

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 1. 組織及主要業務

環球動力控股有限公司（「本公司」）根據百慕達一九八一年公司法，於一九八九年四月十日在百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載列於財務報表附註19。

於二零零二年十二月十二日，本公司訂立一份股份轉讓協議（「轉讓協議」），出售在中華人民共和國（「中國大陸」）若干附屬公司（「出售事項」），代價總額為人民幣4元，詳情如下：

- (i) 本集團於惠揚（廈門）房地產發展有限公司（「廈門房地產」）之全部100%權益。廈門房地產及其附屬公司經營若干物業發展項目，並負責一般貿易業務（「一般貿易業務」）；及
- (ii) 本集團於雅確有限公司（「雅確」）之全部100%權益。雅確及其附屬公司負責收費橋樑業務（「收費橋樑業務」）。

出售事項於二零零三年三月六日完成。出售一般貿易業務及收費橋樑業務被重新分類為「終止經營業務」，而根據會計實務準則第33條作出之額外披露資料載列於財務報表附註7(a)。

於二零零三年五月九日，本公司訂立一份協議，收購Easy Carry Trading Limited（「Easy Carry」）、Turbo Jet Development Limited（「Turbo Jet」）及Profit Guard International Limited（「Profit Guard」）之全部已發行股本，代價總額為39,000,000港元。Easy Carry、Turbo Jet及Profit Guard共同持有南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司100%註冊資本，該公司之業務為在中國大陸經營一間度假村酒店。

## 1. 組織及主要業務 (續)

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括一家之前遺漏的附屬公司—濱州惠豐三維農業發展有限公司之業績及財務狀況。關於該附屬公司之財務資料詳情如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	969	639
銷售成本	(192)	(307)
毛利	777	332
銷售及分銷費用	(10)	(54)
行政費用	(243)	(219)
除稅前溢利	524	59
稅項	—	—
年度溢利淨額	524	59
資產總值	7,558	7,036
負債總額	(55)	(58)

由於董事並不知悉該附屬公司之存在，故此在本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內遺漏該公司。

## 2. 編製基準

### (a) 不完整之賬冊及記錄

本財務報表乃根據本公司及其附屬公司存置之賬冊及記錄編製。然而，因本集團在一家附屬公司惠揚(黑龍江)實業有限公司(「黑龍江實業」)之投資遭一中國大陸法院凍結，故此未能取得黑龍江實業截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表。因此，本集團無法取得有關黑龍江實業財務報表於二零零三年一月一日年初結餘之充分憑證。

在本年度，本集團獲法院發出解禁令，而黑龍江實業截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表已列入本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內。因此，比較數據已相應重列。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 2. 編製基準(續)

#### (b) 集團賬目

本集團之賬目包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日之賬目。年內收購或出售之附屬公司之業績乃由收購生效日期起或截至出售生效日期止(倘適用)計入綜合收益表。本集團內所有公司之間之重大交易及結餘乃於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損乃指出售所得款項與本集團攤佔附屬公司之資產淨值連同先前並無在綜合收益表扣除或確認之任何商譽或資本儲備之差額。少數股東權益乃指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值所佔之權益。

### 3. 經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)之影響

在本年度，本集團首次採納之會計實務準則第12條「所得稅」經修訂，該準則在二零零三年一月一日或之後開始的會計期間內生效：

會計實務準則第12條(經修訂)規定因即期應課稅溢利或虧損引起之應付或可收回所得稅(即期稅項)及主要因應課稅及可扣減暫時性差異及承前未用稅項虧損而引起之未來期間應付或可收回所得稅(遞延稅項)之會計方法。

該項會計實務準則之修訂對本財務報表之主要影響詳述如下：

- (i) 關於稅務上之資本項目扣免與賬目上之折舊間產生之差異及其他應課稅及可扣減暫時性差異之遞延稅項資產及負債一般會全數撥備；而之前只會在遞延稅項資產或負債在可見將來有可能實現，方會就時差確認遞延稅項；
- (ii) 現時對有關附註須披露之資料較前所規定者更為深入。所披露之資料呈列於財務報表附註14及36，並包括本年度會計溢利與稅項支出之對賬。

採納該項經修訂會計實務準則對本集團之會計政策及財務報表所披露款額之主要影響概述於財務報表附註4(r)及附註36。

#### 4. 主要會計政策

本財務報表乃根據香港普遍採納之會計準則編撰及遵守香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）及香港公司條例之披露規定編制。此等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之有關披露規定。財務報表乃根據原訂成本法編撰。本集團採納之主要會計政策概要載列如下。

##### (a) 收入確認

收入乃在經濟利益可能歸於本集團及收入足以可靠地衡量之情況下始按下列基準確認：

- (i) 倘本集團既無參與涉及所出售之物業、投資及貨品擁有權之管理工作，亦無有效控制所出售之物業、投資及貨品，則銷售物業（預售發展中物業所得收入除外，其確認基準詳情載於下文有關「發展中物業」之會計政策）及出售投資與貨品所得收入，於擁有權所附帶之絕大部份風險及報酬均已轉歸買家時確認；
- (ii) 收費橋樑之路費收入（扣除營業稅）按實收基準確認；
- (iii) 來自提供服務之收入於涉及提供服務之交易結果能夠可靠估計時，並參考交易於結算日之完成階段後確認；及
- (iv) 利息收入根據未償還本金及實際適用利率按時間比例確認。

##### (b) 借貸成本

借貸成本於產生期間之收益表內列為支出，惟由於直接歸於收購、興建或製造該項需要一段長時間，方能帶至可作擬定用途或出售的資產而資本化之金額除外。

當資產之支出和借貸成本正在產生，以及將資產帶至可作擬定用途或出售所需之行動已在進行中，便開始將借貸成本合資格資產之部份成本。倘將合資格資產帶至其可作擬定用途或出售之行動已大致停止或完成，借貸成本資本化便暫停或終止。

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (c) 商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽乃指收購成本超出本集團佔所收購可辨認資產及負債於收購日期之公平價值之差額。收購附屬公司及聯營公司產生之負商譽乃指本集團佔所收購可辨認資產及負債於收購日期之公平價值超出收購成本之差額。

收購產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並按其五至二十年之估計可使用年期以直線法攤銷。倘負商譽關乎收購計劃內所確認且能可靠計算但並不代表於收購日期之可辨認負債之預期未來虧損及開支，則該部份負商譽乃於未來虧損及開支獲確認時在綜合收益表中確認為收入。

倘負商譽並非與於收購日期之可辨認預期未來虧損及開支有關，則負商譽乃按所收購應折舊／可攤銷資產之剩餘平均可使用年期於綜合收益表中予以有系統地確認。任何負商譽超出所收購非貨幣資產公平價值之數額乃即時確認為收入。

就聯營公司而言，任何未全面攤銷之商譽／負商譽(尚未於綜合收益表確認)乃計入其賬面值，而非作為一項獨立確認之資產列入綜合資產負債表。

出售附屬公司或聯營公司時，出售之盈虧乃參考出售日之資產淨值計算，當中包括仍未於綜合收益表全面攤銷／確認之商譽／負商譽應計數額及任何相關綜合儲備(如適用)。以往於收購時與綜合資本儲備對銷／計入綜合資本儲備之任何應計商譽／負商譽於出售時予以撥回，並計算在出售之盈虧內。

商譽(包括仍於綜合資本儲備對銷之商譽)之賬面值會逐年審核，並於認為有必要時就減值作出撇減。過往確認之商譽減值虧損並不予撥回，除非減值虧損乃因性質特殊且預期不會再次發生之特定外來事件所引致，而隨後發生之外來事件已抵銷該事件之影響。

#### 4. 主要會計政策 (續)

##### (d) 固定資產

###### (i) 固定資產

固定資產(在建工程除外)按成本減累積折舊及減值虧損入賬。一項資產之成本包括其購買價及任何令資產達致現時營運狀況及地點作擬定用途之直接應計成本。在資產投入運作後所引致之支出(如修理及保養費用)一般會於產生期間自收益表扣除。在能清楚證明有關支出已導致預期使用有關固定資產所得未來經濟效益增加之情況下,支出均撥作有關資產之額外成本。

每項資產之折舊均根據其估計可使用年期以直線法撇銷成本。就此採用之每年主要折舊率如下:

中期租約土地及樓宇	按租約年期
收費橋樑經營權	按合營期
租約物業裝修	按租約年期
廠房及機器	7% – 10%
傢俬及設備	7% – 20%
汽車	10% – 25%

於收益表內確認之出售或棄用固定資產之損益,乃出售收益淨額與有關資產賬面值間之差額。

###### (ii) 在建工程

在建工程指興建中之樓宇,乃按成本減任何減值虧損列賬,且不予折舊。成本包括直接興建成本。在建工程落成後及可供使用時,將重新分類為適當類別之固定資產。

##### (e) 發展中物業

發展中物業均持作出售用途列作流動資產及按成本及可變現淨值兩者之較低值入賬。成本包括有關發展項目之一切成本,包括財務費用及利息支出。可變現淨值乃根據估計之銷售收益淨額減除預期在落成及出售過程中所引致之額外成本後釐定。

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (e) 發展中物業 (續)

已預售之發展中物業之應計溢利乃按估計溢利總額，根據預售部份物業佔整個建築期間之比例確認，以反映發展進度，並按截至會計日期出現之建築成本比例計算，惟以截至完成之估計建築總成本為限，且不得超過已收之銷售按金，並作適當之或然撥備。

於工程完成前預售之發展中物業所收按金超過應佔經確認溢利之部份均列作流動負債。

#### (f) 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者計入資產負債表。成本乃按未售物業佔發展項目之土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值乃根據當時市況估計之出售所得款項淨額減估計銷售費用計算。

#### (g) 租約資產

凡資產擁有權之大部份風險及回報轉移至本集團之租約，均列作融資租約。凡資產擁有權之大部份風險及回報仍屬租賃公司所有之租約，均列作營業租約。

#### (i) 融資租約

倘本集團根據融資租約購入資產，則代表該租賃資產之公平價值之款項或該等資產之最低租金付款之現值(倘為較低金額)乃列作固定資產，而相應之負債在扣除融資支出後列為融資租約承擔。資產按有關租約年期以每年等額撇銷成本提撥折舊準備，或倘本公司或本集團有可能取得資產之擁有權，則按資產之可用期計提(如財務報表附註4(d)所載)。減值虧損按財務報表附註4(h)所載之會計政策計算。融資支出乃於租約期間內自收益表扣除，以便在各會計期間內自承擔之餘額定期扣除大致相同之費用。特定條件租金在產生之會計期間撇銷為開支。

#### 4. 主要會計政策 (續)

##### (g) 租約資產 (續)

###### (ii) 營業租約

根據營業租約應付之租金按租約各自之年期以直線法自收益表扣除。

##### (h) 資產減值

本公司會於每個結算日評定各項資產有否出現任何減值之跡象，或是否有跡象顯示於過往年度已就資產確認之減值虧損已不再存在或有所減少。

如有任何上述跡象出現，本公司將對有關資產之可收回金額進行估算。減值虧損將在資產之賬面值超出其可收回金額時予以確認。

###### (i) 計算可收回金額

一項資產之可收回金額乃其售價淨額與其使用值兩者之較高者。在評估使用值時，估計未來現金流量乃採用稅前貼現率(反映當時市場對資金時值的評估及有關資產之特有風險)貼現計算彼等之現值。當一項資產產生之現金流入額並不完全獨立於其他資產，則須為可獨立地產生現金流入額之最小資產組別(即一個能產生現金之單位)釐定可收回金額。

###### (ii) 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用於釐定可收回金額之估計數字出現變動時，則可撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損僅會在有關虧損乃因某特別外界事件(屬特殊性質，且預期不會重演，而可收回金額之增加亦明顯地只因該項特殊事件之影響而撥回)而導致者方可撥回。

減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值(在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應已經釐定者)。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內撥入收益表內處理。

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (i) 附屬公司

本集團於受控制附屬公司之投資均在綜合財務報表中綜合計算，惟如購入並持有有關投資之唯一目的是在短期內將其出售，或有關附屬公司須在長期受到嚴格限制之情況下經營，以致有關附屬公司向本集團轉移資金之能力嚴重受損，在該情況下，有關投資會按公平價值於綜合資產負債表列賬，而公平價值之變動則於產生時在綜合收益表確認。

集團內部之結餘和交易及自集團內部交易產生之任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現收益之抵銷方法相同，但抵銷額只限於並無證據顯示資產已出現減值。

於本公司之資產負債表上，於附屬公司之投資按成本減去任何減值虧損列賬，惟如購入並持有有關投資之唯一目的是在短期內將其出售，或有關附屬公司須在長期受到嚴格限制之情況下經營，以致有關附屬公司向本公司轉移資金之能力嚴重受損，在該情況下，有關投資會按公平價值於資產負債表列賬，而公平價值之變動於產生時在收益表確認。

#### (j) 合營公司

合營公司乃透過合約安排成立而本集團及其他人士根據有關安排進行經濟活動之公司。合營公司以本集團及其他人士擁有權益之獨立實體方式經營。

由合營方訂立之合營協議會訂明各合營方之出資額、合營期限及合營公司解散時之資產變現基準。合營公司之經營盈虧及盈餘資產之任何分派由合營方攤分，所按比例為彼等各自之出資額或根據合營協議之條款而定。

合營公司乃被視作：

- (a) 附屬公司(倘本公司可單方面控制該合營公司)；
- (b) 共同控制實體(倘本公司無法單方面控制，但可共同控制該合營公司)；

#### 4. 主要會計政策(續)

##### (j) 合營公司(續)

- (c) 聯營公司(倘本公司無法單方面控制或共同控制，但整體而言持有該合營公司不少於20%之註冊資本，並可對該合營公司發揮重大影響力)；或
- (d) 長期投資(倘本公司持有該合營公司少於20%之註冊資本，且無法共同控制該合營公司，亦無法對該合營公司發揮重大影響力)。

共同控制實體指受共同控制之合營公司，而任何合營方均不能單方面控制該共同控制實體之經濟活動。

本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別列入綜合收益表及綜合儲備。本集團於共同控制實體之權益乃按本集團應佔之資產淨值(扣減任何減值虧損)以權益法列入綜合資產負債表。

##### (k) 聯營公司

聯營公司指本集團或本公司可對其發揮重大影響力之實體，但無法控制或共同控制其管理決定，包括參與財務及經營政策決定。

本集團於聯營公司之投資乃根據權益法在綜合財務報表中計算，初步按成本入賬及隨後按收購後本集團攤佔有關聯營公司資產淨值之變動而作出調整，惟如購入並持有有關投資之唯一目的是在短期內將其出售，或有關聯營公司須在長期受到嚴格限制之情況下經營，以致有關聯營公司向投資者轉移資金之能力嚴重受損，在該情況下，有關投資會按公平價值列賬，而公平價值之變動則於產生時在綜合收益表確認。綜合收益表反映本集團於年內攤佔有關聯營公司之收購後業績，包括根據財務報表附註4(c)對年內扣除或計入之正商譽或負商譽之任何攤銷。

本集團與其聯營公司進行交易產生之任何未變現溢利及虧損，均以本集團於有關聯營公司之權益為限進行撇銷，惟倘未變現虧損提供所轉讓資產出現減值之證據，在該情況下，有關虧損則在收益表即時確認。

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (k) 聯營公司 (續)

於本公司之資產負債表上，於聯營公司之投資按成本減去減值虧損列賬，惟如購入並持有有關投資之唯一目的是在短期內將其出售，或有關聯營公司須在長期受到嚴格限制之情況下經營，以致有關聯營公司向投資者轉移資金之能力嚴重受損，在該情況下，有關投資會按公平價值列賬，而公平價值之變動於產生時在收益表確認。

#### (l) 長期投資

長期投資為有意以持續策略或長期持有之投資，並就個別項目之成本減任何減值虧損入賬。

當出現減值時，證券之賬面值遞減至董事估計之公平價值，而減值款額則於產生期間自收益表扣除。倘引致減值之情況與事件不再存在，並具有可信證據顯示新情況與事件將於可見將來持續，則先前扣除之減值款額將按有關款額計入收益表。

#### (m) 關連人士

倘一名人士可直接或間接控制另一名人士，或在作出財務及經營決策時對另一名人士發揮重大影響力，則二人被視為有關連。倘有關人士受共同控制或重大影響力，則彼等亦被視為有關連。關連人士可為個人或法人實體。

#### (n) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本按先入先出法釐定。可變現淨值按估計售價減截至完成生產及出售期間預期所需之額外成本而計算。

#### (o) 應收賬款

應收賬款被視作呆賬時即會就此作出撥備。資產負債表內之應收賬款乃在扣除上述撥備後列賬。

#### (p) 現金等值項目

現金等值項目為流動性高之短期投資，並可在毋須通知之情況下隨時兌換為已知數額之現金，並且用途不受限制，及一般在購入後三個月內到期。現金等值項目亦包括以外幣計價之投資及墊款，惟有關投資及墊款須符合上述準則。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### (q) 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本公司或本集團須對若干負債(時間或款額無法確定)承擔一項法律責任或推定責任,並可能引致經濟利益流出以解決有關責任,及能可靠地估計就此涉及的款額,為此等負債作出之撥備將予以確認。若資金時值乃屬重大因素,有關之撥備須按預期為解決有關責任而支付之款額之現值列賬。

在未能肯定是否會導致經濟利益流出,或有關款額未能可靠地估量的情況下,有關責任則列作或然負債並予以披露,除非導致經濟利益流出之可能性極低,則作別論。可能承擔的責任(其存在與否只能藉著一項或多項未來事件之發生與否而確定)亦列作或然負債並予以披露,除非導致經濟利益流出之可能性極低,則作別論。

##### (r) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認,如該項所得稅與已於股東權益確認之項目有關,或與於股東權益不同期間入賬之項目有關,則於股東權益確認。

在結算日時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異,須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債,惟倘遞延稅項負債乃因初次確認一項並非合併業務之交易中的資產或負債而產生,而在進行交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損,則作別論。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損,若日後有可能出現應課稅溢利,可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損者,則遞延稅項資產一律確認入賬,惟倘遞延稅項資產乃與因初次確認一項並非合併業務之交易中的資產或負債而產生的可扣減暫時性差異有關,而在進行交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損,則作別論。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (r) 所得稅 (續)

遞延稅項資產的賬面值，在每個結算日予以審閱，若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分時，則確認過往不予確認的遞延稅項資產。遞延稅項資產及負債乃按變現資產或清償負債期間預期適用的稅率作衡量，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

### (s) 外幣換算

年內進行之外幣交易乃按交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣記賬之貨幣資產及負債均按當日之適用匯率換算。由此產生之匯兌差額均計入收益表。

於綜合賬目時，在中國大陸及海外經營業務之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之財務報表均採用投資淨值法換算為港元。海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之收益表均按年內之加權平均匯率換算為港元，而有關公司之資產負債表則按結算日之匯率換算為港元。由此產生之匯兌差額均計入匯兌平衡儲備。

### (t) 僱員福利

#### (i) 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「計劃」)。計劃已於二零零零年十二月一日生效。供款金額乃按僱員底薪某百分比計算，並根據計劃規則於應付時自收益表扣除。計劃之資產存放於獨立管理基金，與本集團資產分開管理。根據計劃規則，除本集團之僱主自願供款於僱員未享有全數供款而離職時退回本集團外，本集團僱員參與計劃時可享有全數僱主供款。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### (t) 僱員福利(續)

###### (i) 退休福利計劃(續)

本集團若干於中國大陸經營之附屬公司之僱員須參加由各級地方政府設立之地方退休金計劃(「地方退休金計劃」)。該等附屬公司須按僱員薪金之某一百分比向地方退休金計劃供款。本集團就地方退休金計劃所承擔之僅有責任，乃根據該計劃作出強制性供款。地方退休金計劃供款乃於根據該計劃之規則應予支付時自收益表扣除。

###### (ii) 購股權計劃

本公司管理之購股權計劃旨在向為本集團之業務成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。根據此等購股權計劃授出之購股權之財務影響並不會記錄於本公司或本集團之資產負債表，惟直至購股權獲行使時除外，亦不會在收益表或資產負債表扣除其成本。在購股權獲行使時，就此發行之股份乃按股份面值由本公司列作額外股本，而每股行使價較股份面值超出之款額則由本公司記入股份溢價賬。於行使日期前註銷(或失效)之購股權乃自尚未行使購股權登記冊註銷。

##### (u) 分類報告

分類是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分類)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地域分類)的組成部分。每個分類所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分類有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團選擇以業務分類資料作為主要呈報模式，而地域分類資料則作為次要呈報模式。

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (u) 分類報告 (續)

分類的收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分類，以及可以合理地分配至該分類的項目。例如，分類資產可能包括存貨、應收賬款及物業、廠房及設備。分類的收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分類的本集團企業之間的集團公司間結存及交易則除外。分類之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分類資本開支是指在期內購入預計可於超過一段期間使用的分類資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

未分配的項目主要包括財務及公司資產、帶息貸款、借款、公司和融資支出及少數股東權益。

### 5. 分類資料

分類資料乃按以下兩種分類形式呈列：(i)主要分類呈報基準，即按業務分類；及(ii)次要分類呈報基準，即按地域分類。

本集團乃根據各項業務之經營性質及所提供產品及服務之性質，獨立籌組及管理各項業務。本集團之各個業務分類乃屬不同之策略性業務單元，提供不同產品及服務，承受之風險及回報與其他業務分類亦各不相同。業務分類之詳情概要如下：

#### (a) 持續經營業務：

- (i) 物業發展業務，即於中國大陸從事物業發展及銷售；
- (ii) 投資控股業務，即於中國大陸從事高科技項目投資；
- (iii) 度假村業務，即於中國大陸經營一間度假村酒店；及
- (iv) 農產品業務，即於中國大陸從事農產品銷售。

### 5. 分類資料 (續)

(b) 終止經營業務：

- (i) 收費橋樑業務，即於中國大陸經營一座收費橋樑。該項業務已於財務報表附註7(a)所載之出售交易完成時宣告終止；
- (ii) 一般貿易業務，即於中國大陸購買商品及將之出售予客戶。該項業務已於財務報表附註7(a)所載之出售交易完成時宣告終止；及
- (iii) 滑雪場業務，即於中國大陸經營一個滑雪場。該項業務將於財務報表附註7(b)所載之出售事項完成時宣告終止。

釐定本集團之地域分類時，收入及業績乃按客戶所在地區劃分，資產則按資產所在地區劃分。

年內各類別之間互無銷售及轉讓。

# 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

## 5. 分類資料 (續)

### (a) 業務分類

下表呈列本集團業務分類之收入、虧損及若干資產、負債及支出之資料。

#### 本集團

	持續經營業務										終止經營業務						綜合				
	物業發展		投資控股*		度假村業務		農產品業務		小計		收費橋樑		一般貿易		酒樓		小計				
	二零二零年 千港元																				
分類收入：																					
銷售予外部客戶	202,286	3,219	-	15	566	-	969	-	203,821	3,234	435	3,450	749	2,546	78	-	1,262	5,996	205,083	9,230	
其他收入	10	38	-	4	7	-	-	-	17	42	-	-	-	-	-	-	-	-	17	42	
總收入	202,296	3,257	-	19	573	-	969	-	203,838	3,276	435	3,450	749	2,546	78	-	1,262	5,996	205,100	9,272	
分類業績	55,441	(14,547)	(30,579)	(60,038)	(1,104)	-	524	-	24,282	(74,585)	(43)	(381)	(348)	(1,048)	(8,052)	(7,790)	(8,443)	(9,219)	15,839	(83,804)	
利息收入																				170	34
經營業務溢利/(虧損)																				16,009	(83,770)
出售附屬公司之收益																				11,083	-
聯資成本																				(2,957)	(13,020)
應佔聯營公司溢利及虧損																				215	(1,447)
除稅前溢利/(虧損)																				24,350	(98,237)
稅項																				(19,783)	2,246
未計少數股東權益溢利/(虧損)																				4,567	(95,991)
少數股東權益																				(124)	70
股東應佔日常業務溢利/(虧損)淨額																				4,443	(95,921)

\* 投資控股乃本集團其中一項業務，因此，本集團之長期投資及相關之收入/開支分別計入分類資產及分類業績內。

5. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

本集團

	持續經營業務										終止經營業務						綜合				
	物業發展		投資控股*		度假村業務		農產品業務		小計		收費橋樑		一般貿易		滯留場		小計				
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元	
(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)	
分類資產*	250,088	288,309	4,936	8,979	23,682	-	7,558	-	286,264	297,288	-	19,331	-	6,122	36,125	46,825	36,125	72,278	322,389	369,566	
聯營公司權益	-	-	66,090	71,497	-	-	-	-	66,090	71,497	-	-	-	-	-	-	-	-	66,090	71,497	
資產總值																			388,479	441,063	
分類負債	(164,077)	(190,177)	(21,544)	(31,490)	(84)	-	(55)	-	(185,760)	(221,667)	-	(5,599)	-	(3,994)	(15,412)	(16,078)	(15,412)	(25,671)	(201,172)	(247,338)	
未分配負債																			(33,871)	(95,064)	
負債總額																			(235,043)	(342,402)	
其他分類資料：																					
折舊及攤銷	62	93	4,226	4,591	1,021	-	172	-	5,481	4,684	171	1,070	55	54	8,352	6,948	8,578	8,072	14,059	12,756	
於收益表確認之減值虧損	-	13,078	56	-	-	-	-	-	56	13,078	-	-	-	-	-	-	-	-	56	13,078	
其他非現金開支	1,698	15,208	7,093	17,997	-	-	4	-	8,795	33,205	-	682	-	993	-	-	-	1,675	8,795	34,880	
資本支出	1,040	104	1,853	1,410	24	-	83	-	3,000	1,514	-	-	-	327	2,733	-	2,733	327	5,733	1,841	

\* 投資控股乃本集團其中一項業務，因此，本集團之長期投資及相關之收入／開支分別計入分類資產及分類業績內。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 5. 分類資料 (續)

#### (b) 地域分類

下表呈列本集團地域分類之收入、虧損及若干資產、負債及支出之資料。

	香港		中國大陸		其他		綜合	
	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 (經重列)	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 (經重列)
分類收入：								
銷售予外部								
客戶	—	15	205,083	9,215	—	—	205,083	9,230
其他收入	—	4	17	38	—	—	17	42
	—	19	205,100	9,253	—	—	205,100	9,272
分類業績	(30,579)	(47,515)	46,418	(36,289)	—	—	15,839	(83,804)
其他分類資料：								
分類資產	71,026	79,471	317,453	360,828	—	764	388,479	441,063
資本支出	1,854	1,410	3,879	431	—	—	5,733	1,841

## 6. 營業額及收入

營業額乃指出售物業所得款項淨額(如屬預售物業，則所得款項須就反映發展工程進度而作出調整)、銷售貨品收益、收費橋樑收入、度假村業務及經營滑雪場之服務收入及出售農產品之收入總和，並已對銷集團內公司間之一切重大交易。

本集團本年度之收入及收益來自下列業務：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業銷售	214,062	3,219
度假村業務	566	—
出售農產品	969	—
貨品銷售	749	2,546
收費橋樑業務	435	3,450
滑雪場業務	78	—
其他	—	15
	<b>216,859</b>	9,230
銷售稅及政府附加費	<b>(11,776)</b>	—
營業額	<b>205,083</b>	9,230
匯兌收益淨額	—	5
利息收入	170	34
其他	17	37
其他收入	<b>187</b>	76
總收入	<b>205,270</b>	9,306

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 7. 終止經營業務

#### (a) 出售一般貿易及收費橋樑業務

誠如財務報表附註1所述，本集團已於二零零三年三月六日完成出售一般貿易及收費橋樑業務。有關終止經營業務之財務資料詳情如下：

	收費橋樑業務		一般貿易業務	
	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
資產總值	<b>19,090</b>	19,331	<b>9,180</b>	10,010
負債總額	<b>(17,959)</b>	(17,530)	<b>(9,730)</b>	(9,843)
營業額	<b>435</b>	3,450	<b>749</b>	2,546
銷售成本	<b>(47)</b>	(405)	<b>(611)</b>	(1,871)
其他收入	<b>388</b>	3,045	<b>138</b>	675
銷售及分銷費用	—	3	—	5
行政費用	—	—	<b>(84)</b>	(475)
其他經營費用	<b>(431)</b>	(2,763)	<b>(393)</b>	(254)
其他經營費用	—	(681)	<b>(9)</b>	(1,726)
經營業務虧損	<b>(43)</b>	(396)	<b>(348)</b>	(1,775)
融資成本	<b>(41)</b>	(320)	<b>(11)</b>	(91)
除稅前虧損	<b>(84)</b>	(716)	<b>(359)</b>	(1,866)
稅項	—	—	—	—
年度虧損淨額	<b>(84)</b>	(716)	<b>(359)</b>	(1,866)

董事無法估計終止經營業務應佔之現金流量淨額。

## 7. 終止經營業務(續)

### (b) 出售本集團於滑雪場業務之全部權益

於二零零二年九月四日，本集團與一位獨立第三者買家訂立一份有條件協議，出售本集團之滑雪場業務，代價總額為人民幣56,000,000元(折合52,700,000港元)(「原有出售事項」)。然而，有條件協議規定之條件未獲履行，原有出售事項亦無完成。於二零零三年八月十三日，已訂立註銷協議以終止原有出售事項。

同日，本公司訂立一份新買賣協議(「新協議」)以代價總額人民幣38,200,000元(折合36,000,000港元)出售黑龍江實業全部已發行股本。根據新協議之條款，獨立買家須以代價人民幣9,000,000元(折合8,500,000港元)購入黑龍江實業已發行股本20%(「初步出售事項」)。買家可選擇在截至二零零四年八月十二日止一年期間內以代價人民幣29,200,000元(折合27,500,000港元)購入其餘80%已發行股本。倘買家並無行使購入黑龍江實業其餘80%已發行股本之選擇權，則買家須將根據初步出售事項購入之黑龍江實業已發行股本20%歸還本公司，而本公司則將代價人民幣9,000,000元退還買家。有關該等交易之詳情載於本公司於二零零三年九月二日刊發之通函內。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 7. 終止經營業務(續)

- (b) 出售本集團於滑雪場業務之全部權益(續)  
有關黑龍江實業之財務資料詳情如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	78	—
銷售成本	(8)	—
毛利	70	—
行政費用	(8,232)	(7,790)
其他經營費用淨額	110	—
除稅前虧損	(8,052)	(7,790)
稅項	—	—
年度虧損淨額	(8,052)	(7,790)
資產總值	36,125	46,825
負債總額	(25,126)	(27,774)

董事無法估計滑雪場業務應佔之現金流量淨額。

### 8. 其他經營費用淨額

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
其他按金撥備	—	9,546
存貨撥備	2,400	2,123
發展中物業減值(撥回)/撥備(附註18)	(6,107)	13,078
呆賬(撥回)/撥備	(103)	4,842
應收一名前董事款項撥備	—	519
法律索償(附註)	8,491	—
出售固定資產虧損淨額	4	663
撇銷一家聯營公司之虧損	1,161	—
收購附屬公司產生之商譽減值	56	—
攤銷聯營公司應佔商譽(附註21)	3,532	3,662
其他應收款項撥備	—	604
法律索償撥備(附註34)	1,698	—
	11,132	35,037

附註：於二零零三年八月一日，本公司及本集團之一家全資附屬公司與本集團一名前業主訂立一份和解協議，透過償付罰款人民幣9,000,000元(折合8,491,000港元)清繳所判決之索償額人民幣11,600,000元，以解除對滑雪場資產之扣押。

## 9. 經營業務溢利／(虧損)

本集團經營業務溢利／(虧損)已扣除：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
服務成本	204	405
出售存貨成本	803	1,817
出售物業成本	133,491	10,070
核數師酬金		
— 本年度	680	700
— 上年度撥備不足	160	—
折舊		
— 自置資產	10,365	8,972
— 融資租約資產	162	122
土地及樓宇之營業租約租金	1,579	1,501
員工成本(不包括董事酬金—(附註12))：		
— 工資及薪金	5,043	7,979
— 退休福利計劃供款	101	201

## 10. 出售一家聯營公司之收益

於二零零三年十二月十日，本集團出售其在聯營公司偉俊科技有限公司(「偉俊」)之全部權益，代價為156港元。偉俊之主要資產為擁有深圳市源塘霸業指紋技術有限公司(一家在中國大陸深圳成立之公司，從事指紋辨識技術之設計及開發業務)之90%權益。由於本集團之前已全數撤銷其在偉俊之投資，故此，本集團在出售時錄得收益156港元。

## 11. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於以下期限內全數償還之銀行貸款及其他貸款之利息：		
— 五年內	2,890	12,863
— 五年以上	—	91
融資租約利息	67	66
	<b>2,957</b>	<b>13,020</b>

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 12. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例第161條須予披露之董事酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	176	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,176	11,749
退休福利計劃供款	35	110
減：已放棄之董事酬金	(1,699)	—
	<b>688</b>	<b>11,859</b>

一名獨立非執行董事於本年度內就彼向本集團提供之服務收取袍金88,000港元（二零零二年：零港元）。

於本年度內四名前董事及一名現任董事已同意就過往所提供之服務放棄酬金1,699,499港元。

董事酬金介乎以下組別之人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零至1,000,000港元	12	19
1,000,001 港元至1,500,000 港元	—	1
1,500,001 港元至2,000,000 港元	—	2
2,000,001 港元至2,500,000 港元	—	1

### 13. 五名最高薪僱員

本年度內五名最高薪僱員有三名（二零零二年：五名）為董事，有關酬金詳情載於財務報表附註12。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，其餘兩名為非董事之最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	881	—
退休福利計劃供款	24	—
	<b>905</b>	<b>—</b>

酬金介乎以下組別之僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
零至1,000,000港元	2	—

#### 14. 稅項

本集團年內並無在香港賺取任何應課稅溢利，故本年度並無就香港利得稅作出撥備（二零零二年：無）。其他地區之應課稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率，根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
即期稅項		
中國大陸企業所得稅		
本年度撥備	—	9
過往年度撥備不足	—	1,531
香港利得稅		
過往年度撥備不足	465	—
	<b>465</b>	1,540
遞延稅項		
引起及撥回暫時性差異	19,318	(3,786)
	<b>19,783</b>	(2,246)

按適用稅率計算之稅項支出與會計溢利之對賬如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅前溢利／（虧損）	24,350	(98,237)
本公司及附屬公司虧損	34,189	86,792
應課稅之溢利／（虧損）	58,539	(11,445)
按稅率33%計算之稅項	19,318	(3,777)
過往年度撥備不足	465	1,531
	<b>19,783</b>	(2,246)

#### 15. 股東應佔日常業務溢利／（虧損）淨額

綜合收益表內已計入本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損約為15,019,000港元（二零零二年：97,403,000港元）。

#### 16. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據本年度股東應佔日常業務溢利淨額約4,443,000港元（二零零二年：虧損95,921,000港元），及年內已發行普通股之加權平均數2,840,520,093股（二零零二年：2,479,799,545股）計算。

由於截至二零零三年十二月三十一日及截至二零零二年十二月三十一日止年度並無具攤薄效應之股份，故並無披露該兩年度之每股攤薄盈利／（虧損）。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 17. 固定資產

本集團

	土地 及樓宇	收費橋樑 經營權	租約 物業裝修	廠房及 機器	傢俬 及設備	汽車	在建工程	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本：</b>								
於二零零三年一月一日	24,254	56,811	1,047	713	67,219	3,633	4,327	158,004
添置	90	—	1,478	—	1,030	859	2,276	5,733
收購附屬公司	20,754	—	—	—	3,631	—	—	24,385
載入之前遺漏之附屬公司	6,171	—	—	—	697	—	—	6,868
重新分類	1,835	—	—	—	—	—	(1,835)	—
出售附屬公司	(2,298)	(56,811)	(1,047)	—	(349)	(795)	—	(61,300)
撥回應計費用	(5,034)	—	—	—	—	—	—	(5,034)
出售	—	—	—	—	(21)	—	—	(21)
於二零零三年 十二月三十一日	45,772	—	1,478	713	72,207	3,697	4,768	128,635
<b>累積折舊及減值：</b>								
於二零零三年一月一日	4,882	37,852	16	713	41,957	1,187	—	86,609
本年度撥備	1,188	111	332	—	8,607	289	—	10,527
載入之前遺漏之附屬公司	894	—	—	—	476	—	—	1,370
出售附屬公司	(797)	(37,963)	(20)	—	(228)	(513)	—	(39,521)
出售	—	—	—	—	(17)	—	—	(17)
於二零零三年 十二月三十一日	6,169	—	328	713	50,795	963	—	58,968
<b>賬面淨值：</b>								
於二零零三年 十二月三十一日	39,603	—	1,150	—	21,412	2,734	4,768	69,667
於二零零二年 十二月三十一日	19,370	18,959	1,031	—	25,262	2,446	4,327	71,395

汽車之賬面淨值包括根據融資租約持有款額約為1,280,000港元(二零零二年：1,442,000港元)之資產。

## 17. 固定資產(續)

於二零零二年十二月三十一日賬面淨值為23,833,000港元之若干傢俬及設備已作為本集團所獲其他貸款之抵押(附註35)。

於二零零二年十二月三十一日賬面淨值約為1,574,000港元之若干土地及樓宇已作為本集團所獲若干銀行信貸之抵押(附註33)。

所有土地及樓宇及列作在建工程之物業均位於中國大陸，並根據中期租約持有。

## 18. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
按成本：		
年初	227,360	425,463
增加	176,363	21,994
轉撥至待售物業	—	(9,733)
在收益表中確認	(133,491)	—
撥回減值虧損	6,107	—
出售附屬公司	(50,944)	—
滙兌調整	—	677
	225,395	438,401
減：累積減值	—	(211,041)
	225,395	227,360
列為流動資產之部份	(225,395)	—
非流動資產	—	227,360

所有發展中物業均位於中國大陸，並根據中期租約持有。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 18. 發展中物業(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度，中國大陸若干地區之物業市況不利而產生減值虧損為13,078,000港元。該金額乃按董事參照專業估值對該等發展中物業市值之估計釐定。於本年度，中國大陸上海之物業市況轉趨活躍，而在二零零三年十二月三十一日之專業估值顯示該等物業之賬面值乃按市值計算。因此，在上年出現之減值虧損已予撥回。

本集團持有總值31,401,000港元(二零零二年：24,528,000港元)之若干發展中物業已作為本集團所獲銀行信貸之抵押(附註29)。

本集團持有總值零港元(二零零二年：176,416,000港元)之若干發展中物業已作為獨立第三者獲取銀行信貸之抵押。

### 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
非上市投資，按成本	<b>633,132</b>	633,132
應收附屬公司款項	<b>478,911</b>	445,245
應付附屬公司款項	<b>(235,525)</b>	(210,608)
	<b>876,518</b>	867,769
減：減值撥備	<b>(746,499)</b>	(746,449)
	<b>130,019</b>	121,320

附屬公司結餘均為無抵押及免息，且無固定還款期。

19. 附屬公司權益 (續)

以下為主要附屬公司於二零零三年十二月三十一日之詳情：

名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行及繳足 普通股本／註冊 資本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零零三年	二零零二年	
環球動力發展有限公司 (「環球動力發展」)	香港	4港元 (附註(a))	100	100	投資控股
Fairyoung Port Investments (Holdings) Limited	英屬 處女群島	299美元	100	100	投資控股
惠揚(上海)置業 有限公司#	中國大陸	12,000,000美元 (附註(b))	100	100	物業發展
高發有限公司	英屬 處女群島	1美元	100	100	投資控股
惠揚(黑龍江)實業 有限公司#	中國大陸	人民幣50,000,000元 (附註(b))	100	100	經營滑雪場
濱州惠豐三維農業發展 有限公司##	中國大陸	1,250,000美元 (附註(b))	51	51	出售農產品

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 19. 附屬公司權益 (續)

以下為主要附屬公司於二零零三年十二月三十一日之詳情：

名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行及繳足 普通股／註冊 資本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零零三年	二零零二年	
哈爾濱環球動力置業 有限公司 <sup>®</sup>	中國大陸	人民幣15,000,000元 (附註(b))	70	—	物業發展
南漳水鏡湖度假村酒店 有限責任公司 <sup>#</sup>	中國大陸	4,000,000港元 (附註(b))	100	—	度假村業務
Liberal Supply Limited	英屬 處女群島	1美元	100	100	投資控股
Softech Limited	英屬 處女群島	1美元	100	100	投資控股
Fortune Target Limited	英屬 處女群島	100美元	100	100	投資控股
Fortune House Worldwide Holdings Limited	英屬 處女群島	1美元	100	100	投資控股

# 於中國大陸註冊之全外資企業

## 於中國大陸註冊之中外合資經營企業

@ 於中國大陸成立之有限責任公司

## 19. 附屬公司權益 (續)

Liberal Supply Limited、Softech Limited、Fortune Target Limited及Fortune House Worldwide Holdings Limited由本公司直接持有。所有其他主要附屬公司則由本公司間接持有。

附註：

- (a) 環球動力發展之已發行股本包括2股每股面值1港元之有投票權普通股及2股每股面值1港元之無投票權遞延股份。
- (b) 該金額指在中國大陸之註冊資本。

上表所列之本公司附屬公司均為董事會認為足以影響本年度業績或在本集團之資產淨值中佔頗大比例之公司。董事會認為詳列其他附屬公司之資料將令篇幅過長。

## 20. 合營公司權益

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔一家共同控制實體之資產淨值	—	—
應收一家共同控制實體款項	1,941	1,941
	1,941	1,941
應收一家共同控制實體款項撥備	(1,941)	(1,941)
	—	—

應收一家共同控制實體款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 20. 合營公司權益 (續)

該共同控制實體為一註冊法團，其資料詳列如下：

名稱	已發行及 繳足註冊資本 面值／註冊及 營業地點	本集團應佔 股權百分比		主要業務
		二零零三年	二零零二年	
上海惠揚房地產開發 有限公司(「上海惠揚」)	5,000,000美元／ 中國大陸	60	60	物業發展

上海惠揚之經營業績及財務狀況概述如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>經營業績：</b>		
營業額	—	2,892
除稅後虧損	(475)	(867)
<b>財務狀況：</b>		
非流動資產	18	24
流動資產*	27,423	27,824
流動負債	(31,249)	(31,181)
負債淨額	(3,808)	(3,333)

\* 在流動資產中包括於二零零三年十二月三十一日賬面值為25,962,000港元(二零零二年：24,511,000港元)之若干中國大陸待售物業，該待售物業已被中國大陸一間法院查封，以償還上海惠揚之若干債務。

## 21. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔資產淨值	345	1,287
收購產生之商譽	85,766	118,013
應收聯營公司款項	2,793	3,904
	<b>88,904</b>	123,204
減值撥備	(22,814)	(51,529)
應收一家聯營公司款項撥備	—	(178)
	<b>66,090</b>	71,497

聯營公司之結餘均無抵押及免息，且無固定還款期。

本集團之所有聯營公司均為法團。

在綜合資產負債表中撥充為資產之商譽之變動情況如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	127,018	113,620
出售一家聯營公司	(31,043)	—
因收購一家聯營公司額外10%權益而產生	—	13,398
於十二月三十一日	<b>95,975</b>	127,018
<b>累積攤銷及減值</b>		
於一月一日	60,534	56,872
年內攤銷撥備	3,532	3,662
出售聯營公司	(31,043)	—
於十二月三十一日	<b>33,023</b>	60,534
<b>賬面淨值</b>		
於十二月三十一日	<b>62,952</b>	66,484

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 21. 聯營公司權益(續)

以下為主要聯營公司於結算日之詳情：

名稱	註冊及 營業地點	本集團應佔 股權百分比		主要業務
		二零零三年	二零零二年	
北京中唐網數碼科技有限公司 (「北京中唐」) <sup>#</sup>	中國大陸	<b>27.3</b>	27.3	應用程式 服務供應商
Golden Yield Enterprises Limited (「Golden Yield」)	英屬處女群島	<b>39</b>	39	投資控股

<sup>#</sup> 北京中唐乃Golden Yield擁有70%權益之附屬公司。

### 22. 長期投資

	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
非上市投資，按成本	<b>34,500</b>	34,500	<b>29,500</b>	29,500
減：減值撥備	<b>(34,500)</b>	(34,500)	<b>(29,500)</b>	(29,500)
	<b>—</b>	—	<b>—</b>	—

### 23. 待售物業

於二零零二年十二月三十一日，按可變現淨值列賬之待售物業賬面值為50,393,000港元。

## 24. 存貨

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
消耗品	344	—
商品	—	5,429
撥備	—	(2,123)
	<b>344</b>	<b>3,306</b>

所有存貨均按成本列賬。

## 25. 應收賬款

與客戶之交易主要以信貸方式進行，惟新客戶一般須預先付款。發票一般必須於發出後三十日內支付，惟若干具規模之客戶之還款期可延至兩至三個月。本集團已為客戶制訂信貸上限。本集團一直嚴謹控制尚未償還之應收款項，以減低信貸風險。高級管理人員亦會定期覆核逾期結餘。應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
三個月以下	61	52
三個月以上但六個月以下	—	11
超過一年	—	70
	<b>61</b>	<b>133</b>

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 26. 現金及現金等值項目及已抵押／受限制銀行結餘

	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
現金及銀行結餘總額	17,994	6,422	27	1
減：已抵押銀行結餘				
－用於短期銀行貸款	—	(67)	—	—
－用於取得本集團 發展中物業若干買家 之按揭貸款	(982)	(1,957)	—	—
用於維修及養護本集團 待售物業之受限制銀行結餘	—	(1,193)	—	—
	(982)	(3,217)	—	—
於十二月三十一日之現金 及現金等值項目	17,012	3,205	27	1

### 27. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
三個月以下	15,988	—
三個月以上但六個月以下	—	2,362
六個月以上但一年以下	—	23
超過一年	7,744	49,059
	23,732	51,444

### 28. 應付一名董事／前董事款項

應付一名董事／前董事款項乃無抵押及免息，且無固定還款期。

## 29. 短期銀行貸款

	(經重列)	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
有抵押	11,330	47,642
無抵押	3,412	3,408
	<b>14,742</b>	51,050

無抵押銀行貸款於二零零三年十二月三十一日已逾期。於二零零三年十二月三十一日之有抵押銀行貸款以賬面值約31,401,000港元之發展中物業作抵押。

於二零零二年十二月三十一日之銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (i) 賬面淨值約18,959,000港元之收費橋樑業務之經營權；
- (ii) 收費橋樑業務之收入；
- (iii) 約67,000港元之銀行結餘；及
- (iv) 賬面值約24,528,000港元之發展中物業。

## 30. 應付一名主要股東款項

	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
貸款	2,487	19,012	2,487	10,692
應計利息	—	35	—	35
往來賬	—	600	—	600
	<b>2,487</b>	19,647	<b>2,487</b>	11,327

有關貸款乃無抵押，且須於一年內償還。於二零零三年六月三十日，該名主要股東不再收取貸款之利息，而該貸款之利息之前乃按年息5%計算。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 31. 應付一家附屬公司的一名少數股東款項

應付一家附屬公司的一名少數股東之款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

### 32. 融資租約應付款項

	最低租約付款		最低租約付款現值	
	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
根據融資租約須償還之款額				
一年內	<b>298</b>	385	<b>249</b>	319
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>707</b>	1,008	<b>656</b>	908
	<b>1,005</b>	1,393	<b>905</b>	1,227
減：未來融資支出	<b>(100)</b>	(166)	不適用	不適用
租約承擔現值	<b>905</b>	1,227	<b>905</b>	1,227
減：十二個月內到期償還之 款項(列作流動負債)			<b>(249)</b>	(319)
非即期部份			<b>656</b>	908

融資租約之利息根據尚未償還結餘按年息6%至11%計算(二零零二年：6%至11%)。

### 33. 長期銀行貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
有抵押銀行貸款		
須於五年內悉數償還	—	—
毋須於五年內悉數償還	—	1,254
	—	1,254
銀行貸款之還款期如下：		
一年內或即時	—	140
於第二年	—	150
於第三至第五年(包括首尾兩年)	—	518
五年後	—	446
	—	1,254
列作流動負債之部份	—	(140)
非流動部份	—	1,114

於二零零二年十二月三十一日，銀行貸款乃以賬面淨值1,574,000港元之本集團若干土地及樓宇作抵押。

### 34. 法律索償撥備

列入其他應付賬款及應計費用之撥備變動情況如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	10,361	10,361
年度撥備(i)	1,698	—
出售一家附屬公司(ii)	(10,361)	—
於十二月三十一日	1,698	10,361

## 34. 法律索償撥備 (續)

- (i) 於本年度，一名承建商向本集團一家附屬公司提出索償。該名承建商聲稱該家附屬公司並無退還承建商就建築項目投標而支付之承建按金人民幣2,000,000元。目前，本集團正與該承建商磋商和解。董事預期該索償將會在支付不多於人民幣1,800,000元後獲得解決。因此，已在財務報表中撥出人民幣1,800,000元之撥備。
- (ii) 於一九九九年，廈門房地產訂立一份協議，向一名第三者購入一間公司，代價為人民幣13,000,000元，已支付按金人民幣2,000,000元。然而，廈門房地產並無完成交易，該名第三者遂向廈門房地產採取法律行動，索償餘額人民幣11,000,000元(折合10,361,000港元)。因此，本集團已於截至二零零一年十二月三十一日止年度作出撥備約10,361,000港元。於本年度，誠如財務報表附註1所述，廈門房地產經已出售，因此有關撥備經已撥回。

## 35. 其他短期貸款

	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
無抵押	13,200	8,383	13,200	552
有抵押	—	12,931	—	10,000
	<b>13,200</b>	21,314	<b>13,200</b>	10,552

無抵押之其他貸款乃按年息約14.4%(二零零二年：最優惠利率加2%至7.6%)計算利息及須於一年內償還。

於二零零二年十二月三十一日，有抵押之其他貸款乃按年息介乎7%至30%計算利息及須於一年內償還。此等貸款以下列各項作抵押：

- (i) 賬面淨值約為23,833,000港元之本集團若干固定資產；
- (ii) 本集團於黑龍江實業之全部權益；及
- (iii) 包括以本集團之業務、物業及資產訂立之第一浮動押記之債權證。

### 36. 遞延稅項負債

於結算日，按稅率33%（二零零二年：33%）計算之遞延稅項負債組成部份如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
遞延稅項負債：		
於本年度確認，但未在中國大陸附屬公司之 法定賬目內計算之物業發展項目所得溢利	(16,068)	—
遞延稅項資產：		
直至在中國大陸附屬公司之法定賬目計算前 不可扣減之成本及費用	536	536
未在中國大陸附屬公司之法定賬目計算 之發展中物業減值虧損	—	3,250
遞延稅項(負債)/資產淨值	(15,532)	3,786

本集團有因香港及中國大陸產生約達175,136,000港元（二零零二年：159,268,000港元）之稅項虧損，可用以抵銷產生虧損公司日後之應課稅溢利。由於該等公司已虧損多年，故此並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

採納會計實務準則第12條（經修訂）導致會計政策變動，並已追溯應用。本集團已作出上年度調整，並重列比較數據。因此，截至二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔日常業務綜合虧損淨額減少3,786,000港元。本集團於二零零三年一月一日之累積虧損亦已減少3,786,000港元。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 37. 股本

附註	二零零三年		二零零二年	
	股份數目	款額 千港元	股份數目	款額 千港元
法定股本：				
每股面值0.1港元之普通股	4,000,000,000	400,000	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足股本：				
於一月一日	2,620,410,504	262,041	2,189,410,504	218,941
因下列事項發行股份				
— 收購附屬公司 (i)	390,000,000	39,000	—	—
— 收購一家聯營公司之額外股份 (ii)(a)	—	—	231,000,000	23,100
透過配售發行股份 (ii)(b)	—	—	200,000,000	20,000
於十二月三十一日	3,010,410,504	301,041	2,620,410,504	262,041

(i) 根據於二零零三年五月九日訂立之一份協議，本公司收購Easy Carry、Turbo Jet及Profit Guard之全部已發行股本，代價總額為39,000,000港元。Easy Carry、Turbo Jet及Profit Guard共同持有南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司100%註冊資本，該公司之業務為在中國大陸經營一間度假村酒店。於二零零三年六月九日，按每股0.063港元之公平價值配發及發行390,000,000股本公司入賬列為繳足新普通股，以支付有關代價。

(ii) 截至二零零二年十二月三十一日止年度，本公司發行合共431,000,000股普通股，詳情如下：

(a) 根據全資附屬公司Fairyoung Net Association Limited與Modern World Enterprise Co., Ltd.於二零零二年三月四日訂立之協議，本集團收購Golden Yield每股面值1.00美元之額外1,000股普通股(佔該公司全部已發行股本10%)。於二零零二年三月二十五日，已按每股0.058港元之公平價值配發及發行231,000,000股本公司入賬列為繳足新普通股，以支付有關代價。進行該項交易後，本集團合共取得Golden Yield已發行股本之39%。

(b) 於二零零二年四月至七月期間內，透過配售方式發行每股面值0.1港元新普通股合共200,000,000股以換取現金代價。

### 38. 購股權計劃

本公司管理一項購股權計劃(「計劃」)，旨在向為本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。計劃之合資格參與者包括本公司董事及本集團其他僱員。計劃於二零零零年六月二十八日生效，而除非另行註銷或修訂計劃，否則計劃於該日期起計三年內維持有效。年內，計劃已告期滿，而本集團自始再無採納新購股權計劃。

目前可根據計劃授出之未行使購股權總數乃相等於其獲行使時佔本公司不時已發行股份10%之款額。於任何12個月期間內向計劃之每名合資格參與者授出之購股權可發行之股份總數並無限制。向合資格參與者授出之購股權不得超過根據計劃可授出之購股權總數之25%。

提呈授出之購股權可於提呈日期起計21日內接納，而承授人毋須支付代價。所授出購股權之歸屬期及行使期將由董事會釐定，而行使期之屆滿日期最遲為提呈購股權之日期起計十年。

購股權之行使價將由董事會釐定，但不得少於以下兩者中之較高者：(i) 股份面值；及(ii) 緊接提呈日期前五個交易日在聯交所之平均收市價之80%。

根據計劃授權本公司董事會全權酌情邀請本公司或其任何附屬公司之僱員(包括任何執行董事)接納可認購本公司股份之購股權。認購價將由董事會決定，並以股份面值或不少於股份於緊接向僱員授出有關購股權當日前五個交易日在聯交所之每股平均收市價80%兩者中較高者為準。

本公司於年內並無授出購股權，而本公司於二零零三年十二月三十一日並無任何未行使之購股權。

# 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

## 39. 儲備

### 本集團

	股份溢價賬	資本儲備	資本 贖回儲備	匯兌 平衡儲備	法定儲備 (附註(a))	累積虧損	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年一月一日							
— 之前報告	87,660	207,194	52	12,975	1,060	(368,703)	(59,762)
— 應佔一家聯營公司 資產淨值(i)	—	—	—	—	—	1,042	1,042
— 經重列	87,660	207,194	52	12,975	1,060	(367,661)	(58,720)
發行新股份之折讓	(9,702)	—	—	—	—	—	(9,702)
年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(95,921)	(95,921)
匯兌調整	—	—	—	248	—	—	248
於二零零二年十二月三十一日	77,958	207,194	52	13,223	1,060	(463,582)	(164,095)
於二零零三年一月一日							
— 之前報告	77,958	207,194	52	13,223	1,060	(466,854)	(167,367)
— 應佔一家聯營公司 資產淨值(i)	—	—	—	—	—	328	328
— 會計政策變動 之影響(ii)	—	—	—	—	—	3,786	3,786
重列一家附屬公司 之業績(iii)	—	—	—	—	—	(842)	(842)
— 經重列	77,958	207,194	52	13,223	1,060	(463,582)	(164,095)
發行新股份之折讓	(14,430)	—	—	—	—	—	(14,430)
出售一家附屬公司	—	—	—	(5,318)	(1,060)	6,378	—
出售一家附屬公司時撥回	—	15,000	—	—	—	—	15,000
年度溢利	—	—	—	—	—	4,443	4,443
載入一家之前遺漏之附屬公司	—	—	—	—	—	3,559	3,559
於二零零三年十二月三十一日	63,528	222,194	52	7,905	—	(449,202)	(155,523)

### 39. 儲備 (續)

附註：

- (i) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度，由於一家聯營公司之財務報表尚未備妥，故此本集團並無以權益會計法計入該聯營公司之業績。於本年度，本集團取得該公司之財務報表，因此已相應重列比較數據。
- (ii) 在以往年度，遞延稅項負債在因收入與開支之會計及稅務處理間出現之一切重大時差而產生之稅務影響，並可合理預期在可見將來有可能會實現，方以負債方法計提撥備。遞延稅項資產只會在合理肯定會變現時，方會確認。採納會計實務準則第12條(經修訂)導致會計政策變動，並已追溯應用。因此，本集團已作出上年度調整，並重列比較數據。
- (iii) 由於本集團在一家附屬公司惠揚(黑龍江)實業有限公司(「黑龍江實業」)之投資遭中國大陸法院凍結，故此未能取得黑龍江實業截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表。於本年度，本集團獲法院發出解禁令，可取得黑龍江實業截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表。因此，比較數據已相應重列。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 39. 儲備 (續)

#### 本公司

	股份溢價賬	繳入盈餘 (附註(b))	資本		合計
			贖回儲備	累積虧損	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年一月一日	87,660	337,613	52	(485,587)	(60,262)
發行股份之折讓	(9,702)	—	—	—	(9,702)
本年度虧損淨額	—	—	—	(97,403)	(97,403)
於二零零二年十二月三十一日					
及二零零三年一月一日	77,958	337,613	52	(582,990)	(167,367)
發行股份之折讓	(14,430)	—	—	—	(14,430)
本年度虧損淨額	—	—	—	(15,019)	(15,019)
於二零零三年十二月三十一日	63,528	337,613	52	(598,009)	(196,816)

#### 本集團

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
累積虧損：		
本公司及各附屬公司	<b>(422,164)</b>	(436,001)
共同控制實體	<b>(24,073)</b>	(24,073)
聯營公司	<b>(2,965)</b>	(3,508)
	<b>(449,202)</b>	(463,582)

附註：

- (a) 法定儲備乃中國大陸外資企業之法定儲備，將款項轉撥往該儲備須受中國大陸之有關法律及規例管制。
- (b) 因本集團進行重組而於一九八九年產生之繳入盈餘指根據重組計劃而配發之本公司股份面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，在若干特定情況下，繳入盈餘可分派予股東。

40. 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務溢利／(虧損)與來自／(用於)經營業務現金淨額之對賬：

	二零零三年 千港元	(經重列) 二零零二年 千港元
經營溢利／(虧損)	16,009	(83,770)
利息收入	(170)	(34)
折舊	10,527	9,094
出售固定資產虧損淨額	4	663
發展中物業減值(撥回)／撥備	(6,107)	13,078
收購附屬公司之商譽減值	56	—
聯營公司應佔商譽攤銷	3,532	3,662
其他按金撥備	—	9,546
存貨撥備	2,400	2,123
法律索償撥備	1,698	—
撇銷一家聯營公司之虧損	1,161	—
呆賬(撥回)／撥備	(103)	4,842
應收一名前董事款項撥備	—	519
未計營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	29,007	(40,277)
發展中物業增加	(42,872)	(21,994)
待售物業(增加)／減少	(1,098)	10,070
存貨增加	(215)	(4,120)
其他應收賬款、按金及預付款項增加	(8,177)	(13,305)
應收一名前董事款項增加	—	(519)
其他應付賬款及應計費用增加	44,004	44,841
應付董事款項(減少)／增加	(960)	960
應收賬款減少	250	821
應付賬款減少	(27,712)	(6,383)
已收按金增加	14,998	28,865
來自／(用於)經營業務之現金淨額	7,225	(1,041)

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 40. 綜合現金流量表附註 (續)

#### (b) 收購附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已收購之資產淨值：		
固定資產	24,385	—
存貨	67	—
應收款項、按金及預付款項	272	—
現金及銀行結餘	152	—
應付款項、應計費用及其他應付款項	(362)	—
	24,514	—
收購時產生之商譽	56	—
	24,570	—
支付方式：		
配發新股份	39,000	—
配發新股份之折讓	(14,430)	—
	24,570	—
收購附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
連同附屬公司購入之現金及現金等值項目	152	—
收購附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	152	—

40. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 出售附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已出售之資產淨值：		
固定資產	21,779	—
發展中物業	50,944	—
已抵押銀行結餘	1,086	—
受限制銀行結餘	1,193	—
待售物業	51,491	—
存貨	922	—
應收聯營公司款項	1,188	—
應收款項、按金及預付款項	8,349	—
已抵押銀行存款	67	—
現金及銀行結餘	617	—
應付款項、應計費用及其他應付款項	(101,499)	—
應付一家附屬公司的一名少數股東款項	(4,933)	—
短期銀行貸款	(47,782)	—
其他短期貸款	(7,830)	—
長期銀行貸款	(1,089)	—
少數股東權益	(586)	—
	(26,083)	—
出售時撥回之負商譽	15,000	—
出售時之收益	11,083	—
	—	—
支付方式：		
現金	—	—

出售附屬公司之代價總額為人民幣4元。

出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 40. 綜合現金流量表附註 (續)

#### (c) 出售附屬公司 (續)

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已收取現金代價人民幣4元	—	—
連同附屬公司出售之現金及現金等值項目	<b>617</b>	—
出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	<b>617</b>	—

#### (d) 主要非現金交易

年內，本集團之主要非現金交易如下：

於二零零三年六月九日，本公司按公平價值每股0.063港元配發及發行390,000,000股每股面值0.10港元之入賬列為繳足之新普通股，以收購附屬公司。

於上年度，本集團之主要非現金交易如下：

於二零零二年三月二十五日，本公司按公平價值每股0.058港元配發及發行231,000,000股每股面值0.10港元之入賬列為繳足之新普通股，以償付收購一家聯營公司之額外10%權益。本集團就購買汽車訂立融資租約協議，該等汽車於訂立租約時之資本總值約為1,222,000港元。

### 41. 或然負債

#### (a) 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
就附屬公司所獲銀行／ 其他貸款而作出之擔保	—	—	—	10,759
向本集團發展中物業買家 提供按揭貸款而向銀行 作出之擔保	<b>154,118</b>	61,365	—	—
	<b>154,118</b>	61,365	—	10,759

#### 41. 或然負債 (續)

- (b) 於結算日，本集團分佔向其共同控制實體之物業之買家提供按揭貸款而向銀行作出之擔保合約零港元(二零零二年：6,251,000港元)。

#### 42. 營業租約安排

本集團根據營業租約租用若干辦公室物業，租約年期由一至三年不等。

於二零零三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇營業租約而須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	979	2,163
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,090	586
	<b>2,069</b>	2,749

本公司於結算日並無任何重大營業租約安排。

#### 43. 訴訟

於二零零四年一月二十日，本公司接獲一名前董事就失去職位而根據一項服務合約索償總額約1,999,000港元。本公司已於二零零四年二月二十四日提出抗辯。在考慮法律顧問之意見後，董事會相信本公司在該項索償中之抗辯會獲得勝訴，因此毋須作出撥備。

於二零零三年三月六日，本集團完成出售四家附屬公司(「該等附屬公司」)，有關詳情載於財務報表附註1。於二零零三年十二月，該等附屬公司之買家向本公司提出索償，指稱根據在該等附屬公司出售時本公司一名前董事發出之擔保，本公司將須負責向買家作出賠償，金額按該等附屬公司之負債淨額超過人民幣20,000,000元之50%計算，最多以人民幣5,000,000元為限。本公司已於二零零四年三月二十六日就該項索償提出抗辯。基於買賣協議中並無載有任何關於該類賠償之條款，而本公司亦無訂立任何具法律約束力之合約同意作出該項賠償，因此董事會相信毋須就該項索償作出撥備。

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 44. 承擔

於結算日，本集團尚未在財務報表中提撥準備之資本承擔如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產及在建工程：		
已批准但未訂約	—	29,871
發展中物業：		
已批准及已訂約	45,267	77,445
已批准但未訂約	25,979	177,024
	71,246	254,469
其他：		
已批准及已訂約	—	142,811
承擔總額	71,246	427,151

本公司於結算日並無重大之承擔。

本集團董事認為預售發展中物業將帶來充足現金以應付資本承擔。

### 45. 關連人士交易

年內，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(i) 支付主要股東之管理費	420	600
(ii) 支付主要股東之貸款利息開支	219	35
(iii) 支付主要股東之一家同系附屬公司之 管理物業發展項目費用	302	—

#### 45. 關連人士交易 (續)

(i) 於二零零二年十一月二日，本公司與主要股東訂立一份協議，據此主要股東須調派員工協助管理本公司及就發展項目提供意見。調派費用最多為每月350,000港元。本年度內，應付管理費合共420,000港元(二零零二年：600,000港元)。

(ii) 於二零零二年十一月一日，本公司向主要股東發行金額為980,000港元之承付票據。此票據並無抵押及按香港最優惠利率計算利息，且無固定還款期。

於二零零二年十一月十八日，本公司與主要股東訂立一份貸款協議。根據貸款協議之條款，主要股東須於12個月期間內向本公司批出最多9,000,000港元之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計息。

於二零零二年十二月六日，本公司與主要股東訂立一份補充貸款協議。根據補充貸款協議之條款，主要股東須於12個月期間內向本公司批出最多25,020,000港元之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計算利息。

於本年度，本公司根據貸款協議支取之貸款合共約24,681,000港元(二零零二年：19,012,000港元)。

(iii) 於本年度，本集團聘請主要股東一家同系附屬公司管理在中國大陸上海之物業發展項目。費用由有關各方按公平原則磋商釐定。