

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織

上海置業有限公司(「本公司」)於一九九九年八月十一日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於一九九九年十一月十二日成為組成本集團的其它公司的最終控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於一九九九年十一月三十日之售股章程。本公司之股份於一九九九年十二月十日在聯交所上市。

截至二〇〇二年十二月三十一日止年度本集團獲取以下附屬公司及聯營公司的股權，本集團所支付的對價及在以下公司有形淨資產中所佔的份額列示如下：

公司名稱	成立或收購日	所佔股權		
		百分比	支付的對價	有形淨資產
高新實業有限公司	二〇〇二年 一月二日	100%	7.8	7.8
宏輝控股有限公司	二〇〇二年 三月二十七日	100%	7.8	7.8
安信置地(上海)有限公司	二〇〇二年 五月二十九日	52%	7.8	406
上海安信復興置地 有限公司	二〇〇二年 五月二十九日	51.48%	40,988,749	40,988,749
上海航頭高夫置業 有限公司	二〇〇二年 六月十四日	90%	70,202,955	70,202,955
上海金午置業有限公司	二〇〇二年 八月二十八日	76.63%	36,108,755	36,108,755
上海金羅店置業開發 有限公司	二〇〇二年 九月二十六日	62%	46,800,000	46,800,000
上海住富房地產發展 有限公司	二〇〇二年 十月三十日	48.45%	4,566,016	4,566,016
上海英特耐特網絡 信息技術有限公司	二〇〇二年 十二月四日	47.50%	9,424,182	9,424,182
			208,090,680	208,091,079

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織(續)

於二〇〇二年十二月三十一日，本集團之綜合財務報表包括本公司及下列附屬公司及聯營公司之財務報表：

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		股權百分比	二〇〇二 二〇〇一			
附屬公司：						
上海信東實業有限公司 (「信東」)	中華人民共和國 (「中國」) 一九九三年五月二十八日	98%	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產 中介服務
上海遠洋信東置業發展 有限公司(「遠洋信東」)	中國 一九九六年九月十六日	49%	49%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資
上海佳境置業有限公司 (「佳境」)	中國 一九九七年五月六日	98%	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	物業投資
瀚陽(上海)城市建設發展 有限公司(「瀚陽城建」)	中國 一九九七年 十二月二十四日	97.5%	97.5%	9,800,000美元	9,800,000美元	物業投資
瀚翔(上海)置業發展 有限公司(「瀚翔置業」)	中國 一九九八年九月二十九日	97.5%	95%	4,900,000美元	4,900,000美元	物業投資
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九八年十月一日	100%	100%	52美元	50,000美元	投資控股
寶華投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年五月三十一日	100%	100%	11美元	50,000美元	投資控股
龍泰投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二日	100%	100%	11美元	50,000美元	投資控股

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織(續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇二	二〇〇一			
附屬公司：						
萬達資源有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	11美元	50,000美元	投資控股
佳美有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	21美元	50,000美元	投資控股
永高投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	1美元	50,000美元	投資控股
上海瀚洋住宅科技發展 有限公司(「住宅科技」)	中國 一九九九年八月四日	95%	95%	10,000,000美元	10,000,000美元	發展住宅科技
超能通訊有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇〇年一月四日	100%	100%	1美元	50,000美元	投資控股
瀚洋科技投資有限公司	香港 二〇〇一年六月六日	100%	100%	2港元	2港元	物業管理
上海住富房地產發展 有限公司(「住富」)	中國 二〇〇〇年八月十一日	48.45%	—	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	物業投資
安信置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇一年九月二十九日	52%	—	780港元	780港元	投資控股
高新實業有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇二年一月二日	100%	—	1美元	1美元	投資控股
宏輝控股有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇二年三月二十七日	100%	—	1美元	1美元	投資控股

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織(續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇二	二〇〇一			
附屬公司：						
上海安信復興置地 有限公司(「安信復興」)	中國 二〇〇二年四月十六日	51.48%	—	10,207,254美元	20,000,000美元	物業投資
上海航頭高夫置業 有限公司(「航頭高夫」)	中國 二〇〇二年六月十四日	90%	—	10,000,000美元	10,000,000美元	物業投資
上海金午置業有限公司 (「上海金午」)	中國 二〇〇二年八月十二日	76.63%	—	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資
聯營公司：						
上海英特耐特網絡信息 技術有限公司 (「上海英特耐特」)	中國 一九九五年一月九日	47.5%	—	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	智能化住宅的信息 系統發展
上海瀚洋物業管理 有限公司(「瀚洋物業管理」)	中國 一九九五年九月一日	47%	47%	500,000元 人民幣	500,000元 人民幣	物業管理
上海奧達光電子有限公司 (「奧達光」)	中國 二〇〇〇年三月二十三日	23.52%	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品、計算機 軟硬件的開發和銷售
上海電信住宅寬頻網絡 有限公司(「住宅寬頻」)	中國 二〇〇〇年十月二十四日	38%	38%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織(續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇二	二〇〇一			
聯營公司：						
上海金羅店置業開發 有限公司(「金羅店」) (附註(i))	中國 二〇〇二年九月二十六日	62%	—	79,620,000 人民幣	398,100,000元 人民幣	土地及房產開發

- (i) 根據金羅店的營業執照，本集團原先所佔的股權比例為**62%**。然而，根據於二〇〇三年二月合資合同的進一步協商結果，本集團佔金羅店的股權最後減少至**45.26%**，因此金羅店於二〇〇二年十二月三十一日被視作為本集團之聯營公司(附註**31(b)**)。由於金羅店於二〇〇二年十二月三十一日止年度尚無經營結果，此權益變動對本集團之綜合財務報表並無影響。
- (ii) 於二〇〇二年二月七日，本集團之附屬公司——上海信時實業有限公司(「信時」)持作投資之物業所在土地被地方政府徵用於市政建設。因此，信時於二〇〇二年六月解散。本集團處置信時的收益為**453,804**港元。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策

編製本財務報表時採用的主要會計政策列示如下：

(a) 編製基礎

本財務報表系按照香港公認會計準則及香港會計師公會頒布的會計標準編製。本財務報表系依據歷史成本編製，除若干投資物業按照公允價值列示（見下文會計政策）。

於本年度，本集團採納下列由香港會計師公會頒布的會計準則，該些準則於二零零二年一月一日或以後開始的會計期間生效。

會計準則第1號(經修訂)：財務報表之呈報

會計準則第11號(經修訂)：外幣換算

會計準則第15號(經修訂)：現金流量表

本集團會計政策的變更對本集團的綜合財務報表無重大影響。

(b) 集團會計

(i) 綜合財務報表

綜合財務報表包括了本公司及其控制之附屬公司截至十二月三十一日的財務報表。

附屬公司指本公司直接或間接控制過半數投票權；有權控制其財政及營運決策；有權委任或撤換董事會大多數成員；或在董事會中有多數表決權的公司。

在年內收購或出售之附屬公司在收購日之後或出售日之前的經營成果計入綜合損益表。

所有集團內部的重大交易及餘額已於合併報表時予以抵銷。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(b) 集團會計 (續)

(i) 綜合財務報表 (續)

出售附屬公司的收益或虧損指出售所得的收入與本集團應佔該公司淨資產之差額，連同之前並未在綜合損益表內攤銷或入賬的任何未攤銷商譽或負商譽，或已在儲備中入賬的商譽／負商譽。

少數股東權益指外界股東在附屬公司的經營業績及淨資產中擁有的權益。

在本公司的資產負債表內，對附屬公司的投資以成本值扣除減值虧損準備計列。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息計列。

(ii) 聯營公司

聯營公司為附屬公司或合營企業以外，集團持有其股權作長期投資，並對其管理具有重大影響力的公司。

綜合損益表包括集團應佔聯營公司的本年度業績，而綜合資產負債表則包括集團應佔聯營公司的淨資產及收購產生的商譽／負商譽（扣除累計攤銷）。

在本公司的資產負債表內，對聯營公司的投資以成本值減去減值虧損準備計列。本公司將聯營公司的業績按已收及應收股息計列。

當對聯營公司投資的賬面值已減至零，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義務或者有擔保的承擔義務。

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購聯營公司的淨資產的數額，並在其估計可用年限內按直線法攤銷。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 集團會計(續)

(iii) 外幣換算

外幣交易系按交易發生日之滙率換算為各自記賬本位幣入賬，以外幣計價之貨幣性資產與負債系依資產負債表日的滙率換算為各自記賬本位幣。滙兌差額則記入損益表。

附屬公司及聯營公司以外幣列示的資產負債表均按結算日的滙率折算，而損益表則按平均滙率折算。由此產生的滙兌盈虧作為儲備變動計列。

(c) 固定資產

(i) 持作投資之物業

持作投資之物業系指建造工程業已竣工落成並被用於潛在投資而持有的土地及樓宇，而相應的租金收入均按公平原則磋商確定。

持作投資之物業皆由獨立評估師每年評估一次。評估以個別物業的公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開評估。估值載入年度財務報表內。評估的增值列作估值儲備之增加，其減少應首先按照總額法沖減前期估值儲備之增加數，然後再計入損益表。以前計入費用之物業投資減值因以後年度重估價值的增加而記回的金額，在以前計入費用的總額範圍內確認為收益。

當持作投資之物業處置時，估值儲備中與先前評估有關之已變現部分，將從投資物業重估儲備轉撥至損益表中。

(ii) 其它固定資產

其它固定資產，包括房屋建築物、租賃改良支出、傢具、辦公設備及車輛按成本值減累計折舊及累計減值損失計列。資產的成本值包括購買價及將該項資產付運至運作地點及達致原定用途之狀態而應佔的直接費用。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(c) 固定資產 (續)

(iii) 在建工程

在建工程系指建造工程未完工的房屋建築物及未經安裝及測試的機器設備，按成本減累計減值損失計列。此項成本包括工程建造和設備購置安裝支出及其它直接成本。在建工程於完工或安裝及調試完畢後計提折舊。

(iv) 折舊

租約尚餘20年或以下年限的投資物業均按租約尚餘年限折舊。

其它固定資產則以直線法於其估計可使用年限內按其成本值減累計減值損失來計提折舊。估計的可使用年限如下：

房屋建築物	30年
租賃改良支出	剩餘租賃期間
傢具及辦公設備	5年
車輛	5年

其他固定資產投入使用後發生的維修支出一般於發生當期記入損益表內。當該等支出可明顯增加其他固定資產未來預測可帶來的經濟利益時，該等支出被予以資本化並增加其他固定資產的成本值，並在預計的使用年限內折舊。

(v) 減值與出售盈虧

在每年結算日，其它固定資產項內的資產皆通過集團內部及外界所獲得的信息，評核該資產有否耗蝕。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。

出售除持作投資之物業外固定資產的收益或虧損系指出售所得收入淨額與資產賬面值的差額。由此產生的收益或虧損將列算於損益表內。

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(d) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產的風險及回報實質上由出租公司保留的租賃。租賃支出在扣除自出租公司收取的任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在損益表中列支。

(e) 以供出售之持有或發展中物業

並未開始預售之以供出售之持有或發展中物業按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬於流動資產。業已開始預售之以供出售之持有或發展中物業按成本值加應佔溢利減已收及應收之銷售分期付款及按金及任何可預見之虧損列賬於流動資產或流動負債。

在發展過程中之物業成本包括土地成本、土地使用權費用及該等物業之應佔其它直接成本。

可變現淨值乃參照於日常業務過程中出售物業之銷售所得款項減結算日後之所有估計出售支出或根據當時市況按管理層之估計而確定。

以供出售之持有或發展中物業不計提折舊。

(f) 存貨

存貨指製成品，按成本值與可變現淨值二者之較低者入賬。成本按加權平均法計算，包括所有採購成本以及使存貨達到目前場所和狀態而發生的其它相關成本。可變現淨值系按預計售價減去估計銷售所必需的費用後的價值確定。

(g) 應收賬款

凡被視為呆賬的應收賬款，均計提準備。在資產負債表內列示的應收賬款已扣除有關壞賬準備。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 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示。在現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、期限不超過三個月的現金投資及銀行透支。

(i) 員工福利－退休金責任

本集團依據現行中國法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌退休金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之28.5%提撥退休金，其中22.5%的部分由本集團承擔，其餘部分由職工個人承擔。該政府部門負責公司退休員工的退休金給付。此外，本公司參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本公司之香港僱員及本公司分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已包含於隨附綜合損益表內。而公司除上述應提撥的統籌退休金及公積金供款外，無其它應盡的義務。

除上述外，本集團不提撥任何其它退休金及解職金計劃。

(j) 遞延稅項

遞延稅項乃就因報稅而計算的溢利與財務報表所載的溢利中在可預見未來支付或轉回的時間性差異按現行稅率以負債法提列。

(k) 或有負債及或有資產

或有負債指因已發生的事件而可能引起的責任，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。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，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入賬。

或有負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源的可能性之改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(k) 或有負債及或有資產(續)

或有資產指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產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。

或有資產在財務報表中不予確認，但當與其相關的經濟效益很可能流入時，或有資產才在財務報表附註中披露。若確定有經濟效益流入時，此等效益才被確認為資產。

(l) 收入確認

當交易產生的未來經濟利益很可能流入本集團，且有關的收入和成本能夠可靠地計量時，才對收入加以確認。本集團按下列基準認列收入：

(i) 以供出售之發展中的物業之預售收入

在預售以供出售之發展中的物業上，本集團按完工百分比法確認溢利。以供出售之發展中物業預售部分的應佔溢利乃在計入為完成項目而會產生的其它建築成本及應計費用後按發展期間予以入賬。某個項目預售部分的應佔溢利乃參考來自下列兩項的較低百分比計算：(i)已發生的建築成本與估計完成項目所需的總建築成本的比例；或(ii)所收取的現金跟總銷售價的比例。

(ii) 產品銷售收入

銷貨收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付予客戶及所有權轉讓時。

(iii) 勞務收入

勞務收入於有關勞務提供時確認。

(iv) 經營租賃收入

經營租賃收入按直線法確認。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(i) 收入確認 (續)

(v) 利息收入

利息收入就未償還本金按適用息率分時段比例確認。

(vi) 股利收入

股利收入於獲取股利的權利時確認。

(m) 借款費用

凡供出售之發展中物業必須經過較長一段時間的構建方可用出售，與其興建直接有關的借款費用均資本化作為資產的部分成本。

所有其它借款費用均於發生年度內在損益表列支。

(n) 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要且唯一的分布報告形式。根據管理需要，本集團的主要業務位於中國境內。其經營活動包括三個行業分部：物業發展、物業租賃及高新技術產品的銷售與服務。行業分部的具體財務信息列示於附註3。

未分配成本指集團整體性開支。分部資產主要包括無形資產、固定資產、以供出售之持有或發展中物業、存貨、應收款項及經營現金，不包括的項目主要為佔聯營公司的權益及遞延稅項資產。分部負債指經營負債，而不包括例如遞延稅項負債及若干集團整體性的借款等項目。資本性開支包括購入固定資產的費用，當中包括因收購附屬公司而添置的資產。

分部間交易：分部營業額、分部費用和分部損益包括分部間交易。該類交易按公允交易情況下的價格確認並在合併時予以抵銷。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

3. 分部報告

本集團主要經營活動包括三個行業分部：物業發展、物業租賃及高新技術產品的銷售與服務。正如在附註1(ii)中所述，由於信時的解散，本集團於二〇〇二年度無物業租賃業務發生。

行業分部分析如下：

	二〇〇二			總計
	物業發展	物業租賃	高新技術	
營業額				
自外部客戶	717,989,991	—	82,896,463	800,886,454
損益				
分部利潤	132,442,993	—	20,217,262	152,660,255
未分配成本				(17,746,403)
營業利潤				134,913,852
利息費用				(266,264)
利息收入				2,488,319
處置子公司和聯營公司淨收益	984,128	—	—	984,128
聯營公司之投資淨(損失)收益	(2,601,946)	—	750,684	(1,851,262)
除稅前溢利				136,268,773
稅項	(45,701,154)	—	(3,043,391)	(48,744,545)
除稅後溢利				87,524,228
少數股東權益	3,666,257	—	(1,001,678)	2,664,579
股東應佔溢利				90,188,807

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

3. 分部報告(續)

	二〇〇二			總計
	物業發展	物業租賃	高新技術	
其它信息				
分部資產	1,481,040,191	106,099,404	136,511,182	1,723,650,777
於聯營公司之投資	55,656,942	—	29,083,912	84,740,854
遞延稅項資產	—	—	112,736	112,736
未分配資產				148,742,551
總資產				1,957,246,918
分部負債	742,567,179	—	69,132,740	811,699,919
遞延稅項負債	43,374,839	—	—	43,374,839
未分配負債				27,816,164
總負債				882,890,922
資本性開支	9,030,156	38,467,979	169,899	47,668,034
折舊	3,794,000	—	1,103,282	4,897,282

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

3. 分部報告(續)

於二〇〇二年度，高新技術有相當部分收入及利潤依賴一單獨客戶。

	二〇〇一			總計
	物業發展	物業租賃	高新技術	
營業額				
自外部客戶	496,469,708	1,425,891	88,114,837	586,010,436
損益				
分部利潤(損失)	114,025,842	(5,350,832)	23,451,644	132,126,654
未分配成本				(12,107,893)
營業利潤				120,018,761
利息費用				(1,879,774)
利息收入				1,223,566
於聯營公司之投資淨(損失)收益	(582,782)	(1,926,781)	1,094,857	(1,414,706)
除稅前溢利				117,947,847
稅項	(37,434,566)	—	—	(37,434,566)
除稅後溢利				80,513,281
少數股東權益	(2,370,299)	2,784,221	(1,217,135)	(803,213)
股東應佔溢利				79,710,068

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

3. 分部報告(續)

	二〇〇一			總計
	物業發展	物業租賃	高新技術	
其它信息				
分部資產	868,897,046	61,295,415	112,144,581	1,042,337,042
於聯營公司之投資	10,661,797	1,594,520	22,309,264	34,565,581
遞延稅項資產	161,485	—	—	161,485
未分配資產				23,191,123
總資產				1,100,255,231
分部負債	335,145,672	15,907,992	19,598,704	370,652,368
遞延稅項負債	49,421,768	—	—	49,421,768
未分配負債				34,824,392
總負債				454,898,528
資本性開支	20,991,752	—	26,135,128	47,126,880
折舊	2,453,520	800,613	1,219,028	4,473,161

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

4. 營業額

於年內已確認的收入如下：

	二〇〇二	二〇〇一
出售／預售持有或發展中物業	632,536,194	518,724,698
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	83,016,102	88,897,236
出售位於海南省的土地(附註17(ii))	123,833,757	—
持作投資物業之租約收入	—	1,516,421
	839,386,053	609,138,355
減：營業稅及附加稅(註(i))	(38,499,599)	(27,192,859)
加：財政返還(註(ii))	—	4,064,940
淨額	800,886,454	586,010,436

註(i) 本集團按出售／預售物業的收入、出售土地的收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入計提5%的營業稅。除營業稅外，部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

註(ii) 財政返還系本集團部分附屬公司享受的上繳營業稅30%及35%部分的返還。由於上述優惠政策需經由國務院批准，於實際收到時予以入賬。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

5. 財務(收入)／成本，淨額

	二〇〇二	二〇〇一
利息費用		
銀行貸款利息－須於五年內全部償還	8,056,279	1,858,612
銀行貸款利息－毋須於五年內全部償還	248,438	21,162
關聯方貸款利息－須於五年內全部償還 (附註27(a)(iii))	3,700,877	—
其它附帶借貸成本	1,982,500	—
借貸成本總額	13,988,094	1,879,774
減：資本化作為以供出售之發展中物業的 成本	(13,721,830)	—
於損益表中列支的利息費用	266,264	1,879,774
利息收入		
銀行存款利息收入	(2,488,319)	(1,223,566)
財務(收入)／成本，淨額	(2,222,055)	656,208

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入或扣除下列各項：

	二〇〇二	二〇〇一
計入：		
已實現重估儲備	538,084	—
出售附屬公司收益(附註 1(ii))	453,804	—
出售聯營公司收益	530,324	—
扣除：		
固定資產折舊	4,897,282	4,473,161
固定資產減值損失撥備—終止經營	—	4,000,000
員工成本(不包括董事)		
— 工資	10,003,695	7,251,074
— 養老金	1,065,958	926,278
存貨成本	61,063,176	63,158,594
辦公室經營租賃費用	2,328,248	1,562,692
核數師酬金	1,040,000	939,800
出售物業之維修基金	4,373,786	4,636,628
商譽攤銷	327,962	328,116
滙兌損失，淨額	163,608	11,286

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

7. 稅項

(a) 所得稅

	二〇〇二	二〇〇一
即期 — 中國稅項	54,719,513	20,604,909
遞延稅項(附註15)	(5,974,968)	16,829,657
	48,744,545	37,434,566

本集團之主要經營業務在中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除住宅科技外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。住宅科技系中國境內之中外合資生產型企業，可享受從彌補以前年度(最多為五年)虧損後的第一個獲利年度開始免除頭兩年且減半後三年的企業所得稅的優惠。

同時，住宅科技設立於經濟技術開發區所在城市老城區，其適用稅率為27%。二〇〇二年是住宅科技的第三個獲利年度，按13.5%的適用稅率繳納企業所得稅。

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二〇一六年為止。並且，由於本集團無任何於香港產生的應課稅溢利，亦勿須繳納香港利得稅。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

7. 稅項 (續)

(a) 所得稅 (續)

本集團稅項與假若採用本集團一般適用之稅率33%而計算之理論稅額之差額如下：

	二〇〇二		二〇〇一	
除稅前溢利	136,268,773		117,947,847	
加：本公司之淨虧損， 扣除於合併時抵銷 的源自附屬公司 宣派的股息	19,141,744		11,401,502	
源自中國之財務報表 所載溢利	155,410,517	100%	129,349,349	100%
按適用稅率33%計算之 所得稅金額 (二〇〇一年：33%)	51,285,471	33%	42,685,285	33%
附屬公司虧損而造成 的所得稅影響	1,123,018	1%	2,797,968	2%
附屬公司不同適用稅率 造成的所得稅影響	(3,663,944)	(2%)	(8,048,687)	(6%)
所得稅費用	48,744,545	31%	37,434,566	29%

(b) 營業稅

本集團按出售／預售物業收入、出售土地收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入的5%交納營業稅。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

7. 稅項 (續)

(c) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售和採購總額的17%繳納。購買原材料、半成品等所支付的進項稅額可以沖抵在銷售環節時銷項稅額，以確定應付增值稅的淨額。綜合損益表中之銷售與採購已扣除增值稅。

8. 股東應佔溢利

綜合股東應佔溢利中包括計入本公司賬目之淨溢利為27,297,795港元(二〇〇一年：18,156,693港元)。

9. 股息

	二〇〇二	二〇〇一
宣派及支付股息		
一年終股利每股0.0159港元(二〇〇一年：0.012港元)	17,999,754	12,000,000
	17,999,754	12,000,000

根據二〇〇三年四月二十五日董事會決議，本公司建議派發末期股息每普通股0.0199港元，按二〇〇三年三月底之註冊股東擁有股份數計算，共計約27,000,000港元(附註31(c))。此項擬派股息並未於本財務報表中列作應付股息，其將於截至二〇〇三年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

10. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利是根據股東應佔溢利90,188,807港元(二〇〇一年：79,710,068港元)計算。

每股基本溢利系按年內已發行普通股之加權平均數1,231,969,726股(二〇〇一年：1,002,547,233股)計算。每股攤薄溢利系根據1,231,969,726股(二〇〇一年：1,002,547,233股)普通股，即年內已發行普通股之加權平均數，加上假設所有未行使之購股權皆已行使且被視作無償發行之普通股之加權平均數3,304,911股(二〇〇一年：12,793,291股)計算。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

11. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

年內本公司向董事支付之酬金總額如下：

	二〇〇二	二〇〇一
非執行董事		
袍金	—	—
其它酬金	310,000	210,000
	310,000	210,000
執行董事		
袍金	—	—
其他酬金：	—	—
— 基本薪金，房屋津貼，購股權， 其他津貼和其他形式收益	7,705,146	10,268,160
— 酌情花紅	—	—
— 加盟酬金	—	—
— 退休金供款	—	—
— 失去董事職位之補償	—	—
	7,705,146	10,268,160
總計	8,015,146	10,478,160

於二〇〇一年其它形式收益包括在行使購股權當日公司股票市價與購股權價格的差額。該差價約為4,368,000港元，並未計入本集團之經營損益。於二〇〇二年，無任何董事行使購股權。

本年度內，除一名獨立非執行董事外，無其他董事放棄其酬金。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

支付予董事之酬金組別如下：

酬金組別	董事人數	
	二〇〇二	二〇〇一
0港元 – 1,000,000港元	5	11
1,000,001港元 – 1,500,000港元	5	—
1,500,001港元 – 2,000,000港元	1	—

(b) 五位最高薪酬人士

本年度集團內五名最高薪酬人士(包括董事和僱員)之酬金分析如下：

	二〇〇二	二〇〇一
基本薪金、房屋津貼、購股權、 其它津貼和其它形式收益	6,246,797	7,948,080
酌情花紅	—	—
加盟酬金	—	—
退休金供款	—	—
失去董事職位之補償	—	—
	6,246,797	7,948,080

	二〇〇二	二〇〇一
董事人數	5	5
僱員人數	—	—
	5	5

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

12. 固定資產

本集團

	二〇〇二						二〇〇一	
	持作投資 之物業	房屋 建築物	租賃改良 支出	傢具及辦公 設備	車輛	在建工程	合計	合計
成本值或估值：								
年初餘額	65,649,633	61,338,786	8,398,510	14,353,240	6,057,441	38,153,600	193,951,210	139,900,290
添置	38,467,979	-	1,532,959	1,464,270	6,202,826	-	47,668,034	47,712,636
重估	-	-	-	-	-	-	-	7,182,727
出售附屬公司(附註26(c))	(10,206,390)	-	(8,394,553)	(4,271,502)	-	-	(22,872,445)	-
其它出售	-	-	-	(6,224,560)	-	(25,916,504)	(32,141,064)	(844,443)
滙率折算差額	(30,936)	(24,134)	(3,957)	(6,554)	(2,707)	(17,978)	(86,266)	-
重分類	12,219,118	-	-	-	-	(12,219,118)	-	-
年末餘額	106,099,404	61,314,652	1,532,959	5,314,894	12,257,560	-	186,519,469	193,951,210
累計折舊及減值：								
年初餘額	-	2,053,445	8,398,510	3,745,998	1,976,775	-	16,174,728	7,960,254
本年度折舊	-	1,831,474	419,374	1,093,828	1,552,606	-	4,897,282	4,473,161
減值支出	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000
出售附屬公司(附註 26(c))	-	-	(8,394,553)	(1,961,712)	-	-	(10,356,265)	-
其它出售	-	-	-	(1,068,360)	-	-	(1,068,360)	(258,687)
滙率折算差額	-	(968)	(3,958)	(1,696)	(888)	-	(7,510)	-
年末餘額	-	3,883,951	419,373	1,808,058	3,528,493	-	9,639,875	16,174,728
賬面淨值：								
年末餘額	106,099,404	57,430,701	1,113,586	3,506,836	8,729,067	-	176,879,594	177,776,482
年初餘額	65,649,633	59,285,341	-	10,607,242	4,080,666	38,153,600	177,776,482	131,940,036

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

12. 固定資產(續)

於二〇〇二年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

	持作投資 之物業	房屋 建築物	租賃改良 支出	傢具及辦公 設備	車輛	在建工程	合計
代表：							
成本值	-	57,430,701	1,113,586	3,506,836	8,729,067	-	70,780,190
估值	106,099,404	-	-	-	-	-	106,099,404
	106,099,404	57,430,701	1,113,586	3,506,836	8,729,067	-	176,879,594

於二〇〇一年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

代表：							
成本值	-	59,285,341	-	10,607,242	4,080,666	38,153,600	112,126,849
估值	65,649,633	-	-	-	-	-	65,649,633
	65,649,633	59,285,341	-	10,607,242	4,080,666	38,153,600	177,776,482

於二〇〇一年十二月三十一號，在建工程中包括25,916,504港元的持作投資之物業的預付購置款。於二〇〇二年，此項購置取消並全額收回該項預付購置款。

所有持作投資之物業均位於中國境內，相關之土地使用權為期47至70年，分別於二〇四三年至二〇六八年屆滿。

本集團

本集團於二〇〇二年十二月三十一日之持作投資之物業均由威格斯(香港)有限公司，一合格獨立估值師根據市場公開價格評估確認。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

12. 固定資產(續)

本公司

	二〇〇二					二〇〇一
	持作投資 之物業	房屋 建築物	傢具及 辦公設備	汽車	合計	合計
成本						
年初餘額	—	10,122,250	440,876	312,119	10,875,245	1,219,030
添置	943,005	—	81,355	1,003,129	2,027,489	10,122,250
出售	—	—	—	—	—	(466,035)
年末餘額	943,005	10,122,250	522,231	1,315,248	12,902,734	10,875,245
累計折舊						
年初餘額	—	—	141,651	93,635	235,286	240,286
添置	141,450	273,884	90,064	205,077	710,475	253,687
出售	—	—	—	—	—	(258,687)
年末餘額	141,450	273,884	231,715	298,712	945,761	235,286
賬面淨值						
年末餘額	801,555	9,848,366	290,516	1,016,536	11,956,973	10,639,959
年初餘額	—	10,122,250	299,225	218,484	10,639,959	978,744

於二〇〇二年十二月三十一日及二〇〇一年十二月三十一日，本公司賬面淨值約為10,000,000港元的房屋建築物已作為短期和長期銀行借款之抵押(附註22)。

於二〇〇二年十二月三十一日，本公司賬面淨值約為800,000港元的車輛已作為長期銀行借款之抵押(附註22)。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

13. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項

本公司

(a) 於附屬公司之投資

	二〇〇二	二〇〇一
應佔非上市公司之淨資產，成本值	395,308,736	286,886,723

於二〇〇二年十二月三十一日之附屬公司詳情參閱附註1。

(b) 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項均無抵押，免息及無固定還款期限。

14. 於聯營公司之投資

本集團

	二〇〇二	二〇〇一
投資於非上市公司，成本值		
— 瀚洋物業管理	226,180	226,287
— 住宅寬頻	18,848,365	18,857,251
— 奧達光	9,047,215	9,051,480
— 上海五金一店連鎖經營有限公司(「五金一店」)	—	4,714,313
— 上海英特耐特	9,424,182	—
— 金羅店	46,800,000	—
	84,345,942	32,849,331
代表：		
— 應佔聯營公司之淨資產	77,783,619	26,287,008
— 收購之商譽	6,562,323	6,562,323
	84,345,942	32,849,331
累計商譽攤銷	(820,136)	(492,174)
應佔收購後損益減利潤分配	1,215,048	2,567,553
與聯營公司交易之未實現利潤	—	(359,129)
	84,740,854	34,565,581

於二〇〇二年十二月三十一日之聯營公司詳情參閱附註1。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

14. 於聯營公司之投資(續)

於二〇〇二年十二月三十一日本公司董事認為聯營公司之實際價值不會低於其於二〇〇二年十二月三十一日之賬面價值。

本公司

	二〇〇二	二〇〇一
投資於非上市公司，成本值 應佔淨資產	46,800,000	—

15. 遞延稅項

本集團

	二〇〇二	二〇〇一
年初餘額	(49,260,283)	(32,430,626)
當期的時間性差異(附註7)	5,974,968	(16,829,657)
滙率折算差額	23,212	—
年末餘額	(43,262,103)	(49,260,283)
代表：		
遞延稅項資產	112,736	161,485
遞延稅項負債	(43,374,839)	(49,421,768)
	(43,262,103)	(49,260,283)

遞延稅項主要系由於預售發展中物業的收入及其它支出就財務報表及報稅而言，採用不同的確認基準引致時間性差異的稅務影響。於二〇〇二年十二月三十一日並無重大的尚未撥備的遞延稅項。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

16. 以供出售之持有或發展中物業

本集團

	二〇〇二		合計
	列賬於流動 資產部分	列賬於流動 負債部分	
按成本值	973,484,256	255,502,104	1,228,986,360
加：預售物業之應佔溢利	60,218,857	133,513,476	193,732,333
	1,033,703,113	389,015,580	1,422,718,693
減：已收及應收銷售分期付款及按金	(167,065,799)	(425,260,183)	(592,325,982)
	866,637,314	(36,244,603)	830,392,711
	二〇〇一		合計
	列賬於流動 資產部分	列賬於流動 負債部分	
按成本值	717,351,757	194,541,346	911,893,103
加：預售物業之應佔溢利	106,558,513	93,516,419	200,074,932
	823,910,270	288,057,765	1,111,968,035
減：已收及應收銷售分期付款及按金	(292,883,265)	(316,162,608)	(609,045,873)
	531,027,005	(28,104,843)	502,922,162

所有以供出售之持有或發展中物業均位於中國上海。

於二〇〇二年十二月三十一日，本集團為短期和長期借款作抵押的土地約為 64,000,000港元和 356,000,000港元(二〇〇一年：本集團為短期借款作抵押的土地約為33,000,000港元)(附註22)。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

17. 預付款項及其它流動資產

本集團

	二〇〇二	二〇〇一
土地預付款－海南(i)	—	71,598,529
土地預付款－上海(ii)	62,760,740	—
予供應商之預付款項	19,334,751	—
其它	—	9,342,028
	82,095,491	80,940,557

本公司

	二〇〇二	二〇〇一
土地預付款－上海(ii)	45,797,211	—

(i) 於二〇〇一年，本集團與一家公司達成協議購買中國海南省的一塊土地。於二〇〇一年十二月三十一日，本集團已支付了首期款項約為71,600,000港元。於二〇〇二年，本集團將購買該土地的權利轉讓，並確認了收益約為44,000,000港元(附註 4)。

(ii) 本集團計劃與中國投資者合資開發綠洲什格維花園酒店項目，並於年後成立了項目公司(附註 31(a))。集團与其它投資者在中國上海購買了土地。截至二〇〇二年十二月三十一日止，本集團共支付土地款約62,800,000港元。該金額期後已作為本集團的出資注入該項目公司。

18. 應收賬款

本集團

	二〇〇二	二〇〇一
應收賬款	104,568,585	82,684,151
減：壞賬準備	(15,131)	(15,139)
	104,553,454	82,669,012

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

18. 應收賬款 (續)

本集團 (續)

應收賬款賬齡分析如下：

	二〇〇二	二〇〇一
一年以內	70,641,863	65,165,249
一年至二年	20,029,913	17,518,902
二年以上	13,896,809	—
減：壞賬準備	(15,131)	(15,139)
	104,553,454	82,669,012

應收賬款主要係因根據預售房產合同中分期付款條款記錄之應收而未收之款項。

本集團所提供的信用期限一般為一至兩個月。賬齡在一年以上的應收賬款係由物業預售中客戶僅支付按金而未辦理銀行按揭手續所致。應收銷售分期付款係根據預售合同之條款記錄而定。

19. 股本

本集團及本公司

	二〇〇二		二〇〇一	
	股份數目	賬面值	股份數目	賬面值
普通股每股0.10港幣				
授權：	2,000,000,000	200,000,000	2,000,000,000	200,000,000
已發行及繳足：				
— 年初數	1,032,060,000	103,206,000	1,000,000,000	100,000,000
— 發行股份 (i)	326,000,000	32,600,000	—	—
— 行使購股權 (ii)	870,000	87,000	32,060,000	3,206,000
— 回購 (iii)	(6,000,000)	(600,000)	—	—
— 年末數	1,352,930,000	135,293,000	1,032,060,000	103,206,000

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

19. 股本 (續)

- (i) 於二〇〇二年三月二十一日，本公司的控股公司－Good Time Resource Limited以每股0.99港元的價格向獨立第三方配售購買了100,000,000股普通股。此後，於二〇〇二年四月三日本公司以相同的價格向Good Time Resource Limited發行100,000,000股普通股。此發行淨額約為94,900,000港元，其中10,000,000港元記為股本，約84,900,000港元為股本溢價。
- (ii) 二〇〇二年五月三十日，Good Time Resource Limited以每股1.18港元的價格向獨立第三方配售了226,000,000股普通股。此後於二〇〇二年六月十一日本公司按相同的價格向Good Time Resource Limited發行226,000,000股普通股。此發行淨額約為256,900,000港元，其中22,600,000港元記為股本，約234,300,000港元記為股本溢價。

所發行股份的上市及交易均經香港聯交所批准。該些股份與已發行的股份享有同等的權利。
- (iii) 於截至二〇〇二年十二月三十一日止年度，由於行使購股權，本集團以每股0.45港元共發行870,000股普通股(附註20)。此發行淨額為391,500港元，其中87,000港元記為股本，約304,500港元記為股本溢價。該些股份與現有的股份享有同等的權利。
- (iv) 自二〇〇二年九月十八日至二〇〇二年九月二十日期間，本公司以每股0.67－0.77港元的價格在香港聯交所購回6,000,000股。為該等股份所支付之對價共計約4,226,000港元，其中600,000港元抵減股本，約3,626,000港元抵減股本溢價。於二〇〇二年十二月三十一日，所有回購股份的股票證書已取消並銷毀。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

20. 購股權計劃

經二〇〇二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項新購股權計劃。根據該新計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得的平均收市價或購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二〇〇九年十一月十一日（以較早者）屆滿。

於二〇〇二年度，該購股權計劃下之購股權變動滙總如下：

每股認購價	0.41港元－	0.51港元－	0.71港元－	港元0.81－	合計
	0.50港元	0.60港元	0.80港元	港元0.90	
年初數	1,740,000	—	3,000,000	50,800,000	55,540,000
本年授出數	—	50,000,000	—	—	50,000,000
本年行使數 (附註19)	(870,000)	—	—	—	(870,000)
本年取消或過期數	—	—	(3,000,000)	(53,800,000)	(53,800,000)
年末數	870,000	50,000,000	—	—	50,870,000
包括					
— 董事	—	—	—	—	—
— 僱員	870,000	50,000,000	—	—	50,870,000
	870,000	50,000,000	—	—	50,870,000

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

21. 儲備

本集團

本集團的儲備變動已在綜合權益變動表中列示。

- (a) 股本溢價指發行價超出其票面價值，並扣除承銷商手續費，組織費用及中介費用等費用後的部分。
- (b) 根據中國的有關法律及法規，在中國註冊成立的公司應從法定會計報表的淨利潤中提取一定的法定儲備，以作特定用途。

在中國註冊成立的集團內公司從法定賬目淨利潤(彌補以前年度的虧損後)中提取10%為法定盈餘公積。法定盈餘公積餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。法定盈餘公積經批准可以用於沖抵以前財務年度的損失或轉增資本。但於轉增資本後該法定盈餘公積須至少維持於公司註冊資本之25%。

在中國註冊成立的集團內公司從法定賬目淨利潤(彌補以前年度的虧損後)中提取5%–10%作為法定公益金。此法定公益金可用作職工福利的資本開支。

- (c) 滙兌儲備根據外幣交易的會計政策予以記錄。

本公司

本公司的儲備變動如下：

	股份溢價	保留溢利	合計
二〇〇一年一月一日餘額	279,222,780	18,641,879	297,864,659
發行股本(附註 19 (i) (ii))	319,466,565	—	319,466,565
股份回購(附註 19 (iii))	(3,625,740)	—	(3,625,740)
股東應佔溢利	—	27,297,795	27,297,795
股息(附註 9)	—	(17,999,754)	(17,999,754)
二〇〇二年十二月三十一日餘額	595,063,605	27,939,920	623,003,525

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

22. 銀行借款

本集團及本公司(續)

	本集團		本公司	
	二〇〇二	二〇〇一	二〇〇二	二〇〇一
短期銀行借款				
— 抵押借款	171,577,702	29,285,876	1,000,000	1,000,000
— 信用借款	—	5,864,605	—	—
	171,577,702	35,150,481	1,000,000	1,000,000
長期銀行借款				
— 抵押借款	143,701,688	6,760,423	7,051,042	6,760,423
— 信用借款	132,696,730	—	95,000,000	—
	276,398,418	6,760,423	102,051,042	6,760,423
長期銀行借款到期情況如下：				
— 一年內到期	57,242,762	452,667	697,667	452,667
— 一至二年內到期	175,803,218	452,667	95,697,667	452,667
— 三至五年內到期	39,218,058	1,358,000	1,521,328	1,358,000
— 五年以上到期	4,134,380	4,497,089	4,134,380	4,497,089
	276,398,418	6,760,423	102,051,042	6,760,423
減：一年內到期之長期借款	(57,242,762)	(452,667)	(697,667)	(452,667)
	219,155,656	6,307,756	101,353,375	6,307,756

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

22. 銀行借款(續)

本集團及本公司(續)

(a) 短期銀行借款

於二〇〇二年十二月三十一日，短期銀行借款中除約1,000,000港元為港幣借款(二〇〇一年：約1,000,000港元)，其年利率為3.625%(二〇〇一年：4%)外，其餘短期銀行借款均為人民幣借款，年利率介於5.0448%至6.039%之間(二〇〇一年：5.58%至6.44%)。

於二〇〇二年十二月三十一日，短期銀行借款中約1,000,000港元由本公司的房屋建築物抵押(二〇〇一年：約1,000,000港元)(附註12)，約35,800,000港元由本集團土地抵押(二〇〇一年：約28,300,000港元)(附註16)，約87,700,000港元根據約85,000,000港元的定期存款所開具的備用信用證擔保(附註26(e))，另約47,100,000港元由關聯公司上海友浦房地產開發有限公司擔保(附註27(a)(iv))。

(b) 長期銀行借款

於二〇〇二年十二月三十一日，長期銀行借款中除約102,000,000港元為港幣借款，其年利率介於3.125%至3.556%之間外，其餘長期銀行借款均為人民幣借款，年利率介於5.022%至6.039%之間。於二〇〇一年十二月三十一日，所有長期銀行借款為港幣借款，其年利率為3.5%。

於二〇〇二年十二月三十一日，95,000,000港元的長期銀行信用借款系根據二〇〇二年十月二十三日與多家金融機構所簽訂的財團借款協議所借之款項。此貸款授信額度為95,000,000港元，期限為借款協議簽訂日起十五個月。該協議下利率為香港銀行間拆借利率加1.5%。

於二〇〇二年十二月三十一日，長期銀行借款中約600,000港元由本公司車輛抵押(附註12)，約6,400,000港元由本集團的房屋建築物抵押(二〇〇一年：約6,800,000港幣)(附註12)，約136,700,000港元由本集團土地抵押(附註16)。

23. 應付賬款

本集團之應付賬款賬齡均在一年以內。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

24. 其它應付款項及應計項目

本集團

	二〇〇二	二〇〇一
某一潛在客戶的購房訂金	—	71,221,045
替受益權所有人出售物業所得款項 (i)	18,424,121	62,731,941
從第三方暫借款 (ii)	14,013,387	22,295,822
預提維修基金	287,900	3,991,027
應付少數股東投資溢餘款項	—	4,714,313
預提廣告費	1,206,295	3,771,450
其它	23,451,723	23,903,659
	57,383,426	192,629,257

(i) 該款系本集團作為受益權所有人的代理而代收之出售物業所得款項。

(ii) 該暫借款無擔保、不計息且無固定償還期限。

25. 應交稅項

本集團

	二〇〇二	二〇〇一
應交企業所得稅	91,747,079	46,006,100
應交營業稅	34,948,168	21,804,721
應交增值稅	3,480,664	1,505,129
其它應交稅金	328,098	438,092
	130,504,209	69,754,042

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

26. 綜合現金流量表

(a) 除稅前溢利與經營活動之現金(流出)流入淨額調整表

	二〇〇二	二〇〇一
除稅前溢利	136,268,773	117,947,847
調整：		
固定資產減值損失撥備	—	4,000,000
固定資產折舊	4,897,282	4,473,161
處置固定資產收益	(1,743,416)	—
處置附屬公司收益	(453,804)	—
處置聯營公司收益	(530,324)	—
已實現重估儲備	(538,083)	—
於聯營公司之投資淨損失	1,851,262	1,414,706
利息收入	(2,488,319)	(1,223,566)
利息支出	266,264	1,879,774
營運資金變動前之營業利潤	137,529,635	128,491,922
限制性存款增加	(83,086,987)	(1,725,147)
應收賬項增加	(21,884,442)	(32,854,060)
其它應收款(增加)減少	(3,855,687)	2,084,292
預付款項及其它流動資產增加	(1,154,934)	(30,513,725)
應收關聯公司款項增加	(9,346,046)	(1,003,809)
以供出售之持有或發展中物業增加	(248,099,625)	(150,466,577)
存貨增加	(2,575,071)	(2,223,819)
應付賬項減少	(7,211,412)	(19,901,569)
其它應付款項及應計項目(減少)增加	(160,957,718)	132,242,992
應交稅金增加	16,278,124	13,535,241
應付關聯公司款項增加(減少)	5,020,760	(3,017,160)
長期應付款減少	—	(10,952,207)
營業活動之現金(流出)流入淨額	(379,343,403)	23,696,374

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

26. 綜合現金流量表 (續)

(b) 收購附屬公司所支付之現金

於二〇〇二年十月三十日，本公司收購了住富48.45%的股權。被收購的資產及負債的公允價值如下：

	二〇〇二
購入之淨資產	
以供出售之持有或發展中物業	65,649,094
應付帳款	(21,127,204)
其他應付款及應計項目	(35,097,708)
少數股東權益	(4,617,849)
	4,806,333
支付方式	
現金支付	4,806,333

(c) 處置附屬公司的所收到之現金 (附註1(ii))

	二〇〇二
處置之淨資產	
固定資產 (附註12)	12,516,180
存貨	44,126
現金及銀行存款	629,730
其它應付款項及應計項目	(9,397,220)
應交稅金	(1,269,136)
少數股東權益	(1,287,077)
	1,236,603
處置方式	
現金收入	1,690,407
該附屬公司的現金及銀行存款	(629,730)
現金流入淨額	1,060,677

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

26. 綜合現金流量表(續)

(d) 融資項目變動分析

	股本 (包括股份溢價)	少數 股東權益	長期銀行 借款
二〇〇一年一月一日餘額	366,627,780	44,290,848	—
少數股東權益	—	803,213	—
少數股東應佔之估值儲備	—	4,506,524	—
融資活動現金流量	15,801,000	1,365,161	6,760,423
二〇〇一年十二月三十一日餘額	382,428,780	50,965,746	6,760,423
少數股東權益	—	(2,644,579)	—
處置附屬公司(附註26(c))	—	(1,287,077)	—
支付附屬公司之少數股東的股利	—	(1,743,447)	—
收購附屬公司(附註26(b))	—	4,617,849	—
融資活動現金流量	347,927,825	10,773,764	269,637,995
二〇〇二年十二月三十一日餘額	730,356,605	60,662,256	276,398,418

(e) 現金及現金等價物分析：

	二〇〇二	二〇〇一
現金	69,762	86,407
活期存款	459,971,612	140,364,735
三個月以內的定期存款	32,703,092	2,000,623
現金及現金等價物	492,744,466	142,451,765
已抵押之存款(附註22)	85,000,000	—
限制性存款(附註29)	13,496,020	15,409,033
現金及銀行存款	591,240,486	157,860,798

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

26. 綜合現金流量表 (續)

(f) 分部信息：

	物業發展	物業租賃	高新技術	合計
現金流量：				
經營活動	(373,478,877)	—	(28,830,953)	(402,309,830)
投資活動	(47,595,305)	(38,467,979)	18,416,504	(67,646,780)
融資活動	773,296,151	—	47,120,912	820,417,063
	352,221,969	(38,467,979)	36,706,463	350,460,453

27. 關聯方交易

(a) 關聯方交易：

	二〇〇二	二〇〇一
從關聯公司收購一家附屬公司 (i)	9,424,182	—
出售一家聯營公司給關聯公司之收益 (ii)	530,324	—
向關聯公司借入之款項 (iii)	75,393,459	—
向關聯公司支付／應付之利息 (iii)	3,700,877	—
關聯公司提供之借款擔保 (iv)	47,120,912	—
向一聯營公司銷售貨物	27,713,414	31,502,490
向一聯營公司採購	—	5,694,748

(i) 於二〇〇二年十二月四日，本集團從上海瀚洋(集團)有限公司(「瀚洋集團」)收購上海英特耐特網絡信息技術有限公司47.5%之股權，收購價約9,420,000港元。由於施建先生在瀚洋集團合計可控制並行使的投票權為40%，因此瀚洋集團系施建先生之聯營公司。施建先生為本公司的主席及董事。

(ii) 於二〇〇二年十二月四日，本集團出售聯營公司上海五金一店連鎖經營有限公司48.25%的股權給瀚洋集團，出售所得價款約為4,700,000港元，本集團確認了530,324港元的出售收益。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

27. 關聯方交易 (續)

(a) 關聯方交易：(續)

(iii) 於二〇〇二年四月，本集團從瀚洋集團借入約75,400,000港元的短期借款。該借款無擔保，年利率為5.31%，於二〇〇三年三月到期。

(iv) 於二〇〇二年十二月三十一日，本集團約47,100,000港元的短期銀行借款由上海友浦房地產開發有限公司擔保(附註22)。該公司系瀚洋集團所佔權益為60%的附屬公司，因此成為本集團的關聯公司。

(b) 於二〇〇二年十二月三十一日，本集團有以下主要的關聯公司往來餘額：

	二〇〇二	二〇〇一
應收關聯公司款項		
— 金羅店	5,445,522	—
— 住宅寬頻	2,468,754	—
— 五金一店	2,356,046	—
— 瀚洋物業	1,588,113	2,512,389
	11,858,435	2,512,389
應付聯營公司款項		
— 瀚洋集團	77,749,505	—
— 上海英特耐特	3,607,577	—
— 五金一店	—	942,863
	81,357,082	942,863

除向瀚洋集團所借款項(附註27(a)(iii))，其餘關聯公司往來餘額主要系上述關聯交易產生，均無擔保，不計息且於一年內結清。

28. 信用額度

截至二〇〇二年十二月三十一日，本集團可用於借款的信用額度約為573,000,000港元(二〇〇一年：約42,000,000港元)，其中448,000,000港元已被使用(二〇〇一年：額度全部使用)。該等信用額度由本集團賬面價值約為430,000,000港元之土地及房屋作抵押(二〇〇一年：約43,000,000港元)。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

29. 或有負債

有關若干本集團之以供出售之物業，本公司之附屬公司遠洋信東、佳境、瀚陽城建及瀚翔置業協助買家完成按揭貸款程序，並在買家將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前，提供過渡時期之擔保。於二〇〇二年十二月三十一日，尚未結清的擔保金額約為150,000,000港元；另外，本集團的部分銀行存款13,496,020港元亦因上述程序而被限制使用(附註26(e))。

30. 承諾事項

(a) 有關發展中物業之資本承諾

本集團就發展中物業之建築成本之資本承諾如下：

	二〇〇二	二〇〇一
已批准及訂約	396,604,000	174,765,000
已批准但未訂約	1,282,877,000	1,238,480,000
	1,679,481,000	1,413,245,000

此外，集團尚需向聯屬公司一金羅店投入註冊資本約187,000,000港元之不可撤銷承諾。

(b) 經營租約承諾

於二〇〇二及二〇〇一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	二〇〇二	二〇〇一
第一年之內	—	358,050
第二至第五年，及	—	—
五年後	—	—
	—	358,050

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港元為單位)

31. 期後事項

- (a) 於二〇〇三年一月二十一日，本公司與若干第三方的中國公司簽訂了一項合資協議來共同設立一個項目公司，該公司將開發名為上海什格維花園酒店公寓的項目。該公司註冊資本為200,000,000人民幣，本集團最終將持有56%的股份。
- (b) 於二〇〇三年二月二十八日，本公司與若干第三方的中國公司就金羅店的股權構成簽訂了一項協議。金羅店主要從事土地及房地產開發。根據協議，金羅店的註冊資本從人民幣398,100,000元增加到人民幣548,100,000元(相當於約517,080,000港幣)，本公司的持股比例也相應的從62%降到45.26%(參見附註1)。

32. 比較數字

財務報表中若干比較數字已重新編製以符合新頒布的會計準則所規定的表達及披露要求(附註2(a))。

33. 最終控股公司

董事認為本公司之最終控股公司為在英屬維爾京群島註冊成立之公司Good Time Resource Limited。

34. 批准日期

財務報表於二〇〇三年四月二十五日獲董事會批准及准予公告。