幣百萬元
預付非資本性開支	338	352
備用節目	232	223
	570	575

15. 存貨

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
待沽發展中物業減已收或應收之預售物業樓價	1,983	2,029
待沽物業	1,156	976
零件及物資	118	84
	3,257	3,089

預期待沽發展中物業需在一年後才可完成工程及變現。

以可變現淨值報值的待沽物業及待沽發展中物業為港幣二十五億二千七百萬元（一九九九年：港幣二十三億八千四百萬元）。

賬項附註（續）

16. 應收賬項

於二〇〇〇年十二月三十一日的應收賬項包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及其賬齡的分析如下：

	集團		公司	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
零至三十日	251	333	-	-
三十一日至六十日	59	43	-	-
六十一日至九十日	17	13	-	-
九十日以上	82	107	-	-
	409	496	-	-

本集團有一既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。預售物業之應收樓價則於實際落成當日收取。

17. 有抵押存款

本集團以存款作為保證狀（附註26（丁））及一些銀行及其他借款之擔保。

18. 應付賬項

於二〇〇〇年十二月三十一日的應付賬項包括應付貿易賬項及其賬齡的分析如下：

	集團		公司	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
零至三十日	226	235	-	-
三十一日至六十日	101	85	-	-
六十一日至九十日	132	68	-	-
九十日以上	247	258	-	-
	706	646	-	-

19. 短期貸款及透支

有抵押銀行借款
無抵押銀行借款及透支
二〇〇〇年三月三日到期之武士日圓債券

	集團		公司	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
有抵押銀行借款	373	746	-	-
無抵押銀行借款及透支	5,473	81	103	78
二〇〇〇年三月三日到期之武士日圓債券	-	2,584	-	-
	5,846	3,411	103	78

20. 股本

	2000 股數（百萬）	1999 股數（百萬）	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	3,600	2,900	3,600	2,900
已發行及實收股本				
一月一日結存	2,446	2,295	2,446	2,295
行使認股權	-	-	-	-
根據已行使之認股權證發行之股份	-	103	-	103
代替現金股息發行之股份	-	48	-	48
十二月三十一日結存	2,446	2,446	2,446	2,446

根據於二〇〇〇年六月二十九日在股東大會通過之普通決議案，增加每股港幣一元之普通股共七億股，使本公司之法定股本增至港幣三十六億元，此股本均與現有股份享有同等地位。

行政人員認股獎勵計劃

於二〇〇〇年十二月三十一日，根據本公司之行政人員認股獎勵計劃，有多名行政人員獲發給每股認購價由港幣九元五角至港幣二十五元之可認購本公司普通股之認股權，未被行使之認股權為數三百八十萬股新股。此等認股權可在二〇〇六年七月三十一日前行使。

年內共有為數可認購七萬股每股面值港幣一元股份之普通股股份之認股權以每股港幣七元六角至九元五角認購價被行使。

賬項附註 (續)

21. 儲備

	股份 溢價 港幣百萬元	資本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
甲) 集團							
i. 公司及附屬公司							
一九九九年一月一日結存							
-以往呈報	5,243	7	28,902	(784)	11,737	6,184	51,289
-前期調整 (附註8)	-	-	-	-	-	(1,745)	(1,745)
-重新編列	5,243	7	28,902	(784)	11,737	4,439	49,544
兌匯儲備	-	-	-	-	11	-	11
已行使之認股權 及認股權證	2,486	-	-	-	-	-	2,486
收購附屬公司 及聯營公司賬 項時之商譽	-	-	-	-	(9)	-	(9)
出售附屬公司 及聯營公司 之商譽繳銷	-	-	-	-	89	-	89
因出售非買賣 證券而轉撥 至損益賬中	-	-	-	395	-	-	395
重估盈餘/(虧絀)							
- 投資物業	-	-	(2,073)	-	-	-	(2,073)
- 其他物業	-	-	-	-	(1,125)	-	(1,125)
- 非買賣證券	-	-	-	857	-	-	857
重新分類	-	-	11,463	-	(11,461)	-	2
是年保留盈利	-	-	-	-	-	1,618	1,618
一九九九年 十二月三十一日 及二〇〇〇年 一月一日結存	7,729	7	38,292	468	(758)	6,057	51,795

21. 儲備 (續)

	股份 溢價 港幣百萬元	資本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
甲) 集團 (續)							
i. 公司及附屬公司							
一九九九年十二月							
三十一日及二〇〇〇年							
一月一日結存	7,729	7	38,292	468	(758)	6,057	51,795
兌匯儲備	-	-	-	-	(26)	-	(26)
已行使之認股權	1	-	-	-	-	-	1
收購附屬公司及聯營 公司之儲備	-	-	-	-	115	-	115
出售附屬公司及聯營 公司之商譽繳銷	-	-	-	-	51	-	51
因出售非買賣證券而 轉撥至損益賬中 重估盈餘 / (虧絀)	-	-	-	(791)	-	-	(791)
- 投資物業	-	-	2,216	-	-	-	2,216
- 其他物業	-	-	-	-	89	-	89
- 非買賣證券	-	-	-	(67)	-	-	(67)
重新分類	-	-	9	-	(9)	-	-
是年保留盈利	-	-	-	-	-	889	889
二〇〇〇年十二月 三十一日結存	7,730	7	40,517	(390)	(538)	6,946	54,272

賬項附註（續）

21. 儲備（續）

	股份 溢價 港幣百萬元	資本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
甲) 集團（續）							
ii. 聯營公司							
一九九九年一月一日結存	-	-	19	(116)	-	178	81
重估盈餘 / (虧絀)							
- 投資物業	-	-	(17)	-	-	-	(17)
- 非買賣證券	-	-	-	97	-	-	97
重新分類	-	-	(2)	-	-	-	(2)
是年保留盈利	-	-	-	-	-	12	12
一九九九年十二月三十一日 及二〇〇〇年							
一月一日結存	-	-	-	(19)	-	190	171
因出售非買賣證券而 轉撥至損益賬中	-	-	-	16	-	-	16
因非買賣證券減損而 轉撥至損益賬中	-	-	-	13	-	-	13
重估盈餘 / (虧絀)							
- 非買賣證券	-	-	-	3	-	-	3
是年分攤之虧損	-	-	-	-	-	(317)	(317)
二〇〇〇年十二月 三十一日結存							
	-	-	-	13	-	(127)	(114)
儲備總額							
二〇〇〇年十二月 三十一日	7,730	7	40,517	(377)	(538)	6,819	54,158
一九九九年十二月 三十一日	7,729	7	38,292	449	(758)	6,247	51,966

21. 儲備（續）

	股份 溢價 港幣百萬元	資本 贖回儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
乙) 公司					
一九九九年一月一日結存	5,243	7	306	1,434	6,990
已行使之認股權及認股權證及代 替現金股息發行之股份	2,486	-	-	-	2,486
是年保留盈利	-	-	-	144	144
一九九九年十二月三十一日及 二〇〇〇年一月一日結存	7,729	7	306	1,578	9,620
已行使之認股權	1	-	-	-	1
是年保留盈利	-	-	-	129	129
二〇〇〇年十二月三十一日結存	7,730	7	306	1,707	9,750

於二〇〇〇年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣十七億七百萬元（一九九九年：港幣十五億七千八百萬）。

股份溢價賬及資本贖回儲備的用途分別受香港《公司條例》第48B條及第49條所管轄。已經設立的重估儲備將會根據就重估投資物業、持作自用土地及樓宇和非買賣證券所採用的會計政策處理這些儲備。

賬項附註（續）

22. 長期借款

	集團		公司	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
債券及票據（無抵押）（丙）				
二〇〇二年七月十六日到期之港元浮息票據	1,417	3,000	-	-
二〇〇四年十一月一日到期之美元票據	1,560	1,553	-	-
二〇〇七年三月十三日到期之美元票據	2,730	2,718	-	-
二〇〇〇年三月三日到期之武士日圓債券	-	2,584	-	-
	5,707	9,855	-	-
銀行借款（有抵押）				
攤還年期少於一年	373	746	-	-
攤還年期在一至二年	742	1,148	-	-
攤還年期在二至五年	2,407	7,259	-	-
攤還年期在五年後	-	120	-	-
	3,522	9,273	-	-
銀行借款（無抵押）				
攤還年期少於一年	5,473	81	103	78
攤還年期在一至二年	3,126	5,937	-	-
攤還年期在二至五年	393	127	-	-
	8,992	6,145	103	78
其他借款（有抵押）				
攤還年期在二至五年	4,457	4,457	-	-
	4,457	4,457	-	-
其他借款（無抵押）				
攤還年期在一至二年	20	-	-	-
攤還年期在二至五年	-	20	-	-
	20	20	-	-
借款總額	22,698	29,750	103	78
減：攤還年期少於一年(附註19)	(5,846)	(3,411)	(103)	(78)
長期借款總額	16,852	26,339	-	-

22. 長期借款 (續)

甲) 於二〇〇〇年十二月三十一日，本集團之負債淨額，即借款總額減去存款及現金，詳列如下：

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
借款總額	22,698	29,750
存款及現金	(2,213)	(6,407)
已押存款	(981)	(1,768)
	19,504	21,575

乙) 在無抵押銀行借款中包括屬於非全資擁有之附屬公司的借款，為數港幣四億八千九百萬元（一九九九年：港幣十億一千六百萬元）。該筆借款對公司及其它附屬公司並無追索權。

丙) 所有債券及票據所附帶之利息皆以浮息或已轉換為浮息計算。利息皆依據香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息而定。

丁) 長期借款中包括為數港幣三十億一千萬元（一九九九年：港幣五十億七千一百萬元）的款項預期於一年內攤還。

戊) 本集團的銀行備用信貸分別以賬面值港幣二百零四億一千三百萬元（一九九九年：港幣三百九十四億八千三百萬元）及港幣九億一千萬元（一九九九年：港幣三十五億八千九百萬元）的投資物業和土地及樓宇作按揭。

23. 其他遞延借款

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
會所債券(不附帶利息)		
攤還年期在五年後	220	220
計劃維修準備	145	129
其他準備	84	114
	449	463

賬項附註（續）

24. 遞延稅項

甲) 遞延稅項之變動包括：

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
一月一日結存	507	518
轉往損益賬	(29)	(20)
收購附屬公司	-	9
十二月三十一日結存	478	507

乙) 遞延稅項之主要組成部份列報如下：

	集團			
	2000		1999	
	已撥備 港幣百萬元	沒撥備之 潛在負債 / (資產) 港幣百萬元	已撥備 港幣百萬元	沒撥備之 潛在負債 / (資產) 港幣百萬元
超逾有關折舊之折舊免稅額	478	300	499	241
剩餘稅務虧損	-	(1,271)	-	(820)
其他	-	-	8	-
	478	(971)	507	(579)

並無提撥準備之潛在負債之主要部份乃代表將來以資產負債表內之估值或成本值售出之投資及其他物業所帶來之最大稅項責任。

由於剩餘稅務虧損的未來利益在可見的將來並不明確，故此該等利益並未在本賬項內確認。

25. 重大連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度，本集團及本公司並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

甲) 如賬項附註11所披露，本集團向參與深井及九龍站二期發展項目（如下文（乙）所詳述）的若干聯營公司貸款港幣四十六億二千二百萬元（一九九九年：港幣四十二億三千八百萬元）。該等貸款被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九四年及一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定（進一步資料列於下文（乙））。是年集團從該等借款所獲取的利息淨額佔該等賬項的比重不大。

乙) 如賬項附註26（乙）所披露，本公司及其附屬公司，連同本公司之控股股東及其兩間附屬公司，已共同及個別就一聯營公司的附屬公司按照發展九龍站二期項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

另外，相同人士就以上聯營公司旗下若干附屬公司的借款作出個別擔保，該等借款乃作為一物業發展項目的融資用途。本公司及其附屬公司承擔港幣十三億六千萬元（一九九九年：港幣八億八千萬元）。

根據上市規則，由本公司作出上述之擔保構成關連交易，惟本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

丙) 是年度內本集團以港幣十一億八千六百萬元由本公司主要股東購入鑽石山發展項目的三分之一權益，該發展項目現已由本集團全資擁有。收購價之計算方法基於該發展項目截至二〇〇〇年一月十七日之經審核綜合有形資產淨值的三分之一，其中包括獨立測計師對該物業的估值。於一九九九年本集團以港幣十一億四千萬元由本公司主要股東旗下一附屬公司購入該發展項目的三分之一權益。

賬項附註（續）

26. 或然負債

於二〇〇〇年十二月三十一日：

- 甲) 本公司為附屬公司具結有關信貸、透支及短期借款、債券和票據之保證為港幣二百七十七億六百萬（一九九九年：港幣三百一十六億四千五百萬元）。
- 乙) 本公司及其附屬公司與本公司之主要股東及其兩間附屬公司，共同及個別具結由一聯營公司的附屬公司按照所簽訂的物業發展計劃合約條款下的執行及履約作出保證。同樣地所有成員就該聯營公司旗下若干附屬公司的借款作出個別擔保，該等借款乃作為一物業發展項目的融資用途。本公司承擔港幣十三億六千萬元（一九九九年：港幣八億八千萬元）。
- 丙) 本公司與其他第三者個別具結由銀行給予本集團一間持有作為非買賣證券的公司之銀行設施之保證。本公司承擔港幣五億九百萬元（一九九九年：港幣八億二千五百萬元）。
- 丁) 本公司及若干附屬公司以及本公司一名董事被一聲明有權投資本集團有線電視專營權的第三者提出違約索償，索償包括未明確之損失。在一九九七年，美國科羅拉多州丹佛市地區法院之陪審團裁定本公司及附屬公司以及一名董事需對該第三者賠償約港幣十一億八千七百萬元（一億五千三百萬美元）的賠償、費用及利息。本集團已收到有關判狀。管理層已就其裁決與及需賠償之金額提出上訴。於二〇〇〇年五月，上訴庭確認丹佛市地區法院的裁決和賠償。本公司提交聲請書，要求丹佛市的第十巡迴法院進行全面性複審但被駁回。

在二〇〇〇年九月，本公司向美國最高法院提交一項聲請書，基於聲請書內提呈的若干問題，要求法院發出移審令。聲請書的要求已於二〇〇〇年十一月獲接納。法院已於二〇〇一年三月二十一日聆訊此案件，預計將於二〇〇一年六月前作出判決。管理層相信科羅拉多州的裁決與適用的法律不一致，並以一切有效的法律途徑對本公司的立場作出申辯。

本公司已安排一筆為數港幣十五億一千三百萬元（一億九千四百萬美元）用以支付損失、費用及利息的保證狀。本公司已將集團一投資物業，若干上市股票和現金存款作為該保證狀之擔保。於二〇〇〇年十二月三十一日，該等擔保物的賬面總值為港幣四十五億九千四百萬元。

在以往年度，本公司已於賬項內預留一筆港幣十五億元作為上述之或然負債及包括其相關而未能收回之法律費用而作出撥備。董事局認為於二〇〇〇年十二月三十一日無需為上述訴訟作進一步撥備。

- 已) 外匯期貨合約共價值港幣五十三億四百萬元（一九九九年：港幣四億八千二百萬元），分別為港幣四十九億一千四百萬元及港幣三億九千萬元於二〇〇一年及二〇〇二年到期。

27. 承擔

	2000 港幣百萬元	集團 1999 港幣百萬元
甲) 資本承擔		
賬項內並未撥出準備以應付預計之資本性支出	5,913	4,787
其中簽約者	1,783	1,330

乙) 本公司之附屬公司，現代貨箱碼頭有限公司，連同第三者簽訂合作發展協議，共同建造九號貨箱碼頭。總建築費預計為港幣四十八億元，將會由各公司按協定分擔。建築費的融資對公司及其它附屬公司並無追索權。

28. 比較數字

由於遞延項目的會計政策出現變動，故若干比較數字已作出調整，以符合會計實務準則詮釋第9條的規定。有關詳情已於附註8內詳述。

29. 賬項通過

賬項於二〇〇一年三月二十六日經董事會通過。

主要附屬及聯營公司
二〇〇〇年十二月三十一日

	附屬公司		聯營公司		主要業務	
	註冊成立/ 經營地方	發行股本 (除另列明 外,所有均 為普通股及 全數繳足)	集團 所佔 股權之 百份率	股份 類別		集團 所佔 股權之 百份率
地產						
Diamond Hill Development Holdings Limited	英屬處女群島			普通股	33	控股公司
Feckenham Limited	香港	2股每股港幣10元	100			地產
Forestside Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100			地產
Framenti Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100			地產
海港城管理有限公司	香港	2股每股港幣10元	100			物業管理
夏利文物業租賃有限公司	香港			普通股	50	租務代理
HKRT Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	100			地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	100			地產
Hopfield Holdings Limited	英屬處女群島			普通股	32	控股公司
孟博有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100			地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	100			地產
Oroll Pte. Limited	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	100			地產
荷里活廣場管理有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			物業管理
Renvey Company Limited	香港	10,000股每股港幣1元	100			地產
Roville Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100			地產
Solana Limited	香港	100股每股港幣10元	100			地產
時代廣場物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			物業管理
九龍倉發展有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			控股公司
九龍倉地產有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	100			地產
九龍倉地產投資有限公司	香港	23,200,000股每股港幣10元	100			控股公司
九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			地產
Wobble Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100			地產
Zenuna Limited	香港	2股每股港幣10元	100			地產
地產—中國						
Cheerwill Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100			控股公司
紀文企業有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	80			控股公司
仁柏有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	82			控股公司
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			商標註冊公司
九龍倉北京有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			控股公司
#九龍倉中國有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100			控股公司
九龍倉重慶有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			控股公司
九龍倉大連有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			控股公司
大上海時代廣場物業管理(上海)有限公司	上海	500,000美元	100			物業管理
九龍倉上海有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	100			控股公司
九龍倉武漢有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			控股公司
通訊、媒體及娛樂						
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	100			電腦服務
Global Media In Force Limited	香港	2股每股港幣1元	79			多媒體廣告服務
香港有線電視有限公司	香港	1,000,000,000股每股港幣1元	79			有線電視
*有線寬頻通訊有限公司	香港	2,014,000,000股每股港幣1元	79			控股公司
i-CABLE Network Limited (Formerly Wharf Communications Network Limited)	香港	100股每股港幣1元 2股無投票權遞延股每股港幣1元	79			網絡租賃及提供網絡營運及維修服務
i-CABLE WebServe Limited (Formerly Wharf Interactive Network Limited)	香港	2股每股港幣1元	79			互聯網服務

	附屬公司			聯營公司		主要業務
	註冊成立/ 經營地方	發行股本 (除另列明 外，所有均 為普通股及 全數繳足)	集團 所佔 股權之 百分率	股份 類別	集團 所佔 股權之 百分率	
通訊、媒體及娛樂 (續)						
新電訊有限 公司	香港	100,000,000股 每股港幣1元	100			電訊
麗的呼聲衛星服務有限公司	香港	1,000股每股港幣10元	79			電訊
# 九龍倉通訊投資有限 公司	香港	1,000,000股每股 港幣10元	100			控股公司
物流						
* 港通控股有限公司 (前稱香港隧道有限公司)	香港			普通股	27	隧道經營及 投資控股
天星小輪有限 公司	香港	1,440,000股 每股港幣5元	100			公共交通 控股公司
九龍倉碼頭投資有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100			控股公司
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			控股公司
香港電車有限 公司	香港	21,937,500股 每股港幣5元	100			公共交通
九龍倉倉庫有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100			碼頭及倉庫
美城停車場有限公司	香港	2股每股港幣10元	100			停車場管理
現代貨箱碼頭有限 公司	香港	76,891股每股 港幣1,000元	50.8			貨櫃碼頭
酒店						
* 海港企業有限 公司	香港	315,000,000股 每股港幣0.5元	66			控股公司
Manniworth Company Limited	香港	10,000股每股港幣1元	66			酒店
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	2股每股港幣10元	100			酒店管理
香港酒店有限 公司	香港	100,000股 每股港幣1元	66			酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	100			酒店
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			酒店
Wharf Hotel Investments Limited	開曼群島	500,000,000股 每股1美元	100			控股公司
投資、企業及其他						
Dardon Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100			融資
志林投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			融資
鴻恩國際有限公司	香港	2股每股港幣1元	66			融資
Kelmscot Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100			融資
Mercantile Investments Limited	百慕達	12股每股1,000美元 (實收10%)	66			投資
茂傑有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			融資
Perdiem Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100			融資
Pitney Investments Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100			融資
鑑聲有限公司	香港	2股每股港幣1元	100			融資
Uxbridge Limited	香港	10,000股每股港幣10元	66			投資
# Wharf Capital International Limited	開曼群島	1,000股每股1美元	100			融資
# Wharf International Finance Limited	開曼群島	500股每股1美元	100			融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股 每股1美元	100			控股公司
Wharf International Investments Limited	開曼群島	500股 每股1美元	100			投資
# Wharf International Limited	開曼群島	500,000,000股 每股1美元	100			控股公司
# 九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	100			管理服務
# Wharf Treasury (1995) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100			融資

不經畢馬威會計師事務所審核之附屬公司賬項，分別佔綜合總資產及總營業額之6%與6%。
於二〇〇〇年十二月三十一日，所有上列附屬公司有（#號者除外）均為本公司間接持有的附屬公司。
上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬及聯營公司。
直接持有的附屬公司
* 上市公司

集團主要物業撮要表
二〇〇〇年十二月三十一日

地址	地段號碼	落成年份	約滿年份
甲) 投資及其他物業及酒店			
投資及其他物業			
尖沙咀海港城海運大廈	KPP 83	1966	2012
尖沙咀海港城海洋中心	KML 11 S.A.	1977	2880
尖沙咀海港城新香港電訊中心	KML 11 S.B.	1981	2880
尖沙咀海港城世界商業中心	KML 11 S.B.	1981	2880
尖沙咀海港城環球金融中心	KML 11 S.D.	1983	2880
尖沙咀海港城海洋廊	KML 11 S.B. & D.	1981 / 83	2880
尖沙咀海港城港威大廈第一期	KML 11 R.P.	1994	2880
尖沙咀海港城港威大廈第二期	KML 11 S.B. & D.	1998 / 99	2880
尖沙咀海港城香港酒店 (商業物業)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	1969	2863
銅鑼灣雲東街時代廣場	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A., B & R.P., IL 722 & IL 718	1993	2850/60/80
鑽石山龍蟠街三號荷里活廣場	NKIL 6160	1997	2047
官塘海濱道環貿商業中心	KTIL 713	1991	2047
中區環球大廈二十六及二十七樓	IL 8432	1979	2053
荃灣海盛道有線電視大樓地下，四至十二樓， 二十一樓，四十樓及十三樓，十五樓，二十三樓， 二十四樓，二十五樓及二十八樓之部份單位	TWTL 218	1992	2047
沙田安心街偉達中心十五樓，十六樓，二十一樓及地下，五樓， 六樓，七樓，八樓，十一樓，十二樓，十三樓，十七樓， 十八樓，十九樓，二十樓，二十二樓及二十三樓之部份單位	STTL 375	1996	2047
山頂寶吉道八號紅梅閣7, 11, 14, 18, 25, 26, 30, 31, 35, 36, 37 及 46 號屋	RBL 512 & 1004	1974 / 77	2027 / 28
山頂道七十七號	RBL 836	1951	2029
沙田安耀街三號匯達大廈	STTL 422	1999	2047
中國北京市西長安街八十八號 北京首都時代廣場		1999	2044
中國上海市淮海中路九十三至一百一十一號 大上海時代廣場		1999	2043
酒店及會所			
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	1969	2863
尖沙咀海港城馬哥孛羅港威酒店	KML 11 S.B.	1981	2880
尖沙咀海港城馬哥孛羅太子酒店	KML 11 S.D.	1983	2880
尖沙咀海港城九龍太平洋會	KPP 6	1990	2006

地盤面積 (平方呎)	大約總樓面面積 (平方呎)					酒店 (客房數目)	所佔權益
	寫字樓	零售業	住宅	工貿／工業	會所		
346,719	10,000	648,000					100%
126,488	677,000	224,000					100%
(a)	257,000						100%
(a)	257,000						100%
(a)	512,000						100%
(a)		386,000					100%
(a)	1,128,000	108,000					100%
(a)	1,570,000	400,000	670,000				100%
(b)	35,000	135,000					66%
112,441	1,033,000	936,000					100%
280,510		562,000					100%
48,438	330,000	65,000					100%
N/A	21,000						100%
66,005				523,000			100%
88,480				477,000			100%
380,000			37,000				100%
76,728			32,000				100%
70,127				349,000			100%
141,007	625,000	436,000					88%
148,703	291,000	462,000	199,000				100%
58,814						665	66%
(a)						438	100%
(a)						400	100%
48,309				139,000			100%

集團主要物業撮要表 (續)

二〇〇〇年十二月三十一日

地址	地段號碼	預計落成年份	落成進度	約滿年份
乙) 重建中物業				
山頂加列山道63號賽詩閣	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2001	入伙紙	2035
山頂種植道11-13號	RBL 522, 639, 661	2001	入伙紙	2027
荃灣青山道621-625號韻濤居	TWIL 17	2001	入伙紙	2047
窩打老道41, 43, 45及47號及光華街30-40號賀賢居	KIL 11047	2001	上蓋工程施工中	2047
賓吉道22-24號	RBL 534 S.E. & F.	2002	上蓋工程施工中	2028
歌賦山里3-5號	RBL 104 & 720	2004	樓宇交吉	2031 / 50
香港堅尼地城域多利道60號	IL 8079	不適用	策劃中	2064
荃灣柴灣角街有線電視大樓南翼	TWIL 36	不適用	策劃中	2047
九龍灣啟興道1-3號九龍貨倉	NKIL 5805, 5806 & 5982	不適用	策劃中	2047

附註：

(a) 海港城之部份，地盤總面積為428,719平方呎。

(b) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部份。

地盤面積 (平方呎)	大約總樓面面積 (平方呎)				酒店 (客房數目)	所佔權益
	寫字樓	零售業	住宅	工貿/工業		
29,640			42,000			100%
32,145			46,000			100%
77,169			599,000			100%
10,564		8,500	81,000			100%
97,670			91,000			100%
49,321			27,000			100%
6,100					242	66%
66,005			324,000			100%
166,000				1,923,000		100%

十年財務摘要
二〇〇〇年十二月三十一日

	1991 + 港幣百萬元	1992 港幣百萬元	1993 港幣百萬元
綜合損益賬摘要			
營業額 (附註1)	2,395	4,392	6,266
股東應佔之集團盈利	1,284	2,051	2,726
前期調整 (附註2及3)	-	-	-
按重報	1,284	2,051	2,726
股息	1,185	1,364	1,871
綜合資產負債表摘要			
固定資產 (附註2)	37,428	50,403	86,953
聯營公司 (附註3)	2,651	2,332	5,390
長期投資 (附註3)	1,399	1,621	1,565
遞延賬項	402	119	301
遞延項目 (附註2)	438	536	1,120
流動資產	2,286	4,275	5,133
流動負債	(7,504)	(7,242)	(6,781)
	37,100	52,044	93,681
代表：			
股本	2,098	2,098	2,164
儲備 (附註2及3)	31,879	42,652	76,549
股東權益	33,977	44,750	78,713
可換股後償債券	-	-	3,111
遞延借款	1,505	5,391	9,004
少數股東權益 (附註2及3)	1,600	1,890	2,779
遞延稅項	18	13	74
	37,100	52,044	93,681

+為截至一九九一年十二月三十一日止九個月的數字。

附註：

為符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則第1號「財務報表的編列」，第24號「證券投資會計」，及會計實務準則詮釋第9號「啟用前成本會計」，若干數字已按下列所示作重新分類或調整：

1. 自一九九七年十二月三十一日止年度起，營業額數字已按會計實務準則第1號的規定作申報。
2. 這些數字已經依據會計實務準則詮釋第9條而作出重新編列，詳情載於附註8。一九九七年及以往年度的數字均沒有作出重新分類或編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
3. 這些數字已經依據會計實務準則第24號而作出重新編列，詳情載於一九九九年年報附註10。一九九六年及以往年度的數字均沒有作出重新分類或編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。

1994 港幣百萬元	1995 港幣百萬元	1996 港幣百萬元	重新編列 1997 港幣百萬元	重新編列 1998 港幣百萬元	重新編列 1999 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
8,144	6,770	8,405	10,980	10,840	10,521	12,023
3,101	3,605	2,239	1,882	1,922	3,217	2,480
-	-	-	(960)	(51)	294	-
3,101	3,605	2,239	922	1,871	3,511	2,480
2,060	2,278	2,593	1,793	1,790	1,881	1,908
93,378	85,215	98,326	93,434	71,651	73,362	77,237
7,048	4,181	2,769	4,463	3,842	5,197	4,972
1,698	2,328	4,324	7,824	7,107	5,258	1,901
483	97	104	238	349	506	433
1,731	2,128	2,391	2,432	653	575	570
12,778	10,118	8,337	8,777	8,529	12,536	7,179
(7,548)	(5,807)	(9,589)	(8,457)	(13,469)	(10,345)	(13,905)
109,568	98,260	106,662	108,711	78,662	87,089	78,387
2,168	2,169	2,300	2,295	2,295	2,446	2,446
80,761	71,729	83,527	75,638	49,624	51,966	54,158
82,929	73,898	85,827	77,933	51,919	54,412	56,604
3,054	3,054	-	-	-	-	-
20,363	18,570	15,983	25,997	22,322	26,802	17,301
3,082	2,556	4,382	4,264	3,903	5,368	4,004
140	182	470	517	518	507	478
109,568	98,260	106,662	108,711	78,662	87,089	78,387