

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

29

1. 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(前稱人人控股有限公司)(「本公司」)於百慕達註冊成立為有限公司,其股份於香港聯合交易所有限公司上市。於二零零五年十二月三十一日,董事認為本公司之母公司及最終控股公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之Grand Cosmos Holdings Limited。本公司之註冊辦事及主要營業地點分別位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為投資控股、物業發展及提供物業發展項目管理服務。年內,本集團已終止其一般買賣、證券及物業投資,以及提供互聯網及電訊產品及服務之業務。

除另有說明外,綜合財務報表以千港元呈列,而港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(於下文統稱「新香港財務報告準則」)編製而成。此外,綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則規定之適當披露。

(b) 編製基準

除投資物業及若干金融工具按公平值或重估金額計量外,綜合財務報表乃按歷史成本常規法編製而成。

於本年度,本集團首次應用若干香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間適用之新香港財務報告準則。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有變。尤其,少數權益之呈列已經改變。呈列方式之改變已作追溯應用。

適用之香港財務報告準則載於下文,而二零零四年之綜合財務報表已根據相關規定重列(如適用)。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列方式
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計及誤差變動
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅

2. 主要會計政策 (續)

(b) 編製基準 (續)

香港會計準則第14號	分類報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持有作出售之非流動資產及已終止經營業務
香港會計準則詮釋第15號	經營租賃 — 獎勵
香港會計準則詮釋第21號	所得稅 — 收回經重估之非折舊資產

採納香港會計準則第1、7、8、10、12、14、16、18、19、21、23、24、27、28、33、36、37、38號及香港會計準則詮釋第15及21號並無對本集團之會計政策構成重大變動。總括而言：

- 香港會計準則第1號影響綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之若干呈列方式。
- 香港會計準則第8、16、21及28號影響綜合財務報表之若干披露。
- 由於本集團之會計政策早已符合香港會計準則第7、10、12、14、18、19、23、27、33、36、37、38號及香港會計準則詮釋第15及21號，故該等準則並無構成任何影響。
- 香港會計準則第24號影響有關連人士之識別及有關連人士交易之披露。

香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」，該準則規定當本集團購買貨品或取得服務以換取股份或涉及股份之權利（「股本結算交易」），或換取其他價值與指定股份之數目或涉及股份之權利等同之資產（「現金結算交易」）時，須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團構成之主要影響與於歸屬期內將本公司董事及僱員之購股權之公平價值（於授出購股權之日

2. 主要會計政策 (續)

(b) 編製基準 (續)

香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」(續)

釐定) 列為開支有關。於應用香港財務報告準則第2號前，本集團於購股權獲行使前不會確認該等購股權之財務影響。本集團已就於二零零五年一月一日或之後授出之購股權應用香港財務報告準則第2號。本集團已就於二零零五年一月一日之前授出之購股權應用香港財務報告準則第2號之過渡性條文，據此，新確認及計量政策並無應用於下列所授出之購股權：

- (a) 所有於二零零二年十一月七日或以前授予董事及僱員之購股權；及
- (b) 所有於二零零二年十一月七日以後授予董事及僱員，但已於二零零五年一月一日以前歸屬之購股權。

由於所有在二零零四年一月一日存在之購股權於二零零五年一月一日前已經歸屬，故毋須對二零零四年一月一日之年初結餘作出調整。

香港財務報告準則第3號「業務合併」

商譽

於過往年度，於二零零一年一月一日或之後產生之正商譽乃於可使用年內按直線法攤銷，並須於出現減值跡象時進行減值測試。

根據香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號「資產減值」之相關過渡性條文，本集團已提早由二零零五年一月一日起應用有關正商譽之新政策。二零零四年之比較數字並無重列。於二零零五年一月一日之累計攤銷金額已與商譽之成本抵銷。本集團不會再攤銷正商譽，但會每年(包括作出初步確認之年度)及於出現減值跡象時根據香港會計準則第36號應用以公平價值為基礎測試於現金產生單位水平對正商譽進行減值測試。

本集團於所收購公司可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超出成本之金額(前稱為「負商譽」)。

根據香港財務報告準則第3號，本集團於所收購公司可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超出成本之金額(「收購折讓」)乃於進行收購之期間即時在收益表內確認。於過往期間，於二零零二年一月一日前之收購所產生負商譽乃計入儲備，而於二零零一年一月一日後之收購所產生負商譽則呈列為資產之扣減，並根據所導致結餘之情況分析計入收入內。由於二零零四年十二月三十一日並無遞延之負商譽，故有關負商譽之政策變動並無對財務報表構成影響。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 編製基準 (續)

香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及已終止經營業務」

於本年度，本集團已根據準則條文由二零零五年一月一日起提早採納香港財務報告準則第5號。採納香港財務報告準則第5號已導致持作出售之非流動資產(或出售組合)之會計政策有變。持作出售之非流動資產(或出售組合)過往不會分類及呈列為流動資產或負債。持作出售或持續使用之非流動資產(或出售組合)之計量並無不同。非流動資產(或出售組合)乃分類為持作出售資產，按賬面值與公平價值減出售成本(倘其賬面值乃主要透過出售交易而非透過持續使用而收回)之較低者入賬。除已終止經營業務之業績及現金流量之呈列方式有變外，應用香港財務報告準則第5號並無對過往年度之財務報表構成任何影響。

香港會計準則第17號「租賃」

香港會計準則第40號「投資物業」

採納香港會計準則第17號導致有關租賃土地之會計政策有變。於本年度，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地及樓宇部分將會分開考慮，除非無法在土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃付款，則在此情況下，整項租賃在整體上視為一項融資租賃。會計政策之變動已追溯應用，惟並無導致須對比較數字作出前期調整或重列。採納香港會計準則第17號並無對本期間及過往期間之財務報表構成影響。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。根據香港會計準則第17號，本集團於二零零五年一月一日所擁之物業權益乃根據經營租賃而持有。其符合根據香港會計準則第40號之投資物業分類，而本集團亦選擇將其列作根據香港會計準則第40號之投資物業。根據準則條文，物業權益乃視為融資租賃般列賬，並就已確認資產採用公平價值模式。公平價值模式規定投資物業之公平價值變動所產生收益或虧損須於產生年度內直接於損益內確認。於過往年度，根據會計實務準則(「會計實務準則」)第13號「投資物業之會計處理法」，投資物業乃按公開市場價值計量，而重估盈餘或虧損計入或扣除自投資物業重估儲備，除非該儲備之結餘不足以彌補重估減值，則在此情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之金額乃自收益表扣除。倘過往已計入收益表之減值其後出現重估，則增值乃以過往所扣除減值為限計入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日並無投資物業重估儲備。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 編製基準 (續)

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」，及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後之年度期間生效，且一般並不容許對金融資產及負債作追溯確認、取消確認或計量。應用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之主要影響如下：

可兌換債項

香港會計準則第32號對本集團之主要影響乃有關本集團發行包含負債及權益部分之可兌換債項。以往，可兌換債項於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定，包含金融負債及權益部分之綜合金融工具之發行人，於進行初步確認時須將綜合金融工具分為負債及權益部分，並將該等部分分開入賬。於其後期間，負債部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。新政策之其他詳情載於附註2(i)(iii)。

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就屬香港會計準則第39號範圍內之金融資產及金融負債之分類及計量，應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文。

過往根據會計實務準則第24號之標準會計處理法入賬之債務及權益證券

於二零零五年一月一日前，本集團根據會計實務準則第24號之標準會計處理方式，分類及計量其債務及權益證券。根據會計實務準則第24號，本集團有意及有能力持有至到期日（「持有至到期日證券」）乃按攤銷成本減任何已確認以反映不可收回額之減值虧損計量。因收購持有至到期日證券而產生之折讓或溢價之每年攤銷乃與於金融工具年期內之應收其他投資收入合計，令各期間所確認收益顯示投資之穩定回報。持有至到期日證券以外之投資乃分類為投資證券或其他投資。已確定作長期持有之證券乃分類為投資證券，並於其後之申報日期按成本減任何非暫時性之減值虧損計量。不予分類為投資證券之證券乃分類為其他投資。其他投資乃於其後之申報日期按公平價值計量，而未變現收益及虧損則計入年內之純利或虧損淨額。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 編製基準 (續)

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(續)

過往根據會計實務準則第24號之標準會計處理法入賬之債務及權益證券 (續)

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將其債務及權益證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平價值計入損益表之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日投資」。並非屬對沖關係部份之「按公平價值計入損益表之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值入賬，而公平價值之變動則分別於損益及權益內確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」乃於初步確認後採用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，本集團乃根據香港會計準則第39號之過渡性條文將其債務及權益證券分類及計量。採納香港會計準則第39號對於二零零五年一月一日之財務報表並無構成影響。

債務及權益證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將其債務及權益證券以外之金融資產及金融負債(過往不屬會計實務準則第24號範圍內)分類及計量。誠如上文所述，根據香港會計準則第39號，金融資產乃分類為「按公平價值計入損益表之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。金融負債一般分類為「按公平價值計入損益表之金融負債」或「按公平價值計入損益表之金融負債以外之金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」乃採用實際利率法按攤銷成本入賬。

取消確認

根據香港會計準則第39號，當及僅當資產現金流量之合約權利到期時，或資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，方會取消確認金融資產。有關轉讓是否符合資格取消確認之決定乃透過應用風險、回報及控制測試之組合作出。本集團已應用有關過渡性條文，並於往後就於二零零五年一月一日或之後進行之金融資產轉讓應用經修訂之會計政策。新政策之其他詳情載於附註2(i)(iv)。

2. 主要會計政策 (續)

(c) 綜合基準

當本公司有能力直接或間接監察另一間實體或業務之財務及營運政策，藉其商業活動取得利益，則有關實體或業務乃分類為附屬公司。綜合財務報表呈列本集團之業績，猶如本集團組成單一實體。集團內公司間之交易及結餘均因此而全數對銷。

於進行收購時，相關附屬公司之資產及負債乃按其於收購日期之公平價值計量。少數股東之權益乃按少數股東佔已確認資產及負債之公平價值之比例列賬。

於年內收購或出售之附屬公司之業務乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

本公司於附屬公司之權益以成本減減值虧損(如有)列賬。所有集團內公司間之交易及結餘均已於綜合財務報表時對銷。

少數股東權益指外界股東於附屬公司經營業績及資產淨值之權益。

(d) 現金及現金等值項目

現金包括手頭現金及存於任何銀行或其他金融機構之活期存款。現金等值項目為具高流通性、可以輕易兌換為已知款額現金及承受不重大價值變動風險之短期投資。

(e) 商譽

商譽指業務合併成本超出於所收購之可辨認資產，負債及或然負債公平價值之權益數額。成本包括已給予資產之公平價值、已承擔之負債及已發行之權益工具，加任何收購之直接成本。

商譽乃資本化為無形資產，而賬面值之任何減值乃自收益表扣除。

倘可辨認資產、負債及或然負債之公平價值超出已付代價之公平價值，則超出之金額乃全數計入收益表。

2. 主要會計政策 (續)

(f) 非金融資產之減值

本集團每年就商譽進行減值測試。其他非金融資產須在出現事件或情況有變而顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產之賬面值超出其可收回額(即使用價值與公平價值減出售成本之較高者)，則資產將作出相應撇減。

倘不可能估計個別資產之可收回額，則減值測試會端視資產之現金產生單位(即所屬資產具可分開辨認現金流量之最低資產組合)。商譽將於初步確認時分配至本集團之各現金產生單位，而有關單位預期可受惠於產生商譽之合併所獲得之協同效益。

減值費用乃計入收益表中行政開支項目內，惟以撥回過往已於已確認收支報表中確認之收益為限。

(g) 聯營公司

倘本集團有權參與(而非控制)另一間實體之財務及營運政策，則有關實體乃分類為聯營公司。聯營公司初步按成本於綜合資產負債表內確認。本集團應佔收購後之溢利或虧損乃於綜合收益表內確認，惟超出本集團於聯營公司之投資之虧損不予確認，除非其有責任補償虧損則另作別論。

本集團與其聯營公司進行交易產生之損益乃僅以無關連投資者於聯營公司之權益為限予以確認。投資者應佔聯營公司因該等交易而產生之溢利及虧損與聯營公司之賬面值對銷。

就聯營公司已付任何超出本集團應佔所收購可辨認資產、負債及或然負債之溢價，乃予以資本化，並計入聯營公司之賬面值，惟須以上述因業務合併所產生商譽之相同方式作出減值。

(h) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣以外之貨幣(「功能貨幣」)進行交易，乃以進行之交易之現行匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按結算日之現行匯率換算。除合資格為境外業務淨投資之對沖之外幣借貸外，因重新換算未償付貨幣資產及負債而產生之匯兌差額乃類似地即時於收益表內確認。

2. 主要會計政策 (續)

(h) 外幣 (續)

於綜合賬目時，海外業務之業績乃按與進行交易時相若之匯率換算為港元。所有海外業務之資產及負債(包括因收購該等業務而產生之商譽)乃按結算日之現行匯率換算。因按年初匯率換算年初資產淨值及按實際匯率換算海外業務之業績而產生之匯兌差額乃直接於權益(「外匯儲備」)內確認。就換算組成本集團於有關海外業務之淨投資之長期貨幣項目而於集團實體個別財務報表之收益表內確認之匯兌差額而言，倘該項目乃以本集團或有關海外業務之功能貨幣為單位，則會重新分類至外匯儲備。

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃於轉撥至收益表作為出售溢利或虧損之部分。

(i) 金融工具

(i) 金融資產

視乎購入資產之目的而定，本集團將其金融資產分類為下列其中一個類別。除合資格為對沖關係之金融資產(見下文)外，本集團對各類別之會計政策如下：

按公平價值計入損益表：此類別包括為於短期內出售或購回而購入或獲管理層如此指定之金融資產。此類別包括不合乎資格作對沖會計處理之衍生工具。含固有衍生工具以提高回報而其經濟特色與風險與主合約並無密切關係之債務證券及銀行存款以及按金，乃指定為按公平價值計入損益表之金融資產，並按公平價值於綜合收益表列賬，而公司價值之變動則於收益表內確認。

貸款及應收款項：該等資產為具有固定或可釐定付款但並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項乃透過向客戶(貿易債務人)提供貨品或服務時產生，惟亦包括其他種類之合約貨幣資產。於初步確認後之各結算日，貸款及應收款項乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已辨認減值虧損列賬。

持有至到期日之投資：該等資產為具有固定或可釐定付款及固定到期日，且本集團管理層具積極意向及能力持有至到期日之非衍生性金融資產。於初步確認後之各結算日，持有至到期日之投資乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已辨認減值虧損列賬。

2. 主要會計政策 (續)

(i) 金融工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

可供出售：並無分類為上述類別之非衍生金融資產乃分類為可供出售，並包括本集團於實體（不合乎資格為附屬公司、聯營公司或共同控制實體者）之策略性投資。可供出售金融資產乃按公平價值列賬，而公平價值之變動則直接於權益內確認。倘可供出售金融資產之公平價值下跌，而構成出現減值客觀憑證，則虧損額將由權益扣除，並於收益表內確認。

(ii) 金融負債

視乎產生負債之目的而定，本集團將其金融負債分類為下列兩個類別之一。除合資格為對沖關係之金融負債（見下文）外，本集團對各類別之會計政策如下：

按公平價值計入損益表：此類別僅包括無價衍生工具，並按公平價值於資產負債表列賬，而公平價值之變動則於收益表內確認。

其他金融負債：其他金融負債包括以下項目：

- 應付貨款及其他短期貨幣負債，乃按攤銷成本確認。
- 銀行借貸、若干優先股及本集團已發行可換股債券之債務部分，乃初步按墊支額經扣除任何發行工具之直接應佔交易成本後確認。該等計息負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量，此舉可確保列入資產負債表內之期內任何還款之利息開支乃就負債結餘按固定利率計算。就此而言，「利息開支」包括初步交易成本及贖回時應付之代價，以及負債未獲償還時應付之任何利息或付息票券。

(iii) 可兌換債項

本公司發行可兌換債項而收取之所得款項乃於其負債及權益部分作出分配。初步應佔之債項部分金額相等於就不含兌換權之類似債務工具應付利息所採用之市場利率計算之貼現現金流量。其後，債項部分乃列作按攤銷成本計量之金融負債處理。

2. 主要會計政策 (續)

(i) 金融工具 (續)

(iii) 可兌換債項 (續)

可兌換債項之所得款項淨額與分配至債項部分之金額之差額乃直接計入權益，且其後不得重新計量。於轉換時，債項及權益部分乃適當地計入股本及股份溢價賬。

(iv) 取消確認

本集團在投資相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

(j) 僱員福利

(i) 定額供款退休金計劃

根據定額供款退休金計劃之供款責任在產生時在收益表內確認為開支。

(ii) 僱員福利

僱員可享有之年假及其他休假，乃於應計予僱員時確認。本集團就僱員直至結算日止之就職日所產生之估計年假及長期服務金負債作撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(k) 以股份為基準之付款

當向僱員授出購股權時，於授出日期之購股權公平值乃按歸屬期計入收益表。非市場歸屬條件透過調整預期將於各資產負債表日期歸屬之權益工具的數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後之購股權公平值增幅亦會在餘下歸屬期間計入收益表。

在向僱員以外人士授出權益工具之情況下，收益表會計提所獲商品及服務之公平值。

2. 主要會計政策 (續)

(l) 租賃資產

當租賃資產擁有權所附全部風險及回報已轉讓予本集團(「融資租賃」)時，該項資產乃視作已購入。初步確認為資產之金額為在租賃年內應付之最低租金現值。相應之租賃承擔乃列作負債。租金乃分析為本金及利息。利息部份乃於租賃年內計入收益表並計算，以反映租賃負債之固定部份。本金部份抵扣欠付出租人之結餘。

當擁有權所附大部份風險及回報由出租人保留(「經營租賃」)時，根據租賃應付之租金總額乃於租賃年內按直線法計入收益表。

(m) 投資物業

投資物業指持有作長期租金收益或資本增值而本集團並無佔用之物業。投資物業按公平值(即獨立合資格估值師每年釐定之公開市值)列賬。公平值變動於收益表內確認。

(n) 廠房及設備

廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

廠房及設備乃以直線法按足以在其估計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期及殘值在各資產負債表日期檢討並在適當情況下調整。主要年率如下：

電腦設備及軟件	20%至50%
傢俬及裝置	20%
汽車	25%
租賃物業裝修	按餘下租期

(o) 持作出售用途之非流動資產及集合出售項目

非流動資產及集合出售項目在以下情況列作持作出售用途：

- 可作即時出售；
- 管理層有計劃將其出售；
- 有關計劃不大可能有重大變動或被撤回；

2. 主要會計政策 (續)

(o) 持作出售用途之非流動資產及集合出售項目 (續)

- 已開始主動物色買方；
- 該資產或集合出售項目按相對其公平值而言屬合理之價格於市場銷售；及
- 預期出售將於分類當日起計12個月內完成。

在分類為持作出售用途後，非流動資產(包括於集合出售項目內之資產)不會作出折舊。

於年內出售業務之業績乃計入綜合收益表直至出售當日。

(p) 收益確認

銷售貨品之收益乃於貨品之擁有權已轉至買方時(即交收時)確認。

物業發展項目管理以及網頁設計及開發服務費收入於提供服務時確認。

租金收入於相關租賃期間按直線法確認。

利息收入按時間比例基準，參照未償還本金及適用之利率入賬。

股息收入於確立收取股息之權利時確認。

(q) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之盈虧為基準，並按於資產負債表日期已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項產生自用作財務報告用途之資產及負債賬面值與用作稅項用途之相應金額之短暫時差，並按資產負債表負債法計算。除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，遞延稅項負債就所有短暫時差進行確認。倘有可動用以扣除短暫時差之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於資產負債表日期已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於清償負債或變現資產之期間所採用之稅率計量。

所得稅於收益表中確認，惟倘所得稅與直接於權益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦直接於權益內確認。

2. 主要會計政策 (續)

(r) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘不大可能經濟利益需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任（其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定）亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

(s) 借貸成本

借貸成本於產生之期間計入收益表列為開支，惟倘其撥充資本直接撥歸需長時間準備以作其擬定用途或出售之資產之收購、建設或生產除外。

於產生資產開支、產生借貸成本及需進行活動以準備資產作其擬定用途或出售時，借貸成本開始撥充資本作為合資格資產之成本部份。於就準備合資格資產作其擬定用途或出售所需進行之所有活動大致已中止或完成時，借貸成本將暫停或終止。

(t) 已終止經營業務

已終止經營業務其業務及現金流動可明確從本集團其他部份區分之本集團業務組成部份，其代表一項獨立之主要業務線或經營地域，或為出售一項獨立主要業務線或經營地域之單一計劃，或為僅為轉售用途而收購之附屬公司。

業務於出售或業務符合持作出售用途之準則時（以較早者為準）分類為已終止經營業務。業務亦會於報廢時分類為已終止經營業務。

當業務分類為已終止經營業務時，收益表賬面將呈列單一金額，包括：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 已終止經營業務所構成資產或集合出售項目於計量公平值減出售成本時或於出售時確認之除稅後收益或虧損。

2. 主要會計政策 (續)

(u) 分類報告

業務分部為本集團負責提供產品或服務(業務分類)或於個別經濟環境中提供產品或服務(地域分類)之可區分組成部份，而其風險與報酬均有別於其他分部。

按本集團之內部財務報告制度，本集團就此等財務報表選擇以業務分類為主要報告形式，而地域分類為次要報告形式。

分類收益、開支、業績、資產及負債包括直接撥歸某一分類及可按合理基準分配至該分類之項目。分類收益、開支、資產及負債於作為綜合程序其中部份之集團內結餘及集團內交易沖銷前釐定，惟本集團單一分類內實體間之該等集團內結餘及交易除外。

分類資本開支為年內因收購預期將於超過一年內動用之分類資產(包括有形及無形)所產生之總成本。

3. 尚未生效之新訂會計準則所產生之潛在影響

本集團尚未應用下列已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。

		於以下日期或 其後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 — 精算盈虧、集團計劃及披露	二零零六年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本)	滙率變動之影響 — 外國業務淨投資	二零零六年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內交易之現金流量對沖會計法	二零零六年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	公平價值期權	二零零六年一月一日
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則 第4號(修訂本)	金融工具：確認及計量與保險合約 — 財務擔保合約	二零零六年一月一日
香港財務報告準則 第1及6號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則與 礦產資源之開採及評估	二零零六年一月一日
香港財務報告準則第6號	礦產資源之開採及評估	二零零六年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港財務報告準則 — 詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃	二零零六年一月一日
香港財務報告準則 — 詮釋第5號	對拆卸、復原及環境復修基金權益之權利	二零零六年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第6號	參予特殊市場 — 電氣及電子設備廢料 — 產生之負債	二零零五年十二月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號嚴重通脹經濟 作財務報告之重列法	二零零六年三月一日

本集團已開始評估該等新香港財務報告準則之影響，惟尚未能說明該等準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

45

4. 營業額

營業額指本集團出售貨品之發票淨值、物業發展項目管理費、網頁設計及開發服務費、金融顧問服務費及所賺取之租金收入。年內，於各主要收入類別之金額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
持續經營業務		
物業發展項目管理費	4,757	—
已終止經營業務(附註11(b))		
租金收入	7	16
出售貨品	—	1,593
金融顧問服務費	—	7,800
網頁設計及開發服務費	450	300
	457	9,709
	5,214	9,709

5. 分類資料

分類資料以兩種分類方式呈列：

- (i) 以業務分類作為主要分類呈報基準；及
- (ii) 以地域分類作為次要分類呈報基準。

本集團之經營業務按照經營業務性質及所提供之產品與服務分開組織及管理。本集團各業務分類皆指一個策略性業務單位，其所提供產品與服務須面對與其他業務分類不同之風險及回報。業務分類概述如下：

持續經營業務

- (a) 物業發展分類指發展及銷售物業(附註：此分類於二零零五年並無產生任何收益及業績)；及
- (b) 項目管理分類指提供物業發展項目之顧問及項目管理服務；

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

5. 分類資料 (續)

已終止經營業務

- (c) 投資控股分類指於證券及物業之投資；
- (d) 在線及電訊分類指提供互聯網服務及電訊服務與產品；及
- (e) 買賣及金融顧問分類指一般買賣及提供金融顧問服務。

於呈列本集團地域分類時，分類應佔收入及業績乃根據客戶所處地區分類，而分類應佔資產則按資產所處地區分類。

業務分類

	持續經營業務		已終止經營業務								綜合	
	項目管理		在線及電訊		買賣及金融顧問		投資控股		總計			
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益表												
來自外界客戶之 分類收益	4,757	—	450	300	—	9,393	7	16	457	9,709	5,214	9,709
分類業績	4,190	—	130	(5,757)	(3,998)	856	(1,534)	(41,819)	(5,402)	(46,720)	(1,212)	(46,720)
未分類營運收入 及開支	(6,790)	(7,184)							178	4,403	(6,612)	(2,781)
營運虧損	(2,600)	(7,184)							(5,224)	(42,317)	(7,824)	(49,501)
融資成本	(220)	(306)							—	(90)	(220)	(396)
融資收入	240	65							—	—	240	65
除所得稅前虧損	(2,580)	(7,425)							(5,224)	(42,407)	(7,804)	(49,832)
所得稅開支	(33)	—							—	(1,359)	(33)	(1,359)
出售附屬公司 之收益	—	—							2,990	3,703	2,990	3,703
本年度虧損	(2,613)	(7,425)							(2,234)	(40,063)	(4,847)	(47,488)

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

47

5. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	物業發展		項目管理		在線及電訊		買賣及金融顧問		投資控股		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產負債表												
資產												
於聯營公司之權益	165,807	—	—	—	—	—	—	—	—	—	165,807	—
其他分類資產	—	—	6,498	—	—	1,800	—	4,015	—	5,441	6,498	11,256
未分類資產											77,815	2,580
資產總值											250,120	13,836
負債												
分類負債	—	—	170	—	—	56	—	2,013	—	—	170	2,069
未分類負債											57,616	3,733
負債總值											57,786	5,802

	持續經營業務						已終止經營業務						綜合	
	項目管理		未分類		總計		在線及電訊		買賣及金融顧問		投資控股			
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他分類資料														
資本開支	86	—	97	—	183	—	—	—	—	580	—	—	580	183
撇銷壞賬	—	—	—	95	—	95	—	—	—	—	6,034	—	6,034	—
呆賬撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,900	—	2,142	6,042	—
應收承付票及應收賬款														
減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	3,431	—	1,251	—	4,682	—
證券投資減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,333	—	14,333	—
商譽虧損	—	—	—	—	—	—	2,921	—	—	—	—	—	2,921	—
按公平價值計入收益或虧損 之金融資產之公平價值														
虧損 (包括出售虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	267	—	267	—
其他投資之已變現及 未變現虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,991	—	15,991	—
折舊及攤銷	—	—	78	70	78	70	—	1,078	43	80	—	1,614	43	2,772

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

5. 分類資料 (續)

地域分類

	香港		中華人民共和國 (「中國」) 其他地區		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
來自外界客戶之收益	1,507	9,409	3,707	300	5,214	9,709
分類資產	79,154	13,836	170,966	—	250,120	13,836
資本開支	97	580	86	—	183	580

6. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務 (附註11(b))		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
佣金收入	—	2	—	58	—	60
上市投資股息收入	—	—	—	36	—	36
證券投資已變現收益淨額	—	—	—	3,192	—	3,192
貿易及其他應付款項撤回	117	—	20	634	137	634
其他	—	—	158	483	158	483
	117	2	178	4,403	295	4,405

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

49

7. 營運虧損

營運虧損已扣除下列項目：

	持續經營業務		已終止經營業務 (附註11(b))		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
商譽攤銷	—	—	—	2,692	—	2,692
核數師酬金：						
— 本年度	452	320	—	—	452	320
— 以往年度撥備不足	120	—	—	—	120	—
撤銷壞賬	—	95	—	6,034	—	6,129
撤銷按金	—	—	—	400	—	400
應收承付票及應收						
賬款減值虧損	—	—	4,682	—	4,682	—
呆賬撥備	—	—	—	6,042	—	6,042
出售存貨及提供服務成本	—	—	280	1,617	280	1,617
投資物業公平值減少	—	—	—	643	—	643
折舊	78	70	43	80	121	150
證券投資減值虧損	—	—	—	14,333	—	14,333
商譽減值	—	—	—	2,921	—	2,921
出售廠房及設備虧損	—	—	—	27	—	27
土地及樓宇的經營租約之						
最低租金	80	282	—	—	80	282
開辦支出	—	26	—	—	—	26
按公平價值計入收益或虧損						
之金融資產之公平價						
值虧損(包括出售虧損)	—	—	267	—	267	—
其他投資已變現及						
未變現虧損淨額	—	—	—	15,991	—	15,991

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

8. 員工成本

員工成本(包括董事)包括：
基本薪金及其他福利
花紅
退休金計劃供款

二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
3,388	5,555
436	—
70	35
3,894	5,590

9. 財務費用及收入

	持續經營業務		已終止經營業務 (附註11(b))		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
財務費用：						
於五年內全數償還之 可換股票據利息(附註27)	187	—	—	—	187	—
於五年內全數償還之 可換股債券利息	—	31	—	—	—	31
一名董事短期貸款之利息	13	—	—	—	13	—
其他借款之利息	20	275	—	90	20	365
	220	306	—	90	220	396
財務收入：						
銀行利息收入	240	65	—	—	240	65

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

51

10. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務 (附註11(b))		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本年度即期稅項撥備：						
— 香港利得稅	62	—	—	1,359	62	1,359
— 香港以外地區	4	—	—	—	4	—
遞延稅項 (附註28)	(33)	—	—	—	(33)	—
所得稅開支總額	33	—	—	1,359	33	1,359

香港利得稅就其本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

本集團之香港以外地區業務之稅項就年內於有關司法權區產生之估計應課稅溢利按適用即期稅率作出撥備。

本年度所得稅開支可與綜合收益表之虧損對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除所得稅前虧損來自 (附註34(a))：		
持續經營業務	(2,580)	(7,425)
已終止經營業務	(2,234)	(38,704)
	(4,814)	(46,129)
按本地稅率17.5%計算之稅項 (二零零四年：17.5%)	(843)	(8,073)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	2	—
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	1,111	5,919
毋須課稅收入之稅務影響	(598)	(654)
未確認稅項虧損之稅務影響	371	4,164
動用過往未確認稅項虧損之稅務影響	—	(5)
動用過往未確認應課稅暫時差額之稅務影響	—	8
其他	(10)	—
所得稅開支	33	1,359

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

11. 已終止經營業務

年內，本集團訂立買賣協議，以出售其若干進行線上及電訊服務、一般買賣、提供金融顧問服務以及證券及物業投資業務之附屬公司。本集團進行出售，以精簡本集團之業務，並專注於其核心業務，即物業發展及提供物業發展項目管理服務。

(a) 年內已終止經營業務之虧損分析如下：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本年度已終止經營業務之虧損		(5,224)	(43,766)
出售附屬公司之收益	34(c)	2,990	3,703
		(2,234)	(40,063)

(b) 已計入綜合收益表之已終止經營業務業績分析如下：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	4	457	9,709
銷售及提供服務成本		(280)	(1,617)
毛利		177	8,092
其他收入	6	178	4,403
行政開支		(630)	(5,649)
其他營運開支		(4,949)	(49,163)
營運虧損	7	(5,224)	(42,317)
財務費用	9	—	(90)
除所得稅前虧損		(5,224)	(42,407)
所得稅開支	10	—	(1,359)
本年度虧損		(5,224)	(43,766)

(c) 出售附屬公司收益並無產生稅項支出或抵免。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

53

11. 已終止經營業務 (續)

(d) 年內，已終止經營業務之現金流量如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營活動產生／(所用) 現金淨額	3,614	(10,263)
投資活動產生／(所用) 現金淨額	2,349	(32,574)
融資活動所用現金淨額	—	(90)
現金及現金等值項目增加／(減少)	5,963	(42,927)

12. 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

本公司股權持有人應佔溢利為9,890,000港元(二零零四年：虧損208,563,000港元)，已於本公司財務報表中處理。

13. 股息

董事並不建議就截至二零零五年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零零四年：無)。

14. 每股虧損

每股基本虧損

來自持續經營業務及已終止經營業務

每股基本虧損乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔虧損4,847,000港元(二零零四年：47,487,000港元)及按年內已發行普通股之加權平均股數102,746,254股(二零零四年：62,313,118股)計算，經調整以反映年內之股份合併及供股之影響。

來自持續經營業務

本公司普通股股權持有人應佔持續經營業務之每股基本虧損乃根據虧損2,613,000港元(二零零四年：7,425,000港元)及上述相同普通股之加權平均股數計算。

來自已終止經營業務

本公司普通股股權持有人應佔已終止經營業務之每股基本虧損乃根據虧損2,234,000港元(二零零四年：40,062,000港元)及上述相同普通股之加權平均股數計算。

每股攤薄虧損

由於本公司之未兌換可換股票據具反攤薄效應，故並無呈列截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

15. 董事酬金

根據香港公司條例第161條須予披露之董事酬金總額如下：

附註	袍金 千港元	薪金及 其他福利 (附註(i)) 千港元	花紅 千港元	去職補償 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零零四年						
執行董事						
	—	2,586	—	—	12	2,598
	—	1,616	—	—	—	1,616
	—	102	—	—	—	102
獨立非執行董事						
	229	—	—	—	—	229
	109	—	—	—	—	109
	30	—	—	—	—	30
	368	4,304	—	—	12	4,684
二零零五年						
執行董事						
	—	1,200	200	—	12	1,412
	—	100	19	—	—	119
(ii)	—	235	50	—	8	293
(iii)	—	82	27	—	4	113
獨立非執行董事						
	100	—	8	—	—	108
	100	—	8	—	—	108
	100	—	8	—	—	108
(iv)	—	—	—	50	—	50
	300	1,617	320	50	24	2,311

於本年度及過往年度概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

附註：

- (i) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (ii) 於二零零五年五月六日獲委任。
- (iii) 於二零零五年八月二十九日獲委任。
- (iv) 除於本年度及過往年度向本公司前董事黃光隆先生支付之款項外，本集團概無向任何董事或前董事支付任何薪酬，以作為加盟本集團之獎勵或去職補償。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

55

16. 薪酬最高之五名人士

本年度薪酬最高之五名人士包括兩名(二零零四年：四名)董事，其酬金詳情刊載於上文附註15。餘下三名(二零零四年：一名)人士之酬金詳情如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
基本薪金及其他福利	1,071	145
花紅	107	—
退休金計劃供款	23	6
	1,201	151

於二零零五年及二零零四年酬金介乎以下範圍之薪酬最高之人士數目如下：

	僱員數目	
	二零零五年	二零零四年
零至1,000,000港元	3	1

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

17. 廠房及設備

本集團

	電腦設備 及軟件 千港元	傢俬 及裝置 千港元	租賃裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值					
於二零零四年一月一日	21,127	249	—	280	21,656
添置	83	5	20	—	108
出售	(7)	—	(20)	—	(27)
於二零零五年一月一日	21,203	254	—	280	21,737
添置	121	62	—	—	183
出售附屬公司	(21,203)	(254)	—	(280)	(21,737)
於二零零五年 十二月三十一日	121	62	—	—	183
累計折舊					
於二零零四年一月一日	21,127	177	—	70	21,374
年內折舊	32	48	—	70	150
於二零零五年一月一日	21,159	225	—	140	21,524
年內折舊	35	28	—	58	121
出售附屬公司時對銷	(21,178)	(249)	—	(198)	(21,625)
於二零零五年 十二月三十一日	16	4	—	—	20
賬面淨值					
於二零零五年 十二月三十一日	105	58	—	—	163
於二零零四年 十二月三十一日	44	29	—	140	213

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

57

18. 投資物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初，按估值	300	943
出售附屬公司 公平價值之變動	(300)	—
	—	(643)
年終，按估值	—	300

於二零零四年十二月三十一日，物業乃位於香港，並根據中期租賃持有。該項根據經營租賃持有以賺取租金之物業權益採用公平價值模式計量，並已分類為及列為根據融資租賃之投資物業。物業乃根據經營租賃出租。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，出租投資物業之租金收入總額為7,000港元（二零零四年：16,000港元）。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

19. 商譽

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
成本值		
年初	12,824	122,144
期初調整以抵銷累計攤銷	(1,078)	—
年初，經調整	11,746	122,144
透過業務合併進行收購	—	4,000
出售附屬公司時對銷	(11,746)	(113,320)
年終	—	12,824
攤銷及減值		
年初	12,816	114,102
抵銷二零零五年一月一日之成本	(1,078)	—
年初，經調整	11,738	114,102
攤銷	—	2,692
減值	—	2,921
出售附屬公司時對銷	(11,738)	(106,899)
年終	—	12,816
賬面淨值		
年終	—	8

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

59

20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分佔商譽以外之資產淨值	79,223	—
商譽	3,692	—
給予聯營公司之貸款 (附註(i))	82,892	—
	165,807	—

附註：

(i) 貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

(a) 非上市聯營公司詳情如下：

聯營公司 名稱	業務架構 形式	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 資本詳情	擁有權益比例		主要業務
				本集團之 實際益	由附屬公司 持有	
Yaubond Limited	註冊成立	英屬處女群島/ 香港	100股每股面值 1美元之普通股	49%	49%	投資控股

(b) 聯營公司之財務資料如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總值	429,913	—
負債總值	(268,234)	—

截至二零零五年十二月三十一日止年度內，聯營公司尚未為本集團帶來任何收入及溢利(二零零四年：無)。

(c) 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團已將其於聯營公司之股份(佔聯營公司之49%權益)抵押予聯營公司其餘51%權益之持有人，以作為本集團就其附屬公司United Prime Limited出任聯營公司物業項目經理之表現所作保證之抵押品。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

60

21. 證券投資

		本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
證券投資：			
在香港非上市，按成本值減減值		—	900
其他投資：			
在香港上市，按市值		—	117
在香港以外地區上市，按市值		—	318
		—	435
		—	1,335
就呈報而作出之賬面值分析：			
非流動		—	900
流動		—	435
		—	1,335

22. 應收賬款

		本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
應收賬款，如前呈報		—	—
— 重新分類 (附註23)		—	7,800
應收賬款，重列		—	7,800
減：呆賬撥備			
— 如前呈報		—	—
— 重新分類 (附註23)		—	(3,900)
— 重列		—	(3,900)
一年後到期之款項		—	3,900

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

61

22. 應收賬款 (續)

於二零零四年，本集團一間附屬公司向獨立第三者提供金融服務，以賺取一筆7,800,000港元之費用。獨立第三者已透過轉讓由另一名獨立第三者發行本金額為7,800,000港元之承付票償還費用。於二零零四年十二月三十一日，由於承付票並未正式以附屬公司之名義登記，故不得將其分類為下文附註23所載之應收承付票。因此，上述應收款項已由應收承付票重新分類為應收賬款。

年內，本集團已透過出售附屬公司出售應收賬款。

23. 應收承付票

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
應收承付票，如前呈報	—	10,644
— 重新分類 (附註22)	—	(7,800)
應收承付票，重列	—	2,844
減：呆賬撥備		
— 如前呈報	—	(5,322)
— 重新分類 (附註22)	—	3,900
— 重列	—	(1,422)
一年後到期之款項	—	1,422

承付票為無抵押、可在違約(如承付票條款所定義者)情況下全部或部份兌換為發行人之普通股，並於首年按年利率2.5厘計息，年利率於第二年就本金額及全部未付應計利息增加至4厘。年內，本集團已透過出售其中一間附屬公司出售承付票。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

62

24. 按金、預付款項及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
預付款項	281	561	86	561
按金及其他應收款項	122	4,250	120	2,017
短期應收貸款	—	1,500	—	—
	403	6,311	206	2,578

按金及其他應收款項預期將於一年內收回。由於按金及其他應收款項以及短期應收貸款之期限不長，故其公平價值與其各自於結算日之賬面值若約。

短期貸款為無抵押、按年利率9厘計息，並須年內全數償還。

25. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期銀行存款	75,331	—	74,029	—
銀行存款及手頭現金	8,416	347	3,143	306
	83,747	347	77,172	306

下列以本公司功能貨幣以外貨幣為單位之金額已計入現金及現金等值項目。

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
人民幣(「人民幣」)	人民幣1,434	人民幣零	人民幣零	人民幣零

人民幣並非自由兌換貨幣，而匯出中國之款項須受中國政府所施加之外匯管制規限。

短期銀行存款之實際年利率介乎2.6厘至3.8厘(二零零四年：無)。該等存款之平均期限約為20日。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

63

26. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
應付貨款	—	273	—	—
其他應付款項及應計款項	1,773	2,894	1,495	2,194
應付一名董事款項	—	1,276	—	1,276
應付附屬公司款項	—	—	595	6,442
	1,773	4,443	2,090	9,912

應付貨款及其他應付款項預期將於一年內清償。由於應付貨款及其他應付款項之期限不長，故其公平價值與其各自於結算日之賬面值若約。

於二零零四年十二月三十一日，應付貨款之賬齡超過90日。

應付一名董事款項為無抵押、免息及須年內全數償還。

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

下列以本公司功能貨幣以外貨幣為單位之金額已計入應付貨款及其他應付款項。

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
人民幣	人民幣153	人民幣零	人民幣零	人民幣零

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

27. 可換股票據

於二零零五年十二月十六日，本公司發行面值為60,000,000港元之3厘可換股票據。

可換股票據由發行日期起計兩年按其面值60,000,000港元到期，或持有人可選擇由發行日期後第十五日起至到期日前十五日止期間按每股0.33港元將可換股票據兌換為本公司股份。

負債部分及權益兌換部分之公平價值乃於發行票據時釐定。

於初步確認之負債部分之公平價值乃採用等同非可換股票據之市場利率計算。剩餘價值(即權益兌換部分之價值)於扣除遞延所得稅後計入股東權益內(附註30)。

於資產負債表內確認之可換股票據按以下各項計算：

	本集團及本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於二零零五年十二月十六日發行之可換股票據之面值	60,000	—
權益部分(附註30)	(5,100)	—
於二零零五年十二月十六日初步確認之負債部分	54,900	—
利息開支(附註9)	187	—
年終之負債部分	55,087	—

於二零零五年十二月三十一日，可換股票據負債部分之公平價值為55,087,000港元。公平價值乃按以借貸利率7.75厘為基準之利率採用現金流量貼現計算。

可換股票據之利息開支乃採用實際利率法，將實際利率7.75厘應用於負債部分而計算。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

65

28. 遞延稅項負債

年內，於資產負債表確認之遞延稅項負債及變動如下：

本集團及本公司	因可換股票據而產生 千港元
於二零零四年一月一日及二零零五年一月一日	—
自權益扣除 (附註30)	893
計入收益表 (附註10)	(33)
於二零零五年十二月三十一日	860

於結算日，本集團及本公司之估計未動用稅項虧損分別為16,469,000港元(二零零四年：49,063,000港元)及16,148,000港元(二零零四年：14,349,000港元)，可動用作抵銷未來溢利。由於未能預測未來溢利來源，故並無就該等結餘確認遞延稅項資產。未確認稅項可無限期結轉。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

29. 股本

股份	附註	股份數目		股本面值	
		二零零五年 千股	二零零四年 千股 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
法定					
年初，每股面值0.01港元之普通股		30,000,000	30,000,000	300,000	300,000
股本重組	(ii)				
— 將每100股每股面值0.01港元之股份合併為一股面值1.00港元之合併股份之股份合併		(29,700,000)	—	—	—
— 將每股面值1.00港元之合併股份分拆為100股每股面值0.01港元之股份之股份分拆		29,700,000	—	—	—
年終，每股面值0.01港元之普通股		30,000,000	30,000,000	300,000	300,000
已發行及繳足					
年初，每股面值0.01港元之普通股					
— 如前呈報		6,833,788	1,306,815	68,338	13,068
— 前期調整	36	13,585	—	136	—
— 重列		6,847,373	1,306,815	68,474	13,068
發行股份 — 股份配售	(i)	1,355,000	—	13,550	—
股本重組：					
— 於二零零五年八月五日將每100股每股面值0.01港元之股份合併為一股每股面值1.00港元之股份之股份合併及將已發行股份面值由每股面值1.00港元削減為每股面值0.01港元	(ii)	(8,120,350)	—	(81,204)	—
註銷繳足普通股股本	(iii)	(16)	—	—	—
發行股份：					
— 收購聯營公司	(iv)	66,667	—	667	—
— 供股	(iv)	492,045	5,423,662	4,920	54,237
— 兌換可換股債券及應計利息		—	49,100	—	491
— 行使購股權		—	67,796	—	678
		(6,206,654)	5,540,558	(62,067)	55,406
年終，每股面值0.01港元之普通股		640,719	6,847,373	6,407	68,474

29. 股本 (續)

附註：

- (i) 年內，根據於二零零五年五月十七日訂立之配售協議，本集團已透過配售代理盡力以每股0.016港元之發行價配售合共1,355,000,000股每股面值0.01港元之新普通股。股份於二零零五年五月十七日在香港聯合交易所有限公司所報收市價為每股0.019港元。配售股份之所得款項淨額乃用作提供額外營運資金。
- (ii) 根據於二零零五年八月四日通過之特別決議案，本公司進行股本重組計劃，當中涉及按每100股每股面值0.01港元之股份綜合為一股面值1.00港元之綜合股份之基準綜合全部已發行及未發行普通股、透過註銷每股綜合股份0.99港元之繳足股本削減本公司已發行股本、將於法定但未發行股本中每股面值1.00港元之綜合股份分拆為100股每股面值0.01港元之普通股，以及註銷本公司股份溢價賬之所有金額(統稱「股本重組」)。因削減資本及註銷股份溢價賬而產生之進賬已轉撥至本公司之實繳盈餘賬。實繳盈餘中608,111,000港元已於其後根據本公司之公司細則及百慕達一九八一年公司法用作抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之所有累計虧損。股本重組導致已發行股本減少約81,204,000港元。
- (iii) 於二零零五年十一月九日，本公司因錯誤轉換可換股債券(詳情載於附註36)而導致須註銷16,299股每股面值0.01港元(經上述股本重組及於二零零二年八月進行之股本重組所調整)之普通股。
- (iv) 於二零零五年十二月十六日，本公司按每1股股份供6股股份之基準，透過供股以每股0.30港元之認購價發行492,044,616股每股面值0.01港元之普通股，以及發行66,666,666股每股面值0.01港元之普通股以作為收購聯營公司之部分購買代價。於收購日期發行股份之公平價值為20,000,000港元(每股0.30港元)(附註34(d))。

因配售股份、行使購股權、兌換可換股債券、供股及收購聯營公司而發行之所有新股份在所有方面均與當時之現有股份享有同等權益。

購股權計劃

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，二零零零年購股權計劃經已終止，而新購股權計劃已獲採納(「二零零五年計劃」)。根據二零零零年購股權計劃，概無於年內授出購股權。

本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括本公司之董事及僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另作取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，本公司董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、專業顧問或客戶而符合資格者參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。

29. 股本 (續)

購股權計劃 (續)

因行使根據二零零五年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能發行之最高股份數目不得超過於採納二零零五年計劃日期已發行股份總數10%。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之10%上限，惟因行使根據二零零五年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根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數10%。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之最高股份數目不得超過不時已發行股份總數30%。

因行使於任何12個月期間向各參與者授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數1% (「個人上限」)。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人士必須於該股東大會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承受人並須支付代價1港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

於結算日，自採納二零零五年計劃以來，概無授出購股權。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

30. 儲備／(虧絀)

本集團

附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 儲備 千港元	可換股債券 權益儲備 千港元	外匯儲備 千港元	(累計虧損) ／保留溢利 千港元	總計 千港元
二零零四年						
於二零零四年一月一日						
	536,454	—	—	—	(545,562)	(9,108)
— 如前呈報						
— 前期調整	36 (2,160)	—	—	—	—	(2,160)
	534,294	—	—	—	(545,562)	(11,268)
— 重列						
發行股份：						
— 兌換可換股債券及應計利息	1,080	—	—	—	—	1,080
— 行使購股權	68	—	—	—	—	68
股份發行開支	(2,833)	—	—	—	—	(2,833)
本年度虧損	—	—	—	—	(47,487)	(47,487)
於二零零四年十二月三十一日，重列	532,609	—	—	—	(593,049)	(60,440)
二零零五年						
於二零零五年一月一日						
	534,185	—	—	—	(593,049)	(58,864)
— 如前呈報						
— 前期調整	36 (1,576)	—	—	—	—	(1,576)
	532,609	—	—	—	(593,049)	(60,440)
— 重列						
發行股份 — 配售股份	29(i) 8,130	—	—	—	—	8,130
股本重組：	29(ii)					
— 削減股本	—	81,204	—	—	—	81,204
— 註銷股份溢價賬	(542,404)	542,404	—	—	—	—
— 抵銷本公司累計虧損	—	(608,111)	—	—	608,111	—
註銷繳足普通股股本	29(iii) —	—	—	—	—	—
發行股份：	29(iv)					
— 收購聯營公司	19,333	—	—	—	—	19,333
— 供股	142,693	—	—	—	—	142,693
股份發行開支	(4,354)	—	—	—	—	(4,354)
確認可換股票據之權益部份	27 —	—	5,100	—	—	5,100
可換股票據之權益部分之稅項	28 —	—	(893)	—	—	(893)
本年度虧損	—	—	—	—	(4,847)	(4,847)
綜合海外附屬公司所產生之 匯兌差額	—	—	—	1	—	1
於二零零五年十二月三十一日	156,007	15,497	4,207	1	10,215	185,927

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

30. 儲備／(虧絀) (續)

本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 儲備 千港元	可換股債券 權益儲備 千港元	(累計虧損) ／保留溢利 千港元	總計 千港元
二零零四年						
於二零零四年一月一日						
— 如前呈報		536,454	—	—	(399,548)	136,906
— 前期調整	36	(2,160)	—	—	—	(2,160)
— 重列		534,294	—	—	(399,548)	134,746
發行股份：						
— 兌換可換股債券及應計利息		1,080	—	—	—	1,080
— 行使購股權		68	—	—	—	68
股份發行開支		(2,833)	—	—	—	(2,833)
本年度虧損		—	—	—	(208,563)	(208,563)
於二零零四年十二月三十一日，重列		532,609	—	—	(608,111)	(75,502)
二零零五年						
於二零零五年一月一日						
— 如前呈報		534,185	—	—	(608,111)	(73,926)
— 前期調整	36	(1,576)	—	—	—	(1,576)
— 重列		532,609	—	—	(608,111)	(75,502)
發行股份 — 配售股份	29(i)	8,130	—	—	—	8,130
股本重組：	29(ii)					
— 削減股本		—	81,204	—	—	81,204
— 註銷股份溢價賬		(542,404)	542,404	—	—	—
— 抵銷本公司累計虧損		—	(608,111)	—	608,111	—
註銷繳足普通股股本	29(iii)	—	—	—	—	—
發行股份：	29(iv)					
— 收購聯營公司		19,333	—	—	—	19,333
— 供股		142,693	—	—	—	142,693
股份發行開支		(4,354)	—	—	—	(4,354)
確認可換股票據之權益部分	27	—	—	5,100	—	5,100
可換股票據之權益部分之稅項	28	—	—	(893)	—	(893)
本年度溢利		—	—	—	9,890	9,890
於二零零五年十二月三十一日		156,007	15,497	4,207	9,890	185,601

30. 儲備／(虧絀) (續)

(a) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價賬

有關認購股本之金額為股本超出賬面值之金額。動用股份溢價賬受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法所規限。

(ii) 實繳盈餘儲備

因削減股本、註銷股份溢價賬而產生之金額及其中部分已根據此等財務報表附註29(ii)所述之股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其股權持有人作出分派。

(iii) 可換股票據權益儲備

有關金額指根據附註2(i)(iii)所採納會計政策確認未行使本公司發行之可換股票據權益部分之價值。

(iv) 外匯儲備

有關金額指換算境外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註2(h)所載之會計政策處理。

(b) 可供分派儲備

於二零零五年十二月三十一日，可供分派予本公司股權持有人的可供分派儲備為25,387,000港元(二零零四年：零港元)。

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

31. 於附屬公司之權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—
應收附屬公司款項	172,667	492,137
應收附屬公司款項撥備	—	(492,137)
	172,667	—

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行普通股／註冊資本詳情	本公司所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Nicco Limited	英屬處女群島	100美元	—	100%	投資控股
天譽管理服務有限公司	香港	1港元	100%	—	向本集團提供管理服務
United Prime Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	提供物業發展項目管理服務及出任項目經理以執行及監管中國之物業建設
廣州譽浚諮詢服務有限公司(「譽浚」)	中國	5,000,000港元	—	100%	提供物業發展項目管理服務

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

73

31. 於附屬公司之權益 (續)

上表列出本公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司對本集團之業績或資產構成重大影響。譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

除譽浚於中國經營外，上述所有附屬公司均於香港經營。

於年終或年內任何時間，附屬公司概無任何未償還債務證券。

32. 僱員退休福利

定額供款退休金計劃

誠如中國勞工規例所規定，本公司為其僱員參與由市及省政府所管理之定額供款退休金計劃。本集團須按合資格僱員薪金之特定百分比向退休金計劃作出供款。除上述供款外，本集團並無其他責任向其僱員支付退休或其他退休後福利。

本公司亦根據香港僱傭條例為僱用之僱員提供一項根據強制性公積金計劃條例之強制性公積金計劃（「強積金計劃」），該計劃過往並無由上述定額供款退休金計劃所涵蓋。強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休金計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員基本薪金之5%向強積金計劃作出供款，並受每月有關收入上限20,000港元所限。本集團作出之僱主供款一經投入強積金計劃即全部歸僱員所有。

33. 租賃安排

本集團根據經營租賃出租其於中國之辦公室物業。租賃期為兩年，而根據租賃之條款，並無續約選擇權及或然租金。

辦公室物業之租金
— 最少租金

二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
80	282

於結算日，根據不可撤銷經營租賃在未來應付之最少租金總額如下：

一年內

本集團	
二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
40	—

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

34. 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務虧損相對於經營業務產生／(所用)現金淨額之調整

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除所得稅前虧損	10	(4,814)	(46,129)
經調整以下各項：			
商譽攤銷		—	2,692
撇銷壞賬		—	6,129
呆賬撥備		—	6,042
應收承付票及應收賬款減值虧損		4,682	—
投資物業公平價值減少		—	643
廠房及設備折舊		121	150
按金撇銷		—	400
上市投資股息收入		—	(36)
投資證券之已變現收益淨額		—	(3,192)
投資證券減值虧損		—	14,333
商譽減值		—	2,921
財務費用		220	396
財務收入		(240)	(65)
出售廠房及設備之虧損		—	27
按公平價值計收益或虧損之金融資產之 公平價值虧損(包括出售虧損)		267	—
其他投資之已變現及未變現虧損淨額		—	15,991
貿易及其他應付款項撤回		(137)	(634)
出售附屬公司收益	(c)	(2,990)	(3,703)
營運資本變動前之營運虧損		(2,891)	(4,035)
應收款項增加		—	(7,800)
按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)		5,600	(2,622)
貿易及其他應付款項減少		(439)	(3,061)
經營業務產生／(所用)現金		2,270	(17,518)
已付所得稅		—	(10)
所得稅退稅		—	5
經營業務產生／(所用)現金淨額		2,270	(17,523)

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

75

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 收購附屬公司

已收購之資產淨值：
其他應收付款項

分佔已收購資產淨值之51%
收購時產生之商譽

支付方式：
現金

收購附屬公司所產生之現金流出淨額
現金代價

二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
—	1
—	—
—	4,000
—	4,000
—	4,000
—	4,000

(c) 出售附屬公司

已出售之資產淨值：

廠房及設備
投資物業
於聯營公司之權益
應收賬款
應收承付票
其他投資
貿易及其他應收款項
現金及現金等值項目
貿易及其他應付款項
應付所得稅

未攤銷商譽
出售附屬公司收益 (附註11(a))

支付方式：
現金
其他應收款項

出售附屬公司所產生之現金流入淨額
現金代價
出售之現金及現金等值項目

二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
112	—
300	—
—	3
469	—
171	—
119	—
308	922
43	6
(818)	(2,888)
(1,359)	(3)
(655)	(1,960)
8	6,421
2,990	3,703
2,343	8,164
2,343	130
—	8,034
2,343	8,164
2,343	130
(43)	(6)
2,300	124

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(d) 收購聯營公司

於二零零五年十二月十六日，本集團收購於香港經營投資控股之公司Yaubond Limited之49%股權。於二零零五年十二月十六日至二零零五年十二月三十一日期間，Yaubond Limited尚未為本集團帶來任何收入及溢利。倘收購已於二零零五年五月三日(即Yaubond Limited註冊成立日期)進行，則本集團之本年度溢利為38,937,000港元。

已收購之資產淨值及商譽之詳情如下：

	千港元
購買代價：	
— 已付現金	84,819
— 有關收購之直接成本	988
— 已發行普通股之公平價值 (附註29(iv))	20,000
— 發行可換股票據	60,000
總購買代價	165,807
已收購之資產淨值分佔之公平價值 — 於下文列示	(79,223)
已收購股東貸款	(82,892)
商譽	3,692

商譽乃由於已收購聯營公司擁有高盈利能力所致。

已發行普通股之公平價值乃根據已公佈之股份價格計算。

收購所產生之資產及負債如下：

	公平價值 千港元	所收購公司 之賬面值 千港元
現金及現金等值項目	483	483
持有作發展物業	400,961	298,254
其他應收款項	28,468	28,468
其他應付款項	(145)	(145)
股東貸款	(169,168)	(169,168)
遞延稅項負債	(98,920)	(65,027)
資產淨值	161,679	92,865
分佔已收購資產淨值之49%	79,223	
收購聯營公司所產生之現金流出淨額		
現金代價		84,819
有關收購之直接成本		988
		85,807

截至二零零四年十二月三十一日止年度內並無收購聯營公司。

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(e) 非現金交易

年內，本集團已按代價165,807,000港元收購一間聯營公司，代價中20,000,000港元及60,000,000港元乃分別以發行66,666,666股本公司普通股及發行面值60,000,000港元之可換股票據償付。

35. 關連人士交易

根據本公司及其附屬公司United Prime Limited與本公司一間聯營公司訂立之委任契據(誠如此等財務報表附註20所披露)，United Prime Limited作為本公司一間聯營公司所持物業發展項目之項目經理之表現，乃由本公司所擔保，而該擔保由本公司董事余斌先生反彌償本公司。余斌先生亦為本公司聯營公司一名董事。

年內，余先生向本公司提供無抵押短期墊款4,000,000港元，按年利率5厘計算利息約為13,000港元。墊款已於年內全數償還。

年內，本公司與Grand Cosmos Holdings Limited(其全部股份由余斌先生實益持有)訂立包銷協議，以就供股包銷最多169,153,715股本公司普通股。因此，已就供股向Grand Cosmos Holdings Limited支付包銷佣金1,269,000港元。

本公司之附屬公司、譽浚及廣州市創譽房地產開發有限公司(「創譽」)訂立租賃協議，以租賃創譽擁有之辦公室物業，由二零零五年十一月一日起至二零零六年十月三十一日止為期一年，月租為人民幣41,000元。此外，廣州市天譽物業管理有限公司(「天譽物業」)向譽浚收取樓宇管理及空調費用。余斌先生為創譽及天譽物業之主要股東。年內向譽浚分別收取租金以及樓宇管理費及空調費用人民幣84,000元及人民幣114,000元。

年內，本集團已向前董事麥志揚之配偶蘇笑顏女士出售於附屬公司Jet Concord Inc.之全部權益，代價為200,000港元。

年內，本集團佔用一間辦公室作為其於香港之主要營業地點，而毋須繳付租金及所有其他有關該辦公室物業之開支。該物業現時之承租人為越天發展有限公司(「越天」)，其29%股權由余斌先生持有，而余斌先生亦為越天之董事。

36. 前期調整

二零零二年，總面值2,160,000港元之可換股債券在未取得債券持有人同意之情況下獲兌換為40,754,714股兌換股份（「兌換股份」）。二零零四年，本公司向其中一名債券持有人支付720,000港元（即其中一部分可換股債券之面值）以解決兌換13,584,905股兌換股份之錯誤。股本及股份溢價136,000港元及584,000港元其後已分別於2004年撥回。然而有關錯誤發行之股份不能註銷，直至於二零零五年取得百慕達最高法院批准。因此，本年度已記錄前期調整以改正有關錯誤。於二零零四年十二月三十一日，本公司之股本及股份數目分別增加136,000港元及13,584,905股。此外，於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日，本公司及本集團之股份溢價分別減少2,160,000港元及1,576,000港元，以就因錯誤兌換而兌換之所有可換股債券總額及所產生之相關溢價作出追溯調整。於二零零四年十二月三十一日，其他應付款項增加1,440,000港元。

37. 結算日後事項

於二零零六年二月十六日，一名第三者與由本公司董事余斌先生全資實際擁有之Grand Cosmos Holdings Limited訂立買賣協議，以轉讓原由該第三者持有之可換股票據，該可換股票據之本金額為60,000,000港元，並附有權利可按每股0.33港元兌換為本公司每股面值0.01港元之普通股。

於二零零六年二月二十日，Grand Cosmos Holdings Limited已行使兌換權，並已獲配發合共181,818,181股每股面值0.01港元之普通股。

38. 金融工具 — 風險管理

本集團之主要金融資產為現金及銀行結存以及短期銀行存款。本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項以及可換股票據。於結算日，本公司並無發行及並不持有任何用作買賣用途之金融工具，惟本公司於香港聯合交易所有限公司上市之已發行普通股除外。本集團之金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。

(a) 利率風險

本集團承受之利率風險主要與可換股票據有關。本集團並無訂立任何利率對沖合約或任何其他衍生金融工具。可換股票據之利率及償還條款已於此等財務報表附錄27披露。

38. 金融工具 — 風險管理 (續)

(b) 外幣風險

本集團之主要投資為於中國經營之聯營公司之權益，該聯營公司從事物業發展業務。本集團與貨品及服務供應商之合約亦以人民幣為單位。由於港元兌人民幣之匯率受控制並維持於窄波幅，本集團並無對沖其外幣風險。然而，任何人民幣之外幣匯率之恆常變動可能對本集團之業績構成影響。

(c) 信貸風險

受信貸風險之金融工具主要與現金及現金等值項目有關，包括短期銀行存款以及現金及銀行結存。彼等短期存放於具備高信貸評級之持牌銀行。管理層預計信貸風險輕微。

本集團因交易對手違約而產生之信貸風險上限為此等財務報表之賬面值。

(d) 流動資金風險

本集團採取定期監控目前及預期流動資金之需求，以確保其維持充裕現金資源儲備及從財務機構取得足夠資金，以應付短期及長期流動資金所需。

(e) 公平價值

所有重大金融工具均以公平價值列賬，該公平價值與其於二零零五年十二月三十一日者並無重大差異。

本集團並無資產負債表外安排，而該等安排目前或未來對其財務狀況、收益或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源構成或可能構成影響，且對本公司股權持有人屬重大。

39. 比較數字

若干比較數字已因會計政策變動及前期調整 (附註36) 而作出調整或重新分類。

40. 核准財務報表

財務報表經董事會於二零零六年三月二十八日批准，並授權刊印。