

## 1. 主要會計政策

### (a) 編製基準

賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計實務準則編製。賬目並依據歷史成本常規法編製，惟若干投資物業及證券投資乃按公平值列賬(見下文會計政策)。

本集團於本年度採納經修訂會計實務準則第1號「財務報表之呈報」、經修訂會計實務準則第11號「外幣換算」、經修訂會計實務準則第15號「現金流量表」及經修訂會計實務準則第34號「僱員福利」，該等會計準則於2002年1月1日或以後開始之會計期間生效。採納此等經修訂準則之主要變動載列如下：

- (i) 附屬公司、共同控制實體及聯營公司以外幣顯示之業績不再按資產負債表結算日之匯率換算，而改為按年內之平均匯率換算。但因這項會計政策之改變對本集團往年度之業績並無重大影響，所以並無將往年度之業績重列。
- (ii) 本集團按照經修訂會計實務準則第15號「現金流量表」將現金流量表之呈報方式加以修改，並按照經修訂會計實務準則第1號「財務報表之呈報」，以權益變動表代替已確認損益報表。

下列會計政策已計入採納此等準則之影響。

### (b) 綜合賬

綜合賬包括本公司及各附屬公司截至12月31日之賬目。附屬公司指集團控制董事會之組成、超過半數投票權或持有過半數發行股本之公司。

在年內購入或售出之附屬公司，其業績由收購生效日起計或計至出售生效日止列入綜合損益賬內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產淨值之差額，連同之前並未在綜合損益賬內支銷或入賬之任何未攤銷商譽或負商譽，或已在儲備記賬之商譽／負商譽，及任何有關之外匯折算儲備金。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損準備入賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (c) 共同控制實體

共同控制實體指集團與其他人士透過合約協議方式共同控制的實體，任何一方均沒有單方面之控制權。

綜合損益賬包括集團應佔共同控制實體本年度業績，而綜合資產負債表則包括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)。

在本公司之資產負債表內，共同控制實體之投資以成本值減去減值虧損準備入賬。共同控制實體之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當共同控制實體之投資賬面值已全數撇銷，便不再採用權益會計法，除非集團就該共同控制實體已產生承擔或有擔保之承擔。

### (d) 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外，本集團持有其股權作為長期投資，並對其管理有重大影響力之公司。

綜合損益賬包括集團應佔聯營公司本年度業績，而綜合資產負債表則包括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)。

當聯營公司之投資賬面值已全數撇銷，便不再採用權益會計法，除非集團就該聯營公司已產生承擔或有擔保之承擔。

### (e) 收入之記賬

#### (i) 利息及租金收入

利息收入依據未償還本金額及適用利率按時間比例確認，惟呆賬之利息收入則按現金制確認。

經營租賃之租金收入根據租賃協議有效期按直線法確認。

#### (ii) 毛保費收入減分保費

毛保費收入減分出保費按風險起保日入賬。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (e) 收入之記賬 (續)

#### (iii) 出售物業

於中國內地出售物業產生之收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為訂約出售之物業之發展及建築工程以及銷售程序完成時。在完成前已收取之款項於其他應付帳款內以已收按金入賬。

#### (iv) 佣金收入及管理費

佣金收入及管理費在提供服務時入賬。若可收取之收益變成呆賬時將不再按應計制入賬。

#### (v) 合作企業收益

由於本集團無權享有合作企業之利潤及資產淨值，因此其預定之收益按應計制入賬，使本集團投資於合作企業期間按投資餘額(扣除資本償還)帶來固定之回報。若可收取之收益變成呆賬時將不再按應計制入賬。

#### (vi) 股息收入

股息收入在收取股息之權利確定時確認。

### (f) 固定資產

投資物業(註1(g))及其他物業以外的固定資產以成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

其他物業乃所持土地樓房之權益並以成本或估值減累計折舊及累計減值虧損列賬。重估其他物業之增值部份撥入其他物業重估儲備金，減值部份首先與同一物業先前重估之增值部份對銷，然後在營業溢利中扣除。其後任何增值將撥入營業溢利，惟最高以早前扣減之金額為限。

在編製此等賬目時，本公司利用香港會計師公會發出的會計實務準則第17號「物業、機器與設備」第80段之過渡性條文，並無對其他物業於資產負債表結算日之公平價值進行重估。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (f) 固定資產 (續)

永久業權土地不作折舊。其他固定資產則於其估計可用年限內，將其成本或估值減去累計減值虧損撇銷，採用之折舊年率如下：

#### (i) 直線法：

租約土地	按照租約尚餘年期計算
樓宇	按照租約尚餘年期或三十年計算，以兩者之較短者為準
電腦設備	20%–25%

#### (ii) 餘額遞減法：

傢俬、裝修及辦事處設備	10%–20%
汽車	20%–25%

### (g) 投資物業

投資物業乃所持房地產之權益，而該等房地產之建築及發展工程業已完竣，並持作投資之用，任何租金收入皆以公平交易原則商議。

持有之投資物業，若其租約有效期尚餘超過20年，皆每年由獨立估值師估值。估值是以有關個別物業之公開市值為計算基準，而土地跟樓房則不設分開列值，所得估值乃包括於年度賬目內。重估之增值部份撥入投資物業重估儲備金；減值部份首先以整個投資物業組合為基礎與先前增值之部份對銷，然後在營業溢利中扣除。其後任何增值將撥入營業溢利，惟最高以早前扣減之金額為限。

投資物業均不計提折舊，但假若持有之投資物業租約有效期尚餘20年或以下，則按賬面值以租約餘下年期折舊。

在出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將從重估儲備轉撥至損益賬。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (h) 減值及出售盈虧

在每年結算日，其他物業及其他固定資產項內之資產皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，評核該等資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

除投資物業外，出售固定資產之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並列算於損益表內。任何屬於被出售的資產之重估儲備結餘均轉撥至保留溢利，並列作儲備變動。

### (i) 商譽／負商譽

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司之淨資產之數額。負商譽指本集團應佔所購淨資產之公平值超出收購成本之數額。該等收購之商譽於2001年1月1日前產生，本集團利用會計實務準則第30號「企業合併」之過渡性條款，故此已在儲備撇銷之商譽及於收購時直接計入儲備之負商譽並無重新列賬。然而，若商譽有耗蝕，所產生之任何減值均於損益表內入賬。出售附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益已包括有關商譽／負商譽。

### (j) 在證券之投資

#### (i) 買賣證券

買賣證券指為了從價格短期波動中賺取溢利而購入之證券，並於資產負債表結算日按公平值列賬。公平值指知情自願之人士按公平原則交換資產或結清負債的款項。買賣證券之公平值之變動在產生時於損益表記賬。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (j) 在證券之投資 (續)

#### (ii) 非買賣證券

除了擬持有至到期日之債務證券外，非買賣證券於資產負債表結算日按公平值列賬。

非買賣證券公平值之變動在投資重估儲備中貸記或沖銷，直至有關證券售出或確定為其耗蝕為止。出售證券之累計收益或虧損包括出售所得款項淨額與有關證券賬面值之差額，連同轉撥自投資重估儲備之任何盈餘／虧絀，並在損益表處理。假若有客觀證據顯示個別投資之價值已耗蝕，記錄在重估儲備中之累計虧損須撥往損益表。

### (k) 待售物業

待售物業按成本或估計可變現淨值兩者中之較低者列賬。按平均基準計算之成本包括土地成本、發展費用及其他直接開支。可變現淨值乃按預計銷售所得款項扣除估計營銷費用計算。

### (l) 未賺保費

未賺保費為資產負債表結算日以後之保險期間之保費。

### (m) 遞延取得成本

遞延取得成本包括扣除分保佣金收入後之佣金、折讓及其他成本，此等成本直接與締造收益有關。此等成本均遞延入賬，並按保險期限攤銷。

### (n) 未支付保險賠款

未支付保險賠款，包括在資產負債表結算日已發生但未呈報之賠款，均已全部撥存準備。撥備已根據有關之資料並計入直接賠款處理費及可能收回其他人士之賠款。未支付保險賠款不包括與賠款之行政管理有關之間接費用。

應收回分保公司之賠款以資產列賬計入資產負債表內。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (o) 未滿期風險撥備

未滿期風險撥備指估計未來所需賠款及年底時有關業務費用超出未賺保費之款額之準備金。此準備金已計入有關保單之未賺保費之預計虧損、管理費用及投資收益率。

### (p) 營業租約

營業租約是指擁有資產之回報及風險實質上由出租公司保留之租約。租賃款額在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租約期內以直線法在損益賬中支銷。

### (q) 遞延稅項

申報稅項之溢利與賬目內之溢利二者間之時差，若在可見未來影響資產與負債之收付，即按現行稅率備撥遞延稅項。

### (r) 外幣

以外幣為本位之交易，均按成交日之匯率伸算。資產負債表結算日以外幣結算之貨幣資產與負債則按當日之匯率折算。由此產生之外匯折算盈虧均撥入損益賬計算。

附屬公司、共同控制實體及聯營公司以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益賬則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

### (s) 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期

僱員在年假之權利在僱員應享有時確認。本集團已計提截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

#### (ii) 退休福利成本

本集團供款予僱員退休計劃 (附註6(a))，供款額作為費用支銷，而員工在獲得全數供款前退出計劃所被沒收之供款可以用作減少集團之供款。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (t) 借貸成本

所有借貸成本均於發生年度內在損益賬中支銷。

### (u) 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告，而地區分部資料則作為從屬形式呈列。

分部資產主要包括固定資產、待售物業、應收款項、證券之投資及經營現金。分部負債指經營負債，而不包括例如稅項及若干集團整體性借款等項目。資本開支指購入固定資產(附註13)的費用。本集團動用分部間之貸款及墊款屬於本集團之融資及資本分配，所以由此所產生之利息收入及支出，皆不列入分部資產、負債及業績當中。

至於地區分部報告，銷售額乃按照客戶所在國家計算。總資產及資本開支按資產所在地計算。

### (v) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金及銀行短期存款(原到期日少於三個月)。

### (w) 撥備

當集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當集團預計撥備款可獲償付，例如有保險合約作保障，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。

### (x) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。



## 2. 營業額及分部收益資料

本集團主要從事物業投資、發展及銷售、金融服務、收費公路投資及投資控股。

本年度內入賬的主要類別收入如下：

	二零零二 港元	二零零一 港元
營業額		
毛保費收入	64,311,084	72,156,222
保險經紀佣金收入	507,451	378,725
出售待售物業總收入	44,252,425	46,157,157
投資物業租金收入	4,935,944	3,709,599
合作企業所得收益	—	1,716,574
利息收入	7,039,576	11,669,138
管理費	528,182	701,193
	<b>121,574,662</b>	136,488,608
減：分保費	<b>(11,195,834)</b>	(12,265,404)
	<b>110,378,828</b>	124,223,204
其他收益		
上市證券股息收入	358,764	325,636
附屬公司清盤收益(a)	6,747,175	—
出售一附屬公司收益	—	62,017,992
沒收租金按金	—	1,411,180
	<b>7,105,939</b>	63,754,808
收益總額	<b>117,484,767</b>	187,978,012

(a) 此乃附屬公司清盤而撥回資本儲備金及外匯折算儲備金之款項。

## 2. 營業額及分部收益資料 (續)

### 主要分部報告－業務分部資料

本集團經營之業務按業務分部分類如下：

- |            |   |                       |
|------------|---|-----------------------|
| 物業投資、發展及銷售 | － | 投資及發展用作銷售及提供租金收入之物業   |
| 金融服務       | － | 承保一般保險業務、投資於銀行業務及証券買賣 |
| 收費公路投資     | － | 投資中國內地收費公路項目          |
| 投資控股及其他    | － | 包括本集團其他業務             |

2. 營業額及分部收益資料 (續)

主要分部報告－業務分部資料 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	物業投資、 發展及銷售 港元	金融服務 港元	收費公路 投資 港元	投資控股 及其他 港元	集團 港元
營業額	49,517,005	54,771,800	—	6,090,023	110,378,828
其他收益	—	358,764	—	6,747,175	7,105,939
收益總額	49,517,005	55,130,564	—	12,837,198	117,484,767
分部業績	3,577,793	4,135,856	—	4,013,599	11,727,248
未分配成本					(1,136,486)
營業溢利					10,590,762
融資成本					—
應佔溢利					
— 共同控制實體	—	44,725,535	—	—	44,725,535
— 聯營公司	—	—	5,434,146	—	5,434,146
除稅前溢利					60,750,443
稅項	(2,009,795)	(2,990,751)	—	—	(5,000,546)
除稅後溢利					55,749,897
少數股東權益					(2,837,867)
股東應佔溢利					52,912,030
分部資產	160,495,767	201,111,335	—	372,326,713	733,933,815
投資共同控制實體	—	458,037,010	—	—	458,037,010
投資聯營公司	14,960,130	—	89,456,974	—	104,417,104
未分配資產					44,917,736
資產總值					1,341,305,665
分部負債	28,429,834	113,336,004	—	18,684,803	160,450,641
未分配負債					4,256,973
負債總值					164,707,614

## 2. 營業額及分部收益資料 (續)

## 主要分部報告－業務分部資料 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度					
	物業投資、 發展及銷售 港元	金融服務 港元	收費公路 投資 港元	投資控股 及其他 港元	集團 港元
資本開支	—	10,386	—	792,340	802,726
折舊	188,210	658,532	—	1,641,457	2,488,199
其他物業減值 (附註13(a))	—	—	—	996,235	996,235
截至二零零一年十二月三十一日止年度					
	物業投資、 發展及銷售 港元	金融服務 港元	收費公路 投資 港元	投資控股 及其他 港元	集團 港元
營業額	50,023,579	63,141,825	1,716,574	9,341,226	124,223,204
其他收益	—	212,966	—	63,541,842	63,754,808
收益總額	50,023,579	63,354,791	1,716,574	72,883,068	187,978,012
分部業績	(28,175,555)	(5,304,136)	1,230,621	70,841,643	38,592,573
未分配成本					(5,804,749)
營業溢利					32,787,824
融資成本					(1,083,700)
應佔溢利					
— 共同控制實體	—	32,384,429	—	—	32,384,429
— 聯營公司	—	—	13,669,048	—	13,669,048
除稅前溢利					77,757,601
稅項	(2,273,207)	(5,572,623)	—	—	(7,845,830)
除稅後溢利					69,911,771
少數股東權益					(2,644,055)
股東應佔溢利					67,267,716

2. 營業額及分部收益資料 (續)

主要分部報告－業務分部資料 (續)

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	物業投資、 發展及銷售 港元	金融服務 港元	收費公路 投資 港元	投資控股 及其他 港元	集團 港元
分部資產	191,265,345	189,787,963	106,357	374,999,441	756,159,106
投資共同控制實體	9,151,527	428,217,416	—	—	437,368,943
投資聯營公司	5,202,580	—	86,728,267	—	91,930,847
未分配資產					46,123,775
資產總額					1,331,582,671
分部負債	39,245,319	113,102,536	23,678	46,039,983	198,411,516
未分配負債					4,201,282
負債總額					202,612,798
資本開支	42,678,915	187,342	—	271,294	43,137,551
折舊	186,792	676,623	—	1,754,680	2,618,095
其他物業減值 (附註13(a))	—	—	—	9,947,756	9,947,756

## 2. 營業額及分部收益資料(續)

## 從屬分部報告形式－地區分部資料

截至二零零二年十二月三十一日止年度					
	營業額 港元	其他收益 港元	營業溢利 港元	資產總值 港元	資本開支 港元
香港	56,519,389	7,105,939	533,201	478,429,884	483,281
中國內地	46,702,779	—	8,161,300	251,187,504	319,445
澳門	7,156,660	—	1,896,261	49,234,163	—
	<u>110,378,828</u>	<u>7,105,939</u>	<u>10,590,762</u>	<u>778,851,551</u>	<u>802,726</u>
投資共同控制實體				458,037,010	
投資聯營公司				104,417,104	
				<u>1,341,305,665</u>	
截至二零零一年十二月三十一日止年度					
	營業額 港元	其他收益 港元	營業溢利/ (虧損) 港元	資產總值 港元	資本開支 港元
香港	62,557,229	325,636	(36,336,926)	453,410,226	43,085,476
中國內地	51,939,555	63,429,172	65,713,605	296,976,001	50,444
澳門	9,726,420	—	3,411,145	51,896,654	1,631
	<u>124,223,204</u>	<u>63,754,808</u>	<u>32,787,824</u>	<u>802,282,881</u>	<u>43,137,551</u>
投資共同控制實體				437,368,943	
投資聯營公司				91,930,847	
				<u>1,331,582,671</u>	

如以上所披露，業務分部及地區分部之間並無任何銷售或其他業務往來。

### 3. 保險業務產生之佣金、賠款及其他開支淨額

	二零零二 港元	二零零一 港元
應付佣金毛額	20,347,702	23,916,977
減：應收分保公司佣金	(2,835,114)	(3,779,548)
應付佣金淨額	17,512,588	20,137,429
已產生之賠款毛額	24,829,207	24,331,355
減：收回分保公司賠款	(7,082,204)	(2,020,487)
已產生之賠款淨額	17,747,003	22,310,868
賠款處理費	2,072,004	2,429,504
	37,331,595	44,877,801

### 4. 其他準備金及虧損

	二零零二 港元	二零零一 港元
買賣證券已變現及未變現虧損淨額	1,386,362	3,052,298
出售投資物業虧損	26,949	1,664,665
投資物業重估虧絀	5,859,573	12,821,947
其他物業減值	—	4,491,441
貸款予一無關連公司之準備金 (附註17)	—	6,450,000
(撥回) / 提撥貸款予及應收取共同控制實體及聯營公司 欠款之準備金	(11,111,608)	10,500,180
其他	—	532,360
	(3,838,724)	39,512,891

### 5. 其他營業開支

截至2001年12月31日止年度之其他營業開支已抵銷撥回數港幣3,830,235元，此撥回數乃北京一間附屬公司之裝修費用及其他費用之準備金，該附屬公司已終止業務。

## 6. 營業溢利

	二零零二 港元	二零零一 港元
營業溢利已扣除下列各項：		
折舊	2,488,199	2,618,095
出售固定資產虧損	76,284	307,477
匯兌虧損淨額	69,853	96,655
房地產之營業租約租金費用	362,760	941,219
核數師酬金	1,894,083	2,104,534
管理費 (附註30(b))	1,880,000	1,880,000
退休福利成本(a)	790,707	842,413

- (a) 本集團向一項界定供款計劃供款，所有合資格僱員皆可參加。退休計劃之資產與集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。集團及僱員對該計劃之供款額以僱員基本月薪之百分之十五計算，直至2000年11月30日，該計劃由根據香港強制性公積金計劃條例成立的強制性公積金計劃（「強積金計劃」）所取代。

集團每月向強積金計劃之供款額（強制及自願）按港幣2,000元或合資格僱員基本月薪百分之十（2000年9月30日後加入的合資格僱員之供款額則為其基本月薪百分之六）以較低者為準計算。僱員在取得全數供款利益前離開退休計劃所被沒收之供款額可以用作減少集團向強積金計劃之供款。於2002年12月31日並無任何重大未動用之沒收供款。

## 7. 融資成本

	二零零二 港元	二零零一 港元
銀行貸款利息	—	719,502
其他貸款（須於5年內全數償還）利息	—	364,198
	—	1,083,700



## 8. 應佔共同控制實體溢利

應佔共同控制實體溢利包括本集團應佔一共同控制實體出售一附屬公司所得盈利港幣697萬元(2001年：無)。

## 9. 高級行政人員酬金

### (a) 董事酬金

	二零零二 港元	二零零一 港元
袍金	393,698	369,233
薪俸、房屋及其他津貼、及實物利益	1,006,273	43,000
一附屬公司支付之花紅	2,250,000	3,000,000
	<b>3,649,971</b>	<b>3,412,233</b>

支付董事之酬金如下：

酬金範圍	董事人數	
	二零零二	二零零一
港幣 0元 – 港幣1,000,000元	7	3
港幣 1,000,001元 – 港幣1,500,000元	–	3

本年度內支付予獨立非常務董事之酬金為港幣260,000元(2001年：港幣260,000元)。

有關支付之管理費請參閱附註30(b)。

## 9. 高級行政人員酬金 (續)

## (b) 其他高級行政人員酬金

上述註(a)之分析並未計入董事以外而其酬金是本集團前五名最高酬金之個別人士，支付此等人士之酬金詳情如下：

	二零零二 港元	二零零一 港元
薪俸、房屋及其他津貼、及實物利益	2,608,643	1,945,966
退休福利計劃供款	72,000	24,000
	<b>2,680,643</b>	<b>1,969,966</b>

  

酬金範圍	人數	
	二零零二	二零零一
港幣 0元 – 港幣1,000,000元	2	1
港幣 1,000,001元 – 港幣1,500,000元	1	1

10. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依稅率16% (2001年：16%) 提撥準備。中國內地及澳門盈利之稅款則按照本年度之估計應課稅溢利依中國內地及澳門之現行稅率計算。

	二零零二 港元	二零零一 港元
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	4,300	124,742
中國內地及澳門稅項	2,105,181	2,434,765
	<b>2,109,481</b>	2,559,507
往年度準備過多：		
香港利得稅	(63,386)	—
澳門稅項	(139,612)	(178,998)
	<b>(202,998)</b>	(178,998)
	<b>1,906,483</b>	2,380,509
共同控制實體：		
中國內地及澳門稅項	3,094,063	5,465,321
	<b>5,000,546</b>	7,845,830
下列項目在本年內沒有(貸記)／提撥遞延稅項準備：		
加速折舊免稅額	(111,317)	(145,421)
未運用之稅項虧損	(3,650,704)	56,631
	<b>(3,762,021)</b>	(88,790)

11. 股東應佔溢利

股東應佔溢利列入本公司賬內者達港幣32,650,196元 (2001年：虧損港幣14,567,235元)。

## 12. 每股基本盈利

每股基本盈利是根據本年度股東應佔溢利港幣52,912,030元 (2001年：67,267,716元)及年內已發行股份之加權平均數459,428,656 (2001年：459,428,656)股計算。

本集團本年度及往年度並無已發行人攤薄潛力之普通股，因此本賬目並無呈報每股攤薄盈利。

## 13. 固定資產

### 本集團

	投資物業 港元	其他物業 港元	傢俬、裝修、 辦事處及 電腦設備 港元	汽車 港元	總額 港元
成本值或估值					
2002年1月1日	126,466,377	66,944,097	9,074,853	4,378,212	206,863,539
匯兌盈虧	(524)	(73)	(473)	(356)	(1,426)
增添	—	—	679,292	123,434	802,726
重新分類	(889,741)	889,741	—	—	—
重估	(5,859,573)	—	—	—	(5,859,573)
出售	(321,819)	—	(242,783)	—	(564,602)
2002年12月31日	119,394,720	67,833,765	9,510,889	4,501,290	201,240,664
累計折舊及減值虧損					
2002年1月1日	—	18,948,960	4,002,648	3,378,940	26,330,548
匯兌盈虧	—	(10)	(293)	(221)	(524)
本年度折舊	—	1,141,019	1,093,091	254,089	2,488,199
減值(a)	—	996,235	—	—	996,235
出售	—	—	(165,399)	—	(165,399)
2002年12月31日	—	21,086,204	4,930,047	3,632,808	29,649,059
賬面淨值					
<b>2002年12月31日</b>	<b>119,394,720</b>	<b>46,747,561</b>	<b>4,580,842</b>	<b>868,482</b>	<b>171,591,605</b>
2001年12月31日	126,466,377	47,995,137	5,072,205	999,272	180,532,991

(a) 減值虧損港幣996,235元 (2001年：港幣5,456,315元)已從其他物業重估儲備金中扣除 (附註25)。

13. 固定資產 (續)

本公司

	投資物業 港元	其他物業 港元	傢俬、裝修、 辦事處及 電腦設備 港元	汽車 港元	總額 港元
成本值或估值					
2002年1月1日	22,144,559	4,329,300	3,257,366	3,771,204	33,502,429
匯兌盈虧	(525)	—	(103)	—	(628)
增添	—	—	463,585	—	463,585
重新分類	(889,741)	889,741	—	—	—
重估	(559,573)	—	—	—	(559,573)
出售	—	—	(830,696)	—	(830,696)
2002年12月31日	20,694,720	5,219,041	2,890,152	3,771,204	32,575,117
累計折舊及減值虧損					
2002年1月1日	—	1,279,300	1,152,069	3,111,878	5,543,247
匯兌盈虧	—	—	(101)	—	(101)
本年度折舊	—	37,546	326,931	131,866	496,343
出售	—	—	(194,053)	—	(194,053)
2002年12月31日	—	1,316,846	1,284,846	3,243,744	5,845,436
賬面淨值					
<b>2002年12月31日</b>	<b>20,694,720</b>	<b>3,902,195</b>	<b>1,605,306</b>	<b>527,460</b>	<b>26,729,681</b>
2001年12月31日	22,144,559	3,050,000	2,105,297	659,326	27,959,182

## 13. 固定資產(續)

以上資產之成本值或估值分析如下：

## 本集團

	投資物業 港元	其他物業 港元	傢俬、裝修、 辦事處及 電腦設備 港元	汽車 港元	總額 港元
<b>2002年12月31日</b>					
成本值	—	13,944,024	9,510,889	4,501,290	27,956,203
估值	119,394,720	53,889,741	—	—	173,284,461
	119,394,720	67,833,765	9,510,889	4,501,290	201,240,664
<b>2001年12月31日</b>					
成本值	—	13,944,097	9,074,853	4,378,212	27,397,162
估值	126,466,377	53,000,000	—	—	179,466,377
	126,466,377	66,944,097	9,074,853	4,378,212	206,863,539

## 本公司

	投資物業 港元	其他物業 港元	傢俬、裝修、 辦事處及 電腦設備 港元	汽車 港元	總額 港元
<b>2002年12月31日</b>					
成本值	—	4,329,300	2,890,152	3,771,204	10,990,656
估值	20,694,720	889,741	—	—	21,584,461
	20,694,720	5,219,041	2,890,152	3,771,204	32,575,117
<b>2001年12月31日</b>					
成本值	—	4,329,300	3,257,366	3,771,204	11,357,870
估值	22,144,559	—	—	—	22,144,559
	22,144,559	4,329,300	3,257,366	3,771,204	33,502,429

13. 固定資產 (續)

投資物業及其他物業之賬面淨值，現分析如下：

投資物業

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
在香港持有：				
50年以上租約	44,200,000	47,500,000	—	—
10年至50年租約	27,000,000	27,500,000	—	—
在海外持有：				
50年以上租約	—	321,819	—	—
10年至50年租約	48,194,720	51,144,558	20,694,720	22,144,559
	<b>119,394,720</b>	<b>126,466,377</b>	<b>20,694,720</b>	<b>22,144,559</b>

其他物業

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
在香港持有：				
50年以上租約	43,961,483	46,050,000	3,012,454	3,050,000
在海外持有：				
永久業權	278,400	284,800	—	—
50年以上租約	1,510,434	1,547,175	—	—
10年至50年租約	997,244	113,162	889,741	—
	<b>46,747,561</b>	<b>47,995,137</b>	<b>3,902,195</b>	<b>3,050,000</b>

### 13. 固定資產 (續)

投資物業於2002年12月31日由獨立專業估值師 — 香港之卓德測計師行有限公司及中國內地之福建華興有限責任會計師事務所，按公開市值基準重估。

按估值入賬之其他物業，於1992年12月31日由獨立之專業估值師卓德測計師行有限公司，按公開市值基準估值。

假若本集團之其他物業以成本值減累計折舊及減值虧損列賬，則其賬面值應為港幣29,724,317元 (2001年：港幣28,980,998元)。

一附屬公司於香港持有賬面值達港幣3,420萬元 (2001年：港幣3,600萬元) 之若干投資物業之業權契約由香港保險業監理處託管。

### 14. 附屬公司

	本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元
非上市股份，成本值	60,655,026	96,462,914
附屬公司欠款	350,987,546	362,266,390
欠附屬公司款項	(2,441)	(71,865,901)
	411,640,131	386,863,403
減：準備金	(175,952,782)	(191,022,606)
	235,687,349	195,840,797

於2001年12月31日，本公司以一般商業條款，向其一間非全資附屬公司提供人民幣600萬元的貸款，為該公司的物業項目提供資金。該貸款並無抵押，利息為年利率8厘，並已於年內全數償還。本集團於還款後承諾向該附屬公司提供同樣貸款，有關貸款於2002年12月31日尚未提取。

除上述外，附屬公司欠款/欠附屬公司款項均無抵押或限定還款期，而利息由本公司酌情決定。



14. 附屬公司 (續)

於2002年12月31日對本集團之業績及資產有主要影響之附屬公司列舉如下：

名稱	註冊／ 經營地點	主要業務	已發行 普通股本 面值／ 註冊資本	本集團 所佔權益
冠程國際有限公司	香港	投資控股	港元 10,000	100%
多創發展有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	物業投資	港元 2	100%
福建閩信投資顧問 有限公司 <sup>(2)、(3)及(5)</sup>	中華人民 共和國	投資顧問	港元 3,000,000	100%
濟南太平洋房地產開發 有限公司 <sup>(1)及(2)</sup>	中華人民 共和國	物業發展 及銷售	人民幣 <sup>(4)</sup> 13,881,160	51%
Min Xin (China) Investment Limited <sup>(3)</sup>	英屬處女 群島	投資控股	美元 1	100%
閩信法特朗投資有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	投資控股	港元 5,000,000	51%
Min Xin Infrastructure Limited <sup>(3)</sup>	英屬處女 群島	投資控股	美元 1	100%
閩信保險有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	保險	港元 55,000,000	100%
閩信地產有限公司	香港	投資控股	港元 5,000,000	100%
永著保險經紀有限公司 <sup>(3)</sup> (前名為閩信保險顧問有限公司)	香港	保險代理	港元 100,000	100%
城星有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	物業投資	港元 2	100%

## 14. 附屬公司 (續)

名稱	註冊／ 經營地點	主要業務	已發行 普通股本 面值／ 註冊資本	本集團 所佔權益
Shining Gold Limited	英屬處女 群島	投資控股	美元 1	100%
Wide Exposure Developments Limited	英屬處女 群島	投資控股	美元 1	100%
允智有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	物業投資	港元 2	100%
宏湛發展有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	物業投資	港元 2	100%

- (1) 中國內地之合資合營企業。
- (2) 並非由羅兵咸永道會計師事務所核賬之公司。此等公司應佔集團除稅前溢利為港幣8,847,525元 (2001年：港幣11,516,450元)。
- (3) 此等附屬公司由本公司直接持有。
- (4) 註冊及繳足資本。
- (5) 中國內地之全外資企業。

15. 共同控制實體

	本集團	
	二零零二 港元	二零零一 港元
應佔資產淨值	458,037,010	428,217,416
貸款予共同控制實體	94,679,498	114,470,242
共同控制實體欠款	51,130,299	51,257,197
減：準備金	145,809,797 (145,809,797)	165,727,439 (156,575,912)
	—	9,151,527
	458,037,010	437,368,943
非上市股份，成本值	210,805,000	210,805,000
	本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元
非上市股份，成本值	210,805,000	210,805,000
貸款予共同控制實體	94,679,498	114,470,242
共同控制實體欠款	51,130,299	51,135,520
減：準備金	356,614,797 (150,814,797)	376,410,762 (148,216,990)
	205,800,000	228,193,772

於2002年12月31日，貸予共同控制實體之款項及共同控制實體欠款並無限定還款期，利息為年利率12厘（2001年：12厘，惟一項港幣1,699,567元之貸款利息則為香港優惠利率加3.5厘）。此乃往年度給予該等共同控制實體之貸款及墊款，作為本集團對合營業務之部份投資。由於相關業務產生累計虧損，因此本集團及本公司已為該等投資及貸予共同控制實體之款項及欠款提撥準備金。貸款之利息收入按現金制入賬，年內已收取共同控制實體貸款利息收入港幣70,282元（2001年：港幣1,101,198元）。

本集團在正常業務範圍內結存於共同控制金融機構之銀行存款包括在現金及銀行結存（附註21(a)）賬內。

## 15. 共同控制實體 (續)

於2002年12月31日之主要共同控制實體列舉如下：

名稱	註冊／ 經營地點	主要業務	本集團應佔 擁有權／ 盈利分攤 之百分比
廈門國際銀行 及其附屬公司 <sup>(1)及(2)</sup> ：	中華人民共和國	銀行	36.75%
快宏投資有限公司	香港	物業投資	36.75%
澳門國際銀行	澳門	銀行	36.75%
實偉投資有限公司	香港	物業投資	36.75%
銀勝發展有限公司	香港	物業投資	36.75%
榮偉發展有限公司	香港	物業投資	36.75%
廈門國際投資有限公司	香港	投資控股	36.75%
XIB Properties Limited	利比里亞共和國	物業投資	36.75%
慧業有限公司及其附屬公司 <sup>(2)</sup> ：	香港	投資控股	50%
華鷹有限公司	香港	物業發展及銷售	50%

(1) 廈門國際銀行為本公司直接持有之主要共同控制實體。本集團在廈門國際銀行佔有36.75%擁有權，並連同本公司一主要股東共同持有廈門國際銀行董事會47.62%投票權。廈門國際銀行2002年度之合併資產負債表及合併利潤表(摘錄自該公司之法定會計賬目)載於本公司2002年度年報之附錄一作為附加資料。

(2) 此等共同控制實體由本公司直接持有。

16. 聯營公司

	本集團	
	二零零二 港元	二零零一 港元
應佔資產淨值	28,655,534	25,763,090
貸款予聯營公司	84,871,020	75,628,029
一聯營公司欠款	106,087	106,374
	84,977,107	75,734,403
減：準備金	(9,215,537)	(9,566,646)
	75,761,570	66,167,757
	104,417,104	91,930,847
非上市股份，成本值	6,285,803	6,285,803
	本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元
非上市股份，成本值	—	—

貸予聯營公司之款項及聯營公司欠款均為無抵押、免息及無限定還款期，惟其中一項人民幣1,000萬元(2001年：無)貸款則以中國內地一幅土地作抵押並須於提取日期起計一年內償還，而另一項無抵押貸款人民幣152萬元(2001年：人民幣152萬元)則須於提取日期起計兩年內償還。該兩項貸款之利息以一般商業利率計算。年內收取聯營公司之利息收入為港幣220,969元(2001年：港幣4,725元)。

## 16. 聯營公司 (續)

於2002年12月31日之主要聯營公司列舉如下：

名稱	註冊／ 經營地點	主要業務	本集團 所佔權益
長春長信國際房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup> (附註31(c))	中華人民共和國	物業發展 及銷售	20%
Promise Good Limited及其附屬公司 <sup>(1)</sup> ：	英屬處女群島	投資控股	40%
盈輝投資有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島	投資控股	40%
唯達投資有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島	投資控股	40%
智領投資有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島	投資控股	40%
寧波盈輝公路發展有限公司 <sup>(1)及(2)</sup>	中華人民共和國	基礎設施	26%
寧波唯達公路發展有限公司 <sup>(1)及(2)</sup>	中華人民共和國	基礎設施	26%
寧波智領公路發展有限公司 <sup>(1)及(2)</sup>	中華人民共和國	基礎設施	26%
鏗鏘發展有限公司及其附屬公司 <sup>(1)</sup> ：	英屬處女群島	投資控股	30%
馬鞍山環通公路發展有限公司 <sup>(1)及(3)</sup>	中華人民共和國	基礎設施	21%

(1) 並非由羅兵咸永道會計師事務所核賬之公司。此等公司應佔集團除稅前溢利為港幣5,779,639元(2001年：港幣12,844,264元)。

(2) 應佔溢利安排從1998年8月開始，集團應佔聯營公司溢利在首五年為32%，隨後五年為20%，餘下年份為26%。

(3) 應佔溢利安排從2000年1月開始，集團應佔聯營公司溢利在首五年為24%，隨後五年為18%，餘下年份為21%。

17. 其他資產

	本集團及本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元
貸款予一無關連公司	64,500,000	64,500,000
減：準備金	(6,450,000)	(6,450,000)
	<b>58,050,000</b>	58,050,000

上述貸款以中國福州市一幢大廈其中部份單位提供抵押，其利息為年利率14厘及管理費每年百分之四。

由於借款人未能於原定還款期限清還貸款，本公司於2001年向借款人提出法律訴訟。於2001年1月26日，法院判令確認本公司對該大廈抵押單位有止贖的權利，本公司現正透過公開拍賣程序將抵押物業出售。參照建議拍賣價，董事局認為該貸款撥備港幣6,450,000元已經足夠。本集團及本公司自2001年起已停止計提貸款利息及管理費。

18. 待售物業

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
發展中物業，成本值	7,588,000	4,583,978	—	—
已落成物業，成本值	16,097,878	41,339,139	—	—
	<b>23,685,878</b>	45,923,117	—	—

## 19. 應收保費

應收保費大部份以記賬方式處理，該等賬項之信貸條款（包括是否需要由第三者出具擔保）由高級管理人員決定。

在2002年12月31日，應收保費的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
30日內	3,793,371	3,536,350	—	—
31至60日	7,783,371	4,958,808	—	—
61至90日	4,053,969	3,362,575	—	—
超過 90日	2,829,400	4,669,725	—	—
	<b>18,460,111</b>	16,527,458	—	—

## 20. 買賣證券

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
投資於香港上市之證券，按市值	14,028,704	11,914,115	9,525,768	7,539,758
高息股票票據，非上市	—	2,500,000	—	2,500,000
	<b>14,028,704</b>	14,414,115	<b>9,525,768</b>	10,039,758



## 21. 現金及銀行結存

此現金及銀行結存包括：

- (a) 本集團結存於共同控制金融機構之存款合計港幣133,182,917元 (2001年：港幣184,617,452元) 及本公司結存於共同控制金融機構之存款港幣121,964,951元 (2001年：港幣168,681,138元)。此等存款的利息以一般商業利率計算，本集團於本年度由此所產生的利息收入為港幣2,360,211元 (2001年：港幣5,879,943元)。
- (b) 現金及銀行結存包括結存於中國內地若干銀行 (包括上述註(a)之共同控制金融機構) 之存款人民幣117,342,495元 (折算港幣110,480,893元) (2001年12月31日：人民幣142,337,338元，折算港幣134,092,875元)。

根據香港保險業監理處之要求，一間附屬公司需經常將為數不少於港幣1,600萬元 (2001年：港幣1,600萬元) 之資金撥為定期存款。

## 22. 保險責任

於2002年12月31日，保險責任的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
30日內	2,303,248	2,442,337	—	—
31至60日	2,212,207	1,957,471	—	—
61至90日	1,444,832	1,670,250	—	—
超過 90日	1,724,551	2,500,466	—	—
	<b>7,684,838</b>	<b>8,570,524</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 23. 遞延稅項

於2002年12月31日，潛在遞延稅項資產／（負債）而在賬目中沒有確認之項目如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
有關：				
加速折舊免稅額	(674,855)	(786,172)	(333,466)	(396,928)
未運用之稅項虧損	13,523,548	9,872,844	10,425,435	5,026,885
	<b>12,848,693</b>	9,086,672	<b>10,091,969</b>	4,629,957

由於本集團及本公司之物業重估盈餘之變現不會產生稅項負債，故此物業重估並無對賬目構成時差而引致遞延稅項。

## 24. 股本

	法定股本	
	股份數目	港元
2001年12月31日及2002年12月31日	800,000,000	800,000,000
	發行及繳足股本	
	普通股每股 面值港幣1元	
	股份數目	港元
2001年12月31日及2002年12月31日	459,428,656	459,428,656

25. 儲備金

本集團

	其他物業										總額 港元
	資本贖回	法定	普通	投資重估	重估	外匯折算	資本	保留溢利／			
	股份溢價 港元	儲備金 港元	儲備金 港元	儲備基金 港元	儲備金 港元	儲備金 港元	儲備金 港元	儲備金 港元	儲備金 (累計虧損) 港元	儲備金 港元	
2001年1月1日	384,620,414	47,086,000	29,553,924	34,220,367	95,921,750	6,599,005	29,637,416	2,725,707	27,685,473	(50,756,211)	607,293,845
減值	-	-	-	-	-	-	(5,456,315)	-	-	-	(5,456,315)
非買賣證券公平值之變動	-	-	-	-	-	1,900,381	-	-	-	-	1,900,381
出售附屬公司	-	-	-	-	(405,752)	-	-	(1,460,667)	-	405,752	(1,460,667)
匯兌盈虧	-	-	-	-	30	-	-	(3,773)	-	-	(3,743)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,267,716	67,267,716
調撥	-	-	(376,097)	1,251,365	21,921,115	-	-	-	-	(22,796,383)	-
一共同控制實體之儲備化作資本	-	-	-	(35,471,732)	(30,678,268)	-	-	-	66,150,000	-	-
2001年12月31日及											
2002年1月1日	384,620,414	47,086,000	29,177,827	-	86,758,875	8,499,386	24,181,101	1,261,267	93,835,473	(5,879,126)	669,541,217
減值	-	-	-	-	-	-	(996,235)	-	-	-	(996,235)
非買賣證券公平值之變動	-	-	-	-	-	2,399,743	-	-	-	-	2,399,743
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	(875,930)	(5,871,245)	-	(6,747,175)
一共同控制實體出售一附屬公司	-	-	-	-	7,974,616	40,029	-	-	(7,974,616)	-	40,029
匯兌盈虧	-	-	-	-	-	-	-	19,786	-	-	19,786
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,912,030	52,912,030
一共同控制實體將儲備金化作資本	-	-	-	-	(52,984,223)	-	-	-	52,984,223	-	-
調撥	-	-	1,856,109	-	11,112,990	-	-	-	-	(12,969,099)	-
2002年12月31日	384,620,414	47,086,000	31,033,936	-	52,862,258	10,939,158	23,184,866	405,123	132,973,835	34,063,805	717,169,395

## 25. 儲備金 (續)

## 本集團

	資本贖回		法定		普通		其他物業		資本 保留溢利/		總額
	股份溢價	儲備金	儲備金	儲備基金	儲備金	投資重估	重估	外匯折算	儲備金 (累計虧損)		
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
本公司及附屬公司	384,620,414	47,086,000	-	-	249,280	-	23,184,866	637,763	(3,819,491)	(4,314,512)	447,644,320
共同控制實體	-	-	30,463,007	-	52,612,978	10,939,158	-	-	141,184,223	12,032,644	247,232,010
聯營公司	-	-	570,929	-	-	-	-	(232,640)	(4,390,897)	26,345,673	22,293,065
<b>2002年12月31日</b>	<b>384,620,414</b>	<b>47,086,000</b>	<b>31,033,936</b>	<b>-</b>	<b>52,862,258</b>	<b>10,939,158</b>	<b>23,184,866</b>	<b>405,123</b>	<b>132,973,835</b>	<b>34,063,805</b>	<b>717,169,395</b>
本公司及附屬公司	384,620,414	47,086,000	-	-	200,395	-	24,181,101	1,343,557	2,051,754	(26,905,389)	432,577,832
共同控制實體	-	-	29,177,827	-	86,057,752	8,499,386	-	-	96,174,616	(2,497,167)	217,412,414
聯營公司	-	-	-	-	500,728	-	-	(82,290)	(4,390,897)	23,523,430	19,550,971
<b>2001年12月31日</b>	<b>384,620,414</b>	<b>47,086,000</b>	<b>29,177,827</b>	<b>-</b>	<b>86,758,875</b>	<b>8,499,386</b>	<b>24,181,101</b>	<b>1,261,267</b>	<b>93,835,473</b>	<b>(5,879,126)</b>	<b>669,541,217</b>

法定儲備金乃依照有關法例規定而撥出之儲備金。共同控制實體從保留溢利撥出之儲備基金是用作繳付尚未繳足之註冊資本，此筆儲備基金不作派發用途。普通儲備金乃從保留溢利撥出並作一般用途。資本儲備金乃因2001年1月1日以前購入附屬公司及聯營公司而於綜合賬產生之商譽及負商譽及一共同控制實體之儲備金化作資本。於2002年12月31日，資本儲備金包括商譽港幣8,286,133元 (2001年：港幣8,286,133元) 及負商譽港幣75,745元 (2001年：港幣5,446,990元)。

25. 儲備金 (續)

本公司

	股份溢價 港元	資本贖回 儲備金 港元	投資物業 重估 儲備金 港元	保留溢利/ (累計虧損) 港元	總額 港元
2001年1月1日	384,620,414	47,086,000	3,695,535	(22,244,875)	413,157,074
投資物業重估虧絀	—	—	(3,695,535)	—	(3,695,535)
本年度虧損	—	—	—	(14,567,235)	(14,567,235)
2001年12月31日及 2002年1月1日	384,620,414	47,086,000	—	(36,812,110)	394,894,304
本年度溢利	—	—	—	32,650,196	32,650,196
<b>2002年12月31日</b>	<b>384,620,414</b>	<b>47,086,000</b>	<b>—</b>	<b>(4,161,914)</b>	<b>427,544,500</b>

於2002年12月31日，根據香港公司條例第79B條所計算，本公司並無可分派儲備 (2001年：無)。

## 26. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
銀行融資擔保(a)	—	57,300,000	—	57,300,000
其他擔保(b)	9,454,335	6,940,239	—	—
	<b>9,454,335</b>	<b>64,240,239</b>	<b>—</b>	<b>57,300,000</b>

(a) 於2001年12月31日，本公司有未清償擔保，此乃為一共同控制實體取得銀行信貸額港幣5,730萬元而出具之擔保。隨著共同控制實體償還提取之銀行信貸額，有關之擔保已於年內解除。

(b) 一附屬公司為若干於中國內地購買其物業的買家取得按揭貸款而出具擔保。此等擔保將於銀行取得有關按揭物業之所有權證後解除，有關手續通常於擔保日起計少於一年內完成。

## 27. 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
已批准但未簽約	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000
已簽約但未撥備	573,850	236,574	156,095	156,187
	<b>3,323,850</b>	<b>2,986,574</b>	<b>2,906,095</b>	<b>2,906,187</b>
未計入上述集團攤佔共同控制實體 之資本承擔如下：				
已簽約但未撥備	3,487,532	1,943,754		

28. 租約承擔

(a) 承租人

於2002年12月31日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租賃而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
房地產				
第一年內	226,920	306,920	196,000	1,178,800
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	—	201,032	—	201,032
	<b>226,920</b>	<b>507,952</b>	<b>196,000</b>	<b>1,379,832</b>

(b) 出租人

於2002年12月31日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租賃而於未來應收取之最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	二零零二 港元	二零零一 港元	二零零二 港元	二零零一 港元
房地產				
第一年內	2,155,800	3,582,728	—	—
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	187,148	676,917	—	—
	<b>2,342,948</b>	<b>4,259,645</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 29. 綜合現金流量表附註

## a) 除稅前溢利與經營業務所得之現金流入淨額對賬

	二零零二 港元	二零零一 港元
除稅前溢利	60,750,443	77,757,601
應佔共同控制實體溢利	(44,725,535)	(32,384,429)
應佔聯營公司溢利	(5,434,146)	(13,669,048)
投資物業重估虧絀	5,859,573	12,821,947
其他物業減值	—	4,491,441
(撥回) / 提撥貸款予及應收取共同控制實體及 聯營公司欠款之準備金	(11,111,608)	10,500,180
貸款予一無關連公司之準備金	—	6,450,000
折舊	2,488,199	2,618,095
附屬公司清盤盈利	(6,747,175)	—
出售附屬公司盈利	—	(62,017,992)
出售固定資產虧損	76,284	307,477
出售投資物業虧損	26,949	1,664,665
上市證券股息收入	(358,764)	(325,636)
利息收入	(7,039,576)	(11,669,138)
利息支出	—	1,083,700
營運資金變動前之經營虧損	(6,215,356)	(2,371,137)
共同控制實體欠款減少 / (增加)	126,898	(13,622,431)
聯營公司欠款減少 / (增加)	287	(4,809)
待售物業減少 / (增加)	22,237,239	(1,259,616)
遞延取得成本減少	5,430	1,480,260
應收保費(增加) / 減少	(1,932,653)	6,607,649
應收分保公司賠款(增加) / 減少	(2,943,421)	6,619,855
其他應收賬款及預付款減少 / (增加)	27,783,944	(17,201,088)
買賣證券減少 / (增加)	385,411	(4,282,118)
未賺保費增加 / (減少)	119,085	(4,841,434)
未滿期風險(減少) / 增加	(843,000)	1,838,000
未支付保險賠款毛額增加 / (減少)	4,014,056	(13,062,130)
保險責任減少	(885,686)	(1,874,690)
其他應付賬款及應計費用(減少) / 增加	(40,210,321)	42,682,439
匯兌盈虧	7,275	(27,330)
經營業務所得之現金流入淨額	1,649,188	681,420



## 30. 有關連人士交易

除於本賬目其他部份披露關於有關連人士交易外，集團在正常業務範圍內進行之重要有關連人士交易摘要如下：

- (a) 本集團年內向共同控制實體收取之保費收入合計港幣5,263,834元 (2001年：港幣6,669,147元)，此等業務與本集團收取其他第三者客戶之費用及簽訂之合同無異。
- (b) 本公司向主要股東貴信有限公司支付管理費港幣1,880,000元 (2001年：港幣1,880,000元)，作為其根據一份管理協議提供一些管理服務，包括提供董事予本公司之董事局之費用。
- (c) 本公司於2001年向一主要股東之全資附屬公司金酬有限公司 (「金酬」) 支付辦公室租金費用港幣566,981元。於2001年10月31日，本公司一間全資附屬公司與金酬訂立一項買賣協議，向金酬購入香港一幢商業大廈其中一樓層物業作為投資物業，總代價為港幣40,850,000元。

## 31. 結算日後事項

- (a) 於2003年1月，本集團提供約港幣1,600萬元之股東貸款予一間新近成立之共同控制實體 (「閩信昌暉」)，作為合營企業協定之部份規定，而本集團持有閩信昌暉40%權益。閩信昌暉主要透過其在中國內地之全資附屬公司從事生產及銷售數字儀錶。
- (b) 於2003年1月，本集團與其他人士訂立合同，同意在中國內地成立一間公司，該公司將在中國內地從事提供污水及垃圾處理之服務。根據該合同，本公司已承諾以人民幣1,067萬元認購該公司25%之股本。
- (c) 於2003年1月，本集團與其聯營公司，長春長信國際房地產開發有限公司 (「該聯營公司」) (附註16) 及一名第三者訂立合同，本集團同意以其在該聯營公司擁有之權益及應收欠款，交換該聯營公司在中國內地擁有之一幅土地 (「該土地」)。上述交易之完成取決於 (其中包括) 本集團於2003年8月30日或以前達成註冊該土地 (不含產權負擔) 之手續。

於2002年12月31日，本集團於該聯營公司之淨投資賬面值 (包括應收該聯營公司欠款扣除準備金) 約港幣1,500萬元。董事局估計在有關交易完成時，該土地之公平值將不少於港幣1,500萬元。

## 32. 通過賬目

本賬目經於2003年4月25日由董事局通過。