

# 財務報告書附註

## 1. 主要會計政策

編製該等財務報告書所採用之主要會計政策載述如下：

### (a) 編製及呈報基準

該等財務報告書已遵照香港普遍採納之會計原則編製，及符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計準則」）。該等財務報告書除卻下列會計政策之披露外，乃根據歷史成本常規法編製，而投資物業乃按估值入賬。

於本年度，本集團採納下列由香港會計師公會所頒佈的會計準則，該等準則適用於二零零二年一月一日或之後開始之會計期間：

會計準則第1號（已修訂）	：	財務報告書之呈報
會計準則第11號（已修訂）	：	外幣換算
會計準則第15號（已修訂）	：	現金流量表
會計準則第33號	：	終止經營
會計準則第34號（已修訂）	：	僱員福利

除綜合權益變動報表及綜合現金流量表的呈報格式改變外，採納此等新及經修訂會計準則對本集團之財務報告書並無重大影響。若干比較數字已重新分類以符合此會計年度的呈列格式。

### (b) 綜合基準

綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報告書。

附屬公司指本公司直接或間接控制董事會組成，控制過半數投票權或持有過半數已發行股本之公司。

於年內購入或出售之附屬公司之業績，由購入當日起或出售當日止（如適用）計入綜合損益表。

本集團內所有公司之間的重要交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

# 財務報告書附註

## 1. 主要會計政策 (續)

### (b) 綜合基準 (續)

出售附屬公司所致之損益意指出售所得收益與本集團應佔該附屬公司淨資產連同任何未攤銷商譽／負商譽或已於儲備記賬惟過往並未在綜合損益賬扣除或確認之商譽／負商譽之差額。

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。

在公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司業績按已收及應收之股息入賬。

### (c) 收入之列賬

出售發展中待售物業之收入按完工百分比確認，惟以所收取之銷售款為限。

出售已落成之待售物業之收入於相關合約完成後確認，惟以所收取之銷售款為限。

租金收入於租期內以直線法確認。

物業管理收入按應計基礎確認。

利息收入以時間比例，並計及未償還本金額及適用利率確認。

股息收入於確立收取款項之權利時確認。

### (d) 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期

僱員在年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

# 財務報告書附註

## 1. 主要會計政策 (續)

### (d) 僱員福利 (續)

#### (ii) 退休金責任

本集團實行一項界定供款公積金計劃(「該計劃」)，於二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員可參與該計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開，並由獨立管理基金持有。本集團之供款在產生時列作開支，因僱員在供款期滿前離職而沒收之供款，則可在本集團之供款中扣除。

由二零零零年十二月一日起，所有香港僱員均可參加一項強制性公積金計劃(「強積金」)。僱員於二零零零年十二月一日前加入本集團可選擇保留在該計劃或參與強積金，而於二零零零年十二月一日後加入本集團之僱員只能參與強積金。強積金供款在產生時列作開支。

此外，本集團並參加其業務所在的中國各大城市的市政府管理的僱員退休計劃。本集團每月應作出供款，而款額則按每月薪金開支的若干百分比計算，而各地的市政府負責承擔本集團現時及日後退休僱員的退休福利。本集團向有關計劃的供款於支付時列為開支。

29

### (e) 聯營公司

聯營公司指本集團持有股權作長期投資及可對其管理層行使重大影響力而並非附屬公司或合營企業之公司。

根據本集團之會計政策，綜合損益賬包括集團應佔聯營公司之本年度業績，而綜合資產負債表則按重估聯營公司之相關資產後(如適用)包括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)。

重估聯營公司相關物業而產生之盈餘直接撥入重估儲備。重估虧絀則與同一聯營公司早前之資產重估盈餘抵銷，餘額則於經營溢利支銷。其後任何盈餘將以早前扣減之金額為限撥入經營溢利。

# 財務報告書附註

## 1. 主要會計政策 (續)

### (e) 聯營公司 (續)

倘聯營公司之經審核財務報告書結算日與本集團的結算日不同，則應佔業績按最近期經審核財務報告書及截至十二月三十一日之未經審核管理財務報告書計算，並按聯營公司之相關資產重估值作出調整。

當聯營公司之投資賬面值已全數撇銷，便不再採用權益會計法，除非集團就該聯營公司已產生承擔或有擔保之承擔。

### (f) 固定資產

#### (i) 投資物業

投資物業乃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及發展經已完成，因其具有投資價值而持有，任何租金收入均按公平原則協商。

租約尚餘期限為二十年以上屆滿之投資物業乃按根據結算日之公開市值每年進行之專業估值列賬，而土地及樓宇並不分開估值。估值會載列於年度財務報告書內。增值計入投資物業重估儲備。減值則首先與早前之增值(以組合為基礎)抵銷，餘額則於經營溢利支銷。其後任何增值將以早前扣減之金額為限撥入經營溢利。

於出售投資物業時，重估儲備中與早前估值有關之變現部份從投資物業重估儲備撥入損益表。

#### (ii) 持作發展／發展中之物業

長期持作發展／發展中之物業列入固定資產，並按本集團之成本扣除任何累積減值虧損(如有)列賬。於完成發展時，該等物業將視乎情況根據賬面價值被轉為投資物業或其他物業(如有)列賬。

# 財務報告書附註

## 1. 主要會計政策 (續)

### (f) 固定資產 (續)

#### (iii) 租賃土地及樓宇及其他固定資產

租賃土地及樓宇及其他固定資產按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

#### (iv) 折舊

本集團並未就租期尚餘年期超過二十年之投資物業作出任何折舊。就尚餘租期二十年或以下之投資物業，按其餘下租期內之賬面值作出折舊。

本集團並未就長期持作發展／發展中之物業作出任何折舊。

租賃房地產之折舊按其尚餘租期或其對本集團而言之估計可使用年限(以較短者)計算。

其他固定資產之折舊按該資產之成本值扣除累積減值虧損及對本集團而言之估計可使用年限以直線法攤銷。所採用之主要年率如下：

辦公室設備	20%
傢俬及裝置	20%
汽車	10% – 20%

改善工程成本撥作資本，並按彼等對本集團而言之估計可使用年限折舊。

#### (v) 固定資產之減值及出售收益或虧損

在每年結算日，固定資產(除卻投資物業)皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，評核該等資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

# 財務報告書附註

## 1. 主要會計政策 (續)

### (f) 固定資產 (續)

#### (v) 固定資產之減值及出售收益或虧損 (續)

於出售固定資產(除卻投資物業)時所得之收益或虧損指出售淨收入與有關資產賬面值之差額，並於損益表內入賬。任何屬於被出售的資產之重估儲備結餘均轉撥至保留盈餘，並列作儲備變動。

### (g) 待售物業

待售物業包括在流動資產內，並以成本或估計可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃管理層依據市場情況所作出之估計而定。

### (h) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部份風險及收益實質上保留予租賃公司之租約均列為經營租約。租賃款額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損益賬中支銷。

### (i) 借貸成本

利息及有關財務費用一般於產生時列為支出。倘董事會認為合資格資產可在將來為本集團帶來足夠的經濟效益，則就收購及開發合資格資產的財務融資所產生的利息費用可予資本化，作為有關資產的部份成本。

### (j) 投資證券

投資證券按成本值減任何減值虧損準備入賬。

個別投資之賬面值在每年結算日均作檢討，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。減值虧損在損益表中列作開支。當引致撇減或撇銷之情況及事件不再存在，而有可信證據顯示新的情況和事件會於可預見將來持續，則將此項減值虧損撥回損益表。

# 財務報告書附註

## 1. 主要會計政策 (續)

### (k) 其他資產

其他資產乃按成本值減任何減值虧損撥備列賬。

### (l) 應收貿易賬款

倘應收貿易賬款內出現呆賬，則須就此作出準備。列於資產負債表內之應收貿易賬款已扣減該等準備。

### (m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金，銀行通知款，由投資日起計少於三個月或三個月到期之現金投資及銀行透支。

### (n) 遞延稅項

倘就課稅而計算之溢利與財務報告書內列示之溢利之間出現時差，而預期有關時差將於可見將來構成應付負債或應收資產，即按現行稅率計算遞延稅項。

### (o) 外幣換算

於本年度內以外幣進行之交易按交易當日之滙率換算為港元。以外幣計價之貨幣性資產及負債按結算日之滙率換算為港元並於財務報告書列賬。由此產生之滙兌損益概撥入損益表內處理。

於年底，海外附屬公司及聯營公司以外幣列值之資產負債表按結算日之滙率換算為港元，而損益表則按平均率換算為港元。滙兌差額直接撥入滙兌儲備。

# 財務報告書附註

## 1. 主要會計政策 (續)

### (p) 或然負債

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報告書附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

### (q) 分類報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分類資料作為主要分類報告，而地區分佈資料則作為從屬形式呈列。

未分攤成本指集團整體性開支。分類資產主要包括固定資產、物業、應收款項及經營現金。分類負債指經營負債。資本性開支指購入固定資產的費用。

## 2. 營業額、收益及分類資料

本公司為一間控股投資公司，而本集團之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及控股投資。於本年度確認之營業額及收益如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售物業	2,454	179,089
租金收入總額		
— 投資物業	23,395	31,516
— 其他物業	14,152	8,573
物業管理費用	12,632	15,690
利息收入	13,717	18,017
股息收入	746	772
收益及營業額總額	<b>67,096</b>	<b>253,657</b>



# 財務報告書附註

## 2. 營業額、收益及分類資料 (續)

### 主要報告 — 按業務劃分

本集團按下列四項主要業務報告其業務分類分析如下：

### 二零零二年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	未分攤成本 千港元	集團 千港元
營業額	2,454	37,547	12,632	14,463		67,096
分類業績	(605)	11,593	7,097	13,617		31,702
未分攤之公司開支					(19,031)	(19,031)
經營溢利						12,671
融資成本						(7,700)
應佔聯營公司溢利減虧損	(1,488)	2,348	—	—		860
除稅前溢利						5,831
稅項						(4,940)
除稅後溢利						891
少數股東權益						128
股東應佔溢利						1,019
分類資產	230,477	1,074,008	1,611	15,452		1,321,548
於聯營公司權益	346,950	612,247	—	260,000		1,219,197
未分攤之資產						7,375
資產總額						2,548,120
分類負債	227,723	306,922	4,259	—		538,904
少數股東權益						67,673
未分攤之負債						3,060
負債總額						609,637
資本支出	108	13,574	—	—	192	13,874
折舊	50	10,757	4	—	643	11,454
減值虧損	—	—	—	830	27	857

# 財務報告書附註

## 2. 營業額、收益及分類資料 (續)

### 主要報告 — 按業務劃分 (續)

#### 二零零一年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	未分攤成本 千港元	集團 千港元
營業額	179,089	40,089	15,690	18,789		253,657
分類業績	3,834	15,062	9,501	17,003		45,400
未分攤之公司開支					(21,127)	(21,127)
經營溢利						24,273
融資成本						(11,955)
應佔聯營公司溢利減虧損	(16,052)	6,153	—	—		(9,899)
除稅前溢利						2,419
稅項						(652)
除稅後溢利						1,767
少數股東權益						4,914
股東應佔溢利						6,681
分類資產	199,061	1,077,273	1,324	16,202		1,293,860
於聯營公司權益	348,438	722,263	—	260,000		1,330,701
未分攤之資產						35,009
資產總額						2,659,570
分類負債	220,449	311,280	5,387	—		537,116
少數股東權益						67,801
未分攤之負債						3,102
負債總額						608,019
資本支出	60,691	151,906	17	—	104	212,718
折舊	12,256	2,457	3	—	746	15,462
減值虧損	—	—	—	—	1,600	1,600

# 財務報告書附註

## 2. 營業額、收益及分類資料 (續)

### 從屬報告 — 按地區市場劃分

本集團按地區市場劃分之營業額、分類業績、資產總額及資本支出分析如下：

	二零零二年				二零零一年			
	營業額 千港元	分類業績 千港元	資產總額 千港元	資本支出 千港元	營業額 千港元	分類業績 千港元	資產總額 千港元	資本支出 千港元
香港	50,490	30,272	644,043	192	65,995	49,939	649,032	122
中國大陸	16,606	1,430	677,505	13,682	187,662	(4,539)	644,828	212,596
	<u>67,096</u>	<u>31,702</u>	<u>1,321,548</u>	<u>13,874</u>	<u>253,657</u>	<u>45,400</u>	<u>1,293,860</u>	<u>212,718</u>
未分攤之 公司開支		<u>(19,031)</u>				<u>(21,127)</u>		
經營溢利		<u>12,671</u>				<u>24,273</u>		
於聯營公司 權益			1,219,197				1,330,701	
未分攤之資產			<u>7,375</u>				<u>35,009</u>	
資產總額			<u>2,548,120</u>				<u>2,659,570</u>	

# 財務報告書附註

## 3. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>已計入</b>		
投資物業之租金收入總額	23,395	31,516
減：開支	(10,052)	(8,088)
投資物業之租金收入淨額	13,343	23,428
其他物業之租金收入總額	14,152	8,573
減：折舊	(10,517)	(14,208)
開支	(1,939)	(1,844)
其他物業租金收入／(虧損)淨額	1,696	(7,479)
被視為出售一間附屬公司權益之收益	—	5,119
出售固定資產之收益	—	657
收回已撇銷之呆壞賬	—	2,266
<b>已扣除</b>		
出售物業成本	1,159	174,571
僱員成本(包括董事酬金)(附註8)	17,892	19,087
固定資產之折舊，除卻有租金收入之租賃房地產	937	1,254
出售固定資產之虧損	54	—
租賃房地產之減值虧損	27	1,600
投資證券的減值虧損之撥備	830	1,874
出售投資物業虧損	3,785	—
辦公室物業及僱員宿舍之經營租約開支	3,343	3,417
核數師酬金	856	856

# 財務報告書附註

## 4. 融資成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行貸款及銀行透支之利息		
須於五年內全數償還	18,525	67,997
其他貸款利息		
須於五年內全數償還	4	7
不須於五年內全數償還	542	255
其他附帶借貸成本	830	3,589
借貸成本總額	19,901	71,848
減：資本化利息	(12,201)	(56,835)
資本化附帶借貸成本	—	(3,058)
資本化借貸成本總額	(12,201)	(59,893)
	<u>7,700</u>	<u>11,955</u>

從一般借貸得來及用作開發中華人民共和國（「中國」）物業發展項目的資金之資本化率為每年4.49%至6.47%。

## 5. 稅項

(a) 綜合損益表所扣除之稅項指：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
撥回往年度準備過多之香港利得稅	1,200	—
中國利得稅	(6,010)	—
應佔聯營公司稅項	(130)	(652)
	<u>(4,940)</u>	<u>(652)</u>

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率16%（二零零一年：16%）作出準備。中國利得稅指按本集團在中國經營之附屬公司估計應課稅溢利以稅率33%作出準備（二零零一年：無）。

(b) 年內並無任何重大未撥備遞延稅項（二零零一年：無）。

# 財務報告書附註

## 6. 股東應佔溢利

計入本公司財務報告書之股東應佔溢利為虧損28,968,000港元(二零零一年：虧損312,901,000港元)。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利根據本集團股東應佔溢利1,019,000港元(二零零一年：6,681,000港元)及本年度1,135,606,132股(二零零一年：1,135,606,132股)已發行普通股份計算。因本公司所有認股權已於二零零二年六月二十二日到期並注銷，故此並無每股攤薄盈利之呈報。

## 8. 員工成本(包括董事酬金)

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪酬工資	15,838	17,531
未用年假	48	—
社會保障成本	1,603	1,242
退休成本 — 界定供款計劃(附註9)	403	314
	<u>17,892</u>	<u>19,087</u>

## 9. 退休福利成本

本集團實行一項界定供款公積金計劃(「該計劃」)，於二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員可參與該計劃。本集團及僱員對該計劃作出之供款額以僱員每月薪金之百分比計算。因僱員在取得全數供款利益前退出該計劃而沒收之供款可以用作減少本集團之供款。於年內被使用之沒收供款合共為40,000港元(二零零一年：18,000港元)，並沒有供款可退還本集團(二零零一年：105,000港元)。於年終之沒收供款餘額為20,000港元(二零零一年：2,000港元)，可用以削減未來供款。

由二零零零年十二月一日起，所有香港僱員均可參加一項強制性公積金計劃(「強積金」)。僱員於二零零零年十二月一日前加入本集團可選擇保留在該計劃或參與強積金，而於二零零零年十二月一日後加入本集團之僱員只能參與強積金。

# 財務報告書附註

## 9. 退休福利成本 (續)

此外，本集團並參加其業務所在的中國各大城市的市政府管理的僱員退休計劃。本集團每月應作出供款，而款額則按每月薪金開支的若干百份比計算，而各地的市政府負責承擔本集團現時及日後退休僱員的退休福利。

於損益表支銷之成本乃本集團對該等計劃應付之供款。本年度供款支出總額為403,000港元(二零零一年：314,000港元)。

## 10. 董事及高層管理人員之酬金

(a) 於本年度本公司董事之酬金總額如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金	660	771
基本薪金、房屋津貼、 其他津貼及實物利益	5,020	5,096
酌情花紅	363	463
退休金	24	24
	<u>6,067</u>	<u>6,354</u>

於本年度付予本公司獨立非執行董事之袍金為440,000港元(二零零一年：440,000港元)。

董事酬金範圍如下：

酬金範圍	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元 – 1,000,000港元	3	4
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	1
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	1
	<u>5</u>	<u>6</u>

# 財務報告書附註

## 10. 董事及高層管理人員之酬金 (續)

- (b) 於本年度，本集團五名最高薪人士中包括兩名(二零零一年：兩名)董事，其酬金已於上文分析中反映。餘下三名(二零零一年：三名)人士於本年度之酬金如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
基本薪金、房屋津貼、 其他津貼及實物利益	1,696	2,223
酌情花紅	141	320
退休金	82	78
	<u>1,919</u>	<u>2,621</u>

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	二零零二年 人數	二零零一年 人數
零港元 — 1,000,000港元	2	1
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	2
	<u>3</u>	<u>3</u>



# 財務報告書附註

## 11. 固定資產

	本集團							本公司			
	投資物業 千港元	持作 發展/ 發展中 之物業 千港元	租賃 房地產 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本或估值</b>											
於二零零二年 一月一日	627,018	427,928	23,527	1,846	2,879	4,576	1,087,774	474	2,075	2,248	4,797
添置	—	13,574	—	268	32	—	13,874	7	—	—	7
重估	(4,034)	—	—	—	—	—	(4,034)	—	—	—	—
減值	—	—	(27)	—	—	—	(27)	—	—	—	—
出售	(6,166)	—	—	(259)	(41)	—	(6,466)	(10)	(18)	—	(28)
<b>於二零零二年 十二月三十一日</b>	<b>616,818</b>	<b>441,502</b>	<b>23,500</b>	<b>1,855</b>	<b>2,870</b>	<b>4,576</b>	<b>1,091,121</b>	<b>471</b>	<b>2,057</b>	<b>2,248</b>	<b>4,776</b>
<b>累積折舊</b>											
於二零零二年 一月一日	—	—	2,731	1,386	2,248	3,115	9,480	337	1,563	1,575	3,475
本年度折舊	—	—	10,659	193	237	365	11,454	43	131	180	354
出售	—	—	—	(212)	(34)	—	(246)	(10)	(18)	—	(28)
<b>於二零零二年 十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>13,390</b>	<b>1,367</b>	<b>2,451</b>	<b>3,480</b>	<b>20,688</b>	<b>370</b>	<b>1,676</b>	<b>1,755</b>	<b>3,801</b>
<b>賬面淨值</b>											
於二零零二年 十二月三十一日	616,818	441,502	10,110	488	419	1,096	1,070,433	101	381	493	975
於二零零一年 十二月三十一日	627,018	427,928	20,796	460	631	1,461	1,078,294	137	512	673	1,322

上述資產於二零零二年及二零零一年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

	本集團							本公司			
	投資物業 千港元	持作 發展/ 發展中 之物業 千港元	租賃 房地產 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
按成本	—	441,502	23,500	1,855	2,870	4,576	474,303	471	2,057	2,248	4,776
按二零零二年 專業估值	616,818	—	—	—	—	—	616,818	—	—	—	—
<b>於二零零二年 十二月三十一日</b>	<b>616,818</b>	<b>441,502</b>	<b>23,500</b>	<b>1,855</b>	<b>2,870</b>	<b>4,576</b>	<b>1,091,121</b>	<b>471</b>	<b>2,057</b>	<b>2,248</b>	<b>4,776</b>
按成本	—	427,928	23,527	1,846	2,879	4,576	460,756	474	2,075	2,248	4,797
按二零零一年 專業估值	627,018	—	—	—	—	—	627,018	—	—	—	—
<b>於二零零一年 十二月三十一日</b>	<b>627,018</b>	<b>427,928</b>	<b>23,527</b>	<b>1,846</b>	<b>2,879</b>	<b>4,576</b>	<b>1,087,774</b>	<b>474</b>	<b>2,075</b>	<b>2,248</b>	<b>4,797</b>

# 財務報告書附註

## 11. 固定資產 (續)

本集團於投資物業、持作發展／發展中之物業及租賃房地產之權益的賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於香港持有：		
租賃期超過50年	593,160	593,200
租賃期介乎10至50年間	22,800	33,000
租賃期少於10年	200	200
於香港以外持有：		
租賃期超過50年	2,690	2,723
租賃期介乎10至50年間	449,580	446,619
	<u>1,068,430</u>	<u>1,075,742</u>

於香港及中國之投資物業已於二零零二年十二月三十一日分別由獨立專業測量師行，威格斯(香港)有限公司及戴德梁行有限公司，按公開市值進行重估。

於二零零二年十二月三十一日，用作抵押本集團長期貸款之固定資產賬面淨值總額為592,800,000港元(二零零一年：592,800,000港元)。

## 12. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份投資，按成本	1,904	1,904
應收附屬公司款項，		
已扣除撥備	1,107,991	1,150,149
應付附屬公司款項	(442)	(459)
	<u>1,109,453</u>	<u>1,151,594</u>

於二零零二年十二月三十一日本集團之主要附屬公司詳情載於第58頁至第59頁。

# 財務報告書附註

## 12. 於附屬公司權益 (續)

除卻一間附屬公司所欠金額為451,027,000港元(二零零一年：456,440,000港元)之貸款利息每年按最優惠利率減0.75%(二零零一年：最優惠利率)之年息計算外，附屬公司所欠之金額均為無抵押、無利息及無固定之還款期。

## 13. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應佔經重估資產淨值(商譽除外)	834,113	946,104
應收聯營公司款項， 已扣除準備	394,519	392,421
應付聯營公司款項	(9,435)	(7,824)
	<u>1,219,197</u>	<u>1,330,701</u>

於聯營公司之權益指香港及中國之非上市股份。於二零零二年十二月三十一日之主要聯營公司之詳情載於第60頁。

聯營公司之物業於每年十二月三十一日由獨立專業測量師行按公開市值進行重估。

除卻應收一間聯營公司所欠金額為260,000,000港元(二零零一年：260,000,000港元)，其貸款利息按最優惠年利率計算(二零零一年：截至二零零一年二月二十八日期間每年按最優惠年利率減3%及後期間按最優惠年利率)外，其他應收聯營公司所欠之金額均為無抵押、無利息及無固定之還款期。為此，本集團已收回利息收入合共13,277,000港元(二零零一年：16,964,000港元)。

### 重大聯營公司之資料

本集團之聯營公司 Zeta Estates Limited(「Zeta」)(擁有該公司33 $\frac{1}{3}$ %權益)及北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)(擁有該公司29.4%權益)，對本集團財務報告書之業績及財務狀況而言具有重大影響力，其財務資料概要載於下文。

# 財務報告書附註

## 13. 於聯營公司權益 (續)

### 重大聯營公司之資料 (續)

Zeta 之財政年度年結日與本公司之年結日不同。下文所載資料乃根據 Zeta 截至二月二十八日止兩個月之經審核賬目及截至十二月三十一日止十個月之未經審核管理賬目編製，並作出調整以符合本集團之會計政策。

	Zeta	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>損益表 — 截至十二月三十一日止年度</b>		
營業額	84,572	94,554
除稅後溢利	4,327	13,834
	<u>1,442</u>	<u>4,611</u>
本集團應佔溢利	<u>1,442</u>	<u>4,611</u>
<b>資產負債表 — 於十二月三十一日</b>		
投資物業	7,261	7,261
長期應收款項	556	520
流動資產	878,559	872,149
流動負債	(70,833)	(68,714)
長期負債	(780,000)	(780,000)
股東資金	35,543	31,216
根據市值重估聯營公司 相關物業之所得盈餘	1,576,779	1,903,016
經調整資產淨值	<u>1,612,322</u>	<u>1,934,232</u>
本集團應佔資產淨值	<u>537,441</u>	<u>644,744</u>

# 財務報告書附註

## 13. 於聯營公司權益 (續)

### 重大聯營公司之資料 (續)

於二零零二年十二月三十一日，Zeta 有下列或然負債：

稅務局局長就 Zeta 於一九九八／一九九九、一九九九／二零零零、二零零零／二零零一及二零零一／二零零二評稅年度之溢利總額87,852,000港元(二零零一年：60,795,000港元)作補加評稅，並徵收應付利得稅14,056,000港元(二零零一年：9,727,000港元)。出現有關補加評稅溢利之原因是 Zeta 於上述之年度內支付之部份無抵押貸款利息，不獲接納為計算應課稅溢利之可予減免項目。Zeta 對有關之評稅提出反對，惟截至二零零二年十二月三十一日止仍未有該爭論之結果。本集團應佔是項稅務責任為4,685,000港元(二零零一年：3,242,000港元)，而於二零零二年十二月三十一日並無就此作出撥備。

	敬遠	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>損益表 — 截至十二月三十一日止年度</b>		
營業額	222,023	46,814
除稅後虧損	<u>(5,063)</u>	<u>(101,368)</u>
本集團應佔虧損	<u>(1,488)</u>	<u>(16,052)</u>
<b>資產負債表 — 於十二月三十一日</b>		
發展中待售物業	1,967,198	1,945,069
固定資產	245,349	245,395
長期應收款項	1,885	1,885
流動資產	419,218	474,236
流動負債	(59,651)	(108,446)
長期負債	<u>(1,756,290)</u>	<u>(1,735,367)</u>
股東資金	<u>817,709</u>	<u>822,772</u>
本集團應佔資產淨值	<u>240,406</u>	<u>241,895</u>

# 財務報告書附註

## 14. 投資證券

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
投資證券		
非上市投資，按成本	18,712	18,712
準備	(8,460)	(7,630)
墊予所投資公司	5,200	5,099
	<u>15,452</u>	<u>16,181</u>

## 15. 其他資產

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
會所債券，按成本	<u>2,218</u>	<u>2,218</u>	<u>1,405</u>	<u>1,405</u>

## 16. 附屬公司貸款

附屬公司貸款為無抵押，利息按年利率7%及於結算日起計十二個月內償還之貸款。

## 17. 應收貿易賬款

於二零零二年十二月三十一日，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
0至30日	1,102	1,270
31至60日	659	685
61至90日	476	361
超過90日	14,482	17,795
	<u>16,719</u>	<u>20,111</u>

本年度本集團大部分應收貿易賬款乃出售待售物業之應收顧客款項。還款依據相關合約條款進行。

# 財務報告書附註

## 18. 應付貿易賬款

於二零零二年十二月三十一日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
0至30日	470	473
31至60日	612	522
61至90日	123	157
超過90日	82,655	51,303
	<u>83,860</u>	<u>52,455</u>

## 19. 股本

	本公司 每股面值0.50港元普通股	
	股份數目	千港元
法定： 於二零零一年及二零零二年一月一日及 二零零二年十二月三十一日	<u>1,600,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及已繳足： 於二零零一年及二零零二年一月一日及 二零零二年十二月三十一日	<u>1,135,606,132</u>	<u>567,803</u>

## 20. 行政人員認股權計劃

根據本公司之行政人員認股權計劃，董事會可酌情邀請本集團之行政人員根據計劃之條款及條件接受可認購本公司股份之認股權。

於二零零二年一月一日，本公司已向若干董事及僱員授出可認購23,100,000股本公司股份之認股權，認購價為每股3.676港元。於二零零二年一月一日至認股權之到期日二零零二年六月二十二日期間並無任何認股權獲行使。

# 財務報告書附註

## 21. 儲備

### 本集團

	股份 溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	其他物業 重估儲備 千港元	滙兌差額 儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零一年一月一日	694,070	395,325	744,473	5,780	(256,693)	1,582,955
因出售一間聯營公司物業 而變現之重估盈餘	—	—	(2,362)	—	—	(2,362)
因重估本集團投資物業 產生之虧損	—	(2,004)	—	—	—	(2,004)
按聯營公司相關物業 之市值而重估本集團 於聯營公司權益 所產生之虧絀	—	—	(99,225)	—	—	(99,225)
換算海外附屬公司財務 報告書之滙兌差額	—	—	—	457	—	457
因被視為出售於一附屬公司 權益而變現之滙兌收益	—	—	—	(2,754)	—	(2,754)
本年度股東應佔溢利	—	—	—	—	6,681	6,681
於二零零一年 十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>393,321</u>	<u>642,886</u>	<u>3,483</u>	<u>(250,012)</u>	<u>1,483,748</u>
應歸於：						
本公司及附屬公司	694,070	393,321	—	3,483	(226,223)	864,651
聯營公司	—	—	642,886	—	(23,789)	619,097
於二零零一年 十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>393,321</u>	<u>642,886</u>	<u>3,483</u>	<u>(250,012)</u>	<u>1,483,748</u>
於二零零二年一月一日	694,070	393,321	642,886	3,483	(250,012)	1,483,748
因出售集團投資物業 而變現之重估虧損	—	2,268	—	—	—	2,268
因出售一間聯營公司物業 而變現之重估盈餘	—	—	(1,645)	—	—	(1,645)
因重估本集團投資物業 產生之虧損	—	(4,034)	—	—	—	(4,034)
按聯營公司相關物業 之市值而重估本集團 於聯營公司權益 所產生之虧絀	—	—	(110,676)	—	—	(110,676)
本年度股東應佔溢利	—	—	—	—	1,019	1,019
於二零零二年 十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>391,555</u>	<u>530,565</u>	<u>3,483</u>	<u>(248,993)</u>	<u>1,370,680</u>
應歸於：						
本公司及附屬公司	694,070	391,555	—	3,483	(225,534)	863,574
聯營公司	—	—	530,565	—	(23,459)	507,106
於二零零二年 十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>391,555</u>	<u>530,565</u>	<u>3,483</u>	<u>(248,993)</u>	<u>1,370,680</u>



# 財務報告書附註

## 21. 儲備 (續)

### 本公司

	股份 溢價賬 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	總額 千港元
於二零零一年一月一日	694,070	115,450	809,520
本年度之虧損	—	(312,901)	(312,901)
於二零零一年十二月三十一日	694,070	(197,451)	496,619
於二零零二年一月一日	694,070	(197,451)	496,619
本年度之虧損	—	(28,968)	(28,968)
於二零零二年十二月三十一日	<b>694,070</b>	<b>(226,419)</b>	<b>467,651</b>

於二零零二年十二月三十一日，根據香港公司條例第79B條之規定計算，本公司並無任何可分派儲備(二零零一年：無)。

51

## 22. 銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行透支(附註a)	15,940	1,006	15,224	—
短期銀行貸款(附註b)				
— 有抵押	228,087	220,264	—	—
長期銀行貸款				
— 有抵押(附註c)				
即期部份	87,470	46,000	46,000	46,000
非即期部份	20,000	107,904	20,000	66,000
	107,470	153,904	66,000	112,000
	<b>351,497</b>	<b>375,174</b>	<b>81,224</b>	<b>112,000</b>

# 財務報告書附註

## 22. 銀行貸款及透支 (續)

於二零零二年十二月三十一日，本集團及本公司之銀行貸款及透支還款期如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內還款	331,497	267,270	61,224	46,000
於第二年還款	20,000	87,904	20,000	46,000
於第三至第五年還款	—	20,000	—	20,000
	20,000	107,904	20,000	66,000
	<u>351,497</u>	<u>375,174</u>	<u>81,224</u>	<u>112,000</u>

(a) 本集團一筆為數100,000,000港元之銀行透支備用信貸額(二零零一年：100,000,000港元)，乃由本公司一間全資附屬公司所持有之物業為第一法定按揭，以及本公司若干附屬公司已發行股份作抵押。

(b) 短期銀行融資包括：

- (i) 一筆為數人民幣200,000,000元(相等於188,500,000港元)(二零零一年：人民幣200,000,000(相等於188,500,000港元))之短期銀行貸款發放予北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)。北京吉祥為一間於中國成立之公司，其中61.1%之權益由本公司全資附屬公司多寶龍有限公司(「多寶龍」)所擁有。該筆貸款乃由北京吉祥之發展中物業作為抵押。
- (ii) 北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)取得一筆人民幣32,000,000元(相等於30,200,000港元)(二零零一年：人民幣33,700,000元(相等於31,800,000港元))之短期銀行貸款。丹耀為一間於中國成立之公司，其85%之權益由本公司全資附屬公司恩福有限公司(「恩福」)所擁有。該筆貸款乃由本集團之一筆美元定期存款4,000,000美元(相等於31,200,000港元)(二零零一年：4,300,000美元(相等於33,700,000港元))作為抵押。
- (iii) 丹耀取得一筆為數人民幣10,000,000元(相等於9,400,000港元)之短期銀行貸款(二零零一年：無)，該筆短期銀行貸款以丹耀所持之物業作為抵押。

# 財務報告書附註

## 22. 銀行貸款及透支 (續)

(c) 長期銀行貸款包括：

- (i) 本公司獲得一筆為數66,000,000港元(二零零一年：112,000,000港元)之貸款，以本公司一間全資附屬公司所持有之物業為第一法定按揭，及本公司若干附屬公司之已發行股本作為抵押，並須於二零零三年償還其中46,000,000港元(二零零一年：46,000,000港元)。
- (ii) 丹耀獲得一筆為數人民幣44,000,000元(相等於41,500,000港元)之銀行貸款。該筆貸款以丹耀所持之物業作為抵押。(二零零一年：人民幣44,500,000元(相等於41,900,000港元))。

## 23. 遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
重估投資物業		
於一月一日	77,302	80,388
被視為出售一間附屬公司	—	(3,089)
滙兌差額	—	3
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<b>77,302</b>	<b>77,302</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

重估投資物業產生之遞延稅項主要指重估本集團於往年度從待售物業重新歸類為投資物業的香港物業所產生之盈餘之稅項。該遞延稅項已獲准延遲至物業出售時繳交。

# 財務報告書附註

## 24. 綜合現金流量表附註

### (a) 經營溢利與經營之現金流入／(流出)淨額之調節

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營溢利	12,671	24,273
租賃土地及樓宇之減值虧損	27	1,600
投資證券的減值虧損之撥備	830	1,874
折舊	11,454	15,462
出售投資物業虧損	3,785	—
出售固定資產之虧損／(盈利)	54	(657)
被視為出售一間附屬公司權益之盈利	—	(5,119)
利息收入	(13,717)	(18,017)
股息收入	(746)	(772)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	14,358	18,644
待售物業之增加	(11,840)	—
應收貿易賬款、其他應收款項、 預付款項及按金減少／(增加)	5,842	(22,892)
應付貿易賬款、其他應付款項及 應計費用減少	(8,157)	(45,577)
	<hr/>	<hr/>
經營之現金流入／(流出)淨額	<u>203</u>	<u>(49,825)</u>

# 財務報告書附註

## 24. 綜合現金流量表附註 (續)

### (b) 本年度融資變動之分析

	銀行及其他貸款		少數股東權益	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於一月一日	378,406	1,573,046	67,801	176,219
現金項目：				
新增貸款	9,425	637,568	—	—
償還銀行貸款	(48,036)	(495,631)	—	—
償還第三者貸款	(519)	(490)	—	—
非現金項目：				
本年度少數股東 應佔虧損	—	—	(128)	(4,914)
被視為出售一間 附屬公司	—	(1,337,417)	—	(171,965)
滙兌差額	—	1,330	—	167
少數股東之貢獻	—	—	—	68,294
於十二月三十一日	<u>339,276</u>	<u>378,406</u>	<u>67,673</u>	<u>67,801</u>

### (c) 現金及現金等價物之分析

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行結存及現金	36,621	61,025
銀行透支	(15,940)	(1,006)
	<u>20,681</u>	<u>60,019</u>

# 財務報告書附註

## 25. 或然負債

於二零零三年二月二十一日，一位買方向本集團持有85%股本權益之附屬公司丹耀所開發之物業提出民事訴訟，要求該附屬公司退還其購房款8,879,000美元（約69,256,000港元）及支付違約金1,776,000美元（約13,852,000港元），其理由包括該買方未能於該物業之商品房買賣合同規定的時間內取得房產證書。考慮律師之意見後，本公司董事認為目前未能對案件的結果作出可靠評估，因此並未於本年度財務報告書內作出撥備。

## 26. 承擔

### (a) 資本承擔

於二零零二年十二月三十一日，本集團就持作發展／發展中物業及待售物業所需作出資本承擔如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已訂約但未作準備	—	707
已授權但未訂約	—	34,252
	—	<u>34,959</u>

### (b) 經營租約承擔

於二零零二年十二月三十一日，本集團有關土地和樓宇之不可解除經營租約下之未來累積最低租金支出如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
不遲過一年	2,665	3,166
遲過一年但不遲過五年	338	2,113
	<u>3,003</u>	<u>5,279</u>

# 財務報告書附註

## 26. 承擔 (續)

### (c) 未來收取之最低租賃款項

根據不可撤銷之經營租賃而於未來收取之最低租賃款項總額如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
不遲過一年	17,482	19,583
遲過一年但不遲過五年	18,643	28,765
遲過五年	14,149	—
	<u>50,274</u>	<u>48,348</u>

## 27. 有關連人士交易

除於財務報告書附註13中所披露之應收聯營公司款項及其相關利息收入外，本集團有以下與有關連人士進行之交易：

- 57
- (a) 於二零零二年內，一筆總數5,060,000港元之款項已付予 Feldspar Assets Limited，一間由本公司一名董事擁有之公司，作為購買丹耀大廈之物業所支付訂金之退款。
- (b) 於二零零零年十一月二十一日，丹耀與本公司之兩名關連人士趙勝利先生及華明先生各自訂立有關協議（「代理協議」），作為其分別自二零零一年七月一日至二零零九年六月三十日止期間內擔任彼等名下物業管理的代理人。根據代理協議，丹耀有權獲得自彼等名下物業租金之所有收入淨額，而丹耀亦承諾償還該購置物業的為數人民幣5,090,000元（相等於4,797,000港元）按揭貸款及其相關利息，並就按揭貸款向銀行提供公司擔保。截至二零零二年十二月三十一日，該按揭貸款達人民幣3,946,000元（相等於3,719,000港元）（二零零一年：人民幣4,497,000元（相等於4,238,000港元））。

## 28. 最終控股公司

董事會認為於英屬維京群島註冊成立之 Dan Form International Limited 為本集團之最終控股公司。

## 29. 批核財務報告書

本財務報告書已於二零零三年四月十五日由董事會批核通過。