

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 1. 概述

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之最終控股公司為Velocity International Limited（「Velocity」），其為一間於英屬處女群島註冊成立之公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報之引言內披露。

財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

本公司乃一家投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於附註39。

## 2. 採用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則已導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式改變，尤其是少數股東權益之呈列方式已出現變動。呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則已導致本集團更改下列範疇之會計政策而影響到本會計年度及／或以往會計年度業績之編製及呈列：

### 業務合併

於本年度，本集團應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，乃對協議日期於二零零五年一月一日或之後生效之業務合併有效。香港財務報告準則第3號之主要影響乃有關二零零五年內收購附屬公司。

於二零零五年一月一日或之後收購產生之商譽乃按成本減初步確認後累計減值虧損（如有）計量。

### 投資物業

本集團在本年度首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將其投資物業以公平值模式入賬，此模式規定須將投資物業公平值變動所產生之損益直接於其產生年度之損益賬確認。於過往年度，根據先前準則之規定，投資物業以公開市值列賬，重估盈餘或虧絀則撥入投資物業重估儲備或自投資物業重估儲備中扣除，惟倘儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減少高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值先前已自收益表扣除而其後出現重估盈餘，則該增加之數額會計入收益表，惟數額以先前所扣除之減值數額為限。本集團已採納香港會計準則第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。採納香港會計準則第40號並無對現時或過往會計年度之業績造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 2. 採用香港財務報告準則 (續)

### 有關投資物業之遞延稅項

於過往年度，根據先前的詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回物業賬面值所引致之稅務影響而作出評估。於本年度，本集團已採用香港會計準則詮釋第21號「所得稅 — 收回經重估不計折舊資產」，該詮釋剔除透過出售收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現按反映本集團預期於各結算日收回物業之方式所引致之遞延稅務影響作出評估。在香港會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文之情況下，該會計政策之變更已追溯應用。採納該詮釋並無對現時或過往會計年度之業績造成重大影響。

### 待售非流動資產

本集團在本年度首次應用香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」。香港財務報告準則第5號規定，公司須在非流動資產(或處置組合)之賬面值乃主要透過出售交易而非持續使用而收回時將其列為待售非流動資產。列為待售之資產須按賬面值與公平價值兩者中之較低者減出售成本列賬。本集團已應用香港財務報告準則第5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財務報告準則第5號。於本年度，本集團將處置組合之有關資產及負債重新分類為待售資產。採納香港財務報告準則第5號對本年度及先前會計年度之業績並無重大影響。

### 以股份為基準支付

本年度，本集團應用香港財務報告準則第2號「以股份為基準支付」，要求當本集團以股份或股份權利交換購買貨品或取用服務(「股本結算交易」)或交換其他與既定股份或股份權利等值之其他資產(「現金結算交易」)，須確認開支。自採納本集團之購股權計劃後並無授出購股權。採納香港財務報告準則第2號對本會計年度或先前會計年度之業績並無重大影響。

### 財務工具

於本年度，本集團已採用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。對二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性之確認、不再確認或計量。採用香港會計準則第32號對本集團於本會計期間及以往會計年度之財務工具的呈列並無重要影響。實施香港會計準則第39號之主要影響概列如下：

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 2. 採用香港財務報告準則 (續)

### 財務工具 (續)

#### 債務及股本證券以外之財務資產及財務負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之財務資產及財務負債範圍內，應用香港會計準則第39號中有關分類及計量之過渡條文。

自二零零五年一月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外之財務資產及財務負債(以往不屬於香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「投資證券之會計法」之範圍)按照香港會計準則第39號之規定進行分類及計量。財務資產分類為「按公平值列賬及在收益表處理之財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之財務資產」。「按公平值列賬及在收益表處理之財務資產」及「可出售財務資產」乃按公平值列賬，並分別於收益表及權益中確認公平值之變動。並無活躍市場報價而公平值無法可靠計量之可出售股本投資，以及與無報價股本工具有連繫且必須以無報價股本工具交付之衍生工具皆於首次確認後按成本減減值計量。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之財務資產」於首次確認後以實際利息法按攤銷成本計量。財務負債基本上分類為「按公平值列賬及在收益表處理之財務負債」或「其他財務負債」。按公平值列賬及在收益表處理之財務負債乃按公平值計量，公平值之變動直接於損益確認。「其他財務負債」於首次確認後以實際利率法按攤銷成本列賬。

採納此項會計政策對本年度業績並無重要影響。

#### 免息非流動貸款

採用香港會計準則第39號前，最終控股公司提供的一筆免息非流動貸款按面值列賬。香港會計準則第39號規定所有財務資產及財務負債於首次確認後須按公平值計量。上述免息貸款於其後的結算日以實際利息法按攤銷成本計量。本集團已應用香港會計準則第39號的有關過渡條文。此項會計政策變動對二零零五年一月一日之貸款及累計虧絀並無重要影響。

然而，此項會計政策變動導致本年度虧損因確認算定利息開支而增加332,000港元，另於二零零五年十二月三十一日股東出資增加664,000港元及最終控股公司貸款減少332,000港元(代表貸款入賬時視作最終控股公司之出資)。

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 2. 採用香港財務報告準則 (續)

### 財務工具 (續)

#### 免息非流動貸款 (續)

本集團並無提早採用以下已頒佈然而尚未生效之新準則及詮釋。本公司董事預期採用此等準則或詮釋將不會對本集團之財務報表構成重要影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	於外國業務之淨投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	公平價值期權 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則詮釋第5號	享有解除運作、修復及環境修復基金所產生之權益之權利 <sup>2</sup>
香港財務報告準則詮釋第6號	參與特定市場－廢電及電子設備產生之責任 <sup>3</sup>
香港財務報告準則詮釋第7號	應用香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟之財務報告下之重列方法 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 對二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 對二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 對二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本方法編製，惟按重估金額或公平值計量之若干物業除外，詳見下文所載之會計政策。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露規定。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 綜合基準 (續)

年內收購或出售之附屬公司之業績由收購生效日期起或截至出售生效日期止(視乎情況而定)計入綜合收益表。

本集團於需要時會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所用者相符。

本集團內公司間一切重大交易、結餘及收支已於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值內之少數股東權益與本集團應佔之權益分開呈列。資產淨值內之少數股東權益包括於原業務合併日期之有關權益數額及自合併日期起計之少數股東應佔之權益變動。少數股東應佔虧損超出附屬公司股權中少數股東權益之數額，將以本集團之權益作出分配，惟少數股東須具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

### 商譽

其協議日期為二零零五年一月一日或之後進行附屬公司收購而產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔附屬公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值之金額。商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽於資產負債表內分開列賬。

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到各有關創現單位，或創現單位之組別，預期彼等從收購之協同效應中受益。已獲分配商譽之創現單位於每年及凡單位有可能出現減值跡象時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之創現單位於該財政年度完結前進行減值測試。當創現單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損被分配，以削減首先分配到該單位及其後以該單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於收益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售附屬公司，則被資本化之商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

### 待售非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值可通過銷售交易(而非通過持續使用)收回，則非流動資產及出售組別將劃分為持作出售項目。僅於出售機會相當高及資產(或出售組別)可於現況下即時出售時，本條件方被視為達成。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 待售非流動資產 (續)

劃分為持作出售項目之非流動資產(及出售組別)，乃按資產過往賬面值及公平值(以較低者為準)扣減銷售成本計算。

#### 收入確認

收入按日常業務範圍內提供貨品及服務之已收或應收代價及應收數額之公平值，扣除折扣及相關銷售稅後釐定。

銷售落成物業之收入於簽立具約束力之銷售協議時確認。

餐飲銷售於收款時確認。

財務資產之利息收入根據未償還本金及適用實際利率按時間基準入賬。有關利率為將財務資產之預期年期內的估計未來現金收益正確地貼現至資產的賬面淨值的比率。

#### 投資物業

投資物業於首次確認時乃按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業以公平值模式計量。投資物業公平值變動之損益計入產生年內的損益。

#### 物業、廠房及設備

##### 興建中物業及在建工程

興建中物業及在建工程按成本減累計減值虧損列賬，成本包括根據有關之建築成本。興建中物業及在建工程不作折舊撥備，直至建築工程完成及有關物業與資產可供使用為止。

##### 其他物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(興建中物業及在建工程除外)按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

傢具、廠房及汽車及租賃修葺項目之成本之折舊乃按估計可使用年期及經考慮估計剩餘價值後，用直線法撇銷成本。

物業、機器及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認該資產時所產生之任何盈虧(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)將計入不再確認該項目之年度內的收益表。

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 預付租金

就作生產、租賃或行政用途之發展中租賃土地及樓宇而言，租賃土地之部份乃分類為預付租金，並按租賃年期以直線法攤銷。

### 退休福利計劃

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃供款於到期支付時計作支出。

### 租賃

若租約之條款將與擁有權有關之絕大部份風險和回報轉嫁予承租人，租約將分類為融資租約。所有其他租約列作經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約之應付租金於租期按直線法於收益表扣除。商討及安排經營租約產生之初步直接成本計入租賃資產賬面值，按直線法於租賃年期確認為開支。

#### 本集團作為承租人

根據經營租約應付租金按直線法於有關租約年期計入損益。訂立租約時已收及應收作為獎勵之利益，按直線法於租約年期確認為租金開支減少。

### 外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣於交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額會於產生期間計入損益。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額乃計入期間損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關收支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益中確認。

#### 借貸成本

借貸成本一概於產生期間確認並計入融資成本。

#### 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃根據本年度業績計算。應課稅溢利與收益表所報之溢利有所不同，因應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣除之收入或支出項目，亦不包括永遠並非應課稅或可扣除之收益表項目。本集團之即期稅項負債乃按結算日已頒佈或實際上頒佈之稅率計算。

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 存貨

存貨(指餐飲服務成本)按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本以加權平均計算。成本包括直接材料及可變現淨值(即售價減任何完成之估計成本及於市場推廣、銷售及分銷時所包括之成本)。可變現淨值即售價減任何完成之估計成本及於市場推廣、銷售及分銷時所包括之成本。

### 待售物業

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

### 財務工具

當集團個體成為工具合約條款的一方時，會在資產負債表上確認財務資產及財務負債。財務資產和財務負債在初始確認時會以公平值進行計量。直接歸屬於購置或發行財務資產和財務負債(按公平值列賬及在收益表處理之財務資產及財務負債除外)的交易費用在初始確認時計入或扣自各財務資產或財務負債(視何者適用而定)的公平值。直接歸屬於購置按公平值列賬及在收益表處理之財務資產或財務負債的交易費用立即在損益中確認。

### 財務資產

#### 貸款和應收款項

貸款和應收款項為款項固定或可釐定的非衍生工具財務資產，且並無在活躍市場上報價。初始確認後在每個結算日，貸款和應收款項(包括貿易及其他應收款項以及銀行結餘)以運用實際利率法攤銷之成本減任何已識別減值虧損計量。當存在客觀證據表明資產已發生減值，減值虧損會在損益中確認，金額按資產的賬面值與以最初的實際利率對預期未來現金流量進行折現後的現值兩者之間的差額計量。在往後期間，如果資產可收回金額的增加客觀上與確認減值之後發生的事項有聯繫，則減值虧損會轉回，但該轉回不應導致該資產在減值轉回日期的賬面值超過不確認減值情況下的已攤銷成本。

### 財務負債及權益

集團個體發行的財務負債和股本工具根據所訂立的合約安排的實質內容以及財務負債和股本工具的定義而歸類。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務負債及權益 (續)

股本工具指能證明擁有集團在減除其所有負債後的資產中的餘剩權益的任何合約。就財務負債和股本工具採納的會計政策載於下文。

#### 財務負債

財務負債(包括貿易及其他應付款項、其他借款及最終控股公司貸款)其後以運用實際利率法攤銷之成本計量。

#### 股本工具

本公司發行的股本工具按收取的所得款項減直接發行成本記錄。

#### 減值虧損(不包括商譽, 詳情見上文有關商譽之會計政策)

於每個結算日, 本集團評審有形資產之賬面值, 以決定是否有顯示該等資產出現減值虧損之跡象。倘若估計之資產可收回金額低於賬面值, 則該資產之賬面值將調低至可收回金額。減值虧損即時確認為開支, 除非有關資產根據另一準則以重估值入賬, 其時減值虧損乃根據該準則作重估減值處理。

倘其後減值虧損撥回, 該資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額, 惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

### 4. 估計不確定性之主要來源

於結算日對未來數個財政年度資產與負債之賬面值會造成重大調整之有關未來之主要假設及其他主要估計不確定性之主要來源論述如下。

#### 貿易及其他應收款項之減值虧損

本集團應收呆賬之政策乃基於對應收貿易款項可收回之程度及賬齡分析之持續評估以及管理層之判斷。在評估有關應收款項最終能否變現時, 須作出大量判斷, 包括各客戶現時之信用情況及過往還款紀錄, 以及按實際利率貼現之估計未來現金流量之現值。如果客戶之財務狀況轉壞, 導致還款能力減低, 則可能需要作更多減值虧損準備。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 4. 估計不確定性之主要來源 (續)

#### 持作銷售物業減值虧損

管理層作出判斷，為持作銷售物業撥備，並經參考現行市場環境、往年銷售業績及估計之物業市值，即估計之售價，減估計銷售開支成本。倘估計物業之市值較其面值為低，則對持作銷售物業作出特定減值。

#### 訴訟

管理層作出判斷及估計釐定訴訟之可能結果，並經參考本集團法律顧問之意見。訴訟詳情於附註34中披露。

### 5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括其他借款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及最終控股公司貸款。該等財務工具之詳情於各附註內披露。與該等財務工具相關之風險，以及如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控以確保可以及時有效之方式實施合適的措施。

#### 信貸風險

倘對手方於二零零五年十二月三十一日未能履行責任，則本集團就各類已確認財務資產須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列賬之該等資產之賬面值。為把信貸風險降至最低，本集團管理層已委任一組人員，專責進行監管程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團於各結算日檢討各項個別應收貿易款項之可收回金額，確保就不可收回金額計提適當之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

於二零零五年十二月三十一日，本集團並無重大集中信貸風險，因其風險遍佈酒樓業多個對手方及客戶。

因對手方為具高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

#### 流動資金風險

董事已審慎考慮本集團現時就流動資金水平而採取之措施。年內，本集團之營運取得正現金流而董事繼續厲行營運成本控制措施以改善本集團之現金流、盈利能力及營運。董事相信本集團將有足夠營運資金以供未來營運所需。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 5. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 利率風險

本集團之利率變動風險主要來自其他借款。其他借款以浮動利率計息，使本集團承受現金流利率風險，其他借款已於二零零六年四月十二日全數還清。

本集團並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會在有需要時考慮為重大利率風險進行對沖。

### 6. 營業額

營業額指年內向外界客戶已收及應收之款項減銷售稅，分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業租金收入	8,734	12,605
物業銷售	2,924	—
餐飲銷售	3,823	—
	<b>15,481</b>	<b>12,605</b>

### 7. 業務及地區分類

#### 業務分類

為方便管理，本集團之業務現劃分為三大類別—(i) 物業銷售及發展；(ii) 物業租賃；及(iii) 經營酒樓(乃為於二零零五收購之新業務分類)。本集團按此分類基準呈報其基本分類資料。

主要業務如下：

- |      |             |
|------|-------------|
| 投資物業 | — 銷售及發展物業   |
|      | — 出租物業      |
| 經營酒樓 | — 銷售食品及餐飲服務 |

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 7. 業務及地區分類 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	經營酒樓 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>				
向外銷售	2,924	8,734	3,823	15,481
<b>業績</b>				
分類業績	(3,379)	(4,187)	384	(1,192)
未分類企業支出				(17,274)
其他收入				14
融資成本				(16,512)
除稅前虧損				(32,580)
稅項				(17)
本年度虧損				(32,597)

	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	經營酒樓 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
分類資產	41,090	143,694	16,860	201,644
未分類企業資產				36,396
綜合資產總值				238,040
<b>負債</b>				
分類負債	23,874	3,266	3,224	30,364
未分類企業負債				127,530
綜合負債總額				157,894

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 7. 業務及地區分類 (續)

其他資料

	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	經營酒樓 千港元	未分類 千港元	綜合 千港元
折舊	—	127	11	39	177
減值虧損及重估減少	11,514	—	—	—	11,514

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>			
向外銷售	—	12,605	12,605
<b>業績</b>			
分類業績	(119,514)	(94,403)	(213,917)
未分類企業支出			(10,570)
其他收入			24
融資成本			(6,472)
除稅前虧損			(230,935)
	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>			
分類資產	40,528	123,588	164,116
未分類企業資產			69,295
綜合資產總值			233,411
<b>負債</b>			
分類負債	12,523	3,430	15,953
未分類企業負債			105,379
綜合負債總額			121,332

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 7. 業務及地區分類 (續)

其他資料

	物業銷售 及發展 千港元	物業租賃 千港元	未分類 千港元	綜合 千港元
資本增加	9,467	50	54	9,571
折舊及攤銷	—	40	39	79
減值虧損及重估減少	117,301	113,682	—	230,983

地區分類

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

## 8. 減值虧損及重估減少

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
以下各項之已確認減值虧損及重估減少：		
— 處置組合(附註24)	9,025	—
— 待售物業(附註21)	2,489	16,650
— 投資物業(附註15)	—	113,682
— 興建中物業(附註16)	—	91,288
— 貸款予附屬公司之少數股東(附註20)	—	9,363
	<b>11,514</b>	<b>230,983</b>

## 9. 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其他借款之利息	11,180	6,472
最終控股公司提供之非流動免息貸款之算定利息開支	332	—
其他借款逾期之罰息(附註26)	5,000	—
	<b>16,512</b>	<b>6,472</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 10. 除稅前虧損

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前虧損已扣除下列各項：		
董事酬金(附註11)	1,834	2,296
其他員工成本	3,940	5,091
員工成本總額	5,774	7,387
折舊	177	79
已確認預付租金	240	—
核數師酬金	981	640
確認為開支之存貨成本	2,924	—
並已計及：		
利息收入	14	24
扣除直接支銷460,000港元(二零零四年：920,000港元)後 之物業租金收入淨額	8,734	11,685

員工成本總額包括本集團就退休福利計劃供款已付或應付之款額合共約137,000港元(二零零四年：120,000港元)。

## 11. 董事酬金

已付或應付予五名(二零零四年：八名)董事各人之酬金如下：

	陳洋南 千港元	符捷頻 千港元	鄧祥輝 千港元	林炳昌 千港元	巨文革 千港元	二零零五年 總計 千港元
袍金	—	—	100	100	50	250
其他酬金：						
薪金及其他福利	1,200	360	—	—	—	1,560
退休福利計劃供款	12	12	—	—	—	24
總酬金	1,212	372	100	100	50	1,834

  

	陳洋南 千港元	符捷頻 千港元	陳偉傑 千港元	鄧祥輝 千港元	林炳昌 千港元	巨文革 千港元	陳樹堅 千港元	黃培輝 千港元	二零零四年 總計 千港元
袍金	—	—	—	100	100	12	7	7	226
其他酬金：									
薪金及其他福利	1,200	360	483	—	—	—	—	—	2,043
退休福利計劃供款	12	12	3	—	—	—	—	—	27
總酬金	1,212	372	486	100	100	12	7	7	2,296

截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度內並無董事放棄酬金。

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 12. 僱員酬金

本集團五名最高酬金人士包括兩名(二零零四年：三名)本公司董事，其酬金詳情載於上文附註11。其餘最高酬金人士之酬金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪酬		
薪金及福利	2,012	1,656
退休福利計劃供款	33	24
	<b>2,045</b>	<b>1,680</b>

有關人士於該兩年度之薪酬均少於1,000,000港元。

## 13. 稅項

截至二零零五年十二月三十一日止年度之稅務支出為中國司法權區之稅務支出。

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

中國司法權區稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

本年度之稅項與收益表所載之除稅前虧損對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前虧損	<b>(32,580)</b>	<b>(230,935)</b>
按本地所得稅率33%計算之稅項	(10,751)	(76,209)
不可扣除費用之稅務影響	5,006	13,433
毋須課稅收入之稅務影響	—	(2,852)
未確認遞延稅項資產及稅項虧損之稅務影響	3,155	65,448
動用過往年度未確認之遞延稅項虧損	(1,561)	—
動用過往年度未確認之稅項虧損	(112)	(1,169)
於其他司法權區營運之附屬公司因稅率差異產生之影響	4,280	1,349
本年度稅項支出	<b>17</b>	<b>—</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 13. 稅項 (續)

於結算日，年內收購附屬公司產生之遞延稅項負債8,657,000港元(二零零四年：無)代表物業產生自公平值調整之之可課稅暫時差異。

於結算日，可供本集團抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為63,412,000港元(二零零四年：48,815,000港元)。由於未能預計未來溢利來源，故並未就未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。未確認稅項虧損中包括61,412,000港元(二零零四年：48,815,000港元)之虧損將於二零零七年至二零一一年屆滿(二零零四年：二零零七年至二零一零年)屆滿。

於結算日，本集團可扣除暫時差額為283,408,000港元(二零零四年：286,770,000港元)。由於並無可用於可扣除暫時差額之可課稅溢利，故此並無可扣除之暫時差額確認與遞延稅項資產相關。

### 14. 每股虧損

本公司權益持有人應佔每股基本虧損乃根據本公司權益持有人應佔虧損32,589,000港元(二零零四年：235,515,000港元)及年內已發行普通股277,408,596股(二零零四年：277,408,596股)計算。

由於兩年內並無已發行潛在普通股股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

### 15. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零四年一月一日	281,955
出售附屬公司	(28,273)
於收益表扣除之重估減少	(113,682)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	140,000
重新分類為持作出售資產	(140,000)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	<hr/>

本集團於二零零四年十二月三十一日之投資物業乃根據中國之中期土地使用權持有。

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	興建中物業 千港元	傢俬、 設備及汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>					
於二零零四年一月一日	1,403	258,548	4,672	—	264,623
增添	—	—	104	—	104
出售	—	—	(46)	—	(46)
出售附屬公司	(1,403)	—	(2,248)	—	(3,651)
於二零零四年十二月三十一日	—	258,548	2,482	—	261,030
收購附屬公司	—	—	949	1,746	2,695
重新分類為持作出售資產	—	(258,548)	(2,280)	—	(260,828)
於二零零五年十二月三十一日	—	—	1,151	1,746	2,897
<b>折舊及減值虧損</b>					
於二零零四年一月一日	—	155,666	4,116	—	159,782
本年度扣除	—	—	79	—	79
本年度減值虧損	—	91,288	—	—	91,288
出售時撇銷	—	—	(46)	—	(46)
出售附屬公司時撇銷	—	—	(2,002)	—	(2,002)
於二零零四年十二月三十一日	—	246,954	2,147	—	249,101
本年度扣除	—	—	100	77	177
重新分類為持作出售資產	—	(246,954)	(2,147)	—	(249,101)
於二零零五年 十二月三十一日	—	—	100	77	177
<b>賬面淨值</b>					
於二零零五年 十二月三十一日	—	—	1,051	1,669	2,720
於二零零四年 十二月三十一日	—	11,594	335	—	11,929

於二零零四年十二月三十一日之興建中物業乃位於中國並根據中期土地使用權持有。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 17. 預付租金

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團之預付租金，包括以中期租約持有之中國土地使用權	34,760	—
就呈報而分析如下：		
流動資產	959	—
非流動資產	33,801	—
	34,760	—

自收購當日起，有關物業之土地使用權之業權尚未轉讓予本集團。本集團已根據買賣協議全數支付代價，有關政府當局尚未向本集團授出土地使用權之正式業權。董事相信，本集團將於適當時候獲授土地使用權之正式業權。

### 18. 商譽

	千港元
成本及賬面值	
收購附屬公司產生及於二零零五年十二月三十一日	11,804

本集團以業務分類作為呈報分類資料之主要分類。為進行減值測試，商譽已分配予以下獨立的創現單位，亦即是酒樓業務之兩家附屬公司。商譽於二零零五年十二月三十一日之賬面值分配至有關創現單位之情況如下：

	商譽 千港元
酒樓業務－北京(單位甲)	540
酒樓業務－深圳(單位乙)	2,607
物業投資－深圳(單位丙)	8,657
	11,804

截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團管理層判定包含商譽之創現單位並無減值。

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 18. 商譽 (續)

釐定上述創現單位可收回金額之基準及當中之主要基本假設概列如下：

單位甲及單位乙

此等單位之可收回金額按使用價值計算法釐定。為計算使用價值，現金流量預測以經管理層所批准之五年為期之財政預算及兩單位8.25%之貼現率為基準，並適用於該兩個單位。使用價值計算法之其中一項主要假設為預算毛利，乃按單位甲及單位乙過往表現及管理層對市場發展之期望釐定。

單位丙

於二零零五年十二月三十一日止年度，本集團以公平值減銷售成本釐定該單位之可收回金額。公平值及根據永利行評值顧問有限公司所進行之獨立專業估值而釐定。該估值符合國際估值準則，並參考符合國際估值準則之市場估值及類似物業交易價格之市場憑證計算。該公平值減銷售成本之計算方法超越總可收回金額。

## 19. 發展中／待發展物業

	千港元
<b>成本</b>	
於二零零四年一月一日	347,525
已產生之發展成本	9,467
出售附屬公司	<u>(356,992)</u>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
<b>減值</b>	
於二零零五年一月一日	188,925
出售附屬公司	<u>(188,925)</u>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
<b>賬面值</b>	
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>

## 20. 貸款予附屬公司之少數股東

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日	—	30,771
減值虧損	—	(9,363)
出售附屬公司	—	<u>(21,408)</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 21. 待售物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日	11,350	31,695
出售附屬公司	—	(3,695)
出售	(2,924)	—
減值虧損	(2,489)	(16,650)
於十二月三十一日，按可變現淨值	<b>5,937</b>	<b>11,350</b>

本集團之待售物業皆位於中國並以長期土地使用權持有。

於二零零四年八月，本集團之全資附屬公司與獨立第三方訂立多份有條件買賣協議（「買賣協議」），以出售賬面值約11,350,000港元之所有待售物業，代價約為人民幣12,000,000元（相等於約11,225,000港元）。根據二零零五年十一月二十八日之補充協議，代價修訂為人民幣9,700,000元（相等於約8,861,000港元），而於截至二零零五年十二月三十一日止年度確認減值虧損2,489,000港元。

二零零五年十二月，本集團根據補充協議出售賬面值為2,924,000港元之待售物業。

自收購當日起，業權持有人仍未將該等賬面值為5,937,000港元（二零零四年：11,350,000港元）物業之土地使用權及物業擁有權之業權轉讓予本集團。本集團已於向前業主購入該土地使用權後全數支付代價，現正與前業主就根據買賣協議直接轉讓業權予買方進行商討。於結算日，餘下物業之擁有權轉讓尚未完成而董事認為有關業權之轉讓將於適當時候完成。

### 22. 貿易及其他應收款項

本集團給予貿易客戶平均30至60日之信貸期。於二零零五年十二月三十一日之貿易及其他應收款項已計入應收貿易款項1,254,000港元（二零零四年：無），其賬齡介乎零至九十日。

於二零零四年八月，本集團出售其於惠州澤利房產有限公司、惠州緯通房產有限公司及惠州燦榮房產有限公司（「惠州公司」）之全部權益及借予該等公司之股東貸款予State Achieve Properties Limited（「買方」），現金代價為人民幣50,000,000元（相等於46,800,000港元）。於二零零五年十二月三十一日，未付款額32,800,000港元（二零零四年：37,500,000港元）乃以買方之股份作抵押。董事認為，買方之相關股份不少於應收代價之賬面值。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應收款項 (續)

二零零四年九月，本集團出售其於Fast Gain Investments Limited (「Fast Gain」) 及Meiner Investments Limited (「Meiner」) 之全部權益及借予該等公司之股東貸款，現金代價為32,000,000港元。於二零零四年十二月三十一日之未償付款額約28,800,000港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度內全數償還。

本集團貿易及其他應收款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與賬面值相若。

### 23. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有現金及按現行市場利率付息且原到期日為三個月以內之銀行結餘。此等資產之賬面值與公平值相若。

本集團之銀行結餘及現金主要以港元及人民幣結算，於二零零五年十二月三十一日之銀行結餘及現金包括人民幣1,719,000元(二零零四年：人民幣2,342,000元)。人民幣並不能自由兌換為其他貨幣。

### 24. 待售資產

於二零零五年二月二十五日及二零零五年四月二十一日，本公司之全資附屬公司與一名第三方訂立有條件買賣協議，分別出售本公司之全資附屬公司More Cash Limited (「More Cash」) 之40%及60%權益，現金代價分別為40,000,000港元及90,000,000港元。More Cash透過其附屬公司廣州江南房產有限公司於中國廣州從事物業投資及發展業務。有關出售40%及60%權益之詳情分別載於本公司於二零零五年三月二十四日及二零零五年六月十六日刊發之通函。根據該等協議之條款，該兩項交易之完成日期均為二零零五年五月二十四日。於二零零五年六月及二零零五年七月訂立補充協議將兩項協議之完成日期延至二零零五年十月二十五日。該兩項交易已於二零零六年四月十二日完成。

本集團董事預期不會產生其他銷售成本，並經參考銷售所得款項後已重新評估有關資產及負債之可收回金額。因此，約9,025,000港元之物業、廠房及設備相關減值虧損已於截至二零零五年十二月三十一日止年度之收益表內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 24. 待售資產 (續)

於二零零五年十二月三十一日，More Cash及其附屬公司(「More Cash集團」)包含之主要資產負債類別以及列作待售資產之情況如下：

	物業銷售 及發售 千港元	物業租賃 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備(附註)	11,727	—	11,727
投資物業(附註)	—	140,000	140,000
其他應收款項	—	992	992
	<u>11,727</u>	<u>140,992</u>	<u>152,719</u>
減：減值虧損	(9,025)	—	(9,025)
待售資產總值	2,702	140,992	143,694
貿易及其他應付款項，以及與待售資產 有關之負債總額	<u>(11,171)</u>	<u>(3,266)</u>	<u>(14,437)</u>
處置組合之資產淨值	<u>(8,469)</u>	<u>137,726</u>	<u>129,257</u>

附註：

物業、廠房及設備中包括位於中國並根據中期土地使用權持有之在建物業11,594,000港元。

本集團根據中期土地使用權持有之中國投資物業於二零零五年十二月三十一日之公平值為140,000,000港元，乃由本公司董事釐定。並無由獨立合資格專業估值師進行估值。本公司董事得出之估值乃參考二零零五年二月二十五日及二零零五年四月二十一日之有條件買賣協議而釐定。

與More Cash相關之資本承擔、經營租賃安排及訴訟詳情已分別於附註32、33及34披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 25. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項已計入應付貿易款項993,000港元(二零零四年：845,000港元)，有關之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
零至九十日	993	143
九十一至一百八十日	—	143
一百八十日以上	—	559
	993	845
應付建築費用	—	13,667
其他應付款項	10,203	3,105
	11,196	17,617

本集團貿易及其他應付款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與賬面值相若。

### 26. 其他借款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
無抵押其他借款	119,228	103,048

有關款項按最優惠利率加3.25厘計息並須於二零零五年六月三十日償還。由於More Cash出售事項延遲完成(詳見附註24)，於二零零五年六月三十日，本集團未有如期償還其他借款。因此，雙方協定5,000,000港元之罰息，而罰息已於截至二零零五年十二月三十一日止年度之收益表扣除。由二零零五年十月一日起，其他借款之利率升至最優惠利率加7.75厘。

本集團其他借款之公平值於二零零五年十二月三十一日與其賬面值相若。

其他借款於二零零六年四月十二日已償清。

### 27. 最終控股公司貸款

有關款項為無抵押、免息及須於二零零七年六月償還。最終控股公司貸款之實際利率為8.25厘。

最終控股公司貸款於結算日之公平值乃將其估計未來現金流量按於結算日的通行市場借貸利率貼現而釐定，與其賬面值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 28. 股本

	股份數目	價值 千美元
<b>法定</b>		
於二零零四年一月一日、二零零四年及二零零五年 十二月三十一日，每股面值0.02美元之普通股	19,000,000,000	380,000
<b>已發行及繳足</b>		
於二零零四年一月一日、二零零四年及二零零五年 十二月三十一日，每股面值0.02美元之普通股	277,408,596	43,276

### 29. 購股權

本公司於二零零三年六月四日採納一項新的購股權計劃(「該計劃」)，主要目的在於向為本集團作出貢獻之本公司或其任何附屬公司之僱員、行政人員或高級職員、董事及本公司或其任何附屬公司之任何商業顧問、代理、法律或金融顧問(「參與者」)給予激勵及表彰。該計劃將於二零一二年六月三日屆滿。根據該計劃，董事會(「董事會」)可按每份購股權1港元之代價批授購股權予參與者，以認購本公司股份。行使價由董事會釐定，且該價格不得低於以下之最高者：

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

根據該計劃，連同本公司任何其他購股權計劃授出之購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過13,624,193股，相當於本公司於採納該計劃之日已發行股本之10%或本公司於二零零五年十二月三十一日之已發行股本之約4.9%。根據刊發通函、本公司股東於股東大會上批准及／或聯交所證券上市規則(「上市規則」)不時訂立之其他規定，董事會或會隨時將限額重新釐定為於本公司股東於股東大會上批准日期已發行股份總數之10%。儘管有上述規定，因行使所有已批授但未行使之購股權根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃而發行之股份，於任何時候不得超過本公司不時已發行股份之30%。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 29. 購股權 (續)

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

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

於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度內，本公司及其附屬公司之任何董事或僱員概無根據該計劃授出或行使任何購股權，而自採納日期起亦無任何購股權註銷或失效。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 30. 收購附屬公司

二零零五年九月，本集團收購Renowned之全部權益，現金代價為35,000,000港元。

二零零五年十月，本集團收購Zhong Hua Health Food Culture Research Limited及Zhong Hua Jin Long Teng Health Food (Holdings) Limited (「餐廳」)之全部權益，現金代價為5,500,000港元。

透過上述交易收購之資產淨值及所產生之商譽如下：

	Renowned		於收購日期		合計 千港元
	面值金額 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元	面值金額及公平值 千港元	
收購資產淨值：					
物業、廠房及設備	—	—	—	2,695	2,695
預付租金	9,004	25,996	35,000	—	35,000
存貨	—	—	—	408	408
貿易及其他應收款項	—	—	—	3,237	3,237
銀行結餘及現金	—	—	—	1,764	1,764
貿易及其他應付款項	—	—	—	(5,751)	(5,751)
遞延稅項負債	—	(8,657)	(8,657)	—	(8,657)
	<u>9,004</u>	<u>17,339</u>	<u>26,343</u>	<u>2,353</u>	<u>28,696</u>
商譽			<u>8,657</u>	<u>3,147</u>	<u>11,804</u>
總代價			<u>35,000</u>	<u>5,500</u>	<u>40,500</u>
支付總代價之方式：					
現金					<u>40,500</u>
有關收購附屬公司之現金及 現金等價流出淨額：					
已付現金代價					40,500
已收購銀行結餘及現金					<u>(1,764)</u>
					<u>38,736</u>

於收購日期至結算日期間，所收購附屬公司為本集團之營業額帶來3,823,000港元之貢獻，亦為本集團之除稅前虧損造成368,000港元之溢利。

倘若收購於二零零五年一月一日已經完成，年內之總備考集團收益將為21,743,000港元而年度備考虧損將為72,921,000港元。此備考資料僅供參考，並不一定是倘若收購於二零零五年一月一日已經完成本集團可實際達到之收益及經營業績之指示亦非未來業績之預測。

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 31. 出售附屬公司

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

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

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

	二零零四年 千港元
出售資產淨值：	
投資物業	28,273
物業、廠房及設備	1,649
發展中物業	168,067
待售物業	3,695
貿易及其他應收款項	1,314
銀行結餘及現金	3,077
貿易及其他應付款項	(18,885)
已收按金	(93,311)
借予(借取)附屬公司少數股東貸款	21,408
少數股東權益	(21,079)
	<u>94,208</u>
出售附屬公司之收益	15,609
總代價	<u>109,817</u>
總代價之支付方式：	
現金	43,563
遞延代價(附註23)	66,254
	<u>109,817</u>
出售附屬公司之現金及現金等價流入淨額：	
已收代價	43,563
已出售銀行結餘及現金	(3,077)
	<u>40,486</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度內出售附屬公司為本集團之營業額帶來3,802,000港元之貢獻，亦為本集團之經營虧損造成620,000港元之虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 32. 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團就興建中物業而已訂約惟未在財務報表中提撥準備之資本開支約為129,393,000港元(二零零四年：129,393,000港元)。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日與More Cash集團相關之資本承擔詳情已於附註24披露。

### 33. 經營租約安排

#### 本集團作為承租人

本集團於年內根據辦公室物業之經營租約支付最少約1,559,000港元(二零零四年：565,000港元)之租金。經營租約租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列年期應付之未來最低租金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	2,567	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,658	—
	<b>13,225</b>	<b>—</b>

#### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入約為8,734,000港元(二零零四年：12,605,000港元)減460,000港元(二零零四年：920,000港元)支出。持有之所有物業於未來三至五年均有租戶承租。

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

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	8,890	8,573
第二至第五年(包括首尾兩年)	27,226	36,116
五年後	76,615	76,615
	<b>112,731</b>	<b>121,304</b>

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日與More Cash集團相關之經營租賃安排詳情已於附註24披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 34. 或然負債

#### 訴訟

- (a) 於一九九九年八月，位於中國廣州保華廣場之建築師，向本公司一家全資附屬公司其鋒有限公司（「其鋒」）提出法律行動，索償分別為600,000港元及6,600,000港元之服務費及其他支出。其鋒就保華廣場僱用該建築師提供建築工程服務。

其鋒曾就索償提出強烈抗辯，並就因該建築師未提供充份監察服務致使蒙受之損失提出反索償。

鑑於其鋒提出反索償，該建築師將其索償總額修訂為7,700,000港元。於本報告日期，有關法律程序仍在進行，雙方正在交換文件審閱。經考慮本集團法律顧問之意見後，董事認為該法律訴訟之結果，將不會對本集團之財務有重大不利影響。

- (b) 於二零零三年六月，保華廣場一家分承建商向其鋒提出法律行動，索償約人民幣5,200,000元之分判工程款項。

由於其鋒與該分承建商並無訂立任何合約，其鋒就索償提出強烈抗辯。其鋒亦已就支付予該分承建商之未動用預付款項餘額及多付款項分別約人民幣4,200,000元及人民幣800,000元提出反索償及／或以之作為抵銷。

於本報告日期，法律程序仍在進行中。董事認為，倘最後判決不利於其鋒，亦不會對本集團之財務造成任何重大不利影響。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日與More Cash集團相關之訴訟詳情已於附註24披露。

### 35. 退休福利計劃

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

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

### 36. 結算日後事項

如附註24所詳述，出售More Cash已於二零零六年四月十二日完成。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 37. 關連人士披露

除財務報表附註27所披露，本集團並無其他重大關連人士披露。

### 38. 本公司之資產負債表

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產		
附屬公司權益	161,467	198,467
流動資產		
銀行結餘及現金	1,467	17
流動負債		
其他應付款項	32,846	4,184
其他借款	100,000	100,000
	132,846	104,184
流動負債淨額	(131,379)	(104,167)
總資產減所錄得之負債	30,088	94,300
非流動負債		
最終控股公司貸款	4,359	667
	25,729	93,633
資本及儲備		
股本	43,276	43,276
儲備 (附註)	(17,547)	50,357
	25,729	93,633

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 38. 本公司之資產負債表

附註：

儲備

	資本儲備 千港元 (附註a)	股東出資 千港元 (附註b)	實繳盈餘 千港元 (附註c)	累計虧絀 千港元	總額 千港元
<b>本公司</b>					
於二零零四年一月一日	945	—	470,001	(180,133)	290,813
年度虧損淨額	—	—	—	(240,456)	(240,456)
於二零零四年十二月三十一日	945	—	470,001	(420,589)	50,357
非流動免息貸款之算定利息開支	—	664	—	—	664
年度虧損淨額	—	—	—	(68,568)	(68,568)
於二零零五年十二月三十一日	945	664	470,001	(489,157)	(17,547)

附註：

- (a) 本公司之資本儲備指資本贖回儲備。
- (b) 股東出資指最終控股公司非流動免息貸款之算定利息開支。
- (c) 本公司之實繳盈餘指(i) 本公司根據一九九五年集團重組所購附屬公司之有關資產淨值與本公司所發行股本面值之差額總額及(ii) 以往年度之資本重組及集團重組產生之貢獻。

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 39. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零零五年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股／註冊資本	註冊成立／ 登記地點	本公司所持已發行股本／ 註冊資本面值比例		主要業務及經營地點
			直接 %	間接 %	
雅潤發展有限公司	100港元	香港	—	100	物業投資，中國
燦榮有限公司	2港元	香港	—	70	投資控股，香港
Bremer Assets Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港
Bright Regent Limited	2港元	香港	—	100	未有營業
中國置地集團有限公司	2港元	香港	—	100	管理服務，香港
China Land Holdings Limited	1美元	英屬處女群島	100	—	投資控股，香港
China Land (HK) Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港
China Land (PRC) Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港
China Land Resources Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	暫無營業，香港
China Velocity Investments Limited	6,000,000港元	香港	—	100	投資控股，香港
Dionysus Investments Limited	10美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
其鋒	2港元	香港	—	100	投資控股，香港
Exburg Limited	1美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
澤利發展有限公司(「澤利」)	2港元	香港	—	70	投資控股，香港
Goldsmith Assets Limited	1美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
廣州江南房產有限公司 (附註)	68,000,000港元	中國	—	100	物業發展，中國

# 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 39. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股本／註冊資本	註冊成立／ 登記地點	本公司所持已發行股本／ 註冊資本面值比例		主要業務及經營地點
			直接 %	間接 %	
Holburn Property Limited	1美元	英屬處女群島	—	70	投資控股，香港
港澳(持股人) 有限公司	2港元	香港	—	100	代理人服務， 香港
Hongkong Macau (International) Ltd.	1美元	英屬處女群島	100	—	投資控股，香港
Hongkong Macau Secretarial Services Limited	2港元	香港	—	100	投資控股，香港
More Cash	2美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港
Pearlbond Properties Limited	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港
Renowned	1美元	英屬處女群島	—	100	投資控股，香港
Superwide Development Limited	10,000美元	英屬處女群島	—	100	物業投資，中國
緯通有限公司	2港元	香港	—	70	投資控股，香港
Zhong Hua Health Food Culture Research Limited	2港元	香港	—	100	投資控股，香港
Zhong Hua Jin Long Teng Health Food (Holdings) Limited	2港元	香港	—	100	投資控股，香港
北京金龍騰健康飲食 (集團)有限公司	人民幣500,000元	中國	—	100	經營酒樓
深圳金龍騰海鮮酒樓 (深圳)有限公司	人民幣5,000,000元	中國	—	100	經營酒樓

附註：為中國之中外合作企業。

概無任何附屬公司於年終或年內任何時間擁有任何債務證券。