

# 目錄

---

2	公司資料
4	主席報告
8	董事會報告
23	核數師報告
	經審核財務報表
	綜合：
24	損益賬
25	經確認損益賬
26	資產負債表
27	現金流量報表
	本公司：
29	資產負債表
30	財務報表附註
72	物業權益表
75	股東週年大會通告

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

何湛雄 (主席)  
何伯雄 (副主席)  
何鑑雄 (董事總經理)  
林令德

### 獨立非執行董事

曹廣榮  
郭琳廣  
陳超國

## 公司秘書

何嘉莉

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期  
33樓3302-04室

## 中國主要辦事處

### 廣州

廣州  
天河區  
體育西路北段  
天河體育中心  
棒球館行政大樓

### 廣州

海珠區  
濱江東路  
海珠半島花園  
第一期商場3樓

### 重慶

重慶  
朝天門  
朝東路  
港渝廣場14樓

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
夏慤道10號  
和記大廈15樓

## 法律顧問

香港法律  
郭葉律師行  
*Andersen Legal* 聯號  
香港  
中環  
置地廣場  
告羅士打大廈37樓

### 百慕達法律

Conyers Dill & Pearman  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場第二座  
3408室

## 公司資料

### 物業估值師

卓德測計師行  
香港  
添美道1號  
中信大廈16樓

### 主要往來銀行

中國銀行·廣州海珠支行  
中國農業銀行·穗西支行  
東亞銀行·廣州分行  
香港上海匯豐銀行有限公司  
南洋商業銀行有限公司

### 股份登記及過戶總處

Butterfield Corporate Services Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

### 香港股份登記及過戶分處

登捷時有限公司  
香港  
中環  
夏慤道10號  
和記大廈4樓

# 主席報告

本人謹代表中華國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零一年十二月三十一日止年度之年報。

## 業績

董事會欣然宣佈，本集團於截至二零零一年十二月三十一日止年度錄得營業額215,764,000港元，股東應佔日常業務純利32,065,000港元及每股基本盈利1.08港仙及每股攤薄盈利1.06港仙，比較截至二零零零年十二月三十一日止年度之營業額177,795,000港元、股東應佔日常業務純利10,128,000港元及每股基本盈利0.34港仙（就於二零零一年八月九日進行之拆細予以調整），分別上升約21%、217%及218%。

## 末期股息

董事不建議派發截至二零零一年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 暫停辦理股東登記

本公司將於二零零二年六月十日星期一至二零零二年六月十一日星期二（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不會進行任何股份過戶登記。股東如欲出席本公司於二零零二年六月十一日星期二舉行之股東週年大會，必須於二零零二年六月七日星期五下午四時正前將所有填妥之過戶表格連同有關股票送達本公司於香港之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈4樓。

## 業務回顧

本集團之營業額主要包括預售中華人民共和國（「中國」）廣州海珠半島花園施工中之第三期住宅單位及出售中國重慶港渝廣場已落成單位，以及廣州及重慶之商場所帶來之租金收入。

## 物業發展及投資業務

本集團在本年度之業績有所改善，主要是由於預售海珠半島花園第三期單位之成績理想。截至二零零一年年底已售出逾五成住宅單位。海珠半島花園第三期之上蓋結構工程已於二零零一年九月竣工，預期第三期之住宅單位可於二零零二年年中入伙。

# 主席報告

## 提供網上英語學習課程服務

本集團從事向中國地區（包括香港及澳門）之個人及公司客戶提供網上英語學習課程之業務，課程內容由美國之GlobalEnglish Corporation開發。

去年，本集團就英語學習課程服務之需求、市場推廣策略及銷售渠道進行廣泛研究，並於二零零二年年年初開始出售「GlobalEnglish」學習課程，成績令人滿意。

隨着中國加入世界貿易組織及北京成功申辦二零零八年奧運會，預期對英語學習課程之需求將會急劇增加，而網上英語學習課程之銷售將於不久之將來為本集團帶來額外收益。

## 提供獨家技術諮詢服務

於二零零一年六月二十八日完成收購I-Action Agents Limited後，本集團開始從事提供獨家技術諮詢服務之業務，為廣州市飛躍信息技術開發有限公司（「飛躍」）建立及開發傳呼中心及運作於廣東省（不包括深圳）之電話銀行付款網關。

自進行上述收購後，本集團與廣東省銀行卡網絡服務中心進行大規模市場推廣活動，推廣在廣州使用電話銀行服務，而傳呼中心之系統測試已進入最後階段。飛躍成功取得主要電訊、媒體及其他公司之服務合約，作為該等公司於廣東省（不包括深圳）之電話銀行付款結賬服務供應商，而飛躍亦與廣東省銀行卡網絡服務中心訂立獨家合作協議，由二零零零年九月二十八日起十五年內經營及管理電話付款系統，因此向飛躍提供服務所帶來之技術諮詢費用收入於不久之將來預期會有所提高。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之流動現金及銀行信貸作為其營運所需資金。於二零零一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘達55,174,000港元（二零零零年十二月三十一日：8,491,000港元）及已抵押之銀行結餘為4,071,000港元（二零零零年：無），而計息之銀行貸款為193,451,000港元（二零零零年十二月三十一日：187,334,000港元），其中76%，22%及2%分別於一年內或要求時、第二年及第三至五年內償還。181,751,000港元之銀行貸款及借款以定息計算。董事預計本集團現金及銀行結餘將因應本集團物業銷售及預售情況理想而於二零零二年有所改善。

# 主席報告

## 流動資金及財務資源(續)

本集團於二零零一年十二月三十一日之負債比率為0.33(二零零零年十二月三十一日:0.41),乃按本集團債務總額574,620,000港元(二零零零年十二月三十一日:561,627,000港元)除以資產總值1,719,354,000港元(二零零零年十二月三十一日:1,393,558,000港元)計算。

## 貨幣結構

由於本集團之交易(包括借貸)主要以港元及人民幣為單位,而該等貨幣匯率在二零零一年相對穩定,故本集團所面對之外幣匯率波動不大。

## 資產抵押

於二零零一年十二月三十一日,本集團已動用之銀行信貸額約為193,451,000港元(二零零零年十二月三十一日:187,334,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業、發展中物業及供出售之已完成物業作為抵押及本公司行使之企業擔保。

## 或然負債

於二零零一年十二月三十一日,就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保達353,791,000港元(二零零零年十二月三十一日:242,383,000港元)。

## 重大收購事項及出售附屬公司

二零零一年四月六日,本集團訂立一項有條件協議,收購I-Action Agents Limited全部股本權益,代價為320,000,000港元。I-Action Agents Limited及其附屬公司之主要業務乃為電話銀行付款網閘之操作提供技術顧問服務。該代價將以出售本集團於Ample Dragon Limited之49%權益予以支付。Ample Dragon Limited及其附屬公司之主要業務為重點在中國從事房地產發展及投資。

有關附屬公司之收購及出售載於日期為二零零一年五月三十一日之本公司通函內。有關交易已於二零零一年六月二十八日完成,而因出售所產生之溢利則已在本集團本年度之損益賬中反映。

## 僱員及酬金政策

於二零零一年十二月三十一日,本集團在香港及中國共僱用約114名全職僱員。本集團根據員工之工作性質及市場趨勢釐定酬金,每年加薪亦考慮個別員工之優異表現,以獎勵及激勵員工爭取表現。本集團在中國按現行勞工法例為員工提供福利及花紅,而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金及僱員購股權計劃等其他福利。

# 主席報告

## 股份拆細

二零零一年八月八日，本公司通過一項普通決議案，批准將本公司已發行及未發行股份每股面值0.10港元之股份，拆細為五股每股面值0.02港元之股份。拆細後，本公司法定股本維持於120,000,000港元，分為6,000,000,000股每股面值0.02港元之股份。

股份拆細詳情載於本公司日期為二零零一年七月十七日之通函內。

## 展望

本公司相信，待中國加入世界貿易組織及舉辦二零零八年北京奧運會，將會產生大幅度之經濟增長，並因而營造龐大投資商機。本集團會繼續估量有利可圖之投資機遇，務求將股東回報增至最大。

## 鳴謝

承蒙全體管理人員及員工於年內致力維護及支持本集團，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

承董事會命  
主席  
何湛雄

香港，二零零二年四月二十五日

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零一年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團經審核財務報表。

## 更改本公司名稱

根據二零零一年六月二十二日通過之特別決議案，並分別於二零零一年六月二十二日及二零零一年七月四日經百慕達及香港公司註冊處批准後，本公司名稱已由中華置業地產控股有限公司更改為中華國際控股有限公司。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司則主要在中華人民共和國大陸（「中國大陸」）從事物業發展及投資。本集團之主要業務性質於本年度並無任何更改。

## 分類資料

本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度按主要業務及經營業務地區劃分之營業額及業績貢獻分析載於財務報表附註4。

## 業績及股息

本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於財務報表第24頁至第71頁。

本公司於二零零一年十一月二十一日派發中期股息每股普通股0.2港仙（經二零零一年八月九日進行股份拆細予以調整）。董事會不建議派發本年度之末期股息。

# 董事會報告

## 財務資料概要

### 業績

本集團過往五個財政年度之業績及資產與負債概要乃分別摘錄自己刊發之經審核財務報表並經適當分類，現載列如下。五年財務概要之若干數字已就追溯應用經修改股息規定之會計政策所產生之影響作出調整，詳情見財務報表附註2。該項會計政策變動之影響已作出上年度之調整，以將截至一九九七年、一九九八年、一九九九年及二零零零年十二月三十一日止年度各年分別擬派之末期股息60,000,000港元、17,859,000港元、9,536,000港元及7,152,000港元（於各追溯年度年結日確認為流動負債）重新分類為資產負債表資本及儲備項下之擬派末期股息儲備。該結果導致本公司及本集團之流動負債減少，以及先前於一九九七年、一九九八年、一九九九年及二零零零年十二月三十一日呈報之儲備分別增加60,000,000港元、17,859,000港元、9,536,000港元及7,152,000港元。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元
營業額	<b>215,764</b>	177,795	147,970	171,534	471,293
除稅前溢利	<b>52,609</b>	21,641	12,789	72,619	230,374
稅項	<b>(18,651)</b>	(11,513)	(10,571)	(23,680)	(53,350)
未計少數股東權益 前溢利	<b>33,958</b>	10,128	2,218	48,939	177,024
少數股東權益	<b>(1,893)</b>	—	(38)	(41)	(689)
股東應佔日常業務純利	<b>32,065</b>	10,128	2,180	48,898	176,335

# 董事會報告

## 財務資料概要(續)

### 資產、負債及少數股東權益

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)	一九九九年 千港元 (重列)	一九九八年 千港元 (重列)	一九九七年 千港元 (重列)
總資產	<b>1,719,354</b>	1,393,558	1,305,148	1,293,216	1,298,285
總負債	<b>(574,620)</b>	(561,627)	(472,982)	(410,592)	(339,440)
少數股東權益	<b>(305,891)</b>	—	—	(1,230)	(1,189)
	<b>838,843</b>	831,931	832,166	881,394	957,656

### 固定資產及投資物業

本公司及本集團名下固定資產及本集團名下投資物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。

### 發展中物業

本集團名下發展中物業年內之詳情載於財務報表附註15。

### 股本及購股權

本公司之股本及購股權於本年度之變動詳情及變動原因載於財務報表附註26。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

# 董事會報告

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售及贖回任何本公司上市證券。

## 儲備

本公司及本集團儲備於本年度之變動詳情載於財務報表附註27。

## 可供分派儲備

於結算日，本公司可作現金分派及實物分派之儲備達429,717,000港元。此外，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），為數220,002,000港元之本公司股份溢價賬可以繳足股款紅股之方式分派。

## 財政資源及流動資金

本集團一般以內部產生之流動現金及主要由中國大陸之往來銀行提供之信貸作為營運所需資金。於結算日，本集團之現金、銀行結餘及存款共為59,245,000港元。

於結算日，本集團之銀行貸款共約193,451,000港元，其中約147,410,000港元須由結算日起計一年內償還，惟該等銀行貸款可再續借，為期一年。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之交易額合計不足本年度之總銷售額30%。本集團之最大供應商及五大供應商之交易額分別佔本年度總採購額28%及74%。

就董事會所知，各董事、其各自之聯繫人等或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之股東概無擁有本集團五大供應商任何實質權益。

# 董事會報告

## 董事

本年度之本公司董事如下：

### 執行董事：

何湛雄，主席  
何伯雄，副主席  
何鑑雄，董事總經理  
林令德

### 獨立非執行董事：

曹廣榮  
郭琳廣  
陳超國

根據本公司之公司細則，林令德先生及陳超國先生將於應屆股東週年大會上退任，惟彼等均願意及有資格重選連任。

獨立非執行董事於任期屆滿時將根據本公司之公司細則輪值退任。

## 董事之服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司須作補償（法定補償除外）方可於一年內終止之服務合約。

## 董事於合約之權益

除財務報表附註32所披露者外，於結算日或年內任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無任何與本集團業務有關及董事於其中直接或間接擁有重大權益而仍然生效之重大合約。

# 董事會報告

## 管理合約

於本年度內並無訂立任何涉及本集團全部或任何主要部份業務之管理及行政合約，亦無存在任何該等合約。

## 關連交易

於本年度，根據於二零零零年五月三十日訂立之租賃協議，本集團向一間由若干董事實益擁有之公司收取租金，詳情載於財務報表附註32(a)。獨立非執行董事已審閱有關租賃協議之條款及已付之租金，並向董事會確認：

(i) 租賃協議之條款乃：

(a) 在本集團之日常業務過程中訂立；及

(b) 按一般商業條款及就本公司股東而言實屬公平合理之條款訂立；及

(ii) 租金已根據租賃協議之條款付清。

其他關連交易之詳情載於財務報表附註32。

# 董事會報告

## 董事於本公司及其聯繫公司之股份權益

於結算日，按照本公司根據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第29條設立之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），各董事於本公司或其任何聯繫公司（定義見披露權益條例）之股本或債務證券中擁有如下權益：

### 本公司

董事姓名	公司權益
何湛雄	270,000,000 (附註1)
何伯雄	270,000,000 (附註2)
何鑑雄	270,000,000 (附註3)
林令德	95,738,380 (附註4)

附註：

- (1) 該270,000,000股股份乃由何湛雄透過Morgan Estate Assets Limited實益持有。
- (2) 該270,000,000股股份乃由何伯雄透過On Tai Profits Limited實益持有。
- (3) 該270,000,000股股份乃由何鑑雄透過Morcambe Corporation實益持有。
- (4) 該95,738,380股股份乃由林令德透過Tasman Treasure Profits Limited實益持有。

# 董事會報告

## 董事於本公司及其聯繫公司之股份權益 (續)

### 聯繫公司

於結算日，下列本公司董事擁有本公司若干附屬公司無投票權遞延股之權益：

#### (a) 於健力投資有限公司無投票權遞延股之權益

董事姓名	個人權益	公司權益	股份總數
何湛雄	91	9,997*	10,088
何伯雄	91	9,997*	10,088
何鑑雄	91	9,997*	10,088
林令德	27	9,997*	10,024

\* 該等無投票權遞延股乃由超霸投資有限公司持有，而其全部已發行股本10,000,000股股份乃分別由 Shun Fat (Holdings) Limited (「Shun Fat」) 持有9,986,667股、何湛雄持有3,334股及何伯雄、何鑑雄與林令德各持有3,333股。Shun Fat之股權由何湛雄、何伯雄、何鑑雄及林令德平均持有。

#### (b) 於東迅房地產發展有限公司無投票權遞延股之權益

董事姓名	個人權益	股份總數
何湛雄	91	91
何伯雄	91	91
何鑑雄	91	91
林令德	27	27

#### (c) 於超霸控股有限公司無投票權遞延股之權益

董事姓名	個人權益	股份總數
何湛雄	91	91
何伯雄	91	91
何鑑雄	91	91
林令德	27	27

# 董事會報告

## 董事於本公司及其聯繫公司之股份權益 (續)

### 聯繫公司 (續)

#### (d) 於中華置業地產投資有限公司無投票權遞延股之權益

董事姓名	個人權益	股份總數
何湛雄	91	91
何伯雄	91	91
何鑑雄	91	91
林令德	27	27

上述無投票權遞延股所附之權利及限制載於財務報表附註16。

除上文所披露者外，於結算日，各董事或彼等各自之聯繫人等概無擁有或被視為擁有本公司或其任何聯繫公司（按披露權益條例之涵義）之證券權益，而此等權益根據披露權益條例第28條必須予發出通知（包括根據披露權益條例第31條或附表第I部份任何該等董事被視作或被認為擁有之權益），或根據披露權益條例第29條必須列入本公司存置之登記冊，或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所。

### 董事購買股份之權利

除上文「董事於本公司及其聯繫公司之股份權益」及下文「購股權計劃」所披露者外，於本年度內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或18歲以下子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事、彼等各自之配偶或18歲以下子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

# 董事會報告

## 購股權計劃

購股權計劃（「計劃」）主要旨在透過可獲取本公司部份所有權權益之機會作獎勵以確認本集團董事及僱員對本集團發展之重大貢獻，以及進一步激發及鼓勵該等人士為本集團之長期成功及繁榮持續作出貢獻。

購股權計劃之合資格參與者為本集團執行董事及全職僱員。購股權計劃自一九九七年九月十九日開始生效，且將自該日起持續有效10年（除非已另行取消或修訂）。該等購股權可自開始日期起任何時間內行使，直至由董事會釐定之期限最後一日或於一九九七年九月十九日採納日期第十週年日期（以較早者為準）屆滿。

現時准許根據計劃授出之未獲行使購股權之數目，須以其獲行使時相等於本公司於任何時間已發行股份10%為上限。於二零零一年十二月三十一日，根據計劃已授出購股權下之可發行股份數目為129,500,000股（經財務報表附註26所詳述之股份拆細（「拆細」）調整），佔本公司於該日已發行股份約4.3%。於任何12個月期內，根據計劃向每名合資格參與者授出之購股權下可發行股份之最高數目，以本公司於任何時間已發行股份之2.5%為上限。任何超出此限額後進一步授出之購股權須經股東於股東大會上批准。

授出購股權之發售建議可自發售建議日期起計28日透過承授人支付象徵式代價1港元之方式接納。所授購股權之行使期限由本公司董事釐定，且於一定歸屬期間後開始，並於自購股權之行使期開始之日起不多於3年期或計劃屆滿日期結束（以較早者為準）。

購股權之行使價乃由董事釐訂，惟不可少於本公司股份於聯交所所報在緊接發售前五個交易日之平均收市價之80%或本公司股份之面值（以較高者為準）。

根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17章之修訂（「新規則」）之規定，任何於二零零一年九月一日後授出之購股權必須符合新規則之規定。倘本公司欲於日後向其董事或其他合資格參與者授出購股權，符合新規則之購股權計劃必須由本公司之股東於股東大會上批准及採納。符合新規則之新購股權計劃擬於即將舉行之股東特別大會上予以採納。

# 董事會報告

## 購股權計劃 (續)

本年度內，計劃下尚未行使之購股權如下：

參與者姓名 或類別	購股權數目					於二零零一年		購股權*	購股權 行使期	經折細 調整後 購股權** 行使價 港元	未折細 調整前 購股權*** 授出日期 之本公司 股價 港元
	於 二零零一年 一月一日	年內 授出	年內 行使	年內 失效	年內 註銷	十二月 三十一日	折細				
<b>董事</b>											
何湛雄	-	5,500,000	-	-	-	22,000,000	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日至 二零零四年十二月一日	0.1395	0.88
何伯雄	-	5,500,000	-	-	-	22,000,000	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日至 二零零四年十二月一日	0.1395	0.88
何鑑雄	-	5,500,000	-	-	-	22,000,000	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日至 二零零四年十二月一日	0.1395	0.88
林令德	-	5,500,000	-	-	-	22,000,000	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日至 二零零四年十二月一日	0.1395	0.88
	-	22,000,000	-	-	-	88,000,000	110,000,000				
<b>其他僱員</b>											
合共	-	3,900,000	-	-	-	15,600,000	19,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日至 二零零四年十二月一日	0.1395	0.88
	-	25,900,000	-	-	-	103,600,000	129,500,000				

\* 購股權歸屬期限自授出日期起至行使期開始止。

\*\* 購股權行使價在供股或紅股發行或本公司股本發生其他類似變動時可予調整。

\*\*\* 於購股權授出日期所披露之本公司股價乃於緊接購股權授出日期前之交易日股份於聯交所之當天收市價。

# 董事會報告

## 購股權計劃 (續)

本公司購股權計劃詳情概要亦載於財務報表附註26。

所授購股權之財務影響會直到購股權獲行使時方列入本公司或本集團之資產負債表，於損益賬或資產負債表中不會就該等費用記錄作任何扣減。於購股權獲行使時，本公司會將由此發行之股份按股份面值列作額外股本，且本公司會將每股行使價高於股份面值部份列入股份溢價賬。在行使日期前已註銷或失效之購股權已於未行使購股權登記冊中刪除。

董事認為不宜披露年內已授出購股權之理論價值，原因是涉及本公司普通股之購股權並無現成之市值，董事未能就該等購股權之價值作出評估。

## 競爭業務

根據上市規則第8.10(2)條，若干董事所擁有而與或可能與本集團業務有競爭之業務權益詳情披露如下：

若干董事透過一間私人公司持有位於廣州市越秀區解放南路之發展地盤，計劃發展該地盤為商住物業。該地盤於目前暫用作鞋類及相關產品之經銷中心。該經銷中心目前由另一管理部門管理，該部門與本集團管理層並無關連。基於位於越秀區之經銷中心與本集團位於海珠區之商場在位置及市場目標均有所不同，故董事認為該兩項物業出現競爭之機會不大。

# 董事會報告

## 董事及高級管理人員簡歷

### 董事

姓名	年齡	職位	任職 本集團年期	業務經驗
何湛雄	49	主席	11	在中國物業發展及投資方面積逾11年經驗
何伯雄	51	副主席	11	在中國物業發展及投資方面積逾11年經驗
何鑑雄	47	董事總經理	11	在中國物業發展及投資方面積逾11年經驗
林令德	51	執行董事	11	在中國物業發展及投資方面積逾10年經驗
曹廣榮	66	獨立非執行董事	4 1/2	任香港政府公務員逾31年
郭琳廣	46	獨立非執行董事	4 1/2	任執業律師逾20年
陳超國	41	獨立非執行董事	4 1/2	在地產業積逾17年經驗，為註冊專業測量師

# 董事會報告

## 董事及高級管理人員簡歷(續)

### 高級管理人員

姓名	年齡	職位	任職 本集團年期	業務經驗
何嘉莉	42	財務總裁兼 公司秘書	2	在會計及企業融資方面積 逾19年經驗
余秋玲	33	集團財務總監	4 1/2	在會計及公司秘書事務 方面積逾11年經驗
任嘉燕	26	助理財務總監	1	在會計事務方面 積逾5年經驗
秦偉賢	36	會計經理	10	在會計及財務管理方面 積逾14年經驗

### 僱員及酬金政策

於二零零一年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約114名全職僱員。本集團根據員工之工作性質及市場趨勢釐定酬金，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及激勵員工爭取表現。本集團在中國按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他福利。

# 董事會報告

## 主要股東

於結算日，就董事會所知，按照本公司根據披露權益條例第16(1)條設立之主要股東登記冊所示，除所持權益已於上文披露之董事外，下列股東擁有佔本公司任何類別已發行股本面值10%或以上權益。

名稱	所持股份數目	佔本公司股份百分比
High Rank Enterprises Limited	1,140,000,000	38.25%

除上文所披露者外，就本公司所知，概無任何人士於結算日擁有本公司之已發行股本10%或以上權益。

## 最佳應用守則

董事會認為，本公司於本年度內一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

## 審核委員會

本公司已根據最佳應用守則之規定成立審核委員會，以審閱及監管本公司財務申報過程及內部控制。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。

## 核數師

安永會計師事務所任滿退任，有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

董事會代表

董事總經理

何鑑雄

香港

二零零二年四月二十五日

# 核數師報告



致中華國際控股有限公司

(前稱中華置業地產控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

各股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第24至71頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

## 董事及核數師各自之責任

貴公司之董事負責編製真實與公允的財務報表。在編製真實與公允的財務報表時，必須選擇並貫徹採用合適的會計政策。我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東報告。

## 意見之依據

我們按照香港會計師公會頒佈的審核準則進行審核。審核工作包括以抽查方式查證與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事在編製財務報表時所作的重要估計及判斷，及所選用的會計政策是否適合貴公司及貴集團的具體情況，有否被貫徹採用及充足披露。

我們策劃審核工作，以求取得一切我們認為必要的資料及解釋，使我們能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述作合理的確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所披露的資料在整體上是否足夠。我們相信我們的審核工作已為我們的意見建立合理的依據。

## 意見

依照我們的意見，上述財務報表均真實與公允地反映貴公司及貴集團於二零零一年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並按照香港公司條例的披露要求而適當編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零零二年四月二十五日

# 綜合損益賬

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
營業額	5	215,764	177,795
銷售成本		(127,686)	(75,048)
毛利		88,078	102,747
其他收益		56	2,947
出售附屬公司部份權益所得收益		15,752	—
銷售及經銷費用		(9,169)	(22,041)
行政開支		(27,783)	(25,530)
其他經營開支		(10,966)	(33,445)
經營溢利	6	55,968	24,678
財務費用	7	(3,251)	(3,037)
應佔共同控制個體虧損		(108)	—
除稅前溢利		52,609	21,641
稅項	9	(18,651)	(11,513)
未計少數股東權益前溢利		33,958	10,128
少數股東權益		(1,893)	—
股東應佔日常業務純利	10及27	32,065	10,128
股息	11		
中期		5,960	4,768
擬派末期		—	7,152
		5,960	11,920
每股盈利	12		
基本		1.08港仙	0.34港仙
攤薄		1.06港仙	不適用

# 綜合經確認損益賬

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
投資物業重估增值	27	291	37,452
換算海外附屬公司財務報表之滙兌調整	27	(218)	1,489
未計入損益賬之收益淨額		73	38,941
年度股東應佔純利	27	32,065	10,128
經確認損益總額		32,138	49,069
直接在綜合儲備撇除之商譽	27	—	(35,000)
		32,138	14,069

# 綜合資產負債表

二零零一年十二月三十一日

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	10,439	11,197
投資物業	14	408,200	445,600
發展中物業	15	60,588	60,588
共同控制個體權益	17	321,362	—
貿易應收款項	19	52,998	35,501
預付款項、按金及其他應收款項	20	116,033	158,775
已抵押存款	21	4,071	—
		<b>973,691</b>	711,661
<b>流動資產</b>			
發展中物業	15	366,221	258,965
待售已落成物業	18	103,940	103,940
貿易應收款項	19	63,785	134,769
預付款項、按金及其他應收款項	20	156,543	175,732
現金及現金等值項目	22	55,174	8,491
		<b>745,663</b>	681,897
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	23	(133,123)	(104,884)
應付稅項		(154,583)	(136,175)
其他應付款項及應計負債	24	(93,463)	(133,234)
計息銀行貸款及借貸	25	(147,410)	(151,508)
		<b>(528,579)</b>	(525,801)
<b>流動資產淨額</b>		<b>217,084</b>	156,096
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,190,775</b>	867,757
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	25	(46,041)	(35,826)
<b>少數股東權益</b>		<b>(305,891)</b>	—
		<b>838,843</b>	831,931
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	26	59,600	59,600
儲備	27	779,243	765,179
擬派末期股息	11	—	7,152
		<b>838,843</b>	831,931

何湛雄  
董事

何伯雄  
董事

# 綜合現金流量報表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營業務之現金流入／(流出)淨額	28(a)	<b>46,375</b>	(10,365)
投資回報及融資費用			
已收利息		<b>56</b>	1,911
已付利息		<b>(12,765)</b>	(13,469)
已派股息		<b>(13,112)</b>	(14,304)
投資回報及融資費用之現金流出淨額		<b>(25,821)</b>	(25,862)
稅項			
已付香港利得稅		—	(200)
已付海外稅項		<b>(243)</b>	(969)
已付稅項		<b>(243)</b>	(1,169)
投資業務			
定期存款減少／(增加)		<b>2,829</b>	(2,829)
購置固定資產		<b>(656)</b>	(9,378)
出售固定資產收益		<b>5</b>	—
出售投資物業收益		<b>37,569</b>	—
共同控制個體欠款增加		<b>(11,822)</b>	—
共同控制個體投資		<b>(518)</b>	—
收購一所附屬公司	28(c)	—	(35,000)
出售於附屬公司之部份權益產生之支出		<b>(250)</b>	—
押予銀行之存款增加		<b>(4,071)</b>	—
投資業務之現金流入／(流出)淨額		<b>23,086</b>	(47,207)
未計融資活動前現金流入／(流出)淨額		<b>43,397</b>	(84,603)

# 綜合現金流量報表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
<b>融資活動</b>	<b>28(b)</b>		
新增銀行貸款		<b>77,654</b>	161,205
償還銀行貸款		<b>(71,537)</b>	(93,337)
融資活動之現金流入淨額		<b>6,117</b>	67,868
現金及現金等值項目增加／(減少)		<b>49,514</b>	(16,735)
年初之現金及現金等值項目		<b>5,662</b>	22,346
外幣滙率變動之影響，淨額		<b>(2)</b>	51
年終之現金及現金等值項目		<b>55,174</b>	5,662
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結存		<b>55,174</b>	5,662

# 資產負債表

二零零一年十二月三十一日

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	711	854
於附屬公司之投資	16	419,358	419,358
按金及其他應收款項	20	7,000	9,000
		<b>427,069</b>	429,212
<b>流動資產</b>			
附屬公司欠款	16	294,250	242,087
預付款項、按金及其他應收款項	20	983	65,856
現金及現金等值項目	22	341	438
		<b>295,574</b>	308,381
<b>流動負債</b>			
應付稅項		(2,462)	(1,212)
其他應付款項及應計負債	24	(10,862)	(11,684)
		<b>(13,324)</b>	(12,896)
<b>非流動資產</b>			
		<b>282,250</b>	295,485
		<b>709,319</b>	724,697
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	26	59,600	59,600
儲備	27	649,719	657,945
建議末期股息	11	—	7,152
		<b>709,319</b>	724,697

何湛雄  
董事

何伯雄  
董事

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 1. 公司資料

本集團本年度主要從事如下業務：

- 投資控股
- 物業投資
- 物業發展

## 2. 新訂及經修訂之香港會計實務準則之影響

本年度首次生效以用於編製財務報表之新訂及經修訂之香港會計實務準則「會計實務準則」及有關詮釋如下：

- 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）：「收益」
- 會計實務準則第26號：「分類呈報」
- 會計實務準則第28號：「撥備、或然負債及或然資產」
- 會計實務準則第29號：「無形資產」
- 會計實務準則第30號：「企業合併」
- 會計實務準則第31號：「資產減值」
- 會計實務準則第32號：「綜合財務報表及對附屬公司投資之會計處理」
- 詮釋12：「企業合併－結算日後公平價值之調整及首次呈報之商譽」
- 詮釋13：「商譽－先前於儲備中撇除／計入儲備中之商譽及負商譽之持續規定」

此等會計實務準則規定了新訂會計核算及披露方式。該等對財務報表已有重大影響之會計實務準則及詮釋對本集團之會計政策及在該等財務報告中披露數額之重大影響概述如下：

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 2. 新訂及經修訂之香港會計實務準則之影響 (續)

會計實務準則第9號(經修訂)規定了結算日後須對財務報表作出調整及須予披露但毋須調整之事項類型。其對該等財務報表之主要影響為於結算日後宣派及批准之擬派末期股息於結算日不再確認為負債，但會於資產負債表內獨立按股本與儲備項下之分配保留溢利披露。因採納此經修訂會計實務準則而產生之上年度調整詳見財務報表附註11。

會計實務準則第14號(經修訂)規定了出租人及承租人就融資租賃及經營租賃之會計處理基準及就此須作之披露。此準則亦已應用以對先前會計核算處理作出若干修訂，此修訂可予追溯或預先應用。經修訂之會計實務準則之規定對先前列入財政報表之數額並無重大影響，因而毋須對上一年度作出調整。此項會計實務準則之披露規定變動引致就經營租賃所披露之詳細資料有所變動，其他詳情載於本財務報表附註31。

會計實務準則第26號規定了按分類申報財務資料所適用之原則，其規定管理層評估本集團之主要風險或回報時須以業務分類還是以地區分類，並釐定其中一種基準為主要分類資料申報形式，而另一基準為次要分類資料申報形式。該項會計實務準則之影響，為將重大額外分類申報披露事項納入財務報表附註4。

會計實務準則第30號規定企業合併之會計處理，包括釐定收購日期、所收購資產及負債之公平價值之釐定方法，及因收購而產生之商譽或負商譽之處理。該會計實務準則規定在綜合資產負債表之非流動資產項內披露商譽，並規定商譽按估計使用年期在綜合損益賬內攤銷。詮釋13規定將會計實務準則第30號應用於過往年度因收購而產生並仍於綜合儲備中撇銷之商譽。採納該會計實務準則第30號及詮釋13並無引致對上一年度作出調整，原因詳見財務報表附註27。有關其他新增披露規定載於財務報表附註27。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策概要

### 會計基準

此等財務報表乃根據會計實務準則、香港一般採納之會計政策及香港公司條例之披露規定而編製。編撰根據原訂成本之慣例進行，惟投資物業之定期重估除外，有關詳情於下文解釋。

### 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。於年內購入或出售之附屬公司之業績分別由其收購生效日期起綜合計算或結算至出售生效日期止。本集團內公司間之一切重大交易及結餘均於綜合賬目時互相對銷。

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以自其活動獲益之公司。

於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

### 合營企業

合營企業乃按合約安排成立，根據合約由本集團及其他訂約方負責經濟活動。合營企業乃本集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營之公司。

合營方所訂立之合營企業協議規定了合營各方之出資額、合營期限以及於公司解散時將予變現資產之基準。合營企業營運所產生之損益及任何盈餘資產由合營方按彼等各自之出資額比例或按合營協議之條款進行分配。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 合營企業 (續)

合營企業被視為：

- (a) 附屬公司，如本公司對合營企業擁有單方面之控制權；
- (b) 共同控制個體，如本公司對合營企業沒有單方面控制權，但有共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本公司既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般持有不少於20%之合營企業註冊資本及對合營企業可施行重大影響力；或
- (d) 長期投資，如本公司持有少於20%之合營企業註冊資本，並既不能共同控制個體，亦不能對合營企業施行重大影響力。

本集團應佔一間共同控制個體之收購後業績及儲備分別列入綜合損益賬及綜合儲備。倘本集團應佔溢利與股本權益不同，則根據協議之分享溢利比例決定應佔共同控制個體之收購後業績。本集團於共同控制個體之投資乃採用權益會計法，按本集團之應佔淨資產減任何減值虧損列入綜合資產負債表。

### 商譽

因收購附屬公司及共同控制個體而產生之商譽乃收購之成本超逾本集團於收購當日應佔所收購之可識別資產及負債之公平值之差額。

因收購而產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產並以直線法按15年估計使用年期攤銷。如屬共同控制個體，任何未攤銷商譽以其賬面值列賬，而非在綜合資產負債表內單獨列為可識別資產。

於過往年度，因收購而產生之商譽於收購年度內於綜合儲備中撇銷。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，其准許於二零零一年一月一日前收購產生之商譽仍可於綜合儲備中撇銷。日後收購之商譽可以根據上述新會計政策處理。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 商譽 (續)

出售附屬公司及共同控制個體時，因出售而產生之損益乃參照出售當日之資產淨值計算，包括尚未攤銷之商譽應佔數額及任何相關儲備（如適用）。任何先前已於收購時於綜合儲備中撇銷之應佔商譽會作撥回並納入出售之損益計算中。

商譽之賬面值（包括於綜合儲備中撇銷下所餘之商譽）每年均作檢討並撇減視為必要之減值。就商譽於先前確認之減值虧損不予撥回，除非該減值虧損乃因特殊之個別外部事件引起，而此等事項預期將不會再發生及隨後發生相反抵銷該事件影響之外部事件。

### 資產減值

於各個結算日均須作出評估，以考慮任何資產是否出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度之已於確認之資產減值虧損可能不再存在或可能已出現減少。如有任何該等跡象發生，則須估計該資產之可收回金額。資產之可收回金額以使用中資產價值或其出售淨價兩者之較高者為準。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回數額時確認。除非該資產以重估數額列賬，否則根據重估資產之會計政策計算之減值虧損於其發生期間之損益賬內扣除。

先前確認之減值虧損僅於釐定資產之可收回資產數額之估計出現變動時撥回；惟假使過往年度並無就該資產確認減值虧損，則高出於已釐定之賬面值之數額（扣除任何折舊／攤銷）則不得撥回。

當減值虧損根據重估資產之有關會計政策撥回時，除非該資產以重估數額列賬，否則根據重估資產之會計政策計算之減值虧損於其發生期間之損益賬內撥回。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 固定資產及折舊

固定資產(投資物業除外)乃按成本減去累積折舊及減值虧損列賬。

資產之成本包括其購買價及將該項資產達致原定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在有形固定資產投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自損益賬中扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項固定資產而產生之經濟效益,則該等支出將撥充資本,作為該項有形固定資產之額外成本。

各項資產之折舊乃以直線法按以下之估計可使用年期撇銷其成本,所採用之主要年率如下:

土地及樓宇	在租期分期折舊
租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%
傢俬及裝置	20%
汽車	20%

於損益賬中確認固定資產於出售或停用時產生之收益或虧損,即有關固定資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業指已完成建築工程及發展,並因其具有投資潛力而有意長期持有之土地及樓宇權益。該類物業不計算折舊,而按每個財政年度年終進行之專業估值為基準以公開市值入賬。投資物業價值之變動列作投資物業重估儲備之變動。倘該項儲備之總額(按整個投資組合計算)不足以彌補減值,則超出之減值會於損益賬中扣除。日後任何重估增值計入損益賬,但以之前所扣除之減值數額為限。

出售投資物業時,根據過往估值而變現投資物業重估儲備之有關部份計入損益賬。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 發展中物業

發展中物業按成本入賬，其中包括該等物業之一切發展開支、利息開支及有關物業之其他應佔直接成本。

已預售之發展中物業按成本加應佔溢利減任何可預見之虧損及已收訂金及分期付款項入賬。

發展中物業若已預售，則估計之總溢利按整段建築期間攤分，以反映發展之進度。按此基準，物業預售部份之確認溢利乃參照截至會計日止所產生之建築成本佔物業落成所需估計總建築成本之比例而計算，惟以已收之銷售訂金及分期付款為限，並須就或然費用作出準備。

經已預售或擬出售並預期於結算日起計一年內落成之發展中物業列作流動資產。

### 經營租約

經營租約乃將資產所有權之絕大部份收益及風險保留在租賃公司之租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約所租賃之資產列為非流動資產，根據經營租約之應收租金以直線法按租約期計入損益賬。如本集團為承租人，根據經營租約之應付租金以直線法按租約期於損益賬內扣除。

### 待售已落成物業

待售已落成物業乃按成本或可變現淨值（以較低者為準）列入資產負債表。可變現淨值乃由董事會按當時市況作出估計。成本按照未售物業在土地及樓宇之總成本中所佔比例釐定。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法就一切重大時差按在可預見將來可能出現之負債作出撥備。遞延稅項資產於可合理確定出現時方會入賬確認。

### 外幣

外幣交易均按交易日之適用率換算記錄。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之適用率換算。兌差額撥入損益賬中處理。

在綜合賬目時，海外附屬公司及共同控制個體之財務報表均按結算日之適用率換算為港元，所引致之兌差額撥入兌波動儲備。

### 借貸成本

直接涉及購入、建設或生產須待一段頗長時間後始能投入原定用途之資產所需借貸成本均按本集團借貸息率之加權平均數資本化作為該項資產部份成本，直至有關資產基本可作原訂用途或銷售為止，則該等借貸成本不再進行資本化。就未落成資產所作個別借貸而作短期投資所獲之投資收入從撥充資本之借貸成本中扣除。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 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符合資格之僱員設立定額供款之強制公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已於二零零零年十二月一日生效,供款按照僱員底薪之百分比計算,並且當根據強積金計劃規則須支付時在損益賬扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分別由獨立基金管理。本集團之僱主供款一經支付,僱員即可全數享有。

### 收益確認

收益於本集團可能獲得有關經濟利益及有關收益能可靠地計算時按下列基準確認:

- (i) 出售已落成之物業乃在符合所有出售條件及業權之風險及回報已轉移至買家時確認;
- (ii) 倘建築工程已按上文「發展中物業」一段之基準進展至可合理確定最終可變現溢利之階段,則於交換具法律約束力之無條件銷售合約時確認預售發展中物業之收入;
- (iii) 租金收入於租約年期內按時間比例確認;及
- (iv) 利息收入在計及結存之本金及適用之有效息率後按時間比例確認。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 股息

本公司董事擬派之末期股息獨立按股本及儲備項下保留溢利分配於資產負債表列賬，直至該等股息獲本公司股東於股東大會上批准為止。該等股息獲本公司股東批准及宣派後，則確認為負債。

中期股息同時予以擬派及宣派，因為本公司組織章程大綱及細則授予本公司董事宣派中期股息之權力。因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

於過往年度，本公司已將於結算日後股東獲宣派及批准之擬派末期股息於資產負債表內確認為負債。因採納會計實務準則第9號（經修訂）而產生經修訂股息之會計處理法，已導致本公司及本集團之財務報表內之上年度調整，進一步詳情載於財務報表附註11及27。

### 關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或可在財務及經營決策上對另一方行使重大影響力，即被視為關連人士。共同受控制或重大影響者亦屬關連人士。關連人士可為個人或法人個體。

### 現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金等值項目為流通量高並可隨時轉換為已知數額之現金及期滿日由收購時起計三個月內之短期投資項目，再減須由提供墊款日期起計三個月內償還之銀行墊款。為了作出資產負債表之分類，現金及銀行結餘指無限制用途之資產。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 4. 分類資料

年內採納會計實務準則第26號，其詳情載於本財務報表附註2。分類資料以下列兩種分類形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報方式；及(ii)按地區分類為次要呈報方式。

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之產品及服務獨立組成架構及管理。本集團各項業務代表著提供產品及服務之各個策略性經營單位，以承擔不同於其他業務項目之風險及回報。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展項目，包括中華人民共和國內陸（「中國大陸」）之廣州海珠半島花園之建設；
- (b) 物業投資項目，包括投資位於中國大陸廣州及重慶之購物中心（因其具有租金收入潛力）；及
- (c) 就對集團公司及投資控股作出撥備之公司及其他分類資料。

在釐定本集團之地區分類時，收益及業績按有關客戶之所在地分類，資產則按資產之所在地分類。因本集團之收入及業績之90%以上源自中國大陸之客戶及本集團90%以上資產位於中國大陸，故並無呈報地區分類資料。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

下表為本集團按業務分類呈列之有關收入、溢利及開支之資料。

	銷售及預售物業		物業投資		公司及其他		綜合	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
分類收入：								
銷售予								
外界客戶	210,487	170,327	5,277	7,468	—	—	215,764	177,795
未分配收入	—	—	—	—	15,752	—	15,752	—
總額	210,487	170,327	5,277	7,468	15,752	—	231,516	177,795
分類業績	63,096	27,698	1,719	2,122	(8,903)	(7,053)	55,912	22,767
利息收入							56	1,911
經營溢利							55,968	24,678
財務費用							(3,251)	(3,037)
應佔共同控制 個體虧損							(108)	—
除稅前溢利							52,609	21,641
稅項							(18,651)	(11,513)
未計少數 股東權益前 溢利							33,958	10,128
少數股東權益							(1,893)	—
股東應佔日 常業務純利							32,065	10,128

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 4. 分類資料 (續)

下表為本集團按業務呈列有關資產、負債及開支之資料。

	銷售及預售物業		物業投資		公司及其他		綜合	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
分類資產	<b>928,863</b>	891,865	<b>432,932</b>	463,641	–	–	<b>1,361,795</b>	1,355,506
於共同控制個體之權益	–	–	–	–	<b>321,362</b>	–	<b>321,362</b>	–
未分配資產	–	–	–	–	<b>36,197</b>	38,052	<b>36,197</b>	38,052
<b>總資產</b>	<b>928,863</b>	891,865	<b>432,932</b>	463,641	<b>357,559</b>	38,052	<b>1,719,354</b>	1,393,558
分類負債	<b>302,854</b>	286,453	<b>63,433</b>	73,908	–	–	<b>366,287</b>	360,361
未分配負債	–	–	–	–	<b>208,333</b>	201,266	<b>208,333</b>	201,266
<b>總資產</b>	<b>302,854</b>	286,453	<b>63,433</b>	73,908	<b>208,333</b>	201,266	<b>574,620</b>	561,627
其他分類資料：								
折舊及攤銷	<b>608</b>	1,581	<b>290</b>	191	<b>11,278</b>	396	<b>12,176</b>	2,168
其他非現金開支	<b>49</b>	–	<b>4</b>	21	<b>43</b>	28	<b>96</b>	49
資本開支	<b>431</b>	1,542	<b>16</b>	7,695	<b>209</b>	141	<b>656</b>	9,378
直接於股本中								
確認投資物業之								
重估盈餘／(虧損)	<b>(300)</b>	(344)	<b>591</b>	37,796	–	–	<b>291</b>	37,452
出售投資物業已								
變現之重估儲備	<b>12,114</b>	–	–	–	–	–	<b>12,114</b>	–

## 5. 營業額

營業額指經撇銷集團內公司間之一切重大交易後之銷售及預售物業所得款項總額及租金收入總額減任何適用營業稅。銷售及預售物業所得款項總額已為反映建築工程之竣工階段作出調整，以過往並未入賬確認之收入為限。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 6. 經營溢利

本集團之經營溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
已售存貨成本	127,686	75,048
折舊	1,306	2,168
商譽攤銷*	10,870	—
土地及樓宇經營租約最低應付租金	2,236	3,425
員工成本(包括董事酬金—附註8)：		
公積金供款	127	122
減：沒收供款	—	(40)
公積金供款淨額	127	82
工資及薪金	10,769	18,700
	10,896	18,782
核數師酬金	930	850
撇銷固定資產之虧損	—	49
出售固定資產之虧損*	96	—
共同控制個體欠款撥備*	—	5,402
呆賬撥備*	—	28,043
投資物業租金收入總額	(5,277)	(7,468)
減：支出	—	—
租金收入淨額	(5,277)	(7,468)
滙兌虧損／(收益)淨額	276	(1,863)
出售附屬公司部份權益收益	(15,752)	—
利息收入	(56)	(1,911)

\* 列入綜合損益賬中「其他經營支出」項下。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 7. 財務費用

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支利息開支	<b>12,765</b>	13,469
減：撥充資本之利息	<b>(9,514)</b>	(10,432)
	<b>3,251</b>	3,037

## 8. 董事酬金及五位最高薪僱員

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
袍金：		
執行董事	<b>1,080</b>	1,250
獨立非執行董事	<b>490</b>	490
	<b>1,570</b>	1,740
其他執行董事之酬金：		
薪金、津貼及實物利益	<b>3,189</b>	11,272
退休金供款	<b>48</b>	—
	<b>4,807</b>	13,012

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 8. 董事酬金及五位最高薪僱員(續)

酬金介乎以下幅度之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零一年	二零零零年
零港元—1,000,000港元	5	3
1,000,001港元—1,500,000港元	—	1
1,500,001港元—2,000,000港元	2	1
3,000,001港元—3,500,000港元	—	3

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬上之安排。

年內，於股份拆細(「拆細」)調整(詳情見財務報表附註26)前，就各董事於本集團服務已向彼等授出22,000,000份購股權，其進一步詳情載列於董事會報告「購股權計劃」一節。年內並無就所授購股權於損益賬扣除任何價值。

### 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括三名(二零零零年：五名)董事，其酬金詳情載於上文。其餘兩名(二零零零年：無)非董事之最高薪僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,082	—
公積金供款	24	—
	2,106	—

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 8. 董事酬金及五位最高薪僱員 (續)

酬金介乎以下幅度之其餘兩名 (二零零零年: 無) 非董事之最高薪僱員人數如下:

	僱員人數	
	二零零一年	二零零零年
零港元—1,000,000港元	1	—
1,000,001港元—1,500,000港元	1	—

年內, 於拆細調整前, 就各非董事之最高薪僱員於本集團服務已向彼等授出2,300,000份購股權, 其進一步詳情載列於董事會報告「購股權計劃」一節。年內並無就所授購股權於損益賬扣除任何價值。

## 9. 稅項

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
年度撥備:		
香港	—	—
其他地區	18,651	11,513
	18,651	11,513

由於本集團於本年度並無在香港獲得任何應課稅溢利, 故此並無計算香港利得稅撥備 (二零零零年: 無)。

中國大陸稅項乃根據在中國大陸經營之附屬公司之應課稅收入按適用稅率計算。

由於董事會認為不會於可預見將來出現有關責任, 故未就加速資本免稅額提撥遞延稅項撥備。

重估本集團投資物業並不構成時差, 因此未有計算潛在遞延稅項數額。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 10. 股東應佔日常業務純利

截至二零零一年十二月三十一日止年度，計入本公司財務報表之股東應佔日常業務虧損淨額2,266,000港元（二零零零年：26,534,000港元）。

## 11. 股息

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
中期股息—每股0.2港仙 (二零零零年：0.16港仙)，經拆細調整	5,960	4,768
擬派末期股息—無 (二零零零年：每股0.24港仙)，經拆細調整	—	7,152
	5,960	11,920

本年度及上年度之股息均以本公司之繳入盈餘撥款分派。

年內，本集團採納會計實務準則第9號（經修訂）「結算日後事項」，詳情載於財務報表附註2。為遵照此經修訂之會計實務準則已作出上一年度之調整，以重新將上一年度末確認為流動負債之截至二零零零年十二月三十一日止年度擬派末期股息7,152,000港元歸入資產負債表內資本及儲備項下之擬派末期股息儲備賬目。此舉導致本公司及本集團流動負債已有所減少及令先前申報之於二零零零年十二月三十一日之儲備增加7,152,000港元。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 12. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃根據下列數據計算：

	二零零一年	二零零零年
盈利：		
股東應佔純利（用以計算 每股基本盈利及攤薄盈利）	<b>32,065,000</b> 港元	10,128,000 港元
股份：		
用以計算每股基本盈利 之年內已發行普通股 加權平均數	<b>2,980,016,725</b>	2,980,016,725
年內尚未行使之購股權視為 全部獲行使而假定以無代價 發行之股份之加權平均數	<b>38,112,465</b>	—
用於計算每股攤薄盈利之年內 已發行普通股加權平均數	<b>3,018,129,190</b>	2,980,016,725

用於計算二零零一年及二零零零年之每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數已作出調整，以反映有關拆細。

由於截至二零零零年十二月三十一日止年度並無出現具攤薄影響之事件，故無呈列該年度之每股攤薄盈利。

# 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 千港元	租賃 物業 裝修 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零零一年 一月一日	7,649	5,853	2,821	1,000	2,814	20,137
增添	—	139	369	38	110	656
撇銷	—	—	(229)	(16)	—	(245)
滙兌調整	(5)	(3)	(2)	—	(1)	(11)
於二零零一年 十二月三十一日	7,644	5,989	2,959	1,022	2,923	20,537
累積折舊：						
於二零零一年 一月一日	86	4,326	1,699	638	2,191	8,940
年內撥備	212	329	346	147	272	1,306
撇銷	—	—	(133)	(11)	—	(144)
滙兌調整	—	(2)	(1)	—	(1)	(4)
於二零零一年 十二月三十一日	298	4,653	1,911	774	2,462	10,098
賬面淨值：						
於二零零一年 十二月三十一日	<b>7,346</b>	<b>1,336</b>	<b>1,048</b>	<b>248</b>	<b>461</b>	<b>10,439</b>
於二零零零年 十二月三十一日	7,563	1,527	1,122	362	623	11,197

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 13. 固定資產(續)

### 本公司

	租賃物業 裝修 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	合計 千港元
成本值：				
於二零零一年一月一日	536	390	572	1,498
增添	37	153	20	210
撇銷	—	(120)	(16)	(136)
於二零零一年 十二月三十一日	573	423	576	1,572
累積折舊：				
於二零零一年一月一日	144	171	329	644
年內撥備	108	82	114	304
撇銷	—	(76)	(11)	(87)
於二零零一年 十二月三十一日	252	177	432	861
賬面淨值：				
於二零零一年 十二月三十一日	<b>321</b>	<b>246</b>	<b>144</b>	<b>711</b>
於二零零零年 十二月三十一日	392	219	243	854

上文所列本集團土地及樓宇於中國大陸按中期租約持有。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 14. 投資物業

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
年初	<b>445,600</b>	254,400
由發展中物業轉撥	—	153,748
重估增值—附註27	<b>291</b>	37,452
出售	<b>(37,691)</b>	—
於十二月三十一日·按估值	<b>408,200</b>	445,600

投資物業乃在中國大陸根據中期租約持有。

投資物業已由獨立專業合資格估值師行卓德測計師行於二零零一年十二月三十一日根據現行使用狀況按公開市值進行重估。

於結算日，本集團之若干投資物業已經抵押，作為本集團所獲一般銀行信貸（載於附註25）之擔保。

## 15. 發展中物業

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
十二月三十一日之成本值	<b>511,709</b>	368,631
加：預售物業應佔溢利	<b>167,881</b>	79,914
減：已收之分期款項	<b>(252,781)</b>	(128,992)
	<b>426,809</b>	319,553
列作流動資產部份	<b>(366,221)</b>	(258,965)
非流動資產	<b>60,588</b>	60,588

發展中物業乃在中國大陸根據長期租約持有。

本集團之若干發展中物業已經抵押，作為本集團所獲銀行信貸（載於附註25）之擔保。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 16. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非上市股份，成本值	<b>467,158</b>	467,158
減值撥備	<b>(47,800)</b>	(47,800)
	<b>419,358</b>	419,358
附屬公司欠款	<b>294,250</b>	267,096
附屬公司欠款撥備	—	(25,009)
	<b>294,250</b>	242,087
合計	<b>713,608</b>	661,445

附屬公司之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／ 登記及 營業地點	繳足註冊／ 已發行股本	本公司應佔 股本權益 百分比		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
Ample Dragon Limited *#	英屬處女群島／ 香港	300美元 普通股	<b>51</b>	—	投資控股
China Land Realty Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	11,204美元 普通股	<b>100</b>	100	投資控股
重慶超霸房地產 開發有限公司	中國大陸	2,000,000美元	<b>100</b>	100	房地產發展、 持有及管理

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 16. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	繳足註冊/ 已發行股本	本公司應佔 股本權益 百分比		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
東迅房地產 發展有限公司 #	香港	2港元普通股· 300港元 無投票權遞延股 (附註a)	51	100	投資控股
Ever Brian Inc.	英屬處女 群島/ 中國大陸	1美元普通股	100	100	代理服務
廣州市東迅房地產 發展有限公司 #	中國大陸	184,130,000港元		(附註b)	房地產發展、 持有及管理
1-Action Agents Limited ##	英屬處女 群島/香港	1美元 普通股	100	—	投資控股
超霸控股有限公司	香港	2港元普通股· 300港元 無投票權遞延股 (附註a)	100	100	投資控股

\* 年內註冊成立之附屬公司。

# 該等附屬公司之49%股本權益於本年度內出售，詳情見附註28(d)。

## 年內收購之附屬公司，詳情見附註28(d)。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 16. 於附屬公司之投資 (續)

附註：

- a. 無投票權遞延股無權獲派股息、收取公司任何股東大會之通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。
- b. 廣州市東迅房地產發展有限公司(「廣州東迅」)乃於中國成立之合作經營企業。根據合營協議之條款，本集團負責提供廣州東迅之全部註冊資本，並有權獲得廣州東迅之全部溢利，並承擔其一切虧損。

除China Land Realty Investment (BVI) Limited外，上述所有附屬公司均由本公司間接持有。

上表載列本公司於二零零一年十二月三十一日之附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產淨值之相當部份。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

## 17. 於共同控制個體之權益

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
應佔資產淨值	160	—
因收購產生之商譽	309,380	—
應收共同控制個體之款項	11,822	10,858
減：撥備	—	(10,858)
	<b>321,362</b>	—

該共同控制個體之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 17. 於共同控制個體之權益 (續)

年內因收購共同控制個體產生之商譽撥作一項資產，其金額如下：

### 本集團

千港元

原值：	
於二零零一年一月一日	—
收購共同控制個體	320,250
於二零零一年十二月三十一日	320,250
累計攤銷：	
於二零零一年一月一日	—
年內已撥備	10,870
於二零零一年十二月三十一日	10,870
賬面淨值：	
於二零零一年十二月三十一日	<b>309,380</b>
於二零零零年十二月三十一日	—

以下為該等共同控制個體之詳情：

名稱	業務架構	登記及營業 註冊成立/ 登記及 營業地點	百分比			主要業務
			擁有權益	所佔投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	投資控股
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	投資控股
Cyber Union Enterprise Limited	企業	香港	35.0	50.0	35.0	投資控股
世聯匯通信息科技有限公司	企業	中國大陸	35.0	33.3	35.0	提供技術 諮詢服務

## 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

### 17. 於共同控制個體之權益 (續)

上述於共同控制個體之全部投資由本公司間接持有。

# 上述共同控制個體乃於年內收購，並透過本公司全資擁有附屬公司I-Action Agents Limited持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。收購上述共同控制個體構成一項須予披露交易。上述收購事宜之詳情載於本公司於二零零一年五月三十一日刊發之通函內。於二零零一年十二月三十一日，該等共同控制個體之應佔資產及負債總額如下：

	本集團 二零零一年 千港元
非流動資產	12,694
流動負債	(12,461)

### 18. 待售已落成物業

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
於十二月三十一日	103,940	103,940

本集團待售已落成物業全部位於中國大陸，並以長期租賃持有。

於結算日，本集團若干待售已落成物業抵押予銀行，作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保，詳情載於財務報表附註25。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 19. 貿易應收款項

貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零一年		二零零零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	11,002	8	23,432	13
超過6個月但不超過1年	—	—	8,709	5
超過1年但不超過2年	15,170	12	29,183	16
超過2年但不超過3年	22,707	17	20,138	10
超過3年	42,607	32	29,317	16
於十二月三十一日仍未到期	40,033	31	74,227	40
	131,519	100	185,006	100
呆壞賬撥備	(14,736)		(14,736)	
列為流動資產之部份	116,783		170,270	
	(63,785)		(134,769)	
非流動資產	52,998		35,501	

本集團一般授予買家4至6個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據銷售協議所列分期付款到期日計算。

已出售物業之樓宇房產權證將由本集團持有，直至收購價及有關物業之開支已全數償還為止。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 20. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非流動資產：				
預付款項	21,608	84,722	—	—
按金(附註)	87,425	45,769	—	9,000
其他應收款	7,000	—	7,000	—
應收中國合作夥伴款項	—	28,284	—	—
	<b>116,033</b>	158,775	<b>7,000</b>	9,000
流動資產：				
預付款項	117,073	133,039	114	20
按金及其他應收款	39,470	42,693	869	836
應收股息	—	—	—	65,000
	<b>156,543</b>	175,732	<b>983</b>	65,856

附註：

此等按金指潛在投資企業之按金。於二零零一年十二月三十一日87,425,000港元之按金，乃為取得參與中國大陸蒙古一個農業項目之權利而向一間中國企業作出之付款。此農業項目為製造及銷售飼料產品。董事認為，農業項目能使本集團在中長期內之盈利基礎獲得提升、多元化及強化。董事已承諾就該按金可能發生之損失向本集團提供賠償保證。有關此承諾之進一步詳情載於財務報表附註32之關連及關連人士交易中。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 21. 抵押存款

於二零零一年十二月三十一日，約4,071,000港元（二零零零年：無）銀行存款抵押予一間銀行，作為銀行授予若干本集團物業買家按揭貸款之擔保。

## 22. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
現金及銀行結存	55,174	5,662	341	438
三個月後到期之定期存款	—	2,829	—	—
	55,174	8,491	341	438

## 23. 貿易應付款項

貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零一年		二零零零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	23,565	18	7,893	8
超過6個月但不超過1年內	34,219	26	2,095	2
超過1年但不超過2年內	2,197	2	23,258	22
超過2年但不超過3年內	21,762	16	16,204	16
超過3年	51,380	38	55,434	52
	133,123	100	104,884	100

本集團貿易應付款項之賬齡分析根據貨物或服務提供日起計算。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 24. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
應計負債	<b>23,059</b>	23,353	<b>10,862</b>	11,684
其他應付款項	<b>65,815</b>	105,290	—	—
應付中國大陸合作夥伴款項 (附註)	<b>4,589</b>	4,591	—	—
	<b>93,463</b>	133,234	<b>10,862</b>	11,684

附註：一欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

## 25. 計息銀行貸款

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
應付銀行貸款：		
一年內或要求時償還	<b>147,410</b>	151,508
第二年償還	<b>41,654</b>	35,826
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	<b>4,387</b>	—
	<b>193,451</b>	187,334
流動部份	<b>(147,410)</b>	(151,508)
非流動部份	<b>46,041</b>	35,826

本集團有合共198,915,000港元(二零零零年：197,639,000港元)之銀行信貸，截至結算日已動用約193,451,000港元(二零零零年：187,334,000港元)。該等銀行貸款以本集團若干投資物業、發展中物業與待售已落成物業及本公司作出之一項公司擔保作擔保。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 26. 股本

### 股份

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
法定：		
6,000,000,000股每股面值0.02港元之普通股 (二零零零年：1,200,000,000股 每股面值0.10港元之普通股)	<b>120,000</b>	120,000
已發行及繳足：		
2,980,016,725股每股面值0.02港元之普通股 (二零零零年：596,003,345股) 每股面值0.10港元之普通股)	<b>59,600</b>	59,600

根據於二零零一年八月八日在股東特別大會上通過之一項普通決議案，本公司之法定及已發行股本按每股面值0.10港元之普通股劃分為每股面值0.02港元之五股新股份之方式拆細。此導致本公司之法定股本由1,200,000,000股（每股面值0.10港元）增加至6,000,000,000股（每股面值0.02港元），而本公司已發行股本由596,003,345股（每股面值0.10港元）增加至2,980,016,725股（每股面值0.02港元）。在經拆細調整之後，本公司之全部股份於各方面均享有同等權益。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 26. 股本 (續)

### 股份 (續)

上述有關本公司普通股本之變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元
於二零零一年一月一日	596,003,345	59,600
每股面值0.10港元之一股普通股 拆細為每股面值0.02港元之 五股普通股	2,384,013,380	—
	2,980,016,725	59,600

### 購股權

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，其進一步詳情載於董事會報告「購股權計劃」項下。

於年初，該計劃項下並無任何尚未行使之購股權。

年內就拆細而進行調整前，本公司根據該計劃以每份購股權1港元之名義代價授出合共25,900,000份購股權。所授購股權賦予持有人權力，可於二零零一年十二月一日起至二零零四年十二月一日期間任何時間認購本公司股份。於就拆細進行調整前，行使該等購股權應付之每股認購價為0.6976港元(可予以調整)。

年內並無任何購股權獲行使。

在就拆細進行調整後之結算日，本公司之該計劃項下有129,500,000份尚未行使，該等購股權可於二零零一年十二月一日起至二零零四年十二月一日之行使期按0.1395港元之行使價予以行使。根據本公司現有股本結構，倘餘下之購股權獲全面行使，則會導致增發129,500,000股每股面值0.02港元之股份，就此所得款項總額約為18,065,000港元。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 27. 儲備

### 本集團

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	滙兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零零零年一月一日	220,002	98,138	180,260	8,103	256,527	763,030
收購附屬公司之商譽	—	—	—	—	(35,000)	(35,000)
換算海外附屬公司 財務報表產生之 滙兌調整	—	—	—	1,489	—	1,489
重估投資物業增值 — 附註 14	—	—	37,452	—	—	37,452
本年度純利	—	—	—	—	10,128	10,128
二零零零年中期股息 擬派發之二零零零年 末期股息	—	(4,768)	—	—	—	(4,768)
	—	(7,152)	—	—	—	(7,152)
於二零零零年 十二月三十一日及 二零零一年一月一日	220,002	86,218	217,712	9,592	231,655	765,179
換算海外附屬公司 財務報表產生之 滙兌調整	—	—	—	(218)	—	(218)
因出售而產生之重估儲備	—	—	(12,114)	—	—	(12,114)
重估投資物業增值 — 附註 14	—	—	291	—	—	291
本年度純利	—	—	—	—	32,065	32,065
二零零一年中期股息	—	(5,960)	—	—	—	(5,960)
於二零零一年 十二月三十一日	<b>220,002</b>	<b>80,258</b>	<b>205,889</b>	<b>9,374</b>	<b>263,720</b>	<b>779,243</b>
保留儲備／(累積虧損)：						
本公司及附屬公司	220,002	80,258	205,889	9,374	263,828	779,351
共同控制個體	—	—	—	—	(108)	(108)
於二零零一年 十二月三十一日	<b>220,002</b>	<b>80,258</b>	<b>205,889</b>	<b>9,374</b>	<b>263,720</b>	<b>779,243</b>
本公司及附屬公司 共同控制個體	220,002	86,218	217,712	9,592	231,655	765,179
於二零零零年 十二月三十一日	220,002	86,218	217,712	9,592	231,655	765,179

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 27. 儲備 (續)

附註：

- (a) 如本財務報表附註3之詳述，本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，該條文准許於二零零一年一月一日前因收購事項產生之商譽仍可以綜合儲備撇銷列賬。

於二零零一年一月一日前因收購附屬公司產生之商譽，於二零零一年十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日尚餘35,000,000港元於儲備中。此商譽數額按其於上年度發生之成本值列賬。

- (b) 本集團繳入盈餘指根據本集團於一九九七年進行之重組所收購附屬公司股份面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。

### 本公司

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	累積 虧損 千港元	合計 千港元
於二零零零年一月一日	220,002	565,206	(88,809)	696,399
本年度虧損	—	—	(26,534)	(26,534)
二零零零年中期股息	—	(4,768)	—	(4,768)
擬派發之二零零零年末期股息	—	(7,152)	—	(7,152)
於二零零零年 十二月三十一日及 二零零一年一月一日 之結餘	220,002	553,286	(115,343)	657,945
本年度虧損淨額	—	—	(2,266)	(2,266)
二零零一年中期股息	—	(5,960)	—	(5,960)
於二零零一年 十二月三十一日	<b>220,002</b>	<b>547,326</b>	<b>(117,609)</b>	<b>649,719</b>

本公司之繳入盈餘指於一九九七年根據集團重組所收購附屬公司股份之公平值高於本公司發行以作為交換代價之本公司股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），在若干情況下，本公司可以其繳入盈餘向其股東作出分派。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 28. 綜合現金流量報表附註

### (a) 經營溢利與經營業務之現金流入／(流出)淨額對銷

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營溢利	55,968	24,678
折舊	1,306	2,168
商譽攤銷	10,870	—
應收一間共同控制個體欠款撥備	—	5,402
利息收入	(56)	(1,911)
預售物業之收益	123,789	46,339
預售物業應佔溢利	(87,967)	(49,497)
發展中物業之發展成本	(133,564)	(22,615)
出售物業之溢利	(11,992)	(45,782)
撇銷固定資產之虧損	—	49
出售固定資產之虧損	96	—
出售部份附屬公司權益之盈利	(15,752)	—
應收一間共同控制個體欠款減少	—	54
應收貿易賬項減少／(增加)	53,487	(29,735)
預付款項、按金及其他應收款項減少	33,647	48,732
應收一名中國大陸合作夥伴之款項減少／(增加)	28,284	(108)
應付貿易賬項、其他應付款項及 應計負債增加／(減少)	(11,530)	10,416
應付一名中國合作夥伴之款項增加／(減少)	(2)	17
折算海外附屬公司財務報表時之滙兌調整	(209)	1,428
經營業務之現金流入／(流出)淨額	46,375	(10,365)

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 28. 綜合現金流量報表附註(續)

### (b) 年內融資變動分析

	銀行貸款 千港元	少數股東 權益 千港元
二零零零年一月一日之結餘	119,466	—
融資之現金流入·淨額	67,868	—
二零零零年十二月三十一日及 二零零一年一月一日之結餘	187,334	—
融資之現金流入·淨額	6,117	—
分佔附屬公司除稅後溢利	—	1,893
出售於附屬公司之部份權益	—	303,998
二零零一年十二月三十一日之結餘	193,451	305,891

### (c) 收購附屬公司

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
所收購資產淨值	—	—
收購商譽	—	35,000
以下列方式支付： 現金	—	35,000

有關收購附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
收購附屬公司之現金代價及現金等值項目 及流出淨額	—	35,000

截至二零零零年十二月三十一日止年度所收購之附屬公司對該年度之現金流量、營業額及股東應佔純利無任何重大影響。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 28. 綜合現金流量報表附註 (續)

### (d) 主要非現金交易

於本年度，本集團以總代價 320,000,000 港元向 Empower Assets Limited (「Empower」) 收購其在 I-Action Agents Limited (「I-Action」) 及其所投資之公司之 100% 股本權益。該代價已透過向 Empower 轉讓本公司之前全資附屬公司 Ample Dragon Limited (「Ample Dragon」) 之 147 股每股面值為 1 美元之普通股 (佔本集團於該公司之 49% 權益) 以作支付。I-Action 之主要資產為其於共同控制個體之權益，詳情見財務報表附註 17。董事認為該收購所產生之商譽應為 I-Action 於共同控制個體之權益。因此，有關商譽已列作共同控制個體之權益，詳情見財務報表附註 17。

## 29. 或然負債

於結算日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
就銀行向本集團物業 若干買家批出之按揭 貸款所作之擔保	353,791	242,383	—	—
就授予一間附屬公司信貸 向銀行作出之擔保	—	—	11,700	—
	353,791	242,383	11,700	—

## 30. 資產抵押

以本集團資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註 25。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 31. 承擔 (續)

### (a) 資本承擔 (續)

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
有關物業發展項目之 資本承擔：				
已訂約但未撥備 向一間共同控制機構 注資之資本承擔：				
已訂約但未撥備	67,894	197,350	—	—
	—	132,090	—	—
	<b>67,894</b>	<b>329,440</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

### (b) 經營租約承擔

#### (i) 出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業，所議定之租期介乎1至8年。

於二零零一年十二月三十一日，根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約，已到期之本集團全部未來最低應收租金如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
一年內	5,852	5,470
第二至第五年 (包括首尾兩年)	6,847	6,554
五年以上	2,867	—
	<b>15,566</b>	<b>12,024</b>

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 31. 承擔 (續)

### (b) 經營租約承擔 (續)

#### (ii) 承租人

於二零零一年十二月三十一日，根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約，已到期之本公司及本集團全部未來最低應付租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
一年內	<b>4,083</b>	5,682	<b>1,655</b>	2,491
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	<b>1,112</b>	4,185	<b>963</b>	2,618
	<b>5,195</b>	9,867	<b>2,618</b>	5,109

年內已採納之會計實務準則第14號(經修訂)規定經營租約下之出租人須披露其於不可撤銷經營租約下全部未來最低應收租金，該等經營租約詳情見上述附註(i)；而以前並無此項披露規定。

會計實務準則第14號(經修訂)亦規定經營租約下之承租人須披露其於不可撤銷經營租約下全部未來最低應付租金，而非如以前般僅須披露來年之應付租金。因此，作為承租人於經營租約下之去年比較數字已於上述附註(ii)重列以使與本年度之呈報貫徹一致。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 32. 關連及關連人士交易

本集團於年內與董事擁有權益之若干公司進行下列交易：

- (a) 於二零零零年五月三十日，廣州黃金海岸百貨有限公司（「黃金百貨」）與健力投資有限公司（「健力」）就租用中國廣州海珠半島花園第一期（「物業」）其中建築面積共約4,000平方米之部份商業平台訂立租賃協議（「協議」），每月基本租金約為249,000港元（約人民幣265,000元），另加最高約421,000港元（約人民幣450,000元）之營業額租金。

黃金百貨由何湛雄、何伯雄及林令德（彼等三人均為本公司董事）實益擁有。

租賃協議自二零零零年六月一日起為期一年，而二零零一年一月一日至二零零一年五月三十一日期間之租金總額合共為1,245,000港元（約人民幣1,325,000元）已根據租賃協議之條款全部付清。

- (b) 根據本公司與Smart Hero Investment Limited（「Smart Hero」）於一九九九年九月一日訂立之租約，本公司同意向Smart Hero租用一個香港住宅單位作為董事之寓所，住宅單位之月租為90,000港元。該項租約為期兩年，由一九九九年九月一日起計。然而，該租約已於二零零一年三月終止。Smart Hero由何湛雄、何伯雄、何鑑雄及林令德（彼等均為董事）實益擁有。

該董事乃根據服務合約所規定獲本公司提供寓所作為部份待遇。

除上述交易外，於二零零二年四月二十四日，本公司董事何湛雄與本公司訂立協議，就若干其他應收賬款及投資按金所產生之虧損向本公司作出共約116,956,000港元賠償保證。上述其他應收賬款及投資按金總額已載入二零零一年十二月三十一日之綜合資產負債表內。該項保證期由二零零二年四月二十四日起至二零零二年十二月三十一日止。

# 財務報表附註

二零零一年十二月三十一日

## 33. 比較數字

如財務報表附註2所進一步闡述，由於本年度採用若干經修訂之會計實務準則，財務報表之會計處理及若干項目及結餘呈報已作修訂以符合新規定。因此，現已就去年作出相應調整，而若干比較數字亦已重新歸類及修訂以符合本年度之呈報方式。

## 34. 審批財務報表

董事會已於二零零二年四月二十五日批准並授權刊發財務報表。

## 物業權益表

本集團於二零零一年十二月三十一日在中國大陸持有之主要物業之詳情如下：

### 投資物業

概述	用途	租期	概約 建築面積 (平方米)	應佔權益 百分比
1. 廣州 海珠區 濱江東路 海珠半島花園第一期 3層高商業平台之部份	商業	中期	15,168	51
2. 廣州 海珠區 濱江東路 海珠半島花園第二期會所	商業	中期	2,076	51
3. 重慶 朝天門 朝東路 港渝廣場第1、2、3、4、8 及11層全層及地庫之部份面積、 以及第10層之部份面積	商業	中期	24,372	100

## 物業權益表

### 供出售之已落成物業

概述	用途	概約 建築面積 (平方米)	完成階段	應佔權益 百分比
1. 廣州 海珠區 濱江東路 海珠半島花園第一期 部份住宅單位及地庫車位 以及部份店舖單位	住宅	9,763	已落成	51
2. 廣州 海珠區 濱江東路 海珠半島花園 第二期部份住宅單位及地庫車位	住宅	14,919	已落成	51

### 發展中物業

概述	用途	概約 建築面積 (平方米)	完成階段 (估計完工日期)	應佔權益 百分比
1. 廣州 海珠區 濱江東路 海珠半島花園 第三期全部	住宅	91,181	可望於二零零二年 年中入伙	51

# 物業權益表

## 持作日後發展之物業

概述	用途	概約 建築面積 (平方米)	應佔 權益百分比
1. 廣州 海珠區 濱江東路 海珠半島花園 第四期全部	住宅	70,372	51

## 有選擇權購入之物業權益

概述	用途	概約 建築面積 (平方米)	應佔 地盤面積 (平方米)
1. 順德 容奇鎮 容奇大路 發展地盤	商／住	88,200	12,600
2. 廣州 越秀區 解放南路 發展地盤	商／住	260,000	21,860

# 股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零零二年六月十一日星期二上午九時四十五分假座香港置地廣場告羅士打大廈四十三樓香港銀行家會所龍廳3及5號舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽及接納截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及本公司董事會（「董事會」）報告書與本公司核數師（「核數師」）報告書。
2. 重選董事並釐定其酬金。
3. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案（無論有否修訂）：

## 普通決議案

### A. 動議：

- (a) 在下文(b)節之限制下，一般及無條件批准董事會於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力，以便遵照所有適用法例及不時修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定，根據香港購回股份守則於聯交所或本公司證券可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中每股面值0.02港元之股份；
- (b) 本公司根據上文(a)節之批准獲授權購回本公司股份之面值總額，不得超過於本決議案通過之日已發行股本面值總額10%，而此項批准應以此為限；及

# 股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 法例或本公司之公司細則規定本公司必須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 股東於本公司股東大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案所列權力之日。

## B. 動議：

(a) 在下文(c)節之限制下，一般及無條件批准董事會於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力，以便配發、發行或以其他方式處置本公司股本中每股面值0.02港元之額外股份或可轉換為此等股份之證券、或可認購本公司任何股份之購股權、認股權證或類似權利，並作出或授予可能須行使此等權力之售股建議、協議及購股權（包括可轉換為本公司股份之債券、認股權證及公司債券）；

(b) 本決議案(a)節之批准亦授權董事會於有關期間（定義見下文）作出或授予可能須於有關期間結束後行使上述權力之售股建議、協議及購股權（包括可轉換為本公司股份之長期債券、認股權證及短期債券）；

(c) 董事會依據本決議案(a)節之批准予以配發或同意有條件或無條件予以配發（不論是否依據購股權或其他方式而配發者）及發行之股本面值總額（惟因：

- (i) 供股（定義見下文）；
- (ii) 根據本公司不時之公司細則發行股份以代替股息；

## 股東週年大會通告

- (iii) 因行使任何認股權證或本公司發行並有權可認購本公司股份之其他證券所賦予之認購權或換股權而發行本公司股份；及
- (iv) 根據任何購股權計劃或就向本公司及／或其任何附屬公司之僱員授出或發行股份或購股權而採納之類似計劃所發行之股份除外)

不得超過於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額20%，而此項批准應以此為限；及

- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 法例或本公司之公司細則規定本公司必須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 股東於本公司股東大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案所列授權之日；而

「供股」指董事會向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份持有人建議（有效期間由董事會訂定）按其當時於該日之持股比例出售股份（惟董事會有權就零碎權益或就任何香港以外地區而適用於本公司之法律或任何認可監管機構或證券交易所之規定而產生之任何限制或責任而須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。

# 股東週年大會通告

- C. **動議**待本大會通告第5A及5B項決議案獲通過後，擴大根據本大會通告第5B項決議案授予董事會配發、發行及處置額外股份之一般授權，在其上另加相當於本公司根據本大會通告第5A項決議案授出之授權而購回之本公司股本面值總額，惟購回股份之數額不得超過本公司於該決議案通過日期之已發行股本面值總額10%。

承董事會命  
主席  
何湛雄

香港，二零零二年四月二十五日

附註：

1. 凡有權出席此次大會及於會上投票之股東，均有權委派一名或以上之代表代其出席大會並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委派代表書連同經簽署之任何授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明之授權書或授權文件副本，必須於大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈4樓，方為有效。
3. 就上文第5A項決議案而言，董事會擬聲明將在其認為對股東利益乃屬恰當之情況下行使該決議案所賦予購回本公司股份之權力。遵照聯交所證券上市規則之規定提供有關資料以便股東對有關批准本公司購回本身股份之決議案作出知情之投票決定而刊發之說明函件，另載於本公司二零零一年度年報隨附之通函內。
4. 就上文第5B項決議案而言，董事會擬聲明其現時並無計劃發行本公司任何新股份，惟因行使本公司目前之購股權計劃所附認購權而將予發行者除外。