

截至二零零三年十二月三十一日止年度

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，其股份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. 採納香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之其中一項香港財務報告準則會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」（會計實務準則第12號（經修訂））。財務報告準則包括由香港會計師公會頒佈之會計實務準則及詮釋。會計實務準則第12號（經修訂）規定，除少數例外情況外，須採納按資產負債表負債法，就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相關稅基產生的一切暫時差異來確認遞延稅項。由於會計實務準則第12號（經修訂）並無訂明任何過渡性規定，新會計政策已予追溯採納。故此，二零零二年度之比較數字已作重列。由於會計政策之變動，於二零零二年一月一日，本集團累計溢利之結餘增加約港幣2,600,000元，此為更改會計政策對二零零二年一月一日前業績之累積影響。於二零零二年一月一日，本集團其他物業重估儲備之結餘減少約港幣51,400,000元，此為就該日本集團物業重估儲備確認之遞延稅項負債。此外，於二零零二年一月一日，本集團累計溢利之結餘減少約港幣6,600,000元。會計政策變動對本集團及本公司本年度及截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績並無重大影響。

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原則編製而成。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。

3. 主要會計政策（續）

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。

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。

在出售附屬公司或聯營公司時，先前在儲備或未攤銷商譽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。

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。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。

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，除非未實現虧損部分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。

3. 主要會計政策 (續)

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分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
保金於保單已獲接納並由本集團發出相關付款單時入賬作為收益。
- (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，而利息收益則按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入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) 管理及代理費
管理及代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。

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。

3. 主要會計政策（續）

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：

租約土地	按租約年期
樓宇	按租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。

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，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減損應被視為根據該標準所作出之重估減值。

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，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減損應被視為根據該標準所作出之重估增值。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

於其後之記錄日期，本集團有明確意圖及能力持有至到期之債務證券以攤銷成本衡量，減除反映不可撤銷金額入賬之任何減損。購入持有至到期之債務證券之任何折讓或溢價之年度攤銷將併入期內所應收之其他投資收入，故每期間入賬之收益均代表投資之固定收益率。

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。成本仍按加權平均成本法計算。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報純利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括收益表內從未課稅及扣稅之項目。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額而須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時時差扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因企業合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時時差既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可令臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在沒可能於會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)除外。

經營租約

營業租約之租金支出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份成本，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。

3. 主要會計政策（續）

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（「ORSO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（「強積金」）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：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
出售物業收益	250,104	195,563
毛租金收入	112,151	128,302
利息收入	26,248	43,019
貨物銷售收益	25,722	37,359
毛保險保費	33,647	28,992
出售上市投資收益	18,138	22,141
物業管理及代理費收益	13,867	15,734
上市投資股息收入	2,062	3,351
	481,939	474,461

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

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：

	截至二零零三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	112,151	250,104	13,867	46,448	33,647	25,722	—	481,939
內部銷售	864	—	4,635	353,717	671	—	(359,887)	—
總收益	113,015	250,104	18,502	400,165	34,318	25,722	(359,887)	481,939
內部銷售乃按市價列值								
業績								
分類業績	(19,795)	4,217	3,431	59,929	4,378	(1,797)	—	50,363
融資成本								(59,245)
所佔聯營公司業績	90	—	—	165,616	—	—	—	165,706
除稅前溢利								156,824
稅項								(46,539)
除稅後溢利								110,285

5. 按業務及地區分類(續)

資產負債表

	於二零零三年十二月三十一日						
	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	2,643,242	2,168,544	3,902	1,145,502	14,264	36,887	6,012,341
於聯營公司之投資	3,011	—	—	2,669,545	—	—	2,672,556
未分配公司資產							21,395
綜合總資產							8,706,292
負債							
分類負債	45,576	519,402	5,714	1,272	21,416	2,124	595,504
未分配公司負債							2,238,237
稅項撥備							3,853
遞延稅項							33,874
綜合總負債							2,871,468

其他資料

	截至二零零三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	1,948	105,049	—	—	85	171	300	107,533
折舊	1,587	1,727	—	—	117	1,527	852	5,810
投資證券減損	—	—	—	8,160	—	—	—	8,160
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	—	—	1	60	104	165
出售投資物業虧損	111,539	—	—	—	—	—	—	111,539

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 按業務及地區分類 (續)

	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 (經重列)
收益								
外部銷售	128,302	195,563	15,734	68,511	28,992	37,359	—	474,461
內部銷售	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
內部銷售乃按市價列值								
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								(46,329)
除稅後溢利								92,761

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		貿易及		綜合 港幣千元 (經重列)
				銀行業務 港幣千元 (經重列)	保險業務 港幣千元	製造業務 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	—	—	2,603,604	—	—	2,606,528	
未分配公司資產							71,282	
綜合總資產							8,938,911	
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	
遞延稅項							14,555	
綜合總負債							3,298,637	

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		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	131,378	131,360	—	—	49	255	427	263,469
折舊	1,254	119	—	—	122	1,087	1,285	3,867
出售投資物業虧損	10,104	—	—	—	—	—	—	10,104
未實現持有其他投資損失	—	—	—	9,805	—	—	—	9,805

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

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 二零零三年 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 二零零三年 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
香港	199,561	449,974	(18,479)	(25,318)
中國	282,378	24,487	9,597	(1,636)
	481,939	474,461	(8,882)	(26,954)
估聯營公司業績			165,706	166,044
除稅前溢利			156,824	139,090

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 二零零三年 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 二零零三年 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
香港	3,834,122	4,151,392	2,334	131,854
中國	2,196,560	2,179,072	105,219	131,615
其他	3,054	1,919	—	—
	6,033,736	6,332,383	107,553	263,469

6. 經營溢利

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
經營溢利已扣除下列項目：		
董事酬金(附註8)	13,008	13,052
其他員工開支	17,119	18,719
員工退休福利供款，扣除被沒收供款，本年度：無 (二零零二年：無)	1,163	1,716
員工開支總計	31,290	33,487
核數師酬金	1,149	1,068
折舊	5,810	3,867
投資證券減損(計入行政及其他經營成本)	8,160	—
出售物業、廠房及設備虧損	165	—
土地及樓宇經營租約之租金	1,516	2,357
並計入：		
物業淨租金收入	103,650	117,253
出售其他投資已變現收益	8,392	4,762
土地及樓宇重估盈餘	85	84

7. 財務成本

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
須於五年內全部償還之利息：		
銀行貸款及透支	95,522	135,998
其他貸款	1,397	2,242
	96,919	138,240
減：按資本化比率年率2.86%(二零零二年：2.26%) 計算列作發展中物業成本之資本化金額	(37,674)	(69,789)
	59,245	68,451

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

8. 董事及僱員酬金

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
董事酬金		
袍金	800	760
其他酬金：		
薪酬及其他福利	11,607	11,717
退休福利計劃之供款	601	575
	13,008	13,052

上文披露之金額包括應付獨立非執行董事之董事袍金港幣400,000元(二零零二年：港幣400,000元)。

附註：

(甲) 董事酬金之分類如下：

範圍	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
不超過港幣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	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	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。

9. 稅項

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	16,490	15,047
過往年度準備不足	54	236
	16,544	15,283
遞延稅項(附註26)		
本年度	3,212	3,614
稅率增加之部分	1,364	—
	4,576	3,614
本公司及其附屬公司應佔稅項	21,120	18,897
應佔聯營公司稅項	25,419	27,432
	46,539	46,329

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零二年：16%)計算。於二零零三年六月，香港利得稅稅率由16%增加至17.5%，並由二零零三／二零零四年稅務年度起生效。稅率增加之影響已於二零零三年十二月三十一日之本年度及遞延稅項結餘之計算中反映。

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

9. 稅項 (續)

本年度之稅項支出與收益表之溢利對賬如下：

	二零零三年		二零零二年	
	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利	156,824		139,090	
按香港利得稅稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算之稅項	27,444	17.5	22,254	16.0
佔聯營公司業績之稅務影響	(3,579)	(2.2)	865	0.6
不可扣稅費用之稅務影響	19,875	12.7	7,319	5.3
毋須課稅收入之稅務影響	(13,398)	(8.5)	(1,307)	(0.9)
過往年度準備不足	54	—	236	0.2
不確認稅務虧損 之稅務影響	14,779	9.4	16,962	12.1
適用稅率增加導致年初 遞延稅項負債增加	1,364	0.8	—	—
本年度稅務支出及實際稅率	46,539	29.7	46,329	33.3

10. 股息

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已派中期現金股息每股港幣六仙 (二零零二年：港幣十仙)	22,715	37,894
擬派末期現金股息每股港幣十仙 (二零零二年：港幣六仙)	37,858	22,715
	60,573	60,609

末期現金股息每股港幣十仙(二零零二年：港幣六仙)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103,780,000元(二零零二年：經重列港幣77,613,000元)及年內已發行股份之加權平均股數378,583,440股(二零零二年：378,860,591股)計算。

12. 投資物業

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
估值		
於二零零三年一月一日	2,873,849	680,000
轉撥自發展中物業	609,284	—
出售	(264,000)	—
重估盈餘	39,017	—
二零零三年十二月三十一日	3,258,150	680,000

投資物業於二零零三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盈餘分別為約港幣26,141,000元已計入投資物業重估儲備(二零零二年：虧損約港幣84,575,000元，已於投資物業重估儲備扣除)。

本公司投資物業於二零零三年十二月三十一日並沒有產生重估盈餘及虧損。

所有投資物業乃根據經營租約持有作收租或擬持作收租之用。

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

12. 投資物業（續）

投資物業賬面值摘要如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
按下列租約持有：				
於香港之長期租約	2,592,849	2,606,849	680,000	680,000
於中國之長期土地使用權 中期租約	648,301	—	—	—
	17,000	267,000	—	—
	3,258,150	2,873,849	680,000	680,000

13. 物業、廠房及設備

	租約之 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				
於二零零三年一月一日	3,874	27,327	31,395	62,596
由發展中物業轉撥 增加	75,296	—	—	75,296
出售	—	171	6,527	6,698
重估盈餘	—	(189)	(4,494)	(4,683)
	4,798	—	—	4,798
於二零零三年十二月三十一日	83,968	27,309	33,428	144,705
包括：				
成本值	—	27,309	33,428	60,737
估值－二零零三年	83,968	—	—	83,968
	83,968	27,309	33,428	144,705
累積折舊				
於二零零三年一月一日	—	9,840	23,885	33,725
本年度折舊	953	1,527	3,330	5,810
於出售時對銷	—	(130)	(4,388)	(4,518)
重估盈餘	(953)	—	—	(953)
於二零零三年十二月三十一日	—	11,237	22,827	34,064
賬面淨值				
於二零零三年十二月三十一日	83,968	16,072	10,601	110,641
於二零零二年十二月三十一日	3,874	17,487	7,510	28,871

13. 物業、廠房及設備（續）

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：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	
按下列租約持有：			
長期租約	80,458	364	
中期租約	3,510	3,510	
	83,968	3,874	
	中國長期 租約之 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			
於二零零三年一月一日	364	14,617	14,981
增加	—	301	301
出售	—	(4,430)	(4,430)
於二零零三年十二月三十一日	364	10,488	10,852
包括：			
成本值	—	10,488	10,488
估值—二零零三年	364	—	364
	364	10,488	10,852
累積折舊			
於二零零三年一月一日	—	12,351	12,351
本年度折舊	8	845	853
於出售時對銷	—	(4,326)	(4,326)
重估盈餘	(8)	—	(8)
於二零零三年十二月三十一日	—	8,870	8,870
賬面淨值			
於二零零三年十二月三十一日	364	1,618	1,982
於二零零二年十二月三十一日	364	2,266	2,630

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備（續）

土地及樓宇於二零零三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5,751,000元，已按下列方式處理：

- (i) 本集團佔約港幣3,799,000元之盈餘已計入其他物業重估儲備；及
- (ii) 約港幣85,000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8,000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78,982,000元及港幣181,000元(二零零二年：港幣4,661,000元及港幣185,000元)。

14. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
位於中國，按中期契約持有之土地， 成本值扣除減損	345,990	587,070
截至結算日發展成本	411,085	1,418,688
	757,075	2,005,758

發展中物業已計入淨資本化利息約港幣226,485,000元(二零零二年：港幣476,547,000元)。

15. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非上市股份／資本貢獻，成本值	286,408	286,409
減：減損	(34,372)	(34,372)
	252,036	252,037
減除減損後附屬公司欠款(附註)	2,590,229	2,658,233
	2,842,265	2,910,270

附註：計入二零零二年十二月三十一日結餘中包括一筆附屬公司欠款港幣570,668,000元，該筆款項須優先向一間銀行償還。該優先償還責任已於本年度解除。

該等款項並無抵押亦無固定還款期。其中港幣55,820,044元(二零零二年：港幣95,663,399元)按市場利率計算，其餘欠款免息。本公司之董事認為，附屬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。

於二零零三年十二月三十一日，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

賬項附註

截至二零零三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 %	
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
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
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
群利國際投資有限公司	香港	61,540港元	83.75	—	投資控股
輝松發展有限公司	香港	2港元	100	—	地產投資
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

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 %	
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
Terryglass Limited	英屬處女 群島/泰國	1,000美元	100	—	投資控股

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於中國成立之中外合資經營公司。

於二零零三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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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	2,669,545	2,603,604	—	—
— 非上市	3,011	2,924	—	—
	2,672,556	2,606,528	3	3
上市股份於十二月三十一日之市值	2,354,804	1,373,635	—	—

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

16. 聯營公司投資（續）

於二零零三年十二月三十一日，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。

截至二零零三年十二月三十一日止年度廖銀集團之綜合業績：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)
利息收入	1,034,173	1,248,660
利息支出	(363,995)	(499,289)
淨利息收入	670,178	749,371
其他營業收入	213,840	200,846
營業收入	884,018	950,217
營業支出	(463,154)	(439,261)
未計準備金及出售長期資產前之營業溢利	420,864	510,956
壞賬及呆賬準備	(62,803)	(129,027)
出售物業及設備之淨虧損	(2,664)	(231)
出售其他證券之淨溢利	22,192	—
其他證券之準備金調撥	(7,809)	—
經營溢利	369,780	381,698
所佔共同控制個體之虧損	(2,000)	(9,510)
除稅前一般業務溢利	367,780	372,188
稅項	(56,305)	(60,777)
本年度純利	311,475	311,411

廖銀集團在採用會計實務準則第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。該會計政策與本集團採納之基準處理方式並不一致。由於確定所需之調整並不切合實際情況，因此並無就廖銀集團業績之權益會計法作出調整以達到一致政策。

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

16. 聯營公司投資（續）

廖銀集團於二零零三年十二月三十一日之綜合財政狀況：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)
資產		
庫存現金及短期資金	12,001,888	12,388,484
存放同業及財務機構於一至十二個月內到期之款項	1,243,771	2,223,465
持作買賣用途之證券	220,969	185,994
貸款及其他賬項	20,081,543	19,589,201
持至到期日之證券	3,104,561	1,557,144
持有之存款證	1,292,407	1,337,768
其他證券	319,947	256,312
聯營公司權益	396,448	362,777
共同控制個體權益	66,238	69,033
投資物業	47,868	47,868
物業及設備	1,165,276	1,170,950
資產總額	39,940,916	39,188,996
負債		
同業及財務機構存款	1,035,392	420,845
客戶存款	32,591,590	32,492,252
其他賬項及準備	271,327	390,182
遞延稅款負債	85,085	79,629
應付稅項	13,114	7,694
負債總額	33,996,508	33,390,602
資產淨值	5,944,408	5,798,394

17. 證券投資

	持有至到期證券		投資證券		其他投資		總值	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
本集團								
股本證券：								
於香港上市	—	—	—	—	68,817	48,705	68,817	48,705
於海外上市	—	—	—	—	3,054	1,919	3,054	1,919
非上市	—	—	80,749	88,909	230,810	190,631	311,559	279,540
	—	—	80,749	88,909	302,681	241,255	383,430	330,164
	50,700	—	—	—	—	—	50,700	—
非上市債務證券總值：								
於香港上市	—	—	—	—	68,817	48,705	68,817	48,705
於海外上市	—	—	—	—	3,054	1,919	3,054	1,919
非上市	50,700	—	80,749	88,909	230,810	190,631	362,259	279,540
	50,700	—	80,749	88,909	302,681	241,255	434,130	330,164
上市證券市值：								
於香港上市	—	—	—	—	68,817	48,705	68,817	48,705
於海外上市	—	—	—	—	3,054	1,919	3,054	1,919
	—	—	—	—	71,871	50,624	71,871	50,624
報告用途之賬面值分析：								
流動	—	—	—	—	3,438	1,746	3,438	1,746
非流動	50,700	—	80,749	88,909	299,243	239,509	430,692	328,418
	50,700	—	80,749	88,909	302,681	241,255	434,130	330,164
本公司								
股本證券：								
於香港上市	—	—	—	—	3,438	1,746	3,438	1,746
於海外上市	—	—	—	—	622	391	622	391
非上市	—	—	1,725	1,725	74,702	25,790	76,427	27,515
	—	—	1,725	1,725	78,762	27,927	80,487	29,652
	50,700	—	—	—	—	—	50,700	—
非上市債務證券總值：								
於香港上市	—	—	—	—	3,438	1,746	3,438	1,746
於海外上市	—	—	—	—	622	391	622	391
非上市	50,700	—	1,725	1,725	74,702	25,790	127,127	27,515
	50,700	—	1,725	1,725	78,762	27,927	131,187	29,652
上市證券市值：								
於香港上市	—	—	—	—	3,438	1,746	3,438	1,746
於海外上市	—	—	—	—	622	391	622	391
	—	—	—	—	4,060	2,137	4,060	2,137
報告用途之賬面值分析：								
流動	—	—	—	—	3,438	1,746	3,438	1,746
非流動	50,700	—	1,725	1,725	75,324	26,181	127,749	27,906
	50,700	—	1,725	1,725	78,762	27,927	131,187	29,652

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

18. 墊付被投資公司

該等墊款為無抵押及無固定還款期。墊款中港幣159,121,000元(二零零二年：港幣323,340,000元)以市場利率計息，其餘墊款為免息。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全數償還款項，因此該等款項已列為非流動資產。

19. 應收貸款

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
應收貸款	30,167	29,467
減：一年內到期 包括在貿易及其他應收貸款	(3,959)	(8,624)
	26,208	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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
原材料	1,164	1,405	—	—
半製成品	1,411	1,179	—	—
製成品	3,093	6,384	—	691
	5,668	8,968	—	691

於本年度，確認為支出之存貨成本共約港幣24,204,000元(二零零二年：港幣34,639,000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56,962,000元(二零零二年：港幣55,206,000元)之賬齡分析如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
即時償還	44,139	42,255
超過30日	4,460	6,101
超過90日	8,363	6,850
	56,962	55,206

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

22. 借款

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行借款				
有抵押	320,000	462,384	320,000	320,000
無抵押	1,821,250	1,865,000	1,821,250	1,865,000
廖銀集團之有抵押貸款	98,000	250,000	98,000	250,000
由廖銀集團授出之				
有抵押銀行透支	—	867	—	867
銀行借款總額	2,239,250	2,578,251	2,239,250	2,435,867
欠聯營公司款項(附註(i))	476,324	428,669	2,343	2,149
欠少數股東款項(附註(ii))	8,487	11,112	—	—
	2,724,061	3,018,032	2,241,593	2,438,016
借款之到期日詳列如下：				
銀行借款				
即期或一年內	772,500	1,144,617	772,500	1,144,617
一年後但不超過兩年	1,102,750	1,114,884	1,102,750	1,172,500
兩年後但不超過五年	364,000	318,750	364,000	118,750
銀行借款總額	2,239,250	2,578,251	2,239,250	2,435,867
減：列入流動負債				
於一年內到期之款項	(772,500)	(1,144,617)	(772,500)	(1,144,617)
	1,466,750	1,433,634	1,466,750	1,291,250
欠聯營公司款項(附註(i))	476,324	428,669	2,343	2,149
欠少數股東款項(附註(ii))	8,487	11,112	—	—
一年後到期欠款	1,951,561	1,873,415	1,469,093	1,293,399

附註：

- (i) 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。
- (ii) 該等借款為無抵押，免息及無固定還款期。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49,167,000元(二零零二年：港幣44,139,000元)，其賬齡分析如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
即時償還	34,755	33,460
超過30日	2,741	8,367
超過90日	11,671	2,312
	49,167	44,139

24. 股本

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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	378,583	378,943
回購註銷及股本	—	(360)
於十二月三十一日	378,583	378,583

於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本公司在香港聯交所回購本公司共360,000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兩個年度內並無購買、出售或贖回本公司之股份。

賬項附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

25. 儲備

	資本 儲備	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	股本 贖回儲備	股息儲備	累積溢利	總數
	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
本公司							
於二零零二年一月一日							
— 原列數額	3	296,387	177	2,592	37,894	1,063,266	1,400,319
— 上期調整	—	—	—	—	—	(6,564)	(6,564)
— 重列	3	296,387	177	2,592	37,894	1,056,702	1,393,755
重新分類	(3)	—	—	3	—	—	—
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(374,015)	(374,015)
宣派股息	—	—	—	—	60,609	(60,609)	—
已派股息	—	—	—	—	(75,788)	—	(75,788)
重估盈餘	—	—	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	620,777	943,018
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	277,503	277,503
宣派股息	—	—	—	—	60,573	(60,573)	—
已派股息	—	—	—	—	(45,430)	—	(45,430)
重估盈餘	—	—	8	—	—	—	8
於二零零三年十二月三十一日	—	296,387	192	2,955	37,858	837,707	1,175,099

本公司於二零零三年十二月三十一日之可分派予股東之儲備為港幣875,565,000元(二零零二年：港幣643,492,000元)，即於該日之累積溢利及股息儲備。

26. 遞延稅項

以下為本集團及本公司於本期間及以往呈報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產，以及其變動。

	本集團			本公司
	加速稅項折舊 港幣千元	重估物業 港幣千元	總額 港幣千元	加速稅項 折舊 港幣千元
於二零零二年一月一日				
— 先前所列	—	—	—	—
— 因採納會計實務準則 第12號(經修訂)而作出調整	10,941	—	10,941	6,564
— 經重列	10,941	—	10,941	6,564
於本年度之收入扣除	3,614	—	3,614	1,969
於二零零二年十二月三十一日	14,555	—	14,555	8,533
於本年度之收入扣除	3,212	—	3,212	2,146
於本年度之權益扣除	—	14,743	14,743	—
於收益表扣除稅率變動之影響	1,364	—	1,364	799
於二零零三年十二月三十一日	19,131	14,743	33,874	11,478

就資產負債表之呈列方式而言，若干項遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務呈報目的而編製之遞延稅項結餘分析：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
遞延稅項負債	(36,821)	(17,101)
遞延稅項資產	2,947	2,546
	(33,874)	(14,555)

26. 遞延稅項（續）

於結算日，本集團尚有港幣271,000,000元（二零零二年：港幣187,000,000元）之未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。由於無法預測未來溢利來源，並未就該項虧損確認為遞延稅項資產。

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，以每份認股權港幣10元認購本公司股票。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1,087,000,000元（二零零二年：港幣1,337,000,000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。

於二零零二年十二月三十一日，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（二零零二年：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

截至二零零二年十二月三十一日，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300,000,000元。有關擔保已於本年內解除。

截至結算日，本集團並無任何重大或然負債。

30. 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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	592,605	54,900	—	—
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	47,982	77,000	47,982	77,000
	640,587	131,900	47,982	77,000

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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
一年內	80	1,950	80	852
於第二至第五年內 (包括首尾兩年)	—	1,179	—	630
	80	3,129	80	1,482

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。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

31. 經營租約承擔 (續)**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112,000,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣128,000,000元)。大部分持有之物業之租客承諾往後一至五年租期，惟其中一項包括在二零零二年十二月三十一日止年度之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，則按當時月租付款基準計算。

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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
一年內	81,051	73,711	15,774	12,469
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	81,920	50,784	14,119	8,786
五年後	—	61,490	—	—
	162,971	185,985	29,893	21,255

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(二零零二年：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：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
應收聯營公司之收入		
租金收入	8,225	7,759
管理及其他服務費收入	4,153	3,415
利息收入	1,052	1,298
保金收入	—	3,470
	13,430	15,942
應付聯營公司之費用		
利息支出	16,913	8,270
租金支出	2,224	1,870
	19,137	10,140

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，於二零零三年十二月三十一日，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，於二零零三年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣407,000,000元(二零零二年：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。