

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概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的任何損失承擔任何責任。

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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名下所有中華國際控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理，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)

**有關建議收購一家附屬公司其餘19.1%股權的  
非常重大收購及關連交易  
及  
重新授出配發及發行股份的一般授權**

中華國際控股有限公司的財務顧問



新百利有限公司

中華國際控股有限公司  
獨立董事委員會及股東或獨立股東（視情況而定）  
的獨立財務顧問

**GD 粵海證券有限公司**

本公司董事會函件載於本通函第5至21頁。本公司獨立董事委員會就收購（定義見本通函）及新一般授權（定義見本通函）而向本公司股東或獨立股東（視情況而定）發出的意見書載於本通函第22至23頁。本公司獨立董事委員會及股東或獨立股東（視情況而定）的獨立財務顧問粵海證券有限公司就收購（定義見本通函）及新一般授權（定義見本通函）而發出的意見書載於本通函第24至41頁。

本公司謹訂於二零零五年二月七日上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心63樓6307室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第154至156頁。倘閣下未能出席本公司股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格根據其上印列的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司的主要營業地點，地址為香港皇后大道中99號中環中心63樓6307室，惟無論如何不得遲於本公司股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席本公司股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	5
二零零四年十二月十四日的協議 .....	7
廣州天城資料 .....	10
收購的理由 .....	16
收購的財務影響 .....	17
經擴大集團的財政及經營前景 .....	17
重新授出配發及發行股份的一般授權 .....	18
上市規則 .....	20
股東特別大會 .....	20
推薦建議 .....	21
額外資料 .....	21
獨立董事委員會函件 .....	22
粵海證券函件 .....	24
附錄一 — 本集團財務資料 .....	42
附錄二 — 廣州天城會計師報告 .....	105
附錄三 — 經擴大集團備考財務資料 .....	135
附錄四 — 經擴大集團物業估值 .....	142
附錄五 — 一般資料 .....	147
股東特別大會通告 .....	154

## 釋 義

於本通函內，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	根據協議收購銷售股份
「協議」	指	賣方與買方於二零零四年十二月十四日就收購而訂立的協議
「股東週年大會」	指	本公司於二零零四年六月十六日舉行的股東週年大會
「聯繫人士」	指	上市規則所定義者
「董事會」	指	董事會
「卓德」	指	卓德測計師行有限公司，獨立專業估值師行
「China Land」	指	China Land Realty Investment (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，亦為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	中華國際控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	協議的完成
「代價」	指	60,000,000港元，即根據協議須就收購支付的代價
「現有一般授權」	指	批准並向董事授出可配發及發行不超過股東週年大會通過決議案當日本公司已發行股本20%的一般授權
「按金」	指	36,000,000港元，即簽訂協議時買方以現金支付予賣方的按金
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「經擴大集團」	指	經收購擴大的本集團
「首次收購」	指	買方收購廣州天城80.9%間接股權，已於二零零四年六月完成，詳情載於本公司二零零四年四月一日的公佈及舊通函
「首次賣方」	指	文柯富先生，首次收購的賣方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「粵海證券」	指	粵海證券有限公司，就收購及新一般授權向獨立董事委員會及股東或獨立股東(視情況而定)提供意見的獨立財務顧問，亦為根據證券及期貨條例註冊的持牌公司，可進行第1類(證券買賣)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)受規管活動
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，就收購及新一般授權向股東或獨立股東(視情況而定)提供意見，成員包括三名獨立非執行董事張杰先生、楊國瑞先生及吳建新先生
「獨立股東」	指	除High Rank Enterprises Limited、Morgan Estate Assets Limited、On Tai Profits Limited、Morcambe Corporation及彼等各自的聯繫人士以外的股東
「網吧」	指	提供各類飲品、小食、連接互聯網的個人電腦及精選網上遊戲的咖啡店
「最後可行日期」	指	二零零五年一月十九日，即本通函付印前為確定本通函其中若干資料的最後可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新一般授權」	指	建議向董事授出可配發及發行不超過股東特別大會通過決議案當日本公司已發行股本20%的一般授權
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「舊通函」	指	本公司於二零零四年五月三十一日就首次收購發出的通函
「買方」	指	Telesuccess International Limited，本公司的間接全資附屬公司，於最後可行日期擁有廣州天城80.9%股權
「銷售股份」	指	賣方所擁有廣州天城的其餘19.1%股權，賣方將根據協議售予買方
「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港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「廣州天城」	指	廣州天城網絡通訊有限公司，於一九九七年五月九日在中國成立，於最後可行日期仍為中外合作合營企業
「新百利」	指	新百利有限公司，本公司有關收購的財務顧問，亦為根據證券及期貨條例視為持牌公司，可進行第1類（證券買賣）、第4類（證券顧問）、第6類（企業融資顧問）及第9類（資產管理）受規管活動

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零五年二月七日上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心63樓6307室舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准協議、其中所述的收購及新一般授權，大會通告載於本通函
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	本公司與CNC Broadband Entertainment Corporation Limited (認購者) 於二零零四年七月十六日就本公司發行金額30,000,000港元的可換股債券而訂立的協議，詳情載於本公司二零零四年七月十九日發出的公佈
「賣方」	指	廣東中訊科技有限公司，根據中國公司法註冊成立的企業，即協議的賣方
「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	百分率

僅供參考用途，本通函內的人民幣單位的款項已按1.06元人民幣兌1.0港元的匯率換算為港元。



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：

何湛雄先生 (主席)

何伯雄先生 (副主席)

何鑑雄先生 (董事總經理)

獨立非執行董事：

張杰先生

楊國瑞先生

吳建新先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

敬啟者：

有關建議收購一家附屬公司其餘19.1%股權的  
非常重大收購及關連交易  
及  
重新授出配發及發行股份的一般授權

緒言

二零零四年十二月十六日，董事公佈買方與賣方訂立協議，買方有條件同意以代價60,000,000港元向賣方收購廣州天城其餘19.1%權益。

\* 僅供識別

二零零四年四月一日，董事公佈China Land與首次賣方於二零零四年三月二十六日訂立買賣協議，透過買方收購廣州天城80.9%間接股權。首次收購的代價為200,000,000港元，其中140,000,000港元以現金支付，另外60,000,000港元由本公司按發行價每股0.1292港元發行及配發464,396,284股股份予首次賣方的方式支付。首次收購的詳情載於本公司二零零四年四月一日的公佈及舊通函。首次收購已於二零零四年六月完成。

根據上市規則第14.22條的規定，與首次收購合計，協議的有關交易屬於本公司的非常重大收購。於最後可行日期，廣州天城分別由買方及賣方擁有80.9%及19.1%股權。賣方為廣州天城的主要股東，而廣州天城為本公司的非全資附屬公司。由於賣方擁有廣州天城的股權，故此按上市規則的規定，收購屬於本公司的關連交易。由於並無股東在收購中擁有重大權益，故並無股東須在大會中放棄投票。因此，協議須經股東在股東特別大會批准。

董事建議重新授出現有一般授權。於最後可行日期，本公司有合共3,919,413,009股已發行股份。倘在股東特別大會上通過決議案，且本公司於最後可行日期至舉行股東特別大會當日不再發行及／或購回股份，則本公司可根據新一般授權配發及發行最多783,882,601股新股份，佔最後可行日期已發行的股份3,919,413,009股20%。根據第13.36(4)條的規定，重新授出現有一般授權，須經獨立股東在股東特別大會上批准。因此，High Rank Enterprises Limited、Morgan Estate Assets Limited、On Tai Profits Limited、Morcambe Corporation及彼等各自的聯繫人士(合稱控權股東(定義見上市規則))須在股東特別大會上放棄就有關新一般授權的決議案投贊成票。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案，以徵求(i)股東批准協議及其中所述的收購；及(ii)獨立股東批准新一般授權。會上，股東或獨立股東(視情況而定)將以投票方式表決。

本公司已成立獨立董事委員會，分別向股東及獨立股東提供有關收購及新一般授權的意見，亦委任粵海證券就上述事項向獨立董事委員會及股東或獨立股東(視情況而定)提供意見。



本通函旨在向閣下提供(i)協議及新一般授權詳情；(ii)獨立董事委員會致股東或獨立股東(視情況而定)的推介信；(iii)粵海證券致獨立董事委員會及股東或獨立股東(視情況而定)的意見書；(iv)廣州天城會計師報告；(v)經擴大集團的備考財務資料；(vi)經擴大集團的物業估值報告；及(vii)股東特別大會通告。

### 二零零四年十二月十四日的協議

#### 協議訂約方

賣方： 廣東中訊科技有限公司，銷售股份的法定及實益擁有人

買方： Telesuccess International Limited，本公司的間接全資附屬公司

就董事所知，賣方主要從事提供電訊與資訊科技產品、電腦資訊系統與網絡集成服務，包括通訊設備、電訊終端設備、辦公室自動化設備、電腦軟硬件、系統集成、通訊與科技資訊顧問技術服務以及電腦資訊業務。

#### 買賣項目

根據協議，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份，相等於賣方所擁有廣州天城的其餘19.1%股權及權利。於最後可行日期，廣州天城分別由買方及賣方持有80.9%及19.1%權益。完成後，廣州天城將成為本公司的間接全資附屬公司及在中國的全外資企業。

買方所購買的銷售股份並不涉及任何留置權、優先購買權、抵押、繁重負擔、衡平權及任何類別的第三者權利，連同現時或日後附帶的一切股息、利息、紅利、分派或其他權利。

#### 代價

銷售股份的代價60,000,000港元由本公司及賣方參考廣州天城提供網上遊戲基建平台及發行渠道的業務發展潛力而經公平磋商後釐定。

按本函件「廣州天城資料」一節所述，由於出現若干特殊的經營環境，廣州天城於截至二零零三年十二月三十一日止年度有經審核經營虧損約2,200,000港元。然而，經過轉型成為綜合服務供應商，為中國網上遊戲開發商及其他寬頻媒體供應商提供綜合服務，廣州天城已於二零零四年轉虧為盈，截至二零零四年九月三十日止九個月獲得經審核經營溢利約6,600,000港元。在上述情況下，董事認為廣州天城證明可以掌握中國快速發展的網上遊戲業務市場，並且對廣州天城的未來發展充滿信心。首次收購時，廣州天城剛渡過困難時期，將營運模式改為綜合服務供應商，當時尚未獲得成果。然而，業務轉型的發展潛力及成果最近已獲得證明，二零零四年首九個月的業務相當理想。因此，本集團現時計劃進行的收購價值較首次收購為高。

代價已經／將會按下列方式支付：

- (i) 已於簽訂協議時以現金支付36,000,000港元的按金（定義見本通函）；而
- (ii) 代價餘額24,000,000港元將於完成時以現金支付。

本集團計劃以內部資金支付代價。按本公司二零零四年中期報告所載，本集團於二零零四年六月三十日有現金及銀行結餘約102,000,000港元。計算本集團目前現金結餘及二零零四年十一月完成配售股份所得款項淨額約42,500,000港元後，董事確認本集團有充足內部資源進行收購及支持廣州天城的營運。

### 協議的條件

協議須待達成下列條件後，方可作實：

- (i) 股東在股東特別大會上通過普通決議案，批准協議及所涉及的收購；
- (ii) 買方滿意有關出售銷售股份、完成買方權利、所有權與權益的任何其他事項及買方須獲悉有關收購的任何其他事項的法律意見的格式及內容；

(iii) 賣方通過董事會決議案議決：

- (a) 批准向買方及／或其代理人轉讓銷售股份；
- (b) 促使賣方委任的現任廣州天城董事辭任而無須作出離職賠償或支付其他款項；
- (c) 接納賣方委任的廣州天城董事辭任；
- (d) 委任買方提名的新董事加入廣州天城董事會；及
- (e) 取得有關地方機關就認可上述變更廣州天城擁有權及董事(如有需要)的確認文件，以及有關中國政府機關或部門就協議、收購及任何其他相關事項而發出的一切所需批文及同意，以完成及完善買方有關銷售股份的權利、所有權及權益。

倘若由於上文(iii)(b)項條件所述賣方現時所委任廣州天城的董事離職而支付任何補償或其他款項，則有關補償或其他款項須於有關董事辭職前(即完成當時或之前)由廣州天城支付，預期廣州天城毋須支付上述離職賠償或有關的其他款項。

倘截至二零零五年二月二十八日的最後完成日期，上述條件尚未達成或獲買方豁免(僅就(ii)項條件而言)，則除賣方須按下述方式將全數按金不連利息退還買方外，協議將會無效及取消，而各訂約方的所有承擔及責任將告終止，而各訂約方不得就此或所涉及的收購而向其他訂約方提出任何索償。

倘截至二零零五年二月二十八日最後完成日期條件尚未達成或獲豁免(就(ii)項條件而言)，或基於任何原因而未有按照協議的條款完成，則接獲買方通知確認終止協議後兩個營業日內，賣方須將全數按金但不計利息退還買方。於最後可行日期，第(ii)項條件經已達成。

### 完成

協議將於達成或豁免(視乎情況而定)上述條件起計三個營業日內或買方與賣方書面協定的其他日期(必須為營業日)完成。

### 廣州天城資料

廣州天城網絡通訊有限公司(即本函件所稱的廣州天城)為一九九七年五月九日在中國成立的中外合作合營公司。完成後，廣州天城將成為本公司的間接全資附屬公司及中國的全外資企業。

於最後可行日期，廣州天城的註冊資本為110,000,000元人民幣(約103,800,000港元)。廣州天城的總投資額為200,000,000元人民幣(約188,700,000港元)。根據廣州天城的組織章程大綱及細則，對註冊資本的總投資之未付金額90,000,000元人民幣(約84,900,000港元)並非資本承擔，買方僅於日後廣州天城股東認為有需要就廣州天城業務發展集資時方會注入。倘買方於完成後決定再向廣州天城注資，則本公司計劃以本集團內部資金及／或債務融資及／或股本融資應付有關注資。

廣州天城業務範圍涉及設計與安裝通訊技術系統與相關通訊網絡、提供升級服務、上述通訊技術系統相關的技術維修、顧問與技術員培訓服務、開發電腦軟件產品、電腦通訊系統集成、開發通訊技術、提供有關電訊業務的代理服務及銷售廣州天城產品。

於過去數年，廣州天城專注在中國提供互聯網數據中心服務、設計與安裝通訊科技系統與相關通訊網絡。廣州天城與多家電訊服務供應商、技術設備供應商及其他技術開發商建立商業夥伴關係。

二零零三年，憑著在提供互聯網數據中心服務方面的專業知識及中國寬頻服務與網上遊戲需求不斷上升所帶來的商機，廣州天城成功轉型為綜合服務供應商，為中國網上遊戲開發商及其他寬頻媒體供應商提供綜合服務。董事確認，該等網上遊戲並不涉及任何賭博活動。此外，廣州天城亦開始從事有關電訊業務的代理服務。透過向網吧提供遊戲數據及內容，廣州天城為遊戲開發商擁有的遊戲內容建立具體的發行渠道。透過向遊戲開發商同時提供網上遊戲基建平台及發行渠道，廣州天城可分佔遊戲開發商所賺取的溢利。根據International Data Corporation(「IDC」)，中國網上遊戲於二零零一年、二零零二年及二零零三年的市值分別約3.1億元人民幣、9.1億元人民幣及13.2億元人民幣，並預期會增至二零零六年約83.4億元人民幣。IDC的統計資料顯示，中國在二零零一年、二零零二年及二零零三年分別約有400

## 董事會函件

萬、810萬及1,380萬名網上遊戲玩家，預期二零零六年人數將增至約4,000萬。由於中國網上遊戲需求不斷增加，故廣州天城現正考慮在中國經營網吧，提供各類飲品、小食、連接互聯網的個人電腦和精選網上遊戲，使廣州天城可將其網上遊戲相關業務進行縱向整合。

以下為(i)廣州天城截至二零零三年十二月三十一日止三年度各年及截至二零零三年與二零零四年九月三十日止九個月的經審核財務資料(摘錄自本通函附錄二所載的廣州天城會計師報告)；及(ii)有關年度及期間的管理層討論及分析：

### (i) 業績

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
營業額	17,825	26,559	18,477	12,760	20,052
銷售成本	<u>(7,484)</u>	<u>(11,381)</u>	<u>(15,047)</u>	<u>(10,982)</u>	<u>(10,714)</u>
毛利	10,341	15,178	3,430	1,778	9,338
其他收益	40	31	37	19	20
行政開支	(3,065)	(2,338)	(2,951)	(1,999)	(1,087)
其他經營開支	<u>(25,620)</u>	<u>(5,180)</u>	<u>(2,670)</u>	<u>(2,670)</u>	<u>(1,698)</u>
經營溢利／(虧損)	(18,304)	7,691	(2,154)	(2,872)	6,573
財務費用	—	(331)	(1,751)	(858)	(2,592)
豁免償還欠負前 最終控股公司之款項	—	—	15,710	15,710	—
豁免償還前最終 控股公司之貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>825</u>	<u>825</u>	<u>—</u>
除稅前溢利／(虧損)	(18,304)	7,360	12,630	12,805	3,981
稅項	<u>—</u>	<u>(1,665)</u>	<u>(2,383)</u>	<u>(2,399)</u>	<u>(857)</u>
年度淨溢利／(虧損)	<u><u>(18,304)</u></u>	<u><u>5,695</u></u>	<u><u>10,247</u></u>	<u><u>10,406</u></u>	<u><u>3,124</u></u>

董事會函件

(ii) 資產負債表

	於十二月三十一日			於二零零四年
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>非流動資產</b>				
固定資產	82,650	103,861	98,178	91,250
無形資產	7,769	5,742	3,715	2,195
預付款項及按金	—	18,866	44,515	71,127
	<u>90,419</u>	<u>128,469</u>	<u>146,408</u>	<u>164,572</u>
<b>流動資產</b>				
交易應收款項	2,805	12,425	22,349	27,891
預付款項、按金及 其他應收款項	705	1,886	2,064	4,779
現金及銀行結餘	5,269	2,119	3,155	3,349
	<u>8,779</u>	<u>16,430</u>	<u>27,568</u>	<u>36,019</u>
<b>流動負債</b>				
來自前同系附屬公司貸款	—	—	2,434	—
欠前最終控股公司	12,795	15,710	—	—
來自前最終控股公司貸款	59,978	38,561	—	—
來自直接控股公司貸款	—	—	—	29,987
無抵押計息銀行貸款	—	18,868	56,604	51,887
其他應付款項及應計負債	1,362	5,226	4,891	5,125
應付融資租賃款項	—	—	436	482
應付稅項	—	1,342	3,714	4,571
	<u>74,135</u>	<u>79,707</u>	<u>68,079</u>	<u>92,052</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(65,356)</u>	<u>(63,277)</u>	<u>(40,511)</u>	<u>(56,033)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	25,063	65,192	105,897	108,539
<b>非流動負債</b>				
來自前同系附屬公司貸款	—	8,019	—	—
應付融資租賃款項	—	—	741	259
	<u>—</u>	<u>8,019</u>	<u>741</u>	<u>259</u>
	<u>25,063</u>	<u>57,173</u>	<u>105,156</u>	<u>108,280</u>
<b>資本及儲備</b>				
已發行股本	39,623	66,038	103,774	103,774
保留溢利／(累計虧損)	(14,560)	(8,865)	1,382	4,506
	<u>25,063</u>	<u>57,173</u>	<u>105,156</u>	<u>108,280</u>

(iii) 管理層討論及分析

(a) 截至二零零一年十二月三十一日止年度

截至二零零一年十二月三十一日止年度，廣州天城的營業額來自中國的電訊及其他相關服務與軟件特許服務。回顧期內，廣州天城的經營虧損約為18,300,000港元。廣州天城於本年度錄得虧損主要由於作出無形資產減值撥備約6,800,000港元及已付寬頻項目按金約18,900,000港元所致。

流動資金及財務資源

廣州天城以一般內部資金及其當時的控股公司提供的財務資助應付營運所需。於二零零一年十二月三十一日的現金及銀行結餘約為5,269,000港元，而於二零零一年十二月三十一日，廣州天城並無任何計息銀行貸款。

於二零零一年十二月三十一日，廣州天城的負債資產比率約為0.75，乃按負債總額約74,135,000港元除以資產總值約99,198,000港元計算。

貨幣結構

由於廣州天城大部份交易(包括借款)主要以人民幣計值，而人民幣於年內一直相對穩定，故廣州天城的外匯波動風險不大。

僱員及酬金政策

於二零零一年十二月三十一日，廣州天城在中國僱用約27名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪按個別員工的表現而定，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。廣州天城按現行勞工法例為員工提供福利及花紅。

(b) 截至二零零二年十二月三十一日止年度

截至二零零二年十二月三十一日止年度，廣州天城來自中國的電訊及其他相關服務與軟件特許服務的營業額較上年度增加約49%。回顧期內，廣州天城的經營溢利約為7,700,000港元。廣州天城的收益及業績有所改善，主要由於該年客源增加所致。



### 流動資金及財務資源

廣州天城一般以內部資金、銀行信貸及其當時的控股公司提供的財務資助應付營運所需。於二零零二年十二月三十一日的現金及銀行結餘約為2,119,000港元。其無抵押計息銀行貸款及借款約為18,868,000港元，按固定利率計息，且須於一年內償還。

於二零零二年十二月三十一日，廣州天城的負債資產比率約為0.61，乃按負債總額約87,726,000港元除以資產總值約144,899,000港元計算。

### 貨幣架構

由於廣州天城大部份交易(包括借款)主要以人民幣計值，而人民幣於年內一直相對穩定，故廣州天城的外匯波動風險不大。

### 資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，廣州天城已動用銀行信貸約18,868,000港元。該筆銀行貸款由第三方提供的公司擔保作抵押。

### 僱員及酬金政策

於二零零二年十二月三十一日，廣州天城僱用約35名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪按個別員工的表現而定，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。廣州天城按現行勞工法例為員工提供福利及花紅。

### (c) 截至二零零三年十二月三十一日止年度

截至二零零三年十二月三十一日止年度，廣州天城來自中國的電訊及其他相關服務的營業額較上年度減少約30%。回顧期內，廣州天城的經營虧損約為2,200,000港元。經營業績回落主要由於(i)互聯網數據中心服務的邊際溢利減少；(ii)廣州天城當時正處於轉型為綜合服務供應商的過渡期，為網上遊戲開發商及其他寬頻媒體供應商提供綜合服務；及(iii)中國爆發嚴重急性呼吸系統綜合症所致。然而，廣州天城因獲豁免償還欠負前最終控股公司的若干款



項及貸款而錄得收益約16,500,000港元。該前最終控股公司於二零零四年一月將廣州天城的權益出售予首次賣方。董事認為編撰廣州天城會計師報告時根據中國／香港公認會計準則將上述豁免列為調整，原因在於上述豁免只屬一次過，日後不再出現。

### 流動資金及財務資源

廣州天城一般以內部資金及銀行信貸應付營運所需。於二零零三年十二月三十一日的現金及銀行結餘約為3,155,000港元。其無抵押計息銀行貸款及借款約為56,604,000港元，按固定利率計息，且須於一年內償還。

於二零零三年十二月三十一日，廣州天城的負債資產比率約為0.4，乃按負債總額約68,820,000港元除以資產總值約173,976,000港元計算。

### 貨幣架構

由於廣州天城大部份交易(包括借款)主要以人民幣計值，而人民幣於年內一直相對穩定，故廣州天城的外匯波動風險不大。

### 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，廣州天城已動用銀行信貸約56,604,000港元。該筆銀行貸款由若干第三方提供的公司擔保作抵押。

### 僱員及酬金政策

於二零零三年十二月三十一日，廣州天城僱用約28名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪按個別員工的表現而定，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。廣州天城按現行勞工法例為員工提供福利及花紅。

### (d) 截至二零零四年九月三十日止九個月

截至二零零四年九月三十日止九個月，廣州天城來自中國的電訊及其他相關服務的營業額較二零零三年同期增加約57.1%。回顧期內，廣州天城從二零零三年同期轉虧為盈，取得經營溢利約6,600,000港元。隨著二零零三年不尋常的經營環境過去，廣州天城於二零零四年成功轉虧為盈，並取得理想業績。

### 流動資金及財務資源

廣州天城一般以內部資金、銀行信貸以及本集團所提供的財政支援應付營運所需。於二零零四年九月三十日的現金及銀行結餘約為3,349,000港元。於二零零四年九月三十日，本集團向廣州天城墊支的貸款金額為29,987,000港元，乃不計息及須於要求時償還。其無抵押計息銀行貸款及借款約為51,887,000港元，按固定利率計息，且須於一年內償還。

於二零零四年九月三十日，廣州天城的負債資產比率約為0.46，乃按負債總額約92,311,000港元除以資產總值約200,591,000港元計算。

### 貨幣架構

由於廣州天城大部份交易(包括借款)主要以人民幣計值，而人民幣於截至二零零四年九月三十日止九個月內一直相對穩定，故廣州天城面對的外匯波動風險不大。

### 資產抵押

於二零零四年九月三十日，廣州天城已動用銀行信貸約51,887,000港元。該筆銀行貸款由若干第三方提供的公司擔保作為抵押。

### 僱員及酬金政策

於二零零四年九月三十日，廣州天城僱用約22名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，而每年加薪按個別員工的表現而定，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。廣州天城按現行勞工法例為僱員提供福利及花紅。

完成後，廣州天城將成為本公司的間接全資附屬公司及中國的全外資企業，其賬目仍會綜合計入本公司的賬目。董事相信，按本節所概述及論述，廣州天城具有良好經營紀錄、盈利能力及前景，故此收購會進一步改善本集團日後的業績。

### 收購的理由

本集團主要在中國從事物業投資、出租銷售點設備及提供電訊與其他相關服務。

二零零四年三月二十六日，本公司透過其全資附屬公司China Land透過買方收購廣州天城的80.9%間接股權。廣州天城向中國網上遊戲開發商及其他寬頻媒體供應商提供綜合電訊網絡服務。根據本公司截至二零零四年六月三十日止六個月的中期報告，本集團來自提供電訊與其他相關服務及軟件特許服務的營業額約為2,200,000港元，而該業務的經營溢利則約為690,000港元。該兩個業務分部佔本集團總營業額約30.8%，而佔邊際經營溢利約31.4%。二零零四年的業績理想，證明廣州天城已成功打入中國迅速發展的網上遊戲業務市場，而本集團亦對其現有財務表現十分滿意。

於最後可行日期，廣州天城分別由買方及賣方擁有80.9%及19.1%權益。廣州天城董事會共有三名董事，其中兩名由本公司委任。完成後，廣州天城將成為本公司的間接全資附屬公司及中國的全外資企業，而其董事會將完全由本公司控制。由於擁有廣州天城的控制權，故此本公司可將廣州天城所有業務完全與本集團結合，精簡管理及營運架構，更有效經營廣州天城的業務。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，協議的條款公平合理，而協議所述的收購亦對本公司及股東整體有利。

### 收購的財務影響

完成後，廣州天城將成為本公司的間接全資附屬公司，其賬目將與本公司的賬目綜合計算。

按本通函附錄三所述，經擴大集團的未經審核備考綜合純利約為73,900,000港元。

按本通函附錄三所述，經擴大集團於二零零四年六月三十日的未經審核備考綜合資產淨值約497,100,000港元。

### 經擴大集團的財政及經營前景

由於收購後將取得廣州天城的全部控制權，故董事相信本集團將可更有效地管理廣州天城。董事認為，經擴大集團具備足夠條件，開拓中國迅速增長的網上遊戲業務，而廣州天城的經營業績將繼續對本集團帶來重大貢獻。為進一步鞏固市場地位，預計經擴大集團將投放更多資源發展廣州天城的業務。

董事將建基於經擴大集團業務的實力及專才，繼續物色中國的投資機會，為股東取爭最大的長遠利益。

### 重新授出配發及發行股份的一般授權

#### 現有一般授權

股東在股東週年大會上通過（其中包括）普通決議案，向董事授出一般授權，可配發及發行最多688,882,602股股份，佔股東特別大會舉行日期本公司已發行股本3,444,413,009股的面值總額20%。

根據現有一般授權，最多688,882,602股新股份可於下列限期前配發及發行：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)本公司須根據法例及本公司細則的規定舉行下屆股東週年大會之限期屆滿；或(iii)股東在本公司股東大會上通過普通決議案撤回或修訂現有一般授權時（以最早者為準）。

由授出現有一般授權至最後可行日期期間，使用現有一般授權的情況如下：

- (i) 根據認購協議，可按最初換股價每股0.15港元（或會不時調整）全數兌換CNC Broadband Entertainment Corporation Limited所持有的可換股債券而發行200,000,000股新股份，有關詳情載於本公司二零零四年七月十九日發出的公佈。按該公佈所述，本公司有意動用發行可換股債券所得款項淨額約29,850,000港元，作為在中國經營網上遊戲業務（包括但不限於提供網上遊戲基建平台及發行渠道）的資金。上述金額經已按該公佈所述計劃全數動用；及
- (ii) 根據本公司與Cheer Faith Limited於二零零四年十一月一日訂立的配售協議，475,000,000股新股份按每股新股份0.09港元的配售價發行，詳情載於本公司二零零四年十一月二日發出的公佈。按該公佈所述，配售所得款項淨額約為42,500,000港元，其中37,500,000港元將用作進一步開發本公司在中國經營的網上遊戲業務（包括提供網上遊戲基建平台），而餘額5,000,000港元將用作本集團的一般營運資金。截至最後可行日期，已就收購支付按金36,000,000港元，而約2,000,000港元則用作本集團的一般營運資金。餘額約4,500,000港元將按上述公佈所述計劃動用。

因此，已動用現有一般授權發行合共675,000,000股股份，佔根據現有一般授權可配發及發行的股份上限約98.0%。由於已按上文所述動用現有一般授權，故餘下可配發及發行的新股份數目為13,882,602股。

### 建議授出新一般授權

本公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提出下列普通決議案：

- (i) 向董事授出新一般授權，可配發及發行最多佔通過決議案當日本公司已發行股本20%的股份；
- (ii) 將該授權擴大至包括本公司根據在股東週年大會上通過及授予董事的一般授權可購回的股份。

於最後可行日期，本公司有合共3,919,413,009股已發行股份。倘在股東特別大會上通過決議案，且本公司於最後可行日期至舉行股東特別大會當日不再發行及／或購回股份，則本公司可根據新一般授權配發及發行最多783,882,601股新股份，佔最後可行日期已發行的股份3,919,413,009股20%。

### 新一般授權的理由

按上文所述，已動用現有一般授權發行合共675,000,000股股份，佔根據現有一般授權可配發及發行的股份上限約98.0%，而餘下可配發及發行的新股份數目為13,882,602股。

為維持經擴大集團在財務上的靈活性，使經擴大集團在必要時可隨時進行任何股本融資項目，董事建議在股東特別大會上徵求獨立股東批准新一般授權。儘管本集團業務並無即時資金需要，亦無具體的投資計劃而須發行股份進行股本融資，但董事認為股本融資毋須付息及擔保，故對經擴大集團日後業務發展十分重要。於最後可行日期，董事未知會否發行股份、可取得的有關金額以及所得款項用途。倘日後有融資需要或有意投資者對股份作出投資的條款吸引，則新一般授權會為經擴

大集團提供靈活性，可因應市場狀況迅速應變。因此，董事認為新一般授權對本公司及股東整體有利。在合適情況下，董事亦會考慮從債務融資、內部資源或其他融資項目中撥款，作為本集團或經擴大集團日後的營運資金及／或投資項目所需資金。

### 上市規則

#### (i) 收購

根據上市規則第14.22條的規定，與首次收購合計，協議的有關交易屬於本公司的非常重大收購。於最後可行日期，廣州天城分別由買方及賣方擁有80.9%及19.1%股權。賣方為廣州天城的主要股東，而廣州天城為本公司的非全資附屬公司。由於賣方擁有廣州天城的股權，故此按上市規則的規定，收購屬於本公司的關連交易。由於並無股東在收購中擁有重大權益，故並無股東須在大會中放棄投票。因此，協議須經股東在股東特別大會批准。

#### (ii) 新一般授權

根據上市規則第13.36(4)(a)條的規定，新一般授權須經獨立股東在股東特別大會上批准，而任何控權股東及彼等的聯繫人士或(倘無控權股東)本公司董事(不包括獨立非執行董事)、主要行政人員及彼等各自的聯繫人士須放棄投贊成票。於最後可行日期，High Rank Enterprises Limited、Morgan Estate Assets Limited、On Tai Profits Limited及Morcambe Corporation持有合共1,793,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約45.7%。因此，High Rank Enterprises Limited、Morgan Estate Assets Limited、On Tai Profits Limited、Morcambe Corporation及彼等各自的聯繫人士(合稱控權股東(定義見上市規則))均須在股東特別大會上放棄就有關新一般授權的決議案投贊成票。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第154至156頁。

本通函內股東特別大會通告所載有關協議及新一般授權的決議案將以投票方式表決。

本通函隨附股東特別大會的代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格根據其上印列的指示填妥、簽署及交回，惟無論如

何不得遲於大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司將於股東特別大會結束後發出公佈，以知會閣下大會的結果。

### 推薦建議

董事認為，協議及新一般授權的條款對股東公平合理，而協議所涉及的收購以及新一般授權亦對本公司及股東有利。因此，董事建議股東投票贊成本通函內股東特別大會通告所載的決議案。

此外，謹請閣下垂注本通函第22至23頁所載的獨立董事委員會函件，該函件載有獨立董事委員會考慮粵海證券的意見後向股東或獨立股東(視情況而定)提供有關收購及新一般授權的推薦建議。粵海證券函件載於本通函第24至41頁，載有粵海證券曾考慮的主要因素及理由以及向股東或獨立股東(視情況而定)的獨立董事委員會提供的推薦建議。

### 額外資料

閣下謹請注意本通函附錄所載的額外資料。

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

二零零五年一月二十一日





**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)

敬啟者：

**有關建議收購一家附屬公司其餘19.1%股權的  
非常重大收購及關連交易  
及  
重新授出配發及發行股份的一般授權**

吾等乃就本公司於二零零五年一月二十一日刊發的通函(「通函」，本函件為其中的部份)發出本函件。除文義另有所指外，通函已界定的詞語在本函件中具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購及新一般授權，並向閣下提供協議及新一般授權的條款對本公司及股東或獨立股東(視情況而定)是否公平合理而協議所涉及收購與新一般授權對本公司及股東整體是否有利提供意見。

粵海證券獲委任為獨立財務顧問，以就收購及新一般授權向吾等及閣下提供意見。粵海證券的意見詳情及其於發表意見時考慮的主要因素與理由載於通函第24至41頁。閣下謹請注意董事會函件及通函附錄所載的額外資料。

經考慮協議及新一般授權的條款及粵海證券就此作出的獨立意見後，吾等認為協議及新一般授權的條款對本公司及股東或獨立股東(視情況而定)公平合理，而協議所涉及的收購與新一般授權亦對本公司及股東整體有利。因此，吾等建議(i)股

\* 僅供識別



東投票贊成通函內股東特別大會通告所載的第(1)項決議案，以批准協議及其中所述的收購；及(ii)獨立股東投票贊成通函內股東特別大會通告所載的第(2)及(3)項決議案，以批准新一般授權。

此致

列位股東或

獨立股東(視情況而定) 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

張杰 楊國瑞 吳建新

謹啟

二零零五年一月二十一日

以下為粵海證券就收購及新一般授權而發出的意見書全文，以供載入本通函。

# GD 粵海證券有限公司

敬啟者：

## 有關建議收購一家附屬公司其餘19.1%股權的 非常重大收購及關連交易 及 重新授出配發及發行股份的一般授權

吾等獲委任為獨立財務顧問，就(i)收購的條款向獨立董事委員會與股東提供意見，及(ii)重新授出配發及發行股份的一般授權（「新一般授權」）向獨立董事委員會與獨立股東提供意見，有關詳情載於二零零五年一月二十一日致股東的通函（「通函」，本函件為其中部份）。除文義另有所指外，本通函所界定的詞語在本函件中具有相同涵義。

貴公司於二零零四年十二月十六日公佈買賣雙方訂立協議。根據協議，買方有條件同意以60,000,000港元收購廣州天城其餘19.1%股權。完成後，廣州天城將成為貴公司的間接全資附屬公司及屬於中國的全外資企業。

二零零四年四月一日，貴公司公佈China Land與首次賣方於二零零四年三月二十六日訂立買賣協議，透過買方收購廣州天城80.9%間接股權。首次收購的代價為200,000,000港元，其中140,000,000港元以現金支付，另外60,000,000港元由貴公司按發行價每股0.1292港元發行及配發464,396,284股股份予首次賣方的方式支付。根據上市規則，首次收購屬於貴公司主要交易，並已於二零零四年六月完成。

根據上市規則第14.22條的規定，與首次收購合計，協議的有關交易屬於貴公司的非常重大收購。於最後可行日期，廣州天城分別由買方及賣方擁有80.9%及19.1%股權。賣方為廣州天城的主要股東，而廣州天城為貴公司的非全資附屬公司。由於賣方擁有廣州天城的股權，故此按上市規則的規定，收購屬於貴公司的關連交易。因此，協議須經股東在股東特別大會批准，而並無股東須在大會中放棄投票。

此外，按董事會函件所述，可配發及發行的新股份總數為13,882,602股，佔最後可行日期根據現有一般授權可配發及發行的新股份數目上限688,882,602股約2.0%。因此，為遵守上市規則第13.36(4)條的規定，貴公司有意就重新授出配發及發行股份的一般授權徵求獨立股東批准。High Rank Enterprises Limited、Morgan Estate Assets Limited、On Tai Profits Limited、Morcambe Corporation及彼等各自的聯繫人士(合稱控權股東(定義見上市規則))均須就此在股東特別大會上放棄就將提呈的決議案投贊成票。於最後可行日期，控權股東共同持有貴公司全部已發行股本約45.7%。根據上市規則第13.39(4)(b)條的規定，獨立股東在股東特別大會的任何表決須以投票方式進行。

在達致吾等的意見時，很大程度上依賴本通函所載由貴公司董事及代表提供的聲明、資料、意見、事實及陳述。吾等假設本通函所載或引述或貴公司向吾等提供的所有該等資料、聲明、意見及陳述均為真實、完備、準確及相關，而吾等並無獨立核實該等資料是否準確。吾等亦倚賴董事的陳述，而董事對本通函所載有關貴公司資料的準確性已共同及個別承擔全部責任，並作出一切合理查詢後，就彼等所知及所信，確認吾等所獲資料及陳述並無遺漏任何重大事實。

就吾等所知，並無知悉任何事實或情況致使吾等所獲資料及向吾等作出的陳述成為不真實、不準確或有所誤導。吾等假設本通函所載由董事作出一切見解、意見及意向聲明，及向吾等作出或轉述的陳述於作出當時及直至最後可行日期均屬真實、準確及完備，亦假設貴公司及董事所有計劃將會達成或進行(視情況而定)。

吾等認為已獲得充份資料，可就本通函所載有關收購及新一般授權達致知情觀點，並且作為吾等意見的合理依據。吾等並無理由懷疑有關資料曾被隱瞞，亦不知悉任何事實或情況，致使吾等所獲資料及向吾等作出的陳述不實、不確或有所誤導。然而，吾等並無獨立核實該等資料，亦無對貴集團將收購公司的業務、經營狀況、財政狀況或事務進行任何調查。

### 所考慮的主要因素及理由

就收購及新一般授權達致意見及建議時，吾等曾考慮以下的主要因素及理由：

#### A. 有關收購

##### 1. 收購的背景資料

貴集團主要在中國從事物業投資、出租銷售點設備及提供電訊及其他相關服務。二零零四年三月，為擴展業務及增加收入來源，貴集團透過收購廣州天城80.9%股權（即首次收購）而開始開發電訊及技術相關業務。

按二零零四年五月三十一日的通函所述，貴集團一直發掘中國技術相關行業的新商機，而董事認為首次收購為貴集團帶來擴展業務及增加收入來源的機會，亦可讓貴集團進軍發展迅速的中國網上遊戲市場。因此，董事認為就首次收購所訂協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，亦對貴公司及股東整體有利。

基於上述原因，吾等認為收購與貴集團整體企業策略相符，亦可進一步提升於技術相關業務的專業知識。

##### 2. 收購的理由

按董事會函件所述，廣州天城為一九九七年五月九日在中國成立的中外合作合營公司。完成後，廣州天城將成為本公司的間接全資附屬公司及中國的全外資企業，而貴公司將透過買方全資擁有廣州天城的全部註冊資本。

(i) 電訊及其他相關服務的財政表現

按董事會函件所述，廣州天城自成立以來一直專注在中國提供互聯網數據中心服務、設計與安裝通訊技術系統與相關通訊網絡。廣州天城與多家電訊服務供應商、技術設備供應商及其他技術開發商已建立業務夥伴關係。

二零零三年，廣州天城開始利用互聯網數據中心服務及網上遊戲基建平台向中國網上遊戲開發商及其他寬頻媒體供應商提供綜合服務，亦開始從事有關電訊業務的代理服務包括分銷預繳流動電話卡。

吾等將廣州天城截至二零零三年十二月三十一日止三年度各年及截至二零零三年與二零零四年九月三十日止各九個月期間的經營溢利／虧損及溢利／虧損淨額之概述及分析如下：

	截至 十二月三十一日止年度			截至 九月三十日止九個月	
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
營業額	17,825	26,559	18,477	12,760	20,052
經營溢利／ (虧損)	(18,304)	7,691	(2,154)	(2,872)	6,573
溢利／(虧損) 淨額	(18,304)	5,695	10,247	10,406	3,124

(a) 營業額

廣州天城於上述期間的營業額主要來自提供電訊及其他相關服務。廣州天城截至二零零二年十二月三十一日止兩年度的營業額亦包括提供軟件特許服務的營業額。截至二零零二年十二月三十一日止年度，廣州天城的營業額約為26,600,000港元，較上年度增加約49%。經廣州天城董事會討論後得知，營業額增加主要是由於客源增加所致。截至二零零三年十二月三十一日止年度，廣州天城之營業額約為18,500,000港元，較上年度減少約30%，主要原因在於

二零零三年提供軟件特許服務並無取得收入。由於廣州天城管理層認為軟件特許的市場潛力有限，故廣州天城自二零零三年起不再提供該等服務，並開始集中資源轉型為一間綜合服務供應商，向網上遊戲發展商及其他寬頻媒體供應商提供綜合服務。吾等留意到，截至二零零四年九月三十日止九個月，廣州天城之未經審核營業額增至約20,000,000港元，較截至二零零三年十二月三十一日止年度的營業額增加約8%。與二零零三年同期比較，廣州天城截至二零零四年九月三十日止九個月之營業額增加約57%，顯示廣州天城業務模式轉型成功，業務得以好轉。

(b) 經營溢利／虧損

截至二零零二年十二月三十一日止年度，廣州天城之經營溢利約為7,700,000港元，而上年度則錄得經營虧損約18,300,000港元。經營溢利大幅改善，主要是由於軟件特許收入及客源均有所增加所致。截至二零零三年十二月三十一日止年度，廣州天城有經營虧損約2,200,000港元，主要原因在於(i)提供互聯網數據服務的溢利率下降；(ii)處於轉變為綜合服務供應商的轉型期；及(iii)於中國爆發嚴重急性呼吸道綜合症。吾等留意到，廣州天城截至二零零四年九月三十日止九個月的業務已有好轉及經營溢利約為6,600,000港元。

(c) 溢利／虧損淨額

截至二零零三年十二月三十一日止年度，廣州天城錄得除稅後溢利約10,200,000港元，較上年度增加約80%。除稅後溢利大幅增加，主要是由於應付前最終控股公司的款項約15,700,000港元獲得豁免所致。倘若不計算上述豁免，廣州天城應錄得虧損淨額約5,500,000港元。截至二零零四年九月三十日止九個月，廣州天城的除稅後溢利約為3,100,000港元，較截至二零零二年十二月三十一日止年度的除稅後溢利減少約45%。由於截至二零零四年九月三十日止九個月的營業額僅來自提供電訊及其他相關服務(包括為網上遊戲發展商及其他寬頻媒體供應商提供綜合服務)，故有關期間的除稅後溢利淨額較二零零二年的溢利淨額(包括提供軟件特許服務的

營業額) 為低。與二零零三年的虧損淨額約5,500,000港元(假設不計算獲豁免應付前直接控股公司的金額) 比較, 廣州天城截至二零零四年九月三十日止九個月取得除稅後溢利約3,100,000港元, 顯示廣州天城的業務大有改善, 財務業績理想。

吾等亦留意到, 廣州天城自首次收購後一直為貴集團帶來穩定收入, 亦佔貴集團營業額及經營溢利率相當比重。按貴公司截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期報告所述, 貴集團通過廣州天城, 在技術及其他相關服務與軟件特許服務方面錄得營業額約2,200,000港元(約佔貴集團營業額30.8%), 而經營溢利則約690,000港元(約佔貴集團經營溢利31.4%)。

基於上述原因, 吾等認同董事的意見, 認為廣州天城的業務發展良好, 業績理想, 及已打進中國發展迅速的網上遊戲市場。基於廣州天城的財務表現一直有改善, 而且佔貴集團營業額及經營溢利相當比重, 故吾等認同董事的意見, 認為進一步收購廣州天城19.1%股權可擴大股東回報, 對貴公司及股東整體有利。

(ii) 拓展網上遊戲及網吧業務

按董事會函件所述, 由於中國對寬頻服務及網上遊戲的需求不斷增加, 廣州天城於二零零三年開始向網上遊戲開發商及其他寬頻媒體供應商提供綜合服務。透過向網吧提供遊戲數據及內容, 廣州天城可為遊戲開發商擁有的遊戲內容設立實際的發行渠道。

據董事表示, 廣州天城計劃進一步開拓網上遊戲及網吧業務, 包括:

- (a) 自行經營網吧: 廣州天城分別於二零零四年三月及六月就開設網吧簽訂合作協議。二零零六年初將在廣東省開設16間網吧。該等網吧會使用「廣州天城」的品牌, 而電腦硬件及其他周邊設備由廣州天城供應, 預期總開支不超過13,000,000港元。除硬件設備開支外, 其中一間網吧將向廣州天城收加盟



費50,000元人民幣，以及就每部電腦每月收取管理費用20元人民幣。第一間網吧預期將於二零零五年第一季開業。網吧將為客戶提供各類飲品、小食、上網及多款中國網上遊戲，使廣州天城可垂直整合網上遊戲分銷及相關業務；

- (b) 開發自有品牌網上遊戲：現時廣州天城正開發及設計自有品牌網上遊戲，主要為休閒遊戲(如棋類、橋牌等)。首個自行開發的遊戲預期於二零零五年第一季末推出。自行開發網上遊戲的策略為以相宜的成本聘請優質軟件工程師，以迎合中國本地網上遊戲玩家的口味；
- (c) 進一步開發綜合網上遊戲中心(「綜合網上遊戲中心」)服務：憑著在提供網上遊戲基建平台方面的專業知識，廣州天城計劃進一步開發綜合網上遊戲中心服務，包括協助網上遊戲經營商推出、宣傳及經營網上遊戲，管理遊戲程式及遊戲數據，改良各個網上遊戲平台及為網上遊戲經營商提供網上伺服器與其他相關備份服務。於二零零四年三月三十一日，廣州天城已與三間網上遊戲經營商簽訂策略合作協議，於華南地區提供綜合網上遊戲中心服務，而該等服務已開始提供，於截至二零零四年九月三十日止九個月為廣州天城帶來約15,700,000港元收入(未扣除營業稅)。根據協議，廣州天城將就中國夥伴開發或擁有特許權的網上遊戲提供網上遊戲基建平台，並攤分所獲盈利；及
- (d) 開拓網上遊戲發行業務：除透過網吧分銷網上遊戲外，廣州天城亦計劃利用在廣東省的流動電話卡／預繳流動電話卡分銷渠道，分銷遊戲光碟及遊戲預繳卡，而預期該計劃將於二零零五年第一季開始實行。在廣東省3,000間銷售點／網吧分銷網上遊戲，廣州天城可直接向客戶發出賬單及收取款項。



吾等亦已檢閱有關中國網上遊戲市場的行業調查報告。根據 International Data Corporation (「IDC」)，中國網上遊戲於二零零一年、二零零二年及二零零三年的市值分別約3.1億元人民幣、9.1億元人民幣及13.2億元人民幣，並預期增至二零零六年約83.4億元人民幣。IDC的統計資料顯示，中國在二零零一年、二零零二年及二零零三年分別約有400萬、810萬及1,380萬名網上遊戲玩家，預期二零零六年人數將增至約4,000萬。隨著中國網上遊戲玩家的數目及網上遊戲市場的價值不斷上升，吾等認同董事的意見，認為由於很多網上遊戲經營商會將部份業務(如管理遊戲數據、提供網上伺服器)外判以獲得規模效益，故中國網上遊戲硬件平台、網絡連接及其他相關服務的需求龐大，且發展潛力優厚。因此，吾等認為廣州天城可充份發揮在提供綜合網上遊戲中心及其他相關服務的技術與專長，掌握中國網上遊戲行業迅速增長帶來的市場發展潛力。

基於上述廣州天城有關網上遊戲及網吧業務的發展計劃，以及中國網上遊戲市場的龐大發展潛力，吾等認同董事的意見，認為收購公平合理，並對貴公司及股東整體有利。

(iii) 全權控制廣州天城

按董事會函件所述，於最後可行日期，廣州天城董事會共有三名董事，其中兩名代表貴公司，另一名代表賣方。預期完成收購後，董事會將由貴公司全權控制。因此，貴集團可全權參與廣州天城的營運及制定有效政策，提高廣州天城的管理及經營效率。因此，吾等認同董事的意見，認為貴公司應將廣州天城的業務與貴集團全面整合，且收購公平合理，對貴公司及股東整體有利。

3. 協議的主要條款

(i) 代價

按董事會函件所述，協議的應付代價60,000,000港元將由貴公司以現金支付。董事確認，代價經協議各方公平磋商後釐定，並參考廣州天城提供網上遊戲基建平台及發行渠道的業務發展潛力而計算。董事認

為，考慮現時現金結餘及二零零四年十一月配售股份所得款項淨額約42,500,000港元，貴集團擁有充足內部資源支付收購代價及廣州天城的營運。

為評估代價是否公平合理，及是否按一般商業條款釐定，吾等對多間同在中國市場從事網上遊戲開發、經營及其他相關服務的上市公司（「同類公司」）的市盈率及市淨率進行分析。以下載列同類公司的概要：

公司名稱	行業	主要業務	於最後 可行日期 的股份 收市價		截至最後 可行日期 最近期的 經審核全年 每股盈利		截至最後 可行日期 最近期的 每股資產 淨值		歷史 市盈率 (A)/(B)	歷史 市淨率 (A)/(C)
			原本 貨幣	等於 港元	原本 貨幣	等於 港元	原本 貨幣	等於 港元		
香港網際 網絡公司 (8006香港)	資訊科技 (香港)	提供流動增值服務、 入門網站、 互聯網服務、 活動籌辦服務、 出版及銷售 軟硬件	0.47 港元	0.47 港元	0.03 港元	0.03 港元	0.35 港元	0.35 港元	15.67 (倍)	1.34 (倍)
騰訊控股 有限公司 (700香港)	資訊科技 (中國)	提供互聯網服務 及流動增值服務	4.65 港元	4.65 港元	0.19元 人民幣	0.18 人民幣	1.00元 人民幣	0.94 人民幣	25.83 (倍)	4.95 (倍)
Shanda Interactive Entertainment Limited (Nasdaq: SNDA)	資訊科技 (中國)	經營網上遊戲	34.81 美元	271.52 美元	0.64 美元	4.99 美元	1.38 美元	10.76 美元	54.41 (倍)	25.23 (倍)
NetEase.com, Inc. (ADR: NTES)	資訊科技 (中國)	開發互聯網 應用程式、 服務及其他 技術、於NetEase 網站提供網上 社群及個人 鑽石級服務	51.03 美元	398.03 美元	1.52 美元	11.86 美元	3.43 美元	26.75 美元	33.56 (倍)	14.88 (倍)
Sina Corporation (Nasdaq: SINA)	資訊科技 (中國/ 香港/ 台灣/ 美國)	提供無線數據及 入門網站	29.73 美元	231.89 美元	0.62 美元	4.84 美元	3.16 美元	24.65 美元	47.91 (倍)	9.41 (倍)
Sohu.com Inc. (Nasdaq: SOHU)	資訊科技 (中國)	提供無線數據及 入門網站	15.96 美元	124.49 美元	1.01 美元	7.88 美元	2.51 美元	19.58 美元	15.80 (倍)	6.36 (倍)
平均：									<b>32.20</b>	<b>10.36</b>

按上表所述，吾等得悉，貴公司就收購所應付的代價而得出的歷史市盈率約30.8倍，與可比公司的市盈率相若。然而，貴公司就收購所應付的代價而得出的歷史市淨率約2.87倍，較可比公司的平均歷史市淨率約10倍低。然而，吾等留意到收購的代價所隱含的廣州天城估值較首次收購為高。根據廣州天城截至二零零三年十二月三十一日止年度的盈利計算，就收購及首次收購所支付代價所隱含的歷史市盈率分別約為30.8及24.2倍。因此，吾等與董事討論後，認為廣州天城的業務自二零零四年起一直好轉，並於截至二零零四年九月三十日止九個月錄得經營溢利約6,600,000港元，較二零零三年同期顯著上升約329%。按上文「收購的理由」一節「拓展網上遊戲及網吧業務」一段所述，自二零零三年起，廣州天城已利用在提供互聯網數據中心服務方面的專業知識，開始向網上遊戲開發商、經營商及其他寬頻媒體供應商提供綜合網上遊戲中心服務。廣州天城與若干網上遊戲經營商已簽訂三份策略合作協議，於華南地區提供綜合網上遊戲服務，掌握中國網上遊戲行業的市場發展潛力。此外，廣州天城將充份發揮目前提供綜合網上遊戲中心及相關服務(即利用電訊基建平台提供綜合網上遊戲中心及相關服務)的競爭優勢，進一步開發綜合網上遊戲中心及相關服務。廣州天城亦計劃透過網吧及電訊代理商，在中國建立穩健及廣泛的網上遊戲發行業務。因此，由於廣州天城截至二零零四年九月三十日止九個月的財務業績理想，故吾等認同董事的意見，認為廣州天城能夠善用在綜合網上遊戲中心及相關服務方面的技術及專長，並受惠於中國網上遊戲市場的日後發展前景。

基於上述原因，以及廣州天城目前提供綜合網上遊戲中心及相關服務的競爭優勢、廣州天城網上遊戲發行業務的擴展計劃及中國網上遊戲市場的發展前景，吾等認同董事的意見，認為貴公司就收購應付的代價公平合理及按一般商業條款釐定，並對貴公司及股東有利。

(ii) 支付代價的安排

根據協議，60,000,000港元的代價已／將按下列兩項程序支付：

- (a) 首期按金36,000,000港元已於簽署協議時以現金支付予賣方；  
及
- (b) 餘額24,000,000港元(佔總代價40%)須於完成收購後以現金支付。

倘於二零零五年二月二十八日或之前，董事會函件所述條件尚未達成或獲買方豁免(就董事會函件(ii)項條件而言)，協議將會無效及取消。在此情況下，首期按金將全數退還買方。

由於代價40%僅在獲股東批准(董事會函件所述其中一項先決條件)後方會支付，而向賣方支付的首期按金於協議失效時方會全數退還，吾等認同董事的意見，認為收購代價的上述付款安排公平合理，並對股東公平合理。

4. 廣州天城於二零零四年九月三十日的財政狀況

(i) 貿易應收款項約27,900,000港元

於二零零四年九月三十日，廣州天城的貿易應收款項約為28,000,000港元，較二零零三年十二月三十一日的貿易應收款項結餘約22,000,000港元增加約6,000,000港元，增幅約27%。吾等留意到，貿易應收款項增加是由於全部均為賬齡不足12個月的貿易應收款，而該等應收款均視為即期應收款處理。根據與廣州天城管理層進行的討論，給予客戶的貿易應收款信貸期由3至12個月不等，因此於二零零四年九月三十日所增加的貿易應收款結餘仍在容許的信貸期之內。吾等亦已審閱二零零四年九月三十日的貿易應收款項結餘其後的結賬情況，得悉為數約6,200,000港元而賬齡超過一年的貿易應收款經已於最後可行日期清償，佔二零零四年九月三十日的貿易應收款項結餘約22%。此外，廣州天城管理層向吾等證實毋須因上述款項而作出撥備。因此，吾等同意董事之意見，認為廣州天城的貿易應收款可根據各有關合約的條款向客戶收回。

(ii) 銀行貸款約51,900,000港元

於二零零四年九月三十日，廣州天城的總負債約為92,000,000港元，而銀行貸款約為51,900,000港元（均為無抵押及須於一年內償還）。銀行貸款佔廣州天城於二零零四年九月三十日的總負債約56%。基於廣州天城以往均準時支付財務費用，加上廣州天城的現有業務可持續經營，故廣州天城的管理層有信心貸款可於到期時獲得續借。就此而言，吾等將二零零四年九月三十日約51,900,000港元的銀行貸款，與二零零三年十二月三十一日約56,600,000港元的銀行貸款比較，得知貸款減少約9%。此外，吾等亦知悉，廣州天城於截至二零零四年九月三十日止九個月支付財務費用約2,600,000港元後，仍錄得較高之經營溢利約6,600,000港元。廣州天城管理層向吾等表示，廣州天城與多間銀行維持良好關係，於最後可行日期有銀行信貸約45,300,000港元。因此，吾等同意廣州天城管理層之意見，認為廣州天城基於現時的經營業績及日後業務計劃，可應付現有銀行貸款的負擔。

5. 收購對貴集團的財務影響

(i) 盈利

按董事會函件所述，完成收購後，廣州天城將成為貴公司的間接全資附資公司，而有關賬目將與貴集團的賬目全面綜合計算。根據未經審核賬目，廣州天城截至二零零三年十二月三十一日止財政年度起一直有穩定盈利，因此吾等認同董事的意見，認為倘若廣州天城可按上文「收購的理由」一節「電訊及其他相關服務的財政表現」一段所述，繼續取得盈利及為貴集團帶來額外收入。

因此，吾等認同董事的意見，認為收購公平合理，並對貴公司及股東整體有利。

(ii) 資產淨值

吾等得悉，貴集團進行收購前，於二零零四年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約497,000,000港元，而於完成收購後當時，備考綜合資產淨值將維持約497,000,000港元，故吾等認為收購符合貴公司及股東的整體利益，亦不會對貴集團的綜合資產淨值有不利影響。

(iii) 財務資源

按董事會函件所述，收購代價由貴集團內部資源支付。首期按金36,000,000港元已於簽署協議時以現金支付，而餘額24,000,000港元於完成收購後以現金支付。根據貴集團截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，貴集團的現金及銀行結餘（不包括廣州天城的現金及銀行結餘）約為97,700,000港元，足以付清首期按金36,000,000港元。吾等獲董事確認，於最後可行日期，貴集團的現金及銀行結餘（不包括廣州天城的現金及銀行結餘）約為102,400,000港元，遠超須支付的差額24,000,000港元。因此，吾等認同董事的意見，認為貴集團於完成收購後有足夠財務資源履行付款責任，亦不會對貴集團的業務或財政狀況有重大不利影響，且認為收購對貴公司及股東整體有利。

B. 有關重新授出一般授權

1. 新一般授權的背景資料及授出理由

股東在股東週年大會上通過其中一項普通決議案，向董事授出一般授權，可配發及發行最多688,882,602股股份，佔通過決議案日期貴公司已發行股本3,444,413,009股的總面值20%。

按董事會函件所述，由授出現有一般授權至最後可行日期期間，已動用現有一般授權發行合共675,000,000股股份，其中(i) 200,000,000股乃與貴公司向CNC Broadband Entertainment Corporation Limited發行價值30,000,000港元的可換股債券有關，可在全數兌換後配發及發行，及(ii)根據現有一般授權，按配售價每股新股份0.09港元向Cheer Faith Limited發行475,000,000股股份。根據現有一般授權可配發及發行的新股份數目餘額為13,882,602股。

為提高日後就任何商機集資的靈活性，董事會建議根據上市規則第13.36(4)(a)條，於應屆股東特別會議通過普通決議案，批准新一般授權。新一般授權在股東特別會議上經獨立股東批准後生效。

## 2. 新一般授權的條款

貴公司在配發、發行或授出股份或可兌換為股份的證券、認購股份或有關可換股證券的權利前，須徵求股東批准，惟該等配發、發行或授出符合上市規則第13.36(2)條所述情況則除外。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以獲得獨立股東批准重新授出現有一般授權，讓董事可行使貴公司權力，配發及發行不多於股東特別大會舉行日期已發行股本總面值20%的股份。股東有關新一般授權的批准並無附帶條件。



3. 自股東週年大會以來貴公司舉辦的集資活動

下表載列有關貴公司自二零零四年六月十六日舉行的股東週年大會以來行使現有一般授權的資料概要：

公佈日期	集資活動詳情	所得款項淨額 (港元)	資金用途
二零零四年 七月十九日	CNCBE認購由 貴公司發行本金額 30,000,000港元的 可換股債券	約29,850,000港元	<ul style="list-style-type: none"> <li>為貴公司於中國的網上遊戲業務 (包括但不限於提供網上遊戲基建平台及發行渠道) 的營運資金</li> </ul>
二零零四年 十一月二日	按每股配售股份 0.09港元配售 475,000,000股 新股份	約42,500,000港元	<ul style="list-style-type: none"> <li>進一步拓展貴公司於中國的網上遊戲業務 (包括提供網上遊戲基建平台)</li> <li>一般營運資金</li> </ul>

按本函件上文「收購」一節「財務資源」一段所述，吾等獲董事確認，貴集團於最後可行日期的現金及銀行結餘 (不包括廣州天城的現金及銀行結餘) 約為102,400,000港元，而貴集團現時的現金資源足以應付日常業務所需，且貴集團亦有足夠營運資金支付收購代價。然而，並不保證該等現金及銀行結餘



足以用於貴公司日後所物色的適當投資。此外，按董事會函件所述，貴集團將繼續在中國物色投資機會，旨在可為股東帶來長期回報。倘貴集團物色到合適的投資機會但並無足夠手頭現金、未能按董事認為對貴集團合理的條款取得貸款、未能自股本市場集資，或未能及時採用其他方法為收購注資，則貴集團未必可把握有關的投資機會。

#### 4. 財務靈活性

由於股本融資屬免息及毋須擔保，故董事認為授出新一般授權符合貴公司及股東的整體利益。此外，董事相信，貴集團在日後出現商機及為貴集團集資一般營運資金時，新一般授權可為經擴大集團提高更佳的財務靈活性。於最後可行日期，董事確認貴集團並無任何投資或收購的具體計劃，貴集團的業務亦無即時資金需要，而吾等得悉，董事亦未能確定於最後可行日期會否發行股份，以及有關的股份發行量與所得款項用途。

吾等認為授出新一般授權可提高貴公司額外集資的財務靈活性，以及鞏固貴集團的資本基礎，以進一步發展貴集團的業務。此外，根據上市規則，授出新一般授權可為貴集團帶來最高的靈活性，以配發及發行新股份為日後投資項目、收購及／或公司交易注資。

#### 5. 其他融資方法

除股本融資外，董事亦會因應貴集團的財政狀況、資本架構、集資成本及當時市況，以債務融資、銀行貸款及內部資源提供資金等其他方式籌集額外資金，以應付貴集團日後發展的資金需求。

董事確認，新一般授權為董事提供另一個為貴集團業務集資的方法，而董事會選擇符合貴集團最佳利益的集資方法。董事亦確認，彼等於行使新一般授權時曾經審慎周詳考慮，使股東能取得較佳的整體回報。因此，吾等認同董事的意見，認為新一般授權為貴集團日後發展注資的另一方法。

6. 獨立股東股權的潛在攤薄

下表載列於最後可行日期的股權架構、貴公司在全面行使現有一般授權及新一般授權後各自的股權架構：

	於最後 可行日期 的已發行股份		全面行使 新一般授權後 的已發行股份	
	股份數目	%	股份數目	%
High Rank Enterprises Limited	983,000,000	25.08	983,000,000	20.90
Morgan Estate Assets Limited	270,000,000	6.89	270,000,000	5.74
On Tai Profits Limited	270,000,000	6.89	270,000,000	5.74
Morcambe Corporation	270,000,000	6.89	270,000,000	5.74
根據新一般授權發行的股份	—	—	783,882,601	16.67
獨立股東	2,126,413,009	54.25	2,126,413,009	45.21
合計	<u>3,919,413,009</u>	<u>100</u>	<u>4,703,295,610</u>	<u>100</u>

按董事會函件所述，現有一般授權於通過批准該授權的決議案日期起持續生效，直至(i)貴公司下屆股東週年大會結束時；(ii)貴公司須根據貴公司組織章程大綱及百慕達法例的規定舉行下屆股東週年大會之限期屆滿；或(iii)股東在本公司股東大會上通過普通決議案撤回或修訂現有一般授權時(以最早者為準)止。上述有效期符合上市規則第13.36(3)條的規定。

按上表所載，貴公司全面行使新一般授權會發行783,882,601股股份，分別佔貴公司現有已發行股本及經擴大已發行股本(因新一般授權而增加)20%及約16.67%。全面行使新一般授權後當時，獨立股東的股權將由約54.25%降至45.21%，最高攤薄約9.04%。然而，由於新一般授權將增加資本額，並在日後或會出現商機時為經擴大集團提供更高財務靈活性，而在行使新一般授權後，所有股東(包括控權股東及購股權持有人)的股權會有相同的攤薄，故此吾等認為該攤薄或潛在攤薄對獨立股東股權的影響可予接受。

7. 新一般授權的條款

貴公司在配發、發行或授出股份或可兌換為股份的證券、認購股份或有關可換股證券的權利前，須徵求股東批准，惟該等配發、發行或授出符合上市規則第13.36(2)條所述情況則除外。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以獲得獨立股東批准重新授出現有一般授權，讓董事可行使貴公司權力，配發及發行不多於股東特別大會舉行日期已發行股本總面值20%的股份。股東有關新一般授權的批准並無附帶條件。

建議

考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)協議的條款及條件乃在貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，亦對貴公司及股東有利；及(ii)新一般授權就獨立股東而言公平合理，亦對貴公司及獨立股東整體有利。因此，吾等建議獨立董事委員會建議股東或獨立股東(視情況而定)於股東特別大會投票贊成收購及新一般授權。

此致

中華國際控股有限公司  
獨立董事委員會、股東或  
獨立股東(視情況而定) 台照

代表  
粵海證券有限公司  
董事總經理兼企業融資部主管  
潘昭國  
謹啟

## 1. 三年財務概要

以下為摘錄自本公司年報的本集團截至二零零三年十二月三十一日止三年度各年經審核綜合損益賬及二零零一年、二零零二年與二零零三年十二月三十一日經審核綜合資產負債表概要。

## (i) 經審核綜合損益賬

	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
營業額	5,507	172,511	215,764
銷售成本	(920)	(102,180)	(127,686)
毛利	4,587	70,331	88,078
其他收益	315	99	56
出售附屬公司權益所得收益	22,568	9,028	—
出售附屬公司部份權益所得收益	—	—	15,752
銷售及經銷費用	(142)	(40,571)	(9,169)
行政開支	(11,494)	(26,266)	(27,783)
其他經營開支	(28,377)	(16,994)	(96)
<b>經營溢利／(虧損)</b>	<b>(12,543)</b>	<b>(4,373)</b>	<b>66,838</b>
財務費用	(2,563)	(6,301)	(3,251)
應佔共同控制個體虧損	—	(160)	(108)
收購共同控個體之商譽攤銷及減值	(133,030)	(176,350)	(10,870)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	<b>(148,136)</b>	<b>(187,184)</b>	<b>52,609</b>
稅項	(126)	(12,564)	(18,651)
<b>未計少數股東權益前溢利／(虧損)</b>	<b>(148,262)</b>	<b>(199,748)</b>	<b>33,958</b>
少數股東權益	—	7,340	(1,893)
<b>股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額</b>	<b>(148,262)</b>	<b>(192,408)</b>	<b>32,065</b>
<b>每股盈利／(虧損)</b>			
基本	(4.98)港仙	(6.46)港仙	1.08港仙
攤薄	不適用	不適用	1.06港仙

## (ii) 經審核綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	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
<b>非流動資產</b>			
固定資產	17,201	7,738	10,439
投資物業	183,600	183,600	408,200
無形資產	35,682	—	—
發展中物業	—	—	60,588
共同控制個體之權益	—	138,903	321,362
遞延稅項資產	249	353	—
貿易應收款項	7,913	11,917	52,998
其他應收款項	230,000	280,000	116,033
已抵押存款	553	2,200	4,071
	<u>475,198</u>	<u>624,711</u>	<u>973,691</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	—	—	366,221
待售已落成物業	—	—	103,940
貿易應收款項	11,869	8,113	63,785
預付款項、按金及其他應收款項	70,680	91,914	156,543
現金及現金等值項目	41,312	40,857	55,174
	<u>123,861</u>	<u>140,884</u>	<u>745,663</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	(34,925)	(37,664)	(133,123)
應付稅項	(8,667)	(8,670)	(154,583)
其他應付款項及應計負債	(17,950)	(22,069)	(93,463)
計息銀行貸款	(8,857)	(10,974)	(147,410)
遞延收入	(22,568)	(22,568)	—
	<u>(92,967)</u>	<u>(101,945)</u>	<u>(528,579)</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>30,894</u>	<u>38,939</u>	<u>217,084</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>506,092</u>	<u>663,650</u>	<u>1,190,775</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	(32,188)	(40,152)	(46,041)
遞延收入	(103,820)	(126,388)	—
遞延稅項負債	(14,497)	(14,497)	—
	<u>(150,505)</u>	<u>(181,037)</u>	<u>(46,041)</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(305,891)</u>
	<u>355,587</u>	<u>482,613</u>	<u>838,843</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	59,600	59,600	59,600
儲備	295,987	423,013	779,243
	<u>355,587</u>	<u>482,613</u>	<u>838,843</u>

## 2. 經審核財務資料

以下為摘錄自本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度年報的經審核財務報表及相關附註。

## 「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	(148,262)	(192,408)
每股虧損	11		
基本		(4.98)港仙	(6.46)港仙
攤薄		不適用	不適用

## 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)
<b>非流動資產</b>			
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>
<b>流動資產</b>			
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>
<b>流動負債</b>			
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>
<b>流動資產淨額</b>		<u>30,894</u>	<u>38,939</u>
<b>總資產減流動負債</b>		506,092	663,650
<b>非流動負債</b>			
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>
<b>資本及儲備</b>			
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>



## 綜合權益變動簡表

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 撤銷之商譽減值	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)
<b>經營業務之現金流量</b>			
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)
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
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)
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)
<b>投資活動之現金流量</b>			
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>
<b>融資活動之現金流量</b>			
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>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
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
<b>非流動資產</b>			
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>
<b>流動資產</b>			
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>
<b>流動負債</b>			
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>
<b>流動資產淨額</b>		<u>65,208</u>	<u>74,612</u>
		<u><u>355,587</u></u>	<u><u>494,419</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
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撤銷。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撤銷。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撤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(包括於綜合儲備中撤銷下所餘之商譽)每年均作檢討並撤減視為必要之減值。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 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	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	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
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											<u>(148,262)</u>	<u>(192,408)</u>

	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
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											23,164	23,167
											<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											21,350	21,350
											<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											111,680	155,000
											<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

營業額指經撇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 千港元	二零零二年 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	—
固定資產撇銷*	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	(315)	(99)
	<u><u>(315)</u></u>	<u><u>(99)</u></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>683</u>	<u>2,144</u>
	<u><u>1,583</u></u>	<u><u>3,414</u></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>
	<u><u>6</u></u>	<u><u>9</u></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>
	<u><u>1,144</u></u>	<u><u>2,861</u></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
	3	4
	3	4

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
	126	12,564
年度稅項支出總額	126	12,564

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	<u>(147,670)</u>		<u>(466)</u>		<u>(148,136)</u>	
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	<u>22</u>	<u>—</u>	<u>104</u>	<u>22.3</u>	<u>126</u>	<u>—</u>

### 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)	<u>(191,834)</u>		<u>4,650</u>		<u>(187,184)</u>	
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,564</u>	<u>270.2</u>	<u>12,564</u>	<u>6.7</u>

## 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	7,614	37	11,074	688	637	20,050
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	720	29	862	627	611	2,849
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	37	459	514	1,010
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	29	327	493	849
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	<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	<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	
<b>直接持有</b>					
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
<b>間接持有</b>					
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

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	
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：

- 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，其中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。
- 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	111,680
	<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	擁有權益	百分比		主要業務
				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	11,869	60	15,889	79
	19,782	100	20,030	100
列為流動資產之部份	(11,869)		(8,113)	
非流動資產	7,913		11,917	

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 <sup>#</sup>	<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 <sup>#</sup>	<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>

<sup>#</sup> 於二零零二年十二月三十一日之其他應收款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
	<u>41,045</u>	<u>51,126</u>
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

14,497

## 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

249

於二零零三年十二月三十一日之遞延稅項負債淨額

14,248

## 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，詳情載於綜合權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		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	於二零零三年 年內失效 十二月三十一日				
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撤銷之						
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撤銷之						
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	220,002	80,258	40,964	364	(45,333)	296,255
共同控制個體	—	—	—	—	(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	220,002	80,258	40,964	128	81,929	423,281
共同控制個體	—	—	—	—	(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)
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>11,179</u>

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>5,529</u>	<u>22,006</u>	<u>41,045</u>	<u>51,126</u>

## 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」) 及獨立第三方文柯富先生 (「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. 管理層討論及分析

#### (i) 截至二零零一年十二月三十一日止年度

以下為摘錄自本公司截至二零零一年十二月三十一日止年度年報所載主席報告的管理層討論及分析：

#### 「業務回顧

本集團之營業額主要包括預售中華人民共和國（「中國」）廣州海珠半島花園施工中之第三期住宅單位及出售中國重慶港渝廣場已落成單位，以及廣州及重慶之商場所帶來之租金收入。

#### 物業發展及投資業務

本集團在本年度之業績有所改善，主要是由於預售海珠半島花園第三期單位之成績理想。截至二零零一年年底已售出逾五成住宅單位。海珠半島花園第三期之上蓋結構工程已於二零零一年九月竣工，預期第三期之住宅單位可於二零零二年年中入伙。

#### 提供網上英語學習課程服務

本集團從事向中國地區（包括香港及澳門）之個人及公司客戶提供網上英語學習課程之業務，課程內容由美國之GlobalEnglish Corporation開發。

去年，本集團就英語學習課程服務之需求、市場推廣策略及銷售渠道進行廣泛研究，並於二零零二年年年初開始出售「GlobalEnglish」學習課程，成績令人滿意。

隨着中國加入世界貿易組織及北京成功申辦二零零八年奧運會，預期對英語學習課程之需求將會急劇增加，而網上英語學習課程之銷售將於不久之將來為本集團帶來額外收益。

#### 提供獨家技術諮詢服務

於二零零一年六月二十八日完成收購I-Action Agents Limited後，本集團開始從事提供獨家技術諮詢服務之業務，為廣州市飛躍信息技術開發有限公司（「飛躍」）建立及開發傳呼中心及運作於廣東省（不包括深圳）之電話銀行付款網關。

自進行上述收購後，本集團與廣東省銀行卡網絡服務中心進行大規模市場推廣活動，推廣在廣州使用電話銀行服務，而傳呼中心之系統測試已進入最後階段。飛躍成功取得主要電訊、媒體及其他公司之服務合約，作為該等公司於廣東省（不包括深圳）之電話銀行付款結賬服務供應商，而飛躍亦與廣東省銀行卡網絡服務中心訂立獨家合作協議，由二零零零年九月二十八日起十五年內經營及管理電話付款系統，因此向飛躍提供服務所帶來之技術諮詢費用收入於不久之將來預期會有所提高。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之流動現金及銀行信貸作為其營運所需資金。於二零零一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘達55,174,000港元（二零零零年十二月三十一日：8,491,000港元）及已抵押之銀行結餘為4,071,000港元（二零零零年：無），而計息之銀行貸款為193,451,000港元（二零零零年十二月三十一日：187,334,000港元），其中76%，22%及2%分別於一年內或要求時、第二年及第三至五年內償還。181,751,000港元之銀行貸款及借款以定息計算。董事預計本集團現金及銀行結餘將因應本集團物業銷售及預售情況理想而於二零零二年有所改善。

本集團於二零零一年十二月三十一日之負債比率為0.33（二零零零年十二月三十一日：0.41），乃按本集團債務總額574,620,000港元（二零零零年十二月三十一日：561,627,000港元）除以資產總值1,719,354,000港元（二零零零年十二月三十一日：1,393,558,000港元）計算。

### 貨幣結構

由於本集團之交易（包括借貸）主要以港元及人民幣為單位，而該等貨幣匯率在二零零一年相對穩定，故本集團所面對之外幣匯率波動不大。

### 資產抵押

於二零零一年十二月三十一日，本集團已動用之銀行信貸額約為193,451,000港元（二零零零年十二月三十一日：187,334,000港元）。銀行貸款以本集團若干投資物業、發展中物業及供出售之已完成物業作為抵押及本公司行使之企業擔保。

### 或然負債

於二零零一年十二月三十一日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保達353,791,000港元（二零零零年十二月三十一日：242,383,000港元）。



## 重大收購事項及出售附屬公司

二零零一年四月六日，本集團訂立一項有條件協議，收購*I-Action Agents Limited*全部股本權益，代價為320,000,000港元。*I-Action Agents Limited*及其附屬公司之主要業務乃為電話銀行付款網關之操作提供技術顧問服務。該代價將以出售本集團於*Ample Dragon Limited*之49%權益予以支付。*Ample Dragon Limited*及其附屬公司之主要業務為重點在中國從事房地產發展及投資。

有關附屬公司之收購及出售載於日期為二零零一年五月三十一日之本公司通函內。有關交易已於二零零一年六月二十八日完成，而因出售所產生之溢利則已在本集團本年度之損益賬中反映。

## 僱員及酬金政策

於二零零一年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約114名全職僱員。本集團根據員工之工作性質及市場趨勢釐定酬金，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及激勵員工爭取表現。本集團在中國按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金及僱員購股權計劃等其他福利。

## 股份拆細

二零零一年八月八日，本公司通過一項普通決議案，批准將本公司已發行及未發行股份每股面值0.10港元之股份，拆細為五股每股面值0.02港元之股份。拆細後，本公司法定股本維持於120,000,000港元，分為6,000,000,000股每股面值0.02港元之股份。

股份拆細詳情載於本公司日期為二零零一年七月十七日之通函內。

## 展望

本公司相信，待中國加入世界貿易組織及舉辦二零零八年北京奧運會，將會產生大幅度之經濟增長，並因而營造龐大投資商機。本集團會繼續估量有利可圖之投資機遇，務求將股東回報增至最大。」

## (ii) 截至二零零二年十二月三十一日止年度

以下為摘錄自本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度年報所載主席報告的管理層討論及分析：

### 「業務回顧

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之營業額主要包括預售中華人民共和國（「中國」）廣州海珠半島花園施工中之第三期住宅單位以及廣州及重慶之商場所帶來之租金收入。

本集團本年度之虧損淨額主要源自於就收購*I-Action Agents Limited*及其附屬公司而產生之商譽減值（該等公司主要提供有關銀行付款網關業務之技術諮詢服務）及因收購一間附屬公司所產生之商譽減值（該附屬公司主要銷售網上英語學習課程）。

### 房地產發展及投資

截至二零零二年度年結日，海珠半島花園第三期住宅單位已售出64%。年內，本集團售出於*Ample Dragon Limited*及其附屬公司之權益。該等公司之主要業務為在海珠半島花園之房地產發展及投資。出售於二零零二年十二月三十一日完成後，本集團已不再擁有*Ample Dragon Limited*任何股份或權益。

中國重慶港渝廣場之商業單位於截至二零零二年十二月三十一日止年度已租出，出租率非常理想。

### 銷售網上英語學習課程

本集團現時向包括香港、澳門等中國地區之個人及公司客戶銷售由美國*GlobalEnglish Corporation*所開發之網上英語學習課程。

本集團經進行廣泛之調查研究後，於二零零二年開展上述業務。本集團已與若干大型企業客戶及分銷商簽署合約，近月來亦正與多家跨國企業客戶進行洽商。

### 提供獨家技術諮詢服務

二零零二年年初，本集團與廣東省銀行卡網絡服務中心進行大規模市場推廣活動，推廣在中國廣州使用電話銀行服務。年內與多家主要電訊及其他公司簽訂服務合約，作為該等公司於廣東省（不包括深圳）之電話銀行付款結賬服務供應商。目前此項業務仍在發展初期，本集團預期有關服務收入將會有所增長。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之流動現金及銀行信貸作為其營運所需資金。於二零零二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為40,857,000港元(二零零一年十二月三十一日：55,174,000港元)，而已抵押銀行存款為2,200,000港元(二零零一年：4,071,000港元)。計息之銀行貸款及借款為51,126,000港元(二零零一年十二月三十一日：193,451,000港元)，其中21%須於一年內或要求時償還、19%須於第二年償還、30%須於第三至五年(包括首尾兩年)償還，而30%之還款期則超過五年。於二零零二年十二月三十一日，並無(二零零一年十二月三十一日：181,751,000港元)銀行貸款及借款以定息計算。

本集團於二零零二年十二月三十一日之資產負債比率為0.16(二零零一年十二月三十一日：0.33)，乃按本集團扣除遞延收入後之負債總額119,529,000港元(二零零一年十二月三十一日：574,620,000港元)除以資產總值765,242,000港元(二零零一年十二月三十一日：1,719,354,000港元)計算。

### 貨幣結構

由於本集團之交易(包括借款)主要以港元及人民幣為單位，而該等貨幣匯率在年內一直相對穩定，故本集團所面對之外幣匯率波動風險不大。

### 資產抵押

截至二零零二年十二月三十一日，本集團已動用之銀行信貸額約為51,126,000港元(二零零一年十二月三十一日：193,451,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業及本公司所作之企業擔保作為抵押。

### 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保為22,006,000港元(二零零一年十二月三十一日：353,791,000港元)。

### 重大附屬公司收購及出售

二零零二年十月二十五日，本集團訂立有條件協議，以代價350,000,000港元出售Ample Dragon Limited之51%股本權益。Ample Dragon Limited及其附屬公司之主要業務為在中國廣州海珠半島花園之房地產開發及投資。

出售Ample Dragon Limited之詳情已載於本公司二零零二年十二月十三日之通函。有關交易已於二零零二年十二月三十一日完成，而本集團不再擁有Ample Dragon Limited及其附屬公司之任何股份或權益。出售總收益為160,000,000港元，其中9,000,000港元已計入本集團之綜合損益賬，而151,000,000港元已於綜合資產負債表列為遞延收入。

### 僱員及酬金政策

於二零零二年十二月三十一日，本集團在香港及中國重慶共僱用約21名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。本集團在中國重慶按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他福利。

### 展望

本集團對於中國強勁之經濟增長充滿信心，相信可帶來豐富之投資機會。本集團將繼續多元化發展，以擴大業務範圍及增加收益來源。藉著出售Ample Dragon Limited所套現之資金，本集團現在不斷物色理想之中國投資機會，爭取提高股東回報，並在長遠上為本集團締造更優秀之業績。」

### (iii) 截至二零零三年十二月三十一日止年度

以下為摘錄自本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度年報所載主席報告的管理層討論及分析：

#### 「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華人民共和國（「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房地產發展及投資業務所致。

於年內，本集團之虧損淨額主要由於計入源於從事提供電話支付網關業務之科技顧問服務之*I-Action Agents Limited*及其共同控制個體所產生之減值撥備，連同之前於儲備撇銷投資提供網上英語學習服務業務商譽減值。

#### 物業投資

於年內，中國重慶港渝廣場之商業單位已租出，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*商討續約限期。鑑於網上英語學習服務之市場競爭劇烈及服務成本可能增加，本集團考慮年內作出收購之商譽之減值撥備。

#### 租賃設備

本集團於二零零三年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進入中國其他城市，目標為向具有市場領先地位之企業客戶提供週全之增值服務。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。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之流動現金及銀行信貸作為其營運所需資金。於二零零三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為41,312,000港元(二零零二年十二月三十一日：40,857,000港元)，而已抵押銀行存款為553,000港元(二零零二年：2,200,000港元)。計息之銀行貸款及借款為41,045,000港元(二零零二年十二月三十一日：51,126,000港元)，其中22%須於一年內或按要求時償還、11%須於第二年償還、38%須於第三至五年(包括首尾兩年)償還，而29%之還款期則超過五年。於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，並無銀行貸款及借款以定息計算。

本集團於二零零三年十二月三十一日之資產負債比率為0.20(二零零二年十二月三十一日：0.18(重列))，乃按本集團扣除遞延收入後之負債總額117,084,000港元(二零零二年十二月三十一日：134,026,000港元(重列))除以資產總值599,059,000港元(二零零二年十二月三十一日：765,595,000港元(重列))計算。

### 貨幣結構

由於本集團之交易(包括借款)主要以港元及人民幣為單位，而該等貨幣匯率在年內一直相對穩定，故本集團所面對之外幣匯率波動風險不大。

### 資產抵押

截至二零零三年十二月三十一日，本集團已動用之銀行信貸額約為41,045,000港元(二零零二年十二月三十一日：51,126,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業及本公司所作之企業擔保作為抵押。

### 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保為5,529,000港元(二零零二年十二月三十一日：22,006,000港元)。

### 重大附屬公司收購及出售

年內，集團並無重大附屬公司收購及出售。

### 僱員及酬金政策

於二零零三年十二月三十一日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約27名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪亦考慮個別員工之優異表



現，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。本集團在重慶及廣州按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他福利。

### 結算日後事項

於二零零四年三月二十六日結算日後，本集團與一獨立第三方就收購 *Telesuccess International Limited* (「*Telesuccess*」) 之100%股權訂立一項有條件協議，作價200,00,000港元。代價之其中140,000,000港元以現金支付及其餘60,000,000港元透過發行及配發本公司新股份。*Telesuccess*之唯一資產為其於廣州天城網絡通訊有限公司(「天城」)之80.9%股權。天城已於二零零三年轉換為一間綜合服務供應商，向網上遊戲發展商及其他寬頻媒介供應商提供綜合服務。此外，天城開始從事提供有關電訊業務之代理服務。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，收購*Telesuccess*構成本公司之主要交易及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報章公佈及一份有關上述交易之通函將於適當時侯寄予本公司之股東。

於二零零四年三月二十六日，本集團與*Guangdong Properties Investment Limited* (「*GD Properties*」) 訂立一項補充協議(「補充協議」)。*GD Properties* (作為買方) 於二零零二年十月二十五日就出售*Ample Dragon Limited*之51%股本權益訂立買賣協議，總代價為350,000,000港元，包括120,000,000港元現金及收取估值不少於230,000,000港元之建成單位。

根據補充協議，本集團及*GD Properties*同意，代價餘額230,000,000港元須由*GD Properties*以現金支付。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，而餘額將於二零零五年一月二十六日或之前支付。

### 前景

本集團對中國經濟之顯著增長持樂觀態度，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。」

## 4. 中期財務報表

以下為摘錄自本公司截至二零零四年六月三十日止六個月中期報告管理層討論及分析後的簡明綜合財務報表與有關的賬目附註：

## 「簡明綜合損益賬

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
營業額	2	7,292	2,847
銷售成本		(5,603)	(820)
毛利		1,689	2,027
其他收益		313	93
出售附屬公司權益所得收益		85,763	—
銷售及經銷費用		(12)	(103)
行政開支		(4,386)	(5,729)
其他經營開支		(7,732)	—
經營溢利／(虧損)	4	75,635	(3,712)
財務費用	5	(1,375)	(1,353)
收購共同控制個體之商譽攤銷		—	(10,675)
除稅前溢利／(虧損)		74,260	(15,740)
稅項	6	(62)	—
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		74,198	(15,740)
少數股東權益		(16)	—
股東應佔日常業務純利／(虧損淨額)		<u>74,182</u>	<u>(15,740)</u>
每股盈利／(虧損)	8		
— 基本		<u>2.45港仙</u>	<u>(0.53)港仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>



## 簡明綜合股權變動報表

	已發行 股本 千港元	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	滙兌波動 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零四年一月							
一日之結餘	59,600	220,002	80,258	40,964	364	(45,601)	355,587
海外附屬公司財務報表							
換算之匯兌調整	—	—	—	—	(1)	—	(1)
仍於綜合累計虧損撤銷							
之商譽減值	—	—	—	—	—	7,000	7,000
發行股本	9,288	51,083	—	—	—	—	60,371
期內溢利	—	—	—	—	—	74,182	74,182
	<u>59,600</u>	<u>271,085</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>363</u>	<u>35,581</u>	<u>497,139</u>
於二零零四年六月三十日							
之結餘(未經審核)	68,888	271,085	80,258	40,964	363	35,581	497,139
	<u>68,888</u>	<u>271,085</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>363</u>	<u>35,581</u>	<u>497,139</u>
	已發行 股本 千港元	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	滙兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零零三年一月一日							
之結餘(如先前呈報)	59,600	220,002	80,258	55,461	128	78,970	494,419
採納經修訂會計實務準則							
第12號「所得稅」之影響	—	—	—	(14,497)	—	2,691	(11,806)
	<u>59,600</u>	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>128</u>	<u>81,661</u>	<u>482,613</u>
於二零零三年一月一日							
之結餘(經重列)	59,600	220,002	80,258	40,964	128	81,661	482,613
期內虧損	—	—	—	—	—	(15,740)	(15,740)
	<u>59,600</u>	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>128</u>	<u>65,921</u>	<u>466,873</u>
於二零零三年六月三十日							
之結餘(未經審核)	59,600	220,002	80,258	40,964	128	65,921	466,873
	<u>59,600</u>	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>128</u>	<u>65,921</u>	<u>466,873</u>

## 簡明綜合資產負債表

		二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產		136,969	17,201
投資物業		183,600	183,600
無形資產		34,781	35,682
商譽		89,810	—
遞延稅項資產		249	249
貿易應收款項	9	7,913	7,913
預付款項及其他應收款項		43,789	230,000
已抵押存款		772	553
		<u>497,883</u>	<u>475,198</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	9	38,944	11,869
預付款項、按金及其他應收款項		105,370	70,680
現金及銀行結存		101,853	41,312
		<u>246,167</u>	<u>123,861</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	(34,595)	(34,925)
應付稅項		(12,858)	(8,667)
其他應付款項及應計負債		(27,542)	(17,950)
計息銀行貸款		(62,361)	(8,857)
應付融資租賃款項		(467)	—
遞延收入		(40,625)	(22,568)
		<u>(178,448)</u>	<u>(92,967)</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>67,719</u>	<u>30,894</u>
<b>總資產減流動負債</b>		565,602	506,092
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		(29,708)	(32,188)
應付融資租賃款項		(382)	—
遞延收入		—	(103,820)
遞延稅項負債		(18,697)	(14,497)
		<u>(48,787)</u>	<u>(150,505)</u>
少數股東權益		(19,676)	—
		<u>497,139</u>	<u>355,587</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本		68,888	59,600
儲備		428,251	295,987
		<u>497,139</u>	<u>355,587</u>

## 簡明綜合現金流量報表

	截至二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
經營業務之現金流入淨額	202,022	2,966
投資業務之現金流入／(流出)淨額	(136,195)	128
融資活動之現金流出淨額	<u>(5,286)</u>	<u>(5,015)</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)	60,541	(1,921)
期初之現金及現金等值項目	<u>41,312</u>	<u>40,857</u>
期終之現金及現金等值項目	<u><u>101,853</u></u>	<u><u>38,936</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結存	<u><u>101,853</u></u>	<u><u>38,936</u></u>

## 財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

### 1. 主要會計政策

此等未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會頒布之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六予以編製。

此等中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所採用的一致。

### 2. 營業額

截至二零零四年六月三十日止六個月（「期間」）之營業額指來自投資物業及租賃設備租金收入總額、銷售網上英語學習課程及提供電訊與其他相關服務之收入總額，減任何適用營業稅。

截至二零零三年六月三十日止六個月之營業額指租金收入總額及銷售網上英語學習課程收入總額，減任何適用營業稅。

## 3. 分類資料

下表為本集團按業務分類呈列之有關收入及業績之資料。

截至六月三十日止六個月  
(未經審核)

	銷售及預售物業		物業投資		銷售網上英語學習課程		租賃設備		電話及其他有關服務		軟件特許服務		公司		綜合	
	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：																
銷售予外界客戶	-	2,906	1,611	320	1,236	1,822	-	2,244	-	-	-	-	7,292	2,847	-	-
其他收入及收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,763	-	-	-
共計	-	2,906	1,611	320	1,236	1,822	-	2,244	-	-	-	-	93,055	2,847	-	-
分類業績	-	2,782	1,059	(6,991)	70	(3,170)	-	861	-	(168)	-	(4,881)	75,322	(3,752)	-	-
利息收入													313	40		
經營溢利/(虧損)													75,635	(3,712)		
財務費用													(1,375)	(1,353)		
收購共同控制/團體之商譽攤銷													-	(10,675)		
除稅前溢利/(虧損)													74,260	(15,740)		
稅項													(62)	-		
未計少數股東權益前溢利/(虧損)													74,198	(15,740)		
少數股東權益													(16)	-		
股東應佔日常業務純利/(虧損淨額)													74,182	(15,740)		

由於本集團之收入逾90%均來自中華人民共和國內陸(「中國大陸」)之客戶，因此並無呈列地區分類資料。

## 4. 經營溢利／(虧損)

本集團之經營溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
已售存貨成本	220	820
折舊	2,210	222
期內產生商譽減值	7,000	—
無形資產攤銷	3,891	—
收購共同控制個體時商譽攤銷	—	10,675
收購附屬公司時商譽攤銷	724	—
利息收入	(313)	(40)
租金收入淨額	(2,906)	(1,611)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息開支	1,375	1,353
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
期內撥備：		
香港	—	—
其他地區	62	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>62</u>	<u>—</u>

由於本集團於期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零零三年六月三十日：無)。

其他地區應課稅溢利稅項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。

## 7. 中期股息

董事不建議派付截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

## 8. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據期間股東應佔日常業務純利74,182,000港元(二零零三年六月三十日：虧損淨額15,740,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數3,028,497,656股(二零零三年六月三十日：2,980,016,725股)計算。

由於彼等期間可能發行之普通股對期間之每股基本盈利及截至二零零三年六月三十日止六個月之每股基本虧損有反攤薄影響，故並無呈列期間之每股攤薄盈利及截至二零零三年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 9. 貿易應收款項

本集團貿易應收款項於結算日(撥備淨額)之賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核)		二零零三年 十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	13,600	26	3,957	20
超過6個月但不超過1年內	10,291	20	—	—
超過1年但不超過2年內	16,091	31	3,956	20
於結算日仍未到期	11,869	23	11,869	60
	<u>51,851</u>	<u>100</u>	<u>19,782</u>	<u>100</u>
呆賬撥備	<u>(4,994)</u>		<u>—</u>	
列為流動資產之部份	<u>46,857</u> <u>(38,944)</u>		<u>19,782</u> <u>(11,869)</u>	
非流動資產	<u>7,913</u>		<u>7,913</u>	

本集團一般授予買家4至6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及提供電訊及其他相關服務營業額確認日計算。

## 10. 貿易應付款項

本集團之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核)		二零零三年 十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	814	2	251	1
超過6個月但不超過1年內	223	1	5	
超過1年但不超過2年內	5	—	204	
超過2年但不超過3年內	204	1	8,092	23
超過3年	33,349	96	26,373	75
	<u>34,595</u>	<u>100</u>	<u>34,925</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。

## 11. 或然負債

於結算日，本集團並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 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	<u>7,722</u>	<u>5,529</u>

## 12. 資產抵押

本集團之銀行貸款乃以本集團若干投資物業、本公司與若干獨立第三者簽立之公司擔保作為支持。

## 13. 承擔

## (a) 資本承擔

	本集團	
	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
有關下列各項之資本承擔：		
已訂約但未撥備		
物業發展項目	35,902	35,902
電訊項目	8,037	—
電訊設備	<u>274</u>	<u>—</u>
	44,213	35,902
向一間附屬公司注資之資本承擔：		
已訂約但未撥備	<u>—</u>	<u>1,500</u>
	<u>44,213</u>	<u>37,402</u>



## (b) 經營租約承擔

## (i) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業及POS設備，經磋商之租約年期分別為兩年及五年。

於二零零四年六月三十日，本集團根據不可撤銷之經營租約與其租客訂立之未來最低租約應收款項及到期日如下：

	本集團	
	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於一年內	9,734	9,736
於第二至第五年(包括首尾兩年)	15,163	20,038
	<u>24,897</u>	<u>29,774</u>

## (ii) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干物業及輸送綫路，所議定之租期介乎一至七年。

於二零零四年六月三十日，本集團根據不可撤銷之經營租約未來最低應付租金款項及到期日如下：

	本集團	
	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於一年內	855	549
於第二至第五年(包括首尾兩年)	980	183
	<u>1,835</u>	<u>732</u>

## 14. 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。上述其他應收款項金額14,713,000港元已載入二零零三年六月三十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。

## 業績回顧

董事會欣然宣佈，本集團於截至二零零四年六月三十日止六個月錄得營業額7,292,000港元(二零零三年六月三十日：2,847,000港元)，與較上一同期比較上升156%。本期間股東應佔日常業務純利為74,182,000港元(二零零三年六月三十日：虧損淨額15,740,000港元)。

## 業務回顧

本集團於期間之營業額主要包括位於中華人民共和國(「中國」)重慶之商場所帶來之租金收入，在廣州租賃銷售設備(POS設備)以及在中國提供電訊及其他有關服務。此外，本集團於期間內收到來自於二零零二年出售前附屬公司51%權益所得款項總額為190,000,000港元，並確認出售收益為85,763,000港元。

## 房地產投資

於期間內，中國重慶港渝廣場之商業單位出租收入較上一同期有所增加，期間出租率非常理想。預期該項業務將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

自二零零一年起，本集團從事向中國(包括香港及澳門)地區客戶提供網上英語學習服務。由於服務成本大幅上升，本集團自二零零四年初前約屆滿後尚未續約。鑒於網上英語學習服務普及程度提高，本集團將繼續評估本業務的回報率。

## 租賃設備

本集團於二零零三年開始在廣州從事租賃有線及無線POS設備，為期5年，惟可續約至二零一一年七月十七日。各出租POS設備將會收到每月租賃收入。除租賃POS設備外，本集團亦有權經營源於POS設備應用之增值服務。有關之業務現處於起步階段，本集團預期業務之收入日後將會增加。

## 提供電訊及其他有關服務

於本期間，本集團收購廣州天城網絡通訊有限公司（「廣州天城」）80.9%股本權益，該公司向網上游戲發展商及其他寬頻媒體供應商提供綜合電訊網絡服務。廣州天城表示其已經成功打入中國高速發展的上網業務，且本集團對其目前為止的財務狀況非常滿意。隨著中國經濟繼續增長、中國上網人數及網上游戲需求不斷增加，董事相信廣州天城將繼續為本集團作出貢獻，預計本集團將向該業務注入更多資源以便進一步鞏固市場佔有率。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之流動現金及銀行信貸作為其運作所需資金。於二零零四年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達101,853,000港元（二零零三年十二月三十一日：41,312,000港元），及已抵押存款772,000港元（二零零三年十二月三十一日：553,000港元），而計息之銀行貸款為92,069,000港元（二零零三年十二月三十一日：41,045,000港元），其中68%、5%、18%及9%分別於一年內或按要求、第二年、第三至五年（包括首尾兩年）內及五年後償還。於二零零四年六月三十日按固定息率計息之銀行貸款為56,310,000港元（二零零三年十二月三十一日：無）。

本集團於二零零四年六月三十日之資本負債比率為0.25（二零零三年十二月三十一日：0.20），乃按本集團債務總額（不包括遞延收入）186,610,000港元（二零零三年十二月三十一日：117,084,000港元）除以資產總值744,050,000港元（二零零三年十二月三十一日：599,059,000港元）計算。

### 貨幣結構

由於本集團絕大部份交易（包括借款）主要以港元及人民幣進行，而該等貨幣匯率在本期間內相對穩定，故本集團於期間內所面對之外幣匯率波動不大。

### 資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團經已使用約92,069,000港元之銀行信貸額（二零零三年十二月三十一日：41,045,000港元）。銀行貸款以本集團若干投資物業及由本公司及若干獨立第三方簽立之公司擔保作為支持。

### 或然負債

於二零零四年六月三十日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保達7,722,000港元（二零零三年十二月三十一日：5,529,000港元）。

## 重大附屬公司收購

於二零零四年三月二十六日，本集團與一獨立第三方就按代價200,000,000港元收購Telesuccess International Limited (「Telesuccess」) 之100%股權訂立一項有條件協議。Telesuccess之唯一資產為其於廣州天城網絡通訊有限公司 (「廣州天城」) 之80.9%股權。廣州天城已於二零零三年成為一間綜合服務供應商，向網上遊戲發展商及其他寬頻媒體供應商提供綜合服務。

收購Telesuccess之詳情載於本公司日期為二零零四年五月三十一日之通函內。該項交易於二零零四年六月十一日完成。

## 僱員及薪酬政策

於二零零四年六月三十日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約54名全職僱員。本集團根據員工之工作性質及市場趨勢釐定酬金，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及激勵員工爭取表現。就重慶及廣州而言，本集團按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他福利。

## 結算日後事項

於二零零四年七月十六日結算日後，本公司就有關向CNC Broadband Entertainment Corporation Limited發行本金額為30,000,000港元之債券(「債券」)訂立一項有條件認購協議。債券於發行日期後第二週年日到期。假設按初步換股價每股0.15港元(可不時予以調整)全數轉換債券，則本公司將發行200,000,000股新股。所得款項將會作為本公司於中國經營之網絡遊戲業務之所需資金。

該交易之詳情載於本公司日期為二零零四年七月十九日之報章公佈。該項交易於二零零四年八月十九日完成。

## 前景

本集團對中國經濟增長及由此帶來的無限投資商機充滿信心。本集團將繼續加強其主要業務實力及提高專業水準，並在中國物色有利商機及增長前景。本集團將更加靈活開拓未來業務以使股東獲得最高回報。

## 5. 債務聲明

### 借貸

截至二零零四年十一月三十日，即本通函付印前為編撰本債務聲明的最後可行日期，經擴大集團有未償還借貸115,200,000港元。該等借貸包括有抵押銀行貸款約32,600,000港元、無抵押銀行貸款約51,900,000港元、應付可換股債券約30,000,000港元及融資租約未償還承擔約700,000港元。

### 抵押

截至二零零四年十一月三十日，經擴大集團的銀行信貸由本集團若干投資物業與本公司及若干第三方簽訂的公司擔保作抵押。

### 或然負債

截至二零零四年十一月三十日，經擴大集團就一間銀行給予經擴大集團若干物業買家的按揭貸款作出約7,800,000港元的擔保。

### 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。

## 6. 營運資金

董事認為，經計及經擴大集團內部資金及現時可動用的銀行信貸後，經擴大集團具備充裕營運資金應付目前所需。

## 7. 重大逆轉

就董事所知，經擴大集團的財政或經營狀況自二零零三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核賬目的結算日期）直至及包括最後可行日期並無任何重大逆轉。

以下為安永會計師事務所發出有關廣州天城的會計師報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
夏慤道10號  
和記大廈  
15樓

敬啟者：

以下為吾等就中華國際控股有限公司（「貴公司」）將根據 貴公司全資附屬公司 Telesuccess International Limited（「Telesuccess」）與廣州天城網絡通訊有限公司（「廣州天城」）少數股東廣東中訊科技有限公司（「中訊」）訂立的有條件買賣協議（「協議」）收購廣州天城而編撰有關廣州天城財務資料的報告，以載入 貴公司於二零零五年一月二十一日刊發的通函（「通函」）。根據協議，Telesuccess將以代價60,000,000港元收購廣州天城其餘19.1%權益。完成收購後，廣州天城將成為 貴公司的全資附屬公司。

廣州天城為於一九九七年五月九日在中華人民共和國（「中國」）成立的中外合作營公司，主要從事提供電訊及其他相關服務與軟件特許服務。

廣州天城截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度的財務報表根據中國會計準則編撰，並分別由中國註冊會計師Guangzhou Hanghai Certified Public Accountants、Guangdong Xinhua Certified Public Accountants及Huatian Certified Public Accountants審核。

就本報告而言，吾等從 貴公司於二零零四年五月三十一日刊發的通函摘錄廣州天城截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止各年度的財

務資料，並已審閱廣州天城截至二零零四年九月三十日止九個月的管理賬目，而該賬目乃根據香港普遍採納的會計準則及由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的核數準則及核數指引「售股章程及申報會計師」編撰。

為編撰本報告，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告」的規定審閱可比較財務資料，包括由董事承擔責任的廣州天城截至二零零三年九月三十日止九個月的業績、權益變動表及現金流量報表連同有關附註（「二零零三年九月三十日財務資料」）。審閱工作主要包括向管理層作出查詢，及對財務資料進行分析程序，然後根據結果評估 貴公司的會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱的範圍較小及所提供的保證程度較審計為低，因此，吾等不會對二零零三年九月三十日財務資料發表審計意見。

本報告所載廣州天城截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度與截至二零零四年九月三十日止九個月（「有關期間」）的損益賬、權益變動表及現金流量報表概要以及廣州天城於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日與二零零四年九月三十日的資產負債表概要（「概要」）乃按下文第I節的基準編撰及呈列。

批准刊發概要的廣州天城董事須對概要負責。 貴公司董事須對通函（本報告為其中部份）有關廣州天城的內容負責。吾等的責任為編撰概要與其附註，就該等資料發表獨立意見，並向閣下呈報。

吾等認為，就本報告而言，概要與其附註分別真實中肯地反映廣州天城於各有關期間的業績及現金流量，以及廣州天城於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日與二零零四年九月三十日的業務狀況。

根據吾等的審閱工作，就本報告而言，吾等並不認為有需要對二零零三年九月三十日財務資料作出任何重大修改。

## I. 呈報基準

雖然廣州天城於二零零四年九月三十日有流動負債淨值，但由於 貴公司同意向廣州天城提供持續的財政援助，讓廣州天城能繼續經營，因此概要乃按持續經營基準編撰。

概要乃根據香港普遍採納的會計準則編撰。



## II. 主要會計政策

本報告乃按歷史成本慣例及香港普遍採納的會計準則編撰，而廣州天城編撰本報告所載概要所採納的主要會計政策如下：

### (a) 關連人士

倘一方可直接或間接控制另一方，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。關連人士可以是個人或公司實體。

### (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有減值跡象，或是否有跡象顯示於過往年度已確認之資產減值虧損不再存在或有所減少。如有任何上述跡象，則須估計有關資產的可收回金額。資產的可收回金額以使用中資產價值或其售價淨額兩者之較高者為準。

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自損益賬扣除。

先前確認的減值虧損僅於釐定資產可收回數額的估計出現變動時撥回；惟撥回後的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的賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損在發生的期間計入損益賬。

### (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。

資產的成本包括其購買價及將該項資產達致原定用途的狀態及付運至運作地點而應佔的直接費用。在固定資產投入運作後產生的支出(如維修保養費)一般於產生該等支出期間自損益賬中扣除。倘若能清楚顯示動用該等支出後，預計日後運用該項固定資產而產生的經濟效益有所增加，則該等支出將撥充資本，作為該項資產的額外成本。

各項資產的折舊乃以直線法按以下的估計可使用年期撇銷其成本，所採用的主要年率如下：

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的收益或虧損，是指有關固定資產的出售所得款項淨額與其賬面價值之差額。

在建工程指建造中的電訊網絡及設備，按成本減任何減值虧損列賬，並無折舊。成本包括工程進行期間工程的直接成本。工程完成及可供使用後，在建工程將重新分類為適當類別的固定資產。

#### (d) 無形資產

無形資產指所收購及開發以用作授權的軟件。軟件按成本減任何累積攤銷及減值虧損列賬。有關成本於四年估計可使用年期內以直線法攤銷。

#### (e) 租賃資產

凡將資產擁有權(法定產權除外)的回報及風險基本上全部撥歸廣州天城的租約均當作融資租賃列賬。於融資租賃開始時，租賃資產的成本乃以最低支付的租金之現值撥作資本，並連同有關債務(不包括利息部分)入賬，以反映有關的購買及融資情況。以融資租賃持有的資產列為固定資產，並按資產之租期或預計可用年期兩者中較短者計算折舊。有關租賃的融資成本以一固定的支出率於租約年期內於損益表內列支。

經營租約乃將資產所有權的絕大部份收益及風險保留在出租公司之租約。如廣州天城為承租人，根據經營租約應付的租金以直線法於租約期內從損益賬中扣除。

#### (f) 現金及現金等值項目

就現金流量報表而言，現金及現金等值項目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)的短期高流通性投資，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份的銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目指手頭及銀行現金，包括使用時不受限制的定期存款。

#### (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的項目相關之稅項則計入權益。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債的稅基與財務報告的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的交易，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的資產或負債所產生的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的交易，倘有關交易於當時對會計溢利或稅務盈虧並無影響，則有關首度確認的資產或負債所產生之遞延稅項資產則不在此列。

遞延稅項資產的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的遞延稅項資產。

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)，按預期變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於提供服務時按廣州天城的光纖網絡及相關設備的用量確認；

(b) 軟件特許收入於提供服務時確認；及

(c) 利息收入基於未償還本金及適用實際稅率按時間比例確認。

## III. 業績

以下載列廣州天城於有關期間按第I節的基準編製的業績：

附註	截至九月三十日					
	截至十二月三十一日止年度			止九個月		
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)	
營業額	(a)	17,825	26,559	18,477	12,760	20,052
銷售成本		(7,484)	(11,381)	(15,047)	(10,982)	(10,714)
毛利		10,341	15,178	3,430	1,778	9,338
其他收益	(a)	40	31	37	19	20
行政開支		(3,065)	(2,338)	(2,951)	(1,999)	(1,087)
其他經營開支		(25,620)	(5,180)	(2,670)	(2,670)	(1,698)
經營業務溢利／ (虧損)	(b)	(18,304)	7,691	(2,154)	(2,872)	6,573
財務費用	(c)	—	(331)	(1,751)	(858)	(2,592)
豁免償還前最終 控股公司款項		—	—	15,710	15,710	—
豁免償還前最終 控股公司貸款		—	—	825	825	—
除稅前溢利／(虧損)		(18,304)	7,360	12,630	12,805	3,981
稅項	(e)	—	(1,665)	(2,383)	(2,399)	(857)
年內／期內溢利／ (虧損)淨額		<u>(18,304)</u>	<u>5,695</u>	<u>10,247</u>	<u>10,406</u>	<u>3,124</u>
股息	(f)	—	—	—	—	—

附註：

(a) 營業額及其他收入

營業額指電訊及其他相關服務與軟件特許的收入。

廣州天城的營業額及其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
營業額					
電訊及其他					
相關服務收入	13,637	19,495	18,477	12,760	20,052
軟件特許收入	4,188	7,064	—	—	—
	<u>17,825</u>	<u>26,559</u>	<u>18,477</u>	<u>12,760</u>	<u>20,052</u>
其他收入					
利息收入	40	31	37	19	20
	<u>17,865</u>	<u>26,590</u>	<u>18,514</u>	<u>12,779</u>	<u>20,072</u>

(b) 經營業務溢利／(虧損)

廣州天城的經營業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
已提供服務的成本	7,484	11,381	15,047	10,982	10,714
折舊	4,777	7,524	8,974	6,622	7,038
無形資產：					
年內攤銷*	337	2,027	2,027	1,520	1,520
年內產生的減值**	6,752	—	—	—	—
	<u>7,089</u>	<u>2,027</u>	<u>2,027</u>	<u>1,520</u>	<u>1,520</u>
核數師酬金	35	20	30	—	—
根據經營租約					
須付最低租金：					
租賃土地及樓宇	559	593	552	412	386
傳輸線	—	461	2,134	1,245	734
員工成本(包括董事					
酬金—附註(d)：					
工資及薪酬	1,679	827	660	507	507
呆壞賬撥備**	—	2,350	2,670	2,670	1,698
寬頻項目已付					
按金撥備**	18,868	2,830	—	—	—
	<u>18,868</u>	<u>2,830</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

\* 列入損益賬中的「銷售成本」。

\*\* 列入損益賬中的「其他經營開支」。

## (c) 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
須於五年內全數償還銀行貸款的利息	—	331	1,716	846	2,493
融資租賃利息	—	—	35	12	99
	<u>—</u>	<u>331</u>	<u>1,751</u>	<u>858</u>	<u>2,592</u>

## (d) 董事酬金及五位最高薪酬僱員

於有關期間董事薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
袍金	—	—	—	—	—
薪金、津貼及實物利益	<u>296</u>	<u>173</u>	<u>187</u>	<u>128</u>	<u>51</u>

酬金介乎以下幅度的董事人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
零港元至 1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

截至二零零四年九月三十日止九個月期間五位最高薪酬僱員包括一名(截至二零零三年十二月三十一日止年度：四名；截至二零零二年十二月三十一日止年度：三名；截至二零零一年十二月三十一日止年度：三名；截至二零零三年九月三十日止九個月：四名)董事，其酬金詳情載於上文。其餘四名(截至二零零三年十二月三十一日止年度：一名；截至二零零二年十二月三十一日止年度：兩名；截至二零零一年十二月三十一日止年度：兩名；截至二零零三年九月三十日止九個月：一名)非董事最高薪酬僱員於有關期間的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
薪金、津貼及實物利益	<u>196</u>	<u>83</u>	<u>58</u>	<u>44</u>	<u>118</u>

酬金介乎以下幅度的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
零港元至 1,000,000港元	2	2	1	1	4

於有關期間，廣州天城並無向董事或任何五名最高薪非董事僱員支付酬金，作為加入廣州天城的報酬或失去職位的補償。廣州天城董事於有關期間並無放棄任何酬金。

(e) 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
年度撥備－中國	—	1,665	2,333	2,349	857
過往年度不足撥備	—	—	50	50	857
年內稅項支出總額	—	1,665	2,383	2,399	857

由於廣州天城於有關期間並無在香港賺取任何應課稅溢利，故此並無就香港利得稅作出撥備。其他地方的應課稅溢利稅項已根據廣州天城經營業務所在地中國的現行法例、詮釋及慣例，按現行稅率計算。

根據中國所得稅法例，企業須按企業所得稅（「企業所得稅」）稅率33%繳稅。然而，廣州天城獲豁免於二零零零年的首個業務獲利年度起兩年內繳交企業所得稅。此外，由於廣州天城於中國特別開發區經營，有關稅務當局已批准廣州天城於二零零二年至二零零四年度內按優惠企業所得稅稅率15%繳稅。



按中國的法定稅率計算適用於除稅前溢利／(虧損)的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支之對賬，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止年度						截至九月三十日 止九個月			
	二零零一年		二零零二年		二零零三年		二零零三年		二零零四年	
	千港元 (經審核)	%	千港元 (經審核)	%	千港元 (經審核)	%	千港元 (未經審核)	%	千港元 (經審核)	%
除稅前溢利／ (虧損)	<u>(18,304)</u>		<u>7,360</u>		<u>12,630</u>		<u>12,805</u>		<u>3,981</u>	
按法定稅率計算										
的稅項支出／(抵免)	6,040	33	2,429	33	4,168	33	4,226	33	1,314	33
特定行業的較低稅率	—	—	(1,325)	(18)	(2,273)	(18)	(2,305)	(18)	(717)	(18)
獲稅項優惠的較低稅率	(6,040)	(33)	—	—	—	—	—	—	—	—
不可扣稅開支	—	—	561	8	438	4	428	3	260	7
過往年度的 現行稅項調整	—	—	—	—	50	—	50	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,665</u>	<u>23</u>	<u>2,383</u>	<u>19</u>	<u>2,399</u>	<u>18</u>	<u>857</u>	<u>22</u>

由於所涉金額不大，因此於各有關期間及各有關期間完結時並無遞延稅項撥備。

(f) 股息

廣州天城及其過往股東於各有關期間並無支付或宣派股息。

(g) 每股盈利

就本報告而言，每股盈利資料並無意義，因此並無載列該等資料。

## IV. 資產負債表

以下為廣州天城按上文第I節所載基準編撰於各有關期間結束時的資產負債表：

	附註	十二月三十一日			九月三十日
		二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>					
固定資產	(a)	82,650	103,861	98,178	91,250
無形資產	(b)	7,769	5,742	3,715	2,195
預付款項及按金	(c)	—	18,866	44,515	71,127
		<u>90,419</u>	<u>128,469</u>	<u>146,408</u>	<u>164,572</u>
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	(d)	2,805	12,425	22,349	27,891
預付款項、按金及 其他應收款項	(c)	705	1,886	2,064	4,779
現金及銀行結餘		5,269	2,119	3,155	3,349
		<u>8,779</u>	<u>16,430</u>	<u>27,568</u>	<u>36,019</u>
<b>流動負債</b>					
前同系附屬公司貸款	(e)	—	—	2,434	—
應付前最終控股 公司款項	(e)	12,795	15,710	—	—
前最終控股公司貸款	(e)	59,978	38,561	—	—
直接控股公司貸款	(e)	—	—	—	29,987
計息銀行貸款， 無抵押	(f), (g)	—	18,868	56,604	51,887
其他應付款項及 應計費用		1,362	5,226	4,891	5,125
應付融資租賃款項		—	—	436	482
應付稅項		—	1,342	3,714	4,571
		<u>74,135</u>	<u>79,707</u>	<u>68,079</u>	<u>92,052</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(65,356)</u>	<u>(63,277)</u>	<u>(40,511)</u>	<u>(56,033)</u>

	附註	十二月三十一日			九月三十日
		二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
<b>資產總值減</b>					
流動負債		25,063	65,192	105,897	108,539
<b>非流動負債</b>					
前同系附屬公司貸款	(e)	—	8,019	—	—
應付融資租賃款項	(h)	—	—	741	259
		—	8,019	741	259
		<u>25,063</u>	<u>57,173</u>	<u>105,156</u>	<u>108,280</u>
<b>資本及儲備</b>					
已繳股本	(i)	39,623	66,038	103,774	103,774
保留溢利／ (累計虧損)	(j)	(14,560)	(8,865)	1,382	4,506
		<u>25,063</u>	<u>57,173</u>	<u>105,156</u>	<u>108,280</u>

附註：

## (a) 固定資產

	租賃物業 裝修 千港元 (經審核)	電訊網絡 及設備 千港元 (經審核)	電腦及 辦公室 設備、 傢俬及 裝置 千港元 (經審核)	汽車 千港元 (經審核)	在建工程 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
成本：						
二零零一年一月一日	119	59,534	353	566	3,652	64,224
添置	1,483	655	773	—	23,236	26,147
轉撥	—	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>
二零零一年 十二月三十一日	<u>1,602</u>	<u>80,874</u>	<u>1,126</u>	<u>566</u>	<u>6,203</u>	<u>90,371</u>
累計折舊：						
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>
二零零一年 十二月三十一日	<u>173</u>	<u>7,141</u>	<u>181</u>	<u>226</u>	<u>—</u>	<u>7,721</u>
賬面淨值：						
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>
成本：						
二零零二年一月一日	1,602	80,874	1,126	566	6,203	90,371
添置	217	197	147	152	28,022	28,735
轉撥	—	10,088	—	—	(10,088)	—
	<u>1,819</u>	<u>91,159</u>	<u>1,273</u>	<u>718</u>	<u>24,137</u>	<u>119,106</u>
二零零二年 十二月三十一日	<u>1,819</u>	<u>91,159</u>	<u>1,273</u>	<u>718</u>	<u>24,137</u>	<u>119,106</u>
累計折舊：						
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
	<u>569</u>	<u>13,894</u>	<u>418</u>	<u>364</u>	<u>—</u>	<u>15,245</u>
二零零二年 十二月三十一日	<u>569</u>	<u>13,894</u>	<u>418</u>	<u>364</u>	<u>—</u>	<u>15,245</u>
賬面淨值：						
二零零二年 十二月三十一日	<u>1,250</u>	<u>77,265</u>	<u>855</u>	<u>354</u>	<u>24,137</u>	<u>103,861</u>

	租賃物業 裝修 千港元 (經審核)	電訊網絡 及設備 千港元 (經審核)	電腦及 辦公室 設備、 傢俬及 裝置 千港元 (經審核)	汽車 千港元 (經審核)	在建工程 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
成本：						
二零零三年一月一日	1,819	91,159	1,273	718	24,137	119,106
添置	17	1,432	2	—	1,840	3,291
轉撥	—	25,977	—	—	(25,977)	—
	<u>1,836</u>	<u>118,568</u>	<u>1,275</u>	<u>718</u>	<u>—</u>	<u>122,397</u>
二零零三年 十二月三十一日	<u>1,836</u>	<u>118,568</u>	<u>1,275</u>	<u>718</u>	<u>—</u>	<u>122,397</u>
累計折舊：						
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
	<u>978</u>	<u>22,042</u>	<u>691</u>	<u>508</u>	<u>—</u>	<u>24,219</u>
二零零三年 十二月三十一日	<u>978</u>	<u>22,042</u>	<u>691</u>	<u>508</u>	<u>—</u>	<u>24,219</u>
賬面淨值：						
二零零三年 十二月三十一日	<u>858</u>	<u>96,526</u>	<u>584</u>	<u>210</u>	<u>—</u>	<u>98,178</u>
成本：						
二零零四年 一月一日	1,836	118,568	1,275	718	—	122,397
添置	—	110	—	—	—	110
	<u>1,836</u>	<u>118,678</u>	<u>1,275</u>	<u>718</u>	<u>—</u>	<u>122,507</u>
二零零四年 九月三十日	<u>1,836</u>	<u>118,678</u>	<u>1,275</u>	<u>718</u>	<u>—</u>	<u>122,507</u>
累計折舊：						
二零零三年一月一日	978	22,042	691	508	—	24,219
年內撥備	307	6,432	191	108	—	7,038
	<u>1,285</u>	<u>28,474</u>	<u>882</u>	<u>616</u>	<u>—</u>	<u>31,257</u>
二零零四年九月三十日	<u>1,285</u>	<u>28,474</u>	<u>882</u>	<u>616</u>	<u>—</u>	<u>31,257</u>
賬面淨值：						
二零零四年九月三十日	<u>551</u>	<u>90,204</u>	<u>393</u>	<u>102</u>	<u>—</u>	<u>91,250</u>

二零零四年九月三十日，在廣州天城的電訊網絡及設備總額當中，以融資租賃持有的固定資產賬面淨值為1,119,000港元(二零零三年十二月三十一日：1,344,000港元；二零零二年十二月三十一日：無；二零零一年十二月三十一日：無)。

## (b) 無形資產

	十二月三十一日			九月三十日
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
成本：				
年初／期初	—	14,858	14,858	14,858
添置	14,858	—	—	—
年終／期終	14,858	14,858	14,858	14,858
累計攤銷及減值：				
年初／期初	—	7,089	9,116	11,143
年內／期內撥備	337	2,027	2,027	1,520
年內／期內自損益賬 扣除的減值	6,752	—	—	—
年終／期終	7,089	9,116	11,143	12,663
賬面淨值：				
十二月三十一日／九月三十日	7,769	5,742	3,715	2,195

## (c) 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	十二月三十一日			九月三十日
		二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
非流動資產：					
預付款項	(i)	—	18,866	17,873	17,127
按金	(ii)	—	—	26,642	54,000
		—	18,866	44,515	71,127
流動資產：					
預付款項	(i)	—	993	1,027	1,002
按金及其他應收款項		705	893	1,037	3,777
		705	1,886	2,064	4,779

## 附註：

- (i) 預付款項總額包括就租賃傳輸線(租期20年)而預付的款項合共18,120,000港元，其中17,127,000港元(二零零三年十二月三十一日：17,873,000港元；二零零二年十二月三十一日：18,866,000港元；二零零一年十二月三十一日：零)及993,000港元(二零零三年十二月三十一日：993,000港元；二零零二年十二月三十一日：993,000港元；二零零一年十二月三十一日：零)分別列入非流動資產及流動資產。

- (ii) 該筆結餘指於二零零四年九月三十日參與電訊項目所付按金22,868,000港元及參與網上遊戲平台及網吧項目所付按金27,358,000港元(二零零三年十二月三十一日：22,868,000港元；二零零二年十二月三十一日：無；二零零一年十二月三十一日：無)及於二零零四年九月三十日收購電訊設備所付按金3,774,000港元(二零零三年十二月三十一日：3,774,000港元；二零零二年十二月三十一日：無；二零零一年十二月三十一日：無)。

(d) 貿易應收款項

廣州天城一般給予3至12個月不等的信貸期。廣州天城按營業額確認日期計算並扣除撥備後的貿易應收款項於結算日的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
3個月內	1,630	1,712	3,975	6,969
4至6個月	863	788	5,704	6,426
7至12個月	312	9,925	6,246	8,003
超過12個月	—	—	6,424	6,493
	<u>2,805</u>	<u>12,425</u>	<u>22,349</u>	<u>27,891</u>

(e) 直接控股公司、前最終控股公司及前同系附屬公司的結餘

直接控股公司、前最終控股公司(即新科技電信投資有限公司)及一間前同系附屬公司的結餘為無抵押及免息。除二零零二年十二月三十一日可於一年後償還的前同系附屬公司貸款8,019,000港元外，其他結餘並無指定還款期。二零零三年十二月三十一日後，前同系附屬公司貸款已全數償還。

(f) 計息銀行貸款，無抵押

該筆結餘為短期銀行貸款，須於一年內償還。

(g) 銀行信貸

於二零零二年及二零零三年十二月三十一日以及二零零四年九月三十日，廣州天城的銀行信貸由若干第三方提供的公司擔保作為抵押。

## (h) 應付融資租賃款項

廣州天城租用若干電訊設備以經營業務。該等租約列為融資租賃，餘下租期為三年。

根據融資租賃須於日後支付的最低租金總額及其現值如下：

	最低租金				最低租金現值			
	十二月三十一日		九月三十日		十二月三十一日		九月三十日	
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
應付款項：								
一年內	—	—	538	538	—	—	436	482
第二年	—	—	538	269	—	—	482	259
第三至第五年 (包括首尾 兩年)	—	—	269	—	—	—	259	—
融資租賃最低 租金總額	—	—	1,345	807	—	—	1,177	741
日後財務費用	—	—	(168)	(66)				
應付融資租賃 款項總淨額	—	—	1,177	741				
列為流動負債 的部份	—	—	(436)	(482)				
長期部份	—	—	741	259				

## (i) 已繳股本

	十二月三十一日			九月三十日
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
註冊資本		66,038	66,038	103,774
已繳股本		39,623	66,038	103,774

於二零零一年十二月二十一日，廣州天城的註冊資本由39,623,000港元增至66,038,000港元。於二零零三年八月十五日，廣州天城的註冊資本由66,038,000港元再增至103,774,000港元。

於二零零二年二月一日，廣州天城的已繳股本由39,623,000港元增至66,038,000港元。於二零零三年十月三十一日，廣州天城的已繳股本由66,038,000港元增至103,774,000港元。



## (j) 儲備

廣州天城的儲備變動詳情載於下文第V節的權益變動表。

	保留溢利／(累計虧損)			
	十二月三十一日			九月三十日
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
年初／期初	3,744	(14,560)	(8,865)	1,382
年內／期內溢利／(虧損)淨額	(18,304)	5,695	10,247	3,124
年終／期終	<u>(14,560)</u>	<u>(8,865)</u>	<u>1,382</u>	<u>4,506</u>

## (k) 經營租賃安排

廣州天城根據經營租賃安排租用若干物業及傳輸線，租期經商定後為期一至七年。

於各有關期間結束時，廣州天城根據不可撤銷經營租約日後於下列期間到期支付的最低租金如下：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
一年內	766	597	540	263
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,693	1,572	1,087	827
五年後	1,245	305	—	—
	<u>4,704</u>	<u>2,474</u>	<u>1,627</u>	<u>1,090</u>

## (l) 承擔

除上文附註(k)所詳述的經營租約承擔外，廣州天城於各有關期間結束時的承擔如下：

## (a) 資本承擔

	十二月三十一日			九月三十日
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
已訂約但未撥備：				
電訊設備	149	378	275	275
電訊項目	—	—	8,080	8,080
網上遊戲項目	—	—	—	16,981
	<u>149</u>	<u>378</u>	<u>8,355</u>	<u>25,336</u>

## (m) 關連人士交易

除本報告其他部份所詳述的交易及結餘外，廣州天城於有關期間與關連人士進行的交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
付予前任股東的 設計及建築費	(i) <u>943</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 董事認為，設計及建築費乃按前任股東給予其他客戶相若的條款收取。

## V. 權益變動表

以下為廣州天城按上文第I節所載基準編撰於有關期間的權益變動表：

	已繳股本 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
二零零一年一月一日年 內虧損淨額	39,623 —	3,744 (18,304)	43,367 (18,304)
二零零一年十二月三十一日及 二零零二年一月一日 (經審核)	39,623	(14,560)	25,063
已繳股本增加	26,415	—	26,415
年內純利	—	5,695	5,695
二零零二年十二月三十一日及 二零零三年一月一日 (經審核)	66,038	(8,865)	57,173
已繳股本增加	37,736	—	37,736
年內純利	—	10,247	10,247
二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日 (經審核)	103,774	1,382	105,156
期內純利	—	3,124	3,124
二零零四年九月三十日 (經審核)	<u>103,774</u>	<u>4,506</u>	<u>108,280</u>
二零零二年十二月三十一日及 二零零三年一月一日 (經審核)	66,038	1,382	67,420
已繳股本增加 (未經審核)	37,736	—	37,736
期內純利 (未經審核)	—	10,406	10,406
二零零三年九月三十日 (未經審核)	<u>103,774</u>	<u>11,788</u>	<u>115,562</u>

## VI. 現金流量報表

以下為廣州天城按上文第I節所載基準編撰於有關期間的現金流量報表：

	截至十二月三十一日 止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
<b>經營業務的現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	(18,304)	7,360	12,630	12,805	3,981
調整：					
財務費用(第III節附註(c))	—	331	1,751	858	2,592
利息收入(第III節附註(a))	(40)	(31)	(37)	(19)	(20)
豁免應付前最終 控股公司金額	—	—	(15,710)	(15,710)	—
豁免前最終控股公司貸款 折舊(第III節附註(a))	4,777	7,524	8,974	6,622	7,038
無形資產攤銷 (第III節附註(b))	337	2,027	2,027	1,520	1,520
無形資產減值 (第III節附註(b))	6,752	—	—	—	—
呆壞賬撥備 (第III節附註(b))	—	2,350	2,670	2,670	1,698
就寬頻項目所付按金 撥備(第III節附註(b))	18,868	2,830	—	—	—
營運資金變動前的 經營溢利	12,390	22,391	11,480	7,921	16,809
貿易應收款項 減少／(增加)	4,440	(11,970)	(12,594)	(6,908)	(7,240)
預付款項、按金及 其他應收款項增加	(16,973)	(22,877)	(25,827)	(16,568)	(29,327)
其他應付款項及應計 費用增加／(減少)	(221)	3,864	(335)	3,033	234
應付前最終控股公司 款項增加	5,970	2,915	—	—	—
前業務所得／(所耗) 現金	5,606	(5,677)	(27,276)	(12,522)	(19,524)
已收利息	40	31	37	19	20
已付利息	—	(331)	(1,716)	(846)	(2,493)
融資租賃租金的 利息部份	—	—	(35)	(12)	(99)
已付中國稅項	—	(323)	(11)	(11)	—
經營業務所得／ (所耗)現金淨額	5,646	(6,300)	(29,001)	(13,372)	(22,096)

	截至十二月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止九個月	
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
<b>投資活動的現金流量</b>					
購入固定資產	(26,147)	(28,735)	(1,877)	(1,830)	(110)
無形資產增加	(14,858)	—	—	—	—
投資活動所耗現金淨額	(41,005)	(28,735)	(1,877)	(1,830)	(110)
<b>融資活動的現金流量</b>					
新銀行貸款	—	18,868	56,604	56,604	—
償還銀行貸款	—	—	(18,868)	(18,868)	(4,717)
前最終控股公司					
貸款增加	39,977	4,998	—	—	—
直接控股公司貸款增加	—	—	—	—	29,987
一間前附屬公司貸款					
增加／(減少)	—	8,019	(5,585)	(5,661)	(2,434)
融資租賃租金的					
資本部份	—	—	(237)	—	(436)
融資活動所得現金淨額	39,977	31,885	31,914	32,075	22,400
<b>現金及現金等值項目</b>					
增加／(減少)淨額	4,618	(3,150)	1,036	16,873	194
年初／期初現金及					
現金等值項目	651	5,269	2,119	2,119	3,155
年終／期終現金及					
現金等值項目	<u>5,269</u>	<u>2,119</u>	<u>3,155</u>	<u>18,992</u>	<u>3,349</u>
<b>現金及現金等值項目</b>					
<b>結餘分析</b>					
現金及銀行結餘	<u>5,269</u>	<u>2,119</u>	<u>3,155</u>	<u>18,992</u>	<u>3,349</u>

附註：

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度，廣州天城將前最終控股公司的貸款撥充資本，使已繳股本分別增加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，廣州天城就租約初期總資本值為1,414,000港元(二零零二年：無；二零零一年：無)的固定資產訂立融資租賃安排。

## VII. 分類資料

分類資料按廣州天城主要分類申報基準以業務分類的方式呈列。

廣州天城的業務根據所提供服務的性質分開安排及管理。廣州天城的各個業務分類指所提供服務須承擔的風險及可獲回報與其他業務分類不同的策略業務單位。業務分類的詳情概述如下：

- (a) 電訊及其他相關服務；及
- (b) 軟件特許服務。

下表載列廣州天城業務分類的收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支的資料。

## (a) 業務分類

截至二零零一年 十二月三十一日止年度 (經審核)	電訊及其他 相關服務 千港元	軟件 授權服務 千港元	綜合 千港元
分類收入：			
銷售予外界客戶	<u>13,637</u>	<u>4,188</u>	<u>17,825</u>
分類業績	<u>8,299</u>	<u>3,827</u>	12,126
利息收入			40
未分配開支			<u>(30,470)</u>
經營業務虧損			(18,304)
財務費用			<u>—</u>
除稅前虧損			(18,304)
稅項			<u>—</u>
年內虧損淨額			<u>(18,304)</u>
分類資產	<u>82,524</u>	<u>7,984</u>	90,508
未分配資產			<u>8,690</u>
資產總值			<u>99,198</u>
分類負債	<u>(54)</u>	<u>—</u>	(54)
未分配負債			<u>(74,081)</u>
負債總額			<u>(74,135)</u>
其他分類資料：			
資本開支	23,891	14,858	38,749
未分配			<u>2,256</u>
			<u>41,005</u>
折舊及攤銷	4,339	337	4,676
未分配金額			<u>438</u>
			<u>5,114</u>
於損益賬中確認的減值虧損	—	6,752	6,752
其他未分配非現金開支			<u>18,868</u>
			<u>25,620</u>

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



截至二零零三年 十二月三十一日止年度 (經審核)	電訊及其他 相關服務 千港元	軟件 授權服務 千港元	綜合 千港元
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)
經營業務虧損			(2,154)
財務費用			(1,751)
豁免償還前最終控股公司款項			15,710
豁免償還前最終控股公司貸款			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
資產總值			173,976
分類負債	(1,592)	—	(1,592)
未分配負債			(67,228)
負債總額			(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

截至二零零三年 九月三十日止九個月 (未經審核)	電訊及其他 相關服務 千港元	軟件 授權服務 千港元	綜合 千港元
分類收入：			
銷售予外界客戶	<u>12,760</u>	<u>—</u>	<u>12,760</u>
分類業績	<u>4,358</u>	<u>(1,520)</u>	2,838
利息收入			19
未分配開支			<u>(5,729)</u>
經營業務虧損			(2,872)
財務費用			(858)
豁免償還前最終控股公司款項			15,710
豁免償還前最終控股公司貸款重			<u>825</u>
除稅前溢利			12,805
稅項			<u>(2,399)</u>
年內純利			<u>10,406</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	6,111	1,520	7,631
未分配金額			<u>511</u>
			<u>8,142</u>
其他非現金開支	<u>2,670</u>	<u>—</u>	<u>2,670</u>

截至二零零四 年九月三十日止九個月 (未經審核)	電訊及其他 相關服務 千港元	軟件 授權服務 千港元	綜合 千港元
分類收入：			
銷售予外界客戶	20,052	—	20,052
分類業績	10,055	(1,520)	8,535
利息收入			20
未分配開支			(1,982)
經營業務溢利			6,573
財務費用			(2,592)
豁免償還前最終控股公司款項			—
豁免償還前最終控股公司貸款			—
除稅前溢利			3,981
稅項			(857)
年內純利			3,124
分類資產	169,044	2,195	171,239
未分配資產			29,352
資產總值			200,591
分類負債	(1,302)	—	(1,302)
未分配負債			(91,009)
負債總額			(92,311)
其他分類資料：			
資本開支	110	—	110
未分配			—
			110
折舊及攤銷	6,432	1,520	7,952
未分配金額			606
			8,558
其他非現金開支	1,698	—	1,698

(b) 地區分類

由於廣州天城的管理層認為廣州天城超過90%業務均於中國經營，因此並無呈列地區分類資料。

VIII. 結算日後事項

二零零四年九月三十日後，廣州天城現時股東Zhong Xun訂立協議，以代價60,000,000港元將所持有廣州天城19.1%權益全數售予Telesuccess。

IX. 結算日後財務報表

廣州天城並無就二零零四年九月三十日後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

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

二零零五年一月二十一日

## 備考財務資料

## (1) 經擴大集團的未經審核備考綜合資產與負債報表

下表載列經擴大集團於二零零四年六月三十日的未經審核備考綜合資產與負債報表，乃假設協議於二零零四年六月三十日經已完成而編製，惟僅供參考。

未經審核備考綜合資產與負債報表乃根據本集團二零零四年六月三十日的未經審核綜合資產負債表(已將本集團於二零零四年六月三十日擁有廣州天城80.9%的權益綜合計算)而編製。

未經審核備考綜合資產與負債報表乃為提供經擴大集團完成後的未經審核備考資料而編製。由於僅供參考及基於其性質，故未必可真實反映經擴大集團日後的財務狀況或業績。

	本集團			備考經
	於二零零四年	備考調整	附註	擴大集團於
	六月三十日	千港元		二零零四年
	千港元			六月三十日
				千港元
<b>非流動資產</b>				
固定資產	136,969			136,969
投資物業	183,600			183,600
無形資產	34,781			34,781
商譽	89,810	40,324	(iii)	130,134
遞延稅項資產	249			249
貿易應收款項	7,913			7,913
預付款項及其他應收款項	43,789			43,789
已抵押存款	772			772
	<u>497,883</u>			<u>538,207</u>
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項	38,944			38,944
預付款項及其他應收款項	105,370			105,370
現金及銀行結存	101,853	(60,000)	(i)	41,853
	<u>246,167</u>			<u>186,167</u>

	本集團 於二零零四年 六月三十日 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經 擴大集團於 二零零四年 六月三十日 千港元
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	(34,595)			(34,595)
應付稅項	(12,858)			(12,858)
其他應付款項及應計費用	(27,542)			(27,542)
計息銀行貸款	(62,361)			(62,361)
應付融資租賃款項	(467)			(467)
遞延收入	(40,625)			(40,625)
	<u>(178,448)</u>			<u>(178,448)</u>
<b>流動資產淨值</b>	67,719			7,719
總資產減流動負債	565,602			545,926
<b>非流動負債</b>				
計息銀行貸款	(29,708)			(29,708)
應付融資租賃款項	(382)			(382)
遞延稅項負債	(18,697)			(18,697)
	<u>(48,787)</u>			<u>(48,787)</u>
少數股東權益	(19,676)	19,676	(ii)	—
	<u>497,139</u>			<u>497,139</u>
<b>資本及儲備</b>				
已發行股本	68,888			68,888
儲備	428,251			428,251
	<u>497,139</u>			<u>497,139</u>

附註：

- (i) 調整指本集團為收購而支付的現金代價60,000,000港元。
- (ii) 調整指透過撤銷少數股東權益而確認所擁有廣州天城19.1%權益的資產淨值。
- (iii) 調整指確認因收購而產生的商譽。
- (iv) 由於為收購而撥充資本的專業開支對上述備考財務資料而言並不重大，故此上述調整並無計算該等專業開支。

## (2) 經擴大集團的未經審核備考綜合損益賬

下表載列經擴大集團截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核備考綜合損益賬，乃假設協議於有關期間開始時經已完成而編製，惟僅供參考。

未經審核備考綜合損益賬乃根據本集團截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核綜合損益賬(已將本集團截至二零零四年六月三十日止六個月擁有廣州天城80.9%的權益綜合計算)而編製。

未經審核備考綜合損益賬乃為提供經擴大集團完成後的未經審核備考資料而編製。由於僅供參考及基於其性質，故未必可真實反映經擴大集團日後的財務狀況或業績。

	截至二零零四年 六月三十日止六個月		
	(未經審核) 本集團 千港元	備考調整 千港元	備考經 擴大集團 千港元
營業額	7,292		7,292
銷售成本	(5,603)		(5,603)
毛利	1,689		1,689
其他收益	313		313
出售附屬公司權益的收益	85,763		85,763
銷售及經銷費用	(12)		(12)
行政開支	(4,386)		(4,386)
其他經營開支	(7,732)	(336) <sup>(附註)</sup>	(8,068)
經營溢利	75,635		75,299
財務費用	(1,375)		(1,375)
除稅前溢利	74,260		73,924
稅項	(62)		(62)
少數股東權益溢利	74,198		73,862
少數股東權益	(16)	16 <sup>(附註)</sup>	—
股東應佔日常業務純利	74,182		73,862

附註：假設以直線法分十年期攤銷，且撤銷少數股東權益，則上述調整反映收購產生的估計商譽攤銷約為每年4,032,000港元。廣州天城自二零零四年六月起成為本集團擁有80.9%權益的附屬公司，因此，假設協議已於二零零四年一月一日完成，須撤銷少數股東權益，且在截至二零零四年六月三十日止六個月期間僅有一個月攤銷因收購產生的商譽。

## (3) 經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量報表

下表載列經擴大集團截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核備考綜合現金流量報表，乃假設協議於有關期間開始時經已完成而編製，惟僅供參考。

未經審核備考綜合現金流量報表乃根據本集團截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核綜合現金流量報表(已將本集團於二零零四年六月三十日擁有廣州天城80.9%的權益綜合計算)而編製。

未經審核備考綜合現金流量報表乃為提供經擴大集團完成後的未經審核備考資料而編製。由於僅供參考及基於其性質，故未必可真實反映經擴大集團日後的財務狀況或業績。

	截至二零零四年 六月三十日止六個月		備考經 擴大集團 千港元
	本集團 千港元	備考調整 千港元	
<b>經營業務</b>			
經營所得現金流入淨額	203,084		203,084
已收利息	313		313
已付利息	(1,375)		(1,375)
經營業務所得現金流入淨額	202,022		202,022
<b>投資活動</b>			
購置固定資產	(20)		(20)
已抵押存款減少	(219)		(219)
收購廣州天城80.9%權益	(135,956)		(135,956)
收購廣州天城19.1%權益	—	(60,000) <sup>(附註)</sup>	(60,000)
投資活動現金流出淨額	(136,195)		(196,195)
<b>融資活動</b>			
償還銀行貸款	(5,286)		(5,286)
融資活動現金流出淨額	(5,286)		(5,286)
現金及現金等值項目淨額增加	60,541		541
年初的現金及現金等值項目	41,312		41,312
二零零四年六月三十日的 現金及現金等值項目	101,853		41,853

附註：調整指本集團為收購而支付的現金代價60,000,000港元。



## (4) 經擴大集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下表載列經擴大集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據本集團於二零零四年六月三十日的未經審核綜合有形資產淨值編製，並經調整以反映完成時有關收購的影響，惟僅供參考。

編製經擴大集團於完成前後的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，旨在提供經擴大集團於完成後的未經審核備考資料變化。由於編製上述報表僅供參考用途及其性質使然，故未必可反映經擴大集團日後任何日期的真正財務狀況及業績。

	完成前當時 (未經審核) 千港元	調整 千港元	備考 千港元
有形資產淨值	<u>372,548</u>	<u>(40,324)</u>	<u>332,224</u>

附註：

1. 本集團完成前當時的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按下列方式計算：

	千港元
本集團於二零零四年六月三十日的未經審核綜合資產淨值	497,139
減：無形資產	<u>(124,591)</u>
本集團於二零零四年六月三十日的未經審核綜合有形資產淨值	<u><u>372,548</u></u>

2. 完成後，調整將包括：

收購應佔資產淨值	19,676
收購產生的估計商譽	40,324
收購應付代價	(60,000)
收購產生的估計商譽	<u>(40,324)</u>
	<u><u>(40,324)</u></u>

3. 根據完成前於二零零四年六月三十日已發行的3,444,413,009股股份計算的完成前當時每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值（不計算於二零零四年十一月完成配售的475,000,000股股份）

0.108

4. 根據完成後於二零零四年六月三十日已發行的3,444,413,009股股份計算的完成後當時每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

0.096

## 備考財務資料報告

以下為安永會計師事務所就本附錄「備考財務資料」一節所述經擴大集團備考財務資料而發出的報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
夏慤道10號  
和記大廈  
15樓

敬啟者：

吾等就中華國際控股有限公司（「貴公司」），連同其附屬公司合稱「貴集團」於二零零五年一月二十一日刊發的通函第135至139頁附錄三所載經擴大集團（「貴集團」（定義見本報告））連同其餘權益（定義見本文）的未經審核備考財務資料編製報告（僅供參考），以提供有關 貴公司建議收購廣州天城網絡通訊有限公司其餘19.1%股權（「其餘權益」）連同經擴大集團的未經審核備考財務資料簡介所述交易對 貴集團過往財務資料可能造成的影響的資料。

未經審核備考財務資料的編製基準載於經擴大集團的未經審核備考財務資料的簡介及附註。

## 責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是遵照上市規則的規定對備考財務資料作出意見，並向 閣下報告。對於吾等於過去就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的對象所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

## 意見基準

吾等乃根據英國審計實務委員會頒佈的投資通函申報準則及第1998/8期公告「根據上市規則申報備考財務資料」進行工作。吾等的工作並無涉及獨立審閱任何有關財務資料，主要包括將未經調整財務資料與原文件進行比較，考慮支持作出調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

由於吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的核數準則進行的審核或審閱，故此吾等並無對未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱意見。

未經審核備考財務資料僅供參考，而基於其性質，並不保證或表示任何事項將於未來發生，亦未必真實反映以下各項：

- 倘交易實際上於本報告所述日期進行，則經擴大集團的財政狀況或業績；或
- 經擴大集團任何未來日期或未來期間的財政狀況或業績。

## 意見

吾等認為：

- (a) 隨附的未經審核備考財務資料已按本報告所述的基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴公司的會計政策相符；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，調整乃適當。

此致

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

二零零五年一月二十一日

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就經擴大集團所持物業權益於二零零四年十一月三十日的估值而發出的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



敬啟者：

吾等已根據閣下的指示對中華國際控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司或廣州天城網絡通訊有限公司（以下合稱「經擴大集團」）所持的中華人民共和國（「中國」）物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關諮詢及查冊，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供該物業權益於二零零四年十一月三十日公開市值的意見。

吾等的估值乃吾等所認為的公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值當日在下列假定情況下無條件完成出售而可取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況）適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約日期的市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具特殊興趣買家的任何追加出價；及

(e) 雙方均在知情及自願的情況下審慎交易」。

此外，吾等的估值乃在假設業主於公開市場出售物業權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高物業價值的情況下作出。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式的強制出售情況。

吾等乃考慮市場的銷售紀錄，並在適當時將經擴大集團向吾等提供的文件所載的淨收入資本化而對物業權益進行估值。吾等已考慮有關支銷，並於適當時就日後可能取得的收入作出撥備。

吾等已獲提供有關物業權益的所有權文件摘要。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實擁有權，或確定是否存在吾等所獲文件副本未有顯示的任何修訂。於估值時，吾等在頗大程度上依賴經擴大集團及其中國法律顧問廣東四方三和律師事務所提供有關物業所有權及其他法律事項的資料，並接納所獲有關圖則審批或法定公告、地役權、年期、租賃、地盤與建築面積及一切其他相關資料的意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據經擴大集團向吾等提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數。吾等未能進行實地量度，以核實該物業的地盤及建築面積是否正確。吾等假設所獲文件的地盤及建築面積均屬正確。

吾等曾視察該物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業權益概無涉及任何可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，所有金額均以港元計算。吾等估值所用的匯率為1港元兌1.06元人民幣，而人民幣兌港元的匯率於估值日期至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等的估值證書。

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  
董事會 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
執行董事  
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零五年一月二十一日

附註：陳超國為特許地產測量師，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)，自一九八七年六月起為卓德測計師行有限公司的合資格估值師，擁有約11年中國物業估值經驗。

## 估值證書

## 經擴大集團持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零四年
			十一月三十日 現況下的公開市值
中國 重慶市 渝中區 山西路與朝東路 第6弄交界 港渝廣場的零售、 辦公室及貨倉部份	<p>港渝廣場為一幢於一九九七年落成的16層高商業大樓。</p> <p>該物業為港渝廣場一樓、二樓、三樓、四樓、八樓與十一樓的多個零售單位、十四樓全層的多個辦公室單位及地庫的一個貨倉單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為25,760.19平方米(277,283平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權自一九九六年五月一日至二零三六年四月三十日止，為期40年，作為商業用途。</p>	<p>除該物業十四樓由業主佔用作為辦公室外，該物業餘下部份現時訂有一份租約，租期至二零零五年十二月三十一日止，為期兩年，年租6,500,000元人民幣，不包括管理費及其他費用。據悉，現正籌備新租約。</p>	189,400,000港元

## 附註：

- 根據重慶渝中區國有土地資源管理局於一九九七年一月十三日發出的國有土地使用權證，港渝廣場的土地使用權已授予重慶超霸房地產開發有限公司(以下稱為「重慶超霸」)，自一九九六年五月一日至二零三六年四月三十日止，為期40年，作為商業用途。
- 根據重慶市國土資源及房屋管理局於二零零零年八月六日發出的房屋擁有權證049501號，總建築面積約49,383.34平方米的港渝廣場的業權由重慶超霸所有。
- 根據重慶市商業儲運公司(以下稱為「甲方」)與重慶超霸於一九九七年六月二十六日就港渝廣場訂立的分銷協議，重慶超霸擁有1、2、3、4、8、9、10與11樓全層及地庫60%(總面積為29,283.06平方米)的業權。
- 該物業的公開市值分析概述如下：

部份	二零零四年十一月三十日 現況下的公開市值
地庫、1、2、3、4、8及11樓的部份	183,600,000港元
14樓	5,800,000港元
總計：	<u>189,400,000港元</u>

- (5) 吾等已獲提供經擴大集團中國法律顧問就該物業業權而發出的法律意見，當中包括下列資料：
- (i) 根據港渝廣場的分銷協議，重慶超霸擁有港渝廣場第1、2、3、4、8、9、10及11樓以及地庫60%的業權，而甲方則擁有港渝廣場第5、6、7、12及13樓以及地庫40%的業權。  
  
就港渝廣場訂立上述分銷協議的各方並無辦理轉讓業權手續，因此上述協議所述港渝廣場所有樓層的業權仍屬重慶超霸所有。
  - (ii) 重慶超霸已取得港渝廣場的國有土地使用權證及房屋擁有權證，可合法將港渝廣場轉讓、出租或按揭。
  - (iii) 港渝廣場第1至4樓、8樓及11樓已按予東亞銀行有限公司廣州分行，為期8年。重慶超霸須取得東亞銀行有限公司廣州分行的批文，方可將港渝廣場第1至4樓、8樓及11樓轉讓、出租或按揭。



## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料。各董事對本通函所載資料的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，致使本通函所載的任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事權益

於最後可行日期，各董事、本公司主要行政人員及彼等的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)的股份、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的標準守則須知會本公司及聯交所、根據證券及期貨條例第352條須記錄在登記冊的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，以及根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的股份及相關股份權益及淡倉如下：

#### (a) 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	—	6.89%
何伯雄	公司(附註2)	270,000,000	—	6.89%
何鑑雄	公司(附註3)	270,000,000	—	6.89%

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。

## (b) 相關法團

於最後可行日期，下列董事擁有本公司若干附屬公司的無投票權遞延股份權益：

## (1) 於超霸控股有限公司的無投票權遞延股份權益

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

## (2) 於中華置業地產控股有限公司的無投票權遞延股份權益

董事姓名	個人權益	股份數目	
		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、獲發有關公司的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的權利。

除上文所披露者外，就本公司董事及主要行政人員所知，於最後可行日期，各董事、本公司主要行政人員及彼等的聯繫人士並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）的股份、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的標準守則而須知會本公司及聯交所、須記錄在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），以及根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的股份及相關股份權益及淡倉。

各董事於經擴大集團任何成員公司所訂立且於最後可行日期仍然生效並對經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中概無擁有任何重大權益，而各董事在經擴大集團任何成員公司自二零零三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核賬目的結算日期）以來買賣或租用或擬買賣或租用的資產中，亦無擁有任何直接或間接權益。

## (ii) 主要股東權益

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）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的權益或淡倉，及須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益及淡倉，或直接或間接持有可於任何情況下在本公司或經擴大集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

### 於股份之長倉

名稱	身份及 權益性質	股份數目	概約持股 百分比
High Rank Enterprises Limited (附註1)	實益擁有人	983,000,000	25.08%
Cheer Faith Limited	實益擁有人	475,000,000	12.12%
Morgan Estate Assets Limited (附註2)	受控法團	270,000,000	6.89%
On Tai Profits Limited (附註3)	受控法團	270,000,000	6.89%
Morcambe Corporation (附註4)	受控法團	270,000,000	6.89%
楊靜儀女士 (附註5)	配偶	270,000,000	6.89%
梁桂芬女士 (附註6)	配偶	270,000,000	6.89%
葉家禮女士 (附註7)	配偶	270,000,000	6.89%

附註：

1. 何湛雄先生、何伯雄先生及何鑑雄先生均為執行董事，各持有High Rank Enterprise Limited已發行股本約31.58%權益。
2. Morgan Estate Assets Limited由何湛雄先生全資擁有。
3. On Tai Profits Limited由何伯雄先生全資持有。
4. Morcambe Corporation由何鑑雄先生全資擁有。
5. 因楊靜儀女士為何湛雄先生配偶，故楊靜儀女士被視為於Morgan Estate Assets Limited所持有之270,000,000股股份中擁有權益。
6. 因梁桂芬女士為何伯雄先生配偶，故梁桂芬女士被視為於On Tai Profits Limited所持有之270,000,000股股份中擁有權益。
7. 因葉家禮女士為何鑑雄先生配偶，故葉家禮女士被視為於Morcambe Corporation所持有之270,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就各董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，並無任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）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的權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益或可認購上述股本的購股權。

### 3. 重大合約

下列為經擴大集團成員公司於本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大合約（並非於日常業務中訂立的合約）：

- (i) 本公司全資附屬公司廣州寶聯電子科技有限公司（「廣州寶聯」）與Easy-Link Technology Services Co., Ltd.於二零零三年十月二十七日訂立的協議，廣州寶聯以總代價約47,000,000港元收購2,482台銷售設備（「POS設備」）並獲得於廣州市租賃POS設備的5年經營權。根據於二零零四年四月二十日訂立的補充協議，廣州寶聯進一步獲得將經營權延長至二零一一年七月十七日的權利；
- (ii) China Land與Guangdong Properties於二零零四年三月二十六日訂立的補充協議，修訂有關支付出售代價餘額2.3億港元的條款；
- (iii) 首次賣方與China Land於二零零四年三月二十六日就首次收購訂立的協議；
- (iv) 認購協議；

- (v) 本公司與Cheer Faith Limited於二零零四年十一月一日就按每股0.09港元發行合共475,000,000股配售股份而訂立的配售協議；及
- (vi) 協議。

#### 4. 專家及同意

以下為本通函載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
卓德	獨立專業估值師
安永會計師事務所	執業會計師
粵海證券	根據證券及期貨條例註冊的持牌公司，可進行第1類(證券買賣)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)受規管活動

卓德、安永會計師事務所及粵海證券已就本通函的刊行發出同意書，同意按現時的格式及內容載入彼等各自的函件及報告(視乎情況而定)，並引述彼等各自的名稱，而彼等迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，卓德、安永會計師事務所及粵海證券概無實益擁有經擴大集團任何成員公司股本權益，亦無擁有任何可自行或委任他人認購經擴大集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法行使)，且在經擴大集團任何成員公司自二零零三年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目的結算日期)以來買賣或租用或擬買賣或租用的資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立任何僱主須作補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約。

#### 6. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及尚未完結或面臨威脅之任何重大訴訟或索償。

## 7. 競爭權益

若干董事透過一間私人公司持有位於中國廣州市越秀區解放南路之發展地盤，計劃發展該地盤為商住物業。該地盤於目前暫用作鞋類及相關產品之經銷中心。該經銷中心目前由另一管理團隊管理，該部門與本集團管理層並無關連。基於位於越秀區之經銷中心與本集團位於重慶之商場在位置及市場目標均有所不同，故董事認為該兩項物業出現競爭之機會不大。董事確認，該業務可獨立於前述競爭業務在公平環境下經營。

除上文所披露者外，於最後可行日期，除董事及其聯繫人士獲委任代表本公司及／或本集團權益的相關業務外，各董事及其聯繫人士並無被視為擁有直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務權益。

## 8. 股東要求投票的程序

根據本公司細則，下列人士可要求以投票方式表決：

- (i) 會議之主席；或
- (ii) 不少於三位親身(若股東為法團則由其正式授權代表)或委託代表出席會議並有權在會議上投票的股東；或
- (iii) 一名或多名親身(若股東為法團則由其正式授權代表)或委託代表出席會議並代表有權於會議上投票的全體股東不少於十分之一投票權的股東；或
- (iv) 一名或多名親身(若股東為法團則由其正式授權代表)或委託代表出席會議並持有附大會投票權的股份的股東，而該等股份合計的已繳股本金額須不少於全部附有投票權的股份已繳股本總額十分之一。

本公司將安排股東特別大會主席要求以投票方式表決。本公司的香港股份過戶登記分處登捷時有限公司將擔任投票的監票人。

## 9. 其他資料

- (i) 本公司的秘書及合資格會計師為任嘉燕女士ACCA, CPA。
- (ii) 本公司的香港股份過戶登記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。
- (iii) 本通函及隨附代表委任表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零五年二月四日(包括該日)的一般辦公時間內在本公司的主要營業地點可供查閱。

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止兩年度的年報；
- (iii) 本公司截至二零零四年六月三十日止六個月的中期報告；
- (iv) 本通函附錄二所載的廣州天城會計師報告；
- (v) 本通函附錄三所載安永會計師事務所就經擴大集團備考財務資料發出的認可書；
- (vi) 本通函第22至23頁所載的獨立董事委員會函件；
- (vii) 本通函第24至41頁所載的粵海證券函件；
- (viii) 本通函附錄四所載卓德發出的經擴大集團物業估值報告；
- (ix) 本附錄第3段「重大合約」所述的重大合約；
- (x) 本附錄第4段「專家及同意」所述的同意書；及
- (xi) 二零零三年十二月三十一日以來根據上市規則第14及／或14A章的規定刊發的每份通函副本。



**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)

茲通告中華國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年二月七日星期一上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心63樓6307室舉行股東特別大會，以考慮並酌情以投票方式通過下列本公司普通決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

1. 「動議批准、確認及追認本公司的全資附屬公司Telesuccess International Limited(買方)與廣東中訊科技有限公司(賣方)於二零零四年十二月十四日就買賣廣州天城網絡通訊有限公司19.1%股權而訂立的協議(「協議」，註有「A」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)的所有內容以及其中所述的各項交易；及

**動議**授權本公司任何董事可代表本公司簽訂、蓋章、完成及交付彼認為執行、完成及使協議與其中所述交易生效所必須、適宜或權宜的其他文件或作出一切有關行動、事項及事宜。」

2. 「動議撤回於二零零四年六月十六日舉行的股東週年大會上給予本公司董事發行本公司股份的授權，並由以下授權取代：

(A) 在下文(C)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，以便配發、發行或以其他方式處置本公司每股面值0.02港元的額外股份或可轉換為該等股份的證券、或可認購本公司任何股份的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出可能須行使該等權力的售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份的債券、認股權證及公司債券)；



## 股東特別大會通告

- (B) 本決議案(A)段的批准亦授權本公司董事於有關期間(定義見下文)作出或授出可能須於有關期間終結後行使上述權力的售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份的債券、認股權證及公司債券)；
- (C) 本公司董事根據本決議案(A)段的批准配發或同意有條件或無條件配發(不論是否依據購股權或以其他方式配發者)及發行的股本面值總額(惟因(a)供股(定義見下文)；(b)根據本公司不時的細則發行股份以代替股息；(c)因行使任何認股權證或本公司發行並有權可認購本公司股份的其他證券所賦予的認購權或換股權而發行本公司股份；及(d)根據任何購股權計劃或本公司當時就授出或發行本公司股份或可認購本公司股份的權利而採納的類似安排所發行的股份除外)，不得超過下列兩項的總和：
- (i) 本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額20%；及
- (ii) (倘本公司董事經本公司股東通過另一普通決議案獲得授權)本公司於通過本決議案後購回的任何股本(以二零零四年六月十六日股東週年大會舉行當日本公司已發行股本面值總額10%為限)的面值；而

本決議案(A)段所述授權亦以此為限；及

- (D) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 法例或本公司細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿之日；及
- (iii) 股東於本公司股東大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案所列授權之日；而

## 股東特別大會通告

「供股」指本公司董事向於指定記錄日期名列本公司股東名冊的本公司股份持有人建議(有效期間由董事會訂定)按其當時於該日的持股比例配售或授予股份(惟董事會有權就零碎權益或就任何香港以外地區而適用於本公司的法律或任何認可監管機構或證券交易所的規定而產生的任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面的權利或作出其他安排)。

3. **動議**待上文第2項決議案獲通過後，撤回本公司於二零零四年六月十六日舉行的股東週年大會上授予本公司董事可擴大配發、發行及處理本公司股份的一般授權至包括本公司購回股份的授權，並**動議**授權董事可就上文第2項決議案(C)段(ii)分段所述的本公司股本行使上文第2項決議案(A)段所述權力，並以此授權取代上述撤回的授權。」

承董事會命  
中華國際控股有限公司  
主席  
何湛雄

香港，二零零五年一月二十一日

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

附註：

- (1) 有權出席上述大會及在會上投票的本公司股東可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。隨函附奉大會的代表委任表格。如屬聯名持有人，則委任表格可由任何聯名持有人簽署，但如超過一名聯名持有人親身或委任代表出席大會，則在股東名冊上就有關聯名持有之股權排名首位的持有人方可就有關股權投票。
- (2) 委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處登捷時有限公司(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓)，方為有效。
- (3) 填妥及交回委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會及於會上投票。