



保利達資產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

二零零四年年報

目錄

頁次

公司資料	2
財務及營運摘要	3
主席報告	4
管理層之討論及分析	5 – 6
董事會報告	7 – 16
核數師報告	17
經審核財務報表	
綜合：	
收益計算表	18
資產負債表	19
權益變動表	20
現金流量表	21 – 22
公司：	
資產負債表	23
財務報表附註	24 – 64
物業資料	65 – 66

董事會

執行董事

楊國光 (主席)

黃玉清

非執行董事

黎家輝

Anthony Francis Martin Conway[#]

蕭亮有[#]

廖廣生[#]

[#] 獨立非執行董事

公司秘書

劉瑞長

授權代表

楊國光

黎家輝

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

註冊辦事處

Century Yard

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681 GT

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

總辦事處及主要營業地點

香港九龍

彌敦道750號

始創中心23樓

股份過戶登記處總處

The Harbour Trust Co., Ltd.

P.O. Box 1787

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

香港股份過戶登記處分處

登捷時有限公司

香港

灣仔告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恆生銀行有限公司

財務及營運摘要

(所有金額均以千港元為單位，另有說明者及財務比率除外)

	截至				
	二零零四年 十二月三十一日 止十三個月 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營業績					
營業額	152,882	17,672	24,994	7,108	17,375
增幅／(減幅)(%)	765	(29)	252	(59)	(95)
股東應佔純利／(淨虧損)	17,119	15,590	19,625	(8,767)	(155,792)
增幅／(減幅)(%)	10	(21)	不適用	不適用	不適用
財政狀況					
股東資金／(資產虧絀)	615,829	51,183	34,585	14,960	(153,189)
總資產	863,199	52,795	62,918	86,102	25,941
普通股每股資產／(負債)					
淨值(港仙)	50.49	17.20*	11.62*	5.03*	(325.70)*
財務統計數字					
流動比率	4.62	29.97	1.85	1.02	0.02
銀行借貸與資本比率	0.16	0.00	0.27	0.73	不適用
總債務與資本比率	0.16	0.00	0.32	0.84	不適用
權益回報(%)	2.78	30.50	56.74	(58.60)	不適用
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	3.60	4.30 [#]	5.41 [#]	(7.28) [#]	(245.91) [#]

* 由於本公司於期間將每20股已發行普通股合併為1股普通股，於二零零零年、二零零一年、二零零二年及二零零三年之每股普通股資產／(負債)淨值之金額已被重列。

由於本公司於期間將每20股已發行普通股合併為1股普通股及實行兩次供股，於二零零零年、二零零一年、二零零二年及二零零三年之每股基本盈利／(虧損)之金額已被重列。

於二零零四年一月，本公司名稱已更改為保利達資產控股有限公司。此名稱之更改標誌著本集團採取積極之業務態度。事實上，通過若干收購事項及兩次供股，本集團之資產淨值已由去年之51,000,000港元增加至今年之616,000,000港元，並與去年比較，扭轉了去年之營運虧損400,000港元至營運溢利25,000,000港元。

至今，為使迅速改善本集團之狀況，吾等已收購若干位於澳門中心地區之物業權益，包括澳門廣場及中華廣場。由於澳門已進入一個高速增長及迅速發展之紀元，此等物業之價值已經上升，吾等並且相信於未來此等物業價值將進一步上升。吾等亦收購一幅位於澳門氹仔主要住宅地區之地盤，預期此物業於發展完成時將帶來滿意之回報。鑑於澳門經濟持續增長及澳門房地產市場日益繁榮，吾等打算加強參與當地物業行業。吾等相信此等投資將在未來幾年可大幅度改善本集團資產負債表及盈利能力。

尋找不同發展機會亦為吾等之策略。於二零零四年，吾等已收購一間於香港有領導地位之碎冰製造商——香港製冰及冷藏有限公司，並預期彼將提供穩定之經常性收益。

展望將來，吾等將繼續累積吾等之業務優勢及經驗，並積極地發掘新之有潛力市場及其他合適之投資機會，以進一步擴大及強化吾等之收入及資產基礎，從而給予股東最大回報。

最後，吾衷心感謝所有員工之努力工作及各董事及其他商業夥伴為本集團作出之貢獻。

楊國光

主席

香港，二零零五年四月十五日

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，錄得營業額及純利分別為152,900,000港元及17,100,000港元。此等業績反映了營業額及純利比較去年分別增加135,200,000港元及1,500,000港元。

於期內，本集團已收購兩間附屬公司，其旨在以297,100,000港元之總代價收購若干位於澳門中心地區之物業權益。該等權益包括位於殷皇子大馬路之一幢商業大廈重大部份物業（包括商舖、辦公室及泊車位，合共建築面積45,453平方米）之50%權益（「澳門廣場」），及一組主要包括位於南灣大馬路中華廣場重大部份物業（包括商舖及辦公室，建築面積15,934平方米）之70.5%權益。物業業務之營業額及業績乃主要歸因出售一些於期內收購之物業。現時，物業相關之分部乃本集團之主要表現推動者，貢獻了營運盈利14,000,000港元及除稅後物業估值盈餘62,500,000港元。本集團亦通過收購一間附屬公司從而收購了一個位於澳門氹仔鄰近美副將馬路（TN25b及TN26d地段），面積為5,207.7平方米地盤之58%權益，代價為78,300,000港元。此地盤將發展為兩幢總建築面積為35,900平方米住宅大廈及泊車位。預期此發展計劃於二零零七年完成。

本集團亦已於二零零四年十一月收購一間於香港有領導地位之碎冰製造商 - 香港製冰及冷藏有限公司（「香港製冰」），而香港製冰應可向本集團提供穩定之經常性收益。於期內，香港製冰為本集團產生2,000,000港元之營運盈利。由於收購事項只是僅於期末前完成，故香港製冰之整體營運業績未能有效地於期內反映。

於期內，源自投資及其他活動之營業額為109,600,000港元，較去年上升了5.2倍，並為本集團產生16,400,000港元之營運盈利。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之職工總人數約70人。本集團按僱員各自之表現、工作經驗、工作困難程度及普遍市場慣例而釐定其工資及分紅。

財務回顧

於二零零四年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行存款9,300,000港元及其他流動性資產75,600,000港元。本集團之資產負債比率比較去年之無向外借貸上升至16.2%（按其銀行借貸99,800,000港元除以總權益615,800,000港元之百份比）。本集團於二零零四年十二月三十一日之銀行借貸乃須於五年內按月分期攤還、以港元結算並須以普遍市場利率而計息。

於期內，本公司完成一項股本重組計劃，以方便未來本公司股息之分派。股本重組計劃包括：

- 註銷股份溢價及資本儲備分別為118,800,000港元及59,800,000港元；
- 將以現有已發行普通股股份之票面值由每股0.01港元削減至每股0.005港元，其產生30,500,000港元之進項；
- 應用以上所產生之進項以消除本公司之累計虧損；及
- 將每20股每股0.005港元之普通股合併為1股已發行每股票面值0.1港元之合併股份及將每10股每股0.01港元之尚未發行普通股合併為一股尚未發行每股0.1港元之普通股。

儘管，本公司已發行資本由削減股本前之64,800,000港元減至股本重組計劃完成時之34,300,000港元，它不會影響本集團任何資產及負債狀況或整體股東之權益。因股本重組而引起之進項總金額為209,100,000港元。於以該進項抵銷累計虧損後，本公司滾存溢利於二零零四年十二月三十一日為7,600,000港元。

為加強資本基礎，本公司於期內亦完成了兩次供股。本公司於第一次供股，按股東於二零零四年五月二十八日每持有一股普通股以每股作價0.5港元供一股供股股份之基準，發行了304,953,621股普通股，並於第二次供股，按股東於二零零四年十一月九日每持有一股普通股以每股作價0.55港元供一股供股股份之基準，發行了609,907,242股普通股。本公司收到兩次供股總所得為487,900,000港元（未扣除有關費用）。兩次供股之主要目的乃為收購澳門廣場及香港製冰及償還結欠本公司最終控股公司之借款而提供資金，並提供額外營運資金予本集團。於供股完成時，本公司已發行資本增加至125,800,000港元。

於二零零四年十二月三十一日，本集團若干資產合共賬面淨值237,600,000港元已被抵押，作為授予本集團融資信貸之保證。

於二零零四年十二月三十一日，本集團有一項3,600,000港元之經批准之資本性承擔項目，其中1,000,000港元已訂合約及2,600,000港元未訂合約，並且預期由本集團內部資源撥付。

前景

鑑於澳門經濟欣欣向榮，本集團將繼續於澳門尋求高回報之物業項目。本集團將繼續發掘新之有潛力市場及其他業務機會，以進一步擴大收入及資產基礎，並強化本集團之增長潛力，從而繼續給予本公司之股東高盈利及資產增長。

董事會報告

董事會謹提呈董事會報告及本公司及本集團由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司之主要業務刊載於本財務報表附註12。於期間，本集團已擴展其業務至物業投資、買賣及發展及製冰及提供冷藏。

財政年度年結日之更改

於期間，本公司已將其財政年度年結日由十一月三十日更改為十二月三十一日。因此，所呈列之財務報表涵蓋由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止十三個月之期間。

本公司名稱之更改

根據於二零零四年一月九日召開之股東特別大會上通過之特別決議案，本公司名稱已由「Kin Don Holdings Limited」更改為「Polytec Asset Holdings Limited 保利達資產控股有限公司」，並於二零零四年一月二十一日獲得開曼群島公司註冊處批准生效。

業績及股息

本集團由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間之溢利及本公司與本集團於二零零四年十二月三十一日之財務狀況載於財務報表之第18頁至第64頁。

董事會建議不派發有關期間之任何股息。

財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度年已公佈之業績及資產、負債及少數股東權益概要，此乃詳錄自己公佈之經審核財務報告並重列(如有需要)。

	截至二零零四年				
	十二月三十一日	截至十一月三十日止十二個月			
	止十三個月 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	152,882	17,672	24,994	7,108	17,375
來自經營業務之溢利／(虧損)	25,055	(445)	(12,065)	(21,057)	(91,556)
融資成本	(249)	(2,362)	(2,131)	(12,249)	(20,623)
出售附屬公司之收益	—	18,397	33,658	252	—
債務重組收益	—	—	—	18,114	—
應佔共同控制公司之業績	(12)	—	—	—	(44,690)
除稅前溢利／(虧損)	24,794	15,590	19,462	(14,940)	(156,869)
稅項	(4,213)	—	—	—	38
未計少數股東權益前溢利／(虧損)	20,581	15,590	19,462	(14,940)	(156,831)
少數股東權益	(3,462)	—	163	6,173	1,039
股東應佔純利／(淨虧損)	17,119	15,590	19,625	(8,767)	(155,792)
	於二零零四年				
	十二月三十一日	於十一月三十日			
	千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
總資產	863,199	52,795	62,918	86,102	25,941
總負債	(206,642)	(1,612)	(28,333)	(70,979)	(172,794)
少數股東權益	(40,728)	—	—	(163)	(6,336)
資產／(負債)淨額	615,829	51,183	34,585	14,960	(153,189)

主要客戶及供應商

由於本集團之業務性質，所以並無主要供應商被確定。本集團五大客戶分佔本集團期間總銷售額不足30%。

於期間，本公司各董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上之股東，概無擁有本集團客戶及供應商任何實益權益。

固定資產

本集團固定資產於期間之變動詳情載於財務報表附註11。

股本

本公司之法定或已發行股本於期間之變動詳情載於財務報表附註20。

儲備

本公司及本集團之儲備於期間之變動詳情分別刊載於財務報表附註22及綜合權益變動表中。

可供分派儲備

於二零零四年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法計算可供現金分派及／或實物分派之滾存溢利為7,608,000港元。此外，本公司之股份溢價賬可作派發，但本公司須於股息在建議派發後之即時在一般營商情況下有能力在其債項到期時償還債項。於二零零四年十二月三十一日，本公司之股份溢價賬為396,215,000港元。

董事

本公司於期間之董事如下：

執行董事

楊國光先生(主席)

黃玉清小姐

周舸先生(已於二零零四年三月十五日辭職)

非執行董事

黎家輝先生

獨立非執行董事

Anthony Francis Martin Conway先生

蕭亮有先生

廖廣生先生

根據本公司之組織章程細則第108(A)及(B)條以及112條，蕭亮有先生將於應屆股東週年大會上告退，惟彼合資格並願意膺選連任。

根據本公司組織章程細則之規定，本公司之董事，包括非執行董事及獨立非執行董事(但不包括主席)須輪值告退，並於本公司之股東週年大會上膺選連任。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之各董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須補償(法定補償除外)之服務合約。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

下列為各董事及最高行政人員於二零零四年十二月三十一日在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部定義)之股份，根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄，或依據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉：

本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及 權益性質	持有股份數目	持有本公司已發行 股份之百分比
楊國光先生	直接實益擁有	1,200,000	0.10
黃玉清小姐	直接實益擁有	6,000,000	0.49

除上述外，楊國光先生於本公司若干附屬公司以非實益方式持有股份，此舉純為符合最低公司股東數目之規定。

除上述披露外，各董事及最高行政人員概無任何其他已登記(根據證券及期貨條例第352條須予登記，或依據標準守則所通知本公司及聯交所)擁有本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉。

董事購入股份或債券之權利

本公司或其任何附屬公司於期間並無參與任何安排，致令本公司任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女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。

購股權計劃

有關本公司購股權計劃之詳情刊載於財務報表附註21中。

董事於合約之權益

於期間，各董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而對本公司業務關連重大之合約中直接或間接擁有重大實益權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零零四年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條須予保存之登記冊所載，擁有本公司已發行股本5%或以上權益之股東記錄如下：

名稱	身份及 權益性質	持有之股份數目	持有本公司已發行 股份之百分比
普通股份			
Marble King International Limited	直接實益擁有	698,975,374 (附註)	57.3
柯為湘先生	通過一間受控制法團	698,975,374 (附註)	57.3

附註： Marble King International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由柯為湘先生實益擁有。

此外，Marble King International Limited 擁有本公司已發行可換股優先股3,851,300,000之全數，其認購價為每股0.02港元，其中已繳付之認購價於二零零四年十二月三十一日為10%。

除上文所披露者外，概無任何其他人士已登記擁有根據證券及期貨條例第336條須予以記錄本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告

董事簡介

執行董事

楊國光先生，46歲，於二零零零年九月加入本公司，出任主席兼董事總經理。楊先生亦為九龍建業有限公司之非執行董事。於加入本公司前，彼曾在一大型國際會計師行任職，並在多家大公司出任經理及董事職位。彼於金融、會計、財務管理以及公司規劃方面擁有逾20年經驗。彼現時負責發展本集團之公司策略、公司規劃及日常管理業務。楊先生同時為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

黃玉清小姐，48歲，於二零零二年一月加入本公司，出任執行董事。於加入本公司前，彼曾在多家大型服裝貿易及製造公司出任經理及董事職位。彼在服裝行業擁有超過20年之經驗。彼現時負責發展本集團之公司策略、公司規劃及日常管理業務。

周舸先生，33歲，於二零零二年八月加入本公司，出任執行董事，並於二零零四年三月十五日辭職。於加入本公司前，彼曾為瑞銀華寶亞洲有限公司之董事。彼負責發展本集團之公司策略、公司規劃及日常管理業務。周先生畢業於曼徹斯特大學理工學院，取得化學工程學士學位。彼同時持有麻省理工學院斯隆管理學院之工商管理碩士學位。

非執行董事

黎家輝先生，40歲，於二零零零年九月加入本公司，出任執行董事，並於二零零二年一月轉職為非執行董事。黎先生亦為九龍建業有限公司之執行董事。於加入本公司前，彼任職於一家大型國際會計師行並於多家大公司出任經理及董事職位。彼於金融、會計、財務及營運管理以及公司規劃方面擁有逾15年經驗。黎先生畢業於英國University of East Anglia，取得科學學士學位。彼為香港會計師公會會員以及英國特許公認會計師公會資深會員。

董事簡介 (續)

獨立非執行董事

Anthony Francis Martin Conway先生，64歲，於二零零零年九月加入本公司，出任獨立非執行董事。Conway先生於資訊科技及電訊業方面擁有逾40年經驗，並於多間著名電訊公司及資訊科技公司任職董事及高級管理層職位。彼現時為I. Tel Holdings Ltd(一間與資訊科技業務有關之投資控股公司)以及香港管理學會資訊科技委員會之主席。Conway先生為香港董事學會、香港管理學會、British Computer Society以及香港工程師學會之資深會員。

蕭亮有先生，51歲，於二零零零年九月加入本公司，出任獨立非執行董事。蕭先生於物業代理、投資及發展擁有逾24年經驗。彼現時為栢聯集團有限公司之董事總經理。蕭先生為香港房地產建築業協進會有限公司之會員，並為香港地產行政學會之會員。

廖廣生先生，43歲，於二零零零年七月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼於香港任職執業會計師逾14年。廖先生畢業於香港理工大學，獲頒會計學學士學位(榮譽)，並取得英國 University of Lincoln之工商管理碩士學位。彼亦為香港稅務學會、香港會計師公會、註冊財務策劃師協會有限公司及英國特許公認會計師公會資深會員。

購入、贖回或出售上市證券

於期間，本公司或其任何附屬公司概無購入、贖回或出售任何本公司之上市證券。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島公司法均無優先購買權條文規定本公司須按比例向現有股東優先配售新股。

董事會報告

給予聯屬公司之財務資助

於二零零四年十二月三十一日，本集團有下列給予其聯屬公司之財務資助：

	千港元
南灣中心有限公司	225,712
香港李揚傳媒廣告有限公司(「李揚」)	25,750
耀富發展有限公司	9,867
	261,329

以上給予聯屬公司之財務資助乃無抵押、免息及無固定還款期之現金墊支。李揚結欠之現金墊支已於以往期間撇賬，而其還款須獲得李揚全部股東批准。

本集團聯屬公司於二零零四年十二月三十一日之未經審核備考合併資產負債表如下：

	千港元
非流動資產	600,126
流動資產	39,130
流動負債	(36,471)
非流動負債	(517,971)
股東資金	84,814
本集團應佔權益	43,209

由於本集團分攤於各聯屬公司應佔虧絀已受其各自投資成本所限制，反映於本集團綜合資產負債表之本集團於聯屬公司應佔權益為62,488,000港元，而並非43,209,000港元。

關連交易

本集團按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A.45條於期間須與披露之關連交易詳情載於財務報表附註24(iii)及24(v)。

遵守最佳應用守則

董事會認為，本公司於本年報所涵蓋財政年度一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則（「守則」），惟獨立非執行董事並無按守則第七段之要求指定任期，但須根據本公司之組織章程細則，於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

審核委員會

本公司已根據守則之要求，以審視及提供監察本集團之財務報告過程及內部監控為目的，於二零零零年三月成立審核委員會。審核委員會目前之成員為兩位本公司之獨立非執行董事廖廣生先生及蕭亮有先生，及一名本公司之非執行董事黎家輝先生。

核數師

於期間，本公司過去三年之核數師安永會計師事務所辭職，而德勤•關黃陳方會計師行獲委任為本公司之核數師，並將於應屆股東週年大會上任滿告退。一項續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

楊國光

主席

香港

二零零五年四月十五日

Deloitte. 德勤

致保利達資產控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

各股東

吾等已審核載於第18頁至第64頁按照香港公認會計原則編制之財務報表。

董事及核數師的責任

貴公司之董事須編制真實與公平之財務報表。在編制該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

吾等之責任乃根據吾等審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並僅向整體股東報告，除此之外，本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見的基礎

吾等乃按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式審核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編制該等財務報表時所作之重大估計及判斷、會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得一切吾等認為必須之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述作合理之確定。於作出意見時，吾等亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

吾等認為上述之財務報表足以真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零四年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求而妥善編制。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零五年四月十五日

綜合收益計算表

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間

	附註	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
營業額	4	152,882	17,672
銷售成本		(121,827)	(17,166)
毛利		31,055	506
其他收入及收益	4	11,297	9,074
銷售及分銷成本		(3,719)	(63)
行政開支		(11,402)	(10,411)
其他經營開支淨額		(2,176)	449
來自經營業務之溢利／(虧損)	5	25,055	(445)
融資成本	7	(249)	(2,362)
出售附屬公司之收益	23(b)	—	18,397
共同控制實體之業績分攤		(12)	—
除稅前溢利		24,794	15,590
稅項	8	(4,213)	—
未計少數股東權益前溢利		20,581	15,590
少數股東權益		(3,462)	—
股東應佔純利	9	17,119	15,590
每股盈利	10		(重列)
— 基本		3.60仙	4.30仙
— 攤薄		2.63仙	(重列) 3.92仙

綜合資產負債表

二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十一月三十日 千港元
非流動資產			
固定資產	11	154,523	40
於共同控制實體之權益	13	298,067	4,450
商譽	14	16,994	—
		469,584	4,490
流動資產			
短期投資	15	75,563	24,865
存貨	16	300,466	—
營業應收賬款及其他應收賬款	17	8,313	838
現金及銀行結餘		9,273	22,602
		393,615	48,305
流動負債			
其他應付賬款		18,651	1,612
銀行貸款 — 流動部份	18	12,050	—
稅項		4,465	—
結欠有關連公司金額	24(vi)	2,878	—
結欠少數股東金額	24(vii)	47,241	—
		85,285	1,612
流動資產淨額		308,330	46,693
總資產減流動負債		777,914	51,183
非流動負債			
銀行貸款 — 非流動部份	18	87,750	—
遞延稅項	19	33,607	—
		121,357	—
少數股東權益		40,728	—
		615,829	51,183
股本及儲備			
已發行股本	20	125,833	63,504
儲備	22(a)	489,996	(12,321)
		615,829	51,183

楊國光
董事

黃玉清
董事

綜合權益變動表

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間

	已發 行股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	固定資產 重估儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註22(a))	匯兌波動 儲備 千港元	滾存溢利/ （累計虧損） 千港元	總計 千港元
於二零零二年十二月一日	63,504	122,818	1,699	—	35	(1,043)	(152,428)	34,585
出售附屬公司時解除	—	—	(1,699)	—	(35)	1,043	1,699	1,008
本期純利	—	—	—	—	—	—	15,590	15,590
於二零零三年十一月三十日 及二零零三年十二月一日	63,504	122,818	—	—	—	—	(135,139)	51,183
分攤共同控制實體 未確認放收益計算表 之重估盈餘	—	—	—	62,488	—	—	—	62,488
註銷股份溢價	—	(118,818)	—	—	—	—	118,818	—
削減股本	(30,495)	—	—	—	—	—	30,495	—
可換股優先股之股款繳付 及其兌換為普通股	1,338	1,338	—	—	—	—	—	2,676
以供股形式發行普通股 之淨所得	91,486	390,877	—	—	—	—	—	482,363
本期純利	—	—	—	—	—	—	17,119	17,119
於二零零四年十二月三十一日	125,833	396,215	—	62,488	—	—	31,293	615,829

本集團之滾存溢利包括共同控制實體應佔累積虧損50,012,000港元(二零零三年十一月三十日：累積虧損50,000,000港元)。

綜合現金流量表

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間

	附註	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
經營業務現金流量			
除稅前溢利		24,794	15,590
調整：			
出售附屬公司之收益		—	(18,397)
共同控制實體之虧損分攤		12	—
上市證券股息收入		(1,498)	(397)
利息收入		—	(69)
未確定可買賣證券收益		(7,622)	(5,754)
回撥其他應收款準備		—	(1,500)
折舊		516	328
其他應收款準備		—	1,051
商譽之分攤		107	—
融資成本		249	2,362
營運資金變動前經營業務現金流量		16,558	(6,786)
短期投資之增加		(43,076)	(12,673)
存貨之增加		(148,883)	—
租賃及其他按金之減少		—	191
營業應收賬款及其他應收賬款之減少		17,649	868
一間共同控制實體欠款之增加		(260)	(1,910)
其他應付賬款之增加		9,409	182
經營業務所用現金		(148,603)	(20,128)
已收利息		—	69
已付利息		(82)	(124)
融資租約付款之利息部份		—	(1)
已收上市證券股息		1,323	217
已繳稅款		(106)	—
經營業務現金流出淨額		(147,468)	(19,967)
投資活動現金流量			
購買固定資產		(38)	(6)
收購附屬公司	23(a)	(308,148)	—
出售附屬公司	23(b)	—	(43)
給予共同控制實體墊支款		(167,131)	—
投資活動所用現金淨額		(475,317)	(49)

綜合現金流量表

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間

	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
融資活動現金流量		
發行資本扣除支付有關費用後所得現金	295,038	—
最終控股公司墊支貸款	329,320	—
償還最終控股公司貸款	(136,441)	—
銀行貸款所得	100,000	—
償還銀行貸款	(200)	—
少數股東墊支貸款	32,029	—
償還少數股東貸款	(10,290)	—
支付融資租約之資本部份	—	(68)
融資活動所產生／(所用)之現金淨額	609,456	(68)
現金及現金等值項目減少淨額	(13,329)	(20,084)
期初之現金及現金等值項目	22,602	42,686
期終之現金及現金等值項目	9,273	22,602
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	9,273	22,602

資產負債表

二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十一月三十日 千港元
非流動資產			
所佔附屬公司之權益	12	532,179	29,346
流動資產			
其他應收款		198	30
現金及銀行結餘		1,602	22,173
		1,800	22,203
流動負債			
其他應付款		1,445	1,101
結欠有關連公司金額	24(vi)	2,878	—
		4,323	1,101
流動資產／(負債)淨額		(2,523)	21,102
		529,656	50,448
股本及儲備			
已發行股本	20	125,833	63,504
儲備	22(b)	403,823	(13,056)
		529,656	50,448

楊國光
董事

黃玉清
董事

1. 公司資料

保利達資產控股有限公司之主要營業地點為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓。

於期間，本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司之主要業務載於財務報表附註12。於期間，本集團已擴展其業務至物業投資、買賣及發展及製冰及提供冷藏。

本公司為Marble King International Limited(「最終控股公司」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司之附屬公司，董事認為它於結算日為本公司之最終控股公司。

2. 主要會計政策

編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發出之香港會計實務準則(「會計實務準則」)、香港普遍採納之會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。除下文詳加說明之短期投資之定期重估外，財務報表乃根據歷史成本法編製。

本財務報表涵蓋由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止十三個月之期間。於收益計算表、權益變動表、現金流量表及相關附註所顯示之比較金額涵蓋由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日止十二個月之期間，並因此可能不可以與本期所顯示之金額作出比較。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，此等新準則適用於二零零五年一月一日或以後起之會計年度。本集團並無提早於由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間之財務報表採納此等新香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新香港財務報告準則所帶來之影響，惟暫時未能評論此等新香港財務報告準則會否對營運業績及財務狀況帶來重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表於本期包括本公司及其附屬公司由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間之財務報表，而於前期則包括本公司及其附屬公司由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日止期間之財務報表。期間所收購或出售之附屬公司業績，分別由實際收購或出售日期起或計至實際收購或出售日期止綜合計算。集團內各公司間之所有重大交易及結餘乃於綜合賬目時予以對銷。

少數股東權益指外界股東於本公司之附屬公司所享有之業績及資產淨值權益。

商譽

綜合賬目產生之商譽指收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體所支付之成本，超出收購當日本集團應佔有關公司可辨認資產與負債之公平價值之差額。

商譽乃作資本化並按其可使用經濟年期以直線基準攤銷。收購聯營公司或共同控制實體而產生之商譽包括於聯營公司或共同控制實體之賬面值內。收購附屬公司而產生之商譽於綜合資產負債表上乃另外獨立呈列。

附屬公司

附屬公司乃本公司可直接或間接控制該公司之財務及營運政策，從而可從其活動中取得利益之公司。

本公司所佔附屬公司之權益乃按成本值減去減值虧損入賬。本公司之收益計算表包括附屬公司之業績致於已收及應收股息。

合營公司

合營公司乃本集團與其他方根據合約安排下經營的經濟活動之公司。合營公司之運作為一間獨立公司，而本集團及其他方擁有當中利益。

2. 主要會計政策 (續)

合營公司 (續)

企業間之合營公司協議訂明合營公司之業務、合營公司夥伴之資本出資、合營公司之年期、於解散時變現資產之基準，以及委任合營公司董事會或同等監管機構之詳情。合營公司之營運損益及盈餘資產之任何分派由企業分攤，不論按彼等各自之資本出資或根據合營公司協議條款分攤。

合營公司被視為：

- (a) 一間附屬公司，倘本公司直接或間接擁有該合營公司之單邊控制權；
- (b) 一間共同控制實體，倘本公司並無單邊控制權，但與其他合營公司夥伴直接或間接擁有合營公司之共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本公司並無單邊控制權或共同控制權，但直接或間接一般持有合營公司股份／註冊股本不少於20%及對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 長期投資，倘本公司直接或間接持有合營公司股份／註冊股本少於20%及對合營公司並無重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體為一家合營公司，其受到本集團及其他合營公司夥伴聯合控制，使無參與方可單方面控制共同控制實體之經濟活動。

本集團應佔共同控制實體之收購後業績及儲備分別計入綜合收益計算表及合併儲備內。本集團應佔共同控制實體權益乃根據權益會計法按本集團應佔共同控制實體之資產淨值減去減值損失。

2. 主要會計政策 (續)

固定資產及折舊

固定資產乃按成本值減累積折舊及減值虧損列賬。

一項資產之成本值包括其購買價及令該項資產達至其運作情況及運送至其預期使用之地點之任何直接應佔成本。固定資產投產後所產生之開支，例如維修及保養費用，一般均按該等支出產生之有關期間之收益計算表內扣除。倘能清楚證明該等支出能引致因使用有關固定資產而帶來之預期經濟利益有所增加，則將該等支出资本化及撥充作有關固定資產之額外成本。

折舊乃以直線法按下列之估計可使用年期撇銷各項資產之成本值減去任何估計剩餘價值計算：

租賃土地及樓宇	按租約年期
廠房及機器	5至10年
傢俬、裝置及設備	5年
汽車	4至5年

於收益計算表內確認因固定資產出售或報廢所產生之收益或虧損，乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

租賃資產

凡將資產擁有權(除法定所有權外)之絕大部份回報與風險轉予本集團之租約均列為融資租約。於訂立融資租約時，租賃資產之成本均按最低租賃款項之現值撥作資本，並連同負債(利息部份除外)一併入賬，以反映有關之購買及融資情況。

根據資本化融資租約持有之資產包括在固定資產中並按租賃年期或估值可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租約之財務成本乃於租賃年期內按固定支出率於收益計算表內扣除。

資產擁有權之絕大部份回報與風險仍歸出租人所有之租約均列為經營租約。經營租約之租金乃於租賃年期內以直線法於收益計算表內扣除。

2. 主要會計政策 (續)

資產減值

於各結算日進行評估，以釐定資產是否出現任何減值跡象，或於過往期間確認之資產減值虧損是否已不再存在或已減少。倘出現任何該等跡象，則須對資產之可收回金額作出估計。資產之可收回金額以使用中之資產之價值或其售價淨值兩者之較高者為準。

減值虧損僅於資產之面值超出其可收回金額時確認。資產減值虧損於其產生之期間在收益計算表內扣除，除非資產以重估值列賬，其產生之減值虧損則會根據重估資產之相關會計政策計算。

倘釐定資產可收回金額之估計數位出現變動，則先前確認之減值虧損可予撥回，惟撥回之金額不得高於過往期間並無確認減值虧損之情況下所決定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。

除非資產按重估金額列賬，減值虧損之撥回則會根據有關重估資產之相關會計政策處理，否則任何減值虧損之撥回於其發生期間計入收益計算表內。

存貨

待售物業及發展作出售用途之土地以成本值或估計之化現淨值之較低者呈列。化現淨值乃估計之銷售價扣除出售物業所需之費用。待售物業之化現淨值乃估計之銷售價扣除出售物業所需之費用。發展作出售用途之土地之化現淨值乃估計之銷售價扣除發展及出售物業所需之費用。

短期投資

可買賣證券乃以貿易為目的之投資於資本證券，並以個別投資於結算日之市場價格為基準之公平價值入賬。因證券之公平價值改變而產生之盈虧均於其產生之期內之收益計算表中計入或扣除。

2. 主要會計政策 (續)

短期投資 (續)

股票聯繫票據為到期日一般少於一年之債務證券，其回報與特定上市參考股票之股價表現掛鉤。本集團以折讓價購入該等股票聯繫票據，於到期日收取票據之全數面值（「面值」），惟該特定參考股票於到期日之收市價必須較預先釐定之行使價（「行使價」）為高。倘參考股票於到期日之收市價處於行使價或較行使價為低，本集團須贖回股票聯繫票據，以換取參考股票項下之股份。

股票聯繫票據以票據成本值加於到期日其購買價及面值之差額之累計攤銷，以及根據特定參考股票於結算日所報之市價計算之公平價值兩者之較低者列賬。據此產生之收益或虧損淨額於產生期間計入收益計算表或於收益計算表中扣除。

借貸成本

直接歸因於合資格資產購置、建設或生產之借貸成本被資本化作為該等資產之部份成本。當該資產大體上已準備好作原定使用用途或出售，該等借貸成本則會停止資本化。

所有其他借貸成本於發生期間被確認為費用。

遞延稅項

於過往年度，遞延稅項乃採用負債法對就稅務及財務報告所確認之收入及開支而產生之一切重大時差（按在可預見之將來可能出現之負債）作出撥備。除非遞延稅項資產可在無合理疑問下予以確認，否則均不予入賬。

由二零零三年十二月一日起，為依從香港會計師公會編製經修訂之會計實務準則第12條「入息稅」，集團需為遞延稅項採用新會計政策。以稅基計算之資產值及負債值與其於財務報表之賬面值而產生之所有暫時性差別，乃按資產負債表負債方法作出遞延稅項準備。遞延稅項資產乃以未來可課稅溢利能用作抵銷暫時性差別之幅度而予以確認。採用經修訂之會計實務準則第12條對本期或過往會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

2. 主要會計政策 (續)

遞延稅項 (續)

遞延稅項乃按預期資產能實現或負債清償之期間所應用稅率計算。除與直接確認於權益之項目有關之遞延稅項於權益內予以確認者外，遞延稅項均於收益計算表內確認。

撥備

因過往事件而產生現有責任(法定或推定)，而日後有可能需要流出資源以履行該責任時確認撥備，惟該項責任必須可作出可靠估計。

當貼現之影響屬重大時，就撥備確認之金額為預期用作履行該項責任所須之日後開支於結算日之現值。隨時間增長而產生之已貼現現值金額之增加計入收益計算表中之融資成本。

有關連人士

凡有能力直接或間接控制另一名人士或在財務及經營決策上對其發揮重大影響力者乃屬有關連人士。受共同控制或共同重大影響者亦屬有關連人士。有關連人士可為個人或公司實體。

僱員福利

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員於本集團之年資已達到香港僱傭條例項下當被終止僱用時可合資格取得長期服務金。本集團有責任作出該長期服務金，倘該終止僱用符合香港僱傭條例指定之情況。

一項準備須為預計可能於未能作出之長期服務金獲確認。該項準備乃基於可能未來支出(按僱員至結算日止服務於本集團所賺取)之最佳估計。

2. 主要會計政策 (續)

僱員福利 (續)

長俸計劃

本集團根據香港強制性供積金計劃條例實行一項定額供款強制性供積金退休福利計劃(「強積金計劃」)予所有合資格參加強積金計劃之僱員。按照強積金計劃之規則，供款乃按僱員之基本薪金之一個百分比計算，並已在供款須繳付時在收益計算表中扣除。強積金計劃之資產由一間獨立管理基金擁有，並獨立於本集團之資產。本集團供款於強積金計劃後之僱主供款，即為僱員所有。

購股權計劃

本公司實行購股權計劃，為對本集團經營成功有貢獻之合資格參與者給予鼓勵及獎賞。購股權計劃所授購股權之財務影響不會記錄於本公司或本集團之資產負債表，直至購股權獲行使，因此有關成本並無於收益計算表或資產負債表中扣除。購股權行使後，據此而發行之股份由本公司按股份面值列作為增加之股本，而每股行使價超出股份面值之部分由本公司於股份溢價賬內入賬。於行使期前註銷或失效之購股權於未行使購股權登記冊上刪除。

外幣

外幣交易按交易日之適用匯率換算入賬。於結算日以外幣持有之貨幣資產及負債按當日之適用匯率換算入賬。匯兌差額撥入收益計算表處理。

於綜合賬目時，海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體之財務報表按投資淨額法換算為港元。海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體之收入及費用按於期間加權平均匯率換算為港元，而其資產及負債則按於結算日之適用匯率換算為港元。綜合賬目所產生之換算差額撥入匯兌波動儲備內。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按產生現金流量日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於期間所產生之經常性現金流量按期間之加權平均匯率換算為港元。

2. 主要會計政策 (續)

收入確認

收入於本集團可獲得及能夠可靠地計算經濟利益時，按下列基準確認：

- 銷售貨品所得收入乃於貨品擁有權之重大風險及回報均轉讓予買方，以及本集團不再參與有關貨品擁有權之管理或實際控制售出之貨品；
- 銷售物業所得收入乃於簽訂有約束力之銷售協議時確認；
- 利息收入乃根據時間比例計算及尚未償還之本金及適用實際息率後確認；
- 顧問服務費用收入乃按服務已提供時確認；
- 投資銷售乃按交易日或相關之銷售合同成為或被認為無條件之日時確認，按相關情況而定；
- 服務收入乃於服務提供予客戶時確認；
- 股息乃按股東之收取權已被確立時確認；及
- 租金收入乃按租約期以直線法分攤。

3. 分部資料

分部資料以兩種分類格式呈報：(i)以業務劃分之主要分部申報基準；及(ii)以地區劃分之次要分部申報基準。本集團由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日期間有三個業務分部，分別關於物業投資、買賣及發展有關之活動(「物業」、製造冰塊及提供與冷藏及有關之服務(「製冰及冷藏」)及金融投資及其他雜項活動(「投資及其他」)。由於本集團於由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日止期間除共同控制實體之權益4,450,000港元與物業分部有關外，只有一項業務分部—投資及其他，因此並無呈列該期間之業務分部分析。由於本集團90%以上之收入、業績、資產及負債均源自中華人民共和國(包括香港及澳門)之業務，因此並無就本集團之地區分部作出分部資料披露。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

3. 分部資料 (續)

業務分部

	由二零零三年十二月一日至 二零零四年十二月三十一日			由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日	
	物業 千港元	製冰及冷藏 千港元	投資及其他 千港元	綜合 千港元	綜合 千港元
營業額	38,270	5,043	109,569	152,882	17,672
分部業績	14,072	2,006	16,437	32,515	(445)
集團未分配費用				(7,460)	—
來自經營業務之 溢利／(虧損)				25,055	(445)
融資成本				(249)	(2,362)
出售附屬公司之收益				—	18,397
共同控制實體之業績分攤	(12)			(12)	—
除稅前溢利				24,794	15,590
稅項				(4,213)	—
未計少數股東權益前溢利				20,581	15,590
少數股東權益				(3,462)	—
股東應佔純利				17,119	15,590
折舊及攤銷	—	604	—	623	328
所發生之資本性開支					
— 透過收購附屬公司	—	172,062	—	172,062	—
— 其他	11	—	—	38	6

3. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

	於二零零四年十二月三十一日			於二零零三年十一月三十日	
	物業 千港元	製冰及冷藏 千港元	投資及其他 千港元	綜合 千港元	綜合 千港元
分部資產	302,437	176,914	76,068	555,419	48,345
於共同控制實體之權益	298,067			298,067	4,450
集團未分配資產				9,713	—
				863,199	52,795
分部負債	2,805	6,563	605	9,973	1,612
集團未分配負債				196,669	—
				206,642	1,612

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

4. 營業額及其他收入及收益

本集團之營業額、其他收入及收益之分析如下：

	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
營業額		
銷售貨物	2,458	475
銷售物業	38,270	—
服務收益	2,585	—
出售可買賣證券收益	109,569	17,197
	152,882	17,672
其他收入及收益		
未確定之可買賣證券收益	7,622	5,754
租金收益，已扣除支出	1,514	—
上市證券股息收入	1,498	397
利息收入	—	69
顧問服務費用收入	553	240
股票聯繫票據收益淨額	—	2,607
其他	110	7
	11,297	9,074
	164,179	26,746

5. 經營業務之溢利／虧損

本集團之經營業務之溢利／虧損已扣除／(計入)下列各項：

	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
員工成本(不包括董事酬金)：		
工資及薪金	2,868	1,774
退休計劃供款	272	57
	3,140	1,831
折舊	516	328
土地及樓宇之經營租約最低租金	706	809
核數師酬金	640	318
其他應收賬撥備	—	1,051
回撥其他應收賬撥備	—	(1,500)
商譽之分攤(包括於行政開支內)	107	—
存貨成本確認為費用	21,803	437

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

6. 董事及五名最高薪人士之酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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	
	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	40	20
獨立非執行董事	120	40
	160	60
執行董事之其他報酬：		
薪金及津貼	2,430	3,558
退休計劃供款	165	162
	2,595	3,720
	2,755	3,780

介乎下列酬金範圍之董事人數如下：

	本集團	
	董事人數 由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日	董事人數 由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日
零至1,000,000港元	6	5
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
	7	7

6. 董事及五名最高薪人士之酬金 (續)

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，五名最高薪酬人士當中包括2名(由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：2名)董事，而其報酬詳情在上文刊載。餘下3名(由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：3名)非董事最高薪酬人士之報酬詳情如下：

	本集團	
	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
薪金及津貼	1,507	959
退休計劃供款	36	33
	1,543	992

於本期及前期期間，餘下3名非董事最高薪酬人士每人之報酬均在零至1,000,000港元之範圍內。

於本期及前期期間，本集團概無向本公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為加入本集團之獎勵或離職之補償。

7. 融資成本

	本集團	
	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
利息開支：		
須於五年內全數償還之銀行及其它貸款	82	2,361
無固定還款期之少數股東墊支	167	—
融資租約	—	1
	249	2,362

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

8. 稅項

	本集團	
	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	2,116	—
— 海外入息稅	2,194	—
	4,310	—
遞延稅項	(97)	—
	4,213	—

香港利得稅已按本期之估計應課稅溢利以17.5% (由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：17.5%) 稅率作撥備。由於本集團並無任何應課稅溢利，因此並無於前期作出入息稅之撥備。海外稅項已按有關司法權區所適用之稅率作撥備。

本期稅項支出與收益計算表中除稅前溢利對賬如下：

	本集團	
	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
除稅前溢利	24,794	15,590
平均入息稅稅率計算之稅項扣除	3,843	1,707
於決定須課稅溢利時不可扣減之費用之稅項影響	181	717
於決定須課稅溢利時無需課稅之收入之稅項影響	(320)	(3,748)
以往未確認稅務虧損之應用	(509)	—
其他	1,115	1,324
本期稅項支出	4,310	—

8. 稅項 (續)

平均入息稅率乃按於不同之司法權區之營運之除稅前純利相對金額與有關法定稅率為基準而計算之加權平均稅率。

9. 股東應佔純利

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間之股東應佔純利中，於本公司財務報表內處理為5,831,00港元之淨虧損（由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：125,000港元之純利）（附註22(b)）。

10. 每股盈利

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間之每股基本盈利乃根據期間股東應佔純利17,119,000港元（由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：15,590,000港元）及期間已發行普通股之加權平均數475,802,608股（由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：362,930,516股）計算。

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間之每股攤薄盈利乃根據期間股東應佔純利17,119,000港元（由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：15,590,000港元）而計算。普通股之加權平均數為651,168,204股（由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：397,251,366股），此乃按照在計算每股基本盈利所採用之於期內已發行普通股之加權平均數475,802,608股（由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：362,930,516股）及175,365,596股（由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：34,320,850股）有關已發行3,851,300,000股（由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：4,000,000,000股）可換股優先股對攤薄性潛在普通股之影響。

由於前期普通股數目因應本期內每20股已發行普通股合併為1股普通股及兩次供股而已被調整，每股盈利之比較金額已被重列。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

11. 固定資產

本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬 、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本：					
期初	—	—	267	—	267
添置	—	—	38	—	38
收購附屬公司	153,000	1,520	277	164	154,961
撇銷	—	—	(48)	—	(48)
於二零零四年					
十二月三十一日	153,000	1,520	534	164	155,218
累積折舊及減值：					
期初	—	—	227	—	227
於期間所撥備之折舊	449	38	25	4	516
撇銷時消除	—	—	(48)	—	(48)
於二零零四年					
十二月三十一日	449	38	204	4	695
賬面淨值：					
於二零零四年					
十二月三十一日	152,551	1,482	330	160	154,523
於二零零三年					
十一月三十日	—	—	40	—	40

租賃土地及樓宇乃於香港按中期租約持有。

12. 所佔附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十一月三十日 千港元
非上市投資，按成本	101,039	101,039
投資減值撥備	(101,039)	(101,039)
	—	—
附屬公司結欠金額	619,871	114,999
附屬公司結欠金額撥備	(87,692)	(85,653)
	532,179	29,346

附屬公司結欠金額為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，於結算日起十二個月內將無需還款，並據此將該金額顯示為非流動。

於二零零四年十二月三十一日，附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／ 註冊及 營業地點	已發行 普通股面值／ 註冊資本	本公司應佔 股本權益 之百分比	主要業務
直接持有：				
City Power Services Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Newcott Limited	英屬處女群島	10,000美元	100	投資控股
Noble Prime International Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Sinocharm Trading Limited **	英屬處女群島	1美元	100	投資控股

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

12. 所佔附屬公司權益 (續)

名稱	成立／ 註冊及 營業地點	已發行 普通股面值／ 註冊資本	本公司應佔 股本權益 之百分比	主要業務
間接持有：				
建立德國際有限公司	香港	2港元	100	投資控股、 提供顧問服務 及服裝貿易
Imperial Profit Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	金融投資
金源置業投資 有限公司##	澳門	30,000澳門元	58	物業投資 及發展
New Cosmos Holdings Limited ##	英屬處女群島	100美元	58	投資控股
高業有限公司	香港	2港元	100	暫無營業
Power Giant Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	100	物業買賣 及投資
Profit Sphere International Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股

12. 所佔附屬公司權益 (續)

名稱	成立／ 註冊及 營業地點	已發行 普通股面值／ 註冊資本	本公司應佔 股本權益 之百分比	主要業務
間接持有：(續)				
源光企業有限公司	香港	2港元	100	證券投資 及買賣
捷永有限公司*	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
香港製冰及 冷藏有限公司**	香港	500,000港元	100	製冰及 提供冷藏
Think Bright Limited #	英屬處女群島／ 澳門	200美元	70.5	物業買賣 及投資
Top Vision Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股

* 於附屬公司之權益乃於二零零四年六月十六日所收購。

於附屬公司之權益乃於二零零四年七月二日所收購。

** 於附屬公司之權益乃於二零零四年十一月十六日所收購。

於附屬公司之權益乃於二零零四年十二月二十三日所收購。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

13. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十一月三十日 千港元
應佔資產淨值	62,488	—
貸款予共同控制實體	27,750	27,750
共同控制實體欠款	233,579	2,450
	323,817	30,200
貸款予一間共同控制實體之撥備	(25,750)	(25,750)
	298,067	4,450

墊付予一間共同控制實體之25,750,000港元(二零零三年十一月三十日：25,750,000港元)貸款為無抵押、免息及於獲得該共同控制公司全部股東批准前不會償還。其他墊付予一間共同控制實體之2,000,000港元(二零零三年十一月三十日：2,000,000港元)貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

共同控制實體欠款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，於結算日起十二個月內將無需還款，並據此將該金額顯示為非流動。

於二零零四年十二月三十一日，共同控制實體之詳情如下：

名稱	營業架構	註冊及 營業地點	本集團		主要業務
			應佔權益 之百分比		
香港李揚傳媒 廣告有限公司	公司	香港	48		電視廣告設計及製作、 提供廣告代理及廣告 刊登服務(包括進出 口廣告及相關產品)

13. 於共同控制實體之權益 (續)

名稱	營業架構	註冊及 營業地點	本集團 應佔權益 之百分比	主要業務
耀富發展有限公司	公司	香港	48	地產發展
南灣中心有限公司	公司	澳門	50	物業投資 及買賣

以上所有投資於共同控制實體均由本公司間接持有。

下列為本集團重大共同控制實體之財務資料：

南灣中心有限公司：

	由二零零四年六月七日 (註冊成立日期) 至二零零四年十二月三十一日 千港元
收入	716
本期虧損	367
	於二零零四年 十二月三十一日
非流動資產	600,126
流動資產	605
流動負債	(833)
非流動負債	(474,922)
淨資產	124,976

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

14. 商譽

	本集團 千港元
成本：	
因於期間收購附屬公司而產生 及於二零零四年十二月三十一日	17,101
攤銷：	
於期間所扣除及於二零零四年十二月三十一日	107
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	16,994

商譽之攤銷期為20年。

15. 短期投資

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十一月三十日 千港元
香港上市可買賣證券－按市值	75,563	24,865

16. 存貨

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十一月三十日 千港元
待售物業	148,883	—
發展作出售用途之土地	151,583	—
	300,466	—

17. 營業應收賬款及其他應收賬款

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	十二月三十一日	十一月三十日
	千港元	千港元
營業應收賬款之賬齡分析：		
30天內	1,597	—
31天至60天	918	—
61天至180天	1,664	—
超過180天	20	—
營業應收賬款	4,199	—
其他應收賬款	4,114	838
	8,313	838

本集團已為本集團各自之業務訂立不同信貸政策及給予其營業客戶不超過90天之信貸期。

18. 銀行貸款

有抵押銀行貸款之償還如下：

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	十二月三十一日	十一月三十日
	千港元	千港元
於一年內	12,050	—
於第二年內	15,050	—
於第三年至第五年內	72,700	—
	99,800	—
減：列於流動負債於一年內須償還之金額	(12,050)	—
一年後到期之金額	87,750	—

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

19. 遞延稅項

下列乃主要已確認之遞延稅項負債及其於本期及前期之變動：

本集團

	加速折舊 免稅額 千港元	資產重估 千港元	總計 千港元
於二零零二年十二月一日	—	1,160	1,160
於出售附屬公司解除	—	(1,160)	(1,160)
於二零零三年十一月三十日 及二零零三年十二月一日	—	—	—
收購附屬公司	2,994	30,710	33,704
計入收益計算表	(97)	—	(97)
於二零零四年十二月三十一日	2,897	30,710	33,607

由於未來溢利來源之不可預測性，因此並無為稅項虧損而確認遞延稅項資產。於結算日，本集團未確認稅項虧損為15,561,000港元（二零零三年十一月三十日：12,094,000港元），其中39,000港元（二零零三年十一月三十日：無）將於二零零八年期滿，而其餘虧損則可無時間限制。

20. 股本

	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十一月三十日 千港元
法定：		
10,000,000,000股(二零零三年十一月三十日： 100,000,000,000股)普通股每股面值0.1港元 (二零零三年十一月三十日：0.01港元)	1,000,000	1,000,000
5,000,000,000股可換股優先股每股面值0.01港元	50,000	50,000
	1,050,000	1,050,000
已發行：		
1,219,814,484股(二零零三年十一月三十日： 5,950,372,434股)已繳足普通股每股面值0.1港元 (二零零三年十一月三十日：0.01港元)	121,982	59,504
3,851,300,000股(二零零三年十一月三十日： 4,000,000,000股)部份繳足可換股優先股 每股面值0.01港元	3,851	4,000
	125,833	63,504

(a) 股本重組

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，本公司已實施一項股本重組計劃(附註22(b))，其中涉及：

- 將現有已發行普通股之票面值由每股0.01港元削減至每股0.005港元(「削減面值股份」)，並將其產生之進項30,495,000港元消除於本公司之累計虧損(「削減股本」)；
- 將(i)每20股削減面值股份合併為一股每股票面值0.1港元之普通股及(ii)每10股尚未發行每股票面值0.01港元之普通股合併為一股尚未發行每股票面值0.1港元之合併普通股；
- 註銷本公司之股份溢價118,818,000港元，並將其產生同等金額之進項消除於本公司之累計虧損；及

20. 股本 (續)

(a) 股本重組 (續)

- 註銷本公司之資本儲備59,789,000港元，並將其產生同等金額之進項消除於本公司之累計虧損。

(b) 資本之發行

於二零零四年三月二十四日，最終控股公司(亦為本公司所有已發行可換股優先股每股票面值0.01港元(「可換股優先股」)之持有人)貢獻了2,676,000港元予本公司，以全數繳足148,700,000股10%部份繳足股款可換股優先股。於同日，最終控股公司行使可換股優先股之兌換權，將148,700,000股全數繳足股款可換股優先股兌換成148,700,000繳足股款每股票面值0.01港元之普通股。

於二零零四年六月十八日，本公司以供股方式，按股東於二零零四年五月二十八日每持有一股合併股份以每股認購價0.5港元供一股供股股份為基準，發行了304,953,621股每股票面值0.1港元之普通股(「合併股份」)(「第一次供股」)。本公司已收到第一次供股所得152,477,000港元(未扣除有關費用)。

於二零零四年十一月二十九日，本公司以供股方式，按股東於二零零四年十一月九日每持有一股合併股份以每股認購價0.55港元供一股供股股份為基準，發行了609,907,242股合併股份(「第二次供股」)。本公司已收到第二次供股所得335,449,000港元(未扣除有關費用)。

(c) 可換股優先股

於年前，根據與最終控股公司訂定之認購協議，最終控股公司以部份繳足形式認購了4,000,000,000股可換股優先股，其中認購價0.02港元之10%已繳足。剩餘72,000,000港元可換股優先股未繳足之部份並無需要繳足之時限。本公司無權要求清付可換股優先股未繳足之部份。

20. 股本 (續)

(c) 可換股優先股 (續)

可換股優先股持有人可於二零零一年九月十四日起之五年內任何時間可換股優先股兌換為新普通股。自二零零一年九月十四日起，兌換率為一股已繳足之可換股優先股兌換一股每股票面值0.01港元之普通股(有待調整)。於由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，本公司將每20股已發行普通股合併為一股已發行普通股，並實行了第一次供股，而此等事項構成須調整仍在發行可換股優先股兌換率之事項。據此，仍在發行可換股優先股之兌換率已被調整至每14.771股繳足可換股優先股兌換一股合併股份。

於二零零一年九月十四日起之五年內之任何時間，可換股優先股持有人可要求本公司，無論部份繳足或全數繳足，贖回已繳付而未行使其兌換權之可換股優先股。可換股優先股持有人以書面通知本公司，它無意贖回可換股優先股。本公司並無權要求贖回此可換股優先股。

倘可換股優先股在二零零一年九月十四日起之五年後仍是發行中，可換股優先股持有人將自動放棄其可贖回權及兌換權，而可換股優先股將成為無兌換權或贖回權之優先股。惟根據可換股優先股而已繳付之金額將由本公司保留。

任何已繳足而仍在發行之可換股優先股在股息方面在任何時間與普通股享有同等權利。部份繳足之可換股優先股並無權收取股息。

可換股優先股持有人可享有收到股東大會通告之權利，惟無權參加股東大會及在股東大會投票。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

20. 股本 (續)

以上本公司之股本之變動概要如下：

(i) 普通股

	每股面值 0.01港元之 普通股數量	每股面值 0.10港元之 普通股數量	金額 千港元
法定普通股：			
於二零零二年十二月一日、 二零零三年十一月三十日 及二零零三年十二月一日	100,000,000,000	—	1,000,000
合併每10股每股票面值0.01港元 之現有普通股為一股每股 票面值0.10港元之普通股	(100,000,000,000)	10,000,000,000	—
於二零零四年十二月三十一日	—	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足普通股：			
於二零零二年十二月一日、 二零零三年十一月三十日 及二零零三年十二月一日	5,950,372,434	—	59,504
可換股優先股之兌換	148,700,000	—	1,487
削減股本及合併每20股 每股票面值0.005港元 之現有普通股為一股每股 票面值0.10港元之普通股	(6,099,072,434)	304,953,621	(30,495)
第一次供股	—	304,953,621	30,495
第二次供股	—	609,907,242	60,991
於二零零四年十二月三十一日	—	1,219,814,484	121,982

20. 股本 (續)

(ii) 可換股優先股

	可換股優先股		金額
	之數量		千港元
法定可換股優先股：			
於二零零二年十二月一日、			
二零零三年十一月三十日			
二零零三年十二月一日			
及二零零四年十二月三十一日	5,000,000,000		50,000
	部份繳足	繳足	
	可換股優先股	可換股優先股	
	之數量	之數量	金額
			千港元
已發行可換股優先股：			
於二零零二年十二月一日、			
二零零三年十一月三十日			
及二零零三年十二月一日	4,000,000,000	—	4,000
繳足可換股優先股	(148,700,000)	148,700,000	1,338
兌換為普通股	—	(148,700,000)	(1,487)
於二零零四年十二月三十一日	3,851,300,000	—	3,851

21. 購股權

本公司設置一項購股權計劃，為對本集團成功營商作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。

根據本公司於一九九八年八月十九日所採納之購股權計劃(「舊計劃」)，本公司董事獲授權運用其酌情權邀請任何僱員(包括本公司或其任何附屬公司之董事)接納可認購本公司股份之購股權。根據舊計劃可予授出之未行使購股權數目上限相等於本公司不時已發行股份10%。

21. 購股權 (續)

倘向任何合資格參與者授出之購股權於全面行使時將導致該合資格參與者有權認購之股份數目與本公司舊計劃項下已經及可發行予彼之本公司股份總數合計超出本公司舊計劃項下已發行及可予發行之股份總數之25%，則不得向該合資格參與者授出購股權。

承授人於接納舊計劃項下購股權時毋須支付任何代價。舊計劃項下授出之購股權之行使期由董事釐訂，惟在任何情況下不得遲於購股權授出日期起計10年。

根據舊計劃授出之購股權之行使價由董事釐訂，惟不得低於(i)本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之平均收市價之80%；及(ii)股份之票面值。

為使遵從於二零零一年九月一日生效之上市規則第17章購股權計劃項下授出購股權之新規定，根據於二零零四年一月九日舉行之本公司股東特別大會上股東通過之普通決議，舊計劃已被終止及一項新購股權計劃(「新計劃」)已獲採納。

新計劃之合資格參與者包括本集團之僱員(包括全職及兼職)、董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)、貨品及服務之供應商、客戶、業務夥伴或業務聯繫人士、顧問或諮詢人(就業務提供顧問或諮詢服務)、貿易代理或任何證券(由本集團任何成員公司或本集團持有股權之任何實體發行)之持有人。新計劃於二零零四年一月九日生效，並將自該日起十年內有效，惟取消或經修訂則另作別論。

現時獲准按新計劃授出之尚未行使購股權數目上限，相當於在行使時佔本公司在任何時間內已發行股份之10%之數額。於任何十二個月期間內按購股權可發行予新計劃內每名合資格參與者之股份數目，最多不得超過本公司在任何時間內已發行股份之1%。授出超過該限制之任何購股權須由股東於股東大會上批准。

21. 購股權 (續)

新計劃項下授予本公司董事、最高行政人員或主要股東，或彼等各自之任何聯繫人士之購股權，須由獨立非執行董事事先批准。此外，於任何十二個月期間內授予本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等各自之任何聯繫人士超過本公司在任何時間內已發行股份0.1%或總值(按本公司股份於授出日期之價格計算)超過5,000,000港元之購股權，須由股東於股東大會上事先批准。

承授人可於授出新計劃項下購股權建議日期起28日內接納建議，並支付象徵性代價合共1港元。授出購股權之行使期由董事釐定，並由承授人接納購股權日開始及於新計劃屆滿日期終止。

新計劃項下購股權之行使價由董事釐定，惟將不會低於(i)於授出購股權建議日期本公司股份於聯交所之收市價；(ii)緊接授出建議日期前五個交易日本公司股份於聯交所之平均收市價及(iii)本公司股份之票面值(以較高者為準)。

購股權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權力。

概無任何購股權於本期或前期期間根據舊計劃或新計劃授出，或於二零零四年十二月三十一日仍未行使。

22. 儲備

(a) 集團

本集團於本期或前期期間之儲備之金額及其變動呈列於綜合權益變動表內。

根據中國有關規例，本集團在中國設立兩間已於由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日止期間內出售之前附屬公司須各自轉撥若干百分比之稅後溢利(如有)至法定儲備。在符合中國定下之若干有關規例限制下，法定儲備可用以抵銷該兩間前附屬公司之累計虧損(如有)。

財務報表附註

二零零四年十二月三十一日

22. 儲備 (續)

(b) 公司

	股份 溢價賬 千港元	資本儲備# 千港元	滾存溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零二年十二月一日	122,818	59,789	(195,788)	(13,181)
本期純利	—	—	125	125
於二零零三年十一月三十日 及二零零三年十二月一日	122,818	59,789	(195,663)	(13,056)
削減股本	—	—	30,495	30,495
註銷股份溢價及資本儲備	(118,818)	(59,789)	178,607	—
可換股優先股之繳付股款 及其兌換為普通股	1,338	—	—	1,338
以供股形式發行普通股	390,877	—	—	390,877
本期淨虧損	—	—	(5,831)	(5,831)
於二零零四年 十二月三十一日	396,215	—	7,608	403,823

本公司之資本儲備，乃指根據於一九九八年完成之集團重組所收購之附屬公司當時之合併資產淨值，超逾本公司用作交換而發行之股份面值。

23. 綜合現金流量表

(a) 收購附屬公司

	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
所收購淨資產：		
固定資產	154,961	—
一間共同控制實體欠款之金額	63,750	—
存貨	151,583	—
營業應收賬款及其他應收賬款	24,949	—
現金及銀行結餘	6,003	—
其他應付賬款	(7,630)	—
墊支借款	(288,024)	—
稅項	(261)	—
遞延稅項	(33,704)	—
	71,627	—
商譽	17,101	—
少數股東權益	(37,266)	—
	51,462	—
以現金方式清付：		
為收購淨資產	51,462	—
為收購墊支借款	262,689	—
	314,151	—

23. 綜合現金流量表 (續)

(a) 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司之現金及銀行結餘流出淨額分析如下：

	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
現金代價	(314,151)	—
所收購之現金及銀行結餘	6,003	—
有關收購附屬公司之現金及 銀行結餘流出淨額	(308,148)	—

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間所收購之附屬公司為本集團於期間帶來營業額43,313,000港元及股東應佔純利中8,660,000港元之純利。

23. 綜合現金流量表 (續)

(b) 出售附屬公司

	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
所出售淨負債：		
固定資產	—	9,506
其他應收賬款	—	118
現金及銀行結餘	—	63
營業應付賬款及其他應付賬款	—	(16,791)
附帶利息之銀行及其他借款	—	(11,121)
遞延稅項	—	(1,160)
	—	(19,385)
出售所解除之儲備	—	1,008
出售附屬公司之收益	—	18,397
	—	20
清付方式：		
現金	—	20

23. 綜合現金流量表 (續)

(b) 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之現金及銀行結餘流出淨額分析如下：

	由二零零三年 十二月一日 至二零零四年 十二月三十一日 千港元	由二零零二年 十二月一日 至二零零三年 十一月三十日 千港元
現金代價	—	20
所出售之現金及銀行結餘	—	(63)
有關出售附屬公司之現金及 銀行結餘流出淨額	—	(43)

由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日止期間出售之附屬公司並未為本集團於當時期帶來任何營業額，但帶來股東應佔純利中3,454,000港元之虧損。

(c) 主要非現金交易

由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，根據第二次供股，350,689,349股合併股份乃透過第二次供股之包銷協議中一項抵銷安排而獲發行及配發予最終控股公司。按抵銷安排，350,689,349股合併股份之認購款項192,879,000港元乃與結欠最終控股公司之借款抵銷。

24. 有關連人士之交易

由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日止期間及由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，本集團與有關連人士進行之交易如下：

- (i) 於二零零三年十一月三十日，本集團已擔保(上限為4,800,000港元)一間銀行授予本集團之一間共同控制實體若干建議中之銀行信貸。於二零零三年十一月三十日，該銀行信貸尚未被接納。該項擔保已於由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間終止。

24. 有關連人士之交易 (續)

- (ii) 由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，本集團向一間共同控制實體收取260,000港元(由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：240,000港元)之顧問服務費收入。顧問服務費收入乃按雙方同意之每月20,000港元為基準而徵收。
- (iii) 於二零零四年四月十三日，柯為湘先生(「控股股東」)，最終控股公司之實益擁有人，通過彼所實益擁有之公司，Polytec Holdings International Limited(「賣方」)，與本集團一間附屬公司，Profit Sphere International Limited，訂立一項買賣協議，以作價約63,750,000港元(即所收購股本之票面值加上捷永有限公司結欠賣方借款之面值)轉讓於捷永有限公司之所有權益，授予本集團權利，與一位獨立第三者共同收購位於澳門羅保博士街、殷皇子大馬路及蘇亞里斯博士大馬路之一座商業大廈重大部份物業。該項安排乃為使本集團能夠實際地以作價212,500,000港元收購該物業之50%權益。
- (iv) 於二零零四年四月十三日，本公司與最終控股公司及一家由控股股東實益擁有之公司(「包銷商」)訂立了一項有關第一次供股之包銷協議。根據包銷協議，一項包銷佣金1,380,000港元(為包銷商所包銷之供股股份總認購價之2%)已付給包銷商。最終控股公司同時承諾認購166,923,012股合併股份。由於最終控股公司亦申請超額供股股份，於供股完成時，181,363,013股合併股份獲發行及配發予最終控股公司。
- (v) 於二零零四年九月十日，本公司與賣方訂立一項買賣協議，以作價158,000,000港元(即所收購股本之票面值加上Sinocharm Trading Limited結欠賣方借款之面值)收購Sinocharm Trading Limited之所有權益，從而收購一間於香港有領導地位之碎冰製造商—香港製冰及冷藏有限公司之所有權益。

24. 有關連人士之交易 (續)

- (vi) 於二零零四年九月十日，本公司與最終控股公司及包銷商訂立了一項有關第二次供股之包銷協議。根據包銷協議，一項包銷佣金2,878,000港元(為包銷商所包銷之供股股份總認購價之2%)須付予包銷商。於二零零四年十二月三十一日，該項包銷佣金尚未結清。最終控股公司同時承諾認購348,286,025股合併股份。由於最終控股公司亦申請超額供股股份，於供股完成時，350,689,349股合併股份獲發行及配發予最終控股公司。
- (vii) 結欠附屬公司少數股東之金額乃無抵押及無固定還款期，其中27,806,000港元(二零零三年十一月三十日：無)為以普通市場利率而計息，而19,435,000港元(二零零三年十一月三十日：無)為免息。由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，167,000港元(由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：無)之利息須付予該等股東。
- (viii) 由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，本集團付出合共761,000港元(由二零零二年十二月一日至二零零三年十一月三十日：754,000港元)之租金及大廈管理費予一間由控股股東實益擁有之公司作為租用香港行政辦公室之用。租金乃參考當時市場價格及條件而徵收。

25. 經營租約安排

本集團根據經營租約安排租賃其若干寫字樓物業及泊車位，租約為期三個月至兩年不等。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之不可撤銷經營租約於日後最低租約支出如下：

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十一月三十日 千港元
一年內	662	152
第二年内	91	—
	753	152

26. 資本性承擔項目

於二零零四年十二月三十一日，未於賬內作出備付本集團有關收購固定資產之資本性承擔項目如下：

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十一月三十日 千港元
已簽訂合約者	951	—
已獲批准但仍未簽訂合約者	2,631	—
	3,582	—

27. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，若干本集團之資產已抵押以保證授予本集團之信貸融資如下：

- (a) 本集團所有按中期租約持有之租賃土地及樓宇賬面淨值總額152,551,000港元(二零零三年十一月三十日：無)之法定抵押；
- (b) 抵押賬面淨值為75,563,000港元(二零零三年十一月三十日：3,856,000港元)之本集團若干可買賣證券；
- (c) 本集團若干應收款項5,457,000港元(二零零三年十一月三十日：無)之浮動抵押；及
- (d) 本集團若干銀行現金4,032,000港元(二零零三年十一月三十日：5,000港元)之浮動抵押。

28. 比較金額

若干於前期之比較金額已重新分類，以符合現時之呈列方式。

29. 財務報表之批准

本財務報表於二零零五年四月十五日獲董事會批准及授權發行。

物業資料

二零零四年十二月三十一日

物業	用途	總建築面積	集團所佔		預計 完成日期
			權益	完成階段	
			(%)		

本集團擁有之待售物業：

澳門南灣大馬路730至804號及約翰四世大馬路2至6-B號中華廣場37間商舖、56個辦公室單位及184個泊車位	商業	15,933.86平方米及184個泊車位	70.5	完成	不適用
---	----	----------------------	------	----	-----

澳門友誼廣場6至52號、殷皇子大馬路25至31號及蘇亞利斯博士大馬路227至259號華榕廣場38個商舖單位及14個泊車位	商業	1,887.31平方米及14個泊車位	100	完成	不適用
--	----	--------------------	-----	----	-----

本集團擁有之發展作出售用途之土地：

澳門氹仔鄰近美副將馬路TN25b及TN26d地段	住宅／商業	35,900平方米	58	建築工程 尚未展開	二零零七年
--------------------------	-------	-----------	----	--------------	-------

物業	用途	總建築面積	集團所佔		預計
			權益	完成階段	完成日期

(%)

共同控制實體擁有之發展作出售用途之土地：

香港新界沙田九肚山 丈量約份175號地段12 及16號之半份及地段67號 及丈量約份171號地段 725、722及726號	住宅	1,806.03平方米	48	地盤平整	二零零六年
---	----	-------------	----	------	-------

物業	用途	總建築面積	集團所佔		租約類別
			權益	完成階段	

(%)

共同控制實體擁有之投資物業：

澳門羅保博士街 2至16A號、殷皇子 大馬路43至53A號及 蘇亞利斯博士大馬路 81至113號一幢 商業大廈中208個商舖單位 、208個辦公室單位 及265個泊車位	商業	36,553.05平方米 及265個泊車位	50		中期租約
---	----	--------------------------	----	--	------