

1. 一般資料

本公司乃一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。應本公司要求，本公司股份已自二零零三年六月二日起暫停在聯交所買賣。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為於中國從事物業投資、酒店投資及物業發展。

由於周先生據報在中國遭扣留而引致多項不明朗因素，董事會向法院申請並獲得頒令於二零零三年六月七日委任廖耀強先生及楊文安先生（均屬於安永企業財務服務有限公司）為本公司之共同及個別接管人。根據法院之接管人法令，接管人獲委任以採取一切合適之行動保管本公司之財產、進行本公司之業務及為了維護本公司財產價值及業務而進行所有合理所需之行動。

2. 財務報表之編製基準

a. 接管人作出之有保留意見聲明

接管人已採取所有合理之程序及竭盡所能編製本集團及本公司截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。縱然彼等已盡力查證本集團之業務狀況，但由於宏興及龍柏之前任法定代表人及董事（相信為周先生之聯繫人士）不合作，接管人僅能有限度地取得宏興之賬冊及記錄，亦只能獲得某些龍柏之正本文件。

接管人及其職員分別於二零零三年十二月十六日及二零零四年一月十五日成為龍柏及宏興之法定代表人及董事。接管人在調查過程中得悉上海農凱目前扣存有關賬冊及記錄以及文件。

宏興之前任法定代表人及董事不願向接管人及其職員移交宏興之相關賬冊及記錄，致使接管人未能取得宏興由二零零三年七月一日至二零零四年六月三十日止期間之管理賬目。宏興之管理賬目乃按取自多家銀行可供索閱之銀行月結單編製，因此宏興之核數師未能就宏興截至二零零三年十二月三十一日止年度及截至二零零四年六月三十日止六個月之經審核財務報表發表任何意見。

因此，接管人未能信納與有關宏興及龍柏之若干結餘是否已於本財務報表內妥為入賬。

在接管人於二零零三年六月七日獲委任前，博亞委任上海農凱作為其代表進行一切有關租賃位於峻嶺廣場之投資物業事務之經理人及（包括但不限於）收取收入及支付有關費用。上海農凱就租賃博亞位於峻嶺廣場之投資物業之租賃狀況及現金情況編製每月財務報告。

2. 財務報表之編製基準 (續)

a. 接管人作出之有保留意見聲明 (續)

在上海農凱所編製之二零零四年三月及四月財務報告中，接管人留意到當中錄得人民幣4,180,000元之法律費用但並無恰當支持。雖然接管人曾多番查詢，上海農凱卻無回應接管人之查詢，亦不曾將租賃所得款項及其他屬於博亞之相關記錄交予接管人。然而，上海農凱一名代表人曾向接管人口頭確認，此筆屬本集團之款項乃用以清付周先生應付之法律費用。接管人於二零零四年四月二十九日終止上海農凱提供之服務，並已於二零零四年六月十日委任FPD Savills (Shanghai)為新經理人。誠如財務報表附註33i所詳述，接管人已就向上海農凱收回所有租金及有關款項採取法律行動。上海仲裁委員會於二零零四年八月二十五日向博亞之租戶發出強制執行通知，凍結有關租戶向上海農凱支付之租金。自二零零四年五月起，接管人再無收到上海農凱之任何財務報告。編製本集團之財務報表時，乃引用於二零零三年七月一日至二零零四年四月三十日期間由上海農凱編製之每月財務報告。因此，接管人一直未能確定若干與博亞有關之結餘是否已於本財務報表內妥為入賬。

在此情況下，接管人未能就本集團於截至二零零四年六月三十日止年度內所進行之所有交易是否已於財務報表內列載及此財務報表是否真實公平地反映本集團截至二零零四年六月三十日止年度之業務及現金流量，以及本公司與本集團於二零零四年六月三十日之財務狀況作出無保留意見聲明。接管人因此亦拒絕對本公司及本集團之財務報表中有關本公司及本集團截至二零零四年六月三十日止年度之事務承擔任何責任。

審核委員會已經與接管人及董事會審議及討論本財務報表。根據查詢之結果及查閱在香港及中國可取得之本公司及其附屬公司之賬冊及記錄後，審核委員會成員未能信納本財務報表能否真實及公平地反映情況，在此情況下，審核委員會未能建議董事會接納及／或採納本公司及本集團截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。

董事會於二零零四年十二月七日之會議上基於彼等於所編製之財務報表涉及之相關會計期間內，本公司並非由彼等管理，議決不批准截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。

基於上述情況及鑑於接管人於可見將來將繼續管理本公司，直至法院另行頒令為止，接管人認為，雖然面對上述限制，其代董事會履行編製及批准財務報表之責任為合適之做法。法院已於二零零四年十二月二十日頒令，授權接管人於本公司股東週年大會上向本公司提呈本公司及本集團截至二零零四年六月三十日止年度之損益賬以及集團賬目、資產負債表、核數師報告書及接管人報告書，以及批准及簽發本公司及本集團截至二零零四年六月三十日止年度之任何損益賬、集團賬目、資產負債表及報告書。

2. 財務報表之編製基準 (續)

b. 龍柏

誠如財務報表附註16b及23所述，龍柏之主要資產(即酒店物業)聲稱已作為龍柏取得墊付一項聲稱貸款之抵押。由於酒店物業之賬面值降至人民幣170,000,000元(相等於港幣160,650,000元)，龍柏於二零零四年六月三十日錄得淨負債。因此，龍柏可能面對持續經營問題。

誠如財務報表附註33g所詳述，六裏農村社已向龍柏送交強制執行通知而中級人民法院亦已根據龍柏聲稱貸款協議就龍柏聲稱貸款作出判決。倘若六裏農村社恢復進行其對龍柏之強制執行行動，龍柏可能喪失其對龍柏飯店之擁有權。

c. 宏興

誠如財務報表附註16c及23所述，宏興之主要資產(即賬面值人民幣285,000,000元(相等於港幣269,325,000元)之發展中物業)聲稱已作為宏興取得墊付一項聲稱貸款之抵押。鑑於宏興之賬冊與記錄不全，接管人未能確定宏興是否有能力償還所有負債。此外，根據接管人所取得之資料，相等聲稱貸款之金額已墊付予一間中國公司，詳情載於財務報表附註20h。倘該筆應收款項未能收回，及變現上述物業之所得款項不足以抵銷聲稱貸款及其他負債，宏興可能面對持續經營基準問題。

誠如財務報表附註33h所詳述，世紀大道農村社已向宏興送交強制執行通知而中級人民法院亦已根據宏興聲稱貸款協議就宏興聲稱貸款作出判決。倘若世紀大道農村社最終成功恢復進行其對宏興之強制執行行動，宏興可能喪失其對吳中路土地之擁有權。

宏興於二零零三年一月二十日之註冊資本為16,700,000美元。然而於接管人獲委任前，宏興之註冊資本增至30,000,000美元之申請已被提交至上海外資委。根據上海外資委因接管人其中一人於二零零四年一月十五日獲委任為宏興之法定代表人而發出的營業執照，宏興的註冊資本為30,000,000美元，其中實繳資本為16,700,000美元。根據宏興之批准證書，投資額原本標為50,000,000美元，現已被標為90,000,000美元。

宏興於二零零四年二月六日向上海外資委申請還原至其原本之註冊資本16,700,000美元及投資額50,000,000美元。繳付剩餘註冊資本之期限為二零零四年五月二十四日。接管人於二零零四年四月三十日向上海外資委申請將期限延至二零零四年十一月二十四日。然而，上海外資委認為宏興需要提供上海外資委年度審查作彼等考慮之用。

此外，倘工商局審查未能完成，宏興之營業執照將被註銷。工商局審查僅會於上海外資委年度審查獲通過後及繳付新增註冊資本之限期可獲延後方會進行。

2. 財務報表之編製基準 (續)

c. 宏興 (續)

宏興之二零零三年審計於二零零四年八月二日完成，宏興之二零零三年外匯審計亦於二零零四年九月二十八日完成，上海外資委年度審查亦已於二零零四年十月九日獲得通過，其後接管人繼續向上海外資委、上海工商局以及外經委諮詢，務求將宏興之註冊資本及投資額分別回復至16,700,000美元及50,000,000美元。

在獲悉外經委不接納還原註冊資本之申請後，宏興於二零零四年十一月二十五日向外經委申請將繳付新增註冊資本之限期延後至二零零五年十一月二十四日。

基於二零零四年十一月十七日對宏興作出之判決，外經委已口頭上否決宏興要求將繳付額外註冊資本之限期延至二零零五年十一月二十四日之申請。接管人現正考慮就此事可採取之法律途徑。倘若宏興之營業執照予以撤銷，宏興亦可能面對持續經營問題。

d. 量度基準

編製本財務報表所使用之量度基準為歷史成本法，並就重估若干固定資產及非買賣證券(詳載於財務報表附註4所載之「主要會計政策」)作出修訂。

3. 經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)之影響

會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」首次對本年度財政報表生效。會計實務準則第12號規定於本期間之應課稅溢利或虧損所產生之應付或可收回所得稅(本期稅項)，以及主要因應課稅及可扣減暫時性差額與未使用稅務虧損結轉所產生於未來期間之應付或可收回所得稅(遞延稅項)之會計基準。

此會計實務準則之修訂對本財務報表之主要影響載列如下：

衡量及確認：

- 有關作稅務用途之資本免稅額與作財政報告用途之折舊兩者之差額，及其他應課稅與可扣減之暫時性差額之遞延稅項資產及負債，一般會作出全數撥備。過往遞延稅項資產或負債只會於有關時差於可預見將來可能實現的情況下方會確認；
- 遞延稅項負債於重估本集團若干固定資產時予以確認；
- 本期間／過往期間產生之稅務虧損如將來有充足之應課稅溢利可用作抵銷，則就該等稅務虧損而確認為遞延稅項資產；及

3. 經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)之影響(續)

披露：

- 現時有關附註之披露規定，較過往更為廣泛。該等披露，包括本年度會計虧損及稅務支出之對賬，已呈列於財政報表附註12及24。

該等轉變之詳情及因採納此項會計實務準則而產生之上年度調整已分別包括於財政報表附註4m之稅項會計政策及附註24內。

4. 主要會計政策

a. 遵例聲明

該等財務報表乃按照所有香港會計師公會頒佈之適用會計實務準則(惟不包括會計實務準則第19號「借貸成本」)及詮釋、香港普遍採納之會計準則、公司條例之規定而編製。

b. 綜合基準

- (i) 綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。本年度內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或截至出售之生效日期為止(以適用者為準)計入綜合收益表內。所有重大之集團公司間交易及結餘已於綜合時對銷。
- (ii) 商譽指於收購日，本集團所支付之收購成本超逾應佔所收購附屬公司之可辨認資產及負債之公平價值。

收購產生之商譽在綜合資產負債表內確認為資產，並按其估計使用年期分3至20年以直線法攤銷。收購附屬公司產生之商譽在綜合資產負債表中另行列作個別資產。

出售附屬公司時，出售盈虧乃參照出售日之資產淨額而計算，包括仍未於綜合收益表中攤銷之商譽之應佔款額。

商譽之賬面值乃每年檢討並會於需要時按減值作出撇減。以往就商譽確認之減值虧損不予撥回，除非有關減值虧損是由性質特殊之特別外界事件所引起，並且預計有關事件將不會再次發生而其後發生之外界事件已扭轉該事件之影響時則作別論。

4. 主要會計政策 (續)

b. 綜合基準 (續)

- (iii) 負商譽指於收購日，本集團應佔所收購附屬公司之可辨認資產及負債之公平價值超逾所支付之收購成本。

倘若負商譽與預期之未來經營虧損及開支(於規劃收購事項時確認)有關，且可以可靠地量度，則該部份之負商譽將於未來虧損及開支獲確認時，於綜合收益表中確認並列作收入，惟僅以於收購當日非為可辨認負債之負商譽為限。

於收購當日與可辨認預計未來虧損及開支無關之負商譽，乃以系統性基準按收購可折舊／可攤銷資產之餘下平均使用年期於綜合收益表中確認。任何高於收購非現金資產公平價值之負商譽款額將即時確認為收入。

出售附屬公司時，出售盈虧乃參照出售日之資產淨額而計算，包括仍未於綜合收益表中確認之負商譽之應佔款額。

c. 附屬公司

根據公司條例，附屬公司指本公司因直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本或控制其董事會或同等監管組織之公司。

附屬公司之業績乃按已收及應收股息於本公司收益表入賬。本公司於附屬公司之權益乃按成本減去任何減值虧損於本公司之資產負債表列賬。

d. 非買賣證券

非買賣證券乃根據其估計市價按結算日之公平值列賬。估值之變化乃視作投資重估儲備處理，直至該等證券沽出或出售，或直至該等證券被判斷為貶損，則將有關累計盈虧由投資重估儲備轉移至收益表。

出售非買賣證券之盈虧乃根據出售所得款項淨額及證券之賬面值之差額計算，並於產生時計入收益表。

4. 主要會計政策 (續)

e. 投資物業

投資物業為因其投資潛質而持有之已落成物業，其租金收入按公平原則釐定。

投資物業按結算日根據獨立專業估值之公開市值入賬。重估淨盈餘或虧損乃計入投資物業重估儲備，除非出現虧損，而且有關之虧損額超過緊接重估前已計入投資物業重估儲備之金額，則超額部分會在收益表中列支；及倘出現盈餘，則與以往曾就該投資物業組合在收益表中列支之重估虧損抵銷，並記入收益表。於出售投資物業時，以往曾計入投資物業重估儲備之有關盈餘或虧損部份將於年內撥入收益表內。

租賃期尚餘超過二十年之投資物業不作折舊撥備。

f. 酒店物業

酒店物業為土地及樓宇權益與經營酒店時運用之整體固定設施及設備，乃根據於結算日之專業估值按公開市值列賬。

所持租約超過20年之酒店物業不作折舊撥備。本集團之政策是將酒店物業保持現狀致使物業之價值不會因時間消逝而減少。有關保養維修支出將於發生時於收益表內入賬。

出售酒店物業時，先前計入酒店物業重估儲備之盈餘乃轉入該年度之收益表。

g. 發展中物業

用作投資用途之發展中物業乃按成本值減減值虧損列賬。成本包括土地成本及物業發展費用，物業發展費用包括於發展期內已資本化之借貸成本及費用(如有)。

直至物業發展完成及可作擬定用途，並重新分類為合適固定資產類別時才作折舊撥備。

h. 其他固定資產及折舊

其他固定資產乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。其他固定資產之成本包括其購買價及將資產達至擬定用途之運作狀態及運至擬定用途之地點所直接應佔之成本。在其他固定資產開始運作後涉及之支出(如維修及保養費用)通常於產生期間於損益表中扣除。倘能明確顯示該等費用能引致未來使用其他固定資產時帶來經濟利益增加之情況下，該等費用則會撥充資本，作為該項資產之額外成本。

4. 主要會計政策 (續)

h. 其他固定資產及折舊 (續)

其他固定資產之折舊乃按其估計可用年期(一般為3至10年)以直線法撇銷各資產成本值(減去任何估計剩餘價值)計算。

出售其他固定資產時，因出售所產生並於損益表中確認之收益或虧損，為有關資產之銷售所得款項淨額與其賬面值之差額。

i. 資產減值

於各結算日，本集團均參考其內部及外界資料，以考慮其資產有否出現減值。倘有跡象顯示出現減值情況，則會估計資產之可收回款額(如適用)，確認減值虧損以將資產之賬面值減至其可收回款額。資產之可收回金額乃按使用中資產之價值或售價淨值之較高者計算。該等減值虧損乃於收益表確認。如有關資產以重估價值列賬，則減值虧損會根據適用於重估資產之有關會計政策列賬。

先前確認之減值虧損只在釐定資產可收回款額時所使用之估計出現改變時方會撥回，然而撥回款額不可超逾假設有關資產未有於過往年度確認減值虧損所釐定之賬面值(減任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間撥入收益表。如有關資產價值以重估價值列賬，則減值虧損會根據適用於重估資產之有關會計政策列賬。

j. 存貨

存貨按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值按先進先出法計算。可變現淨值乃根據估計售價減直接銷售成本計算。

k. 收益確認

收入乃在經濟效益可能會流入本集團，以及收入得以可靠地計算時，根據下列方法於收益表內確認：

- (i) 經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在收益表確認；
- (ii) 酒店投資收入乃於提供服務時確認；及
- (iii) 利息收入以時間比例按尚餘本金及適用利率計算。

4. 主要會計政策 (續)

1. 經營租賃

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險屬承租人之租約均列為經營租約。倘本集團為承租人，本集團按經營租約出租之資產計入非流動資產及經營租約之應收租金均以直線法按租用年期計入於收益表。倘本集團為出租人，經營租約之應付租金以直線法按租期自收益表扣除。

m. 稅項

所得稅包括當期及遞延稅項。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。

在結算日時資產與及負債之稅基與其在財務報告方面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，惟倘若遞延稅項負債的起因，是出於初步確認之資產或負債，與及在交易時，會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外。

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之暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損的，則遞延稅項資產一律確認入賬。

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。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作衡量遞延稅項資產及負債，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。

n. 外幣

外幣交易按交易日期之適用匯率換算入賬。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債按當日之適用匯率換算入賬。匯兌差額撥入收益表處理。

於編製綜合賬目時，本集團海外附屬公司之財務報表乃以投資淨額法換算為港元。海外附屬公司之收益表乃以本年度之加權平均匯率換算為港元，而資產負債表則按結算日之匯率換算為港元。綜合賬目所產生之所有換算差額，均撥入本集團之匯兌波動儲備處理。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按產生現金流量之日之匯率換算為港元。而海外附屬公司於年內經常產生之現金流量則按該年度加權平均匯率換算為港元。

4. 主要會計政策 (續)

o. 撥備及負債

倘若本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期導致含有經濟效益之資源外流，並可作出可靠之估計，便會就該未能確定時間或數額之負債計提準備。

倘若含有經濟效益之資源外流之可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠之估計，便會將該義務披露為或有負債；但假如這類資源外流之可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在義務，亦會披露為或有負債；但假如此類資源外流之可能性極低者則除外。

p. 僱員福利

(i) 與本集團僱員提供股份有關之薪金、年終花紅、有薪年假、外遊津貼及與本集團負擔不涉及金錢之福利成本均在年內累計。在須遞延付款或結算而所引致之影響可屬重大之情況下，此等款額按其現值列賬。

(ii) 根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例規定，為香港所有僱員作出強制性公積金供款時於收益表中扣除。

(iii) 終止僱傭福利僅於本公司具備正式而詳細的方案及不可能撤回方案的情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(iv) 根據中國法律及法規規定，本集團須按月為附屬公司之中國員工繳納統籌退休金及其他津貼。統籌退休金及其他津貼乃按地方政府規定之標準工資計算，並交由中國政府有部門統籌安排。退休職工之退休金由該部門統籌支付。有關供款乃於計提時計入收益表。

q. 認購股權計劃

本公司採納一項認購股權計劃，旨在向合資格參與者提供認購本公司股份之獨有機會，並鼓勵參與者為壯大本公司及其股份之價值而作出努力，為本公司及其股東帶來貢獻。於認購股權獲行使前，不會於本公司或本集團之資產負債表內記錄認購股權計劃所授出認購股權之財務影響，亦無就其成本於收益表呈列任何費用。於行使認購股權後，所發行之股份將按股份面值列作額外股本，而每股行使價所超逾股份面值之款額則計入股份溢價賬。

4. 主要會計政策 (續)

r. 有關連人士

有關連人士乃指本集團能直接或間接對其財務或營運決策作出控制或能行使重大影響者，反之亦然。此外，有關連人士亦包括與本集團同受某一方面之控制或重大影響者。有關連人士可為個人或其他實體。倘交易涉及關連人士間之資源或責任之轉讓，則被視為關連人士交易。

s. 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及可隨時轉換為已知數額現金、並無重大價值變動風險及一般於購入後三個月內屆滿的活期存款，並構成本集團現金管理之整體部份。

t. 分類報告

分類乃指本集團從事提供產品或服務(業務分類)或於特定經濟環境(地區分類)從事提供產品或服務之可區分部份，而該可區分部份所面對之風險及回報與其他分類有所不同。

根據本集團之內部財務報告形式，本集團訂定以業務分類作為主要報告形式呈列，而地區分類作為次要報告形式呈列。

分類收入、支出、業績、資產及負債包括分類直接應佔之項目以及可合理分配予該項分類之項目。舉例而言，分部資產可包括存貨、應收貿易賬款、固定資產及營運現金。分部收入、支出、資產及負債在集團成員公司間的結餘款額及集團成員公司間的交易互相對銷(此乃綜合賬目過程之一部份)前釐定，惟倘此等集團成員公司間之結餘款額及交易乃在集團成員公司間某單一分部內產生者，則作別論。各分部之間的交易定價乃根據各分部向集團外其他人士提供之類似交易條款釐定。

分類資本支出為期內產生以收購預期會使用超過一期之分類資產(不論屬有形及無形資產)之成本總額。

未能分類項目主要包括金融及公司資產、計息貸款、借款、財務及公司收入及費用。

5. 營業額及分類資料

營業額指年內來自酒店投資收入及投資物業之租金收入，並分析如下：

業務分類

本集團訂定以業務分類分析作為主要報告形式呈列，乃由於本集團於本年度之業績主要為物業投資、酒店投資及物業發展業務所影響。

	酒店投資		物業投資		物業發展		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
營業額	<u>51,885</u>	<u>13,290</u>	<u>1,383</u>	<u>1,816</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>53,268</u>	<u>15,106</u>
分類業績	<u>19,397</u>	<u>3,058</u>	<u>884</u>	<u>1,445</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	20,281	4,503
利息收入							12,821	26,737
未能分類之行政支出 扣除其他收入淨額							<u>(75,635)</u>	<u>(32,055)</u>
經營虧損							(42,533)	(815)
融資成本							(29,861)	(2,716)
重估投資物業之溢利/(虧絀)	—	—	1,965	(12,360)	—	—	1,965	(12,360)
重估酒店物業之虧絀	(200,350)	(111,500)	—	—	—	—	(200,350)	(111,500)
已撥回/(撥備)之發展中物業之 減值虧損	—	—	—	—	71,325	(136,925)	71,325	(136,925)
商譽攤銷	—	(383)	—	(18)	—	(12,214)	—	(12,615)
已撥回/(撥備)之商譽之 減值虧損	10,000	(17,998)	—	(418)	—	(61,071)	<u>10,000</u>	<u>(79,487)</u>
除稅前正常業務虧損							(189,454)	(356,418)
稅項							<u>31,161</u>	<u>109,750</u>
股東應佔虧損							<u>(158,293)</u>	<u>(246,668)</u>

5. 營業額及分類資料 (續)

業務分類 (續)

	酒店投資		物業投資		物業發展		未能分類		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
分類資產	509,270	712,373	39,156	36,529	919,280	855,640	-	-	1,467,706	1,604,542
未能分類之資產									1,254,173	1,247,597
總資產									<u>2,721,879</u>	<u>2,852,139</u>
分類負債	(7,027)	(6,642)	(364)	(415)	(33,978)	(10,367)	-	-	(41,369)	(17,424)
未能分類之負債									(735,687)	(731,599)
總負債									<u>(777,056)</u>	<u>(749,023)</u>
其他分類資料：										
年內產生之										
資本支出	2,220	474,284	-	45,360	-	334,925	69	4,080	2,289	858,649
折舊	<u>776</u>	<u>202</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,255</u>	<u>1,283</u>	<u>2,031</u>	<u>1,485</u>

若干二零零三年度的比較數字已經重列以符合本年度之呈報方式。

於兩個財政年度並無進行內部銷售及轉移。

本集團於二零零三年三月二十八日悉數出售旗下之無線技術公司，自此以後不再投資無線技術業務。二零零三年內有關無線技術投資之港幣181,000元分類業績乃以未分配行政開支(扣除其他收入)之方式入賬。

地區性分類

由於物業投資、酒店投資及物業發展業務於兩個財政年度均於中國進行，故本集團並無作地區性分析。

6. 其他收益

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息收入	12,821	26,737
雜項收入	<u>818</u>	<u>1,234</u>
	<u>13,639</u>	<u>27,971</u>

7. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
員工成本(包括退休計劃供款港幣1,362,000元 (二零零三年：港幣163,000元)， 但不包括董事酬金)		14,593	9,441
呆賬撥備		2,837	—
折舊	16	2,031	1,485
經營租約費用－辦公室租金(淨額)* －設備租金		(350) 131	4,790 23
		(219)	4,813
核數師酬金		557	500
法律及專業費用		64,026	7,534
提供服務成本		15,714	5,096
投資物業租金收入減開支港幣486,000元 (二零零三年：港幣356,000元)		(897)	(1,460)
其他經營租賃收入		(1,002)	—
出售其他固定資產(溢利)／虧損		147	(17)

* 已扣減由分租獲償之租賃支出港幣5,762,000元(二零零三年：港幣1,043,000元)之款項。

8. 已終止經營業務

根據於二零零三年三月二十五日召開之股東特別大會上所通過之決議案，本公司行使與Investor Investment imGO Limited(「Investor imGO」)於二零零二年五月三日訂立之認沽期權(「認沽期權」)協議(「認沽期權協議」)之權利，以向Investor imGO出售本集團所持有之全部無線技術公司，代價相等於投資項目總賬面淨值13,037,500美元(相等於約港幣101,684,000元)，認沽期權已於二零零三年三月二十八日被行使，出售事項並無產生任何盈虧。出售事項亦無產生任何稅務費用或抵免。所得款項已於二零零三年四月一日收取。

上述現金流入量約港幣101,684,000元被存放於本公司附屬公司得興有限公司，而當中港幣53,157,294元已於其後在並無理據下代宏興轉匯予Great Center，詳見財務報表附註33d。

有關出售資產總額及負債總額之賬面值已詳列於財務報表附註28c。

於財務報表所載有關已終止經營之無線技術業務之營業額、其他收益、支出、業績及現金流量如下：

	二零零二年七月一日至 二零零三年三月二十八日 港幣千元
營業額	—
直接支出	—
	<hr/>
其他收益	—
行政支出	(181)
	<hr/>
股東應佔虧損	(181)
	<hr/> <hr/>
來自經營活動之現金流出淨額	(181)
	<hr/> <hr/>

9. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
須於五年內悉數償還之貸款之利息開支		
— 龍柏聲稱貸款 *	29,861	2,338
— 有抵押銀行貸款	—	378
	29,861	2,716
	29,861	2,716

* 所支付合共約人民幣10,330,000元(相等於約港幣9,762,000元)之利息乃龍柏於二零零三年十二月底接管人接掌龍柏之管理權前向六裏農村社所支付者。根據接管人所得資料，代表龍柏聲稱貸款直至二零零四年六月三十日之應繳利息及罰息約人民幣21,269,000元(相等於約港幣20,099,000元)之款項已經計入財務報表。接管人未能肯定龍柏聲稱貸款之利息開支之準確性。

10. 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	400	1,744
薪金、津貼及實物收益	1,580	2,300
退休計劃供款	12	15
	1,992	4,059
	1,992	4,059

接管人認為本公司若干董事並無提供服務，故自二零零三年八月起並無向該等董事支付任何款項。於二零零四年六月三十日應付上述董事之薪金、津貼及實物收益共港幣880,000元已計入本財務報表內。

上述包括以下支付予獨立非執行董事之酬金：

	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
袍金	200	195
實物收益	—	—
	200	195
	200	195

10. 董事酬金 (續)

酬金介乎下列範圍之董事人數如下：

	董事數目	
	二零零四年	二零零三年
無－港幣1,000,000元	10	18
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	—	1
	<u>10</u>	<u>19</u>

11. 五位最高酬金人士之酬金

在五位最高酬金人士中，其中兩位(二零零三年：兩位)為本公司董事，三位(二零零三年：三位)非董事最高薪人士之酬金總額如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金、津貼及實物收益	1,532	1,569
花紅	152	61
退休計劃供款	32	34
	<u>1,716</u>	<u>1,664</u>

非董事最高薪人士之酬金所介乎之範圍如下：

	人數	
	二零零四年	二零零三年
無－港幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>3</u>

12. 稅項

綜合收益表內之稅項支出／(收回)金額代表：

	附註	本集團	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
本期稅項			
— 中國所得稅		292	477
遞延稅項	24	<u>(31,453)</u>	<u>(110,227)</u>
		<u>(31,161)</u>	<u>(109,750)</u>

本期稅項

於香港經營業務之公司於本年度及上年度並無估計應課稅溢利，因此並無於財務報表內就香港利得稅作出撥備。其他地區之應課稅溢利乃根據本集團經營所在國家之稅率以及現行法例、詮釋及慣例計算。

使用本公司及其附屬公司註冊之國家之法定稅率計算除稅前正常業務虧損之適用稅項收入，與使用實際稅率計算之稅項收回之對賬如下：

	本集團					
	香港		中國		總計	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前正常業務虧損	<u>(63,188)</u>	<u>(5,744)</u>	<u>(126,266)</u>	<u>(350,674)</u>	<u>(189,454)</u>	<u>(356,418)</u>
法定稅率	17.5%	17.5%	33%	33%	27.8%	32.8%
按法定稅率計算之稅項	(11,058)	(1,005)	(41,668)	(115,722)	(52,726)	(116,727)
未確認之稅項虧損	1,157	2,917	27,623	1,867	28,780	4,784
毋須課稅之收入	(2,124)	(4,734)	—	—	(2,124)	(4,734)
不可扣稅之開支	12,025	2,822	967	—	12,992	2,822
其他	—	—	(18,083)	4,105	(18,083)	4,105
按本集團之實際稅率計算 之稅項收回	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(31,161)</u>	<u>(109,750)</u>	<u>(31,161)</u>	<u>(109,750)</u>
實際稅率	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24.7%</u>	<u>31.3%</u>	<u>16.4%</u>	<u>30.8%</u>

13. 股東應佔虧損

本集團之股東應佔虧損中包括一筆已列入本公司財務報表內為數港幣56,322,000元之虧損(二零零三年：港幣11,182,000元之溢利)。

14. 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度股東應佔虧損港幣158,293,000元(二零零三年：港幣246,668,000元(重列))及本年度已發行普通股3,051,438,765股(二零零三年：3,051,438,765股)計算。

由於有關本公司之認購股權潛在發行之普通股並無令每股虧損上升，因此對每股攤薄虧損之計算並無攤薄之影響，故並無呈列本年度之每股攤薄虧損。

15. 非買賣證券

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
會所債券，按公平值	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

16. 固定資產

本集團

	投資物業 港幣千元	酒店物業 港幣千元	發展 中物業 港幣千元	其他 固定資產 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值：					
於二零零三年七月一日	33,000	361,000	334,925	15,367	744,292
添置	—	—	—	2,289	2,289
出售	—	—	—	(469)	(469)
重估盈餘／(虧絀)	1,965	(200,350)	—	—	(198,385)
	<u>34,965</u>	<u>160,650</u>	<u>334,925</u>	<u>17,187</u>	<u>547,727</u>
於二零零四年六月三十日	<u>34,965</u>	<u>160,650</u>	<u>334,925</u>	<u>17,187</u>	<u>547,727</u>
累積折舊及減值：					
於二零零三年七月一日	—	—	136,925	10,609	147,534
年度支出	—	—	—	2,031	2,031
於綜合收益表撥回之 減值虧損	—	—	(71,325)	—	(71,325)
出售	—	—	—	(82)	(82)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,600</u>	<u>12,558</u>	<u>78,158</u>
於二零零四年六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,600</u>	<u>12,558</u>	<u>78,158</u>
賬面淨值：					
於二零零四年六月三十日	<u>34,965</u>	<u>160,650</u>	<u>269,325</u>	<u>4,629</u>	<u>469,569</u>
於二零零三年六月三十日	<u>33,000</u>	<u>361,000</u>	<u>198,000</u>	<u>4,758</u>	<u>596,758</u>
成本或估值分析：					
按成本	—	—	334,925	17,187	352,112
按估值	<u>34,965</u>	<u>160,650</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>195,615</u>
	<u>34,965</u>	<u>160,650</u>	<u>334,925</u>	<u>17,187</u>	<u>547,727</u>

16. 固定資產 (續)

本集團之物業均位於中國，並依以下列租約條款持有：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
成本或估值：		
長期租約	334,925	334,925
中期租約	195,615	394,000
	<u>530,540</u>	<u>728,925</u>

a. 投資物業

韋堅信測量師行(「AGW」)乃一獨立專業合資格物業估值師，於二零零四年六月三十日為博亞持有本集團之投資物業估值。以公開市值為基準，並參考可資比較市場交易後為空置單位重新估值；而投資物業之已出租單位則採用投資法進行估值。估值後所錄得之重估盈餘港幣1,965,000元乃計入本年度綜合收益表內而去年港幣12,360,000元虧絀則於綜合收益表內扣除。投資物業乃根據經營租約組賃予第三者，有關詳情載於財務報表附註31a。

地點	租賃期限	用途	概約 樓面面積 (平方米)	本集團 之權益
中國上海黃浦區				
成都北路500號峻嶺廣場				
— 202、501、503、504、 505、506、705、907、 908號單位及30樓全層	二零四四年 二月二十三日	商業	2,455.93	100%
— 兩層地庫之泊車位	二零四四年 二月二十三日	泊車位	2,009.28	100%

16. 固定資產 (續)

b. 酒店物業

AGW於二零零四年六月三十日以強制出售為基準為本集團由龍柏持有之酒店物業重新評估，其估值為人民幣170,000,000元(相等於港幣160,650,000元)。估值後所錄得之重估虧絀港幣200,350,000元(二零零三年：港幣111,500,000元)乃於綜合收益表扣除。

酒店物業聲稱已抵押予六裏農村社作為向龍柏聲稱已授予人民幣350,000,000元(相等於港幣330,750,000元)聲稱貸款之擔保，詳情載於財務報表附註23及33g。倘若六裏農村社最終恢復進行其對龍柏之強制執行行動而龍柏又未能履行聲稱還款責任，龍柏可能喪失其對酒店物業之擁有權。因此，估值時採納強制出售基準實屬恰當。

地點	租賃期限	用途	概約樓面面積 (平方米)	本集團之權益
中國上海長寧區虹橋路2451號	二零三五年八月二十七日	旅遊	31,365	100%

c. 發展中物業

本集團由宏興持有之發展中物業之可收回金額乃以淨售價及使用值兩者中之較高者計算。截至二零零四年六月三十日之淨售價為人民幣285,000,000元(相等於港幣269,325,000元)乃由AGW以強制出售基準所進行之估值而得出。因此，本年度內已撥回上年度於綜合收益表內就此確認之減值虧損港幣71,325,000元。

發展中物業聲稱已抵押予世紀大道農村社作為向宏興授予人民幣300,000,000元(相等於港幣283,500,000元)之聲稱貸款之擔保，詳情載於財務報表附註23及33h。倘若世紀大道農村社恢復進行其對宏興之強制執行行動而宏興又未能履行聲稱還款責任，宏興可能喪失其對發展中物業之擁有權。因此，估值時採納強制出售基準實屬恰當。

地點**	租賃期限	用途	完成階段	估計完成日期*	本集團之權益
中國上海虹橋鎮吳中路26號地塊	二零六六年三月七日	住宅	兩名估用人尚未遷出	二零零五年十二月	100%

* 根據上海市房屋土地資源管理局在二零零二年九月五日發出之上海市房屋土地資源管理局文件滬房地產用[2002]499號－關於同意閔行區虹橋鎮吳中路26號地塊延長建設期限通知，該地塊峻工期延長至二零零五年十二月。

** 發展中物業之土地面積為96,317平方米，接管人目前未能確定地積比率。

接管人決定，現階段對發展中物業投入更多資本開支並不恰當。

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，按成本	—	—
應收附屬公司款項	1,092,255	1,159,033
減：呆賬撥備	(809)	(809)
	<u>1,091,446</u>	<u>1,158,224</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

附屬公司詳情如下：

名稱	成立／註冊 及經營地點	本公司所佔 股本權益百分比		已發行普通股本 ／註冊股本面值	主要業務
		二零零四年	二零零三年		
均福有限公司 (「均福」)	香港／香港	100	100	港幣2元 普通股	提供代理人 及秘書服務
Capital Sky Limited (「Capital Sky」)	英屬處女群島／香港	100	100	1美元普通股	投資控股
Remix Holdings Limited	英屬處女群島／香港	100	100	1美元普通股	投資控股
China Horizon Limited	英屬處女群島／香港	100	100	1美元普通股	不活動
City King Limited	英屬處女群島／香港	100	100	1美元普通股	不活動
寶洋	香港／香港	100	100	港幣2元 普通股	提供管理 服務
Finance Achieve Limited	英屬處女群島	100	100	1美元普通股	尚未開始 營運

17. 附屬公司權益 (續)

附屬公司詳情如下 (續) :

名稱	成立／註冊 及經營地點	本公司所佔 股本權益百分比		已發行普通股本 ／註冊股本面值	主要業務
		二零零四年	二零零三年		
得興有限公司	香港／香港	100	100	港幣2元 普通股	不活動
King Success	英屬處女群島／香港	100	100	1美元普通股	投資控股
博亞	英屬處女群島／中國	100	100	1美元普通股	物業投資
Eastern Talent Limited	英屬處女群島	100	100	1美元普通股	尚未開始 營運
Prospect Profits Limited	英屬處女群島	100	100	1美元普通股	尚未開始 營運
Eastar Development Limited	英屬處女群島／香港	100	100	1美元普通股	投資控股
中祥有限公司	香港／香港	100	100	港幣 10,000,000元 普通股	投資控股
宏興	中國／中國 (外商獨資企業)	100	100	30,000,000美元 註冊資本 (附註c)	物業發展
Hip Yick Profits Limited (「Hip Yick」)	英屬處女群島／香港	100	100	1美元普通股	投資控股
龍柏	中國／中國 (外商獨資企業)	100	100	2,255,000,000 日圓 註冊資本	酒店投資

附註：

- 除均福及Capital Sky外，所有附屬公司均由本公司間接持有。
- 宏興與龍柏並非由馬炎璋會計師行審核。
- 宏興之實繳資本為16,700,000美元。接管人就還原宏興之註冊股本至其原先金額16,700,000美元所作出行動之詳情載於財務報表附註2c。

18. 商譽／(負商譽)

因收購附屬公司而於綜合資產負債表確認為商譽／(負商譽)之金額如下：

	附註	商譽 港幣千元	負商譽 港幣千元
總額：			
收購附屬公司及於二零零三年 六月三十日，如以往呈列		—	(117,616)
前期調整：			
採納會計實務準則第12號 (經修訂)的影響	24, 28b	92,102	117,616
於二零零三年六月三十日，重列 保留代價撥回	22d	92,102 (10,000)	— —
於二零零四年六月三十日		82,102	—
累計攤銷及減值：			
於年內確認為收入及於二零零三年 六月三十日，如以往呈列		—	(3,480)
前期調整：			
採納會計實務準則第12號 (經修訂)的影響	24	—	3,480
年內商譽攤銷	24	12,615	—
減值虧損撥備	24	79,487	—
於二零零三年六月三十日，重列 就保留代價之減值虧損撥回		92,102 (10,000)	— —
於二零零四年六月三十日		82,102	—
賬面值：			
於二零零四年六月三十日		—	—
於二零零三年六月三十日，重列		—	—

19. 存貨

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
食品及飲品	279	295
酒店消耗品	915	1,061
	<u>1,194</u>	<u>1,356</u>

存貨乃按成本值列賬。

20. 應收賬款、按金及預付款

	附註	本集團		本公司	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
按賬齡分析之應收貿易賬款：	a				
0-30日		2,256	514	-	-
31-60日		628	106	-	-
61-90日		159	352	-	-
超過90日		722	452	-	-
		<u>3,765</u>	<u>1,424</u>	-	-
應收利息		115	129	115	42
存款、預付款及其他應收款項					
- 存放於Great Center	b	53,157	53,157	-	-
- 存放及墊付予富友證券	c	369,968	369,968	-	-
- 墊付予上海機械國際貿易 有限公司(「上海機械」)	d	210,650	210,650	-	-
- 宏興預付款項	e	51,932	4,168	-	-
- 付予上海農凱的款項	f	3,950	-	-	-
- 其他款項	g	8,760	7,838	276	307
應收短期貸款：					
- 墊付予華疊	h	283,500	283,500	-	-
		<u>985,797</u>	<u>930,834</u>	<u>391</u>	<u>349</u>

20. 應收賬款、按金及預付款 (續)

附註：

- a. 本集團給予其客戶之平均信貸期為60日。
- b. 宏興與Great Center於二零零三年四月四日訂立一項協議。根據該協議，宏興向Great Center支付人民幣56,251,105元(相等於港幣53,157,294元)，作為採購本集團發展中物業所需建築物料之30%按金。接管人認為Great Center並無提供實際服務，因此已向Great Center採取法律行動以追討按金，詳情載於財務報表附註33d。
- c. 存放於及墊付予富友證券
 - (i) 根據接管人所取得之資料，宏興聲稱於二零零三年五月十九日向富友證券存入人民幣44,500,000元(相等於約港幣42,053,000元)，以購買中國政府債券及富友證券管理之相關投資，自二零零三年五月十九日起至二零零四年五月十八日止。富友證券於上述期限屆滿時須向宏興償還本金連同按年利率6.5%計算之利息。縱使接管人已多番要求，惟截至本報告日期，富友證券概無作出任何償還。
 - (ii) 龍柏於二零零三年四月二十九日已向富友證券墊付人民幣347,000,000元(相等於港幣327,915,000元)。接管人已向中國上海市高級人民法院(「高級人民法院」)申請，向富友證券展開法律行動，並向有關政府當局匯報上述事項。詳情請參閱財務報表附註33f(i)。由於接管人未能取得進一步資料及確認於富友證券之結餘／墊付予富友證券之款項，因此未能確定該等款項能否收回。
- d. 於二零零三年五月三十日，宏興墊付人民幣222,910,000元(相等於約港幣210,650,000元)予上海機械。誠如財務報表附註33f(ii)所詳述，接管人已向高級人民法院申請，向上海機械展開法律行動，並向有關政府當局匯報上述事項，惟接管人未能就此貸款取得上海機械之確認，直至本報告日期，並無收取任何償還款項。因此，接管人未能確定此筆款項能否悉數收回。
- e. 宏興之預付款項
 - (i) 由於所得資料有限，接管人無法肯定自宏興之銀行賬戶內提取人民幣18,435,563元(相等於約港幣17,422,000元)款項之性質。
 - (ii) 由於所得資料有限，接管人無法肯定年內已從宏興於世紀大道農村社開設之銀行賬戶中提取之合共人民幣10,678,000元(相等於約港幣10,091,000元)款項之性質。
 - (iii) 根據接管人所取得之資料，誠如財務報表附註22b、23及33h所詳述，估計代表宏興聲稱貸款直至二零零四年六月三十日之應付利息及罰息之約人民幣20,809,000元(相等於約港幣19,665,000元)款項已經錄得，蓋宏興並未開始營運，故根據中國普遍採納之會計原則應計利息開支需列作預付款項。
 - (iv) 誠如財務報表附註23及33h所詳述，強制執行行動之堂費約人民幣303,000元(相等於約港幣286,000元)已經錄得。
 - (v) 接管人未能核實宏興其他合共港幣4,468,000元之預付款項。
- f. 年內上海農凱曾於其以信託方式代博亞持有之銀行戶口提取人民幣4,180,000元(相等於約港幣3,950,000元)。上海農凱未能提供滿意答案及／或任何支持有關提款之文件。然而，上海農凱之代表曾向接管人口頭確認，此筆屬本集團所有之款項已用於清付周先生應付之律師費。接管人已於二零零四年四月二十九日終止博亞與上海農凱訂立之管理協議，並如財務報表附註33i所詳述，向上海農凱採取法律行動以追討所有租金收入及有關款項。接管人已於二零零四年六月十日委任FPDSavills (Shanghai)為博亞之新經理人。接管人現未能確定該款項能否收回。
- g. 其他應收款項包括一筆在香港租賃辦公室單位所支付之按金港幣2,386,000元(二零零三年：港幣2,386,000元)之款項，故預計可於租約期滿後收回，以及順隆所欠付之港幣3,885,000元款項(詳見財務報表附註33e)。

20. 應收賬款、按金及預付款 (續)

附註：(續)

- h. 根據日期為二零零三年五月十三日之貸款協議，宏興墊付一筆為數人民幣300,000,000元(相等於港幣283,500,000元)之款項予華疊。該筆貸款連同按年利率10%計算之利息已於二零零三年七月十一日到期償還。誠如財務報表附註33f(iii)所詳述，接管人已向高級人民法院申請，向華疊展開法律行動，要求華疊償還此筆款項，並向有關政府當局匯報上述事項。於本報告日期，概無任何記錄顯示華疊已償還該貸款，接管人未能確定該款項能否收回。

21. 現金、銀行結餘及存款

	附註	本集團		本公司	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
現金及銀行結餘：					
– 博亞戶口	a	237	3,518	–	–
– 宏興及龍柏戶口	c, d	11,899	78,820	–	–
– 其他		44,952	43,308	43,902	9,564
		<u>57,088</u>	<u>125,646</u>	<u>43,902</u>	<u>9,564</u>
原於三個月內到期之存款		<u>1,178,151</u>	<u>1,195,545</u>	<u>1,178,151</u>	<u>1,195,545</u>
宏興之已抵押存款	b	<u>1,235,239</u> <u>28,080</u>	<u>1,321,191</u> <u>–</u>	<u>1,222,053</u> <u>–</u>	<u>1,205,109</u> <u>–</u>
		<u><u>1,263,319</u></u>	<u><u>1,321,191</u></u>	<u><u>1,222,053</u></u>	<u><u>1,205,109</u></u>

附註：

- a. 博亞之現金及銀行結餘中包括在上海農凱作為博亞之租賃事宜之經理人時存放於廣東發展銀行上海分行一個以上海農凱名義註冊之銀行戶口，結餘約為人民幣108,000元(相等於約港幣102,000元)(二零零三年：人民幣3,647,000元，相等於約港幣3,446,000元)。接管人已向上海農凱採取法律行動，追索存於該賬戶之銀行結存，以及上海農凱在未經博亞同意下從該賬戶提取之款項總和。上述法律行動之詳情載於財務報表附註33i。
- b. 按接管人所得資料，為數3,600,000美元(相等於港幣28,080,000元)款項已由宏興之前管理層抵押予世紀大道農村社。截至本報告日期，接管人未能取得任何與已抵押存款有關之資料。
- c. 根據所得資料，一筆合共人民幣25,000,000元(相等於港幣23,625,000元)之存款已存入宏興之賬戶，另有一筆合共人民幣18,435,563元(相等於港幣17,421,607元)之提款已於同日自宏興之賬戶內提取，惟接管人於本報告日期未能確定該等存款及提款之性質。
- d. 接管人未能確定宏興及龍柏其他之現金及銀行結餘是否公平地於財務報表列賬及並無作任何抵押。

22. 應付賬款及其他應付款

	附註	本集團		本公司	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
按賬齡分析之貿易應付賬款：					
0-30日		384	1,322	—	1,017
31-60日		529	130	—	—
61-90日		373	347	—	—
超過90日		291	303	—	—
		<u>1,577</u>	<u>2,102</u>	<u>—</u>	<u>1,017</u>
應付利息	a, b	39,764	—	—	—
應計開支及其他應付款	c	51,788	21,432	11,246	3,699
保留代價	d	—	10,000	—	—
租金按金及預收租金		<u>228</u>	<u>378</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>93,357</u>	<u>33,912</u>	<u>11,246</u>	<u>4,716</u>

附註：

- 據接管人所取得之資料，誠如財務報表附註9所詳述，已錄得龍柏聲稱貸款之應付利息約港幣20,099,000元。然而，接管人未能肯定所錄得金額之準確性。
- 接管人未能肯定在二零零四年一月十五日宏興法定代表人變更前之已付利息金額。惟根據接管人所得之資料，誠如財務報表附註20e所詳述，宏興聲稱貸款之應付利息約為港幣19,665,000元。然而，接管人未能肯定所錄得金額之準確性。
- 本集團的應計開支及其他應付款內包括宏興應付之港幣33,978,000元(二零零三年：港幣10,367,000元)。接管人並未能取得充份資料以確認此筆金額是否已於財務報表內妥為入賬。
- 保留代價港幣10,000,000元乃King Success就收購其附屬公司Hip Yick及龍柏所保留之款項。由於龍柏之經審核損益表內並無任何稅後純利，故撥回前擁有人虞戈女士之溢利保證。

23. 聲稱貸款

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應償還款項：		
一年內	614,250	283,500
第三至第五年內(包括首尾兩年)	—	330,750
	<u>614,250</u>	<u>614,250</u>
減：流動負債之金額	<u>(614,250)</u>	<u>(283,500)</u>
	<u>—</u>	<u>330,750</u>

據接管人所知，上述聲稱貸款並未獲董事會正式授權及批准。

根據宏興之前法定代表人簽訂之宏興聲稱貸款協議，本集團之發展中物業聲稱已質押作為世紀大道農村社向宏興提供人民幣300,000,000元(相等於港幣283,500,000元)貸款之聲稱擔保。該筆貸款為期一年，自二零零三年三月二十七日起生效，須按季度支付按年利率5.31%計算之利息。

有關此筆宏興聲稱貸款之詳情，請參閱財務報表附註20e及33h。

根據龍柏前法定代表人簽訂之龍柏聲稱貸款協議，本集團之酒店物業聲稱已質押作為六裏農村社向龍柏提供人民幣350,000,000元(相等於港幣330,750,000元)貸款之聲稱擔保。該筆貸款為期五年，自二零零三年四月十八日起生效，須按季度支付按年利率5.58%計算之利息。由於六裏農村社可能恢復對龍柏之強制執行行動，龍柏聲稱貸款已重新分類為流動負債。

有關此筆龍柏聲稱貸款之詳情，請參閱財務報表附註9及33g。

24. 遞延稅項負債

本集團於年內確認與重估物業有關之遞延稅項負債如下：

	附註	本集團	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
於七月一日			
如以往呈列		—	—
前期調整：			
會計實務準則第12號－重列遞延稅項		99,491	—
重列		99,491	—
收購附屬公司	28b	—	209,718
年度收回	12	(31,453)	(110,227)
於六月三十日		<u>68,038</u>	<u>99,491</u>

本集團與本公司之未撥備遞延稅項資產之主要項目如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅項虧損：				
香港	4,627	3,541	597	597
中國	72,599	44,463	—	—
	<u>77,226</u>	<u>48,004</u>	<u>597</u>	<u>597</u>

於香港產生之稅項虧損將無限期結轉，以抵銷蒙虧公司所產生之未來應課稅溢利。至於由中國附屬公司產生的稅項虧損可用以抵銷來年之溢利，惟限期最多為五個財政年度。由於該等虧損乃來自蒙虧多時之本公司及其附屬公司，故並無確認與該等虧損有關之遞延稅項資產。

誠如財務報表附註3所詳述，會計實務準則第12號(經修訂)於年內獲採納。上述會計政策之變動，導致本集團於二零零四年及二零零三年六月三十日之遞延稅項負債分別增加港幣68,038,000元及港幣99,491,000元。此外，本集團於二零零四年及二零零三年六月三十日之負商譽分別減少港幣110,656,000元及港幣114,136,000元。因此，截至二零零四年及二零零三年六月三十日止年度之綜合股東應佔虧損分別減少港幣27,973,000元及港幣14,645,000元，而二零零三年七月一日之綜合累積虧損亦減少港幣14,645,000元，詳情見綜合權益變動報表。對二零零二年七月一日之綜合累積虧損則無影響。

24. 遞延稅項負債 (續)

鑑於接管人未能確證有關宏興、龍柏及博亞之若干結餘是否已適當地記載於二零零三年六月三十日之綜合資產負債表及宏興、龍柏及博亞之若干稅務資料之準確性，因此彼等未能確證由於採納會計實務準則第12號(經修訂)而產生之上述調整之準確性及完備性。

* 截至二零零三年六月三十日止年度因採納會計實務準則第12號(經修訂)之股東應佔虧損之減少之對賬如下：

	附註	港幣千元
股東應佔虧損，如以往呈列		(261,313)
撥回獲確認為收入之負商譽	18	(3,480)
商譽減值虧損	18	(79,487)
商譽攤銷	18	(12,615)
遞延稅項	12	110,227
		<u>14,645</u>
股東應佔虧損，重列		<u>(246,668)</u>

25. 股本

	二零零四年		二零零三年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定股本：				
普通股每股面值港幣0.50元	<u>40,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>20,000,000</u>
已發行及繳足：				
普通股每股面值港幣0.50元	<u>3,051,439</u>	<u>1,525,720</u>	<u>3,051,439</u>	<u>1,525,720</u>

26. 認購股權計劃

本公司於二零零一年十月二十三日獲股東批准採納一項認購股權計劃，旨在向合資格參與者提供認購本公司股份之獨有機會，並鼓勵參與者為壯大本公司及其股份之價值而作出努力，為本公司及其股東帶來貢獻。根據認購股權計劃，所有董事、全職僱員及董事會全權認為曾為本集團作出貢獻之任何其他人士均為認購股權計劃之合資格參與者。

認購股權計劃規定本公司認購股權(「認購股權」)之認購價不得少於以下三項之較高者(i)本公司股份於認購股權授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份於授日期之面值。

認購股權計劃可供發行之證券總數為305,143,876股，佔於本年報日期本公司已發行股本之10%。

26. 認購股權計劃 (續)

根據認購股權計劃，每名參與者於任何十二個月期間擁有之認購股權可認購股份數目最多不得超過本公司已發行股份之1%。

本公司於授出時將指定認購股權之行使期限，該期限之屆滿日期不得超過認購股權授出日期起計十年。接納認購股權時須支付港幣1.00元之款項。於二零零一年十月二十三日(採納認購股權計劃日期)起計滿十周年後認購股權計劃概不會授出任何認購股權。

認購股權並不賦予其持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

年內本公司並無獲授出、行使或失效之認購股權，於二零零四年及二零零三年六月三十日均並無尚未行使之認購股權。

27. 儲備**a. 本集團**

本集團於本年度及往年之儲備及相關變動已於第37頁之綜合權益變動報表內呈列。

b. 本公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股份溢價		
於七月一日及於六月三十日	1,830,548	1,830,548
資本供款儲備		
於七月一日及於六月三十日	11,800	11,800
普通儲備		
於七月一日及於六月三十日	5,542	5,542
投資重估儲備		
於七月一日及於六月三十日	1,500	1,500
累積虧損		
於七月一日	(1,014,144)	(1,025,326)
年度溢利／(虧損)	(56,322)	11,182
於六月三十日	(1,070,466)	(1,014,144)
儲備總額	<u>778,924</u>	<u>835,246</u>

27. 儲備 (續)

股份溢價賬之應用乃受公司條例第48B條所監管。普通儲備、投資重估儲備及資本供款儲備已設立並將根據香港普遍採納之會計原則處理。

根據公司條例第79B條計算，本公司於二零零四年六月三十日並無可供分派之儲備(二零零三年：無)。

中國法例及規例規定外商獨資企業須提供若干法定資金，分別為儲備基金、員工及僱員花紅以及福利基金，均由除稅後但股息分派前純利中撥付。各中國附屬公司須撥付最少佔其純利之10%至儲備基金，直至該基金之結餘達至其註冊資本之50%為止。附屬公司之董事可酌情向員工及僱員發放花紅以及福利基金。

儲備基金僅可於取得有關機關批准後用作抵銷附屬公司之累積虧損或增加其資本。員工及僱員花紅以及福利基金僅可用作附屬公司僱員之特別花紅或集體福利，而透過此基金購買之資產不得列作附屬公司之資產，撥付予員工及僱員之花紅及福利基金乃列作開支，而基金結餘則列作本集團之負債。

於本財政年度及上一個財政年度，由於中國附屬公司並無任何除稅後純利，因此並無撥付任何金額至該等法定儲備基金。

28. 綜合現金流量表附註

a. 去年調整

於本年度採納會計實務準則第12號(經修訂)，誠如財務報表附註3所述，採納該項經修訂準則致使去年收購附屬公司產生之商譽及負商譽之計算有所變動，並因此產生之攤銷及減值虧損亦有變動。綜合現金流量表中，二零零三年之比較數字之呈列方式已根據新安排重列。

28. 綜合現金流量表附註 (續)

b. 收購附屬公司

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
收購資產淨值：			
投資物業		—	45,360
酒店物業		—	472,500
發展中物業		—	330,750
其他固定資產		—	1,711
存貨		—	1,421
應收賬款、按金及預付款		—	57,585
現金及銀行結餘		—	22,293
應付賬款及其他應付款		—	(18,980)
有抵押銀行貸款		—	(48,573)
應付稅項		—	(1,356)
遞延稅項負債	24	—	(209,718)
		—	652,993
收購之商譽	18	—	92,102
		—	745,095
支付方式：			
現金		—	735,095
其他應付款項	22d	—	10,000
		—	745,095

有關收購附屬公司之現金及現金等價物之流出淨額之分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
現金代價	—	(735,095)
收購之現金及現金等價物	—	(26,280)
收購附屬公司涉及之現金 及現金等價物流出淨額	—	(761,375)

28. 綜合現金流量表附註 (續)**c. 出售附屬公司**

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已出售之資產淨額：			
非上市股本證券及債務證券		—	101,684
出售附屬公司之虧損	8	—	—
		<u> </u>	<u> </u>
		<u> </u>	<u>101,684</u>
支付方式：			
已收現金		—	101,684
		<u> </u>	<u> </u>
		<u> </u>	<u>101,684</u>
出售附屬公司涉及之現金 及現金等價物流入淨額		<u> </u>	<u> </u>
		<u> </u>	<u>101,684</u>

截至二零零三年六月三十日止年度內出售附屬公司之業績載於財務報表附註8。

d. 主要非現金交易

於年內，誠如財務報表附註18及22d所述，保留代價港幣10,000,000元已對商譽撥回。

29. 員工退休福利計劃

就香港僱員而言，由本公司附屬公司經營之投資信託強制性公積金計劃之強制性供款分別由僱主及僱員按僱員之有關月薪(以港幣20,000元為上限)之5%作出供款，而本集團之有關供款乃於產生時於綜合收益表扣除。

就中國僱員而言，中國當地政府管理之有關退休金供款乃由中國附屬公司各自作出供款。

30. 承擔

於二零零四年六月三十日，本集團及本公司具有下列之承擔：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已訂約但未撥備	—	633	—	—
已授權但未訂約	661,500	661,500	—	—
	<u>661,500</u>	<u>662,133</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

根據有條件協議，本集團擬向Fortune Harbour收購於上海的東方倫敦·伯爵豪園。二零零三年六月二日，本公司宣佈訂於二零零三年六月三日舉行以考慮及批准上述協議之股東特別大會予以押後直至另行通知。是項交易之詳情載於財務報表附註32b。

31. 經營租約安排**a. 作為出租人**

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(財務報表附註16a)，租期一般不超過四年。租賃條款一般規定租戶須繳付保證金，並根據當時現行市場情況作出定期租金調整。

此外，本集團亦根據分租協議分租其辦公室物業，租期為兩至三年。有關租約將於二零零五年六月屆滿。

於年內，本集團與若干國內人士訂立租賃協議，為彼等提供龍柏酒店之場地及設施，租期為一至五年。

31. 經營租約安排 (續)**a. 作為出租人 (續)**

於二零零四年六月三十日，本集團可按不可撤銷經營租約於下列到期日向租戶收取之最低租約付款總額如下：

	投資物業		分租辦公室物業		酒店場地及設施		總計	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	426*	1,373	3,251	4,589	1,583	-	5,260	5,962
一年後但不超過 五年	-	425	-	3,251	3,663	-	3,663	3,676
	<u>426*</u>	<u>1,798</u>	<u>3,251</u>	<u>7,840</u>	<u>5,246</u>	<u>-</u>	<u>8,923</u>	<u>9,638</u>

* 若干於本財政年度內續訂的租賃協議被上海農凱扣存。鑑於接管人未能取得該等協議，因此未能計算可按該等租約收取之最低租約應收款項。

b. 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租辦公物業、員工宿舍及若干辦公室設備，租期介乎二至五年。

於二零零四年六月三十日，本集團及本公司之辦公室物業、員工宿舍及若干辦公室設備按不可撤銷經營租約於下列到期日支付之最低租約付款如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	5,576	7,911	23	23
一年後但不超過五年	<u>10</u>	<u>5,608</u>	<u>10</u>	<u>33</u>
	<u>5,586</u>	<u>13,519</u>	<u>33</u>	<u>56</u>

32. 有關連人士交易

下列所披露之有關連人士交易乃根據接管人所取得資料編製。接管人並未能核實有關連人士交易之完整性、準確性及／或定價政策。

a. 分租協議及管理協議

寶洋與兩間聯繫公司，分別為上海商貿(周先生於訂立分租協議時實益擁有其約63.18%股本權益)之全資附屬公司世貿及周先生當時全資擁有之附屬公司順隆，於二零零二年及二零零三年訂立分租協議，該等協議乃以公平原則磋商並按寶洋支付予獨立業主之實際租金為基準釐定。

寶洋亦於二零零二年十一月二十一日與世貿訂立管理協議，以提供人力資源、行政及秘書服務，每月之管理費乃按成本基準計算。

於本年度及上年度由該等公司所產生之租金收入及管理費收入以及於結算日該等公司之應付款項載列如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
世貿之租金收入	735	515
順隆之租金收入	5,027	391
世貿之管理費用	—	429
世貿之應收租金	77	113
順隆之應收租金	3,885	629
	3,885	629

世貿及順隆之應收租金為無抵押、按每日複合年利率12%計息及按要求償還。與順隆尚欠租金有關之行動之詳情載於財務報表附註33e。

b. 建議收購東方倫敦·伯爵豪園

於二零零三年四月二十五日，King Success、Fortune Harbour及周先生訂立一項有條件協議。據此，King Success有條件同意購買及Fortune Harbour有條件同意出售(i) Artic Star之全部已發行股本及於協議完成所欠之股東貸款；及(ii) Hero Palace之全部已發行股本及於協議完成時所欠之股東貸款，代價為人民幣700,000,000元(相等於港幣661,500,000元)，惟可予下調。周先生(作為Fortune Harbour之擔保人)已同意根據建議交易向King Success作出若干承諾及保證。

32. 有關連人士交易 (續)

b. 建議收購東方倫敦•伯爵豪園 (續)

Artic Star及Hero Palace合共持有上海寶域房地產發展有限公司之100%股本權益，該公司為一間於中國成立之外商獨資企業，擁有發展項目。待發展項目完成後，東方倫敦•伯爵豪園將包括兩幢相連之25層高住宅樓宇、一幢4層高服務式公寓、會所及泊車位。

周先生乃本公司之實益控股股東，而Fortune Harbour由周先生全資擁有。因此，根據上市規則，Fortune Harbour為本公司之有關連人士。根據上市規則，建議交易構成本公司須予披露及有關連交易，並須取得周先生以外之獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。周先生及其聯繫人士須就批准建議交易之決議案放棄投票。建議交易之詳情已於二零零三年四月二十八日刊登之報章公佈及二零零三年五月十九日本公司刊發之通函內披露。

於二零零三年六月二日，本公司宣佈，原訂計劃於二零零三年六月三日召開以批准有條件協議之股東特別大會延期召開，直至另行刊登公佈。由於取得周先生以外之獨立股東於股東特別大會上通過批准有條件協議之普通決議案乃建議交易之先決條件之一，因此建議交易尚未完成。

c. 投資物業之租賃

根據於二零零一年四月十一日訂立之管理協議，博亞委任上海農凱作為經理人代表其進行一切有關租賃投資物業事項，月費為人民幣200元。博亞與上海農凱於二零零二年十二月三十一日訂立另一項協議，進一步委任上海農凱自二零零二年十二月三十一日起至二零零四年十二月三十一日止期間作為其投資物業之經理人，授權上海農凱開設一個獨立銀行戶口以存放就博亞之投資物業所收取之收入及支付費用。截至二零零四年六月三十日止年度，本集團已付上海農凱之管理費用為人民幣2,000元(二零零三年：人民幣2,000元)。

由於上海農凱未有向博亞償還與投資物業有關之租金收入，接管人於二零零四年四月二十九日上海農凱提供之服務，詳情請參閱財務報表附註33i。

d. 於二零零三年出售無線技術投資

誠如財務報表附註8所述，本公司與本公司之前任主要股東於二零零二年訂立認沽期權協議，並於二零零三年出售本集團於無線技術投資之所有權益。

33. 訴訟及或然負債

a. **根據高等法院案件編號二零零三年2704號向周先生索償34,200,000美元之法律行動**

接管人代表本公司已向周先生及其他人士展開法律訴訟以收回若干被挪用之資金。本公司已於二零零三年七月二十三日向法院提呈就向周先生及其他人士發出索償34,200,000美元之傳訊令狀。該筆款項乃本公司就周先生及其他人士在未取得本公司授權或批准之情況下透過本公司的附屬公司之銀行戶口從本公司之銀行戶口轉匯予本集團以外之若干第三者(如財務報表附註20所述，彼等相信與周先生有聯繫)之資金。於二零零三年八月二十一日，本公司取得向周先生索償34,200,000美元連同利息(「周先生判決」)之判令。

因此及根據施鈞年法官於二零零三年八月二十八日所發出之令狀(「二零零三年八月二十八日令狀」)，接管人獲法院委任為二零零三年八月二十八日令狀所指定屬於周先生於香港或其他地方之資產(「周先生之資產」)之共同及個別接管人。接管人已獲授權採取適當措施以取得對周先生之資產之控制權，並管理該等資產以便保存其價值及將該等資產用作履行周先生判決。

於二零零三年九月十一日，一家聲稱代表周先生之律師行(「該律師行」)向法院遞交委任通知書。

於二零零三年九月二十九日，該律師行向法院申請撤銷周先生判決及撤銷委任接管人為周先生之資產之共同及個別接管人之二零零三年八月二十八日令狀(「周先生之申請」)。

於二零零三年十月十日，本公司申請撤銷該律師行之委任通知書及周先生之申請(「本公司之申請」)。

於二零零三年十一月五日，法院頒令(「十一月五日令狀」)在本公司之申請取得法院最終判決前，不會聆訊周先生之申請。

於二零零四年一月八日，該律師行就十一月五日令狀向法院提出上訴。然而，法院維持十一月五日令狀。

於二零零四年四月八日，新鴻基投資申請加入為有關法律行動之被告人，其理據為其亦為周先生之裁決債權人。新鴻基投資之申請已於二零零四年七月十二日遭法院駁回。

自二零零三年十月以來，接管人一直質疑該律師行為周先生律師代表之身份。然而，於二零零四年六月，該律師行提出新證據支持彼等已獲委任為周先生之法律代表。

於二零零四年七月十四日，在不損害二零零三年九月十一日所提交者的原則下，該律師行為周先生提交一份新委任通知書。雖然接管人自二零零四年七月十四日起獲建議基於該律師行提交之新證據，接管人不宜再質疑該律師行代表周先生之授權，惟接管人仍認為該律師行自二零零三年九月十一日至二零零四年七月十三日期間並無取得代表周先生之授權。

33. 訴訟及或然負債 (續)

a. **根據高等法院案件編號二零零三年2704號向周先生索償34,200,000美元之法律行動 (續)**

於二零零四年七月十五日，在不損害二零零三年九月二十九日所提交者的原則下，該律師行提出新傳訊令狀，要求撤銷周先生判決以及二零零三年八月二十八日令狀。有關傳訊令狀已於二零零四年十月十八日進行聆訊。

於二零零四年九月一日，在不損害周先生判決及新傳訊令狀的原則下，接管人於有關法律行動中提出申索陳述書以撤銷周先生判決及二零零三年八月二十八日令狀。

於二零零四年九月十三日，該律師行申請因為周先生不在香港而並未能把相關傳訊令狀及申索陳述書正式送交周先生之聲明以及要求頒令撤銷周先生判決及二零零三年八月二十八日令狀。有關申請將於二零零五年一月進行聆訊。

於二零零四年九月二十二日，接管人申請對周先生發出瑪瑞瓦(財產轉移)禁制令並委任接管人為協助瑪瑞瓦(財產轉移)禁制令之接管人。是項申請將連同要求撤銷周先生判決及二零零三年八月二十八日令狀之新傳訊令狀於二零零四年十月十八日進行聆訊。於二零零四年十月十八日舉行之聆訊上，法院已作出進一步指示並將聆訊延至二零零四年十一月十日。

自二零零四年十一月十日為期四日之聆訊上，法院進一步頒令(其中包括)聆訊押後至二零零五年二月二十一日舉行，而對周先生之資產不得採取進一步行動直至法院另行頒令為止。

b. **就出售順隆而對新泰昌授信、新鴻基投資及毛女士採取之法律行動**

於二零零四年二月四日，接管人以經執行衡平法獲委任為周先生之資產之接管人及Shanghai Finance之董事之身份，促使Shanghai Finance(周先生間接擁有之公司)就以低過價值進行出售順隆(先前由Shanghai Finance持有)而對新泰昌授信、新鴻基投資及毛女士提出法律訴訟，目的為保全及最大化周先生之資產以保全本公司之利益。

新泰昌授信與新鴻基投資(於二零零四年二月二十五日)及毛女士(於二零零四年三月二十七日)申請剔除Shanghai Finance之索償。於二零零四年十月十八日舉行之聆訊上，王式英法官頒令將本法律行動中的所有訴訟擱置。日後所有申請須向王式英法官提出。

於二零零四年十一月十五日，王式英法官就高等法院案件編號二零零三年2704號所進行之聆訊，順隆及順隆財務有限公司(統稱「呈請人」)同意透過避免在英屬處女群島採取就針對Shanghai Finance之清盤聆訊上作進一步之法律行動，惟須符合若干條件方可作實。

c. **針對本公司及其他人士之誹謗訴訟**

於二零零四年二月五日，接管人就上述其代表Shanghai Finance為盡力收回周先生判決下的債項而展開之法律訴訟發表公佈。新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資就此於二零零四年二月七日對接管人、本公司及兩間報館提出誹謗訴訟。接管人聯同本公司於二零零四年四月二日提交抗辯書，而新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資亦於二零零四年四月三十日提交答辯抗辯書。新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資自此起再無於此項法律行動中採取進一步行動。

接管人目前未能肯定會否有任何或然負債與此項法律行動有關。

33. 訴訟及或然負債 (續)

d. 向Great Center索償港幣53,157,294元之法律行動

本公司透過接管人向Great Center展開法律訴訟。本公司已於二零零三年七月十七日向Great Center發出本公司索償港幣53,157,294元之傳訊令狀，該筆款項乃屬本公司，於二零零三年四月四日被Great Center收取。由於Great Center並無於指定時間內就有關法律訴訟提交任何擬抗辯通知書，故本公司於二零零三年八月五日取得向其索償港幣53,157,294元及利息之判令。因此，接管人已於二零零三年八月二十日獲英屬處女群島高等法院委任為Great Center之共同及個別臨時清盤人。

根據二零零三年十一月五日頒佈之清盤令狀，英屬處女群島高等法院頒令Great Center須根據英屬處女群島法例進行清盤。於同日，接管人獲委任為Great Center之共同及個別法定清盤人。

根據所得資料，Great Center之唯一資產為4,500,000美元之銀行存款。根據上海商貿之前接管人及經理人於二零零三年七月二日發表之報章公佈，根據上海商貿向法院取得之禁制令(「禁制令」)，Great Center已被禁止(其中包括)出售或以任何方式處理其資產或令其資產減值。截至本報告日期，禁制令依然有效。

上海商貿之前接管人及經理人於二零零四年五月十九日及二零零四年七月二日分別獲法院及百慕達最高法院解除職務。接管人正就上述銀行存款與上海商貿之新管理層進行磋商，以履行本公司對Great Center取得之判決。

e. 向順隆追討尚未繳付之租金之法律行動

寶洋對順隆展開法律程序而寶洋亦於二零零三年十月十七日向法院提交傳訊令狀，高等法院案件編號二零零三年3868號就順隆違反其於二零零三年五月二十三日與寶洋訂立之分租協議而追討截至二零零三年九月三十日之逾期租金、空調費、管理費及電費以及其他尚欠款項合共港幣2,214,769元。

於二零零四年三月十八日，寶洋獲法院發出簡易判決勝訴令，可就順隆自二零零三年六月至十月期間向寶洋租用香港皇后大道中99號中環中心67樓之物業而尚欠寶洋之租金及費用向順隆索償港幣2,378,000元之款項連同利息及訴訟費用(「簡易判決」)。順隆提出上訴惟於其後放棄。

於二零零四年四月十六日，順隆向法院申請(「順隆申請」)頒發禁制令，以制止寶洋根據簡易判決對順隆提出清盤呈請。順隆申請於二零零四年四月二十三日遭法院駁回。

於二零零四年五月十日，順隆撤回其對簡易判決提出之上訴並於結算日前向寶洋支付上述判決款項。

33. 訴訟及或然負債 (續)

e. 向順隆追討尚未繳付之租金之法律行動 (續)

於二零零四年五月二十五日，順隆提交原訴傳票要求對寶洋作出屬宣佈性質之寬免，致使順隆與寶洋於二零零三年五月二十三日訂立之分租協議因為順隆本身將不履行該協議於二零零三年十月十九日已正式終止。二零零四年九月十三日，寶洋提交反對原訴傳票之誓章。

原訴傳票之聆訊已訂於二零零五年一月十一日舉行。

截至本報告日期，接管人未能肯定截至二零零四年六月三十日應收順隆之港幣3,885,000元(包括財務報表附註20g所述之按金、預付款及其他應收款項內)能否全數收回。

f. 在中國追收欠款行動

於二零零三年七月十九日，本公司已透過接管人向高級人民法院提呈申請，以開展針對多名收款人(包括富友證券、上海機械及華疊)之法律訴訟，以追討宏興及龍柏之墊款，詳情載於財務報表附註20c、20d及20h。

(i) 借予富友證券之款項

於二零零三年七月十九日，已就向富友證券追討其拖欠龍柏之人民幣347,000,000元款項採取法律行動。於二零零四年二月九日，接管人會見富友證券之代表，要求富友證券償還拖欠龍柏之款項以及拖欠宏興之人民幣44,500,000元。

二零零四年七月，高級人民法院表示本公司就代表宏興及龍柏對富友證券追討人民幣347,000,000元款項所展開之法律訴訟以及日後任何申索之申請應向中級人民法院提出。

(ii) 借予上海機械之款項

於二零零四年一月三十日，接管人以宏興董事之身份，要求上海機械償還拖欠宏興之人民幣222,910,000元，惟該要求迄今仍未獲回應。

二零零四年七月，高級人民法院表示本公司就代表宏興對上海機械展開法律訴訟追討賠償之申請應向中級人民法院提出。

(iii) 借予華疊之款項

於二零零三年六月二十七日，接管人以宏興董事之身份，要求華疊償還拖欠宏興之人民幣300,000,000元，惟該要求迄今仍未獲回應。

二零零四年七月，高級人民法院表示本公司就代表宏興對華疊展開法律訴訟追討賠償之申請應向中級人民法院提出。

33. 訴訟及或然負債 (續)

g. 有關龍柏之法律行動

於二零零四年六月二十八日，中級人民法院向龍柏發出傳訊令狀，要求龍柏或其代表律師出席於二零零四年七月六日所舉行有關六裏農村社申請向龍柏強制執行一筆為數人民幣350,000,000元，聲稱由六裏農村社根據龍柏聲稱貸款協議授予龍柏之龍柏聲稱貸款之聆訊。龍柏亦於二零零四年六月二十八日收到六裏農村社之強制執行通知(「龍柏強制執行通知」)，載列(其中包括)中級人民法院已裁定龍柏須就龍柏聲稱貸款向六裏農村社支付人民幣354,934,911.58元(連同應計罰息及強制執行費用人民幣356,935元)之通知。

於二零零四年七月五日，龍柏向中級人民法院提交對六裏農村社發出之索償書(「龍柏索償書」)，申請宣佈龍柏聲稱貸款協議為無效，而中級人民法院已於同日接納有關申請。中級人民法院排期於二零零四年八月二十四日進行聆訊(「二零零四年八月聆訊」)。

在二零零四年七月六日之聆訊中，龍柏向中級人民法院申請暫緩執行龍柏強制執行通知。

於二零零四年七月十三日，龍柏收到中級人民法院發出日期為二零零四年七月六日之民事裁定書，其中裁定：

- (i) 凍結龍柏之銀行存款，以符合龍柏強制執行通知之規定；及
- (ii) 不足部份，查封、扣押、變賣或拍賣龍柏之等值資產

及被查封、扣押之龍柏資產之清單，當中包括房地產物業(即龍柏飯店)，惟不包括龍柏之銀行賬戶及其他資產。

據接管人從中級人民法院方面了解，鑒於龍柏申請暫緩執行龍柏強制執行通知及已提交龍柏索償書，申請宣佈龍柏聲稱貸款協議為無效，故中級人民法院在裁決有關申請是否無效前不會查封龍柏之銀行賬戶及其他資產。中級人民法院已保留龍柏申請暫緩執行龍柏強制執行通知之正式判決以待二零零四年八月聆訊所發出之裁決。

於二零零四年八月四日，龍柏申請要求在龍柏索償書內加入數名同案被告人，即龍柏之前法定代表人、上海農凱及富友證券，龍柏的申請要求建基於有關人士串謀欺騙龍柏而簽立龍柏聲稱貸款協議。

二零零四年八月十一日，中級人民法院駁回龍柏要求在龍柏索償書內加入數名同案被告人之申請，其理據為龍柏所提交之證據並無顯示六裏農村社曾參與串謀，而龍柏向聲稱同案被告人所作出之申索與龍柏要求裁定龍柏聲稱貸款協議為無效之法律行動無關。

33. 訴訟及或然負債 (續)

g. 有關龍柏之法律行動 (續)

於二零零四年八月二十日，龍柏就中級人民法院駁回龍柏要求在龍柏索償書內加入數名同案被告人之申請之裁決提出上訴。

於二零零四年八月聆訊上，中級人民法院駁回龍柏就加入數名同案被告人提出之上訴。中級人民法院並無作出判決亦未有提供作出判決之確實時間。

於二零零四年十一月十九日，中級人民法院就二零零四年八月聆訊發出判決，裁定(其中包括)龍柏聲稱貸款協議具法律約束力，而中級人民法院並不支持龍柏申請宣佈龍柏聲稱貸款協議為無效及六裏農村社退還龍柏已付之利息約人民幣9,928,000元及支付約人民幣399,000元之款項作龍柏為已付利息之應計利息，並進一步裁定龍柏須承擔堂費約人民幣1,760,000元(有關堂費經已支付)。

基於所取得之法律意見，龍柏並無就中級人民法院日期為二零零四年十一月十九日之判決提出上訴。

倘若六裏農村社恢復進行其對龍柏之強制執行行動，龍柏可能喪失龍柏飯店之擁有權。

接管人目前無法肯定龍柏會否因六裏農村社恢復進行其對龍柏之強制執行行動而產生其他或然負債。根據接管人至今所得資料，概無任何資料顯示本公司曾就龍柏聲稱貸款提供任何保證，或顯示六裏農村社可就龍柏聲稱貸款有任何針對本公司之追索權。

h. 有關宏興之法律行動

於二零零四年六月二十八日，中級人民法院向宏興發出傳訊令狀，要求宏興或其代表律師出席於二零零四年七月六日所舉行有關世紀大道農村社申請向宏興強制執行一筆為數人民幣300,000,000元，聲稱由世紀大道農村社根據宏興聲稱貸款協議授予宏興之宏興聲稱貸款之聆訊。宏興亦於二零零四年六月二十八日收到世紀大道農村社之強制執行通知(「宏興強制執行通知」)，載列(其中包括)中級人民法院已裁定宏興須就宏興聲稱貸款向世紀大道農村社支付人民幣301,447,005.54元(連同應計罰息及強制執行費用人民幣303,447元)之通知。

由於宏興直至二零零四年七月六日聆訊時才收到中級人民法院所發出之傳訊令狀及宏興強制執行通知，因此中級人民法院押後就宏興強制執行通知所舉行之聆訊至二零零四年七月十三日。

於二零零四年七月八日，宏興向中級人民法院提交對世紀大道農村社發出之索償書(「宏興索償書」)，申請宣佈宏興聲稱貸款協議為無效，而中級人民法院已於二零零四年七月十二日接納有關申請。中級人民法院排期於二零零四年九月七日進行聆訊(「二零零四年九月聆訊」)。

於二零零四年七月十三日，宏興向中級人民法院提交申請暫緩宏興強制執行通知。

33. 訴訟及或然負債 (續)

h. 有關宏興之法律行動 (續)

於二零零四年七月十三日同一聆訊上，宏興收到中級人民法院發出日期為二零零四年七月六日之民事裁定書，其中裁定：

- (i) 凍結宏興之銀行存款，以符合宏興強制執行通知之規定；及
- (ii) 不足部份，查封、扣押、變賣或拍賣宏興之等值資產

及被查封、扣押之宏興資產之清單，當中包括房地產物業(即位於吳中路之土地)，惟並不包括宏興之銀行賬戶及其他資產。

據接管人從中級人民法院方面了解，鑒於宏興申請暫緩執行宏興強制執行通知及已提交宏興索償書，申請宣佈宏興聲稱貸款協議為無效，故中級人民法院在裁決有關申請是否無效前不會查封宏興之銀行賬戶及其他資產。中級人民法院已保留宏興申請暫緩執行宏興強制執行通知之正式判決以待二零零四年九月聆訊所發出之裁決。

於二零零四年八月十一日，宏興申請要求在宏興索償書內加入數名同案被告人，即宏興之前法定代表人、上海農凱及華疊，宏興的申請要求建基於有關人士串謀欺騙宏興而簽立宏興聲稱貸款協議，另宏興亦申請要求在宏興索償書內加入同案第三方人士即華疊兩名擔保人，上海市農業產業化發展(集團)有限公司及上海市農業投資總公司。

於二零零四年八月二十六日，中級人民法院駁回宏興要求在宏興索償書內加入數名同案被告人之申請，其理據為宏興所提交之證據並無顯示世紀大道農村社曾參與串謀，而宏興指稱同案被告人及同案第三方人士所作出之申索與宏興要求裁定宏興聲稱貸款協議為無效之法律行動無關。

鑒於中級人民法院對龍柏之裁決，宏興並無就中級人民法院駁回宏興加入同案被告人及同案第三方人士之申請提出上訴。

中級人民法院在二零零四年九月聆訊上並無宣告判決亦無表示宣告判決之確實時間。

於二零零四年十一月十七日，中級人民法院就二零零四年九月聆訊發出判決，裁定(其中包括)宏興聲稱貸款協議具法律約束力，而中級人民法院並不支持宏興申請宣佈宏興聲稱貸款協議為無效及世紀大道農村社退還宏興已付之利息人民幣4,071,000元及支付約人民幣194,500元之款項作為宏興已付利息之應計利息，並進一步裁定宏興須承擔堂費約人民幣1,510,000元(有關堂費經已支付)。

基於所取得之法律意見，宏興並無就中級人民法院日期為二零零四年十一月十七日之判決提出上訴。

33. 訴訟及或然負債 (續)

h. 有關宏興之法律行動 (續)

倘若世紀大道農村社恢復進行其對宏興之強制執行行動，宏興可能喪失位於吳中路之土地使用權。

接管人目前無法肯定宏興會否因世紀大道農村社恢復進行其對宏興之強制執行行動而產生其他或然負債。根據接管人至今所得資料，概無任何資料顯示本公司曾就宏興聲稱貸款提供任何保證，或顯示世紀大道農村社可就宏興聲稱貸款有任何針對本公司之追索權。

i. 有關博亞之行動

於上海農凱所編製之二零零四年三月及四月財務報告中，吾等留意到當中錄得人民幣4,180,000元之法律費用但並恰當支持。雖然接管人曾多番查詢，上海農凱卻無回應接管人之查詢，亦不將租賃所得款項及其他屬於博亞之相關記錄交予接管人。然而，上海農凱一名代表人曾向接管人口頭確認，此筆屬於本集團之款項乃用以清付周先生所引致之法律費用。

接管人於二零零四年四月二十九日終止上海農凱提供之服務，並已於二零零四年六月十日委任FPDSavills (Shanghai)為經理人。

於二零零四年七月三十日，博亞向上海仲裁委員會提出兩項申請，要求：

- 發出令狀有關(i)終止博亞與上海農凱於二零零一年四月十一日及二零零二年十二月三十一日訂立之管理協議(內容有關委任上海農凱為博亞之經理人，處理有關博亞於峻嶺廣場之投資物業之一切租賃事宜)；(ii)由上海農凱收取之租賃所得款項及相關款項須予全數交還；(iii)租賃協議及有關文件須予全部退還；及(iv)阻止上海農凱就峻嶺廣場之投資物業收取租金收入(「仲裁申請」)；及
- 凍結及查封上海農凱達為數人民幣4,288,173.61元之資產(「資產保全申請」)。

於二零零四年八月二日，上海仲裁委員會受理仲裁申請及資產保全申請。

於二零零四年八月三日，博亞向第二中級人民法院提出資產保全申請，並於同日獲受理其申請。

於二零零四年八月四日，第二中級人民法院就資產保全申請頒發兩項命令：

- (i) 上海農凱銀行賬戶內為數人民幣4,288,173.61元之款項或上海農凱之等值資產須即時凍結及查封；及
- (ii) 峻嶺廣場內三個由博亞擁有之辦公室單位須即時交予第二中級人民法院保全以作為其資產保全申請之抵押品。

於二零零四年八月二十五日，上海仲裁委員會向博亞之租戶發出強制執行通知，凍結及查封有關租戶向上海農凱所支付之租金。

33. 訴訟及或然負債 (續)

i. 有關博亞之法律行動 (續)

於二零零四年十月十八日之聆訊上，上海農凱就上海仲裁委員會對於日期為二零零二年十二月三十一日之管理協議所產生之爭議是否具備司法管轄權提出爭議。上海仲裁委員會裁定，其獲賦予權力對有關日期為二零零一年四月十一日之管理協議之任何爭議進行聆訊，而日期為二零零二年十二月三十一日之管理協議不得視為代替日期為二零零一年四月十一日之管理協議。上海農凱由二零零四年十月十八日起有一星期時間提交對上海仲裁委員會裁決之反對書以繼續就爭議進行聆訊。因此，二零零四年十月十八日之聆訊已經押後。

於二零零四年十一月二十二日，上海仲裁委員會進一步裁定上海農凱對上海仲裁委員會有權就爭議進行聆訊之反對予以撤銷，下一次聆訊定於二零零四年十二月二十七日進行。

j. 與法律行動有關之或然負債

接管人認為，鑑於上述申索之性質及賠償極具爭議性，而該等有關之法律訴訟仍處於初步階段，無法於現階段合理地估計該等索償之結果。因此，接管人並無就該等索償於財務報表作出撥備。

k. 法律行動中可能收回之款項

根據在大部份法律訴訟中直接或間接判本公司獲得訟費之多項訟費命令，在香港錄得之大部份法律費用可向第三方追討，但有關訟費應只能以訴訟各方對評基準而非按律師與當事人議定基準收回。截至本報告日期為止，並未根據該等訟費命令評定任何訟費而本公司亦未有收回任何訟費，蓋大部份訴訟仍未完結，惟本公司應會在不久採取行動討向上述訟費。

34. 結算日後事項

誠如財務報表附註33g及附註33h所詳述，龍柏飯店及吳中路之土地已根據農村社分別就龍柏聲稱貸款及宏興聲稱貸款而向中級人民法院提交針對龍柏及宏興之傳訊令狀而查封。

35. 比較數字

誠如財務報表附註3之進一步闡述，由於本年度內已採納經修訂之會計實務準則第12號，財務報表及若干附註之會計處理方式及呈列方式已作出修訂以符合新規定。因此，已對上年度作出若干調整而若干比較數字已重列，以符合本年度之呈列方式。

36. 最終控股公司

於二零零四年六月三十日，新農凱(於英屬處女群島註冊成立)為最終控股公司，該公司現時受接管人接管。

37. 批准財務報表

本財務報表已於二零零四年十二月二十三日由接管人批准及授權發行。