

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織

上海置業有限公司(「本公司」)於一九九九年八月十一日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於一九九九年十一月十二日成為組成本集團的其它公司的最終控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於一九九九年十一月三十日之售股章程。本公司之股份於一九九九年十二月十日在聯交所上市。

於截至二〇〇三年十二月三十一日止年度，本集團追加收購附屬公司—上海航頭高夫置業有限公司8%的權益，本集團所支付的對價為6,146,835港元，與取得的所佔該公司有形淨資產之份權益相當。

此外，本集團於以下附屬公司及聯營公司成立之日收購了該等附屬公司及聯營公司之部分權益：

公司名稱	成立日	收購之權益	投資成本
上海綠洲什格維花園酒店公寓有限公司(「仕格維」)	二〇〇三年一月二十四日	56%	105,517,198
上海住宅產業新技術發展股份有限公司	二〇〇三年一月二日	26%	24,397,110
			129,914,308

於截至二〇〇三年十二月三十一日止年度，仕格維主要從事供居住用及商務用物業的開發，該等物業於尚未開始預售。因此，收購該附屬公司對本集團截至二〇〇三年十二月三十一日止年度之淨業績並無重大影響。

於二〇〇三年十二月三十一日，本集團之綜合財務報表包括本公司及下列附屬公司及聯營公司之財務報表：

名稱	註冊成立地點及日期	本集團應佔		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇三	二〇〇二			

附屬公司：

上海信東實業有限公司(「信東」)	中華人民共和國(「中國」) 一九九三年五月二十八日	98%	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產中介服務
上海遠洋信東置業發展有限公司(「遠洋信東」)	中國一九九六年九月十六日	49%	49%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織 (續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇三	二〇〇二			
附屬公司(續)						
瀚陽(上海)城市建設發展 有限公司(「瀚陽城建」)	中國 一九九七年十二月二十四日	97.5%	97.5%	9,800,000美元	9,800,000美元	物業投資
瀚翔(上海)置業發展 有限公司(「瀚翔置業」)	中國 一九九八年九月二十九日	97.5%	97.5%	4,900,000美元	4,900,000美元	物業投資
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九八年十月一日	100%	100%	52美元	50,000美元	投資控股
寶華投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年五月三十一日	100%	100%	11美元	50,000美元	投資控股
龍泰投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二日	100%	100%	11美元	50,000美元	投資控股
萬達資源有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	11美元	50,000美元	投資控股
佳美有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	21美元	50,000美元	投資控股
永高投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	1美元	50,000美元	投資控股
上海永高建設有限公司 (原上海瀚洋住宅科技發展 有限公司)(「永高建設」)	中國 一九九九年八月四日	95%	95%	10,000,000美元	10,000,000美元	發展住宅科技及提供建造服務
超能通訊有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇〇年一月四日	100%	100%	1美元	50,000美元	投資控股
瀚洋科技投資有限公司	香港 二〇〇一年六月六日	100%	100%	2港元	2港元	物業管理

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織 (續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇三	二〇〇二			
附屬公司(續)						
上海住富房地產發展 有限公司(「住富」)	中國 二〇〇〇年八月十一日	49.7%	48.45%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	物業投資
安置置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇一年九月二十九日	52%	52%	100美元	100美元	投資控股
高新實業有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇二年一月二日	100%	100%	1美元	1美元	投資控股
宏輝控股有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇二年三月二十七日	100%	100%	1美元	1美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司 (「安信復興」)	中國 二〇〇二年四月十六日	51.48%	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	物業投資
上海航頭高夫置業有限公司 (「航頭高夫」)	中國 二〇〇二年六月十四日	98%	90%	10,000,000美元	10,000,000美元	物業投資
上海金午置業有限公司 (「上海金午」)	中國 二〇〇二年八月十二日	76.63%	76.63%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資
上海綠洲什格維花園酒店公寓 有限公司(「什格維」)	中國 二〇〇二年十二月九日	56%	—	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	物業投資
聯營公司						
上海英特耐特網絡信息技術 有限公司(「上海英特耐特」)	中國 一九九五年一月九日	47.5%	47.5%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	智能化住宅的信息系統發展
上海瀚洋物業管理有限公司 (「瀚洋物業管理」)	中國 一九九五年九月一日	47%	47%	500,000元 人民幣	500,000元 人民幣	物業管理
上海住宅產業新技術發展股份 有限公司(「新技術」)	中國 一九九七年五月六日	26%	—	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	住宅技術研發

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織 (續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇三	二〇〇二			
聯營公司(續)						
上海奧達光電子有限公司 (「奧達光」)	中國 二〇〇〇年三月二十三日	23.52%	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品、計算機硬件的 開發和銷售
上海電信住宅寬頻網絡有限公司 (「住宅寬頻」)	中國 二〇〇〇年十月二十四日	38%	38%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及寬頻工程的 建設
上海金羅店置業開發有限公司 (「金羅店」)	中國 二〇〇二年九月二十六日	45.26%	45.26%	393,642,300 人民幣	548,100,000元 人民幣	土地及房產開發

上述位於中國境內之附屬公司及聯營公司均為有限責任公司

- (i) 於二〇〇三年初，本集團持有98%權益之附屬公司—上海佳境置業有限公司由於所開發之項目均已出售而告解散。除960,929港元之解散產生之收入外，該公司之經營結果不再合併至本集團利潤表。於截至二〇〇二年十二月三十一日止年度，上海佳境置業有限公司對本集團的綜合淨溢利的貢獻約為2,450萬港元。該附屬公司之全部資產負債均已依據其賬面金額記錄於本集團另一附屬公司之賬面。

2. 主要會計政策

編製本財務報表時採用的主要會計政策列示如下：

(a) 編製基礎

本財務報表系按照香港公認會計準則及香港會計師公會頒布的會計標準編製。本財務報表系依據歷史成本編製，除若干持作投資之物業按照公允價值列示(見下文會計政策)。

於本年度，本集團採納下列由香港會計師公會頒布的會計準則，該些準則於二零零三年一月一日或以後開始的會計期間生效。

會計準則第12號(經修訂)： 所得稅
會計準則第35號： 政府補貼及政府資助之披露

本集團會計政策的變更對本集團的綜合財務報表無重大影響。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 集團會計

(i) 綜合財務報表

綜合財務報表包括了本公司及其控制之附屬公司截至十二月三十一日的財務報表。

附屬公司指本公司直接或間接控制過半數投票權；有權控制其財政及營運決策；有權委任或撤換董事會大多數成員；或在董事會中有多數表決權的公司。

在年內收購或出售之附屬公司在收購日之後或出售日之前的經營成果計入綜合損益表。

所有集團內部的重大交易及餘額已於合併報表時予以抵銷。

出售附屬公司的收益或虧損指出售所得的收入與集團應佔該公司淨資產之差額，連同之前並未在綜合損益表內攤銷或入賬的任何未攤銷商譽或負商譽，或已在儲備中入賬的商譽或負商譽。

少數股東權益指外界股東在附屬公司的經營業績及淨資產中擁有的權益。

在本公司的資產負債表內，對附屬公司的投資以成本值扣除減值虧損準備計列。本公司將附屬公司的經營成果按已收及應收股息計列。

(ii) 聯營公司

聯營公司為附屬公司或合營企業以外，集團持有其股權作長期投資，並對其管理具有重大影響力的公司。

綜合損益表包括集團應佔聯營公司的本年度業績，而綜合資產負債表則包括集團應佔聯營公司的淨資產及收購產生的商譽或負商譽(扣除累計攤銷)。

在本公司的資產負債表內，對聯營公司的投資以成本值減去減值虧損準備計列。本公司將聯營公司的經營成果按已收及應收股息計列。

當對聯營公司投資的賬面值已減至零，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義務或者有擔保的承擔義務。

本集團與其聯營公司間交易之未實現利潤或損失，除非是成本不能補償，按集團應佔該等聯營公司之權益抵銷。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 集團會計(續)

(ii) 聯營公司(續)

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購聯營公司的淨資產的數額，並在其估計可用年限內按直線法攤銷。

(iii) 外幣換算

外幣交易系按交易發生日之匯率換算為各自記賬本位幣入賬，以外幣計價之貨幣性資產計負債系依資產負債表日的匯率換算為各自記賬本位幣。匯兌差額則記入損益表。

附屬公司及聯營公司以外幣列示的資產負債表均按結算日的匯率折算，而損益表則按平均匯率折算。由此產生的匯兌盈虧作為儲備變動計列。

(c) 固定資產

(i) 持作投資之物業

持作投資之物業系指建造工程業已竣工落成並被用於潛在投資而持有的土地及樓宇，而相應的租金收入均按公平原則磋商確定。

持作投資之物業皆由獨立評估師每年評估一次。評估以個別物業的公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不開評估。評估載入年度財務報表內。評估的增值列作估值儲備之增加，其減少應首先按照總額法沖減前期估值儲備之增加數，然後再計入損益表。以前計入費用之物業投資減值因以後年度重估價值的增加而記回的金額，在以前計入費用的總額範圍內確認為收益。

當持作投資之物業處置時，估值儲備中與先前評估有關之已變現部分，將從投資物業估值儲備轉撥至損益表中。

(ii) 其它固定資產

其它固定資產，包括房屋建築物、租賃改良支出、傢具、辦公設備及車輛按成本值減累計折舊及累計減值損失計列。資產的成本值包括購買價及將該項資產付運至運作地點及達致原定用途之狀態而應佔的直接費用。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(c) 固定資產(續)

(iii) 在建工程

在建工程系指建造工程未完工的房屋建築物及未經安裝及測試的機器設備，按成本減累計減值損失計列。此項成本包括工程建造和設備購置安裝支出及其它直接成本。在建工程於完工或安裝及調試完畢後計提折舊。

(iv) 折舊

除租約尚餘20年或以下年限的投資物業按租約尚餘年限折舊外，其他投資物業不計提折舊。

其它固定資產則以直線法於其估計可使用年限內按其成本值減累計減值損失來計提折舊。估計的可使用年限如下：

房屋建築物	30年
租賃改良支出	剩餘租賃期間
傢具及辦公設備	5年
車輛	5年

其他固定資產投入使用後發生的維修支出一般於發生當期記入損益表內。當該等支出可明顯增加其他固定資產未來預測可帶來的經濟利益時，該等支出被予以資本化並增加其他固定資產的成本值，並在預計的可使用年限內折舊。

(v) 減值與出售盈虧

在每年結算日，其它固定資產項內及在建工程項內的資產皆通過集團內部及外界所獲得的信息，評核該資產有否耗蝕。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，此等虧損則作為重估減值。

出售除持作投資之物業外之固定資產的收益或虧損系指出售所得收入淨額與資產賬面值的差額。由此產生的收益或虧損將列支於損益表內。任何屬於被出售的資產之重估儲備結餘均轉撥至保留盈餘，並列作儲備變動。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(d) 政府補貼

當本集團能夠合理確信會符合所有附帶條件以及該等補貼將可收取時，政府補貼被初步確認為遞延收入。

與收入有關之補貼在損益表中按擬補償之成本以系統方法認列。與資產有關之補貼在損益表中按該資產可使用年限內以系統方法認列。

與購買固定資產有關之政府補貼列作非流動負債下之遞延收入，並按有關資產之預期可用年限以直線法認列於損益表。

(e) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產的風險及回報實質上由出租公司保留的租賃。租賃支出在扣除自出租公司收取的任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在損益表中列支。

(f) 以供出售之持有或發展中物業

並未開始預售之以供出售之持有或發展中物業按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬於流動資產。業已開始預售之以供出售之持有或發展中物業按成本值加應佔溢利減已收及應收之銷售分期付款及按金及任何可預見之虧損列賬於流動資產或流動負債。

在發展過程中之物業成本包括土地成本、土地使用權費用及該等物業之應佔其它直接成本。

可變現淨值乃參照於日常業務過程中出售物業之銷售所得款項減結算日後之所有估計出售支出或根據當時市況按管理層之估計而確定。

以供出售之持有或發展中物業不計提折舊。

(g) 買賣證券

買賣證券按公允價值列示。在每年結算日，因買賣證券之公允價值變動而引致之未變現盈虧淨額均在損益表記錄。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錄。

(h) 應收賬款

凡被視為呆賬的應收賬款，均計提準備。在資產負債表內列示的應收賬款已扣除有關壞賬準備。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(i) 存貨

存貨指外購貨品，按成本值與可變現淨值二者之較低者入賬。成本按加權平均法計算，包括所有採購成本以及使存貨達到目前場所和狀態而發生的其它相關成本。可變現淨值系按預計售價減去估計銷售所必需的費用後的價值確定。

(j) 現金及現金等價物

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、期限不超過三個月的現金投資減去銀行透支。

(k) 預計負債

當本集團過去的經濟業務或事項形成了一項法定的或推定的現時義務，履行該義務很可能導致體現本集團經濟利益的資源流出，且該義務的金額可以合理估計時，本集團對該義務確認預計負債。當集團之預計負債可獲償付，例如有保險合約作保障，則在該償付款可實質確定時將其確認為一項獨立資產。

本集團為於資產負債表日已售房產的維修計提預計負債。該預計負債金額系按政府規定之固定比例釐定。

(l) 員工福利—退休金責任

本集團依據現行中國法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌退休金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之28.5%提撥退休金，其中22.5%的部分由本集團承擔，其餘部分由職工個人承擔。該政府部門負責公司退休員工的退休金給付。此外，本公司參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本公司之香港僱員及本公司分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已包含於隨附綜合損益表內。而公司除上述應提撥的統籌退休金及公積金供款外，無其它應盡的義務。

除上述外，本集團不提撥任何其它退休金及解職金計劃。

(m) 遞延稅項

遞延稅項采用債務法就資產負債之稅基與它們在財務報表賬面值兩者之間的臨時性差異作全數撥備。遞延稅項采用在結算日前已頒布或實質頒布之適用稅率。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應稅所得與可抵減之臨時性差異抵銷後確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及合營企業的臨時性差異而計提，但假若可以控制臨時性差異的轉回且該等差異在可預見未來可能不會轉回則除外。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(m) 遞延稅項(續)

往年度，遞延稅項乃因就課稅而計算之盈利與賬目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。採納新訂之會計準則第12號構成會計政策之變動。由於該會計政策之變動對本集團綜合財務報表無重大影響，未予以追溯應用。

(n) 或有負債及或有資產

或有負債指因已發生的事件而可能引起的責任，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。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，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入賬。

或有負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源的可能性之改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或有資產指因已發生的事件而可能產生的資產，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。

或有資產在財務報表中不予確認，但當與其相關的經濟效益很可能流入時，或有資產才在財務報表附註中披露。若確定有經濟效益流入時，此等效益才被確認為資產。

(o) 在建工程合約

當工程合約之結果未能可靠估算，合約收益只按照有可能收回之已發生合約成本記賬。合約成本於發生時記賬。

當建築合約之結果能可靠估算，合約收益與成本將按合約期分別記賬為收益與支出。在集團采用完工百分比法確定在某期間須記賬之收益及成本之適當金額；完成階段乃依據已執行工作所產生之合約成本佔合約估計總成本之比例計算。當總合約成本有可能超過總合約收益，預期之虧損立即列為開支。

每份合約產生之成本與已確認之損益總額，與截至年終為止之應收及已收款項作比較。當已發生成本與已確認之盈利(減已確認之虧損)超過進度收費單之款額，有關差額將列作流動資產下之在建工程合約。當進度收費單之款額超過已發生成本加已確認之盈利(減已確認之虧損)，差額將列作流動負債下之應付客戶之建築合約款。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(p) 收入確認

當交易產生的未來經濟利益很可能流入本集團，且有關的收入和成本能夠可靠地計量時，才對收入加以確認。本集團按下列基準認列收入：

(i) 以供出售之發展中的物業之預售收入

在預售以供出售之發展中的物業上，本集團按完工百分比法確認溢利。以供出售之發展中物業預售部分的應佔溢利乃在計入為完成項目而會產生的其它建築成本及應計費用後按發展期間予以入賬。某個項目預售部分的應佔溢利乃參考來自下列兩項的較低百分比計算：(i)已發生的建築成本與估計完成項目所需的總建築成本的比例；或(ii)所收取的現金跟總銷售價的比例。

(ii) 產品銷售收入

銷貨收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付予客戶及所有權轉讓時。

(iii) 建造智能化網絡基礎設施之收入

建造智能化網絡基礎設施之收入依照在建工程合約(附註2(o))所述之會計政策確認。

(iv) 其他勞務收入

其他勞務收入於有關勞務提供時確認。

(v) 經營租賃收入

經營租賃收入按直線法確認。

(vi) 利息收入

利息收入就未償還本金按適用息率分時段比例確認。

(vii) 股利收入

股利收入於獲取股利的權利時確認。

(q) 借款費用

凡供出售之發展中物業必須經過較長一段時間的構建方可用出售，與其興建直接有關的借款費用均資本化作為資產的部分成本。

所有其它借款費用均於發生年度內在損益表列支。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(r) 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且唯一的分布報告形式。根據管理需要，本集團的主要業務位於中國境內。其經營活動包括三個行業分部：物業發展、物業租賃及高新技術產品的銷售與服務。行業分部的具體財務信息列示於附註3。

未分配成本指集團整體性開支。分部資產主要包括無形資產、固定資產、以供出售之持有或發展中物業、在建工程合約、存貨、應收款項及經營現金，不包括的項目主要為於聯營公司之投資，遞延稅項資產及買賣證券。分部負債指經營負債，而不包括例如遞延稅項負債及若干集團整體性的借款等項目。資本性開支包括購入固定資產的費用，當中包括因收購附屬公司而添置的固定資產。

分部間交易：分部營業額、分部費用和分部損益包括分部間交易。該類交易按公允交易情況下的價格確認並在合併時予以抵銷。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

3. 分部報告

本集團主要經營活動包括三個行業分部：物業發展、物業租賃及高新技術產品的銷售與服務。

行業分部分析如下：

	二〇〇三				總計
	物業發展	物業租賃	高新技術	分部間交易	
營業額					
自外部客戶	648,417,850	212,748	176,431,384		825,061,982
損益					
分部利潤	159,664,262	159,561	23,088,912		182,912,735
未分配成本					(7,524,178)
營業利潤					175,388,557
利息費用					(2,798,639)
解散子公司之收益	960,929	—	—		960,929
聯營公司之投資(損失)收益	(4,398,678)	—	475,718	(8,851,968)	(12,774,928)
除稅前溢利					160,775,919
稅項	(48,336,348)	—	(3,684,785)		(52,021,133)
除稅後溢利					108,754,786
少數股東權益	(17,976,291)	—	1,000,987		(16,975,304)
股東應佔溢利					91,779,482
其它信息					
分部資產	1,716,327,769	140,262,634	148,358,236		2,004,948,639
於聯營公司之投資	215,492,381	—	28,904,441	(8,851,968)	235,544,854
遞延稅項資產	5,160,200	—	73,764		5,233,964
未分配資產					53,775,448
總資產					2,299,502,905
分部負債	795,959,006	—	16,631,722		812,590,728
遞延稅項負債	80,822,470	—	—		80,822,470
未分配負債					180,184,924
總負債					1,073,598,122
資本性開支	9,647,688	34,585,543	379,868		44,613,099
折舊	5,615,716	—	951,854		6,567,570

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

3. 分部報告(續)

	二〇〇二			總計
	物業發展	物業租賃	高新技術	
營業額				
自外部客戶	717,989,991	—	82,896,463	800,886,454
損益				
分部利潤	132,442,993	—	20,217,262	152,660,255
未分配成本				(15,258,084)
營業利潤				137,402,171
利息費用				(266,264)
處置子公司和聯營公司之收益	984,128	—	—	984,128
於聯營公司之投資(損失)收益	(2,601,946)	—	750,684	(1,851,262)
除稅前溢利				136,268,773
稅項	(45,701,154)	—	(3,043,391)	(48,744,545)
除稅後溢利				87,524,228
少數股東權益	3,666,257	—	(1,001,678)	2,664,579
股東應佔溢利				90,188,807
其它信息				
分部資產	1,481,040,191	106,099,404	136,511,182	1,723,650,777
於聯營公司之投資	55,656,942	—	29,083,912	84,740,854
遞延稅項資產	—	—	112,736	112,736
未分配資產				148,742,551
總資產				1,957,246,918
分部負債	742,567,179	—	69,132,740	811,699,919
遞延稅項負債	43,374,839	—	—	43,374,839
未分配負債				27,816,164
總負債				882,890,922
資本性開支	9,030,156	38,467,979	169,899	47,668,034
折舊	3,794,000	—	1,103,282	4,897,282

於二〇〇二年度，高新技術業務分部有相當部分收入及利潤依賴一單獨客戶。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

4. 營業額

於年內已確認的收入如下：

	2003	2002
出售／預售持有或發展中物業	684,244,063	632,536,194
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	42,979,401	79,026,061
建造智能化網絡基礎設施之收入	134,126,209	3,990,041
出售位於海南省的土地	—	123,833,757
物業出租收入	223,945	—
	861,573,618	839,386,053
減：營業稅及附加稅 (i)	(36,511,636)	(38,499,599)
淨額	825,061,982	800,886,454

(i) 本集團按出售／預售物業的收入、出售土地的收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入計提5%的營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包價款後)計提3%的營業稅。除營業稅外，部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

5. 其他業務收入

	二零零三	二零零二
收到之所得稅返還 (i)	13,999,627	—
銀行存款之利息收入	2,163,348	2,488,319
其他	3,802,051	—
	19,965,026	2,488,319

(i) 上海佳境置業有限公司於二〇〇三年初解散。本集團將從該公司所獲得之利潤作為對位於中國境內企業—金羅店的部分資本投入。由於本集團用源於中國境內企業的利潤再投資中國境內企業，依照相關的稅收法規，本集團於二〇〇三年取得13,999,627港元之再投資退稅收入。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

6. 財務成本

	二〇〇三	二〇〇二
利息費用		
銀行貸款利息—須於五年內全部償還	26,526,205	8,056,279
銀行貸款利息償還毋須於五年內全部償還	212,188	248,438
關聯方貸款利息—須於五年內全部償還(附註29(a))	4,135,592	3,700,877
其它附帶借貸成本	2,541,199	1,982,500
借貸成本總額	33,415,184	13,988,094
減：資本化作為以供出售之發展中物業的成本	(30,616,545)	(13,721,830)
於損益表中列支的利息費用	2,798,639	266,264

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入或扣除下列各項：

	二〇〇三	二〇〇二
計入：		
收到之所得稅返還(附註5(i))	13,999,627	—
已實現估值儲備	—	538,084
解散／出售附屬公司之收益(附註1(i))	960,929	453,804
出售聯營公司收益	—	530,324
處置固定資產收益	—	1,743,416
扣除：		
固定資產折舊	6,567,570	4,897,282
員工成本(不包括董事)		
— 工資	16,193,914	10,003,695
— 養老金	1,842,816	1,065,958
存貨成本		
— 以供出售之持有或發展中物業之銷售成本	440,338,468	535,552,016
— 基礎設施建設之成本	112,722,905	2,474,137
— 存貨銷售成本	37,155,967	58,617,826
辦公室經營租賃費用	2,593,229	2,328,248
核數師酬金	1,200,000	1,040,000
出售物業之維修基金	5,869,412	4,373,786
商譽攤銷(附註15)	322,775	327,962
處置固定資產損失	365,594	—
匯兌損失，淨額	788,702	163,608

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

8. 稅項

(a) 所得稅

	二〇〇三	二〇〇二
即期－中國稅項	18,978,341	54,719,513
遞延稅項(附註16)	32,513,141	(5,974,968)
應佔聯營公司之稅項	529,651	—
稅項支出	52,021,133	48,744,545

本集團之主要經營業務在中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除永高建設外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設系中國境內之中外合資生產型企業，可享受從彌補以前年度(最多為五年)虧損後的第一個獲利年度開始免除頭兩年且減半後三年的企業所得稅的優惠。

永高建設註冊於經濟技術開發區所在城市的老城區，企業所得稅稅率為27%。二〇〇三年為其第四個獲利年度，按13.5%的適用稅率繳納企業所得。

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二〇一六年為止。由於本集團並無任何於香港產生的應課稅溢利，亦毋須繳納香港利得稅。

本集團稅項與假若採用本集團一般適用之稅率33%而計算之理論稅額之差額如下：

	二〇〇三		二〇〇二	
除稅前溢利	160,775,919	100%	136,268,773	100%
按適用稅率33%計算之所得稅金額 (二〇〇二年：33%)	53,056,053	33%	44,968,695	33%
不可抵扣的費用／損失而造成的所得稅影響	7,717,833	5%	7,439,794	5%
免稅收入的所得稅影響	(4,619,877)	(3%)	—	—
附屬公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(4,132,876)	(3%)	(3,663,944)	(2%)
所得稅費用	52,021,133	32%	48,744,545	36%

(b) 營業稅

本集團按出售／預售物業收入、出售土地收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入的5%交納營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包價款後)的3%繳納營業稅。

(c) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售和採購總額的17%繳納。購買原材料、半成品等所支付的進項稅額可以沖抵在銷售環節時銷項稅額，以確定應付增值稅的淨額。綜合損益表中之銷售與採購已扣除增值稅。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

8. 稅項(續)

(d) 土地增值稅

根據1995年1月27日頒布的《土地增值稅暫行條例》，出售房產所獲得的收益應按增值額計不高於60%的稅率計征土地增值稅。

於2003年度，由於本集團未被相關部門要求土地增值稅，本集團認為其被要求繳納土地增值稅的可能性較小。因此，本集團未計提土地增值稅。

9. 股東應佔溢利

本公司賬目中已紀錄的股東應佔溢利24,641,151港元(二〇〇二年：27,297,795港元)。

10. 股息

二〇〇三

二〇〇二

宣派及支付股息

—二〇〇二年終股利每股0.0199港元

(二〇〇二年：二〇〇一年終股利每股0.0159港元)

26,957,137

17,999,754

根據二〇〇四年四月二十六日之董事會決議，本公司建議派發末期股息每普通股0.0166港元，按二〇〇四年四月二十三日之在冊股東擁有股份數計算共計約22,489,680港元。此項擬派股息並未於本財務報表中列作應付股息，其將於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

11. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利是根據本集團之股東應佔溢利91,779,482港元(二〇〇二年：90,188,807港元)計算。

每股基本溢利系按年內已發行普通股之加權平均數1,354,513,562股(二〇〇二年：1,231,969,726股)計算。每股攤薄溢利系根據1,354,513,562股(二〇〇二年：1,231,969,726股)普通股，即年內已發行普通股之加權平均數，加上假設所有未行使之購股權皆已行使且被視作無償發行之普通股之加權平均數11,821,147股(二〇〇二年：3,304,911股)計算而得。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

12. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

年內本公司向董事支付之酬金總額如下：

	二〇〇三	二〇〇二
非執行董事		
— 袍金	—	—
— 其它酬金	470,000	310,000
	470,000	310,000
執行董事		
— 袍金	—	—
— 其他酬金	—	—
— 基本薪金，房屋津貼，購股權，其他津貼和其他形式收益	6,815,040	7,705,146
— 酌情花紅	—	—
— 加盟酬金	—	—
— 退休金供款	—	—
— 失去董事職位之補償	—	—
	6,815,040	7,705,146
總計	7,285,040	8,015,146

本年度內，除一名執行董事外，無其他董事放棄其酬金。該董事放棄之酬金低於1,000,000港元。

支付予董事之酬金組別如下：

酬金組別	董事人數	
	二〇〇三	二〇〇二
0港元 — 1,000,000港元	8	5
1,000,001港元 — 1,500,000港元	2	5
1,500,001港元 — 2,000,000港元	1	1

(b) 五位最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士皆為本公司的董事。其薪酬已包括在上述董事酬金中。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

13. 固定資產

本集團

	二〇〇三						二〇〇二	
	持作投資 之物業	房屋建築物	租賃改良 支出	傢具及 辦公設備	車輛	在建工程	合計	合計
成本值或估值：								
年初餘額	106,099,404	61,314,652	1,532,959	5,314,894	12,257,560	—	186,519,469	193,951,210
添置	6,267,027	—	172,592	1,874,498	7,980,516	28,318,466	44,613,099	47,668,034
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(22,872,445)
其它出售	—	—	—	(883,781)	(1,593,238)	—	(2,477,019)	(32,141,064)
匯率折算差額	(422,263)	(249,420)	(6,236)	(21,620)	(49,862)	—	(749,401)	(86,266)
年末餘額	111,944,168	61,065,232	1,699,315	6,283,991	18,594,976	28,318,466	227,906,148	186,519,469
累計折舊及減值損失：								
年初餘額	—	3,883,951	419,373	1,808,058	3,528,493	—	9,639,875	16,174,728
本年度折舊	—	1,872,526	649,833	1,103,818	2,941,393	—	6,567,570	4,897,282
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(10,356,265)
其它出售	—	—	—	(749,155)	(1,180,401)	—	(1,929,556)	(1,068,360)
匯率折算差額	—	(15,799)	(1,706)	(7,355)	(12,668)	—	(37,528)	(7,510)
年末餘額	—	5,740,678	1,067,500	2,155,366	5,276,817	—	14,240,361	9,639,875
賬面淨值：								
年末餘額	111,944,168	55,324,554	631,815	4,128,625	13,318,159	28,318,466	213,665,787	176,879,594
年初餘額	106,099,404	57,430,701	1,113,586	3,506,836	8,729,067	—	176,879,594	177,776,482

於二〇〇三年十二月三十一日及二〇〇二年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

	持作投資 之物業	房屋 建築物	租賃改良 支出	傢具及 辦公設備	車輛	在建工程	合計
於二〇〇三年十二月三十一日							
成本值	—	61,065,232	1,699,315	6,283,991	18,594,976	28,318,466	115,961,980
估值	111,944,168	—	—	—	—	—	111,944,168
	111,944,168	61,065,232	1,699,315	6,283,991	18,594,976	28,318,466	227,906,148
於二〇〇二年十二月三十一日							
成本值	—	61,314,652	1,532,959	5,314,894	12,257,560	—	80,420,065
估值	106,099,404	—	—	—	—	—	106,099,404
	106,099,404	61,314,652	1,532,959	5,314,894	12,257,560	—	186,519,469

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

13. 固定資產 (續)

所有持作投資之物業均位於中國境內，相關之土地使用權為期47至70年，分別於二〇四三年至二〇六八年屆滿。

本集團於二〇〇三年十二月三十一日之持作投資之物業均由合格獨立估值師－威格斯(香港)有限公司根據市場公開價格評估確認。

本公司

	持作投資		二〇〇三		二〇〇二	
	之物業	房屋建築物	傢具及 辦公設備	車輛	合計	合計
成本						
年初餘額	943,005	10,122,250	522,231	1,315,248	12,902,734	10,875,245
添置	—	—	13,035	2,017,973	2,031,008	2,027,489
年末餘額	943,005	10,122,250	535,266	3,333,221	14,933,742	12,902,734
累計折舊						
年初餘額	141,450	273,884	231,715	298,712	945,761	235,286
添置	169,740	252,815	96,801	507,281	1,026,637	710,475
年末餘額	311,190	526,699	328,516	805,993	1,972,398	945,761
賬面淨值						
年末餘額	631,815	9,595,551	206,750	2,527,228	12,961,344	11,956,973
年初餘額	801,555	9,848,366	290,516	1,016,536	11,956,973	10,639,959

於二〇〇三年十二月三十一日，本公司賬面淨值約為 10,000,000港元(二〇〇二年：10,000,000港元)的房屋建築物已作為本公司短期和長期銀行借款之抵押(附註24)。

於二〇〇三年十二月三十一日，本公司賬面淨值約為 700,000港元(二〇〇二年：約為 800,000港元)的車輛已作為本公司長期銀行借款之抵押(附註24)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

14. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項

(a) 於附屬公司之投資

本公司

	二〇〇三	二〇〇二
應佔非上市公司之淨資產，成本值	430,995,394	395,308,736

於二〇〇三年十二月三十一日之附屬公司詳情參閱附註1。

(b) 應收附屬公司款項

除應收安信置地(上海)有限公司之款項約74,000,000港元(二〇〇二年：無)以3%之年利率計息外，本公司其他應收附屬公司之款項均無抵押，免息且無固定還款期限。

15. 於聯營公司之投資

本集團

	二〇〇三	二〇〇二
投資於非上市公司，成本值		
— 瀚洋物業管理	225,204	226,180
— 住宅寬頻	18,767,008	18,848,365
— 奧達光	9,008,164	9,047,215
— 上海英特耐特	9,383,504	9,424,182
— 金羅店	186,677,763	46,800,000
— 新技術	24,397,110	—
	248,458,753	84,345,942
代表：		
— 收購時應佔聯營公司之淨資產	241,927,834	77,783,619
— 收購產生之商譽	6,530,919	6,562,323
	248,458,753	84,345,942
累計商譽攤銷	(1,142,911)	(820,136)
應佔收購後損益減利潤分配	(2,919,020)	1,215,048
與聯營公司交易之未實現利潤	(8,851,968)	—
	235,544,854	84,740,854

於二〇〇三年十二月三十一日之聯營公司詳情參閱附註1。

於二〇〇三年十二月三十一日本公司董事認為聯營公司之實際價值不低於其賬面價值。

本公司

	二〇〇三	二〇〇二
投資於非上市公司，成本值	211,074,873	46,800,000

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

16. 遞延稅項

本集團	二〇〇三	二〇〇二
年初餘額	(43,262,103)	(49,260,283)
當期的時間性差異(附註8)	(32,513,141)	5,974,968
匯率折算差額	186,738	23,212
年末餘額	(75,588,506)	(43,262,103)
代表：		
遞延稅項資產	5,233,964	112,736
遞延稅項負債	(80,822,470)	(43,374,839)
	(75,588,506)	(43,262,103)

遞延稅項資產主要系可於未來抵減之虧損引致臨時性差異的稅務影響。

遞延稅項負債主要系由於預售發展中物業的收入及其它支出就財務報表及報稅而言，採用不同的確認基準引致時間性差異的稅務影響。

於二〇〇三年十二月三十一日並無重大尚未計提的遞延稅項。

17. 以供出售之持有或發展中物業

本集團	二〇〇三		
	列賬於流動 資產部分	列賬於流動 負債部分	合計
按成本值	1,238,821,796	179,896,101	1,418,717,897
加：預售物業之應佔溢利	44,757,228	89,190,423	133,947,651
	1,283,579,024	269,086,524	1,552,665,548
減：已收及應收銷售分期付款及按金	(57,595,655)	(309,646,887)	(367,242,542)
	1,225,983,369	(40,560,363)	1,185,423,006

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

17. 以供出售之持有或發展中物業(續)

本集團

	二〇〇二		合計
	列賬於流動 資產部分	列賬於流動 負債部分	
按成本值	973,484,256	255,502,104	1,228,986,360
加：預售物業之應佔溢利	60,218,857	133,513,476	193,732,333
	1,033,703,113	389,015,580	1,422,718,693
減：已收及應收銷售分期付款及按金	(167,065,799)	(425,260,183)	(592,325,982)
	866,637,314	(36,244,603)	830,392,711

所有以供出售之持有或發展中物業均位於中國上海。

於二〇〇三年十二月三十一日，本集團為長期借款及銀行收信額度作抵押的土地和發展中之建築約為671,000,000港元和52,000,000港元(附註24,30)。於二〇〇二年十二月三十一日，本集團為短期和長期借款作抵押的土地約為64,000,000港元和356,000,000港元。

18. 在建工程合約

本集團

	二〇〇三	二〇〇二
合約成本	117,832,259	—
加：應佔溢利	21,403,304	—
減：應收及已收款項	(135,434,907)	—
	3,800,656	—

19. 應收賬款

本集團

	二〇〇三	二〇〇二
應收賬款	72,035,069	104,568,585
減：壞賬準備	—	(15,131)
	72,035,069	104,553,454

應收賬款賬齡分析如下：

	二〇〇三	二〇〇二
一年以內	50,139,915	70,641,863
一年至二年	13,794,239	20,029,913
二年以上	8,100,915	13,896,809
減：壞賬準備	—	(15,131)
	72,035,069	104,553,454

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

19. 應收賬款 (續)

本集團

應收賬款主要系因根據預售房產合同中分期付款條款記錄之應收而未收之款項。

本集團所提供的信用期限一般為一至兩個月。賬齡在一年以上的應收賬款系由物業預售中客戶僅支付部分款項而未辦理銀行按揭手續所致。應收銷售分期付款系根據預售合同之條款記錄而定。

20. 買賣證券

本集團之買賣證券系於香港之外證券市場上上市之投資基金，且其市場價值與其賬面價值相近。

21. 股本

本集團及本公司

	二〇〇三		二〇〇二	
	股份數目	賬面值	股份數目	賬面值
普通股每股0.10港幣				
授權：	2,000,000,000	200,000,000	2,000,000,000	200,000,000
已發行及繳足：				
— 年初數	1,352,930,000	135,293,000	1,032,060,000	103,206,000
— 發行股份	—	—	326,000,000	32,600,000
— 行使購股權(i)	1,700,000	170,000	870,000	87,000
— 回購	—	—	(6,000,000)	(600,000)
— 年末數	1,354,630,000	135,463,000	1,352,930,000	135,293,000

- (i) 截至二〇〇三年十二月三十一日止年度，由於行使購股權，本集團以每股0.45港元及每股0.59港元共發行1,700,000股普通股(附註22)。此發行所得款項淨額約為905,000港元，其中170,000港元記為股本，約735,000港元記為股本溢價。該些股份與現有的股份享有同等的權利。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

22. 購股權計劃

經二〇〇二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得的平均收市價或購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二〇〇九年十一月十一日(以較早者)屆滿。

於本年度，該購股權計劃下之購股權變動匯總如下：

每股認購價	0.41 港元 – 0.50 港元	0.51 港元 – 0.60 港元	合計
年初數	870,000	50,000,000	50,870,000
本年授出數	50,000,000	—	50,000,000
本年行使數(附註21)	(700,000)	(1,000,000)	(1,700,000)
本年取消或過期數	—	(49,000,000)	(49,000,000)
年末數	50,170,000	—	50,170,000
包括			
— 董事	—	—	—
— 僱員	50,170,000	—	50,170,000
	50,170,000	—	50,170,000

23. 儲備

本集團

本集團的儲備變動已在綜合權益變動表中列示。

- 股本溢價指發行價超出其票面價值，並扣除承銷商手續費，組織費用及中介費用等費用後的部分。
- 根據中國的有關法律及法規，在中國註冊成立的公司應從法定會計報表的淨利潤中提取一定的法定儲備，以作特定用途。

在中國註冊成立的集團內公司從法定賬目淨利潤(彌補以前年度的虧損後)中提取10%為法定盈餘公積。法定盈餘公積餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。法定盈餘公積經批准可以用於沖抵以前財務年度的虧損或轉增資本。但於轉增資本後該法定盈餘公積須至少維持於公司註冊資本之25%。

在中國註冊成立的集團內公司從法定賬目淨利潤(彌補以前年度的虧損後)中提取5%—10%作為法定公益金。此法定公益金可用作職工福利的資本開支。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

23. 儲備

本公司

本公司的儲備變動如下：

	股本溢價	保留溢利	合計
二〇〇三年一月一日餘額	595,063,605	27,939,920	623,003,525
發行股本(附註 21 (i))	735,000	—	735,000
股東應佔溢利	—	24,641,151	24,641,151
股息(附註 10)	—	(26,957,137)	(26,957,137)
二〇〇三年十二月三十一日餘額	595,798,605	25,623,934	621,422,539

24. 銀行借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二〇〇三	二〇〇二	二〇〇三	二〇〇二
短期銀行借款				
— 抵押借款	124,218,542	171,577,702	21,000,000	1,000,000
長期銀行借款				
— 抵押借款	530,820,491	143,701,688	127,329,827	7,051,042
— 信用借款	37,534,015	132,696,730	—	95,000,000
	568,354,506	276,398,418	127,329,827	102,051,042
長期銀行借款到期情況如下：				
— 一年內到期	294,216,329	57,242,762	12,711,215	697,667
— 一至二年內到期	98,676,458	175,803,218	61,142,443	95,697,667
— 三至五年內到期	171,703,551	39,218,058	49,718,001	1,521,328
— 五年以上到期	3,758,168	4,134,380	3,758,168	4,134,380
	568,354,506	276,398,418	127,329,827	102,051,042
減：一年內到期之長期借款	(294,216,329)	(57,242,762)	(12,711,215)	(697,667)
	274,138,177	219,155,656	114,618,612	101,353,375

(a) 短期銀行借款

於二〇〇三年十二月三十一日，短期銀行借款中除約21,000,000港元為港幣借款(二〇〇二年：約1,000,000港元)，其年利率為2.634%至3.625%(二〇〇二年：3.625%)外，其餘短期銀行借款均為人民幣借款，年利率為5.0448%至6.039%(二〇〇二年：5.0448%至6.039%)。

於二〇〇三年十二月三十一日，短期銀行借款中約1,000,000港元由本公司的房屋建築物抵押(二〇〇二年：約1,000,000港元)(附註13)，約20,000,000港元系由本公司安排之12,000,000港元的定期存款開具的備用信用證擔保(附註28(c))，另約103,000,000港元由本集團之附屬公司相互提供擔保。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

24. 銀行借款 (續)

(b) 長期銀行借款

於二〇〇三年十二月三十一日，長期銀行借款中除約127,000,000港元(二〇〇二年：約102,000,000港元)為港幣借款，其年利率為2.634%至3.125%(二〇〇二年：3.125%至3.556%)外，其餘長期銀行借款均為人民幣借款，年利率為5.022%至6.039%(二〇〇二年：5.022%至6.039%)。

於二〇〇三年十二月三十一日，以上借款中包括約120,900,000港元的借款系根據二〇〇三年五月二十三日與多家金融機構所簽訂的財團借款協議所借之款項。此貸款授信額度為120,900,000港元，期限為借款協議簽訂日起三年。該協議下利率為香港同業拆借利率加1.5%。該等借款系由本集團所持之附屬公司之普通股作為抵押。

於二〇〇三年十二月三十一日，長期銀行借款中約400,000港元(二〇〇二年：約600,000港元)由本公司車輛作抵押(附註13)，約6,000,000港元(二〇〇二年：約6,400,000港元)由本公司的房屋建築物作抵押(附註13)，約403,500,000港元(二〇〇二年：約136,700,000港幣)由本集團供出售而持有之發展中土地及建築物(附註17)和37,583,683港幣之銀行存款作抵押(附註28(c))。

25. 應付賬款

本集團

	二〇〇三	二〇〇二
應付賬款	108,496,592	86,050,643
應付賬齡分析如下：		
	二〇〇三	二〇〇二
一年以內	108,374,658	86,050,643
一年至二年	121,934	—
	108,496,592	86,050,643

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

26. 其它應付款項及應計項目

本集團

	本集團		本公司	
	二〇〇三	二〇〇二	二〇〇三	二〇〇二
購買土地所應支付之款項(i)	13,324,575	—	13,324,575	—
從第三方暫借款(ii)	7,008,800	14,013,387	7,008,800	12,299,226
替受益權所有人出售物業所得款項(iii)	14,846,533	18,424,121	—	—
收取建築公司保證金	4,691,752	—	—	—
應付少數股東股息	4,305,145	3,186,155	—	—
預提維修基金	1,114,501	287,900	—	—
預提廣告費	—	1,206,295	—	—
其它	20,184,997	20,265,568	483,033	—
	65,476,303	57,383,426	20,816,408	12,299,226

- (i) 該款系為購買位於上海之部分土地使用權而產生之應付款項。
- (ii) 該暫借款無擔保、不計息且無固定償還期限。
- (iii) 該款系本集團作為受益權所有人的代理而代收之出售物業所得款項。

27. 應交稅項

本集團

	二〇〇三	二〇〇二
應交企業所得稅	53,366,526	91,747,079
應交營業稅	21,426,237	34,948,168
應交增值稅	1,196,881	3,480,664
其它應交稅金	108,945	328,098
	76,098,589	130,504,209

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

28. 綜合現金流量表

(a) 除稅前溢利與經營活動之現金流出淨額調整表

	二〇〇三	二〇〇二
除稅前溢利	160,775,919	136,268,773
調整：		
固定資產折舊	6,567,570	4,897,282
處置固定資產損失(收益)	365,594	(1,743,416)
解散／處置附屬公司收益	(960,929)	(453,804)
處置聯營公司收益	—	(530,324)
已實現估值儲備	—	(538,083)
應佔聯營公司溢利	12,774,928	1,851,262
利息收入	(2,163,348)	(2,488,319)
利息支出	2,798,639	266,264
營運資金變動前之營業利潤	180,158,373	137,529,635
限制性銀行存款減少(增加)	6,199,921	1,913,013
應收賬項減少(增加)	32,518,385	(21,884,442)
其它應收款減少(增加)	5,284,464	(3,855,687)
預付款項及其它流動資產減少(增加)	80,592,798	(1,154,934)
應收關聯公司款項增加	(2,631,984)	(9,346,046)
以供出售之持有或發展中物業增加	(324,413,750)	(248,099,625)
在建工程合約增加	(3,800,656)	—
存貨減少(增加)	3,383,953	(2,575,071)
應付賬項增加(減少)	22,445,949	(7,211,412)
其它應付款項及應計項目增加(減少)	4,860,612	(160,957,718)
應交稅金(減少)增加	(16,024,867)	16,278,124
應付關聯公司款項增加	3,607,134	5,020,760
營業活動之現金流出	(7,819,668)	(294,343,403)

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

28. 綜合現金流量表 (續)

(b) 融資項目變動分析

	股本 (包括股本溢價)	少數股東權益	長期銀行借款
二〇〇二年一月一日餘額	382,428,780	50,965,746	6,760,423
少數股東權益	—	(2,664,579)	—
處置附屬公司	—	(1,287,077)	—
支付附屬公司之少數股東的股利	—	(1,743,447)	—
收購附屬公司	—	4,617,849	—
融資活動現金流量	347,927,825	10,773,764	269,637,995
二〇〇二年十二月三十一日餘額	730,356,605	60,662,256	276,398,418
少數股東權益	—	16,975,304	—
支付附屬公司之少數股東的股利	—	(1,118,990)	—
解散附屬公司(附註1(i))	—	(3,074,204)	—
追加收購8%附屬公司之權益(附註1)	—	(6,146,835)	—
融資活動現金流量	905,000	82,598,480	291,956,088
其他	232,785	—	—
二〇〇三年十二月三十一日餘額	731,494,390	149,896,011	568,354,506

(c) 現金及現金等價物分析：

	二〇〇三	二〇〇二
現金	180,951	69,762
活期存款	434,798,811	459,971,612
三個月以內的定期存款	—	32,703,092
現金及現金等價物	434,979,762	492,744,466
已抵押之存款(附註24)	49,583,683	85,000,000
限制性銀行存款(附註31)	7,296,099	13,496,020
現金及銀行存款	491,859,544	591,240,486

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

29. 關聯方交易

(a) 關聯方交易：

	二〇〇三	二〇〇二
從關聯公司收購一家聯營公司	—	9,424,182
出售一家聯營公司給關聯公司之收益	—	530,324
向關聯公司(償還)借入之款項(i)	(75,393,459)	75,393,459
向關聯公司支付/應付之利息	4,135,592	3,700,877
關聯公司提供之借款擔保	—	47,120,912
向聯營公司銷售貨物	25,059,649	27,713,414
為金羅店建造智能化網絡基礎設施	132,025,898	—
向聯營公司購買服務	1,501,925	—

(i) 於二〇〇二年四月，本集團從瀚洋集團借入約75,400,000港元的借款。該借款無擔保，年利率為5.31%。該借款於二〇〇三年更新，年利率為5.841%並已於二〇〇三年底償還。

(b) 於二〇〇三年十二月三十一日，本集團有以下主要的關聯公司往來餘額：

	二〇〇三	二〇〇二
應收關聯公司款項		
— 金羅店	—	5,445,522
— 住宅寬頻	11,836,999	2,468,754
— 五金一店	—	2,356,046
— 瀚洋物業	2,352,337	1,588,113
— 新技術	301,084	—
	14,490,420	11,858,435
應付聯營公司款項		
— 瀚洋集團	7,769,855	77,749,505
— 上海英特耐特	1,432,840	3,607,577
— 金羅店	368,062	—
	9,570,757	81,357,082

除向瀚洋集團所借款項(附註29(a)(i))外，其餘關聯公司往來餘額主要系上述關聯交易產生，均無擔保，不計息且將於一年內結清。

30 信用額度

於二〇〇三年十二月三十一日，本集團可用於借款的信用額度合計約為852,000,000港元(二〇〇二年：約573,000,000港元)，其中約692,000,000港元已被使用(二〇〇二年：約448,000,000港元)。該等信用額度由本集團之部分土地作抵押(二〇〇二年：土地及房屋建築物作抵押)(附註17)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

31. 或有負債

有關若干本集團之以供出售之物業，本公司之附屬公司瀚陽城建，瀚翔置業及航頭高夫協助買家完成按揭貸款程序，並在買家將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前，提供過渡時期之擔保。於二〇〇三年十二月三十一日，尚未結清的擔保金額約為146,000,000港元(二〇〇二年：150,000,000港元)；另外，本集團的部分銀行存款7,296,099港元(二〇〇二年：13,496,020港元)亦因上述程序而被限制使用(附註28(c))。

32. 承諾事項

(a) 有關發展中物業之資本承諾

本集團就發展中物業之建築成本之資本承諾如下：

	二〇〇三	二〇〇二
已批准及訂約	357,697,342	396,604,000
已批准但未訂約	1,479,990,195	1,282,877,000
	1,837,687,537	1,679,481,000

此外，本集團尚有需向聯營公司一金羅店投入資本約46,000,000港元之不可撤銷承諾。

(b) 經營租約承諾

於二〇〇三及二〇〇二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	二〇〇三	二〇〇二
第一年之內	1,685,759	—
第二至第五年	437,242	—
	2,123,001	—

33. 期後事項

於二零零四年三月二十二日，本公司及J.P. Morgan Securities Ltd.訂立認購協議，據此，J.P. Morgan Securities Ltd.同意根據認購協議之條款及條件認購或促使認購人認購本公司金額為302,000,000港元之可轉換債券。初步換股價為1.116港元。債券持有人將有權於二〇〇四年六月二日起至二〇〇九年四月三日營業時間結束時隨時將其債券兌換為股份。除非先已贖回或兌換或購買及注銷，否則債券將於到期日按本金額的111.63%贖回。

該協議之截至日期為二零零四年五月三日或J.P. Morgan Securities Ltd.與本公司同意於二零零四年五月十七日或之前的另一日期。本公司將向聯交所申請將債券及換股股份上市及買賣。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

34. 比較數字

財務報表中若干比較數字已重新編製以符合新頒布的會計準則所規定的表達及披露要求(附註2(a))。

35. 最終控股公司

董事認為本公司之最終控股公司為在英屬維爾京群島註冊成立之公司Good Time Resources Limited。

36. 批准日期

財務報表於二〇〇四年四月二十六日獲董事會批准及准予公告。