

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

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。

根據本集團於年內進行之重組(「集團重組」)，(i) 本公司從事酒店及消閒業務之若干附屬公司之已發行股本已出售予Apex Quality Group Limited(「Apex」)，Apex透過發行股份支付有關代價，隨後成為本公司之全資附屬公司；(ii) 本公司於Apex所收購從事酒店及消閒業務之附屬公司之間的集團內部結餘悉數轉讓；(iii) 欠付本公司主要股東中策集團有限公司之款項由本公司轉讓予Apex；及(iv) Apex股份於上述轉讓完成時按以股代息形式分派予股東。

二零零三年十二月十二日集團重組完成後，本公司不再是Apex之控股公司，亦不再從事酒店及消閒業務，有關集團重組之詳情載列於二零零三年十月三十一日本公司之通函。

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46。

2. 採用香港會計報告準則

本集團於本年度首次採納下列由香港會計師公會頒佈之香港會計報告準則，該準則包括會計實務準則及香港會計師公會批准之解釋。

所得稅

本集團於本年度採納會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」。實施會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響與遞延稅項有關。會計實務準則第12號(經修訂)要求採納資產負債表負債法，凡財務報表內資產與負債之賬面值與該等資產與負債作為計算應課稅溢利所採用之相應稅基的價值之間的臨時性差異，均須確認為遞延稅項，只有少數情況例外。由於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特殊過渡規定，新會計政策已作追溯性應用。由於會計政策發生變更，二零零二年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備(附註16)以及遞延負債(附註35)之餘額增加243,105,000港元。而二零零二年之比較數字亦相應重列。採納該會計實務準則對當前或過往會計期間之業績並無重大影響。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

3. 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)並列入綜合收入表中。

商譽

如綜合賬戶時，收購附屬公司之代價高於本集團所佔該附屬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

如收購附屬公司之代價低於本集團所佔該附屬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，於有關虧損及支出產生年度撥回收入項下。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入。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，則即時列為收入。

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。

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。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計準則(續)

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。倘虧損較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。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

3. 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政策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、根據本集團之會計政策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。

收費道路乃自收費道路開始商業營運日期起，按於收費公路經營之有關公司各合營期之剩餘期間實際交通量與管理層估計之預期交通總流量之比例，或參照獨立交通顧問編製之交通預測報告，計算折舊以撇銷其成本。

其他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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

3. 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之估計可收回款額，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收購資產之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、發展成本及有關物業應計之其他直接成本。

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。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計準則(續)

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。

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，減去推廣及出售之一切費用而釐定。

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。匯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。所產生之匯兌差額(如有)乃列作股本並將撥入本集團之換算儲備。有關匯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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計準則(續)

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額

現時應付稅項乃根據本年度業績計算。應課稅溢利與收益表所報之純利有所不同，因應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣除之收入或支出項目，亦不包括永遠並非應課稅或可扣除之收益表項目。本集團本期稅項乃按現行稅率成結算日時實際確立之稅率計算。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相應稅基間之差異預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產則就可能將應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。倘暫時差異源自商譽(或負商譽)或源自於並不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中其他資產及負債之初步確認(商業合併除外)，該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就源自於附屬公司及聯營公司之投資之應課稅暫時差異而確認，本集團能控制暫時差異之逆轉及暫時差異大概不會於可見將來逆轉者除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日均作檢討，並就大概不再有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產而減少。

遞延稅項以預期於償還負債或資產變現之期間所應用之稅率計算。遞延稅項自收益表扣除或計入收益表，惟有關直接於股本扣除或計入股本之項目除外，在此情況下，遞延稅項亦撥入股本處理。

倘遞延稅項資產及負債與相同稅務當局所徵收之所得稅有關，而本集團擬按淨額基準結算其現有稅項資產及負債，則抵銷遞延稅項資產及負債。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 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：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
酒店營運	120,066	56,642
出售物業	—	51,231
物業租金收入	12,517	7,401
收費公路收入	—	66,418
	<u>132,583</u>	<u>181,692</u>

5. 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兩大類別：物業銷售及發展以及物業租賃。本集團按此分類基準呈報其基本分類資料。

主要業務如下：

物業銷售及發展 — 銷售及發展物業

物業租賃 — 出租物業

根據集團重組，本集團於過往年度從事之酒店營運業務已於二零零三年十二月十二日終止(見附註9)。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及地區分類資料(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止業務	合計 千港元
	物業 銷售及發展 千港元	物業租賃 千港元	其他業務 千港元	酒店營運 千港元	
營業額					
向外銷售	—	12,517	—	120,066	132,583
業績					
分類業績	(5,331)	(1)	4,651	(121,792)	(122,473)
未分類企業支出					(25,839)
經營虧損					(148,312)
融資成本					(36,391)
除稅前虧損					(184,703)
		物業銷售及 物業發展 千港元		租賃 千港元	合計 千港元
資產					
分類資產		294,741		313,724	608,465
未分類企業資產					5,217
綜合資產總值					613,682
負債					
分類負債		97,794		18,214	116,008
未分類企業負債					133,581
綜合負債總值					249,589

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及地區分類資料(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度(續)

其他資料

	持續經營業務			已終止業務	合計
	物業 銷售及發展 千港元	物業租賃 千港元	其他業務 千港元	酒店營運 千港元	
資本增加	24,208	—	—	9,219	33,427
折舊及攤銷	—	58	1,314	19,659	21,031
減值虧損及重估減少	4,927	1,317	—	128,259	134,503
負商譽之解除	—	—	—	(872)	(872)
證券投資之未變現虧損	—	—	26	—	26
攤銷銀行借款安排費用	—	—	—	424	424

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及地區分類資料(續)

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 千港元
	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	其他業務 千港元	收費 公路營運 千港元	酒店營運 千港元	
營業額						
向外銷售	51,231	7,401	—	66,418	56,642	181,692
業績						
分類業績	(7,418)	(8,515)	(272)	(45,968)	(517)	(62,690)
未分類企業支出						(29,541)
經營虧損						(92,231)
融資成本						(44,680)
攤佔聯營公司業績						(151)
除稅前虧損						(137,062)

	持續經營業務		已終止業務		合計 千港元
	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	租賃營運 千港元		
資產					
分類資產	540,346	56,818	1,813,795		2,410,959
未分類企業資產					125,570
綜合資產總值					2,536,529
負債					
分類負債	115,019	3,384	89,612		208,015
未分類企業負債					1,277,423
綜合負債總值					1,485,438

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及地區分類資料(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度(續)

其他資料

	持續經營業務			已終止業務		
	物業銷售 及發展	物業租賃	其他業務	收費 公路營運	酒店營運	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資本增加	20,690	8	13	3,868	1,196,389	1,220,968
融資租約下之						
資本增加	—	—	—	—	3,277	3,277
折舊及攤銷	31	29	1,362	27,457	2,106	30,985
減值虧損及重估減少	1,185	9,069	—	70,467	—	80,721
負商譽之解除	—	—	—	—	(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

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 業務及地區分類資料(續)

地區分類

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中華人民共和國(「中國」)	78,347	123,806
香港	63,887	58,878
	142,234	182,684

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中國	611,622	1,631,068	30,930	571,944
香港	2,060	901,223	2,497	652,301
其他	—	4,238	—	—
	613,682	2,536,529	33,427	1,224,245

6. 減值虧損及重估減少

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
以下各項之減值虧損及重估減少：		
— 酒店物業	110,259	—
— 投資付款	18,000	—
— 發展中／待發展物業	4,400	—
— 投資物業	1,317	9,069
— 興建中物業	527	—
— 收費公路	—	70,467
— 待售物業	—	1,185
	134,503	80,721

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

7. 經營虧損

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
董事酬金(附註10)	4,568	1,392
其他員工成本	59,763	40,839
員工成本總額	64,331	42,231
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	(1,419)	(1,241)
	<u>62,912</u>	<u>40,990</u>
折舊及攤銷	21,031	30,985
核數師酬金	1,288	1,310
已確認存貨成本	9,764	17,099
已出售物業成本	—	51,795
證券投資之未變現虧損	26	412
呆壞賬準備	—	511
出售物業、廠房及設備之虧損	172	—
並已計及：		
負商譽解除(已計入其他經營收入)	872	107
出售物業、廠房及設備之收益	—	3
出售證券投資之收益	1,041	—
利息收入	126	302
扣除支銷2,108,000港元(二零零二年：1,772,000港元) 後之物業租金收入淨額	<u>18,888</u>	<u>12,207</u>

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4,523,000港元(二零零二年：3,115,000港元)。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於下列各項之利息		
— 毋須於五年內全數償還之銀行借款	12,180	37,689
— 須於五年內全數償還之其他借款	6,613	5,586
— 融資租約	262	177
— 結欠關連公司款項	3,214	—
— 可換股票據	1,363	108
— 承兌票據	12,335	1,085
銀行借款安排費用攤銷	424	35
	<u>36,391</u>	<u>44,680</u>

9. 已終止業務

根據附註1所載之本集團重組，本集團於年內轉讓該等從事酒店及消閒業務之附屬公司權益予Apex，並將Apex股份分派予本公司股東，由此終止本集團之酒店營運及消閒業務。

於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，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。

Apex及豐立截至出售日期止期間之業績及資產及負債於出售日期之賬面值已分別於附註5及附註36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

10. 董事酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金		
— 獨立非執行董事	255	200
其他酬金		
— 執行董事		
薪金及福利	4,289	1,176
退休福利計劃供款	24	16
	<u>4,568</u>	<u>1,392</u>

酬金款額介乎下列範圍之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	12	9
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
	<u>14</u>	<u>9</u>

11. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士包括兩位本公司董事(二零零二年：兩位董事)，其酬金詳情載列於附註10。其他最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
酬金、薪金及福利	1,626	1,885
退休福利計劃供款	36	36
	<u>1,662</u>	<u>1,921</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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

12. 稅項

截至二零零三年十二月三十一日止年度之稅項減免指遞延稅項減免。

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。

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於兩個年度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各年度之其他司法權區稅項提撥準備。

本年度之稅項減免與收益表所載之除稅前虧損對賬如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前虧損	<u>(184,703)</u>	<u>(137,062)</u>
按國內所得稅率17.5%計算之稅項(二零零二年：16%)	(32,323)	(21,930)
釐定應課稅溢利時不可扣除費用之稅務影響	6,394	1,361
未確認之稅項虧損之稅務影響	21,940	53,629
毋須繳納任何司法權區稅項之收入產生之稅務影響	(957)	(3,276)
於其他司法權區營運之附屬公司 因稅率差異產生之影響	<u>(5,709)</u>	<u>(29,784)</u>
	<u>(10,655)</u>	<u>—</u>

遞延稅項負債之詳情載於附註35。

13. 分派

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分派	<u>444,426</u>	<u>—</u>

根據本集團重組，Apex股份已按照每股本公司現有已發行股份分派一股Apex股份之基準，實物分派予本公司股東。分派金額為本公司於完成本集團重組當日對Apex之投資成本。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

14. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損淨額170,207,000港元(二零零二年：99,810,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數277,408,596股(二零零一年：147,881,656股)計算。

用於計算截至二零零二年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損之普通股加權平均數，已就每股面值0.002港元之十股普通股合併為每股面值0.02港元之一股普通股所產生之影響作追溯調整，詳情載於附註28。

由於並無已發行攤薄之替在股份，故無呈列每股攤薄虧損。

15. 投資物業

	本集團 千港元
估值	
於二零零三年一月一日	283,272
重估虧損	<u>(1,317)</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u><u>281,955</u></u>

本集團投資物業於二零零三年十二月三十一日之估值乃由獨立合資格專業估值師行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1,317,000港元(二零零二年：9,069,000港元)，並自截至二零零三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。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	興建中 物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、設備 及汽車 千港元	酒店物業 千港元	總額 千港元
本集團						
成本						
於二零零三年一月一日						
— 按原賬	914	255,773	16,556	73,383	1,386,192	1,732,818
— 採納經修訂會計實務準則 第12條所作調整	—	—	—	—	253,924	253,924
— 重列	914	255,773	16,556	73,383	1,640,116	1,986,742
增添	489	2,775	5,382	3,837	—	12,483
出售	—	—	—	(1,847)	—	(1,847)
出售附屬公司(附註36)	—	—	(21,938)	(70,701)	(1,640,116)	(1,732,755)
於二零零三年十二月三十一日	1,403	258,548	—	4,672	—	264,623
折舊、攤銷及減值						
於二零零三年一月一日						
— 按原賬	—	155,139	3,351	11,317	61,318	231,125
— 採納經修訂會計實務準則 第12條所作調整	—	—	—	—	10,819	10,819
— 重列	—	155,139	3,351	11,317	72,137	241,944
本年度扣除	—	—	2,680	18,351	—	21,031
本年度減值虧損	—	527	—	—	110,259	110,786
出售後撤銷	—	—	—	(1,438)	—	(1,438)
出售附屬公司時 撤銷(附註36)	—	—	(6,031)	(24,114)	(182,396)	(212,541)
於二零零三年十二月三十一日	—	155,666	—	4,116	—	159,782
賬面淨值						
於二零零三年十二月三十一日	1,403	102,882	—	556	—	104,841
於二零零二年十二月三十一日						
— 重列	914	100,634	13,205	62,066	1,567,979	1,744,798

- (a) 在中國之興建中物業乃根據中期土地使用權持有。年內，本集團董事會已參照獨立專業估值師行永利行評值顧問有限公司按公開市值基準所作之估值，對興建中物業進行重新評估，計算所得之減值虧損約為527,000港元，已於現年度之綜合收益表內入賬。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

(b) 酒店物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
根據長期租約在香港持有之物業	—	683,436
根據中期土地使用權在中國持有之物業	—	884,543
	<u>—</u>	<u>1,567,979</u>

年內，本集團已參照獨立專業估值師行永利行評值顧問有限公司按公開市值基準所作之估值，按照折現現金流量法，分別採用折扣率9%、7%及9%，就於廣州、香港及北京持有之物業計算所得之減值虧損分別為24,033,000港元、47,431,000港元及38,795,000港元，並已於綜合收益表內入賬。

(c) 於二零零二年十二月三十一日，傢俬、設備及汽車之賬面淨值包括根據融資租約持有之資產之有關款額3,046,000港元。

17. 發展中／待發展物業

	本集團 千港元
成本	
於二零零三年一月一日	326,581
已付發展成本	<u>20,944</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>347,525</u>
減值	
於二零零三年一月一日	184,525
本年度確認之減值虧損	<u>4,400</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>188,925</u>
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	<u>158,600</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>142,056</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. 發展中／待發展物業(續)

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：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中期土地使用權	111,000	111,000
長期土地使用權	47,600	31,056
	158,600	142,056

該年度期間，本集團董事參考獨立專業估值師行永利行評值顧問有限公司根據公開市場基準所作出之估值，重新評估發展中物業之賬面金額。約達4,400,000港元之減值虧損已被確定，並於當年度綜合損益賬中確認。

18. 負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零三年一月一日	18,796
出售附屬公司(附註36)	(18,796)
於二零零三年十二月三十一日	—
解除至收入	
於二零零三年一月一日	(107)
年內解除	(872)
出售附屬公司時撇銷(附註36)	979
於二零零三年十二月三十一日	—
賬面值	
於二零零三年十二月三十一日	—
於二零零二年十二月三十一日	18,689

負商譽已根據直線法按二十年解除至收入。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本	—	3,219,175
附屬公司欠款	1,213,071	775,023
	1,213,071	3,994,198
減：減值虧損／可追回款項撥備	(749,324)	(2,840,448)
	463,747	1,153,750

董事鑑於現時之市況已重新評估附屬公司資產於結算日之賬面值，且已確認於附屬公司之投資成本減值虧損以及應收附屬公司欠款撥備約749,324,000港元(二零零二年：2,840,448,000港元)。

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二零零三年十二月三十一日之詳情載於附註46。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

20. 證券投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
其他香港之投資上市股本證券	—	3,648
香港以外之投資證券		
上市股本證券	—	3,636
非上市股本證券	—	603
總額及呈報為非流動	—	4,239
總額	—	7,887
上市證券之市值	—	7,284
為呈報而分析之賬面值：		
流動	—	4,251
非流動	—	3,636
	—	7,887

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

21. 投資付款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收購附屬公司權益付款	—	183,000	—	75,000

附註：

- (a) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本集團訂立一份有條件協議(「協議」)，向永安收購Shropshire Property Limited ("Shropshire")之所有股本及股東貸款，代價為108,000,000港元(「代價」)，以本公司發行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。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。

年內，本集團經參考獨立估值師行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，採納折現現金流量法，按折扣率12%重新評估Shropshire之賬面值。釐定減值虧損18,000,000港元，已於截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合收益表內入賬。

根據本集團重組，此項投資付款已於截至二零零三年十二月三十一日止年度內出售。

- (b) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本公司根據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之諒解備忘錄，已付款75,000,000港元。於二零零三年十二月十二日，本公司已終止該項投資意向，所付按金已全部退回。

有關詳情載於本公司於二零零三年十二月十二日發出之公告。

22. 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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

23. 待售物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	31,793	32,880
收購附屬公司時取得	—	51,893
出售	—	(51,795)
出售附屬公司(附註36)	(98)	—
減值虧損	—	(1,185)
	31,695	31,793

待售物業之賬面值計有：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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	3,695
— 香港	—	98
	31,695	31,793

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。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

24. 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128,000港元(二零零二年：11,712,000港元)，有關之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
零至九十日	128	10,198
九十一日至一百八十日	—	1,514
	<u>128</u>	<u>11,712</u>

25. 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1,623,000港元(二零零二年：6,520,000港元)，其賬齡均在九十日以內。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

26. 融資租約承擔

	最低租金		最低租金之現值	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應付融資租約款項				
一年內	—	1,284	—	1,022
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	—	1,607	—	1,468
	—	2,891	—	2,490
減：日後之財務費用	—	(401)	—	—
租約承擔之現值	—	2,490	—	2,490
減：一年內到期償還 並列作流動負債之款項			—	(1,022)
一年後到期之款項			—	1,468

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%。息率則按合約利率釐定。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。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

27. 銀行及其他借款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行借款	—	385,680	—	—
其他借款	130,000	114,000	130,000	114,000
	130,000	499,680	130,000	114,000
減：未攤銷銀行借款 安排費用	—	(2,652)	—	—
	130,000	497,028	130,000	114,000
已抵押	—	383,028	—	—
未抵押	130,000	114,000	130,000	114,000
	130,000	497,028	130,000	114,000
上述借款之到期日情況如下：				
一年內	80,000	28,640	80,000	—
一年之後但不超過兩年	50,000	142,640	50,000	114,000
兩年之後但不超過五年	—	85,920	—	—
超過五年	—	239,828	—	—
	130,000	497,028	130,000	114,000
減：一年內到期並列作流動 並列作流動負債之款項	(80,000)	(28,640)	(80,000)	—
一年後到期之款項	50,000	468,388	50,000	114,000

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

28. 股本

	股份數目	價值 千美元
法定		
於二零零二年一月一日，每股面值0.02美元普通股	1,900,000,000	38,000
增添	17,100,000,000	342,000
	<hr/>	<hr/>
於二零零二年十二月三十一日	19,000,000,000	380,000
拆細為10股每股面值0.002美元的股份	171,000,000,000	—
	<hr/>	<hr/>
每股面值0.002 美元普通股	190,000,000,000	380,000
股份合併	(171,000,000,000)	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日，每股0.02 美元普通股	<u>19,000,000,000</u>	<u>380,000</u>
	股份數目	價值 千美元
已發行及繳足		
於二零零二年一月一日，每股面值0.02美元普通股	1,362,419,295	212,537
發行新股	1,411,666,666	220,220
	<hr/>	<hr/>
於二零零二年十二月三十一日	2,774,085,961	432,757
面值調整	—	(389,481)
	<hr/>	<hr/>
每股面值0.002美元普通股	2,774,085,961	43,276
股份合併	(2,496,677,365)	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日，每股面值0.02美元普通股	<u>277,408,596</u>	<u>43,276</u>

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

28. 股本(續)

根據於二零零三年十一月二十六日舉行之股東特別大會通過之決議案，本集團進行下列資本重組(「資本重組」)，其中包括：

- 已發行普通股面值自每股0.02美元降至每股0.002美元，並有約389,481,000港元由股本撥入實繳盈餘(「股本削減」)。
- 約271,023,000港元股份溢價撥入實繳盈餘。
- 本公司法定但未發行股本之每股面值0.02美元之普通股拆細為10股每股面值0.002美元之股份(「股份拆細」)
- 本公司法定已發行及未發行股本之每股面值0.002美元之普通股10股合併為1股每股面值0.02美元之股份(「經合併股份」)(「股份合併」)。

資本重組之詳情載於二零零三年十月三十一日致本公司股東之通函。

29. 購股權

本公司於二零零二年六月四日採納一項新的購股權計劃(「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其任何附屬公司之僱員、行政人員或高級職員、董事及本公司或其任何附屬公司之任何商業顧問、代理、法律或金融顧問(「參與者」)給予激勵及表彰。二零零二年計劃將於二零一二年六月三日屆滿。根據二零零二年計劃，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，以認購本公司股份。行使價由董事會釐定，且該價格不得低於以下之最高者

- (a) 購股權授出當日(須為營業日，且就此而言，須作為董事會建議授出購股權之會議當日)於聯交所每日報價中所列之正式收市價；
- (b) 股份在緊接授出購股權當日前五個營業日於聯交所每日報價中之正式平均收市價；及
- (c) 股份面值

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

29. 購股權(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13,624,193股(經作出股份合併之調整)，相當於本公司於採納二零零二年計劃之日已發行股本之10%或本報告日期已發行股本之約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，本公司及其附屬公司之任何董事或僱員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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

30. 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
本公司					
於二零零二年一月一日	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	271,023	945	3,088,504	(2,834,581)	525,891
資產重組(附註28)	(271,023)	—	660,504	—	389,481
抵消實繳盈餘	—	—	(2,834,581)	2,834,581	—
本年度虧損淨額	—	—	—	(180,133)	(180,133)
分派(附註13)	—	—	(444,426)	—	(444,426)
於二零零三年 十二月三十一日	—	945	470,001	(180,133)	290,813

附註：

(a) 本公司之資產儲備指資產贖回儲備基金。

(b) 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總額約3,088,504,000港元；因年度內資本重組引致之金額約660,504,000港元；本公司虧絀約達2,834,581,000港元；及因集團重組引致之分派約達444,426,000港元。

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。

於二零零三年十二月三十一日，可供分派予股東之儲備為289,868,000港元(二零零二年：253,923,000港元)，相當於實繳盈餘470,001,000港元(二零零二年：3,088,504,000港元)，扣除虧損180,133,000港元(二零零二年：2,834,581,000港元)。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

31. 應付關連公司之款項

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。根據集團重組，該筆款項於年內轉撥予Apex。

32. 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。

33. 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(「百仕達」)發行可換股票據。該票據為無抵押、按年息2釐計息，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3.00港元(經作出股份合併之調整)之價格轉換為本公司股份。

於二零零三年十二月十二日，本公司贖回全部可換股票據並退回9,000,000港元按金(包括百仕達就終止可換股票據配售協議於二零零二年十二月三十一日作出之貿易及其他應付款項)。有關詳情載於本公司二零零三年十二月三十一日之公告。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

34. 承兌票據

本集團

於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本公司全資附屬公司Clever Basin Holdings Limited ("Clever Basin")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釐之年利率計息，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，須於二零零七年十二月一日償還。

年內，承兌票據於Clever Basin售予Apex後出售，而Apex之股份隨後根據附註1所載之集團重組分配予本公司股東。

35. 延遲稅項負債

酒店物業應佔臨時差額之遞延稅項負債淨額於年內之變動如下：

	千港元
於二零零二年一月一日	
— 前期報告	—
— 根據《會計實務準則》第12號(經修訂)作出調整	41,522
	<hr/>
— 經重述	41,522
收購附屬公司	201,583
	<hr/>
於二零零二年十二月三十一日	243,105
計入本年度收入	(10,655)
透過分派出售附屬公司	(232,450)
	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日	<hr/> <hr/>

於結算日，本集團抵消未來溢利之累計稅項虧損為88,258,338港元(二零零二年：513,540,257港元)。並未就不可測之未來溢利來源產生之累計稅項虧損確認任何延遲稅項資產。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

36. 收購附屬公司

根據集團重組，本公司於年內已透過按類分派之方式出售Apex(有關詳情載於附註1)。

於二零零二年六月十四日，本公司以代價43,200,000港元出售其於Tenways Investments Limited(「Tenways」)之全部權益及股東貸款，支付方式為收購65%之Wintime權益(附註37)。於二零零二年十一月二十六日，本公司之全資附屬公司長江資源有限公司出售其於豐立中之全部權益，後者持有Longchen Xingyuan之60%權益。

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	1,520,214	718,357
負商譽	(17,817)	—
證券投資	23	81
投資付款	90,000	—
會所債券證	713	—
待售物業	98	—
存貨	4,022	—
應收被投資公司之貸款	—	41,277
給予承包商之墊款	—	9,439
貿易及其他應收款項	59,088	4,028
銀行結餘及現金	21,337	7,469
貿易及其他應付款項	(105,104)	(144,110)
融資租約中之債務	(1,467)	—
銀行及其他借款	(378,642)	(514,981)
延遲稅項	(232,450)	—
承兌票據	(365,000)	—
應付關連公司之款項	(81,406)	—
借出附屬公司少數股東貸款	(187)	(18,434)
少數股東權益	(68,996)	—
	444,426	103,126

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

36. 收購附屬公司(續)

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
支付方式／呈列方式：		
附屬公司權益	—	43,200
已收現金代價	—	59,926
分派(附註38)	444,426	—
	444,426	103,126
出售附屬公司之現金及 現金等額(流出)流入淨額之分析：		
已收代價	—	59,926
已出售銀行結餘及現金	(21,337)	(7,469)
出售附屬公司之現金及現金等額(流出)流入淨額	(21,337)	52,457

年內出售附屬公司為本集團之營業額帶來120,066,000港元(二零零二年：66,418,000港元)之貢獻，亦為本集團之經營虧損造成121,792,000港元之虧損(二零零二年：45,968,000港元之虧損)。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

37. 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36。

於二零零二年十二月二日，本公司及其附屬公司已收購從事酒店及休閒業務的Shropshire、Rosedale Hotel Group Limited及Makerston。

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	1,387,049
投資付款	—	108,000
待售物業	—	51,893
存貨	—	6,140
貿易及其他應收款項	—	14,782
銀行結餘及現金	—	9,459
貿易及其他應付款項	—	(49,676)
延遲稅項	—	(201,583)
銀行借款	—	(382,993)
	—	943,071
減：於較早前收購及分類為聯營公司之權益	—	(8,075)
	—	934,996
因收購而產生之負商譽	—	(18,796)
總代價	—	916,200

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司(續)

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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
	<u>—</u>	<u>916,200</u>
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
收購之銀行結餘及現金	—	(9,459)
	<u>—</u>	<u>390,541</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度內收購之附屬公司為本集團之營業額帶來62,013,000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。

附註：

截至二零零二年十二月三十一日止年度內所發行之股份，較二零零二年十二月二日(即收購Shropshire之交易完成前之交易日)於聯交所之收市價每股0.16港元溢價約88%。由於當時市況低迷，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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

38. 主要非現金交易

截至二零零三年十二月三十一日之年度內，根據集團重組，Apex股份按以股代息形式分派予本公司股東，基準為每股本公司現有已發行股份獲派一股Apex股份。特別股息之數額約為444,426,000港元呈列為於集團重組完成之日獲派本集團於Apex淨資產中所佔份額。

截至二零零二年十二月三十一日之年度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。

39. 資本承擔

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
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	33,039	43,108
— 興建中物業	129,393	129,393
	162,432	172,501

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

40. 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3,067,000港元(二零零二年：2,959,000港元)之租金。經營租約租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。

於二零零二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約須於一年內支付之最低租金承擔約為318,000港元(二零零二年：零)。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入約為20,996,000港元(二零零二年：13,979,000港元)。現時持有之所有物業於未來三至七年多數有租戶承租。

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	11,614	20,781
第二至第五年(包括首尾兩年)	40,483	66,897
五年以上	91,794	101,916
	<u>143,891</u>	<u>189,594</u>

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

41. 或然負債

擔保

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 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	—	—	—	387,347
第三方	14,045	14,045	14,045	14,045
	14,045	14,045	14,045	401,392

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，該等法律程序仍在進行中。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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

41. 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。

42. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團將賬面值為16,628,000港元之發展中／待發展物業之若干部份抵押予銀行，以獲取供第三方使用之銀行信貸。

於二零零二年十二月三十一日，本集團以下列資產作為借款抵押：

(a) 銀行借款

- 賬面值714,000,000港元之酒店物業若干部份(包括其整體部份)。
- 賬面值16,628,000港元之發展中／待發展物業之若干部份。
- 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，以及以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。

(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。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

43. 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(「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。

44. 結算日後事項

於結算日後發生以下事項：

- (a) 於二零零四年二月十二日，本公司全資附屬公司China Land Resources Limited與獨立第三方就以人民幣76,500,000元之代價，收購Super Ocean Limited (Super Ocean) 51%權益及股東貸款13,127,480港元簽訂一份意向書。本公司將透過發行44,415,000股每股1.625港元之公司股份籌集資金。意向書之條件達成日期自二零零四年三月三十一日延期至二零零四年四月三十日。

Super Ocean Limited擁有Beijing Fujingyuan Real-estate Development Company Limited 33%權益，因而有權發展位於北京東城區王府井地區第B9號地段之一項商用物業。

是次收購詳情載於本公司於二零零四年三月五日、二零零四年四月六日刊發之公告。

- (b) 於二零零三年十二月十九日，本公司主要股東Velocity International Limited (「Velocity」)提出強制性無條件現金要約，以現金每股0.644港元收購本公司所有已發行股份。是項收購詳情載於本公司股東於二零零三年十二月十九日訂立之通函。要約收購於二零零四年一月九日完成，Velocity透過此次強制性無條件現金要約收購增購10,276,752股本公司股份。於現金收購完成時，Velocity所持本公司權益增至53.0%。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

45. 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3,214,000港元(二零零二年：5,131,000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22及31披露。

46. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零零三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	
			%	%	
雅潤發展有限公司	100港元	香港	—	100	物業投資，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
中國置地集團有限公司	2港元	香港	—	100	管理服務，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

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

46. 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	
			%	%	
China Land Resources Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	暫無營業，香港
China Velocity Investments Limited (formerly known as HMD Securities Limited)	6,000,000港元	香港	—	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
其鋒	2港元	香港	—	100	投資控股，香港
Exburg Ltd.	1美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
Fast-Gain Worldwide Limited	100美元	英屬處女群島	—	100	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
Goldsmith Assets Limited	1美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
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
Holburn Properties Limited	1美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

46. 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	
			%	%	
港澳(持股人) 有限公司	2港元	香港	—	100	代理人服務， 香港
Hongkong Macau (International) Ltd. (前稱為 Cavalier Holdings Ltd.)	1美元	英屬處女群島	100	—	投資控股，香港
Hongkong Macau Secretarial Services Limited	2港元	香港	—	100	投資控股，香港
惠州燦榮房產有限公司 (「惠州燦榮」) (附註1及2)	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2)	11,020,000港元	中國	—	70	物業發展，中國
惠州緯通房產有限公司 (「惠州緯通」) (附註1及2)	109,200,000港元	中國	—	70	物業發展，中國
Meiner Investment Limited	1,000港元	香港	—	100	投資控股，香港
More Cash Ltd.	2美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

46. 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	
			%	%	
Pearlbond Properties Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，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	—	90	物業發展及 買賣，中國
緯通有限公司 (「緯通」)	2港元	香港	—	70	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. 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。