



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司乃於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份已於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本集團之主要業務為製造和買賣纖維板和膠合板、物業發展及投資、鋼鐵原料貿易、酒店經營及投資控股。

2. 編製財務報表之基準

財務報表乃根據本公司及其附屬公司所存置之賬目及記錄編製。然而，基於本年報所述之事件，若干財務資料及會計記錄均已不知所蹤、或失存或並無適當予以更新。

一家附屬公司之財務資料及若干原始文件

亨達自二零零三年八月十七日起暫停運作，這是由於電廠於同日暫停運作而未能供應電力與蒸氣所致。於二零零三年八月十九日，亨達之銀行賬戶、資產及其會計賬簿與部分會計記錄（包括會計分類賬及記賬憑證）被中國廣東省佛山市中級人民法院（「法院」）扣查就深圳發展銀行佛山分行（「申索人」）關於亨達與申索人於二零零三年五月二十三日聲稱訂立之銀行貸款合約提出之申索。被扣查之賬簿及記錄其後已獲解除並於二零零四年四月二日發還予亨達。亨達之賬簿及會計記錄僅記錄及更新至二零零三年七月三十一日，並無亨達由二零零三年八月一日至二零零三年八月十七日（即亨達暫停運作之日）期間之任何分類賬、傳票及其他原始憑證。此外，該年度之若干沒被法院扣查，但於暫停業務後存放在亨達辦事處之原始憑證（主要為發貨單及收貨單）及生產記錄等亦不知所蹤或並不齊存。本公司未能與前亨達法人代表取得聯絡，而其他主要管理層及負責亨達之會計與財務工作之人員亦已於二零零三年八月相繼離開該公司。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

2. 編製財務報表之基準 (續)

一家附屬公司之財務資料及若干原始文件 (續)

董事已竭盡所能，根據所獲得之亨達賬目及記錄編製財務報表。因此，彼等無法就本集團於二零零三年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至該日止年度之綜合損益表所載有關以下亨達應佔之結餘為公平呈列而作出陳述：

- 港幣51,954,000元之設備及機器；
- 港幣24,710,000元之應付貿易賬款及其他應付款項；
- 港幣36,681,000元之營業額；
- 港幣35,001,000元之銷售成本；
- 港幣2,641,000元之行政開支；及
- 港幣3,000元之財務費用。

由於缺乏完整之會計記錄，故財務報表所反映有關本集團若干交易之影響(即營業額、銷售成本、行政開支、財務費用、應付貿易賬款及其他應付款項)，不能得到令人滿意之證據證實或支持。

3. 採納香港財務報告準則

本集團於本年度首次採納由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈以下之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則之條款包括香港會計師公會批准之會計實務準則(「會計實務準則」)及詮釋：

會計實務準則第12號(經修訂)所得稅

採納該準則並未對本年度或之前會計期間之業績構成任何重大影響。因此，毋須就之前會計期間作任何調整。

所得稅

於本年度，本集團已採納會計實務準則第12號(經修訂)所得稅。實行會計實務準則第12號(經修訂)所造成之主要影響與遞延稅項有關。會計實務準則第12號(經修訂)規定採納一資產負債表負債法，據此，在有限之例外情況下，就財務報表之資產與負債之賬面值與計算應課稅溢利時所採用之相對稅基間之所有暫時性時差確認遞延稅。在會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡性規定之情況下，已追溯採用新會計準則。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策概要

財務報表已根據歷史成本常規編製，並按若干物業及證券投資之價值重估修改，並已按照香港普遍採納之會計原則而編製。下列為所採用之主要會計政策：

綜合賬項之基準

綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至每年十二月三十一日止各年度之財務報表。

本年度內購入或出售之附屬公司，則將其購入日期後或至出售日期止之業績列入綜合收益表內。

本集團內公司之間一切重大交易及結餘已於綜合賬項內抵銷。

商譽

綜合賬目產生之商譽，指收購成本超出於收購當日本集團應佔附屬公司可辨認資產及負債公平值之權益。

收購附屬公司時所產生之商譽將資本化，在估計可使用經濟年期內以直線法基準攤銷。收購附屬公司時所產生之商譽，在資產負債表內另外呈列。

投資於附屬公司

附屬公司之投資包括在本公司之資產負債表內按成本值減除任何可識別減值虧損。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業乃指本集團計劃持有作長期租金收益用途之已完成物業。

投資物業於各結算日由獨立專業估值師以公開市值評估入賬。因重估投資物業價值而產生之增加或減少，反映在投資物業重估儲備內。如該儲備之總額不足以彌補投資物業之重估減值，不足之數，將會列入收益表內。此等不足之數，在日後重估增值時，增值之數將會列入收益表中，惟其數以先前撇銷之虧損為限。

出售一項投資物業時，重估投資物業儲備中有關之先前估值應轉撥入收益表中。

除非投資物業之屆滿年期為二十年或以下，否則投資物業概不作折舊準備。

物業、廠房及設備

(i) 酒店物業

酒店物業於各結算日作獨立專業估值並以公開市值入賬於資產負債表。除非重估酒店物業所得重估增加不足以彌補同一酒店物業過往列為開支之重估減少，否則該盈餘將計入酒店物業重估儲備。倘盈餘不足，則會按過往扣除之虧損計入收益表。因重估酒店物業而產生之賬面淨值減少，如超出該酒店物業過往重估在重估儲備出現之結餘(如有)，則會自收益表扣除。其後經重估酒店物業出售或棄用時，該物業應佔重估酒店物業重估儲備結餘會自累計溢利中扣除。

除非酒店物業之屆滿年期為二十年或以下，否則酒店物業概不作折舊準備。本集團對該等物業提供不斷且完善之保養及維修，因此董事認為該等物業有很高之剩餘價值故毋須提供折舊準備。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備 (續)

(ii) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。

其他物業、廠房及設備折舊按其估計可使用年期以直線法撥備將成本攤銷。所採用之基準如下：

在香港以中期契約持有之土地及建築物	按租約年期
香港以外中期契約持有之土地及建築物	2.5%至4.5%或按租約年期 (以較短者為準)
傢俬，設備及樓宇裝修	10%至20%
廠房設備及機器	10%至30%
汽車	15%至30%

因出售或棄用資產而產生之收益或虧損乃根據銷售所得款項及資產之賬面值之間之差額而釐定，並於收益表中確認。

(iii) 在建工程按成本值列賬。直至工程完成及資產已備妥可作其擬定用途為止，並無為在建工程之折舊或攤銷作出撥備。完成建築工程之費用已撥入其他物業、廠房及設備之適當類別。

發展中物業

發展中物業乃按成本計算減去任何已知之減值虧損。

該等物業折舊乃按其他物業、廠房及設備之相同基準，在資產投入其用途時開始提取撥備。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值之較低值入賬。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策概要 (續)

證券投資

證券投資乃按交易日作為基準予以確認，初步則會以成本計算。

於其後之報告日，本集團有明確意向及能力持有至到期之債務證券（即持有至到期債務證券），會按攤銷成本減任何已確認減損來計算，以反映無法追回之數額。因購買持有至到期債務證券發生之折讓或溢價，則會在投資期內與其他應收投資收入合計，以使在每一期間已確認之收入能反映出該項投資之固定回報率。

持有至到期證券以外之投資分類為投資證券及其他投資。

投資證券乃為既定長期策略目的而持有之證券，並於其後業績滙報日以成本扣除任何非暫時性減值虧損計算。

其他投資乃按公平值計算，其未變現之損益計入當年度之損益內。

存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值較低者入賬。成本以加權平均法計算。

減值

於每個結算日，本集團會對有形和無形資產的賬面金額進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值損失。如估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面金額減低至其可收回金額。減值損失會即時確認為一項費用，除非相關資產是以別的會計實務準則作重估金額，在這種情況下，按此會計實務準則，資產減值會作為重估價值減少處理。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策概要 (續)

減值 (續)

假若減值損失於其後撥回，該資產的賬面金額增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的賬面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值損失的賬面金額。減值損失的撥回即時確認為收入，除非相關資產是以別的會計準則作重估金額，在這種情況下，按其他會計實務準則，資產減值會作為重估價值增加處理。

營業額

營業額乃指由酒店營運，本集團向外界客戶銷售貨品但扣除退貨及折扣，及租金收入總額所產生之已收及應收之收益總和。

收益確認

(i) 酒店經營

酒店經營之收益待提供有關服務時確認。

(ii) 貨物銷售

除物業外之貨物銷售待有關貨物送抵及產權移交後才確認。

(iii) 租金收入

藉由營運租約之物業出租之租金收入按有關租約期以直線法確認。

(iv) 利息收入

利息收入之確認以時間比例，按未還本金及相關之利率計算。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策概要 (續)

稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項兩者之金額。

本期應付稅項乃按照本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益賬中所呈報之純利有所不同，這是由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可減免收入或開支項目，並且進一步不包括從不曾應課稅或可減免之損益賬項目。

遞延稅項為預期就財務報表之資產與負債之賬面值與計算應課稅溢利時所採用之相對稅基間之差額所應付或可予收回之稅項，乃採用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般乃按所有應課稅暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產則以可動用可抵扣暫時性差異的應課稅溢利為限予以確認。倘若暫時性差異乃因商譽(或負商譽)或由於初步確認(並非業務合併)交易中之其他資產與負債而產生，且對應課稅溢利或會計溢利造成影響，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於每一結算日審核，並將減少至不再可能有充裕應課稅溢利使全部或部分遞延稅項資產獲得動用。

遞延稅項乃按預期適用於償還債項或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項乃自損益賬中扣除或列入損益賬內，惟與直接自股本扣除或撥入股本之項目有關之遞延稅項則除外，於該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

借貸成本

為收購、建築或生產合資格資產而直接產生之借貸成本，列為該等資產一部分成本撥充資本。當資產絕大部分已準備好作擬定用途或出售，便不再資本化該等借貸成本。

所有其他借貸成本於產生之期內確認為開支。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策概要 (續)

退休福利計劃

界定供款退休金計劃之供款於到期支付時列為支出支銷。

營運租約

營運租約之租金開支於租約年期內平均攤分，並列入收益表。

外幣

外幣交易初步按交易當日之適用匯率記錄。以外幣計算之貨幣資產及負債則按資產負債表結算日之匯率再次換算。滙兌所產生之盈虧概撥入收益表內處理。

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債，按資產負債表結算日之適用匯率換算。收入及開支項目則按期內之平均匯率換算。所產生之滙兌差額(如有)概分類為股本，並撥入本集團之滙兌儲備。該等滙兌差額於出售業務之期內確認為收入或開支。

5. 業務及經營地區分部

業務分部

為管理目的，本集團現時劃分為五個經營部門－纖維板及膠合板、酒店業務、貿易、物業投資、物業發展與貿易。本集團乃以這些分部為基準呈報其首要分部資料。

主要業務如下：

纖維板及膠合板業務	－ 生產及銷售中密度纖維板及膠合板
酒店業務	－ 酒店擁有權及管理
物業投資	－ 持有投資物業
物業發展及貿易	－ 持有發展中物業及待售物業
貿易	－ 鋼鐵及原料產品之貿易



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及經營地區分部 (續)

有關該等業務之分部資料呈列如下：

二零零三年

	纖維板及		貿易	物業發展		綜合
	膠合板業務	酒店業務		物業投資	及貿易	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	178,630	14,215	1,123	2,814	—	196,782
業績						
分部業績	(87,418)	1,460	(311)	(11,706)	(521)	(98,496)
利息收入						98
其他投資的						
未變現收益淨額						26
未能分類企業開支						(59,371)
經營虧損						(157,743)
財務費用						(3,136)
本年度虧損						(160,879)
資產負債表						
	纖維板及	酒店業務	貿易	物業發展	及貿易	綜合
	膠合板業務	港幣千元	港幣千元	物業投資	港幣千元	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產						
分部資產	159,496	170,781	501	34,374	185,769	550,921
商譽	103,103	—	—	—	—	103,103
證券投資						61
已抵押定期存款						2,300
銀行結餘及現金						31,858
未能分類企業資產						2,161
綜合資產總值						690,404
負債						
分部負債	98,735	4,954	786	1,142	569	106,186
未能分類企業負債						232,997
綜合負債總值						339,183



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及地域之分類 (續)

其他資料

	纖維板及 膠合板業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
資本性添置	3,599	2,455	—	—	—	—	6,054
折舊及攤銷	13,502	1,148	979	—	—	625	16,254
重估盈餘	—	8,814	—	—	—	—	8,814
呆賬撥備	133,950	—	—	—	—	38,000	171,950
於損益賬確認 之減值虧損	—	—	—	5,900	—	4,788	10,688

二零零二年

	纖維板及 膠合板業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	<u>104,453</u>	<u>26,260</u>	<u>46,156</u>	<u>3,973</u>	<u>—</u>	<u>180,842</u>
業績						
分部業績	<u>50,120</u>	<u>4,339</u>	<u>413</u>	<u>(15,019)</u>	<u>(432)</u>	<u>39,421</u>
利息收入						221
其他投資的未變現虧損淨額						(93)
未能分類企業開支						(17,694)
經營溢利						21,855
財務費用						(3,810)
本年度溢利						<u>18,045</u>



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及地域之分類 (續)

資產負債表

	纖維板及 膠合板業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分部資產	196,014	165,969	14,231	65,177	184,380	625,771
商譽	108,721	—	—	—	—	108,721
證券投資						64
會所債券						205
按揭定期存款						10,870
銀行結餘及現金						47,749
未能分類企業資產						2,790
綜合資產總值						<u>796,170</u>
負債						
分部負債	34,851	6,381	12,352	1,327	476	55,387
無分配企業負債						237,516
綜合負債總值						<u>292,903</u>

其他資料

	纖維板及 膠合板業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 及貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
資本性添置	135,317	967	10	—	—	272	136,566
折舊及攤銷	7,155	1,320	60	—	—	624	9,159
重估虧絀	—	—	—	17,900	—	—	17,900



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及地域之分類 (續)

經營地區分部

本集團之纖維板及膠合板業務以及酒店業務，均位於中華人民共和國(「中國」)(不包括香港)。

物業投資、發展及貿易均位於中國及香港。

下表所提供為本集團以地區市場劃分之銷售分析(不計其貨物／服務之來源)：

	以地區市場劃分之銷售收益		對本年度(虧損)溢利之貢獻	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
中國	192,845	130,713	(86,479)	54,459
香港	3,937	50,129	(12,017)	(15,038)
	<u>196,782</u>	<u>180,842</u>	<u>(98,496)</u>	39,421
利息收入			98	221
其他投資的				
未變現溢利(虧損)淨額			26	(93)
未分配企業開支			<u>(59,371)</u>	<u>(17,694)</u>
經營(虧損)溢利			<u>(157,743)</u>	21,855
財務費用			<u>(3,136)</u>	<u>(3,810)</u>
本年度(虧損)溢利			<u><u>(160,879)</u></u>	<u><u>18,045</u></u>



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及經營地區分部 (續)

以下為按資產所在之地域位置，分析其分部資產及其添置物業、廠房及設備之賬面值：

	分部資產之賬面值		添置物業、廠房、 設備及商譽	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
中國	638,889	589,999	6,054	136,283
香港	51,515	206,171	—	283
	<u>690,404</u>	<u>796,170</u>	<u>6,054</u>	<u>136,566</u>

6. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
增值稅返還	16,212	10,942
利息收入	98	221
其他投資之未變現持產收益淨值	<u>23</u>	<u>—</u>



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

7. 呆賬撥備

本集團就深圳發展銀行佛山分行(「申索人」)於二零零三年八月二十日向(其中包括)南海佳順木業有限公司(「佳順」)及亨達所提出之民事起訴狀內所載之申索(「首項聲稱申索」),及其他有關人士之付款能力而產生之虧損作出下列撥備:

	本集團 二零零三年 港幣千元
就佳順及亨達向原料供應商支付 的預付貨款所作的撥備(附註i):	45,634
就佳順及亨達 應收賬款所作的撥備(附註ii):	35,709
就一名獨立第三方欠佳順之款項所作之撥備(附註iii):	28,929
就亨達借予鎮政府之建築物料所作之撥備(附註iv):	17,552
就佳順存貨所作之撥備(附註v):	1,024
就亨達存貨所作之撥備(附註vi):	3,750
就亨達之其他應收賬款所作之撥備(附註vii):	1,352
就首項聲稱申索之訴訟敗訴所作之撥備(附註viii):	38,000
	<hr/>
	171,950
	<hr/> <hr/>

附註:

- (i) 預付款項主要乃支付予木材與膠水供應商(本公司之獨立第三方)。佳順與兩名供應商訂立合約,兩者均答應按合約所訂價格供應原料。當其時,管理層預測木材與膠水之價格出現上升趨勢,而合約所訂之價格則遠低於市場價格,因此,管理層同意向供應商支付預付款項,以確保木材與膠水供應不受干擾並可按合約所訂價格供應木材與膠水。本公司向其前擁有人收購佳順時,該等合約已存在。於二零零三年八月,佳順發現相關供應商已停止營業,且無法與供應商之管理層取得聯絡。故此,不能確保能夠收回預付款項。因此,截至二零零三年十二月三十一日就支付予該兩名供應商之預付款項之全數金額已作撥備。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

7. 呆賬撥備 (續)

附註：(續)

- (ii) 此乃因一般銷售交易產生之應收貿易賬款。該等銷售乃以銷售單據作為憑證，但並無與買家就此訂立任何協議。由於佳順及亨達暫停運作，而彼等先前之銷售隊伍經已離職，新銷售隊伍嘗試收回佳順及亨達賬簿所記錄之未償還結餘存在困難。然而，有關客戶聲稱已全數支付未償還結餘。管理層正嘗試聯絡有關人士，以證實有關聲稱是否屬實。由於不能確保能夠收回該等應收賬款，截至二零零三年十二月三十一日就應收貿易款項之全數金額已作撥備。
- (iii) 南海市投資管理有限公司(「南海市投資」)(一名獨立第三方)拖欠佳順之款項並無訂立任何協議，但該筆款項備有銀行存款收據作為憑證。由於交易乃按前佳順董事孫伯寬先生之指示進行，而本公司董事現時未能聯絡孫伯寬先生。管理層將會就進行交易之原因而言繼續聯絡孫伯寬先生。由於佳順之管理層未能與南海市投資之負責人取得聯絡及未能取得任何書面確認，故不能保證可收回款項。因此，截至二零零三年十二月三十一日就該筆貸款之全數金額已作撥備。
- (iv) 本公司附屬公司Shi Men Properties Limited之前擁有者計劃購買土地及為亨達興建一座廠房，因此，彼積存了若干建築物料。當本公司購進亨達時，本公司之管理層選擇租用廠房物業作為亨達之運作用途，而非興建本身之廠房，亨達亦因此而可於短時間內開始投產。鑒於該等建築物料可能會因天氣變化而導致損失，及於當時鎮政府剛好需要建築物料供市內基建之用，因此，亨達決定將物料外借予鎮政府。亨達於二零零二年八月八日訂立之協議，已於二零零三年二月七日與沙頭鎮政府續期六個月，以借出建築物料予鎮政府。於二零零二年之年度審核中，沙頭鎮政府之負責人就亨達借出建築物料簽署審核確認書，並將審核確認書交還予亨達。於二零零三年之年終審核中，亨達未能與該名負責人取得聯絡或取得有關亨達借出建築物料予沙頭鎮政府之確認書。在該情況下，不能確認能夠收回物料，故此，截至二零零三年十二月三十一日就物料之全數金額已作撥備。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

7. 呆賬撥備 (續)

附註：(續)

- (v) 於二零零三年八月，佳順再沒有空間儲存存貨，故借用南海恒益木業有限公司(「恒益」)之倉庫儲存彼等之製成品。所提取撥備之數額為於停產時存放於恒益倉庫之存貨數量。當法院凍結恒益之資產時，因法院將佳順之製成品視為恒益之存貨，故亦凍結了佳順之製成品。由於佳順無法取回該等存貨，故已就該等存貨之數量提取撥備。
- (vi) 該數額為亨達於二零零三年六月三十日之存貨數量，已進行具體存貨點算。於二零零三年十二月三十一日點算存貨時，由於法院在凍結亨達資產時很可能亦已接收該等存貨，但管理人員無法查明該等存貨所在地點。因此，就該等存貨作悉數撥備。
- (vii) 該數額為其他應收賬款，例如購置機器及零件所支付之款項。由於前管理隊伍及會計人員離職，故現有管理人員於二零零三年十二月三十一日年度審核期間內，無法即時查明供應商所在地點，亦無法確定有關款項結餘。然而，現有管理人員正嘗試聯絡有關人士，以核實與該等供應商有關之款項結餘。因無法確定能否收回該等應收賬款，故就該等預付款項悉數提取撥備。
- (viii) 該筆款項即申索人聲稱已借予亨達之款項。儘管董事從未批准訂立首項聲稱申索所述之銀行貸款合約及擔保，佳順及亨達於法院上就申索人提出之申索進行抗辯，佳順及亨達仍有可能須支付該筆款項。因此，截至二零零三年十二月三十一日就申索款項之全數金額作出撥備。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

8. 經營(虧損)溢利

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
來自經營(虧損)溢利已扣除(撥入)：		
核數師酬金	800	1,077
攤銷商譽(計入其他經營開支)	5,618	3,862
物業、廠房及設備之折舊	9,177	5,297
員工支出(包括董事酬金)	23,163	16,701
其他投資之未變現持產(收益)虧損	(23)	93
出售物業、廠房及設備之虧損	609	14
滙兌虧損(收益)淨額	112	(164)

9. 財務費用

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
可換股票據之利息	1,988	1,493
須於五年內全數償還銀行借款之利息	1,148	2,396
借貸成本總額	3,136	3,889
減：資本化的利息	—	(79)
	3,136	3,810



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

10. 董事及員工酬金

a. 董事酬金

本公司董事酬金總額如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	200	200
	<u>200</u>	<u>200</u>
其他酬金(執行董事)：		
薪金及其他酬金	3,823	4,113
退休福利計劃供款	125	136
	<u>3,948</u>	<u>4,249</u>
	<u>4,148</u>	<u>4,449</u>

董事酬金在下列範圍：

	董事數目	
	二零零三年	二零零二年
無－港幣1,000,000元	4	3
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	2	3
	<u>2</u>	<u>3</u>

於兩個年度內，並無董事放棄任何酬金。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

10. 董事及員工酬金 (續)

b. 僱員酬金

於本年內，本集團五名薪金最高人士中，包括四名董事(二零零二年：四名董事)，其酬金細節已於上一項內披露。為保障個別人士薪金之隱私，故披露兩名最高薪金人士之總數。該兩名(二零零二年：一名)薪金最高人士之酬金如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
薪金及其他福利	607	445
退休福利計劃供款	27	12
	<u>634</u>	<u>457</u>

11. 僱員退休計劃

本集團為香港永久僱員提供界定供款員工退休計劃。本僱員退休計劃下之資產由獨立基金管理，與本集團之資產分開持有。員工退休計劃之供款乃根據合資格僱員薪金之某個百分比及已計算入收益表內。今年該計劃之總供款為港幣167,000元(二零零二年：港幣169,000元)及已計算入收益表內。前任員工在僱員退休計劃之供款歸屬期前離職而被沒收之供款，可由本集團用以減低僱主供款。在本年度內，已動用之沒收供款為港幣41,000元(二零零二年：港幣97,000元)。

於結算日，並無被沒收供款結餘，用以減少來年之應付供款。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

11. 僱員退休計劃 (續)

因香港實施強制性公積金(「強積金」)，本集團亦於二零零一年十二月一日起參加了銀團信託之認可強積金計劃，向所有員工提供強積金計劃。

本集團之供款根據強積金法例以薪金及酬勞之5%計算(每個合資格員工之每月供款限於港幣20,000元之5%)。於本回顧年度，本集團向強積金供款總額及於收益表扣除達港幣43,000元(二零零二年：港幣51,000元)。

12. 稅項

根據中國稅務規例，由於本公司及其附屬公司於兩個年度內並沒有應課稅溢利，因此並沒有於財務報表內就香港利得稅或海外稅項作出撥備。本集團其中一間中國附屬公司正享有稅務優惠期，由首個賺取溢利年度起獲豁免兩年中國企業所得稅，其後三年獲50%減免。

根據綜合收益表，本年度之稅收抵免可與除稅前虧損對賬，並載述如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	<u>(160,879)</u>	<u>18,045</u>
按本地所得稅率17.5%(二零零二年：16%)計算稅項	(28,154)	2,887
不可扣除開支之稅務影響	35,516	5,861
非應課稅收益之稅務影響	(15)	(76)
授予中國附屬公司免稅之影響	(8,517)	(9,332)
本年度稅項虧損之稅務影響	<u>1,170</u>	<u>660</u>
本年度之稅務影響	<u>—</u>	<u>—</u>



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

12. 稅項 (續)

於結算日，本集團有未動用之估計稅項虧損港幣14,412,000元(二零零二年：港幣13,215,000元)，可用以抵銷未來溢利。本集團並無就因不可預測之未來溢利來源所引致之估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

鑑於本年度本集團物業之重估盈餘(二零零二年：虧絀)並不構成稅務上之時間差異，因此，有關本集團物業之估值盈餘(二零零二年：虧絀)並無確認遞延稅項。

13. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本集團本年度虧損港幣160,879,000元(二零零二年：溢利港幣18,045,000元)及本年度已發行普通股加權平均股數914,995,817股普通股(二零零二年：783,482,109股普通股)計算。

由於轉換本公司之可換股票據會導致本年度來自持續日常業務之每股純利增加，故計算本年度每股攤薄盈利時，並無假設轉換本公司之可換股票據。

在二零零二年及二零零三年年度的每股攤薄盈利之計算並無假設本公司之購股權獲行使，原因是本公司購股權之行使價較兩個年度分別之平均市價為高。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利是根據年內經調整溢利港幣19,336,000元(就港幣1,291,000元可換股票據的攤薄潛在普通股之影響作出調整後)，及加權平均股數1,261,570,390股普通股計算。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

14. 投資物業

	中國 中期租約 港幣千元	香港 中期租約 港幣千元	總額 港幣千元
本集團			
估值			
於二零零三年一月一日	900	63,700	64,600
減值虧損	—	(5,900)	(5,900)
重新分類至待售物業	—	(24,100)	(24,100)
出售	—	(23,500)	(23,500)
	<u>900</u>	<u>10,200</u>	<u>11,100</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>900</u>	<u>10,200</u>	<u>11,100</u>

本集團之投資物業於二零零三年十二月三十一日由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市值重新估值入賬。估值後所出現之降值差額為港幣零元(二零零二年：港幣17,900,000元)已撥入綜合收益表。

本集團所有投資物業根據經營租約出租。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	在中國之 中期契約之		傢俬、設備 及樓宇裝修	廠房設備 及機器	汽車	在建工程	總額
	酒店物業	土地及樓宇					
	港幣千元						
本集團							
成本或估值							
於二零零三年							
一月一日	155,000	47,748	17,900	90,486	2,680	11,493	325,307
添置	—	—	94	5,079	—	2,367	7,540
轉讓	1,186	—	816	11,858	—	(13,860)	—
出售及撇賬	—	(2,597)	(996)	(27)	(454)	—	(4,074)
重估盈餘	8,814	—	—	—	—	—	8,814
滙兌調整	—	39	—	167	15	—	221
	<u> </u>						
於二零零三年							
十二月三十一日	165,000	45,190	17,814	107,563	2,241	—	337,808
	<u> </u>						
包括：							
成本	—	45,190	17,814	107,563	2,241	—	172,808
估值—二零零三年	165,000	—	—	—	—	—	165,000
	<u> </u>						
	165,000	45,190	17,814	107,563	2,241	—	337,808
	<u> </u>						
累計折舊							
於二零零三年							
一月一日	—	2,824	12,216	12,722	2,324	—	30,086
年度折舊準備	—	1,420	1,475	7,639	102	—	10,636
在收益表內確認之減值虧損	—	—	3,732	1,056	—	—	4,788
於出售及撇賬時對銷	—	(138)	(926)	(27)	(419)	—	(1,510)
滙兌調整	—	27	—	167	8	—	202
	<u> </u>						
於二零零三年							
十二月三十一日	—	4,133	16,497	21,557	2,015	—	44,202
	<u> </u>						
賬面淨值							
於二零零三年							
十二月三十一日	165,000	41,057	1,317	86,006	226	—	293,606
	<u> </u>						
於二零零二年							
十二月三十一日	155,000	44,924	5,684	77,764	356	11,493	295,221
	<u> </u>						



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備 (續)

位於中華人民共和國之酒店物業，於二零零三年十二月三十一日，由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市價重新估值。於二零零三年十二月三十一日，並沒有出現重估盈餘或虧絀。

倘並無重估酒店物業，酒店物業會按歷史成本減折舊港幣163,035,000元(二零零二年：港幣161,849,000元)列於財務報表。

上述土地及樓宇賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於香港持有之中期租約	—	2,459
於中國持有之中期租約	41,057	42,465
	<u>41,057</u>	<u>44,924</u>

列入在建工程項下之金額為撥充資本之利息港幣零元(二零零二年：港幣79,000元)。

16. 發展中物業

	本集團
	在中國持有之 長期租約 二零零三年及二零零二年 港幣千元
成本	199,267
減：減值虧損	(119,267)
	<u>80,000</u>



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

17. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日	112,583
攤銷	
於二零零三年一月一日	3,862
年內攤銷	<u>5,618</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>9,480</u>
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	<u>103,103</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>108,721</u>

於二零零二年內，商譽來自收購附屬公司。就商譽所採納之攤銷期為二十年。

18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非上市投資，成本	1,096,607	1,096,607
減：減值虧損	(1,073,000)	(1,073,000)
	<u>23,607</u>	<u>23,607</u>

二零零三年十二月三十一日本公司之主要附屬公司有關資料列於附註35。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

19. 證券投資

	證券投資		其他投資		總額	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
本集團						
於香港上市股份	—	—	60	63	60	63
海外債務證券	1	1	—	—	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>60</u>	<u>63</u>	<u>61</u>	<u>64</u>
上市證券市值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60</u>	<u>63</u>	<u>60</u>	<u>63</u>
就披露而言之 賬面值分析：						
流動	1	—	60	63	61	63
非流動	—	1	—	—	—	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>60</u>	<u>63</u>	<u>61</u>	<u>64</u>

20. 其他應收款

本集團

於二零零二年，該金額指購買用於興建工廠大廈之建築物料，但其後借予中國之地方城鎮政府。

21. 待售物業

本集團

待售物業列作可變現淨值。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

22. 存貨

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
纖維板及膠合板		
原料	18,110	18,368
在製品	3,354	611
製成品	3,573	2,145
	<u>25,037</u>	<u>21,124</u>
食品、飲料及酒店供應品	1,444	1,522
	<u>26,481</u>	<u>22,646</u>

23. 應收賬款及其他應收款

本集團給予貿易客戶平均九十日信貸期。

本集團於結算日應收賬款及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
0至60日	4,146	27,123
61至90日	527	933
91至120日	291	513
超過120日	1,276	2,345
	<u>6,240</u>	<u>30,914</u>
應收賬款	6,240	30,914
其他應收款	6,955	13,028
	<u>13,195</u>	<u>43,942</u>



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

24. 應付賬款及其他應付款

本集團於結算日應付賬款及其他應付款之賬齡分析如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
0至60日	5,548	11,952
61至90日	4,151	982
91至120日	4,948	450
超過120日	806	210
	<hr/>	<hr/>
應付賬款	15,453	13,594
其他應付款	61,634	39,116
	<hr/>	<hr/>
	77,087	52,710
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

25. 銀行借款

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已抵押銀行借款	22,750	37,890	22,750	29,250
已抵押銀行透支	—	957	—	—
	<u>22,750</u>	<u>38,847</u>	<u>22,750</u>	<u>29,250</u>
上述銀行借款償還期如下：				
一年內或應要求	6,500	16,097	6,500	6,500
超過一年但不多於兩年	6,500	6,500	6,500	6,500
超過兩年但不多於五年	9,750	16,250	9,750	16,250
	<u>22,750</u>	<u>38,847</u>	<u>22,750</u>	<u>29,250</u>
減：流動負債內呈列並於				
一年內到期之款項	<u>(6,500)</u>	<u>(16,097)</u>	<u>(6,500)</u>	<u>(6,500)</u>
一年後到期之款項	<u>16,250</u>	<u>22,750</u>	<u>16,250</u>	<u>22,750</u>

已抵押銀行借款按市場利率計息。已抵押銀行借款達港幣16,250,000元(二零零二年：港幣22,750,000元)分3年半(二零零二年：4年半)償還，而其餘已抵押銀行借款港幣6,500,000元(二零零二年：港幣15,140,000元)為於一年內償還。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

26. 股本

	股份數目		面值	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
每股面值港幣0.10元 之普通股				
法定股本：				
年初	3,000,000,000	1,000,000,000	300,000	100,000
年內增加	—	2,000,000,000	—	200,000
年終	3,000,000,000	3,000,000,000	300,000	300,000
發行及繳足股本：				
年初	914,995,817	666,200,219	91,500	66,620
供股	—	133,240,043	—	13,324
變換可換股票據	—	115,555,555	—	11,556
年終	914,995,817	914,995,817	91,500	91,500

根據於二零零二年四月八日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，透過增設每股面值港幣0.10元之額外新普通股2,000,000,000股，本公司之法定股本由港幣100,000,000元增至港幣300,000,000元。

為加強本集團股本基礎及為本集團業務發展獲得額外現金資源，本公司已進行133,240,043股每股面值港幣0.10元之普通供股（「供股」），代價為每股港幣0.21元。供股已於二零零二年四月按每持有當時五股獲配發一股供股股份為基準，向現時股東提呈。供股與當時現有股份於各方面享有同等權利。供股詳情已載於本公司於二零零二年三月十九日刊發之招股章程。

於二零零二年十二月十一日，可換股票據之持有人按換股價每股港幣0.27元，將可換股票據轉換為115,555,555股每股面值港幣0.10元之普通股。轉換可換股票據之詳情於附註28內披露。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

27. 購股權計劃

本公司於一九九四年六月二十八日採納之購股權計劃（「舊計劃」），原本於二零零四年六月二十八日屆滿。由於聯交所證券上市規則（「上市規則」）於二零零一年有若干變動，故於二零零三年五月二十日，於股東大會上董事會建議及股東批准提早終止舊計劃，並採納新購股權計劃（「該計劃」）。終止舊計劃後，不會再根據舊計劃授出任何購股權。於本年度內，概無購股權根據舊計劃予以授出、行使或註銷。於二零零三年十二月三十一日，根據舊計劃已授出及仍未行使之購股權所涉及之股份數目為23,500,000股，相當於本公司於該日之已發行股份2.57%。

該計劃主要目的為讓本公司可透過靈活之方式，給予參與者獎勵、報償、酬報、補償及／或利益。根據該計劃，本公司之董事會可授予合資格僱員（包括董事），以及本公司及其附屬公司之業務聯繫人購股權，以根據該計劃之條款認購本公司之普通股。

根據該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數，不得在未經本公司股東事先批准情況下，超過本公司於批准該計劃日期之已發行股份10%。

購股權被視為於授出日期已予授出及接納如獲承授人在授出日期起二十八日內，簽署函件複本（包括接納購股權）及支付港幣1元作為授出購股權之代價。購股權可由購股權授出日期後滿一個月起兩年內隨時予以行使，並將於所授出之兩年期間之最後一日屆滿。購股權股份之認購價，將為本公司董事所釐定之價格，即至少為(i)本公司普通股於購股權授出日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)本公司普通股於緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；以及(iii)本公司普通股之面值三者之較高者。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

27. 購股權計劃 (續)

任何一名參與者之最多配額為，於任何十二個月期間，因行使根據該計劃及本公司任何其中購股權計劃授予該參與者之購股權(包括已行使及未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司普通股總數，不超過本公司已發行普通股總數之1%。

該計劃乃由採納日期起為期十年，並將於二零一三年五月二十日屆滿。自採納該計劃後，並未曾授出購股權。

年內，本公司之購股權變動詳情如下：

二零零三年

	購股權授出日期	行使期	行使價 港幣	於二零零三年 一月一日之 尚未行使數目	於二零零三年 十二月三十一日 年內失效 之數目	於二零零三年 十二月三十一日 之尚未 行使數目
董事						
梁紹輝先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	5,000,000	—	5,000,000
甘洪忠先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	5,000,000	—	5,000,000
前董事						
孫伯寬先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	5,000,000	—	5,000,000
何永文先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	5,000,000	5,000,000	—
屬於董事之總數				20,000,000	5,000,000	15,000,000
僱員	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	9,500,000	1,000,000	8,500,000
合共				29,500,000	6,000,000	23,500,000



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

27. 購股權計劃 (續)

二零零二年

	購股權授出日期	行使期	行使價 港幣	於二零零二年 一月一日之 尚未行使數目	於二零零二年 十二月三十一日 年內授出 之數目	於二零零二年 十二月三十一日 之尚未 行使數目
董事						
梁紹輝先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	—	5,000,000	5,000,000
甘洪忠先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	—	5,000,000	5,000,000
前董事						
孫伯寬先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	—	5,000,000	5,000,000
何永文先生	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	—	5,000,000	5,000,000
屬於董事之總數				—	20,000,000	20,000,000
僱員	二零零二年八月十二日	二零零二年九月十五日至 二零零四年六月二十七日	0.347	—	9,500,000	9,500,000
合共				—	29,500,000	29,500,000

年內並無行使任何購股權。

於收益表內並無就本年度所授出之購股權價值確認任何費用(二零零二年：無)。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

28. 可換股票據

	本集團及本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一月一日	198,800	—
發行可換股票據	—	230,000
轉換可換股票據	—	(31,200)
	<u>198,800</u>	<u>198,800</u>
於十二月三十一日	<u>198,800</u>	<u>198,800</u>

於二零零二年五月九日，本集團發行港幣230,000,000元之可換股票據（「票據」），到期日為二零零七年五月九日（「到期日」），年息為1厘，每份港幣1,000,000元。票據之持有人可於發行票據日期六個月後至到期日（包括該日）為止之期間，隨時酌情轉換全部或部分票據為本公司每股面值港幣0.10元之股份，初步換股價為每股港幣0.27元，可予調整。

年內，共值港幣零元（二零零二年：港幣31,200,000元）之票據按每股港幣0.27元轉換為本公司之股份。

本公司須於到期日向票據持有人償還未償還之本金，連同應計至到期日之所有利息。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

29. 或然負債

a. 銀行擔保

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
就批予一間附屬公司之 銀行融資作出擔保	—	—	—	6,000

於資產負債表結算日，該附屬公司已動用之銀行融資額約為港幣零元（二零零二年：港幣910,000元）。

- b. 於二零零四年一月十六日，佳順及亨達均接獲法院發出之傳票，該傳票為有關恆益（一名獨立第三者）（作為借款人）與深圳發展銀行佛山分行（「申索人」）（作為貸款人）於二零零三年五月二十三日就一筆達人民幣40,000,000元（相等於約港幣38,000,000元）之貸款融資訂立之銀行貸款合約，而申索人已根據銀行貸款合約借出該筆貸款予恆益。該傳票亦包括由（其中包括）亨達、佳順及華光就該筆貸款向申索人作出之擔保（「該等申索」）。由於華光暫停運作及華光、佳順與亨達為有關銀行貸款之其中三名擔保人，故根據上述擔保，佳順及亨達（其中包括）須提前悉數償還貸款及貸款之應計利息。

核數師並無就該等銀行擔保之數額收到直接確認書，因此，彼等未能確定有關之或然負債是否已於財務報表作出適當之披露。

佳順及亨達已於二零零四年三月二十三日向中國南海公安局報案（其中包括）：

- (i) 在本公司董事會及佳順與亨達各自的董事會（未能聯絡之孫伯寬先生除外）並不知情之情況下，亨達與佳順之公司蓋章及孫伯寬先生（當時之佳順與亨達法定代表及董事長）之姓名蓋章被蓋於上述擔保之上；



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

29. 或然負債 (續)

- (ii) 佳順或亨達概無備有記錄了上述擔保之詳情之任何記錄；及
- (iii) 該等申索被懷疑涉及刑事罪行。

本集團將會否認法律責任及就該等申索進行強烈抗辯。董事認為，申索人並無就該等稱申索向亨達及佳順提出任何有效申索之理據，故董事深信本集團能夠成功就該等申索進行抗辯。

- c. 本集團就收購Can Manage全部已發行股本有最高或然代價港幣48,000,000元。然而，由於無法聯絡賣方，故董事未能確定該款額是否已於財務報表內適當地處理。在Can Manage及其附屬公司之綜合純利達到港幣80,000,000元時，該款額(其中包括)即須支付。然而，由於根據供電協議供應電力與蒸氣之電廠暫停運作，以及日期為二零零三年八月十九日之法院法令，就深圳發展銀行佛山分行之一項聲稱申索凍結佳順之資產，故佳順由二零零三年八月十七日至二零零三年十月三十日止期間暫停運作。此外，生產設施與暫停運作前有大幅差別。鑒於上述各事項，加上直至本報告刊發日期未能與賣方取得聯絡，董事未能合理肯定須付(如有)予賣方之或然代價款額。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

30. 營運租約安排

	本集團為承租人	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
年內根據營運租約支付之最低租金：		
廠房及機器	1,434	—
物業	1,190	1,348
	<u>2,624</u>	<u>1,348</u>

於結算日，本集團根據不可撤銷營運租約之所租物業、廠房及機器有未償還承擔，其到期日如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一年內	22,935	1,854
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	38,699	1,948
	<u>61,634</u>	<u>3,802</u>

營運租金指本集團為其辦公室物業以及廠房及機器之應付租金。租約已洽商為平均年期三至四年。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

30. 營運租約安排 (續)

本集團為出租人

本集團於年內已賺得物業租金收入約為港幣2,814,000元(二零零三年：港幣3,974,000元)。所持全部物業於未來兩年均已有訂約之租戶。

於結算日，本集團已與租戶訂約之未來最低租金如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一年內	888	1,239
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	322	472
	<u>1,210</u>	<u>1,711</u>

31. 資本承擔

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已訂約惟未於財務報表撥備購買之物業、廠房及設備之資本開支	<u>19</u>	<u>2,194</u>
已授權惟未訂約之購買之物業、廠房及設備之資本開支	<u>283</u>	<u>—</u>

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，本公司並無任何資本承擔。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

32. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團之投資物業、待售物業及銀行存款及所有應計利息分別合共約為港幣零元(二零零二年：港幣53,500,000元)及港幣2,300,000元(二零零二年：港幣10,870,000元)，分別用作一般銀行融資之抵押。

33. 結算日後事項

於結算日後，本集團出售持有上海中惠房地產發展有限公司權益之全資附屬公司榮恩發展有限公司之全部權益予獨立第三者，作價人民幣6,000,000元。

結算日後，本集團完成與一獨立第三者訂立之買賣協議，關於出售位於皇后大道西之整幢華英大廈，代價為港幣24,100,000元。

34. 關連人士交易及結餘

截至二零零三年十二月三十一日止本公司財政年度內，本集團訂立了以下交易，本公司之當時主要股東盧碧茹女士於當中擁有實益權益。由二零零三年六月三十日起，盧碧茹女士不再為本公司之主要股東。因此，由二零零三年六月三十日起，附註(1)至(3)所述之交易不再為關連人士交易。

- (1) 由二零零三年一月一日至二零零三年六月三十日(即盧碧茹女士不再為本公司之主要股東之日)止(「該期間」)，本集團向華森企業有限公司支付租金開支合共約港幣553,000元(二零零二年：港幣1,106,000元)，盧碧茹女士於該公司擁有實益權益。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

34. 關連人士交易及結餘 (續)

- (2) 本集團之兩家附屬公司佳順及亨達，與南海華光裝飾板材有限公司(「華光」)、南海華盈木業有限公司(「華盈」)、恒益及駿弘投資有限公司訂立電力供應協議(「該協議」)，據此共同管理和共用上述人士共同成立之發電廠為該等公司生產所需之電力。根據該協議，發電廠每月生產電力之用煤量，將由此等人士根據其每月實際消耗之電量分擔。佳順及亨達於該期間所消耗之電力之原料成本為港幣13,000,000元(二零零二年：港幣11,798,000元)。本公司之主要股東盧碧茹女士於華光和華盈中擁有實益權益。

根據該協議，佳順和亨達負責以下與發電廠有關之費用：

佳順負責供應發電廠及其附屬設施之土地和樓宇，費用由其負責。於該期間，佳順之賬冊所記錄之折舊為港幣311,000元(二零零二年：港幣401,000元)。

佳順和亨達負責安排總共60名員工協助發電廠之日敘運作。於該期間，佳順和亨達支付該等員工之薪酬及其他員工福利為港幣368,000元(二零零二年：港幣468,000元)。

亨達負責自費購買及安裝一台50公噸之鍋爐。該固定資產屬於亨達所有，故亨達會承擔有關折舊。於該期間，亨達錄得折舊港幣170,000元(二零零二年：無)。

亨達亦須分擔發電廠和所有設施(包括發電廠裝修，以及發電廠日常管理涉及之零部件重置成本)之維修及保養工作之20%。於該期間，亨達承擔之維修及保養費為港幣272,000元(二零零二年：無)。



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

34. 關連人士交易及結餘 (續)

(3) 於二零零二年九月二十四日，本集團與盧碧茹女士之配偶馮明昌(「馮先生」)訂立一項租約，據此，馮先生同意向本集團出租廠房和貨倉，為期三年。期內支付之租金支出總額為港幣594,000元(二零零二年：港幣207,000元)。

(4) 應付賬款及其他應付款內包括應付華光之港幣零元(二零零二年：港幣112,000元)。

該筆款項為無抵押、免息及於要求時償還。

35. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零零三年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊/營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有百份比 %	主要業務
<i>直接附屬公司</i>				
中國興業股份有限公司	香港	港幣1,000元	100	投資控股
<i>間接附屬公司</i>				
雅南發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
柏美發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
保得發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
勝祥發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
祥南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
華盟實業有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
Cyro Holdings Limited	英屬處女島/香港	1美元	100	投資控股
傑泰發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
輝榮國際有限公司	香港	港幣2元	100	物業發展
建和物業有限公司	香港	港幣2元	100	物業投資



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

35. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊/營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有百份比 %	主要業務
<i>間接附屬公司 (續)</i>				
桂林利豐房地產 開發有限公司 (附註1)	中國	人民幣 8,459,827元	100	物業發展
桂林觀光酒店 有限公司 (附註2)	中國	人民幣 14,500,000元	100	酒店經營
南海亨達木業有限公司 (附註2)	中國	人民幣 40,789,076元	100	製造和買賣 膠合板
Jofra Company Limited	香港	港幣1,000元	100	投資控股
南海佳順木業有限公司 (附註2)	中國	人民幣 39,800,000元	100	製造和買賣 中等密度 纖維板
嘉運 (香港) 貿易 有限公司	香港	港幣4,000,000元	100	鋼材或其他 材料之 貿易
隆美投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
恩華發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
都市發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
益兆發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
裕凱發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
潤光投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
華思發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
天道有限公司	香港	港幣2元	100	物業發展



財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

35. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊/營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有百份比 %	主要業務
<i>間接附屬公司 (續)</i>				
世豪物業有限公司	香港	港幣2元	100	物業投資
正南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
宇駿發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
榮恩發展有限公司	香港	港幣100元	100	物業發展
智輝有限公司	香港	港幣2元	100	物業發展

附註：

1. 此為中外合資合作經營企業。
2. 此為外商獨資企業。

各附屬公司概無任何於結算日或年內任何時間仍未償還之債務證券。

董事認為上表載列主要影響本公司之業績或資產之本集團附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之資料將導致篇幅冗長。