

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料及集團重組

本公司在百慕達根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)註冊成立為一家獲豁免有限公司，最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Future Opportunity Limited。

根據精簡本公司及其附屬公司(下文統稱「本集團」)架構以籌備股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市所進行的集團重組(「集團重組」)，本公司於二零二零年五月十五日成為本集團的控股公司。集團重組的詳情載於本公司於二零二零年五月二十二日刊發的招股章程附錄六。

集團重組按香港會計師公會頒佈之會計實務準則第27號「集團重組的會計處理」以合併會計法編製。截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(包括比較數字)乃假設本公司於所呈列最早期間開始時已經是本集團的控股公司而編製。

### 2. 採納新增及經修訂會計實務準則

於本年內，本集團首次採納以下由香港會計師公會所發出新增及經修訂的會計實務準則(「會計實務準則」)：

會計實務準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列
會計實務準則第11號(經修訂)	外幣換算
會計實務準則第15號(經修訂)	現金流量表
會計實務準則第34號	僱員福利

採納新增及經修訂會計實務準則，故於財務報表內加入權益變動表，而現金流量表的呈列方式亦有所變動，並須作出額外披露。該等變動對現時或過往期間的業績並無重大影響。因此，毋須進行前期調整。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本慣例編製，已就重估投資物業及租賃土地與樓宇作出修訂，並按香港公認會計原則編製。所採納的主要會計政策如下：

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製至每年十二月三十一日的財務報表。

所有集團內公司間的重大交易及結餘已經於合併賬目時對銷。

#### 商譽

截至二零零一年十二月三十一日止年度，本集團採納會計實務準則第30號「企業合併」，並選擇不將先前在儲備中撇銷（記入儲備）的商譽（負商譽）重列。因此，於二零零一年一月一日之前因收購引致的商譽仍然保留在儲備，並於出售有關附屬公司或合營企業之時，或於決定商譽出現減值時，在綜合收入報表中扣除。於二零零一年一月一日之前因收購引致的負商譽，將於出售有關附屬公司或合營企業之時記入收入。

於二零零一年一月一日之後因收購引致的商譽乃撥充資本及在評估其預計可使用年期後以直線法攤銷。目前估計商譽的可使用年期不超過二十年。於二零零一年一月一日之後因收購引致的負商譽從資產中扣除後呈列，並根據導致餘額的情況之分析而轉出作收入。

#### 投資物業

投資物業乃因其投資潛力而持有的已落成物業，其租金收入以公平磋商釐定。

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業 (續)

投資物業以於結算日的專業估值得出的公開市值列賬。除非投資物業重估儲備的結餘不足以抵銷按組合基準計算的虧絀，否則因重估投資物業而產生的盈虧記入投資物業重估儲備或於其中扣除，若投資物業重估儲備結餘不足以抵銷虧損，則未能抵銷的部份在收入報表內扣除。

在出售投資物業時，該物業在投資物業重估儲備內的應佔結餘轉撥往收入報表。

以未屆滿年期超過二十年(包括續租年期)的租約持有的投資物業不予折舊。

#### 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資以成本減任何已辨識減值虧損列賬。附屬公司的業績由本公司以已收取及應收取股息的基準計算。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(除租賃土地及樓宇外)以成本值減折舊及攤銷以及任何已辨識減值虧損列賬。

土地及樓宇乃按重估價值(即於重估日期之公平價值減去其後任何累計折舊及攤銷以及其後任何減值虧損之數額)在資產負債表列賬。本公司須定期進行充份重估，確保賬面值與使用公平價值所釐定有關土地及樓宇於結算日之價值並無重大差異。

重估土地及樓宇所產生之任何重估增值計入重估儲備，惟倘有關重估增值將同一項資產先前確認為開支之重估減值撥回，則該重估增值須計入收入報表，惟以先前支銷之減值為限。重估資產產生之賬面淨值減少作開支處理，惟以有關減少超出該項資產於上一次重估中在重估儲備之相關結餘之款額為限(如有)。經重估資產其後出售或報廢時，應佔重估盈餘撥入累計溢利。

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

計算折舊及攤銷時，是以直線法按下列年率，根據物業、廠房及設備的估計可使用年限撇銷其成本或估值，並計及其估計餘值：

租賃土地	按租賃土地尚餘年期
樓宇	按租賃土地尚餘年期或五十年，以較短者為準
家具、裝置及設備	20%
廠房及設備	10%
汽車	20%

因出售資產或資產報廢所產生的損益，為該項資產的銷售所得款項與賬面值的差額，於收入報表內確認。

#### 共同控制業務

合營企業是一種合約安排，本集團與其他訂約方經營一項共同控制的經濟活動，而任何一方並無單一控制權。由於本集團根據合營安排經營的活動直接構成共同控制業務，因此因共同控制業務產生的資產與負債按累計基準在本集團的資產負債表內確認，並按項目性質分類。當與交易有關的經濟利益可能流入本集團或自本集團流出時，本集團應佔共同控制業務的收入連同所產生的開支，列入收入報表內。

#### 發展中物業

發展中物業以成本值減已辨識減值虧損列賬。成本包括土地成本，及開發物業的直接成本及開發期內撥充資本的借貸成本。於結算日起一年後落成的發展中物業列為非流動資產，而於結算日起一年內落成的發展中物業則列為流動資產。

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 待售物業

待售物業以成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括土地成本及物業落成的直接成本。可變現淨值指在日常業務中的估計售價減促銷的估計費用。

#### 減值

於各結算日，本集團將檢討其資產的賬面值，以決定該等資產是否已出現減值虧損的跡象。倘一項資產的可收回金額估計為低於其賬面值，則該項資產的賬面值將會予以降低至其可收回金額。除非有關資產根據另外一項會計實務準則而按其重估金額列賬，在該情況下，減值虧損會根據該項會計實務準則而被視為一項重估減值，否則減值虧損會隨即確認為一項支出。

倘一項減值虧損其後逆轉，該項資產的賬面值會提高至其可收回金額的經修訂估計，但如此獲提高的賬面值金額不可超過假設該項資產於過往年度在並無減值虧損下決定的賬面值。除非有關根據另外一項會計實務準則而按其重估金額列賬，在該情況下，撥回減值虧損會根據該項會計實務準則而被視為一項重估增值，否則減值虧損之逆轉會隨即確認為收入。

#### 營業額

營業額指來自銷售土地及已發展物業的已收及應收款項(已扣除銷售稅)。

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收益確認

在所有權轉移或所簽訂的銷售合約成為無條件時(取較早者)，銷售土地予以確認。

銷售已發展物業於簽訂銷售協議時確認。

凡發展中物業於落成前預售，只有在該物業已經落成及通過查察後，其收入方予確認。於這階段前從買方收取的按金列作客戶按金及納入流動負債內。

租金收入按直線基準以有關租約年期確認。

利息收入是按時間基準及適用利率，以未償還本金累計。

#### 經營租約

經營租約下的應付租金開支按直線基準以租約年期在收入報表內扣除。

#### 稅項

稅項支出是基於年度業績計算，並就毋須課稅或不予扣除項目作出調整。就稅務用途確認的若干收支項目的會計期間有別於在財務報表內確認該等收支項目的會計期間。若於稅務負債或資產將於可見將來出現，則因時差而產生的稅務影響，按負債法計算並在財務報表內確認為遞延稅項。

營業稅於產生期間獲確認為開支。

倘本集團可能有責任向中華人民共和國不包括香港及澳門(「中國」)稅務機關支付土地增值稅，則該稅項確認為開支。

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 借貸成本資本化

收購、興建或生產合資格資產(即是必須經過頗長時間方可作原定用途或銷售的資產)的直接應佔借貸成本撥充為該等資產的部份成本。在資產差不多可作原定用途或銷售時則停止將該等借貸成本資本化。在個別借貸未用作合資格資產的開支前，將該項借貸用作短期投資所得的投資收入，在已撥充資本的借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本於產生期間確認為一項開支。

#### 外幣

外幣交易是按交易日適用的匯率或合約訂明的結算匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按結算日的匯率再予換算。換算產生的盈虧在收入報表內處理。

在綜合賬目時，本集團海外附屬公司的資產及負債按結算日適用匯率換算。收支項目按年度平均匯率換算。合併賬目產生的一切匯兌差額(如有)列作權益並撥入本集團的匯兌儲備。該等匯兌差額於業務出售的年度確認為收入或支出。

#### 退休金計劃

向定額供款退休金計劃及強制性公積金計劃所作供款於到期支付時作開支處理。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 4. 分類資料

#### 業務分類

本集團的主要業務為銷售土地及銷售已發展物業。此兩項業務分類乃本集團編製其主要分類資料報告的基礎。有關此等業務的分類資料呈列如下：

	銷售土地 千港元	銷售已 發展物業 千港元	總計 千港元
截至二零零二年十二月三十一日止年度			
營業額	<b>31,253</b>	<b>106,357</b>	<b>137,610</b>
業績			
分類業績	<b>19,677</b>	<b>40,804</b>	<b>60,481</b>
其他收益			<b>8,337</b>
未予分配的公司開支			<b>(16,511)</b>
經營溢利			<b>52,307</b>
融資成本			<b>(3,317)</b>
除稅前溢利			<b>48,990</b>
稅項			<b>(14,435)</b>
未計少數股東權益前溢利			<b>34,555</b>
少數股東權益			<b>(7,012)</b>
股東應佔溢利			<b>27,543</b>



## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 4. 分類資料 (續)

#### 業務分類 (續)

	銷售土地 千港元	銷售已 發展物業 千港元	總計 千港元
於二零零二年十二月三十一日			
資產負債表			
資產			
分類資產	<b>119,983</b>	<b>296,811</b>	<b>416,794</b>
未予分配的公司資產			<b>135,929</b>
資產總額			<b>552,723</b>
負債			
分類負債	<b>10,186</b>	<b>199,700</b>	<b>209,886</b>
未予分配的公司負債			<b>84,629</b>
負債總額			<b>294,515</b>
其他資料			
添置物業、廠房及設備			<b>851</b>
物業、廠房及設備的折舊及攤銷			<b>491</b>

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 分類資料 (續)

## 業務分類 (續)

	銷售土地 千港元	銷售已 發展物業 千港元	總計 千港元
截至二零二零一年十二月三十一日止年度			
營業額	1,064	255,236	256,300
業績			
分類業績	279	91,478	91,757
出售物業發展項目投資的收益			8,813
其他收益			3,038
未予分配的公司開支			(15,448)
經營溢利			88,160
融資成本			(4,349)
除稅前溢利			83,811
稅項			(24,540)
未計少數股東權益前溢利			59,271
少數股東權益			(18,079)
股東應佔溢利			41,192

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 4. 分類資料 (續)

#### 業務分類 (續)

	銷售土地 千港元	銷售已 發展物業 千港元	總計 千港元
於二零零一年十二月三十一日			
資產負債表			
資產			
分類資產	11,005	304,732	315,737
未予分配的公司資產			137,816
資產總額			453,553
負債			
分類負債	17,965	148,030	165,995
未予分配的公司負債			172,568
負債總額			338,563
其他資料			
添置物業、廠房及設備			236
物業、廠房及設備的折舊及攤銷			637

#### 地區分類

本集團於兩年內的營業額均來自中國。

於結算日，本集團的分類資產中有逾90%(二零零一年：逾90%)位於中國。

於年內，本集團所添置的物業、廠房及設備中逾90%(二零零一年：逾90%)於中國進行。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 5. 經營溢利

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營溢利已經扣除：		
核數師酬金	<b>1,000</b>	425
折舊及攤銷	<b>491</b>	637
董事酬金(不包括袍金(附註6))	<b>1,106</b>	2,016
其他職員的退休金計劃供款	<b>380</b>	210
其他職員成本	<b>4,061</b>	4,444
	<b>5,547</b>	6,670
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>122</b>	—
經營租約租金		
— 土地及樓宇	<b>795</b>	881
— 辦公室設備	<b>2</b>	—
並已經計入：		
出售中國上市證券收益	<b>—</b>	381
利息收入	<b>693</b>	445
租金總收入	<b>1,237</b>	845
減：支出	<b>(27)</b>	(44)
物業租金收入淨額	<b>1,210</b>	801

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 6. 董事及僱員酬金

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金		
— 執行董事	<b>1,750</b>	—
— 獨立非執行董事	<b>—</b>	—
	<b>1,750</b>	—
獨立非執行董事的其他酬金	<b>—</b>	—
執行董事的其他酬金		
— 基本薪酬及津貼	<b>1,088</b>	2,016
— 退休金計劃供款	<b>18</b>	—
	<b>1,106</b>	2,016
董事酬金總額	<b>2,856</b>	2,016

董事酬金屬於下列組別：

	二零零二年 人數	二零零一年 人數
零至1,000,000港元	<b>8</b>	8

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 董事及僱員酬金 (續)

#### 僱員酬金：

本集團五名最高薪人士分別包括四名(二零零一年：四名)董事，其酬金詳情載於上文。其餘人士的酬金如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及其他福利	600	600
退休金計劃供款	—	—
	<b>600</b>	<b>600</b>

五名最高薪人士(不包括董事)於各有關期間的酬金介乎下列範圍：

	二零零二年 人數	二零零一年 人數
零至1,000,000港元	<b>1</b>	<b>1</b>

本集團並無支付酬金予董事或五名最高薪人士(包括董事及僱員)作為吸引加入本集團或加入本集團的獎勵，或失去職位的補償。概無董事曾放棄酬金。

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
下列項目的利息：		
須於五年內悉數償還的銀行借貸	<b>(2,061)</b>	(1,895)
應付少數股東款項	<b>(270)</b>	(515)
少數股東貸款	<b>(3,032)</b>	(2,476)
須於五年內全數償還的其他借貸	<b>(390)</b>	(390)
最終控股公司代表一附屬公司支付利息支銷	<b>—</b>	(4,211)
	<b>(5,753)</b>	(9,487)
減：發展中物業資本化的金額	<b>2,436</b>	5,138
	<b>(3,317)</b>	(4,349)

### 8. 稅項

稅項支出為根據年內估計應課稅溢利按33%(二零零一年：33%)的稅率計算的企業中國所得稅。

由於本集團於該兩年內並無在香港產生或賺取應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。

由於遞延稅項金額並不龐大，因此並無就遞延稅項提撥準備。

### 9. 股息

董事建議派發末期股息3.0港仙，須待股東於應屆股東週年大會批准。

於截至二零零一年十二月三十一日止年度，一附屬公司於集團重組前向其當時的股東宣派及派付中期股息20,000,000港元。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 10. 每股盈利

每股基本盈利乃按本集團的股東應佔溢利約27,543,000港元(二零零一年：41,192,000港元)及假設集團重組於二零零一年一月一日前生效之情況下已發行股份之加權平均數259,107,397股(二零零一年：210,000,000股)計算。

因本公司於此二個年度均無任何具攤薄影響的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

### 11. 投資物業

	本集團 千港元
按二零零一年一月一日、二零零一年十二月三十一日及二零零二年一月一日估值	13,458
重估產生之盈餘	127
	<hr/>
按二零零二年十二月三十一日估值	<b>13,585</b>
	<hr/>

本集團的投資物業按下列租約年期持有：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
根據長期租約	<b>2,170</b>	2,150
根據中期租約	<b>11,415</b>	11,308
	<hr/>	<hr/>
	<b>13,585</b>	13,458
	<hr/>	<hr/>

本集團的投資物業位於中國，並無根據經營租約出租。投資物業於二零零二年十二月三十一日由國際物業顧問卓德測計師行有限公司，以公開市場現有用途基準根據公開市價進行估值。重估盈餘127,000港元已計入投資物業重估儲備。



## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 12. 物業、廠房及設備

	本集團					本公司
	租賃 土地及 樓宇 千港元	家具、 裝置及 設備 千港元	廠房及 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元	家具、 裝置及 設備 千港元
<b>成本值</b>						
於二零零一年一月一日	8,878	2,107	278	2,593	13,856	—
添置	616	235	—	—	851	50
出售	—	(665)	—	—	(665)	—
重估	145	—	—	—	145	—
於二零零二年 十二月三十一日	<u>9,639</u>	<u>1,677</u>	<u>278</u>	<u>2,593</u>	<u>14,187</u>	<u>50</u>
分為：						
— 按成本值	—	1,677	278	2,593	4,548	50
— 按估值	<u>9,639</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,639</u>	<u>—</u>
	<u>9,639</u>	<u>1,677</u>	<u>278</u>	<u>2,593</u>	<u>14,187</u>	<u>50</u>
<b>折舊及攤銷</b>						
於二零零一年一月一日	1,404	1,423	53	2,253	5,133	—
年內撥入	183	188	13	107	491	4
出售時撇銷	—	(543)	—	—	(543)	—
重估時撇銷	(1,587)	—	—	—	(1,587)	—
於二零零二年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>1,068</u>	<u>66</u>	<u>2,360</u>	<u>3,494</u>	<u>4</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零二年 十二月三十一日	<u>9,639</u>	<u>609</u>	<u>212</u>	<u>233</u>	<u>10,693</u>	<u>46</u>
於二零零一年 十二月三十一日	<u>7,474</u>	<u>684</u>	<u>225</u>	<u>340</u>	<u>8,723</u>	<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

### 12. 物業、廠房及設備(續)

本集團位於中國的租賃土地及樓宇按下列租約年期持有：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
根據長期租約	<b>9,380</b>	7,197
根據中期租約	<b>259</b>	277
	<b>9,639</b>	<b>7,474</b>

本集團位於中國的租賃土地及樓宇於二零零二年十二月三十一日由國際物業顧問卓德測計師行有限公司，以公開市場現有用途基準根據公開市價進行估值。

倘租賃土地及樓宇不曾獲重估，則將於此等財務報表按歷史成本減累計折舊7,907,000港元(二零零一年：7,474,000港元)列賬。

### 13. 於附屬公司權益

	本公司 千港元
非上市股份，按成本	128,074
應收附屬公司款項	56,439
	<b>184,513</b>

本公司的附屬公司投資之賬面值由董事根據本公司在集團重組中收購附屬公司時，附屬公司的相關資產淨值而作出估計。

應收附屬公司款項為無抵押，按通行市場利率計算利息且無固定還款期。

附屬公司於二零零二年十二月三十一日的詳情載於附註35。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 14. 發展中物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
發展中物業將於下列年期落成：		
一年內	<b>18,954</b>	52,587
一年以上	<b>99,409</b>	126,531
	<b>118,363</b>	179,118

發展中物業位於中國，並根據以下租約年期持有：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
根據長期租約	<b>23,582</b>	45,124
根據中期租約	<b>94,781</b>	133,994
	<b>118,363</b>	179,118

於結算日，發展中物業包括撥充資本的利息約為492,000港元(二零零一年：5,138,000港元)。

### 15. 應付附屬公司款項

本公司

有關款項乃無抵押、免息及須應要求時償還。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 16. 物業銷售應收款項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售應收款項的賬齡分析如下：		
三個月內	<b>60,801</b>	11,315
四個月至一年	<b>4,176</b>	12,368
一年至兩年	<b>3,308</b>	8,679
兩年以上	<b>386</b>	801
	<b>68,671</b>	33,163

根據本集團現時對銷售已發展物業的信貸政策，個別客戶須於本集團將物業業權轉移予客戶前悉數繳付購買代價。

至於土地銷售方面，個別客戶須於本集團將土地業權轉移予客戶前繳付大部份的購買代價。

### 17. 應付款項及應計費用

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
貿易應收款項(計算在應付款項及 應計費用內)的賬齡分析如下：		
三個月內	<b>8,790</b>	335
四個月至一年內	<b>33,348</b>	2,873
一年以上	<b>13,136</b>	13,203
	<b>55,274</b>	16,411

於結算日，應付款項及應計費用中包括一筆向一名第三者所借的貸款3,900,000港元(二零零一年：3,900,000港元)。此筆貸款乃無抵押、以年利率10厘計算利息及須應要求時償還。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 18. 應付中介控股公司／應付關連公司款項

有關款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

### 19. 應付一位董事／最終控股公司款項

有關款項乃無抵押、免息，並已因集團重組而悉數資本化。

### 20. 應付少數股東款項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
付息墊款	<b>3,730</b>	4,761
免息墊款	<b>2,077</b>	5,816
	<b>5,807</b>	10,577

有關款項乃無抵押及無固定還款期。已付利息乃付息墊款按年息5.85%(二零零一年：6.99%)計算。

### 21. 銀行借貸

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已抵押	<b>28,302</b>	18,868
無抵押	<b>14,151</b>	20,000
總額	<b>42,453</b>	38,868

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 22. 少數股東貸款

#### 本集團

該等貸款乃無抵押、以年利率10厘計算利息及在結算日起計一年內將不會要求償還，因此該等貸款列作非流動負債。

### 23. 長期應付款項

#### 本集團

有關款項代表應付若干供應商及建築公司的款項。根據已與各供應商及建築公司協定及確認的付款條款，該等應付款項在各個結算日起計一年內將不會要求償還，因此該等款項列作非流動負債。

### 24. 股本

	每股面值 <b>0.10</b> 港元 的普通股數目	股數 千港元
法定股本		
註冊成立時	1,000,000	100
增加法定股本	999,000,000	99,900
	<hr/>	<hr/>
於二零零二年十二月三十一日	1,000,000,000	100,000
	<hr/>	<hr/>
已發行及繳足股本		
註冊成立時	1,000,000	—
集團重組時		
— 1,000,000股未繳股款股份	—	100
— 入賬列為繳足發行新股份	110,000	11
資本化發行	208,890,000	20,889
向公眾人士發行新股份	82,600,000	8,260
	<hr/>	<hr/>
於二零零二年十二月三十一日	292,600,000	29,260
	<hr/>	<hr/>

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 24. 股本 (續)

下列本公司股本變動於二零零零年十一月二日(註冊成立之日)至二零二零年十二月三十一日期間發生：

- (a) 註冊成立當日，本公司的法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元的普通股，所有股份已於二零零零年十一月三日以未繳股款方式發行及配發。於二零二零年二月十八日，本公司藉增設999,000,000股每股面值0.10港元的普通股(該等股份在各方面與當時本公司現有股本中的股份享有同等權益)，將其法定股本由100,000港元增至100,000,000港元。
- (b) 作為集團重組的其中一環，於二零二零年二月十八日，本公司將(a)段所述的1,000,000股未繳股款普通股入賬列為繳足，並按面值發行110,000股每股面值0.10港元入賬列為繳足的普通股以收購本集團當時的控股公司China Fair Land Properties Limited全部已發行股本。
- (c) 於二零二零年五月十五日，本公司將股份溢價賬的20,889,000港元進賬撥充資本，並根據當時現有股東於二零二零年五月十五日營業時間結束時各自的持股比例，按面值配發共208,890,000股每股面值0.10港元入賬列為繳足的股份。
- (d) 於二零二零年五月二十九日，82,600,000股每股面值0.10港元的普通股以每股1.00港元價格發行予公眾人士。向公眾人士發行新股份所得款項約62,599,000港元，乃用於清還貿易應款項及其他應付款項，發展物業項目與償還銀行借款，以及為本公司提供額外一般營運資金。

### 25. 購股權計劃

根據於二零二零年五月十五日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)，主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司的董事)授出可認購本公司股份的購股權。

根據計劃可授出購股權的股份總數，不得超逾本公司不時已發行股份數目的30%。

## 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)

根據計劃的條款，支付每份購股權1港元後，購股權須於授出購股權當日起兩年期間(惟不得超過由授出購股權當日起十年)內隨時予以行使。

行使價由本公司董事釐定，且不得低於下列三者的最高者：於緊接授出購股權之前五個交易日股份於聯交所的平均收市價；於授出購股權之日股份於聯交所的收市價；及股份面值。

自採納計劃以來，並無根據計劃授出任何購股權。

### 26. 儲備

	股份 溢價 千港元	本公司		總額 千港元
		繳入 盈餘 千港元	虧絀 千港元	
來自集團重組	—	127,961	—	127,961
來自向公眾人士發行股份	74,340	—	—	74,340
股份發行開支	(20,001)	—	—	(20,001)
資本化發行	(20,889)	—	—	(20,889)
期間虧損淨額	—	—	(3,933)	(3,933)
於二零零二年十二月三十一日	<u>33,450</u>	<u>127,961</u>	<u>(3,933)</u>	<u>157,478</u>

本公司的繳入盈餘乃指China Fair Land Properties Limited於本公司收購其股份當日的合併股東資金，與本公司為收購事項所發行股份面值的差額。



## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 26. 儲備 (續)

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘亦可分派予股東，然而在以下情況下，本公司不得以繳入盈餘宣派及派付股息或作出分派：

- (a) 本公司目前或於作出派付後無力償還到期債務；或
- (b) 本公司資產的可變現價值因此低於其負債及已發行股本以及股份溢價賬合計之數。

於二零零二年十二月三十一日，本公司可分派予股東的儲備如下：

	千港元
繳入盈餘	127,961
虧絀	(3,933)
	<hr/>
	124,028
	<hr/>

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 27. 年內融資變動分析

	股本	股本溢價	少數股東 權益 (包括貸款 及墊款)	應付中介 控股公司 款項	應付 最終控股 公司款項	應付 董事款項	應付關連 公司款項	銀行借款
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零一年一月一日	50	—	53,190	—	52,309	3,305	1,021	20,000
匯兌調整	—	—	523	—	—	—	9	176
應佔附屬公司業績	—	—	18,079	—	—	—	—	—
本年度墊支額	—	—	133	—	—	1,885	1,032	—
本年度還款額	—	—	—	—	(13,294)	—	—	—
新造銀行貸款	—	—	—	—	—	—	—	18,692
於二零零一年 十二月三十一日	50	—	71,925	—	39,015	5,190	2,062	38,868
因集團重組產生	61	—	—	—	(39,015)	(5,190)	—	—
向公眾人士發行新股份	8,260	74,340	—	—	—	—	—	—
資本化發行	20,889	(20,889)	—	—	—	—	—	—
股份發行開支	—	(20,001)	—	—	—	—	—	—
應佔附屬公司業績	—	—	7,012	—	—	—	—	—
應佔附屬公司重估盈餘	—	—	1,083	—	—	—	—	—
本年度墊支額	—	—	7,531	7,464	—	—	—	—
本年度還款額	—	—	—	—	—	—	(1,199)	—
新造銀行貸款	—	—	—	—	—	—	—	3,585
於二零零二年 十二月三十一日	29,260	33,450	87,551	7,464	—	—	863	42,453

## 28. 主要非現金交易

於二零零二年十一月二十八日，本公司附屬公司長春長信國際房地產開發有限公司（「長春房地產公司」）與吉林省長福經貿有限公司（「長福經貿」）訂立買賣協議（「協議」）。根據協議，長春房地產公司同意以約30,670,000港元代價，向長福經貿出售一幅位於中國長春的土地（「土地」）。部份代價以對銷長福經貿應付長春房地產公司的直接控股股東款項約9,434,000港元的方式支付，其餘約21,236,000港元的代價則將於二零零三年六月三十日支付。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 29. 資產抵押

於結算日，本集團將其發展中物業及待售物業質押予一家中國銀行，作為該銀行批授約28,302,000港元（二零零一年：18,868,000港元）信貸融資的抵押。該等發展中物業及待售物業於二零零二年十二月三十一日的賬面值合計約為90,551,000港元（二零零一年：40,138,000港元）。

### 30. 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業的按揭貸款而向該銀行提供擔保約25,337,000港元（二零零一年：48,140,000港元）。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行向客戶收取各項物業的房產權證作為提供按揭貸款的擔保質押時解除。

於年內，中國國家稅務局向全體地方稅務機關頒佈通函，要求彼等向物業發展商徵收土地增值稅。經徵詢中國稅務顧問意見，以及與本集團有物業發展項目所有城市的負責土地增值稅的地方稅務機關官員會面後，董事認為地方稅務機關很可能不會要求本集團繳納就於二零零一年一月一日（免稅期屆滿當日）起期間內的銷售土地及已發展物業的土地增值稅。董事雖不能取得有關地方稅務機關的書面同意，但董事認為徵收土地增值稅的機會甚微。在此背景下，倘須徵收有關徵費，則須於截至二零零二年十二月三十一日止兩年的財務報表內為約37,402,000港元（二零零一年：20,101,000港元）的土地增值稅作出撥備。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 31. 經營租約承擔

於結算日，本集團及本公司就不可取消經營租約而於未來最少應付的租約款項如下：

	本集團				本公司	
	二零零二年		二零零一年		二零零二年	
	租賃物業 千港元	辦公室 設備 千港元	租賃物業 千港元	辦公室 設備 千港元	租賃物業 千港元	辦公室 設備 千港元
於下列年期屆滿的 經營租約：						
一年內	<b>995</b>	<b>8</b>	515	—	<b>479</b>	<b>8</b>
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>260</b>	<b>42</b>	678	—	<b>260</b>	<b>42</b>
	<b>1,255</b>	<b>50</b>	1,193	—	<b>739</b>	<b>50</b>

## 32. 資本承擔

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就中國附屬公司之資本投資而已簽約但未 於財務報表內撥備的資本開支	<b>3,108</b>	—

本公司於二零零二年十二月三十一日並無資本承擔。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 33. 關連人士交易

於年內，本集團有下列與關連人士訂立的重大交易：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已付前最終控股公司 正輝國際發展有限公司 (「正輝國際」)的租金(附註)	<b>408</b>	442
正輝國際代表上海正輝房地產發展有限公司 (「上海正輝」)支付利息的支銷	—	4,211
正輝國際轉讓上海正輝全部已發行股本予 正輝(上海)有限公司的代價淨額	—	24,523

附註：

於二零零一年五月二十二日，本公司與一家中介控股公司訂立分租協議。根據分租協議，該中介控股公司同意分租部分物業予本公司，租期由二零零一年一月一日起至二零零二年五月十九日(包括首尾兩日)，月租為40,176港元(不包括其他費用)。分租協議經已續訂，租期由二零零二年五月二十日起至二零零三年五月十九日(包括首尾兩日)，月租為30,969港元(不包括其他費用)。

董事認為，上述交易的條款乃在本集團日常業務範圍內進行，條款並與獨立第三方適用者相似。

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 退休金計劃

本集團為全體香港合資格僱員提供強制性公積金計劃(「香港計劃」)。香港計劃的資產與本集團的資產分開存放在託管人控制的基金內。本集團向香港計劃所作供款為相關僱員薪金成本的5%，與僱員供款相符。

本集團中國附屬公司的僱員為中國有關地方政府管理的國家管理退休金計劃成員。所有僱員可獲享相當於各人於退休之日最終基本薪金的固定金額的年度退休金。本集團須支付的退休金計劃供款相當於其僱員基本薪金的4%至5%。

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 35. 附屬公司及合作合營企業

於二零二零年十二月三十一日，本公司的附屬公司及合作合營企業詳情如下：

公司名稱	營業地點	註冊成立／ 註冊資本	已發行及 繳足股本／ 股權的應佔比例		本公司所持 主要業務
			直接	間接	
附屬公司：					
長春長信國際房地產 開發有限公司	中國， 由一九九三年起 為期十五年*	人民幣 10,000,000元	—	75%	物業發展
正輝(長春)有限公司	香港	普通股 2港元 無投票權 遞延股份** 10,001港元	—	100%	投資控股
正輝(青島)有限公司	香港	普通股 2港元	—	100%	投資控股
正輝(瀋陽)有限公司	香港	普通股 2港元	—	100%	投資控股
正輝(蘇州)有限公司	香港	普通股 2港元	—	100%	投資控股
正輝(南京)有限公司	香港	普通股 10,002港元	—	100%	投資控股
正輝(寧波)有限公司 (「正輝寧波」)	香港	普通股 2港元 無投票權 遞延股份** 10,000港元	—	100%	投資控股

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 35. 附屬公司及合作合營企業 (續)

公司名稱	營業地點	註冊成立/ 註冊資本	已發行及 繳足股本/ 股權的應佔比例		本公司所持 主要業務
			直接	間接	
附屬公司：					
China Fair Land Properties Limited	英屬 處女群島	普通股 221美元	100%	—	投資控股
正輝(上海)有限公司	香港	普通股 2港元 無投票權 遞延股份 ** 10,002港元	—	100%	投資控股
翔輝發展有限公司 (「翔輝」)	香港	普通股 2港元 無投票權 遞延股份 ** 10,002港元	—	100%	投資控股及 物業投資
青島正輝廣廈房地產 開發有限公司	中國， 二零二零年起 為期二十年 *	人民幣 20,000,000元	—	70%	未開始營業
寧波拓展房地產 開發有限公司	中國， 一九八九年起 為期十五年 *	人民幣 12,000,000元	—	37.5% ***	物業發展
上海正輝房地產 開發有限公司	中國， 一九九九年起 為期七十年 *	3,000,000美元	—	98%	物業發展



## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 35. 附屬公司及合作合營企業 (續)

公司名稱	營業地點	註冊成立/ 註冊資本	已發行及 繳足股本/ 股權的應佔比例		本公司所持 主要業務
			直接	間接	
合作合營企業：					
幸福苑合作發展 開發項目****	中國， 一九九二年起 至項目完成為止*	12,112,472美元	—	65.63%	物業發展

\* 此為於中國成立的外資企業。

\*\* 無投票權遞延股份的權利及限制載列於本公司於二零零二年五月二十二日刊發的招股章程附錄六「集團重組」一節 (c) 段。

\*\*\* 於一九九五年九月十五日，本公司的全資附屬公司正輝寧波與擁有寧波拓展25%權益的合夥人中國房地產開發總公司寧波分公司(「寧波中國房地產」)訂立不可撤回協議(「一九九五年協議」)。根據一九九五年協議，寧波中國房地產同意與正輝寧波合作管理寧波拓展(包括由寧波中國房地產行使投票權委任董事加入寧波拓展董事會)，及與正輝寧波委任的董事一致行動。

於二零零一年五月十一日，正輝寧波與寧波中國房地產訂立確認書及協議，確認由寧波中國房地產委任加入寧波拓展董事會的董事自簽訂一九九五年協議以來，一直根據正輝寧波委任的董事的指示與彼等一致投票。

根據上述文件，本公司董事認為，本集團實際控制寧波拓展的財務及經營政策。因此，本公司視寧波拓展為附屬公司，並在本財務報表中將寧波拓展列為附屬公司。

## 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

### 35. 附屬公司及合作合營企業 (續)

\*\*\*\* 於一九九二年十月二日，寧波拓展與福建省華福房地產公司(「華福」)、裕景國際有限公司(「裕景」)及寧波中國房地產訂立合作協議(「合作協議」)。根據該份合作協議，寧波拓展、華福、裕景及寧波中國房地產須分別按40%、30%、15%及15%的成本貢獻比例分擔發展項目的成本。合作協議另訂明，由發展項目所產生的溢利及虧損，將由寧波拓展及合作協議所有各訂約方(包括寧波拓展)於寧波拓展仍可獲豁免首兩個獲利年中國企業所得稅及其後三年減半中國企業所得稅期間前分別按10%及90%的成本貢獻比例分擔。於稅務豁免期後，由發展項目所產生的溢利及虧損，將由寧波拓展及由合作協議各訂約方(包括寧波拓展)分別按5%及95%的成本貢獻比例分擔。於一九九四年十二月，寧波拓展同意以約人民幣20,500,000元(相當於約19,190,000港元)代價向寧波中國房地產收購其於發展項目的15%股權。於一九九六年十月，合作協議各訂約方同意本公司全資附屬公司翔輝向華福及裕景收購其於發展項目的全部45%股權。作為回報，翔輝將分別向華福及裕景支付人民幣28,000,000元及人民幣14,000,000元(分別相當於約26,168,000港元及13,084,000港元)。於二零零零年十一月一日，翔輝將其於發展項目的45%股權轉讓予寧波正輝。

於二零零二年十二月三十一日或於年內任何時間，並無附屬公司發行任何債務證券。