



財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司乃於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份已於香港聯合交易所有限公司上市。

本集團之主要業務為製造和買賣纖維板和鑲面板、物業發展及投資、鋼鐵原料貿易、酒店經營及投資控股。

2. 採納會計實務準則

本集團於本年度首次採納若干由香港會計師公會發出之新訂及經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」），導致採納以下之新訂及經修訂會計政策。採納此等新訂及經修訂會計實務準則，導致現金流量表及股本變動表之呈報方式有變。然而，這對本年度或之前會計期間之業績並無重大影響。因此毋須就之前期間作出調整。

外幣

會計實務準則第11號「外幣兌換」之修訂，導致不可選擇按期間結算日之兌換率換算海外附屬公司之收益表列賬，現在一律須按平均兌換率換算。這項會計政策變動並沒有對本年或之前會計期間造成重大影響。

現金流量表

於本年度，本集團採納會計實務準則第15號（經修訂）「現金流量表」。根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量現已分為三大項-經營、投資及融資，而不再按以往分為五項。之前在不同項下呈列之利息收入及開支，現已分別分類為投資及融資現金流量。

僱員福利

於本年度，本集團採納了會計實務準則第34號「僱員福利」，此項準則引入計算僱員福利之規則，包括退休福利計劃。由於本集團只參與界定供款退休福利計劃，採納會計實務準則第34號對財務報表並無任何重大影響。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策概要

財務報表已根據歷史成本常規編製，並按若干物業及證券投資之價值重估修改，並已按照香港普遍採納之會計原則而編製。下列為所採用之主要會計政策：

綜合賬項之基準

綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至每年十二月三十一日止各年度之財務報表。

本年度內購入或出售之附屬公司，則將其購入日期後或至出售日期止之業績列入綜合收益表內。

本集團內公司之間一切重大交易及結餘已於綜合賬項內抵銷。

商譽

綜合賬目產生之商譽，指收購成本超出於收購當日本集團應佔附屬公司可辨認資產及負債公平值之權益。

收購商譽以直線法基準，在估計可使用經濟年期內撥充資本及攤銷。收購附屬公司之商譽，在資產負債表內另外呈列。

投資於附屬公司

附屬公司之投資包括在本公司之資產負債表內按成本值減除任何虧損。

投資物業

投資物業乃指本集團計劃持有作長期租金收益用途之已完成物業。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策概要 (續)

投資物業 (續)

投資物業於各結算日由獨立專業估值師以公開市值評估入賬。因重估投資物業價值而產生之增加或減少，反映在投資物業重估儲備內。如該儲備之總額不足以彌補投資物業之重估減值，不足之數，將會列入收益表內。此等不足之數，在日後重估增值時，增值之數將會列入收益表中，惟其數以先前撇銷之虧損為限。

出售一項投資物業時，重估投資物業儲備中有關之先前估值應轉撥入收益表中。

除非投資物業之屆滿年期為二十年或以下，否則投資物業概不作折舊準備。

物業、廠房及設備

(i) 酒店物業

酒店物業於各結算日作獨立專業估值並以公開市值入賬於資產負債表。除非重估酒店物業所得重估增加不足以彌補同一酒店物業過往列為開支之重估減少，否則該盈餘將計入酒店物業重估儲備。倘盈餘不足，則會按過往扣除之虧損計入收益表。因重估酒店物業而產生之賬面淨值減少，如超出該酒店物業過往重估在重估儲備出現之結餘(如有)，則會自收益表扣除。其後經重估酒店物業出售或棄用時，該物業應佔重估酒店物業重估儲備結餘會自累計溢利中扣除。

除非酒店物業之屆滿年期為二十年或以下，否則酒店物業概不作折舊準備。本集團對該等物業提供不斷且完善之保養及維修，因此董事認為該等物業有很高之剩餘價值故毋須提供折舊準備。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備 (續)

(ii) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。

其他物業、廠房及設備折舊按其估計可使用年期以直線法撥備將成本攤銷。所採用之基準如下：

在香港以中期契約持有之土地及建築物	按租約年期
香港以外中期契約持有之土地及建築物	2.5%至4.5%或按租約年期 (以較短者為準)
傢俬，設備及樓宇裝修	10%至20%
廠房設備及機器	10%至30%
汽車	15%至30%

因出售或棄用資產而產生之收益或虧損乃根據銷售所得款項及資產之賬面值之間之差額而釐定，並於收益表中確認。

- (iii) 在建工程按成本值列賬。直至工程完成及資產已備妥可作其擬定用途為止，並無為在建工程之折舊或攤銷作出撥備。完成建築工程之費用已撥入其他物業、廠房及設備之適當類別。

發展中物業

發展中物業乃按成本計算減去任何已知之減值虧損。該等物業折舊乃按其他物業、廠房及設備之相同基準在資產投入其用途時開始計算。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值之較低值入賬。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策概要 (續)

證券投資

證券投資乃按交易日作為基準予以確認，初步則會以成本計算。

於其後之報告日，本集團有明確意向及能力持有至到期之債務證券(即持有至到期債務證券)，會按攤銷成本減任何已確認減損來計算，以反映無法追回之數額。因購買持有至到期債務證券發生之折讓或溢價，則會在投資期內與其他應收投資收入合計，以使在每一期間已確認之收入能反映出該項投資之固定回報率。

持有至到期證券以外之投資分類為投資證券及其他投資。

投資證券乃為既定長期策略目的而持有之證券，並於其後業績滙報日以成本扣除任何非暫時性減值虧損計算。

其他投資乃按公平值計算，其未變現之損益計入當年度之損益內。

存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值較低者入賬。成本以加權平均法計算。

減值

於每個結算日，本集團會對有形和無形資產的賬面金額進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值損失。如估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面金額減低至其可收回金額。減值損失會即時確認為一項費用，除非相關資產是以別的會計實務準則作重估金額，在這種情況下，按此會計實務準則，資產減值會作為重估價值減少處理。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策概要 (續)

減值 (續)

假若減值損失於其後撥回，該資產的賬面金額增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的賬面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值損失的賬面金額。減值損失的撥回即時確認為收入，除非相關資產是以別的會計準則作重估金額，在這種情況下，按其他會計實務準則，資產減值會作為重估價值增加處理。

營業額

營業額指酒店營運產生之已收取及應收收入總額，本集團向外界客戶已售貨物減退貨及折扣及於年內之總租金收入。

收益確認

(i) 酒店經營

酒店經營之收益待提供有關服務時確認。

(ii) 貨物銷售

除物業外之貨物銷售待有關貨物送抵及產權移交後才確認。

(iii) 租金收入

藉由營運租約之物業出租之租金收入按有關租約期以直線法確認。

(iv) 利息收入

利息收入之確認以時間比例，按未還本金及相關之利率計算。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策概要 (續)

稅項

稅項乃根據年度之業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整。若干收入及支出項目因在稅務上及財務報表上計入不同會計期間而引致時差。如時差在稅項上之影響有可能在可見將來確定為負債或資產，則在財務報表中採用負債法作出準備，確認為遞延稅項。

借貸成本

為收購、建築或生產合資格資產而直接產生之借貸成本，列為該等資產一部分成本撥充資本。當資產絕大部分已準備好作擬定用途或出售，便不再資本化該等借貸成本。

所有其他借貸成本於產生之期內確認為開支。

退休福利計劃

界定供款退休金計劃之供款於到期支付時列為支出支銷。

營運租約

營運租約之租金開支於租約年內平均攤分，並列入收益表。

外幣

外幣交易初步按交易當日之適用匯率記錄。以外幣計算之貨幣資產及負債則按資產負債表結算日之匯率再次換算。滙兌所產生之盈虧概撥入收益表內處理。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債，按資產負債表結算日之適用匯率換算。收入及開支項目則按期內之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)概分類為股本，並撥入本集團之匯兌儲備。該等匯兌差額於出售業務之期內確認為收入或開支。

4. 業務及地域之分類

業務分類

因應管理之需要，本集團現時劃分成五個經營部門，分別為纖維板和鑲面板、酒店經營、貿易、物業投資及物業發展與貿易。該等部門乃本集團報告其主要分類資料之基準。

主要業務為如下：

纖維板和鑲面板	— 製造和買賣中等密度纖維板
酒店經營	— 酒店擁有權及管理
貿易	— 鋼鐵原料及原材料之貿易
物業投資	— 持有投資物業
物業發展及貿易	— 持有發展中物業及待售物業



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

4. 業務及地域之分類 (續)

有關該等業務之分類資料呈列如下。

截至二零零二年十二月三十一日止年度：

	纖維板 及鑲面板 港幣千元	酒店 經營 港幣千元	貿易 港幣千元	物業 投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	104,453	26,260	46,156	3,973	—	180,842
業績						
分類業績	50,120	4,339	413	(15,019)	(432)	39,421
利息收入						221
其他投資之 未變現持產虧損淨值						(93)
無分配企業費用						(17,694)
經營溢利						21,855
財務費用						(3,810)
本年度溢利						18,045
於二零零二年十二月三十一日：						
	纖維板 及鑲面板 港幣千元	酒店 經營 港幣千元	貿易 港幣千元	物業 投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	196,014	165,969	14,231	65,177	184,380	625,771
商譽	108,721	—	—	—	—	108,721
證券投資						64
會所債券						205
按揭定期存款						10,870
銀行結餘及現金						47,749
無分配企業資產						2,790
綜合資產總值						796,170
負債						
分類負債	34,851	6,381	12,352	1,327	476	55,387
無分配企業負債						237,516
綜合負債總值						292,903



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

4. 業務及地域之分類 (續)

其他資料

	纖維板 及鑲面板 港幣千元	酒店 經營 港幣千元	貿易 港幣千元	物業 投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	未分配 企業資產 港幣千元	綜合 港幣千元
資本增加	135,317	967	10	—	—	272	136,566
折舊及攤銷	7,155	1,320	60	—	—	624	9,159
重估虧蝕	—	—	—	17,900	—	—	17,900

截至二零零一年十二月三十一日止年度：

	纖維板 及鑲面板 港幣千元	酒店 經營 港幣千元	貿易 港幣千元	物業 投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	—	22,791	49,027	4,087	—	75,905
業績						
分類業績	—	4,616	(1,244)	(4,316)	7,557	6,613
利息收入						738
其他投資之 未變現持產收益淨值						46
無分配企業費用						(9,795)
經營虧損						(2,398)
財務費用						(3,569)
本年度虧損						(5,967)



財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 業務及地域之分類 (續)

於二零二零一年十二月三十一日：

	纖維板 及鑲面板 港幣千元	酒店 經營 港幣千元	貿易 港幣千元	物業 投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	—	166,132	15,337	82,879	184,746	449,094
證券投資						157
會所債券						205
按揭定期存款						10,737
銀行結餘及現金						31,249
無分配企業資產						2,893
綜合資產總值						494,335
負債						
分類負債	—	5,383	15,445	1,310	100	22,238
無分配企業負債						44,026
綜合負債總值						66,264

其他資料

	纖維板 及鑲面板 港幣千元	酒店 經營 港幣千元	貿易 港幣千元	物業 投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	未分配 企業資產 港幣千元	綜合 港幣千元
資本增加	—	7,883	17	—	—	2,771	10,671
折舊	—	1,095	56	—	—	708	1,859
重估虧蝕	—	—	—	7,000	—	—	7,000
減值虧損撥回	—	—	—	—	7,940	—	7,940



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

4. 業務及地域之分類 (續)

地域分類

本集團之纖維板及鑲面板及酒店業務位於中華人民共和國，香港以外（「中國」）。貿易業務均位於香港。

物業投資、發展及貿易業務同時位於中國及香港。

下表為本集團以地域市場分類之銷售分析（未有計及貨物及服務之來源）：

	以地域市場分類 之銷售收益		對本年度溢利 (虧損)之貢獻	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
中國	130,713	22,814	54,459	12,111
香港	50,129	53,091	(15,038)	(5,498)
	<u>180,842</u>	<u>75,905</u>	<u>39,421</u>	<u>6,613</u>
利息收入			221	738
其他投資之未變現持產 (虧損)收益淨值			(93)	46
無分配企業費用			(17,694)	(9,795)
經營溢利(虧損)			21,855	(2,398)
財務費用			(3,810)	(3,569)
本年度溢利(虧損)			<u>18,045</u>	<u>(5,967)</u>

以下為按資產所在之地域位置，分析其分類資產及其添置物業、廠房及設備之賬面值：

	分類資產之賬面值		添置物業、廠房及設備	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
中國	589,999	357,221	136,283	7,883
香港	206,171	137,114	283	2,788
	<u>796,170</u>	<u>494,335</u>	<u>136,566</u>	<u>10,671</u>



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

5. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
增值稅返還	10,942	—
利息收入	221	738
其他投資之未變現持產收益淨值	—	46
	<u>10,942</u>	<u>784</u>

6. 經營溢利(虧損)

來自業務之溢利(虧損)已扣除(撥入)：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
核數師酬金		
本年度	1,077	600
上年度超額準備	—	(150)
攤銷商譽(計入其他經營開支)	3,862	—
物業、廠房及設備之折舊	5,297	1,859
員工支出(包括董事酬金)	16,701	10,584
其他投資之未變現持產虧損	93	—
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	14	(15)
匯兌收益淨額	(164)	(9)
	<u>27,020</u>	<u>23,889</u>



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

7. 財務費用

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
可換股票據之利息	1,493	—
須於五年內全數償還銀行借款之利息	2,396	535
不須於五年內全數償還銀行借款之利息	—	3,034
	<u> </u>	<u> </u>
借貸成本總額	3,889	3,569
減：撥充資本之金額	(79)	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u><u>3,810</u></u>	<u><u>3,569</u></u>

8. 董事及員工酬金

a. 董事酬金

本公司董事酬金總額如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	200	200
	<u> </u>	<u> </u>
	200	200
其他酬金(執行董事)：		
薪金及其他酬金	4,113	2,561
退休福利計劃供款	136	77
	<u> </u>	<u> </u>
	4,249	2,638
	<u> </u>	<u> </u>
	<u><u>4,449</u></u>	<u><u>2,838</u></u>



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

8. 董事及員工酬金 (續)

a. 董事酬金 (續)

董事酬金在下列範圍：

	董事數目	
	二零零二年	二零零一年
無－港幣1,000,000元	3	3
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	3	2

於兩個年度內，並無董事放棄任何酬金。

b. 僱員酬金

於本年內，本集團五名薪金最高人士中，包括四名董事(二零零一年：兩名董事)，其酬金細節已於上一項內披露。其餘一名(二零零一年：三名)薪金最高人士之酬金如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
薪金及其他福利	445	1,316
退休福利計劃供款	12	60
	<u>457</u>	<u>1,376</u>

這一名(二零零一年：三名人士每名)薪金最高人士，每名之酬金總額均少於港幣1,000,000元。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

9. 僱員退休計劃

本集團為香港永久僱員提供界定供款員工退休計劃。該計劃下之資產由獨立基金管理，與本集團之資產分開持有。本僱員退休計劃之供款乃根據合資格僱員薪金之某個百分比及已計算入收益表內。今年該計劃之總供款為港幣169,000元(二零零一年：港幣157,000元)及已計算入收益表內。前任員工在僱員退休計劃之供款歸屬期前離職而被沒收之供款，可由本集團用以減低僱主供款。在本年度內，已動用之沒收供款為港幣97,000元(二零零一年：無)。於結算日，並無被沒收供款結餘，用以減少來年之應付供款。

因香港實施強制性公積金(「強積金」)，本集團亦於二零零零年十二月一日起參加了銀團信託之認可強積金計劃，向所有員工提供強積金計劃。

本集團之供款根據強積金法例以薪金及酬勞之5%計算(每個合資格員工之每月供款限於港幣20,000元之5%)。於本回顧年度，本集團向強積金供款總額及於收益表扣除達港幣51,000元(二零零一年：港幣54,000元)。

10. 稅項

由於本公司及其附屬公司於兩個年度內並沒有應課稅溢利及／或根據中國稅務規例，因此並沒有於財務報表內就香港利得稅或海外稅項作出撥備。本集團其中一間中國附屬公司正享有稅務優惠期，由首個賺取溢利年度起獲豁免兩年中國企業所得稅，其後三年獲50%減免。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

於結算日，未確認遞延稅項資產淨值之主要項目如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
時差稅項影響由於：				
稅項虧損	13,215	11,708	4,334	4,334
由物業、廠房及設備而 產生之會計稅務免稅額 與折舊之差額	60	(177)	—	—
	<u>13,275</u>	<u>11,531</u>	<u>4,334</u>	<u>4,334</u>

由於不能確定稅項利益在可見將來予以運用，所以財務報表內並無確認遞延稅項資產。

本年度未撥備遞延稅項(抵免)扣除金額如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
時差稅項影響由於：		
已耗用(產生)之稅項虧損	(1,507)	1,671
由物業、廠房及設備而產生之 稅務免稅額與會計折舊之差額	(237)	127
	<u>(1,744)</u>	<u>1,798</u>

鑑於香港物業之重估虧蝕並不構成稅務上之時間差異，因此，有關香港物業之估值虧蝕並無確認遞延稅項。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

11. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本集團本年度溢利港幣18,045,000元(二零零一年:虧損港幣5,967,000元)及本年度已發行普通股加權平均股數783,482,109股普通股(二零零一年:657,242,153股普通股)計算。

計算截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利,是根據年內就港幣1,291,000元可換股票據具攤薄影響之普通股作出調整後之經調整溢利港幣19,336,000元,以及加權平均普通股數1,261,570,390股計算。

計算年內每股攤薄盈利時,並沒有假設行使本公司之購股權,因為年內本公司之購股權之行使價高於每股之平均市價。

由於年內本公司並沒有任何具攤薄影響之股份,故並沒有呈列截至二零零一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

12. 投資物業

	中國 中期租約 港幣千元	香港 中期租約 港幣千元	總額 港幣千元
本集團			
估值			
於二零零二年一月一日	900	81,600	82,500
重估虧絀	—	(17,900)	(17,900)
	<u>900</u>	<u>63,700</u>	<u>64,600</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>900</u>	<u>63,700</u>	<u>64,600</u>

本集團之投資物業於二零零二年十二月三十一日由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市值重新估值入賬。估值後所出現之降值差額港幣17,900,000元(二零零一年:港幣7,000,000元)已撥入綜合收益表。

本集團所有投資物業根據經營租約出租。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	在中國之 中期契約之		傢俬、設備 及樓宇裝修 港幣千元	廠房設備 及機器 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
	酒店物業 港幣千元	土地及樓宇 港幣千元					
本集團							
成本或估值							
於二零零二年							
一月一日	155,000	5,237	18,553	11,158	2,680	—	192,628
收購附屬公司	—	40,753	—	68,380	—	924	110,057
添置	—	—	984	10,844	—	12,155	23,983
轉讓	—	1,758	(297)	125	—	(1,586)	—
出售及撇賬	—	—	(1,340)	(21)	—	—	(1,361)
	<u>155,000</u>	<u>47,748</u>	<u>17,900</u>	<u>90,486</u>	<u>2,680</u>	<u>11,493</u>	<u>325,307</u>
於二零零二年							
十二月三十一日	155,000	47,748	17,900	90,486	2,680	11,493	325,307
包括：							
成本	—	47,748	17,900	90,486	2,680	11,493	170,307
估值—二零零二年	155,000	—	—	—	—	—	155,000
	<u>155,000</u>	<u>47,748</u>	<u>17,900</u>	<u>90,486</u>	<u>2,680</u>	<u>11,493</u>	<u>325,307</u>
累計折舊							
於二零零二年							
一月一日	—	1,861	11,955	10,089	2,221	—	26,126
年度折舊準備	—	963	1,583	2,648	103	—	5,297
於出售及撇賬時對銷	—	—	(1,322)	(15)	—	—	(1,337)
	<u>—</u>	<u>2,824</u>	<u>12,216</u>	<u>12,722</u>	<u>2,324</u>	<u>—</u>	<u>30,086</u>
於二零零二年							
十二月三十一日	—	2,824	12,216	12,722	2,324	—	30,086
賬面淨值							
於二零零二年							
十二月三十一日	155,000	44,924	5,684	77,764	356	11,493	295,221
於二零零一年							
十二月三十一日	155,000	3,376	6,598	1,069	459	—	166,502

位於中華人民共和國之酒店物業，於二零零二年十二月三十一日，由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市價重新估值。於二零零二年十二月三十一日，並沒有出現重估盈餘或虧絀。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備 (續)

倘並無重估酒店物業，酒店物業會按歷史成本減折舊港幣161,849,000元(二零零一年：港幣156,877,000元)列於財務報表。

上述土地及樓宇賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於香港持有之中期租約	2,459	2,516
於中國持有之中期租約	42,465	860
	<u>44,924</u>	<u>3,376</u>

列入在建工程項下之金額為撥免資本之利息港幣79,000元(二零零一年：無)。

14. 發展中物業

	本集團 在中國持有之 長期租約 二零零二年及二零零一年 港幣千元	
成本	199,267	
減：減值虧損	<u>(119,267)</u>	
	<u>80,000</u>	

15. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
收購附屬公司產生及於二零零二年十二月三十一日之結餘	112,583
攤銷	
年內攤銷及於二零零二年十二月三十一日之結餘	<u>3,862</u>
賬面淨值	
於二零零二年十二月三十一日	<u>108,721</u>

年內，商譽來自收購附屬公司。就商譽所採納之攤銷期為二十年。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市投資，成本	1,096,607	1,096,607
減：減值虧損	(1,073,000)	(1,073,000)
	<u>23,607</u>	<u>23,607</u>

二零零二年十二月三十一日本公司之主要附屬公司有關資料列於附註33。

17. 投資證券

	投資證券		其他投資		總額	
	二零零二年及 二零零一年		二零零二年		二零零一年	
	港幣千元		港幣千元		港幣千元	
本集團						
於香港上市股份	—	63	156	63	156	
海外債務證券	1	—	—	1	1	
	<u>1</u>	<u>63</u>	<u>156</u>	<u>64</u>	<u>157</u>	
上市證券市值	—	63	156	64	156	
	<u>—</u>	<u>63</u>	<u>156</u>	<u>64</u>	<u>156</u>	
就披露而言之賬面值 分析：						
流動	—	63	156	63	156	
非流動	1	—	—	1	1	
	<u>1</u>	<u>63</u>	<u>156</u>	<u>64</u>	<u>157</u>	



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

18. 其他應收款

本集團

該金額指購買用於在建工程之建築物料，但其後借予中國之地方城鎮政府。

19. 待售之物業

本集團

待售物業列作可變現淨值。

20. 存貨

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
纖維板及鑲面板		
原料	18,368	—
在製品	611	—
製成品	2,145	—
	<u>21,124</u>	<u>—</u>
食品、飲料及酒店供應品	1,522	1,504
鋼鐵及原料產品	—	10,663
	<u>22,646</u>	<u>12,167</u>



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

21. 應收賬款及其他應收款

本集團

本集團給予貿易客戶平均九十日信貸期。

本集團於結算日應收賬款及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
0至60日	27,123	3,198
61至90日	933	811
91至120日	513	269
超過120日	2,345	37
應收賬款	30,914	4,315
其他應收款	13,028	1,903
	<u>43,942</u>	<u>6,218</u>

22. 應付賬款及其他應付款

本集團

本集團於結算日應付賬款及其他應付款之賬齡分析如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
0至60日	11,952	4,498
61至90日	982	205
91至120日	450	140
超過120日	210	—
應付賬款	13,594	4,843
其他應付款	39,116	11,634
	<u>52,710</u>	<u>16,477</u>



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

23. 銀行借款

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
有抵押銀行借款	37,890	46,537	29,250	35,750
有抵押銀行透支	957	704	—	—
	<u>38,847</u>	<u>47,241</u>	<u>29,250</u>	<u>35,750</u>
上述銀行借款償還期如下：				
一年內或應要求	16,097	17,991	6,500	6,500
超過一年但不多於兩年	6,500	6,500	6,500	6,500
超過兩年但不多於五年	16,250	19,500	16,250	19,500
超過五年	—	3,250	—	3,250
	<u>38,847</u>	<u>47,241</u>	<u>29,250</u>	<u>35,750</u>
減：流動負債內呈列並於 一年內到期之款項	<u>(16,097)</u>	<u>(17,991)</u>	<u>(6,500)</u>	<u>(6,500)</u>
一年後到期之款項	<u>22,750</u>	<u>29,250</u>	<u>22,750</u>	<u>29,250</u>

有抵押銀行借款按市場利率計息。有抵押銀行借款達港幣22,750,000元(二零零一年：港幣29,250,000元)分4年半(二零零一年：5年半)償還，而其餘有抵押銀行借款港幣15,140,000元(二零零一年：港幣17,287,000元)為於一年內償還。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

24. 股本

	股份數目		面值	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
每股面值港幣0.10元 之普通股				
法定股本：				
年初	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
年內增加	2,000,000,000	—	200,000	—
年終	3,000,000,000	1,000,000,000	300,000	100,000
發行及繳足股本：				
年初	666,200,219	582,925,192	66,620	58,293
供股	133,240,043	83,275,027	13,324	8,327
變換可換股票據	115,555,555	—	11,556	—
年終	914,995,817	666,200,219	91,500	66,620

根據於二零零二年四月八日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，透過增設每股面值港幣0.10元之額外新普通股2,000,000,000股，本公司之法定股本由港幣100,000,000元增至港幣300,000,000元。

為加強本集團股本基礎及為本集團業務發展獲得額外現金資源，本公司已進行133,240,043股每股面值港幣0.10元之普通供股（「供股」），代價為每股港幣0.21元。供股已於二零零二年四月按每持有當時五股獲配發一股供股股份為基準，向現時股東提呈。供股與當時現有股份於各方面享有同等權利。供股詳情已載於本公司於二零零二年三月十九日刊發之招股章程。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

24. 股本 (續)

於二零零二年十二月十一日，可換股票據之持有人按換股價每股港幣0.27元，將可換股票據轉換為115,555,555股每股面值港幣0.10元之普通股。轉換可換股票據之詳情於附註26內披露。

於二零零一年，本公司以發行83,275,027股每股面值港幣0.10元之股份進行供股，代價為每股港幣0.35元。供股於二零零一年八月二十七日按當時每持有七股股份獲供一股供股股份之基準向當時現有股東提呈。供股股份與當時現有已發行股份在各方面享有同等地位。供股詳情已載於本公司日期為二零零一年八月二十七日之招股章程內。

25. 購股權計劃

根據本公司於一九九四年六月二十八日採納之購股權計劃（「該計劃」），為期十年，其主要目的為向董事及合資格僱員提供獎賞鼓勵。根據該計劃，本公司董事會可根據該計劃之條款向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司董事）授出購股權，以認購本公司普通股。

於二零零二年十二月三十一日，根據該計劃已授出及仍未獲行使之購股權涉及之股份數目為29,500,000股（二零零一年：無），相當於本公司於當日已發行股份之3.2%（二零零一年：無）。在未經本公司股東批准前，根據該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數，不得超過任何時間本公司已發行股份之10%。

授出購股權毋須支付代價。購股權可於購股權授出日期後滿一個月時開始起計兩年內任何時間行使，並於授出後兩年期之最後一日或於二零零四年六月二十七日屆滿（以較早者為準）。購股權之認購價將由本公司董事釐定之價格，即不少於本公司普通股於緊隨提呈購股權日期前五個交易日之平均收市價80%及本公司普通股之面值。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

25. 購股權計劃 (續)

本公司購股權於年內之變動詳情如下：

	授出購股權日期	行使期	行使價 港幣元	年內授出及 於二零零二年 十二月三十一日 未行使之 仍購股權數目
董事				
梁紹輝先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十二日至 二零零四年六月二十七日	0.347	5,000,000
孫伯寬先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十二日至 二零零四年六月二十七日	0.347	5,000,000
甘洪忠先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十二日至 二零零四年六月二十七日	0.347	5,000,000
何永文先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十二日至 二零零四年六月二十七日	0.347	5,000,000
董事獲授之總數				20,000,000
僱員	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十二日至 二零零四年六月二十七日	0.347	9,500,000
總計				<u>29,500,000</u>

年內並無行使購股權。

收益表內並沒有就年內授出之購股權之價值確認支出(二零零一年：無)。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

26. 可換股票據

	本集團及本公司 港幣千元
發行可換股票據	230,000
轉換可換股票據	(31,200)
	<hr/>
於二零零二年十二月三十一日	198,800
	<hr/> <hr/>

於二零零二年五月九日，本集團發行港幣230,000,000元之可換股票據（「票據」），到期日為二零零七年五月九日（「到期日」），年息為1厘，每份港幣1,000,000元。票據之持有人可於發行票據日期至到期日（包括該日）為止之六個月期間，隨時酌情轉換全部或部分票據為本公司每股面值港幣0.10元之股份，初步換股價為每股港幣0.27元，可予調整。

年內，共值港幣31,200,000元之票據按每股港幣0.27元轉換為本公司之股份。

本公司須於到期日向票據持有人償還未償還之本金，連同應計至到期日之所有利息。

27. 收購附屬公司

於二零零二年五月九日，本集團收購Can Manage Trading Limited（「Can Manage」）全部已發行股本，現金代價為港幣131,652,000元，最高之或然代價港幣48,000,000元，須以現金或發行可換股票據之方式支付，惟可根據本公司日期為二零零二年三月二十日之通函所列之日後事件而作出調整或削減。本集團亦向一名前股東收購Can Manage欠該名前股東之一筆賬面值港幣90,348,000元之無抵押及免息貸款。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

27. 收購附屬公司 (續)

於二零零二年六月二十五日，本集團收購Shi Men Properties Limited (「Shi Men」) 全部已發行股本，代價為港幣1元，並向一名前股東收購Shi Men欠該名前股東之一筆賬面值港幣38,305,000元之無抵押及免息貸款。

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
所收購之資產淨值：		
物業、廠房及設備	110,057	—
其他應收款	17,760	—
存貨	5,056	—
應收賬款及其他應收款	42,616	—
銀行結餘及現金	733	—
應付賬款及其他應付款	(20,361)	—
銀行借貸-一年內到期	(8,139)	—
一名前股東之貸款	(128,653)	—
	<u>19,069</u>	—
商譽	112,583	—
總代價	<u>131,652</u>	—
以下列方式支付：		
現金	<u>131,652</u>	—
收購產生之現金流入淨額		
現金代價	131,652	—
現金結餘及所收購之現金	(733)	—
	<u>130,919</u>	—

年內收購之附屬公司，為本集團之經營現金流量淨額貢獻港幣70,687,000元，並動用港幣22,521,000元於投資活動，另外港幣8,140,000元用作融資活動之還款。

於二零零二年收購之附屬公司為本集團之營業額貢獻港幣104,453,000元，並為本集團之經營溢利貢獻港幣53,988,000元。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

28. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
就批予一間附屬公司之 銀行融資作出擔保	—	—	6,000	—

於資產負債表結算日，該附屬公司已動用之銀行融資額約為港幣910,000元（二零零一年：無）。

此外，本集團收購Can Manage全部已發行股本之最高或然代價為港幣48,000,000元。收購附屬公司之詳情載於附註27。

29. 營運租約安排

	本集團為承租人	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
就根據營運租約所租物業之最低租金 已確認於本年度之收入	1,348	1,954

於結算日，本集團根據不可撤銷營運租約之所租物業有未償還承擔，其到期日如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一年內	1,854	1,106
於第二年至第五年（包括首尾兩年）	1,948	1,843
	3,802	2,949

營運租金指本集團為其辦公室及廠房物業之應付租金。租約已洽商為平均年期三至四年。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

29. 營運租約安排 (續)

本集團為出租人

本集團於年內已賺得物業租金收入約為港幣3,974,000元(二零零一年：港幣4,007,000元)。所持全部物業於未來兩年均已訂約之租戶。

於結算日，本集團已與租戶訂約之未來最低租金如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一年內	1,239	3,294
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	472	1,769
	<u>1,711</u>	<u>5,063</u>

30. 資本承擔

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已訂約惟未於財務報表撥備購買之物業、廠房 及設備之資本開支	<u>2,194</u>	<u>309</u>

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，本公司並無任何資本承擔。

31. 資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團之投資物業、銀行存款及所有應計利息分別合共約為港幣53,500,000元(二零零一年：港幣81,600,000元)及港幣10,870,000元(二零零一年：港幣10,737,000元)，分別用作一般銀行融資之抵押。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

32. 關連人士交易及結餘

年內，本集團與下列有關連人士訂立下列交易：

- (1) 本集團向華森企業有限公司支付租金開支共計港幣1,106,000元（二零零一年：港幣369,000元），本公司主要股東盧碧茹女士於該公司擁有實益權益。

租金按本集團與華森企業有限公司協定之租約條款收取。

- (2) 本集團於年內收購之兩家附屬公司南海佳順木業有限公司（「佳順」）及南海亨達木業有限公司（「亨達」），與南海華光裝飾板材有限公司（「華光」）、南海華盈木業有限公司（「華盈」）、南海恒益木業有限公司及駿弘投資有限公司訂立電力供應協議（「該協議」），據此共同管理和共用上述人士共同成立之發電廠為該等公司生產所需之電力。根據該協議，發電廠每月生產電力之用煤量，將由上述人士根據其每月實際消耗之電量分擔。佳順及亨達由其各自被本公司收購之日起至二零零二年十二月三十一日止（「該期間」）所消耗之電力之原料成本為港幣11,798,000元。本公司之主要股東盧碧茹女士於華光和華盈中擁有實益權益。

根據該協議，佳順和亨達負責以下與發電廠有關之費用：

佳順負責供應發電廠及其附屬設施之土地和樓宇，費用由其負責。於二零零二年十二月三十一日，佳順就該等資產錄得之賬面值為港幣20,001,000元，而於該期間有關之折舊則為港幣401,000元。

佳順和亨達負責安排總共60名員工協助發電廠之日敘運作。於該期間，佳順和亨達支付該等員工之薪酬及其他員工福利為港幣468,000元。

亨達亦須分擔發電廠和所有設施（包括發電廠裝修，以及發電廠日常管理涉及之零部件重置成本）之維修及保養工作之20%。於該期間，亨達並無支付該等成本。



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

32. 關連人士交易及結餘 (續)

- (3) 於二零零二年九月二十四日，本集團與盧碧茹女士之配偶馮明昌(「馮先生」)訂立一項租約，據此，馮先生同意向本集團出租廠房和貨倉，為期三年。期內支付之租金支出總額為港幣207,000元。
- (4) 應付賬款及其他應付款內包括應付華光之港幣112,000元(二零零一年：無)。該筆款項為無抵押、免息及於要求時償還。

33. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零零二年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊/營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有百份比 %	主要業務
<i>直接附屬公司</i>				
中國興業股份有限公司	香港	港幣1,000元	100	投資控股
<i>間接附屬公司</i>				
雅南發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
柏美發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
保得發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
勝祥發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
祥南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
華盟實業有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
Cyro Holdings Limited	英屬處女島/香港	1美元	100	投資控股
傑泰發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣



財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊/營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有百份比 %	主要業務
<i>間接附屬公司 (續)</i>				
輝榮國際有限公司	香港	港幣2元	100	物業發展
建和物業有限公司	香港	港幣2元	100	物業投資
桂林利豐房地產 開發有限公司 (附註1)	中國	人民幣 8,459,827元	100	物業發展
桂林觀光酒店 有限公司 (附註1)	中國	人民幣 14,500,000元	100	酒店經營
南海亨達木業有限公司 (附註2)	中國	人民幣 40,789,076元	100	製造和買賣 鑲面板
Jofra Company Limited	香港	港幣1,000元	100	投資控股
南海佳順木業有限公司 (附註2)	中國	人民幣 39,800,000元	100	製造和買賣 中等密度 纖維板
嘉運(香港)貿易 有限公司	香港	港幣4,000,000元	100	鋼材或其他 材料之 貿易
隆美投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
恩華發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
都市發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
益兆發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
裕凱發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣



財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

30. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊/營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有百份比 %	主要業務
<i>間接附屬公司 (續)</i>				
潤光投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
華思發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
天道有限公司	香港	港幣2元	100	物業發展
世豪物業有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
正南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
宇駿發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
榮恩發展有限公司	香港	港幣100元	100	物業發展
智輝有限公司	香港	港幣2元	100	物業發展

附註：

1. 此為中外合資合作經營企業。
2. 此為外商獨資企業。

各附屬公司概無任何於結算日或年內任何時間仍未償還之債務證券。

董事認為上表載列主要影響本公司之業績或資產之本集團附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之資料將導致篇幅冗長。