

## 一 主要會計政策

本賬目乃根據香港普遍採納之會計原則及遵照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計準則編製。本賬目乃根據歷史成本會計法編製，惟投資物業及投資乃按公平價值列賬。

於本年度，本集團採納會計師公會所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下列會計準則：

會計準則第9條（經修訂）	：	資產負債表日後事項
會計準則第14條（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條	：	分部報告
會計準則第30條	：	企業合併
會計準則第31條	：	資產減值

本集團會計政策之更改及採納新政策後之影響載於下列之會計政策內。

### （甲）綜合賬目之基本原則

- (i) 綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日為止之賬目，集團內部一切重大交易及結餘已互相對銷。
- (ii) 附屬公司指本集團控制其一半以上之投票權，或有權監管其財務及營運政策，委派或罷免董事會內之大多數成員，或在董事會會議內投大多數票之公司。  
  
於附屬公司之投資按成本值扣除耗蝕虧損準備記入本公司之資產負債表。附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司賬目內。
- (iii) 年內收購之附屬公司之業績由收購當日起計入集團賬目。年內出售之附屬公司之業績計至出售當日止。
- (iv) 出售附屬公司之盈虧指出售所得款項與本集團應佔其資產淨值兩者之差額，連同已計入儲備金之商譽或未攤銷商譽而並未從綜合損益表扣除或計入其中之商譽或儲備。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

### (乙) 聯營公司

聯營公司乃指非附屬公司，而本集團擁有其股權作為長期投資，及對其管理有重大影響力之公司。

綜合損益表包括本集團年內所佔聯營公司之業績，綜合資產負債表包括本集團佔聯營公司資產淨值及收購時產生之商譽（已扣除累積攤銷）。

### (丙) 固定資產

#### (i) 投資物業

投資物業乃指其建築工程及發展已完成之土地及樓宇權益，並因其有投資潛力而擬作長期持有，任何租金收入均以正常交易洽商。

投資物業會由獨立專業估值師每年重估，並根據資產負債表結算日之公開市值入賬。投資物業之估值變更乃撥往投資物業重估儲備金。按投資組合為基準，如儲備不足以抵銷減值，不足之數在損益表內支銷。倘之前已有此等虧損於損益表內支銷，而其後出現重估盈餘，則此盈餘（以之前已支銷之虧損為限）計入損益表內。於出售投資物業時，有關該物業之任何重估儲備金將撥入損益表內。

除尚餘年期20年或少於20年之投資物業以賬面值按其租約尚餘年期撥出折舊準備外，其他投資物業不作折舊準備。

#### (ii) 其他固定資產

其他固定資產按成本值減累積折舊及累積耗蝕虧損入賬。其折舊乃將資產成本值按其估計可使用之年數以直線方式撇銷，其主要之年率如下：

寫字樓設備、傢俬及裝置	15%
電腦軟件	20%
電腦設備	33%
汽車	20%

一 主要會計政策(續)

(丁) 發展中物業

發展中物業按成本值扣除任何累積耗蝕虧損入賬。成本包括土地成本、發展開支、專業費用、資本性利息及其他因發展計劃而產生之開支。

(戊) 固定資產或發展中物業之耗蝕及出售之盈利或虧損

在每年結算日，均須研究內外資訊以評估發展中物業及除投資物業以外之固定資產是否出現耗蝕。如有跡象顯示資產出現耗蝕，則估計資產之可收回價值，及(如適用)將耗蝕虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等耗蝕虧損在損益表入賬。

出售發展中物業及除投資物業以外之固定資產之盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，並會在損益表中確認。

(己) 持作出售物業

持作出售之物業列為流動資產，並按成本值或可變現淨值兩者較低者入賬，成本包括土地成本、發展開支、專業費用、資本性利息及其他在發展時所產生之開支。可變現淨值按物業之估計售價減有關開支計算。

(庚) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份風險及回報撥歸租賃公司則此租賃被列為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(已扣除任何自租賃公司收取之優惠)在租賃期按直線法在損益表中扣除。

根據所採納之會計準則第14條(經修訂)訂明有關經營租賃之會計政策及披露規則，賬目附註二十二(乙)之若干比較數字及披露資料已作出調整及進一步闡釋，以符合本年度之呈報方式。

**賬目附註**

二零零一年十二月三十一日

**(辛) 商譽**

商譽指所收購附屬公司／聯營公司之成本超出收購當日本集團所佔其資產淨值之公平價值。在二零零一年一月一日或以後產生之收購商譽按其估計可使用之年期二十年以直線方式攤銷。在二零零一年一月一日之前產生之收購商譽在儲備中撇銷。本集團已應用會計實務準則第30條之過渡性條款，因此並無對該商譽予以追溯撥充資本及攤銷。

倘有跡象顯示已出現耗蝕，便會評估商譽之賬面值（包括之前已在儲備金中撇銷之商譽）及即時撇減至其可收回數額。

**(壬) 借貸成本**

正在積極發展且需要一段頗長時間籌備以供預定用途或出售之資產所引起之借貸成本，均按本集團該年度之加權平均借貸成本，撥充為該資產之部份成本。所有其他借貸成本於產生年度在損益表中扣除。

**(癸) 收入確認****(i) 持作出售物業**

持作出售物業於出售時所得之收入及溢利將於具法律效力保障之出售合約簽署時入賬。

(ii) 本集團之投資物業組合之租金收入在租賃期按直線法確認。

(iii) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率確認入賬。

(iv) 物業管理收入於提供服務期間入賬。

(v) 股息收入於收取股息之權利確立時入賬。

## 一 主要會計政策(續)

### (子) 投資

在以往財政年度，本集團將其證券投資列為投資證券及其他投資，並已分別根據會計準則第24條第18至26段之規定按「標準處理法」列賬。由本年度開始，本集團採納會計準則第24條第27至30段規定所准許之「其他處理法」列賬。證券投資會計方法之更改表示會計政策亦須作出更改。然而，由於追溯應用新會計政策至以往年度之影響不大，故此毋須進行前年度之調整。根據新處理方法，投資分為非作買賣及供買賣投資，而各類投資之會計政策詳情載列於下文。

#### (i) 非作買賣投資

持有卻非作買賣用途之投資乃按結算日之公平價值列賬。個別證券之公平價值變動會在投資重估儲備中計入或扣除，直至出售有關證券或釐定為價值耗蝕為止。在出售時，累積收益或虧損包括所得銷售款項淨額與有關證券賬面值之差額，連同撥自投資重估儲備之有關盈餘／虧絀，一併撥入損益表處理。

本集團定期檢討個別投資，以釐定是否有價值耗蝕。倘某項投資被認為已出現價值耗蝕，在重估儲備中記錄之任何有關虧損計入損益表。

因價值耗蝕而由投資重估儲備中撥往損益表之項目，會在導致耗蝕之情況及事項不再出現時撥回損益表。

#### (ii) 供買賣投資

供買賣投資按公平價值列賬。於每一結算日，因供買賣投資公平價值變動而產生之未變現收益或虧損乃在損益表中確認。出售供買賣投資之溢利或虧損，指出售所得款項淨額與賬面值間之差額，於產生時在損益表中確認。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

### (丑) 遞延稅項

時差乃由於為課稅目的而將某些收支項目確認之期間與該等項目在賬目中確認之期間有所不同而產生。時差在稅項上之影響當會在可見將來確定為稅務負債或資產時，則用負債法在賬目中確認。

### (寅) 外幣換算

年內，以外幣結算之交易，均按交易日期之滙率換算成港幣。以外幣結算之貨幣性資產及負債，則按資產負債表結算日之滙率換算為港幣入賬。因兌換而引起之盈虧已撥入營運業績。

海外附屬公司及聯營公司之資產負債表，均按資產負債表結算日之滙率換算為港幣；而損益表則按平均滙率換算。所產生之滙兌盈虧直接撥入外滙儲備金。

### (卯) 退休福利

本集團為其僱員設立一個界定供款公積金計劃。本集團根據此計劃作出之供款將於支付時從損益表扣除。本集團之供款額乃按僱員底薪以指定百分比計算。如僱員在未符合資格領取公積金前離職，其未被領取之福利將被沒收，用以抵銷本集團日後應支付之供款。

### (辰) 應收賬項

應收賬項若被視為呆賬，則會提撥準備。在資產負債表內之應收賬項在入賬時已扣除該準備。

### (巳) 股息

按照會計準則第9條（經修訂），本集團不再將結算日後建議派付或宣派之股息入賬列為結算日之負債。此項會計政策之更改已追溯至往年度，故比較數字經予重新列賬以符合所更改之政策。

如附註十八所詳述，於二零零一年一月一日之年初滾存溢利已增加港幣15,943,000元（二零零零年一月一日：港幣15,943,000元），即將過往於二零零零年十二月三十一日（一九九九年十二月三十一日）列為負債之二零零零年度（一九九九年度）於結算日後才宣派之末期股息準備數額撥回。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 一 主要會計政策(續)

## (午) 分部報告

按照本集團之內部財務申報程序，本集團決定將業務分部資料以主要報告形式呈報，而地區分部資料則以從屬報告形式呈報。

未分配成本指公司開支。分部資產主要包括固定資產、物業、應收賬項及營運現金。分部負債包括營運債務，但稅項除外。資本性支出指增加之固定資產(賬目附註十一)及發展中物業(賬目附註十三)。

至於地區分部報告，營業額、分部業績、資產總值及資本性支出均按資產所處國家計算。

## 二 營業額、收入及分部資料

本集團之主要業務為物業投資、物業買賣及提供物業管理服務。於年內已確認之收入款項如下：

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
營業額		
投資物業之租金收入	127,137	144,269
物業管理及有關服務收入	10,835	13,082
出售物業及物業權益之收益	95,030	3,728
	<u>233,002</u>	<u>161,079</u>
其他收入		
已扣除開支之持作出售物業租金收入	(4,034)	(724)
利息收入來自		
— 銀行	3,321	5,234
— 其他	3	123
提早終止租約之罰款收入	161	4,558
	<u>(549)</u>	<u>9,191</u>
總收入	<u>232,453</u>	<u>170,270</u>

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## (甲) 主要報告形式—業務分部

本集團由四個主要業務分部組成：

物業投資  
 物業買賣、銷售物業權益  
 物業管理及有關服務  
 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道

本集團並無進行任何業務分部間之銷售或其他交易。

	物業投資 2001 港幣千元	物業買賣、 銷售 物業權益 2001 港幣千元	物業 管理及 有關服務 2001 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 2001 港幣千元	本集團 2001 港幣千元
營業額	<u>127,137</u>	<u>95,030</u>	<u>10,835</u>	<u>—</u>	<u>233,002</u>
分部業績	<u>92,168</u>	<u>(32,989)</u>	<u>6,819</u>	<u>—</u>	<u>65,998</u>
未分配成本					<u>(167)</u>
營運溢利					65,831
融資成本					(55,302)
佔聯營公司業績		15,526		23,585	39,111
商譽攤銷				(11,043)	(11,043)
除稅前溢利					38,597
稅項					(5,467)
本年度溢利					<u>33,130</u>
分部資產	<u>1,943,193</u>	<u>198,487</u>	<u>6,051</u>	<u>—</u>	<u>2,147,731</u>
未分配資產					12,810
聯營公司權益				631,442	631,442
資產總值					<u>2,791,983</u>
分部負債	<u>933,256</u>	<u>26,628</u>	<u>20,194</u>	<u>—</u>	<u>980,078</u>
未分配負債					2,831
負債總值					<u>982,909</u>
資本性支出	<u>2,588</u>	<u>359</u>	<u>1,017</u>	<u>—</u>	<u>3,964</u>
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>259</u>	<u>—</u>	<u>259</u>
其他非現金支出	<u>26,128</u>	<u>20,667</u>	<u>—</u>	<u>11,043</u>	<u>57,838</u>

核數師報告書在第16頁。



## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 二 營業額、收入及分部資料(續)

## (甲) 主要報告形式—業務分部(續)

	物業買賣、 銷售 物業投資	物業 管理 及 有關服務	物業 管理 及 經營與 管理隧道	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道	本集團
	2000 港幣千元	2000 港幣千元	2000 港幣千元	2000 港幣千元	2000 港幣千元
營業額	<u>144,269</u>	<u>3,728</u>	<u>13,082</u>	—	<u>161,079</u>
分部業績	<u>58,739</u>	<u>(109,970)</u>	<u>9,158</u>	—	<u>(42,073)</u>
未分配成本					(962)
營運虧損					(43,035)
融資成本					(77,693)
佔一聯營 公司業績		1,844			<u>1,844</u>
除稅前虧損					(118,884)
稅項					(2,084)
本年度虧損					<u>(120,968)</u>
分部資產	<u>2,472,423</u>	<u>250,753</u>	<u>6,526</u>	—	<u>2,729,702</u>
未分配資產					15,324
聯營公司權益		1,792			<u>1,792</u>
資產總值					<u>2,746,818</u>
分部負債	<u>891,155</u>	<u>31,333</u>	<u>26,842</u>	—	<u>949,330</u>
未分配負債					689
負債總值					<u>950,019</u>
資本性支出	<u>5,221</u>	<u>1,008</u>	<u>1,315</u>	—	<u>7,544</u>
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>491</u>	—	<u>491</u>
其他 非現金支出	<u>70,221</u>	<u>108,819</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>179,040</u>

核數師報告書在第16頁。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## (乙) 從屬報告形式－地區分部

本集團四個主要業務分部均在香港及中國內地經營。

本集團並無進行任何地區分部間之銷售。

	營業額 2001 港幣千元	分部業績 2001 港幣千元	資產總值 2001 港幣千元	資本性支出 2001 港幣千元
香港	137,972	98,987	2,040,573	3,964
中國內地	95,030	(32,989)	107,158	—
	<u>233,002</u>	<u>65,998</u>	<u>2,147,731</u>	<u>3,964</u>
未分配成本		<u>(167)</u>		
營運溢利		<u>65,831</u>		
未分配資產			12,810	
聯營公司權益			<u>631,442</u>	
資產總值			<u>2,791,983</u>	
	營業額 2000 港幣千元	分部業績 2000 港幣千元	資產總值 2000 港幣千元	資本性支出 2000 港幣千元
香港	157,351	67,897	2,585,748	7,544
中國內地	3,728	(109,970)	143,954	—
	<u>161,079</u>	<u>(42,073)</u>	<u>2,729,702</u>	<u>7,544</u>
未分配成本		<u>(962)</u>		
營運虧損		<u>(43,035)</u>		
未分配資產			15,324	
聯營公司權益			<u>1,792</u>	
資產總值			<u>2,746,818</u>	

核數師報告書在第16頁。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 三 融資成本

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
銀行貸款及透支利息	51,641	77,146
貸款安排費用	3,661	547
	<u>55,302</u>	<u>77,693</u>

## 四 營運溢利／虧損

營運溢利／虧損已扣除及計入下列各項：

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
<b>已扣除：</b>		
核數師酬金		
— 本年度	701	460
— 上年度撥備不足／(超額撥備)	165	(200)
出售一間附屬公司所持有物業權益之虧損	970	—
非作買賣投資之耗蝕虧損	278	1,161
壞賬撥備	398	1,235
固定資產折舊	259	491
出售固定資產之虧損	—	684
其他物業之支出	6,152	2,882
投資物業之支出	6,210	10,172
職員成本		
— 特別花紅撥備	1,220	757
— 退休金計劃供款	319	470
— 薪金及其他福利	7,027	8,822
	<u>7,027</u>	<u>8,822</u>
<b>已計入：</b>		
收回已撇銷之壞賬	203	—
撥回非作買賣投資之耗蝕虧損	111	199
	<u>111</u>	<u>199</u>

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

### 五 稅項

(甲) 在綜合損益表中之稅項(支出)／撥回包括：

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
本公司及其附屬公司		
香港利得稅		
現年度	<b>(3,845)</b>	(3,320)
過往年度超額撥備	<b>644</b>	1,236
應佔一間聯營公司稅項	<b>(2,266)</b>	—
	<b><u>(5,467)</u></b>	<b><u>(2,084)</u></b>

(乙) 香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16%(2000年:16%)之稅率計算。

(丙) 本集團於年終時之全數潛在未撥備遞延稅項資產／(負債)分析如下：

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
加速折舊備抵	<b>(98)</b>	16
稅務虧損	<b>3,717</b>	4,889
	<b><u>3,619</u></b>	<b><u>4,905</u></b>

重估投資物業所產生之盈餘／虧絀並不構成時差，故毋須計算遞延稅項。

### 六 股東應佔溢利／虧損

股東應佔溢利港幣33,130,000元(2000年:虧損港幣120,968,000元)中已包括本公司賬目之溢利港幣34,013,000元(2000年:虧損港幣80,011,000元)。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 七 股息

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
已派二零零零年末期股息每股港幣0.02元 (2000年: 已派1999年末期股息每股港幣0.02元) (附註)	<u>15,943</u>	<u>15,943</u>

於二零零二年四月十二日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股港幣0.02元。此項建議派發之股息不會在本賬目內列為應派股息，但將會列為截至二零零二年十二月三十一日止年度之滾存溢利分配。

附註：之前記錄在結算日後建議派付或宣派但在截至二零零零年及一九九九年十二月三十一日止年度賬目中累計之末期股息均為港幣15,943,000元。根據賬目附註一(已)所述之本集團新會計政策，該等股息已在賬目附註十八之二零零一年及二零零零年一月一日之年初儲備中撥回，現時則在其建議派發之期間內扣除。

## 八 每股盈利／虧損

每股盈利(2000年: 虧損)乃按股東應佔溢利港幣33,130,000元(2000年: 虧損港幣120,968,000元)及年內已發行股份797,157,415股(2000年: 加權平均數768,493,000股)計算。

本公司之購股特權對截至二零零一年及二零零零年十二月三十一日止年度之每股盈利／虧損並無產生攤薄影響。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 九 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

董事及五名最高薪酬僱員之酬金已列入本賬目附註四所披露之職員成本內。

## (甲) 董事酬金

是年度之董事酬金詳情如下：

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
董事職務－袍金	600	—
管理職務		
— 底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	1,690	2,620
特別花紅	800	512
退休金供款	78	98
	<u>3,168</u>	<u>3,230</u>

上文所披露之董事袍金及其他酬金包括已支付及應支付獨立非執行董事之港幣600,000元(2000年:無)。

本年度內酬金介乎下列款額之董事人數如下：

	董事人數	
港元	2001	2000
1,000,000或以下	2	3
1,500,001至2,000,000	—	1
2,500,001至3,000,000	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

截至二零零一年及二零零零年十二月三十一日止年度，各董事概無放棄其酬金。

賬目附註

二零零一年十二月三十一日

九 董事及五名最高薪酬僱員之酬金 (續)

(乙) 五名最高薪酬僱員之酬金

在五名最高薪酬之僱員中，一名(2000年：兩名)為執行董事，而其酬金已在上文披露。其餘四名(2000年：三名)最高薪酬僱員之酬金如下：

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	2,476	1,426
特別花紅	330	190
退休金供款	114	46
	<u>2,920</u>	<u>1,662</u>

該等僱員所收取之酬金介乎下列之款額：

	僱員人數	
港元	2001	2000
500,001至1,000,000	3	3
1,000,001至1,500,000	<u>1</u>	<u>—</u>

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

### 十 退休福利費用

(甲) 本集團與僱員對強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之供款額乃按僱員月薪之5%計算。根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，僱主與僱員必須按強積金條例所界定之僱員有關入息之5%作出供款，而最多以每名僱員每月港幣1,000元為限(「強制性供款額」)。本集團對強積金計劃之供款高出強制性供款額之數目為自願供款額。

強制性供款額一旦支付予強積金計劃之認可受託人，即完全及即時賦予僱員作為累算權益。根據強積金計劃之條款，本集團對於獲得所有僱主自願供款權益前終止受僱僱員作出之自願供款將被沒收，及可以抵銷本集團日後之供款。

(乙) 年內，本集團並無使用強積金計劃下之沒收供款。於上年度，本集團所使用之前計劃下沒收供款為港幣519,000元。

(丙) 於年終時，須向強積金計劃支付之供款總額為港幣319,000元(2000年：港幣37,000元)，並已列為其他應付款項。



## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 十一 固定資產－本集團

	香港 投資物業 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總數 港幣千元
<b>成本或估值</b>						
二零零一年一月一日	2,377,330	—	424	336	—	2,378,090
添置	2,588	32	29	33	923	3,605
重估虧絀	(26,128)	—	—	—	—	(26,128)
出售一間附屬公司	(498,000)	—	—	—	—	(498,000)
二零零一年 十二月三十一日	<u>1,855,790</u>	<u>32</u>	<u>453</u>	<u>369</u>	<u>923</u>	<u>1,857,567</u>
<b>累積折舊</b>						
二零零一年一月一日	—	—	—	220	—	220
年內折舊	—	5	88	43	123	259
二零零一年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>88</u>	<u>263</u>	<u>123</u>	<u>479</u>
<b>賬面淨值</b>						
<b>二零零一年</b>						
十二月三十一日	<u><b>1,855,790</b></u>	<u><b>27</b></u>	<u><b>365</b></u>	<u><b>106</b></u>	<u><b>800</b></u>	<u><b>1,857,088</b></u>
<b>二零零零年</b>						
十二月三十一日	<u>2,377,330</u>	<u>—</u>	<u>424</u>	<u>116</u>	<u>—</u>	<u>2,377,870</u>

(甲) 投資物業乃按介乎二十至五十年之中期租賃持有，惟其中賬面值合共港幣914,580,000元(2000年：港幣921,330,000元)之物業則按逾五十年之長期租賃持有。

投資物業由專業估值師保柏國際評估有限公司以二零零一年十二月三十一日之公開市值基準作出重估。

投資物業之重估虧絀已在損益表內扣除。

核數師報告書在第16頁。

**賬目附註**

二零零一年十二月三十一日

(乙) 若干投資物業已抵押予銀行作為對本集團提供貸款融資之抵押(賬目附註十九(乙))。

(丙) 投資物業以外之固定資產乃按成本減累積折舊入賬。

**十二 投資****(甲) 附屬公司**

	本公司	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元
非上市股份·成本值	<b>1,465,569</b>	1,465,569
附屬公司欠款	<b>869,093</b>	884,697
	<b>2,334,662</b>	2,350,266
減: 準備	<b>(1,085,104)</b>	(1,119,064)
	<b>1,249,558</b>	<b>1,231,202</b>

本公司主要附屬公司之詳情載於賬目附註二十五內。

附屬公司之欠款為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 十二 投資(續)

## (乙) 聯營公司

	本集團	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元
所佔資產／(負債)淨值	356,948	(110,836)
收購一聯營公司產生之商譽減攤銷	271,821	—
應收聯營公司款項	—	112,628
應收股息	2,673	—
	<u>631,442</u>	<u>1,792</u>
上市股份·成本值	<u>627,274</u>	<u>—</u>
非上市股份·成本值	<u>—</u>	<u>1,854</u>
上市股份之市值	<u>168,400</u>	<u>—</u>

本集團於十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	所持股份詳情	間接持有權益	
			2001	2000
萬都投資有限公司	香港	2,172,368股每股面值 港幣1元之普通股	—	22%
港通控股有限公司	香港	53,460,306股每股面值 港幣1元之普通股	27.6177%	—

萬都投資有限公司為投資控股公司，其附屬公司在中國內地從事物業發展業務。該聯營公司已於年內出售。

港通控股有限公司為在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及隧道經營與管理業務。

核數師報告書在第16頁。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 主要聯營公司資料

業績與財務狀況對本集團賬目而言乃屬重要之聯營公司－港通控股有限公司之財務資料概要載於下文。

	截至二零零一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
損益表	
營業額	299,793
除稅前溢利	93,726
除稅後溢利	<u>81,296</u>
本集團應佔溢利(附註)	<u>21,319</u>
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
資產負債表	
非流動資產	1,265,689
流動資產	207,147
流動負債	<u>(146,071)</u>
流動資產淨值	<u>61,076</u>
資產總值減流動負債	<u>1,326,765</u>
長期負債	<u>(4,400)</u>
股東資金	<u>1,292,461</u>
本集團應佔資產淨值	<u>356,948</u>

附註：本集團應佔溢利指本集團應佔由二零零一年三月二十一日(收購日期)至二零零一年十二月三十一日之收購後溢利。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 十三 發展中物業

	本集團	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元
一月一日	60,000	87,000
發展開支	359	1,008
耗蝕虧損準備	(5,359)	(28,008)
十二月三十一日	<u>55,000</u>	<u>60,000</u>

發展中物業是指位於香港並按介乎二十至五十年之中期租賃持有之發展項目。

## 十四 持作出售物業

	本集團	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元
香港		
按成本值	1,988	1,988
按可變現淨值	<u>29,000</u>	<u>31,800</u>
	30,988	33,788
中國內地		
按可變現淨值	<u>29,000</u>	<u>141,500</u>
	<u>59,988</u>	<u>175,288</u>

在中國內地持作出售物業中價值港幣16,000,000元(2000年:港幣95,500,000元)之物業業權契據仍有待有關政府機構發出。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 十五 應收貿易賬項及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2000 港幣千元
應收貿易賬項(附註)	<b>79,560</b>	10,332	—	—
預付款項及按金	<b>7,222</b>	7,789	<b>88</b>	226
其他應收款項	<b>3,653</b>	2,922	—	—
	<b><u>90,435</u></b>	<b><u>21,043</u></b>	<b><u>88</u></b>	<b><u>226</u></b>

附註：於十二月三十一日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元
未到期	<b>53,600</b>	—
少於30日	<b>22,237</b>	4,184
31—60日	<b>1,749</b>	507
61—90日	<b>953</b>	254
90日以上	<b>1,021</b>	5,387
	<b><u>79,560</u></b>	<b><u>10,332</u></b>

在應收貿易賬項中包括一筆關於出售物業及物業權益之應收款項港幣75,500,000元，將根據多項買賣協議訂明之還款期償還，而最後還款須於二零零二年十二月三十一日或之前償付。

其他應收貿易賬項主要指應向租戶收取之租金，租金通常於每月第一日到期支付。

賬目附註

二零零一年十二月三十一日

十六 應付貿易賬項及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2000 港幣千元
應付貿易賬項(附註)	939	3,716	—	—
其他應付款項及應計費用	65,139	77,431	508	340
欠一有關連公司款項	—	154	—	—
	<u>66,078</u>	<u>81,301</u>	<u>508</u>	<u>340</u>

附註：於十二月三十一日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元
少於30日	505	884
31—60日	233	1,373
61—90日	201	858
90日以上	—	601
	<u>939</u>	<u>3,716</u>

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 十七 股本

## (甲) 股份

	每股面值港幣10仙 之普通股	
	股數	港幣千元
法定股本		
二零零一年及 二零零零年十二月三十一日	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及全數繳足股本		
一九九九年十二月三十一日	664,357,415	66,436
發行股份	<u>132,800,000</u>	<u>13,280</u>
二零零零年十二月三十一日	<u>797,157,415</u>	<u>79,716</u>
二零零一年十二月三十一日	<u><b>797,157,415</b></u>	<u><b>79,716</b></u>

## (乙) 購股特權

本公司在一九九三年十二月二十二日舉行之股東特別大會上批准及接納購股特權計劃。於二零零一年十二月三十一日，尚有2,590,000份購股特權可由授出日期起分階段行使，購股特權在授出日期後十年概不得行使。在接納購股特權時應支付之金額不大。年內並無購股特權獲授出、作廢或行使。



## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 十八 儲備金

(甲) 本集團及本公司於年內之儲備金變動情況如下：

	本集團		本公司	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2000 港幣千元
<b>股份溢價賬</b>				
一月一日	94,535	42,890	94,535	42,890
發行股份之溢價	—	53,120	—	53,120
發行股份支出	—	(1,475)	—	(1,475)
十二月三十一日	94,535	94,535	94,535	94,535
<b>股本贖回儲備金</b>				
一月一日及 十二月三十一日	1,350	1,350	1,350	1,350
<b>綜合儲備金</b>				
一月一日及 十二月三十一日	1,800	1,800	—	—
<b>外匯儲備金</b>				
一月一日	1,389	1,223	—	—
聯營公司賬目 換算盈虧	—	166	—	—
出售一間聯營公司 時變現	(1,389)	—	—	—
十二月三十一日	—	1,389	—	—
<b>繳入盈餘</b>				
一月一日及 十二月三十一日	1,337,878	1,337,878	1,345,068	1,345,068
<b>非作買賣投資重估儲備金</b>				
一月一日	—	—	—	—
佔一間聯營公司非作 買賣投資重估儲備金	(3,523)	—	—	—
十二月三十一日	(3,523)	—	—	—

核數師報告書在第16頁。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

	本集團		本公司	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2000 港幣千元
<b>滾存溢利／(累積虧損)</b>				
一月一日·上年度報告	<b>264,188</b>	401,099	<b>(305,453)</b>	(209,499)
採納會計準則第9條 (經修訂)(賬目附註一(已)) 之影響	<b>15,943</b>	15,943	<b>15,943</b>	15,943
一月一日·重報	<b>280,131</b>	417,042	<b>(289,510)</b>	(193,556)
年度溢利／(虧損)	<b>33,130</b>	(120,968)	<b>34,013</b>	(80,011)
已派二零零零年度 (一九九九年度)末期股息	<b>(15,943)</b>	(15,943)	<b>(15,943)</b>	(15,943)
十二月三十一日	<b>297,318</b>	280,131	<b>(271,440)</b>	(289,510)
十二月三十一日之儲備金總額	<b>1,729,358</b>	1,717,083	<b>1,169,513</b>	1,151,443
代表：				
十二月三十一日之儲備金	<b>1,713,415</b>	1,701,140	<b>1,153,570</b>	1,135,500
擬派末期股息	<b>15,943</b>	15,943	<b>15,943</b>	15,943

本公司及本集團之繳入盈餘乃自一九九三年進行之企業重組而產生。根據百慕達一九八一年公司法，本公司之繳入盈餘可供分派。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 十八 儲備金(續)

(乙) 本集團之儲備金滾存如下:

	本公司及其附屬公司		聯營公司		總額	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2000 港幣千元
股份溢價賬	94,535	94,535	—	—	94,535	94,535
股本贖回儲備金	1,350	1,350	—	—	1,350	1,350
綜合儲備金	1,800	1,800	—	—	1,800	1,800
外匯儲備金	—	—	—	1,389	—	1,389
非作買賣投資						
重估儲備金	—	—	(3,523)	—	(3,523)	—
繳入盈餘	1,337,878	1,337,878	—	—	1,337,878	1,337,878
滾存溢利/ (累積虧損)	275,999	387,021	21,319	(106,890)	297,318	280,131
總額	<u>1,711,562</u>	<u>1,822,584</u>	<u>17,796</u>	<u>(105,501)</u>	<u>1,729,358</u>	<u>1,717,083</u>

## 十九 銀行貸款

(甲) 銀行貸款須按以下年期償還:

	本集團	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元
一年內	271,000	191,660
第二年內	176,500	357,730
第三年至第五年內	105,500	318,639
第五年以後	361,000	—
	<u>914,000</u>	<u>868,029</u>
列為流動負債之款額	<u>(271,000)</u>	<u>(191,660)</u>
列為非流動負債之款額	<u>643,000</u>	<u>676,369</u>

(乙) 資產抵押

銀行貸款以總賬面值港幣1,882,000,000元(2000年:港幣2,405,800,000元)之若干投資物業及持作出售物業,以及若干物業之租金收入作為抵押。

此外,本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份按予上述銀行貸款之貸款人,並已將貸予若干附屬公司之款項之優先償還權讓予貸款人。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 二十 綜合現金流動表附註

(甲) 由營運溢利／虧損調節至營運業務產生之現金流入淨額

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
營運溢利／(虧損)	10,529	(120,728)
重估投資物業產生之虧絀	26,128	70,221
一間聯營公司出售時有關之外匯儲備金變現	(1,389)	—
發展中物業之耗蝕虧損準備	5,359	28,008
出售固定資產之虧損	—	684
出售一間附屬公司之虧損	1,270	—
利息收入	(3,324)	(5,357)
利息支出	51,641	77,146
折舊	259	491
非作買賣投資之耗蝕虧損(已扣除撥回)	167	962
持作出售物業之減少	115,300	81,822
應收貿易賬項及其他應收款項之(增加)／減少	(78,051)	276
應付貿易賬項及其他應付款項之(減少)／增加	(1,014)	8,662
營運業務產生之現金流入淨額	<u>126,875</u>	<u>142,187</u>

(乙) 年內之融資變動分析

	股本 (包括股份溢價)		銀行貸款 及其他貸款	
	2001 港幣千元	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2000 港幣千元
一月一日	174,251	109,326	868,029	963,689
融資產生之現金流入／ (流出)淨額	—	64,925	283,971	(95,660)
出售一間附屬公司	—	—	(238,000)	—
十二月三十一日	<u>174,251</u>	<u>174,251</u>	<u>914,000</u>	<u>868,029</u>

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 二十 綜合現金流動表附註(續)

## (丙) 出售一間附屬公司

	2001 港幣千元
出售之資產淨值：	
投資物業	498,000
應收貿易賬項及其他應收款項	8,196
可收回稅項	383
銀行貸款	(238,000)
其他應付款項	(11,722)
	<u>256,857</u>
出售產生之虧損	(1,270)
	<u>255,587</u>
支付方式：	
現金(已扣除開支)	<u>255,587</u>

## 二十一 或然負債

(甲) 一間附屬公司就一物業發展項目之建築工程完成日期延誤及錯漏而向有關之承建商索償約港幣11,000,000元，並已在支付承建商之款項中扣除。此外，尚有約港幣1,700,000元關於最後合約金額之紛爭。有關承建商否認指控，並向該附屬公司反索償港幣22,300,000元，包括規定之賠償金、上述爭議之合約金額及損失與開支。有關案件有待仲裁。於二零零一年十二月三十一日，在考慮過專業人士之意見後，本集團已為該項紛爭預期所需之法律費用撥出港幣7,400,000元(2000年：港幣8,200,000元)之準備，而董事會認為撥備之金額充足。

(乙) 本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,074,400,000元(2000年：港幣977,189,000元)之擔保，其中港幣874,000,000元(2000年：港幣828,029,000元)之授信額已於二零零一年十二月三十一日提用。

(丙) 一間附屬公司已就給予一間其被投資公司之銀行授信額及該被投資公司之若干物業買家之按揭貸款簽定擔保。於二零零一年十二月三十一日，該附屬公司所擔保之金額約達港幣13,000,000元。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 二十二 承擔－本集團

## (甲) 資本承擔

本集團就發展中物業尚未償還之資本承擔額如下：

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	9,986	9,918
未訂約但已批准之項目	10,330	10,420
	<b>20,316</b>	<b>20,338</b>

## (乙) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷之物業經營租賃而於未來支付之最低付款承擔總額如下：

	2001 港幣千元	重報 2000 港幣千元
一年內	395	790
一年後但五年內	—	395
	<b>395</b>	<b>1,185</b>

## 二十三 未來經營租賃應收款項

本集團根據不可撤銷之物業經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	2001 港幣千元	2000 港幣千元
一年內	106,438	138,740
一年後但五年內	111,401	76,214
	<b>217,839</b>	<b>214,954</b>

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 二十四 有關連人士交易

重大有關連人士交易乃在本集團之日常業務過程中進行，詳情如下：

	附註	2001 港幣千元	2000 港幣千元
向一間有關連公司出售一間附屬公司	(甲)	256,860	—
向有關連公司收取租金	(乙)	442	2,436
向一間有關連公司收取樓宇管理費	(丙)	680	—
向一名股東支付租金	(丁)	917	160
向一名股東支付行政人員費用	(戊)	443	—
向一間有關連公司出售汽車	(己)	—	500

(甲) 於二零零一年一月十六日，本集團將本公司之全資附屬公司駿星有限公司（「駿星」）之全部已發行股本及駿星所欠本集團貸款之利益及權益出售予彩星互動科娛有限公司（「彩星互動」）一間全資附屬公司，代價為港幣256,900,000元，出售引起約港幣1,300,000元之虧損。駿星之主要資產為位於香港九龍尖沙咀廣東道一百號之商業大廈。由於本公司一名前董事及主要股東為彩星互動之主要股東，因此本公司與彩星互動為有關連人士。

(乙) 年內，本集團與彩星互動之一間全資附屬公司訂立多項租賃協議，將寫字樓及工業用場地租予彩星互動集團。該等租約之條款可與其他第三者租戶訂立之租約之條款相比。

(丙) 一間附屬公司－彩星物業管理有限公司與彩星互動之一間全資附屬公司訂立樓宇管理協議，負責提供樓宇管理服務，並收取相等於每月應收樓宇管理費總額12.5%作為管理費，直至二零零一年九月為止。

(丁) 一間附屬公司－Prestige Group Management Limited與渝港國際有限公司（「渝港」）之附屬公司訂立再分租協議，按月租港幣73,857元及適用之差餉與費用將寫字樓租出，租期由二零零一年十月二十七日起計兩年。渝港為本公司之主要實益股東。

(戊) 一間附屬公司－Prestige Group Management Limited與渝港訂立行政人員費用協議，分擔共用員工之費用，每月費用按當時之實際行政人員支出調整。

(己) 出售一輛汽車予有關連公司－彩星互動之條款乃根據公平原則磋商後達成。

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 二十五 主要附屬公司

於二零零一年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 及繳足股本	所持 權益
高捷資產有限公司	香港	在香港從事 物業發展	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Asset Class Developments Limited	英屬處女群島	在中國從事 物業買賣	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
Best View Limited	英屬處女群島	在香港從事 物業控股	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
溢群有限公司	香港	在香港從事 物業投資	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
E-Tech Services Limited	香港	在香港從事 物業管理	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Future China Developments Limited	英屬處女群島	在中國從事 物業買賣	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
Gold Region Developments Limited	英屬處女群島	在中國從事 物業買賣	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
興新投資有限公司	香港	在香港從事 物業投資	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Honway Limited	英屬處女群島	在香港從事 投資控股	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
幸聯發展有限公司	香港	在香港從事 物業買賣	100股每股面值港幣1元 之普通股	100%

核數師報告書在第16頁。



## 二十五 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 及繳足股本	所持 權益
Pencester Properties Limited	英屬處女群島	在中國從事 物業買賣	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
栢高文地產有限公司	香港	在中國從事 物業買賣	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
彩星(中國)有限公司	香港	在中國從事 投資控股	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
彩星財務有限公司	香港	在香港提供 融資服務	6,000股每股面值 港幣500元之普通股	100%
Prestige Group Management Limited	香港	在香港提供 業務管理服務	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Prestige Investment Holdings Limited	英屬處女群島	在亞洲從事 投資控股	50,100股每股面值美金 1元之普通股	100%
Prestige Investment Management Limited	英屬處女群島	在中國從事 證券投資	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
Prestige Properties International Limited	英屬處女群島	在香港從事 投資控股	201股每股面值美金1元 之普通股	100%
彩星物業管理有限公司	香港	在香港從事 物業管理	100股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Real China Investments Limited	英屬處女群島	在中國從事 物業買賣	1股每股面值美金1元 之普通股	100%

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 及繳足股本	所持 權益
Real Start Developments Limited	英屬處女群島	在中國從事 物業買賣	1股每股面值美金1元 之普通股	100%
粵麗有限公司	香港	在香港從事 物業投資	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
Rosy Way Company Limited	香港	在香港從事 物業投資	1,000股每股面值港幣 10元之普通股	100%
志高投資有限公司	香港	在香港從事 物業投資	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%
志達投資有限公司	香港	在香港從事 物業買賣	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%

上表所列為董事會認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。董事會認為如列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。除Prestige Investment Holdings Limited外，上述所有公司均為本公司之間接附屬公司。

## 二十六 賬目批准

此等賬目已於二零零二年四月十二日經董事會批准。