

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於一九九四年四月八日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為物業發展，物業租賃及提供物業管理服務。

董事認為，本公司於二零零二年十二月三十一日之最終控股公司為 Ko Bee Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司。

2. 主要會計政策

(a) 編製基準

第24至第76頁之財務報告乃根據並遵照香港會計師公會發出之所有適用會計實務準則（「會計實務準則」）及詮釋編撰。除若干投資物業按重估值計算外，財務報告乃按歷史成本法編撰。

財務報告乃按持續經營基準編撰，即假設儘管本集團於二零零二年十二月三十一日有流動負債淨額港幣15,456,000元，本集團可於日常業務過程中變現資產及清償負債。於本年度，本集團於截至二零零零年十二月三十一日之債務重組經已到期，而於二零零零年五月八日簽署之債務重組協議亦已取消。與此同時，本集團成功與其銀行債權人訂立新財務方案。本集團能否繼續按持續經營基準經營業務，須視本集團之業務日後能否取得溢利。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營業務，財務報告將需作出調整，將資產價值重新列賬為可收回之金額，及為日後可能出現之任何負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產及將非流動負債重新分類為流動負債。

於本年度，本集團首次採納下列經修訂及新增會計實務準則：

會計實務準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報方式
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

2. 主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

採納此等全新及經修訂之會計實務準則致使本集團的會計政策有所變動。此外，該等全新及經修訂之會計實務準則導致此等財務報表採納經修訂及額外之披露要求詳列如下。

經採納會計實務準則第1號(經修訂)後，本集團需呈列權益變動表以取代已確認損益報表。比較數字已予以重列，以貫徹呈報之方式。

經採納會計實務準則第15號(經修訂)後，本集團之現金流量表僅需按經營、投資及財務活動報告本年度之現金流量。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金，且價值變動之風險不大之短期、高流動性投資及銀行透支。比較數字已予以重列，以貫徹呈報之方式。

經採納會計實務準則第34號後，僱員之年假及長期服務金於僱員有權享有該等權益時確認。本集團已就僱員在直至結算日止提供服務之年假及長期服務金之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假之權利在休假時確認。採納會計實務準則第34號對財務報表並無重大影響，因此毋需對上年度作出調整。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止結算之財務報表。所有集團內部之重要交易及結餘均已在綜合賬目時抵銷。財務報表亦包括本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(c) 商譽

正商譽是指收購成本超過本集團佔所收購可辨認資產及負債公平價值的數額。於附屬公司，正商譽是以直線法按可使用年限攤銷並記入綜合損益表。附屬公司及聯營之正商譽是以成本減累計攤銷及減值虧損分別列入綜合資產負債表及包括於聯營公司權益內。

負商譽是指收購成本超過本集團佔所收購可辨認資產及負債公平價值的數額。倘若負商譽因收購當日預期會出現虧損或開支而產生，負商譽將會在該等虧損或開支出現期內解除至收入內。其餘之負商譽會在收購所得且會計算折舊之資產之餘下平均可用年期內，以直線法確認為收入。倘若負商譽超出收購所得並可識別之非貨幣資產之公平價值，則負商譽會即時確認為收入。

— 因收購附屬公司而出現之負商譽會在資產負債表中，從資產扣減方式個別呈列；

— 因收購聯營公司而出現之商譽會從該聯營公司之賬面值中扣除。

(d) 附屬公司

附屬公司指本公司控制其半數以上投票權、或持有其半數以上已發行股本、或控制董事會之組成之企業。

附屬公司按成本減減值虧損列賬。

2. 主要會計政策(續)**(e) 聯營公司**

聯營公司是指一家本集團對其有相當大之影響力，惟並非本集團附屬公司或共同控制實體之企業。

本集團採用權益會計法將聯營公司之業績入賬。聯營公司權益在本集團之綜合資產負債表是按本集團應佔該等聯營公司之淨資產值列賬。

當有跡象顯示資產已出現減值或於過往年度確認之減值虧損不再存在時，會對聯營公司之投資作出評估。

當本集團與聯營公司進行交易，未變現之溢利及虧損乃按本集團於有關聯營公司所佔之權益撇銷，惟倘未變現之虧損證明已轉讓之資產出現減值則除外。

(f) 物業、廠房及設備**(i) 折舊及攤銷**

折舊按物業、廠房及設備之估計可用年限以直線法按下列年率撇銷其成本計提準備：

樓宇	2%或按有關租賃期(以較短期為準)
租賃物業裝修	30%
傢俬、裝置及設備	15%
汽車	15%

租賃土地按有關租約餘下未到期年期攤銷。

根據財務租約持有之資產以相同類別中自置資產所使用之相同方法，按其估計可使用年期或租約之年期(取其較短者)計算折舊。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、廠房及設備(續)

(ii) 計算基準

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。資產之成本包括其購買價及將資產達致運作狀況及運至工作地點作擬定用途所產生之任何直接成本。倘可顯示物業、廠房及設備之有關開支有助增加資產使用預期可取得之未來經濟效益，隨後之該等開支計入資產之賬面值。

當棄用或出售物業、廠房及設備所產生之盈虧按資產之銷售收入減去賬面值所得計算，以收入或支出於收益表確認。

(g) 物業

(i) 投資物業

投資物業乃指建築工程及發展已完成，並因其具有投資潛力而持有之土地及樓宇。

以租約持有而剩餘租約年期超過二十年之投資物業由本集團之專業合資格行政人員每年估值。並至少每三年由外間之專業估值師估值。估值按有關個別物業之公開市值計算，並計入年度財務報表。估值增加記入投資物業重估儲備；減值首先以組合基準抵銷先前估值增加之數額，其後則於營運溢利扣除。重估增加確認為收入，惟數額以撥回先前確認為開支之重估減值為限。

以租約持有而剩餘租約年期為二十年或以下之投資物業按租約之餘下年期作出折舊。

當出售投資物業時，與該物業有關之重估盈餘由投資物業重估儲備撥出，並記入損益表。

2. 主要會計政策(續)

(g) 物業(續)

(ii) 待發展或發展中物業

完工後有意長期持有或未有明確用途之待發展或發展中物業，按成本減必要之減值虧損撥備於資產負債表列為非流動資產。成本包括該等物業之收購成本，連同發展支出及其他有關之直接成本及根據本集團會計政策撥作資本之借貸成本。

待發展或發展中物業並無作出折舊。

(iii) 待售物業

待售物業按成本或可變現淨值兩者較低者列賬。成本包括有關物業之地價、發展成本及直至其達致可供銷售狀態為止之其他直接費用。可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減一切估計完工成本及銷售所需估計成本後之金額。

(h) 租約

融資租賃

凡租約條款將資產擁有權大部份風險及利益轉歸本集團之租約均列入融資租賃。以融資租賃收購之資產均按其相等於公平價值或租約訂立時最低租金現值之較低者列賬。相應負債扣除財務費用後記入為融資租賃責任。租金款項內之財務費用於損益表內扣除，以反映各會計期間之債務餘額之固定定期息率。

經營租約

資產擁有權之大部份風險及收益由出租人保留之租約，乃作為經營租約處理。該等經營租約適用之年度租金按個別租賃期以直線法於損益表扣除。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(i) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬，成本包括以加權平均成本法計算之直接物料，以及令存貨運至目前地點及變成現狀的直接勞工及其他開支。可變現淨值以實際或估計售價減去完成之所有進一步成本及作出銷售所必要之估計成本。

(j) 其他投資

其他投資為擬就明確長遠目的而持續持有，並按成本減任何減值虧損撥備於資產負債表上列賬。當該等證券之公平值跌至低於賬面值時作出撥備，除非有證據顯示僅屬暫時下跌。扣除款額於損益表上列作開支。

(k) 外幣折算

外幣交易按交易日期之匯率折算為港元。於結算日以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之匯率由外幣折算為港元。外幣折算之折算盈虧將在損益表中處理。

(l) 遞延稅項／未來稅務利益

遞延稅項就所有重大時差以負債法撥備，惟預期不會於可見將來實現者除外。

除非未來稅務利益大致肯定可予實現，否則該等利益不會結轉為資產。

(m) 現金及現金等價物

現金包括手頭現金及應要求即予償付之銀行或其他財務機構之活期存款，現金包括外幣存款。

現金等價物指可隨時轉換為已知數額現金，且價值變動之風險不大之短期、高流動性投資。應要求償還且屬本集團現金管理其中一部份之銀行透支，就現金流量表而言亦列入現金及現金等價物。

2. 主要會計政策(續)

(n) 減值

本集團資產(除投資物業、持作銷售物業及存貨外)之賬面值於各結算日覆核，以決定是否有減值跡象。倘出現減值跡象，將對資產之可收回金額作出估計。當一項資產或現金產生單位之賬面值超逾其可收回金額，則會確認減值虧損。減值虧損於損益表確認。

(i) 可收回金額之計算

資產之可收回金額指其淨售價及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以反映金錢之時間值之現時市場評估及該資產特有之風險之除稅前折減率折減至現值。就不產生大部份獨立現金流入之資產而言，可收回金額按該資產所屬之現金產生單位釐定。

(ii) 撥回減值

倘用於釐定可收回金額之估計出現變動，減值虧損將予撥回。

減值虧損僅在資產之賬面值不超逾倘減值虧損不予確認則不會釐定之賬面值之情況下予撥回，並扣減折舊及攤銷。

(o) 撥備

當本集團因過往項目在目前擁有一項法律或推定責任，而因償還此責任時可能會導致經濟利益流出本集團，且該責任之金額能可靠地計算時，撥備方會於資產負債表確認入賬。倘影響屬重大，則以反映金錢之時間值之現時市場評估及(倘適用)該負債特有之風險按除稅前折減率折減預期未來現金流量。倘本集團預期撥備將獲償付，該償付確認為獨立資產，惟僅在肯定獲償付之情況下予確認。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員之年假及長期服務金於僱員有權享有該等假期時確認。本集團已就僱員在直至結算日止提供服務之年假及長期服務金之估計負債作出撥備。

非累計補償缺勤權利在休假時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團向所有僱員提供一項定額供款退休金計劃。本集團及僱員向該計劃作出之供款乃按僱員基本薪金之固定百分比計算。於損益表上扣除之退休福利計劃成本指本集團對基金應付之供款。

(q) 收入確認

出售物業所產生之收入於進行出售及業權轉移至買家時予以確認。

出售發展中物業所得收入於出售完成時或屋宇署發出有關之入伙紙時(以較後者為準)予以確認。於收入確認前收取已出售物業的訂金及分期付款項，均列於流動負債內。

根據經營租賃出租之物業之租金收入按有關租賃期以直線法確認。

管理服務、物業維修及保養服務收入於提供有關服務時予以確認。

利息收入以時間比例按未償還本金及適用利率計算。

2. 主要會計政策(續)

(r) 借貸成本

發展物業直接應佔之借貸所引致之成本資本化為物業成本之一部分，直至發展完成為止。任何其他借貸成本於產生期間於損益表扣除。

(s) 關連人士

關連人士指有能力直接或間接控制另一方，或可對另一方之財務或經營決策發揮重大影響力者。關連人士亦包括共同受控制或共同受重大影響之人士。

(t) 分類呈報

分類指本集團所從事業務之獨特部分，即提供產品或服務(業務分類)，或於某一經濟環境中提供產品或服務(地區分類)，並受與其他分類不同之風險及回報所影響。

根據本集團之內部財務報表，本集團決定以業務分類作為主要呈報格式，而地區分類則作為次要呈報格式。

分類收益、費用、業績、資產及負債包括分類直接應佔之項目，以及可合理分配於該分類之項目。分類收益、費用、業績、資產及負債於綜合過程當中抵銷集團內部公司間之結餘及交易前經已訂定，除非該等集團內部公司間之結餘及交易在屬於同一分類之集團公司之間進行。分類間之定價乃根據給予其他內部人士之相若條款。

分類資本開支指期間收購分類資產(不論有形及無形)所引致之總成本，該等資產預期於超過一段財政期間內使用。

未分配項目主要包括財務及公司資產、帶息貸款、借貸、公司及融資費用。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 營業額

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
出售物業所得款項	8,549	612,958
租金收入	80,871	78,981
物業管理費收入	3,817	3,346
物業維修及保養收入	24,633	4,767
按揭利息收入	833	1,420
廣告位租金收入	9,913	8,761
辦公室設備及服務收入	794	543
	129,410	710,776

4. 分類資料

根據本集團之內部財務報表，本集團決定以業務劃分為主要呈報格式有所變動，並視每項業務分別編制及管理。

業務劃分

物業發展	:	物業發展及物業銷售
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理服務	:	樓宇管理、維修及保養服務

本集團分類業務間之交易為租金及管理費。該等租金之條款與其和第三者進行交易之條款相類似。管理費是由董事所釐定。

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)

下表載列本集團業務劃分截至二零零二年十二月三十一日止年度之收入及溢利資料，以及於二零零二年十二月三十一日若干資產及負債資料：

	物業發展		物業租賃		樓宇管理服務		其他		抵銷		總額	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元										
分類收益												
外來客戶	8,549	612,958	91,578	88,285	28,450	8,113	833	1,420	—	—	129,410	710,776
各分類業務	—	—	3,788	2,445	—	—	14,038	16,295	(17,826)	(18,740)	—	—
	8,549	612,958	95,366	90,730	28,450	8,113	14,871	17,715	(17,826)	(18,740)	129,410	710,776
分類業績	(202,089)	(83,233)	83,213	74,897	7,159	4,123	(229,786)	(161,200)	—	—	(341,503)	(165,413)
各分類業務間之交易	—	—	3,280	4,195	—	—	(3,280)	(4,195)	—	—	—	—
經營貢獻	(202,089)	(83,233)	86,493	79,092	7,159	4,123	(233,066)	(165,395)	—	—	(341,503)	(165,413)
未分類之 收入及費用											18,121	73,897
經營虧損											(323,382)	(91,516)
融資成本											(95,713)	(145,364)
視作出售一間 附屬公司權益 所得收益											4,712	—
應佔聯營公司 溢利減虧損											4	12
稅項											(226)	(3,053)
少數股東權益											2,834	2,091
本年度淨虧損											(411,771)	(237,830)
分類資產	38,839	38,846	1,719,747	2,049,191	5,725	8,409	34,419	249,629			1,798,730	2,346,075
於聯營公司之權益											2,948	2,966
總資產											1,801,678	2,349,041
分類負債	871	15	45,925	52,880	8,034	6,489	20,587	62,238			75,417	121,622
未分類之負債											1,399,928	1,687,757
總負債											1,475,345	1,809,379

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)

節錄自收益表及資產負債表之其他分類資料

	物業發展		物業租賃		樓宇管理服務		其他		總額	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元								
資本開支	—	—	12,700	112,871	4	8	821	1,866	13,525	114,745
折舊	—	—	787	791	25	24	1,076	1,436	1,888	2,251
商譽攤銷	—	—	—	—	—	—	14,921	14,921	14,921	14,921
呆賬撥備	—	—	—	1,536	—	—	32,790	981	32,790	2,517
存貨撥備	—	—	—	—	—	—	24,612	—	24,612	—
物業撥備	1,590	29,500	—	—	—	—	—	—	1,590	29,500
商譽減值	—	—	—	—	—	—	137,451	120,000	137,451	120,000

本集團之所有分類業務俱於香港經營。

5. 其他業務收入

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
利息收入	762	814
豁免銀行債權人	—	66,379
其他收入	1,443	10,243
沒收按金回撥	12,729	—
沒收按金之利息收入	16,500	—
出售附屬公司之收益	—	34
	31,434	77,470

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

6. 經營虧損

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營虧損已扣除下列各項：		
商譽攤銷	14,921	14,921
商譽減值(附註19)	137,451	120,000
核數師酬金	593	756
折舊	1,888	2,251
出售物業之成本	8,723	665,169
待售、待發展及發展中物業減值之撥備	1,590	29,500
物業、機械及用具之減值	5,388	—
存貨撥備	24,612	—
呆賬撥備	32,790	2,517
員工成本(不包括董事酬金)	11,335	16,082
退休金計劃支出	416	498
投資物業重估減值回撥	200,075	—
並已記入：		
投資物業租金收入總額	(76,808)	(74,721)
減：支出	3,488	2,576
	(73,320)	(72,145)
其他物業之租金收入減支出	(4,008)	(4,169)
	(77,328)	(76,314)

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

7. 融資成本

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他借貸之利息	66,360	133,628
須於五年後全數償還的其他貸款利息	20,489	36,474
根據債務重組協議發給銀行之 未行使認股權證之費用(附註31)	8,813	—
融資租賃產生之財務費用	51	15
借貸成本總額	95,713	170,117
資本化之利息	—	(24,753)
	95,713	145,364

本集團於年度內並未將利息資本化(二零零一年：年息為5.2%—9.5%)。

8. 視作出售一間附屬公司權益所得收益

由於本集團一家附屬公司維宇發展有限公司向其他投資者發行新股份，故此本集團視作出售維宇發展有限公司之權益而錄得溢利。

9. 稅項

稅項包括：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港利得稅：		
— 本年度準備	226	3,794
— 過往年度過多撥備	—	(741)
	226	3,053

香港利得稅乃按本年度集團估計應繳課稅溢利按稅率16%計算(二零零一年：16%)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

10. 股東應佔虧損

在為數港幣411,771,000元(二零零一年：港幣237,830,000元)之股東應佔虧損當中，為數港幣167,263,000元之虧損(二零零一年：港幣2,191,062,000元)已於本公司之財務報告中反映。

11. 每股虧損**(a) 每股基本虧損**

每股基本虧損是按照本年度股東應佔虧損港幣411,711,000元(二零零一年：虧損港幣237,830,000元)及本年度內已發行股份3,116,402,151股平均計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於以往兩個財政年度轉換／行使未行使之潛在普通股股份並無攤薄效應，因此並無呈列截至二零零二年十二月三十一日止的兩個年度每股攤薄虧損。

12. 投資物業

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
估值		
於年初	1,980,278	1,470,100
轉自發展中物業	—	1,060,115
增添	12,416	731
出售	(300,100)	(350,593)
重估減值	—	(200,075)
截至二零零二年十二月三十一日止	1,692,594	1,980,278

投資物業皆位於香港及以長期契約持有。

於年度內投資物業的估值經由董事經諮詢專業估值師後，於結算日採用公開市場現行使用基準按公開市值對該等物業進行重估。

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

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零零二年一月一日	5,883	8,444	8,935	1,870	25,132
增加	—	638	406	481	1,525
出售	—	(1,227)	(1,803)	(306)	(3,336)
於二零零二年十二月三十一日	5,883	7,855	7,538	2,045	23,321
累積折舊及減值					
於二零零二年一月一日	218	6,826	4,068	747	11,859
本年度折舊	—	764	873	251	1,888
出售	—	(1,203)	(1,206)	(193)	(2,602)
減值	2,650	—	2,358	380	5,388
於二零零二年十二月三十一日	2,868	6,387	6,093	1,185	16,533
賬面淨值					
於二零零二年十二月三十一日	3,015	1,468	1,445	860	6,788
於二零零一年十二月三十一日	5,665	1,618	4,867	1,123	13,273

租賃土地及樓宇位於中華人民共和國(「中國」)及以中期契約持有。

物業、廠房及設備之成本包括根據融資租賃持有之資產金額港幣120,000元(二零零一年：港幣120,000元)及相關累計折舊金額港幣36,000元(二零零一年：港幣18,000元)。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

14. 待發展物業

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
成本		
截至二零零二年一月一日止	7,823	29,721
增加	12,000	—
出售	(7,823)	(21,898)
截至二零零二年十二月三十一日止	12,000	7,823

待發展物業皆位於香港及以長期契約持有。

15. 附屬公司權益

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市股份	2,318,856	2,318,856
減：減值準備	(1,773,856)	(1,618,856)
	545,000	700,000
應收附屬公司款項	1,473,404	1,477,671
減：呆賬準備	(1,473,404)	(1,477,671)
	—	—
	545,000	700,000

應收附屬公司款項乃免息、無抵押及並無固定還款期。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

15. 附屬公司權益(續)

於二零零二年十二月三十一日之主要附屬公司詳情：

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本詳情	間接/直接*		主要業務
			所持已發行股本之百分比 二零零二年	二零零一年	
沛富有限公司	香港	10,000股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	物業發展
健科有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	物業發展
恒光建築工程有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	承建工程
柏皇有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	物業發展
金盈(顧問)服務工程 有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	提供物業保養 及維修服務
金卓(亞洲)有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	分租業務
金登(亞洲)有限公司	香港	9,998股每股 面值港幣1元 之普通股 2股每股面值 港幣1元之無 投票權遞延股	100%	100%	物業發展
崇贊有限公司	香港	99,998股每股 面值港幣1元 之普通股 2股每股面值 港幣1元之無 投票權遞延股	100%	100%	物業發展及 投資
金衛物業管理有限公司	香港	10,000股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	提供樓宇 管理服務

截至二零零二年十二月三十一日止年度

15. 附屬公司權益(續)

於二零零二年十二月三十一日之主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本詳情	間接/直接*		主要業務
			所持已發行股本之百分比 二零零二年	二零零一年	
景遠投資有限公司	香港	99股每股 面值港幣1元 之普通股 1股每股面值 港幣1元之無 投票權遞延股	100%	100%	物業發展
Honest Treasure Limited	香港	100,000股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	提供會計及 管理服務
深圳英海威光電 通信有限公司 (合資經營企業)	中國	註冊資本 人民幣 10,000,000元	63%	63%	設計、生產及 銷售密集 波分復用系統
威港置業有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	物業投資
Soundwill (BVI) Limited	英屬處女群島	100,001,000股 每股面值 港幣1元之 普通股	100%*	100%*	投資控股
金朝陽(中國)公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	投資控股
金朝陽財務有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	貸款融資
Soundwill Treasury Limited	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	中央財務管理
金朝陽地產代理有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	提供地產代理 服務

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

15. 附屬公司權益(續)

於二零零二年十二月三十一日之主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本詳情	間接/直接*		主要業務
			所持已發行股本之百分比 二零零二年	二零零一年	
金朝陽科技有限公司	香港	100股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	投資控股
健超投資有限公司	香港	9,998股每股 面值港幣1元 之普通股 2股每股面值 港幣1元之無 投票權遞延股	100%	100%	物業發展
國際商務顧問有限公司 (前稱威置投資有限公司)	香港	100股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	提供公司秘書及 相關服務
豪峰集團有限公司	香港	1,000股每股 面值港幣1元 之普通股	70%	70%	物業發展
滙科企業有限公司	香港	10,000股每股 面值港幣1元 之普通股	90%	90%	投資控股
Vision Telecommunications Holdings Limited	英屬處女群島	1,000,000股每股 面值1美元 之普通股	90%	90%	投資控股
Wales Limited	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	物業發展
盈萬有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	貸款融資
惠有投資有限公司	香港	9,998股每股 面值港幣1元 之普通股 2股每股面值 港幣1元之無 投票權遞延股	100%	100%	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

15. 附屬公司權益(續)

於二零零二年十二月三十一日之主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本詳情	間接/直接*		主要業務
			所持已發行股本之百分比 二零零二年	二零零一年	
榮暉企業有限公司	香港	10,000股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	物業發展
永安康有限公司	香港	1,000,000股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	物業發展
益俊發展有限公司	香港	10,000股每股 面值港幣1元 之普通股	100%	100%	物業發展

16. 聯營公司權益

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
應佔淨負債值	(12,593)	(12,597)
應收聯營公司款項	15,533	15,555
收購溢價	8	8
	2,948	2,966

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

16. 聯營公司權益(續)

於二零零二年十二月三十一日根據權益法入賬之聯營公司詳情：

聯營公司名稱	註冊成立/ 營運地點	間接持有 已發行股本 百分比		主要業務
		二零零二年	二零零一年	
樂裕實業有限公司	香港	30%	30%	物業投資
運享置業有限公司	香港	30%	30%	投資控股及物業 投資

17. 其他投資

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
股本證券，非上市	6,660	6,650
減值撥備	(6,650)	(6,650)
	10	—

其他投資指一間於香港註冊成立之非上市公司之35%已發行普通股股本。

由於董事會認為，本集團對該等被投資公司之財務及經營決策並無重大影響力。因此，該項投資被列入其他投資。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

18. 應收分期賬款

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
二手按揭貸款	(a)	1,624	5,807
長期應收賬款	(b)	11,530	12,250
		13,154	18,057
流動部分		9,571	3,004
非流動部分		3,583	15,053
		13,154	18,057

(a) 該款項乃指以分期方式收取之二手按揭貸款之本金額減任何呆賬準備。承押人償還之總額(如適用)包括本金及按合約利率計算之未償還餘額之應計利息。

(b) 該款項乃指以分期方式收取之出售投資物業所得部分款項。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

19. 商譽

港幣千元

成本

於二零零二年一月一日之結餘	298,422
收購附屬公司	1,200

於二零零二年十二月三十一日之結餘 **299,622**

攤銷及減值虧損

於二零零二年一月一日之結餘	147,250
本年度攤銷費用	14,921
減值撥備	137,451

於二零零二年十二月三十一日之結餘 **299,622**

賬面淨值

於二零零二年十二月三十一日 —

於二零零一年十二月三十一日 151,172

商譽成本為港幣298,422,000元因於二零零零年收購一間從事製造及銷售電訊相關設備之附屬公司所產生，而其中港幣1,200,000元是因本年度收購兩間附屬公司所產生。基於全球電訊市場持續下調，董事會對商譽之可收回價值因而重新評估。由於進行是次評估，因此於截至二零零二年十二月三十一日止年度再作港幣137,451,000元之撥備。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

20. 待售物業

	二零零二年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
發展中	25,005	26,595
待發展	10,680	11,480
完成物業	3,500	3,499
	39,185	41,574

待售物業皆位於香港及以長期契約持有。

於結算日，以可變現淨值列賬的待售物業賬面值為港幣39,185,000元（二零零一年：港幣41,574,000元）。

21. 存貨

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
原材料	90	4,755
在製品	—	20,819
	90	25,574

於結算日，所有存貨均以可變現價值列賬（二零零一年：港幣25,514,000元）。

22. 應收賬款，預付款項及按金

於結算日，應收貿易賬包括應收賬款、預付款項及按金為港幣6,076,000元（二零零一年：港幣6,424,000元），而應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
少於30天	1,911	1,937
31－90天	951	1,877
超過90天	3,214	2,610
	6,076	6,424

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

23. 收購物業訂金

結餘包括與涉及本公司全資附屬公司之法律訴訟有關之訂金港幣5,000,000元(二零零一年：21,641,000元)之賬面淨值。詳情載於財務報告附註39。

24. 應付賬款、預付款項及按金

於結算日，應付貿易賬款為港幣14,556,000元(二零零一年：港幣15,276,000元)賬齡均少於三十天的應付賬款，預付款項及按金。

25. 受限制銀行結存

受限制銀行結存指由銀行債權人根據授權協議設立，供存放及分發租金用途之銀行結存。

26. 資產抵押

於結算日，本集團以賬面總淨值港幣1,702,740,000元(二零零一年：港幣2,002,792,000元)之物業及用作抵押，以取得銀行貸款港幣1,073,847,000元(二零零一年：港幣1,327,582,000元)。而本年度並沒有以銀行存款用作抵押(二零零一年：港幣5,840,000元)。

27. 貸款

集團

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
貸款：		
銀行貸款 — 有抵押	1,075,546	1,327,582
其他貸款	78,744	93,302
最終控股公司借款	250,978	236,253
	1,405,268	1,657,137
融資租賃之責任	107	119
減：一年內到期之即期部分 列入流動負債	1,405,375 (29,241)	1,657,256 (771)
列入長期負債之非即期部份	1,376,134	1,656,485

27. 貸款(續)

本集團之貸款須於以下期間償還：

	二零零二年			二零零一年		
	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	最終控股 公司借款 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	最終控股 公司借款 港幣千元
於要求時或1年內	28,014	1,198	—	757	—	—
1年以上但不超過2年	443,852	—	—	359,024	—	—
2年以上但不超過5年	603,680	77,546	250,978	796,078	—	—
超過5年	—	—	—	171,723	93,302	236,253
總計	1,075,546	78,744	250,978	1,327,582	93,302	236,253

誠如附註26所述，本集團之銀行貸款乃以本公司若干物業作為抵押。其他貸款乃無抵押，而貸款利率為19.25%至24%計息(二零零一年：19.25%至24%)。

最終控股公司借款乃從屬於銀行借貸，貸款乃無抵押，並按港元最優惠利率加1.75%及有關之借款於二零零五年償還。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

27. 貸款(續)

融資租賃之承擔分析如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一年內到期	63	63
於第二至第五年到期	100	159
	163	222
融資租賃之未來融資費用	(56)	(103)
融資租賃負債之現值	107	119
融資租賃負債之現值如下：		
於一年內到期	28	14
於第二至第五年內到期	79	105
	107	119
減：列入流動負債一年內到期之部分	(28)	(14)
列入長期負債之非即期部分	79	105

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

27. 貸款(續)

本集團貸款之主要分析如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於5年內全數償還		
貸款	1,327,721	1,155,859
融資租賃承擔	107	119
	1,327,828	1,155,978
非於5年內全數償還		
貸款	77,546	501,278
	1,405,374	1,657,256
公司		
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
最終控股公司借款	250,978	236,253
	250,978	236,253

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

28. 遞延稅項

年內未確認之遞延稅項抵免如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
時差之稅務影響來自：		
稅項虧損	18,413	13,887
其它	10	229
	18,423	14,116

於二零零二年十二月三十一日，未確認之遞延稅項資產之款額如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
時差之稅務影響來自：		
稅項虧損	87,934	69,521
其它	291	281
	88,225	69,802

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

29. 股本

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.01元(二零零一年：港幣0.1元)之 普通股50,000,000,000股 (二零零一年：5,000,000,000股)	500,000	500,000
發行及繳足：		
每股面值港幣0.01元(二零零一年：港幣0.1元)之 普通股3,116,402,151股 (二零零一年：3,116,402,151股)	31,164	311,640

按於二零零二年七月二十二日通過之特別決議案：

- (i) 本公司股本中每股已發行股份之面值由港幣0.10元減至港幣0.01元，使已發行股本由港幣311,640,000元削減港幣280,476,000元至港幣31,164,000元；
- (ii) 本公司股份溢價賬悉數削減港幣1,061,337,000元(附註32)；
- (iii) 註銷本公司所有法定但未發行股本，並於其後隨即增設本公司股本中每股面值港幣0.01元之新股46,883,597,849股，以將法定股本增至港幣500,000,000元；及
- (iv) 因削減股本及削減股份溢價所得之進賬分別為港幣280,476,000元及港幣1,061,337,000元，有關之款項已用於抵銷本公司累計虧損(附註32)而集團之變更載於29頁之綜合權益變動表中。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃

本公司設有兩項購股權計劃，分別於一九九七年二月二十五日（「一九九七年購股權計劃」）及二零零二年七月二十二日（「二零零二年購股權計劃」）（合稱為「該等計劃」）採納。

聯交所在上市規則第十七章引入了有關購股權計劃之條文改動。為了遵守新條文，本公司於二零零二年七月二十二日採納二零零二年購股權計劃，同時終止一九九七年購股權計劃。自此以後，本公司不能根據一九九七年購股權計劃再授出其他購股權。然而，至於根據一九九七年購股權計劃已授出之尚未行使之購股權，一九九七年購股權計劃將仍然有效，而該等尚未行使之購股權在一九九七年購股權計劃條文及上市規則第十七章之新條文（於二零零一年九月一日生效）之規限下仍然有效。

該等計劃之主要條款載列如下：

該等計劃之目的

該等計劃之目的為鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。

該等計劃之合資格參與者

一九九七年購股權計劃

本公司或其附屬公司之任何僱員及本公司或其附屬公司之任何執行董事。

二零零二年購股權計劃

(i)本集團之任何執行董事或非執行董事或本集團任何僱員；(ii)本集團任何僱員、執行董事或非執行董事設立之全權信託之任何全權受益人；(iii)本集團之任何顧問及專業顧問；(iv)本公司之行政總裁（定義見上市規則）或主要股東（定義見上市規則）；(v)本公司董事、行政總裁或主要股東之聯繫人士（定義見上市規則）；及(vi)主要股東之僱員。

30. 購股權計劃(續)

可發行證券總數

一九九七年購股權計劃

一九九七年購股權計劃已終止，不能再授出其他購股權。

二零零二年購股權計劃

根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可予發行之股份總數，合共不得超過於批准二零零二年購股權計劃之日已發行股份總數之10%，但已失效之購股權將不計算在該10%上限以內。於本年報之日，根據二零零二年購股權計劃，仍可予發行之股份總數為271,140,215股相當於本公司於當日已發行股份約8.7%。

根據二零零二年購股權計劃，本公司可在股東大會上從股東獲得更新批准以更新上述之10%上限。在該情況下，根據行使二零零二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權而發行之股份總數，不得超過於該等批准之日已發行股份總數之10%，但根據二零零二年購股權計劃已授出之購股權(包括該等尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)將不計算在該10%上限以內。

儘管上文另有規定及受到下文所述之各參與者之最大配額之規限，根據行使二零零二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已授出之尚未行使之購股權或可予授出之購股權而發行之股份上限，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則准許之該等其他較高百分比)。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃(續)

各僱員／參與者之配額上限

一九九七年購股權計劃

如悉數行使授予任何一名僱員(定義見一九九七年購股權計劃)之購股權，而該僱員可認購之該等股份數目，與根據之前已授予該僱員之所有購股權而已發行之股份總數合計，會超過根據一九九七年購股權計劃當時已發行及可予發行之合計股份數目之25%，則不會向該僱員授出任何購股權。

二零零二年購股權計劃

除非經本公司股東在股東大會上分別批准及有關之參與者(定義見二零零二年購股權計劃)及其聯繫人士(定義見上市規則)亦放棄在股東大會上投票外，行使授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)時所發行或可予發行之股份總數於任何十二個月期間不得超過已發行股份總數之1%。

認購購股權之時限及行使購股權前之最短持有時限

根據該等計劃，根據購股權必須認購股份之時限及行使購股權前必須持有購股權之最短時限(如有)，均由本公司董事在授出有關之購股權時決定。有關尚未行使之購股權之該等資料(如有)之詳情載於下文。

認購購股權之應付款項及接納要約之時間

根據該等計劃，授出購股權之要約須在要約日起二十八天內以支付港幣1元代價之方式予以接納。

30. 購股權計劃(續)

行使價

一九九七年購股權計劃

行使價為本公司董事會所決定之某個價格，並以以下兩項中較高者為準：

- (i) 不可低於緊接要約日前五個交易日在聯交所上市之股份之平均收市價之80%之任何價格；
- (ii) 股份之面值。

二零零二年購股權計劃

行使價為本公司董事會所決定之某個價格，以至少為以下三項中較高者為準：

- (i) 於要約日在聯交所上市之股份之收市價；
- (ii) 於緊接要約日前五個交易日在聯交所上市之股份之平均收市價；
- (iii) 股份之面值。

該等計劃之生效期

該等計劃之生效期由各自之採納日期起計十年。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃(續)

於結算日，尚有(i)24,600,000份已授予以下董事而尚未行使之購股權；及(ii)15,900,000份已授予本集團僱員而尚未行使之購股權。有關該等尚未行使之購股權的詳情如下：

承受人姓名	授出日期	行使價	行使購股權之期限	於二零零二年一月一日	購股權數目		於二零零二年十二月三十一日
					年內授予	年內失效／重新歸類	
董事							
傅金珠	07/02/1998	港幣0.660元	01/01/1999－31/12/2002	3,000,000	—	3,000,000	—
	08/02/2000	港幣0.164元	08/08/2000－31/12/2004	3,500,000	—	—	3,500,000
	02/01/2001	港幣0.100元 ¹	02/07/2001－24/02/2007	3,800,000	—	—	3,800,000
梁若谷	07/02/1998	港幣0.660元	01/01/1999－31/12/2002	1,000,000	—	1,000,000	—
	08/02/2000	港幣0.164元	08/08/2000－31/12/2004	2,000,000	—	—	2,000,000
	02/01/2001	港幣0.100元 ¹	02/07/2001－24/02/2007	2,500,000	—	—	2,500,000
劉國元	02/01/2001	港幣0.100元 ¹	02/07/2001－24/02/2007	3,800,000	—	—	3,800,000
鄭志強	02/01/2001	港幣0.100元 ¹	02/07/2001－24/02/2007	2,000,000	—	2,000,000 ⁴	—
陳慧苓	02/01/2001	港幣0.100元 ¹	02/07/2001－24/02/2007	3,000,000	—	—	3,000,000

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃(續)

承受人姓名	授出日期	行使價	行使購股權之期限	於二零零二年一月一日	購股權數目		於二零零二年十二月三十一日
					年內授予	年內失效／重新歸類	
謝振江	07/02/1998	港幣0.660元	01/01/1999－31/12/2002	2,000,000	—	2,000,000	—
	08/02/2000	港幣0.164元	08/08/2000－31/12/2004	2,000,000	—	—	2,000,000
	02/01/2001	港幣0.100元 ¹	02/07/2001－24/02/2007	2,500,000	—	—	2,500,000
關濟明	01/06/2000	港幣0.248元	01/06/2001－24/02/2007	1,000,000	—	—	1,000,000
	02/01/2001	港幣0.100元 ¹	02/01/2002－24/02/2007	500,000	—	—	500,000
其他僱員	07/02/1998	港幣0.660元	01/01/1999－31/12/2002	3,000,000	—	3,000,000	—
	08/02/2000	港幣0.164元	08/08/2000－31/12/2004	3,500,000	—	—	3,500,000
	01/06/2000	港幣0.248元	01/12/2000－24/02/2007	1,500,000	—	1,000,000 ⁵	500,000
	02/01/2001	港幣0.100元 ¹	02/07/2001－24/02/2007	12,200,000	—	2,800,000 ^{5,6}	9,400,000
	14/06/2002	港幣0.100元 ^{2,3}	14/06/2002－24/02/2007	—	2,500,000	—	2,500,000
				52,800,000	2,500,000	14,800,000	40,500,000

附註：

1. 本公司之股本重組於二零零二年七月二十三日生效後，行使價調整至港幣0.05936元。
2. 本公司之股本重組於二零零二年七月二十三日生效後，行使價調整至港幣0.051元。
3. 於購股權授予日前一個交易日之收市價為每股港幣0.050元。
4. 鄭志強先生於年內辭去董事職位，其過往獲授之購股權失效。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃(續)

5. 其中一位僱員於年內獲委任為本公司董事，其獲授之購股權重新分類為董事獲授之購股權。
6. 若干僱員於年內離職，授予其之購股權失效。
7. 年內並無行使任何已授予之購股權。

31. 認股權證

根據債務重組協議，於二零零零年十一月十五日，本公司共發出184,381,339份非上市認股權證（「非上市認股權證」）予本集團的銀行債權人。每份非上市認股權證賦予認股權證持有人於二零零二年一月三十一日起一年內以下述認購價之較低者認購本公司之一股股份（當時每股面值港幣0.10元）：

- (i) 港幣0.249元；或
- (ii) 二零零二年一月三十一日前十個交易日聯交所所報本公司股份平均收市價之80%。

但在任何情況下，不低於港幣0.10元。

本公司已向各銀行承諾，於行使非上市認股權證時將會收到一最低回報。於有效行使期內，概無非上市認股權證獲行使而所有非上市認股權證亦於二零零三年一月三十一日失效。本公司經已為未行使之非上市認股權證所產生之費用作出為數港幣8,813,000元之撥備（附註7）。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

32. 儲備

集團

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
股份溢價 (附註(a))	—	1,061,337
投資物業重估儲備 (附註(b))	695,011	463,722
累積虧損	(415,739)	(1,314,567)
特殊儲備 (附註(c))	10,030	10,030
	289,302	220,522

(a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。

(b) 投資物業重估儲備已經設立，並根據重估投資物業所採納之會計政策處理。

(c) 本集團之特殊儲備乃指根據本集團於一九九七年重組由本公司發行以換取附屬公司股份之本公司股本面值與附屬公司股本面值之差額。

公司

	股份溢價 (附註(a)) 港幣千元	繳納盈餘 (附註(b)) 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零一年一月一日	1,061,337	2,228,856	(949,973)	2,340,220
本年虧損	—	—	(2,191,062)	(2,191,062)
於二零零一年十二月三十一日	1,061,337	2,228,856	(3,141,035)	149,158
削減股本 (附註29(ii))	(1,061,337)	—	1,341,813	280,476
本年虧損	—	—	(167,263)	(167,263)
於二零零二年十二月三十一日	—	2,228,856	(1,966,485)	262,371

(a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

32. 儲備(續)

公司(續)

(b) 繳納盈餘之結餘乃指發行以換取 Lucky Spark Limited(一家附屬公司)全部已發行普通股之本公司股份面值與所收購附屬公司相關資產淨值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂),在若干情況下本公司繳納盈餘可分派予股東。然而本公司不可從繳納盈餘宣派或支付股息或派發,倘若:

- (1) 不能或於支付後不能支付到期繳付的債務,或
- (2) 其資產的可變現值因此少於其債務、已發行股本及股份溢價的總和。

33. 董事及僱員之酬金

本集團支付予董事及五位最高薪僱員(包括董事及僱員)之酬金詳情如下:

(a) 董事酬金:

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
袍金		
執行董事	—	—
非執行董事	60	60
	60	60
其他酬金		
薪金及其他津貼	3,501	2,711
退休福利計劃供款	63	51
	3,564	2,762

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

33. 董事及僱員之酬金(續)**(a) 董事酬金：(續)**

董事酬金之分佈組別如下：

	二零零二年 董事數目	二零零一年 董事數目
港幣0元－港幣1,000,000元	8	7
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	1

(b) 五位最高薪僱員

本集團五位最高薪僱員包括兩名(二零零一年：一名)本公司董事；彼等之薪金詳情載於上文。其餘三名(二零零一年：四名)人士之酬金如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
薪金及其他津貼	2,078	3,320
退休福利計劃供款	30	42

該等人士有三名(二零零一年：四名)各自之酬金均介乎港幣零元 — 港幣1,000,000元之間。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

34. 退休福利計劃

本集團已加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，而強積金計劃已按強制性公積金條例由強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團，由獨立受託人控制之基金持有。按強積金計劃之規則，僱主及僱員須各自按規則訂明之比率，向該計劃作出供款。本集團有關強積金計劃之責任只限於按該計劃作出所需之供款。遭沒收之供款不得用作抵銷日後年度之應付供款。

由強積金計劃引致之退休福利計劃供款自損益賬扣除，相當於本集團按該計劃之規則訂明之比率向基金所作之供款。

本公司旗下中國附屬公司之僱員須參加由地方市政府管理之定額供款退休計劃。中國附屬公司須按僱員薪金3%至8%之比率向計劃供款，作為僱員獲享之退休福利之資金。

為董事及僱員作出之退休計劃供款已在本年度之本集團收入報表處理，請情如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
計劃供款毛額	416	498

35. 視作出售一間附屬公司

	二零零二年 港幣千元
出售之淨資產：	
投資物業	300,000
應收賬款、預付款項及按金	1,045
銀行結存及現金	7,524
應付賬款及計提費用	(13,181)
稅項	(100)
	295,288
視作出售一間附屬公司權益所得收益	4,712
代價	300,000
支付方式：	
現金	300,000

因視作出售一間附屬公司就現金及現金等價物之淨現金流入所作之分析如下：

	二零零二年 港幣千元
出售之現金及現金等價物：	
銀行結存及現金	(7,524)
已收現金代價	300,000
	292,476

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

36. 關聯交易

本年度欠最終控股公司，款項應計之利息合共為港幣14,725,000元(二零零一年：港幣18,783,000元)。

董事認為，除本財務報表其他部份所披露者外，上述關聯交易乃在日常商業過程下進行。

37. 經營租約安排

本集團根據經營租約出租其所有投資物業，租期平均為三年。根據不可撤銷經營租約未來應收之最低總租金如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一年內	65,594	77,293
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	64,643	79,196
	130,237	156,489

38. 資本承擔

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
有關向中國附屬公司出資之承擔	34,000	—

39. 或然負債

物業訴訟

- (a) 本公司二零零一年年報所披露有關購置屯門若干物業之物業訴訟已於本年度審結。根據二零零一年十二月三日頒發之判決，法院頒令撤銷有關協議，而港幣33,000,000元之按金亦經已被退回。原訴人已同意撤銷對本公司附屬公司之上訴。
- (b) 另一宗就本公司另一間附屬公司購置元朗若干物業之物業訴訟目前仍在進行中，在該交易中，該附屬公司已支付按金港幣65,000,000元。該交易經已告吹而上述按金港幣65,000,000元已被賣方沒收。根據本公司所聽取之法律意見，該附屬公司之股東除堂費外，不會招致進一步之責任。
- (c) 於結算日，本公司並無就授予附屬公司之已動用銀行信貸合共港幣829,913,000元(二零零一年：港幣1,325,124,000元)出具擔保之或然負債於財務報表中作出撥備。

40. 結算日後事項

於二零零三年四月四日，由以下有關本公司股本之股本重組事項經已進行：

- (i) 每50股每股面值港幣0.01元之已發行普通股合為一股每股面值港幣0.50元之已發行普通股(「已發行股份合併」)；
- (ii) 緊隨已發行股份合併後，已發行普通股之繳足股本及面值由港幣0.50元減為港幣0.10元(「股本削減」)；
- (iii) 根據股本削減而註銷股本所產生之金額共港幣24,931,000元撥入繳納盈餘賬；
- (iv) 緊隨股本削減後，每10股法定但未發行之每股面值港幣0.01元之股份合為一股每股面值港幣0.10元之法定但未發行股份。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

41. 比較數字

誠如附註2(a)所載，若干比較數字已重新編排分類以配合本年的呈報方式。

42. 批准財務報表

第24至76頁之財務報表已於二零零三年四月十六日獲董事會批准。