

## 1. 概述

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司乃一家投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於附註48。

## 2. 採納新訂及經修訂之會計實務標準守則

本年度，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之會計實務標準守則(「標準守則」)中若干新訂及經修訂條文，從而致使本集團採納下列新訂及經修訂會計準則。採納該等新訂及經修訂標準守則導致現金流動表及股本變動表之呈報格式出現變動，但採納下列新訂及經修訂會計準則對本會計年度或過往會計年度之業績則無重大影響。故此，毋須進行往年調整。

### 外幣

修訂標準守則第11號「外幣換算」後，即不能按年結匯率(本集團先前採用準則)換算於香港以外經營之附屬公司及聯營公司之收益表，惟現時須按平均匯率換算。該項會計準則之變動對本會計年度或過往會計年度之業績並無造成任何重大影響。

### 現金流動表

本年度，本集團採納標準守則第15號(經修訂)「現金流動表」。根據標準守則第15號(經修訂)之規定，現金流量分為三類：經營、投資及融資，而非先前之五類。先前另行呈列之利息現分類為經營或融資現金流量。所得稅所產生之現金流量乃列為經營業務，惟該等現金流量可另列為投資或融資安排時，則作別論。海外業務或附屬公司之現金流量已按有關現金流量產生當日之匯率重新換算，而並非按結算日之匯率換算。採納該項經修訂標準守則導致呈報格式出現變動，但對本年度或往年之業績並無重大影響。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 2. 採納新訂及經修訂之會計實務標準守則(續)

### 終止業務

標準守則第33號「終止業務」乃有關終止業務財務資料之呈列，並取代先前標準守則第2號「本期間純利或虧損淨額、會計準則之基本錯誤及變動」所載規定。根據標準守則第33號，有關終止業務之財務報表款項須獨立於所訂立之具約束性銷售協議或所公佈之詳細終止計劃另行披露。本年度，採納標準守則第33號導致本集團之收費公路業務成為終止業務，有關詳情披露於附註10。

### 僱員福利

本年度，本集團已採納標準守則第34號「僱員福利」，該條文引入僱員福利(包括退休福利計劃)之衡量準則。由於本集團僅參加定額供款退休福利計劃，故採納標準守則第34號並無對財務報表造成任何重大影響。

## 3. 會計準則之變動

年內，本集團已審閱於集團重組(「集團重組」)後酒店物業是否適合採納會計準則，根據集團重組，本集團透過發行或配售股份及可換股票據之方式收購專門從事酒店業務之附屬公司，有關詳情載於本公司於二零零二年十月五日及二零零二年十月二十一日寄發予股東之通函內。於過往年度，酒店物業乃根據結算日之專業估值按公開市值列賬。董事決定，自二零零二年一月一日起，酒店物業則按成本減累計減值虧損列賬。有關會計準則之變動，為本集團之主要資產提供一個較佳之呈報方式。經已採用之會計準則之變動對過往會計年度之業績並無造成任何重大影響，故此毋須進行往年度調整。

#### 4. 主要會計準則

本財務報表乃根據歷史成本法為編製基準，惟已就投資物業及證券投資之重估作出修訂。

本財務報表乃根據香港普遍採納之會計準則編製，所採納之主要會計準則載於下文。

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售附屬公司之業績，乃由實際收購日期起計或計至實際出售日期止（如適用）並列入綜合收益表中。

##### 商譽

如綜合賬目時，收購附屬公司或聯營公司之代價高於本集團所佔該附屬公司或聯營公司於收購當日可分開資產與負債之公平價值，即為商譽。

商譽按其經濟上可用年期以直線法撥充資本及攤銷。因收購聯營公司而產生之商譽計入該聯營公司之賬面值。因收購附屬公司而產生之商譽則於資產負債表中獨立呈報。

##### 負商譽

如收購附屬公司或聯營公司之代價低於本集團所佔該附屬公司或聯營公司於收購當日可分開資產與負債之公平價值，即為負商譽。

於二零零一年一月一日前因收購而產生之負商譽，繼續撥入儲備處理，並於出售有關附屬公司或聯營公司時列賬。

於二零零一年一月一日後因收購而產生之負商譽，列為資產減少。應計入收購當日預計產生之虧損或支出之負商譽，於有關虧損或支出產生年度撥回收益項下。其餘之負商譽視乎對資產餘額所影響之情況，作出分析後以直線法列為收益。如該負商譽高於已收購之可分開非貨幣資產之公平價值總額，則即時列為收益。

因收購聯營公司而產生之負商譽從該聯營公司之賬面值扣除。因收購附屬公司而產生之負商譽則於資產負債表中獨立列作資產減少。

**財 務 報 表 附 註**

截至二零零二年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計準則 (續)****附屬公司投資**

附屬公司投資乃按成本減任何已確定減值虧損列入本公司之資產負債表。

**聯營公司權益**

綜合收益表包括本集團於本年度內應佔聯營公司之收購後業績。綜合資產負債表所列之聯營公司權益按本集團應佔聯營公司資產淨值，減任何已確定減值虧損呈列。

**收入確認**

來自客房及其他輔助服務之酒店收入於服務提供時確認。

銷售已落成物業之收入於簽訂具約束力之銷售協議時確認。

收費項目所得收益按收據基準確認。

租金收入(包括根據經營租約出租之物業預早開列發票之租金)以直線法按有關租約年期確認。

投資之股息收入於本集團收取股息之權利確立時確認。

利息收入根據尚未償還之本金額以適用利率按時間比例基準計算。

**投資物業**

投資物業為持有作投資用途之已落成物業，而租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業以其於結算日按專業估值計算之公開市值列賬。因重估投資物業而產生之任何盈餘或虧損均計入或自投資物業重估儲備內扣除。惟若此儲備之結餘不足以彌補虧損，則該虧損較投資物業重估儲備結餘多出之數將自收益表內扣除。倘虧損早前已自收益表內扣除，而其後產生重估盈餘，則此盈餘按較早前扣除之虧損數額計入收益表。

於出售投資物業時，所出售物業應佔之投資物業重估儲備之結餘將計入收益表。

投資物業並無作出任何折舊撥備，惟有關租約之未屆滿年期(包括延續之租期)為二十年或以下者則除外。

#### 4. 主要會計準則 (續)

##### 物業、廠房及設備

###### 興建中物業及在建工程

興建中物業及在建工程按成本減累計減值虧損列賬，成本包括土地成本、有關之建築成本及根據本集團之會計準則撥作資本之借款成本。興建中物業及在建工程不作折舊或攤銷撥備，直至建築工程完成及有關物業與資產可供使用為止。

###### 酒店物業

酒店物業按成本減累計減值虧損列賬。成本包括土地成本、發展成本、根據本集團之會計準則撥作資本之借款成本，以及有關該物業應佔之其他直接成本。酒店物業不作折舊或攤銷準備。本集團之方針乃將該等資產一直維持於良好之維修保養狀況以及不時作出改善。因此，董事認為，根據該項資產之估計使用年期，不會有任何重大折舊。

酒店物業出售或廢置帶來之損益，乃指銷售收益與資產賬面值間之差額，並會在收益表確認。

###### 其他物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(興建中物業，在建工程及酒店物業除外)按成本減折舊、攤銷及累計減值虧損列賬。

收費公路之折舊按償債基金計算基準予以撥備，其每年按4%計算之折舊費用等於經營收費公路之有關公司於合營期滿時就收費公路投入之成本。

資產之折舊及攤銷乃按估計使用年期及經考慮估計剩餘價值後，用直線法以下列年率撇銷成本：

租賃物業裝修	20%或租期或土地使用權年期(以較短者為準)
傢俬、設備及汽車	12.5% – 20%

根據融資租約持有之資產按估計使用年期計算折舊，其計算基準與本集團擁有之資產之計算基準相同。

當資產出售或廢置時，其出售所得款項與賬面值之差額即為出售而產生之損益，並列入收益表。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計準則 (續)

### 減值

於各結算日，本集團審核其資產之賬面值，以釐定該等資產是否已出現減值虧損。倘一項資產之估計可收回款額低於其賬面值，該賬面值會調低至可收回款額之水平。

倘減值虧損日後獲抵銷，該項資產之賬面值會提高至其經修訂估計可收回款額，惟賬面值之增加不得超過假設過往年度該項資產並無減值虧損而原先釐定之賬面值。

### 租賃資產

當租約條款將資產所有權有關之絕大部份風險及回報轉讓予本集團時，租約即列為融資租約。根據融資租約持有之資產於收購當日按其公平價值撥充資本。出租人之相關負債(扣除利息費用)作為融資租約承擔計入資產負債表。融資成本指總租賃承擔與訂立有關租約時原定之本金額間之差額，乃按有關租期計入收益表，以於各會計期間就有關承擔之餘額獲取費用(按定期比率計算)。

所有其他租約均列為經營租約，其年租以直線法按有關租期計入收益表。

### 發展中／待發展物業

發展中／待發展物業並未決定作轉售或作長期持有，並按成本減累計減值虧損列賬。發展中／待發展物業不作折舊及攤銷準備。

成本包括土地成本、發展成本、根據本集團之會計準則撥作資本之借款成本及有關物業應計之其他直接成本。

### 待售物業

待售物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括一切購買成本。可變現淨值乃按實際或估計之售價，減以推廣及出售之一切費用而釐定。

#### 4. 主要會計準則 (續)

##### 證券投資

證券投資乃按交易日期基準及初步按成本值予以確認。

投資證券乃根據既定長期策略而持有之證券，均在隨後之呈報日期按成本值減去任何減值虧損(暫時性者除外)計值。

其他投資乃按公平價值計值，其未變現利潤及虧損均包括在本年度之純利或虧損淨額內。

##### 會所債券

會所債券乃按成本減任何已確認之減值虧損列賬。

##### 借款成本

收購、興建或生產合資格資產之應佔直接借款成本，均撥充資本為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產成本。

所有其他借款成本於產生時入賬列為該年度之開支。

##### 存貨

存貨計有食品、飲品及一般儲存品，乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值乃採用加權平均成本法計算。

##### 退休福利計劃

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃付款於其產生時計作開支。

##### 外幣

以外幣結算之交易先前均按交易日之匯率折算，而以外幣結算之貨幣資產及負債則按結算日之匯率折算。滙兌盈虧概撥入收益表中處理。

在綜合賬目時，本集團於香港以外業務之資產及負債乃按結算日之匯率換算。收入及開支項目按本年度之平均匯率換算。所產生之滙兌差額(如有)乃列作股本並將撥入本集團之換算儲備。有關滙兌差額則於出售相關業務之年度確認為收入或支出。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計準則 (續)

### 稅項

稅項乃基於本年度之業績，再計入調整一些非課稅或非扣減項目而計算。若干收入及支出項目在稅務與財務報表上，被撥入不同會計期間內處理，因此而引發之時差在稅務上之影響，如屬在預見之未來會實現之負債或資產，乃按負債基準於財務報表中確認為遞延稅項。

## 5. 營業額

營業額指年內向外界客戶已收及應收之款項淨額，分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
酒店營運	56,642	50,518
出售物業	51,231	58,800
物業租金收入	7,401	5,630
收費公路收入	66,418	—
	<u>181,692</u>	<u>114,948</u>

## 6. 業務及地區分類資料

### 業務分類

為方便管理，本集團之業務現劃分為三大類別：酒店營運、物業銷售及發展及物業租賃。本集團按此分類基準呈報其基本分類資料。

主要業務如下：

酒店營運	—	經營酒店
物業銷售及發展	—	銷售及發展物業
物業租賃	—	出租物業

於過往年度，本集團之業務亦涉及興建及經營收費公路。自二零零二年十一月二十六日起，該業務已經終止(見附註10)。

## 6. 業務及地區分類資料(續)

本集團按業務分析之收益及經營業績貢獻，以及資產與負債分類資料如下：

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止業務		合計
	物業銷售				收費公路		
	酒店營運	及發展	物業租賃	其他業務	營運	攤銷	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>收益</b>							
向外銷售	<u>56,642</u>	<u>51,231</u>	<u>7,401</u>	<u>992</u>	<u>66,418</u>	<u>-</u>	<u>182,684</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>(517)</u>	<u>(7,418)</u>	<u>(8,515)</u>	<u>(272)</u>	<u>(45,968)</u>	<u>-</u>	<u>(62,690)</u>
未分類企業支出							<u>(29,541)</u>
經營虧損							<u>(92,231)</u>
融資成本							<u>(44,680)</u>
攤佔聯營公司業績							<u>(151)</u>
未計少數股東權益虧損							<u>(137,062)</u>

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 6. 業務及地區分類資料(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度(續)

	持續經營業務				合計 千港元
	酒店營運 千港元	物業銷售 及發展 千港元		物業租賃 千港元	
<b>資產</b>					
分類資產	1,568,690	540,346	56,818		2,165,854
未分類企業資產	—	—	—		<u>127,570</u>
綜合資產總值					<u><u>2,293,424</u></u>
<b>負債</b>					
分類負債	89,612	115,019	3,384		208,015
未分類企業負債	—	—	—		<u>1,034,318</u>
綜合負債總值					<u><u>1,242,333</u></u>

### 其他資料

	持續經營業務				已終止業務	合計 千港元
	酒店營運 千港元	物業銷售 及發展 千港元		其他業務 千港元	收費公路 營運 千港元	
資本增加	10,923	20,690	8	13	3,868	35,502
融資租約項下資本增加	3,277	—	—	—	—	3,277
折舊及攤銷	2,106	31	29	1,362	27,457	30,985
減值虧損及重估減少	—	1,185	9,069	—	70,467	80,721
證券投資滙兌差額	—	—	—	341	—	341
已解除負商譽	(107)	—	—	—	—	(107)
證券投資之未變現虧損	—	—	—	412	—	412
呆壞賬準備	—	—	—	511	—	511
攤銷銀行借款安排費用	35	—	—	—	—	35
	<u>35</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35</u>

## 6. 業務及地區分類資料(續)

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止業務		合計
	物業銷售		物業租賃	其他業務	收費公路		
	酒店營運	及發展			營運	攤銷	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
<b>收益</b>							
向外銷售	50,518	58,800	5,630	4,002	—	—	118,950
內部銷售	—	—	—	1,685	—	(1,685)	—
	<u>50,518</u>	<u>58,800</u>	<u>5,630</u>	<u>5,687</u>	<u>—</u>	<u>(1,685)</u>	<u>118,950</u>
總收益	<u>50,518</u>	<u>58,800</u>	<u>5,630</u>	<u>5,687</u>	<u>—</u>	<u>(1,685)</u>	<u>118,950</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>(18,125)</u>	<u>(119,974)</u>	<u>(18,579)</u>	<u>(10,537)</u>	<u>(360,272)</u>	<u>—</u>	<u>(527,487)</u>
未分類企業支出							<u>(24,464)</u>
經營虧損							(551,951)
出售部份附屬公司權益之收益							14,453
融資成本							(12,404)
攤佔聯營公司業績							<u>(1,501)</u>
除稅前虧損							(551,403)
稅項							<u>124</u>
未計少數股東權益虧損							<u>(551,279)</u>

內部銷售按集團內公司間議定之條款計算。

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 6. 業務及地區分類資料(續)

截至二零零一年十二月三十一日止年度(續)

	持續經營業務			已終止業務		合計
	物業銷售			收費公路		
	酒店營運	及發展	物業租賃	營運		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
<b>資產</b>						
分類資產	208,102	548,909	70,968	841,836		1,669,815
聯營公司權益	—	—	—	—		8,226
未分類企業資產	—	—	—	—		57,166
綜合資產總值						<u>1,735,207</u>
<b>負債</b>						
分類負債	8,693	118,056	3,345	178,175		308,269
未分類企業負債	—	—	—	—		672,548
綜合負債總額						<u>980,817</u>
<b>其他資料</b>						
	持續經營業務			已終止業務		合計
	物業銷售			收費公路		
	酒店營運	及發展	物業租賃	其他業務	營運	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資本增加	193	26,859	23	2,825	273,565	303,465
折舊及攤銷	58	244	33	1,457	—	1,792
減值虧損及重估減少	25,000	103,131	19,977	—	360,272	508,380
證券投資之未變現虧損	—	—	—	7,512	—	7,512
呆壞賬準備	—	—	—	2,413	—	2,413

## 6. 業務及地區分類資料(續)

## 地區分類資料

本集團按地區市場(不論貨物或服務來源)分析之收益如下：

	總收益	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中華人民共和國(「中國」)	123,806	78,750
香港	58,878	40,200
	<b>182,684</b>	118,950

本集團已終止之收費公路營運所得收益66,400,000港元(二零零一年：零)，主要於中國產生。

本集團按資產所在地區分析之分類資產賬面值及資本增加如下：

	資產賬面值		資本增加	
	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
中國	1,451,621	1,667,283	38,776	300,640
香港	837,565	64,026	3	2,825
其他	4,238	3,898	—	—
	<b>2,293,424</b>	1,735,207	<b>38,779</b>	303,465

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 7. 減值虧損及重估減少

以下各項之減值虧損及重估減少：

	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
— 在建工程	—	360,272
— 收費公路	<b>70,467</b>	—
— 發展中／待發展物業	—	28,793
— 興建中物業	—	63,257
— 投資物業	<b>9,069</b>	19,977
— 待售物業	<b>1,185</b>	11,081
— 酒店物業	—	25,000
	<hr/> <b>80,721</b> <hr/>	<hr/> 508,380 <hr/>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 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：		
董事酬金(附註11)	1,392	4,480
其他員工成本	40,839	36,809
員工成本總額	42,231	41,289
減：撥作在建工程、興建中物業及發展中／ 待發展物業資本之數額	(1,241)	(6,565)
	40,990	34,724
折舊及攤銷		
自置固定資產	30,754	1,792
根據融資租約持有之資產	231	—
	30,985	1,792
減：撥作在建工程資本之數額	—	(231)
	30,985	1,561
核數師酬金	1,310	1,218
已確認存貨成本	17,099	17,641
已出售物業成本	51,795	70,300
出售投資物業之虧損	—	50
證券投資未變現虧損	412	7,512
呆壞賬準備	511	2,413
並已計及：		
負商譽解除(已計入其他經營收入)	107	—
出售物業、廠房及設備之收益	3	3
利息收入	302	2,899
扣除支銷1,772,000港元(二零零一年： 20,000港元)後之物業租金收入淨額	12,207	11,542

員工成本總額包括本集團就退休福利計劃供款已付或應付之款額合共約3,115,000港元(二零零一年：  
2,250,000港元)。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 9. 融 資 成 本

	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
就下列各項之利息		
— 銀行借款		
— 須於五年內全數償還	—	2,528
— 毋須於五年內全數償還	<b>37,689</b>	39,538
— 其他借款		
— 須於五年內全數償還	<b>5,586</b>	9,876
— 融資租約	<b>177</b>	—
— 可換股票據	<b>108</b>	—
— 承兌票據	<b>1,085</b>	—
銀行借款安排費用攤銷	<b>35</b>	—
	<b>44,680</b>	51,942
減：撥作在建工程資本之數額	—	(39,538)
	<b>44,680</b>	12,404

## 10. 已 終 止 業 務

於二零零二年九月，本集團訂立協議出售一家全資附屬公司豐立投資有限公司（「豐立」），該公司擁有深圳龍城星源實業有限公司（「龍城星源」）之60%權益。龍城星源在中國從事收費公路營運業務。有關出售事宜已於二零零二年十一月二十六日完成，而對豐立之控制權亦於同日轉交收購者名下。

豐立及其附屬公司之年內業績及資產及負債於出售日期之賬面值已分別於附註6及附註39披露。

年內，豐立及其附屬公司對本集團經營現金流入淨額之貢獻為44,561,000港元（二零零一年：12,941,000港元），就投資業務支付之款項為3,867,000港元（二零零一年：45,696,000港元），就融資安排支付之款項為36,442,000港元（二零零一年：39,538,000港元）。

由於出售所得收益接近豐立及其附屬公司資產淨值之賬面值，故出售豐立並無產生任何溢利或虧損。此外，該交易亦無扣除或計入任何稅項。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 11. 董事酬金

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金		
— 獨立非執行董事	200	181
其他酬金		
— 執行董事		
薪金及福利	1,176	4,263
退休福利計劃供款	16	36
	<u>1,392</u>	<u>4,480</u>

酬金款額介乎下列範圍之董事人數如下：

	董事數目	
	二零零二年	二零零一年
零港元至1,000,000港元	9	9
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

## 12. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士包括兩位本公司董事(二零零一年：三位董事)，其酬金詳情已載列於上述附註11。其他最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
酬金、薪金及其他福利	<u>1,921</u>	<u>1,718</u>

該等人士於兩年度之報酬均不足1,000,000港元。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 13. 稅 項

由於本公司及其附屬公司於兩個年度均無應課稅溢利，故此財務報表並無作出香港利得稅之準備。

二零零一年之稅項減免指過往年度其他司法權區之稅項超額準備。

其他司法權區稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。由於本公司或其任何附屬公司並無任何須付其他司法權區稅項之應課稅溢利，故並無在財務報表內就本年度之其他司法權區稅項提撥準備。

遞延稅項之詳情載於附註37。

## 14. 每 股 虧 損

每股基本虧損乃根據本年度虧損淨額99,810,000港元(二零零一年：393,709,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,478,816,555股(二零零一年：1,244,156,281股)計算。

由於轉換可換股票據會導致本年度之每股虧損減少，故計算截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設任何可換股票據獲兌換。

由於並無已發行具攤薄潛力之普通股，故未有計算截至二零零一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

## 15. 投 資 物 業

**本集團**  
千港元

### 估 值

於二零零二年一月一日	37,341
轉撥自物業、廠房及設備	255,000
重估虧損	(9,069)
	<hr/>
於二零零二年十二月三十一日	<u>283,272</u>

本集團投資物業於二零零二年十二月三十一日之估值乃由同為獨立之合資格專業測量師行世邦魏理仕有限公司及永利行評值顧問有限公司按公開市值基準進行。重估帶來之虧損為9,069,000港元(二零零一年：19,997,000港元)，並自截至二零零二年十二月三十一日止年度之綜合收益表扣除。

本集團在中國持有之所有投資物業均按中期土地使用權作租賃用途。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

	在建工程	收費公路	興建中 物業	租賃 物業裝修	傢俬、 設備及 汽車	酒店物業	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>本集團</b>							
<b>成本</b>							
於二零零二年							
一月一日	1,813,453	-	552,464	5,005	17,395	261,318	2,649,635
收購附屬公司	-	-	-	1,635	58,957	1,124,874	1,185,466
增添	4,782	-	15,634	9,916	3,391	-	33,723
撥至投資物業	-	-	(312,325)	-	-	-	(312,325)
重新分類	(1,817,321)	814,434	-	-	-	-	(1,002,887)
出售	-	-	-	-	(1,264)	-	(1,264)
出售附屬公司	-	(814,434)	-	-	(5,096)	-	(819,530)
	<u>914</u>	<u>-</u>	<u>255,773</u>	<u>16,556</u>	<u>73,383</u>	<u>1,386,192</u>	<u>1,732,818</u>
於二零零二年							
十二月三十一日	914	-	255,773	16,556	73,383	1,386,192	1,732,818
<b>折舊、攤銷及減值</b>							
於二零零二年							
一月一日	1,002,887	-	212,464	2,265	13,095	61,318	1,292,029
本年扣除	-	27,016	-	1,086	2,883	-	30,985
撥至投資物業	-	-	(57,325)	-	-	-	(57,325)
重新分類	(1,002,887)	-	-	-	-	-	(1,002,887)
本年度減值虧損	-	70,467	-	-	-	-	70,467
出售後撇銷	-	-	-	-	(971)	-	(971)
出售附屬公司	-	(97,483)	-	-	(3,690)	-	(101,173)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,139</u>	<u>3,351</u>	<u>11,317</u>	<u>61,318</u>	<u>231,125</u>
於二零零二年							
十二月三十一日	-	-	155,139	3,351	11,317	61,318	231,125
<b>賬面淨值</b>							
於二零零二年							
十二月三十一日	<u>914</u>	<u>-</u>	<u>100,634</u>	<u>13,205</u>	<u>62,066</u>	<u>1,324,874</u>	<u>1,501,693</u>
於二零零一年							
十二月三十一日	<u>810,566</u>	<u>-</u>	<u>340,000</u>	<u>2,740</u>	<u>4,300</u>	<u>200,000</u>	<u>1,357,606</u>

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備(續)

- (a) 在中國(香港以外)之興建中物業乃根據中期土地使用權持有。
- (b) 酒店物業之賬面值包括：

	<b>本集團</b>	
	<b>二零零二年 千港元</b>	二零零一年 千港元
根據長期租約在香港持有之物業	<b>609,938</b>	—
根據中期土地使用權在中國持有之物業	<b>714,936</b>	200,000
	<b>1,324,874</b>	200,000

附註：

根據中期土地使用權在中國持有之物業指本公司一家附屬公司獲授權經營及管理中國廣州之酒店，該酒店賬面值為200,000,000港元(二零零一年：200,000,000港元)，經營期自一九八七年一月起至二零一七年一月止。待若干條件達成後，其經營期可再延長二十年。

- (c) 二零零二年十二月三十一日，傢俬、設備及汽車之賬面淨值62,066,000港元包括根據融資租約持有之資產之有關款額3,046,000港元(二零零一年：零)。
- (d) 如附註10所詳述，收費公路之業務因出售豐立而終止。年內，本集團已參考收費公路之售價，審閱其賬面值。所錄得之減值虧損約70,467,000港元已於現年度之綜合收益表內確認。

## 17. 發展中／待發展物業

	本集團 千港元
<b>按成本</b>	
於二零零二年一月一日	321,525
已付發展成本	<u>5,056</u>
於二零零二年十二月三十一日	326,581
<b>減值</b>	
於二零零二年一月一日及二零零二年十二月三十一日	<u>184,525</u>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零二年十二月三十一日	<u><u>142,056</u></u>
於二零零一年十二月三十一日	<u><u>137,000</u></u>

所有發展中／待發展物業均位於中國（香港除外），並按以下租期持有：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中期土地使用權	<b>111,000</b>	111,000
長期土地使用權	<b><u>31,056</u></b>	<u>26,000</u>
	<b><u><u>142,056</u></u></b>	<u><u>137,000</u></u>

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 18. 負商譽

	本集團 千港元
<b>總額</b>	
年內因收購而產生並於二零零二年十二月三十一日之結餘	18,796
<b>解除至收入</b>	
年內解除並於二零零二年十二月三十一日之結餘	(107)
<b>賬面值</b>	
於二零零二年十二月三十一日	<u>18,689</u>

負商譽乃根據直線法按二十年解除至收入。

## 19. 附屬公司權益

	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	<b>3,219,175</b>	3,219,175
附屬公司欠款	<b>775,023</b>	260,033
	<b>3,994,198</b>	3,479,208
減：減值虧損	<b>(2,840,448)</b>	(2,759,727)
	<b>1,153,750</b>	719,481

年內，董事鑑於現時之市況重新評估本公司資產之賬面值，就其附屬公司所持之物業釐定減值虧損及重估虧損約80,721,000港元。因此，全數款額已於本公司本年度之收益表入賬列為減值虧損。

董事認為，附屬公司欠款並無抵押，且屬免息及無固定還款期。有關款項不太可能於一年內償還，故列為非流動。

本公司主要附屬公司於二零零二年十二月三十一日之詳情載於附註48。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 20. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應佔資產淨值	—	8,226

於二零零一年十二月三十一日，聯營公司權益指於Wintime Property Developments Limited(「Wintime」)擁有之35%股本權益。年內，本集團收購Wintime之其餘65%股本權益，故Wintime成為本集團之全資附屬公司。

## 21. 證券投資

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
其他香港之投資		
上市股本證券	<b>3,648</b>	—
香港以外證券投資		
上市股本證券	<b>3,636</b>	3,295
非上市股本證券	—	81
非上市債務證券	<b>603</b>	603
	<b>4,239</b>	3,979
總額	<b>7,887</b>	3,979
上市證券之市值	<b>7,284</b>	3,295
為呈報而分析之賬面值：		
流動	<b>4,251</b>	—
非流動	<b>3,636</b>	3,979
	<b>7,887</b>	3,979

香港之上市股本證券於二零零二年十二月三十一日之賬面值指現代旌旗出版集團有限公司(前稱「成報傳媒集團有限公司」)之2.16%權益，該公司在開曼群島註冊成立及在聯交所創業板上市。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 21. 證券投資(續)

香港以外上市股本證券於二零零二年十二月三十一日之賬面值指Austindo Resources Corporation N.L.之8.97%權益，該公司在澳洲註冊成立及在澳洲證券交易所上市。

非上市債務證券於二零零二年十二月三十一日之賬面值指Austindo Resources Corporation N.L.發行之可換股票據(「Austindo可換股票據」)。Austindo可換股票據並無抵押，且屬免息，其持有人有權於一九九八年二月二十七日至二零零三年二月二十八日(該日期包括在內)期間內隨時按每股0.11澳元將Austindo可換股票據之本金額轉換為Austindo Resources Corporation N.L.之股份。Austindo可換股票據已於結算日後以現金贖回。

## 22. 投資付款

	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
收購附屬公司權益付款	<b>183,000</b>	—	<b>75,000</b>	—

附註：

- (a) 根據集團重組，本集團訂立一份有條件協議(「協議」)向辰達永安旅遊(控股)有限公司(「辰達永安」)收購Shropshire Property Limited(「Shropshire」)之所有股本及股東貸款，公平價值為108,000,000港元(「代價」)，以本公司按每股0.30港元發行366,666,666股股份之方式支付。Shropshire有權以代價90,600,000港元收購洛陽金水灣大酒店有限公司(「洛陽金水灣」)之60%權益，洛陽金水灣乃一家於中國洛陽成立並經營酒店業務之公司。

就收購洛陽金水灣而言，已支付按金44,400,000港元，餘額46,200,000港元(計入貿易及其他應付款項)經協議可於二零零二年十二月三十一日或之前結清，該日期後又延長至二零零三年四月三十日。辰達永安已承諾按照協議結清餘款，並進一步承諾就本公司因該酒店土地使用權之轉讓事宜未能完成而可能遭受之任何虧損向本集團作出賠償保證，其中包括就有關轉讓支付之任何土地出讓金(據中國物業估值師估計將約為人民幣39,700,000元)。

## 22. 投資付款 (續)

附註：(續)

本集團經參考獨立估值師普敦國際評估有限公司就洛陽金水灣經營並擁有之酒店之估值後，已評估Shropshire之賬面值。董事認為，Shropshire之唯一資產乃收購洛陽金水灣60%權益之認購權，而本集團並無須支付額外款項以完成洛陽金水灣之收購及轉讓經營該酒店所需之土地使用權。鑑於本集團支付之代價接近該酒店估值，且收購事宜將於二零零三年四月三十日前結清餘額時完成，故有關付款計為在附屬公司之投資並列作非流動項目。

- (b) 本公司與一獨立第三方就收購一間公司(該公司持有位於中國瀋陽一間酒店約87%權益)之全部股本及股東貸款訂立了諒解備忘錄，已付款75,000,000港元。本公司現正與獨立第三方磋商收購條款。董事認為，支付該筆酒店投資將用作償付收購之代價，因此該筆款項分類為非流動。

## 23. 借出／借予附屬公司少數股東貸款

本集團

有關款項並無抵押，且屬免息及毋須於一年內償還，故列為非流動。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 24. 待售物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於一月一日	32,880	31,081
收購附屬公司時取得	51,893	83,180
出售	(51,795)	(70,300)
減值虧損	(1,185)	(11,081)
	<u>31,793</u>	<u>32,880</u>
於十二月三十一日，按可變現淨值	<u>31,793</u>	<u>32,880</u>

待售物業之賬面值計有：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按長期土地使用權持有之中國物業	28,000	28,000
按中期租約或中期土地使用權持有之物業		
— 中國	3,695	4,880
— 香港	98	—
	<u>31,793</u>	<u>32,880</u>

賬面值約28,000,000港元之待售物業於結算日仍未完成土地使用權及物業業權之轉讓。本集團已根據買賣協議支付全數代價。董事認為轉讓事項將於適當時間內完成。

鑑於現時之市況，本集團已參考獨立專業物業測量師行世邦魏理仕及永利行評值顧問有限公司按公開市值基準所作之估值，將減值虧損入賬。計算所得之減值虧損約為1,185,000港元(二零零一年：11,081,000港元)，已於現年度之綜合收益表入賬。

## 25. 應收被投資公司之貸款

## 本集團

於二零零一年之貸款並無抵押，除其中約11,096,000港元之款額須按市場利率計息外，其餘之貸款均屬免息。該筆貸款已於年內因本集團出售其於全資附屬公司Tenways Investments Limited(「Tenways」)之所有權益而一併出售。

## 26. 貿易及其他應收款項

本集團之政策是按個別貿易客戶之記錄與每名客戶商議信貸期。

貿易及其他應收款項已計入應收貿易款項11,712,000港元(二零零一年：2,610,000港元)，有關之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
零至九十日	10,198	1,992
九十一日至一百八十日	1,514	618
	<u>11,712</u>	<u>2,610</u>

## 27. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項已計入應付貿易款項6,520,000港元(二零零一年：2,105,000港元)，其賬齡均在九十日以內。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 28. 融資租約承擔

	最低租金		最低租金之現值	
	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
應付融資租約款項				
一年內	<b>1,284</b>	—	<b>1,022</b>	—
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>1,607</b>	—	<b>1,468</b>	—
	<b>2,891</b>	—	<b>2,490</b>	—
減：日後之財務費用	<b>(401)</b>	—	<b>不適用</b>	不適用
租約承擔之現值	<b>2,490</b>	—	<b>2,490</b>	—
減：一年內到期償還並列作 流動負債之款項			<b>(1,022)</b>	—
一年後到期之款項			<b>1,468</b>	—

租約期限為三年。截至二零零二年十二月三十一日止年度，實際借款利率為12%。息率則於訂約日期釐定。租約乃按固定還款基準，並無就或然租金訂立任何安排。

本集團之融資租約承擔乃由出租人以租約資產作為擔保。

## 29. 銀行及其他借款

	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
銀行借款	<b>385,680</b>	543,071	—	—
其他借款	<b>114,000</b>	—	<b>114,000</b>	—
	<b>499,680</b>	543,071	<b>114,000</b>	—
減：未攤銷銀行借款安排費用	<b>(2,652)</b>	—	—	—
	<b>497,028</b>	543,071	<b>114,000</b>	—
有抵押	<b>383,028</b>	543,071	—	—
無抵押	<b>114,000</b>	—	<b>114,000</b>	—
	<b>497,028</b>	543,071	<b>114,000</b>	—
上述借款之到期日情況如下：				
一年內	<b>28,640</b>	28,090	—	—
一年之後但不超過兩年	<b>142,640</b>	—	<b>114,000</b>	—
兩年之後但不超過五年	<b>85,920</b>	—	—	—
超過五年	<b>239,828</b>	514,981	—	—
	<b>497,028</b>	543,071	<b>114,000</b>	—
減：一年內到期並列作流動 負債之款項	<b>(28,640)</b>	(28,090)	—	—
一年後到期之款項	<b>468,388</b>	514,981	<b>114,000</b>	—

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 30. 股本

	股份數目	價值 千美元
法定		
每股面值0.02美元普通股		
於二零零一年一月一日及		
二零零一年十二月三十一日	1,900,000,000	38,000
增添	17,100,000,000	342,000
	<u>19,000,000,000</u>	<u>380,000</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>19,000,000,000</u>	<u>380,000</u>
已發行及繳足		
		價值 千港元
每股面值0.02美元普通股		
於二零零一年一月一日	1,136,419,295	177,281
發行新股	226,000,000	35,256
	<u>1,362,419,295</u>	<u>212,537</u>
於二零零一年十二月三十一日	1,362,419,295	212,537
發行新股	1,411,666,666	220,220
	<u>2,774,085,961</u>	<u>432,757</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>2,774,085,961</u>	<u>432,757</u>

普通股本於截至二零零二年十二月三十一日止年度之變動如下：

- 根據本公司股東於二零零二年五月三十一日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，透過增設1,100,000,000股每股面值0.02美元之股份，將本公司之法定股本由38,000,000美元增加至60,000,000美元。新股份於各方面與現有股份享有同等權益。
- 根據本公司股東於二零零二年十月二十八日舉行之股東特別大會通過有關集團重組之普通決議案，本公司之股本變動如下：
  - 透過額外增設16,000,000,000股每股面值0.02美元之股份，將本公司之法定股本由60,000,000美元增加至380,000,000美元。新股份於各方面與現有股份享有同等權益；

## 30. 股本 (續)

- 根據於二零零二年七月二十二日訂立之認購協議，本公司於二零零二年十二月二日按每股0.30港元之價格向辰達永安之全資附屬公司發行及配發每股面值0.02美元之普通股1,000,000,000股；及
- 本公司於二零零二年十二月二日按108,000,000港元之公平值向辰達永安之全資附屬公司發行每股面值0.02美元之普通股366,666,666股（「代價股份」），以償付該代價。
- 本公司於私人股份配售向機構及／或專業投資者發行及配發45,000,000股每股面值0.02美元之普通股，價格為每股0.20港元，較二零零二年十月二十八日每股收市價0.24港元折讓約16.7%。該等股份乃根據本公司於二零零二年十月二十八日授予董事一般授權後發行。該配售於二零零二年十一月二十九日完成。

年內已發行之所有股份在各方面均與當時存在之普通股享有同等權益。

## 31. 購股權

## 二 零 零 零 年 計 劃

本公司於二零零零年六月二十七日採納一項購股權計劃（「二零零零年計劃」），從二零零零年七月三日起至二零一零年七月二日屆滿，為期十年。採納二零零零年計劃之目的在於向為本集團作出貢獻之僱員給予激勵及表彰。根據二零零零年計劃，本公司董事會（「董事會」）可按每份購股權1港元之代價批授購股權予本公司或其任何附屬公司之執行董事及全職僱員，以認購本公司股份。行使價由董事會釐定，將為(i)聯交所證券上市規則（「上市規則」）不時許可之認購價；及(ii)本公司股份面值（以較高者為準）。購股權可於董事會可能釐定之有關期間任何時間行使，惟該等期間不會於該等購股權授出日期起計十年後屆滿。

根據二零零零年計劃，連同本公司任何其他購股權計劃授出之購股權所涉及之股份總數，不得超過本公司不時已發行股本之10%（惟不包括根據二零零零年計劃或有關其他計劃授出之購股權獲行使而將予發行之股份），或不得超過聯交所上市規則不時許可之股份較高數目。

倘根據有關人士獲授之所有購股權已發行及應發行之本公司股份總數，超過根據二零零零年計劃不時已發行及應發行之股份總數25%，或超過上市規則許可之股份較高數目，則該等人士不得獲授購股權。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 31. 購 股 權 (續)

### 二 零 零 零 年 計 劃 (續)

年內，本公司任何董事概無根據二零零零年計劃授出或行使任何購股權，亦無任何購股權註銷或失效。此外，截至二零零二年十二月三十一日止財政年度之年初及年末，概無任何未行使之購股權。

二零零一年八月二十三日，聯交所宣布修訂上市規則第17章有關購股權計劃之規定，並自二零零一年九月一日起生效。為遵守上市規則之修訂及聯交所之公佈，董事認為終止本公司二零零零年計劃及採納新購股權計劃乃符合本公司利益。

根據本公司於二零零二年六月四日股東特別大會上通過之普通決議案，二零零零年計劃已被終止運作，其後不會再批授任何二零零零年計劃之購股權；然而，二零零零年計劃條文於所有其他方面將仍具效力，致使於終止計劃前批授之購股權可有效行使。

### 二 零 零 二 年 計 劃

於二零零二年六月四日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），主要目的在於向為本集團作出貢獻之本公司或任何附屬公司僱員、行政人員或高級人員、董事及本公司或任何附屬公司之業務顧問、代理、法律或財務顧問（「參與者」）給予激勵及獎賞。二零零二年計劃將於二零一二年六月三日結束。根據該計劃，董事會可按每份購股權1港元之代價批授購股權予參與者，以認購本公司之股份。行使價由董事會釐定，惟不會低於：

- (a) 聯交所每日報價表於發售日期（須為營業日）所列之正式股份收市價（就此而言，應為董事會就建議批授購股權而舉行董事會會議日期）；
- (b) 聯交所每日報價表於發售日期前五個營業日呈列之正式股份平均收市價；及
- (c) 股份之面值（以最高者為準）。

### 31. 購股權(續)

#### 二零零二年計劃(續)

根據二零零二年計劃，連同本公司其他任何購股權計劃授出之購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過136,241,929股，相當於本公司於本報告日期已發行股本約4.9%。根據刊發通函、本公司股東於股東大會上批准及／或上市規則不時訂立之其他規定，董事會或會隨時將限額重新釐定為於本公司股東於股東大會上批准日期已發行股份總數之10%。儘管有上述規定，因行使所有已批授但未行使之購股權(非根據二零零二年計劃行使者)或根據本公司任何其他購股權計劃而發行之股份，於任何時候不得超過本公司不時已發行股份之30%。

倘於批授日期(包括該日)前十二個月內，根據有關人士獲授之所有購股權已發行及應發行之本公司股份總數，超過於批授日期已發行股份總數之1%，則該等人士不得獲授購股權。批授超出該1%限額之購股權，須經本公司刊發通函及待股東於股東大會上批准(參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)須放棄投票)及／或遵守上市規則不時訂立之其他規定。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%，或其價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

無明文規定購股權必須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於批授任何個別購股權之時訂立任何最短期限。董事會將全權酌情釐定購股權可行使之期間，惟概無購股權可於自批授日期起計十年以後行使。

年內，自採納日期起，本公司任何董事概無根據二零零二年計劃授出或行使任何購股權，亦無任何購股權註銷或失效。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 32. 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	實繳盈餘 千港元 (附註b)	虧損 千港元	總額 千港元
<b>本公司</b>					
於二零零一年一月一日	25,800	945	3,088,504	(2,354,886)	760,363
發行新股之溢價	55,144	—	—	—	55,144
發行股份支出	(2,149)	—	—	—	(2,149)
本年度虧損淨額	—	—	—	(391,054)	(391,054)
於二零零一年十二月三十一日	78,795	945	3,088,504	(2,745,940)	422,304
發行新股之溢價	196,780	—	—	—	196,780
發行股份支出	(4,552)	—	—	—	(4,552)
本年度虧損淨額	—	—	—	(88,641)	(88,641)
於二零零二年十二月三十一日	<u>271,023</u>	<u>945</u>	<u>3,088,504</u>	<u>(2,834,581)</u>	<u>525,891</u>

附註：

- (a) 本集團及本公司之資本儲備已計入有關資本贖回儲備金之945,000港元(二零零一年：945,000港元)。本集團其餘之資本儲備主要為於一九九五年進行集團重組時購回附屬公司股份帶來之儲備約34,405,000港元(二零零一年：34,405,000港元)及二零零零年收購附屬公司帶來之儲備約88,000港元(二零零一年：88,000港元)。

**32. 儲備 (續)**

- (b) 本集團之實繳盈餘指附屬公司於被本集團收購當日之股本面值與股份溢價間之差額，以及發行作為收購事項代價之股本面值。

本公司之實繳盈餘指本公司根據一九九五年集團重組所收購附屬公司之有關資產淨值與本公司所發行股本面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司不得在下列情況下宣派或派發股息或自實繳盈餘作出分派：

- (i) 公司在當時及派發股息後將無法償還到期之債務；或
- (ii) 公司資產之可變現值將因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價之總和。

於二零零二年十二月三十一日，可供分派予股東之儲備為253,923,000港元(二零零一年：342,564,000港元)，相當於實繳盈餘3,088,504,000港元(二零零一年：3,088,504,000港元)，扣除虧損2,834,581,000港元(二零零一年：2,745,940,000港元)。

**33. 應付關連公司／前同系附屬公司之款項****本集團及本公司**

該筆款項指本公司主要股東中策集團有限公司(「中策」)之附屬公司之墊款。繼年內集團重組及本公司主要股東變動後，該等公司不再成為本集團之同系附屬公司，結餘款項則重列為應付關連公司之款項。

該筆款項乃無抵押、按現行市場利率計息及須於二零零三年五月前償還。年內，該筆款項之還款期延至二零零四年十一月。因此，該筆款項乃列為非流動。

**34. 已收按金****本集團**

根據兩項於一九九四年九月七日訂立之預售協議，本集團若干物業已作預售，總代價為人民幣818,491,770元，並經已收取銷售收益之10%，有關款項已在財務報表內列為已收按金，並將於買賣協議完成時計入收益表。

董事認為，有關協議應未能於一年內完成，故有關款項在資產負債表內列為非流動。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 35. 可換股票據

### 本集團及本公司

於二零零二年十一月二十九日向百仕達控股有限公司之附屬公司發行可換股票據。該票據為無抵押、按年息2厘計息，其持有人有權於二零零二年十一月二十九日以後，至二零零四年十一月二十六日(包括該日)期間任何時間，將可換股票據之本金額按每股0.30港元之價格轉換為本公司股份。倘有關可換股票據並無於二零零四年十一月二十六日之前轉換，則本公司將於屆滿日期後之營業日以現金贖回。

## 36. 承兌票據

### 本集團

已向Hutchison Hotels Holdings (International) Limited發行承兌票據，作為收購Makerston Limited (「Makerston」，於中國北京珀麗酒店(前稱北京海逸酒店)間接持有95%之權益)全部已發行股本及股東貸款之部份代價。承兌票據按香港銀行同業拆息另加2厘之年利率計息，由Makerston及於北京珀麗酒店擁有95%權益之附屬公司之全部已發行股本及股東貸款作為抵押，及須於二零零七年十二月一日償還。

## 37. 遞延稅項

於結算日，未在財務報表確認之遞延稅項資產之組成部份如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
時間差異之稅務影響來自：		
所申報之稅務折舊減免與在財務報表		
扣除之折舊間之差額	1,259	(118)
未動用稅務虧損	39,302	27,061
物業減值及重估虧損	12,871	11,333
	53,432	38,276

遞延稅項資產未有確認，原因是未能確定稅務利益會否於可預見將來實現。

## 37. 遞延稅項 (續)

本年度未有確認之遞延稅項(支出)減免之主要組成部份如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
時間差異之稅務影響來自：		
所申報之稅務折舊減免與在財務報表 扣除之折舊間之多出(不足)款額	1,377	(206)
帶來之稅務虧損	12,241	8,458
物業減值及重估虧損	1,538	476
	<b>15,156</b>	<b>8,728</b>

本公司於本年度或於結算日概無任何重大之未撥備遞延稅項。

## 38. 收購附屬公司

於二零零二年六月二十四日，本公司收購Wintime 65%之權益及其股東貸款，代價為43,200,000港元，乃透過出售於Tenways之全部權益支付。詳情載於附註39。

於二零零二年十二月二日，本公司及其附屬公司已完成下列收購事項：

- 收購Shropshire之全部已發行股本及股東貸款，公平值為108,000,000港元，乃透過按每股0.30港元之價格發行366,666,666股本公司股份支付。
- 收購珀麗酒店集團有限公司之全部已發行股本及股東貸款，代價為250,000,000港元，乃以現金支付。
- 收購Makerston之全部已發行股本及股東貸款，代價為515,000,000港元，乃以現金支付其中150,000,000港元，其餘款項則以本金額為365,000,000港元之承兌票據(詳情見附註36)支付。

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 38. 收購附屬公司(續)

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	1,185,466	—
投資付款	108,000	—
證券投資	—	81
應收被投資公司之貸款	—	44,201
待售物業	51,893	83,180
存貨	6,140	—
貿易及其他應收款項	14,782	4,528
銀行結餘及現金	9,459	—
貿易及其他應付款項	(49,676)	(2,990)
銀行借款	(382,993)	(23,000)
資產淨值	943,071	106,000
減：於較早前收購及分類為聯營公司之權益	(8,075)	—
	934,996	106,000
因收購而產生之負商譽	(18,796)	—
總代價	916,200	106,000

## 38. 收購附屬公司(續)

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
支付方式：		
已配發股份(附註)	108,000	—
承兌票據	365,000	—
附屬公司權益	43,200	—
已付現金代價	400,000	106,000
	<b>916,200</b>	<b>106,000</b>
收購附屬公司之現金及 現金等額流出淨額之分析：		
已付代價	400,000	106,000
收購之銀行結餘及現金	(9,459)	—
收購附屬公司之現金及現金等額流出淨額	<b>390,541</b>	<b>106,000</b>

年內收購之附屬公司為本集團之營業額帶來62,013,000港元(二零零一年：36,000,000港元)之貢獻，亦為本集團之經營虧損造成3,947,000港元之虧損(二零零一年：11,849,000港元之虧損)。

附註： 股份乃按二零零二年十二月二日(即緊接收購Shropshire之交易完成前之交易日)在聯交所所報收市價每股0.16港元溢價約88%發行。由於目前市況低迷，加上本公司股份在聯交所之交投淡靜，收購之資產公平價值乃參考獨立專業估值師行普敦國際評估有限公司按公開市場基準評估而釐定，從而導致市價與股權工具之公平價值間產生約49,333,333港元之差額。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 39. 出售附屬公司

於二零零二年六月二十四日，本公司以代價43,200,000港元出售其於Tenways之全部權益及股東貸款。於二零零二年十一月二十六日，本集團因出售豐立而終止其收費公路業務，詳情載於附註10。豐立及Tenways於出售日期之資產淨值如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	<b>718,357</b>	—
證券投資	<b>81</b>	—
應收被投資公司之貸款	<b>41,277</b>	—
預付承包商款項	<b>9,439</b>	—
貿易及其他應收款項	<b>4,028</b>	—
銀行結餘及現金	<b>7,469</b>	—
貿易及其他應付款項	<b>(144,110)</b>	—
銀行借款	<b>(514,981)</b>	—
借出附屬公司少數股東貸款	<b>(18,434)</b>	—
資產淨值	<b><u>103,126</u></b>	<u>—</u>
支付方式：		
附屬公司權益	<b>43,200</b>	—
已收現金代價	<b>59,926</b>	—
	<b><u>103,126</u></b>	<u>—</u>
出售附屬公司之現金及 現金等額流入淨額之分析：		
已收代價	<b>59,926</b>	—
已出售銀行結餘及現金	<b>(7,469)</b>	—
出售附屬公司之現金及 現金等額流入淨額	<b><u>52,457</u></b>	<u>—</u>

## 39. 出售附屬公司 (續)

年內出售附屬公司為本集團之營業額帶來66,418,000港元(二零零一年：零港元)之貢獻，亦為本集團之經營虧損造成45,968,000港元之虧損(二零零一年：360,272,000港元之虧損)。

## 40. 主要非現金交易

年內進行之主要非現金交易如下：

- (a) 於較早前收購及分類為聯營公司之權益減少約8,075,000港元，作為收購一家附屬公司支付之部份代價；
- (b) 收購Wintime應付之代價43,200,000港元與出售Tenways應收之代價43,200,000港元對銷；
- (c) 配發及發行108,000,000港元之股份及365,000,000港元之應付承兌票據，作為收購附屬公司之全部或部份代價；
- (d) 有關資產之融資租約安排，於租約生效時之資本總值約為3,277,000港元；及
- (e) 辰達永安承諾支付46,200,000港元之貿易及其他應付款項，該筆款項乃列作貿易及其他應收款項。

截至二零零一年十二月三十一日止年度，主要非現金交易指從預付承建商款項中轉撥之在建工程增添款項188,331,000港元。

## 41. 資本承擔

已訂約惟未在財務報表中提撥準備之資本承擔：

- 發展中／待發展物業
- 興建中物業

本集團	
二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>43,108</b>	26,902
<b>129,393</b>	129,393
<b>172,501</b>	156,295

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 42. 經營租約承擔

### 本集團作為承租人

本集團於年內根據辦公室物業之經營租約支付最少約2,959,000港元(二零零一年:2,790,000港元)之租金。

於結算日,本集團根據不可撤銷之經營租約須於下列年期支付之最低租金承擔如下:

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	318	1,999
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	318
	<u>318</u>	<u>2,317</u>

經營租約租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租約平均年期為兩年。

### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入約為13,979,000港元(二零零一年:11,562,000港元)。現時持有之大部分物業於未來三至七年均有租戶承租。

於結算日,本集團根據與租戶訂立之租約於下列年期應收之最低租金如下:

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	20,781	9,479
第二至第五年(包括首尾兩年)	66,897	18,633
五年以上	101,916	994
	<u>189,594</u>	<u>29,106</u>

## 43. 或然負債

## 擔保

	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
就以下各方動用之銀行融資向 銀行提供之擔保：				
附屬公司	—	—	<b>387,347</b>	—
第三方	<b>14,045</b>	—	<b>14,045</b>	—
	<b>14,045</b>	—	<b>401,392</b>	—

## 訴訟

- (a) 於一九九九年八月，位於中國廣州之保華廣場之建築師向本公司之全資附屬公司其鋒有限公司（「其鋒」）提出訴訟，就600,000港元之服務費及6,600,000港元之其他開支提出索償。其鋒為保華廣場之建築服務建築師。

其鋒對此索償提出強烈抗辯，並就該建築師未能提供充份監察而引致之虧損及損失提出反索償。

在其鋒提出反索償後，該建築師修訂其索償額為7,700,000港元。於本報告日期，訴訟仍在進行並處於文件交換階段。經考慮本集團法律顧問之意見後，董事會認為訴訟結果不會對本集團造成重大不利之財務影響。

- (b) 於二零零一年七月，本公司一家間接非全資附屬公司惠州緯通房產有限公司（「惠州緯通」）以發展商身份向中國廣東省惠州市政府（根據惠州市政府於一九九四年九月七日向惠州緯通簽發之擔保書，惠州市政府為惠州港澳廣場總承建商惠州市嘉城集團有限公司（「惠州市嘉城」）之擔保人）提出訴訟。索償額為人民幣243,600,000元，相等於惠州緯通向惠州市嘉城所付之建築成本人民幣167,500,000元，連同有關損失之賠償額人民幣76,100,000元。

於本報告日期，惠州緯通正等候案件聆訊。在此階段，訴訟結果難以預測，由於港澳廣場之總建築成本已撇賬，董事會認為即使最終判決對惠州緯通不利，亦不會對本集團造成重大不利之財務影響。

# 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 43. 或然負債 (續)

### 訴訟 (續)

- (c) 於二零零二年六月，保華廣場之一名分包商向其鋒提出法律訴訟，就約人民幣5,200,000元之分包工程款項提出索償。

由於其鋒與該分包商之間並無合同關係，因此，其鋒對此索償提出強烈抗辯，並就已支付予分包商而未動用之預付款項餘額及超額支付款項分別約人民幣4,200,000元及人民幣800,000元提出反索償及/或進行抵銷。

於本報告日期，訴訟仍在進行。董事認為即使最終判決對其鋒不利，亦不會對本集團造成重大不利之財務影響。

## 44. 資產抵押

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，本集團以下列資產作為借款抵押：

### (a) 銀行借款

- 賬面值零港元 (二零零一年：13,750,000港元) 之投資物業。
- 賬面值650,000,000港元 (二零零一年：36,026,000港元) 之酒店物業若干部分 (包括其整體部分)。
- 賬面值16,628,000港元 (二零零一年：零港元) 之發展中/待發展物業之若干部分。
- 以全資附屬公司Rosedale Park Limited (該公司於香港從事酒店業務) 之所有收入作為固定抵押，及其所有資產作為浮動抵押。
- 以Hey Wealth Limited所有股份作為固定抵押。Hey Wealth Limited為本公司之全資附屬公司，持有香港一間酒店物業之業權。
- 於二零零一年，深圳龍城星源實業有限公司將其收取路費收入之權利抵押予銀行，以取得信貸融資。本集團於年內出售其於豐立之權益後，本集團已獲解除該項抵押。
- 銀行存款零港元 (二零零一年：8,427,000港元)。

### (b) 承兌票據

- 以Makerston及於北京珀麗酒店持有95%權益之附屬公司之全部已發行股本及股東貸款作為固定抵押。

#### 45. 退休福利計劃

本集團為香港全體合資格僱員設立強制性公積金計劃。該計劃之資產乃與本集團之資產分開持有，並存放於由受託人控制之基金內。本集團按有關薪酬之5%供款，而僱員亦按相同百分比供款。

本集團之中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國營退休計劃之成員，該等中國附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休計劃供款。本集團就該退休福利計劃唯一應盡之責任乃根據計劃作出規定之供款。

#### 46. 結算日後事項

於結算日後發生以下事項：

- (a) 於二零零三年三月二十三日，就收購洛陽金水灣之餘額46,200,000港元先前議定於二零零二年十二月三十一日或之前（詳情見附註22）清償，現已延期至二零零三年四月三十日。
- (b) 於二零零三年四月一日，本公司一家全資附屬公司與獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容乃有關出售Meiner Investment Limited（「Meiner」）之全部已發行股本及股東貸款約80,000,000港元，代價為人民幣35,000,000元。Meiner透過其附屬公司深圳經濟特區發展中心有限公司於中國從事物業投資及貿易業務。該筆代價與Meiner及其附屬公司之賬面值相若，於出售時並無重大溢利或虧損。

#### 47. 關連人士交易及結餘

年內，本集團向中策支付之利息支出約為5,131,000港元（二零零一年：9,876,000港元）。利息經由雙方參考當時之市場利率後釐定。

與關連公司於結算日之結餘詳情在附註23及33披露。

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 48. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零零二年十二月三十一日之細節如下：

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	成立/ 註冊地點	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		主要業務及 經營地點
			直接	間接	
			%	%	
A-One Worldwide Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
合榮投資 有限公司(「合榮」)	2港元	香港	—	82	投資控股， 香港
雅潤發展 有限公司	100港元	香港	—	100	物業投資， 中國
北京海逸酒店有限 責任公司(附註2)	17,200,000美元	中國	—	95	酒店擁有及 營運， 中國
燦榮有限公司(「燦榮」)	2港元	香港	—	70	投資控股， 香港
Bremer Assets Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
Chang Jiang Resources Co. Ltd. (長江資源有限公司*)	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
中港國際財務 有限公司	2港元	香港	—	100	金融服務， 香港
中港國際證券 有限公司	26,800,000港元	香港	—	100	投資控股， 香港

\* 僅供識別

## 48. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	成立/ 註冊地點	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		主要業務及 經營地點
			直接 %	間接 %	
中國工業股份 有限公司	20港元	香港	—	100	投資控股， 香港
China Land Holdings Limited	1美元	英屬處女 群島	100	—	投資控股， 香港
China Land (HK) Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
China Land (PRC) Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
Dionysus Investments Limited	10美元	英屬處女 群島	—	70	投資控股， 香港
日陽東方投資有限公司	20港元	香港	—	100	投資控股， 香港
其鋒有限公司	2港元	香港	—	100	投資控股， 香港
Fast-Gain Worldwide Limited	100美元	英屬處女 群島	—	91	投資控股， 香港
澤利發展有限公司 (「澤利」)	2港元	香港	—	70	投資控股， 香港

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股／ 註冊資本	成立／ 註冊地點	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本 面值比例		主要業務及 經營地點
			直接	間接	
			%	%	
廣州江南房產 有限公司 (附註1)	68,000,000港元	中國	—	75	物業發展， 中國
Hey Wealth Limited	2港元	香港	—	100	物業持有， 香港
HMH China Investments Limited	1,152,913加元	百慕達	—	82	投資控股， 加拿大
港澳(中國) 有限公司	200,000,000港元	香港	—	100	中國投資， 香港
Hongkong Macau (International) BVI Limited	10美元	英屬處女 群島	100	—	投資控股， 香港
港澳(持股人) 有限公司	2港元	香港	—	100	代理人服務， 香港
惠州燦榮房產有限公司 (「惠州燦榮」) (附註1及4)	31,878,000港元	中國	—	70	物業發展， 中國
惠州澤利房產有限公司 (「惠州澤利」) (附註1及4)	11,020,000港元	中國	—	70	物業發展， 中國

## 48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	成立/ 註冊地點	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		主要業務及 經營地點
			直接	間接	
			%	%	
惠州緯通房產有限公司 (「惠州緯通」) (附註1及4)	109,200,000港元	中國	—	70	物業發展， 中國
Lead Victory Investments Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
Lucky Million Investments Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
Makerston Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
Meiner Investment Limited	1,000港元	香港	—	95	投資控股， 香港
明鴻(控股) 有限公司	1,591,158,590港元	香港	—	100	投資控股， 香港
Multi-Million Assets Limited	1美元	英屬處女 群島	—	82	投資控股， 香港
Pearlbond Properties Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
珀麗集團管理有限公司 (前稱中國置地集團 管理有限公司)	2港元	香港	—	100	管理服務， 香港

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 48. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	成立/ 註冊地點	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		主要業務及 經營地點
			直接 %	間接 %	
Rosedale Hotel Group Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
廣州珀麗酒店有限公司 ([廣州珀麗]) (附註1及3)	89,700,000港元	中國	—	81	酒店營運， 中國
Rosedale Park Limited	2港元	香港	—	100	酒店營運， 香港
深圳經濟特區 發展中心 有限公司 (附註1)	290,000,000港元	中國	—	86	物業發展、 持有及買賣， 中國
Shropshire Property Limited (索普物業 有限公司*)	10美元(優先股) 1,000美元(普通股)	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
星圖集團有限公司	500,000港元	香港	—	100	經營餐廳， 香港

\* 僅供識別

## 48. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	成立/ 註冊地點	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		主要業務及 經營地點
			直接 %	間接 %	
Success Profits Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
緯通有限公司 (「緯通」)	2港元	香港	—	70	投資控股， 香港
Yarra Group Limited	1美元	英屬處女 群島	—	100	投資控股， 香港
益廣投資有限公司	2港元	香港	—	100	物業發展， 中國

附註：

1. 為中國之中外合作企業。
2. 為中國之中外合資企業。
3. 合榮有權自廣州珀麗之分派前稅後盈利收回其全部投資(包括資本及利息)。其後，廣州珀麗之稅後盈利須按80%及20%之比例分派予合榮及另一名合營夥伴。
4. 燦榮、澤利及緯通有權分別自惠州燦榮、惠州澤利及惠州緯通之分派前稅後盈利收回其全部投資。其後，惠州燦榮、惠州澤利及惠州緯通之稅後盈利之90%須分別分派予燦榮、澤利及緯通，另外10%則分派予其各自之合營夥伴。

概無任何附屬公司於年終或年內任何時間擁有任何債務證券。

上表載列董事認為對本集團本年度業績構成主要影響或構成本集團資產淨值主要部份之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長。