

1. 財務報表之編製基準

於二零零三年十二月三十一日，本集團之資本虧絀為204,291,000港元。然而，本集團於年內已與多位人士訂立多項還款及股份認購安排。該等安排乃於結算日後正式執行(見附錄29)。據此，本集團之財政狀況已得以增強。故此截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報表乃按持續經營之基準編製。

2. 主要會計政策

此等財務報表乃按照歷史成本慣例法經重估若干資產後作出修訂，並根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之所有適用會計準則及其詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》編製。

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈之經修訂香港會計準則第12號所得稅(「會計準則第12號(經修訂)」)，該會計準則於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。

實行會計準則第12號(經修訂)之主要影響乃與遞延稅項有關。在過往年度，本集團乃按收益表負債法就遞延稅項作出部份撥備(即確認因時差而產生之負債，惟倘該等時差預期將不會在可見將來撥回則除外)。會計準則第12號(經修訂)規定須採納資產負債表負債法，並按財務報表內資產及負債的賬面值，以及用以計算應課稅溢利之相應基準之所有暫時差異(具有有限的例外情況)而確認遞延稅項。由於會計準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡規定，故新會計政策已作追溯應用，但採納會計準則第12號(經修訂)對本集團本年度或過往年度之財務報表並無重大影響。

本集團之主要會計政策載於下文：

(a) 集團會計

(i) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止結算之財務報表。附屬公司乃本集團直接或間接控制其董事會組成，控制其逾半數投票權或持有過半數已發行股本之實體。

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)

(a) 集團會計 (續)

(i) 綜合賬目 (續)

於本年度收購或出售之附屬公司業績由實際收購日期起計入綜合收益表或計至實際出售日期止 (如適用者)。

集團內公司間之一切交易及結存，均於綜合賬目時予以抵銷。

出售附屬公司之盈虧乃銷售所得款項與本集團應佔有關公司之資產淨值連同任何未攤銷商譽或負商譽或已撥入儲備之商譽／負商譽 (須為先前並未於綜合收益表扣除或計入者) 兩者之差額，並計及任何相關累計滙兌儲備。

少數股東權益乃外界股東所分佔於附屬公司之經營業績及資產淨值。

於本公司之資產負債表中，附屬公司投資乃按成本值減任何減值虧損撥備 (如有)。本公司佔附屬公司之業績乃根據已收及應收股息計算。

(ii) 外幣換算

外幣交易均按交易日滙率換算為港元。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之滙率換算為港元，所產生之滙兌盈虧均撥入收益表處理。

附屬公司以外幣結算之資產負債表，均按結算日之滙率折算，而收益表項目則以平均滙率折算。滙兌差額均列作儲備變動。

2. 主要會計政策 (續)**(b) 商譽／負商譽**

商譽乃本集團收購附屬公司當日，所支付之收購成本超逾本集團所佔有關公司於收購當日之可辨認資產及負債之公平值之數額。

二零零一年一月一日或之後產生之商譽確認為資產，並按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。商譽以直線基準按其估計可用年期攤銷。

二零零一年一月一日前因收購而出現之商譽於儲備撇銷。商譽之任何減值虧損計入收益表內。

負商譽乃本集團於收購附屬公司當日，本集團所佔有關公司於收購當日之可辨認資產及負債之公平值超逾所支付之收購成本之數額。

就二零零一年一月一日後之收購而言，負商譽與商譽在相同資產負債表分類內呈列。倘負商譽乃關於未來虧損及開支之預期，而有關事項在本集團之收購計劃內經已得悉並能可靠地計量時(但不代表於收購當日可辨識之負債)，則負商譽之部份會在未來虧損及開支確認時在收益表確認。任何不超出所收購之非貨幣資產公平值之尚餘負商譽，按有關資產尚餘之加權平均使用年期在收益表確認；超出該等非貨幣資產公平值之負商譽即時在收益表確認。

就二零零一年一月一日前之收購而言，負商譽於綜合賬目時即時撥入儲備。

2. 主要會計政策 (續)

(c) 固定資產

(i) 發展中物業

發展中物業乃於發展工程尚未完工之土地及樓宇之投資，兼且管理層有意代有關發展工程完成後將有關物業作投資用途。該等物業乃按成本列賬，成本包括錄得之發展及建築開支及利息及其他與發展有關之直接成本減任何累計減值虧損。發展工程完成時，該等物業乃按成本減累計減值虧損撥入投資物業。

(ii) 其他固定資產

其他固定資產包括租賃物業裝修、辦公室設備及汽車。其他固定資產以成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

其他固定資產乃按該資產之估計可使用年期以直線基準折舊以撇銷其成本減累計減值虧損。所採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	按租約年期
辦公室設備	20%
汽車	20%

將固定資產重修至其正常運作狀態之主要成本均於收益表中扣除。

改良支出均予以資本化並按本集團預期可使用該資產之年期予以折舊。

(iii) 出售收益或虧損

出售固定資產(不包括發展中物業)之盈虧乃出售所得款項淨額與有關資產之賬面值兩者之差額，有關款項於收益表內確認。任何有關該資產所佔之重估儲備餘額將撥入累計虧損作為儲備變動。

2. 主要會計政策 (續)**(d) 投資證券**

投資證券(即按明確長期策略目的而持有之證券)乃按成本扣除減值虧損(如有)列賬。個別投資證券之賬面值於各結算日均會予以評審,以確定投資證券之公平值有否跌至低於賬面值。當出現非暫時性之公平值下跌時,有關投資證券之賬面值將調低至其公平值。減值虧損乃於收益表中列為支出。

出售投資證券之盈虧乃根據估計出售所得款項淨額與投資證券之賬面值之差額而決定,有關盈虧在出現時計入收益表。

(e) 供重售物業

由固定資產轉撥至流動資產之供重售物業乃按資產賬面值(根據其原定分類而列賬)與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值乃參照管理層根據目前市況得出之估計售價減去任何出售時將錄得之重大估計成本而計算。

(f) 減值

本集團於每個結算日均會對旗下有形及無形資產之賬面值作出評估,以確認有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘資產之估計可收回金額低於其賬面值,則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支,除非有關資產乃以經重估金額列賬,屆時減值虧損會視作重估虧絀。

倘其後出現扭轉減值虧損之情況,資產之賬面值則會調升至其經修訂估計可收回金額,然而所增加之賬面值不可超逾假設有相關資產未有於過往年度確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入,除非有關資產乃按經重估金額列賬,屆時減值虧損之回撥視作重估盈餘處理。

2. 主要會計政策 (續)

(g) 應收賬款

倘應收賬款被視為呆賬，則會作出撥備。應收賬款於扣除撥備後在資產負債表列賬。

(h) 遞延稅項

於本財務報表內，遞延稅項乃以負債法就資產與負債之課稅基準與其賬面值之暫時差異全數撥備。遞延稅項按結算日之前頒佈或已實施之稅率釐定。

遞延稅項資產只限於有可能在將來獲得應課稅溢利以運用有關之暫時差異方予以確認。

遞延稅項會就有關在投資附屬公司所產生之暫時差異作出撥備，惟當暫時差異之撥回時間可被控制及不大可能在可預見將來撥回者除外。

(i) 僱員應享假期

僱員享有之年假於其產生時予以確認。本集團已為截至結算日止僱員所提供之服務而產生的年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假或陪妻分娩假將於僱員正式休假時方獲確認。

(j) 強制性公積金

本集團向全體僱員參與之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)供款。本集團與僱員向強積金計劃作出之供款乃根據僱員基本薪金之若干百分比計算。向強積金計劃作出之供款乃於到期支付時在收益表劃撥為開支。

強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有並存放於一獨立管理之基金內。

2. 主要會計政策 (續)**(k) 經營租約**

凡資產擁有權之絕大部份風險與回報仍屬出租公司之租約均作經營租約處理。根據經營租約支付之租金於扣除出租公司提供之優惠後，以直線基準在租期內於收益表扣除。

(l) 現金及現金等值物

現金及現金等值物於資產負債表內按成本列賬。就現金流量報表而言，現金及現金等值物包括手頭現金，存放銀行之活期存款，於購入至到期之期間不超過三個月之現金投資及銀行透支。

(m) 撥備

當過往事故導致本集團現時產生債務(法律或推定)，且可能在日後需要付出資源以低償有關債務並能對有關債務之金額作出可靠估計時作出撥備。倘本集團預期一項撥備將獲補償，例如根據保險合同可獲賠償，則有關補償金額將在可以肯定時確認為個別資產。

(n) 或然負債及或然資產

或然負債為因過往事件而可能導致之債務，惟其存在與否需取決於一項或多項目前未能確定且並非本集團控制範圍內之未來事件會否出現。或然負債亦可以是因過往事件而導致之現有但不確認之債務，其未確認之原因為有關事件將不大可能會導致經濟資源之流出或債務之金額不能可靠地計量。

或然負債將不予確認但需在財務報表附註內披露。如當經濟資源流出之可能性有所改變，致使有可能導致經濟資源流出，其時須對或然負債作出撥備。

或然資產為因過往事件而可能產生之資產，惟其存在與否需取決於一項或多項目前未能確定且並非本集團控制範圍內之未來事件會否出現。

或然資產將不予確認但於經濟資源可能流入時在財務報表附註內披露。當資源流入之情況幾可肯定時確定為資產。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(o) 收入確認

收入按以下方法在收益表內確認：

- (i) 租金收入根據租賃協議之條款及條件按時間比例基準確認入賬。
- (ii) 出售物業所產生之收入於簽署有法律約束力之銷售合約時確認入賬。
- (iii) 銀行存款之利息收入以時間比例按尚餘本金及實際適用利率計算。

(p) 借貸成本

直接用作收購、興建或生產需要相當長時間才可投入既定用途或銷售之資產之借貸成本均會資本化，撥作該資產之部份成本。

所有其他借貸成本在產生期間於收益表扣除。

(q) 關連方

在財務報表中，如果本集團有能力直接或間接控制另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策作出重大影響，或另一方人士有權直接或間接控制本集團或對本集團之財務及經營決策作出重大影響，或本集團與另一方人士均受制於共同控制或受相同之重要影響時，則被視為關連方。關連方可為個別人士或其他公司。

3. 營業額及收益

本公司於本年度之主要業務為投資控股。附屬公司於本年度之主要業務載於財務報表附註15。

本年度於營業額內確認之各主要收益類別之款額如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額		
出售物業所得款項	8,400	148,030
租金收入	1,257	4,760
	9,657	152,790
其他收益		
利息收入	-	1
其他收入	-	250
	-	251
總收益	9,657	153,041

4. 分部資料

由於本集團之營業額及經營業績之貢獻主要來自於香港之物業投資，故並無呈列分部資料。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 未計撥備及其他虧損與收益前之經營虧損

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
未計撥備及其他虧損與收益前之經營虧損 已計入及扣除以下各項後列賬：		
<u>計入</u>		
應收物業之租金減支出818,000港元 (二零零二年：1,354,000港元)	355	3,343
<u>扣除</u>		
核數師酬金	450	450
自置固定資產折舊	251	633
撤銷固定資產	-	1,621
出售固定資產之虧損淨額	101	81
	101	1,702
土地及樓宇之經營租約	321	1,776
員工成本(不包括董事酬金)	843	994

6. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款 及透支之利息(附註)	25,487	22,858
須於五年內全數償還之其他貸款之利息 債券	901	1,727
— 利息及逾期罰款	-	1,341
— 於和解時協議之補償	-	14,647
貸款票據利息	2,032	1,025
	28,420	41,598

附註：須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息中包括一筆有關透過第三方所借之銀行透支之利息6,346,000港元(二零零二年：2,343,000港元)。

7. 稅項

(a) 綜合收益表所列之稅項為：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港利得稅		
— 過往年度之超額撥備	560	3

每間個別公司就稅務而言均持續錄得虧損，故毋須在本年度作出香港或海外利得稅撥備。

(b) 於結算日，本集團及本公司有可供對銷日後溢利之未動用稅項虧損分別為9,211,000港元（二零零二年：9,111,000港元）及6,574,000港元（二零零二年：5,691,000港元）。由於日後溢利來源暫不可確定，故並無確認遞延稅項資產。

8. 股東應佔虧損

股東應佔虧損包括一筆已列入本公司財務報表處理之虧損13,049,000港元（二零零二年：142,752,000港元）。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃按照本集團本年度之股東應佔虧損36,162,000港元（二零零二年：261,984,000港元）及本年度已發行普通股之加權平均數335,175,562股（二零零二年：299,313,502股）計算。

二零零三年及二零零二年兩年內均無存在潛在攤薄普通股。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

10. 僱員成本(包括董事酬金)

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
工資及薪金	3,527	4,453
未享用年假	-	-
強積金供款	65	92
	3,592	4,545

11. 強制性公積金

本集團於二零零零年十一月三十日前並無設立任何退休計劃。由二零零零年十二月一日起，本集團根據強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)為全體香港僱員(包括本公司之執行董事)設立強積金計劃。根據強積金計劃，本集團之供款為強積金條例界定之僱員相關入息之5%，惟本集團為每名僱員提供之每月供款不多於1,000港元。僱員亦由二零零零年十二月三十一日起向強積金計劃作出相應金額之供款。強積金供款一經作出，即全屬僱員所有並計作僱員之累計利益。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。

本集團在本年度向強積金計劃作出並已在收益表扣除之供款金額約為65,000港元(二零零二年：92,000港元)。

12. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金詳情如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	320	422
基本薪金、津貼及實物利益	2,400	3,080
強積金供款	29	49
	2,749	3,551

董事酬金包括於本年度分別向獨立非執行董事及非執行董事支付袍金273,000港元(二零零二年：284,000港元)及零港元(二零零二年：100,000港元)。

12. 董事酬金(續)

酬金介乎以下範圍之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零至1,000,000港元	6	8
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<u>7</u>	<u>9</u>

二零零三年及二零零二年兩年內均無董事免收酬金。

本集團於本年度內並無向董事支付或應付酬金，作為加入本集團之獎勵或失去職位之賠償。

13. 五名最高薪酬人士

本集團於本年度之五位最高薪酬人士中，二位(二零零二年：四位)為董事，彼等之酬金已於附註12披露。其餘人士於本年度之酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
基本薪金、津貼及實物利益	552	216
強積金供款	28	11
	<u>580</u>	<u>227</u>

本公司於本年度內並無向上述人士支付或應付酬金，作為加入本集團之獎勵或失去職位之賠償。

酬金介乎以下範圍之五名最高薪酬人士(包括董事及其他僱員)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	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

14. 固定資產

	發展中 物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	本集團 辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本：					
於二零零三年一月一日	—	128	556	1,065	1,749
添置	—	—	6	—	6
收購一間附屬公司	5,556	—	—	—	5,556
出售	—	—	(461)	(1,065)	(1,526)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零三年 十二月三十一日	<u>5,556</u>	<u>128</u>	<u>101</u>	<u>—</u>	<u>5,785</u>
累計折舊：					
於二零零三年一月一日	—	10	235	515	760
年度支出	—	26	46	179	251
出售	—	—	(235)	(694)	(929)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零三年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>36</u>	<u>46</u>	<u>—</u>	<u>82</u>
賬面淨值：					
於二零零三年 十二月三十一日	<u>5,556</u>	<u>92</u>	<u>55</u>	<u>—</u>	<u>5,703</u>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>118</u>	<u>321</u>	<u>550</u>	<u>989</u>

14. 固定資產(續)

	本公司			總計 千港元
	租賃物業 裝修 千港元	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	
成本：				
於二零零三年一月一日	128	391	1,065	1,584
添置	—	6	—	6
出售	—	(296)	(1,065)	(1,361)
	<u>128</u>	<u>101</u>	<u>—</u>	<u>229</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>128</u>	<u>101</u>	<u>—</u>	<u>229</u>
累計折舊：				
於二零零三年一月一日	10	70	515	595
年度支出	26	46	179	251
出售	—	(70)	(694)	(764)
	<u>36</u>	<u>46</u>	<u>—</u>	<u>82</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>36</u>	<u>46</u>	<u>—</u>	<u>82</u>
賬面淨值：				
於二零零三年十二月三十一日	<u>92</u>	<u>55</u>	<u>—</u>	<u>147</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>118</u>	<u>321</u>	<u>550</u>	<u>989</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. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市，按成本 貸款予附屬公司	12,738 952,786	24,194 976,810
減：減值虧損	965,524 (965,524)	1,001,004 (1,000,773)
	-	231

借予附屬公司之貸款乃無抵押、不付息及無固定還款期。

董事認為主要貢獻本集團業績或持有本集團資產或負債重要部份之附屬公司之詳情載列如下。本公司董事認為，呈列所有附屬公司之資料將令內文過於冗長。

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及 經營地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	所持 實際權益
直接附屬公司				
迪順有限公司	香港	在香港投資物業	2股每股面值 1港元之普通股	100%
Diamond Gold Limited	英屬處女群島	暫無營業	1股每股面值 1美元之普通股	100%
港泰地產發展 有限公司	香港	在香港投資物業	2股每股面值 1港元之普通股	100%
鉅順發展有限公司	香港	在香港投資物業	2股每股面值 1港元之普通股	100%

15. 附屬公司投資 (續)

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及經營地點	已發行股本／註冊資本詳情	所持實際權益
百馥有限公司	香港	暫無營業	2股每股面值 1港元之普通股	100%
順軒投資有限公司	香港	在香港為本集團提供資金	2股每股面值 1港元之普通股	100%
豪啟投資有限公司	香港	在香港投資物業	2股每股面值 1港元之普通股	100%
德毅發展有限公司	香港	暫無營業	2股每股面值 1港元之普通股	100%
Wholesome Investments Limited	香港	暫無營業	2股每股面值 1港元之普通股	100%
Wisehall Star Limited	香港	在香港投資控股	2股每股面值 1港元之普通股	100%
間接附屬公司				
顯富發展有限公司	香港	在香港發展物業	10,000股每股面值 1港元之普通股	95%

附屬公司概無發行任何債務證券。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

16. 投資證券

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
會所債券	997	997

17. 供重售之發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	11,000	97,500
出售	(11,000)	(80,000)
撇減	-	(6,500)
於十二月三十一日	-	11,000

以下為供重售之發展中物業之賬面值分析：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於香港根據以下租約持有： 租期逾50年之租約	-	11,000

18. 供重售物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	32,500	73,015
轉撥自固定資產	-	120,000
出售	(1,400)	(139,015)
撤減	-	(21,500)
於十二月三十一日	<u>31,100</u>	<u>32,500</u>

供重售物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於香港根據以下租約持有：		
租期逾50年之租約	22,600	24,000
租期介乎10至50年之租約	8,500	8,500
	<u>31,100</u>	<u>32,500</u>

於二零零三年十二月三十一日，按可變現淨值列賬之供重售物業之賬面值為31,100,000港元(二零零二年：32,500,000港元)。

於二零零三年十二月三十一日，賬面值為31,100,000港元(二零零二年：32,500,000港元)之供重售物業已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註21(a)及附註22(a))。

於結算日後，上文所述之其中一項面值達10,600,000港元之物業已交付一間銀行以作為一項貸款還款協議之部份代價(詳情請參見附註21(a)及29(d))。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

19. 應收賬款及其他應收款項

	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
應收賬款(附註)	22	162	22	26
其他應收款項	17,095	19,858	79	3,822
減：呆賬撥備	(17,006)	—	—	—
	89	19,858	79	3,822
預付款項及按金	735	667	352	142
	846	20,687	453	3,990

附註：本集團大部份營業額乃根據有關協議之條款及條件出售物業所收取之款項。其餘營業額份額為租金收入。租金收入之付款條款乃根據租賃協議釐定，款項一般於每個月之首日到期須付。於二零零三年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	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
即期至60日	—	135	—	—
61至90日	—	—	—	—
逾90日	22	27	22	26
	22	162	22	26

20. 應付賬款及其他應付款項

	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
應付賬款(附註(a))	1,860	1,388	—	—
其他應付款項及應計費用 (附註(b))	8,319	14,927	8,704	10,127
已收租約按金	280	875	—	—
欠附屬公司款項(附註(c))	—	—	20,301	22,135
欠董事款項(附註(d))	3,630	2,762	3,630	2,762
	14,089	19,952	32,635	35,024

20. 應付賬款及其他應付款項 (續)

附註：

(a) 於二零零三年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	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
即期至60日	266	142	-	-
61至90日	26	45	-	-
逾90日	1,568	1,201	-	-
	1,860	1,388	-	-

(b) 於二零零二年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用包括若干前任董事及一位顧問就彼等之服務費提出索償而作出之撥備3,074,000港元。就該等索償經過詳細評估並取得獨立法律顧問之意見後，董事會認為，該等有關負債能變現之可能性極微而不予確認。因此，該撥備已於截至二零零三年十二月三十一日止之年度內撥回。

(c) 欠附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(d) 欠董事款項為無抵押、免息及無固定還款期。

21. 短期借款

	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
銀行透支(附註(a))	130,378	118,025	34,580	35,023
其他貸款，有抵押(附註(b))	10,500	10,222	10,500	10,222
其他貸款，無抵押(附註(c))	10,529	-	5,001	-
一位董事貸款(附註(d))	7,000	5,289	7,000	5,289
貸款票據(附註(e))	17,057	16,025	17,057	16,025
	175,464	149,561	74,138	66,559

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

21. 短期借款(續)

附註：

- (a) (i) 銀行透支包括應計利息43,124,000港元(二零零二年：22,532,000港元)。
- (ii) 該銀行透支包括一筆透過一位第三方所借之合共33,862,000港元(二零零二年：34,392,000港元)款項。
- (iii) 銀行透支其中23,353,000港元(二零零二年：20,936,000港元)乃以面值達10,600,000港元(二零零二年：12,000,000港元)之供重售物業為抵押，並由一位獨立第三方作擔保。銀行透支其中72,445,000港元(二零零二年：62,065,000港元)乃由同一第三方作擔保。餘下銀行透支718,000港元(二零零二年：632,000港元)為無抵押。
- (iv) 於二零零三年十二月三十一日，本集團就一項銀行透支130,378,000港元及貸款35,238,000港元(附註22(b))與一間銀行訂立一項還款協議。還款協議之主要條款如下：
- (1) 於二零零四年三月三十一日或以前支付現金18,000,000港元「還款金額」；
 - (2) 交付一項面值達10,600,000港元之按揭物業(附註18)；
 - (3) 自還款協議訂立日期起計三個月內向一間附屬公司發出清盤呈請，並自發出清盤呈請日期起計十二個月內獲取清盤令。
 - (4) 在扣除因收回所引致之一切合理應計開支後，交付本集團六項現有項目之任何日後可收回金額(如有)之60%。

於二零零四年三月三十一日，本集團已悉數償清還款金款、交付按揭物業及向該附屬公司發出清盤呈請。該銀行已解除附註(a)(iii)所述之擔保。根據還款協議之條款，銀行透支及貸款中尚未(而將來亦不會)以上文第(1)項所述之還款金額、來自物業收回之款項及應收項目款項而悉數償還者，將會被視為已悉數償還。在該附屬公司之清盤程序開始時，其所有尚未償還之貸款將會從本集團撇除，且毋須就此取得該銀行之進一步同意，而本集團旗下各成員公司將毋須對有關貸款向該銀行負責。

21. 短期借款(續)

附註：(續)

(b) 於結算日後，一筆合共10,000,000港元款項已資本化為100,000,000股每股面值0.1港元之股份(附註29(b))。

(c) 其中5,528,000港元之無抵押其他貸款為免息並須於二零零五年十月三十一日或以前償還。

5,000,000港元之結餘乃按年率10%計息並按通知償還。作為提供貸款之代價，貸方「貸方」已獲授予一項選擇權可據此與本公司訂立一項認購協議。於結算日後，該貸款已於執行認購協議時獲解除(詳情請參見附註29(a))。

(d) 一位董事之貸款為無抵押、免息及無固定償還期。

於結算日後，該貸款已資本化為70,000,000股每股面值0.1港元之股份(附註29(b))。

(e) 貸款票據(「該票據」)包括應計利息2,057,000港元(二零零二年：1,025,000港元)。

於結算日後，該票據之其中17,000,000港元已資本化為170,000,000股每股面值0.1港元之股份(附註29(b))。

22. 長期借款

	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
銀行貸款，有抵押(附註(a))	19,789	21,358	-	-
銀行貸款(附註(b))	35,238	46,967	-	-
其他貸款，有抵押	-	594	-	594
	55,027	68,919	-	594
長期借款之即期部份	(55,027)	(68,590)	-	(265)
	-	329	-	329

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

22. 長期借款(續)

附註：

- (a) 有抵押之銀行貸款包括應計利息4,154,000港元(二零零二年：2,373,000港元)。

該貸款乃以兩項面值達20,500,000港元(二零零二年：20,500,000港元)之供重售物業作抵押。

於結算日後，本集團向一間銀行支付金額合共12,500,000港元，而根據該等還款契約之條款，該付款已算作悉數償還有抵押銀行貸款19,789,000港元。

- (b) 銀行貸款包括應計利息18,538,000港元(二零零二年：20,381,000港元)。其中銀行貸款11,072,000港元(二零零二年：24,605,000港元)乃由一位第三方作擔保(請參閱附註21(a)(iv)有關銀行貸款之還款安排)。

須於下列期間償還之長期借款：

	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
按通知或一年內	55,027	68,590	-	265
第二年	-	302	-	302
第三至第五年	-	27	-	27
	55,027	68,919	-	594

23. 應付債券

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應付債券	-	2,047

於年內，本公司已悉數償清欠款。

24. 股本

	附註	股份數目 千股	千港元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股 (二零零二年：0.10港元)			
於二零零二年一月一日		64,000,000	1,600,000
削減面值	(b)(i)	–	(1,536,000)
增加股本	(b)(i)	1,536,000,000	1,536,000
合併股份	(c)	(1,584,000,000)	–
		<u>16,000,000</u>	<u>1,600,000</u>
於二零零二年及二零零三年 十二月三十一日			
		<u>16,000,000</u>	<u>1,600,000</u>
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股 (二零零二年：0.10港元)			
於二零零二年一月一日		28,914,137	722,853
發行股份	(a)	1,365,000	34,125
削減面值	(b)(ii)	–	(726,699)
合併股份	(c)	(29,976,407)	–
行使認股權	(d)	62	–
		<u>302,792</u>	<u>30,279</u>
於二零零二年十二月三十一日 發行股份	(e)	60,000	6,000
		<u>362,792</u>	<u>36,279</u>
於二零零三年十二月三十一日			
		<u>362,792</u>	<u>36,279</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. 股本 (續)

於上年及本年度內，曾進行下列與本公司股本有關之交易：

(a) 於二零零二年四月四日，向債券持有人按面值發行1,365,000,000股每股面值0.025港元普通股。

(b) 於二零零二年七月二十二日，根據於股東特別大會上通過之一項特別決議案：

(i) 削減本公司法定股本面值由每股0.025港元減至0.001港元，以至法定股本由1,600,000,000港元削減至64,000,000港元。

在削減股本生效後，本公司法定股本增至1,600,000,000港元，方法為增發1,536,000,000,000股每股面值0.001港元之股份。

(ii) 削減本公司已發行股本，由756,978,000港元減至30,279,000港元，方法為註銷每股面值0.025港元之已發行及繳足股本中0.024港元，至使本公司全部已發行每股面值0.025港元股份之面值削減0.024港元至每股0.001港元。

削減股本所產生之726,699,000港元進賬已按照香港特區高等法院指令轉撥至本公司之特別股本儲備(附註25)。

24. 股本 (續)

- (c) 根據於二零零二年七月二十二日通過之一項普通決議案，在上文附註(b)(i)所述之削減股本生效後，1,600,000,000,000股本公司法定股本中每股面值0.001港元之股份合併為16,000,000,000股每股面值0.10港元之股份，合併比例為每100股每股面值0.001港元股份合併為一股面值為每股0.10港元之合併股份。

本公司已發行股本亦合併為302,792,000股每股面值0.10港元股份。

有關削減股本之特別決議案(附註24(b))已於二零零二年十一月二十日獲香港特區高等法院批准，並已於二零零二年十一月二十一日正式於公司註冊處登記。合併股份之決議案亦於二零零二年十一月二十一日生效。

- (d) 認股權於二零零二年十一月二十一日獲行使，致使62,237股股份按每股0.025港元之價格發行。
- (e) 於二零零三年六月十日，本公司與五位認購人訂立認購協議，認購合共60,000,000股每股面值0.10港元之認購股份。該認購股份已於二零零三年六月十八日獲配發。所得款項淨額乃用於償還本集團尚未償還之借貸及撥作一般營運資金。
- (f) 於年內，可供認購本公司股份之購股權概無獲授予、行使、已失效或註銷。於二零零三年十二月三十一日，概無尚未行使之購股權。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

25. 儲備 (a)

	本集團				
	股份溢價 千港元	特別 股本儲備 千港元	外匯儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日	318,399	—	178	(987,390)	(668,813)
行使購股權所發行股份	2	—	—	—	2
本年度虧損	—	—	—	(261,984)	(261,984)
削減股本面值	—	726,699	—	—	726,699
	<u>318,401</u>	<u>726,699</u>	<u>178</u>	<u>(1,249,374)</u>	<u>(204,096)</u>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>318,401</u>	<u>726,699</u>	<u>178</u>	<u>(1,249,374)</u>	<u>(204,096)</u>
於二零零三年一月一日	318,401	726,699	178	(1,249,374)	(204,096)
發行股份	(134)	—	—	—	(134)
解除合併計算附屬公司時 匯兌儲備之撥回	—	—	(178)	—	(178)
本年度虧損	—	—	—	(36,162)	(36,162)
	<u>318,267</u>	<u>726,699</u>	<u>—</u>	<u>(1,285,536)</u>	<u>(240,570)</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>318,267</u>	<u>726,699</u>	<u>—</u>	<u>(1,285,536)</u>	<u>(240,570)</u>

上述股份溢價賬之應用受香港公司條例第48B條所規管。

特別股本儲備之應用受香港特區法院頒佈之法令所規管。根據二零零二年十一月二十日之高等法院令狀，當本公司仍屬上市公司時，有關結餘按香港法例第32章公司條例第79C條(或其他任何法定改動或修訂)應被視為本公司之不可分派儲備，惟(1)本公司可自由動用該特別股本儲備作股份溢價賬可予動用之用途；及(2)特別股本儲備賬貸項金額可於生效日期後在發行新股收取代價或以可分配溢利作資本化時所導致已繳足股本或股份溢價之貸項金額的增加部份作相同幅度之削減。

25. 儲備 (續)

(b)

	本公司			
	股份溢價 千港元	特別 股本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日	318,399	—	(1,031,615)	(713,216)
行使購股權所發行股份	2	—	—	2
本年度虧損	—	—	(142,752)	(142,752)
削減股份面值	—	726,699	—	726,699
於二零零二年十二月三十一日	<u>318,401</u>	<u>726,699</u>	<u>(1,174,367)</u>	<u>(129,267)</u>
於二零零三年一月一日	318,401	726,699	(1,174,367)	(129,267)
發行股份	(134)	—	—	(134)
本年度虧損	—	—	(13,049)	(13,049)
於二零零三年十二月三十一日	<u>318,267</u>	<u>726,699</u>	<u>(1,187,416)</u>	<u>(142,450)</u>

於二零零三年十二月三十一日，可分配予本公司股東之儲備總額為零港元(二零零二年：零港元)。

股份溢價賬之應用乃受香港公司條例第48B條所規管。

特別股本儲備之應用受香港特區法院頒佈之法令所規管(詳情請參閱附註25(a))。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

26. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與經營業務所得／(所耗)現金淨額之調節

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前虧損	(36,722)	(261,987)
經調整：		
融資成本	28,420	41,598
利息收入	-	(1)
折舊	251	633
商譽之減值虧損	367	-
出售／撤銷固定資產之淨虧損	101	1,702
呆壞賬	17,006	-
解除合併計算附屬公司時之收益	(16,551)	-
出售附屬公司之收益	-	(3,100)
投資證券之撤銷	-	110,000
其他應付款項之撥回	(3,074)	-
未計營運資金變動前之經營虧損	(10,202)	(111,155)
供重售物業減少	1,400	160,515
供重售之發展中物業減少	11,000	86,500
應收賬款及其他應收款項減少	2,652	6,576
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)	1,218	(47,335)
經營業務所產生現金	6,068	95,101
已付利息	(1,466)	(4,815)
獲退回香港利得稅	560	3
經營業務所得現金淨額	5,162	90,289

26. 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：		
發展中物業	5,556	—
銀行及現金結存	1	—
應付賬款及其他應付款項	(350)	—
其他貸款	(5,528)	—
	(321)	—
商譽	367	—
	46	—

(c) 收購附屬公司之現金及現金等值物流出淨額分析

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	10	—
收購開支	36	—
收購所得之銀行及現金結存	(1)	—
收購附屬公司之現金及現金等值物之流出淨額	45	—

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

26. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 解除合併計算／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：		
投資證券	-	59,638
投資證券之減值虧損	-	(59,638)
應收賬款及其他應收款項	183	-
應付賬款及其他應付款項	(4,279)	-
銀行貸款	(12,277)	-
滙兌儲備	(178)	-
	(16,551)	-
解除合併計算／出售時淨收益	16,551	3,100
	-	3,100
償付方式：		
現金代價	-	3,100

(e) 出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額之分析

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價及出售附屬公司之現金及 現金等值物流入淨額	-	3,100

26. 綜合現金流量表附註(續)

(f) 年內融資變動分析

	股本及 股份溢價 千港元	銀行貸款 千港元	其他貸款 千港元	董事貸款 千港元	貸款票據 千港元	債券 千港元
於二零零二年一月一日	1,041,252	157,614	14,443	4,805	—	27,105
發行股份	34,127	—	—	—	—	—
削減面值	(726,699)	—	—	—	—	—
新增貸款	—	—	25,000	484	15,000	—
轉撥(至)/自其他應付款項及 應計費用	—	—	(706)	—	—	782
償還貸款/利息	—	(100,585)	(29,648)	—	—	—
債券拖欠款項之罰款	—	—	—	—	—	1,341
本年度利息	—	11,296	1,727	—	1,025	—
於債券和解時協議之補償	—	—	—	—	—	14,647
償還債券	—	—	—	—	—	(41,828)
於二零零二年十二月三十一日	348,680	68,325	10,816	5,289	16,025	2,047
發行股份	5,866	—	—	—	—	—
新增貸款	—	—	6,000	1,711	—	—
本年度利息	—	5,129	901	—	2,032	—
透過收購附屬公司增加	—	—	5,528	—	—	—
於解除合併計算附屬公司時 解除銀行貸款	—	(12,277)	—	—	—	—
轉撥至其他應付款項及 應計費用	—	—	(156)	—	—	—
償還貸款/債券	—	(6,150)	(1,594)	—	—	(2,047)
已付利息	—	—	(466)	—	(1,000)	—
於二零零三年十二月三十一日	354,546	55,027	21,029	7,000	17,057	—

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

27. 經營租約承擔

於二零零三年十二月三十一日，本公司及本集團根據不可撤銷經營租約之未來最低租約付款總額如下：

辦公室物業經營租約之應付額

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	149	210
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	123
	149	333

28. 未來經營租約安排

於二零零三年十二月三十一日，根據不可撤回經營租約之未來最低租金收款總額如下：

	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
一年內	1,487	1,757	-	202
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,080	2,534	-	-
	2,567	4,291	-	202

29. 結算日後事項

- (a) 於附註21(c)所述之一筆5,000,000港元貸款之貸方已於二零零四年一月十二日執行認購協議，並認購本公司500,000,000股每股面值0.10港元之股份。該等認購股份隨後已連同1,500,000,000股紅利股份（以貸方每認購一股股份獲發三股紅利股份為基準）一併發行。上述5,000,000港元貸款已作為認購協議之按金而被解除。餘下45,000,000港元已於二零零四年三月十二日支付予本公司。
- (b) 於二零零四年一月十日及二零零四年一月十三日，本公司就尚未償還貸款總額34,000,000港元之款項與其四位債權人訂立四項貸款資本化協議（附註21(b)、(d)及(e)）。根據貸款資本化協議，本公司向該等債權人發行340,000,000股每股面值0.10港元之股份。該資本化股份已連同1,020,000,000股紅利股份（以各債權人每認購一股股份獲發三股紅利股份為基準）一併發行。
- (c) 於二零零四年二月二十七日，本集團向一間銀行支付12,500,000港元以償還所欠之債務19,789,000港元（附註22(a)）。
- (d) 於二零零四年三月十九日，本集團向一間銀行支付18,000,000港元及交付一項面值達10,600,000港元之按揭物業，並向其中一間附屬公司發出清盤呈請，作為償還所欠該銀行165,616,000港元債務之貸款償還安排之一部份（附註21(a)(iv)及22(b)）。

30. 比較金額

若干比較金額已予重新分類以符合本年度之呈報方式。