



# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 1. 公司資料

本年度內本集團從事下列主要業務：

- 物業投資及管理
- 物業建造及發展
- 園藝服務

## 2. 新訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）之影響

下列最近公佈及經修訂之會計實務準則以及有關詮釋，乃於本年度財務報表首次生效：

- 會計實務準則第9號（經修訂）： 「結算日後事項」
- 會計實務準則第14號（經修訂）： 「租賃」
- 會計實務準則第18號（經修訂）： 「收入」
- 會計實務準則第26號： 「分部呈報」
- 會計實務準則第28號： 「撥備、或然債務及或然資產」
- 會計實務準則第29號： 「無形資產」
- 會計實務準則第30號： 「業務合併」
- 會計實務準則第31號： 「資產減值」
- 會計實務準則第32號： 「綜合財務報表以及於附屬公司投資之會計處理方法」
- 詮釋第12號： 「業務合併—公平價值隨後調整以及最初呈報之商譽」
- 詮釋第13號： 「商譽—以前於儲備中撇銷／計入儲備之商譽及負商譽之持續規定」

該等會計實務準則規定新會計計算及披露慣例。採納該等對本集團會計政策以及財務報表中披露之數額構成重大影響之會計實務準則及詮釋所產生之主要影響概述如下：

會計實務準則第9號（經修訂）規定於結算日後發生並須對財務報表作調整之事項類別，以及須作披露惟無須作調整之事項類別。經修訂會計實務準則之規定對於先前在上一年度財務報表呈報之數額並無影響。



## 2. 新訂及經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)之影響(續)

會計實務準則第14號(經修訂)訂明融資及營業租約之出租人及承租人之會計方法基準，及就此所需作出之披露規定。此項經修訂準則按照會計實務準則規定對以往之會計衡量處理方法(可作追溯性或前瞻性處理)作出若干修正。經修訂之會計實務準則規定對以往紀錄於財務報表之數額並無重大影響，故無須作出往年調整。此準則項下披露方法之變動導致營業租約之詳細披露資料須有變，詳見財務報表附註31。

會計實務準則第18號(經修訂)規定收入之確認，並因上文所述會計實務準則第9號之修訂而修訂。於結算日後附屬公司所宣派及批准而來自附屬公司所擬派之股息，不再於本公司該年度本身之財務報表中確認。上述經修訂會計實務準則對於先前在上一年度財務報表所呈報之數額並無影響。

會計實務準則第26號訂明適用於以分類匯報財務資料之準則，有關準則規定管理層評估本集團之主要風險或回報是否基於業務分類或地區分類，並釐定該等基準其中之一為主要分類資料申報格式，而其他基準為次要申報格式。此項會計實務準則之影響為載入重大額外分類申報披露，載於財務報表附註4。

會計實務準則第28號訂明適用於撥備、或然負債及或然資產之確認標準及衡量基礎，以及就此須作出之披露內容。經修訂會計實務準則之規定對於先前在上一年度財務報表呈報之數額並無影響。

會計實務準則第29號規定無形資產之確認及量度準則連同有關之披露規定。採納此項會計實務準則導致之前採納有關無形資產之會計處理方法並無轉變，而其所需之額外披露亦對財務報表無重大影響。



## 2. 新訂及經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)之影響(續)

會計實務準則第30號規定有關業務合併，包括釐定收購日期、釐定所收購資產及負債之公平值之會計處理方法以及於收購時產生之商譽及負商譽之處理方法。會計實務準則規定須於資產負債表內之非流動資產一節中披露商譽及負商譽。其規定商譽須按其估計可使用年期於損益賬中攤銷。負商譽乃視乎其產生之情況於損益賬中確認，商譽之進一步詳情於該等財務報表附註3中披露。詮釋13規定將會計實務準則第30號應用於過往年度進行收購所產生之商譽／負商譽，即繼續於儲備中撇銷／計入儲備。採納會計實務準則及詮釋導致上一年度調整，進一步之詳情載於該等財務報表附註16，所規定之新額外披露收錄於該等財務報表附註16至28。

會計實務準則第31號規定資產減值之確認及量度準則。會計實務準則須於日後應用，因此對過往年度財務報表所呈報之數額並無影響。

會計實務準則第32號訂明編製及呈示綜合財務報表之會計方法或披露規定，對該等財務報表之編製方法概無構成影響。

除上述新訂及經修訂會計實務準則以及有關詮釋外，下列會計實務準則之若干微細修訂乃於本年度財務報表首次生效：

- 會計實務準則第10號：「於聯營公司投資之會計處理方法」
- 會計實務準則第17號：「物業、廠房及設備」
- 會計實務準則第21號：「於合營企業權益之會計處理方法」

該等會計實務準則對先前於上一年度財務報表所申報之數額並無影響。



### 3. 主要會計政策概要

#### 編製基準

財務報表乃按照香港會計實務準則、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟土地及樓宇、投資物業及短期股票投資則如下文所述再作定期估值。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零一年十二月三十一日止年度之財務報表。年內所收購或出售之附屬公司之業績分別按該等公司各自之收購或出售生效日期載入綜合財務報表。本集團內各公司間之一切重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

#### 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其活動中獲利之公司。

本公司於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列賬。

#### 聯營公司

聯營公司乃附屬公司或共同控制實體以外，本集團長期擁有其股份投票權不少於20%，且本集團對其決策有重大影響力之公司。

本集團所佔聯營公司之收購後業績及儲備分別載於綜合損益賬及綜合儲備。本集團於聯營公司之權益載於綜合資產負債表，按權益會計法就本集團所佔聯營公司資產淨值減董事認為需要作出之任何減值準備（暫時性質者除外）列出。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 商譽／負商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司及聯營公司之可識別資產及負債之公平值資產數額。

於收購所產生之商譽乃於資產負債表中確認為一項資產，並按其估計可使用年期不超過20年以直線法攤銷。就聯營公司而言，任何未作攤銷之商譽乃以其賬面值而非作一項個別資產載於綜合資產負債表。

負商譽指於收購日本集團應佔所收購附屬公司及聯營公司之可識別資產及負債之公平值資產數額超出收購成本。

倘負商譽涉及收購計劃中可識別之預期未來虧損及費用，並能作出可靠計算時，惟並非指於收購日期可識別之負債，倘未來之虧損及費用獲確認時，該負商譽之部份乃於損益賬中確認。

倘負商譽並無涉及於收購日可識別之預期未來虧損及費用，負商譽乃就所收購之折舊／可攤銷資產之餘下平均可使用年期按有系統基準於損益賬中確認。任何超出所收購非幣值資產之負商譽乃即時確認為收入。

就聯營公司而言，任何未於損益賬確認之負商譽乃以其賬面值於損益賬中入賬，而非於綜合資產負債表另外列為一個識別之項目。

於過往年度，於收購時產生之商譽／負商譽乃於收購之年度於儲備中撇銷／計入儲備。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，有關條文准許於二零零一年一月一日前收購所產生之商譽／負商譽繼續於儲備中撇銷／計入儲備。於隨後收購所產生之商譽／負商譽乃按上述之新會計政策處理。

商譽／負商譽(包括於儲備中撇銷／計入儲備餘下之商譽／負商譽之賬面值)乃每年審閱並於視作有需要時作減值撇銷。先前確認為減值虧損之商譽／負商譽不作撥回，除非減值虧損屬特殊性質並預期不會再次發生之特定外部事項，而隨後發生之外部事項已將該事項之影響推翻。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 商譽／負商譽(續)

於出售附屬公司或聯營公司時，出售所得之收益或虧損乃參照於出售之日之資產淨值(包括並未於損益賬確認之應佔商譽／負商譽數額以及任何相關之儲備(倘適當))計算。於收購時任何先前於儲備撇銷／計入儲備之商譽／負商譽乃撥回並計入計算出售時所得之收益或虧損中。

#### 資產減值

本集團於每個結算日進行評估，評估資產是否出現減值，或有否顯示某項資產之前所確認之減值已不再存在或已減少。倘出現任何有關之顯示，則估計資產之可收回數額。資產之可收回數額按資產之使用價值或其售價淨額之較高者計算。

減值虧損謹於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。減值虧損於其產生之期間在損益賬中支銷，除非資產乃按估值列賬，則減值虧損乃根據該項重估價值之資產之有關會計政策入賬。

之前確認之減值虧損僅於用以釐訂資產之可收回數額之估計出現變動始能撥回，惟數額不得超過倘有關資產於過往年度並未確認減值虧損而予以釐訂之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。

撥回減值虧損之數額，乃於其產生之期間計入損益賬，除非資產以重估價值列賬，則撥回減值虧損之數額，乃根據重估資產之有關會計政策入賬。

#### 固定資產及折舊

除投資物業以外之固定資產乃以原值或估值減累積折舊及任何減值虧損入賬。

一項資產之原值包括其購買價及任何使其達至現時狀況及運往現址作擬定用途之直接成本。於固定資產投入運作後所引致之支出，如維修保養費等，通常於其產生期間自損益賬中扣除。倘若可明確顯示該等支出預料可透過固定資產之使用而於日後帶來經濟收益，則該等支出列作固定資產之額外成本。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 固定資產及折舊(續)

對於按估值列賬之資產，投資物業以外之固定資產價值之變動乃列作重估儲備之變動處理。倘該項儲備總額不足以彌補虧絀，按個別資產基準，超出之虧絀數額乃自損益賬中扣除。任何其後之重估盈餘應按較早前扣除之重估虧絀計入損益賬。於出售重估資產時，就過往估值已變現之任何重估儲備之有關部分將直接計入保留溢利賬內，列作儲備變動。

折舊乃以直線法按各資產之估計可用年期撇銷其原值或估值而計算。所採用之主要年率如下：

租賃土地	按租約年期
樓宇	2.5%
設備	20%
傢俬及裝置	20%
汽車	20%

於損益賬內確認因固定資產出售或報廢所產生之收益或虧損，乃有關資產之銷售所得款項與賬面值之差額。

#### 投資物業

投資物業指建築工程及發展均已完成之土地及樓宇之權益，且因其具有投資價值而擬長期持有，任何租金收入均按公平原則磋商協定。該等尚未屆滿租約年期超過二十年之物業乃不予折舊，並根據於每財政年度末期進行之每年專業估值之公開市場價值入賬。投資物業價值之變動乃視作投資物業重估儲備之變動處理。倘該項儲備之總額不足以抵銷虧絀，則按組合基準將超出之虧絀數額於損益賬扣除。任何其後之重估盈餘應按較早前扣除之重估虧絀計入損益賬。

出售投資物業時，以往估值時變現之有關投資物業重估儲備部分，會於儲備中扣除而計入損益賬。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 持作日後發展之物業

持作日後發展之物業乃以原值減任何減值虧損後列賬。

#### 持作出售物業

持作出售物業乃列作流動資產，並以成本及可變現淨值兩者之較低價入賬。可變現淨值乃按個別物業基準參考當時市價而釐定。

#### 建造合約

合約收益包括經同意合約款額及變更指令、索償及獎勵性款項。合約原值包括直接材料、分包成本、直接工資及可變及固定建築間接成本之適當部分。

固定價格建造合約之收益，當合約之結果能相當肯定地予以確定，及經項目建築師證實之工程價值已超逾合約價值之30%時，即按完成比例法入賬。

當管理階層預計有可預見之虧損及應急撥款時，即會加以撥備。

倘至今產生之合約成本加上確認溢利減去確認虧損超過進度付款，則盈餘將當作應收合約客戶款項處理。

倘進度付款超過至今產生之合約成本加上確認溢利減去確認虧損，則盈餘將當作應付合約客戶款項處理。

#### 營業租約

經營租約乃指資產擁有權所涉之絕大部份風險及實質收益仍屬於出租者之租約。倘本集團為出租者，本集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，根據經營租約而應收之租金，乃於租約期內以直線法形式計入損益賬。倘本集團乃承租者，經營租約之租金均按照租約年期以直線法自損益賬扣除。





### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 存貨

存貨以原值及可變現淨值兩者之較低者入賬。原值乃根據標準成本基準(即概約平均實際成本)計算,包括直接物料、直接工資及按比例攤分之間接成本。可變現淨值以估計售價減預期製成出售所支付之其他成本計算。

#### 借貸成本

直接因收購、興建、製造合資格資產(即需一段時間達致其擬定用途或作出售之資產)而產生的貸款費用將作為該等資產成本一部分予以資本化。倘有關資產之大部份可作其擬定用途或出售時,借貸費用之資本化將予以終止。有待收購合資格資產開支之特定借貸於作出臨時投資所賺取之投資收入乃從已資本化之借貸費用中扣除。

#### 遞延稅項

遞延稅項以負債法計算所有可能於短期內出現負債之重大時差而作出撥備。除非遞延稅項資產可合理確定能無疑問地變現,否則不予入賬。

#### 外幣

外幣交易以交易日之概約匯率計算入賬。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之概約匯率換算。滙兌差額則計入損益賬內。

綜合賬目時,附屬公司及聯營公司以外幣為單位之財務報表按結算日之概約匯率換算為港元。綜合賬目所產生之滙兌差額在滙率變動儲備內處理。

#### 有關連人士

凡有能力直接或間接控制另一名人士或在財務及經營決策上對其發揮重大影響力者乃屬有關連人士。彼等受共同控制或共同重大影響者亦屬有關連人士。有關連人士可為個別人士或公司實體。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金等價物乃指可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動性投資(該等投資乃於購入時起計之三個月內到期)減須於墊付日期起計之三個月內償還之銀行墊款。就資產負債表分類而言，現金等價物乃指本質與現金類似惟用途不限之資產。

#### 撥備

倘因過往事項而產生之現時責任(法律或推定)且將來極可能需要流出資源以應付有關責任時，則作出撥備(有關未支付之賠款或因投保人之保險合約所產生者除外)，惟責任所涉及之數額必須能可靠地估計。

倘貼現之影響屬重大時，所確認撥備之數額乃為預期未來須應付有關責任之開支於結算日之現值。因時間流逝而導致所貼現之現值增加之數額，乃計入損益賬之融資成本。

#### 長期投資

擬作策略性或長期持有之上市及非上市證券之長期投資乃按成本值扣除減值虧損後以個別投資基準列賬。

當出現減值情況時，有關證券之賬面值乃減至其由董事所估計之公平值，而減值數額乃於產生時計入損益賬。當情況或事件導致減值現象停止存在以及有確定憑證證明新情況及事項於可預見之將來持續，先前扣除之減值額乃按先前扣除之金額計入損益賬。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 長期投資(續)

該等上市證券之公平值乃其於結算日所報之市價。

該等證券公平值變動所產生之收益或虧損乃於其產生之期間於損益賬中計入或扣除。

#### 短期投資

短期投資乃於結算日按其公平值根據個別投資基準列賬。該等上市證券之公平值乃其於結算日所報之市價。證券公平價值之變動所產生之盈虧，乃於產生之期間計入損益賬或於損益賬中支銷。

#### 收益確認

倘收益會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 租金收入按租約期以直線法入賬；
- (b) 管理費收入於提供服務後入賬；
- (c) 在銷售貨物方面，當貨物擁有權所涉及之重大風險及報酬已轉給買方，而本集團不再繼續參與通常與擁有權有關之管理工作，亦不再實際控制已出售之貨物；
- (d) 出售物業時，於具有法定約束力之銷售合約經簽署及交換，以及交易成為無附帶條件時；
- (e) 買賣上市投資，於交易日期；
- (f) 股息方面，當已確定股東收取派息之權利時；及
- (g) 利息收入按時間比例入賬，並已計及尚未償還本金以及適用實際利率。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金條例為其全部僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃自二零零零年十二月一日開始實施。供款額按僱員有關收入之某一特定百分比(按強積金計劃界定)計算並按照強積金計劃於應予支付時於損益賬中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存置於獨立管理之基金。本集團向強積金作出之僱主供款，於供款後悉數歸於僱員。

### 4. 分類資料

會計實務準則第26號乃於年內採納，詳情載於財務報表附註二。分類資料乃以兩種分類方式呈列：(i)以業務分類作為主要分類呈報基準；及(ii)以地區分類作為次要分類呈報基準。

本集團之經營業務乃按其業務性質以及所提供之產品及服務獨立編排及管理。本集團各項業務類別乃指所提供產品及服務之策略性業務單位而涉及之風險及回報與其他業務類別者不同，業務類別之詳情概述如下：

- (a) 物業投資及管理；
- (b) 物業建造及發展；及
- (c) 園藝服務。

於釐訂本集團地區分類方面，收入及業績乃按客戶地點分類，資產則按資產地點分類。

內部分類間之銷售及轉撥，乃按各方議定之條款及參照第三者價格而進行。



## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 4. 分類資料(續)

#### (a) 業務分類

下表呈列本集團業務分類之收益、溢利／(虧損)，若干資產及負債以及支出資料。

二零零一年	物業投資 及管理 港元	物業建造 及發展 港元	園藝服務 港元	公司及其他 港元	撇銷 港元	綜合 港元
<b>分類收益：</b>						
銷予對外客戶	35,072,583	39,494,832	3,302,010	-	-	77,869,425
內部分類間之銷售額	2,938,333	2,037,702	-	-	(4,976,035)	-
其他收益	-	-	-	369,390	-	369,390
<b>收益總額</b>	<b>38,010,916</b>	<b>41,532,534</b>	<b>3,302,010</b>	<b>369,390</b>	<b>(4,976,035)</b>	<b>78,238,815</b>
<b>分類業績</b>	<b>8,770,818</b>	<b>(2,913,323)</b>	<b>(582,149)</b>	<b>(37,018,940)</b>	<b>15,654,831</b>	<b>(16,088,763)</b>
利息收入						212,968
經營業務虧損						(15,875,795)
融資成本						(27,204,394)
應佔聯營公司虧損	(3,420,376)					(3,420,376)
除稅前虧損						(46,500,565)
稅項撥回						1,188,351
扣除少數股東權益前虧損						(45,312,214)
少數股東權益						(754,157)
股東應佔虧損淨額						(46,066,371)



## 4. 分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

二零零零年	物業投資 及管理 港元	物業建造 及發展 港元	園藝服務 港元	公司及其他 港元	撇銷 港元	綜合 港元
分類收益：						
銷予對外客戶	140,329,689	—	3,434,876	—	—	143,764,565
內部分類間之銷售額	2,508,000	2,248,994	—	—	(4,756,994)	—
其他收益	—	—	—	3,526,366	—	3,526,366
收益總額	142,837,689	2,248,994	3,434,876	3,526,366	(4,756,994)	147,290,931
分類業績	(90,863,570)	(2,464,241)	(913,082)	(30,354,811)	14,828,000	(109,767,704)
利息收入						792,840
經營業務虧損						(108,974,864)
融資成本						(41,338,944)
應佔聯營公司虧損	(4,109,720)					(4,109,720)
除稅前虧損						(154,423,528)
稅項撥回						4,620,849
扣除少數股東權益前虧損						(149,802,679)
少數股東權益						(1,803,916)
股東應佔虧損淨額						(151,606,595)



# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

	物業投資 及管理 港元	物業建造 及發展 港元	園藝服務 港元	公司及其他 港元	撇銷 港元	綜合 港元
<b>二零零一年</b>						
分類資產	1,983,813,051	165,325,567	2,418,906	3,382,651,630	(4,219,288,931)	1,314,920,223
於聯營公司之權益	431,619,833	-	-	-	-	431,619,833
未分配	-	-	-	-	-	4,800,000
資產總額	2,415,432,884	165,325,567	2,418,906	3,382,651,630	(4,219,288,931)	1,751,340,056
分類負債	1,222,572,693	84,178,481	3,326,158	144,961,111	(934,249,389)	520,789,054
其他分類資料：						
折舊	728,669	-	47,179	1,316,321	-	2,092,169
於損益賬確認之 減值虧損	12,228,252	-	-	216,280	-	12,444,532
資本支出	105,364	2,067,082	260,000	1,273,777	-	3,706,223
<b>二零零零年</b>						
分類資產	2,112,381,275	204,870,501	1,996,123	3,263,645,270	(4,174,857,671)	1,408,035,498
於聯營公司之權益	584,455,309	-	-	-	-	584,455,309
未分配	-	-	-	-	-	4,900,000
資產總額	2,696,836,584	204,870,501	1,996,123	3,263,645,270	(4,174,857,671)	1,997,390,807
分類負債	1,133,980,350	117,657,308	3,125,899	137,366,837	(882,181,118)	509,949,276
包括於分類資產 之銀行透支	-	12,614,710	-	-	-	12,614,710
負債總額	1,133,980,350	130,272,018	3,125,899	137,366,837	(882,181,118)	522,563,986
其他分類資料：						
折舊	700,567	-	23,888	1,394,387	-	2,118,842
於損益賬確認之 減值虧損	-	-	-	2,435,431	-	2,435,431
資本支出	772,569	5,312,971	27,499	790,598	-	6,903,637



## 4. 分類資料(續)

### (b) 地區分類

下表呈列本集團地區分類之收益、盈利／(虧損)，若干資產以及支出資料。

	香港及 中國大陸 港元	新加坡 港元	撤銷 港元	綜合 港元
<b>二零零一年</b>				
<b>分類收益：</b>				
銷予對外客戶	77,869,425	—	—	77,869,425
<b>分類業績</b>	<b>(31,089,206)</b>	<b>(654,388)</b>	<b>15,654,831</b>	<b>(16,088,763)</b>
<b>其他分類資料：</b>				
分類資產	5,537,415,971	433,213,016	(4,219,288,931)	1,751,340,056
資本開支	3,706,223	—	—	3,706,223
<b>二零零零年</b>				
<b>分類收益：</b>				
銷予對外客戶	143,764,565	—	—	143,764,565
<b>分類業績</b>	<b>(121,011,628)</b>	<b>(3,584,076)</b>	<b>14,828,000</b>	<b>(109,767,704)</b>
<b>其他分類資料：</b>				
分類資產	5,585,047,214	587,201,264	(4,174,857,671)	1,997,390,807
資本開支	6,903,637	—	—	6,903,637





## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 5. 營業額及收益

營業額乃指來自物業投資及管理服務、物業建築及發展以及園藝服務之收入總額。

本集團之營業額及收益分析如下：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
<b>營業額</b>		
物業投資及管理	<b>35,072,583</b>	140,329,689
物業建造及發展	<b>39,494,832</b>	—
園藝服務	<b>3,302,010</b>	3,434,876
	<b>77,869,425</b>	143,764,565
<b>其他收益</b>		
出售上市投資所得款項	—	5,876,539
利息收入	<b>212,968</b>	792,840
出售固定資產所得款項	<b>238,400</b>	899,793
撥回建築項目成本超額撥備	—	949,631
其他	<b>130,990</b>	1,959,455
	<b>582,358</b>	10,478,258
	<b>78,451,783</b>	154,242,823



## 6. 經營業務之虧損

本集團經營業務之虧損已扣除／(計入)：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
折舊	2,092,169	2,118,842
根據土地及樓宇營業租約 之最低租約付款	143,308	181,358
核數師酬金	364,000	364,000
出售發展中物業之虧損	—	108,494,734
應收貸款減值撥備	3,650,000	—
持作出售物業減值撥備	8,578,252	—
長期非上市投資減值撥備	100,000	945,125
短期上市投資減值撥備	116,280	1,490,306
員工成本(不包括董事酬金(附註7))：		
薪酬及津貼	13,265,618	11,753,334
退休金供款	581,945	10,840
員工成本總額	13,847,563	11,764,174
滙兌虧損	5,301	59,217
出售固定資產虧損／(收益)	84,540	(421,141)
租金收入：總額33,181,811港元 (二零零零年：33,507,110港元)減支出 3,656,300港元(二零零零年：3,439,605港元)	(29,525,511)	(30,067,505)
利息收入	(212,968)	(792,840)
出售短期上市投資溢利	—	(196,139)



## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 7. 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161節披露之董事酬金如下：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	200,000	200,000
	<b>200,000</b>	200,000
執行董事其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,060,987	5,156,362
退休計劃供款	75,098	—
	<b>5,136,085</b>	5,156,362
	<b>5,336,085</b>	5,356,362

上文所披露之酬金不包括由本集團擁有而由本公司一名執行董事使用之免租住宅單位之貨幣價值。根據本集團兩間公司訂立之租約協議，提供予該名董事之住宅單位本年度之貨幣價值為960,000港元（二零零零年：1,080,000港元）。

酬金屬下列界別董事數目如下：

	董事人數	
	二零零一年	二零零零年
零港元－1,000,000港元	4	4
1,000,001港元－1,500,000港元	2	2
2,500,001港元－3,000,000港元	1	1
	<b>7</b>	7

年內並無安排使任何董事放棄或同意放棄任何酬金。



## 7. 董事酬金(續)

於上一年度，本公司之董事鍾斌銓、鍾金榜、鍾斌盛及鍾樂榮各獲授予15,000,000份購股權，每次授出之代價為1港元。於上一年度概無就所授出之購股權之價值於損益賬列賬。購股權之其他詳情載於財務報表附註27。

年內並無授出購股權。

## 8. 五位最高薪酬僱員

年內，五位最高薪酬僱員包括三名(二零零零年：三名)董事，其酬金詳情已於上文附註7披露。餘下兩名(二零零零年：二名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情披露如下：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
薪金及津貼	5,335,966	3,735,966
退休計劃供款	26,000	—
	<b>5,361,966</b>	3,735,966

酬金屬下列界別之非董事最高薪酬僱員之數目如下：

	僱員人數	
	二零零一年	二零零零年
1,500,001港元－2,000,000港元	1	1
2,000,001港元－2,500,000港元	—	1
3,500,001港元－4,000,000港元	1	—
	<b>2</b>	2



## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 9. 融資成本

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
銀行貸款及透支之利息	<b>27,204,394</b>	44,285,621
減：資本化之利息	—	(2,946,677)
	<b>27,204,394</b>	41,338,944

### 10. 稅項

香港利得稅乃根據年內在香港獲得之估計應課稅溢利按16%稅率(二零零零年：16%)計算準備。本集團海外業務之應課稅溢利已按本集團業務所在地之現行稅率根據其現行法例、詮釋及慣例計算。

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
本公司及附屬公司：		
本年度撥備：		
香港	<b>123,000</b>	—
過往年度不足／(超額)撥備：		
香港	<b>(1,418,665)</b>	937,226
其他地區	—	(5,838,971)
	<b>(1,295,665)</b>	(4,901,745)
應佔聯營公司稅項：		
其他地區	<b>107,314</b>	280,896
本年度稅項撥回	<b>(1,188,351)</b>	(4,620,849)

由於須獲有關稅務當局之同意，故此稅務虧損並無載入資產負債表之遞延稅項資產。

重估本集團之投資物業並不構成時差，所以未有計算任何可能之有關遞延稅項。



## 11. 股東應佔虧損淨額

本公司之財務報表所列股東應佔虧損淨額為249,468,443港元(二零零零年：21,172,028港元)。

## 12. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔虧損淨額46,066,371港元(二零零零年：151,606,595港元)及年內已發行普通股份之加權平均數684,416,993股(二零零零年：687,224,026股)計算。

由於任何攤薄均具有反攤薄效應，故此並無呈列該兩年的全面攤薄每股盈利。



# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 13. 固定資產

### 本集團

	土地及樓宇 港元	投資物業 港元	設備 港元	傢俬 及裝置 港元	汽車 港元	合計 港元
原值或估值：						
年初	45,371,748	1,102,800,000	2,401,331	7,198,710	6,079,659	1,163,851,448
添置	—	826	207,466	90,849	1,340,000	1,639,141
出售	—	—	—	—	(437,239)	(437,239)
重估虧絀淨額	(6,421,748)	(50,000,826)	—	—	—	(56,422,574)
滙兌調整	—	—	(29,443)	—	—	(29,443)
於二零零一年十二月三十一日	38,950,000	1,052,800,000	2,579,354	7,289,559	6,982,420	1,108,601,333
成本或估值分析：						
成本	—	—	2,579,354	7,289,559	6,982,420	16,851,333
於二零零一年 十二月三十一日估值	38,950,000	1,052,800,000	—	—	—	1,091,750,000
	38,950,000	1,052,800,000	2,579,354	7,289,559	6,982,420	1,108,601,333
累積折舊：						
年初	—	—	1,519,388	4,796,919	5,393,183	11,709,490
年內撥備	575,126	—	308,152	861,321	347,570	2,092,169
出售	—	—	—	—	(114,299)	(114,299)
重估後撥回	(575,126)	—	—	—	—	(575,126)
滙兌調整	—	—	(29,443)	—	—	(29,443)
於二零零一年十二月三十一日	—	—	1,798,097	5,658,240	5,626,454	13,082,791
賬面淨值：						
於二零零一年十二月三十一日	38,950,000	1,052,800,000	781,257	1,631,319	1,355,966	1,095,518,542
於二零零零年十二月三十一日	45,371,748	1,102,800,000	881,943	2,401,791	686,476	1,152,141,958

本集團之土地及樓宇於二零零一年十二月三十一日由獨立專業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司獨立重估價值為公開市價合共38,950,000港元。上述估值所引致之重估盈餘5,846,622港元已計入土地及樓宇重估儲備。

倘本集團之土地及樓宇按轉讓日期之賬面值或原值減累積折舊入賬，則列入財務報表內之數額將為38,137,501港元(二零零零年：38,666,432港元)。



### 13. 固定資產(續)

本集團之土地及樓宇乃按下列租賃期持有：

	香港 港元
估值：	
長期租約	38,200,000
中期租約	750,000
	38,950,000

於二零零一年十二月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司以公開市場基準重估為1,052,800,000港元。投資物業乃根據經營租約租賃予第三方，其他詳情載於財務報表附註31。

本集團之投資物業乃按下列租賃期持有：

	香港 港元	其他地區 港元	總計 港元
長期租約	1,045,000,000	5,000,000	1,050,000,000
中期租約	2,800,000	—	2,800,000
	1,047,800,000	5,000,000	1,052,800,000

於結算日，本集團賬面值約1,083,200,000港元之若干土地及樓宇及投資物業已抵押予銀行，以擔保本集團所獲之若干銀行貸款。

本集團於二零零一年十二月三十一日之主要投資物業詳情如下：

地點	用途	年期
香港 馬己仙峽道15號 Magazine Gap Towers	供出租之住宅物業	長期
香港 馬己仙峽道17號 馬己仙大廈	供出租之住宅物業	長期





## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 14. 發展中物業

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
成本	<b>215,651,517</b>	215,651,517
減：減值撥備	<b>(135,651,517)</b>	(135,651,517)
於十二月三十一日	<b>80,000,000</b>	80,000,000

持作日後發展之物業位於中華人民共和國（「中國」），乃以長期契約持有。

### 15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
非上市股份，按原值	<b>1,418,163,324</b>	1,418,163,324
一間附屬公司欠款	<b>79,180,429</b>	77,684,492
	<b>1,497,343,753</b>	1,495,847,816
減：減值撥備	<b>(269,000,000)</b>	(20,500,000)
	<b>1,228,343,753</b>	1,475,347,816

一間附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。



15. 於附屬公司之權益(續)

於結算日之本公司主要附屬公司之詳細資料如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營業地點	已發行 普通股面值／ 實繳股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
邦冠有限公司	香港	2港元	—	100%	持有物業
Bossiney Limited	香港	普通股 980港元 無投票權遞延股 (1) 20港元	—	100%	持有物業
張記花園有限公司*	香港	普通股 100港元 無投票權遞延股 (1) 450,000港元	—	100%	提供園藝 服務
載益有限公司	香港	普通股 98港元 無投票權遞延股 (1) 2港元	—	100%	持有物業
Hugoton Limited	香港	普通股 980港元 無投票權遞延股 (1) 20港元	—	100%	持有物業
Vision Asset Management Limited	香港	2港元	—	100%	持有物業
榮豐集團有限公司	香港	105,000,000 港元	—	100%	投資控股



## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 15. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立／ 登記及營業地點	已發行 普通股面值／ 實繳股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
榮豐投資有限公司	香港	285,931,246 港元	—	100%	投資控股
新會棠泉房地產 有限公司*	中國	7,365,356美元 (2)	—	92%	物業發展

\* 經由其他核數師審核。

上表列出董事認為對本年度業績構成主要影響或佔本集團資產淨值重要部分之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳細資料會過於冗長。

- (1) 該等無投票權遞延股可於公司任何財政年度可供分派股息之經審核純利多於1,000,000,000港元時，收取年利率5厘之固定非累積股息。
- (2) 於結算日，該中國附屬公司有2,600,000美元之出資額尚未支付，當中包括本集團所佔1,800,000美元及中國合營夥伴所佔800,000美元。儘管出現上文所述情況，該中國附屬公司自其於一九九二年成立以來，其營業執照仍可每年續期。本集團正與中國合營夥伴密切商討修訂合營合約之若干條款。董事相信成功修訂合營合約後，該中國附屬公司將能夠履行其出資要求。



## 16. 於一間聯營公司之權益

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
應佔資產淨值	431,619,833	584,455,309
於新加坡共和國上市之股份市值	84,296,589	147,239,191

該透過一間全資附屬公司持有之聯營公司之詳情如下：

名稱	業務結構	成立 及營業 地點	本集團應佔 擁有權權益百分比		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
鴻福實業有限公司* (「鴻福實業」)	企業公司	新加坡 共和國	20.2%	20.2%	控股投資

\* 由其他核數師審核。

誠如該等財務報表附註3所詳述，本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，有關條文准許於二零零一年一月一日以前進行收購所出現之商譽／負商譽將繼續存放於儲備中並以每年之基準就減值進行審閱。於二零零一年一月一日及十二月三十一日因收購聯營公司而產生並仍存放於儲備之負商譽為141,398,603港元(以原值減於過往年度產生之減值314,082,019港元)。

根據該聯營公司之財務報表及就香港一般採納之會計準則作出調整之綜合經營業績及財政狀況概要摘錄如下：

截至十二月三十一日止年度之綜合經營業績：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
營業額	204,724,211	240,139,326
本年度虧損淨額	35,347,368	82,175,281



## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 16. 於一間聯營公司之權益(續)

於十二月三十一日經綜合之財務狀況：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
流動資產	<b>244,842,105</b>	291,896,629
長期資產	<b>4,849,418,948</b>	5,703,011,236
總資產	<b>5,074,261,053</b>	5,994,907,865
流動負債	<b>(142,080,000)</b>	(323,721,348)
長期負債	<b>(2,199,414,737)</b>	(2,162,575,281)
總負債	<b>(2,341,494,737)</b>	(2,486,296,629)
股東股本	<b>2,732,766,316</b>	3,508,611,236

或然負債：

於二零零一年十二月三十一日，鴻福實業向其附屬公司提供公司擔保，以取得達2,246,240,000港元之貸款融資。

### 17. 其他長期資產

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
應收貸款	<b>7,495,218</b>	8,730,167
減：減值撥備	<b>(3,650,000)</b>	—
	<b>3,845,218</b>	8,730,167
非上市債券，按原值	<b>1,110,000</b>	1,110,000
	<b>4,955,218</b>	9,840,167
減：列為流動資產之應收貸款－附註22	<b>(3,776,400)</b>	(4,382,517)
	<b>1,178,818</b>	5,457,650

於二零零一年十二月三十一日，應收貸款包括為數7,400,000港元(二零零零年：8,500,000港元)之款項，由本集團於截至一九九八年十二月三十一日止年度內售出之一項投資物業第二按揭作抵押。該筆貸款分兩期償還，將於二零零一年及二零零二年六月或之前到期並分類為流動資產。



## 18. 投資

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
長期投資：		
非上市股本投資，成本值	5,845,125	5,845,125
減：減值撥備	(1,045,125)	(945,125)
	4,800,000	4,900,000
短期投資：		
上市股本投資，市值：		
香港	134,520	250,800

## 19. 持作出售物業

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
於年初	153,268,734	60,978,252
由發展中物業轉撥	—	92,290,482
增添	2,067,082	—
出售	(40,679,133)	—
減：減值撥備	(8,578,252)	—
於十二月三十一日	106,078,431	153,268,734



## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 19. 持作出售物業(續)

於結算日主要持作出售物業詳情如下：

地點	用途	樓面面積 平方呎	本集團 應佔權益 百分比
香港北角 堡壘街38號A富澤軒之未售單位	住宅	15,832	100%
香港皇后大道中9號 802-805室	商業	7,890	100%

### 20. 建造合約

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
成本加應佔溢利減可預見之虧損	<b>75,800,809</b>	75,800,809
已收及應收進度付款	<b>(74,738,255)</b>	(74,738,255)
合約客戶欠款總額	<b>1,062,554</b>	1,062,554

### 21. 應收貿易款項

應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零一年		二零零零年	
	結餘 港元	百分比	結餘 港元	百分比
即期	<b>1,040,653</b>	<b>89</b>	638,813	95
1-3個月	<b>124,771</b>	<b>11</b>	26,381	4
4-6個月	<b>2,136</b>	-	6,550	1
7-12個月	<b>1,193</b>	-	-	-
	<b>1,168,753</b>	<b>100</b>	671,744	100

本集團之應收貿易款項之信貸期一般為由發票發出之日起計30日至60日。



22. 其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
預付款項	1,004,976	839,285	219,653	74,680
應收貸款－附註17	3,776,400	4,382,517	—	—
儲稅券	14,449,128	—	—	—
按金及其他應收賬項	2,698,308	3,889,380	—	—
應收保留款項	337,751	337,751	—	—
	<b>22,266,563</b>	9,448,933	<b>219,653</b>	74,680

23. 現金及現金等價物以及抵押銀行結存及定期存款

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
現金及銀行結存	5,906,746	2,336,212	1,964	44
定期存款	1,266,951	3,018,913	—	2,805,440
	<b>7,173,697</b>	5,355,125	<b>1,964</b>	2,805,484
減：以長期銀行貸款 抵押之銀行結存 及定期存款	(5,193,533)	(2,276,481)	—	—
現金及現金等價物	<b>1,980,164</b>	3,078,644	<b>1,964</b>	2,805,484

24. 應付貿易款項

應付貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零一年 結餘 港元	百分比	二零零零年 結餘 港元	百分比
即期	1,515,209	38	234,462	9
1－3個月	22,721	—	—	—
4－6個月	34,625	1	—	—
7－12個月	89,971	2	—	—
超過1年	2,350,090	59	2,325,540	91
	<b>4,012,616</b>	<b>100</b>	2,560,002	100





## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 25. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
應計費用	5,184,645	7,223,060	305,705	276,779
已收按金	6,229,203	6,209,344	—	—
應付保留款項	6,135,080	8,423,836	—	—
其他負債	4,137,848	3,180,397	—	—
	<b>21,686,776</b>	25,036,637	<b>305,705</b>	276,779

### 26. 應計利息之銀行借貸

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
銀行透支，無抵押	—	12,614,710
銀行貸款，有抵押	<b>480,517,534</b>	466,000,000
減：列作流動負債之部分	<b>(11,640,000)</b>	(48,100,000)
長期部分	<b>468,877,534</b>	417,900,000
銀行貸款及透支須於下列期間償還：		
一年內	<b>11,640,000</b>	60,714,710
第二年	<b>84,217,534</b>	260,640,000
第三至第五年（包括首尾兩年）	<b>384,660,000</b>	40,680,000
超過五年	—	116,580,000
	<b>480,517,534</b>	478,614,710



## 26. 應計利息之銀行借貸(續)

本集團之銀行貸款乃以下列各項作抵押而取得：

- (i) 賬面淨值分別為38,200,000港元、1,045,000,000港元及105,478,431港元之本集團若干土地及樓宇、投資物業及位於香港之持作出售之物業之固定抵押；
- (ii) 轉讓土地及樓宇、投資物業及一項位於香港之持作出售物業之保險、銷售及租金所得款項；
- (iii) 約為5,194,000港元之本集團若干銀行結存款之抵押用作轉讓本集團若干全資附屬公司之銷售及租金所得款項以及已發行股份；
- (iv) 向銀行將集團間及股東之貸款後償及轉讓予本集團若干全資附屬公司；
- (v) 鴻福實業有限公司於轉讓或改變本公司之擁有權前事先獲得之銀行書面同意；
- (vi) 本集團全資附屬公司Hugoton Limited及Vision Asset Management Limited之資產之浮動抵押；及
- (vii) 本公司作出之公司擔保。

## 27. 股本

### 股份

	本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股	100,000,000	100,000,000
已發行及繳足股本：		
684,416,993股每股面值0.05港元之普通股	34,220,850	34,220,850



## 27. 股本(續)

### 購股權

於一九九六年十月十四日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)，作為給予對本集團增長及成功作出重大貢獻之本集團主要行政人員機會參與本公司之股本。該計劃之合資格參與者包括本公司或其附屬公司之董事及僱員。該計劃於一九九六年十月十四日起生效。除非經取消或修訂，該計劃將一直有效，直至二零零四年七月十日。

可授出之購股權所涉及之股份數目不可超過本公司不時已發行股本之10%。可向任何一位參與者授出之購股權所涉及之股份數目最多不可超過根據該計劃可授出之購股權所涉及之股份最高總額之25%。

購股權之行使價乃按本公司股份之面值以及不少於緊接購股權授出之日前五個交易日本公司股份於香港聯合交易所有限公司之平均收市價(以較高者為準)之80%釐定。

授出購股權之建議可於授讓人支付合共1港元之名義代價後由建議日期起21日內接納。

根據該計劃授出之購股權及於結算日尚未行使之購股權之詳情如下：

授出日期	每股 行使價	行使期	於年初及年終 之購股權數目
二零零零年 一月三日	0.268港元	二零零零年一月三日至 二零零四年七月十日	60,000,000

根據本公司目前之股本結構，悉數行使尚未行使之購股權導致發行60,000,000額外普通股，所得款項總額為16,080,000港元。

於二零零二年三月二十五日結算日後，本公司發出股東特別大會通告，建議終止該計劃及採納新購股權計劃。新購股權計劃將符合上市規則新設之第17章之規定。有關建議須待於二零零二年四月十五日舉行之股東特別大會上經股東批准後，方告作實。



28. 儲備

本集團

	股份 溢價	繳入盈餘	土地及樓宇 重估儲備	投資物業 重估儲備	資本儲備	滙率變動 儲備	累積虧損	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零零年一月一日								
如先前呈報	86,982,670	618,107,853	6,799,505	523,248,877	471,406,109	(131,098,565)	(29,439,259)	1,546,007,190
過往年度調整	-	-	-	314,082,019	(326,788,429)	-	12,706,410	-
於二零零零年一月一日 (如重新呈列)	86,982,670	618,107,853	6,799,505	837,330,896	144,617,680	(131,098,565)	(16,732,849)	1,546,007,190
購回本公司股份之溢價	(1,848,636)	-	-	-	-	-	-	(1,848,636)
重估盈餘	-	-	574,960	24,411,785	-	-	-	24,986,745
滙兌調整	-	-	-	-	-	(621,381)	-	(23,498,928)
年內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(151,606,595)	(151,606,595)
應佔一間聯營公司 儲備變動	-	-	-	47,375,627	889,407	(22,795,596)	-	49,589,747
於二零零零年十二月三十一日 及年初(如重新呈列)	85,134,034	618,107,853	7,374,465	909,118,308	145,507,087	(153,272,780)	(168,339,444)	1,443,629,523
重估虧絀	-	-	(5,846,622)	(50,000,826)	-	-	-	(55,847,448)
滙兌調整	-	-	-	-	-	(42,881,691)	-	(42,881,691)
年內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(46,066,371)	(46,066,371)
應佔一間聯營公司 儲備變動	-	-	-	(106,801,051)	22,040	2,089,079	-	(104,689,932)
於二零零一年十二月三十一日	85,134,034	618,107,853	1,527,843	752,316,431	145,529,127	(194,065,392)	(214,405,815)	1,194,144,081
保留儲備：								
本公司及附屬公司	85,134,034	618,107,853	1,527,843	738,050,082	141,398,603	(182,829,300)	(189,706,111)	1,211,683,004
聯營公司	-	-	-	14,266,349	4,130,524	(11,236,092)	(24,699,704)	(17,538,923)
於二零零一年十二月三十一日	85,134,034	618,107,853	1,527,843	752,316,431	145,529,127	(194,065,392)	(214,405,815)	1,194,144,081
本公司及附屬公司	85,134,034	618,107,853	7,374,465	788,050,908	141,398,603	(139,947,609)	(148,131,732)	1,351,986,522
聯營公司	-	-	-	121,067,400	4,108,484	(13,325,171)	(20,207,712)	91,643,001
於二零零零年十二月三十一日	85,134,034	618,107,853	7,374,465	909,118,308	145,507,087	(153,272,780)	(168,339,444)	1,443,629,523



## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 28. 儲備(續)

本集團之繳入盈餘乃本公司發行之股本面值與依據本集團於一九九六年重組所收購之附屬公司之股本及股份溢價總額兩者之差額。

上一年度調整乃因採納會計實務準則第30號及詮釋13而產生。資本儲備之詳情載於財務報表附註16。

#### 本公司

	股份溢價 港元	繳入盈餘 港元	累積虧損 港元	合計 港元
於二零零零年一月一日	86,982,670	1,386,580,996	(7,035,744)	1,466,527,922
購回本公司股份之溢價	(1,848,636)	—	—	(1,848,636)
年內虧損淨額	—	—	(21,172,028)	(21,172,028)
於二零零零年 十二月三十一日及年初	85,134,034	1,386,580,996	(28,207,772)	1,443,507,258
年內虧損淨額	—	—	(249,468,443)	(249,468,443)
於二零零一年十二月三十一日	85,134,034	1,386,580,996	(277,676,215)	1,194,038,815

本公司之繳入盈餘乃本公司發行之股本面值與依據本集團於一九九六年重組所收購之附屬公司於收購之日之總資產淨值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司在若干情況下可提取繳入盈餘向股東作出分派。



## 29. 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務之虧損與來自經營業務之現金流入淨額之調節：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
經營業務之虧損	(15,875,795)	(108,974,864)
長期非上市投資減值撥備	100,000	945,125
短期上市投資減值撥備	116,280	1,490,306
應收貸款減值撥備	3,650,000	—
利息收入	(212,968)	(792,840)
折舊	2,092,169	2,118,842
出售短期上市投資之收益	—	(196,139)
出售固定資產之虧損／(收益)	84,540	(421,141)
發展中物業之減少	—	211,762,226
持作出售物業減少／(增加)	47,190,303	(2,366,294)
存貨之減少	1,077	8,653
應收貿易款項之減少／(增加)	(497,009)	6,295,501
預付款項之減少／(增加)	(165,691)	23,439
按金及其他應收賬款之增加	(13,258,056)	(86,328)
應付貿易款項之增加／(減少)	1,452,614	(623,251)
應計費用之減少	(2,038,415)	(11,471,400)
已收按金之增加／(減少)	19,859	(599,563)
應付保留款項之減少	(2,288,756)	(589,417)
其他負債之增加	957,451	1,014,858
來自經營業務之現金流入淨額	21,327,603	97,537,713



## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 29. 現金流量表附註(續)

#### (b) 年內融資變動之分析

	已發行股本、 股份溢價 及繳入盈餘 港元	有抵押 銀行貸款 港元	少數股東 權益 港元
於二零零零年一月一日 之結存	739,626,173	515,833,000	(5,144,988)
融資之現金流出淨額	(2,163,436)	(49,833,000)	—
滙兌調整	—	—	317,520
佔本年度溢利	—	—	1,803,916
於二零零零年 十二月三十一日及年初之結存	737,462,737	466,000,000	(3,023,552)
融資之現金流入淨額	—	14,517,534	4,088,223
滙兌調整	—	—	367,243
佔本年度溢利	—	—	754,157
於二零零一年十二月三十一日 之結存	737,462,737	480,517,534	2,186,071

### 30. 或然負債

- (a) 於結算日，本公司就附屬公司可動用約649,000,000港元(二零零零年：654,000,000港元)之貸款向銀行作出無條件擔保。於結算日，已由附屬公司動用之貸款約為481,000,000港元(二零零零年：466,000,000港元)。
- (b) 於結算日，本集團就若干附屬公司所承擔之合約向銀行出具公司擔保，以向第三方發出賠償保證書，並就償還若干按揭貸款約30,400,000港元(二零零零年：30,000,000港元)作出賠償保證。



### 31. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租賃其投資物業(見財務報表附註13)，經磋商之租約期為期1至2年。租約之條款一般規定租客支付保證金。

於結算日，本集團之租客在下列年期屆滿之不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款總額為：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
一年內	16,691,502	14,606,175
第二至第五年(包括首尾兩年)	800,965	242,800
	<b>17,492,467</b>	14,848,975

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其辦公室物業及辦公室設備。經磋商之物業租約為期1至2年。

於結算日，本集團在下列年期之不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款總額為：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
一年內	87,500	190,540
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	111,148
	<b>87,500</b>	301,688

於本年度採納之會計實務準則第14號(經修訂)規定經營租約之承租人披露不可撤銷經營租約之未來最低經營租約付款總額，如上文附註(a)所述。先前並無有關之披露規定。會計實務準則第14號(經修訂)亦規定根據經營租約披露未來最低經營租約付款總額，而非如先前規定只披露明年內作出之付款。因此，如上文附註(b)所述承租人法年經營租約比較數字已經重整以與同年度呈報方式一致。





## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 32. 承擔

除上文附註31(b)所詳述之經營租約承擔外，本集團於結算日尚有下列承擔：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
資本承擔：		
已訂約	1,949,750	2,734,947

於結算日，本公司並無重大承擔。

### 33. 有關連人士交易

於二零零零年十二月三十一日，本公司之主要股東鴻福實業有限公司以零代價就本公司一間附屬公司所取得合共12,614,710港元之銀行透支信貸向銀行作出擔保。鴻福實業有限公司所提供之公司擔保於該附屬公司之銀行透支信貸於本年內註銷後解除。

### 34. 結算日後事項

於結算日後發生下列重大事項：

- 於二零零一年十二月，本公司訂立一項認購協議，以每股0.175港元向Praise Time Co., Ltd.配售63,000,000股新股，佔本公司經擴大股本約8.4%，以籌集約11,000,000港元之資金。配售所得款項擬用作本集團之一般營運資金用途。該項認購於二零零二年一月完成。
- 本公司建議以公開發售方式按每持有一股現有股份配發一股發售股份基準以每股0.195港元之價格發行747,416,993股新股（「公開發售」），以籌集約145,700,000港元之資金（扣除開支前）。公開發售所得款項淨額約71,300,000港元，將用作收購鴻福實業有限公司之全資附屬公司Super Homes Limited（「Super Homes」）之全部已發行股本及股東貸款，餘額約70,700,000港元，將用作償還Super Homes之銀行貸款。



## 35. 比較數字

誠如財務報表附註2所詳細闡釋，由於本年度內採納新訂及經修訂會計實務準則，財務報表內若干項目及結餘之會計處理方法及呈報方式已經修訂以符合新規定。因此，若干比較數字已經修訂以與本年度之呈報方式一致。

## 36. 批准財務報表

董事會已於二零零二年三月二十七日批准及授權刊發財務報表。