

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

一 主要會計政策

本賬目乃根據香港普遍採納之會計原則及遵照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之會計準則編製。本賬目乃根據歷史成本會計法編製，惟投資物業及投資乃按公平價值列賬。

於本年度，本集團採納會計師公會所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下列會計實務準則(「會計準則」)：

會計準則第1條(經修訂)	:	財務報告之呈報
會計準則第11條(經修訂)	:	外幣換算
會計準則第15條(經修訂)	:	現金流量表
會計準則第34條(經修訂)	:	僱員福利

在採納會計準則第1條(經修訂)及會計準則第15條(經修訂)後，已作出若干呈報上之變動。採納此等經修訂準則對本公司之賬目並無任何重大影響。

(甲) 綜合賬目之基本原則

- (i) 綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日為止之賬目，集團內部一切重大交易及結餘已互相對銷。
- (ii) 附屬公司指本集團控制其一半以上之投票權，或有權監管其財務及營運政策，委派或罷免董事會內之大多數成員，或在董事會會議內投大多數票之公司。

於附屬公司之投資按成本值扣除耗蝕虧損準備記入本公司之資產負債表。附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司賬目內。
- (iii) 年內收購之附屬公司之業績由收購當日起計入集團賬目。年內出售之附屬公司之業績計至出售當日止。
- (iv) 出售附屬公司之盈虧指出售所得款項與本集團應佔其資產淨值兩者之差額，連同之前未有在綜合損益表扣除或確認但已計入儲備金之商譽或未攤銷商譽。

核數師報告書在第16頁。

一 主要會計政策 (續)

(乙) 聯營公司

聯營公司乃指非附屬公司，而本集團擁有其股權作為長期投資，及對其管理有重大影響力之公司。

綜合損益表包括本集團年內所佔聯營公司之業績，綜合資產負債表包括本集團佔聯營公司資產淨值及收購時產生之商譽(已扣除累積攤銷)。

(丙) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃指其建築工程及發展已完成之土地及樓宇權益，並因其有投資潛力而擬作長期持有，任何租金收入均以正常交易洽商。

投資物業會由獨立專業估值師每年重估，並根據資產負債表結算日之公開市值入賬。投資物業之估值變更乃撥往投資物業重估儲備金。按投資組合為基準，如儲備不足以抵銷減值，不足之數在損益表內支銷。倘之前已有此等虧損於損益表內支銷，而其後出現重估盈餘，則此盈餘(以之前已支銷之虧損為限)計入損益表內。於出售投資物業時，有關該物業之任何重估儲備金將撥入損益表內。

除尚餘年期20年或少於20年之投資物業以賬面值按其租約尚餘年期撥出折舊準備外，其他投資物業不作折舊準備。

(ii) 其他固定資產

其他固定資產按成本值減累積折舊及累積耗蝕虧損入賬。其折舊乃將資產成本值按其估計可使用之年期以直線方式撇銷，其主要之年率如下：

租賃物業裝修	20%
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%
電腦軟件	20%
電腦設備	33%
汽車	20%

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

一 主要會計政策 (續)

(丁) 發展中物業

發展中物業按成本值扣除任何累積耗蝕虧損入賬。成本包括土地成本、發展開支、專業費用、資本性利息及其他因發展計劃而產生之開支。

(戊) 固定資產或發展中物業之耗蝕及出售之盈利或虧損

在每年結算日，均須研究內外資訊以評估發展中物業及除投資物業以外之固定資產是否出現耗蝕。如有跡象顯示資產出現耗蝕，則估計資產之可收回價值，及(如適用)將耗蝕虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等耗蝕虧損在損益表入賬。

出售發展中物業及除投資物業以外之固定資產之盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，並會在損益表中確認。

(己) 持作出售物業

持作出售之物業列為流動資產，並按成本值或可變現淨值兩者較低者入賬，成本包括土地成本、發展開支、專業費用、資本性利息及其他在發展時所產生之開支。可變現淨值按物業之估計售價減有關開支計算。

(庚) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份風險及回報撥歸租賃公司則此租賃被列為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(已扣除任何自租賃公司收取之優惠)在租賃期按直線法在損益表中扣除。

核數師報告書在第16頁。

一 主要會計政策 (續)

(辛) 商譽

商譽指所收購附屬公司／聯營公司之成本超出收購當日本集團所佔其資產淨值之公平價值。在二零零一年一月一日或以後產生之收購商譽按其估計可使用之年期二十年以直線方式攤銷。在二零零一年一月一日之前產生之收購商譽在儲備中撇銷。

倘有跡象顯示已出現耗蝕，便會評估商譽之賬面值(包括之前已在儲備金中撇銷之商譽)及即時撇減至其可收回數額。

(壬) 借貸成本

正在積極發展且需要一段頗長時間籌備以供預定用途或出售之資產所引起之借貸成本，均按本集團該年度之加權平均借貸成本，撥充為該資產之部份成本。所有其他借貸成本於產生年度在損益表中扣除。

(癸) 收入確認

- (i) 持作出售物業於出售時所得之收入及溢利將於具法律效力保障之出售合約簽署時入賬。
- (ii) 本集團之投資物業組合之租金收入在租賃期按直線法確認。
- (iii) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率確認入賬。
- (iv) 物業管理收入於提供服務期間入賬。
- (v) 股息收入於收取股息之權利確立時入賬。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

一 主要會計政策 (續)

(子) 投資

(i) 非作買賣投資

持有非作買賣用途之投資乃按結算日之公平價值列賬。個別證券之公平價值變動會在非作買賣投資重估儲備中計入或扣除，直至出售有關證券或釐定為價值耗蝕為止。在出售時，累積收益或虧損包括所得銷售款項淨額與有關證券賬面值之差額，連同撥自投資重估儲備之有關盈餘／虧絀，一併撥入損益表處理。

本集團定期檢討個別投資，以釐定是否有價值耗蝕。倘某項投資被認為已出現價值耗蝕，在重估儲備中記錄之任何有關虧損計入損益表。

因價值耗蝕而由投資重估儲備中撥往損益表之項目，會在導致耗蝕之情況及事項不再出現時撥回損益表。

(ii) 供買賣投資

供買賣投資按公平價值列賬。於每一結算日，因供買賣投資公平價值變動而產生之未變現收益或虧損乃在損益表中確認。出售供買賣投資之溢利或虧損，指出售所得款項淨額與賬面值間之差額，於產生時在損益表中確認。

(丑) 遞延稅項

時差乃由於為課稅目的而將某些收支項目確認之期間與該等項目在賬目中確認之期間有所不同而產生。時差在稅項上之影響當會在可見將來確定為稅務負債或資產時，則用負債法在賬目中確認。

核數師報告書在第16頁。

一 主要會計政策 (續)

(寅) 外幣換算

年內，以外幣結算之交易，均按交易日期之滙率換算成港幣。以外幣結算之貨幣性資產及負債，則按資產負債表結算日之滙率換算為港幣入賬。因兌換而引起之盈虧已撥入營運業績。

海外附屬公司及聯營公司之資產負債表，均按資產負債表結算日之滙率換算為港幣；而損益表則按平均滙率換算。所產生之滙兌盈虧直接撥入外滙儲備金。

(卯) 僱員福利

(i) 僱員可享有之休假

僱員可享有之年假在僱員有權休假時確認。由於截至結算日僱員已提供之服務，故此已就年假之估計責任作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至休假時方才確認。

(ii) 花紅計劃

當本集團因僱員所提供之服務而在目前有法律或推定性之責任及可對責任作出可靠估計時，則會將估計之花紅額確認為負債。

(iii) 退休福利

本集團為其僱員設立一個界定供款公積金計劃。本集團根據此計劃作出之供款將於支付時從損益表扣除。本集團之供款額乃按僱員底薪以指定百分比計算。如僱員在未符合資格領取公積金前離職，其未被領取之福利將被沒收，用以抵銷本集團日後應支付之供款。

(iv) 購股特權

作為獲授購股特權之代價而向承受人收取之象徵式收入，在承受人接納所授購股特權時確認為收入。在授出日期概不確認任何僱員福利費用或責任。於購股特權行使時，股本即加入該筆已收取之款項。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

一 主要會計政策 (續)

(辰) 應收賬項

應收賬項若被視為呆賬，則會提撥準備。在資產負債表內之應收賬項在入賬時已扣除該準備。

(巳) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本值列入資產負債表內。就綜合現金流動表而言，現金及現金等價物包括庫存現金及存放於銀行之通知存款減銀行透支。

(午) 有關連人士

有關連人士指個人及公司，其中包括附屬公司、合營公司及聯營公司，而該個人、公司或集團能夠直接或間接監控另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策發揮重大之影響力。

(未) 分部報告

按照本集團之內部財務申報程序，本集團決定將業務分部資料以主要報告形式呈報，而地區分部資料則以從屬報告形式呈報。

未分配成本指公司開支。分部資產主要包括固定資產、物業、應收賬項及營運現金。分部負債包括營運債務，但稅項除外。資本性支出指增加之固定資產及發展中物業。

至於地區分部報告，營業額、分部業績、資產總值及資本性支出均按經營業務之國家或資產所處國家計算。

核數師報告書在第16頁。

二 營業額、收入及分部資料

本集團之主要業務為物業投資、物業買賣及提供物業管理服務。於年內已確認之收入款項如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
營業額		
投資物業之租金收入	110,654	127,137
物業管理及有關服務收入	8,915	10,835
出售物業及物業權益之收益	33,876	95,030
	<u>153,445</u>	<u>233,002</u>
其他收入		
已扣除開支之持作出售物業租金收入	1,133	(4,034)
利息收入來自		
— 銀行	534	3,321
— 其他	2,290	3
提早終止租約之罰款收入	545	161
	<u>4,502</u>	<u>(549)</u>
總收入	<u>157,947</u>	<u>232,453</u>

(甲) 主要報告形式—業務分部

本集團由四個主要業務分部組成：

- 物業投資
- 物業買賣
- 物業管理及有關服務
- 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零二零年十二月三十一日

二 營業額、收入及分部資料 (續)

(甲) 主要報告形式—業務分部 (續)

本集團並無進行任何業務分部間之銷售或其他交易。

	物業投資 2022 港幣千元	物業買賣 2022 港幣千元	物業 管理及 有關服務 2022 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 2022 港幣千元	本集團 2022 港幣千元
營業額	110,654	33,876	8,915	—	153,445
分部業績	83,212	(21,043)	5,203	(12,517)	54,855
未分配收入					1,648
融資成本					(31,785)
營運溢利					24,718
佔聯營公司業績				21,228	21,228
商譽攤銷				(14,080)	(14,080)
除稅前溢利					31,866
稅項					(9,426)
本年度溢利					22,440
分部資產	1,836,227	124,782	7,048	—	1,968,057
未分配資產					5,371
聯營公司權益				727,487	727,487
資產總值					2,700,915
分部負債	856,819	21,179	15,926	—	893,924
未分配負債					4,126
負債總值					898,050
資本性支出	9,544	373	968	—	10,885
折舊	—	—	366	—	366
重估投資物業產生之虧絀	22,004	—	—	—	22,004
發展中物業之耗蝕虧損撥備	—	7,373	—	—	7,373
撇減持作出售物業	—	14,000	—	—	14,000
收購一聯營公司所產生 之商譽攤銷	—	—	—	14,080	14,080
被視作出售一聯營公司 權益之虧損	—	—	—	12,517	12,517

核數師報告書在第16頁。

二 營業額、收入及分部資料 (續)

(甲) 主要報告形式—業務分部 (續)

	物業投資 2001 港幣千元	物業買賣 2001 港幣千元	物業 管理及 有關服務 2001 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 2001 港幣千元	本集團 2001 港幣千元
營業額	127,137	95,030	10,835	—	233,002
分部業績	92,168	(32,989)	6,819	—	65,998
未分配成本					(167)
融資成本					(55,302)
營運溢利					10,529
佔聯營公司業績 商譽攤銷		15,526		23,585 (11,043)	39,111 (11,043)
除稅前溢利					38,597
稅項					(5,467)
本年度溢利					33,130
分部資產	1,943,193	198,487	6,051	—	2,147,731
未分配資產					12,810
聯營公司權益				631,442	631,442
資產總值					2,791,983
分部負債	933,256	26,628	20,194	—	980,078
未分配負債					2,831
負債總值					982,909
資本性支出	2,588	359	1,017	—	3,964
折舊	—	—	259	—	259
重估投資物業產生之虧絀	26,128	—	—	—	26,128
發展中物業之耗蝕虧損撥備	—	5,359	—	—	5,359
撇減持作出售物業	—	15,308	—	—	15,308
收購一聯營公司所產生 之商譽攤銷	—	—	—	11,043	11,043

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

二 營業額、收入及分部資料 (續)

(乙) 從屬報告形式－地區分部

本集團四個主要業務分部均在香港及中國內地經營。

本集團並無進行任何地區分部間之銷售。

	營業額 2002 港幣千元	分部業績 2002 港幣千元	資產總值 2002 港幣千元	資本性支出 2002 港幣千元
香港	119,569	55,658	1,908,704	4,785
中國內地	33,876	(803)	59,353	6,100
	<u>153,445</u>	<u>54,855</u>	1,968,057	<u>10,885</u>
未分配資產			5,371	
聯營公司權益			<u>727,487</u>	
資產總值			<u>2,700,915</u>	
	營業額 2001 港幣千元	分部業績 2001 港幣千元	資產總值 2001 港幣千元	資本性支出 2001 港幣千元
香港	137,972	98,987	2,040,573	3,964
中國內地	95,030	(32,989)	107,158	—
	<u>233,002</u>	<u>65,998</u>	2,147,731	<u>3,964</u>
未分配資產			12,810	
聯營公司權益			<u>631,442</u>	
資產總值			<u>2,791,983</u>	

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

三 融資成本

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
— 須於五年內全數償還	12,869	22,473
— 毋須於五年內全數償還	17,983	29,168
貸款安排費用	933	3,661
	<u>31,785</u>	<u>55,302</u>

四 營運溢利

營運溢利已扣除及計入下列各項：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
已扣除：		
核數師酬金		
— 本年度撥備	624	701
— 上年度撥備不足	25	165
出售物業權益之虧損	2,986	970
非作買賣投資之耗蝕虧損	3,542	278
被視作出售一聯營公司權益之虧損	12,517	—
壞賬撥備	—	398
固定資產折舊	366	259
出售固定資產之虧損	16	—
投資物業之支出	3,583	6,210
職員成本(附註九)	9,626	8,566
	<u> </u>	<u> </u>
已計入：		
收回已撇銷之壞賬	—	203
撥回非作買賣投資之耗蝕虧損	—	111
	<u> </u>	<u> </u>

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

五 稅項

(甲) 在綜合損益表中之稅項支出包括：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
本公司及其附屬公司		
香港利得稅		
現年度撥備	(6,704)	(3,845)
過往年度超額撥備	158	644
應佔一間聯營公司稅項	(2,880)	(2,266)
	<u>(9,426)</u>	<u>(5,467)</u>

(乙) 香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16%(2001年：16%)之稅率計算。

(丙) 本集團於年終時之全數潛在未撥備遞延稅項資產／(負債)分析如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
加速折舊備抵	(94)	(98)
稅務虧損	<u>3,155</u>	<u>3,717</u>
	<u>3,061</u>	<u>3,619</u>

重估投資物業及非作買賣投資所產生之盈餘／虧絀並不構成時差，故毋須計算遞延稅項。

六 股東應佔溢利

股東應佔溢利中已包括本公司賬目之溢利港幣9,775,000元(2001年：港幣34,013,000元)。

核數師報告書在第16頁。

七 股息

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
擬派末期股息每股港幣1.5仙(2001年：每股港幣2.0仙)	<u>11,957</u>	<u>15,943</u>

於二零零三年三月二十八日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股港幣1.5仙。此項建議派發之股息不會在本賬目內列為應派股息，但將會列為截至二零零三年十二月三十一日止年度之可供分派儲備金分配。

八 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣22,440,000元(2001年：港幣33,130,000元)及年內已發行股份797,157,415股(2001年：797,157,415股)計算。

本公司之購股特權對截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度之每股盈利並無產生攤薄影響。

九 職員成本

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
薪金及津貼	6,634	7,027
特別花紅	2,720	1,220
退休金成本—界定供款計劃	<u>272</u>	<u>319</u>
	<u>9,626</u>	<u>8,566</u>

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

十 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

董事及五名最高薪酬僱員之酬金已列入本賬目附註九所披露之職員成本內。

(甲) 董事酬金

是年度之董事酬金詳情如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
董事職務—袍金	700	600
管理職務		
— 底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	1,810	1,690
特別花紅	2,200	800
退休金供款	87	78
	<u>4,797</u>	<u>3,168</u>

上文所披露之董事袍金及其他酬金包括已支付及應支付獨立非執行董事之港幣700,000元(2001年：港幣600,000元)。

該等董事所收取之酬金介乎下列之款額：

	董事人數	
港元	2002	2001
1,000,000或以下	5	2
2,500,001至3,000,000	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度，各董事概無放棄其酬金。

核數師報告書在第16頁。

十 董事及五名最高薪酬僱員之酬金 (續)

(乙) 五名最高薪酬僱員之酬金

在五名最高薪酬之僱員中，一名(2001年：一名)為執行董事，而其酬金已在上文披露。其餘四名(2001年：四名)最高薪酬僱員之酬金如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	2,498	2,476
特別花紅	355	330
退休金供款	115	114
	<u>2,968</u>	<u>2,920</u>

該等僱員所收取之酬金介乎下列之款額：

	僱員人數	
	2002	2001
港元		
500,001至1,000,000	3	3
1,000,001至1,500,000	1	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

十一 退休福利費用

(甲) 本集團與僱員對強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之供款額乃按僱員月薪之5%計算。根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，僱主與僱員必須按強積金條例所界定之僱員有關入息之5%作出供款，而最多以每名僱員每月港幣1,000元為限(「強制性供款額」)。本集團對強積金計劃之供款高出強制性供款額之數目為自願供款額。

強制性供款額一旦支付予強積金計劃之認可受託人，即完全及即時賦予僱員作為累算權益。本集團作出之自願供款將由僱用期間第三至十年分期賦予僱員。根據強積金計劃之條款，本集團對於獲得所有僱主自願供款權益前終止受僱僱員作出之自願供款將被沒收，及可以抵銷本集團日後之供款。

(乙) 於二零零一年及二零零二年，本集團並無使用強積金計劃下之沒收供款。

(丙) 於年終時，須向強積金計劃支付之供款總額為港幣8,000元(2001年：港幣319,000元)，並已列為其他應付款項及應計費用。

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

十二 固定資產－本集團

	香港 投資物業 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總數 港幣千元
成本或估值							
二零零二年							
一月一日	1,855,790	—	32	453	369	923	1,857,567
添置	9,544	743	201	—	24	—	10,512
重估虧絀	(22,004)	—	—	—	—	—	(22,004)
出售	(50,000)	—	(21)	—	(35)	—	(50,056)
	<u>1,793,330</u>	<u>743</u>	<u>212</u>	<u>453</u>	<u>358</u>	<u>923</u>	<u>1,796,019</u>
二零零二年							
十二月三十一日	<u>1,793,330</u>	<u>743</u>	<u>212</u>	<u>453</u>	<u>358</u>	<u>923</u>	<u>1,796,019</u>
累積折舊							
二零零二年							
一月一日	—	—	5	88	263	123	479
年內折舊	—	25	7	90	59	185	366
出售	—	—	(5)	—	(35)	—	(40)
	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>7</u>	<u>178</u>	<u>287</u>	<u>308</u>	<u>805</u>
二零零二年							
十二月三十一日	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>7</u>	<u>178</u>	<u>287</u>	<u>308</u>	<u>805</u>
賬面淨值							
二零零二年							
十二月三十一日	<u>1,793,330</u>	<u>718</u>	<u>205</u>	<u>275</u>	<u>71</u>	<u>615</u>	<u>1,795,214</u>
二零零一年							
十二月三十一日	<u>1,855,790</u>	<u>—</u>	<u>27</u>	<u>365</u>	<u>106</u>	<u>800</u>	<u>1,857,088</u>

(甲) 投資物業乃按介乎十至五十年之中期租賃持有，惟其中賬面值合共港幣911,280,000元（2001年：港幣914,580,000元）之物業則按逾五十年之長期租賃持有。

投資物業由專業估值師保柏國際評估有限公司以二零零二年及二零零一年十二月三十一日之公開市值基準作出重估。

投資物業之重估虧絀已在損益表內扣除。

(乙) 若干投資物業已抵押予銀行作為對本集團提供貸款融資之抵押（附註二十（乙））。

(丙) 投資物業以外之固定資產乃按成本減累積折舊入賬。

核數師報告書在第16頁。

十三 投資

(甲) 附屬公司

	本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
非上市股份，成本值	1,465,569	1,465,569
附屬公司欠款	853,144	869,093
	<u>2,318,713</u>	<u>2,334,662</u>
減：準備	(1,075,404)	(1,085,104)
	<u>1,243,309</u>	<u>1,249,558</u>

本公司主要附屬公司之詳情載於賬目附註二十六內。

附屬公司之欠款為無抵押、免息及並無固定還款期。

(乙) 一間聯營公司

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
所佔資產淨值	360,990	356,948
收購該聯營公司產生之商譽減攤銷 (附註i)	246,657	271,821
應收股息	2,840	2,673
可換股票據 (附註ii)	117,000	—
	<u>727,487</u>	<u>631,442</u>
上市股份，成本值	<u>627,274</u>	<u>627,274</u>
上市股份之市值	<u>186,061</u>	<u>168,400</u>

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

十三 投資 (續)

(乙) 一間聯營公司 (續)

本集團於十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

公司名稱	註冊		間接持有權益	
	成立地點	所持股份詳情	2002	2001
港通控股有限公司	香港	56,812,492股每股面值 港幣1元之普通股	27.32%	27.62%

港通控股有限公司(「港通」)為在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及隧道經營與管理業務。

附註：

- (i) 購入之商譽按由購入日期起計之估計可使用年期二十年以直線方式攤銷。商譽變動情況列於下文：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一月一日	271,821	286,682
就已收取之以股代息產生之負商譽	(3,305)	(3,818)
攤銷	(14,080)	(11,043)
被視作出售該聯營公司權益而撤銷之未攤銷商譽	(7,779)	—
十二月三十一日	<u>246,657</u>	<u>271,821</u>

- (ii) 在二零零二年六月十一日，本集團投資港幣117,000,000元認購港通所發行之付息可換股票據(「票據」)，年息為3.5厘，於二零零五年六月十一日到期。票據附有權利可在截至二零零三年六月十一日、二零零四年六月十一日及二零零五年六月十一日止年度分別按行使價每股港幣3.5元、港幣3.7元及港幣3.9元兌換為該聯營公司之新普通股。

核數師報告書在第16頁。

十三 投資 (續)

(乙) 一間聯營公司 (續)

業績與財務狀況對本集團賬目而言乃屬重要之聯營公司之財務資料概要載於下文。

	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
綜合損益表		
營業額	271,284	291,385
除稅前溢利	94,865	93,726
除稅後溢利	<u>84,268</u>	<u>81,296</u>
本集團應佔溢利	<u>18,348</u>	<u>21,319</u>
	二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
綜合資產負債表		
非流動資產	1,381,970	1,265,689
流動資產	345,490	207,147
流動負債	<u>(148,558)</u>	<u>(146,071)</u>
流動資產淨值	<u>196,932</u>	<u>61,076</u>
資產總值減流動負債	<u>1,578,902</u>	<u>1,326,765</u>
長期負債	<u>(218,300)</u>	<u>(4,400)</u>
股東資金	<u>1,321,407</u>	<u>1,292,461</u>
本集團應佔資產淨值	<u>360,990</u>	<u>356,948</u>

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

十四 發展中物業

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一月一日	55,000	60,000
發展開支	373	359
耗蝕虧損準備	(7,373)	(5,359)
十二月三十一日	<u>48,000</u>	<u>55,000</u>

發展中物業是指一項位於香港並按介乎十至五十年之中期租賃持有之發展項目。

十五 持作出售物業

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
香港		
按成本值	1,988	1,988
按可變現淨值	<u>15,000</u>	<u>29,000</u>
	16,988	30,988
中國內地		
按可變現淨值	<u>—</u>	<u>29,000</u>
	<u>16,988</u>	<u>59,988</u>

十六 應收貿易賬項及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
應收貿易賬項(附註)	35,118	79,560	—	—
預付款項及按金	8,528	7,222	74	88
其他應收款項	<u>32,808</u>	<u>3,653</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>76,454</u>	<u>90,435</u>	<u>74</u>	<u>88</u>

核數師報告書在第16頁。

十六 應收貿易賬項及其他應收款項 (續)

附註：於十二月三十一日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
未到期	9,000	53,600
少於30日	17,422	22,237
31日－60日	1,541	1,749
61日－90日	779	953
90日以上	6,376	1,021
	<u>35,118</u>	<u>79,560</u>

在應收貿易賬項中包括應收物業買家之款項港幣32,100,000元(2001年：港幣75,500,000元)，乃根據多項相應買賣協議訂明之還款期償還。

其他應收貿易賬項主要指應向租戶收取之租金，租金通常於每月第一日到期支付。

十七 應付貿易賬項及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
應付貿易賬項 (附註)	2,106	939	—	—
租金及管理費按金	23,120	33,366	—	—
其他應付款項及應計費用	25,698	31,773	468	508
	<u>50,924</u>	<u>66,078</u>	<u>468</u>	<u>508</u>

附註：於十二月三十一日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
少於30日	1,146	505
31日－60日	795	233
61日－90日	165	201
	<u>2,106</u>	<u>939</u>

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

十八 股本

(甲) 股份

	每股面值港幣10仙 之普通股	
	股數	港幣千元
法定股本		
二零零二年及二零零一年十二月三十一日	1,500,000,000	150,000
已發行及全數繳足股本		
二零零二年及二零零一年十二月三十一日	797,157,415	79,716

(乙) 購股特權

本公司在一九九三年十二月二十二日舉行之股東特別大會上批准及接納購股特權計劃。於二零零二年十二月三十一日，尚有2,400,000份(2001年：2,590,000份)購股特權可由授出日期起分階段行使，購股特權在授出日期後十年概不得行使。在接納購股特權時應支付之金額不大。年內除有190,000份(2001年：無)購股特權遭註銷外，並無購股特權獲授出、行使或作廢。

於結算日尚未行使之購股特權條款如下：

可予行使期	行使價 港元	購股特權數目		獲賦予之 購股特權數目	
		2002	2001	2002	2001
董事					
二零零零年四月三日至 二零一零年四月二日	0.5860	2,000,000	2,000,000	1,200,000	800,000
其他僱員					
一九九五年一月四日至 二零零四年七月三日	1.8288	—	100,000	—	100,000
一九九七年一月十六日至 二零零六年七月十五日	0.9488	100,000	190,000	100,000	190,000
二零零零年四月三日至 二零一零年四月二日	0.5860	300,000	300,000	180,000	120,000
		<u>2,400,000</u>	<u>2,590,000</u>	<u>1,480,000</u>	<u>1,210,000</u>

核數師報告書在第16頁。

十九 儲備金

本公司

	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總額 港幣千元
二零零二年一月一日	94,535	1,350	1,345,068	(271,440)	1,169,513
已派二零零一年度 末期股息	—	—	(15,943)	—	(15,943)
年內溢利	—	—	—	9,775	9,775
二零零二年 十二月三十一日	<u>94,535</u>	<u>1,350</u>	<u>1,329,125</u>	<u>(261,665)</u>	<u>1,163,345</u>
代表：					
擬派末期股息					11,957
儲備金					<u>1,151,388</u>
					<u>1,163,345</u>
二零零一年一月一日	94,535	1,350	1,345,068	(289,510)	1,151,443
已派二零零零年度 末期股息	—	—	—	(15,943)	(15,943)
年內溢利	—	—	—	34,013	34,013
二零零一年 十二月三十一日	<u>94,535</u>	<u>1,350</u>	<u>1,345,068</u>	<u>(271,440)</u>	<u>1,169,513</u>
代表：					
擬派末期股息					15,943
儲備金					<u>1,153,570</u>
					<u>1,169,513</u>

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

二十 銀行貸款

(甲) 銀行貸款須按以下年期償還：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一年內	174,000	271,000
第二年內	186,000	176,500
第三年至第五年內	167,000	105,500
第五年以後	316,000	361,000
	<u>843,000</u>	<u>914,000</u>
列為流動負債之款額	<u>(174,000)</u>	<u>(271,000)</u>
	<u>669,000</u>	<u>643,000</u>

(乙) 資產抵押

銀行貸款以總賬面值港幣1,785,000,000元(2001年：港幣1,882,000,000元)之若干投資物業及持作出售物業，以及若干物業之租金收入作為抵押。

此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份按予上述銀行貸款之貸款人，並已將貸予若干附屬公司之款項之優先償還權讓予貸款人。

核數師報告書在第16頁。

渝太地產集團有限公司

二十一 綜合現金流動表附註

(甲) 除稅前溢利調節至營運業務產生之現金流入淨額

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
除稅前溢利	31,866	38,597
重估投資物業產生之虧絀	22,004	26,128
一間聯營公司出售時有關之外匯儲備金變現	—	(1,389)
發展中物業之耗蝕虧損準備	7,373	5,359
出售固定資產之虧損	16	—
出售一間附屬公司之(盈利)/虧損	(4,901)	1,270
出售非作買賣投資之盈利	(5,190)	—
利息收入	(2,824)	(3,324)
利息支出	30,852	51,641
折舊	366	259
非作買賣投資之耗蝕虧損	3,542	167
被視作出售一間聯營公司權益之虧損	12,517	—
收購一間聯營公司所產生之商譽攤銷	14,080	11,043
佔聯營公司業績	(21,228)	(39,111)
未計營運資金變動前之營運溢利	88,473	90,640
持作出售物業之減少	43,000	115,300
應收貿易賬項及其他應收款項 及被投資公司之欠款減少/(增加)	18,272	(78,051)
應付貿易賬項及其他應付款項之減少	(11,614)	(1,014)
營運業務產生之現金流入淨額	138,131	126,875

(乙) 年內之融資變動分析

	銀行貸款	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一月一日	914,000	868,029
融資產生之現金(流出)/流入淨額	(32,500)	283,971
出售一間附屬公司	(38,500)	(238,000)
十二月三十一日	843,000	914,000

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

二十一 綜合現金流動表附註 (續)

(丙) 出售一間附屬公司

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
出售之資產淨值：		
投資物業	50,000	498,000
應收貿易賬項及其他應收款項	708	8,196
可收回稅項	—	383
銀行貸款	(38,500)	(238,000)
應付貿易賬項及其他應付款項	(2,969)	(11,722)
	<u>9,239</u>	<u>256,857</u>
出售產生之盈利／(虧損)	<u>4,901</u>	<u>(1,270)</u>
	<u>14,140</u>	<u>255,587</u>
支付方式：		
現金(已扣除開支)	<u>14,140</u>	<u>255,587</u>

(丁) 主要非現金交易

本集團出售金額達港幣1,000,000元之非作交易投資，以換取價值港幣6,100,000元之投資物業。

二十二 或然負債

(甲) 一間附屬公司就一物業發展項目之建築工程完成日期延誤及錯漏而向有關之承建商索償約港幣11,000,000元，並已在支付承建商之款項中扣除。此外，尚有約港幣1,700,000元關於最後合約金額之紛爭。有關承建商否認指控，並向該附屬公司反索償港幣22,300,000元，包括規定之賠償金、上述爭議之合約金額及損失與開支。有關案件有待仲裁。於二零零二年十二月三十一日，在考慮過專業人士之意見後，本集團已為該項紛爭預期所需之法律費用撥出港幣7,400,000元(2001年：港幣7,400,000元)之準備，而董事會認為撥備之金額充足。

核數師報告書在第16頁。

二十二 或然負債 (續)

(乙) 一間附屬公司就給予一間被投資公司之銀行授信額及該被投資公司之若干物業買家之按揭貸款簽定擔保。於二零零二年，該附屬公司已將在該被投資公司之全部投資出售。該被投資公司之買家將對該附屬公司代表被投資公司在一九九九年十二月三十一日後簽定之擔保作出彌償保證。於二零零二年十二月三十一日，該附屬公司在截至一九九九年十二月三十一日所擔保之金額估計約達港幣9,800,000元(2001年：港幣13,000,000元)。

(丙) 本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,053,400,000元(2001年：港幣1,074,400,000元)之擔保，其中港幣843,000,000元(2001年：港幣874,000,000元)之授信額已於二零零二年十二月三十一日提用。

二十三 承擔－本集團

(甲) 資本承擔

本集團就投資物業及發展中物業尚未支付之資本承擔額如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	10,153	9,986
未訂約但已批准之項目	14,366	10,330
	<u>24,519</u>	<u>20,316</u>

(乙) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低付款承擔總額如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一年內	<u>634</u>	<u>395</u>

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

二十四 未來經營租賃應收款項

本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
一年內	89,950	106,438
一年後但五年內	73,481	111,401
	<u>163,431</u>	<u>217,839</u>

二十五 有關連人士交易

重大有關連人士交易乃在本集團之日常業務過程中進行，詳情如下：

	附註	2002 港幣千元	2001 港幣千元
向一間有關連公司出售一間附屬公司		—	256,860
向有關連公司收取租金		—	442
向一間有關連公司收取樓宇管理費		—	680
向有關連公司支付租金	(甲)、(乙)	958	917
向一名股東支付行政人員費用	(丙)	494	443
一間聯營公司發行可兌換票據時之 利息收入(附註十三(乙)(ii))		<u>2,289</u>	<u>—</u>

附註：

(甲) 一間附屬公司—Y. T. Group Management Limited (「YTGML」)與渝港國際有限公司(「渝港」)之附屬公司訂立分租協議，由二零零零年十月二十七日起按月租港幣73,857元及適用之差餉與費用將寫字樓租用。該分租協議已於二零零二年六月三十日終止。渝港為本公司之主要實益股東。

(乙) YTGML與中渝實業有限公司(渝港之控權股東)訂立分租協議，由二零零二年十月十八日起計一年按月租港幣66,392元及適用之差餉與費用將寫字樓租用。

(丙) YTGML與渝港訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工當時之實際支出調整。

核數師報告書在第16頁。

二十六 主要附屬公司

於二零零二年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 及繳足股本	所持 權益
高捷資產有限公司	香港	在香港從事 物業發展	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Asset Class Developments Limited	英屬處女群島	在中國從事 物業買賣	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
Best View Limited	英屬處女群島	在香港從事 物業控股	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
溢群有限公司	香港	在香港從事 物業投資	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
E-Tech Services Limited	香港	在香港從事 物業管理	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Gold Region Developments Limited	英屬處女群島	在中國從事 物業買賣	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
興新投資有限公司	香港	在香港從事 物業投資	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Honway Holdings Limited	英屬處女群島	在香港從事 投資控股	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
幸聯發展有限公司	香港	在香港從事 物業買賣	100股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島	在中國從事 物業投資	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
Pencester Properties Limited	英屬處女群島	在中國從事 物業買賣	1股每股面值美金1元 之普通股	100%

核數師報告書在第16頁。

賬目附註

二零零二年十二月三十一日

二十六 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持權益
渝太(中國)有限公司	香港	在中國從事投資控股	2股每股面值港幣1元之普通股	100%
渝太財務有限公司	香港	在香港提供融資服務	6,000股每股面值港幣500元之普通股	100%
Y. T. Group Management Limited	香港	在香港提供業務管理服務	2股每股面值港幣1元之普通股	100%
Y. T. Investment Holdings Limited	英屬處女群島	在亞洲從事投資控股	50,100股每股面值美金1元之普通股	100%
Y. T. Investment Management Limited	英屬處女群島	在中國從事證券投資	1股每股面值美金1元之普通股	100%
Y. T. Properties International Limited	英屬處女群島	在香港從事投資控股	201股每股面值美金1元之普通股	100%
渝太物業管理有限公司	香港	在香港從事物業管理	100股每股面值港幣1元之普通股	100%
Real China Investments Limited	英屬處女群島	在中國從事物業買賣	1股每股面值美金1元之普通股	100%
Real Start Developments Limited	英屬處女群島	在中國從事物業買賣	1股每股面值美金1元之普通股	100%
粵麗有限公司	香港	在香港從事物業投資	2股每股面值港幣1元之普通股	100%
志高投資有限公司	香港	在香港從事物業投資	2股每股面值港幣1元之普通股	100%
志達投資有限公司	香港	在香港從事物業買賣	2股每股面值港幣1元之普通股	100%

核數師報告書在第16頁。

二十六 主要附屬公司 (續)

上表所列為董事會認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。董事會認為如列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。除Y. T. Investment Holdings Limited外，上述所有公司均為本公司之間接附屬公司。

二十七 賬目批准

此等賬目已於二零零三年三月二十八日經董事會批准。