

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

1. 一般事項

本公司是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的有限責任公司，而本公司的股份是在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的最終控股公司是Asia Pacific Promotion Limited，它是一家在英屬維爾京群島註冊成立的私人有限公司。

本集團的主要業務包括物業發展、供電及批發零售液化石油氣。

2. 採用《會計實務準則》

在本年度，本公司首次採用下列由香港會計師公會頒佈的《會計實務準則》：

《會計實務準則》第1號（修訂）	財務報表的列報
《會計實務準則》第2號（修訂）	當期淨損益、基本錯誤及會計政策的變更
《會計實務準則》第10號（修訂）	聯營公司投資的會計處理
《會計實務準則》第24號	證券投資的會計處理

《會計實務準則》第1號（修訂）及第2號（修訂）是關於財務資料的列報及披露。為了符合這些準則的要求，本年度的財務報表已作出相應更改。而為了統一系列報方式，比較數字亦已作出相應調整。

主要的調整包括：

- 對收入和支出作出額外的分析；及
- 將上年在收益表上共同列報的「應付及應欠附屬公司、聯營公司和共同控制實體款項」和本公司在這些企業的投資額分開，並按照導致此等款項結餘的交易性質重新分類為流動資產及非流動資產。

另外，部份在財務報表上的項目名稱及詞彙亦已更新以反映新準則所使用的詞彙。

《會計實務準則》第10號（修訂）並未有對在聯營公司的投資所採用的會計方法帶來任何重大影響，因此並不需要作出前期調整。相關的披露項目亦已作出修訂以符合新準則的要求。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

2. 採用《會計實務準則》(續)

《會計實務準則》第24號對證券投資引入了新的分類方式。在採用《會計實務準則》第24號時，本集團選擇採用準則允許的方法對持有至到期日的證券以外的其他證券進行核算。

在過往年度，營業前費用是由該項商業投入運作日起按不超過5年的期間內以直線法資本化及攤銷。由於採用《會計實務準則》第1號，因此已重新評估此項會計政策，主要是不把營業前費用視為一項預期可為本集團帶來經濟收益的可界定資源。因此，該項開支現已改為於產生期內確認為費用。

此項會計政策的更改具有追溯力，因而導致本集團於1998年1月1日的淨資產和保留溢利均減少5,369,000港元，並導致本集團截至1998年12月31日止年度的淨溢利增加1,378,000港元。比較資料已重新編列以反映這項會計政策的改變。

3. 主要會計政策

除了某些物業是以重估價值列帳外，本財務報表是按歷史成本為基礎而編製。

本財務報表是依照香港普遍採納的會計原則而編製，而所採用的主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至12月31日止的財務報表。

對於本年購入或售出的附屬公司，其業績分別由收購生效日期起或截至出售生效日期止(視乎何者適用)列入綜合收入報表內。

集團內各公司之間的所有重大交易及結餘已於編製綜合帳目時抵銷。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

商譽

綜合帳目所產生的商譽指收購附屬公司的代價高出本集團佔該附屬公司在被收購當日的淨資產公平值的數額，於收購後隨即在儲備撇銷或(倘適用)以直線法按其可使用經濟年期(不超過20年)攤銷。商譽負值指本集團佔該附屬公司在被收購當日的可分開淨資產的公平值高出收購代價的數額，並於收購後隨即撥入儲備。

於出售附屬公司時，先前已在儲備撇銷或撥入儲備的應計商譽均會計入計算出售該附屬公司的應得益利或虧損內。

收入確認

出售物業／發展中物業

落成物業的銷售收入於簽訂買賣協議後入帳，而預售發展中物業所得的收入則按下文「發展中物業」所述的基準在工程進行期間入帳。

電力供應銷售

供電業務的收入於提供電力供應後入帳。

貨品銷售

貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓時確認。

裝修、室內設計及相關服務收入

裝修、室內設計及相關服務收入採用完成比例方法入帳。計算方法是參照截至結算日期已支付的成本佔每份合約估計總成本的比例。與合約工程相關的更改、索償及獎金按客戶同意的程度入帳。

物業管理服務收入

物業管理服務收入於提供服務後入帳。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

利息收入

利息收入以本金結餘額及適用利率按時間比例基準累計入帳。

發展中物業

發展中的可供預售物業均列入流動資產，並以成本值加應得溢利減已收的銷售定金／分期付款及任何可預見的虧損撥備列帳。

發展中物業包括土地成本、發展開支(包括建築成本)，及於發展期間內資本化的利息(如有)。

凡發展的物業是供出售用途，其估計總溢利在建築期內按比例入帳，藉此反映工程進度。按此基礎，於會計期內預售物業的溢利是參考截至結算日止已支付的建築成本在估計完工時佔總建築成本的比例計算，並就或然事項作出撥備。倘買家於物業落成後仍未繳付購買價的餘額，本集團有權沒收預售按金並將物業轉售。在此情況下，沒收的預售按金與計至沒收日期的溢利兩者的差額是計入或自收入報表扣除(視乎情況而定)。完工前出售整個發展項目所產生的盈虧於簽訂賣買合約當日入帳。

發展中物業概不予折舊。

於附屬公司的投資

附屬公司指本公司直接或間接持有過半數已發行或註冊股本、或控制過半數投票權、或本公司控制其董事會或同等管理組織的成員安排的企業。

在本公司的資產負債表內，於附屬公司的投資是按成本扣除任何永久減值準備(如有需要)列帳。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司的權益

聯營公司指本公司對其擁有重大影響力(包括參與其財務及營業決策)的企業。

綜合收入報表計入本集團分佔聯營公司在年度內收購日期後的業績。在綜合資產負債表內，於聯營公司的權益按本集團分佔聯營公司的資產淨值列帳。

當本集團與聯營公司交易時，除非有證據顯示未變現虧損與轉讓資產減值有關，否則未變現損益按本集團在相關聯營公司的權益比重予以撇銷。

投資

持有供已界定長線策略用途的投資，按成本減去非暫時性的減值損失計算價值。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本值或估值減折舊列帳。資產的成本包括購入價及令資產達至現有運作狀態及地點供擬定用途的任何直接應計成本。固定資產投用後的有關開支，例如維修及大修開支，通常於產生期內在收入報表扣除。倘證明有關開支可增加有形固定資產將來提供的經濟效益，該等開支會資本化為固定資產的額外成本。

資產出售或報廢時產生的損益是出售所得款項及資產帳面值的差額，並在收入報表確認。

本集團的政策是按固定資產的歷史成本為基準決定其帳面值。然而，為配合本公司股份在聯交所上市及符合聯交所證券上市規則的要求，本集團當其時持有的土地及樓房已於1998年3月31日重新估值，並按該項重估值列入財務報表。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

因重估土地及樓房而出現的盈餘計入重估儲備內。因重估資產而出現的任何未來帳面淨額減值按其超出該項同一資產於過往重估時在重估儲備內的結餘(如有)程度在收入報表扣除。

物業、廠房及設備項目以直線法按其估計可使用年期及考慮其估計餘值撇銷其成本或估值從而提撥折舊準備，所採用的主要年率如下：

租約土地	按尚餘租約年期或按合資經營 合同年期(以較短者為準)
樓宇	5%至10%
廠房及機器	10%至30%
傢俬、裝置及設備	20%至40%
汽車	10%至30%

在建工程

在建工程按成本列帳，成本包括所有發展開支及計入該等項目應佔的利息費用等其他直接成本。落成的建築工程的成本撥往物業、廠房及設備。

外幣換算

外幣交易按交易日的匯率或合約訂明的匯率結算。以外幣為單位的貨幣性資產及負債按結算日的匯率換算。用以融資海外業務／附屬公司的淨投資而作出的外幣借貸所產生的換算損益直接撥入儲備處理。外幣換算損益撥入收入報表處理。

在綜合帳目時，以港幣以外的貨幣為結算單位並在中國或海外經營的附屬公司／聯營公司的財務報表按結算日匯率換算，所產生的匯兌差額撥入儲備處理。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

持作轉售的物業

未出售的物業存貨均列入流動資產，並按成本及可變現淨值兩者中的較低者列帳。成本是按未出售物業在土地及發展成本總額的應佔部份來釐定。可變現淨值指物業於正常業務內可變現的估計價格減有關出售費用。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列帳。成本包括所有購貨成本和變換費(如適用)及將存貨運往現時地點及達至現有狀態的其他費用，以先入先出法計算。可變現淨值指存貨於正常業務內的估計售價減完成交易的估計成本及進行銷售所需的估計成本。

進行中的裝修工程包括直接物料及勞工成本加截至結算日的應付溢利減已收定金及可預見的任何虧損準備。

可換股票據

可換股票據列為負債直至被轉換為止，而在計算融資成本時是假設票據不會被轉換。融資成本包括償還票據時應付的任何溢價，於票據期限內按固定利率分配到各個期間。票據的帳面額按每個報告期計提的融資成本而增加，並按該期間償還的款額而減少。

借貸成本資本化

因收購、建設或生產有限制資產(即需要一段長時間籌備供擬定用途或銷售的資產)而直接產生的借貸成本撥作該等資產的部份成本，待這些資產已大致可供擬定用途或銷售時則停止將有關借貸成本資本化。倘把用於有限制資產的部份借貸暫時用作投資，所賺取的收入在資本化的借貸成本內扣除。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

經營租約

凡資產擁有權的回報及風險仍歸屬租賃公司擁有的租約均列為經營租約。經營租約的應收及應付租金按各租約年期以直線法基準分別計入收入報表或自收入報表內扣除。

退休福利計劃

在收入報表扣除的退休福利計劃供款指本集團於本年度應向其定額供款計劃支付的供款。

稅項

稅項支出是按年度的業績計算，並已就無須課稅或不可課稅的項目作出調整。由於就某些收支項目作出稅務確認的會計期與財務報表內確認該等項目的會計期不同，因而出現時差，就時差產生的稅務影響是採用負債法在財務報表內確認為遞延稅項，並按預期在可見將來有可能出現的稅務負債或資產計算。

現金等價物

現金等價物指短期，高流動性的投資，這些投資可隨時無須通知兌換為已知金額的現金，兌換期為購入日起計三個月內；並減去向銀行借取須於借款日起三個月內償還的墊款。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

4. 營業額

本集團年內的營業額分析如下：

	1999 千港元	1998 千港元
銷售落成物業／發展中物業	180,159	875,253
供電業務收入	139,584	121,348
液化石油氣業務收入	412,708	—
其他(附註)	11,970	13,704
	<u>744,421</u>	<u>1,010,305</u>

附註：其他包括裝修、室內設計工程及物業管理服務的收入。

5. 其他收入

	1999 千港元	1998 千港元
銀行存款利息	31,678	25,073
經營租約的租金收入	1,907	3,370
	<u>33,585</u>	<u>28,443</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

6. 經營溢利

	1999 千港元	1998 千港元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	1,168	704
折舊	35,236	22,962
匯兌虧損淨額	554	27
經營租約的租金支出	3,071	2,319
物業重估虧絀	—	98
出售物業、廠房及設備帶來的虧損	4,373	371
職工成本	24,416	16,339
並已計入：		
利息收入	<u>31,678</u>	<u>25,073</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

7. 董事及高級管理人員酬金

本集團付予董事的酬金詳情如下：

	1999 千港元	1998 千港元
袍金	300	—
薪金及其他福利	5,521	4,076
退休福利計劃供款	116	105
酌定花紅	2,100	—
離職補償	—	—
加入本集團的獎金	—	—
放棄酬金	—	—
	<u>8,037</u>	<u>4,181</u>

上述披露的金額包括向獨立非執行董事支付的董事袍金300,000港元(1998年：零元)，但並無其他應付酬金(1998年：零元)。

董事的酬金組別如下：

酬金組別 (港元)	人數	
	1999	1998
0 - 1,000,000	4	3
1,000,001 - 1,500,000	—	2
1,500,001 - 2,000,000	1	—
2,000,001 - 2,500,000	1	1
4,000,001 - 4,500,000	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

7. 董事及高級管理人員酬金 (續)

本集團5名酬金最高的人士當中，3名(1998年：3名)為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內，餘下2名(1998年：2名)的酬金如下：

	1999 千港元	1998 千港元
薪金及津貼	945	1,441
退休福利計劃供款	51	40
酌定花紅	—	—
離職補償	—	—
加入本集團的獎金	—	—
放棄酬金	—	—
	<u>996</u>	<u>1,481</u>

彼等的酬金組別如下：

	1999	1998
酬金組別 (港元)		
0 - 1,000,000	<u>2</u>	<u>2</u>

8. 融資成本

	1999 千港元	1998 千港元
須於5年內全數償還的銀行貸款 及其他貸款的利息費用	25,620	25,190
減：資本化為持作銷售用途的發展中物業的金額	(14,905)	(11,016)
	<u>10,715</u>	<u>14,174</u>

於年內資本化的借貸成本產生自一般借款，其金額是按7%的資本化比率乘以合資格資產的支出計算。

財務報表附註

截至1999年12月31日止年度

9. 稅項

	1999 千港元	1998 千港元
稅項支出包括：		
本年度溢利		
中華人民共和國(「中國」)其他地區	<u>5,736</u>	<u>63,729</u>

由於本集團的收入並非來自或產生自香港，故無須撥備香港利得稅。

根據中國有關法規，本集團在中國成立的某些附屬公司在首個獲利年度起的頭兩個年度獲豁免繳付中國所得稅，而第3至5年的所得稅稅率獲寬減50%。中國所得稅是參照該等附屬公司年度內的估計應課稅溢利按適用稅率撥備。

由於本年度內及截至結算日並無出現重大時差，故財務報表內並無就遞延稅項作出撥備。

10. 本年度淨溢利

本集團在本年度的淨溢利為36,006,000港元(1998年：308,810,000港元)，並已包括本公司財務報表內處理的8,153,000港元虧損(1998年：148,389,000港元溢利)。

11. 股息

	1999 千港元	1998 千港元
建議末期股息—零元(1998年：每股0.046港元)	<u>—</u>	<u>69,920</u>