

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

23. 借款

	本集團		本公司	
	1999 千港元	1998 千港元	1999 千港元	1998 千港元
銀行貸款(有抵押)	226,380	201,235	—	—
可換股票據	55,183	—	55,183	—
	<u>281,563</u>	<u>201,235</u>	<u>55,183</u>	<u>—</u>
上述貸款的償還期如下：				
按通知或一年內	226,380	201,350	—	—
兩年以上但不超過五年	55,183	—	55,183	—
	<u>281,563</u>	<u>201,235</u>	<u>55,183</u>	<u>—</u>
減：流動負債所列的 一年內須償還款項	<u>(226,380)</u>	<u>(201,235)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動部份	<u>55,183</u>	<u>—</u>	<u>55,183</u>	<u>—</u>

該項可換股票據是於1999年2月12日發行，由發行日起至第三個發行日週年止可轉換為本公司股份。沒有被轉換的票據本金將於2002年2月11日按面值贖回。票據每季支付5厘利息。

24. 股本

	1999 千港元	1998 千港元
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元的股份	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
1,520,000,000股每股面值0.10港元的股份	<u>152,000</u>	<u>152,000</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

25. 購股權計劃

本公司的購股權計劃容許本公司董事授予本集團任何執行董事及全職僱員購股權，讓彼等按購股權計劃的條款認購本公司股份。

本年度內並無行使任何購股權。在本年度內授出及取銷的購股權及截至1999年12月31日尚未行使的購股權詳情如下：

獲授購股權日期	行使價 港元	截至1999年	年內授出	年內取銷	截至1999年
		1月1日的 購股權數目	的購股權數目	的購股權數目	12月31日 的購股權數目
1998年6月29日	0.60	20,000,000	—	—	20,000,000
1998年6月29日	0.70	20,000,000	—	—	20,000,000
1999年3月1日	0.45	—	23,450,000	300,000	23,150,000
		<u>40,000,000</u>	<u>23,450,000</u>	<u>300,000</u>	<u>63,150,000</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

26. 儲備

	股份 溢價帳 千港元	匯兌 儲備 千港元	商譽 儲備 千港元	一般 儲備 千港元	繳納 盈餘 港元	保留 溢利 千港元	合計 千港元
本集團							
於1998年1月1日							
— 過往列報	—	(5,570)	(8,511)	16,196	—	90,047	92,162
— 更改會計政策而須作出 的前期調整	—	—	—	—	—	(5,369)	(5,369)
— 重新列報	—	(5,570)	(8,511)	16,196	—	84,678	86,793
重組產生的儲備	—	—	—	—	368,262	—	368,262
綜合帳目產生的資本儲備	—	—	3,617	—	—	—	3,617
按溢價發行股份	399,000	—	—	—	—	—	399,000
發行股份費用	(25,147)	—	—	—	—	—	(25,147)
資本化發行							
800,000,000股股份	(80,000)	—	—	—	—	—	(80,000)
年度溢利	—	—	—	—	—	308,810	308,810
由保留溢利撥入	—	—	—	30,093	—	(30,093)	—
股息	—	—	—	—	—	(69,920)	(69,920)
於1998年12月31日	293,853	(5,570)	(4,894)	46,289	368,262	293,475	991,415
匯兌調整	—	(193)	—	—	—	—	(193)
因收購附屬公司 而產生的商譽	—	—	(1,091)	—	—	—	(1,091)
本年度溢利	—	—	—	—	—	36,006	36,006
於1999年12月31日	<u>293,853</u>	<u>(5,763)</u>	<u>(5,985)</u>	<u>46,289</u>	<u>368,262</u>	<u>329,481</u>	<u>1,026,137</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

26. 儲備 (續)

	股份 溢價帳 千港元	繳納 盈餘 千港元	保留 溢利 千港元	合計 千港元
本公司				
期初	—	—	—	—
重組產生的儲備	—	572,173	—	572,173
按溢價發行股份	399,000	—	—	399,000
發行股份費用	(25,147)	—	—	(25,147)
資本化發行				
800,000,000股股份	(80,000)	—	—	(80,000)
年度溢利	—	—	148,389	148,389
股息	—	—	(69,920)	(69,920)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於1998年12月31日	293,853	572,173	78,469	944,495
本年度虧損	—	—	(8,153)	(8,153)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於1999年12月31日	<u>293,853</u>	<u>572,173</u>	<u>70,316</u>	<u>936,342</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

26. 儲備 (續)

上表包括本集團佔聯營公司下列的收購後儲備：

	累計虧損 千港元
於1999年1月1日	(2,707)
本年度虧損	<u>(1,189)</u>
於1999年12月31日	<u><u>(3,896)</u></u>

本公司的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值，兩者之間的差額。

本集團的繳納盈餘指本公司購入附屬公司時該等附屬公司的綜合股東權益，與本公司於1998年將股份上市前進行集團重組而就購入該等附屬公司所發行的股份於年的面值，兩者之間的差額。

一般儲備指某些附屬公司依照中國有關法規的規定撥留的企業發展基金和儲備基金，這些基金不可分派。

根據百慕達1981年公司法，本公司的繳納盈餘帳可供分派，但在下列情況下本公司不能宣派或派發股息或從繳入盈餘作出分派：

- (a) 本公司不能(或於作出派款後不能)償還到期債項；或
- (b) 本公司資產的可變現值會低於其負債及已發行股本及股份溢價帳的總值。

董事認為本公司可供派發予股東的儲備如下：

	1999 千港元	1998 千港元
繳納盈餘	572,173	572,173
保留溢利	<u>70,316</u>	<u>78,469</u>
	<u><u>642,489</u></u>	<u><u>650,642</u></u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

27. 正常業務的除稅前溢利與現金流入淨額的對帳

	1999 千港元	1998 千港元
正常業務的除稅前溢利	47,722	448,766
分佔聯營公司虧損	1,488	3,384
利息收入	(31,678)	(25,073)
利息支出	10,715	14,174
物業重估虧絀	—	98
折舊	35,236	22,962
出售物業、廠房及設備帶來的虧損	4,373	371
就營業活動持有的資產／負債的變動：		
持作發售物業增加	(83,029)	(15,491)
存貨(增加)減少	(7,987)	28,645
應收貨款及其他應收款減少(增加)	100,691	(354,312)
一家有關連公司欠款減少	—	254
欠一家有關連公司款項減少	(3,541)	(16,878)
應付貨款及其他應付款增加(減少)	46,742	(82,489)
來自持續性營業活動的現金流入淨額	<u>120,732</u>	<u>24,411</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

28. 購入附屬公司

	1999 千港元
收購附屬公司獲得的淨資產	
物業、廠房及設備	57,209
存貨	2,608
應收貨款及其他應收款	36,276
少數股東欠款	16,088
銀行結餘及現金	64,172
稅項	(726)
應付貨款及其他應付款	(37,065)
少數股東權益	(83,418)
	<hr/>
	55,144
商譽	1,091
	<hr/>
	56,235
	<hr/>
支付代價的方式	
發行可換股票據	55,183
現金	1,052
	<hr/>
	56,235
	<hr/>

29. 就購入附屬公司而獲得的新流入現金及現金等價物的分析

	1999 千港元
現金代價	(1,052)
收購的銀行結餘及現金	64,172
	<hr/>
就購入附屬公司而獲得的新流入現金及現金等價物的淨額	63,120
	<hr/>

於年內購入的附屬公司為本集團提供371,871,000港元的營業額及9,973,000港元的經營溢利。

該等附屬公司於年內動用的現金流量並不龐大。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

30. 年內融資活動的變動分析

	股本及 股份溢價 千港元	銀行貸款 千港元	欠一位 董事款項 千港元	欠一家聯 營公司款項 千港元	欠少數 股東款項 千港元	少數 股東權益 千港元
1998年1月1日結餘						
— 過往列報	—	266,411	400,904	2,808	232,099	120,156
— 更改會計政策 而須作出的前期調整	—	—	—	—	—	(2,300)
1998年1月1日結餘	—	266,411	400,904	2,808	232,099	117,856
來自融資活動的現金						
流入(流出)淨額	411,853	(65,176)	76,983	(32)	(157,228)	—
少數股東的繳款	—	—	—	—	—	186
派予少數股東的股息	—	—	—	—	—	(2,049)
其他與現金流量無關的變動：						
作為購入Sinolink Progressive Limited全部已發行股本的 代價而發行的股份	33,900	—	—	—	—	—
儲備資本化以繳足 1,000,000股股份的未繳股本	100	—	—	—	—	—
一位董事貸款資本化	—	—	(400,904)	—	—	—
少數股東佔年度溢利	—	—	—	—	—	76,227
增持現有附屬公司股權的淨影響	—	—	—	—	—	(3,617)
應付少數股東的股息	—	—	—	—	17,910	(17,910)
1998年12月31日結餘	445,853	201,235	76,983	2,776	92,781	170,693
來自融資活動的現金						
流入(流出)淨額	—	25,145	(72,270)	(2,776)	(53,896)	—
收購附屬公司帶來的影響	—	—	—	—	(16,088)	83,418
少數股東佔本年度溢利	—	—	—	—	—	5,980
1999年12月31日結餘	<u>445,853</u>	<u>226,380</u>	<u>4,713</u>	<u>—</u>	<u>22,797</u>	<u>260,091</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

31. 主要非現金交易

年內本公司發行總值55,183,000港元的可換股票據予歐亞平先生作為向他購入中國百江集團的全部權益的代價。

32. 有關連各方交易

以下為本集團年內進行的重大有關連交易概要：

	1999 千港元	1998 千港元
百仕達有限公司 (附註1及2)		
— 向它採購柴油產品	—	27,601
— 向它支付利息	1,370	—
— 向它支付許可費	590	1,416
— 與它攤分經營費用	55	120
深圳供電局 (附註2)		
— 向它支付鋪設埋地輸電纜工程成本	—	2,799
— 向它銷售電力	139,584	121,348
深圳市供電服務有限公司		
— 向它支付利息	—	1,199
Skillful Assets Limited (附註2及3)		
— 向它支付租金	1,200	900
深圳協和電力有限公司 (附註4)		
— 向它支付利息	3,012	2,079
歐亞平先生 (附註2)		
— 向他支付利息	2,816	4,646
— 向他支付可換股票據利息	2,412	—
深圳香都美食娛樂有限公司 (附註2)		
— 向它收取租金	674	3,370
羅仕勵先生		
— 向他出售百仕達花園單位	—	4,808
與歐亞平先生有關連人士		
— 向他們出售百仕達花園單位	—	9,458

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

32. 有關連各方交易 (續)

附註：

1. 本公司董事兼股東歐亞平先生於該公司擁有直接受益權益。
2. 按聯交所上市規則第14章所載的規定，與該等有關連人士的交易被視為關連交易。這些關連交易的條款載於董事會報告書標題為「關連交易」一節內。
3. 一家由歐亞平先生控制兼任董事的公司。
4. 欠該等有關連人士款項的條款及款額載於附註20至附註22。

33. 退休福利計劃

本集團為香港僱員提供公積金計劃，而有關計劃由僱主及僱員共同供款。本集團供款額按有關僱員基本薪酬的特定百分比計算。倘僱員於有權收取供款前退出該計劃，則該等僱員的供款將予沒收及用於扣減本集團的持續供款。

此外，根據有關的中國法規，相關的附屬公司須為本集團的中國僱員提供若干定額供款退休福利計劃，供款額介乎整體員工薪酬約7至15%。

在本年度內，本集團已支付的供款的詳情如下：

	1999 千港元	1998 千港元
集團向僱員公積金作出的供款	518	354
已動用的沒收供款	(106)	—
於經營溢利支銷的供款淨額	<u>412</u>	<u>354</u>
未動用的沒收供款	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

34. 或然負債

	本集團	
	1999 千港元	1998 千港元
向銀行提供擔保作為銀行向本集團 物業買家提供按揭貸款的抵押	<u>552,215</u>	<u>513,111</u>

於1996年5月17日，一名第三者向香港百仕達有限公司提出索償追討約13,585,000港元租金欠款。經諮詢有關該項訴訟的法律顧問意見後，董事相信該宗索償不會對本集團的財政狀況構成任何重大影響，因此本集團並未就該宗索償作出虧損撥備。本公司控股股東歐亞平先生已向本集團保證，一旦香港百仕達有限公司未能就該宗索償成功抗辯，彼會賠償香港百仕達因該宗索償而產生或有關的應付款項及一切費用(包括法律費用)。

35. 資本承擔

	本集團	
	1999 千港元	1998 千港元
就發展中物業的承擔：		
— 已批准但未訂約	1,107,041	1,247,015
— 已訂約但未撥備	<u>17,500</u>	<u>66,627</u>
	<u>1,124,541</u>	<u>1,313,642</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

36. 租約承擔

本集團及本公司於結算日的不可撤銷經營租約的尚有年計承擔如下：

	1999 千港元	1998 千港元
本集團		
於下列期間屆滿的租約：		
— 第一年內	1,447	578
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	2,267	2,195
— 五年以上	624	897
	<u>4,338</u>	<u>3,670</u>
本公司		
於下列期間屆滿的租約：		
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,500</u>	<u>—</u>

37. 抵押資產

本集團已將帳面值約237,204,000港元(1998年：276,912,000港元)以中期租約持有的發展中物業抵押予銀行，以便本公司一家附屬公司獲得一般銀行融資。