

# 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 1. 公司資料

年內，本集團從事下列主要業務：

- 證券買賣及經紀業務
- 貸款
- 物業投資

董事認為，最終控股公司為於馬來西亞註冊成立及上市之萬能企業有限公司（「MCB」）。

## 2. 公司近況及呈報基準

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔之日常業務虧損淨額為6,257,667港元。於結算日，本集團之綜合流動負債淨值及綜合資產虧絀分別為7,593,636港元及45,335,735港元，而欠控股公司之款項及相關應付利息分別為73,919,147港元及40,782,725港元。本公司之控股公司（包括 MCB）均以書面同意為本集團提供充足之財務資助，讓本集團得以持續經營，並且在本集團仍為 MCB 之附屬公司下，不會要求本集團償付到期之本金及相關應付利息，直至本集團足以在無損其流動資產狀況下償付有關款項為止。

結算日後，於二零零五年四月八日：

- (a) MCB、Magnum (Guernsey) Limited（「MGL」，本公司之直接控股公司）與 Unichina Enterprises Limited（「Unichina」，獨立第三方）訂立一項買賣協議（「買賣協議」），據此，MGL 已有條件同意出售而 Unichina 有條件同意收購合共316,973,680股本公司已發行股份，佔本公司股本權益51.54%；

## 2. 公司近況及呈報基準(續)

- (b) 本公司、MCB 與 Unichina 訂立一項認購協議(「認購協議」)，據此，本公司有條件同意發行而 Unichina 有條件同意認購由本公司發行面值為35,000,000港元之可兌換債券。可兌換債券將於其發行日期第三週年到期。債券持有人有權於截至可兌換債券發行日期第三週年前按每股新股份0.04735港元之兌換價兌換全部或部分未償還可兌換債券本金額為本公司新股份；及
- (c) 本公司、MGL 與 Unichina 訂立一項債務妥協契據(「債務妥協契據」)，據此，本公司、MGL 及 Unichina 已有條件同意於二零零五年四月八日應付MGL之款項及相關應付利息合共116,414,639港元將按下述方式償付：
- (i) 35,000,000港元由 Unichina 根據認購協議支付之認購所得款項支付；
- (ii) 65,800,000港元由向 MGL 發行有抵押承付票據(「有抵押承付票據」)支付，有抵押承付票據於其發行日期起計12個月後償還，並由本集團若干投資物業及本公司若干附屬公司之股份作抵押；及
- (iii) 15,600,000港元由向 MGL 發行無抵押承付票據(「無抵押承付票據」)支付，無抵押承付票據於其發行日期起計六月後償還。
- (d) 本公司建議進行資本削減，將每股股份之面值由0.10港元削減至0.001港元，而本公司已發行股本約61,502,418港元將削減至615,024港元。
- (e) 本公司同時建議透過額外增加900,000,000,000股每股面值0.001港元之新普通股，將法定股本由100,000,000港元增加至1,000,000,000港元。
- (f) 緊隨買賣協議完成後，Unichina 及其一致行動人士將持有316,973,680股股份，佔本公司已發行股本約51.54%。根據香港公司收購及合併守則第26.1條及第13條，Unichina 須提出強制性無條件現金收購建議，收購已發行股份，並就所有尚未行使之購股權提出可資比較之收購建議。已發行股份及購股權之收購價分別為每股股份0.04735港元及每份購股權0.001港元。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

### 2. 公司近況及呈報基準(續)

根據債務妥協契據，只要具抵押承付票據及無抵押承付票據仍未清償，而本公司未能籌集額外資金或取得第三者借款，Unichina 同意(i)為本公司提供資金，利率不高於現時就欠負 MGL 金額應付之利率；(ii)按要求為本公司日常業務營運提供營運資金；及(iii)確保悉數償還根據具抵押承付票據及無抵押承付票據欠負之金額。

買賣協議、認購協議及債券妥協契據(統稱「該等協議」)之完成須待達成若干條款及條件後方可作實，預期為二零零五年七月三十一日或之前。該等協議之詳情，包括條款及條件，載於本公司及 Unichina 於二零零五年四月八日共同刊發之公佈內。

經考慮上述承諾，本公司董事信納以持續經營基準編製財務報表屬合適之舉。

### 3. 最近頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之影響

香港會計師公會已頒佈多項新訂及修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(統稱新香港財務報告準則)，一般由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中提早採納此等新香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新香港財務報告準則之影響，惟未能說明此等新香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財政狀況構成重大影響。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

#### 4. 主要會計政策摘要

##### 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括會計實務準則(「會計實務準則」)及詮釋)、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除定期重新計算若干股本投資及投資物業外,此等財務報表乃以歷史價值成本法計算(詳情見下文)。

##### 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。年內所收購或出售之附屬公司之業績,分別由收購日期起計或計至出售日期綜合計算。本集團內公司間之所有重要交易與結餘在綜合時對銷。

##### 附屬公司

附屬公司乃指由本公司直接或間接控制財務及營運政策之公司,且本公司可藉此從其業務中獲享利益。

本公司於附屬公司之權益乃按成本扣除減值虧損入賬。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

### 4. 主要會計政策摘要(續)

#### 關連人士

若某人士有能力直接或間接控制其他人士或對其財務及經營決策發揮重大影響力，該等人士將被視作關連人士。倘若干人士受同一人士控制或受同一人士重大影響，該等人士亦被視作關連人士。關連人士可屬個別人士或公司實體。

#### 資產減值

本集團會於各結算日評估資產有否減值，或過往年度確認之資產減值虧損是否不再存在或有所減少。倘出現上述情況，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產之使用價值或出售淨價(以較高者為準)計算。

只有當資產之賬面值超逾其可收回金額時始會確認減值虧損。減值虧損乃於產生期內從損益表中扣除，惟倘資產乃按重估金額入賬，則須按照重估資產所適用之有關會計政策處理減值虧損。

過往已獲確認之減值虧損僅會於資產之可收回金額釐定基準出現變動時方予撤銷，惟倘過往年度並無確認資產值減虧損，則可予撤銷之金額不得高於(經扣除任何折舊／攤銷後)原應釐定之資產賬面值。獲撤銷之減值虧損乃於產生期內計入損益表，惟倘有關資產乃按重估金額列賬，則須按照重估資產所適用之有關會計政策處理獲撤銷之減值虧損。

#### 4. 主要會計政策摘要(續)

##### 固定資產與折舊

固定資產乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。資產之成本包括其購買價及將資產達至運作之狀況及地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。固定資產投入運作後，費用支出(如維修及保養)通常於其產生之期間計入損益表。若在可清楚顯示該費用會引致於未來使用固定資產時，預期有經濟效益增長情況下，該費用則作為固定資產之額外成本。

折舊乃按個別資產之估計可使用年期以直線法計算，藉以撇減其成本值。所採用之主要折舊年率如下：

租約物業裝修	按租約年期
傢俬及裝置	20%
汽車	25%
電腦及設備	30%—33%

因出售或停用固定資產而在損益表內確認之收益或虧損乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

於過往年度，若干租賃土地及樓宇(投資物業除外)乃按估值列賬。該等租賃土地及樓宇於過往年度乃轉撥入投資物業項下，而相應之重估儲備則於轉撥時凍結。該等資產出售後，該等重估儲備即告變現並以儲備變動方式轉撥入保留盈利。

##### 投資物業

投資物業乃指建築及發展工程已完成之土地及樓宇，本集團因其具備投資潛力而計劃持作長期投資，所有租金收入均按公平原則磋商釐定。該等物業將不予以折舊，並於每個財政年度終結時以專業人士重估之公開市值入賬。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

### 4. 主要會計政策摘要(續)

#### 投資物業(續)

投資物業之價值變動均在投資物業重估儲備中處理。倘此項儲備之總額不足以抵銷價值變動所產生之虧絀(以整個投資物業組合計算)，虧絀餘額則在損益表內扣除。任何其後出現之重估盈餘則計入損益表以撇銷過往扣除之虧絀。

投資物業售出後，投資物業重估儲備內因以往各項估值而變現之有關部份將撥入損益表內。

#### 無形資產

無形資產指在或透過香港聯合交易所有限公司及 The Philippines Stock Exchange, Inc. 買賣所享有之合法權利以成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。

攤銷乃以直線法按十年估計可使用年期計算，藉以註銷交易權之成本。

#### 租賃資產

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險由租賃公司保留之租約，均視作經營租約處理。倘本集團為租賃公司，則由本集團根據經營租約租賃之資產乃計入非流動資產內，而根據經營租約應收之租金則按租約年期以直線法計入損益表內。倘本集團為承租人，則根據經營租約之應付租金乃按租約年期以直線法在損益表中扣除。

#### 短期投資

短期投資持作買賣目的並按個別投資於結算日之市價計算之公平價值列賬。證券公平價值變動所產生之盈虧於其產生之期間計入損益表或於損益表扣除。

#### 4. 主要會計政策摘要(續)

##### 所得稅

所得稅包括現有稅項及遞延稅項。倘所得稅涉及於同期或不同期間直接於股東權益確認之項目，則所得稅於損益表或股東權益賬內確認。

遞延稅項採用負債法，對所有於結算日就資產及負債之計稅基礎與用於財務報告之賬面值之不同而引致之暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就與附屬公司投資相關之所有應課稅臨時差異予以確認，惟倘撥回臨時差異之時間可予控制，且臨時差異可能不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產乃按所有可抵扣暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損之結轉予以確認，惟將可抵扣暫時性差異、未動用稅項資產及未動用可抵扣稅項虧損之結轉確認為遞延資產之最高上限應以可供抵銷之應課稅利潤總額為限。

遞延稅項資產之面值乃於每個結算日審核，並將減少至不再可能有充裕應課稅利潤使全部或部份遞延稅項資產獲得動用。相反，過往未確認之遞延稅項資產將於有足夠應課稅溢利抵銷全部或部份可用遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據預期適用於變現資產或償還債項期間之稅率計算，按於結算日已制訂或可確認有效之稅率(及稅務法例)計算。

##### 收入之確認

當本集團可能獲取經濟利益及其收入可準確地計算，收入即可按下列基準予以確認入賬：

- 買賣證券之佣金收入，按交易日期計算；
- 證券交易，按有關合約票據交收時之交易日計算；



## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

### 4. 主要會計政策摘要(續)

#### 收入之確認(續)

- 利息收入以未償還本金及實際適用利率按時間比例基準而計算；
- 租金收入在有關物業之出租期間按租約年期以直線法計算；及
- 股息收入於股東之收款權利確立時確認。

#### 僱員福利

##### 有薪假期結轉

本集團按日曆年度根據僱傭合約向僱員提供有薪年假。在若干情況下，僱員於結算日仍未享用之年假獲准結轉及在緊隨之年度享用。僱員在本年度有薪假期之未來估計成本將於結算日作為應計債務並結轉。

##### 僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員於本集團之服務年限已符合要求，有資格於其僱傭關係被終止時根據香港僱傭條例獲支付長期服務金。倘僱員僱傭關係之終止符合香港僱傭條例所規定之情況，本集團則須支付該等款項。

由於於結算日，本集團若干現任僱員於本集團之服務年限已符合要求，有資格於其僱傭關係在規定之情況下被終止時根據僱傭條例獲支付長期服務金，故已就日後可能須支付予僱員之長期服務金列出一項或然負債。因現時之狀況不太可能會造成本集團之資源於日後外流，故並無就該等可能須支付之款項確認一項撥備。

#### 4. 主要會計政策摘要(續)

##### 僱員福利(續)

###### 退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，對象為全體僱員。供款額按各僱員基本薪金之某個百分比計算，並根據強積金計劃之規定在須支付時從損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數撥歸僱員所有，惟根據強積金計劃之規則，倘僱員於全數取得供款前離職，則本集團之僱主自願供款將退回本集團。

###### 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，藉以向對本集團業務之成功作有貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。根據購股權計劃授出之購股權所產生之財務影響並不會列入本公司或本集團之資產負債表，直至購股權獲行使時為止，而損益表或資產負債表並無就其成本錄得任何費用。購股權獲行使後，由此發行之股份由本公司按股份面值列為額外股本，而每股行使價超出股份面值之部份則由本公司於股份溢價賬內入賬。在行使日期前註銷或作廢之購股權會於未行使購股權登記冊上刪除。

##### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知現金數額而價值波動風險極小且一般於購入後三個月內到期之短期高流量投資，扣除須於催繳時償還之銀行透支，乃本集團現金管理之組成部份。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)，且其用途並無受到限制。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

### 4. 主要會計政策摘要(續)

#### 外幣

外幣交易乃按交易日期之適用匯率入賬。以外幣結算之貨幣資產及負債均於結算日按當日之適用匯率換算。所有匯兌差額均撥入損益表處理。

於綜合賬目時，海外附屬公司之財務報表均以投資淨額法換算作港元。海外附屬公司之損益表以本年度之加權平均匯率換算作港元，而其資產負債表則以結算日之匯率換算作港元。由此產生之換算差額均撥入匯率波動儲備。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量以現金流量日期之匯率換算作港元。全年產生之海外附屬公司經常現金流量以本年度加權平均匯率換算作港元。

### 5. 分類資料

分類資料按兩個部分呈報：(i) 第一分部報告基準，即以業務劃分；及(ii) 第二分部報告基準，即以地區劃分。

本集團經營之業務乃根據所提供服務之性質分別建立及管理。本集團各業務類別指提供服務之策略性業務單位，而各業務所需面對之風險及回報與其他業務類別有所不同。各業務類別之詳情概要如下：

- 證券買賣及孖展融資類別，提供證券買賣服務，以收購、出售及認購於聯交所及其他海外市場之證券，並同時提供財務通融服務，以協助買賣該等有牌價證券。
- 客戶貸款類別，包括提供個人貸款。
- 物業持有類別，涉及物業投資。

於劃分本集團業務所在之地區時，收入乃根據客戶之所處地區釐定，而資產之劃分則根據資產所在之地區釐定。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 5. 分類資料(續)

## (a) 業務分類

下表列示本集團業務分類之收入、虧損及若干資產、負債及支出之資料。

	證券買賣及孖展融資		客戶貸款		物業持有		綜合	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
分類收入：								
外部客戶服務收入	5,218,636	4,792,621	703,493	700,000	2,092,770	2,333,873	8,014,899	7,826,494
其他收入	1,389,384	570,329	—	—	400	835	1,389,784	571,164
總收入	6,608,020	5,362,950	703,493	700,000	2,093,170	2,334,708	9,404,683	8,397,658
分類業績	(5,845,774)	(681,117)	1,438,697	(900,908)	6,052,733	(811,583)	1,645,656	(2,393,608)
未分配之收入及收益							48,600	65,176
未分配之開支							(2,335,865)	(2,808,667)
融資成本							(641,609)	(5,137,099)
除稅前虧損							(5,589,040)	(6,385,145)
稅項							(6,230,649)	(11,522,244)
股東應佔日常業務 虧損淨額							(27,018)	(74,063)
							(6,257,667)	(11,596,307)

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 5. 分類資料(續)

## (a) 業務分類(續)

	證券買賣及孖展融資		客戶貸款		物業持有		撇銷		綜合	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
分類資產	44,423,597	66,906,155	18,074,840	28,158,320	34,092,474	28,065,462	(17,431,317)	(28,684,500)	79,159,594	94,445,437
未分配資產									1,324,358	1,460,247
總資產	44,423,597	66,906,155	18,074,840	28,158,320	34,092,474	28,065,462	(17,431,317)	(28,684,500)	80,483,952	95,905,684
分類負債	15,240,378	31,643,141	33,363,821	44,885,997	1,365,570	1,328,215	(36,048,585)	(64,077,234)	13,921,184	13,780,119
未分配負債									111,898,503	121,203,633
總負債	15,240,378	31,643,141	33,363,821	44,885,997	1,365,570	1,328,215	(36,048,585)	(64,077,234)	125,819,687	134,983,752
其他分類資料：										
資本開支	740	5,045	—	—	21,220	—				
折舊	99,314	229,888	—	—	109,982	164,159				
攤銷	505,910	505,910	—	—	—	—				
未變現之短期投資										
資產置存虧損/(收益)	620,920	(5,882,151)	—	—	—	—				
呆賬撥備/(撥備撥回)	389,443	(28,307)	(1,737,296)	700,000	385,339	—				
重估投資物業虧絀/(盈餘)	—	—	—	—	(6,280,000)	1,120,000				
於損益表中確認之										
無形資產減值	702,055	475,352	—	—	—	—				

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 5. 分類資料(續)

## (b) 地域分類

下表列示本集團地域分類之收入及若干資產與開支之資料：

	香港		菲律賓		撤銷		綜合	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
分類收入：								
外部客戶服務收入	8,014,899	7,826,494	—	—	—	—	8,014,899	7,826,494
其他收入	1,328,795	636,001	109,589	339	—	—	1,438,384	636,340
總收入	9,343,694	8,462,495	109,589	339	—	—	9,453,283	8,462,834
其他分類資料：								
分類資產	78,955,281	93,068,158	7,639,245	9,120,229	(6,110,574)	(6,282,703)	80,483,952	95,905,684
資本開支	23,560	67,925	—	—	—	—	23,560	67,925

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 6. 營業額

營業額以及其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>營業額</b>		
證券買賣及孖展融資之佣金及利息收入	5,218,636	4,792,621
客戶融資利息收入	703,493	700,000
物業租金收入	2,092,770	2,333,873
	<b>8,014,899</b>	<b>7,826,494</b>
<b>其他收入及收益</b>		
出售上市股本投資收益	1,176,500	—
股息收入	109,589	475,963
其他	152,295	160,377
	<b>1,438,384</b>	<b>636,340</b>
	<b>9,453,283</b>	<b>8,462,834</b>

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 7. 經營業務溢利／(虧損)

經營業務虧損已扣除：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
匯兌虧損，淨額	62,750	108,804
折舊	219,262	425,924
土地及樓宇經營租約之最低租金	1,324,355	1,333,736
無形資產攤銷*	505,910	505,910
固定資產註銷	—	5,328
出售上市股本投資之虧損	—	15,700
員工開支(包括董事酬金 — 附註9)：		
工資及薪金	7,246,872	7,429,375
退休金計劃供款	276,541	289,484
	7,523,413	7,718,859
核數師酬金	680,000	680,000
並已計入：		
租金總收入	2,092,770	2,333,873
減：開銷支出	(95,196)	(89,786)
租金收入淨額	1,997,574	2,244,087
利息收入	2,728,780	2,536,918
出售固定資產之收益	400	—

\* 年內，無形資產之攤銷乃列入綜合損益表「其他經營開支」內。



## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 8. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支利息	100,613	183,313
欠控股公司及一間同系附屬公司款項之利息支出	6,326,093	7,016,419
	6,426,706	7,199,732

## 9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條之規定須予披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
袍金	210,000	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,895,469	1,882,666
花紅	354,815	354,815
退休金計劃供款	84,963	84,963
	2,335,247	2,322,444
	2,545,247	2,322,444

年內，應付予各獨立非執行董事之董事袍金為每位30,000港元（二零零三年：無）。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 9. 董事酬金(續)

酬金屬下列組別之董事人數：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
無 — 1,000,000港元	8	5
1,500,001港元 — 2,000,000港元	1	1
	9	6

年內，並無訂立任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零三年：無)。

## 10. 五位最高薪僱員

年內，五位最高薪僱員中包括兩位(二零零三年：兩位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。年內餘下三位(二零零三年：三位)非董事而最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
薪金、津貼及實物利益	1,265,418	1,245,247
花紅	95,180	95,180
退休金計劃供款	57,108	57,108
	1,417,706	1,397,535

截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止兩個年度各位非董事而最高薪僱員之酬金界乎於零至1,000,000港元。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 11. 稅項

由於本集團於本年度並無源於香港之任何應課稅溢利，故並無提撥香港利得稅撥備（二零零三年：無）。

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
過往年度香港利得稅撥備不足	27,018	—
遞延稅項 — 附註27	—	74,063
本年度稅項支出	27,018	74,063

利用法定稅率計算而適用於稅前虧損之稅項支出，與按照實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零零四年		二零零三年	
	港元	%	港元	%
稅前虧損	(6,230,649)		(11,522,244)	
按法定稅率計算之稅項	(1,090,364)	(17.5)	(2,016,393)	(17.5)
過往期間之即期稅項	27,018	0.4	—	—
稅率增加對期初遞延稅項 之影響	—	—	26,011	0.2
無須課稅之收入	(1,099,000)	(17.7)	(1,312,419)	(11.4)
不可扣稅之支出	1,666,943	26.9	2,164,075	18.8
未確認稅項虧損	916,528	14.7	1,212,789	10.5
過往期間動用之稅項虧損	(394,107)	(6.4)	—	—
按集團實際稅率計算之 稅項支出	27,018	0.4	74,063	0.6

## 12. 股東應佔日常業務虧損淨額

截至二零零四年十二月三十一日止年度為數8,211,340港元（二零零三年：28,998,322港元）之股東應佔日常業務虧損淨額已在本公司之財務報表中處理（附註30(b)）。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 13. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度之股東應佔虧損淨額6,257,667港元(二零零三年：11,596,307港元)及年內已發行普通股615,024,175股(二零零三年：615,024,175股)計算。

由於年內並無具攤薄效應之項目，故此並無披露截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

## 14. 固定資產

## 本集團

	租約物業 裝修 港元	傢俬及 裝置 港元	汽車 港元	電腦及 設備 港元	總額 港元
按成本值：					
年初	1,718,909	1,391,821	650,000	889,325	4,650,055
添置	13,750	7,470	—	2,340	23,560
註銷	—	(419,403)	—	(23,973)	(443,376)
匯兌調整	—	(11,471)	—	(675)	(12,146)
二零零四年十二月三十一日	1,732,659	968,417	650,000	867,017	4,218,093
累積折舊：					
年初	1,548,789	1,368,943	650,000	783,545	4,351,277
年內撥備	105,912	12,051	—	101,299	219,262
註銷	—	(419,403)	—	(23,973)	(443,376)
匯兌調整	—	(11,471)	—	(675)	(12,146)
二零零四年十二月三十一日	1,654,701	950,120	650,000	860,196	4,115,017
賬面淨值：					
二零零四年十二月三十一日	77,958	18,297	—	6,821	103,076
二零零三年十二月三十一日	170,120	22,878	—	105,780	298,778

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 15. 投資物業

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
年初，按估值	27,010,000	28,130,000
重估盈餘／(虧絀)	6,280,000	(1,120,000)
於十二月三十一日	33,290,000	27,010,000

所有投資物業均位於香港。

於二零零四年十二月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師威格斯香港有限公司以現行用途為基準就公開市值作出估值，價值為33,290,000港元。

本集團所有投資物業均根據經營租約出租予第三方，有關詳情概述於財務報表附註32(a)。

本集團點賬面值為32,940,000港元(二零零三年：26,710,000港元)之若干投資物業已質押予銀行，作為本集團所獲授銀行融資之抵押品，詳情載於財務報表附註23及33。

投資物業之資料如下：

地址	概約樓面面積	現時用途	租賃期	本集團
				所佔權益
a. 香港觀塘興業街12號 永泰中心前座4樓A室及B室連天台 (觀塘內地段第83號2260份之76份)	19,622平方呎	商業	中期	100%
b. 香港觀塘興業街12號 永泰中心前座7樓A室及B室 (觀塘內地段第83號2260份之76份)	16,818平方呎	商業	中期	100%

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 15. 投資物業(續)

地址	概約樓面面積	現時用途	租賃期	本集團 所佔權益
c. 香港觀塘興業街15號 中美中心A座4樓 (觀塘內地段第51與52號3190份之112份)	5,997平方呎	商業	中期	100%
d. 香港灣仔皇后大道東28號 廣信中心一樓一室 (海旁地段第65號A段1分段 之B、C、D、E、F、G及餘段， 以及海旁地段第65號A段 3及4分段1386份之15份)	1,188平方呎	商業	長期	100%
e. 香港南區 南灣南灣道59號 南灣大廈20樓 A座及1樓172號 泊車位(鄉郊建屋地段 第1049號16026份之105份)	1,433平方呎	住宅	長期	100%
f. 香港九龍 敬業街59號 敬業工廠大廈一樓 1號泊車位 (觀塘內地段第70號640份之1份)	不適用	不適用	中期	100%

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市股份，按成本	143,919,955	143,919,955
減：減值撥備	(135,378,190)	(135,378,190)
	8,541,765	8,541,765
應收附屬公司款項	280,299,120	296,716,515
減：應收附屬公司款項撥備	(253,412,533)	(248,842,157)
	26,886,587	47,874,358
欠附屬公司款項	(54,493,355)	(54,665,484)
	(19,065,003)	1,750,639

附屬公司之結餘為無抵押、免息及毋需於一年內償還。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 16. 附屬公司權益(續)

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立 及經營地點	已發行 股本面值	本公司 應佔股本百分比		主要業務
			直接	間接	
Watary Investments Limited	英屬維爾京 群島／香港	36,000美元	100	—	投資控股
Magnum International Holdings Services Limited	香港	2港元	—	100	提供行政管理服務
Lismore Properties Limited	英屬維爾京 群島／香港	1美元	—	100	物業服務及 投資控股
Ongreat Properties Limited	英屬維爾京 群島／香港	1美元	—	100	物業投資
Continuous Gain Limited	英屬維爾京 群島／香港	1美元	—	100	物業投資
聚剛有限公司	香港	2港元	—	100	買賣有牌價 證券
Wolston Limited	英屬維爾京 群島／香港	1美元	—	100	物業投資
萬能國際財務有限公司	香港	10,000,000 港元	—	100	借貸
萬能國際證券有限公司	香港	37,510,000 港元	—	100	證券買賣及 孖展融資
Magnum Financial Services Holdings Limited	英屬維爾京 群島／香港	2美元	100	—	投資控股



## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 16. 附屬公司權益(續)

上表列出董事認為主要影響年度業績或組成本集團資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會過於冗長。

## 17. 無形資產

	本集團 港元
按成本值：	
年初	8,573,184
匯兌調整	(96,276)
二零零四年十二月三十一日	8,476,908
累積攤銷及減值：	
年初	4,196,458
年內於損益表內確認之減值	702,055
年內攤銷	505,910
匯兌調整	(62,994)
二零零四年十二月三十一日	5,341,429
賬面淨值：	
二零零四年十二月三十一日	3,135,479
二零零三年十二月三十一日	4,376,726

無形資產之減值乃因董事參考現行市況對無形資產之估計可變現價值進行之評估而產生。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 18. 應收賬項／應付賬項、其他應付賬項及應計費用

- (a) 客戶享有之信貸期與證券買賣業所享有者一致。於結算日，本集團按交易日期並減除撥備計算之應收賬項之詳情如下：

應收賬項：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
尚未到期	3,431,749	3,213,057
零至30日	1,781,972	4,078,434
	<b>5,213,721</b>	<b>7,291,491</b>

- (b) 於結算日，本集團之應付賬項、其他應付賬項及應計費用詳情如下：

應付賬項：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
尚未到期	1,586,196	3,504,927
零至30日	1,442,426	1,133,503
超過30日	2,506,288	1,207,325
	<b>5,534,910</b>	<b>5,845,755</b>
其他應付賬項及應計費用	<b>45,373,516</b>	<b>38,945,973</b>
	<b>50,908,426</b>	<b>44,791,728</b>

本集團其他應付賬項包括應付控股公司及同系附屬公司之利息合共40,782,725港元（二零零三年：34,456,632港元），為無抵押、免息及並無固定還款期。

本公司其他應付賬項包括應付直接控股公司及同系附屬公司之利息合共13,917,756港元（二零零三年：11,671,810港元），為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 19. 短期投資

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
上市股本投資，按市值：		
香港	604,420	13,321,250
其他地方	815,867	1,477,260
	1,420,287	14,798,510

## 20. 客戶信託銀行賬戶

客戶信託銀行賬戶指客戶存放於從事證券買賣業務附屬公司之信託銀行賬戶中之客戶信託款項。存放在該等信託銀行賬戶之款項須按照證券及期貨條例所規定使用。

## 21. 固定存款，有抵押

上年度銀行存款已向銀行抵押以擔保授予本集團之銀行透支融資6,000,000港元，其中已動用307,658港元。銀行透支已於年內注銷，而存款抵押已獲解除。

## 22. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目指並無用途限制之現金及銀行結餘。

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
現金及銀行結餘	3,257,012	1,498,718	48,130	11,967
未抵押定期存款	9,000,000	—	—	—
	12,257,012	1,498,718	48,130	11,967

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 23. 銀行貸款及透支，有抵押

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
還款年期為一年內之 銀行借款如下：				
按揭貸款	—	1,561,678	—	1,561,678
銀行透支	588,573	307,658	588,573	—
	588,573	1,869,336	588,573	1,561,678

已就本集團銀行借款抵押之資產詳情載列於財務報表附註33。

## 24. 欠同系附屬公司款項

於二零零三年十二月三十一日，該筆結餘並無抵押，按年息0.66厘至0.96厘計息及已於年內清還。

## 25. 欠直接控股公司款項

計入非流動負債之長期結餘並無抵押及無需於一年內清還。除2,017,647港元(二零零三年：2,017,647港元)之款項乃免息外，餘數按年息7至8厘(二零零三年：7厘)計息。

於二零零三年十二月三十一日，計入流動負債之短期結餘並無抵押，按年息7厘計息及已於年內清還。

## 26. 欠居間控股公司款項

該筆結餘並無抵押，按年息6.50厘(二零零三年：6.50厘至6.90厘)計息及無需於一年內清還。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 27. 遞延稅項負債

年內本集團遞延稅項負債之變動如下：

	加速稅項折舊 港元
二零零三年一月一日	277,444
年內計入損益表之遞延稅項 — 附註11	74,063
二零零三年十二月三十一日、二零零四年一月一日及 二零零四年十二月三十一日	351,507

本集團來自香港之稅項虧損為168,137,000港元(二零零三年：167,977,354港元)，此稅項虧損並可在無期限下供虧損公司用於抵銷日後應課稅溢利。由於該等虧損附屬公司已有一段時間出現虧損，故尚未就有關虧損確認遞延稅項資產。

## 28. 股本

## 股份

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
法定股本：		
1,000,000,000股普通股每股面值0.10港元	100,000,000	100,000,000
已發行及已繳足股本：		
615,024,175股普通股每股面值0.10港元	61,502,418	61,502,418

於本年度或過往年度，本公司之股本概無任何變動。

## 購股權

有關本公司購股權計劃之詳情，載於財務報表附註29。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 29. 購股權計劃

二零零二年六月十一日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），藉此向對本集團業務之成功作有貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。

(a) 以下所載為本集團各購股權計劃之概要：

該計劃	
目的	向合資格參與者提供鼓勵及獎勵。
參與者	<p>合資格參與者包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本公司、其附屬公司之僱員（不論全職或兼職僱員，包括任何執行董事但不包括任何非執行董事）；</li> <li>(ii) 本公司及其附屬公司之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；</li> <li>(iii) 本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商；</li> <li>(iv) 本集團之任何客戶；</li> <li>(v) 向本集團提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；及</li> <li>(vi) 本集團任何成員公司之任何股東或本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人。</li> </ul>

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 29. 購股權計劃(續)

	該計劃
可供發行之普通股總數及其於本年報日期所佔已發行股本之百分比	61,502,417股普通股，佔已發行股本之10%。
每位參與者之最高配額	普通股數目最多不得超過本公司於任何十二個月期間已發行普通股本之1%。
證券須根據購股權獲認購之期限	發行時由董事會酌情釐定。
購股權最短須持有多少時日後方可行使	不適用。
接納時須繳付之款額	1.00港元
付款／催繳股款／償還貸款之期限	不適用。

## 29. 購股權計劃(續)

	該計劃
釐定行使價之基準	<p>由董事酌情釐定，及不得低於下列各項之最高者：</p> <p>(i) 建議批授日期(須為交易日)普通股在聯交所之收市價；</p> <p>(ii) 緊接建議批授日期前五個營業日普通股在聯交所之平均收市價；及</p> <p>(iii) 普通股之賬面值。</p>
計劃之剩餘有效期間	<p>該計劃將一直有效，直至二零一二年七月七日為止，其後不會再授出任何購股權，惟該計劃在所有其他方面將保持十足效力。即使該計劃已屆滿，但於該計劃有效期間內授出而於緊接二零一二年七月七日前仍未行使且符合上市規則規定之購股權，將可於該等購股權獲授之購股權期間內依據其批授條款繼續行使。</p>



## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 29. 購股權計劃(續)

(b) 以下為該計劃年內尚未行使之購股權：

參與者名稱 及類別	於二零零四年 一月一日	購股權數目		於二零零四年 十二月三十一日	授出購股權日期	購股權之 行使期限	購股權之 行使價*	本公司股份
		年內授出	年內作廢					於購股權 批授日期 之價格**
董事 陳漢明	3,000,000	—	—	3,000,000	二零零二年七月八日	二零零二年七月八日至 二零一二年七月七日	0.111	0.104
其他僱員 總額	17,550,000	—	—	17,550,000	二零零二年七月八日	二零零二年七月八日至 二零一二年七月七日	0.111	0.104
	20,550,000	—	—	20,550,000				

\* 購股權之行使價須按供股或紅利發行或本公司股本其他類似之變動作出調整。

\*\* 本公司股份於購股權授出當日所披露之價格乃緊接授出購股權當日前一個交易日聯交所之收市價。

購股權並無賦予其持有人享有股息或於股東大會投票之權利。

於結算日，本公司該計劃項下有20,550,000份購股權尚未行使。根據本公司之現行股本架構，倘該等餘下之購股權獲全面行使，將導致本公司發行20,550,000股額外普通股，並由此產生額外股本2,055,000港元及股份溢價226,050港元(扣除發行開支前)。

## 30. 儲備

## (a) 本集團

本集團於現行及過往年度之儲備數額及其變動，載於財務報表第21頁之綜合權益變動表。

本集團之實繳盈餘指根據一九九二年十月三十日進行之集團重組，所收購附屬公司之股份面值與本公司發行以作交換之股份面值之差額。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 30. 儲備(續)

## (b) 本公司

	股份溢價賬 港元	實繳盈餘 港元	累積虧損 港元	總額 港元
二零零三年一月一日	168,315,330	95,165,446	(352,999,834)	(89,519,058)
本年度虧損淨額	—	—	(28,998,322)	(28,998,322)
二零零三年 十二月三十一日 及二零零四年 一月一日	168,315,330	95,165,446	(381,998,156)	(118,517,380)
本年度虧損淨額	—	—	(8,211,340)	(8,211,340)
二零零四年 十二月三十一日	168,315,330	95,165,446	(390,209,496)	(126,728,720)

本公司之實繳盈餘指根據附註30(a)所述之集團重組，所收購附屬公司股份之公平價值與本公司發行以作交換之股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，本公司可於若干情況下從實繳盈餘中向股東作出分派，惟現時並無作出分派之條件。

## 31. 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，批授予一家附屬公司之銀行融資已動用307,658港元。

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
就一家附屬公司獲得銀行融資所作之擔保	—	62,000,000

除以上所披露者外，於結算日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 32. 經營租賃安排

## (a) 作為業主

本集團根據經營租賃安排租出其投資物業(附註15)，經磋商後之租期由1至2年不等。租賃條款一般規定租戶須支付保證按金。

二零零四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃向租戶收取之到期未來最低應收租金總額如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內	1,399,500	1,921,232
第二至第五年，包括首尾兩年	669,600	878,000
	<b>2,069,100</b>	<b>2,799,232</b>

## (b) 作為租戶

本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室及住宅物業。有關物業之租期經磋商後由1至2年不等。

二零零四年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃應付之到期未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內	793,405	991,998	562,500	784,000

## 財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

## 33. 資產抵押

於結算日，本集團總賬面值為32,940,000港元(二零零三年：26,710,000港元)之香港投資物業已抵押予若干銀行，作為向本集團提供之銀行融資之抵押品。上年度，銀行存款5,000,000港元已就銀行融資抵押予銀行。

## 34. 關連人士交易

除本財務報表另文載列之交易及結餘外，年內本集團與關連人士之交易如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
付予同系附屬公司之利息支出	—	18,823
付予直接控股公司之利息支出	3,059,286	3,865,146
付予居間控股公司之利息支出	3,266,807	3,132,450

同系附屬公司、直接控股公司及居間控股公司於年內因彼等各自之墊款而收取之利息支出，其詳情(包括條款)分別載於附註24、25及26。

## 35. 財務報表之批准

財務報表已於二零零五年四月二十日經由董事會批准及授權刊發。