

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司掛牌。

本公司之主要活動為物業投資及投資控股。主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於附註17及18。

2. 近期頒佈之會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則（於本文統稱「新訂香港財務報告準則」），由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表並未提早採納此等新訂香港財務報告準則。

本集團已開始估算此等新訂香港財務報告準則之潛在影響，但目前仍未能確定此等新訂香港財務報告準則會否對本集團經營業績及財務狀況之呈列造成重大影響。此等新訂香港財務報告準則可能影響日後業績及財務狀況之呈列。

3. 主要會計政策

財務報表已按照歷史成本慣例編列，並就若干物業及證券投資估值作出修訂，及根據香港普遍接納的會計原則編製而成。其採用之主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括截至每年十二月三十一日止之本公司及其附屬公司之財務報表。

綜合收益表包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，由有效收購日期起計或計至有效出售日期（倘適用）。

本集團內各公司之間所有重大交易及結餘已於編製綜合賬項時撇除。

商譽

在綜合賬目時所產生之商譽，乃指在收購日期收購成本超出本集團於附屬公司或聯營公司可確定資產及負債中之權益公平價值之差額。

二零零一年一月一日前因收購所產生之商譽繼續列作儲備項目，及將在出售有關附屬公司或聯營公司或商譽確認為減損時在收益表列作扣減項目。

二零零一年一月一日後因收購所產生之商譽乃作資本化及以直線法按其可使用經濟年期攤銷。收購聯營公司所產生之商譽計入聯營公司之賬面值。收購附屬公司所產生之商譽乃在資產負債表中分開呈報。

在出售附屬公司或聯營公司時，先前在儲備或未攤銷商譽中撇除或計入之應佔商譽列入釐定出售損益之項目。

3. 主要會計政策（續）

負商譽

負商譽乃指在收購日期本集團於附屬公司或聯營公司之可確定資產及負債中之權益公平價值超出收購成本之差額。

二零零一年一月一日前因收購所產生之負商譽繼續列作儲備項目，及將在出售有關附屬公司或聯營公司時列為收入。

二零零一年一月一日後因收購所產生之負商譽乃呈報為減少資產項目。若部分負商譽是由於在收購日期預計會出現虧損或開支所致，則該部分之負商譽將於該等虧損或開支出現期間撥歸收入。而餘下之負商譽則在可確定所收購之可折舊資產之餘下平均可使用年期以直線法確認為收入；若該負商譽超出所收購可確定之非貨幣性資產之總公平價值，則超出部分立即確認為收入。

收購聯營公司所產生之負商譽乃自該聯營公司之賬面值扣減。收購附屬公司所產生之負商譽乃在資產負債表分開呈報為資產扣減項目。

投資物業

投資物業乃已完成建築及發展工程之物業，以及因其投資價值而持有，任何租金收入概經公平協商而訂定。

投資物業以公開市值入賬。投資物業估值之重估盈餘或虧損撥入投資物業重估儲備內或自其中扣除，如該儲備總額不足以填補投資物業之整體虧損時，則不足之數於收益表內扣除。倘該虧損投資物業於其後重估時再次出現盈餘，此盈餘則計回先前收益表之虧損。

於出售投資物業時，其有關之估值盈餘或虧損會由投資物業重估儲備轉至收益表內。

投資物業不作折舊，除非該等租約未屆滿年期為二十年或以下。

物業、廠房及設備

發展中物業以外之物業、廠房及設備按成本值或估值減折舊及累積減損列賬。

土地及樓宇乃根據估值於資產負債表入賬，按其重估價值當日之公開市值減去任何隨後之累積折舊及其後任何累積減損列賬。價值重估是定期進行的，以使賬面價值不會與結算日之公平價值有重大差異。

任何重估土地及樓宇價值而產生的重估盈餘會撥入其它物業重估儲備賬內，除非該項盈餘是同一資產於過往確認為支出之重估虧損已作之儲備，在此情況下，此盈餘按以往扣除之虧損撥入收益表。資產重估產生之賬面淨值下降，若超出先前重估儲備內之重估價值，則按其超出之餘額作支出扣減。對於已重估之資產隨後之銷售或報廢，將其應佔重估所得之盈餘轉為累積溢利。

3. 主要會計政策（續）

物業、廠房及設備（續）

除發展中物業外，物業、廠房及設備按原價或估值於其估計使用年期內及計入其估計剩餘價值後以直線攤銷法計算折舊，每年折舊率如下：

租約土地	按租約年期
樓宇	按租約年期與百分之三之較短者
廠房及機械	百分之十
傢俬裝置、車輛及電腦設施	百分之十至百分之二十

資產出售或棄用之損益，乃按其出售之價值與賬面值之差額計入收益表內。

發展中物業

發展中物業之土地是以成本減累積減損入賬，當該土地是由其他種類重新再分類時，則以轉撥時之賬面價值入賬，而該價值將被視為該土地之成本。當該土地重新分類後，其價值將不再作重估。發展費用是以成本總額入賬，當中包括於發展期間撥作資本之利息支出。在恰當之情況下，會作預計虧損準備。另外，發展中物業並無作出折舊準備。

附屬公司投資

附屬公司投資扣減任何已確定之減損後按成本值列於本公司資產負債表內。

聯營公司投資

綜合收益表包括本集團佔收購後聯營公司本年度業績。在綜合資產負債表，於聯營公司權益乃以本集團佔聯營公司資產淨值減任何已確定減損列賬。

本集團與聯營公司所進行交易中未實現之收益及虧損，本集團已按於有關聯營公司中所佔權益而撇除，除非未實現虧損部分能提出證據顯示所轉讓之資產有減損之情況則例外。

對於聯營公司業績，本公司乃按本年度內已收及應收股息列賬。於本公司之資產負債表，聯營公司投資按成本值入賬，扣除任何已確定之減損。

3. 主要會計政策（續）

證券投資

證券投資於交易日確認，初步以成本衡量。

於其後之記錄日期，本集團有明確意圖及能力持有至到期之債務證券以攤銷成本衡量，減除反映不可撤銷金額入賬之任何減損。購入持有至到期之債務證券之任何折讓或溢價之年度攤銷將併入期內所應收之其他投資收入，故每期間入賬之收益均代表投資之固定收益率。

持有至到期債務證券以外之投資乃分類為投資證券及其他投資。

投資證券乃為特定長期策略目的而持有之證券，於其後之記錄日期以成本衡量，減除任何非暫時性減損。

其他投資以公平價值衡量，未實現盈利及損失計入期內淨損益中。

待出售物業

待出售物業按成本與估計市價間之較低者入賬。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中之較低者列出。成本仍按加權平均成本法計算。

減損

在結算日，本集團檢查其資產之賬面值以決定是否有任何顯示該等資產受到減損。若某資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產賬面值減至其可收回金額。減損隨即確認為開支，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減損應被視為根據該標準所作出之重估減值。

當減損其後撥回，該資產之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加，不超過假若該資產往年度並無減損確認所應釐定之賬面值。減損之撥回數額隨即確認為收入，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減損應被視為根據該標準所作出之重估增值。

收入確認

(i) 物業買賣

發展以供出售之物業，其收益均待有關樓宇或已簽約售出之部分全部完成並獲政府有關當局發給入伙紙，始計算入賬內。未完成交易前所收到的款項，已列作預收賬款並包括在貿易及其他應付賬款內。

(ii) 保金收益

保金以應計原則在保險儲備賬目內入賬。

3. 主要會計政策（續）

經營租約

除融資租約外，所有租約均分類為營業租約，年租乃按有關租約期限以直線法計算於收益表內分別列作計入及扣減項目。

借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本，將撥作為該等資產之部分成本，當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時借貸成本便不再作資本化。

所有其他借貸成本已於發生時確認為支出。

退休福利計劃

本集團為集團內若干公司之合資格僱員實行一項定額退休福利計劃（「ORSO計劃」），該計劃之所有資產乃由一獨立信託管理基金所持有。該計劃之應付供款於到期支付時列為開支。

本集團若干僱員已參加強制性公積金（「強積金」）計劃，就本年度向公積金應付之供款於到期支付時列為開支。

外幣

外幣交易初步均按以交易日匯率入賬。於結算日之外幣資產及負債均按當日之匯率折算為港幣。匯兌損益均於年內計入純利或虧損淨額。

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債項目，均以結算日之匯率折算。收支項目以年內平均匯率折算。匯兌差額（如有）分類為權益及轉撥入本集團之匯兌儲備。該匯兌差額於業務出售之期間確認為收入或列為開支。

4. 營業額

營業額指年內下列各項已收及應收款項總額：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
出售物業收益	159,391	250,104
毛租金收入	101,749	112,151
毛保險保費	36,476	33,647
貨物銷售收益	29,118	25,722
物業管理及代理費收益	13,876	13,867
利息收入	12,700	26,248
證券投資股息收入	11,182	2,062
出售上市投資收益	10,628	18,138
	375,120	481,939

5. 按業務及地區分類

按業務分類

本集團目前從事六項業務－物業投資、物業發展、物業管理、庫務投資及銀行業務、貿易及製造業務，以及保險業務。本集團乃按該等業務呈報其主要分類資料。

該等業務之分類資料呈報如下：

	截至二零零四年十二月三十一日止年度							
	持續經營					將終止經營		
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及 銀行業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益								
外部銷售	101,749	159,391	13,876	34,510	29,118	36,476	—	375,120
內部銷售	864	—	4,635	247,242	—	822	(253,563)	—
總收益	102,613	159,391	18,511	281,752	29,118	37,298	(253,563)	375,120
內部銷售乃按市價列值。								
業績								
分類業績	78,172	(69,532)	2,882	(22,853)	234	3,248	—	(7,849)
融資成本								(22,176)
所佔聯營公司業績	50	—	—	190,132	—	—	—	190,182
除稅前溢利								160,157
稅項								(55,768)
除稅後溢利								104,389

5. 按業務及地區分類 (續)

資產負債表

	於二零零四年十二月三十一日						
	持續經營					將終止經營	
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及	貿易及	保險業務 港幣千元	綜合 港幣千元
銀行業務 港幣千元				製造業務 港幣千元			
資產							
分類資產	3,302,505	1,298,834	1,750	841,823	52,653	11,851	5,509,416
於聯營公司之投資	1,853	—	—	2,799,364	—	—	2,801,217
已退回稅項							1,070
未分配公司資產							25,422
綜合總資產							8,337,125
負債							
分類負債	38,406	38,343	2,924	1,290	6,568	29,182	116,713
遞延稅項							31,034
未分配公司負債							2,199,216
綜合總負債							2,346,963

其他資料

	截至二零零四年十二月三十一日止年度							
	持續經營					將終止經營		
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及	貿易及	其他 港幣千元	保險業務 港幣千元	綜合 港幣千元
銀行業務 港幣千元				製造業務 港幣千元				
待出售物業備抵	—	10,000	—	—	—	—	—	10,000
資本增加	135	84,172	—	—	—	616	59	84,982
於收益表中扣除的租約之								
土地及樓宇重估虧損	—	19,912	—	—	—	—	—	19,912
折舊	1,584	3,495	—	—	1,179	730	103	7,091
投資證券之減損	—	—	—	20,000	—	—	—	20,000
出售物業、廠房及設備虧損	—	35	—	—	—	—	—	35

5. 按業務及地區分類(續)

	截至二零零三年十二月三十一日止年度							
	持續經營				將終止經營			
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及 銀行業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益								
外部銷售	112,151	250,104	13,867	46,448	25,722	33,647	—	481,939
內部銷售	864	—	4,635	353,717	—	671	(359,887)	—
總收益	113,015	250,104	18,502	400,165	25,722	34,318	(359,887)	481,939
內部銷售乃按市價列值								
業績								
分類業績	(19,795)	4,217	3,431	59,929	(1,797)	4,378	—	50,363
融資成本								(59,245)
所佔聯營公司業績	90	—	—	165,616	—	—	—	165,706
除稅前溢利								156,824
稅項								(46,539)
除稅後溢利								110,285

5. 按業務及地區分類（續）

資產負債表

	於二零零三年十二月三十一日						
	持續經營				將終止經營		
	物業投資	物業發展	物業管理	庫務投資及 銀行業務	貿易及 製造業務	保險業務	綜合
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
資產							
分類資產	2,643,242	2,168,544	3,902	1,145,502	36,887	14,264	6,012,341
於聯營公司之投資	3,011	—	—	2,669,545	—	—	2,672,556
未分配公司資產							21,395
綜合總資產							8,706,292
負債							
分類負債	42,209	519,402	5,714	1,272	2,124	21,416	592,137
稅項撥備							3,853
遞延稅項							33,874
未分配公司負債							2,241,604
綜合總負債							2,871,468

5. 按業務及地區分類 (續)

其他資料

	截至二零零三年十二月三十一日止年度							
	持續經營						將終止經營	
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及 銀行業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	其他 港幣千元	保險業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資本增加	1,948	105,049	—	—	171	300	85	107,553
折舊	1,587	1,727	—	—	1,527	852	117	5,810
投資證券確認之減損	—	—	—	8,160	—	—	—	8,160
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	—	—	60	104	1	165
出售投資物業虧損	111,539	—	—	—	—	—	—	111,539

按地區分類

本集團業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)其他部分。本集團若干物業發展、貿易及製造業務位於中國。其他位於香港。

下表列出本集團按地區市場(不論貨物/服務之原產地)之銷售分析：

	按地區市場之銷售額		對除稅前溢利之貢獻	
	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
香港	175,438	199,561	54,437	(18,479)
中國	199,682	282,378	(84,462)	9,597
	375,120	481,939	(30,025)	(8,882)
佔聯營公司業績			190,182	165,706
除稅前溢利			160,157	156,824

5. 按業務及地區分類(續)

按地區分類(續)

以下對於分類資產賬面值、物業、廠房及設備及發展中物業賬面值之增加，乃按資產所在地區作分析：

	分類資產賬面值		物業、廠房及設備及發展中 物業之增加	
	於 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零三年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零三年 十二月 三十一日 港幣千元
香港	3,407,972	3,834,122	810	2,334
中國	2,126,755	2,196,560	84,172	105,219
其他	1,181	3,054	—	—
	5,535,908	6,033,736	84,982	107,553

6. 經營(虧損)溢利

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營(虧損)溢利已扣除下列項目：		
董事酬金(附註10)	15,121	13,008
其他員工開支	14,821	17,119
員工退休福利供款，扣除被沒收供款，本年度：港幣161,000元 (二零零三年：無)	834	1,163
員工開支總計	30,776	31,290
核數師酬金	1,325	1,149
折舊	7,091	5,810
出售物業、廠房及設備虧損	35	165
土地及樓宇經營租約之租金	1,482	1,516
並計入：		
物業淨租金收入	88,296	103,650
出售其他投資已變現收益	3,745	8,392

7. 財務成本

	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利息：		
銀行貸款	33,400	95,522
其他貸款	8,353	1,397
	41,753	96,919
減：按資本化比率年率2.45%（二零零三年：2.86%）		
計算列作發展中物業成本之資本化金額	(19,577)	(37,674)
	22,176	59,245

8. 所佔聯營公司業績

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
所佔聯營公司業績包括：		
所佔聯營公司業績	189,726	165,706
扣除收購聯營公司所產生之負商譽	456	—
	190,182	165,706

9. 將終止之經營

於二零零五年三月三日，本公司與廖創興銀行有限公司（「廖創興銀行」）訂立有條件買賣協議，據此，廖創興銀行同意收購本公司於廖創興保險有限公司（「廖創興保險」）之全部已發行股本，總代價為港幣212,000,000元。於完成後，廖創興保險將成為廖創興銀行之全資附屬公司。

廖創興保險之業績代表本集團保險業務之全部業績，以及庫務投資及銀行業務之部分業績。本年度保險業務之業績如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	37,298	34,318
行政及其他經營開支	(34,050)	(29,940)
除稅前溢利	3,248	4,378
稅項	(513)	(809)
本年度溢利	2,735	3,569

9. 將終止之經營（續）

保險業務資產及負債之面值如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
資產總額	11,851	14,264
負債總額	29,182	21,416

10. 董事及僱員酬金

(甲) 董事酬金：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	800	800
其他酬金：		
薪酬及其他福利	13,664	11,607
退休福利計劃之供款	657	601
總酬金	15,121	13,008

上文披露之金額包括應付獨立非執行董事之董事袍金港幣440,000元（二零零三年：港幣400,000元）。

董事酬金之分佈如下：

範圍	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
不超過港幣1,000,000元	10	10
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	—	1
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	—

10.董事及僱員酬金（續）**（乙）最高薪人仕之薪酬：**

本集團最高薪之五名人仕中，4名（2003年：5名）是本公司董事，其薪酬披露已詳列在上述甲項內。五名最高薪人仕薪酬詳列如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
其他酬金：		
薪酬及其他福利	14,548	11,233
退休福利計劃之供款	552	560
總酬金	15,100	11,793

最高薪之五名人仕薪酬分佈如下：

範圍	人數	
	二零零四年	二零零三年
不超過港幣1,000,000元	—	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	—	1
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	—

（丙） 年內本集團概無向任何董事或最高薪之五名人仕（包括董事及僱員）支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。年內概無董事放棄任何酬金。

12. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已派中期股息每股港幣七仙 (二零零三年：港幣六仙)	26,501	22,715
擬派末期股息每股港幣十仙 (二零零三年：港幣十仙)	37,858	37,858
	64,359	60,573

末期現金股息每股港幣十仙(二零零三年：港幣十仙)經由董事會建議，並須於即將舉行之股東大會經股東批准。

13. 每股基本盈利

每股基本盈利乃依據本年度溢利港幣104,351,000元(二零零三年：港幣103,780,000元)及年內已發行普通股378,583,440股(二零零三年：378,583,440股)計算。

14. 投資物業

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
估值		
於二零零四年一月一日	3,258,150	680,000
重估虧損	(34,100)	—
於二零零四年十二月三十一日	3,224,050	680,000

投資物業於二零零四年十二月三十一日由獨立專業估值師威格斯(香港)有限公司按公開市場價值重估。由重估物業所產生之虧損約港幣34,100,000元(二零零三年：盈餘約港幣39,017,000元)已轉撥至投資物業重估儲備。

本公司投資物業於二零零四年十二月三十一日並沒有產生重估盈餘及虧損。

所有投資物業乃根據經營租約持有作收租或擬持作收租之用。

投資物業賬面值摘要如下：

	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
按下列租約持有：				
於香港之長期租約	2,616,749	2,592,849	680,000	680,000
於中國之長期土地使用權	588,301	648,301	—	—
於香港之中期租約	19,000	17,000	—	—
	3,224,050	3,258,150	680,000	680,000

15. 物業、廠房及設備

	租約之 土地及樓宇 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	傢俬裝置 、車輛及 電腦設施 港幣千元	總值 港幣千元
本集團				
成本／估值				
於二零零四年一月一日	83,968	27,309	33,428	144,705
增加	—	—	3,589	3,589
出售	—	—	(828)	(828)
重估虧損	(27,784)	—	—	(27,784)
於二零零四年十二月三十一日	56,184	27,309	36,189	119,682
包括：				
成本值	—	27,309	36,189	63,498
估值—二零零四年	56,184	—	—	56,184
	56,184	27,309	36,189	119,682
折舊				
於二零零四年一月一日	—	11,237	22,827	34,064
本年度折舊	2,214	1,179	3,698	7,091
於出售時對銷	—	—	(793)	(793)
重估虧損	(2,214)	—	—	(2,214)
於二零零四年十二月三十一日	—	12,416	25,732	38,148
賬面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	56,184	14,893	10,457	81,534
於二零零三年十二月三十一日	83,968	16,072	10,601	110,641

本集團持有全部位於中國之土地及樓宇賬面淨值摘要如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
按下列租約持有：		
長期土地使用權	52,674	80,458
中期土地使用權	3,510	3,510
	56,184	83,968

15. 物業、廠房及設備（續）

	按長期土地 使用權於中 國持有之土 地及樓宇 港幣千元	傢俬裝置 車輛及 電腦設施 港幣千元	總計 港幣千元
本公司			
成本／估值			
於二零零四年一月一日	364	10,488	10,852
增加	—	617	617
出售	—	(387)	(387)
於二零零四年十二月三十一日	364	10,718	11,082
包括：			
成本值	—	10,718	11,082
估值－二零零四年	364	—	—
	364	10,718	11,082
折舊			
於二零零四年一月一日	—	8,870	8,870
本年度折舊	8	721	729
於出售時對銷	—	(386)	(386)
重估盈餘	(8)	—	(8)
於二零零四年十二月三十一日	—	9,205	9,205
賬面淨值			
於二零零四年十二月三十一日	364	1,513	1,877
於二零零三年十二月三十一日	364	1,618	1,982

土地及樓宇於二零零四年十二月三十一日由獨立專業估值師威格斯(香港)有限公司按公開市值基準重估。重估本集團土地及樓宇所產生之虧損約港幣25,570,000元，已按下列方式處理：

- (i) 本集團佔約港幣25,658,000元之虧損已於其他物業重估儲備扣除，而於收益表則分別扣除港幣5,658,000元及港幣20,000,000元；及
- (ii) 約港幣88,000元之盈餘已計入收益表。

重估本公司土地及樓宇所產生之盈餘約港幣8,000元，已計入其他物業重估儲備。

倘若有關資產以成本減累積折舊入賬，則在結算日包括在財務報表中本集團及本公司之土地及樓宇金額將分別為約港幣78,009,000元及港幣177,000元(二零零三年：港幣78,982,000元及港幣181,000元)。

16. 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
位於中國，按中期土地使用權持有之土地，成本值	345,990	345,990
截至結算日發展成本	492,478	411,085
	838,468	757,075

發展中物業已計入淨資本化利息約港幣246,062,000元(二零零三年：港幣226,485,000元)。

17. 附屬公司權益

本公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份／資本貢獻，成本值	286,413	286,408
減：已確認之減損	(34,372)	(34,372)
	252,041	252,036
減除呆賬撥備後附屬公司欠款	2,644,638	2,590,229
	2,896,679	2,842,265

該等款項並無抵押亦無固定還款期。於二零零四年十二月三十一日，該等款項為免息(二零零三年：港幣55,820,044元按現行市場利率計算，其餘欠款免息)。本公司之董事認為，附屬公司欠款將不會於結算日後十二個月內償還，因此，該等欠款列作非流動資產處理。

於二零零四年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立 或成立地／ 經營地	已發行 普通股本／ 註冊股本	本公司持有已發行股本 面值／註冊資本之比率		主要業務
			直接 %	間接 %	
廖創興置業有限公司	香港	港幣10,000,000元	100	—	投資控股
廖創興大貨倉有限公司	香港	港幣72,000,000元	100	—	物業投資

17. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立 或成立地/ 經營地	已發行 普通股本/ 註冊股本	本公司持有已發行股本 面值/註冊資本之比率		主要業務
			直接 %	間接 %	
廖創興保險有限公司	香港	港幣50,000,000元	100	—	保險業務
廖創興物業管理及代理有限公司	香港	港幣1,000,000元	100	—	物業管理及代理
Abaleen Enterprises Limited	香港	港幣100,000元	100	—	物業投資
雅賢有限公司(「雅賢」)	香港	港幣9,500元	100	—	投資控股
萬象企業有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	—	物業投資
創業財務有限公司	香港	港幣1,000,000元	100	—	貸款業務
德奮地產有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
Donington Company Limited	香港	港幣200元	100	—	物業投資
威滿企業有限公司	香港	港幣30元	100	—	投資控股
大賺有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
恒建投資有限公司	香港	港幣2元	100	—	物業投資
正剛有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
高優有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
Luxpolar Limited	香港	港幣2元	—	100	物業投資
寶國有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
群利國際投資有限公司	香港	港幣61,540元	83.75	—	投資控股
碧輝投資有限公司	香港	港幣100元	—	60	投資控股
Top Team Limited	香港	港幣200元	100	—	投資控股
裕利投資有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
裕東正記有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	—	物業投資

17. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立 或成立地/ 經營地	已發行 普通股本/ 註冊股本	本公司持有已發行股本 面值/註冊資本之比率		主要業務
			直接 %	間接 %	
廣州創興房地產發展 有限公司 (「廣州創興」)	中國	人民幣 170,000,000元	—	60	物業發展
馬鞍山高科磁性材料 有限公司 (「馬鞍山高科」)	中國	人民幣 41,000,000元	—	51.5	製造磁性 材料
上海黃浦廖創興房地產 開發有限公司 (「上海黃浦」)	中國	27,000,000美元	—	95	物業發展
China Link Technologies Limited	英屬處女 群島/香港	100美元	100	—	投資控股
Determined Resources Limited	英屬處女 群島/香港	1,000美元	100	—	股份投資
Terryglass Limited	英屬處女 群島/泰國	1,000美元	100	—	投資控股

廣州創興乃一中外合作經營公司，而馬鞍山高科及上海黃浦則是於中國成立之中外合資經營公司。

於二零零四年十二月三十一日或本年度任何時間內，本公司並無附屬公司擁有任何借貸資本。

本公司董事認為列出所有附屬公司資料將過份冗長，因此上述名單只包括主要影響本集團業績或資產淨值之附屬公司資料。

18. 聯營公司權益

	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
非上市股份，成本值	—	—	3	3
於聯營公司所佔資產淨值				
— 在香港上市	2,808,034	2,669,545	—	—
— 非上市	1,853	3,011	—	—
負商譽(附註)	(8,670)	—	—	—
	2,801,217	2,672,556	3	3
上市股份於十二月三十一日之市值	2,323,734	2,354,804	—	—

附註：

港幣千元

總額

於本年度及於二零零四年十二月三十一日進一步收購一聯營公司權益產生 9,126

攤銷

於本年度及於二零零四年十二月三十一日扣除 (456)

面值

於二零零四年十二月三十一日 8,670

於二零零四年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立 業務結構 形式	地／ 經營地	已持有 股份類別	本公司持有已發行 股本面值／ 註冊資本之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
廖創興銀行有限公司 (於香港上市)	註冊成立	香港	普通股	—	45.5	銀行業務
Falconmate Limited	註冊成立	香港	普通股	50.0	—	物業投資
Pelham Hill Limited	註冊成立	香港	普通股	25.0	—	投資控股

本公司董事認為列出所有聯營公司資料將過份冗長，因此上述名單只包括主要影響本集團業績或資產淨值之聯營公司資料。

18. 聯營公司權益 (續)

以下資料摘錄自本集團主要聯營公司廖創興銀行及其附屬公司(統稱為「廖銀集團」)經審核之財務報表。

截至二零零四年十二月三十一日止年度廖銀集團之綜合業績：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息收入	990,813	1,034,173
利息支出	(341,316)	(363,995)
淨利息收入	649,497	670,178
其他營業收入	268,053	213,840
營業收入	917,550	884,018
營業支出	(462,341)	(463,154)
未計準備金及出售長期資產前之營業溢利	455,209	420,864
壞賬及呆賬準備	(51,175)	(62,803)
出售物業及設備之淨虧損	(43)	(2,664)
出售其他證券及聯營公司之淨溢利	3,863	22,192
其他證券之準備金調撥	—	(7,809)
經營溢利	407,854	369,780
所佔共同控制個體之虧損	11,319	(2,000)
除稅前一般業務溢利	419,173	367,780
稅項	(70,170)	(56,305)
本年度純利	349,003	311,475

廖銀集團在採用香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資之會計方法」時已選擇對非持有至到期證券之證券以選擇性之方法處理，據此，非買賣性質證券估值之變動於股本中處理，而買賣性質證券在收益表中處理。該會計政策與本集團採納之基準處理方式並不一致。由於確定所需之調整並不切合實際情況，因此並無就廖銀集團業績之權益會計法作出調整以達到一致政策。

18. 聯營公司權益 (續)

廖銀集團於二零零四年十二月三十一日之綜合財政狀況：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
資產		
庫存現金及短期資金	13,606,947	12,001,888
存放同業及財務機構於一至十二個月內到期之款項	1,544,695	1,243,771
持作買賣用途之證券	234,663	220,969
貸款及其他賬項	20,246,034	20,081,543
持至到期日之證券	3,388,300	3,104,561
持有之存款證	1,309,515	1,292,407
其他證券	377,847	319,947
聯營公司權益	—	396,448
共同控制個體權益	68,875	66,238
投資物業	69,360	47,868
物業及設備	1,264,949	1,165,276
資產總額	42,111,185	39,940,916
負債		
同業及財務機構存款	1,559,633	1,035,392
客戶存款	33,951,631	32,591,590
其他賬項及準備	279,129	271,327
遞延稅款	106,179	85,085
應付稅項	11,187	13,114
負債總額	35,907,759	33,996,508
資產淨值	6,203,426	5,944,408

19. 證券投資

	持有至到期證券		投資證券		其他投資		總值	
	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	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本集團								
股本證券：								
於香港上市	—	—	—	—	72,686	68,817	72,686	68,817
於海外上市	—	—	—	—	1,181	3,054	1,181	3,054
非上市	—	—	62,309	80,749	248,168	230,810	310,477	311,559
	—	—	62,309	80,749	322,035	302,681	384,344	383,430
非上市債務證券	66,280	50,700	—	—	—	—	66,280	50,700
總值：								
於香港上市	—	—	—	—	72,686	68,817	72,686	68,817
於海外上市	—	—	—	—	1,181	3,054	1,181	3,054
非上市	66,280	50,700	62,309	80,749	248,168	230,810	376,757	362,259
	66,280	50,700	62,309	80,749	322,035	302,681	450,624	434,130
上市證券市值：								
於香港上市	—	—	—	—	72,686	68,817	72,686	68,817
於海外上市	—	—	—	—	1,181	3,054	1,181	3,054
	—	—	—	—	73,867	71,871	73,867	71,871
報告用途之賬面值分析：								
流動	7,800	—	—	—	3,880	3,438	11,680	3,438
非流動	58,480	50,700	62,309	80,749	318,155	299,243	438,944	430,692
	66,280	50,700	62,309	80,749	322,035	302,681	450,624	434,130
本公司								
股本證券：								
於香港上市	—	—	—	—	3,880	3,438	3,880	3,438
於海外上市	—	—	—	—	241	622	241	622
非上市	—	—	2,715	1,725	87,060	74,702	89,775	76,427
	—	—	2,715	1,725	91,181	78,762	93,896	80,487
非上市債務證券	66,280	50,700	—	—	—	—	66,280	50,700
總值：								
於香港上市	—	—	—	—	3,880	3,438	3,880	3,438
於海外上市	—	—	—	—	241	622	241	622
非上市	66,280	50,700	2,715	1,725	87,060	74,702	156,055	127,127
	66,280	50,700	2,715	1,725	91,181	78,762	160,176	131,187
上市證券市值：								
於香港上市	—	—	—	—	3,880	3,438	3,880	3,438
於海外上市	—	—	—	—	241	622	241	622
	—	—	—	—	4,121	4,060	4,121	4,060
報告用途之賬面值分析：								
流動	7,800	—	—	—	3,880	3,438	11,680	3,438
非流動	58,480	50,700	2,715	1,725	87,301	75,324	148,496	127,749
	66,280	50,700	2,715	1,725	91,181	78,762	160,176	131,187

20. 墊付被投資公司

該等墊款為無抵押及無固定還款期。墊款中港幣170,047,000元(二零零三年：港幣159,121,000元)以現行市場利率計息，其餘墊款為免息。本公司董事認為被投資公司不會於結算日起計未來十二個月內全數償還款項，因此該等款項已列為非流動資產。

21. 應收貸款

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應收貸款	9,627	30,167
減：一年內到期 包括在貿易及其他應收貸款	(6,138)	(3,959)
	3,489	26,208

本集團向外界人士以及本集團出售物業之買家提供貸款，貸款乃根據有關貸款協議而償還。

22. 存貨

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
原材料	1,710	1,164
半製成品	845	1,411
製成品	5,778	3,093
	8,333	5,668

於本年度，確認為支出之存貨成本共約港幣25,458,000元(二零零三年：港幣24,204,000元)。

23. 貿易及其他應收賬款

本集團實施一項控制信貸政策，向符合其信貸評估之貿易客戶提供30-90日之一般信貸期。計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款港幣70,117,000元(二零零三年：港幣56,962,000元)之賬齡分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
30日內	61,111	44,139
31-90日	3,612	4,460
超過90日	5,394	8,363
	70,117	56,962

24. 借款

	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	221,050	320,000	178,000	320,000
無抵押	1,961,000	1,821,250	1,961,000	1,821,250
廖銀集團之有抵押貸款	—	98,000	—	98,000
銀行借款總額	2,182,050	2,239,250	2,139,000	2,239,250
欠聯營公司款項(附註(ii))	1,211	476,324	1,211	2,343
欠少數股東款項(附註(iii))	15,946	8,487	—	—
	2,199,207	2,724,061	2,140,211	2,241,593
借款之到期日詳列如下：				
銀行借款				
即期或一年內	1,045,000	772,500	1,045,000	772,500
一年後但不超過兩年	552,000	1,102,750	552,000	1,102,750
兩年後但不超過五年	585,050	364,000	542,000	364,000
銀行借款總額	2,182,050	2,239,250	2,139,000	2,239,250
減：列入流動負債				
於一年內到期之款項	(1,045,000)	(772,500)	(1,045,000)	(772,500)
	1,137,050	1,466,750	1,094,000	1,466,750
欠聯營公司款項(附註(ii))	1,211	476,324	1,211	2,343
欠少數股東款項(附註(iii))	15,946	8,487	—	—
一年後到期欠款	1,154,207	1,951,561	1,095,211	1,469,093

附註：

- (i) 該等借款為無抵押，利息按照現行市場利率計算，無固定還款期。有關債權人於結算日後十二個月內不會要求還款，因此有關金額已經列作非流動負債。
- (ii) 該等借款為無抵押，免息及無固定還款期。有關債權人於結算日後十二個月內不會要求還款，因此有關金額已經列作非流動負債。

25.貿易及其他應付賬款

於結算日，計入貿易及其他應付賬款之貿易應付賬款為港幣36,615,000元(二零零三年：港幣49,167,000元)，其賬齡分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
30日內	19,375	34,755
31—90日	2,620	2,741
超過90日	14,620	11,671
	36,615	49,167

26.遞延稅項

以下為本集團及本公司於本期間及以往呈報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產，以及其變動。

	本集團					本公司
	其他應課稅					加速稅項
	加速稅項折舊 港幣千元	臨時差額 港幣千元	重估物業 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元	折舊 港幣千元
於二零零三年一月一日	14,555	—	—	—	14,555	8,533
於本年度之收益表扣除(計入)	3,212	17,481	—	(17,481)	3,212	2,146
於本年度之權益表扣除	—	—	14,743	—	14,743	—
於收益表扣除稅率變動之影響	1,364	—	—	—	1,364	799
於二零零三年十二月三十一日	19,131	17,481	14,743	(17,481)	33,874	11,478
於本年度之收益表扣除(計入)	2,933	9,651	—	(681)	11,903	2,232
於本年度之權表計入	—	—	(14,743)	—	(14,743)	—
於二零零四年十二月三十一日	22,064	27,132	—	(18,162)	31,034	13,710

26. 遞延稅項 (續)

就資產負債表之呈列方式而言，若干項遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務呈報目的而編製之遞延稅項結餘分析：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
遞延稅項負債	(49,196)	(36,821)
遞延稅項資產	18,162	2,947
	(31,034)	(33,874)

於結算日，本集團尚有港幣313,000,000元(二零零三年：港幣320,000,000元)之未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。就該項虧損之港幣55,000,000元(二零零三年：港幣53,000,000元)已獲確認為遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，並未就其餘港幣258,000,000元(二零零三年：港幣267,000,000元)確認為遞延稅項資產。

27. 股本

	二零零四年及 二零零三年 港幣千元
每股港幣1元之普通股	
法定股本：	
於一月一日及十二月三十一日	600,000
已發行及繳足股本：	
於一月一日及十二月三十一日	378,583

28. 儲備

	投資物業 重估儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總數 港幣千元
本公司						
於二零零三年一月一日	296,387	184	2,955	22,715	620,777	943,018
重估盈餘未計入收益表	—	8	—	—	—	8
本年溢利	—	—	—	—	277,503	277,503
宣派股息	—	—	—	60,573	(60,573)	—
已派股息	—	—	—	(45,430)	—	(45,430)
於二零零三年十二月三十一日	296,387	192	2,955	37,858	837,707	1,175,099
重估盈餘未計入收益表	—	8	—	—	—	8
本年溢利	—	—	—	—	82,547	82,547
宣派股息	—	—	—	64,359	(64,359)	—
已派股息	—	—	—	(64,359)	—	(64,359)
於二零零四年十二月三十一日	296,387	200	2,955	37,858	855,895	1,193,295

本公司於二零零四年十二月三十一日之可分派予股東之儲備為港幣893,753,000元(二零零三年：港幣875,565,000元)，即於該日之累積溢利及股息儲備。

29. 優先認股計劃

本公司優先認股權計劃(該「認股計劃」)已於二零零二年四月二十五日通過及實行，並取代舊有之優先認股計劃，主要原因是為激勵各董事及合資格僱員，該計劃將於二零一二年四月二十四日屆滿。根據該認股計劃，本公司可提供認股權給予合資格僱員，包括本公司及附屬公司之執行董事，授予認股權，以每份認股權港幣10元認購本公司股票。此外，本公司可於任何時間，經董事會同意向任何合資格第三者提供認股權。

根據該計劃，在沒有獲得本公司股東事先批准下，認股權可授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。而在沒有獲得本公司股東事先批准下，根據授予任何個別人士之認股權而授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。

該認股權可於授出日至授出日期起計第五週年之任何時間內予以行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日前五個營業日之平均收市價或授出當日之收市價。

該認股計劃獲採納以來，本公司概無授出認股權。

30. 資產抵押

本集團

於結算日，本集團以總賬面淨值為港幣1,109,000,000元(二零零三年：港幣1,087,000,000元)之若干投資物業抵押予銀行，以使本集團獲授予一般銀行貸款。

本公司

於結算日，本公司以總賬面值為港幣680,000,000元(二零零三年：港幣680,000,000元)之投資物業抵押予銀行，以取得可供本公司動用之一般銀行貸款。此外，本公司亦已將一間附屬公司之股份抵押予一間向該附屬公司授出貸款之銀行。

31. 資本承擔

	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
就已訂約但未於財務報表作 準備之物業發展資本開支	582,566	592,605	—	—
就注資於一間被投資公司之 已訂約但未於財務報表作 準備之資本開支	20,147	47,982	20,147	47,982
	602,713	640,587	20,147	47,982

32. 經營租約承擔**本集團作為承租人**

於結算日，本集團及本公司就於下列年期屆滿之土地及樓宇之不可撤銷經營租約而承擔未來最低租賃款項：

	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
一年內	192	80	192	80
於第二至第五年內 (包括首尾兩年)	80	—	80	—
	272	80	272	80

經營租賃款項指其若干寫字樓物業之租金。租約平均議定兩年，租約期間租金固定。

本集團作為出租人

本集團本年度內賺取之物業租金收入約為港幣102,000,000元(二零零三年：港幣112,000,000元)。大部分持有之物業之租客承諾往後一至五年租期。

於結算日，本集團及本公司已與租客簽訂以下未來最低租賃款項：

	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
一年內	73,354	81,051	14,324	15,774
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	45,521	81,920	9,400	14,119
	118,875	162,971	23,724	29,893

33. 退休福利計劃

本集團為集團內若干公司之合資格僱員實行一項ORSO計劃，並於二零零零年十二月，為所有其他合資格僱員參加強積金計劃。ORSO計劃根據職業退休計劃條例註冊。兩項計劃所擁有之資產由受託人控制，與本集團之資產分開處理。

本集團按ORSO計劃規則所指定之比率須支付予基金之供款自收益表中扣除。倘僱員於有權獲得全部供款前退出ORSO計劃，則本集團應付之供款將扣除已沒收供款之款額。截至結算日，並無因僱員退出ORSO計劃而產生及可用於減少日後應付供款之金額(二零零三年：無)。

於收益表中就強積金而支銷之退休福利成本，乃指本集團按強積金計劃之規則所定比率而應支付之強積金供款。

34. 關連人士披露事項

本集團於本年度之主要關連人士交易詳載如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應收聯營公司之收入		
租金收入	7,728	8,225
管理及其他服務費收入	4,071	4,153
利息收入	53	1,052
	11,852	13,430
應付聯營公司之費用		
利息支出	322	16,913
租金支出	1,334	2,224
	1,656	19,137

上述交易之價格乃董事按市場價格或與無關連第三者進行之類似交易之價格而釐定。

而根據本公司與廖創興銀行於二零零四年三月十六日訂立之購買協議，本公司收購廖創興銀行於雅賢之已發行股本約47.37%及股東貸款約港幣130,000,000元連同其利息，代價為港幣132,000,000元。本公司於收購前持有雅賢約52.63%之已發行股本，而廖創興銀行則持有47.37%。有關收購之詳情請參閱本公司於二零零四年三月十六日之公佈。

此外，於二零零四年十二月三十一日，本集團與關連人士之尚未清償結餘之詳情分別載於資產負債表及附註24。

另外，於二零零四年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣429,000,000元(二零零三年：港幣407,000,000元)之若干投資物業已抵押予廖銀集團，以取得授予本集團之銀行信貸。

35. 結算日後事項

於二零零五年三月三日，本公司與廖創興銀行訂立有條件買賣協議，據此，廖創興銀行同意收購本公司於廖創興保險之全部已發行股本，總代價為港幣212,000,000元。於完成後，廖創興保險將成為廖創興銀行之全資附屬公司。