



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



# 目錄

2	公司資料
3	主席序言
4	管理層討論與分析
10	企業管治報告
14	董事會報告
24	核數師報告
	經審核財務報表
	綜合：
25	收益表
26	資產負債表
28	權益變動簡表
29	現金流量報表
	公司：
31	資產負債表
32	財務報表附註
99	財務資料概要
100	物業權益表

## 董事會

### 執行董事

何湛雄 (副主席)  
何鑑雄 (董事總經理)  
楊嘉健

### 非執行董事

林戈 (主席)  
楊慕嫻  
楊國瑞

### 獨立非執行董事

黃定幹  
譚剛  
黃妙婷

## 公司秘書

吳慈飛

## 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  
金融街8號  
國際金融中心二期18樓

## 法律顧問

香港法律  
齊伯禮律師行  
香港  
遮打道16-20號  
歷山大廈  
20樓

秦覺忠吳慈飛律師行  
香港  
皇后大道中29號  
怡安華人行  
1002-03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

第一太平洋戴維斯估值及專業顧問有限公司  
香港  
中環  
交易廣場第二座23樓

## 主要往來銀行

東亞銀行有限公司·廣州分行  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 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  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心  
26樓

本人於二零零五年八月獲邀加入董事會，並獲推選為非執行主席，本人深感榮幸，同時亦深感責任重大。從去年年中開始，管理層對業務發展方向存在分歧，窒礙了集團的日常運作。本人加入董事會，首要任務是協調各董事間對業務發展方針的分歧，求同存異，凝聚共識大方向。現在集團的日常運作已大致穩定，董事會對集團的業務發展亦產生了共識，本人亦稍感欣慰。關於集團過去一年的業務回顧，詳見董事會報告書及管理層分析報告，在此不贅。今後，本人將盡力協助集團強化管理結構，整頓現有業務，尋找新的投資商機，為集團及股東利益，稍盡綿力。

林戈

主席

二零零六年七月五日

中華國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹提呈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報。

### 業績回顧

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得之營業額為17,213,000港元（二零零四年十二月三十一日：25,145,000港元），較二零零四年下跌32%。本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損淨額13,771,000港元（二零零四年十二月三十一日：溢利淨額46,131,000港元（重列））。

### 末期股息

董事不建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息。

### 暫停辦理股東登記

本公司將於二零零六年八月二十八日星期一至二零零六年八月二十九日星期二（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二零零六年八月三十日星期三舉行之股東週年大會，最遲必須於二零零六年八月二十五日星期五下午四時正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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 業務回顧

本集團於年內之營業額主要包括位於中國重慶之商場所帶來之租金收入、在廣州租賃銷售設備（「POS」）及於中國提供電訊及其他相關服務。

此外，本集團於年內出售若干前附屬公司之51%股權而收取50,000,000港元（構成部份應收取代價），已確認出售收益22,568,000港元。

### 物業投資

本年度租賃中國重慶港渝廣場之商業單位之租金收入較二零零四年為高。年內，廣場之出租率維持理想，預期此項業務將繼續為本集團帶來穩定之租金收入。97,932,000港元乃來自二零零五年一月採納新會計準則後重估物業之盈餘。

# 管理層討論與分析

## 租賃設備

本集團自二零零三年於廣州從事租賃有線及無線POS設備之業務，服務年期為五年，可選擇延續至二零一一年七月十七日。年內，POS設備之需求維持穩定。本集團將繼續物色與租賃POS設備有關之其他增值服務商機。

## 提供電訊及其他相關服務

本集團自二零零四年起一直透過其附屬公司從事為網上遊戲發展商及其他寬頻媒體供應商提供綜合電訊網絡服務之業務。由於中國廣州市網上業務市場之割喉式減價戰，綜合電訊網絡服務供應商在賺取穩定毛利方面遇上困難，除非不斷有新穎吸引之網上遊戲及／或相關寬頻媒體產品推出市場，帶動對此類服務之需求。有見及此，已就此項投資項目作出49,000,000港元之減值撥備。本公司管理層將繼續集中發展新業務模式（在可行情況下），並物色策略投資者共同投資新業務發展。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團一般以內部產生之流動現金、銀行信貸，以及於年內配售新股份之所得款項淨額作為其業務所需資金。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為133,151,000港元（二零零四年十二月三十一日：106,254,000港元），而已抵押存款為354,000港元（二零零四年十二月三十一日：776,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之未償還借款約為84,437,000港元，包括54,140,000港元之計息銀行貸款（二零零四年十二月三十一日：77,300,000港元）、應付可換股債券為29,782,000港元（二零零四年十二月三十一日：29,426,000港元（重列））及應付融資租賃515,000港元（二零零四年十二月三十一日：623,000港元）。計息銀行貸款之58%、9%及33%分別須於一年內或於要求時、於第二年內及於第三年至第五年內（包括首尾兩年）償還。於二零零五年十二月三十一日，26,564,000港元之銀行貸款按固定利率計息（二零零四年十二月三十一日：45,120,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為0.28（二零零四年十二月三十一日：0.25），乃按本集團扣除遞延收入後之負債總額210,531,000港元（二零零四年十二月三十一日：193,286,000港元（重列））除以資產總值754,633,000港元（二零零四年十二月三十一日：758,442,000港元）計算。

### 貨幣結構

由於本集團之交易(包括借款)主要以港元或人民幣為單位，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

截至二零零五年十二月三十一日，本集團已動用之銀行信貸額約為54,140,000港元(二零零四年十二月三十一日：77,300,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業以、本公司所作之企業擔保及若干中國企業所提供之企業擔保作為支持。

### 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，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3,395,000港元(二零零四年十二月三十一日：7,763,000港元)。

### 收購附屬公司餘下之權益

於二零零四年十二月十四日，本公司全資附屬公司Telesuccess International Limited與廣州天城網絡通訊有限公司(「廣州天城」)當時之股東就按現金代價60,000,000港元收購廣州天城餘下之19.1%權益訂立一項協議。收購已於二零零五年二月完成，收購詳情載於日期為二零零五年一月二十一日予本公司股東之通函內。

### 配售新股份

於二零零五年五月十八日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意在悉數包銷基準上促使認購人認購783,000,000股新股份(「新股份」)，每股股份作價0.02港元。新股份佔本公司當時之現有已發行股本約19.98%及經發行新股份擴大後之已發行股本約16.65%。新股份根據於二零零五年二月七日舉行之股東特別大會上授予股東之一般授權配發及發行。發行新股份所得款項淨額約15,210,000港元已用作本集團一般營運資金。新股份於二零零五年六月獲配發及發行。

### 終止建議供股

於二零零五年七月，本公司宣佈，建議股東考慮及批准通過供股籌集資金，冀望可籌資約58,800,000港元(扣除開支前)。根據建議供股之條款及細則，在悉數包銷基準上，每持有兩股合併股份供一股供股股份(按十股現有股份合併一股為基準)，而每股繳足股款供股股份可獲發兩股紅股，發行價為每股供股股份0.25港元。供股包銷協議於二零零五年九月終止，因此供股並無進行。

### 終止觀光船航線經營權及客輪之收購建議

於二零零五年六月，本集團公佈，本公司一家全資附屬公司根據有條件合約向一獨立第三方收購若干投資權益，代價為150,000,000港元(可予調整)。該交易之相關資產為廣州及香港之間之觀光船航線經營權及一艘客輪。本集團已於簽立交易協議時向賣方支付按金合共46,000,000港元。

交易協議規定該交易之完成須待供股(定義如上)完成後方可作實。鑒於供股並無進行，交易協議已告無效。因此，於二零零五年九月，交易之買方已要求賣方悉數償還按金。本集團已合共獲退還按金中之40,000,000元。儘管本集團多次要求，惟賣方並未向本集團退回按金之餘額6,000,000港元。本集團已就此悉數撥備6,000,000港元。本集團已採取法律行動以跟進有關事宜。

### 延遲支付代價餘額

於二零零二年十一月，本集團公佈，本公司一家全資附屬公司根據合約向獨立第三方出售若干物業權益，代價為350,000,000港元(可予調整)並以分期付款方式支付。其後，交易之賣買雙方同意代價餘額90,000,000港元之付款時間延遲至不遲於二零零五年七月二十六日。然而，鑒於有關政府當局尚未確定相關物業權益之建議發展計劃之總樓面面積，有關發展計劃被延後。因此，交易之買方要求款項40,000,000港元之支付時間進一步順延至不遲於二零零七年一月三十一日。截至結算日，本集團自二零零二年起已合共向買方收取350,000,000港元中之310,000,000港元。

### 認購新股份及授出購股權

於二零零五年八月三十一日及二零零五年九月二十三日，本公司與認購人及擔保人（後兩者均為獨立第三方）分別訂立一項認購協議及補充協議，據此，認購人已有條件同意以認購價每股0.036港元認購200,000,000股新股份（「認購股份」），而本公司已有條件同意以2,280,000港元之價格向認購人授出購股權（「購股權」）。根據購股權之條款，認購人將有權由補充協議完成日起截至二零零六年十二月三十一日，以行使價每股0.038港元（可予調整）認購最多數目為570,000,000股之新股份（「購股權股份」）。

合共200,000,000股認購股份及將發行之最多數目為570,000,000股之新股份（分別佔本公司當時已發行股本約16.37%及經擴大已發行股本14.07%），已根據於二零零五年六月三日召開之本公司股東周年大會上授予董事之一般授權而發行。假設認購人於行使期內全面行使購股權股份，本集團於認購協議下將獲得之款項總額將達到31,140,000港元，而本公司已收到其中9,480,000港元。認購股份已於二零零五年十月配發並發行予認購人。

結算日後，於二零零六年四月十八日，認購人發出以行使價0.038港元認購100,000,000股購股權股份之通知。於二零零六年四月二十五日，已配發及發行100,000,000股購股權股份，本公司所得之款項合共為3,800,000港元。

### 訴訟

- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事（「前董事」）向（其中包括）本公司，以及本公司一名董事及若干會計人員發出傳訊令狀，內容有關本集團於二零零零年十二月向該前董事收購一間該前董事擁有的私營公司附屬公司造成之若干損失提出索償。於索償書中，該前董事聲稱其擁有的私營公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回並要求支付未償代價金額33,500,000港元。

本公司已提交送達認收書以提出抗辯。鑒於索償總額對本集團整體而言並不重大，且該訴訟在法院判決前仍將持續一段時間，故本集團認為，該訴訟將不會對本集團之財務狀況、現金流量及業務營運產生任何即時重大不利影響。現階段並無就司法程序作出撥備。

- (b) 於二零零五年十一月，一名第三方（「原告人」）向本公司發出傳訊令狀。原告人指一張提取本公司名下金額33,000,000港元之支票於兌現時被銀行退回。原告人向本公司提出之索償為金額33,000,000港元連同其利息。於二零零五年十二月，原告人終止法律索償。本公司並無承諾付予任何款額予原告人。

# 管理層討論與分析

## 僱員及酬金政策

於二零零五年十二月三十一日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約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。

## 前景

本集團主要在中國大陸從事物業投資、租賃銷售點設備及提供電訊及其他相關服務之業務。本集團自一九九二年起已從事中國大陸物業發展及投資，經驗豐富，董事認為本集團應利用其於此方面之知識及聯繫網絡，為本集團未來業務發展。因此，預期本集團將於來年鞏固其業務並制訂全新之業務方向。就此而言，董事樂觀認為，中國大陸經濟持續增長將有利於本集團之業務增長。

本公司一般已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文（關於內部監控之守則條文C.2條除外），惟下文所載者除外。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易標準守則之守則條文，作為其董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出查詢後，本公司確認董事於回顧年度已遵守標準守則所規定之準則。

## 董事會

董事負責本公司之統轄及監管，以及監察本集團之事務及策略方針。董事亦確認其須負責編製反映真實公平意見之財務報表。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之董事為：

### 執行董事

何湛雄先生（副主席）	（於二零零五年九月一日調任）
何鑑雄先生（董事總經理）	
何伯雄先生	（於二零零五年五月十七日辭任）
楊嘉健先生	（於二零零五年五月十七日獲委任）

### 非執行董事

林戈女士（主席）	（於二零零五年八月二十五日獲委任為非執行董事並 於二零零五年九月一日獲選為主席）
楊慕嫦女士	（於二零零五年五月十七日獲委任）

### 獨立非執行董事

楊國瑞先生	（於二零零六年三月十六日調任為非執行董事）
張杰先生	（於二零零五年五月十七日辭任）
黃定幹先生	（於二零零五年五月十七日獲委任）
吳建新先生	（於二零零五年九月二十三日辭任）
譚剛先生	（於二零零五年十二月十五日獲委任）
黃妙婷女士	（於二零零五年十二月十五日獲委任）

何湛雄先生與何鑑雄先生之關係為兄弟，除此之外，各董事之間概無任何財務、業務、親屬或其他重大／相關之關係。

# 企業管治報告

董事已於二零零五年十月根據本公司細則之條文成立執行委員會，以執行董事制訂之投資政策及決定，以及管理本集團之企業事務。執行委員會之成員為三名執行董事。

於二零零五年九月，一名獨立非執行董事於董事會完成一年服務後提出辭呈。彼辭任後，董事會暫餘兩名獨立非執行董事，因此未能遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條規定本公司須委任最少三名獨立非執行董事，而其中最最少一名須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。兩名新獨立非執行董事於二零零五年十二月獲委任，其中一人具備會計資格與相關專業知識。

董事會於年內共召開十次董事會會議，而各董事之主席情況如下：

董事姓名	已出席／合資格出席
<b>執行董事</b>	
何湛雄先生	10/10
何鑑雄先生	10/10
何伯雄先生	(於二零零五年五月十七日辭任) 1/2
楊嘉健先生	(於二零零五年五月十七日獲委任) 6/8
<b>非執行董事</b>	
林戈女士	(於二零零五年八月二十五日獲委任) 2+1*/5
楊慕嫦女士	(於二零零五年五月十七日獲委任) 5*/8
<b>獨立非執行董事</b>	
楊國瑞先生	3/10
張杰先生	(於二零零五年五月十七日辭任) 1/2
黃定幹先生	(於二零零五年五月十七日獲委任) 5*/8
吳建新先生	(於二零零五年九月二十三日辭任) 1/7
譚剛先生	(於二零零五年十二月十五日獲委任) 0/1
黃妙婷女士	(於二零零五年十二月十五日獲委任) 0/1

\* 委派代表出席

## 主席與行政總裁

守則條文A.2.1條訂明，主席與行政總裁之職能必須分開，且不可由同一人擔任。為遵守此守則之精神，非執行董事林戈女士於二零零五年九月獲選為非執行主席。何鑑雄先生於年內仍然擔任董事總經理。

## 非執行董事

守則條文A.4.1條訂明，非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司若干非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司細則輪值告退。

為遵守守則之最佳常規，所有無指定任期之三名現有非執行董事(包括獨立非執行董事)由二零零六年一月起已有一年指定任期。

本公司已接獲自各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定之年度獨立性確認書。基於該等確認書，本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立性質。

## 薪酬委員會

本公司之薪酬委員會於二零零五年十二月成立。薪酬委員會成員為本公司之兩名獨立非執行董事譚剛先生及黃妙婷女士及一名執行董事何鑑雄先生。

薪酬委員會之職責包括釐定所有董事及高級管理層薪酬之薪酬政策，以及檢討薪酬待遇，包括按表現釐定之薪酬。

## 提名委員會

本公司於年內並未成立提名委員會。然而，董事會在有需要時將考慮成立提名委員會。

## 委任及重選董事

守則A.4.2條訂明，每名董事(包括擁有指定期者)必須最少每三年輪值告退一次。

根據本公司細則之條文，任何由董事會委任以填補臨時空缺或成為董事會新增成員之董事須任職至本公司下屆股東週年大會，並符合資格膺選連任。此外，於每屆股東週年大會，當時在任之董事之三分之一(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不多於三分之一之人數)須輪值告退，惟不論細則內有任何其他規定，主席及／或董事總經理於在任期間毋須輪值告退或計入釐定每年退任之董事之人數內。

然而，主席及／或董事總經理於過去之股東大會已自願退任並膺選連任。董事認為此常規符合守則常規之精神。

## 審核委員會

審核委員會現時之成員為三名獨立非執行董事黃定幹先生、譚剛先生及黃妙婷女士，以及一名非執行董事楊國瑞先生。審核委員會於年內共召開兩次會議。

審核委員會成員於本年內出席審核委員會會議之情況如下：

董事	已出席／合資格出席
楊國瑞先生	2/2
張杰先生 (於二零零五年五月十七日辭任)	1/1
吳建新先生 (於二零零五年九月二十三日辭任)	1/1
黃定幹先生 (於二零零五年五月十七日獲委任)	1/1
黃妙婷女士 (於二零零五年十二月十五日獲委任)	1/1
譚剛先生 (於二零零五年十二月十五日獲委任)	1/1

審核委員會之職責包括審閱本公司之財務資料及監察本公司之財務報告系統及內部監控程序。

年內，審核委員會已審閱二零零四年之經審核財務報表及二零零五年之中期財務報表，並已會見核數師及管理層，以討論審核財務報表時出現之問題。

## 核數師酬金

本公司於年內支付予其核數師安永會計師事務所之酬金如下：

	千港元
所提供之服務	
— 核數服務	1,100
— 非核數服務	
審閱二零零五年中期業績公佈	200
編製就非常重大收購致股東之通函內之會計師報告	800
	<hr/>
	2,100

董事會提呈截至二零零五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。有關附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註16。本集團主要業務之性質於年內並無重大變動。

## 業績及股息

本集團截至二零零五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25頁至第98頁之財務報表。

董事會不建議派發截至二零零五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，現載於年報第99頁。該概要並不屬於經審核財務報表一部份。

## 物業、廠房及設備及投資物業

本公司及本集團名下之物業、廠房及設備及本集團名下之投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註12及13。

## 股本、購股權及可換股債券

本公司之股本、購股權及可換股債券於年內之變動詳情連同其理由分別載於財務報表附註28、29及26。

## 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年內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註30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48,736,000港元。此外，根據百慕達一九八一年公司法，為數307,164,000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133,505,000港元。

於結算日，本集團有可換股債券29,782,000港元及銀行貸款總額約54,140,000港元，其中約31,247,000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) 本集團五大客戶之銷售額合計佔本年度之總銷售額93%，而最大客戶佔本集團本年度之總銷售額24%。
- (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、其各自之聯繫人士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

本年度之本公司董事如下：

### 執行董事：

何湛雄，副主席 (於二零零五年九月一日調任為副主席)  
何鑑雄，董事總經理  
楊嘉健 (於二零零五年五月十七日獲委任)  
何伯雄 (於二零零五年五月十七日辭任)

### 非執行董事：

楊慕嫻 (於二零零五年五月十七日獲委任)  
林戈，主席 (於二零零五年八月二十五日獲委任  
及於二零零五年九月一日獲選為主席)

### 獨立非執行董事：

楊國瑞 (於二零零五年五月十七日獲委任)  
黃定幹 (於二零零五年十二月十五日獲委任)  
譚剛 (於二零零五年十二月十五日獲委任)  
黃妙婷 (於二零零五年五月十七日辭任)  
張杰 (於二零零五年五月十七日辭任)  
吳建新 (於二零零五年九月二十三日辭任)

於結算日後，楊國瑞於二零零六年三月十六日獲重新任命為本公司非執行董事。

根據本公司之公司細則，何湛雄、楊嘉健、楊慕嫻、林戈、黃定幹、譚剛及黃妙婷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。

所有非執行董事及獨立非執行董事之委任期限均為一年，且根據本公司之公司細則，彼等將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等願意及有資格重選連任。

## 董事及高級管理人員履歷

本公司董事及高級管理人員履歷載於本年報第19及20頁。

## 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。

## 薪酬政策及董事酬金

董事酬金須待股東於股東大會上批准，並會參考本集團薪酬委員會之推薦建議。本集團之薪酬政策乃按個別僱員之表現而制訂，並會定期檢討。視乎本集團之盈利能力，本集團亦可能向僱員提供酌情花紅，作為彼等為本集團作出貢獻之獎勵。本集團執行董事薪酬福利政策之主要目的，乃使本集團能夠將執行董事之薪酬與表現(以已達成之企業目標衡量)掛鈎，藉以挽留及激勵執行董事。

本集團之薪酬待遇主要包括基本薪金、酌情花紅及住房福利。

## 董事於合約之權益

於結算日或年內任何時間，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。

## 董事於股份及相關股份之權益

於二零零五年十二月三十一日，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，或根據上市發行人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)之股本及相關股份中之權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股之好倉

董事姓名	附註	所持股份數目	佔本公司 已發行股本百分比
何湛雄	(a)	155,000,000	3.16
何鑑雄	(b)	270,000,000	5.51
		<hr/> 425,000,000	<hr/> 8.67

董事乃透過受控法團持有上述股份。

董事於本公司購股權之權益於財務報表附註29另行披露。

## 董事於股份及相關股份之權益 (續)

## 於相聯法團股份之好倉

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) 155,000,000股由何湛雄透過Morgan Estate Assets Limited實益持有。

(b) 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16。

除上文所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，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、相關股份或債券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29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。

## 董事及高級管理人員簡歷

### 董事

姓名	年齡	職位	任職本集團年期	業務經驗
何湛雄	53	副主席	15	逾15年於中華人民共和國大陸（「中國大陸」）物業發展及投資經驗
何鑑雄	51	董事總經理	15	逾15年於中國大陸物業發展及投資經驗
楊嘉健	41	執行董事	於二零零五年五月十七日新獲委任	逾19年項目管理經驗

董事及高級管理人員簡歷 (續)

董事 (續)

姓名	年齡	職位	任職本集團年期	業務經驗
林戈	57	非執行主席	於二零零五年八月二十五日新獲委任並於二零零五年九月一日獲選為非執行主席	逾20年業務經驗
楊慕嫦	41	非執行董事	於二零零五年五月十七日新獲委任	逾6年法律經驗
楊國瑞	48	獨立非執行董事	3	逾18年會計及管理諮詢服務經驗
黃定幹	35	獨立非執行董事	於二零零五年五月十七日新獲委任	逾12年會計及核數經驗
譚剛	61	獨立非執行董事	於二零零五年十二月十五日新獲委任	逾25年銀行及財務經驗
黃妙婷	44	獨立非執行董事	於二零零五年十二月十五日新獲委任	逾20年核數及業務顧問經驗

高級管理人員

吳慈飛	34	公司秘書	1	逾10年法律及公司財務經驗
李道偉	27	集團會計經理	1	逾6年會計及核數經驗
秦偉賢	40	會計經理	14	逾18年會計及庫務管理經驗

## 僱員及酬金政策

於二零零五年十二月三十一日，本集團在香港及中國大陸共僱用約28名全職僱員。員工酬金根據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

於二零零五年十二月三十一日，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、可換股債券及購股權(定義見下文)5%或以上之權益及淡倉如下：

好倉：

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
Noble Idea Investments Limited (附註1)	直接實益擁有	441,000,000	8.99
Choi Kwan Yee (附註1)	透過受控法團	441,000,000	8.99
High Rank Enterprises Limited (附註2)	直接實益擁有	317,000,000	6.47
Morcambe Corporation (附註3)	直接實益擁有	270,000,000	5.51
葉家禮 (附註3)	透過配偶	270,000,000	5.51
On Tai Profits Limited (附註4)	直接實益擁有	270,000,000	5.51
梁桂芬 (附註4)	透過配偶	270,000,000	5.51

附註：

1. Noble Idea Investments Limited由Choi Kwan Yee全資擁有。
2. 何湛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。何湛雄及何鑑雄為兄弟。
3. Morcambe Corporation由何鑑雄全資擁有。因葉家禮為何鑑雄之配偶，故葉家禮被視為於Morcambe Corporation所持有之270,000,000股股份中擁有權益。
4. On Tai Profits Limited由一名前董事何伯雄全資擁有。因梁桂芬為該名前董事之配偶，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。

**主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)**

根據Asia Pacific Broadband Entertainment Corporation Limited(「APBE」)(前稱CNC Broadband Entertainment Corporation Limited)與本公司於二零零五年七月十六日就向APBE發行本金額30,000,000港元之可換股債券(「債券」)而訂立之認購協議，假設按初步換股價每股0.15港元(可不時予以調整)悉數轉換，可能增發之本公司股本中每股面值0.02港元之普通股最大數目為200,000,000股股份。於二零零五年十二月三十一日，換股權尚未獲行使。結算日後，於二零零六年二月二十四日，APBE行使債券所賦予之換股權，本公司亦發行200,000,000股每股面值\$0.02港元之股份。

於二零零五年八月三十一日及二零零五年九月二十三日，本公司與Hero Grand Investments Limited(「Hero Grand」)及擔保人Leung Po Wa(「Leung」)訂立一份認購協議及一份補充協議(「該等協議」)。Hero Grand及Leung均為獨立第三方。根據該等協議，Hero Grand有條件同意按認購價每股0.036港元認購200,000,000股新股(「認購股份」)，而本公司有條件同意按2,280,000港元之代價向Hero Grand授出一項購股權(「購股權」)。根據購股權，Hero Grand將有權於補充協議完成當日至二零零六年十二月三十一日止期間隨時按行使價每股0.038港元(可予調整)認購最多570,000,000股新股(「購股權股份」)。於二零零五年十月已向Hero Grand配發及發行認購股份換取現金，並收到現金款項(未扣除開支)7,200,000港元。截至二零零五年十二月三十一日，購股權尚未行使。

於結算日後，Hero Grand於二零零六年四月十八日發出通知，按0.038港元之行使價認購100,000,000股購股權股份。該100,000,000股購股權股份已於二零零六年四月二十五日配發及發行，本公司所得之款項合共為3,800,000港元。

於結算日後，有關將本公司已發行及未發行股本中每十股每股0.02港元之普通股合併為一股每股面值0.20港元之普通股之股本重組(「股本重組」)，已由股東於二零零六年四月二十七舉行之本公司股東特別大會上批准。由於股本重組，購股權行使價由每股0.038港元調整至每股0.38港元。根據購股權最多可認購之購股權股份數目由470,000,000股調整至47,000,000股。

除上文所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，除本公司董事外，概無任何人士(其權益載於上文「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。

## 根據上市規則第13.20條之披露事項

根據二零零五年十二月三十一日適用之上市規則第13.20條之披露規定，茲就應收一間個體之款項作出下列披露。於二零零五年十二月三十一日，本集團有一筆應收下列個體之款項，該款項超過本公司於該日之市值之8%。

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
Guangdong Properties Investment Ltd. (「Guangdong Properties」)	(i)	<u>40,000</u>	<u>90,000</u>

附註：

- (i) 應收Guangdong Properties(一獨立第三方)之款項乃於過往年度出售一間附屬公司51%股本權益之代價350,000,000港元之未付結餘。該結餘乃無抵押、免息及須於二零零七年一月三十一日或之前支付。

## 結算日後事項

本公司及本集團之重大結算日後事項載於財務報表附註37。

## 公眾持股量之充足程度

就可供本公司公開索取之資料而言及就董事所深知，公眾股東於二零零六年七月五日至少持有本公司已發行股本之25%。

## 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。

代表董事會

何鑑雄  
董事總經理

香港  
二零零六年七月五日



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25至98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條僅向整體股東而非為其他目的而作出報告。我們概不就本報告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香港核數準則進行審核。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二零零五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  
二零零六年七月五日

# 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
收入	5	<b>17,213</b>	25,145
銷售成本		<b>(21,292)</b>	(19,545)
毛利／(毛損)		<b>(4,079)</b>	5,600
其他收益		<b>1,613</b>	1,157
投資物業公平值變動	13	<b>97,932</b>	—
出售附屬公司權益所得收益	25	<b>22,568</b>	85,763
銷售及經銷費用		—	(12)
行政開支		<b>(24,792)</b>	(9,657)
其他經營開支淨額		<b>(66,744)</b>	(33,437)
財務費用	6	<b>(6,168)</b>	(4,540)
稅前溢利	7	<b>20,330</b>	44,874
稅項	9	<b>(34,090)</b>	(2,320)
年度溢利／(虧損)		<b>(13,760)</b>	42,554
歸屬於：			
本公司權益持有人	10 + 30	<b>(13,771)</b>	46,131
少數股東權益	30	<b>11</b>	(3,577)
		<b>(13,760)</b>	42,554
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	11		
基本		<b>(3.10)港仙</b>	13.98港仙
攤薄		不適用	13.82港仙

# 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	118,176	130,186
投資物業	13	285,000	183,600
無形資產	14	16,490	23,303
商譽	15	79,788	84,882
於共同控制個體之權益	17	—	—
貿易應收款項	18	—	10,055
預付租金	19	17,179	17,808
按金及其他應收款項	20	40,000	64,003
已抵押存款	21	354	776
非流動資產總額		<b>556,987</b>	514,613
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	18	45,954	35,689
預付款項、按金及其他應收款項	20	18,541	101,886
現金及現金等值項目	21	133,151	106,254
流動資產總額		<b>197,646</b>	243,829
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	22	(31,333)	(31,486)
應付稅項		(16,895)	(14,884)
其他應付款項及應計負債	23	(22,773)	(17,065)
計息銀行及其他貸款	24	(31,762)	(50,322)
遞延收入	25	(18,057)	(40,625)
可換股債券	24、26	(29,782)	—
流動負債總額		<b>(150,602)</b>	(154,382)
流動資產淨額		<b>47,044</b>	89,447
總資產減流動負債		<b>604,031</b>	604,060
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他貸款	24	(22,893)	(27,601)
可換股債券	24、26	—	(29,426)
遞延稅項負債	27	(55,093)	(22,502)
非流動負債總額		<b>(77,986)</b>	(79,529)
淨資產		<b>526,045</b>	524,531

# 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>資本及儲備</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	28	<b>98,048</b>	78,388
儲備	30	<b>427,997</b>	430,060
		<b>526,045</b>	508,448
少數股東權益	30	—	16,083
		<b>526,045</b>	524,531

# 綜合權益變動簡表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
於一月一日之權益總額			
先前呈列		<b>511,679</b>	355,587
先前單獨呈列為少數股東權益		<b>16,083</b>	—
過往年度調整	2.4 (b)	<b>(3,231)</b>	(3,805)
經過往年度調整後重列		<b>524,531</b>	351,782
發行股份，包括股份溢價	28, 30	<b>22,860</b>	102,750
發行購股權	30	<b>2,280</b>	—
發行可換股債券	30	—	707
收購附屬公司		—	19,660
收購附屬公司額外權益	30	<b>(16,094)</b>	—
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額	30	<b>6,228</b>	78
於權益直接確認之收益及開支淨額		<b>6,228</b>	78
本年度溢利／(虧損)，歸屬於	30		
本公司權益持有人		<b>(13,771)</b>	46,131
少數股東權益		<b>11</b>	(3,577)
		<b>(13,760)</b>	42,554
仍在綜合保留溢利中撇銷之商譽減值	30	—	7,000
於十二月三十一日之權益總額		<b>526,045</b>	524,531

# 綜合現金流量報表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>20,330</b>	44,874
調整項目：			
利息支出	6	<b>6,168</b>	4,540
利息收入	7	<b>(1,613)</b>	(1,157)
出售物業、廠房及設備所得虧損	7	—	7
出售附屬公司權益所得收益	7	<b>(22,568)</b>	(85,763)
折舊	7	<b>14,453</b>	9,456
投資物業之公平值變動		<b>(97,932)</b>	—
攤銷無形資產	7	<b>7,356</b>	8,429
收購附屬公司之商譽攤銷	7	—	5,281
無形資產減值	7	—	6,806
攤銷預付租金	7	<b>1,000</b>	580
商譽減值	7	<b>49,000</b>	7,000
放棄應計董事酬金	7	—	(5,299)
就一項電訊項目已付按金之撥備	7	—	15,978
就一個網絡遊戲平台及網吧項目已付按金之撥備	7	<b>19,144</b>	—
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)		<b>(4,662)</b>	10,732
貿易應收款項增加		<b>(210)</b>	(1,787)
預付款項、按金及其他應收款項減少		<b>51,833</b>	148,091
貿易應付款項減少		<b>(153)</b>	(3,439)
其他應付款項及應計負債增加／(減少)		<b>5,708</b>	(1,265)
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額		<b>163</b>	167
經營業務所賺取之現金		<b>52,679</b>	152,499
已收利息		<b>1,613</b>	1,157
已付利息		<b>(5,661)</b>	(4,343)
融資租賃之利息部份	6	<b>(151)</b>	(64)
已付海外稅項		<b>(24)</b>	—
經營活動之現金流入淨額		<b>48,456</b>	149,249

# 綜合現金流量報表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		(358)	(326)
收購附屬公司額外權益	31	(24,000)	—
收購附屬公司	31	—	(135,956)
押予銀行之存款減少／(增加)		422	(223)
投資活動之現金流出淨額		<b>(23,936)</b>	(136,505)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份所得款項	28	22,860	42,750
發行購股權所得款項	28	2,280	—
償還銀行貸款		(23,160)	(20,055)
發行可換股債券		—	30,000
融資租賃付款之資本部份		(108)	(336)
融資活動之現金流入淨額		<b>1,872</b>	52,359
現金及現金等值項目增加		<b>26,392</b>	65,103
年初之現金及現金等值項目		<b>106,254</b>	41,312
外幣匯率變動之影響，淨額		505	(161)
年終之現金及現金等值項目		<b>133,151</b>	106,254
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結存		<b>133,151</b>	106,254

# 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	90	99
於附屬公司之權益	16	<b>290,218</b>	290,218
非流動資產總額		<b>290,308</b>	290,317
<b>流動資產</b>			
附屬公司欠款	16	<b>194,798</b>	200,651
按金及其他應收款項	20	<b>902</b>	461
現金及銀行結餘		<b>7,041</b>	2,598
流動資產總額		<b>202,741</b>	203,710
<b>流動負債</b>			
應付稅項		<b>(3,610)</b>	(3,610)
其他應付款項及應計負債	23	<b>(5,002)</b>	(4,224)
可換股債券	24、26	<b>(29,782)</b>	—
流動負債總額		<b>(38,394)</b>	(7,834)
流動資產淨額		<b>164,347</b>	195,876
總資產減流動負債		<b>454,655</b>	486,193
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	24、26	—	(29,426)
資產淨額		<b>454,655</b>	456,767
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	28	<b>98,048</b>	78,388
儲備	30	<b>356,607</b>	378,379
總權益		<b>454,655</b>	456,767
何湛雄	何鑑雄		
董事	董事		

## 1. 公司資料

本公司總辦事處為香港皇后大道中99號中環中心63樓6307室。

本集團本年度主要從事如下業務：

- 物業投資
- 租賃設備
- 提供電訊及其他相關服務

### 2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「HKFRS」）亦包括香港會計準則（「HKAS」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。編製乃按原訂成本慣例進行，惟投資物業則按定期重估入賬，有關詳情於下文解釋。本財務報表以港元呈列，除另有指明外，所有數值均約整至千位（千港元）。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司業績由收購日期（即本集團獲得控制權之日）起予以綜合，直至該控制權終止之日期止。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。

年內附屬公司之收購已使用收購會計法入賬。此方法涉及以企業合併之成本分配至所收購資產之公平值以及於收購日期所承擔之負債及或然負債。收購成本以特定資產公平值、已發行權益工具及於交換日期所產生或承擔之負債加上收購直接應佔成本之總額計算。

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。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

下列為對本集團有影響並於本年度財務報表首次採納之新訂及經修訂HKFRS：

HKAS 1	財務報表之呈列
HKAS 7	現金流量報表
HKAS 8	會計政策、會計估計變更及誤差
HKAS 12	所得稅
HKAS 14	分類報告
HKAS 16	物業、廠房及設備
HKAS 17	租賃
HKAS 18	收入
HKAS 19	僱員福利
HKAS 21	外幣匯率變動之影響
HKAS 24	關聯方披露
HKAS 27	綜合及獨立財務報表
HKAS 28	於聯營公司之投資
HKAS 31	於合營公司之權益
HKAS 32	金融工具：披露及呈報
HKAS 33	每股盈利
HKAS 36	資產減值
HKAS 37	撥備、或然負債及或然資產
HKAS 38	無形資產
HKAS 39	金融工具：確認及計量
HKAS 39(修訂本)	金融資產及金融負債之過渡及初步確認
HKAS 40	投資物業
HKFRS 2	以股份為基礎的支付
HKFRS 3	企業合併
HK(SIC)-Int 21	所得稅－已重估非折舊性資產之回收

採納HKAS 7、8、12、14、16、18、19、27、28、31、33、36、37、38及HKFRS 2對本集團及本公司之會計政策及本集團及本公司之財務報表之計算方法並無重大影響。

HKAS 1對綜合資產負債表、綜合收益表及綜合權益變動表所示少數股東權益之呈報方式及其他披露事項構成影響。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

HKAS 21對本集團並無重大影響。由於HKAS 21之過渡條文允許，於二零零五年一月一日前企業合併所產生之商譽及該收購所產生之公平值調整，均視為以本公司之貨幣計算。就於二零零五年一月一日後之收購而言，收購海外機構所產生之商譽及任何對資產及負債賬面值之公平值調整，均被視為該海外機構之資產及負債，並根據HKAS 21以結算匯率換算。

HKAS 24擴大有關連人士之定義，並對本集團有關連人士之披露事項構成影響。

採納其他HKFRS之影響概述如下：

### (a) HKAS 17 – 租賃

於過往年度，持作自用之租賃土地及樓宇乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

採納HKAS 17後，本集團於土地及樓宇之租賃權益劃分為租賃土地及租賃樓宇。由於土地業權預期不會於租期結束時轉移至本集團，故本集團之租賃土地被列為經營租賃，並劃分為預付土地租金，而租賃樓宇則被列作物業、廠房及設備一部份。經營租賃下預付土地租金最初按成本列賬，其後就租期採用直線法攤銷。倘租賃付款無法可靠地在土地及樓宇之間進行分配，所有租賃付款會作為物業、廠房及設備之融資租賃列作該土地及樓宇之成本。

董事認為，由於該等租賃付款之分配概無可能取得可靠來源，因此土地及樓宇並無分開列賬。採納HKAS 17對本集團之綜合收益表及保留溢利概無重大影響。

### (b) HKAS 32及HKAS 39—金融工具

#### 可換股債券

於過往年度，可換股債券列入攤銷成本。採納HKAS 32後，可換股債券分為負債及權益兩部份。上述變動之影響概述於財務報表附註2.4。根據HKAS 32，比較數字已予重列。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

### (c) HKAS 40 – 投資物業

於過往年度，投資物業公平值變動列為投資物業重估儲備之變動處理。如該儲備總額按組合基準不足以彌補虧絀，則虧絀之超額部份於收益表內扣除。任何隨後重估盈餘計入收益表，以先前扣除之虧絀為限。

採納HKAS 40後，投資物業公平值變動所產生之損益於其產生年度之收益表內入賬。

根據HKAS 40之過渡性條文，保留溢利之期初結餘及比較期間之業績已經重列，以追溯反映有關變動。上述變動之影響概述於財務報表附註2.4。

### (d) HKFRS 3 – 企業合併及HKAS 36 – 資產減值

於過往年度，於二零零一年一月一日之前因收購產生之商譽在收購年度之合併保留溢利中抵銷，直至所收購業務已出售或減值前不會於收益表內確認。

於二零零一年一月一日或之後因收購產生之商譽乃予以資本化，並按直線法於其預期使用年期攤銷，倘有任何減值現象時，需進行減值測試。

採納HKFRS 3及HKAS 36後，本集團不再每年攤銷商譽，而是每年於現金產生單位進行減值測試（或在某些事件或情況變化顯示可能出現賬面減值，則會更頻密地進行）。

香港財務報告準則3之過渡性條文要求本集團在二零零五年一月一日將商譽累計攤銷之賬面值在商譽之成本中抵銷。對於之前在保留溢利中抵銷之商譽，仍在保留溢利中抵銷，並且於出售與商譽相關之全部或部份業務，或當商譽相關之現金產生單位發生減值時，不會將該商譽在收益表中確認。

上述變動之影響概述於財務報表附註2.4。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

### (e) HK(SIC)-Int 21 – 所得稅 – 已重估非折舊性資產之回收

於過往期間，因重估投資物業而產生之遞延稅項乃按銷售投資物業時所適用之稅率確認。

採納HK(SIC)-Int 21後，因重估本集團投資物業而產生之遞延稅項乃視乎物業會否透過使用或透過出售收回價值而釐定。本集團已決定透過使用收回投資物業之價值，故所得稅稅率已應用於遞延稅項之計算。

上述變動之影響概述於財務報表附註2.4。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRS。除另有說明外，此等HKFRS於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效：

HKAS 1 (修訂本)	資本披露
HKAS 39及 HKFRS 4 (修訂本)	財務擔保合約
HKFRS 7	金融工具：披露
HK(IFRIC)-Int 4	決定一項是否包含租賃的安排

HKAS 1 (修訂本) 適用於二零零七年一月一日或該日後開始之年度。本經修訂準則將影響下列各項之披露：有關本集團管理資本之目標、政策及程序等非量化資料；有關本公司視為資本之量化數據；對任何資本要求之遵行情況；以及任何不合規情況之後果。

按HKAS 39有關財務擔保合約之修訂，財務擔保合約初步按公平值確認，其後按(i)依據HKAS 37釐定之金額及(ii)初步確認金額減(如適用)依據HKAS 18確認之累計攤銷(以較高者為準)計量。

HKFRS 7包含並進一步擴展HKAS 32之披露要求，並修訂HKAS 32有關金融工具之披露要求。該HKFRS將於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間應用。

除上文載列者外，本集團預期採納上文所公告之準則對初次應用期間本集團之財務報表並無任何重大影響。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 2.4 會計政策變動之影響概要

### (a) 對綜合資產負債表之影響

於二零零四年十二月三十一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下準則之影響			總計 千港元
	HKAS 32 可換股債券 千港元	HKAS 40 投資物業 千港元	HK(SIC)-Int 21 重估投資物業 產生之遞延稅項 千港元	
負債／權益				
可換股債券	(574)	—	—	(574)
遞延稅項負債	—	—	3,805	3,805
投資物業重估儲備	—	(40,964)	—	(40,964)
可換股債券之權益部份	707	—	—	707
保留溢利	(133)	40,964	(3,805)	37,026
				—

於二零零五年十二月三十一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下準則之影響			總計 千港元
	HKAS 32 可換股債券 千港元	HKAS 40 投資物業 千港元	HK(SIC)-Int 21 重估投資物業 產生之遞延稅項 千港元	
負債／權益				
可換股債券	355	—	—	355
遞延稅項負債	—	—	32,317	32,317
投資物業重估儲備	—	(97,932)	—	(97,932)
保留溢利	(355)	97,932	(32,317)	65,260
				—

2.4 會計政策變動之影響概要 (續)

(b) 對二零零五年一月一日及二零零四年一月一日總權益之期初結餘之影響

於二零零四年一月一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下準則之影響			總計 千港元
	HKAS 32 可換股債券 千港元	HKAS 40 投資物業 千港元	HK(SIC)-Int 21 重估投資物業 產生之遞延稅項 千港元	
投資物業重估儲備	—	(40,964)	—	(40,964)
保留溢利	—	40,964	(3,805)	37,159
				(3,805)

於二零零五年一月一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下準則之影響			總計 千港元
	HKAS 32 可換股債券 千港元	HKAS 40 投資物業 千港元	HK(SIC)-Int 21 重估投資物業 產生之遞延稅項 千港元	
投資物業重估儲備	—	(40,964)	—	(40,964)
可換股債券之權益部份	707	—	—	707
保留溢利	(133)	40,964	(3,805)	37,026
				(3,231)

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 2.4 會計政策變動之影響概要 (續)

(c) 對截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度綜合收益表之影響

於二零零四年十二月三十一日	採納以下準則之影響				總計
	HKFRS 3	HKAS 32	HKAS 40	HK(SIC)-Int 21 重估投資 物業產生之 遞延稅項	
新政策之影響	商譽攤銷 千港元	可換股債券 千港元	投資物業 千港元	遞延稅項 千港元	千港元
財務費用增加	—	(133)	—	—	(133)
溢利減少總額					(133)

於二零零五年十二月三十一日	採納以下準則之影響				總計
	HKFRS 3	HKAS 32	HKAS 40	HK(SIC)-Int 21 重估投資 物業產生之 遞延稅項	
新政策之影響	商譽攤銷 千港元	可換股債券 千港元	投資物業 千港元	遞延稅項 千港元	千港元
財務費用增加	—	(355)	—	—	(355)
投資物業公平值變動	—	—	97,932	—	97,932
其他經營開支減少	9,016	—	—	—	9,016
稅項增加	—	—	—	(32,317)	(32,317)
溢利增加總額					74,276

## 2.5 主要會計政策概要

### 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個體。

附屬公司業績按已收及應收股息數額計入本公司之收益表，而本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

### 合營公司

合營公司乃按合約安排成立，由本集團及其他訂約方根據有關合約安排負責經濟活動之個體。合營公司乃本集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營個體。

合營方所訂立之合營協議規定合營各方之出資額、合營個體之年期以及於公司解散時將予變現資產之基準。合營公司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。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團直接或間接對合營公司擁有單方面之控制權；
- (b) 共同控制個體，如本集團對合營公司並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般地直接或間接持有不少於合營公司註冊資本之20%及可對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 按照HKAS 39規定入賬之股本投資，如本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，以及對合營公司並無共同控制權，亦不能對其行使重大影響力。

## 2.5 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，以致並無任何參與方單方面擁有該共同控制個體之經濟活動之控制權之合營公司。

本集團應佔共同控制個體之收購後業績及儲備分別列入綜合收益表及綜合儲備。倘溢利分享比例與本集團之股本權益比例不同，則根據協定之溢利分享比例釐定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權益乃根據權益會計法，按本集團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指收購成本超過本集團於收購當日應佔所收購之可識別資產及負債及所承擔之或然負債之公平值之差額。

#### 協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生之商譽

因收購所產生之商譽初步於綜合資產負債表確認為資產，並初步按成本計算，其後按成本減任何累計減值虧損計算。

商譽之賬面值每年均作減值檢討，或於出現任何事件或情況改變顯示賬面值可能減值時，則作更頻密之檢討。

就檢測減值而言，因業務合併而收購之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。就此獲分配商譽之各單位或單位組別：

- \* 指於本集團內就內部管理目的商譽監察之最低水平；及
- \* 不會大於本集團遵照HKAS 14「分類報告」釐定之主要或次要呈報方式劃分之業務分類。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。

倘商譽為現金產生單位(或現金產生單位組別)之一部分，該單位內部分業務被出售時，與出售業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按出售業務及保留之現金產生單位部分之相對價值基準計算。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 商譽 (續)

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生之商譽 (續)

就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

協議日期為二零零五年一月一日前之收購所產生之商譽

於二零零一年採納會計實務準則(「會計實務準則」)第30號「業務合併」前，因收購產生之商譽於收購年度內於綜合保留溢利中撇銷。在採納HKFRS 3規定後，該等商譽繼續與綜合保留溢利對銷，且不會於與商譽有關之全部或部份業務出售或與商譽有關之現金產生單位減值時於收益表中確認。於採納會計實務準則第30號後，因收購產生之商譽於綜合資產負債表中確認為資產，並以直線法按其估計使用年期攤銷。

### 關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

- (a) 該人士透過一名或多名中介人，直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制，或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有讓其對本集團產生重大影響力之權益；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該人士為聯繫人士；
- (c) 該人士為共同控制個體；
- (d) 該人士為本集團之主要管理人員；
- (e) 該人士為(a)或(d)項所述任何人士之直系親屬；
- (f) 該人士為直接或間接受(d)或(e)項所述任何人士控制、共同控制或重大影響之個體或由該人士擁有重大投票權之個體；或
- (g) 該人士為本集團或任何為本集團關連人士之個體為其僱員而設立之退休後福利計劃。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 資產減值

倘有跡象顯示存在減值或須就資產進行年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別。在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。當評估可用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值以反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產之特定風險。減值虧損乃於產生之期間計入收益表，惟倘該資產以重估值計算，則減值虧損將根據有關重估資產之會計政策入賬。

資產須於每個報告日進行評估，以判斷是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減低，倘有該等跡象存在，則應估計可收回數額。一項資產(不包括商譽)先前確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟撥回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)。該減值虧損之撥回在發生之期間計入收益表，惟倘若該資產以重估數額列賬，則減值虧損之撥回將根據重估資產之會計政策入賬。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及將該項資產達致擬定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在物業、廠房及設備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收益表扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項物業、廠房及設備而產生之經濟效益且項目之成本能被可靠計算，則該等支出將撥充資本，作為該項資產之額外成本或重置成本。

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年期內將各項物業、廠房及設備之成本撇銷至其殘值，所採用之主要年率如下：

電訊網絡及設施	5%至20%
土地及樓宇	按租約有效期
租賃物業裝修	20%
設備	20%
電腦及辦公設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備各部份之可使用年期並不相同，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將分開折舊。

殘餘價值、可使用年期及折舊方法於每個結算日審閱，並進行適當之調整。

一項物業、廠房及設備已出售或估計其使用或出售不再產生經濟效益時，將取消確認。資產取消確認年度因其出售或報廢而在收益表確認之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 投資物業

投資物業指持有用於賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益，而非持有用作生產或提供商品或服務或作行政用途，或用於日常業務銷售。該類物業初步按成本(包括交易成本)計算。初步確認後，投資物業按公平值入賬，該公平值反映結算日之市場狀況。

因投資物業公平值變動產生之盈虧於盈虧產生當年計入收益表。

因報廢或出售投資物業產生之盈虧在報廢或出售當年於收益表中確認。

### 租賃

資產所有權之大部份回報及風險(法定所有權除外)轉移予本集團之租賃列作融資租賃。融資租賃初期，最低應付租金之現值資本化成為租賃資產成本，並與負債(不包括利息部份)一併記錄以反映購買及融資情況。資本化融資租賃下持有之資產列入物業、廠房及設備，按租期及資產之估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租賃之財務費用按租期內之每期間之固定比率自收益表中扣除。

資產所有權大部份回報及風險仍歸予出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產列作非流動資產，經營租賃應收租金按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租賃應付租金按租期以直線法自收益表中扣除。

經營租賃預付土地租金最初按成本列賬，隨後於租賃期以直線法攤銷。倘租金未能在土地及樓宇項目之間可靠地分配，則租金全數入賬為土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備項下之融資租賃。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產

適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度：

根據HKAS 39，金融資產分類為按公平值於收益表處理之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期投資或可供出售金融資產(倘適用)。金融資產初步確認時，應按公平值計量，倘投資並非按公平值於收益表處理，則另加直接應佔交易成本。初步確認金融資產後，本集團會在結算日釐定其分類及(在容許及適當情況下)重新評估該分類。

所有以一般方式購買或出售之金融資產於交易日(即本集團承諾購買資產日)確認。以一般方式購買或出售乃指須按市場釐定之規則或協定之期間內交割購買或出售之金融資產。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可釐定收益(並非在活躍市場有報價)之非衍生金融資產，該類資產不會於交投活躍市場報價，及使用實際利率法按已攤銷成本列賬。貸款及應收款項取消確認或出現減值或經攤銷過程時，所產生之盈虧均於收益表確認。

### 公平值

在有組織金融市場中交投活躍之投資，其公平值乃參考結算日收盤時市場之買入報價釐定。對於無活躍市場之投資，其公平值通過採用估值技術釐定。估值技術包括使用最新市場交易方法、參照幾乎相同之另一種投資之當前市值以及貼現現金流量分析及購股權定價模式。

### 金融資產減值

本集團於每個結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

### 按已攤銷成本列賬之資產

倘有客觀證據顯示按已攤銷成本列賬之貸款及應收款項已出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與預計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)按金融資產原實際利率(即最初確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產賬面值通過直接沖減或者使用備抵賬目來抵減資產賬面值。減值虧損之數額在收益表確認。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 按已攤銷成本列賬之資產 (續)

本集團首先評估是否有客觀證據顯示單獨具重要性之金融資產，及單獨或整體地存在於一組不獨立具重要性之金融資產存在減值。倘已釐定並無客觀證據顯示任何一項金融資產(無論是否具重要性)存在減值，則此項資產會被併入具有相同信貸風險特徵之一組金融資產中，對該組金融資產整體進行減值評估。單獨評估減值之資產倘已確認或繼續確認減值虧損，則不再與其他金融資產合併進行整體減值評估。

倘在隨後期間，減值虧損數額減少，且減少客觀上與減值損失確認後發生之事項有關，則先前確認之減值虧損自收益表中撥回。減值虧損之任何隨後撥回於收益表中確認，惟有關撥回不得使該項資產之賬面值超過其於撥回日期之已攤銷成本。

#### 按成本列賬之資產

倘有客觀證據顯示因公平值無法可靠地計算而未按公平值列賬之無報價權益工具已出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與預計未來現金流量按另一種類似金融資產之現有市場回報率折現之現值間之差額計算。該等資產之減值虧損不予撥回。

### 金融資產取消確認

#### 適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度：

金融資產(金融資產之部份或一組類似金融資產之部份，倘適用)在下列情況下會被取消確認：

- 從資產取得現金流量之權利屆滿；
- 本集團保留從資產取得現金流量之權利，但假設有責任根據「轉讓」安排在無重大延遲之情況下將有關款項全數支付予第三者；或
- 本集團已轉讓從資產取得現金流量之權利，並(a)已完全轉讓資產之所有風險及回報，或(b)雖無完全轉讓或保留資產之所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產取消確認 (續)

適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度：(續)

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，但並無完全轉讓或保留該項資產之幾乎全部風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將按本集團持續參與該項資產之條件確認入賬。持續參與指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產以該項資產之原賬面值及本集團或須償還代價之最高數額(以較低者為準)計算。

倘以書面及／或購買期權(包括現金結算期權或類似條文)持續參與已轉讓資產，本集團之持續參與程度視乎本集團可能購回已轉讓資產金額而定，惟以書面認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)按公平值計量之資產除外，在該情況下本集團持續參與程度則以已轉讓資產公平值及期權行使價(以較低者為準)為限。

### 計息貸款及借貸

所有貸款及借貸初步按所取得款項之公平值扣除直接應佔交易成本確認。

初步確認後，計息貸款及借貸隨後使用實際利率法按已攤銷成本計算。

當負債經攤銷過程被取消確認時，盈虧將於收益表中確認。

### 可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部份，扣除交易成本後在資產負債表中確認為負債。發行可換股債券時，採用等同於非可換股債券之市值，釐定負債部份之公平值，按攤銷成本基準，將該數額列為長期負債，直至換股或贖回時註銷為止。所得款項餘款分配至已確認之換股期權，扣除交易成本後計入股東權益。於隨後年度，換股期權賬面值不會重新計量。

交易成本根據所得款項於工具首次獲確認時在負債與權益部份之間分配，分別列為可換股債券負債部份之交易成本及權益部份之交易成本。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 金融負債取消確認

適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度：

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款大不相同之金融負債所取代，或當現時負債之條款已作出重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之取消確認及對新負債之確認，而相關之賬面值差額於收益表內確認。

### 無形資產

無形資產指購入及開發用於許可經營之軟件及經營租賃設備業務之權利。軟件及經營權利以成本減任何累計攤銷及任何減值虧損列賬。經營權利於五年合約安排之經營期內以直線法攤銷。軟件按其四年之估計可使用年期以直線法攤銷。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，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（一般於取得後三個月內到期）之短期高流通性投資，但不包括須按要求償還並構成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，現金及現金等值項目指手頭現金及存放於銀行之現金，包括用途不受限制之定期存款。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，惟倘與相同或不同期間直接於權益確認之項目相關之稅項則亦於權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃根據預期可自稅務局收回或須支付予稅務局之款項計量。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與其就財務報告目的之賬面值於結算日之所有暫時差額作出撥備。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因商譽或於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認之資產或負債而產生則不在此列；及
- 有關於附屬公司之投資及於合營公司之權益之應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額之回撥時間及於可見將來應不會回撥暫時差額，則亦不在此列。

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉均確認為遞延稅項資產，以可能取得應課稅溢利以動用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉予以抵銷之情況為限，惟：

- 倘遞延稅項資產乃與於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認資產或負債所產生之可扣稅暫時差額有關則不在此列；及
- 有關於附屬公司之投資及於合營公司之權益之可抵扣暫時差額，則僅於有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以動用暫時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

於各結算日會審閱遞延稅項資產之賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利以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動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會於每個結算日期重新評估及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已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期於變現有關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

若有合法行使權利以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷及遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會相互抵銷。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 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) 出售持作出售之已落成物業之收益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回報均已轉移至買家時確認；
- (iii) 電訊及其他相關服務收益乃在基於使用本集團之光纖網絡及相關設施之服務獲提供時確認；
- (iv) 租金收入於租約年期內按時間比例確認；及
- (v) 利息收入採用實際權益法，透過應用將金融工具預計可用年期內之估計未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值之比率，按累計基準確認。

### 僱員福利

#### 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與之僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員基本薪金之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產由獨立基金管理分開持有。本集團之僱主向強積金計劃作出供款後，僱員即可全數享有。

#### 以股份為基礎之付款交易

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。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎之付款交易之形式獲得薪酬，而僱員提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易之成本乃參考有關股本工具獲授出當日之公平值計算。該公平值乃以二項式期權評估模式釐定。在評估股本結算交易之價值時，並無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格掛鈎之條件(「市場條件」)(如適用)除外。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 僱員福利 (續)

#### 以股份為基礎之付款交易 (續)

股本結算交易之成本連同股本之相應增額於表現及／或服務條件達成之期間內確認入賬，直至有關僱員可獲全數金額之日(「歸屬日期」)為止。於各結算日直至歸屬日期為止就股本結算交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿程度及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間在收益表扣除或記入之金額指於該期間開始及完結時已確認之累計開支。

最終並無歸屬之獎勵將不予確認為開支，惟須待某項市場條件達成後方可歸屬之有關獎勵則除外，倘所有其他表現條件已達成，則該等金額將當作已歸屬處理，不論該項市場條件是否達成。

若一項股本結算獎勵之條款被修訂，則以最小金額確認開支(如同條款未被修訂)。另外，亦就任何增加以股份為基礎之付款安排之總公平值，或於修訂日計算時有益於僱員之修訂，確認開支。

若一項股本結算獎勵已註銷，則當作其於註銷日期已歸屬，並即時確認就該項獎勵並未確認之任何費用。然而，若以一項新獎勵取代已註銷之獎勵，並於其授出日指定為替代獎勵，則已註銷及新授出之獎勵將如上段所述視作原有獎勵之修訂。

未獲行使之購股權之攤薄效應乃反映作為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

本集團已就股本結算獎勵採納HKFRS 2之過渡性條文，並僅應用HKFRS 2於二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年一月一日未歸屬之股本結算獎勵以及於二零零五年一月一日或以後授出者。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 外幣

該等財務報表以港元呈報，即本公司的功能及呈報貨幣。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，而計入各實體財務報表之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按於結算日適用之功能貨幣匯率再換算。所有匯兌差額於收益表處理。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目，採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及共同控制個體之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，有關實體之資產與負債，按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。由此產生之匯兌差額於權益列為獨立部分。出售海外實體時，於該海外業務之有關權益中確認之遞延累計金額，會在收益表確認。

於編製綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整年度經常產生之現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重大會計判斷與估計

#### 判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### 資產減值

於資產減值範疇(包括商譽)，管理層須作出判斷，特別是評估：(1)可能影響資產價值之事情是否已發生；(2)資產之面值能否以使用估計現金流量預測計算之資產未來現金流量淨現值支持；及(3)現金流量是否以合適比率折現。

#### 不確定估計

有關結算日之未來及其他主要不確定估計來源，且有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之主要假設於下文論述。

#### 呆壞賬撥備

本集團基於貿易及其他收賬款之可收回性所作評估來對呆壞賬進行撥備。倘有事件或情況改變顯示有關餘額不可能收回，會就貿易及其他應收賬款作出撥備。辨別呆壞賬需要使用判斷與估計。若預期有別於原來估計，該等差異將會影響於有關估計改變之年度內貿易及其他收賬款之賬面值。

#### 商譽減值

本集團至少每年檢測商譽是否已減值。該項釐定需要對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。為估計使用價值，本集團須估計現金產生單位之預期未來現金流量，並須選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。若管理層所選擇以釐定減值水平(如有)之假設(包括折現率或現金流量預測之增長率假設)有變，可能會對本集團所報告之財務狀況與經營業績有重大影響。

於年內，商譽減值49,000,000港元已於收益表扣除，進一步詳情請參閱財務報表附註15。

## 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。本集團各項業務分類之策略性業務單位，所提供產品及服務涉及之風險及回報不同於其他業務分類。業務分類之詳情概述如下：

- (a) 物業投資分類，包括基於其租金收入潛力而投資位於中國內地之購物中心；
- (b) 公司及其他分類，包括公司收入及開支項目；
- (c) 設備租賃分類，包括租賃設備；及
- (d) 提供電訊及其他相關服務。

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內地之客戶及本集團90%以上之資產位於中國內地，故並無呈報地區分類資料。

## 4. 分類資料 (續)

	物業投資		公司及其他		租賃設備		電訊及其他有關服務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
分類收入：										
銷售予外界客戶	6,722	5,804	-	320	3,678	3,639	6,813	15,382	17,213	25,145
其他收入及收益	97,932	-	22,568	85,763	-	-	-	-	120,500	85,763
合計	104,654	5,804	22,568	86,083	3,678	3,639	6,813	15,382	137,713	110,908
分類業績	103,683	4,940	(3,545)	69,146	(4,192)	(13,047)	(71,061)	(12,782)	24,885	48,257
利息收入									1,613	1,157
財務費用									(6,168)	(4,540)
稅前溢利									20,330	44,874
稅項									(34,090)	(2,320)
年度溢利/(虧損)									(13,760)	42,554

附註：由於銷售網上英語學習課程對本集團之重要性日漸減少，故年內並無將其作為一個獨立分類予以披露。因此，本集團已將若干比較數字重新分類以配合本年度呈報方式。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 4. 分類資料 (續)

	物業投資		公司及其他		租賃設備		電訊及其他有關服務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
分類資產	<b>317,888</b>	216,119	<b>48,073</b>	133,405	<b>26,980</b>	33,958	<b>238,966</b>	280,456	<b>631,907</b>	663,938
未分配資產									<b>122,726</b>	94,504
									<b>754,633</b>	758,442
分類負債	<b>40,418</b>	38,387	<b>107,496</b>	154,081	<b>110</b>	118	<b>8,576</b>	1,134	<b>156,600</b>	193,720
未分配負債									<b>71,988</b>	40,191
									<b>228,588</b>	233,911
其他分類資料：										
資本開支	-	6	<b>50</b>	9	-	210	<b>308</b>	101	<b>358</b>	326
折舊及攤銷	<b>218</b>	239	<b>60</b>	1,798	<b>7,805</b>	9,373	<b>14,726</b>	7,055	<b>22,809</b>	18,465
未分配款項									-	5,281
									<b>22,809</b>	23,746
已於收益表內確認之商譽減值	-	-	-	7,000	-	-	<b>49,000</b>	-	<b>49,000</b>	7,000
撥回其他應收款項撥備	-	-	-	-	-	-	<b>(7,171)</b>	(3,232)	<b>(7,171)</b>	(3,232)
呆賬撥備／(撥回)	-	-	-	-	-	-	<b>(229)</b>	4,592	<b>(229)</b>	4,592
電訊項目已付按金撥備	-	-	-	-	-	-	-	15,978	-	15,978
就網上遊戲平台及 網絡咖啡室項目 支付之按金撥備	-	-	-	-	-	-	<b>19,144</b>	-	<b>19,144</b>	-
無形資產減值	-	-	-	-	-	6,806	-	-	-	6,806

## 5. 收入

收入亦為本集團之營業額，指電訊及其他相關服務收入、已售貨品發票淨額（經扣除退貨及貿易折扣）及租金收入總額（經撇銷所有重大集團內交易減任何適用營業稅）。

收入分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
來自投資物業之租金收入	6,722	5,804
為經營租賃目的而持有之設備之租金收入	3,678	3,639
電訊及其他相關服務	6,813	15,382
銷售網上英語學習課程	—	320
	<b>17,213</b>	25,145

## 6. 財務費用

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
利息：		
銀行貸款	4,836	4,043
融資租賃	151	64
可換股債券	1,181	433
	<b>6,168</b>	4,540

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 7. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已售存貨成本	—	220
提供服務成本*	<b>21,292</b>	19,325
折舊	<b>14,453</b>	9,456
無形資產攤銷	<b>7,356</b>	8,429
收購附屬公司之商譽攤銷**	—	5,281
攤銷預付租金	<b>1,000</b>	580
商譽減值**	<b>49,000</b>	7,000
無形資產減值**	—	6,806
土地及樓宇經營租約最低應付租金	<b>1,726</b>	663
員工福利費用(包括董事酬金—附註8)：		
退休金計劃供款#	<b>250</b>	213
工資及薪金	<b>5,529</b>	3,652
	<b>5,779</b>	3,865
投資物業公平值變動	<b>97,932</b>	—
核數師酬金	<b>1,100</b>	1,000
出售物業、廠房及設備之虧損**	—	7
呆賬撥備／(撥回)**	<b>(229)</b>	4,592
電訊項目已付按金撥備**	—	15,978
就網上遊戲平台及網絡咖啡室項目支付之按金撥備**	<b>19,144</b>	—
其他按金撥備**	<b>6,000</b>	—
撥回其他應收賬撥備**	<b>(7,171)</b>	(3,232)
放棄應計董事酬金**	—	(5,299)
租金收入總額及淨額	<b>(6,722)</b>	(5,804)
匯兌差異淨額	<b>(1,330)</b>	(11)
出售附屬公司權益收益	<b>(22,568)</b>	(85,763)
銀行利息收入	<b>(1,613)</b>	(1,157)

\* 提供服務之成本包括有關直接員工成本、無形資產攤銷、攤銷預付租金及土地及樓宇經營租約租金之金額合共20,390,000港元(二零零四年：16,467,000港元)，上述各類別開支所披露之各項金額已計入折舊。

\*\* 列入綜合收益表中之「其他經營開支淨額」。

# 於二零零五年十二月三十一日，本集團並無沒收供款，以扣減往後年度向退休金計劃所作之供款(二零零四年：零)。

## 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：

### 二零零五年

	董事酬金 港元	薪金、 津貼及 實物利益 港元	退休金 計劃 供款 港元	總計 港元
<b>執行董事</b>				
何湛雄	240,000	—	12,000	252,000
楊嘉健	150,000	—	—	150,000
何鑑雄	240,000	—	12,000	252,000
何伯雄	80,000	—	4,000	84,000
	<b>710,000</b>	<b>—</b>	<b>28,000</b>	<b>738,000</b>
<b>非執行董事</b>				
楊慕嫻	87,500	—	—	87,500
林戈	40,000	—	—	40,000
	<b>127,500</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>127,500</b>
<b>獨立非執行董事</b>				
楊國瑞	210,000	—	—	210,000
黃定幹	87,500	—	—	87,500
譚剛	7,500	—	—	7,500
黃妙婷	7,500	—	—	7,500
吳建新	100,000	—	—	100,000
張杰	—	—	—	—
	<b>412,500</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>412,500</b>
	<b>1,250,000</b>	<b>—</b>	<b>28,000</b>	<b>1,278,000</b>

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 8. 董事酬金及五位最高薪僱員 (續)

二零零四年

	董事酬金 港元	薪金、 津貼及 實物利益 港元	退休金 計劃 供款 港元	總計 港元
<b>執行董事</b>				
何湛雄	240,000	—	12,000	252,000
何鑑雄	240,000	—	12,000	252,000
何伯雄	240,000	—	12,000	252,000
	720,000	—	36,000	756,000
<b>獨立非執行董事</b>				
楊國瑞	210,000	—	—	210,000
吳建新	40,000	—	—	40,000
張杰	—	—	—	—
	250,000	—	—	250,000
	970,000	—	36,000	1,006,000

8. 董事酬金及五位最高薪僱員 (續)

五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括零名(二零零四年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文。年內五名(二零零四年：三名)非董事之最高薪僱員如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,063	1,241
退休金計劃供款	48	35
	<b>2,111</b>	<b>1,276</b>

酬金介乎以下範圍之非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零五年	二零零四年
零港元－1,000,000港元	5	3

年內董事並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。根據本公司若干執行董事於二零零四年十二月三十一日訂立之放棄協議，彼等於二零零四年放棄有關過往年度之酬金合共5,299,000港元。

年內並無就各董事或非董事之最高薪僱員為本集團提供服務而向彼等授出購股權。本公司購股權計劃之其他詳情載於財務報表附註29。

年內本集團並無向各董事或非董事之最高薪僱員支付酬金，作為彼等加入本集團或於加入本集團時之報酬或作為離職補償。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 9. 稅項

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年內撥備：		
即期－其他地區	1,773	2,071
遞延稅項(附註27)	32,317	249
年內稅項支出總額	34,090	2,320

由於本集團於年內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。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營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。於中國大陸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地區之法定稅率計算適用於除稅前溢利之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及法定稅率與實際稅率之對賬載列如下：

### 本集團－二零零五年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	(53,963)		74,293		20,330	
按法定稅率計算之稅項	(9,444)	(17.5)	24,517	33.0	15,073	74.1
毋須納稅之收入	(3,949)	(7.3)	—	—	(3,949)	(19.4)
不可扣稅之開支	9,636	17.9	8,207	11.0	17,843	87.8
未確認之稅務虧損	3,757	6.9	1,366	1.8	5,123	25.2
按本集團實際稅率計算 之稅項支出	—	—	34,090	45.8	34,090	167.7

**9. 稅項 (續)**

本集團一二零零四年(重列)

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	76,541		(31,667)		44,874	
按法定稅率計算之稅項	13,395	17.5	(10,450)	(33.0)	2,945	6.6
特定省份或當地機構 之較低稅率	—	—	3,283	10.4	3,283	7.3
毋須納稅之收入	(16,957)	(22.1)	—	—	(16,957)	(37.8)
不可扣稅之開支	2,780	3.6	5,439	17.2	8,219	18.3
未確認之稅務虧損	782	1.0	4,297	13.5	5,079	11.3
過往期間動用之稅項虧損	—	—	(249)	(0.8)	(249)	(0.6)
按本集團實際稅率計算 之稅項支出	—	—	2,320	7.3	2,320	5.1

**10. 本公司權益持有人應佔日常業務溢利／(虧損)淨額**

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔於本公司財務報表內處理之日常業務虧損淨額為27,252,000港元(二零零四年：2,277,000港元(重列))(附註30)。

**11. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)**

每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損淨額13,771,000港元(二零零四年：本公司普通股權益持有人應佔該年度溢利淨額46,131,000港元(重列))及年內已發行普通股加權平均數444,847,328股(二零零四年：329,985,782股)計算，調整以反映二零零六年四月二十七日之股本重組(詳情見財務報表附註37(d))。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 11. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損) (續)

由於本年度可換股債券及尚未行使之購股權對本年度每股基本虧損有反攤薄影響，故截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損未予披露。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔該年度溢利淨額46,131,000港元(重列)(經調整以反映可換股債券的利息433,000港元)及該年度已發行普通股加權平均數337,031,275股計算，調整以反映二零零六年四月二十七日之股本重組(詳情見財務報表附註37(d))。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，計算每股基本盈利與計算每股攤薄盈利所用之股份加權平均數對賬如下：

股份	股份數目
計算每股基本盈利所用之普通股加權平均數	329,985,782
假設轉換債券時已發行之普通股加權平均數	<u>7,045,493</u>
	<u>337,031,275</u>

12. 物業、廠房及設備

本集團

	電訊網絡 及設備 千港元	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：							
於二零零五年一月一日	120,877	7,626	910	11,113	1,180	285	141,991
增添	85	—	—	51	5	217	358
匯兌調整	1,913	163	29	243	32	18	2,398
於二零零五年 十二月三十一日	<b>122,875</b>	<b>7,789</b>	<b>939</b>	<b>11,407</b>	<b>1,217</b>	<b>520</b>	<b>144,747</b>
累計折舊：							
於二零零五年一月一日	6,578	933	284	2,950	854	206	11,805
年內撥備	11,380	214	348	2,170	271	70	14,453
匯兌調整	130	22	34	83	27	17	313
於二零零五年 十二月三十一日	<b>18,088</b>	<b>1,169</b>	<b>666</b>	<b>5,203</b>	<b>1,152</b>	<b>293</b>	<b>26,571</b>
賬面淨值：							
於二零零五年 十二月三十一日	<b>104,787</b>	<b>6,620</b>	<b>273</b>	<b>6,204</b>	<b>65</b>	<b>227</b>	<b>118,176</b>
於二零零四年 十二月三十一日	114,299	6,693	626	8,163	326	79	130,186

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 12. 物業、廠房及設備 (續)

### 本集團

	電訊網絡 及設備 千港元	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零零四年一月一日	—	7,614	37	11,074	637	20,050
增添	73	—	186	39	—	326
收購附屬公司(附註31)	120,655	—	686	—	149	121,966
出售	—	—	—	—	(501)	(514)
匯兌調整	149	12	1	—	—	163
於二零零四年 十二月三十一日	120,877	7,626	910	11,113	285	141,991
累計折舊：						
於二零零四年一月一日	—	720	29	862	611	2,849
年內撥備	6,573	212	255	2,088	96	9,456
出售	—	—	—	—	(501)	(507)
匯兌調整	5	1	—	—	—	7
於二零零四年 十二月三十一日	6,578	933	284	2,950	206	11,805
賬面淨值：						
於二零零四年 十二月三十一日	114,299	6,693	626	8,163	79	130,186
於二零零三年 十二月三十一日	—	6,894	8	10,212	26	17,201

12. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	合計 千港元
成本值：			
於二零零五年一月一日	37	982	1,019
增添	—	51	51
於二零零五年十二月三十一日	<b>37</b>	<b>1,033</b>	<b>1,070</b>
累計折舊：			
於二零零五年一月一日	35	885	920
年內撥備	1	59	60
於二零零五年十二月三十一日	<b>36</b>	<b>944</b>	<b>980</b>
賬面淨值：			
於二零零五年十二月三十一日	<b>1</b>	<b>89</b>	<b>90</b>
於二零零四年十二月三十一日	2	97	99
	租賃 物業裝修 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	合計 千港元
成本值：			
於二零零四年一月一日	37	973	1,010
增添	—	9	9
於二零零四年十二月三十一日	37	982	1,019
累計折舊：			
於二零零四年一月一日	29	820	849
年內撥備	6	65	71
於二零零四年十二月三十一日	35	885	920
賬面淨值：			
於二零零四年十二月三十一日	2	97	99
於二零零三年十二月三十一日	8	153	161

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 12. 物業、廠房及設備 (續)

本集團設備總金額中包括之2,482台銷售點設備(「銷售點設備」)乃持作租賃用途，成本為10,664,000港元(二零零四年：10,424,000港元)，累計折舊為4,646,000港元(二零零四年：2,459,000港元)。

於二零零五年十二月三十一日，根據融資租賃持有並計入電訊網絡及設備合計款項之本集團物業、廠房及設備賬面淨額為792,000港元(二零零四年：1,057,000港元)。

上文所列本集團土地及樓宇乃於中國大陸按中期租約持有。

## 13. 投資物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之賬面值	183,600	183,600
投資物業公平值變動	97,932	—
匯兌調整	3,468	—
於十二月三十一日之賬面值	285,000	183,600

本集團投資物業乃於中國大陸按中期土地使用權持有。

本集團投資物業已由獨立專業合資格估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零五年十二月三十一日根據現有使用狀況按公開市值重估為285,000,000港元。投資物業已根據經營租約租予第三方，詳情於財務報表附註34(b)(i)中概述。上述估值產生之重估盈餘97,932,000港元已計入收益表。

於結算日，本集團之投資物業已經抵押，作為本集團所獲一般銀行信貸(載於財務報表附註24)之擔保。

14. 無形資產

本集團

	軟件 千港元	經營權 千港元	合計 千港元
成本：			
年初	2,856	37,000	39,856
匯兌調整	57	740	797
<b>於二零零五年十二月三十一日</b>	<b>2,913</b>	<b>37,740</b>	<b>40,653</b>
累計攤銷及減值：			
年初	1,173	15,380	16,553
年內撥備	1,700	5,656	7,356
匯兌調整	40	214	254
<b>於二零零五年十二月三十一日</b>	<b>2,913</b>	<b>21,250</b>	<b>24,163</b>
賬面淨值：			
<b>於二零零五年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>16,490</b>	<b>16,490</b>
於二零零四年十二月三十一日	1,683	21,620	23,303
成本：			
年初	—	37,000	37,000
收購附屬公司(附註31)	2,856	—	2,856
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>2,856</b>	<b>37,000</b>	<b>39,856</b>
累計攤銷及減值：			
年初	—	1,318	1,318
年內撥備	1,173	7,256	8,429
於收益表中確認之年內減值*	—	6,806	6,806
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>1,173</b>	<b>15,380</b>	<b>16,553</b>
賬面淨值：			
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>1,683</b>	<b>21,620</b>	<b>23,303</b>
於二零零三年十二月三十一日	—	35,682	35,682

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 14. 無形資產 (續)

- \* 經營權已由獨立專業合資格估值師行邦盟匯駿評估有限公司於二零零四年十二月三十一日根據折讓現金流量基準估值為21,620,000港元。因此，無形資產減值虧損6,806,000港元已於截至二零零四年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。

## 15. 商譽

收購附屬公司而產生之商譽已資本化為一項資產，並於綜合資產負債表內確認如下：

	本集團 千港元
成本：	
收購附屬公司(附註31)及於二零零四年十二月三十一日	90,163
於二零零五年一月一日先前呈報	90,163
採納HKFRS 3之影響	(5,281)
	84,882
收購附屬公司額外權益(附註31)	43,906
	<b>128,788</b>
於二零零五年十二月三十一日	
累計攤銷及減值：	
年內攤銷撥備及於二零零四年十二月三十一日	5,281
先前呈列於二零零五年一月一日	5,281
採納HKFRS 3號之影響	(5,281)
於收益表中確認之年內減值	49,000
	<b>49,000</b>
於二零零五年十二月三十一日	
賬面淨值：	
於二零零五年十二月三十一日	<b>79,788</b>
於二零零四年十二月三十一日	84,882

## 15. 商譽 (續)

### 商譽減值測試

透過業務合併所產生之商譽乃分配至現金產生單位－電訊及其他相關服務分部以進行減值測試。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，根據獨立專業合資格估值師行邦盟匯駿評估有限公司對本集團之電訊及其他相關服務分部進行之估值，管理層確定商譽出現減值。該估值乃採用市值法(與同業內經選定之若干上市公司比較)釐定。

## 16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，成本值	467,158	467,158
減值撥備	(176,940)	(176,940)
	<b>290,218</b>	290,218
附屬公司欠款	410,639	416,492
附屬公司欠款撥備	(215,841)	(215,841)
	<b>194,798</b>	200,651
	<b>485,016</b>	490,869

附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。該等應收／應付附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 16. 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
			二零零五年	二零零四年	
<b>直接持有</b>					
China Land Realty Investment (BVI) Limited (「CLRIL」)	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」)	中華人民共和國 (「中國」)／ 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／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港元普通股	<b>100</b>	100	投資控股
廣州寶聯電子科技 有限公司 (「廣州寶聯」)	中國／中國大陸	1,500,000港元 註冊資本 (附註a)	<b>100</b>	100	器材租賃

16. 於附屬公司之權益 (續)

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
			二零零五年	二零零四年	
Telesuccess International Limited (「Telesuccess」)	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
廣州天城網絡通訊有限公司(「廣州天城」) (附註c)	中國／中國大陸	110,000,000人民幣 註冊資本 (附註a、c)	100	80.9	提供電訊及 其他相關服務

附註：

- a. 重慶超霸、廣州寶聯及廣州天城為在中國成立之外商獨資企業。
- b. 無投票權遞延股無權獲派股息、收取公司任何股東大會通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。
- c. 年內，本集團購入廣州天城其餘19.1%股權。

上表載列本公司於二零零五年十二月三十一日之各附屬公司，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。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 17. 於共同控制個體之權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔資產淨值	—	—
應收共同控制個體之款項	<b>11,873</b>	11,873
減：共同控制個體欠款撥備	<b>(11,873)</b>	(11,873)
	<b>—</b>	<b>—</b>

共同控制個體之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

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。

以下為該等共同控制個體之詳情：

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

上述共同控制個體乃透過本公司全資附屬公司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。

## 18. 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			
	二零零五年		二零零四年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	5,088	11	17,639	39
超過6個月但不超過1年內	5,986	13	11,735	26
超過1年但不超過2年內	16,895	37	3,847	8
超過2年	13,938	30	4,598	10
於十二月三十一日仍未到期	4,047	9	7,925	17
	<b>45,954</b>	<b>100</b>	45,744	100
列為流動資產之部份	<b>(45,954)</b>		(35,689)	
非流動資產	—		10,055	

本集團一般授予其客戶3至12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營業額確認日計算。

計入貿易應收款項總額之19,415,000港元(二零零四年：19,524,000港元)乃過往年度出售物業所得。所出售物業之法定所有權由本集團保有，直至合約金額及物業相關開支全數支付為止。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 19. 預付租金

	本集團 千港元
按成本：	
於二零零五年一月一日	18,387
匯兌調整	382
	<u>18,769</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>18,769</u>
累計攤銷：	
於二零零五年一月一日	579
年內撥備	1,000
匯兌調整	11
	<u>1,590</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>1,590</u>
賬面淨值：	
於二零零五年十二月三十一日	<u>17,179</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>17,808</u>

預付租金指就租賃租期為20年之傳輸線而預付之金額。預付租金乃按20年之租期以直線法攤銷。

## 20. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產：				
按金及其他應收款項 <sup>#</sup>	40,000	64,003	—	—
流動資產：				
預付款項	251	298	40	92
按金及其他應收款項	18,290	101,588	862	369
	<u>18,541</u>	<u>101,886</u>	<u>902</u>	<u>461</u>

<sup>#</sup> 於二零零五年十二月三十一日之其他應收款項40,000,000港元指於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(「已出售附屬公司」)之剩餘應收款項。如下文附註25所詳述，40,000,000港元之償付日期已由二零零六年一月二十六日改為二零零七年一月三十一日或之前之日期。

## 21. 現金及現金等值項目及已抵押存款

於二零零五年十二月三十一日，銀行存款約354,000港元(二零零四年：776,000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(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘合共125,991,000港元(二零零四年：100,955,000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。

存放於銀行之現金乃按銀行每日存款利率計算之浮動利率賺取利息。現金及現金等值項目以及已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

## 22. 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			
	二零零五年		二零零四年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	—	—	195	1
超過6個月但不超過1年內	—	—	343	1
超過1年但不超過2年內	105	1	3	—
超過2年但不超過3年內	—	—	195	1
超過3年	31,228	99	30,750	97
	<b>31,333</b>	<b>100</b>	31,486	100

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。

## 23. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他應付款項	12,335	8,207	583	583
應計負債	10,438	8,858	4,419	3,641
	<b>22,773</b>	17,065	<b>5,002</b>	4,224

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 24. 計息銀行及其他貸款

	實際利率 (%)	到期時間	本集團	
			二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>流動</b>				
應付融資租賃款項	10.4	二零零六年	<b>515</b>	492
銀行貸款－無抵押	5－11	於被要求時	<b>26,564</b>	45,120
銀行貸款－有抵押	5－9	二零零六年	<b>4,683</b>	4,710
			<b>31,762</b>	50,322
可換股債券(附註26)	4	二零零六年	<b>29,782</b>	—
<b>非流動</b>				
應付融資租賃款項	—	—	—	131
銀行貸款－有抵押	5－9	二零零七年至 二零一零年	<b>22,893</b>	27,470
			<b>22,893</b>	27,601
可換股債券(附註26)	4	二零零六年	—	29,426
			<b>84,437</b>	107,349

24. 計息銀行及其他貸款 (續)

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
分析計入：		
應付銀行貸款及透支：		
一年內或要求時償還	31,247	49,830
第二年償還	5,084	4,963
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	17,809	16,550
超過五年	—	5,957
	<b>54,140</b>	77,300
其他應付貸款：		
一年內	30,297	492
第二年償還	—	29,557
	<b>30,297</b>	30,049
	<b>84,437</b>	107,349

該等銀行貸款以本集團部份投資物業、本公司作出之一項公司擔保及由若干在中國大陸之實體提供之公司擔保作支持。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 24. 計息銀行及其他貸款 (續)

### 應付融資租賃款項

本集團租賃部份其電訊設備作商業用途。該等租賃乃歸類為融資租賃，剩餘租期為一年。

於結算日融資租賃項目下之未來最低租金總額及其現值如下：

	本集團			
	最低租金	最低租金	最低租金	最低租金
	二零零五年 千港元	現值 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	現值 二零零四年 千港元
應付款項：				
一年內	547	515	536	492
第二年償還	—	—	134	131
最低融資租賃租金總額	547	515	670	623
未來財務支出	(32)		(47)	
應付融資租賃租金總淨額	515		623	
列作流動負債之部份	(515)		(492)	
非流動部份	—		131	

## 25. 遞延收入

於截至二零零二年十二月三十一日止年度因出售已出售附屬公司產生之總代價350,000,000港元，乃分五期支付。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支付。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支付及第四期合共50,000,000港元已於二零零四年三月三十一日前以現金支付。第五期之230,000,000港元將以交付已出售附屬公司發展中物業之完成單位（「單位」）方式，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支付。出售之總收益157,984,000港元將按支付代價之時間表確認入賬。於二零零四年三月二十六日，本集團與已出售附屬公司之買方（「買方」）訂立補充協議，據此，第五期之230,000,000港元須由買方分別以現金140,000,000港元及90,000,000港元分兩期（即經修訂第五期及第六期）支付，而非以單位支付。經修訂第五期已於二零零四年四月二十三日支付，而第六期須於二零零五年一月二十六日或之前支付。

第六期之支付日期經本集團及買方雙方同意，由二零零五年一月二十六日修改為二零零五年七月二十六日。50,000,000港元已於二零零五年七月二十六日支付。結算日後，於二零零六年一月二十三日，剩餘40,000,000港元之代價重新安排於二零零七年一月三十一日或之前支付。年內，於綜合收益表確認之出售已出售附屬公司收益為22,568,000港元（二零零四年：85,763,000港元）。其餘遞延收入18,057,000港元（二零零四年：40,625,000港元）已計入綜合資產負債表。

## 26. 可換股債券

可換股債券（「債券」），按年利率2.75厘計息並於二零零六年八月十八日到期還款。債券附有換股權，可於二零零四年十一月十九日至債券到期日二零零六年八月十八日前十四天之期間內隨時按換股價每股0.15港元轉換為合共200,000,000股本公司每股面值0.02港元之股份。債券之條款及條件之進一步詳情載於本公司日期為二零零四年七月十九日之公佈內。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 26. 可換股債券 (續)

債券負債部份之公平值於發行時乃以不附換股權之類似債務之當時市場利率釐定，並列為流動負債。餘額撥歸換股權，列作權益部份，並於股東權益中確認。

發行可換股債券所得款項淨額已分為負債部份和權益部份，如下表所示：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
年內發行之可換股債券之面值	<b>30,000</b>	30,000
權益部份	<b>(707)</b>	(707)
於發行日之負債部份	<b>29,293</b>	29,293
利息支出	<b>1,614</b>	433
已付利息	<b>(1,125)</b>	(300)
於十二月三十一日之負債部份 (附註24)	<b>29,782</b>	29,426

結算日後，於二零零六年二月二十四日，債券以每股0.15港元之價格被轉換為200,000,000股股份。

## 27. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項負債及資產之變動如下：

### 遞延稅項負債

#### 本集團

	二零零五年		
	調整固定 資產公平值 千港元	重估投資物業 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	4,200	18,302	22,502
於收益表中扣除之 遞延稅項(附註9)	—	32,317	32,317
匯兌調整	—	274	274
於二零零五年十二月三十一日	4,200	50,893	55,093

	二零零四年		
	調整固定 資產公平值 千港元	重估投資物業 千港元 (重列)	總計 千港元 (重列)
於二零零四年一月一日	—	18,302	18,302
收購附屬公司(附註31)	4,200	—	4,200
於二零零四年十二月三十一日	4,200	18,302	22,502

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 27. 遞延稅項 (續)

### 遞延稅項資產

#### 本集團

	可用以抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元
於二零零四年一月一日	249
於收益表中扣除之遞延稅項 (附註9)	(249)
於二零零四年十二月三十一日	—
於二零零四年十二月三十一日之遞延稅項負債淨額(重列)	22,502

本集團在香港產生之稅項虧損346,000港元(二零零四年：9,771,000港元)，可用以無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。由於出現虧損之集團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。

於二零零五年十二月三十一日，並無須就本集團若干附屬公司或共同控制個體之未匯付盈利繳納稅項之重大未確認遞延稅項負債(二零零四年：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。

## 28. 股本

### 股份

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
法定：		
6,000,000,000股每股面值0.02港元之普通股	<b>120,000</b>	120,000
已發行及繳足：		
4,902,413,009股(二零零四年：3,919,413,009股) 每股面值0.02港元之普通股	<b>98,048</b>	78,388

於二零零五年六月三日，合共783,000,000股每股面值0.02港元之股份已以每股現金0.02港元之發行價向獨立第三方配發及發行。該配售籌得現金款項合共15,660,000港元，用作本公司之一般營運資金。

根據本公司與Hero Grand Investments Limited(「認購人」)(獨立第三方)訂立之日期為二零零五年八月三十一日之認購協議，認購人有條件同意按每股0.036港元之認購價認購200,000,000股新股(「認購股份」)。該認購於二零零五年十月二十四日完成及籌得現金款項7,200,000港元。此外，根據同一認購協議及日期為二零零五年九月二十三日之補充協議，本公司有條件同意向認購人授予一項價格為2,280,000港元之購股權(「購股權」)。根據購股權，認購人有權自補充協議完成日期至二零零六年十二月三十一日止期間以每股0.038港元(可予調整)之行使價認購最多570,000,000股新股(「購股權股份」)。

結算日後，於二零零六年四月十八日，認購人發出以0.038港元行使價認購100,000,000股購股權股份之通知。該100,000,000股購股權股份已於二零零六年四月二十五日配發及發行，本公司亦籌得款項總額3,800,000港元。

購股權之行使價由每股0.038港元調整至每股0.38港元，以反映於二零零六年四月二十七日進行之股本重組(詳情載於財務報表附註37(d))。根據購股權最多可認購之購股權股份數目由470,000,000股調整至47,000,000股。

## 29. 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。年內並無根據新計劃授出或行使購股權。

新計劃概要載列如下：

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。額外授出超逾此上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）。

## 29. 購股權計劃 (續)

於結算日，概無根據新計劃授出任何購股權。

結算日後，於二零零六年二月十日，合共26,000,000份購股權已授予本集團若干僱員及顧問。該等購股權已於二零零六年二月十日歸屬，行使價為每股0.2港元，行使期限由二零零六年二月十日至二零零九年二月九日。購股權上述之數目及行使價已予以調整，以反映於二零零六年四月二十七日進行之股本重組(詳情載於財務報表附註37(d))。22,000,000份及4,000,000份已分別於二零零六年六月五日及二零零六年六月二十日獲行使。

於二零零六年三月三十日，合共3,800,000份購股權已授予本集團若干僱員及顧問。該等購股權已於二零零六年三月三十日歸屬，行使價為每股0.32港元，行使期限由二零零六年三月三十日至二零零九年三月二十九日。購股權上述之數目及行使價已予以調整，以反映於二零零六年四月二十七日進行之股本重組(詳情載於財務報表附註37(d))。3,000,000份已於二零零六年六月五日獲行使。

因上述事項，行使購股權籌得之現金款項約為6,160,000港元(扣除開支前)。

截至本財務報表批准當日，本公司於新計劃項下有800,000份尚未行使之購股權，佔當日本公司已發行股份約0.14%。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 30. 儲備

### 本集團

	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	可換股 債券之 權益部份 千港元	其他 儲備 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/ 虧損 千港元	合計 千港元	少數股東 權益 千港元
於二零零四年一月一日	220,002	80,258	—	—	40,964	364	(45,601)	295,987	—
過往年度調整(附註2.4(b))	—	—	—	—	(40,964)	—	37,159	(3,805)	—
重列	220,002	80,258	—	—	—	364	(8,442)	292,182	—
發行股份	83,962	—	—	—	—	—	—	83,962	—
發行可換股債券(重列)	—	—	707	—	—	—	—	707	—
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	19,660
換算海外附屬公司時 之匯兌差額	—	—	—	—	—	78	—	78	—
於權益直接確認之收益及開支淨額	—	—	—	—	—	78	—	78	—
在綜合累計虧損中撇銷之商譽減值	—	—	—	—	—	—	7,000	7,000	—
本年度溢利/(虧損)(重列)	—	—	—	—	—	—	46,131	46,131	(3,577)
於二零零四年十二月三十一日 (重列)	303,964	80,258	707	—	—	442	44,689	430,060	16,083

30. 儲備 (續)

本集團

	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	可換股 債券之 權益部份 千港元	其他 儲備 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	少數股東 權益 千港元
於二零零五年一月一日									
先前呈列	303,964	80,258	—	—	40,964	442	7,663	433,291	16,083
過往年度調整 (附註2.4(b))	—	—	707	—	(40,964)	—	37,026	(3,231)	—
重列	303,964	80,258	707	—	—	442	44,689	430,060	16,083
發行新股份 (附註28)	3,200	—	—	—	—	—	—	3,200	—
發行購股權 (附註28)	—	—	—	2,280	—	—	—	2,280	—
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,094)
換算海外附屬公司時 之匯兌差額	—	—	—	—	—	6,228	—	6,228	—
於權益直接確認之收益及開支淨額	—	—	—	—	—	6,228	—	6,228	—
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(13,771)	(13,771)	11
於二零零五年十二月三十一日	<b>307,164</b>	<b>80,258</b>	<b>707</b>	<b>2,280</b>	<b>—</b>	<b>6,670</b>	<b>30,918</b>	<b>427,997</b>	<b>—</b>

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 30. 儲備 (續)

### 本集團

	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	可換股 債券之 權益部份 千港元	其他 儲備 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/ 虧損 (累計虧損) 千港元	合計 千港元	少數股東 權益 千港元
保留儲備/(累計虧損)：									
本公司及附屬公司	307,164	80,258	707	2,280	—	6,670	31,186	428,265	—
共同控制個體	—	—	—	—	—	—	(268)	(268)	—
於二零零五年十二月三十一日	<b>307,164</b>	<b>80,258</b>	<b>707</b>	<b>2,280</b>	<b>—</b>	<b>6,670</b>	<b>30,918</b>	<b>427,997</b>	<b>—</b>
本公司及附屬公司	303,964	80,258	707	—	—	442	44,957	430,328	16,083
共同控制個體	—	—	—	—	—	—	(268)	(268)	—
於二零零四年十二月三十一日 (重列)	303,964	80,258	707	—	—	442	44,689	430,060	16,083

附註：

- (a) 本集團之繳入盈餘指根據一九九七年集團重組所收購附屬公司股份之面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。
- (b) 其他儲備指按財務報表附註28所述於本年度向一名股東授出購股權所收取之代價。

30. 儲備 (續)

本公司

	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	可換股 債券之 權益部份 千港元	其他 儲備 (附註30(b)) 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於二零零四年一月一日	220,002	547,326	—	—	(471,341)	295,987
發行新股份	83,962	—	—	—	—	83,962
發行可換股債券 (重列)	—	—	707	—	—	707
本年度虧損 (重列)	—	—	—	—	(2,277)	(2,277)
於二零零四年十二月三十一日 (重列)	303,964	547,326	707	—	(473,618)	378,379
於二零零五年一月一日 先前呈列	303,964	547,326	—	—	(473,485)	377,805
過往期間就可換股債券作出 之調整 (附註2.4(b))	—	—	707	—	(133)	574
重列	303,964	547,326	707	—	(473,618)	378,379
發行新股份	3,200	—	—	—	—	3,200
發行購股權 (附註28)	—	—	—	2,280	—	2,280
本年度虧損	—	—	—	—	(27,252)	(27,252)
於二零零五年十二月三十一日	<b>307,164</b>	<b>547,326</b>	<b>707</b>	<b>2,280</b>	<b>(500,870)</b>	<b>356,607</b>

本公司之繳入盈餘指根據一九九七年集團重組所收購附屬公司股份之公平值高於作為交換代價而發行之本公司股份之面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法，在若干情況下，本公司可以繳入盈餘向其股東作出分派。

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 31. 綜合現金流量表附註

### 收購附屬公司

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收購之資產淨值：			
物業、廠房及設備	12	—	121,966
無形資產	14	—	2,856
現金及銀行結餘		—	5,612
貿易應收款項		—	24,175
預付租金		—	18,455
預付款項、按金及其他應收款項		—	29,278
計息銀行貸款		—	(56,310)
其他應付款項及應計負債		—	(5,679)
融資租賃應付款項		—	(959)
應付稅項		—	(4,129)
遞延稅項負債	27	—	(4,200)
少數股東權益		—	(19,660)
		—	111,405
收購時產生之商譽	15	—	90,163
		—	201,568
以下列方式支付：			
現金		—	140,000
有關收購之費用		—	1,568
發行股本，按公平值		—	60,000
		—	201,568

於二零零四年十二月十四日，本集團全資附屬公司Telesuccess與當時之股東就以現金代價60,000,000港元收購廣州天城餘下19.1%權益訂立一項買賣協議。代價以於二零零四年繳付按金36,000,000港元，於本年度繳付餘下代價24,000,000港元。該收購已於二零零五年二月七日完成，因該收購事項而產生之商譽為43,906,000港元（附註15）。

### 31. 綜合現金流量表附註 (續)

#### 收購附屬公司 (續)

有關收購附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金代價	—	(140,000)
有關收購之費用	—	(1,568)
收購之現金及銀行結餘	—	5,612
收購附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額	—	(135,956)

所收購附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績於該年度分別為本集團帶來營業額15,000,000港元及除稅後虧損16,000,000港元。

### 32. 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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就銀行向本集團物業 若干買家批出之按揭 貸款所作出之擔保	3,395	7,763	—	—
就附屬公司獲授信貸 向銀行作出之擔保	—	—	41,000	41,000
	3,395	7,763	41,000	41,000

# 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 33. 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24。

## 34. 承擔

### (a) 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂約但未撥備：				
物業發展項目	<b>35,902</b>	35,902	—	—
網絡咖啡室	—	17,080	—	—
	<b>35,902</b>	52,982	—	—

### (b) 經營租約承擔

#### (i) 作為出租人

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。

於二零零五年十二月三十一日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，已到期之本集團未來最低應收租金總額如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	<b>12,838</b>	9,736
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>13,048</b>	10,326
	<b>25,886</b>	20,062

**34. 承擔 (續)****(b) 經營租約承擔 (續)****(ii) 作為承租人**

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。

於二零零五年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約，已到期之本公司及本集團未來最低應付租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	<b>879</b>	437	—	—
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>442</b>	834	—	—
	<b>1,321</b>	1,271	—	—

**35. 財務風險管理目標及政策**

本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款、可換股債券、融資租賃以及現金及短期存款。本集團有多種其他金融資產及負債，例如業務營運中直接產生之貿易應收款項及貿易應付款項。

源自本集團金融工具之主要風險計有現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協調管理當中每種風險之政策，茲概述如下：

**現金流量利率風險**

本集團計息銀行及其他貸款之利率已於財務報表附註24披露。本集團認為其所受之現金流量利率風險極低。

**外幣風險**

本集團承受交易貨幣風險。有關風險之主要部份乃來自其以人民幣計算之經營單位產生及引起之收入及支出。

考慮到人民幣兌港元之匯率波動並不重大，故本集團認為其承受之匯率風險極低。

## 35. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽佳之第三方進行交易。根據本集團政策，所有擬以信貸方式交易之客戶均須經過信譽審查程序。此外，應收款項餘額會持續受到監控。

本集團僅與獲認可及信譽佳之第三方進行交易，故並無擔保要求。

### 流動資金風險

本集團之目標乃利用銀行貸款及可換股債券保持資金持續性及靈活性之平衡。本公司董事已檢討本集團之營運資金及資本開支需要，並已確定本集團並無重大流動資金風險。

## 36. 訴訟

- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事（「前董事」）向（其中包括）本公司、本公司一間全資附屬公司及本公司一名董事及若干會計人員發出傳訊令狀。根據該傳訊令狀，前董事就本集團於二零零零年十二月向前董事控制之一間私人公司收購一間附屬公司提出若干損失索償。於索償書中，前董事聲稱由其控制之私人公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回並要求支付未償代價金額33,500,000港元。

本公司已提交送達認收書以提出抗辯。經諮詢本集團法律顧問後，董事認為，在此階段毋須就該訴訟作出撥備。

- (b) 於二零零五年十一月，一名第三方（「原告人」）向本公司發出傳訊令狀，指稱一張提取本公司名下金額33,000,000港元之支票於原告人兌現時被銀行退回。原告人向本公司提出之索償金額為33,000,000港元連同其利息。於二零零五年十二月，原告人終止法律索償。本公司並無承諾付予任何款額予原告人。

## 37. 結算日後事項

除財務報表另有披露者外，於結算日後發生如下重大事項。

- (a) 於二零零六年一月二十三日，本集團與已出售附屬公司之買方訂立一份協議，將餘下代價40,000,000港元之償還日期改為二零零七年一月三十一日或之前(附註25)。餘下遞延收入18,057,000港元已計入綜合資產負債表之流動負債項下。
- (b) 於二零零六年二月二十四日，債券持有人Asia Pacific Broadband Entertainment Corporation Limited(前稱CNC Broadband Entertainment Corporation Limited)行使債券所附之換股權。200,000,000股本公司每股面值0.02港元之股份已按換股價每股0.15港元獲兌換。
- (c) 於二零零六年三月二十八日，本公司與一名獨立第三方訂立認購協議，據此，該名獨立第三方有條件同意按認購價每股0.03港元認購本公司將予發行及配發之股份170,000,000股。於二零零六年四月二十五日，本公司按每股0.03港元發行及配發170,000,000股股份，籌得款項總額約5,100,000港元，將用作本集團之一般營運資金。
- (d) 於二零零六年四月十日，本公司建議進行股本重組(「重組」)，將本公司已發行及未發行股本中每股0.02港元之普通股每十股合併為一股每股面值0.20港元之普通股(「合併股份」)。根據重組，本公司法定股本藉增設400,000,000股合併股份，由120,000,000港元增至200,000,000港元。重組已由股東於二零零六年四月二十七日召開之本公司股東特別大會上批准。

## 38. 比較數字

如財務報表附註2.2及2.4所詳述，由於本年度採納新訂及經修訂HKFRS，財務報表若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已作出修訂以符合有關新規定。因此，若干過往年度結餘及期初結餘已作調整，若干比較數字亦已重新分類及重列，以符合本年度之呈列方式及會計處理。

## 39. 審批財務報表

財務報表已於二零零六年七月五日獲董事會批准並授權刊發。

## 財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與少數股東權益概要，乃摘錄自相關年度已刊發之經審核財務報表並已重列（如適用）：

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)	二零零二年 千港元 (重列)	二零零一年 千港元 (重列)
營業額	<b>17,213</b>	25,145	5,507	172,511	215,764
除稅後溢利／虧損)	<b>20,330</b>	44,874	(148,136)	(183,620)	50,517
稅項	<b>(34,090)</b>	(2,320)	(126)	4,451	(17,742)
未計少數股東權益之 溢利／(虧損)	<b>(13,760)</b>	42,554	(148,262)	(179,169)	32,775
少數股東權益	<b>(11)</b>	3,577	—	7,340	(1,893)
本公司權益持有人應佔日常 業務溢利／(虧損)淨額	<b>(13,771)</b>	46,131	(148,262)	(171,829)	30,882

### 資產、負債及少數股東權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)	二零零二年 千港元 (重列)	二零零一年 千港元 (重列)
資產總值	<b>754,633</b>	758,442	599,059	765,595	1,725,086
負債總額	<b>(228,588)</b>	(233,911)	(247,277)	(286,787)	(642,563)
少數股東權益	—	(16,083)	—	—	(308,274)
	<b>526,045</b>	508,448	351,782	478,808	774,249

本集團於二零零五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