

一 集團資料

年內，本集團從事下列主要業務：

- (i) 物業買賣及投資；及
- (ii) 物業管理及有關服務。

二 經修訂會計實務準則（「會計準則」）的影響

會計準則第12條（經修訂）：「所得稅」，在本年度財務報告中首次生效。會計準則第12條規定應繳納或可收回所得稅（來自本期間應課稅溢利或虧損）（當期稅項），及未來期間應繳納或可收回所得稅（主要來自應課稅及可扣減暫時性差額及未動用稅務虧損之結轉）（遞延稅項）之會計處理方法。

經修訂此等會計準則對於財務報告中披露之數額的主要影響現概述如下：

衡量及確認：

- 有關作稅務用途之資本免稅額與作財務報告用途之折舊兩者之差額，及其他應課稅與可扣減之暫時性差額之遞延稅項資產及負債，一般會作出全數撥備。過往遞延稅項資產或負債只會於有關時差於可預見將來可能實現的情況下方會確認；
- 倘日後可能有足夠應課稅利潤以抵銷稅務虧損，則會就本期間／前期間之稅務虧損確認遞延稅項資產；及

披露：

- 遞延稅項資產及負債在資產負債表中分別呈列，而過往乃以淨額方式呈報；及
- 現時有關附註之披露規定，較過往更為廣泛。該等披露包括本年度會計溢利及稅務支出之對賬，已呈列於財務報告附註十及二十四。

該等轉變之詳情及因而產生之上年度調整已包括於財務報告附註三及二十四之遞延稅項會計政策。

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

三 主要會計政策概要

(甲) 編製基準

此份財務報告乃根據香港會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報告乃根據歷史成本會計法編製，惟投資物業及若干股權投資之定期重新衡量則除外，進一步闡釋見下文。

(乙) 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報告，年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起計或計至出售生效日期止綜合入賬。集團內公司之間所有重大交易及結餘均於綜合財務報告時對銷。

少數股東權益指外界股東分佔本公司之附屬公司業績及資產淨值之權益。

(丙) 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，從而自其業務獲取利益之公司。

附屬公司的業績已於本公司的損益表中入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司所佔附屬公司權益乃以成本扣除耗蝕虧損列賬。

(丁) 聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制企業，乃指本集團於其中擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並能對其行使重大影響力之公司。

本集團應佔收購後聯營公司業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備金內。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法於綜合資產負債表作為本集團應佔聯營公司資產淨值扣除耗蝕虧損列賬。收購聯營公司所產生之商譽或負商譽已包括在本集團所佔聯營公司的其中一部份。

核數師報告書在第19頁。

三 主要會計政策概要 (續)

(戊) 有關連人士

倘其中一方直接或間接地控制另一方或對另一方作出財務及業務決定行使重大影響力，則視為有關連人士。倘有關各方均共同受到控制或共同受到重大影響，亦被視為有關連人士。有關連人士可為個人或公司實體。

(己) 商譽

收購聯營公司所產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團於收購當日所購入可辨別資產及負債之公平價值之數額。

收購所產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並以直線法按預計可使用二十年期限內攤銷。如屬聯營公司，則任何未攤銷之商譽會包括在其賬面值內，而非在綜合資產負債表中列為獨立可辨別資產。

在出售聯營公司時，出售之收益或虧損乃參考出售當日之資產淨值而計算，其中包括商譽應佔仍未攤銷之數額。

公司會每年審閱商譽之賬面值，並在認為有需要時就耗蝕作出撇減。除非減損乃基於未能預料且性質特殊之外來特別事件所產生，而其後產生之外來事件令該項事件出現反效果，否則不會撥回先前已就商譽確認之耗蝕虧損。

(庚) 負商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生之負商譽，乃指於收購附屬公司當日本集團應佔所收購之可識別資產及負債之公平值超出收購成本之數額。

倘負商譽涉及收購計劃可識別之預期未來虧損及費用，並能作出可靠計算時，惟並非指於收購日期可識別之負債，則在未來之虧損及費用獲確認時，該負商譽之部份乃於綜合損益表中確認為收入。

倘負商譽並無涉及於收購日期可識別之預期未來虧損及費用，負商譽乃就所收購之可折舊／可攤銷資產之餘下平均可使用年期按有系統基準於綜合損益表中確認。任何超出所收購非貨幣資產公平價值之負商譽乃即時確認為收入。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

三 主要會計政策概要 (續)

(庚) 負商譽 (續)

會計準則第30條「企業合併」於二零零一年採納，在此以前，因收購產生之負商譽於收購年度計入股本儲備金。本集團採納會計準則第30條並應用其過渡性條款，准許該等負商譽繼續計入股本儲備金。於採納會計準則後所收購之負商譽按上述會計準則第30條之負商譽會計政策處理。

於出售附屬公司及聯營公司時，出售所得之盈利或虧損乃參照於出售日之資產淨值(包括並未於綜合損益表確認之應佔負商譽數額以及任何相關之儲備金(倘適當))計算。於收購時任何先前計入股本儲備金之負商譽均予撥回，並在計算出售時所得之盈利或虧損時包括在內。

(辛) 資產耗蝕

於每個結算日均會作出評估，以釐定是否有跡象顯示資產耗蝕，或是否顯示以往年度確認為資產之耗蝕虧損可能不再存在或可能減少。倘有任何上述跡象，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按現時採用之資產值或其出售淨值兩者之較高值計算。

耗蝕虧損僅在一項資產之賬面金額超逾其可收回金額時確認。耗蝕虧損在產生期間記入損益表，惟倘資產以重估金額入賬，則耗蝕虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

先前已確認之耗蝕虧損僅於用作釐定一項資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾在以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之金額(已扣除任何折舊／攤銷)。耗蝕虧損撥回乃在產生期間記入損益表，惟倘資產以重估金額入賬，則耗蝕虧損撥回乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

核數師報告書在第19頁。

三 主要會計政策概要 (續)

(壬) 固定資產及折舊

除投資物業外，固定資產乃按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。資產成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態或運送至其擬使用地點之直接應計成本。固定資產投產後產生之開支(例如維修及保養)在一般情況下計入產生開支期間之損益表內，倘該等開支明確導致預期使用固定資產在未來可獲得之經濟利益有所增加，該等開支將列作固定資產額外成本而撥充資本。

折舊乃按個別資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。有關之主要年率如下：

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

出售或棄置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。

(癸) 投資物業

投資物業乃指土地及樓宇之權益，該等土地及樓宇之建築工程及發展項目已竣工，並且因其投資潛力而計劃長期持有，任何租金收入均按公平原則磋商釐定。該等物業並無計算折舊，並按每年於財政年度終結時進行之專業估值所得之公開市值入賬，惟尚餘年期為20年或少於20年，則以當時之賬面值按其租約尚餘年期撥出折舊準備。

投資物業價值之變動乃於投資物業重估儲備金內處理。如該儲備金總額未能彌補整個物業組合之虧損，則將超逾儲備金總額計入損益表內，其後之重估盈餘則按照早前扣除之虧絀計入損益表內。

於出售投資物業時，就其出售前按過往之估值列於投資物業重估儲備金內之有關部份將撥入損益表內。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

三 主要會計政策概要 (續)

(子) 持作出售物業

持作出售之物業乃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、發展開支及其他在發展時所產生之直接開支。可變現淨值乃參考個別物業當時之市場售價而釐定。

(丑) 發展中物業

發展中物業乃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、資本化利息及其他因發展計劃而產生之開支。

(寅) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份回報及風險屬出租人，則此租賃被列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產乃計入非流動資產中，而按經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入損益表中。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法計算，並於損益表中扣除。

(卯) 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金中計入或扣除，直至出售有關證券或釐定為價值耗蝕為止。在出售時，累積盈利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金之有關盈餘／虧蝕，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，在重估儲備金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金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。

核數師報告書在第19頁。

三 主要會計政策概要 (續)

(辰) 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。所得稅於損益表內確認，如該項所得稅與已於股東權益確認之項目有關，或與於股東權益不同期間入賬之項目有關，則於股東權益確認。

在結算日時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬。

遞延稅項資產的賬面值，在每個結算日予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分時，則確認過往不予確認的遞延稅項資產。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作衡量遞延稅項資產及負債，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

(巳) 外幣交易

本集團之財務記錄及財務報告乃按港元入賬及計算。外幣交易乃按個別交易日之適用匯率計算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債均按該日之適用匯率換算。滙兌差額均列入綜合損益表中處理。

(午) 現金及現金等價物

就綜合現金流動表而言，現金及現金等價物乃指手頭現金及流動存款以及於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高變現能力但價值改變的風險不大之投資扣除按要償還之銀行透支，並為本集團現金管理之重要部份。

就資產負債表而言，現金及銀行結存乃指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

三 主要會計政策概要 (續)

(未) 收入確認

收入乃於本集團可能獲得經濟利益而當收入可以可靠方法計算時，按下列基準確認入賬：

- (i) 售出持作出售物業：於行使具法律效力保障之出售合約時入賬；
- (ii) 物業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) 股息收入於股東收取股息之權利確立時入賬；及
- (v) 物業管理收入於提供服務期間入賬。

(申) 股息

董事擬派之末期股息未經股東在股東大會上批准前，會於資產負債表內分類列為從股本與儲備金當中獨立分派的滾存溢利。該等股息獲股東批准及宣派後乃確認為負債。

由於本公司之公司組織章程大綱及細則授予董事會權力宣派中期股息，故此本公司可同時建議及宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派後隨即確認為負債。

(酉) 借貸成本

因取得、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間籌備作原定用途或銷售之資產)而間接產生之借貸成本乃撥作該資產之部份成本。當資產已大致上可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再撥作資本。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於發生時確認為期間之開支。

核數師報告書在第19頁。

三 主要會計政策概要 (續)

(戊) 僱員福利

(i) 退休福利計劃

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。

(ii) 購股權計劃

本公司設有購股權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。直至購股權獲行使為止，根據購股權計劃授出購股權之財務影響不會記入本公司或本集團之資產負債表內，而其成本均不會記入損益表或資產負債表。當購股權獲行使時，本公司會將由此發行之股份以股份面值記入為額外股本，而每股股份行使價超逾股份面值之差額則記入本公司之股份溢價賬內。在行使日期前失效或取消之購股權均由尚未行使購股權之名冊中剔除。

(iii) 結轉的有薪假期

本集團根據僱員的僱傭合約按曆年基準向其僱員提供有薪年假。在若干情況下，各僱員於結算日尚未動用的年假可結轉至下個年度使用。於結算日，按僱員於年內所賺取有薪假期之預計未來成本作出應計費用並予以結轉。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

四 分部資料

業務分部資料按兩種方式呈列：(i)業務分部資料以主要報告形式呈報；及(ii)地區分部資料則以從屬報告形式呈報。

本集團所經營業務乃按業務、提供之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項業務分部是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他業務分部之一個策略業務單位。業務分部詳情概述如下：

(甲) 物業投資；

(乙) 物業買賣；

(丙) 物業管理及有關服務；及

(丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道。

在釐定本集團之地區分部時，分部之收入按客戶所處地點計算；而分部之資產則按資產所處地點計算。

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

四 分部資料 (續)

(甲) 業務分部

下表顯示本集團於二零零三年業務分部之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支之資料。本集團並無進行任何業務分部間之銷售或其他交易。

本集團

二零零三年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	87,794	9,835	8,011	—	105,640
分部業績	52,459	(6,628)	5,343	(3,577)	47,597
未分配收入淨額					1,239
融資成本					(23,052)
營運溢利					25,784
佔聯營公司業績				29,566	29,566
商譽攤銷				(13,236)	(13,236)
除稅前溢利					42,114
稅項					(13,709)
股東應佔溢利淨額					28,405
分部資產	1,815,255	90,538	9,897	—	1,915,690
聯營公司權益	—	—	—	797,673	797,673
未分配資產					26,915
資產總值					2,740,278
分部負債	871,797	10,215	11,819	—	893,831
未分配負債					11,238
負債總值					905,069
其他分部資料：					
資本性支出	734	5,872	—	—	6,606
折舊	—	—	503	—	503
重估投資物業產生之虧絀	26,656	—	—	—	26,656
發展中物業之 耗蝕虧損撥備撥回	—	9,562	—	—	9,562
撇減持作出售物業	—	106	—	—	106
收購一聯營公司所產生 之商譽攤銷	—	—	—	13,236	13,236
被視作出售一聯營公司 部份權益之虧損	—	—	—	3,577	3,577

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

四 分部資料 (續)

(甲) 業務分部 (續)

下表顯示本集團於二零零二年業務分部之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支之資料。本集團並無進行任何業務分部間之銷售或其他交易。

本集團
二零零二年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元 (重報)
分部收入	110,654	33,876	8,915	—	153,445
分部業績	83,212	(21,043)	5,203	(12,517)	54,855
未分配收入淨額					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				(13,524)	(13,524)
除稅前溢利					32,422
稅項					(9,108)
股東應佔溢利淨額					23,314
分部資產	1,836,227	124,782	7,048	—	1,968,057
聯營公司權益	—	—	—	725,883	725,883
未分配資產					5,371
資產總值					2,699,311
分部負債	856,819	21,179	15,926	—	893,924
未分配負債					11,475
負債總值					905,399
其他分部資料：					
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
撤減持作出售物業	—	14,000	—	—	14,000
收購一聯營公司所產生 之商譽攤銷	—	—	—	13,524	13,524
被視作出售一聯營公司 部份權益之虧損	—	—	—	12,517	12,517

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

四 分 部 資 料 (續)

(乙) 地 區 分 部

下 表 顯 示 本 集 團 地 區 分 部 之 收 入 及 若 干 資 產 與 開 支 之 資 料 。 本 集 團 並 無 進 行 任 何 地 區 分 部 間 之 銷 售 。

本 集 團

二 零 零 三 年

	香 港 港 幣 千 元	中 國 內 地 港 幣 千 元	綜 合 港 幣 千 元
分 部 收 入	105,640	—	105,640
其 他 分 部 資 料 :			
分 部 資 產	2,719,515	20,763	2,740,278
資 本 性 支 出	6,567	39	6,606

本 集 團

二 零 零 二 年

	香 港 港 幣 千 元	中 國 內 地 港 幣 千 元	綜 合 港 幣 千 元 (重 報)
分 部 收 入	119,569	33,876	153,445
其 他 分 部 資 料 :			
分 部 資 產	2,639,958	59,353	2,699,311
資 本 性 支 出	4,785	6,100	10,885

核 數 師 報 告 書 在 第 19 頁 。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

五 營業額、收入及盈利

營業額指已收及應收之投資物業租金收入總額、出售物業及物業權益所得款項，以及物業管理及有關服務收入之總和。

本集團營業額、其他收入及盈利之分析如下：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
營業額		
投資物業之租金收入	87,794	110,654
出售物業及物業權益之收益	9,835	33,876
物業管理及有關服務收入	8,011	8,915
	<u>105,640</u>	<u>153,445</u>
其他收入及盈利		
利息收入	4,575	2,824
已扣除開支之持作出售物業租金收入	292	1,133
提早終止租約之罰款收入	—	545
還原賠償	1,682	—
買賣上市股份之盈利	1,529	—
其他	565	—
	<u>8,643</u>	<u>4,502</u>

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

六 營 運 溢 利

本集團之營運溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
折舊	503	366
出售固定資產之虧損	1	16
出售物業權益之虧損	—	2,986
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損	3,577	12,517
呆賬撥備淨額	14,250	—
出售一附屬公司之盈利	—	(4,901)
核數師酬金	627	649
職員成本：		
工資及薪金	6,958	6,634
特別花紅	2,550	2,720
退休金供款*	296	272
	<u>9,804</u>	<u>9,626</u>
租金收入總額	(88,470)	(112,539)
減：支出	4,146	4,336
租金收入淨額	<u>(84,324)</u>	<u>(108,203)</u>
滙兌盈利淨額	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>

* 於二零零三年十二月三十一日，並無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金供款(2002年：無)。

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

七 融資成本

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款利息：		
須於五年內全數償還	9,646	12,869
毋須於五年內全數償還	12,932	17,983
貸款安排費用	474	933
	<u>23,052</u>	<u>31,785</u>

八 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條披露之本年度董事酬金詳情如下：

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
袍金	700	700
其他酬金：		
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	1,820	1,810
特別花紅	2,000	2,200
退休金供款	86	87
	<u>4,606</u>	<u>4,797</u>

金額達港幣700,000元(2002年：港幣700,000元)之董事袍金應支付予獨立非執行董事。本年度並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(2002年：無)。

本年度並無任何有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

八 董 事 酬 金 (續)

所 收 取 之 酬 金 介 乎 下 列 款 額 之 董 事 人 數 如 下 :

	董 事 人 數	
	2003	2002
無 至 港 幣 1,000,000 元	5	5
港 幣 2,500,001 元 至 港 幣 3,000,000 元	1	1
	<u>6</u>	<u>6</u>

九 五 名 最 高 薪 酬 僱 員

本 年 度 五 名 最 高 薪 酬 之 僱 員 中 , 一 名 (2002 年 : 一 名) 為 董 事 , 而 其 酬 金 詳 情 已 在 上 文 附 註 八 披 露 。 其 餘 四 名 (2002 年 : 四 名) 非 董 事 之 最 高 薪 酬 僱 員 之 酬 金 詳 情 如 下 :

	本 集 團	
	2003 港 幣 千 元	2002 港 幣 千 元
底 薪 、 花 紅 、 房 屋 津 貼 、 其 他 津 貼 及 實 物 利 益	2,523	2,498
特 別 花 紅	385	355
退 休 金 供 款	116	115
	<u>3,024</u>	<u>2,968</u>

所 收 取 之 酬 金 介 乎 下 列 款 額 之 非 董 事 最 高 薪 酬 僱 員 之 人 數 如 下 :

	僱 員 人 數	
	2003	2002
港 幣 500,001 元 至 港 幣 1,000,000 元	3	3
港 幣 1,000,001 元 至 港 幣 1,500,000 元	1	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

核 數 師 報 告 書 在 第 19 頁 。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

十 稅項

香港利得稅乃以本集團於年內在香港產生之估計應課稅溢利按17.5% (2002年：16%)之稅率計算。

	2003 港幣千元	2002 港幣千元 (重報)
本集團：		
香港	5,821	6,704
往年度超額撥備	(20)	(158)
	<u>5,801</u>	<u>6,546</u>
遞延	2,452	(1,871)
	<u>8,253</u>	<u>4,675</u>
應佔聯營公司稅項	<u>5,456</u>	<u>4,433</u>
全年總稅項	<u><u>13,709</u></u>	<u><u>9,108</u></u>

適用於本公司及其附屬公司與聯營公司駐守國家所採用法定稅率計算之除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
除稅前溢利	<u>42,114</u>	<u>32,422</u>
按法定稅率17.5%計算之稅項(2002年：16%)	7,370	5,188
往年度稅項超額撥備	(20)	(158)
未確認暫時性差異	(117)	3,420
稅率上調對年初遞延稅項結餘之影響	689	—
毋須繳稅之收入	(5,253)	(32,995)
不可扣稅之支出	13,671	33,862
抵銷自以往期間之稅項虧損	(1,874)	(264)
其他	(757)	55
按本集團之實際稅率計算之稅項	<u><u>13,709</u></u>	<u><u>9,108</u></u>

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

十 一 股 東 應 佔 溢 利 淨 額

截 至 二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日 止 年 度 股 東 應 佔 溢 利 淨 額 已 包 括 本 公 司 財 務 報 告 中 之 溢 利 為 港 幣 325,711,000元 (2002年：港幣9,775,000元)。

十 二 股 息

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
每股普通股擬派末期股息一港幣1.5仙 (2002年：港幣1.5仙)	<u>11,957</u>	<u>11,957</u>

本 年 度 擬 派 之 末 期 股 息 須 有 待 本 公 司 股 東 在 將 舉 行 之 股 東 週 年 大 會 上 批 准，方 可 作 實。

十 三 每 股 盈 利

本 年 度 之 每 股 基 本 盈 利 乃 按 年 內 之 股 東 應 佔 溢 利 淨 額 港 幣 28,405,000元 (2002年：港幣23,314,000元 (重報)) 及 按 年 內 已 發 行 普 通 股 之 加 權 平 均 數 目 797,157,415股 (2002年：797,157,415股) 計 算。

由 於 在 截 至 二 零 零 三 年 及 二 零 零 二 年 十 二 月 三 十 一 日 止 年 度 之 尚 未 行 使 購 股 權 對 年 內 之 每 股 基 本 盈 利 帶 來 反 攤 薄 影 響，故 此 沒 有 列 出 該 等 年 度 之 每 股 攤 薄 盈 利。

核 數 師 報 告 書 在 第 19頁。

財務報告附註

二零二零三年十二月三十一日

十四 固定資產

本集團

	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	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總數 港幣千元
成本：						
二零二零三年一月一日	743	212	453	923	358	2,689
添置	—	42	—	—	2	44
出售	—	(2)	—	—	(1)	(3)
	<u>743</u>	<u>252</u>	<u>453</u>	<u>923</u>	<u>359</u>	<u>2,730</u>
二零二零三年十二月三十一日	<u>743</u>	<u>252</u>	<u>453</u>	<u>923</u>	<u>359</u>	<u>2,730</u>
累積折舊：						
二零二零三年一月一日	25	7	178	308	287	805
年內折舊準備	149	35	90	184	45	503
出售	—	—	—	—	(2)	(2)
	<u>174</u>	<u>42</u>	<u>268</u>	<u>492</u>	<u>330</u>	<u>1,306</u>
二零二零三年十二月三十一日	<u>174</u>	<u>42</u>	<u>268</u>	<u>492</u>	<u>330</u>	<u>1,306</u>
賬面淨值：						
二零二零三年十二月三十一日	<u>569</u>	<u>210</u>	<u>185</u>	<u>431</u>	<u>29</u>	<u>1,424</u>
二零二零二年十二月三十一日	<u>718</u>	<u>205</u>	<u>275</u>	<u>615</u>	<u>71</u>	<u>1,884</u>

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

十 五 投 資 物 業

	本 集 團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
一月一日	1,793,330	1,855,790
重估虧絀	(26,656)	(22,004)
添置	696	9,544
出售	—	(50,000)
	<u>1,767,370</u>	<u>1,793,330</u>
十二月三十一日	<u>1,767,370</u>	<u>1,793,330</u>

上文所載之本集團投資物業乃按下列租約年期持有：

	香 港 港幣千元	中 國 內 地 港幣千元	總 額 港幣千元
按估值：			
長期租約	947,370	—	947,370
中期租約	815,000	5,000	820,000
	<u>1,762,370</u>	<u>5,000</u>	<u>1,767,370</u>

上述投資物業由獨立專業合資格估值師FPDSavills (Hong Kong) Limited以二零零三年十二月三十一日之公開市值按現有使用基準作出重估。

本集團若干投資物業已抵押予銀行作為對本集團提供銀行授信額之抵押(財務報告附註二十三)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第66頁。

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

十六 發展中物業

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
一月一日	48,000	55,000
發展開支	5,872	373
耗蝕虧損準備撥回／(耗蝕虧損準備)	9,562	(7,373)
十二月三十一日	<u>63,434</u>	<u>48,000</u>

發展中物業是指一項位於香港並按中期租約持有之發展項目。

十七 附屬公司權益

	本公司	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
非上市股份，成本值	1,465,569	1,465,569
應收附屬公司款項	1,221,061	853,144
	<u>2,686,630</u>	<u>2,318,713</u>
減：耗蝕準備	(1,129,766)	(1,075,404)
	<u>1,556,864</u>	<u>1,243,309</u>

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

本公司主要附屬公司之詳情載於財務報告附註三十四內。

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

十 八 聯 營 公 司 權 益

	附 註	本 集 團	
		2003 港 幣 千 元	2002 港 幣 千 元 (重 報)
所 佔 資 產 淨 值		457,296	369,442
收 購 時 產 生 之 商 譽 減 攤 銷		218,186	236,601
應 收 股 息		—	2,840
可 換 股 票 據	(i)	80,457	117,000
購 股 權	(ii)	21,734	—
貸 款 予 一 聯 營 公 司	(ii)	20,000	—
		<u>797,673</u>	<u>725,883</u>
上 市 股 本 證 券 之 市 值		<u>283,062</u>	<u>186,061</u>

附 註 :

(i) 有 關 可 換 股 票 據 之 詳 情 , 請 參 閱 附 註 三 十 一 (丙) 。 本 年 度 內 , 可 換 股 票 據 所 附 之 換 股 權 約 為 港 幣 36,543,000 元 , 已 由 本 集 團 行 使 。

(ii) 有 關 購 股 權 及 貸 款 予 一 聯 營 公 司 之 詳 情 , 請 參 閱 附 註 三 十 一 (丁) 。

在 聯 營 公 司 權 益 中 資 本 化 之 商 譽 按 由 購 入 日 期 起 計 之 估 計 可 使 用 二 十 年 期 限 以 直 線 法 攤 銷 。 商 譽 變 動 情 況 列 於 下 文 :

	本 集 團	
	2003 港 幣 千 元	2002 港 幣 千 元 (重 報)
一 月 一 日	236,601	261,209
就 已 收 取 之 以 股 代 息 產 生 之 負 商 譽	(3,189)	(3,305)
攤 銷	(13,236)	(13,524)
被 視 作 出 售 一 聯 營 公 司 部 份 權 益 而 撤 銷 之 未 攤 銷 商 譽	(1,990)	(7,779)
	<u>218,186</u>	<u>236,601</u>
十 二 月 三 十 一 日	<u>218,186</u>	<u>236,601</u>

核 數 師 報 告 書 在 第 19 頁 。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

十八 聯營公司權益 (續)

聯營公司之詳情如下：

公司名稱	業務結構	註冊成立及 營業地點	本集團應佔股權百份比	
			2003	2002
港通控股有限公司	公司	香港	27.55%	27.32%

上述聯營公司並非由安永會計師事務所審核。

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經營與管理隧道業務。

聯營公司港通之綜合經營業績及綜合財政狀況概要載於下文：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元 (重報)
本年度經營業績：		
營業額	<u>255,234</u>	<u>271,284</u>
股東應佔溢利淨額	<u>87,235</u>	<u>61,753</u>
於十二月三十一日之財政狀況：		
非流動資產	1,565,600	1,413,240
流動資產	390,596	345,490
流動負債	(147,473)	(148,558)
非流動負債	(105,257)	(218,300)
少數股東權益	<u>(42,857)</u>	<u>(39,010)</u>
資產淨值	<u>1,660,609</u>	<u>1,352,862</u>

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

十 九 非 作 買 賣 投 資

	本 集 團	
	2003 港 幣 千 元	2002 港 幣 千 元
非 上 市 投 資	1,913	5,371

二 十 持 作 出 售 物 業

	本 集 團	
	2003 港 幣 千 元	2002 港 幣 千 元
香 港 :		
按 成 本 值	—	1,988
按 可 變 現 淨 值	6,300	15,000
	<u>6,300</u>	<u>16,988</u>

二 十 一 應 收 貿 易 賬 項

於 結 算 日，應 收 貿 易 賬 項 之 賬 齡 分 析 如 下：

	本 集 團	
	2003 港 幣 千 元	2002 港 幣 千 元
未 到 期	—	9,000
0—30日	627	17,422
31—60日	1,652	1,541
60日 以 上	7,014	7,155
	<u>9,293</u>	<u>35,118</u>

在 應 收 貿 易 賬 項 中 包 括 應 收 物 業 買 家 之 款 項 港 幣 5,000,000元 (2002年：港 幣 32,100,000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。

核 數 師 報 告 書 在 第 19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

二十二 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
0-30日	977	1,146
31-60日	382	795
60日以上	—	165
	<u>1,359</u>	<u>2,106</u>

二十三 銀行貸款－有抵押

(甲) 銀行貸款須按以下年期償還：

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
一年內	356,000	174,000
第二年內	41,500	186,000
第三年至第五年內	215,100	167,000
第五年以後	226,400	316,000
	<u>839,000</u>	<u>843,000</u>
列為流動負債之款額	<u>(356,000)</u>	<u>(174,000)</u>
列為非流動負債之款額	<u>483,000</u>	<u>669,000</u>

(乙) 於結算日，本集團之銀行授信額乃由下列各項作抵押：

- (i) 以總賬面值港幣1,760,000,000元(2002年：港幣1,785,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份抵押，並將其借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之借款人；及
- (ii) 本公司發出之公司擔保。

核數師報告書在第19頁。

二 十 四 遞 延 稅 項

本 年 度 內，因 加 速 稅 項 折 舊 產 生 之 遞 延 稅 項 負 債 變 動 如 下：

遞 延 稅 項 負 債

本 集 團

	港 幣 千 元
二 零 零 三 年 一 月 一 日	
前 期 報 告	—
上 年 度 調 整：	
會 計 準 則 第 12 條 — 重 報 遞 延 稅 項	7,349
	<hr/>
重 報	7,349
本 年 度 在 損 益 表 中 扣 除 之 遞 延 稅 項，	
包 括 因 稅 率 變 動 之 影 響 而 扣 除 之 港 幣 689,000 元 (附 註 十)	2,452
	<hr/>
於 二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日 之 遞 延 稅 項 負 債	<u>9,801</u>
二 零 零 二 年 一 月 一 日	
前 期 報 告	—
上 年 度 調 整：	
會 計 準 則 第 12 條 — 重 報 遞 延 稅 項	9,220
	<hr/>
重 報	9,220
本 年 度 計 入 損 益 表 之 遞 延 稅 項	(1,871)
	<hr/>
於 二 零 零 二 年 十 二 月 三 十 一 日 之 遞 延 稅 項 負 債	<u>7,349</u>

本 集 團 有 港 幣 119,744,000 元 (2002 年：港 幣 129,560,000 元) 在 香 港 產 生 之 稅 項 虧 損 可 完 全 用 以 抵 銷 產 生 虧 損 之 公 司 日 後 之 應 課 稅 利 潤。由 於 該 等 虧 損 乃 在 已 虧 蝕 一 段 時 間 之 附 屬 公 司 中 產 生，故 此 並 無 確 認 為 遞 延 稅 項 資 產。

本 公 司 向 其 股 東 派 付 股 息 並 無 引 起 任 何 所 得 稅。

核 數 師 報 告 書 在 第 19 頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

二十四 遞延稅項 (續)

會計準則第12條(經修訂)乃在本年度採納，進一步闡釋載於財務報告附註二內。該項會計政策變動導致本集團於二零零三年及二零零二年十二月三十一日之遞延稅項負債分別增加港幣9,801,000元及港幣7,349,000元。此外，於二零零三年及二零零二年十二月三十一日本集團在聯營公司之權益分別減少港幣774,000元及港幣1,604,000元。因此，截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合溢利淨額分別減少港幣1,622,000元及增加港幣874,000元；而於二零零三年及二零零二年一月一日之綜合滾存溢利分別減少港幣8,953,000元及港幣9,827,000元(詳情見綜合權益變動表)。

二十五 股本

股份

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
797,157,415股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>79,716</u>	<u>79,716</u>

購股權

根據上市規則第十七章第17.07至17.09條及會計準則第34條須予披露之本公司購股權計劃詳情如下：

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採納購股權計劃。於二零零三年十二月三十一日，尚有2,400,000份(2002年：2,400,000份)購股權可由授出日期起分階段行使，購股權在授出日期十年後概不得行使。在接納購股權時應支付之金額不大。年內並無購股權獲授出、行使或作廢。

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

二 十 五 股 本 (續)

購 股 權 (續)

於 結 算 日 尚 未 行 使 之 購 股 權 條 款 如 下 :

可 予 行 使 期	行 使 價 港 元	購 股 權 數 目		獲 賦 予 之 購 股 權 數 目	
		2003	2002	2003	2002
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	1,600,000	1,200,000
其 他 僱 員					
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	100,000	100,000	100,000
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	240,000	180,000
		<u>2,400,000</u>	<u>2,400,000</u>	<u>1,940,000</u>	<u>1,480,000</u>

核 數 師 報 告 書 在 第 19 頁 。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

二十六 儲備金

本集團

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動乃在財務報告第22頁及第23頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘原本指在本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值與本公司所發行以作交換之股份之面值間之差額。

本公司

	股份 溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	滾存溢利/ (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	1,345,068	1,350	(271,440)	1,169,513
派發二零零一年度末期股息	—	(15,943)	—	—	(15,943)
本年度溢利	—	—	—	9,775	9,775
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二零零二年十二月三十一日	94,535	1,329,125	1,350	(261,665)	1,163,345
派發二零零二年度末期股息	—	(11,957)	—	—	(11,957)
本年度溢利	—	—	—	325,711	325,711
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二零零三年十二月三十一日	<u>94,535</u>	<u>1,317,168</u>	<u>1,350</u>	<u>64,046</u>	<u>1,477,099</u>

本公司之繳入盈餘原本指在往年為籌備本公司股份上市在重組時購入之附屬公司股份公平價值超逾本公司為收購該等公司而發行之股份面值之款項。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

二 十 七 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

	附 註	2003 港 幣 千 元	2002 港 幣 千 元 (重 報)
除 稅 前 溢 利		42,114	32,422
調 整 :			
佔 聯 營 公 司 業 績		(29,566)	(21,228)
利 息 收 入	五	(4,575)	(2,824)
重 估 投 資 物 業 產 生 之 虧 絀		26,656	22,004
非 作 買 賣 投 資 之 (耗 蝕 虧 損 撥 回) / 耗 蝕 虧 損		(853)	3,542
出 售 非 作 買 賣 投 資 之 盈 利		—	(5,190)
被 視 作 出 售 一 聯 營 公 司 部 份 權 益 之 虧 損	六	3,577	12,517
發 展 中 物 業 之 耗 蝕 虧 損 (撥 備 撥 回) / 撥 備		(9,562)	7,373
出 售 一 附 屬 公 司 之 盈 利		—	(4,901)
收 購 一 聯 營 公 司 所 產 生 之 商 譽 攤 銷		13,236	13,524
折 舊	六	503	366
出 售 固 定 資 產 之 虧 損	六	1	16
融 資 成 本	七	22,578	30,852
		<u>64,109</u>	<u>88,473</u>
未 計 營 運 資 金 變 動 前 之 營 運 溢 利		64,109	88,473
應 收 貿 易 賬 項、其 他 應 收 款 項、			
按 金 及 預 付 款 項 減 少		14,132	18,272
應 付 貿 易 賬 項 及 其 他 應 付 款 項 之 增 加 / (減 少)		3,663	(11,614)
持 作 出 售 物 業 之 減 少		10,688	43,000
		<u>92,592</u>	<u>138,131</u>
營 運 業 務 產 生 之 現 金 流 入 淨 額		<u>92,592</u>	<u>138,131</u>

核 數 師 報 告 書 在 第 19 頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

二十七 綜合現金流動表附註 (續)

(乙) 出售—附屬公司

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
出售之資產淨值：		
投資物業	—	50,000
應收貿易賬項及其他應收款項	—	708
銀行貸款	—	(38,500)
應付貿易賬項及其他應付款項	—	(2,969)
	<u>—</u>	<u>9,239</u>
出售—附屬公司之盈利 (附註六)	—	4,901
	<u>—</u>	<u>14,140</u>
支付方式：		
現金 (已扣除開支)	—	14,140
	<u>—</u>	<u>14,140</u>

(丙) 主要非現金交易

於二零零二年，本集團出售金額達港幣1,000,000元之非作買賣投資，以換取價值港幣6,100,000元之投資物業。

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

二 十 八 經 營 租 賃 安 排

(甲) 出 租 人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，磋商之租期約為兩年。租賃之條款一般亦要求租戶支付保證按金及會根據當時之市況定期作出租金調整。

於結算日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	2003	2002
	港幣千元	港幣千元
一年內	77,306	89,950
第二年至第五年內	53,393	73,481
	<u>130,699</u>	<u>163,431</u>

(乙) 承 租 人

本集團根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。就寫字樓物業磋商之租賃期約為一年。

於結算日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	2003	2002
	港幣千元	港幣千元
一年內	<u>634</u>	<u>634</u>

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

二十九 承擔

除上文附註二十八(乙)詳述之經營租賃承擔外，本集團之投資物業及發展中物業資本承擔額如下：

	本集團	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	12	10,153
未訂約但已批准之項目	2,643	14,366
	<u>2,655</u>	<u>24,519</u>

三十 或然負債

(甲) 於結算日，未在財務報告中撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
就給予附屬公司之授信額				
向銀行提供之擔保	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,019,400</u>	<u>1,053,400</u>

於結算日，本公司為附屬公司銀行授信額所提供之擔保，約港幣839,000,000元(2002年：港幣843,000,000元)已提用。

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

三 十 或 然 負 債 (續)

(乙) 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。於二零零三年十二月三十一日，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7,100,000元(2002年：港幣7,400,000元)之準備，而董事會認為撥備之金額充足。本年度因法律費用而動用港幣300,000元之準備。

(丙) 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。於二零零三年十二月三十一日，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7,800,000元(2002年：港幣9,800,000元)。

三 十 一 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	2003 港幣千元	2002 港幣千元
向有關連公司支付租金	(甲)	962	958
向一名股東支付行政人員費用	(乙)	611	494
收取一聯營公司所發行可換股票據 而支付之利息	(丙)	3,233	2,289
購買一間聯營公司發行之購股權	(丁)	50,000	—

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

三十一 有關連人士交易 (續)

附註：

- (甲) 本公司一間附屬公司—Y. T. Group Management Limited(「YTGML」)與渝港國際有限公司(「渝港」，為本公司之主要股東)之控權股東中渝實業有限公司訂立分租協議，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。該租約已按相同條款續訂，年期由二零零三年十月十八日起計一年。
- (乙) 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。
- (丙) 於二零零二年六月十一日，本公司之附屬公司Honway Holdings Limited(「Honway」)斥資港幣117,000,000元購買由聯營公司—港通發行之可換股票據(「該票據」)，利息按年利率3.5%計算，並於二零零五年六月十一日到期。該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每股港幣3.5元、港幣3.7元及港幣3.9元之行使價兌換為該聯營公司之新普通股。
- (丁) 於二零零三年五月九日，Honway與港通訂立購股權協議。該購股權已於二零零三年六月二十四日授出。根據該協議，Honway有權在截至二零零四年六月二十四日、二零零五年六月二十四日及二零零六年六月二十四日止年度分別按每股港幣3.4元、港幣3.7元及港幣4.0元之行使價認購最高達港通股本中之股份60,000,000股。Honway就上述授出之購股權而支付之代價為港幣50,000,000元，其中港幣5,000,000元為購買購股權之款項、港幣25,000,000元為就行使購股權而須預先支付之不可退還及無息按金，以及港幣20,000,000元為由Honway借予港通之三年期免息無抵押貸款。

三十二 結算日後事項

於二零零三年十二月十五日，本集團與一獨立第三者訂立買賣協議，出售一附屬公司—高捷資產有限公司，現金代價為港幣63,800,000元。該項交易已於二零零四年二月九日完成，並無引起任何重大出售盈利或虧損。

三十三 比較金額

如財務報告附註二所進一步闡釋，由於本年度採納經修訂會計準則第12條，財務報告中若干項目之會計處理及呈報方式及若干說明附註已作出修訂以符合新規定。因此，已作出若干去年度之調整，及若干比較金額已重報以符合本年度之呈報方式。

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

三十四 主要附屬公司

於結算日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本	本公司 應佔權益百分比		主要業務及 營業地點
			2003	2002	
高捷資產有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業發展
Asset Class Developments Limited	英屬處女群島	1股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國從事 物業買賣
Best View Limited	英屬處女群島	1股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業控股
溢群有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
E-Tech Services Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業管理
Gold Region Developments Limited	英屬處女群島	1股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國從事 物業買賣
興新投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
Honway Holdings Limited	英屬處女群島	1股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股

核數師報告書在第19頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

三十四 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本	本公司 應佔權益百分比		主要業務及 營業地點
			2003	2002	
幸聯發展有限公司	香港	100股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業買賣
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島	1股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國從事 物業投資
Pencester Properties Limited	英屬處女群島	1股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國從事 物業買賣
Real China Investments Limited	英屬處女群島	1股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國從事 物業買賣
Real Start Developments Limited	英屬處女群島	1股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國從事 物業買賣
粵麗有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
志高投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
志達投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業買賣

核數師報告書在第19頁。

財 務 報 告 附 註

二 零 零 三 年 十 二 月 三 十 一 日

三 十 四 主 要 附 屬 公 司 (續)

公 司 名 稱	註 冊 成 立 地 點	已 發 行 及 繳 足 股 本	本 公 司		主 要 業 務 及 營 業 地 點
			應 佔 權 益 百 分 比 2003	2002	
Winwide Excel Limited	英 屬 處 女 群 島	1 股 每 股 面 值 美 金 1 元 之 普 通 股	100%	—	在 香 港 從 事 投 資 控 股
渝 太 (中 國) 有 限 公 司	香 港	2 股 每 股 面 值 港 幣 1 元 之 普 通 股	100%	100%	在 中 國 從 事 投 資 控 股
渝 太 財 務 有 限 公 司	香 港	6,000 股 每 股 面 值 港 幣 500 元 之 普 通 股	100%	100%	在 香 港 提 供 融 資 服 務
Y. T. Group Management Limited	香 港	2 股 每 股 面 值 港 幣 1 元 之 普 通 股	100%	100%	在 香 港 提 供 業 務 管 理 服 務
Y. T. Investment Holdings Limited	英 屬 處 女 群 島	50,100 股 每 股 面 值 美 金 1 元 之 普 通 股	100%	100%	在 亞 洲 從 事 投 資 控 股
Y. T. Investment Management Limited	英 屬 處 女 群 島	1 股 每 股 面 值 美 金 1 元 之 普 通 股	100%	100%	在 中 國 從 事 證 券 投 資
Y. T. Properties International Limited	英 屬 處 女 群 島	201 股 每 股 面 值 美 金 1 元 之 普 通 股	100%	100%	在 香 港 從 事 投 資 控 股
渝 太 物 業 管 理 有 限 公 司	香 港	100 股 每 股 面 值 港 幣 1 元 之 普 通 股	100%	100%	在 香 港 從 事 物 業 管 理

核 數 師 報 告 書 在 第 19 頁。

財務報告附註

二零零三年十二月三十一日

三十四 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。

三十五 財務報告批准

本財務報告已於二零零四年三月十九日經董事會批准及授權刊發。

核數師報告書在第19頁。