

CHINA HAIDIAN HOLDINGS LIMITED

中國海澱集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(前稱「中國光大科技有限公司」)
(股份代號：256)

二零零四年業績公佈

經審核業績

中國海澱集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此呈示本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同本集團於二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表、截至二零零四年十二月三十一日止年度之綜合股權變動報表及綜合現金流量報表和附註，以及截至二零零三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	4	523,802	287,878
銷售成本		(426,332)	(223,046)
毛利		97,470	64,832
其他收入	4	7,927	20,036
銷售及分銷成本		(46,087)	(35,534)
行政費用		(62,646)	(41,432)
其他經營收入／(開支)淨額		41,068	(46,658)
經營溢利／(虧損)	5	37,732	(38,756)
財務費用	6	(10,382)	(8,851)
撥回其他應收賬款撥備	36(d)	—	16,382
除稅前溢利／(虧損)		27,350	(31,225)
稅項	9	(15,933)	(661)
扣除少數股東權益前溢利／(虧損)		11,417	(31,886)
少數股東權益		(44)	(108)
股東應佔一般業務純利／(虧損淨額)	10	11,373	(31,994)
每股盈利／(虧損)	11		
基本		0.74港仙	(2.06)港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
固定資產	12	369,006	353,497
商譽	13	4,816	5,400
所佔聯營公司權益	15	—	—
投資證券	16	20,240	20,240
長期投資	17	3,477	—
發展中物業	18	61,503	332,091
預付款項及按金		2,626	2,013
遞延稅項資產	9	1,000	1,000
		<u>462,668</u>	<u>714,241</u>
流動資產			
發展中物業	18	289,102	—
存貨	19	95,295	97,782
應收賬款	20	17,480	12,241
短期投資	21	12,792	—
預付款項、按金及其他應收賬款	22	68,539	14,300
已抵押存款	23	4,845	4,797
現金及現金等價物	23	186,826	320,342
		<u>674,879</u>	<u>449,462</u>
流動負債			
應付賬款	24	89,989	25,765
已收客戶按金	18	91,516	—
其他應付款及應計費用	25	91,881	160,102
應繳稅項		16,896	3,035
計息銀行借貸	26	28,269	242,361
應付一名主要股東欠款	27	—	3,892
應付有關連公司欠款	28	3,374	7,142
應付一名少數股東股息		—	67
		<u>321,925</u>	<u>442,364</u>
流動資產淨值		<u>352,954</u>	<u>7,098</u>
總資產減流動負債		<u>815,622</u>	<u>721,339</u>
非流動負債			
其他應付款	25	—	20,000
計息銀行及其他借貸	26	310,959	201,044
應付一家聯營公司欠款	15	3,649	3,649
		<u>314,608</u>	<u>224,693</u>
少數股東權益		<u>2,121</u>	<u>9,246</u>
		<u>498,893</u>	<u>487,400</u>
資本及儲備			
已發行股本	29	154,483	154,483
儲備	31(a)	344,410	332,917
		<u>498,893</u>	<u>487,400</u>

綜合股權變動報表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	綜合賬目所 產生之商譽 千港元	法定 儲備基金 千港元	外匯 波動儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零三年一月一日	154,483	677,882	(15,300)	4,743	147	(302,705)	519,250
匯兌調整及未於 損益表確認之收益 及虧損淨額	—	—	—	—	211	—	211
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	1,448	—	(1,448)	—
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	(31,994)	(31,994)
向一名少數股東宣派之股息	—	—	—	—	—	(67)	(67)
於二零零三年十二月三十一日 及於二零零四年一月一日	154,483	677,882	(15,300)	6,191	358	(336,214)	487,400
匯兌調整及未於損益表確認之收益 及虧損淨額	—	—	—	—	120	—	120
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	4,429	—	(4,429)	—
年內純利	—	—	—	—	—	11,373	11,373
於二零零四年十二月三十一日	154,483	677,882	(15,300)	10,620	478	(329,270)	498,893

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業務產生之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		27,350	(31,225)
經調整：			
利息收入	4	(2,013)	(3,298)
財務費用	6	10,382	8,851
上市投資之股息收入	4	(537)	(340)
撥回其他應收賬款撥備	36(d)	—	(16,382)
出售／撤銷固定資產之收益淨額	5	(1,285)	(21,021)
重估投資物業之虧絀／(盈餘)	5, 12	(17,224)	2,495
折舊	5, 12	23,950	18,550
商譽攤銷	5, 13	584	438
固定資產減值／(減值撥回)	5, 12	(21,671)	2,034
投資證券減值	5	—	20,000
出售部分附屬公司之收益	5, 32(a)	(59)	—
存貨撥備	5	12,048	4,143
呆壞賬撥備	5	—	37,765
預售物業所得款項		314,737	—
預售物業之應估溢利	18	(68,958)	—
發展中物業之發展成本		(155,364)	—
匯兌收益		(91)	(438)
營運資金變動前之經營溢利		121,849	21,572
存貨增加		(12,663)	(4,306)
應收賬款減少／(增加)		(5,239)	9,905
預付款項及按金減少／(增加)		(20,426)	28,090
其他應收賬款增加		(39,577)	—
短期上市投資增加		(12,792)	—
於購入時原定三個月後到期之無抵押存款增加	23	(3,769)	—
應付賬款增加／(減少)		64,674	(8,734)
其他應付款及應計費用減少		(91,064)	(6,874)
應收一名股東欠款增加		—	24
應付有關連公司欠款增加／(減少)		(3,768)	2,225
經營業務產生／(所用)之現金		(2,775)	41,902
已收利息		2,013	3,298
已付利息		(27,795)	(8,851)
已付香港利得稅		(154)	—
已付海外稅項		(1,749)	(1,506)
經營業務產生之現金流入／(流出)淨額		(30,460)	34,843
投資活動產生之現金流量			
已收上市投資股息		537	340
出售附屬公司	32(a)	2,602	—
收購附屬公司	32(b)	—	14,844
購買固定資產	12	(9,836)	(7,971)
購買投資證券		—	(753)
出售固定資產所得款項		4,097	31,403
已抵押存款增加		(48)	(4,797)
投資活動產生之現金流入／(流出)淨額		(2,648)	33,066

融資活動產生之現金流量

新造銀行貸款		376,920	—
償還銀行及其他貸款		(481,097)	(105,071)
融資活動產生之現金流出淨額		(104,177)	(105,071)
現金及現金等價物之減少淨額		(137,285)	(37,162)
年初之現金及現金等價物		320,342	357,504
年終之現金及現金等價物		183,057	320,342
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結存	23	56,199	84,496
收購時原定三個月內到期之無抵押定期存款		126,858	235,846
		183,057	320,342

資產負債表

二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
固定資產	12	2,446	537
所佔附屬公司權益	14	419,851	358,038
所佔聯營公司權益	15	—	—
		422,297	358,575
流動資產			
預付款項及按金		3,521	531
短期投資	21	4,788	—
現金及現金等價物	23	54,467	243,305
		62,776	243,836
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	25	13,853	91,381
流動資產淨值		48,923	152,455
總資產減流動負債		471,220	511,030
非流動負債			
其他應付賬款	25	—	20,000
資本及儲備		471,220	491,030
已發行股本	29	154,483	154,483
儲備	31(b)	316,737	336,547
		471,220	491,030

財務報表附註

1. 公司資料

中國海灑集團有限公司之主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心二期27樓2701-2705及2715-2716室。年內，本集團從事以下主要業務：

- 物業發展
- 製造及分銷鐘錶及時計產品
- 製造及分銷木材產品
- 物業投資

本集團之主要業務性質於年內並無重大變動。

2. 主要會計政策概要

最近頒佈香港財務申報準則之影響

香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務申報準則及香港會計準則（下文統稱「新訂香港財務申報準則」），一般於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團未有就截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表提早採納新訂香港財務申報準則。本集團已著手評估新訂香港財務申報準則之影響，惟除下文所進一步詳述詮釋24的影響外，本集團現時尚未能確定新訂香港財務申報準則會否對本集團營運及財務狀況構成重大影響。

結算日後，於二零零五年三月，香港會計師公會頒佈詮釋24「收益—發展物業之完工前銷售合同」，適用於二零零五年一月一日或之後訂立之發展物業完工前銷售合同。詮釋24一般規定，於物業擁有權之重大風險及回報轉移至買方及本集團並無參與一般涉及擁有權之管理，亦無持有所有售出物業之實際控制權，且本集團一般並無作出任何進一步重大行動以完成合約之時確認銷售物業之收益。本集團於採納詮釋24前有關完工前合約之會計政策於下文「發展中物業」及「收入確認」兩節詳述。

董事已決定不會提早採納詮釋24，且就編製截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報表採納詮釋24時，亦不會就於二零零五年一月一日前訂立之發展物業完工前銷售合同追溯應用詮釋24。

倘詮釋於財務報表提早採納，營業額及銷售成本將分別減少217,920,000港元及172,109,000港元。此外，稅項開支亦將減少13,475,000港元。

編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則（亦包括會計實務準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定，按歷史成本法編製，惟投資物業及若干股本投資定期重新計算，有關資料進一步闡述如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表。年內收購或出售之附屬公司業績由實際收購日期起或至實際出售日期止綜合計入賬目。所有集團系內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外界股東於本公司附屬公司業績及資產淨值所佔權益。

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及營運政策，以從其業務獲益之公司。

附屬公司之業績乃就已收及應收股息計入本公司之損益表。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司指按合約安排成立之公司，本集團及其他訂約方藉此進行經濟業務。合營公司按個別實體模式經營，而本集團及該等其他訂約方於當中擁有權益。

合營方之間所訂立之合營協議訂明合營方之注資額、合營企業年期及解散時變現資產之基準。合營公司業務產生之盈虧以及剩餘資產之任何分派均由合營方按其各自之注資比例或按合營協議條款攤分。

合營公司被視為

- (a) 由本集團／本公司單方面直接或間接控制，則合營公司會被視為附屬公司；
- (b) 並非由本集團／本公司單方面控制，惟直接或間接受共同控制，則合營公司會被視為共同控制實體；
- (c) 並非由本集團／本公司單方面控制，亦非由本公司共同控制，惟一般直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%權益，且本公司可對其行使重大影響力者，則合營公司會被視作聯營公司；或
- (d) 由本集團／本公司直接或間接持有其少於20%註冊資本，且無共同控制權，本公司亦不可對其行使重大影響，則合營公司會被視作長期投資。

聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制實體，本集團擁有其股本投票權一般不少於20%及可對其行使重大影響。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備。本集團於聯營公司之權益，按權益會計法減任何減值虧損計入綜合資產負債表本集團應佔資產淨值內。

聯營公司之業績乃就已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於聯營公司之權益視作長期資產，並按成本減任何減值虧損列賬。

商譽

收購附屬公司產生之商譽指收購成本超出於收購日期本集團應佔可識別資產及負債公平價值之差額。

收購產生之商譽於綜合資產負債表確認為資產，並於其10年之估計可用年期按直線法攤銷。

於二零零一年採納會計實務準則第30號「業務合併」前，收購產生之商譽乃於收購年度於綜合儲備對銷。採納會計實務準則第30號時，本集團已應用該會計實務準則之過渡規定，容許有關商譽繼續於綜合儲備對銷。採納該會計實務準則後之收購所產生商譽按上述商譽會計政策處理。

出售附屬公司時，出售盈虧乃參考出售日期之資產淨值計算，包括尚未攤銷之商譽及任何有關儲備（倘適用）應佔部分。早前於收購時於綜合儲備對銷之任何應佔商譽將予撥回，並計入出售之盈虧。

商譽之賬面值會每年審閱，當中包括仍於綜合儲備對銷之商譽，並於需要時就減值作出撇減。除非減值虧損因一項特定外來特殊事件產生，而預期有關事件不會再次發生，及其後發生外來事件抵銷該事件之影響，否則早前確認之商譽減值虧損不予撥回。

有關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或對另一方的財務及營運決策行使重大影響力，則該等人士被視為有關連人士。倘若所涉及各方均受同一方控制或受到同一重大影響，則有關各方亦被視為有關連人士。有關連人士可為個人或公司實體。

資產減值

將於每個結算日評定各項資產有否出現任何減值跡象，以及有否跡象顯示早前就以往年度確認的資產減值虧損不再存在或減少。倘若出現任何該等跡象，將估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產的使用價值或售價淨額較高者計算。

當資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。除非資產按重估價值列賬，否則減值虧損於產生期間計入損益表。減值虧損根據所重估資產之有關會計政策列賬。

除非用以釐定資產的可收回金額的假設出現變動，否則之前確認的減值虧損不予撥回，惟撥回金額不得超過倘過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定的賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於所產生期間的損益表入賬，除非資產按重估價值列賬，減值虧損撥回根據所重估資產之有關會計政策列賬。

固定資產及折舊

投資物業及在建工程以外之固定資產乃按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。資產成本包括其購買價格及令該項資產達至其擬定用途運作狀況及位置的任何直接應佔成本。固定資產投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生年度的損益表內。倘能清楚證明該等支出可引致因使用該項固定資產而帶來的預期日後經濟利益有所增加，則將該等支出撥充資本，撥作有關固定資產的額外成本。

折舊乃按估計可使用年期以直線法撇銷各資產成本後減任何估計剩餘價值計算。就此而言，有關主要年率如下：

租賃土地	按租期
樓宇	2%至15%
租賃物業裝修	10%或尚餘租賃年期（以較短者為準）
廠房及機器	6%至25%
傢具、裝置及辦公室設備	10%至25%
汽車	20%至25%

在損益表內確認的出售或棄用固定資產盈虧乃指銷售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額。

在建工程指建造中樓宇，按成本減任何減值虧損列賬，並無折舊，惟已於年內撤銷。成本包括直接建造成本及於建造期內有關借貸資金經撥充資本之借貸成本。

投資物業

投資物業指建築及發展工程已經完成，並因其具有投資潛力而擬長期持有之土地及樓宇權益，而有關租金收益乃經公平磋商釐定。投資物業不作折舊，而按每個財政年度結算日之專業估值所定公開市值列值，惟倘若租約尚餘年期為20年或以下，則投資物業將按當時賬面價值及其租約尚餘年期計算折舊撥備。

投資物業價值的變動乃視作投資物業重估儲備的變動處理。倘按整體組合基準計算之儲備總額不足以抵銷虧蝕，超出之虧蝕數額則於損益表內扣除。其後出現之重估盈餘將撥入損益表，惟最多不得超過早前扣除的虧蝕數額。

在出售投資物業時，投資物業重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將轉撥至損益表。

發展中物業

發展中的物業按成本值列賬，包括所有發展費用、利息支出及其他直接與該等物業有關之成本。

完工前售出之發展中物業（「預售」）按成本值加應佔溢利減任何可預見虧損以及已收訂金和已收分期付款列賬。

如發展中物業已預售，估計溢利總額會於整個建築期間分攤，以反映發展進度。按此基準，就物業已預售部分確認之溢利，經參考計至會計日期所產生之建築成本佔估計建成物業總成本之比例而計算，惟以銷售訂金及已收分期付款之金額為限，並會對或然負債作出適當撥備。

預期會於年結日起計一年內建成之已預售或擬出售發展中物業會列作流動資產。

經營租約

凡資產所有權的絕大部分收益及風險仍歸於出租人的租約，均視作經營租約。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租賃之資產列作非流動資產，而應收經營租約租金則按有關租約年期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，應付經營租約租金按有關租約年期以直線法自損益表扣除。

投資證券

投資證券指本集團擬基於持續策略及長期持有之上市股本證券投資，均因應個別投資基準按成本扣除任何減值虧損列賬。

倘若證券之公平值下降至低於其賬面值，除非有證據顯示減值只是暫時性，否則有關證券之賬面值會撇減至董事估計之公平值。減值金額於產生期間在損益表扣除。倘若導致減值之情況或事件不再存在，而且出現有力證據顯示該情況或事件在可見將來持續，之前減值將撥回損益表，惟數額以之前扣除之數額為限。

長期投資

長期投資指本集團於一家前中華人民共和國（「中國」）附屬公司擬長期持有之權益，並按本集團轉撥至長期投資時應佔其資產淨值減任何減值虧損列賬。

短期投資

短期投資乃持作買賣用途之股本證券投資，按結算日所報市價之公平值以個別投資基準列賬。證券公平值變動產生之盈虧於產生期間在損益表計入或扣除。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，而倘為在製品及製成品，則包括直接原料、直接勞工和適當比例之生產成本。可變現淨值乃按照估計售價減任何估計於完成及出售時產生之成本計算。

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活期存款以及可隨時轉換為已知數額現金的短期高度流通投資，有關投資所承受價值風險輕微，一般於購入後三個內到期，另扣除須按要債還及構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，當中包括無使用限制的定期存款。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於損益表中確認，或倘與於同一或不同期間在股東權益中確認之項目有關，則直接在股東權益中確認。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅基與其就財務申報而言的賬面值之所有暫時差額，以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債：

- 由商譽產生的遞延稅項負債或就一項交易（商業合併除外）初次確認資產或負債，而在交易時並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響者除外；及
- 有關附屬公司與聯營公司的投資所產生應課稅暫時差額確認，惟可控制撥回暫時差額的時間及暫時差額可能不會於可預見將來撥回則除外。

於可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時差額，及可動用結轉的未動用稅項資產及稅項虧損時，會就所有可扣稅暫時差額及未動用的稅項資產與稅項虧損結轉確認遞延稅項資產：

- 由負商譽產生的可扣減暫時差額的遞延稅項資產或就一項交易（業務合併除外）進行時初次確認資產或負債，而在交易時並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響者除外；及
- 有關附屬公司與聯營公司的投資中產生的可扣減暫時差額，遞延稅項資產只限於暫時差額有可能於可預見將來撥回及可動用應課稅溢利以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個結算日檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以抵銷所有或部分遞延稅項資產時予以扣減。相反，過往未確認遞延稅項資產於可能有足夠應課稅溢利以抵銷所有或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債以該期間（當資產變現或負債清還時）預期適用的稅率計算，根據於結算日已頒佈或實際頒佈的稅率及稅務法例計算。

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地衡量時，按以下基準確認收入：

- 預售發展中物業之收入，於交換具法定約束力之銷售合約及建造工程之進度已達可合理釐定最終可變現溢利之階段時按上文「發展中物業」所載基準確認。
- 銷售貨品收入於所有權之大部分風險及回報移交予買家，而且本集團對已售出貨品已失去所有權一般相關之管理權或有效控制權之時確認。
- 租金收入按時間比例於租賃期確認。
- 利息收入按未提取本金及適用實際利率依時間比例確認。
- 股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。

僱員福利

有薪假期結轉

本集團根據僱傭合約按每個曆年向其僱員給予有薪年假。在若干情況下，由於有薪年假可結轉，各僱員可於下一個年度享用，故有些假期於結算日仍未享用。預期僱員於年內可享用的有薪假期及結轉假期，於結算日累積計算。

僱傭條例之長期服務金

本集團若干僱員已於本集團完成規定之服務年期，符合資格於終止僱用時獲得香港僱傭條例規定之長期服務金。倘終止僱用符合香港僱傭條例規定之情況，本集團須支付該款項。

公積金計劃及其他退休福利

本集團為其若干僱員設有定額供款僱員退休計劃（「職業退休計劃」）。該計劃之資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。供款按合格僱員基本薪金一定百分比作出，於根據職業退休計劃規則應予支付時，在損益表扣除。倘若僱員在本集團之僱主供款完全歸其所有前退出職業退休計劃，本集團可將有關數額之沒收供款用以減低日後應付供款。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例，為合資格參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）而之前無參與職業退休計劃之僱員設有定額供款計劃。供款按僱員基本薪金一定百分比作出，於根據強積金計劃規定應予支付時，在損益表扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬僱員。

本集團在中華人民共和國（「中國」）經營之附屬公司僱員須參加中國當地市政府設立的中央退休金計劃。該附屬公司須按工資之若干百分比，向中央退休金計劃供款。中央退休金計劃之供款，於根據中央退休金計劃規則應予支付時在損益表扣除。

借貸成本

凡必須經過頗長時間以作擬定用途或銷售之資產之直接收購、建造或生產借貸成本，均撥充資本為該等資產之部分成本。當該等資產大致上可作擬定用途或銷售時，則停止將該等借貸成本撥作資本。如特定借貸在用於有關資產前作暫時投資，則投資所得收入將在借貸成本中扣減。

外幣

外幣交易按交易日之適用匯率入賬。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債按結算日之適用匯率換算。匯兌差額計入損益表。

在綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之財務報表以投資淨額方法折算為港元。海外附屬公司及聯營公司之損益表乃按年內加權平均匯率折算為港元。該等公司之資產負債表按結算日之匯率折算為港元。由此產生之匯兌差額計入匯兌波動儲備。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之匯率折算為港元。海外附屬公司於年內不時產生之經常性現金流量，按年內加權平均匯率折算為港元。

3. 分類資料

本集團之分類資料乃按兩個分類形式呈報：(i)主要分類匯報基準按業務分類；及(ii)次要分類匯報基準按地區分類。

本集團經營之業務按經營業務之性質及業務提供之產品及服務個別分類及管理。本集團各業務分類均為策略性業務單位，所提供之產品及服務之風險及回報與其他業務分類不同。業務分類之詳情概述如下：

- 物業發展（附註）；
- 製造及分銷鐘錶及時計產品；
- 製造及分銷木材產品；
- 物業投資（附註）；及
- 公司及其他分類包括公司收支項目及其他業務。

附註：

去年，物業發展業務及物業投資業務被歸入為單一業務分類「物業發展及投資」披露。於本年度，為更佳地反映對本集團經營業績貢獻重大之物業發展業務的表現，物業發展業務及物業投資業務被分為兩個業務分類披露。

於釐定本集團之地區分類時，收入乃按客戶所在地計入有關分類，資產則按資產所在地計入有關分類。

(a) 業務分類

下表呈列本集團按業務分類之收入、溢利／（虧損）及若干資產、負債及開支資料。

	本集團											
	物業發展		鐘錶及時計產品		木材產品		物業投資		公司及其他		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分類收入：												
向外界客戶銷售	217,920	—	104,538	85,133	194,119	195,314	5,212	4,133	2,013	3,298	523,802	287,878
其他收入	30	—	497	833	6,844	10,530	—	15	556	8,658	7,927	20,036
總計	<u>217,950</u>	<u>—</u>	<u>105,035</u>	<u>85,966</u>	<u>200,963</u>	<u>205,844</u>	<u>5,212</u>	<u>4,148</u>	<u>2,569</u>	<u>11,956</u>	<u>531,729</u>	<u>307,914</u>
分類業績	<u>32,187</u>	<u>—</u>	<u>9,962</u>	<u>(3,625)</u>	<u>(27,137)</u>	<u>(7,117)</u>	<u>19,662</u>	<u>(5,610)</u>	<u>3,058</u>	<u>(22,404)</u>	<u>37,732</u>	<u>(38,756)</u>
財務費用											(10,382)	(8,851)
撥回其他應收賬款撥備											—	16,382
除稅前溢利／（虧損）											(27,350)	(31,225)
稅項											(15,933)	(661)
扣除少數股東權益前溢利／（虧損）											11,417	(31,886)
少數股東權益											(44)	(108)
股東應佔一般業務純利／（虧損淨額）											<u>11,373</u>	<u>(31,994)</u>
分類資產	<u>402,070</u>	<u>332,046</u>	<u>73,238</u>	<u>72,934</u>	<u>291,582</u>	<u>316,613</u>	<u>86,347</u>	<u>68,943</u>	<u>284,310</u>	<u>373,167</u>	<u>1,137,547</u>	<u>1,163,703</u>
分類負債	<u>194,256</u>	<u>231,379</u>	<u>27,852</u>	<u>29,113</u>	<u>39,444</u>	<u>42,372</u>	<u>15,221</u>	<u>5,696</u>	<u>359,760</u>	<u>358,497</u>	<u>636,533</u>	<u>667,057</u>
其他分類資料：												
折舊	234	—	2,741	3,056	19,046	13,743	—	1,503	1,929	248	23,950	18,550
商譽攤銷	—	—	—	—	584	438	—	—	—	—	584	438
重估投資物業虧蝕／（盈餘）	—	—	—	—	—	—	(17,224)	2,495	—	—	(17,224)	2,495
固定資產減值／（撥回減值）	—	—	—	2,034	—	—	—	—	(21,671)	—	(21,671)	2,034
投資證券減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20,000	—	20,000
存貨撥備	—	—	3,298	4,143	4,143	—	—	—	—	—	12,048	4,143
呆壞賬撥備	—	—	—	—	—	37,185	—	580	—	—	—	37,765
資本開支	<u>2,221</u>	<u>—</u>	<u>1,199</u>	<u>7,334</u>	<u>7,334</u>	<u>316</u>	<u>—</u>	<u>16,382</u>	<u>2,414</u>	<u>321</u>	<u>9,836</u>	<u>24,353</u>

(b) 地區分類

下表呈列本集團按地區分類之收入及若干資產與開支資料。

	本集團					
	香港		中國大陸		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分類收入：						
向外界客戶銷售	<u>45,411</u>	<u>44,587</u>	<u>478,391</u>	<u>243,291</u>	<u>523,802</u>	<u>287,878</u>
其他分類資料：						
分類資產	<u>198,406</u>	<u>338,038</u>	<u>939,141</u>	<u>825,665</u>	<u>1,137,547</u>	<u>1,163,703</u>
資本開支	<u>2,415</u>	<u>24</u>	<u>7,421</u>	<u>24,329</u>	<u>9,836</u>	<u>24,353</u>

4. 營業額及收入

營業額乃指扣除退款及貿易折扣之售出貨品發票淨值、銷售發展中物業所得收入適當部分以及已收及應收利息收入及租金收入。

營業額及其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		
貨品銷售	298,657	279,253
發展中物業銷售	217,920	—
租金收入總額	5,212	5,327
利息收入	2,013	3,298
	<u>523,802</u>	<u>287,878</u>
其他收入		
上市投資股息收入	537	340
退回中國增值稅	5,384	9,816
已收索償（附註）	—	8,233
收取自中國政府之獎勵花紅	—	942
其他	2,006	705
	<u>7,927</u>	<u>20,036</u>
	<u>531,729</u>	<u>307,914</u>

附註：

於一九九七年六月二十五日，本公司與獨立第三方資源集團有限公司（「資源集團」）訂立買賣協議（「德麗協議」），據此，本集團同意收購於香港註冊成立之德麗國際有限公司（「德麗」）全部已發行股本，代價為140,000,000港元，按每股1.30港元之價格發行107,692,308股本公司普通股以支付代價。

德麗從事電腦鍵盤製造業務。根據德麗協議，資源集團就德麗截至一九九九年十二月三十一日止三個年度向本公司作出盈利保證。由於德麗截至一九九九年十二月三十一日止年度之除稅後純利低於保證金額，本公司向資源集團追討合共約50,000,000港元（「索償」），並於二零零一年向資源集團展開索償之法律程序。由於不肯定索償結果，索償金額並無於過往年度之財務報表反映為應收賬款。

於二零零三年八月八日，本公司與資源集團就索償和解除訂和解協議（「協議」），資源集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度向本公司支付合共8,233,000港元作為索償之全數清付。

5. 經營溢利／（虧損）

本集團之經營溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
售出存貨成本**		426,332	223,046
折舊	12	23,950	18,550
商譽攤銷*	13	584	438
土地及樓宇經營租約項下最低租約款項		4,853	2,673
核數師酬金		1,350	950
員工成本（不包括董事酬金（附註7））			
工資及薪酬		43,596	41,874
公積金供款		2,539	2,056
減：沒收供款		(61)	(31)
公積金供款淨額		2,478	2,025
總員工成本		46,074	43,899
租金收入總額		5,212	5,327
減：支出		(1,450)	(1,173)
租金收入淨額		3,762	4,154
短期上市投資未變現收益*		(1,699)	—
出售短期上市投資之收益*		(515)	—
出售／撤銷固定資產收益淨額*		(1,285)	(21,021)
投資物業重估虧絀／（盈餘）*	12	(17,224)	2,495
固定資產減值／（減值撥回）*	12	(21,671)	2,034
投資證券減值*		—	20,000
出售附屬公司之收益*	32(a)	(59)	—
存貨撥備**		12,048	4,143
呆壞賬撥備*		—	37,765

* 此等數額均計入綜合損益表「其他經營收入／（開支）淨額」內。

** 售出存貨成本包括與員工成本、折舊、存貨撥備與土地及樓宇經營租約項下最低租約款項有關之45,414,000港元（二零零三年：34,052,000港元），上文已就該等開支類別獨立披露有關總額。

6. 財務費用

	本集團	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
五年內悉數償付之銀行及其他貸款利息		27,795	8,851
減：利息撥充資本		(17,413)	—
		10,382	8,851

7. 董事酬金

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

	本集團	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金		158	100
其他酬金：			
薪金、津貼及實物利益		5,470	3,603
退休金計劃供款		14	—
		5,484	3,603
		5,642	3,703

袍金全數應付獨立非執行董事。年內並無向獨立非執行董事應付其他酬金（二零零三年：零）。

酬金介乎下列範圍之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零至1,000,000港元	10	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
	13	5

年內並無董事豁免或同意豁免任何酬金之安排。

8. 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士中，其中四名（二零零三年：兩名）為董事，彼等之酬金已於上文附註7披露。年內其餘一名（二零零三年：三名）最高薪酬非董事人士之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	785	2,735
退休金計劃供款	—	34
	785	2,769

酬金介乎下列範圍之最高薪酬非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零四年	二零零三年
零至1,000,000港元	1	3

9. 稅項

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團就年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5%作出香港利得稅撥備。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無作出任何香港利得稅撥備。於中國成立之附屬公司須按15%至33%之稅率繳納所得稅。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，按照中國有關稅務規則及規定，本公司若干於中國成立之附屬公司可享有所得稅項豁免及減免。有關稅項豁免及減免已於二零零四年一月一日屆滿。

於其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家之現行稅率根據當地之現行法例、詮釋及慣例計算。

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年內即期稅項支出：		
香港	34	—
其他地區	15,797	1,661
過往年度即期稅項撥備不足	102	—
遞延稅項抵免	—	(1,000)
年內稅項開支總額	<u>15,933</u>	<u>661</u>

按本公司及其附屬公司適用之法定稅率計算之除稅前溢利／（虧損）適用之稅項支出，與按實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利／（虧損）	<u>27,350</u>	<u>(31,225)</u>
有關國家溢利按適用稅率計算之稅項	15,249	(4,206)
毋須課稅之收入	(11,563)	(3,567)
不可扣稅之開支	1,601	10,310
特定省份之較低稅率	(2,239)	—
就過往期間即期稅項作出調整	102	—
稅項優惠期內的稅項得益	—	163
過往期間所用稅項虧損	—	(3,021)
未確認稅項虧損	12,783	982
以本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>15,933</u>	<u>661</u>

本集團就其所作出呆賬及存貨撥備計算遞延稅項資產。

本集團於香港產生稅項虧損31,016,000港元（二零零三年：34,411,000港元），在獲稅務局同意下可無限期使用以抵銷出現虧損公司之日後應課稅溢利。由於有關虧損源自已有一段時間錄得虧損之附屬公司，故其無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零四年十二月三十一日，由於本集團毋須就本集團若干附屬公司及聯營公司未匯款收益之應繳稅項承擔有關數額匯款後之額外稅項，故並無任何重大未確認遞延稅項負債（二零零三年：無）。

並無因本公司向股東支付股息產生任何所得稅。

10. 股東應佔一般業務純利／（虧損淨額）

截至二零零四年十二月三十一日止年度，股東應佔一般業務虧損淨額19,810,000港元（二零零三年：21,467,000港元）已於本公司財務報表內處理（附註31(b)）。

11. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據年內股東應佔純利11,373,000港元（二零零三年：虧損淨額31,994,000港元）及年內已發行普通股1,544,831,000股（二零零三年：1,544,831,000股）計算。

由於截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度並無出現攤薄事件，故並無披露該等年度之每股攤薄盈利／（虧損）數額。

12. 固定資產

本集團

	投資物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢具、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總值 千港元
成本值或估值：								
年初	67,747	231,731	4,238	87,587	29,322	15,376	288	436,289
添置	—	—	1,868	3,803	1,692	2,444	29	9,836
出售	—	(1,433)	(616)	(787)	(2,504)	(2,241)	—	(7,581)
撇銷	—	—	—	—	—	—	(317)	(317)
出售一家附屬公司（附註32(a)）	—	(28)	—	(6,345)	(157)	(1,160)	—	(7,690)
重估盈餘	17,224	—	—	—	—	—	—	17,224
匯兌調整	—	133	2	71	23	12	—	241
於二零零四年十二月三十一日	<u>84,971</u>	<u>230,403</u>	<u>5,492</u>	<u>84,329</u>	<u>28,376</u>	<u>14,431</u>	<u>—</u>	<u>448,002</u>
成本值或估值分析：								
成本值	—	230,403	5,492	84,329	28,376	14,431	—	363,031
二零零四年估值	84,971	—	—	—	—	—	—	84,971
	<u>84,971</u>	<u>230,403</u>	<u>5,492</u>	<u>84,329</u>	<u>28,376</u>	<u>14,431</u>	<u>—</u>	<u>448,002</u>
累積折舊及減值：								
年初	—	58,084	1,518	10,436	7,915	4,839	—	82,792
年內折舊撥備	—	8,817	833	9,088	3,673	1,539	—	23,950
年內撥回損益表之減值（附註5）	—	(21,671)	—	—	—	—	—	(21,671)
出售	—	(475)	(600)	(227)	(2,357)	(1,427)	—	(5,086)
出售一家附屬公司（附註32(a)）	—	(11)	—	(738)	(27)	(234)	—	(1,010)
匯兌調整	—	7	1	5	5	3	—	21
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>44,751</u>	<u>1,752</u>	<u>18,564</u>	<u>9,209</u>	<u>4,720</u>	<u>—</u>	<u>78,996</u>
賬面淨值：								
於二零零四年十二月三十一日	<u>84,971</u>	<u>185,652</u>	<u>3,740</u>	<u>65,765</u>	<u>19,167</u>	<u>9,711</u>	<u>—</u>	<u>369,006</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>67,747</u>	<u>173,647</u>	<u>2,720</u>	<u>77,151</u>	<u>21,407</u>	<u>10,537</u>	<u>288</u>	<u>353,497</u>

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	傢具、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總值 千港元
成本值：				
年初	626	2,506	907	4,039
添置	1,757	659	—	2,416
出售	(616)	(2,346)	(194)	(3,156)
於二零零四年十二月三十一日	1,767	819	713	3,299
累積折舊：				
年初	583	2,395	524	3,502
年內撥備	188	85	159	432
出售	(600)	(2,313)	(168)	(3,081)
於二零零四年十二月三十一日	171	167	515	853
賬面淨值：				
於二零零四年十二月三十一日	1,596	652	198	2,446
於二零零三年十二月三十一日	43	111	383	537

上文包括之本集團租賃土地及樓宇乃按下列租期持有：

	香港 千港元	其他地區 千港元	總值 千港元
成本值：			
短期租約	—	2,536	2,536
中期租約	—	152,598	152,598
長期租約	74,852	417	75,269
	74,852	155,551	230,403

於二零零四年十二月三十一日，本集團於中國大陸所持有賬面淨值129,460,000港元（二零零三年：133,446,000港元）之租賃土地及樓宇已抵押，以為本集團取得若干銀行融資（附註26）。

於二零零四年十二月三十一日，本集團尚未就其位於中國廣東省深圳賬面淨值約19,488,000港元（二零零三年：20,212,000港元）若干租賃土地及樓宇取得任何業權證明。誠如本集團法律顧問及本公司董事所確認，本集團已取得有關土地及樓宇之合法使用權，並可向有關政府機關申請有關業權證明。

本集團之投資物業乃按下列租期持有：

	香港 千港元	其他地區 千港元	總值 千港元
估值：			
中期租約	—	22,600	22,600
長期租約	47,200	15,171	62,371
	47,200	37,771	84,971

本集團之投資物業於二零零四年十二月三十一日由獨立專業認可估值師衡量行（「衡量行」）按公開市值及現行用途基準重估為84,971,000港元。因上述重估產生之17,224,000港元重估盈餘已計入損益表（附註5）。本集團若干投資物業已按經營租約租賃予多名第三方，進一步概況載於附註34(a)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團於中國廣東省東莞市擁有一投資物業（「東莞物業」），賬面值為22,600,000港元（二零零三年：20,500,000港元）。本集團仍未取得東莞物業之相關業權證明。本集團之法律顧問已確認，本集團是東莞物業之合法及衡平法上的擁有人。

於二零零四年十一月二十四日，本集團與獨立第三方就按現金代價合共約93,000,000港元出售本集團若干租賃土地及樓宇以及於香港之投資物業訂立買賣協議。此項交易於結算日後完成。按源自有關土地及樓宇之訂約價格約46,000,000港元計算，早前所確認之21,671,000港元減值虧損已撥回，計入年內損益表（附註5）。

13. 商譽

因收購若干附屬公司產生之商譽金額已撥充資本，於綜合資產負債表列作資產如下：

	本集團 千港元
成本值：	
於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日	5,838
累積攤銷：	
於二零零四年一月一日	438
年內撥備	584
於二零零四年十二月三十一日	1,022
賬面淨值：	
於二零零四年十二月三十一日	4,816
於二零零三年十二月三十一日	5,400

誠如財務報表附註2所詳述，本集團於二零零一年採納會計實務準則第30號時，已應用會計實務準則第30號過渡條文，允許於採納會計實務準則前所進行收購之商譽仍於綜合儲備對銷。

於二零零四年十二月三十一日仍於綜合儲備入賬之商譽金額（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）為15,300,000港元（二零零三年：15,300,000港元）。

14. 所佔附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，成本值	128,174	128,174
應收附屬公司欠款	577,090	541,664
	<u>705,264</u>	<u>669,838</u>
減值撥備	(285,413)	(311,800)
	<u>419,851</u>	<u>358,038</u>

除一間附屬公司一筆按年利率5.4厘計息之3,766,000港元欠款外，附屬公司結餘乃無抵押、免息及預期毋須於未來十二個月償還。
主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行普通／ 繳足股本面值	本公司應佔 股本百分比		主要業務
			直接	間接	
晴嘉有限公司	香港／中國大陸	2港元	100	—	物業投資
智力物業有限公司	香港	2港元	100	—	物業投資
中國光大商業網絡 服務有限公司	香港／中國大陸	2港元	100	—	物業投資
Everbright-Creation International Limited	香港	1美元	100	—	投資控股
依波精品（深圳）有限公司	中國／中國大陸#	30,000,000港元	—	100	製造及銷售鐘錶及 時計產品
森帝木業（深圳）有限公司 （前稱「光大木材工業 （深圳）有限公司」）*	中國／中國大陸#	45,525,860美元	—	100	製造及銷售木材產品
北京京冠房地產開發 有限公司*	中國／中國大陸#	人民幣80,000,000元	—	100	物業發展

於中國大陸註冊為全外資企業。

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核。

上表載列董事認為主要影響本集團本年度之業績或構成本集團資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將會令有關資料過於冗長。

本集團持有於中國成立之順德市光大順通電腦有限公司51%股本權益。本集團原擬透過該公司聯同第三方，參與製造及銷售電腦機箱產品。由於該附屬公司之管理層及其少數股東未有披露若干重大交易，本集團對該附屬公司所提供財務資料之可靠性存有合理疑問。本公司董事會認為該附屬公司之管理實際上已陷入僵局，所以本集團於該附屬公司之投資值及該附屬公司之欠款合共60,500,000港元能否收回均成疑問。因此，本集團所佔該未綜合計入賬目之附屬公司權益已由截至一九九八年十二月三十一日止年度起作出全面撥備。此外，順通根據於二零零一年頒佈之一項法院命令被強制清盤，清盤程序於截至本財務報表日期尚未完成。本集團不會對該附屬公司作出任何進一步投資。

15. 所佔聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市投資，成本值	—	—	39,301	39,301
應佔資產淨值	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,301</u>	<u>39,301</u>
應付一家聯營公司欠款	(3,649)	(3,649)	(3,649)	(3,649)
減值撥備	—	—	(35,652)	(35,652)
	<u>(3,649)</u>	<u>(3,649)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應付一家聯營公司欠款為免息、無抵押，並毋須於一年內償還。該欠款已包括在長期負債。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團之聯營公司於本集團業績或資產並無重大影響力。

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立／註冊 及營業地點	本集團 應佔所有權 權益百分比		主要業務
中國光大通信天地網絡系統有限公司 （「通訊天地網絡」）	公司	英屬處女群島 （「英屬處女群島」）	35		投資控股
光大通信天地網絡系統（上海）有限公司*	公司	中國／中國大陸	35		零售

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核。

上表載列董事認為主要影響本集團本年度業績或構成本集團資產淨值重大部分之本集團聯營公司。董事認為，詳列其他聯營公司之資料將會令有關資料過於冗長。

年內，本公司與通訊天地網絡現有股東訂立協議，以按現金代價471,000港元出售本公司於通訊天地網絡全部權益。該項交易已於結算日後完成。於二零零五年三月八日，本公司與通訊天地網絡訂立終止契約，據此，結欠通訊天地網絡之款項將予豁免。

16. 投資證券

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港上市股票投資，成本值	54,440	54,440
減值撥備	(34,200)	(34,200)
	<u>20,240</u>	<u>20,240</u>
於十二月三十一日之市值	<u>17,300</u>	<u>39,045</u>

於此等財務報表批准日期，本集團長期上市股票投資市值約為28,900,000港元。

17. 長期投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於合肥光大木材工業有限公司(「合肥光大」) 之非上市股票投資	3,477	—

本公司先前持有合肥光大50%間接股本權益，該公司為於中國大陸成立之合營公司，於二零零三年十二月三十一日列作本集團附屬公司。年內，本集團按現金代價約2,980,000港元向獨立第三方出售其於合肥光大之24.5%股本權益(附註32(a))。根據本集團與合肥光大合營夥伴訂立之轉包協議，本集團放棄其對合肥光大財務及經營決策行使任何重大影響或控制之權利，以換取每年定額保證轉包費用。因此，合肥光大於本年度不再為本集團附屬公司，按照會計實務準則第10號「聯營公司之會計方法」，不會以股本會計法處理。本集團於合肥光大之投資因而重新分類為長期投資，按本集團於放棄其控制/影響生效之日應佔合肥光大資產淨值減任何減值虧損列賬。

18. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於十二月三十一日之成本*	504,868	332,091
加：應佔預售物業之溢利	68,958	—
減：已收進度分期款項	(223,221)	—
	350,605	332,091
列作流動資產之部分	(289,102)	—
非流動資產	61,503	332,091

* 包括年內撥充資本之利息17,413,000港元(二零零三年：零)(附註6)。

發展中物業位於中國北京。本集團於其上建設發展中物業之土地(「土地」)已就於二零零四年十二月三十一日為數約311,000,000港元之銀行貸款，向一家銀行抵押，該筆貸款須於二零零七年一月償還(附註26)。

若干發展中物業之溢利並未確認，原因為該等發展中物業之建設工程於結算日仍處於初階，故無法合理確定最終可實現之溢利。因此，就該等發展中物業收取買家之訂金於結算日列作流動負債。

19. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原材料	23,901	31,730
在製品	12,809	10,582
製成品	58,585	55,470
	95,295	97,782

以上結餘包括賬面值為18,036,000港元(二零零三年：零)以可變現淨值列賬之存貨。

20. 應收賬款

除新客戶一般需要預先付款外，本集團與其客戶訂立之買賣條款主要按所訂信貸期繳款，而信貸期一般為期一個月，主要客戶可獲長至最多三個月之信貸期。每名客戶設有信貸上限。逾期三個月以上之應收賬款結餘，須於獲授出任何進一步信貸前清還所有未償還餘額。

應收賬款於結算日按照發票日期及扣減撥備後之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
1至3個月	13,601	11,606
4至6個月	3,683	475
7至12個月	29	51
1年以上	167	109
	17,480	12,241

21. 短期投資

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港上市股票投資，按市值	12,792	—	4,788	—

22. 預付款項、按金及其他應收賬款

計入於二零零四年十二月三十一日之流動資產之預付款項、按金及其他應收賬款，包括應收兩家於中國成立之公司欠款28,269,000港元及11,308,000港元，該等結餘已於結算日後全數清償。

23. 現金及現金等價物與已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金及銀行結存	56,199	84,496	3,464	13,108
原定於以下期間到期之定期存款：				
三個月內	131,703	240,643	51,003	230,197
三個月後	3,769	—	—	—
	191,671	325,139	54,467	243,305
減：就短期銀行貸款抵押之存款(附註26)	(4,845)	(4,797)	—	—
現金及現金等價物	186,826	320,342	54,467	243,305

於結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結存合共為128,453,000港元(二零零三年：53,522,000港元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國關於外匯管理及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可在獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

24. 應付賬款

應付賬款於結算日按照發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
1至3個月	80,372	21,278
4至6個月	2,670	4,197
7至12個月	1,193	—
超過1年	5,754	290
	<u>89,989</u>	<u>25,765</u>

25. 其他應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應計費用	16,242	15,371	3,054	706
已收按金	14,660	4,114	—	—
其他應付賬款	60,979	160,617	10,799	110,675
	<u>91,881</u>	<u>180,102</u>	<u>13,853</u>	<u>111,381</u>
列作流動負債之部分	(91,881)	(160,102)	(13,853)	(91,381)
長期部分	—	20,000	—	20,000

26. 計息銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於以下年期償還之有抵押銀行貸款：				
一年內			28,269	242,361
第三至第五年（包括首尾兩年）			310,959	—
			<u>339,228</u>	<u>242,361</u>
須於第二年內償還之其他無抵押貸款			—	201,044
			<u>339,228</u>	<u>443,405</u>
列作流動負債之部分			(28,269)	(242,361)
長期部分			310,959	201,044

本集團之其他貸款乃無抵押、按介乎零至5.49厘之年利率計息，已於年內全數清償。

於二零零四年十二月三十一日，本集團銀行貸款及其他銀行信貸以下列各項作抵押：

(i) 本集團約4,845,000港元（二零零三年：4,797,000港元）之定期存款之抵押（附註23）；

(ii) 本集團於二零零四年十二月三十一日賬面淨值約129,460,000港元（二零零三年：133,446,000港元）之中國租賃土地及樓宇之法定押記（附註12）；及

(iii) 土地之法定押記（附註18）。

27. 應付一名主要股東欠款

應付一名主要股東欠款為無抵押、免息，且並無既定還款期。主要股東於年內有所變動，故餘額已列作其他應付賬款。

28. 應付有關連公司欠款

應付一有關連公司欠款為無抵押、免息，且並無既定還款期。

29. 股本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	200,000	200,000
已發行及悉數繳足：		
1,544,831,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>154,483</u>	<u>154,483</u>

30. 優先認購股份權計劃

本公司於二零零一年五月二十五日採納一項優先認購股份權計劃，據此，本公司董事獲授權，可酌情邀請本集團僱員（包括本集團任何成員公司之董事）接納優先認購股份權，以認購本公司股份。優先認購股份權計劃於直至二零一一年五月二十四日前十一年一直有效，該日後不可再授出優先認購股份權。就於二零零一年九月一日前授出之優先認購股份權而言，優先認購股份權之行使價乃由董事會釐定，相當於本公司股份面值或緊接授出優先認購股份權當日前五個營業日本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之平均收市價之90%（以較高者為準）。就於二零零一年九月一日或以後授出之優先認購股份權而言，優先認購股份權之行使價為股份面值、於授出優先認購股份權當日股份在聯交所之收市價以及緊接授出優先認購股份權當日前五個營業日股份在聯交所之平均收市價之最高者。每份優先認購股份權賦予持有人權利認購一股股份。

根據上市規則第17章之修訂（「新規則」），所有於二零零一年九月後授出之優先認購股份權均須符合新規則之條文。倘本公司擬於將來向其董事或其他合資格參與者授出優先認購股份權，則必須經本公司股東於股東大會批准及採納符合新規則之新優先認購股份權計劃。自採納新規則以來，並無批准或採納任何新優先認購股份權計劃。

年內，概無優先認購股份權獲授出或行使，於二零零四年十二月三十一日，概無任何尚未行使優先認購股份權（二零零三年：無）。

31. 儲備

(a) 本集團

本集團於目前及過往年度之儲備數額及有關變動已載於綜合股權變動報表中。

本集團股份溢價賬主要包括按溢價發行之股份。

按照中國規例，若干於中國註冊之本集團附屬公司於作出溢利分派前，須將其部分除稅後溢利轉撥至法定儲備基金。轉撥款額須由該等公司之董事會按各自之合營協議及／或公司章程細則批准。法定儲備基金不可分派，且其用途是有所限制。

誠如附註2及13所闡釋，於過往年度收購附屬公司所產生商譽之若干數額仍於綜合儲備對銷。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零三年一月一日	677,882	(319,868)	358,014
年內虧損淨額（附註10）	—	(21,467)	(21,467)
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	677,882	(341,335)	336,547
年內虧損淨額（附註10）	—	(19,810)	(19,810)
於二零零四年十二月三十一日	<u>677,882</u>	<u>(361,145)</u>	<u>316,737</u>

32. 綜合現金流量表附註

(a) 出售附屬公司

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售資產淨值：			
固定資產	12	6,680	—
現金及銀行結存		378	—
存貨		3,102	—
預付款項、按金及其他應收賬款		5,151	—
應付賬款		(450)	—
其他應付賬款及應計費用		(1,049)	—
應繳稅項		(169)	—
應付股息		(67)	—
少數股東權益		(7,178)	—
		<u>6,398</u>	<u>—</u>
出售附屬公司之收益	5	59	—
		<u>6,457</u>	<u>—</u>
以下列方式支付：			
重新分類為長期投資	17	3,477	—
現金	17	2,980	—
		<u>6,457</u>	<u>—</u>

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨值分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金代價	2,980	—
售出現金及銀行結存	(378)	—
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<u>2,602</u>	<u>—</u>

年內售出之附屬公司對截至二零零四年十二月三十一日止年度之綜合除稅但未計少數股東權益前溢利分別貢獻營業額10,100,000港元及虧損1,400,000港元。

有關是項出售之進一步詳情載於財務報表附註17。

(b) 收購附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
購入資產淨值：		
固定資產	—	269,037
發展中物業	—	332,091
現金及銀行結存	—	24,014
應收賬款	—	53,123
存貨	—	57,673
預付款項、按金及其他應收賬款	—	18,302
應付賬款	—	(18,188)
其他應付賬款及應計費用	—	(63,652)
應付一名主要股東欠款	—	(3,926)
應付有關連公司欠款	—	(4,917)
銀行貸款	—	(350,421)
其他貸款	—	(201,044)
少數股東權益	—	(8,960)
	<u>—</u>	<u>103,132</u>
收購時產生之商譽	—	5,838
	<u>—</u>	<u>108,970</u>
以下列方式支付：		
現金	—	108,970

有關收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金代價	—	(108,970)
於二零零三年十二月三十一日未清償之款項*	—	99,800
購入現金及銀行結存	—	24,014
有關收購附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<u>—</u>	<u>14,844</u>

* 於二零零三年十二月三十一日尚未清償之代價計入本集團綜合資產負債表之其他應付賬款之內，即期部分為79,800,000港元，而非即期部分則為20,000,000港元。

於去年收購之附屬公司對本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合除稅但未計少數股東權益前溢利分別帶來營業額195,300,000港元及虧損16,000,000港元。

(c) 主要非現金交易

- (i) 年內主要股東有變，故於二零零三年十二月三十一日之應付主要股東欠款重新分類為其他應付賬款，並無錄得任何現金流量。
- (ii) 去年，本集團自其前度主要股東中國光大集團有限公司（「光大集團」）獲得若干總值16,382,000港元之投資物業，以償付光大集團一間附屬公司欠付本集團之款項（該筆款項已於過往年度全數撇銷）。因此，本集團去年添置投資物業並無產生任何現金流量。

33. 或然負債

年內，本集團就若干銀行向本集團發展中物業之買家授出之按揭貸款，向該等銀行作出擔保合共約289,000,000港元。於結算日，本集團發展中物業之買家已動用按揭貸款當中合共約78,000,000港元。

於結算日，本公司並無任何重大或然負債。

34. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團及本公司根據經營租約安排出租其投資物業（附註12），該等租約之議定期限介乎一至二十年不等。

於二零零四年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可取消經營租約之未來最低應收租金總額將於下列期間到期：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	3,895	4,297
第二至第五年（包括首尾兩年）	15,118	14,946
五年後	53,819	57,433
	<u>72,382</u>	<u>76,676</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干辦公室及工廠物業，該等租約之議定期限介乎一至十年不等。

於二零零四年十二月三十一日，本集團根據不可取消經營租約之未來最低應付租金總額將於下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年內	5,523	1,492	3,985	—
第二至第五年（包括首尾兩年）	9,785	1,925	7,677	—
五年後	774	1,545	—	—
	<u>16,082</u>	<u>4,962</u>	<u>11,662</u>	<u>—</u>

此外，本集團自一九九二年起至二零四二年止，須就其在中國之一幅租賃土地支付年費約280,000港元，年費每五年增加20%。年內，本集團支付年費約392,000港元（二零零三年：404,000港元）。

35. 承擔

除上文附註34(b)所述經營租約承擔外，於結算日，本集團及本公司尚有下列資本承擔：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已授權但未訂約： 發展中物業之建築工程	159,123	—	—	—
已訂約但未撥備： 收購一家聯營公司（附註37(b)）	126,000	—	90,000	—
發展中物業之建築工程	93,808	43,762	—	—
應向一家附屬公司注資	—	56,490	—	—
購買固定資產	—	404	—	—
	<u>219,808</u>	<u>100,656</u>	<u>90,000</u>	<u>—</u>
	<u>378,931</u>	<u>100,656</u>	<u>90,000</u>	<u>—</u>

36. 有關連人士交易及關連交易

(a) 除本財務報表其他部分所載列之交易及結餘外，本集團於年內曾與有關連人士進行以下重大交易：

	附註	本集團	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已付佣金費用	(i)	4,524	—
已付利息開支	(ii)	436	1,873
已付員工宿舍租金	(iii)	—	117
購買原材料	(iv)	—	1,823
出租一項投資物業之租金收入	(v)	—	(1,641)

附註：

(i) 有關佣金費用乃就銷售本集團發展中物業所提供服務向一家本公司一名董事持有股本權益之房地產代理支付之佣金。董事認為，有關佣金比率與其他房地產代理收取者相若。

(ii) 於二零零四年一月一日至光大集團終止為本公司主要股東之日二零零四年三月二十五日止期間，本集團向光大集團附屬公司中國光大銀行有限公司支付利息開支436,000港元（截至二零零三年十二月三十一日止年度：1,873,000港元）。

(iii) 租金支出乃支付予光大集團，以租用員工宿舍。租金支出根據已簽訂協議計算。

(iv) 本集團向光大集團最終控股公司之全資附屬公司中國光大南方對外貿易有限公司（「南方光大」）採購原料。本公司董事認為採購原料之價格乃參考南方光大之成本釐定。

(v) 於二零零一年十一月二十三日，本集團與光大集團訂立租賃協議，據此，本集團同意出租，而光大集團同意租賃本集團位於香港之投資物業部分面積（實用面積約4,586平方呎），月租185,000港元，包括管理費、保險、地稅及差餉，由二零零一年十一月二十八日起為期兩年（「光大租賃協議」）。董事認為，月租乃由本集團參考現行市場租金後釐定。本集團與光大集團並無於光大租賃協議於去年屆滿時續訂有關租賃協議。

(b) 於二零零三年三月二十一日，本公司與光大集團之附屬公司中國光大國際有限公司（「光大國際」）訂立協議（「光大國際協議」）。光大國際於香港註冊成立，於聯交所上市。根據光大國際協議，本公司同意購買，而光大國際同意出售於Tung On Assets Limited（「Tung On」）及Bright Merit Investments Limited（「Bright Merit」）各自之100%股權，現金代價合共7,000,000港元。Tung On及Bright Merit合共持有Wellpeck International Group Limited（「Wellpeck」）72.01%股權。

Wellpeck及其附屬公司（「Wellpeck集團」）之主要業務為製造及銷售木材產品、開發及維修機器、投資控股，以及買賣及出口木材產品。

(c) 於二零零三年十二月三十一日，本集團為數209,879,000港元之若干銀行貸款（「擔保貸款」）乃由光大集團所提供之公司擔保作抵押。擔保貸款已於年內悉數償還。

(d) 於二零零零年，本集團向本公司前附屬公司（「借方」）墊付合共約16,000,000港元之款項（「墊付款項」），該項墊款獲於二零零三年十二月三十一日為本公司有關連公司之中國光大（集團）總公司（「光大總公司」）提供公司擔保。鑑於未能肯定能夠收回墊款，董事認為於截至二零零零年十二月三十一日止年度全數撇銷墊付款項乃為恰當之做法。於二零零三年四月十五日，本集團與光大總公司訂立一項協議，據此，光大總公司同意將其位於中國之若干物業轉讓予本集團，以就墊付款項向本集團作出賠償。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，光大總公司向本集團轉讓若干位於中國深圳及珠海之物業，協定價值約為16,382,000港元，乃經參考衡量行按公開市場及交易基準編製之估值報告釐定。轉讓導致16,382,000港元之撥回金額已計入截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合損益表。

37. 結算日後事項

除財務報表其他部分披露者外，本集團另曾於結算日後進行以下事項：

- (a) 結算日後，於二零零五年一月，附註12所述本集團出售若干租賃土地及樓宇以及投資物業已告完成。
- (b) 於二零零四年十一月二十九日，本公司及京冠（統稱「收購方」）與於中國成立且獨立於本集團之北京海開房地產集團公司及北京市海澱區商業設施建設經營公司（統稱「賣方」）訂立協議（「臨時協議」），據此，收購方同意按總現金代價人民幣133,560,000元（約126,000,000港元）向賣方有條件收購於中國成立之北京海澱科技園建設股份有限公司（「北京海澱」）21%股本權益。
- 以上交易進一步詳情載於本公司日期為二零零四年十二月二日之公佈。
- 結算日後，本集團就建議收購北京海澱21%股本權益，支付可退回訂金約38,000,000港元。有關收購建議於財務報表日期尚未完成。
- (c) 結算日後於二零零五年三月，附註15所載出售本集團聯營公司及額免應付聯營公司欠款已告完成。

38. 比較數字

誠如附註3所述，物業發展業務及物業投資業務已重新分為兩個獨立業務分類。董事認為，為能夠更佳地理解本集團表現，該項分類乃屬必要。若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

39. 批准財務報表

財務報表已於二零零五年四月二十二日獲董事會批准及授權刊發。

股息

董事會不建議就截至二零零四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零零三年：無）。

管理層討論及分析

業績回顧

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團營業額為523,802,000港元，比去年增加235,924,000港元，經營溢利為37,732,000港元，較去年增加76,488,000港元，每股盈利為0.74港仙。

業務回顧

(1) 房地產開發業務

本集團之全資附屬公司北京京冠房地產開發有限公司（「北京京冠」），在回顧年內以中國北京市太陽宮北街太陽宮新區E區東部之房產開發項目（「太陽星城水星園」）建設為中心，項目建築總規模約180,000平方米，共建七座住宅樓及一座三層商業設施。在回顧年內，北京京冠在積極消除國家宏觀調控對房地產業務所引致之不良影響的同時，充分發揮自身有利條件，積極作好1、2、3及5號樓年內開盤銷售的各項工作，取得理想的銷售成績，銷售面積達到可售面積的85.3%，於本年度為本集團帶來217,920,000港元之收益，成為集團利潤的一個主要來源。餘下的6、7及9號樓已於二零零五年初取得預售許可證，並將於二零零五年中開盤銷售，4號樓商業設施也將於二零零五年中開始出售或招租。該項目預計將繼續為本集團帶來可觀的收益。

(2) 鐘錶業務

本集團之全資附屬公司依波精品（深圳）有限公司（「依波精品」，前稱光大依波鐘錶（深圳）有限公司），在回顧年內以打造差異化產品、開拓加盟終端、改善終端形象及強化專銷員的培訓為工作重點，而「納米」產品更是依波精品率先推出的差異化產品，並榮獲中國企業聯合會授予「中國企業新記錄」殊榮。依波品牌更名列「世界品牌實驗室」評出的「最具價值品牌中國500強」的第476位。此外，依波精品大力拓展團購業務和加盟業務，於回顧年共開拓加盟終端240個，並實施了與加盟和團購業務更緊密掛鈎的激勵政策，取得了明顯的效果，有效地降低了同行之間的惡性價格戰對依波精品的衝擊，使經營業務得到了一定的提升，並於回顧年錄得盈利9,962,000港元。

(3) 木材業務

本集團之全資附屬公司森帝木業（深圳）有限公司（「森帝木業」，前稱光大木材工業（深圳）有限公司），在回顧年內主要以集裝箱地板、中密度纖維板和科技木為主打產品。森帝木業由於受國家宏觀調控、原木材料價格持續上漲，主要化工原料伴隨國際原油價格波動及市場同業廠家競爭日益激烈的影響下，產品成本相應上升，於本年度錄得經營虧損為27,137,000港元。森帝木業在本年度已採取重整經營管理班子，調整產品結構，增大高毛利產品的產銷量，大力加強生產現場管理，降低產品消耗等一系列積極措施，惟原材料價格上漲及公司固定成本較高的不利因素未能在短期內消除，森帝木業在本年度尚未取得贏利。

(4) 物業投資

鑒於香港地產市況好轉，本集團於二零零四年十一月出售其擁有位於香港夏愨道十六號遠東金融中心三十九樓之物業予一獨立第三者，現金代價金額為92,888,600港元。買方已於二零零五年一月三十一日前按合約分期付清所有代價，出售所得款項將用於本集團之一般營運資金。此外，本集團擁有位於中國廣東省東莞市的工廠綜合大樓、深圳市羅湖區沿河南路錦花大廈底層中層及位於珠海市香華路一層辦公樓及三個舖位之物業均用作出租用途，於回顧年共為本集團帶來5,212,000港元之租金收入。

財務狀況

(1) 流動資金、財務資源及資本結構

於二零零四年十二月三十一日，本集團無抵押現金及銀行結存約為186,826,000港元（二零零三年十二月三十一日：320,342,000港元）。根據銀行與其他借貸339,228,000港元（二零零三年十二月三十一日：443,405,000港元）及股東權益498,893,000港元（二零零三年十二月三十一日：487,400,000港元）計算，本集團之資本負債率（借貸除以股東權益）為68%（二零零三年十二月三十一日：91%）。

本集團的銀行借貸均以人民幣計算。於二零零四年十二月三十一日，本集團8.3%（共28,269,000港元）之銀行借貸須於一年內償還。

(2) 資產抵押

- (1) 北京京冠向銀行貸款310,959,000港元，該貸款以北京京冠位於北京朝陽區太陽宮新區E區東部之土地使用權作抵押。
- (2) 森帝木業之28,269,000港元銀行貸款及其他銀行信貸以定期存款約4,845,000港元及本集團所擁有位於深圳市南山區於二零零四年十二月三十一日賬面淨值約129,460,000港元之土地作抵押。

(3) 資本承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資本承擔約為378,931,000港元，主要涉及就本集團於中國北京市之物業發展項目所應付建築成本以及建議收購北京海澱科技園建設股份有限公司21%股本權益應付之代價。該資本承擔將由出售物業所得之資金與本集團可動用之現金支付。

(4) 或然負債

年內，本集團就其發展中物業之多名買方獲若干銀行授予之按揭貸款合共約289,000,000港元，向該等銀行提供擔保。截至結算日，本集團發展中物業之該等買方已動用合共約78,000,000港元之按揭貸款。

截至結算日，本公司並無重大或然負債。

主要交易

為了進一步拓展本集團於具備增長潛力及前景之中國房地產業務，本集團於二零零四年十一月二十九日與北京海澱區商業設施建設經營公司（「商業設施」）和北京海開房地產集團公司（「海開」）簽訂協議（及隨後分別於二零零四年十二月一日及二零零五年二月二十八日簽訂補充協議），以總代價126,000,000港元，向商業設施和海開收購其持有北京海澱科技園建設股份有限公司（「海科建」）合共21%權益。海科建主要從事北京海澱區土地發展及銷售業務，並參與北京市人民政府之主要物業發展／重建計劃。基於中國整體經濟持續增長、中國加入世界貿易組織及即將舉行之二零零八年奧林匹克運動會將會帶動北京房地產業發展，以及海科建及其附屬公司在建項目之規模，董事會相信，該收購將加強本集團之盈利基礎。

展望

本集團管理層相信，國內經濟將持續高速發展，居民收入水平快速提高，隨著居民對居住條件要求的不斷提升，預計未來若干年國內房地產市場仍將保持高速發展。北京作為中國首都，為經濟及文化樞紐，尤其在中國成為世界貿易組織成員國及即將舉辦之二零零八年奧林匹克運動會的帶動下，北京房地產的發展潛力將更為巨大。為此，大力發展本集團於北京之房地產業務是本集團未來幾年之發展重點。除了致力發展及推銷太陽星城水星園項目外，本集團將儘快促成海科建的收購項目，為本集團長期發展增加土地儲備，並通過對雙方的優勢資源進行整合，達到北京房地產項目可持續發展之目的。同時，本集團將遵循謹慎原則，在做好項目分析和風險控制的前提下，果斷抓住機遇，選擇優秀的項目進行投資，為本集團帶來新的利潤來源。

對於鐘錶業務，依波精品將繼續集中資源打造「品牌」、「設計」、「品質」和「信息」四個方面相對優勢，加速將品牌投入的重點向品牌消費認知度轉移，品牌價值向提高銷量和產品增值方面轉化。此外，依波精品還將強化內部管理，完善成本及存貨管理機制，加強培訓以優化員工素質，從而增強其競爭優勢。本集團相信鐘錶業務在以上策略的實施下將持續平穩發展。

對於木材業務，森帝木業將繼續以大力調整產品結構，開發適銷對路的新產品為策略目標。隨著全球經濟的復蘇和中國經濟的全面發展，尤其是出口貿易的快速增長，集裝箱業務將持續迅速發展，這也給集裝箱地板帶來了發展空間。目前，森帝木業已與國內大型集裝箱製造業企業建立了合作關係，這是一個非常理想的發展契機。此外，科技木和複合地板等高附加值的新產品開發也初見成效，準備根據市場需求逐漸加大產銷量。雖然森帝木業同時也面對原材料價格居高不下、同業競爭激烈、公司固定成本偏高的嚴峻考驗，惟管理層對森帝木業的發展前景仍然抱有信心。

新的董事會和管理層將施行靈活及果斷的經營策略，為了持續發展，本集團還將考慮各項對本集團有利的投資機會，期望獲得更大的投資回報。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零四年十二月三十一日擁有香港及中國內地全職員工約2,330名。僱員之薪酬乃本著公平原則，參考市場情況及根據個別表現制定及檢討。本集團並為員工提供其他福利，包括：年終雙糧、醫療保險及退休福利，並視集團的經營業績及員工個人的工作表現給僱員發放獎金花紅。本集團在香港之全體僱員亦均已加入強積金計劃。

購買、贖回或出售本公司之股份

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

最佳應用守則

除非執行董事薛黎曦女士及獨立非執行董事李強先生、麥高祺先生及楊正清先生並無根據上市規則附錄14所載最佳應用守則（「守則」）第7段所規定訂明委任年期，而須根據本公司之公司組織章程細則輪值告退外，董事認為，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內一直遵守守則。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團的財務申報過程及內部監控制度。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論審計、內部監控及財務事宜，包括審閱截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

在聯交所網站公佈全年業績

載有按上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定的全部資料之詳盡業績公佈，將於適當時候在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.chinahaidian.com)內刊登。

致意

董事謹此向本集團之各位股東、客戶、往來銀行、項目顧問以及全體管理層及每一位員工在回顧年內對本集團所作出的努力及貢獻致以衷心感謝。

承董事會命
董事長
韓國龍

香港，二零零五年四月二十二日

於本公佈日期，董事會由執行董事韓國龍先生、王少蘭先生、商建光先生、石濤先生及林代文先生，非執行董事薛黎曦女士，以及獨立非執行董事馮子華先生、鄺俊偉博士及李強先生組成。

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」