

1. 公司資料

本公司之主要業務為投資控股，而本公司各附屬公司之主要業務載於財務報告附註13。年內，本集團各附屬公司之主要業務性質並無任何變動。

2. 編製基準及主要會計政策概要

(a) 編製基準

本財務報告乃按香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）、香港公司條例之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。財務報告乃按過往成本法編製。

本集團於本年度首次採用以下由會計師公會頒佈之會計實務準則，該等會計實務準則自二零零二年一月一日或其後開始之會計期間起生效：

- 會計實務準則第1號（經修訂） 「財務報表之呈報」
- 會計實務準則第11號（經修訂） 「外幣換算」
- 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（經修訂） 「僱員福利」

採用該等會計準則導致現金流量表及股權變動表之呈報方式有所改變，惟並無對本會計期間或以往會計期間之業績有任何重大影響，因此並無作出前期調整。

除另有說明外，本年報呈列之二零零一年比較數字已計及採用上述新頒佈會計準則所導致調整之影響（如適用）。

(b) 編製基準及綜合賬目

綜合財務報告包括本公司及各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。年內所收購或出售附屬公司之業績分別自收購日期起計或計至出售日期止計入綜合收益表。本集團內各公司間之一切重要交易及結存均於綜合賬目時撤銷。

出售附屬公司之盈虧指銷售所得款項與本集團分佔其資產淨值連同先前未有在綜合收益表扣除或確認之任何商譽或資本儲備之差額。

二零零二年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之公司。

附屬公司投資乃按成本減任何已確定減值虧損計入本公司之資產負債表。

(d) 聯營公司

聯營公司為本公司之附屬公司或共同控制機構以外，本集團或本公司對其有重大影響力之公司。

聯營公司投資乃按權益法於綜合資產負債表入賬，而該等投資初步則按成本入賬，其後會就收購後本集團應佔聯營公司資產淨值後出現之變動而作出調整。聯營公司業績乃以本集團應佔聯營公司經營業績為限在綜合收益表入賬。

(e) 共同控制機構

合營公司指一項合約安排由兩方或以上共同承擔經濟活動，而並無任何一方擁有有關經濟活動之單一控制權。

共同控制機構指根據合約安排而成立之公司、合夥或其他機構，而各合營者均擁有權益。

本集團應佔共同控制機構之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團於共同控制機構之權益乃按權益會計法計算，並就任何減值(董事認為性質屬短期而視為必須作出者除外)扣除任何減值虧損後，計入綜合資產負債表之本集團應佔資產淨值。

2. 編製基準及主要會計政策概要(續)

(f) 商譽

綜合賬目所產生之商譽，指收購成本高於本集團應佔所收購可辨認資產及負債之公平價值之差額。就受控制附屬公司而言：

- 於二零零一年一月一日前進行收購所產生之正商譽在儲備內撇銷及減去減值虧損；而
- 於二零零一年一月一日或其後進行收購所產生之正商譽則按其估計可使用年期以直線法在綜合收益表攤銷。正商譽乃按成本減任何累積攤銷與任何減值虧損在綜合資產負債表入賬。

就收購聯營公司及共同控制機構而言，正商譽乃按其估計可使用年期以直線法在綜合收益表攤銷。正商譽成本減任何累積攤銷與任何減值虧損乃計入聯營公司或共同控制機構權益之賬面值。

收購受控制附屬公司、聯營公司及共同控制機構所產生之負商譽，指本集團應佔所收購認可資產及負債之公平價值高於收購代價之差額。負商譽乃按下列各項入賬：

- 於二零零一年一月一日前進行收購所產生之負商譽撥入資本儲備；而
- 於二零零一年一月一日或其後進行收購所產生之負商譽於有關日後虧損及開支獲確認時在綜合收益表確認，惟以收購計劃內訂明並可作可靠估計而未有確認之日後虧損及開支為限。任何餘下不超過所收購非貨幣資產公平價值之負商譽均按該等可予折舊／攤銷之資產之加權平均可使用年期在綜合收益表內確認，而高於該等非貨幣資產公平價值之負商譽會即時確認入綜合收益表。

就未有在綜合收益表確認之任何負商譽而言：

- 如屬受控制附屬公司，該負商譽與商譽於綜合資產負債表內列作資產減值同一分類；而

二零零二年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要 (續)

(f) 商譽 (續)

— 如屬聯營公司及共同控制機構，該負商譽則以聯營公司或共同控制機構權益之賬面值入賬。

就年內所出售之受控制附屬公司、聯營公司或共同控制機構而言，任何先前未有在綜合收益表攤銷或計入本集團之儲備變動之應佔購入商譽數額乃計入出售之盈虧。

(g) 固定資產及折舊

除投資物業外，固定資產按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。

用於修復固定資產至正常運作情況之主要成本均列入收益表內。裝修改良開支則會撥充資本並按本公司之估計可使用年期折舊。

出售固定資產(投資物業除外)之盈虧乃出售所得款項與有關資產賬面值之差額，並在收益表確認。

已確認固定資產其後之相關開支乃於日後經濟利益大有可能高於現有資產原先評定之表現水平時計入資產賬面值，並將流入本集團。所有其他其後開支於產生時確認為期內開支。

折舊乃按個別資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。折舊所採用之主要年率如下：

長期租約土地	按尚餘租期計算
樓宇	2%至10%
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
傢俬及設備	20%

2. 編製基準及主要會計政策概要 (續)

(h) 減值

本集團會於每年結算日檢討有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之跡象。倘出現任何該等跡象，則重估資產之可收回數額以釐定減值虧損(如有)數額。

資產之估計可收回數額指預計日後用途及最終出售用途與其售價淨額之較高者。

倘估計資產之可收回數額降至低於其賬面值，則該資產之賬面值將調減至可收回數額之水平，並會即時將減值虧損列作開支。

倘減值虧損其後減少，則有關資產之賬面值將回升至重新估計之可收回數額，而所增加之賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之減少將即時列作收入。

(i) 有價證券

有價證券指長期持有作買賣用途之股本證券投資，並根據於結算日之市場報價按公平價值個別入賬。因證券公平價值之改變而產生之盈虧乃按產生之期間計入收益表或自收益表扣除。

(j) 高爾夫球會會籍

高爾夫球會會籍按成本減任何減值虧損入賬。

(k) 撥備

當本集團因以往事件而大有可能須承擔法律責任或引伸責任，而本集團可能因承擔該等責任而導致可合理估計並附有經濟利益之資源外流時作出撥備。

撥備乃於各結算日作出檢討，並加以調整以反映當時之最佳估值。倘款項之時間價值有重大影響，則撥備數額為預計所須承擔該等責任之開支現值。

2. 編製基準及主要會計政策概要 (續)

(l) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過去事件而可能產生之責任，而僅視乎日後會否出現一項或多項非本集團可完全控制之事件而作實。過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟資源或不能就該責任之數額作可靠估計而未有確認。

或然負債並無確認入賬但會於財務報告附註中作出披露。倘經濟利益流出之可能性出現變動，致使可能出現經濟利益流出，則會確認為準備。

或然資產乃因過去事件而可能出現之資產，而僅視乎會否出現一項或多項非本集團可完全控制之事件而作實。

或然資產並無確認入賬但已於大有可能出現經濟利益流入時在財務報告附註中披露。當流入作實時，則會確認資產。

(m) 收入確認

- (i) 出售貨品所得收入於所有權之風險及回報轉移至客戶時確認入賬，一般與貨品付運予客戶及所有權移交同時發生。
- (ii) 利息收入按時間比例根據未償還本金及適用之利率入賬。
- (iii) 租金收入根據租期按時間比例確認入賬。
- (iv) 代理及佣金收入於交易日確認入賬。
- (v) 出售有價證券所得收入於交易日確認入賬。
- (vi) 股息收入在股東有權獲取該等股息時確認入賬。

(n) 外幣

年內之外幣交易按交易日之匯率換算，而以外幣列值之貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。外匯差額在收益表內反映。

2. 編製基準及主要會計政策概要(續)

(n) 外幣(續)

附屬公司、共同控制機構及聯營公司之資產負債表按結算日之匯率換算，而損益表則按平均匯率換算。因匯價變動而產生之外匯差額在儲備賬內反映。

於過往年度，海外企業之盈虧按結算日之收市匯率換算。儘管會計政策有所改變，由於改變對本年度及過往年度並無重大影響，因此並無重列過往年度海外企業盈虧之換算。

(o) 退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與定額供款強制性公積金退休福利計劃(「香港計劃」)之僱員提供香港計劃。香港計劃由二零零零年十二月一日起生效。本集團按僱員底薪供款，並根據香港計劃之規則於應支付供款時自收益表扣除。香港計劃之資產與本集團之資產分開管理，以獨立資金之形式持有。本集團根據香港計劃作出僱主供款時，僱員即可獲得全數僱主供款。

(p) 存貨

存貨按成本及可實現淨值兩者之較低者入賬。成本按先入先出準則計算，包括將存貨達致目前地點及狀況所涉及之所有購買成本、兌換成本及其他成本，並就殘舊、過時或破爛之項目作出撥備(如適用)。

可實現淨值乃按日常業務中之估計售價減預期完成成本及預期出售時所需成本計算。

(q) 應收貿易賬項

應收貿易賬項被認為屬呆賬時作出撥備。資產負債表之應收貿易賬項乃在扣除該項撥備後入賬。

(r) 現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構活期存款以及可隨時兌換為已知數目現金而無重大價值變動風險之短期及易於套現之投資。須於接獲通知時即時償還並屬本集團現金管理不可分割部份之銀行透支乃於現金流量表內入賬列為現金及現金等值項目。

2. 編製基準及主要會計政策概要 (續)**(s) 遞延稅項**

遞延稅項乃以負債法按就課稅而計算盈利與財務報表所示之盈利兩者間之時差，並就合理預期有機會於可預見將來作實之負債及資產計算，即按現行稅率計算遞延稅項。在可合理確定遞延稅項資產能於可見將來作實前，不會將有關資產確認。

(t) 經營租約

凡出租人仍實際保留資產擁有權之所有回報及風險，則有關租約均視作經營租約。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租約所出租之資產按有關租約計入非流動資產及應收租金，並按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則有關經營租約之租金按租期以直線法自收益表中扣除。

(u) 投資物業

投資物業乃興建工程及發展項目經已完成之土地及樓宇權益，並因具有投資潛力而計劃長期持有者，而任何租金收入均按公平磋商釐定。尚餘租期超過20年之物業不作折舊撥備，並根據每個財政年度結束時進行之專業估值按公開市值入賬。投資物業價值之變動列作投資物業重估儲備之變動處理。倘該儲備之總額不足以彌補整個投資組合之減值，則有關超逾儲備之減值自收益表扣除。其後之重估增值將按先前扣除之數額計入收益表。

出售投資物業時，就以往估值而變現之投資物業重估儲備有關部份須撥入收益表。

(v) 長期投資

於非買賣及非上市股本證券之長期投資屬策略性或長線持有之投資，長期投資乃按成本減任何減值虧損入賬。

當出現減值時，證券之賬面淨值將扣減至董事所估計之公平價值，而減值之數額則在出現減值之期間自收益表扣除。倘引致減值之情況或事件不再存在，且有充份憑證相信新情況及事件將在可預見之將來繼續存在，則先前扣除之減值數額將按扣除之數額計入收益表。

2. 編製基準及主要會計政策概要 (續)

(w) 僱員福利

- (i) 薪金、年度花紅、有薪年假、度假旅費以及本集團之非金錢福利成本於本集團僱員提供相關服務時累算。倘出現付款或結算延誤而導致重大影響，則該等數額以現值列賬。
- (ii) 根據香港強制性公積金計劃作出之強制性公積金供款於產生時在收益表確認為開支，惟以未確認為開支入賬列為無形資產及存貨之成本者除外。

(x) 關連人士

關連人士指兩名人士中其中一位人士可直接或間接控制其他人士或對其財政及經營決策有重大影響力之人士。倘若干人士受共同控制或共同重大影響，則該等人士亦視為關連人士。

(y) 分部報告

分部指本集團從事提供產品或服務(業務分部)或在特定經濟環境(地區分部)提供產品或服務之個別部份，而其所承擔之風險及回報亦與其他分部不同。

根據本集團之內部財務申報規定，本集團選定業務分部資料為主要呈報方式，而地區分部資料為次要呈報方式。

分部收入、開支、業績、資產與負債包括直接與該分部有關之項目，亦包括可合理列作有關分部之項目。例如分部資產可包括存貨、應收賬款以及固定資產。分部收入、開支、資產與負債須先行扣除綜合賬目時須撤銷之集團公司間結餘及交易，惟屬同一分部之集團公司間結餘及交易則除外。同一分部根據與外界各方之類似條款訂價。

分部資本開支即年內收購預期使用超過一年之分部資產(有形及無形資產兩者)所動用成本總額。

未分配項目主要包括金融及企業資產、計息貸款，以及企業及財務開支。

二零零二年十二月三十一日

3. 營業額及收入

營業額指年內已扣除退貨及貿易折扣後之銷售貨品發票淨值以及已收及應收租金收入之總額。

本集團年內之營業額及收入來自下列業務：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額		
銷售貨品	71,744	1,229,708
租金收入總額	1,065	2,177
	72,809	1,231,885
其他收入		
代理及佣金收入	296	571
長期非上市投資之股息收入	—	316
有價證券投資之股息收入	37	147
利息收入：		
銀行存款	2,182	4,121
共同控制機構	—	1,817
聯營公司	222	203
客戶	—	298
其他	118	—
撥回長期未償還之應付賬項	990	4,793
出售固定資產之收益	283	5
出售有價證券之收益	794	1,407
有價證券公平價值改變之未實現收益淨額	—	381
撤銷附屬公司投資時確認之負商譽	—	23
其他	330	1,144
	5,252	15,226

二零零二年十二月三十一日

4. 分部資料

(a) 業務分部

本集團按「化肥」、「農產品」、「物業投資」及「集團及其他」業務分部之表現分析如下：

	化肥		農產品		物業投資		集團及其他		綜合	
	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	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
分部收入：										
售予外界客戶	64,271	564,669	7,434	665,039	609	2,177	495	—	72,809	1,231,885
其他收入	296	377	—	802	—	—	330	536	626	1,715
總額	64,567	565,046	7,434	665,841	609	2,177	825	536	73,435	1,233,600
分部業績	(1,431)	820	18	(16,462)	(580)	(11,345)	(15,834)	(11,400)	(17,827)	(38,387)
利息及股息收入與 未分配收益									4,626	13,511
未分配開支									(22,019)	(9,527)
經營虧損									(35,220)	(34,403)
財務費用									(12)	(4,710)
撇銷共同控制 機構投資									—	(18,617)
聯營公司減值虧損									(4,270)	—
共同控制機構 商譽減值									—	(14,128)
分佔聯營公司業績									—	1,215
分佔共同控制 機構業績									(931)	(4,172)
除稅前日常業務虧損									(40,433)	(74,815)
稅項									4,570	496
股東應佔日常業務 虧損淨額									(35,863)	(74,319)

二零零二年十二月三十一日

4. 分部資料 (續)

(a) 業務分部 (續)

	化肥		農產品		物業投資		集團及其他		綜合	
	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	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
分部資產	3,822	3,659	2,099	12,380	11,952	37,749	100,234	136,550	118,107	190,338
投資聯營公司	—	—	—	—	—	—	4,278	9,236	4,278	9,236
投資共同控制機構	—	—	—	—	—	—	55,479	31,794	55,479	31,794
資產總值	3,822	3,659	2,099	12,380	11,952	37,749	159,991	177,580	177,864	231,368
分部負債	3,641	2,371	956	6,505	2,258	5,627	6,891	16,494	13,746	30,997
其他分部資料：										
折舊及攤銷	29	89	10	60	84	485	517	240	640	874
計入收益表之 減值虧損	—	—	—	—	—	—	4,679	18,916	4,679	18,916
其他非現金開支	—	12	38	106	48	—	226	2	312	120
資本開支	65	—	—	2	—	—	774	20	839	22
重估減值	—	—	—	—	1,100	14,699	—	—	1,100	14,699

(b) 地區分部

計算本集團地區分部時，收益及業績分部按客戶所在地區劃分，而資產分部則按資產所在地區劃分。

	香港		中華人民共和國 (「中國」)		海外地區		綜合	
	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	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分部收入：								
售予外界客戶	2,262	3,791	5,051	1,090,105	65,496	137,989	72,809	1,231,885
分部業績	(621)	(21,690)	(14,964)	(10,771)	(2,242)	(5,926)	(17,827)	(38,387)
其他分部資料：								
分部資產	116,227	187,781	61,637	43,587	—	—	177,864	231,368
資本開支	834	6	5	16	—	—	839	22

二零零二年十二月三十一日

5. 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
折舊	640	874
經營租約之最低租金：		
— 土地及樓宇	1,581	1,691
— 高爾夫球會會籍	45	64
核數師酬金：		
— 現年	180	520
— 往年超額撥備	—	(198)
	<u>180</u>	<u>322</u>
固定資產減值虧損	59	—
僱員成本：		
— 工資及薪金(包括董事酬金—附註7)	10,118	16,498
長期非上市投資之撇銷及減值	—	299
共同控制機構欠款撥備	—	4,177
共同控制機構欠款撇銷	—	1,831
呆賬撥備：		
— 應收共同控制機構之貿易賬項	—	4,123
— 其他應收貿易賬項	1,629	3,001
— 其他應收賬項	18,940	3,115
投資物業重估減值	1,100	14,699
高爾夫球會會籍減值虧損	350	105
聯營公司減值虧損	4,270	—
匯兌虧損淨額	312	79
有價證券公平價值改變之未實現虧損／(收益)	814	(381)
	<u>814</u>	<u>(381)</u>

6. 財務費用

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款、銀行透支及其他貸款之利息開支	<u>12</u>	<u>4,710</u>

二零零二年十二月三十一日

7. 董事及五位最高薪人士之酬金

年內，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例第161條披露之本公司董事酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
執行董事之袍金	—	500
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,895	5,896
花紅	309	368
離職補償	215	1,650
	5,419	8,414

酬金在下列範圍之董事數目如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
無—1,000,000港元	8	8
1,000,001港元—1,500,000港元	—	1
2,500,001港元—3,000,000港元	1	—
3,000,001港元—3,500,000港元	—	2
	9	11

上述兩名董事已於年內辭任。

年內董事並無作出安排，放棄或同意放棄任何酬金。

年內五位最高薪之僱員包括三位執行董事(二零零一年：四位)，董事之酬金詳情載於上文。其餘兩位(二零零一年：一位)最高薪之非董事僱員之酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	1,103	633
花紅	77	600
	1,180	1,233

7. 董事及五位最高薪人士之酬金 (續)

酬金在下列範圍之最高薪非董事僱員數目如下：

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

8. 稅項

(a) 於綜合收益表之稅項指：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本集團：		
香港—本年度撥備	—	(553)
中國—本年度撥備	(1)	—
中國—過往年度超額撥備	4,604	1,126
	4,603	573
分佔稅項：		
聯營公司	—	(153)
共同控制機構	(33)	76
本年度稅項抵免	4,570	496

由於本集團於本年度並無應課稅溢利，故並無於財務報告作出香港利得稅撥備。

香港以外其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在地之現有法律、慣例及其詮釋按當時之稅率計算。

二零零二年十二月三十一日

8. 稅項 (續)

(b) 綜合資產負債表之稅項指：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港 — 本年度撥備	—	553
中國 — 本年度撥備	1	—
已付暫繳稅	(238)	(3,028)
退還稅項	485	286
	248	(2,189)
過往年度撥備結餘	523	7,316
	771	5,127

9. 股東應佔日常業務虧損

本年度股東應佔日常業務虧損包括本公司於賬目內反映的溢利淨額約35,394,000港元(二零零一年：虧損淨額98,689,000港元)。

年內聯營公司及共同控制機構保留之本集團分佔溢利減虧損分別為零港元及虧損964,000港元(二零零一年：分別為溢利1,062,000港元及虧損4,096,000港元)。

10. 每股虧損

本年度之每股基本虧損乃按股東應佔日常業務虧損淨額35,863,000港元(二零零一年：虧損淨額74,319,000港元)及年內已發行股份564,433,557股(二零零一年：564,433,557股)計算。

由於年內本公司之購股權並無任何攤薄影響，故此並無呈列截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

11. 固定資產

本集團

	租約 土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本					
二零零二年一月一日	6,855	2,341	3,866	3,056	16,118
添置	—	—	769	76	845
出售	(1,950)	—	(2,384)	(127)	(4,461)
二零零二年十二月三十一日	4,905	2,341	2,251	3,005	12,502
累積折舊					
二零零二年一月一日	936	2,318	3,270	2,823	9,347
年內撥備	84	22	395	139	640
減值虧損	59	—	—	—	59
出售撥回	(226)	—	(2,211)	(81)	(2,518)
二零零二年十二月三十一日	853	2,340	1,454	2,881	7,528
賬面淨值					
二零零二年十二月三十一日	4,052	1	797	124	4,974
二零零一年十二月三十一日	5,919	23	596	233	6,771

本集團按長期租約持有之土地及樓宇成本分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
位於		
香港	1,776	3,726
中國	3,129	3,129
	4,905	6,855

二零零二年十二月三十一日

11. 固定資產(續)

本公司

	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本			
二零零二年一月一日	—	27	27
添置	768	6	774
出售	—	(33)	(33)
二零零二年十二月三十一日	768	—	768
累積折舊			
二零零二年一月一日	—	18	18
年內撥備	154	2	156
出售撥回	—	(20)	(20)
二零零二年十二月三十一日	154	—	154
賬面淨值			
二零零二年十二月三十一日	614	—	614
二零零一年十二月三十一日	—	9	9

12. 投資物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按估值：		
年初結存	30,080	45,000
自固定資產重新分類	—	(221)
重估減值	(1,100)	(14,699)
出售	(21,080)	—
年終結存	7,900	30,080

本集團之投資物業位於香港跑馬地樂活道6號比華利山B座16樓B1室及4號停車場第119號泊車位，並以長期租約持作住宅用途。該投資物業由獨立專業估值師韋堅信產業測量師行根據其現時用途按二零零二年十二月三十一日之公開市值基準評估。該投資物業按經營租約出租予第三者，有關詳情概述於財務報告附註24。

二零零二年十二月三十一日

13. 投資附屬公司

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，按成本	33,049	33,049
附屬公司欠款	139,507	163,594
欠附屬公司款項	—	(1,926)
	172,556	194,717
減：附屬公司欠款撥備	(104,194)	(100,194)
	68,362	94,523

該等附屬公司結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

於結算日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
K.P.B. Group Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 12美元	100	—	投資控股
浚華投資有限公司	香港	普通股 10,000港元	—	100	投資控股
祥明有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	持有會所會籍
卓禧有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	持有會所會籍
China Growth Enterprises Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 2港元	—	100	投資控股

二零零二年十二月三十一日

13. 投資附屬公司 (續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
K.P.A. Company Limited	香港	普通股 2港元 遞延股 2港元	—	100	化肥貿易
K.P.B. Asset Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 6美元	—	100	投資控股
K.P.B. Marketing Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 2美元	—	100	投資控股
K.P.B. — T.C. Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1美元	—	100	投資控股
K.P.B. Trading Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 4美元	—	100	投資控股
港佳商業拓展 有限公司	香港	普通股 2港元 遞延股 10,000港元	—	100	提供內部 融資服務
港佳實業投資 有限公司	香港	普通股 2港元 遞延股 2港元	—	100	投資控股及 投資物業
港佳國際貿易 有限公司	香港	普通股 2港元 遞延股 2港元	—	100	農產品貿易
K.P.I. Star Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1美元	—	100	暫無營業

13. 投資附屬公司(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
邁爾登貿易有限公司	英屬處女群島／ 中國	普通股 2美元 遞延股 2美元	—	100	提供市場 推廣服務
力昇國際有限公司	英屬處女群島／ 中國	普通股 1美元	—	100	提供市場 推廣服務
上海倍盛經貿 有限公司#	中國	2,000,000元 人民幣	—	100	農產品貿易

該公司並非由陳葉馮會計師行事務所有限公司審核。

註：

- (a) 上海倍盛經貿有限公司為於中國成立之中外合資企業，營運期為10年至二零一二年三月。
- (b) 年內，其中一間附屬公司聯佳商業管理有限公司已於二零零二年五月二十四日取消註冊。
- (c) 於二零零三年二月二十四日，兩間附屬公司邁爾登貿易有限公司及力昇國際有限公司根據國際商業公司法解散。

14. 投資聯營公司

	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	5,279	7,114
聯營公司欠款	3,269	2,122
	8,548	9,236
減：減值虧損	(4,270)	—
	4,278	9,236

註：結餘3,269,000港元須按年息6.138至7.344厘支付利息。

二零零二年十二月三十一日

14. 投資聯營公司 (續)

透過附屬公司間接持有之聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構	註冊及 經營地點	本集團應佔 股權百分比		主要業務
			二零零二年	二零零一年	
太倉匯豐化學肥料 有限公司	公司	中國	30	30	化肥加工及貿易

太倉匯豐化學肥料有限公司為於中國成立之中外合資企業，營運期為11年至二零零六年五月。

該聯營公司並非經陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

15. 投資共同控制機構

	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	52,188	29,276
共同控制機構欠款	3,291	6,695
	55,479	35,971
減：共同控制機構欠款撥備	—	(4,177)
	55,479	31,794

共同控制機構欠款為無抵押、免息及無固定還款期(二零零一年：欠款4,017,000港元按年息7.62厘支付利息，共同控制機構其餘欠款為無抵押、免息及無固定還款期。)

15. 投資共同控制機構 (續)

透過附屬公司間接持有之主要共同控制機構詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	所有權百分比		主要業務
			二零零二年	二零零一年	
廣州越秀倍順便利連鎖店 有限公司 (前稱「廣州越秀超市 有限公司」)	公司	中國	20.5	20.5	經營超級市場 及連鎖店
海口港佳貿易有限公司	公司	中國	51	51	投資控股
K.P.I. (BVI) Retail Management Limited	公司	英屬處女群島/ 香港	51	51	投資控股
K.P.I. Beatrice Holdings Ltd.	公司	開曼群島/ 香港	26	26	投資控股
K.P.I. Convenience Retail Company Limited	公司	英屬處女群島/ 香港	50	—	暫無營業
Lantis Trading Corporation	公司	英屬處女群島/ 香港	26	26	投資控股
上海華聯集團經濟 發展有限公司	公司	中國	25.5	25.5	經營超級市場及 連鎖店

二零零二年十二月三十一日

15. 投資共同控制機構 (續)

名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	所有權百分比		主要業務
			二零零二年	二零零一年	
上海華聯港佳商業經營 管理有限公司#	公司	中國	25	25	投資控股
上海閘北華聯吉賣盛 購物中心有限公司	公司	中國	25.2	25.2	經營超級市場及 連鎖店

該公司並非由陳葉馮會計師行事務所有限公司審核。

註：

- (a) 廣州越秀倍順便利連鎖店有限公司(前稱「廣州越秀超市有限公司」)為於中國成立之中外合資企業，營業期為20年至二零一八年十二月。
- (b) 海口港佳貿易有限公司為於中國成立之全外資企業，營業期為20年至二零一五年八月。
- (c) 上海華聯集團經濟發展有限公司為於中國成立之合資企業，營業期為20年至二零一六年三月。
- (d) 上海華聯港佳商業經營管理有限公司為於中國成立之中外合資合營企業，營業期為25年至二零二一年四月。
- (e) 上海閘北華聯吉賣盛購物中心有限公司為於中國成立之合資企業，營業期為20年至二零一八年十二月。

15. 投資共同控制機構 (續)

本集團主要共同控制機構之財務報告摘要如下：

	K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
收益表		
營業額	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅後虧損	<u>(1,891)</u>	<u>(8,031)</u>
資產負債表		
非流動資產	46,330	45,924
流動資產	59,063	12,975
流動負債	<u>(3,602)</u>	<u>(1,778)</u>
資產淨值	<u>101,791</u>	<u>57,121</u>

16. 長期投資

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股本投資，按成本	<u>773</u>	<u>773</u>

17. 有價證券

	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
上市股本投資，按市值：				
香港	<u>4,245</u>	<u>771</u>	<u>3,132</u>	<u>771</u>

二零零二年十二月三十一日

18. 存貨

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
原料	—	888

於二零零二年十二月三十一日，以可變現淨值列賬之存貨之賬面值為零港元（二零零一年：888,000港元）。

19. 應收貿易賬項及票據

本集團之應收賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
未償還賬項之賬齡		
少於30	1	—
61至180日	732	2,297
181至365日	273	—
一年以上	57	76
	<u>1,063</u>	<u>2,373</u>

20. 現金及現金等值項目

	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
現金及銀行結存	1,844	3,891	457	2,460
定期存款	86,012	126,040	86,012	23,449
	<u>87,856</u>	<u>129,931</u>	<u>86,469</u>	<u>25,909</u>
減：就短期銀行貸款及 信託收據貸款抵押 之定期存款	<u>(35,955)</u>	<u>(54,399)</u>	<u>(35,955)</u>	<u>(23,449)</u>
現金及現金等值項目	<u>51,901</u>	<u>75,532</u>	<u>50,514</u>	<u>2,460</u>

21. 遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初及年終結餘	150	150

遞延稅項之撥備指加速折舊免稅額產生之時差。

重估本集團投資物業並不被視為構成時差，故此潛在遞延稅項並無確定數額。

於結算日，本集團及本公司並無重大而尚未撥備之遞延稅項。

22. 股本

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股 (二零零一年：2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股)	200,000	200,000
已發行及繳足：		
564,433,557股每股面值0.10港元之普通股 (二零零一年：564,433,557股每股面值0.10港元之普通股)	56,443	56,443

購股權

本公司設立購股權計劃(「計劃」)，詳情載於董事會報告「購股權計劃」一節。

年初，本公司根據計劃向各執行董事授出之購股權尚有43,600,000份未行使，各持有人可於一九九九年十一月十八日至二零零四年五月十七日期間隨時認購本公司股份。每份購股權行使時應付之認購價為0.163港元。年內，共有5,600,000份購股權失效。

年初，本公司根據計劃向本集團一名僱員授出之購股權尚有1,000,000份未行使，持有人可於二零零零年一月八日至二零零四年七月七日期間隨時按每股0.218港元之價格認購本公司股份。

二零零二年十二月三十一日

22. 股本 (續)

購股權 (續)

年內並無授出或行使購股權。

於結算日，本公司根據計劃尚有39,000,000份購股權未行使，行使期由一九九九年十一月十八日至二零零四年七月七日不等。根據本公司目前之資本架構，於二零零二年十二月三十一日全數行使尚未行使之購股權須額外發行39,000,000股每股面值0.10港元之普通股，而所得現金款項約為6,412,000港元。

23. 儲備

本集團

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	法定 公益金* 千港元	外匯 浮動儲備 千港元	法定 公積金** 千港元	保留溢利/ (累積虧損) 千港元	總額 千港元
於二零零一年一月一日	108,663	53,550	74	3,003	104	38,748	204,142
本年度虧損	—	—	—	—	—	(74,319)	(74,319)
共同控制機構商譽減值	—	14,128	—	—	—	—	14,128
撤銷附屬公司投資時 確認之負商譽	—	(23)	—	—	—	—	(23)
轉撥	—	—	99	—	99	(198)	—
於二零零一年十二月三十一日 及二零零二年一月一日	108,663	67,655	173	3,003	203	(35,769)	143,928
本年度虧損	—	—	—	—	—	(35,863)	(35,863)
共同控制機構投資增加	—	—	—	(390)	—	—	(390)
轉撥	—	—	—	—	1	(1)	—
於二零零二年十二月三十一日	108,663	67,655	173	2,613	204	(71,633)	107,675

23. 儲備 (續)

本公司

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	法定 公益金 千港元	外匯 浮動儲備 千港元	法定 公積金 千港元	保留溢利/ (累積虧損) 千港元	總額 千港元
於二零零一年一月一日	108,663	—	—	—	—	56,273	164,936
本年度虧損	—	—	—	—	—	(98,689)	(98,689)
於二零零一年十二月三十一日 及二零零二年一月一日	108,663	—	—	—	—	(42,416)	66,247
本年度溢利	—	—	—	—	—	35,394	35,394
於二零零二年十二月三十一日	108,663	—	—	—	—	(7,022)	101,641
					二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	

保留溢利/(累積虧損)

由下列公司保留：

本公司及其附屬公司	(51,691)	(21,061)
聯營公司	(805)	3,465
共同控制機構	(19,137)	(18,173)
	(71,633)	(35,769)

* 根據中國會計法及法規，本集團在中國之聯營公司及共同控制機構已將部份溢利撥入設有限制用途之法定公益金及法定公積金。

** 因收購附屬公司及共同控制機構而產生並計入綜合儲備之商譽及負商譽於二零零二年一月一日及二零零二年十二月三十一日之數額分別為67,595,000港元(負商譽)及60,000港元(負商譽)該等商譽按成本入賬。

二零零二年十二月三十一日

24. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(財務報告附註12)及高爾夫球會會籍，投資物業之協定租期由一年至三年不等，而高爾夫球會會籍之協定租期則為一至兩年。租約條款亦規定承租人須支付保證金，並根據當時市況定期調整租金。

於結算日，本集團根據不可撤回經營租約於以下期間應收之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	637	278
第二至第五年(包括首尾兩年)	300	16
	937	294

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業及董事宿舍，物業之協定租期由一年至十年不等，而董事宿舍之協定租期則為兩年。

於結算日，本集團及本公司根據不可撤回經營租約於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	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
一年內	2,001	1,714	1,984	1,631
第二至第五年 (包括首尾兩年)	67	1,012	—	1,012
五年以上	72	—	—	—
	2,140	2,726	1,984	2,643

25. 承擔

除上文附註24(b)所述經營租約承擔外，本集團及本公司於結算日之承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
已授權但未就向一間附屬公司之 注資訂約	<u>—</u>	<u>1,402</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

此外，並未列於上表之本集團分佔共同控制機構之資本承擔如下：

	本集團	
	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
已訂約，但尚未撥備	<u>—</u>	<u>5,484</u>

26. 關連人士交易

年內，除財務報告其他部份所披露之交易外，本集團與關連人士進行以下交易：

	附註	本集團	
		二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
向本集團共同控制機構收取之貸款利息收入		—	1,817
向聯營公司收取之貸款利息收入	(i)	222	203
向由董事控制之公司支付租金之支出	(ii)	996	1,236
向本集團共同控制機構支付之貸款利息開支		—	798
董事提供貸款		—	43,726
向董事支付貸款利息之開支		—	128
給予董事近親家屬之墊款		—	374
向共同控制機構收取之租金收入	(iii)	<u>240</u>	<u>—</u>

二零零二年十二月三十一日

26. 關連人士交易 (續)

註：

- (i) 向聯營公司收取之貸款利息收入乃就年內向該等聯營公司所提供之貸款，按年息6.138厘至7.344厘計算。於結算日，該等貸款之本金3,269,000港元(貸款分別為1,928,000港元及1,341,000港元)尚未償還。
- (ii) 一名董事之租金支出乃支付予彼所控制之公司。月租為83,000港元，乃參考公開租值計算。
- (iii) 租金收入來自一間共同控制機構。雙方同意每月租金為20,000港元。

27. 銀行貸款

於結算日，本集團以下列項目作為銀行貸款218,400,000港元(二零零一年：280,800,000港元)之抵押：

- (a) 本集團之投資物業7,900,000港元(二零零一年：20,800,000港元)；
- (b) 本集團之定期存款35,955,000港元(二零零一年：54,399,000港元)；
- (c) 本集團之租賃土地及樓宇1,776,000港元(二零零一年：3,726,000港元)；及
- (d) 一名董事之個人擔保226,200,000港元(二零零一年：226,200,000港元)。

於結算日，本集團尚未動用該等貸款。(二零零一年：無)。

28. 結算日後事項

於結算日後，於二零零二年十二月二十三日，本公司與本公司之主席兼控權股東張小林先生訂立一份有條件認購協議，由本公司向張小林先生按每股0.10港元發行112,818,000股本公司股份。於二零零三年一月六日，本公司發行112,818,000股新股份，佔本公司當時已發行股本約16.66%。認購變現為約11,200,000港元，為本公司提供資金以擴大本公司之股東基礎及資金基礎，並穩固本公司之財務狀況。

29. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

30. 賬目之批准

本賬目經董事會於二零零三年四月二十三日批核。