

1. 概述

本公司於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。

本公司之最終控股公司為Velocity International Limited(「Velocity」)，其為一間於英屬處女群島註冊成立之公司。

本公司乃一家投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於附註40。

2. 財務報表之編製基準

本公司董事在編製財務報表時，已因應本集團於二零零四年十二月三十一日之流動負債淨額39,183,000港元而就有關本集團之流動資金狀況作出周詳考慮，尤其是本集團之其他借款100,000,000港元須於二零零五年六月三十日償還。誠如附註38(a)所披露，於結算日後，本公司之一間附屬公司訂立有條件買賣協議，以總現金代價130,000,000港元出售其於另一間附屬公司之全部權益。根據該等協議之條款，完成日期為二零零五年五月二十四日，而董事深信所有條件可於該日達成。按此基準，董事認為本集團將有能力於二零零五年六月三十日償還其他借款，及在可見將來於本集團其他債務到期時全數償付。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

3. 最近頒佈之會計準則產生之潛在影響

香港會計師公會於二零零四年頒佈多項全新或經修訂之香港會計準則及香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)(統稱「新香港財務申報準則」)，並由二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本公司於編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表時，並無提前採納該等新香港財務申報準則。

本集團已就該等新香港財務申報準則之潛在影響進行評估，惟尚未能確定該等新香港財務申報準則會否對其經營業績及財務狀況之呈列方式造成重大影響。該等新香港財務申報準則未來可能會令業績及財務狀況之呈列方式出現變動。

4. 主要會計政策

本財務報表乃根據歷史成本法為編製基準，惟已就投資物業之重估作出修訂。

本財務報表乃根據香港普遍採納之會計原則編製，所採納之主要會計政策載於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

年內所收購或出售附屬公司之業績，乃由實際收購日期起計或計至實際出售日期止（如適用）並列入綜合收益表內。

附屬公司投資

附屬公司投資乃按成本減任何已確定減值虧損列入本公司之資產負債表。

收入確認

租金收入（包括根據經營租約出租之物業預早開列發票之租金）以直線法按有關租約年期確認。

利息收入根據尚未償還之本金額以適用利率按時間比例基準計算。

來自客房及其他輔助服務之酒店收入於服務提供時確認。

投資物業

投資物業為持有作投資用途之已落成物業，而租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業以其於結算日按專業估值計算之公開市值列賬。因重估投資物業而產生之任何盈餘或虧損均計入或自投資物業重估儲備內扣除。惟若此儲備之結餘不足以彌補重估虧損，則該重估虧損較投資物業重估儲備結餘多出之數將自收益表內扣除。倘虧損較早前已自收益表內扣除，而其後產生重估盈餘，則此項增加按較早前扣除之虧損數額計入收益表。

4. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

於出售投資物業時，所出售物業應佔之投資物業重估儲備之結餘將計入收益表。

投資物業並無作出任何折舊撥備，惟有關租約之未屆滿年期(包括延續之租期)為二十年或以下者則除外。

物業、廠房及設備

興建中物業及在建工程

興建中物業及在建工程按成本減累計減值虧損列賬，成本包括根據本集團之會計政策之土地成本及有關之建築成本。興建中物業及在建工程不作折舊或攤銷撥備，直至建築工程完成及有關物業與資產可供使用為止。

其他物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(興建中物業及在建工程除外)按成本減折舊、攤銷及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之成本之折舊及攤銷乃按估計可使用年期及經考慮估計剩餘價值後，用直線法以下列年率攤銷成本：

傢俬、設備及汽車	12.5% – 20%
----------	-------------

當資產出售或廢置時，其出售所得款項與賬面值之差額即為出售或廢置而產生之損益，並列入收益表。

減值

於各結算日，本集團審核其資產之賬面值，以釐定該等資產是否已出現減值虧損。倘一項資產之估計可收回款額低於其賬面值，該賬面值會調低至可收回款額之水平。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損日後獲抵銷，該項資產之賬面值會提高至其經修訂之估計可收回款額，惟賬面值之增加不得超過假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而原先釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

4. 主要會計政策(續)

發展中／待發展物業

發展中／待發展物業並未決定作轉售或作長期持有，並按成本減累計減值虧損列賬。發展中／待發展物業不作折舊及攤銷準備。

成本包括土地成本、發展成本及有關物業應計之其他直接成本。

待售物業

待售物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括一切購買成本。可變現淨值乃按實際或估計之售價，減去推廣及出售之有關費用而釐定。

退休福利計劃

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃付款於到期支付時計作支出。

租約

所有租約(融資租約除外)均列為經營租約。經營租約之年租以直線法按有關租期計入收益表。

外幣

以外幣結算之交易先前均按交易日之匯率折算，而以外幣計值之貨幣資產及負債則按結算日之匯率折算。匯兌盈虧概撥入年度溢利或虧損淨額處理。

在綜合賬目時，本集團之海外業務之資產及負債乃按結算日之匯率換算。收入及開支項目按本年度之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃列作股本並將撥入本集團之換算儲備。有關匯兌差額則於出售相關業務之年度確認為收入或支出。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃根據本年度業績計算。應課稅溢利與收益表所報之純利有所不同，因應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣除之收入或支出項目，亦不包括永遠並非應課稅或可扣除之收益表項目。

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項指就財務報表內資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相應稅基間之差異預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產則就可能將應課稅溢利與可動用之可扣減暫時差異抵銷而確認。倘暫時差異源自商譽或源自於並不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中其他資產及負債之初步確認(商業合併除外)，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就源自於附屬公司之投資之應課稅暫時差異而確認，本集團能控制暫時差異之逆轉及暫時差異大概不會於可見將來逆轉者除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日均作檢討，並就大概不再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產而減少。

遞延稅項以預期於償還負債或資產變現之年度所應用之稅率計算。遞延稅項自收益表扣除或計入收益表，惟有關直接於股本扣除或計入股本之項目除外，在此情況下，遞延稅項亦撥入股本處理。

5. 營業額

營業額指年內向外界客戶已收及應收之款項淨額，分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業租金收入	12,605	12,517
酒店營運	—	120,066
	12,605	132,583

6. 業務及地區分類資料

業務分類

為方便管理，本集團之業務現劃分為兩大類別：物業銷售及發展以及物業租賃。本集團按此分類基準呈報其基本分類資料。

主要業務如下：

物業銷售及發展 — 銷售及發展物業

物業租賃 — 出租物業

根據誠如本公司於二零零三年十月三十一日刊發之通函所載之集團重組（「集團重組」），本集團於過往年度從事之酒店及消閒相關業務已於二零零三年十二月十二日終止（見附註10）。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	合計 千港元
營業額			
向外銷售	—	12,605	12,605
業績			
分類業績	(119,490)	(94,403)	(213,893)
未分類企業支出			(10,570)
經營虧損			(224,463)
融資成本			(6,472)
除稅前虧損			(230,935)

6. 業務及地區分類資料(續)

業務分類(續)

	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	合計 千港元
資產			
分類資產	40,528	123,588	164,116
未分類企業資產			69,295
綜合資產總值			233,411
負債			
分類負債	845	15,108	15,953
未分類企業負債			105,379
綜合負債總額			121,332

其他資料

	物業 銷售及發展 千港元	物業租賃 千港元	其他業務 千港元	合計 千港元
資本增加	9,467	50	54	9,571
折舊及攤銷	—	40	39	79
減值虧損及重估虧損	107,938	113,682	—	221,620
借予附屬公司少數股東貸款之撥備	9,363	—	—	9,363

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 業務及地區分類資料(續)

業務分類(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止業務	合計 千港元
	物業 銷售及發展 千港元	物業租賃 千港元	其他業務 千港元	酒店營運 千港元	
營業額					
向外銷售	—	12,517	—	120,066	132,583
業績					
分類業績	(5,331)	(1)	4,651	(121,792)	(122,473)
未分類企業支出					(25,839)
經營虧損					(148,312)
融資成本					(36,391)
除稅前虧損					(184,703)
		物業			
		銷售及發展	物業租賃		合計
		千港元	千港元		千港元
資產					
分類資產		294,741	313,724		608,465
未分類企業資產					5,217
綜合資產總值					613,682
負債					
分類負債		97,794	18,214		116,008
未分類企業負債					133,581
綜合負債總額					249,589

6. 業務及地區分類資料(續)

業務分類(續)

其他資料

	持續經營業務			已終止業務	合計 千港元
	物業			酒店營運	
	銷售及發展 千港元	物業租賃 千港元	其他業務 千港元	千港元	
資本增加	24,208	—	—	9,219	33,427
折舊及攤銷	—	58	1,314	19,659	21,031
減值虧損及重估虧損	4,927	1,317	—	128,259	134,503
證券投資之未變現虧損	—	—	26	—	26
銀行借款安排費用攤銷	—	—	—	424	424
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	—	172	172

地區分類

按地區市場(不論貨物及服務來源)分析之本集團營業額如下：

	營業額	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中華人民共和國(「中國」)	12,605	78,347
香港	—	54,236
	12,605	132,583

由於少於10%之資產及資本增加位於中國以外地區，故並無呈列按地區劃分之本集團分部資產及資本增加賬面值分析。

7. 減值虧損及重估虧損

以下各項之減值虧損及重估虧損：

- 投資物業
- 興建中物業
- 待售物業
- 酒店物業
- 投資付款
- 發展中／待發展物業

二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
113,682	1,317
91,288	527
16,650	—
—	110,259
—	18,000
—	4,400
221,620	134,503

8. 經營虧損

經營虧損已扣除下列各項：

董事酬金(附註11)

其他員工成本

員工成本總額

減：撥作在建工程、興建中物業及
發展中／待發展物業資本之數額

二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
2,296	4,568
5,091	59,763
7,387	64,331
—	(1,419)
7,387	62,912
79	21,031
640	1,288
—	9,764
—	26
—	172
—	872
—	1,041
24	126
扣除支銷920,000港元(二零零三年：2,108,000港元) 後之物業租金收入淨額	
11,685	18,888

折舊及攤銷

核數師酬金

已確認存貨成本

證券投資之未變現虧損

出售物業、廠房及設備之虧損

並已計及：

負商譽解除(已計入其他經營收入)

出售證券投資之收益

利息收入

扣除支銷920,000港元(二零零三年：2,108,000港元)

後之物業租金收入淨額

員工成本總額包括本集團就退休福利計劃供款已付或應付之款額合共約120,000港元(二零零三年：4,523,000港元)。

9. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於下列各項之利息		
— 毋須於五年內全數償還之銀行借款	—	12,180
— 須於五年內全數償還之其他借款	6,472	6,613
— 融資租約	—	262
— 結欠關連公司款項	—	3,214
— 可換股票據	—	1,363
— 承兌票據	—	12,335
銀行借款安排費用攤銷	—	424
	6,472	36,391

10. 已終止業務

根據於二零零三年進行之集團重組，本集團轉讓該等從事酒店及消閒相關業務之附屬公司權益予其當時之全資附屬公司Apex Quality Group Limited(「Apex」)，並將Apex股份分派予本公司股東，由此終止本集團之酒店及消閒相關業務。由二零零三年一月一日截至出售日期止期間之業績及資產與負債於出售日期之賬面值已分別於附註6及附註31披露。

11. 董事酬金

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金		
— 獨立非執行董事	226	255
其他酬金		
— 執行董事		
薪金及福利	2,043	4,289
退休福利計劃供款	27	24
	<u>2,296</u>	<u>4,568</u>

酬金款額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
零港元至1,000,000港元	14	13
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

12. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士包括三位本公司董事（二零零三年：兩位董事），其酬金詳情載列於附註11。其他最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
酬金		
薪金及福利	1,656	1,626
退休福利計劃供款	24	36
	<u>1,680</u>	<u>1,662</u>

該等人士於兩個年度之酬金均不足1,000,000港元。

13. 稅項

截至二零零三年十二月三十一日止年度之稅項抵免指遞延稅項抵免。

由於本公司及其附屬公司於兩個年度均無應課稅溢利，故此財務報表並無作出香港利得稅之準備。

其他司法權區稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。由於本公司或其任何附屬公司於兩個年度並無任何須付其他司法權區稅項之應課稅溢利，故並無在財務報表內就該兩個年度之其他司法權區稅項提撥準備。

本年度之稅項與收益表所載之除稅前虧損對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	(230,935)	(184,703)
按本地所得稅率17.5%計算之稅項	(40,414)	(32,323)
釐定應課稅溢利時不可扣除費用之稅務影響	43,870	6,394
釐定應課稅溢利時毋須課稅收入之稅務影響	(2,852)	(957)
動用過往年度未確認之稅項虧損	(1,169)	—
未確認之稅項虧損之稅務影響	—	21,940
於其他司法權區營運之 附屬公司因稅率差異產生之影響	565	(5,709)
本年度稅項	—	(10,655)

遞延稅項之詳情載於附註30。

14. 分派

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分派	—	444,426

根據於二零零三年進行之集團重組，Apex股份已以實物形式分派予本公司股東。分派金額為本公司於完成集團重組當日對Apex之投資成本。

15. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損淨額235,515,000港元(二零零三年：170,207,000港元)及年內已發行普通股277,408,596股(二零零三年：277,408,596股)計算。

由於年內並無已發行潛在普通股股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

16. 投資物業

	本集團 千港元
估值	
於二零零四年一月一日	281,955
出售附屬公司	(28,273)
重估虧損	(113,682)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	<u>140,000</u>

本集團投資物業於二零零四年十二月三十一日之估值乃由獨立合資格專業估值師行永利行評值顧問有限公司按公開市值基準進行。重估帶來之虧損為113,682,000港元，並自截至二零零四年十二月三十一日止年度之綜合收益表扣除。

本集團在中國持有之所有投資物業均按中期土地使用權作租賃用途。

17. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	興建中 物業 千港元	傢俬、設備 及汽車 千港元	總額 千港元
本集團				
成本				
於二零零四年一月一日	1,403	258,548	4,672	264,623
增添	—	—	104	104
出售	—	—	(46)	(46)
出售附屬公司	(1,403)	—	(2,248)	(3,651)
於二零零四年十二月三十一日	—	258,548	2,482	261,030
折舊、攤銷及減值				
於二零零四年一月一日	—	155,666	4,116	159,782
本年度扣除	—	—	79	79
本年度減值虧損	—	91,288	—	91,288
出售後撇銷	—	—	(46)	(46)
出售附屬公司時撇銷	—	—	(2,002)	(2,002)
於二零零四年十二月三十一日	—	246,954	2,147	249,101
賬面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	—	11,594	335	11,929
於二零零三年十二月三十一日	1,403	102,882	556	104,841

興建中物業乃位於中國並根據中期土地使用權持有。本公司董事已參照本集團於結算日後訂立之有條件買賣協議(見附註38(a))，對興建中物業之賬面值進行重新評估，計算所得之減值虧損約為91,288,000港元(二零零三年：無)，已於現年度之綜合收益表內確認。

18. 發展中／待發展物業

	本集團 千港元
成本	
於二零零四年一月一日	347,525
已產生之發展成本	9,467
出售附屬公司	(356,992)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	—
	<hr/>
減值	
於二零零四年一月一日	188,925
出售附屬公司	(188,925)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	—
	<hr/>
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	—
	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日	158,600
	<hr/>

所有發展中／待發展物業均位於中國（香港除外），並按以下租期持有：

	二 零 零 四 年 千 港 元	二 零 零 三 年 千 港 元
中期土地使用權	—	111,000
長期土地使用權	—	47,600
	<hr/>	<hr/>
	—	158,600
	<hr/>	<hr/>

19. 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	—	—
應收附屬公司欠款	1,175,791	1,184,514
	1,175,791	1,184,514
減：撥備	(977,324)	(720,767)
	198,467	463,747

董事鑑於現時之市況已重新評估附屬公司資產於結算日之賬面值，且已確認應收附屬公司欠款撥備約977,324,000港元。

董事認為，應收附屬公司欠款並無抵押，且屬免息及無固定還款期。董事認為，有關款項不大可能於一年內償還，故列為非流動項目。

本公司主要附屬公司於二零零四年十二月三十一日之詳情載於附註40。

20. 借予附屬公司少數股東貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日	30,771	30,771
呆壞賬撥備	(9,363)	—
出售附屬公司	(21,408)	—
	—	30,771

有關款項並無抵押，且屬免息及毋須於一年內償還，故列為非流動項目。

21. 待售物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日	31,695	31,793
出售附屬公司	(3,695)	(98)
減值虧損	(16,650)	—
於十二月三十一日，按可變現淨值	<u>11,350</u>	<u>31,695</u>

待售物業之賬面值計有：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按長期土地使用權持有之中國物業	11,350	28,000
按中期土地使用權持有之中國物業	—	3,695
	<u>11,350</u>	<u>31,695</u>

於二零零四年八月，本集團之全資附屬公司與獨立第三方訂立多項有條件買賣協議（「買賣協議」），以出售賬面值約11,350,000港元之所有待售物業，代價約人民幣12,000,000元（約相等於11,225,000港元）。

自收購當日起，業權持有人仍未將該等物業之土地使用權及物業擁有權之所有權轉讓予本集團。本集團已根據買賣協議全數支付代價，現正與業權持有人就根據買賣協議轉讓所有權予買方進行商討。於結算日，買賣協議尚未完成，董事認為，上述之所有權轉讓將於稍後完成。

22. 貿易及其他應收款項

本集團之政策是按個別貿易客戶之記錄與每名客戶商議信貸期。於二零零三年十二月三十一日之貿易及其他應收款項已計入應收貿易款項128,000港元，其賬齡均介乎零至九十日(二零零四年：無)。

於二零零四年八月，本集團出售其於惠州澤利房產有限公司、惠州緯通房產有限公司及惠州燦榮房產有限公司(統稱「惠州公司」)之全部權益及借予惠州公司之股東貸款予State Achieve Properties Limited(「買方」)，現金代價為人民幣50,000,000元(相等於46,800,000港元)。根據買賣協議，買方已支付約9,300,000港元，餘下之代價約13,500,000港元、9,400,000港元及14,600,000港元須分別於二零零四年十二月三十一日、二零零五年四月三十日及二零零五年六月三十日支付。於二零零四年十二月三十一日之未付款額37,500,000港元以買方之股份作抵押，並已計入貿易及其他應收款項。

於二零零四年九月，本集團出售其於Fast Gain Investments Limited(「Fast Gain」)及Meiner Investments Limited(「Meiner」)之全部權益及借予Fast Gain及Meiner之股東貸款，現金代價為32,000,000港元。根據買賣協議，買方已支付3,200,000港元，餘款約28,800,000港元須於二零零四年十二月三十一日支付。於二零零四年十二月三十一日之未付款額28,800,000港元以Fast Gain及Meiner之股份作抵押，並已計入貿易及其他應收款項。有關款額已於結算日後全數支付。

董事認為，買方及所出售附屬公司之股份之相關價值並不低於應收代價之賬面值。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

23. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項已計入應付貿易款項845,000港元(二零零三年：1,623,000港元)，有關之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
零至九十日	143	1,623
九十一至一百八十日	143	—
一百八十日以上	559	—
	<u>845</u>	<u>1,623</u>
應付建築費用	13,667	30,813
其他應付款項	6,153	4,017
	<u>20,665</u>	<u>36,453</u>

24. 其他借款

	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
未抵押其他借款	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>
上述借款之到期日情況如下：				
一年內	100,000	80,000	100,000	80,000
一年之後但不超過兩年	—	50,000	—	50,000
	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>
減：一年內到期並列作流動 負債之款項	<u>(100,000)</u>	<u>(80,000)</u>	<u>(100,000)</u>	<u>(80,000)</u>
一年後到期之款項	<u>—</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>50,000</u>

有關款項以最優惠利率加0.25厘計息，並須於二零零五年六月三十日償還。

25. 股本

	股份數目	價值 千美元
法定		
於二零零三年一月一日	19,000,000,000	380,000
拆細為10股每股面值0.002美元之股份	171,000,000,000	—
每股面值0.002美元之普通股	190,000,000,000	380,000
股份合併	(171,000,000,000)	—
於二零零三年及二零零四年十二月三十一日， 每股面值0.02美元之普通股	<u>19,000,000,000</u>	<u>380,000</u>
已發行及繳足		
於二零零三年一月一日	2,774,085,961	432,757
面值調整	—	(389,481)
每股面值0.002美元之普通股	2,774,085,961	43,276
股份合併	(2,496,677,365)	—
於二零零三年及二零零四年十二月三十一日， 每股面值0.02美元之普通股	<u>277,408,596</u>	<u>43,276</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，本公司之股本並無任何變動。

26. 購股權

本公司於二零零二年六月四日採納一項新的購股權計劃（「該計劃」），主要目的在於向為本集團作出貢獻之本公司或其任何附屬公司之僱員、行政人員或高級職員、董事及本公司或其任何附屬公司之任何商業顧問、代理、法律或金融顧問（「參與者」）給予激勵及表彰。該計劃將於二零一二年六月三日屆滿。根據該計劃，董事會（「董事會」）可按每份購股權1港元之代價批授購股權予參與者，以認購本公司股份。行使價由董事會釐定，且該價格不得低於以下之最高者

- (a) 股份在購股權授出當日（須為營業日，且就此而言，須作為董事會建議授出購股權之董事會會議當日）於聯交所每日報價表中所列之正式收市價；
- (b) 股份在緊接授出購股權當日前五個營業日於聯交所每日報價表中之正式平均收市價；及
- (c) 股份面值。

根據該計劃，連同本公司任何其他購股權計劃授出之購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過13,624,193股，相當於本公司於採納該計劃之日已發行股本之10%或本公司於二零零四年十二月三十一日之已發行股本之約4.9%。根據刊發通函、本公司股東於股東大會上批准及／或聯交所證券上市規則（「上市規則」）不時訂立之其他規定，董事會或會隨時將限額重新釐定為於本公司股東於股東大會上批准日期已發行股份總數之10%。儘管有上述規定，因行使所有已批授但未行使之購股權根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃而發行之股份，於任何時候不得超過本公司不時已發行股份之30%。

倘於批授日期（包括該日）前十二個月內，根據有關人士獲授之所有購股權已發行及應發行之本公司股份總數，超過於批授日期已發行股份總數之1%，則該等人士不得獲授購股權。批授超出該1%限額之購股權，須經本公司刊發通函及待股東於股東大會上批准（參與者及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票）及／或遵守上市規則不時訂立之其他規定。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%，或其價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

26. 購股權(續)

無明文規定購股權必須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於批授任何個別購股權之時訂立任何最短期限。董事會將全權酌情釐定購股權可行使之期間，惟概無購股權可於自批授日期起計十年以後行使。

於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度內，自採納日期起，本公司及其附屬公司之任何董事或僱員概無根據該計劃授出或行使任何購股權，亦無任何購股權註銷或失效。

27. 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	實繳盈餘 千港元 (附註b)	虧絀 千港元	總額 千港元
本公司					
於二零零三年一月一日	271,023	945	3,088,504	(2,834,581)	525,891
資本重組	(271,023)	—	660,504	—	389,481
抵銷實繳盈餘	—	—	(2,834,581)	2,834,581	—
年度虧損淨額	—	—	—	(180,133)	(180,133)
分派(附註14)	—	—	(444,426)	—	(444,426)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日	—	945	470,001	(180,133)	290,813
年度虧損淨額	—	—	—	(240,456)	(240,456)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	—	945	470,001	(420,589)	50,357
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

27. 儲備(續)

附註：

- (a) 本公司之資本儲備指資本贖回儲備基金。
- (b) 本公司之實繳盈餘指本公司根據一九九五年集團重組所收購附屬公司之有關資產淨值與本公司所發行股本面值之差額總額約3,088,504,000港元；因於二零零三年進行之資本重組引致之金額約660,504,000港元；抵銷本公司虧絀約達2,834,581,000港元；及因集團重組引致之分派約達444,426,000港元。

根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司不得在下列情況下宣派或派發股息或自實繳盈餘作出分派：

- (i) 公司在當時及派發股息後將無法償還到期之債務；或
- (ii) 公司資產之可變現值將因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價之總和。

28. 借取最終控股公司貸款

有關款項並無抵押，且屬免息及並無固定還款期。該筆款項毋須於一年內償還，故列為非流動項目。

29. 已收按金

本集團

根據兩項於一九九四年九月七日訂立之預售協議，惠州公司所持之物業已作預售，總代價為人民幣818,491,770元(約相等於766,380,000港元)，並經已收取銷售收益之10%，有關款項已於二零零三年十二月三十一日在綜合資產負債表內列為已收按金。

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，已收按金已隨著出售惠州公司而一併出售。

30. 遞延稅項負債

有關酒店物業應佔暫時差額之遞延稅項負債於年內之變動如下：

	千港元
於二零零三年一月一日	243,105
計入本年度綜合收益表	(10,655)
透過分派出售附屬公司	(232,450)
	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日	—
	<hr/>

於結算日，可供本集團抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為52,275,000港元(二零零三年：88,258,000港元)。由於未能預計未來溢利來源，故並未就未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

31. 出售附屬公司

於二零零四年八月十日，本公司出售惠州公司之全部權益及借予惠州公司之股東貸款，總代價為人民幣50,000,000元(約相等於46,817,000港元)。

於二零零四年九月二十八日，本公司出售益廣投資有限公司之全部權益及借予益廣投資有限公司之股東貸款，代價為31,000,000港元。

其後於二零零四年十一月十八日，本公司出售Fast Gain及Meiner之全部權益及借予Fast Gain及Meiner之股東貸款，總代價為32,000,000港元。

31. 出售附屬公司(續)

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售資產淨值：		
投資物業	28,273	—
物業、廠房及設備	1,649	1,520,214
發展中物業	168,067	—
已解除負商譽	—	(17,817)
證券投資	—	23
投資付款	—	90,000
會所債券證	—	713
待售物業	3,695	98
存貨	—	4,022
貿易及其他應收款項	1,314	59,088
銀行結餘及現金	3,077	21,337
貿易及其他應付款項	(18,885)	(105,104)
已收按金	(93,311)	—
融資租約承擔	—	(1,467)
銀行及其他借款	—	(378,642)
遞延稅項	—	(232,450)
承兌票據	—	(365,000)
應付關連公司之款項	—	(81,406)
借予(借取)附屬公司少數股東貸款	21,408	(187)
少數股東權益	(21,079)	(68,996)
	94,208	444,426
出售附屬公司之收益	15,609	—
總代價	109,817	444,426
支付方式／呈列方式：		
現金	43,563	—
其他應收款項(附註22)	66,254	—
分派(附註14)	—	444,426
	109,817	444,426
出售附屬公司之流入(流出)淨額：		
已收代價	43,563	—
已出售銀行結餘及現金	(3,077)	(21,337)
	40,486	(21,337)

年內出售附屬公司為本集團之營業額帶來3,802,000港元(二零零三年：120,066,000港元)之貢獻，亦為本集團之經營虧損造成620,000港元(二零零三年：121,792,000港元)之虧損。

32. 主要非現金交易

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，本集團並無主要非現金交易。

截至二零零三年十二月三十一日止年度內，Apex股份按實物形式分派予本公司股東。分派之數額約為444,426,000港元，呈列為於分派當日本集團獲派於Apex淨資產中所佔份額。

33. 資本承擔

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已訂約惟未在財務報表中提撥準備之資本開支：		
— 興建中物業	129,393	129,393
— 發展中／待發展物業	—	33,039
	<u>129,393</u>	<u>162,432</u>

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無重大資本承擔。

34. 經營租約安排

本集團作為承租人

本集團於年內根據辦公室物業之經營租約支付最少約565,000港元(二零零三年：3,067,000港元)之租金。經營租約租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，本集團並無經營租約承擔。

34. 經營租約安排(續)

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入約為12,605,000港元(二零零三年：12,517,000港元)。持有之所有物業於未來三至五年均有租戶承租。

於結算日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約於下列年期應收之未來最低租金如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	8,573	8,467
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,223	1,795
	<u>10,796</u>	<u>10,262</u>

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無重大經營租約安排。

35. 或然負債

擔保

	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
就以下各方動用之銀行融資 向銀行提供之擔保：				
第三方	—	14,045	—	14,045
	<u>—</u>	<u>14,045</u>	<u>—</u>	<u>14,045</u>

35. 或然負債(續)

訴訟

- (a) 於一九九九年八月，位於中國廣州之保華廣場之建築師向本公司之全資附屬公司其鋒有限公司(「其鋒」)提出訴訟，就600,000港元之服務費及6,600,000港元之其他開支提出索償。其鋒為保華廣場之建築服務建築師。

其鋒對此索償提出強烈抗辯，並就該建築師未能提供充份監察而引致之虧損及損失提出反索償。

在其鋒提出反索償後，該建築師修訂其索償額為7,700,000港元。於本報告日期，訴訟仍在進行並處於文件交換階段。經考慮本集團法律顧問之意見後，董事認為訴訟結果不會對本集團造成重大不利之財務影響。

- (b) 於二零零二年六月，保華廣場之一名分包商向其鋒提出法律訴訟，就約人民幣5,200,000元之分包工程款項提出索償。

由於其鋒與該分包商之間並無合同關係，因此，其鋒對此索償提出強烈抗辯，並就已支付予分包商而未動用之預付款項餘額及超額支付款項分別約人民幣4,200,000元及人民幣800,000元提出反索償及／或進行抵銷。

於本報告日期，訴訟仍在進行。董事認為即使最終判決對其鋒不利，亦不會對本集團造成重大不利之財務影響。

36. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團並無重大資產抵押。

於二零零三年十二月三十一日，本集團將賬面值為47,600,000港元之發展中／待發展物業之若干部份抵押予銀行，以獲取供第三方使用之銀行信貸。

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無重大資產抵押。

37. 退休福利計劃

本集團為香港全體合資格僱員設立強制性公積金計劃（「該計劃」）。該計劃之資產乃與本集團之資產分開持有，並存放於由受託人控制之基金內。本集團按有關薪酬之5%供款，而僱員亦按相同百分比供款。

本集團之中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國營退休福利計劃之成員，該等附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃供款。本集團就該退休福利計劃唯一應盡之責任乃根據計劃作出規定之供款。

38. 結算日後事項

於結算日後發生以下事項：

- (a) 於二零零五年二月二十五日及二零零五年四月二十一日，本公司之全資附屬公司與第三方訂立有條件買賣協議，分別出售本公司之全資附屬公司More Cash Limited（「More Cash」）之40%及60%權益，現金代價分別為40,000,000港元及100,000,000港元。More Cash透過其附屬公司廣州江南房產有限公司於中國廣州從事物業投資及發展業務。有關出售40%權益之詳情載於本公司於二零零五年三月二十四日刊發之通函。根據該等協議之條款，該兩項交易之完成日期均為二零零五年五月二十四日。
- (b) 於二零零五年四月四日，本公司之全資附屬公司與一名第三方訂立一份有條件買賣協議，以收購Renowed Holdings Limited（「Renowed」）之全部權益及借予Renowed之股東貸款，現金代價為35,000,000港元。Renowed透過其附屬公司Superwide Development Limited於中國深圳從事物業發展業務。該項收購之詳情載於本公司於二零零五年四月七日刊登之公佈。於本報告日期，該項交易尚未完成。
- (c) 於二零零五年四月十三日，本公司之全資附屬公司與一名第三方訂立一份有條件買賣協議，以收購Zhong Hua Health Food Culture Research Limited（「Health Food」）及Zhong Hua Jin Long Teng Health Food (Holdings) Limited（「金龍騰」）之全部權益，現金代價為5,500,000港元。Health Food及金龍騰透過其附屬公司於中國深圳及北京經營餐廳業務。於本報告日期，該項交易尚未完成。

39. 關連人士之披露

除本財務報表附註20及28所披露者外，本集團並無其他重大關連人士須予披露。

40. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零零四年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	註冊成立/ 登記地點	本公司所持 已發行股本 /註冊資本 面值比例		主要業務及 經營地點
			直接 %	間接 %	
雅潤發展有限公司	100港元	香港	—	100	物業投資，中國
燦榮有限公司	2港元	香港	—	70	投資控股，香港
Bremer Assets Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港
Bright Regent Limited	2港元	香港	—	100	未有營業
中國置地集團有限公司	2港元	香港	—	100	管理服務，香港
China Land Holdings Limited	1美元	英屬處女群島	100	—	投資控股，香港
China Land (HK) Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港
China Land (PRC) Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港
China Land Resources Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	暫無營業，香港

40. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股／ 註冊資本	註冊成立／ 登記地點	本公司所持 已發行股本 ／註冊資本 面值比例		主要業務及 經營地點
			直接 %	間接 %	
China Velocity Investments Limited	6,000,000港元	香港	—	100	投資控股，香港
Dionysus Investments Limited	10美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
其鋒	2港元	香港	—	100	投資控股，香港
Exburg Ltd.	1美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
澤利發展有限公司 (「澤利」)	2港元	香港	—	70	投資控股，香港
Goldsmith Assets Limited	1美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
廣州江南房產有限公司 (附註)	68,000,000港元	中國	—	75	物業發展，中國
Holburn Property Limited	1美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
港澳(持股人) 有限公司	2港元	香港	—	100	代理人服務， 香港
Hongkong Macau (International) Ltd.	1美元	英屬處女群島	100	—	投資控股，香港

40. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	註冊成立/ 登記地點	本公司所持 已發行股本 /註冊資本 面值比例		主要業務及 經營地點
			直接	間接	
			%	%	
Hongkong Macau Secretarial Services Limited	2港元	香港	—	100	投資控股, 香港
More Cash	2美元	英屬處女群島	—	100	投資控股, 香港
Pearlbound Properties Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股, 香港
緯通有限公司	2港元	香港	—	70	投資控股, 香港

附註：為中國之中外合作企業。

概無任何附屬公司於年終或年內任何時間擁有任何債務證券。

上表載列董事認為對本集團本年度業績構成主要影響或構成本集團資產與負債主要部份之本公司附屬公司。董事認為，倘列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過於冗長。