

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒佈之所有適用的會計實務準則及詮釋、香港普遍採納之會計原則及香港《公司條例》之披露規定編製。

於年度內，本集團採用由香港會計師公會頒佈於二零零二年一月一日或以後開始之會計期間生效之會計實務準則如下：

會計準則第1號(經修訂)	:	財務報表之呈報
會計準則第11號(經修訂)	:	外幣換算
會計準則第15號(經修訂)	:	現金流量表
會計準則第33號	:	終止經營
會計準則第34號(經修訂)	:	僱員福利

採納此等新／修改會計準則除對綜合權益變動表和綜合現金流量表之表達改變外，對本集團之業績沒有重大影響，若干比較數字已經重新分類以符合本年度之表達。

本集團採用之主要會計政策以編制二零零二年年度財務報表如下：

(b) 財務報表之編製基準

除若干投資物業及短期投資按重估值入賬外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

(c) 綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。年度內購入或售出之附屬公司，自收購生效日起或出售生效日止之業績已包括於集團之綜合收益表內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於編制綜合賬時對銷。

少數股東權益指外界股東於附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司

附屬公司乃本集團控制其董事會之組成、控制超過半數投票權或持有超過半數發行股本之公司。

在本公司之資產負債表內，附屬公司投資乃按成本值扣除減值虧損準備入賬(如適用)。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

(e) 聯營公司

聯營公司為除附屬公司以外本集團持有其股本權益作長期投資，並可對其管理具有重大影響力之公司。

綜合收益表包括本集團應佔聯營公司之該年度業績，而綜合資產負債表則包括本集團應佔聯營公司之資產淨值及收購產生之商譽／負商譽(扣除累計攤銷)。

(f) 合營企業

合營企業乃指集團與其他人士以合約協議方式共進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

(i) 共同控制實體

綜合收益表包括本集團應佔共同控制實體該年度之業績，而綜合資產負債表則包括本集團應佔共同控制實體之資產淨值及收購產生之商譽／負商譽(扣除累計攤銷)。

(ii) 其他投資於一合營企業

其他投資於一合營企業乃按成本值扣減累計攤銷和累計減值虧損入賬。攤銷乃於合營期間撇銷合營企業之投資成本減累計減值虧損，基準為每年投資收入減該年之攤銷後所得可形成其他投資於一合營企業賬面淨值之固定周期回報率。倘若董事認為其他投資於一合營企業之投資價值出現減值虧損時，則須作出撥備。

1 主要會計政策(續)

(g) 綜合賬之商譽或負商譽

綜合賬上之商譽或負商譽分別指收購日集團應佔所購附屬公司、聯營企業及共同控制實體資產之公平值少於或超出所支付收購代價之數額。

於二零零一年一月一日或以後產生之收購商譽均予資本化，並於其估計可用年期之直線法攤銷。

於二零零一年一月一日或以後進行之收購產生之負商譽於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。涉及本集團收購計劃內已識別之預期未來虧損及開支並能可靠地量度之負商譽，於未來虧損及開支可予確認時在收益表確認，惟此等負商譽不代表收購日之可予識別負債。任何剩餘負商譽，以不超過購入非貨幣性資產之公平值為限，按該等資產餘下之加權平均可用年期在收益表內確認，而超出該等非貨幣性資產公平值之負商譽乃即時於收益表內確認。

於二零零一年一月一日前進行之收購，商譽／負商譽已直接抵銷／計入收購儲備和不會重列。

出售某實體之損益包括與所出售實體有關之商譽／負商譽之未攤銷結餘，或倘若於二零零一年一月一日前進行之收購，則包括已於儲備中抵銷／計入但從未於收益表內變現之有關商譽／負商譽。

如有跡象顯示出現減值，則商譽之賬面值，包括之前已在儲備抵銷之商譽，均需評估及即時撇減至可收回價值。

(h) 物業

(i) 投資物業

投資物業乃所持土地及樓宇中所佔之權益，而該等土地及樓宇之建築工程經已完成，因其具有投資價值而持有，任何租金收入均按公平原則磋商。

1 主要會計政策(續)

(h) 物業(續)

(i) 投資物業(續)

持有之投資物業，若其租約尚餘年期超過二十年，皆由獨立估值師最少每隔三年估值一次；相隔期間每年由獨立估師估值或集團內具有專業資格之高級職員負責估值。估值是以個別物業之公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開估值。估值於年度財務報表內入賬。投資物業重估產生之增值將記入投資物業重估儲備賬內，而重估產生之減值乃按投資組合為基準與先前之增值對銷，差額則於收益表列支。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入收益表。

租約年期尚餘二十年或以下之投資物業乃以直線折舊法按租約尚餘年期撇銷其賬面價值。

在出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之變現部份，將從投資物業重估儲備中撥入收益表。

(ii) 租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇乃按成本值減累積折舊及累計減值虧損入賬。租賃土地按租賃年期折舊，而樓宇的折舊年率為2%。

(iii) 供出售發展中物業

供出售發展中物業列作流動資產，並按成本值加應佔溢利減去可預見虧損準備及已收與應收的銷售款後入賬。成本值包括土地成本、發展費用、其它應佔費用及已撥作資本化之借貸成本。

出售發展中物業收益確認基準之會計政策已在附註1(v)(i)(1)中列出。

(iv) 供出售已完工物業

供出售已完工物業列作流動資產，並按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。可變現淨值根據正常商業運作中預計銷售物業所得款項扣除估計銷售費用後計算。

出售已完工物業收益確認基準之會計政策已在附註1(v)(i)(2)中列出。

1 主要會計政策 (續)

(i) 其他固定資產

其他固定資產按成本值減累積折舊及累計減值虧損入賬。折舊是以直線法於資產估計可用年限內將其成本減去累計減值虧損後撇銷。主要之折舊年率如下：

機器	16 2/3%
設備及汽車	20% – 33 1/3%
租賃物業裝修	20% – 33 1/3%
傢俬及裝置	20% – 33 1/3%

將固定資產重修至其正常運作狀態之主要成本支出均在收益表支銷。裝修改良成本均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

(j) 減值與出售盈虧

在每年結算日，均須研究內外資訊以評估租賃土地及樓宇及其他固定資產項內之資產是否出現減值。如有跡象顯示資產出現減值，則估計資產之可收回價值及將減值虧損入賬(如適用)以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬。

出售除投資物業外固定資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於收益表入賬。

(k) 證券之投資

(i) 投資證券

投資證券按成本值減任何減值準備入賬。

個別投資之賬面值在每個結算日均作檢討，以評估其公平值是否已下跌至低於其賬面值。假如下跌並非短期性，則有關證券之賬面值須削減至其公平值。削減之款額在收益表中列作開支。

當引致減值的情況與事件不再存在時並有證據顯示新的情況與事件會持續至可見的將來，個別投資之賬面值撥備可在收益表中回撥。可回撥的款額不應超過早前的已削減款額。

1 主要會計政策(續)

(k) 證券之投資(續)

(ii) 短期投資

短期投資按公平值列賬。在每個結算日，短期投資之公平值變動引致之未變現盈虧淨額均在收益表入賬。出售短期投資之溢利或虧損指出售所得款項淨額與賬面值之差額，並在產生時於收益表入賬。

(l) 建築中工程合約

建築中工程合約按成本加應佔溢利減去可預見虧損及已收和應收的進度付款入賬。工程合約成本包括直接物料、直接勞工、分包承建商費用及建築間接成本之適當部分。若工程合約的已收和應收進度款項，超過截至結算日為止的經已產生之工程合約成本加上已確認溢利及減去已確認虧損後，淨額應列為工程合約的應付客戶款項。若截至結算當日為止的經已產生之工程合約成本加上已確認溢利及減去已確認虧損，超過已收和應收進度款項，則淨額應列為工程合約的應收客戶款項。

工程合約收益確認基準之會計政策在附註1(v)(ii)列出。

(m) 經營租賃之資產

擁有資產之回報及風險基本上全部由出租公司保留之租賃，皆作為經營租賃入賬。經營租賃之租金在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在收益表中列支。

(n) 應收賬款

凡被視為屬呆賬之應收賬款，均提撥準備。在資產負債表內列賬之應收賬款已扣除有關之準備金。

(o) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等值項目包括現金及少於三個月存款期的銀行存款。

(p) 撥備

當本集團因為過往事件引致之現有法律上或結構性之責任而可能需要有經濟資源流出或承擔金額可以可靠衡量時，則確認為撥備。當集團預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

1 主要會計政策(續)

(q) 或然負債

或然負債指因為過往事件而可能引起之承擔，而其存在只能就集團控制範圍以外之一宗或多宗不確定未來事件之出現而得以確認。或然負債亦可能是因為過往事件引致之現有承擔，但由於可能不需要有經濟資源流出或承擔金額未能可靠衡量而未有記賬。

或然負債不會確認，但會在財務報表附註中披露。假若資源流出之可能性有所改變導致可能出現資源流出，則確認為負債。

(r) 遞延稅項

為課稅而計算之盈利與財務報表所示之溢利二者間之時差，若預期將於可預見將來支付或收回負債或資產，即按現行稅率計算遞延稅項。

(s) 外幣換算

以外幣為本位之交易，均按交易當日之匯率折算。於結算日以外幣顯示之貨幣資產與負債則按結算日之匯率折算。由此產生之匯兌盈虧均計入收益表。

附屬公司、聯營公司及共同控制實體之外幣財務報表均按結算日之匯率折算。而收益表則以平均匯率折算，由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

(t) 借貸成本

凡直接與購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售)有關之借貸成本，均資本化為資產之部分成本。

所有其他借貸成本均於發生年度內在收益表列支。

1 主要會計政策 (續)

(u) 長俸及退休福利

繼二零零零年十二月採納強制性公積金(「強積金」)計劃後，本集團所有在香港受聘的員工均已參加了強積金計劃，根據此計劃，本集團及員工每月均需對計劃供款，供款額為個別員工每月基本薪金之5%，上限為1,000港元。本集團按此計劃之供款於發生時作為開支。而本計劃中之資產由獨立管理基金保管並與本集團其他資產分開處理。

本集團亦就中國大陸若干附屬公司向由市政府成立之僱員退休金供款。市政府承諾負責本集團現時及未來所有退休僱員之退休福利承擔。向此等計劃所作之供款於產生時於收損益表扣除。

(v) 收益確認

收益乃於年內交易所帶來的經濟利益極有可能流向本集團及能可靠地按以下基準釐定時確認：

(i) 出售物業

(1) 供出售發展中物業

凡一項發展物業於落成前出售，所得溢利於具法律約束性的買賣協議簽署後開始確認。年度內確認之溢利乃按預期完工時的總溢利之百分比計算，該百分比按年末已發生的工程成本對比預期完工時的總工程成本(包括或然事項撥備)計算，確認的溢利以已收供款的總額為限。

(2) 供出售已完工物業

供出售已完工物業的收益在買賣合約完成時確認。

(ii) 建築工程合約

若建築工程合約的結果能可靠地估算，其收益乃按合約的完工階段入賬，計算方法以建築工程合約截至結算日為止由合資格建築師及／或工程師核實工程量後開出之發票總值與該等合約的總收益比較計算。

1 主要會計政策(續)

(v) 收益確認(續)

- (iii) 其他投資於一合營企業的收入
其他投資於一合營企業的收入於有權收取投資收入時確認。
- (iv) 租金收入
租金收入按租約年期以直線法入賬。
- (v) 佣金收入
代理服務之佣金收入在按代理合約條件提供服務完成後確認。
- (vi) 利息收入
利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例確認。
- (vii) 股息收入
股息收入在享有收取股息的權利時確認。

2 營業額、收益及分部資料

本集團主要從事物業投資和發展、樓宇建造和土木工程、基礎建設投資和船舶貿易服務等。
本年度列賬的營業額及收益如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額		
物業銷售	178,397	1,415,482
樓宇建造	312,076	254,413
其他投資於一合營企業的收入	19,730	106,636
租金收入總額	56,860	67,510
佣金收入	15,350	—
物業管理費收入	1,095	804
	<u>583,508</u>	<u>1,844,845</u>
其他收益		
利息收入	5,636	12,014
上市投資證券之股息收入	1,836	1,973
	<u>7,472</u>	<u>13,987</u>
總收益	<u>590,980</u>	<u>1,858,832</u>

2 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式－業務分部

本集團業務可主要分為五個部份

物業發展	－ 在香港及中國大陸發展物業
樓宇建造	－ 建造樓宇及土木工程
基礎建設投資	－ 投資－電廠項目
物業投資	－ 持有物業作為收租用途
船舶貿易	－ 船舶買賣貿易、船用設備及光租船業務

本集團之其他業務主要為持有投資證券、高科技項目及物業管理服務，但任何一項均未達到需提供分部資料之規模。

2001年分部間交易為本集團樓宇建造業務為物業發展項目提供之建樓服務。

次要報告形式－地區分部

本集團之分部業務按地區分為香港及中國大陸如下：

香港	－ 本集團所有業務除基礎建設投資業務
中國大陸	－ 物業發展、投資及基礎建設投資業務

地區分部間並無任何銷售。

2 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式－業務分部

	物業發展 二零零二年 港幣千元	樓宇建造 二零零二年 港幣千元	物業投資 二零零二年 港幣千元	基礎建設投資 二零零二年 港幣千元	船舶貿易 二零零二年 港幣千元	其他業務 二零零二年 港幣千元	本集團 二零零二年 港幣千元
本集團分部營業額	<u>178,397</u>	<u>312,076</u>	<u>56,860</u>	<u>19,730</u>	<u>15,350</u>	<u>1,095</u>	<u>583,508</u>
本集團分部業績	<u>(7,122)</u>	<u>(102,427)</u>	<u>(224,549)</u>	<u>(143,493)</u>	<u>4,612</u>	<u>(16,865)</u>	<u>(489,844)</u>
未分配本部開支減收入							<u>(17,993)</u>
經營虧損							<u>(507,837)</u>
融資成本							<u>(32,442)</u>
應佔聯營公司業績	-	1,947	-	-	-	-	1,947
應佔共同控制實體業績	9,594	-	-	-	-	(2,352)	<u>7,242</u>
除稅前虧損							<u>(531,090)</u>
稅項							<u>(14,311)</u>
除稅後虧損							<u>(545,401)</u>
少數股東權益							<u>7,345</u>
股東應佔虧損							<u>(538,056)</u>

2 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式－業務分部(續)

	物業發展 二零零二年 港幣千元	樓宇建造 二零零二年 港幣千元	物業投資 二零零二年 港幣千元	基礎建設投資 二零零二年 港幣千元	船舶貿易 二零零二年 港幣千元	其他業務 二零零二年 港幣千元	本集團 二零零二年 港幣千元
分部資產	474,975	220,217	1,105,567	100,339	93,163	—	1,994,261
聯營公司	—	2,784	—	—	—	—	2,784
共同控制實體	262,746	—	—	—	—	—	262,746
投資證券	—	—	—	—	—	62,645	62,645
未分配資產							190,118
總資產							<u>2,512,554</u>
分部負債	127,544	507,471	792,820	42	18,443	—	1,446,320
稅項							5,622
未分配負債							8,324
總負債							<u>1,460,266</u>
分部業績已扣除下列各項：							
折舊及攤銷	2,689	2,843	21,016	19,335	1,464	—	47,347
投資物業重估虧損	—	—	45,900	—	—	—	45,900
租賃土地及樓宇之 減值虧損	—	—	207,000	—	—	—	207,000
其他投資於一合營企業之 減值虧損	—	—	—	140,798	—	—	140,798
投資證券之減值準備	—	—	—	—	—	13,650	13,650
若干建築合約之可能被 索償及可預見 虧損之預提	—	87,729	—	—	—	—	87,729
供出售已完工物業撥備	43,966	—	—	—	—	—	43,966
資本性支出	1,166	1,426	—	—	470	—	3,062

2 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式－業務分部(續)

	物業發展 二零零一年 港幣千元	樓宇建造 二零零一年 港幣千元	物業投資 二零零一年 港幣千元	基礎建設投資 二零零一年 港幣千元	其他業務 二零零一年 港幣千元	本集團 二零零一年 港幣千元
分部營業額	1,415,482	339,346	67,510	106,636	804	1,929,778
分部間交易	—	(84,933)	—	—	—	(84,933)
本集團分部營業額	<u>1,415,482</u>	<u>254,413</u>	<u>67,510</u>	<u>106,636</u>	<u>804</u>	<u>1,844,845</u>
分部業績	29,798	9,929	(1,536)	17,867	(124,863)	(68,805)
分部間交易	—	(16,751)	—	—	—	(16,751)
本集團分部業績	<u>29,798</u>	<u>(6,822)</u>	<u>(1,536)</u>	<u>17,867</u>	<u>(124,863)</u>	<u>(85,556)</u>
未分配本部開支減收入						(21,408)
經營虧損						(106,964)
融資成本						(51,241)
應佔聯營公司業績	—	76	—	—	—	76
應佔共同控制實體業績	2,084	—	—	—	(4,253)	(2,169)
除稅前虧損						(160,298)
稅項						(7,353)
除稅後虧損						(167,651)
少數股東權益						(447)
股東應佔虧損						<u>(168,098)</u>

2 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式－業務分部(續)

	物業發展 二零零一年 港幣千元	樓宇建造 二零零一年 港幣千元	物業投資 二零零一年 港幣千元	基礎建設投資 二零零一年 港幣千元	其他業務 二零零一年 港幣千元	本集團 二零零一年 港幣千元
分部資產	1,051,103	300,633	1,385,540	243,256	—	2,980,532
聯營公司	—	837	—	—	—	837
共同控制實體	208,757	—	—	—	3,970	212,727
投資證券	—	—	—	—	103,354	103,354
未分配資產	—	—	—	—	—	121,384
總資產						<u>3,418,834</u>
分部負債	473,469	543,519	790,911	243	—	1,808,142
稅項						12,407
未分配負債						9,227
總負債						<u>1,829,776</u>
分部業績已扣除下列各項：						
折舊及攤銷	2,451	4,869	21,119	88,343	—	116,782
投資物業重估虧損	—	—	45,000	—	—	45,000
投資證券之減值準備	—	—	—	—	128,800	128,800
供出售已完工物業撥備	8,000	—	—	—	—	8,000
資本性支出	<u>350</u>	<u>672</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,022</u>

2 營業額、收益及分部資料(續)

次要報告形式 – 地區分部(續)

	營業額 二零零二年 港幣千元	分部業績 二零零二年 港幣千元	總資產 二零零二年 港幣千元	資本性支出 二零零二年 港幣千元
香港	381,436	(379,157)	1,556,878	2,919
中國大陸	202,072	(110,687)	437,383	143
	583,508	(489,844)	1,994,261	3,062
未分配本部開支減收入		(17,993)		
經營虧損		(507,837)		
聯營公司			2,784	
共同控制實體			262,746	
投資證券			62,645	
未分配資產			190,118	
			2,512,554	
	二零零一年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港	1,562,344	(121,250)	2,149,397	672
中國大陸	282,501	35,694	831,135	350
	1,844,845	(85,556)	2,980,532	1,022
未分配本部開支減收入		(21,408)		
經營虧損		(106,964)		
聯營公司			837	
共同控制實體			212,727	
投資證券			103,354	
未分配資產			121,384	
			3,418,834	

3 經營虧損

經營虧損已計入／(扣除)下列項目：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
淨租金收入(附註(a))	55,267	66,053
證券投資已變現及未變現的盈利淨額	6,689	2,211
出售/撇銷固定資產之盈利	207	351
折舊(附註(c))	(26,995)	(28,439)
經營租賃租金支出(附註(d))	(800)	(76)
核數師酬金	(950)	(800)
商譽攤銷(附註9)	(1,017)	—
其他投資於一合營企業之投資成本攤銷(附註14)	(19,335)	(88,343)
職工成本，包括董事酬金(附註(e))	(35,153)	(35,095)
呆壞賬撥備	(12,861)	(4,615)
其他支出		
投資物業重估虧損	(45,900)	(45,000)
租賃土地及樓宇之減值虧損	(207,000)	—
其他投資於一合營企業之減值虧損	(140,798)	—
投資證券之減值準備	(13,650)	(128,800)
若干建築合約可能被索償及可預見虧損之預提	(87,729)	—
供出售已完工物業撥備	(43,966)	(8,000)
	(539,043)	(181,800)

(a) 淨租金收入

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
總租金收入		
投資物業	21,327	24,980
其他物業	35,533	42,530
	56,860	67,510
支出	(1,593)	(1,457)
	55,267	66,053

3 經營虧損(續)

(b) 未來之最少應收租金

根據不可取消之經營租賃合同，未來之最少應收租金如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一年內	54,193	54,860
於第二至第三年內	10,623	51,001
	64,816	105,861

本集團之租賃合同為期一至三年。

(c) 折舊

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
年內支出	28,614	30,285
在建築中工程合約作資本化處理	(1,619)	(1,846)
	26,995	28,439

(d) 經營租賃租金支出

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
土地及樓宇	800	76
租賃廠房及機器	898	7,523
	1,698	7,599
在建築中工程合約作資本化處理	(898)	(4,534)
在供出售發展中物業作資本化處理	—	(2,989)
	800	76

3 經營虧損(續)

(e) 職工成本，包括董事酬金

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
薪酬	54,568	78,251
退休成本－界定供款計劃	843	587
職工成本，包括董事酬金	55,411	78,838
在建築中工程合約作資本化處理	(20,258)	(27,413)
在供出售發展中物業作資本化處理	—	(16,330)
	35,153	35,095

4 融資成本

	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銀行貸款利息	36,151	106,626
其他貸款成本	1,967	5,663
	38,118	112,289
在建築中工程合約作資本化處理	(290)	(100)
在供出售發展中物業作資本化處理	(5,386)	(60,948)
	32,442	51,241

5 稅項

本年度香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利作16%提撥準備。2001年並沒有為香港利得稅提撥準備，因為沒有估計應課稅盈利。

中國大陸之稅項，按照年內本集團在中國大陸經營的業務之估計應課稅盈利按現行稅率計算。

於年內在綜合收益表支銷的稅項如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本公司及附屬公司		
香港稅項	367	—
中國大陸稅項	8,815	6,894
攤佔共同控制實體稅項	5,129	459
	14,311	7,353

6 股東應佔虧損

股東應佔虧損計入本公司財務報表內之虧損為468,528,000港元(二零零一年：178,466,000港元)。

7 每股虧損

每股虧損是根據股東應佔集團虧損538,056,000港元(二零零一年：168,098,000港元)和按年內已發行普通股1,394,389,291(二零零一年：加權平均數1,389,789,044股)股計算。

於本年度內沒有潛在攤薄普通股發行。由於行使潛在股份具反攤薄影響，故並無呈列2001年度之每股攤薄虧損。

8 董事及高級管理人員之酬金**(a) 董事酬金**

已付及應付予本公司董事之酬金詳情如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
袍金	345	310
薪金及其它酬金	6,784	9,500
	7,129	9,810

年內已付及應付予本公司獨立執行董事之酬金達345,000港元(二零零一年：310,000港元)。

董事酬金之組別如下：

酬金組別	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
無 — 1,000,000港元	10	10
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	1
2,000,001港元 — 2,500,000港元	1	0
3,000,001港元 — 3,500,000港元	1	0
7,500,001港元 — 8,000,000港元	0	1
	13	12

上述分析包括三名(二零零一年：兩名)董事之酬金為本集團首五名最高酬金之人士。

8 董事及高級管理人員之酬金(續)

(b) 高級管理人員之酬金

本集團五位最高酬金人士，未列入上述董事酬金之其餘二名(二零零一年：三名)人士的酬金詳情如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
薪金及其它酬金	2,820	4,864

該等人士的酬金組別如下：

酬金組別	人數	
	二零零二年	二零零一年
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	2
1,500,001港元 — 2,000,000港元	1	—
2,000,001港元 — 2,500,000港元	—	1
	2	3

9 商譽

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一月一日	—	—
收購附屬公司	40,675	—
成本攤銷	(1,017)	—
於十二月三十一日	39,658	—

10 固定資產

本集團

	投資物業 港幣千元	租賃土地 及樓宇 港幣千元	機器、 設備及汽車 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及 裝置 港幣千元	合計 港幣千元
成本值或估值						
於二零零二年一月一日	386,000	1,055,965	47,709	9,866	5,612	1,505,152
收購附屬公司	—	3,560	3,324	1,206	1,189	9,279
添置	—	—	2,585	299	178	3,062
重估	(45,900)	—	—	—	—	(45,900)
出售／撇銷	—	—	(1,844)	—	(70)	(1,914)
於二零零二年十二月三十一日	<u>340,100</u>	<u>1,059,525</u>	<u>51,774</u>	<u>11,371</u>	<u>6,909</u>	<u>1,469,679</u>
累積折舊						
於二零零二年一月一日	—	79,160	35,906	8,319	5,014	128,399
收購附屬公司	—	1,638	1,792	1,080	1,186	5,696
年內撥備	—	21,185	5,645	1,442	342	28,614
減值虧損	—	207,000	—	—	—	207,000
出售／撇銷	—	—	(1,700)	—	(70)	(1,770)
於二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>308,983</u>	<u>41,643</u>	<u>10,841</u>	<u>6,472</u>	<u>367,939</u>
賬面淨值						
於二零零二年十二月三十一日	<u>340,100</u>	<u>750,542</u>	<u>10,131</u>	<u>530</u>	<u>437</u>	<u>1,101,740</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>386,000</u>	<u>976,805</u>	<u>11,803</u>	<u>1,547</u>	<u>598</u>	<u>1,376,753</u>

於二零零二年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

	投資物業 港幣千元	租賃土地 及樓宇 港幣千元	機器、 設備及汽車 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及 裝置 港幣千元	合計 港幣千元
按成本值	—	1,059,525	51,774	11,371	6,909	1,129,579
專業估值	340,100	—	—	—	—	340,100
按二零零二年十二月三十一日	<u>340,100</u>	<u>1,059,525</u>	<u>51,774</u>	<u>11,371</u>	<u>6,909</u>	<u>1,469,679</u>

10 固定資產(續)

本集團(續)

於二零零一年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

	投資物業 港幣千元	租賃土地 及樓宇 港幣千元	機器、 設備及汽車 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及 裝置 港幣千元	合計 港幣千元
按成本值	—	1,055,965	47,709	9,866	5,612	1,119,152
專業估值	386,000	—	—	—	—	386,000
按二零零一年十二月三十一日	<u>386,000</u>	<u>1,055,965</u>	<u>47,709</u>	<u>9,866</u>	<u>5,612</u>	<u>1,505,152</u>

於二零零二年十二月三十一日，出租予中介控股公司及若干同系附屬公司的租賃土地及樓宇之成本值及累積折舊和減值分別為809,862,000港元(二零零一年：874,142,000港元)及235,986,000港元(二零零一年：64,735,000港元)。

本集團於投資物業及租賃土地及樓宇之權益，按其成本值或估值分析如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
在香港持有：十年至五十年租約	1,368,965	1,415,965
在海外持有：十年至五十年租約	3,560	—
在海外持有：五十年以上租約	27,100	26,000
	<u>1,399,625</u>	<u>1,441,965</u>

投資物業於二零零二年十二月三十一日，由一間獨立測計師戴德梁行有限公司按其公開市值重估。

於二零零二年十二月三十一日，在香港之投資物業共313,000,000港元(二零零一年：360,000,000港元)及其他樓宇共738,806,000港元(二零零一年：966,686,000港元)已抵押予一間銀行，作為本集團獲授若干銀行信貸之抵押品。

10 固定資產(續)

本公司

	機器、 設備及汽車 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬 及裝置 港幣千元	合計 港幣千元
成本值				
於二零零二年一月一日	3,286	7,203	1,124	11,613
添置	388	141	4	533
出售／撇銷	(500)	—	—	(500)
於二零零二年十二月三十一日	<u>3,174</u>	<u>7,344</u>	<u>1,128</u>	<u>11,646</u>
累積折舊				
於二零零二年一月一日	2,354	5,754	882	8,990
年內撥備	587	1,373	210	2,170
出售／撇銷	(483)	—	—	(483)
於二零零二年十二月三十一日	<u>2,458</u>	<u>7,127</u>	<u>1,092</u>	<u>10,677</u>
賬面淨值				
於二零零二年十二月三十一日	<u>716</u>	<u>217</u>	<u>36</u>	<u>969</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>932</u>	<u>1,449</u>	<u>242</u>	<u>2,623</u>

11 附屬公司

	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，按成本值	—	—
應收款	3,539,640	3,500,750
應付款	(153,402)	(119,505)
	<u>3,386,238</u>	<u>3,381,245</u>
減值準備	(1,572,171)	(1,116,400)
	<u>1,814,067</u>	<u>2,264,845</u>

依董事之意見，於二零零二年十二月三十一日可影響本集團之業績及/或淨資產之主要附屬公司的詳情載於財務報表附註32。

12 聯營公司

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
應佔淨資產	8,490	6,543
應付聯營公司之款項	(5,706)	(5,706)
	2,784	837

13 共同控制實體

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
應佔淨資產	55,083	52,308
應收共同控制實體之款項減撥備	207,661	160,419
	262,744	212,727

於二零零二年十二月三十一日之共同控制實體的詳情載列如下。

名稱	註冊地點	主要業務	所佔權益 百分比
深圳艾科創新微 電子有限公司	中華人民共和國	發展及設計集成電路	51
北京市天麟房地產發展 有限公司	中華人民共和國	房地產發展	49

應收共同控制實體之款項均沒有抵押、免息及無固定償還期。

於二零零三年一月三十日，本集團訂立一項有條件協議，以現金代價約10,635,000港元出售深圳艾科創新微電子有限公司全部權益。

14 其他投資於一合營企業(續)

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
成本值		
於一月一日	634,454	634,454
累計攤銷及減值		
於一月一日	(396,453)	(308,110)
年內攤銷	(19,335)	(88,343)
減值	(140,798)	—
於十二月三十一日	(556,586)	(396,453)
於十二月三十一日賬面淨值	77,868	238,001

新中原國際企業有限公司(「新中原」)為一間本公司間接擁有90%權益的附屬公司，其持有一間中外合作經營企業，即河南新中益電力有限公司(「新中益」)註冊資本之54%權益。該企業擁有中國河南省新鄉電廠之經營權。新中益於一九九五年二月二十三日成立，合營期二十年並於一九九五年十月開始投產。根據新中原與其他合營方於一九九四年九月八日訂立之合營協議(「新中益合同」)，新中原在二零零一年九月三十日之前有權收取新中益不超過人民幣229,970,000之除稅後溢利之60%，所有超出該溢利之數額全歸中方所有。新中原自二零零一年十月一日起至合營期終結將可收取新中益不超過人民幣160,000,000之除稅後溢利之30%，所有超過該溢利之數額由合營方按照彼等各自於新中益之註冊資本所佔權益之比例攤分。

於合營期終止後，新中益所有剩餘資產將按照新中益合同歸合營中方。

15 投資證券

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港上市股本證券，按成本值	492,397	519,456
非香港上市股本證券，按成本值	12,698	12,698
	505,095	532,154
減值準備	(442,450)	(428,800)
	62,645	103,354
上市證券市值	29,847	56,723

16 供出售發展中物業

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
成本加已確認溢利	617,603	492,393
已收售樓之分期付款	(452,403)	(245,473)
	165,200	246,920

17 供出售已完工物業

於二零零二年十二月三十一日，以可變現淨值列賬之已完工供出售物業之賬面值合共66,428,000港元(二零零一年：14,676,000港元)。

18 貿易及其他應收款

	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
工程合約的應收客戶款項淨額 (附註 19)	15,204	25,113	—	—
貿易應收款	74,118	419,230	—	—
應收保留費	46,531	65,063	—	—
按金、預付款項及其他應收款	45,864	36,754	4,005	2,108
同系附屬公司應收款	100	641	33	32
	181,817	546,801	4,038	2,140

18 貿易及其他應收款(續)

本集團建築工程合約之收益是根據經核實之進度發出賬單，物業銷售及其他業務收益是根據有關交易合約條款發出賬單。所有賬單均需於呈現時付款。

二零零二年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
即期 – 90 天	56,864	409,581
91天 – 180 天	5,821	—
超過 180 天	11,433	9,649
	74,118	419,230

19 建築中工程合約

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已產生之工程合約成本加已確認之溢利 減截至結算日可預見之虧損	5,712,252	4,664,677
已收及應收進度款項	(5,825,284)	(4,702,277)
	(113,032)	(37,600)
代表：		
包括在貿易及其他應收款內之工程合約的 應收客戶款項淨額(附註18)	15,204	25,113
包括在貿易及其他應付款內之工程合約的 應付客戶款項淨額(附註22)	(128,236)	(62,713)
	(113,032)	(37,600)

20 短期投資

	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
香港上市證券市值	9,238	6,921	33	154

21 現金及銀行結餘

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
現金及銀行結餘	540,246	571,736
包括在非流動資產之受限制銀行存款	(54,129)	(83,794)
	486,117	487,942

本集團的銀行存款54,129,000港元(二零零一年：83,794,000港元)已受到限制作為提供本集團長期銀行信貸的用途(附註26)。

22 貿易及其他應付款

	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
工程合約的應付				
客戶款項淨額(附註19)	128,236	62,713	—	—
貿易應付款	91,908	130,535	—	—
應付保留款	73,993	100,572	—	—
應計負債及其他應付款	46,378	55,618	5,699	5,263
同系附屬公司應付款	7,848	574	—	—
	348,363	350,012	5,699	5,263

於二零零二年十二月三十一日，貿易應付賬的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
即期－90天	54,955	106,556
91天－180天	4,082	12,132
超過180天	32,871	11,847
	91,908	130,535

23 銀行貸款－無抵押

於二零零二年十二月三十一日，銀行貸款25,000,000港元(二零零一年：80,000,000港元)乃由中介控股公司中遠(香港)集團有限公司擔保。

24 股本

	二零零二年		二零零一年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定股本：				
每股面值 0.10 港元	3,000,000,000	300,000	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足股本：				
每股面值 0.10 港元				
於一月一日	1,394,389,291	139,439	1,381,959,291	138,196
行使購股權而發行股份	—	—	12,430,000	1,243
於十二月三十一日	1,394,389,291	139,439	1,394,389,291	139,439

25 儲備

本集團

	股份溢價 港幣千元	資本儲備 (附註(d)) 港幣千元	匯兌變動 儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零二年一月一日	2,356,553	56,683	(2,027)	(1,008,291)	1,402,918
匯兌調整	—	—	(16)	—	(16)
轉移至資本儲備	—	3,337	—	(3,337)	—
本年虧損(附註(a))	—	—	—	(538,056)	(538,056)
於二零零二年十二月三十一日	2,356,553	60,020	(2,043)	(1,549,684)	864,846
本公司及附屬公司	2,356,553	60,020	(2,043)	(1,540,097)	874,433
聯營公司	—	—	—	(7,009)	(7,009)
共同控制實體	—	—	—	(2,578)	(2,578)
	2,356,553	60,020	(2,043)	(1,549,684)	864,846
於二零零一年一月一日	2,349,642	56,683	(1,663)	(840,193)	1,564,469
匯兌調整	—	—	(364)	—	(364)
行使購股權證之發行股份溢價	6,911	—	—	—	6,911
本年虧損(附註(a))	—	—	—	(168,098)	(168,098)
於二零零一年十二月三十一日	2,356,553	56,683	(2,027)	(1,008,291)	1,402,918
本公司及附屬公司	2,356,553	56,683	(2,027)	(994,644)	1,416,565
聯營公司	—	—	—	(8,956)	(8,956)
共同控制實體	—	—	—	(4,691)	(4,691)
	2,356,553	56,683	(2,027)	(1,008,291)	1,402,918

25 儲備(續)

本公司

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 (附註(b)) 港幣千元	累積虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零二年一月一日	2,356,553	83,770	(1,095,293)	1,345,030
本年虧損	—	—	(468,528)	(468,528)
於二零零二年十二月三十一日	2,356,553	83,770	(1,563,821)	876,502
於二零零一年一月一日	2,349,642	83,770	(916,827)	1,516,585
行使購股權而發行股份之溢價	6,911	—	—	6,911
本年虧損	—	—	(178,466)	(178,466)
於二零零一年十二月三十一日	2,356,553	83,770	(1,095,293)	1,345,030

- (a) 本年度虧損538,056,000港元(二零零一年：168,098,000港元)包括聯營公司及共同控制實體應佔盈利4,060,000港元(二零零一年：淨虧損2,552,000港元)。
- (b) 本公司之實繳盈餘為本公司於一九九二年發行股份以換取所收購公司之股份時產生。此乃當時所收購公司之資產淨值與本公司發行股份面值相差之數額。
- (c) 根據百慕達公司法，本公司之實繳盈餘現時不可分派。故此，於二零零二年十二月三十一日，本公司並無可供分派之儲備(二零零一年：無)。
- (d) 資本儲備包括本集團應佔若干中國國內若干附屬公司之法定儲備共3,337,000港元(二零零一年：無)。

26 長期銀行貸款

	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
銀行貸款				
有抵押	853,281	1,208,567	780,000	780,000
無抵押	188,000	148,790	188,000	130,000
	1,041,281	1,357,357	968,000	910,000
列為流動負債之一年內 應償還額	(90,000)	(320,731)	(90,000)	—
	951,281	1,036,626	878,000	910,000
銀行貸款須於下列期間內償還				
一年內	90,000	320,731	90,000	50,000
第二年內	171,281	256,626	98,000	80,000
第三至第五年內	780,000	780,000	780,000	780,000
	1,041,281	1,357,357	968,000	910,000

除部份本集團之物業及存款作為長期銀行貸款的抵押品外，本集團73,281,000港元（二零零一年：176,627,000港元）及968,000,000港元（二零零一年：1,161,940,000港元）的長期銀行貸款分別由本公司之最終控股公司中國遠洋運輸（集團）總公司及中介控股公司中遠（香港）集團有限公司提供擔保，此外，於二零零一年十二月三十一日之18,790,000港元的銀行貸款由附屬公司之少數股東提供擔保。

27 遞延稅項

財務報表內未有撥備的潛在遞延稅項（資產）/負債金額如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
稅項虧損	(66,680)	(53,626)
加速折舊免稅額	223	3,969
於十二月三十一日	(66,457)	(49,657)

28 綜合現金流量表附註

(a) 經營虧損與經營活動所得現金淨額對賬表

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營虧損	(507,837)	(106,964)
租賃土地及樓宇之減值虧損	207,000	—
其他投資於一合營企業之減值虧損	140,798	—
投資證券之減值準備	13,650	128,800
若干建築合約可能被索償及預見虧損準備	87,729	—
供出售已完工物業減值撥備	43,966	8,000
投資物業重估虧損	45,900	45,000
利息收入	(5,636)	(12,014)
固定資產折舊，扣除已資本化之款項	26,995	28,439
其他投資於一合營企業的投資成本攤銷	19,335	88,343
商譽攤銷	1,017	—
出售／撤銷固定資產之溢利	(207)	(351)
股息收入	(1,836)	(1,973)
其他投資於一合營企業之收入	(19,730)	(106,636)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營盈利	51,144	70,644
供出售發展中物業之減少	87,106	1,165,569
供出售已完工物業之減少／(增加)	2,204	(122,784)
建築中工程合約之增加	(10,388)	(67,150)
貿易應收款、應收保留費、按金、預付款項及 其他應收款之減少／(增加)	372,066	(239,743)
短期投資之(增加)／減少	(2,317)	4,058
貿易應付款、應計負債及其他應付款之減少	(87,639)	(38,713)
同系附屬公司應收款之減少	541	5,930
同系附屬公司應付款之增加	7,274	476
	<hr/>	<hr/>
經營活動所得現金淨額	419,991	778,287

28 綜合現金流量表附註(續)

(b) 年內融資變動分析

	股本 及溢價 港幣千元	銀行貸款 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零一年一月一日	2,487,838	1,995,706	46,210	4,529,754
融資活動所得／(所耗)				
現金淨額	8,154	(528,349)	—	(520,195)
匯率變動	—	—	44	44
少數股東所佔之本年溢利	—	—	447	447
	<u>2,495,992</u>	<u>1,467,357</u>	<u>46,701</u>	<u>4,010,050</u>
於二零零一年 十二月三十一日	2,495,992	1,467,357	46,701	4,010,050
於二零零二年一月一日	—	(361,076)	(4,338)	(365,414)
融資活動所耗現金淨額	—	—	12,985	12,985
收購附屬公司	—	—	(7,345)	(7,345)
少數股東所佔之本年虧損	—	—	—	—
	<u>2,495,992</u>	<u>1,106,281</u>	<u>48,003</u>	<u>3,650,276</u>
於二零零二年 十二月三十一日	2,495,992	1,106,281	48,003	3,650,276

(c) 收購附屬公司

	二零零二年 港幣千元
購入之淨資產	
固定資產	3,583
貿易及其他應收款	1,502
銀行結存及現金	46,650
貿易及其他應付款	(13,177)
稅項	(6,095)
少數股東權益	(12,985)
	<u>19,478</u>
商譽	40,675
	<u>60,153</u>
支付方式	
現金	60,153

28 綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購附屬公司(續)

收購附屬公司所得現金淨額分析：

	二零零二年 港幣千元
現金代價	60,153
購入之銀行結存及現金	(46,650)
用於收購附屬公司所得現金淨額	13,503

年內收購之附屬公司為本集團提供經營現金流量淨額3,162,000港元，及動用470,000港元於投資活動。

29 經營租賃承擔

根據不可取消之經營租賃合約，須於未來支付關於土地及樓宇之租金分析如下：

	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
於一年內	279	101	4,480	4,947
於第二至第五年內	7	—	—	4,561
	286	101	4,480	9,508

本公司與本集團之一家附屬公司已達成一項不可取消之經營租賃合約，該租賃合約承擔將會於合併賬中撇銷。

30 或然負債

	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
為附屬公司的銀行貸款出具擔保	—	—	—	1,129,000
一項已完工建築工程合約的 延期罰款及維修工程之索償	42,500	—	—	—
履行及完成建築工程合約 而作出之履約保證	10,271	49,734	—	—
履行本集團一項物業之管理及 索償成本而作出之擔保及 給予銀行之反擔保	43,000	43,000	35,000	35,000

31 有關連人士交易

(a) 以下為年內本集團在日常業務過程中曾進行之重大有關連人士交易之概要：

	附註	本集團	
		二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
租金收入			
一間中介控股公司	(i)	2,073	2,552
同系附屬公司	(i)	30,687	39,977
提供代理服務所收取之佣金收入	(ii)	15,350	—

附註：

- (i) 本公司之若干附屬公司作為業主與中遠(香港)集團有限公司或其附屬公司作為租戶訂立了十份租約，租用本集團在中遠大廈之若干物業，月租平均每平方呎約33港元(二零零一年:40港元)。
- (ii) 本公司之若干附屬公司作為中遠集團總公司(本公司之最終控股公司)及其附屬公司在(a)買賣新船及二手船隻；(b)光租船業務及(c)新造船項目的船隻設備買賣之代理人，根據有關之聘用／佣金合約，本集團就上項提及之交易向買家、船東及設備生產商收取佣金收入。

31 有關連人士交易(續)

(b) 於二零零二年七月一日，本集團完成向本集團之中介控股公司中遠(香港)集團有限公司之全資擁有附屬公司中遠(香港)工貿控股有限公司收購中遠國際船貿有限公司(“中遠船貿”)60%股權。其後，中遠船貿成為本集團之附屬公司。

32 主要附屬公司

名稱	註冊地點及 法人性質	已發行/ 註冊股本	集團所佔 權益百分比	主要業務
在香港經營				
99 Prove Finance Ltd.	英屬處女群島	1股普通股1美元	100	物業控股
邦都有限公司#	香港	2股普通股每股1港元	100	提供代理人服務
Cash In Hand Inc.	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	物業投資
盛名發展有限公司	香港	10,000股普通股每股1港元	100	物業發展
中遠國際基建投資有限公司	香港	2股普通股每股1港元	100	投資控股
中遠國際置地有限公司	香港	2股普通股每股1港元	100	投資控股
中遠國際船舶貿易有限公司 ，於2002年7月1日收購	香港	500,000股普通股每股1港元	60	提供船舶貿易服務
中遠國際貿易有限公司	香港	2股普通股每股1港元	100	投資控股
中遠項目策劃有限公司	香港	2股普通股每股1港元	100	投資控股
Gwee Brothers Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	物業投資

32 主要附屬公司(續)

名稱	註冊地點及 法人性質	已發行/ 註冊股本	集團所佔 權益百分比	主要業務
在香港經營(續)				
Malayan Corporations Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	物業投資
穎俊有限公司	香港	2股普通股每股1港元	100	投資控股
紹新有限公司	香港	1,000,000股普通股每股1港元	100	樓宇建築
順成建築工程有限公司	香港	2,742,000股普通股 每股100港元及 120,000股無投票權 的遞延股本 每股100港元	100	樓宇建築、 維修及土木 工程
Tian Lee Property Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	物業控股
Velu Exports Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	物業控股
維利發展有限公司	香港	2股普通股每股1港元	100	投資控股
豐麗投資有限公司	香港	2股普通股每股1港元	100	物業發展
Wing Thye Holdings Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	物業控股
Year Of The Rat Corp.	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	物業控股

32 主要附屬公司(續)

名稱	註冊地點及 法人性質	已發行／ 註冊股本	集團所佔 權益百分比	主要業務
在英屬處女群島經營				
金源企業有限公司	英屬處女群島	10,000股普通股每股1美元	85.85	投資控股
COSCO (B.V.I.) Holdings Limited [#]	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	投資控股
COSCO International Construction Limited	英屬處女群島	100股普通股每股1美元	100	投資控股
COSCO International Infrastructure (B.V.I.) Holdings Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	投資控股
COSCO International Land (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	投資控股
Graceful Nice Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	投資控股
Modern Capital Investment Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	投資控股
Monoland Assets Limited	英屬處女群島	2股普通股每股1美元	100	投資控股
Raycle Match Development Ltd.	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	投資控股
Trinity Developments Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	投資控股
Uppermost Corporation [#]	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	投資控股
在中國經營				
新中原國際企業有限公司	香港	1,000,000股普通股每股1港元	90	投資控股
上海鴻洋置業有限公司	中國， 合資合營企業	人民幣232,238,926元	85	物業發展

32 主要附屬公司(續)

名稱	註冊地點及 法人性質	已發行/ 註冊股本	集團所佔 權益百分比	主要業務
在中國經營(續)				
香麗園(上海) 物業管理 有限公司	中國， 外商獨資企業	500,000美元	100	物業管理
協基集團有限公司	香港	2股普通股每股1港元	100	物業投資
北京中遠船貿 技術資訊 有限公司， 於2002年7月1日 收購	中國， 外商獨資企業	500,000美元	60	提供船舶貿易服務

本公司直接擁有其股權

33 結算日後事項

於二零零三年一月二十四日，本集團訂立股權轉讓暨增資協議及合資企業協議，本集團以現金代價人民幣191,750,000元從最終控股公司中國遠洋運輸(集團)總公司購入其50%擁有之中遠房地產開發有限公司(「中遠房地產」)23.4%股權，並參與注資合共人民幣26,500,000元。於交易完成後，本集團將持有中遠房地產擴股後20%股權。同日，本集團與中遠房地產一間附屬公司簽訂買賣協議，以現金代價人民幣62,630,000元出售一共同控制實體北京市天麟房地產開發有限公司(「天麟公司」)之全部49%股權及償還本集團向天麟公司墊款而尚未清償的股東貸款人民幣226,760,000元。此建議之收購和出售事項已於二零零三年三月六日舉行的股東特別大會中獲得通過，該些交易須待一些先決條件滿足後方可作實，預期將於二零零三年下半年完成。

34 最終控股公司

董事認為最終控股公司是中國遠洋運輸(集團)總公司，一家於中國成立之國有企業。

35 財務報表批准

本財務報表已於二零零三年三月二十五日由董事會批准。