

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

本公司在百慕達根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Future Opportunity Limited。

本公司作為投資控股公司，而其附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。

2. 最近發出會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會(「香港會計師公會」)已發出數項新制訂或經修改之香港會計準則及香港財務報告準則(統稱「新香港財務報告準則」)，並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告並沒有提早採納此等新香港財務報告準則。

本集團已著手研究此等新香港財務報告準則對本集團之影響，但現時仍未能斷定此等新香港財務報告準則對經營業績及財務狀況的編製和呈報方式有否重大影響。此等新香港財務報告準則可能改變將來對業績及財務狀況的編製和呈報方式。

3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本慣例編製，已就重估投資物業及租賃土地與樓宇作出修訂，並按香港公認會計原則編製。所採納的主要會計政策如下：

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製至每年十二月三十一日的財務報表。

所有集團內公司間的重大交易及結餘已經於合併賬目時對銷。

商譽

截至二零零一年十二月三十一日止年度，本集團採納香港會計師公會頒發之會計實務準則(「會計實務準則」)第30號「企業合併」，並選擇不將先前在儲備中撇銷(記入儲備)的商譽(負商譽)重列。因此，於二零零一年一月一日之前因收購引致的商譽仍然保留在儲備，並於出售有關附屬公司之時，或於決定商譽出現減值時，在綜合收入報表中扣除。於二零零一年一月一日之前因收購引致的負商譽，將於出售有關附屬公司之時記入收入。

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

於二零零一年一月一日之後因收購引致的商譽乃撥充資本及在評估其預計可使用年期後以直線法攤銷。於二零零一年一月一日之後因收購引致的負商譽從資產中扣除後呈列，並根據導致餘額的情況之分析而轉出作收入。若該項負商譽因收購日預期會出現虧絀或費用而產生，則會於該等虧絀或費用產生期間列作收入。負商譽之餘額將以直線法按可識別已收購並可折舊之資產平均使用年期計算，並列作收入。若該負商譽超逾所收購之可識別非貨幣性資產之總公平價值，該項負商譽將即時列作收入。

投資物業

投資物業乃因其投資潛力而持有的已落成物業，其租金收入以公平磋商釐定。

投資物業以於結算日的專業估值得出的公開市值列賬。除非投資物業重估儲備的結餘不足以抵銷按組合基準計算的虧絀，否則因重估投資物業而產生的盈虧記入投資物業重估儲備或於其中扣除，若投資物業重估儲備結餘不足以抵銷虧損，則未能抵銷的部份在收入報表內扣除。

在出售投資物業時，該物業在投資物業重估儲備內的應佔結餘轉撥往收入報表。以未屆滿年期超過二十年(包括續租年期)的租約持有的投資物業不予折舊。

以未屆滿年期超過二十年(包括續租年期)的租約持有的投資物業不予折舊。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資於附屬公司的投資以成本減任何已辨識減值虧損列賬。附屬公司的業績由本公司以已收取及應收取股息的基準計算。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(除租賃土地及樓宇外)以成本值減折舊及攤銷以及任何已辨識減值虧損列賬。

土地及樓宇乃按重估價值(即於重估日期之公平價值減去其後任何累計折舊及攤銷以及其後任何減值虧損之數額)在資產負債表列賬。本公司須定期進行充份重估，確保賬面值與使用公平價值所釐定有關土地及樓宇於結算日之價值並無重大差異。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

重估土地及樓宇所產生之任何重估增值計入重估儲備，惟倘有關重估增值將同一項資產先前確認為開支之重估減值撥回，則該重估增值須計入收入報表，惟以先前支銷之減值為限。重估資產產生之賬面淨值減少作開支處理，惟以有關減少超出該項資產於上一次重估中在重估儲備之相關結餘之款額為限(如有)。經重估資產其後出售或報廢時，應佔重估盈餘撥入累計溢利。

計算折舊及攤銷時，是以直線法按下列年率，根據物業、廠房及設備的估計可使用年限撇銷其成本或估值，並計及其估計餘值：

租賃土地	按租賃土地尚餘年期或十年，以較短者為準
樓宇	按租賃土地尚餘年期或十至五十年，以較短者為準
租賃物業裝修	20%
家具、裝置及設備	20%
廠房及設備	10%
汽車	20%

因出售資產或資產報廢所產生的損益，為該項資產的銷售所得款項與賬面值的差額，於收入報表內確認。

發展中物業

發展中物業以成本值減已辨識減值虧損列賬。成本包括土地成本，及開發物業的直接成本及開發期內撥充資本的借貸成本。於結算日起一年後落成的發展中物業列為非流動資產，而於結算日起一年內落成的發展中物業則列為流動資產。

待售物業

待售物業以成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括土地成本及物業落成的直接成本。可變現淨值指在日常業務中的估計售價減促銷的估計費用。

3. 主要會計政策 (續)

減值

於各結算日，本集團將檢討其資產的賬面值，以決定該等資產是否已出現減值虧損的跡象。倘一項資產的可收回金額估計為低於其賬面值，則該項資產的賬面值將會予以降低至其可收回金額。除非有關資產根據另外一項會計實務準則而按其重估金額列賬，在該情況下，減值虧損會根據該項會計實務準則而被視為一項重估減值，否則減值虧損會隨即確認為一項支出。

倘一項減值虧損其後逆轉，該項資產的賬面值會提高至其可收回金額的經修訂估計，但如此獲提高的賬面值金額不可超過假設該項資產於過往年度在並無減值虧損下決定的賬面值。除非有關根據另外一項會計實務準則而按其重估金額列賬，在該情況下，撥回減值虧損會根據該項會計實務準則而被視為一項重估增值，否則減值虧損之逆轉會隨即確認為收入。

營業額

營業額指來自銷售土地及已發展物業的已收及應收款項(已扣除銷售稅)。

收益確認

在所有權轉移或所簽訂的銷售合約成為無條件時(取較早者)，銷售土地予以確認。

銷售已發展物業於簽訂銷售協議時確認。

凡發展中物業於落成前預售，只有在該物業已經落成及通過查察後，其收入方予確認。於這階段前從買方收取的按金列作客戶按金及納入流動負債內。

租金收入按直線基準以有關租約年期確認。

利息收入是按時間基準及適用利率，以未償還本金累計。

經營租約

經營租約下的應付租金開支按直線基準以租約年期在收入報表內扣除。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

入息稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年度的應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與收入報表所列純利不同。本集團的即期稅項負債乃使用在結算日已經頒佈或大致頒佈之稅率計算。

遞延稅項指預期從財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於很可能可扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。倘若暫時差異是由商譽(或負商譽)所產生或來自首次將一宗交易之其他資產及負債入賬而不會影響到應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資及於合資公司之權益所產生應課稅暫時差額予以確認，除非本集團有能力控制暫時差額還原，而暫時差額很可能不會於可見將來還原。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或直接計入權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

借貸成本資本化

收購、興建或生產合資格資產(即是必須經過頗長時間方可作原定用途或銷售的資產)的直接應佔借貸成本撥充為該等資產的部份成本。在資產差不多可作原定用途或銷售時則停止將該等借貸成本資本化。在個別借貸未用作合資格資產的開支前，將該項借貸用作短期投資所得的投資收入，在已撥充資本的借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本於產生期間確認為一項開支。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

外幣交易是按交易日適用的匯率或合約訂明的結算匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按結算日的匯率再予換算。換算產生的盈虧在收入報表內處理。

在綜合賬目時，本集團海外附屬公司的資產及負債按結算日適用匯率換算。收支項目按年度平均匯率換算。合併賬目產生的一切匯兌差額(如有)列作權益並撥入本集團的匯兌儲備。該等匯兌差額於業務出售的年度確認為收入或支出。

退休金計劃

向定額供款退休金計劃及強制性公積金計劃所作供款於到期支付時作開支處理。

4. 分類資料

業務分類

本集團的主要業務為銷售土地及銷售已發展物業。此兩項業務分類乃本集團編製其主要分類資料報告的基礎。有關此等業務的分類資料呈列如下：

	銷售土地	銷售已發展	總計
	千港元	物業 千港元	千港元
截至二零零四年十二月三十一日止年度			
營業額	—	260,429	260,429
業績			
分類業績	—	73,898	73,898
其他經營收益			15,020
未予分配的公司開支			(27,860)
經營溢利			61,058
融資成本			(1,193)
除稅前溢利			59,865
稅項			(21,850)

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)

業務分類 (續)

	銷售土地 千港元	銷售已發展 物業 千港元	總計 千港元
於二零零四年十二月三十一日 (續)			
未計少數股東權益前溢利			38,015
少數股東權益			(22,634)
股東應佔溢利			15,381
於二零零四年十二月三十一日			
資產負債表			
資產			
分類資產	4,917	387,118	392,035
未予分配的公司資產			243,056
資產總額			635,091
負債			
分類負債	—	98,900	98,900
未予分配的公司負債			216,535
負債總額			315,435
其他資料			
添置物業、廠房及設備			6,881
物業、廠房及設備的折舊及攤銷			3,160

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)

業務分類(續)

	銷售土地 千港元	銷售已發展 物業 千港元	總計 千港元
截至二零零三年十二月三十一日止年度			
營業額	35,800	154,921	190,721
業績			
分類業績	22,646	40,526	63,172
其他經營收益			3,498
未予分配的公司開支			(23,284)
經營溢利			43,386
融資成本			(5,571)
除稅前溢利			37,815
稅項			(3,778)
未計少數股東權益前溢利			34,037
少數股東權益			(1,510)
股東應佔溢利			32,527

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)

業務分類 (續)

	銷售土地 千港元	銷售已發展 物業 千港元	總計 千港元
於二零零三年十二月三十一日			
資產負債表			
資產			
分類資產	5,304	358,319	363,623
未予分配的公司資產			121,974
資產總額			485,597
負債			
分類負債	5,933	59,913	65,846
未予分配的公司負債			141,528
負債總額			207,374
其他資料			
添置物業、廠房及設備			447
物業、廠房及設備的折舊及攤銷			585

地區分類

本集團於兩年內的營業額均來自中國及於結算日，本集團的分類資產中有逾90%(二零零三年：逾90%)位於中國。因此，並無呈列地區分類資料。

於年內，本集團所添置的物業、廠房及設備中逾90%(二零零三年：逾90%)於中國進行。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

5. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利已經扣除：		
核數師酬金		
— 本年度	1,080	1,020
— 去年超額撥備	(40)	—
折舊及攤銷	3,160	585
董事酬金 (附註6)	5,570	4,369
其他員工之退休福利計劃供款	1,159	417
其他員工成本	5,415	5,394
	12,144	10,180
有關以下項目之經營租約租金		
— 土地及樓宇	844	840
— 辦公設備	11	8
並計入：		
利息收入	679	730
租金收入毛額	1,406	1,310
減：支銷	(101)	(62)
物業租金收入淨額	1,305	1,248

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 董事及僱員酬金

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金		
— 執行董事	—	—
— 獨立非執行董事	90	90
	90	90
執行董事的其他酬金		
— 基本薪酬及津貼	5,444	4,236
— 退休金計劃供款	36	43
	5,480	4,279
董事酬金總額	5,570	4,369

董事酬金屬於下列組別：

	二零零四年 人數	二零零三年 人數
零至1,000,000港元	6	7
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
	7	7

僱員酬金：

本集團五名最高薪人士分別包括四名(二零零三年：四名)董事，其酬金詳情載於上文。其餘人士的酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他福利	271	260
退休金計劃供款	12	12
	283	272

本集團並無支付酬金予董事或五名最高薪人士(包括董事及僱員)作為吸引加入本集團或加入本集團的獎勵，或失去職位的補償。概無董事曾放棄酬金。

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 千港元	二零零三年 千港元
以下各項之利息：		
須於五年全數償還之銀行借款	(2,938)	(1,364)
應付少數股東款項	(122)	(235)
少數股東貸款	(464)	(3,451)
須於五年全數償還之其他借款	—	(521)
	(3,524)	(5,571)
減：在建物業之撥充資本款項	2,331	—
	(1,193)	(5,571)

8. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中國企業所得稅及土地增值稅支出		
— 本年度	(23,694)	(6,051)
— 往年超額撥備	1,844	2,273
	(21,850)	(3,778)

中國所得稅撥備乃按適用比率就各附屬公司計算。

由於本集團於該兩年內並無在香港產生或賺取應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

8. 稅項 (續)

本年度稅項支出可與除稅前溢利對賬並於綜合收益表列示如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	59,865	37,815
按本集團之中國附屬公司適用之33%稅率(2003年：33%)計算之稅款	(19,755)	(12,479)
報稅用不可扣減開支之稅務影響	(1,632)	(485)
報稅用不應課稅收入之稅務影響	824	7,736
往年超額撥備	1,844	2,273
未確認稅務虧損之稅務影響	(1,800)	(1,345)
已付及應付土地增值稅	(2,149)	—
其他司法權區營運附屬公司稅率不同之影響	818	522
本年度稅項支出	(21,850)	(3,778)

9. 股息

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司董事擬派末期股息每股1.0港仙(二零零三年：3.0港仙)，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃按本集團的股東應佔溢利約15,381,000港元(二零零三年：32,527,000港元)及年內已發行股份292,600,000股(二零零三年：292,600,000股)計算。

由於本公司於兩個年度均無任何具攤薄影響的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

11. 投資物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按一月一日估值	13,868	13,585
重估產生之盈餘	255	283
按十二月三十一日估值	14,123	13,868

本集團的投資物業按下列租約年期持有：

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
根據長期租約	2,330	2,170
根據中期租約	11,793	11,698
	14,123	13,868

本集團的投資物業位於中國，大多數投資物業均根據經營租約出租。投資物業於二零零四年十二月三十一日由國際物業顧問卓德測計師行有限公司，根據公開市價進行估值。重估盈餘約255,000港元(二零零三年：283,000港元)已計入投資物業重估儲備。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	本集團			總額 千港元	本公司 家具、 裝置及 設備 千港元
			家具、 裝置及 設備 千港元	廠房及 設備 千港元	汽車 千港元		
成本值							
於二零零三年一月一日	9,771	—	1,834	278	2,883	14,766	50
添置	—	4,892	1,159	—	830	6,881	12
轉撥自待售物業	3,322	—	—	—	—	3,322	—
轉撥自發展中物業	16,544	—	—	—	—	16,544	—
重估	4,688	—	—	—	—	4,688	—
<hr/>							
於二零零四年 十二月三十一日	34,325	4,892	2,993	278	3,713	46,201	62
<hr/>							
分為：							
— 按成本值	—	4,892	2,993	278	3,713	11,876	62
— 按估值	34,325	—	—	—	—	34,325	—
	34,325	4,892	2,993	278	3,713	46,201	62
<hr/>							
折舊及攤銷							
於二零零三年一月一日	—	—	1,249	78	2,426	3,753	14
年內撥入	1,989	823	203	12	133	3,160	11
重估時撇銷	(335)	—	—	—	—	(335)	—
<hr/>							
於二零零四年 十二月三十一日	1,654	823	1,452	90	2,559	6,578	25
<hr/>							
賬面淨值							
於二零零四年 十二月三十一日	32,671	4,069	1,541	188	1,154	39,623	37
<hr/>							
於二零零三年 十二月三十一日	9,771	—	585	200	457	11,013	36
<hr/>							

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 物業、廠房及設備 (續)

本集團位於中國的租賃土地及樓宇按下列租約年期持有：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
根據長期租約	17,382	9,372
根據中期租約	15,289	399
	32,671	9,771

本集團位於中國的租賃土地及樓宇於二零零四年十二月三十一日由國際物業顧問卓德測計師行有限公司，以公開市場現有用途基準進行估值。重估盈餘約**1,884,000**港元(二零零三年：172,000港元)已計入租賃土地及樓宇重估儲備。

倘租賃土地及樓宇不曾獲重估，則將於此等財務報表按歷史成本減累計折舊約**25,457,000**港元(二零零三年：7,580,000港元)列賬。

於結算日，約**16,544,000**港元(二零零三年：零)的租賃土地及樓宇尚未獲得房屋所有權證。

13. 於附屬公司權益

	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	128,074	128,074
應收附屬公司款項	43,130	47,451
	171,204	175,525

本公司的附屬公司投資之賬面值由董事根據本公司在二零零二年五月進行之集團重組中收購附屬公司時，附屬公司的相關資產淨值而作出估計。

應收附屬公司款項為無抵押，按通行市場利率計算利息且無固定還款期。

附屬公司於二零零四年十二月三十一日的詳情載於附註34。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

14. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
發展中物業將於下列年期落成：		
一年內	69,943	108,094
一年以上	69,927	69,927
	139,870	178,021

發展中物業位於中國，並根據以下租約年期持有：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
根據長期租約	69,943	83,940
根據中期租約	69,927	94,081
	139,870	178,021

於結算日，發展中物業包括撥充資本的利息約為7,122,000港元(二零零三年：約7,516,000港元)。

15. 應付附屬公司款項

本公司

有關款項乃無抵押、免息及須應要求時償還。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

16. 物業銷售應收款項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業銷售應收款項的賬齡分析如下：		
三個月內	43,431	44,423
四個月至一年	4,480	17,335
一年至兩年	12,100	2,799
兩年以上	1,388	666
	61,399	65,223

根據本集團現時對銷售已發展物業的信貸政策，個別客戶須於本集團將物業業權轉移予客戶前悉數繳付購買代價。

至於土地銷售方面，個別客戶須於本集團將土地業權轉移予客戶前繳付大部份的購買代價。

17. 應付款項及應計費用

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
貿易應付款項(計算在應付款項及應計費用內)的賬齡分析如下：		
三個月內	75,669	2,459
四個月至一年內	1,042	77
一年以上	9,995	21,688
	86,706	24,224

於二零零三年，應付款項及應計費用中包括一筆向一名第三者所借的貸款848,000港元。此筆貸款乃無抵押、以年利率10厘計算利息並於年內悉數償還。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

18. 應付中介控股公司款項

本集團及本公司

有關款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

19. 應付少數股東款項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
付息墊款	587	3,074
免息墊款	265	291
	852	3,365

有關款項乃無抵押及無固定還款期。已付利息乃付息墊款按年息5.85% (二零零三年：5.85%) 計算。

20. 應付關連公司款項

該款項指應付某一公司的款項，本公司董事蘇邦俊於該公司內擁有實益權益，該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

21. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款	73,584	8,491	—	—
銀行透支	92	81	92	81
	73,676	8,572	92	81
已抵押	73,584	8,491	—	—
無抵押	92	81	92	81
總額	73,676	8,572	92	81

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

21. 銀行借貸(續)

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於下列期限償還的銀行借貸：				
一年內	44,431	8,572	92	81
一至兩年	29,245	—	—	—
	73,676	8,572	92	81
減：流動負債項下一年內到期的款項	(44,431)	(8,572)	(92)	(81)
	29,245	—	—	—

22. 遞延稅項

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債以及有關負債於本年度及過往年度之變動：

	重估物業 千港元
於二零零三年一月一日	3,045
年內在重估儲備扣除	150
在少數股東權益扣除	95
於二零零四年一月一日之結餘	3,290
年內在重估儲備扣除	706
在少數股東權益扣除	1,036
於二零零四年十二月三十一日	5,032

於結算日，本集團有未動用稅項虧損約196,000港元(二零零三年：196,000港元)，可用作對銷未來溢利。由於未來利潤來源不可預計，故此未有就稅項虧損確認遞延稅項資產。有關虧損可無限期予以結轉。

本公司於年內或於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

23. 少數股東貸款

本集團

包括在二零零三年十二月三十一日結存內的貸款為**4,876,000**港元。該等貸款乃無抵押、以年利率**10**厘計算利息並於年內悉數償還。由於彼等已不再為本集團之少數目權益股東，故餘額已重列為應付款項及應計費用。

24. 股本

	每股面值 0.10 港元 的普通股數目 港元	金額 千港元
法定股本	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本	292,600,000	29,260

25. 購股權計劃

根據於二零零二年五月十五日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」），主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司的董事）授出可認購本公司股份的購股權。

根據計劃可授出購股權的股份總數，不得超逾本公司不時已發行股份數目的**30%**。

根據計劃的條款，支付每份購股權**1**港元後，購股權須於授出購股權當日起兩年期間（惟不得超過由授出購股權當日起十年）內隨時予以行使。

行使價由本公司董事釐定，且不得低於下列三者的最高者：於緊接授出購股權之日前五個交易日股份於聯交所的平均收市價；於授出購股權之日股份於聯交所的收市價；及股份面值。

自採納計劃以來，並無根據計劃授出任何購股權。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

26. 儲備

	本公司			總額 千港元
	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	虧絀 千港元	
於二零零三年一月一日	33,450	127,961	(3,933)	157,478
已付股息	—	(8,778)	—	(8,778)
年度虧損淨額	—	—	(7,296)	(7,296)
於二零零三年十二月三十一日	33,450	119,183	(11,229)	141,404
已付股息	—	(8,778)	—	(8,778)
年度虧損淨額	—	—	(7,866)	(7,866)
於二零零四年十二月三十一日	33,450	110,405	(19,095)	124,760

本公司的繳入盈餘乃指本公司全資附屬公司China Fair Land Properties Limited於本公司收購其股份當日的合併股東資金，與本公司為收購事項所發行股份面值的差額並其後減去已付股息。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘亦可分派予股東，然而在以下情況下，本公司不得以繳入盈餘宣派及派付股息或作出分派：

- (a) 本公司目前或於作出派付後無力償還到期債務；或
- (b) 本公司資產的可變現價值因此低於其負債及已發行股本以及股份溢價賬合計之數。

本公司可分派予股東的儲備如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
繳入盈餘	110,405	119,183
虧絀	(19,095)	(11,229)
	91,310	107,954

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

27. 主要非現金交易

於年內，本公司附屬公司寧波拓展房地產開發有限公司向其少數股東宣派約**3,487,000**港元(二零零三年：**2,695,000**港元)股息。於結算日，該筆股息仍未支付。

28. 資產抵押

於結算日，本集團將其在建物業及待售物業抵押予若干銀行，以獲得該等銀行給予的銀行貸款約**73,584,000**港元(二零零三年：**8,491,000**港元)。已抵押的在建物業及待售物業於二零零四年十二月三十一日的總賬面值分別約零及**69,919,000**港元(二零零三年：**62,264,000**港元及零)。

29. 或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業的按揭貸款而向該銀行提供擔保約**13,198,000**港元(二零零三年：**11,274,000**港元)。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行向客戶收取各項物業的房產權證作為提供按揭貸款的擔保質押時解除。

年內，中國國家稅務局於二零零四年八月二日頒佈通告(國稅函[2004]第938號)，以加強向物業發展商徵收土地增值稅。經徵詢中國稅務顧問意見，以及與本集團有物業發展項目所有城市的負責土地增值稅的地方稅務機關官員會面後，董事認為，將不會就若干城市已完工的物業徵收土地增值稅，而就其他城市而言，土地增值稅則按地方稅務機關估計的若干比率徵收。因此，財務報表內並無就土地增值稅作出全數撥備。董事雖不能取得有關地方稅務機關的書面同意，但董事認為，徵收土地增值稅的可能性甚微。

根據於一九九三年十二月十三日頒佈的中國土地增值稅暫行條例實施辦法，自一九九四年一月一日起，中國房地產所有權轉讓所產生的所有增值須按最高為**60%**的遞增稅率徵收土地增值稅。根據中國財政局於一九九五年一月二十七日頒佈的通告，於一九九四年一月一日前訂立的物業發展合約，或於一九九四年一月一日前已獲批准的相關項目建議，而且有關發展項目已根據合同投入資金，則可獲豁免繳納土地增值稅。就首次轉讓房地產所有權而獲豁免繳納土地增值稅已於一九九八年十二月三十一日屆滿。於一九九九年十二月二十四日，中國財政局發出另一項通告，以進一步將獲豁免繳納土地增值稅的期限從一九九九年一月一日延長至二零零零年十二月三十一日。本公司董事認為，在不考慮本公司中國法律顧問和其他專業顧問的意見以及與中國地方稅務機關討論的結果的情況下，本集團於二零零零年十二月三十一日前的待售物業及已發展物業有資格獲豁免繳納土地增值稅。倘就上述物業繳納土地增值稅，則自二零零一年一月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間所繳納數額約達**57,200,000**港元(二零零三年：**55,112,000**港元)的土地增值稅須於該等財務報表內提計撥備。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

30. 經營租約承擔

本集團(作為承租人)

於結算日，本集團及本公司就不可取消經營租約(平均租期為兩年)而於未來最少應付的租約款項如下：

	本集團				本公司			
	二零零四年		二零零三年		二零零四年		二零零三年	
	租賃物業	辦公室 設備	租賃物業	辦公室 設備	租賃物業	辦公室 設備	租賃物業	辦公室 設備
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	149	11	684	11	149	11	208	11
第二至第五年	—	19	—	30	—	19	—	30
	149	30	684	41	149	30	208	41

於下列年期屆滿的經營租約：

一年內	149	11	684	11	149	11	208	11
第二至第五年	—	19	—	30	—	19	—	30
	149	30	684	41	149	30	208	41

本集團(作為出租人)

於結算日，本集團已就須於下列期限支付的未來最低租金而與租戶訂立合約：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	12,888	1,258
第二至第五年(包括首尾兩年)	50,703	1,227
五年後	125,373	—
	188,964	2,485

本公司於本年度與上年度均無以出租人身份擁有任何經營承擔。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

31. 關連人士交易

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已付正輝國際發展有限公司(「正輝國際」)的租金(附註)	355	325

附註：於二零零一年五月二十二日，本公司與一家中介控股公司正輝國際訂立分租協議。根據分租協議，中介控股公司同意分租部分物業予本集團。分租協議經已續訂，租期分別由二零零三年五月二十日至二零零四年五月十九日及二零零四年五月二十日至二零零五年五月二十一日(包括首尾兩日)，月租分別約25,000港元及32,000港元(不包括其他費用)。

上述交易乃按規管有關交易的相關協議的條款進行。

32. 退休金計劃

本集團為全體香港合資格僱員提供強制性公積金計劃(「香港計劃」)。香港計劃的資產與本集團的資產分開存放在託管人控制的基金內。本集團向香港計劃所作供款為相關僱員薪金成本的5%，與僱員供款相符。

本集團中國附屬公司的僱員為中國有關地方政府管理的國家管理退休金計劃成員。所有僱員可獲享相當於各人於退休之日最終基本薪金的固定金額的年度退休金。本集團須支付的退休金計劃供款相當於其僱員基本薪金的4%至5%。

年內，本集團為上述之退休金計劃所作出的供款約1,195,000港元(二零零三年：460,000港元)。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

33. 附屬公司及合作合營企業

於二零零四年十二月三十一日，本公司的附屬公司及合作合營企業詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本公司所持 股權的應佔比例		主要業務
			直接	間接	
附屬公司：					
長春長信國際房地產 開發有限公司	中國， 由一九九三年起 為期十五年*	人民幣 40,000,000元	—	75%	物業發展
正輝(長春)有限公司	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份** 10,001港元	—	100%	投資控股
正輝(青島)有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	投資控股
正輝(瀋陽)有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	投資控股
正輝(蘇州)有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	投資控股
正輝(南京)有限公司	香港	普通股 10,002港元	—	100%	投資控股
正輝(寧波)有限公司 (「正輝寧波」)	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份** 10,000港元	—	100%	投資控股
China Fair Land Properties Limited	英屬處女群島	普通股221美元	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

33. 附屬公司及合作合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本公司所持 股權的應佔比例		主要業務
			直接	間接	
正輝(上海)有限公司	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份** 10,002港元	—	100%	投資控股
翔輝發展有限公司 (「翔輝」)	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份** 10,002港元	—	100%	投資控股及 物業投資
青島正輝廣廈房地產 開發有限公司	中國， 二零零三年起 為期二十年*	人民幣 20,000,000元	—	70%	暫無業務
寧波拓展房地產 開發有限公司 (「寧波拓展」)	中國， 一九八九年起 為期十五年*	人民幣 20,000,000元	—	37.50%***	物業發展
上海正輝房地產 開發有限公司	中國， 一九九九年 為期七十年*	3,000,000美元	—	98%	物業發展
寧波市江北眾城房地產 開發有限公司	中國， 二零零四年起 為期十年*	人民幣 10,000,000元	—	33.75%****	物業發展
合作合營企業：					
幸福苑合作發展開發項目	中國， 一九九二年起 至項目完成為止*	12,112,472美元	—	65.63%	物業發展

33. 附屬公司及合作合營企業 (續)

- * 此為於中國成立的股權式合營企業。
- ** 無投票權遞延股份的權利及限制載列於本公司於二零零二年五月二十二日刊發的招股章程附錄六「集團重組」一節(c)段。
- *** 於一九九五年九月十五日，本公司的全資附屬公司正輝寧波與擁有寧波拓展25%權益的合夥人寧波中國房地產訂立不可撤回協議(「一九九五年協議」)。根據一九九五年協議，寧波中國房地產同意與正輝寧波合作管理寧波拓展(包括由寧波中國房地產行使投票權委任董事加入寧波拓展董事會)，及與正輝寧波委任的董事一致行動。

於二零零一年五月十一日，正輝寧波與寧波中國房地產訂立確認書及協議，確認由寧波中國房地產委任加入寧波拓展董事會的董事自簽訂一九九五年協議以來，一直根據正輝寧波委任的董事的指示與彼等一致投票。

根據上述文件，本公司董事認為，本集團實際控制寧波拓展的財務及經營政策。因此，本公司視寧波拓展為附屬公司，並在本財務報表中將寧波拓展列為附屬公司。
- **** 寧波拓展持有本公司90%股權。

於二零零四年十二月三十一日或於年內任何時間，並無附屬公司發行任何債務證券。