

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 1. 公司資料

年內，本集團主要從事物業投資及發展、酒店投資及經營、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。

如財務報告附註4所載之進一步詳情所述，於結算日後，本集團於二零零三年二月十日出售其於中國糧油國際有限公司（「中糧國際」）之21.52%股本權益，即本集團持有之全部中糧國際實益權益。此後，本集團終止食品加工及相關業務。

董事認為，本公司之最終控股公司乃在中華人民共和國（「中國」）註冊成立之中國糧油食品進出口（集團）有限公司（「中糧公司」）。

## 2. 新頒及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）之影響

以下乃就本年度財務報告而言首次生效之新頒及經修訂會計實務準則：

- 會計實務準則第1號（經修訂）： 「財務報告呈報」
- 會計實務準則第11號（經修訂）： 「外幣折算」
- 會計實務準則第15號（經修訂）： 「現金流量表」
- 會計實務準則第33號： 「終止經營業務」
- 會計實務準則第34號： 「僱員福利」

上述會計實務準則訂明了新的會計量度及披露方法，對財務報告有重大影響之該等會計實務準則對本集團會計政策及財務報告所披露之數額之主要影響概括如下：

會計實務準則第1號訂明財務報告呈報基準，並載有有關內容之結構及最低要求之指引。修訂本會計實務準則之主要影響為以現時載於財務報告第28頁之綜合股本變動報表概要取代先前規定之綜合確認收益及虧損表。

會計實務準則第11號訂明有關外幣交易及財務報告折算之基準。修訂本會計實務準則對綜合財務報告之主要影響為海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益表現時按年內加權平均匯率折算為港元，而先前則按結算日之匯率折算。採納經修訂會計實務準則第11號對財務報告並無重大影響。有關變動詳情載於財務報告附註3「外幣」之會計政策。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 2. 新頒及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）之影響（續）

會計實務準則第15號訂明現金流量表之經修訂呈列方式。修訂本會計實務準則之主要影響為現時綜合現金流量表乃以經營業務、投資活動及融資活動三個不同項目呈列現金流量，而非以往規定的五個項目。此外，年內海外附屬公司所產生之現金流量現時按交易日期之匯率或按其大概匯率折算為港元，而以往則按結算日之匯率折算。有關現金流量表內之現金等值釋義已經作出修訂。有關該等變動詳情載於財務報告附註3「現金及現金等值」及「外幣」之會計政策。

會計實務準則第33號取代現時有關終止經營業務之披露規定，該等規定以往載於會計實務準則第2號。該會計實務準則界定何謂終止經營業務，並訂明企業何時須開始於其財務報告中披露終止經營業務，以及所需披露之資料。該會計實務準則之主要影響為現時綜合損益表、綜合現金流量表及財務報告附註4中已披露更多有關本集團終止經營業務之資料。

會計實務準則第34號訂明涉及適用於僱員福利之確認及計算標準，以及有關披露規定。採納本會計實務準則不會導致以往所採納有關僱員福利之會計處理方法有任何變動。此外亦需披露有關本公司購股權計劃之資料，有關詳情載於財務報告附註34。該等購股權計劃披露規定與上市規則規定先前載入董事會報告之披露規定相似，而於採納該會計實務準則後，該等披露詳情現時載於財務報告附註內。

### 3. 主要會計準則概要

#### 編製賬目之基準

財務報告乃根據香港會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製，並按歷史成本編製，惟定期重新估算投資及酒店物業除外，詳載於下文。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報告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告。年內所收購或出售之附屬公司之業績分別由收購生效日起計，或截至出售生效日為止綜合計入賬目。本集團內所有重大之公司間交易及結餘均在綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外界股東於本公司附屬公司業績及資產淨值之權益。

### 3. 主要會計準則概要(續)

#### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股份／註冊股本或控制其董事會組成之公司。

附屬公司業績以已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於附屬公司之權益均以成本值減任何減值虧損列出。

#### 聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制實體，而是本集團長期擁有不少於20%投票股權權益，且本集團對其有重大影響力之公司。

本集團分佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益在綜合資產負債表內以會計權益計價法按本集團分佔之資產淨值減任何減值虧損列賬。因收購聯營公司而先前並未於綜合儲備中扣減或確認之商譽或負商譽計入為本集團所佔聯營公司權益之部分。

#### 合營公司

合營公司指由本集團及其他合營方為進行一項經濟活動以合約安排而成立之公司。合營公司以本集團及其他合營方佔有權益之獨立實體經營。

企業經營者之間訂立之合營協議規定合營各方之出資額、合營期間及解散後變現資產之基準。合營公司經營之損益及盈餘資產之任何分配均由企業經營者按彼等各自之出資比例或按照合營協議之條款分享。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本公司可單方面直接或間接控制合營公司；
- (b) 共同控制實體，如本公司並非單方面控制合營公司，但共同直接或間接控制合營公司；
- (c) 聯營公司，如本公司並非單方面或共同控制合營公司，但直接或間接持有合營公司不少於20%之註冊資本，並可對合營公司行使重大影響；或
- (d) 長期投資，如本公司直接或間接持有合營公司少於20%之註冊資本，且並非共同控制或可對合營公司行使重大影響。

### 3. 主要會計準則概要(續)

#### 共同控制實體

共同控制實體指受共同控制，致使任何參與方均不能單方面控制該共同控制實體之經營活動之合營公司。

本集團分佔共同控制實體收購後業績及儲備分別列入綜合損益表及綜合儲備。倘若盈利分配比率與本集團之股本權益不同，共同控制實體收購後之業績按協定之盈利分配比率之基準分享。本集團於共同控制實體所佔之權益以會計權益計價法按本集團分佔之資產淨值減任何減值虧損列入綜合資產負債表。

#### 商譽

因收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體而產生之商譽，乃指收購成本超出本集團於收購日期佔可識別之已收購資產及負債之公平值之金額。

收購產生之商譽乃於綜合資產負債表內確認為資產及按其估計可使用年期以直線基準攤銷。若為聯營公司及共同控制實體，任何未攤銷之商譽，在綜合資產負債表內列入其賬面值，而非列作一項獨立資產。

本集團於二零零一年一月一日的賬目採納會計實務準則第30號「業務合併」。在該日期前，收購產生之商譽乃於收購年度在綜合儲備中扣除。於採納會計實務準則第30號時，本集團已採用會計實務準則第30號之過渡條文，容許該等商譽仍然自綜合儲備扣除。二零零一年一月一日後收購之商譽乃按會計實務準則第30號之商譽會計政策處理。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，出售收益或虧損之計算乃參照於出售日之資產淨值，其中包括仍未攤銷之商譽應佔金額及任何有關儲備（如適用）。先前在購入時在綜合儲備中扣除之任何應佔商譽乃撥回及列入計算出售之損益。

商譽之賬面值（包括在綜合儲備中扣除之餘下商譽）每年檢討，及在認為有需要時就減值作出撇減。先前就商譽已確認之減值虧損不作撥回，除非減值虧損是由特殊性質而預期不會再發生之特別外在事件引致，而其後發生之外在事件已令有關事件之影響還原。

### 3. 主要會計準則概要(續)

#### 資產減值

於各結算日進行評估，以決定是否有任何跡象顯示任何資產出現減值，或有任何跡象顯示往年度已確認之減值虧損不再存在或已減少。倘出現任何該等跡象，則評估該資產之可收回值。資產之可收回額定為資產之使用價值或其淨銷售價，以較高者為準。

減值虧損僅於資產面值超出其可收回值時予以確認。減值虧損於其產生之期間在損益表內扣除，惟當該資產以重估值為其賬面值時，減值虧損則按重估資產之有關會計政策入賬。

僅於估計資產可收回值之基準出現變動時，過往已確認之減值虧損方予以撥回，然而，撥回金額不得超過倘過往年度並無確認該資產之減值虧損所釐定之賬面值扣除任何折舊／攤銷。撥回之減值虧損於其產生之期間計入損益表內，惟當該資產以重估值為其賬面值時，減值虧損則按重估資產之有關會計政策入賬。

#### 投資物業

投資物業乃已落成物業，因其投資潛力而持有，任何租金收入均經公平原則磋商。投資物業乃以專業估值釐定之結算日公開市值列賬。投資物業估值產生之任何盈餘或虧絀均列入投資物業重估儲備或從該儲備扣除。倘該儲備之餘額不足以抵銷虧絀，則超出投資物業重估儲備之餘額虧絀須自損益表扣除。倘以往曾於損益賬扣除某項虧絀，而其後又產生重估盈餘，則該盈餘即計入損益表，惟以抵銷之前扣除之虧絀為限。

日後如出售投資物業，該物業之任何應佔重估盈餘將計入在出售時釐定之損益內。

凡以租約持有而租約尚餘年期(包括可續年期)超過20年之投資物業概不作折舊準備。

### 3. 主要會計準則概要(續)

#### 酒店物業

酒店物業乃指房地產及其當中固定資產之權益，於結算日按每年專業估值列賬。酒店物業價值之變動於酒店物業重估儲備中處理。重估酒店物業產生之任何盈餘計入酒店物業重估儲備，惟倘該盈餘對沖早前重估上述酒店物業獲確認為開支之減值，則計作收入。倘重估酒店物業導致其賬面淨值減少，而減少部分超逾就先前重估該酒店物業撥入酒店物業重估儲備之餘額（如有），則減少部分於損益表中扣除。在其後出售或報廢已重估之酒店物業時，應計盈餘轉撥至保留溢利。凡以租約（包括土地使用權）持有超過20年之酒店物業概不折舊及攤銷。本集團一直對該等物業進行維修保養以維持該等物業之良好狀況，因此董事認為，基於該等物業之剩餘價值高，折舊及攤銷並不重大，故有關保養開支於產生年度在損益表中處理。

#### 固定資產及折舊

固定資產（投資及酒店物業除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。資產之成本包括其買入價及將該項資產置於現有運作狀況及地點以供所定用途之應計直接成本。固定資產投入運作後之支出，如維修保養費用，一般於支出期間在損益表內扣除。若可明確顯示有關支出導致預期因使用固定資產而獲取之未來經濟效益增加，則該項支出會被資本化，計入該項資產之成本。

折舊按每項資產（投資及酒店物業除外）之估計可使用年限依直線法撇銷其成本值計算。就此所採用之主要年率如下：

租賃土地	於尚餘租期內撇銷
樓宇	2%至10%
廠房、機器及設備	2%至25%
其他固定資產	5%至40%

於損益表中確認之固定資產出售或報廢時產生之盈虧為有關資產之出售收益與賬面淨值之差額。

#### 發展中物業

發展中物業乃按實際成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本及就發展物業應計之直接成本（包括利息支出）。可變現淨值乃按估計售價減完工所需一切費用以及推廣與銷售所牽涉之其他支出而計算。

### 3. 主要會計準則概要(續)

#### 借貸費用資本化

所產生之借貸費用扣除特定借貸之暫時投資之任何投資收入(即直接應計入收購或設立符合規定之資產,該等資產為需要一段長時間方可用作擬定用途或用作銷售)乃資本化作該等資產之部分費用。該等借貸費用在該等資產接近準備作其擬定用途或銷售時停止資本化。

#### 待售物業

待售物業乃以成本與可變現淨值兩者之較低值列賬。可變現淨值乃按估計售價減促銷及銷售之成本計算。

#### 經營租賃

凡資產擁有權之一切回報及風險絕大部分仍屬出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人,本集團根據經營租賃出租之資產已包括在非流動資產內,而根據經營租賃應收之租金均以直線法按租期計入損益表。倘若本集團為承租人,有關該等經營租賃之應付租金均以直線法按租期在損益表內扣除。

#### 存貨

存貨乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本乃按加權平均基準釐定,倘屬在製品及製成品,則包括直接物料,直接工人及間接成本適當部分。可變現淨值乃根據估計銷售價格減去任何在完成及出售時產生之估計成本計算。

#### 撥備

倘因過往事宜產生目前債務(法定或推定)及將來可能需要有資源流出,以償還債務,則撥備予以確認,惟該債務之金額須可予準確估計。

倘折現之影響屬重大者,就撥備之已確認金額乃是於結算日償還債務預期所需之現值金額。折現現值金額因時間過去產生之增幅於損益表計入融資成本。

#### 遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法就所有因重大時差而可能於可見將來引起之負債撥出準備。遞延稅項資產在未肯定可實現前將不會確認。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 3. 主要會計準則概要(續)

#### 外幣

外幣交易以交易日之適用匯率記錄。於結算日以外幣表示之貨幣資產及負債均以結算日之適用匯率換算。匯兌差額已在綜合損益表處理。

在綜合賬目時，海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司財務報告均以投資淨額方法折算為港元。海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益表乃按年內加權平均兌換率折算為港元，而彼等之資產負債表則按結算日之兌換率折算為港元。匯兌差額已計入匯兌波動儲備。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之有關匯率折算為港元。海外附屬公司於年內產生之經常性現金流量則按年內加權平均匯率折算為港元。

於年內採納經修訂會計實務準則第11及15號(詳情見財務報告附註2)前，海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益表及海外附屬公司之現金流量乃按結算日之匯率折算為港元。該等變動並無對財務報告造成任何重大影響。

#### 僱員福利

##### 退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為合資格參與計劃之僱員設立定額供款強制性公積金退休金計劃(「強積金計劃」)。供款乃按照僱員之基本薪金之百分比計算，並根據強積金計劃的規定須作供款時，計算入損益表中。強積金計劃之資產與本集團之資產分開於獨立管理基金處理。本集團僱員可悉數取得僱主於強積金計劃作出之供款，惟不包括本集團僱主之自願供款。根據強積金計劃之規定，倘僱員在全數取得僱主自願供款前離職，僱主之自願供款將退還本集團。

本集團在中國經營之附屬公司僱員須參加中央退休金計劃，計劃乃由當地市政府運作。本集團替中國僱員就該等計劃供款，該等供款於根據中央退休金計劃之規定須作供款時自損益表扣除。

### 3. 主要會計準則概要(續)

#### 僱員福利(續)

##### 僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員之服務年期已屆香港僱傭條例規定倘於終止僱用時可享有長期服務金之年期。倘終止僱用之情況符合僱傭條例規定者，則本集團須按例支付有關款項。由於預期導致本集團須動用大量日後現金資源之機會並不大，故並無就可能須支付之款項確認任何撥備。

##### 購股權計劃

本公司採納購股權計劃，作為對曾為本集團取得之成就作出貢獻的合資格參與人士之鼓勵及獎勵。根據購股權計劃授出之購股權之有關財務影響並無在本公司或本集團之資產負債表記錄，直至該購股權獲行使為止。有關成本亦無在損益表或資產負債表入賬。購股權獲行使後所發行之股份將按股份面值列作本公司額外股本入賬，而每股行使價超逾股份面值之溢價將記入股份溢價賬。於行使日期前註銷或失效之購股權將於未行使購股權記錄冊中刪除。

#### 收益之確認

收益於本集團將可獲得有關經濟利益並能夠可靠地衡量時按以下基準入賬：

- (a) 銷售貨物及物業於擁有權之重大風險及回報已轉移至買方而本集團並不保留與擁有權有關之管理或對售出貨物及物業之有效控制。如為供發售之發展物業，收入僅於當出售合約所訂明之該物業或其任何部分已完成及有關當局發出有關樓宇之入伙紙時確認入賬；
- (b) 租金收入，以直線法按租期計算；
- (c) 經營酒店及其他配套服務收入，於提供服務期間；
- (d) 利息收入，根據本金結餘及適用利率按時間分攤基準；及
- (e) 股息，於確立股東收款之權利時。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 3. 主要會計準則概要(續)

#### 關連人士

倘一方能直接或間接地控制另一方或對另一方之財政及營運決策行使重大之影響力，則彼等被視為關連人士。受到共同控制或受共同重大影響之各方亦被視為關連人士。關連人士可以是個人或法團實體。

#### 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值為手頭現金、活期存款及短期高流動性之投資，可即時兌換為已知金額之現金，價值變動風險輕微且一般於收購時起計三個月內到期，再減去按要求償還之銀行透支，且屬本集團現金管理一部分。

就資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金，當中包括定期存款，其用途不受限制。

### 4. 終止經營業務

本集團於去年二零零一年一月三十一日向直系控股公司中國糧油食品集團(香港)有限公司(「中糧香港」)授出一項購股權，使其可按行使價每股2.50港元，向本集團收購或促使承讓人收購中糧國際股本中337,637,002股股份。該337,637,002股股份相等於本集團於中糧國際之全部實益股權，約佔中糧國際於結算日之已發行股本21.52%。

結算日後，本集團於二零零三年一月三十日公佈，其收到中糧香港發出之通知，指中糧香港已行使上述購股權，向本集團收購上述337,637,002股股份。有關買賣已於二零零三年二月十日完成。行使價總額約達844,000,000港元。根據中糧國際於二零零二年十二月三十一日之資產淨值計算，並就因收購中糧國際所產生並早前於儲備中抵銷之商譽作出調整後，出售所得收益約達47,416,000港元(附註18)。

出售中糧國際之股份後，本集團終止食品加工及相關業務。

於二零零二年十二月三十一日，終止經營業務有關資產總值之賬面值為761,380,000港元(二零零一年：701,104,000港元)。由於本集團於中糧國際之權益乃按本集團所分佔之資產淨值以權益會計法計算，並於綜合資產負債表中列賬，故於二零零二年十二月三十一日並無任何有關終止經營業務之負債。收購中糧國際所產生而仍留於本集團資產儲備中之商譽約為35,296,000港元。此等商譽將撥回，計入出售所得收益。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 4. 終止經營業務(續)

來自終止經營業務日常業務之營業額、其他收入、開支及業績如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	—	677,357
銷售成本	—	(663,200)
毛利	—	14,157
其他收入	—	37,815
銷售及分銷成本	—	(5,154)
行政支出	—	(18,638)
其他經營收入淨額	—	10,647
經營溢利	—	38,647
融資成本	—	(3,288)
分佔聯營公司溢利及虧損	<b>102,416</b>	62,885
除稅前溢利	<b>102,416</b>	98,244
稅項	<b>(15,130)</b>	(12,480)
未計少數股東權益之溢利淨額	<b>87,286</b>	85,764
少數股東權益	—	(24,325)
股東應佔日常業務溢利淨額	<b>87,286</b>	61,439

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 4. 終止經營業務(續)

終止經營業務應佔之現金流量淨額如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營	—	(46,978)
投資	<b>27,011</b>	44,894
融資	—	7,413
現金流入淨額	<b>27,011</b>	<b>5,329</b>

### 5. 分類資料

分類資料以兩種分類方式呈報：(i)以業務分類之首要分類呈報基準；及(ii)以地域分類之次要分類呈報基準。

本集團之業務經營乃按業務之性質及該等業務所提供之產品及服務作出安排及分開管理。本集團每類業務為一策略業務單位，所提供產品及服務之風險與回報均與其他業務類別有所不同。業務類別之詳情摘述如下：

- (a) 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；
- (b) 物業投資及發展類別從事物業發展及物業銷售及租賃；
- (c) 公司及其他類別包含本集團之管理服務業務，連同公司收入及開支項目；及
- (d) 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。

在釐定本集團地域分類時，收入及業績乃按客戶所在地分類，而資產乃按資產所在地分類。

各業務類別間之銷售及轉讓交易，乃以按當時市價向第三者作出之銷售價作為參考。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 5. 分類資料(續)

#### (a) 業務分類

下表為本集團按業務分類之收益、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

本集團	酒店經營		物業投資及發展		公司及其他		抵銷		總計 持營經營業務		終止經營業務— 食品及食品加工		綜合	
	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益:														
銷售予外來客戶	196,804	201,686	352,669	149,864	13,450	11,712	-	-	562,923	363,262	-	677,357	562,923	1,040,619
業務間銷售	-	-	1,442	1,040	7,427	8,159	(8,869)	(9,199)	-	-	-	-	-	-
其他收益	40,536	-	17,374	1,381	796	4,854	-	-	58,706	6,235	-	16,517	58,706	22,752
總額	237,340	201,686	371,485	152,285	21,673	24,725	(8,869)	(9,199)	621,629	369,497	-	693,874	621,629	1,063,371
分類業績	43,829	(12,856)	(58,994)	(478,876)	(10,854)	(186,080)	-	-	(26,019)	(677,812)	-	17,349	(26,019)	(660,463)
利息收入及未分配														
所得收益													7,144	30,621
未分配開支													(7,148)	(11,558)
經營虧損													(26,023)	(641,400)
融資成本													(33,654)	(49,522)
													(59,677)	(690,922)
分佔以下公司損益:														
共同控制實體	-	-	(275)	(3,502)	-	-	-	-	(275)	(3,502)	-	-	(275)	(3,502)
聯營公司	10,652	4,652	-	-	-	-	-	-	10,652	4,652	102,416	62,885	113,068	67,537
除稅前溢利/(虧損)													53,116	(626,887)
稅項													(17,008)	(24,536)
未計少數股東權益													36,108	(651,423)
之溢利/(虧損)													(31,527)	(4,692)
少數股東權益														
股東應佔日常業務													4,581	(656,115)
溢利/(虧損)淨額														
分類資產	1,599,714	1,661,968	3,115,629	2,965,459	10,510	11,530	-	-	4,725,853	4,638,957	6	2	4,725,859	4,638,959
於聯營公司之權益	165,619	163,801	-	-	-	-	-	-	165,619	163,801	761,380	701,104	926,999	864,905
於共同控制實體之權益	-	-	324,141	382,573	-	-	-	-	324,141	382,573	-	-	324,141	382,573
未分配資產													283,799	267,184
資產總值	1,765,333	1,825,769	3,439,770	3,348,032	10,510	11,530	-	-	5,215,613	5,185,331	761,386	701,106	6,260,798	6,153,621
分類負債	1,474,247	1,517,382	2,003,400	1,929,202	7,227	20,978	(3,219,079)	(3,201,182)	265,795	266,380	1,510	1,510	267,305	267,890
未分配負債													909,052	1,090,305
負債總值													1,176,357	1,358,195
其他分類資料:														
折舊	819	1,422	30,676	30,850	876	1,234	-	-	32,371	33,506	-	5,023	32,371	38,529
權益表中確認之減值虧損	-	-	22,532	515,468	-	-	-	-	22,532	515,468	-	-	22,532	515,468
權益表中確認之重估虧損	46,708	55,001	97,527	-	-	-	-	-	144,235	55,001	-	-	144,235	55,001
其他非現金開支	576	3,943	10,102	9,969	3,334	167,771	-	-	14,012	181,683	-	-	14,012	181,683
資本開支	7,708	6,323	201,325	126,619	1,595	6	-	-	201,628	132,948	-	1,726	201,628	134,674
直接於股本中確認														
之重估虧損	30,222	11,953	48,989	48,443	-	-	-	-	79,211	60,396	-	-	79,211	60,396

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 5. 分類資料(續)

#### (b) 地域分類

下表為本集團按地域分類之收益及若干資產及開支資料。

本集團

	香港		中國其他地方		公司及其他		抵銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元								
分類收益：										
持續經營業務	53,252	49,377	509,671	313,885	-	-	-	-	562,923	363,262
終止經營業務	-	486,239	-	191,118	-	-	-	-	-	677,357
銷售予外界 客戶	53,252	535,616	509,671	505,003	-	-	-	-	562,923	1,040,619

	香港		中國其他地方		公司及其他		抵銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元								
其他分類資料：										
持續經營業務	1,139,999	1,399,722	4,350,644	4,042,655	8,775	10,140	-	-	5,499,418	5,452,517
終止經營業務	94,514	489,510	666,866	211,594	-	-	-	-	761,380	701,104
分類資產	1,234,513	1,889,232	5,017,510	4,254,249	8,775	10,140	-	-	6,260,798	6,153,621
持續經營業務	1,648	1,146	208,980	131,802	-	-	-	-	210,628	132,948
終止經營業務	-	-	-	1,726	-	-	-	-	-	1,726
資本開支	1,648	1,146	208,980	133,528	-	-	-	-	210,628	134,674

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 6. 營業額、收入及所得收益

營業額指年內減去退貨及貿易折扣之租金收入、出售物業及從擁有及經營酒店所得之收入。

營業額、其他收入及所得收益之分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>營業額</b>		
物業投資及發展：		
出售物業	<b>264,704</b>	72,869
投資物業之租金總收入	<b>84,184</b>	70,525
土地及樓宇之租金總收入	<b>17,231</b>	18,182
	<b>366,119</b>	161,576
酒店經營：		
酒店房間收入	<b>118,144</b>	118,870
酒店經營之其他配套服務	<b>78,660</b>	82,816
	<b>196,804</b>	201,686
食品加工及相關業務：		
出售貨品	—	677,357
	<b>562,923</b>	1,040,619
<b>其他收入</b>		
利息收入	<b>7,144</b>	30,278
直系控股公司之賠償(附註40(iv))	<b>14,667</b>	—
最終控股公司之賠償(附註40(v))	<b>40,536</b>	—
其他	<b>3,419</b>	9,293
	<b>65,766</b>	39,571
<b>所得收益</b>		
買賣商品期貨合約所得收益	—	12,737
出售投資物業所得收益	—	950
出售固定資產所得收益	<b>84</b>	115
	<b>84</b>	13,802
	<b>65,850</b>	53,373

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 7. 經營虧損

本集團之經營虧損經扣除／(計入)：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已售存貨成本	—	663,200
提供酒店服務成本	<b>146,803</b>	159,198
已售物業成本	<b>231,602</b>	58,901
核數師酬金	<b>1,129</b>	1,319
折舊	<b>32,371</b>	38,529
出售固定資產虧損淨額	<b>191</b>	1,793
一項長期投資攤銷	—	583
員工費用(包括董事酬金—附註9)：		
薪酬及工資	<b>67,763</b>	65,349
退休福利計劃供款	<b>3,224</b>	2,634
減：沒收供款	<b>(374)</b>	—
退休福利計劃供款淨額*	<b>2,850</b>	2,634
	<b>70,613</b>	67,983
其他經營支出淨額包括：		
固定資產減值	<b>14,794</b>	21,516
待售物業減值	<b>7,738</b>	—
呆賬準備	<b>9,626</b>	5,607
重估酒店物業之虧絀(附註15)	<b>46,708</b>	55,001
長期投資減值撥備撥回	—	(10,467)
未動用撥備撥回(附註16)	<b>(5,259)</b>	(20,000)
其他	<b>19,848</b>	29,619
	<b>93,455</b>	81,276
租金收入總額	<b>(101,415)</b>	(88,707)
減：支銷	<b>28,280</b>	15,300
租金收入淨額	<b>(73,135)</b>	(73,407)
匯兌虧損／(收益)淨額	<b>512</b>	(103)

\* 本年度及過往年度因沒收供款而可用作減低來年供款之數額並不重大。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 8. 融資成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
五年內悉數償還之銀行貸款利息	<b>33,654</b>	49,545
減：發展中物業之撥作資本利息	—	(23)
本年度之融資成本總額	<b>33,654</b>	49,522

### 9. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例第161條須予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	<b>400</b>	512
獨立非執行董事	<b>200</b>	200
	<b>600</b>	712
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	<b>4,236</b>	3,794
退休福利計劃供款	<b>208</b>	210
	<b>4,444</b>	4,004
董事酬金總額	<b>5,044</b>	4,716

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 9. 董事酬金(續)

董事酬金介乎以下範圍之董事人數如下：

	董事人數 二零零二年	董事人數 二零零一年
零港元－1,000,000港元	7	5
3,000,001港元－3,500,000港元	1	1
	<u>8</u>	<u>6</u>

本公司於本年度並無作出豁免或同意豁免任何董事酬金之安排。

### 10. 五名最高薪酬之僱員

於年內五名最高薪酬之僱員，包括一名董事(二零零一年：一名)，其酬金詳情載於上文附註9。其餘四名最高薪酬之非董事僱員(二零零一年：四名)之酬金載列如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及其他利益	3,173	4,664
退休福利計劃供款	121	186
	<u>3,294</u>	<u>4,850</u>

上述最高薪酬之非董事僱員之酬金介乎：

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

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 11. 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。

	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（附註31）	(190)	(449)
	<u>372</u>	<u>12,433</u>
下列公司應佔稅項：		
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）。

### 12. 股東應佔日常業務溢利／（虧損）淨額

計入本公司財務報告之股東應佔日常業務溢利淨額為10,037,000港元（二零零一年：虧損淨額266,556,000港元）。

### 13. 股息

本年度並無支付任何中期股息，董事會亦不建議就本年度派發任何末期股息（二零零一年：無）。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 14. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利乃按本年度股東應佔溢利淨額4,581,000港元(二零零一年:虧損656,115,000港元)及本年度已發行普通股加權平均數2,852,867,736股(二零零一年:2,675,136,092股)計算。年內進行之供股對去年之每股盈利並無任何影響。

由於截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止兩個年度內概無攤薄事件出現，故並未披露每股攤薄盈利／(虧損)。

### 15. 固定資產

#### 本集團

	酒店物業 千港元	投資物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	其他 固定資產 千港元	合計 千港元
成本值或估值：						
於年初	1,625,000	1,244,010	632,654	32,205	105,379	3,639,248
添置	7,676	—	—	—	2,827	10,503
自發展中物業轉撥(附註16)	—	181,499	—	—	12,130	193,629
出售	(238)	—	—	—	(5,273)	(5,511)
重估虧絀淨額	(76,930)	(123,734)	—	—	—	(200,664)
於二零零二年十二月三十一日	<b>1,555,508</b>	<b>1,301,775</b>	<b>632,654</b>	<b>32,205</b>	<b>115,063</b>	<b>3,637,205</b>
成本值或估值分析：						
按成本值	—	—	632,654	32,205	115,063	779,922
按二零零二年之估值	1,555,508	1,301,775	—	—	—	2,857,283
	<u>1,555,508</u>	<u>1,301,775</u>	<u>632,654</u>	<u>32,205</u>	<u>115,063</u>	<u>3,637,205</u>
累計折舊及減值：						
於年初	—	—	82,981	25,750	83,346	192,077
年內撥備	—	—	17,135	3,221	12,015	32,371
出售	—	—	—	—	(5,029)	(5,029)
於損益表中確認之年內減值	—	—	14,794	—	—	14,794
於二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>114,910</u>	<u>28,971</u>	<u>90,332</u>	<u>234,213</u>
賬面淨值：						
於二零零二年十二月三十一日	<u>1,555,508</u>	<u>1,301,775</u>	<u>517,744</u>	<u>3,234</u>	<u>24,731</u>	<u>3,402,992</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>1,625,000</u>	<u>1,244,010</u>	<u>549,673</u>	<u>6,455</u>	<u>22,033</u>	<u>3,447,171</u>

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 15. 固定資產(續)

本集團租賃土地及樓宇、投資及酒店物業之賬面淨值分析如下：

	租賃土地及樓宇		投資物業		酒店物業	
	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
於香港以長期租約持有	<b>198,300</b>	218,956	<b>834,000</b>	919,870	—	—
於中國內地以長期租約持有	—	—	<b>459,000</b>	314,000	<b>528,000</b>	556,000
於中國內地以中期租約持有	<b>319,444</b>	330,717	—	—	<b>1,027,508</b>	1,069,000
其他地方之永久業權	—	—	<b>8,775</b>	10,140	—	—
於十二月三十一日	<b>517,744</b>	549,673	<b>1,301,775</b>	1,244,010	<b>1,555,508</b>	1,625,000

本集團於香港之若干租賃土地及樓宇於一九九八年按當時賬面值247,876,000港元重新分類，該款額乃獨立具專業資格估值師行卓德測計師行有限公司按於一九九八年六月三十日之公開市值基準評估投資物業價值。

除由獨立具專業資格估值師行Paragon Appraisal Services, Inc.重估本集團之永久業權物業外，本集團投資及酒店物業均由卓德測計師行有限公司重估。該等物業全部按公開市值基準，以於二零零二年十二月三十一日之現有用途重估價值。投資物業已根據經營租賃租予第三方，有關之進一步資料概要已載於財務報告附註38。

計入上述財務報告中之酒店物業重估虧絀如下：

	千港元
重估虧絀	76,930
於重估儲備中扣除(附註35)	(30,222)
計入損益表(附註7)	<u>46,708</u>

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 15. 固定資產(續)

計入上述財務報告中之投資物業重估虧絀如下：

	千港元
重估虧絀淨額	123,734
少數股東應佔重估盈餘	22,782
	<hr/>
本集團應佔重估虧絀淨額	146,516
於重估儲備扣除(附註35)	(48,989)
	<hr/>
計入損益表	<u>97,527</u>

倘本集團租賃土地、樓宇及酒店物業以過往成本減累計折舊計算，於二零零二年十二月三十一日之賬面值分別為169,406,000港元(二零零一年：177,669,000港元)及1,409,081,000港元(二零零一年：1,456,163,000港元)。

本集團於北京之酒店物業所在之一幅土地，其土地使用權於二零零六年十月屆滿。根據中國法律顧問之法律意見，土地使用權可於支付地價後再續期26年，直至二零三二年十月為止。董事擬於適當時重新延長土地使用權年期。

因市場情況欠佳，年內已確認租賃土地及樓宇減值準備14,794,000港元。董事參照按於二零零二年十二月三十一日之公開市價之估值釐定之可收回數額估計減值虧損。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 16. 發展中物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於年初	<b>953,932</b>	1,065,938
添置	<b>200,125</b>	63,901
已付訂金	—	106,363
撥作資本利息	—	23
轉往固定資產(附註15)	<b>(12,130)</b>	—
轉往投資物業(附註15)	<b>(181,499)</b>	—
轉往待售物業	<b>(28,835)</b>	—
轉往銷售成本	<b>(125,502)</b>	—
減值準備	—	(282,293)
於十二月三十一日	<b>806,091</b>	953,932

本集團之發展中物業分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於香港以長期租約持有	<b>75,363</b>	75,309
於中國內地以中期租約持有	<b>730,728</b>	878,623
於十二月三十一日	<b>806,091</b>	953,932

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 16. 發展中物業(續)

由於當地政府將原本之土地由住宅用途改變為工業用途，故本集團於年內與一名獨立第三者簽訂協議，將位於中國內地之土地交換另一幅於中國內地之土地。於二零零二年十二月三十一日，為取得本集團獲提供作交換的新土地之所有權及權益之相關手續仍在辦理中。過往年度已就交換土地作出法律費用準備。簽訂上述協議後，未動用準備已撥回，載列如下：

	千港元
於年初	5,259
撥回未動用款項(附註7)	<u>(5,259)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

### 17. 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
非上市投資，按成本值	<b>1,614,584</b>	1,537,554
應收附屬公司款項	<b>5,222,541</b>	5,255,028
欠附屬公司款項	<b>(840,202)</b>	(898,446)
	<b>5,996,923</b>	5,894,136
減值準備	<b>(1,189,499)</b>	(1,215,939)
	<b>4,807,424</b>	<u>4,678,197</u>

應收／欠附屬公司之款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零二年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司之詳情列載於財務報告附註41。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 18. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分佔資產淨值	<b>874,591</b>	804,783
應收聯營公司款項	<b>52,408</b>	60,122
	<b>926,999</b>	864,905

應收聯營公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之聯營公司之詳情列載於財務報告附註42。

本集團分佔聯營公司資產淨值中，包括分佔中糧國際之資產淨值。董事會認為，上述分佔資產淨值對本集團之財務報告乃屬重要。中糧國際及其附屬公司(統稱「中糧國際集團」)之資產淨值及彼等各自之業績詳情如下：

#### 中糧國際集團\*

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零一年 十二月三十一日 千港元
非流動資產	<b>2,951,535</b>	2,547,186
流動資產	<b>4,504,594</b>	3,356,745
流動負債	<b>(2,755,896)</b>	(1,611,932)
長期負債	<b>(399,349)</b>	(388,415)
少數股東權益	<b>(757,598)</b>	(641,865)
	<b>3,543,286</b>	3,261,719

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 18. 於聯營公司之權益 (續)

	截至二零零二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零一年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	<b>11,110,532</b>	6,205,430
除稅前溢利	<b>573,600</b>	331,527
稅項	<b>(70,308)</b>	(34,027)
未計少數股東權益之溢利	<b>503,292</b>	297,500
少數股東權益	<b>(97,689)</b>	(85,734)
股東應佔日常業務純利	<b>405,603</b>	211,766
或然負債	—	15,566

\* 上述數字摘錄自中糧國際已公佈之經審核財務報告。

結算日後，本集團出售其於中糧國際之全部股權及終止食品加工及相關業務。根據中糧國際於二零零二年十二月三十一日之資產淨值計算，出售所得收益約為47,416,000港元，有關詳情載於財務報告附註4。

### 19. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分佔資產淨值	<b>463,410</b>	468,184
應收共同控制實體款項	<b>72,390</b>	126,048
減值準備	<b>535,800</b> <b>(211,659)</b>	594,232 (211,659)
	<b>324,141</b>	382,573

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 19. 於共同控制實體之權益(續)

應收共同控制實體款項包括一筆40,748,000港元(二零零一年:84,112,000港元)之無抵押貸款,該貸款附有年息5.841厘及須於一年內償還。應收共同控制實體款項餘額乃無抵押、免息及無固定還款期。

本集團之共同控制實體於二零零二年十二月三十一日之詳情列載於財務報告附註43。

### 20. 存貨

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
製成品	2,510	3,390
酒店存貨	9,242	11,695
	<u>11,752</u>	<u>15,085</u>

存貨之賬面值於結算日按成本列賬。

### 21. 待售物業

於結算日以可變現淨值入賬之物業賬面值包括待售物業135,261,000港元(二零零一年:零)。

由於市況不景,故年內已確認減值準備7,738,000港元。董事參照按於二零零二年十二月三十一日之公開市值的估值釐定之可收回數額估計減值虧損。

### 22. 其他投資

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於香港以外之上市投資按公平值	<u>1,138</u>	<u>1,138</u>

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 23. 貿易應收賬款、預付款項及其他應收賬項

買家是按照買賣合約的條文而應繳所售出物業的作價。出租物業的每月租金是由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬款是按個別合約繳款條文而繳付其賬項。

貿易應收賬款於二零零二年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
結餘之賬齡如下：		
六個月內	<b>89,968</b>	16,052
七至十二個月	<b>62,579</b>	1,344
一至兩年	<b>988</b>	9,656
超過兩年	<b>5,676</b>	9,069
	<b>159,211</b>	36,121
預付款項及其他應收賬項	<b>21,524</b>	40,087
	<b>180,735</b>	76,208

### 24. 應收同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

### 25. 應收控股公司款項

應收控股公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 26. 現金及現金等值

	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
現金及銀行結餘	<b>270,616</b>	159,470	<b>2,151</b>	1,518
定期存款	<b>13,183</b>	96,770	<b>13,183</b>	96,770
	<b>283,799</b>	256,240	<b>15,334</b>	98,288

### 27. 貿易應付賬款、應計款項及其他負債

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
尚未償還款項還款年期：		
六個月內	<b>27,850</b>	30,280
七至十二個月	<b>58,305</b>	2,592
一至兩年	<b>543</b>	1,237
超過兩年	<b>23,669</b>	35,651
	<b>110,367</b>	69,760
應計款項及其他負債	<b>143,608</b>	134,018
	<b>253,975</b>	203,778

### 28. 欠控股公司款項

欠控股公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

### 29. 欠同系附屬公司款項

欠同系附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 30. 無抵押銀行貸款

	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
須按下列年期償還之無抵押銀行貸款：				
一年內或按要求時	<b>321,200</b>	441,714	<b>321,200</b>	441,714
第二年	<b>386,766</b>	123,929	<b>312,000</b>	77,200
第三年至第五年 (首尾兩年包括在內)	<b>46,729</b>	405,458	—	312,000
	<b>754,695</b>	971,101	<b>633,200</b>	830,914
列為流動負債之部分	<b>(321,000)</b>	(441,714)	<b>(321,200)</b>	(441,714)
長期部分	<b>433,495</b>	529,387	<b>312,000</b>	389,200

若干無抵押銀行貸款121,495,000港元(二零零一年:93,458,000港元)乃由最終控股公司作出擔保。

結算日後,本集團於二零零三年三月動用出售中糧國際所得款項(見附註44)償還銀行貸款合共約633,200,000港元。

### 31. 遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於年初之結餘	<b>190</b>	639
本年度抵免(附註11)	<b>(190)</b>	(449)
於十二月三十一日之結餘	<b>—</b>	190

由於其後出售物業之任何已變現溢利均毋須繳納稅項,故因重估本集團位於香港物業而產生之盈餘並不構成遞延稅項之時差影響。

本集團並未就重估其位於中國內地物業之盈餘作出遞延稅項撥備,因董事認為,此等物業乃擬作長期持有,於可預見未來產生負債之機會不大。

本集團或本公司於本年度或於結算日概無任何未作撥備之重大遞延稅項(二零零一年:無)。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 32. 少數股東權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分佔少數股東應佔之資產淨值	<b>173,637</b>	119,328
少數股東墊款	<b>85,674</b>	8,714
	<b>259,311</b>	128,042

少數股東墊款乃無抵押、免息及無固定還款期。

### 33. 股本

#### 普通股

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
法定： 每股面值0.10港元之普通股50,000,000,000股	<b>5,000,000</b>	5,000,000
已發行及繳足： 每股面值0.10港元之普通股3,343,920,115股 (二零零一年：2,675,136,092股)	<b>334,392</b>	267,514

年內，本集團按於二零零二年九月五日名列股東名冊之股東所持四股現有股份可獲分配一股供股股份之基準進行供股，每股供股股份發售價0.35港元，導致合共發行668,784,023股每股面值0.10港元之股份，扣除開支前，總現金代價為234,074,408港元。發行股份開支約為1,698,000港元。

### 34. 購股權計劃

年內採納會計實務準則第34號，有關詳情見財務報告附註2及附註3「僱員福利」一節。因此，有關本公司購股權計劃詳盡資料現時載於財務報告附註。去年，由於該等資料亦為上市規則規定須予披露之資料，故該等披露資料載入董事會報告。

本公司設有購股權計劃（「舊計劃」），旨在鼓勵及獎勵該等曾對本集團業務成就有貢獻的合資格參與人士。舊計劃之合資格參與人士包括本公司董事及本集團其他僱員。計劃已於一九九九年六月二日起生效，除非計劃被註銷或修訂，否則計劃一直有效，直至生效日期後十年為止。年內，於二零零二年五月十三日，舊計劃被終止，並已採納新購股權計劃（「新計劃」）以符合於二零零一年九月一日生效之上市規則修訂。

### 34. 購股權計劃(續)

自一九九九年六月二日採納以來，本集團並無向任何合資格參與人士(包括董事或彼等各自之聯繫人士或本集團之僱員)授予舊計劃項下任何可認購本公司普通股之購股權。

採納新計劃之目的在於鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。新計劃之合資格參與者包括本公司董事及本集團其他僱員。新計劃於二零零二年五月十三日起生效，除非被取消或修訂，否則自該日起十年內有效。

於任何十二個月內，根據購股權向新計劃合資格參與人士可予發行之股份總數最多為本公司任何時間已發行股份之1%。進一步授出超過此限額之購股權須取得股東於股東大會之批准。

向任何董事、高級行政管理層或主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權須事先取得獨立非執行董事批准。此外，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授出超過本公司於任何時間已發行股份0.1%或股份總面值。進一步授出任何購股權須取得股東於股東大會批准。

購股權可於授出日期起計二十八日內接納，獲授人於接納時須支付名義代價合共1港元。購股權之行使期乃由董事會釐定，惟不得超過授出日期後起計十年屆滿。

購股權之行使價乃由董事會釐定，惟不得低於以下三項最高者：(i) 本公司股份於授出購股權日期在聯交所所報收市價；及(ii) 本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所所報平均收市價。

購股權並無賦予持有人享有股息或於股東大會投票之權利。

自二零零二年五月十三日採納新計劃以來，本公司並無根據新計劃向任何合資格參與者(包括董事或本集團僱員)授出購股權。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 35. 儲備

#### 本集團

	特別										合計
	資本儲備	股份溢價賬	資本儲備	投資物業重估儲備	酒店物業重估儲備	其他物業重估儲備	外匯波動儲備	法定儲備	資本贖回儲備	保留溢利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零一年一月一日	—	946,454	(121,471)	59,125	56,011	41,164	3,894	10,239	1,948	1,624,450	2,621,814
往年度商譽減值調整*	—	—	167,549	—	—	—	—	—	—	(167,549)	—
經重列	—	946,454	46,078	59,125	56,011	41,164	3,894	10,239	1,948	1,456,901	2,621,814
削減面值後從股本轉撥	2,407,622	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,407,622
儲備重新分類	—	—	—	41,164	—	(41,164)	—	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	189	—	—	—	189
出售投資物業解除淨額	—	—	—	(2,857)	—	—	—	—	—	—	(2,857)
重估投資物業之虧絀淨額	—	—	—	(48,443)	—	—	—	—	—	—	(48,443)
重估酒店物業之虧絀淨額	—	—	—	—	(7,511)	—	—	—	—	—	(7,511)
分估一間聯營公司重估酒店物業之虧絀淨額	—	—	—	—	(4,442)	—	—	—	—	—	(4,442)
被視為出售一間附屬公司時解除之商譽	—	—	48,704	—	—	—	—	—	—	—	48,704
一間聯營公司應佔出售一間聯營公司及一間附屬公司時解除之商譽	—	—	40,909	—	—	—	—	—	—	—	40,909
被視為出售一間上市附屬公司時從保留溢利轉撥	—	—	32,396	—	—	—	—	—	—	(32,396)	—
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(656,115)	(656,115)
於二零零一年十二月三十一日	2,407,622	946,454	168,087	48,989	44,058	—	4,083	10,239	1,948	768,390	4,399,870

\* 往年度調整已於二零零一年作出，以遵守在二零零一年首次生效之會計實務準則第31號「資產減值」。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 35. 儲備 (續)

#### 本集團

	特別 資本 儲備	股份 溢價賬	資本 儲備	投資物業 重估儲備	酒店物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	外匯 波動儲備	法定儲備	資本 贖回儲備	保留溢利	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年一月一日	2,407,622	946,454	168,087	48,989	44,058	—	4,083	10,239	1,948	768,390	4,399,870
供股發行新股	—	167,196	—	—	—	—	—	—	—	—	167,196
股份發行開支	—	(1,698)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,698)
重估投資物業之虧絀淨額 (附註15)	—	—	—	(48,989)	—	—	—	—	—	—	(48,989)
重估酒店物業之虧絀淨額 (附註15)	—	—	—	—	(30,222)	—	—	—	—	—	(30,222)
從保留溢利轉撥	—	—	—	—	—	—	—	5,875	—	(5,875)	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,581	4,581
於二零零二年 十二月三十一日	<u>2,407,622</u>	<u>1,111,952</u>	<u>168,087</u>	<u>—</u>	<u>13,836</u>	<u>—</u>	<u>4,083</u>	<u>16,114</u>	<u>1,948</u>	<u>767,096</u>	<u>4,490,738</u>
由下列公司保留儲備：											
本公司及附屬公司	2,407,622	1,111,952	158,203	—	13,836	—	2,677	2,007	1,948	440,123	4,138,368
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,894)	(13,894)
聯營公司	—	—	9,884	—	—	—	1,406	14,107	—	340,867	366,264
於二零零二年 十二月三十一日	<u>2,407,622</u>	<u>1,111,952</u>	<u>168,087</u>	<u>—</u>	<u>13,836</u>	<u>—</u>	<u>4,083</u>	<u>16,114</u>	<u>1,948</u>	<u>767,096</u>	<u>4,490,738</u>
由下列公司保留儲備：											
本公司及附屬公司	2,407,622	946,454	158,203	48,875	44,058	—	2,677	2,007	1,948	500,531	4,112,375
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,075)	(9,075)
聯營公司	—	—	9,884	114	—	—	1,406	8,232	—	276,934	296,570
於二零零一年 十二月三十一日	<u>2,407,622</u>	<u>946,454</u>	<u>168,087</u>	<u>48,989</u>	<u>44,058</u>	<u>—</u>	<u>4,083</u>	<u>10,239</u>	<u>1,948</u>	<u>768,390</u>	<u>4,399,870</u>

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 35. 儲備(續)

#### 本公司

	特別資本 儲備 千港元	股份 溢價賬 千港元	投資 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 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	—	946,454	62,369	1,948	591,860	1,602,631
投資一間附屬公司之 減值虧損	—	—	(62,369)	—	—	(62,369)
削減面值後從 股本轉撥	2,407,622	—	—	—	—	2,407,622
本年度虧損	—	—	—	—	(266,556)	(266,556)
於二零零一年 十二月三十一日及 二零零二年一月一日	2,407,622	946,454	—	1,948	325,304	3,681,328
供股發行新股	—	167,196	—	—	—	167,196
股份發行開支	—	(1,698)	—	—	—	(1,698)
本年度溢利	—	—	—	—	10,037	10,037
於二零零二年 十二月三十一日	<b>2,407,622</b>	<b>1,111,952</b>	—	<b>1,948</b>	<b>335,341</b>	<b>3,856,863</b>

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 35. 儲備(續)

於二零零一年一月一日前因收購附屬公司及一間聯營公司所產生、列於資本儲備中之商譽及負商譽金額如下：

	本集團	
	於資本儲備 扣除之商譽 千港元	計入資本儲備 之負商譽 千港元
成本：		
於年初及於二零零二年十二月三十一日	280,916	(203,718)
累計減值：		
於年初及於二零零二年十二月三十一日	167,549	—
淨額：		
於年初及於二零零二年十二月三十一日	113,367	(203,718)

### 36. 綜合現金流量表附註

收購物業發展項目：

	千港元
收購之資產淨值：	
固定資產	141
貿易應收賬款、預付款項及其他應收賬項	62,419
待售物業	250,849
應收直系控股公司款項	2,204
應收同系附屬公司款項	29,412
現金及銀行結餘	171,180
應付稅項	(49,789)
銀行貸款	(141,509)
應計款項及其他負債	(82,682)
欠少數股東款項	(77,025)
	165,200
支付方式：	
現金	165,200

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 36. 綜合現金流量表附註(續)

收購物業發展項目之現金流入淨額分析如下：

現金代價	(165,200)
所收購現金及銀行結餘	171,180
	<hr/>
有關收購物業發展項目之現金及現金等值之現金流入淨額	5,980
	<hr/>

年內，本集團向直系控股公司收購俊威投資有限公司100%權益。俊威投資有限公司為投資控股公司，持有廣州僑鵬房產開發有限公司（「物業發展項目」）99%股本權益。購買代價須以現金支付，並已於二零零二年九月悉數支付。

自收購後，截至二零零二年十二月三十一日止年度，物業發展項目為本集團帶來營業額120,633,000港元及除稅但未計少數股東權益之綜合溢利34,183,000港元。

### 37. 或然負債

	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
就非全資附屬公司獲授之融資向 銀行作出擔保	—	—	46,729	46,729
就本集團購買物業所獲銀行 按揭貸款作出擔保	219,610	—	—	—

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 38. 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業、若土租賃土地、樓宇及待售物業，議定租約為期由2至15年。租約條款一般亦規定租戶支付保證按金及根據當時之市況定期調整租金。

於二零零二年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可註銷經營租賃於以下年期到期之未來最低租賃應收款項總額如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	<b>43,777</b>	36,426
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<b>45,604</b>	62,405
	<b>89,381</b>	98,831

### 39. 資本承擔

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就土地、物業及廠房作出已訂約資本承擔	<b>—</b>	150,917

除上文所披露者外，本集團或本公司於結算日並無任何重大資本及經營租賃承擔。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 40. 關連人士之交易

除本財務報告其他部分所詳細披露交易及結餘外，本集團於年內與關連人士訂有下列重大交易：

	附註	本集團	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
與同系附屬公司之交易：			
租金收入	(i)	5,197	3,846
酒店管理費支出	(ii)	7,466	7,514
物業管理費	(i)	1,377	755
購買貨品	(i)	—	60,121
已付運費及佣金	(i)	—	5,431
已付利息支出	(iii)	—	2,144
與直系控股公司之交易			
補償	(iv)	14,667	—
與最終控股公司之交易			
補償	(v)	40,536	—
銷售貨品	(i)	—	105,489

附註：

- (i) 該等交易乃按現行市價成交或如無市價參考，按成本值加上一定百分比之利潤進行。
- (ii) 酒店管理費按有關公司之經營溢利總額及營業額某一百分比徵收。
- (iii) 利息支出乃來自一筆欠同系附屬公司之無抵押並按年利率3.5厘至6厘計息之貸款。
- (iv) 該項補償乃根據本集團與中糧香港訂立之契據而作出。誠如財務報告附註36所詳述，年內，本集團向中糧香港收購俊威投資有限公司全部已發行股本。該項補償由中糧香港就俊威投資有限公司一間附屬公司於中國內地銷售物業之若干稅項作出補償。根據該契據，有關補償乃按根據有關規定須繳之物業銷售稅款（已於本集團之綜合損益表內妥為入賬）與中糧香港估計之稅款之間之差額計算。
- 根據中糧香港發出之函件及經本公司確認，中糧香港將直接向有關地方稅務機關支付低估稅項之補償。
- (v) 該項補償根據本集團與中糧公司訂立之契據而作出，以補償本集團因豁免兩間非全資附屬公司股東貸款之利息而產生之虧損。誠如財務報告附註41所詳述，本集團於凱萊大酒店有限公司及大連凱萊大酒店有限公司分別擁有65%及70%股權，而中糧公司為該兩間非全資附屬公司之少數股東。於過往年度，本集團向該等附屬公司墊支計息股東貸款，有關利息已妥為計入其財務報告。年內，本集團豁免股東貸款之累計利息。該豁免導致該兩間非全資附屬公司於年內產生溢利，而由少數股東中糧公司攤分溢利。上述補償乃按中糧公司應佔該兩間非全資附屬公司因豁免產生之溢利，就任何有關稅務影響作出調整後計算。

上文附註(i)及(ii)所載之關連人士交易，根據上市規則之規定，構成須於財務報告中披露之關連交易。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 41. 主要附屬公司

於二零零二年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行普通 股本面值／ 註冊股本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			二零零二年	二零零一年	
Bapton Company Limited	香港	普通股 2港元	<b>100</b>	100	物業投資 及發展
北京名都房地產 開發有限公司†	中國	10,000,000美元	<b>85</b>	85	物業投資
Brunton Holdings Limited	英屬維爾 京群島	普通股 1美元	<b>*100</b>	*100	投資控股
大連凱萊大酒店 有限公司†	中國	11,200,000美元	<b>70</b>	70	酒店投資及 經營
凱萊大酒店有限公司∞	中國	18,000,000美元	<b>65</b>	65	酒店投資及 經營
輝任投資有限公司	香港	普通股 10,000港元	<b>100</b>	100	物業發展
偉泉置業有限公司	香港／ 中國	普通股 2港元	<b>*100</b>	*100	物業投資 及發展
廣州僑鵬房產開發 有限公司†	中國	人民幣 148,000,000元	<b>99</b>	—	物業投資 及發展
三亞凱萊度假 酒店有限公司∞	中國	20,000,000美元	<b>100</b>	100	酒店投資及 經營

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 41. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通 股本面值/ 註冊股本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			二零零二年	二零零一年	
上海鵬利置業 發展有限公司 <sup>∞</sup>	中國	25,000,000美元	<b>100</b>	100	物業發展
瀋陽凱萊大廈 有限公司 <sup>†</sup>	中國	14,400,000美元	<b>65</b>	65	酒店投資及 經營
瀋陽鵬利廣場房產 開發有限公司 <sup>††</sup>	中國	7,500,000美元	<b>92.5</b>	92.5	物業發展
鵬源發展(廈門) 有限公司	香港/ 中國	普通股 10,000港元	<b>*100</b>	*100	物業投資 及發展

- \* 由本公司直接持有
- <sup>∞</sup> 全外資企業
- <sup>†</sup> 中外合資企業
- <sup>††</sup> 中外合作企業

上表已列出董事會認為對本年度業績構成主要影響或構成本集團資產淨值主要部分之本公司附屬公司。董事會認為，載列其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 42. 聯營公司

於二零零二年十二月三十一日，本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	業務架構	本集團應 佔所有權 百分比	主要業務
深圳香格里拉大酒店	中國	公司	20.7	酒店投資及 經營
中國糧油國際有限公司	百慕達	公司	21.52	投資控股

於聯營公司之控股權通過本公司之全資附屬公司持有。

### 43. 共同控制實體

於二零零二年十二月三十一日，本集團之共同控制實體之詳情如下：

名稱	業務架構	主要 營業地點	所有權權益 百分比	投票權 百分比	分佔溢利 百分比	主要業務
深圳新安湖實業 有限公司	公司	中國	100	50	40-45	物業發展 及租賃
深圳新安湖物業 管理有限公司	公司	中國	40	50	40	物業管理
北京前鐵娛樂城 有限公司 (「北京前鐵」)	公司	中國	100	50	附註	物業租賃

附註：

根據協議條款，本集團於支付一筆定額款項予其他合營夥伴後，可享有北京前鐵由一九九九年計起首九年經營期內之所有溢利及須承擔其於期內所有虧損。所以，本集團於合營企業餘下期間應佔北京前鐵經營業績之45%。

## 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

### 44. 結算日後事項

誠如財務報告附註4所詳述，結算日後，本集團已售出其於中糧國際之所有股份權益。自此，本集團已終止其食品加工及有關業務。

已於二零零三年三月動用出售中糧國際所得款項，償還總金額633,200,000港元之銀行貸款。

### 45. 比較金額

誠如財務報告附註2之進一步闡釋，由於年內採納若干新頒及經修訂之會計實務準則，財務報告之若干項目及結餘之賬目處理及呈報已予修訂以符合新規定。因此，若干比較金額已予重新分類以符合現年度之呈報。

### 46. 財務報告之批准

財務報告已於二零零三年四月八日經董事會批准並授權刊發。