

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》之披露規定編製。

本集團採用之主要會計政策以編製二零零四年年度財務報表如下：

(b) 財務報表之編製基準

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製基準。

香港會計師公會頒佈了若干全新及更新之香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），此等準則於二零零五年一月一日或以後開始之財政年度生效。本集團未於二零零四年之財務報表提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始對該等新香港財務報告準則之影響進行評估，但現時仍未能說明該等新香港財務報告準則會否對經營及財務情況造成重大影響。

(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製綜合賬時對銷。

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。

1. 主要會計政策(續)

(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。

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。攤銷乃於合營期間撤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，則須作出撥備。

1. 主要會計政策(續)

(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可分割淨實體資產之公平值少於或超出所支付收購代價之數額。

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。

於二零零一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%至5%。

(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。

出售發展中物業所得收益的確認基準之會計政策已在附註1(w)(i)(1)中列出。

1. 主要會計政策(續)

(h) 物業(續)

(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。

出售已完工物業收益確認基準之會計政策已在附註1(w)(i)(2)中列出。

(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	10%—20%
設備及汽車	20%—33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	20%—33 $\frac{1}{3}$ %
傢俬及裝置	20%—33 $\frac{1}{3}$ %

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有形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(如適用)入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在收益表入賬。

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。

1. 主要會計政策(續)

(k) 存貨

存貨按成本值及可變現淨值二者之較低者入賬。成本值以加權平均法計算，並包括原材料、直接人工及所有生產經常開支之佔部份。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) 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。

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削減款額。

(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。

1. 主要會計政策(續)

(m) 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(w)(ii)列出。

(n) 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。

(o) 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。

(p) 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及少於三個月存款期的銀行存款及現金投資。

(q) 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。

1. 主要會計政策(續)

(r) 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。

(s) 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。

(t) 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。由此產生之滙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，由此產生之滙兌盈虧作為儲備變動入賬。

1. 主要會計政策(續)

(u) 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。

(v) 長俸及退休福利

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。而本計劃中之資產由獨立管理基金保管並與本集團其他資產分開處理。

本集團亦就中國內地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。

(w) 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。

1. 主要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

- (i) 出售物業(續)
 - (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的收入
於一合營企業之其他投資的收入於有權收取投資收入時確認。

- (v) 銷售塗料
銷售塗料收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦為貨品按銷售合同付運予客戶及所有權轉讓時。

- (vi) 佣金收入
 - (1) 提供代理服務之佣金收入
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。

 - (2) 保險顧問佣金收入
保險顧問佣金收入於保金到期後確認。

- (vii) 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。

- (viii) 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

本集團主要從事船舶貿易及供應服務、物業投資及發展、樓宇建造及基礎建設。本年度列賬的營業額及收益如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額		
塗料銷售	893,742	—
船舶貿易及保險顧問服務佣金收入	73,837	41,749
物業銷售	375,345	217,134
樓宇建造	306,814	601,589
租金收入	32,642	54,852
於一合營企業之其他投資的收入	3,479	22,839
物業管理費收入	2,515	1,517
	<u>1,688,374</u>	<u>939,680</u>
其他收益		
利息收入	2,679	3,829
上市及非上市投資證券之股息收入	3,882	1,105
	<u>6,561</u>	<u>4,934</u>
總收益	<u>1,694,935</u>	<u>944,614</u>

主要報告形式 — 業務分部

本集團業務可主要分為五個主要部份

船舶貿易及供應服務	— 塗料產品製造及貿易
	— 提供船舶買賣貿易、船用設備及光租船業務之代理服務
	— 提供保險顧問服務
物業發展	— 發展房地產
樓宇建造	— 建造樓宇
物業投資	— 持有物業作為收租用途
基礎建設投資	— 投資一項電廠項目

2. 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式 — 業務分部(續)

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

業務分部間並無任何銷售。

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內地如下：

- | | |
|------|----------------------------|
| 香港 | — 提供船舶買賣貿易、船用設備及光租船業務之代理服務 |
| | — 提供保險顧問服務 |
| | — 樓宇建造 |
| | — 持有物業作為收租用途 |
| 中國內地 | — 塗料產品製造及貿易 |
| | — 發展房地產 |
| | — 持有物業作為收租用途 |
| | — 投資一項電廠項目 |

地區分部間並無任何銷售。

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 二零零四年 港幣千元
	船舶服務 二零零四年 港幣千元	物業發展 二零零四年 港幣千元	樓宇建造 二零零四年 港幣千元	物業投資 二零零四年 港幣千元	建設投資 二零零四年 港幣千元	其他業務 二零零四年 港幣千元	
分部資產	734,873	446,794	110,597	1,204,011	36,719	—	2,532,994
聯營公司	—	—	2,659	—	—	—	2,659
共同控制實體	—	210,454	—	—	—	—	210,454
投資證券	—	—	—	—	—	43,946	43,946
未分配資產	—	—	—	—	—	—	192,023
總資產							<u>2,982,076</u>
分部負債	427,938	140,993	211,980	607,124	105	—	1,388,140
稅項							19,101
未分配負債							<u>268,621</u>
總負債							<u>1,675,862</u>
分部業績已扣除/ (計入)下列 各項:							
折舊及攤銷(淨值)	8,838	660	1,662	16,361	3,479	—	31,000
投資物業之重估 虧損撥回	—	—	—	(155,966)	—	—	(155,966)
投資證券之減值 撥備	—	—	—	—	—	9,677	9,677
若干建築項目之 索償及可預見 虧損撥備之撥回	—	—	(452)	—	—	—	(452)
若干建築項目的 法律訴訟支出	—	—	7,011	—	—	—	7,011
供出售已完工物業 撥備	—	13,646	—	—	—	—	13,646
於一合營企業之 其他投資之 減值虧損	—	—	—	—	23,431	—	23,431
資本性支出	<u>4,370</u>	<u>1,151</u>	<u>246</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,767</u>

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 二零零三年 港幣千元
	船舶服務 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	其他業務 二零零三年 港幣千元	
分部資產	103,024	443,985	208,817	1,098,761	84,240	—	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	33,544	53,781	544,409	726,483	92	—	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	2,736	479	2,232	16,625	21,378	—	43,450
投資物業重估虧損	—	—	—	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
若干建築項目之 索償及可預見 虧損之撥備	—	—	27,899	—	—	—	27,899
若干建築項目的 法律訴訟支出	—	—	14,530	—	—	—	14,530
供出售已完工 物業撥備	—	11,271	—	—	—	—	11,271
資本性支出	576	925	636	—	—	—	<u>2,137</u>

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 二零零四年 港幣千元	分部業績 二零零四年 港幣千元	總資產 二零零四年 港幣千元	資本性支出 二零零四年 港幣千元
香港	435,132	185,309	1,456,971	241
中國內地	1,253,242	149,237	1,076,023	5,526
	<u>1,688,374</u>	<u>334,546</u>	<u>2,532,994</u>	<u>5,767</u>
未分配本部開支 減收入		<u>(18,505)</u>		
經營溢利		<u>316,041</u>		
聯營公司			2,659	
共同控制實體			210,454	
投資證券			43,946	
未分配資產			<u>192,023</u>	
總資產			<u>2,982,076</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
中國內地	253,907	42,401	451,887	138
	<u>939,680</u>	<u>(59,953)</u>	1,938,827	<u>2,137</u>
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>	

3. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已計入及扣除下列項目：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
淨租金收入(附註(a))	27,491	53,192
出售共同控制實體收入	—	12,467
證券投資已變現及未變現的溢利淨額	84	1,220
出售／撤銷固定資產之溢利	317	499
折舊(附註(c))	(23,979)	(20,038)
經營租賃租金支出(附註(d))	(1,620)	(1,194)
核數師酬金	(1,533)	(950)
商譽攤銷(淨值)(附註10)	(2,495)	(2,034)
於一合營企業之其他投資之 投資成本攤銷(附註15)	(3,479)	(21,378)
職工成本，包括董事酬金(附註(e))	(72,511)	(37,855)
出售存貨成本	(679,311)	—
出售已完成物業成本	(13,382)	(450)
其他收入／(支出)		
投資物業重估虧損回撥／(撥備)	155,966	(70,966)
若干建築項目可能被索償及可預見虧損之 回撥／(預提)	452	(27,899)
投資證券之減值撥備	(9,677)	(8,893)
若干建築項目之法律訴訟成本	(7,011)	(14,530)
供出售已完工物業之減值撥備	(13,646)	(11,271)
於一合營企業之其他投資之減值虧損	(23,431)	—
固定資產之減值虧損	—	(2,855)
	102,653	(136,414)

3. 經營溢利／(虧損)(續)

(a) 淨租金收入

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
總租金收入		
投資物業	5,638	21,681
其他物業	26,548	33,171
	<hr/>	<hr/>
	32,186	54,852
支出	(4,695)	(1,660)
	<hr/>	<hr/>
	27,491	53,192
	<hr/>	<hr/>

(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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一年內	36,957	32,887
於第二至第三年內	29,986	54,564
	<hr/>	<hr/>
	66,943	87,451
	<hr/>	<hr/>

本集團之租賃合同為期二至三年。

(c) 折舊

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年內支出	25,026	21,824
在建築中工程合約作資本化處理	(233)	(1,786)
在存貨作資本化處理	(814)	—
	<hr/>	<hr/>
	23,979	20,038
	<hr/>	<hr/>

3. 經營溢利／(虧損)(續)

(d) 經營租賃租金支出

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
土地及樓宇	1,620	1,194
廠房及機器	211	281
	<u>1,831</u>	<u>1,475</u>
在建築中工程合約作資本化處理	(211)	(281)
	<u>1,620</u>	<u>1,194</u>

(e) 職工成本，包括董事酬金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪酬	92,499	56,870
退休成本 — 界定供款計劃	3,425	902
	<u>95,924</u>	<u>57,772</u>
在建築中工程合約作資本化處理	(17,355)	(19,917)
在存貨作資本化處理	(6,058)	—
	<u>72,511</u>	<u>37,855</u>

4. 融資成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	16,206	25,242
其他貸款成本	2,993	4,888
	<u>19,199</u>	<u>30,130</u>
在建築中工程合約作資本化處理	(644)	(1,101)
在供出售發展中物業作資本化處理	(2,945)	(3,473)
	<u>15,610</u>	<u>25,556</u>

5. 稅項

本年度香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利作17.5%(二零零三年：17.5%)提撥準備。

中國內地之稅項，按照年內本集團在中國內地經營的業務之估計應課稅溢利按現行稅率計算。

於年內在綜合收益表支銷的稅項如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本公司及附屬公司		
— 香港利得稅	5,947	2,928
— 中國內地稅項	44,456	9,549
	<u>50,403</u>	<u>12,477</u>
應佔共同控制實體稅項		
— 中國內地稅項	17,947	6,048
	<u>68,350</u>	<u>18,525</u>

5. 稅項(續)

本集團有關除稅前溢利／(虧損)之稅項與假若採用香港(本公司經營地點)之利得稅稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>331,266</u>	<u>(89,562)</u>
按稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算之稅項	57,971	(15,673)
中國內地不同稅率之影響	20,642	8,931
無須課稅之收入	(26,449)	(9,340)
不可扣稅之支出	13,950	17,608
未確認之稅項虧損	6,366	20,828
使用早前未確認之稅項虧損	<u>(4,130)</u>	<u>(3,829)</u>
稅項支出	<u>68,350</u>	<u>18,525</u>

6. 股東應佔溢利

股東應佔溢利計入本公司財務報表內之溢利為143,391,000港元(二零零三年：虧損116,514,000港元)。

7. 股息

於二零零五年三月三日之董事會，董事建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度每普通股末期股息為2.5港仙。此擬派息在年度股東大會批准前不會反映於財務報表內，但會反映在二零零五年十二月三十一日之保留溢利分配。

8. 每股盈利／(虧損)

每股盈利是根據股東應佔集團溢利219,158,000港元(二零零三年：虧損116,706,000港元)和年內已發行加權平均普通股1,410,080,624(二零零三年：1,394,389,291)股計算。

8. 每股盈利／(虧損)(續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度，每股攤薄溢利是根據未行使的購股權的潛在攤薄影響作出調整後之年內已發行加權平均股數1,440,135,287股計算。由於存在反攤薄影響，故並無呈列截至二零零三年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損。

9. 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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	517	445
薪金及其他酬金	4,560	2,985
	<u>5,077</u>	<u>3,430</u>

年內已付及應付予本公司獨立非執行董事之酬金達517,000港元(二零零三年：445,000港元)。

董事酬金之組別如下：

酬金組別	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
無－1,000,000港元	11	12
1,000,001港元－1,500,000港元	2	—
2,000,001港元－2,500,000港元	1	1
	<u>14</u>	<u>13</u>

附註：

- (i) 上述分析包括2名(二零零三年：1名)董事之酬金為本集團前五名最高酬金之人士。

9. 董事及高級管理人員之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

於本年度，本公司11名(2003：11名)董事獲授11,200,000股(二零零三年：16,800,000股)購股權，而每股行使價是1.37港元(2003：0.57港元)(於本年度獲授及行使的購股權詳情參閱附註26)。

於二零零四年十二月三十一日，本公司8名(二零零三年：9名)董事獲一家同系附屬公司中遠太平洋有限公司(「中遠太平洋」)授予7,400,000(二零零三年：6,850,000)股中遠太平洋購股權。其每行使價為13.75港元(二零零三年：9.54港元)。

由中遠太平洋發出的購股權詳情及變動狀況如下：

類別	附註	行使價 港元	購股權數目			於
			於 二零零四年 一月一日	於年內授出	於年內行使	二零零四年 十二月 三十一日
董事	(i)	9.54	6,050,000	—	(2,924,000)	3,126,000
	(ii)	13.75	—	7,400,000	—	7,400,000
前任董事	(i)	9.54	800,000	—	(800,000)	—
			<u>6,850,000</u>	<u>7,400,000</u>	<u>3,724,000</u>	<u>10,526,000</u>

附註：

- (i) 此等購股權由中遠太平洋在二零零三年十月二十八日至二零零三年十一月六日內授出，並可在各個接納日期之十年內行使。
- (ii) 此等購股權由中遠太平洋在二零零四年十一月二十九日至二零零四年十二月六日內授出，並可在接納或被視為接納之各個日期起十年內隨時行使。於年內，並無董事行使其購股權。

9. 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3名(二零零三年：4名)人士的酬金詳情如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及其他酬金	4,690	4,580
公積金 — 界定供款計劃	36	48
	<u>4,726</u>	<u>4,628</u>

該等人士的酬金組別如下：

酬金組別	人數	
	二零零四年	二零零三年
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	4
1,500,001港元 — 2,000,000港元	2	—
	<u>3</u>	<u>4</u>

10. 商譽

	商譽		負商譽		合計	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
成本						
於一月一日	40,675	40,675	—	—	40,675	40,675
收購附屬公司	35,945	—	(8,753)	—	27,192	—
於十二月三十一日	76,620	40,675	(8,753)	—	67,867	40,675
累計攤銷						
於一月一日	3,051	1,017	—	—	3,051	1,017
攤銷額	2,933	2,034	(438)	—	2,495	2,034
於十二月三十一日	5,984	3,051	(438)	—	5,546	3,051
賬面淨值						
於十二月三十一日	70,636	37,624	(8,315)	—	62,321	37,624

11. 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						
於二零零四年一月一日	269,134	1,059,525	51,980	11,576	7,637	1,399,852
收購附屬公司	—	52,209	28,298	362	8,656	89,525
添置	—	72	3,268	81	2,346	5,767
重估	155,966	—	—	—	—	155,966
出售／撤銷	—	—	(3,998)	—	(1,506)	(5,504)
	<u>425,100</u>	<u>1,111,806</u>	<u>79,548</u>	<u>12,019</u>	<u>17,133</u>	<u>1,645,606</u>
於二零零四年 十二月三十一日						
累積折舊及減值虧損						
於二零零四年一月一日	—	325,608	48,005	11,290	6,980	391,883
收購附屬公司	—	14,765	15,629	362	4,903	35,659
年內撥備	—	18,899	4,939	81	1,107	25,026
出售／撤銷	—	—	(3,659)	—	(1,028)	(4,687)
	<u>—</u>	<u>359,272</u>	<u>64,914</u>	<u>11,733</u>	<u>11,962</u>	<u>447,881</u>
於二零零四年 十二月三十一日						
賬面淨值						
於二零零四年 十二月三十一日	<u>425,100</u>	<u>752,534</u>	<u>14,634</u>	<u>286</u>	<u>5,171</u>	<u>1,197,725</u>
於二零零三年 十二月三十一日						
	<u>269,134</u>	<u>733,917</u>	<u>3,975</u>	<u>286</u>	<u>657</u>	<u>1,007,969</u>

11. 固定資產(續)

本集團(續)

於二零零四年十二月三十一日，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	—	1,111,806	79,548	12,019	17,133	1,220,506
專業估值	425,100	—	—	—	—	425,100
按二零零四年 十二月三十一日	425,100	1,111,806	79,548	12,019	17,133	1,645,606

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
按二零零三年 十二月三十一日	269,134	1,059,525	51,980	11,576	7,637	1,399,852

於二零零四年十二月三十一日，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767,973,000港元(二零零三年：809,862,000港元)及247,565,000港元(二零零三年：248,639,000港元)

11. 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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
在香港持有：十年至五十年租約	1,453,965	1,297,999
香港以外：十年以下租約	15,454	—
香港以外：十年至五十年租約	40,387	3,560
香港以外：五十年以上租約	27,100	27,100
	<u>1,536,906</u>	<u>1,328,659</u>

投資物業於二零零四年十二月三十一日，由一間獨立測計師戴德梁行有限公司按其公開市值重估。

於二零零四年十二月三十一日，在香港之投資物業共398,000,000港元(二零零三年：242,034,000港元)及其他樓宇共706,292,000港元(二零零三年：722,549,000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。

11. 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				
於二零零四年 一月一日	3,198	7,344	1,128	11,670
添置	202	—	—	202
出售／撇銷	(761)	—	(4)	(765)
	<u>2,639</u>	<u>7,344</u>	<u>1,124</u>	<u>11,107</u>
於二零零四年 十二月三十一日	<u>2,639</u>	<u>7,344</u>	<u>1,124</u>	<u>11,107</u>
累積折舊				
於二零零四年 一月一日	2,812	7,235	1,114	11,161
年內撥備	173	30	5	208
出售／撇銷	(749)	—	(4)	(753)
	<u>2,236</u>	<u>7,265</u>	<u>1,115</u>	<u>10,616</u>
於二零零四年 十二月三十一日	<u>2,236</u>	<u>7,265</u>	<u>1,115</u>	<u>10,616</u>
賬面淨值				
於二零零四年 十二月三十一日	<u>403</u>	<u>79</u>	<u>9</u>	<u>491</u>
於二零零三年 十二月三十一日	<u>386</u>	<u>109</u>	<u>14</u>	<u>509</u>

12. 附屬公司

	本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市投資，按成本值	111,027	—
應收款	3,619,834	3,409,651
應付款	(341,103)	(178,753)
	<u>3,389,758</u>	<u>3,230,898</u>
減值準備	(1,551,905)	(1,695,964)
	<u>1,837,853</u>	<u>1,534,934</u>

依董事之意見，於二零零四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34。

13. 聯營公司

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應佔淨資產	8,365	8,490
應付聯營公司之款項	(5,706)	(5,706)
	<u>2,659</u>	<u>2,784</u>

14. 共同控制實體

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應佔淨資產	<u>210,454</u>	<u>206,900</u>

14. 共同控制實體(續)

於二零零四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	主要業務	所佔權益百分比
中遠房地產開發有限公司	中華人民共和國(「中國」) 合資合營企業	地產發展 在中國內地	20

15. 於一合營企業之其他投資

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 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	(577,964)	(556,586)
年內攤銷	(3,479)	(21,378)
減值(附註3)	(23,431)	—
於十二月三十一日	(604,874)	(577,964)
於十二月三十一日賬面淨值	29,580	56,490

16. 投資證券

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 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	12,569	4,922	7,648	—
	504,966	497,319	7,648	—
減值準備	(461,020)	(451,343)	—	—
	43,946	45,976	7,648	—
上市證券市值	40,051	46,674		

17. 供出售發展中物業

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
成本加已確認溢利	283,586	864,838
已收售樓之分期付款	(88,952)	(742,282)
	194,634	122,556

於二零零四年十二月三十一日，若干於中國內地之發展中物業總值194,634,000港元(二零零三年：無)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。

18. 已完工供出售之物業

於二零零四年十二月三十一日，以可變現淨值列賬之已完工供出售物業之賬面值合共50,878,000港元(二零零三年：56,943,000港元)。

19. 存貨

於二零零四年十二月三十一日，以可變現淨值列賬之存貨之賬面值為22,535,000港元(2003年：無)。

20. 貿易及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
工程合約的應收客戶 款項淨額(附註21)	6,803	13,163	—	—
貿易應收款				
— 同系附屬公司	12,450	—	—	—
— 關連人士	90,647	—	—	—
— 第三者	212,570	117,462	—	—
應收保留費	50,625	69,171	—	—
按金、預付款項及 其他應收款	35,027	58,098	3,746	3,984
同系附屬公司應收款	2,082	4,367	33	33
	410,204	262,261	3,779	4,017

塗料產品之銷售，大部份銷售信貸期為30至90日，而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之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。

二零零四年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即期－90天	183,067	103,280
91天－180天	82,703	—
超過180天	49,897	14,182
	315,667	117,462

21. 建築中工程合約

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 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	6,384,415	6,150,890
已收及應收進度款項	(6,494,820)	(6,329,771)
	(110,405)	(178,881)
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20)	6,803	13,163
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24)	(117,208)	(192,044)
	(110,405)	(178,881)

22. 短期投資

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港上市證券市值	327	243	—	—

23. 現金及銀行結餘

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
現金及銀行結餘	562,870	559,322
包括在非流動資產之受限制銀行存款	—	(4,392)
	562,870	554,930

24. 貿易及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
工程合約的應付 客戶款項淨額 (附註21)	117,208	192,044	—	—
貿易應付款	265,291	75,827	—	—
應付保留款	65,101	86,523	—	—
應計負債及其他 應付款	209,868	58,875	3,158	3,036
同系附屬公司負債 及其他應付款	4,920	3,562	—	—
最終控股公司 應付款	872	16,176	—	—
應付少數股東款	4,993	—	—	—
	668,253	433,007	3,158	3,036

於二零零四年十二月三十一日，貿易應付賬的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即期—90天	221,623	61,850
91天—180天	28,362	—
超過180天	15,306	13,977
	265,291	75,827

25. 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港元和18,790,000港元乃分別由中介控股公司中遠(香港)集團有限公司擔保和一家附屬公司之少數股東擔保，該等銀行貸款於本年度內已全數償還。

26. 股本

	二零零四年		二零零三年	
	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： 於一月一日	1,394,389,291	139,439	1,394,389,291	139,439
行使認股權所增加 之股本	20,052,000	2,005	—	—
於十二月三十一日	1,414,441,291	141,444	1,394,389,291	139,439

已授出之購股權於年內之變動如下：

分類	註	行使價 港元	購股權數目					於二零零四年 十二月 三十一日之 餘額
			於二零零四年 一月一日之餘額	年內授出	年內行使	年內改變分類	年內作廢	
董事	(i)	0.57	15,600,000	—	—	—	—	15,600,000
	(ii)	1.37	—	11,200,000	—	—	—	11,200,000
前董事	(i)	0.57	1,200,000	—	—	—	—	1,200,000
	(ii)	1.37	—	21,450,000	—	—	—	21,450,000
連續合約員工	(i)	0.57	28,000,000	—	(9,802,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	16,198,000
	(ii)	1.37	—	21,450,000	—	—	—	21,450,000
其他	(i)	0.57	34,200,000	—	(10,250,000)	1,000,000	—	24,950,000
	(ii)	1.37	—	23,250,000	—	—	—	23,250,000
			79,000,000	55,900,000	(20,052,000)	—	(1,000,000)	113,848,000

26. 股本(續)

註：

- (i) 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行使價每股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。
- (ii) 於二零零四年十二月二日，本集團之董事及僱員獲授予購股權以行使價為1.37港元認購32,650,000股，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23,250,000股。此等購股權可於二零零四年十二月二十九日至二零一四年十二月二十八日任何時間內行使。本年內並無該等購股權行使。

於年內共有20,052,000購股權行使，其就行使之月份作出之總結如下：

行使月份	按每股0.57港元之 行使價 行使購股權之數目
1月	5,430,000
2月	7,520,000
3月	1,200,000
4月	1,400,000
5月	602,000
6月	100,000
7月	100,000
8月	—
9月	200,000
10月	1,800,000
11月	1,600,000
12月	100,000
	20,052,000

26. 股本(續)

年內行使之20,052,000購股權產生之收益如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
普通股股本 — 按面值	2,005	—
股份溢價	9,425	—
	<hr/>	<hr/>
收益	11,430	—
	<hr/>	<hr/>

本公司根據購股權行使日計算之加權平均股價為1.31港元(二零零三年：無)。

27. 儲備

本集團

	股份溢價賬 港幣千元	資本儲備 (附註(c)) 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	滙兌變動 儲備 港幣千元	保留溢利/ (累積虧損) 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年一月一日	2,356,553	63,151	—	(2,550)	(1,669,521)	747,633
滙兌調整	—	—	—	(191)	—	(191)
轉資本儲備	—	5,936	—	—	(5,936)	—
股份溢價減少(附註(a))	(2,356,553)	—	676,218	—	1,680,335	—
行使購股權所發行之股份	9,425	—	—	—	—	9,425
發行股本支出	(150)	—	—	—	—	(150)
本年溢利(附註(b))	—	—	—	—	219,158	219,158
	9,275	69,087	676,218	(2,741)	224,036	975,875
於二零零四年 十二月三十一日						
等於：						
儲備	9,275	69,087	676,218	(2,741)	188,675	940,514
二零零四年末期擬派股息	—	—	—	—	35,361	35,361
	9,275	69,087	676,218	(2,741)	224,036	975,875
本公司及附屬公司	9,275	69,087	676,218	(2,741)	216,903	968,742
聯營公司	—	—	—	—	(7,009)	(7,009)
共同控制實體	—	—	—	—	14,142	14,142
	9,275	69,087	676,218	(2,741)	224,036	975,875
於二零零三年一月一日	2,356,553	60,020	—	(2,043)	(1,549,684)	864,846
滙兌調整	—	—	—	(507)	—	(507)
轉資本儲備	—	3,131	—	—	(3,131)	—
本年虧損(附註(b))	—	—	—	—	(116,706)	(116,706)
	2,356,553	63,151	—	(2,550)	(1,669,521)	747,633
於二零零三年 十二月三十一日						
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

27. 儲備(續)

本公司

	股份溢價賬 港幣千元	實繳盈餘 (附註(d)) 港幣千元	保留溢利/ (累積虧損) 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年一月一日	2,356,553	83,770	(1,680,335)	759,988
股份溢價減少(附註(a))	(2,356,553)	676,218	1,680,335	—
行使購股權所發行之股份	9,425	—	—	9,425
發行股本支出	(150)	—	—	(150)
本年溢利	—	—	143,397	143,391
	9,275	759,988	143,391	912,654
於二零零四年 十二月三十一日	9,275	759,988	143,391	912,654
等於：				
儲備	9,275	759,988	108,030	877,293
二零零四年末期擬派股息	—	—	35,361	35,361
	9,275	759,988	143,391	912,654
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

附註：

- (a) 於年內，本公司將部份股份溢價共1,680,335,000港元沖銷所有二零零三年十二月三十一日之累積虧損，並將股份溢價餘額轉往實繳盈餘。
- (b) 本年度溢利219,158,000港元(二零零三年：虧損116,706,000港元)包括聯營公司及共同控制實體應佔溢利12,888,000港元(二零零三年：3,832,000港元)。

27. 儲備(續)

本公司(續)

- (c) 資本儲備包括本集團應佔若干中國內地附屬公司之法定儲備共12,404,000港元(二零零三年：6,468,000港元)。
- (d) 本公司於二零零四年一月一日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。此外，亦由於附註(a)所提及本期之實繳盈餘增加是由於股份溢價的減少。

28. 長期銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行貸款				
有抵押	598,600	697,130	598,600	697,130
無抵押	256,496	80,000	256,496	80,000
少數股東之貸款 (附註(a))	23,618	—	—	—
	878,714	777,130	855,096	777,130
列為流動負債之 一年內應償還額	(12,825)	(99,230)	(12,825)	(99,230)
	865,889	677,900	842,271	677,900
銀行貸款須於下列 期間內償還				
一年內	12,825	99,230	12,825	99,230
第二年內	12,825	19,230	12,825	19,230
第三至第五年內	829,446	658,670	829,446	658,670
	855,096	777,130	855,096	777,130

28. 長期銀行及其他貸款(續)

附註：

- (a) 為一地產發展項目融資的少數股東之貸款是無抵押、免息及無固定償還期。
- (b) 除了本集團之若干物業作為長期銀行貸款的抵押品外，本集團855,096,000港元(二零零三年：777,130,000港元)的長期銀行貸款再由中遠(香港)集團有限公司提供擔保。

29. 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751,725,000港元(二零零三年：856,572,000港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。

30. 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利／(虧損)與經營活動現金淨額對賬表

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利／(虧損)	316,041	(73,886)
於一合營企業之其他投資之減值虧損	23,431	—
投資證券之減值撥備	9,677	8,893
供出售已完工物業撥備	13,646	11,271
固定資產折舊，扣除已資本化之款項	23,979	20,038
於一合營企業之其他投資的投資成本攤銷	3,479	21,378
商譽攤銷(淨值)	2,495	2,034
投資物業重估虧損(回撥)／撥備	(155,966)	70,966
若干建築合約可能被索償及預見虧損 (回撥)／撥備	(452)	27,899
固定資產減值虧損	—	2,855
出售／撤銷固定資產之溢利	(317)	(499)
出售共同控制實體之溢利	—	(12,467)
利息收入	(2,679)	(3,829)
股息收入	(3,882)	(1,105)
於一合營企業之其他投資之收入	(3,479)	(22,839)
營運資金變動前之經營溢利	225,973	50,709

30. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 經營溢利／(虧損)與經營活動現金淨額對賬表(續)

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營運資金變動前之經營溢利(續)	225,973	50,709
供出售發展中物業之(增加)／減少	(92,008)	46,117
供出售已完工物業之增加	12,474	400
存貨之增加	(1,316)	—
貿易應收款、應收保留費、按金、預付款項及其他應收款之減少／(增加)	48,453	(72,843)
同系附屬公司應收款之減少／(增加)	15,534	(4,267)
短期投資之(增加)／減少	(84)	8,995
貿易應付款、應計負債及其他應付款之增加	9,708	8,946
建築中工程之(減少)／增加	(66,977)	40,837
同系附屬公司應付款之增加／(減少)	1,358	(4,286)
最終控股公司應付款之(減少)／增加	(15,304)	16,176
應付一少數股東款之增加	4,993	—
	<hr/>	<hr/>
經營活動現金流入淨額	142,804	90,784
	<hr/>	<hr/>

30. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司

	二零零四年 港幣千元
購入之淨資產值	
固定資產	53,866
存貨	215,162
應收賬款、預付款項及按金	224,401
應收有關連公司款項	13,249
銀行結餘及現金	62,872
應付賬款及應計費用	(309,327)
應付稅項	(11,476)
少數股東權益	(70,555)
銀行貸款，無抵押	(46,618)
	<hr/>
	131,574
因收購產生之商譽(附註10)	27,192
	<hr/>
收購成本總額	158,766
	<hr/>
支付方式：	
現金	158,766
	<hr/>

年內收購之附屬公司帶來之經營業務現金流入86,519,000港元、投資活動之現金流出158,766,000港元。

收購附屬公司產生之現金及現金等價物流入淨額分析：

	二零零四年 港幣千元
現金代價	158,766
購入之銀行結餘及現金	(62,872)
	<hr/>
收購附屬公司產生之現金及現金等價物之流入淨額	95,894
	<hr/>

30. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 年內融資變動分析

	股本 及溢價 港幣千元	銀行貸款 及其他貸款 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零三年一月一日	2,495,992	1,106,281	48,003	3,650,276
融資活動(流出)／流入 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	<u>2,495,992</u>	<u>935,120</u>	<u>87,259</u>	<u>3,518,371</u>
於二零零四年一月一日	2,495,992	935,120	87,259	3,518,371
股份溢價減少	(2,356,553)	—	—	(2,356,553)
融資活動流入／(流出) 現金淨額	11,280	6,770	(12,677)	5,373
收購附屬公司	—	46,618	70,555	117,173
少數股東所佔之本年 利潤	—	—	43,758	43,758
於二零零四年 十二月三十一日	<u>150,719</u>	<u>988,508</u>	<u>188,895</u>	<u>1,328,122</u>

31. 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總租金分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一年內	1,004	362	2,458	3,149
於第二至第五年內	1,176	—	2,253	6,035
	2,180	362	4,711	9,184

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，該租賃合約承擔將會於合併賬中沖銷。

32. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
就建築合約之完工及序行作出之應約擔保	10,271	10,271	—	—
就本集團一項物業之管理及修補成本之履行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
就物業發展項目的按揭貸款作出之擔保(註)	172,736	213,517	—	—

32. 或然負債(續)

註：關於若干銀行提供按揭貸款予中國內地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，而本集團則有權按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彌補所欠貸款本金餘額、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。

33. 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：

		本集團	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
	附註		
租金收入：			
一間中介控股公司	(i)	1,786	2,051
同系附屬公司	(i)	26,632	28,512
銷售塗料收入：	(ii)		
同系附屬公司		17,856	—
同系關連公司		350,466	—
佣金收入關於：			
提供代理服務予同系附屬公司	(iii)	50,856	40,834
提供保險顧問服務予同系 附屬公司	(iv)	15,064	—
關於銷售塗料之佣金支出：	(v)		
同系附屬公司		(1,193)	—
同系關連公司		(6,906)	—
一少數股東		(1,704)	—
從少數股東購入之塗料原材料	(vi)	(6,800)	—
付予少數股東之技術轉讓費	(vii)	(5,780)	—

33. 有關連人士交易(續)

註：

- (i) 本公司之若干附屬公司作為業主與中遠(香港)集團有限公司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(二零零三年：23港元至28港元)。
 - (ii) 所有同系附屬公司及同系聯營公司之塗料銷售，均符合合約關於這等交易之條款。
 - (iii) 本公司之若干附屬公司作為中遠集團總公司(本公司之最終控股公司)及其附屬公司在(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。
 - (iv) 關於提供予同系附屬公司之保險顧問服務產生的佣金收入，均循關於這等交易之條款。
 - (v) 佣金收入之計算，是按合約關於這等交易之條款中說明之銷售額之若干百分比。
 - (vi) 從少數股東購入塗料原材，均按照合約之關於這等交易之條款。
 - (vii) 附予一少數股東之技術轉讓費之計算，是按合約中關於這等交易之說明之淨銷售額之若干百分比。
- (b) 於二零零三年，本集團與最終控股公司——中遠集團總公司之附屬公司訂立有條件股權轉讓合約，收購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，此等經營塗料生產之公司共63.07%之股權。此交易於二零零四年一月七日當所有先決條件達到後完成。
- (c) 於二零零三年，本集團與中遠集團總公司——全資附屬公司——中遠工業公司，訂立一項有條件買賣合約，收購上海國際油漆有限公司之10%股權。此收購已於二零零四年六月當所有先決條件達到後完成。
- (d) 於二零零四年五月十四日，本集團與本公司之一中介控股公司及一同系附屬公司，訂立股權轉讓合約，以47,236,800港元之代價，收購中遠(香港)保險顧問有限公司100%股權。此交易已於二零零四年七月一日所有合約中的先決條件達成後完成。

34. 主要附屬公司

名稱	註冊地點及 法人性質	已發行／ 註冊股本	集團所佔 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 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
中遠(香港)保險 顧問有限公司	香港	5,000,000股普通股 每股1港元	100	提供保險顧問及 有關服務
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
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 及供應服務 有限公司 (前身為中遠國際 貿易有限公司)	香港	2股普通股 每股1港元	100	投資控股
中遠國際船舶貿易 有限公司	香港	50萬股普通股 每股1港元	60	提供船舶貿易 服務

34. 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	集團所佔 權益百分比	主要業務
在香港經營(續)				
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
Cosmart Company Limited	香港	10,000股普通股 每股1港元	60	提供代理服務予 船舶貿易業務
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
順成建築工程 有限公司	香港	5,352,000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、維修 及土木工程
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

34. 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	集團所佔 權益百分比	主要業務
在香港經營(續)				
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
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
Leadfull Investments Ltd	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	投資控股

34. 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	集團所佔 權益百分比	主要業務
在英屬處女群島經營(續)				
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
Promise Keep Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	投資控股
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
Top Elegant Investments 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
在中國經營				
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
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

34. 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	集團所佔 權益百分比	主要業務
在中國經營(續)				
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
上海中遠關西塗料 化工有限公司#	中國，合資 合營企業	7,000,000美元	63.07	塗料生產及貿易
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
天津中遠關西塗料 化工有限公司#	中國，合資 合營企業	5,000,000美元	63.07	塗料生產及貿易
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

本公司直接擁有其股權

35. 結算日後事項

- (a) 於二零零四年十一月四日，本集團訂立有條件股份轉讓協議，以總代價現金人民幣17,310,000元（約16,263,000港元）從中國集團總公司 — 全資附屬公司 — 廣州經濟技術開發區廣遠海運服務有限公司購入廣州佐敦遠洋制漆有限公司49%股權，此項交易已於二零零五年二月先決條件達成後完成。
- (b) 於二零零四年十二月二十八日，本集團訂立有條件買賣協議，以總代價現金53,750,000港元從中遠香港 — 全資附屬公司 — 中遠（香港）貿易投資有限公司購入遠通海運設備服務有限公司100%股權，此項交易將於2005年中期先決條件達成後完成。

36. 最終控股公司

董事認為本公司之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。

37. 財務報表批准

本財務報表已於二零零五年三月三日由董事會批准。