



鵬利國際集團有限公司

TOP GLORY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零二年十二月三十一日止年度
全年業績

經審核綜合業績

鵬利國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核綜合業績如下：

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額			
持續經營業務	(1)	562,923	363,262
終止經營業務		—	677,357
		<u>562,923</u>	<u>1,040,619</u>
銷售成本		(406,685)	(896,599)
		<u>156,238</u>	<u>144,020</u>
其他收入及所得收益		65,850	53,373
銷售及經銷成本		(3,045)	(13,865)
行政費用		(54,084)	(87,388)
其他經營開支淨額		(93,455)	(81,276)
重估投資物業之虧絀		(97,527)	—
發展中物業減值		—	(282,293)
投資共同控制實體減值		—	(211,659)
視為出售上市附屬公司權益之虧損		—	(162,312)
		<u>(26,023)</u>	<u>(641,400)</u>
經營業務虧損	(2)	(26,023)	(641,400)
財務成本		(33,654)	(49,522)
		<u>(59,677)</u>	<u>(690,922)</u>
分佔以下公司損益：			
共同控制實體		(275)	(3,502)
聯營公司		113,068	67,537
		<u>113,068</u>	<u>67,537</u>

除稅前溢利／（虧損）			
持續經營業務		(49,300)	(725,131)
終止經營業務		102,416	98,244
		<u>53,116</u>	<u>(626,887)</u>
稅項	(3)		
持續經營業務		(1,878)	(12,056)
終止經營業務		(15,130)	(12,480)
		<u>(17,008)</u>	<u>(24,536)</u>
未計少數股東權益之溢利／（虧損）		<u>36,108</u>	<u>(651,423)</u>
少數股東權益		<u>(31,527)</u>	<u>(4,692)</u>
股東應佔日常業務溢利／（虧損）淨額		<u>4,581</u>	<u>(656,115)</u>
轉撥至儲備		<u>5,875</u>	<u>(32,396)</u>
每股盈利／（虧損）			
基本	(5)	<u>0.16港仙</u>	<u>(24.53港仙)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：

1. 分類資料

業務分類

為管理目的，本集團從事四項經營業務類別。此等業務類別乃本集團呈報其主要分類資料之基準。業務分類之概要資料如下：

- (a) 食品及食品加工類別從事食品加工及有關業務，包括油脂提煉、酒類釀造及飲料、食品貿易及麵粉製造；
- (b) 酒店經營類別從事酒店房間租賃及其他輔助服務，包括食品及飲料；
- (c) 物業投資及發展類別從事物業發展及物業銷售及租賃；及
- (d) 公司及其他類別包含本集團之管理服務業務，即物業管理及保安服務，連同公司收入及開支項目。

下表為截至二零零二年十二月三十一日止年度有關業務分類之收益及溢利，連同二零零一年十二月三十一日止年度之比較數字之資料：

二零零二年

	終止	持續經營業務				抵銷 千港元	綜合 千港元
	經營業務 食品及 食品加工 千港元	酒店經營 千港元	物業投資 及發展 千港元	公司及 其他 千港元			
分類收益：							
對外客戶銷售	—	196,804	352,669	13,450	—	562,923	
各類別間銷售	—	—	1,442	7,427	(8,869)	—	
其他收益	—	40,536	17,374	796	—	58,706	
總額	—	237,340	371,485	21,673	(8,869)	621,629	
分類業績	—	43,829	(58,994)	(10,854)	—	(26,019)	
利息、股息收入及 未分配所得收益						7,144	
未分配開支						(7,148)	
經營業務（虧損）						(26,023)	
財務成本						(33,654)	
						(59,677)	
分佔溢利／（虧損）：							
共同控制實體	—	—	(275)	—	—	(275)	
聯營公司	102,416	10,652	—	—	—	113,068	
除稅前（虧損）						53,116	
稅項						(17,008)	
未計少數股東權益之（虧損）						36,108	
少數股東權益						(31,527)	
股東應佔日常業務（虧損）						4,581	

二 零 零 一 年

	終 止	持 續 經 營 業 務				抵 銷	綜 合
	經 營 業 務	持 續 經 營 業 務					
	食 品 及 食 品 加 工 千 港 元	酒 店 經 營 千 港 元	物 業 投 資 及 發 展 千 港 元	公 司 及 其 他 千 港 元	千 港 元	千 港 元	
分 類 收 益：							
對 外 客 戶 銷 售	677,357	201,686	149,864	11,712	—	1,040,619	
各 類 別 間 銷 售	—	—	1,040	8,159	(9,199)	—	
其 他 收 益	16,517	—	1,381	4,854	—	22,752	
總 額	<u>693,874</u>	<u>201,686</u>	<u>152,285</u>	<u>24,725</u>	<u>(9,199)</u>	<u>1,063,371</u>	
分 類 業 績	<u>17,349</u>	<u>(12,856)</u>	<u>(478,876)</u>	<u>(186,080)</u>	<u>—</u>	<u>(660,463)</u>	
利 息、股 息 收 入 及 未 分 配 所 得 收 益						30,621	
未 分 配 開 支						<u>(11,558)</u>	
經 營 業 務 (虧 損)						(641,400)	
財 務 成 本						<u>(49,522)</u>	
						(690,922)	
分 佔 溢 利 / (虧 損)：							
共 同 控 制 實 體	—	—	(3,502)	—	—	(3,502)	
聯 營 公 司	62,885	4,652	—	—	—	<u>67,537</u>	
除 稅 前 (虧 損)						(626,887)	
稅 項						<u>(24,536)</u>	
未 計 少 數 股 東 權 益 之 (虧 損)						(651,423)	
少 數 股 東 權 益						<u>(4,692)</u>	
股 東 應 佔 日 常 業 務 (虧 損)						<u>(656,115)</u>	

地區分類

本集團營業額及分類業績之地區分析如下：

分類收益	二零零二年			二零零一年		
	終止	持續	總計	終止	持續	總計
	經營業務	經營業務		經營業務	經營業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
中華人民共和國：						
香港	—	53,252	53,252	486,239	49,377	535,616
其他	—	509,671	509,671	191,118	313,118	504,236
公司及其他	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>562,923</u>	<u>562,923</u>	<u>677,357</u>	<u>363,262</u>	<u>1,040,619</u>

附註：於二零零三年一月，本集團公佈出售其於中糧國際之股份，食品及食品加工業務被視為終止經營業務。

2. 經營業務虧損

本集團之經營業務虧損已扣除／（計入）：

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
已售存貨成本	—	663,200
提供酒店服務成本	146,803	159,198
已售物業成本	231,602	58,901
折舊	32,371	38,529
利息收入	(7,144)	(30,278)
撥回長期投資減值準備	—	(10,467)
直接控股公司之賠償	(14,667)	—
最終控股公司之賠償	(40,536)	—
固定資產減值虧損準備	14,794	21,516
酒店物業重估虧絀	46,708	55,001

3. 稅項

香港利得稅乃以本年度在香港賺得之估計應課稅溢利按16% (二零零一年: 16%) 之稅率計算。中國內地及海外國家之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務所在之司法權區當時之適用稅率, 且根據所在司法權區之現行法例、詮釋及慣例計算如下。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本公司及附屬公司:		
香港利得稅	573	4,023
中國內地及海外稅項	(11)	8,859
遞延稅項	(190)	(449)
	<u>372</u>	<u>12,433</u>
應佔稅項:		
聯營公司	16,249	11,370
共同控制實體	387	733
	<u>16,636</u>	<u>12,103</u>
本年度稅項	<u>17,008</u>	<u>24,536</u>

本年度並無重大未撥備之遞延稅項 (二零零一年: 無)。

4. 股息

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股息 (二零零一年: 無)。

5. 每股盈利 / (虧損)

每股基本盈利乃按本年度股東應佔溢利4,581,000港元 (二零零一年: 股東應佔虧損淨額656,115,000港元) 及年內已發行普通股之加權平均數2,852,867,736股 (二零零一年: 2,675,136,092股, 已計入二零零二年供股所產生之調整因素) 計算。

由於年內並無出現攤薄事項, 故無披露截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利 / (虧損)。

管理層論析

物業投資及發展

中國內地

上海鵬利海景花園

上海鵬利海景花園位於上海浦東新區陸家嘴金融中心區內，南面為浦東濱江大道及黃浦江，面朝對岸外灘，周圍大多為高層辦公樓及酒店，地處浦東的黃金地段。總建築面積逾100萬平方呎，發展概念是以頂級豪宅為藍本。該發展項目主要由5座高層豪華住宅大廈組成，包括分層住宅單位及複式單位，並附設園景花園，豪華會所及地下停車場，園林空間佔總地盤面積約65%。本集團深信此發展項目將可迎合追求舒適時尚家居生活環境之買家的需要，並可為本集團帶來理想的回報。項目現已展開建築工程，預期於二零零四年開始發售。

廣州都市華庭

廣州都市華庭位於天河區天河北路358-378號的黃金地段。整個項目包括一個樓高四層的商業中心，上蓋有五幢三十層高的住宅，總樓面面積約為138萬平方呎。自二零零二年九月向控股股東中國糧油食品集團（香港）有限公司收購後，銷售持續理想，回報令人滿意。

北京名都園

名都園經過多年來的精心發展，已成為北京頗具代表性的外商居住社區。已完成出售所有的別墅，公寓的出租率在回顧期內保持逾80%，繼續為本集團提供穩定的租金收入。

瀋陽鵬利廣場

瀋陽鵬利廣場位於瀋陽市商業中心區，是集餐飲娛樂購物為一體的多功能商廈，出租率令人滿意。隨著一些著名百貨零售店在鵬利廣場開業，令該區人流更加暢旺，確立瀋陽鵬利廣場為瀋陽飲食、購物及消閑的集中地。本集團在該區發展的中檔住宅項目，去年已展開建築工程，預計於二零零三年年底發售。

香港

過去一年，香港經濟整體表現持續困難，令寫字樓租務市場放緩，租金繼續下調。於二零零二年十二月三十一日，本集團位於銅鑼灣的鵬利中心的出租率維持於88%。

酒店投資

美國911事件的負面影響餘波未了，在當前不明朗的經濟環境下，旅遊業及商務活動倍受影響。本集團之酒店業務在去年整體有所改善，北京凱萊大酒店的平均入住率為79%，瀋陽凱萊大酒店為59%，三亞凱萊度假酒店為69%，大連凱萊大酒店為54%。

本集團將積極保持及提高服務質素以及「凱萊」品牌之形像，務求確立鞏固之地位。

糧油食品加工及製造

期內，本集團之聯營公司中國糧油國際有限公司（「中糧國際」）主要從事包括食品國際貿易、食用油及油脂提煉、酒類及飲品製造、麵粉製造及糖果業務。為本集團帶來87,286,000港元的溢利貢獻。

集團財務

於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為754,695,000港元（二零零一年：971,101,000港元）。手頭現款約283,799,000港元，本集團全部借貸款均無抵押。本集團之資產負債比率（負債總值／資產總值）為19%（二零零一年：22%）。於二零零三年一月，本集團公佈出售中糧國際股權，套現約844,092,000港元，其中約633,200,000港元已用作償還銀行貸款，備考手頭現款總額約494,691,000港元，備考現款淨額約373,196,000港元，足以應付營運及投資項目所需資金，備考的資產負債比率更降至10%。此外，本集團之投資物業及酒店業務將繼續提供穩定的經常性現金流量，此穩健財政狀況令本集團更具競爭優勢。本集團將採取一貫低借貸比率的審慎理財政策。

資本架構

本公司已獲股東於二零零二年九月五日之股東特別大會批准供股，以每股0.35港元之價格，發行668,784,023股新股份，籌集的資金淨額約232,500,000港元。

除於上述說明外，本公司之股本於本回顧年內並無任何變動。

展望

中國自加入世貿後，經濟蓬勃發展及增長，對高質量的物業及酒店的需求持續上升，存在大量投資機會。

本集團在最終控股公司中國糧油食品進出口（集團）有限公司的全力支持下，憑著健全的財務狀況，穩中求進，繼續精挑細選，審慎探求並專注於北京、上海、廣州、深圳等主要城市發展中高檔住宅物業項目。本集團將密切注視市場情況，並不斷作出評估以增強國內土地儲備。

暫停股東過戶登記手續

本公司將於二零零三年五月十二日至十六日（包括首尾兩日）暫停股東過戶登記手續。在該段期間，不會進行股份過戶。為決定有權出席於二零零三年五月十六日舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關之股票必須不遲於二零零三年五月九日下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

於聯交所網站公佈年度業績

本公司將盡快於香港聯合交易所有限公司網站公佈上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所要求之一切資料。

承董事會命
副主席兼董事總經理
薛國平

香港，二零零三年四月八日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年五月十六日（星期五）下午四時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心三十八樓香港世界貿易中心會御膳廳召開股東週年大會，藉以處理下列事項：

普通事項

1. 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度內之經審核財務報告、董事會報告書及核數師報告書。
2. 重選退任董事，並授權董事會釐定下年度之董事酬金。
3. 重新委聘安永會計師事務所為核數師，並授權董事會釐定其酬金。

特別事項

考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列將提呈為普通決議案的決議案：

4. 「動議：

- (a) 在下文(c)分段之限制下及根據公司條例第57B條之規定，一般性及無條件批准授權本公司董事會在有關期間內行使本公司所有權力，以配發及發行本公司股本中之額外股份，並作出或授予可能需要行使此等權力之售股建議、協議及購股權；
- (b) 上文(a)分段之批准將授權本公司董事會在有關期間內作出或授予須於有關期間終止後行使上述權力之售股建議、協議及購股權；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)分段之批准而配發或同意有條件或無條件配發（不論是否依據購股權而配發者）之股本面值總額，除非基於：
 - (i) 供股；
 - (ii) 本公司發行之任何認股權證或本公司任何可換股證券之認購權或轉換權獲行使；
 - (iii) 本公司購股權計劃之認購權獲行使；
 - (iv) 按照本公司組織章程配發股份以代替全部或部份股息之以股代息或類似安排；

(v) 於上述任何購股權、認股權證或其他證券授出或發行之日期後，對根據該購股權、認股權、認股權證或其他證券之有關權利之行使及對須認購之股份價格及／或須認購之股份數目作出任何調整，而上述調整須按照該購股權、認股權證或其他證券擬定之條款進行；或

(vi) 由本公司股東於股東大會上授予特別授權；

否則不得超過本公司於本決議案提呈當日已發行股本面值總額之20%及下文第6項決議案獲通過後，本公司根據下文第5項決議案所獲授一般授權而不時購回之股份數目。上述批准亦須受此數額限制；及

(d) 就本決議案而言；

「有關期間」乃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) 法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿；及

(iii) 本決議案被本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂；

「供股」乃指本公司董事會於指定期間內向指定紀錄日期股東名冊內所列之本公司股份或任何類別股份持有人按其當時持股比例提呈售股建議配發、發行或授出股份（惟本公司董事會有權就零碎股權或根據香港以外任何地區之法律規定之限制或責任或認可監管制機構或證券交易所之要求而認為必需或適當時取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。」

5. 「動議：

(a) 一般性及無條件批准本公司董事會在下文(b)分段之規限下依照所有適用法例之規定在有關期間內行使本公司所有權力，以購回本公司每股面值0.10港元之股份；

(b) 本公司依據上文(a)分段之批准在有關期間內購回之股份面值總額不得超過本公司於本決議案提呈當日已發行股本面值總額之10%；而上述批准亦須受此數額限制；及

(c) 就本決議案而言，「有關期間」乃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) 法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿；及

(iii) 本決議案被本公司股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂。」；

6. 「動議一般性授權董事會將本公司根據上文第5項決議案所給予之批准而不時購回之本公司股本中每股面值0.10港元股份（「購回股份」）之數目加入上文第4項決議案所授一般權力之範圍內，因此董事會根據上文第4項決議案所述一般授權而配發之股本面值總額將為(i)本公司於本決議案提呈當日已發行股本面值總額之20%及(ii)所有購回股份兩者之總和。」

承董事會命
莫仲夫
公司秘書

香港，二零零三年四月八日

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東均有權委任一位或多位代表出席，並於投票表決時代其投票。所委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之副本，最遲須於大會或續會召開時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
- (3) 本公司將於二零零三年五月十二至十六日（包括首尾兩日）暫停辦理過戶登記手續，該段期間不會辦理股份過戶登記。
- (4) 第4項決議案乃徵求股東批准一般授權董事會以發行股份。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之規定，董事會必須獲得此項授權。
- (5) 第5項決議案乃徵求股東批准一般授權董事會購回股份。
- (6) 第6項決議案乃徵求股東批准一般授權董事會，於行使第5項決議案之權力時購回股份及於購回後再發行股份。為符合上市規則及香港公司收購、合併及股份購回守則之規定，載列行使有關權力之條款及條件之函件現連同本公司二零零二年度年報寄發予各股東。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」