

二零零五年十二月三十一日

2005年報

## 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18。

## 2. 編製基準－持續經營基準之基本不明朗因素

本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔綜合虧損淨額約97,380,000港元。於二零零五年十二月三十一日，本集團錄得綜合流動負債淨額約137,953,000港元、淨負債約17,121,000港元及短期帶息貸款總額約57,585,000港元，而於結算日其中約29,700,000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索償，要求本集團償還欠款，詳見財務報表附註31。於二零零五年十二月三十一日，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，以改善本集團之整體財務及現金流動狀況及維持本集團按持續經營基準存在：

- (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；
- (iii) 董事正尋求不同債權人之支持以延長還款期限，尤其針對短期貸款而言；及
- (iv) 緊隨結算日，於二零零六年一月十三日、二零零六年二月十七日及二零零六年三月六日，本公司與新主要股東之子公司(附註)(「盛明」)訂定三項貸款協議(見附註41)。盛明同意授予本公司最高30,000,000港元之十二個月期融資貸款。

附註：於二零零六年一月四日，格力(香港)有限公司出售其於本公司之股份給盛明國際有限公司，使其成為本公司的新主要股東。

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。

二零零五年十二月三十一日

**3. 主要會計政策**

該財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」, 此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認之會計原則、香港公司條例之披露規定以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露規定編製而成。財務報表乃根據原訂成本法編撰。

香港會計師公會頒佈數項由二零零五年一月一日或之後起計之會計期生效或可提早採納的新增及經修訂的香港財務報告準則。所編製符合香港財務報告準則之財務報表, 要求管理層就可影響政策應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額作出判斷、估計及假設。本集團採納之主要會計政策概要列載如下:

**(a) 採納香港財務報告準則**

下列新訂及經修訂之香港財務報告準則與本集團之財務報表有關, 並為首次採納以編制本年度之財務報表。倘有關香港財務報告準則容許, 截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表之比較金額已按照該等準則之相關規定予以重列。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
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、會計估計的變更及差錯
香港會計準則第10號	結算日以後事項
香港會計準則第11號	建造合約
香港會計準則第12號	所得稅
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	外幣匯率變動之影響
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31號	於合營公司權益
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
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則－詮釋第3號	收入－銷售合約完成前之發展物業
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－收回經重估非折舊資產

二零零五年十二月三十一日

2005年報

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (a) 採納香港財務報告準則 (續)

採納上述新香港財務報告準則對本集團之會計政策產生以下影響：

- 香港會計準則第1號影響財務報表若干呈列及披露形式；
- 香港會計準則第8、27及33號影響財務報表若干披露形式；
- 香港會計準則第2、7、10、11、12、14、16、18、19、21、23、28、31、32、37、39、香港會計準則—詮釋第15號、及香港會計準則—詮釋第21號對本集團之會計政策並無任何重大變動；及
- 香港會計準則第24號影響關連人士之識別及若干其他關連人士之披露。

採納經修訂香港會計準則第17號，導致有關將土地使用權由物業、廠房及設備重新分類為營業租約之會計政策變動。就土地使用權之前期預付款項，是於租約期內以直線法在收益表中扣除；並在出現減值時，將減值虧損於收益表中扣除。於過往年度，土地使用權被列為物業、廠房及設備並按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致商譽及負商譽之會計政策變動。截至二零零四年十二月三十一日，商譽乃：

- 按其估計可使用年期(五至二十年)以直線法攤銷；及
- 於每個結算日評估減值。

根據香港財務報告準則3(見附註3(d))之規定：

- 本集團自二零零五年一月一日起停止攤銷商譽；
- 於二零零四年十二月三十一日之累計攤銷已予撤銷，商譽之成本亦相應減少；及
- 自截至二零零五年十二月三十一日止年度起，每年測試商譽有否減值，此外亦在有跡象顯示出現減值時進行評估。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (a) 採納香港財務報告準則 (續)

採納香港會計準則一詮釋第3號，導致相關銷售未完成合約前預售物業之收益確認會計政策有所變動。根據香港會計準則一詮釋第3號：

(i) 於二零零五年一月一日當日或之後訂定銷售未完成合約前之物業

— 本集團只會於香港會計準則第18號第14節指定之範圍均達致後，才確認收益。

(ii) 於二零零五年一月一日之前訂定銷售未完成合約前之物業

— 本集團根據物業完成進度確認收益。因此並無往年金額需予以重列。

所有會計政策已根據各準則之過渡條文作出變動(如可行)。

#### (b) 附屬公司及控制實體

香港公司條例規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。如果本公司有權直接或間接支配附屬公司的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益，這些附屬公司便會被視為受本公司控制。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合賬項中綜合計算。

集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合賬項時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

於結算日，少數股東權益作為淨資產中一部份的不被本公司擁有的附屬公司之權益，無論直接或間接經附屬公司，均列示於綜合結算日及綜合權益變動表之權益項目內，並區別於本公司股東應佔權益單獨列示。少數股東應佔溢利作為本年度溢利或虧損在少數股東及本公司股東之間的分配，於綜合收益表內單獨列示。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (b) 附屬公司及控制實體 (續)

如果少數股東應佔的虧損超過其所佔附屬公司資產淨值的權益，超額部分和任何歸屬於少數股東的進一步虧損便會沖減本集團所佔權益，但如少數股東須承擔具有約束力的義務並有能力彌補虧損則除外。附屬公司的所有其後溢利均會分配予本集團，直至本集團收回以往來承擔的少數股東應佔虧損為止。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬，除非該投資被分類為持作出售（或包括在分類為持作出售之出售組別內）。

#### (c) 聯營公司及合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對該公司有重大影響力，但未能控制或聯合控制其管理包括參與其財務及經營政策。

合營公司乃一間由本集團或本公司與其他人士按一項合約性安排而經營的公司，而在該項合約性安排下，本集團或本公司與一名或多名其他人士對該公司之經濟活動共同行使控制權。於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司或合營公司淨資產在收購後的變動作出調整，除非該投資被分類為持作出售（或包括在分類為持作出售之出售組別內）。

綜合收益表反映出年內本集團所佔聯營公司及合營公司於收購後的業績及稅務影響，包括於年內已確認有關聯營公司及合營公司投資任何商譽減值虧損。

當本集團對聯營公司或合營公司虧損的承擔額超出本集團於該公司的權益，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須向該聯營公司及合營公司承擔法定或推定責任或代其支付任何金錢則除外。就此而言，本集團所佔聯營公司或合營公司的權益則根據權益法計算的投資賬面值，加本集團於聯營公司或合營公司淨投資實際部份的長期權益。

本集團與其聯營公司及合營公司間交易產生的未變現盈利及虧損將按本集團所佔聯營公司或合營公司權益的比例予以抵銷，惟若可證明所轉讓資產出現減值，則即時於收益表中確認。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005**3. 主要會計政策 (續)****(c) 聯營公司及合營公司 (續)**

於本公司資產負債表內，投資聯營公司及合營公司按成本值扣除任何減值虧損入賬，除非該投資被分類為持作出售(或包括在分類為持作出售之出售組別內)。

**(d) 商譽**

商譽是指企業合併的成本或於聯營公司或合資實體的投資超過本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公平價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產出單元，並且每年接受減值測試。就聯營公司或合資實體來說，商譽的賬面金額會計入所佔聯營公司或合資實體權益的賬面金額中。

本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公平價值淨額中所佔份額，超過企業合併的成本或於聯營公司或合資實體的投資部分，會即時在收益表中確認。

當年內出售的現金產出單元、聯營公司或合資實體的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

**(e) 經營租約持作自用之租賃土地權益**

經營租約持作自用之租賃土地權益列作成本減累計攤薄及已確認虧損。持作自用之土地租約溢價已乃按直線法於土地權有效期間攤銷。

**(f) 物業、廠房及設備**

下列物業、廠房及設備項目於結算日按成本減累計折舊及減值虧損列賬：

- 持作自用而建於租賃土地上的樓宇，且其公平值在租賃開始時可與租賃土地的公平值分開計量；及
- 其他廠房及設備項目。

二零零五年十二月三十一日

2005年報

## 3. 主要會計政策 (續)

## (f) 物業、廠房及設備 (續)

因重估持作自用物業產生之變動一般在儲備內處理。僅有例外情況如下：

- 倘產生重估虧絀，變動將在收益表內扣除，直至超出於緊接重估前就有關資產於儲備內持有之金額為止；及
- 倘產生重估盈餘，變動將計入收益表，並以就同一項資產先前已於收益表內支銷之重估虧絀為限計算。

自行興建之物業、廠房及設備之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的其他生產成本和借貸成本。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售日在收益表內確認。任何相關重估盈餘由重估儲備撥入保留溢利。

物業、廠房及設備項目於以下之預計可用年期內以直線法撇銷成本減其剩餘可使用價值(如有)以計算折舊：

— 位於租賃土地樓宇	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%

在建工程指興建中之樓宇，乃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。

當物業、廠房及設備項目之不同部分有不同使用年期時，項目之成本在不同部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
5  
2005

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (g) 租賃物業

##### (i) 分類至本集團租賃資產

本集團租賃資產之分類本集團租賃之資產若絕大部份風險及權益均轉移至本集團時，分類為融資租賃。不會轉移大部份風險及權益之租賃乃分類為經營租賃，以下除外：

- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日（如為較遲的時間）。

##### (ii) 以融資租賃購入的資產

如屬本集團以融資租賃獲得資產使用權的情況，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）列為固定資產，而相應負債（不計融資費用）則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可使用年限（如本公司或本集團很可能取得資產的所有權）內，以每年等額沖銷其成本計提；有關的可使用年期載列於附註3(f)。

減值虧損按照附註3(h)所述的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的收益表內，使每個會計期間的融資費用與負債餘額的比率大致相同。或然租金於其產生之會計期間按開支撇銷。

##### (iii) 經營租賃費用

如屬本集團透過經營租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收益表扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金於其產生之會計期間按開支撇銷。以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業的物業則除外。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (h) 資產減值

在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定除商譽外以下之資產有否出現減值跡象或以往確認的減值虧損不復存在或已經減少。

- 物業、廠房及設備(按重估金額列賬之物業除外)；
- 分類為持作經營租約之租賃土地預付權益；
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資(除非該投資被分類為持作出售(或包括在分類為持作出售之出售組別內))；及
- 商譽。

倘出現任何減值跡象，則須估計有關資產之可收回價值。此外，就商譽、尚未供使用之無形資產及並無固定使用期之無形資產而言，須每年估計可收回價值，以確定是否出現任何減值跡象。

#### — 計算可收回價值

資產之可收回價值為其售價淨額及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計的未來現金流量乃利用能反映現時市場評估資金時值及資產之特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產下賺取現金流入量，則釐訂可獨立賺取現金流入量之最小組別資產(即賺取現金單位)之可收回價值。

#### — 確認減值虧損

倘資產或其所屬賺取現金單位之賬面值超過其可收回價值，則減值虧損於收益表內確認。就賺取現金單位確認之減值虧損首先劃分至減少賺取現金單位(或一組單位)所獲劃分之任何商譽之賬面值，繼而按比例基準減少該單位(或一組單位)其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本或出售價值(倘能釐定)。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2  
0  
0  
5

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (h) 資產減值 (續)

##### — 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐訂可收回數額之估計出現正面轉變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不會撥回。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。

#### (i) 發展中物業

收購根據經營租約所持有之土地之成本，按照直線法於租約期內攤銷。倘物業處於開發或再開發過程，則攤銷費計入發展中物業成本之一部分。所有其他情況下，期內之攤銷費即時計入收益表。在所有其他方面，與物業發展活動有關之存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本及可變現淨值計算方式如下：

持作出售之發展中物業之成本包括特別界定之成本，包括資本化之借貸成本、發展、材料及供給、工資及其他直接費用之成本總額，與及按比例攤分之間接成本。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

#### (j) 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者較低者計價。成本按先入先出法計算，包括所有的採購成本、及（如可行）使存貨達到目前地點及狀態的其它相關成本。淨變現價值按估計的正常銷售價格減去所有尚需投入的生產成本及銷售費用計算。

存貨一經出售，其賬面價值在相應收入的確認期間即被確認為成本。存貨跌價減值或存貨損失的金額在減值或損失發生的當期確認為費用。存貨撤銷轉回數量確認為存貨數量減少，並於轉回期間確認為開支。

二零零五年十二月三十一日

2005年報

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (k) 應收及其他應收賬項

應收及其他應收賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬；但如應收關連方款項為免息或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

#### (l) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目為銀行及手頭現金、銀行及其它財務機構的存款、短期而流動性極高的投資，這些投資可以在沒通知的情況下容易被換算為已知的現金數額及沒有重大價值轉變的風險，並在購入後三個月內到期。為編製現金流量表，現金及現金等值項目也包括須按要求償還及本集團現金管理中的銀行透支。現金等價物包括以外幣定值之投資及貸款（惟須符合上述之規定範圍）。

#### (m) 應付及其他應付賬項

應付及其他應付賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

#### (n) 帶息貸款

帶息貸款初始是以公允價值減有關交易成本入賬。初始計量後，有息貸款按攤餘成本列賬，即帶息貸款的成本與其償還金額的差按實際利率法在貸款期限內於收益表中確認。

#### (o) 稅項

本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在收益表中確認，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。當期所得稅是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
五  
二  
〇  
〇

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (o) 稅項 (續)

遞延所得稅資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。除了某些有限的例外情況外，所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產(只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延所得稅資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延所得稅資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延所得稅資產和負債的暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；作為遞延收入處理的負商譽；不影響會計或應稅利潤的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部分則除外)；以及投資附屬公司有關的暫時差異有關的暫時差異(如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。遞延所得稅額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延所得稅資產和負債均不貼現計算。本集團會在每個結算日評估遞延所得稅資產的賬面值。如預期不再可能獲得足夠的應稅利潤以利用相關的稅務利益，該遞延所得稅資產的賬面值便會調低；但倘若日後又可能獲得足夠的應稅利潤，有關減額便會轉回。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (o) 稅項 (續)

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。本期及遞延所得稅結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延所得稅資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延所得稅負債：

- 本期所得稅資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；
- 遞延所得稅資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
- 同一應稅實體；或
- 不同的應稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延所得稅負債需要清償或遞延所得稅資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期所得稅資產和清償本期所得稅負債，或同時變現該資產和清償該負債。

#### (p) 準備及或有負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或數額不定的負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需開支的現值計列準備。倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關款額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2 0 0 5**3. 主要會計政策 (續)****(q) 收入確認**

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在收益表內確認：

- (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，則銷售物業(預售發展中物業所得收入除外，其確認基準詳載於附註3(a)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嫁買家時確認；
- (ii) 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；
- (iii) 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
- (iv) 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。

**(r) 外幣**

本公司財務報表以港元呈列，此乃本公司之功能性及呈列貨幣。本集團每一名成員均會決定其功能性貨幣及每一名成員財務報表內包含之項目均以功能性貨幣計算。

年中發生的外幣匯兌乃按交易日的外匯率換算。以外幣入賬的貨幣資產及負債按結算日的外匯率於結賬日換算。匯兌收益及虧損於收益表確認，惟用作對沖海外業務淨投資的外匯貸款之匯兌損益則直接於權益確認。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (r) 外幣 (續)

按歷史成本計算並以外幣入賬的非貨幣資產及負債根據交易日的匯率於結賬日換算。以外幣入賬的非貨幣資產及負債以公允價值列賬，並按公允價值產生當日的匯率換算。海外業務業績於交易日按相若於當日匯率的匯率換算成港幣。資產負債表項目(包括綜合二零零五年年一月一日或以後收購的海外業務所產生的商譽)按結算日之外匯率換算成港幣。該匯兌差額將直接確認為權益的獨立部份。綜合於二零零五年年一月一日或以後收購海外業務所產生之商譽按收購海外業務當日適用的匯率換算。

出售海外業務時，在權益所確認有關海外業務匯兌差額的累計金額將計入出售的損益。

#### (s) 貸款成本

貸款成本將於產生期間列入收益表作支出，惟若有關資產須花費相當長的時間方可作擬定用途出售，則收購、興建或生產該資產直接有關的貸款成本將以資本化處理。

當開始動用有關資產的開支，且進行將資產達致擬定用途或出售所必須的活動時，則將貸款成本以資本化處理，列為未完成資產的部份成本。當令資產可達致其擬定用途或出售的所須活動絕大部份中止或完成時，貸款成本將暫停或終止以資本化處理。

#### (t) 關聯人士

就財務報告而言，若本集團有能力直接或間接控制另一方或對另一方的財務及經營決策有重大影響力(反之亦然)時，或本集團及另一方受共同控制或共同重大影響力者均視為本集團的關聯人士。關聯人士可為個人(為主要管理人員、主要股東及/或與彼等關係密切的家族成員)或其他公司，亦包括本集團關聯人士(個人)有重大影響力的公司，以及本集團或任何本集團關聯人士的僱員受益之退休福利計劃。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2 0 0 5

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (u) 僱員福利

(i) 有關僱員提供服務的薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款計劃供款及非貨幣福利的成本已列作本年度的預提費用。若遞延有關付款或結算及其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

#### (ii) 終止福利

終止福利僅於本集團明確承諾終止聘用，或就根據詳細正式(並不會更改)的自願離職計劃而提供福利時予以確認。

#### (v) 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，本集團針對該等財務報表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。

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。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (v) 分類報告 (續)

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、稅項、公司和融資支出及少數股東權益。

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) 於中國大陸之滑雪休閒地點之滑雪休閒經營分部。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005

#### 4. 財務風險管理

##### 財務風險

本集團經營活動面臨各種金融風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險、信貸風險、現金流量及週轉風險）。

##### (a) 外匯風險

本集團大部分附屬公司均於中國內地經營，而大部分交易均以人民幣計算。本集團須承受之外匯風險由人民幣兌港元之匯率引致。本集團並無就外幣匯率風險作出對沖。

此外，將人民幣換算為外幣須受中國內地政府所頒布之外匯管制規則及規例監管。

##### (b) 利率風險

本集團的利率風險來自借貸。浮息借貸為集團帶來現金流量利率風險，而定息借貸則為集團帶來公平價值利率風險。本集團借貸之詳情已載於財務報表附註27及28。

本集團並無利用利率調期來對沖利率風險。

##### (c) 信貸風險

本集團並無由於單一客戶或客戶群集中引致的信貸風險。

##### (d) 現金流量及週轉風險

正如財務報表附註2所述，本集團於債務償還及建築工程合約責任承擔經歷嚴重現金流量及流動風險問題。此外，本集團面對不同訴訟，而截至年末相關判決預期於本集團不利。故此集團已作出法律索償及賠償之相關撥備，並已於財務報表附註31披露。

本集團已執行不同措施以變現其若干資產，並努力執行成本控制措施以改善未來營運資金及減低若干風險。本集團定期審核其主要資金狀況以確保其擁有足夠財務資源以應付其財務承擔。

## 5. 重要的會計估計和判斷

對估計與判斷的評估應持續進行，且該等估計與判斷乃基於過往經驗及其他因素，包括視情況而言的對未來事項的合理預測。

本集團應就未來事項作出估計與判斷。如會計估計之定義其甚少與相關實際結果相同。存在重大風險並將會於下一財政年度對資產及負債之賬面價值構成重大調整的會計估計與假設詳列如下：

### (a) 持續經營基準

正如財務報表附註2所述，董事滿意本集團將可於可見將來清償所有到期債務。由於董事有信心本集團於可見未來將繼續營運，因此財務報表乃以持續經營基準編製。

倘持續經營基準並不合適，需作出調整以分別重新分類非流動資產及負債為流動資產及負債，並減低資產價值以重列資產價值至其即時可收回值，就可能產生之任何其他負債撥備。該等調整對本年度虧損及本集團之負債淨額造成重大影響。

### (b) 預期於商譽及聯營公司權益之減值

就釐定商譽有否出現減值而言，須就商譽被分配至之現金產生單位之使用價值作出推算。在計算使用價值時，有關公司須估計預期來自現金產生單位之未來現金流量及適用折現率，以計算現值。

### (c) 物業、廠房及設備與折舊

本集團之管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間之激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前之估計年期，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或出售之技術廢舊或非策略性資產。

### (d) 稅項

本集團須繳納中國大陸之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出相當程度之判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005

## 6. 分類報告

分類報告按本集團之業務及地區環節呈列。由於業務環節資料與本集團之內部財務匯報較為相關，因此業務環節資料被選為主要報告形式。

## (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。

	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		滑浪場		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												
分類收入：														
銷售予外部客戶	29,555	56,572	-	-	-	790	1,363	1,218	30,918	58,580	-	44	30,918	58,624
其他收入	307	333	313	-	8	8	39	13	667	354	-	833	667	1,187
總收入	29,862	56,905	313	-	8	798	1,402	1,231	31,585	58,934	-	877	31,585	59,811
分類業績*	(28,047)	(18,440)	(68,931)	(40,853)	(2,063)	(1,918)	489	(28)	(98,552)	(61,239)	(587)	(14,600)	(99,139)	(75,839)
利息收入													25	287
經營業務虧損													(99,114)	(75,552)
出售附屬公司之收益													7,663	-
融資成本													(5,338)	(4,863)
應佔聯營公司虧損													-	(345)
除稅前虧損													(96,789)	(80,760)
稅項													(605)	7,075
本年度虧損													(97,394)	(73,685)

\* 投資控股乃本集團其中一項業務，因此，本集團之非流動財務資產及相關之收入／開支分別計入分類資產及分類業績內。

二零零五年十二月三十一日

## 6. 分類報告 (續)

## (a) 業務分類 (續)

	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		滯留場			
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元												
分類資產*	276,082	244,316	1,422	7,444	20,072	21,746	8,125	7,513	305,701	281,019	-	21,409	305,701	302,428
聯營公司權益	-	-	-	59,420	-	-	-	-	-	59,420	-	-	-	59,420
資產總值													305,701	361,848
分類負債	(204,237)	(160,794)	(32,480)	(33,845)	(38)	(67)	(17)	(39)	(236,772)	(194,745)	-	(18,519)	(236,772)	(213,264)
未分類負債													(86,050)	(68,833)
負債總額													(322,822)	(282,097)
其他分類資料：														
折舊及攤銷	224	210	690	810	1,901	1,865	211	230	3,026	3,115	587	7,043	3,613	10,158
於收益表(撥回)/確認 之減值虧損	(2,584)	2,584	59,420	1,680	51	52	212	578	57,099	4,894	-	116	57,099	5,010
其他非現金開支/(收入)	23,844	13,032	(11,399)	24,246	19	-	-	-	12,464	37,278	-	7,812	12,464	45,090
資本性支出	39	51	4	6	1	20	363	182	407	259	-	215	407	474

\* 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。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005

## 6. 分類報告 (續)

## (b) 地域分類

下表呈列本集團地域分類之收入、虧損及若干資產、負債及支出之資料。

	香港		中國大陸		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
銷售予外部客戶	—	—	30,918	58,624	30,918	58,624
分類業績	(68,931)	(40,853)	(30,208)	(34,986)	(99,139)	(75,839)
其他分類資料：						
分類資產	1,422	71,703	304,279	290,145	305,701	361,848
資本性開支	4	6	403	468	407	474

## 7. 營業額及其他收入

營業額乃指出售物業所得款項淨額(如屬其預售協議於二零零五年一月一日前訂立之預售物業，則此等款項會按其發展進度作出調整)，度假村業務及經營滑雪場業務收入及出售農產品收入，並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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業銷售	29,555	56,572
度假村業務	—	790
出售農產品	1,363	1,218
滑雪場業務	—	44
營業額	30,918	58,624
利息收入	25	287
雜項收入	667	1,187
其他收入	692	1,474
總收入	31,610	60,098

二零零五年十二月三十一日

2005年報

## 8. 其他經營費用淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
存貨減值虧損	51	116
發展中物業減值虧損(撥回)／ 撥備(附註23)	(2,584)	2,584
法律索償	248	195
出售物業、廠房及設備虧損·淨額	225	8,030
其他應收款項減值虧損	212	2,310
聯營公司權益減值虧損(附註20)	59,420	—
應收聯營公司款項減值虧損	—	3,254
聯營公司應佔商譽攤銷(附註20)	—	3,532
雜項開支	234	28
法律索償撥備(附註31(a))	6,188	29,929
賠償撥備(附註31(b))	13,714	—
	<b>77,708</b>	<b>49,978</b>

## 9. 經營業務虧損

經營業務虧損已扣除：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
服務成本	22	345
出售存貨成本	394	375
出售物業成本	28,982	44,906
核數師酬金		
— 核數服務	435	470
— 其他服務	—	—
折舊		
— 自置資產	3,410	9,815
— 融資租賃資產	18	162
土地租賃溢價攤銷	185	181
土地及樓宇之營業租約租金	1,550	1,635
員工成本(不包括董事酬金(附註11))：		
— 工資及薪金	4,271	4,905
— 退休計劃供款	144	202

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005

## 10. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 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	7,516	5,204
融資租賃承擔財務開支	31	49
	7,547	5,253
減：發展中物業之資本化金額(附註23)	(2,209)	(390)
	5,338	4,863

## 11. 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：

	二零零五年				總計 千港元
	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	離職賠償 千港元	退休 計劃供款 千港元	
<b>執行董事</b>					
陳立達	—	184	—	4	188
陳榮鑫	—	570	593	7	1,170
況勇	—	—	—	—	—
藍偉傑	—	248	483	6	737
龍常青	—	—	—	—	—
魯君四	—	—	—	—	—
蘇錫雄	—	—	—	—	—
黃玲翠	—	—	—	—	—
張凡	—	—	—	—	—
	—	1,002	1,076	17	2,095
<b>非執行董事</b>					
鄭俊平 太平紳士	51	—	—	—	51
<b>獨立非執行董事</b>					
胡德華	89	—	—	—	89
李永森	73	—	—	—	73
陸建華	88	—	—	—	88
吳福良	22	—	—	—	22
徐衛東	44	—	—	—	44
	316	—	—	—	316
總計	367	1,002	1,076	17	2,462

二零零五年十二月三十一日

## 11. 董事酬金 (續)

2005年報

	二零零四年				總計 千港元
	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	離職賠償 千港元	退休 計劃供款 千港元	
<b>執行董事</b>					
陳榮鑫	—	590	—	11	601
況勇	—	—	—	—	—
藍偉傑	—	510	—	10	520
梁建華	—	486	—	10	496
龍常青	—	—	—	—	—
魯君四	—	—	—	—	—
蘇錫雄	—	—	—	—	—
黃玲翠	—	—	—	—	—
徐榮	—	—	—	—	—
	—	1,586	—	31	1,617
<b>非執行董事</b>					
鄭俊平 太平紳士	88	—	—	—	88
<b>獨立非執行董事</b>					
胡德華	88	—	—	—	88
李永森	—	—	—	—	—
陸建華	88	—	—	—	88
	176	—	—	—	176
總計	264	1,586	—	31	1,881

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005**12. 最高薪人士**

五名最高薪人士中有兩名(二零零四年：三名)為董事，有關酬金詳情載於財務報表附註11。其他三位人士(二零零四年：兩位)之酬金總額詳情如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,365	881
退休計劃供款	32	24
	<b>1,397</b>	905

三名最高薪人士(二零零四年：兩名)之酬金介乎以下組別：

	人數	
	二零零五年	二零零四年
零至1,000,000港元	3	2

**13. 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(二零零四年：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。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期稅項		
中國大陸企業所得稅	622	8,440
香港利得稅	—	—
	<b>622</b>	8,440
遞延稅項		
引起及撥回暫時性差異	(17)	(15,515)
稅項支出／(計入)	<b>605</b>	(7,075)

二零零五年十二月三十一日

2005年報

**13. 稅項 (續)**

按適用稅率計算之稅項支出／(計入)與會計虧損之對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅前虧損	<b>(96,789)</b>	(80,760)
按適用於相關國家之稅率計算之除稅前虧損估計稅款	<b>(20,213)</b>	(19,511)
不確認之稅務虧損	<b>21,569</b>	12,436
先前已抵銷之未確認稅務虧損	<b>(751)</b>	—
稅項支出／(計入)	<b>605</b>	(7,075)

**14. 本公司權益股東應佔虧損**

本公司財務報表上之溢利約59,744,000港元已計入本公司權益股東應佔綜合虧損內(二零零四年：約99,485,000港元虧損)。

**15. 每股虧損**

每股基本虧損乃根據本公司普通權益股東應佔虧損淨額約97,380,000港元(二零零四年：約72,351,000港元)，及普通股之加權平均數3,010,410,504股(二零零四年：3,010,410,504股)計算。

由於截至二零零五及二零零四年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之股份，故並無披露該兩年度之每股攤薄虧損。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2 0 0 5

## 16. 經營租約持作自用之租賃土地權益

本集團

千港元

**成本**

於二零零四年一月一日及於二零零四年十二月三十一日(經重列)	6,724
於二零零五年一月一日(經重列)	6,724
匯率調整	129
於二零零五年十二月三十一日	6,853

**累計攤銷**

於二零零四年一月一日(經重列)	837
本年度攤銷	181
於二零零四年十二月三十一日	1,018
於二零零五年一月一日(經重列)	1,018
匯率調整	19
本年度攤銷	185
於二零零五年十二月三十一日	1,222

**淨賬面值**

於二零零五年十二月三十一日	5,631
於二零零四年十二月三十一日(經重列)	5,706

經營租約持作自用之租賃土地位於中國大陸並以20至50年之租約期以直線法攤銷。

二零零五年十二月三十一日

2005年報

## 17. 物業、廠房及設備

## 本集團

	持作自用樓宇 按成本計算 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	施工中工程 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>							
於二零零四一月一日(經重列)	39,048	1,478	713	72,207	3,697	4,768	121,911
增加	97	—	—	242	135	—	474
轉至其他應收款項、 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 (經重列)	30,510	1,478	713	71,799	2,951	4,594	112,045
於二零零五年一月一日(經重列)	30,510	1,478	713	71,799	2,951	4,594	112,045
匯率調整	423	—	—	98	17	—	538
轉移	23	—	—	(23)	—	—	—
轉自發展中物業(附註23)	—	—	—	—	—	92,899	92,899
增加	9	—	—	398	—	—	407
出售一家附屬公司	(7,907)	—	—	(65,868)	(593)	(4,594)	(78,962)
出售	—	—	—	(119)	(1,429)	—	(1,548)
於二零零五年十二月三十一日	23,058	1,478	713	6,285	946	92,899	125,379
<b>累計折舊</b>							
於二零零四年一月一日(經重列)	5,332	328	713	50,795	963	—	58,131
年內之撥備	1,330	493	—	7,705	449	—	9,977
出售	(1,187)	—	—	(278)	(581)	—	(2,046)
於二零零四年十二月三十一日 (經重列)	5,475	821	713	58,222	831	—	66,062
於二零零五年一月一日(經重列)	5,475	821	713	58,222	831	—	66,062
匯率調整	70	—	—	38	5	—	113
轉移	91	—	—	(91)	—	—	—
年內之撥備	1,102	493	—	1,601	232	—	3,428
出售一家附屬公司	(1,340)	—	—	(56,806)	(286)	—	(58,432)
出售撤回	—	—	—	(86)	(475)	—	(561)
於二零零五年十二月三十一日	5,398	1,314	713	2,878	307	—	10,610
<b>淨賬面值</b>							
於二零零五年十二月三十一日	17,660	164	—	3,407	639	92,899	114,769
於二零零四年十二月三十一日 (經重列)	25,035	657	—	13,577	2,120	4,594	45,983

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005**17. 物業、廠房及設備 (續)**

於二零零五年十二月三十一日，本集團施工中工程於現況下之資本值約為人民幣163,188,000元（約為156,912,000港元），乃根據雍盛資產評估及房地產顧問有限公司之特許估值測量師黃雍盛先生（獨立專業合格估值師）以折舊重置成本值法估算得出。

汽車之淨賬面值包括根據融資租賃持有之資產約126,000港元（二零零四年：894,000港元）。

持作自用樓宇建於中期經營土地租約持作自用並位於中國大陸。

**18. 附屬公司權益**

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本	<b>633,132</b>	633,132
應收附屬公司之款項	<b>429,023</b>	479,100
應付附屬公司之款項	<b>(218,761)</b>	(212,309)
	<b>843,394</b>	899,923
減：減值虧損	<b>(699,439)</b>	(817,505)
	<b>143,955</b>	82,418

應收或應付附屬公司之款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

下表僅列出對本集團於二零零五年十二月三十一日之業績、資產或負債有重大影響之附屬公司資料。

二零零五年十二月三十一日

## 18. 附屬公司權益 (續)

名稱	註冊／成立及 經營所在地	已發行及繳足 之普通股本 面值／註冊資本	本公司所持權益 之百分比		主要業務
			直接	間接	
環球動力發展有限公司	香港	4港元 (附註)	—	100	投資控股
Fairyoung Port Investments (Holdings) Limited	英屬處女群島	299美元	—	100	投資控股
惠揚(上海)置業有限公司#	中國大陸	12,000,000美元	—	100	物業發展
惠豐三維農業發展有限公司##	中國大陸	1,250,000美元	—	51	銷售農業產品
哈爾濱環球動力置業 有限公司®	中國大陸	人民幣15,000,000元	—	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	—	100	經營度假村
Liberal Supply Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
Softech Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
Fortune Target Limited	英屬處女群島	100美元	100	—	投資控股

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005

## 18. 附屬公司權益 (續)

名稱	註冊／成立及 經營所在地	已發行及繳足 之普通股本 面值／註冊資本	本公司所持權益 之百分比		主要業務
			直接	間接	
Fortune House Worldwide Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	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

附註：環球動力發展有限公司之已發行股本由兩股每股1港元之具投票權普通股份以及兩股每股1港元無投票權遞延股份所組成。

## 19. 合營公司權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔淨資產	—	—
應收一家合營公司款項	—	1,941
應收一家合營公司款項撥備	—	1,941 (1,941)
	—	—

本公司一間全資擁有附屬公司於二零零五年七月六日與一獨立第三方訂定一項出售一家合營公司權益之協議，代價為1港元及豁免約人民幣402,000元(約387,000港元)之應收賬項。

二零零五年十二月三十一日

## 20. 聯營公司權益

2005年報

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
應佔淨資產	—	—
收購產生之商譽(附註)	—	59,420
應收聯營公司款項	<b>3,254</b>	3,254
	<b>3,254</b>	62,674
減：應收聯營公司款項減值虧損	<b>(3,254)</b>	(3,254)
	—	59,420

應收聯營公司款項均為無抵押，免息及無固定還款期。

附註：在綜合資產負債表中撥充為資產之商譽之變動情況如下：

	千港元
<b>成本</b>	
於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日	95,975
於二零零五年一月一日	95,975
調整期初結餘以沖銷累計攤銷及減值虧損	(36,555)
於二零零五年十二月三十一日	59,420
<b>累計攤銷及減值虧損</b>	
於二零零四年一月一日	33,023
本年度撥備之攤銷	3,532
於二零零四年十二月三十一日	36,555
於二零零五年一月一日	36,555
沖銷於二零零五年一月一日之成本	(36,555)
減值虧損	59,420
於二零零五年十二月三十一日	59,420
<b>賬面值</b>	
於二零零五年十二月三十一日	—
於二零零四年十二月三十一日	59,420

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005**20. 聯營公司權益 (續)**

於二零零四年，未直接確認於儲備的商譽按直線法在5至20年內進行攤銷。截至二零零四年十二月三十一日止年度商譽攤銷在綜合收益表內的「其他業務支出」中反映。

根據附註3(a)中的解釋，從二零零五年一月一日起，商譽不再進行攤銷。根據香港財務報告準則第3號的過渡安排，於二零零五年一月一日的累計攤銷已與商譽的成本進行沖銷。

於結算日之聯營公司詳情如下：

名稱	主要業務性質	成立／註冊及 經營所在地	本集團所持權益 之百分比		主要業務
			直接	間接	
北京中唐網數碼科技 有限公司(「北京中唐」) <sup>#</sup>	中外合資企業	中國大陸	—	27.3%	應用程式 服務供應商
Golden Yield Enterprises Limited(「Golden Yield」)	註冊成立	英屬處女群島	—	39%	投資控股

<sup>#</sup> 北京中唐乃為Golden Yield擁有70%之附屬公司。

**21. 其他非流動財務資產**

	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
可供出售股本證券 非上市投資，成本 減：減值虧損	<b>34,500</b> <b>(34,500)</b>	34,500 (34,500)	<b>29,500</b> <b>(29,500)</b>	29,500 (29,500)
	—	—	—	—

二零零五年十二月三十一日

2005年報

## 22. 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
現金及銀行結餘總額	1,039	1,418	—	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	(440)	(125)	—	—
於十二月三十一日之現金及現金 等值項目	599	1,293	—	27

## 23. 發展中物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按成本：		
於一月一日	242,263	225,395
匯率調整	4,706	—
增加	47,088	63,968
借貸成本撥充資本(附註10)	2,209	390
在收益表中確認	(28,982)	(44,906)
減值虧損撥回/(撥備)	2,584	(2,584)
	269,868	242,263
轉至物業、廠房及設備(附註17)	(92,899)	—
	176,969	242,263

發展中物業建於中期經營租約土地並位於中國大陸。

於二零零五年十二月三十一日，由於由一家中國大陸之附屬公司持有之發展中物業項目之用途由轉售轉換為持作未來之用，故被轉至物業、廠房及設備。

於二零零五年十二月三十一日，本集團持有之發展中物業並無用作授予銀行融資之抵押物業(二零零四年：約28,705,000港元)。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005**24. 存貨**

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
消耗品	119	169

於二零零五年十二月三十一日，概無(二零零四年：約44,000港元)存貨按可變現淨值列賬。

**25. 應收賬項**

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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
三個月以下	—	11

**26. 應付賬項**

應付賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
三個月以下	23,107	7,812
三個月以上但六個月以下	113	5,936
六個月以上但一年以下	5,437	1,647
一年以上但兩年以下	12,487	12,739
超過兩年	17,512	7,744
	<b>58,656</b>	<b>35,878</b>

二零零五年十二月三十一日

2005年報

## 27. 帶息貸款

流動帶息貸款之面值分析如下：

	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
銀行貸款				
有抵押	—	6,736	—	—
無抵押	—	4,686	—	—
其他貸款				
無抵押	—	11,422	—	—
	<b>57,585</b>	29,700	<b>29,700</b>	29,700
	<b>57,585</b>	41,122	<b>29,700</b>	29,700

- (i) 於二零零五年十二月三十一日，授予本公司之貸款約29,700,000港元之附帶利息為每年14.4%（二零零四年：14.4%），並需於二零零五年三月至二零零五年五月期間償還。於本報告日期，本公司並無償還任何款項予借貨人。本公司仍然與借貨人商討貸款之進一步延期。
- (ii) 於二零零五年十二月三十一日，授予一家附屬公司之貸款約27,885,000港元之附帶利息為每年6.58%，並需於二零零六年七月至二零零六年十一月期間之一年內償還。

## 28. 應付一名主要股東款項

	本集團及本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貸款	<b>22,762</b>	14,217
應計利息	<b>1,439</b>	453
往來賬	<b>4,210</b>	1,700
	<b>28,411</b>	16,370

貸款為無抵押及帶息，並須於一年內償還。

往來賬為無抵押及免息，且無固定還款期。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005**28. 應付一名主要股東款項 (續)**

在二零零三年七月一日至二零零四年四月二十日期內，該名主要股東不收取貸款利息，過往該貸款之利息乃按年息5%計算。當與該名主要股東於二零零四年四月二十一日簽訂第二次補充貸款協議後，此等貸款之年息乃按5%收取。

根據與一個主要股東訂定的貸款協議，本公司與主要股東於二零零五年九月一日訂定第三次補充貸款協議。按照第三次補充貸款協議，主要股東授予最高達5,000,000港元之十二個月貸款融資。該等貸款為無抵押及以最優惠年利率計算，於年末最優惠年利率為7.75%。

緊隨結算日，於二零零六年一月四日，當格力集團(香港)有限公司將其持有本公司的股份賣給盛明國際有限公司後，已不再為本公司的主要股東。

**29. 應付一家附屬公司的一名少數股東款項**

該款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

**30. 融資租賃承擔**

於十二月三十一日，本集團應付融資租賃承擔如下：

	最低租約付款		最低租約付款現值	
	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
一年內	<b>48</b>	298	<b>46</b>	265
第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	<b>9</b>	409	<b>8</b>	391
	<b>57</b>	707	<b>54</b>	656
減：未來融資支出	<b>(3)</b>	(51)	不適用	不適用
租賃承擔現值	<b>54</b>	656	<b>54</b>	656
減：十二個月內到期償還之款額 (列作流動負債)			<b>(46)</b>	(265)
非即期部份			<b>8</b>	391

二零零五年十二月三十一日

2005年報

## 31. 撥備

撥備之變動情況如下：

	附註	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
(a) 法律索償撥備					
於一月一日		<b>29,929</b>	1,698	<b>16,842</b>	—
匯率調整					
本年度(撥回)/撥備		<b>252</b>	—	—	—
— 本公司發出之擔保	(i)	<b>(4,365)</b>	12,125	<b>(4,365)</b>	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)	<b>(1,063)</b>	4,717	<b>(1,063)</b>	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	—	—
— 過期顧問服務費	(vii)	<b>1,500</b>	—	<b>1,500</b>	—
— 就違反預售協議作出 之賠償	(viii)	<b>10,116</b>	—	—	—
		<b>6,188</b>	29,929	<b>(3,928)</b>	16,842
付款	(i) & (vii)	<b>(1,960)</b>	—	<b>(1,960)</b>	—
已作償還	(vi)	—	(1,698)	—	—
於十二月三十一日		<b>34,409</b>	29,929	<b>10,954</b>	16,842
(b) 賠償撥備					
於一月一日		—	—	—	—
本年度撥備					
— 就違反預售協議作出 之賠償	(viii)	<b>13,714</b>	—	—	—
於十二月三十一日		<b>13,714</b>	—	—	—
		<b>48,123</b>	29,929	<b>10,954</b>	16,842

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2 0 0 5**31. 撥備 (續)**

- (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）之撥備已於二零零四年提撥。於二零零六年三月十三日，本集團與原告均同意在本集團於年內償還人民幣1,600,000元（約1,510,000港元）予原告後，將索償減少至人民幣6,500,000元（約6,250,000港元）。故此，一項人民幣4,742,000元（約4,365,000港元）之款項已於年末撥回。
- (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）。因此於二零零四年作出全額賠償撥備。

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。上訴已於二零零五年被駁回。

二零零五年十二月三十一日

2005年報

### 31. 撥備 (續)

(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，倘該等附屬公司之淨負債超過人民幣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，法院判本公司須向前董事賠償人民幣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。於二零零六年三月十七日，本集團與原告均同意將索償減少至人民幣3,800,000元（約3,654,000港元）。故此，一筆人民幣1,200,000元（約1,063,000港元）之撥備已於年末回撥。

(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（約48,077,000港元）出售上海市內25個物業單位，而該附屬公司亦已收取約人民幣20,000,000元（約19,231,000港元）按金。該等款項已於綜合資產負債表內列作其他應付款項。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（約28,846,000港元）。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並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，高級人民法院確認初級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）之撥備已於二零零四年提撥。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2 0 0 5**31. 撥備 (續)**

- (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)之撥備已於二零零四年提撥。
- (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(約1,923,000港元)。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。於二零零四年，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。
- (vii) 於二零零四年五月，一家公司向本公司發出傳票索償2,300,000港元之由本公司虧欠之顧問服務費用。本公司於二零零四年六月十九日作出自辯。考慮到訴訟之成本及在進一步取得法律意見後，本集團已與原告就索償達成協議，同意支付合共1,500,000港元之款項。故此，同等金額之撥備已於本年內提撥。本集團自二零零五年十月起需支付十期每期150,000港元之等額還款。年內，三期合共450,000港元之款項已償還。
- (viii) 本公司於中國大陸之附屬公司(「該附屬公司」)與買方自二零零二年起訂定一項由附屬公司發展之物業預售協議(「預售協議」)。根據預售協議之條款，倘上述物業並不能於二零零二年十二月三十一日或以前轉讓予買方，該等物業之買方將符合資格自己付按金中獲得每日0.02%之賠償，直至物業被轉讓。於本年度，130位買方已對該附屬公司採取法律行動索償。故此，根據預售合約，針對130位買方達人民幣10,521,000元(相等於約10,116,000港元)之法律索償撥備以及針對餘下買方作出之達人民幣14,264,000元(約13,714,000港元)賠償撥備已分別於本財務報表內提撥。

二零零五年十二月三十一日

2005年報

## 32. 稅項

## (a) 即期稅項於綜合資產負債表

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中國大陸所得稅撥備	622	337

## (b) 於結算日，已於綜合資產負債表撥備之遞延資產／(負債)組成部份如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
遞延稅項資產／(負債)：		
於期內確認，但未在中國大陸附屬公司之 法定賬目內計算之物業發展項目所得溢利	—	(553)
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
	—	(17)

本集團在香港及中國大陸產生約達91,713,000港元(二零零四年：約82,335,000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。

## 33. 股本

	二零零五年		二零零四年	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
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：				
於一月一日及十二月三十一日	3,010,410,504	301,041	3,010,410,504	301,041

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005

## 34. 儲備

## 本集團

	股份		資本贖回			少數股東		
	溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元	權益 千港元	總權益 千港元
於二零零四年一月一日	63,528	222,194	52	7,905	(449,202)	(155,523)	7,918	(147,605)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(72,351)	(72,351)	(1,334)	(73,685)
於二零零四年 十二月三十一日	63,528	222,194	52	7,905	(521,553)	(227,874)	6,584	(221,290)
於二零零五年一月一日	63,528	222,194	52	7,905	(521,553)	(227,874)	6,584	(221,290)
匯率調整	—	—	—	1,998	—	1,998	—	1,998
出售一家附屬公司時撥回	—	—	—	(1,476)	—	(1,476)	—	(1,476)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(97,380)	(97,380)	(14)	(97,394)
於二零零五年 十二月三十一日	63,528	222,194	52	8,427	(618,933)	(324,732)	6,570	(318,162)

## 本公司

	股份	繳入盈餘	資本贖回	累計虧損 千港元	總權益 千港元
	溢價賬 千港元	儲備 千港元	儲備 千港元		
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)
於二零零五年一月一日	63,528	337,613	52	(697,494)	(296,301)
本年內盈利淨額	—	—	—	59,744	59,744
於二零零五年 十二月三十一日	63,528	337,613	52	(637,750)	(236,557)

### 34. 儲備 (續)

#### 儲備之性質及用途

(a) 股份溢價賬

股份溢價賬之運用受一九八一年百慕達公司法第40節監管。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額以及任何海外營運淨投資之對沖外匯差額。該儲備按會計政策附註3(r)所載會計政策處理。

(c) 繳入盈餘儲備

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。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005

## 35. 綜合現金流量表附註

## (a) 出售一家附屬公司現金流出淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	20,530	—
存貨	44	—
其他應收款項、按金及預付款項	233	—
現金及現金等值項目	16	—
其他應付款項及應計費用	(13,833)	—
短期銀行貸款	(4,686)	—
淨資產	2,304	—
儲備撥回：		
匯率儲備	(1,476)	—
	828	—
出售收益(附註)	7,663	—
	8,491	—
支付方式：		
人民幣1元之現金代價	—	—
承擔本公司負債	8,491	—
	8,491	—

出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已收代價人民幣1元	—	—
連同附屬公司出售之現金及現金等值項目	16	—
出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	16	—

二零零五年十二月三十一日

2005年報

### 35. 綜合現金流量表附註 (續)

#### (a) 出售一家附屬公司現金流出淨額 (續)

附註：

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8,491,000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(約8,491,000港元)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。

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8,491,000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六月二十四日發表之通函。

#### (b) 主要非現金交易

年內，本集團之主要非現金交易如下：

- (i) 於二零零五年二月四日，本公司之負債人民幣9,000,000元(約8,491,000港元)已於出售附屬公司後解除(附註35(a))。
- (ii) 於二零零五年七月六日，應收合營公司人民幣402,000元(約387,000港元)之金額已於出售合營公司權益後獲豁免(附註19)。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2005

## 36. 或然負債

## (a) 擔保

	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
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	195,272	193,679	—	—

## (b) 賠償

正如附註31所述，本公司附屬公司之物業買方符合資格自己付按金中獲得每日0.02%之賠償，直至物業被轉讓前。截至二零零五年十二月三十一日止約13,714,000港元之賠償撥備已於財務報表中提撥。於本報告日期，除已作之撥備外，物業轉讓之日期仍未確定，本公司並未能量化其於二零零五年十二月三十一日後之財務影響。

根據預售合約條款，附屬公司物業之買方有權於轉讓日延遲超過90日後撤銷合約。截至財務報表獲批准之日，概無任何買方要求撤銷合約。

## 37. 承擔

- (a) 於二零零五年十二月三十一日，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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	314	968
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	293
	314	1,261

二零零五年十二月三十一日

2005年報

**37. 承擔 (續)**

(b) 於結算日，本集團尚未在財務報表中提撥之資本承擔如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂約	<b>21,970</b>	25,425
已批准但未訂約	<b>12,170</b>	7,567
	<b>34,140</b>	32,992

**38. 可供分派儲備**

本公司於二零零五年十二月三十一日，並無任何按香港公司條例第79B條之規定計算可供分派之儲備。然而，本公司為數共63,580,000港元(二零零四年：63,580,000港元)之股份溢價賬及資本贖回儲備可以繳足股款紅股之形式派發。

**39. 訴訟**

除了財務報表附註31所述之法律訴訟外，本集團於年內有以下訴訟：

本公司一附屬公司(「附屬公司」)於二零零五年九月九日向本公司一名前主席及執行董事曾文能先生(「曾先生」)發出傳票，追討其向附屬公司於一九九八年透過中介公司向在中國大陸成立之若干公司(「中國公司」)支付長期按金之回收作出之個人擔保67,000,000港元。有關按金可予退還，並計劃用作日後本集團投資項目之融資。本公司於一九九八年支付款項後，當時欲投資之項目並無落實，但中國公司或曾先生卻沒有退還該等按金，本集團已於二零零一年對此作出全數67,000,000港元之撥備。

二零零五年十二月三十一日

報  
年  
2  
0  
0  
5

## 40. 關連交易及主要關連人士交易

除於此等財務報表其他地方披露之交易及結餘外，本集團與關連人士訂立以下交易：

## (a) 關連交易

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
支付主要股東之管理費	(i)	2,310	1,700
支付主要股東之貸款利息開支	(ii)	986	453
支付主要股東同系附屬公司之貸款利息開支	(iii)	794	—

(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。本公司與主要股東於二零零五年九月八日訂定一項補充協議，已付管理費最高為每月291,667港元或每年3,500,000港元，以及一年之協議期限追溯至二零零五年二月二十六日。

(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。

本公司與主要股東於二零零五年九月一日訂定第三份補充貸款協議。按照第三份補充貸款協議，主要股東授予最高達5,000,000港元之十二個月貸款融資。該等貸款為無抵押及於最優惠年利率帶息，於年末最優惠年利率為7.75%。

於本年度，本公司根據貸款協議支取之貸款合共約8,545,000港元（二零零四年：11,730,000港元）。

二零零五年十二月三十一日

2005年報

## 40. 關聯交易及主要關連人士交易 (續)

## (a) 關連交易 (續)

- (iii) 於二零零五年七月十八日、二零零五年九月三十日及二零零五年十一月一日，一附屬公司分別與主要股東一同系附屬公司訂立為數人民幣25,000,000元(約24,038,000港元)、人民幣3,000,000元(約2,885,000港元)及人民幣1,000,000元(約962,000港元)之三份貸款協議。該等貸款乃無抵押及按每年6.58%計息。

## (b) 關連人士交易

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
向董事銷售住宅物業 (附註)	—	3,175

附註：於二零零四年，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(一名前董事)，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。

## 41. 未經調整結算日後事項

- (i) 於二零零六年一月十三日，本公司與盛明訂定一項貸款協議。根據貸款協議之條款，盛明將授予本公司最高達10,000,000港元之十二個月融資貸款。該貸款為無抵押，並現以中國(香港)銀行所報之最優惠年利率計算。
- (ii) 於二零零六年二月十七日，本公司與盛明訂定一項貸款協議。根據貸款協議之條款，盛明將授予本公司最高達10,000,000港元之十二個月融資貸款。該貸款為無抵押，並現以中國(香港)銀行所報之最優惠年利率計算。
- (iii) 於二零零六年三月六日，本公司與盛明訂定一項貸款協議。根據貸款協議之條款，盛明將授予本公司最高達10,000,000港元之十二個月融資貸款。該貸款為無抵押，並現以中國(香港)銀行所報之最優惠年利率計算。

## 42. 比較數字

若干比較數字已經調整及重新分類，以回應會計政策之轉變並與現年之呈列保持一致。