

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於一九九四年四月八日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務已載於財務報表附註16。

董事認為，本公司之最終控股公司為 Ko Bee Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司。

## 2. 主要會計政策

編製此等財務報表時所採用之主要會計政策如下：

### (a) 編製基準

第28至第98頁之財務報表乃根據並符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則編撰。財務報表乃採用歷史價值成本法編製，並經載於財務報表附註2(g)之投資物業重新估值所修訂。

儘管本集團於二零零四年十二月三十一日有流動負債淨額約港幣70,000,000元，財務報表仍按持續經營基準編撰（假設資產變現及負債支付乃在日常業務過程中進行）。該金額當中，於結算日後已償還其他借貸港幣約36,000,000元。由於本集團於本年度取得溢利約港幣28,000,000元，於結算日之淨資產約為港幣1,806,000,000元，並於二零零五年一月十日透過配售10,000,000股新股籌集額外資金港幣26,300,000元（扣除開支），故董事認為本集團能於可見未來在其債務到期時全數償付。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營業務，財務報告將需作出調整，將資產價值重新列賬為可收回之金額，及為日後可能出現之任何負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產及將非流動負債重新分類為流動負債。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### (b) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止結算之財務報表。所有集團內部之重要交易及結餘均已在綜合賬目時抵銷。

財務報表亦包括本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備。

於本年度內收購或出售之附屬公司，其業績由收購或出售生效日(倘適用)起計在綜合損益表內處理。

出售附屬公司之收益或虧損，指出售所得之收入與集團應佔集團資產淨值、連同未攤銷之商譽及任何有關累計外幣換算儲備之差額。

少數股東權益指外界股東所佔附屬公司經營業績及資產淨值之權益。

#### (c) 商譽

來自收購之商譽指收購成本超逾本集團分佔所收購可識別資產及負債之公平值之差額。在收購附屬公司時，商譽乃由綜合損益表中按直線法於其估計可使用年期中攤銷。商譽按成本減累計攤銷及減值虧損列於資產負債表中。

在收購聯營公司時，商譽乃由綜合損益表中按直線法於其估計可使用年期中攤銷。由商譽減累計攤銷及減值虧損而成之成本，乃包括在聯營公司權益之賬面值內。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### (d) 附屬公司

附屬公司指本公司控制之企業。控制於本公司有權控制企業之財政及經營政策從而從企業之活動獲益時存在。

於本公司之資產負債表，附屬公司按成本減減值虧損列賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息於資產負債表列賬。

### (e) 聯營公司

聯營公司是指一家本集團對其有相當大之影響力，惟並非本集團附屬公司或合作合營企業。

本集團採用權益會計法將聯營公司之業績入賬。本集團之聯營公司投資按其佔聯營公司之淨資產列賬。

當有跡象顯示資產已出現減值或於過往年度確認之減值虧損不再存在時，會對聯營公司之投資作出評估。

當本集團與聯營公司進行交易，未變現之溢利及虧損乃按本集團於有關聯營公司所佔之權益撤銷，惟倘未變現之虧損證明已轉讓之資產出現減值則除外。

### (f) 物業、廠房及設備

#### (i) 折舊及攤銷

折舊按物業、廠房及設備之估計可用年限以直線法按下列年率撤銷其成本計提準備：

租賃物業裝修	30%
傢俬、裝置及設備	10% – 20%
汽車	6% – 15%

根據融資租賃持有之資產以相同類別中自置資產所使用之相同方法，按其估計可使用年期或租約之年期(取其較短者)計算折舊。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### (f) 物業、廠房及設備(續)

##### (ii) 計算基準

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。資產之成本包括其購買價及將資產達致運作狀況及運至工作地點作擬定用途所產生之任何直接成本。倘可顯示物業、廠房及設備之有關開支有助增加資產使用預期可取得之未來經濟效益，隨後之該等開支計入資產之賬面值。

當出售或棄用資產時，出售資產所產生之盈虧按資產之出售收入減去賬面值所得計算，以計入損益表內。

#### (g) 物業

##### (i) 投資物業

投資物業乃指建築工程及發展已完成，並因其具有投資潛力而持有之土地及樓宇權益。

以租約持有而剩餘租約年期超過二十年之投資物業由本集團之專業合資格行政人員每年估值，並至少每三年由外間持有專業資格之估值師估值。估值按有關個別物業之公開市值計算，並計入年度財務報表內。估值增加記入投資物業重估儲備中；減值首先以組合基準抵銷先前估值增加之數額，其後則於經營溢利中扣除。重估增加確認為收入，惟數額以撥回先前確認為開支之重估減值為限。

以租約持有而剩餘租約年期為二十年或以下之投資物業按租約之餘下年期作出折舊。

當出售投資物業時，與該物業有關之重估盈虧由投資物業重估儲備撥出，並記入損益表。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### (g) 物業(續)

#### (ii) 待發展或發展中物業

完工後有意長期持有或未有明確用途之待發展或發展中物業，按成本減除減值虧損於資產負債表列為非流動資產。成本包括該等物業之收購成本，連同發展支出及其他有關之直接成本及根據本集團會計政策撥作資本之借貸成本。

### (h) 無形資產

#### (i) 計算基準

無形資產指城市基礎設施開發權，按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。與內部產生之商譽及品牌有關之開支於發生期間在損益內確認。

#### (ii) 後期支出

無形資產撥充資本後之後期支出只會在其增加其相關之指定資產之內含未來經濟效益時才被撥充資本。所有其他支出乃於出現時報銷。

#### (iii) 攤銷

攤銷乃就無形資產之估計使用年期以直線法在損益表內扣除。商譽從首次確認之日起攤銷。其他無形資產自資產可供使用之日起攤銷。估計可使用年期如下：

商譽	20年
城市基礎設施開發權	20年

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### (i) 租約

##### 融資租賃

凡租約條款將資產擁有權大部份風險及利益轉歸本集團之租約均列入融資租賃。以融資租賃收購之資產均按其相等於公平價值或租約訂立時最低租金現值之較低者列賬。相應負債扣除財務費用後記入為融資租賃責任。租金款項內之財務費用於損益表內扣除，以反映各會計期間之債務餘額之固定定期息率。

##### 經營租約

資產擁有權之大部份風險及收益由出租人保留之租約，乃作為經營租約處理。該等經營租約適用之年度租金按個別租賃期以直線法於損益表扣除。租金收入(扣除授予承租人之任何優惠)按租期以直線法確認。

#### (j) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬，成本包括以加權平均成本法計算之直接物料，以及令存貨運至目前地點及變成現狀的直接勞工及其他開支(倘適用)。可變現淨值以實際或估計售價減去完成之所有進一步成本及作出銷售所必要之估計成本。

#### (k) 其他投資

其他投資乃指有意為一個可識別長期目的而持續地持有的投資並按成本減除任何減值虧損準備而列於資產負債表內。除被證明為暫時下跌外，該等證券之公平值下跌至低於其賬面值時撥備。減低之金額乃於損益表內確認為支出。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### (1) 外幣折算

外幣交易按交易日期之滙率折算為港元。於結算日以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之滙率由外幣折算為港元。外幣折算之盈虧將在損益表中處理。

附屬公司及聯營公司以外幣計價之資產負債表按結算日之滙率換算，損益表按年度之平均滙率換算。滙兌產生之損益作為儲備變動處理。

### (m) 所得稅

本年度之所得稅包括現時及遞延稅項。

現時稅項指本年度應課稅收入之預期應繳納稅金，乃採用結算日之已頒佈稅率釐定，並對任何過往年度之應繳納稅金作出調整。

遞延稅項乃財務報表上資產及負債之賬面值與其相應計算應課稅溢利之稅基差異引致之應付或應收回稅金，用資產負債表負債法計算。所有應課稅之暫時性差異引致之遞延稅項負債一般都會予以確認，而倘應課稅溢利將可用以抵銷該項暫時性差異，遞延稅項資產亦會予以確認。倘該暫時性差異乃由商譽或其他資產及負債在非業務合併下不影響應課稅溢利及會計溢利交易之初次確認，該資產及負債將不予以確認。

本集團就於附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時性時差確認遞延稅項負債，惟本集團能夠控制暫時性時差之逆轉及暫時性時差不可能於可見將來逆轉者除外。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### (m) 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日覆核，如無足夠應課稅溢利可供補回全部或部份遞延稅項資產可，則予以相應扣減，如有足夠應課稅溢利，任何該等扣減予以逆轉。

遞延稅項資產及負債不予貼現。遞延稅項按負債清償或資產變現之期間預計所使用之稅率計算。遞延稅項會在損益表內扣減撥入損益表，惟對於扣除或直接計入股本項目者，有關遞延稅項於股本中處理。

#### (n) 現金及現金等價物

現金包括手頭現金及應要求即予償付之銀行或其他財務機構之活期存款，現金包括外幣存款。

現金等價物指可隨時轉換為已知數額現金，且價值變動之風險不大之短期、高流動性投資。應要求償還且屬本公司現金管理其中一部份之銀行透支，就現金流量表而言亦列入現金及現金等價物。

#### (o) 減值

本集團資產(除存貨外)之賬面值於各結算日覆核，以決定是否有減值跡象。倘出現減值跡象，將對資產之可收回金額作出估計。當一項資產或現金產生單位之賬面值超逾其可收回金額，則會確認減值虧損。減值虧損於損益表確認，若有關資產需按另一條會計準則而以重估金額列賬，則該減值虧損乃被列作該會計準則下之重估下跌。



# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### (o) 減值(續)

#### (i) 可收回金額之計算

資產之可收回金額指其淨售價及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以反映金錢之時間值之現時市場評估及該資產特有之風險之除稅前折減率折減至現值。就不產生大部份獨立現金流入之資產而言，可收回金額按該資產所屬之現金產生單位釐定。

#### (ii) 撥回減值

有關商譽之減值虧損將不會回撥。除非該虧損乃由一個性質獨特而又預期不再重現之特別外來事項所致，而該可收回金額之增加需明顯跟該等特別事項之影響倒流有關。

有關其他資產者，減值虧損會於釐定該可收回金額之估計有所改變時回撥。

減值虧損僅在資產之賬面值不超逾倘減值虧損不予確認則不會釐定之賬面值之情況下方予撥回，並扣減折舊及攤銷。

### (p) 撥備

本集團因過往項目在目前擁有一項法律或推定責任，而因償還此責任時可能會導致經濟利益流出本集團，且該責任之金額能可靠地計算時，撥備方會於資產負債表確認入賬。倘影響屬重大，則以反映金錢之時間值之現時市場評估及(倘適用)該負債特有之風險按除稅前預期未來現金流量之方式釐定撥備。倘本集團預期撥備將獲償付，該償付會確認為獨立資產，惟僅在事實上肯定獲償付之情況下方予確認。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### (q) 僱員福利

#### (i) 僱員權利

僱員之年假於僱員有權享有該等權利時確認。本集團會就僱員在直至結算日止提供服務之年假之估計負債作出撥備。

非累計補償缺勤權利在休假時方予確認。

#### (ii) 花紅計劃

本集團因僱員所提供之服務須承擔現有之法律性或推定性的責任，而責任金額能夠可靠地作出估算情況下，確認花紅計劃撥備。

#### (iii) 退休金責任

本集團提供予所有僱員按定額退休福利計劃之供款。本公司及僱員對該等計劃之供款乃按僱員之底薪百分比計算。計入損益表內之退休福利計劃指本集團向計劃之供款。

本集團之定額退休福利計劃之供款於產生時列為開支。

由損益表中扣除之退休福利計劃成本指本集團於年內應付該等計劃之應付供款。

#### (iv) 權益計劃福利

本公司按購股權計劃授出日期釐定之價格向董事及僱員授出購股權，且可按該價格予以行使。並無確認有關所授出購股權之報酬成本。購股權獲行使時，扣除任何交易成本之已收所得款項入賬列作股本及股本溢價。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### (r) 收入確認

經營業租約之應收租金收入乃按租賃年期內之會計期間以等值分期於損益表中確認。租賃優惠乃作為總計應收租賃款項淨額之合成部分於損益表中確認。或然租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

管理服務、物業維修及保養服務收入於提供有關服務時予以確認。

城市基礎設施(例如共同電訊管道建築工程)之收益乃按已完成項目確認。完成須按獨立第三方測計公司之認證而確定。

利息收入以時間比例按未償還本金及適用利率計算。

### (s) 借貸成本

物業發展直接應佔之借貸所致成本乃被撥充資本為物業成本之一部分，直至發展完成為止。任何其他借貸成本於產生期間於損益表扣除。

### (t) 或然負債及或然資產

或然負債指因為過往事件而可能引起之責任，而其存在與否需就本集團控制範圍以外之某一宗或多宗不確定未來事件之出現才能確認。或然負債亦可能是因為過往事件而產生之現有承擔，但由於未必需要消耗經濟資源或承擔金額未能可靠地衡量故並未確認。

或然負債並未獲確認惟於財務報表附註中披露。倘若消耗資源之可能性改變而導致可能出現消耗資源，則彼等會被確認為準備。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### (t) 或然負債及或然資產(續)

或然資產指因為過往事件而可能產生之資產，而其存在與否僅可以本集團控制範圍以外之某一宗或多宗不確定事件之出現才能確認。

或然資產並未獲確認惟當有經濟利益流入時於財務報表附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，則確認為資產。

#### (u) 關聯人士

關聯人士指有能力直接或間接控制另一方，或可對另一方之財務及經營決策發揮重大影響力者。關聯人士亦包括共同受控制或共同受重大影響之人士。

#### (v) 分類呈報

根據本集團之內部財務報表，本集團決定以業務劃分作為主要呈報格式，而地區劃分則作為次要呈報格式。

未分類成本包括企業開支。分類資產基本上包括無形資產、物業、廠房及設備、投資物業、存貨、應收款項及經營現金、且主要不包括聯營公司權益。分類負債則包括經營負債及不包括借貸及可換股債券。

資本開支包括無形資產及固定資產之添置，包括透過購入附屬公司之收購所產生之添置。

就地區劃分呈報而言，銷售乃根據客戶所在國家入賬，而總資產及資本開支則根據資產所在地入賬。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### (w) 近期公佈之會計準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，該等準則適用於二零零五年一月一日或其後之會計期間。

本集團並未就截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則之影響，惟目前仍未能說明該等新香港財務報告準則是否會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 營業額

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額指：		
物業租金收入	85,692	80,468
城市基礎設施收益	22,945	23,341
出售物業所得款項	—	1,000
樓宇管理服務收入	5,082	4,022
物業維修及保養服務收入	5,321	4,489
按揭利息收入	450	660
廣告位收入	11,160	9,523
辦公室設備及服務收入	3,728	1,100
	<b>134,378</b>	<b>124,603</b>

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 4. 分類資料

### 主要報告形式 — 業務劃分

本集團之業務主要分為四大類：

物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理服務	:	提供樓宇管理、維修及保養服務
物業發展	:	物業發展及物業銷售
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

### 次要報告形式 — 地區劃分

本集團之四類業務主要位於以下地區：

香港	—	物業租賃及提供樓宇管理、維修及保養服務，物業發展及物業銷售
中國內地	—	城市基礎設施開發

地區之間概無任何銷售。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 4. 分類資料(續)

### (i) 主要報告形式 — 業務劃分

下表載列本集團業務劃分截至二零零四年十二月三十一日止年度之收入及業績資料，以及於二零零四年十二月三十一日之若干資產及負債資料：

	物業租賃		樓宇管理服務		物業發展		城市基礎設施		其他		抵銷		總額	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>分類收益</b>														
外來客戶	100,580	91,091	10,403	8,511	—	1,000	22,945	23,341	450	660	—	—	134,378	124,603
各分類業務	3,207	3,278	—	—	—	3,560	—	—	357	—	(3,564)	(6,838)	—	—
	103,787	94,369	10,403	8,511	—	4,560	22,945	23,341	807	660	(3,564)	(6,838)	134,378	124,603
<b>分類業績</b>														
各分類業務間之交易	94,685	85,988	7,040	5,204	(168)	(751)	(6,702)	552	(1,563)	44,146	—	—	93,292	135,139
	3,607	1,288	74	—	—	—	—	—	(3,681)	(1,288)	—	—	—	—
<b>經營貢獻</b>	98,292	87,276	7,114	5,204	(168)	(751)	(6,702)	552	(5,244)	42,858	—	—	93,292	135,139
未分類之收入及費用													(17,152)	(18,297)
經營溢利													76,140	116,842
融資成本													(36,634)	(54,658)
出售附屬公司之 收益/(虧損)													1,053	(203)
應佔聯營公司溢利 減虧損													17	(4)
除稅前溢利													40,576	61,977
稅項													(13,109)	510
除稅後溢利													27,467	62,487
少數股東權益													867	(681)
股東應佔溢利													28,334	61,806
<b>分類資產</b>	3,084,652	2,253,920	3,062	4,599	25,192	25,199	73,921	55,420	23,225	30,305			3,210,052	2,369,443
聯營公司權益													2,910	2,937
總資產													3,212,962	2,372,380
<b>分類負債</b>	49,907	40,535	6,587	3,061	411	433	22,662	22,704	17,247	11,859			96,814	83,592
未分類之負債													1,299,875	1,356,700
總負債													1,396,689	1,440,292

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 4. 分類資料(續)

## (i) 主要報告形式 — 業務劃分(續)

節錄自損益表及資產負債表之其他分類資料。

	物業租賃		樓宇管理服務		物業發展		城市基礎設施		其他		總額	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	33,158	2,259	—	7	367	—	929	1,153	326	48	34,780	3,467
折舊	561	793	22	25	—	—	414	121	293	254	1,290	1,193
商譽攤銷	—	—	—	—	—	—	73	73	—	—	73	73
無形資產攤銷	—	—	—	—	—	—	199	134	—	—	199	134
呆壞賬撥備	83	943	145	—	—	—	—	—	45	—	273	943
壞賬撇賬	840	—	—	—	—	—	—	—	1,215	—	2,055	—
商譽減值虧損	3,714	5,566	—	—	—	—	—	—	—	—	3,714	5,566

## (ii) 次要報告形式 — 地區劃分

本集團之業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區。下表載列本集團按地區市場劃分之銷售收入分析：

	按地區市場劃分之 銷售收入	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
香港	111,433	101,262
中國	22,945	23,341
	134,378	124,603



# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 4. 分類資料(續)

### (ii) 次要報告形式 — 地區劃分(續)

下表載列按資產所處地區劃分之分類資產之賬面值及物業、廠房、設備及無形資產添置之分析：

	分類資產之賬面值		物業、廠房、設備及 無形資產添置	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	3,136,131	2,314,023	33,851	2,313
中國	73,921	55,420	929	1,154
	<b>3,210,052</b>	<b>2,369,443</b>	<b>34,780</b>	<b>3,467</b>

## 5. 其他收入

	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
利息收入	73	27
其他收入	3,308	4,944
撥回呆壞賬之超額撥備	222	295
撥回非上市認股權證之撥備*	5,318	—
豁免欠最終控股公司其他借貸利息	—	46,064
	<b>8,921</b>	<b>51,330</b>

\* 有關與銀行於二零零零年進行之債務重組安排而授予本集團銀行包含最低回報之非上市認股權證已於二零零三年一月三十一日失效。有關該非上市認股權證之最低回報之責任不再存在，故此將有關之撥備撥回。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 6. 經營溢利

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利已扣除下列各項：		
商譽攤銷	73	73
無形資產攤銷	199	134
商譽減值虧損	3,714	5,566
核數師酬金	926	716
折舊		
— 擁有之資產	1,265	1,168
— 已租賃之資產	25	25
存貨成本確認為開支	17,217	14,274
出售物業之成本	—	1,626
物業之經營租約支出	2,045	1,249
呆壞賬撥備	273	943
壞賬撇賬	2,055	—
員工成本(不包括董事酬金)(附註12)	11,907	11,027
並已記入：		
投資物業租金收入總額	85,692	77,572
減：支出	(3,389)	(2,346)
	82,303	75,226
其他物業之其他租金收入減支出	3,728	2,446
	86,031	77,672

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 7. 融資成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	20,942	30,782
其他借款		
— 須於五年內悉數償還	13,612	23,836
— 毋須於五年內悉數償還	786	—
可換股債券	1,272	—
融資租賃之財務開支	22	40
借貸成本總額	36,634	54,658

## 8. 稅項

稅項支出／(撥回收入) 包括：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>現時稅項 — 香港</b>		
本年度稅項	109	19
過往年度之超額撥備	—	(529)
遞延稅項 (附註28)	109	(510)
所得稅開支／(撥回收入) 總額	13,109	(510)

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 8. 稅項(續)

香港利得稅乃按本年度集團估計應課稅溢利按稅率17.5%計算(二零零三年: 17.5%)。

根據中國所得稅法, 本集團在中國成立及營運之附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納中國企業所得稅, 而其後三年則獲寬減50%之中國企業所得稅。

截至二零零四年十二月三十一日止年度, 由於管理層認為本集團之中國附屬公司仍屬上述稅項免稅期內, 故概無就中國企業所得稅作出撥備。

稅項及按合適之稅率計算之會計溢利之對賬如下:

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利	40,576	61,977
除稅前溢利稅項, 按有關稅務地區之應計稅率計算	8,450	10,098
不獲扣減費用之稅務影響	3,219	1,175
毋須課稅收入之稅務影響	(261)	(3,364)
未確認應課稅暫時性差異之稅務影響	(531)	—
上年度未確認但本年度已動用之上年度稅項虧損之稅務影響	(212)	(7,890)
未確認稅項虧損	2,444	—
過往年度之超額撥備	—	(529)
總稅額	13,109	(510)

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 9. 股東應佔溢利

在為數港幣28,334,000元(二零零三年：溢利為港幣61,806,000元)之股東應佔綜合溢利當中，為數港幣16,945,000元之虧損(二零零三年：溢利為港幣32,482,000元)已於本公司之財務報表中處理。

## 10. 股息

### (a) 本年度之股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣0.025元 (二零零三年：港幣0.02元)	4,122	2,025

董事於二零零五年四月二十一日建議向於二零零五年五月三十日(「記錄日期」)名列股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣0.025元(二零零三年：港幣0.02元)。

於結算日後建議之末期股息並無於結算日確認為負債。

### (b) 過往財政年度之股息，於本年度獲批准及支付

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
過去財政年度每股港幣0.02元之末期股息 (二零零三年：無)	2,025	—

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 11. 每股盈利

每股基本盈利乃按照股東應佔溢利港幣28,334,000元(二零零三年：港幣61,806,000元)及年內已發行股份之加權平均數111,487,217股(二零零三年：75,530,691股(重列))計算。

於本年度，本公司於二零零四年六月八日以每五股現有股份獲配發一股新股發行紅股(「發行紅股」)。倘發行紅股已於二零零三年一月一日作出，截至二零零三年十二月三十一日止年度股份之加權平均數視為75,530,691股(重列前為62,942,243股)。去年計算之每股攤薄盈利已就此相應作出調整，由62,964,997股改為75,557,996股。

每股攤薄盈利乃按照年內經調整之股東應佔溢利港幣28,859,000元(二零零三年：港幣61,806,000元)，年內已發行股份之加權平均數129,994,685股(二零零三年：75,557,996股(重列))計算，並就所有具潛在攤薄影響之股份作出調整。

經調整之股東應佔溢利乃按照年內股東應佔溢利港幣28,334,000元，加上因視作轉換可換股債券而使應付利息減少港幣525,000元計算。

計算每股攤薄盈利使用之股份加權平均數乃按照年內已發行股份之加權平均數111,487,217股，加上視為將予無償發行股份之加權平均數18,507,468股計算，猶如本公司所有具潛在攤薄影響之股份經已發行。

### 12. 員工成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
員工成本，不包括董事酬金，包括：		
薪金及工資	11,469	10,663
退休金成本 — 固定供款福利計劃	438	364
	<b>11,907</b>	<b>11,027</b>

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 13. 投資物業

### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
估值		
於一月一日	2,243,390	1,692,594
轉自待售物業	—	13,560
轉自待發展物業	—	12,000
增添	18,050	1,750
透過收購一間附屬公司之添置	11,436	—
出售	—	(1,000)
重估盈餘	784,460	524,486
於十二月三十一日	3,057,336	2,243,390

投資物業皆位於香港並根據長期契約持有。

本集團之投資物業由獨立專業評估師保栢國際評估有限公司按公開市場價值基準重估其於二零零四年十二月三十一日之價值。重估盈餘已計入股東權益之投資物業重估儲備。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

## 本集團

	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>				
於二零零四年一月一日	8,433	8,420	1,798	18,651
增添	367	654	559	1,580
出售	(79)	(97)	—	(176)
出售附屬公司	(268)	(4,356)	(1,102)	(5,726)
換算差額	(1)	(16)	(3)	(20)
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>8,452</b>	<b>4,605</b>	<b>1,252</b>	<b>14,309</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零零四年一月一日	7,172	6,406	1,217	14,795
本年度支出	577	438	275	1,290
出售	—	(6)	—	(6)
出售附屬公司	(177)	(4,356)	(1,102)	(5,635)
換算差額	—	(1)	—	(1)
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>7,572</b>	<b>2,481</b>	<b>390</b>	<b>10,443</b>
<b>賬面淨值</b>				
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>880</b>	<b>2,124</b>	<b>862</b>	<b>3,866</b>
於二零零三年十二月三十一日	1,261	2,014	581	3,856

物業、廠房及設備之成本包括根據融資租賃持有之資產港幣54,752元(二零零三年：港幣185,000元)及相關累計折舊港幣54,752元(二零零三年：港幣97,000元)。



# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 15. 待發展物業

### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
成本		
於一月一日	25,005	12,000
轉往投資物業	—	(12,000)
轉自收購物業按金*	5,000	—
轉自待售物業	—	25,005
於十二月三十一日	<b>30,005</b>	25,005

- \* 於過往年度，透過牽涉本公司一間全資附屬公司（「附屬公司」）之法律程序產生之收購物業按金港幣5,000,000元（「按金」），而該附屬公司之身份為原告人。根據日期為二零零四年四月十七日之法令，香港特別行政區高等法院頒令，由於被告未能支付上述款項及應付利息，附屬公司獲授該物業之擁有權。該按金因此於本年度被重新界定為待發展物業。

待發展物業位於香港及以中期契約持有。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 16. 附屬公司權益

#### 本公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，按原值	2,318,856	2,318,856
減：減值撥備	(1,773,856)	(1,773,856)
	545,000	545,000
應收附屬公司款項	1,477,687	1,471,161
減：呆壞賬撥備	(1,477,687)	(1,471,161)
	—	—
	545,000	545,000

應收附屬公司款項乃免息、無抵押及並無固定還款期。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 16. 附屬公司權益(續)

於二零零四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本 面值詳情/註冊資本	本公司所持權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
沛富有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業發展
健科有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業發展
柏皇有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業發展
金卓(亞洲)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供商務中心及 相關服務
崇贊有限公司	香港	99,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元之無 投票權遞延股	—	100%	物業發展及 物業投資
金盈(顧問)服務有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供樓宇保養 及維修服務
金衛物業管理有限公司	香港	10,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供樓宇管理 服務
滙成(香港)有限公司	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
啟原有限公司	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
威港置業有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
富邦發展有限公司	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
日航有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 16. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本 面值詳情/註冊資本	本公司所持權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
Soundwill (BVI) Limited	英屬處女群島	100,001,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽財務有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	貸款融資
金朝陽地產代理 有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供地產代理 服務
健超投資有限公司	香港	9,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元之 無投票權遞延股	—	100%	物業發展
豪峰集團有限公司	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	70%	物業發展
盈萬有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
永安康有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業發展
金朝陽(中國)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(安徽)有限公司	香港	9,999股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	—	100%	投資控股
金朝陽(重慶)有限公司	香港	100股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 16. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本 面值詳情/註冊資本	本公司所持權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
金朝陽(福建)有限公司	香港	10,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(廣東)有限公司	香港	10,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(廣西)有限公司	香港	10,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(貴州)有限公司	香港	100,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(河北)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(河南)有限公司	香港	9,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	—	100%	投資控股
金朝陽(湖北)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(江蘇)有限公司	香港	9,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	—	100%	投資控股
金朝陽(江西)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(吉林)有限公司	香港	99股每股面值港幣1元 之普通股 1股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	—	100%	投資控股
金朝陽(陝西)有限公司	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(山東)有限公司	香港	9,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	—	100%	投資控股

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 16. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本 面值詳情/註冊資本	本公司所持權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
金朝陽(四川)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(雲南)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
韶關城市管網建設 投資管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
惠州市惠陽金朝陽城市 管網投資建設有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
柳州城市管網建設 管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣28,280,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
貴港金朝陽城市管網 建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
南昌城市管網建設 投資有限公司*	中國	註冊資本 港幣30,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
景德鎮城市管網建設 投資管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
連雲港金朝陽城市管網 建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
武夷山城市管道建設 投資有限公司*	中國	註冊資本 港幣10,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
南平市(金朝陽)城市 管道建設投資管理 有限公司*	中國	註冊資本 港幣25,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
威海市城市管網建設 投資有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
資陽市金朝陽市政公用 管網建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
重慶金朝陽城市管網 建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 16. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本 面值詳情/註冊資本	本公司所持權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶合川市金朝陽城市 管網建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
重慶江津市金朝陽城市 管網建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
寶雞市城市管網建設 投資有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
渭南市城市管網建設 管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
黃岡市城市管網建設 投資有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
鄂州金朝陽城市管網 建設投資有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
玉溪市城市管道建設 有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
許昌市市政公用管網投資 建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
廣州金朝陽城市管網 建設有限公司***	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展

附註：

\* 該等附屬公司為有限責任合作合營企業。

\*\* 根據合作合同，合同中之中方須以若干城市基礎設施開發權作為對該等附屬公司之注資。於結算日，該等城市基礎設施開發權仍未注入該等附屬公司作為注資。

\*\*\* 該附屬公司為外商獨資有限公司。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 17. 聯營公司權益

#### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應佔負債淨值	(12,580)	(12,597)
應收聯營公司款項	15,482	15,526
收購溢價	8	8
	<b>2,910</b>	<b>2,937</b>

於二零零四年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 營運地點	本公司持有 權益百分比	主要業務
樂裕實業有限公司	香港	30%	物業投資
運享置業有限公司	香港	30%	投資控股及物業投資



# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 18. 其他投資

### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市投資，按原值	6,660	6,660
減值虧損撥備	(6,650)	(6,650)
	10	10
上市股本證券，按原值一於香港上市	1	1
	11	11
上市投資市值	1	1

非上市投資指一間於香港註冊成立之非上市公司之35%已發行普通股股本。

由於董事會認為，本集團對該等被投資公司之財務及經營決策並無重大影響力，因此，該項非上市投資被列入其他投資。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 19. 應收分期賬款

## 本集團

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
第二按揭貸款	(a)	66	874
長期應收賬款	(b)	—	2,883
		66	3,757
流動部分		66	3,490
非流動部分		—	267
		66	3,757

(a) 該款項乃指以分期方式收取之第二按揭貸款之本金額減任何呆壞賬撥備。按揭人償還之總額(如適用)包括本金額及按合約利率計算之未償還結餘之應計利息。

(b) 該款項乃指以分期方式收取之出售投資物業所得部分款項。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 20. 無形資產

### 本集團

	城市基礎設施 開發權 港幣千元
於二零零四年一月一日之年初賬面淨值	3,895
攤銷支出	(199)
換算差額	(53)
<b>於二零零四年十二月三十一日之年末賬面淨值</b>	<b>3,643</b>
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	
<b>成本</b>	<b>4,029</b>
<b>累計攤銷</b>	<b>(386)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>3,643</b>
<b>於二零零三年十二月三十一日</b>	
<b>成本</b>	<b>4,029</b>
<b>累計攤銷</b>	<b>(134)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>3,895</b>

本年度之攤銷支出撥入其他營業費用。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 21. 商譽

## 本集團

	港幣千元
於二零零四年一月一日之年初賬面淨值	1,387
添置	3,714
本年度攤銷支出	(73)
減值虧損	(3,714)
<b>於二零零四年十二月三十一日之年末賬面淨值</b>	<b>1,314</b>
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	
<b>成本</b>	<b>301,934</b>
<b>累計攤銷</b>	<b>(300,620)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>1,314</b>
<b>於二零零三年十二月三十一日</b>	
成本	306,648
累計攤銷及減值虧損	(305,261)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,387</b>

本年度之攤銷支出已計入行政費用。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 22. 存貨

#### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
原材料	465	67
在製品	17,405	7,414
製成品	10,206	6,651
	<b>28,076</b>	<b>14,132</b>

所有存貨均以成本列賬，而在製品及製成品分別指在建中或已竣工且於結算日可供出售之城市基礎設施工程。

### 23. 應收貿易賬款

於結算日，本集團之應收賬款、預付款項及按金中包括為數港幣29,173,000元(二零零三年：港幣25,959,000元)之應收貿易賬款。此等應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
零至30天	20,944	23,300
31至90天	1,751	1,434
91至180天	—	1,225
超過180天	6,478	—
	<b>29,173</b>	<b>25,959</b>

本集團之信貸期為30至90天。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 24. 應付貿易賬款

於結算日，本集團之應付貿易賬款為數港幣27,588,000元(二零零三年：港幣29,825,000元)已列入應付賬款、預提費用及已收按金。該等應付賬款之賬齡如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
零至30天	18,712	29,825
31至90天	189	—
超過90天	8,687	—
	<b>27,588</b>	<b>29,825</b>

### 25. 借貸

#### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
貸款		
銀行貸款 — 有抵押	1,054,775	1,047,229
其他貸款	96,576	106,647
應付最終控股公司款項	—	202,707
	<b>1,151,351</b>	<b>1,356,583</b>
融資租賃之責任	25	117
	<b>1,151,376</b>	<b>1,356,700</b>
減：列入流動負債之一年內到期即期部份	(100,124)	(352,918)
列入非流動負債之非即期部份	<b>1,051,252</b>	<b>1,003,782</b>

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 25. 借貸(續)

### 本集團(續)

本集團之貸款須於以下期間償還：

	二零零四年			二零零三年		
	有抵押		應付	有抵押		應付
	銀行貸款	其他貸款	最終控股 公司款項	銀行貸款	其他貸款	最終控股 公司款項
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於要求時或1年內	63,686	36,426	—	343,262	9,598	—
1年以上但不超過2年	53,719	26,150	—	39,572	8,400	202,707
2年以上但不超過5年	872,383	—	—	664,395	88,649	—
5年後到期	64,987	34,000	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>1,054,775</b>	<b>96,576</b>	<b>—</b>	<b>1,047,229</b>	<b>106,647</b>	<b>202,707</b>

誠如財務報表附註26所述，本集團之銀行貸款乃以本集團若干物業作為抵押。其他貸款乃無抵押，按年利率6%至14%計息（二零零三年：5%至14%）。

應付最終控股公司款項（「股東貸款」）乃無抵押，並按港元最優惠貸款利率加年息1.75%計息。於年內，股東貸款之未償還結餘已由財務報表附註36所載之事項悉數償還。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 25. 借貸(續)

## 本集團(續)

融資租賃之責任分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一年內到期	14	80
於第二至第五年到期	15	65
	29	145
融資租賃之未來融資費用	(4)	(28)
融資租賃負債之現值	25	117
融資租賃負債之現值如下：		
於一年內到期	12	58
於第二至第五年內到期	13	59
	25	117
減：列入流動負債之一年內到期部分	(12)	(58)
列入非流動負債之非即期部分	13	59



# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 25. 借貸(續)

### 本集團(續)

本集團借貸之到期日分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於五年內全數償還 貸款		
— 銀行貸款 — 有抵押	989,788	1,047,229
— 其他貸款	62,576	106,647
— 應付最終控股公司款項	—	202,707
	<b>1,052,364</b>	<b>1,356,583</b>
融資租賃責任	25	117
	<b>1,052,389</b>	<b>1,356,700</b>
非於五年內全數償還 貸款		
— 銀行貸款 — 有抵押	64,987	—
— 其他貸款	34,000	—
	<b>98,987</b>	<b>—</b>
	<b>1,151,376</b>	<b>1,356,700</b>

### 本公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應付最終控股公司款項	—	202,707

應付最終控股公司款項由財務報表附註36所披露之事項悉數償還。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 26. 資產抵押

於結算日，本集團以賬面總淨值港幣3,008,976,000元(二零零三年：港幣2,216,046,000元)之物業用作抵押，以取得銀行信貸額港幣1,054,776,000元(二零零三年：港幣1,047,229,000元)。

### 27. 可換股債券

#### 本公司及本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於二零零八年到期之可換股債券	148,499	—

於二零零四年六月十七日，本公司與 Ko Bee Limited(「Ko Bee」)訂立一項協議(「該協議」)，內容關於 Ko Bee 以本金額合共港幣148,499,490元認購本公司最後到期日為二零零八年六月十七日之可換股債券(「債券」)，該筆本金乃以Ko Bee 授予本公司無抵押貸款之未償還本金額及計至完成日期(定義見該協議)前一日(包括該日)止之利息抵銷。於全數兌換債券時，88,392,554股換股股份將會以換股價每股港幣1.68元(可予調整)予以發行。債券自發行日期起就未償還本金額計息，年利率為香港上海滙豐銀行有限公司釐定之最優惠貸款利率減三厘。於二零零五年一月作出先舊後新配售後，相關股份之轉換價及總數已分別調整至港幣1.66元及89,457,524股股份。於二零零四年十二月三十一日，概無債券獲轉換。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 28. 遞延稅項

### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一月一日	—	—
計入損益表之遞延稅項(附註8)	<b>13,000</b>	—
於十二月三十一日	<b>13,000</b>	—

於二零零四年十二月三十一日，未確認之遞延稅項資產之款額主要為未確認稅項虧損港幣50,173,000元(二零零三年：港幣48,342,000元)產生之暫時性差異之稅務影響。

由於可動用遞延稅項資產之未來溢利並不確定，因此並無確認該資產。

本公司於二零零三年及二零零四年兩個年度並無任何重大暫時性差異。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 29. 股本

	二零零四年		二零零三年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.10元	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：				
二零零四年一月一日	69,698,443	6,970	3,116,402,151	31,164
股份合併	—	—	(3,054,074,108)	—
股本削減	—	—	—	(24,931)
行使認股權證 (附註(a))	271,789	27	7,370,400	737
行使購股權 (附註(b))	400,000	40	—	—
發行新股 (附註(c))	13,939,688	1,394	—	—
貸款資本化 (附註(d))	17,000,000	1,700	—	—
發行紅股 (附註(e))	20,253,971	2,025	—	—
股份回購 (附註(f))	(398,000)	(40)	—	—
	121,165,891	12,116	69,698,443	6,970

- (a) 於年內，271,789份認股權證獲行使，以每股港幣2元購入271,789股每股面值港幣0.10元之股份。
- (b) 於年內，400,000份購股權獲行使，以每股港幣1.5元購入400,000股每股面值港幣0.10元之股份。
- (c) 於二零零四年二月十三日，本公司之最終控股公司 Ko Bee Limited (「Ko Bee」) 以每股港幣2.20元購入13,939,688股股份。是次發行新股產生之費用共約港幣567,000元。詳情載於財務報表附註36(c)。
- (d) 根據一份於二零零四年五月五日通過之特別決議案，Ko Bee 根據日期為二零零四年三月十七日之貸款資本化協議之條款以每股港幣2.55元購入17,000,000股股份。詳情載於財務報表附註36(d)。
- (e) 於二零零四年六月八日，本公司以以每五股現有股份獲配發一股新股之基準，向於二零零四年五月三十一日名列本公司股東名冊之本公司股東發行紅股。
- (f) 於年內，本公司以代價總額港幣634,440元在聯交所購回398,000股每股面值港幣0.10元之股份。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 30. 購股權計劃

本公司設有兩項購股權計劃，分別於一九九七年二月二十五日（「一九九七年購股權計劃」）及二零零二年七月二十二日（「二零零二年購股權計劃」）（合稱為「該等計劃」）採納。

聯交所在上市規則第十七章條文引入了有關購股權計劃之改動，並已於二零零一年九月一日生效。為了遵守新條文，本公司於二零零二年七月二十二日採納二零零二年購股權計劃，同時終止一九九七年購股權計劃。自此以後，本公司不能根據一九九七年購股權計劃再授出其他購股權。然而，至於根據一九九七年購股權計劃已授出之尚未行使購股權，一九九七年購股權計劃將仍然有效，而該等尚未行使之購股權仍需受一九九七年購股權計劃條文及上市規則第十七章之新條文所規限。

該等計劃之主要條款載列如下：

### **該等計劃之目的**

該等計劃之目的為鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。

### **該等計劃之合資格參與者**

#### **一九九七年購股權計劃**

本公司或其附屬公司之任何僱員及本公司或其附屬公司之任何執行董事。

#### **二零零二年購股權計劃**

(i) 本集團之任何執行董事或非執行董事或本集團任何僱員；(ii) 本集團任何僱員、執行董事或非執行董事設立之全權信託之任何全權受益人；(iii) 本集團之任何顧問及專業顧問；(iv) 本公司之行政總裁（定義見上市規則）或主要股東（定義見上市規則）；(v) 本公司董事、行政總裁或主要股東之聯繫人士（定義見上市規則）；及(vi) 主要股東之僱員。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 30. 購股權計劃(續)

#### 可發行證券總數

##### 一九九七年購股權計劃

一九九七年購股權計劃已終止，不能再授出其他購股權。

##### 二零零二年購股權計劃

根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可予發行之股份總數，合共不得超過於批准二零零二年購股權計劃之日已發行股份總數之10%，但已失效之購股權將不計算在該10%上限以內。

根據二零零二年購股權計劃，本公司可在股東大會上從股東獲得更新批准以更新上述之10%上限。在該情況下，根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權而發行之股份總數，不得超過於該等批准之日已發行股份總數之10%，但根據二零零二年購股權計劃已授出之購股權(包括該等尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)將不計算在該10%上限以內。

於本公司二零零四年五月三十一日召開之股東週年大會上，上述10%上限已獲更新，而可予發行之股份數目上限增加至10,126,893股股份。

儘管上文另有規定及受到下文所述之各參與者之最大配額之規限，根據行使二零零二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已授出之尚未行使購股權或可予授出之購股權而發行之股份上限，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則准許之該等其他較高百分比)。

於本年報日期，根據二零零二年購股權計劃可予發行之股份總數為8,712,893股，佔於該日本公司已發行股份約5.28%。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 30. 購股權計劃(續)

### 各僱員／參與者之配額上限

#### 一九九七年購股權計劃

如悉數行使授予任何一名僱員(定義見一九九七年購股權計劃)之購股權，而該僱員可認購之該等股份數目，與根據之前已授予該僱員之所有購股權而已發行之股份總數合計，會超過根據一九九七年購股權計劃當時已發行及可予發行之合計股份數目之25%，則不會向該僱員授出任何購股權。

#### 二零零二年購股權計劃

除非經本公司股東在股東大會上另行批准及有關之參與者(定義見二零零二年購股權計劃)及其聯繫人(定義見上市規則)亦放棄在股東大會上投票外，行使授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)時所發行或可予發行之股份總數，於任何十二個月期間不得超過已發行股份總數之1%。

### 認購購股權之時限及行使購股權前之最短持有時限

根據該等計劃，根據購股權必須認購股份之時限及行使購股權前必須持有購股權之最短時限(如有)，均由本公司董事在授出有關之購股權時決定。有關尚未行使之購股權之該等資料(如有)之詳情載於下文。

### 認購購股權之應付款項及接納要約之時間

根據該等計劃，按該計劃授出購股權之要約須在要約日起二十八天內以支付港幣1.00元代價之方式接納。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 30. 購股權計劃(續)

#### 行使價

##### 一九九七年購股權計劃

行使價為本公司董事會所決定之某個價格，並以以下兩項中較高者為準：

- (i) 不低於緊接要約日前五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價之80%之任何價格；
- (ii) 股份之面值。

##### 二零零二年購股權計劃

行使價為本公司董事會所決定之某個價格，以至少為以下三項中較高者為準：

- (i) 股份於要約日在聯交所所報之收市價；
- (ii) 不低於緊接要約日前五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價；
- (iii) 股份之面值。



# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 30. 購股權計劃(續)

### 該等計劃之有效期

該等計劃之有效期由各自之採納日期起計十年。自本年報日起計，該等計劃餘下之有效期分別為1.8年及7.3年。

於結算日，已授出予若干董事及本集團多名僱員之未行使購股權詳情如下：

### 一九九七年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	行使價	行使期	於二零零四年	購股權數目		於二零零四年
				一月一日	年內授出	年內失效	十二月三十一日
<b>董事</b>							
傅金珠	二零零零年 二月八日	港幣8.20元 <sup>1</sup>	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	70,000	—	70,000	—
	二零零一年 一月二日	港幣2.97元 <sup>2</sup>	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	76,000	—	—	76,000
陳慧苓	二零零一年 一月二日	港幣2.97元 <sup>2</sup>	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	60,000	—	—	60,000
謝振江	二零零零年 二月八日	港幣8.20元 <sup>1</sup>	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	40,000	—	40,000	—
	二零零一年 一月二日	港幣2.97元 <sup>2</sup>	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	50,000	—	—	50,000
關濟明	二零零零年 六月一日	港幣12.40元 <sup>3</sup>	二零零一年六月一日至 二零零七年二月二十四日	20,000	—	—	20,000
	二零零一年 一月二日	港幣2.97元 <sup>2</sup>	二零零二年一月二日 至二零零七年二月二十四日	10,000	—	—	10,000
其他僱員	二零零零年 二月八日	港幣8.20元 <sup>1</sup>	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	70,000	—	70,000	—
	二零零零年 六月一日	港幣12.40元 <sup>3</sup>	二零零零年十二月一日至 二零零五年十二月一日	10,000	—	—	10,000
	二零零一年 一月二日	港幣2.97元 <sup>2</sup>	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	188,000	—	—	188,000
	二零零二年 六月十四日	港幣2.55元 <sup>4</sup>	二零零二年六月十四日至 二零零七年二月二十四日	50,000	—	50,000	—
				644,000	—	230,000	414,000

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 30. 購股權計劃(續)

#### 一九九七年購股權計劃(續)

附註：

1. 50股股份合併為1股股份之股份合併(「股份合併」)於二零零三年四月四日生效後，原本行使價港幣0.164元調整為港幣8.20元。
2. 資本重組於二零零二年七月二十三日生效後(「資本重組」)，原本行使價港幣0.10元調整為港幣0.05936元，而行使價於股份合併時進一步調整為港幣2.97元。
3. 於股份合併後，原本行使價港幣0.248元調整為港幣12.40元。
4. 於資本重組後，原本行使價港幣0.10元調整為港幣0.051元，而行使價於股份合併時進一步調整為港幣2.55元。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 30. 購股權計劃 (續)

### 二零零二年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價	行使價	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價	行使期	購股權數目			於二零零四年十二月三十一日
						於二零零四年一月一日	年內授出	年內行使／失效*	
<b>董事</b>									
傅金珠	二零零三年七月十一日	港幣1.50元	港幣1.50元	港幣2.200元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	80,000	—	80,000	—
	二零零四年七月六日	港幣1.45元	港幣1.47元	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	—	200,000	—	200,000
陳慧苓	二零零三年七月十日	港幣1.50元	港幣1.50元	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
	二零零四年七月六日	港幣1.45元	港幣1.47元	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	—	90,000	—	90,000
謝振江	二零零三年七月十四日	港幣1.50元	港幣1.50元	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
	二零零四年七月六日	港幣1.45元	港幣1.47元	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	—	90,000	—	90,000
關濟明	二零零三年七月十日	港幣1.50元	港幣1.50元	港幣2.725元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	40,000	—	40,000	—
	二零零四年七月六日	港幣1.45元	港幣1.47元	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	—	75,000	—	75,000
劉漢波	二零零三年七月十六日	港幣1.50元	港幣1.50元	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
	二零零四年七月六日	港幣1.45元	港幣1.47元	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	—	90,000	—	90,000
孟慶惠	二零零三年七月十六日	港幣1.50元	港幣1.50元	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
	二零零四年七月六日	港幣1.45元	港幣1.47元	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	—	90,000	—	90,000
其他僱員	二零零三年七月十日	港幣1.50元	港幣1.50元	港幣2.024元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	280,000	—	210,000	40,000
	二零零三年七月十一日	港幣1.50元	港幣1.50元	港幣1.970元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	70,000	—	40,000	30,000
	二零零三年七月十二日	港幣1.50元	港幣1.50元	港幣1.940元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	50,000	—	30,000	—
	二零零三年七月十四日	港幣1.50元	港幣1.50元	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	60,000*	—
	二零零四年七月六日	港幣1.45元	港幣1.47元	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	—	580,000	105,000*	475,000
						820,000	1,215,000	615,000	1,420,000

上市規則第17.08條訂明，鼓勵上市發行人在年度報告內披露於財政年度內授予根據第17.07條(i)至(v)項所述參與者之購股權價值。董事認為，由於不能準確釐定評估購股權價值之若干重要因素，故不適宜對購股權進行估值。按多項揣測性之假設就購股權進行估值並無意義，且可能誤導股東。因此，董事認為，僅披露經已確定之有關市價及行使價較為適宜。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 31. 認股權證

於二零零三年九月三日，本公司授予股東合共12,465,608份認股權證（「認股權證」），基準為股東當時有5股現有已發行股份獲發1份認股權證。每份認股權證賦予認股權證持有人權利，可於二零零三年九月三日及二零零六年三月二日止期間（包括首尾兩日）以初步認購價每股港幣2.00元（可予調整（如有））認購本公司每股面值港幣0.10元之股份1股。年內，271,789份認股權證已獲行使，以每股港幣2.00元之價格發行271,789股每股0.10元之股份。於結算日，本公司有4,823,419份認股權證未獲行使。

### 32. 儲備

#### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股份溢價（附註(a)）	84,680	14,004
投資物業重估儲備（附註(b)）	2,003,957	1,219,497
累積虧損	(300,668)	(329,002)
特殊儲備（附註(c)）	1,848	8,005
兌換儲備	(462)	12
建議末期股息	4,122	2,025
	<b>1,793,477</b>	<b>914,541</b>

(a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份面值之差額。

(b) 投資物業重估儲備已經設立，並根據重估投資物業所採納之會計政策處理。

(c) 本集團之特殊儲備最初指根據本集團於一九九七年重組由本公司發行以換取附屬公司股本之本公司股本面值與附屬公司股本面值之差額。該儲備自此被支付股東之股息刪減。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 32. 儲備(續)

### 本公司

	股份溢價 (附註(a)) 港幣千元	繳納盈餘 (附註(b)) 港幣千元	累積虧損 港幣千元	建議末期 股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年十二月三十一日	—	2,228,856	(1,966,485)	—	262,371
削減股本	—	—	24,931	—	24,931
行使認股權證	14,004	—	—	—	14,004
本年度溢利	—	—	32,482	—	32,482
建議二零零三年末期股息 (附註10(a))	—	(2,025)	—	2,025	—
於二零零三年十二月三十一日	14,004	2,226,831	(1,909,072)	2,025	333,788
行使認股權證	516	—	—	—	516
行使購股權	560	—	—	—	560
發行新股	28,706	—	—	—	28,706
貸款資本化	41,492	—	—	—	41,492
發行紅股	—	(2,035)	—	—	(2,035)
股份購回	(598)	—	—	—	(598)
本年度虧損	—	—	(16,945)	—	(16,945)
已付二零零三年末期股息(附註10(b))	—	—	—	(2,025)	(2,025)
建議二零零四年末期股息(附註10(a))	—	(4,122)	—	4,122	—
於二零零四年十二月三十一日	84,680	2,220,674	(1,926,017)	4,122	383,459

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 32. 儲備(續)

#### 本公司(續)

- (a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。
- (b) 繳納盈餘之結餘乃指發行以換取 Lucky Spark Limited (一家附屬公司) 全部已發行普通股之本公司股份面值與所收購附屬公司相關資產淨值之間的差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下本公司之繳納盈餘可分派予股東。然而，本公司不可從繳納盈餘宣派或支付股息或派發，倘若：
  - (1) 不能或於支付後不能支付到期繳付的債務，或
  - (2) 其資產的可變現值因此少於其債務、已發行股本及股份溢價賬的總和。
- (c) 本公司可分配予股東儲備之數額為港幣298,779,000元(二零零三年：港幣319,784,000元)。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 33. 董事及僱員之酬金

本年度，本集團支付予董事及五位最高薪僱員（包括董事及僱員）之酬金詳情如下：

### (a) 董事酬金

以下為根據香港公司條例第161條之規定予以披露之董事酬金：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金		
執行董事	—	—
非執行董事	45	60
	45	60
其他酬金		
薪金及其他福利	3,815	3,904
酌情花紅	265	240
向定額退休計劃供款	48	46
	4,128	4,190
總計	4,173	4,250

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 33. 董事及僱員之酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

董事酬金之分佈組別如下：

	二零零四年 董事數目	二零零三年 董事數目
港幣零元－港幣1,000,000元	9	8
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	2	2

截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度，概無本公司董事豁免任何酬金。

#### (b) 五位最高薪人士

本年度，本集團五位最高薪人員包括三名(二零零三年：三名)本公司董事；彼等之薪金反映於上述之分析。其餘兩名(二零零三年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及其他福利	1,238	1,745
定額供款退休計劃之供款	24	24
	1,262	1,769

餘下兩名(二零零三年：兩名)人士各自之酬金均介乎港幣零元至港幣1,000,000元之組別。

於年內，本集團概無向董事或五位最高薪人士任何一位支付酬金，作為促使其加入本集團及於加入本集團時之獎金或離職之補償。



# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 34. 退休福利計劃

本集團已加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」），而強積金計劃已按強制性公積金條例由強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團，由獨立受託人控制之基金持有。按強積金計劃之規則，僱主及僱員須各自按規則訂明之比率，向該計劃作出供款。本集團有關強積金計劃之責任只限於按該計劃作出所需之供款。遭沒收之供款不得用作抵銷日後年度之應付供款。

由強積金計劃引致之退休福利計劃供款自損益賬扣除，相當於本集團按該計劃之規則訂明之比率向基金所作之供款。

本公司旗下中國附屬公司之僱員須參加由地方市政府管理之定額供款退休計劃。中國附屬公司須按僱員薪金20%之比率向計劃供款，作為僱員獲享之退休福利之資金。本集團並無就中國附屬公司僱員之退休福利承擔其他責任。

為董事及僱員作出之退休福利計劃供款已在本年度之本集團損益表處理，請情如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
計劃供款總額	486	410

## 35. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

年內，本公司透過配股及認購本公司之股票、借貸資本化及發行可換股債券償還應付其最終控股公司之借款，詳情載於財務報表附註36(c)、36(d)及36(f)。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 35. 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 收購附屬公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
收購之淨資產		
物業、廠房及設備	—	292
投資物業	11,436	1,750
無形資產	—	4,029
存貨	—	2
預付款項及其他應收款項	—	1,371
銀行結存及現金	—	211
計提款項及其他應付項款	—	(3,302)
少數股東權益	—	(4,029)
	<b>11,436</b>	324
商譽	<b>3,714</b>	7,026
	<b>15,150</b>	7,350
支付方式：		
現金	<b>15,150</b>	7,350

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 35. 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 就收購附屬公司之現金及現金等價物之淨流出所作之分析

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
現金代價	(15,150)	(7,350)
獲得銀行結餘及現金	—	211
就收購附屬公司之現金及現金等價物淨流出	(15,150)	(7,139)

### (d) 出售附屬公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
出售之淨(負債)／資產：		
物業、廠房及設備	91	—
應收賬款、預付款項及按金	92	325
銀行結餘及現金	12	17
應付少數股東權益之款項	970	—
應付賬款及計提費用	(2,217)	(89)
出售附屬公司之收益／(虧損)	(1,052)	253
代價	1	50
支付方式：		
現金	1	50

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 35. 綜合現金流量表附註(續)

#### (e) 就出售附屬公司之現金及現金等價物之淨流出所作之分析

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
以現金及現金等值出售：		
銀行結餘及現金	(12)	(17)
已收現金代價	1	50
就出售附屬公司之現金及現金等價物淨(流出)／流入	(11)	33

### 36. 關聯人士交易

董事認為，下列於年內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

- (a) 於二零零三年三月二十五日，本公司之控股股東 Ko Bee Limited (「Ko Bee」) 原於二零零零年十一月二十一日授予本公司，本金約為港幣214,756,000元之無抵押貸款額度(「該貸款」)，以相同之主要條款及條件續期並延長至二零零五年三月二十四日。該貸款已透過發行下文(f)段所述之本公司可換股債券全數償還。
- (b) 於二零零三年五月二十七日，一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司授予本公司一全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣50,000,000元及年利率為港元最優惠貸款利率加年息2厘之無抵押循環借貸額度，最終還款日期為二零零六年五月二十六日。於結算日，約港幣26,150,000元已被動用。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 36. 關聯人士交易(續)

- (c) 於二零零四年二月十三日，務求為本公司未來業務發展及一般營運資金作融資，Ko Bee 與華富嘉洛證券有限公司及本公司訂立協議，內容關於 Ko Bee 以配售價每股港幣2.20元配售5,500,000股現有股份予皆為本公司獨立第三者之機構、專業及／或其他投資者及 Ko Bee 以相同價格認購13,939,688股新股。總代價約為港幣30,670,000元，部份乃以該貸款之部份本金及應計利息約港幣18,570,000元抵銷，而餘額約港幣12,100,000元則以現金支付。
- (d) 於二零零四年三月十七日，本公司與 Ko Bee 訂立貸款資本化協議，內容關於 Ko Bee 以認購價每股港幣2.55元認購本公司17,000,000股每股面值港幣0.10元之股份，總代價為港幣43,350,000元乃以該貸款之部份本金及應計利息抵銷。
- (e) 本公司一附屬公司與一間與本公司主席及一名執行董事有聯繫之關連公司訂立租約，以每月租金港幣80,000元租賃一項位於香港之住宅物業，由二零零四年五月一日起至二零零七年四月三十日，為期三年。本年度之租金總額為港幣960,000元(二零零三年：無)。
- (f) 於二零零四年六月十七日，本公司與 Ko Bee 訂立一項協議(「該協議」)，內容關於 Ko Bee 以本金額合共港幣148,499,490元認購本公司之可換股債券，該筆本金乃以該貸款之未償還本金額及計至完成日期(定義見該協議)前一日(包括該日)止之利息抵銷。於全數兌換可換股債券時，88,392,554股換股股份將會以換股價每股港幣1.68元(可予調整)予以發行。
- (g) 於二零零四年十二月十日，本公司之一間全資附屬公司與一間由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司更新租約，以每月租金及管理費合共港幣61,097元，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零四年十二月一日起至二零零五年十一月三十日，為期十二個月。本年度之租金及管理費合共港幣733,164元(二零零三年：港幣874,133元)。
- (h) 年內，就最終控股公司貸款之應計利息約為港幣6,954,000元(二零零三年：港幣14,433,000元)。
- (i) 本年度支付／應付 Ko Bee 之可換股債券利息約為港幣1,272,000元(二零零三年：無)。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 37. 未來經營租約安排

於二零零四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	78,376	58,297
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	57,183	37,591
	<b>135,559</b>	<b>95,888</b>

### 38. 承擔

#### (a) 經營租約承擔

於二零零四年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應付之最低總租金如下：

#### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	1,632	672
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,280	—
	<b>2,912</b>	<b>672</b>

本集團根據經營租約出租多項物業。租期為一至三年。概無租約包括或然租金。

# 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 38. 承擔(續)

### (b) 資本承擔

#### 本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
有關向中國附屬公司出資之承擔	298,400	145,080

在總資本承擔中，本集團附屬公司於十二個月內到期出資之金額為港幣110,000,000元。

於二零零三年及二零零四年兩個年度，本公司概無任何資本承擔。

## 39. 或然資產

一宗就本公司附屬公司威港置業有限公司(「威港」)購置元朗若干物業之物業訴訟目前仍在進行中，在該交易中，威港已支付按金港幣65,000,000元。該交易經已告吹，而上述按金港幣65,000,000元已被賣方沒收。高等法院經已頒下判決，據此，賣方需退還已付款項港幣65,000,000元中之港幣45,000,000元，及就此退還款項支付利息，由一九九八年五月八日至二零零四年十月十四日計算，年利率為最優惠利率加1%，其後之利率為經法院裁定債項之一般利率及堂費，但須扣回根據於一九九八年三月三十一日簽訂之補充合約之條款，威港須向賣方支付由一九九八年三月三十一日至一九九八年五月八日之利息及其他支出。有關案件仍在等候上訴。

## 40. 或然負債

於結算日，本公司並無就授予附屬公司之已動用銀行融資港幣1,052,086,000元(二零零三年：港幣816,798,000元)出具擔保之或然負債於財務報表中作出撥備。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 41. 結算日後事項

- (a) 於二零零五年一月十日，務求為本公司未來業務發展，償還短期借貸及一般營運資金作融資，Ko Bee 分別與新鴻基國際有限公司及本公司訂立協議，按配售價每股港幣2.70元配售10,000,000股現有股份予皆為本公司獨立第三者之機構、專業及／或其他投資者以及由 Ko Bee 以相同價格認購10,000,000股新股。代價淨額約港幣26,000,000元乃以現金支付。
- (b) 於二零零五年三月十日，Ko Bee 行使其權利以兌換價每股港幣1.66元（經調整）兌換本公司本金總額為港幣55,000,000元之可換股債券，合共33,132,530股本公司股份已配發予 Ko Bee。

### 42. 比較數字

若干比較數字已重新編排分類以配合本年的呈報方式。

### 43. 批准財務報表

第28至98頁之財務報表已於二零零五年四月二十一日獲董事會批准。