

頁次

2	公司資料
3	主席報告
7	董事會報告
16	核數師報告
	綜合：
17	損益賬
18	資產負債表
20	權益變動簡表
21	現金流量報表
	公司：
23	資產負債表
24	財務報表附註
70	財務資料概要
71	物業權益表
72	股東週年大會通告

**董事會**

**執行董事**

何湛雄 (主席)  
何伯雄 (副主席)  
何鑑雄 (董事總經理)

**獨立非執行董事**

楊國瑞  
張杰

**公司秘書**

任嘉燕

**註冊辦事處**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

**總辦事處及主要營業地點**

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
63樓6307室

**中國主要辦事處**

重慶  
重慶  
朝天門  
朝東路  
港渝廣場14樓

**核數師**

**安永會計師事務所**

執業會計師  
香港  
中環  
夏慤道10號  
和記大廈15樓

**法律顧問**

香港法律  
史蒂文生黃律師事務所  
香港  
中環  
置地廣場  
公爵大廈20樓2002-2009室

**百慕達法律**

Conyers Dill & Pearman  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場第二座  
3408室

**物業估值師**

卓德測計師行  
香港  
添美道1號  
中信大廈16樓

**主要往來銀行**

東亞銀行·廣州分行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
南洋商業銀行有限公司

**股份登記及過戶總處**

Butterfield Corporate Services Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

**香港股份登記及過戶分處**

登捷時有限公司  
香港  
灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心28樓

## 主席報告

本人謹代表中華國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報。

### 業績回顧

董事會欣然宣佈，本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度錄得之營業額為5,507,000港元(二零零二年十二月三十一日：172,511,000港元)。較二零零二年下跌97%。股東應佔日常業務虧損淨額為148,262,000港元(二零零二年十二月三十一日：192,408,000港元(重列))。

### 股息

董事不建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度任何股息。

### 暫停辦理股東登記

本公司將於二零零四年六月十五日星期二至二零零四年六月十六日星期三(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會進行任何股份過戶登記。股東如欲出席本公司將於二零零四年六月十六日星期三舉行之股東週年大會，最遲必須於二零零四年六月十四日星期一下午四時前將所有已填妥之過戶表格及有關股票送達本公司於香港之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。

### 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。

## 業務回顧(續)

### 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。

### 財務回顧(續)

#### 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200,000,000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。

## 財務回顧(續)

### 結算日後事項(續)

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。

## 鳴謝

承蒙全體管理人員及員工於年內致力維護及支持本集團，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

代表董事會  
主席  
何湛雄

香港，二零零四年四月二十八日

## 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零三年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司則主要在中華人民共和國內陸（「中國大陸」）從事物業發展及投資、銷售網上英語學習課程及租賃設備。除本集團開始從事租賃設備外，本集團之主要業務性質於本年度並無任何重大更改。

### 業績及股息

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第17頁至第69頁之財務報表。

董事會不建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之任何股息。

### 財務資料概要

本集團過往五個財政年度已發表之業績及資產、負債及少數股東權益概要乃分別摘錄自經審核財務報表並經適當重列，現載於年報第70頁。該概要並不屬於經審核財務報表。

### 固定資產及投資物業

本公司及本集團名下固定資產及本集團名下投資物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註12及13。

### 股本及購股權

於年內，本公司之法定股本或已發行股本概無任何變動。本公司之股本及購股權詳情載於財務報表附註24及25。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關優先購買權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 儲備

本公司及本集團儲備於本年度之變動詳情載於財務報表附註26及綜合權益變動簡表。

### 可供分派儲備

於結算日，本公司可作現金分派及實物分派之儲備達75,985,000港元。此外，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），為數220,002,000港元之本公司股份溢價賬可以繳足股款紅股之方式分派。

### 財政資源及流動資金

本集團一般以內部產生之流動現金及主要由中國大陸之往來銀行提供之信貸作為營運所需資金。於結算日，本集團之現金、銀行結餘及存款共為41,865,000港元。

於結算日，本集團之銀行貸款共約41,045,000港元，其中約8,857,000港元須由結算日起計一年內償還。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團與主要客戶及供應商交易所佔銷售及採購額百分比如下：

- (i) 本集團五大客戶之交易額合計佔本年度之總營業額98%，而最大客戶佔本集團本年度之總營業額60%。
- (ii) 本集團向最大供應商採購之總額佔本集團本年度之總採購額100%。

就本公司董事會所知，各董事、其各自之聯繫人等或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之股東概無擁有本集團五大客戶或五大供應商之任何實質權益。



## 董事會報告

### 董事

本年度之本公司董事如下：

#### 執行董事：

何湛雄，主席

何伯雄，副主席

何鑑雄，董事總經理

#### 獨立非執行董事：

張杰

楊國瑞

陳超國

(於二零零三年一月一日辭任)

根據本公司之公司細則，楊國瑞先生及張杰先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼願意及有資格重選連任。

根據本公司之公司細則規定，獨立非執行董事之任期將於輪值退任時屆滿。

於本年報日期之董事履歷詳情載於本年報第13頁「董事及高級管理人員簡歷」一節。

### 董事之服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司須作補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約。

### 董事於合約之權益

除財務報表附註31所披露者外，於結算日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無任何與本集團業務有關及董事於其中直接或間接擁有重大權益而仍然生效之重大合約。

### 管理合約

於本年度內並無訂立或已訂立任何涉及本集團全部或大部份業務之管理及行政合約。

### 關連交易

本集團關連交易之詳情載於財務報表附註31。

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定由本公司設置之登記冊所記錄之董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本中之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉如下：

#### 於本公司普通股份之長倉

董事姓名	附註	所持股份數目、 身份及權益性質 透過 控制公司持有	佔本公司 已發行股本百分比
何湛雄	(a)	270,000,000	9.06
何伯雄	(b)	270,000,000	9.06
何鑑雄	(c)	270,000,000	9.06
		<u>810,000,000</u>	<u>27.18</u>

董事於本公司購股權之權益已另外於財務報表附註25披露。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於相聯法團股份之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份／股本衍生	所持股份／股本衍生數目	身份及權益性質	佔相聯法團已發行股本百分比
何湛雄	超霸控股有限公司	本公司之附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13
	中華置業地產投資有限公司	本公司之附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13
何伯雄	超霸控股有限公司	本公司之附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13
	中華置業地產投資有限公司	本公司之附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13
何鑑雄	超霸控股有限公司	本公司之附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13
	中華置業地產投資有限公司	本公司之附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13

附註：

- (a) 270,000,000股由何湛雄透過Morgan Estate Assets Limited實益持有。
- (b) 270,000,000股由何伯雄透過On Tai Profits Limited實益持有。
- (c) 270,000,000股由何鑑雄透過Morcambe Corporation實益持有。

上述無投票權遞延股份所附權利及限制載於財務報表附註15。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

### 於相聯法團股份之長倉(續)

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記冊所記錄，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 董事購買股份之權利

除財務報表附註25所披露者外，於本年度內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事、彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

### 董事於競爭業務之權益

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第8.10(2)條，若干董事所擁有而與或可能與本集團業務有競爭之業務權益詳情披露如下：

若干董事透過一間私人公司持有位於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。

## 董事會報告

### 董事及高級管理人員簡歷

姓名	年齡	職位	任職本集團 年期	業務經驗
<b>董事</b>				
何湛雄	51	主席	13	逾13年中國大陸物業發展及投資經驗
何伯雄	53	副主席	13	逾13年中國大陸物業發展及投資經驗
何鑑雄	49	董事總經理	13	逾13年中國大陸物業發展及投資經驗
楊國瑞	46	獨立非執行董事	1	逾16年會計及管理諮詢服務經驗
張杰	42	獨立非執行董事	1	逾21年中國大陸商業管理經驗
<b>高級管理人員</b>				
任嘉燕	28	集團財務總監兼 公司秘書	3	逾7年會計及企業融資事務經驗
秦偉賢	38	會計經理	12	逾16年會計及財務管理經驗

## 僱員及酬金政策

於二零零三年十二月三十一日，本集團在香港及中國大陸共僱用約27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。本集團在中國大陸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。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零三年十二月三十一日，登記於根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉如下：

### 長倉

名稱	身份及權益性質	所持 普通股份數目	佔本公司 已發行股本百分比
High Rank Enterprises Limited	直接實益擁有	<u>1,140,000,000</u>	<u>38.25</u>

何湛雄、何伯雄及何鑑雄均為執行董事，各持有High Rank Enterprises Limited已發行股本約31.58%權益。何湛雄、何伯雄及何鑑雄均為兄弟。

除上文所披露者外，除本公司董事外，概無任何人士（其權益為載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節）擁有登記於根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之本公司股份及相關股份中之權益或淡倉。

## 結算日後事項

本集團之重大結算日後事項載於財務報表附註32。

## 最佳應用守則

董事會認為，除本公司非執行董事並非如上市規則附錄14所載之最佳應用守則（「守則」）第7段之規定以指定年期委任，而是根據本公司之公司細則輪值告退外，本公司於年報涵蓋之整個會計期間一直遵守守則。

## 董事會報告

### 審核委員會

本公司已根據最佳應用守則之規定成立審核委員會，以審閱及監管本公司財務申報程序及內部控制。審核委員會由本公司兩位獨立非執行董事組成。

### 核數師

安永會計師事務所任滿退任，有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

### 董事會代表

董事總經理  
何鑑雄

香港  
二零零四年四月二十八日



致中華國際控股有限公司  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
各股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第17至69頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

### 董事及核數師各自之責任

貴公司之董事負責編製真實與公允的財務報表。在編製真實與公允的財務報表時，必須選擇並貫徹採用合適的會計政策。我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報表作出獨立意見，並根據一九八一年百慕達公司法第90節僅向整體股東而非為其他目的而作出報告。我們概不就本年報之內容對任何其他人士負責。

### 意見之依據

我們按照香港會計師公會頒佈的審核準則進行審核。審核工作包括以抽查方式查證與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事在編製財務報表時所作的重要估計及判斷、及所選用的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況，有否被貫徹採用及充足披露。

我們策劃審核工作，以求取得一切我們認為必要的資料及解釋，使我們能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述作合理的確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所披露的資料在整體上是否足夠。我們相信我們的審核工作已為我們的意見建立合理的依據。

### 意見

依照我們的意見，上述財務報表均真實與公允地反映 貴公司及 貴集團於二零零三年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並按照香港公司條例的披露要求而適當編製。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港  
二零零四年四月二十八日



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
		<b>475,198</b>	624,711
<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
		<b>123,861</b>	140,884
<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)
		<b>(92,967)</b>	(101,945)
<b>流動資產淨額</b>		<b>30,894</b>	38,939
<b>總資產減流動負債</b>		<b>506,092</b>	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)
		<b>(150,505)</b>	(181,037)
		<b>355,587</b>	482,613

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)
資本及儲備			
已發行股本	24	59,600	59,600
儲備	26	295,987	423,013
		<u>355,587</u>	<u>482,613</u>

何湛雄  
董事

何伯雄  
董事

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		<b>494,419</b>	838,843
去年調整	26	<b>(11,806)</b>	(43,774)
重列		<b>482,613</b>	795,069
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	<b>236</b>	35
未計入損益賬之收益淨額		<b>236</b>	3,264
出售投資物業而撥回重估儲備	26	—	(22,510)
出售附屬公司而撥回重估儲備及匯兌波動儲備	26	—	(107,802)
仍在綜合保留溢利／累計虧損中撇銷之商譽減值	26	<b>21,000</b>	7,000
年度股東應佔虧損淨額	26	<b>(148,262)</b>	(192,408)
於十二月三十一日之權益總額		<b>355,587</b>	482,613

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		<b>(148,136)</b>	(187,184)
調整項目：			
利息支出	7	<b>2,563</b>	6,301
應佔共同控制個體虧損		—	160
利息收入	6	<b>(315)</b>	(99)
出售固定資產虧損	6	<b>3</b>	—
撤銷固定資產	6	<b>183</b>	—
出售附屬公司權益所得收益	6	<b>(22,568)</b>	(9,028)
折舊	6	<b>769</b>	1,216
攤銷無形資產	6	<b>1,318</b>	—
商譽攤銷		<b>21,350</b>	21,350
商譽減值		<b>132,680</b>	162,000
共同控制個體欠款撥備	6	<b>5,873</b>	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)		<b>(6,280)</b>	254
待售落成物業減少		—	7,270
貿易應收款項減少／(增加)		<b>248</b>	(6,045)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>71,234</b>	(88,056)
貿易應付款項、其他應付款項及應計負債增加 ／(減少)		<b>(6,858)</b>	16,562
換算海外附屬公司財務報表之匯兌調整		<b>430</b>	29
經營業務所賺取／(動用)之現金		<b>58,774</b>	(69,986)
已收利息		<b>315</b>	99
已付利息		<b>(2,563)</b>	(13,261)
已付海外稅項		<b>(25)</b>	(179)
經營業務之現金流入／(流出)淨額		<b>56,501</b>	(83,327)

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>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
投資活動之現金流入／(流出)淨額		<u>(45,801)</u>	<u>24,048</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)
融資活動之現金流入／(流出)淨額		<u>(10,081)</u>	<u>44,957</u>
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)</b>			
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
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><b>355,587</b></u>	<u><b>494,419</b></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>

何湛雄  
董事

何伯雄  
董事

## 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



## 2. 經修訂之香港會計實務準則之影響(續)

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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 共同控制個體

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

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

#### 商譽

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

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 固定資產及折舊(續)

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業重估儲備之變動。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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 收益稅(續)

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款項，具須就或然事項作準備；

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 收益確認(續)

- (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。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 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。

#### 4. 分類資料(續)

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

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

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

4. 分類資料(續)

	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	
	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年
	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (重列)
分類資產	-	-	266,053	272,374	285,864	353,320	249	645	46,644	-	598,810	626,339
於共同控制個體 之權益											-	138,903
未分配資產											249	353
總資產											599,059	765,595
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
											243,472	282,982
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
											23,437	22,566
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
											132,680	162,000
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
	<b>3,985</b>	<b>8,893</b>
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	<b>(3,219)</b>	<b>(5,912)</b>
匯兌虧損淨額	691	879
出售附屬公司權益收益	<b>(22,568)</b>	<b>(9,028)</b>
利息收入	<b>(315)</b>	<b>(99)</b>

\* 列入綜合損益賬中之「其他經營開支」。

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

7. 財務費用

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

8. 董事酬金及五位最高薪僱員

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

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

## 8. 董事酬金及五位最高薪僱員(續)

酬金介乎以下幅度之董事人數如下：

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

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬上之安排。

### 五位最高薪僱員

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

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

酬金介乎以下幅度之其餘三名(二零零二年：四名)非董事之最高薪僱員人數如下：

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

8. 董事酬金及五位最高薪僱員(續)

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

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

9. 稅項

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

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

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



## 9. 稅項 (續)

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>104</u>	<u>22.3</u>	<u>126</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>12,564</u>	<u>270.2</u>	<u>12,564</u>	6.7

## 10. 股東應佔日常業務虧損淨額

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

## 11. 每股虧損

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

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

## 12. 固定資產

### 本集團

	土地 及樓宇 千港元	租賃 物業 裝修 千港元	設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零零三年 一月一日	7,645	573	648	761	637	10,264
增添	—	3	10,428	17	—	10,448
出售	—	—	—	(9)	—	(9)
撇銷	—	(539)	(1)	(76)	—	(616)
匯兌調整	(31)	—	(1)	(5)	—	(37)
<b>於二零零三年 十二月三十一日</b>	<b>7,614</b>	<b>37</b>	<b>11,074</b>	<b>688</b>	<b>637</b>	<b>20,050</b>
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)
<b>於二零零三年 十二月三十一日</b>	<b>720</b>	<b>29</b>	<b>862</b>	<b>627</b>	<b>611</b>	<b>2,849</b>
賬面淨值：						
於二零零三年 十二月三十一日	<b>6,894</b>	<b>8</b>	<b>10,212</b>	<b>61</b>	<b>26</b>	<b>17,201</b>
於二零零二年 十二月三十一日	7,134	207	238	109	50	7,738

12. 固定資產(續)

本公司

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

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

上文所列本集團土地及樓宇於中國大陸按中期租約持有。

13. 投資物業

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

投資物業乃在中國大陸根據中期土地使用權持有。

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

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

14. 無形資產

本集團

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

15. 於附屬公司之權益

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

附屬公司之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

## 15. 於附屬公司之權益(續)

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	<b>100</b>	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)	<b>100</b>	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	<b>100</b>	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	<b>100</b>	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)	<b>100</b>	100	投資控股
Proland International Technology Limited	香港	2港元	<b>100</b>	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)	<b>100</b>	100	設備租賃

## 15. 於附屬公司之權益(續)

附註：

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

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

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

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

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

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。

15. 於附屬公司之權益(續)

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

16. 於共同控制個體之權益

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

共同控制個體之欠款並無抵押、免息及無固定還款期。

因收購共同控制個體產生之商譽撥作一項資產，其變動如下：

本集團

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



## 16. 於共同控制個體之權益(續)

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

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

以下為該等共同控制個體之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立/ 登記及 營業地點	百分比			主要業務
			擁有權益	所佔 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
	<b>19,782</b>	<b>100</b>	20,030	100
列為流動資產之部份	<b>(11,869)</b>		(8,113)	
非流動資產	<b>7,913</b>		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>	<b>230,000</b>	280,000	—	—
流動資產：				
預付款項	<b>93</b>	152	<b>89</b>	148
按金及其他應收款 <sup>#</sup>	<b>70,587</b>	91,762	<b>449</b>	5,092
	<b>70,680</b>	91,914	<b>538</b>	5,240

<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	26,373	75	28,226	75
	<b>34,925</b>	<b>100</b>	<b>37,664</b>	<b>100</b>

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
	<b>17,950</b>	<b>22,069</b>	<b>5,855</b>	<b>10,471</b>

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
	<u>14,497</u>
重列及於二零零三年十二月三十一日	<u><u>14,497</u></u>

### 遞延稅項資產

本集團

	可用以抵銷未來 稅項溢利之虧損 千港元
於二零零三年一月一日	
如前呈列	—
去年調整：	
會計實務準則第12號－遞延稅項重列	353
	<u>353</u>
重列	353
於損益賬中扣除之遞延稅項(附註9)	(104)
	<u>(104)</u>
於二零零三年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	<u><u>249</u></u>
於二零零三年十二月三十一日之遞延稅項負債淨額	<u><u>14,248</u></u>

23. 遞延稅項(續)

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>

## 23. 遞延稅項(續)

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，詳情載於綜合股益變動表摘要及附註26內。

## 24. 股本

### 股份

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

### 購股權

本公司之購股權計劃及根據其中一項計劃發行購股權之詳情載於財務報表附註25。



## 25. 購股權計劃

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

舊計劃及新計劃之概要載列如下：

### (1) 舊計劃

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

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

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

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

## 25. 購股權計劃(續)

### (1) 舊計劃(續)

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	年內失效	於二零零三年 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。

## 25. 購股權計劃(續)

### (1) 舊計劃(續)

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。

## 25. 購股權計劃(續)

### (2) 新計劃(續)

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

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

截至財務報表獲批准當日，本公司並無根據新計劃授出購股權。

26. 儲備

本集團

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零二年一月一日						
先前呈列	220,002	80,258	205,889	9,374	263,720	779,243
去年調整：						
會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	—	—	(47,123)	—	3,349	(43,774)
重列	220,002	80,258	158,766	9,374	267,069	735,469
換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌調整	—	—	—	35	—	35
出售附屬公司—附註27(a) (重列)	—	—	(98,521)	(9,281)	—	(107,802)
因出售投資物業而撥回重估 儲備(重列)	—	—	(22,510)	—	—	(22,510)
投資物業重估盈餘	—	—	3,564	—	—	3,564
仍在綜合收保留溢利中撇銷 之商譽減值	—	—	—	—	7,000	7,000
重估投資物業之遞延稅項 調整	—	—	(335)	—	—	(335)
本年度虧損淨額(重列)	—	—	—	—	(192,408)	(192,408)
於二零零二年十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>128</u>	<u>81,661</u>	<u>423,013</u>
於二零零三年一月一日						
先前呈列	220,002	80,258	55,461	128	78,970	434,819
去年調整：						
會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	—	—	(14,497)	—	2,691	(11,806)
重列	220,002	80,258	40,964	128	81,661	423,013
換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌調整	—	—	—	236	—	236
仍在綜合收保留溢利中撇銷 之商譽減值	—	—	—	—	21,000	21,000
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(148,262)	(148,262)
於二零零三年十二月三十一日	<u>220,002</u>	<u>80,258</u>	<u>40,964</u>	<u>364</u>	<u>(45,601)</u>	<u>295,987</u>
保留儲備/(累計虧損)：						
本公司及附屬公司	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>

## 26. 儲備(續)

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	<b>220,002</b>	<b>547,326</b>	<b>(471,341)</b>	<b>295,987</b>

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))。

27. 綜合現金流量報表附註(續)

(a) 出售附屬公司(續)

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	—	11,179

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

(b) 主要非現金交易

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



## 28. 或然負債

於結算日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

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

## 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	<b>35,902</b>	35,902	—	—
向一間附屬公司 注資之資本承擔： 已訂約但未撥備	<b>1,500</b>	1,500	—	—
	<b>37,402</b>	37,402	—	—

(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	<b>9,736</b>	2,261
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>20,038</b>	—
	<b>29,774</b>	2,261

### 30. 承擔(續)

#### (b) 經營租約承擔(續)

##### (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	—	—	—
	<b>732</b>	<b>973</b>	<b>—</b>	<b>963</b>

### 31. 關連及關連人士交易

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

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

## 32. 結算日後事項

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

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

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

於本財務報表日期，該協議仍須待該協議所載之條件達成後方可作實。

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

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

33. 比較數字

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

34. 審批財務報表

董事會已於二零零四年四月二十八日批准並授權刊發財務報表。

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

業績

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

資產、負債及少數股東權益

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

## 物業權益表

本集團於二零零三年十二月三十一日在中國大陸持有之主要物業之詳情如下：

### 投資物業

概述	用途	租期	概約 建築面積 (平方米)	應佔權益 百分比
1. 重慶 朝天門 朝東路 港渝廣場第1、2、3、4、8 及11層全層及地庫之部份面積、 以及第10層之部份面積	商業	中期	24,372	100

### 有選擇權購入之物業權益

概述	用途	概約 建築面積 (平方米)	應佔 地盤面積 (平方米)
1. 廣州 越秀區 解放南路 發展地盤	商業／住宅	260,000	21,860

茲通告本公司謹定於二零零四年六月十六日星期三上午十一時三十分假座香港告士打道310號栢寧酒店27樓劍蘭廳舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽及接納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及本公司董事會（「董事會」）報告書與本公司核數師（「核數師」）報告書。
2. 重選董事並釐定其酬金。
3. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案（無論有否修訂）：

#### 普通決議案

##### A. 動議：

- (a) 在下文(b)節之限制下，一般及無條件批准董事會於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力，以便遵照所有適用法例及不時修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定，根據香港購回股份守則於聯交所或本公司證券可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中每股面值0.02港元之股份；
- (b) 本公司根據上文(a)節之批准獲授權購回本公司股份之面值總額，不得超過於本決議案通過之日已發行股本面值總額10%，而此項批准應以此為限；及
- (c) 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) 法例或本公司之公司細則規定本公司必須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；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權力之日。



B. 動議：

- (a) 在下文(c)節之限制下，一般及無條件批准董事會於有關期間(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股本中每股面值0.02港元之額外股份或可轉換為此等股份之證券、或可認購本公司任何股份之購股權、認股權證或類似權利，並作出或授予可能須行使此等權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之債券、認股權證及公司債券)；
- (b) 本決議案(a)節之批准亦授權董事會於有關期間(定義見下文)作出或授予可能須於有關期間終結後行使上述權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之長期債券、認股權證及短期債券)；
- (c) 董事會依據本決議案(a)節之批准予以配發或同意有條件或無條件予以配發(不論是否依據購股權或以其他方式而配發者)及發行之股本面值總額，惟因：
- (i) 供股(定義見下文)；
  - (ii) 根據本公司不時之公司細則發行股份以代替股息；
  - (iii) 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之其他證券所賦予之認購權或換股權而發行本公司股份；及
  - (iv) 根據任何購股權計劃或就向本公司及／或其任何附屬公司之僱員授出或發行股份或購股權而採納之類似計劃所發行之股份除外)

不得超過於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額20%，而此項批准應以此為限；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) 法例或本公司之公司細則規定本公司必須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；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

「供股」指董事會向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份持有人建議（有效期間由董事會訂定）按其當時於該日之持股比例配售及授與股份（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之法律或任何認可監管機構或證券交易所之規定而產生之任何限制或責任而須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。

- C. **動議**待本大會通告第4A及4B項決議案獲通過後，擴大根據本大會通告第4B項決議案授予董事會配發、發行及處置額外股份之一般授權，在其上另加相當於本公司根據本大會通告第4A項決議案授出之授權而購回之本公司股本面值總額，惟購回股份之數額不得超過本公司於該決議案通過日期之已發行股本面值總額10%。

5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為特別決議案：

**特別決議案**

「動議將本公司之公司細則修訂如下：

(a) 細則1

1. 在現有細則第1「法案」定義後加入新定義「聯繫人士」：

「聯繫人士」具指定證券交易所之規則所賦予之涵義

2. 將「結算所」之定義全部刪除，並以下文取代：

「本公司股份上市或報價之證券交易所所在地之法例所認可之結算所」

(b) 細則76

1. 將現有細則第76條重新編號為細則第76(1)條；

2. 加入下文作為新細則第76(2)條：

「(2) 倘本公司知悉依據指定證券交易所之規則任何成員不得就任何一項決議案投票或被限制僅可投票贊成或反對任何一項決議案，但該成員親自或經代表所投任何票數違反該等規定或限制，則有關票數將不獲點算。」

(c) 細則88

將現有細則第88條全部刪除，並以下文新細則第88條取代：

「88. 除於股東大會上退休之董事外，概無人士有資格於任何股東大會上競選董事職位(獲董事推薦者除外)，除非由一名正式合資格出席大會及於會上投票之股東(獲提名人士除外)簽署一份表明有意提名該人士參選之通知，以及將被提名之人士亦簽

署一份願意參選的通知已遞交至總辦事處或註冊辦事處，惟發出有關通知的最短期間最少為七(7)天，而(倘有關通知於寄發進行該等競選之股東大會通知後遞交)遞交有關通知的期間由寄發進行該等競選之股東大會通告之後一日起，而最遲須於該股東大會舉行日期前七(7)天結束。」

(d) 細則103

將現有細則第103條全部刪除，並以下文新細則第103條取代：

「103. (1) 董事不得就涉及董事會批准其或其聯繫人士擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之決議案投票(或計入法定人數)，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (i) 由本公司或其任何附屬公司，就董事或其聯繫人士應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益借出款項或招致或承擔之債務，而發出之任何抵押或彌償保證所訂立之任何合約或安排；
- (ii) 就董事或其聯繫人士因本公司或其任何附屬公司之債項或債務而根據一項擔保或彌償保證或提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任所訂立之合約或安排；
- (iii) 涉及發售本公司或本公司可能發起或有權益之其他公司股份或債券或其他證券以供認購或購買之合約或安排，而董事或其聯繫人士在發售建議之包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益；

- (iv) 董事或其聯繫人士僅因其於本公司股份或債券或其他證券所擁有之權益，按與本公司之股份或債券或其他證券之持有人相同之方式擁有權益之任何合約或安排；
  - (v) 涉及任何董事或其聯繫人士僅因作為高級行政人員、主要行政人員或股東而直接或間接擁有權益之任何合約或安排，而董事及其任何聯繫人士於該公司(或其／彼等或其任何聯繫人士之權益乃透過其所產生之第三者公司)擁有百分之五(5%)或以上附投票權之已發行股份權益；或
  - (vi) 採納、修訂或實施與本公司或其任何附屬公司董事、其各自之聯繫人士及僱員有關之購股權計劃、公積金或退休金、死亡或傷殘津貼計劃或其他安排，而其中並無給予董事或其聯繫人士任何與該計劃或基金有關之僱員一般未獲賦予之特權或利益。
- (2) 如及只要在(但僅如及只要在)一名董事及其聯繫人士(直接或間接)於一間公司(或其／彼等或其任何聯繫人士之權益乃透過其所產生之第三者公司)之任何類別權益股本或該公司之股東所獲之投票權中持有或實益擁有百分之五(5%)或以上權益之情況下，則該公司將被視為一間有一名董事及其任何聯繫人士於其中擁有百分之五(5%)或以上權益之公司。就本段而言，作為被動或託管受託人之一名董事或其任何聯繫人士所持有之任何股份(彼於其中概無擁有實益權益)、於一項信託(當中只要在部分其他人士有權就此收取收入之情況下，則董事或其任何聯繫人士之權益將還原或為剩餘)中之任何股份，以及於一項獲授權之單位信託計劃(其中董事或其聯繫人士僅作為一名單位持有人擁有權益)中之任何股份將不得計算在內。
- (3) 倘一間公司於一項交易中擁有重大權益，而一名董事及其任何聯繫人士於該公司中合共擁有百分之五(5%)或以上之權益，則該董事及／或其聯繫人士亦將被視為於該項交易中擁有重大權益。

- (4) 如於任何董事會議上有任何問題乃有關一名董事(會議主席除外)權益之重大性或有關任何董事(主席除外)之投票資格，而該問題不能透過自願同意放棄投票而獲解決，則該問題須提呈會議主席，而彼對該董事所作決定須為最終及具決定性(惟據該董事所知該董事之權益性質或程度並未向董事會適當披露除外)。倘上述任何問題乃關乎會議主席，則該問題須由董事會決議案決定(就此該主席不得納入法定人數及投票)，該決議案須為終局及決定性(惟倘據該主席所知該主席之權益性質或程度並未向董事會適當披露除外)。」

(e) 細則154(2)

以「二十一(21)日」等字取代細則第154(2)條第四行「十四(14)日」等字。

承董事會命  
主席  
何湛雄

香港，二零零四年四月三十日

附註：

1. 凡有權出席此次大會及於會上投票之股東，均有權委派一名或以上之代表代其出席大會並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委派代表書連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明之授權書或授權文件副本，必須於大會指定舉行時間48小時前送達本公司之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. 就上文第4A項決議案而言，董事會擬聲明將在其認為對股東利益乃屬恰當之情況下行使該決議案所賦予購回本公司股份之權力。遵照聯交所證券上市規則之規定提供有關資料以便股東對有關批准本公司購回本身股份之決議案作出知情之投票決定而刊發之說明函件，另載於本公司二零零三年度年報隨附之通函內。
4. 就上文第4B項決議案而言，董事會擬聲明其現時並無計劃發行本公司任何新股份，惟因行使本公司目前之購股權計劃所附認購權而將予發行者除外。