

1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司之業務載於附註18及19。

2. 採納新增及經修訂之會計實務準則

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之多項新增及經修訂會計實務準則。採納該等會計實務準則導致現金流量表及權益變動表之呈列格式有變，但對現時或以往會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

外幣

會計實務準則第11號「外幣換算」之修訂取消了以往可按年結日匯率換算海外附屬公司/聯營公司收益表之選擇。此項會計政策之轉變對目前或以往會計期間之業績並無重大影響。

正終止經營業務

會計實務準則第33號「正終止經營業務」關於正終止經營業務之財務資料呈報，並取代了以往在會計實務準則第2號「期間溢利或虧損淨額、重大錯誤及會計政策轉變」所收錄之規定。根據會計實務準則第33號，有關正終止經營業務之財務報表金額自訂立具約束力之銷售協議，或自詳盡終止經營業務計劃公佈起分開披露。採納會計實務準則第33號導致本集團將收費高速公路、消費品、電子產品、物業投資及酒店業務劃分為本年度之正終止經營業務，詳情載於附註5。

僱員福利

於本年度，本集團採納會計實務準則第34號「僱員福利」，該準則引入有關僱員福利之計量準則，當中包括退休福利計劃。由於本集團只參與定額供款退休福利計劃，採納會計實務準則第34號對財務報表並無重大影響。

3. 主要會計政策

財務報表乃根據歷史成本慣例法編製，並就投資物業及證券投資之估值作出修訂。

財務報表已遵照香港公認會計準則編製。所採納之主要會計政策如下：

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年結算至十二月三十一日止之財務報表。

於年內收購或出售之附屬公司及聯營公司業績分別由收購生效日期起或截至出售生效日期止（如適用）計入綜合收益表內。

商譽

綜合賬目產生之商譽指收購成本高於本集團於收購附屬公司或聯營公司之日應佔有關公司之可辨識資產與負債公平值之數。

二零零一年一月一日前收購產生之商譽將繼續保留在儲備，並會於出售有關附屬公司或聯營公司時或決定商譽出現減值時在收益表扣除。

二零零一年一月一日後收購產生之商譽會撥作資本並按其估計可用經濟年期以直線基準攤銷。收購聯營公司產生之商譽計入聯營公司之賬面值。收購附屬公司產生之商譽在資產負債表內另行呈列。

出售附屬公司或聯營公司時，出售之損益已計及未攤銷商譽之應佔金額／以往以儲備撇銷之商譽之應佔金額。

負商譽

負商譽指本集團於收購附屬公司或聯營公司之日應佔有關公司之可辨識資產與負債之公平值高於收購代價之數。

二零零一年一月一日前收購產生之負商譽將繼續保留在儲備，並會於出售有關附屬公司或聯營公司時計入收益表。

二零零一年一月一日後收購產生之負商譽會列作資產之扣減並將根據產生有關結餘之情況之分析回撥為收益。

倘負商譽乃源自在收購當日經已預期之虧損或開支，則會於有關虧損或開支產生期間回撥為收益。其餘負商譽將按可辨識之所收購可折舊資產之尚餘平均使用年期以直線基準確認為收益。倘有關負商譽超出已收購可辨識非貨幣資產之總公平值，則會即時確認為收益。

3. 主要會計政策 (續)

負商譽 (續)

收購聯營公司產生之負商譽自聯營公司之賬面值扣除。收購附屬公司產生之負商譽在資產負債表內另外列作資產之扣減。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本值減任何已辨識之減值虧損在本公司之資產負債表列賬。

於聯營公司之投資

綜合收益表包括本集團所佔聯營公司於本年度之收購後業績。在綜合資產負債表內，於聯營公司之權益乃按本集團所佔聯營公司之資產淨值減任何已辨識之減值虧損列賬。

本公司按年內已收及應收股息計算所佔聯營公司之業績。於聯營公司之投資乃按成本值減任何已辨識之減值虧損後在本公司之資產負債表列賬。

收入之確認

本集團於本年度之收入乃按下列基準確認：

銷售貨品乃在貨品交付客戶及貨品擁有權已轉移至客戶時予以確認。

酒店房間及其他配套服務之收入乃於提供服務時予以確認。

出售已落成物業之收入乃於訂立具約束力之買賣協議時予以確認。

證券投資所得股息收入乃在股東收取股息之權利確定後予以確認。

利息收入乃根據未償還之本金按時間比例及適用息率累計。

銷售報章之收入乃於交付報章時予以確認。

報章廣告收入乃於有關廣告刊登時予以確認。

租金收入(包括就附有營業租約之物業預早開列發票之租金)乃於有關租約期內按直線基準予以確認。

資產減值

本集團於每個結算日均會對有形及無形資產之賬面值作出評估，以確認有否任何跡象顯示有關資產出現減值。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則會將資產之賬面值調低至可收回金額，減值虧損乃即時確認為開支。

3. 主要會計政策(續)

資產減值(續)

倘減值虧損其後出現逆轉，則有關資產之賬面值將調升至經修訂之估計資產可收回金額，惟增加之賬面值不得超出假設有相關資產未有於過往年度確認減值虧損時所釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收益。

投資物業

投資物業指因其具有投資潛力而持有之已落成物業，任何租金收入將按公平原則協商釐定。

投資物業乃按結算日之公開市值(以專業估值為依據)入賬。重估投資物業而產生之盈餘或虧損計入投資物業重估儲備內或自投資物業重估儲備中扣除，除非此項儲備之結餘不足以彌補虧損則除外；在此情況下，虧損超出投資物業重估儲備結餘之部份自收益表中扣除。倘虧損在之前已在收益表中扣除，而其後出現重估盈餘，則該項盈餘會根據不超出之前已扣除之虧損之準則撥入收益表內。

於出售投資物業時，被出售物業應佔之投資物業重估儲備餘額轉入收益表。

投資物業並無計算折舊及攤銷，惟未屆滿年期(包括續租年期)為二十年或以下者除外。

物業、廠房及設備

在建物業及在建工程

在建物業及在建工程按成本(包括根據本集團之會計政策撥作資本之土地成本及相關建築成本及借貸成本)減去累計減值虧損列賬。在建物業及在建工程亦不予折舊或攤銷，直至有關物業或資產落成及投入用途為止。

其他物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建物業、收費高速公路及在建工程除外)乃按成本減折舊以及累計減值虧損列賬。

出售資產或資產報廢所產生之收益或虧損乃根據銷售所得款項與資產賬面值兩者間之差額而釐定，並將在收益表內確認。

收費高速公路乃以投入資金計算基準提撥折舊，而全年折舊開支乘以年複合比率4%所得之數，將相等於持有收費高速公路之有關公司合營期間結束時之收費高速公路成本。

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

其他物業、廠房及設備 (續)

其他物業、廠房及設備項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線基準法撇銷其成本減估計剩餘價值計算，每年折舊率如下：

租賃土地及土地使用權	按租約或土地使用權之年期
樓宇	2%或按租約或土地使用權之年期 (以較短者為準)
傢俬及裝置	10% - 25%
機器及設備	10% - 20%
汽車	12.5% - 25%

根據融資租賃持有之資產之折舊乃按其估計可使用年期根據與本集團自置資產之相同基準計算。

發展中／待發展物業

仍未決定轉售或長期持有之發展中／待發展物業乃按成本值減去累計減值虧損列賬。並無就發展中／待發展物業作出折舊及攤銷，直至建築工程完成及該等物業投入擬定用途為止。

成本包括根據本集團之會計政策撥作資本之土地成本、建築成本、借貸成本以及發展中／待發展物業應佔之其他直接成本。

待售物業

待售物業乃以成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括一切購買成本。可變現淨值以實際或估計售價減有關市場推廣及銷售成本計算。

證券投資

證券投資乃按交易日之基準確認及初步按成本計算。

持有至到期日債務證券以外之投資列作投資證券及其他投資。

投資證券(為持作明確長期投資目的之證券)乃於隨後之申報日期按成本計算，及減去任何非暫時性質之減值虧損。

其他投資乃按公平值計算，連同未變現收益及虧損計入期內之溢利或虧損淨額內。

3. 主要會計政策(續)

借貸成本撥作資本

收購、建造或生產合資格資產(即需一段時間才可用於其擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本均撥充該等資產之部份成本。在該等資產大致上可供擬定用途或銷售時,有關借貸成本則不再撥充資本。特定借款在用於合資格資產前進行暫時投資所得之投資收入,在撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之期間確認為開支。

租賃資產

凡根據租約條款,資產擁有權之絕大部份風險與回報轉歸本集團所有之租約,均列作融資租約。根據融資租約持有之資產按收購當日之公平值撥充資本。出租人之相應債務(扣除利息開支)乃計入資產負債表作融資租賃承擔。融資成本(指總租賃承擔與所購入資產公平值之差額)於有關租約期間在收益表扣除,以此得出各會計年度有關承擔餘額之定期固定支出率。

所有其他租約皆列作經營租約,應付租金以直線法按相關租約年期在收益表扣除。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低值入賬。成本乃按加權平均法計算。可變現淨值指在日常業務估計之售價減去估計完成所需成本及估計銷售所需成本。

外幣

以港元以外之貨幣交易初步均按交易當日之匯率折算。以港元以外之貨幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之匯率再行折算。因滙兌而產生之損益均列入收益表內處理。

於綜合賬目時,本集團香港以外業務之資產及負債按結算日之通行匯率換算。收支項目按年內平均匯率換算。由此產生之匯兌差額(如有)列作權益並轉入本集團之匯兌儲備。該等匯兌差額於出售業務期間確認作收入或開支。

退休金／退休福利計劃

有關定額供款計劃／強制性公積金計劃之退休金成本／退休福利計劃供款在收益表扣除,乃本集團根據有關計劃規則訂明之比例,應向計劃作出之供款。過去向香港以外之司法權區之計劃作出之供款金額在收益表扣除。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

稅項支出乃根據本年度之業績計算，並就毋須課稅或不獲扣稅之項目作出調整。在入賬確認若干收支項目時，由於課稅上所呈報之會計期間與此等收支項目在財務報表上確認之會計期間有所不同，因而出現時差。以負債法計算之時差稅務影響在財務報表內確認為遞延稅項，僅以可能於可預見將來實現之負債或資產為限。

4. 營業額

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
貨品銷售，扣除退貨及銷售稅	3,435,370	2,986,793
經營收費高速公路	66,418	—
物業銷售	51,231	58,800
酒店經營	42,378	50,518
租金收入	6,338	5,982
出版報章	—	132,311
	<u>3,601,735</u>	<u>3,234,404</u>

本集團主要在中華人民共和國(「中國」，包括香港)經營業務，本集團按主要業務分部及地區市場劃分之營業額及經營業績貢獻之分析詳情載於附註5。

5. 分部資料

業務分部

就管理而言，本集團現時之部門架構如下。下列部門乃本集團呈報其首要分部資料之基準。

本集團按業務分部劃分之營業額及經營業績貢獻及分部資產與負債分析如下：

	正終止經營業務						持續經營業務						對銷	綜合
	經營收費 高速公路 千港元 (附註a)	消費品 千港元 (附註b)	電子產品 千港元 (附註b)	物業投資 千港元 (附註c)	酒店經營 千港元 (附註c)	重工業 千港元 (附註d)	小計 千港元	輪胎 千港元	證券投資及 應收賬款 千港元	其他 千港元	小計 千港元			
截至二零二零年十二月三十一日 止年度														
收益														
對外銷售	66,418	-	-	57,953	42,378	131,891	298,640	3,063,693	264,786	71,760	94,055	3,494,294	-	3,792,934
分部間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,840	1,840	(1,840)	-
	<u>66,418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,953</u>	<u>42,378</u>	<u>131,891</u>	<u>298,640</u>	<u>3,063,693</u>	<u>264,786</u>	<u>71,760</u>	<u>95,895</u>	<u>3,496,134</u>	<u>(1,840)</u>	<u>3,792,934</u>
業績														
分部業績	(45,968)	-	-	(14,352)	(300)	18,023	(42,597)	(73,789)	18,058	(284,532)	85,161	(255,102)	(984)	(298,683)
未分攤企業支出														(191,537)
融資成本														(109,460)
利息收入	-	391	-	-	270	-	661	17,772	92	19,431	-	37,295	-	37,956
股息收入	-	1,369	-	-	-	-	1,369	-	-	2,363	-	2,363	-	3,732
所佔聯營公司之業績	-	-	-	-	(151)	-	(151)	(94,415)	-	(43,190)	182	(137,423)	-	(137,574)
稅前虧損														(695,566)
稅項														(18,041)
未計少數股東權益之虧損														(713,607)
少數股東權益														236,500
年度虧損淨額														<u>(477,107)</u>
於二零二零年十二月三十一日 之資產與負債														
資產														
分部資產	-	-	-	-	-	-	-	2,064,209	114,115	1,151,287	729,692	4,059,303	-	4,059,303
於聯營公司之權益	-	-	-	-	306,326	-	306,326	238,730	-	135,935	337	375,002	-	681,328
未分攤總資產														9,951
綜合總資產														<u>4,750,582</u>
負債														
分部負債	-	-	-	-	-	-	-	(838,339)	(96,221)	-	(282,293)	(1,216,853)	-	(1,216,853)
未分攤企業負債														(1,084,188)
綜合總負債														<u>(2,301,041)</u>
截至二零二零年十二月三十一日止 年度之其他資料														
資本支出														
一物業、廠房及設備	1,240	-	-	7,830	9,691	3,191	21,952	272,142	40,204	-	13	312,359	-	334,311
一發展中/待發展物業	-	-	-	3,760	-	-	3,760	-	-	-	-	-	-	3,760
折舊及攤銷	23,784	-	-	1,659	1,338	2,063	28,844	97,402	11,090	-	820	109,312	-	138,156
減值虧損	70,467	-	-	10,254	-	-	80,721	275,294	-	-	-	275,294	-	356,015
其他非現金支出	-	-	-	-	-	-	-	37,795	-	358,161	-	395,956	-	395,956
出售證券投資收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,760	-	71,760	-	71,760
出售物業、廠房及設備收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82	82	-	82
出售投資物業虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000	-	2,000

分部間收益乃按集團公司所決定及協定之條款收取。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

	正終止經營業務							持續經營業務					對銷	綜合	
	出版 報章 千港元 (附註e)	經營收費 高速公路 千港元	消費品 千港元	電子產品 千港元	物業投資 千港元	酒店經營 千港元	重工業 千港元	小計 千港元	輪胎 千港元	藥品 千港元	證券 投資及 應收賬款 千港元	其他 千港元			小計 千港元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度															
收益															
對外銷售	132,311	-	189,706	24,310	65,455	50,518	115,036	577,336	2,599,622	62,071	-	75,929	2,737,622	-	3,314,958
分部間銷售	-	-	-	-	1,685	-	-	1,685	-	-	-	2,193	2,193	(3,878)	-
	<u>132,311</u>	<u>-</u>	<u>189,706</u>	<u>24,310</u>	<u>67,140</u>	<u>50,518</u>	<u>115,036</u>	<u>579,021</u>	<u>2,599,622</u>	<u>62,071</u>	<u>-</u>	<u>78,122</u>	<u>2,739,815</u>	<u>(3,878)</u>	<u>3,314,958</u>
業績															
分部業績	(31,663)	(360,272)	7,180	(6,998)	(138,553)	(18,125)	2,583	(545,848)	(128,124)	8,591	(206,741)	(2,782)	(329,056)		(874,904)
未分攤企業支出															(104,018)
融資成本															(81,462)
利息收入	-	-	150	53	-	2,899	83	3,185	9,515	36	58,989	-	68,540		71,725
股息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,414	95	5,509		5,509
所佔聯營公司之業績	(8,998)	-	-	-	-	-	-	(8,998)	-	(6,995)	-	(2,004)	(8,999)		(17,997)
稅前虧損															(1,001,147)
稅項															(5,982)
未計少數股東權益之虧損															(1,007,129)
少數股東權益															408,399
年度虧損淨額															<u>(598,730)</u>
於二零二零年十二月三十一日 之資產與負債															
資產															
分部資產	-	841,836	111,669	20,933	602,285	208,102	124,177	1,909,002	2,704,852	185,625	1,037,962	96,889	4,025,328		5,934,330
於聯營公司之權益	64,899	-	-	-	-	-	-	64,899	-	-	-	111,369	111,369		176,268
未分攤總資產															143,978
綜合總資產															<u>6,254,576</u>
負債															
分部負債	-	(721,246)	(40,281)	(10,723)	(121,401)	(8,693)	(44,244)	(946,588)	(637,412)	(84,061)	-	(2,191)	(723,664)		(1,670,252)
未分攤企業負債															(1,039,952)
綜合總負債															<u>(2,710,204)</u>
截至二零二零年十二月三十一日止 年度之其他資料															
資本支出															
一物業、廠房及設備	41,383	273,565	11,167	34	21,508	-	4,191	351,848	118,195	114,393	-	1,000	233,588		585,436
一發展中/待發展物業	-	-	-	-	8,392	-	-	8,392	-	-	-	-	-		8,392
一投資物業	-	-	-	-	96,510	-	-	96,510	-	-	-	-	-		96,510
折舊及攤銷	18,165	-	7,594	837	1,792	-	4,346	32,734	110,796	1,079	-	1,563	113,438		146,172
減值虧損	-	360,272	-	-	103,131	25,000	-	488,403	80,512	-	-	17,592	98,104		586,507
其他非現金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	94,984	-	179,995	-	274,979		274,979
出售投資物業虧損	-	-	-	-	50	-	-	50	-	-	-	-	-		50
出售證券投資虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,182	-	15,182		15,182
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,827	2,827		2,827
投資物業重估虧損	-	-	-	-	19,977	-	-	19,977	-	-	-	-	-		19,977

分部間收益乃按集團公司所決定及協定之條款收取。

5. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

附註：

(a) 二零零二年九月，本集團非全資附屬公司珀麗酒店集團有限公司(「珀麗酒店」，前稱中國置地集團有限公司)訂立諒解備忘錄，出售其一間從事收費高速公路業務之附屬公司權益。出售事項完成後，本集團並無持有收費高速公路業務之權益，而收費高速公路業務之業務分部於本年度被視作正終止經營業務。

(b) 二零零二年一月，本集團出售其於寧波中策太豐食品股份有限公司(「太豐食品」)及杭州中策電器(股份)有限公司(「杭州電器」)之權益。太豐食品主要從事食品生產及買賣，杭州電器則主要從事電子產品生產及買賣，分別代表消費品及電子產品之業務分部。

出售事項完成後，本集團並無持有太豐食品及杭州電器之權益，而消費品及電子產品之業務分部於本年度被視作正終止經營業務。

(c) 二零零二年十二月，本集團進行大規模集團重組，導致本集團於珀麗酒店之權益由約65.56%減至約32.20%。珀麗酒店主要從事酒店營運及物業投資業務。集團重組活動完成後，酒店業務及物業投資之業務分部於本年度被視作正終止經營業務。

(d) 二零零二年八月，本集團出售其於中國拖拉機及汽車製造集團有限公司(「中國拖拉機」)及一拖(寧波)中策拖拉機汽車有限公司(「一拖」)之權益。中國拖拉機及一拖之主要業務為製造及買賣拖拉機及汽車相關產品，代表重工業之業務分部。

出售事項完成後，本集團並無持有中國拖拉機及一拖之權益，而重工業之業務分部於本年度被視作正終止經營業務。

(e) 二零零一年十二月，本集團出售其於Activater Resources Limited(主要業務為出版報章)予現代旗旗出版集團有限公司(「現代旗旗出版」，前稱成報傳媒集團有限公司)。出售事項完成後，本集團持有現代旗旗出版約27.97%權益，而報章出版之業務分部於二零零一年被視作正終止經營業務。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

5. 分部資料 (續)

終止經營業務於終止經營當日之資產及負債合計賬面值如下：

	二零零二年					二零零一年	
	經營高速 公路業務 千港元	消費產品 千港元	電子產品 千港元	物業投資 及酒店業務 千港元	重工業 千港元	總計 千港元	出版報章 千港元
總資產	<u>728,010</u>	<u>138,620</u>	<u>27,821</u>	<u>908,670</u>	<u>191,405</u>	<u>1,994,526</u>	<u>204,996</u>
總負債	<u>(649,650)</u>	<u>(46,425)</u>	<u>(14,405)</u>	<u>(264,749)</u>	<u>(145,319)</u>	<u>(1,120,548)</u>	<u>(248,919)</u>
經營現金流入(出)	<u>44,561</u>	<u>-</u>	<u>(4,782)</u>	<u>80,877</u>	<u>8,606</u>	<u>129,262</u>	<u>54,774</u>
有關投資活動之 現金流出	<u>(3,867)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(48,025)</u>	<u>-</u>	<u>(51,892)</u>	<u>(29,515)</u>
有關融資活動之 現金流入(出)	<u>(36,442)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,068</u>	<u>(8,015)</u>	<u>20,611</u>	<u>66,972</u>
經營現金流入(出) 淨額	<u>4,252</u>	<u>-</u>	<u>(4,782)</u>	<u>97,920</u>	<u>591</u>	<u>97,981</u>	<u>92,231</u>

地區分部

本集團按地區市場劃分之營業額分析如下(當中並無計及貨品/服務之來源地)：

	營業額	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中國，不包括香港	<u>2,624,238</u>	2,346,119
香港	<u>246,372</u>	228,058
海外	<u>731,125</u>	660,227
	<u>3,601,735</u>	<u>3,234,404</u>

5. 分部資料 (續)

本集團分部資產之賬面值與資本添置按資產所在地區分析如下：

	分部資產之賬面值		資本添置	
	於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
中國，不包括香港	2,433,551	4,799,836	279,093	676,251
香港	2,297,828	1,052,700	58,978	14,087
海外	19,203	402,040	-	-
	<u>4,750,582</u>	<u>6,254,576</u>	<u>338,071</u>	<u>690,338</u>

6. 其他經營收入

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
出售／攤薄於附屬公司權益之收益	64,193	63,047
出售／攤薄於聯營公司權益之收益	14,980	-
利息收入	37,956	71,725
出售證券投資收益	71,760	-
上市投資之股息收入	3,732	5,509
出售物業、廠房及設備之收益	82	-
滙兌收益淨額	8,700	946
廢料銷售	18,052	-
其他	13,432	16,561
	<u>232,887</u>	<u>157,788</u>

7. 其他支出

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
以下項目之減值虧損：		
物業、廠房及設備		
— 收費高速公路	70,467	360,272
— 在建物業	—	63,257
— 在建工程	45,354	61,493
— 租賃物業	64,404	—
— 酒店物業	—	25,000
— 機器及設備	164,304	17,863
— 汽車	1,232	1,156
	345,761	529,041
待售物業	1,185	11,081
投資物業	9,069	—
發展中／待發展物業	—	28,793
附屬公司及聯營公司之商譽	—	14,005
於聯營公司之權益	—	3,587
投資物業重估虧絀	—	19,977
存貨撥備	20,347	10,012
持有證券投資之未變現虧損	232,636	139,972
呆壞賬備抵	85,741	74,582
貸款及應收利息撥備	57,232	50,413
出售投資物業之虧損	2,000	50
出售證券投資之虧損	—	15,182
出售物業、廠房及設備之虧損	—	2,827
其他	6,573	—
	760,544	899,522

8. 經營虧損

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
員工成本		
— 董事酬金 (附註9(a))	3,205	2,696
— 其他員工成本 (附註9(b))	318,041	302,566
— 退休福利計劃供款，不包括董事	24,679	37,050
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	345,925	342,312
減：收費高速公路、發展中／待發展物業 及在建物業之撥作資本金額	—	(6,565)
	<hr/>	<hr/>
	345,925	335,747
核數師酬金		
本年度	7,846	6,521
去年之超額撥備	(380)	(2,135)
物業、廠房及設備之折舊及攤銷：		
— 自置資產	136,496	140,967
— 融資租約項下之資產	26	7
減：收費高速公路之撥作資本金額	—	(231)
	<hr/>	<hr/>
	136,522	140,743
計入行政支出之無形資產攤銷	—	4,934
計入行政支出之商譽攤銷	1,634	495
及計入：		
扣除1,111,000港元(二零零一年：28,000港元) 支出後之物業淨租金收入	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	12,272	11,886

9. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金		
— 執行董事	—	—
— 非執行董事	—	295
— 獨立非執行董事	178	216
	178	511
其他酬金		
— 執行董事		
薪酬及其他利益	2,999	2,165
退休福利供款	28	20
	3,027	2,185
	3,205	2,696

屬於下文所載酬金範圍內之董事人數如下：

港元	二零零二年 董事人數	二零零一年 董事人數
零至1,000,000	10	12
1,000,001至1,500,000	2	1

於年內，本集團並無向任何董事支付酬金作為鼓勵加入本集團或加入本集團後之獎勵或作為離職補償。

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士包括本公司三名(二零零一年：兩名)董事，彼等之酬金詳情載於上文。餘下最高薪酬人士為本集團之僱員，彼等之薪酬總額如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
酬金、薪酬及其他利益	1,680	3,595

9. 董事及僱員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

港元	二零零二年 僱員人數	二零零一年 僱員人數
零至1,000,000	1	1
1,000,001至1,500,000	1	2

10. 融資成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
須於五年內悉數償還之借貸利息：		
銀行借貸	60,034	81,423
其他借貸	17,257	198
融資租約債項	10	9
	77,301	81,630
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	36,443	39,605
	113,744	121,235
減：在建工程／收費高速公路之撥作資本款額	(4,284)	(39,773)
	109,460	81,462

一般借貸組合於年內產生之借貸成本乃撥充資本，並以合資格資產開支乘以撥作資本比率5.87%計算。

11. 稅項

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
稅項支出(抵免)包括：		
其他司法權區之稅項	18,041	12,982
過往年度之超額撥備	-	(7,000)
本公司及其附屬公司應佔稅項	18,041	5,982

由於本公司與其附屬公司在兩年內均無應課稅溢利，故並無在財務報表作出香港利得稅撥備。

其他司法權區之稅項乃按個別司法權區之適用稅率計算。由於本公司及其若干附屬公司錄得虧損，故毋須納稅。

遞延稅項之詳情載於附註32。

12. 每股虧損

每股基本虧損乃根據年度之虧損淨額477,107,000港元(二零零一年：598,730,000港元)及年內已發行普通股之經調整加權平均數620,259,682股(二零零一年：經調整468,933,386股)計算，並已就附註28所載本公司配售新股之影響作出調整。

由於行使購股權及認股權證會導致截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度每股虧損減少，故此並無列示該兩個年度之每股攤薄虧損。

13. 投資物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
估值		
於一月一日	49,341	71,818
收購附屬公司所得	-	96,510
出售附屬公司時撇銷	(28,272)	(84,510)
出售	(12,000)	(14,500)
減值虧損	(9,069)	-
重估所產生之虧絀	-	(19,977)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	-	49,341
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於本年度，本集團參考售價後得出位於中國之投資物業錄得減值虧損9,069,000港元，有關款項已於綜合收益表扣除。

投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於香港以中期租約持有之物業	-	12,000
於中國以中期土地使用權持有之物業	-	37,341
	<hr/>	<hr/>
	-	49,341
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

所持有之投資物業乃用作按經營租約租出。

14. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	傢俬及 裝置 千港元	機器及 設備 千港元	汽車 千港元	在建 物業 千港元	收費 高速公路 千港元	在建工程 千港元	酒店物業 千港元	總額 千港元
本集團									
成本值									
於二零零二年一月一日	456,150	26,985	1,133,979	40,938	404,089	1,170,838	151,980	225,000	3,609,959
幣值重估	(176)	-	(479)	(14)	-	-	(16)	-	(685)
收購附屬公司所得	-	-	219	-	-	-	-	-	219
重新分類	146	(146)	-	-	-	-	-	-	-
添置	6,727	32,117	56,778	4,805	7,760	-	225,905	-	334,092
轉撥	17,262	32,643	126,449	-	-	-	(176,354)	-	-
出售	(12,862)	(20,500)	(93,256)	(2,809)	-	-	-	-	(129,427)
出售附屬公司	(121,950)	(11,356)	(195,349)	(9,245)	(411,849)	(1,170,838)	(82,582)	(225,000)	(2,228,169)
於二零零二年 十二月三十一日	345,297	59,743	1,028,341	33,675	-	-	118,933	-	1,585,989
折舊及攤銷									
於二零零二年一月一日	124,017	11,485	484,962	27,274	63,257	360,272	61,493	25,000	1,157,760
幣值重估	(53)	(1)	(204)	(8)	-	-	-	-	(266)
重新分類	191	(191)	-	-	-	-	-	-	-
年內撥備	20,214	10,802	78,802	3,365	-	23,339	-	-	136,522
已確認減值虧損	64,404	-	164,304	1,232	-	70,467	45,354	-	345,761
出售後撇除	(8,986)	(16,231)	(24,353)	(2,269)	-	-	-	-	(51,839)
出售附屬公司後撇除	(30,450)	(1,812)	(104,735)	(7,902)	(63,257)	(454,078)	(61,493)	(25,000)	(748,727)
於二零零二年 十二月三十一日	169,337	4,052	598,776	21,692	-	-	45,354	-	839,211
賬面淨值									
於二零零二年									
十二月三十一日	175,960	55,691	429,565	11,983	-	-	73,579	-	746,778
於二零零一年									
十二月三十一日	332,133	15,500	649,017	13,664	340,832	810,566	90,487	200,000	2,452,199

(a) 於二零零一年十二月三十一日，納入收費高速公路之賬面淨值為撥作資本之利息77,719,000港元。

(b) 誠如附註5(a)所述，本集團參考出售收費高速公路之售價而審議收費高速公路之賬面值，並錄得約70,467,000港元之減值虧損，有關金額已在於本年度在綜合收益表確認。

14. 物業、廠房及設備(續)

- (c) 此外，由於國內一家輪胎廠附屬公司錄得經常性虧損，本集團參照根據貼現現金流量法釐定之估計價值而審議機器及設備之賬面值，由此得出約164,304,000港元減值虧損。有關金額已於本年度在綜合收益表確認。
- (d) 本集團亦有參照估計淨售價而審議若干附屬公司持有之土地及樓宇、汽車及在建工程之賬面值，由此得出約110,990,000港元減值虧損。有關金額已於本年度在綜合收益表確認。

	土地 及樓宇 千港元	傢俬 及裝置 千港元	機器 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本公司					
成本值					
於二零零二年一月一日	6,824	1,660	1,643	541	10,668
添置	—	—	12	—	12
出售	—	(172)	(339)	—	(511)
	<u>6,824</u>	<u>1,488</u>	<u>1,316</u>	<u>541</u>	<u>10,169</u>
於二零零二年					
十二月三十一日	<u>6,824</u>	<u>1,488</u>	<u>1,316</u>	<u>541</u>	<u>10,169</u>
折舊					
於二零零二年一月一日	361	371	1,146	68	1,946
年內撥備	171	313	194	134	812
出售後撇除	—	(81)	(338)	—	(419)
	<u>532</u>	<u>603</u>	<u>1,002</u>	<u>202</u>	<u>2,339</u>
於二零零二年					
十二月三十一日	<u>532</u>	<u>603</u>	<u>1,002</u>	<u>202</u>	<u>2,339</u>
賬面淨值					
於二零零二年					
十二月三十一日	<u>6,292</u>	<u>885</u>	<u>314</u>	<u>339</u>	<u>7,830</u>
於二零零一年					
十二月三十一日	<u>6,463</u>	<u>1,289</u>	<u>497</u>	<u>473</u>	<u>8,722</u>

於結算日，本集團及本公司之土地及樓宇均於中國(不包括香港)以中期土地使用權持有。

汽車於二零零二年十二月三十一日之賬面淨值包括關於根據融資租約持有之資產約237,000港元(二零零一年：263,000港元)之款項。

15. 發展中／待發展物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
成本值		
於一月一日	137,000	157,401
年內產生之發展成本	3,760	8,392
減值虧損	-	(28,793)
出售附屬公司	(140,760)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>137,000</u>
包括：		
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於中國(不包括香港)以中期 土地使用權持有之物業	-	111,000
於中國(不包括香港)以長期 土地使用權持有之物業	-	26,000
	<u>-</u>	<u>137,000</u>

16. 收購土地發展權所付款項

本集團及本公司

於截至二零零一年十二月三十一日止年度，本公司與北京市順義區李橋鎮人民政府(「李橋鎮人民政府」)就一幅鄰近中國北京首都機場東面之土地之聯合發展項目訂立協議；據此，本公司同意就該項目之土地發展權向李橋鎮人民政府合共支付約人民幣230,000,000港元(相等於人民幣216,981,000元)。

於二零零二年十二月三十一日，本公司支付部份款項，為數約人民幣8,000,000元，相等約7,441,000港元(二零零一年：人民幣3,000,000元，相等於約2,727,000港元)。

此外，於本年度，本公司已就此項目支付顧問費及項目管理費合計約7,246,000港元，上述金額已計入就收購土地發展權而支付之款項。

17. 商譽

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
成本值		
於一月一日	33,203	-
收購附屬公司所產生	-	53,112
出售附屬公司時對銷	(121)	(19,909)
於十二月三十一日	33,082	33,203
攤銷		
於一月一日	495	-
年內撥備	1,634	495
於十二月三十一日	2,129	495
賬面淨值		
於十二月三十一日	30,953	32,708

商譽按直線基準分二十年攤銷。

18. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項／應付附屬公司款項

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於附屬公司之投資		
海外上市股份，按成本值	228,703	228,703
非上市股份，按成本值	91,263	100,483
	319,966	329,186
上市股份之市值	10,530	23,868
應收附屬公司款項		
附屬公司之欠款	3,876,129	3,598,640
減：撥備	(2,134,348)	(2,083,185)
	1,741,781	1,515,455
應付附屬公司款項		
欠附屬公司之款項	676,601	709,918

董事認為，應收及應付附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項不大可能於一年內償還，故列作非流動項目。

18. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項／應付附屬公司款項（續）

於二零零二年十二月三十一日，各主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 ／註冊 及經營業務 之地點	已發行 及繳足之 普通股股本／ 註冊資本	本公司 持有已發行 股本／註冊 資本面值 之比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
Australia Net.Com Limited （「Australia Net.Com」） （附註e）	澳洲 （附註a）	31,184,116澳元	-	57.26	投資控股
中國製藥工業集團有限公司 （附註e）	香港	2港元	-	57.26	投資控股
China Enterprises Limited （「China Enterprises」） （附註e）	百慕達 （附註b）	附有投票權 普通股30,000美元 普通股60,173美元	33.27 （附註b）	24.84 （附註b）	投資控股
雙喜輪胎工業股份有限公司 （「雙喜」）（附註d）	中國	人民幣 280,684,311元	-	55 （附註b）	暫無營業
大寨中策水泥股份 有限公司（附註d）	中國	人民幣 17,000,000元	51	-	製造水泥
杭州中策橡膠 有限公司（「杭州橡膠」） （附註d）	中國	人民幣 469,748,777元	-	51 （附註b）	製造輪胎
Tung Fong Hung Investment Limited（「東方紅」） （附註c）	英屬處女 群島	10,000美元	-	100	中西藥品製造 及貿易
銀川中策（長城）橡膠 有限公司 （附註d）	中國	人民幣 667,833,101元	-	51 （附註b）	製造輪胎

18. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項／應付附屬公司款項（續）

附註：

- a. Australia Net.Com於澳洲及香港兩地經營業務，其股份於澳洲證券交易所上市。Australia Net.Com及其附屬公司主要從事投資控股業務。
- b. China Enterprises主要於中國經營業務，其股份於二零零二年九月二十七日前在紐約證券交易所（「紐約交易所」）上市，惟因China Enterprises未能符合紐約交易所之持續上市標準而於該日起暫停買賣。紐約交易所於二零零二年十二月三十一日知會China Enterprises，表示證券交易委員會經已批准紐約交易所根據一九三四年證券交易法申請將China Enterprises普通股除牌及取消其在紐約交易所之登記，由二零零二年十二月三十日起生效。二零零二年十一月二十六日，China Enterprises之普通股開始於美國場外交易報價板買賣。本集團持有China Enterprises之55.2%實際股本權益及88.8%投票權權益。China Enterprises為控股公司，於二零零二年十二月三十一日擁有雙喜、杭州橡膠及銀川中策之大多數股權。
- c. 東方紅於香港經營業務。
- d. 此乃中外合資經營企業。
- e. 此乃於各自之司法權區註冊成立之有限公司。

各附屬公司於年終或年內任何時間概無任何仍然有效之債務證券。

上表所列乃董事認為主要影響本年度之業績或佔本集團資產及負債之重大部份之本集團附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之資料將令篇幅過份冗長。

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項／應付聯營公司款項

	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
於聯營公司之權益				
所佔資產淨值	<u>714,070</u>	<u>156,132</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
商譽				
於一月一日	20,136	-	-	-
收購聯營公司所產生	91,784	20,136	-	-
減：攤銷	(1,147)	-	-	-
攤薄聯營公司權益時變現	<u>(20,136)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>90,637</u>	<u>20,136</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
負商譽				
於一月一日	-	-	-	-
收購聯營公司所產生	<u>(123,379)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>(123,379)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非上市股份，按成本值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>681,328</u>	<u>176,268</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
商譽按直線基準分十年攤銷。負商譽分十年轉出為收入。				
應收聯營公司款項				
聯營公司欠款	<u>60,535</u>	<u>13,517</u>	<u>14</u>	<u>473</u>
應付聯營公司款項				
欠聯營公司款項	<u>189</u>	<u>9,625</u>	<u>187</u>	<u>-</u>
聯營公司上市股份之市值	<u>567,143</u>	<u>155,837</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項／應付聯營公司款項（續）

於二零零二年十二月三十一日，各主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／註冊地點	經營業務之地點	本公司間接持有已發行之股本／註冊資本面值之比例 %	主要業務
珀麗酒店集團有限公司 （「珀麗酒店」， 前稱中國置地集團 有限公司）（附註a及c）	百慕達	香港及中國	32.20	經營酒店及物業投資
辰達永安旅遊（控股） 有限公司 （「辰達永安」） （附註a及c）	百慕達	香港	32.21	提供旅遊團、旅遊、 運輸及其他相關服務
東方燃氣集團 有限公司 （「東方燃氣」， 前稱友聯建築 材料國際集團 有限公司） （附註a及c）	百慕達	香港及中國	43.06	買賣磁磚及浴室器具 及證券買賣
杭州朝陽橡膠有限公司 （附註b及c）	中國	中國	49.20	輪胎製造

附註：

- (a) 珀麗酒店、辰達永安及東方燃氣之股份於香港聯交所上市。
- (b) 杭州朝陽橡膠有限公司為杭州橡膠之聯營公司。
- (c) 此為所屬司法權區之有限公司。

應收／應付聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項／應付聯營公司款項（續）

以下為本集團於年內收購之主要聯營公司最近期公佈之財務資料概要：

年度／期間之綜合業績：

	珀麗酒店 二零零二年 一月一日至 二零零二年 十二月三十一日 千港元	辰達永安 二零零二年 四月一日至 二零零二年 十二月三十一日 千港元	東方燃氣 二零零二年 四月一日至 二零零二年 九月三十日 千港元	總計 千港元
營業額	<u>181,692</u>	<u>1,323,286</u>	<u>79,456</u>	<u>1,584,434</u>
除稅前並計及少數股東權益虧損	<u>(99,810)</u>	<u>(302,917)</u>	<u>(43,357)</u>	<u>(446,084)</u>
本集團應佔自收購日期起計之 除稅前並計及少數股東權益虧損	<u>(1,600)</u>	<u>(87,751)</u>	<u>(3,275)</u>	<u>(92,626)</u>

綜合財務狀況：

	珀麗酒店 於二零零二年 十二月三十一日 千港元	辰達永安 於二零零二年 十二月三十一日 千港元	東方燃氣 於二零零二年 九月三十日 千港元	總計 千港元
非流動資產	2,126,452	901,106	149,078	3,176,636
流動資產	166,972	536,923	534,215	1,238,110
流動負債	(186,306)	(478,490)	(402,524)	(1,067,320)
非流動負債	(1,056,027)	(298,248)	(3,220)	(1,357,495)
少數股東權益	(103,766)	-	(24,606)	(128,372)
資產淨值	<u>947,325</u>	<u>661,291</u>	<u>252,943</u>	<u>1,861,559</u>
本集團應佔資產淨值：				
於二零零二年十二月三十一日	<u>305,039</u>	<u>213,002</u>	<u>105,642</u>	<u>623,683</u>

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項／應付聯營公司款項 (續)

於二零零二年十二月三十一日，收購辰達永安產生負商譽。二零零二年四月，本集團以約130,000,000港元代價收購辰達永安約34.58%權益，該項權益於辰達永安發行股份及購回股份後進一步攤薄至約32.21%。

於二零零二年十二月三十一日，收購東方燃氣產生商譽。於本年度，本集團以約210,000,000港元代價收購東方燃氣約43.06%權益。

於二零零一年十二月三十一日之商譽主要來自於二零零一年十二月收購現代旌旗出版。有關款項已隨本集團於現代旌旗出版之權益由於聯營公司之權益攤薄至其他投資而轉入收益表。

於本年度，本集團於PacificNet, Inc.之權益因PacificNet, Inc.配發及發行新股，由約29.52%攤薄至約9.93%。因此，於PacificNet, Inc.之權益已重新列作其他投資。

於二零零二年十二月，本集團進行大規模集團重組，致使於珀麗酒店之權益由約65.56%攤薄至約32.20%。

上表所列乃董事認為構成所佔聯營公司業績或聯營公司資產淨值絕大部份之本集團聯營公司。董事認為詳列其他聯營公司之資料將令篇幅過份冗長。

20. 應收賬款

	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
應收貸款及應收利息				
— 有抵押 (附註a)	230,300	270,474	—	—
— 無抵押 (附註b)	578,171	189,039	82,529	41,457
應收關連公司款項 (附註c)	6	534	—	28
	808,477	460,047	82,529	41,485
減：撥備	(105,232)	(50,413)	—	—
	703,245	409,634	82,529	41,485
減：一年內到期並列 作流動資產之款項	(680,659)	(107,195)	(59,943)	(16,239)
一年後到期之款項	22,586	302,439	22,586	25,246

附註：

- (a) 有抵押貸款及應收利息中包括分別應收 Danwei Limited (「Danwei」) 及 Lucklong Venture Limited (「Lucklong」) 的 121,500,000 港元 (二零零一年：123,491,000 港元) 及 108,800,000 港元 (二零零一年：110,583,000 港元) 之款項。本集團董事周美華女士之替任董事劉高原先生為 Danwei 及 Lucklong 之最終控股公司之董事。此外，本公司董事周美華女士亦為 Danwei 及 Lucklong 之董事。Danwei 及 Lucklong 持有之若干物業控股公司之股份已予抵押，作為本集團向 Danwei 及 Lucklong 提供貸款之抵押品。

應收貸款均按當前市場利率計息。

20. 應收賬款 (續)

附註：(續)

- (b) 無抵押貸款及應收利息中包括應收本集團前聯營公司中國發展集團有限公司之墊款約103,757,000港元(二零零一年：45,183,000港元)。

無抵押貸款及應收利息包括應收接受投資公司之附屬公司及本集團之聯營公司分別約40,299,000港元(二零零一年：51,701,000港元)及78,193,000港元(二零零一年：零)之款項。

所有應收貸款均按當前市場利率計息。

- (c) 應收關連公司款項之詳情如下：

	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
保華德祥管理有限公司	6	24	-	-
最佳拍檔有限公司 (前稱Star East Bob Limited)	-	160	-	-
東方魅力管理有限公司 Rosedale Hotel Management Limited	-	113	-	-
東方魅力集團有限公司	-	80	-	28
	<u>6</u>	<u>534</u>	<u>-</u>	<u>28</u>

該等款項為無抵押、免息及須應要求償還。

保華德祥管理有限公司及Rosedale Hotel Management Limited為本公司主要股東之全資附屬公司。

東方魅力管理有限公司及最佳拍檔有限公司為東方魅力集團有限公司之附屬公司，本公司若干董事於東方魅力集團有限公司持有實益權益。

21. 證券投資

	本集團		本公司	
	其他投資		其他投資	
	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
股本證券：				
上市	265,931	261,403	-	-
非上市	46,952	73,279	9,892	18,692
	<u>312,883</u>	<u>334,682</u>	<u>9,892</u>	<u>18,692</u>
債務證券：				
非上市	134,340	177,188	-	-
會所債券	825	1,538	825	825
總計	<u>448,048</u>	<u>513,408</u>	<u>10,717</u>	<u>19,517</u>
總計及列作：				
上市				
香港	239,016	214,248	-	-
其他地方	26,915	47,155	-	-
非上市	182,117	252,005	10,717	19,517
	<u>448,048</u>	<u>513,408</u>	<u>10,717</u>	<u>19,517</u>
分類為				
流動	37,363	40,000	-	-
非流動	410,685	473,408	10,717	19,517
	<u>448,048</u>	<u>513,408</u>	<u>10,717</u>	<u>19,517</u>
上市證券之市值	<u>265,931</u>	<u>261,403</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

香港上市證券於二零零二年十二月三十一日之賬面值包括於百江燃氣控股有限公司(「百江燃氣」)及明報企業有限公司(「明報」)分別6.73%(二零零一年：9.16%)及10%(二零零一年：10%)之權益，價值分別為11,988,250港元(二零零一年：71,005,500港元)及52,984,800港元(二零零一年：60,834,000港元)。百江燃氣與明報分別於開曼群島及百慕達註冊成立，兩者均於香港聯交所上市。

21. 證券投資 (續)

此外，現代旌旗出版進行配售新股以及本集團於珀麗酒店之權益攤薄後，本集團於現代旌旗出版之權益由屬於聯營公司權益轉為其他投資。於二零零二年十二月三十一日，本集團於現代旌旗出版權益之市值約為33,211,000港元。

非上市債務證券於二零零二年十二月三十一日之賬面值包括於由金匡企業有限公司(香港聯交所上市)發行之可換股債券(「金匡債券」)之8,000,000港元(二零零一年：52,585,000港元)投資。金匡債券並不計息，並須於二零零四年十二月十日以57,000,000港元贖回。金匡債券賦予其持有人權利，可於二零零二年十二月十日至二零零四年十二月十日任何時間，按換股價每股0.28港元(可予調整)將金匡債券轉換為金匡企業有限公司之股份。

非上市債務證券於二零零二年十二月三十一日之賬面值亦包括向第三者提供之承兌票據2,540,000港元(二零零一年：40,000,000港元)，該承兌票據按當時市場年利率計息，須應要求償還，並由香港聯交所上市之中國發展集團有限公司之股份作抵押。

22. 來自／給予少數股東之貸款

本集團

有關款項為無抵押、免息及隨著本集團於珀麗酒店之權益被攤薄後出售。

23. 待售物業

本集團

待售物業以可變現淨值列賬。

於本年度，待售物業隨著本集團於珀麗酒店之權益被攤薄後出售。

24. 存貨

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
原料	330,660	312,952
在製品	21,414	19,007
製成品	475,670	458,329
	827,744	790,288

上述包括按可變現淨值列賬之原料330,660,000港元(二零零一年：312,952,000港元)、在製品零港元(二零零一年：19,007,000港元)及製成品475,670,000港元(二零零一年：458,329,000港元)。

於年內支銷之存貨成本約為3,052,768,000港元(二零零一年：2,771,566,000港元)。

25. 應收貿易賬款

本集團一般給予貿易客戶為期90至180日之賒賬期。於結算日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
0至90日	387,848	330,169
90至180日	89,724	93,564
180日以上	56,387	57,291
	<u>533,959</u>	<u>481,024</u>

26. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

應付賬款、其他應付款項及應計開支包括下列賬齡之應付款項：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
0至90日	219,156	278,148
90至180日	48,641	43,876
180日以上	109,345	75,570
	<u>377,142</u>	<u>397,594</u>
加：其他應付款項及應計費用	515,022	598,112
	<u>892,164</u>	<u>995,706</u>

27 應付關連公司款項

應付關連公司款項之詳情如下：

	附註	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
Nation Cheer Investment Limited	(i)	122,702	–	122,702	–
Hanny Magnetics Limited	(i)	104,595	1,234	103,457	151
德祥企業管理有限公司	(ii)	42,937	29,539	35	328
Paul Y. Project Management International Limited	(i)	1,879	–	1,879	–
Mass Success International Limited	(i)	71	594	71	594
保華德祥管理有限公司	(i)	–	127	–	–
Paul Y. – ITC Construction Company Limited	(i)	–	3,634	–	–
Tai Shan Paul Y. Construction Co., Ltd.	(i)	–	1,364	–	–
		272,184	36,492	228,144	1,073
減：一年內到期並列作流動 負債之金額		(46,155)	(36,492)	(2,115)	(1,073)
一年後到期之金額		226,029	–	226,029	–

所有款項均為無抵押及按當前市場利率計息。除應付Nation Cheer Investment Limited及Hanny Magnetics Limited之款項為於結算日起計一年後償還外，其餘款項均須應要求償還。

附註：

- (i) 該等公司為本公司主要股東之全資附屬公司。
- (ii) 德祥企業管理有限公司為德祥企業集團有限公司之全資附屬公司，德祥企業集團有限公司為本公司主要股東之股東。

28. 股本

	附註	股份數目	價值 千港元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零零一年一月一日		8,000,000,000	800,000
股份合併	(a)	(7,200,000,000)	—
每股面值1.00港元之普通股		800,000,000	800,000
調整面值	(a)	—	(720,000)
每股面值0.10港元之普通股		800,000,000	80,000
添置	(a)	7,200,000,000	720,000
每股面值0.10港元之普通股			
於二零零一年及二零零二年十二月三十一日		<u>8,000,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零零一年一月一日		4,609,789,420	460,979
股份合併	(a)	(4,148,810,478)	—
每股面值1.00港元之普通股		460,978,942	460,979
調整面值	(a)	—	(414,881)
每股面值0.10港元之普通股			
於二零零一年十二月三十一日		460,978,942	46,098
發行股份	(b)	92,000,000	9,200
配售新股	(c)	276,489,471	27,649
每股面值0.10港元之普通股			
於二零零二年十二月三十一日		<u>829,468,413</u>	<u>82,947</u>

附註：

(a) 根據本公司股東在二零零一年六月十八日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司進行以下股本重組（「股本重組」）：

- 本公司已發行及未發行股本中每十股每股面值0.10港元之普通股合併成一股每股面值1.00港元之普通股（「合併股份」）（「股份合併」）；
- 緊隨股份合併完成後，已發行及未發行合併股份之面值由每股1.00港元減至0.10港元（「削減股本」）；

28. 股本 (續)

附註：(續)

- 削減股本產生之進賬約414,881,000港元已撥入本公司之特別資本儲備賬；
- 待削減股本生效後，本公司之法定股本藉增設7,200,000,000股每股面值0.10港元之額外普通股由80,000,000港元增至800,000,000港元。

股本重組之詳情載於本公司在二零零一年五月二十三日致股東之通函。股本重組已於二零零一年七月三十一日獲香港特別行政區高等法院批准。

- (b) 本公司按每股0.20港元之價格向主要股東發行及配售92,000,000股每股面值0.10港元之本公司股份以換取現金，藉此籌集額外營運資金。所發行股份在各方面與其時現有已發行股份享有同等權益。
- (c) 根據本公司股東於二零零二年八月七日舉行之股東特別大會上通過之決議案，276,489,471股每股面值0.10港元之新股份以配售新股(「配售新股」)之方式按每股0.15港元之發行價發行予股東，比例為每持有兩股現有股份可認購一股配售新股股份，並連同紅利發行認股權證。紅利發行認股權證乃根據配售新股按每接納五股配售新股股份獲三份認購權之基準發行予股東，紅利認股權證之初步認購價為每股0.16港元，可予調整。所得款項將由本公司用於支付有關毗鄰北京首都機場東面土地之聯合發展項目之須付土地補償之部份款項，上述聯合發展項目之詳情載於附註16。

29. 認股權證

於二零零二年十二月三十一日，本公司有賦予以現金認購最多達26,542,989港元股份權利之尚未行使認股權證。倘若該等尚未行使認股權證獲悉數行使，按本公司於二零零二年十二月三十一日之資本架構計算，本公司須就此發行165,893,682股每股面值0.10港元之新股份。

根據本公司認股權證所隨附之條件，認股權證之登記持有人有權憑每份認股權證，於發行日期起至二零零三年十二月三十一日(包括首尾兩日)期間內，隨時以現金按初步認購價每股0.16港元(可予調整)認購一股本公司新股份。

本年度內概無認股權證獲行使。

30. 購股權

本公司

一九九二年計劃

本公司於一九九二年七月二十日採納行政人員購股權計劃，該計劃由計劃採納日期起十年內有效。根據計劃之條款，本公司向本公司及其附屬公司之董事及僱員授予購股權以認購本公司之普通股，並就此收取1港元之代價。設立計劃之主要目的是為董事及合資格僱員提供原動力。認購價(可予調整)乃根據本公司股份在緊接授予購股權建議前五個交易日之平均收市價之80%。已授出之購股權可在購股權授出日期起計十年內行使。一九九二年計劃已根據本公司於二零零二年六月四日股東特別大會中通過之普通決議案終止。

30. 購股權 (續)

本公司 (續)

一九九二年計劃 (續)

於二零零二年十二月三十一日，根據一九九二年計劃授出之購股權涉及之股份數目為510,000股(二零零一年：376,750股)，相等於本公司於當日之已發行股份約0.061%(二零零一年：0.082%)。根據一九九二年計劃可授出之購股權涉及之股份總數不得超逾本公司不時已發行股份(不包括根據一九九二年計劃所發行之任何股份)之10%，惟取得本公司股東事先批准者則不在此限。向任何人士授予之購股權所涉及之股份數目不得超逾根據一九九二年計劃不時已發行及可予發行之本公司股份總數之25%，惟取得本公司股東事先批准者則不在此限。

一九九二年計劃項下之購股權於年內之變動概要如下：

授出日期	可行使期間	行使價 附註 港元	購股權涉及之股份數目			
			於二零零二年 一月一日 尚未行使	年內 放棄 / 失效	因配售新股 調整	於二零零二年 十二月 三十一日 尚未行使
一九九七年 七月二十一日	一九九八年七月二十一日至 二零零二年七月二十日	6.060 (i)	9,750	(9,750)	-	-
二零零零年 一月十二日	二零零零年一月十八日至 二零零五年一月十七日	3.440 (ii) 3.145 (ii)	50,000 -	- -	(50,000) 75,000	- 75,000
董事購股權總數			59,750	(9,750)	25,000	75,000
僱員						
一九九七年 七月二十一日	一九九八年七月二十一日至 二零零二年七月二十日	6.060 (i)	27,000	(27,000)	-	-
二零零零年 二月十四日	二零零零年二月十六日至 二零零五年二月十五日	4.050 (ii) 3.702 (ii)	290,000 -	- -	(290,000) 435,000	- 435,000
僱員購股權總數			317,000	(27,000)	145,000	435,000
總計			376,750	(36,750)	170,000	510,000

附註：

- (i) 由於購股權於配售新股生效前失效，故無須為所授出購股權之行使價及數目進行調整。
- (ii) 配售新股完成後，購股權行使價分別由初步行使價3.440港元及4.050港元調整至3.145港元及3.702港元。購股權數目亦因配售新股而有所調整。

30. 購股權 (續)

本公司 (續)

一九九二年計劃 (續)

一九九二年計劃項下之購股權於截至二零零一年十二月三十一日止年度之變動概要如下：

授出日期	可行使期間	行使價 港元	附註	購股權涉及之股份數目			
				於二零零一年 一月一日 尚未行使	因股份合併 作出調整	於二零零一年 十二月三十一日 年內放棄/ 失效	於二零零一年 十二月三十一日 尚未行使
一九九七年 七月二十一日	一九九八年七月二十一日 至二零零二年七月二十日	0.606	(i)	97,500	(97,500)	-	-
		6.060	(i)	-	9,750	-	9,750
二零零零年 一月十二日	二零零零年一月十八日至 二零零五年一月十七日	0.344	(i)	1,000,000	(1,000,000)	-	-
		3.440	(i)	-	100,000	(50,000)	50,000
董事購股權總數				1,097,500	(987,750)	(50,000)	59,750
一九九七年 七月二十一日	一九九八年七月二十一日至 二零零二年七月二十日	0.606	(i)	21,550,000	(330,000)	(21,220,000)	-
		6.060	(i)	-	33,000	(6,000)	27,000
一九九九年 五月二十七日	一九九九年五月二十七日至 二零零四年五月二十六日	0.300		25,000,000	-	(25,000,000)	-
一九九九年 十一月二十二日	一九九九年十一月二十二日至 二零零四年十一月二十一日	0.320	(i)	2,000,000	(2,000,000)	-	-
		3.200	(i)	-	200,000	(200,000)	-
二零零零年 二月十四日	二零零零年二月十六日至 二零零五年二月十五日	0.405	(i)	7,900,000	(2,900,000)	(5,000,000)	-
		4.050	(i)	-	290,000	-	290,000
僱員購股權總數				56,450,000	(4,707,000)	(51,426,000)	317,000
總計				57,547,500	(5,694,750)	(51,476,000)	376,750

附註：

- (i) 購股權之行使價已於股本重組生效後由初步行使價0.606港元、0.32港元、0.344港元及0.405港元分別調整至6.06港元、3.2港元、3.44港元及4.05港元。

30. 購股權 (續)

本公司 (續)

二零零二年計劃

於二零零二年六月四日，本公司採納新購股權計劃（「二零零二年計劃」），該計劃有效期為十年，主要旨在為董事及合資格僱員提供原動力。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授予購股權以認購本公司股份，並就此收取1港元之代價。已授出之購股權須於授出日期起計三十日內接納，並於接納之時支付每份1港元之費用。已授出之購股權可於購股權授出日期起計十年內行使。行使價（可予調整）由本公司董事會釐定，且不會高於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授予購股權當日之收市價；(ii)本公司股份在緊接授予購股權前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

根據二零零二年計劃可授出之購股權涉及之股份總數不得超逾本公司不時已發行股份（不包括根據二零零二年計劃所發行之任何股份）之10%，惟取得本公司股東事先批准者則不在此限。向任何人士授予之購股權所涉及之股份數目不得超逾二零零二年計劃項下不時已發行及可予發行之本公司股份總數之1%，惟取得本公司股東事先批准者則不在此限。

年內並無根據二零零二年計劃授出任何購股權。

附屬公司

China Enterprises

China Enterprises於一九九四年六月七日採納行政人員購股權計劃，該計劃由採納日期起十年內有效。根據計劃之條款，China Enterprises向China Enterprises及其附屬公司之高級人員及僱員（董事亦屬僱員）授予購股權以認購China Enterprises之普通股，上限為910,000股股份，並就此收取1港元之代價。設立計劃之主要目的是為高級人員、董事及合資格僱員提供原動力。行使購股權所發行之普通股股份將為法定及未發行股份。China Enterprises之董事會成立獨立委員會（「委員會」），監管及考慮根據計劃授出購股權。認購價由委員會釐定，惟不會低於China Enterprises普通股股份在授予購股權建議日期前五個交易日在紐約證券交易所／場外交易報價板之平均成交價之80%。

於二零零二年十二月三十一日，根據上述計劃授出之購股權涉及之股份數目為20,000股（二零零一年：20,000股），相等於China Enterprises當日之已發行股份之0.22%（二零零一年：0.22%）。根據該計劃可授出之購股權涉及之股份總數不得超逾China Enterprises不時已發行股份數目之910,000股，惟取得China Enterprises股東事先批准者則不在此限。向任何人士授予之購股權所涉及之股份數目不得超逾China Enterprises不時已發行股份之25%，惟取得China Enterprises股東事先批准者則不在此限。

30. 購股權 (續)

附屬公司 (續)

China Enterprises (續)

China Enterprises購股權計劃項下僱員所持購股權於年內之變動概要如下：

可行使期間	行使價 美元	於二零零一年 一月一日及 二零零二年與 二零零一年 十二月三十一日 尚未行使
二零零零年二月三日至二零一零年二月二日	9,9375	20,000

於二零零一年及二零零二年，並無根據China Enterprises購股權計劃授出購股權／購股權失效。

31. 儲備

	股份溢價 千港元	特別 資本儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	虧絀 千港元	總額 千港元
本公司					
於二零零一年一月一日	1,876,729	-	233	(423,602)	1,453,360
因削減股本而產生	-	414,881	-	-	414,881
本年度虧損淨額	-	-	-	(621,305)	(621,305)
於二零零一年 十二月三十一日	1,876,729	414,881	233	(1,044,907)	1,246,936
因發行股份而產生之溢價	23,024	-	-	-	23,024
股份發行開支	(2,405)	-	-	-	(2,405)
本年度虧損淨額	-	-	-	(112,550)	(112,550)
於二零零二年 十二月三十一日	1,897,348	414,881	233	(1,157,457)	1,155,005

本公司之特別資本儲備代表附註28(a)所述之削減股本產生之金額。

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備。

32. 遞延稅項

年內未確認之遞延稅項(撥回)支出之主要項目如下：

	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
時差之稅務影響由下列各項引致：				
稅務上之折舊免稅額與在				
財務報表中扣除之折舊額之差額	(72)	393	(72)	187
所(引致)動用之稅務虧損	(4,563)	(109,097)	3,000	1,273
攤薄附屬公司時轉出	38,276	-	-	-
物業減值及重估虧損	-	(476)	-	-
	<u>33,641</u>	<u>(109,180)</u>	<u>2,928</u>	<u>1,460</u>

於結算日，未在財務報表中確認之遞延稅項資產(負債)之主要項目如下：

	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
時差之稅務影響由下列各項引致：				
稅務上之折舊免稅額超逾在				
財務報表中扣除之折舊額	(5,976)	(6,166)	(455)	(527)
未動用之稅務虧損	285,198	307,696	19,000	22,000
物業減值及重估虧損	-	11,333	-	-
	<u>279,222</u>	<u>312,863</u>	<u>18,545</u>	<u>21,473</u>

由於並不確定稅項利益會否於可見之將來實現，因此並未確認遞延稅項資產。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

33. 銀行貸款及其他借款

	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
銀行貸款	1,046,851	1,515,206	20,000	20,000
融資租約債項 (附註a)	174	187	35	46
銀行透支	23,462	—	23,462	—
其他借貸 (附註b)	13,323	—	—	—
	<u>1,083,810</u>	<u>1,515,393</u>	<u>43,497</u>	<u>20,046</u>
有抵押	181,715	672,735	—	—
無抵押	902,095	842,658	—	—
	<u>1,083,810</u>	<u>1,515,393</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
須於以下年期償還：				
一年內	996,861	922,272	43,473	20,011
一至兩年	41,752	53,754	24	35
兩至五年	45,197	24,386	—	—
逾五年	—	514,981	—	—
	<u>1,083,810</u>	<u>1,515,393</u>	<u>43,497</u>	<u>20,046</u>
減：一年內到期並列作流動 負債之款項	(996,861)	(922,272)	(43,473)	(20,011)
一年後到期之款項	<u>86,949</u>	<u>593,121</u>	<u>24</u>	<u>35</u>

33. 銀行貸款及其他借款(續)

附註：

(a)

	最低租約付款				最低租約付款之現值			
	本集團		本公司		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	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
根據融資租約								
應付金額：								
一年內	158	24	14	14	150	14	11	11
第二至第五年 (包括首尾兩年)	32	189	33	47	24	173	24	35
	190	213	47	61	174	187	35	46
減：未來融資支出	(16)	(26)	(12)	(15)	-	-	-	-
租約債項現值	174	187	35	46	174	187	35	46
減：一年內到期之金額					(150)	(14)	(11)	(11)
一年後到期之金額					24	173	24	35

租約平均為期五年(二零零一年：五年)。截至二零零二年十二月三十一日止年度，平均實質借貸利率為6厘(二零零一年：5厘)。息率於訂立合同日期釐定。所有租約按固定還款年期訂立且並無訂立有關或然租賃付款之安排。

本集團之債項以出租人在租賃資產設立之押記作抵押。

(b) 有關款項以最優惠利率加3厘計算。

34. 已收按金

本集團

已收按金乃就預售若干發展中／待發展物業而收取之按金。有關按金將於簽訂具約束力之買賣協議後撥入收益表。

於本年度，已收按金已隨本集團於珀麗酒店之權益攤薄而出售。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

35. 出售／攤薄附屬公司權益

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已出售之資產淨值：		
投資物業	28,272	84,510
物業、廠房及設備	1,479,442	189,164
待發展／發展中物業	140,760	—
商譽	121	19,909
無形資產	—	102,274
於聯營公司之權益	—	19,432
證券投資	7,379	26,262
借予少數股東貸款	21,408	—
收購附屬公司所付按金	75,000	—
待售物業	31,793	—
存貨	46,412	197,426
應收賬款	51,083	175,958
應收款項	43,119	—
其他應收款項、按金及預付款項	69,098	240,996
可收回所得稅及其他可收回稅項	3,077	—
銀行結餘及現金	113,992	76,490
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(461,875)	(402,133)
應繳所得稅及其他應繳稅項	(3,523)	(75)
銀行貸款及其他借款	(613,258)	(314,750)
融資租約債項	(2,727)	—
少數股東權益	(411,777)	(35,268)
已收按金	(87,433)	—
少數股東貸款	(375)	—
可換股票據	(66,000)	—
	463,988	380,195
已變現負商譽儲備	(71,028)	(25,262)
已變現之滙兌儲備	(2,190)	(650)
已變現之其他非供分派儲備	(2,577)	(11,078)
	388,193	343,205
出售／攤薄收益	64,193	63,047
	452,386	406,252
支付方式：		
現金	75,508	360,296
於附屬公司權益(附註37(g))	43,199	—
其他應收款項	26,161	—
於聯營公司之權益	307,518	9,556
應收賬款	—	36,400
	452,386	406,252
有關出售／攤薄附屬公司權益 之現金及現金等額之流(出)入淨額之分析：		
已收現金代價	75,508	360,296
出售之銀行結餘及現金	(113,992)	(76,490)
現金及現金等額之流(出)入淨額	(38,484)	283,806

於年內出售之附屬公司為本集團之營業額帶來298,640,000港元(二零零一年：132,311,000港元)及對本集團之經營虧損帶來42,597,000港元(二零零一年：31,663,000港元)。

36. 購入附屬公司

於本年度，本集團購入附屬公司主要代表進一步收購 Wintime Properties Developments Limited (「Wintime」) 之 65% 權益及 Wintime 股東貸款，總代價為 43,200,000 港元。代價以出售另一家附屬公司之全部權益支付。此項收購經已按收購會計法處理。

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
已購入資產淨值：		
投資物業	-	96,510
物業、廠房及設備	219	77,071
於聯營公司之權益	-	19,466
應收賬款	-	44,201
證券投資	-	54,599
待售物業	51,893	83,180
存貨	356	70,771
應收貿易賬款	14,219	27,304
其他應收款項、按金及預付款項	12,725	150,390
可收回所得稅及其他可收回稅項	-	129
銀行結餘及現金	422	52,568
應付賬款、其他應付款項及應計開支	(25,905)	(109,964)
應繳所得稅及其他應繳稅項	(193)	-
銀行貸款及其他借貸	-	(104,941)
融資租約債項	-	(143)
少數股東權益	(1,529)	(51,738)
	52,207	409,403
收購時產生之商譽	-	53,112
	52,207	462,515
支付方式：		
現金	933	407,018
於附屬公司之權益 (附註37(g))	43,199	-
由於聯營公司之權益重新分類	17,440	37,032
由應付聯營公司款項重新分類	(9,365)	-
其他應收款項、按金及預付款項	-	18,465
	52,207	462,515

36. 購入附屬公司(續)

有關購入附屬公司之現金及現金等額之現金流出淨額之分析：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已付現金代價	(933)	(407,018)
已購入之銀行結餘及現金	422	52,568
有關購入附屬公司之現金及現金等額之 現金流出淨額	<u>(511)</u>	<u>(354,450)</u>

於年內收購之附屬公司為本集團之營業額帶來107,020,000港元(二零零一年：99,967,000港元)及對本集團之經營虧損帶來2,645,000港元(二零零一年：87,730,000港元)。

37. 主要非現金交易

截至二零零二年十二月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- 誠如附註6(c)所解釋，本集團於珀麗酒店之權益由約65.56%攤薄至約32.20%。因此，本集團所持珀麗酒店之權益攤薄而使於聯營公司之權益增加約307,518,000港元。
- 於本年度，本集團於現代旌旗出版之權益隨現代旌旗出版進行配售新股及本集團珀麗酒店之權益攤薄後，由約27.97%攤薄至約19.69%。因此，因為於現代旌旗出版，於聯營公司之權益因此減少約38,543,000港元。
- 有關物業、廠房及設備之融資租約安排於租約開始時之資本值達約2,727,000港元。
- 其他應收款項、按金及還款因出售投資物業而增加約10,000,000港元。
- 於本年度，償還應收貸款286,767,000港元以本集團與有關人士於二零零二年九月三十日之轉置契據而以同一筆應付貸款償付。
- 於本年度，償還應收貸款22,928,000港元以本集團與有關人士於二零零二年十二月三十一日訂立之四份轉讓契據以同一筆應付貸款償付。
- 於本年度，本集團進一步收購Wintime之65%權益及Wintime股東貸款，總代價為43,200,000港元，並以出售另一家附屬公司之全部權益支付。

37. 主要非現金交易 (續)

截至二零零一年十二月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- (a) 於聯營公司之權益減少約37,032,000港元及其他應收款項減少約18,465,000港元，乃用以支付收購附屬公司之部份代價。
- (b) 於聯營公司之權益之添額約9,556,000港元及應收貸款之添額約36,400,000港元乃出售若干附屬公司所收取之部份代價。
- (c) 收費高速公路之添額188,331,000港元已由提供予承建商之墊款中轉撥。
- (d) 有關物業、廠房及設備之融資租約安排之合同資本值約為53,000港元。
- (e) 約64,295,000港元之證券投資於本集團增加其於一間聯營公司之權益後重新分類為於聯營公司之權益。

38. 承擔

於結算日，本集團之資本承擔如下：

	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
已訂約惟未在財務報表中 就下列事項作出撥備：				
— 土地發展權	209,540	214,254	209,540	214,254
— 物業、廠房及設備	137,061	18,005	—	—
— 在建工程	15,531	10,849	—	—
— 發展中／待發展物業	—	26,902	—	—
— 在建物業	—	129,393	—	—
	362,132	399,403	209,540	214,254
有關物業、廠房及 設備之已批准惟未 訂約之金額	—	35,096	—	—

39. 經營租約承擔

本集團於年內根據有關辦公室物業之經營租約須支付之最低租約付款約為36,974,000港元(二零零一年：17,432,000港元)。

本集團作為承租人

於結算日，本集團及本公司根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租約而負有未來最低租約付款之承擔，以及有關承擔之到期日如下：

	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	24,899	26,429	577	992
第二至第五年(包括首尾兩年)	37,094	25,482	577	-
逾五年	155	1,678	-	-
	<u>62,148</u>	<u>53,589</u>	<u>1,154</u>	<u>992</u>

租約平均以二至三年為期進行磋商，租金平均以二至三年為期予以釐定。

本集團作為出租人

於本年度賺取之物業租金收入為13,383,000港元(二零零一年：11,914,000港元)。

於結算日，本集團與租戶訂立之合同中，租戶之未來最低租約付款如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	-	9,479
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	18,633
逾五年	-	994
	<u>-</u>	<u>29,106</u>

40. 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
(a) 本公司就授予附屬公司之 銀行融資 提供之公司擔保	-	-	93,145	108,243
向其他單位作出之擔保：				
聯營公司	169,635	182,302	-	-
外界人士	780	780	780	780
	170,415	183,082	93,925	109,023
(b) 本公司就本公司全資附屬公司Tung Fong Hung Medicine (Retail) Limited與地鐵有限公司(「地鐵」) 就租賃物業而簽訂之租賃協議項下之未付租金及未清償責任向地鐵提供擔保。				

41. 資產抵押

- (a) 於二零零二年十二月三十一日，以下資產已作抵押，作為本集團所獲之備用信貸額之擔保：
- 於二零零二年十二月三十一日，並無抵押投資物業。於二零零一年十二月三十一日，賬面值約為17,630,000港元之投資物業。
 - 賬面值為219,532,000港元(二零零一年：234,462,000港元)之若干物業、廠房及設備。
 - 24,839,000港元(二零零一年：83,520,000港元)之銀行存款。
 - 本公司一間附屬公司之全部資產，綜合資產淨值為45,746,000港元(二零零一年：無)。
- (b) 於二零零二年十二月三十一日，以下資產已作抵押，作為本集團所獲保證金備用信貸額之擔保：
- 賬面值為249,990,000港元(二零零一年：5,244,000港元)之證券投資。
 - 於二零零二年十二月三十一日，並無抵押聯營公司之股份。於二零零一年十二月三十一日，賬面值約為53,194,000港元之若干聯營公司股份。
 - 本集團已動用13,323,000港元(二零零一年：無)之保證金備用貸款。
- (c) 於二零零一年，本集團已將其收費高速公路之收取路費收入權利抵押予一間銀行作為備用信貸額之抵押。該項抵押已隨本集團於本年度內出售收費高速公路權益而解除。

42. 關連人士交易

年內，本集團與下列關連公司訂立以下交易：

公司名稱	交易性質	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
成報報刊有限公司	本集團已收及應收之貸款利息收入	(a)	1,519	—
Sing Pao Newspaper Management Limited	本集團已收及應收之貸款利息收入	(a)	—	37
東方魅力管理有限公司	本集團已收及應收之貸款利息收入	(b)	—	88
Lucklong	本集團已收及應收之貸款利息收入	(c)	6,120	8,212
Danwei	本集團已收及應收之貸款利息收入	(c)	6,834	9,171
Total Pacific Limited	本集團已收及應收之租金收入	(d)	—	280
Mass Success International Limited	本集團已付及應付之租金支出 本集團已付及應付之樓宇管理費	(e)	835 209	1,109 277
Hanny Magnetics Limited	本集團已付及應付之管理費 本集團已付及應付之貸款利息支出	(e)	290 2,143	151 171
保華德祥管理有限公司	本集團已付及應付之貸款利息	(f)	1,735	246
保華德祥機電工程 有限公司	本集團已付及應付之維修保養費 本集團購置之固定資產 本集團已付之項目管理費 本集團已付之顧問費 本集團已付及應付之暫調費 本集團已付及應付之機電服務費	(e)	369 14 109 327 500 800	33 8 — — — 702
保華德祥建築 有限公司	本集團已付及應付之利息 本集團已付之項目管理費	(e)	410 550	151 —

42. 關連人士交易 (續)

公司名稱	交易性質	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
Super Park Development Limited	本集團購買之汽車	(d)	-	400
德祥(台山)有限公司	本集團購買之汽車	(b)	-	216
旋高有限公司及 Gunnell Properties Limited	本集團已付及應付之租金支出	(e)	2,129	2,386
Tung Fong Hung Investment Limited	本集團已收及應收之貸款利息收入	(g)	-	105
Cargill Private Limited	本集團已收及應收出售汽車所得款項	(h)	-	1,826
Paul Y. Project Management International Limited	本集團已付之項目管理費	(e)	1,887	-
Paul Y. - ITC Interior Contractors Limited	本集團已付之租賃物業裝修費 本集團已付之項目管理費	(e)	400 39	- -
Paul Y. - ITC(E & M) Contractors Limited	本集團已付之管理費	(e)	154	-
Nation Cheer Investment Limited	已付及應付予本集團之利息開支	(e)	702	-
Paul Y. - ITC Plant Hire Limited	租購廠房及機器	(e)	59	-
Millennium Target Holdings Limited	本集團已收及應收之貸款利息收入	(i)	130	-
辰達永安	本集團已收及應收之貸款利息	(j)	761	-

42. 關連人士交易 (續)

公司名稱	交易性質	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
珀麗酒店	本集團已收及應收之貸款利息收入	(j)	280	-
香港永安旅遊 有限公司	本集團已付及應付訂購機票及旅遊 服務開支	(i)	248	-
Rosedale Hotel International Limited	本集團已付管理費	(k)	730	-

附註：

- (a) 成報報刊有限公司與Sing Pao Newspaper Management Limited為本集團之一間接受投資公司之全資附屬公司。
- (b) 東方魅力管理有限公司及德祥(台山)有限公司(前稱「東方魅力(台山地產)有限公司」)為東方魅力集團有限公司之全資附屬公司。本公司一名董事持有東方魅力集團有限公司之實益權益。
- (c) 本公司若干董事為Danwei及Lucklong之董事。
- (d) Total Pacific Limited及Super Park Development Limited為本集團前聯營公司之全資附屬公司。
- (e) Mass Success International Limited、Hanny Magnetics Limited、保華德祥機電工程有限公司、保華德祥建築有限公司、Paul Y. Project Management International Limited、Paul Y - ITC Interior Contractors Limited、Paul Y.- ITC (E & M) Contractors Limited、Nation Cheer Investment Limited、Paul Y. - ITC Plant Hire Limited、旋高有限公司及Gunnell Properties Limited為本公司主要股東之全資附屬公司。
- (f) 保華德祥管理有限公司為本公司主要股東之股東。
- (g) Tung Fong Hung Investment Limited為本集團之前聯營公司。
- (h) Cargill Private Limited為本公司前任董事黃鴻年之聯繫人士。
- (i) Millennium Target Holdings Limited及香港永安旅遊有限公司為本集團聯營公司之全資附屬公司。
- (j) 辰達永安及珀麗酒店為本集團之聯營公司。
- (k) Rosedale Hotel International Limited為保華德祥建築有限公司之附屬公司。

於結算日與關連人士之結餘詳情載於綜合資產負債表及附註20與27。

董事認為，上述交易乃在日常業務交易過程中進行，條款由本集團及關連人士互相同意。

43. 退休福利計劃

本集團為全體香港合資格僱員設有強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於獨立受託人控制之基金。本集團及其僱員各向計劃供款相關薪金成本之5%。

有關強積金計劃並在收益表扣除之退休福利計劃供款乃本集團按規則指定之比例應向計劃作出之供款。

在中國合資附屬公司之僱員均參加由中國政府管理之國家贊助公積金計劃。合資公司須以僱員工資總額之若干百分比向公積金計劃供款，以支付有關福利。本集團就公積金計劃須承擔之唯一責任為根據該計劃進行供款。應付香港以外司法權區之退休金計劃之供款金額在收益表扣除。

於結算日，並無重大被放棄供款因僱員在未可全數獲得本集團之供款前退出該等計劃而產生或可用以減低本集團於日後應付之供款。

於收益表扣除之總成本為24,679,000港元（二零零一年：37,050,000港元）代表本集團於本年度應付該等計劃支付之供款。

44. 結算日後事項

下列事項乃於結算日後發生：

- (a) 二零零二年十一月，本公司與陽光文化媒體集團有限公司（「陽光媒體」）（其時為第三方）訂立有條件買賣協議，內容有關向陽光媒體出售現代旗旗出版之91,635,700股普通股（佔現代旗旗出版其時之已發行股本之19.56%）以及總值3,050,000港元之現代旗旗出版認股權證，連同現代旗旗出版應付本集團之股東貸款40,000,000港元。

代價將按以下方式支付：(i)發行549,814,200陽光媒體之新普通股以換取本集團所持之現代旗旗出版之股份；(ii)為認股權證之總額支付1.00港元；(iii)於完成日期起計足兩個曆年之日，按每股0.10港元之價格發行155,048,000股陽光媒體新普通股以取得股東貸款15,500,000港元。

根據上述協議，股東貸款之餘額16,700,000港元及7,800,000港元將以列方式償付：(i)由本公司豁免及(ii)於完成日期年結日後足30個曆月之日到期支付。

該項交易已於結算日後完成日於出售日期並無由此錄得重大損益。

- (b) 二零零三年一月，China Enterprises與寧夏銀川橡膠廠（因其身為銀川中策之主要股東而屬於本公司關連人士）訂立有條件買賣協議出售其於銀川中策之全部51%權益，代價為人民幣35,000,000元（相當於約33,000,000港元）。

是項交易根據二零零三年二月十八日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案獲董事會批准。