

## 1 主要會計政策

賬目乃根據歷史成本法編製，就重估若干物業作出修訂，並符合香港公認會計準則。

編製此等賬目所採納之主要會計政策載列如下：

### (a) 綜合基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之賬目，及本集團所佔共同控制實體及聯營公司在收購後之業績及儲備。

年內附屬公司、共同控制實體及聯營公司所佔業績由收購之日起計入綜合損益賬或計至實際出售之日止（倘適用）。

集團內公司間之一切重大交易及結餘於綜合賬目時予以對銷。

出售附屬公司、共同控制實體及聯營公司之溢利或虧損按出售所得款項淨額與本集團於出售日期應佔之資產淨值（包括仍未攤銷應佔商譽或之前直接於儲備中撇銷之金額）之差額，連同早前未於綜合損益賬中扣除或確認之任何商譽或資本儲備。

### (b) 商譽

商譽指於收購生效日期收購成本與本集團佔所收購附屬公司、共同控制實體或聯營公司資產淨值之公平值之間之差額。收購產生之商譽作為一項獨立資產列入資產負債表，並以其估計可使用年期使用直線法分不超過二十年予以攤銷。資產淨值之公平值超過購買代價，該等差額於收購年度或按所收購非金融資產之加權平均可使用年期於損益賬確認為收入。

商譽之面值每年檢討，並僅於董事認為出現非暫時性減值時作出撥備。

### (c) 附屬公司

附屬公司指本集團直接或間接長期持有其已發行股本50%以上或控制其董事局之組成之公司。於附屬公司之投資乃按成本值或以低於成本值在本公司之資產負債表列賬。撥備乃於董事認為已出現非短暫性質之減值時作出。

## 1 主要會計政策(續)

### (d) 共同控制實體

共同控制實體乃一項合營企業，而當中參與之投資者間所達成合約安排。據此，本集團連同投資者在共同控制之情況下進行經濟活動，但任何投資者對該項經濟活動概無單方面之控制權。共同控制實體根據權益法計算，而本集團應佔之業績及資產淨值分別計入綜合損益賬及綜合資產負債表內。

### (e) 聯營公司

聯營公司乃附屬公司及合資企業以外，本集團長期持有其股本權益並可對其管理層發揮重大影響力之公司。聯營公司根據權益法計算，而本集團應佔之業績及資產淨值分別計入綜合損益賬及綜合資產負債表內。

### (f) 固定資產及折舊

固定資產按成本值或估值減除累計折舊列賬，並就重大永久減值作出撥備。

投資物業乃於建築及發展工程均已完成並因其投資潛力而持有之土地及樓宇之權益，而任何租金收入均按公平原則磋商。以二十年以上租約持有之投資物業按每年由獨立估值師於結算日以公開市值計算之估值列賬。估值虧損於損益賬中扣除；增值之數額則先撥入損益賬內，惟最高以早前按組合基準扣除之重估虧損數額為限，餘額則撥入投資物業估值儲備內。出售投資物業時，相關之重估盈餘轉撥入損益賬內。

以二十年以上之租約持有之投資物業並無撥備折舊。其他固定資產乃按20%年率於其估計可使用年期以直線法計算折舊，以撇銷其成本值。

將固定資產重修至其正常運作狀況之主要成本均在損益賬內支銷。裝修改良成本均資本化，並按其對本集團之預計可使用年期折舊。固定資產之面值將定期作出檢討。當其估計可收回價值已永久跌至低於其賬面值時，則撇減其面值至估計可收回價值。於釐定可收回價值時，預計將來之現金流量折算為現值。

出售固定資產(投資物業除外)所得之溢利及虧損根據資產之出售所得款項淨額與其賬面值兩者之差額計算，並於損益賬中處理。

## 1 主要會計政策(續)

## (g) 投資

預期長期持有之非上市投資乃按成本值扣除非暫時性質減值撥備入賬。買賣投資(收購之主要目的為從價格之短期波動產生溢利)按公平值列賬。從變動之公平值產生之未變現收益或虧損於損益賬確認。出售投資之溢利或虧損指銷售所得款項淨額與賬面額之差額,並於產生時於損益賬確認。

## (h) 待售物業

待售物業按成本值或可變現淨值中之較低者入賬。成本值(包括土地成本、發展開支、專業費用、資本化利息及其他直接開支)乃按加權平均基準計算。可變現淨值乃按預售所得款項減估計銷售開支之基準而釐定。

## (i) 存貨

存貨以成本及可變現淨值之較低值列賬。成本以先入先出為基準計算。可變現淨值按可預期銷售所得款項減估計銷售開支之基準釐定。

## (j) 借貸成本

因為收購、建造及發展資產(該資產須經過頗長時間籌備及準備作擬定用途)提供資金而直接產生之借貸利息及有關成本,均資本化為資產之部份成本。其他一切借貸成本均於產生時在損益表中扣除。

## (k) 撥備

撥備於現有法定或法律構定承擔為過往事項之結果出現時確認,可能將須流出資源償還承擔,並可就金額作出可靠估計。預期撥備會予以補還,補還確認為獨立資產,惟僅於補還為實際肯定時。

重整撥備主要包括終止租約罰款及僱員遣散費,而於本集團成為法定或法律構定承諾付款之期間內確認。僱員遣散福利僅於協議與合適僱員代表進行指明裁員條款及受影響僱員數目時確認,或於個別僱員獲通知指明條款後確認。有關本集團持續業務之成本並未預先撥備。任何不再需要復原其原本用途之固定資產將轉撥往流動資產,並按面值或估計可變現淨值之較低者列賬。

**1 主要會計政策(續)****(l) 經營租賃**

租約實質上將擁有資產之風險及回報之主要部份全部由出租者保留，列為經營租賃。根據經營租賃應付租金扣除自出租者收取之優惠後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

**(m) 遞延稅項**

遞延稅項就稅務溢利與列賬溢利之時差按在可預見之將來預計應付或應收之稅項支出或收益以當時適用之稅率提撥準備。

**(n) 收益確認**

銷售貨品於貨品交付予及法定所有權轉交予客戶後確認。當完成銷售協議而合法擁有權轉移到買家後，已落成物業之銷售則予以確認。根據經營租賃收取之租金收入扣除自承租人已付之優惠，按各自租賃期以直線基準確認。物業管理收入按時間比例基準或於提供服務時確認。利息收入按時間比例基準確認，計入尚未償還本金及適用利率。股息收入於肯定有權收取付款時確認。

**(o) 僱員福利**

根據界定供款退休計劃作出之供款按僱員基本薪酬的一個百分比計算，於有關供款年度之損益賬中扣除。

僱員之年假及長期服務假期權益在僱員享用時確認。本集團就僱員直至結算日就提供之服務所享有之估計年假及長期服務假期作出撥備。僱員之病假及產假權益直至僱員告假後始確認。

結算日後十二個月內應付之所有花紅計劃撥備，於本集團由於僱員提供之服務而有現有法律或構定責任，以及可就責任作出可靠估計時確認。

**(p) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括手頭上之現金、可由存放日起計三個月內即時獲得償還之銀行及財務機構款項，減除須由墊付日期起計三個月內償還之銀行及財務機構墊款。

## 1 主要會計政策(續)

## (q) 外幣換算

年內以外幣結算之交易按交易當日之匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債按當日之匯率換算。滙兌差額均於損益賬內處理。

附屬公司、共同控制實體及聯營公司以外幣結算之損益賬按本年度之加權平均匯率換算，而資產負債表按結算日之匯率換算。產生自換算外國附屬公司、共同控制實體及聯營公司之投資淨額之滙兌差額直接計入儲備。

## 2 營業額

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售電子零件	39,346	13,389
出售物業	13,853	8,100
物業租金	1,404	965
項目管理及服務	860	371
	<u>55,463</u>	<u>22,825</u>

## 3 分類資料

本集團主要從事物業投資及科技相關業務。根據本集團內部財務報告及經營業務，首要分類呈報乃按業務劃分，而次要分類呈報乃按地區劃分。分類資產主要包括非流動資產、存貨及可收回款項。分類負債包括應付款項及應計費用。業務分類之間並無銷售或買賣交易。就地區劃分之呈報而言，銷售乃以客戶所在國家為基礎。資產總額及資本開支乃按資產所在地計算。

## 3 分類資料(續)

業務分類資料概要載列如下：

	物業投資 千港元	科技 千港元	公司 及其他 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零二年 十二月三十一日止年度</b>				
營業額	15,257	40,206	—	55,463
分類業績	(22,814)	(8,862)	(38,906)	(70,582)
融資費用				(6,350)
應佔下列各方之虧損				
共同控制實體	—	—	(488)	(488)
聯營公司	(2,152)	(521)	(3,409)	(6,082)
除稅前虧損				(83,502)
稅項				97
除稅後虧損				(83,405)
少數股東權益	—	1,254	1	1,255
股東應佔虧損				(82,150)
分類資產	84,828	52,662	—	137,490
共同控制實體	—	—	10,039	10,039
聯營公司	—	36,769	—	36,769
未分配資產				105,099
資產總值				289,397
分類負債	1,128	11,923	—	13,051
未分配負債				205,718
負債總值				218,769
資本開支	78,850	207	273	79,330
折舊	—	394	718	1,112
商譽攤銷	—	4,344	—	4,344

## 3 分類資料(續)

	物業投資 千港元	科技 千港元	公司 及其他 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零一年 十二月三十一日止年度</b>				
營業額	9,065	13,755	5	22,825
分類業績	8,468	(6,649)	(42,571)	(40,752)
融資費用				(6,463)
應佔下列各方之虧損				
共同控制實體	(1,201)	—	(1,834)	(3,035)
聯營公司	144	(1,188)	(12,905)	(13,949)
除稅前虧損				(64,199)
稅項				(829)
除稅後虧損				(65,028)
少數股東權益	—	371	98	469
股東應佔虧損				(64,559)
分類資產	43,608	56,930	—	100,538
共同控制實體	—	—	10,469	10,469
聯營公司	—	57,326	—	57,326
未分配資產				125,145
資產總值				293,478
分類負債	695	11,428	—	12,123
未分配負債				127,385
負債總值				139,508
資本開支	—	827	658	1,485
折舊	—	336	554	890
商譽攤銷	—	1,448	—	1,448

## 3 分類資料(續)

地區分類資料概要載列如下：

	營業額 千港元	經營虧損 千港元	資產總值 千港元	資本開支 千港元
<b>截至二零零二年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
香港	54,603	(69,113)	264,420	79,330
中國大陸	860	(1,469)	24,977	—
	<u>55,463</u>	<u>(70,582)</u>	<u>289,397</u>	<u>79,330</u>
<b>截至二零零一年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
香港	22,459	(36,077)	269,752	723
中國大陸	366	(4,675)	23,726	762
	<u>22,825</u>	<u>(40,752)</u>	<u>293,478</u>	<u>1,485</u>

## 4 銷售成本

二零零一年之銷售成本乃經計入已變現投資物業重估儲備11,043,000港元後所得。

## 5 其他收益

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
撥回應付索償款項	2,926	—
利息	39	48
雜項	2,287	2,198
	<u>5,252</u>	<u>2,246</u>

## 6 經營虧損

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
--	--------------	--------------

經營虧損已計入下列各項：

折舊	1,112	890
員工成本(包括董事酬金)	21,954	20,519
土地及樓宇經營租約之租金支出	1,218	3,287
核數師酬金	455	554
商譽攤銷	4,344	1,448
出售固定資產之虧損	11,384	156
呆壞賬	6,170	—
	<u>6,170</u>	<u>—</u>

## 7 融資費用

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
--	--------------	--------------

銀行貸款及透支之利息	3,125	3,366
短期貸款之利息(附註22)	3,225	3,097
	<u>6,350</u>	<u>6,463</u>

## 8 董事及高級行政人員之酬金

## (a) 董事酬金

本公司支付予董事之酬金詳列如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
--	--------------	--------------

袍金	980	1,061
薪金及其他酬金	9,199	7,870
酌情發放之花紅	—	—
退休福利	42	50
	<u>10,221</u>	<u>8,981</u>

## 8 董事及高級行政人員之酬金(續)

## (a) 董事酬金(續)

本公司董事之酬金幅度如下：

酬金幅度	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元至1,000,000港元	5	7
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
5,000,001港元至5,500,000港元	—	1
6,500,001港元至7,000,000港元	1	—
	<u>7</u>	<u>8</u>

概無董事放棄收取酬金之權利。本年度支付予獨立非執行董事之袍金合共450,000港元(二零零一年：450,000港元)。

## (b) 高級行政人員之酬金

本集團支付予集團內五位最高酬金人士，包括四位(二零零一年：四位)董事之酬金詳列如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及其他酬金	10,780	9,021
酌情發放之花紅	—	—
退休福利	54	56
	<u>10,834</u>	<u>9,077</u>

本集團五位最高酬金人士之酬金幅度如下：

酬金幅度	人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元至1,000,000港元	2	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
5,000,001港元至5,500,000港元	—	1
6,500,001港元至7,000,000港元	1	—
	<u>5</u>	<u>5</u>

## 9 稅項撥回／(支出)

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度撥備	(42)	(425)
去年超額撥備／(不足)	112	(24)
海外稅項	(43)	(18)
	<u>27</u>	<u>(467)</u>
共同控制實體		
海外稅項	—	(58)
聯營公司		
海外稅項	70	(304)
	<u>97</u>	<u>(829)</u>

香港利得稅已按本年度估計應課稅溢利16% (二零零一年：16%) 稅率撥備。海外利得稅已按本年度估計應課稅溢利以本集團經營所在國家之適用稅率撥備。

於二零零二年六月，稅務局稅務上訴委員會裁定一間附屬公司須就於一九九四年及一九九五年出售物業所得之溢利繳納香港利得稅及附加費，總數約為89,500,000港元。然而，董事仍然認為該溢利屬資本性質而毋須繳納香港利得稅。由於該附屬公司並無實質資產，因此並無能力繳付稅項及附加費，亦無能力對此裁決作出上訴。然而，本集團內並無其他公司須為該附屬公司應付之任何稅項或附加費負責及本集團其他成員公司將不會向該附屬公司提供資金，以償付有關稅項及附加費。鑒於上述各項，董事局認為就上述稅項及附加費於賬目內作出任何撥備並不適當。

## 10 每股虧損

每股虧損乃按本年度股東應佔虧損82,150,000港元 (二零零一年：64,559,000港元) 及於年內已發行加權平均股數490,584,391股 (二零零一年：458,493,980股) 計算。

由於根據本公司購股權計劃授出之購股權未有對股份造成攤薄影響，因此並無呈列每股攤薄虧損。

11 固定資產  
本集團

	投資物業 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本或估值				
於二零零一年十二月三十一日	43,000	5,141	1,667	49,808
添置	78,850	480	—	79,330
出售	(24,000)	(1,133)	(306)	(25,439)
重估	(13,350)	—	—	(13,350)
	<u>84,500</u>	<u>4,488</u>	<u>1,361</u>	<u>90,349</u>
於二零零二年十二月三十一日	84,500	4,488	1,361	90,349
累計折舊				
於二零零一年十二月三十一日	—	2,656	750	3,406
本年度折舊	—	790	322	1,112
出售	—	(458)	(46)	(504)
	<u>—</u>	<u>2,988</u>	<u>1,026</u>	<u>4,014</u>
於二零零二年十二月三十一日	—	2,988	1,026	4,014
賬面淨值				
於二零零二年十二月三十一日	<u>84,500</u>	<u>1,500</u>	<u>335</u>	<u>86,335</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>43,000</u>	<u>2,485</u>	<u>917</u>	<u>46,402</u>

## 11 固定資產(續)

## 本公司

	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本			
於二零零一年十二月三十一日	2,662	675	3,337
添置	273	—	273
出售	(196)	—	(196)
	<u>2,739</u>	<u>675</u>	<u>3,414</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>2,739</u>	<u>675</u>	<u>3,414</u>
累計折舊			
於二零零一年十二月三十一日	1,882	216	2,098
本年度折舊	414	124	538
出售	(92)	—	(92)
	<u>2,204</u>	<u>340</u>	<u>2,544</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>2,204</u>	<u>340</u>	<u>2,544</u>
賬面淨值			
於二零零二年十二月三十一日	<u>535</u>	<u>335</u>	<u>870</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>780</u>	<u>459</u>	<u>1,239</u>

香港之投資物業包括66,500,000港元(二零零一年：無)及18,000,000港元(二零零一年：43,000,000港元)分別按長期租賃及中期租賃持有，物業以獨立估值師永利行評值顧問有限公司於二零零二年十二月三十一日以公開市場基準作出之專業估值列賬。所有其他資產均以成本值減累計折舊列賬。

投資物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資。

## 12 商譽

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
成本	43,438	43,438
累計攤銷	(5,792)	(1,448)
賬面淨值	37,646	41,990
年初	41,990	—
收購一間附屬公司	—	43,438
年內攤銷	(4,344)	(1,448)
年末	37,646	41,990

## 13 附屬公司

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，按成本值	2,061	2,061
應收款項，減撥備	422,808	527,107
應付款項	(219,026)	(253,078)
	205,843	276,090

應收及應付款項為無抵押，免息及無訂明還款日期。

本公司之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		已發行及 繳足股本	主要業務
		二零零二年	二零零一年		
Barraza Company Limited	香港	100	100	2港元	提供秘書 服務
Echo Peak Investment Limited	香港	100	100	10,000港元	物業投資
* Ever Double Investments Limited	英屬處女 群島/香港	100	100	1美元	投資控股

## 13 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		已發行及 繳足股本	主要業務
		二零零二年	二零零一年		
北京勤盛祥科技開發有限公司	中國大陸	100	100	150,000美元	資訊系統 發展
* 恒宇科技有限公司	香港	100	100	2港元	投資控股
祖嘉有限公司	香港	100	100	9,998港元	物業投資
建年有限公司	香港	100	100	100,100港元	物業投資
* 導鋒發展有限公司	香港	100	100	2港元	投資控股
* Sebasto Investment Company Limited	香港	60	60	100港元	投資控股
城房發展有限公司	香港	100	100	200,000港元	物業投資
Springdale Investment Company Limited	香港	100	100	100,000港元	物業投資
昌維國際有限公司	香港	60	60	1,000,000港元	買賣電子 零件
* Sunberry Investments Limited	英屬處女 群島/香港	100	100	1美元	投資控股
* 德堯投資有限公司	香港	100	100	3,900,002港元	投資控股
* 航宇建造(集團)有限公司	香港	100	100	20港元	投資控股
航宇投資集團(中國)有限公司	香港	100	100	20港元	投資控股

## 13 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		已發行及 繳足股本	主要業務
		二零零二年	二零零一年		
* 航宇地產(集團)有限公司	香港	100	100	10,000港元	投資控股
航宇地產發展有限公司	香港	100	100	2港元	投資控股
航宇物業管理有限公司	香港	100	100	2港元	投資控股
* 宇航科技控股有限公司	香港	100	100	2港元	物業投資
Wealthy Reference Company Limited	香港	60	60	10,000港元	物業管理
* 和駿投資有限公司	香港	100	—	2港元	投資控股
* 德熙企業有限公司	香港	100	100	200,000港元	融資

\* 本公司直接持有之附屬公司。

## 14 共同控制實體

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所佔資產淨值	<u>10,039</u>	<u>10,469</u>

本集團之共同控制實體詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		主要業務
		二零零二年	二零零一年	
北京龍泉賓館有限公司	中國大陸	32	32	酒店經營

共同控制實體之財務資料摘要載列如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
業績		
營業額	<u>55,178</u>	<u>55,096</u>
本年度虧損	<u>(1,551)</u>	<u>(4,911)</u>
本年度集團所佔虧損	<u>(488)</u>	<u>(1,547)</u>
資產淨值		
非流動資產	118,380	100,652
流動資產	33,876	42,762
流動負債	(110,943)	(100,791)
長期負債	(9,443)	(9,390)
	<u>31,870</u>	<u>33,233</u>
集團所佔資產淨值	<u>10,039</u>	<u>10,469</u>

## 15 聯營公司

	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
所佔資產淨值	35,822	55,516	—	—
應收款項	947	1,810	191	134
	<u>36,769</u>	<u>57,326</u>	<u>191</u>	<u>134</u>
投資，按成本值				
非上市股份	6,001	6,001	—	—
於香港上市股份	80,900	80,900	—	—
	<u>86,901</u>	<u>86,901</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
上市股份市值	<u>15,550</u>	<u>17,266</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收款項為無抵押、免息及無訂明還款日期。

本集團之聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	所佔股本權益 之百分比		主要業務
		二零零二年	二零零一年	
群鴻國際有限公司	香港	20	20	買賣成衣及配件
進榮投資有限公司	香港	50	50	物業投資
銳輝投資有限公司	香港	50	50	物業投資
創富生物科技集團有限公司 (「創富生物」)	百慕達/香港	13*	20*	投資控股

\* 創富生物於二零零二年配發及發行新股份後，本集團於創富生物之權益由20%攤薄至13% (二零零一年：32%攤薄至20%)，並引致視為部份出售虧損約13,682,000港元 (二零零一年：16,959,000港元)。

## 15 聯營公司(續)

一間主要聯營公司創富生物之財務資料摘要載列如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
業績		
營業額	<u>36,463</u>	<u>25,556</u>
本年度虧損	<u>(36,565)</u>	<u>(36,303)</u>
集團所佔本年度虧損	<u>(5,255)</u>	<u>(8,253)</u>
資產淨值		
固定資產	152,828	183,325
商譽	23,554	26,468
聯營公司	37,471	—
流動資產	106,022	90,003
流動負債	(38,044)	(14,170)
長期負債	(686)	(10,396)
	<u>281,145</u>	<u>275,230</u>
集團所佔資產淨值	<u>36,577</u>	<u>55,514</u>

## 16 長期投資

	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，按成本值	1,942	1,942	1,942	1,942
未上市股份	<u>9,737</u>	<u>9,737</u>	—	—
	<u>11,679</u>	<u>11,679</u>	<u>1,942</u>	<u>1,942</u>

未上市股份指本集團於北京成榮之8%權益(附註18)。

## 17 存貨

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
落成物業	1,080	510
製成品	3,976	413
	<u>5,056</u>	<u>923</u>

物業按獨立估值師永利行評值顧問有限公司於二零零二年十二月三十一日以公開市場基準作出之專業估值之估計變現價值列賬。

## 18 待售投資

投資指本集團於北京成榮房地產發展有限公司(「北京成榮」)(此為本集團前共同控制實體)之42%權益及應收北京成榮之款項。於二零零一年八月,本集團訂立一項協議,同意向一名北京成榮之現有股東以總代價人民幣110,000,000元(約103,400,000港元)出售此權益及應收款項,並按北京成榮進行之發展中物業之預售及完成進度分期支付。出售將於代價全數收取後或協議雙方同意之其他日期完成。於二零零二年十二月三十一日,已收取之按金總額為人民幣65,000,000元(二零零一年:人民幣30,000,000元),相等於60,762,000港元(二零零一年:28,078,000港元)(附註21)。於結算日後,已再收取之按金總額為人民幣17,500,000元(約16,546,000港元)。根據協議條款,淨餘代價總額人民幣27,500,000元(約26,001,000港元)將以北京成榮落成之物業支付。於二零零三年一月,本集團訂立一項補充協議,將代價減少人民幣9,500,000元(約8,982,000港元)並必須以現金收取剩餘代價。預計該項出售將於二零零三年五月完成。

## 19 應收款項及預付款項

	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
業務應收賬	4,225	7,986	—	—
其他應收款項	4,681	4,121	—	—
應收貸款	200	14,570	—	—
按金及預付款項	3,722	5,960	1,758	1,912
	<u>12,828</u>	<u>32,637</u>	<u>1,758</u>	<u>1,912</u>

## 19 應收款項及預付款項(續)

租戶之租金收入已到期及已預先墊付。就銷售電子零件及管理費授予業務應收貿易賬之信貸期一般為三十天至四十五天。本集團根據賬單日期之業務應收賬之賬齡如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
30日以下	1,840	6,499
30至60日	1,133	837
61至90日	384	392
91至120日	868	258
	<u>4,225</u>	<u>7,986</u>

## 20 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括定期存款2,000,000港元(二零零一年：2,000,000港元)已用作抵押為批授予本集團之銀行融資之抵押。

## 21 應付款項及應計費用

	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
業務應付賬	10,258	8,875	—	—
其他應付款項	73,520	43,973	6,277	8,709
欠董事款項	12,087	38,795	12,087	38,619
應計費用	5,192	6,335	4,146	5,413
	<u>101,057</u>	<u>97,978</u>	<u>22,510</u>	<u>52,741</u>

其他應付款項包括已收有關出售本集團於北京成榮之42%股本權益及應收北京成榮之款項(附註18)之按金60,762,000港元(二零零一年：28,078,000港元)。欠董事唐乃勤先生之款項為無抵押、免息及無訂明還款日期。本集團根據賬單日期之業務應付賬之賬齡分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
30日以下	1,514	2,585
30至60日	1,324	1,415
61至90日	2,212	2,002
超過90日	5,208	2,873
	<u>10,258</u>	<u>8,875</u>

## 22 短期貸款

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行貸款	3,500	—
其他貸款		
有抵押 (附註a)	3,000	3,000
無抵押 (附註b)	5,800	10,000
	<u>12,300</u>	<u>13,000</u>

(a) 貸款以本集團於其聯營公司創富生物所持之股份抵押，並按固定年利率18厘(二零零一年：18厘)計算利息。

(b) 貸款由一位董事唐乃勤先生作出擔保，並按固定月利率2厘(二零零一年：3厘)計算利息。

## 23 股本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
法定股本：		
每股面值1港元之股份1,000,000,000股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
每股面值1港元之股份490,584,391股	<u>490,584</u>	<u>490,584</u>

本公司現行之購股權計劃(「該計劃」)由本公司股東於一九九六年六月十三日及二零零零年五月二十二日批准，據此向特定行政人員授予認購本公司股份之購股權。根據該計劃，本公司董事可酌情邀請本公司或其任何附屬公司之僱員(包括任何董事)接納可在該計劃中訂明之條款與條件之規限下認購本公司股份之購股權。根據該計劃可授出之購股權之有關股份數目，最多不得超過佔本公司不時之已發行股本面值10%之股份數目，惟就此而言並不包括根據該計劃授出之購股權獲行使時所發行之股份。年內，並無授出購股權(二零零一年：無)或購股權獲行使(二零零一年：無)，而可認購9,152,000股股份(二零零一年：3,352,000股股份)之購股權已告失效。於二零零二年十二月三十一日，根據該計劃並無尚未行使之購股權。

## 24 儲備

	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
股份溢價	12,034	12,034	12,034	12,034
資本贖回儲備	5,318	5,318	5,318	5,318
資本儲備	1,805	1,805	—	—
滙兌儲備	539	476	—	—
累計虧損	(441,080)	(358,930)	(425,984)	(293,185)
	<u>(421,384)</u>	<u>(339,297)</u>	<u>(408,632)</u>	<u>(275,833)</u>

資本儲備指於二零零零年收購一間聯營公司時產生之負商譽。本集團之累計虧損包括共同控制實體及聯營公司保留之虧損分別為11,458,000港元(二零零一年：10,970,000港元)及38,289,000港元(二零零一年：32,207,000港元)。年內於本公司賬目處理之股東應佔虧損為132,799,000港元(二零零一年：24,385,000港元)。

根據香港公司條例第79B條，本公司於二零零二年十二月三十一日並無可供分派予股東之儲備。

## 25 長期負債

	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
已抵押之銀行貸款				
須於五年內悉數償還	—	18,211	—	3,000
毋須於五年內悉數償還	58,579	7,247	52,013	—
無抵押之銀行貸款	2,291	—	—	—
一名董事之墊款	42,000	—	42,000	—
	<u>102,870</u>	<u>25,458</u>	<u>94,013</u>	<u>3,000</u>
包括於流動負債之即期部份	(18,922)	(6,811)	(15,910)	(3,000)
	<u>83,948</u>	<u>18,647</u>	<u>78,103</u>	<u>—</u>

## 25 長期負債(續)

銀行貸款須於以下年度償還：

	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
二零零二年	—	6,811	—	3,000
二零零三年	18,922	4,106	15,909	—
二零零四年	4,999	4,422	4,241	—
二零零五年	5,188	4,365	4,392	—
二零零六年	5,385	2,291	4,548	—
二零零七年	5,590	882	4,710	—
二零零八年以後	20,786	2,581	18,213	—
	<u>60,870</u>	<u>25,458</u>	<u>52,013</u>	<u>3,000</u>

來自董事唐乃勤先生之墊款為無抵押、免息及並無訂明還款日期。唐先生已承諾於二零零四年五月或以前不會要求償還該筆墊款。

## 26 承擔

## (a) 資本承擔

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已訂約但未撥備	—	73,130
已批准但未訂約	—	—
	<u>—</u>	<u>73,130</u>

於二零零一年十二月三十一日之承擔，包括向立豪置業有限公司(「立豪」)收購物業之成本(附註30)。

## 26 承擔(續)

## (b) 經營租賃承擔

按不可撤銷經營租賃於下列年份須支付有關土地及樓宇之未來最低租約租金總開支如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
二零零二年	—	2,897
二零零三年	508	758
二零零四年	153	—
	<u>661</u>	<u>3,655</u>

## (c) 經營租賃可收回租金

按不可撤銷經營租賃於下列年份可收回有關土地及樓宇之未來最低租約租金總收入如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
二零零二年	—	892
二零零三年	720	—
二零零四年	140	—
	<u>860</u>	<u>892</u>

## 27 或然負債

- (a) 本公司已就批予附屬公司8,856,000港元(二零零一年：22,528,000港元)之貸款融資提供擔保。
- (b) 本公司已就提供按揭貸款予前共同控制實體北京成榮於中國內地發展之物業之買家而向銀行提供擔保。於二零零二年十二月三十一日，該等按揭貸款之擔保為3,179,000港元(二零零一年：4,152,000港元)。
- (c) 就下列時差尚未撥備之遞延稅項負債／(利益)：

	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
加速折舊免稅額	61	13	(61)	13
稅項虧損	(44,214)	(41,496)	(11,488)	(10,491)
	<u>(44,153)</u>	<u>(41,483)</u>	<u>(11,549)</u>	<u>(10,478)</u>

由於稅項虧損在將來能否動用情況存有不明朗因素，故此稅損應佔之未來稅項利益並無入賬。就稅項計算之溢利與賬目中所載之溢利並無其他重大時差。

## 28 退休福利

由二零零零年十二月一日起生效，本集團為所有合資格僱員管理一項界定供款強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資產分開持有，而供款按僱員基本薪金之一個百分比計算。該計劃年內之供款為810,000港元。(二零零一年：277,000港元)。

## 29 綜合現金流量表附註

## (a) 經營虧損與經營業務(動用)／產生之現金之調節

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營虧損	(70,582)	(40,752)
利息收入	(39)	(48)
折舊	1,112	890
視為部份出售聯營公司之虧損	13,682	16,959
商譽攤銷	4,344	1,448
已變現物業重估及滙兌儲備	—	(10,466)
重估投資物業之虧損	13,350	1,590
出售固定資產之虧損	11,384	156
	<hr/>	<hr/>
營運資本變動前之經營虧損	(26,749)	(30,223)
存貨(增加)／減少	(4,133)	11,856
應收款項及預付款項減少／(增加)	19,809	(6,156)
應付款項及應計費用(減少)／增加	(29,740)	38,394
	<hr/>	<hr/>
(動用)／來自經營業務之現金	<u>(40,813)</u>	<u>13,871</u>

## 29 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 收購一間附屬公司

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所收購之資產淨值		
固定資產	—	754
存貨	—	2,839
應收款項及預付款項	—	8,462
現金及銀行結餘	—	6,776
應付款項及應計費用	—	(10,218)
稅項	—	(1,043)
少數股東權益	—	(3,028)
	—	4,542
商譽(附註12)	—	43,438
收購代價，按公平值	—	47,980
發行新股份作為代價		
53,000,000股發行價每股1港元	—	(53,000)
與市價之差額	—	18,020
股份代價之公平值	—	(34,980)
現金代價	—	13,000
所收購之現金及銀行結存	—	(6,776)
收購時之現金流出淨額	—	6,224

## 29 綜合現金流量表附註(續)

## (c) 融資變動之分析

	股本及溢價 千港元	銀行及 其他貸款 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
於二零零零年				
十二月三十一日	467,638	52,378	548	520,564
少數股東權益所佔虧損	—	—	(469)	(469)
收購附屬公司	34,980	—	3,028	38,008
支付予少數股東之股息	—	—	(390)	(390)
融資業務之現金流出淨額	—	(13,920)	(34)	(13,954)
於二零零一年				
十二月三十一日	502,618	38,458	2,683	543,759
少數股東權益所佔虧損	—	—	(1,255)	(1,255)
融資業務之現金流入淨額	—	76,712	—	76,712
於二零零二年				
十二月三十一日	502,618	115,170	1,428	619,216

**30 有關連人士交易**

於年內，本集團於日常業務過程中進行之重大有關連人士交易概要如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業租金開支	741	1,777
購入物業	<u>76,920</u>	<u>—</u>

年內，本集團按照雙方之租賃協議，就租賃物業支付租金開支予立豪置業有限公司(「立豪」)，總額為741,000港元(二零零一年：1,777,000港元)。於二零零二年五月，根據一份於二零零一年十月五日簽訂之買賣協議，本集團以代價76,000,000港元向立豪收購此物業，代價乃經參考同區類似物業之公開市值後及按一般商業條款公平磋商而定。立豪為一間由本公司董事唐乃勤先生實益擁有之公司。

於二零零二年十二月，本集團向一間聯營公司銳輝投資有限公司以代價920,000港元收購一項投資物業，此乃按一般商業條款公平磋商而定。

**31 結算日後事項**

於二零零三年二月五日，創富生物以每股0.10港元配發及發行239,200,000股新股份，因此本集團之股權由13.01%減低至10.84%，引致視為部份出售虧損約6,101,000港元。

**32 賬目之批准**

董事局於二零零三年四月十六日批准賬目。