

| 財務報表附註 |

二零零四年十二月三十一日

1. 公司資料

本公司之主要業務為投資控股，而本公司各附屬公司之主要業務載於財務報表附註14。

2. 編製基準及主要會計政策概要

(a) 編製基準

本財務報表已根據香港會計師公會頒佈之一切適用香港財務報告準則（包括所有適用之會計實務準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司法之規定而編製。本財務報表同時遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文。

於二零零四年，香港會計師公會已頒佈多項新增或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「新增香港財務報告準則」），一般於二零零五年一月一日或之後開始計算之會計期間生效。

本集團並未於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表內提早採納該等新增香港財務報告準則。本集團已著手評估採納新增香港財務報告準則帶來之財務影響，惟此等新增香港財務報告準則會否對本集團之營運業績及財務狀況構成重大影響，至今仍未能確定。

本財務報表乃根據歷史成本法經重估投資物業及將有價證券按市場計算予以修訂後（詳情載於下文會計政策內）編製。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(b) 編製基準及綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及各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。年內所收購或出售附屬公司之業績分別自收購日期起計或計至出售日期止（如適用）計入綜合收益表。本集團內各公司間之一切重要交易及結存均於綜合賬目時撇銷。

出售附屬公司之盈虧指銷售所得款項與本集團分佔其資產淨值連同先前未有在綜合收益表扣除或確認之任何商譽或資本儲備之差額。

(c) 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之公司。

附屬公司權益乃按成本減任何已確定減值虧損計入本公司之資產負債表。計入本公司之附屬公司業績按已收及應收股息計算。

(d) 聯營公司

聯營公司為本公司之附屬公司或合營公司以外，本集團或本公司對其有重大影響力之公司。

聯營公司權益乃按權益法於綜合資產負債表入賬，而該等投資初步則按成本入賬，其後會就收購後本集團分佔聯營公司資產淨值後出現之變動而作出調整。聯營公司業績乃以本集團分佔聯營公司經營業績為限在綜合收益表入賬。

(e) 共同控制機構

合營公司指一項合約安排由兩方或以上共同承擔經濟活動，而並無任何一方擁有有關經濟活動之單一控制權。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(e) 共同控制機構（續）

共同控制機構指根據合約安排而成立之公司、合夥或其他機構，而各合營者均擁有權益。

本集團分佔共同控制機構之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團於共同控制機構之權益乃按權益會計法計算，並扣除任何減值（董事認為性質屬短期而視為必須作出者除外）撥備後，在綜合資產負債表以本集團分佔資產淨值列賬。

(f) 商譽

綜合賬目所產生之正商譽，指收購成本高於本集團應佔所收購可辨認資產及負債之公平價值之差額。就受控制附屬公司而言：

- 於二零零一年一月一日前進行收購所產生之正商譽在儲備內撇銷及減去減值虧損；而
- 於二零零一年一月一日或其後進行收購所產生之正商譽則按其估計可使用年期以直線法在綜合收益表攤銷。正商譽乃按成本減任何累積攤銷與任何減值虧損在綜合資產負債表入賬。

就收購聯營公司及共同控制機構而言，正商譽乃按其估計可使用年期以直線法在綜合收益表攤銷。正商譽成本減任何累積攤銷與任何減值虧損乃計入聯營公司或共同控制機構權益之賬面值。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(f) 商譽（續）

收購受控制附屬公司、聯營公司及共同控制機構所產生之負商譽，指本集團應佔所收購可辨認資產及負債之公平價值高於收購成本之差額。負商譽乃按下列各項入賬：

- 於二零零一年一月一日前進行收購所產生之負商譽撥入資本儲備；而
- 於二零零一年一月一日或其後進行收購所產生之負商譽於有關日後虧損及開支獲確認時在綜合收益表確認，惟以收購計劃內訂明並可作可靠估計而未有確認之日後虧損及開支為限。任何餘下不超過所收購非貨幣資產公平價值之負商譽均按該等可予折舊／攤銷之非貨幣資產之加權平均可使用年期在綜合收益表內確認，而高於該等所購入非貨幣資產公平價值之負商譽會即時在綜合收益表確認。

就未有在綜合收益表確認之任何負商譽而言：

- 如屬受控制附屬公司，該負商譽與正商譽於綜合資產負債表內列作同一分類，並以資產中的減項呈列；而
- 如屬聯營公司及共同控制機構，該負商譽則計入聯營公司或共同控制機構權益之賬面值。

就年內所出售之受控制附屬公司、聯營公司或共同控制機構而言，任何先前未有在綜合收益表攤銷或計入本集團之儲備變動之應佔購入商譽數額乃計入出售之盈虧。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(g) 固定資產及折舊

除投資物業外，固定資產按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。

用於修復固定資產至正常運作情況之主要成本均列入收益表內。裝修改良開支則會撥充資本並按估計可使用年期折舊。

出售固定資產（投資物業除外）之盈虧乃出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並在收益表確認。

已確認固定資產其後之相關開支乃於日後經濟利益大有可能高於現有資產原先評定之表現水平並將流入本集團時計入資產賬面值。所有其他其後開支於產生時確認為期內開支。

折舊乃按個別資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。折舊所採用之主要年率如下：

長期租約土地	按尚餘租期計算
樓宇	2%至10%
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
傢俬及設備	20%

(h) 減值

本集團會於每年結算日檢討有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之跡象。倘出現任何該等跡象，則估計資產之可收回數額以釐定減值虧損（如有）數額。

資產之估計可收回數額指預計日後用途及最終出售之估值與其售價淨額之較高者。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(h) 減值（續）

倘估計資產之可收回數額降至低於其賬面值，則該資產之賬面值將調減至可收回數額之水平，並會即時將減值虧損列作開支。

倘減值虧損其後減少，則有關資產之賬面值將回升至重新估計之可收回數額，而所增加之賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之減少將即時列作收入。

(i) 有價證券

有價證券指持有作買賣用途之股本證券投資，並根據於結算日之市場報價按公平價值個別入賬。因證券公平價值之改變而產生之盈虧乃按產生之期間計入收益表或自收益表扣除。

(j) 高爾夫球會會籍

高爾夫球會會籍按成本減任何減值虧損入賬。

(k) 撥備

當本集團因過去事件而大有可能須承擔法律責任或引申責任，而本集團可能因承擔該等責任而導致可合理估計須流出經濟利益時作出撥備。

撥備乃於各結算日作出檢討，並加以調整以反映當時之最佳估值。倘款項之時間價值有重大影響，則撥備數額為預計所須承擔該等責任之開支現值。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(l) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過去事件而可能產生之責任，而僅視乎日後會否出現一項或多項非本集團可完全控制之事件而作實。或然負債亦可屬過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟資源或不能就該責任之數額作可靠估計而未有確認。

或然負債並無確認入賬但會於財務報表附註中作出披露。倘經濟利益流出之可能性出現變動，致使可能出現經濟利益流出，則會確認為撥備。

或然資產乃因過去事件而可能出現重之資產，而僅視乎會否出現一項或多項非本集團可完全控制之事件而作實。

或然資產並無確認入賬但已於大有可能出現經濟利益流入時在財務報表附註中披露。當流入作實時，則會確認資產。

(m) 收入確認

- i) 出售貨品所得收入於所有權之風險及回報轉移至客戶時確認入賬，一般與貨品付運予客戶及所有權移交同時發生。
- ii) 利息收入按時間比例根據未償還本金及適用之利率入賬。
- iii) 租金收入根據租期按時間比例確認入賬。
- iv) 出售有價證券所得收入於交易日確認入賬。
- v) 股息收入在股東有權獲取該等股息時確認入賬。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(n) 外幣

年內之外幣交易按交易日之匯率換算，而以外幣列值之貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。外匯差額在收益表內反映。

附屬公司、共同控制機構及聯營公司以外幣列值之資產負債表按結算日之匯率換算，而收益表則按平均匯率換算。外匯差額列作儲備變動處理。

(o) 退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與定額供款強制性公積金退休福利計劃（「香港計劃」）之僱員提供香港計劃。香港計劃由二零零零年十二月一日起生效。本集團按僱員底薪若干百分比供款，並根據香港計劃之規則於應支付供款時自收益表扣除。香港計劃之資產與本集團之資產分開持有，以獨立基金之形式管理。本集團根據香港計劃作出僱主供款時，僱員即可獲得全數僱主供款。

(p) 存貨

存貨按成本及可實現淨值兩者之較低者入賬。成本按先入先出準則計算，包括將存貨達致目前地點及狀況所涉及之所有購買成本、兌換成本及其他成本，並就殘舊、滯銷或破爛之項目（如適用）作出撥備。

可實現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減預期完成成本及預期出售時所需成本計算。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(q) 應收貿易賬項

應收貿易賬項被認為屬呆賬時作出撥備。資產負債表之應收貿易賬項乃在扣除該項撥備後入賬。

(r) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構活期存款以及可隨時兌換為已知數目現金而無重大價值變動風險之短期及易於套現之投資。須於接獲通知時即時償還並屬本集團現金管理不可分割部份之銀行透支乃於現金流量表內入賬列為現金及現金等值項目。

(s) 稅項

所得稅支出指現時應付稅項與遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年度之應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅及不可扣稅之收益表項目，故與收益表所列溢利淨額不同。

遞延稅項乃就財務報表內資產與負債賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基兩者間之差額而應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利提撥。倘於一項交易中，因商譽（或負商譽）或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅務溢利、亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作出檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產時作出調減。

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(t) 經營租約

凡出租人仍實際保留資產擁有權之所有回報及風險，則有關租約均視作經營租約。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租約所出租之資產將計入非流動資產，而根據經營租約之應收租金則按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則有關經營租約之應付租金按租期以直線法自收益表中扣除。

(u) 投資物業

投資物業乃興建工程及發展項目經已完成之土地及樓宇權益，並因具有投資潛力而計劃長期持有者，而任何租金收入均按公平磋商釐定。尚餘租期超過20年之物業不作折舊撥備，並根據每個財政年度結束時進行之專業估值按公開市值入賬。投資物業價值之變動列作投資物業重估儲備之變動處理。倘該儲備之總額不足以彌補整個投資組合之減值，則有關超逾儲備之減值自收益表扣除。其後之重估增值將按先前扣除之數額計入收益表。

出售投資物業時，就以往估值而變現之投資物業重估儲備有關部份須撥入收益表。

(v) 長期投資

非買賣投資及非上市股本證券之長期投資屬持續策略性或長線持有之投資，乃按成本減任何減值虧損入賬。

當出現減值時，證券之賬面值將扣減至董事所估計之公平價值，而減值之數額則在出現減值之期間自收益表扣除。倘引致減值之情況及事件不再存在，且有充份憑證相信新情況及事件將在可預見之將來繼續存在，則先前扣除之減值數額將按先前扣除之數額計入收益表。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要（續）

(w) 僱員福利

- i) 薪金、年度花紅、有薪年假、度假旅費以及本集團之非現金福利成本於本集團僱員提供相關服務時累算。倘出現付款或結算延誤而導致重大影響，則該等數額以現值列賬。
- ii) 根據香港強制性公積金計劃條例作出之強制性公積金供款於產生時在收益表確認為開支，惟以未確認為開支入賬列為無形資產及存貨之成本者除外。

(x) 關連人士

關連人士指兩名人士中其中一位人士可直接或間接控制其他人士或對其財政及經營決策有重大影響力之人士。倘若干人士受共同控制或共同重大影響，則該等人士亦視為關連人士。

(y) 分類報告

分類指本集團從事提供產品或服務（業務分類）或在特定經濟環境提供產品或服務（地區分類）之個別部份，而其所承擔之風險及回報亦與其他分類不同。

根據本集團之內部財務申報規定，本集團選定業務分類資料為主要申報形式，而地區分類資料為次要申報形式。

分類收入、開支、業績、資產與負債包括直接與該分類有關之項目，亦包括可合理列作有關分類之項目。例如分類資產可包括存貨、應收貿易賬項以及固定資產。分類收入、開支、資產與負債在扣除綜合賬目時須撇銷之集團公司間結存及交易前而釐訂，惟屬同一分類之集團公司間結存及交易則除外。同一分類根據與外界各方之類似條款定價。

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準及主要會計政策概要(續)

(y) 分類報告(續)

分類資本開支即年內收購預期使用超過一年之分類資產(有形及無形資產兩者)所動用成本總額。

未分配項目主要包括金融及企業資產、計息貸款、借貸、企業及財務開支以及少數股東權益。

3. 營業額及收入

營業額指年內已扣除退貨及貿易折扣後之銷售貨品發票淨值以及已收及應收租金收入之總額。

本集團年內之營業額及收入來自下列業務：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		
銷售貨品	140,523	295,242
租金收入總額	430	909
	140,953	296,151
其他收入		
代理及佣金收入	178	—
已收回壞賬	748	—
長期非上市投資股息收入	—	468
有價證券投資股息收入	27	152
利息收入：		
銀行存款	1,101	948
其他	273	—
出售固定資產之收益	38	35
出售有價證券之收益	1,944	1,432
有價證券公平價值改變之未實現收益淨額	104	28
外匯收益淨額	15	25
其他	3,941	536
收入總額	8,369	3,624

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

4. 分類資料

a) 業務分類

本集團按「化肥」、「物業投資」及「公司及其他」業務劃分之表現分析如下：

	化肥		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
分類收入：								
售予外界客戶	140,510	295,242	169	589	274	320	140,953	296,151
其他收入	-	224	-	-	3,941	312	3,941	536
總額	140,510	295,466	169	589	4,215	632	144,894	296,687
分類業績	474	1,792	126	526	(7,102)	(13,143)	(6,502)	(10,825)
出售下列項目之收益								
— 附屬公司							-	37,003
— 共同控制機構							7,333	-
投資物業重估盈餘							3,600	-
利息及股息收入與 未分配收益							4,428	3,088
未分配開支							(566)	(1,025)
經營溢利							8,293	28,241
財務費用							(218)	(116)
撇銷聯營公司權益							-	(3,798)
分佔共同控制 機構業績							3,256	(10,968)
除稅前日常業務 溢利							11,331	13,359
稅項							511	(3,022)
股東應佔除稅後日常業務 溢利淨額							11,842	10,337

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

4. 分類資料(續)

a) 業務分類(續)

	化肥		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
分類資產	37,035	61,820	14,997	11,458	146,299	104,912	198,331	178,190
於共同控制機構之權益	-	-	-	-	40,825	30,979	40,825	30,979
資產總值	37,035	61,820	14,997	11,458	187,124	135,891	239,156	209,169
分類負債	36,493	50,304	-	-	10,008	10,131	46,501	60,435
其他分類資料：								
折舊及攤銷	64	49	61	74	374	389	499	512
收益表確認之 減值虧損	-	-	-	419	-	460	-	879
其他非現金開支	-	-	-	-	566	565	566	565
資本開支								
- 透過收購附屬公司	-	616	-	-	-	-	-	616
- 其他	-	110	-	-	-	788	-	898
重估盈餘	-	-	3,600	-	-	-	3,600	-

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

4. 分類資料(續)

b) 地區分類

計算本集團地區分類時，收入按客戶所在地區劃分，而資產則按資產所在地區劃分。

	香港		中國		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：						
售予外界客戶	430	909	140,523	295,242	140,953	296,151
其他分類資料：						
分類資產	157,042	112,857	82,114	96,312	239,156	209,169
資本開支						
— 透過收購						
附屬公司	-	-	-	616	-	616
— 其他	-	788	-	110	-	898

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

5. 經營溢利

本集團之經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
折舊	499	512
土地及樓宇之經營租約租金	1,801	2,106
核數師酬金	150	170
商譽攤銷	566	565
已收回壞賬	(748)	-
撇銷固定資產	-	23
固定資產減值虧損	-	419
已售存貨成本	-	303
僱員成本：		
工資及薪金(包括董事酬金—附註7)	7,750	7,785
撇銷聯營公司權益	-	3,798
投資物業重估盈餘	(3,600)	-
投資物業之租金收入減直接支出49,000港元 (二零零三年：63,000港元)	(120)	(526)
高爾夫球會會籍減值虧損	-	460
匯兌收益	(15)	(25)
有價證券公平價值 改變之未實現收益	(104)	(28)
出售固定資產之收益	(38)	(35)
出售有價證券之收益	(1,944)	(1,432)
出售附屬公司之收益	-	(37,003)
出售共同控制機構之收益	(7,333)	-

6. 財務費用

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款、銀行透支及 其他貸款之利息開支	26	116
其他已付利息	192	-
	218	116

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

7. 董事及五位最高薪人士之酬金

年內，根據上市規則及香港公司條例第161條披露之本公司董事酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
執行董事之袍金	-	-
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,755	4,755
花紅	309	309
	5,064	5,064

酬金在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
無—1,000,000港元	7	6
1,500,001港元—3,000,000港元	1	1
	8	7

年內董事並無作出安排，放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

7. 董事及五位最高薪人士之酬金(續)

年內五位最高薪之僱員包括四位(二零零三年:三位)執行董事,董事之酬金詳情載於上文。其餘一位(二零零三年:兩位)最高薪之非董事僱員之酬金詳情載列如下:

	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	290	641
花紅	23	23
	313	664

該位(二零零三年:兩位)最高薪非董事僱員之酬金範圍介乎零至1,000,000港元。

8. 稅項

a) 於綜合收益表之稅項指:

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅撥備		
本年度稅項	-	-
過往年度超額撥備/(撥備不足)	1,255	(18)
	1,255	(18)
中國所得稅撥備		
本年度稅項	(2)	(5)
遞延稅項		
暫時差額撥回	-	150
分佔共同控制機構稅項	(742)	(3,149)
本年度稅項抵免/(支出)	511	(3,022)

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

8. 稅項(續)

a) 於綜合收益表之稅項指：(續)

本集團年內之稅項(抵免)／支出與綜合收益表之除稅前日常業務溢利之對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前日常業務溢利	11,331	13,359
以稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算	1,983	2,337
其他地區不同稅率之影響	174	5,073
毋須課稅之收入	(2,776)	(5,850)
不可扣稅之支出	364	716
動用之前未確認之稅項虧損	(581)	(465)
未確認之遞延稅項資產	1,580	1,623
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(1,255)	18
暫時差異撥回	-	(150)
其他	-	(280)
稅項(抵免)／支出	(511)	3,022

由於本集團於本年度並無應課稅溢利，故並無於財務報表作出香港利得稅撥備(二零零三年：無)。

香港以外其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在地之現有法律、慣例及其詮釋按當時之稅率計算。

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

8. 稅項(續)

b) 於綜合資產負債表之稅項指：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本年度香港撥備	-	-
本年度中國稅項撥備	-	-
已付暫繳稅	-	-
退還稅項	-	484
過往年度超額撥備	(1,255)	-
	(1,255)	484
過往年度撥備結存	1,255	771
	-	1,255

9. 股東應佔日常業務溢利

本年度股東應佔日常業務溢利包括本公司於財務報表內處理之虧損淨額約8,655,000港元(二零零三年：虧損淨額36,482,000港元)。

10. 股息

董事並不建議派付截至二零零四年十二月三十一日止年度之年終股息(二零零三年：無)。

11. 每股盈利

(i) 本年度之每股基本盈利乃按股東應佔溢利淨額11,842,000港元(二零零三年：10,337,000港元)及年內已發行股份加權平均數872,470,244股(二零零三年：733,689,187股)計算。

(ii) 二零零三年年度之每股基本盈利已經重列，以計及年內進行供股之影響。

(iii) 由於年內本公司之購股權並無任何攤薄影響，故此並無呈列截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

12. 固定資產

本集團

	租約 土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本					
二零零四年一月一日	4,905	776	2,226	963	8,870
出售	-	-	-	(543)	(543)
二零零四年 十二月三十一日	4,905	776	2,226	420	8,327
累積折舊					
二零零四年一月一日	1,346	474	1,480	222	3,522
年內撥備	61	76	271	91	499
出售撥回	-	-	-	(39)	(39)
二零零四年 十二月三十一日	1,407	550	1,751	274	3,982
賬面淨值					
二零零四年 十二月三十一日	3,498	226	475	146	4,345
二零零三年 十二月三十一日	3,559	302	746	741	5,348

本集團按長期租約持有之土地及樓宇成本分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
位於：		
香港	1,776	1,776
中國	3,129	3,129
	4,905	4,905

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

12. 固定資產(續)

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本				
二零零四年一月一日及 二零零四年十二月三十一日	378	768	130	1,276
累積折舊				
二零零四年一月一日	76	307	26	409
年內撥備	75	154	26	255
二零零四年十二月三十一日	151	461	52	664
賬面淨值				
二零零四年十二月三十一日	227	307	78	612
二零零三年十二月三十一日	302	461	104	867

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

13. 投資物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按估值：		
年初結存	7,900	7,900
重估盈餘	3,600	—
年終結存	11,500	7,900

本集團之投資物業位於香港跑馬地樂活道6號比華利山B座16樓B1室及4號停車場第119號泊車位，並以長期租約持作住宅用途。該投資物業由獨立專業合資格估值師韋堅信產業測量師行根據其現時用途按二零零四年十二月三十一日之公開市值基準評估。

該投資物業按經營租約出租予第三者，有關詳情概述於財務報表附註28。

本集團之投資物業已抵押予本公司之往來銀行，以作為本集團獲授之銀行信貸之擔保。

財務報表附註（續）
二零零四年十二月三十一日

14. 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，按成本	33,049	33,049
減：減值虧損	(19,250)	(19,250)
	13,799	13,799
附屬公司欠款	145,866	153,018
減：附屬公司欠款撥備	(112,439)	(112,440)
	33,427	40,578
欠附屬公司款項	(15,150)	(11,525)
	32,076	42,852

該等附屬公司結存均為無抵押、免息及無固定還款期。

於結算日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
K.P.B. Group Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 12 美元	100	-	投資控股
祥明有限公司	香港	普通股 2港元	-	100	持有高爾夫球會 會籍
卓禧有限公司	香港	普通股 2港元	-	100	持有高爾夫球會 會籍

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

14. 主要附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
K.P.A. Company Limited	香港	普通股 2港元 遞延股 2港元	-	100	化肥貿易
K.P.B. Asset Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 6美元	-	100	投資控股
K.P.B. Marketing Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 2美元	-	100	投資控股
K.P.B. – T.C. Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1美元	-	100	投資控股
K.P.B. Trading Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 4美元	-	100	投資控股
港佳商業拓展 有限公司	香港	普通股 2港元 遞延股 10,000港元	-	100	提供內部 融資服務
港佳實業投資 有限公司	香港	普通股 2港元 遞延股 2港元	-	100	投資控股及 投資物業

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

14. 主要附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
港佳國際貿易 有限公司	香港	普通股 2港元 遞延股 2港元	-	100	農產品貿易
上海港佳倍盛 經貿有限公司# (註1)	中國	人民幣 2,000,000元	-	100	一般貿易
上海綠葉生物 高科技有限公司# (註2)	中國	200,000美元	-	100	化肥加工及貿易
Wainwright International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 2美元	-	100	投資控股
South Asian Power Investment Limited	香港	普通股 2港元	-	100	暫無營業

該公司並非由陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

註：

- 1) 上海港佳倍盛經貿有限公司為於中國成立之中外合資企業，營運期為10年至二零一二年三月。
- 2) 上海綠葉生物高科技有限公司為於中國成立之全外資企業，營運期為14年至二零一三年十月。

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

15. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分佔資產淨值	-	-
減：減值虧損	-	-
	-	-
聯營公司欠款	-	-
	-	-

透過附屬公司間接持有之聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構	註冊及 經營地點	所有股權百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
太倉匯豐化學肥料有限公司	公司	中國	30	30	化肥加工及貿易

太倉匯豐化學肥料有限公司為於中國成立之中外合資企業，營運期為11年至二零零六年五月。

該聯營公司並非經陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

16. 共同控制機構權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分估資產淨值	47,916	38,071
共同控制機構欠款	3,291	3,291
欠付共同控制機構款項	(10,382)	(10,383)
	40,825	30,979

欠付共同控制機構款項／(共同控制機構欠款)均為無抵押、免息及無固定還款期。

所有透過附屬公司間接持有之主要共同控制機構詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	所有股權百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
廣州越秀倍順 便利連鎖店 有限公司 (前稱「廣州 越秀超市 有限公司」)(附註a)	公司	中國	20.5	20.5	經營便利 連鎖店
海口港佳貿易 有限公司(附註b)	公司	中國	51	51	投資控股
K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited	公司	英屬處女群島	51	51	投資控股

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

16. 共同控制機構權益(續)

名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	所有股權百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
K.P.I. Beatrice Holdings Ltd.	公司	開曼群島	26	26	投資控股
K.P.I. Convenience Retail Company Limited	公司	英屬處女群島	50	50	暫無營業
Lantis Trading Corporation	公司	英屬處女群島	26	26	投資控股
華聯集團吉買盛購物中心有限公司(附註c)	公司	中國	20.4	25.5	經營超級市場連鎖店
上海華聯港佳商業經營管理有限公司*(附註d)	公司	中國	25	25	投資控股

該公司並非由陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

註：

- 廣州越秀倍順便利連鎖店有限公司(前稱「廣州越秀超市有限公司」)為於中國成立之中外合資企業,營業期為20年至二零一八年十二月。
- 海口港佳貿易有限公司為於中國成立之全外資企業,營業期為20年至二零一五年八月。
- 華聯集團吉買盛購物中心有限公司為於中國成立之合資企業,營業期為20年至二零一六年三月。
- 上海華聯港佳商業經營管理有限公司為於中國成立之中外合資合營企業,營業期為25年至二零二一年四月。

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

16. 共同控制機構權益(續)

本集團主要共同控制機構之財務報表摘要如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
收益表		
營業額	-	-
除稅後溢利／(虧損)	19,306	(27,681)
資產負債表		
非流動資產	51,237	44,668
流動資產	46,511	33,727
流動負債	(3,741)	(3,693)
資產淨值	94,007	74,702

17. 商譽

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
成本		
於一月一日	2,826	-
收購附屬公司時產生	-	2,826
於十二月三十一日	2,826	2,826
累計攤銷		
於一月一日	565	-
本年度攤銷	566	565
於十二月三十一日	1,131	565
賬面淨值		
於十二月三十一日	1,695	2,261

商譽所採納之攤銷期為五年。

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

18. 長期非上市投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股本投資，按成本	773	773

19. 有價證券

	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
上市股本投資，按市值： 香港	3,307	2,649	-	588

20. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原料	-	92

於二零零三年十二月三十一日，所有存貨按成本入賬。

21. 應收貿易賬項及票據

本集團之應收貿易賬項及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
未償還賬項之賬齡		
即期	-	128
逾期1至3個月	34,552	58,687
逾期多於3個月但少於12個月	70	-
逾期多於1年	-	24
	34,622	58,839

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

22. 現金及現金等值項目

	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	5,349	3,535	3,104	627
定期存款	120,443	87,919	120,443	87,919
	125,792	91,454	123,547	88,546
減：應付票據抵押之定期存款	(36,768)	(36,267)	(36,768)	(36,267)
現金及現金等值項目	89,024	55,187	86,779	52,279

23. 應付貿易賬項及票據

本集團之應付貿易賬項及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
未償還賬項之賬齡：		
1個月內到期或按要求	-	13
1個月後但3個月內到期	33,733	47,281
3個月後但6個月內到期	-	141
	33,733	47,435

財務報表附註(續)
二零零四年十二月三十一日

24. 遞延稅項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日	-	150
撥回暫時差異	-	(150)
於十二月三十一日	-	-

遞延稅項資產僅會於未來有應課稅溢利將用於抵銷未運用稅項虧損之情況下，方被確認為結轉未運用稅項虧損。

本集團並未就13,340,000港元(二零零三年:12,061,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損(主要有關香港公司)可無限期結轉。

25. 股本

	二零零四年		二零零三年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定				
每股面值0.10港元之普通股	2,000,000,000	200,000	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股款				
於一月一日	677,251,557	67,725	564,433,557	56,443
發行新股份	-	-	112,818,000	11,282
持有每兩股現有股份獲配發 一股新股份之供股	338,625,779	33,863	-	-
於十二月三十一日	1,015,877,336	101,588	677,251,557	67,725

於二零零四年六月十日，本公司建議按每股股份0.1港元以每持有兩股現有股份可獲發一股股份之比例進行供股。由於供股，本公司已向現有股東發行338,625,779股新股份，佔本公司當時已發行股本約33.33%。

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

25. 股本(續)

購股權

本公司於一九九三年三月十九日採納一項購股權計劃(「舊計劃」),旨在向對本集團之增長作出貢獻之合資格參與者,提供獎勵及回報。舊計劃於二零零三年三月十九日期滿失效。

年初,本公司根據舊計劃向各執行董事授出之購股權尚有38,000,000份未行使,各持有人可於一九九九年十一月十八日至二零零四年五月十七日期間隨時認購本公司股份。每份購股權行使時應付之認購價為每股0.163港元。

年初,本公司根據舊計劃向本集團一名僱員授出之購股權尚有1,000,000份未行使,持有人可於二零零零年一月八日至二零零四年七月七日期間隨時按每股0.218港元之價格認購本公司股份。

年內並無授出或行使購股權。於結算日,本公司並無尚未行使之購股權。

財務報表附註（續）

二零零四年十二月三十一日

26. 儲備

本集團

	股份溢價 千港元	資本儲備*	法定 公益金 千港元	外匯 浮動儲備 千港元	法定 公積金** 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	108,663	67,655	173	2,613	204	(71,633)	107,675
本年度溢利	-	-	-	-	-	10,337	10,337
出售附屬公司時 確認之負商譽	-	(37,003)	-	-	-	-	(37,003)
轉撥	-	-	-	-	1	(1)	-
於二零零三年 十二月三十一日 及二零零四年 一月一日	108,663	30,652	173	2,613	205	(61,297)	81,009
發行開支	(1,784)	-	-	-	-	-	(1,784)
本年度溢利	-	-	-	-	-	11,842	11,842
於二零零四年 十二月三十一日	106,879	30,652	173	2,613	205	(49,455)	91,067

由下列公司保留累積虧損：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本公司及其附屬公司	(26,047)	(28,043)
聯營公司	-	-
共同控制機構	(23,408)	(33,254)
	(49,455)	(61,297)

註：* 於二零零四年十二月三十一日，因收購附屬公司及共同控制機構而產生並計入綜合儲備之商譽及負商譽之數額分別為30,592,000港元（負商譽）及60,000港元（負商譽）。該等商譽按成本入賬。

** 根據中國會計法及法規，本集團在中國之附屬公司已將部份溢利撥入法定公積金。

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

26. 儲備(續)

本公司

	股份溢價 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	108,663	(7,022)	101,641
本年度虧損	-	(36,482)	(36,482)
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日	108,663	(43,504)	65,159
本年度虧損	-	(8,655)	(8,655)
發行開支	(1,784)	-	(1,784)
於二零零四年十二月三十一日	106,879	(52,159)	54,720

27. 收購附屬公司

於二零零三年六月二十五日，本集團以3,900,000港元收購Wainwright International Limited及其附屬公司中國綠葉生物高科技有限公司之全部權益，以現金支付。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
收購資產淨值		
固定資產	-	603
存貨	-	126
應收貿易賬項及票據	-	15
預付款項、訂金及其他應收賬項	-	699
現金及現金等值項目	-	81
應付貿易賬項及票據	-	(11)
其他應付賬項及應計費用	-	(439)
可識別資產及負債淨值	-	1,074
綜合賬目產生之商譽	-	2,826
已付總購買價，以現金支付	-	3,900
減：所購入附屬公司之現金	-	(81)
有關購入附屬公司之現金流出淨額	-	3,819

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

28. 經營租約安排

a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(財務報表附註13)及高爾夫球會會籍,投資物業之協定租期為一年,而高爾夫球會會籍之協定租期則為一至兩年。租約條款一般亦規定承租人須支付保證金,並根據當時市況定期調整租金。

於結算日,本集團根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約於以下期間應收之未來最低租金總額如下:

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	58	247
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	14
	58	261

b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業及董事宿舍,物業之協定租期由一年至十年不等,而董事宿舍之協定租期則為兩年。

於結算日,本集團及本公司根據不可撤銷經營租約於以下期間應付之未來最低租金總額如下:

	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
一年內	1,747	1,498	1,731	1,482
第二至第五年 (包括首尾兩年)	1,182	1,170	1,114	1,102
第五年後	38	55	-	-
	2,967	2,723	2,845	2,584

財務報表附註(續)

二零零四年十二月三十一日

29. 關連人士交易

年內，除財務報表其他部份所披露之交易外，本集團與關連人士進行以下交易：

	附註	本集團	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向由董事控制之公司支付租金之支出	(i)	996	996
向共同控制機構收取之租金收入	(ii)	156	212

註：

- i) 一名董事之租金支出乃支付予彼所控制之公司。月租為83,000港元，乃參考公開租值計算。
- ii) 租金收入來自一間共同控制機構。雙方同意所協訂之月租。

30. 出售共同控制機構之收益

根據分別於二零零三年九月一日及二零零三年十一月二十五日訂立之買賣協議及補充協議，本集團一家共同控制機構向華潤萬佳超級市場有限公司出售其於華聯集團吉買盛購物中心有限公司（「華聯吉買盛」）10%股權，代價為人民幣20,000,000元。有關交易於二零零四年一月十六日完成。透過本集團共同控制實體出售華聯吉買盛10%股權已為本集團於回顧年度之溢利淨額帶來約7,300,000港元之貢獻。前述之共同控制機構現時仍持有華聯吉買盛40%股權。

31. 銀行信貸

其中一間附屬公司動用，並由本公司擔保之銀行信貸達33,733,000港元（二零零三年：47,132,000港元）。

32. 結算日後事項

於結算日後，本公司一間共同控制機構K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited（「KPIRM」）之董事會已通過一項決議案，向TLC Beatrice (China) Limited或其指定受託人或聯屬人士轉讓其於K.P.I. Beatrice Holdings Limited（「KPIBH」）之全部權益，代價為1美元。由於上述轉讓，KPIRM亦實際出售其透過KPIBH間接持有於Guangzhou Yue Xiu Beatrice Convenience Chain Store Co., Ltd.（「Guangzhou Yue Xiu」）、Guangzhou K.P.I. Commercial Company Limited及Lantis Trading Corporation之所有權益。於有關轉讓完成後，KPIRM將不再持有KPIBH任何股權，並毋須承擔有關Guangzhou Yue Xiu之所有過往及未來負債。