

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司股份於二零零四年六月十七日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發有關本公司股價敏感資料之公佈。

本公司為一間投資控股公司。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司之附屬公司主要從事以下業務：

- 物業投資及發展
- 金融服務
- 電腦產品及其他辦公室設備貿易（已終止經營業務－附註6）
- 提供資訊科技培訓及軟件開發服務（已終止經營業務－附註6）

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司之聯營公司主要從事之業務包括物業發展、證券經紀、包銷及配售服務以及管理及諮詢服務。於二零零四年十月十八日，由於過往年度之營業額持續下跌，本公司其中一間聯營公司高富民證券有限公司（「高富民證券」）已終止其證券經紀、包銷及配售服務以及管理及諮詢服務。終止高富民證券之業務後，董事於二零零四年十月二十日議決終止本集團之證券經紀服務及投資業務（正終止業務－附註6）。

董事認為，本公司之最終控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Kong Fa Holding Limited（「Kong Fa」）。

2. 編製基準

於二零零三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為38,997,000港元。截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度，本集團亦產生重大經營業務虧損，分別約為315,684,000港元及58,984,000港元。於截至二零零三年十二月三十一日止年度內及截至財務報告批准日期，本集團未能履行償還若干銀行及其他借款之責任。因此，多間銀行向本集團提出法律訴訟，追討本集團償還所欠之款項（附註36及42）。故此，為數約39,611,000港元（於二零零三年十二月三十一日未償還之結餘）之銀行及其他借款須即時到期及償還，並因而分類為流動負債。截至財務報告批准日期，概無有關向本集團提出之清盤訴訟。

財務報告乃按本集團即使於二零零三年十二月三十一日當時及直至此等財務報告批准日期止之財政狀況下將會繼續持續經營而編製。為改善本集團之財政狀況、目前之流動資金狀況及現金流量，本集團已推行下列措施／安排：

- (a) 根據本公司之全資附屬公司博越投資有限公司（「博越」）與北京天恒房地產股份有限公司（「北京天恒」）就有關出售北京江盛房地產開發有限公司（「江盛」）（詳情載於附註24及27(a)）註冊資本之80.1%而在二零零四年五月十日訂立之清償協議，本集團預期於二零零五年初及二零零五年底從北京天恒分別收取約18,691,000港元及約52,336,000港元。此外，約7,652,000港元之款項相當於出售江盛註冊資本之10%予國浩地產有限公司（「國浩地產」）（詳情載於附註24）之所得款項之結餘，乃由北京天恒保留，並將於二零零五年底前由北京天恒發還及由本集團收取。因此，收取上述款項使本集團得以具備足夠現金應付其所有債務。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

- (b) 本公司之主要股東Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd. (「KSE」)與Kong Fa同意繼續向本集團提供財務支助，供其營運之用及在可預見將來應付其債務。
- (c) 本集團與其銀行及債權人進行磋商，重訂借款／負債之還款期。銀行及債權人對若干還款時間／協議持相同意見。
- (d) 本集團正就新資金或為本集團融資尋求潛在投資者／與潛在投資者進行磋商。
- (e) 本集團已繼續採取行動加強控制多項一般及行政開支，亦積極物色新投資及業務機會，旨在令業績有利可圖及產生正數現金流量。

董事會認為，鑑於迄今所推行之多項措施／安排，本集團將具備足夠營運資金悉數應付其於可見將來到期之財務債項。因此，儘管本集團於二零零三年十二月三十一日之財政狀況及現金流量緊絀，董事會相信按持續經營基準編製財務報告乃屬恰當之舉。

倘本集團未能維持持續經營狀態，將須作出調整，分別將非流動資產及負債重新歸類為流動資產及負債、將資產按其可收回金額重列以及為可能產生之其他負債作出撥備。該等潛在調整之影響並未反映在財務報告中。

3. 採納經修訂會計實務準則

編製財務報告所採用之會計政策與過往年度所採用者相同，惟本集團已採納由香港會計師公會所頒佈，於二零零三年一月一日或之後開始之會計期間生效之會計實務準則第12號「利得稅」(「會計準則第12號(經修訂)」)。

於過往年度，遞延稅項負債乃按負債法，就預計於可見將來可能合理實現之收入及開支之會計及稅務處理方法間所有重大時差所產生之稅項影響，作出撥備。除非日後遞延稅項資產在無合理疑慮情況下保證能實現，否則將不予確認。由二零零三年一月一日起，為求符合會計準則第12號(經修訂)，本集團就遞延稅項採納一項新政策(誠如附錄4(s)所載)。採納會計準則第12號(經修訂)對本年及過往會計期間之業績並無造成任何影響。

於二零零二年一月一日因確認稅項虧損而產生之遞延稅項資產約為487,000港元。有關資產已由相同金額之遞延稅項負債抵銷，因此對二零零二年一月一日之期初累計虧損並無產生任何影響。

於二零零三年十二月三十一日，因稅項虧損而產生之遞延稅項資產約為674,000港元(二零零二年：555,000港元)。有關資產已由相同金額之遞延稅項負債抵銷，因此對截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度之業績並無產生任何影響。

4. 主要會計政策概要

此等財務報告乃按照香港普遍接納之會計原則、香港會計師公會頒佈之會計準則及香港公司條例而編製，編製方法為歷史成本常規法，投資物業及若干股本投資週期性重新衡量則作別論，詳如下述。

(a) 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止每個年度之財務報告。年內收購或出售之附屬公司之業績分別自收購生效日期起計或計至出售生效日期止予以綜合。

所有集團內公司間之重大交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

出售一間附屬公司之收益或虧損代表出售之所得款項及本集團所佔其淨資產連同任何未攤銷商譽或負商譽(以往並未於損益表記賬或確認為收入)與任何相關之累計匯兌波動儲備之差額。

少數股東權益代表外部投資者於本公司附屬公司之業績及淨資產之權益。

(b) 附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制其過半投票權或持有過半已發行股本或控制其董事會組成之公司。

本公司於附屬公司之權益以成本值減去減值虧損列賬。附屬公司之業績乃按已收及應收股息基準處理。

(c) 合營公司

合營公司為以合同安排成立之公司，據此本集團及其他訂約方負責進行經濟活動。本集團及其他訂約方擁有權益之合營公司以獨立個體形式營運。

由合營夥伴之間訂立之合營企業協議訂明各合營方之出資額、合營企業之經營年期以及於解散時確認資產之基準。合營公司業務活動之盈虧及盈餘資產分派由各合營夥伴按彼等各自之出資額比例或根據合營企業協議之條款分佔。

合營公司被視為：

- (i) 附屬公司，倘本公司對合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (ii) 共同控制實體，倘本公司對合營公司並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (iii) 聯營公司，倘本公司對合營公司並無單方面控制權及共同控制權，但一般直接或間接持有合營公司不少於20%之註冊資本，並對合營公司可以發揮顯著影響力；或
- (iv) 長期投資，倘本公司直接或間接持有合營公司少於20%之註冊資本，並且於合營公司沒有共同控制權或者不能發揮顯著影響力。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(d) 聯營公司

聯營公司既不是附屬公司，亦非共同控制實體，而是本集團持有長期權益，且一般具有不少於20%投票股權及對其可以發揮顯著影響力之公司。

本集團應佔之收購聯營公司後業績及儲備乃分別計入綜合損益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益，扣除減值虧損後列賬於綜合資產負債表之本集團應佔聯營公司資產淨值連同該項收購所產生之商譽／(負商譽)一欄內。

當在聯營公司之權益賬面值到達零，便不再採用權益會計法，除非本集團就該聯營公司已產生承擔或有擔保之承擔。

(e) 商譽

商譽乃於收購附屬公司及聯營公司時產生，即收購成本高出本集團應佔所收購之可辨認資產與負債於收購日期之公平價值部份。

收購時產生之商譽於綜合資產負債表確認為一項資產，並按其估計可使用年期五年以直線法攤銷。收購對象為聯營公司時，所有未攤銷之商譽乃計入其賬面值，而非在綜合資產負債表列作獨立可辨認資產。

出售附屬公司或聯營公司時，出售盈虧參照出售日期之資產淨值而計算，包括仍未攤銷之商譽及任何有關儲備(如適用)之應佔款額。

商譽之面值會每年檢討一次，並於必要時視乎減值而作出撇減。先前確認之商譽減值虧損將不予復歸，除非該項減值乃因某一特殊性質之特別外來事項所引起，而該事項預期將不會重現，且隨之而來之外來事項已經發生，並將前者之影響完全改變。

(f) 負商譽

負商譽乃於收購附屬公司及聯營公司時產生，即本集團應佔所收購之可辨認資產與負債於收購日期之公平價值高出收購成本之部份。

倘有關負商譽關於在收購計劃之中於收購日期可辨認及可靠地衡量之未來預計虧損及費用，而又不屬於可辨認負債，則該部份負商譽於未來虧損及費用確認時在損益表確認為收入。

倘有關負商譽與於收購日期可辨認未來預計虧損及費用無關，則負商譽按系統基準計算之可折舊及攤銷購入資產餘下之平均可使用年期入賬於損益表內列作收益。超出購入非貨幣資產公平市值之負商譽款額即時確認為收入。

至於聯營公司，任何未於損益表確認之負商譽則計入賬面值內，而不會於綜合資產負債表以另一項目列賬。

出售附屬公司或聯營公司時，出售盈虧參照出售日期之資產淨值而計算，包括仍未於損益表確認為收入之負商譽及任何有關儲備(如適用)之應計款額。

4. 主要會計政策概要(續)

(g) 固定資產及折舊

除投資物業外，固定資產乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(如有)。資產之成本值包括其購入價及保持其在可操作狀況及將其運至操作地點作既定用途之所有直接應計成本。固定資產投入操作後所招致之開銷，如維修及保養等，一般均會於產生期間自損益表扣除，在有跡象清楚顯示有關開銷將使到預期因使用該固定資產而帶來之經濟利益增多之情況下，該項開銷將會撥充資本，列作該項資產之額外成本值。

折舊乃就每項資產之估計可使用年期以直線法將其成本值撇銷。其主要折舊年率如下：

租賃土地	按剩餘之租約年期
樓宇	4%
租賃裝修	按剩餘之租約年期或估計可使用年期(以較短者為準)
寫字樓傢俬及裝置	15%—33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	17%—25%

除投資物業外，固定資產於出售或報廢時之收益或虧損於損益表確認為該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

(h) 投資物業

投資物業是指建築工程及發展經已完成之土地及樓宇權益，並因其投資潛力而擬長期持有，其任何租金收入以公平基礎商訂。此等尚有超過20年之未到期租約條款之物業並無提取折舊，並以每個財政年度完結時進行之每年專業估值所示之公開市值列賬。

投資物業價值變動以投資物業重估儲備變動處理。倘按組合基準，該儲備的總值不足以彌補虧絀，則超出的虧絀會在損益表中扣除。任何其後出現的重估盈餘則按曾從損益表中扣除的虧絀的數額撥回。

出售投資物業後，有關先前估值之投資物業重估儲備已變現之有關部分會撥入損益表內。

(i) 資產減值

各結算日均有資產評估，以查察有否跡象顯示有資產減值，或有否跡象顯示往年確認減值虧損已不再存在，或經已消滅。如有發現上述任何跡象，則會估計資產之可收回額。資產之可收回額乃按資產之在使用值或淨售價(以較高者為準)計算。

減值虧損僅會於資產賬面值高於其可收回額時予以確認。所有減值虧損均會於其產生之期間自損益表扣除，除非有關資產乃按重估價值記賬，而減值虧損則按就該重估資產而言相關之會計政策入賬。

倘往年並無已確認之資產減值虧損，先前確認之減值虧損僅會於用以釐定資產可收回額之估計數字有變時復歸，且無論如何不會高於原釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。復歸之減值虧損乃於其產生之期間貸記入損益表，除非有關資產乃按重估價值記賬，而復歸之減值虧損則按就該重估資產而言相關之會計政策入賬。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(j) 發展中物業

發展中物業按成本值列賬，再加上任何已訂約銷售之應佔溢利(如屬預售或部份預售之物業)，減去任何減值虧損之撥備。成本包括土地、建造、融資及其他相關費用成本。

持有作發售之發展中物業，倘預計在由結算日起計一年內將獲批出入伙紙，則按成本及可變現淨值(以較低者為準)作流動資產計入持作發售之物業中。成本包括所有發展開銷及有關物業其他應計直接成本。可變現淨值乃以個別物業基準參考通行市價釐訂。

(k) 發展中物業銷售溢利

當發展中物業已經預售，估計總溢利則根據其整個建造期逐步入賬以反映發展進度。按此基準，物業預售部份確認之溢利乃參考物業之完成進度來計算(以已收取不可退回分期付款為限)。除非建造工程已達到可以合理地肯定項目最終會完成以及作出有關估計溢利之階段，否則不會確認任何溢利。

(l) 借貸成本

有關收購、建造或生產合資格的資產(即需相當時間準備才可使用或出售的資產)而直接產生的借貸成本均資本化作資產的部分成本。借貸成本在資產可作使用或出售時停止資本化。以用於合資格資產之備用借貸，其臨時性投資收益，應從資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生之年度確認為開支。

(m) 租賃資產

融資租約乃指資產法定業權以外之所有風險及報酬主要轉嫁予本集團之租約。於融資租約開始時，租賃資產之成本按其最低租金之現值撥充資本，連同承擔記賬(但扣除利息部份)，以反映購買及融資。根據資本化融資租約持有之資產乃計入固定資產內，並就資產之租期或估計可使用年期(以較短者為準)予以折舊。此等租約之融資費用於租賃年期在損益表中扣除，以達致每期固定扣取費用。

經營租約乃指資產擁有權之所有風險及報酬主要仍保留於出租人之租約。當本集團為出租人，本集團根據經營租約出租之資產乃計入非流動資產內，而經營租約之應收租金以直線法按租期貸記入損益表內。當本集團為承租人，經營租約之應付租金以直線法按租約期自損益表中扣除。

4. 主要會計政策概要(續)

(n) 長期投資

長期投資為於收購時列明擬作長期持有或曾經轉變用途並已清楚列明其用途之股本證券投資，按個別投資基準，以成本減去任何減值虧損準備列賬。為了評估長期投資之公平價值是否下降低於賬面價值，須於結算日重新考慮其賬面價值，當此下降情況發生，除非有證據顯示屬臨時性質，否則其賬面價值將減少至公平價值。減值虧損於損益表內確認為開支。當導致出現撇減或撤銷之情況或事件不再存在，而且有具說服力之證據顯示新情況或事件將會在可見未來持續存在，則是項減值虧損將撥回損益表。

出售長期投資之收益及虧損代表出售所得款項淨額及賬面值之差額，並於產生時於損益表確認。

(o) 短期投資

短期投資為長期投資以外之股本證券投資，以公平值列賬。於每一結算日，因短期投資之公平值變動所產生之未變現收益或虧損淨額於損益表確認。

出售短期投資之收益或虧損代表出售所得款項淨額及賬面值之差額，並於產生時於損益表確認。

(p) 存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值以先入先出法作為計算基礎，包括購入價及將存貨運送至現時位置及保持於現時狀況之其他成本。可變現淨值按估計售價減估計完成出售之所需成本釐定。

(q) 撥備及或然負債

因為過去某一事件以致現在出現義務(法定或推定)時，且履行義務可能導致未來需流失資源，則會確認撥備，條件是能夠就履行義務之款額作出可靠估計。

當折現帶來重大影響時，確認為撥備之款額乃是預計履行義務之未來開銷於結算日之現值。隨著時日增加之貼現現值額乃計入損益表內之財務費用一欄內。

倘不大可能需要付出經濟利益，或未能可靠地估計數額，則以或然負債形式予以披露此責任，除非付出利益之可能性極微則另作別論。當有可能有責任時，若僅可在日後一項或以上事件發生與否下確定是否須承擔之責任，亦作或然負債予以披露，除非付出利益之可能生極微則另作別論。

4. 主要會計政策概要(續)

(r) 收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則會按下列基準予以確認：

- (i) 銷售貨品收入在有重大風險及報酬均轉歸至買方後確認，條件是本集團並無涉及通常伴隨所有權之管理工作，對出售貨品亦無有效之控制；
- (ii) 發展中物業預售收入，按「銷售發展中物業之收益」所解釋之完成百分比率為基準；
- (iii) 上市投資銷售、證券買賣之佣金及經紀費用及結算收入，按交易日入賬；
- (iv) 租金收入按租賃年期之時間比例入賬；
- (v) 利息收入按時間比例基準並計及未償還本金及適用之實際利率入賬；
- (vi) 管理費、顧問服務收入、資訊科技培訓及軟件開發服務收入，當提供有關服務時入賬；及
- (vii) 股息收入，於股東收取股息之權利獲確定時確認。

(s) 稅項

所得稅由即期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動組成。

即期稅項是根據年內應課稅收入，按結算日所頒佈採用或實質已頒佈採用之稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項為就資產負債表內資產及負債賬面值及計算應課稅盈利相應稅基差額而預期須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可用作抵扣可扣稅暫時性差異之應課稅溢利時確認。

遞延稅項負債乃按因投資於附屬公司及聯營公司而引致之應課稅暫時性差異而確認，惟若本集團可控制暫時性差異的對沖及暫時性差異有可能未必於可見將來得以對沖之情況除外。

遞延稅項於損益表中扣除或加入，惟倘遞延稅項與直接在股本權益中扣除或加入之項目有關，則該遞延稅項亦會於股本權益中處理。

4. 主要會計政策概要(續)

(t) 外幣

外幣交易以交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債均以當日之適用匯率換算。匯兌差額於損益表內處理。

於綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之財務報告以淨投資方法換算為港元。海外附屬公司及聯營公司之損益表以年度內的加權平均匯率換算為港元，其資產負債表以結算日適用之匯率換算為港元。所有因而產生之換算差額包括在外匯變動儲備內。

以綜合現金流量報表而言，海外附屬公司之現金流量以該等現金流量產生之日期或相約日期適用之匯率換算為港元。於整個年內期間海外附屬公司經常發生之現金流量項目，則以年內之加權平均匯率換算為港元。

(u) 關連人士

倘一位人士有能力直接或間接控制另一位人士，或對另一位人士所作出之財政及業務決定有重大影響力，則該等人士被當作關連人士。倘該等人士受制於相同之監控或相同之重大影響，則亦會被當作關連人士。關連人士可以是個人或法團實體。

(v) 僱員福利

(i) 有償假期結轉

本集團以年度為基礎根據僱員合約所載提供有薪年假予僱員。在特定情況下，該年假於結算日仍未提用准予結轉及由相關職員於其後年份使用。結算日僱員可享用並結轉之有薪年假已按其預期未來之費用計提應付費用。

(ii) 僱傭條例長期服務金

符合本集團要求完成若干服務年份之僱員，可依據香港僱傭條例(「僱傭條例」)在終止僱用時，可取得長期服務金。當終止僱用的情形符合僱傭條例的特定情況。本集團有責任支付該等費用。

由於本集團於結算日有若干僱員服務至所規定年期，倘彼等於特定之情況離職，根據僱傭條例有權領取長期服務金，本集團就日後可能須向僱員支付之長期服務金披露作或然負債。由於本集團認為上述情況不會導致本集團日後主要資源流出本集團，因此並無就上述可能產生之款項作出撥備。

4. 主要會計政策概要(續)

(v) 僱員福利(續)

(iii) 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其若干僱員設立一項固定比例供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員之有關收入之若干百分比計算，此等供款並於根據強積金計劃規則應支付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理之基金持有並與本集團資產分開。本集團之僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有。

本集團在中華人民共和國或馬來西亞之附屬公司僱員需參加有關當地政府所推行之中央公積金計劃。該等附屬公司需要把僱員的有關入息按特別的百分比率供款至中央公積金計劃。上述計劃之供款數額，按照中央公積金計劃規定於支付時在損益表中扣除。

(iv) 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，目的為激勵及獎勵為本集團之成功運作作出貢獻之合資格參與者。根據購股權計劃授出購股權產生之財務影響將待該等購股權獲行使時，方會記錄於本公司或本集團之資產負債表內，損益表或資產負債表亦無記錄其成本值。當購股權獲行使時，由此發行之股份將按股份面值作為本公司額外股本，每股行使價超出股份面值之部份則記錄於本公司之股份溢價賬內。於行使日期前已註銷或失效之購股權將於尚未行使購股權之登記冊上刪除。

(w) 現金及現金等值項目

在綜合現金流量表中，現金及現金等值項目乃指手頭現金及活期存款，以及短期及高流動性之投資，而該等投資隨時可兌換成可知現金款額及不會改變價值之風險及該等投資於購入時之到期期限為不多於三個月，並扣除於要求時須償還之銀行透支並成為本集團部份之現金管理。

就資產負債表分類而言，現金及現金等值項目包括銀行結存及手頭現金(包括定期存款)並沒有用途限制之資產。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

5. 收入及營業額

營業額包括總租金收入、預售物業所得收入(經調整以反映至以前未確認之完成建築階段)，應收貸款之利息收入、經紀佣金、出售短期投資溢利以及貨物銷售及提供服務發票淨值收入減去退貨及貿易折扣。

營業額及其他收入分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額		
持續經營業務		
總租金收入*	10,924	16,520
預售物業所得收入	11,936	22,590
應收貸款利息收入	11,266	7,670
顧問服務收入	—	1,166
	34,126	47,946
已終止經營／正終止經營業務(附註6)		
銷售貨品	89,412	207,464
資訊科技培訓及軟件開發服務收入	20	503
經紀佣金	—	2,138
出售短期投資溢利	—	58
	89,432	210,163
	123,558	258,109
其他收入		
管理費	886	222
收購附屬公司產生之負商譽確認為收入	386	749
銀行利息收入	59	102
應付賬回撥	2,000	—
其他收入	1,029	1,733
	4,360	2,806
總收入	127,918	260,915

比較數字經已重列，以區分持續經營業務及已終止經營業務／正終止經營業務之營業額，以便符合本年度之呈報方式。

* 於截至二零零三年十二月三十一日止年度，約500,000港元(二零零二年：586,000港元)之物業投資及發展分部之租金總收入產生自中國大陸之地域分類，並已視作正終止經營業務(附註6(c))。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

6. 已終止經營／正終止經營業務

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
商譽之減值虧損(附註(a)及(c))	6,417	—
出售一間與正終止經營業務有關之附屬公司之虧損(附註(c))	121,625	—
就一間聯營公司確認之減值虧損(附註(d))	3,402	—
已終止經營／正終止經營業務之虧損	131,444	—

(a) 買賣電腦產品及辦公室設備業務

本公司董事會於二零零三年十二月一日議決，表示由於有關買賣電腦產品及辦公室設備錄得巨額虧損，因此本集團終止有關業務對本集團有利，並把資源調度至本集團其他核心業務環節。包括該分類之附屬公司之業務因而終止，並已申報為已終止經營業務。

於二零零三年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日及截至此等日期止年度有關電腦產品及其他辦公室設備貿易之營業額、其他收入、開支、業績、現金流量、總資產及總負債呈列如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	89,412	207,464
其他收入	221	156
存貨銷售成本	(88,082)	(200,672)
員工成本	(832)	(2,006)
折舊及攤銷	(2,830)	(3,001)
其他經營開支	(11,907)	(1,112)
商譽減值虧損	(6,403)	—
物業及投資虧損淨額	—	(1,822)
經營業務虧損	(20,421)	(993)
財務費用	(1,125)	(800)
聯營公司應佔業績	(7,628)	—
除稅前日常業務虧損	(29,174)	(1,793)
稅項	—	(86)
未計少數股東權益前虧損	(29,174)	(1,879)

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

6. 已終止經營／正終止經營業務(續)

(a) 買賣電腦產品及辦公室設備業務(續)

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營活動所得／(所用)現金淨額	4,644	(4,705)
投資活動所用現金淨額	(2,069)	(356)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(17,300)	8,566
總現金(流出)／流入淨額	(14,725)	3,505
總資產	—	41,089
總負債	—	9,301

附註：由於本公司就其策略計劃作出修訂，並鑑於香港之經濟環境近日有上升趨勢，本公司董事正考慮恢復電腦產品及其他辦公室設備貿易。

(b) 資訊科技業務

於二零零三年十二月一日，由於有關從事提供資訊科技培訓及軟件開發服務之資訊科技業務錄得巨額虧損，本公司董事會決定終止有關業務，並把資源調度至本集團其他核心業務環節。包括該分類之附屬公司之業務因而終止，並已申報為已終止經營業務。

於二零零三年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日及截至此等日期止年度有關資訊科技業務之營業額、其他收入、開支、業績、現金流量、總資產及總負債呈列如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	20	503
其他收入	1	5
存貨銷售成本	—	(279)
員工成本	(90)	(451)
折舊	(114)	(164)
其他經營開支	(604)	(634)
未計少數股東權益前虧損	(787)	(1,020)

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

6. 已終止經營／正終止經營業務(續)

(b) 資訊科技業務(續)

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營活動所用現金淨額	(7)	(47)
投資活動所得現金淨額	7	—
總現金流出淨額	—	(47)
總資產	—	2,349
總負債	—	116

(c) 中國大陸之地域分類

於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本集團出售一間附屬公司註冊資本之80.1%權益。該附屬公司主要從事北京西城區之物業發展(註情載於附註24)。出售一間與正終止經營業務有關之附屬公司之虧損約為121,625,000港元，已於損益表中扣除(詳情載於附註41(b))。有關出售並無產生所得稅。

於二零零四年二月二十日，本集團訂立若干買賣協議，以總代價約8,589,000港元(扣除銷售開支)出售其於上海之所有投資物業。銷售所得款項部份用作償還在中國大陸之所有相關未償還銀行借款，而餘額乃用作本集團之營運資金。

由於上述原因，本集團中國大陸之地域分類已申報為正終止經營業務。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

6. 已終止經營／正終止經營業務(續)

(c) 中國大陸之地域分類(續)

於二零零三年十二月三十一日(由北京西城區物業發展直至出售日期)及二零零二年十二月三十一日及截至此等日期止年度有關上述出售事項之營業額、其他收入、開支、業績、現金流量、總資產及總負債呈列如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	500	586
其他收入	625	774
員工成本	(575)	(1,400)
折舊及攤銷	(39)	(76)
其他經營開支	(821)	(2,477)
商譽減值虧損	(14)	—
投資物業重估虧損	(12,069)	—
未計少數股東權益前虧損	(12,393)	(2,593)
經營活動所用現金淨額	(777)	(2,181)
投資活動所用現金淨額	(3,377)	(19,049)
融資活動所用現金淨額	(2,858)	(11,321)
總現金流出淨額	(7,012)	(32,551)
總資產	252,290	255,323
總負債	111,124	103,344

計入總資產之項目包括投資物業，有關買賣協議已經訂立，並於二零零四年五月完成及清償。投資物業已被調低至其銷售價格淨額約8,589,000港元，而約12,069,000港元之投資物業重估虧損已於損益表中扣除。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

6. 已終止經營／正終止經營業務(續)

(d) 證券經紀及投資業務

於上一年度，本集團購入高富民證券之20%權益，作為出售一間附屬公司之代價。

於二零零四年十月十八日，高富民證券因在過往年度之營業額持續下跌，故此終止其證券經紀、包銷及配售業務，以及管理及諮詢業務。繼終止高富民證券之業務後，本公司董事會於二零零四年十月二十日議決終止證券經紀業務及上市股本投資買賣業務。本集團已就其於高富民證券之權益確認減值虧損約3,402,000港元。

由於上述原因，本集團之證券經紀及投資業務已申報為正終止經營業務。

於二零零三年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日及截至此等日期止年度有關證券經紀及投資業務之營業額、其他收入、開支、業績、現金流量及總資產呈列如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	—	2,196
其他收入	—	187
員工成本	—	(1,049)
折舊及攤銷	—	(319)
其他經營開支	—	(1,823)
有關聯營公司之商譽減值虧損確認	(3,402)	—
物業及投資虧損淨額	—	(18,030)
經營虧損	(3,402)	(18,838)
財務費用	—	(1)
應佔聯營公司業績	(2,162)	(5,068)
未計少數股東權益前虧損	(5,564)	(23,907)
投資活動所用現金淨額	—	(4,225)
總資產	—	7,123

7. 分類資料

分類資料乃以兩種分類形式呈列：按業務分類之主要分類申報基準；及按地域分類之輔設分類申報基準。

本集團之經營業務架構及管理分明，按照其本身之經營性質及所提供之產品與服務種類。本集團各業務分類皆指一個策略性業務單位，其所提供產品與服務須面對與其他業務分類不同之風險及回報。各業務分類之詳情概括如下：

持續經營業務：

- (a) 地產投資與發展類別指於投資於土地及樓宇，以獲取潛在租金收入及從事物業發展；
- (b) 金融服務業類別指從事提供貸款融資及企業融資顧問服務；及
- (c) 企業及其他分類，主要包括企業收入及開支項目。

已終止經營／正終止經營業務：

- (d) 買賣電腦產品及辦公室設備類別指從事電腦產品、相關配件及辦公室設備之買賣；
- (e) 資訊科技類別指從事提供資訊科技培訓及軟件開發服務；及
- (f) 證券經紀及投資類別指從事提供證券經紀服務及上市股本投資買賣。

於釐訂本集團地域分類時，收入乃基於客戶之地區而歸入有關分類，而資產則基於資產之地區而歸入有關分類。

分類間之銷售及轉讓乃參考當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

業務分類

下表呈列本集團業務分類現時之收入及溢利／(虧損)以及若干資產、負債及開支之資料。

	持續經營業務				已終止經營／正終止經營業務								綜合	
	物業投資及發展		金融服務		買賣電腦產品及 辦公室設備		資訊科技		證券經紀及投資		對銷			
	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	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	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		
分類收入：														
向外界客戶銷售	22,860	39,110	11,266	8,836	89,412	207,464	20	503	—	2,196	—	—	123,558	258,109
分類間之銷售	1,834	2,328	10,712	6,515	2	5	—	—	—	—	(12,548)	(8,848)	—	—
其他收入	1,716	1,350	6	420	193	141	1	1	—	155	—	—	1,916	2,067
總計	26,410	42,788	21,984	15,771	89,607	207,610	21	504	—	2,351	(12,548)	(8,848)	125,474	260,176
分類業績	(52,828)	(10,994)	(50,932)	6,237	(14,199)	3,414	(2,214)	(1,592)	—	(1,810)	(12,548)	(8,848)	(132,721)	(13,593)
銀行利息收入及未分配收益													2,444	4,341
未分配及企業													(185,407)	(49,732)
經營虧損													(315,684)	(58,984)
財務費用													(7,387)	(5,203)
應佔聯營公司業績													(2,766)	(12,309)
收購聯營公司產生之商譽攤銷													(8,037)	(8,537)
確認與聯營公司有關之減值虧損													(7,362)	(45,407)
確認因收購聯營公司 產生之商譽有關之減值虧損													—	(1,229)
收購聯營公司產生之 負商譽確認為收入													439	907
除稅前經營業務虧損													(340,797)	(130,762)
稅項													(1,264)	(1,619)
未計少數股東權益前虧損													(342,061)	(132,381)
少數股東權益													978	(1,475)
股東應佔虧損淨額													(341,083)	(133,856)

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

業務分類(續)

	持續經營業務				已終止經營/正終止經營業務											
	物業投資及發展		金融服務		買賣電腦產品及 辦公室設備		資訊科技		證券經紀及投資		未分配		對銷		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	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	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	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
分類資產	133,936	594,838	44,867	145,580	–	37,269	–	2,349	–	1,559	–	–	–	(662)	178,803	780,933
於聯營公司之權益	100,299	–	–	–	–	–	–	–	–	*5,564	–	25,028	–	–	100,299	30,592
未分配資產及企業	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,160	22,999	–	–	2,160	22,999
計入分類資產之銀行透支	–	–	–	–	–	3,820	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,820
總資產	234,235	594,838	44,867	145,580	–	41,089	–	2,349	–	7,123	2,160	48,027	–	(662)	281,262	838,344
分類負債	6,749	13,291	78	1,136	–	5,481	–	116	–	–	–	–	–	(662)	6,827	19,362
未分配負債及企業	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	64,668	199,022	–	–	64,668	199,022
計入分類資產之銀行透支	–	–	–	–	–	3,820	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,820
總負債	6,749	13,291	78	1,136	–	9,301	–	116	–	–	64,668	199,022	–	(662)	71,495	222,204
其他分類資料：																
折舊	1,896	2,981	251	363	33	12	114	164	–	97	–	–	–	–	2,294	3,617
攤銷																
—附屬公司	56	729	–	220	2,797	2,989	–	–	–	222	–	–	–	–	2,853	4,160
—聯營公司	2,913	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5,124	8,537	–	–	8,037	8,537
	2,969	729	–	220	2,797	2,989	–	–	–	222	5,124	8,537	–	–	10,890	12,697
投資物業重估虧損	21,295	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	21,295	–
減值虧損																
—固定資產	295	–	–	–	65	–	–	–	–	–	–	–	–	–	360	–
—收購附屬公司																
—產生之商譽	14	2,846	–	666	6,403	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6,417	3,512
—收購聯營公司																
—產生之商譽	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,229	–	–	–	1,229
—聯營公司	–	–	–	–	7,362	–	–	–	3,402	–	–	45,407	–	–	10,764	45,407
—長期投資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	18,030	–	–	–	–	–	18,030
	309	2,846	–	666	13,830	–	–	–	3,402	18,030	–	46,636	–	–	17,541	68,178
呆賬撥備	1,227	232	66,561	560	10,788	–	–	–	–	–	3,500	–	–	–	82,076	792
資本開支	35	733	45	522	127	7	–	–	–	258	–	–	–	–	207	1,520

* 於上年度，本集團獲得一間聯營公司之20%權益，作為出售一間附屬公司之代價。兩間公司均從事證券經紀業務。本集團並無個別於分類資料中披露於聯營公司之權益作為一個獨立之業務分類。於本年度，董事認為個別披露於聯營公司之權益作為一個獨立業務分類較為適當，以便更公平地反映其有關性質。比較數字經已重列，以便符合本年度之呈報方式。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

地域分類

本集團之業務主要位於中華人民共和國(「中國」)及馬來西亞。

下表呈列本集團地域分類現時之收入以及若干資產及開支之資料。

	中國									
	香港		大陸		馬來西亞		對銷		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	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	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分類收入：										
向外界客戶銷售	102,964	211,457	500	10,024	20,094	36,628	—	—	123,558	258,109
其他分類資料：										
分類資產	143,506	403,282	19,101	262,408	118,655	173,316	—	(662)	281,262	838,344
資本開支	206	760	—	716	1	44	—	—	207	1,520

於二零零三年，計入香港地域分類為買賣電腦產品及辦公室設備以及資訊科技業務之分類收入合共約89,432,000港元(二零零二年：源自買賣電腦產品及辦公室設備業務、資訊科技業務以及證券經紀及投資業務之分類收入合共約200,725,000港元)，已於業務分類之已終止經營/正終止經營業務下呈示。

繼附註6(c)所載之出售事項後，中國大陸之整體地域分類亦已申報為正終止經營業務。於二零零三年，源自物業投資及發展業務之分類收入約500,000港元(二零零二年：源自物業投資及發展業務之分類收入約為586,000港元)乃來自中國大陸地域分類。於二零零二年，源自買賣電腦產品及辦公室設備業務及資訊科技業務之分類收入合共約9,438,000港元乃來自中國大陸地域分類，亦已在業務分類之已終止經營業務下呈示。

8. 物業及投資之虧損淨額

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售投資物業之虧損		(4,771)	—
投資物業重估虧損		(21,295)	—
出售附屬公司之收益	41(c)	6,099	—
出售一間聯營公司部份權益之收益		—	3,569
被視為出售一間附屬公司權益之虧損		—	(1,822)
出售聯營公司之虧損		(19,148)	—
長期投資之減值虧損		—	(18,030)
		(39,115)	(16,283)

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

9. 經營業務虧損

經營業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
核數師酬金		
— 本年度	852	943
— 上一年度撥備不足	430	—
	1,282	943
折舊		
— 自置固定資產	2,259	3,554
— 租賃固定資產	35	63
	2,294	3,617
出售固定資產之虧損／(收益)·淨額	24,559	(33)
固定資產之減值虧損(計入其他經營開支)	360	—
商譽		
— 攤銷	2,853	3,938
— 減值虧損(於綜合損益表上呈示)	—	3,512
— 減值虧損(計入綜合損益表上呈示之「已終止 經營業務／正終止經營業務之虧損」內)	6,417	—
	9,270	7,450
貿易權攤銷	—	222
呆賬撥備		
— 貸款及應收利息	66,561	—
— 應收賬款	10,591	232
— 其他應收賬款	4,924	560
	82,076	792
撤銷聯營公司欠款	84	3,847
撤減持作銷售物業之價值	—	2,000
根據土地及樓宇之經營租約之最低租賃付款	1,284	1,958
員工成本(不包括董事酬金—附註10)		
— 薪金及工資	6,745	13,128
— 退休金計劃供款*	215	408
	6,960	13,536
外匯虧損·淨額	470	235
租金收入·淨額	(10,434)	(16,077)

* 於結算日，本集團並無已放棄之供款(二零零二年：零)可供扣減其未來退休金計劃供款。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

10. 董事酬金

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：		
執行董事	—	466
獨立非執行董事	120	120
	120	586
執行董事其他酬金：		
薪金，津貼及實物利益	904	1,805
退休金計劃供款	14	12
	918	1,817
	1,038	2,403

董事數目在下列酬金範圍如下：

	董事數目	
	二零零三年	二零零二年
0—1,000,000港元	5	4
1,000,001港元—1,500,000港元	—	1
	5	5

本年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

11. 五位薪酬最高之人士

本年度內本集團五位薪酬最高之人士，其中一位(二零零二年：兩位)為本公司執行董事，其薪酬詳情載於上文附註10，其餘四位(二零零二年：三位)為非董事人士，薪酬最高之人士詳情如下：

	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	1,721	3,021
退休金計劃供款	32	27
離職補償：		
— 約定付款	480	—
	2,233	3,048

薪酬最高之非董事人士薪金範圍如下：

	僱員數目	
	二零零三年	二零零二年
0 – 1,000,000 港元	4	2
1,000,001 港元 – 1,500,000 港元	—	1
	4	3

12. 財務費用

	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借貸利息		
— 銀行借貸及透支	3,370	2,347
— 其他借貸	8,448	10,297
融資租約利息	11	11
利息總計	11,829	12,655
減：利息資本化	(4,442)	(7,452)
	7,387	5,203

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

13. 聯營公司應佔業績

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
聯營公司應佔業績包括：		
應佔聯營公司業績	(2,766)	(12,309)
收購聯營公司產生之商譽攤銷	(8,037)	(8,537)
有關聯營公司之減值虧損確認	(7,362)	(45,407)
有關收購聯營公司產生之商譽之減值虧損確認	—	(1,229)
收購聯營公司產生之負商譽確認為收入	439	907
	(17,726)	(66,575)

鑑於中國電腦軟件行業競爭激烈，董事經審視思宏創新數碼科技(北京)有限公司(「思宏創新」)之賬面值後，決定於截至二零零三年十二月三十一日止年度確認約7,362,000港元之減值虧損。

14. 稅項

於損益表扣除之稅項金額相當於：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本年度		
香港利得稅	48	89
其他地方	913	1,534
	961	1,623
上一年度撥備不足		
其他地方	45	—
遞延稅項		
本年度	106	(4)
上一年度撥備不足	11	—
	117	(4)
分佔聯營公司應佔稅項	141	—
	1,264	1,619

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

14. 稅項(續)

- (a) 香港利得稅乃按本年度於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率17.5%（二零零二年：16%）計算。於二零零三年，香港政府更改二零零三年／二零零四年課稅年度之利得稅率，由16%改為17.5%。由其他地區之應課稅溢利所產生之稅項，乃按本集團經營業務所在國家之現行法律、解釋及慣例，依據該等國家當地之現行稅率計算。
- (b) 按適用稅率計算之稅項支出與本集團除稅前日常業務虧損之對賬如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前日常業務虧損	(340,797)	(130,762)
按香港利得稅率17.5%（二零零二年：16%）計算	(59,639)	(20,922)
於其他司法權區經營之附屬公司及聯營公司不同之稅率之影響	(250)	463
無需課稅收入之稅務影響	(1,612)	(1,122)
不可扣稅開支之稅務影響	53,894	21,806
未獲確認短暫時差之稅務影響	3,426	128
未獲確認稅項虧損之稅務影響	5,571	2,865
動用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	(182)	(1,599)
過往年度撥備不足	56	—
稅項	1,264	1,619

15. 股東應佔虧損淨額

截至二零零三年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損淨額包括本公司財務報告內虧損約334,961,000港元（二零零二年：98,103,000港元）。

16. 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度本集團之股東應佔虧損淨額約341,083,000港元（二零零二年：133,856,000港元）及本年度內已發行普通股之加權平均股數約2,561,167,000（二零零二年：2,292,473,000股）計算。

由於在截至二零零三年十二月三十一日止年度內並無攤薄潛在股份，因此並無呈列每股攤薄虧損。

由於在截至二零零二年十二月三十一日止年度內尚未行使之購股權及認股權證對該年度之每股基本虧損有反攤薄影響，故並無呈列截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

17. 固定資產

本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	辦公室家具及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零零三年一月一日	40,964	17,172	3,676	530	62,342
滙兌調整	—	—	(2)	—	(2)
添置	—	80	127	—	207
出售	(40,164)	(3,204)	(382)	(380)	(44,130)
出售附屬公司	—	(13,922)	(906)	—	(14,828)
於二零零三年十二月三十一日	800	126	2,513	150	3,589
累積折舊及減值虧損					
於二零零三年一月一日	6,263	9,281	2,240	129	17,913
滙兌調整	—	—	(2)	—	(2)
本年度扣除	566	1,270	389	69	2,294
本年度減值虧損	295	—	65	—	360
出售	(6,774)	(2,995)	(305)	(95)	(10,169)
出售附屬公司	—	(7,464)	(223)	—	(7,687)
於二零零三年十二月三十一日	350	92	2,164	103	2,709
賬面淨值					
於二零零三年十二月三十一日	450	34	349	47	880
於二零零二年十二月三十一日	34,701	7,891	1,436	401	44,429

本集團之土地及樓宇均以中期租約持有及位於香港。

於二零零三年十二月三十一日，本集團以融資租約持有之固定資產(計入辦公室家具及設備之總金額)賬面淨值金額約為41,000港元(二零零二年：計入汽車之總金額約285,000港元)。

本集團之土地及樓宇詳情載於第90頁。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

17. 固定資產(續)

本公司

辦公室
傢具及設備
千港元

成本

於二零零三年一月一日及於二零零三年十二月三十一日

15

累積折舊

於二零零三年一月一日

11

本年度扣除

3

於二零零三年十二月三十一日

14

賬面淨值

於二零零三年十二月三十一日

1

於二零零二年十二月三十一日

4

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

估值	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	206,598	200,010
匯兌調整	195	27
添置	—	20,740
出售	(12,400)	—
出售附屬公司	(149,760)	—
重估虧損	(17,516)	(14,179)
於十二月三十一日	27,117	206,598

於二零零三年十二月三十一日，本集團之投資物業由獨立註冊專業之測計師行衡量行按公開市值之基準重估。然而，就本集團訂立買賣協議，以於結算日後出售賬面值約為39,427,000港元之投資物業，已根據隨後約21,969,000港元之銷售價格作出估值。董事認為此等隨後之銷售價格與結算日之公開市值相近。產生自重估投資物業之虧損約17,516,000港元已於損益表中扣賬。

本集團持作經營租約用途之投資物業賬面值約為26,939,000港元(二零零二年：206,598,000港元)，進一步詳情載於附註43(a)。

本集團若干價值約為26,939,000港元(二零零二年：206,423,000港元)之投資物業經已抵押，以就授予本集團之銀行及其他貸款作出擔保。

本集團之投資物業位於香港及中國大陸，並以下列租約租期持有：

	香港 千港元	中國大陸 千港元	總額 千港元
長期租約	11,500	—	11,500
中期租約	7,028	8,589	15,617
	18,528	8,589	27,117

本集團之投資物業詳情載於財務報告第90頁。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

19. 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	233,999	211,513
匯兌調整	—	(3,365)
添置	3,377	18,399
利息資本化	4,442	7,452
出售附屬公司	(241,818)	—
於十二月三十一日	—	233,999

20. 商譽及負商譽

由收購附屬公司所產生之商譽及負商譽之金額已在綜合資產負債表中資本化或確認為資產，詳情如下：

	本集團	
	商譽 千港元	負商譽 千港元
總金額		
於二零零三年一月一日	24,020	(3,442)
分拆附屬公司	(5,440)	—
出售附屬公司	—	3,442
於二零零三年十二月三十一日	18,580	—
累積攤銷及減值虧損／(收入確認)		
於二零零三年一月一日	9,310	(889)
年內攤銷／(收入確認)	2,853	(386)
年內減值虧損	6,417	—
出售附屬公司	—	1,275
於二零零三年十二月三十一日	18,580	—
賬面淨值		
於二零零三年十二月三十一日	—	—
於二零零二年十二月三十一日	14,710	(2,553)

結算日後，就有關本集團終止電腦產品及辦公室設備貿易，以及出售本集團於上海之所有投資物業，收購附屬公司(包括上述業務)之商譽賬面值乃經參考業務運作時之價值重新釐定。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，商譽之減值虧損約6,417,000港元經已確認。此項商譽減值虧損計入已終止經營／正終止經營業務之虧損一欄(附註6)。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

21. 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，成本值	5,000	5,000
附屬公司欠款	544,646	569,246
貸款予附屬公司	224,127	160,833
欠附屬公司款項	(7,904)	(4,705)
	765,869	730,374
減：永久減值虧損撥備	(517,944)	(206,742)
	247,925	523,632

附屬公司之欠款及欠附屬公司款項均屬無抵押、免息及無固定還款期。

予附屬公司約202,256,000港元之貸款屬計息(年息為由香港最優惠利率至香港最優惠利率附加三厘不等)及無抵押，無須於結算日始一年內償還。

於結算日之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行股本/ 註冊股本面值	本公司所佔 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
百利餅乾有限公司	香港	1,512,000港元	—	94.45	物業持有
博越投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
Colour Choice Investments Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股
Count Wealth Investments Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

21. 附屬公司權益(續)

於結算日之主要附屬公司詳情如下(續)：

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行股本/ 註冊股本面值	本公司所佔 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
Dual Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬元250,000	—	100	物業發展
Freedom Call Assets Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	—	100	投資控股
Genesis Strategic (Holdings) Limited	英屬維爾京 群島/香港	400美元	—	100	投資控股
Healthy Profit Enterprises Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	—	100	投資控股
High Increase International Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股
華僑建業有限公司(「華僑」)	香港	650,000港元	—	100	投資控股
Jiang Sun Group Pte. Limited *	新加坡	2新加坡元	—	100	物業持有
江山(中國)投資有限公司	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股
江山工業有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
江山資源有限公司(「江山資源」)	香港	2港元	—	100	物業持有
江山科技有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股 及提供資訊 科技訓練服務
江山電訊有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

21. 附屬公司權益(續)

於結算日之主要附屬公司詳情如下(續)：

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行股本/ 註冊股本面值	本公司所佔 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
霸寶香港有限公司	香港	2港元	100	—	物業持有 及投資控股
霸寶投資有限公司(「霸寶投資」)	香港	2美元	100	—	提供貸款融資服務
和山證券有限公司	香港	5,000,000港元	100	—	投資控股
智雄國際有限公司*	香港	2港元	—	100	物業投資
Techseek Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股
永中信投資有限公司	香港	2港元	100	—	提供貸款融資服務
思宏智能科技有限公司	香港	2港元	—	54	投資控股及 辦公室設備貿易
思宏(控股)有限公司(「思宏控股」)	英屬維爾京 群島/香港	1,111美元	—	54	投資控股
思宏科技有限公司(「思宏科技」)	香港	2港元	—	54	電腦產品貿易

* 非經由羅申美會計師行或其他羅申美國際事務所成員公司審核。

董事會認為上表列載本公司之附屬公司對本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之主要部份。董事會認為列載其他附屬公司之詳情會使本附註過於冗長，故未有列載有關資料。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

22. 聯營公司之權益

	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	81,360	6,619
商譽(附註)	18,939	24,412
負商譽(附註)	—	(439)
	100,299	30,592

附註：

	商譽 千港元	負商譽 千港元
總金額		
於二零零三年一月一日	36,417	(1,419)
產生自收購聯營公司	21,852	—
出售聯營公司	(34,799)	—
於二零零三年十二月三十一日	23,470	(1,419)
累積攤銷及減值虧損／(收入確認)		
於二零零三年一月一日	12,005	(980)
年內攤銷／(收入確認)	8,037	(439)
出售聯營公司	(15,511)	—
於二零零三年十二月三十一日	4,531	(1,419)
賬面淨值		
於二零零三年十二月三十一日	18,939	—
於二零零二年十二月三十一日	24,412	(439)

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

22. 聯營公司之權益(續)

於二零零三年十二月三十一日，本集團主要聯營公司(並非由羅申美會計師行或其他羅申美國際事務所成員公司審核)之詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立/ 經營地點	已發行 普通股面值	本集團 應佔股權 百分比	主要業務
Aset Nusantara Development Sdn. Bhd. ([Aset Nusantara])	公司	馬來西亞	馬元250,000	21	物業發展
高富民證券	公司	香港	62,765,066港元	20	證券經紀、 包銷及配售服務 以及管理及 諮詢服務
United Victoria Sdn. Bhd. ([United Victoria])	公司	馬來西亞	馬元800,000	50 (附註(b))	投資控股
思宏創新	公司	中國	人民幣2,500,000元	54 (附註(c))	電腦產品貿易

董事會認為上表列載本集團之聯營公司對本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之主要部份。董事會認為列載其他聯營公司之詳情會使本附註過於冗長，故未有列載有關資料。

(a) 上述所有於聯營公司乃間接由本公司擁有。

(b) 於上年度，本集團以成本價約21,982,000港元持有United Victoria之13%股權，並就收購於United Victoria之額外37%股權，支付約71,484,000港元之按金。收購United Victoria額外37%之股權於二零零三年四月二十九日完成。本集團於United Victoria之權益隨即由13%增加至50%。United Victoria為一間投資控股公司，其主要資產為於一間聯營公司Aset Nusantara之直接投資。Aset Nusantara主要於馬來西亞從事物業發展業務。

22. 聯營公司之權益(續)

(c) 本集團以往將思宏創新之投資視為一間附屬公司之投資，而思宏創新之財務報告已綜合於本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報告中。於本年度整個期間，本集團未能行使其作為思宏創新控股股東之權利，這嚴重削弱本集團於可見之將來對思宏創新資產及業務之控制。根據此基準，思宏創新之財務報告已從本集團之財務報告分拆出來，而根據本集團之會計政策，自二零零三年一月一日起，思宏創新被視為一間聯營公司。

據董事所知，彼等認為本集團並無有關思宏創新之重大義務或責任須於財務報告作出調整或披露。

(d) 於本年度，本集團出售於Super Yield Management Company Limited之33%之股權、於HOL Advisory Services Limited之30%股權及於Human Online.com Limited (「HOL集團」)之30%股權。收購HOL集團所產生之未攤銷商譽約19,288,000港元計入損益表中。

本集團重大聯營公司之財務資料概述如下：

Aset Nusantara

以下為Aset Nusantara之財務資料概要，於作出適當調整後(包括按若干獨立註冊專業估值師所作出之估值為基準，截至收購日期，就持作出售發展中物業之公平價值所作出之主要調整)按Aset Nusantara經審核財務報告之基準編製。

	二零零三年 千港元
非流動資產	91
流動資產	742,122
流動負債	(126,224)
非流動負債	(170,845)
資產淨值	445,144
營業額	53,862
除稅前日常業務溢利	7,503

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

22. 聯營公司之權益(續)

高富民證券

以下為高富民證券之財務資料概要，根據高富民證券之經審核財務報告而編製。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產	2,517	6,592
流動資產	22,568	40,711
流動負債	(8,041)	(17,312)
非流動負債	(36)	(50)
資產淨值	17,008	29,941
營業額	12,308	15,200
除稅前日常業務虧損	(12,933)	(16,877)

於二零零四年十月十八日，高富民證券因營業額持續下跌而終止經營(附註6(d))。

23. 長期投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
未上市股本投資，成本值	6,537	21,982
於香港上市之股本投資，成本值	—	19,589
減：減值撥備	—	(18,030)
	—	1,559
	6,537	23,541

於二零零三年十二月三十一日，長期投資代表本集團於Pioneer Heritage Sdn. Bhd. (「Pioneer Heritage」)之5%股本權益投資。Pioneer Heritage為一間於馬來西亞註冊成立之公司，有約馬元50,000,000之已發行股本，主要於馬來西亞持有物業。本集團以往視Pioneer Heritage之投資為一間附屬公司之投資，而由於本集團於二零零二年十二月三十一日持有Pioneer Heritage股本之70%，因此Pioneer Heritage之財務報告已綜合於本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報告中。於二零零三年二月二十八日，本公司之全資附屬公司華僑與United Merit Sdn. Bhd. (「United Merit」)訂立協議(「主要協議」)，以約85,280,000港元之代價出售Pioneer Heritage之65%股權。出售Pioneer Heritage之65%股權於二零零三年七月二十八日完成，並帶來約5,063,000港元之收益。結果，本集團於Pioneer Heritage之權益由二零零三年一月一日之70%下跌至二零零三年十二月三十一日之5%。本集團於Pioneer Heritage之投資已根據本集團之會計政策視作長期投資。本集團於Pioneer Heritage所剩餘賬面值約6,537,000港元之權益被視作成本重新分類。

董事認為，本集團於Pioneer Heritage之權益之賬面值與截至二零零三年十二月三十一日之公平值不會有重大差異。

24. 短期投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市權益投資，成本值	10,507	—

於二零零三年十二月三十一日，短期投資相當於本集團佔江盛註冊資本人民幣120,000,000元10%之投資，該公司為於中國成立之中外合資合營企業，主要於北京西城區從事物業發展。本集團過往將對江盛之投資視作附屬公司之投資，由於本集團於二零零二年十二月三十一日持有江盛註冊資本90.1%，江盛之財務報告綜合於本公司截至二零零二年十二月三十一日止之財務報告內。於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，在江盛之註冊資本權益獲兩次轉讓後（如下文所列），本集團於江盛之權益由二零零三年一月一日之90.1%逐步下降至二零零三年十二月三十一日之10%。

於二零零三年一月十六日，本公司全資附屬公司博越與江盛之合營夥伴北京市西城區住宅建設開發公司（「北京西城」）簽訂協議（「第一次轉讓協議」），據此，博越同意向北京西城轉讓江盛註冊資本之20.1%，代價約為22,429,000港元（「第一次轉讓」）。博越可選擇於第一次轉讓協議日期起計一年內以約25,121,000港元之代價，購回上述江盛註冊資本20.1%之權益。第一次轉讓於二零零三年一月二十九日獲北京市商務局批准，當時博越持有江盛註冊資本之70%，其餘30%由北京西城持有。

於二零零三年四月二十二日，博越與北京天恒簽訂協議（「第二次轉讓協議」），據此，博越同意向北京天恒轉讓江盛註冊資本之60%，代價約為67,290,000港元（「第二次轉讓」）。博越可選擇於第二次轉讓協議日期起計一年內以約75,364,000港元之代價，購回上述江盛註冊資本60%之權益。第二次轉讓（連同北京西城將其所持有江盛註冊資本之30%轉讓予北京天恒一事）其後於二零零三年六月十六日獲北京市商務局批准。當時博越持有江盛註冊資本之10%，其餘90%由北京天恒持有。

第一次及第二次轉讓後，出售江盛權益之80.1%錄得121,625,000港元之虧損。本集團於江盛之投資根據本集團之會計政策已按短期投資記賬。本集團於江盛之剩餘權益之賬面值約10,507,000港元已就重列而言被視作成本。

於二零零四年三月十日，博越向北京天恒發出確認函，通知北京天恒其不會行使其選擇權購回江盛註冊資本中之20.1%及60%權益。此外，博越授權北京天恒代表其於二零零四年四月二十日與國浩地產簽訂有條件協議（「國浩地產協議」），以現金代價11,215,000港元出售其於江盛註冊資本中餘下10%之權益（「第三次轉讓」）。國浩地產協議於第三次轉讓於二零零四年九月二十九日獲北京市商務局批准後生效。

董事認為本集團於江盛之權益之賬面值不會與權益於二零零三年十二月三十一日之公平值有重大差距。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

25. 按金及墊支

於二零零三年十二月三十一日，本集團之按金及墊支為(a)就收購Crystal Summit (M) Sdn. Bhd. (「Crystal Summit」)全部已發行股本向賣方支付約7,557,000港元之按金，該公司於馬來西亞註冊成立，從物業發展；及(b)代Crystal Summit墊付總額約為15,714,000港元之款項。但上述擬進行之收購已經取消，因此應向本集團償還該等按金及墊支。另一方面，根據日期為二零零三年六月十一日之擔保函，本公司之主要股東KSE給予本集團彌償保證，在要求之時向本集團全數償還按金及墊支之全部金額，而本集團則需向KSE轉讓本集團之所有權利，作為取回按金及墊支之交換。除此以外，根據本公司全資附屬公司霸寶投資與有關各方於二零零四年十二月十五日所簽訂之若干償還協議，償還尚未償還之按金及墊支之時限已獲進一步延長至二零零五年年底。KSE於二零零四年十二月二十日延長其擔保以包括上述之償還協議。除上文所述者外，董事認為現階段全數撇銷約23,271,000港元之按金及墊支實屬合適。

26. 應收貸款及利息

	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
應收貸款				
— 已抵押	48,510	38,297	—	—
— 無抵押	59,153	79,653	—	49,400
應收貸款總額	107,663	117,950	—	49,400
減：撥備	(65,820)	(4,253)	—	—
	41,843	113,697	—	49,400
應收利息	7,237	5,039	—	—
減：撥備	(4,994)	—	—	—
	2,243	5,039	—	—
	44,086	118,736	—	49,400
列作非流動資產之款額(附註(a))	41,303	49,400	—	49,400
列作流動資產之款額(附註(b))	2,783	69,336	—	—
	44,086	118,736	—	49,400

(a) 於二零零三年十二月三十一日，該款額為本集團聯營公司United Victoria之一名股東(「借貸人」)所欠為數約39,510,000港元之應收貸款及約1,793,000港元之應收貸款利息。根據貸款協議，貸款之利息應按最優惠利率加4%每年計提。該項貸款以借貸人於United Victoria所持有之20%股本權益作為抵押。貸款原須於二零零三年到期償還，貸款連同利息之償還日期已獲延至二零零五年六月。因此，應收貸款及利息應列作非流動資產。

26. 應收貸款及利息(續)

(b) 於二零零三年十二月三十一日，一名獨立第三方欠本集團9,000,000港元應收貸款及約450,000港元之應收貸款利息。根據貸款協議，該項貸款以該獨立第三方於一間非上市公司所持有之36%股本權益作為抵押，所附利息之年利率為10%，於二零零四年到期償還。於結算日後，約2,783,000港元經已償還。該名獨立第三方在獲本集團同意下出售該等抵押股份。但並無向本集團進一步償還該款額。鑑於未能確定能否收回未償還之款額，董事認為現階段就餘下結餘約6,667,000港元作出全數撥備屬合適。

27. 出售附屬公司應收代價

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售附屬公司之所得款項淨額	84,571	—
須於一年內償還之金額(附註(a)(i)，列作流動資產)	5,935	—
須於一年後償還之金額(附註(a)(ii)、(a)(iii)及(b)，列作非流動資產)	78,636	—
	84,571	—

(a) 上述包括北京天恒所欠約76,962,000港元之款項，即出售江盛註冊資本80.1%之權益之應收代價淨額(附註24)。根據博越及北京天恒於二零零四年五月十日所簽訂之償還協議(「償還協議」)，北京天恒同意就第一次及第二次轉讓向博越支付總額約為89,719,000港元之款項，並就博越根據物業發展合約所墊支之總預付開發成本向博越退回合共約93,458,000港元。另一方面，就博越未有根據若干物業發展合約支付預定之預付開發成本，而導致北京天恒所承受之損失，博越將就此向北京天恒賠償合共約106,215,000港元。結餘淨額約76,962,000港元之償還期限如下：

- (i) 國浩地產協議生效後60日內收取5,935,000港元；
- (ii) 國浩地產協議獲原先發出批准之中國機關批准，以及列明北京天恒及國浩地產為江盛之合營方之新營業執照獲發行日期起計三個月內收取18,691,000港元；及
- (iii) 北京天恒完成「七通一平」及償還協議中所載列由江盛持有之物業發展項目之所有拆卸工程日期起計30個工作日內收取52,336,000港元。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

27. 出售附屬公司應收代價(續)

於本報告日期，已收取約5,935,000港元(即應收代價之首期付款)。應收代價之餘額約71,027,000港元尚未收取。

根據博越與亞洲商業銀行有限公司(「亞洲商業銀行」)於二零零四年十一月二十日所簽訂之轉讓契約，本集團同意轉讓上述結餘淨額(約76,962,000港元)中之權利、所有權及權益(約5,607,000港元)予亞洲商業銀行，作為支付尚未償還之銀行貸款及所附之利息，以及香港高等法院所作出之最後裁決下結欠亞洲商業銀行之訴訟開支(詳情載列於附註42(d))。

- (b) 上述金額包括Pioneer Heritage(受投資公司)所欠約7,609,000港元，即根據本金協議出售Pioneer Heritage股本權益65%之應收代價淨額(如附註23所述)。於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，為數約85,280,000港元之代價中，已收取約8,484,000港元現金。根據華僑及United Merit於二零零三年七月二十八日所簽訂之補充協議，以及Pioneer Heritage於同日發出之同意函，代價結餘中約69,187,000港元以透過抵銷本集團欠Pioneer Heritage之債務而視作已收取。代價餘額約7,609,000港元已轉讓予Pioneer Heritage。上述Pioneer Heritage所欠之餘額為無抵押、免息及並無固定還款年期。董事認為，本集團不會在接下來之12個月內要求付款。因此，該款額列作非流動資產。

28. 存貨／待售物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
存貨－製成品	—	28
待售物業	2,278	14,900
	2,278	14,928

本集團之待售物業以可變現淨值列賬。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

29. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶14至90天之信貸期。

於結算日，根據發票日期之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現在	423	17,204
1-3個月	397	4,767
4-6個月	253	142
7-12個月	10,056	221
超過1年	3,735	3,807
	14,864	26,141
減：撥備	(14,325)	(3,734)
撥備後淨額	539	22,407

本集團之應收賬款包括為數約911,000港元之款額(二零零二年：334,000港元)，為應收一間聯營公司高富民證券之租金。董事認為，由於未能確定能否收回款項，因此應就此作出全數撥備。

30. 其他應收賬款

	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
其他應收賬款	2,266	25,942	1,189	21,700
預付款及按金	499	1,470	40	1,127
可收回稅項	62	61	—	—
	2,827	27,473	1,229	22,827

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

31. 現金及現金等值項目及抵押定期存款

	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
現金及銀行結存	857	1,997	104	163
定期存款	764	4,732	—	—
	1,621	6,729	104	163
減：已抵押定期存款	(764)	(4,732)	—	—
現金及現金等值項目	857	1,997	104	163

於二零零三年十二月三十一日，本集團約764,000港元(二零零二年：4,732,000港元)之定期存款已抵押以取得本集團之銀行信貸。

32. 應付賬款及票據

於結算日，根據付款到期日之應付賬款及票據賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現在	1,500	10,568
6個月以上	3,721	—
	5,221	10,568

33. 其他應付賬款

	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
應計費用	7,658	16,111	5,451	7,296
已收按金	248	481	—	—
應付主要股東KSE之款項 — 附註34	485	—	—	—
應付關連公司之款項 — 附註34	70	—	—	—
應付董事款項 — 附註34	1,173	1,130	—	—
	9,634	17,722	5,451	7,296

本集團之應付款項包括約870,000港元(二零零二年：75,000港元)，為欠本公司董事之應付薪金，該等董事包括江祿森先生(已故)、江立哲先生、古宣輝先生及費昌厚先生。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

34. 欠主要股東／關連公司／董事款項

欠主要股東／關連公司／董事款項屬無抵押、免息及無固定還款期。

35. 應付融資租約款項

本集團

	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
應付金額：				
一年內	229	106	204	95
第二年	7	106	6	95
第三年至第五年(包括首尾兩年)	20	107	15	95
	256	319	225	285
減：未來財務費用	(31)	(34)		
融資租約應付款淨額總計	225	285		
須於一年內支付之款項(列作流動負債)	(204)	(95)		
須於一年後支付之款項(列作非流動負債)	21	190		

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

36. 付息銀行貸款及其他借貸

	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	5,301	11,513	5,094	7,693
信託收據貸款	—	7,878	—	—
發票財務貸款	5,989	14,286	—	—
銀行貸款	31,364	48,997	23,627	40,189
其他貸款	13,700	108,500	13,700	4,500
	56,354	191,174	42,421	52,382
須於一年內償還之款項(列作流動負債)	(50,367)	(154,659)	(36,434)	(23,510)
須於一年後償還之款項(列作非流動負債)	5,987	36,515	5,987	28,872
已抵押	49,721	178,796	41,982	47,882
無抵押	6,633	12,378	439	4,500
	56,354	191,174	42,421	52,382
銀行貸款償還：				
於要求時或一年內	25,377	12,482	17,640	11,317
第二年	2,080	11,851	2,080	10,645
第三年至第五年(包括首尾兩年)	3,907	17,812	3,907	11,375
五年後	—	6,852	—	6,852
	31,364	48,997	23,627	40,189
其他貸款償還：				
於要求時或一年內	13,700	108,500	13,700	4,500

(a) 於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸以下各項為抵押：

- (i) 本集團於香港及中國大陸之投資物業之按揭，該等按揭於結算日之賬面總值約為26,939,000港元；
- (ii) 轉讓本集團若干於香港之投資物業之租金；
- (iii) 抵押Kong Fa持有約596,052,000股本公司每股面值0.10港元之普通股；及
- (iv) 本公司董事江立師先生所簽立之個人擔保。

(b) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團未能就上述亞洲商業銀行之發票財務貸款(約5,989,000港元)作出還款。因此，亞洲商業銀行於二零零四年二月十一日提出法律訴訟，要求即時結清該等發票財務貸款。因此，發票財務貸款已列作流動負債。訴訟之詳情載列於附註42(d)。根據附註27(a)所述之轉讓契約，本集團同意轉讓出售附屬公司之應收代價之部份權利予亞洲商業銀行，以支付欠亞洲商業銀行之款項。

36. 附息銀行貸款及其他借貸(續)

- (c) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團未能就所欠工商國際金融有限公司(「工商國際」)之定期貸款作出還款。由於本公司之股份於二零零四年六月十七日上午九時三十分起暫停買賣，董事無法決定本集團是否符合就已抵押證券之公平值授予本集團之貸款而訂立之協議項下之最低要求(請參閱上文(a)(iii))。然而，鑑於未能還款，工商國際於二零零四年七月二十日提出法律訴訟要求全數還清定期貸款。訴訟之詳情載列於附註42(e)。於二零零三年十二月三十一日，欠工商國際之定期貸款約為7,090,000港元。因此，定期貸款已列作流動負債。本集團正與工商國際進行磋商以重訂延長定期貸款之還款期。
- (d) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本集團未能履行償還若干銀行透支及貸款(合共約為12,832,000港元)之責任。故此，該等銀行透支及貸款須即時到期及償還，並因而分類為流動負債。但截至財務報告批准日期，銀行概無就本集團未能履約而採取進一步行動。
- (e) 於二零零三年十二月三十一日，本集團欠一間財務機構之為數13,700,000港元之其他貸款，並以下各項作抵押：
- (i) 本公司董事江祿森先生(已故)、江立哲先生及江立師先生所提供之個人擔保；
 - (ii) 博越所簽立之企業擔保；及
 - (iii) 博越全部已發行股本之抵押。博越為江盛之控股公司。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團出售江盛註冊資本80.1%之權益，詳情載列於附註24。

本集團未能遵守其他貸款之還款期。由於並無遵守貸款協議所列之還款期，其他貸款全部即時到期及須償還。因此，其他貸款已列作流動負債。此外，根據貸款協議，本集團於出售江盛前應取得該財務機構事先書面同意，但並無就出售取得事先書面同意。惟截至財務報告批准日期，該財務機構並無就本集團未有遵守該等規定而採取進一步行動。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

37. 遞延稅項

(a) 以下為於本報告期間及以往報告期間之本集團已確認之主要遞延稅項負債與資產及有關變動：

本集團

	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零二年一月一日			
— 如前呈報	501	—	501
— 採納會計實務準則第12號(經修訂)之調整	487	(487)	—
— 經重列	988	(487)	501
於損益表中扣除／(計入)	64	(68)	(4)
於二零零二年十二月三十一日	1,052	(555)	497
於二零零三年一月一日			
— 如前呈報	497	—	497
— 採納會計實務準則第12號(經修訂)之調整	555	(555)	—
— 經重列	1,052	(555)	497
稅率變動之影響	52	(52)	—
於損益表中扣除／(計入)	184	(67)	117
出售一間附屬公司	(614)	—	(614)
於二零零三年十二月三十一日	674	(674)	—

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產與負債已根據會計實務準則第12號(經修訂)所載之條件抵銷。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

37. 遞延稅項(續)

(b) 於結算日，以下之未動用稅項虧損及可供扣稅之暫時性差異未予確認為遞延稅項資產：

	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
未動用稅項虧損	114,262	83,095	40,904	34,941
可供扣稅之暫時性差異	45	2	3	2
	114,307	83,097	40,907	34,943

以上項目未予確認為遞延稅項資產，原因是未來不會有應課稅溢利供本集團及本公司動用該等項目抵銷而從中獲益。

於二零零三年十二月三十一日，本集團並無因本集團若干附屬公司或聯營公司之未匯付盈利應付之稅項而有任何重大未確認遞延稅項負債，因為當有關數額匯付後本集團並無額外稅項負債。

38. 股本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
法定股本：		
每股面值0.10港元之4,000,000,000股 (二零零二年：4,000,000,000)普通股	400,000	400,000
已發行及已繳足股本：		
每股面值0.10港元之2,561,166,921股 (二零零二年：2,561,166,921)普通股	256,116	256,116

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

38. 股本(續)

本年度法定及已發行股本並無變動。本公司於上年度已發行股本之變動詳情如下：

	附註	已發行 股份數目 千數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總額 千港元
於二零零二年一月一日		2,055,185	205,518	235,318	440,836
發行認購股份	(a)	381,900	38,190	75,009	113,199
發行代價股份	(b)	56,000	5,600	14,280	19,880
行使購股權	(c)	68,282	6,828	5,452	12,280
購回股份	(d)	(200)	(20)	(14)	(34)
發行股份開支		—	—	(996)	(996)
於二零零二年十二月三十一日、 二零零三年一月一日及 二零零三年十二月三十一日		2,561,167	256,116	329,049	585,165

- (a) 根據日期分別為二零零二年二月四日及二零零二年十月二十二日之認購協議，本公司分別以每股0.32 港元及0.21 港元之認購價發行300,000,000 股及81,900,000 股每股面值0.10港元本公司之已繳足普通股，合共總現金代價約113,199,000 港元。
- (b) 根據於日期為二零零二年四月二十九日之買賣協議，本公司配發及發行56,000,000 股每股面值0.10 港元之本公司普通股，作價每股0.355 港元共19,880,000 港元，作為購買位於香港之投資物業之代價。
- (c) 以認購價每股0.17984 港元行使認購權(附帶68,282,085 份購股權)而發行68,282,085股每股面值0.10 港元之普通股份合共現金代價約12,280,000 港元(未扣除費用)。
- (d) 於二零零二年十二月四日，本公司於聯交所上回購其200,000 股每股面值0.10 港元之普通股份，詳情如下：

月份	購回之 股份數目	每股價格		已付 總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零二年十二月	200,000	0.1690	0.1670	34

上年度回購之股份已被註銷及該回購股份之面值亦減少了本公司已發行股本。該回購股份之繳付溢價14,000 港元已於股本溢價賬扣除。相等於該註銷股份面值之金額已由本公司之累計盈餘賬項轉至股本贖回儲備賬項。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃

本公司於二零零一年五月三十一日採納之購股權計劃已於二零零三年六月三十日終止，並由本公司股東採納之新購股權計劃（「新購股權計劃」）所取代。根據新購股權計劃，本公司董事會（「董事會」）可選擇合資格人士認購本公司股份作為彼等對本集團作出貢獻之獎勵或獎賞，並就此收取十港元代價。有關認購價由董事會釐定，惟該價格必須至少為授出當日（倘授出之購股權獲指定合資人士接納，該日將被視為授出日期）（必須為營業日）在聯交所每日報價表上所示之股份收市價；及在緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表上所示之股份平均收市價（倘授出之購股權獲指定合資人士接納，該日將被視為授出日期）兩者之較高者（其後據新購股權計劃之條款對有關方面作出調整（如有關）），而每股股份之購股權價格在任何情況下均不得低於一股股份之面值。

根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有已發行及尚未行使購股權獲行使時可予發行之最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股本之30%。

新購股權計劃自二零零三年六月三十日起計，有效期為十年。

自新購股權計劃獲採納以來，並無向任何人士授出任何購股權。

40. 儲備

(a) 本集團

於本年度及於過去年度，本集團儲備及其變動已於綜合資本變動表內呈報。

(b) 本公司

	股本溢價 千港元	購回資本 儲備 千港元	累計溢利/ (虧損) 千港元	總額 千港元
於二零零二年一月一日	235,318	—	49,286	284,604
發行股份	89,289	—	—	89,289
行使購股權	5,452	—	—	5,452
購回股份	(14)	20	(20)	(14)
發行股份開支	(996)	—	—	(996)
本年度虧損淨額	—	—	(98,103)	(98,103)
於二零零二年十二月三十一日及二零零三年一月一日	329,049	20	(48,837)	280,232
本年度虧損淨額	—	—	(334,961)	(334,961)
於二零零三年十二月三十一日	329,049	20	(383,798)	(54,729)

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，本公司並無可供分派之儲備。

股份溢價賬之應用受公司條例第48B節規管。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

41. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收購資產淨值：		
其他應收賬款	—	458
現金及銀行結存	—	25
應付貿易賬款	—	(23)
少數股東權益	—	(212)
	—	248
因收購產生之商譽	—	5,440
	—	5,688
支付方式：		
附屬公司權益	—	5,688

收購附屬公司引致之現金及現金等值項目流入淨值之分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
獲得現金及銀行結存	—	25

上年度購入之附屬公司對本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之營業額或未計少數股東權益前虧損並無重大影響。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

41. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售正終止經營業務之附屬公司

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售資產淨值：			
固定資產		580	—
發展中物業		241,818	—
其他應收賬款		392	—
現金及銀行結存		911	—
其他應付賬款		(62)	—
欠本集團之款項		(111,062)	—
少數股東權益		(37,910)	—
		94,667	—
變現滙兌波動儲備		3,365	—
退回為附屬公司墊支之開發費用		93,458	—
撤銷欠本集團之款項		17,604	—
出售正終止經營業務之附屬公司之虧損		(121,625)	—
		87,469	—
支付方式：			
重新歸類為短期投資	24	10,507	—
應收現金代價		89,719	—
退回為附屬公司墊支之開發費用		93,458	—
出售附屬公司及賠償少數股東權益所產生之開支		(106,215)	—
		87,469	—

有關出售正終止經營業務之附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售現金及銀行結餘值	(911)	—

本年度出售之附屬公司對本集團之營業額並無重大影響，並導致本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度內產生約521,000港元未計少數股東權益前虧損。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

41. 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
出售資產淨值：		
固定資產	6,561	561
投資物業	149,760	—
無形資產	—	2,575
短期投資	—	11
存貨	—	988
應收賬款	1,202	10,757
其他應收賬款	21,836	7,249
本集團所欠款項	69,187	—
可收回稅項	—	257
代證券客戶持有之現金	—	58
現金及銀行結存	102	4,544
應付賬款及票據	—	(1,661)
其他應付賬款	(8,448)	(1,546)
欠本集團之款項	(2,585)	—
應付稅項	(2,841)	—
短期借貸	(104,000)	—
遞延稅項	(614)	—
少數股東權益	(39,678)	(7,498)
	90,482	16,295
變現滙兌波動儲備	(870)	—
變現投資物業重估儲備	(4,262)	—
撤銷欠本集團款項	2,585	—
收購聯營公司之負商譽	—	439
出售負商譽	(2,167)	—
	85,768	16,734
出售附屬公司之收益	6,099	—
	91,867	16,734

41. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司(續)

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
支付方式：			
附屬公司權益		—	5,688
分佔收購聯營公司之淨資產		—	11,046
長期投資	23	6,537	—
應收現金代價		7,609	—
已收取現金代價		8,534	—
抵銷本集團所欠款項		69,187	—
		91,867	16,734

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入／(流出)淨額分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收取現金代價	8,534	—
出售現金及銀行結餘	(102)	(4,544)
	8,432	(4,544)

本年度出售附屬公司為本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度帶來營業額8,158,000港元，以及對未計少數股東權益前虧損之項目帶來約1,146,000港元溢利。

過往年度出售附屬公司為本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度帶來營業額約11,774,000港元，以及對未計少數股東權益前虧損之項目帶來約2,138,000港元溢利。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

41. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 解除附屬公司綜合入賬

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
撥出資產淨額：		
其他應收賬款	458	—
現金及銀行結餘	25	—
應付賬款	(23)	—
少數股東權益	(212)	—
	248	—
解除附屬公司綜合入賬下撥出之商譽	5,440	—
	5,688	—
重新歸類為：		
於聯營公司之權益	5,688	—

有關解除附屬公司綜合入賬之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
撥出之現金及銀行結餘	(25)	—

本年度解除綜合入賬之附屬公司對本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額或未計少數股東權益前虧損並無重大影響。

(e) 主要非現金交易

- (i) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本集團與United Merit簽訂本金協議，出售Pioneer Heritage股本權益之65%，代價約為85,280,000港元，當中約69,187,000港元以抵銷本集團欠Pioneer Heritage之債務之方式收取。交易詳情載列於附註23及27(b)。
- (ii) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，已償還定期貸款及其所附之利息合共約1,553,000港元，以日期為二零零三年五月十三日之轉讓契約下出售長期投資之應收代價之同等金額支付。

41. 綜合現金流量表附註(續)

(f) 現金及現金等值限制

如財務報告附註31敘述，本集團所有定期存款已被抵押，以獲得銀行信貸。

42. 或然負債

(a) 根據思宏科技(本公司擁有54%權益之附屬公司)與Champ Capital Limited(「獲特許權方」)日期為二零零三年一月一日之獨家特許權協議(「該協議」)，思宏科技同意於該協議終止後以15,000,000港元購回相關特許權牌照(不論於正常或提早終止之情況)，並保證以廣告及宣傳之方式花費1,000,000港元作為採購資助。由於獲特許權方違反該協議，思宏科技於二零零三年十一月二十八日起終止該協議。獲特許權方並無就上述事件採取法律行動。根據所獲得之法律意見，董事深信獲特許權方將無法行使購股權以把相關特許權牌照售回予本集團，故並無在財務報告內作出撥備。

(b) 於二零零三年十一月三日，自稱為Easternet Limited投資者(Easternet Limited擁有思宏控股(本公司擁有54%權益之附屬公司)46%權益)之Cheung Yik Wang先生(「CYW」)向本公司董事江立師先生(作為第一被告人)及本公司(作為第二被告人)提出法律訴訟，追討共11,600,000港元連同本公司開出但未獲兌現款項之一張支票所涉及之利息及費用。宣稱指該支票乃由本公司開出，作為江立師先生開出付款支票之擔保。本公司於二零零四年一月十九日提出抗辯。CYW亦於二零零四年二月十七日提出抗辯回覆。截至批准財務報告之日期，有關法律訴訟仍在進行，尚未定出聆訊日期。根據所獲得之法律意見，董事認為上述事件並未構成關連交易，同時深信本集團就上述訴訟勝訴機會甚高，故並無在財務報告內作出撥備。

(c) 於二零零三年十一月十九日，本集團向高富民證券展開法律訴訟，追討本集團被拖欠之租金約629,000港元，連同中間溢利、利息、費用及／或其他補償；並追討租賃物業之管有權。有關案件於二零零四年八月三日在香港高等法院展開聆訊，本集團獲判勝訴。高富民證券須把租賃物業交予本集團，並向本集團支付未償還之租金連同中間溢利、利息及費用。

儘管高富民證券已於二零零四年八月四日就判決發出上訴通知，將於二零零五年三月七日展開上訴聆訊，董事認為上述法律訴訟將不會對本集團之財政狀況產生任何重大影響，故並無在財務報告內就申索作出撥備。

(d) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，思宏科技未能就亞洲商業銀行之若干發票財務貸款作出還款。亞洲商業銀行已正式要求思宏科技即時結清發票財務貸款連同其應計利息。然而，思宏科技未能向亞洲商業銀行結清該款項。因此，亞洲商業銀行於二零零四年二月十一日向思宏科技(作為第一被告人)提出法律訴訟，要求即時結清若干發票財務貸款約725,000美元連同利息、費用及／或其他補償。亞洲商業銀行同時根據本公司及董事就思宏科技獲提供發票財務貸款而向亞洲商業銀行所作出之擔保，向本公司(作為第二被告人)及本公司之董事江立師先生(作為第三被告人)提出有關訴訟。該案件於二零零四年五月三十一日在香港高等法院展開聆訊，最後亞洲商業銀行獲判勝訴。思宏科技須結清上述銀行貸款連同有關利息，以及承擔訴訟開支。

42. 或然負債(續)

於二零零四年六月十五日，本集團接到亞洲商業銀行之律師發出之法定要求償債書，要求於二零零四年六月十五日起計二十一日內償還當時未償還之款項連同有關利息。截至批准財務報告之日期，上述二十一日期限已經屆滿，亞洲商業銀行並無提出把本集團清盤之程序。董事認為，由於財務報告內已就未償還銀行貸款連同拖欠利息及其他相關開支之全數金額作出記錄，故並無作進一步撥備。董事進一步認為，所有未償還款項連同拖欠利息及其他相關開支將按附註2所述於完成多項措施後清償。亞洲商業銀行及博越已於二零零四年十一月二十日簽訂轉讓契約(詳情載列於附註27(a))。

- (e) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本公司未能就工商國際之定期貸款作出還款。工商國際已正式要求本公司即時結清定期貸款連同其應計利息。然而，本公司未能向工商國際結清該款項。因此，工商國際於二零零四年七月二十日向本公司(作為第一被告人)提出法律訴訟，要求即時結清定期貸款約6,499,000港元連同利息、費用及／或其他補償。工商國際同時根據董事就本公司獲提供定期貸款而向工商國際作出之擔保，向本公司之董事江立師先生(作為第二被告人)提出有關訴訟。該案件於二零零四年十一月八日在香港高等法院展開聆訊，工商國際獲判勝訴。本公司須結清上述銀行貸款連同有關利息，以及承擔訴訟開支。

本集團正與工商國際進行磋商以重訂未償還款項之還款期。董事認為，由於財務報告內已就未償還銀行貸款及拖欠利息和其他相關開支之全數金額作出記錄，故無需作進一步撥備。董事進一步認為，所有未償還款項連同拖欠利息及其他相關開支將按附註2所述於完成多項措施後清償。

- (f) 於二零零四年五月十三日，高富民證券向本公司之全資附屬公司江山資源有限公司(作為第一被告人)及本公司之董事江立師先生(作為第二被告人)展開法律訴訟，內容有關具體執行購股權以按21,000,000港元代價購回本集團若干投資物業(早前向本公司出售，而本公司透過發行56,000,000股普通股(「代價股份」)支付)；為數共約12,889,000港元，即相當於所出售之代價股份與每股代價股份0.375港元之口頭擔保款項之差價總未償還款項，連同損害、利息、費用及／或其他補償。截至批准財務報告之日期，有關訴訟仍在進行，本集團並未提交抗辯，故無定出聆訊日期。根據所獲得之法律意見，董事深信基於所聲稱之購股權主要依賴董事作出之口頭協議(董事已否認有關協議)，本集團在訴訟抗辯中勝訴機會甚高，故並無在財務報告內就申索作出撥備。
- (g) 在結算日，本集團因根據僱傭條例而可能須於未來向僱員支付之長期服務金承擔或然負債，於二零零三年十二月三十一日該最高金額約為238,000港元(二零零二年：270,000港元)，詳情於附註4(v)(ii)「僱員福利」一節中進一步解釋。產生該項或然負債之理由為截至結算日為止，多名現僱員已到達根據僱傭條例符合領取本集團發放之長期服務金之所需年資(倘彼等於若干情況下被終止聘用)。由於上述情況被認為不會令本集團日後付出重大資源，故並無就該等可能產生之款項確認撥備。
- (h) 本公司就若干附屬公司獲提供之一般銀行信貸向銀行發出最高達36,800,000港元之公司擔保(二零零二年：36,800,000港元)。該等附屬公司於二零零三年十二月三十一日動用之總信貸約為13,727,000港元(二零零二年：30,973,000港元)。

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

43. 經營租約承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業(附註18)，經磋商之租約年期介乎1至2年。

於二零零三年十二月三十一日，本集團根據與租客訂立於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約未來最少應收租金總額如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一年內	433	5,968
於第二至第五年(包括首尾兩年)	159	3,409
	592	9,377

根據日期為二零零二年五月十日之租約(「該租約」)，本集團同意向高富民證券出租若干投資物業，由二零零二年五月十日起至二零零七年五月九日，為期五年。本集團於二零零三年十一月十九日向高富民證券展開法律訴訟，追討其拖欠之租金。訴訟之詳情載列於附註42(c)。由於高富民證券違反該租約之條款，董事認為本集團可重獲出租之物業，而該租約應被完全終止。因此，於結算日，本集團並無就該租約而持有任何未來最少應收租金。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租辦公室物業，物業經磋商之租約年期為一年。

於二零零三年十二月三十一日，本集團根據於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約未來最少應付租金總額如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一年內	474	1,232
於第二至第五年(包括首尾兩年)	—	110
	474	1,342

財務報告附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

44. 關連人士交易

除於附註25、29、33及34中所披露之關連人士交易外，本集團於本年度簽訂以下主要關連人士交易：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
向關連公司Alpine Century收取之租金收入	(i)	146	300
向聯營公司高富民證券收取之租金收入	(ii)	1,025	334
行政費收入	(iii)	363	507
支付予KSE之管理服務費	(iv)	146	249
支付予關連人士蘇麗蓉女士之租金開支	(v)	130	193
支付予聯營公司HOL Advisory Services Limited (「HOL」) 之顧問費	(vi)	519	4,250
就認購股份向Kong Fa收取所得款項	(vii)	—	113,199

附註：

- (i) 向Alpine Century收取之租金收入乃按雙方同意之租金計算。董事江祿森先生(已故)曾為Alpine Century之董事及股東，另一名董事江立哲先生現為Alpine Century之董事及股東。
- (ii) 有關向高富民證券出租若干投資物業之租金收入，月租為83,400港元。
- (iii) 此乃關於本集團向本公司主要股東KSE提供之管理服務。於上年度，管理服務乃由本集團向Equal Gain Sdn. Bhd. (KSE擁有控股權益) 提供。本集團按其相應成本加盈利收取此管理費。
- (iv) 本集團支付KSE每月約20,800港元管理費，作為向本集團提供市場及管理服務之費用。
- (v) 蘇麗蓉女士為董事江祿森先生(已故)、江立哲先生及江立師先生之近親。
- (vi) 此乃關於HOL提供予本集團之投資顧問服務，每月顧問費為208,333港元。

44. 關連人士交易(續)

附註：(續)

(vii) 於二零零二年二月四日，本公司與本公司之最終控股公司Kong Fa訂立一項配售及認購協議，據此，Kong Fa按每股0.32港元之價格配售本公司現有普通股100,000,000股予投資公司。於二零零二年五月二十九日，本公司按相同之配售價發行及配發本公司300,000,000股新普通股予Kong Fa。交易於二零零二年五月二十九日完成。

此外，於二零零二年十月二十二日，本公司與Kong Fa訂立另一配售及認購協議。據此，Kong Fa按每股0.21港元之價格配售本公司現有普通股81,900,000股予獨立專業及機構投資者。二零零二年十月二十八日，本公司按相同之配售價發行及配發本公司新普通股81,900,000股予Kong Fa。交易於二零零二年十月二十八日完成。

(viii) 誠如附註36(a)及36(e)詳述，於二零零三年十二月三十一日，本公司董事為授予本集團約26,779,000港元(二零零二年：23,650,000港元)之若干銀行及其他借貸提供個人擔保。

(ix) 誠如附註36(a)詳述，Kong Fa已抵押本公司若干股份，以為本集團取得約7,090,000港元(二零零二年：19,150,000港元)之銀行貸款。

45. 結算日後事項

除於附註6(c)、6(d)、18、24及27(a)中所披露者外，本集團於結算日後並無發生任何其他重大事項。

46. 比較數字

(a) 若干比較數字已經重列，以(i)符合就採納會計實務準則第12號(經修訂)所產生之會計政策改變，詳情載於附註3；及(ii)區分持續經營及已終止經營／正終止經營業務(詳情載於附註6)，以符合本年度之呈列方式。

(b) 比較數字已由香港另一家執業會計師審核。若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

47. 財務報告之批准

本財務報告經由董事會於二零零五年一月十九日批准及授權。