

ING 北京投資有限公司



年報 2002

目錄

2	主席報告書
8	投資組合
12	董事個人資料
16	公司資料
17	董事會報告
27	股東週年大會通告
32	核數師報告
34	綜合損益表
35	綜合資產負債表
37	資產負債表
38	綜合權益變動表
39	綜合現金流量表
41	財務報表附註
66	集團五年財務概要

主席報告書

……本集團相信北京物業市場會在未來數年健康發展。以本集團對北京市場的多年經驗，及與當地公司的關係，本集團將繼續發掘物業市場之商機，並有信心該業務會為股東提供滿意回報……



截至2002年12月31日止年度，ING北京投資有限公司（「ING北京」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的經審核淨虧損為港幣19,990,416元，而本公司於2002年12月31日的每股綜合資產淨值為港幣0.309元。本集團截至2001年12月31日止年度經審核淨虧損及本公司於2001年12月31日的每股綜合資產淨值分別為港幣207,157,136元及港幣0.318元。

本年度虧損已計算由於市場環境轉變而對若干投資作出的撥備。

本年度概要 本集團於2002年將友聯中國有限公司的可換股貸款及Skynet Limited的投資套現。

由於世界經濟環境並不明朗，加上資訊科技與電訊行業持續不景，因此本公司決定將ChinaGo Limited（「ChinaGo」）的全部投資及北京亞太首星通信技術有限公司（「亞太首星通信」）投資的未撥備部份作出全數撥備。ChinaGo為資訊科技服務供應商，專門提供互聯網電子郵件服務及軟件解決方案，於2000年4月獲得ING北京投資300萬美元。亞太首星通信是全國無線電傳呼商。由於近年流動電話收費日漸下調，使到中國無線電傳呼行業受到流動電話經營商的激烈競爭。

主席報告書

ING北京於一九九五年對亞太首星通信投資780萬美元。為上述兩項投資撥備後，ING北京其餘投資組合包括北京遠東儀表有限公司（「遠東儀表」）、創維數碼控股有限公司及China Property Development (Holdings) Limited（「CPDH」）。

遠東儀表是中國具領導地位的儀表生產商之一，90年代後期在進口產品的競爭下，該公司業務經歷一段低潮，現已完成重組。其從事生產先進的工業儀表的合營公司「北京遠東羅斯蒙特儀表有限公司」，已見成績。遠東儀表於2002年獲得純利275萬元人民幣。

於2002年3月，ING北京訂立有條件協議，以1,400萬元人民幣的代價，向一位策略夥伴出售所擁有遠東儀表35%股權其中的9%，而有關代價在5年內支付。該策略夥伴亦向遠東儀表的控股公司另外收購遠東儀表的16%股權。引入策略夥伴目的在於協助遠東儀表拓展業務，進軍大型系統集成及為物業項目提供電機系統。該策略夥伴是北京最大規模的物業發展商之一，於2001年所興建的物業樓面面積超過190萬平方米。

在經濟不斷發展及政府為加快房屋改革而推出鼓勵購買住房的政策下，中國內地市場對住房有龐大需求。因此ING北京認為物業市場將會是新投資目標之一。於2002年2月，ING北京成立CPDH，其後於4月為北京兩項住宅物業發展項目撥出1,000萬美元，再於2002年8月進行第三個項目。該三個項目包括：

太平洋城項目

太平洋城項目是高級住宅建築，屬於連排別墅和大樓混合設計。座落於北京東北角四環路外圍麗都區優越地點，是外國駐華人員聚居地。當地有三間知名酒店和多間國際學校。該項目南面有壩河流經，而北京國際機場、商業中心區及燕莎商業區均在10分鐘車程之內。

太平洋城佔地129,800平方米，計劃興建240,000平方米住宅及100,000平方米商用樓面。住宅建築包括60,000平方米連排別墅及180,000平方米住宅大樓。

項目第一期工程將興建80,000平方米高級住宅，計劃於2004年初開始預售。

西山八大處項目

北京冠景新城是北京其中一個最大的住宅區，總建築面積超過150萬平方米。當地鄰近西山區，由五環路伸延至西山腳下。

該處位於西五環路旁，連接北京公路網，來往北京金融街區、中關村商業區及西山風景點的交通便利。

該項目第一期工程主要在兩個地盤興建住宅大樓，佔地168,600平方米，總建築面積440,900平方米。

太陽宮區F組團項目

太陽宮區F組團項目為高級住宅區，毗鄰順景高爾夫球場，是北京四環路以內唯一的9洞高爾夫球場，並且計劃擴建成為18洞球場。該項目位於北京市東北，在四環路以北，鄰近亞運選手村商業區及第三使館區，連接機場高速公路的交通便利，只需15分鐘車程可達北京國際機場。

太陽宮區F組團項目佔地107,500平方米，計劃興建樓面合共達308,120平方米，包括276,900平方米住宅樓面及31,220平方米配套設施。

主席報告書

年內，由於向物業項目的策略投資夥伴發行新股，因此ING北京所擁有CPDH的權益減少至約30%。太平洋城項目現時在規劃階段，而西山八大處項目與太陽宮區F組團項目則有待當地部門審批。

2002年經濟概覽

中國在2002年有貿易盈餘304億美元，出口較2001年增加22.3%，零售額上升8.8%，而消費物價指數則下跌0.8%。隨著經濟迅速增長，中國稅收較去年上升12.1%。

在2002年，北京的本地生產總值上升10.2%，達3,130億元人民幣，工業產值增加7.9%至870億元人民幣。直至2008年奧運會前，政府計劃投資450億元人民幣進行環保項目。中國建設銀行將為北京第5段地下鐵路計劃提供10億美元資金，而政府的全面規劃是在未來6年投資70億美元興建8條輕便鐵路。在2002年，北京的新成立外資公司有1,370家，升幅達19.4%。

北京2008年的新目標

北京市政府將2010年的目標推前在2008年達成，以便主辦北京奧運會，因此有必要加快房地產市場發展，方可達成上述的進取目標。預計人均本地生產總值在2008年達到6,000美元，而發展將以固定資產投資帶動，其中房地產在2002年佔其中54.5%。

宣佈新政策 鼓勵購買 房屋

2003年2月宣佈一項新稅務返還政策，顯示政府熱切推動房地產行業發展。自2003年3月1日起，外資企業的高級管理人員購買汽車或住房時，可獲得退還已付個人所得稅。退稅額為去年已付所得稅80%，但以所購買汽車或住房的價格為限。

上述舉措相信會對高級物業市場有巨大推動力。截至2001年底，在北京經營的外資公司有5,281間，而加上在北京的外資公司代表辦事處計算，北京的外資企業總額超過12,000間。估計上述稅務優惠政策會促使有關人員運用退稅的利益，從而刺激對北京高級物業的新需求。

自2002年7月 以來 所宣佈的 其他政策：

2002年7月	所有土地轉讓均經由政府進行拍賣，以控制土地市場的供應。
2002年7月	將買房契約稅率由4%減少至1.5%，刺激物業需求。
2002年9月	容許銀行為二手物業提供按揭貸款，推動二手市場發展。預料可促使富裕家庭為改善居所而對新住房有新需求。
2002年9月	將內銷和外銷市場合併，容許境外人士參與原本只供當地買家購買的內銷物業市場。
2002年10月	為所有公積金持有人津貼按揭供款，使按揭利率由5%減至4%。
2003年2月	在北京工作的外國駐華人員購買住宅物業有稅務返還。

主席報告書

前景 由於中國本地生產總值快速增長，隨著大眾生活水平不斷提高，當地物業市場亦應當有穩健發展。加上政府所宣佈推動物業市場發展的新措施，均使本集團相信北京物業市場會在未來數年健康發展。以本集團對北京市場的多年經驗，及與當地公司的關係，本集團將繼續發掘物業市場之商機，並有信心該業務會為股東提供滿意回報。董事對於本集團之前景充滿信心並且樂觀。

投資組合

投資組合的 投資組合在2002年12月31日的公平價值如下：

公平價值

所投資公司	投資日期	2002年12月31日估值
遠東儀表	1994年7月	港幣4,780萬元
創維	1999年6月	港幣3,510萬元
CPDH	2002年4月	港幣7,800萬元

CHINA PROPERTY DEVELOPMENT (HOLDINGS) LIMITED (「CPDH」) 於2002年2月，ING北京成立China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」)，計劃作為引入策略投資夥伴的平台，共同投資物業發展項目，並且以北京中高檔次住宅為主。CPDH已於2002年3月簽訂西山八大處項目及太陽宮區F組團項目的投資協議，現正等待有關當局審批。

CPDH將於發出營業執照後3個月內投資總額4,268萬元人民幣，購入西山八大處項目註冊資本其中30%權益。該項目是北京西郊的高級住宅發展項目。CPDH可選擇在發出營業執照後12個月內以股東貸款方式再投資總額3,468萬元人民幣，使該公司分享該項目利潤的比例由16.55%增至30%。CPDH亦將於發出營業執照後3個月內投資總額4,000萬元人民幣，購入太陽宮區F組團項目註冊資本其中30%權益。該項目是北京東北的高級住宅發展項目。CPDH可選擇在發出營業執照後12個月內以股東貸款方式再投資總額9,700萬元人民幣，使該公司分享該項目利潤的比例由8.75%增至30%。

年內，CPDH曾向一位策略投資者配售股份，將ING北京所佔CPDH股份權益減至約30%。同時，CPDH亦購入第三項住宅發展項目太平洋城項目其中80%權益。

投資組合



朝陽國際商務節

CPDH於2002年9月首度公開參與朝陽國際商務節，在80平方米的展區中展示計劃中的太平洋城項目，包括地盤圖則和錄像介紹。ING北京主席劉曉光先生與北京朝陽區政府高級官員均有到場參觀，給與該項目正面評價。該次展覽由朝陽區政府舉辦，吸引傳媒廣泛報導。

太平洋城項目進度

太平洋城項目所在地屬於「綠化」城市重建計劃範圍，不受最近所公佈有關公開拍賣轉讓土地的第33號規範措施所影響。

太平洋城項目位於朝陽區將台縣麗都地區，是境外駐華人員及本地中上家庭聚居地點。當地有多間國際學校，連接機場高速公路和四環路的交通便利。在早上前往北京商業中心區僅需15分鐘車程。

太平洋城項目是另具一派的高尚住宅項目，混合住宅大樓和連排別墅。佔地約129,800平方米，計劃興建約240,000平方米樓面。

該項目已於2002年7月獲得當地政府正式批准及註冊，現正辦理設計及圖則審批手續。



地盤整理工作已於2002年9月展開，沿壩河闊20米的地帶已經清理，以便重新修葺河堤。預料當圖則通過審批後，將會在大約30,000平方米土地進行下一期整理工作，以便進行第一期發展工程，興建約80,000平方米住宅大樓。該物業預定於二零零四年初開始預售。

創維數碼控股有限公司 (「創維」) 截至2002年9月30日止6個月，創維的營業額急升至港幣29.5億元，較2001財政年度同期增加68%。期間的純利為港幣2,233萬元，而2001年同期則有淨虧損港幣6,576萬元。

創維營業額上升，是由於在中國及海外市場之高端電視機的銷售增加，加上研究及開發部門提高生產力而降低成本的結果。2002年4月至9月的6個月期間，創維的電視機總銷量達265萬台，中國市場的銷售佔79%。由於推出一系列深受歡迎的逐行掃描電視及闊螢幕電視，加上農曆新年屬於購物高峰期，因此預料截至2003年3月31日全年12個月期間的銷售額將會更佳。

創維勇於開拓數碼電視業務，屬下全資附屬公司創維寬頻技術有限公司全主力生產及分銷DVB-S及ADSL解調器。由於所有模擬式有線網絡用戶須在2015年前轉用數碼技術設備，因此預料數碼設備用戶數目將會上升。為掌握上述機會，創維已簽訂協議，為4個城市的有線網絡經營商供應數碼機頂盒，另外為5家電訊經營商供應ADSL解調器。

本集團於2002年2月獲得創維派發中期股息每股港幣0.05元，合共港幣514萬元，其後於2002年9月再獲派發末期股息每股港幣0.03元，合共港幣128萬元。

	截至2002年 9月30日 (港幣百萬元) 止6個月	截至2001年 9月30日 止6個月
營業額	2,951	1,760
稅前溢利	30.8	(66.9)
稅後溢利	22.3	(65.7)

投資組合

北京遠東儀表有限公司 (「遠東儀表」)
遠東儀表在2002年有上佳成績，收入增加4.6%，達9,673萬元人民幣，創歷史新高。2002年稅後溢利為275萬元人民幣。其合營公司成績美滿，加上成功重組遠東儀表業務，是業績理想的主要原因。

(百萬元 人民幣)	2002	2001
收入	96.73	92.43
稅前溢利	3.12	3.00
稅後溢利	2.75	2.83

於2002年3月，ING北京訂立有條件協議，以1,400萬元人民幣的代價，向一位策略夥伴出售所擁有遠東儀表35%股權其中的9%，而有關代價在5年內支付。該策略夥伴亦向遠東儀表的控股公司另外收購遠東儀表的16%股權。引入策略夥伴目的在於協助遠東儀表拓展業務，進軍大型系統集成及為物業項目提供電機系統。該策略夥伴是北京最大規模的物業發展商之一，於2001年所興建的物業樓面超過190萬平方米。

董事個人資料

劉曉光先生 執行董事

劉先生現年48歲，於1994年3月獲委任為本公司執行董事。劉先生歷任北京市政府計劃委員會副主任、首都規劃建設委員會副秘書長、北京商學院客座教授等職。劉先生具有大型項目投資、金融、證券、期貨、外匯、房地產、商業、對外貿易、旅遊、諮詢、以及政府投資基金之多年管理及監察經驗，亦廣泛參與北京市外資項目審批及監察外資研究籌備工作與可行性研究工作。劉先生現任北京市政府轄下一家大型企業集團—北京首都創業集團副董事長及總經理。劉先生持有北京商學院經濟學學士學位。

程炳仁先生 執行董事

程先生現年51歲，於1994年3月獲委任為本公司執行董事。程先生為北京國際信託投資公司（「北京信託」）副總經理及北京國際管理顧問有限公司主席。程先生自1987年加入北京信託後，即主要負責管理北京信託其一之核心業務—信託管理業務。

約翰•戴爾先生 執行董事

戴爾先生現年64歲，於2001年8月獲委任為本公司執行董事，而自1999年6月起則曾任本公司非執行董事。戴爾先生於2000年離開霸菱集團，但繼續擔任倫敦霸菱產業投資非執行董事。戴爾先生亦擔任霸菱產業投資屬下亞洲、歐洲及美洲多個基金之董事會、投資委員會及顧問委員會之工作、Bloomsbury Publishing Plc及Korea Europe Fund Limited之董事。

董事個人資料

戴爾先生早於1980年代已參與投資市場，分別在倫敦及東京成立Baring Brothers Hambrecht and Quist（現稱霸菱產業投資）及Orient Capital Corporation，有超過二十年私人股本／創業資本投資經驗。1992年至1995年間，戴爾先生出任歐洲專門從事收購之Baring Capital Investors（現稱BC Partners）主席。於1970年曾加入霸菱集團，於1975年至1979年間出任香港Baring Brothers Asia之董事總經理，其後駐任霸菱在倫敦之辦事處，以高級董事身份負責國際資本市場及企業融資業務。戴爾先生畢業於加州史丹福大學，分別在1960年及1964年獲得商科學士及工商管理碩士學位，在加入霸菱集團之前，曾在紐約及倫敦之萬國寶通銀行任職。

余錫祺先生 執行董事

余先生現年51歲，於1996年7月獲委任為本公司執行董事。余先生為建聯集團有限公司執行董事，擁有超過二十年銀行業及財務管理經驗。於加入建聯集團有限公司前，余先生曾任一間北美銀行香港分行之總經理，並曾擔任多項銀行高職。余先生持有加拿大卑詩省大學商業管理碩士學位及加拿大西安大略省大學電腦科學學士學位。

董事個人資料

胡亦穠先生 執行董事

胡先生(又名胡旭成)現年41歲，於1994年3月獲委任為本公司執行董事。胡先生為本公司各附屬公司之董事，畢業於北京經濟學院。在過去十年，胡先生曾在北京國際貿易學會及北京國際貿易研究所任職，期間負責之工作包括進行金融、經濟研究及向北京市政府提供關於跨省份投資及國外投資之專業意見。胡先生在金融、市場及產品分析方面均具有經驗。

劉學民先生 非執行董事

劉先生現年44歲，於1994年3月獲委任為本公司非執行董事。劉先生畢業於北京經濟學院，並為北京京放經濟發展公司之總經理。

潘啟良先生 非執行董事

潘先生現年38歲，於2001年8月獲委任為本公司非執行董事。潘先生於1993年加入ING銀行，現任ING銀行上海分行之董事及企業融資服務部總監，並為前ING銀行深圳分行行長。過去五年，潘先生致力為中國企業及跨國公司安排銀團貸款及項目融資。潘先生於2000年及2001年出任深圳外資金融機構同業公會之理事長，並於2001年出任深圳市信息行業協會之副會長以及中國香港(地區)商會—廣東之董事。潘先生擁有香港中文大學工商管理系碩士學位及金融系博士學位，並為註冊財務策劃師協會之資深會員。

董事個人資料

吳紹義先生 非執行董事

吳先生現年48歲，於1994年3月獲委任為本公司非執行董事。吳先生對中國業務有豐富經驗。吳先生現為夢動畫有限公司行政總裁，亦直接參與動畫片及圖書的製作。

李繼昌先生 獨立非執行董事

李先生現年42歲，於1994年3月獲委任為本公司非執行董事，並於1998年9月獲委任為獨立非執行董事。李先生是東亞銀行之總經理兼投資銀行部主管，具有約十年專責基金管理及證券買賣之經驗。李先生亦是東亞證券有限公司（為香港聯交所註冊會員）之董事總經理及多間資產管理公司之董事。

伍淑清女士 獨立非執行董事

伍女士現年54歲，於1994年3月獲委任為本公司非執行董事，並於1998年9月獲委任為非執行董事。伍女士現任中國人民政治協商委員會委員、全國工商業聯合會副主席、中國外商投資企業協會副會長及中國全國工商聯女企業家聯誼會會長。伍女士擁有美國Armstrong University工商管理學士學位。

公司資料

董事會 主席

劉曉光先生

非執行董事

劉學民先生

潘啟良先生

吳紹義先生

執行董事

程炳仁先生

約翰•戴爾先生

胡亦穠先生(又名胡旭成)

余錫祺先生

獨立非執行董事

李繼昌先生

伍淑清女士

投資管理人 霸菱投資(中國)基金管理有限公司

香港

香港中環

港景街1號

國際金融中心第一期39樓

電話：(852) 2846 3080

圖文傳真：(852) 2501 0609

北京

中國北京市東三環北路8號

亮馬河大廈1501室

郵政編碼：100004

電話：(8610) 6590 6926

圖文傳真：(8610) 6590 6936

中國投資顧問

北京冠威投資管理顧問公司

行政管理人

荷蘭國際管理有限公司

公司秘書

呂馮美儀女士

律師

歐華律師行

核數師

畢馬威會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行

荷蘭商業銀行

友聯銀行

東亞銀行

託管人

寶生(代理人)有限公司

股份過戶登記處

標準證券登記有限公司

香港灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

註冊辦事處

香港中環

花園道1號

中銀大廈41樓

董事會報告

董事會向股東提呈截至2002年12月31日止財政年度之報告及經審核財務報表。

主要業務 本公司及各附屬公司之主要業務為持有公司或其他機構之股權，而該等公司或機構於中華人民共和國或香港擁有業務權益或參與經營。

**附屬公司、
聯營公司及
合營企業** 本公司於2002年12月31日之主要附屬公司、聯營公司及合營企業詳情載於第51至56頁。

業績 本集團截至2002年12月31日止財政年度之業績載於第34頁之綜合損益表。

財務概要 本集團前五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第66頁。

股息 董事會並不建議派發截至2002年12月31日止財政年度之末期股息。

股本 本公司於本財政年度之法定及已發行股本詳情載於第60及61頁之財務報表附註15。

董事會報告

儲備 本財政年度之儲備變動詳情載於本報告第61至63頁之財務報表附註16。

董事 於本財政年度，本公司之董事為：

- 劉曉光先生
- 程炳仁先生
- 約翰·戴爾先生
- 高繼魯先生
- 胡亦穠先生(又名胡旭成)
- 余錫祺先生
- 劉學民先生
- 潘啟良先生
- 陳偉平先生
- 吳紹義先生
- 李繼昌先生
- 伍淑清女士

高繼魯先生已於2002年10月10日辭任董事。陳偉平先生亦於二零零三年三月二十八日辭任董事，伍淑清女士、約翰·戴爾先生及李繼昌先生將會根據本公司組織章程細則第97條於應屆股東週年大會上輪流告退。伍淑清女士、約翰·戴爾先生及李繼昌先生均無意於應屆股東週年大會重選連任。

各卸任董事與本公司概無訂立在沒有賠償(法定賠償除外)下本公司不可於一年內終止之服務合約。

董事會報告

董事之股份權益 於2002年12月31日，根據須按證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條設立之股東名冊所記錄，或本公司所獲悉之董事及彼等之聯繫人士擁有本公司及其聯營公司之股本權益如下：

可認購本公司普通股之購股權權益：

本公司於2001年8月16日舉行之股東特別大會上批准購股權計劃，本公司董事會可酌情向本公司執行董事或高級僱員或本公司不時之附屬公司之任何董事或高級僱員授出可認購本公司股份之購股權。購股權計劃詳情載於第61頁之財務報表附註15。年內董事所擁有購股權權益變動詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價	行使期	於2002年1月1日	2002年1月1日至	於2002年12月31日
				行使購股權須 發行之股份數目	2002年12月31日 年間獲授購股權數目	行使購股權須 發行之股份數目
劉曉光先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	5,388,900	—	5,388,900
程炳仁先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	2,694,450	—	2,694,450
約翰•戴爾先生	2001年12月12日	港幣0.300元	2002年5月28日 至2004年11月27日	2,694,450	—	2,694,450
高繼魯先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	2,694,450	—	2,694,450
胡亦禮先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	5,388,900	—	5,388,900
余錫祺先生	2001年12月11日	港幣0.300元	2002年5月28日 至2004年11月27日	2,694,450	—	2,694,450
其他參與者	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	5,388,900	—	5,388,900

董事會報告

除上文所披露者外，於2002年12月31日，董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無實益或非實益擁有本公司或其聯營公司（定義見披露權益條例）之股份或債務證券權益。此外，除上述購股權外，董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無獲授可認購本公司或其聯營公司股份或債務證券之任何權利或購股權。

主要股東 按本公司根據披露權益條例第16(1)條而設立之主要股東名冊所載，於2002年12月31日，下列人士直接或間接擁有本公司已發行股本10%或以上權益及彼等所擁有及／或視作為擁有之股份數目如下：

名稱	普通股數目
ING Groep N.V.	85,140,000
B.V. Algemene Beleggingsmaatschappij Kievitsdaal	85,140,000

附註：

為避免重覆計算，謹請注意，根據披露權益條例第8(2)、(3)及(4)條，ING Groep N.V.因擁有B.V. Algemene Beleggingsmaatschappij Kievitsdaal之權益而被視為擁有該公司所擁有之85,140,000股股份。

董事之合約權益 本公司或其任何附屬公司所訂立而於本財政年度結束時或於本財政年度內有效之重要合約中，董事概無直接或間接擁有重大實際權益。

董事會報告

購股權計劃 於2002年12月31日，根據上市規則第17章第17.07及17.09條規定須予披露之本公司購股權計劃之詳情如下：

(a) 本公司購股權計劃

除下述購股權外，自2001年8月16日本公司採納購股權計劃以來，本公司並無根據購股權計劃向任何合資格參與者授出可認購本公司普通股之購股權，而於本財政年度內亦無任何購股權根據購股權計劃之條款註銷或失效。

董事姓名	授出日期	每股行使價	行使期	於2002年1月1日	2002年1月1日至	於2002年12月31日
				行使購股權須 發行之股份數目	2002年12月31日 期間獲授購股權數目	行使購股權須 發行之股份數目
劉曉光先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	5,388,900	—	5,388,900
程炳仁先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	2,694,450	—	2,694,450
約翰•戴爾先生	2001年12月12日	港幣0.300元	2002年5月28日 至2004年11月27日	2,694,450	—	2,694,450
高繼魯先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	2,694,450	—	2,694,450
胡亦禮先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	5,388,900	—	5,388,900
余錫祺先生	2001年12月11日	港幣0.300元	2002年5月28日 至2004年11月27日	2,694,450	—	2,694,450
其他參與者	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月28日 至2004年11月27日	5,388,900	—	5,388,900

董事會報告

(b) 本公司購股權計劃概要如下：

- 目的：獎勵本公司執行董事或高級僱員，或本公司不時之附屬公司董事或高級僱員
- 參與者：本公司執行董事或高級僱員，或本公司不時之附屬公司董事或高級僱員
- 可發行普通股總數及佔本年報日期已發行股本之百分比：53,884,000股普通股，相等於已發行股本約9.99%
- 每名參與者可獲發股份之上限：於任何12個月內不得超過已發行股本1%
- 根據購股權認購證券之期限：授出有關購股權當日後首6個曆月屆滿之日起計30個曆月
- 行使購股權前須持有之最低期限：授出有關購股權當日起計6個曆月

董事會報告

- 接納購股權時 港幣10 元
應付之金額：
- 付款／徵收款項／ 不適用
償還貸款之期限：
- 釐定行使價之 股份於接納購股權當日之收市價或接
準則： 納有關購股權前五個交易日之平均收
市價（以較高者為準）
- 購股權計劃之 有效期至2006年8月16日止，惟根據
剩餘年期： 購股權計劃之條款提早終止者除外

管理合約 根據本公司與霸菱投資（中國）基金管理有限公司（當時稱為ING 盧森堡基金管理（香港）有限公司）（「投資管理人」）於1994年4月25日訂立之投資管理協議，投資管理人同意就本集團之投資組合提供投資管理服務，由協議訂立日期起計為期三年。根據1998年5月22日訂立之補充協議及1999年1月7日訂立之第二份補充協議所修訂之協議條款，投資管理人每年可收取總額相當於本公司資產淨值2.00%之費用，分季度預先支付。由截至1999年12月31日止之財政年度起，投資管理人可收取按下列準則計算之獎金：(i)倘每股已發行股份之變現溢利不超過10%，則佔本公司於財政年度之變現溢利10%；(ii)倘每股已發行股份之變現溢利超過10%但低於15%，則佔變現溢利15%；或(iii)倘每股變現溢利相等於或超過15%，則佔變現溢利20%。本公司及投資管理人均可以不少於六個月前向另一方發出通知而終止該協議。

董事會報告

根據本公司、投資經理與北京冠威投資管理顧問公司（「中國投資顧問」）於1998年4月16日訂立之協議，中國投資顧問同意就本公司在中國之投資提供顧問及諮詢服務。中國投資顧問每年可收取總額相當於本公司資產淨值0.10%之顧問費用，分季度預先支付，並可就物色及監察投資項目每年收取費用，數額按照每季度結算日期之本公司資產淨值中，屬於本公司所進行而由中國投資顧問引薦之投資項目所佔數額之0.65%計算。中國投資顧問及本公司均可以不少於六個月前向另一方發出通知而終止該協議。

根據本公司與荷蘭國際融資有限公司（「荷蘭國際」）於1994年4月25日訂立之協議，荷蘭國際同意向本公司提供行政服務。該協議由訂立日期起計初步為期一年，在協議各方同意下可續期兩年。荷蘭國際於1994年11月1日起將該協議轉讓予荷蘭國際管理有限公司（「行政管理人」）。依據本公司與行政管理人於1995年7月25日所訂立補充協議之條款，行政管理人之任期由1995年4月25日起續期兩年，而在本公司及行政管理人同意下可再續期兩年。根據1998年5月22日之補充協議，行政管理人之任期再獲延續，而行政管理人及本公司均可以不少於六個月前向另一方發出通知而終止該協議。

董事會報告

董事購買股份之安排 於本財政年度內，本公司及其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份而獲益。

買賣或贖回股份 於本財政年度內，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

投資 本集團於2002年12月31日之投資詳情載於第57頁至59頁。

銀行貸款、透支及其他借款 本集團於2002年12月31日並無任何未償還之銀行貸款、透支或其他借款。

撥充資本之利息 本集團於本財政年度內並無將利息撥充資本。

審核委員會 審核委員會由本公司三名非執行董事組成，其中兩名為獨立非執行董事。該委員會負責以顧問形式向本公司董事會提供意見。向本公司董事會提交本集團2002年末期業績前，委員會已於2003年3月27日舉行會議審閱該業績。

董事會報告

最佳應用 除非執行董事並無特定任期，而須根據本公司組織章程第97條於本公司股東週年大會上輪流告退及重選外，本公司於本財政年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄14之規定。

守則

核數師 財務報表由畢馬威會計師事務所審核。該會計師事務所任滿告退，惟符合資格，願膺聘連任。

代表董事會
ING北京投資有限公司
主席
劉曉光

香港，2003年4月9日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年五月二十二日下午三時正假座香港中環花園道1號中銀大廈41樓舉行股東週年大會，處理下列事項：

1. 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核財務報告與董事會報告及核數師報告。
2. 重選退任董事。
3. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案：

普通決議案

4. 「動議在下述條件之規限下，一般及無條件批准給予董事會一般無條件授權，配發、發行及處置本公司股份，並就此作出或授出或須行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括可認購股份之認股權證），以替代及取代過往給予之任何現有授權：
 - (a) 該項授權不得延期至有關期間（定義見下文）後，惟董事會可於有關期間作出或授出或須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權除外；
 - (b) 董事會所配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行（不論是否根據購股權或以其他方式配發及發行）之股本總面值（根據(i)供股（定義見下文）、(ii)行使本公司任何認股權證所附之認購權，或(iii)因行使根據本公司採納之購股權計劃而授出之任何購股權而發行之股份除外），不得超過通過本決議案當日本公司已發行股本總面值之20%；而

股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案日期起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之授權時；或
- (iii) 本公司之公司組織章程或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時。

「供股」指於董事會指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之本公司股份持有人按彼等當時之持股比例發售股份（惟董事會可就零碎股權或有關香港以外任何地區之法律限制或責任或任何認可監管機構或證券交易所之規定作出其認為必需或適合之豁免或其他安排）。」

5. 「動議在下述條件之規限下，無條件給予董事會替代及取代過往授予之任何現有授權之一般授權，行使本公司之一切權力，根據所有適用之法例及聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所不時修訂之規定及在其規限下，在聯交所或本公司股份上市並經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，(i)購回本公司之股份及(ii)購回可認購本公司股份之認股權證或其他權利，惟：

股東週年大會通告

- (a) 該項授權不得延期至有關期間(定義見上市規則)後；
- (b) 本公司根據本決議案之批准購回之本公司股份總面值，不得超過通過本決議案當日本公司已發行股本總面值之10%；
- (c) 本公司根據本決議案之一般授權購回或有條件或無條件同意購回之認股權證所附之認購權總數，不得超過本公司已發行且於當時尚未行使之所有認股權證所附認購權總數之10%，而上述授權將受此數額為限；而
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案日期起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之授權時；或
 - (iii) 本公司之公司組織章程或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時。」
6. 「動議在通過載有本決議案之大會通告中第4及5項決議案之情況下，擴大根據上述第4項決議案給予本公司董事會有關配發

股東週年大會通告

股份之一般授權，而擴大之數額相等於本公司根據上述第5項決議案授出之授權所購回之本公司股本總面值。」

7. 如有需要，討論任何其他事項。

承董事會命
主席
劉曉光

香港，2003年4月9日

註冊辦事處：
香港
中環
花園道1號
中銀大廈
41樓

股東週年大會通告

附註：

- (a) 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一位或以上之代表代其出席大會，並於表決時投票。受委代表毋須為本公司股東。代表委任表格須早於大會指定舉行時間48小時前送達本公司之註冊辦事處，方為有效。
- (b) 關於上述第4項之普通決議案，現正徵求股東給予一般授權，批准額外配發本公司之股份，以確保董事會可靈活酌情在適當時候發行不超過本公司已發行股本20%之本公司股份。董事會現時暫無計劃於通過該普通決議案後按其所獲授權而發行任何本公司新股。
- (c) 關於上述第5項普通決議案之一份「說明函件」隨本通告寄予本公司各股東。
- (d) 本公司將於二零零三年五月十五日至二零零三年五月二十一日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。期間將不會登記任何股份轉讓。為確保具資格出席股東週年大會，所有過戶文件，連同有關股票或認股權證書，須於二零零三年五月十四日下午四時正前送交本公司股份過戶登記處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

核數師報告

致：ING 北京投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東之核數師報告

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第34至65頁按照香港公認會計原則編製之財務報表。

董事及核數師之責任

《香港公司條例》規定董事須編製真實與公允之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則之原因。

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

我們是按照香港會計師公會頒布之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之主要估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合貴公司及貴集團之具體情況，以及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，是以取得一切我們認為必需之資料及解釋為目標，使我們能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重大的錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。我們相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

核數師報告

意見

我們認為，上述財務報表均真實與公允地反映 貴公司及 貴集團於2002年12月31日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損與現金流量，並已按照《香港公司條例》適當編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港，2003年4月9日

綜合損益表

截至2002年12月31日止年度
(以港幣計算)

	附註	2002年	2001年
營業額：本集團及分佔合營企業之營業額	3	\$ 93,910,913	\$ 95,521,951
減：分佔合營企業之營業額		<u>(86,586,919)</u>	<u>(94,447,980)</u>
本集團營業額	2	\$ 7,323,994	\$ 1,073,971
其他淨虧損	4(a)	(15,536)	(7,240)
被視為出售附屬公司之收益	10	5,506,894	—
取消投資協議之代價	11	16,301,103	—
應收合營企業款項之撥備	11	—	(19,197,572)
非買賣證券投資減值虧損	4(f)	(35,857,021)	(125,800,516)
出售可換股貸款及非買賣非上市投資之虧損	4(c)及(d)	(328,645)	—
出售非買賣上市投資之收益	4(e)	2,714,000	—
可換股貸款之撥備	13	—	(49,382,247)
經營支出	4(b)	<u>(15,579,297)</u>	<u>(15,567,997)</u>
經營虧損	4	\$ (19,934,508)	\$ (208,881,601)
分佔聯營公司虧損		(963,800)	—
分佔合營企業溢利		<u>1,029,042</u>	<u>1,000,476</u>
除稅前日常業務虧損		\$ (19,869,266)	\$ (207,881,125)
稅項	5(a)	<u>(121,150)</u>	<u>723,989</u>
股東應佔虧損	16(a)	\$ <u>(19,990,416)</u>	\$ <u>(207,157,136)</u>
每股虧損			
基本	8	<u>(3.71仙)</u>	<u>(38.44仙)</u>

第41至第65頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

綜合資產負債表

2002年12月31日
(以港幣計算)

	附註	2002年	2001年
非流動資產			
聯營公司權益	10	\$ 78,923,038	\$ —
合營企業權益	11	27,780,064	27,008,268
非買賣證券投資	12	35,111,580	83,653,761
可換股貸款	13	—	—
		<u>\$ 141,814,682</u>	<u>\$ 110,662,029</u>
流動資產			
可換股貸款之現期部份	13	\$ —	\$ 47,500,000
預付款項及其他應收賬款		197,119	93,997
現金及現金等價物	14	31,629,055	20,381,864
		<u>\$ 31,826,174</u>	<u>\$ 67,975,861</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用		\$ 2,015,321	\$ 2,298,788
稅項	5(b)	5,000,000	5,000,000
		<u>\$ 7,015,321</u>	<u>\$ 7,298,788</u>
淨流動資產		<u>\$ 24,810,853</u>	<u>\$ 60,677,073</u>
淨資產值		<u>\$ 166,625,535</u>	<u>\$ 171,339,102</u>

綜合資產負債表

2002年12月31日
(以港幣計算)

	附註	2002年	2001年
資本及儲備			
股本	15	\$ 53,951,200	\$ 53,951,200
儲備	16(a)	<u>112,674,335</u>	<u>117,387,902</u>
		<u>\$ 166,625,535</u>	<u>\$ 171,339,102</u>
每股資產淨值	17	<u>\$ 0.309</u>	<u>\$ 0.318</u>

於2003年4月9日獲董事會通過及授權刊發。

胡亦穠)
)
) 董事
)
余錫祺)

第41至第65頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

資產負債表

2002年12月31日
(以港幣計算)

	附註	2002年	2001年
非流動資產			
附屬公司權益	9	\$ 66,176,773	\$ 177,580,216
聯營公司權益	10	<u>77,968,123</u>	<u>—</u>
		\$ <u>144,144,896</u>	\$ <u>177,580,216</u>
流動資產			
預付款項及其他應收賬款		\$ 138,849	\$ 93,997
現金及現金等價物	14	<u>31,613,245</u>	<u>20,368,572</u>
		\$ <u>31,752,094</u>	\$ <u>20,462,569</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用		\$ <u>1,890,828</u>	\$ <u>1,874,169</u>
淨流動資產		\$ <u>29,861,266</u>	\$ <u>18,588,400</u>
淨資產值		\$ <u>174,006,162</u>	\$ <u>196,168,616</u>
資本及儲備			
股本	15	\$ 53,951,200	\$ 53,951,200
儲備	16(b)	<u>120,054,962</u>	<u>142,217,416</u>
		\$ <u>174,006,162</u>	\$ <u>196,168,616</u>

於2003年4月9日獲董事會通過及授權刊發。

胡亦穠)
)
) 董事
)
 余錫祺)

第41至第65頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

綜合權益變動表

截至2002年12月31日止年度
(以港幣計算)

	附註	2002年	2001年
於1月1日之股東權益		\$ 171,339,102	\$ 317,619,334
重估非買賣證券投資之盈餘	16	\$ 15,414,840	\$ —
因換算中華人民共和國(「中國」) 合營企業財務報表產生之匯兌差額	16	(136,096)	186,775
分佔聯營公司外匯儲備	16	(1,895)	—
並無在綜合損益表確認之淨收益		\$ 15,276,849	\$ 186,775
本年度淨虧損	16	\$ (19,990,416)	\$ (207,157,136)
往年度從投資重估儲備扣除並在 本年度綜合損益表入賬之重估虧絀	16	\$ —	\$ 60,539,332
股本變動：			
— 因行使認股權證而發行股份		\$ —	\$ 67,200
— 已收股份溢價淨額		—	83,597
		\$ —	\$ 150,797
於12月31日之股東權益		\$ 166,625,535	\$ 171,339,102

第41至第65頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至2002年12月31日止年度
(以港幣計算)

	附註	2002年	2001年
經營業務			
除稅前日常業務虧損		\$ (19,869,266)	\$ (207,881,125)
對下列項目作出調整：			
— 利息收入		(898,474)	(1,073,971)
— 來自上市投資之股息收入		(6,425,520)	—
— 被視為出售附屬公司之收益		(5,506,894)	—
— 取消投資協議之代價		(16,301,103)	—
— 應收合營企業款項之撥備		—	19,197,572
— 非買賣證券投資減值虧損		35,857,021	125,800,516
— 可換股貸款之撥備		—	49,382,247
— 出售可換股貸款及非買賣非上市投資之虧損		328,645	—
— 出售非買賣上市投資之收益		(2,714,000)	—
— 分佔聯營公司虧損		963,800	—
— 分佔合營企業溢利		(1,029,042)	(1,000,476)
營運資金變動前之經營虧損		\$ (15,594,833)	\$ (15,575,237)
預付款項及其他應收賬款(增加)/減少		(103,122)	186,320
應付賬款及應計費用(減少)/增加		(283,467)	488,265
應付聯營公司款項增加		31,885	—
經營業務動用之現金		\$ (15,949,537)	\$ (14,900,652)
已收利息		898,474	1,129,391
已退還香港利得稅		—	570,395
經營業務動用之現金淨額		\$ (15,051,063)	\$ (13,200,866)

綜合現金流量表

截至2002年12月31日止年度
(以港幣計算)

	附註	2002年	2001年
投資業務			
來自上市投資之股息		\$ 6,425,520	\$ —
收購聯營公司所付款項		(74,413,724)	—
扣除開支後出售可換股貸款所得款項		47,315,310	—
扣除開支後出售非買賣非上市投資所得款項		356,045	—
扣除開支後出售非買賣上市投資所得款項		30,314,000	—
合營企業償還之款項		16,301,103	—
收購非買賣非上市投資		—	(25,997)
投資業務所得／(動用)之現金淨額		\$ 26,298,254	\$ (25,997)
融資			
行使認股權證	16	\$ —	\$ 150,797
融資所得現金淨額		\$ —	\$ 150,797
現金及現金等價物淨增加／(減少)		\$ 11,247,191	\$ (13,076,066)
於1月1日之現金及現金等價物		20,381,864	33,457,930
於12月31日之現金及現金等價物	14	\$ 31,629,055	\$ 20,381,864

第41至第65頁之財務報表附註屬本財務報表之一部份。

財務報表附註

(以港幣計算)

I 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈所有適用之會計實務準則及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》之規定編製，本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之有關披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

(b) 財務報表編製基準

本財務報表是以歷史成本作為編製基準，並按以下會計政策所述方式將若干非買賣證券按市值調整。

(c) 附屬公司

根據香港公司條例，附屬公司乃本集團直接或間接擁有超過一半已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會之組成之公司。倘本公司有權直接或間接支配附屬公司之財務或營運政策，以取得經營活動之利益，則該附屬公司被視為受控制。

受控制附屬公司之投資於綜合財務報表綜合計算，惟目的僅在於短期內出售而收購及持有，或因長期受嚴格限制經營以致難以轉撥資金予本集團者除外，而在此情況下受控制附屬公司將以公平價值於綜合資產負債表入賬，而公平價值之變動於產生時在綜合損益表確認。

編撰綜合財務報表時將全面撇銷集團內之結餘及交易，以及集團內部交易產生之任何未變現溢利。集團內部交易產生之未變現虧損亦與未變現收益以相同方法撇銷，惟以並無減值跡象者為限。

於附屬公司之投資乃按成本值扣減任何減值虧損於本公司之資產負債表入賬（見附註1(h)），惟目的僅為短期內出售而收購及持有，或因長期受嚴格限制經營以致難以轉撥資金予本集團者除外，而在此情況下對附屬公司之投資將以公平價值於綜合資產負債表入賬，公平價值之變動於產生時在損益表內確認。

(d) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其管理（包括參與財務及營運決策）有重大影響力，但無控制或共同控制權之公司。

I 主要會計政策 (續)

(d) 聯營公司及合營企業 (續)

合營企業是指一家本集團與其他合作方根據合約安排經營之企業。該合約安排規定本集團與一名或以上之其他合作方共同控制該公司之經濟活動。

於聯營公司或合營企業作出之投資乃根據權益計價法於綜合財務報表入賬，首先按成本值入賬，其後根據本集團所佔收購後聯營公司及合營企業之資產淨值變動而調整，惟目的僅為短期內出售而收購及持有，或因長期受嚴格限制經營以致難以轉撥資金予投資者或合營夥伴者除外，而在此情況下聯營公司或合營企業將按公平價值入賬，公平價值之變動則於產生時在綜合損益表確認。綜合損益表可反映本集團該年度收購後之應佔聯營公司及合營企業業績，包括於年內根據附註I(e)扣除或計入之正商譽之任何攤銷。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現損益，會按集團在聯營公司及合營企業所佔權益比率抵銷，但假如未變現虧損是由轉讓已減值資產而產生，則有關未變現虧損會即時在損益表內確認。

在本公司之資產負債表內，對聯營公司及合營企業之投資按成本扣除減值虧損入賬（見附註I(h)），惟目的僅為短期內出售而收購及持有，或因長期受嚴格限制經營以致難以轉撥資金予投資者或合營夥伴者除外，而在此情況下聯營公司或合營企業將按公平價值入賬，公平價值之變動則於產生時在損益表確認。

(e) 商譽

綜合賬目時之正商譽指收購成本高於本集團佔所獲可界定資產及負債之公平價值之差額。對於受控制附屬公司，正商譽按估計可用年期以直線法於綜合損益表內攤銷。正商譽按成本值減任何累計攤銷及任何減值虧損（見附註I(h)）於綜合資產負債表入賬。

就收購聯營公司或合營企業而言，正商譽按估計可用年期以直線法於綜合損益表內攤銷。正商譽成本減累計攤銷及任何減值虧損（見附註I(h)）計入合營企業權益之賬面值。

當年內出售受控制附屬公司、聯營公司或合營企業而計算出售損益時，將所購入商譽未於綜合損益表中攤銷之數額一併加入計算。

財務報表附註

(以港幣計算)

I 主要會計政策 (續)

(f) 其他投資

- (i) 持作買賣之證券投資以公平價值記入綜合資產負債表內，公平價值之變動在產生時在綜合損益表內確認。
- (ii) 非買賣證券投資以公平價值記入綜合資產負債表內。公平價值之變動在產生時在投資重估儲備內確認，直至證券售出、贖回、或以其他方式出售、或有客觀證據顯示投資已減值，屆時有關累積盈虧則由投資重估儲備轉列至綜合損益表。
- (iii) 倘引致減值之情況及事項不再存在，並有具說服力之憑證顯示新情況及事項將會在可預見將來持續，則由投資重估儲備轉列至綜合損益表。
- (iv) 出售證券投資之溢利或虧損乃在產生時記入綜合損益表。而非買賣證券之溢利或虧損則包括以往該投資在重估投資儲備之價值。

(g) 可換股貸款

可換股貸款為未償還本金額加應計利息減董事認為必要之撥備。

(h) 資產減值

於各資產負債表結算日審閱內部及外部資料，以衡量有否跡象顯示對附屬公司、聯營公司及合營企業之投資出現減值，或之前已確認之減值虧損已不再存在或數額減少。

倘有上述跡象，則估計資產之可收回數額。當資產賬面值超過可收回數額，則確認減值虧損。

(i) 計算可收回數額

資產可收回數額為售價淨額與使用價值兩者之較高者。在衡量使用價值時，估評日後現金流量乃根據除稅前折現率貼現至現值，而該折現率須反映市場現行對款項的時間價值及資產指定風險之評估。倘若資產所產生之現金流入基本上不可與其他資產所產生者分開計算，則可收回數額按產生可獨立計算現金流入之最小資產組合(即產生現金流量之單位)計算。

I 主要會計政策 (續)

(h) 資產減值 (續)

(ii) 撥回減值虧損

倘計算可收回數額之估計出現有利之變動，則撥回減值虧損。撥回減值虧損以假設以往年度並無確認減值虧損之情況下資產應有賬面值為限。撥回減值虧損在確認撥回之年度計入損益表。

(i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及現金、銀行及其他財務機構之活期存款以及短期、流通性極高之投資，該等投資可在價值變動風險極低之情況下容易地換算為已知之現金數額，並在購入後三個月內到期。

(j) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法計算，乃就因收入及開支在會計及稅務處理上存在重大時差而引致且合理地預期將來出現之稅務效益提撥準備。

未來之遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才會確認。

(k) 收入確認

利息收入

銀行存款及可換股貸款之利息收入是以未償還本金及適用利率按時間比例計算。

股息

- 非上市投資之股息收入當股東確定可獲付款之權利時確認入賬。
- 上市投資之股息收入則當股價除淨時確認入賬。

財務報表附註

(以港幣計算)

I 主要會計政策 (續)

(l) 外幣換算

年度內之外幣交易按交易日之匯率換算為港元。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算為港元。匯兌盈虧均撥入損益表處理。

中國附屬公司、聯營公司及合營企業之業績按年內之平均匯率換算為港元，而資產負債表項目則按結算日之匯率換算為港元。匯率差額作為儲備變動處理。

當出售聯營公司及合營企業時，出售盈虧乃按相關聯營公司及合營企業之累計匯兌差額計算。

(m) 關連人士

就本綜合財務報表而言，如本集團有權直接或間接監控另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策有重要影響，或另一方人士有權直接或間接監控本集團或對本集團之財務及經營決策有重要影響，或本集團與另一方人士均受制於共同之監控或共同之重要影響下，則被視為關連人士。關連人士可為個別人士或公司。

(n) 分類報告

分類是指集團內可劃分的單位，這些單位負責提供產品或服務(業務分類)，或在特定之經濟環境(地區分類)提供產品或服務，而個別分類所承受之風險或所得之回報與其他分類不同。

根據本集團之內部財務報告方式，集團選擇以業務分類資料作為主要匯報方式。

分類收入、支出、業績、資產及負債包括直接歸屬於該分類之項目和能以合理方式分配至該分類之項目。分類收入、支出、資產與負債將於集團內公司間的結餘及交易因編製綜合財務報表而被抵銷前釐定，除非此等集團內公司間的結餘及交易是來自同一分類內的集團企業。

未經分配之項目主要包括財務及企業資產、企業及財務費用。

財務報表附註

(以港幣計算)

2 營業額

本公司及各附屬公司之主要業務為持有公司或機構之股本投資及可換股貸款，而該等公司或機構於中華人民共和國（「中國」）有重大業務權益或參與經營。本集團尤其集中投資在中國及香港有重大業務或投資之中外合資企業及公司。

分佔合營企業之營業額指本集團分佔合營企業所售貨品之發票值。

本集團之營業額指利息及上市投資之股息收入。年內各主要類別已確認收益分析如下：

	2002年	2001年
銀行及其他財務機構之存款利息收入	\$ 898,474	\$ 1,073,971
上市投資之股息收入	<u>6,425,520</u>	<u>—</u>
	\$ <u>7,323,994</u>	\$ <u>1,073,971</u>

3 分類資料

分類資料乃基於聯營公司、合營企業及其他所投資公司業務性質而區分之本集團業務類別呈報。由於本集團、聯營公司及合營企業之收益及本集團之業績大部份來自中國，故此並無呈報地區分類資料。

本集團之聯營公司、合營企業及其他所投資公司有以下之主要業務部門：

製造工業產品：電子及電器儀錶、膠合板及木材產品。

製造消費產品：影視產品及磁磚。

資訊：提供傳呼、互聯網內容、軟件及解決方案、付費電郵服務及傳統雜誌印刷。

房地產：發展商住物業以作銷售。

分類收入包括本集團分佔合營企業之營業額。分類業績、資產及負債僅得有關本集團之資料。

財務報表附註

(以港幣計算)

3 分類資料 (續)

	分類收入 集團及分佔 合營企業 營業額		分類業績 所佔除稅前 日常業務虧損	
	2002年	2001年	2002年	2001年
製造工業產品	\$ 86,586,919	\$ 94,447,980	\$ 16,037,926	\$ (20,622,647)
製造消費產品	6,425,520	—	8,281,297	(97,474,074)
資訊	—	—	(37,035,235)	(83,214,030)
房地產	—	—	(705,687)	—
未經分配	898,474	1,073,971	(6,447,567)	(6,570,374)
	<u>\$ 93,910,913</u>	<u>\$ 95,521,951</u>	<u>\$ (19,869,266)</u>	<u>\$ (207,881,125)</u>

	分類資產		分類負債	
	2002年	2001年	2002年	2001年
製造工業產品	\$ 27,780,064	\$ 27,008,268	\$ —	\$ —
製造消費產品	35,111,580	94,796,740	—	—
資訊	—	36,357,021	—	—
房地產	78,923,038	—	—	—
未經分配	31,826,174	20,475,861	(7,015,321)	(7,298,788)
	<u>\$ 173,640,856</u>	<u>\$ 178,637,890</u>	<u>\$ (7,015,321)</u>	<u>\$ (7,298,788)</u>

	減值虧損／撥備		資本開支	
	2002年	2001年	2002年	2001年
製造工業產品	\$ —	\$ 19,197,572	\$ —	\$ —
製造消費產品	—	94,550,139	—	—
資訊	35,857,021	80,632,624	—	—
房地產	—	—	74,413,724	—
	<u>\$ 35,857,021</u>	<u>\$ 194,380,335</u>	<u>\$ 74,413,724</u>	<u>\$ —</u>

財務報表附註

(以港幣計算)

4 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)下列各項：

	2002年	2001年
(a) 其他淨虧損		
匯兌淨虧損	\$ (115,536)	\$ (7,240)
其他	<u>100,000</u>	<u>—</u>
	<u>\$ (15,536)</u>	<u>\$ (7,240)</u>
(b) 經營開支		
行政費用	\$ 690,000	\$ 690,000
核數師酬金	600,000	550,000
顧問費用	226,368	371,132
託管費用	240,000	240,000
法律及秘書事務費用	4,119,988	1,631,015
管理費用	4,527,374	7,422,639
項目費用	544,129	672,010
其他經營開支	<u>4,631,438</u>	<u>3,991,201</u>
	<u>\$ 15,579,297</u>	<u>\$ 15,567,997</u>
(c) 出售非買賣非上市投資之虧損		
<i>Skynet Limited</i>		
扣除開支後之出售所得款項	\$ (356,045)	\$ —
投資之賬面值	<u>500,000</u>	<u>—</u>
	<u>\$ 143,955</u>	<u>\$ —</u>
(d) 出售可換股貸款之虧損		
<i>友聯中國有限公司</i>		
扣除開支後之出售所得款項	\$ (47,315,310)	\$ —
可換股貸款之賬面值	<u>47,500,000</u>	<u>—</u>
	<u>\$ 184,690</u>	<u>\$ —</u>

財務報表附註

(以港幣計算)

4 經營虧損 (續)

	2002年	2001年
(e) 出售非買賣上市投資之收益		
創維數碼控股有限公司		
扣除開支後之出售所得款項	\$ (30,314,000)	\$ —
投資之賬面值	27,600,000	—
	<u>\$ (2,714,000)</u>	<u>\$ —</u>
(f) 非買賣證券投資減值虧損		
北京亞太首星通信技術有限公司	\$ 12,299,130	\$ 18,448,695
ChinaGo Limited	23,557,891	—
Skynet Limited	—	62,183,929
創維數碼控股有限公司	—	45,167,892
	<u>\$ 35,857,021</u>	<u>\$ 125,800,516</u>

5 稅項

(a) 綜合損益表內之稅項指：

	2002年	2001年
本年度香港利得稅撥備	\$ —	\$ —
以往年度香港利得稅超額撥備	—	(786,532)
	<u>\$ —</u>	<u>\$ (786,532)</u>
分佔合營企業之稅項	121,150	62,543
	<u>\$ 121,150</u>	<u>\$ (723,989)</u>

由於本集團於截至二零零二年十二月三十一日並無應課稅溢利，故並無就該年度之香港利得稅作出撥備。

(b) 資產負債表內之稅項指以往年度之香港利得稅撥備結餘。

(c) 由於所有時差合計之影響淨額並不重大，故此並無作出遞延稅項撥備。

財務報表附註

(以港幣計算)

6 董事酬金

(a) 根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	2002年	2001年
袍金	\$ 173,260	\$ 160,000
薪酬及其他酬金	<u>660,000</u>	<u>660,000</u>
	<u>\$ 833,260</u>	<u>\$ 820,000</u>

本公司並無向非執行董事支付任何酬金。

所有董事之酬金均在1,000,000元以下。

上述酬金並不包括根據本公司購股權計劃授予若干董事之購股權之價值。該等實物利益之詳情載於董事會報告「購股權計劃」一段及財務報表附註15。

(b) 最高酬金之人士

五名最高薪酬之人士均為本集團董事，彼等之酬金已於上文附註(a)披露。

7 股東應佔虧損

股東應佔虧損包括已計入本公司財務報表內為數22,162,454元之虧損(2001年：234,585,828元)。

上列數額與本公司本年度虧損對賬：

	2002年	2001年
計入本公司財務報表之股東應佔綜合虧損	\$ (22,162,454)	\$ (234,585,828)
本年度批准及支付之上年度附屬公司末期股息	<u>-</u>	<u>4,886,405</u>
本公司之本年度虧損(附註16(b))	<u>\$ (22,162,454)</u>	<u>\$ (229,699,423)</u>

財務報表附註

(以港幣計算)

8 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃根據股東應佔虧損19,990,416元(2001年：虧損207,157,136元)及年內已發行539,512,000股普通股而計算(2001年：加權平均數538,945,041股普通股)。

(b) 攤薄

由於潛在普通股具反攤薄影響，故此並無呈列截至2002年12月31日止年度之每股攤薄盈利。

9 附屬公司權益

	本公司	
	2002年	2001年
非上市股份，成本值	\$ 50	\$ 68
應收附屬公司款項之撥備後淨額	66,176,723	177,580,160
應付附屬公司款項	—	(12)
	<u>\$ 66,176,773</u>	<u>\$ 177,580,216</u>

應收附屬公司款項主要包括墊支予附屬公司用以投資在中國(包括香港)公司之款項。

應收／(應付)附屬公司款項並無抵押、免息且無指定還款期。

以下之全資附屬公司均為英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，並屬居間投資控股公司，所持有之股份均為普通股。所有該等附屬公司均為附註1(c)所界定之受控制附屬公司，已綜合計入本集團之財務報表。

附屬公司名稱	本公司持有之 已發行股本之百分比	本公司持有之已發行及繳 足股本
Ever Talent Investments Ltd.	100%	1美元1普通股
Kencheers Investments Ltd.	100%	1美元1普通股
Joint Cheer Investments Ltd.	100%	1美元1普通股
太平洋投資有限公司	100%	港幣1元1普通股
亞太投資有限公司	100%	港幣1元1普通股
Simonson International Development Ltd.	100%	1美元1普通股
Motion Technology Ltd.	100%	1美元1普通股
Mobile Office Investments Ltd.	100%	1美元1普通股

財務報表附註

(以港幣計算)

10 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2002年	2001年	2002年	2001年
非上市股份，成本值	\$ —	\$ —	\$ 78,000,008	\$ —
分佔資產淨值	78,954,923	—	—	—
應付聯營公司款項	(31,885)	—	(31,885)	—
	<u>\$ 78,923,038</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 77,968,123</u>	<u>\$ —</u>

本集團聯營公司之其他資料如下：

	2002年 千元	2001年 千元
流動資產	160,899	—
長期資產	13,092	—
流動負債	(23,259)	—
長期負債	—	—
總營業額	—	—
除稅前總虧損	5,264	—
本集團分佔除稅前虧損	964	—
本集團分佔聯營公司或然負債	—	—
本集團分佔聯營公司資本承擔 (附註18(a))	<u>62,591</u>	<u>—</u>

下表僅列出影響本集團業績或資產之主要聯營公司(全部均為非上市公司)之資料。

聯營公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行 股本資料	所持有之權益比例		主要業務
			本公司	本集團	
China Property Development (Holdings) Limited	開曼群島	3,667股每股 面值0.01美元 之股份 (附註(i))	30%	—	投資控股
Sound Advantage Limited	英屬處女群島 (「處女群島」)	1股面值1美元 之普通股	—	30%	投資控股
Choice Capital Limited	處女群島	1股面值1美元 之普通股	—	30%	投資控股

財務報表附註

(以港幣計算)

10 聯營公司權益 (續)

聯營公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行 股本資料	所持有之權益比例		主要業務
			本公司	本集團	
World Lexus Pacific Limited	香港	1,000,000股 每股面值 港幣1元 之普通股	—	24%	投資控股
Beijing Pacific Palace Real Estate Development Co Ltd	中國	註冊資本 12,000,000 美元 (附註(ii))	—	24%	物業發展

附註：

(i) 截至2002年12月31日，1,100股股份已繳足股本，而餘下2,567股股份則已繳付部份股本。

(ii) 截至2002年12月31日，已繳股本為9,666,665美元。

2002年2月，本公司在開曼群島註冊成立全資附屬公司China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」)。2002年8月，CPDH透過新成立之處女群島公司Sound Advantage Limited，以750萬元人民幣(相等於710萬元)之代價向若干獨立第三者收購World Lexus Pacific Limited (「World Lexus」) 30%股權。

2002年10月23日，按每股10,000美元之價格向China Property Development Fund Limited (「CPD Fund」) 配發及發行2,567股每股面值0.01美元之CPDH新普通股。配發股份後，本集團應佔CPDH之權益由100%攤薄至30%，結果取得被視為出售之收益5,506,894元，並在本年度之綜合損益表確認入賬。

2002年11月4日，CDPH按2,500萬元人民幣(相等於2,360萬元)之現金代價收購持有World Lexus 50%股權之Choice Capital Limited全部股權。收購完成後，CPDH及本公司佔World Lexus之權益分別增至80%及24%。

World Lexus之唯一資產為中國全資附屬公司Beijing Pacific Palace Real Estate Development Co Ltd (「Beijing Pacific Palace」)。Beijing Pacific Palace為World Lexus與Beijing Jiangtaixiang Real Estate Development Co Ltd (「中國合營夥伴」) 於2001年7月18日成立之合作合營企業，經營期為50年，從事中國北京朝陽區將台縣麗都地區之物業發展項目(「太平洋城項目」)。

財務報表附註

(以港幣計算)

10 聯營公司權益 (續)

Beijing Pacific Palace之總投資額及註冊資本分別為3,000萬美元及1,200萬美元。World Lexus須為Beijing Pacific Palace全部註冊資本注資，並可分享Beijing Pacific Palace之所有利潤。根據2000年11月28日之合營協議，中國合營夥伴僅可收取為數4,510萬元人民幣(相等於4,250萬元)之土地補償費用，該費用將由協議日期起計兩年內分四期支付。截至2002年12月31日已支付1,000萬元人民幣(相等於940萬元)。董事認為並不會因延遲支付土地補償費用而須繳付罰款。

太平洋城項目是中密度住宅項目，混合住宅大樓和低密度鎮屋。第一期發展之地盤面積及總建築面積分別約為80,000及240,000平方米。

於2002年12月31日，太平洋城項目仍在初步規劃階段，重大發展工作尚未展開。Beijing Pacific Palace正與有關政府當局磋商，以獲取所需之土地使用權以及設計與興建樓宇及有關設施之批文。

11 合營企業權益

	本集團	
	2002年	2001年
應佔資產淨值	\$ 26,050,351	\$ 26,072,341
應收合營企業款項之撥備後淨額	<u>1,729,713</u>	<u>935,927</u>
	\$ <u>27,780,064</u>	\$ <u>27,008,268</u>

應收合營企業款項乃無抵押、免息及無指定還款期。截至2001年12月31日止年度已就應收一家合營企業款項作出全數撥備19,197,572元。

財務報表附註

(以港幣計算)

II 合營企業權益 (續)

以下為本集團合營企業之其他資料(本集團已為北京北辰現代管道有限公司在1998年財務報表作出全數撥備，故並無呈列)：

	2002年 千元	2001年 千元
流動資產	\$ 303,955	\$ 298,633
長期資產	295,527	313,838
流動負債	(582,479)	(544,311)
長期負債	—	(54,237)
總營業額	330,293	366,609
除稅前虧損總額	(18,915)	(47,952)
除稅前溢利總額	2,940	2,859
本集團佔該等除稅前溢利減虧損	1,029	1,000
本集團佔合營企業之或有負債	—	—
本集團佔合營企業之資本承擔	—	—

間接合營企業均為在中國註冊成立及經營之中外合資公司，詳情如下：

公司名稱	本集團應佔 權益百分比	註冊資本	主要業務
北京遠東儀表有限公司(「遠東儀表」)	35%	151,926,184元人民幣	製造電子及電器儀表
北京北辰現代管道有限公司	28%	11,300,000美元	製造管道
深圳光大木材工業有限公司(「光大木材」)	22.87%	45,525,860美元	生產及銷售膠合板產品及其他木板

財務報表附註

(以港幣計算)

II 合營企業權益 (續)

2002年3月，本集團與Beijing Capital Group Limited訂立有條件協議，本集團同意按約1,400萬元人民幣(相等於1,300萬元)之代價出售所擁有遠東儀表的9%股權，而有關代價在5年內支付。倘代價於5年後仍未全數付清，則其中尚未支付之代價將撥回本集團。由於付款期具或然性質，且於2002年12月31日並無收取任何代價，故出售並無於本年度入賬。本公司一名董事同時兼任Beijing Capital Group Limited的高級管理人員。

2002年11月29日，本公司與光大木材之最終控股公司中國光大集團有限公司(「光大集團」)訂立取消契據，終止本公司於1996年5月20日訂立有關光大木材之投資之投資協議及補充契據。根據取消契據，光大集團同意向本公司支付16,301,103元，作為取消投資協議及補充契據之代價(「代價」)。本公司已於2002年12月31日悉數收取代價。由於光大木材之賬面值已於上年度全數撇銷，因此所收取之代價已於本年度之綜合損益表內列為收入。2002年11月29日，本公司亦與光大木材之直接控股公司中國光大國際有限公司(「光大國際」)訂立協議，本公司授權光大國際安排一名買家收購本公司所持光大木材全部22.87%股權。本公司已於2002年12月31日後就出售所持光大木材22.87%股權物色買家，有關詳情載於附註19。

財務報表附註

(以港幣計算)

12 非買賣證券投資

	附註	2002年	本集團 2001年
於非上市合資公司之投資	(a)	\$ 61,495,650	\$ 61,495,650
減：減值虧損		(61,495,650)	(49,196,520)
		\$ —	\$ 12,299,130
於非上市公司之投資	(b)	\$ 23,557,891	\$ 86,241,820
減：減值虧損		(23,557,891)	(62,183,929)
		\$ —	\$ 24,057,891
上市投資	(c)	\$ 38,506,921	\$ 92,464,632
減：減值虧損		(18,810,181)	(45,167,892)
		\$ 19,696,740	\$ 47,296,470
重估盈餘		15,414,840	—
		\$ 35,111,580	\$ 47,296,740
		\$ 35,111,580	\$ 83,653,761

財務報表附註

(以港幣計算)

12 非買賣證券投資 (續)

本集團之非買賣證券投資詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	營運地點	已發行及繳足 股本詳情	本集團應佔 權益百分例	主要業務
北京亞太首星通信 技術有限公司	中國	中國	註冊資本 29,800,000美元	18%	提供傳呼服務
ChinaGo Limited	開曼群島	中國	5,611,110股每股 面值0.01美元 普通股	10.44%	雜誌出 版，軟件與 解決方案及收 費電郵服務
創維數碼控股 有限公司	香港	中國	2,089,564,000股 每股面值0.20元 之普通股	2.049%	生產及銷售 影音產品

附註：

- (a) 此項投資是指本集團於一家非上市合資公司－北京亞太首星通信技術有限公司(「亞太首星通訊」)約共6,080萬元(相等於780萬美元)之投資，即收購該公司18%權益之注資，與其中一位合資夥伴之技術合作協議代價及資本化之收購成本。其餘合資夥伴包括北京京放經濟發展公司及北京亞太集團。由於本集團並無重大影響或聯合控制此合資公司之業務，故將此合資公司列為投資項目。截至2001年12月31日之減值虧損為49,200,000元。由於電訊業持續不景，故此董事認為應全數撇銷此項投資，並已於本年度之綜合損益表中將12,299,130元列作減值虧損。
- (b) 2001年12月31日之結餘包括本集團於ChinaGo Limited及Skynet Limited之投資分別約2,300萬元(相等於290萬美元)及6,200萬元(相等於800萬美元)(其中本集團分別擁有10.44%及5.33%股權)，以及資本化購買成本。

由於資訊科技業持續不景，董事認為應全數撇銷於ChinaGo Limited之投資，並已於本年度之綜合損益表中將23,557,891元列作減值虧損。

財務報表附註

(以港幣計算)

12 非買賣證券投資 (續)

本年度內，本集團以50萬元代價將全部Skynet權益出售。由於此項投資之公平值已於2001年12月31日撇減至50萬元，故列於綜合損益表之143,955元出售虧損指有關之法律費用。

- (c) 1999年5月，本集團於非上市公司創維集團有限公司(「創維集團」)投資約9,200萬元(相等於1,100萬美元)，收購該公司共2,577,502股可轉換贖回股票及資本化購買成本。創維集團為了能在聯交所上市，曾於2000年3月27日進行重組，使創維數碼控股有限公司(「創維數碼」)成為創維集團之控股公司。隨後，本集團將持有之可轉換贖回股票轉換為102,819,000股創維數碼之普通股，相等於創維數碼於2000年4月7日在香港聯交所上市後之已發行股本約5.016%。本集團於本年度以總代價3,050萬元出售60,000,000股創維數碼普通股，取得出售溢利2,714,000元。於2002年12月31日，餘下42,819,000股股份以在香港聯交所之市值每股0.82元入賬，而年內重估增值15,414,840元已轉撥至投資重估儲備。

13 可換股貸款

	本集團	
	2002年	2001年
可換股貸款	\$ —	\$ 92,399,277
應收利息	—	4,482,970
	<u>—</u>	<u>96,882,247</u>
減：撥備	\$ —	\$ (49,382,247)
	<u>—</u>	<u>(49,382,247)</u>
	<u>\$ —</u>	<u>\$ 47,500,000</u>

可換股貸款之還款期及應償還之數額如下：

	2002年	2001年
一年內	\$ <u>—</u>	\$ <u>47,500,000</u>

可換股貸款指向在香港聯交所上市之公司友聯建築材料國際集團有限公司之附屬公司友聯中國有限公司(「友聯中國」)墊支之可換股貸款。

於2002年2月，本集團以4,750萬元代價向獨立第三者出售全部可換股貸款之權益。由於該貸款之賬面值已於2001年12月31日撇減至4,750萬元，故列於綜合損益表之184,690元出售虧損指有關之法律費用。

財務報表附註

(以港幣計算)

14. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2002年	2001年	2002年	2001年
於銀行及其他財務機構之存款	\$ 30,778,303	\$ 19,479,626	\$ 30,778,303	\$ 19,479,626
銀行結存及現金	850,752	902,238	834,942	888,946
	<u>\$ 31,629,055</u>	<u>\$ 20,381,864</u>	<u>\$ 31,613,245</u>	<u>\$ 20,368,572</u>

15 股本

	2002年		2001年	
	股份數目	數額	股份數目	數額
法定股本：				
每股面值0.10元普通股	<u>1,200,000,000</u>	<u>\$ 120,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	<u>\$ 120,000,000</u>
已發行及繳足股本：				
於1月1日	539,512,000	\$ 53,951,200	538,840,000	\$ 53,884,000
行使認股權證	-	-	672,000	67,200
於12月31日	<u>539,512,000</u>	<u>\$ 53,951,200</u>	<u>539,512,000</u>	<u>\$ 53,951,200</u>

(i) 根據於2001年8月16日舉行之股東特別大會所通過之普通決議案，按2001年8月16日每持有5股已發行股份可獲1份認股權證之比例發行107,768,000份認股權證。認股權證可自2001年8月16日至2003年8月15日（包括首尾兩日）期間，隨時按初步認購價每股0.2244元之認購股認購每股面值0.10元之股份。於2001年12月31日，因行使認股權證而按每股0.2244元之認購價發行672,000股普通股。本年度內並無行使任何認股權證。

(ii) 本公司已設立購股權計劃，本公司董事會可將購股權授予本公司及各附屬公司之僱員（包括董事），以認購本公司股份。購股權持有人可按每份購股權認購一股股份，而認購價將為以下之較高者：

- (a) 本公司股份於授出購股權當日（須為營業日）在聯交所每日報價表之收市價；及
- (b) 截至授出購股權日期前五個營業日本公司股份在聯交所每日報價表所列之平均收市價。

財務報表附註

(以港幣計算)

15 股本

於2002年12月31日，已授出但尚未行使或尚未行使之購股權數目如下：

授出購股權	購股權行使期	行使價	2002年12月31日 授出及尚未行使之 購股權數目
2001年11月27日	2002年5月28日至 2004年11月27日	0.298	21,555,600
2001年12月11日	2002年5月28日至 2004年11月27日	0.3	2,694,450
2001年12月12日	2002年5月28日至 2004年11月27日	0.3	2,694,450
			<u>26,944,500</u>

年內並無授出或行使任何購股權。所有尚未行使之購股權乃於截至2001年12月31日止年度授出。

16 儲備

(a) 本集團

	股份溢價	外匯儲備	投資重估儲備	累積虧損	總額
2002年1月1日	\$ 498,097,415	\$ 3,236,285	\$ —	\$ (383,945,798)	\$ 117,387,902
本年度虧損	—	—	—	(19,990,416)	(19,990,416)
因換算中國合營 企業財務報表 產生之匯兌差額	—	(136,096)	—	—	(136,096)
分佔聯營公司 外匯儲備	—	(1,895)	—	—	(1,895)
非買賣證券投資 重估淨虧絀	—	—	(20,442,181)	—	(20,442,181)
轉撥往損益表	—	—	35,857,021	—	35,857,021
2002年12月31日	<u>\$ 498,097,415</u>	<u>\$ 3,098,294</u>	<u>\$ 15,414,840</u>	<u>\$ (403,936,214)</u>	<u>\$ 112,674,335</u>

財務報表附註

(以港幣計算)

16 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

	股份溢價	外匯儲備	投資重估儲備	累積虧損	總額
2001年1月1日	\$ 498,013,818	\$ 3,049,510	\$ (60,539,332)	\$ (176,788,662)	\$ 263,735,334
本年度虧損	—	—	—	(207,157,136)	(207,157,136)
因換算中國合營 企業財務報表 產生之匯兌差額	—	186,775	—	—	186,775
扣除支出後因 行使認股權證 而發行股份 所得收益	83,597	—	—	—	83,597
非買賣證券投資 重估淨虧絀	—	—	(65,261,184)	—	(65,261,184)
轉撥往損益表	—	—	125,800,516	—	125,800,516
2001年12月31日	<u>\$ 498,097,415</u>	<u>\$ 3,236,285</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ (383,945,798)</u>	<u>\$ 117,387,902</u>

本集團之累積虧損包括本年度分佔聯營公司虧損963,800元(2001年：無)，及分佔合營企業虧損總額163,248,179元(2001年：164,156,071元)，其中本年度保留溢利為907,892元(2001年：937,933元)。

財務報表附註

(以港幣計算)

16 儲備 (續)

(b) 本公司

	股份溢價	累積虧損	總額
2002年1月1日	\$ 498,097,415	\$ (355,879,999)	\$ 142,217,416
本年度虧損	—	(22,162,454)	(22,162,454)
2002年12月31日	\$ <u>498,097,415</u>	\$ <u>(378,042,453)</u>	\$ <u>120,054,962</u>
2001年1月1日	\$ 498,013,818	\$ (126,180,576)	\$ 371,833,242
本年度虧損	—	(229,699,423)	(229,699,423)
扣除開支後因行使 認股權證而發行股份	<u>83,597</u>	<u>—</u>	<u>83,597</u>
2001年12月31日	\$ <u>498,097,415</u>	\$ <u>(355,879,999)</u>	\$ <u>142,217,416</u>

股份溢價之應用乃根據香港公司條例第48B條之規定。

外匯儲備及投資重估儲備乃分別根據為外幣換算及重估投資證券而採納之會計政策設立及計算。

於2002年12月31日，本公司並無可供分派予股東之儲備總額(2001年：無)。

17. 每股資產淨值

每股資產淨值乃根據綜合資產淨值166,625,535元(2001年：171,339,102元)及於2002年12月31日之已發行股份539,512,000股(2001年：539,512,000股)計算。

財務報表附註

(以港幣計算)

18 承擔

(a) 資本承擔

於2002年12月31日，本集團分佔一間聯營公司尚未支付但未於財務報表撥備之資本承擔如下：

	2002年	2001年
已授權及訂約	\$ 39,412,000	\$ -
已授權及但未訂約	23,179,000	-
	<u>\$ 62,591,000</u>	<u>\$ -</u>

上述承擔指太平洋城項目截至第一期將發展之物業至開始預售時將產生之成本。

(b) 於2002年12月31日，本集團分佔聯營公司根據不可撤銷經營租約而須於日後支付之最低租金如下：

	2002年	2001年
1年內到期	\$ 208,831	\$ -
1年後但5年內	208,831	-
	<u>\$ 417,662</u>	<u>\$ -</u>

本集團一間聯營公司根據經營租約租用一項物業。租約初步為期兩年，約滿後可在重新磋商所有條款後選擇續期。租約並不包括任何或然租金。

(c) 2002年3月，本集團聯營公司CPDH與中國若干人士訂立兩份獨立合營協議，成立兩間合營企業，於中國北京分別從事住宅物業及高爾夫球社區之發展。CPDH於該兩間合營企業之初步投資總額為8,270萬元人民幣（相等於7,790萬元），須於合營企業獲發營業執照後三個月內支付。CPDH應佔該兩間合營企業之權益均為30%。CPDH可選擇透過股東貸款之方式，再分別投資9,700萬元人民幣及3,470萬元人民幣（分別相等於9,130萬元及3,270萬元）於高爾夫球社區及住宅物業項目。截至2002年12月31日，該兩間合營企業尚未成立，仍有待相關當地部門審批。

財務報表附註

(以港幣計算)

19 結算日後事項

2003年3月21日，本公司全資附屬公司Joint Cheer Investments Limited(「Joint Cheer」)與光大國際之聯號公司Prime Win Profits Limited(「Prime Win」)訂立協議，Joint Cheer同意按現金代價2,170,000元出售所佔光大木材22.87%股權。該銷售已於2003年3月28日完成。

20 採用經修訂之會計準則

編製本集團截至2001年及2002年12月31日止年度之財務報表時，已採用以下由會計師公會頒佈，並於2002年生效之經修訂會計準則：

- 會計準則第1號(經修訂) — 「財務報表呈報方式」
- 會計準則第15號(經修訂) — 「現金流量報表」

採用會計準則第1號(經修訂) — 「財務報表呈報方式」

為符合會計準則第1號(經修訂)之規定，本集團採用新報表「綜合權益變動表」，取代以往財務報表所載之「已確認收益虧損綜合計算表」。新報表將年初至年終股東資金主要成份之變動對賬，其中包括股本、儲備及累積虧損。

採用會計準則第15號(經修訂) — 「現金流量報表」

綜合現金流量報表之呈報形式已作出修改，以符合會計準則第15號(經修訂)「現金流量報表」之規定。因此，稅項之現金流量項目、投資回報及償還融資已分別分類為經營、投資與融資活動，而經營活動現金流量之詳細分析亦已載於綜合現金流量表。比較數字已經重列，以符合本年度之呈報方式。

集團五年財務概要

(以港幣計算)

業績

	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年
本集團營業額	\$ <u>93,910,913</u>	\$ <u>1,073,971</u>	\$ <u>12,416,700</u>	\$ <u>15,805,402</u>	\$ <u>19,404,061</u>
股東應佔虧損	\$ <u>(19,990,416)</u>	\$ <u>(207,157,136)</u>	\$ <u>(43,306,021)</u>	\$ <u>(116,257,137)</u>	\$ <u>(20,107,118)</u>

資產及負債

非流動資產

聯營公司權益	\$ <u>78,923,038</u>	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
合營企業權益	\$ <u>27,780,064</u>	\$ <u>27,008,268</u>	\$ <u>45,081,132</u>	\$ <u>49,623,710</u>	\$ <u>165,005,260</u>
非買賣證券投資	\$ <u>35,111,580</u>	\$ <u>83,653,761</u>	\$ <u>148,888,948</u>	\$ <u>153,960,282</u>	\$ <u>61,495,650</u>
可換股貸款	\$ —	\$ —	\$ <u>42,870,471</u>	\$ <u>118,038,308</u>	\$ <u>107,506,485</u>

流動資產

買賣證券投資	\$ —	\$ —	\$ —	\$ <u>20,385,178</u>	\$ <u>28,739,162</u>
可換股貸款之現期部份	—	<u>47,500,000</u>	<u>54,011,776</u>	—	—
預付款項及其他應收賬款	<u>197,119</u>	<u>93,997</u>	<u>335,737</u>	<u>382,476</u>	<u>2,698,231</u>
現金及現金等價物	<u>31,629,055</u>	<u>20,381,864</u>	<u>33,701,145</u>	<u>49,685,613</u>	<u>146,719,633</u>
	\$ <u>31,826,174</u>	\$ <u>67,975,861</u>	\$ <u>88,048,658</u>	\$ <u>70,453,267</u>	\$ <u>178,157,026</u>

流動負債

銀行透支	\$ —	\$ —	\$ <u>243,215</u>	\$ <u>53,887</u>	\$ —
其他應付賬款及應計費用	<u>2,015,321</u>	<u>2,298,788</u>	<u>1,810,523</u>	<u>1,426,620</u>	<u>2,000,632</u>
稅項	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>5,216,137</u>	<u>216,137</u>	<u>3,942,024</u>
	\$ <u>7,015,321</u>	\$ <u>7,298,788</u>	\$ <u>7,269,875</u>	\$ <u>1,696,644</u>	\$ <u>5,942,656</u>

淨流動資產	\$ <u>24,810,853</u>	\$ <u>60,677,073</u>	\$ <u>80,778,783</u>	\$ <u>68,756,623</u>	\$ <u>172,214,370</u>
-------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

淨資產	\$ <u>166,625,535</u>	\$ <u>171,339,102</u>	\$ <u>317,619,334</u>	\$ <u>390,378,923</u>	\$ <u>506,221,765</u>
-----	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

股本	\$ <u>53,951,200</u>	\$ <u>53,951,200</u>	\$ <u>53,884,000</u>	\$ <u>50,000,000</u>	\$ <u>50,000,000</u>
----	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

儲備	<u>112,674,335</u>	<u>117,387,902</u>	<u>263,735,334</u>	<u>340,378,923</u>	<u>456,221,765</u>
----	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

	\$ <u>166,625,535</u>	\$ <u>171,339,102</u>	\$ <u>317,619,334</u>	\$ <u>390,378,923</u>	\$ <u>506,221,765</u>
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------