

1. 公司資料

本集團本年度主要從事如下業務：

- 物業投資
- 物業發展
- 銷售網上英語學習課程
- 租賃設備

2. 經修訂之香港會計實務準則之影響

本年度首次生效且對編製財務報表有重大影響之經修訂之香港會計實務準則（「會計實務準則」）及相關詮釋如下：

- 會計實務準則第12號（經修訂）： 「利得稅」
- 詮釋20： 「利得稅－撥回經重估非折舊資產」

上述會計實務準則及詮釋規定新的會計處理及披露方法，對財務報告有重大影響。此會計實務準則及詮釋對本集團會計政策及財務報表所披露金額的主要影響概述如下：

該條會計實務準則修訂對財務報告之主要影響如下：

計量及確認：

- 稅務申報之免稅資本項目與財務報告之折舊額兩者差額產生之遞延稅項資產及負債及其他應課稅及可抵扣之臨時差額一般均全數撥備，而過去則只有在有關時差影響有可能於可見將來實現時方會確認有關遞延稅項資產或負債；
- 就本集團之固定資產重估確認遞延稅項負債；
- 倘日後可能有足夠應課稅溢利，可供動用當期／前期之稅務虧損進行抵銷，則會就該等稅務虧損確認遞延稅項資產；及

2. 經修訂之香港會計實務準則之影響(續)

披露：

- 遞延稅項資產與負債於資產負債表分別呈列，而過去則以對銷後之淨額呈列；及
- 有關附註披露要求較過去更為廣泛。有關披露資料載於財務報告附註9及23，其中包括本年度會計溢利與稅務開支之對賬。

以上變更及有關之上年度調整已載於財務報告附註3及23之遞延稅項會計政策。

詮釋20規定因重估若干非折舊資產及投資物業所產生之遞延稅項資產及負債乃根據透過出售而收回資產之賬面值所產生之稅務後果計算。本集團在根據會計實務準則第12號就計算重估投資物業之遞延稅項時已應用此政策。

3. 主要會計政策概要

呈報基準

此等財務報表乃根據會計實務準則、香港一般採納之會計政策及香港公司條例之披露規定而編製。編撰根據原訂成本之慣例進行，惟投資物業按定期重估入賬，有關詳情於下文解釋。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報表。於年內購入或出售之附屬公司業績分別由其收購生效日期起綜合計算或結算至出售生效日期止。本集團內公司間之一切重大交易及結餘均於綜合賬目時互相對銷。

少數股東權益指外界股東所佔本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

3. 主要會計政策概要(續)

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以自其活動獲益之公司。

附屬公司業績按所收及應收股息數額載入本公司之損益賬，而本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

合營企業

合營企業乃按合約安排成立，由本集團及其他訂約方負責經濟活動。合營企業乃本集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營之公司。

合營方所訂立之合營企業協議規定合營各方之出資額、合營期限以及於公司解散時將予變現資產之基準。合營企業營運所產生之損益及任何盈餘資產由合營方按各自之出資額比例或按合營協議之條款進行分配。

合營企業被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團直接或間接對合營企業擁有單方面之控制權；
- (b) 共同控制個體，如本集團對合營企業沒有單方面控制權，但有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般直接或間接持有不少於20%之合營企業註冊資本及對合營企業可施行重大影響力；或
- (d) 長期投資，如本集團直接或間接持有少於20%之合營企業註冊資本，並既不能共同控制個體，亦不能對合營企業施行重大影響力。

3. 主要會計政策概要(續)

共同控制個體

共同控制個體指受共同控制之合營公司，而並無任何一方單方面擁有有關經濟活動之控制權。

本集團應佔一間共同控制個體之收購後業績及儲備分別列入綜合損益賬及綜合儲備。倘本集團應佔溢利比例與股本權益比例不同，則根據協議之分享溢利比例計算應佔共同控制個體之收購後業績。本集團於共同控制個體之投資乃採用權益會計法，按本集團之應佔淨資產減任何減值虧損列入綜合資產負債表。

商譽

因收購附屬公司及共同控制個體而產生之商譽乃收購之成本超逾本集團於收購當日應佔所收購之可識別資產及負債之公平值之差額。

因收購而產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並以直線法按15年估計使用年期攤銷。如屬共同控制個體，任何未攤銷商譽以其賬面值列賬，而非在綜合資產負債表內單獨列為可識別資產。

於二零零一年採納會計實務準則第30號「企業合併」規定前，因收購而產生之商譽於收購年度內於綜合儲備中撇銷。採納會計實務準則第30號時，本集團引用會計實務準則之過渡性條文，容許有關商譽繼續於綜合儲備中撇銷。於採納會計實務準則後，收購之商譽可以根據上述會計實務準則第30號之商譽會計政策處理。

出售附屬公司及共同控制個體時，因出售而產生之損益乃參照出售當日之資產淨值計算，包括尚未攤銷之商譽應佔數額及任何相關儲備(如適用)。任何先前已於收購時於綜合儲備中撇銷之應佔商譽將會撥回並納入出售之損益計算中。

商譽之賬面值(包括於綜合儲備中撇銷下所餘之商譽)每年均作檢討並撇減視為必要之減值。就商譽於先前確認之減值虧損不予撥回，除非該減值虧損乃因特殊之個別外部事件引起，而此等事件預期將不會再發生及隨後發生相反抵銷該事件影響之外部事件。

3. 主要會計政策概要(續)

關連人士

倘一方擁有直接或間接控制另一方之能力，或可對另一方之財務及經營決策行使重大影響，則雙方視為關連人士。倘雙方受到共同控制或共同重大影響，則亦視為關連人士。關連人士可能為個人或公司實體。

資產減值

於各個結算日均須作出評估，以考慮任何資產是否出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已於確認之資產減值虧損不再存在或有所減少。如有任何該等跡象存在，則須估計該資產之可收回金額。資產之可收回金額以使用中資產價值或其出售淨價兩者之較高者為準。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回數額時確認。除非該資產以重估數額列賬，否則根據重估資產之會計政策計算之減值虧損於其發生期間之損益賬內扣除。

先前確認之減值虧損僅於釐定資產之可收回資產數額之估計出現變動時撥回；惟撥回後之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。

撥回減值虧損在發生之期間計入損益賬，惟倘若該資產以重估數額列賬，則根據重估資產之相關會計政策處理減值虧損之撥回。

固定資產及折舊

固定資產(投資物業除外)乃按成本減去累積折舊及減值虧損列賬。

資產之成本包括其購買價及將該項資產達致原定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在固定資產投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自損益賬中扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項固定資產而產生之經濟效益，則該等支出將撥充資本，作為該項有形固定資產之額外成本。

3. 主要會計政策概要(續)

固定資產及折舊(續)

各項資產之折舊乃以直線法按以下之估計可使用年期撇銷其成本，所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	在租期分期折舊
租賃物業裝修	20%
設備	20%
傢俬及裝置	20%
汽車	20%

於損益賬中確認固定資產於出售或停用時產生之收益或虧損，即有關固定資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

投資物業

投資物業指已完成建築工程及發展，並因其具有投資潛力而有意長期持有之土地及樓宇權益，租金均會按公平磋商基準釐訂。該類物業不計算折舊，而按每個財政年度年終進行之專業估值為基準以公開市值入賬。投資物業價值之變動列作投資物業重估儲備之變動。倘該項儲備之總額(按整個投資組合計算)不足以彌補減值，則超出之減值會於損益賬中扣除。日後任何重估增值計入損益賬，但以之前所扣除之減值數額為限。

出售投資物業時，根據過往估值而變現投資物業重估儲備之有關部份計入損益賬。

無形資產

無形資產指經營租賃設備業務之權利。經營權利以成本減任何累計攤銷及任何減值虧損列賬。有關成本於五年合約安排之經營期內以直線法攤銷。

3. 主要會計政策概要(續)

經營租約

經營租約乃將資產所有權之絕大部份收益及風險保留在出租公司之租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約所出租資產列為非流動資產，根據經營租約之應收租金以直線法按租約期計入損益賬。如本集團為承租人，根據經營租約之應付租金以直線法按租約期於損益賬內扣除。

現金及現金等值

就綜合現金流轉表而言，現金及現金等值指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短(一般自收購起計三個月內到期)之短期高流通性投資，但不包括須按要求隨時還款並屬於本集團整體現金管理一部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值指手頭及銀行現金，包括使用時不受限制之定期存款。

收益稅

收益稅包括當期及遞延稅項。當期稅項於損益賬確認，惟與當期或其他期間直接計入權益之項目相關之稅項則計入權益。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與財務報告之有關賬面值於結算日之所有臨時差額作出撥備。

所有應課稅臨時差額均確認為遞延稅項負債：

- 惟對於企業合併以外之交易，倘有關交易於當時對會計溢利或稅務盈虧並無影響，則有關商譽或首度確認之資產或負債所產生之遞延稅項負債不在此列；及
- 對於投資附屬公司及合營公司之有關應課稅臨時差額，倘能控制有關臨時差額之回撥時間而於可見將來應不會回撥，則亦不在此列。

3. 主要會計政策概要(續)

收益稅(續)

所有可抵扣臨時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅務虧損均確認為遞延稅項資產，惟前提是可能取得應課稅溢利，以供動用可抵扣臨時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅務虧損予以抵銷：

- 惟對於企業合併以外之交易，倘有關交易於當時對會計溢利或稅務盈虧並無影響，則有關首度確認之資產或負債所產生之遞延稅項資產則不在此列；及
- 對於投資附屬公司及合營公司之有關可抵扣差額，則僅在有關臨時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以供動用臨時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值每逢結算日檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利以供動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。相反，倘可能有足夠應課稅溢利以供動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日期或其後生效之稅率(及稅務法例)，按預期實現有關資產或清償有關負債期間之適用稅率釐定。

收益確認

收益於本集團可能獲得有關經濟利益及有關收益能可靠地計算時按下列基準確認：

- (i) 出售已落成之物業乃在符合所有出售條件及業權之風險及回報已轉移至買家時確認；
- (ii) 倘建築工程進展至可合理確定最終可變現溢利之階段，則於交換具法律約束力之無條件銷售合約時確認預售發展中物業之收入，而所確認之收入乃按已完成方法百分比，參考截至會計日期所產生之建築成本估計至完成時估計總建築成本之比例計算，並只限於已收之出售定金及分期款項，具須就或然事項作準備；

3. 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

- (iii) 倘出售貨品後本集團不再涉及有關擁有權之管理，亦不可有效控制售出之貨品，則出售貨品之收入於貨品擁有權之重大風險及報酬均已轉移至買家時確認；
- (iv) 租金收入於租約年期內按時間比例確認；及
- (v) 利息收入在計及結存之本金及適用之有效息率後按時間比例確認。

僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立定額供款之強制公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員底薪之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在損益賬扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分別由獨立基金管理。本集團之僱主供款一經支付，僱員即可全數享有。

購股權計劃

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。直至購股權獲行使前，根據購股權計劃授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，亦無在損益賬或資產負債表扣除有關費用。行使購股權時，本公司將所發行之股份按股份面值列作額外股本，而每股行使價超出股份面值之數額則記入股份溢價賬。於行使日期前註銷或已失效之購股權從未行使購股權登記冊中刪除。

3. 主要會計政策概要(續)

外幣

外幣交易乃按交易日之適用匯率入賬。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債乃按當日之適用匯率換算。匯兌差額則計入損益賬。

綜合賬目時，海外附屬公司及共同控制個體之財務報告以淨投資法換算為港元。海外附屬公司及共同控制個體之損益賬按該年度之加權平均匯率折算為港元，而其資產負債表則按結算日之匯率折算為港元。有關匯兌差額則計入匯兌波動儲備。

就綜合現金流轉表而言，海外附屬公司之現金流量按有關產生日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於年內經常出現之現金流量則按該年度之加權平均匯率折算為港元。

4. 分類資料

分類資料以下列兩種分類形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報方式；及(ii)按地區分類為次要呈報方式。

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之產品及服務獨立組成架構及管理。本集團各項業務之策略性經營單位，所提供產品及服務涉及之風險及回報不同於其他業務項目。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業銷售及預售項目，包括中華人民共和國內陸(「中國大陸」)之物業建設；
- (b) 物業投資項目，包括投資位於中國大陸之購物中心(因其具有租金收入潛力)；
- (c) 公司項目，包括公司收入及支出項目；
- (d) 「銷售網上英學習課程」項目，包括銷售網上英語學習課程；及
- (e) 設備租賃項目，包括租賃設備。

4. 分類資料(續)

在釐定本集團之地區分類時，收益按有關客戶之所在地分類，資產則按資產之所在地分類。因本集團90%以上之收入源自中國大陸之客戶及本集團90%以上資產位於中國大陸，故並無呈報地區分類資料。

下表為本集團按業務分類呈列之有關收入、溢利／(虧損)與若干資產、負債及開支之資料。

	銷售及預售物業		物業投資		公司		銷售網上英語 學習課程		設備租賃		綜合	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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	千港元
分類收入：												
銷售予外界客戶	-	165,799	3,219	5,912	-	-	1,379	800	909	-	5,507	172,511
其他收入及收益 — 附註6	-	-	-	-	22,568	9,028	-	-	-	-	22,568	9,028
總額	-	165,799	3,219	5,912	22,568	9,028	1,379	800	909	-	28,075	181,539
分類業績	-	10,751	2,049	3,097	6,699	(10,846)	(20,825)	(7,474)	(781)	-	(12,858)	(4,472)
利息收入											315	99
經營虧損											(12,543)	(4,373)
財務費用											(2,563)	(6,301)
應佔共同控制個體 虧損及收購共同 控制個體商譽 攤銷及減值											(133,030)	(176,510)
除稅前虧損											(148,136)	(187,184)
稅項											(126)	(12,564)
未計少數股東權益前 虧損											(148,262)	(199,748)
少數股東權益											-	7,340
股東應佔日常業務 虧損淨額											(148,262)	(192,408)

4. 分類資料(續)

	銷售及預售物業		物業投資		公司		銷售網上英語 學習課程		設備租賃		綜合	
	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年
	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (重列)
分類資產	-	-	266,053	272,374	285,864	353,320	249	645	46,644	-	598,810	626,339
於共同控制個體 之權益											-	138,903
未分配資產											249	353
總資產											599,059	765,595
分類負債	-	-	43,939	44,544	176,333	215,120	36	151	-	-	220,308	259,815
未分配負債											23,164	23,167
											243,472	282,982
其他分類資料：												
資本開支	-	206	9	-	15	39	-	14	47,424	-	47,448	259
折舊及攤銷	-	525	273	282	122	406	3	3	1,689	-	2,087	1,216
未分配金額											21,350	21,350
											23,437	22,566
於損益賬確認 之商譽減值	-	-	-	-	-	-	21,000	7,000	-	-	21,000	7,000
未分配金額											111,680	155,000
											132,680	162,000
其他非現金開支	-	-	-	-	186	-	-	-	-	-	186	-
其他應收賬撥備	-	-	-	-	-	-	-	3,994	-	-	-	3,994
共同控制個體 欠款撥備	-	-	-	-	5,873	6,000	-	-	-	-	5,873	6,000
直接於股本中確認 投資物業之重估 盈餘/(虧損)	-	9,364	-	(5,800)	-	-	-	-	-	-	-	3,564
出售投資物業已 變現之重估儲備	-	22,510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,510

5. 營業額

營業額指經撇銷集團內公司間之一切重大交易後之銷售及預售物業所得款項總額、經扣除退貨及貿易折扣之售出貨品發票淨額及租金收入總額，減任何適用營業稅。銷售及預售物業所得款項總額已為反映建築工程之竣工階段作出調整，以過往並未入賬確認之收入為限。

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銷售及預售物業	—	165,799
投資物業租金收入	3,219	5,912
持作經營租賃用途之設備之租金收入	909	—
銷售網上英語學習課程	1,379	800
	<u>5,507</u>	<u>172,511</u>

6. 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
已售存貨成本	920	102,180
折舊	769	1,216
無形資產攤銷*	1,318	—
年內商譽減值*	21,000	7,000
土地及樓宇經營租約最低應付租金	1,784	3,662
員工成本(包括董事酬金－附註8)：		
公積金計劃供款#	127	127
工資及薪金	3,858	8,766
	3,985	8,893
核數師酬金	893	1,108
出售固定資產之虧損*	3	—
固定資產撇銷*	183	—
共同控制個體欠款撥備*	5,873	6,000
其他應收賬撥備*	—	3,994
投資物業租金收入總額及淨額	(3,219)	(5,912)
匯兌虧損淨額	691	879
出售附屬公司權益收益	(22,568)	(9,028)
利息收入	(315)	(99)

* 列入綜合損益賬中之「其他經營開支」。

於二零零三年十二月三十一日，本集團並無沒收供款，以減少在往後年度向公積金計劃所作之供款(二零零二年：無)。

7. 財務費用

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息開支	2,563	13,261
減：發展中物業撥充資本之利息	—	(6,960)
	<u>2,563</u>	<u>6,301</u>

8. 董事酬金及五位最高薪僱員

年內根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金：		
執行董事	720	840
獨立非執行董事	180	430
	<u>900</u>	<u>1,270</u>
其他執行董事之酬金：		
薪金、津貼及實物利益	647	2,102
退休金計劃供款	36	42
	<u>1,583</u>	<u>3,414</u>

8. 董事酬金及五位最高薪僱員(續)

酬金介乎以下幅度之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元－1,000,000港元	6	8
1,000,001港元－1,500,000港元	—	1
	<u>6</u>	<u>9</u>

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬上之安排。

五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括兩名(二零零二年：一名)董事，其酬金詳情載於上文。其餘三名(二零零二年：四名)非董事之最高薪僱員年內之酬金如下：

	本集團	
	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	1,108	2,820
公積金計劃供款	36	41
	<u>1,144</u>	<u>2,861</u>

酬金介乎以下幅度之其餘三名(二零零二年：四名)非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元－1,000,000港元	3	3
1,500,001港元－2,000,000港元	—	1
	<u>3</u>	<u>4</u>

8. 董事酬金及五位最高薪僱員(續)

年內並無因各董事或三名非董事之最高薪僱員為本集團服務而向彼等授出購股權。本公司購股權之其他詳情載於財務報表附註25。

年內本集團並無向各董事或三名非董事之最高薪僱員支付酬金，作為加入本集團之報酬或失去職位之補償。

9. 稅項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
年度撥備：		
即期－香港	22	—
其他地區	—	12,048
遞延(附註23)	104	516
	<u>126</u>	<u>12,564</u>
年度稅項支出總額	<u>126</u>	<u>12,564</u>

香港利得稅已就年內源自香港之估計應課稅溢利按稅率17.5%作出撥備。去年香港適用之利得稅稅率為16.0%。上調之香港利得稅稅率自二零零三／二零零四年評稅年度起生效，故此適用於截至二零零三年十二月三十一日止年度全年源自香港之應課稅溢利。

鑒於本集團於截至二零零二年十二月三十一日止年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利稅項已根據本集團經營業務所在國家之現行法例、詮釋及慣例，按該等國家之現行稅率計算。於中華人民共和國成立之附屬公司須按所得稅稅率33%繳稅。

9. 稅項 (續)

按本公司及其附屬公司註冊所在國家之法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬載列如下：

本集團－二零零三年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>(147,670)</u>		<u>(466)</u>		<u>(148,136)</u>	
按法定稅率計算	(25,842)	(17.5)	(154)	(33.0)	(25,996)	(17.6)
毋須納稅之收入	(4,012)	(2.7)	—	—	(4,012)	(2.7)
不可扣稅之開支	28,166	19.1	362	77.6	28,528	19.2
未確認之稅務虧損	1,710	1.1	—	—	1,710	1.1
過往期間動用之稅項虧損	—	—	(104)	(22.3)	(104)	—
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>22</u>	—	<u>104</u>	<u>22.3</u>	<u>126</u>	—

本集團－二零零二年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利/(虧損)	<u>(191,834)</u>		<u>4,650</u>		<u>(187,184)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(30,693)	(16.0)	1,535	33.0	(29,158)	(15.6)
毋須納稅之收入	(4,225)	(2.2)	—	—	(4,225)	(2.2)
不可扣稅之開支	34,762	18.1	11,545	248.3	46,307	24.7
未確認之稅務虧損	156	0.1	—	—	156	0.1
過往期間動用之稅項虧損	—	—	(516)	(11.1)	(516)	(0.3)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>—</u>	—	<u>12,564</u>	<u>270.2</u>	<u>12,564</u>	6.7

10. 股東應佔日常業務虧損淨額

截至二零零三年十二月三十一日止年度，計入本公司財務報表之股東應佔日常業務虧損淨額為138,832,000港元(二零零二年：214,900,000港元)(附註26)。

11. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔虧損淨額148,262,000港元(二零零二年：192,408,000港元(重列))及年內已發行普通股之加權平均數2,980,016,725股(二零零二年：2,980,016,725股)計算。

由於截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度可能發行之普通股對該等年度之每股基本虧損有反攤薄影響，故並無呈列該等年度之每股攤薄虧損。

12. 固定資產

本集團

	土地 及樓宇 千港元	租賃 物業 裝修 千港元	設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零零三年 一月一日	7,645	573	648	761	637	10,264
增添	—	3	10,428	17	—	10,448
出售	—	—	—	(9)	—	(9)
撇銷	—	(539)	(1)	(76)	—	(616)
匯兌調整	(31)	—	(1)	(5)	—	(37)
於二零零三年 十二月三十一日	7,614	37	11,074	688	637	20,050
累積折舊：						
於二零零三年 一月一日	511	366	410	652	587	2,526
年內撥備	211	43	453	38	24	769
出售	—	—	—	(6)	—	(6)
撥回	—	(380)	—	(53)	—	(433)
匯兌調整	(2)	—	(1)	(4)	—	(7)
於二零零三年 十二月三十一日	720	29	862	627	611	2,849
賬面淨值：						
於二零零三年 十二月三十一日	6,894	8	10,212	61	26	17,201
於二零零二年 十二月三十一日	7,134	207	238	109	50	7,738

12. 固定資產(續)

本公司

	租賃物業 裝修 千港元	設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	合計 千港元
成本值：				
於二零零三年一月一日	573	460	577	1,610
增添	3	—	13	16
撇銷	(539)	(1)	(76)	(616)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>37</u>	<u>459</u>	<u>514</u>	<u>1,010</u>
累積折舊：				
於二零零三年一月一日	366	263	532	1,161
年內撥備	43	64	14	121
撥回	(380)	—	(53)	(433)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>29</u>	<u>327</u>	<u>493</u>	<u>849</u>
賬面淨值：				
於二零零三年 十二月三十一日	<u>8</u>	<u>132</u>	<u>21</u>	<u>161</u>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>207</u>	<u>197</u>	<u>45</u>	<u>449</u>

本集團設備之總金額中，2,482銷售設備(POS設備)會持作租賃用途，成本為10,424,000港元(二零零二年：無)，累計折舊為371,000港元(二零零二年：無)。截至二零零三年十二月三十一日止年度，POS設備由飛躍信息技術開發有限公司轉讓予本集團，並由廣州好易聯支付網絡有限公司安裝在中國之百貨公司及商店內。

上文所列本集團土地及樓宇於中國大陸按中期租約持有。

13. 投資物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一月一日	183,600	408,200
重估盈餘－附註26	—	3,564
出售	—	(40,164)
出售附屬公司	—	(188,000)
於十二月三十一日，估值	<u>183,600</u>	<u>183,600</u>

投資物業乃在中國大陸根據中期土地使用權持有。

投資物業已由獨立專業合資格估值師行卓德測計師行於二零零三年十二月三十一日根據現行使用狀況按公開市值進行重估。

於結算日，本集團之若干投資物業已經抵押，作為本集團所獲一般銀行信貸(載於附註22)之擔保。

14. 無形資產

本集團

	經營權 千港元
成本：	
年初	—
增添	37,000
於二零零三年十二月三十一日	<u>37,000</u>
累計攤銷：	
年初	—
年內撥備	1,318
於二零零三年十二月三十一日	<u>1,318</u>
賬面淨值：	
於二零零三年十二月三十一日	<u><u>35,682</u></u>
於二零零二年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，成本值	467,158	467,158
減值撥備	(176,940)	(47,800)
	290,218	419,358
附屬公司欠款	286,875	298,126
附屬公司欠款撥備	(215,841)	(215,841)
	71,034	82,285
	361,252	501,643

附屬公司之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

15. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已發行 股本/已繳 註冊資本面值	本公司應佔 股本權益 百分比		主要業務
			二零二零三年	二零二零二年	
直接持有					
China Land Realty Investment (BVI) Limited	英屬處女群島/ 香港	11,204美元 普通股	100	100	投資控股
間接持有					
重慶超霸房地產開發有限公司 (「重慶超霸」)	中國大陸	2,000,000美元 註冊資本 (附註a)	100	100	房地產發展、 持有及管理
Ever Brian Inc. (「Ever Brian」)	英屬處女群島/ 中國大陸	1美元普通股	100	100	銷售網上 英語學習課程
I-Action Agents Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元 普通股	100	100	投資控股
超霸控股有限公司	香港	2港元普通股， 300港元 無投票權遞延股 (附註b)	100	100	投資控股
Proland International Technology Limited	香港	2港元	100	100	投資控股
廣州寶聯電子科技 有限公司 (「GZ Proland」)	中國大陸	1,500,000港元 註冊資本 (附註a)	100	100	設備租賃

15. 於附屬公司之權益(續)

附註：

- a. 重慶超霸及GZ Proland 為在中華人民共和國成立之全外資企業。註冊資本分別為2,000,000美元及1,500,000港元，其2,000,000美元及零港元分別於二零零三年十二月三十一日繳足。GZ Proland之註冊資本於結算日已悉數繳足。
- b. 無投票權遞延股無權獲派股息、收取公司任何股東大會之通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。

上表載列本公司於二零零三年十二月三十一日之附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產淨值之重要部份。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

按財務報表附註3所詳述，於二零零一年採納會計實務準則第30號時，本集團引用會計實務準則第30號之過渡性條文，容許於接納會計實務準則前進行收購之有關商譽仍在綜合保留溢利／累計虧損中撇銷。

於二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司所產生而於二零零三年十二月三十一日仍在綜合累計虧損之商譽之變動情況如下：

	千港元
成本：	
於二零零三年一月一日及十二月三十一日	35,000
累計減值：	
於二零零三年一月一日	7,000
年內減值撥備	21,000
於二零零三年十二月三十一日	28,000
淨額：	
於二零零三年十二月三十一日	7,000
於二零零二年十二月三十一日	28,000

本公司之間接全資附屬公司Ever Brian在中國從事銷售網上英語課程之業務。

15. 於附屬公司之權益(續)

年內，Ever Brian之業務表現較原先之業務計劃遜色。董事已評估Ever Brian業務之經營狀況及發展前景，並認為收購Ever Brian而產生之商譽已錄得減值。獨立專業估值師公司於結算日就有關Ever Brian之業務進行估值。根據現有估值，本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度損益賬內確認本集團於Ever Brian股本中應佔之商譽減值虧損為21,000,000港元。

16. 於共同控制個體之權益

	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	-	-
因收購產生之商譽	-	133,030
應收共同控制個體之款項	11,873	11,873
減：共同控制個體欠款撥備	(11,873)	(6,000)
	<u>-</u>	<u>138,903</u>

共同控制個體之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

因收購共同控制個體產生之商譽撥作一項資產，其變動如下：

本集團

	千港元
原值：	
於二零零三年一月一日及十二月三十一日	<u>320,250</u>
累計攤銷及減值：	
於二零零三年一月一日	187,220
年內已撥備	21,350
年內減值撥備	<u>111,680</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>320,250</u>
賬面淨值：	
於二零零三年十二月三十一日	<u>-</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>133,030</u>

16. 於共同控制個體之權益(續)

世聯匯通信息科技有限公司(「世聯」)為本集團間接持有之共同控制個體，為中國大陸設立之電話支付系統提供技術諮詢服務。

自二零零一年後，世聯一直錄得虧損。董事已評估世聯業務之經營狀況及發展前景，並認為收購這家共同控制企業而產生之商譽已錄得減值。獨立專業估值師公司於結算日就有關世聯之業務進行估值。根據現有估值，本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度損益賬內確認本集團於世聯股本中應佔之商譽減值虧損為111,680,000港元。

以下為該等共同控制個體之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立/ 登記及 營業地點	百分比			主要業務
			擁有權益	所佔 投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	投資控股
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	投資控股
Cyber Union Enterprise Limited	企業	香港	35.0	50.0	35.0	投資控股
世聯	企業	中國大陸	35.0	33.3	35.0	提供技術 諮詢服務

上述於共同控制個體之全部投資由本公司間接持有。

上述共同控制個體乃透過本公司全資擁有附屬公司I-Action Agents Limited持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

17. 貿易應收款項

貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零三年		二零零二年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	3,957	20	4,132	21
超過6個月但不超過1年	—	—	9	—
超過1年但不超過2年	3,956	20	—	—
於十二月三十一日仍未到期	11,869	60	15,889	79
	19,782	100	20,030	100
列為流動資產之部份	(11,869)		(8,113)	
非流動資產	7,913		11,917	

本集團一般授予買家3個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據銷售協議所列分期付款到期日計算。

已出售物業之法定業權仍歸本集團所有，直至收購價及有關物業之開支已全數償還為止。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	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
非流動資產：				
其他應收款 [#]	230,000	280,000	—	—
流動資產：				
預付款項	93	152	89	148
按金及其他應收款 [#]	70,587	91,762	449	5,092
	70,680	91,914	538	5,240

[#] 於二零零二年十二月三十一日之其他應收款330,000,000港元指截至二零零二年十二月三十一日止年度出售若干附屬公司之第三、四、五分期應收之款項(註27(a))。該分期應收款項於二零零二年十二月三十一日仍未到期及第三分期應收款項50,000,000港元已於截至二零零三年十二月三十一日止年度到期及償還。第四及第五分期應收款項280,000,000港元於二零零三年十二月三十一日仍未到期。於結算日後，合共190,000,000港元已償還。

19. 現金及現金等值項目

於二零零三年十二月三十一日，銀行存款約553,000港元(二零零二年：2,200,000港元)已抵押予銀行，作為本集團物業若干買家所獲按揭貸款之擔保。

於結算日，本集團以人民幣為單位之現金及銀行結餘合共38,259,000港元(二零零二年：40,626,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

20. 貿易應付款項

貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零三年		二零零二年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	251	1	664	2
超過6個月但不超過1年內	5	—	83	—
超過1年但不超過2年內	204	1	8,670	23
超過2年但不超過3年內	8,092	23	21	—
超過3年	26,373	75	28,226	75
	34,925	100	37,664	100

本集團貿易應付款項之賬齡分析根據收取貨物或服務提供日起計算。

21. 其他應付款項及應計負債

	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
其他應付款項	8,242	7,364	583	—
應計負債	9,708	14,705	5,272	10,471
	17,950	22,069	5,855	10,471

22. 計息銀行貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款：		
有抵押	36,657	40,888
無抵押	4,388	10,238
	<u>41,045</u>	<u>51,126</u>
應償還銀行貸款：		
一年內或要求時償還	8,857	10,974
第二年償還	4,710	9,512
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	15,706	15,372
超過五年	11,772	15,268
	<u>41,045</u>	<u>51,126</u>
流動部份	<u>(8,857)</u>	<u>(10,974)</u>
非流動部份	<u>32,188</u>	<u>40,152</u>

本集團有合共41,045,000港元(二零零二年：52,700,000港元)之銀行信貸，截至結算日已動用約41,045,000港元(二零零二年：約51,126,000港元)。該等銀行貸款以本集團若干投資物業及本公司作出之一項公司擔保作支持。

23. 遞延稅項

年內，遞延稅項資產及負債之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	投資物業重估 千港元
於二零零三年一月一日	
如前呈列	—
去年調整：	
會計實務準則第12號－遞延稅項重列	14,497
	<u>14,497</u>
重列及於二零零三年十二月三十一日	<u><u>14,497</u></u>

遞延稅項資產

本集團

	可用以抵銷未來 稅項溢利之虧損 千港元
於二零零三年一月一日	
如前呈列	—
去年調整：	
會計實務準則第12號－遞延稅項重列	353
	<u>353</u>
重列	353
於損益賬中扣除之遞延稅項(附註9)	(104)
	<u>(104)</u>
於二零零三年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	<u><u>249</u></u>
於二零零三年十二月三十一日之遞延稅項負債淨額	<u><u>14,248</u></u>

23. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

本集團

	投資物業重估 千港元
於二零二零年一月一日	
如前呈列	—
去年調整：	
會計實務準則第12號－遞延稅項重列	47,123
重列	47,123
記入股本之遞延稅項	(5,696)
出售附屬公司(附註27(a))	(26,930)
於二零二零年十二月三十一日	<u>14,497</u>

遞延稅項資產

本集團

	可用以抵銷未來 稅項溢利之虧損 千港元
於二零二零年一月一日	
如前呈列	—
去年調整：	
會計準則第12號－遞延稅項重列	5,732
重列	5,732
於損益賬中扣除之遞延稅項(附註9)	(516)
出售附屬公司(附註27(a))	(4,863)
於二零二零年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	<u>353</u>
於二零二零年十二月三十一日之遞延稅項負債淨額	<u>14,144</u>

23. 遞延稅項(續)

本集團在香港產生之稅項虧損9,771,000港元(二零零二年：975,000港元)，可用以無限期抵銷出現虧損之公司之未來稅項溢利。由於本公司出現虧損之公司產生該等虧損已有一段時間，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零三年十二月三十一日，並無有關須就本集團若干附屬公司或共同控制企業之未匯付盈利繳納之稅項之重大未確認遞延稅項負債(二零零二年：無)，原因為若該等款項被匯付後，本集團不會有額外稅項負債。

本公司向股東派發股息不會帶來任何所得稅後果。

年內已採納會計實務準則第12號(經修訂)，詳情已載於財務報表附註2內。此項會計政策改變，導致本集團之於二零零三年及二零零二年十二月三十一日之遞延稅項負債淨額分別增加14,248,000港元及14,144,000港元。因此，截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔合虧損淨額分別增加459,000港元及658,000港元，而於二零零三年及二零零二年一月一日之綜合保留溢利則分別增加2,691,000港元及3,349,000港元，詳情載於綜合股益變動表摘要及附註26內。

24. 股本

股份

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
法定：		
6,000,000,000股每股面值0.02港元之普通股	120,000	120,000
已發行及繳足：		
2,980,016,725股每股面值0.02港元之普通股	59,600	59,600

購股權

本公司之購股權計劃及根據其中一項計劃發行購股權之詳情載於財務報表附註25。

25. 購股權計劃

本公司於一九九七年九月十九日採納之購股權計劃(「舊計劃」)已終止，並於二零零二年六月十一日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃(「新計劃」)取代。根據舊計劃授出之購股權仍可在有關之行使期內行使。年內並無根據舊計劃或新計劃授出或行使購股權。

舊計劃及新計劃之概要載列如下：

(1) 舊計劃

舊計劃主要旨在透過可獲取本公司部份所有權權益之機會作獎勵以確認本集團董事及僱員對本集團發展之重大貢獻，以及進一步激發及鼓勵該等人士為本集團之長期成功及繁榮持續作出貢獻。

舊計劃之合資格參與者為本集團執行董事及全職僱員。舊計劃自一九九七年九月十九日開始生效，且將自該日起持續有效10年(除非另行取消或修訂)。根據舊計劃授出之該等購股權可自開始日期起任何時間內行使，直至由董事會釐定之期限最後一日或於一九九七年九月十九日採納日期第十週年日期(以較早者為準)屆滿。

於二零零三年十二月三十一日，根據舊計劃已授出購股權之可發行股份數目為90,500,000股，佔本公司於該日已發行股份約3%。於任何12個月期內，根據計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司於任何時間已發行股份之2.5%為上限。任何超出此限額後進一步授出之購股權須經股東於股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計28日由承授人支付象徵式代價1港元以書面方式接納。所授購股權之行使期限由本公司董事釐定，且於一定歸屬期間後開始，並於自購股權之行使期開始之日起不多於三年期或計劃屆滿日期結束(以較早者為準)。

25. 購股權計劃(續)

(1) 舊計劃(續)

購股權之行使價乃由董事釐訂，惟不可低於本公司股份於聯交所所報在緊接建議日期前五個交易日之平均收市價之80%或本公司股份之面值(以較高者為準)。

本年度內，舊計劃之尚未行使購股權如下：

參與者姓名 或類別	購股權數目		於二零零三年 十二月三十一日	購股權 授出日期*	購股權行使期	購股權行使價** 港元
	於二零零三 年一月一日	年內失效				
董事						
何湛雄	27,500,000	—	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日至 二零零四年十二月一日	0.1395
何伯雄	27,500,000	—	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日至 二零零四年十二月一日	0.1395
何鑑雄	27,500,000	—	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日至 二零零四年十二月一日	0.1395
	<u>82,500,000</u>	<u>—</u>	<u>82,500,000</u>			
其他僱員 合共	8,000,000	—	8,000,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日至 二零零四年十二月一日	0.1395
	<u>90,500,000</u>	<u>—</u>	<u>90,500,000</u>			

* 購股權歸屬期限自授出日期起至行使期開始止。

** 購股權行使價在供股或紅股發行或本公司股本發生其他類似變動時可予調整。

25. 購股權計劃(續)

(1) 舊計劃(續)

於結算日，本公司有90,500,000份舊計劃之未行使購股權。倘全數行使餘下之購股權，則根據本公司現時之股本架構，將發行90,500,000股本公司額外普通股，並將取得額外股本1,810,000港元及股份溢價10,814,750港元(未扣除開支)。

(2) 新計劃

新計劃主要旨在給予合資格參與者獲得本公司權益之機會，並作為致力提高本公司及其股份之價值之誘因，使本公司及全體股東得益。

新計劃之合資格參與者包括所有董事、僱員、本集團擁有股權之任何公司(「所投資公司」)、本集團或任何所投資公司之諮詢人、顧問、供應商及客戶、向本集團或任何所投資公司提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或公司、本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何股東及本集團或任何所投資公司所發行證券之持有人。新計劃於二零零二年六月十一日生效，且將自該日起持續有效10年(除非另行取消或修訂)。

現時根據新計劃可授出之未行使購股權之數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份30%為上限。於任何12個月內，根據新計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之1%為上限。額外授出超逾此限之購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內本公司個別董事、主要行政人員、主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份0.1%，或總值(根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算)超出5,000,000港元，則須先經股東在股東大會上批准。

25. 購股權計劃(續)

(2) 新計劃(續)

授出購股權之建議可自建議日期起計28日由承授人支付象徵式代價1港元之方式接納。所授購股權之行使期限由董事釐定，惟購股權建議日期起計滿十年後或新計劃屆滿後(以較早者為準)均不得行使購股權。

購股權行使價由董事釐定，惟不得低於(i)授出購股權當日本公司普通股之面值；(ii)授出購股權當日聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；及(iii)截至授出購股權當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價(以最高者為準)。

截至財務報表獲批准當日，本公司並無根據新計劃授出購股權。

26. 儲備

本集團

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零二年一月一日						
先前呈列	220,002	80,258	205,889	9,374	263,720	779,243
去年調整：						
會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	—	—	(47,123)	—	3,349	(43,774)
重列	220,002	80,258	158,766	9,374	267,069	735,469
換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌調整	—	—	—	35	—	35
出售附屬公司—附註27(a) (重列)	—	—	(98,521)	(9,281)	—	(107,802)
因出售投資物業而撥回重估 儲備(重列)	—	—	(22,510)	—	—	(22,510)
投資物業重估盈餘	—	—	3,564	—	—	3,564
仍在綜合收保留溢利中撤銷 之商譽減值	—	—	—	—	7,000	7,000
重估投資物業之遞延稅項 調整	—	—	(335)	—	—	(335)
本年度虧損淨額(重列)	—	—	—	—	(192,408)	(192,408)
於二零零二年十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>128</u>	<u>81,661</u>	<u>423,013</u>
於二零零三年一月一日						
先前呈列	220,002	80,258	55,461	128	78,970	434,819
去年調整：						
會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	—	—	(14,497)	—	2,691	(11,806)
重列	220,002	80,258	40,964	128	81,661	423,013
換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌調整	—	—	—	236	—	236
仍在綜合收保留溢利中撤銷 之商譽減值	—	—	—	—	21,000	21,000
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(148,262)	(148,262)
於二零零三年十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>364</u>	<u>(45,601)</u>	<u>295,987</u>
保留儲備/(累計虧損)：						
本公司及附屬公司	220,002	80,258	40,964	364	(45,333)	296,255
共同控制個體	—	—	—	—	(268)	(268)
於二零零三年十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>364</u>	<u>(45,601)</u>	<u>295,987</u>
本公司及附屬公司	220,002	80,258	40,964	128	81,929	423,281
共同控制個體	—	—	—	—	(268)	(268)
於二零零二年十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>128</u>	<u>81,661</u>	<u>423,013</u>

26. 儲備(續)

附註：

- (a) 以往年度收購附屬公司所產生之商譽金額7,000,000港元，截至二零零三年十二月三十一日作出共28,000,000港元之減值撥備後，按財務報表附註15所述仍在綜合保留溢利中撇銷。
- (b) 本集團繳入盈餘指根據本集團於一九九七年進行之重組所收購附屬公司股份面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。

本公司

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	累積 虧損 千港元	合計 千港元
於二零零二年一月一日	220,002	547,326	(117,609)	649,719
本年度虧損淨額	—	—	(214,900)	(214,900)
於二零零二年十二月三十一日 及二零零三年一月一日之結餘	220,002	547,326	(332,509)	434,819
本年度虧損淨額	—	—	(138,832)	(138,832)
於二零零三年十二月三十一日	220,002	547,326	(471,341)	295,987

本公司之繳入盈餘指於一九九七年根據集團重組所收購附屬公司股份之公平值高於本公司發行以作為交換代價之本公司股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下，本公司可以其繳入盈餘向其股東作出分派。

27. 綜合現金流量報表附註

(a) 出售附屬公司

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
出售之資產淨值：			
固定資產		—	1,745
投資物業		—	188,000
發展中物業		—	395,033
遞延稅項資產	23	—	4,863
待售已落成物業		—	96,670
現金及銀行結餘		—	8,821
貿易應收款項		—	116,698
預付款項、按金及其他應收款項		—	314,724
貿易應付款項		—	(52,945)
其他應付款項及應計負債		—	(100,863)
計息銀行貸款		—	(187,282)
遞延稅項負債	23	—	(26,930)
應付稅項		—	(157,782)
少數股東權益		—	(300,934)
		—	299,818
出售時撥回之匯兌波動儲備		—	(9,281)
出售時撥回之重估儲備		—	(98,521)
出售附屬公司之收益		—	157,984
代價		—	350,000
以下列方式支付：			
現金及其他應收款項		—	120,000
物業單位		—	230,000
總代價		—	350,000

總代價350,000,000港元將分五期償付。第一期及第二期合共20,000,000港元已於二零零二年十二月三十一日前以現金償付。第三期合共50,000,000港元已於二零零三年十二月三十一日前以現金償付及第四期合共50,000,000港元將於二零零四年三月三十一日之前以現金償付。第五期之230,000,000港元將於二零零二年十二月三十一日後滿第三十個月後首日或之前償付。出售之總收益157,984,000港元(重列)將按償付代價之時間表確認入賬。就年內於綜合損益賬確認由出售附屬公司權益所得收益之遞延收入為22,568,000港元(二零零二年：9,028,000港元(重列))。遞延收入餘額計入綜合資產負債表，其即期及非即期之部分分別為22,568,000港元(二零零二年：22,568,000港元)及103,820,000港元(二零零二年：126,388,000港元(重列))。

27. 綜合現金流量報表附註(續)

(a) 出售附屬公司(續)

根據其後於二零零三年十二月三十一日訂立之補充協議，分五期償還之還款期已改，詳情載於財務報表附註32(b)。

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	—	20,000
出售之現金及銀行結餘	—	(8,821)
有關出售附屬公司之現金及 現金等值項目流入淨額	—	11,179

截至二零零二年十二月三十一日止年度出售附屬公司之業績於該年度為本集團帶來168,000,000港元之綜合營業額及1,000,000港元之除稅後虧損。

(b) 主要非現金交易

- 截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團按350,000,000港元之代價向獨立第三者出售所持有Ample Dragon Limited 51%之全部權益。所產生之分期應收款項330,000,000港元已計入綜合資產負債表內「其他應收款項」項目(附註18)，其中230,000,000港元將由若干物業單位償付，而該等物業單位截至二零零二年十二月三十一日尚未發展。
- 截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團按54,815,000港元之代價出售若干投資物業。部份代價約29,607,000港元以抵銷本集團若干費用之方式償付。其他部份之代價約11,308,000港元以現金償付，而餘額約13,900,000港元已計入上文附註27(a)所載於二零零二年出售附屬公司資產淨值。

28. 或然負債

於結算日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	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
就銀行向本集團物業 若干買家批出之按揭 貸款所作之擔保	5,529	22,006	—	—
就動用若干附屬公司信貸 向銀行作出之擔保	—	—	41,045	51,126
	5,529	22,006	41,045	51,126

29. 資產抵押

以本集團資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註22。

30. 承擔

(a) 資本承擔

	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
有關物業發展項目之 資本承擔： 已訂約但未撥備	35,902	35,902	—	—
向一間附屬公司 注資之資本承擔： 已訂約但未撥備	1,500	1,500	—	—
	37,402	37,402	—	—

(b) 經營租約承擔

(i) 出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業及POS設備，所議定之租期分別為兩年及五年。

於二零零三年十二月三十一日，根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約，已到期之本集團全部未來最低應收租金如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	9,736	2,261
第二至第五年(包括首尾兩年)	20,038	—
	29,774	2,261

30. 承擔(續)

(b) 經營租約承擔(續)

(ii) 承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干香港辦公室物業，所議定之租期介乎一至兩年。

於二零零三年十二月三十一日，根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約，已到期之本公司及本集團全部未來最低應付租金如下：

	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	549	973	—	963
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	183	—	—	—
	732	973	—	963

31. 關連及關連人士交易

除財務報表其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團於年內有以下關連及關連人士交易：

於二零零二年十二月三十一日，本公司董事何湛雄先生與本公司訂立協議，就若干其他應收款項所產生之虧損向本公司作出合共約17,164,000港元之賠償保證。上述其他應收款項總額已載入二零零二年十二月三十一日之綜合資產負債表內。保證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。該等其他應收款項已於年結後悉數償還。

32. 結算日後事項

- (a) 根據本公司之全資附屬公司China Land Realty Investment (BVI) Limited (「CLRIL」) 及獨立第三方Man O Fu先生 (「賣方」) 於二零零四年三月二十六日訂立之協議 (「該協議」)，CLRIL同意向賣方購入Telesuccess International Limited (「TIL」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司) 全部已發行股本 (「銷售股份」)。TIL之唯一資產為擁有廣州天城網絡通訊有限公司 (一間於中國成立之中外合作合營公司) 80.9% 股本權益。

銷售股份之代價為200,000,000港元，其中140,000,000港元將以現金支付，其餘60,000,000港元將由本公司按發行價每股0.1292港元發行及配發464,396,284股新股份 (「代價股份」) 予賣方支付。

根據上市規則第14.09條，建議收購銷售股份構成本公司之重大交易。有關交易之詳情載於本公司日期為二零零四年四月一日之公佈內。

於本財務報表日期，該協議仍須待該協議所載之條件達成後方可作實。

- (b) 於二零零四年三月二十六日，CLRIL與Guangdong Properties Investment Ltd. (「GD Properties」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 訂立補充協議 (「補充協議」)。CLRIL (作為賣方) 及GD Properties (作為買方) 於二零零二年十月二十五日訂立買賣協議，內容有關CLRIL出售Ample Dragon Limited全部已發行股本之51%，總代價350,000,000港元，包括以現金支付120,000,000港元及由CLRIL收取價值不少於230,000,000港元之已落成單位 (包括已落成住宅單位及泊車位)。

根據補充協議，CLRIL及GD Properties同意代價餘額230,000,000港元改由GD Properties向CLRIL支付現金230,000,000港元 (「現金代價」)，以代替交付已落成單位。約140,000,000港元之現金代價已於二零零四年四月二十三日支付，餘額將於二零零五年一月二十六日或之前支付。

33. 比較數字

如財務報表附註2所進一步闡述，由於本年度採用經修訂會計實務準則，財務報表之會計處理及若干項目呈報已作修訂以符合新規定。因此，若干去年數字已予調整及若干比較數字已重列以符合本年度之呈報方式。

34. 審批財務報表

董事會已於二零零四年四月二十八日批准並授權刊發財務報表。