

財務報表附註

(二零零零年十二月三十一日)

1. 公司資料

本年度內本集團從事下列主要業務：

- 物業發展及投資
- 物業管理服務
- 園藝服務

2. 主要會計準則概要

會計基準

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二零零零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一半以上表決權或已發行股本或控制其董事會之組成之公司。

於附屬公司之權益乃以原值入賬，除非董事認為該等權益已出現永久減值，則撇減至董事議定之價值。

2. 主要會計準則概要(續)

聯營公司

聯營公司乃附屬公司以外，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。

綜合賬目所產生之商譽／資本儲備

綜合附屬公司賬目及收購聯營公司所產生之商譽，乃收購附屬公司及聯營公司所支付之代價較所購入淨資產之公平價值高出之數額，並於收購年度與綜合賬目所產生之儲備對銷。如所購入淨資產之公平價值超出所支付之收購代價，則超出數額於收購年度撥入資本儲備。

於出售附屬公司或聯營公司時，先前與儲備對銷之應佔商譽有關部分或於綜合賬目時計入儲備之資本儲備獲實現及計算，以釐定出售之收益或虧損。

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。

財務報表附註

(二零零零年十二月三十一日)

2. 主要會計準則概要(續)

固定資產及折舊(續)

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。

對於按估值列賬之資產，固定資產價值之變動乃列作重估儲備之變動處理。倘儲備不足以彌補虧絀，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%

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。

2. 主要會計準則概要(續)

發展中物業

作為長期投資用途之發展中物業乃以原值(其中包括土地成本及已計入發展期內所佔之利息及專業費用之發展成本)減董事視為必要之永久減值及可預見虧損準備後列賬。

供出售之發展中物業以原值及可變現淨值兩者中之較低價值列賬。可變現淨值乃按個別物業基準參考當時市價而釐定。

持作日後發展之物業

持作日後發展之物業乃以原值減董事視為必要之任何減值準備後列賬。

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。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

2. 主要會計準則概要(續)

營業租約

由出租人保留資產所有權大部分報酬與風險之租約均視為營業租約。營業租約適用之租金按租期以直線法於損益賬內扣除或計入。

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。

資本化借貸成本

因發展中物業之興建及發展而直接產生之融資借貸成本乃撥充資本，並計入該等資產之賬面值。利息以指定發展項目之借貸利率撥充資本。所有其他借貸成本均於其產生期間列作開支。

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。

2. 主要會計準則概要(續)

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。

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。

長期投資

長期投資乃指於非上市股本證券之非買賣性質投資。該等投資乃擬作長期及就特定之長遠目的持有。

該等證券以成本減預期董事按個別投資基準而認為所需之任何減值(屬暫時性質者除外)撥備後列賬。減值乃於產生之期間於損益賬中支銷。

短期投資

短期投資乃按買賣目的持有之股本證券之投資，並按個別投資基準於結算日以所報之市價列值。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。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

2. 主要會計準則概要(續)

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) 在建造合約方面，按竣工百分比之基準入賬，詳情見會計準則中建造合約一節；
- (e) 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；
- (f) 買賣上市投資，於交易日期；
- (g) 股息方面，當已確定股東收取派息之權利時；及
- (h) 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。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

3. 營業額及收益

營業額乃指來自物業發展及投資及管理服務、物業建造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：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
物業投資及管理	140,329,689	36,090,786
園藝服務	3,434,876	3,462,501
物業建造及發展	—	780,000
營業額	143,764,565	40,333,287
出售上市投資所得款項	5,876,539	6,298,400
利息收入	792,840	4,014,538
出售固定資產所得款項	899,793	26,061
撥回建築項目成本超額撥備	949,631	855,608
其他	1,959,455	1,311,237
	154,242,823	52,839,131

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

4. 經營業務之溢利／(虧損)

本集團經營業務之溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
折舊	2,118,842	1,978,884
土地及樓宇之營業租約租金	181,358	1,144,404
核數師酬金	364,000	366,109
出售發展中物業之虧損	108,494,734	—
重估土地及樓宇之虧絀	—	227,296
長期非上市投資減值撥備	945,125	—
上市投資減值撥備	1,490,306	—
員工成本(不包括董事酬金(附註5))：		
薪酬及津貼	11,753,334	11,029,313
退休金供款	10,840	21,091
	11,764,174	11,050,404
匯兌虧損／(收益)·淨額	59,217	(12,253)
租金收入：總額33,507,110港元 (一九九九年：34,143,924港元)減支出 3,439,605港元(一九九九年：3,583,565港元)	(30,067,505)	(30,560,359)
利息收入	(792,840)	(4,014,538)
出售固定資產虧損／(收益)	(421,141)	146,084
出售上市投資溢利	(196,139)	(246,407)

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

5. 董事酬金

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	200,000	200,000
	200,000	200,000
執行董事其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,156,362	5,232,106
	5,356,362	5,432,106

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1,080,000港元（一九九九年：1,080,000港元）。

年內董事酬金屬下列界別：

	董事人數	
	二零零零年	一九九九年
零港元－1,000,000港元	4	5
1,000,001港元－1,500,000港元	2	2
2,500,001港元－3,000,000港元	1	1
	7	8

由於本公司股份之購股權並無即時可供參考之市值，董事無法準確評估所授出購股權之價值，故董事酬金中並無計入年內所授出購股權之價值。年內向董事授出之購股權之詳情載於董事會報告「董事購入股份之權利」一節。

年內並無安排使任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

(二零零零年十二月三十一日)

6. 五位最高薪酬僱員

年內，五位最高薪酬僱員包括三名(一九九九年：兩名)董事，其酬金詳情已於上文及財務報表附註5披露。餘下兩名(一九九九年：三名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情披露如下：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
薪金及津貼	3,448,584	4,546,584
已付及應付之花紅	287,382	374,382
	3,735,966	4,920,966

非董事最高薪酬僱員之酬金屬下列界別：

	僱員人數	
	二零零零年	一九九九年
零港元－1,000,000港元	—	—
1,000,001港元－1,500,000港元	—	1
1,500,001港元－2,000,000港元	1	1
2,000,001港元－2,500,000港元	1	1
	2	3

7. 融資成本

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
銀行貸款及透支之利息	44,285,621	43,596,687
年內已悉數償還之可換股貸款之利息	—	1,615,950
總融資成本	44,285,621	45,212,637
已資本化利息	(2,946,677)	—
	41,338,944	45,212,637

財務報表附註

(二零零零年十二月三十一日)

8. 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(一九九九年：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	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
本公司及附屬公司：		
過往年度不足／(超額)撥備		
中華人民共和國(「中國」)香港	937,226	(96,145)
其他地區	(5,838,971)	—
	(4,901,745)	(96,145)
聯營公司應佔稅項：		
中國香港	—	—
其他地區	280,896	763,678
本年度稅項支出／(撥回)	(4,620,849)	667,533

由於所有時差影響不大，因此並無作出遞延稅項準備。

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。

9. 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21,172,028港元(一九九九年：純利56,929,914港元)。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

10. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔日常業務虧損淨額151,606,595港元(一九九九年：31,443,219港元)及年內已發行普通股份之加權平均數687,224,026股(一九九九年：690,712,993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。

11. 固定資產

本集團

	土地及樓宇	投資物業	設備	傢俬 及裝置	汽車	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
原值或估值：						
年初	45,371,748	1,077,800,000	2,600,717	6,857,752	7,803,172	1,140,433,389
添置	—	588,215	295,803	349,408	357,240	1,590,666
出售	—	—	(469,747)	(8,450)	(2,078,691)	(2,556,888)
重估盈餘淨額	—	24,411,785	—	—	—	24,411,785
滙兌調整	—	—	(25,442)	—	(2,062)	(27,504)
於二零零零年 十二月三十一日	45,371,748	1,102,800,000	2,401,331	7,198,710	6,079,659	1,163,851,448
成本或估值分析：						
成本	—	—	2,401,331	7,198,710	6,079,659	15,679,700
於二零零零年 十二月三十一日估值	45,371,748	1,102,800,000	—	—	—	1,148,171,748
	45,371,748	1,102,800,000	2,401,331	7,198,710	6,079,659	1,163,851,448
累積折舊：						
年初	—	—	1,721,619	3,737,764	6,811,965	12,271,348
年內撥備	574,960	—	286,785	1,066,478	190,619	2,118,842
出售	—	—	(463,574)	(7,323)	(1,607,339)	(2,078,236)
重估後撥回	(574,960)	—	—	—	—	(574,960)
滙兌調整	—	—	(25,442)	—	(2,062)	(27,504)
於二零零零年 十二月三十一日	—	—	1,519,388	4,796,919	5,393,183	11,709,490
賬面淨值：						
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
於一九九九年 十二月三十一日	45,371,748	1,077,800,000	879,098	3,119,988	991,207	1,128,162,041

財務報表附註

(二零零零年十二月三十一日)

11. 固定資產(續)

本集團之土地及樓宇於二零零零年十二月三十一日由獨立專業測計師戴德梁行有限公司按其當時用途獨立重估價值為公開市價合共45,371,748港元。上述估值所引致之重估盈餘574,960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38,666,432港元(一九九九年：39,248,735港元)。

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	44,621,748
中期租約	750,000
	<u>45,371,748</u>

於二零零零年十二月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業測計師戴德梁行以公開市場及當時用途基準重估為1,102,800,000港元。

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	1,095,000,000	5,000,000	1,100,000,000
中期租約	2,800,000	—	2,800,000
	<u>1,097,800,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>1,102,800,000</u>

財務報表附註

(二零零零年十二月三十一日)

11. 固定資產(續)

於結算日，本集團賬面值約1,139,621,748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。

本集團於二零零零年十二月三十一日之主要投資物業詳情如下：

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

12. 發展中物業

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
年初結存	298,739,737	211,362,756
購置	5,312,971	87,376,981
出售	(211,762,226)	—
撥至持作出售物業－附註18	(92,290,482)	—
	—	298,739,737
減：列作流動資產之持作出售發展中物業	—	(86,977,511)
持作長期投資之發展中物業	—	211,762,226

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

13. 持作日後發展之物業

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
年初結存	215,651,517	215,188,552
購置	—	462,965
	215,651,517	215,651,517
永久減值撥備	(135,651,517)	(135,651,517)
於十二月三十一日	80,000,000	80,000,000

持作日後發展之物業位於中國，乃以長期契約持有。

於結算日持作日後發展之物業詳情如下：

地點	用途	地盤 面積 平方呎	本集團應佔 權益百分比
中國 廣東省新會市 棠下鎮 株林園 新會花園	商業及住宅	3,366,656	92%

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

14. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
非上市股份，按原值	1,418,163,324	1,418,163,324
一間附屬公司欠款	77,684,492	83,108,980
	1,495,847,816	1,501,272,304
永久減值撥備	(20,500,000)	—
	1,475,347,816	1,501,272,304

一間附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

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	
榮豐投資有限公司	香港	285,931,246 港元	—	100%	控股投資 及物業發展
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
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

財 務 報 表 附 註

(二零二零年十二月三十一日)

14. 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	
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 (前稱新慶豐投資 有限公司)	香港	2港元	—	100%	持有物業
邦冠有限公司	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%	控股投資
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。

財務報表附註

(二零零零年十二月三十一日)

14. 於附屬公司之權益(續)

- (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。

15. 於一間聯營公司之權益

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
應佔資產淨值	584,455,309	564,392,166
於新加坡共和國上市之股份市值	147,239,191	209,297,529

該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
			二零零零年	一九九九年	
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

* 經由其他核數師審核。

鴻福實業之財務報告與本集團之財務報告結算日相同。

於聯營公司之股權全為透過一間全資附屬公司持有之權益股份。

財務報表附註

(二零零零年十二月三十一日)

15. 於一間聯營公司之權益(續)

根據該聯營公司之經審核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：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
營業額	240,139,326	245,501,166
除稅及少數股東權益前虧損	82,040,449	7,100,233
除稅及少數股東權益後虧損	82,175,281	10,834,499

於十二月三十一日之綜合財政狀況：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
流動資產	291,896,629	268,354,312
長期資產	5,703,011,236	5,658,932,401
總資產	5,994,907,865	5,927,286,713
流動負債	(323,721,348)	(151,053,613)
長期負債	(2,162,575,281)	(2,330,149,184)
總負債	(2,486,296,629)	(2,481,202,797)
股東股本	3,508,611,236	3,446,083,916

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

16. 其他長期資產

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
應收貸款	8,730,167	8,616,184
非上市債券，按原值	1,110,000	1,110,000
	9,840,167	9,726,184
減：列為流動資產之應收貸款－附註21	(4,382,517)	—
	5,457,650	9,726,184

應收貸款包括為數8,500,000港元(一九九九年：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。

17. 投資

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
長期投資：		
非上市股本投資，成本值	5,845,125	—
減值撥備	(945,125)	—
	4,900,000	—
短期投資：		
上市股本投資，市值：		
香港	250,800	—

本集團之短期投資於批准財務報表日期之市值約為189,240港元。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

18. 持作出售物業

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
於年初	60,978,252	89,750,000
由發展中物業轉撥－附註12	92,290,482	－
撥入土地及樓宇	－	(37,822,243)
撇減至可變現淨值	－	(150,000)
過往年度撇減撥回	－	9,200,495
	153,268,734	60,978,252
於十二月三十一日	153,268,734	60,978,252

於結算日主要持作出售物業詳情如下：

地點	用途	地盤面積 平方呎	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	住宅	3,306	27,741	100%
香港皇后大道中9號 802-805室	商業	－	7,890	100%

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

19. 建造合約

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
成本加應佔溢利減可預見之虧損	75,800,809	75,800,809
已收及應收進度付款	(74,738,255)	(74,738,255)
合約客戶應付總額	1,062,554	1,062,554

20. 應收貿易款項

應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零零年		一九九九年	
	結餘 港元	百分比	結餘 港元	百分比
即期	638,813	95	831,490	12
1-3個月	26,381	4	71,245	1
4-6個月	6,550	1	24,249	-
7-12個月	-	-	-	-
超過1年	-	-	6,040,261	87
	671,744	100	6,967,245	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。賬齡超過一年之應收貿易款項主要為建造合約之應收貿易款項。該等合約之結算期一般較其他應收款項長，乃因須待發出最後竣工證書始能結算。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

21. 其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
預付款項	839,285	862,724	74,680	70,912
應收貸款—附註16	4,382,517	—	—	—
按金及其他應收賬項	3,889,380	8,303,052	—	—
應收保留款項	337,751	337,751	—	—
	9,448,933	9,503,527	74,680	70,912

22. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
現金及銀行結存	2,336,212	2,356,258	44	33
定期存款	3,018,913	3,208,513	2,805,440	—
	5,355,125	5,564,771	2,805,484	33

23. 應付貿易款項

應付貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零零年		一九九九年	
	結餘 港元	百分比	結餘 港元	百分比
即期	234,462	9	451,303	14
1—3個月	—	—	—	—
4—6個月	—	—	—	—
7—12個月	—	—	—	—
超過1年	2,325,540	91	2,731,950	86
	2,560,002	100	3,183,253	100

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

24. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
應計費用	7,223,060	18,694,460	276,779	279,677
已收按金	6,209,344	6,808,907	—	—
應付保留款項	8,423,836	9,013,253	—	—
其他負債	3,180,397	2,165,539	—	—
	<u>25,036,637</u>	<u>36,682,159</u>	<u>276,779</u>	<u>279,677</u>

25. 應計利息之銀行借貸

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
銀行透支，無抵押	<u>12,614,710</u>	<u>12,422,811</u>
銀行貸款，有抵押	466,000,000	515,833,000
減：列作流動負債之部分	<u>(48,100,000)</u>	<u>(60,000,000)</u>
長期部分	<u>417,900,000</u>	<u>455,833,000</u>
銀行貸款及透支須於下列期間償還：		
一年內	60,714,710	72,422,811
第二年	260,640,000	20,000,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	40,680,000	435,833,000
超過五年	<u>116,580,000</u>	<u>—</u>
	<u>478,614,710</u>	<u>528,255,811</u>

本集團之銀行透支乃由本公司之主要股東鴻福實業有限公司作擔保。

財務報表附註

(二零零零年十二月三十一日)

25. 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44,621,748港元、1,095,000,000港元及152,668,734港元之本集團若干土地及樓宇、若干投資物業及若干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銷售及租金所得款項；
- (iii) 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；
- (iv) 本公司作出之公司擔保；及
- (v) 本集團全資附屬公司Hugoton Limited及Vision Asset Management Limited之資產之浮動抵押。

26. 股本

股份

	本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
684,416,993股(一九九九年：690,712,993股) 每股面值0.05港元之普通股	<u>34,220,850</u>	<u>34,535,650</u>

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共6,296,000股股份，總代價為2,163,436港元，該等股份已被註銷。

所購回股份之溢價1,848,636港元(即總成本2,163,436港元及所購回6,296,000股股份之面值合共314,800港元之差額)已於本公司股份溢價賬中扣除。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

26. 股本(續)

上述回購旨在提升本公司之每股綜合資產淨值及每股盈利。

購股權

於一九九六年十月十四日，本公司股東批准一項購股權計劃(「該計劃」)。據此，董事可酌情邀請本公司及其附屬公司之僱員，包括執行董事，接受購股權，以不低於授出購股權日期前五個交易日本公司股份於香港聯合交易所有限公司平均收市價80%之價格或本公司股份之面值(以較高者為準)認購股份。根據該計劃授出之購股權可認購股份之最高數目，不得超過本公司已發行股本總數10%(惟不包括不時因購股權獲行使而發行之任何股份)。根據該計劃，購股權可於一九九六年十月十四日至二零零四年七月十日期間任何時間行使。

根據該計劃授出之購股權詳情如下：

授出日期	每股 行使價	行使期	購股權數目				
			於年初	年內授出	年內行使	年內 失效或 註銷	年終
一九九七年 十月十四日	0.925港元	一九九七年 十月十四日至 二零零零年 十月十三日	2,000,000	—	—	(2,000,000)	—
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	—	—	60,000,000
			2,000,000	60,000,000	—	(2,000,000)	60,000,000

根據本公司現時資本結構，悉數行使尚未行使之購股權將導致額外發行60,000,000股普通股，並獲得總收入16,080,000港元。

財務報表附註

(二零二零年十二月三十一日)

27. 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	匯率變動 儲備	保留溢利/ (累積虧損)	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一九九九年一月一日	86,982,670	618,107,853	—	366,966,490	465,371,307	(130,029,610)	2,003,960	1,409,402,670
重估盈餘	—	—	6,799,505	82,050,000	—	—	—	88,849,505
因出售附屬公司產生	—	—	—	—	6,502,774	—	—	6,502,774
因購入一間附屬公司產生之商譽	—	—	—	—	(11,386)	—	—	(11,386)
滙兌調整	—	—	—	—	—	111,196	—	111,196
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(31,443,219)	(31,443,219)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	74,232,387	(456,586)	(1,180,151)	—	72,595,650
於一九九九年十二月三十一日及 年初	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
購回本身股份之溢價	(1,848,636)	—	—	—	—	—	—	(1,848,636)
重估盈餘	—	—	574,960	24,411,785	—	—	—	24,986,745
滙兌調整	—	—	—	—	—	621,381	—	621,381
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)	—	25,469,438
於二零二零年十二月三十一日	85,134,034	618,107,853	7,374,465	595,036,289	472,295,516	(153,272,780)	(181,045,854)	1,443,629,523

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

27. 儲備(續)

本集團

	股份	繳入盈餘	土地及樓宇	投資物業	資本儲備	匯率變動	累積虧損	合計
	溢價		重估儲備	重估儲備		儲備		
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
保留儲備：								
本公司及附屬公司	85,134,034	618,107,853	7,374,465	788,050,908	468,187,032	(139,947,609)	(160,838,142)	1,666,068,541
聯營公司	-	-	-	(193,014,619)	4,108,484	(13,325,171)	(20,207,712)	(222,439,018)
於二零零零年十二月三十一日	<u>85,134,034</u>	<u>618,107,853</u>	<u>7,374,465</u>	<u>595,036,289</u>	<u>472,295,516</u>	<u>(153,272,780)</u>	<u>(181,045,854)</u>	<u>1,443,629,523</u>
本公司及附屬公司	86,982,670	618,107,853	6,799,505	763,639,123	468,187,032	(140,568,990)	(13,622,163)	1,789,525,030
聯營公司	-	-	-	(240,390,246)	3,219,077	9,470,425	(15,817,096)	(243,517,840)
於一九九九年十二月三十一日	<u>86,982,670</u>	<u>618,107,853</u>	<u>6,799,505</u>	<u>523,248,877</u>	<u>471,406,109</u>	<u>(131,098,565)</u>	<u>(29,439,259)</u>	<u>1,546,007,190</u>

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。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

27. 儲備(續)

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
於一九九九年一月一日	86,982,670	1,386,580,996	(63,965,658)	1,409,598,008
年內純利	—	—	56,929,914	56,929,914
於一九九九年十二月三十一日 及年初	86,982,670	1,386,580,996	(7,035,744)	1,466,527,922
購回本身股份之溢價	(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	<u>85,134,034</u>	<u>1,386,580,996</u>	<u>(28,207,772)</u>	<u>1,443,507,258</u>

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。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

28. 現金流量表附註

(a) 經營業務所得溢利／(虧損)與來自經營業務之現金流入／(流出)淨額之調節：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
經營業務所得溢利／(虧損)	(108,974,864)	10,196,803
撥回持作出售物業減值撥備	—	(9,050,495)
持作日後發展物業之減值撥備	—	10,462,965
長期非上市投資減值撥備	945,125	—
上市投資減值撥備	1,490,306	—
利息收入	(792,840)	(4,014,538)
折舊	2,118,842	1,978,884
出售上市投資之收益	(196,139)	(246,407)
出售固定資產之虧損／(收益)	(421,141)	146,084
重估土地及樓宇之虧絀	—	227,296
發展中物業之減少／(增加)	211,762,226	(86,977,511)
持作出售物業增加	(2,366,294)	—
存貨之減少	8,653	40,737
建造合約之增加	—	(404,298)
應收貿易款項之減少	6,295,501	7,752,728
預付款項之減少	23,439	46,792
按金及其他應收賬款之減少／(增加)	(86,328)	1,496,691
應收保留款項之減少	—	1,780,914
應付貿易款項之增加／(減少)	(623,251)	956,892
應計費用之減少	(11,471,400)	(7,894,410)
已收按金之減少	(599,563)	(1,029,228)
應付保留款項之減少	(589,417)	(5,048,783)
其他負債之增加	1,014,858	3,935,107
欠關連公司款項之減少	—	(30,130)
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額	97,537,713	(75,673,907)

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

28. 現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司之影響之概要：

	一九九九年 港元
已出售之淨資產：	
現金及銀行結存	166
預付款項	14,392
按金及其他應收賬款	580,801
應付款項及應計負債	(833)
	594,526
出售收益	2,417,258
已變現資本儲備	6,502,774
	9,514,558
支付方式：	
應收現金代價	9,514,558
	9,514,558
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析：	
	一九九九年 港元
應收現金代價	9,514,558
減：於十二月三十一日尚未收取之應收款項	(4,500,000)
	5,014,558
現金及銀行結存	(166)
	5,014,392

於一九九九年出售之附屬公司對本集團於經營現金流量淨額、投資回報及融資費用淨額、稅項、投資及融資活動方面之現金流量並無任何重大影響。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

28. 現金流量表附註(續)

(c) 收購一間附屬公司：

	一九九九年 港元
已收購之淨資產：	
少數股東權益	(11,386)
因收購而產生之商譽	11,386
	—
	—

於一九九九年，收購之附屬公司對本集團有關經營現金流量淨額、投資回報及融資費用淨額、稅項、投資及融資活動方面之現金流量並無任何重大影響。

(d) 年內融資變動之分析：

	可換股貸款 港元	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
於一九九九年一月一日之結存	49,275,000	739,626,173	495,203,000	(4,346,976)
融資之現金流入／(流出)淨額	(49,275,000)	—	20,630,000	—
收購一間附屬公司	—	—	—	11,386
滙兌調整	—	—	—	26,614
佔本年度虧損	—	—	—	(836,012)
	—	739,626,173	515,833,000	(5,144,988)
於一九九九年十二月三十一日 及年初	—	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
佔本年度虧損	—	—	—	1,803,916
	—	737,462,737	466,000,000	(3,023,552)
於二零零零年 十二月三十一日之結存	—	737,462,737	466,000,000	(3,023,552)

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

29. 承擔

於結算日，本集團尚有下列承擔：

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
資本承擔：		
已訂約	<u>2,734,947</u>	<u>—</u>
根據不可撤銷之土地及樓宇營業租約		
於第二年至第五年(包括首尾兩年)應付之承擔	<u>190,540</u>	<u>181,358</u>

30. 或然負債

- (a) 於結算日，本公司就附屬公司獲授約654,000,000港元(一九九九年：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466,000,000港元(一九九九年：515,800,000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30,000,000港元(一九九九年：30,000,000港元)作出賠償保證。

財 務 報 表 附 註

(二零零零年十二月三十一日)

31. 有關連人士交易

年內，本公司之主要股東鴻福實業有限公司已以零代價就本公司一間附屬公司所取得於結算日合共12,614,710港元（一九九九年：12,422,811港元）之銀行透支信貸向銀行作出擔保。

32. 批准財務報表

財務報表已於二零零一年三月二十九日獲董事會批准通過。