

1 主要會計政策

賬目乃根據歷史成本法編製，就重估若干物業作出修訂，並符合香港公認會計準則。

於二零零一年，本集團已採用以下香港會計師公會發出之經修訂或新會計實務準則（「會計實務準則」）：

會計實務準則第1號（經修訂）呈報財務報表
會計實務準則第9號（經修訂）結算日期後事項
會計實務準則第11號（經修訂）外匯兌換
會計實務準則第14號（經修訂）租賃
會計實務準則第15號（經修訂）現金流量表
會計實務準則第26號分類業務呈報
會計實務準則第28號撥備、或然負債及或然資產
會計實務準則第29號無形資產
會計實務準則第30號業務合併
會計實務準則第31號資產減值
會計實務準則第32號綜合財務報表及於附屬公司投資之會計處理
會計實務準則第33號終止業務

會計實務準則第1號（經修訂）、會計實務準則第11號（經修訂）、會計實務準則第15號（經修訂）及會計實務準則第33號乃於實施日期前追溯應用。

編製此等賬目所採納之主要會計政策列載如下：

(a) 綜合基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之賬目，及本集團所佔共同控制實體及聯營公司在收購後之業績及儲備。

年內附屬公司、共同控制實體及聯營公司所佔業績由收購之日起計入綜合損益賬或計至實際出售之日止（倘適用）。

出售附屬公司、共同控制實體及聯營公司之收益或虧損為計算於出售日期出售所得款項淨額與本集團所佔之資產淨值（包括仍未攤銷應佔商譽或之前直接於儲備中撇銷之金額）之差額，連同早前未於綜合損益賬中扣除或確認之任何商譽或資本儲備。

集團內公司間之一切重大交易及結餘於綜合賬目時予以對銷。

1 主要會計政策(續)

(b) 商譽

商譽指於收購生效日期收購成本與本集團佔所收購附屬公司、共同控制實體或聯營公司資產淨值之公平值之間之差額。於二零零一年一月一日或之後之收購所產生之商譽作為一項獨立資產列入資產負債表，並以其估計可使用年期使用直線法分不超過二十年予以攤銷。資產淨值之公平值超過購買代價，該等差額於收購年度或按所收購非貨幣資產之加權平均可使用年期內於損益賬確認為收入。

於以往年度，於二零零一年一月一日前收購所產生之商譽及負商譽直接撥入儲備。本會計政策已更改以符合會計實務準則第30號業務合併，而該變動對截至二零零一年十二月三十一日止年度賬目之影響為增加虧損達1,448,000港元。

商譽之面值(包括之前於儲備撇銷之商譽)每年檢討，並僅於董事認為出現長期減值時作出撥備。

(c) 附屬公司

附屬公司指本集團直接或間接長期持有其已發行股本50%以上或控制其董事局之組成之公司。於附屬公司之投資乃按成本值或以低於成本值在本公司之資產負債表列賬。撥備乃於董事認為已出現非短暫性質之減值時採用權益法作出。

(d) 共同控制實體

共同控制實體乃一項聯營企業，而當中參與之投資者間所達成合約安排。據此，本集團連同投資者在共同控制之情況下進行經濟活動，但任何投資者對該項經濟活動概無單方面之控制權。於共同控制實體之投資根據權益法計算本集團所佔資產淨值，在綜合資產負債表中列賬。

(e) 聯營公司

聯營公司乃長期持有股權及對其管理層可行使重大影響力之公司，惟並非附屬公司。於聯營公司之投資根據權益法計算本集團所佔資產淨值，在綜合資產負債表中列賬。

1 主要會計政策(續)

(f) 固定資產及折舊

固定資產按成本值或估值減除累計折舊及重大減值撥備列賬。

投資物業乃於建築及發展工程均已完成並因其投資潛力而持有之土地及樓宇之權益，而任何租金收入均按公平原則磋商。以二十年以上租約持有之投資物業按獨立估值師於結算日進行之年度估值以公開市值計算之估值列賬。估值虧損於損益賬扣除；估值之增加乃首先撥入損益賬，金額相當於之前按組合基準扣除的估值虧損，然後再轉撥投資物業重估儲備內。出售投資物業時，相關之重估盈餘轉撥入損益賬內。

以二十年以上之租約持有之投資物業並無就折舊撥備。其他固定資產乃按20%年率於其估計可使用年期以餘額遞減法計算折舊，以撇銷其成本值。

將固定資產重修至其正常運作狀況之主要成本均在損益賬支銷。裝修均撥充資本，並按其對本集團之預計可使用年期折舊。固定資產之賬面值將定期作出檢討。倘其估計可收回價值已永久跌至低於其賬面值，賬面值將會減低至估計回收價值。於釐定可收回價值時，預計將來之現金流量已予貼現。

出售固定資產(投資物業除外)所得之溢利及虧損，根據資產之出售所得款項淨額與其賬面值兩者之差額計算，並於損益賬中處理。

1 主要會計政策(續)

(g) 發展中及待售物業

持有發展中物業按成本值扣除任何減值撥備入賬。在發展過程中之物業成本包括土地成本、發展開支、專業費用、資本化利息及其他直接開支。

待售物業按成本值或可變現淨值中之較低者入賬。成本值乃按加權平均基準計算。可變現淨值乃按預售所得款項減估計銷售開支之基準而釐定。

倘待售物業乃轉撥自投資物業，該成本指於轉撥之日按獨立專業估值所計算之公開市值。在轉撥其後出現之可變現淨值減少在損益賬中扣除。在出售待售物業時，任何已變現之相關重估盈餘乃撥入損益賬內。

(h) 投資

長期持有之非上市投資乃按成本值扣除非暫時性質減值撥備入賬。買賣投資按公平值列賬。從變動之公平值產生之未變現收益或虧損於損益賬確認。出售投資之溢利或虧損指銷售所得款項淨額與賬面額之差額，並於產生時於損益賬確認。

(i) 存貨

存貨以成本及可變現淨值之較低值列賬。成本以先入先出為基準計算。可變現淨值按可預期銷售所得款項減估計銷售開支之基準釐定。

(j) 借貸成本

因購置、興建及發展一項必須用一段相當時間來準備以達致預期使用或出售之物業而直接產生之借貸成本均作資本化，作為發展中物業之部分成本。其他一切借貸成本均於產生時在損益表中扣除。

1 主要會計政策(續)

(k) 撥備

撥備於現有法定或法律構成承擔為過往事項之結果出現時確認，可能將須流出資源償還承擔，並可就金額作出可靠估計。預期撥備會予以補還，補還確認為獨立資產，惟僅於補還為實際肯定時。

重整撥備主要包括終止租約罰款及僱員遣散費，而於本集團成為法定或法律構成承諾付款之期間內確認。僱員遣散福利僅於協議與合適僱員代表進行指明裁員條款及受影響僱員數日時確認，或於個別僱員獲通知指明條款後確認。有關本集團持續業務之成本並未預先撥備。任何不再需要復原其原本用途之固定資產將轉撥往流動資產，並按面值或估計可變現淨值之較低者列賬。

(l) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產之大部分風險及回報基本上全部由出租公司保留之租賃。根據經營租賃作出之應付款項在扣除自出租公司收取之任何優惠後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

(m) 遞延稅項

遞延稅項就稅務溢利與列賬溢利之時差按在可預見之將來預計應付或應收之稅項支出或收益以當時適用之稅率提撥準備。

(n) 收益確認

當完成銷售協議而合法擁有權轉移到買家後，已落成物業之銷售則予以確認。倘發展中物業在落成前已售，銷售按發展過程確認，並按落成時佔銷售總額之比例計算；所用之比例乃於結算日已產生之建築成本佔估計建築成本總額之比例以及於結算日已收及應收之銷售所得款項佔銷售所得款項總額之比例兩者之較低者。

銷售貨品於貨品交付予客戶及所有權轉交後確認。根據經營租賃收取之租金收入扣除自承租人已付之優惠後按各自租賃期以直線法基準確認。物業管理收入按時間比例基準或於提供服務時確認。利息收入按時間比例基準確認，計入尚未償還本金及適用利率。股息收入於肯定有權收取付款時確認。

1 主要會計政策(續)

(o) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭上之現金、可於存放日起計三個月內即時獲得償還之銀行及財務機構款項，減除須於墊付日期起計三個月內償還之銀行及財務機構墊款。

(p) 退休福利

根據界定供款退休計劃作出之供款按僱員基本薪酬之一個百分比計算，於有關供款之年度於損益賬扣除。

(q) 外幣換算

年內以外幣結算之交易按交易當日之滙率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債按當日之滙率換算。滙兌差額均於損益賬內處理。

附屬公司、共同控制實體及聯營公司以外幣結算之損益賬按本年度之加權平均滙率換算，而資產負債表按結算日之滙率換算。產生自換算外國附屬公司、共同控制實體及聯營公司之投資淨額之滙兌差額直接計入儲備。

於以往年度，附屬公司、共同控制實體及聯營公司以其他貨幣結算之損益賬按結算日之滙率換算。本會計政策已更改以符合會計實務準則第11號(經修訂)外幣換算，而該變動對本年度賬目並無影響。

2 營業額

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
出售電子零件	13,389	—
出售物業	8,100	33,000
物業租金	965	1,666
項目管理及服務	371	307
	<u>22,825</u>	<u>34,973</u>

3 分類資料

本集團主要從事物業投資及發展及科技相關業務。根據本集團內部財務報告及經營業務，首要分類呈報乃按業務劃分，而次要分類呈報乃按地區劃分。分類資產主要包括非流動資產、存貨及可收回款項。分類負債包括應付款項及應計費用。業務分類之間並無銷售或買賣交易。就地區劃分之呈報而言，銷售乃以客戶所在國家為基礎。資產總額及資本開支乃按資產所在地計算。

業務分類資料概要載列如下：

	物業投資 及發展 千港元	科技 千港元	公司 及其他 千港元	總計 千港元
截至二零零一年 十二月三十一日止年度				
營業額	9,065	13,755	5	22,825
分類業績	8,468	(6,649)	(42,571)	(40,752)
融資費用				(6,463)
應佔下列各方之業績				
共同控制實體	(1,201)	—	(1,834)	(3,035)
聯營公司	144	(1,188)	(12,905)	(13,949)
除稅前虧損				(64,199)
稅項				(829)
除稅後虧損				(65,028)
少數股東權益	—	371	98	469
股東應佔虧損				(64,559)
分類資產	43,608	56,930	—	100,538
共同控制實體	—	—	10,469	10,469
聯營公司	—	57,326	—	57,326
未分配資產				125,145
資產總值				293,478
分類負債	695	11,428	—	12,123
未分配負債				127,385
負債總值				139,508
資本開支	—	827	658	1,485
折舊	—	336	554	890
商譽攤銷	—	1,448	—	1,448

3 分類資料(續)

	物業投資 及發展 千港元	科技 千港元	公司 及其他 千港元	總計 千港元
截至二零零零年 十二月三十一日止年度				
營業額	34,666	—	307	34,973
分類業績	(321)	(1,614)	(46,337)	(48,272)
融資費用				(13,284)
應佔下列各方之業績				
共同控制實體	147	—	369	516
聯營公司	2,245	—	(4,211)	(1,966)
除稅前虧損				(63,006)
稅項				(271)
除稅後虧損				(63,277)
少數股東權益	3,576	—	—	3,576
股東應佔虧損				(59,701)
分類資產	55,416	1,138	680	57,234
共同控制實體	94,239	—	12,364	106,603
聯營公司	—	82,494	—	82,494
未分配資產				22,066
資產總值				268,397
分類負債	972	576	—	1,548
未分配負債				74,540
負債總值				76,088
資本開支	—	964	291	1,255
折舊	—	—	828	828

3 分類資料(續)

地區分類資料概要載列如下：

	營業額 千港元	經營虧損 千港元	資產總值 千港元	資本開支 千港元
截至二零零一年				
十二月三十一日止年度				
香港	22,459	(36,077)	269,752	723
中國大陸	366	(4,675)	23,726	762
	<u>22,825</u>	<u>(40,752)</u>	<u>293,478</u>	<u>1,485</u>
截至二零零零年				
十二月三十一日止年度				
香港	34,973	(46,658)	160,551	291
中國大陸	—	(1,614)	107,846	964
	<u>34,973</u>	<u>(48,272)</u>	<u>268,397</u>	<u>1,255</u>

4 銷售成本

銷售成本乃經計入已變現投資物業重估儲備11,043,000港元(二零零零年：零)後所得。

5 其他收益

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
來自共同控制實體之管理費	—	1,690
利息	48	338
雜項	2,198	1,157
	<u>2,246</u>	<u>3,185</u>

6 經營虧損

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營虧損已計入：		
總租金收入	965	1,666
減除有關開支	—	(47)
並已扣除：		
折舊	890	828
員工成本(包括董事酬金)	20,519	18,694
土地及樓宇經營租約之租金支出	3,287	9,399
核數師酬金	554	546
商譽攤銷	1,448	—
出售固定資產(不包括投資物業)之虧損	156	353
出售附屬公司之虧損	—	2,254

7 融資費用

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
銀行貸款及透支之利息	3,366	7,380
短期貸款之利息(附註22)	3,097	5,668
來自關連公司貸款之利息	—	236
	6,463	13,284

8 董事及高級行政人員之酬金

(a) 董事酬金

本公司支付予董事之酬金詳列如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
袍金	1,061	1,084
薪金及其他酬金	7,870	8,141
酌情發放之花紅	—	—
退休福利	50	—
離職補償	—	2,652
	8,981	11,877

本公司董事之酬金幅度如下：

酬金幅度	董事人數	
	二零零一年	二零零零年
零港元至1,000,000港元	7	9
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
4,000,001港元至5,000,000港元	—	1
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
	8	12

概無董事放棄收取酬金之權利。本年度支付予獨立非執行董事之袍金合共450,000港元(二零零零年：450,000港元)。

8 董事及高級行政人員之酬金(續)

(b) 高級行政人員之酬金

本集團支付予集團內五位最高酬金人士，包括四位(二零零零年：五位)董事之酬金詳列如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
薪金及其他酬金	9,021	7,848
酌情發放之花紅	—	—
退休福利	56	—
離職補償	—	2,376
	<u>9,077</u>	<u>10,224</u>

本集團五位最高酬金人士之酬金幅度如下：

酬金幅度	人數	
	二零零一年	二零零零年
零港元至1,000,000港元	3	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
4,000,001港元至5,000,000港元	—	1
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
	<u>5</u>	<u>5</u>

9 稅項

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度撥備	425	50
去年撥備不足／(超額撥備)	24	(4)
海外稅項	18	—
	<u>467</u>	46
共同控制實體		
海外稅項	58	225
聯營公司		
海外稅項	304	—
	<u>829</u>	<u>271</u>

香港利得稅已按本年度估計應課稅溢利16% (二零零零年：16%) 稅率撥備。海外利得稅已按本年度估計應課稅溢利以本集團經營所在國家之適用稅率撥備。

於一九九九年六月及二零零零年三月，稅務局向一間附屬公司就有關於一九九四年及一九九五年出售發展中物業之溢利發出應付香港利得稅合共約85,100,000港元之評稅通知。董事認為，出售物業所得溢利屬資本性收益，因此毋須繳納香港利得稅。該附屬公司已向稅務局提出反對該等評稅通知。稅務局已裁定該附屬公司敗訴，但卻減低應付利得稅至約77,500,000港元，另加逾期付款之附加費。附屬公司已於二零零一年七月向稅務局稅務上訴委員會提出上訴。上訴之聆訊已於二零零二年一月進行，惟仍未進行裁決。董事仍然認為，擁有足夠理據證明溢利屬資本性質而毋須繳納香港利得稅。此外，本集團內並無其他公司須為該附屬公司應付之任何稅項或附加費負責，因此，倘裁決對附屬公司不利，本集團其餘公司將不會為附屬公司提供資金償付有關稅項及附加費。鑒於上述各項，並無在賬目內作出有關撥備。

10 每股虧損

每股虧損乃按本年度股東應佔虧損64,559,000港元(二零零零年: 59,701,000港元)及於年內已發行加權平均股數458,493,980股(二零零零年: 355,636,440股)計算。

由於根據本公司購股權計劃授出之購股權未有對股份造成攤薄影響, 因此並無呈列每股攤薄虧損。

11 固定資產

本集團

	投資物業	傢俬及 裝置	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
成本或估值				
於二零零零年十二月三十一日	45,000	3,672	846	49,518
添置	—	664	821	1,485
收購一間附屬公司	—	1,131	—	1,131
重估	(2,000)	—	—	(2,000)
出售	—	(326)	—	(326)
	<u>43,000</u>	<u>5,141</u>	<u>1,667</u>	<u>49,808</u>
於二零零一年十二月三十一日	43,000	5,141	1,667	49,808
累計折舊				
於二零零零年十二月三十一日	—	1,637	596	2,233
本年度折舊	—	736	154	890
收購一間附屬公司	—	377	—	377
出售	—	(94)	—	(94)
	<u>—</u>	<u>2,656</u>	<u>750</u>	<u>3,406</u>
於二零零一年十二月三十一日	—	2,656	750	3,406
賬面淨值				
於二零零一年十二月三十一日	<u>43,000</u>	<u>2,485</u>	<u>917</u>	<u>46,402</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>45,000</u>	<u>2,035</u>	<u>250</u>	<u>47,285</u>

11 固定資產(續)

本公司

	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本			
於二零零零年十二月三十一日	2,527	160	2,687
添置	142	515	657
出售	(7)	—	(7)
於二零零一年十二月三十一日	<u>2,662</u>	<u>675</u>	<u>3,337</u>
累計折舊			
於二零零零年十二月三十一日	1,457	134	1,591
本年度折舊	427	82	509
出售	(2)	—	(2)
於二零零一年十二月三十一日	<u>1,882</u>	<u>216</u>	<u>2,098</u>
賬面淨值			
於二零零一年十二月三十一日	<u>780</u>	<u>459</u>	<u>1,239</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>1,070</u>	<u>26</u>	<u>1,096</u>

投資物業按中期租約於香港持有，並以獨立估值師永利行評值顧問有限公司於二零零一年十二月三十一日以公開市場基準作出之專業估值列賬。所有其他資產均以成本值減累計折舊列賬。

於二零零一年十二月三十一日，投資物業已作抵押以使本集團取得銀行一般融資。

12 商譽

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
收購一間附屬公司	43,438	—
年內攤銷	(1,448)	—
	41,990	—

13 附屬公司

	本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非上市股份，按成本值	2,061	2,250
應收款項	973,577	941,793
應付款項	(253,078)	(254,612)
	722,560	689,431
撥備	(446,470)	(460,440)
	276,090	228,991

應收及應付款項為無抵押，免息及無訂明還款日期。

本公司之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		已發行及 繳足股本	主要業務
		二零零一年	二零零零年		
		Barraza Company Limited	香港		
Echo Peak Investment Limited	香港	100	100	10,000港元	物業投資
Ever Double Investments Limited	英屬處女 群島/香港	100	—	1美元	投資控股
北京勤盛祥科技開發有限公司	中國大陸	100	100	150,000美元	資訊系統 發展

13 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		已發行及 繳足股本	主要業務
		二零零一年	二零零零年		
恒宇科技有限公司	香港	100	100	2港元	投資控股
祖嘉有限公司	香港	100	100	9,998港元	物業投資
建年有限公司	香港	100	100	100,100港元	物業投資
導鋒發展有限公司*	香港	100	100	2港元	投資控股
Sebasto Investment Company Limited*	香港	60	60	100港元	投資控股
城房發展有限公司	香港	100	100	200,000港元	物業投資
Springdale Investment Company Limited	香港	100	100	100,000港元	物業投資
昌維國際有限公司	香港	60	—	1,000,000港元	買賣電子 零件
Sunberry Investments Limited	英屬處女 群島/香港	100	100	1美元	投資控股
德堯投資有限公司*	香港	100	100	3,900,002港元	投資控股
航宇建造(集團)有限公司	香港	100	100	20港元	投資控股

13 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		已發行及 繳足股本	主要業務
		二零零一年	二零零零年		
航宇投資集團(中國)有限公司	香港	100	100	20港元	投資控股
航宇地產(集團)有限公司*	香港	100	100	10,000港元	投資控股
航宇地產發展有限公司	香港	100	100	2港元	投資控股
航宇物業投資有限公司	香港	100	100	2港元	投資控股
航宇物業管理有限公司	香港	100	100	2港元	投資控股
Wealthy Reference Company Limited	香港	60	60	10,000港元	物業管理
德熙企業有限公司*	香港	100	100	200,000港元	融資

* 本公司直接持有之附屬公司。

14 共同控制實體

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
所佔資產淨值	10,469	74,415
應收款項	—	32,188
	10,469	106,603

應收款項為無抵押、免息及無訂明還款日期。

本集團之共同控制實體詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		主要業務
		二零零一年	二零零零年	
北京成榮房地產發展有限公司 (「北京成榮」)	中國大陸	— *	50	物業發展
北京龍泉賓館有限公司(「龍泉」)	中國大陸	32	32	酒店經營

* 於二零零一年八月十六日，本集團簽訂協議，出售北京成榮42%權益及應收北京成榮之款項予北京成榮現有股東。總代價為人民幣110,000,000元(約103,400,000港元)，將按北京成榮發展中項目物業之預售進度分四期償付。出售將於簽訂日期起計十二月內完成或簽訂協議各方或同意之該等其他日期。於二零零一年十二月三十一日，已收合共人民幣30,000,000元(約相等於28,078,000港元)之按金(附註21)。根據協議之條款，本集團由簽訂協議日期起，不可再對北京成榮行使管理權力。因此，將予出售之北京成榮投資之賬面值及應收之款項已轉撥至流動資產之持作待售投資(附註18)，而餘下8%已分類為長期投資(附註16)。

14 共同控制實體(續)

共同控制實體之財務資料摘要載列如下：

	北京成榮*		龍泉	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
業績				
營業額	—	—	55,096	48,804
本年度(虧損)/溢利	(2,402)	197	(4,911)	1,740
本年度集團所佔(虧損)/溢利	(1,201)	98	(1,547)	548
資產淨值				
非流動資產	—	546	100,652	95,829
流動資產	—	409,903	42,762	34,532
流動負債	—	(286,336)	(100,791)	(82,827)
長期負債	—	—	(9,390)	(9,390)
	—	124,113	33,233	38,144
集團所佔資產淨值	—	62,056	10,469	12,015

* 如上所說明，北京成榮之業績已計算至出售協議日期。

15 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
所佔資產淨值	55,516	80,749	—	—
應收款項	1,810	1,745	134	65
	57,326	82,494	134	65
投資，按成本值				
非上市股份	6,001	1	—	—
於香港上市股份	80,900	80,900	—	—
	86,901	80,901	—	—
上市股份市值	17,266	57,552	—	—

應收款項為無抵押、免息及無訂明還款日期。

本集團之聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		主要業務
		二零零一年	二零零零年	
		群鴻國際有限公司	香港	
進榮投資有限公司	香港	50	50	物業投資
銳輝投資有限公司	香港	50	50	物業投資
創富生物科技集團有限公司 (「創富生物」)	百慕達/香港	20*	32	投資控股

* 創富生物於二零零一年配發及發行新股份後，本集團於創富生物之權益由32%攤薄至20%，並引致視為部份出售虧損約16,959,000港元。

15 聯營公司(續)

一間主要聯營公司創富生物之財務資料摘要載列如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
業績		
營業額	<u>25,556</u>	<u>18,255</u>
本年度虧損	<u>(36,303)</u>	<u>(4,265)</u>
集團所佔本年度虧損	<u>(8,253)</u>	<u>(1,979)</u>
資產淨值		
固定資產	183,325	191,404
商譽	26,468	—
流動資產	90,003	65,055
流動負債	(14,170)	(4,899)
長期負債	<u>(10,396)</u>	<u>—</u>
	<u>275,230</u>	<u>251,560</u>
集團所佔資產淨值	<u>55,514</u>	<u>80,725</u>

16 長期投資

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
會所債券，按成本值	1,942	1,942	1,942	1,942
未上市股份	<u>9,737</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>11,679</u>	<u>1,942</u>	<u>1,942</u>	<u>1,942</u>

未上市股份指本集團於北京成榮之8%權益(附註14)。

17 存貨

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
落成物業	510	9,940
消耗品貨倉	413	—
	923	9,940

物業按獨立估值師永利行評值顧問有限公司於二零零一年十二月三十一日以公開市場基準作出之專業估值之估計變現價值列賬。

18 待售投資

投資指本集團於北京成榮之42%股本權益及應收北京成榮之款項(附註14)，出售預期於二零零二年八月完成。

19 應收款項及預付款項

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
應收款項	7,986	—	—	—
其他應收款項	4,121	532	—	—
應收貸款	14,570	14,570	—	—
按金及預付款項	5,960	2,917	1,912	2,127
	32,637	18,019	1,912	2,127

應收貸款為本集團向前分承建商所墊款之結存。墊款按適用港元最優惠利率加年利率1.5厘計算利息，並以分承建商之工程及所有物業、資產及權益，以固定及浮動按揭所抵押。及後，分承建商被接管及清盤，故未付之墊款未有累計利息。根據分承建商之接管人及管理估計，分承建商所有資產預計變現，減除所有有關負債及費用後，應可足夠償還未償還之墊款。故此，賬目中並無撥備。

19 應收款項及預付款項(續)

租戶之租金收入已到期及已預先墊付。就銷售電子零件及管理費授予應收貿易款項之信貸期一般為三十天至四十五天。於二零零一年十二月三十一日，應收貿易款項之賬齡如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
30日以下	6,499	—
30至60日	837	—
61至90日	392	—
91至120日	258	—
	<u>7,986</u>	<u>—</u>

20 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括定期存款2,000,000港元(二零零零年：零)已用作抵押為批授予本集團之銀行融資之抵押。

21 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
應付款項	8,875	—	—	—
其他應付款項	30,765	1,713	—	24
欠董事款項	38,795	2,873	38,619	2,873
應計費用	19,543	15,343	14,122	9,051
	<u>97,978</u>	<u>19,929</u>	<u>52,741</u>	<u>11,948</u>

其他應付款項包括已收有關出售本集團於北京成榮之42%股本權益及應收北京成榮之款項(附註14)之按金28,078,000港元。欠董事唐乃勤先生之款項為無抵押、免息及無訂明還款日期。

21 應付款項及應計費用(續)

於二零零一年十二月三十一日，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
30日以下	2,585	—
30至60日	1,415	—
61至90日	2,002	—
超過90日	2,873	—
	<u>8,875</u>	<u>—</u>

22 短期貸款

	本集團及本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
有抵押 (附註a)	3,000	8,000
無抵押 (附註b)	10,000	—
	<u>13,000</u>	<u>8,000</u>

(a) 貸款以本集團於其聯營公司創富生物所持之股份抵押，並按固定年利率18厘計算利息。

(b) 貸款由一位董事唐乃勤先生作出擔保，並按固定月利率3厘計算利息。

23 股本

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
法定股本：		
每股面值1港元之股份1,000,000,000股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
每股面值1港元之股份490,584,391股 (二零零零年：437,584,391股)	<u>490,584</u>	<u>437,584</u>

於二零零一年八月十日，本公司按發行價每股1港元配發及發行每股面值1港元之新股53,000,000股，作為收購昌維國際有限公司(「昌維國際」)60%股本權益之部份代價(附註28b)。該等新股份與現有股份在各方面均享有同等權益。

根據本公司股東於一九九六年六月十三日及二零零零年五月二十二日批准之購股權計劃(「該計劃」)，本公司董事可酌情邀請本公司或其任何附屬公司之僱員(包括任何董事)接納可在該計劃中訂明之條款與條件之規限下認購本公司股份之購股權。根據該計劃可授出之購股權之有關股份數目，最多不得超過佔本公司不時之已發行股本面值10%之股份數目，惟就此而言並不包括根據該計劃授出之購股權獲行使時所發行之股份。年內，並無授出購股權(二零零零年：13,004,000股)或購股權獲行使(二零零零年：1,100,000股)，而可認購3,352,000股股份(二零零零年：2,500,000股股份)之購股權已告失效。

於二零零一年十二月三十一日，根據該計劃已授出但尚未行使之購股權並無獲行使，詳情如下：

授出日期	購股權可行使之期限	每股 行使價 港元	尚未行使之購股權數目	
			二零零一年	二零零零年
二零零零年七月十一日	二零零零年十月十一日至 二零零二年十月十日	1.00	<u>9,152,000</u>	<u>12,504,000</u>

24 儲備

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
股份溢價	12,034	30,054	12,034	30,054
資本贖回儲備	5,318	5,318	5,318	5,318
資本儲備	1,805	1,805	—	—
投資物業重估儲備	—	11,453	—	—
滙兌儲備	476	(82)	—	—
累計虧損	(358,930)	(294,371)	(293,185)	(268,800)
	(339,297)	(245,823)	(275,833)	(233,428)

資本儲備指於二零零零年收購一間聯營公司時產生之負商譽。本集團之累計虧損包括共同控制實體及聯營公司保留之虧損分別為10,970,000港元(二零零零年：7,877,000港元)及32,207,000港元(二零零零年：為995,000港元)。年內於本公司賬目處理之股東應佔虧損為24,385,000港元(二零零零年：62,612,000港元)。

根據香港公司條例第79B條，本公司於二零零一年十二月三十一日並無可供分派予股東之儲備。

25 長期銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
須於五年內悉數償還之 有抵押銀行貸款	25,458	44,378	3,000	11,000
流動負債項下之即期部份	(6,811)	(11,520)	(3,000)	(9,100)
	18,647	32,858	—	1,900

25 長期銀行貸款(續)

銀行貸款須於以下年度償還：

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
二零零一年	—	11,520	—	9,100
二零零二年	6,811	4,445	3,000	1,900
二零零三年	4,106	2,820	—	—
二零零四年	4,422	3,117	—	—
二零零五年	4,365	8,133	—	—
二零零六年	2,291	2,684	—	—
二零零七年以後	3,463	11,659	—	—
	25,458	44,378	3,000	11,000

26 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
已訂約但未撥備	73,130	—
已批准但未訂約	—	—

於二零零一年十二月三十一日之承擔，包括向立豪置業有限公司(「立豪」)收購物業之成本(附註29a)。

26 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

按不可撤銷經營租賃於下列年份須支付有關土地及樓宇之未來最低租約租金總開支如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
二零零一年	—	6,490
二零零二年	2,897	—
二零零三年	758	—
	<u>3,655</u>	<u>6,490</u>

(c) 經營租賃可收回租金

按不可撤銷經營租賃於下列年份可收回有關土地及樓宇之未來最低租約租金總收入如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
二零零一年	—	1,664
二零零二年	892	892
	<u>892</u>	<u>2,556</u>

27 或然負債

- (a) 本公司已就批予附屬公司22,528,000港元(二零零零年：33,758,000港元)之貸款融資提供擔保。
- (b) 本公司已就提供按揭貸款予前共同控制實體北京成榮於中國內地發展之物業之買家而向銀行提供擔保。於二零零一年十二月三十一日，該等按揭貸款之擔保為4,152,000港元(二零零零年：9,123,000港元)。
- (c) 就本集團以往根據私人機構參建居屋計劃(「私人參建計劃」)發展的樓宇，本集團曾向香港特別行政區房屋署(「房屋署」)署長提供銀行擔保，償付房屋署進行管理及／或修補工程的所有成本，擔保額為6,700,000港元(二零零零年：6,700,000港元)。

於一九九八年十一月，房屋署指稱一間本公司擁有55%權益之附屬公司Hening Investments Limited(「Hening」)，及已於一九九九年售予一名前董事之本公司前附屬公司富寧物業管理有限公司，須根據於一九九三年九月四日之承諾及有關一項住宅發展項目於一九八九年一月十二日之售樓條件，修補由Hening進行之工程之若干缺損。Hening之責任已獲得一間銀行提供擔保，而本公司已對該銀行作出最多1,925,000港元(二零零零年：1,925,000港元)之反賠償保證。因此，已於賬目內作出1,925,000港元(二零零零年：1,925,000港元)之撥備。

- (d) 本集團若干僱員之服務年期已屆香港僱傭條例所規定可獲享長期服務金之資格。本集團於二零零一年十二月三十一日之責任約為790,000港元(二零零零年：零)。由二零零零年十二月起，本集團根據強制性公積金計劃條例之規定為合資格僱員參加一項界定供款計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，而供款按僱員基本薪金之百分比計算。該計劃之供款於本年度為277,000港元(二零零零年：17,000港元)。

27 或然負債(續)

(e) 於二零零一年十二月三十一日，就下列時差尚未撥備之遞延稅項負債/(利益)：

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
加速折舊免稅額	13	38	13	38
稅項虧損	(41,496)	(44,354)	(10,491)	(7,211)
	<u>(41,483)</u>	<u>(44,316)</u>	<u>(10,478)</u>	<u>(7,173)</u>

由於稅項虧損在將來能否動用情況存有不明朗因素，故此稅損應佔之未來稅項利益並無入賬。就稅項計算之溢利與賬目中所載之溢利並無其他重大時差。

(f) 於二零零零年，本公司已就附屬公司會妥善履行約5,898,000港元之租約而向本集團旗下落成物業之買家提供擔保。

28 綜合現金流量表附註

(a) 經營虧損與經營業務產生之現金之調節

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營虧損	(40,752)	(48,272)
利息收入	(48)	(338)
折舊	890	828
出售附屬公司之虧損	—	2,254
視為部份出售聯營公司之虧損	16,959	—
攤銷商譽	1,448	—
已變現物業重估及滙兌儲備	(10,466)	—
重估投資物業之虧損	1,590	—
出售固定資產之虧損	156	2,293
	<hr/>	<hr/>
營運資本變動前之經營虧損	(30,223)	(43,235)
存貨減少	2,426	—
待售物業減少	9,430	3,362
應收款項及預付款項增加	(6,156)	(380)
應付款項及應計費用增加／(減少)	38,394	(13,971)
	<hr/>	<hr/>
經營業務產生之現金	13,871	(54,224)

28 綜合現金流量表附註(續)

(b) 購買一間附屬公司

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
所收購之資產淨值		
固定資產	754	—
存貨	2,839	—
應收款項及預付款項	8,462	—
現金及銀行結餘	6,776	—
應付款項及應計費用	(10,218)	—
稅項	(1,043)	—
少數股東權益	(3,028)	—
	<u>4,542</u>	—
商譽(附註12)	43,438	—
購買代價，按公平值	<u>47,980</u>	—
發行新股份作為代價		
53,000,000股發行價每股1港元	(53,000)	—
與市價之差距	18,020	—
	<u>(34,980)</u>	—
現金代價	13,000	—
所收購之現金及銀行結存	(6,776)	—
收購時之現金流出淨額	<u>6,224</u>	—

於二零零一年六月八日，本集團簽訂協議收購昌維國際60%股本權益。收購於二零零一年八月十日完成，而代價66,000,000港元由本公司按發行價每股1港元配發及發行53,000,000股每股面值1港元之新股份，另外13,000,000港元則以現金支付。會計實務準則第30號業務合併規定，作為會計處理用途之股份代價，需按收購之資產淨值之控制權生效日期釐定其公平值。於收購完成日期，本公司股份之市價中位數為0.66港元。因此，股份代價之公平值就此而言為如上文所示之34,980,000港元。

於年內，所收購之附屬公司分別運用867,000港元(二零零零年：零)及65,000港元(二零零零年：零)作為經營及投資業務活動。

28 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
所出售之資產淨值		
固定資產	—	4
聯營公司	—	2,032
應收款項及預付款項	—	17
現金及銀行結存	—	1
應付款項及應計費用	—	(160)
	—	1,894
已變現滙兌儲備	—	1,563
出售產生之收益	—	(2,254)
現金代價	—	1,203
所出售之現金及銀行結存	—	(1)
出售時之現金流入淨額	—	1,202

(d) 來自融資業務之現金流量

	股本及溢價 千港元	銀行及 其他貸款 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
於一九九九年				
十二月三十一日	263,289	108,785	347	372,421
少數股東所佔溢利	—	—	(3,576)	(3,576)
融資業務之現金流入/ (流出) 淨額	204,349	(56,407)	3,777	151,719
於二零零零年				
十二月三十一日	467,638	52,378	548	520,564
少數股東權益所佔溢利	—	—	(469)	(469)
收購附屬公司	34,980	—	3,028	38,008
已付少數股東之股息	—	—	(390)	(390)
融資業務之現金流出淨額	—	(13,920)	(34)	(13,954)
於二零零一年				
十二月三十一日	502,618	38,458	2,683	543,759

29 有關連人士交易

於年內，本集團於日常業務過程中進行之重大有關連人士交易概要如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
物業租金開支(附註a)	1,777	1,777
利息開支(附註b)	—	236
來自一間共同控制實體之管理費收入	—	1,690
出售附屬公司(附註c)	—	1,250
顧問費(附註d)	—	2,376

- (a) 年內，本集團按照雙方之租賃協議，就租賃物業支付租金予立豪。根據於二零零一年十月五日之買賣協議，本集團以代價76,000,000港元向立豪收購此物業，代價乃經參考同區類似物業之公開市值後，由雙方按一般商業條款公平磋商而定。收購將於二零零二年四月完成。立豪為一家由唐乃勤先生實益擁有之公司。
- (b) 短期貸款之利息按固定年利率3%支付予Great Opportunity Investments Limited (「Great Opportunity」)。唐乃勤先生為Great Opportunity之主要股東及董事。
- (c) 根據於二零零零年四月五日之買賣協議，本集團將一間全資附屬公司德榮工程(中國)有限公司之全部權益售予由鍾振強博士(直至二零零零年四月五日為本公司前董事)全資擁有之公司Brilliant Ventures Holdings Limited。
- (d) 本公司已於二零零零年四月五日與鍾振強博士訂立顧問協議，據此，鍾博士將向本公司提供一般顧問服務，為期七年，顧問費用2,376,000港元於協議生效日支付，其後每年象徵式費用1港元。

30 結算日後事項

於二零零二年二月十一日，創富生物按發行價每股0.10港元配發及發行70,000,000股新股份，因此本集團之股權由20.2%減低至18.5%，引致視為部份出售虧損約5,000,000港元。

31 賬目之批准

董事局於二零零二年四月十七日批准賬目。