

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於一九九四年四月八日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務已載於財務報表附註15。

董事認為，本公司之最終控股公司為 Ko Bee Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司。

2. 主要會計政策

(a) 編製基準

第25至第86頁之財務報告乃根據並遵照香港會計師公會發出之所有適用會計實務準則（「會計實務準則」）及詮釋編撰。除載於財務報表附註2(g)之若干投資物業按重估價值計算外，財務報告乃按歷史成本慣例編撰載於財務報表附註2(g)之。

財務報告乃按持續經營基準編撰，即假設儘管本集團於二零零三年十二月三十一日有流動負債淨額約港幣345,000,000元。該金額當中，約有港幣343,000,000元屬於若干銀行抵押貸款中須於未來十二個月償還之即期部份。董事正積極跟銀行洽商續期及比本集團現時支付的更優惠之該等貸款條款及利率。儘管最終法律文件及詳細條款尚未作實及同意，董事憑截至目前之談判有信心該等貸款將可續期及取得更優惠條款。董事基於本集團於本年賺取之約港幣61,806,000元溢利（二零零二年：虧損約港幣411,771,000元）及本年內擁有約港幣922,000,000元淨資產和約港幣524,000,000元投資物業重估盈餘之事實，對成事表示樂觀。此外，一家關聯方於年內授予本集團港幣50,000,000元循環貸款額度，其中約港幣18,000,000元已於結算日動用並於結算日後全數清還。

據此，董事相信本集團在繼續享有其銀行、關聯方及最終控股公司之支持下將能於可見未來在其債務到期時全數償付。

2. 主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營業務，財務報告將需作出調整，將資產價值重新列賬為可收回之金額，及為日後可能出現之任何負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產及將非流動負債重新分類為流動負債。

採納會計實務準則

本期間本集團已採納會計實務準則第12號(經修訂)：「入息稅」。應用會計實務準則第12號(經修訂)主要影響遞延稅項。於過往年度，本集團損益表負債方式(即負債按出現之時差被確認，除非該等時差預期在可見將來不能逆轉)對部份遞延稅項作出撥備。除非遞延稅項資產之變現可合理證實，否則遞延稅項資產不予確認。會計實務準則第12號(經修訂)要求採納資產負債表負債方式，據此，遞延稅項之確認包括財務報表中所載資產及負債值，與在計算應課稅溢利之相應稅務基準之所有暫時性差異(除若干有限例外)。

由於會計實務準則第12號(經修訂)缺乏任何特定過渡性規定，此項新會計政策已作出追溯性應用。惟採納會計實務準則第12號(經修訂)並不構成即期及往年之淨資產及業績之任何重大改變，因此，概不需作任何過往年度調整。

(b) 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結算之財務報表。所有集團內部之重要交易及結餘均已在綜合賬目時抵銷。財務報表亦包括本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(c) 商譽

來自收購之正商譽指收購成本超逾本集團分佔所收購可識別資產及負債之公平值之差額。在收購附屬公司時，正商譽乃由綜合損益表中按直線法於其估計可使用年期中攤銷。正商譽按成本減累計攤銷及減值虧損列於資產負債表中。

在收購聯營公司時，正商譽乃由綜合損益表中按直線法於其估計可使用年期中攤銷。由正商譽減累計攤銷及減值虧損而成之成本，乃包括在聯營公司投資之賬面值內。

負商譽指本集團分佔所收購可識別資產及負債之公平值超逾收購成本之差額。負商譽中有關預期在收購計禍中已經意識到又可以可靠地量度，卻尚未確認之未來虧損及開支之部份，將於該等未來虧損及開支在綜合損益表內確認時入賬。任何不超過所收購非金融資產之公平值之負商譽餘額，乃有系統地按該等所收購可折舊／可攤銷資產之餘下加權平均使用年期確認為收入。超逾所收購非金融資產公平值之負商譽餘額乃即時於綜合損益表確認。有關任何尚未於綜合損益表確認之負商譽：

- 有關附屬公司者，該等負商譽乃於綜合資產負債表中列為同一份資產負債表內分類為正商譽等資產中減除。
- 有關聯營公司者，該等負商譽乃包括在聯營公司投資之賬面值內。

(d) 附屬公司

附屬公司指本公司控制其半數以上投票權、或持有其半數以上已發行股本、或控制董事會之組成之企業。

附屬公司按成本減減值虧損列賬。

2. 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司

聯營公司是指一家本集團對其有相當大之影響力，惟並非本集團附屬公司或共同控制實體之企業。

本集團採用權益會計法將聯營公司之業績入賬。本集團之聯營公司投資按其所佔之淨資產列賬。

當有跡象顯示資產已出現減值或於過往年度確認之減值虧損不再存在時，會對聯營公司之投資作出評估。

當本集團與聯營公司進行交易，未變現之溢利及虧損乃按本集團於有關聯營公司所佔之權益撇銷，惟倘未變現之虧損證明已轉讓之資產出現減值則除外。

(f) 物業、廠房及設備

(i) 折舊及攤銷

折舊按物業、廠房及設備之估計可用年限以直線法按下列年率撇銷其成本計提準備：

樓宇	2%或按有關租賃期(以較短期為準)
租賃物業裝修	30%
傢俬、裝置及設備	10% – 20%
汽車	6% – 15%

租賃土地按有關租約餘下未到期年期攤銷。

根據財務租約持有之資產以相同類別中自置資產所使用之相同方法，按其估計可使用年期或租約之年期(取其較短者)計算折舊。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、廠房及設備(續)

(ii) 計算基準

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。資產之成本包括其購買價及將資產達致運作狀況及運至工作地點作擬定用途所產生之任何直接成本。倘可顯示物業、廠房及設備之有關開支有助增加資產使用預期可取得之未來經濟效益，隨後之該等開支計入資產之賬面值。

當棄用或出售物業、廠房及設備所產生之盈虧按資產之銷售收入減去賬面值所得計算，以收入或支出於收益表確認。

(g) 物業

(i) 投資物業

投資物業乃指建築工程及發展已完成，並因其具有投資潛力而持有之土地及樓宇。

以租約持有而剩餘租約年期超過二十年之投資物業由本集團之專業合資格行政人員每年估值。並至少每三年由外間持有專業資格之估值師估值。估值按有關個別物業之公開市值計算，並計入年度財務報表內。估值增加記入投資物業重估儲備中；減值首先以組合基準抵銷先前估值增加之數額，其後則於營運溢利中扣除。重估增加確認為收入，惟數額以撥回先前確認為開支之重估減值為限。

以租約持有而剩餘租約年期為二十年或以下之投資物業按租約之餘下年期作出折舊。

當出售投資物業時，與該物業有關之重估盈餘由投資物業重估儲備撥出，並記入損益表。

2. 主要會計政策 (續)

(g) 物業 (續)

(ii) 待發展或發展中物業

完工後有意長期持有或未有明確用途之待發展或發展中物業，按成本減必要之減值虧損撥備於資產負債表列為非流動資產。成本包括該等物業之收購成本，連同發展支出及其他有關之直接成本及根據本集團會計政策撥作資本之借貸成本。

待發展或發展中物業並無作出折舊。

(iii) 待售物業

待售物業按成本或可變現淨值兩者較低者列賬。成本包括有關物業之地價、發展成本及直至其達致可供銷售狀態為止之其他直接費用。可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減一切估計完工成本及銷售所需估計成本後之金額。

(h) 無形資產

(i) 計算基準

無形資產指本公司收購之城市基礎設施發展權，按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。與內部產生之商譽及品牌有關之開支於發生期間在損益內確認。

(ii) 後期支出

無形資產撥充資本後之後期支出只會在其增加其相關之指定資產之內含未來經濟效益時才被撥充資本。所有其他支出乃於出現時報銷。

(iii) 攤銷

攤銷乃就無形資產之估計使用年期以直線法在損益表內扣除。商譽從首次確認之日起攤銷。其他無形資產自可供使用之日起攤銷。估計可使用年期如下：

商譽	20年
城市發展設施發展權	20年

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(i) 租約

融資租賃

凡租約條款將資產擁有權大部份風險及利益轉歸本集團之租約均列入融資租賃。以融資租賃收購之資產均按其相等於公平價值或租約訂立時最低租金現值之較低者列賬。相應負債扣除財務費用後記入為融資租賃責任。租金款項內之財務費用於損益表內扣除，以反映各會計期間之債務餘額之固定定期息率。

經營租約

資產擁有權之大部份風險及收益由出租人保留之租約，乃作為經營租約處理。該等經營租約適用之年度租金按個別租賃期以直線法於損益表扣除。

(j) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬，成本包括以加權平均成本法計算之直接物料，以及令存貨運至目前地點及變成現狀的直接勞工及其他開支。可變現淨值以實際或估計售價減去完成之所有進一步成本及作出銷售所必要之估計成本。

(k) 其他投資

其他投資乃指有意為一個可識別長期目的而持續地持有的投資及按成本減除任何減值虧損準備而列於資產負債表內。除被證明為暫時下跌外，該等證券之公平值下跌至低於其賬面值時撥備。減低之金額乃於損益表內確認為支出。

2. 主要會計政策(續)

(l) 外幣折算

外幣交易按交易日期之匯率折算為港元。於結算日以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之匯率由外幣折算為港元。外幣折算之盈虧將在損益表中處理。

附屬公司及聯營公司以外幣計價之資產負債表按結算日之匯率換算，損益表按年度之平均匯率換算。滙兌產生之損益作為儲備變動處理。

(m) 入息稅

本年度之入息稅包括現時及遞延稅項。

現時稅項指本年度應課稅收入之預期應繳納稅金，乃採用結算日之已頒佈稅率釐定，並對任何過往年度之應繳納稅金作出調整。

遞延稅項乃財務報表上資產及負債之賬面值與其相應計算應課稅溢利之稅基差異引致之應付或應收回稅金，用資產負債表負債法計算。所有應課稅之暫時性差異引致之遞延稅項負債一般都會予以確認，而倘應課稅溢利將可用以抵銷該項暫時性差異，遞延稅項資產亦會予以確認。倘該暫時性差異乃由商譽(或負商譽)或其他資產及負債在非業務合併下不影響應課稅溢利及會計溢利交易之初次確認，該資產及負債將不予以確認。

本集團就於附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時性時差確認遞延稅項負債，惟本集團能夠控制暫時性時差之逆轉及暫時性時差不可能於可見將來逆轉者除外。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日覆核，如無足夠應課稅溢利可供補回全部或部份遞延稅項資產可，則予以相應扣減，如有足夠應課稅溢利，任何該等扣減予以逆轉。

遞延稅項資產及負債不予貼現。遞延稅項按負債清償或資產變現之期間預計所使用之稅率計算。遞延稅項會在損益表內扣減撥入損益表，惟對於扣除或直接計入股本項目者，有關遞延稅項於股本中處理。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(n) 現金及現金等價物

現金包括手頭現金及應要求即予償付之銀行或其他財務機構之活期存款，現金包括外幣存款。

現金等價物指可隨時轉換為已知數額現金，且價值變動之風險不大之短期、高流動性投資。應要求償還且屬本公司現金管理其中一部份之銀行透支，就現金流量表而言亦列入現金及現金等價物。

(o) 減值

本集團資產(除存貨外)之賬面值於各結算日覆核，以決定是否有減值跡象。倘出現減值跡象，將對資產之可收回金額作出估計。當一項資產或現金產生單位之賬面值超逾其可收回金額，則會確認減值虧損。減值虧損於損益表確認，若有關資產需按另一條會計實務準則而以重估金額列賬，則該減值虧損乃被列作該會計實務準則下之重估下跌。

(i) 可收回金額之計算

資產之可收回金額指其淨售價及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以反映金錢之時間值之現時市場評估及該資產特有之風險之除稅前折減率折減至現值。就不產生大部份獨立現金流入之資產而言，可收回金額按該資產所屬之現金產生單位釐定。

(ii) 撥回減值

有關商譽之減值虧損將不會回撥。除非該虧損乃由一個性質獨特而又預期不再重現之特別外來事項所致，就是該可收回金額之增加需明顯跟該等特別事項之影響倒流有關。

2. 主要會計政策(續)

(o) 減值(續)

(ii) 撥回減值(續)

有關其他資產者，減值虧損會於釐定該可收回金額之估計有所改變時撥回。

減值虧損僅在資產之賬面值不超逾倘減值虧損不予確認則不會釐定之賬面值之情況下方予撥回，並扣減折舊及攤銷。

(p) 撥備

本集團因過往項目在目前擁有一項法律或推定責任，而因償還此責任時可能會導致經濟利益流出本集團，且該責任之金額能可靠地計算時，撥備方會於資產負債表確認入賬。倘影響屬重大，則以反映金錢之時間值之現時市場評估及(倘適用)該負債特有之風險按除稅前折減率折減預期未來現金流量之方式釐定撥備。倘本集團預期撥備將獲償付，該償付會確認為獨立資產，惟僅在肯定獲償付之情況下方予確認。

(q) 僱員福利

(i) 僱員權利

僱員之年假及長期服務金於僱員有權享有該等權利時確認。本集團會就僱員在直至結算日止提供服務之年假及長期服務金之估計負債作出撥備。

非累計補償缺勤權利包括病假及分娩假在休假時方予確認。

財務報表附註

截至二零二零三年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(q) 僱員福利(續)

(ii) 退休金責任

本集團提供予所有僱員按定額退休福利計劃之供款。本公司及僱員對該等計劃之供款乃按僱員之底薪百分比計算。

由損益表中扣除之退休福利計劃成本指本集團於年內應付該等計劃之應付供款。

(r) 收入確認

出售物業所產生之收入於完成出售及業權轉交買方時予以確認。

營業租賃之應收租金收入乃按租賃年期內之會計期間以等值分期於損益表中確認。租賃獎賞乃作為總計應收租賃款項淨額之合成部分於損益表中確認。或然租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

管理服務、物業維修及保養服務收入於提供有關服務時予以確認。

城市基礎設施(例如共同電訊管道)之收益乃按已完成項目確認。完成須按獨立第三方測計公司之認證而確定。

利息收入以時間比例按未償還本金及適用利率計算。

2. 主要會計政策(續)

(s) 借貸成本

物業發展直接應佔之借貸所致成本乃被撥充資本為物業成本之一部分，直至發展完成為止。任何其他借貸成本於產生期間於損益表扣除。

(t) 關聯方

關聯方指有能力直接或間接控制另一方，或可對另一方之財務及經營決策發揮重大影響力者。關聯人士亦包括共同受控制或共同受重大影響之人士。

(u) 分類呈報

各分類為本集團之可識別部份，其為從事提供產品或服務之業務分類或者提供特定經濟環境內之產品或服務之地區分類，其各自限制於跟其他分類不同之風險及回報。

根據本集團之內部財務報表，本集團決定以業務分類作為主要呈報格式，而地區分類則作為次要呈報格式。

分類收益、支出、業績、資產及負債包括直接源自該分類之項目連同可按合理基礎分配到該分類者。分類之收益、支出、業績、資產及負債乃於綜合過程中把集團間結餘及集團間交易相對銷前(除卻屬於單一分類內之各集團公司間之該等集團間餘額及交易)來釐定。分類間之定價乃按供給其他外方之同等條款計算。

分類之資本開支乃於期間內採購預算使用期長於一個週期之該分類的有形及無形資產所產生之成本總額。

未能分類項目主要包括財務及企業資產、計息貸款、借款、企業及財務支出等等。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

3. 營業額

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額指：		
租金收入	80,468	80,871
城市基礎設施收益	23,341	—
出售物業所得款項	1,000	8,549
樓宇管理服務收入	4,022	3,817
物業維修及保養收入	4,489	24,633
按揭利息收入	660	833
廣告位收入	9,523	9,913
辦公室設備及服務收入	1,100	794
	124,603	129,410

44

4. 分類資料

根據本集團之內部財務報表，本集團決定以業務劃分為主要呈報格式有所變動，並視每項業務分別編制及管理。

業務劃分

物業發展	:	物業發展及物業銷售
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理服務	:	提供樓宇管理、維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 分類資料(續)

下表載列本集團業務劃分截至二零零三年十二月三十一日止年度之收入及業績資料，以及於二零零三年十二月三十一日之若干資產及負債資料：

	物業發展		物業租賃		樓宇管理服務		城市基礎設施		其他		抵銷		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	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	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
分類收益														
外來客戶	1,000	8,549	91,091	91,578	8,511	28,450	23,341	—	660	833	—	—	124,603	129,410
各分類業務	3,560	—	3,278	3,788	—	—	—	—	—	14,038	(6,838)	(17,826)	—	—
	4,560	8,549	94,369	95,366	8,511	28,450	23,341	—	660	14,871	(6,838)	(17,826)	124,603	129,410
分類業績														
各分類業務間之 交易	(751)	(202,089)	85,988	83,213	5,204	7,159	552	—	44,146	(229,786)	—	—	135,139	(341,503)
	—	—	1,288	3,280	—	—	—	—	(1,288)	(3,280)	—	—	—	—
經營貢獻	(751)	(202,089)	87,276	86,493	5,204	7,159	552	—	42,858	(233,066)	—	—	135,139	(341,503)
未分類之收入 及費用													(18,500)	18,121
經營溢利/(虧損)													116,639	(323,382)
融資成本													(54,658)	(95,713)
視作出售一間 附屬公司權益													—	4,712
應佔聯營公司 溢利減虧損													(4)	4
稅項													510	(226)
少數股東權益													(681)	2,834
本年度淨溢利/ (虧損)													61,806	(411,771)
分類資產													2,369,443	1,798,730
於聯營公司之 權益													2,937	2,948
總資產													2,372,380	1,801,678
分類負債													85,592	75,417
未分類之負債	433	871	40,535	45,925	8,061	8,034	22,704	—	11,859	20,587			1,356,700	1,399,928
總負債													1,440,292	1,475,345

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 分類資料(續)

節錄自損益表及資產負債表之其他分類資料。

	物業發展		物業租賃		樓宇管理服務		城市基礎設施		其他		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	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
資本開支	—	—	2,259	12,700	7	4	1,153	—	48	821	3,467	13,525
折舊	—	—	793	787	25	25	121	—	254	1,076	1,193	1,888
商譽攤銷	—	—	—	—	—	—	73	—	—	14,921	73	14,921
無形資產攤銷	—	—	—	—	—	—	134	—	—	—	134	—
呆賬撥備	—	—	943	—	—	—	—	—	—	32,790	943	32,790
存貨撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,612	—	24,612
物業撥備	—	1,590	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,590
商譽減值	—	—	5,566	—	—	—	—	—	—	137,451	5,566	137,451

地區分類

按地區市場劃分收益：下表載列按地區市場劃分之本公司綜合收益：

	按地區市場劃分之 銷售收益	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港	101,262	129,410
中華人民共和國(「中國」)其他地區	23,341	—
	124,603	129,410

4. 分類資料(續)

地區分類(續)

按區劃分資產及物業、廠房、設備及無形資產添置：下表載列按資產所處地區劃分之分類資產及物業、廠房、設備及無形資產添置：

	分類資料賬面金額		物業、廠房及設備及 無形資產添置	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	2,314,023	1,795,716	2,313	13,525
中國其他地區	55,420	3,014	1,154	—
	2,369,443	1,798,730	3,467	13,525

5. 其他業務收入

	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
利息收入	27	762
其他收入	4,944	1,443
沒收按金回撥	—	12,729
沒收按金之利息收入	—	16,500
呆賬撥備回撥	295	—
豁免其他借貸利息	46,064	—
	51,330	31,434

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

6. 經營溢利／(虧損)

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
經營溢利／(虧損)虧損已扣除下列各項：		
商譽攤銷	73	14,921
無形資產攤銷	134	—
商譽減值虧損	5,566	137,451
核數師酬金	716	593
折舊	1,193	1,888
存貨成本確認為開支	14,274	—
出售物業之成本	1,626	8,723
出售附屬公司之虧損	203	—
寫字樓物業之經營租約支出	1,249	—
待售、待發展及發展中物業之減值撥備	—	1,590
物業、廠房及設備之減值撥備	—	5,388
存貨撥備	—	24,612
呆賬撥備	943	32,790
員工成本(不包括董事酬金)	10,663	11,335
確認為定額供款退休計劃支出之款項	364	416
投資物業重估虧絀回撥	—	200,075
並已記入：		
投資物業租金收入總額	77,572	76,808
減：支出	(2,346)	(3,488)
	75,226	73,320
其他物業之其他租金收入減支出	2,446	4,008
	77,672	77,328

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

7. 融資成本

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他借貸之利息	54,618	66,360
須於五年後全數償還的其他借貸之利息	—	20,489
根據債務重組協議發給銀行之 未行使認股權證之費用撥備	—	8,813
融資租賃產生之財務費用	40	51
借款成本總額	54,658	95,713

8. 稅項

稅項包括：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項	19	226
過往年度之超額撥備	(529)	—
所得稅(撥回收入)／開支總額	(510)	226

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

8. 稅項(續)

稅項及按合適之稅率計算之會計溢利之對賬如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	61,977	(414,379)
除稅前溢利／(虧損)稅項，按有關稅項司法權區溢利適用之比率計算	10,846	(66,301)
其他國內不同稅率之影響	(748)	1,480
不獲扣減費用之稅務影響	1,175	49,326
毋須課稅收入之稅務影響	(3,364)	(2,702)
上年度未確認但本年度已動用之上年度稅項虧損之稅務影響	(7,890)	—
未確認稅項虧損	—	18,423
過往年度之超額撥備	(529)	—
總稅額	(510)	226

於二零零三年三月，香港政府公佈將本集團於香港之業務適用之利得稅稅率由16%調高至17.5%。在編製本集團二零零三年財務報表時已考慮此項稅率上升因素。

根據中國所得稅法，本集團於中國成立及經營之附屬公司於首兩個營運盈利年度豁免中國企業所得稅，隨後三年內獲寬減50%之中國企業所得稅。截至二零零三年十二月三十一日止年度，由於本集團之中國附屬公司仍屬上述之稅項豁免期內，故概無就中國企業所得稅作出撥備。

9. 股東應佔溢利／(虧損)

在為數港幣61,806,000元(二零零二年：虧損為港幣411,771,000元)之股東應佔綜合溢利當中，為數港幣32,482,000元之溢利(二零零二年：虧損為港幣167,263,000元)已於本公司之財務報表中反映。

10. 股息

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣0.02元(二零零二年：無)	2,025	—

董事於二零零四年四月二十一日建議向於二零零四年五月三十一日(「記錄日期」)名列股東名冊之股東派付末期股息每股港幣0.02元(二零零二年：無)。

於結算日後建議之末期股息並無於結算日確認為負債。

11. 每股溢利／(虧損)

每股基本及攤薄溢利是按照本年度股東應佔溢利港幣61,806,000元(二零零二年：虧損為港幣411,771,000元)計算。

(a) 每股基本溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損)是按照年內已發行股份之加權平均數62,942,243股(二零零二年：為62,328,043股—重列)計算。

於二零零三年四月四日，本公司每股50股已發行股份綜合為1股已發行股份(「綜合已發行股份」)，倘綜合已發行股份於二零零二年一月一日已經進行，則截至二零零二年十二月三十一日止年度被視為加權平均股數應為62,328,043(重列前為3,116,402,151股)股。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

11. 每股溢利／(虧損)(續)

(b) 每股攤薄溢利／(虧損)

每股攤薄溢利是按照年內已發行股份之加權平均數62,964,997股加上倘所有以每股行使價港幣1.5元授予而尚未行使之購股權所代表之潛在未發行普通股820,000股獲行使而被視作已發行股份之加權平均數22,754股計算。

由於本期間轉換／行使尚未行使之潛在普通股具反攤薄效應，故並無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。

12. 投資物業

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
估值		
於二零零三年一月一日	1,692,594	1,980,278
轉自發展中物業	13,560	—
轉自待售物業(附註14)	12,000	—
增添	1,750	12,416
出售	(1,000)	(300,100)
重估盈餘	524,486	—
於二零零三年十二月三十一日	2,243,390	1,692,594

投資物業皆位於香港及以長期契約持有。

本集團之投資物業由保栢國際評估有限公司按公開市場價值基準評估於二零零三年十二月三十一日之價值。重估盈餘已計入投資物業重估儲備。

13. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零零三年一月一日	5,883	7,855	7,538	2,045	23,321
增加	—	578	1,006	133	1,717
出售	(5,883)	—	(126)	(380)	(6,389)
調整	—	—	2	—	2
於二零零三年十二月三十一日	—	8,433	8,420	1,798	18,651
累積折舊					
於二零零三年一月一日	2,868	6,387	6,093	1,185	16,533
本年度折舊	—	785	319	89	1,193
出售	(2,868)	—	(6)	(57)	(2,931)
於二零零三年十二月三十一日	—	7,172	6,406	1,217	14,795
賬面淨值					
於二零零三年十二月三十一日	—	1,261	2,014	581	3,856
於二零零二年十二月三十一日	3,015	1,468	1,445	860	6,788

物業、廠房及設備之成本包括根據融資租賃持有之資產金額港幣185,000元(二零零二年：港幣120,000元)及相關累計折舊金額港幣97,000元(二零零二年：港幣36,000元)。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

14. 待發展物業

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
成本		
於二零零三年一月一日	12,000	7,823
增加	—	12,000
出售	—	(7,823)
轉往投資物業(附註12)	(12,000)	—
轉自待售物業	25,005	—
於二零零三年十二月三十一日	25,005	12,000

待發展物業位於香港及以中期契約持有。

15. 附屬公司權益

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非上市股份，按原值	2,318,856	2,318,856
減：減值準備	(1,773,856)	(1,773,856)
應收附屬公司款項	545,000	545,000
減：呆賬準備	(1,471,161)	(1,473,404)
	—	—
	545,000	545,000

應收附屬公司款項乃免息、無抵押及並無固定還款期。

15. 附屬公司權益(續)

於二零零三年十二月三十一日之主要附屬公司詳情：

名稱	註冊成立／ 營運地區	已發行股本詳情	所持已發行股本之 百分比		主要業務
			本集團	本公司	
沛富有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	物業發展
健科有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	物業發展
柏皇有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	物業發展
金卓(亞洲)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	分租業務
崇贊有限公司	香港	99,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元之無 投票權遞延股	100%	—	物業發展及 物業投資
金盈(顧問)服務 工程有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	提供樓宇保養及 維修服務
金衛物業管理 有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	提供樓宇管理 服務
滙成(香港)有限公司	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	物業投資
威港置業有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	物業投資
富邦發展有限公司	香港	1,000股 每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	物業投資

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本詳情	所持已發行股本之 百分比		主要業務
			本集團	本公司	
Soundwill (BVI) Limited	英屬處女群島	100,001,000股 每股面值港幣1元之 普通股	100%	100%	投資控股
金朝陽財務有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	貸款融資
金朝陽地產代理 有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	提供地產代理 服務
健超投資有限公司	香港	9,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元之 無投票權遞延股	100%	—	物業發展
國際商務顧問有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	物業發展
豪峰集團有限公司	香港	1,000股每股面值 港幣1元之普通股	70%	—	物業發展
Wales Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	物業發展
盈萬有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	物業投資
永安康有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	物業發展
益俊發展有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	物業發展
金朝陽(中國)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(安徽)有限公司	香港	9,999股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	100%	—	投資控股
金朝陽(重慶)有限公司	香港	100股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	投資控股

15. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本詳情	所持已發行股本之 百分比		主要業務
			本集團	本公司	
金朝陽(福建)有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(廣東)有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(廣西)有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(貴州)有限公司	香港	100,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(河北)有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(河南)有限公司	香港	9,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元 無投票權遞延股	100%	—	投資控股
金朝陽(湖北)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(江蘇)有限公司	香港	9,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	100%	—	投資控股
金朝陽(江西)有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(吉林)有限公司	香港	99股每股面值港幣1元 之普通股 1股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	100%	—	投資控股
金朝陽(陝西)有限公司	香港	1,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(山東)有限公司	香港	9,998股每股面值 港幣1元之普通股 2股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	100%	—	投資控股

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本詳情	所持已發行股本之 百分比		主要業務
			本集團	本公司	
金朝陽(四川)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(雲南)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	—	投資控股
重慶金朝陽城市管網 建設管理有限公司	中國	註冊資本 港幣20,000,000元*	80%	—	城市基礎設施
黃岡市城市管網建設 投資有限公司	中國	註冊資本 港幣20,000,000元*	80%	—	城市基礎設施
柳州城市管網建設 管理有限公司	中國	註冊資本 港幣28,280,000元*	100%	—	城市基礎設施
玉溪市城市管道建設 有限公司	中國	註冊資本 港幣20,000,000元*	80%	—	城市基礎設施
南平市(金朝陽)城市 管道建設投資管理 有限公司	中國	註冊資本 港幣25,000,000元*	80%	—	城市基礎設施
武夷山城市管道建設 投資有限公司	中國	註冊資本 港幣10,000,000元*	80%	—	城市基礎設施
寶雞市城市管網建設 投資有限公司	中國	註冊資本 港幣20,000,000元	80%	—	城市基礎設施
韶關城市管網建設 投資管理有限公司	中國	註冊資本 港幣20,000,000元*	80%	—	城市基礎設施
景德鎮城市管網建設 投資管理有限公司	中國	註冊資本 港幣20,000,000元*	80%	—	城市基礎設施
南昌城市管網建設 投資有限公司	中國	註冊資本 港幣30,000,000元*	80%	—	城市基礎設施
威海市城市管網建設 投資有限公司	中國	註冊資本 港幣20,000,000元*	80%	—	城市基礎設施
廣州金朝陽城市管網 建設有限公司	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	100%	—	城市基礎設施

附註：

* 根據合作合同，合同中之中方須以若干城市基礎設施開發權作為該等附屬公司之注資。於結算日，該等城市基礎設施開發權仍未注入該等附屬公司作為注資。

16. 聯營公司權益

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
應佔負債淨值	(12,597)	(12,594)
應收聯營公司款項	15,526	15,534
收購溢價	8	8
	2,937	2,948

於二零零三年十二月三十一日根據權益法入賬之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 營運地點	間接持有 已發行普通股百分比		主要業務
		二零零三年	二零零二年	
樂裕實業有限公司	香港	30%	30%	物業投資
運亨置業有限公司	香港	30%	30%	投資控股及物業 投資

17. 其他投資

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非上市投資，按原值	6,660	6,660
減值撥備	(6,650)	(6,650)
	10	10
上市股本證券，按原值－於香港上市	1	—
	11	10
上市投資市值	1	—

非上市投資指一間於香港註冊成立之非上市公司之35%已發行普通股股本。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

17. 其他投資(續)

由於董事會認為，本集團對該等被投資公司之財務及經營決策並無重大影響力。因此，該項非上市投資被列入其他投資。

18. 應收分期賬款

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
第二按揭貸款	(a)	874	1,624
長期應收賬款	(b)	2,883	11,530
		3,757	13,154
流動部分		3,490	9,571
非流動部分		267	3,583
		3,757	13,154

(a) 該款項乃指以分期方式收取之第二按揭貸款之本金額減任何呆壞賬準備。按揭人償還之總額(如適用)包括本金及按合約利率計算之未償還餘額之應計利息。

(b) 該款項乃指以分期方式收取之出售投資物業所得部分款項。

19. 無形資產

	城市基礎設施 發展權 港幣千元
成本	
於二零零三年一月一日	—
添置	4,029
於二零零三年十二月三十一日	4,029
攤銷及減值虧損	
於二零零三年一月一日	—
本年度攤銷支出	134
於二零零三年十二月三十一日	134
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	3,895
於二零零二年十二月三十一日	—

本年度之攤銷支出撥入非行政費用。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

20. 商譽

港幣千元

成本

於二零零三年一月一日	299,622
收購附屬公司	7,026

於二零零三年十二月三十一日 **306,648**

攤銷及減值虧損

於二零零三年一月一日	299,622
本年度攤銷支出	73
減值虧損	5,566

於二零零三年十二月三十一日 **305,261**

賬面淨值

於二零零三年十二月三十一日 **1,387**

於二零零二年十二月三十一日 —

本年度攤銷支出已計入行政費用。

21. 待售物業

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
發展中	—	25,005
待發展	—	10,680
完成物業	—	3,500
	—	39,185

22. 存貨

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
原材料	67	90
在製品	7,414	—
製成品	6,651	—
製成品	14,132	90

所有存貨均以成本列賬。而在建工程及製成品指在建中或已竣工且於結算日可供出售之電訊管道建築工程。

23. 應收貿易賬款

於結算日，應收賬款預付款項及按金中包括為數港幣25,959,000元（二零零二年：港幣6,076,000元）之應收貿易賬款。此等應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
少於30天	23,300	1,911
31—90天	1,434	951
超過90天	1,225	3,214
	25,959	6,076

本集團之信貸期為30至90天。

24. 收購物業訂金

收購物業訂金包括與涉及本公司一間全資附屬公司之法律訴訟產生之訂金之賬面淨值港幣5,000,000元（二零零二年：5,000,000元）。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

25. 受限制銀行結存

受限制銀行結存指銀行債權人所動用以寄存及分發按指定分配之租金。

26. 應付賬款、預提費用及已收按金

於結算日，應付賬款、預提費用及已收按金中包括為數港幣29,825,000元(二零零二年：港幣14,556,000元)，賬齡均少於三十天之應付貿易賬款。

27. 借貸

本集團

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
貸款：		
銀行貸款 — 有抵押	1,047,229	1,075,546
其他貸款	106,647	78,744
最終控股公司借款	202,707	250,978
	1,356,583	1,405,268
融資租賃之責任	117	107
	1,356,700	1,405,375
減：一年內到期之即期部分 列入流動負債	(352,918)	(29,241)
非即期部份	1,003,782	1,376,134

27. 借貸(續)

本集團(續)

本集團之貸款須於以下期間償還：

	二零零三年			二零零二年		
	有抵押		最終控股	有抵押		最終控股
	銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	公司借款 港幣千元	銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	公司借款 港幣千元
於要求時或1年內	343,262	9,598	—	28,014	1,198	—
1年以上但不超過2年	39,572	8,400	202,707	443,852	—	—
2年以上但不超過5年	664,395	88,649	—	603,680	77,546	250,978
總計	1,047,229	106,647	202,707	1,075,546	78,744	250,978

誠如附註28所述，本集團之銀行貸款乃以本公司若干物業作為抵押。其他貸款乃無抵押，按5%至14%計息（二零零二年：19.25%至24%）計息。

最終控股公司借款乃無抵押，並按港元最優惠利率加1.75%計息，而有關之借貸須於二零零五年三月二十四日悉數償還。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

27. 借貸(續)

本集團(續)

融資租賃之責任分析如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一年內到期	80	63
於第二至第五年到期	65	100
	145	163
融資租賃之未來融資費用	(28)	(56)
融資租賃負債之現值	117	107
融資租賃負債之現值如下：		
於一年內到期	58	28
於第二至第五年內到期	59	79
	117	107
減：列入流動負債之一年內到期部分	(58)	(28)
列入長期負債之非即期部分	59	79

27. 借貸(續)

本集團(續)

本集團借貸之到期日分析如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於五年內全數償還		
貸款	1,356,583	1,327,721
融資租賃責任	117	107
	1,356,700	1,327,828
非於五年內全數償還		
貸款	—	77,546
	1,356,700	1,405,374

本公司

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
應付最終控股公司款項	202,707	250,978

最終控股公司借款乃無抵押，並按港元最優惠利率加1.75%計息，而有關之借貸須於二零零五年三月二十四日悉數償還。

28. 資產抵押

於結算日，本集團以賬面總淨值港幣2,216,046,000元(二零零二年：港幣1,702,740,000元)之物業用作抵押，以取得銀行信貸額港幣1,047,229,000元(二零零二年：港幣1,075,546,000元)，而本年度並沒有以銀行存款用作抵押(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

29. 遞延稅項

本集團

於二零零三年十二月三十一日，未確認之遞延稅項資產之款額如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
暫時性差異之稅務影響來自：		
稅項虧損	51,547	87,934
其他	318	291
	51,865	88,225

於可動用遞延稅項資產之未來溢利並不確定，因此並無確認該資產。

本公司於二零零二年或二零零三年十二月三十一日並無任何重大暫時性差異。

30. 股本

	二零零三年		二零零二年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.10元				
(二零零二年：港幣0.01元)之普通股	5,000,000,000	500,000	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：				
二零零三年一月一日	3,116,402,151	31,164	3,116,402,151	311,640
股份合併	(3,054,074,108)	—	—	—
股本削減	—	(24,931)	—	(280,476)
行使認股權證	7,370,400	737	—	—
	69,698,443	6,970	3,116,402,151	31,164

根據於二零零三年四月三日通過之特別決議案，下列有關本公司股本之資本重組於二零零三年四月四日生效：

- (i) 每50股每股面值港幣0.01元之已發行普通股合併為1股每股面值港幣0.50元之已發行普通股（「已發行股本合併」）；
- (ii) 於已發行股本合併後，已發行普通股之繳足股本及面值由港幣0.50元削減至港幣0.10元（「股本削減」）；
- (iii) 根據股本削減而註銷股本所產生之款額港幣24,931,000元已記入繳入盈餘賬；
- (iv) 於股本削減後，每10股每股面值港幣0.01元之法定但未發行股份合併為1股每股面值港幣0.10元之法定但未發行普通股。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

31. 購股權計劃

本公司設有兩項購股權計劃，分別於一九九七年二月二十五日（「一九九七年購股權計劃」）及二零零二年七月二十二日（「二零零二年購股權計劃」）（合稱為「該等計劃」）採納。

聯交所在上市規則第十七章條文引入了有關購股權計劃之改動，並已於二零零一年九月一日生效。為了遵守新條文，本公司於二零零二年七月二十二日採納二零零二年購股權計劃，同時終止一九九七年購股權計劃。自此以後，本公司不能根據一九九七年購股權計劃再授出其他購股權。然而，至於根據一九九七年購股權計劃已授出之尚未行使購股權，一九九七年購股權計劃將仍然有效，而該等尚未行使之購股權仍需等一九九七年購股權計劃條文及上市規則第十七章之新條文所規限。

該等計劃之主要條款載列如下：

該等計劃之目的

該等計劃之目的為鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。

該等計劃之合資格參與者

一九九七年購股權計劃

本公司或其附屬公司之任何僱員及本公司或其附屬公司之任何執行董事。

二零零二年購股權計劃

(i)本集團之任何執行董事或非執行董事或本集團任何僱員；(ii)本集團任何僱員、執行董事或非執行董事設立之全權信託之任何全權受益人；(iii)本集團之任何顧問及專業顧問；(iv)本公司之行政總裁（定義見上市規則）或主要股東（定義見上市規則）；(v)本公司董事、行政總裁或主要股東之聯繫人士（定義見上市規則）；及(vi)主要股東之僱員。

31. 購股權計劃(續)

可發行證券總數

一九九七年購股權計劃

一九九七年購股權計劃已終止，不能再授出其他購股權。

二零零二年購股權計劃

根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可予發行之股份總數，合共不得超過於批准二零零二年購股權計劃之日已發行股份總數之10%，但已失效之購股權將不計算在該10%上限以內。於本年報之日，根據二零零二年購股權計劃，仍可予發行之股份總數為4,768,804股，相當於本公司於當日已發行股份約5.66%。

根據二零零二年購股權計劃，本公司可在股東大會上從股東獲得更新批准以更新上述之10%上限。在該情況下，根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權而發行之股份總數，不得超過於該等批准之日已發行股份總數之10%，但根據二零零二年購股權計劃已授出之購股權(包括該等尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)將不計算在該10%上限以內。

儘管上文另有規定及受到下文所述之各參與者之最大配額之規限，根據行使二零零二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已授出之尚未行使購股權或可予授出之購股權而發行之股份上限，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則准許之該等其他較高百分比)。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

31. 購股權計劃(續)

各僱員／參與者之配額上限

一九九七年購股權計劃

如悉數行使授予任何一名僱員(定義見一九九七年購股權計劃)之購股權，而該僱員可認購之該等股份數目，與根據之前已授予該僱員之所有購股權而已發行之股份總數合計，會超過根據一九九七年購股權計劃當時已發行及可予發行之合計股份數目之25%，則不會向該僱員授出任何購股權。

二零零二年購股權計劃

除非經本公司股東在股東大會上另行批准及有關之參與者(定義見二零零二年購股權計劃)及其聯繫人(定義見上市規則)亦放棄在股東大會上投票外，行使授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)時所發行或可予發行之股份總數，於任何十二個月期間不得超過已發行股份總數之1%。

認購購股權之時限及行使購股權前之最短持有時限

根據該等計劃，根據購股權必須認購股份之時限及行使購股權前必須持有購股權之最短時限(如有)，均由本公司董事在授出有關之購股權時決定。有關尚未行使之購股權之該等資料(如有)之詳情載於下文。

認購購股權之應付款項及接納要約之時間

根據該等計劃，按該計劃授出購股權之要約須在要約日起二十八天內以支付港幣1元代價之方式接納。

31. 購股權計劃(續)

行使價

一九九七年購股權計劃

行使價為本公司董事會所決定之某個價格，並以以下兩項中較高者為準：

- (i) 不低於緊接要約日前五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價之80%之任何價格；
- (ii) 股份之面值。

二零零二年購股權計劃

行使價為本公司董事會所決定之某個價格，以至少為以下三項中較高者為準：

- (i) 股份於要約日在聯交所所報之收市價；
- (ii) 不低於緊接要約日前五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價；
- (iii) 股份之面值。

該等計劃之生效期

該等計劃之生效期由各自之採納日期起計十年。自本年報日起計，該等計劃餘下之有效期分別為兩年十個月四日及八年三個月一日。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

31. 購股權計劃(續)

於結算日，已授出予若干董事及本集團多名僱員之未行使購股權詳情如下：

一九九七年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	行使價 (港幣元)	行使期	於二零零三年 一月一日 之數目	年內授出數目	年內失效數目	於二零零三年 十二月三十一日 之數目
董事							
傅金珠	二零零零年 二月八日	0.164 ¹	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	3,500,000	—	—	70,000⁷
	二零零一年 一月二日	0.100 ²	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	3,800,000	—	—	76,000⁷
梁若谷	二零零零年 二月八日	0.164 ¹	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	2,000,000	—	40,000 ⁶	—
	二零零一年 一月二日	0.100 ²	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	2,500,000	—	50,000 ⁶	—
劉國元	二零零一年 一月二日	0.100 ²	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	3,800,000	—	76,000 ⁶	—
陳慧苓	二零零一年 一月二日	0.100 ²	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	3,000,000	—	—	60,000⁷
謝振江	二零零零年 二月八日	0.164 ¹	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	2,000,000	—	—	40,000⁷
	二零零一年 一月二日	0.100 ²	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	2,500,000	—	—	50,000⁷
關濟明	二零零零年 六月一日	0.248 ³	二零零一年六月一日至 二零零七年二月二十四日	1,000,000	—	—	20,000⁷
	二零零一年 一月二日	0.100 ²	二零零二年一月二日 至二零零七年二月二十四日	500,000	—	—	10,000⁷
其他僱員							
	二零零零年 二月八日	0.164 ¹	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	3,500,000	—	—	70,000⁷
	二零零零年 六月一日	0.248 ³	二零零零年十二月一日至 二零零七年二月二十四日	500,000	—	—	10,000⁷
	二零零一年 一月二日	0.100 ²	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	9,400,000	—	—	188,000⁷
	二零零二年 六月十四日	0.100 ^{4,5}	二零零二年六月十四日至 二零零七年二月二十四日	2,500,000	—	—	50,000⁷
				40,500,000	—	166,000	644,000

31. 購股權計劃(續)

一九九七年購股權計劃(續)

附註：

1. 本公司之股本合併於二零零三年四月四日生效，行使價調整為港幣8.20元
2. 本公司之資本重組於二零零二年七月二十三日生效後，行使價調整為港幣0.05936元而行使價於二零零三年四月四日股本合併生效時進一步調整為港幣2.97元；
3. 本公司之股本合併於二零零三年四月四日生效，行使價調整為港幣12.40元
4. 本公司之資本重組於二零零二年七月二十三日生效後，行使價調整為港幣0.05100元；
5. 緊接購股權授出日期前一交易日之股份收市價為每股港幣0.050元；
6. 年內梁若谷先生及劉國元先生辭去董事職務，過往授予彼等之購股權失效；
7. 本公司之股本合併於二零零三年四月四日生效，購股權數目除以50調整。
8. 年內概無購股權獲行使。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

31. 購股權計劃(續)

二零零二年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前		行使價 (港幣元)	行使期	於二零零三年 一月一日	購股權數目		於二零零三年 十二月三十一日
		之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)				年內授出	年內行使	
傅金珠	二零零三年 七月十一日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	80,000	—	80,000
陳慧苓	二零零三年 七月十日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
謝振江	二零零三年 七月十四日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
關濟明	二零零三年 七月十日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	40,000	—	40,000
劉漢波	二零零三年 七月十六日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
孟慶惠	二零零三年 七月十六日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
其他僱員	二零零三年 七月十日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	280,000	—	280,000
	二零零三年 七月十一日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	70,000	—	70,000
	二零零三年 七月十二日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	50,000	—	50,000
	二零零三年 七月十四日	1.50	1.50		二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	—	60,000	—	60,000
						—	820,000	—	820,000

上市規則第17.08條訂明，鼓勵上市發行人在年度報告內披露於財政年度內授予根據第17.07(i)至(v)項所述參與者之購股權價值。董事認為，由於不能準確釐定評估購股權價值之若干重要因素，故不適宜對購股權進行估值。按多項揣測性之假設就購股權進行估值並無意義，且可能誤導股東。因此，董事認為，僅披露經已確定之有關市價及行使價較為適宜。

32. 認股權證

(a) 根據債務重組協議，於二零零零年十一月十五日，本公司共發出184,381,339份認股權證（「非上市認股權證」）予本集團的往來銀行。每份認股權證賦予認股權證持有人於二零零二年一月三十一日起一年內，按以下兩者中較低之價格認購1股本公司每股面值港幣0.10元之股份：

(i) 港幣0.249元；或

(ii) 於二零零二年一月三十一日前十個交易日本公司股份在聯交所所報之平均收市價之80%，

惟不得低於港幣0.10元。

本公司已向銀行保證行使非上市認股權之最低回報。於可行使期間，並無非上市認股權證獲行使，而所有非上市認股權證已於二零零三年一月三十一日失效。於二零零三年十二月三十一日，尚未行使非上市認股權證的支出撥備餘額為港幣為5,318,000元（二零零二年：港幣8,398,000元）。

(b) 於二零零三年九月三日，本公司授予股東合共12,465,608份認股權證（「認股權證」），基準為股東每時有5股現有已發行股份獲發1份認股權證。每份認股權證賦予認股權證持有人權利，可於二零零三年九月三日至二零零六年三月二日止期間（包括首尾兩日）以初步認購價每股港幣2.00元（可予調整（如有））認購本公司每股面值港幣0.10元之股份1股。年內，過往授予本公司控股股東 Ko Bee Limited 之7,370,400份認股權證已獲行使。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

33. 儲備

本集團

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
股份溢價 (附註(a))	14,004	—
投資物業重估儲備 (附註(b))	1,219,497	695,011
累積虧損	(331,027)	(415,739)
特殊儲備 (附註(c))	10,030	10,030
兌換儲備	12	—
	912,516	289,302

(a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份面值之差額。

(b) 投資物業重估儲備已經設立，並根據重估投資物業所採納之會計政策處理。

(c) 本集團之特殊儲備乃指根據本集團於一九九七年重組由本公司發行以換取附屬公司股本之本公司股本面值與附屬公司股本面值之差額。

33. 儲備(續)

本公司

	股份溢價 (附註(a)) 港幣千元	繳納盈餘 (附註(b)) 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年一月一日	1,061,337	2,228,856	(3,141,035)	149,158
削減股本	(1,061,337)	—	1,341,813	280,476
本年虧損	—	—	(167,263)	(167,263)
於二零零二年十二月三十一日	—	2,228,856	(1,966,485)	262,371
削減股本	—	—	24,931	24,931
行使認股權證	14,004	—	—	14,004
本年溢利	—	—	32,482	32,482
二零零三年建議末期股息(附註10)	—	—	(2,025)	(2,025)
於二零零三年十二月三十一日	14,004	2,228,856	(1,911,097)	331,763

(a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。

(b) 繳納盈餘之結餘乃指發行以換取 Lucky Spark Limited(一家附屬公司)全部已發行普通股之本公司股份面值與所收購附屬公司相關資產淨值之間的差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂),在若干情況下本公司之繳納盈餘可分派予股東。然而,本公司不可從繳納盈餘宣派或支付股息或派發,倘若:

- (1) 不能或於支付後不能支付到期繳付的債務,或
- (2) 其資產的可變現值因此少於其債務、已發行股本及股份溢價賬的總和。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

34. 董事及僱員之酬金

本集團支付予董事及五位最高薪僱員(包括董事及僱員)之酬金詳情如下：

(a) 董事酬金

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
袍金		
執行董事	—	—
非執行董事	60	60
	60	60
其他酬金		
薪金及其他福利	4,144	3,501
向定額供款退休計劃供款	46	63
	4,190	3,564
	4,250	3,624

董事酬金之分佈組別如下：

	二零零三年 董事數目	二零零二年 董事數目
港幣0元－港幣1,000,000元	8	8
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	2	1

34. 董事及僱員之酬金 (續)

(b) 五位最高薪僱員

本集團五位最高薪僱員包括三名(二零零二年：兩名)本公司董事；彼等之薪金詳情載於上文。其餘兩名(二零零二年：三名)人士之酬金如下：

	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	1,745	2,078
向定額供款退休計劃供款	24	30

餘下二名(二零零二年：三名)人士各自之酬金均介乎港幣零元 — 港幣1,000,000元之間。

35. 退休福利計劃

本集團已加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，而強積金計劃已按強制性公積金條例由強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團，由獨立受託人控制之基金持有。按強積金計劃之規則，僱主及僱員須各自按規則訂明之比率，向該計劃作出供款。本集團有關強積金計劃之責任只限於按該計劃作出所需之供款。遭沒收之供款不得用作抵銷日後年度之應付供款。

由強積金計劃引致之退休福利計劃供款自損益賬扣除，相當於本集團按該計劃之規則訂明之比率向基金所作之供款。

本公司旗下中國附屬公司之僱員須參加由地方市政府管理之定額供款退休計劃。中國附屬公司須按僱員薪金3%至8%之比率向計劃供款，作為僱員獲享之退休福利之資金。本集團並無就中國附屬公司僱員之退休福利承擔其他責任。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

35. 退休福利計劃(續)

為董事及僱員作出之退休福利計劃供款已在本年度之本集團損益表處理，請情如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
計劃供款毛額	364	416

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，根據本公司與最終控股公司於二零零三年十月十三日訂立之解除契據，最終控股公司豁免本公司所欠之應計貸款利息港幣46,064,000元(二零零二年：無)。

(b) 收購附屬公司

	二零零三年 港幣千元
收購之淨資產：	
物業、廠房及設備	292
投資物業	1,750
無形資產	4,029
存貨	2
預付款項及其他應收款項	1,371
銀行結存及現金	211
計提款項及其他應付項款	(3,302)
少數股東權益	(4,029)
	324
商譽	7,026
	7,350
支付方式：	
現金	7,350

36. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 就收購附屬公司之現金及現金等價物之淨流出所作之分析

	二零零三年 港幣千元
現金代價	(7,350)
獲得銀行結餘及現金	211
就收購附屬公司之現金及現金等價物淨流出	(7,139)

(d) 出售附屬公司

	二零零三年 港幣千元
出售之淨資產：	
應收賬款、預付款項及按金	325
銀行結餘及現金	17
應付賬款及計提費用	(89)
	253
出售附屬公司之虧損	(203)
代價	50
支付方式：	
現金	50

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註(續)

(e) 就出售一間附屬公司所產生之現金及現金等價物之淨現金流業所作之分析如下：

	二零零三年 港幣千元
出售之現金及現金等價物：	
銀行結存及現金	(17)
已收現金代價	50
就收購附屬公司之現金及現金等價物淨流出	33

37. 關連方交易

董事認為，下列於年內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

- (a) 於二零零三年一月一日，本公司之全資附屬公司與一間關聯公司就位於中國廣州之租賃物業訂立租賃協議（「舊協議」），作辦公室用途，租期由二零零三年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止十二個月，月租及管理費為港幣73,912.36元，而主席與本公司一名執行董事於該關聯公司擁有權益。舊協議已於二零零三年十一月三十日終止，而訂約雙方就租賃位於同一幢大廈另一個物業單位訂立新租賃協議，租期由二零零三年十二月一日起至二零零四年十一月三十日止十二個月，月租為港幣61,097.00元。
- (b) 於二零零三年三月二十五日，最終控股公司原先於二零零零年十一月二十一日所授出本金額為港幣約214,756,000元之無抵押貸款融資經已按相同之主要條款及條件續期至二零零五年三月二十四日。
- (c) 於二零零三年五月二十七日，主席與本公司一名執行董事擁有權益之一間關聯公司貸予本公司一間全資附屬公司一筆本金總額最多為港幣50,000,000元之無抵押循環貸款融資。該貸款之年息率為港元最優惠借貸利率加2厘。最後到期日為二零零六年五月二十六日。於結算日已動用約港幣18,000,000元。
- (d) 根據本公司與最終控股公司於二零零三年十月十三日訂立之解除契據，最終控股公司明確地、不可撤回及無條件解除及撤銷本公司有關欠最終控股公司之貸款而於九月三十日仍未償還為數約港幣46,064,000元之應計利息之債務及責任。

37. 關連方交易 (續)

(e) 年內，欠最終控股公司之應計利息之款額為港幣14,433,000元(二零零二年：港幣14,725,000元)。

38. 經營租約安排

本集團根據經營租約出租其所有投資物業，租期平均為三年。根據不可撤銷經營租約未來應收之最低總租金如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
一年內	58,297	65,594
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	37,591	64,643
	95,888	130,237

39. 承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零零三年十二月三十一日，本集團根據某物業之不能終止經營租賃於一年內之應付租賃款項為港幣672,000元(二零零二年：無)。本集團根據經營租賃承租某物業為期一年。該租賃並無包括任何或然租金。

(b) 資本承擔

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
有關向中國附屬公司出資之承擔	145,080	34,000

在總資本承擔中，出資中國附屬公司之港幣13,600,000元於十二個月內到期。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

40. 或然負債

物業訴訟

- (a) 一宗就本公司一間附屬公司購置元朗若干物業之物業訴訟目前仍在進行中，在該交易中，該附屬公司已支付按金港幣65,000,000元。該交易經已告吹而上述按金港幣65,000,000元已被賣方沒收。根據本公司所得之法律意見，該附屬公司之股東除堂費外，不會招致進一步之責任。
- (b) 於結算日，本公司並無就授予附屬公司之已動用銀行信貸合共港幣816,798,000元（二零零二年：港幣829,913,000元）出具擔保之或然負債於財務報表中作出撥備。

41. 結算日後事項

1. 於二零零四年二月十三日，本公司之控股股東 Ko Bee Limited（「Ko Bee」）與華富嘉洛證券有限公司及本公司訂立一項協議，內容關於以配售價每股股份港幣2.20元配售5,500,000股現有股份及以認購價每股股份港幣2.20元認購13,939,688股新股份。Ko Bee 應付之代價為約港幣30,670,000元，部份將藉著與本公司結欠 Ko Bee 之部份無抵押計息貸款（「股東貸款」）約18,570,000港元互相抵銷之方式支付，而餘額約港幣12,100,000元則以現金支付。
2. 於二零零四年三月十七日，Ko Bee 與本公司訂立貸款資本化協議，據此，Ko Bee 同意以每股股份港幣2.55元認購17,000,000股本公司之新股份。代價港幣43,350,000元將藉著與同等金額之股東貸款互相抵銷之方式支付。貸款資本化構成本公司之關連交易，並待本公司之獨立股東在將於二零零四年五月五日召開之股東特別大會上批准後方可作實。

42. 比較數字

若干比較數字已重新編排分類以配合本年的呈報方式。

43. 批准財務報表

第25至86頁之財務報表已於二零零四年四月二十一日獲董事會批准。