
此 乃 要 件 請 即 處 理

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下對本通函任何內容或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌公司、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**所有名下之中華國際控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1064)

重大交易

建議收購 Telesuccess International Limited 全部已發行股本

中華國際控股有限公司之財務顧問



新百利有限公司

* 僅供識別

二零零四年五月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
協議	5
Telesuccess及廣州天城之資料	9
訂立協議之理由	12
訂立協議之影響	13
本集團業務回顧及前景	14
其他資料	16
附錄一 – Telesuccess會計師報告	17
附錄二 – 本集團之財務資料	44
附錄三 – 一般資料	88

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議向賣方收購銷售股份
「協議」	指	賣方與買方於二零零四年三月二十六日訂立，有關收購銷售股份之協議
「公佈」	指	本公司於二零零四年四月一日就收購事項及補充協議刊發之公佈
「資產出售協議」	指	China Land及Guangdong Properties就出售於二零零二年十月二十五日訂立之買賣協議，詳情載於本公司日期為二零零二年十一月十一日之公佈內
「聯繫人士」	指	上市規則賦予之涵義
「營業日」	指	香港銀行正常營業日(星期六除外)
「本公司」	指	中華國際控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	協議之完成
「代價」	指	200,000,000港元，即根據協議買賣銷售股份應付之代價
「代價股份」	指	464,396,284股新股份，將按每股0.1292港元之作價以入賬列作繳足方式配發及發行予賣方以償付部份收購銷售股份之代價
「代價單位」	指	根據資產出售協議之條款，第四期發展項目包括已落成住宅單位及泊車位在內總建築樓面面積23,000平方米之完成單位(可作出調整)(如有)，估計價值不少於230,000,000港元

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	買方向Guangdong Properties出售Ample Dragon Limited之51%股權，已於二零零二年十二月完成，詳情載於本公司日期為二零零二年十一月十一日之公佈
「經擴大集團」	指	於完成時經收購事項而擴大之本集團
「會計準則」	指	普遍接納會計準則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Guangdong Properties」	指	Guangdong Properties Investment Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「網吧」	指	提供各類飲品、小吃、網上私人電腦及一系列網上遊戲茶座
「廣州天城」	指	廣州天城網絡通訊有限公司，一家於一九九七年五月九日在中國成立之中外合作合營企業
「最後實際可行日期」	指	二零零四年五月二十八日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「第四期發展項目」	指	名為廣州海珠半島花園之第四期發展項目，將由三幢住宅大廈及地下私人停車場組成
「中國」	指	中華人民共和國，而就本通函而言，不包括香港及澳門特別行政區及台灣

釋 義

「中國人士」	指	Telesuccess於廣州天城之合營夥伴，擁有廣州天城餘下19.1%權益之中國人士，乃獨立第三方及與本公司及其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連
「買方」或「China Land」	指	China Land Realty Investment (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「銷售股份」	指	Telesuccess全部已發行股本中1股1.00美元股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	China Land及Guangdong Properties於二零零四年三月二十六日訂立之補充協議，內容有關修訂出售之餘下代價230,000,000港元之付款條款，其詳情載於公佈
「Telesuccess」	指	Telesuccess International Limited，一家於二零零二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立之公司
「賣方」或「文先生」	指	協議之賣方Man O Fu先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函內以人民幣為單位之款項已按人民幣1.06元兌1.0港元之匯率兌換為港元供參考用途。



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1064)

執行董事：

何湛雄(主席)

何伯雄(副主席)

何鑑雄(董事總經理)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

張杰#

楊國瑞#

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

63樓6307室

獨立非執行董事

敬啟者：

重大交易

建議收購 Telesuccess International Limited 全部已發行股本

緒言

於二零零四年三月二十六日，China Land就有關以代價200,000,000港元收購銷售股份(即Telesuccess之全部已發行股本)與賣方訂立協議。

根據有效期截至二零零四年三月三十日止之舊上市規則第14.09條，協議項下擬訂之收購事項構成本公司一主要交易，須獲股東之批准。概無股東須放棄投票。

High Rank Enterprises Limited、Morgan Estate Assets Limited、On Tai Profits Limited、Morcambe Corporation及Successful Future Services Limited及彼等各自之

* 僅供識別

最終實益擁有人概無於協議擁有權益，並合共擁有本公司已發行股本約65.77%權益之股東，已根據有效期截至二零零四年三月三十日止之舊上市規則第14.10條向本公司發出批准協議之同意書。因此本公司在獲得由上述股東發出書面同意之基礎上，向聯交所申請豁免遵守召開股東大會以批准協議之規定，而有關豁免亦已獲聯交所授出。因此，向股東刊發本通函旨在向其提供(其中包括)協議之進一步詳情及Telesuccess及廣州天城之資料。

協議

協議之訂約方

賣方： 文先生，銷售股份之法定及實益擁有人

買方： China Land Realty Investment (BVI) Limited，本公司之全資附屬公司

賣方為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等之聯繫人士概無關連。

買賣之主要事項

根據協議，買方同意購入而賣方同意出售銷售股份，即Telesuccess全部已發行股本。Telesuccess之唯一資產為其於廣州天城網絡通訊有限公司之80.9%股權。廣州天城乃一家於一九九七年在中國成立之中外合作合營企業。廣州天城餘下之19.1%股權由一中國人士擁有，該中國人士乃獨立第三方及與本公司及其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等之聯繫人士概無關連。

買方購入之銷售股份應不附任何留置權、優先購買權、抵押、繁重負擔、股權及任何類別之第三者權利，連同現時或日後附帶之所有股息、利息、紅利、分派或其他權利。

代價

買賣銷售股份之代價為200,000,000港元，於完成時其中140,000,000港元將以現金支付，其餘60,000,000港元將由本公司向賣方發行及配發464,396,284股新股份組成之代價股份方式支付。發行價為每股股份0.1292港元。

董事會函件

代價股份在聯交所上市及獲准交易之申請已向聯交所上市委員會提交。

代價乃本公司與賣方經參考下文「廣州天城之財務資料」一段所述Telesuccess於二零零三年十二月三十一日之備考未經審核綜合資產淨值約人民幣133,200,000元(約125,700,000港元)後公平磋商釐定。代價較上述Telesuccess之備考未經審核綜合資產淨值溢價約59.1%，而價格賬面值比率約為1.59。此外，根據截至二零零三年十二月三十一日止兩年度Telesuccess應佔未經審核稅後溢利約11,890,000港元及3,560,000港元計算，代價之市盈率分別約為16.8及56.2。

鑒於近期宏觀經濟環境有所改善、中國經濟持續發展、中國互聯網人數增加及中國對網上遊戲之需求與日俱增，董事對提供網上遊戲架構平台及分銷渠道之業務增長前景充滿信心。基於上述因素及二零零三年廣州天城之特殊營商環境(見下文「廣州天城之財務資料」一段)，董事(包括獨立非執行董事)認為上文所述之有關高市盈率及價格賬面值比率乃屬合理。

於最後可行日期，代價股份佔本公司之現有已發行股本約15.58%及本公司經擴大已發行股本約13.48%。代價股份之發行價每股0.1292港元：

- (i) 較股份於二零零四年三月二十五日(發表公佈前股份暫停買賣前之最後交易日)在聯交所之收市價0.132港元折讓約2.12%；
- (ii) 相等於股份於發表公佈前股份暫停買賣前最後五個交易日期間在聯交所之平均收市價0.1292港元；
- (iii) 較股份於發表公佈前股份暫停買賣前最後三十個交易日期間在聯交所之平均收市價0.0930港元溢價約38.92%；
- (iv) 較於最後可行日期聯交所股份收市價0.125港元溢價約3.36%；及
- (v) 較本公司於二零零三年十二月三十一日之經審核有形資產淨值每股0.107港元溢價約20.7%。

資金來源

於截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日本集團之經審核現金結餘分別約為40,900,000港元及41,300,000港元。

代價之現金部份將以本集團就買方向Guangdong Properties進行之出售而收取之部份所得款項支付。出售已於二零零二年十二月完成。出售之詳情已載於本公司於二零零二年十一月十一日刊發之公佈及本公司於二零零二年十二月十三日刊發之通函內。就董事所知，賣方、中國人士及其最終實益擁有人均為獨立人士及與Guangdong Properties或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士並無關連。

如公佈所披露，出售代價之餘下付款230,000,000港元原先議定以Guangdong Properties向買方及／或其代名人交吉及轉讓廣州海珠半島花園第四期發展項目之若干已落成住宅單位及泊車位之方式支付。

第四期發展項目之建築工程尚未展開，代價單位未必能在二零零五年六月前全部完成。此外，董事認為出售第四期發展項目之空置單位需時，而本集團未必能為該物業發展項目物色到準買家。因此，買方於二零零四年三月二十六日與Guangdong Properties訂立補充協議，據此，出售之餘下全數款項230,000,000港元將以現金支付。在上述餘下付款230,000,000港元中，其中140,000,000港元之款項已於最後可行日期支付，其餘90,000,000港元將於二零零五年一月二十六日或之前支付。本公司透過相同質量的各類物業每平方米討價之報價，考慮到代價單位臨近物業之現有價值。考慮到上述代價單位臨近物業之現有價值，董事同意補充協議條款。補充協議之詳情載於公佈。

董事（包括獨立非執行董事）認為資產出售協議之變動，即代價結餘以現金支付而非交付代價單位，主要涉及付款方式，概無任何代價結餘數額（即230,000,000港元）上的變動，性質上並不重大。

此外，出售於本公司二零零二年十二月三十日股東特別大會上獲正式批准。會上董事獲授權可作出（其中包括）任何彼等認為對履行資產出售協議之目的或相關事宜必要或所需之一切行動及事宜。就此，董事獲股東作出之所需授權可更改性質

上並不重大之資產出售協議及補充協議條款，其中主要涉及性質上並不重大之更改，故無須股東批准。

鑒於上述情況及收購事項之利益（見下文「訂立協議之理由」一段所述），董事（包括獨立非執行董事）認為補充協議規定之支付形式變化及以將收取自出售之所得現金款項收購Telesuccess乃公平合理且符合股東及本公司之整體利益。

協議之條件

協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上批准通過普通決議案，或取得持有本公司已發行股本超過50%權益之股東之書面同意（視情況而定）：
 - (i) 下文所述之協議及收購事項；及
 - (ii) 發行及配發代價股份；
- (b) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (c) 買方信納就Telesuccess及廣州天城進行之盡職審查之結果；
- (d) 賣方以買方信納之形式及內容向買方提供有關（其中包括）廣州天城之法律地位、Telesuccess股權擁有權、業務、資產、負債及買方就收購事項必須知道之任何其他事宜之中國法律意見，費用由賣方承擔；
- (e) Telesuccess以董事會決議案議決：
 - (i) 批准向買方及／或其代名人轉讓銷售股份；
 - (ii) 促使由賣方委任之Telesuccess及廣州天城之所有現有董事辭任，而毋須就其離職而作出補償或支付其他款項；

董事會函件

- (iii) 接納賣方委任之Telesuccess董事辭任，並促使廣州天城接納賣方委任之廣州天城董事辭任；
 - (iv) 委任由買方提名加入Telesuccess董事會之新董事，並促使廣州天城委任由買方提名兩名新董事加入廣州天城之董事會；
 - (v) 取得或促使廣州天城取得有關當地機關批准廣州天城上述董事變動之確認文件(如有需要)；及
- (f) Telesuccess之申報會計師就Telesuccess截至二零零三年十二月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表發出無保留意見。

若上述之條件於最後完成日期二零零四年六月三十日或之前仍未達成或未獲買方豁免(指第(c)或(d)項條件而已)，各方之責任及負債將會停止及終止，各方不得向其他各方就該等責任及負債或協議擬進行之收購事項索償，惟須以並非因買方或賣方犯錯或過失而導致不能達成任何條件為限。若買方並非因其犯錯或過失而未能於二零零四年六月三十日最後完成日期或該日之前符合或豁免該等條件，買方可撤銷協議，並就損失向賣方展開法律程序。

完成

協議須於上文所載條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日或賣方與買方互相以書面協定之其他日期(必須為營業日)完成。協議完成後，廣州天城之董事會將包括三名董事，其中兩名將由本公司委任。

Telesuccess及廣州天城之資料

Telesuccess

Telesuccess乃於二零零二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立，現時為賣方全資實益擁有。Telesuccess之唯一資產乃於廣州天城之80.9%股權。自成立以來，除投資於廣州天城外，Telesuccess並無從事任何其他業務以及並無編製任何經審核賬目。

廣州天城之其餘19.1%權益由一名中國人士實益擁有。該人士主要負責廣州天城有關(i)設計及開發廣州天城之互聯數據中心服務及網上遊戲業務之架構平台；(ii)在中國招聘專業人士、技術人員及員工；及(iii)在中國採購原材料及設備之業務。

廣州天城

廣州天城於一九九七年五月九日在中國成立為中外合作合營企業。於最後可行日期，廣州天城之註冊資本為人民幣110,000,000元(或約103,800,000港元)。廣州天城之總投資為人民幣200,000,000元(或約188,700,000港元)。根據廣州天城之公司組織章程大綱及細則，若廣州天城之股東認為廣州天城日後之業務發展需要有關資金，註冊資本總投資之未付金額人民幣90,000,000元(或約84,900,000港元)將只會由買方支付。有關資金將以股東貸款之方式提供而非注入股本，因此廣州天城之股權結構不會有所變動。若廣州天城股東決定向廣州天城進一步提供資金，則本公司擬透過本集團內部資源及／或債務融資及／或籌集股本方式撥資。

廣州天城之主要業務

廣州天城主要從事提供電訊及其他相關服務以及軟件特許經營服務。

廣州天城之業務範疇包括設計及安裝通訊科技系統及相關通訊網絡、提供升級服務、技術維修、諮詢顧問及有關上述通訊科技系統之技術員服務培訓、開發軟件電腦產品、電腦通訊系統集成、開發通訊技術、提供通訊業務代理服務及出售廣州天城產品。

自從公司註冊成立以來，廣州天城專注在中國提供互聯網數據中心服務、設計及安裝通訊科技系統及相關通訊網絡。廣州天城與多個電訊服務供應商、技術設備供應商及其他技術開發商建立商業夥伴關係。

在二零零三年，憑藉在提供互聯網數據中心服務之專業知識，以及因中國對寬頻服務及網上遊戲之需求不斷增加而湧現之商機，廣州天城已轉型為一家綜合服務供應商，為網上遊戲開發商及其他寬頻媒介供應商提供綜合服務。此外，其已開始從事有關電訊業務之代理服務。廣州天城與中國國家電訊經營商合作於中國東莞設立超過400個電話亭，並支付約22,900,000港元作為該項目之投入，預計不會有進一步的重大資本承擔。該項目目前正進行電話亭選址階段，預計二零零四年第三季度啟動。透過向網吧提供遊戲數據及內容，廣州天城可建立遊戲開發商擁有之遊戲內容之實質分銷渠道。藉著向遊戲開發商出售整套網上遊戲架構平台及分銷渠道，廣州天城可因分享遊戲開發商產生之溢利而受惠。鑒於中國對網上遊戲之需求不斷

增加，廣州天城正考慮於二零零四年在中國經營提供各類飲品、小食、連接互聯網之個人電腦及精選網上遊戲之網吧，使廣州天城可將其網上遊戲相關業務進行綜向整合。

廣州天城之財務資料

根據廣州天城按中國會計原則編製之法定經審核賬目，於二零零三年十二月三十一日，廣州天城之經審核資產淨值約為人民幣164,600,000元（或約155,300,000港元）。截至二零零三年十二月三十一日止年度，廣州天城錄得之經審核營業額約為人民幣20,600,000元（或約19,400,000港元）、經審核除稅前溢利約人民幣5,400,000元（或約5,100,000港元）及經審核除稅後溢利約人民幣4,600,000元（或約4,400,000港元）。根據廣州天城按中國會計原則編製之法定經審核賬目，截至二零零二年十二月三十一日，廣州天城錄得之營業額約為人民幣30,700,000元（或約29,000,000港元）、除稅前溢利約人民幣18,400,000元（或約17,400,000港元）、除稅後溢利約人民幣15,600,000元（或約14,700,000港元）。截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，並無錄得非經常項目。

根據廣州天城管理層提供之資料，廣州天城之除稅前溢利由截至二零零二年十二月三十一日止年度人民幣15,600,000元（或約14,700,000港元）下跌至截至二零零三年十二月三十一日止年度人民幣4,600,000元（或約4,400,000港元），主要原因為(i)提供互聯網數據中心服務之邊際溢利減少；(ii)廣州天城當時正處於轉型期，以轉型為向網上遊戲開發商及其他寬頻媒介供應商提供綜合服務之綜合服務供應商（見上文所述）；及(iii)爆發嚴重急性呼吸系統綜合症，尤其在中國。

根據載於本通函附錄一中之Telesuccess會計師報告，廣州天城於二零零三年十二月三十一日之經審核資產淨值約為105,200,000港元。截至二零零三年十二月三十一日止之兩個年度，廣州天城錄得經審核營業額分別約為26,600,000港元及18,500,000港元。截至二零零三年十二月三十一日止之兩個年度，廣州天城分別錄得純利5,700,000港元及10,200,000港元。

廣州天城之中國法定審核帳目與Telesuccess會計師報告之間之廣州天城淨資產與業績差額，主要源於中／港公認會計準則之調整，其中包括(i)折舊及攤銷支出；(ii)呆壞賬及寬頻項目按金撥備；及(iii)豁免一筆欠廣州天城先前最終控股公司（於二零零四年一月將其於廣州天城之權益出售給賣方）款額。廣州天城經營利潤／（虧損）詳情載於本通函附錄一Telesuccess會計師報告中。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，廣州天城錄得經營虧損約2,200,000港元，同期經營現金流出淨額約29,000,000港元。廣州天城董事正與其往來銀行就即將於二零零四年第三季度到期之現有銀行信貸進行信貸續期商談。鑒於廣州天城管理層已自二零零二年起與往來銀行建立起關係，故彼等認為信貸續期沒有問題。此外，本公司有意於完成後向廣州天城提供財務支援。所以，廣州天城目前所需之營運資金應當充足。

訂立協議之理由

本集團主要從事物業發展及投資、銷售網上英語學習課程以及在中國租賃設備。

謹請參照本公司分別於二零零二年十月二十五日刊發之公佈及於二零零二年十二月十三日刊發之通函，內容有關本集團出售Ample Dragon Limited 51%股權。隨上述交易於二零零二年十二月完成後，本集團之營業額主要倚賴源自位於中國重慶之商場租金收入以及出售網上英語學習課程予中國之個人及公司客戶。由於爆發嚴重急性呼吸系統綜合症，導致本集團之投資計劃（尤其科技相關業務）擱置，因此本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之營業額降至2,800,000港元，而二零零二年同期則為103,400,000港元。截至二零零三年六月三十日止六個月內，本集團錄得未經審核除稅後虧損約15,700,000港元。

如本公司於二零零三年六月三十日之中期報告所述，由於近期經濟有起飛跡象及本集團可調動所收之出售所得款項資金，本集團正重新考慮在中國發掘新商機，尤其科技相關行業方面。

鑒於近期宏觀經濟環境有所改善、中國經濟持續發展、中國上網人口增長及中國網上遊戲之需求日漸殷切，董事對提供網上架構平台及分銷渠道之未來業務增長前景充滿信心。董事認為收購事項可為本集團提供機會以多元化發展其業務，務

董事會函件

求拓展其業務範疇及增加收入來源。縱觀以往紀錄、廣州天城盈利能力及前景，董事認為收購事項有利於經擴大集團未來業績表現。

董事認為本集團乃處於有利地位，可將其業務多元化拓展至提供網上遊戲架構平台及分銷渠道之業務，理由如下：(i)本集團在提供經營國內電話銀行付款服務之技術諮詢服務方面具備豐富經驗；(ii)與合作之廣州天城其他股東在科技業務方面具備廣泛經驗及業務聯繫；及(iii)廣州天城擁有陣容頂盛之科技專業隊伍，具備網上遊戲架構平台及分銷業務之專業知識。

基於以上考慮，董事(包括獨立非執行董事)認為協議之條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，而協議項下擬訂之交易乃合乎本公司及股東之整體利益。

訂立協議之影響

股權架構

下表載列完成前及緊隨完成後本公司之股權架構(假設之前概無股權變動)：

	完成前		緊隨完成後	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比
High Rank Enterprises Limited (附註1)	1,140,000,000	38.25%	1,140,000,000	33.10%
Morgan Estate Assets Limited (附註2)	270,000,000	9.06%	270,000,000	7.84%
On Tai Profits Limited (附註3)	270,000,000	9.06%	270,000,000	7.84%
Morcambe Corporation (附註4)	270,000,000	9.06%	270,000,000	7.84%
Successful Future Services Limited (附註5)	10,000,000	0.34%	10,000,000	0.29%
賣方	—	—	464,396,284	13.48%
公眾人士	1,020,016,725	34.23%	1,020,016,725	29.61%
	<u>2,980,016,725</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,444,413,009</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 執行董事何湛雄先生、何伯雄先生及何鑑雄先生各自擁有High Rank Enterprises Limited已發行股本約31.58%權益。何湛雄先生、何伯雄先生及何鑑雄先生彼此為兄弟。
2. Morgan Estate Assets Limited由何湛雄先生全資擁有。
3. On Tai Profits Limited由何伯雄先生全資擁有。
4. Morcambe Corporation由何鑑雄先生全資擁有。
5. 執行董事何湛雄先生、何伯雄先生及何鑑雄先生各自擁有Successful Future Services Limited已發行股本約25%權益。

收購事項對本集團之財務影響

有形資產淨值

於二零零三年十二月三十一日，本集團經審核綜合有形資產淨值約為319,900,000港元。根據載於本通函附錄二中之經擴大集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表，集團緊接完成前之未經審核經調整綜合有形資產備考淨值及經擴大集團之未經審核經調整綜合有形資產備考淨值將分別約為405,700,000港元及347,000,000港元。下降約14.5%之主要原因為(i) 92,000,000港元之收購產生之預期商譽；及(ii) Telesuccess集團之無形資產26,600,000港元，包括為特許經營業務而已購買及開發之軟件及Telesuccess收購廣州天城所產生之商譽。

盈利

截至二零零三年十二月三十一日止年度本集團錄得經審核綜合淨虧損約148,300,000港元。縱觀以往紀錄、廣州天城盈利能力及前景，董事認為收購事項有利於經擴大集團未來業績表現。

本集團業務回顧及前景

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司則主要在中國大陸從事物業發展及投資、銷售網上英語學習課程及租賃設備。

本公司截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合營業額分別約為172,500,000港元及5,500,000港元。本集團截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止兩年各年錄得經審核虧損分別約為192,400,000港元及148,300,000港元。截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止兩年各年之每股虧損分別為6.46港仙及4.98港仙。

業務回顧

本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額主要包括位於中國重慶之商場所帶來之租金收入，以及在中國銷售網上英語學習課程及在中國廣州租賃銷售設備（「POS設備」）之收入。此外，本集團已於年內確認出售前附屬公司51%股權之收益22,568,000港元。

營業額下降主要由於前年度出售本集團於廣州海珠半島花園之物業發展及投資業務所致。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團之虧損淨額主要由於計入因收購從事提供電話支付網關業務之科技顧問服務之I-Action Agents Limited及其共同控制實體所產生之減值撥備111,680,000港元，連同投資提供網上英語學習服務業務商譽減值21,000,000港元（之前於儲備撇銷）。

物業投資

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，中國重慶港渝廣場之商業單位已租出，超過90%之出租率非常理想。預期業務會持續為本集團帶來穩定之收入來源。

提供網上英語學習服務

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團從事向中國（包括香港及澳門）地區客戶提供由美利堅合眾國GlobalEnglish Corporation開發之網上英語學習服務。於回顧年度內，由於英語熱潮，加上中國之網上英語學習普及程度令營業額有所增加。本集團仍與GlobalEnglish Corporation商討續約條款。鑑於網上英語學習服務之市場競爭劇烈及因建議續約條款可能使服務成本增加，本集團考慮於截至二零零三年十二月三十一日止年度作出收購項目之商譽減值撥備。

租賃設備

本集團於二零零三年十月開始在廣州從事租賃有線及無線POS設備。各出租POS設備將會收到每月租賃收入。除租賃POS設備外，本集團亦可經營源於POS設備應用之增值服務。鑑於業務之強勁增長潛力，本集團計劃透過策略性夥伴關係在中國南方其他城市發展業務，目標為向具有市場領先地位之企業客戶提供滿足獨特

董事會函件

需要之增值服務。有關之業務現處於起始階段，本集團預期業務之收入日後將會增加。

前景

本集團對中國經濟增長持樂觀態度，因而締造無限之投資商機。

由於上年度出售 Ample Dragon Limited 令資金充裕，本集團將繼續為其主要業務增強實力和專業，以及在中國尋求吸引的投資機遇。本集團日後之業務擴充將更為靈活，以達致將股東回報增至最大之目標。

其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中華國際控股有限公司
主席
何湛雄
謹啟

二零零四年五月三十一日

以下為Telesuccess之呈報會計師(安永會計師事務所，執業會計師)之報告內容，作為本通函之一部分。



敬啟者：

以下所載為吾等就有關Telesuccess International Limited(「Telesuccess」)於二零零二年二月十二日(「Telesuccess註冊成立日期」)至二零零二年十二月三十一日期間及於截至二零零三年十二月三十一日止年度(「該等期間」)及廣州天城網絡通訊有限公司(「廣州天城」)於截至二零零一、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)報告，以便載於中華國際控股有限公司(「貴公司」)就有關 貴公司全資附屬公司China Land Realty Investment (BVI) Limited於二零零四年三月二十六日向Telesuccess唯一擁有人Man O Fu先生(「文先生」)提出收購Telesuccess全部已發行股本之建議(「收購事項」)而於二零零四年五月三十一日刊發之通函(「本通函」)。

Telesuccess為於二零零二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立之公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，其中一股每股面值1.00美元的股份乃按面值發行，以換取現金。

Telesuccess並無進行任何業務，而除於二零零四年一月十六日訂立之買賣協議(據此，Telesuccess收購新科技電訊投資有限公司(「新科技電訊」)於廣州天城持有之80.9%股本權益(即新科技電訊於該公司所持全部股本權益)外，並無任何重大資產。廣州天城為一家於一九九七年五月九日在中華人民共和國(「中國」)成立之中外合作合營企業，主要從事提供電訊及其他相關服務及軟件特許使用服務之業務。

於本報告日期，Telesuccess擁有廣州天城80.9%股本權益。自Telesuccess註冊成立以來，並無編製任何經審核財務報表，而廣州天城之法定財務報表則按照中國

會計原則編製。然而，在本報告內，吾等已按照香港會計師公會頒佈之「售股章程及申報會計師」核數指引對Telesuccess於該等期間之管理賬目及廣州天城於有關期間之管理賬目（「統稱「賬目」）進行獨立審核。

Telesuccess於該等期間及廣州天城於有關期間之財務資料載於本報告，該等財務資料乃根據Telesuccess及廣州天城按照香港公認會計原則編製之經審核管理賬目而編製。

賬目乃各公司之董事負責編製。貴公司之董事須對本通函有關Telesuccess及廣州天城之內容負責，本報告為本通函之組成部分。吾等之責任為根據賬目編製財務資料連同其中附註，就該等資料表達獨立意見及向閣下呈報吾等之意見。

有關持續經營基準之基本不明朗因素

在達致吾等之意見時，吾等已考慮董事於本報告附註1就該等賬目之編製基準所作之披露是否足夠。誠如本報告附註1所述，廣州天城之財務報表乃根據持續經營基準編製，其有效性須視乎廣州天城獲銀行所提供之持續資金支援及貴公司於收購事項完成後所提供之財政支持而定。吾等認為已作出適當披露，而吾等在這方面並無保留意見。

吾等認為，在本報告內，財務資料連同其中附註真實及公正地分別反映Telesuccess於該等期間之業績及廣州天城於有關期間之業績及現金流量，以及Telesuccess及廣州天城分別於二零零二年及二零零三年十二月三十一日及於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日之財務狀況。

1. 基本會計概念

廣州天城於截至二零零三年十二月三十一日止年度錄得經營業務虧損2,154,000港元，而同期之經營業務現金流出淨額則為29,001,000港元。廣州天城之董事已與廣州天城之銀行洽商，期望將銀行給予廣州天城之現有銀行信貸續期。儘管並無銀行表示不會將廣州天城之現有銀行信貸續期，但直至本報告日期，廣州天城尚未收到任何銀行發出任何有關銀行信貸續期之確認書。然而，廣州天城之董事預期銀行將會於廣州天城之現有銀行信貸到期時予以續期。此外，董事亦預期貴公司將會於收購事項完成後向廣州天城提供財政支持。倘未能完成收購事項以致廣州天城無

法獲得 貴公司之財政支持，而廣州天城又未能將現有銀行信貸續期，廣州天城可能無法繼續持續經營業務，則須作出調整以按可收回金額重列廣州天城之資產值，及就可能產生之任何進一步負債提供準備，並將其非流動負債重新歸類為流動負債。

II. 主要會計政策

Telesuccess及廣州天城編製本報告所載之財務資料(該等資料乃根據歷史成本慣例及按照香港公認會計原則編製)時所採納之主要會計政策如下：

(a) 關連人士

倘一方擁有直接或間接控制另一方之能力，或可對另一方之財務及經營決策行使重大影響，則雙方視為關連人士。倘雙方受到共同控制或共同重大影響，則亦視為關連人士。關連人士可能為個人或公司實體。

(b) 資產減值

於各個結算日均須作出評估，以考慮任何資產是否出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已於確認之資產減值虧損不再存在或有所減少。如有任何該等跡象存在，則須估計該資產之可收回金額。資產之可收回金額以使用中資產價值或其出售淨價兩者之較高者為準。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回數額時確認。減值虧損於其發生期間之損益賬內扣除。

先前確認之減值虧損僅於釐定資產之可收回資產數額之估計出現變動時撥回；惟撥回後之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回減值虧損在發生之期間計入損益賬。

(c) 固定資產及折舊

固定資產(在建工程除外)乃按成本減去累積折舊及減值虧損列賬。

資產之成本包括其購買價及將該項資產達致原定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在固定資產投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自損益賬中扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項固定資產而產生之經濟效益，則該等支出將撥充資本，作為該項有形固定資產之額外成本。

各項資產之折舊乃以直線法按以下之估計可使用年期撇銷其成本，所採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
電訊網絡及設備	5%至20%
電腦及辦公室設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

於損益賬中確認固定資產於出售或停用時產生之收益或虧損，即有關固定資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

在建工程指在建電訊網絡及設備，按成本減任何減值虧損列賬，並不折舊。成本包括建築期間之直接建築成本。在建工程完成可用時，將重新分類為適當之固定資產。

(d) 無形資產

無形資產指所購置及開發以供特許使用之軟件。軟件以成本減任何累計攤銷及任何減值虧損列賬。有關成本於四年估計使用年限內以直線法攤銷。

(e) 租賃資產

融資租賃乃指資產擁有權所附之大部份回報及風險(法定業權除外)均轉讓予廣州天城之租賃。在融資租賃生效之日，租賃資產之成本乃按租金付款之最低現值撥作資本，並連同負債(利息部份除外)一起記錄，以反映購買項目及融資。根據資本化融資租賃所持有之資產乃計入固定資產，並按租賃年期或資產之估計可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租賃之融資成本計入損益賬，以按租賃年期給予固定之扣除比率。

經營租賃指出租方仍保留資產大部份回報及風險之租賃擁有權。倘廣州天城為承租方，經營租賃項下應付之租金乃以直線法按租賃年期計入損益賬。

(f) 現金及現金等值

就綜合現金流轉表而言，現金及現金等值指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額而價值變動風險不大且期限較短（一般自收購起計三個月內到期）之短期高流通性投資，但不包括須按要求隨時還款並屬於Telesuccess及廣州天城整體現金管理一部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值指使用時不受限制之手頭及銀行現金。

(g) 收益稅

收益稅包括當期及遞延稅項。當期稅項於損益賬確認，惟與當期或其他期間直接計入權益之項目相關之稅項則計入權益。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與財務報告之有關賬面值於結算日之所有臨時差額作出撥備。

所有應課稅臨時差額均確認為遞延稅項負債，惟對於企業合併以外之交易，倘有關交易於當時對會計溢利或稅務盈虧並無影響，則有關首度確認之資產或負債所產生之遞延稅項負債不在此列。

所有可抵扣臨時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅務虧損均確認為遞延稅項資產，惟前提是可能取得應課稅溢利，以供動用可抵扣臨時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅務虧損予以抵銷，惟對於企業合併以外之交易，倘有關交易於當時對會計溢利或稅務盈虧並無影響，則有關首度確認之資產或負債所產生可抵扣臨時差額相關之遞延稅項資產則不在此列。

遞延稅項資產之賬面值每逢結算日檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利以供動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。

相反，倘可能有足夠應課稅溢利以供動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日期或其後生效之稅率（及稅務法例），按預期實現有關資產或清償有關負債期間之適用稅率釐定。

(h) 收益確認

收益於廣州天城可能獲得有關經濟利益及有關收益能可靠地計算時按下列基準確認：

(a) 電訊及其他相關服務

電訊服務包括中國的電訊網絡服務。電訊及其他相關服務收入乃以使用廣州天城的光纖網絡及相關設施為基準計算，收益於提供服務時予以確認；

(b) 軟件特許使用的收入於提供服務時予以確認；及

(c) 利息收入在計及結存之本金及適用之有效息率後按時間比例確認。

III. 業績

以下為Telesuccess於該等期間之業績概要：

	二零零二年二月十二日 (註冊成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日 期間 千港元	截至二零零三年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	—	—
行政開支	(10)	(5)
期間／年度淨虧損	<u>(10)</u>	<u>(5)</u>

附註：

- (i) 由於Telesuccess於該等期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無為香港利得稅作撥備。
- (ii) 概無董事於該等期間就提供服務予Telesuccess而收取任何袍金或其他酬金。

IV. 資產負債表

以下為Telesuccess於十二月三十一日之資產負債表：

	附註	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
流動負債			
應負一名股東款項	(a)	(10)	(15)
		<u>(10)</u>	<u>(15)</u>
資產虧絀			
已發行股本	(b)	—	—
累計虧損		(10)	(15)
		<u>(10)</u>	<u>(15)</u>

附註：

(a) 應負一名股東款項

該筆款項為無抵押、免息及無固定還款期。於結算日後，誠如下文第VI部份第(i)項所述，Telesuccess以1.08億港元的代價收購廣州天城80.9%股本權益，款項乃透過Telesuccess股東的往來賬戶支付。於收購事項完成後，該名股東向Telesuccess授出豁免，全數豁免Telesuccess償還欠負該名股東之款項。

(b) 股本

	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
法定：		
50,000股每股面值1美元之普通股	390	390
	<u>390</u>	<u>390</u>
已發行及繳足：		
1股每股面值1美元之普通股	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

Telesuccess於二零零二年二月十二日註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份。於註冊成立之時，按面值向認購人發行一股每股面值1美元之普通股，以換取現金。

(c) 承擔及或然負債

於二零零二年及二零零三年十二月三十一日，Telesuccess並無任何重大承擔或或然負債。

V. 權益變動表

Telesuccess於該等期間之股東權益變動如下：

	發行股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零二年二月十二日 (註冊成立日期)	—	—	—
期間淨虧損	—	(10)	(10)
於二零零二年十二月三十一日及 二零零三年一月一日	—	(10)	(10)
年度淨虧損	—	(5)	(5)
於二零零三年十二月三十一日	—	(15)	(15)

VI. 結算日後事項

- (i) 於二零零四年一月十六日，Telesuccess與新科技電訊訂立一項買賣協議，以1.08億港元的代價收購廣州天城80.9%股本權益，該筆款項乃透過股東的往來賬戶支付。自此以後，廣州天城成為Telesuccess擁有80.9%權益之附屬公司。於收購事項完成後，該名股東向Telesuccess授出豁免，全數豁免Telesuccess償還欠負該名股東之款項。
- (ii) 於二零零四年三月二十六日，文先生與 貴公司全資附屬公司China Land Realty Investment (BVI) Limited訂立一項有條件買賣協議，以200,000,000港元的代價收購Telesuccess全部已發行股本，其中140,000,000港元將以現金支付，其餘60,000,000港元將透過 貴公司向文先生按發售價每股0.1292港元發行及配發464,396,284股新股份支付。

廣州天城之財務資料載於下文第VII部份。

VII. 收購廣州天城

(i) 業績

以下為廣州天城於有關期間之業績概要：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	(a)	17,825	26,559	18,477
銷售成本		<u>(7,484)</u>	<u>(11,381)</u>	<u>(15,047)</u>
毛利		10,341	15,178	3,430
其他收益	(a)	40	31	37
行政開支		(3,065)	(2,338)	(2,951)
其他經營開支		<u>(25,620)</u>	<u>(5,180)</u>	<u>(2,670)</u>
經營溢利／(虧損)	(b)	(18,304)	7,691	(2,154)
財務費用	(c)	—	(331)	(1,751)
豁免償還欠負當時為 最終控股公司之款項		—	—	15,710
豁免償還當時為 最終控股公司之貸款		—	—	<u>825</u>
除稅前溢利／(虧損)		(18,304)	7,360	12,630
稅項	(e)	<u>—</u>	<u>(1,665)</u>	<u>(2,383)</u>
年度淨溢利／(虧損)		<u>(18,304)</u>	<u>5,695</u>	<u>10,247</u>

附註：

(a) 營業額及其他收益

營業額指電訊及其他相關服務收入及軟件特許使用之收入。

廣州天城之營業額及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
營業額			
電訊及其他相關服務收入	13,637	19,495	18,477
軟件特許使用之收入	4,188	7,064	—
	<u>17,825</u>	<u>26,559</u>	<u>18,477</u>
其他收益			
利息收入	40	31	37
	<u>17,865</u>	<u>26,590</u>	<u>18,514</u>

(b) 經營溢利／(虧損)

廣州天城之經營溢利／(虧損)已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
提供服務成本	7,484	11,381	15,047
折舊	4,777	7,524	8,974
無形資產：			
年度攤銷*	337	2,027	2,027
年內減值**	6,752	—	—
	<u>7,089</u>	<u>2,027</u>	<u>2,027</u>
核數師酬金	35	20	30
下列項目經營租約最低應付租金：			
租賃土地及樓宇	559	593	552
傳輸線	—	461	2,134
員工成本(包括董事酬金—附註(d))：			
薪金及工資	1,679	827	660
呆壞賬撥備**	—	2,350	2,670
已付寬頻項目按金撥備**	18,868	2,830	—
	<u>18,868</u>	<u>2,830</u>	<u>—</u>

* 列入上文第VII部分第(i)項之「銷售成本」。

** 列入上文第VII部分第(i)項之「其他經營開支」。

(c) 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元
於五年內須全數償還			
銀行貸款之利息	—	331	1,716
融資租賃之利息	—	—	35
	<u>—</u>	<u>331</u>	<u>1,751</u>

(d) 董事酬金及五位最高薪僱員

董事於有關期間之酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元
袍金	—	—	—
薪金、津貼及實物利益	296	173	187
	<u>296</u>	<u>173</u>	<u>187</u>

於有關期間內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬上之安排。

於有關期間內，五位最高薪僱員包括四名(二零零二年：三名；二零零一年：三名)董事，其酬金詳情載於上文。其餘一名(二零零二年：兩名；二零零一年：兩名)非董事之最高薪僱員於有關期間內之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元
薪金、津貼及實物利益	196	83	58
	<u>196</u>	<u>83</u>	<u>58</u>

(e) 稅項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元
本年度撥備－中國	—	1,665	2,333
往年度撥備不足	—	—	50
	<u>—</u>	<u>1,665</u>	<u>2,383</u>
年度稅項支出總額	—	1,665	2,383

由於廣州天城於有關期間並無在香港賺取任何應課稅利潤，故並未為香港利得稅作撥備。其他地區之應課稅溢利稅項已根據廣州天城經營地中國之現有立法、詮釋及慣例，按現行稅率計算。

根據中國所得稅法，企業須繳付33%企業所得稅（「企業所得稅」）。然而，根據中國所得稅法，廣州天城於二零零零年首個獲利經營年起兩個年度獲准豁免繳付企業所得稅。此外，廣州天城現於中國開發特區經營業務，有關稅務當局已給予廣州天城稅務優惠，可於二零零二年度起至二零零四年度繳付15%優惠企業所得稅。

按中國之法定稅率計算適用於除稅前溢利／（虧損）之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬載列如下：

	截至十二月三十一日					
	二零零一年		二零零二年		二零零三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／（虧損）	<u>(18,304)</u>		<u>7,360</u>		<u>12,630</u>	
按法定稅率計算						
之稅項／（計入）	(6,040)	(33)	2,429	33	4,168	33
特定行業之較低稅率	-	-	(1,325)	(18)	(2,273)	(18)
給予稅務寬減						
之較低稅率	6,040	33	-	-	-	-
不可扣稅之開支	-	-	561	8	438	4
過往年度動用						
之稅項虧損	-	-	-	-	50	-
按廣州天城實際						
稅率計算						
之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,665</u>	<u>23</u>	<u>2,383</u>	<u>19</u>

由於所涉及之金額並不重大，故於各有關期間及於各有關期間結束時並無任何遞延稅項撥備。

(f) 每股盈利

由於就本報告而言載入每股盈利資料並無意義，因此不予列出。

(ii) 資產負債表

以下為廣州天城於十二月三十一日之資產負債表：

	附註	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產				
固定資產	(a)	82,650	103,861	98,178
無形資產	(b)	7,769	5,742	3,715
預付款項及按金	(c)	—	18,866	44,515
		<u>90,419</u>	<u>128,469</u>	<u>146,408</u>
流動資產				
貿易應收款項	(d)	2,805	12,425	22,349
預付款項、按金 及其他應收款項	(c)	705	1,886	2,064
現金及銀行結餘		5,269	2,119	3,155
		<u>8,779</u>	<u>16,430</u>	<u>27,568</u>
流動負債				
來自同系附屬公司貸款	(e)	—	—	2,434
欠當時為最終控股公司 來自當時為最終控股 公司貸款	(e)	12,795	15,710	—
無抵押計息銀行貸款	(f), (g)	—	18,868	56,604
其他應付款項 及應計負債		1,362	5,226	4,891
應付融資租賃款項	(h)	—	—	436
應付稅項		—	1,342	3,714
		<u>74,135</u>	<u>79,707</u>	<u>68,079</u>
流動負債淨額		<u>(65,356)</u>	<u>(63,277)</u>	<u>(40,511)</u>
總資產減流動負債		25,063	65,192	105,897

	附註	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
非流動負債				
來自當時為同系				
附屬公司貸款	(e)	—	8,019	—
應付融資租賃款項	(h)	—	—	741
		<u>—</u>	<u>8,019</u>	<u>741</u>
		<u>25,063</u>	<u>57,173</u>	<u>105,156</u>
資本及儲備				
已發行股本	(i)	39,623	66,038	103,774
保留溢利／(累積虧損)	(j)	(14,560)	(8,865)	1,382
		<u>25,063</u>	<u>57,173</u>	<u>105,156</u>

附註：

(a) 固定資產

	租賃 物業裝修 千港元	電訊網絡 及設備 千港元	電腦及 辦公室設備 、傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零零一年 一月一日	119	59,534	353	566	3,652	64,224
增添	1,483	655	773	—	23,236	26,147
轉讓	—	20,685	—	—	(20,685)	—
	<u>1,602</u>	<u>80,874</u>	<u>1,126</u>	<u>566</u>	<u>6,203</u>	<u>90,371</u>
於二零零一年 十二月三十一日	1,602	80,874	1,126	566	6,203	90,371
累積折舊：						
於二零零一年 一月一日	—	2,802	29	113	—	2,944
年內撥備	173	4,339	152	113	—	4,777
	<u>173</u>	<u>7,141</u>	<u>181</u>	<u>226</u>	<u>—</u>	<u>7,721</u>
於二零零一年 十二月三十一日	173	7,141	181	226	—	7,721
賬面淨值：						
於二零零一年 十二月三十一日	<u>1,429</u>	<u>73,733</u>	<u>945</u>	<u>340</u>	<u>6,203</u>	<u>82,650</u>

	租賃 物業裝修 千港元	電訊網絡 及設備 千港元	電腦及 辦公室設備 、傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零零二年一月一日	1,602	80,874	1,126	566	6,203	90,371
增添	217	197	147	152	28,022	28,735
轉讓	—	10,088	—	—	(10,088)	—
於二零零二年 十二月三十一日	1,819	91,159	1,273	718	24,137	119,106
累積折舊：						
於二零零二年 一月一日	173	7,141	181	226	—	7,721
年內撥備	396	6,753	237	138	—	7,524
於二零零二年 十二月三十一日	569	13,894	418	364	—	15,245
賬面淨值：						
於二零零二年 十二月三十一日	1,250	77,265	855	354	24,137	103,861
成本值：						
於二零零三年一月一日	1,819	91,159	1,273	718	24,137	119,106
增添	17	1,432	2	—	1,840	3,291
轉讓	—	25,977	—	—	(25,977)	—
於二零零三年 十二月三十一日	1,836	118,568	1,275	718	—	122,397
累積折舊：						
於二零零三年一月一日	569	13,894	418	364	—	15,245
年內撥備	409	8,148	273	144	—	8,974
於二零零三年 十二月三十一日	978	22,042	691	508	—	24,219
賬面淨值：						
於二零零三年 十二月三十一日	858	96,526	584	210	—	98,178

於二零零三年十二月三十一日，電訊網絡及設備總額中包括廣州天城按融資租賃持有之固定資產，賬面淨值為1,344,000港元（二零零二年：無；二零零一年：無）。

(b) 無形資產

	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
成本：			
年初	—	14,858	14,858
增添	14,858	—	—
年終	14,858	14,858	14,858
累計攤銷及減值：			
年初	—	7,089	9,116
年內撥備	337	2,027	2,027
年內在損益賬中扣除之減值	6,752	—	—
年終	7,089	9,116	11,143
賬面淨值：			
於十二月三十一日	7,769	5,742	3,715

(c) 預付款項、按金及其他應收款項

		十二月三十一日		
		二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產：				
預付款項	(i)	—	18,866	17,873
按金	(ii)	—	—	26,642
		—	18,866	44,515
流動資產：				
預付款項	(i)	—	993	1,027
按金及其他應收款		705	893	1,037
		705	1,886	2,064

(i) 預付款項總額中包括作為20年租賃期之傳輸線租費之預付款項合共18,866,000港元，該筆款項分別計入17,873,000港元（二零零二年：18,866,000港元；二零零一年：無）之非流動資產及993,000港元（二零零二年：993,000港元；二零零一年：無）之流動資產。

(ii) 於二零零三年十二月三十一日，結餘為已付作參與一電訊項目之按金22,868,000港元及收購電訊設備之按金3,774,000港元。

(d) 貿易應收款項

廣州天城貿易應收款項於各結算日(根據成交額確認日期、及撥備淨額)之賬齡分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
3個月內	1,630	1,712	3,975
4 - 6個月	863	788	5,704
7 - 12個月	312	9,925	6,246
超過12個月	—	—	6,424
	<u>2,805</u>	<u>12,425</u>	<u>22,349</u>

(e) 與當時為最終控股公司及當時為同系附屬公司間之結餘

與當時為最終控股公司(新科技電訊)及當時為同系附屬公司間之結餘乃無抵押及免息。除來自一間當時為附屬公司於二零零二年十二月三十一日之貸款8,019,000港元(還款期超過一年)外,其他結餘概無固定還款期。二零零三年十二月三十一日之後,來自該當時為附屬公司之8,019,000港元貸款付清。

(f) 付息銀行貸款, 無抵押

該結餘指須於一年內償還之短期銀行貸款。

(g) 銀行信貸

於二零零二及二零零三年十二月三十一日,廣州天城之銀行信貸皆由若干第三方提供之公司擔保支援。

(h) 應付融資租賃款項

廣州天城為其業務需要租賃其若干通訊設備。該等租賃劃歸融資租賃且尚餘3年租賃期。

融資租賃項下未來最低租賃付款總額及其現值如下：

	最低租賃付款額			最低租賃付款額現值		
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
應付款項						
一年內	—	—	538	—	—	436
第二年	—	—	538	—	—	482
第三至五年(包括首尾 兩年)	—	—	269	—	—	259
最低融資租賃付款額總計	—	—	1,345	—	—	1,177
未來財務費用	—	—	(168)			
融資租賃應付總淨額	—	—	1,177			
劃歸流動負債部分	—	—	(436)			
長期部分	—	—	741			

(i) 繳足股本

	十二月三十一日		
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
註冊股本	66,038	66,038	103,774
繳足股本	39,623	66,038	103,774

於二零零一年十二月二十一日，廣州天城註冊股本由39,623,000港元增加至66,038,000港元。於二零零三年八月十五日，廣州天城註冊股本進一步由66,038,000港元增加至103,774,000港元。

於二零零二年二月一日，廣州天城繳足股本由39,623,000港元增加至66,038,000港元。於二零零三年十月三十一日，廣州天城繳足股本進一步由66,038,000港元增加至103,774,000港元。

(j) 儲備

廣州天城儲備變動詳情載於以下第VII(iii)部分中權益變動表中：

	保留盈利／ (累計虧損)		
	於十二月三十一日		
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
於年初	3,744	(14,560)	(8,865)
年度淨盈利／(虧損)	<u>(18,304)</u>	<u>5,695</u>	<u>10,247</u>
於年終	<u><u>(14,560)</u></u>	<u><u>(8,865)</u></u>	<u><u>1,382</u></u>

(k) 經營租賃安排

廣州天城按照經營租賃安排租賃其若干物業及輸送線路，協商租賃期由一年至七年不等。

於各有關期間結束日期，廣州天城不可撤銷經營租賃項下未來到期最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	766	597	540
第二至五年(包括首尾兩年)	2,693	1,572	1,087
超過五年	<u>1,245</u>	<u>305</u>	<u>—</u>
	<u><u>4,704</u></u>	<u><u>2,474</u></u>	<u><u>1,627</u></u>

(l) 承擔

除上述附註(k)中之經營租賃承擔外，廣州天城於各有關期間之額外承擔如下：

(a) 資本承擔

	於十二月三十一日		
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
已訂約但未撥備：			
電訊設備	149	378	275
電訊專案	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,080</u>
	<u><u>149</u></u>	<u><u>378</u></u>	<u><u>8,355</u></u>

(m) 關連人士交易

除本財務資料其他部分詳述之交易及結餘外，廣州天城於有關期間與關連人士有以下交易：

	附註	於十二月三十一日		
		二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
向股東支付設計及建築費	(i)	943	—	—

附註：

(i) 董事認為設計及建築費乃按照股東向其他客戶提供之相似條件支付。

(iii) 權益變動表

廣州天城於有關期間之股東權益變動如下：

	繳足股本 千港元	保留盈利／ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零一年一月一日	39,623	3,744	43,367
本年度淨虧損	—	(18,304)	(18,304)
於二零零一年十二月三十一日 及二零零二年一月一日	39,623	(14,560)	25,063
繳足股本增加	26,415	—	26,415
本年度純利	—	5,695	5,695
於二零零二年十二月三十一日 及二零零三年一月一日	66,038	(8,865)	57,173
繳足股本增加	37,736	—	37,736
本年度純利	—	10,247	10,247
於二零零三年十二月三十一日	103,774	1,382	105,156

(iv) 現金流量報表

廣州天城於有關期間之現金流量報表如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元
經營業務之現金流量			
除稅前盈利／(虧損)	(18,304)	7,360	12,630
調整項目：			
融資成本(第VII部分，附註(i)(c))	—	331	1,751
利息收入(第VII部分，附註(i)(a))	(40)	(31)	(37)
豁免欠負當時為最終控股公司款項	—	—	(15,710)
當時為最終控股公司豁免貸款	—	—	(825)
折舊(第VII部分，附註(i)(b))	4,777	7,524	8,974
攤銷無形資產(第VII部分，			
附註(i)(b))	337	2,027	2,027
無形資產減值(第VII部分，			
附註(i)(b))	6,752	—	—
呆壞賬撥備(第VII部分，			
附註(i)(b))	—	2,350	2,670
已付寬頻項目之撥備			
(第VII部分，附註(i)(b))	18,868	2,830	—
營運資金變動前之經營溢利	12,390	22,391	11,480
貿易應收款項減少／(增加)	4,440	(11,970)	(12,594)
預付款項、按金及其他應收款項	(16,973)	(22,877)	(25,827)
其他應付款項及應計負債			
增加／(減少)	(221)	3,864	(335)
欠負當時為最終控股公司款項增加	5,970	2,915	—
經營業務所賺取／(動用)之現金	5,606	(5,677)	(27,276)
已收利息	40	31	37
已付利息	—	(331)	(1,716)
融資租賃租金之利息部分	—	—	(35)
已付中國稅項	—	(323)	(11)
經營業務之現金流入／(流出)淨額	5,646	(6,300)	(29,001)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
投資活動之現金流量			
購置固定資產	(26,147)	(28,735)	(1,877)
無形資產增加	(14,858)	—	—
投資活動之現金流出淨額	<u>(41,005)</u>	<u>(28,735)</u>	<u>(1,877)</u>
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款	—	18,868	56,604
償還銀行貸款	—	—	(18,868)
向當時為最終控股公司貸款增加	39,977	4,998	—
向當時為同系附屬公司貸款 增加／(減少)	—	8,019	(5,585)
融資租約繳付租金之本金	—	—	(237)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	<u>39,977</u>	<u>31,885</u>	<u>31,914</u>
現金及現金等值項目			
增加／(減少)淨額	4,618	(3,150)	1,036
年初之現金及現金等值項目	<u>651</u>	<u>5,269</u>	<u>2,119</u>
年終之現金及現金等值項目	<u><u>5,269</u></u>	<u><u>2,119</u></u>	<u><u>3,155</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	<u><u>5,269</u></u>	<u><u>2,119</u></u>	<u><u>3,155</u></u>

主要非現金交易：

- (a) 截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年內，廣州天城透過將來自當時為最終控股公司貸款資本化而分別增加實收資本26,415,000港元及37,736,000港元。
- (b) 截至二零零三年十二月三十一日止年度內，廣州天城就租賃設立時的總資本值1,414,000港元(二零零二年：無；二零零一年：無)之固定資產訂立融資租賃安排。

(v) 分類資料

分類資料以業務分類為廣州天城之主要呈報方式呈報。

廣州天城經營之業務乃根據所提供之服務性質獨立分類及管理。廣州天城各項業務分類代表著一個策略性業務單位，其所提供服務涉及之風險及回報有別於其他業務項目。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 電訊及其他相關服務；及
- (b) 軟件使用許可服務。

下表為廣州天城按業務分類呈列之有關收入、溢利／(虧損)與若干資產、負債及開支之資料。

(a) 業務分類

	電訊及其他 相關服務 千港元	軟件使用 許可服務 千港元	綜合 千港元
截至二零零一年 十二月三十一日止年度			
分類收入：			
銷售予外界客戶	13,637	4,188	17,825
分類業績	8,299	3,827	12,126
利息收入			40
未分配開支			(30,470)
經營虧損			(18,304)
財務費用			—
除稅前虧損			(18,304)
稅項			—
年內虧損淨額			(18,304)
分類資產	82,524	7,984	90,508
未分配資產			8,690
總資產			99,198
分類負債	(54)	—	(54)
未分配負債			(74,081)
總負債			(74,135)
其他分類資料：			
資本開支	23,891	14,858	38,749
未分配			2,256
			41,005
折舊及攤銷	4,339	337	4,676
未分配金額			438
			5,114
於損益賬中確認之減值虧損	—	6,752	6,752
其他未分配非現金開支			18,868

	電訊及其他 相關服務 千港元	軟件使用 許可服務 千港元	綜合 千港元
截至二零零二年十二月三十一日止年度			
分類收入：			
銷售予外界客戶	19,495	7,064	26,559
分類業績	11,589	5,038	16,627
利息收入			31
未分配開支			(8,967)
經營溢利			7,691
財務費用			(331)
除稅前虧損			7,360
稅項			(1,665)
年內純利			5,695
分類資產	133,332	6,094	139,426
未分配資產			5,473
總資產			144,899
分類負債	(2,898)	—	(2,898)
未分配負債			(84,828)
總負債			(87,726)
其他分類資料：			
資本開支	28,219	—	28,219
未分配			516
			28,735
折舊及攤銷	6,753	2,027	8,780
未分配金額			771
			9,551
其他非現金開支	519	1,831	2,350
未分配金額			2,830
			5,180

	電訊及其他 相關服務 千港元	軟件使用 許可服務 千港元	綜合 千港元
截至二零零三年十二月三十一日止年度			
分類收入：			
銷售予外界客戶	18,477	—	18,477
分類業績	6,769	(2,027)	4,742
利息收入			37
未分配開支			(6,933)
經營虧損			(2,154)
財務費用			(1,751)
豁免欠負當時為 最終控股公司款項			15,710
當時為最終控股公司 豁免貸款			825
除稅前溢利			12,630
稅項			(2,383)
年內純利			10,247
分類資產	141,161	4,068	145,229
未分配資產			28,747
總資產			173,976
分類負債	(1,592)	—	(1,592)
未分配負債			(67,228)
總負債			(68,820)
其他分類資料：			
資本開支	3,272	—	3,272
未分配			19
			3,291
折舊及攤銷	8,148	2,027	10,175
未分配金額			826
			11,001
其他非現金開支	2,670	—	2,670

(c) 地區分類

由於廣州天城管理層認為廣州天城業務超過90%於中國經營，故並無呈列地區分類資料。

VIII. 結算日後財務報表

Telesuccess及廣州天城概無就二零零三年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港皇后大道中99號
中環中心63樓
6307室
中華國際控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

二零零四年五月三十一日

1. 五年概要

本集團於過去五個財政年度摘錄自相關已發表經審核財務報表及經適當重列之業績及資產、負債與少數股東權益概要載列如下：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)	二零零一年 千港元 (重列)	二零零零年 千港元 (重列)	一九九九年 千港元
營業額	<u>5,507</u>	<u>172,511</u>	<u>215,764</u>	<u>177,795</u>	<u>147,970</u>
除稅後溢利／(虧損)	(148,136)	(187,184)	50,226	21,641	12,789
稅項	<u>(126)</u>	<u>(12,564)</u>	<u>(18,651)</u>	<u>(6,650)</u>	<u>(10,571)</u>
未計少數股東權益之 溢利／(虧損)	(148,262)	(199,748)	31,575	14,991	2,218
少數股東權益	<u>—</u>	<u>7,340</u>	<u>(1,893)</u>	<u>—</u>	<u>(38)</u>
股東應佔日常業務純利／ (虧損淨額)	<u>(148,262)</u>	<u>(192,408)</u>	<u>29,682</u>	<u>14,991</u>	<u>2,180</u>

資產、負債及少數股東權益

	二零零三年	二零零二年	二零零一年	二零零零年	一九九九年
	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)
資產總值	599,059	765,595	1,725,086	1,398,421	1,305,148
負債總額	(243,472)	(282,982)	(621,743)	(611,743)	(510,108)
少數股東權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(308,274)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>355,587</u>	<u>482,613</u>	<u>795,069</u>	<u>786,678</u>	<u>795,040</u>

2. 經審核財務資料

下文載列截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止二個年度各年本集團之經審核綜合損益賬及於二零零二年及二零零三年十二月三十一日之綜合資產負債表，連同摘錄自本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度經審核財務報表之有關賬目附註。

綜合損益賬

(截至二零零三年十二月三十一日止年度)

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	5	5,507	172,511
銷售成本		(920)	(102,180)
毛利		4,587	70,331
其他收益		315	99
出售附屬公司權益所得收益	27(a)	22,568	9,028
銷售及經銷費用		(142)	(40,571)
行政開支		(11,494)	(26,266)
其他經營開支		(28,377)	(16,994)
經營虧損	6	(12,543)	(4,373)
財務費用	7	(2,563)	(6,301)
應佔共同控制個體虧損		—	(160)
收購共同控個體之商譽攤銷及減值		(133,030)	(176,350)
除稅前虧損		(148,136)	(187,184)
稅項	9	(126)	(12,564)
未計少數股東權益前虧損		(148,262)	(199,748)
少數股東權益		—	7,340
股東應佔日常業務虧損淨額	10, 26	<u>(148,262)</u>	<u>(192,408)</u>
每股虧損	11		
基本		<u>(4.98)港仙</u>	<u>(6.46)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

(二零零三年十二月三十一日)

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
非流動資產			
固定資產	12	17,201	7,738
投資物業	13	183,600	183,600
無形資產	14	35,682	—
共同控制個體之權益	16	—	138,903
遞延稅項資產	23	249	353
貿易應收款項	17	7,913	11,917
其他應收款項	18	230,000	280,000
已抵押存款	19	553	2,200
		<u>475,198</u>	<u>624,711</u>
流動資產			
貿易應收款項	17	11,869	8,113
預付款項、按金及其他應收款項	18	70,680	91,914
現金及現金等值項目	19	41,312	40,857
		<u>123,861</u>	<u>140,884</u>
流動負債			
貿易應付款項	20	(34,925)	(37,664)
應付稅項		(8,667)	(8,670)
其他應付款項及應計負債	21	(17,950)	(22,069)
計息銀行貸款	22	(8,857)	(10,974)
遞延收入		(22,568)	(22,568)
		<u>(92,967)</u>	<u>(101,945)</u>
流動資產淨額		<u>30,894</u>	<u>38,939</u>
總資產減流動負債		506,092	663,650
非流動負債			
計息銀行貸款	22	(32,188)	(40,152)
遞延收入		(103,820)	(126,388)
遞延稅項負債	23	(14,497)	(14,497)
		<u>(150,505)</u>	<u>(181,037)</u>
		<u>355,587</u>	<u>482,613</u>
資本及儲備			
已發行股本	24	59,600	59,600
儲備	26	295,987	423,013
		<u>355,587</u>	<u>482,613</u>

綜合變動權益簡表

(截至二零零三年十二月三十一日止年度)

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
於一月一日權益總額：			
如前呈列		494,419	838,843
去年調整	26	<u>(11,806)</u>	<u>(43,774)</u>
重列		<u>482,613</u>	<u>795,069</u>
投資物業重估盈餘	26	—	3,564
重估投資物業遞延稅項調整	26	—	(335)
換算海外附屬公司財務報表產生 之匯兌差額	26	<u>236</u>	<u>35</u>
未計入損益賬之收益淨額		<u>236</u>	<u>3,264</u>
出售投資物業而撥回重估儲備	26	—	(22,510)
出售附屬公司而撥回重估儲備及 匯兌波動儲備	26	—	(107,802)
仍在綜合保留溢利／累計虧損中 撇銷之商譽減值	26	21,000	7,000
年度股東應佔虧損淨額	26	<u>(148,262)</u>	<u>(192,408)</u>
於十二月三十一日之權益總額		<u><u>355,587</u></u>	<u><u>482,613</u></u>

綜合現金流量報表

(截至二零零三年十二月三十一日止年度)

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(148,136)	(187,184)
調整項目：			
利息支出	7	2,563	6,301
應佔共同控制個體虧損		—	160
利息收入	6	(315)	(99)
出售固定資產虧損	6	3	—
撇銷固定資產	6	183	—
出售附屬公司權益所得收益	6	(22,568)	(9,028)
折舊	6	769	1,216
攤銷無形資產	6	1,318	—
商譽攤銷		21,350	21,350
商譽減值		132,680	162,000
共同控制個體欠款撥備	6	5,873	6,000
其他應收賬撥備	6	—	3,994
預售物業所得款項		—	110,683
預售物業應佔溢利		—	(44,125)
發展中物業之發展成本		—	(27,822)
出售物業溢利		—	(43,192)
		<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)		(6,280)	254
待售落成物業減少		—	7,270
貿易應收款項減少／(增加)		248	(6,045)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		71,234	(88,056)
貿易應付款項、其他應付款項及應計負債增加／(減少)		(6,858)	16,562
換算海外附屬公司財務報表之匯兌調整		430	29
		<hr/>	<hr/>
經營業務所賺取／(動用)之現金		58,774	(69,986)
已收利息		315	99
已付利息		(2,563)	(13,261)
已付海外稅項		(25)	(179)
		<hr/>	<hr/>
經營業務之現金流入／(流出)淨額		56,501	(83,327)

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
投資活動之現金流量			
購置固定資產		(10,448)	(259)
添置無形資產		(37,000)	—
出售投資物業收益		—	11,308
共同控制個體欠款增加		—	(51)
出售附屬公司	27(a)	—	11,179
押予銀行之存款減少		1,647	1,871
		<u> </u>	<u> </u>
投資活動之現金流入／(流出)淨額		(45,801)	24,048
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款		—	76,695
償還銀行貸款		(10,081)	(31,738)
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動之現金流入／(流出)淨額		(10,081)	44,957
		<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等值項目增加／(減少)		619	(14,322)
年初之現金及現金等值項目		40,857	55,174
外幣匯率變動之影響，淨額		(164)	5
		<u> </u>	<u> </u>
年終之現金及現金等值項目		<u>41,312</u>	<u>40,857</u>
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存		<u>41,312</u>	<u>40,857</u>

資產負債表

(二零零三年十二月三十一日)

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
固定資產	12	161	449
於附屬公司之權益	15	290,218	419,358
		<u>290,379</u>	<u>419,807</u>
流動資產			
附屬公司欠款	15	71,034	82,285
共同控制個體欠款		—	1,004
預付款項、按金及其他應收款項	18	538	5,240
現金及銀行結餘		3,101	164
		<u>74,673</u>	<u>88,693</u>
流動負債			
應付稅項		(3,610)	(3,610)
其他應付款項及應計負債	21	(5,855)	(10,471)
		<u>(9,465)</u>	<u>(14,081)</u>
流動資產淨額		<u>65,208</u>	<u>74,612</u>
		<u>355,587</u>	<u>494,419</u>
資本及儲備			
已發行股本	24	59,600	59,600
儲備	26	295,987	434,819
		<u>355,587</u>	<u>494,419</u>

財務報表附註

(二零零三年十二月三十一日)

1. 公司資料

本集團本年度主要從事如下業務：

- 物業投資
- 物業發展
- 銷售網上英語學習課程
- 租賃設備

2. 經修訂之香港會計實務準則之影響

本年度首次生效且對編製財務報表有重大影響之經修訂之香港會計實務準則(「會計實務準則」)及相關詮釋如下：

- 會計實務準則第12號(經修訂)：「利得稅」
- 詮釋20：「利得稅－撥回經重估非折舊資產」

上述會計實務準則及詮釋規定新的會計處理及披露方法，對財務報告有重大影響。此會計實務準則及詮釋對本集團會計政策及財務報表所披露金額的主要影響概述如下：

該條會計實務準則修訂對財務報告之主要影響如下：

計量及確認：

- 稅務申報之免稅資本項目與財務報告之折舊額兩者差額產生之遞延稅項資產及負債及其他應課稅及可抵扣之臨時差額一般均全數撥備，而過去則只有在有關時差影響有可能於可見將來實現時方會確認有關遞延稅項資產或負債；
- 就本集團之固定資產重估確認遞延稅項負債；
- 倘日後可能有足夠應課稅溢利，可供動用當期／前期之稅務虧損進行抵銷，則會就該等稅務虧損確認遞延稅項資產；及

披露：

- 遞延稅項資產與負債於資產負債表分別呈列，而過去則以對銷後之淨額呈列；及
- 有關附註披露要求較過去更為廣泛。有關披露資料載於財務報告附註9及23，其中包括本年度會計溢利與稅務開支之對賬。

以上變更及有關之上年度調整已載於財務報告附註3及23之遞延稅項會計政策。

詮釋20規定因重估若干非折舊資產及投資物業所產生之遞延稅項資產及負債乃根據透過出售而收回資產之賬面值所產生之稅務後果計算。本集團在根據會計實務準則第12號就計算重估投資物業之遞延稅項時已應用此政策。

3. 主要會計政策概要

呈報基準

此等財務報表乃根據會計實務準則、香港一般採納之會計政策及香港公司條例之披露規定而編製。編撰根據原訂成本之慣例進行，惟投資物業按定期重估入賬，有關詳情於下文解釋。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報表。於年內購入或出售之附屬公司業績分別由其收購生效日期起綜合計算或結算至出售生效日期止。本集團內公司間之一切重大交易及結餘均於綜合賬目時互相對銷。

少數股東權益指外界股東所佔本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以自其活動獲益之公司。

附屬公司業績按所收及應收股息數額載入本公司之損益賬，而本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

合營企業

合營企業乃按合約安排成立，由本集團及其他訂約方負責經濟活動。合營企業乃本集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營之公司。

合營方所訂立之合營企業協議規定合營各方之出資額、合營期限以及於公司解散時將予變現資產之基準。合營企業營運所產生之損益及任何盈餘資產由合營方按各自之出資額比例或按合營協議之條款進行分配。

合營企業被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團直接或間接對合營企業擁有單方面之控制權；
- (b) 共同控制個體，如本集團對合營企業沒有單方面控制權，但有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般直接或間接持有不少於20%之合營企業註冊資本及對合營企業可施行重大影響力；或
- (d) 長期投資，如本集團直接或間接持有少於20%之合營企業註冊資本，並既不能共同控制個體，亦不能對合營企業施行重大影響力。

共同控制個體

共同控制個體指受共同控制之合營公司，而並無任何一方單方面擁有有關經濟活動之控制權。

本集團應佔一間共同控制個體之收購後業績及儲備分別列入綜合損益賬及綜合儲備。倘本集團應佔溢利比例與股本權益比例不同，則根據協議之分享溢利比例計算應佔共同控制個體之收購後業績。本集團於共同控制個體之投資乃採用權益會計法，按本集團之應佔淨資產減任何減值虧損列入綜合資產負債表。

商譽

因收購附屬公司及共同控制個體而產生之商譽乃收購之成本超逾本集團於收購當日應佔所收購之可識別資產及負債之公平值之差額。

因收購而產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並以直線法按15年估計使用年期攤銷。如屬共同控制個體，任何未攤銷商譽以其賬面值列賬，而非在綜合資產負債表內單獨列為可識別資產。

於二零零一年採納會計實務準則第30號「企業合併」規定前，因收購而產生之商譽於收購年度內於綜合儲備中撇銷。採納會計實務準則第30號時，本集團引用會計實務準則之過渡性條文，容許有關商譽繼續於綜合儲備中撇銷。於採納會計實務準則後，收購之商譽可以根據上述會計實務準則第30號之商譽會計政策處理。

出售附屬公司及共同控制個體時，因出售而產生之損益乃參照出售當日之資產淨值計算，包括尚未攤銷之商譽應佔數額及任何相關儲備（如適用）。任何先前已於收購時於綜合儲備中撇銷之應佔商譽將會撥回並納入出售之損益計算中。

商譽之賬面值（包括於綜合儲備中撇銷下所餘之商譽）每年均作檢討並撇減視為必要之減值。就商譽於先前確認之減值虧損不予撥回，除非該減值虧損乃因特殊之個別外部事件引起，而此等事件預期將不會再發生及隨後發生相反抵銷該事件影響之外部事件。

關連人士

倘一方擁有直接或間接控制另一方之能力，或可對另一方之財務及經營決策行使重大影響，則雙方視為關連人士。倘雙方受到共同控制或共同重大影響，則亦視為關連人士。關連人士可能為個人或公司實體。

資產減值

於各個結算日均須作出評估，以考慮任何資產是否出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已於確認之資產減值虧損不再存在或有所減少。如有任何該等跡象存在，則須估計該資產之可收回金額。資產之可收回金額以使用中資產價值或其出售淨價兩者之較高者為準。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回數額時確認。除非該資產以重估數額列賬，否則根據重估資產之會計政策計算之減值虧損於其發生期間之損益賬內扣除。

先前確認之減值虧損僅於釐定資產之可收回資產數額之估計出現變動時撥回；惟撥回後之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。

撥回減值虧損在發生之期間計入損益賬，惟倘若該資產以重估數額列賬，則根據重估資產之相關會計政策處理減值虧損之撥回。

固定資產及折舊

固定資產（投資物業除外）乃按成本減去累積折舊及減值虧損列賬。

資產之成本包括其購買價及將該項資產達致原定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在固定資產投入運作後產生之支出（如維修保養費）一般於產生該等支出之期間自損益賬中扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項固定資產而產生之經濟效益，則該等支出將撥充資本，作為該項有形固定資產之額外成本。

各項資產之折舊乃以直線法按以下之估計可使用年期撇銷其成本，所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	在租期分期折舊
租賃物業裝修	20%
設備	20%
傢俬及裝置	20%
汽車	20%

於損益賬中確認固定資產於出售或停用時產生之收益或虧損，即有關固定資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

投資物業

投資物業指已完成建築工程及發展，並因其具有投資潛力而有意長期持有之土地及樓宇權益，租金均會按公平磋商基準釐訂。該類物業不計算折舊，而按每個財政年度年終進行之專業估值為基準以公開市值入賬。投資物業價值之變動列作投資物重估儲備之變動。倘該項儲備之總額（按整個投資組合計算）不足以彌補減值，則超出之減值會於損益賬中扣除。日後任何重估增值計入損益賬，但以之前所扣除之減值數額為限。

出售投資物業時，根據過往估值而變現投資物業重估儲備之有關部份計入損益賬。

無形資產

無形資產指經營租賃設備業務之權利。經營權利以成本減任何累計攤銷及任何減值虧損列賬。有關成本於五年合約安排之經營期內以直線法攤銷。

經營租約

經營租約乃將資產所有權之絕大部份收益及風險保留在出租公司之租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約所出租資產列為非流動資產，根據經營租約之應收租金以直線法按租約期計入損益賬。如本集團為承租人，根據經營租約之應付租金以直線法按租約期於損益賬內扣除。

現金及現金等值

就綜合現金流轉表而言，現金及現金等值指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短（一般自收購起計三個月內到期）之短期高流通性投資，但不包括須按要求隨時還款並屬於本集團整體現金管理一部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值指手頭及銀行現金，包括使用時不受限制之定期存款。

收益稅

收益稅包括當期及遞延稅項。當期稅項於損益賬確認，惟與當期或其他期間直接計入權益之項目相關之稅項則計入權益。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與財務報告之有關賬面值於結算日之所有臨時差額作出撥備。

所有應課稅臨時差額均確認為遞延稅項負債：

- 惟對於企業合併以外之交易，倘有關交易於當時對會計溢利或稅務盈虧並無影響，則有關商譽或首度確認之資產或負債所產生之遞延稅項負債不在此列；及
- 對於投資附屬公司及合營公司之有關應課稅臨時差額，倘能控制有關臨時差額之回撥時間而於可見將來應不會回撥，則亦不在此列。

所有可抵扣臨時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅務虧損均確認為遞延稅項資產，惟前提是可能取得應課稅溢利，以供動用可抵扣臨時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅務虧損予以抵銷：

- 惟對於企業合併以外之交易，倘有關交易於當時對會計溢利或稅務盈虧並無影響，則有關首度確認之資產或負債所產生之遞延稅項資產則不在此列；及
- 對於投資附屬公司及合營公司之有關可抵扣差額，則僅在有關臨時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以供動用臨時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值每逢結算日檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利以供動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。相反，倘可能有足夠應課稅溢利以供動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日期或其後生效之稅率（及稅務法例），按預期實現有關資產或清償有關負債期間之適用稅率釐定。

收益確認

收益於本集團可能獲得有關經濟利益及有關收益能可靠地計算時按下列基準確認：

- (i) 出售已落成之物業乃在符合所有出售條件及業權之風險及回報已轉移至買家時確認；
- (ii) 倘建築工程進展至可合理確定最終可變現溢利之階段，則於交換具法律約束力之無條件銷售合約時確認預售發展中物業之收入，而所確認之收入乃按已完成方法百分比，參考截至會計日期所產生之建築成本估計至完成時估計總建築成本之比例計算，並只限於已收之出售定金及分期付款項，具須就或然事項作準備；
- (iii) 倘出售貨品後本集團不再涉及有關擁有權之管理，亦不可有效控制售出之貨品，則出售貨品之收入於貨品擁有權之重大風險及報酬均已轉移至買家時確認；
- (iv) 租金收入於租約年期內按時間比例確認；及
- (v) 利息收入在計及結存之本金及適用之有效息率後按時間比例確認。

僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立定額供款之強制公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款按照僱員底薪之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在損益賬扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分別由獨立基金管理。本集團之僱主供款一經支付，僱員即可全數享有。

購股權計劃

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。直至購股權獲行使前，根據購股權計劃授出購股權之財務影響並無記錄於本公司

或本集團之資產負債表，亦無在損益賬或資產負債表扣除有關費用。行使購股權時，本公司將所發行之股份按股份面值列作額外股本，而每股行使價超出股份面值之數額則記入股份溢價賬。於行使日期前註銷或已失效之購股權從未行使購股權登記冊中刪除。

外幣

外幣交易乃按交易日之適用匯率入賬。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債乃按當日之適用匯率換算。匯兌差額則計入損益賬。

綜合賬目時，海外附屬公司及共同控制個體之財務報告以淨投資法換算為港元。海外附屬公司及共同控制個體之損益賬按該年度之加權平均匯率折算為港元，而其資產負債表則按結算日之匯率折算為港元。有關匯兌差額則計入匯兌波動儲備。

就綜合現金流轉表而言，海外附屬公司之現金流量按有關產生日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於年內經常出現之現金流量則按該年度之加權平均匯率折算為港元。

4. 分類資料

分類資料以下列兩種分類形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報方式；及(ii)按地區分類為次要呈報方式。

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之產品及服務獨立組成架構及管理。本集團各項業務之策略性經營單位，所提供產品及服務涉及之風險及回報不同於其他業務項目。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業銷售及預售項目，包括中華人民共和國內陸（「中國大陸」）之物業建設；
- (b) 物業投資項目，包括投資位於中國大陸之購物中心（因其具有租金收入潛力）；
- (c) 公司項目，包括公司收入及支出項目；
- (d) 「銷售網上英學習課程」項目，包括銷售網上英語學習課程；及
- (e) 設備租賃項目，包括租賃設備。

在釐定本集團之地區分類時，收益按有關客戶之所在地分類，資產則按資產之所在地分類。因本集團90%以上之收入源自中國大陸之客戶及本集團90%以上資產位於中國大陸，故並無呈報地區分類資料。

下表為本集團按業務分類呈列之有關收入、溢利／(虧損)與若干資產、負債及開支之資料。

	銷售及預售物業		物業投資		公司		銷售網上英語 學習課程		設備租賃		綜合	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)											
分類收入：												
銷售予外界客戶	—	165,799	3,219	5,912	—	—	1,379	800	909	—	5,507	172,511
其他收入及收益												
— 附註6	—	—	—	—	22,568	9,028	—	—	—	—	22,568	9,028
總額	<u>—</u>	<u>165,799</u>	<u>3,219</u>	<u>5,912</u>	<u>22,568</u>	<u>9,028</u>	<u>1,379</u>	<u>800</u>	<u>909</u>	<u>—</u>	<u>28,075</u>	<u>181,539</u>
分類業績	<u>—</u>	<u>10,751</u>	<u>2,049</u>	<u>3,097</u>	<u>6,699</u>	<u>(10,846)</u>	<u>(20,825)</u>	<u>(7,474)</u>	<u>(781)</u>	<u>—</u>	<u>(12,858)</u>	<u>(4,472)</u>
利息收入											315	99
經營虧損											(12,543)	(4,373)
財務費用											(2,563)	(6,301)
應佔共同控制個體 虧損及收購共同 控制個體商譽 攤銷及減值											(133,030)	(176,510)
除稅前虧損											(148,136)	(187,184)
稅項											(126)	(12,564)
未計少數股東權益前 虧損											(148,262)	(199,748)
少數股東權益											—	7,340
股東應佔日常業務 虧損淨額											(148,262)	(192,408)

	銷售及預售物業		物業投資		公司		銷售網上英語 學習課程		設備租賃		綜合	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(重列)		(重列)		(重列)						(重列)
分類資產	—	—	266,053	272,374	285,864	353,320	249	645	46,644	—	598,810	626,339
於共同控制個體 之權益											—	138,903
未分配資產											249	353
總資產											<u>599,059</u>	<u>765,595</u>
分類負債	—	—	43,939	44,544	176,333	215,120	36	151	—	—	220,308	259,815
未分配負債											<u>23,164</u>	<u>23,167</u>
											<u>243,472</u>	<u>282,982</u>
其他分類資料：												
資本開支	—	206	9	—	15	39	—	14	47,424	—	47,448	259
折舊及攤銷	—	525	273	282	122	406	3	3	1,689	—	2,087	1,216
未分配金額											<u>21,350</u>	<u>21,350</u>
											<u>23,437</u>	<u>22,566</u>
於損益賬確認 之商譽減值	—	—	—	—	—	—	21,000	7,000	—	—	21,000	7,000
未分配金額											<u>111,680</u>	<u>155,000</u>
											<u>132,680</u>	<u>162,000</u>
其他非現金開支	—	—	—	—	186	—	—	—	—	—	186	—
其他應收賬撥備	—	—	—	—	—	—	—	3,994	—	—	—	3,994
共同控制個體 欠款撥備	—	—	—	—	5,873	6,000	—	—	—	—	5,873	6,000
直接於股本中確認 投資物業之重估 盈餘／(虧損)	—	9,364	—	(5,800)	—	—	—	—	—	—	—	3,564
出售投資物業已 變現之重估儲備	—	22,510	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22,510

5. 營業額

營業額指經撤銷集團內公司間之一切重大交易後之銷售及預售物業所得款項總額、經扣除退貨及貿易折扣之售出貨品發票淨額及租金收入總額，減任何適用營業稅。銷售及預售物業所得款項總額已為反映建築工程之竣工階段作出調整，以過往並未入賬確認之收入為限。

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銷售及預售物業	—	165,799
投資物業租金收入	3,219	5,912
持作經營租賃用途之設備之租金收入	909	—
銷售網上英語學習課程	1,379	800
	<u>5,507</u>	<u>172,511</u>

6. 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元 (重列)
已售存貨成本	920	102,180
折舊	769	1,216
無形資產攤銷*	1,318	—
年內商譽減值*	21,000	7,000
土地及樓宇經營租約最低應付租金	1,784	3,662
員工成本(包括董事酬金－附註8)：		
公積金計劃供款#	127	127
工資及薪金	3,858	8,766
	<u>3,985</u>	<u>8,893</u>
核數師酬金	893	1,108
出售固定資產之虧損*	3	—
固定資產撤銷*	183	—
共同控制個體欠款撥備*	5,873	6,000
其他應收賬撥備*	—	3,994
投資物業租金收入總額及淨額	(3,219)	(5,912)
匯兌虧損淨額	691	879
出售附屬公司權益收益	(22,568)	(9,028)
利息收入	<u>(315)</u>	<u>(99)</u>

* 列入綜合損益賬中之「其他經營開支」。

於二零零三年十二月三十一日，本集團並無沒收供款，以減少在往後年度向公積金計劃所作之供款(二零零二年：無)。

7. 財務費用

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息開支	2,563	13,261
減：發展中物業撥充資本之利息	—	(6,960)
	<u>2,563</u>	<u>6,301</u>

8. 董事酬金及五位最高薪僱員

年內根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金：		
執行董事	720	840
獨立非執行董事	180	430
	<u>900</u>	<u>1,270</u>
其他執行董事之酬金：		
薪金、津貼及實物利益	647	2,102
退休金計劃供款	36	42
	<u>1,583</u>	<u>3,414</u>

酬金介乎以下幅度之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元－1,000,000港元	6	8
1,000,001港元－1,500,000港元	—	1
	<u>6</u>	<u>9</u>

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬上之安排。

五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括兩名(二零零二年：一名)董事，其酬金詳情載於上文。其餘三名(二零零二年：四名)非董事之最高薪僱員年內之酬金如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,108	2,820
公積金計劃供款	36	41
	<u>1,144</u>	<u>2,861</u>

酬金介乎以下幅度之其餘三名(二零零二年：四名)非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元－1,000,000港元	3	3
1,500,001港元－2,000,000港元	—	1
	<u>3</u>	<u>4</u>

年內並無因各董事或三名非董事之最高薪僱員為本集團服務而向彼等授出購股權。本公司購股權之其他詳情載於財務報表附註25。

年內本集團並無向各董事或三名非董事之最高薪僱員支付酬金，作為加入本集團之報酬或失去職位之補償。

9. 稅項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
年度撥備：		
即期－香港	22	—
其他地區	—	12,048
遞延(附註23)	104	516
	<u>126</u>	<u>12,564</u>
年度稅項支出總額	<u>126</u>	<u>12,564</u>

香港利得稅已就年內源自香港之估計應課稅溢利按稅率17.5%作出撥備。去年香港適用之利得稅稅率為16.0%。上調之香港利得稅稅率自二零零三／二零零四年評稅年度起生效，故此適用於截至二零零三年十二月三十一日止年度全年源自香港之應課稅溢利。

鑒於本集團於截至二零零二年十二月三十一日止年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利稅項已根據本集團經營業務所在國家之現行法例、詮釋及慣例，按該等國家之現行稅率計算。於中華人民共和國成立之附屬公司須按所得稅稅率33%繳稅。

按本公司及其附屬公司註冊所在國家之法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬載列如下：

本集團－二零零三年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(147,670)		(466)		(148,136)	
按法定稅率計算	(25,842)	(17.5)	(154)	(33.0)	(25,996)	(17.6)
毋須納稅之收入	(4,012)	(2.7)	—	—	(4,012)	(2.7)
不可扣稅之開支	28,166	19.1	362	77.6	28,528	19.2
未確認之稅務虧損	1,710	1.1	—	—	1,710	1.1
過往期間動用之稅項虧損	—	—	(104)	(22.3)	(104)	—
按本集團實際稅率計算之稅項支出	22	—	104	22.3	126	—

本集團－二零零二年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	(191,834)		4,650		(187,184)	
按法定稅率計算之稅項	(30,693)	(16.0)	1,535	33.0	(29,158)	(15.6)
毋須納稅之收入	(4,225)	(2.2)	—	—	(4,225)	(2.2)
不可扣稅之開支	34,762	18.1	11,545	248.3	46,307	24.7
未確認之稅務虧損	156	0.1	—	—	156	0.1
過往期間動用之稅項虧損	—	—	(516)	(11.1)	(516)	(0.3)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	—	—	12,564	270.2	12,564	6.7

10. 股東應佔日常業務虧損淨額

截至二零零三年十二月三十一日止年度，計入本公司財務報表之股東應佔日常業務虧損淨額為138,832,000港元（二零零二年：214,900,000港元）（附註26）。

11. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔虧損淨額148,262,000港元（二零零二年：192,408,000港元（重列））及年內已發行普通股之加權平均數2,980,016,725股（二零零二年：2,980,016,725股）計算。

由於截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度可能發行之普通股對該等年度之每股基本虧損有反攤薄影響，故並無呈列該等年度之每股攤薄虧損。

12. 固定資產

本集團

	土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零零三年 一月一日	7,645	573	648	761	637	10,264
增添	—	3	10,428	17	—	10,448
出售	—	—	—	(9)	—	(9)
撇銷	—	(539)	(1)	(76)	—	(616)
匯兌調整	(31)	—	(1)	(5)	—	(37)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>7,614</u>	<u>37</u>	<u>11,074</u>	<u>688</u>	<u>637</u>	<u>20,050</u>
累積折舊：						
於二零零三年 一月一日	511	366	410	652	587	2,526
年內撥備	211	43	453	38	24	769
出售	—	—	—	(6)	—	(6)
撥回	—	(380)	—	(53)	—	(433)
匯兌調整	(2)	—	(1)	(4)	—	(7)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>720</u>	<u>29</u>	<u>862</u>	<u>627</u>	<u>611</u>	<u>2,849</u>
賬面淨值：						
於二零零三年 十二月三十一日	<u>6,894</u>	<u>8</u>	<u>10,212</u>	<u>61</u>	<u>26</u>	<u>17,201</u>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>7,134</u>	<u>207</u>	<u>238</u>	<u>109</u>	<u>50</u>	<u>7,738</u>

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	合計 千港元
成本值：				
於二零零三年一月一日	573	460	577	1,610
增添	3	—	13	16
撇銷	(539)	(1)	(76)	(616)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>37</u>	<u>459</u>	<u>514</u>	<u>1,010</u>
累積折舊：				
於二零零三年一月一日	366	263	532	1,161
年內撥備	43	64	14	121
撥回	(380)	—	(53)	(433)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>29</u>	<u>327</u>	<u>493</u>	<u>849</u>
賬面淨值：				
於二零零三年 十二月三十一日	<u>8</u>	<u>132</u>	<u>21</u>	<u>161</u>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>207</u>	<u>197</u>	<u>45</u>	<u>449</u>

本集團設備之總金額中，2,482銷售設備(POS設備)會持作租賃用途，成本為10,424,000港元(二零零二年：無)，累計折舊為371,000港元(二零零二年：無)。截至二零零三年十二月三十一日止年度，POS設備由飛躍信息技術開發有限公司轉讓予本集團，並由廣州好易聯支付網絡有限公司安裝在中國之百貨公司及商店內。

上文所列本集團土地及樓宇於中國大陸按中期租約持有。

13. 投資物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一月一日	183,600	408,200
重估盈餘－附註26	—	3,564
出售	—	(40,164)
出售附屬公司	—	(188,000)
	<u>183,600</u>	<u>183,600</u>
於十二月三十一日，估值	<u>183,600</u>	<u>183,600</u>

投資物業乃在中國大陸根據中期土地使用權持有。

投資物業已由獨立專業合資格估值師行卓德測計師行於二零零三年十二月三十一日根據現行使用狀況按公開市值進行重估。

於結算日，本集團之若干投資物業已經抵押，作為本集團所獲一般銀行信貸(載於附註22)之擔保。

14. 無形資產

本集團

	經營權 千港元
成本：	
年初	—
增添	37,000
	<u>37,000</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>37,000</u>
累計攤銷：	
年初	—
年內撥備	1,318
	<u>1,318</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>1,318</u>
賬面淨值：	
於二零零三年十二月三十一日	<u>35,682</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，成本值	467,158	467,158
減值撥備	(176,940)	(47,800)
	<u>290,218</u>	<u>419,358</u>
附屬公司欠款	286,875	298,126
附屬公司欠款撥備	(215,841)	(215,841)
	<u>71,034</u>	<u>82,285</u>
	<u><u>361,252</u></u>	<u><u>501,643</u></u>

附屬公司之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已發行 股本/已繳 註冊資本面值	本公司應佔 股本權益 百分比		主要業務
			二零零三年	二零零二年	
直接持有					
China Land Realty Investment (BVI) Limited	英屬處女群島/ 香港	11,204美元 普通股	100	100	投資控股
間接持有					
重慶超霸房地產 開發有限公司 (「重慶超霸」)	中國大陸	2,000,000美元 註冊資本 (附註a)	100	100	房地產發展、 持有及管理
Ever Brian Inc. (「Ever Brian」)	英屬處女群島/ 中國大陸	1美元普通股	100	100	銷售網上 英語學習課程
I-Action Agents Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元 普通股	100	100	投資控股
超霸控股有限公司	香港	2港元普通股， 300港元 無投票權遞延股 (附註b)	100	100	投資控股
Proland International Technology Limited	香港	2港元	100	100	投資控股
廣州寶聯電子科技 有限公司 (「GZ Proland」)	中國大陸	1,500,000港元 註冊資本 (附註a)	100	100	設備租賃

附註：

- a. 重慶超霸及GZ Proland為在中華人民共和國成立之全外資企業。註冊資本分別為2,000,000美元及1,500,000港元，其2,000,000美元及零港元分別於二零零三年十二月三十一日繳足。GZ Proland之註冊資本於結算日已悉數繳足。
- b. 無投票權遞延股無權獲派股息、收取公司任何股東大會之通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。

上表載列本公司於二零零三年十二月三十一日之附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產淨值之重要部份。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

按財務報表附註3所詳述，於二零零一年採納會計實務準則第30號時，本集團引用會計實務準則第30號之過渡性條文，容許於接納會計實務準則前進行收購之有關商譽仍在綜合保留溢利／累計虧損中撇銷。

於二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司所產生而於二零零三年十二月三十一日仍在綜合累計虧損之商譽之變動情況如下：

	千港元
成本：	
於二零零三年一月一日及十二月三十一日	35,000
累計減值：	
於二零零三年一月一日	7,000
年內減值撥備	21,000
於二零零三年十二月三十一日	28,000
淨額：	
於二零零三年十二月三十一日	7,000
於二零零二年十二月三十一日	28,000

本公司之間接全資附屬公司Ever Brian在中國從事銷售網上英語課程之業務。

年內，Ever Brian之業務表現較原先之業務計劃遜色。董事已評估Ever Brian業務之經營狀況及發展前景，並認為收購Ever Brian而產生之商譽已錄得減值。獨立專業估值師公司於結算日就有關Ever Brian之業務進行估值。根據現有估值，本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度損益賬內確認本集團於Ever Brian股本中應佔之商譽減值虧損為21,000,000港元。

16. 於共同控制個體之權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔資產淨值	—	—
因收購產生之商譽	—	133,030
應收共同控制個體之款項	11,873	11,873
減：共同控制個體欠款撥備	(11,873)	(6,000)
	<u>—</u>	<u>138,903</u>

共同控制個體之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

因收購共同控制個體產生之商譽撥作一項資產，其變動如下：

本集團

	千港元
原值：	
於二零零三年一月一日及十二月三十一日	<u>320,250</u>
累計攤銷及減值：	
於二零零三年一月一日	187,220
年內已撥備	21,350
年內減值撥備	<u>111,680</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>320,250</u>
賬面淨值：	
於二零零三年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>133,030</u>

世聯匯通信息科技有限公司（「世聯」）為本集團間接持有之共同控制個體，為中國大陸設立之電話支付系統提供技術諮詢服務。

自二零零一年後，世聯一直錄得虧損。董事已評估世聯業務之經營狀況及發展前景，並認為收購這家共同控制企業而產生之商譽已錄得減值。獨立專業估值師公司於結算日就有關世聯之業務進行估值。根據現有估值，本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度損益賬內確認本集團於世聯股本中應佔之商譽減值虧損為111,680,000港元。

以下為該等共同控制個體之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立/ 登記及 營業地點	百分比所佔			主要業務
			擁有權益	投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	投資控股
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	投資控股
Cyber Union Enterprise Limited	企業	香港	35.0	50.0	35.0	投資控股
世聯	企業	中國大陸	35.0	33.3	35.0	提供技術 諮詢服務

上述於共同控制個體之全部投資由本公司間接持有。

上述共同控制個體乃透過本公司全資擁有附屬公司I-Action Agents Limited持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

17. 貿易應收款項

貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零三年		二零零二年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	3,957	20	4,132	21
超過6個月但不超過1年	—	—	9	—
超過1年但不超過2年	3,956	20	—	—
於十二月三十一日 仍未到期	<u>11,869</u>	<u>60</u>	<u>15,889</u>	<u>79</u>
	<u>19,782</u>	<u>100</u>	<u>20,030</u>	<u>100</u>
列為流動資產之部份	<u>(11,869)</u>		<u>(8,113)</u>	
非流動資產	<u>7,913</u>		<u>11,917</u>	

本集團一般授予買家3個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據銷售協議所列分期付款到期日計算。

已出售物業之法定業權仍歸本集團所有，直至收購價及有關物業之開支已全數償還為止。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產：				
其他應收款#	<u>230,000</u>	<u>280,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產：				
預付款項	93	152	89	148
按金及其他應收款#	<u>70,587</u>	<u>91,762</u>	<u>449</u>	<u>5,092</u>
	<u>70,680</u>	<u>91,914</u>	<u>538</u>	<u>5,240</u>

於二零零二年十二月三十一日之其他應收款項330,000,000港元指截至二零零二年十二月三十一日止年度出售若干附屬公司之第三、四、五分期應收之款項(註27(a))。該分期應收款項於二零零二年十二月三十一日仍未到期及第三分期應收款項50,000,000港元已於截至二零零三年十二月三十一日止年度到期及償還。第四及第五分期應收款項280,000,000港元於二零零三年十二月三十一日仍未到期。於結算日後，合共190,000,000港元已償還。

19. 現金及現金等值項目

於二零零三年十二月三十一日，銀行存款約553,000港元(二零零二年：2,200,000港元)已抵押予銀行，作為本集團物業若干買家所獲按揭貸款之擔保。

於結算日，本集團以人民幣為單位之現金及銀行結餘合共38,259,000港元(二零零二年：40,626,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

20. 貿易應付款項

貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零三年		二零零二年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	251	1	664	2
超過6個月但不超過1年內	5	—	83	—
超過1年但不超過2年內	204	1	8,670	23
超過2年但不超過3年內	8,092	23	21	—
超過3年	<u>26,373</u>	<u>75</u>	<u>28,226</u>	<u>75</u>
	<u>34,925</u>	<u>100</u>	<u>37,664</u>	<u>100</u>

本集團貿易應付款項之賬齡分析根據收取貨物或服務提供日起計算。

21. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
其他應付款項	8,242	7,364	583	—
應計負債	9,708	14,705	5,272	10,471
	<u>17,950</u>	<u>22,069</u>	<u>5,855</u>	<u>10,471</u>

22. 計息銀行貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款：		
有抵押	36,657	40,888
無抵押	4,388	10,238
	<u>41,045</u>	<u>51,126</u>
應償還銀行貸款：		
一年內或要求時償還	8,857	10,974
第二年償還	4,710	9,512
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	15,706	15,372
超過五年	11,772	15,268
	41,045	51,126
流動部份	<u>(8,857)</u>	<u>(10,974)</u>
非流動部份	<u>32,188</u>	<u>40,152</u>

本集團有合共41,045,000港元(二零零二年：52,700,000港元)之銀行信貸，截至結算日已動用約41,045,000港元(二零零二年：約51,126,000港元)。該等銀行貸款以本集團若干投資物業及本公司作出之一項公司擔保作支持。

23. 遞延稅項

年內，遞延稅項資產及負債之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	投資物業重估 千港元
於二零零三年一月一日	
如前呈列	—
去年調整：	
會計實務準則第12號－遞延稅項重列	14,497
重列及於二零零三年十二月三十一日	<u>14,497</u>

遞延稅項資產

本集團

可用以抵銷未來
稅項溢利之虧損
千港元

於二零零三年一月一日	
如前呈列	—
去年調整：	
會計實務準則第12號－遞延稅項重列	353
重列	353
於損益賬中扣除之遞延稅項(附註9)	(104)
於二零零三年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	<u>249</u>
於二零零三年十二月三十一日之遞延稅項負債淨額	<u>14,248</u>

遞延稅項負債

本集團

投資物業重估
千港元

於二零零二年一月一日	
如前呈列	—
去年調整：	
會計實務準則第12號－遞延稅項重列	47,123
重列	47,123
記入股本之遞延稅項	(5,696)
出售附屬公司(附註27(a))	(26,930)
於二零零二年十二月三十一日	<u>14,497</u>

遞延稅項資產

本集團

	可用以抵銷未來 稅項溢利之虧損 千港元
於二零零二年一月一日	
如前呈列	—
去年調整：	
會計準則第12號－遞延稅項重列	5,732
重列	5,732
於損益賬中扣除之遞延稅項(附註9)	(516)
出售附屬公司(附註27(a))	(4,863)
於二零零二年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	<u>353</u>
於二零零二年十二月三十一日之遞延稅項負債淨額	<u>14,144</u>

本集團在香港產生之稅項虧損9,771,000港元(二零零二年：975,000港元)，可用以無限定期抵銷出現虧損之公司之未來稅項溢利。由於本公司出現虧損之公司產生該等虧損已有一段時間，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零三年十二月三十一日，並無有關須就本集團若干附屬公司或共同控制企業之未匯付盈利繳納之稅項之重大未確認遞延稅項負債(二零零二年：無)，原因為若該等款項被匯付後，本集團不會有額外稅項負債。

本公司向股東派發股息不會帶來任何所得稅後果。

年內已採納會計實務準則第12號(經修訂)，詳情已載於財務報表附註2內。此項會計政策改變，導致本集團之於二零零三年及二零零二年十二月三十一日之遞延稅項負債淨額分別增加14,248,000港元及14,144,000港元。因此，截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損淨額分別增加459,000港元及658,000港元，而於二零零三年及二零零二年一月一日之綜合保留溢利則分別增加2,691,000港元及3,349,000港元，詳情載於綜合股益變動表摘要及附註26內。

24. 股本

股份

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
法定：		
6,000,000,000股每股面值0.02港元之普通股	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
已發行及繳足：		
2,980,016,725股每股面值0.02港元之普通股	<u>59,600</u>	<u>59,600</u>

購股權

本公司之購股權計劃及根據其中一項計劃發行購股權之詳情載於財務報表附註25。

25. 購股權計劃

本公司於一九九七年九月十九日採納之購股權計劃（「舊計劃」）已終止，並於二零零二年六月十一日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃（「新計劃」）取代。根據舊計劃授出之購股權仍可在有關之行使期內行使。年內並無根據舊計劃或新計劃授出或行使購股權。

舊計劃及新計劃之概要載列如下：

(1) 舊計劃

舊計劃主要旨在透過可獲取本公司部份所有權權益之機會作獎勵以確認本集團董事及僱員對本集團發展之重大貢獻，以及進一步激發及鼓勵該等人士為本集團之長期成功及繁榮持續作出貢獻。

舊計劃之合資格參與者為本集團執行董事及全職僱員。舊計劃自一九九七年九月十九日開始生效，且將自該日起持續有效10年（除非另行取消或修訂）。根據舊計劃授出之該等購股權可自開始日期起任何時間內行使，直至由董事會釐定之期限最後一日或於一九九七年九月十九日採納日期第十週年日期（以較早者為準）屆滿。

於二零零三年十二月三十一日，根據舊計劃已授出購股權之可發行股份數目為90,500,000股，佔本公司於該日已發行股份約3%。於任何12個月期內，根據計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司於任何時間已發行股份之2.5%為上限。任何超出此限額後進一步授出之購股權須經股東於股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計28日由承授人支付象徵式代價1港元以書面方式接納。所授購股權之行使期限由本公司董事釐定，且於一定歸屬期間後開始，並於自購股權之行使期開始之日起不多於三年期或計劃屆滿日期結束（以較早者為準）。

購股權之行使價乃由董事釐訂，惟不可低於本公司股份於聯交所所報在緊接建議日期前五個交易日之平均收市價之80%或本公司股份之面值（以較高者為準）。

本年度內，舊計劃之尚未行使購股權如下：

參與者姓名 或類別	購股權數目		於二零零三年 十二月 三十一日	購股權 授出日期*	購股權行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零三 年一月一日	年內失效				
董事						
何湛雄	27,500,000	—	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日 至二零零四年 十二月一日	0.1395
何伯雄	27,500,000	—	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日 至二零零四年 十二月一日	0.1395
何鑑雄	27,500,000	—	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日 至二零零四年 十二月一日	0.1395
	<u>82,500,000</u>	<u>—</u>	<u>82,500,000</u>			
其他僱員						
合共	8,000,000	—	8,000,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日 至二零零四年 十二月一日	0.1395
	<u>90,500,000</u>	<u>—</u>	<u>90,500,000</u>			

* 購股權歸屬期限自授出日期起至行使期開始止。

** 購股權行使價在供股或紅股發行或本公司股本發生其他類似變動時可予調整。

於結算日，本公司有90,500,000份舊計劃之未行使購股權。倘全數行使餘下之購股權，則根據本公司現時之股本架構，將發行90,500,000股本公司額外普通股，並將取得額外股本1,810,000港元及股份溢價10,814,750港元（未扣除開支）。

(2) 新計劃

新計劃主要旨在給予合資格參與者獲得本公司權益之機會，並作為致力提高本公司及其股份之價值之誘因，使本公司及全體股東得益。

新計劃之合資格參與者包括所有董事、僱員、本集團擁有股權之任何公司（「所投資公司」）、本集團或任何所投資公司之諮詢人、顧問、供應商及客戶、向本集團或任何所投資公司提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或公司、本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何股東及本集團或任何所投資公司所發行證券之持有人。新計劃於二零零二年六月十一日生效，且將自該日起持續有效10年（除非另行取消或修訂）。

現時根據新計劃可授出之未行使購股權之數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份30%為上限。於任何12個月內，根據新計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之1%為上限。額外授出超逾此限之購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內本公司個別董事、主要行政人員、主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份0.1%，或總值（根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算）超出5,000,000港元，則須先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計28日由承授人支付象徵式代價1港元之方式接納。所授購股權之行使期限由董事釐定，惟購股權建議日期起計滿十年後或新計劃屆滿後（以較早者為準）均不得行使購股權。

購股權行使價由董事釐定，惟不得低於(i)授出購股權當日本公司普通股之面值；(ii)授出購股權當日聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；及(iii)截至授出購股權當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價（以最高者為準）。

截至財務報表獲批准當日，本公司並無根據新計劃授出購股權。

26. 儲備

本集團

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零二年一月一日						
先前呈列	220,002	80,258	205,889	9,374	263,720	779,243
去年調整：						
會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	—	—	(47,123)	—	3,349	(43,774)
重列	220,002	80,258	158,766	9,374	267,069	735,469
換算海外附屬公司財務 報表產生之匯兌調整	—	—	—	35	—	35
出售附屬公司—附註27(a) (重列)	—	—	(98,521)	(9,281)	—	(107,802)
因出售投資物業而撥回 重估儲備(重列)	—	—	(22,510)	—	—	(22,510)
投資物業重估盈餘	—	—	3,564	—	—	3,564
仍在綜合收保留溢利中 撇銷之商譽減值	—	—	—	—	7,000	7,000
重估投資物業之遞延 稅項調整	—	—	(335)	—	—	(335)
本年度虧損淨額(重列)	—	—	—	—	(192,408)	(192,408)
於二零零二年 十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>128</u>	<u>81,661</u>	<u>423,013</u>
於二零零三年一月一日						
先前呈列	220,002	80,258	55,461	128	78,970	434,819
去年調整：						
會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	—	—	(14,497)	—	2,691	(11,806)
重列	220,002	80,258	40,964	128	81,661	423,013
換算海外附屬公司財務 報表產生之匯兌調整	—	—	—	236	—	236
仍在綜合收保留溢利中 撇銷之商譽減值	—	—	—	—	21,000	21,000
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(148,262)	(148,262)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>364</u>	<u>(45,601)</u>	<u>295,987</u>
保留儲備/(累計虧損)：						
本公司及附屬公司 共同控制個體	220,002	80,258	40,964	364	(45,333)	296,255
	—	—	—	—	(268)	(268)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>364</u>	<u>(45,601)</u>	<u>295,987</u>
本公司及附屬公司 共同控制個體	220,002	80,258	40,964	128	81,929	423,281
	—	—	—	—	(268)	(268)
於二零零二年 十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>128</u>	<u>81,661</u>	<u>423,013</u>

附註：

- (a) 以往年度收購附屬公司所產生之商譽金額7,000,000港元，截至二零零三年十二月三十一日作出共28,000,000港元之減值撥備後，按財務報表附註15所述仍在綜合保留溢利中撇銷。
- (b) 本集團繳入盈餘指根據本集團於一九九七年進行之重組所收購附屬公司股份面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。

本公司

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於二零零二年一月一日	220,002	547,326	(117,609)	649,719
本年度虧損淨額	—	—	(214,900)	(214,900)
於二零零二年 十二月三十一日 及二零零三年一月一日 之結餘	220,002	547,326	(332,509)	434,819
本年度虧損淨額	—	—	(138,832)	(138,832)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>547,326</u>	<u>(471,341)</u>	<u>295,987</u>

本公司之繳入盈餘指於一九九七年根據集團重組所收購附屬公司股份之公平值高於本公司發行以作為交換代價之本公司股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），在若干情況下，本公司可以其繳入盈餘向其股東作出分派。

27. 綜合現金流量報表附註

(a) 出售附屬公司

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
出售之資產淨值：			
固定資產		—	1,745
投資物業		—	188,000
發展中物業		—	395,033
遞延稅項資產	23	—	4,863
待售已落成物業		—	96,670
現金及銀行結餘		—	8,821
貿易應收款項		—	116,698
預付款項、按金及 其他應收款項		—	314,724
貿易應付款項		—	(52,945)
其他應付款項及應計負債		—	(100,863)
計息銀行貸款		—	(187,282)
遞延稅項負債	23	—	(26,930)
應付稅項		—	(157,782)
少數股東權益		—	(300,934)
		—	299,818
出售時撥回之匯兌波動儲備		—	(9,281)
出售時撥回之重估儲備		—	(98,521)
出售附屬公司之收益		—	157,984
代價		—	350,000
以下列方式支付：			
現金及其他應收款項		—	120,000
物業單位		—	230,000
總代價		—	350,000

總代價350,000,000港元將分五期償付。第一期及第二期合共20,000,000港元已於二零零二年十二月三十一日前以現金償付。第三期合共50,000,000港元已於二零零三年十二月三十一日前以現金償付及第四期合共50,000,000港元將於二零零四年三月三十一日之前以現金償付。第五期之230,000,000港元將於二零零二年十二月三十一日後滿第三十個月後首日或之前償付。出售之總收益157,984,000港元(重列)將按償付代價之時間表確認入賬。就年內於綜合損益賬確認由出售附屬公司權益所得收益之遞延收入為22,568,000港元(二零零二年：9,028,000港元(重列))。遞延收入餘額計入綜合資產負債表，其即期及非即期之部分分別為22,568,000港元(二零零二年：22,568,000港元)及103,820,000港元(二零零二年：126,388,000港元(重列))。

根據其後於二零零三年十二月三十一日訂立之補充協議，分五期償還之還款期已改，詳情載於財務報表附註32(b)。

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	—	20,000
出售之現金及銀行結餘	—	(8,821)
	<u> </u>	<u> </u>
有關出售附屬公司之現金及 現金等值項目流入淨額	<u> </u> —	<u> </u> 11,179

截至二零零二年十二月三十一日止年度出售附屬公司之業績於該年度為本集團帶來168,000,000港元之綜合營業額及1,000,000港元之除稅後虧損。

(b) 主要非現金交易

- 截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團按350,000,000港元之代價向獨立第三者出售所持有Ample Dragon Limited 51%之全部權益。所產生之分期應收款項330,000,000港元已計入綜合資產負債表內「其他應收款項」項目(附註18)，其中230,000,000港元將由若干物業單位償付，而該等物業單位截至二零零二年十二月三十一日尚未發展。
- 截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團按54,815,000港元之代價出售若干投資物業。部份代價約29,607,000港元以抵銷本集團若干費用之方式償付。其他部份之代價約11,308,000港元以現金償付，而餘額約13,900,000港元已計入上文附註27(a)所載於二零零二年出售附屬公司資產淨值。

28. 或然負債

於結算日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就銀行向本集團物業 若干買家批出之按揭 貸款所作之擔保	5,529	22,006	—	—
就動用若干附屬公司 信貸向銀行作出之 擔保	—	—	41,045	51,126
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u> 5,529	<u> </u> 22,006	<u> </u> 41,045	<u> </u> 51,126

29. 資產抵押

以本集團資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註22。

30. 承擔

(a) 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
有關物業發展項目 之資本承擔：				
已訂約但 未撥備	35,902	35,902	—	—
向一間附屬 公司注資之 資本承擔：				
已訂約但 未撥備	1,500	1,500	—	—
	<u>37,402</u>	<u>37,402</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 經營租約承擔

(i) 出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業及POS設備，所議定之租期分別為兩年及五年。

於二零零三年十二月三十一日，根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約，已到期之本集團全部未來最低應收租金如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	9,736	2,261
第二至第五年(包括首尾兩年)	20,038	—
	<u>29,774</u>	<u>2,261</u>

(ii) 承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干香港辦公室物業，所議定之租期介乎一至兩年。

於二零零三年十二月三十一日，根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約，已到期之本公司及本集團全部未來最低應付租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	549	973	—	963
第二年至 第五年 (包括首 尾兩年)	183	—	—	—
	<u>732</u>	<u>973</u>	<u>—</u>	<u>963</u>

31. 關連及關連人士交易

除財務報表其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團於年內有以下關連及關連人士交易：

於二零零二年十二月三十一日，本公司董事何湛雄先生與本公司訂立協議，就若干其他應收款項所產生之虧損向本公司作出合共約17,164,000港元之賠償保證。上述其他應收款項總額已載入二零零二年十二月三十一日之綜合資產負債表內。保證期由二零零三年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止。該等其他應收款項已於年結後悉數償還。

32. 結算日後事項

- (a) 根據本公司之全資附屬公司China Land Realty Investment (BVI) Limited (「CLRIL」) 及獨立第三方Man O Fu先生 (「賣方」) 於二零零四年三月二十六日訂立之協議 (「該協議」)，CLRIL同意向賣方購入Telesuccess International Limited (「TIL」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司) 全部已發行股本 (「銷售股份」)。TIL之唯一資產為擁有廣州天城網絡通訊有限公司 (一間於中國成立之中外合作合營公司) 80.9% 股本權益。

銷售股份之代價為200,000,000港元，其中140,000,000港元將以現金支付，其餘60,000,000港元將由本公司按發行價每股0.1292港元發行及配發464,396,284股新股份 (「代價股份」) 予賣方支付。

根據上市規則第14.09條，建議收購銷售股份構成本公司之重大交易。有關交易之詳情載於本公司日期為二零零四年四月一日之公佈內。

於本財務報表日期，該協議仍須待該協議所載之條件達成後方可作實。

- (b) 於二零零四年三月二十六日，CLRIL與Guangdong Properties Investment Ltd. (「GD Properties」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 訂立補充協議 (「補充協議」)。CLRIL (作為賣方) 及GD Properties (作為買方) 於二零零二年十月二十五日訂立買賣協議，內容有關CLRIL出售Ample Dragon Limited全部已發行股本之51%，總代價350,000,000港元，包括以現金支付120,000,000港元及由CLRIL收取價值不少於230,000,000港元之已落成單位 (包括已落成住宅單位及泊車位)。

根據補充協議，CLRIL及GD Properties同意代價餘額230,000,000港元改由GD Properties向CLRIL支付現金230,000,000港元 (「現金代價」)，以代替交付已落成單位。約140,000,000港元之現金代價已於二零零四年四月二十三日支付，餘額將於二零零五年一月二十六日或之前支付。

33. 比較數字

如財務報表附註2所進一步闡述，由於本年度採用經修訂會計實務準則，財務報表之會計處理及若干項目呈報已作修訂以符合新規定。因此，若干去年數字已予調整及若干比較數字已重列以符合本年度之呈報方式。

34. 審批財務報表

董事會已於二零零四年四月二十八日批准並授權刊發財務報表。

3. 經擴大集團備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表

下列經擴大集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按本集團於二零零三年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值編製，並予以調整以反映於完成時收購事項之影響（僅作為說明目的）。

	緊接完成前 (未經審核)	調整	備考
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註2)
有形資產淨值	<u>405,668</u>	<u>(58,644)</u>	<u>347,024</u>

附註：

- (1) 緊接完成前本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值計算如下：

	千港元
本集團於二零零三年十二月三十一日經審核綜合淨資產	355,587
減：無形資產	<u>(35,682)</u>
本集團於二零零三年十二月三十一日經審核綜合有形資產淨值	319,905
加：截至二零零四年四月三十日收到出售所獲款額時確認之遞延收入	<u>85,763</u>
緊接完成前本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	<u>405,668</u>

- (2) 完成之後之調整如下：

收購產生之資產淨值	108,000
發行新股作為收購代價之一部分	60,000
收購產生之預期商譽	92,000
Telesuccess集團無形資產	(26,644)
應付收購代價	(200,000)
收購產生之預期商譽	<u>(92,000)</u>
	<u>(58,644)</u>

- (3) 緊接完成前按照完成前已發行之2,980,016,725股股份計算之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

0.136

緊隨完成後按照完成後將予發行之3,444,413,009股股份計算之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

0.101

- (4) 根據獨立估值，Telesuccess及其附屬公司於二零零三年十二月三十一日若干固定資產之公平價值超出其賬面價值約108,600,000港元之部分未被計入上述報表中作為公平價值之調整。

4. 經擴大集團資產及負債備考報表

經擴大集團未經審核經調整綜合資產負債備考報表摘要如下，此報表假設協議項下擬定之交易已於二零零三年十二月三十一日履行，根據本集團於二零零三年十二月三十一日經審核綜合資產負債表及Telesuccess於二零零三年十二月三十一日備考綜合資產負債表(按照以下附註一中所述之基準編製)編製及經調整以反映協議及根據資產出售協議自Guangdong Properties之50,000,000港元應收款項結算之影響：

	本集團 於二零零三年 十二月 三十一日 之經審核 綜合資產 負債表 千港元	Telesuccess 於二零零三年 十二月 三十一日 之備考綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	調整 千港元 (附註2)	總計 千港元
非流動有形資產	439,516	142,693	(140,000)	442,209
非流動無形資產	35,682	26,644	92,000	154,326
非流動資產總值	475,198	169,337	(48,000)	596,535
流動資產	123,861	27,568	—	151,429
流動負債	(92,967)	(68,079)	22,568	(138,478)
流動淨資產／(負債)	30,894	(40,511)	22,568	12,951
總資產減流動負債	506,092	128,826	(25,432)	609,486
非流動負債	(150,505)	(741)	63,195	(88,051)
少數股東權益	—	(20,085)	—	(20,085)
淨資產	355,587	108,000	37,763	501,350
淨資產				
有形資產淨值	319,905	81,356	(54,237)	347,024
無形資產淨值	35,682	26,644	92,000	154,326
	355,587	108,000	37,763	501,350

附註：

1. Telesuccess於二零零三年十二月三十一日綜合資產負債表之編製基於本通函附錄一所載Telesuccess會計師報告中Telesuccess於二零零三年十二月三十一日之經審核資產負債表及廣州天城於二零零三年十二月三十一日之經審核資產負債表，及假設協議項下擬定之交易已於二零零三年十二月三十一日履行。
2. 調整指(i)於完成時Telesuccess之合併；(ii)建議之分期款項收訖；(iii)收訖之分期款項時遞延收入之確認；及(iv)支付代價。
3. 於二零零三年十二月三十一日，根據資產出售協議，自Guangdong Properties到期之另一筆應收款項90,000,000港元及根據資產出售協議出售本公司若干附屬公司產生之遞延收入40,600,000港元於二零零三年十二月三十一日被分別記入非流動資產及非流動負債。於最後可行日期，該兩筆經擴大集團款項結餘於二零零五年一月(即自最後可行日期起一年之內)到期時成為流動性質。故於最後可行日期流動資產淨值增加49,400,000港元。

5. 債務

借貸

於二零零四年三月三十一日，即印製本通函之前就該債務報表之最後可行日期，經擴大集團有未償還借貸97,600,000港元。借貸包括有抵押銀行貸款約35,600,000港元，無抵押銀行貸款約61,000,000港元及融資租賃項下未償還債務約1,000,000港元。

抵押

於二零零四年三月三十一日，經擴大集團之銀行信貸乃由本集團若干投資物業、本公司簽立及由若干獨立第三者提供之公司擔保作抵押。

或然負債

於二零零四年三月三十一日，經擴大集團已就一間銀行授予若干經擴大集團物業買家之按揭貸款作出約7,700,000港元之擔保。

免責聲明

除上述或本文另有說明以及集團內公司間之負債外，經擴大集團於二零零四年三月三十一日營業時間結束時，並無任何已發行但未償還或已同意將予發行之借貸資本、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款、或其他類似債務或任何融資租約承擔、租購承擔、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸或任何擔保或其他或然負債。

董事確認，自二零零四年三月三十一日以來，經擴大集團之債務及或然負債並無重大變動。

外幣交易

就本債務聲明而言，外幣金額已按二零零四年三月三十一日營業時間結束時之適用匯率換算為港元。

6. 營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下及根據補充協議經計，將會於二零零五年一月二十六日或之前收取之所得現金餘額款項90,000,000港元、本集團之內部資源以及可動用之銀行及其他借貸融資後，本集團擁有充裕營運資金應付目前所需。

7. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零三年十二月三十一日（即編製本集團最近期經審核綜合財務報表之日期）以來，本集團之財務或營業狀況出現任何重大逆轉。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。各董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)擁有之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所，及根據證券及期貨條例第352條須記錄在登記冊之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)如下：

(1) 本公司

董事姓名	權益性質	股份數目		股權概約百分比
		好倉	淡倉	
何湛雄	公司(附註1)	270,000,000	—	9.06%
何伯雄	公司(附註2)	270,000,000	—	9.06%
何鑑雄	公司(附註3)	270,000,000	—	9.06%

附註：

- 該270,000,000股股份乃由何湛雄透過Morgan Estate Assets Limited實益持有。
- 該270,000,000股股份乃由何伯雄透過On Tai Profits Limited實益持有。
- 該270,000,000股股份乃由何鑑雄透過Morcambe Corporation實益持有。

(2) 相關法團

於最後實際可行日期，下列本公司董事擁有本公司若干附屬公司之無投票權遞延股份權益如下：

(i) 於超霸控股有限公司之無投票權遞延股份之權益

董事姓名	個人權益	股份總數	
		好倉	淡倉
何湛雄	91	91	—
何伯雄	91	91	—
何鑑雄	91	91	—

(ii) 於中華置業地產控股有限公司無投票權遞延股份之權益

董事姓名	個人權益	股份總數	
		好倉	淡倉
何湛雄	91	91	—
何伯雄	91	91	—
何鑑雄	91	91	—

上述所有無投票權遞延股份並不附收取股息、獲發有關公司之任何股東大會通告或出席股東大會或於會上投票或於公司清盤時獲得任何分派之權利。

(3) 董事認購股份之權利

下列尚未行使之購股權乃根據本公司於一九九七年九月十九日採納之購股權計劃（「舊計劃」）授予董事（附註1）。

董事姓名	授出購股權日期 (附註2)	購股權行使期間	購股權之行使價 (附註3) 港元	於最後實際可行日期尚未行使之購股權數目	股權概約百分比 (%)
何湛雄	二零零一年六月一日	二零零一年十二月一日至二零零四年十二月一日	0.1395	27,500,000	0.92
何伯雄	二零零一年六月一日	二零零一年十二月一日至二零零四年十二月一日	0.1395	27,500,000	0.92
何鑑雄	二零零一年六月一日	二零零一年十二月一日至二零零四年十二月一日	0.1395	27,500,000	0.92
				82,500,000	

附註：

1. 根據日期為二零零二年六月十一日之本公司普通決議案，舊計劃已根據上市規則第17章之修訂終止。於舊計劃終止後，概無據此進一步授出購股權。惟舊計劃於所有其他方面仍具有效力，以使根據舊計劃授出之購股權（「現有購股權」）可於舊計劃終止前得以行使。根據舊計劃之條款，現有購股權將繼續有效及可予行使。
2. 購股權之歸屬期乃由授出日期起計至行使期間開始為止。
3. 倘進行供股或紅利發行，或本公司股本出現其他類似變動，則購股權之行使價可予調整。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員及彼等之聯繫人士概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期

貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所，及須記錄在根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)。

各董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然生效並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中概無擁有任何重大權益；而自二零零三年十二月三十一日(即編製本公司最近期刊發之經審核帳目之日期)以來，各董事概無在本集團任何成員公司已收購或出售或承租或擬收購或出售或承租之資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，及須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益及淡倉，或直接或間接持有附有權利於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

股東名稱	所持股份數目	股權概約百分比
High Rank Enterprises Limited (附註1)	1,140,000,000	38.25%
Morgan Estate Assets Limited (附註2)	270,000,000	9.06%
On Tai Profits Limited (附註3)	270,000,000	9.06%
Morcambe Corporation (附註4)	270,000,000	9.06%

附註：

1. 執行董事何湛雄先生、何伯雄先生及何鑑雄先生各自擁有High Rank Enterprises Limited已發行股本約31.58%權益。何湛雄先生、何伯雄先生及何鑑雄先生彼此為兄弟。
2. Morgan Estate Assets Limited由何湛雄先生全資擁有。
3. On Tai Profits Limited由何伯雄先生全資擁有。
4. Morcambe Corporation由何鑑雄先生全資擁有。

除上文所披露者外，本公司董事及主要行政人員概不知悉，有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於最後實際可行日期於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有可在任何情況下於本集團之其他任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上權益。

3. 專家之權益披露、同意書及資格

於最後實際可行日期，執業會計師安永會計師事務所無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利，或於本集團任何成員公司自二零零三年十二月三十一日（即編製本公司最近期經審核綜合賬目之日期）以來已收購或出售或承租，或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

安永會計師事務所已就本通函之刊行發出同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載其報告，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於本通函中發表意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

4. 重大合約

下列為本集團成員公司於本通函刊發日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (1) 董事何湛雄先生與本公司於二零零二年十二月三十一日達成一項擔保協議，據此，何湛雄先生同意補償本公司總值約為17,164,000港元之若干其他應收款項之風險損失。擔保期自二零零三年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止；
- (2) 資產出售協議；

- (3) 廣州寶聯電子科技有限公司(「Guangzhou Proland」)(本公司全資附屬公司)與Easy-Link Technology Services Co., Ltd.於二零零三年十月二十七日訂立一項協議，根據該協議，Guangzhou Proland以總代價約47,000,000港元收購2,482銷售設備(「POS設備」)並獲得於廣州市租賃POS設備之5年經營權。根據於二零零四年四月二十日訂立之一項補充協議，Guangzhou Proland進一步獲得將經營權延長至二零一一年七月十七日之權利；
- (4) China Land與Guangdong Properties於二零零四年三月二十六日達成與出售相關之2.3億港元代價之餘額支付條款修訂之補充協議；及
- (5) 協議。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

7. 其他資料

- (a) 於最後可行日期，本集團任何成員概無訂立任何董事於其中擁有任何重大利益，或與本公司業務有重大關連，且仍然生效之合約或安排。
- (b) 自二零零三年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發之經審核財務報表日期)起，概無本公司董事於任何本公司或任何其附屬公司已收購、出售或租賃資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。
- (c) 本公司秘書為任嘉燕女士，彼為合資格會計師。

- (d) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而其總辦事處則位於香港皇后大道中99號中環中心63樓6307室。本公司之股份過戶登記處香港分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓。
- (e) 本通函中英文如有任何歧異，概以英文本為準。

8. 備查文件

下列文件可於截至及包括二零零四年六月十四日之一般營業時間內，在本公司之總辦事處查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 載於本通函附錄一中之Telesuccess之會計師報告；
- (d) 載於本附錄第4段包括協議在內之各項重大合約；及
- (e) 本附錄第3段所載之同意書。