

1. 組織及主要業務

環球動力控股有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法，於一九八九年四月十日在百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載列於財務報表附註15。

2. 編製基準

(a) 持續經營基準

本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得股東應佔日常業務綜合虧損淨額約72,400,000港元(二零零三年：溢利淨額約4,400,000港元)。於二零零四年十二月三十一日，本集團錄得綜合流動負債淨額約31,000,000港元(二零零三年：流動資產淨值約33,000,000港元)及有銀行及其他短期貸款總額約41,100,000港元(二零零三年：約27,900,000港元)，而於結算日其中約11,400,000港元(二零零三年：約3,400,000港元)為逾期借貸。

年內，本集團遇到財政困難，難以按時償還短期貸款及其他債項。此外，若干債權人對本集團採取法律行動，要求本集團償還欠款，詳見財務報表附註29及38。截至二零零四年十二月三十一日，所有此等法律索償已妥為計算並予以披露。

鑑於本集團面對資金緊絀之問題，董事已採取以下措施，以維持本集團按持續經營基準存在及改善本集團之整體財務及現金流動狀況：

- (i) 董事已就將本集團若干資產變現而物色到準買家並正進行磋商；
- (ii) 董事已落實成本控制措施，以削減若干一般及行政以及其他營運開支。

基於至今已落實之措施，董事相信本集團將具備充足之現金資源以應付其未來之營運資金及其他財務需要。因此，董事相信其以持續經營基準編製財務報表為合適之做法。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

2. 編製基準 (續)

(a) 持續經營基準 (續)

財務報表並無包括萬一本集團未能落實上述措施時可能需要加入之任何調整。倘若本集團未能以持續經營基準繼續營運，則需要作出調整以按資產之即時可收回金額重列資產之價值、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。財務報表並未反映此等調整之影響。

(b) 集團賬目

本集團之賬目包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日之賬目。年內收購或出售之附屬公司之業績乃由收購生效日期起或截至出售生效日期止(倘適用)計入綜合收益表。本集團內所有公司之間之重大交易及結餘乃於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損乃指出售所得款項與本集團攤佔附屬公司之資產淨值連同先前並無在綜合收益表扣除或確認之任何商譽或資本儲備之差額。少數股東權益乃指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值所佔之權益。

3. 主要會計政策

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有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)、香港普遍採納之會計準則及香港公司條例之披露規定編制。此等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之有關披露規定。財務報表乃根據原訂成本法編撰。本集團採納之主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會新頒佈及修訂了若干香港財務報告準則及香港會計準則(統稱為「新香港財務報告準則」)，此等準則於二零零五年一月一日或以後展開之會計年度起生效。

本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表上並未提早採納新香港財務報告準則。本集團已開始評估新香港財務報告準則之影響，但暫未能就此等準則對營運業績及財務狀況會否帶來重大影響作出說明。

3. 主要會計政策 (續)

(a) 收入確認

收入乃在經濟利益可能歸於本集團及收入足以可靠地衡量之情況下始按下列基準確認：

- (i) 倘本集團既無參與涉及所出售之物業、投資及貨品擁有權之管理工作，亦無有效控制所出售之物業、投資及貨品，則銷售物業(預售發展中物業所得收入除外，其確認基準詳情載於下文有關「發展中物業」之會計政策)及出售投資與貨品所得收入，於擁有權所附帶之絕大部份風險及報酬均已轉歸買家時確認；
- (ii) 收費橋樑之路費收入(扣除營業稅)按實收基準確認；
- (iii) 來自提供服務之收入於涉及提供服務之交易結果能夠可靠估計時，並參考交易於結算日之完成階段後確認；
- (iv) 利息收入根據未償還本金及實際適用利率按時間比例確認；及
- (v) 銷售貨品收入於與擁有權有關之風險及回報轉讓時確認，一般與貨品交付予客戶及所有權轉手之時間相同。

(b) 借貸成本

借貸成本於產生期間之收益表內列為支出，惟由於直接歸於收購、興建或製造該項需要一段長時間，方能帶至可作擬定用途或出售的資產而資本化之金額除外。

當資產之支出和借貸成本正在產生，以及將資產帶至可作擬定用途或出售所需之行動已在進行中，便開始將借貸成本資本化為合資格資產之部份成本。倘將合資格資產帶至其可作擬定用途或出售之行動已大致停止或完成，借貸成本資本化便暫停或終止。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(c) 商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽乃指收購成本超出本集團佔所收購可辨認資產及負債於收購日期之公平價值之差額。收購附屬公司及聯營公司產生之負商譽乃指本集團佔所收購可辨認資產及負債於收購日期之公平價值超出收購成本之差額。

收購產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並按其五至二十年之估計可使用年期以直線法攤銷。倘負商譽乃關乎收購計劃內所確認且能可靠計算但並不代表於收購日期之可辨認負債之預期未來虧損及開支，則該部份負商譽乃於未來虧損及開支獲確認時在綜合收益表中確認為收入。

倘負商譽並非與於收購日期之可辨認預期未來虧損及開支有關，則負商譽乃按所收購應折舊／可攤銷資產之剩餘平均可使用年期於綜合收益表中予以有系統地確認。任何負商譽超出所收購非貨幣資產公平價值之數額乃即時確認為收入。

就聯營公司而言，任何未全面攤銷之商譽／負商譽(尚未於綜合收益表確認)乃計入其賬面值，而非作為一項獨立確認之資產列入綜合資產負債表。

出售附屬公司或聯營公司時，出售之盈虧計算乃參考出售日之資產淨值計算，當中包括仍未於綜合收益表全面攤銷／確認之商譽／負商譽應計數額及任何相關綜合儲備(如適用)。以往於收購時與綜合資本儲備對銷／計入綜合資本儲備之任何應計商譽／負商譽於出售時予以撥回，並計算在出售之盈虧內。

商譽(包括仍於綜合資本儲備對銷之商譽)之賬面值會逐年審核，並於認為有必要時就減值作出撇減。過往確認之商譽減值虧損並不予撥回，除非減值虧損乃因性質特殊且預期不會再次發生之特定外來事件所引致，而隨後發生之外來事件已抵銷該事件之影響。

3. 主要會計政策 (續)

(d) 固定資產

(i) 固定資產

固定資產(在建工程除外)按成本減累積折舊及減值虧損入賬。一項資產之成本包括其購買價及任何令資產達致現時營運狀況及地點作擬定用途之直接應計成本。在資產投入運作後所引致之支出(如修理及保養費用)一般會於產生期間自收益表扣除。在能清楚證明有關支出已導致預期使用有關固定資產所得未來經濟效益增加之情況下,支出均撥作有關資產之額外成本。

每項資產之折舊均根據其估計可使用年期以直線法撇銷成本。就此採用之每年主要折舊率如下:

中期租約土地及樓宇	按租約年期
租約物業裝修	按租約年期
廠房及機器	7%—10%
傢俬及設備	7%—20%
汽車	10%—25%

於收益表內確認之出售或棄用固定資產之損益,乃出售收益淨額與有關資產賬面值間之差額。

(ii) 在建工程

在建工程指興建中之樓宇,按成本減任何減值虧損列賬,且不予折舊。成本包括直接興建成本。在建工程落成後及可供使用時,將重新分類為適當類別之固定資產。

(e) 發展中物業

發展中物業均持作出售用途並列作流動資產及按成本及可變現淨值兩者之較低值入賬。成本包括有關發展項目之一切成本,包括財務費用及利息支出。可變現淨值乃根據估計之銷售收益淨額減除預期在落成及出售過程中所引致之額外成本後釐定。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(e) 發展中物業 (續)

已預售之發展中物業之應計溢利乃按估計溢利總額，根據預售部份物業佔整個建築期間之比例確認，以反映發展進度，並按截至會計日期出現之建築成本佔截至完成之估計建築總成本之比例計算，且不得超過已收之銷售按金，並作適當之或然撥備。

於工程完成前預售之發展中物業所收按金超過應佔經確認溢利之部份均列作流動負債。

(f) 租約資產

凡資產擁有權之大部份風險及回報由承租人承擔之租約，均列作融資租約。凡資產擁有權之大部份風險及回報仍屬租賃公司所有之租約，均列作營業租約。

(i) 融資租約

倘本集團根據融資租約購入資產，則代表該租賃資產之公平價值之款項或該等資產之最低租金付款之現值(倘為較低金額)乃列作固定資產，而相應之負債在扣除融資支出後列為融資租約承擔。資產按有關租約年期以每年等額撇銷成本提撥折舊準備，或倘本公司或本集團有可能取得資產之擁有權，則按資產之可用期計提(如財務報表附註3(d)所載)。減值虧損按財務報表附註3(g)所載之會計政策計算。融資支出乃於租約期間內自收益表扣除，以便在各會計期間內自承擔之餘額定期扣除大致相同之費用。特定條件租金在產生之會計期間撇銷為開支。

(ii) 營業租約

營業租約之應付租金乃按租約各自之年期以直線法自收益表扣除。

3. 主要會計政策 (續)

(g) 資產減值

本公司會於每個結算日評定各項資產有否出現任何減值之跡象，或是否有跡象顯示於過往年度已就資產確認之減值虧損已不再存在或有所減少。

如有任何上述跡象出現，本公司將對有關資產之可收回金額進行估算。減值虧損將在資產之賬面值超出其可收回金額時予以確認。

(i) 計算可收回金額

一項資產之可收回金額乃其售價淨額與其使用值兩者之較高者。在評估使用值時，估計未來現金流量乃採用稅前貼現率（反映當時市場對資金時值的評估及有關資產之特有風險）貼現計算彼等之現值。當一項資產產生之現金流入額並不完全獨立於其他資產，則須為可獨立地產生現金流入額之最小資產組別（即一個能產生現金之單位）釐定可收回金額。

(ii) 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用於釐定可收回金額之估計數字出現變動時，則可撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損僅會在有關虧損乃因某特別外界事件（屬特殊性質，且預期不會重演）造成，而當可收回金額之增加亦明顯地只因該項特殊事件之回撥影響，方可撥回減值虧損。

減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值（在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應已經釐定者）。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內撥入收益表內處理。

(h) 附屬公司

本集團於受控制附屬公司之投資均在綜合財務報表中綜合計算，惟如購入並持有有關投資之唯一目的是在短期內將其出售，或有關附屬公司須在長期受到嚴格限制之情況下經營，以致有關附屬公司向本集團轉移資金之能力嚴重受損，在該情況下，有關投資會按公平價值於綜合資產負債表列賬，而公平價值之變動則於產生時在綜合收益表確認。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(h) 附屬公司 (續)

集團內部之結餘和交易及自集團內部交易產生之任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現收益之抵銷方法相同，但抵銷額只限於並無證據顯示資產已出現減值。

於本公司之資產負債表上，於附屬公司之投資乃按成本減去任何減值虧損列賬，惟如購入並持有有關投資之唯一目的是在短期內將其出售，或有關附屬公司須在長期受到嚴格限制之情況下經營，以致有關附屬公司向本公司轉移資金之能力嚴重受損，在該情況下，有關投資會按公平價值於資產負債表列賬，而公平價值之變動於產生時在收益表確認。

(i) 合營公司

合營公司乃透過合約安排成立而本集團及其他人士根據有關安排進行經濟活動。合營公司以本集團及其他人士擁有權益之獨立實體方式經營。

由合營方訂立之合營協議會訂明各合營方之出資額、合營期限及合營公司解散時之資產變現基準。合營公司之經營盈虧及盈餘資產之任何分派由合營方攤分，所按比例為彼等各自之出資額或根據合營協議之條款而定。

合營公司乃被視作：

- a) 附屬公司(倘本公司可單方面控制該合營公司)；
- b) 共同控制實體(倘本公司無法單方面控制，但可共同控制該合營公司)；
- c) 聯營公司(倘本公司無法單方面控制或共同控制，但整體而言持有該合營公司不少於20%之註冊資本，並可對該合營公司發揮重大影響力)；
- d) 長期投資(倘本公司持有該合營公司少於20%之註冊資本，且無法共同控制該合營公司，亦無法對該合營公司發揮重大影響力)。

3. 主要會計政策 (續)

(i) 合營公司 (續)

共同控制實體指受共同控制之合營公司，而任何合營方均不能單方面控制該共同控制實體之經濟活動；或

本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別列入綜合收益表及綜合儲備。本集團於共同控制實體之權益乃按本集團應佔之資產淨值(扣減任何減值虧損)以權益法列入綜合資產負債表。

(j) 聯營公司

聯營公司指本集團或本公司可對其發揮重大影響力之實體，但無法控制或共同控制其管理決定，包括參與財務及經營政策決定。

本集團於聯營公司之投資乃根據權益法在綜合財務報表中計算，初步按成本入賬及隨後按收購後本集團攤佔有關聯營公司資產淨值之變動而作出調整，惟如購入並持有有關投資之唯一目的是在短期內將其出售，或有關聯營公司須在長期受到嚴格限制之情況下經營，以致有關聯營公司向投資者轉移資金之能力嚴重受損，在該情況下，有關投資會按公平價值列賬，而公平價值之變動則於產生時在綜合收益表確認。綜合收益表反映本集團於年內攤佔有關聯營公司之收購後業績，包括根據財務報表附註3(c)對年內扣除或計入之正商譽或負商譽之任何攤銷。

本集團與其聯營公司進行交易產生之任何未變現溢利及虧損，均以本集團於有關聯營公司之權益為限進行撇銷，惟倘未變現虧損提供所轉讓資產出現減值之證據，在該情況下，有關虧損則在收益表即時確認。

於本公司之資產負債表上，於聯營公司之投資按成本減去減值虧損列賬，惟如購入並持有有關投資之唯一目的是在短期內將其出售，或有關聯營公司須在長期受到嚴格限制之情況下經營，以致有關聯營公司向投資者轉移資金之能力嚴重受損，在該情況下，有關投資會按公平價值列賬，而公平價值之變動於產生時在收益表確認。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(k) 長期投資

長期投資為有意以持續策略或長期持有之投資，並就個別項目之成本減任何減值虧損入賬。

當出現減值時，證券之賬面值遞減至董事估計之公平價值，而減值款額則於產生期間自收益表扣除。倘引致減值之情況與事件不再存在，並具有可信證據顯示新情況與事件將於可見將來持續，則先前扣除之減值款額將按有關款額計入收益表。

(l) 關連人士

倘一名人士可直接或間接控制另一名人士，或在作出財務及經營決策時對另一名人士發揮重大影響力，則二人被視為有關連。倘有關人士受共同控制或重大影響力，則彼等亦被視為有關連。關連人士可為個人或法人實體。

(m) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本按先入先出法釐定。可變現淨值按估計售價減截至完成生產及出售期間預期所需之額外成本而計算。

(n) 應收賬款

應收賬款被視作呆賬時即會就此作出撥備。資產負債表內之應收賬款乃在扣除上述撥備後列賬。

(o) 現金等值項目

現金等值項目為流動性高之短期投資，並可在毋須通知之情況下隨時兌換為已知數額之現金，並且用途不受限制，及一般在購入後三個月內到期。現金等值項目亦包括投資及以外幣計價之墊款，惟有關投資及墊款須符合上述準則。

(p) 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本公司或本集團須對若干負債(時間或款額無法確定)承擔一項法律責任或推定責任，並可能引致經濟利益流出以解決有關責任，及能可靠地估計就此涉及的款額，為此等負債作出之撥備將予以確認。若資金時值乃屬重大因素，有關之撥備須按預期為解決有關責任而支付之款額之現值列賬。

3. 主要會計政策 (續)

(p) 撥備及或然負債 (續)

在未能肯定是否會導致經濟利益流出，或有關款額未能可靠地估量的情況下，有關責任則列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。可能承擔的責任(其存在與否只能藉著一項或多項未來事件之發生與否而確定)亦列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。

(q) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，如該項所得稅與已於股東權益確認之項目有關，或與於股東權益不同期間入賬之項目有關，則於股東權益確認。

在結算日時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟倘遞延稅項負債乃因初次確認一項並非合併業務之交易中的資產或負債而產生，而在進行交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則作別論。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟倘遞延稅項資產乃與因初次確認一項並非合併業務之交易中的資產或負債而產生的可扣減暫時性差異有關，而在進行交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則作別論。

遞延稅項資產的賬面值，在每個結算日予以審閱，若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分時，則確認過往不予確認的遞延稅項資產。遞延稅項資產及負債乃按變現資產或清償負債期間預期適用的稅率作衡量，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(r) 外幣換算

年內進行之外幣交易乃按交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣記賬之貨幣資產及負債均按當日之適用匯率換算。由此產生之匯兌差額均計入收益表。

於綜合賬目時，在中國大陸及海外經營業務之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之財務報表均採用投資淨值法換算為港元。海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之收益表均按年內之加權平均匯率換算為港元，而有關公司之資產負債表則按結算日之匯率換算為港元。由此產生之匯兌差額均計入匯兌平衡儲備。

(s) 僱員福利

(i) 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「計劃」)。計劃已於二零零零年十二月一日生效。供款金額乃按僱員底薪某百分比計算，並根據計劃規則於應付時自收益表扣除。計劃之資產存放於獨立管理基金，與本集團資產分開管理。根據計劃規則，除本集團之僱主自願供款於僱員未享有全數供款而離職時退回本集團外，本集團僱員參與計劃時可享有全數僱主供款。

本集團若干於中國大陸經營之附屬公司之僱員須參加由各級地方政府設立之地方退休金計劃(「地方退休金計劃」)。該等附屬公司須按僱員薪金之某一百分比向地方退休金計劃供款。本集團就地方退休金計劃所承擔之僅有責任，乃根據該計劃作出強制性供款。地方退休金計劃供款乃於根據該計劃之規則應予支付時自收益表扣除。

3. 主要會計政策 (續)

(s) 僱員福利 (續)

(ii) 購股權計劃

本公司管理之購股權計劃旨在向為本集團之業務成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。根據此等購股權計劃授出之購股權之財務影響並不會記錄於本公司或本集團之資產負債表，惟直至購股權獲行使時除外，亦不會在收益表或資產負債表扣除其成本。在購股權獲行使時，就此發行之股份乃按股份面值由本公司列作額外股本，而每股行使價較股份面值超出之款額則由本公司記入股份溢價賬。於行使日期前註銷(或失效)之購股權乃自尚未行使購股權登記冊註銷。

(t) 分類報告

分類是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分類)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地域分類)的組成部分。每個分類所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分類有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團選擇以業務分類資料作為主要呈報模式，而地域分類資料則作為次要呈報模式。

分類的收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分類，以及可以合理地分配至該分類的項目。例如，分類資產可能包括存貨、應收賬款及物業、廠房及設備。分類的收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分類的本集團企業之間的集團公司間結存及交易則除外。分類之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分類資本開支是指在期內購入預計可於超過一段期間使用的分類資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

未分配的項目主要包括財務及公司資產、帶息貸款、借款、公司和融資支出及少數股東權益。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

4. 分類資料

分類資料乃按以下兩種分類形式呈列：(i)主要分類呈報基準，即按業務分類；及(ii)次要分類呈報基準，即按地域分類。

本集團乃根據各項業務之經營性質及所提供產品及服務之性質，獨立籌組及管理各項業務。本集團之各個業務分類乃屬不同之策略性業務單元，提供不同產品及服務，承受之風險及回報與其他業務分類亦各不相同。業務分類之詳情概要如下：

(a) 持續經營業務：

- (i) 物業發展業務，即於中國大陸從事物業發展及銷售；
- (ii) 投資控股業務，即於中國大陸從事高科技項目投資；
- (iii) 度假村業務，即於中國大陸經營一間度假村酒店；及
- (iv) 農產品業務，即於中國大陸從事農產品銷售。

(b) 終止經營業務：

- (i) 收費橋樑業務，即於中國大陸經營一座收費橋樑。該項業務已於二零零三年終止；
- (ii) 一般貿易業務，即於中國大陸購買商品及將之出售予客戶。該項業務已於二零零三年終止；及
- (iii) 滑雪場業務，即於中國大陸經營一個滑雪場。該項業務將於財務報表附註41所載之出售事項完成時宣告終止。

釐定本集團之地域分類時，收入及業績乃按客戶所在地區劃分，資產則按資產所在地區劃分。

年內各類別之間互無銷售及轉讓。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表呈列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。

本集團

	持續經營業務								終止經營業務								綜合			
	物業發展		投資控股*		度假村業務		農產品業務		小計		收費橋樑		一般貿易		滑雪場				小計	
	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	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	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分類收入：																				
銷售予外部客戶	56,572	202,286	-	-	790	566	1,218	969	58,580	203,821	-	435	-	749	44	78	44	1,262	58,624	205,083
其他收入	333	10	-	-	8	7	13	-	354	17	-	-	-	-	833	-	833	-	1,187	17
總收入	56,905	202,296	-	-	798	573	1,231	969	58,934	203,838	-	435	-	749	877	78	877	1,262	59,811	205,100
分類業績*	(18,440)	55,441	(40,853)	(30,579)	(1,918)	(1,104)	(28)	524	(61,239)	24,282	-	(43)	-	(348)	(14,600)	(8,052)	(14,600)	(8,443)	(75,839)	15,839
利息收入																			287	170
經營業務(虧損)/溢利																			(75,552)	16,009
出售附屬公司之收益																			-	11,083
融資成本																			(4,863)	(2,957)
應佔聯營公司(虧損)/溢利																			(345)	215
除稅前(虧損)/溢利																			(80,760)	24,350
稅項																			7,075	(19,783)
未計少數股東權益前 (虧損)/溢利																			(73,685)	4,567
少數股東權益																			1,334	(124)
股東應佔日常業務 (虧損)/溢利淨額																			(72,351)	4,443

* 投資控股乃本集團其中一項業務，因此，本集團之長期投資及相關之收入/開支分別計入分類資產及分類業績內。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

本集團

	持續經營業務								終止經營業務								綜合			
	物業發展		投資控股*		度假村業務		農產品業務		小計		收費橋樑		一般貿易		滯留場		小計		綜合	
	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	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
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產*	244,316	250,088	7,444	4,936	21,746	23,682	7,513	7,558	281,019	286,264	-	-	-	-	21,409	36,125	21,409	36,125	302,428	322,389
聯營公司權益	-	-	59,420	66,090	-	-	-	-	59,420	66,090	-	-	-	-	-	-	-	-	59,420	66,090
資產總值																			361,848	388,479
分類負債	(160,794)	(164,077)	(33,845)	(21,544)	(67)	(84)	(39)	(55)	(194,745)	(185,760)	-	-	-	-	(18,519)	(15,412)	(18,519)	(15,412)	(213,264)	(201,172)
未分配負債																			(68,833)	(33,871)
負債總額																			(282,097)	(235,043)
其他分類資料：																				
折舊及攤銷	210	62	4,342	4,226	1,865	1,021	230	172	6,647	5,481	-	171	-	55	7,043	8,352	7,043	8,578	13,690	14,059
於收益表確認之減值虧損	2,584	-	-	56	-	-	-	-	2,584	56	-	-	-	-	-	-	-	-	2,584	56
其他非現金開支	13,087	1,698	25,938	7,093	-	-	116	4	39,141	8,795	-	-	-	-	8,030	-	8,030	-	47,171	8,795
資本支出	51	1,040	6	1,853	20	24	182	83	259	3,000	-	-	-	-	215	2,733	215	2,733	474	5,733

* 投資控股乃本集團其中一項業務，因此，本集團之長期投資及相關之收入／開支分別計入分類資產及分類業績內。

4. 分類資料 (續)

(b) 地域分類

下表呈列本集團地域分類之收入、虧損、若干資產及支出之資料。

	香港		中國大陸		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：						
銷售予外部客戶	-	-	58,624	205,083	58,624	205,083
其他收入	-	-	1,187	17	1,187	17
	-	-	59,811	205,100	59,811	205,100
分類業績	(40,853)	(30,579)	(34,986)	46,418	(75,839)	15,839
其他分類資料：						
分類資產	71,703	71,026	290,145	317,453	361,848	388,479
資本支出	6	1,854	468	3,879	474	5,733

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

5. 營業額及其他收入

營業額乃指出售物業所得款項淨額(如屬預售物業,則所得款項須就反映發展工程進度而作出調整)、銷售貨品收益、收費橋樑收入、度假村業務及經營滑雪場之服務收入及出售農產品之收入總和,並已對銷集團內公司間之一切重大交易。

本集團本年度之收入及收益來自下列業務:

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業銷售	56,572	214,062
度假村業務	790	566
出售農產品	1,218	969
貨品銷售	-	749
收費橋樑業務	-	435
滑雪場業務	44	78
	58,624	216,859
銷售稅及政府附加費	-	(11,776)
營業額	58,624	205,083
利息收入	287	170
其他	1,187	17
其他收入	1,474	187
總收入	60,098	205,270

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

6. 其他經營費用淨額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
存貨撥備	116	2,400
發展中物業減值撥備／(撥回) (附註20)	2,584	(6,107)
呆賬撥回	-	(103)
法律索償	195	8,491
出售固定資產虧損淨額	8,030	4
撇銷一家聯營公司之虧損	-	1,161
其他應收款項撥備	2,310	-
收購附屬公司產生之商譽減值	-	56
應收聯營公司款項撥備	3,254	-
攤銷聯營公司應佔商譽 (附註17)	3,532	3,532
雜項	28	-
法律索償撥備 (附註29)	29,929	1,698
	49,978	11,132

7. 經營業務(虧損)／溢利

本集團經營業務(虧損)／溢利已扣除：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
服務成本	345	204
出售存貨成本	375	803
出售物業成本	44,906	133,491
核數師酬金		
— 本年度	470	680
— 過往年度撥備不足	-	160
折舊		
— 自置資產	9,996	10,365
— 融資租約資產	162	162
土地及樓宇之營業租約租金	1,635	1,579
員工成本(不包括董事酬金(附註9))：		
— 工資及薪金	4,905	5,043
— 退休福利計劃供款	202	101

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

8. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	4,814	2,890
融資租約利息	49	67
	4,863	2,957

9. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司條例第161條須予披露之董事酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金	264	176
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,586	2,176
退休福利計劃供款	31	35
減：已放棄之董事酬金	-	(1,699)
	1,881	688

兩名(二零零三年：一名)獨立非執行董事於本年度內就彼等向本集團提供之服務收取袍金總額176,000港元(二零零三年：88,000港元)。

董事酬金介乎以下組別之人數如下：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零至1,000,000港元	13	12

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

10. 五名最高薪僱員

本年度內五名最高薪僱員有三名(二零零三年：三名)為董事，有關酬金詳情載於財務報表附註9。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，其餘兩名為非董事之最高薪僱員之酬金詳情如下：

	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	881	881
退休福利計劃供款	24	24
	905	905

酬金介乎以下組別之僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零四年	二零零三年
零至1,000,000港元	2	2

11. 稅項

本集團年內並無在香港賺取任何應課稅溢利，故本年度並無就香港利得稅作出撥備(二零零三年：無)。其他地區之應課稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率，根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
即期稅項		
中國大陸企業所得稅		
本年度撥備	8,440	-
香港利得稅		
過往年度撥備不足	-	465
	8,440	465
遞延稅項		
引起及撥回暫時性差異	(15,515)	19,318
稅項(計入)/支出	(7,075)	19,783

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

11. 稅項 (續)

按適用稅率計算之稅項支出與會計(虧損)/溢利之對賬報表如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅前(虧損)/溢利	(80,760)	24,350
本公司及附屬公司虧損	33,064	34,189
須繳納所得稅之(虧損)/溢利	(47,696)	58,539
按適用稅率計算之稅項	(14,917)	19,318
不確認之稅務虧損	7,842	-
過往年度撥備不足	-	465
稅項(計入)/支出	(7,075)	19,783

49

12. 股東應佔日常業務(虧損)/溢利淨額

綜合收益表內已計入截至二零零四年十二月三十一日止年度之本公司之虧損約為99,485,000港元(二零零三年：15,019,000港元)。

13. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本年度股東應佔日常業務虧損淨額約72,351,000港元(二零零三年：溢利淨額約4,443,000港元)，及年內已發行普通股之加權平均數3,010,410,504股(二零零三年：2,840,520,093股)計算。

由於截至二零零四年十二月三十一日及截至二零零三年十二月三十一日止年度並無具攤薄效應之股份，故並無披露該兩年度之每股攤薄(虧損)/盈利。

14. 固定資產

本集團

	土地及 樓宇 千港元	租約物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本：							
於二零零四年一月一日	45,772	1,478	713	72,207	3,697	4,768	128,635
添置	97	—	—	242	135	—	474
轉入其他應收款項、 按金及預付款項	—	—	—	—	—	(174)	(174)
出售	(8,635)	—	—	(650)	(881)	—	(10,166)
於二零零四年 十二月三十一日	37,234	1,478	713	71,799	2,951	4,594	118,769
累積折舊及減值：							
於二零零四年一月一日	6,169	328	713	50,795	963	—	58,968
本年度撥備	1,511	493	—	7,705	449	—	10,158
出售	(1,187)	—	—	(278)	(581)	—	(2,046)
於二零零四年 十二月三十一日	6,493	821	713	58,222	831	—	67,080
賬面淨值：							
於二零零四年 十二月三十一日	30,741	657	—	13,577	2,120	4,594	51,689
於二零零三年 十二月三十一日	39,603	1,150	—	21,412	2,734	4,768	69,667

汽車之賬面淨值包括根據融資租約持有款額約為894,000港元(二零零三年：1,280,000港元)之資產。

所有土地及樓宇及列作在建工程之物業均位於中國大陸，並根據中期租約持有。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

15. 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
非上市投資，按成本	633,132	633,132
應收附屬公司款項	479,100	478,911
應付附屬公司款項	(212,309)	(235,525)
	899,923	876,518
減：減值撥備	(817,505)	(746,499)
	82,418	130,019

附屬公司結餘均為無抵押及免息，且無固定還款期。

以下為主要附屬公司於二零零四年十二月三十一日之詳情：

名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行及繳足 普通股本之面值／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
環球動力發展有限公司 (「環球動力發展」)	香港	4港元 (附註(a))	100	100	投資控股
Fairyoung Port Investments (Holdings) Limited	英屬 處女群島	299美元	100	100	投資控股
惠揚(上海)置業 有限公司#	中國大陸	12,000,000美元 (附註(b))	100	100	物業發展

15. 附屬公司權益 (續)

以下為主要附屬公司於二零零四年十二月三十一日之詳情：

名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行及繳足 普通股本之面值／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
高發有限公司	英屬 處女群島	1美元	100	100	投資控股
惠揚(黑龍江)實業 有限公司*	中國大陸	人民幣50,000,000元 (附註(b))	100	100	經營滑雪場
濱州惠豐三維農業發展 有限公司**	中國大陸	1,250,000美元 (附註(b))	51	51	出售農產品
哈爾濱環球動力置業 有限公司®	中國大陸	人民幣15,000,000元 (附註(b))	70	70	物業發展
南漳水鏡湖度假村酒店 有限責任公司#	中國大陸	4,000,000港元 (附註(b))	100	100	度假村業務
Liberal Supply Limited	英屬 處女群島	1美元	100	100	投資控股
Softech Limited	英屬 處女群島	1美元	100	100	投資控股

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

15. 附屬公司權益 (續)

以下為主要附屬公司於二零零四年十二月三十一日之詳情：

名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行及繳足 普通股本之面值／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
Fortune Target Limited	英屬 處女群島	100美元	100	100	投資控股
Fortune House Worldwide Holdings Limited	英屬 處女群島	1美元	100	100	投資控股

於中國大陸註冊之全外資企業

** 於中國大陸註冊之中外合資經營企業

⊙ 於中國大陸成立之有限責任公司

Liberal Supply Limited、Softech Limited、Fortune Target Limited及Fortune House Worldwide Holdings Limited由本公司直接持有。所有其他主要附屬公司則由本公司間接持有。

附註：

(a) 環球動力發展之已發行股本包括2股每股面值1港元之有投票權普通股及2股每股面值1港元之無投票權遞延股份。

(b) 該金額指在中國大陸之註冊資本。

上表所列之本公司附屬公司均為董事會認為足以影響本年度業績或在本集團之資產淨值中佔頗大比例之公司。董事會認為詳列其他附屬公司之資料將令篇幅過長。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

16. 合營公司權益

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔一家共同控制實體之資產淨值	-	-
應收一家共同控制實體款項	1,941	1,941
	1,941	1,941
應收一家共同控制實體款項撥備	(1,941)	(1,941)
	-	-

應收一家共同控制實體款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

該共同控制實體為一註冊法團，其資料詳列如下：

名稱	已發行及繳足 註冊資本面值／ 註冊及營業地點	本集團應佔股權百分比		主要業務
		二零零四年	二零零三年	
上海惠揚房地產開發有限公司 (「上海惠揚」)	5,000,000美元／ 中國大陸	60	60	物業發展

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

16. 合營公司權益 (續)

上海惠揚之經營業績及財務狀況概述如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業績：		
營業額	15,807	—
除稅後虧損	(11,971)	(475)
財務狀況：		
非流動資產	16	18
流動資產*	8,740	27,423
流動負債	(16,553)	(31,249)
負債淨額	(7,797)	(3,808)

* 於二零零四年十二月三十一日在流動資產中包括賬面值為約8,072,000港元(二零零三年：25,962,000港元)之若干位於中國大陸的待售物業，該等待售物業已被中國大陸一間法院查封，以償還上海惠揚之若干債務。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

17. 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
應佔資產淨值	-	345
收購產生之商譽	82,234	85,766
應收聯營公司款項	3,254	2,793
	85,488	88,904
減值撥備	(26,068)	(22,814)
	59,420	66,090

聯營公司之結欠均無抵押及免息，且無固定還款期。

在綜合資產負債表中撥充為資產之商譽之變動情況如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
成本		
於一月一日	95,975	127,018
出售一家聯營公司	-	(31,043)
於十二月三十一日	95,975	95,975
累積攤銷及減值		
於一月一日	33,023	60,534
年內攤銷撥備	3,532	3,532
出售聯營公司	-	(31,043)
於十二月三十一日	36,555	33,023
賬面淨值		
於十二月三十一日	59,420	62,952

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

17. 聯營公司權益 (續)

以下為主要聯營公司於結算日之詳情：

名稱	註冊及 營業地點	本集團應佔 股權百分比		主要業務
		二零零四年	二零零三年	
北京中唐網數碼科技 有限公司(「北京中唐」)†	中國大陸	27.3	27.3	應用程式服務 供應商
Golden Yield Enterprises Limited (「Golden Yield」)	英屬處女群島	39	39	投資控股

† 北京中唐乃Golden Yield擁有70%權益之附屬公司。本集團之所有聯營公司均為法團。

18. 長期投資

	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
非上市投資，按成本	34,500	34,500	29,500	29,500
減：減值撥備	(34,500)	(34,500)	(29,500)	(29,500)
	-	-	-	-

19. 現金及現金等值項目及已抵押銀行結餘

	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
現金及銀行結餘總額	1,418	17,994	27	27
減：已抵押銀行結餘 —用於取得本集團發展中物業若干買 家之按揭貸款	(125)	(982)	—	—
於十二月三十一日之現金 及現金等值項目	1,293	17,012	27	27

20. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按成本：		
於一月一日	225,395	227,360
增加	64,358	176,363
在收益表中確認	(44,906)	(133,491)
減值虧損(撥備)/撥回	(2,584)	6,107
出售附屬公司	—	(50,944)
於十二月三十一日	242,263	225,395

所有發展中物業均位於中國大陸，並根據中期租約持有。

於本年度，中國大陸若干地區之物業市況不利而產生減值虧損約2,584,000港元。該金額乃按董事參照專業估值對該等發展中物業市值之估計釐定。

本集團持有總值約28,705,000港元(二零零三年：31,401,000港元)之若干發展中物業已作為本集團所獲銀行信貸之抵押。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

21. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
消耗品	169	344

於二零零四年十二月三十一日，約44,000港元（二零零三年：無）存貨按可變現淨值列賬。

所有其他存貨均按成本列賬。

22. 應收賬款

與客戶之交易主要以信貸方式進行，惟新客戶一般須預先付款。發票一般必須於發出後三十日內支付，惟若干具規模之客戶之還款期可延至兩至三個月。本集團已為客戶制訂信貸上限。本集團一直嚴謹控制尚未償還之應收款項，以減低信貸風險。高級管理人員亦會定期覆核逾期結餘。應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
三個月以下	11	61

23. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
三個月以下	3,906	15,988
三個月以上但六個月以下	5,936	—
六個月以上但一年以下	1,647	—
一年以上但兩年以下	12,739	7,744
超過兩年	7,744	—
	31,972	23,732

24. 短期銀行貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
有抵押	6,736	11,330
無抵押	4,686	3,412
	11,422	14,742

銀行貸款於二零零四年十二月三十一日已逾期。於二零零四年十二月三十一日之有抵押銀行貸款以賬面值約28,705,000港元(二零零三年：31,401,000港元)之發展中物業作抵押。

25. 應付一名前董事款項

應付一名前董事款項乃無抵押及免息，且無固定還款期。

26. 應付一名主要股東款項

	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
貸款	14,217	2,487	14,217	2,487
應計利息	453	—	453	—
往來賬	1,700	—	1,700	—
	16,370	2,487	16,370	2,487

有關貸款乃無抵押，且須於一年內償還。於二零零三年七月一日至二零零四年四月二十日期間，該名主要股東不再收取貸款之利息，而該貸款之利息之前乃按年息5%計算。於二零零四年四月二十一日與該名主要股東訂立第二份補充貸款協議後，該貸款乃按年息5%計息。

27. 應付一家附屬公司的一名少數股東款項

應付一家附屬公司的一名少數股東之款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

28. 融資租約應付款項

	最低租約付款		最低租約付款現值	
	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
根據融資租約須償還之款額				
一年內	298	298	265	249
第二至第五年(包括首尾兩年)	409	707	391	656
	707	1,005	656	905
減：未來融資支出	(51)	(100)	不適用	不適用
租約承擔現值	656	905	656	905
減：十二個月內到期償還之款項 (列作流動負債)			(265)	(249)
非即期部份			391	656

融資租約之利息根據尚未償還結餘按年息6%至11%計算(二零零三年：6%至11%)。

29. 法律索償撥備

撥備之變動情況如下：

	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
於一月一日	1,698	10,361	-	-
年度撥備				
— 本公司發出之擔保(i)	12,125	-	12,125	-
— 向一物業買方作出之賠償(ii)	9,434	-	-	-
— 個人擔保之賠償保證(iii)	4,717	-	4,717	-
— 就違反預售協議作出之賠償(iv)	3,304	-	-	-
— 應付賬款之過期利息(v)	349	-	-	-
— 退回合約按金(vi)	-	1,698	-	-
	29,929	1,698	16,842	-
出售一家附屬公司	-	(10,361)	-	-
於本年度內決算(vi)	(1,698)	-	-	-
於十二月三十一日	29,929	1,698	16,842	-

- (i) 於二零零三年一月，本公司收到由一中國法院發出之傳票，指稱根據本公司於一九九八年向一家於中國成立之公司（「原告」）授出對其借予本公司一家於中國成立之全資附屬公司（「貸款人」）之貸款之擔保，本公司在貸款人於一九九九年十一月被取消註冊後必須承擔向原告償還貸款之本金及所有未償還之利息合共約人民幣12,842,000元（約12,125,000港元）。本公司於二零零三年一月就該項索償提出抗辯，並於二零零四年三月被中國法院裁定本公司不需作出賠償。原告隨後就上述判決向北京市高級人民法院提出上訴，而該法院於二零零四年六月駁回本公司對該項索償提出之抗辯。因此，一筆總額為約人民幣12,842,000元（約12,125,000港元）之撥備已於本財務報表內提撥。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

29. 法律索償撥備 (續)

- (ii) 本公司一家於中國大陸註冊成立之全資附屬公司(「該附屬公司」)在二零零二年七月十二日與一名獨立第三方(「買方」)於中國大陸訂立一份預售該附屬公司發展之商品房協議(「預售協議」)，代價為人民幣20,000,000元(約18,868,000港元)。該附屬公司其後於二零零二年七月二十二日與買方訂立購回協議(「購回協議」)，據此，該附屬公司有權選擇在預售協議日期起計12個月內以5.841%溢價購回上述物業。在該選擇權屆滿前，該附屬公司行使選擇權並向買方支付合共人民幣21,168,200元(約19,970,000港元)。然而，買方違反購回協議，並無退回該物業。因此，該附屬公司在中國大陸向買方提出索償。法院於二零零四年八月二十五日宣判，頒令預售協議及購回協議無效，而該附屬公司須向買方賠償人民幣10,000,000元(約9,434,000港元)。

董事徵詢律師意見後相信，該附屬公司具有力之理據就裁決提出上訴，因此，本集團於二零零四年九月十四日提出上訴。為審慎起見，董事已於本財務報表內就該賠償提撥一筆約9,434,000港元之撥備。

- (iii) 二零零三年三月六日，本集團完成出售四家附屬公司(「該等附屬公司」)。於二零零三年十二月，該等附屬公司之買方向本公司提出索償，指本公司一名前董事在出售該等附屬公司時曾保證，倘該等附屬公司之負債淨額超過人民幣20,000,000元，本公司將會向買方賠償上述多出負債淨額之50%並以人民幣5,000,000元為限。買方所作出之索償於二零零四年五月二十二日遭法院駁回。然而，本公司於二零零四年九月一日接獲本公司一名前董事(「原告人」)發出之令狀，聲稱根據本公司於二零零二年十二月十二日以原告為受益人之承諾書，本公司有責任就其向買方提供個人擔保後蒙受之任何虧損作出賠償。因原告人作出個人擔保之故，中國大陸法院於二零零四年八月判原告人敗訴並須向買方賠償合共人民幣5,000,000元。原告人反過來向本公司索償有關款項。二零零四年十一月五日，法院判本公司須向原告人賠償人民幣5,000,000元(約4,717,000港元)，因此，一筆人民幣5,000,000元(約4,717,000港元)之撥備已於本財務報表內提撥。二零零四年十二月二十一日，本公司就該裁決向中國大陸之最高人民法院提出上訴。倘最終裁決對本公司有利，該撥備可望於將來撥回。

29. 法律索償撥備 (續)

- (iv) 於二零零四年一月，本集團一家附屬公司(「該附屬公司」)與一買家(「買方」)簽訂預售協議(「預售協議」)，以合共約人民幣50,000,000元出售上海市內25個物業單元，而該附屬公司亦已收取約人民幣20,000,000元按金。然而，買方未能安排銀行融資以支付代價餘額約人民幣30,000,000元。因此，買方通知該附屬公司終止預售協議並要求該附屬公司退還已收取之按金。該附屬公司並無退回按金並要求買方支付代價餘額。因此，買方向該附屬公司採取法律行動。

二零零四年十一月十一日，中國大陸法院判買方勝訴。根據裁決，該附屬公司須退回按金約人民幣20,000,000元，並向買方賠償應計利息約人民幣3,502,000元(約3,304,000港元)。該附屬公司已向上海市高級人民法院提出上訴。然而，於二零零五年二月二十四日，高級人民法院確認法院於二零零四年十一月十一日作出之裁決。因此，一筆人民幣3,502,000元(約3,304,000港元)之撥備已於本財務報表內提撥。

- (v) 於本年度內，本集團一家位於中國大陸之附屬公司接獲一項就該附屬公司向一家供應商未有依時付款之逾期利息提出索償。二零零四年十二月六日，上海法院判供應商勝訴。因此，一筆約為人民幣370,000元(約349,000港元)之撥備已於本財務報表內提撥。
- (vi) 於二零零三年，一名承建商向本集團一家附屬公司提出索償。該名承建商聲稱該家附屬公司並無退還承建商就建築項目投標而支付之承建按金人民幣2,000,000元。本集團與該承建商以支付不多於人民幣1,800,000元(約1,698,000港元)之條件磋商和解，因此，已於二零零三年之財務報表中撥出人民幣1,800,000元(約1,698,000港元)之撥備。於本年度內，本集團已支付人民幣1,800,000元(約1,698,000港元)以解決該索償。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

30. 其他短期貸款

	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
無抵押	29,700	13,200	29,700	13,200

貸款乃按年息約14.4% (二零零三年：14.4%) 計算利息及於二零零五年三月至二零零五年五月到期償還。於本報告日期，本公司並無作出任何還款，貸款亦已過期。本公司現正與貸款人進行磋商，以延長該貸款。

31. 遞延稅項負債

於結算日，已撥備之遞延稅項組成部份如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
遞延稅項負債：		
於本年度確認，但未在中國大陸附屬公司之法定賬目內計入之物業發展項目所得溢利	(553)	(16,068)
遞延稅項資產：		
直至在中國大陸附屬公司之法定賬目計入前不可扣減之成本及費用	536	536
	(17)	(15,532)

本集團在香港及中國大陸產生約達82,335,000港元 (二零零三年：175,136,000港元) 之稅項虧損，此等虧損可用以抵銷虧損公司日後產生之應課稅溢利。由於該等公司已虧損多年，故此並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

32. 股本

	二零零四年		二零零三年	
	股份數目	款額 千港元	股份數目	款額 千港元
法定股本：				
每股面值0.1港元之普通股	4,000,000,000	400,000	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足股本：				
於一月一日	3,010,410,504	301,041	2,620,410,504	262,041
因收購附屬公司發行股份(附註)	—	—	390,000,000	39,000
於十二月三十一日	3,010,410,504	301,041	3,010,410,504	301,041

(附註)： 根據於二零零三年五月九日訂立之一份協議，本公司收購Easy Carry Trading Limited(「Easy Carry」)、Turbo Jet Development Limited(「Turbo Jet」)及Profit Guard International Limited(「Profit Guard」)之全部已發行股本，代價總額為39,000,000港元。Easy Carry、Turbo Jet及Profit Guard共同持有南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司100%註冊資本，該公司之業務為在中國大陸經營一間度假村酒店。於二零零三年六月九日，按每股0.063港元之公平價值配發及發行390,000,000股本公司入賬列為繳足新普通股，以支付有關代價。

33. 購股權計劃

本公司管理一項購股權計劃(「計劃」)，旨在向為本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。計劃之合資格參與者包括本公司董事及本集團其他僱員。計劃於二零零零年六月二十八日生效，而除非另行註銷或修訂計劃，否則計劃於該日期起計三年內維持有效。於二零零三年六月二十八日，計劃已告期滿，而本集團自始再無採納新購股權計劃。

根據計劃獲准授出之未行使購股權之上限乃相等於其獲行使時佔本公司不時已發行股份10%之款額。於任何12個月期間內向計劃之每名合資格參與者授出之購股權可發行之股份總數並無限制。向合資格參與者授出之購股權不得超過根據計劃可授出之購股權總數之25%。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

33. 購股權計劃 (續)

提呈授出之購股權可於提呈日期起計21日內接納，而承授人毋須支付代價。所授出購股權之歸屬期及行使期將由董事會釐定，而行使期之屆滿日期最遲為提呈購股權之日期起計十年。

購股權之行使價將由董事會釐定，但不得少於以下兩者中之較高者：(i)股份面值；及(ii)緊接提呈日期前五個交易日在聯交所之平均收市價之80%。

根據計劃授權本公司董事會全權酌情邀請本公司或其任何附屬公司之僱員(包括任何執行董事)接納可認購本公司股份之購股權。認購價將由董事會決定，並以股份面值或不少於股份於緊接向僱員授出有關購股權當日前五個交易日在聯交所之每股平均收市價80%兩者中較高者為準。

本公司於二零零三年及二零零四年十二月三十一日並無任何未行使之購股權。

34. 儲備

本集團

	股份 溢價賬	資本 儲備	資本 贖回儲備	匯兌 平衡儲備	法定儲備 (附註(a))	累積虧損	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年一月一日							
— 之前報告	77,958	207,194	52	13,223	1,060	(466,854)	(167,367)
— 應佔一家聯營公司資產淨值	—	—	—	—	—	328	328
— 會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	3,786	3,786
— 重列一家附屬公司之業績	—	—	—	—	—	(842)	(842)
— 經重列	77,958	207,194	52	13,223	1,060	(463,582)	(164,095)
發行新股份之折讓	(14,430)	—	—	—	—	—	(14,430)
出售一家附屬公司	—	—	—	(5,318)	(1,060)	6,378	—
出售一家附屬公司時撥回	—	15,000	—	—	—	—	15,000
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	4,443	4,443
載入一家之前遺漏之附屬公司	—	—	—	—	—	3,559	3,559
於二零零三年十二月三十一日	63,528	222,194	52	7,905	—	(449,202)	(155,523)
於二零零四年一月一日	63,528	222,194	52	7,905	—	(449,202)	(155,523)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(72,351)	(72,351)
於二零零四年十二月三十一日	63,528	222,194	52	7,905	—	(521,553)	(227,874)

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

34. 儲備 (續)

本公司

	股份 溢價賬	繳入盈餘 (附註(b))	資本 贖回儲備	累積虧損	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年一月一日	77,958	337,613	52	(582,990)	(167,367)
發行新股份之折讓	(14,430)	—	—	—	(14,430)
本年度虧損淨額	—	—	—	(15,019)	(15,019)
於二零零三年十二月三十一日	63,528	337,613	52	(598,009)	(196,816)
於二零零四年一月一日	63,528	337,613	52	(598,009)	(196,816)
本年度虧損淨額	—	—	—	(99,485)	(99,485)
於二零零四年十二月三十一日	63,528	337,613	52	(697,494)	(296,301)

本集團

二零零四年
千港元

二零零三年
千港元

累積虧損：		
本公司及各附屬公司	(494,170)	(422,164)
共同控制實體	(24,073)	(24,073)
聯營公司	(3,310)	(2,965)
	(521,553)	(449,202)

附註：

- (a) 法定儲備乃中國大陸外資企業之法定儲備，將款項轉撥往該儲備須受中國大陸之有關法律及規例管制。
- (b) 因本集團進行重組而於一九八九年產生之繳入盈餘乃指根據重組計劃而配發之本公司股份面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，在若干特定情況下，繳入盈餘可分派予股東。

35. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收購之資產淨值：		
固定資產	-	24,385
存貨	-	67
應收款項、按金及預付款項	-	272
現金及銀行結餘	-	152
應付款項、應計費用及其他應付款項	-	(362)
	-	24,514
收購時產生之商譽	-	56
	-	24,570
支付方式：		
配發新股份	-	39,000
配發新股份之折讓	-	(14,430)
	-	24,570

收購附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
連同附屬公司購入之現金及現金等值項目	-	152
收購附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	-	152

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

35. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已出售之負債淨額：		
固定資產	-	21,779
發展中物業	-	50,944
已抵押銀行結餘	-	1,086
受限制銀行結餘	-	1,193
待售物業	-	51,491
存貨	-	922
應收聯營公司款項	-	1,188
應收款項、按金及預付款項	-	8,349
已抵押銀行存款	-	67
現金及銀行結餘	-	617
應付款項、應計費用及其他應付款項	-	(101,499)
應付一家附屬公司的一名少數股東款項	-	(4,933)
短期銀行貸款	-	(47,782)
其他短期貸款	-	(7,830)
長期銀行貸款	-	(1,089)
少數股東權益	-	(586)
	-	(26,083)
出售時撥回之負商譽	-	15,000
出售時之收益	-	11,083
	-	-
支付方式：		
現金	-	-

於截至二零零三年十二月三十一日止年度出售附屬公司之代價總額為人民幣4元。

35. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收取現金代價人民幣4元	-	-
連同附屬公司出售之現金及現金等值項目	-	617
出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	-	617

(c) 主要非現金交易

於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，本集團並無重大之主要非現金交易。

於二零零三年六月九日，本公司按公平價值每股0.063港元配發及發行390,000,000股每股面值0.10港元之入賬列為繳足之新普通股，以收購附屬公司。

36. 或然負債

	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
向本集團發展中物業買家提供按揭貸款而向銀行作出之擔保	193,679	154,118	-	-

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

37. 營業租約安排

本集團根據營業租約租用若干辦公室物業，租約年期由一至三年不等。於二零零四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇營業租約而須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	968	979
第二至第五年（包括首尾兩年）	293	1,090
	1,261	2,069

本公司於結算日並無任何重大營業租約安排。

38. 訴訟

除了財務報表附註29所述之法律訴訟外，本集團於年內有以下訴訟：

- (i) 於二零零四年五月，本公司收到一家公司指稱本公司欠其顧問服務費2,300,000港元之傳票。本公司於二零零四年六月十九日提出抗辯。在考慮法律意見後，董事會相信本公司對該申索具有有效之抗辯理據，因此並無在財務報表作出撥備。
- (ii) 於二零零四年一月二十日，本公司接獲一名前董事就失去職位而根據一項服務合約索償總額約1,999,000港元。本公司已於二零零四年二月二十四日提出抗辯。法院已於二零零四年六月十一日剔除該索償。

39. 資本承擔

於結算日，本集團尚未在財務報表中提撥之資本承擔如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
發展中物業：		
已批准及已訂約	25,425	45,267
已批准但未訂約	7,567	25,979
	32,992	71,246

本公司於結算日並無重大之資本承擔。

本集團董事認為預售發展中物業將帶來充足現金以應付資本承擔。

40. 關連人士交易

年內，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
(i) 支付主要股東之管理費	1,700	420
(ii) 支付主要股東之貸款利息開支	453	219
(iii) 銷售住宅物業予董事	3,175	-
(iv) 支付主要股東之一家同系附屬公司之 管理物業發展項目費用	-	302

(i) 於二零零二年十一月二日，本公司與主要股東訂立一份協議，據此主要股東須調派員工協助管理本公司及就發展項目提供意見。調派費用最多為每月350,000港元。於二零零四年二月二十六日，本公司與主要股東訂立一份新協議，據此所收取之管理費收入總額不會超過每月416,000港元或每年5,000,000港元。

(ii) 於二零零二年十一月一日，本公司向主要股東發行金額為980,000港元之承付票據。此票據並無抵押及按香港最優惠利率計算利息，且無固定還款期。

於二零零二年十一月十八日，本公司與主要股東訂立一份貸款協議。根據貸款協議之條款，主要股東須於12個月期間內向本公司批出最多9,000,000港元之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計息。

於二零零二年十二月六日，本公司與主要股東訂立一份補充貸款協議。根據補充貸款協議之條款，主要股東須於12個月期間內向本公司批出最多25,020,000港元之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計算利息。

於二零零四年四月二十一日，本公司與主要股東訂立第二份補充貸款協議，以代替上述貸款協議及補充貸款協議。根據第二份補充貸款協議之條款，主要股東須於12個月期間內向本公司批出最多18,000,000港元之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計算利息。

於本年度，本公司根據貸款協議支取之貸款合共約11,730,000港元（二零零三年：24,681,000港元）。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

40. 關連人士交易 (續)

- (iii) 於本年度，惠揚(上海)置業有限公司將住宅物業售予若干董事包括陳榮鑫先生、藍偉傑先生及梁建華先生(前董事)，分別作價約1,007,000港元、1,147,000港元及1,021,000港元。售價由有關各方按公平原則磋商釐定。
- (iv) 於二零零三年，本集團聘請主要股東一家同系附屬公司管理在中國大陸上海之物業發展項目。費用由有關各方按公平原則磋商釐定。

41. 結算日後事項

於二零零三年八月十三日，本公司與黑龍江宏興房地產發展有限公司(「二零零三年買方」)訂立一份買賣協議(「二零零三年協議」)，據此，二零零三年買方須以代價人民幣9,000,000元(約8,500,000港元)之代價購入惠揚黑龍江實業有限公司(「黑龍江實業」)(從事滑雪場業務之本公司全資附屬公司)20%股本，而二零零三年買方亦獲授一項認股權，可於二零零四年八月十二日或以前的一年時間內以代價人民幣29,200,000元(約27,500,000港元)收購黑龍江實業其餘80%股本。二零零三年買方已支付人民幣9,000,000元之代價，惟有關轉讓20%已發行股本之文件從未完成。此外，二零零三年買方於二零零四年八月十二日或以前並無行使上述認股權。根據二零零三年協議，倘若二零零三年買方並無行使認股權以購入黑龍江實業其餘80%已發行股本，二零零三年買方須將黑龍江實業之20%已發行股本退還予本公司而本公司亦須將人民幣9,000,000元之代價退還予二零零三年買方。

41. 結算日後事項 (續)

於二零零五年二月四日，本公司與連日發展有限公司(「二零零五年買方」)及二零零三年買方訂立一份新買賣協議(「二零零五年協議」)。根據二零零五年協議，二零零五年買方將以總代價人民幣1元(約0.94港元)購入黑龍江實業之全部已發行股本，以及由二零零五年買方承擔本公司因撤銷二零零三年協議而就黑龍江實業之承擔向二零零三年買方退還人民幣9,000,000元(約8,500,000港元)之責任，以及承擔本公司須向二零零三年買方償還人民幣1,000,000元(約940,000港元，代表二零零三年買方因履行二零零三年協議而錄得之開支)之責任。此項出售之詳情載於本公司在二零零五年三月三十一日發表之公佈。有關黑龍江實業之財務資料摘要如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	44	78
銷售成本	(55)	(8)
(毛損)／毛利	(11)	70
其他收入	833	—
撤銷固定資產之虧損	(7,811)	—
行政費用	(7,404)	(8,232)
其他經營費用淨額	(207)	110
	(15,422)	(8,122)
除稅前虧損	(14,600)	(8,052)
稅項	—	—
本年度虧損	(14,600)	(8,052)
資產總值	23,862	36,125
負債總額	(27,463)	(25,126)