

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（「會計準則」）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（持至到期日之債券除外）乃按公平值列賬（見下文會計政策）。

- (i) 本集團於本年度採納由香港會計師公會新頒佈之會計準則第12號「所得稅」後，已更改遞延稅項之會計政策，該會計準則於2003年1月1日或以後開始之會計期間生效。

根據新訂之會計準則第12號，遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生之暫時差異而撥備，但假若可以控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之盈利與賬目所示之盈利兩者間之時間差，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。採納新訂之會計準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合此項經修訂之政策。

如賬目附註25所詳述，本集團2002年1月1日之期初保留溢利、投資重估儲備金及其他物業重估儲備金分別減少港幣1,627,831元、港幣1,280,912元及港幣3,868,976元，而2003年1月1日之期初保留溢利、投資重估儲備金及其他物業重估儲備金亦分別減少港幣8,564,564元、港幣1,640,874元及港幣3,709,579元，此乃本集團按經修訂之會計政策計算截至此等日期之遞延稅項負債淨額。應用此項經修訂之政策導致本集團於2002年12月31日之遞延稅項負債增加港幣3,803,715元，而本集團之少數股東權益、應佔共同控制實體及聯營公司之資產淨值則分別減少港幣491,777元、港幣7,934,401元及港幣2,668,678元。

1. 主要會計政策 (續)

(a) 編製基準 (續)

- (i) 截至2002年12月31日止年度，本集團應佔本公司及附屬公司、共同控制實體及聯營公司之稅項支出 (附註9) 亦分別增加港幣547,526元、港幣6,136,364元及港幣573,732元，導致截至2002年12月31日止年度，扣除少數股東權益後之淨溢利減少港幣6,936,733元。此外，截至2002年12月31日止年度，本集團之投資重估儲備金及其他物業重估儲備金亦分別減少港幣359,962元及增加港幣159,397元。

截至2003年12月31日止年度，採納此項經修訂之會計政策已導致扣除少數股東權益後之淨溢利、投資重估儲備金及其他物業重估儲備金分別減少港幣314,584元、港幣84,355元及港幣262,507元。

- (ii) 從本年度開始，本集團呈報之營業額不再從毛保費收入中扣除分出的再保費及未滿期淨保費之增減及未滿期風險撥備。上述營業額之比較數字已相應作出調整。重新分類對本集團本年度及往年度之收益或除稅前溢利並無產生重大影響。

(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。附屬公司指本公司直接或間接控制董事會之組成、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／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)減去減值虧損。

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。

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

(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)減去減值虧損。

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。

在本公司之資產負債表內，聯營公司之投資以成本值扣除減值虧損入賬。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(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。

1. 主要會計政策 (續)

(e) 收入之記賬 (續)

(ii) 毛保費收入減分保費

毛保費收入減分保費按所覆蓋的相應保險風險入賬。

(iii) 出售物業

於中國內地出售待售物業產生之收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通敘亦即為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) 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。

由2003年1月1日起，集團以估值列賬之其他物業並無作進一步重估。集團採用香港會計師公會頒佈之會計準則第17號「物業、機器與設備」第80段之規定，可豁免對此等資產作定期重估。

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%

將固定資產重修至其正常運作狀態之重大支出均於損益賬內支銷。資產改良支出均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

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。

(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) 資產減值

在每年結算日，待售物業、投資物業及其他金融資產以外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。

(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。出售買賣證券之盈利或虧損指出售所得款項淨額與賬面值之差額，並在產生時於損益表記賬。

(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／虧蝕，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。

1. 主要會計政策 (續)

(j) 在證券之投資 (續)

(iii) 持至到期日之證券

持至到期日之證券在資產負債表內按成本值加／減任何截至該日止已攤銷之折讓／溢價列賬。折讓或溢價按截至到期日止之期間攤銷，並在損益表中列作利息收益／支出項目。

個別持至到期日之證券或持有同類證券之賬面值均於結算日檢討，以評估有關之信貸風險及其賬面值能否收回。倘若出現非短期性之減值及預期賬面值無法收回，則作出撥備，並即時在損益表列作開支。

(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) 未滿期保費

未滿期保費為在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及其他成本，此等成本主要與締造保險收益有關。此等成本均遞延入賬，並按有關之保險期限攤銷。

(n) 未付賠償儲備

未付賠償儲備，包括已發生但未呈報之賠償，均已全部撥存準備。儘管此項準備未能作出準確評估，但已根據有關之資料並計入直接賠償處理費。未付賠償儲備包括與賠償之行政管理有關之間接費用。

可向再保險人攤回之賠償包括在流動資產賬內。

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年底時所需賠款及有關商業費用超出未賺保費之款額之準備金。此準備金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) 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。

(r) 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5(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。

(s) 借貸成本

所有借貸成本均於發生年度內在損益賬中支銷。

1. 主要會計政策 (續)

(t) 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。

未分配成本指集團整體性開支。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、保險相關資產及經營現金。分部負債指經營負債，而不包括例如稅項、若干集團整體性借款及應計集團整體性開支等項目。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。

(u) 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、銀行通知存款、由投資日起計三個月或以下到期之現金投資，減銀行透支。

(v) 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。

(w) 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、工業儀表生產及投資控股。

本年度內入賬的主要類別收入如下：

	2003 港元	2002 港元
營業額		
毛保費收入	52,028,034	62,935,245
保險經紀佣金收入	887,361	507,451
出售待售物業總收入	53,026,076	44,252,425
投資物業租金收入	5,160,236	4,935,944
貸款及銀行存款利息收入	4,890,891	7,039,576
管理費	551,600	528,182
	116,544,198	120,198,823
再保費分出	(11,869,106)	(10,543,910)
未滿期淨保費及未滿期風險撥備減少	4,700,442	723,915
其他收益		
上市證券股息收入	566,663	358,764
債券利息收入	111,433	—
買賣證券已變現及未變現盈利淨額	5,429,143	—
附屬公司清盤收益(a)	—	6,747,175
出售投資物業收益(附註30(c))	11,797,570	—
	17,904,809	7,105,939
收益總額	127,280,343	117,484,767

(a) 此乃過往年度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. 營業額及分部資料 (續)

主要分部報告－業務分部資料

本集團主要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、保險經紀、投資於銀行業務及證券買賣
收費公路投資	－ 投資中國內地收費公路項目
工業儀表生產	－ 生產及銷售數字儀表
投資控股及其他	－ 包括本集團其他投資業務

2. 營業額及分部資料 (續)

主要分部報告－業務分部資料 (續)

	截至2003年12月31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	工業儀表 生產 港元	投資控股 及其他 港元	集團 港元
收益總額	70,472,910	52,555,486	—	—	4,251,947	127,280,343
分部業績	35,477,426	10,155,211	(1,459,692)	—	3,090,904	47,263,849
未分配成本						(22,258,865)
營業溢利						25,004,984
應佔業績						
— 共同控制實體	—	54,940,052	—	3,045,129	—	57,985,181
— 聯營公司	—	—	(8,069,319)	—	17,735	(8,051,584)
除稅前溢利						74,938,581
稅項						(14,398,235)
除稅後溢利						60,540,346
少數股東權益						(3,753,539)
股東應佔溢利						56,786,807
分部資產	172,719,053	188,196,088	—	—	374,340,493	735,255,634
投資共同控制實體	—	493,339,852	—	19,086,970	—	512,426,822
投資聯營公司	14,763,945	—	75,675,266	—	10,066,208	100,505,419
未分配資產						43,797,531
資產總值						1,391,985,406
分部負債	56,514,376	99,562,557	—	—	985,498	157,062,431
未分配負債						13,796,358
負債總值						170,858,789
資本開支	—	155,679	—	—	519,006	674,685
折舊	225,920	630,676	—	—	1,668,773	2,525,369
商譽減值	—	—	1,459,692	—	—	1,459,692

2. 營業額及分部資料 (續)

主要分部報告－業務分部資料 (續)

截至2002年12月31日止年度 (經重列)

	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	工業儀表 生產 港元	投資控股 及其他 港元	集團 港元
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	—	—	25,372,922	33,086,571
未分配成本						(22,495,809)
營業溢利						10,590,762
應佔業績						
— 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 (附註1)						(12,258,168)
除稅後溢利						48,492,275
少數股東權益						(2,516,978)
股東應佔溢利						45,975,297
分部資產	160,495,768	201,111,334	—	—	372,326,713	733,933,815
投資共同控制實體	—	450,102,609	—	—	—	450,102,609
投資聯營公司	14,960,130	—	86,788,296	—	—	101,748,426
未分配資產						44,917,736
資產總額						1,330,702,586
分部負債	27,938,057	113,336,004	—	—	14,444,339	155,718,400
未分配負債						12,301,152
負債總額						168,019,552
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	—	—	—	—	996,235	996,235

2. 營業額及分部資料 (續)

從屬分部報告－地區分部資料

截至2003年12月31日止年度				
	收益總額 港元	營業溢利/ (虧損) 港元	資產總值 港元	資本開支 港元
香港	53,114,744	(7,880,822)	395,997,615	133,178
中國內地	55,545,661	19,151,678	349,918,719	448,317
澳門	18,619,938	13,734,128	33,136,831	93,190
	<u>127,280,343</u>	<u>25,004,984</u>	779,053,165	<u>674,685</u>
投資共同控制實體			512,426,822	
投資聯營公司			100,505,419	
			<u>1,391,985,406</u>	
截至2002年12月31日止年度				
	收益總額 港元	營業溢利 港元	資產總值 港元	資本開支 港元
香港	63,625,328	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>117,484,767</u>	<u>10,590,762</u>	778,851,551	<u>802,726</u>
投資共同控制實體			450,102,609	
投資聯營公司			101,748,426	
			<u>1,330,702,586</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、賠償及其他開支淨額

	2003 港元	2002 港元
應付佣金毛額	17,093,117	20,347,702
減：應收再保險人佣金	(1,402,756)	(2,835,114)
應付佣金淨額	15,690,361	17,512,588
已發生之賠償毛額	16,953,032	24,829,207
減：向再保險人攤回之賠償	(4,480,808)	(7,082,204)
已發生之賠償淨額	12,472,224	17,747,003
賠償處理費用	2,675,053	2,072,004
	30,837,638	37,331,595

4. 其他準備金及虧損

	2003 港元	2002 港元
買賣證券已變現及未變現虧損淨額	—	1,386,362
出售投資物業虧損	—	26,949
投資物業重估虧絀	1,883,790	5,859,573
一聯營公司應佔之商譽減值	1,459,692	—
撥回貸款予及應收取共同控制實體及聯營公司 欠款之減值虧損 (附註31(a))	(9,974,236)	(11,111,608)
	(6,630,754)	(3,838,724)

5. 營業溢利

	2003 港元	2002 港元
營業溢利已扣除下列各項：		
折舊	2,525,369	2,488,199
出售固定資產虧損	34,170	76,284
匯兌虧損淨額	645,495	69,853
房地產之營業租約租金費用	344,760	362,760
核數師酬金	1,887,130	1,894,083
管理費 (附註30(b))	1,880,000	1,880,000
退休福利成本(a)	725,125	790,707

- (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2003年12月31日並無任何重大未動用之沒收供款。

6. 應佔共同控制實體之業績

此乃往年度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。

7. 應佔聯營公司之業績

截至2003年12月31日止年度之款項包括本集團應佔一聯營公司確認其收費公路投資減值虧損港幣1,303萬元（2002年：無）。

8. 高級行政人員酬金

(a) 董事酬金

	2003 港元	2002 港元
袍金	440,630	393,698
薪俸、房屋及其他津貼、及實物利益	989,352	1,006,273
一附屬公司支付之花紅	2,500,000	2,250,000
	<u>3,929,982</u>	<u>3,649,971</u>

支付董事之酬金如下：

酬金範圍	董事人數	
	2003	2002
港幣0元－港幣1,000,000元	7	7

本年度內支付予獨立非執行董事之酬金為港幣260,000元(2002年：港幣260,000元)。

(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：

	2003 港元	2002 港元
薪俸、房屋及其他津貼、及實物利益	3,627,231	2,608,643
退休福利計劃供款	48,000	72,000
	<u>3,675,231</u>	<u>2,680,643</u>

酬金範圍	人數	
	2003	2002
港幣0元－港幣1,000,000元	3	2
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	1

9. 稅項

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利依稅率17.5% (2002年：16%) 提撥準備。2003年，香港政府從2003/2004年財政年度開始，將利得稅稅率由16%提高至17.5%。中國內地及澳門盈利之稅款則按照年內估計應課稅溢利依中國內地及澳門之現行稅率計算。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	2003 港元	2002 港元 經重列 (附註1)
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	187	4,300
中國內地及澳門稅項	3,206,409	2,105,181
	<u>3,206,596</u>	<u>2,109,481</u>
往年度準備過多：		
香港利得稅	(438)	(63,386)
澳門稅項	(10,035)	(139,612)
	<u>(10,473)</u>	<u>(202,998)</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及轉回 (附註23)	480,823	547,526
	<u>3,676,946</u>	<u>2,454,009</u>
共同控制實體：		
中國內地及澳門稅項	12,472,688	9,230,427
聯營公司：		
中國內地稅項	(1,751,399)	573,732
稅項支出	<u>14,398,235</u>	<u>12,258,168</u>

9. 稅項 (續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

截至2003年12月31日止年度				
	本公司及 附屬公司 港元	共同 控制實體 港元	聯營公司 港元	總額 港元
除稅前溢利／(虧損)	25,004,984	57,985,181	(8,051,584)	74,938,581
按稅率17.5%計算之稅項	4,375,872	10,147,407	(1,409,027)	13,114,252
其他徵稅地區不同稅率之影響	1,773,446	3,530,997	—	5,304,443
無須課稅之收入	(5,012,055)	(2,803,922)	(966,185)	(8,782,162)
不可扣稅之支出	1,939,982	1,458,885	367,101	3,765,968
使用早前未有確認之稅損	(780,222)	—	—	(780,222)
未有確認之稅損增加	1,129,260	194,725	256,712	1,580,697
往年度準備過少／(多)	(10,473)	259	—	(10,214)
其他	261,136	(55,663)	—	205,473
	3,676,946	12,472,688	(1,751,399)	14,398,235
截至2002年12月31日止年度				
	本公司及 附屬公司 港元	共同 控制實體 港元	聯營公司 港元	總額 港元
除稅前溢利	10,590,762	44,725,535	5,434,146	60,750,443
按稅率16%計算之稅項	1,694,522	7,156,086	869,463	9,720,071
其他徵稅地區不同稅率之影響	1,366,722	2,437,637	—	3,804,359
無須課稅之收入	(4,519,230)	(1,809,760)	(590,822)	(6,919,812)
不可扣稅之支出	2,132,009	1,205,464	295,091	3,632,564
使用早前未有確認之稅損	(418,384)	—	—	(418,384)
未有確認之稅損增加	2,264,274	138,369	—	2,402,643
往年度準備過多	(65,354)	—	—	(65,354)
其他	(550)	102,631	—	102,081
	2,454,009	9,230,427	573,732	12,258,168

10. 股東應佔溢利

股東應佔溢利列入本公司賬內者達港幣23,399,424元 (2002年：港幣32,650,196元)。

11. 股息

	2003 港元	2002 港元
擬派末期股息每股普通股港幣4仙 (2002年：無)	18,377,146	—

於2004年4月23日舉行之董事局會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣4仙。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至2004年12月31日止年度列作保留溢利分配。

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56,786,807元 (2002年：45,975,297元) 及年內已發行股份之加權平均數459,428,656 (2002年：459,428,656) 股計算。

本集團本年度及往年度並無已發行具攤薄潛力之普通股，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					
2003年1月1日	119,394,720	67,833,765	9,510,889	4,501,290	201,240,664
匯兌盈虧	—	243	238	175	656
增添	—	—	288,841	385,844	674,685
重估	(1,883,790)	—	—	—	(1,883,790)
出售	(15,800,000)	—	(407,091)	—	(16,207,091)
2003年12月31日	101,710,930	67,834,008	9,392,877	4,887,309	183,825,124
累計折舊及減值虧損					
2003年1月1日	—	21,086,204	4,930,047	3,632,808	29,649,059
匯兌盈虧	—	60	205	148	413
本年度折舊	—	1,156,435	1,090,596	278,338	2,525,369
出售	—	—	(372,921)	—	(372,921)
2003年12月31日	—	22,242,699	5,647,927	3,911,294	31,801,920
賬面淨值					
2003年12月31日	101,710,930	45,591,309	3,744,950	976,015	152,023,204
2002年12月31日	119,394,720	46,747,561	4,580,842	868,482	171,591,605

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					
2003年1月1日	20,694,720	5,219,041	2,890,152	3,771,204	32,575,117
匯兌盈虧	—	213	42	—	255
增添	—	—	54,888	—	54,888
重估	1,116,210	—	—	—	1,116,210
出售	—	—	(202,013)	—	(202,013)
2003年12月31日	21,810,930	5,219,254	2,743,069	3,771,204	33,544,457
累計折舊及減值虧損					
2003年1月1日	—	1,316,846	1,284,846	3,243,744	5,845,436
匯兌盈虧	—	54	47	—	101
本年度折舊	—	65,836	335,254	105,492	506,582
出售	—	—	(190,933)	—	(190,933)
2003年12月31日	—	1,382,736	1,429,214	3,349,236	6,161,186
賬面淨值					
2003年12月31日	21,810,930	3,836,518	1,313,855	421,968	27,383,271
2002年12月31日	20,694,720	3,902,195	1,605,306	527,460	26,729,681

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
2003年12月31日					
成本值	—	14,834,008	9,392,877	4,887,309	29,114,194
估值	101,710,930	53,000,000	—	—	154,710,930
	101,710,930	67,834,008	9,392,877	4,887,309	183,825,124
2002年12月31日					
成本值	—	14,833,765	9,510,889	4,501,290	28,845,944
估值	119,394,720	53,000,000	—	—	172,394,720
	119,394,720	67,833,765	9,510,889	4,501,290	201,240,664

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
2003年12月31日					
成本值	—	5,219,254	2,743,069	3,771,204	11,733,527
估值	21,810,930	—	—	—	21,810,930
	21,810,930	5,219,254	2,743,069	3,771,204	33,544,457
2002年12月31日					
成本值	—	5,219,041	2,890,152	3,771,204	11,880,397
估值	20,694,720	—	—	—	20,694,720
	20,694,720	5,219,041	2,890,152	3,771,204	32,575,117

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	
	2003 港元	2002 港元	2003 港元	2002 港元
在香港持有：				
50年以上租約	43,900,000	44,200,000	—	—
10年至50年租約	27,000,000	27,000,000	—	—
在海外持有：				
10年至50年租約	30,810,930	48,194,720	21,810,930	20,694,720
	101,710,930	119,394,720	21,810,930	20,694,720

其他物業

	本集團		本公司	
	2003 港元	2002 港元	2003 港元	2002 港元
在香港持有：				
50年以上租約	42,882,071	43,961,483	2,974,908	3,012,454
在海外持有：				
永久業權	272,000	278,400	—	—
50年以上租約	1,473,693	1,510,434	—	—
10年至50年租約	963,545	997,244	861,610	889,741
	45,591,309	46,747,561	3,836,518	3,902,195

13. 固定資產 (續)

投資物業於2003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29,072,559元 (2002年：港幣29,724,317元)。

一附屬公司於香港持有賬面值達港幣3,340萬元 (2002年：港幣3,420萬元) 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	
	2003 港元	2002 港元
非上市股份，成本值	60,655,034	60,655,026
附屬公司欠款	327,603,697	350,987,546
欠附屬公司款項	(3,203)	(2,441)
	388,255,528	411,640,131
減：減值虧損	(161,389,174)	(175,952,782)
	<u>226,866,354</u>	<u>235,687,349</u>

14. 附屬公司 (續)

於2003年12月31日之主要附屬公司列舉如下：

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
直接持有：—				
多創發展有限公司	香港	物業投資	港元2	100%
福建閩信投資顧問 有限公司 ^{(1)及(2)}	中華人民 共和國	投資顧問	港元 3,000,000 ⁽⁴⁾	100%
Min Xin (China) Investment Limited	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	香港	投資控股	港元 5,000,000	51%
Min Xin Infrastructure Limited	英屬處女群島	投資控股	美元1	100%
閩信保險有限公司	香港	承保一般 保險業務	港元 55,000,000	100%
永著保險經紀有限公司	香港	保險經紀	港元100,000	100%
允智有限公司	香港	物業投資	港元2	100%
Thousand Limited	英屬處女群島	投資控股	美元1	100%
宏湛發展有限公司	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
間接持有：－				
冠程國際有限公司	香港	投資控股	港元10,000	100%
濟南太平洋房地產開發 有限公司 ^{(1)及(3)}	中華人民 共和國	物業發展 及銷售	人民幣 13,881,160 ⁽⁴⁾	51%
閩信地產有限公司	香港	投資控股	港元 5,000,000	100%
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%

(1) 並非由羅兵咸永道會計師事務所核賬之公司。本集團應佔此等公司除稅前溢利為港幣11,869,259元 (2002年：港幣8,847,525元)。

(2) 中國內地之全外資企業

(3) 中國內地之合資合營企業。

(4) 註冊及繳足資本

15. 共同控制實體

	本集團	
	2003 港元	2002 港元
應佔資產淨值	496,093,152	450,102,609
貸款予共同控制實體 (註(a))	110,256,527	94,679,498
共同控制實體欠款 (註(a))	51,130,299	51,130,299
	161,386,826	145,809,797
減：減值虧損 (註(b))	(145,053,156)	(145,809,797)
	16,333,670	—
	512,426,822	450,102,609
非上市股份，成本值	210,805,040	210,805,000

	本公司	
	2003 港元	2002 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 (註(a))	93,922,857	94,679,498
共同控制實體欠款 (註(a))	51,130,299	51,130,299
	355,858,156	356,614,797
減：減值虧損 (註(b))	(150,058,156)	(150,814,797)
	205,800,000	205,800,000

- (a) 給予共同控制實體之貸款及墊款乃作為本集團對共同控制實體之部份投資，此等款項皆無抵押及無限定還款期。本年度內，本集團貸款港幣16,337,670元予一新近收購之共同控制實體，閩信昌暉投資有限公司，此乃無抵押及免息貸款。除了此項新給予之貸款外，其餘貸款之利息則以年利率12厘(2002年：12厘)計算。

15. 共同控制實體 (續)

- (b) 由于若干合營企業產生累計虧損，因此本集團及本公司已於往年度為該等投資及貸予共同控制實體之款項及欠款計入減值虧損。貸款之利息收入按現金制入賬，年內並無收取共同控制實體貸款利息收入 (2002年：港幣70,282元)。
- (c) 本集團及本公司在正常業務範圍內亦有結存於共同控制金融機構之銀行存款，此等存款包括在現金及銀行結存 (附註21(a)) 賬內。

於2003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 所佔權益
廈門國際銀行 ⁽¹⁾ 及其附屬公司：	中華人民共和國	銀行及 投資控股	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%

15. 共同控制實體 (續)

名稱	註冊／ 經營地點	主要業務	本集團 所佔權益
閩信昌暉投資有限公司 ⁽²⁾ 及其附屬公司：	香港	投資控股	40%
福州昌暉自動化系統有限公司 ⁽²⁾	中華人民共和國	生產及銷售 數字儀表	40%
閩信昌暉自動化儀表有限公司 ⁽²⁾	香港	投資控股	20.4%
天津昌暉儀表有限公司 ⁽²⁾	中華人民共和國	生產及銷售 數字儀表	20.4%
慧業有限公司 ⁽¹⁾ 及其附屬公司：	香港	投資控股	50%
華鷹有限公司	香港	物業發展 及銷售	50%

(1) 此等共同控制實體由本公司直接持有。

(2) 並非由羅兵咸永道會計師事務所核賬之公司。本集團應佔此等新收購公司除稅前溢利為港幣3,045,129元。

15. 共同控制實體 (續)

廈門國際銀行(「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。下列財務資料乃摘錄自廈門國際銀行根據中華人民共和國公認會計原則所編制之法定會計賬目：

(a) 合併利潤表

	2003 千港元	2002 千港元
除稅前利潤	143,669	122,946
稅項	(27,369)	(8,584)
除稅後利潤	116,300	114,362
少數股東權益	—	556
淨利潤	<u>116,300</u>	<u>114,918</u>

(b) 合併資產負債表

	2003 千港元	2002 千港元
現金及短期資金	1,102,504	744,385
投資	2,007,875	1,532,544
貸款、放款及其他資產，扣除準備金	8,656,150	7,214,029
固定資產	212,270	218,742
	<u>11,978,799</u>	<u>9,709,700</u>
股本	800,000	800,000
儲備金	509,535	393,235
股東權益	1,309,535	1,193,235
存款及其他負債	10,669,264	8,516,465
	<u>11,978,799</u>	<u>9,709,700</u>

廈門國際銀行本年內之淨利息收入、呆壞賬撥備及折舊分別為港幣247,936,000元(2002年：港幣187,736,000元)、港幣56,938,000元(2002年：港幣41,323,000元)及港幣20,804,000元(2002年：港幣18,714,000元)。

16. 聯營公司

	本集團	
	2003 港元	2002 港元
應佔資產淨值	29,735,144	25,986,856
貸款予聯營公司	70,664,162	84,871,020
— 聯營公司欠款	106,113	106,087
	70,770,275	84,977,107
減：減值虧損	—	(9,215,537)
	70,770,275	75,761,570
	100,505,419	101,748,426
非上市股份，成本值	16,355,633	6,285,803
	本公司	
	2003 港元	2002 港元
非上市股份，成本值	10,069,838	—

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152萬元（2002年：人民幣152萬元）貸款之利息則以一般商業利率計算，並須於提取日期起計兩年內償還。於2002年12月31日，一項人民幣1,000萬元之有息貸款按一般商業條款貸予一聯營公司，作為對一房地產項目之融資。該貸款以中國內地一幅土地作抵押，並於本年度內全數償還。年內收取及應收取聯營公司之利息收入為港幣385,145元（2002年：港幣220,969元）。

16. 聯營公司 (續)

於2003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 ⁽¹⁾ (附註31(a))	中華人民共和國	物業發展 及銷售	20%
福建省華源城建環保股份有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	污水及垃圾 處理服務	25%
Promise Good Limited ⁽¹⁾ 及其附屬公司：	英屬處女群島	投資控股	40%
盈輝投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島	投資控股	40%
唯達投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島	投資控股	40%
智領投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島	投資控股	40%
寧波盈輝公路發展有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	基礎設施	26% ⁽²⁾
寧波唯達公路發展有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	基礎設施	26% ⁽²⁾
寧波智領公路發展有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	基礎設施	26% ⁽²⁾
鏗鏘發展有限公司 ⁽¹⁾ 及其附屬公司：	英屬處女群島	投資控股	30%
馬鞍山環通公路發展有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	基礎設施	21% ⁽³⁾

16. 聯營公司 (續)

- (1) 並非由羅兵咸永道會計師事務所核賬之公司。本集團應佔此等公司除稅前虧損淨額為港幣7,952,681元 (2002年：溢利港幣5,779,639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	
	2003 港元	2002 港元
貸款予一無關連公司	64,500,000	64,500,000
減：減值虧損	(6,450,000)	(6,450,000)
	58,050,000	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，本公司現正採取步驟安排將抵押物業出售。根據取得之資產估值報告，董事局認為為該貸款計入減值虧損港幣6,450,000元已經足夠及適當。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	
	2003 港元	2002 港元
發展中物業，成本值	—	7,588,000
已落成物業，成本值	32,960,761	16,097,878
	32,960,761	23,685,878

19. 應收保費

應收保費大部份之信貸期限一般由90天至120天不等。應收保費之信貸條款(包括是否需要由第三者出具擔保)由高級管理人員決定。

於2003年12月31日，應收保費的賬齡分析(按發票日期)如下：

	本集團	
	2003 港元	2002 港元
30日內	3,359,470	3,793,371
31至60日	3,468,581	7,783,371
61至90日	2,970,985	4,053,969
超過90日	3,978,278	2,829,400
	13,777,314	18,460,111

20. 買賣證券

	本集團		本公司	
	2003 港元	2002 港元	2003 港元	2002 港元
投資於香港上市之證券，按市值	5,665,096	14,028,704	3,115,096	9,525,768

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216,143,594元 (2002年：港幣133,182,917元) 及本公司結存於共同控制金融機構之存款港幣204,849,872元 (2002年：港幣121,964,951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2,065,685元 (2002年：港幣2,360,211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143,046,050元 (折算港幣134,713,618元) (2002年：人民幣117,342,495元，折算港幣110,480,893元)。

根據香港保險業監理處之規定，一附屬公司需經常將為數不少於港幣1,600萬元 (2002年：港幣1,600萬元) 之資金撥為定期存款。該附屬公司亦將一筆港幣5,237,030元 (2002年：港幣5,700,971元) 撥為銀行存款，以符合澳門《保險活動管制法例》之若干規定。

22. 保險責任

於2003年12月31日，保險責任的賬齡分析 (按發票日期) 如下：

	本集團	
	2003 港元	2002 港元
30日內	796,351	2,303,248
31至60日	1,771,455	2,212,207
61至90日	1,218,123	1,444,832
超過90日	1,819,702	1,724,551
	5,605,631	7,684,838

23. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就暫時差異按香港稅項之主要稅率17.5% (2002年：16%) 及中國內地稅項之主要稅率33% (2002年：33%) 作全數撥備。當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財稅機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。

遞延稅項負債之變動如下：

	2003 港元	2002 港元 (附註1)
年初	3,803,715	3,415,586
在損益表支銷之遞延稅項	480,823	547,526
在其他物業重估儲備金扣除／(記賬)之遞延稅項	262,507	(159,397)
匯兌盈虧	423	—
年末	4,547,468	3,803,715

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。於2003年12月31日，本集團有估計未確認稅損港幣80,440,770元 (2002年：港幣78,446,291元) 可結轉以抵銷未來應課稅收入。此等稅損並無限期。

23. 遞延稅項 (續)

年內遞延稅項資產及負債之變動 (與同一徵稅地區之結餘抵銷前) 如下：

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業重估		應計收入		總額	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於1月1日	917,161	881,715	2,800,086	3,042,262	1,291,546	643,014	5,008,793	4,566,991
在損益賬扣除 / (記賬)	85,053	35,446	(88,285)	(82,779)	1,217,946	648,532	1,214,714	601,199
在權益扣除	—	—	262,507	(159,397)	—	—	262,507	(159,397)
匯兌盈虧	—	—	—	—	1,636	—	1,636	—
於12月31日	1,002,214	917,161	2,974,308	2,800,086	2,511,128	1,291,546	6,487,650	5,008,793

遞延稅項資產

	稅損		未賺收入		總額	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於1月1日	(929,865)	(907,703)	(275,213)	(243,702)	(1,205,078)	(1,151,405)
在損益賬扣除 / (記賬)	(71,437)	(22,162)	(662,454)	(31,511)	(733,891)	(53,673)
匯兌盈虧	—	—	(1,213)	—	(1,213)	—
於12月31日	(1,001,302)	(929,865)	(938,880)	(275,213)	(1,940,182)	(1,205,078)

23. 遞延稅項 (續)

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	2003 港元	2002 港元
遞延稅項負債	4,547,468	3,803,715
在資產負債表列賬之金額包括：		
超過12個月後償還之遞延稅項負債	2,886,023	2,717,307

24. 股本

	法定股本	
	普通股每股 面值港幣1元	
	股份數目	港元
2003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
2003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

	資本贖回 股份溢價	法定 儲備金	普通 儲備金	投資重估 儲備金	其他物業 重估 儲備金	外匯折算 儲備金	保留 資本 溢利/ 溢利/ (累計虧損)	總額		
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元		
2003年1月1日										
— 如前呈報	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
— 遞延稅項負債淨額撥備										
— 之前期調整 (附註1(a))	—	—	—	—	(1,640,874)	(3,709,579)	—	—	(8,564,564)	(13,915,017)
2003年1月1日，經重列	384,620,414	47,086,000	31,033,936	52,862,258	9,298,284	19,475,287	405,123	132,973,835	25,499,241	703,254,378
減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
非買賣證券公平值之變動	—	—	—	—	562,366	—	—	—	—	562,366
確認遞延稅項負債	—	—	—	—	(84,355)	(262,507)	—	—	—	(346,862)
商譽減值	—	—	—	—	—	—	—	1,459,692	—	1,459,692
折算外地附屬公司、聯營公司及 共同控制實體之財務報表所產生 之匯兌盈虧	—	—	—	—	—	—	(18,420)	—	—	(18,420)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	56,786,807	56,786,807
調撥	—	—	3,137,737	(8,489,835)	—	—	—	—	5,352,098	—
2003年12月31日	384,620,414	47,086,000	34,171,673	44,372,423	9,776,295	19,212,780	386,703	134,433,527	87,638,146	761,697,961
組成如下：										
2003年擬派末期股息									18,377,146	
其他									69,261,000	
於2003年12月31日之保留溢利									87,638,146	

25. 儲備金 (續)

本集團

	股份溢價 港元	資本贖回 儲備金 港元	法定 儲備金 港元	普通 儲備金 港元	投資重估 儲備金 港元	其他物業		外匯折算 儲備金 港元	資本 儲備金 港元	保留 溢利/ (累計虧損) 港元	總額 港元
						重估 儲備金 港元	重估 儲備金 港元				
2002年1月1日											
– 如前呈報	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	
– 遞延稅項負債淨額撥備											
– 之前期調整 (附註1(a))	–	–	–	–	(1,280,912)	(3,868,976)	–	–	(1,627,831)	(6,777,719)	
2002年1月1日，經重列	384,620,414	47,086,000	29,177,827	86,758,875	7,218,474	20,312,125	1,261,267	93,835,473	(7,506,957)	662,763,498	
減值	–	–	–	–	–	(996,235)	–	–	–	(996,235)	
非買賣證券公平值之變動	–	–	–	–	2,399,743	–	–	–	–	2,399,743	
撥回/(確認)遞延稅項負債	–	–	–	–	(359,962)	159,397	–	–	–	(200,565)	
附屬公司清盤	–	–	–	–	–	–	(875,930)	(5,871,245)	–	(6,747,175)	
– 共同控制實體出售一附屬公司	–	–	–	7,974,616	40,029	–	–	(7,974,616)	–	40,029	
折算外地附屬公司、聯營公司及 共同控制實體之財務報表所產生 之匯兌盈虧	–	–	–	–	–	–	19,786	–	–	19,786	
股東應佔溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	45,975,297	45,975,297	
– 共同控制實體之儲備化作資本	–	–	–	(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	9,298,284	19,475,287	405,123	132,973,835	25,499,241	703,254,378	
組成如下：											
2002年擬派末期股息									–	–	
其他									25,499,241	25,499,241	
於2002年12月31日之保留溢利									25,499,241	25,499,241	

25. 儲備金 (續)

本集團

	股份溢價 港元	資本贖回 儲備金 港元	法定 儲備金 港元	普通 儲備金 港元	投資重估 儲備金 港元	其他物業		外匯折算 儲備金 港元	保留		總額 港元
						重估 儲備金 港元	資本 儲備金 港元		溢利/ (累計虧損) 港元		
本公司及附屬公司	384,620,414	47,086,000	2,660	449,571	-	19,212,780	640,708	(3,819,491)	14,917,030	463,109,672	
共同控制實體	-	-	33,508,619	43,922,852	9,776,295	-	-	141,184,223	56,896,123	285,288,112	
聯營公司	-	-	660,394	-	-	-	(254,005)	(2,931,205)	15,824,993	13,300,177	
2003年12月31日	384,620,414	47,086,000	34,171,673	44,372,423	9,776,295	19,212,780	386,703	134,433,527	87,638,146	761,697,961	
本公司及附屬公司	384,620,414	47,086,000	-	249,280	-	19,475,287	637,763	(3,819,491)	(3,916,878)	444,332,375	
共同控制實體	-	-	30,463,007	52,612,978	9,298,284	-	-	141,184,223	5,739,116	239,297,608	
聯營公司	-	-	570,929	-	-	-	(232,640)	(4,390,897)	23,677,003	19,624,395	
2002年12月31日	384,620,414	47,086,000	31,033,936	52,862,258	9,298,284	19,475,287	405,123	132,973,835	25,499,241	703,254,378	

法定儲備金乃依照有關法例規定而撥出之儲備金。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2003年12月31日，資本儲備金包括商譽港幣6,826,441元 (2002年：港幣8,286,133元) 及負商譽港幣75,745元 (2002年：港幣75,745元)。

25. 儲備金 (續)

本公司

	股份溢價 港元	資本贖回 儲備金 港元	保留溢利/ (累計虧損) 港元	總額 港元
2003年1月1日	384,620,414	47,086,000	(4,161,914)	427,544,500
本年度溢利	—	—	23,399,424	23,399,424
2003年12月31日	384,620,414	47,086,000	19,237,510	450,943,924
組成如下：				
2003年擬派末期股息			18,377,146	
其他			860,364	
於2003年12月31日之保留溢利			19,237,510	
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
2002年12月31日	384,620,414	47,086,000	(4,161,914)	427,544,500
組成如下：				
2002年擬派末期股息			—	
其他			(4,161,914)	
於2002年12月31日之累計虧損			(4,161,914)	

26. 或然負債

	本集團		本公司	
	2003 港元	2002 港元	2003 港元	2002 港元
擔保	13,800,340	9,454,335	—	—

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	
	2003 港元	2002 港元	2003 港元	2002 港元
已批准但未簽約	—	2,750,000	—	2,750,000
已簽約但未撥備	284,760	573,850	156,133	156,095
	284,760	3,323,850	156,133	2,906,095
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	1,421,817	3,487,532		

28. 租約承擔

(a) 承租人

於2003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	
	2003 港元	2002 港元	2003 港元	2002 港元
房地產				
第一年內	270,920	226,920	1,090,320	196,000
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	184,000	—	184,000	—
	454,920	226,920	1,274,320	196,000

(b) 出租人

於2003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	
	2003 港元	2002 港元
房地產		
第一年內	4,416,262	2,155,800
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	5,506,104	187,148
	9,922,366	2,342,948

本集團出租之商業及住宅物業之租賃年期由一年至六年不等，租賃期內之租金乃固定租金。

29. 除稅前溢利與經營業務所得之現金流入淨額對賬

	2003 港元	2002 港元
除稅前溢利	74,938,581	60,750,443
應佔共同控制實體溢利	(57,985,181)	(44,725,535)
應佔聯營公司虧損／(溢利)	8,051,584	(5,434,146)
投資物業重估虧絀	1,883,790	5,859,573
撥回貸款予及應收取共同控制實體及 聯營公司欠款之減值虧損	(9,974,236)	(11,111,608)
折舊	2,525,369	2,488,199
附屬公司清盤盈利	—	(6,747,175)
出售固定資產虧損	34,170	76,284
出售投資物業(盈利)／虧損	(11,797,570)	26,949
商譽撇銷	1,459,692	—
上市證券股息收入	(566,663)	(358,764)
債券利息收入	(111,433)	—
利息收入	(4,890,891)	(7,039,576)
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	3,567,212	(6,215,356)
共同控制實體欠款減少	—	126,898
聯營公司欠款(增加)／減少	(26)	287
待售物業(增加)／減少	(9,274,883)	22,237,239
遞延取得成本減少	1,220,711	5,430
應收保費減少／(增加)	4,682,797	(1,932,653)
可向再保險人攤回之未付賠償減少／(增加)	1,268,507	(2,943,421)
其他應收賬款及預付款減少	9,787,006	27,783,944
買賣證券減少	8,363,608	385,411
未滿期保費(減少)／增加	(4,653,442)	119,085
未滿期風險減少	(47,000)	(843,000)
未付保險賠償毛額(減少)／增加	(7,131,700)	4,014,056
保險責任減少	(2,079,207)	(885,686)
其他應付賬款及應計費用增加／(減少)	14,086,708	(40,210,321)
匯兌盈虧	10,426	7,275
經營業務所得之現金流入淨額	19,800,717	1,649,188

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扣除佣金支出後之毛保費收入合計港幣4,686,479元 (2002年：港幣5,263,834元)，此等由本集團承保之保單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 (2002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) 本集團年內連同一主要股東之附屬公司與第三者訂立合同，出售本集團在一幢大廈內持作投資物業之若干樓層。本集團年內向一共同控制實體支付港幣400,000元，作為其在本集團商議此項交易時提供意見及代理服務之費用。本集團已就出售此等物業所得盈利約港幣1,180萬元 (附註2) 入賬。

31. 結算日後事項

- (a) 於2003年12月，本集團與第三者(「受讓方」)訂立合同(「該合同」)，以現金代價人民幣2,215萬元(折算約港幣2,090萬元)，轉讓本集團在一聯營公司，長春長信國際房地產開發有限公司(「該聯營公司」) (附註16) 擁有之權益及債權。受讓方亦須償付本集團在中國內地支付或應付之任何稅項或徵費(此項交易所產生之印花稅除外)。該項交易於2004年3月受讓方全數支付現金代價時完成。

於2003年12月31日，在撥回早前就該聯營公司之欠款作出之準備金港幣920萬元 (附註4) 後，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)約為港幣1,480萬元。本集團出售該聯營公司所得之盈利約港幣610萬元將於2004年入賬。

- (b) 於2004年4月，本集團與一第三者(「買方」)訂立買賣合同，以現金代價港幣5,200萬元出售本集團其中一項投資物業(「該物業」)。根據一獨立專業估值，該物業於2003年12月31日之賬面值為港幣3,750萬元。

上述交易須於2004年6月30日或以前完成。截至本報告日期，本集團已收到買方現金定金港幣520萬元。

32. 通過賬目

本賬目經於2004年4月23日由董事局通過。