

## 財務報告書附註

### 1. 主要會計政策

編製該等財務報告書所採用之主要會計政策載述如下：

#### (a) 編製及呈報基準

- (i) 該等財務報告書已遵照香港普遍採納之會計原則編製，及符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計準則」）。該等財務報告書除卻下列會計政策之披露外，乃根據歷史成本常規法編製，而投資物業乃按估值入賬。

於本年度，本集團採納由香港會計師公會所頒佈的經修訂會計準則第12號「所得稅」，該準則適用於二零零三年一月一日或之後開始之會計期間。

除卻若干比較數字已重列以符合根據經修訂會計準則第12號之表列外，採納經修訂會計準則第12號並未對本集團財務報告書構成重大影響。

- (ii) 於二零零三年十二月三十一日，本集團之流動負債為513,000,000港元，超出流動資產303,404,000港元。本集團流動負債包括以下項目：
- a. 本集團擁有61.1%權益之附屬公司北京吉祥大廈有限公司（「吉祥大廈」）應佔之230,667,000港元，當中包括已到期銀行貸款188,501,000港元。本集團正就吉祥大廈所進行項目積極物色買方或投資者，安排一經落實，將就重續貸款與銀行磋商。董事認為，吉祥大廈之未來發展須視乎本集團能否物色到買方或投資者進行項目及／或其重續到期銀行貸款之能力。基於該等不明朗因素，本集團已就吉祥大廈主要資產發展中待售物業之賬面值，於本集團財務報告書作出214,995,000港元撥備。所撥備款項為本集團應佔吉祥大廈之資產淨值。董事認為，即使吉祥大廈終止業務，該項撥備已全面反映對本集團之潛在財務影響。

## 財務報告書附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (a) 編製及呈報基準 (續)

##### (ii) (續)

- b. 本集團擁有85%權益之北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)應佔之194,309,000港元,當中包括合共84,186,000港元丹耀就訴訟之法律裁決須支付費用,詳細披露載於財務報告書附註3(a)。丹耀已上訴申請反對裁決,董事認為,丹耀能否繼續其業務須視乎該項訴訟結果。由於訴訟結果並不明朗,本集團已就丹耀之主要資產待售物業之賬面值,於本集團財務報告書作出46,559,000港元撥備。所撥備款項為丹耀之資產淨值。董事認為,即使丹耀終止業務,該項撥備已全面反映對本集團之潛在財務影響。
- c. 本集團應佔其他業務之88,024,000港元。董事認為,除吉祥大廈及丹耀以外之本集團業務,加上其可動用銀行融資及其他財務資源,本集團可產生足夠現金流量償還到期負債。因此,董事深信,該等業務將繼續進行,而未有於財務報告書作出任何調整。

基於上述理由,董事認為,本集團將繼續按持續基準經營。董事因而按持續經營基準編製財務報表。

#### (b) 綜合基準

綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報告書。

附屬公司指本公司直接或間接控制董事會組成,控制過半數投票權或持有過半數已發行股本之公司。

於年內購入或出售之附屬公司之業績,由購入當日起或出售當日止(如適用)計入綜合損益表。

本集團內所有公司之間的重要交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

## 財務報告書附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (b) 綜合基準 (續)

出售附屬公司所致之損益意指出售所得收益與本集團應佔該附屬公司淨資產連同任何未攤銷商譽／負商譽或已於儲備記賬惟過往並未在綜合損益賬扣除或確認之商譽／負商譽之差額。

少數股東權益指外界股東於附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司業績按已收及應收之股息入賬。

#### (c) 聯營公司

聯營公司指本集團持有股權作長期投資及可對其管理層行使重大影響力而並非附屬公司或合營企業之公司。

根據本集團之會計政策，綜合損益賬包括集團應佔聯營公司之本年度業績，而綜合資產負債表則按重估聯營公司之相關物業後（如適用）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）。

重估聯營公司相關物業而產生之盈餘直接撥入重估儲備。重估虧絀則與同一聯營公司早前之資產重估盈餘抵銷，餘額則於經營溢利支銷。其後任何盈餘將以早前扣減之金額為限撥入經營溢利。

倘聯營公司之經審核財務報告書結算日與本集團的結算日不同，則應佔業績按最近期經審核財務報告書及截至十二月三十一日之未經審核管理財務報告書計算，並按聯營公司之相關物業重估值作出調整。

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。

## 財務報告書附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (d) 固定資產

##### (i) 投資物業

投資物業乃所持土地及樓宇中所佔之權益，而該等土地及樓宇之建築工程及發展經已完成，因其具有投資價值而持有，任何租金收入均按公平原則協商。

租約尚餘期限為二十年以上屆滿之投資物業乃根據結算日之公開市值每年進行之專業估值列賬，而土地及樓宇並不分開估值。估值會載列於年度財務報告書內。增值計入投資物業重估儲備。減值則首先與早前之增值（以組合為基礎）抵銷，餘額則於經營溢利支銷。其後任何增值將以早前扣減之金額為限撥入經營溢利。

於出售投資物業時，重估儲備中與早前估值有關之變現部份從投資物業重估儲備撥入損益表。

##### (ii) 發展中之物業

長期發展中之物業列入固定資產，並按本集團之成本扣除任何累積減值虧損（如有）列賬。於完成發展時，該等物業將視乎情況根據賬面價值被轉為投資物業或其他物業（如有）列賬。

##### (iii) 租賃土地及樓宇及其他固定資產

租賃土地及樓宇及其他固定資產按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

##### (iv) 折舊

本集團並未就租期尚餘年期超過二十年之投資物業作出任何折舊。就尚餘租期二十年或以下之投資物業，按其餘下租期內之賬面值作出折舊。

本集團並未就長期發展中之物業作出任何折舊。

## 財務報告書附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (d) 固定資產 (續)

##### (iv) 折舊 (續)

租賃房地產之折舊按其尚餘租期或其對本集團而言之估計可使用年限(以較短者)計算。

其他固定資產之折舊按該資產之成本值扣除累積減值虧損及對本集團而言之估計可使用年限以直線法攤銷。所採用之主要年率如下：

辦公室設備	20%
傢俬及裝置	20%
汽車	10%-20%

改善工程成本撥作資本，並按彼等對本集團而言之估計可使用年限折舊。

##### (v) 固定資產之減值及出售收益或虧損

在每年結算日，固定資產(除卻投資物業)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。

於出售固定資產(除卻投資物業)時所得之收益或虧損指出售淨收入與有關資產賬面值之差額，並於損益表內入賬。任何屬於被出售的資產之重估儲備結餘均轉撥至保留盈餘，並列作儲備變動。

#### (e) 待售物業

待售物業包括在流動資產內，並以成本或估計可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃管理層依據市場情況所作出之估計而定。

## 財務報告書附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (f) 投資證券

投資證券按成本值減任何減值虧損準備入賬。

個別投資之賬面值在每年結算日均作檢討，以評估其公平值是否已下跌至低於其賬面值。假如下跌並非短期性，則有關證券之賬面值須削減至其公平值。減值虧損在損益表中列作開支。當引致撇減或撇銷之情況及事件不再存在，而有可信證據顯示新的情況和事件會於可預見將來持續，則將此項減值虧損撥回損益表。

#### (g) 其他資產

其他資產乃按成本值減任何減值虧損撥備列賬。

#### (h) 應收貿易賬款

倘應收貿易賬款內出現呆賬，則須就此作出準備。列於資產負債表內之應收貿易賬款已扣減該等準備。

#### (i) 借貸成本

利息及有關財務費用一般於產生時列為支出。倘董事會認為合資格資產可在將來為本集團帶來足夠的經濟效益，則就收購及開發合資格資產的財務融資所產生的利息費用可予資本化，作為有關資產的部份成本。

#### (j) 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。本集團為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作出撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

## 財務報告書附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (j) 僱員福利 (續)

##### (ii) 退休金責任

本集團實行一項界定供款公積金計劃(「該計劃」),於二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員可參與該計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開,並由獨立管理基金持有。本集團之供款在產生時列作開支,因僱員在供款期滿前離職而沒收之供款,則可在本集團之供款中扣除。

由二零零零年十二月一日起,所有香港僱員均可參加一項強制性公積金計劃(「強積金」)。僱員於二零零零年十二月一日前加入本集團可選擇保留在該計劃或參與強積金,而於二零零零年十二月一日後加入本集團之僱員只能參與強積金。強積金供款在產生時列作開支。

此外,本集團並參加其業務所在的中國各大城市的市政府管理的僱員退休計劃。本集團每月應作出供款,而款額則按每月薪金開支的若干百份比計算,而各地的市政府負責承擔本集團現時及日後退休僱員的退休福利。本集團向有關計劃的供款於支付時列為開支。

#### (k) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報告書之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司之短暫時差而撥備,但假若可以控制時差之撥回,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財務報告書所示之盈利二者間之時差,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。採納經修訂之會計準則第12號構成會計政策之變動及若干比較數字已重列以符合經修訂之會計準則第12號。該重列並無對本集團之業績或財務狀況有任何影響。

## 財務報告書附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (l) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部份風險及收益實質上保留予租賃公司之租約均列為經營租約。租賃款額在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

#### (m) 外幣換算

於本年度內以外幣進行之交易按交易當日之滙率換算為港元。以外幣計價之貨幣性資產及負債按結算日之率換算為港元並於財務報告書列賬。由此產生之滙兌損益概撥入損益表內處理。

於年底，海外附屬公司及聯營公司以外幣列值之資產負債表按結算日之滙率換算為港元，而損益表則按平均率換算為港元。滙兌差額直接撥入滙兌儲備。

#### (n) 現金及現金等價物

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金，銀行通知款減銀行透支。

#### (o) 或然負債

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，但會在財務報告書附註中披露。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。

## 財務報告書附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (p) 撥備

當本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。當本集團預計撥備款可獲償付，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。

#### (q) 分類報告

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

分類資產主要包括固定資產、物業、應收款項及經營現金，不包括之項目主要為聯營公司及可收回稅項。分類負債指經營負債，而不包括例如遞延稅項債務及少數股東權益等項目。資本性開支指購入固定資產的費用。未分攤成本指集團整體性開支。

至於地區分類報告，營業額乃按照經營國家計算。總資產及資本性開支按資產所在地計算。

#### (r) 收入之列賬

出售發展中待售物業之收入按完工百分比確認，惟以所收取之銷售款為限。

出售已落成之待售物業之收入於相關合約完成後確認，惟以所收取之銷售款為限。

租金收入於租期內以直線法確認。

物業管理收入按應計基礎確認。

利息收入以時間比例，並計及未償還本金額及適用利率確認。

股息收入於確立收取款項之權利時確認。

## 財務報告書附註

### 2. 營業額、收益及分類資料

本公司為一間控股投資公司，而本集團之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及控股投資。於本年度確認之營業額及收益如下：

	<b>二零零三年</b> <b>千港元</b>	二零零二年 千港元
出售物業	<b>3,881</b>	2,454
租金收入總額		
— 投資物業	<b>21,956</b>	23,395
— 其他物業	<b>11,339</b>	14,152
物業管理費用	<b>6,979</b>	12,632
利息收入	<b>13,244</b>	13,717
股息收入	<b>371</b>	746
	<hr/>	<hr/>
收益及營業額總額	<b>57,770</b>	67,096
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 財務報告書附註

## 2. 營業額、收益及分類資料 (續)

## 主要報告 – 按業務劃分

本集團按下列四項主要業務報告其業務分類分析如下：

## 二零零三年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	未分攤成本 千港元	集團 千港元
營業額	<u>3,881</u>	<u>33,295</u>	<u>6,979</u>	<u>13,615</u>		<u>57,770</u>
分類業績	<u>(81,454)</u>	<u>(196,806)</u>	<u>4,047</u>	<u>12,211</u>		<u>(262,002)</u>
未分攤之公司開支					(17,456)	<u>(17,456)</u>
經營虧損						(279,458)
融資成本						(14,321)
應佔聯營公司業績	(65,176)	(1,033)	—	—		<u>(66,209)</u>
除稅前虧損						(359,988)
稅項						<u>(491)</u>
除稅後虧損						(360,479)
少數股東權益						<u>67,544</u>
股東應佔虧損						<u>(292,935)</u>
分類資產	193,155	808,013	2,740	14,344		1,018,252
於聯營公司權益	281,774	592,179	—	260,000		1,133,953
未分攤之資產						<u>7,019</u>
資產總額						<u>2,159,224</u>
分類負債	264,137	240,018	6,470	9		510,634
少數股東權益						129
未分攤之負債						<u>77,808</u>
負債總額						<u>588,571</u>
資本支出	3,645	6,030	—	—	25	9,700
折舊	3,722	4,305	4	—	413	8,444
撥備	<u>139,558</u>	<u>214,995</u>	<u>—</u>	<u>1,406</u>	<u>—</u>	<u>355,959</u>

## 財務報告書附註

## 2. 營業額、收益及分類資料 (續)

## 主要報告 – 按業務劃分 (續)

二零二零年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	未分攤成本 千港元	集團 千港元
營業額	2,454	37,547	12,632	14,463		67,096
分類業績	(605)	11,593	7,097	13,617		31,702
未分攤之公司開支					(19,031)	(19,031)
經營溢利						12,671
融資成本						(7,239)
應佔聯營公司業績	(1,488)	2,348	—	—		860
除稅前溢利						6,292
稅項						(5,401)
除稅後溢利						891
少數股東權益						128
股東應佔溢利						1,019
分類資產	230,477	1,074,008	1,611	15,452		1,321,548
於聯營公司權益	346,950	612,247	—	260,000		1,219,197
未分攤之資產						7,375
資產總額						2,548,120
分類負債	227,107	229,617	4,259	—		460,983
少數股東權益						67,673
未分攤之負債						80,981
負債總額						609,637
資本支出	108	13,574	—	—	192	13,874
折舊	50	10,757	4	—	643	11,454
撥備	—	—	—	830	27	857

## 財務報告書附註

### 2. 營業額、收益及分類資料 (續)

#### 從屬報告 – 按地區市場劃分

本集團按地區市場劃分之營業額、分類業績、資產總額及資本支出分析如下：

	二零零三年				二零零二年			
	營業額 千港元	分類業績 千港元	資產總額 千港元	資本支出 千港元	營業額 千港元	分類業績 千港元	資產總額 千港元	資本支出 千港元
香港	42,448	31,150	582,819	25	50,490	30,272	644,043	192
中國大陸	15,322	(293,152)	435,433	9,675	16,606	1,430	677,505	13,682
	<u>57,770</u>	<u>(262,002)</u>	<u>1,018,252</u>	<u>9,700</u>	<u>67,096</u>	<u>31,702</u>	<u>1,321,548</u>	<u>13,874</u>
未分攤之公司 開支		<u>(17,456)</u>				<u>(19,031)</u>		
經營(虧損)/ 溢利		<u>(279,458)</u>				<u>12,671</u>		
於聯營公司權益 未分攤之資產			<u>1,133,953</u>			<u>1,219,197</u>	<u>7,375</u>	
資產總額			<u>2,159,224</u>			<u>2,548,120</u>		

## 財務報告書附註

## 3. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>已計入</b>		
投資物業之租金收入總額	21,956	23,395
減：開支	(7,076)	(10,052)
投資物業之租金收入淨額	14,880	13,343
其他物業之租金收入總額	11,339	14,152
減：折舊	(4,207)	(10,517)
開支	(2,624)	(1,939)
其他物業租金收入淨額	4,508	1,696
<b>已扣除</b>		
出售物業成本	2,558	1,159
僱員成本(包括董事酬金)(附註8)	13,963	17,892
固定資產之折舊，除卻有租金收入之物業	4,237	937
出售固定資產之虧損	—	54
租賃房地產之減值虧損	—	27
投資證券的減值虧損之撥備	1,406	830
出售投資物業虧損	—	3,785
辦公室物業及僱員宿舍之經營租約開支	2,770	3,343
核數師酬金	856	856
一間附屬公司被提出民事訴訟之撥備(附註(a))	28,816	—

附註：(a) 於二零零三年二月二十一日，一位買方向本集團持有85%股本權益之附屬公司丹耀所開發之物業提出民事訴訟，要求該附屬公司退還其購房款8,879,000美元(約69,256,000港元)及支付違約金1,776,000美元(約13,852,000港元)，其理由包括該買方未能於該物業之商品房買賣合同規定的時間內取得房產證書。首次法庭裁決對該附屬公司不利。因此，已作出全數撥備，以反映本集團因此產生之虧損。撥備款額28,816,000港元主要包括罰款13,854,000港元、法律費用1,834,000港元及早前就物業銷售確認之溢利12,908,000港元。

## 財務報告書附註

## 4. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款及銀行透支之利息 須於五年內全數償還	18,610	18,525
其他貸款利息		
須於五年內全數償還	—	4
不須於五年內全數償還	196	542
其他附帶借貸成本	381	369
借貸成本總額	19,187	19,440
減：資本化利息	(4,866)	(12,201)
本年度融資成本總額	<u>14,321</u>	<u>7,239</u>

從一般借貸得來及用作開發中華人民共和國（「中國」）物業發展項目的資金之資本化率為每年1.86%至2.58%。

## 財務報告書附註

## 5. 稅項

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零二年: 16%) 作出準備。二零零三年, 政府將二零零三/二零零四年財政年度的利得稅稅率由16%提高至17.5%。中國利得稅指按本集團在中國經營之附屬公司估計應課稅溢利以稅率33%作出準備 (二零零二年: 33%)。

在綜合損益表支銷之稅項如下:

	<b>本集團</b>	
	<b>二零零三年 千港元</b>	二零零二年 千港元
往年度撥備(不足)/剩餘之香港利得稅	(20)	1,200
中國利得稅	—	(6,010)
遞延稅項暫時差異的產生	(388)	(461)
應佔聯營公司稅項	(83)	(130)
	<u>(491)</u>	<u>(5,401)</u>

本集團有關除稅前(虧損)/溢利之稅項與假若採用香港之稅率而計算之理論稅額之差額如下:

	<b>二零零三年 千港元</b>	二零零二年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(359,988)</u>	<u>6,292</u>
按稅率17.5% (二零零二年: 16%) 計算之稅項	(62,998)	1,007
其他國家不同稅率之影響	(47,441)	(3,038)
無須課稅之收入	(799)	(2,948)
不可扣稅之支出	11,499	1,952
使用早前未有確認之稅損	(2,091)	(6,172)
遞延稅項資產未有確認	102,301	15,800
往年度撥備不足/(剩餘)稅項	20	(1,200)
	<u>491</u>	<u>5,401</u>
稅項支出	<u>491</u>	<u>5,401</u>

## 財務報告書附註

### 6. 股東應佔（虧損）／溢利

計入本公司財務報告書之股東應佔（虧損）／溢利為虧損224,584,000港元（二零零二年：虧損28,968,000港元）。

### 7. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利根據本集團股東應佔虧損292,935,000港元（二零零二年：溢利1,019,000港元）及本年度1,135,606,132股（二零零二年：1,135,606,132股）已發行普通股股份計算。由於本公司於二零零二年及二零零三年已沒有認股權，故無任何為每股（虧損）／盈利帶來攤薄影響之披露。

### 8. 員工成本（包括董事酬金）

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪酬工資	12,982	15,838
未用年假	(15)	48
社會保障成本	707	1,603
退休成本 — 界定供款計劃（附註9）	289	403
	<u>13,963</u>	<u>17,892</u>

### 9. 退休福利成本

本集團實行一項界定供款公積金計劃（「該計劃」），於二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員可參與該計劃。本集團及僱員對該計劃作出之供款額以僱員每月薪金之百分比計算。因僱員在取得全數供款利益前退出該計劃而沒收之供款可以用作減少本集團之供款。於年內被使用之沒收供款合共為15,000港元（二零零二年：40,000港元），並沒有供款可退還本集團（二零零二年：無）。於年終之沒收供款餘額為44,000港元（二零零二年：20,000港元），可用以削減未來供款。

由二零零零年十二月一日起，所有香港僱員均可參加一項強制性公積金計劃（「強積金」）。僱員於二零零零年十二月一日前加入本集團可選擇保留在該計劃或參與強積金，而於二零零零年十二月一日後加入本集團之僱員只能參與強積金。

此外，本集團並參加其業務所在之中國各大城市的市政府管理的僱員退休計劃。本集團每月應作出供款，而款額則按每月薪金開支的若干百分比計算，而各地的市政府負責承擔本集團現時及日後退休僱員的退休福利。

## 財務報告書附註

### 9. 退休福利成本 (續)

於損益表支銷之成本乃本集團對該等計劃應付之供款。本年度供款支出總額為289,000港元(二零零二年:403,000港元)。

### 10. 董事及高層管理人員之酬金

(a) 於本年度本公司董事之酬金總額如下:

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	660	660
基本薪金、房屋津貼、 其他津貼及實物利益	4,913	5,020
酌情花紅	363	363
退休金	24	24
	<u>5,960</u>	<u>6,067</u>

於本年度付予本公司獨立非執行董事之袍金為440,000港元(二零零二年:440,000港元)。

董事酬金範圍如下:

#### 酬金範圍

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元 — 1,000,000港元	3	3
2,000,001港元 — 2,500,000港元	1	1
3,000,001港元 — 3,500,000港元	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

## 財務報告書附註

### 10. 董事及高層管理人員之酬金 (續)

- (b) 於本年度，本集團五名最高薪人士中包括兩名(二零零二年：兩名)董事，其酬金已於上文分析中反映。餘下三名(二零零二年：三名)人士於本年度之酬金如下：

	<b>二零零三年 千港元</b>	二零零二年 千港元
基本薪金、房屋津貼、 其他津貼及實物利益	<b>1,628</b>	1,696
酌情花紅	<b>136</b>	141
退休金	<b>78</b>	82
	<hr/> <b>1,842</b> <hr/>	<hr/> 1,919 <hr/>

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

#### 酬金範圍

	<b>人數</b>	
	<b>二零零三年</b>	二零零二年
零港元 — 1,000,000港元	<b>2</b>	2
1,000,001港元 — 1,500,000港元	<b>1</b>	1
	<hr/> <b>3</b> <hr/>	<hr/> 3 <hr/>

## 財務報告書附註

## 11. 固定資產

	本集團							本公司			
	投資物業 千港元	發展中 之物業 千港元	租賃 房地產 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本或估值</b>											
於二零零三年											
一月一日	616,818	441,502	23,500	1,855	2,870	4,576	1,091,121	471	2,057	2,248	4,776
添置	—	6,030	—	25	3,645	—	9,700	25	—	—	25
重列	6,271	—	(6,271)	—	—	—	—	—	—	—	—
重估	(57,759)	—	—	—	—	—	(57,759)	—	—	—	—
<b>於二零零三年</b>											
十二月三十一日	<u>565,330</u>	<u>447,532</u>	<u>17,229</u>	<u>1,880</u>	<u>6,515</u>	<u>4,576</u>	<u>1,043,062</u>	<u>496</u>	<u>2,057</u>	<u>2,248</u>	<u>4,801</u>
<b>累積折舊及減值</b>											
於二零零三年											
一月一日	—	—	13,390	1,367	2,451	3,480	20,688	370	1,676	1,755	3,801
本年度折舊	—	—	4,219	156	3,786	283	8,444	42	130	179	351
減值支出	—	214,995	—	—	—	—	214,995	—	—	—	—
重列	729	—	(729)	—	—	—	—	—	—	—	—
重估	(729)	—	—	—	—	—	(729)	—	—	—	—
<b>於二零零三年</b>											
十二月三十一日	<u>—</u>	<u>214,995</u>	<u>16,880</u>	<u>1,523</u>	<u>6,237</u>	<u>3,763</u>	<u>243,398</u>	<u>412</u>	<u>1,806</u>	<u>1,934</u>	<u>4,152</u>
<b>賬面淨值</b>											
於二零零三年											
十二月三十一日	<u>565,330</u>	<u>232,537</u>	<u>349</u>	<u>357</u>	<u>278</u>	<u>813</u>	<u>799,664</u>	<u>84</u>	<u>251</u>	<u>314</u>	<u>649</u>
於二零零二年											
十二月三十一日	<u>616,818</u>	<u>441,502</u>	<u>10,110</u>	<u>488</u>	<u>419</u>	<u>1,096</u>	<u>1,070,433</u>	<u>101</u>	<u>381</u>	<u>493</u>	<u>975</u>
	本集團							本公司			
	投資物業 千港元	發展中 之物業 千港元	租賃 房地產 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
上述資產於											
二零零三年十二月											
三十一日之成本或											
估值分析如下：											
按成本	—	447,532	17,229	1,880	6,515	4,576	477,732	496	2,057	2,248	4,801
按二零零三年											
專業估值	565,330	—	—	—	—	—	565,330	—	—	—	—
	<u>565,330</u>	<u>447,532</u>	<u>17,229</u>	<u>1,880</u>	<u>6,515</u>	<u>4,576</u>	<u>1,043,062</u>	<u>496</u>	<u>2,057</u>	<u>2,248</u>	<u>4,801</u>
上述資產於											
二零零二年十二月											
三十一日之成本或											
估值分析如下：											
按成本	—	441,502	23,500	1,855	2,870	4,576	474,303	471	2,057	2,248	4,776
按二零零二年											
專業估值	616,818	—	—	—	—	—	616,818	—	—	—	—
	<u>616,818</u>	<u>441,502</u>	<u>23,500</u>	<u>1,855</u>	<u>2,870</u>	<u>4,576</u>	<u>1,091,121</u>	<u>471</u>	<u>2,057</u>	<u>2,248</u>	<u>4,776</u>

## 財務報告書附註

### 11. 固定資產 (續)

本集團於投資物業、發展中之物業及租賃房地產之權益的賬面淨值分析如下：

	<b>本集團</b>	
	<b>二零零三年 千港元</b>	二零零二年 千港元
於香港持有：		
租賃期超過50年	<b>349</b>	593,160
租賃期介乎10至50年間	<b>558,600</b>	22,800
租賃期少於10年	<b>170</b>	200
於中國持有：		
租賃期超過50年	<b>2,691</b>	2,690
租賃期介乎10至50年間	<b>236,406</b>	449,580
	<b>798,216</b>	1,068,430

於香港及中國之投資物業已於二零零三年十二月三十一日分別由獨立專業測量師行，威格斯(香港)有限公司及戴德梁行有限公司，按公開市值進行重估。

於二零零三年十二月三十一日，用作抵押本集團長期貸款之固定資產賬面淨值總額為535,800,000港元(二零零二年：592,800,000港元)。

### 12. 於附屬公司權益

	<b>本公司</b>	
	<b>二零零三年 千港元</b>	二零零二年 千港元
非上市股份投資，按成本	<b>1,904</b>	1,904
應收附屬公司款項，已扣除撥備	<b>877,118</b>	1,107,991
應付附屬公司款項	<b>(800)</b>	(442)
	<b>878,222</b>	1,109,453

## 財務報告書附註

### 12. 於附屬公司權益 (續)

於二零零三年十二月三十一日本集團之主要附屬公司詳情載於第60頁至第61頁。

除卻一間附屬公司所欠金額為449,057,000港元(二零零二年:451,027,000港元)之貸款利息每年按最優惠利率減0.75%(二零零二年:最優惠利率減0.75%)之年息計算外,附屬公司所欠之金額均為無抵押、無利息及無固定之還款期。

### 13. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔經重估資產淨值(商譽除外)	747,229	834,113
應收聯營公司款項,已扣除撥備	397,139	394,519
應付聯營公司款項	(10,415)	(9,435)
	<b>1,133,953</b>	<b>1,219,197</b>

於聯營公司之權益指香港及中國之非上市股份。於二零零三年十二月三十一日之主要聯營公司之詳情載於第62頁。

聯營公司之物業於每年十二月三十一日由獨立專業測量師行按公開市值進行重估。

除卻應收一間聯營公司所欠金額為260,000,000港元(二零零二年:260,000,000港元),其貸款利息按最優惠利率計算(二零零二年:最優惠利率)外,其他應收聯營公司所欠之金額均為無抵押、無利息及無固定之還款期。為此,本集團已收回利息收入合共13,000,000港元(二零零二年:13,277,000港元)。

#### 重大聯營公司之資料

本集團之聯營公司 Zeta Estates Limited (「Zeta」)(擁有該公司33 $\frac{1}{3}$ %權益)及北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)(擁有該公司29.4%權益),對本集團財務報告書之業績及財務狀況而言具有重大影響力,其財務資料概要載於下文。

## 財務報告書附註

## 13. 於聯營公司權益 (續)

## 重大聯營公司之資料 (續)

Zeta之財政年度年結日與本公司之年結日不同。下文所載資料乃根據 Zeta 截至二月二十八日止兩個月之經審核賬目及截至十二月三十一日止十個月之未經審核管理賬目編製，並作出調整以符合本集團之會計政策。

	Zeta	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>損益表 – 截至十二月三十一日止年度</b>		
營業額	71,014	84,572
除稅後(虧損)/溢利	<u>(5,431)</u>	<u>4,327</u>
本集團應佔(虧損)/溢利	<u>(1,810)</u>	<u>1,442</u>
<b>資產負債表 – 於十二月三十一日</b>		
投資物業	7,299	7,261
長期應收款項	542	556
流動資產	876,267	878,559
流動負債	(73,997)	(70,833)
長期負債	<u>(780,000)</u>	<u>(780,000)</u>
股東資金	30,111	35,543
根據市值重估聯營公司相關物業之所得盈餘	<u>1,523,562</u>	<u>1,576,779</u>
經調整資產淨值	<u>1,553,673</u>	<u>1,612,322</u>
本集團應佔資產淨值	<u>517,891</u>	<u>537,441</u>

## 財務報告書附註

## 13. 於聯營公司權益 (續)

## 重大聯營公司之資料 (續)

於二零零三年十二月三十一日，Zeta 有下列或然負債：

稅務局局長就 Zeta 於一九九八／一九九九、一九九九／二零零零、二零零零／二零零一及二零零一／二零零二評稅年度之溢利總額120,465,000港元(二零零二年：87,852,000港元)作補加評稅，並徵收應付利得稅18,693,000港元(二零零二年：14,056,000港元)。出現有關補加評稅溢利之原因是 Zeta 於上述之年度內支付之部份無抵押貸款利息，不獲接納為計算應課稅溢利之可予減免項目。Zeta 對有關之評稅提出反對，惟截至二零零三年十二月三十一日止仍未有該爭論之結果。本集團應佔是項稅務責任為6,231,000港元(二零零二年：4,685,000港元)，而於二零零三年十二月三十一日並無就此作出撥備。

## 敬遠

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>損益表 – 截至十二月三十一日止年度</b>		
營業額	467,290	222,023
除稅後虧損	<u>(221,688)</u>	<u>(5,063)</u>
本集團應佔虧損	<u>(65,176)</u>	<u>(1,488)</u>
<b>資產負債表 – 於十二月三十一日</b>		
發展中待售物業	1,754,800	1,967,198
固定資產	181,200	245,349
長期應收款項	2,922	1,885
流動資產	457,917	419,218
流動負債	(63,378)	(59,651)
長期負債	<u>(1,737,440)</u>	<u>(1,756,290)</u>
股東資金	<u>596,021</u>	<u>817,709</u>
本集團應佔資產淨值	<u>175,230</u>	<u>240,406</u>

## 財務報告書附註

### 14. 投資證券

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資證券		
非上市投資，按成本	18,712	18,712
撥備	(9,866)	(8,460)
墊予所投資公司	4,947	5,200
	<u>13,793</u>	<u>15,452</u>

墊予所投資公司金額為無抵押、無利息及無固定之還款期。

### 15. 其他資產

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
會所債券，按成本	<u>2,218</u>	<u>2,218</u>	<u>1,405</u>	<u>1,405</u>

### 16. 附屬公司貸款

附屬公司貸款為無抵押，利息按年利率6.5%（二零零二年：7%）及於要求時償還之貸款。

### 17. 應收貿易賬款

於二零零三年十二月三十一日，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
30日內	1,215	1,102
31至60日	1,157	659
61至90日	498	476
超過90日	2,863	14,482
	<u>5,733</u>	<u>16,719</u>

## 財務報告書附註

### 17. 應收貿易賬款 (續)

本年度本集團應收貿易賬款乃租客所欠之租金，並於提交發票時到期及出售待售物業之應收款項，還款依據相關合約條款進行。

### 18. 應付貿易賬款

於二零零三年十二月三十一日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	<b>本集團</b>	
	<b>二零零三年 千港元</b>	<b>二零零二年 千港元</b>
30日內	302	470
31至60日	468	612
61至90日	375	123
超過90日	<u>76,653</u>	<u>82,655</u>
	<u><b>77,798</b></u>	<u><b>83,860</b></u>

### 19. 股本

	<b>本公司 每股面值0.50港元普通股</b>	
	<b>股份數目</b>	<b>千港元</b>
法定：		
於二零零二年及二零零三年一月一日及 二零零三年十二月三十一日	<u>1,600,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及已繳足：		
於二零零二年及二零零三年一月一日及 二零零三年十二月三十一日	<u>1,135,606,132</u>	<u>567,803</u>

## 財務報告書附註

## 20. 儲備

## 本集團

	股份 溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	其他物業 重估儲備 千港元	滙兌差額 儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零二年一月一日	694,070	393,321	642,886	3,483	(250,012)	1,483,748
因出售集團投資物業而變現 之重估虧損	—	2,268	—	—	—	2,268
因出售一間聯營公司物業 而變現之重估盈餘	—	—	(1,645)	—	—	(1,645)
因重估本集團投資物業產生之虧損	—	(4,034)	—	—	—	(4,034)
按聯營公司相關物業之市值而 重估本集團於聯營公司權益 所產生之虧絀	—	—	(110,676)	—	—	(110,676)
本年度股東應佔溢利	—	—	—	—	1,019	1,019
於二零零二年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>391,555</u>	<u>530,565</u>	<u>3,483</u>	<u>(248,993)</u>	<u>1,370,680</u>
應歸於：						
本公司及附屬公司	694,070	391,555	—	3,483	(225,534)	863,574
聯營公司	—	—	530,565	—	(23,459)	507,106
於二零零二年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>391,555</u>	<u>530,565</u>	<u>3,483</u>	<u>(248,993)</u>	<u>1,370,680</u>
於二零零三年一月一日	694,070	391,555	530,565	3,483	(248,993)	1,370,680
因出售一間聯營公司物業 而變現之重估盈餘	—	—	(3,595)	—	—	(3,595)
因重估本集團投資物業產生之虧損	—	(54,303)	—	—	—	(54,303)
按聯營公司相關物業之市值而 重估本集團於聯營公司權益 所產生之虧絀	—	—	(16,997)	—	—	(16,997)
本年度股東應佔虧損	—	—	—	—	(292,935)	(292,935)
於二零零三年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>337,252</u>	<u>509,973</u>	<u>3,483</u>	<u>(541,928)</u>	<u>1,002,850</u>
應歸於：						
本公司及附屬公司	694,070	337,252	—	3,483	(452,177)	582,628
聯營公司	—	—	509,973	—	(89,751)	420,222
於二零零三年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>337,252</u>	<u>509,973</u>	<u>3,483</u>	<u>(541,928)</u>	<u>1,002,850</u>

## 財務報告書附註

## 20. 儲備 (續)

## 本公司

	股份 溢價賬 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零二年一月一日	694,070	(197,451)	496,619
本年度之虧損	—	(28,968)	(28,968)
於二零零二年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>(226,419)</u>	<u>467,651</u>
於二零零三年一月一日	694,070	(226,419)	467,651
本年度之虧損	—	(224,584)	(224,584)
<b>於二零零三年十二月三十一日</b>	<b><u>694,070</u></b>	<b><u>(451,003)</u></b>	<b><u>243,067</u></b>

於二零零三年十二月三十一日，根據香港公司條例第79B條之規定計算，本公司並無任何可分派儲備（二零零二年：無）。

## 21. 銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行透支 (附註a)	49,828	15,940	49,828	15,224
短期銀行貸款				
— 有抵押 (附註b)	197,926	228,087	—	—
長期銀行貸款—有抵押 (附註c)				
— 即期部份	60,905	87,470	20,000	46,000
— 非即期部份	—	20,000	—	20,000
	<u>60,905</u>	<u>107,470</u>	<u>20,000</u>	<u>66,000</u>
	<u>308,659</u>	<u>351,497</u>	<u>69,828</u>	<u>81,224</u>

## 財務報告書附註

### 21. 銀行貸款及透支 (續)

於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司之銀行貸款及透支還款期如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年內還款	308,659	331,497	69,828	61,224
於第二年還款	—	20,000	—	20,000
	<u>308,659</u>	<u>351,497</u>	<u>69,828</u>	<u>81,224</u>

- (a) 本集團一筆為數100,000,000港元之銀行透支備用信貸額(二零零二年:100,000,000港元)，乃由本公司一間全資附屬公司所持有之物業為第一法定按揭，以及本公司若干附屬公司已發行股份作抵押。
- (b) 短期銀行貸款包括：
- (i) 一筆為數人民幣200,000,000元(相等於188,500,000港元)(二零零二年:人民幣200,000,000(相等於188,500,000港元))發放予北京吉祥之短期銀行貸款乃由北京吉祥之發展中物業作為抵押。
- (ii) 丹耀取得一筆為數人民幣10,000,000元(相等於9,400,000港元)之短期銀行貸款(二零零二年:人民幣10,000,000元(相等於9,400,000港元))，該筆短期銀行貸款以丹耀所持之物業作為抵押。
- (c) 長期銀行貸款包括：
- (i) 本公司獲得一筆為數20,000,000港元(二零零二年:66,000,000港元)之貸款，以本公司一間全資附屬公司所持有之物業為第一法定按揭，及本公司若干附屬公司之已發行股本作為抵押，並須於二零零四年全數償還(二零零二年:46,000,000港元)。
- (ii) 丹耀獲得一筆為數人民幣43,400,000元(相等於40,900,000港元)之銀行貸款。該筆貸款以丹耀所持之物業作為抵押。(二零零二年:人民幣44,000,000元(相等於41,500,000港元))。

## 財務報告書附註

### 22. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按資產負債表制定日期之主要稅率作全數撥備。

年內遞延稅項負債／(資產)之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	77,921	77,460	—	—
在損益賬支銷之遞延 稅項	248	461	(1,298)	—
在投資物業重估之遞延稅項	(2,727)	—	—	—
於十二月三十一日	<u>75,442</u>	<u>77,921</u>	<u>(1,298)</u>	<u>—</u>

遞延稅項主要指重估本集團於往年度從待售物業重新歸類為投資物業的香港物業所產生之盈餘之稅項。該遞延稅項已獲准延遲至物業出售時繳交。

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。於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司有關於稅損而未確認遞延稅項資產分別為41,706,000港元（二零零二年：53,049,000港元）及沒有未確認稅損（二零零二年：11,976,000港元），此等稅損並無期限及可結轉。

## 財務報告書附註

## 23. 綜合現金流量表附註

## (a) 經營(虧損)／溢利與經營產生之現金淨額之調節

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營(虧損)／溢利	(279,458)	12,671
租賃土地及樓宇之減值虧損	—	27
投資證券的減值虧損之撥備	1,406	830
折舊	8,444	11,454
出售投資物業虧損	—	3,785
出售固定資產之虧損	—	54
發展中物業之撥備	214,995	—
待售物業之撥備	46,559	—
利息收入	(13,244)	(13,717)
股息收入	(371)	(746)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營(虧損)／溢利	(21,669)	14,358
待售物業之增加	(62,114)	(11,840)
應收貿易賬款、其他應收款項、預付款項 及按金減少	11,823	5,842
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用 增加／(減少)	111,924	(8,157)
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金淨額	<b>39,964</b>	<b>203</b>

## 財務報告書附註

## 23. 綜合現金流量表附註 (續)

## (b) 本年度融資變動之分析

	銀行及其他貸款		少數股東權益	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	339,276	378,406	67,673	67,801
現金項目：				
— 新增貸款	—	9,425	—	—
— 償還銀行貸款	(76,726)	(48,036)	—	—
— 償還第三者貸款	(548)	(519)	—	—
非現金項目：				
— 本年度少數股東 應佔虧損	—	—	(67,544)	(128)
於十二月三十一日	<u>262,002</u>	<u>339,276</u>	<u>129</u>	<u>67,673</u>

## (c) 現金及現金等價物之分析

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行結存及現金	8,328	36,621
銀行透支	(49,828)	(15,940)
	<u>(41,500)</u>	<u>20,681</u>

## 財務報告書附註

### 24. 承擔

#### (a) 經營租約承擔

於二零零三年十二月三十一日，本集團有關土地和樓宇之不可解除經營租約下之未來累積最低租金支出如下：

	<b>本集團</b>	
	<b>二零零三年 千港元</b>	二零零二年 千港元
不遲過一年	1,050	2,665
遲過一年但不遲過五年	1,567	338
	<u>2,617</u>	<u>3,003</u>

#### (b) 未來收取之最低租賃款項

於二零零三年十二月三十一日，本集團根據投資物業及待售物業不可撤銷之經營租賃而於未來收取之最低租賃款項總額如下：

	<b>本集團</b>	
	<b>二零零三年 千港元</b>	二零零二年 千港元
不遲過一年	15,717	17,482
遲過一年但不遲過五年	31,721	18,643
遲過五年	16,105	14,149
	<u>63,543</u>	<u>50,274</u>

## 財務報告書附註

### 25. 有關連人士交易

除於財務報告書附註13中所披露之應收聯營公司款項及其相關利息收入外，本集團有以下與有關連人士進行之交易：

於二零零零年十一月二十一日，丹耀與本公司之兩名關連人士趙勝利先生及華明先生各自訂立有關協議（「代理協議」），作為其分別自二零零一年七月一日至二零零九年六月三十日止期間內擔任彼等名下物業管理的代理人。根據代理協議，丹耀有權獲得自彼等名下物業租金之所有收入淨額，而丹耀亦承諾償還該購置物業的為數人民幣5,090,000元（相等於4,797,000港元）按揭貸款及其相關利息，並就按揭貸款向銀行提供公司擔保。截至二零零三年十二月三十一日，該按揭貸款達人民幣3,364,000元（相等於3,171,000港元）（二零零二年：人民幣3,946,000元（相等於3,719,000港元））。

### 26. 最終控股公司

董事會認為於英屬維京群島註冊成立之 Dan Form International Limited 為本集團之最終控股公司。

### 27. 批核財務報告書

本財務報告書已於二零零四年四月十九日由董事會批核通過。