

# 目 錄

公司資料	2
主席報告	4
董事會報告	8
核數師報告	16
經審核財務報表	
綜合：	
損益賬	17
資產負債表	18
權益變動簡表	20
現金流量報表	21
公司：	
資產負債表	23
財務報表附註	24
財務資料概要	64
物業權益表	65
股東週年大會通告	66

**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)

**獨立非執行董事**

楊國瑞

張杰

**公司秘書**

任嘉燕

**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**

**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  
史蒂文生黃律師事務所  
香港  
中環  
置地廣場  
公爵大廈20樓2002-2009室

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

#### 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

東亞銀行，廣州分行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
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  
灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心28樓

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(合稱「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報。

### 業績

董事會欣然宣佈，本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度錄得之營業額為172,511,000港元，股東應佔日常業務虧損淨額191,750,000港元，而每股基本虧損為6.43港仙。與截至二零零一年十二月三十一日止年度之營業額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港仙比較，分別下降約20%、698%及695%，而截至二零零一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利則為1.06港仙。

### 末期股息

董事不建議派發截至二零零二年十二月三十一日止年度任何股息。

### 暫停辦理股東登記

本公司將於二零零三年五月二十八日星期三至二零零三年五月二十九日星期四(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將於二零零三年五月二十九日星期四舉行之股東週年大會，最遲必須於二零零三年五月二十七日星期二下午四時前將所有已填妥之過戶表格及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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓。

### 業務回顧

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度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以及廣州及重慶之商場所帶來之租金收入。

本集團本年度之虧損淨額主要源自於就收購I-Action Agents Limited及其附屬公司而產生之商譽減值(該等公司主要提供有關銀行付款網關業務之技術諮詢服務)及因收購一間附屬公司所產生之商譽減值(該附屬公司主要銷售網上英語學習課程)。

### 房地產發展及投資

截至二零零二年度年結日，海珠半島花園第三期住宅單位已售出64%。年內，本集團售出於Ample Dragon Limited及其附屬公司之權益。該等公司之主要業務為在海珠半島花園之房地產發展及投資。出售於二零零二年十二月三十一日完成後，本集團已不再擁有Ample Dragon Limited任何股份或權益。

中國重慶港渝廣場之商業單位於截至二零零二年十二月三十一日止年度已租出，出租率非常理想。

### 銷售網上英語學習課程

本集團現時向包括香港、澳門等中國地區之個人及公司客戶銷售由美國GlobalEnglish Corporation所開發之網上英語學習課程。

本集團經進行廣泛之調查研究後，於二零零二年開展上述業務。本集團已與若干大型企業客戶及分銷商簽署合約，近月來亦正與多家跨國企業客戶進行洽商。

### 提供獨家技術諮詢服務

二零零二年初，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，推廣在中國廣州使用電話銀行服務。年內與多家主要電訊及其他公司簽訂服務合約，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。目前此項業務仍在發展初期，本集團預期有關服務收入將會有所增長。

### 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。於二零零二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為40,857,000港元(二零零一年十二月三十一日：55,174,000港元)，而已抵押銀行存款為2,200,000港元(二零零一年：4,071,000港元)。計息之銀行貸款及借款為51,126,000港元(二零零一年十二月三十一日：193,451,000港元)，其中21%須於一年內或要求時償還、19%須於第二年償還、30%須於第三至五年(包括首尾兩年)償還，而30%之還款期則超過五年。於二零零二年十二月三十一日，並無(二零零一年十二月三十一日：181,751,000港元)銀行貸款及借款以定息計算。

本集團於二零零二年十二月三十一日之資產負債比率為0.16(二零零一年十二月三十一日：0.33)，乃按本集團扣除遞延收入後之負債總額119,529,000港元(二零零一年十二月三十一日：574,620,000港元)除以資產總值765,242,000港元(二零零一年十二月三十一日：1,719,354,000港元)計算。

### 貨幣結構

由於本集團之交易(包括借款)主要以港元及人民幣為單位，而該等貨幣匯率在年內一直相對穩定，故本集團所面對之外幣匯率波動風險不大。

### 資產抵押

截至二零零二年十二月三十一日，本集團已動用之銀行信貸額約為51,126,000港元(二零零一年十二月三十一日：193,451,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業及本公司所作之企業擔保作為抵押。

### 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，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為22,006,000港元(二零零一年十二月三十一日：353,791,000港元)。

### 重大附屬公司收購及出售

二零零二年十月二十五日，本集團訂立有條件協議，以代價350,000,000港元出售Ample Dragon Limited之51%股本權益。Ample Dragon Limited及其附屬公司之主要業務為在中國廣州海珠半島花園之房地產開發及投資。

出售Ample Dragon Limited之詳情已載於本公司二零零二年十二月十三日之通函。有關交易已於二零零二年十二月三十一日完成，而本集團不再擁有Ample Dragon Limited及其附屬公司之任何股份或權益。出售總收益為160,000,000港元，其中9,000,000港元已計入本集團之綜合損益賬，而151,000,000港元已於綜合資產負債表列為遞延收入。

### 僱員及酬金政策

於二零零二年十二月三十一日，本集團在香港及中國重慶共僱用約21名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。本集團在中國重慶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。

## 展望

本集團對於中國強勁之經濟增長充滿信心，相信可帶來豐富之投資機會。本集團將繼續多元化發展，以擴大業務範圍及增加收益來源。藉著出售Ample Dragon Limited所套現之資金，本集團現在不斷物色理想之中國投資機會，爭取提高股東回報，並在長遠上為本集團締造更優秀之業績。

## 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。

代表董事會

主席

何湛雄

香港，二零零三年四月二十八日

董事會欣然提呈截至二零零二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。

### 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內陸（「中國大陸」）從物業發展及投資，與及銷售網上英語學習課程。本集團之主要業務性質於本年度並無任何重大更改。

### 業績及股息

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第17頁至第63頁之財務報表。

董事會不建議派發截至二零零二年十二月三十一日止年度之任何股息。

### 財務資料概要

本集團過往五個財政年度已發表之業績及資產與負債概要乃分別摘錄自經審核財務報表並經適當分類，現載於年報第64頁。該概要並不屬於經審核財務報表。

### 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。

### 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23及24。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關優先購買權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 購買、出售或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、出售或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25及綜合權益變動簡表。

## 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214,817,000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43,057,000港元。

於結算日，本集團之銀行貸款共約51,126,000港元，其中約10,974,000港元須由結算日起計一年內償還。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團與主要客戶及供應商交易所佔銷售及採購額百分比如下：

- (i) 本集團五大客戶之交易額合計佔本年度之總營業額41%，而最大客戶佔本集團本年度之總營業額31%。
- (ii) 本集團向五大供應商採購之總額佔本集團本年度之總採購額不足30%。

就本公司董事會所知，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

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 (於二零零二年七月一日辭任)

### 獨立非執行董事：

陳超國

張杰 (於二零零二年九月三十日獲委任)

楊國瑞 (於二零零二年十二月三十一日獲委任)

曹廣榮 (於二零零二年九月三十日辭任)

郭琳廣 (於二零零二年九月三十日辭任)

結算日後，陳超國先生於二零零三年一月一日辭任本公司董事。

根據本公司之公司細則，何伯雄將於應屆股東週年大會上退任，惟彼願意及有資格重選連任。

根據本公司之公司細則，張杰及楊國瑞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。

根據本公司之公司細則規定，獨立非執行董事之任期將於輪值退任時屆滿。

## 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30所披露者外，於結算日或年內任何時間，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。

### 管理合約

於本年度內並無訂立或已訂立任何涉及本集團全部或大部份業務之管理及行政合約。

### 關連交易

本集團關連交易之詳情載於財務報表附註30。

### 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	所持有股份數目及權益性質 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)

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。

**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) 於超霸控股有限公司無投票權遞延股之權益**

董事姓名	所持有股份數目及權益性質 個人權益
何湛雄	91
何伯雄	91
何鑑雄	91

**(b) 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	所持有股份數目及權益性質 個人權益
何湛雄	91
何伯雄	91
何鑑雄	91

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15。

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條必須列入本公司設立之登記冊，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**

除財務報表附註24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。

### 購股權計劃

由於年內採用香港會計實務準則第34號「僱員福利」，有關本公司購股權計劃之披露資料已轉為在財務報表附註24披露。

### 董事於競爭業務之權益

根據聯交所證券上市規則（「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重慶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	50	主席	12	逾12年中國大陸物業發展及投資經驗
何伯雄	52	副主席	12	逾12年中國大陸物業發展及投資經驗
何鑑雄	48	董事總經理	12	逾12年中國大陸物業發展及投資經驗
楊國瑞	45	獨立非執行董事	新近於二零零二年十二月三十一日獲委任	逾15年會計及管理諮詢服務經驗
張杰	41	獨立非執行董事	1/4	逾20年中國大陸商業管理經驗

**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	業務經驗
			本集團年期	
任嘉燕	27	集團財務總監兼公司秘書	2	逾6年會計及企業融資事務經驗
秦偉賢	37	會計經理	11	逾15年會計及財務管理經驗

**僱員及酬金政策**

於二零零二年十二月三十一日，本集團在香港及中國大陸共僱用約21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。本集團在中國大陸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。

**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	佔本公司已發行
		股本百分比
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，本公司於年報涵蓋之整個會計期間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程序及內部控制。審核委員會由本公司兩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

二零零三年四月二十八日



致中華國際控股有限公司

(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17至63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二零零二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虧損及現金流量，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

二零零三年四月二十八日



## 綜合損益賬

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	5	172,511	215,764
銷售成本		(102,180)	(127,686)
毛利		70,331	88,078
其他收益		99	56
出售附屬公司權益所得收益		9,170	—
出售附屬公司部份權益所得收益		—	15,752
銷售及經銷費用		(40,571)	(9,169)
行政開支		(26,266)	(27,783)
其他經營開支		(16,994)	(96)
經營溢利／(虧損)	6	(4,231)	66,838
財務費用	7	(6,301)	(3,251)
應佔共同控制個體虧損		(160)	(108)
收購共同控個體之商譽攤銷及減值	16	(176,350)	(10,870)
除稅前溢利／(虧損)		(187,042)	52,609
稅項	9	(12,048)	(18,651)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		(199,090)	33,958
少數股東權益		7,340	(1,893)
股東應佔日常業務純利／(虧損淨額)	10, 25	(191,750)	32,065
股息—中期	11	—	5,960
每股盈利／(虧損)	12		
基本		(6.43)港仙	1.08港仙
攤薄		不適用	1.06港仙

## 綜合資產負債表

二零零二年十二月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	7,738	10,439
投資物業	14	183,600	408,200
發展中物業		—	60,588
共同控制個體之權益	16	138,903	321,362
貿易應收款項	17	11,917	52,998
預付款項、按金及其他應收款項	18	280,000	116,033
已抵押存款	19	2,200	4,071
		<b>624,358</b>	973,691
<b>流動資產</b>			
發展中物業		—	366,221
待售已落成物業		—	103,940
貿易應收款項	17	8,113	63,785
預付款項、按金及其他應收款項	18	91,914	156,543
現金及現金等值項目	19	40,857	55,174
		<b>140,884</b>	745,663
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	20	(37,664)	(133,123)
應付稅項		(8,670)	(154,583)
其他應付款項及應計負債	21	(22,069)	(93,463)
計息銀行貸款	22	(10,974)	(147,410)
遞延收入		(22,923)	—
		<b>(102,300)</b>	(528,579)
<b>流動資產淨額</b>		<b>38,584</b>	217,084
<b>總資產減流動負債</b>		<b>662,942</b>	1,190,775
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	22	(40,152)	(46,041)
遞延收入		(128,371)	—
		<b>(168,523)</b>	(46,041)
<b>少數股東權益</b>		—	(305,891)
		<b>494,419</b>	838,843

續

## 綜合資產負債表

二零零二年十二月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
資本及儲備			
已發行股本	23	59,600	59,600
儲備	25	434,819	779,243
		<b>494,419</b>	838,843

何湛雄  
董事

何伯雄  
董事

## 綜合權益變動簡表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於一月一日權益總額		<b>838,843</b>	831,931
投資物業重估增值	25	<b>3,564</b>	291
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	25	<b>35</b>	(218)
未計入損益賬之收益淨額		<b>3,599</b>	73
出售投資物業時撥回重估儲備	25	<b>(28,541)</b>	(12,114)
出售附屬公司時撥回重估儲備及匯兌波動儲備	25	<b>(134,732)</b>	—
在綜合保留溢利中之商譽減值	25	<b>7,000</b>	—
股東應佔日常業務純利／(虧損淨額)	25	<b>(191,750)</b>	32,065
股息		—	(13,112)
於十二月三十一日之權益總額		<b>494,419</b>	838,843

## 綜合現金流量報表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元 (重列)
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		<b>(187,042)</b>	52,609
調整項目：			
利息支出	7	<b>6,301</b>	3,251
應佔共同控制個體虧損		<b>160</b>	108
利息收入	6	<b>(99)</b>	(56)
出售固定資產虧損	6	—	96
出售附屬公司部份權益所得收益	6	—	(15,752)
出售附屬公司權益所得收益	6	<b>(9,170)</b>	—
折舊	6	<b>1,216</b>	1,306
商譽攤銷		<b>21,350</b>	10,870
商譽減值		<b>162,000</b>	—
共同控制個體欠款撥備	6	<b>6,000</b>	—
其他應收賬撥備	6	<b>3,994</b>	—
預售物業所得款項		<b>110,683</b>	123,789
預售物業應佔溢利		<b>(44,125)</b>	(87,967)
發展中物業之發展成本		<b>(27,822)</b>	(133,564)
出售物業溢利		<b>(43,192)</b>	(11,992)
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)		<b>254</b>	(57,302)
待售落成物業減少		<b>7,270</b>	—
貿易應收款項減少／(增加)		<b>(6,045)</b>	53,487
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>(88,056)</b>	33,647
中國內地合作夥伴之欠款減少		—	28,284
貿易應付款項、其他應付款項及應計負債增加／(減少)		<b>16,562</b>	(11,530)
應付中國大陸合作夥伴款項減少		—	(2)
換算海外附屬公司財務報表之匯兌調整		<b>29</b>	(209)
經營業務所賺取／(動用)之現金		<b>(69,986)</b>	46,375
已收利息		<b>99</b>	56
已付利息		<b>(13,261)</b>	(12,765)
已付海外稅項		<b>(179)</b>	(243)
已付股息		—	(13,112)
經營業務之現金流入／(流出)淨額		<b>(83,327)</b>	20,311

續

## 綜合現金流量報表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元 (重列)
<b>投資活動之現金流量</b>		
定期存款減少	-	2,829
購置固定資產	<b>(259)</b>	(656)
出售固定資產收益	-	5
出售投資物業收益	<b>11,308</b>	37,569
共同控制個體欠款增加	<b>(51)</b>	(11,822)
共同控制個體投資	-	(518)
出售附屬公司 26(a)	<b>11,179</b>	-
出售附屬公司部份權益之支出	-	(250)
押予銀行之存款減少／(增加)	<b>1,871</b>	(4,071)
投資活動之現金流入淨額	<b>24,048</b>	23,086
<b>融資活動之現金流量</b>		
新增銀行貸款	<b>76,695</b>	77,654
償還銀行貸款	<b>(31,738)</b>	(71,537)
融資活動之現金流入淨額	<b>44,957</b>	6,117
現金及現金等值項目增加／(減少)	<b>(14,322)</b>	49,514
年初之現金及現金等值項目	<b>55,174</b>	5,662
外幣匯率變動之影響，淨額	<b>5</b>	(2)
年終之現金及現金等值項目	<b>40,857</b>	55,174
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
現金及銀行結存	<b>40,857</b>	55,174

## 資產負債表

二零零二年十二月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	449	711
於附屬公司之權益	15	419,358	419,358
其他應收款項	18	—	7,000
		<b>419,807</b>	427,069
<b>流動資產</b>			
附屬公司欠款	15	82,285	294,250
共同控制個體欠款		1,004	—
預付款項、按金及其他應收款項	18	5,240	983
現金及銀行結餘		164	341
		<b>88,693</b>	295,574
<b>流動負債</b>			
應付稅項		(3,610)	(2,462)
其他應付款項及應計負債	21	(10,471)	(10,862)
		<b>(14,081)</b>	(13,324)
<b>流動資產淨額</b>			
		<b>74,612</b>	282,250
		<b>494,419</b>	709,319
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	23	59,600	59,600
儲備	25	434,819	649,719
		<b>494,419</b>	709,319

何湛雄  
董事

何伯雄  
董事

## 1. 公司資料

本集團本年度主要從事如下業務：

- 物業投資
- 物業發展
- 銷售網上英語學習課程

## 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」）如下：

- 會計實務準則第1號（經修訂）： 「財務報表呈報方式」
- 會計實務準則第11號（經修訂）： 「外幣換算」
- 會計實務準則第15號（經修訂）： 「現金流量報表」
- 會計實務準則第34號： 「僱員福利」

此等會計實務準則規定新訂會計核算及披露方式。該等對財務報表有重大影響之會計實務準則對本集團之會計政策及在財務報告所披露數額之重大影響概述如下：

會計實務準則第1號（經修訂）規定呈列財務報表之基準，並列明有關內容結構及基本要求之指引。本會計實務準則修訂之主要影響在於以綜合權益變動簡表取代先前規定之綜合經確認損益賬。

會計實務準則第11號（經修訂）規定換算外幣交易及財務報表之基準。本會計實務準則修訂對綜合財務報表之主要影響，在於海外附屬公司及共同控制個體之損益賬現按全年度之加權平均匯率換算為港元，而以往則按結算日之匯率換算。採納經修訂之會計實務準則第11號對財務報表並無重大影響。該轉變之其他詳情載於財務報表附註3有關「外幣」之會計政策。



## 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15號(經修訂)規定現金流量報表之修訂格式。本會計實務準則修訂之主要影響，在於綜合現金流量報表分開三個項目呈列現金流量，即經營業務、投資及融資活動之現金流量，而先前則分為五個項目呈列。此外，年內海外附屬公司之現金流量現按交易日期之匯率或相近之匯率換算為港元，而以往則按結算日之匯率換算，綜合現金流量報表之現金等值項目定義亦已修改。該等轉變之其他詳情載於財務報表附註3「現金及現金等值項目」及「外幣」之會計政策。

會計實務準則第34號規定僱員福利之確認及計算準則，以及有關之披露規定。採納本會計實務準則毋須改變先前就僱員福利採用之會計處理方法。此外，本公司現須就購股權計劃作出披露，有關詳情載於財務報表附註24。該等披露資料與先前董事會報告所載根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)作出之披露類似，而採納該會計實務準則後，該等資料現須在財務報表附註呈列。

## 3. 主要會計政策概要

### 呈報基準

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，惟投資物業按定期重估入賬，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二零零二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。

少數股東權益指外界股東所佔本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

### 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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 附屬公司(續)

附屬公司業績按所收及應收股息數額載入本公司之損益賬，而本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，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各自之出資額比例或按合營協議之條款進行分配。

合營企業被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團直接或間接對合營企業擁有單方面之控制權；
- (b) 共同控制個體，如本集團對合營企業沒有單方面控制權，但有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般直接或間接持有不少於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，如本集團直接或間接持有少於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。

#### 共同控制個體

共同控制個體指受共同控制之合營公司，而並無任何一方單方面擁有有關經濟活動之控制權。

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。倘本集團應佔溢利比例與股本權益比例不同，則根據協議之分享溢利比例計算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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 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。

於二零零一年一月一日採納會計實務準則第30號「企業合併」規定。於該日前，因收購而產生之商譽於收購年度內於綜合儲備中撇銷。採納會計實務準則第30號時，本集團引用會計實務準則第30號之過渡性條文，容許有關商譽繼續於綜合儲備中撇銷。於二零零一年一月一日後收購之商譽可以根據上述會計實務準則第30號之商譽會計政策處理。

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將會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，而此等事件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已於確認之資產減值虧損不再存在或有所減少。如有任何該等跡象存在，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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 資產減值(續)

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；惟撥回後之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。

撥回減值虧損在發生之期間計入損益賬，惟倘若該資產以重估數額列賬，則根據重估資產之相關會計政策處理減值虧損之撥回。

#### 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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 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。

#### 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撥備。

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出租公司之租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約所出租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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 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。

#### 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匯率換算記錄。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匯率換算。匯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按淨投資法換算為港元。海外附屬公司及共同控制個體之損益賬按全年度之加權平均匯率換算為港元，而該等公司之資產負債表則按結算日之適用匯率換算為港元，所涉及之匯兌差額撥入匯兌波動儲備。

就綜合現金流量報表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流動則按全年度之加權平均匯率換算為港元。

年內採納經修訂之會計實務準則第11號及15號前，按財務報表附註2所述，海外附屬公司及共同控制個體之損益賬及海外附屬公司之現金流量按結算日之適用匯率換算為港元。採納經修訂之會計實務準則第11號對財務報表並無重大影響。採納經修訂之會計實務準則第15號對先前呈報之上年度現金流量數額並無重大影響。

#### 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，屆時該等借貸成本不再進行資本化。未落成資產之相關個別借貸進行短期投資所獲之投資收入從撥充資本之借貸成本中扣除。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 僱員福利

##### 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」)。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。

##### 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。直至購股權獲行使前，根據購股權計劃授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，亦無在損益賬或資產負債表扣除有關費用。行使購股權時，本公司將所發行之股份按股份面值列作額外股本，而每股行使價超出股份面值之數額則記入股份溢價賬。於行使日期前註銷或已失效之購股權從未行使購股權登記冊中刪除。

#### 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) 倘出售貨品後本集團不再涉及有關擁有權之管理，亦不可有效控制售出之貨品，則出售貨品之收入於貨品擁有權之重大風險及報酬均已轉移至買家時確認；
- (iv) 租金收入於租約年期內按時間比例確認；及
- (v) 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。

### 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。

中期股息於建議之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，中期股息於建議及宣派時即確認為負債。

#### 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。

#### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值項目指現金及活期存款，以及購入後三個月內到期，可隨時兌換為確知數額現金而價值變動風險甚低之短期高流通性之投資，並扣除須於要求時償還而屬於本集團現金管理之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及銀行結餘指手頭及銀行現金，包括定期存款以及性質與現金類似而用途不受限制之資產。

### 4. 分類資料

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。本集團各項業務之策略性經營單位，所提供產品及服務涉及之風險及回報不同於其他業務項目。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）；



4. 分類資料(續)

(c) 公司項目，包括公司收入及支出項目；及

(d) 其他項目，即銷售網上英語學習課程。

在釐定本集團之地區分類時，收益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90%以上之收入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。

下表為本集團按業務分類呈列之有關收入、業績與若干資產、負債及開支之資料。

	銷售及預售物業		物業投資		公司		其他		綜合	
	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 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 千港元	二零零一年 千港元
分類收入：										
銷售予外界客戶	165,799	210,487	5,912	5,277	—	—	800	—	172,511	215,764
其他收入及收益—附註6	—	—	—	—	9,170	15,752	—	—	9,170	15,752
總額	165,799	210,487	5,912	5,277	9,170	15,752	800	—	181,681	231,516
分類業績	10,751	63,096	3,097	1,719	(10,704)	1,967	(7,474)	—	(4,330)	66,782
利息收入									99	56
經營溢利／(虧損)									(4,231)	66,838
財務費用									(6,301)	(3,251)
應佔共同控制										
個體虧損及收購共同控制										
個體商譽攤銷及減值									(176,510)	(10,978)
除稅前溢利／(虧損)									(187,042)	52,609
稅項									(12,048)	(18,651)
未計少數										
股東權益前										
溢利／(虧損)									(199,090)	33,958
少數股東權益									7,340	(1,893)
股東應佔日										
常業務純利／(虧損淨額)									(191,750)	32,065

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

	銷售及預售物業		物業投資		公司		其他		綜合	
	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 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 千港元	二零零一年 千港元
分類資產	—	928,863	<b>272,374</b>	432,932	<b>353,320</b>	36,197	<b>645</b>	—	<b>626,339</b>	1,397,992
於共同控制個體之權益	—	—	—	—	<b>138,903</b>	321,362	—	—	<b>138,903</b>	321,362
總資產									<b>765,242</b>	1,719,354
分類負債	—	302,854	<b>50,752</b>	63,433	<b>219,920</b>	208,331	<b>151</b>	2	<b>270,823</b>	574,620
其他分類資料：										
折舊及攤銷	<b>525</b>	608	<b>282</b>	290	<b>21,756</b>	11,278	<b>3</b>	—	<b>22,566</b>	12,176
收購共同控制個體 之商譽減值	—	—	—	—	<b>155,000</b>	—	—	—	<b>155,000</b>	—
其他非現金開支	—	49	—	4	—	43	—	—	—	96
資本開支	<b>206</b>	431	—	16	<b>39</b>	209	<b>14</b>	—	<b>259</b>	656
其他應收賬撥備	—	—	—	—	—	—	<b>3,994</b>	—	<b>3,994</b>	—
共同控制個體欠款撥備	—	—	—	—	<b>6,000</b>	—	—	—	<b>6,000</b>	—
直接於股本中 確認投資物業之 重估盈餘/(虧損)	<b>9,364</b>	(300)	<b>(5,800)</b>	591	—	—	—	—	<b>3,564</b>	291
出售投資物業已 變現之重估儲備	<b>28,541</b>	12,114	—	—	—	—	—	—	<b>28,541</b>	12,114

## 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、經扣除退貨及貿易折扣之售出貨品發票淨額及租金收入總額，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。

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銷售及預售物業	165,799	210,487
租金收入	5,912	5,277
銷售網上英語學習課程	800	—
	<b>172,511</b>	215,764

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 6. 經營溢利／(虧損)

本集團之經營溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已售存貨成本	102,180	127,686
折舊	1,216	1,306
年內商譽減值*	7,000	—
土地及樓宇經營租約最低應付租金	3,662	2,236
員工成本(包括董事酬金—附註8)：		
公積金計劃供款	127	127
工資及薪金	8,766	10,769
	8,893	10,896
核數師酬金	1,108	930
出售固定資產之虧損*	—	96
共同控制個體欠款撥備*	6,000	—
其他應收賬撥備*	3,994	—
投資物業租金收入總額	(5,912)	(5,277)
減：支出	—	—
租金收入淨額	(5,912)	(5,277)
匯兌虧損淨額	879	276
出售附屬公司部份權益收益	—	(15,752)
出售附屬公司權益收益	(9,170)	—
利息收入	(99)	(56)

\* 列入綜合損益賬中之「其他經營開支」。

財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

7. 財務費用

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息開支	13,261	12,765
減：發展中物業撥充資本之利息	(6,960)	(9,514)
	6,301	3,251

8. 董事酬金及五位最高薪僱員

根據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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金：		
執行董事	840	1,080
獨立非執行董事	430	490
	1,270	1,570
其他執行董事之酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,102	3,189
退休金計劃供款	42	48
	3,414	4,807

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 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如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元－1,000,000港元	8	5
1,00,001港元－1,500,000港元	1	—
1,500,001港元－2,000,000港元	—	2
	<b>9</b>	<b>7</b>

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬上之安排。

## 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括一名(二零零一年：三名)董事，其酬金詳情載於上文。其餘四名(二零零一年：兩名)非董事之最高薪僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,820	2,082
公積金計劃供款	41	24
	<b>2,861</b>	<b>2,106</b>

酬金介乎以下幅度之其餘四名(二零零一年：兩名)非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元－1,000,000港元	3	1
1,000,001港元－1,500,000港元	—	1
1,500,001港元－2,000,000港元	1	—
	<b>4</b>	<b>2</b>

## 8. 董事酬金及五位最高薪僱員(續)

年內並無因各董事或四名非董事之最高薪僱員為本集團服務而向彼等授出購股權。本公司購股權之其他詳情載於財務報表附註24。

年內本集團並無向各董事或四名非董事之最高薪僱員支付酬金，作為加入本集團之報酬或失去職位之補償。

## 9. 稅項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年度撥備：		
香港	—	—
其他地區	12,048	18,651
	<b>12,048</b>	18,651

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(二零零一年：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。

## 10. 股東應佔日常業務純利／(虧損淨額)

截至二零零二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為214,900,000港元(二零零一年：2,266,000港元)。

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 11. 股息

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中期股息—每股零港仙 (二零零一年：0.2港仙)，已就股份拆細調整(「拆細」)	—	5,960

董事會並不建議派付本年度之末期股息(二零零一年：無)。

## 12. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本年度股東應佔虧損淨額191,750,000港元(二零零一年：純利32,065,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數2,980,016,725股(二零零一年：2,980,016,725股)計算。用於計算每股基本盈利之截至二零零一年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數已作出調整，以反映財務報表附註23所詳述之拆細。

由於本年度可能發行之普通股對本年度之每股基本虧損有反攤薄影響，故並無呈列截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

截至二零零一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據股東應佔該年度之日常業務純利32,065,000港元而計算。計算上述每股攤薄盈利時所使用之普通股加權平均數為年內已發行普通股數目2,980,016,725股(與計算每股基本盈利所使用者相同)，加上假設於年內視為行使所有購股權而無償發行普通股之加權平均數38,112,465股。



## 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：						
於二零零二年 一月一日	7,644	5,989	2,959	1,022	2,923	20,537
增添	—	90	150	19	—	259
出售附屬公司	—	(5,506)	(2,461)	(280)	(2,286)	(10,533)
匯兌調整	1	—	—	—	—	1
於二零零二年 十二月三十一日	7,645	573	648	761	637	10,264
累積折舊：						
於二零零二年 一月一日	298	4,653	1,911	774	2,462	10,098
年內撥備	213	348	330	135	190	1,216
出售附屬公司	—	(4,635)	(1,831)	(257)	(2,065)	(8,788)
於二零零二年 十二月三十一日	511	366	410	652	587	2,526
賬面淨值：						
於二零零二年 十二月三十一日	7,134	207	238	109	50	7,738
於二零零一年 十二月三十一日	7,346	1,336	1,048	248	461	10,439

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 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：				
於二零零二年一月一日	573	423	576	1,572
增添	—	37	1	38
於二零零二年 十二月三十一日	573	460	577	1,610
累積折舊：				
於二零零二年一月一日	252	177	432	861
年內撥備	114	86	100	300
於二零零二年 十二月三十一日	366	263	532	1,161
賬面淨值：				
於二零零二年 十二月三十一日	207	197	45	449
於二零零一年 十二月三十一日	321	246	144	711

上文所列本集團土地及樓宇於中國大陸按中期租約持有。

## 14. 投資物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一月一日	408,200	445,600
重估增值—附註25	3,564	291
出售	(40,164)	(37,691)
出售附屬公司	(188,000)	—
於十二月三十一日·估值	183,600	408,200

投資物業乃在中國大陸根據中期土地使用權持有。

投資物業已由獨立專業合資格估值師行卓德測計師行於二零零二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22）之擔保。

## 15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份·成本值	467,158	467,158
減值撥備	(47,800)	(47,800)
	419,358	419,358
附屬公司欠款	298,126	294,250
附屬公司欠款撥備	(215,841)	—
	82,285	294,250
	501,643	713,608

附屬公司之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 15. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／ 登記及 營業地點	已繳註冊資本／ 已發行股本面值	本公司應佔 股本權益 百分比		主要業務
			二零零二年	二零零一年	
<b>直接持有</b>					
China Land Realty Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	11,204美元 普通股	100	100	投資控股
<b>間接持有</b>					
Ample Dragon Limited #	英屬處女群島／ 香港	300美元 普通股	—	51	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	100	100	房地產發展、 持有及管理
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	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	銷售網上 英語學習課程
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
I-Action Agents Limited	英屬處女 群島／香港	1美元 普通股	100	100	投資控股

15. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已繳註冊資本/ 已發行股本面值	本公司應佔 股本權益		主要業務
			百分比		
			二零零二年	二零零一年	
<b>間接持有</b>					
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

# 該等附屬公司(「已出售附屬公司」)之股權已於年內出售。

年內，本集團按350,000,000港元之總代價出售Ample Dragon Limited 51%股權(附註26(a))，而該公司擁有東迅房地產發展有限公司及廣州市東迅房地產發展有限公司(「廣州東迅」)之股本權益。上述交易詳情載於本公司於二零零二年十二月十三日致股東之通函。

附註：

- 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。
- 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。

上表載列本公司於二零零二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。

按財務報表附註3所詳述，採納會計實務準則第30號時，本集團引用會計實務準則第30號之過渡性條文，容許於二零零一年一月一日前進行收購之有關商譽仍在綜合保留溢利中撇銷。

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 15. 於附屬公司之權益(續)

於二零零一年一月一日前收購附屬公司所產生而於二零零二年十二月三十一日仍在綜合保留溢利之商譽之變動情況如下：

	千港元
成本：	
於二零零二年一月一日及十二月三十一日	35,000
累計減值：	
於二零零二年一月一日	—
年內減值撥備	7,000
於二零零二年十二月三十一日	7,000
淨額：	
於二零零二年十二月三十一日	28,000
於二零零一年十二月三十一日	35,000

## 16. 於共同控制個體之權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應佔資產淨值	—	160
因收購產生之商譽	133,030	309,380
應收共同控制個體之款項	11,873	11,822
減：共同控制個體欠款撥備	(6,000)	—
	<b>138,903</b>	321,362

共同控制個體之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

## 16. 於共同控制個體之權益(續)

因收購共同控制個體產生之商譽撥作一項資產，其變動如下：

千港元

**本集團**

原值：

於二零零二年一月一日及十二月三十一日	320,250
--------------------	---------

累計攤銷及減值：

於二零零二年一月一日	10,870
年內已撥備	21,350
年內減值撥備	155,000

於二零零二年十二月三十一日	187,220
---------------	---------

賬面淨值：

於二零零二年十二月三十一日	133,030
---------------	---------

於二零零一年十二月三十一日	309,380
---------------	---------

世聯匯通信息科技有限公司(「世聯」)為本集團間接持有之共同控制個體，為中國大陸設立之電話付款系統提供技術諮詢服務。

於結算日，一間獨立專業認可估值師行按25%折讓率根據收入法，對世聯進行估值(「估值」)。根據估值，本集團確認就世聯之股權有155,000,000港元之商譽減值虧損，並計入截至二零零二年十二月三十一日止年度之損益賬。

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 16. 於共同控制個體之權益(續)

以下為該等共同控制個體之詳情：

名稱	業務架構	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	企業	中國大陸	35.0	33.3	35.0	提供技術 諮詢服務

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。於二零零二年十二月三十一日，該等共同控制個體之應佔資產及負債總額如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產	<b>14,921</b>	12,694
流動負債	<b>(12,466)</b>	(12,461)



## 17. 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			
	二零零二年		二零零一年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	4,132	21	11,002	8
超過6個月但不超過1年	9	—	—	—
超過1年但不超過2年	—	—	15,170	12
超過2年但不超過3年	—	—	22,707	17
超過3年	—	—	42,607	32
於十二月三十一日仍未到期	15,889	79	40,033	31
	20,030	100	131,519	100
呆壞賬撥備	—		(14,736)	
	20,030		116,783	
列為流動資產之部份	(8,113)		(63,785)	
非流動資產	11,917		52,998	

本集團一般授予買家3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。

已出售物業之法定業權仍歸本集團所有，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

二零零二年十二月三十一日

## 18. 預付款項、按金及其他應收款項

	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
非流動資產：				
預付款項	—	21,608	—	—
按金	—	87,425	—	—
其他應收款 <sup>#</sup>	<b>280,000</b>	7,000	—	7,000
	<b>280,000</b>	116,033	—	7,000
流動資產：				
預付款項	<b>152</b>	117,073	<b>148</b>	114
按金及其他應收款 <sup>#</sup>	<b>91,762</b>	39,470	<b>5,092</b>	869
	<b>91,914</b>	156,543	<b>5,240</b>	983

<sup>#</sup> 於二零零二年十二月三十一日之其他應收款330,000,000港元指年內出售若干附屬公司之第三、四、五分期應收之款項(註26(a))。該分期應收款項於結算日仍未到期。

## 19. 現金及現金等值項目

於二零零二年十二月三十一日，銀行存款約2,200,000港元(二零零一年：4,071,000港元)已抵押予銀行，作為本集團物業若干買家所獲按揭貸款之擔保。

於結算日，本集團以人民幣為單位之現金及銀行結餘合共約為40,626,000港元(二零零一年：51,155,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 20. 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			
	二零零二年		二零零一年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	664	2	23,565	18
超過6個月但不超過1年內	83	—	34,219	26
超過1年但不超過2年內	8,670	23	2,197	2
超過2年但不超過3年內	21	—	21,762	16
超過3年	28,226	75	51,380	38
	<b>37,664</b>	<b>100</b>	133,123	100

本集團貿易應付款項之賬齡分析根據收取貨物或服務提供日起計算。

## 21. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應計負債	14,705	23,059	10,471	10,862
其他應付款項	7,364	65,815	—	—
應付中國大陸合作夥伴款項(附註)	—	4,589	—	—
	<b>22,069</b>	93,463	<b>10,471</b>	10,862

附註：欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 22. 計息銀行貸款

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應償還銀行貸款：		
一年內或要求時償還	10,974	147,410
第二年償還	9,512	41,654
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	15,372	4,387
超過五年	15,268	—
	51,126	193,451
流動部份	(10,974)	(147,410)
	40,152	46,041

本集團有合共52,700,000港元(二零零一年：198,915,000港元)之銀行信貸，截至結算日已動用約51,126,000港元(二零零一年：約193,451,000港元)。該等銀行貸款以本集團若干投資物業及本公司作出之一項公司擔保作擔保。

## 23. 股本

## 股份

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
法定：		
6,000,000,000股每股面值0.02港元之普通股	120,000	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	59,600	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。本公司之法定股本因此由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)。就拆細調整之後，本公司之全部股份於各方面均享有同等權益。

## 23. 股本(續)

### 購股權

本公司之購股權計劃及根據計劃發行購股權之詳情載於財務報表附註24。

## 24. 購股權計劃

按財務報表附註2及附註3「僱員福利」項目所述，本公司於年內採納會計實務準則第34號。結果，下列有關本公司購股權計劃之詳細披露資料現載於財務報表附註。由於披露該等資料亦屬於上市規則之規定，故該等資料於上年度在董事會報告披露。

本公司於一九九七年九月十九日採納之購股權計劃(「舊計劃」)已終止，並於二零零二年六月十一日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃(「新計劃」)取代。根據舊計劃授出之購股權仍可在有關之行使期內行使。年內並無根據舊計劃或新計劃授出或行使購股權。

舊計劃及新計劃之概要載列如下：

### (1) 舊計劃

舊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。

舊計劃之合資格參與者為本集團執行董事及全職僱員。舊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(除非另行取消或修訂)。根據舊計劃授出之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。

於二零零二年十二月三十一日，根據舊計劃已授出購股權之可發行股份數目為90,500,000股，佔本公司於該日已發行股份約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所涉及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。

## 24. 購股權計劃(續)

## (1) 舊計劃(續)

授出購股權之建議可自建議日期起計28日由承授人支付象徵式代價1港元以書面方式接納。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三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，惟不可低於本公司股份於聯交所報在緊接建議日期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)。

本年度內，舊計劃之尚未行使購股權如下：

參與者姓名 或類別	購股權數目			購股權* 授出日期	購股權 行使期	購股權** 行使價 港元
	於二零零二年 一月一日	年內 失效	於二零零二年 十二月三十一日			
<b>董事</b>						
何湛雄	27,500,000	—	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
何伯雄	27,500,000	—	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
何鑑雄	27,500,000	—	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
林令德	27,500,000	(27,500,000) <sup>#</sup>	—	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
	110,000,000	(27,500,000)	82,500,000			
<b>其他僱員</b>						
合共	19,500,000	(11,500,000) <sup>##</sup>	8,000,000	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
	129,500,000	(39,000,000)	90,500,000			

## 24. 購股權計劃(續)

### (1) 舊計劃(續)

- \* 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。
- # 購股權於林令德於年內辭任本公司董事一個月後失效。
- ## 購股權於僱員於年內終止任職時失效。

於結算日，本公司有90,500,000份舊計劃之未行使購股權。倘全數行使餘下之購股權，則根據本公司現時之股本架構，將發行90,500,000股本公司額外普通股，並將取得額外股本1,810,000港元及股份溢價10,814,750港元(未扣除開支)。

### (2) 新計劃

新計劃主要旨在給予合資格參與者獲得本公司權益之機會，並作為致力提高本公司及其股份之價值之誘因，使本公司及全體股東得益。

新計劃之合資格參與者包括所有董事、僱員、本集團擁有股權之任何公司(「所投資公司」)、本集團或任何所投資公司之諮詢人、顧問、供應商及客戶、向本集團或任何所投資公司提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或公司、本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何股東及本集團或任何所投資公司所發行證券之持有人。新計劃於二零零二年六月十一日生效，且將自該日起持續有效10年(除非另行取消或修訂)。

現時根據新計劃可授出之未行使購股權之數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份30%為上限。於任何12個月內，根據新計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之1%為上限。額外授出超逾此限之購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內本公司個別董事、主要行政人員、主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份0.1%，或總值(根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算)超出5,000,000港元，則須先經股東在股東大會上批准。

24. 購股權計劃(續)

(2) 新計劃(續)

授出購股權之建議可自建議日期起計28日由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董事釐定，惟購股權建議日期起計滿十年後或新計劃屆滿後(以較早者為準)均不得行使購股權。

購股權行使價由董事釐定，惟不得低於(i)授出購股權當日本公司普通股之面值；(ii)授出購股權當日聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；及(iii)截至授出購股權當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價(以最高者為準)。



## 25. 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	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於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 匯兌調整	—	—	—	(218)	—	(218)
出售投資物業撥回之重估儲備	—	—	(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—附註11	—	(5,960)	—	—	—	(5,960)
於二零零一年 十二月三十一日及 二零零二年一月一日	220,002	80,258	205,889	9,374	263,720	779,243
換算海外附屬公司 財務報表產生之 匯兌調整	—	—	—	35	—	35
出售附屬公司—附註26(a)	—	—	(125,451)	(9,281)	—	(134,732)
因出售投資物業而撥回 重估儲備	—	—	(28,541)	—	—	(28,541)
仍在綜合保留溢利中 撤銷之商譽減值	—	—	—	—	7,000	7,000
重估投資物業減值						
— 附註14	—	—	3,564	—	—	3,564
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(191,750)	(191,750)
於二零零二年 十二月三十一日	220,002	80,258	55,461	128	78,970	434,819
保留儲備／(累積虧損)：						
本公司及附屬公司	220,002	80,258	55,461	128	79,238	435,087
共同控制個體	—	—	—	—	(268)	(268)
於二零零二年 十二月三十一日	220,002	80,258	55,461	128	78,970	434,819
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	220,002	80,258	205,889	9,374	263,720	779,243

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 25. 儲備(續)

附註：

- (a) 截至二零零二年十二月三十一日作出7,000,000港元之減值撥備後，以往年度收購附屬公司所產生之商譽金額28,000,000港元，按財務報表附註15所述仍在綜合保留溢利中撇銷。
- (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
於二零零一年一月一日	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－附註11	—	(5,960)	—	(5,960)
於二零零一年 十二月三十一日及 二零零二年一月一日 之結餘	220,002	547,326	(117,609)	649,719
本年度虧損淨額	—	—	(214,900)	(214,900)
於二零零二年 十二月三十一日	220,002	547,326	(332,509)	434,819

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。

## 26. 綜合現金流量報表附註

## (a) 出售附屬公司

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售之資產淨值：		
固定資產	1,745	—
投資物業	188,000	—
發展中物業	395,033	—
待售已落成物業	96,670	—
現金及銀行結餘	8,821	—
貿易應收款項	116,698	—
預付款項、按金及其他應收款項	314,724	—
貿易應付款項	(52,945)	—
其他應付款項及應計負債	(100,863)	—
計息銀行貸款	(187,282)	—
應付稅項	(157,782)	—
少數股東權益	(298,551)	—
	<b>324,268</b>	—
出售時撥回之匯兌波動儲備	(9,281)	—
出售時撥回之重估儲備	(125,451)	—
出售附屬公司之收益	160,464	—
	<b>350,000</b>	—
代價	<b>350,000</b>	—
以下列方式支付：		
現金及其他應收款項	120,000	—
物業單位	230,000	—
	<b>350,000</b>	—
代價	<b>350,000</b>	—

代價350,000,000港元將分五期償付。第一期及第二期合共20,000,000港元已於二零零二年十二月三十一日前以現金償付，而第三期及第四期各50,000,000港元將分別於二零零三年七月三十一日及二零零四年三月三十一日償付。第五期之230,000,000港元將於二零零二年十二月三十一日後滿第三十個月後首日或之前償付。出售之總收益160,464,000港元將按償付代價之時間表確認入賬。

## 26. 綜合現金流量報表附註(續)

## (a) 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
現金代價	20,000	—
出售之現金及銀行結餘	(8,821)	—
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	11,179	—

年內出售附屬公司之業績於該年度為本集團帶來168,000,000港元之綜合營業額及1,000,000港元之除稅後虧損。

## (b) 主要非現金交易

- (1) 年內本集團按350,000,000港元之代價向獨立第三者出售所持有Ample Dragon Limited 51%之全部權益。所產生之分期應收款項330,000,000港元已計入綜合資產負債表內「其他應收款項」項目(附註18)，其中230,000,000港元將由若干物業單位償付，而該等物業單位截至二零零二年十二月三十一日尚未發展。
- (2) 年內本集團按54,815,000港元之代價出售若干投資物業。部份代價約29,607,000港元以抵銷本集團廣告費用之方式償付。其他部份之代價約11,308,000港元以現金償付，而餘額約13,900,000港元已計入上文附註26(a)所載之所出售附屬公司資產淨值。

## 27. 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
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	22,006	353,791	—	—
就授予一間附屬公司信貸 向銀行作出之擔保	—	—	52,700	11,700
	22,006	353,791	52,700	11,700

## 28. 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22。

## 29. 承擔

## (a) 資本承擔

	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
有關物業發展項目之 資本承擔： 已訂約但未撥備	35,902	67,894	—	—
向一間附屬公司 注資之資本承擔： 已訂約但未撥備	1,500	—	—	—
	37,402	67,894	—	—

## 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 29. 承擔(續)

## (b) 經營租約承擔

## (i) 出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業，所議定之租期為兩年。

於二零零二年十二月三十一日，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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	2,261	5,852
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	6,847
五年以上	—	2,867
	<b>2,261</b>	15,566

## (ii) 承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干香港辦公室物業，所議定之租期介乎一至四年。

於二零零二年十二月三十一日，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
一年內	973	4,083	963	1,655
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	—	1,112	—	963
	<b>973</b>	5,195	<b>963</b>	2,618

**30. 關連及關連人士交易**

除財務報表其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團於年內有以下關連及關連人士交易：

於二零零二年四月二十四日，本公司董事何湛雄先生與本公司訂立協議，就若干其他應收款項及投資按金所產生之虧損向本公司作出合共約116,950,000港元之賠償保證。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。投資按金約87,000,000港元之賠償保證於二零零二年十二月三十一日出售若干附屬公司時解除。

於二零零二年十二月三十一日，本公司董事何湛雄先生與本公司訂立協議，就若干其他應收款項所產生之虧損向本公司作出合共約17,164,000港元之賠償保證。上述其他應收款項總額已載入二零零二年十二月三十一日之綜合資產負債表內。保證期由二零零三年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止。

**31. 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呈報已作修訂以符合新規定。因此，若干比較數字已重新歸類以符合本年度之呈報方式。

**32. 審批財務報表**

董事會已於二零零三年四月二十八日批准並授權刊發財務報表。

## 財務資料概要

本集團於過去五個財政年度摘錄自有關之已發表經審核財務報表並經適當分類之業績及資產、負債與少數股東權益概要載列如下：

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零二年 千港元	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
營業額	<b>172,511</b>	215,764	177,795	147,970	171,534
除稅後溢利／(虧損)	<b>(187,042)</b>	52,609	21,641	12,789	72,619
稅項	<b>(12,048)</b>	(18,651)	(11,513)	(10,571)	(23,680)
未計少數股東權益之溢利／(虧損)	<b>(199,090)</b>	33,958	10,128	2,218	48,939
少數股東權益	<b>7,340</b>	(1,893)	—	(38)	(41)
股東應佔日常業務純利／ (虧損淨額)	<b>(191,750)</b>	32,065	10,128	2,180	48,898

## 資產、負債及少數股東權益

	二零零二年 千港元	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
資產總值	<b>765,242</b>	1,719,354	1,393,558	1,305,148	1,293,216
負債總額	<b>(270,823)</b>	(574,620)	(561,627)	(472,982)	(410,592)
少數股東權益	—	(305,891)	—	—	(1,230)
	<b>494,419</b>	838,843	831,931	832,166	881,394



本集團於二零零二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. 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

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. 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二零零三年五月二十九日星期四上午十時三十分假座香港告士打道310號栢寧酒店27樓柏寧廳IV舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽及接納截至二零零二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
- (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終結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；
  - (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

## 股東週年大會通告

(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)。

- C. **動議**待本大會通告第4A及4B項決議案獲通過後，擴大根據本大會通告第4B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4A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，二零零三年四月二十八日

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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓，方為有效。
3. 就上文第4A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，另載於本公司二零零二年度年報隨附之通函內。
4. 就上文第4B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。