

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，並於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）掛牌。

本公司之主要活動為物業投資及投資控股。主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於附註15及16。

2. 採納新訂及經修訂會計實務準則

現年度，本集團首次因採納若干由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」），而導致採納若干新訂及經修訂會計政策。採納該等新訂及經修訂準則導致現金流量報表之呈列形式有所改變及須披露權益變動表，但對於現年度或過往會計期間之業績概無重大影響，故無需作往年度之調整。

外幣

會計實務準則第11號外幣換算已取消於期內結算日換算海外業務收益表之選擇。彼等現時須以平均匯率換算。該等會計政策變動並無對現年度或過往會計期間之業績產生重大影響。

現金流量報表

現年度，本集團採納會計實務準則第15號（經修訂）現金流量報表。根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量分為三個類別－經營、投資及融資活動，而非過往之五個類別。過往分開呈列之利息及股息乃分別分類為融資活動及經營活動現金流量。由收入相關稅務而產生之現金流量分類為經營活動，除非可另行識別為投資及融資活動。海外業務之現金流量已按現金流量產生之日而非結算日之適用匯率重新換算。

僱員福利

現年度，本集團採納會計實務準則第34號僱員福利，該準則引入僱員福利之量度規則，包括退休福利計劃。採納會計實務準則第34號並無對財務報表造成任何重大影響。

3. 主要會計政策

財務報表已按照歷史成本慣例編列，並就若干物業及證券投資估值作出修訂，及根據香港普遍接納的會計準則編制而成。其採用之主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括截至每年十二月三十一日止之本公司及其附屬公司之財務報表。

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

本集團內各公司之間所有重大交易及結餘已於編製綜合賬項時撇除。

商譽

在綜合賬目時所產生之商譽，乃指在收購日期收購成本超出本集團於附屬公司或聯營公司可確定資產及負債中之權益公平價值之差額。

二零零一年一月一日後因收購所產生之商譽乃作資本化及以直線法按其可使用經濟年期攤銷。收購聯營公司所產生之商譽計入聯營公司之賬面值。收購附屬公司所產生之商譽乃在資產負債表中分開呈報。

二零零一年一月一日前因收購所產生之商譽繼續列作儲備項目，及將在出售有關附屬公司或聯營公司或商譽確認為減損時在收益表列作扣減項目。

在出售附屬公司或聯營公司時，先前在儲備中撇除或計入之應佔商譽列入釐定出售損益之項目。

負商譽

負商譽乃指在收購日期本集團於附屬公司或聯營公司之可確定資產及負債中之權益公平價值超出收購成本之差額。

二零零一年一月一日後因收購所產生之負商譽乃呈報為減少資產項目及將根據分析引致結餘之情況而撥歸為收入。

二零零一年一月一日前因收購所產生之負商譽繼續列作儲備項目，及將在出售有關附屬公司或聯營公司時列為收入。

若部分負商譽是由於在收購日期預計會出現虧損或開支所致，則該部分之負商譽將於該等虧損或開支出現期間撥歸收入。而餘下之負商譽則在可確定所收購之可折舊資產之餘下平均可使用年期以直線法確認為收入；若該負商譽超出所收購可確定之非貨幣性資產之總公平價值，則超出部分立即確認為收入。

收購聯營公司所產生之負商譽乃自該聯營公司之賬面值扣減。收購附屬公司所產生之負商譽乃在資產負債表分開呈報為資產扣減項目。

3. 主要會計政策(續)

附屬公司投資

附屬公司投資扣減任何已確定之減損後按成本值列於本公司資產負債表內。

聯營公司投資

綜合收益表包括本集團佔收購後聯營公司本年度業績。在綜合資產負債表，於聯營公司權益乃以本集團佔聯營公司資產淨值減任何已確定減損列賬。

本集團與聯營公司所進行交易中未實現之收益及虧損，本集團已按於有關聯營公司中所佔權益而撇除，除非未實現虧損部份能提出證據顯示所轉讓的資產有減損的情況則例外。

對於聯營公司業績，本公司乃按本年度內已收及應收股息列賬。於本公司之資產負債表，聯營公司投資按成本值入賬，扣除任何已確定之減損。

收入確認

(i) 物業買賣

發展以供出售之物業，其收益均待有關樓宇或已簽約售出之部份全部完成並獲政府有關當局發給入伙紙，始計算入賬內。未完成交易前所收到的款項，已列作預收賬款並包括在貿易及其他應付賬款內。

(ii) 保金收益

保金於投保期入賬作為收益。

(iii) 投資回報

來自被投資公司之股息在本集團獲得收取有關付款之權利時入賬作為收益，而利息收益則考慮有關存款之實際收益按時間比例入賬。

(iv) 經營租約收益

根據經營租約收取之租金收益按有關租約年期以直線法基準計入收益表。

(v) 產品銷售

產品銷售乃於貨品送遞及擁有權轉移時計算。

(vi) 管理費

管理費收入乃於提供服務後確認。

(vii) 出售證券

出售證券投資乃於投資所有權轉讓及買方取得投資之合法擁有權後確認。

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃已完成建築及發展工程之物業，以及因其投資價值而持有，任何租金收入概經公平協商而訂定。

投資物業以公開市值入賬。投資物業估值之重估盈餘或虧損撥入投資物業重估儲備內或自其中扣除，如該儲備總額不足以填補投資物業之整體虧損時，則不足之數於收益表內扣除。倘該虧損投資物業於其後重估時再次出現盈餘，此盈餘則計回先前收益表的虧損。

於出售投資物業時，其有關的估值盈餘或虧損會由投資物業重估儲備轉至收益表內。

投資物業不作折舊，除非該等租約未屆滿年期為二十年或以下。

物業、廠房及設備

發展中物業以外之物業、廠房及設備按成本值或估值減折舊及累積減損列賬。

土地及樓宇乃根據估值於資產負債表入賬，按其重估價值當日的公開市值減去任何隨後的累積折舊及其後任何累積減損列賬。價值重估是定期進行的，以使賬面價值不會與結算日之公平價值有重大差異。

任何重估土地及樓宇價值而產生的重估盈餘會撥入其它物業重估儲備賬內，除非該項盈餘是同一資產於過往確認為支出之重估虧損已作的儲備，在此情況下，此盈餘按以往扣除的虧損撥入收益表。資產重估產生的賬面淨值下降，若超出先前重估儲備內之重估價值，則按其超出之餘額作支出扣減。對於已重估的資產隨後的銷售或報廢，將其應佔重估所得的盈餘轉為累積溢利。

除發展中物業外，物業、廠房及設備按原價或估值於其估計使用年期內及計入其估計剩餘價值後以直線攤銷法計算折舊，每年折舊率如下：

契約土地	按契約年期
樓宇	按契約年期與百分之三之較短者
廠房及機械	百分之十
傢俬裝置、車輛及電腦設施	百分之十至百分之二十

資產出售或棄用之損益，乃按其出售之價值與賬面值之差額計入收益表內。

3. 主要會計政策(續)

減損

在結算日，本集團檢查其資產之賬面值以決定是否有任何顯示該等資產受到減損。若某資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產賬面值減至其可收回金額。減損隨即確認為開支，除非有關資產按另一準則以重估金額列賬，則根據該準則，減損處理為重估減值。

當減損其後撥回，該資產之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加，不超過假若該資產往年度並無減損確認所應釐定之賬面值。減損之撥回數額隨即確認為收入，除非有關資產按另一準則以重估金額列賬，則根據該另一準則，減損之撥回數額處理為重估增值。

發展中物業

發展中物業之土地是以成本減累積減損入賬，當該土地是由其他種類重新再分類時，則以轉撥時的賬面價值入賬，而該價值將被視為該土地之成本。當該土地重新分類之後，其價值將不再作重估。發展費用是以成本總額入賬，當中包括於發展期間撥作資本的利息支出。在恰當的情況下，會作預計虧損準備。另外，發展中物業並無作出折舊準備。

待出售物業

待出售物業按成本與估計市值間之較低者入賬。

證券投資

證券投資於交易日確認，初步以成本衡量。

除持有至到期債務證券以外的投資乃分類為投資證券及其他投資。

投資證券乃為特定長期策略目的而持有的證券，於其後之記錄日期以成本衡量，減除任何非暫時性減損。

其他投資以公平價值衡量，未實現盈利及損失計入期內淨損益中。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中之較低者列出。

稅項

稅項支出乃按本年度之業績將其無須課稅或不獲寬減之項目調整後計算。某些收入及支出項目在稅務上與在財務報表中於不同之會計年度確認，因而引致時差。遞延稅項乃就重大時差所產生之稅務影響以負債法撥備，惟撥備只限於在可見將來落實之負債或資產。

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

營業租約

營業租約之應收及應付租金乃按有關租約期限以直線法計算於收益表內分別列作計入及扣減項目。

借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本，將撥作為該等資產之部分成本，當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時，借貸成本便不再作資本化。

所有其他借貸成本已於發生時確認為支出。

退休福利計劃

本集團為集團內若干公司之合資格僱員實行一項定額退休福利計劃，該計劃之所有資產乃由一獨立信託管理基金所持有。該計劃之應付供款於到期支付時列為開支。

本集團若干僱員已參加強制性公積金計劃，就本年度向公積金應付之供款於到期支付時列為開支。

外幣

外幣交易初步均按以交易日匯率入賬。於結算日之外幣資產及負債均按當日之匯率申算為港幣。滙兌損益均於年內計入純利或虧損淨額。

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債項目，均以結算日之匯率折算。收支項目以年內平均匯率折算。滙兌差額(如有)分類為權益及轉撥入本集團之滙兌儲備。該滙兌差額於業務出售之期間確認為收入或列為開支。

4. 營業額

營業額指年內下列各項已收及應收款項總額：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
出售物業收益	195,563	—
毛租金收入	128,302	132,201
利息收入	43,019	61,414
貨物銷售收益	37,359	33,882
毛保險保費	28,992	31,777
出售上市投資收益	22,141	4,118
物業管理費收益	15,734	16,530
上市投資股息收入	3,351	3,991
	474,461	283,913

5. 按業務及地區分類

按業務分類

本集團目前從事六項業務－物業投資、物業發展、物業管理、庫務投資及銀行業務、保險業務、貿易及製造業務。本集團乃按該等業務呈報其主要分類資料。

該等業務之分類資料呈報如下：

	截至二零零二年十二月三十一日止年度							
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及 銀行業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益								
外部銷售	128,302	195,563	15,734	68,511	28,992	37,359	—	474,461
集團內銷售	880	—	4,635	170,305	961	—	(176,781)	—
總收益	129,182	195,563	20,369	238,816	29,953	37,359	(176,781)	474,461

集團內銷售乃按市價列值

業績

分類業績	93,395	(55,898)	4,910	(7,247)	6,084	253	—	41,497
財務成本								(68,451)
所佔聯營 公司業績	94	—	—	165,950	—	—	—	166,044
除稅前溢利								139,090
稅項								(43,580)
除稅後溢利								95,510

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

5. 按業務及地區分類 (續)

資產負債表

	於二零零二年十二月三十一日						
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及 銀行業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產							
分類資產	2,899,668	2,150,255	1,627	1,148,190	11,917	49,444	6,261,101
於聯營公司 之投資	2,924	—	—	2,639,526	—	—	2,642,450
未分配公司資產							71,282
綜合總資產							8,974,833
負債							
分類負債	49,453	726,976	3,307	71	17,669	18,818	816,294
未分配公司負債							2,461,736
稅項撥備							6,052
綜合總負債							3,284,082

其他資料

	截至二零零二年十二月三十一日止年度							
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及 銀行業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資本增加	131,378	131,360	—	—	49	255	427	263,469
折舊及攤銷	1,254	119	—	—	122	1,087	1,285	3,867
未實現持有 其他投資損失	—	—	—	9,805	—	—	—	9,805

5. 按業務及地區分類(續)

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	物業投資		庫務投資及			貿易及		對銷	綜合
	物業發展	物業管理	銀行業務	保險業務	製造業務				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
收益									
外部銷售	132,201	—	16,530	69,523	31,777	33,882	—	283,913	
集團內銷售	929	—	4,486	192,048	784	—	(198,247)	—	
總收益	133,130	—	21,016	261,571	32,561	33,882	(198,247)	283,913	
集團內銷售乃按市價列值									
業績									
分類業績	107,844	(66,667)	6,230	38,291	7,166	(798)	—	92,066	
融資成本								(67,464)	
所佔聯營公司業績	—	—	—	173,381	—	—	—	173,381	
除稅前溢利								197,983	
稅項								(40,828)	
除稅後溢利								157,155	

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

5. 按業務及地區分類 (續)

資產負債表

	於二零零一年十二月三十一日						
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及		貿易及	
				銀行業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	製造業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產							
分類資產	2,648,091	2,795,962	1,238	1,277,305	9,990	51,536	6,784,122
於聯營公司							
之投資	—	—	—	2,605,159	—	—	2,605,159
未分配公司資產							29,274
綜合總資產							9,418,555
負債							
分類負債	51,668	583,616	2,614	61	15,398	5,726	659,083
未分配公司負債							2,663,231
稅項撥備							1,382
綜合總負債							3,323,696

其他資料

	截至二零零一年十二月三十一日止年度							
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及		貿易及		綜合 港幣千元
				銀行業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	製造業務 港幣千元	其他 港幣千元	
資本增加	4,731	349,077	—	—	293	200	1,987	356,288
折舊及攤銷	924	240	—	—	253	2,095	1,605	5,117
減損撥備	—	66,667	—	—	—	—	—	66,667
未實現持有								
其他投資損失	—	—	—	15,404	—	—	—	15,404

5. 按業務及地區分類(續)

按地區分類

本集團業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)其他部分。本集團若干物業發展、貿易及製造業務位於中國。其他位於香港。

下表列出本集團按地區市場(不論貨物/服務之原產地)之銷售分析：

	按地區市場之銷售額		對除稅前溢利之貢獻	
	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
香港	449,974	265,590	(25,318)	94,287
中國	24,487	18,323	(1,636)	(69,685)
	474,461	283,913	(26,954)	24,602
佔聯營公司業績			166,044	173,381
除稅前溢利			139,090	197,983

以下對於分類資產賬面值、物業、廠房及設備及發展中物業賬面值之增加，乃按資產所在地區作分析：

	分類資產賬面值		物業、廠房及設備及發展中 物業之增加	
	於 二零零二年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 港幣千元
香港	6,793,842	7,400,516	131,854	114,296
中國	2,179,072	2,017,242	131,615	241,992
其他	1,919	797	—	—
	8,974,833	9,418,555	263,469	356,288

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

6. 經營溢利

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營溢利已扣除下列項目：		
董事酬金(附註8)	13,052	14,271
其他員工開支	31,771	35,307
員工退休福利供款，扣除被沒收供款，本年度：無 (二零零一年：無)	1,716	2,620
員工開支總計	46,539	52,198
核數師酬金	1,068	998
折舊	3,867	5,117
出售投資物業虧損	10,140	—
土地及樓宇營業租約租金	3,143	3,379
發展中物業減損準備	—	66,667
並計入：		
物業淨租金收入	117,253	130,400
出售其他投資已變現收益	4,762	1,640
土地及樓宇重估盈餘	84	82
出售物業、廠房及設備收益	—	71

7. 財務成本

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
須於五年內全部償還之利息：		
銀行貸款及透支	135,998	200,220
其他貸款	2,242	20,942
	138,240	221,162
減：按資本化比率年率2.26%(二零零一年：5.25%) 計算列作發展中物業成本之資本化金額	(69,789)	(153,698)
	68,451	67,464

8. 董事及僱員酬金

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
袍金	760	800
其他酬金：		
薪酬及其他福利	11,717	12,568
退休福利計劃之供款	575	903
	13,052	14,271

上文披露之金額包括應付獨立非執行董事之袍金港幣400,000元(二零零一年：港幣400,000元)。

附註：

(甲) 董事酬金之分類如下：

範圍	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
港幣零元至港幣1,000,000元	10	10
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	—
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	1
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	—
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	—	1

(乙) 最高薪之五名僱員全部乃本公司之執行董事，其酬金已於上文披露。

(丙) 年內本集團概無向最高薪之五名董事支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。年內概無董事放棄任何酬金。

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

9. 稅項

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港利得稅：		
本公司及其附屬公司		
本年度準備	15,047	16,547
往年度準備不足	236	370
	15,283	16,917
聯營公司	27,288	21,880
	42,571	38,797
海外稅項：		
本公司及其附屬公司	—	2,031
聯營公司	1,009	—
	1,009	2,031
	43,580	40,828

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16%計算。

其他司法地區產生之稅項按有關司法地區實行之稅率計算。

年內未作撥備之潛在遞延稅項詳情載列於賬項附註26。

10. 股息

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已派中期息每股港幣十仙 (二零零一年：港幣十仙)	37,894	37,903
擬派末期息每股港幣六仙 (二零零一年：港幣十仙)	22,715	37,894
	60,609	75,797

末期現金股息每股港幣六仙(二零零一年：港幣十仙)經由董事會建議，並須於即將舉行之股東大會經股東批准。

11. 每股盈利

每股盈利乃依據本年度純利港幣80,362,000元(二零零一年：港幣188,106,000元)及年內已發行股份之加權平均股數378,860,591股(二零零一年：379,001,923股)計算。

12. 投資物業

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
估值		
於二零零二年一月一日	2,623,849	680,000
轉撥自發展中物業	334,575	—
重估虧損	(84,575)	—
二零零二年十二月三十一日	2,873,849	680,000

投資物業於二零零二年十二月三十一日由獨立專業估值師威格斯(香港)有限公司按公開市場價值重估。由重估物業所產生之本集團虧損分別為約港幣84,575,000元(二零零一年：港幣20,000,000元)，已於投資物業重估儲備扣除。

本公司於二零零二年十二月三十一日並沒有重估盈餘及虧損產生。本公司於二零零一年十二月三十一日由重估所產生之虧損約港幣20,000,000元，已於投資物業重估儲備扣除。

所有投資物業乃根據營業租約持有作收租或擬持作收租之用。

全部位於香港之投資物業賬面值摘要如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
按下列租約持有：				
長期租約	2,606,849	2,606,849	680,000	680,000
中期租約	267,000	17,000	—	—
	2,873,849	2,623,849	680,000	680,000

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	租約 土地及樓宇 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	傢俬裝置 、車輛及 電腦設施 港幣千元	總值 港幣千元
本集團				
成本／估值				
於二零零二年一月一日	3,874	27,072	29,254	60,200
增加	—	255	2,177	2,432
出售	—	—	(36)	(36)
於二零零二年十二月三十一日	3,874	27,327	31,395	62,596
包括：				
成本值	—	27,327	31,395	58,722
估值	3,874	—	—	3,874
	3,874	27,327	31,395	62,596
累積折舊				
於二零零二年一月一日	—	8,752	21,233	29,985
本年度折舊	91	1,088	2,688	3,867
於出售時對銷	—	—	(36)	(36)
重估盈餘	(91)	—	—	(91)
於二零零二年十二月三十一日	—	9,840	23,885	33,725
賬面淨值				
於二零零二年十二月三十一日	3,874	17,487	7,510	28,871
於二零零一年十二月三十一日	3,874	18,320	8,021	30,215

本集團持有全部位於中國之土地及樓宇賬面淨值摘要如下：

	二零零二年及 二零零一年 港幣千元
按下列契約持有：	
長期契約	364
中期契約	3,510
	3,874

13. 物業、廠房及設備(續)

	位於中國 按長期 租約持有之 土地及樓宇 港幣千元	傢俬裝置 車輛及 電腦設施 港幣千元	總計 港幣千元
本公司			
成本／估值			
於二零零二年一月一日	364	14,190	14,554
增加	—	427	427
於二零零二年十二月三十一日	364	14,617	14,981
包括：			
成本值	—	14,617	14,617
估值	364	—	364
	364	14,617	14,981
累積折舊			
於二零零二年一月一日	—	11,074	11,074
本年度折舊	7	1,277	1,284
重估盈餘	(7)	—	(7)
於二零零二年十二月三十一日	—	12,351	12,351
賬面淨值			
於二零零二年十二月三十一日	364	2,266	2,630
於二零零一年十二月三十一日	364	3,116	3,480

土地及樓宇於二零零二年十二月三十一日由獨立專業估值師威格斯(香港)有限公司按公開市值基準重估。重估本集團土地及樓宇所產生之盈餘約港幣91,000元，已按下列方式處理：

(i) 港幣7,000元之盈餘已計入其他物業重估儲備；及

(ii) 港幣84,000元之盈餘已計入收益表。

重估本公司土地及樓宇所產生之盈餘約港幣7,000元，已計入其他物業重估儲備。

倘若有關資產以成本減累積折舊入賬，則在結算日包括在財務報表中本集團及本公司之土地及樓宇金額將分別為約港幣4,661,000元及港幣185,000元(二零零一年：港幣4,775,000元及港幣189,000元)。

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

14. 發展中物業

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
位於香港，按中期契約持有之土地， 成本值扣除減損	—	520,070
位於中國，按中期契約持有之土地， 成本值扣除減損	587,070	587,070
	587,070	1,107,140
截至結算日發展成本	1,418,688	1,594,004
	2,005,758	2,701,144

發展中物業已計入淨資本化利息約港幣476,547,000元(二零零一年：港幣636,321,000元)。

15. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市股份／資本貢獻，成本值	286,409	286,433
減：減損	(34,372)	(34,372)
	252,037	252,061
減除減損後附屬公司欠款(附註)	2,658,233	3,327,609
	2,910,270	3,579,670

附註：計入結餘中包括一筆附屬公司欠款港幣570,668,000元(二零零一年：港幣734,498,000元)，該筆款項須優先向一間銀行償還。

本公司董事認為附屬公司不會於結算日起計未來十二個月內償還款項，因此該筆欠款已列為非流動資產。

15. 附屬公司投資(續)

於二零零二年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	成立或 註冊地/ 經營地	已發行 普通股本/ 註冊股本	本公司持有已發行 股本面值/ 註冊資本之比率		主要業務
			直接 %	間接 %	
廖創興置業有限公司	香港	10,000,000港元	100	—	投資控股
廖創興大貨倉有限公司	香港	72,000,000港元	100	—	地產投資
廖創興保險有限公司	香港	50,000,000港元	100	—	保險業務
廖創興物業管理及代理有限公司	香港	1,000,000港元	100	—	物業管理 及代理
Abaleen Enterprises Limited	香港	100,000港元	100	—	地產投資
雅賢有限公司	香港	9,500港元	52.6	21.4	投資控股
萬象企業有限公司	香港	2,000,000港元	100	—	地產投資
創業財務有限公司	香港	1,000,000港元	100	—	貸款業務
德奮地產有限公司	香港	200港元	100	—	地產投資
Donington Company Limited	香港	200港元	100	—	地產投資
威滿企業有限公司	香港	30港元	100	—	投資控股
大賺有限公司	香港	200港元	100	—	地產投資
Great Fun Company Limited	香港	200港元	100	—	投資控股
恒建投資有限公司	香港	2港元	100	—	地產投資
正剛有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
欣利國際投資有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
高優有限公司	香港	200港元	100	—	地產投資
Luxpolar Limited	香港	2港元	—	100	地產投資
寶國有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
東勝投資有限公司	香港	2港元	100	—	地產投資
群利國際投資有限公司	香港	61,540港元	83.75	—	投資控股

賬項附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 附屬公司投資(續)

附屬公司名稱	成立或 註冊地/ 經營地	已發行 普通股本/ 註冊股本	本公司持有已發行 股本面值/ 註冊資本之比率		主要業務
			直接 %	間接 %	
輝松發展有限公司	香港	2港元	100	—	地產發展
碧輝投資有限公司	香港	100港元	—	60	投資控股
Top Team Limited	香港	200港元	100	—	投資控股
裕利投資有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
裕東正記有限公司	香港	2,000,000港元	100	—	地產投資
廣州創興房地產發展 有限公司 ("廣州創興")	中國	人民幣 170,000,000元	—	60	地產發展
馬鞍山高科磁性材料 有限公司 ("馬鞍山高科")	中國	人民幣 41,000,000元	—	51.5	製造磁性材料
上海黃浦廖創興房地產 開發有限公司 ("上海黃浦")	中國	27,000,000美元	—	70.3	地產發展
China Link Technologies Limited	英屬處女 群島/香港	100美元	100	—	投資控股
Determined Resources Limited	英屬處女 群島/香港	1,000美元	100	—	股份投資
Linktime International Development Limited	英屬處女 群島/中國	10美元	—	60	顧問服務
Terryglass Limited	英屬處女 群島/泰國	1,000美元	100	—	投資控股

15. 附屬公司投資(續)

廣州創興乃一中外合作經營公司，而馬鞍山高科及上海黃浦則是中外合資經營公司。

於二零零二年十二月三十一日或本年度任何時間內，本公司並無附屬公司擁有任何借貸資本。

本公司董事認為列出所有附屬公司資料將過份冗長，因此上述名單只包括主要影響本集團業績或資產淨值的附屬公司資料。

16. 聯營公司投資

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市股份，成本值	—	—	3	3
於聯營公司所佔資產淨值				
— 在香港上市	2,639,526	2,602,476	—	—
— 非上市	2,924	2,166	—	—
	2,642,450	2,604,642	3	3
聯營公司欠款	—	517	—	—
	2,642,450	2,605,159	3	3
上市股份於十二月三十一日 之市值	1,373,635	1,412,882	—	—

本公司之董事認為，聯營公司欠款將不會於結算日後十二個月內償還，因此，此欠款列作非流動資產處理。

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

16. 聯營公司投資(續)

於二零零二年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構形式	成立或註冊地／經營地	已持有股份類別	本公司持有已發行股本面值／註冊資本之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
廖創興銀行有限公司 (於香港上市) (「廖創興銀行」)	註冊成立	香港	普通股	—	45.1	銀行業務
Falconmate Limited	註冊成立	香港	普通股	50.0	—	地產投資
Pelham Hill Limited	註冊成立	香港	普通股	25.0	—	投資控股

本公司董事認為列出所有聯營公司資料將過份冗長，因此上述名單只包括主要影響本集團業績或資產淨值的聯營公司資料。

16. 聯營公司投資(續)

以下資料摘錄自本集團主要聯營公司廖創興銀行及其附屬公司(統稱為「廖銀集團」)經審核之財務報表。

截至二零零二年十二月三十一日止年度廖銀集團之綜合業績：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
利息收入	1,248,660	1,979,195
利息支出	(499,289)	(1,182,514)
淨利息收入	749,371	796,681
其他營業收入	200,846	156,494
營業收入	950,217	953,175
營業支出	(439,261)	(423,682)
扣除準備及出售長期資產前之營業溢利	510,956	529,493
呆壞賬準備	(129,027)	(136,437)
出售物業及設備之淨虧損	(231)	(843)
出售其他證券之收益扣減虧損	—	15,926
出售持有至到期證券之收益扣減虧損	—	5,088
經營溢利	381,698	413,227
佔共同控制實體之業績	(9,510)	(18,882)
除稅前一般業務溢利	372,188	394,345
稅項	(62,694)	(48,458)
本年度純利	309,494	345,887

廖銀集團在採用香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資之會計方法」時已選擇對非持有至到期證券之證券以選擇性之方法處理，據此，非買賣性質證券估值之變動於股本中處理，而買賣性質證券在收益表中處理。

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

16. 聯營公司投資(續)

廖銀集團於二零零二年十二月三十一日之綜合財政狀況：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
資產		
庫存現金及短期資金	12,388,484	14,269,839
存放同業及其他財務機構 一至十二個月內到期之存款	2,223,465	3,201,738
買賣證券	185,994	172,335
墊支及其他賬項	19,589,201	18,931,110
持有至到期證券	1,557,144	494,874
持有之存款證	1,337,768	476,194
其他證券	256,312	288,152
於一聯營公司之權益	362,777	360,139
共同控制公司之權益	69,033	75,668
投資物業	47,868	47,868
物業及設備	1,170,950	1,145,313
總資產	39,188,996	39,463,230
負債		
同業及其他財務機構存款及結餘	420,845	544,206
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	32,492,252	32,685,720
其他賬項及準備	390,182	436,519
稅項	7,694	803
總負債	33,310,973	33,667,248
有形資產淨值	5,878,023	5,795,982

17. 證券投資

	投資證券		其他投資		總值	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本集團						
股本證券：						
於香港上市	—	—	48,705	67,362	48,705	67,362
於海外上市	—	—	1,919	797	1,919	797
非上市	88,909	88,390	190,631	185,324	279,540	273,714
	88,909	88,390	241,255	253,483	330,164	341,873
上市證券市值：						
於香港上市	—	—	48,705	67,362	48,705	67,362
於海外上市	—	—	1,919	797	1,919	797
	—	—	50,624	68,159	50,624	68,159
報告用途之賬面值分析：						
流動	—	—	1,746	20,785	1,746	20,785
非流動	88,909	88,390	239,509	232,698	328,418	321,088
	88,909	88,390	241,255	253,483	330,164	341,873
本公司						
股本證券：						
於香港上市	—	—	1,746	20,785	1,746	20,785
於海外上市	—	—	391	162	391	162
非上市	1,725	1,725	25,790	26,484	27,515	28,209
	1,725	1,725	27,927	47,431	29,652	49,156
上市證券市值：						
於香港上市	—	—	1,746	20,785	1,746	20,785
於海外上市	—	—	391	162	391	162
	—	—	2,137	20,947	2,137	20,947
報告用途之賬面值分析：						
流動	—	—	1,746	20,785	1,746	20,785
非流動	1,725	1,725	26,181	26,646	27,906	28,371
	1,725	1,725	27,927	47,431	29,652	49,156

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

18. 墊付被投資公司

該等墊款為無抵押、以市場利率計息及無固定還款期。本公司董事認為被投資公司不會於結算日起計未來十二個月內償還款項，因此該等款項已列為非流動資產。二零零一年，該等墊款共約港幣623,809,000元乃後償於其中一間被投資公司償還銀行貸款。後償款項已於年內解除。

19. 應收貸款

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
應收貸款	29,467	—
減：一年內到期		
包括貿易及其他應收貸款	(8,624)	—
	20,843	—

本集團向外界人士以及本集團出售物業的買家提供貸款，貸款乃根據有關貸款協議而償還。

20. 存貨

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
原材料	1,405	2,065	—	—
半製成品	1,179	1,479	—	—
製成品	6,384	8,651	691	1,283
	8,968	12,195	691	1,283

於本年度，確認為支出之存貨成本共約港幣34,639,000元（二零零一年：港幣30,336,000元）。

21. 貿易及其他應收賬款

本集團實施一項控制信貸政策，向符合其信貸評估之貿易客戶提供30-90日之一般信貸期。計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款港幣55,206,000元(二零零一年：港幣64,480,000元)之賬齡分析如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
即時償還	42,255	53,927
超過30日	6,101	4,366
超過90日	6,850	6,187
	55,206	64,480

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

22. 借款

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
銀行借款				
有抵押	462,384	402,215	320,000	320,000
無抵押	1,865,000	1,985,000	1,865,000	1,985,000
廖銀集團之有抵押貸款	250,000	358,000	250,000	358,000
由廖銀集團授出之				
有抵押銀行透支	867	1,759	867	1,547
銀行借款總額	2,578,251	2,746,974	2,435,867	2,664,547
欠聯營公司款項(附註)	428,669	411,605	2,149	2,009
欠少數股東款項(附註)	11,112	14,317	—	—
	3,018,032	3,172,896	2,438,016	2,666,556
借款之到期日詳列如下：				
銀行借款				
即期或一年內	1,144,617	853,974	1,144,617	771,547
一年後但不超過兩年	1,114,884	1,298,000	1,172,500	1,298,000
兩年後但不超過五年	318,750	595,000	118,750	595,000
銀行借款總額	2,578,251	2,746,974	2,435,867	2,664,547
減：列入流動負債				
於一年內到期之款項	(1,144,617)	(853,974)	(1,144,617)	(771,547)
	1,433,634	1,893,000	1,291,250	1,893,000
欠聯營公司款項(附註)	428,669	411,605	2,149	2,009
欠少數股東款項(附註)	11,112	14,317	—	—
一年後到期欠款	1,873,415	2,318,922	1,293,399	1,895,009

附註：該等借款為無抵押，利息按照市場利率計算，無固定還款期。本公司董事認為有關債權人於結算日後十二個月內不會要求還款，因此有關金額已經列作非流動負債。

23. 貿易及其他應付賬款

於結算日，計入貿易及其他應付賬款之貿易應付賬款為港幣44,139,000元(二零零一年：港幣25,711,000元)，其賬齡分析如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
即時償還	33,460	15,457
超過30日	8,367	7,697
超過90日	2,312	2,557
	44,139	25,711

24. 股本

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
每股港幣1元之普通股		
法定股本：		
於一月一日及十二月三十一日	600,000	600,000
已發行及繳足股本：		
於一月一日	378,943	379,025
回購註銷及股本	(360)	(82)
於十二月三十一日	378,583	378,943

於本年度內，本公司在香港聯交所回購本公司共360,000股(二零零一年：82,000股)面值港幣1元之普通股。該等股份其後已註銷，而代價總額則自累積溢利支付，詳情如下：

交易年／月	購回股數	每股股價 HK\$	支付現金總額 港幣千元
二零零二年十月	360,000	3.60	1,301

除上文所述外，本公司及其附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之股份。

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

25. 儲備

	資本 儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總數 港幣千元
本公司							
於二零零一年一月一日	3	316,387	170	2,510	79,595	981,383	1,380,048
本年度溢利	—	—	—	—	—	158,007	158,007
宣派股息	—	—	—	—	75,797	(75,797)	—
已派股息	—	—	—	—	(117,498)	—	(117,498)
重估(虧損)盈餘	—	(20,000)	7	—	—	—	(19,993)
註銷購回股本	—	—	—	82	—	(327)	(245)
於二零零一年十二月三十一日	3	296,387	177	2,592	37,894	1,063,266	1,400,319
重新分類	(3)	—	—	3	—	—	—
本年度虧損	—	—	—	—	—	(372,046)	(372,046)
宣派股息	—	—	—	—	60,609	(60,609)	—
已派股息	—	—	—	—	(75,788)	—	(75,788)
重估(虧損)盈餘	—	—	7	—	—	—	7
註銷購回股本	—	—	—	360	—	(1,301)	(941)
於二零零二年十二月三十一日	—	296,387	184	2,955	22,715	629,310	951,551

本公司於二零零二年十二月三十一日之可分派予股東之儲備為港幣652,025,000元(二零零一年：港幣1,101,160,000元)，即於該日之累積溢利及股息儲備。

26. 未確認遞延稅項

在結算日，未確認之遞延稅項資產(負債)之項目如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
因時差所致之稅務影響乃因：				
稅務虧損	47,431	50,257	9,257	34,582
加速折舊免稅額	(613)	(288)	(619)	(369)
	46,818	49,969	8,638	34,213

本年度無撥出準備之遞延稅項收入(支出)項目如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
因時差所致之稅務影響乃因：				
稅務虧損	(325)	8,089	(25,325)	4,229
加速折舊免稅額	(2,805)	29	(250)	(42)
	(3,130)	8,118	(25,575)	4,187

由於未能確定稅務優惠能於可預見將來變現，故遞延稅項資產淨額並未於財務報表中確認。

重估本集團物業及其聯營公司之非貿易投資盈餘並無撥備作遞延稅項準備，因為日後出售此等資產所得的收益毋須繳交稅款。因此重估所產生之盈餘並未構成稅項方面之時差。

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

27. 優先認股計劃

本公司優先認股權計劃(該「認股計劃」)已於二零零二年四月二十五日通過及實行，並取代舊有的優先認股計劃，主要原因是為激勵各董事及合資格僱員，該計劃將於二零一二年四月二十四日屆滿。根據該認股計劃，本公司可提供認股權給予合資格僱員，包括本公司及附屬公司之執行董事，授予認股權，以認購本公司股票。此外，本公司可於任何時間，經董事會同意向任何合資格第三者提供認股權。

根據該計劃，在沒有獲得本公司股東事先批准下，認股權可授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。而在沒有獲得本公司股東事先批准下，根據授予任何個別人士之認股權而授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。

該認股權可於授出日至授出日期起計第五週年之任何時間內予以行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日前五個營業日之平均收市價或授出當日之收市價。

該認股計劃獲採納以來，年內本公司概無授出認股權。

28. 資產抵押

本集團

於結算日，本集團以總賬面淨值為港幣1,337,000,000元(二零零一年：發展中物業及投資物業港幣1,904,000,000元)之若干投資物業抵押予銀行，以為本集團取得一般銀行貸款。此外，本集團亦簽立一項股份按揭，將其於一間被投資公司賬面值達港幣138,102,000元(二零零一年：港幣132,102,000元)之投資抵押予銀行，以使該被投資公司獲授予信貸。

本公司

於結算日，本公司以總賬面值為港幣680,000,000元(二零零一年：港幣680,000,000元)之投資物業抵押予銀行，以取得可供本公司動用之一般銀行貸款。此外，本公司亦已將一間附屬公司之股份抵押予一間向該附屬公司授出貸款之銀行。

29. 或然負債

截至二零零一年十二月三十一日，本集團及本公司已向銀行就授予一間被投資公司之銀行信貸作出擔保為港幣70,000,000元。有關擔保已於年內解除。

此外，於結算日，本公司已向銀行就授予一間附屬公司達港幣300,000,000元（二零零一年：港幣150,000,000元）之銀行信貸作出擔保。

此外，於年內及於結算日後，進行下列訴訟：

- (i) 二零零二年十月，本公司於二零零二年十月十五日向一名少數股東（「少數股東」）發出令狀（「令狀」），就（其中包括）終止於一九九五年二月十六日訂立之股東協議（「協議」）、強制履行協議之條文以及相關之成本作出申索（「申索」）。

申索現正處理中，董事認為申索可能出現之後果對本集團並無重大負面影響。

- (ii) 於結算日後，該少數股東向高等法院提出呈請，將本公司擁有60%權益的兩間附屬公司清盤。現時董事未能就有關申索作出肯定結論。本集團已就將兩間公司清盤之呈請尋求法律意見，並將對此清盤之呈請極力抗辯，因此本財務報告並沒有包括有關申索之或然負債。

30. 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
就已訂約但未於財務報表作 準備之物業發展資本開支	54,900	180,079	—	—
就注資於一間被投資公司之 已訂約但未於財務報表作 準備之資本開支	77,000	83,087	77,000	83,087
就投資物業之裝修工程之 已訂約但未於財務報表作 撥備之資本開支	—	191	—	—
	131,900	263,357	77,000	83,087

賬項附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

31. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團及本公司就於下列年期屆滿之土地及樓宇之不可撤銷經營租約而承擔未來最低租賃款項：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一年內	1,950	1,359	852	794
於第二至第五年內 (包括首尾兩年)	1,179	—	630	—
	3,129	1,359	1,482	794

經營租賃款項指其若干寫字樓物業之租金。租約平均議定兩年，租約期間租金固定。

本集團作為出租人

本集團本年度內賺取之物業租金收入約為港幣128,000,000元(二零零一年：港幣132,000,000元)。大部分持有之物業之租客承諾往後一至五年租期，惟其中一項租約則簽訂為六十年期，並每五年重新檢討月租。該租客在尚餘租期內之未來最低租賃付款按現有每月租金付款基準計算。

於結算日，本集團及本公司已與租客簽訂以下未來最低租賃款項：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一年內	73,711	95,275	12,469	15,695
於第二至第五年內	50,784	51,339	8,786	13,542
五年後	61,490	61,618	—	—
	185,985	208,232	21,255	29,237

32. 退休福利計劃

本集團為集團內若干公司之合資格僱員實行一項定額供款退休福利計劃(「ORSO計劃」)，並於二零零零年十二月，為所有其他合資格僱員參加強制性公積金(「強積金」)計劃。ORSO計劃根據職業退休計劃條例註冊。兩項計劃所擁有之資產由受託人控制，與本集團之資產分開處理。

本集團按ORSO計劃規則所指定之比率須支付予基金之供款自收益表中扣除。倘僱員於有權獲得全部供款前退出ORSO計劃，則本集團應付之供款將扣除已沒收供款之款額。截至結算日，並無因僱員退出ORSO計劃而產生及可用於減少日後應付供款之金額(二零零一年：無)。

於收益表中就強積金而支銷之退休福利成本，乃指本集團按強積金計劃之規則所定比率而應支付之強積金供款。

33. 關連人士披露事項

本集團於本年度的主要關連人士交易詳載如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
應收聯營公司之收入		
租金收入	7,759	6,631
管理及其他服務費收入	3,415	3,119
利息收入	1,298	1,707
保金收入	3,470	2,806
	15,942	14,263
應付聯營公司之費用		
利息支出	8,270	16,931
租金支出	1,870	2,100
	10,140	19,031

上述交易之價格乃董事按市場價格或與無關連第三者進行之類似交易之價格而釐定。

此外，於二零零二年十二月三十一日，本集團及本公司與關連人士之尚未清償結餘之詳情分別載於資產負債表、附註15、16、18及22。

另外，於二零零二年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣407,000,000元(二零零一年：港幣407,000,000元)之若干投資物業已抵押予廖銀集團，以取得授予本集團之銀行信貸。