

## 一、公司資料

本集團於本年度主要從事以下業務：

- 製造及銷售鐘錶及電訊產品
- 經銷石油產品
- 物業投資
- 物業發展
- 策略性投資、租賃及融資

據董事之意見，最終控股公司乃於香港註冊成立之美國協和（集團）有限公司。

## 二、新頒及經修訂會計實務準則（「會計準則」）之影響

在編製本年度財務報表時，以下之新頒及經修訂之會計準則首次生效：

- 會計準則第1號（經修訂）： 「財務報表之呈報」
- 會計準則第11號（經修訂）： 「外幣折算」
- 會計準則第15號（經修訂）： 「現金流轉表」
- 會計準則第34號： 「僱員福利」

該等會計準則訂明新訂之會計計算規定及披露方法，採納該等會計準則對本集團之會計政策及財務報表所披露之金額之主要影響概述如下：

會計準則第1號列明財務報表之呈報基準，亦載列其內容結構及最低規定之指引。此項修訂會計準則之主要影響為於本財務報表第26頁呈列綜合權益變動表，以取代過往規定之綜合經確認盈虧報表及本集團之儲備附註。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 二、新頒及經修訂會計實務準則（「會計準則」）之影響（續）

會計準則第11號列明外幣交易及財務報表之兌換基準。此項經修訂之會計準則對綜合財務報表之主要影響為，海外附屬公司、共同控制機構及聯營公司之損益賬現時以本年度之加權平均匯率折算為港元，而過往則以結算日之匯率折算。採納經修訂之會計準則第11號對財務報表之影響並不重大。

會計準則第15號列明現金流轉表之經修訂格式。此項經修訂之會計準則之主要影響為，綜合現金流轉表現時將現金流轉分為三大類，即經營業務、投資及融資活動之現金流轉，而非過往規定之五類。此外，海外附屬公司之現金流轉以交易當日之匯率或概約匯率換算為港元，而過往則為以結算日之匯率換算；而就現金流轉表而言，現金等值項目之定義亦已修訂。

會計準則第34號列明適用於僱員福利之確認及計算準則，以及其披露要求。採納此會計準則對以往年度之財務報表並無重大影響。此外，現時須就本公司之購股權計劃作出披露，詳情見財務報表附註三十七。該等購股權計劃披露與遵照上市規則過往載於董事會報告書之披露相若。由於採納該會計準則，該等披露載於財務報表之附註。

## 三、重大會計政策概要

### 編製基準

此財務報表按照香港會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。此財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟於完成時持作投資用途之發展中物業、投資物業及長期及短期投資，其價值會定期重新計算，詳情見下文闡述。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表。年內收購之附屬公司業績乃自收購生效日期起計算，而出售之附屬公司業績則結算至出售生效日期止。本集團內公司相互間之所有重大交易及結餘已於綜合報表對銷。

## 三、重大會計政策概要 (續)

### 附屬公司

除共同控制機構外，附屬公司為本集團直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本，或對董事會的組成有控制權。

附屬公司業績根據已收及應收股息之數額計入本公司之損益賬。本公司於附屬公司之權益按原值減任何減值虧損後入賬。

### 聯營公司

聯營公司指本集團一般持有不少於20%權益投票權之長期投資，且具有重大影響力，但不歸類為附屬公司或共同控制機構。

本集團所佔聯營公司收購後之業績及儲備，分別計入綜合損益賬及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃按本集團根據權益會計法應佔之資產淨值減任何減值虧損列於綜合資產負債表內。因收購聯營公司而產生之商譽或負商譽，但並未於綜合儲備抵銷或確認者，已計入為本集團於聯營公司之部份權益。

聯營公司業績根據已收及應收股息之數額計入本公司之損益賬。本公司於聯營公司之權益乃按原值減任何減值虧損列作長期資產處理。

### 商譽

因收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽，是指收購成本超逾本集團應佔所購買可分辨資產及負債在收購日之公平值之款額。

因收購所產生之商譽於資產負債表上確認為資產，並以直線法按其估計可使用年期攤銷。若是聯營公司，任何未經攤銷之商譽將列於其賬面值內，而不須在綜合資產負債表中獨立確認為資產。

會計準則第30號「業務合併」已首次於二零零一年度採用。於該日期前，因收購所產生之商譽會自收購年度之儲備撇銷。採納會計準則第30號後，本集團採用會計準則第30號之過渡條文，容許商譽仍於綜合儲備中抵銷。其後因收購所產生之商譽會採用上述會計準則第30號有關商譽的會計政策處理。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三、重大會計政策概要 (續)

### 商譽 (續)

出售該等附屬公司或聯營公司所得的收益或虧損，會根據出售日的資產淨值計算，包括應佔未經攤銷商譽及有關儲備之金額 (如屬適用)。於收購時從儲備中撤銷之應佔商譽會回撥及計入出售之收益或虧損中。

商譽之賬面值，包括仍然於儲備中撤銷之商譽每年均作出檢討，在有需要之情況下，賬面值將作出減值撇減。曾作出減值之商譽，減值虧損不能回撥，除非有關的減值虧損是由預計不會再發生的個別特殊外圍事件引發，而此後發生之外圍事件扭轉了上述事件的影響。

### 負商譽

因收購附屬公司及聯營公司所產生之負商譽，是指收購成本低於本集團應佔所購買可分辨資產及負債在收購日之公平值之款額。

在收購計劃中被確認與未來之虧損及支出相關，能準確計算但於收購當日未被確認為負債之部份負商譽，可於相關虧損及支出發生時於綜合損益賬中確認為收入。

倘若負商譽與收購當日可分辨之預期未來虧損及開支無關時，負商譽會按以下方式有系統地於綜合損益賬內確認：

- 投資物業： 以直線法於二十年中攤銷。
- 持有待售發展中物業／持有待售物業： 按照會計政策「出售發展中物業之溢利」。
- 持有作投資用途之發展中物業： 轉撥至投資物業前並無負商譽之攤銷。

如負商譽數額超逾所收購非貨幣性資產之公平值，此差額可立即確認為收入。

## 三、重大會計政策概要 (續)

### 負商譽 (續)

若為聯營公司，任何尚未於綜合損益賬內確認之負商譽會包括於其面值中，而不會於綜合資產負債表內分開確認。

會計準則第30號「企業合併」已於二零零一年一月一日採用。於該日期前，因收購所產生之負商譽會計入收購年度之資本儲備。採納會計準則第30號後，本集團採用會計準則第30號之過渡條文，負商譽仍計入資本儲備內。於二零零一年一月一日以後收購所得之負商譽會採用上述會計準則第30號有關負商譽之會計政策處理。

於出售該等附屬公司或聯營公司時，所得之收益或虧損會根據出售日之資產淨值計算，包括未計入損益賬及任何有關儲備（視乎情況而定）之應佔負商譽款額。以往於收購時已計入資本儲備之應佔負商譽會回撥並計入出售之收益或虧損中。

### 關連人士

關連人士為任何一方可直接或間接控制另一方，或可於其作出財務及業務決定時行使重大影響力，而受制於共同管制或重大影響之人士亦視為關連人士。關連人士可以是個人，也可以是公司實體。

### 資產減值

每次結算日均會對所有資產作出評估，決定是否有減值跡象，或在以往年度已確認減值虧損之資產是否不再出現減值虧損或其減值虧損收窄。如出現該等跡象，需要對資產之可收回數額作出估計。資產的可收回數額是其使用值或淨售價，取兩者之較高價。

減值虧損是指資產之賬面值超出其可收回數額。減值虧損會計算於產生期間之損益賬內。除非該資產已按重估價值列賬，則減值虧損會按重估資產值之有關會計政策計算。

減值虧損一旦被確認，便不能轉回，除非用以估計資產可收回數額之基準有所改變。而轉回之數額不能高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損（扣除折舊／攤銷）而將予釐定之賬面淨值。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三、重大會計政策概要 (續)

### 資產減值 (續)

減值虧損轉回後會計入產生期間之損益賬內，除非該資產已按重估值列賬，則減值虧損轉回會按重估資產值之有關會計政策計算。

### 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減值虧損入賬。資產之成本包括其購入價及將該資產處於現行運作狀況及地點以供所擬用途之直接成本。固定資產投入運作後之支出，如維修保養費用，一般自支出期間之損益賬扣除。倘有關支出明確顯示可提高運用該固定資產日後可帶來之經濟收益，該等支出將予以資本化，作為該資產之新增成本。

折舊乃按各項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其原值計算。折舊之主要年率如下：

租約土地	租期或50年 (以較短者為準)
租約樓宇	2.5% – 5%
廠房設備、機器及模具	20% – 50%
傢俬、裝置及寫字樓設備	10% – 50%
汽車	10% – 35%

當出售或廢棄固定資產時，其收益或虧損會在損益賬中確認，款項為出售有關資產淨得款項與其賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業指有投資潛力，擬長期持有，建築及發展亦已完成之土地及樓宇權益，其租金收入按公平協商釐定。該等投資物業不作折舊，按每一財政年度終結時進行專業估值所得之公開市值入賬。除非租約之未屆滿年期為20年或以下，則於租約之尚餘年期對當時之賬面值計提折舊準備。

## 三、重大會計政策概要 (續)

### 投資物業 (續)

投資物業價值之變動於投資物業重估儲備中處理。若以組合基準計算，該儲備總額不足以彌補其減值，所超出之減值金額概於損益賬中扣除。其後之估值盈餘應計入損益賬，但只限於對銷過往扣除之減值。

出售投資物業時，因過往估值而於投資物業重估儲備中處理之有關部份，概撥回損益賬內。

### 發展中物業

待售發展中物業乃按原值 (倘為預售物業或部份單位，則另加有關已訂約出售者之已收應佔溢利) 減董事認為有必要之任何可預見虧損準備入賬。原值包括土地成本、建築、融資及其他有關費用。

發展中物業於完成後作投資用途者乃按估值入賬。此等發展中物業之價值變動撥入發展中物業重估儲備賬；惟若按整個組合而言該等物業之儲備不足以彌補其虧絀，則虧絀超出發展中物業重估儲備之數額自損益賬中扣除。

待售之發展中物業，如預期入伙紙可於結算日後一年內批出，則會按原值或可變現淨值 (以較低者為準) 列入流動資產項下之待售物業。原值包括所有發展開支、適用之借貸成本及其他由該等物業所引致之直接成本。可變現淨值則參照個別物業之現行市價而定。

### 出售發展中物業之溢利

倘發展中物業已預售，估計之溢利總額按建築期分期入賬，以反映發展工程之進度。據此，就物業預售部份所確認之溢利乃參考截至結算日期已產生之建築成本，所佔物業完成之估計建築成本總額之比例而計算，惟只限於已收而不可退還之現金按金。當建築工程之最終完成日期及估計溢利已可合理地確定，溢利方可確認入賬。

倘一份有約束力之合約已無附帶條件，則出售整個未完成發展項目之全部權益所引致之損益可予確認入賬。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三、重大會計政策概要 (續)

### 應收按揭及無抵押貸款

應收按揭及無抵押貸款乃按墊款金額減已收本金還款及董事認為必要之任何撥備入賬。

### 借貸成本

有關收購、建造或生產有限制之資產(即需相當時間準備才可作原定用途或出售之資產)而直接產生之借貸成本資本化為該等資產之部份成本。借貸成本於資產大致上準備好按原定用途使用或出售時停止資本化。擬用於有限制資產之特殊備用借貸,其暫時性投資收益應從資本化之借貸成本中扣除。倘若借入一般資金而其後用於取得有限制資產,所採用之資本化速率乃以有關借貸之加權平均成本計算。

其他所有借貸成本均於其產生期間確認為開支項目。

### 長期投資

長期投資乃為策略性業務目的而擬長期持有上市及非上市股本證券之非買賣性投資,按原值減任何減值虧損撥備入賬,惟該等被視為屬暫時性質之投資,則按董事認為需要作個別考慮。

### 短期投資

短期投資乃指投資於持作買賣用途之股本證券,乃按個別投資基準按結算日其所報市價之公平價值列賬。非上市短期投資則根據董事按個別釐定之公平價值列賬。證券公平值之變動所產生之盈虧會於其產生年度之損益賬內計入或扣除。

### 營業租約

資產所有權之絕大部份利益及風險仍歸於出租人之租約,作為營業租約處理。當本集團為出租人,本集團根據營業租約所租賃之資產包含於非流動資產內,而營業租約之應收租金按租約年期以直線法計入損益賬中。當本集團為承租人,營業租約之應付租金按租約年期以直線法自損益賬中扣除。



## 三、重大會計政策概要 (續)

### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本乃按先入先出之基準釐定，而在製品及製成品之成本則包括直接原料、直接人工及適當比例之間接成本。可變現淨值乃按估計售價減任何完成銷售之估計成本。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流轉表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款，以及高度速動之短期投資。高度速動之短期投資可隨時兌換成一筆已知金額的現金，其價值變動之風險不大，及於購入時起計三個月內到期兌換，並減去按通知償還，且為本集團現金管理之重要部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目包括無用途限制之手頭現金及銀行現金，包括定期存款。

### 撥備

倘因過往事項而產生之現有責任（法律或推定），且將來極可能需要流出資源以應付有關責任時，則作出撥備，惟責任所涉及之數額必須能可靠地估計。

倘折減之影響屬重大時，所確認撥備之數額乃預期未來須應付有關責任之開支於結算日之現值。因時間過去而導致所折減之現值增加之數額，則計入損益賬之財務費用。

### 遞延稅項

遞延稅項乃以負債法，就一切重大時差按在可見將來可能出現之負債作出撥備。遞延稅項資產於合理確定可變現時方會確認入賬。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三、重大會計政策概要 (續)

### 收入確認

當收入很可能為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準確認：

- (a) 貨品及待售物業之銷售收入：當有關擁有權之主要風險及利益均已轉予買家，而本集團對該等已出售貨品或物業，已無參與與擁有權有關之管理工作，亦無實質控制權，收入便可確認入賬；
- (b) 出售發展中物業之收入：按「出售發展中物業之溢利」一節所解釋之完成百分比基準入賬；
- (c) 提供服務之收入：當交易之完成進度及所產生之成本，以及完工所需之估計成本均能作出可靠計算，便可按交易之完成進度確認入賬。與提供服務有關之交易之完成進度乃參照截至目前為止已產生之成本佔根據交易將產生之總成本之比例而確定；
- (d) 租金收入：按租約年期之時間比例基準計算確認入賬；
- (e) 利息收入：按時間比例基準計算，並計入未償還之本金額及適用之實際利率；及
- (f) 股息收入：當股東收取分派之權利獲確立時。

### 僱員福利

#### 結轉之有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年向僱員提供有薪年假。在若干情況下，於結算日尚未動用之年假可結轉至下一年度供有關僱員享用。僱員於年度內享有並結轉至下一年度之有薪假期預期將導致之未來成本於結算日列作預提費用。

誠如財務報表附註二所述，於本年度採用會計準則第34號前，本集團並不就於結算日結轉之有薪年假計列預提費用。該項會計政策之變動對上年度之財務報表並無重大影響。

## 三、重大會計政策概要 (續)

### 僱員福利 (續)

#### 僱傭條例規定之長期服務金

本集團若干僱員已完成所規定之服務年期，合資格於終止僱用時享有香港僱傭條例規定之長期服務金。在符合僱傭條例規定之情況下，本集團於終止聘用該等員工時有責任支付該項長期服務金。

已就預期日後可能支付之長期服務金提取撥備。該項撥備乃根據僱員於結算日為本集團服務之年期，估計彼等未來可能享有之最高長期服務金數額。

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃按僱員之基本薪金之某個百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應繳時計入損益賬內。該計劃之資產由一獨立管理之基金持有，與本集團之資產分開。本集團之僱主供款一旦向該計劃作出後，其所有利益均歸於僱員。

本集團於中國營運之附屬公司之僱員須參與一個由當地政府運作之中央退休金計劃。該等中國附屬公司須按其工資成本之22.5%向中央退休金計劃供款。該等供款於根據中央退休金計劃之規則應繳時計入損益賬內。

#### 購股權計劃

本公司設有購股權計劃，為對本集團業務營運之成功有所貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。根據該等購股權計劃授出之購股權之財務影響不會記錄於本公司或本集團之資產負債表，直至該等購股權獲行使之時為止，且亦無於損益賬或資產負債表扣除該等購股權之成本。於購股權獲行使時，就此發行之股份按股份之面值由本公司記入為額外股本，而每股股份之行使價高出股份面值之差額記入本公司之股份溢價賬。於行使日期前註銷或失效之購股權於有關之未行使購股權登記冊中刪除。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三、重大會計政策概要 (續)

### 股息

董事建議派發之末期股息，於資產負債表內股本及儲備中之保留溢利撥出並分列披露，直至在股東大會中獲得股東批准。經股東批准及宣派股息以後，股息便確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息之權力，中期股息可以同時建議及宣派，因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

### 外匯

外匯交易均按交易日之適用匯率換算。於結算日以外匯結算之貨幣性資產與負債則按該日之適用匯率換算。滙兌差額於損益賬中處理。

於綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之財務報表均採用淨投資會計法換算為港元。海外附屬公司及聯營公司之損益賬按全年之加權平均匯率換算為港元，其資產負債表則按結算日適用之匯率換算為港元。由此產生之滙兌差額概撥入外匯波動儲備。

就綜合現金流轉表而言，海外營運的附屬公司之現金流轉以現金流轉日期之匯率換算為港元。海外營運的附屬公司於年內出現頻繁之現金流轉以年內之加權平均匯率換算為港元。

在本年度採納經修訂之會計準則第11號及第15號前，如財務報表附註二所闡釋，海外營運的附屬公司及聯營公司之損益賬及現金流轉，以結算日之匯率換算為港元。採納經修訂之會計準則第11號對財務報表之影響並不重大；而採納經修訂之會計準則第15號對以往年度呈報之現金流轉數額並無重大影響。

## 四、分類資料

分類資料以兩種分類方式呈列：(i)按業務種類劃分，作為主要分類申報基準；及(ii)按地區劃分，作為次要分類申報基準。

本集團經營業務均根據業務、產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各業務分部代表一個提供不同產品及服務的策略業務單位，其風險及回報與其他業務分部均不同，業務分部之詳情概述如下：

- a) 地產分部發展商用／住宅物業，以及投資有租金潛力之商用物業；
- b) 消費品分部經銷石油產品，以及製造及銷售鐘錶及電訊產品；及
- c) 公司分部及其他分部主要包括本集團之管理服務、策略性投資、財政及其他行政服務。

按地區劃分本集團業務時，收入及業績乃根據顧客所處地區而分類，資產則按資產所處地區而分類。

業務分部之間的銷售及轉讓乃參照與第三方銷售所用之售價按當時市價而進行交易。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 四、分類資料 (續)

### (a) 按業務分類

下表呈列本集團按業務類別劃分之收益、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

#### 本集團

	地產		消費品		公司及其他		抵銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	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
分類收入：										
銷售予外界客戶	909,707	254,175	14,051	21,307	-	-	-	-	923,758	275,482
集團業務不同間之銷售	-	-	-	71	-	-	-	(71)	-	-
其他收入	33,236	18,781	1,863	15,780	31,519	22,192	(47,531)	(20,933)	19,087	35,820
<b>總額</b>	<b>942,943</b>	<b>272,956</b>	<b>15,914</b>	<b>37,158</b>	<b>31,519</b>	<b>22,192</b>	<b>(47,531)</b>	<b>(21,004)</b>	<b>942,845</b>	<b>311,302</b>
分類業績	208,656	146,683	(11,597)	13,038	(71,384)	(28,236)	10,208	-	135,883	102,522
利息收入									9,622	18,624
股息收入									3,404	-
經營業務溢利									148,909	121,146
財務費用									(47,967)	(22,024)
應佔以下公司之溢利及虧損：										
聯營公司	46,456	10,898	5,435	4,817	-	-	-	-	51,891	15,715
除稅前溢利									152,833	114,837
稅項									(62,985)	(3,466)
未計入少數股東權益前溢利									89,848	111,371
少數股東權益									(8,822)	9,285
股東應佔一般業務 溢利淨額									<b>81,026</b>	<b>120,656</b>

## 四、分類資料 (續)

### (a) 按業務分類 (續)

#### 本集團

	地產		消費品		公司及其他		抵銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	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
分類資產	11,414,869	8,373,445	184,023	200,135	67,952	204,773	(1,200)	-	11,665,644	8,778,353
於聯營公司之權益	1,399,776	1,329,352	144,926	51,647	20,828	23,624	-	-	1,565,530	1,404,623
總資產									13,231,174	10,182,976
分類負債	4,880,711	3,611,904	20,242	19,948	244,208	450,947	-	-	5,145,161	4,082,799
總負債									5,145,161	4,082,799
其他分類資料：										
折舊及攤銷	5,356	3,511	1,169	1,388	809	1,383	-	-	7,334	6,282
於損益賬確認之減值虧損	-	-	-	-	-	1,283	-	-	-	1,283
									7,334	7,565
資本開支	19,375	2,932	189	184	1,249	156	-	-	20,813	3,272

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 四、分類資料(續)

### (b) 按地區分類

下表呈列本集團按地區分類劃分之收益溢利／(虧損)及若干資產及開支分類資料：

#### 本集團

	香港		中國內地		公司及其他		抵銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	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
分類收入：										
向外界客戶銷售	7,894	7,893	915,864	267,589	-	-	-	-	923,758	275,482
分類業績	(9,091)	(29,496)	216,358	160,254	(71,384)	(28,236)	-	-	135,883	102,522
其他分類資料：										
分類資產	2,025,026	2,078,895	9,572,666	6,494,685	67,952	204,773	-	-	11,665,644	8,778,353
資本開支	19,375	3,116	189	-	1,249	156	-	-	20,813	3,272



## 五、營業額、其他收入及收益

營業額乃指年內銷售貨品或物業及提供服務之發票淨值以及租金收入總額，惟不計集團內部公司間之交易。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	附註	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		14,051	19,427
提供服務		2,484	3,774
出售物業		878,847	224,163
租金收入總額		28,376	28,118
		923,758	275,482
其他收入			
利息收入		9,622	18,624
管理費收入		600	650
其他		8,865	22,884
		19,087	42,158
收益			
已確認之負商譽	17	11,260	12,286
		11,260	12,286
其他收入及收益		30,347	54,444
		954,105	329,926

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 六、經營業務溢利

本集團之經營溢利已計入：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息收入來自：		
銀行存款	4,889	9,031
其他	4,733	9,593
	9,622	18,624
租金收入總額	28,376	28,118
減：開銷	(754)	(838)
租金收入淨額	27,622	27,280
出售附屬公司收益	-	95,008
本年度確認為收入之負商譽*	11,260	12,286

## 六、經營業務溢利 (續)

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本集團之經營業務溢利已扣除：		
已出售之存貨成本	9,366	10,654
已提供之服務成本	886	745
已出售之物業成本 (不包括已變現之負商譽)	689,071	94,084
撥回計入銷售成本之建築成本超額撥備	-	(40,028)
折舊	7,507	6,282
減：已撥作資本之款項	(173)	(272)
折舊淨額	7,334	6,010
商譽：		
本年度產生之減值	-	1,283
匯兌虧損	1,411	231
減：已撥作資本之款項	(5)	(5)
匯兌虧損淨額	1,406	226
核數師酬金		
本年度	4,096	3,000
上年度撥備不足	131	550
	4,227	3,550
僱員成本 (包括董事酬金 (附註八))		
工資及薪酬	44,089	30,570
界定供款計劃**	345	495
其他福利	902	754
	45,336	31,819
減：已撥作資本之款項	(38,385)	(26,201)
員工成本總額	6,951	5,618
土地及樓宇營業租約租金之最低租賃款項	2,311	4,003
減：已撥作資本之款項	(331)	(2,719)
土地及樓宇營業租約租金之最低租賃款項淨額	1,980	1,284
出售固定資產之虧損	-	127
短期上市投資公平值之減值撥備	129	66
長期投資之減值撥備	31,398	22,747
呆壞賬撥備	-	64,768
銀行貸款發行成本之攤銷	12,576	12,114
減：已撥作資本之款項	(12,430)	-
	146	12,114

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 六、經營業務溢利 (續)

\* 本年度於損益賬中確認之負商譽變動已計入以下損益賬內：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已出售物業之成本	75,599	30,430
其他收入及收益	11,260	12,286
	<b>86,859</b>	<b>42,716</b>

\*\* 於二零零二年十二月三十一日，本集團並無用作減少未來年度之退休金計劃供款之已沒收供款 (二零零一年：無)。

## 七、財務費用

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支利息	157,270	61,660
須於五年內悉數償還之其他貸款	55,730	85,446
利息總額	213,000	147,106
減：已撥作資本之利息	(165,033)	(125,082)
	<b>47,967</b>	<b>22,024</b>

## 八、董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金：		
執行董事	-	-
獨立非執行董事	310	440
	310	440
執行董事：		
薪金、津貼及實物利益*	20,703	10,651
	21,013	11,091

\* 包括發行予兩名董事之29,184,000股普通股，作為僱用補償之一部份，價值約為11,528,000港元。發行股份之詳情載於本公司於二零零二年七月十六日刊發之通函內。

屬於以下酬金組別之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
無－1,000,000 港元	7	6
1,000,001港元－1,500,000港元	1	1
3,000,001港元－3,500,000港元	-	1
4,500,001港元－5,000,000港元	-	1
8,500,001港元－9,000,000港元	1	-
9,500,001港元－10,000,000港元	1	-
	10	9

本年度概無任何董事放棄或同意放棄酬金之安排。

年內，董事並無就提供服務予本集團而獲授購股權（二零零一年：6,600,000份購股權）。二零零一年所授出之購股權之價值並無於損益賬扣除，亦無計入為上述之董事酬金。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 九、五位最高薪酬僱員

五位最高薪酬僱員包括三位董事(二零零一年:四位),彼等之酬金詳情載於上文附註八。兩位(二零零一年:一位)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下:

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,414	1,449
按表現分派之獎金	45	400
	2,459	1,849

屬於以下酬金組別之非董事最高薪酬僱員之人數如下:

	僱員人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元 – 1,000,000港元	1	–
1,500,001港元 – 2,000,000港元	1	1
	2	1

年內,兩名(二零零一年:一名)非董事最高薪酬僱員並無因提供服務予本公司而獲授購股權(二零零一年:500,000份購股權)。二零零一年所授出之購股權之價值並無於損益賬扣除,亦無計入為上述非董事最高薪酬僱員之酬金。

## 十、稅項

香港利得稅乃按本年度在香港產生之估計應課稅溢利以稅率16% (二零零一年:16%) 計算。其他地區之應課稅溢利乃根據本集團經營業務所在國家之現行法例、詮釋及慣例,按現行稅率計算。

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本年度就本公司及其附屬公司 經營溢利之利得稅作出之撥備:		
香港		
本年度撥備	740	2,988
往年超額撥備	(2,758)	(23,875)
	(2,018)	(20,887)
其他地區		
本年度撥備	279	-
遞延稅項 (附註三十二)	53,147	21,001
	53,426	21,001
	51,408	114
應佔稅項:		
聯營公司:		
香港	644	247
其他地區	10,933	3,105
	11,577	3,352
本年度稅項支出	62,985	3,466

本年度並無未撥備之遞延稅項負債 (二零零一年:無)。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 十一、股東應佔一般業務之溢利／(虧損)淨額

截至二零零二年十二月三十一日止年度，股東應佔本公司本年度之一般業務溢利淨額為49,759,000港元(二零零一年：虧損淨額3,341,826,000港元)，有關數額已於本公司財務報表中處理。

## 十二、股息

董事建議本年度不派發任何股息(二零零一年：無)。

## 十三、每股盈利

每股基本及攤薄盈利之計算方法為：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
盈利：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之股東應佔溢利淨額	81,026	120,656

	股份數目	
	二零零二年	二零零一年
股份：		
用作計算每股基本盈利之本年度已發行普通股之加權平均數	3,224,102,707	2,964,349,399
普通股加權平均數：		
本年度所有尚未行使購股權被視作行使下假設已被無償發行	137,448	183,762
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	3,224,240,155	2,964,533,161



## 十四、固定資產

### 本集團

	租約土地 及樓宇 千港元	廠房設備、 機器 及模具 千港元	傢俬、 裝置及 寫字樓設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
原值：					
年初	97,374	28,755	11,143	5,880	143,152
添置	-	189	476	1,620	2,285
收購附屬公司	13,732	5	1,548	3,214	18,499
出售	(6,515)	(2,840)	(201)	(398)	(9,954)
於二零零二年 十二月三十一日	104,591	26,109	12,966	10,316	153,982
累計折舊：					
年初	13,844	20,659	5,590	3,436	43,529
年內撥備	2,767	985	1,805	1,777	7,334
出售	(517)	(2,305)	(80)	(300)	(3,202)
於二零零二年 十二月三十一日	16,094	19,339	7,315	4,913	47,661
賬面淨值：					
於二零零二年 十二月三十一日	88,497	6,770	5,651	5,403	106,321
於二零零一年 十二月三十一日	83,530	8,096	5,553	2,444	99,623

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 十四、固定資產(續)

本集團上述租約土地及樓宇之原值包括以下列租約持有之物業：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港：		
長期租約	11,727	12,227
中期租約	34,264	33,764
	45,991	45,991
中國內地：		
中期租約	58,600	51,383
	104,591	97,374

於二零零二年十二月三十一日，本集團在香港之租約土地及樓宇賬面淨值為29,202,000港元（二零零一年：29,863,000港元），上述物業已就授予本集團之一般銀行融資作抵押。

### 本公司

	傢俬、裝置及 寫字樓設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
原值：			
年初	3,841	4,194	8,035
添置	44	1,205	1,249
於二零零二年十二月三十一日	3,885	5,399	9,284
累計折舊：			
年初	3,389	3,575	6,964
年內撥備	244	895	1,139
於二零零二年十二月三十一日	3,633	4,470	8,103
賬面淨值：			
於二零零二年十二月三十一日	252	929	1,181
於二零零一年十二月三十一日	452	619	1,071

## 十五、投資物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初	1,646,500	1,075,271
添置－原值	－	16,777
轉撥自待售物業	－	89,491
轉撥自發展中物業－估值(附註十六)	90,322	368,131
轉撥至固定資產	－	(500)
出售－估值	－	(131,777)
重估盈利／(虧損)	(32,000)	229,107
年終	1,704,822	1,646,500

本集團按估值列賬之投資物業乃以下列租約持有：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中華人民共和國：		
香港(長期租約)	76,500	79,500
中國內地(中期租約)	1,628,322	1,567,000
	1,704,822	1,646,500

於二零零二年十二月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業估值師威格斯香港有限公司進行個別重估，該等物業按現有用途重估之總公開市值為1,704,822,000港元。該等投資物業根據營業租約出租予第三者，營業租約詳情載於財務報表附註三十九。

於二零零二年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地之若干投資物業賬面值為76,500,000港元(二零零一年：79,500,000港元)及1,298,000,000港元(二零零一年：1,327,000,000港元)已作抵押，以獲取授予本集團之銀行融資(附註二十九)。

本集團之投資物業詳情載於第89頁。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 十六、發展中物業

	附註	本集團	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
待完成後作投資用途之發展中物業－估值：			
年初結餘		4,633,626	3,494,881
添置－原值		295,355	184,869
重估盈餘		1,754,285	473,764
轉撥自待售發展中物業		–	848,243
轉撥至投資物業－估值	15	(90,322)	(368,131)
		6,592,944	4,633,626
待售發展中物業－原值：			
年初結餘		1,667,290	1,896,985
添置		306,786	858,136
收購附屬公司		235,493	–
轉撥至待完成後作投資用途之發展中物業		–	(848,243)
轉撥至待售物業－淨值		–	(239,588)
		2,209,569	1,667,290
年終結餘		8,802,513	6,300,916

## 十六、發展中物業 (續)

本集團以中期租約持有之發展中物業如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
待完成後作投資用途之發展中物業－估值：		
香港	775,658	627,188
中國內地	5,817,286	4,006,438
	<b>6,592,944</b>	<b>4,633,626</b>
待售發展中物業－原值：		
香港	712,734	710,819
中國內地	1,496,835	956,471
	<b>2,209,569</b>	<b>1,667,290</b>
	<b>8,802,513</b>	<b>6,300,916</b>

於二零零二年十二月三十一日，待完成後作投資用途之發展中物業由獨立專業估值師威格斯香港有限公司個別進行重估，該等物業於現有狀況下重估之總公開市值為6,592,944,000港元。

於二零零二年十二月三十一日，本集團若干發展中物業已作抵押，以獲取授予本集團之銀行融資（附註二十九）。

本集團發展中物業之詳情載於第92至94頁。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 十七、商譽及負商譽

會計準則第30號於二零零一年首次被採納，詳情見財務報表附註二。因收購附屬公司產生而於資產負債表確認之商譽及負商譽變動如下：

	本集團	
	商譽 千港元	負商譽 千港元
原值：		
年初結餘	1,283	(1,565,356)
收購附屬公司	85,107	(51,912)
於二零零二年十二月三十一日	86,390	(1,617,269)
累計攤銷及減值／(確認為收入)：		
年初結餘	1,283	(64,786)
年內已撥備攤銷／(確認為收入)	–	(11,260)
撥回至售出物業成本	–	(75,599)
於二零零二年十二月三十一日	1,283	(151,645)
賬面淨值：		
於二零零二年十二月三十一日	85,107	(1,465,624)
於二零零一年十二月三十一日	–	(1,500,570)

如財務報表附註三所詳述，本集團已採納會計準則第30號之過渡條文，准許在二零零一年一月一日前就收購活動而產生之商譽及負商譽分別在儲備抵銷或計入資本儲備。

## 十七、商譽及負商譽(續)

由於會計準則第31號首次獲採納，本集團已採納一套可用以評估因應減值而自儲備撇銷商譽之政策。因此，本集團已確認過往於儲備撇銷之部份商譽減值1,248,829,000港元。按照會計準則第30號之過渡條文，是項會計政策之變動具追溯力，作為過往年度之調整。由於是項商譽過往於資本儲備中撇銷(見附註三十四)，過往年度調整已導致資本儲備增加1,248,829,000港元，而保留溢利則減少相同金額，詳情見過往於二零零零年十二月三十一日所作之申報。

於二零零二年十二月三十一日，因收購附屬公司而產生且於二零零二年一月一日及十二月三十一日仍然保留於儲備之商譽及負商譽金額分別為44,127,000港元及773,516,000港元。其餘商譽金額乃按原值列賬。

## 十八、於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份－原值	59,476	24,372
一家附屬公司貸款	45,458	45,458
來自附屬公司之貸款	12,467,319	12,502,554
附屬公司欠款	(1,392,095)	(1,004,621)
	11,180,158	11,567,763
減：減值撥備	(6,509,162)	(6,509,162)
	4,670,996	5,058,601

附屬公司結餘皆為無抵押、免息及無固定還款期。

本公司於二零零二年十二月三十一日之主要附屬公司其他詳情載於財務報表附註四十四。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 十九、於聯營公司之權益

	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
非上市股份－原值	–	–	1	1
分佔資產淨值	520,718	450,020	–	–
收購產生之負商譽	(28,118)	(58,461)	–	–
	492,600	391,559	1	1
聯營公司欠款	1,076,460	1,032,219	84,233	36,227
結欠聯營公司款項	(3,530)	(19,155)	–	(51,859)
	1,565,530	1,404,623	84,234	(15,631)

會計政策第30號於二零零一年首次採納，詳情見財務報表附註二，因收購聯營公司而產生於資產負債表確認之負商譽變動如下：

	本集團 千港元
原值：	
年初及於二零零二年十二月三十一日	(62,421)
累計攤銷及減值／(確認收入)：	
年初結餘	3,960
本年度內已確認為收入	
計入應佔聯營公司溢利及虧損	30,343
於二零零二年十二月三十一日	34,303
賬面淨值：	
於二零零二年十二月三十一日	(28,118)
於二零零一年十二月三十一日	(58,461)



## 十九、於聯營公司之權益 (續)

由於會計準則第31號在二零零一年首次獲採納，本集團已採納一套可用以評估因應減值而自儲備撇銷商譽之政策。因此，本集團已確認過往分別自儲備撇銷之1,949,909,000港元及計入於聯營公司之權益3,704,000港元之商譽減值部份。按會計準則第30號之過渡條文，是項會計政策之變動具追溯力，作為過往年度之調整。由於是項商譽過往自資本儲備撇銷，或計入於聯營公司之權益，過往年度調整已導致資本儲備增加1,949,909,000港元，而於聯營公司之權益及保留溢利則分別減少3,704,000港元及1,953,613,000港元，詳情見過往於二零零零年十二月三十一日所作之申報。

於二零零二年一月一日及十二月三十一日，因收購聯營公司而產生且仍然保留於儲備之商譽金額為93,260,000港元。

除與協和石油(香港)有限公司有關之結餘外，聯營公司結餘皆為無抵押、免息及無固定還款期。

協和石油(香港)有限公司之結餘為無抵押，按現行市場利率計息及無固定還款期。

本集團於二零零二年十二月三十一日之主要聯營公司其他詳情載於財務報表附註四十五。

## 二十、應收按揭及無抵押貸款

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應收按揭	24,525	38,531
應收無抵押貸款	39,671	46,902
	64,196	85,433
列作流動資產部份	(18,762)	(16,887)
	45,434	68,546

按揭以位於香港之物業作第二固定法定押記之方式進行抵押，並按商業利率計息，到期日則長短各異。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 二十一 投資

### 長期投資

	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
原值：				
香港上市股本投資	358,308	358,308	109,588	109,588
減值撥備	(354,320)	(322,921)	(108,001)	(90,139)
	3,988	35,387	1,587	19,449
公平價值：				
非上市股本投資	915	915	915	915
於中國內地企業之投資	44,662	44,662	12,661	12,661
保證基金	-	3,851	-	3,851
	45,577	49,428	13,576	17,427
	49,565	84,815	15,163	36,876
上市股本投資之市值	3,988	7,420	1,587	3,033

本集團於結算日為數32,000,000港元(二零零一年:32,000,000 港元)之中國內地企業投資乃本集團於峨嵋協和水泥廠有限公司之50%權益,該公司從事水泥製造業務。由於本集團對該公司之營運並無重大影響力,因此是項投資並無按權益會計法入賬。

## 二十一 投資 (續)

### 短期投資

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
上市股本投資－市值：		
香港	158	287
非上市股本投資－公平價值	10,000	10,000
其他投資－公平價值	28,596	57,182
	<b>38,754</b>	<b>67,469</b>

## 二十二 存貨

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
原料	2,839	5,388
在製品	1,211	1,115
製成品	4,678	8,834
	<b>8,728</b>	<b>15,337</b>

於結算日按可變現淨值載入上表之存貨賬面值為7,579,000港元(二零零一年:7,127,000港元)。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 二十三、應收貿易賬款

除新客戶一般要求預先付款外，本集團給予客戶之貿易條款大部份為信用付款。除若干關係牢固之客戶可延長信用期至90日或以上，一般自發票開出之日起60日內須付款。每位客戶均設定有最高信貸額。本集團致力嚴格控制其尚未收取之應收賬款，而其信貸控制隊伍務求將信貸風險降至最低。管理層並定期審閱逾期之結餘額。

於結算日扣除撥備後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
3個月內	158,777	34,529
4至6個月	31,789	1,423
7至12個月	17,374	3,506
1年以上	65,037	135,697
	272,977	175,155

## 二十四、其他應收賬款

	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
其他應收賬款、按金及預付款項	551,817	463,984	14,343	24,300

## 二十五 現金及現金等值項目及抵押存款

	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
現金及銀行結存	518,215	238,258	178	193
定期存款	238,355	313,324	–	–
	756,570	551,582	178	193
減：抵押下列之定期存款：				
— 銀行貸款	(299,186)	(313,324)	–	–
現金及現金等值項目	457,384	238,258	178	193

為數9,622,078港元（二零零一年：180,446,095港元）之若干銀行結存已存於本集團一間關連公司Concord Bank Limited。

## 二十六 應付貿易賬款

於結算日按發票日期之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
3個月內	159,252	110,121
4至6個月	15,571	–
7至12個月	6,095	8,819
1年以上	15,118	1,191
	196,036	120,131

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 二十一 其他應付賬款

	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
其他應付款項及預提費用	227,606	255,669	30,078	40,796
結欠一間關連公司之款項	-	4,671	-	4,671
	<b>227,606</b>	<b>260,340</b>	<b>30,078</b>	<b>45,467</b>

結欠一間關連公司之款項乃無抵押及免息，並須按通知償還。

## 二十二 附息銀行貸款、透支及其他借貸

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
銀行透支：				
有抵押	78,760	97,128	-	-
無抵押	41,773	41,693	41,772	41,652
	<b>120,533</b>	<b>138,821</b>	<b>41,772</b>	<b>41,652</b>
以下項目之流動部份				
銀行	1,993,696	1,094,298	31,380	209,145
其他貸款	36,309	-	36,309	-
	<b>2,150,538</b>	<b>1,233,119</b>	<b>109,461</b>	<b>250,797</b>

## 二十九 附息銀行及其他借款

	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
銀行透支：				
有抵押	78,760	97,128	-	-
無抵押	41,773	41,693	41,772	41,652
	120,533	138,821	41,772	41,652
銀行貸款：				
有抵押	2,900,164	1,376,255	-	-
無抵押	567,798	996,654	31,380	209,145
	3,467,962	2,372,909	31,380	209,145
來自關連公司之貸款：				
無抵押	90,000	347,500	90,000	347,500
其他貸款：				
有抵押	-	-	-	-
無抵押	815,556	370,172	815,556	370,172
	815,556	370,172	815,556	370,172
	4,494,051	3,229,402	978,708	968,469
一年內或按通知償還之銀行透支 (附註二十八)	120,533	138,821	41,772	41,652
償還銀行貸款限期：				
一年內(附註二十八)	1,993,696	1,094,298	31,380	209,145
第二年	740,604	1,247,861	-	-
第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	733,662	28,000	-	-
五年以上	-	2,750	-	-
	3,467,962	2,372,909	31,380	209,145
償還來自關連公司之貸款限期：				
一年內	-	-	-	-
第二年	90,000	347,500	90,000	347,500
	90,000	347,500	90,000	347,500
償還其他貸款限期：				
一年內或按通知(附註二十八)	36,309	-	36,309	-
第二年	779,247	370,172	779,247	370,172
	815,556	370,172	815,556	370,172
列作流動負債部份	4,494,051 (2,150,538)	3,229,402 (1,233,119)	978,708 (109,461)	968,469 (250,797)
長期部份	2,343,513	1,996,283	869,247	717,672

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 二十九、 附息銀行及其他借款 (續)

本集團之銀行貸款及透支乃按現行市場利率計息。

若干銀行透支及銀行貸款結餘為數達1,380,000港元(二零零一年:79,145,000港元)乃來自本集團之一間關連公司Concord Bank Limited。

來自一家關連公司Gain Time Holdings Limited之貸款為無抵押並按現行市場利率計算。本公司董事汪世忠先生亦為Gain Time Holdings Limited之董事兼控權股東。

## 三十、 結欠一家關連公司之款項

結欠一家關連公司Concord Oil Group Limited之款項乃無抵押、免息，且毋須於財務報表獲批准日期起計十二個月內償還。本公司董事汪世忠先生亦為Concord Oil Group Limited之董事兼控權股東。

## 三十一、 結欠最終控股公司之款項

結欠最終控股公司之款項乃無抵押及免息，且毋須於財務報表獲批准日期起計十二個月內償還。

## 三十二、 遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初結餘	51,903	30,902
年內稅款淨額(附註十)	53,147	21,001
重新分類	(10,408)	-
	94,642	51,903



## 三、已發行股本

	本集團及本公司	
	每股面值0.10 港元之 普通股數目	款額 千港元
法定股本：		
年初及年終結餘	6,000,000,000	600,000
已發行及繳足股本：		
年初結餘	3,128,585,732	321,858
本年度發行	29,184,000	2,919
年終結餘	3,247,769,732	324,777

於二零零二年十月，本公司向董事關啟昌先生及張利平先生發行每股面值0.01港元普通股29,184,000股，作為僱員薪酬之一部份，有關之價值約為11,528,000港元。

上述發行股份之進一步詳情載於本公司於二零零二年七月十六日刊發之通函。

### 購股權

本公司採納一套購股權計劃（「計劃」），詳情載於財務報表附註三十七。

於本年初，按照計劃有23,866,000份購股權尚未行使，有關持有人由一九九九年十月十九日至二零零五年八月二十一日期間有權隨時認購本公司股份。行使購股權時應付之認購價由0.74港元至3.32港元不等，而有關認購價可予調整。

本年度內，合共2,000,000份行使價1.09港元之購股權失效並註銷。

於結算日，本公司按照計劃有21,866,000份購股權尚未行使，行使期由二零零零年六月一日至二零零五年八月二十一日不等，行使價則由0.51港元至1.09港元。悉數行使剩餘之購股權，按照本公司現時之股本架構，將需再發行21,866,000股每股面值0.10港元之股份，並獲得收入約16,354,900港元。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三十四 儲備

### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備數額及其變動載於財務報表第26頁之綜合權益變動表。

誠如財務報表附註二及附註三「外匯」一段所說明，本年度採納經修訂之會計準則第11號。因此，海外附屬公司、共同控制機構及聯營公司之損益賬現時按全年之加權平均滙率換算為港元，而非如以往一般，按結算日之滙率換算。是項會計政策之變動對以往年度之財務報表概無重大影響。

根據中外合營企業之相關法律及法規，本集團於中華人民共和國之共同控制機構之部份溢利已轉撥往用途受限制之儲備金。

如財務報表附註十七及十九所說明，於收購附屬公司及聯營公司時產生之若干商譽及負商譽數額，已分別自資本儲備撤銷及計入資本儲備。

### (b) 本公司

	股份 溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零一年一月一日	2,158,390	1,312,946	7,905	3,059,987	6,539,228
發行股份	262,278	-	-	-	262,278
本年度虧損	-	-	-	(3,341,826)	(3,341,826)
於二零零一年十二月三十一日及 二零零二年一月一日	2,420,668	1,312,946	7,905	(281,839)	3,459,680
發行股份	8,609	-	-	-	8,609
本年度虧損	-	-	-	(49,759)	(49,759)
二零零二年十二月三十一日	2,429,277	1,312,946	7,905	(331,598)	3,418,530

## 三十五 綜合現金流轉表附註

(a) 於二零零二年收購附屬公司：

	二零零二年 千港元
收購資產淨值：	
固定資產	18,499
發展中物業	235,493
待售物業	521,401
應收貿易賬款	1,077
其他應收賬款	250,693
應付貿易賬款	(70,243)
應付稅項	(26,707)
其他應付賬款	(115,140)
銀行貸款	(435,806)
少數股東權益	(132,853)
收購附屬公司之費用	6,897
	253,311
收購產生之商譽	85,107
收購產生之負商譽	(51,570)
	286,848
支付方法：	
現金	286,848
以下為收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析：	
現金代價	(287,005)
所收購之現金及銀行結餘	157
	286,848

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三十五 綜合現金流轉表附註

### (b) 收購附屬公司之部份權益：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
收購資產淨值：		
貸款予股東	-	31,233
少數股東權益	343	(133)
收購產生之商譽	-	31,100
收購產生之負商譽	(343)	1,283
	-	32,383
支付方法：		
現金代價	-	32,383
以下為收購附屬公司部份權益之現金及現金等值項目流出淨額分析：		
現金代價	-	(32,383)
收購之現金及銀行結存	-	-
收購附屬公司部份權益之現金及現金等值項目流出淨額	-	(32,383)

所收購之附屬公司就該年度之現金流轉、營業額，以及所佔除稅後及未計少數股東權益前綜合溢利方面對本集團並無重大貢獻。

## 三十五 綜合現金流轉表附註(續)

(c) 於二零零一年出售附屬公司權益：

	二零零一年 千港元
出售資產淨值：	
投資物業	131,777
其他應收賬款	1,613
現金及銀行結餘	406
其他應付款項	(6,343)
滙兌波動儲備	(4,321)
重估儲備	(54,505)
少數股東權益	(189)
負商譽	(22,070)
	46,368
出售附屬公司收益	95,008
	141,376
支付方法：	
現金代價	141,376
有關截至本年度出售附屬公司之現金及 現金等值項目流入淨額之分析如下：	
現金代價	141,376
出售之現金及銀行結餘	(406)
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	140,970

上年度出售之附屬公司就上年度之現金流轉、營業額及所佔除稅後及未計少數股東權益前綜合溢利方面對本集團有重大貢獻。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三六 關連人士交易

除本財務報表其他部份所披露者外，本年度本集團曾與關連人士進行下列交易：

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
各項收入及開支			
已付Fine Tower Associates Limited 之利息	(a)	8,214	20,525
已付Gain Time Holdings Limited 之利息	(b)	19,228	23,751
應收China Medical Science Limited 之管理費	(c)	600	650
已付予協和石油(香港)有限公司之廣告費	(d)	-	1,400
應付予協和石油(香港)有限公司之利息	(e)	-	2,900
應收Concord Bank 之利息收入	(f)	-	739
應付予Concord Bank 之利息	(g)	4,856	2,076
應付予Concord Bank 之銀行費用	(h)	80	603

- (a) 該筆利息乃就借入224,000,000港元(二零零一年:224,000,000港元)之長期貸款而支付予一家關連公司Fine Tower Associates Limited。該筆貸款已於二零零二年全數償還。本公司董事汪世忠先生乃該關連公司之董事及控權股東。該筆利息乃按現行市場利率計算。
- (b) 該筆利息乃就借入90,000,000港元(二零零一年:123,500,000港元)之貸款而支付予一家關連公司Gain Time Holdings Limited。本公司董事汪世忠先生乃該關連公司之董事及控權股東。該筆利息之利率為每年18厘。
- (c) 管理費收入乃供一家關連公司China Medical Science Limited使用本公司位於香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓之單位之若干部份。本公司董事汪世忠先生乃該關連公司之董事及控權股東，管理費乃按每月50,000港元計算。
- (d) 廣告費乃一間聯營公司協和石油(香港)有限公司之固定收費1,400,000港元，用於推廣本公司之品牌形象。
- (e) 已付之利息乃與一家聯營公司協和石油(香港)有限公司開設之支票賬戶。該筆利息乃按現行市場利率計算。
- (f) 該筆利息收入乃自一家關連公司(為一間銀行)所持有之金額產生。該等銀行賬戶之息率乃與該銀行給予其他客戶之息率相若。

## 三十六 關連人士交易 (續)

- (g) 該筆利息開支乃源於一家關連公司 (為一間銀行) 授出之貸款。息率乃與該銀行向其他客戶收取之息率相若。
- (h) 銀行費用已按正常買賣交易支付予一家關連公司 (為一間銀行)。該等費用乃與該銀行向其他客戶收取之費用相若。

## 三十七 購股權計劃

誠如財務報表附註二及附註三「僱員福利」一段所述，本集團於本年度採用會計準則第34號。因此，以下有關本公司購股權計劃之詳細披露事宜現已載入財務報表附註內。該等披露事宜於以往年度根據上市規則之披露規定載於董事會報告書。

為激勵及獎賞對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者，本公司設立一項購股權計劃（「該計劃」），該計劃之合資格參與者包括本集團之董事（包括獨立非執行董事）及本集團其他僱員。該計劃於一九九七年二月二十八日生效。除非被另行撤銷或修訂，否則該計劃將自該日期起十年內一直有效。

根據該計劃，現時獲准授出而尚未行使之購股權於行使時所涉及之股份最多相等於本公司於任何時間已發行股份10%。於二零零二年十二月三十一日，根據該計劃獲授出之購股權可發行股份數目為21,866,000股，約為本公司於該日已發行股份之0.67%。

承授人可自授出購股權之建議當日起計二十八日內支付總額為1港元之名義代價，以接納有關建議。所授購股權之可行使期限由董事釐定，惟該期間自一年後起計，至建議授出購股權當日起之五年內或該計劃之屆滿日期（即二零零七年二月二十八日）（以較早者為準）為止。

購股權之行使價格由董事釐定，但應以以下兩者之較高者為準：(i)不少於本公司股份於緊接建議之日前五個交易日在聯交所之平均收市價之80%；及(ii)股份之面值。

購股權持有人並不享有股息或於股東大會上投票之權利。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三十 購股權計劃 (續)

本年度根據該計劃尚未行使之購股權載列如下：

參與者 姓名或類別	購股權數量				於二零零二年 十二月三十一日	授出購股 權日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零二年 一月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效				
董事								
汪世華	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	一九九八年 十月十九日	一九九九年 十月十九日至 二零零二年 十月十八日	1.09
	50,000	-	-	-	50,000	一九九九年 六月五日	二零零零年 六月五日至 二零零三年 六月四日	0.74
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零零零年 八月二十七日	二零零一年 八月二十七日至 二零零四年 八月二十六日	0.86
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零零一年 八月二十二日	二零零二年 八月二十二日至 二零零五年 八月二十一日	0.51
	8,050,000	-	-	(1,000,000)	7,050,000			



## 三十七 購股權計劃 (續)

參與者 姓名或類別	購股權數量				於二零零二年 十二月三十一日	授出購股 權日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零二年 一月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效				
<b>董事</b>								
關啟昌	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	一九九八年 十月十九日	一九九九年 十月十九日至 二零零二年 十月十八日	1.09
	16,000	-	-	-	16,000	一九九九年 六月一日	二零零零年 六月一日至 二零零三年 五月三十一日	0.74
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零零零年 八月二十四日	二零零一年 八月二十四日至 二零零四年 八月二十三日	0.86
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零零一年 八月二十二日	二零零二年 八月二十二日至 二零零五年 八月二十一日	0.51
	<b>8,016,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,000,000)</b>	<b>7,016,000</b>			
<b>王小敏</b>								
	50,000	-	-	-	50,000	一九九九年 六月七日	二零零零年 六月七日至 二零零三年 六月六日	0.74
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零零零年 八月二十七日	二零零一年 八月二十七日至 二零零四年 八月二十六日	0.86
	560,000	-	-	-	560,000	二零零一年 八月二十二日	二零零二年 八月二十二日至 二零零五年 八月二十一日	0.51
	<b>1,610,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,610,000</b>			

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三十七 購股權計劃 (續)

參與者 姓名或類別	購股權數量				於二零零二年 十二月三十一日	授出購股 權日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零二年 一月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效				
<b>董事</b>								
張利平	1,500,000	-	-	-	1,500,000	二零零一年 二月二十八日	二零零二年 二月二十八日至 二零零五年 二月二十七日	0.68
譚榮德	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零零零年 八月二十七日	二零零一年 八月二十七日至 二零零四年 八月二十六日	0.86
	540,000	-	-	-	540,000	二零零一年 八月二十二日	二零零二年 八月二十二日至 二零零五年 八月二十一日	0.51
	1,540,000	-	-	-	1,540,000			
<b>其他僱員</b>								
總額	322,000	-	-	-	322,000	一九九九年 六月五日	二零零零年 六月五日至 二零零三年 六月四日	0.74
	1,850,000	-	-	-	1,850,000	二零零零年 八月二十七日	二零零一年 八月二十七日至 二零零四年 八月二十六日	0.86
	978,000	-	-	-	978,000	二零零一年 八月二十二日	二零零二年 八月二十二日至 二零零五年 八月二十一日	0.51
	3,150,000	-	-	-	3,150,000			
	23,866,000	-	-	(2,000,000)	21,866,000			

\* 購股權歸屬期自授出日期起計，直至行使期開始為止。

\*\* 購股權行使價須根據供股或派送紅股或本公司股本之其他類似變動作出調整。

## 三十七 購股權計劃 (續)

\*\*\* 本節所披露本公司股份於授出購股權日期之股價為緊接授出購股權之日前之交易日於聯交所之收市價。本節所披露本公司股份於購股權行使日期之股份為於披露類別中所有購股權獲行使期間於聯交所收市價之加權平均股份收市價。

本公司之購股權計劃之概要資料亦載於財務報表附註三十三。

授出購股權之財務影響在購股權行使前並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，亦不會於損益賬或資產負債表扣除其成本。於購股權獲行使時，由此而發行之股份由本公司按股份面值之金額記錄於股份溢價賬內。於行使日前註銷之購股權於未行使購股權之記錄冊中刪除。

董事認為並不適宜披露於年內授予董事及僱員之購股權之理論價值，原因為輸入理論模式之預期日後表現之若干假設帶主觀成份及不確定性，且理論模式本身亦存在若干限制，因此以理論模式計算之購股權之價值受若干基本因素所限制。

## 三十八 資本承擔

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已獲批准及訂約	513,462	514,574
已獲批准但未訂約	112,900	70,200
	<b>626,362</b>	<b>584,774</b>

本公司於二零零二年十二月三十一日並無任何重大資本承擔 (二零零一年: 無)。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 三九 營業租約安排

### (a) 作為出租人

本集團根據營業租約安排出租其投資物業，議定之租約期為一至八年不等。該等租約之條款一般規定租戶須支付保證按金及根據當時之市況作出定期之租金調整。

於二零零二年十二月三十一日，本集團根據與其租戶於下列年期到期之不可撤銷營業租約之未來應收最低租金總額為：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	15,619	22,461
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	24,761	45,237
五年後	4,816	13,901
	45,196	81,599

### (b) 作為承租人

本集團根據營業租約安排出租其若干辦公室物業。物業之租約經議定後為期三年。

於二零零二年十二月三十一日，本集團根據於下列到期之不可撤銷營業租約之未來最低租金總額為：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	2,448	1,161
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	3,875	-
	6,323	1,161

本公司於二零零二年十二月三十一日並無作出任何營業租約安排(二零零一年：無)。

## 四十、 承擔

除上文附註三十九(b)詳述之營業租約承擔外，本集團及本公司於結算日有下列承擔：

應付予中國合營方之分包費用承擔：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	660	660
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	-	660
	<b>660</b>	<b>1,320</b>

本公司於二零零二年十二月三十一日並無任何承擔(二零零一年：無)。

## 四十一、 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就下列公司批出融資向銀行作出之擔保：				
附屬公司	-	-	2,264,568	821,449
聯營公司	6,600	13,267	6,600	13,267
第三者	41,825	-	41,825	-
	<b>48,425</b>	<b>13,267</b>	<b>2,312,993</b>	<b>834,716</b>
向下列公司授出之購買擔保：				
聯營公司	-	12,943	-	12,943
	<b>48,425</b>	<b>26,210</b>	<b>2,312,993</b>	<b>847,659</b>

## 四十二、 結算日後事項

本集團於本年度概無任何結算日後事。

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 四三、財務報表之核准

財務報表於二零零三年四月二十八日獲董事會核准及授權刊發。

## 四四、主要附屬公司之詳情

名稱	已發行股本／註冊 資本之面值	本公司應佔 股本權益比率		主要業務
		二零零二年	二零零一年	
在香港註冊成立及經營				
協和天霸有限公司*	2港元	100%	100%	採購手錶零件及 有關服務
迪力電訊有限公司*	1,000,000港元	60%	60%	銷售電訊零件
Elite-Splendid Enterprises Limited*	2港元	100%	100%	物業發展
Active Development Limited*	2港元	100%	100%	提供管理服務
Get Luck Development Limited*	2港元	100%	100%	物業發展
Superforce Resources Limited*	2港元	100%	100%	提供按揭貸款
Smile Beauty Investments Limited*	2港元	100%	100%	物業銷售
Top Asia Holdings Limited*	100港元	100%	100%	投資控股

## 四十四 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	已發行股本／註冊 資本之面值	本公司應佔 股本權益比率		主要業務
		二零零二年	二零零一年	
在開曼群島註冊成立及經營				
協和建設有限公司*	125,988,660港元	100%	100%	投資控股
在英屬處女群島註冊成立及經營				
Daily Rich Limited*	50,000美元	100%	100%	投資控股
Vivid Capital Investments Limited*	50,000美元	70%	70%	投資控股
Concord Telecommunications Holding Limited*	10美元	60%	60%	提供流動 電訊服務
Camstar Capital Limited	1美元	100%	100%	投資控股
China Rich Worldwide Limited*	45,001美元	100%	100%	投資控股
China View Group Limited*	1,000美元	100%	100%	投資控股
New Telecom Technology Limited*	1美元	60%	60%	銷售 電訊產品
Qualiwell Investment Limited*	2美元	100%	100%	物業投資
Star Host Limited*	1美元	100%	100%	物業控股
King Host Limited*	1美元	100%	100%	物業發展

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 附四 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	已發行股本／註冊 資本之面值	本公司應佔 股本權益比率		主要業務
		二零零二年	二零零一年	
在英屬處女群島註冊成立及經營 (續)				
Mass Ocean International Limited*	1美元	100%	100%	物業發展
Corps Development Limited* (前稱Mayson Development Limited)	10美元	90%	90%	物業發展
Gross Map Enterprises Limited*	1美元	100%	100%	物業發展
Top Link Company Limited*	50,000美元	—	53 $\frac{1}{2}$ %	物業發展
Ramsford Development Limited	1美元	100%	100%	投資控股
Clever Gold Limited	1美元	100%	100%	企業融資
Smart Unicom Limited	1美元	100%	100%	企業融資
Chains Way Limited	1美元	100%	100%	投資控股
Beauty Rich Enterprises Limited*	1美元	100%	100%	物業控股
Claude Associates Limited*	1美元	100%	100%	投資控股
Concord Property Development Limited*	50,000美元	100%	100%	投資控股
Canary World Limited	1美元	100%	100%	企業融資
City Islands Limited	1美元	100%	100%	投資控股
Flash Trend Investment Ltd*	1美元	100%	100%	投資控股



## 四四、主要附屬公司之詳情(續)

名稱	已發行股本／註冊 資本之面值	本公司應佔 股本權益比率		主要業務
		二零零二年	二零零一年	
在中國內地註冊及經營				
上海靜安協和房地產有限公司*	48,000,000美元	92%	92%	物業發展
蘇州協和房地產有限公司*	5,000,000美元	55%	55%	物業持有
順霸發展(珠海)有限公司*	7,000,000港元	60%	60%	製造及銷售 電訊產品
四川協和電子工業有限公司*	4,270,000港元	60%	60%	製造及銷售 電訊產品
上海閔行協和房地產經營有限公司*	人民幣150,000,000元	98.79%	98.67%	物業發展
北京雷蒙協和百貨商場*	人民幣4,000,000元	100%	100%	百貨公司
Winsan (Shanghai) Industrial Co., Ltd.*	人民幣341,010,182元	50.11%	—	物業發展及 發展城市基礎 設施及配套服務
運盛(上海)房產建設有限公司*	15,000,000美元	50.11%	—	物業發展
蘇州集盛房產建設有限公司*	8,000,000美元	50.11%	—	物業發展

\* 間接附屬公司

# 財務報表附註

二零零二年十二月三十一日

## 四十四、主要附屬公司之詳情(續)

於中國內地註冊之公司均按照合營協議之規定於一段限定年期內經營，有關年期在合營夥伴達成互惠協議後可根據有關之中國法例續期。該等附屬公司之最先及最後屆滿年期分別為二零零零年及二零六九年。

除上海靜安協和房地產有限公司、蘇州協和房地產有限公司、上海閔行協和房地產經營有限公司、Winsan Shanghai, Industrial Co., Ltd. 運盛(上海)房產建設有限公司及蘇州集盛房產建設有限公司外，於中國內地註冊及經營之所有附屬公司受分包協議規限，在此等協議下，本集團有權收取該等公司所有溢利，且需承擔該等公司所有虧損，而本集團則需向該等同系合營夥伴支付預先議定之年費。本集團應佔之股本權益百分比，反映本集團計入分包協議後之權益。

董事認為，上表列示之本公司主要附屬公司對本集團年內之業績有重大影響，或構成本集團資產淨值之重大部份。董事認為載列其他附屬公司之詳情會導致有關資料過於冗長。

## 四十五、主要聯營公司之詳情

名稱	業務結構	註冊成立/ 註冊及 經營地點	本集團應佔 股本權益比率		主要業務
			二零零二年	二零零一年	
天霸電子工業有限公司	公司	中國內地	50%	50%	製造石英錶
協和石油有限公司	公司	英屬處女群島	33%	33%	分銷石油產品
Rachada Concord Co., Ltd.	公司	泰國	35%	35%	物業發展
廣州四方協和房地產有限公司	公司	中國內地	30%	30%	物業發展
協和房地產(瀋陽)有限公司	公司	中國內地	30%	30%	物業發展
Zhuhai Micro-Net Works, Inc	公司	中國內地	30%	30%	製造電子產品

## 四十五、主要聯營公司之詳情(續)

在中國內地註冊之公司均按照合營協議之規定於一段限定年期內經營，有關年期在合營夥伴達成互惠協議後可根據有關之中國法例續期。該等聯營公司之最先及最後屆滿年期分別為二零零八年及二零二五年。

董事認為，上表列示之本集團聯營公司對本集團年內之業績有重大影響，或構成本集團資產淨值之重大部份。董事認為截列其他聯營公司之詳情會導致有關資料過於冗長。