

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及詮釋及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。

於年度內，本集團採用由香港會計師公會頒佈於二零零一年一月一日或以後開始之會計期間生效之會計實務準則如下：

| | | |
|---------------|---|----------------------------|
| 會計準則第14號(經修訂) | : | 租賃(於二零零零年七月一日或以後開始之會計期間生效) |
| 會計準則第26號 | : | 分部報告 |
| 會計準則第28號 | : | 準備、或然負債和或然資產 |
| 會計準則第30號 | : | 企業合併 |
| 會計準則第31號 | : | 資產減值 |
| 會計準則第32號 | : | 綜合財務報表和對附屬公司投資之處理 |

本集團採用之主要會計政策概要及採納此等新／修改準則之影響載於以下之會計政策。

(b) 財務報表之編製基準

除若干投資物業及短期投資按重估值入賬外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

(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本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財務報表時對銷。

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

附屬公司乃指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(如適用)。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)。

1 主要會計政策(續)

(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同進行經濟活動，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。

(ii) 其他投資於一合營企業

其他投資於一合營企業乃按成本值扣減累計攤銷入賬。攤銷乃於合營期間撇銷合營企業之投資成本，基準為每年投資收入減該年之攤銷後所得可形成其他投資於一合營企業賬面淨值之固定周期回報率。倘若董事認為其他投資於一合營企業之投資價值出現減值虧損時，則須作出撥備。

(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於收購日本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司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。

根據會計準則第30號，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按直線法攤銷。

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損益表內確認。

於二零零一年一月一日前進行之收購，商譽／負商譽已直接撇銷／計入收購儲備。本集團採用會計準則第30號之過渡性條款，並無將商譽／負商譽重新列賬。

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，則包括已於儲備中撇銷／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，包括之前已在儲備記賬之商譽，均需評估及即時撇減至可收回價值。

1 主要會計政策(續)

(h) 物業

(i) 投資物業

投資物業乃指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。

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值師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已變現部份，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、其它應佔費用及已撥作資本化之借貸成本。

出售發展中物業收益確認基準之會計政策已在附註1(v)(ii)(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。

出售已完工物業收益確認基準之會計政策已在附註1(v)(ii)(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。此等減值虧損在收益表入賬。

出售固定資產(投資物業除外)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。

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)

(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，則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)(i)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。

(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及少於三個月存款期的銀行存款。

(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之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，則確認為負債。

1 主要會計政策(續)

(r) 遞延稅項

為課稅而計算之溢利與財務報表所示之溢利二者間之時差，若預期將於可預見將來支付或收回負債或資產，即按現行稅率計算遞延稅項。

(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財務報表均按結算日之匯率折算，而收益表則以平均滙率折算，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) 長俸及退休計劃

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，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。

(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) 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。

1 主要會計政策(續)

(v) 收益確認(續)

(ii) 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性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。

(iii) 其他投資於一合營企業的收入

其他投資於一合營企業的收入於有權收取投資收入時確認。

(iv) 租金收入

租金收入按租約年期以直線法入賬。

(v) 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基準確認。

(vi) 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、樓宇建造和土木工程、基礎建設投資和高科技等。本年度列賬的營業額及收益如下：

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|---------------|------------------|---------------|
| 營業額 | | |
| 物業銷售 | 1,415,482 | 84,705 |
| 樓宇建造 | 254,413 | 1,203,073 |
| 其他投資於一合營企業之收入 | 106,636 | 119,808 |
| 租金收入總額 | 67,510 | 64,991 |
| 物業管理費收入 | 804 | — |
| | 1,844,845 | 1,472,577 |
| 其他收益 | | |
| 利息收入 | 12,014 | 18,702 |
| 上市投資之股息收入 | 1,973 | 2,092 |
| | 13,987 | 20,794 |
| 總收益 | 1,858,832 | 1,493,371 |

主要報告形式－業務分部

本集團業務主要分為四個部份：

| | |
|--------|---------------|
| 物業發展 | －在中國大陸及香港發展物業 |
| 樓宇建造 | －建造樓宇及土木工程 |
| 基礎建設投資 | －投資一項電廠項目 |
| 物業投資 | －持有物業作為收租用途 |

本集團之其他業務主要為持有投資證券及高科技項目投資，但任何一項均未達到需提供分部資料之規模。

分部間交易為本集團樓宇建造業務為物業發展項目提供之建樓服務。

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 |
| 中國大陸 | －物業發展、投資及基礎建設投資業務 |

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

| | 物業發展 二零零一年 港幣千元 | 樓宇建造 二零零一年 港幣千元 | 基礎建設投資 二零零一年 港幣千元 | 物業投資 二零零一年 港幣千元 | 其他業務 二零零一年 港幣千元 | 集團 二零零一年 港幣千元 |
|------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 分部收益 | 1,415,482 | 339,346 | 106,636 | 67,510 | 804 | 1,929,778 |
| 分部間交易 | — | (84,933) | — | — | — | (84,933) |
| 集團營業額 | 1,415,482 | 254,413 | 106,636 | 67,510 | 804 | 1,844,845 |
| 分部業績 | 29,798 | 9,929 | 17,867 | (1,536) | (124,863) | (68,805) |
| 分部間交易 | — | (16,751) | — | — | — | (16,751) |
| 集團分部業績 | 29,798 | (6,822) | 17,867 | (1,536) | (124,863) | (85,556) |
| 未分配本部開支減收入 | | | | | | (21,408) |
| 集團經營虧損 | | | | | | (106,964) |
| 融資成本 | | | | | | (51,241) |
| 應佔聯營公司業績 | — | 76 | — | — | — | 76 |
| 應佔共同控制實體業績 | 2,084 | — | — | — | (4,253) | (2,169) |
| 除稅前虧損 | | | | | | (160,298) |
| 稅項 | | | | | | (7,353) |
| 除稅後虧損 | | | | | | (167,651) |
| 少數股東權益 | | | | | | (447) |
| 股東應佔虧損 | | | | | | (168,098) |

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 二零零一年 港幣千元 | 樓宇建造 二零零一年 港幣千元 | 基礎建設投資 二零零一年 港幣千元 | 物業投資 二零零一年 港幣千元 | 其他業務 二零零一年 港幣千元 | 集團 二零零一年 港幣千元 |
|------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 分部資產 | 1,051,103 | 300,633 | 243,256 | 1,385,540 | — | 2,980,532 |
| 聯營公司 | — | 837 | — | — | — | 837 |
| 共同控制實體 | 208,757 | — | — | — | 3,970 | 212,727 |
| 投資證券 | — | — | — | — | 103,354 | 103,354 |
| 未分配資產 | | | | | | 121,384 |
| 總資產 | | | | | | 3,418,834 |
| 分部負債 | 473,469 | 543,519 | 243 | 790,911 | — | 1,808,142 |
| 稅項 | | | | | | 12,407 |
| 少數股東權益 | | | | | | 46,701 |
| 未分配負債 | | | | | | 9,227 |
| 總負債 | | | | | | 1,876,477 |
| 資本性支出 | 350 | 672 | — | — | — | 1,022 |
| 折舊及攤銷 | 2,451 | 6,715 | 88,343 | 21,119 | — | 118,628 |
| 投資證券之減值準備 | — | — | — | — | 128,800 | 128,800 |
| 供出售已完工物業撥備 | 8,000 | — | — | — | — | 8,000 |
| 投資物業重估虧損 | — | — | — | 45,000 | — | 45,000 |

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 二零零零年 港幣千元 | 樓宇建造 二零零零年 港幣千元 | 基礎建設投資 二零零零年 港幣千元 | 物業投資 二零零零年 港幣千元 | 其他業務 二零零零年 港幣千元 | 集團 二零零零年 港幣千元 |
|------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 分部收益 | 84,705 | 1,620,446 | 119,808 | 64,991 | — | 1,889,950 |
| 分部間交易 | — | (417,373) | — | — | — | (417,373) |
| 集團營業額 | 84,705 | 1,203,073 | 119,808 | 64,991 | — | 1,472,577 |
| 分部業績 | 9,561 | 56,230 | 40,428 | 44,823 | 4,269 | 155,311 |
| 分部間交易 | — | (15,841) | — | — | — | (15,841) |
| 集團分部業績 | 9,561 | 40,389 | 40,428 | 44,823 | 4,269 | 139,470 |
| 未分配本部開支減收入 | | | | | | (23,573) |
| 集團經營溢利 | | | | | | 115,897 |
| 融資成本 | | | | | | (78,636) |
| 應佔聯營公司業績 | — | (1,287) | — | — | — | (1,287) |
| 應佔共同控制實體業績 | — | — | — | — | (2,063) | (2,063) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 33,911 |
| 稅項 | | | | | | (1,966) |
| 除稅後溢利 | | | | | | 31,945 |
| 少數股東權益 | | | | | | (1,748) |
| 股東應佔溢利 | | | | | | 30,197 |

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 二零零零年 港幣千元 | 樓宇建造 二零零零年 港幣千元 | 基礎建設投資 二零零零年 港幣千元 | 物業投資 二零零零年 港幣千元 | 其他業務 二零零零年 港幣千元 | 集團 二零零零年 港幣千元 |
|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 分部資產 | 1,501,494 | 446,832 | 423,847 | 1,523,978 | — | 3,896,151 |
| 聯營公司 | — | 1,372 | — | — | 4,924 | 6,296 |
| 共同控制實體 | — | — | — | — | 3,795 | 3,795 |
| 投資證券 | — | — | — | — | 228,781 | 228,781 |
| 未分配資產 | | | | | | 50,097 |
| 總資產 | | | | | | 4,185,120 |
| 分部負債 | 1,057,879 | 644,342 | 226 | 712,422 | — | 2,414,869 |
| 稅項 | | | | | | 5,679 |
| 少數股東權益 | | | | | | 46,210 |
| 未分配負債 | | | | | | 15,697 |
| 總負債 | | | | | | 2,482,455 |
| 資本性支出 | 167 | 1,999 | — | — | — | 2,166 |
| 折舊及攤銷 | 2,302 | 8,317 | 81,028 | 21,385 | — | 113,032 |

主要報告形式－地區分部

| | 營業額 二零零一年 港幣千元 | 分部業績 二零零一年 港幣千元 | 總資產 二零零一年 港幣千元 | 資本性支出 二零零一年 港幣千元 |
|------------|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 香港 | 1,562,344 | (121,250) | 2,149,397 | 672 |
| 中國大陸 | 282,501 | 35,694 | 831,135 | 350 |
| | 1,844,845 | (85,556) | 2,980,532 | 1,022 |
| 未分配本部開支減收入 | | (21,408) | | |
| 經營虧損 | | (106,964) | | |
| 聯營公司 | | | 837 | |
| 共同控制實體 | | | 212,727 | |
| 投資證券 | | | 103,354 | |
| 未分配資產 | | | 121,384 | |
| 總資產 | | | 3,418,834 | |

2 營業額、收益及分部資料(續)

主要報告形式－地區分部(續)

| | 營業額 二零零零年 港幣千元 | 分部業績 二零零零年 港幣千元 | 總資產 二零零零年 港幣千元 | 資本性支出 二零零零年 港幣千元 |
|------------|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 香港 | 1,266,526 | 84,272 | 2,935,756 | 2,166 |
| 中國大陸 | 206,051 | 55,198 | 960,395 | — |
| | 1,472,577 | 139,470 | 3,896,151 | 2,166 |
| 未分配本部開支減收入 | | (23,573) | | |
| 經營溢利 | | 115,897 | | |
| 聯營公司 | | | 6,296 | |
| 共同控制實體 | | | 3,795 | |
| 投資證券 | | | 228,781 | |
| 未分配資產 | | | 50,097 | |
| 總資產 | | | 4,185,120 | |

3 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已計入/(扣除)下列項目：

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 淨租金收入(附註(a)) | 66,053 | 63,637 |
| 證券及短期投資已變現及未變現的盈利淨額 | 2,211 | 4,269 |
| 出售/撇銷固定資產之溢利/(虧損) | 351 | (755) |
| 折舊(附註(c)) | (28,439) | (27,812) |
| 經營租賃租金支出(附註(d)) | (76) | (190) |
| 核數師酬金 | | |
| 本年度準備 | (800) | (1,040) |
| 以前年度撥備不足 | — | (34) |
| 攤銷其他投資於一合營企業之投資成本(附註13) | (88,343) | (81,028) |
| 職工成本(附註(e)) | (35,095) | (33,384) |
| 其他(支出)/收入 | | |
| 投資物業重估(虧損)/虧損之回撥 | (45,000) | 4,000 |
| 投資證券之減值準備 | (128,800) | — |
| 供出售已完工物業撥備 | (8,000) | — |
| | (181,800) | 4,000 |
| 建築工程合約之可能被追討之預提 | — | (16,546) |

3 經營(虧損)/溢利(續)

(a) 淨租金收入

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|-------|-------------------|-------------------|
| 總租金收入 | | |
| 投資物業 | 24,980 | 24,877 |
| 其他物業 | 42,530 | 40,114 |
| 支出 | 67,510 (1,457) | 64,991 (1,354) |
| | 66,053 | 63,637 |

(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：

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 於一年內 | 54,860 | 61,188 |
| 於第二至第三年內 | 51,001 | 68,676 |
| | 105,861 | 129,864 |

(c) 折舊

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 年內撥備 | 30,285 | 32,004 |
| 在建築中工程合約作資本化處理 | (1,846) | (4,192) |
| | 28,439 | 27,812 |

(d) 經營租賃租金支出

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 土地及樓宇 | 76 | 190 |
| 廠房及機器 | 7,523 | 17,461 |
| | 7,599 | 17,651 |
| 在建築中工程合約作資本化處理 | (4,534) | (15,319) |
| 在供出售發展中物業作資本化處理 | (2,989) | (2,142) |
| | 76 | 190 |

3 經營(虧損)/溢利(續)

(e) 職工成本

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 職工成本 | 78,838 | 86,275 |
| 在建築中工程合約作資本化處理 | (27,413) | (40,557) |
| 在供出售發展中物業作資本化處理 | (16,330) | (12,334) |
| | 35,095 | 33,384 |

職工成本中包括本集團為僱員退休計劃之供款共587,000港元(二零零零年：435,000港元)。

4 融資成本

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 須於五年內全部償還之銀行貸款利息 | 106,626 | 135,155 |
| 其他融資成本 | 5,663 | 7,202 |
| | 112,289 | 142,357 |
| 在建築中工程合約作資本化處理 | (100) | (140) |
| 在供出售發展中物業作資本化處理 | (60,948) | (63,581) |
| | 51,241 | 78,636 |

63

5 稅項

本年度並沒有為香港利得稅提撥準備，年內並沒有估計應課稅溢利(二零零零年：無)。

中國大陸之稅項按照年內本集團在中國大陸經營之業務之估計應課稅溢利按現行稅率計算。

在綜合收益表支銷的稅項如下：

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 本公司及附屬公司 | | |
| 本年度中國大陸稅項撥備 | 6,894 | 1,966 |
| 攤佔共同控制實體稅項 | 459 | — |
| | 7,353 | 1,966 |

6 股東應佔(虧損)／溢利

股東應佔虧損中計入本公司財務報表內之虧損為178,466,000港元(二零零零年：溢利5,233,000港元)。

7 每股(虧損)／盈利

每股(虧損)／盈利是根據股東應佔集團虧損168,098,000港元(二零零零年：溢利30,197,000港元)計算。

每股基本(虧損)／盈利是按年內已發行普通股之加權平均數1,389,789,044(二零零零年：1,381,659,132)股計算。

由於行使潛在股份具反攤薄影響，故並無呈列截至二零零一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。於二零零零年十二月三十一日之每股攤薄盈利是根據1,387,092,179股普通股計算，即二零零零年內已發行普通股之加權平均數以及假設所有未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之普通股之加權平均數5,433,047股之總和。

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：

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 袍金 | 310 | 310 |
| 薪金及其它酬金 | 9,500 | 7,550 |
| | 9,810 | 7,860 |

年內已付及應付予本公司獨立執行董事之酬金達310,000港元(二零零零年：310,000港元)。

董事酬金之組別如下：

| 酬金組別 | 董事人數 | |
|-------------------------|-----------|-----------|
| | 二零零一年 | 二零零零年 |
| 無－1,000,000港元 | 10 | 9 |
| 1,000,001港元－1,500,000港元 | 1 | 2 |
| 4,500,001港元－5,000,000港元 | — | 1 |
| 7,500,001港元－8,000,000港元 | 1 | — |
| | 12 | 12 |

上述分析包括兩名(二零零零年：三名)董事之酬金為本集團其中前五名最高酬金之人士。

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中未列入上述董事酬金之其餘三名(二零零零年：兩名)人士的酬金詳情如下：

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 薪金及其它酬金 | 4,864 | 3,255 |

該等人士的酬金組別如下：

| 酬金組別 | 人數 | |
|-------------------------|-------|-------|
| | 二零零一年 | 二零零零年 |
| 1,000,001港元－1,500,000港元 | 2 | 1 |
| 1,500,001港元－2,000,000港元 | — | 1 |
| 2,000,001港元－2,500,000港元 | 1 | — |
| | 3 | 2 |

9 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 | | | | | | |
| 於二零零一年一月一日 | 431,000 | 1,055,965 | 57,017 | 9,866 | 5,759 | 1,559,607 |
| 添置 | — | — | 1,022 | — | — | 1,022 |
| 重估 | (45,000) | — | — | — | — | (45,000) |
| 出售／撇銷 | — | — | (10,330) | — | (147) | (10,477) |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 386,000 | 1,055,965 | 47,709 | 9,866 | 5,612 | 1,505,152 |
| 累積折舊 | | | | | | |
| 於二零零一年一月一日 | — | 58,041 | 39,026 | 6,643 | 4,203 | 107,913 |
| 年內撥備 | — | 21,119 | 6,679 | 1,676 | 811 | 30,285 |
| 出售／撇銷 | — | — | (9,799) | — | — | (9,799) |
| 於二零零一年十二月三十一日 | — | 79,160 | 35,906 | 8,319 | 5,014 | 128,399 |
| 賬面淨值 | | | | | | |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 386,000 | 976,805 | 11,803 | 1,547 | 598 | 1,376,753 |
| 於二零零零年十二月三十一日 | 431,000 | 997,924 | 17,991 | 3,223 | 1,556 | 1,451,694 |

9 固定資產(續)

於二零零一年十二月三十一日，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 | — | 1,055,965 | 47,709 | 9,866 | 5,612 | 1,119,152 |
| 按二零零一年專業估值 | 386,000 | — | — | — | — | 386,000 |
| | 386,000 | 1,055,965 | 47,709 | 9,866 | 5,612 | 1,505,152 |

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：

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 在香港持有：十年至五十年租約 | 1,415,965 | 1,460,965 |
| 在海外持有：五十年以上租約 | 26,000 | 26,000 |
| | 1,441,965 | 1,486,965 |

投資物業於二零零一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。

於二零零一年十二月三十一日，在香港之投資物業共360,000,000港元(二零零零年：405,000,000港元)及其他樓宇共966,686,000港元(二零零零年：987,566,000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。

於二零零一年十二月三十一日，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之成本值及累積折舊分別為874,142,000港元(二零零零年：891,410,000港元)及64,735,000港元(二零零零年：46,916,000港元)。

9 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 | | | | |
| 於二零零一年一月一日 | 3,286 | 7,203 | 1,111 | 11,600 |
| 添置 | — | — | 13 | 13 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 3,286 | 7,203 | 1,124 | 11,613 |
| 累積折舊 | | | | |
| 於二零零一年一月一日 | 1,762 | 4,314 | 664 | 6,740 |
| 年內撥備 | 592 | 1,440 | 218 | 2,250 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 2,354 | 5,754 | 882 | 8,990 |
| 賬面淨值 | | | | |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 932 | 1,449 | 242 | 2,623 |
| 於二零零零年十二月三十一日 | 1,524 | 2,889 | 447 | 4,860 |

10 附屬公司

| | 本公司 | |
|------------|------------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 非上市股份，按成本值 | — | — |
| 應收附屬公司之款項 | 3,500,750 | 3,518,761 |
| 應付附屬公司之款項 | (119,505) | (121,169) |
| | 3,381,245 | 3,397,592 |
| 減值準備 | (1,116,400) | (942,856) |
| | 2,264,845 | 2,454,736 |

依董事之意見，於二零零一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31。

11 聯營公司

| | 本集團 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 應佔淨資產 | 6,543 | 7,450 |
| 應收聯營公司之款項，扣除撥備 | — | 4,924 |
| 應付聯營公司之款項 | (5,706) | (6,078) |
| | 837 | 6,296 |

12 共同控制實體

| | 本集團 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 應佔淨資產 | 52,308 | 2,735 |
| 應收共同控制實體之款項 | 160,419 | 1,060 |
| | 212,727 | 3,795 |

68

於二零零一年十二月三十一日本集團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 |
|---------------|---------------|-----------|---------|
| 深圳艾科創新微電子有限公司 | 中華人民共和國(「中國」) | 發展及設計集成電路 | 51 |
| 北京天麟房地產發展有限公司 | 中國 | 房地產發展 | 49 |

應收共同控制實體之款項均無抵押、免息及無固定還款期。

13 其他投資於一合營企業

| | 本集團 | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 成本值 | | |
| 於一月一日 | 634,454 | 634,454 |
| 累計攤銷 | | |
| 於一月一日 | (308,110) | (227,082) |
| 年內攤銷 | (88,343) | (81,028) |
| 於十二月三十一日 | (396,453) | (308,110) |
| 賬面淨值於十二月三十一日 | 238,001 | 326,344 |

新中原國際企業有限公司(「新中原」)為一間本公司間接擁有90%權益的附屬公司，其持有一間中外合作經營企業，即河南新中益電力有限公司(「新中益」)，註冊資本之54%權益。該企業擁有中國河南省新鄉電廠之經營權。

新中益於一九九五年二月二十三日成立，合營期二十年並於一九九五年十月開始投產。根據新中原與其他合營方於一九九四年九月八日訂立之合營協議(「新中益合同」)，新中原在二零零一年九月三十日之前有權收取新中益不超過人民幣229,970,000之除稅後溢利之60%，所有超出該溢利之數額全歸中方所有。新中原自二零零一年十月一日起至合營期終結將可收取新中益不超過人民幣160,000,000之除稅後溢利之30%，所有超過該溢利之數額由合營方按照彼等各自於新中益之註冊資本所佔權益之比例攤分。

於合營期終止後，新中益所有剩餘資產將按照新中益合同歸合營中方。

14 投資證券

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 香港上市股本證券，按成本值 | 519,456 | 519,456 | 20,684 | 20,684 |
| 海外上市持至到期日之 債務證券，按成本值 | — | 1,550 | — | — |
| 非香港上市股本證券，按成本值 | 12,698 | 7,775 | — | — |
| | 532,154 | 528,781 | 20,684 | 20,684 |
| 減值準備 | (428,800) | (300,000) | — | — |
| | 103,354 | 228,781 | 20,684 | 20,684 |
| 上市證券市值 | 56,723 | 39,452 | 16,512 | 10,664 |

14 投資證券(續)

香港上市股本證券中包括本集團持有金朝陽集團有限公司(「金朝陽」)4.67%(二零零零年：4.67%)發行股本權益之投資額合計441,889,000港元(二零零零年：441,889,000港元)。該公司在百慕達註冊，其主要業務為物業投資及發展。於二零零一年十二月三十一日，本公司董事參考金朝陽之資產淨值作出撥備428,800,000港元(二零零零年：300,000,000港元)。

15 供出售發展中物業

| | 本集團 | |
|-------------------|----------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 成本加已確認溢利減可預見虧損之準備 | 492,393 | 1,430,161 |
| 已收售樓之分期付款 | (245,473) | (78,620) |
| | 246,920 | 1,351,541 |

於二零零一年十二月三十一日並無(二零零零年：1,045,545,000港元)供出售發展中物業用作本集團銀行信貸之抵押。

16 供出售已完工物業

於二零零一年十二月三十一日，以可變現淨值列賬之供出售已完工物業之賬面值合共14,676,000港元(二零零零年：無)。

供出售已完工發展中物業包括總值100,108,000港元(二零零零年：無)之物業已用作本集團若干銀行信貸之抵押品，該抵押品已於本年度結算日後贖回。

17 貿易及其他應收款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 工程合約的應收客戶款項淨額(附註18) | 25,113 | 3,742 | — | — |
| 同系附屬公司應收款 | 641 | 10,072 | 32 | 32 |
| 貿易應收款 | 419,230 | 163,619 | — | — |
| 應收保留費 | 65,063 | 72,397 | — | — |
| 按金、預付款及其他應收款 | 36,754 | 93,331 | 2,108 | 22,092 |
| | 546,801 | 343,161 | 2,140 | 22,124 |

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。所有賬單均需於呈現時付款。

17 貿易及其他應收款(續)

於二零零一年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 即期－90天 | 409,581 | 106,583 |
| 91天－180天 | — | 27,599 |
| 超過180天 | 9,649 | 29,437 |
| | 419,230 | 163,619 |

18 建築中工程合約

| | 本集團 | |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 已產生之工程合約成本加已確認之溢利減現時可預見之虧損 | 4,664,677 | 4,352,761 |
| 已收及應收進度款項 | (4,702,277) | (4,459,457) |
| | (37,600) | (106,696) |
| 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17) | 25,113 | 3,742 |
| 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21) | (62,713) | (110,438) |
| | (37,600) | (106,696) |

71

19 短期投資

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 香港上市證券市值 | 6,921 | 10,979 | 154 | 279 |

20 現金及銀行結餘

| | 本集團 | |
|------------------|----------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 現金及銀行結餘 | 571,736 | 462,529 |
| 包括在非流動資產之受限制銀行存款 | (83,794) | (92,709) |
| | 487,942 | 369,820 |

本集團的銀行存款83,794,000港元(二零零零年：92,709,000港元)已受到限制作為本集團一項長期銀行信貸的用途(附註25)。

21 貿易及其他應付款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 工程合約的應付客戶款項淨額(附註18) | 62,713 | 110,438 | — | — |
| 貿易應付款 | 130,535 | 175,217 | — | — |
| 應付保留款 | 100,572 | 100,550 | — | — |
| 應計負債及其他應付款 | 55,618 | 48,557 | 5,263 | 4,646 |
| 同系附屬公司應付款 | 574 | 98 | — | — |
| | 350,012 | 434,860 | 5,263 | 4,646 |

於二零零一年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|---------|----------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 即期－90天 | 106,556 | 120,766 |
| 91－180天 | 12,132 | 14,583 |
| 超過180天 | 11,847 | 39,868 |
| | 130,535 | 175,217 |

22 銀行貸款，無抵押

於二零零一年十二月三十一日，銀行貸款80,000,000港元(二零零零年：71,000,000港元)乃由中介控股公司中遠香港集團有限公司擔保。

23 股本

| | 二零零一年 | | 二零零零年 | |
|---------------------|----------------------|----------------|---------------|---------|
| | 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： | | | | |
| 於一月一日 | 1,381,959,291 | 138,196 | 1,379,978,911 | 137,997 |
| 行使購股權／認股權証 而發行股份 | 12,430,000 | 1,243 | 1,980,380 | 199 |
| 於十二月三十一日 | 1,394,389,291 | 139,439 | 1,381,959,291 | 138,196 |

根據股東於一九九二年一月十七日通過之本公司購股權計劃之條款，本公司董事可酌情邀請本公司及其附屬公司之僱員(包括董事)接納可認購本公司股份之購股權。本公司於二零零零年三月二十日授出購股權予本公司及其附屬公司若干董事及僱員，購股權持有人可於二零零一年三月二十日至二零零二年一月十六日期間隨時按行使價每股0.656港元認購本公司股份合共37,400,000股。於二零零一年內，購股權持有人行使購股權認購12,430,000股(行使價每股0.656港元)。於二零零一年十二月三十一日，本公司之未行使購股權可認購本公司股份共計14,620,000股，該些購股權未獲行使並於二零零二年一月十六日失效。

24 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 | 總額 港幣千元 |
|----------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|------------------|
| 於二零零零年一月一日 | 2,348,415 | 56,683 | (2,434) | (870,390) | 1,532,274 |
| 匯兌調整 | — | — | 771 | — | 771 |
| 行使認股權證而發行股份 | 1,227 | — | — | — | 1,227 |
| 本年溢利(附註(a)) | — | — | — | 30,197 | 30,197 |
| 於二零零零年十二月三十一日 | 2,349,642 | 56,683 | (1,663) | (840,193) | 1,564,469 |
| 本公司及附屬公司 | 2,349,642 | 56,683 | (1,663) | (829,098) | 1,575,564 |
| 聯營公司 | — | — | — | (9,032) | (9,032) |
| 共同控制實體 | — | — | — | (2,063) | (2,063) |
| | 2,349,642 | 56,683 | (1,663) | (840,193) | 1,564,469 |
| 於二零零一年一月一日 | 2,349,642 | 56,683 | (1,663) | (840,193) | 1,564,469 |
| 匯兌調整 | — | — | (364) | — | (364) |
| 行使購股權而發行股份 | 6,911 | — | — | — | 6,911 |
| 本年虧損(附註(a)) | — | — | — | (168,098) | (168,098) |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 2,356,553 | 56,683 | (2,027) | (1,008,291) | 1,402,918 |
| 本公司及附屬公司 | 2,356,553 | 56,683 | (2,027) | (994,644) | 1,416,565 |
| 聯營公司 | — | — | — | (8,956) | (8,956) |
| 共同控制實體 | — | — | — | (4,691) | (4,691) |
| | 2,356,553 | 56,683 | (2,027) | (1,008,291) | 1,402,918 |

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 | 總額 港幣千元 |
|----------------------|------------------|---------------|--------------------|------------------|
| 於二零零零年一月一日 | 2,348,415 | 83,770 | (922,060) | 1,510,125 |
| 行使認股權證而發行股份 | 1,227 | — | — | 1,227 |
| 本年溢利 | — | — | 5,233 | 5,233 |
| 於二零零零年十二月三十一日 | 2,349,642 | 83,770 | (916,827) | 1,516,585 |
| 於二零零一年一月一日 | 2,349,642 | 83,770 | (916,827) | 1,516,585 |
| 行使購股權而發行股份 | 6,911 | — | — | 6,911 |
| 本年虧損 | — | — | (178,466) | (178,466) |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 2,356,553 | 83,770 | (1,095,293) | 1,345,030 |

24 儲備(續)

- (a) 本年度虧損168,098,000港元(二零零零年：溢利30,197,000港元)包括聯營公司及共同控制實體應佔虧損2,552,000港元(二零零零年：3,350,000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，於二零零一年十二月三十一日，本公司並無可供分派之儲備(二零零零年：無)。

25 長期銀行貸款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 銀行貸款 | | | | |
| 有抵押 | 1,208,567 | 1,735,916 | 780,000 | 702,000 |
| 無抵押 | 148,790 | 188,790 | 130,000 | 150,000 |
| | 1,357,357 | 1,924,706 | 910,000 | 852,000 |
| 列為流動負債之一年內應償還額 | (320,731) | (897,290) | — | (20,000) |
| | 1,036,626 | 1,027,416 | 910,000 | 832,000 |
| 銀行貸款須於下列期間內償還： | | | | |
| 一年內 | 320,731 | 897,290 | 50,000 | 20,000 |
| 第二年內 | 256,626 | 245,416 | 80,000 | 50,000 |
| 第三至第五年內 | 780,000 | 782,000 | 780,000 | 782,000 |
| | 1,357,357 | 1,924,706 | 910,000 | 852,000 |

除部份本集團之物業及存款已作為長期銀行貸款的抵押品外，本集團的長期銀行貸款176,627,000港元(二零零零年：195,416,000港元)，1,161,940,000港元(二零零零年：1,710,500,000港元)及18,790,000港元(二零零零年：18,790,000港元)分別由本公司之最終控股公司中國遠洋運輸(集團)總公司、中介控股公司中遠(香港)集團有限公司及一附屬公司之少數股東提供擔保。

26 遞延稅項

於二零零一年十二月三十一日，財務報表內未有撥備的潛在遞延稅項(資產)/負債金額如下：

| | 本集團 | |
|---------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 稅項虧損 | (53,626) | (41,029) |
| 加速折舊免稅額 | 3,969 | 7,865 |
| | (49,657) | (33,164) |

27 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前(虧損)/溢利與經營業務之現金流入/(流出)淨額對賬表：

| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| 除稅前(虧損)/溢利 | (160,298) | 33,911 |
| 投資物業重估虧損/(虧損之回撥) | 45,000 | (4,000) |
| 投資證券之減值準備 | 128,800 | — |
| 供出售已完工物業撥備 | 8,000 | — |
| 應佔聯營公司業績 | (76) | 1,287 |
| 應佔共同控制實體業績 | 2,169 | 2,063 |
| 融資成本，扣除已資本化之款項 | 51,241 | 78,636 |
| 利息收入 | (12,014) | (18,702) |
| 固定資產折舊，扣除已資本化之款項 | 28,439 | 27,812 |
| 攤銷其他投資於一合營企業之投資成本 | 88,343 | 81,028 |
| 出售/撤銷固定資產之(溢利)/虧損 | (351) | 755 |
| 股息收入 | (1,973) | (2,092) |
| 其他投資於一合營企業之收入 | (106,636) | (119,808) |
| 供出售發展中物業之減少/(增加) | 1,165,569 | (353,919) |
| 供出售已完工物業之增加 | (122,784) | — |
| 建築中合約工程之增加 | (67,150) | (33,819) |
| 貿易應收款、應收保留費、按金、預付款及 其他應收款之(增加)/減少 | (239,743) | 84,656 |
| 短期投資之減少 | 4,058 | 30,040 |
| 貿易應付款、應付保留費、應計負債及其他應付款之減少 | (38,713) | (83,078) |
| 同系附屬公司應收款之減少/(增加) | 5,930 | (464) |
| 同系附屬公司應付款之增加 | 476 | 55 |
| 經營業務之現金流入/(流出)淨額 | 778,287 | (275,639) |

(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 | 總額 港幣千元 |
|----------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| 於二零零零年一月一日 | 2,486,412 | 1,678,349 | 24,377 | 4,189,138 |
| 融資之現金流入淨額 | 1,426 | 317,357 | 19,907 | 338,690 |
| 匯率變動 | — | — | 178 | 178 |
| 少數股東應佔附屬公司之本年溢利 | — | — | 1,748 | 1,748 |
| 於二零零零年十二月三十一日 | 2,487,838 | 1,995,706 | 46,210 | 4,529,754 |
| 於二零零一年一月一日 | 2,487,838 | 1,995,706 | 46,210 | 4,529,754 |
| 融資之現金流入/(流出)淨額 | 8,154 | (528,349) | — | (520,195) |
| 匯率變動 | — | — | 44 | 44 |
| 少數股東應佔附屬公司之本年溢利 | — | — | 447 | 447 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 2,495,992 | 1,467,357 | 46,701 | 4,010,050 |

28 承擔

於二零零一年十二月三十一日，本集團有以下之承擔：

(a) 經營租賃承擔

本集團及本公司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 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 於一年內 | 101 | 167 | 4,947 | 4,947 |
| 於第二至第五年內 | — | — | 4,561 | 9,508 |
| | 101 | 167 | 9,508 | 14,455 |

本公司與本集團之一家附屬公司有一項不可取消之經營租賃合約，該租賃合約之承擔已於合併賬中撤銷。

(b) 財務承擔

於二零零一年十二月三十一日，本集團根據合約條款須對一家合營企業提供股東貸款之餘額約91,131,000港元(附註30(b))。

29 或然負債

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 為附屬公司的銀行貸款出具擔保 | — | — | 1,129,000 | 893,000 |
| 為履行及完成建築工程合約 而作出之履約保證 | 49,734 | 63,037 | — | — |
| 為履行一項物業之管理及索償成本而作出之擔保及 給予銀行之反擔保 | 43,000 | — | 35,000 | — |

30 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 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 港幣千元 | 二零零零年 港幣千元 |
| 租金收入 | | |
| 一間中介控股公司 | 2,552 | 3,137 |
| 同系附屬公司 | 39,977 | 36,988 |

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份租約，租用本集團在中遠大廈之若干物業，月租平均每平方呎約40港元(二零零零年：37港元)。

- (b) 於年內，本集團與中遠房地產開發公司(本公司之最終控股公司中國遠洋運輸(集團)總公司之全資附屬公司)訂立協議。根據該協議，本集團將投資於一家在中國北京市發展房地產的中外合資經營企業，擁有其49%股權權益。本集團之總投資額為296,052,000港元，其中約18,169,000港元為收購49%股權權益之代價，約31,783,000港元為對該合資企業按股權比例之注資及約246,100,000港元為股東借款給予該家中外合資企業。於二零零一年十二月三十一日，本集團已投資204,921,000港元，而剩餘承擔為91,131,000港元。

31 主要附屬公司

| 名稱 | 成立地點 | 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 Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股每股1美元 | 100 | 物業控股 |
| 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 |
| 豪保有限公司 | 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 |
| 順成建築工程有限公司 | 香港 | 2,742,000股普通股 每股100港元 120,000股無投票權的 遞延股每股100港元 | 100 | 樓宇建築、 維修及土木 工程 |
| Tian Lee Property Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股每股1美元 | 100 | 物業控股 |
| Velu Exports Limited | 英屬處女群島 | 1股普通股每股1美元 | 100 | 物業控股 |
| 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 | 物業控股 |
| Year Of The Rat Corp. | 英屬處女群島 | 1股普通股每股1美元 | 100 | 物業控股 |
| 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 |

31 主要附屬公司(續)

| 名稱 | 成立地點 | 已發行／ 註冊股本 | 集團所佔 權益百分比 | 主要業務 |
|---|--------|------------------------|---------------|------|
| <i>在英屬處女群島經營(續)</i> | | | | |
| 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 (BVI) 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 |
| 穎俊有限公司 | 香港 | 2股普通股每股1港元 | 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 |
| 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 |
| Smart State Properties Limited | 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 |
| <i>在中國經營</i> | | | | |
| 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 | 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 | 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

32 最終控股公司

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

33 財務報表批准

本財務報表已於二零零二年三月二十八日由董事會批准。