

財務報表附註

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒佈之所有適用的會計實務準則（「會計準則」）及詮釋、香港普遍採納之會計原則及香港《公司條例》之披露規定編制。

於年度內，本公司及其附屬公司（「本集團」）採納由香港會計師公會頒佈於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效之經修訂會計準則第12號「所得稅」。採納此項經修訂會計準則對本集團之業績或淨資產沒有重大影響。

本集團採用之主要會計政策以編制二零零三年年度財務報表如下：

(b) 財務報表之編制基準

除若干投資物業及短期投資按公平值入賬外，本財務報表是以歷史成本作為編制基準。

(c) 綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。年度內購入或售出之附屬公司，自收購生效日起或出售生效日止之業績已包括於集團之綜合收益表內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於編制綜合賬時對銷。

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。

(d) 附屬公司

附屬公司乃本集團控制其董事會之組成、控制超過半數投票權或持有超過半數發行股本之公司。

1. 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司(續)

在本公司之資產負債表內，附屬公司投資乃按成本值扣除減值虧損準備(如適用)入賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

(e) 聯營公司

聯營公司為除附屬公司以外本集團持有其股本權益作長期投資，並可對其管理具有重大影響力之公司。

綜合收益表包括本集團應佔聯營公司之該年度業績，而綜合資產負債表則包括本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)。

(f) 合營企業

合營企業乃指集團與其他人士以合約協議方式共進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

(i) 共同控制實體

綜合收益表包括本集團應佔共同控制實體該年度之業績，而綜合資產負債表則包括本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)。

(ii) 於一合營企業之其他投資

於一合營企業之其他投資乃按成本值扣減累計攤銷和累計減值虧損入賬。攤銷乃於合營期間撇銷合營企業之投資成本減累計減值虧損，基準為每年投資收入減該年之攤銷後所得可形成於一合營企業之其他投資賬面淨值之固定周期回報率。倘若董事認為於一合營企業之其他投資之投資價值出現減值虧損時，則作出撥備。

(g) 綜合賬之商譽或負商譽

綜合賬上之商譽或負商譽分別指收購日集團應佔所購附屬公司、聯營企業及共同控制實體淨資產之公平值少於或超出所支付收購代價之數額。

1. 主要會計政策(續)

(g) 綜合賬之商譽或負商譽(續)

於二零零一年一月一日或以後產生之收購商譽均予資本化，並於其估計可用年期以直線法攤銷。

於二零零二年一月一日或以後進行之收購產生之負商譽於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。涉及本集團收購計劃內已識別之預期未來虧損及開支並能可靠地量度之負商譽，於未來虧損及開支可予確認時在收益表確認，惟此等負商譽不代表收購日之可予識別負債。任何剩餘負商譽，以不超過購入非貨幣性資產之公平值為限，按該等資產餘下之加權平均可用年期在收益表內確認，而超出該等非貨幣性資產公平值之負商譽乃即時於收益表內確認。

於二零零一年一月一日前進行之收購，商譽／負商譽已直接抵銷／計入儲備和不會重列。

出售某實體之損益包括與所出售實體有關之商譽／負商譽之未攤銷結餘，或倘若於二零零一年一月一日前進行之收購，則包括已於儲備中抵銷／計入但從未於收益表內變現之有關商譽／負商譽。

如有跡象顯示出現減值，則商譽之賬面值，包括之前已在儲備抵銷之商譽，均需評估及即時撇減至可收回價值。

(h) 物業

(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磋商。

1. 主要會計政策(續)

(h) 物業(續)

(i) 投資物業(續)

持有之投資物業，若其租約尚餘年期超過二十年，皆由獨立估值師最少每隔三年估值一次；相隔期間每年由獨立估師估值或集團內具有專業資格之高級職員負責估值。估值是以個別物業之公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開估值。估值於年度財務報表內入賬。投資物業重估產生之增值將記入投資物業重估儲備賬內，而重估產生之減值乃按投資組合為基準與先前之增值對銷，差額則於收益表列支。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入收益表。

租約年期尚餘二十年或以下之投資物業乃以直線折舊法按租約尚餘年期撇銷其賬面價值。

在出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之變現部份，將從投資物業重估儲備中撥入收益表。

(ii) 租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇乃按成本值減累積折舊及累計減值虧損入賬。租賃土地按租賃年期折舊，而樓宇的折舊年率為2%。

(iii) 供出售發展中物業

供出售發展中物業列作流動資產，並按成本值加應佔溢利減去可預見虧損準備及已收與應收的銷售款後入賬。成本值包括土地成本、發展費用、其他應佔費用及已撥作資本化之借貸成本。

確認出售發展中物業所得收益之會計政策已在附註1(v)(i)(1)中列出。

(iv) 供出售已完工物業

供出售已完工物業列作流動資產，並按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。可變現淨值根據正常商業運作中預計銷售物業所得款項扣除估計銷售費用後計算。

確認出售已完工物業所得收益之會計政策已在附註1(v)(i)(2)中列出。

1. 主要會計政策(續)

(i) 其他固定資產

其他固定資產按成本值減累積折舊及累計減值虧損入賬。折舊是以直線法於資產估計可用年限內將其成本減去累計減值虧損後撇銷。主要之折舊年率如下：

| | |
|--------|--|
| 機器 | 16 ² / ₃ % |
| 設備及汽車 | 20% – 33 ¹ / ₃ % |
| 租賃物業裝修 | 20% – 33 ¹ / ₃ % |
| 傢俬及裝置 | 20% – 33 ¹ / ₃ % |

將固定資產重修至其正常運作狀態之主要成本支出均在收益表支銷。裝修改良成本均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

(j) 減值與出售盈虧

在每年結算日，均須研究內外資訊以評估租賃土地及樓宇及其他固定資產項內之資產是否出現減值。如有跡象顯示資產出現減值，則估計資產之可收回價值及將減值虧損入賬(如適用)以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬。

出售除投資物業外固定資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於收益表入賬。

(k) 證券之投資

(i) 投資證券

投資證券按成本值減任何減值準備入賬。

個別投資之賬面值在每個結算日均作檢討，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。削減之款額在收益表中列作開支。

1. 主要會計政策(續)

(k) 證券之投資(續)

(i) 投資證券(續)

當引致減值的情況與事件不再存在時並有證據顯示新的情況與事件會持續至可見的將來，個別投資之賬面值撥備可在收益表中回撥。可回撥的款額不應超過早前的已撇減款額。

(ii) 短期投資

短期投資按公平值列賬。在每個結算日，短期投資之公平值變動引致之未變現盈虧淨額均在收益表入賬。出售短期投資之溢利或虧損指出售所得款項淨額與賬面值之差額，並在產生時於收益表入賬。

(l) 建築中工程合約

建築中工程合約按成本加應佔溢利減去可預見虧損及已收和應收的進度付款入賬。工程合約成本包括直接物料、直接勞工、分包承建商費用及建築間接成本之適當部分。若工程合約的已收和應收進度款項，超過截至結算日為止的經已產生之工程合約成本加上已確認溢利及減去已確認虧損後，淨額應列為工程合約的應付客戶款項。若截至結算當日為止的經已產生之工程合約成本加上已確認溢利及減去已確認虧損，超過已收和應收進度款項，則淨額應列為工程合約的應收客戶款項。

工程合約收益確認基準之會計政策在附註1(v)(ii)列出。

(m) 經營租賃之資產

擁有資產之回報及風險基本上全部由出租公司保留之租賃，皆作為經營租賃入賬。經營租賃之租金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收益表中列支。

(n) 應收賬款

凡被視為屬呆賬之應收賬款，均提撥準備。在資產負債表內列賬之應收賬款已扣除有關之準備金。

1. 主要會計政策(續)

(o) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等值項目包括現金、銀行通知存款及於投資日期起計三個月或以內到期的現金投資。

(p) 撥備

當本集團因為過往事件引致之現有法律上或結構性之責任而可能需要有經濟資源流出或承擔金額可以可靠衡量時，則確認為撥備。當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) 或然負債

或然負債指因為過往事件而可能引起之承擔，而其存在只能就集團控制範圍以外之一宗或多宗不確定未來事件之出現而得以確認。或然負債亦可能是因為過往事件引致之現有承擔，但由於可能不需要有經濟資源流出或承擔金額未能可靠衡量而未有記賬。

或然負債不會確認，但會在財務報表附註中披露。假若資源流出之可能性有所改變導致可能出現資源流出，則確認為撥備。

(r) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債的稅基與兩者在財務報表之賬面值產生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。

遞延稅資產乃就有可能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。

1. 主要會計政策(續)

(r) 遞延稅項(續)

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二者之時差，根據預期將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。

於本年採納經修訂之會計準則第12號對於二零零三年度財務報表並無重大影響。

(s) 外幣換算

以外幣為本位之交易，均按交易當日之匯率折算。於結算日以外幣顯示之貨幣資產與負債則按結算日之匯率折算。由此產生之匯兌盈虧均計入收益表。

附屬公司、聯營公司及共同控制實體之外幣資產負債表均按結算日之匯率折算，而收益表則以平均匯率折算，由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

(t) 借貸成本

凡直接與購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售)有關之借貸成本，均資本化為資產之部分成本。

所有其他借貸成本均於發生年度內在收益表列支。

(u) 公積金及退休福利

繼二零零零年十二月採納強制性公積金(「強積金」)計劃後，本集團所有在香港受聘的員工均已參加了強積金計劃，根據此計劃，本集團及員工每月均需對計劃供款，供款額為個別員工每月基本薪金之5%，上限為1,000港元。本集團按此計劃之供款於發生時作為開支。本計劃中之資產由獨立管理基金保管並與本集團資產分開處理。

本集團亦就中國大陸若干附屬公司向由市政府成立之僱員退休金供款。市政府承諾負責本集團現時及未來所有退休僱員之退休福利承擔。

此等計劃所作之供款於產生時於損益表扣除。

1. 主要會計政策(續)

(v) 收益確認

收益乃於年內交易所帶來的經濟利益極有可能流向本集團及能可靠地按以下基準釐定時確認：

(i) 出售物業

(1) 供出售發展中物業

凡一項發展物業於落成前出售，所得溢利於具法律約束力的買賣協議簽署後開始確認。年度內確認之溢利乃按預期完工時的總溢利之百分比計算，該百分比按年末已發生的工程成本對比預期完工時的總工程成本(包括或然事項撥備)計算，確認的溢利以已收供款的總額為限。

(2) 供出售已完工物業

供出售已完工物業的收益在買賣合約完成時確認。

(ii) 建築工程合約

若建築工程合約的結果能可靠地估算，其收益乃按合約的完工階段入賬，計算方法以建築工程合約截至結算日為止由合資格建築師及／或工程師核實工程量後開出之發票總值與該等合約的總收益比較計算。

(iii) 租金收入

租金收入按租約年期以直線法入賬。

(iv) 於一合營企業之其他投資之收入

於一合營企業之其他投資之收入於有權收取投資收入時確認。

(v) 佣金收入

代理服務之佣金收入在按代理合約條件提供服務完成後確認。

(vi) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例確認。

1. 主要會計政策(續)

(v) 收益確認(續)

(vii) 股息收入

股息收入在享有收取股息的權利時確認。

2. 營業額、收益及分部資料

本集團主要從事物業投資和發展、樓宇建造、基礎建設投資和船舶貿易服務等。本年度列賬的營業額及收益如下：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------------|----------------|---------------|
| 營業額 | | |
| 物業銷售 | 217,134 | 178,397 |
| 樓宇建造 | 601,589 | 312,076 |
| 租金收入 | 54,852 | 56,860 |
| 於一合營企業之其他投資之收入 | 22,839 | 19,730 |
| 佣金收入 | 41,749 | 15,350 |
| 物業管理費收入 | 1,517 | 1,095 |
| | 939,680 | 583,508 |
| 其他收益 | | |
| 利息收入 | 3,829 | 5,636 |
| 上市投資證券之股息收入 | 1,105 | 1,836 |
| | 4,934 | 7,472 |
| 總收益 | 944,614 | 590,980 |

2. 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式 — 業務分部

本集團業務可分為五個主要部份：

- 物業發展 — 在香港及中國大陸發展物業
- 樓宇建造 — 建造樓宇
- 基礎建設投資 — 投資—電廠項目
- 物業投資 — 持有物業作為收租用途
- 船舶貿易 — 船舶買賣貿易、船用設備及光租船業務

本集團之其他業務主要為持有投資證券及提供物業管理服務，但任何一項均未達到需提供分部資料之規模。

業務分部之間並無任何交易。

次要報告形式 — 地區分部

本集團之分部業務按地區分為香港及中國大陸如下：

- 香港 — 本集團所有業務除基礎建設投資
- 中國大陸 — 物業發展、投資及基礎建設投資

地區分部之間並無任何交易。

2. 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式 — 業務分部

| | 基礎 | | | | | | 本集團 二零零三年 港幣千元 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 物業發展 二零零三年 港幣千元 | 樓宇建造 二零零三年 港幣千元 | 物業投資 二零零三年 港幣千元 | 建設投資 二零零三年 港幣千元 | 船舶貿易 二零零三年 港幣千元 | 其他業務 二零零三年 港幣千元 | |
| 分部營業額 | 217,134 | 601,589 | 54,852 | 22,839 | 41,749 | 1,517 | 939,680 |
| 分部業績 | 13,851 | (69,368) | (28,309) | 42 | 20,471 | 3,360 | (59,953) |
| 未分配本部開支 減收入 | | | | | | | (13,933) |
| 經營虧損 | | | | | | | (73,886) |
| 融資成本 | | | | | | | (25,556) |
| 應佔共同控制 實體業績 | 9,880 | — | — | — | — | — | 9,880 |
| 除稅前虧損 | | | | | | | (89,562) |
| 稅項 | | | | | | | (18,525) |
| 除稅後虧損 | | | | | | | (108,087) |
| 少數股東權益 | | | | | | | (8,619) |
| 股東應佔虧損 | | | | | | | (116,706) |

2. 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式 — 業務分部(續)

| | 物業發展 二零零三年 港幣千元 | 樓宇建造 二零零三年 港幣千元 | 物業投資 二零零三年 港幣千元 | 基礎 | | 其他業務 二零零三年 港幣千元 | 本集團 二零零三年 港幣千元 |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | | | | 建設投資 二零零三年 港幣千元 | 船舶貿易 二零零三年 港幣千元 | | |
| 分部資產 | 443,985 | 208,817 | 1,098,761 | 84,240 | 103,024 | — | 1,938,827 |
| 聯營公司 | — | 2,784 | — | — | — | — | 2,784 |
| 共同控制實體 | 206,900 | — | — | — | — | — | 206,900 |
| 投資證券 | — | — | — | — | — | 45,976 | 45,976 |
| 未分配資產 | | | | | | | 164,581 |
| 總資產 | | | | | | | <u>2,359,068</u> |
| 分部負債 | 53,781 | 544,409 | 726,483 | 92 | 33,544 | — | 1,358,309 |
| 稅項 | | | | | | | 16,610 |
| 未分配負債 | | | | | | | 9,818 |
| 總負債 | | | | | | | <u>1,384,737</u> |
| 分部業績已扣除 下列各項： | | | | | | | |
| 折舊及攤銷 | 479 | 2,232 | 16,625 | 21,378 | 2,736 | — | 43,450 |
| 投資物業之重估虧損 | — | — | 70,966 | — | — | — | 70,966 |
| 固定資產之減值虧損 | — | 2,855 | — | — | — | — | 2,855 |
| 投資證券之減值撥備 | — | — | — | — | — | 8,893 | 8,893 |
| 若干建築合約之可能 被索償之預提 | — | 27,899 | — | — | — | — | 27,899 |
| 若干建築項目 訴訟之法律成本 | — | 14,530 | — | — | — | — | 14,530 |
| 供出售已完工物業之 減值撥備 | 11,271 | — | — | — | — | — | 11,271 |
| 資本性支出 | 925 | 636 | — | — | 576 | — | 2,137 |

2. 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式 — 業務分部(續)

| | 基礎 | | | | | | 本集團 二零零二年 港幣千元 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 物業發展 二零零二年 港幣千元 | 樓宇建造 二零零二年 港幣千元 | 物業投資 二零零二年 港幣千元 | 建設投資 二零零二年 港幣千元 | 船舶貿易 二零零二年 港幣千元 | 其他業務 二零零二年 港幣千元 | |
| 分部營業額 | 178,397 | 312,076 | 56,860 | 19,730 | 15,350 | 1,095 | 583,508 |
| 分部業績 | (7,122) | (102,427) | (224,549) | (143,493) | 4,612 | (16,865) | (489,844) |
| 未分配本部開支 | | | | | | | |
| 減收入 | | | | | | | (17,993) |
| 經營虧損 | | | | | | | (507,837) |
| 融資成本 | | | | | | | (32,442) |
| 應佔聯營公司業績 | — | 1,947 | — | — | — | — | 1,947 |
| 應佔共同控制 實體業績 | 9,594 | — | — | — | — | (2,352) | 7,242 |
| 除稅前虧損 | | | | | | | (531,090) |
| 稅項 | | | | | | | (14,311) |
| 除稅後虧損 | | | | | | | (545,401) |
| 少數股東權益 | | | | | | | 7,345 |
| 股東應佔虧損 | | | | | | | (538,056) |

2. 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式 — 業務分部(續)

| | 基礎 | | | | | | 本集團 二零零二年 港幣千元 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 物業發展 二零零二年 港幣千元 | 樓宇建造 二零零二年 港幣千元 | 物業投資 二零零二年 港幣千元 | 建設投資 二零零二年 港幣千元 | 船舶貿易 二零零二年 港幣千元 | 其他業務 二零零二年 港幣千元 | |
| 分部資產 | 474,975 | 220,217 | 1,105,567 | 100,339 | 93,163 | — | 1,994,261 |
| 聯營公司 | — | 2,784 | — | — | — | — | 2,784 |
| 共同控制實體 | 262,744 | — | — | — | — | — | 262,744 |
| 投資證券 | — | — | — | — | — | 62,645 | 62,645 |
| 未分配資產 | | | | | | | 190,120 |
| 總資產 | | | | | | | <u>2,512,554</u> |
| 分部負債 | 127,544 | 507,471 | 792,820 | 42 | 18,443 | — | 1,446,320 |
| 稅項 | | | | | | | 5,622 |
| 未分配負債 | | | | | | | 8,324 |
| 總負債 | | | | | | | <u>1,460,266</u> |
| 分部業績已扣除 | | | | | | | |
| 下列各項： | | | | | | | |
| 折舊及攤銷 | 2,689 | 2,843 | 21,016 | 19,335 | 1,464 | — | 47,347 |
| 投資物業之重估虧損 | — | — | 45,900 | — | — | — | 45,900 |
| 租賃土地及樓宇之 減值虧損 | — | — | 207,000 | — | — | — | 207,000 |
| 於一合營企業之其他 投資之減值虧損 | — | — | — | 140,798 | — | — | 140,798 |
| 投資證券之減值撥備 | — | — | — | — | — | 13,650 | 13,650 |
| 若干建築合約之可能 被索償及可預見 虧損之預提 | — | 87,729 | — | — | — | — | 87,729 |
| 供出售已完工物業之 減值撥備 | 43,966 | — | — | — | — | — | 43,966 |
| 資本性支出 | 1,166 | 1,426 | — | — | 470 | — | 3,062 |

2. 營業額、收益及分部資料(續)

次要報告形式 — 地區分部

| | 營業額 二零零三年 港幣千元 | 分部業績 二零零三年 港幣千元 | 總資產 二零零三年 港幣千元 | 資本性支出 二零零三年 港幣千元 |
|------------|----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| 香港 | 685,773 | (102,354) | 1,486,940 | 1,999 |
| 中國大陸 | 253,907 | 42,401 | 451,887 | 138 |
| | 939,680 | (59,953) | 1,938,827 | 2,137 |
| 未分配本部開支減收入 | | <u>(13,933)</u> | | |
| 經營虧損 | | <u>(73,886)</u> | | |
| 聯營公司 | | | 2,784 | |
| 共同控制實體 | | | 206,900 | |
| 投資證券 | | | 45,976 | |
| 未分配資產 | | | <u>164,581</u> | |
| 總資產 | | | <u>2,359,068</u> | |

2. 營業額、收益及分部資料(續)

次要報告形式 — 地區分部(續)

| | 營業額 二零零二年 港幣千元 | 分部業績 二零零二年 港幣千元 | 總資產 二零零二年 港幣千元 | 資本性支出 二零零二年 港幣千元 |
|------------|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 香港 | 381,436 | (379,157) | 1,556,878 | 2,919 |
| 中國大陸 | 202,072 | (110,687) | 437,383 | 143 |
| | <u>583,508</u> | <u>(489,844)</u> | 1,994,261 | <u>3,062</u> |
| 未分配本部開支減收入 | | <u>(17,993)</u> | | |
| 經營虧損 | | <u>(507,837)</u> | | |
| 聯營公司 | | | 2,784 | |
| 共同控制實體 | | | 262,744 | |
| 投資證券 | | | 62,645 | |
| 未分配資產 | | | <u>190,120</u> | |
| 總資產 | | | <u>2,512,554</u> | |

3. 經營虧損

經營虧損已計入／(扣除)下列項目：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| 淨租金收入(附註(a)) | 53,192 | 55,267 |
| 出售共同控制實體之收入 | 12,467 | — |
| 證券投資已變現及未變現的盈利淨額 | 1,220 | 6,689 |
| 出售／撤銷固定資產之盈利 | 499 | 207 |
| 折舊(附註(c)) | (20,038) | (26,995) |
| 經營租賃租金支出(附註(d)) | (1,194) | (800) |
| 核數師酬金 | (950) | (950) |
| 商譽攤銷(附註9) | (2,034) | (1,017) |
| 於一合營企業之其他投資之投資成本攤銷(附註14) | (21,378) | (19,335) |
| 職工成本，包括董事酬金(附註(e)) | (37,855) | (37,684) |
| 呆壞賬撥備 | — | (12,861) |
| 其他支出 | | |
| 投資物業之重估虧損 | (70,966) | (45,900) |
| 租賃土地及樓宇之減值虧損 | — | (207,000) |
| 於一合營企業之其他投資之減值虧損 | — | (140,798) |
| 固定資產之減值虧損 | (2,855) | — |
| 投資證券之減值撥備 | (8,893) | (13,650) |
| 若干建築合約可能被索償及可預見虧損之預提 | (27,899) | (87,729) |
| 若干建築項目訴訟之法律成本 | (14,530) | — |
| 供出售已完工物業之減值撥備 | (11,271) | (43,966) |
| | (136,414) | (539,043) |

3. 經營虧損(續)

(a) 淨租金收入

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 總租金收入 | | |
| 投資物業 | 21,681 | 21,327 |
| 其他物業 | 33,171 | 35,533 |
| | 54,852 | 56,860 |
| 支出 | (1,660) | (1,593) |
| | 53,192 | 55,267 |

(b) 未來之最少應收租金

根據不可取消之經營租賃合同，未來之最少應收租金如下：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 於一年內 | 32,887 | 54,193 |
| 於第二至第三年內 | 54,564 | 10,623 |
| | 87,451 | 64,816 |

本集團之租賃合同為期一至三年。

3. 經營虧損(續)

(c) 折舊

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 年內支出 | 21,824 | 28,614 |
| 在建築中工程合約作資本化處理 | (1,786) | (1,619) |
| | 20,038 | 26,995 |

(d) 經營租賃租金支出

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 土地及樓宇 | 1,194 | 800 |
| 廠房及機器 | 281 | 898 |
| | 1,475 | 1,698 |
| 在建築中工程合約作資本化處理 | (281) | (898) |
| | 1,194 | 800 |

(e) 職工成本，包括董事酬金

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 薪酬 | 56,870 | 57,099 |
| 退休成本 — 界定供款計劃 | 902 | 843 |
| | 57,772 | 57,942 |
| 職工成本，包括董事酬金 | 57,772 | 57,942 |
| 在建築中工程合約作資本化處理 | (19,917) | (20,258) |
| | 37,855 | 37,684 |

3. 經營虧損(續)

(e) 職工成本，包括董事酬金(續)

於二零零三年十二月三十一日，董事及僱員獲本公司授予44,800,000購股權，每股行使價為0.57港元，此等購股權在二零零三年十一月二十六日授予並可於二零零三年十二月二十三日至二零零八年十二月二十二日任何時間內行使。於年內並無任何購股權被行使。

4. 融資成本

| | 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銀行貸款利息 | 25,242 | 36,151 |
| 其他貸款成本 | 4,888 | 1,967 |
| | 30,130 | 38,118 |
| 在建築中工程合約作資本化處理 | (1,101) | (290) |
| 在供出售發展中物業作資本化處理 | (3,473) | (5,386) |
| | 25,556 | 32,442 |

5. 稅項

本年度香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利以17.5%(二零零二年：16%)提撥準備。香港政府於二零零三年將二零零三／零四財政年度的利得稅稅率由16%調高至17.5%。

中國大陸之稅項，按照年內本集團在中國大陸經營的業務之估計應課稅盈利按現行稅率計算。

5. 稅項(續)

於年內在綜合收益表支銷的稅項如下：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 本公司及附屬公司 | | |
| — 香港利得稅 | 2,928 | 367 |
| — 中國大陸稅項 | 9,549 | 8,815 |
| | 12,477 | 9,182 |
| 應佔共同控制實體之稅項 | 6,048 | 5,129 |
| 稅項支出 | 18,525 | 14,311 |

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：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 除稅前虧損 | (89,562) | (531,090) |
| 按稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算之稅項 | (15,673) | (84,974) |
| 中國大陸不同稅率之影響 | 8,931 | 8,633 |
| 無須課稅之收入 | (9,340) | (9,822) |
| 不可扣稅之支出 | 17,608 | 86,700 |
| 不確認之稅項虧損 | 20,828 | 15,463 |
| 動用以往未確認之稅項虧損 | (3,829) | (1,689) |
| 稅項支出 | 18,525 | 14,311 |

6. 股東應佔虧損

股東應佔虧損計入本公司財務報表內之虧損為116,514,000港元(二零零二年：虧損468,528,000港元)。

7. 每股虧損

每股虧損是根據股東應佔集團虧損116,706,000港元(二零零二年：538,056,000港元)和按年內已發行普通股1,394,389,291(二零零二年：1,394,389,291)股計算。

由於行使潛在股份具反攤薄影響，故並無呈列二零零三年度之每股攤薄虧損。於二零零二年度並沒有潛在攤薄普通股發行。

8. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 董事酬金

已付及應付予本公司董事之酬金詳情如下：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 袍金 | 445 | 345 |
| 薪金及其他酬金 | 2,985 | 6,784 |
| | 3,430 | 7,129 |

年內已付及應付予本公司非執行董事之酬金達445,000港元(二零零二年：345,000港元)。

8. 董事及高級管理人員之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

董事酬金之組別如下：

| 酬金組別 | 董事人數 | |
|----------------------------|-----------|-----------|
| | 二零零三年 | 二零零二年 |
| 無 – 1,000,000港元 | 12 | 10 |
| 1,000,001港元 – 1,500,000港元 | – | 1 |
| 2,000,001港元 – 2,500,000港元 | 1 | 1 |
| 3,000,001港元 – 3,500,000 港元 | – | 1 |
| | 13 | 13 |

上述分析包括一名(二零零二年：三名)董事之酬金為本集團首五名最高酬金之人士。

於二零零三年十二月三十一日，本公司之11名董事獲本公司授予16,800,000購股權，每股行使價為0.57港元。於二零零三年十一月二十六日授出此等購股權，並可於二零零三年十二月二十三日至二零零八年十二月二十二日期間任何時間行使，於年內並無行使該等購股權。

於二零零三年十二月三十一日，根據同系附屬公司中遠太平洋有限公司(「中遠太平洋」)購股權計劃，本公司9名董事獲中遠太平洋授予6,850,000購股權，每股行使價為9.54港元。於二零零三年十月二十八日至二零零三年十一月六日授出此等購股權並可在接受授予之日期後十年內行使，於年內並無行使該等購股權。

8. 董事及高級管理人員之酬金(續)

(b) 高級管理人員之酬金

本集團五位最高酬金人士，未列入上述董事酬金之其餘四名(二零零二年：二名)人士的酬金詳情如下：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 薪金及其他酬金 | 4,580 | 2,820 |

該等人士的酬金組別如下：

| 酬金組別 | 人數 | |
|-------------------------|-------|-------|
| | 二零零三年 | 二零零二年 |
| 1,000,001港元－1,500,000港元 | 4 | 1 |
| 1,500,001港元－2,000,000港元 | — | 1 |
| | 4 | 2 |

9. 商譽

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 於一月一日 | 39,658 | — |
| 收購一附屬公司 | — | 40,675 |
| 攤銷額 | (2,034) | (1,017) |
| 於十二月三十一日 | 37,624 | 39,658 |

10. 固定資產

本集團

| | 投資物業 港幣千元 | 租賃土地 及樓宇 港幣千元 | 機器、 設備及汽車 港幣千元 | 租賃 物業裝修 港幣千元 | 傢俬及 裝置 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|---------------------------|----------------|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| 成本值或估值 | | | | | | |
| 於二零零三年 一月一日 | 340,100 | 1,059,525 | 51,774 | 11,371 | 6,909 | 1,469,679 |
| 添置 | — | — | 1,131 | 205 | 801 | 2,137 |
| 重估 | (70,966) | — | — | — | — | (70,966) |
| 出售／撤銷 | — | — | (925) | — | (73) | (998) |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | 269,134 | 1,059,525 | 51,980 | 11,576 | 7,637 | 1,399,852 |
| 累積折舊及減值虧損 | | | | | | |
| 於二零零三年 一月一日 | — | 308,983 | 41,643 | 10,841 | 6,472 | 367,939 |
| 年內撥備 | — | 16,625 | 4,538 | 370 | 291 | 21,824 |
| 減值虧損 | — | — | 2,520 | 79 | 256 | 2,855 |
| 出售／撤銷 | — | — | (696) | — | (39) | (735) |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | — | 325,608 | 48,005 | 11,290 | 6,980 | 391,883 |
| 賬面淨值 | | | | | | |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | 269,134 | 733,917 | 3,975 | 286 | 657 | 1,007,969 |
| 於二零零二年 十二月三十一日 | 340,100 | 750,542 | 10,131 | 530 | 437 | 1,101,740 |

10. 固定資產(續)

本集團(續)

於二零零三年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

| | 投資物業 港幣千元 | 租賃土地 及樓宇 港幣千元 | 機器、 設備及汽車 港幣千元 | 租賃 物業裝修 港幣千元 | 傢俬及 裝置 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------|------------|
| 按成本值 | — | 1,059,525 | 51,980 | 11,576 | 7,637 | 1,130,718 |
| 專業估值 | 269,134 | — | — | — | — | 269,134 |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | 269,134 | 1,059,525 | 51,980 | 11,576 | 7,637 | 1,399,852 |

於二零零二年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

| | 投資物業 港幣千元 | 租賃土地 及樓宇 港幣千元 | 機器、 設備及汽車 港幣千元 | 租賃 物業裝修 港幣千元 | 傢俬及 裝置 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------|------------|
| 按成本值 | — | 1,059,525 | 51,774 | 11,371 | 6,909 | 1,129,579 |
| 專業估值 | 340,100 | — | — | — | — | 340,100 |
| 於二零零二年 十二月三十一日 | 340,100 | 1,059,525 | 51,774 | 11,371 | 6,909 | 1,469,679 |

於二零零三年十二月三十一日，出租予中介控股公司及若干同系附屬公司的租賃土地及樓宇成本值及累積折舊和減值分別為809,862,000港元(二零零二年：809,862,000港元)及248,639,000港元(二零零二年：235,986,000港元)

10. 固定資產(續)

本集團(續)

本集團於投資物業及租賃土地及樓宇之權益，按其成本值或估值分析如下：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 在香港持有：十年至五十年租約 | 1,297,999 | 1,368,965 |
| 在香港以外：十年至五十年租約 | 3,560 | 3,560 |
| 在香港以外：五十年以上租約 | 27,100 | 27,100 |
| | 1,328,659 | 1,399,625 |

投資物業於二零零三年十二月三十一日，由一間獨立測計師戴德梁行有限公司按其公開市值重估。

於二零零三年十二月三十一日，在香港之投資物業共242,034,000港元(二零零二年：313,000,000港元)及其他樓宇共722,549,000港元(二零零二年：738,806,000港元)已抵押予一間銀行，作為本集團獲授若干銀行信貸之抵押品。

10. 固定資產(續)

本公司

| | 機器、 設備及汽車 港幣千元 | 租賃 物業裝修 港幣千元 | 傢俬 及裝置 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|------------|
| 成本值 | | | | |
| 於二零零三年一月一日 | 3,174 | 7,344 | 1,128 | 11,646 |
| 添置 | 24 | — | — | 24 |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | 3,198 | 7,344 | 1,128 | 11,670 |
| 累積折舊 | | | | |
| 於二零零三年一月一日 | 2,458 | 7,127 | 1,092 | 10,677 |
| 年內撥備 | 354 | 108 | 22 | 484 |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | 2,812 | 7,235 | 1,114 | 11,161 |
| 賬面淨值 | | | | |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 386 | 109 | 14 | 509 |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 716 | 217 | 36 | 969 |

11. 附屬公司

| | 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，按成本值 | — | — |
| 應收款 | 3,409,651 | 3,539,640 |
| 應付款 | (178,753) | (153,402) |
| | 3,230,898 | 3,386,238 |
| 減值準備 | (1,695,964) | (1,572,171) |
| | 1,534,934 | 1,814,067 |

依董事之意見，於二零零三年十二月三十一日可影響本集團之業績及／或淨資產之主要附屬公司的詳情載於財務報表附註32。

12. 聯營公司

| | 本集團 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 應佔淨資產 | 8,490 | 8,490 |
| 應付聯營公司之款項 | (5,706) | (5,706) |
| | 2,784 | 2,784 |

13. 共同控制實體

| | 本集團 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 應佔淨資產 | 206,900 | 55,083 |
| 應收共同控制實體之款項減撥備 | — | 207,661 |
| | 206,900 | 262,744 |

於二零零三年十二月三十一日之共同控制實體的詳情載列如下：

| 名稱 | 註冊地點及 法人性質 | 主要業務 | 集團所佔 權益百分比 |
|--------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| 中遠房地產開發有限公司 (「中遠房地產」) | 中華人民共和國 (「中國」) 合資合營企業 | 地產發展 在中國大陸 | 20 |

14. 於一合營企業之其他投資

| | 本集團 | |
|--------------|------------------|------------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 成本值 | | |
| 於一月一日 | 634,454 | 634,454 |
| 累計攤銷及減值 | | |
| 於一月一日 | (556,586) | (396,453) |
| 年內攤銷 | (21,378) | (19,335) |
| 減值 | — | (140,798) |
| 於十二月三十一日 | (577,964) | (556,586) |
| 於十二月三十一日賬面淨值 | 56,490 | 77,868 |

15. 投資證券

| | 本集團 | |
|----------------|----------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 香港上市股本證券，按成本值 | 492,397 | 492,397 |
| 非香港上市股本證券，按成本值 | 4,922 | 12,698 |
| | 497,319 | 505,095 |
| 減值準備 | (451,343) | (442,450) |
| | 45,976 | 62,645 |
| 上市證券市值 | 46,674 | 29,847 |

16. 供出售發展中物業

| | 本集團 | |
|-----------|----------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 成本加已確認溢利 | 864,838 | 617,603 |
| 已收售樓之分期付款 | (742,282) | (452,403) |
| | 122,556 | 165,200 |

17. 已完工供出售之物業

於二零零三年十二月三十一日，以可變現淨值列賬之已完工供出售物業之賬面值合共56,943,000港元（二零零二年：68,614,000港元）。

18. 貿易及其他應收款

| | 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 |
| 工程合約的應收客戶 款項淨額 (附註19) | 13,163 | 15,204 | — | — |
| 貿易應收款 | 117,462 | 74,118 | — | — |
| 應收保固金 | 69,171 | 46,531 | — | — |
| 按金、預付款項及其他應收款 | 58,098 | 45,864 | 3,984 | 4,005 |
| 同系附屬公司應收款 | 4,367 | 100 | 33 | 33 |
| | 262,261 | 181,817 | 4,017 | 4,038 |

本集團建築工程合約之收益是根據經核實之進度發出賬單，物業銷售及其他業務收益是根據有關交易合約條款發出賬單。所有賬單均需以見票即付方式支付。

二零零三年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|----------|----------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 即期－90天 | 103,280 | 56,864 |
| 91天－180天 | — | 5,821 |
| 超過180天 | 14,182 | 11,433 |
| | 117,462 | 74,118 |

19. 建築中工程合約

| | 本集團 | |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 已產生之工程合約成本加已確認之溢利 | | |
| 減截至結算日可預見之虧損 | 6,150,890 | 5,712,252 |
| 已收及應收進度款項 | (6,329,771) | (5,825,284) |
| | (178,881) | (113,032) |
| 代表： | | |
| 包括在貿易及其他應收款內之工程合約的 應收客戶款項淨額(附註18) | 13,163 | 15,204 |
| 包括在貿易及其他應付款內之工程合約的 應付客戶款項淨額(附註22) | (192,044) | (128,236) |
| | (178,881) | (113,032) |

20. 短期投資

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 香港上市證券市值 | 243 | 9,238 | — | 33 |

21. 現金及銀行結餘

| | 本集團 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 現金及銀行結餘 | 559,322 | 540,246 |
| 包括在非流動資產之受限制銀行存款 | (4,392) | (54,129) |
| | 554,930 | 486,117 |

本集團的銀行存款4,392,000港元(二零零二年：54,129,000港元)已受到限制作為提供本集團長期銀行信貸的用途(附註26)。

22. 貿易及其他應付款

| | 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 |
| 工程合約的應付 | | | | |
| 客戶款項淨額(附註19) | 192,044 | 128,236 | — | — |
| 貿易應付款 | 75,827 | 91,908 | — | — |
| 應付保固金 | 86,523 | 73,993 | — | — |
| 應計負債及其他應付款 | 58,875 | 46,378 | 3,036 | 5,699 |
| 同系附屬公司應付款 | 3,562 | 7,848 | — | — |
| 應付控股公司款 | 16,176 | — | — | — |
| | 433,007 | 348,363 | 3,036 | 5,699 |

22. 貿易及其他應付款(續)

於二零零三年十二月三十一日，貿易應付賬的賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 即期－90天 | 61,850 | 54,955 |
| 91天－180天 | — | 4,082 |
| 超過180天 | 13,977 | 32,871 |
| | 75,827 | 91,908 |

23. 銀行貸款 — 無抵押

於二零零三年十二月三十一日，銀行貸款107,000,000港元(二零零二年：25,000,000港元)乃由中介控股公司中遠(香港)集團有限公司(「中遠香港」)擔保，此外，銀行貸款18,790,000港元(二零零二年：無)乃由一附屬公司之少數股東擔保。

24. 股本

| | 二零零三年 | | 二零零二年 | |
|-------------------------|----------------------|----------------|---------------|---------|
| | 股份數目 | 港幣千元 | 股份數目 | 港幣千元 |
| 法定股本： 每股面值0.10港元 | 3,000,000,000 | 300,000 | 3,000,000,000 | 300,000 |
| 已發行及繳足股本： 每股面值0.10港元 | 1,394,389,291 | 139,439 | 1,394,389,291 | 139,439 |

於二零零二年五月十七日，本公司之年度股東大會中批准一購股權計劃。根據該計劃，公司董事可酌情邀請本集團之董事及僱員認購本公司之股票。

24. 股本(續)

於二零零三年十一月二十六日，本集團之董事及僱員獲授予購股權以每股0.57港元認購總數44,800,000股。中國遠洋運輸(集團)總公司(「中遠集團總公司」)、其附屬公司及聯營公司(除本集團外)之僱員亦獲授予購股權總數34,200,000股。此等購股權可於二零零三年十二月二十三日至二零零八年十二月二十二日任何時間內行使。

已授出之購股權於年內之變動如下：

| | 購股權數目 | |
|-----|-------------------|--------------|
| | 二零零三年 | 二零零二年 |
| 於年初 | — | 14,620,000 |
| 授出 | 79,000,000 | — |
| 行使 | — | — |
| 作廢 | — | (14,620,000) |
| 於年末 | 79,000,000 | — |

25. 儲備

本集團

| | 股份溢價賬 港幣千元 | 資本儲備 港幣千元 | 匯兌變動 儲備 港幣千元 | 累積虧損 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|-------------------|---------------|--------------|--------------------|--------------|------------|
| | 附註(d) | | | | |
| 於二零零三年一月一日 | 2,356,553 | 60,020 | (2,043) | (1,549,684) | 864,846 |
| 匯兌調整 | — | — | (507) | — | (507) |
| 轉入資本儲備 | — | 3,131 | — | (3,131) | — |
| 本年虧損(附註(a)) | — | — | — | (116,706) | (116,706) |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | 2,356,553 | 63,151 | (2,550) | (1,669,521) | 747,633 |
| 本公司及附屬公司 | 2,356,553 | 63,151 | (2,550) | (1,663,766) | 753,388 |
| 聯營公司 | — | — | — | (7,009) | (7,009) |
| 共同控制實體 | — | — | — | 1,254 | 1,254 |
| | 2,356,553 | 63,151 | (2,550) | (1,669,521) | 747,633 |
| 於二零零二年一月一日 | 2,356,553 | 56,683 | (2,027) | (1,008,291) | 1,402,918 |
| 匯兌調整 | — | — | (16) | — | (16) |
| 轉入資本儲備 | — | 3,337 | — | (3,337) | — |
| 本年虧損(附註(a)) | — | — | — | (538,056) | (538,056) |
| 於二零零二年 十二月三十一日 | 2,356,553 | 60,020 | (2,043) | (1,549,684) | 864,846 |
| 本公司及附屬公司 | 2,356,553 | 60,020 | (2,043) | (1,540,097) | 874,433 |
| 聯營公司 | — | — | — | (7,009) | (7,009) |
| 共同控制實體 | — | — | — | (2,578) | (2,578) |
| | 2,356,553 | 60,020 | (2,043) | (1,549,684) | 864,846 |

25. 儲備(續)

本公司

| | 股份溢價賬 港幣千元 | 實繳盈餘 港幣千元 | 累積虧損 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|---------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| 於二零零三年一月一日 | 2,356,553 | 83,770 | (1,563,821) | 876,502 |
| 本年虧損 | — | — | (116,514) | (116,514) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 2,356,553 | 83,770 | (1,680,335) | 759,988 |
| 於二零零二年一月一日 | 2,356,553 | 83,770 | (1,095,293) | 1,345,030 |
| 本年虧損 | — | — | (468,528) | (468,528) |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 2,356,553 | 83,770 | (1,563,821) | 876,502 |

- (a) 本年度虧損116,706,000港元(二零零二年：538,056,000港元)包括應佔共同控制實體盈利3,832,000港元(二零零二年：包括應佔聯營公司及共同控制實體盈利4,060,000港元)。
- (b) 本公司之實繳盈餘為本公司於一九九二年發行股份以換取所收購公司之股份時產生。此乃當時所收購公司之資產淨值與本公司發行股份面值相差之數額。
- (c) 根據百慕達公司法，本公司之實繳盈餘現時不可分派。故此，於二零零三年十二月三十一日，本公司並無可供分派之儲備(二零零二年：無)。
- (d) 資本儲備包括本集團應佔中國國內若干附屬公司之法定儲備共6,468,000港元(二零零二年：3,337,000港元)。

26. 長期銀行貸款

| | 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 |
| 銀行貸款 | | | | |
| 有抵押 | 697,130 | 853,281 | 697,130 | 780,000 |
| 無抵押 | 80,000 | 188,000 | 80,000 | 188,000 |
| | 777,130 | 1,041,281 | 777,130 | 968,000 |
| 列為流動負債之一年內 應償還額 | (99,230) | (90,000) | (99,230) | (90,000) |
| | 677,900 | 951,281 | 677,900 | 878,000 |
| 銀行貸款須於下列期間內償還 | | | | |
| 一年內 | 99,230 | 90,000 | 99,230 | 90,000 |
| 第二年內 | 19,230 | 171,281 | 19,230 | 98,000 |
| 第三至第五年內 | 658,670 | 780,000 | 658,670 | 780,000 |
| | 777,130 | 1,041,281 | 777,130 | 968,000 |

除本集團之部份物業已作為長期銀行貸款的抵押品外，本集團777,130,000港元的長期銀行貸款由中遠香港提供擔保（二零零二年：73,281,000港元及968,000,000港元的長期銀行貸款分別由中遠集團總公司及中遠香港提供擔保）。

27. 遞延稅項

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。本集團有未確認稅損約856,572,000港元（二零零二年約780,301,000港元）可結轉以抵銷未來應課稅收入。

28. 綜合現金流量表附註

(a) 經營虧損與經營活動現金淨額對賬表

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 經營虧損 | (73,886) | (507,837) |
| 租賃土地及樓宇之減值虧損 | — | 207,000 |
| 於一合營企業之其他投資之減值虧損 | — | 140,798 |
| 投資證券之減值撥備 | 8,893 | 13,650 |
| 若干建築合約之可能被索償及可預見虧損之預提 | 27,899 | 87,729 |
| 供出售已完工物業之減值撥備 | 11,271 | 43,966 |
| 投資物業之重估虧損 | 70,966 | 45,900 |
| 利息收入 | (3,829) | (5,636) |
| 固定資產折舊，扣除已資本化之款項 | 20,038 | 26,995 |
| 於一合營企業之其他投資的投資成本攤銷 | 21,378 | 19,335 |
| 商譽攤銷 | 2,034 | 1,017 |
| 出售／撤銷固定資產之溢利 | (499) | (207) |
| 出售共同控制實體之溢利 | (12,467) | — |
| 固定資產之減值虧損 | 2,855 | — |
| 股息收入 | (1,105) | (1,836) |
| 於一合營企業之其他投資之收入 | (22,839) | (19,730) |
| 營運資金變動前之經營盈利 | 50,709 | 51,144 |
| 供出售發展中物業之減少 | 46,117 | 87,106 |
| 供出售已完工物業之減少 | 400 | 2,204 |
| 建築中工程之減少／(增加) | 40,837 | (10,388) |
| 貿易應收款、應收保留費、按金、預付款項及 其他應收款之(增加)／減少 | (72,843) | 372,066 |
| 短期投資之減少／(增加) | 8,995 | (2,317) |
| 貿易應付款、應計負債及其他應付款之增加／(減少) | 8,946 | (87,639) |
| 同系附屬公司應收款之(增加)／減少 | (4,267) | 541 |
| 同系附屬公司應付款之(減少)／增加 | (4,286) | 7,274 |
| 最終控股公司應付款之增加 | 16,176 | — |
| 經營活動現金流入淨額 | 90,784 | 419,991 |

28. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 年內融資變動分析

| | 股本及溢價 港幣千元 | 銀行貸款 港幣千元 | 少數 股東權益 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|-----------------|---------------|--------------|--------------------|------------|
| 於二零零二年一月一日 | 2,495,992 | 1,467,357 | 46,701 | 4,010,050 |
| 融資活動所耗現金淨額 | — | (361,076) | (4,338) | (365,414) |
| 收購附屬公司 | — | — | 12,985 | 12,985 |
| 少數股東所佔之本年虧損 | — | — | (7,345) | (7,345) |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 2,495,992 | 1,106,281 | 48,003 | 3,650,276 |
| 於二零零三年一月一日 | 2,495,992 | 1,106,281 | 48,003 | 3,650,276 |
| 融資活動(所耗)／所得現金淨額 | — | (171,161) | 30,637 | (140,524) |
| 少數股東所佔之本年利潤 | — | — | 8,619 | 8,619 |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 2,495,992 | 935,120 | 87,259 | 3,518,371 |

29. 承擔

(a) 投資承擔

於二零零三年十二月三十一日，本集團承擔向一家51%控股權於中國大陸經營房地產發展業務之附屬公司提供股東貸款人民幣51,000,000元(約47,910,000港元)。

29. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可取消之經營租賃合約，須於未來支付關於土地及樓宇之租金分析如下：

| | 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 |
| 於一年內 | 362 | 279 | 3,149 | 4,480 |
| 於第二至第五年內 | — | 7 | 6,035 | — |
| | 362 | 286 | 9,184 | 4,480 |

本公司與本集團之一家附屬公司已達成一項不可取消之經營租賃合約，該租賃合約承擔於綜合賬中沖銷。

30. 或然負債

| | 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 |
| 為附屬公司的銀行 貸款出具擔保 | — | — | 40,000 | 40,000 |
| 一項已完工建築工程合約的 延期罰款及維修工程之索償 | — | 42,500 | — | — |
| 履行及完成建築工程合約 而作出之履約保證 | 10,271 | 10,271 | — | — |
| 履行本集團一項物業之管理及 修補成本而作出之擔保及 就銀行擔保作出之 反賠償保證 | 43,000 | 43,000 | 35,000 | 35,000 |
| 關於一物業發展項目的 按揭貸款擔保(註) | 213,517 | 80,327 | — | — |

註：關於若干銀行提供按揭貸款予中國大陸一地產發展項目的買家，由本集團提供擔保。按照該等擔保條款，當買家不履行還款時，本集團有責任償還違約買家欠銀行貸款本金餘額、應付利息及罰款，而本集團亦有權收回相關物業之法律業權及擁有權。本集團之董事認為如有不履行合約事件，相關物業之淨可變現值足以抵銷償還所欠貸款本金餘額、利息及罰款，故此，本集團之財務報表並無為該等擔保作出撥備。

31. 有關連人士交易

(a) 以下為年內本集團在日常業務過程中曾進行之重大有關連人士交易之概要：

| | 附註 | 本集團 | |
|----------------|------|---------------|---------------|
| | | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 租金收入 | | | |
| 一間中介控股公司 | (i) | 2,051 | 2,073 |
| 同系附屬公司 | (i) | 28,512 | 30,687 |
| 提供代理服務所收取之佣金收入 | (ii) | 40,834 | 15,350 |

附註：

- (i) 本公司之若干附屬公司作為業主與中遠香港或其附屬公司作為租戶訂立了十一份租約，租用本集團在中遠大廈之若干物業，平均月租每平方呎約23港元至28港元(二零零二年：33港元)。
- (ii) 本公司之若干附屬公司作為中遠集團總公司及其附屬公司(除本集團外)在(a)買賣新船及二手船隻；(b)光租船業務及(c)新造船項目的船隻設備買賣之代理人，根據有關之聘用／佣金合約，本集團就上項提及之交易向買家、船東及設備生產商收取佣金收入。
- (b) 於二零零三年一月二十四日，本集團訂立股權轉讓暨增資協議及合資企業協議，本集團以現金代價人民幣191,750,000元從中遠集團總公司購入其之前擁有50%之中遠房地產23.4%股權，並參與注資合共人民幣26,510,000元。於二零零三年七月交易完成後，本集團持有中遠房地產經擴大註冊資本後的20%股權。
- (c) 於二零零三年一月二十四日，本集團與中遠房地產簽訂買賣協議，以現金代價人民幣62,630,000元出售一共同控制實體北京天麟房地產開發有限公司(「天麟公司」)之全部49%股權及償還本集團向天麟公司墊款而尚未清償的股東貸款人民幣226,760,000元。此等交易於二零零三年九月份完成，本集團獲得出售利潤3,214,000港元。

31. 有關連人士交易(續)

- (d) 於二零零三年八月十四日及十一月二十五日，本集團與中遠集團總公司之附屬公司訂立有條件股份轉讓協議，收購兩家於中國大陸經營塗料生產業務的中國大陸公司總共63.07%股權，其他詳情於附註33列出。
- (e) 於二零零三年五月十四日，本集團以7,775,000港元代價出售中國遠洋網絡有限公司0.9%股權予中遠香港全資擁有之附屬公司中國遠洋資訊科技有限公司。

32. 主要附屬公司

| 名稱 | 註冊地點及 法人性質 | 已發行／ 註冊股本 | 所佔權益 百分比 | 主要業務 |
|----------------------------|---------------|---------------------|-------------|-------------------|
| 在香港經營 | | | | |
| 99 Prove Finance Ltd. | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 持有物業 |
| 邦都有限公司# | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 提供代理人服務 |
| Cash In Hand Inc. | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 物業投資 |
| 盛名發展有限公司 | 香港 | 10,000股普通股 每股1港元 | 100 | 物業發展 |
| Cosmart Company Limited | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 60 | 提供代理服務予 船舶貿易業務 |
| 中遠國際基建 投資有限公司 | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 投資控股 |

32. 主要附屬公司(續)

| 名稱 | 註冊地點及 法人性質 | 已發行／ 註冊股本 | 所佔權益 百分比 | 主要業務 |
|---------------------------------|---------------|------------------------|-------------|----------|
| 在香港經營(續) | | | | |
| 中遠國際置地有限公司 | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 投資控股 |
| 中遠國際船舶 貿易有限公司 | 香港 | 500,000股普通股 每股1港元 | 60 | 提供船舶貿易服務 |
| 中遠國際貿易有限公司 | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 投資控股 |
| 中遠項目策劃有限公司 | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 投資控股 |
| Gwee Brothers Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 物業投資 |
| Malayan Corporations Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 物業投資 |
| 穎俊有限公司 | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 投資控股 |
| 紹新有限公司 | 香港 | 1,000,000股普通股 每股1港元 | 100 | 樓宇建築 |

32. 主要附屬公司(續)

| 名稱 | 註冊地點及 法人性質 | 已發行／ 註冊股本 | 所佔權益 百分比 | 主要業務 |
|-------------------------------|---------------|---|-------------|------|
| 在香港經營(續) | | | | |
| 順成建築工程有限公司 | 香港 | 2,742,000股普通股 每股100港元及 120,000股 無投票權的遞延 股本每股100港元 | 100 | 樓宇建築 |
| 弘諾投資有限公司 | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 投資控股 |
| Tian Lee Property Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 持有物業 |
| Velu Exports Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 持有物業 |
| 維利發展有限公司 | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 投資控股 |
| 豐麗投資有限公司 | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 物業發展 |
| Wing Thye Holdings Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 持有物業 |
| Year Of The Rat Corp. | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 持有物業 |

32. 主要附屬公司(續)

| 名稱 | 註冊地點及 法人性質 | 已發行／ 註冊股本 | 所佔權益 百分比 | 主要業務 |
|--|---------------|---------------------|-------------|------|
| 在英屬處女群島經營 | | | | |
| 金源企業有限公司 | 英屬處女群島 | 10,000股普通股 每股1美元 | 85.85 | 投資控股 |
| COSCO (B.V.I.) Holdings Limited# | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| COSCO International Construction Limited | 英屬處女群島 | 100股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| COSCO International Infrastructure (B.V.I.) Holdings Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| COSCO International Land (B.V.I.) Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| Graceful Nice Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| Mega Precise Profit Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| Modern Capital Investment Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| Monoland Assets Limited | 英屬處女群島 | 2股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |

32. 主要附屬公司(續)

| 名稱 | 註冊地點及 法人性質 | 已發行／ 註冊股本 | 所佔權益 百分比 | 主要業務 |
|----------------------------------|---------------|------------------------|-------------|----------|
| 在英屬處女群島經營(續) | | | | |
| Raycle Match Development Ltd. | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| Trinity Developments Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| Uppermost Corporation# | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| 冠雅投資有限公司 | 英屬處女群島 | 1股普通股 每股1美元 | 100 | 投資控股 |
| 在中國經營 | | | | |
| 新中原國際企業 有限公司 | 香港 | 1,000,000股普通股 每股1港元 | 90 | 投資控股 |
| 上海鴻洋置業有限公司 | 中國，合資 合營企業 | 人民幣 232,238,926元 | 85 | 物業發展 |
| 香麗園(上海)物業 管理有限公司 | 中國，外商 獨資企業 | 500,000美元 | 100 | 物業管理 |
| 協基集團有限公司 | 香港 | 2股普通股 每股1港元 | 100 | 物業投資 |
| 北京中遠船貿技術 資訊有限公司 | 中國，外商 獨資企業 | 500,000美元 | 60 | 提供船舶貿易服務 |

32. 主要附屬公司(續)

| 名稱 | 註冊地點及 法人性質 | 已發行／ 註冊股本 | 所佔權益 百分比 | 主要業務 |
|---------------------|---------------|---------------------|-------------|------|
| 在中國經營(續) | | | | |
| 瀋陽中遠頤和房地產 開發有限公司 | 中國，合資 合營企業 | 人民幣 100,000,000元 | 51 | 物業發展 |

本公司直接擁有其股權

33. 結算日後事項

- (a) 於二零零三年八月十四日及十一月二十五日，本集團訂立有條件股份轉讓協議，以總代價現金人民幣116,831,000元(約109,763,000港元)從中遠集團總公司之附屬公司購入上海中遠關西塗料化工有限公司及天津中遠關西塗料化工有限公司分別34.19%及28.88%，即總數63.07%股權，此等交易已於二零零四年一月份達成先決條件後完成。
- (b) 於二零零三年八月十四日，本集團與中遠集團總公司全資擁有之附屬公司中遠工業公司訂立有條件之買賣合同，本集團購入上海國際油漆有限公司10%股權，此項收購將於二零零四年年中待先決條件達成後完成。
- (c) 於二零零四年四月十六日，董事會宣佈向股東提交建議，申請沖銷本公司之股份溢價賬。董事會計劃將本公司股份溢價沖銷於二零零三年十二月三十一日的全數累積虧損1,680,335,000港元，並將股份溢價賬餘額轉撥至實繳盈餘賬。

34. 最終控股公司

董事認為最終控股公司是中國遠洋運輸(集團)總公司，一家於中國成立之國有企業。

35. 財務報表批准

本財務報表已於二零零四年四月十六日由董事會批准。