



金榜集團控股有限公司
GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED



2004
年報

目 錄

公司資料	2
董事會函件	3
董事履歷	8
董事會報告書	10
核數師報告書	15
經審核財務報表	
綜合損益表	16
綜合資產負債表	17
資產負債表	19
綜合權益變動表	21
綜合現金流量表	22
財務報表附註	24
五年財務概要	63
主要物業	64

執行董事

黃如龍先生
高寶明先生
樂家宜女士
藍寧先生
紀華士先生

獨立非執行董事

馬豪輝先生
張小舒先生

秘書

李生先生

核數師

畢馬威會計師事務所

法律顧問

的近律師行
姚黎李律師行

往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
港基國際銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司

註冊辦事處

香港金鐘道89號
力寶中心第1座
39樓3902A室

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
19樓1901-5室

董事會函件

業績及股息

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額約港幣23,392,000元(二零零三年：港幣23,175,000元)。本集團錄得股東應佔溢利約港幣32,501,000元(二零零三年：虧損港幣72,162,000元)，其主要來自本集團之投資物業重估虧絀回撥及其租賃帶來之經營溢利。

董事會不建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度之股息(二零零三年：港幣零元)。

業務回顧

本集團主要在香港及中華人民共和國(「中國」)經營物業發展及投資和其他投資業務。

香港金都商場

於回顧年內，本集團營業額主要來自九龍彌敦道745-747號金都商場之租金收入。於二零零四年三月三十一日，金都商場約租出77%之總樓面面積，餘下23%因計劃進行翻新工程而空置，工程定於二零零四年年底完成。董事會預期翻新工程可為該物業創造嶄新及現代化外觀，並可於未來數年增加租金回報。

隨著香港的消費力逐步回升，及中國實行自由行計劃，於婚嫁及配套業務上穩佔市場優勢的金都商場預料將提供令人滿意的租金回報。

3

南京國際廣場

於二零零三年十二月，本集團訂立一項有條件協議(經補充)，以購入南京國際商城建設有限公司之25%股本權益，代價為港幣91,000,000元，其中港幣90,000,000元已以現金支付，而港幣1,000,000元則以本公司按每股港幣0.20元發行之5,000,000股新普通股股份(「代價股份」)支付。本集團亦向南京國際商城建設有限公司提供股東貸款港幣10,000,000元。該公司之主要資產為擁有南京國際集團股份有限公司(「南京國際」)66.96%股本權益，南京國際為一間於中國註冊成立之股份有限公司，現時擁有及發展南京國際廣場。南京國際廣場計劃分兩期完成。第一期現正興建，預計於二零零六年落成，包括一個購物商場、一間酒店、服務式住宅、住宅單位及辦公室物業，總樓面面積約228,000平方米。第二期現正籌劃中，將會興建一座73層高大樓，總樓面面積約218,000平方米，包括一間酒店、服務式住宅及辦公室物業。有關收購已於二零零四年二月完成。第一期商場之上層結構工程已於二零零四年六月初完成，並訂於二零零四年下半年開始預售／出租，而商場將於二零零五年第四季開業。董事會相信投資於南京國際廣場將改善本集團之財務表現及擴闊基礎。本集團預料可於二零零七年獲其派發之股息收入。

Gobi Fund

於二零零三年十二月，本集團訂立一項認購協議，以認購Gobi Fund之12個單位，代價為6,000,000美元。Gobi Fund之目標資本額為75,000,000美元，分為150個單位。Gobi Fund為一間由Gobi Partners, Inc.主辦及管理之創業資本基金，主要專注於中國數碼媒體業務(例如電訊、互聯網及廣播)之早期投資。Gobi Fund之其他策略性認購人包括NTT DoCoMo, Inc.、IBM World Trade Corporation及Gobi Partners, Inc.。於二零零四年三月三十一日，本集團已支付1,500,000美元而代價餘額將於五年內支付。

董事會相信，認購Gobi Fund為本集團提供良機，可藉此參與快速增長中的中國數碼媒體行業。

融眾

於二零零四年三月，本集團訂立一項有條件協議(經補充)，按代價人民幣62,000,000元認購融眾集團有限公司3,725股新股份，佔其已發行股本37.25%。融眾公司由五家分別位於武漢、廣州、重慶、長沙及成都的公司組成，主要為六類產品提供個人貸款擔保服務：(1)消費品；(2)教育基金；(3)住宅裝修；(4)旅遊及婚宴活動；(5)新購及二手汽車；及(6)新購及二手物業。股東已於二零零四年六月二日舉行之股東特別大會批准此項認購及有關協議。交易須待日期為二零零四年五月十四日通函中所載之所有先決條件達成或(視情況而定)獲豁免後方告完成。

董事會視訂立此認購協議為本集團進軍中國貸款擔保行業之策略性行動，尤其融眾公司主要從事為消費品提供貸款擔保服務，鑒於中國的消費水平料將持續上升，本集團可藉此機會受惠於該市場的增長潛力，因此董事會認為此項認購對本集團及股東整體有利。

財務回顧

於回顧年內，本集團錄得股東應佔溢利約港幣32,501,000元，主要來自本集團之投資物業重估虧絀回撥港幣34,650,000元及投資物業租賃之經營溢利約港幣4,000,000元。於二零零四年三月三十一日，本集團資產淨值約港幣298,109,000元，較上年年結時增加約港幣165,086,000元，主要由於二零零四年一月本集團完成公開發售，並藉此籌集款項淨額(扣除費用後)約港幣131,585,000元及股東應佔溢利約港幣32,501,000元。

流動資金及資本來源

於二零零四年三月三十一日，本集團尚未償還借款為港幣202,461,000元，包括有抵押銀行借款港幣190,765,000元及欠關連公司無抵押貸款港幣11,696,000元。有抵押銀行借款乃參考香港銀行同業拆息計息及將於二零一三年前分期償還。欠一間關連公司之無抵押貸款乃按3%計息及將於一年內償還。本集團亦獲得一間香港銀行之新造銀行信貸港幣36,000,000元，並以存款港幣20,000,000元作抵押。於年內並未動用該銀行信貸。本集團所有借款均以港元為單位。於結算日，本集團維持充足之流動現金及銀行結存港幣9,583,000元。

於二零零三年十二月，本公司完成公開發售，透過按本公司股東每持有一股普通股份獲發四股發售股份之基準，以每股港幣0.10元之價格發行1,325,952,000股發售股份(「發售股份」)(「公開發售」)。所得款項淨額約港幣131,585,000元，其中港幣100,000,000元已用於購入南京國際商城建設有限公司之25%股本權益及股東貸款，餘額作為一般營運資金。

公開發售之詳情載於日期為二零零三年十一月十二日之通函、日期為二零零三年十一月二十八日之章程及日期為二零零三年十二月八日之補充章程。

本集團之負債比率(總負債與總資產比率)亦由截至二零零三年三月三十一日止年度之63.11%(重列)減低至截至二零零四年三月三十一日止年度之42.62%。

資本結構

於二零零四年三月三十一日，本公司之已發行普通股股份及優先股股份數目分別為1,662,440,000股及68,400,000股。

於二零零三年四月，本公司股東特別大會通過特別決議案實施股本重組(「股本重組」)，內容概述如下：

- (a) 削減(i)本公司之已發行普通股股本港幣828,720,000元(分為3,314,880,000股每股面值港幣0.25元之股份)至港幣33,148,800元(分為3,314,880,000股每股面值港幣0.01元之股份)，並(ii)削減已發行優先股股本港幣171,000,000元(分為684,000,000股每股面值港幣0.25元之優先股股份)至港幣6,840,000元(分為684,000,000股每股面值港幣0.01元之優先股股份)(「股本削減」)。

以本公司股本削減所產生之港幣959,731,000元進賬將抵銷本公司之累計虧損，惟限於香港特別行政區高等法院(「法院」)所允許之限額及受可能施加之條件限制；

- (b) 將法定但未發行之每股面值港幣0.25元之普通股股份拆細為25股每股面值港幣0.01元之普通股股份(「股份拆細」)；
- (c) 藉增加不少於79,557,120,000股每股面值港幣0.01元之新普通股股份，將本公司法定普通股股本回復原來之港幣2,500,000,000元(「增加股本」)；及
- (d) 於股本削減後將10股每股面值港幣0.01元之普通股股份及10股每股面值港幣0.01元之優先股股份分別合併為1股面值港幣0.10元之新合併股份(「合併股份」)及1股港幣0.10元之新合併優先股股份(「合併優先股股份」)(「股份合併」)。

股本重組之進一步詳情亦載於本公司於二零零三年三月十九日所刊發之通函。

於二零零三年六月，股本削減經香港高等法院頒令(「法院命令」)後作實及股本重組已於二零零三年六月二十六日生效。

於年內，本公司發行及配發1,330,952,000股合併股份如下：

1. 於二零零三年十二月，根據公開發售發行及配發1,325,952,000股合併股份；
2. 於二零零四年二月發行5,000,000股合併股份，作為收購南京國際商城建設有限公司25%股權之部份代價。

本集團資產之抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團之一般銀行信貸由以下各項作抵押：

- (i) 本集團賬面總值港幣370,000,000元(二零零三年：港幣335,000,000元)之投資物業法定抵押；
- (ii) 自以上物業所得租金收入之轉讓；
- (iii) 附屬公司－沛民有限公司之股份抵押；
- (iv) 港幣20,000,000元之定期存款連應計利息；及
- (v) 沛民有限公司之股東貸款被列為次等。

或然負債

於結算日，就本集團共同控制實體取得之銀行信貸人民幣118,000,000元，本集團共同控制實體作出反擔保之或然負債。

僱傭及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團之員工人數合共20名(二零零三年：12名)。本集團之僱員薪酬乃根據員工表現、經驗及現行業內慣例而釐定。本集團設立購股權計劃，作為提供予執行董事及僱員之獎勵措施。於回顧年內合資格人士並無獲授予或行使任何購股權。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例設立界定供款強制性公積金退休計劃，供香港之僱員參與。

審核委員會

本公司之審核委員會已與管理層審閱本集團之會計原則及慣例，包括審閱財務報表。

承董事會命

董事
樂家宜

香港，二零零四年七月八日

執行董事

黃如龍先生

黃先生，54歲，於二零零三年一月出任本公司執行董事。黃先生自二零零三年七月起出任本公司副主席，主要負責本集團之企業策略計劃。黃先生為一名商人，從事消費產品物流業務超過30年。

高寶明先生

高先生，45歲，於二零零三年二月加入本公司為獨立非執行董事，並於二零零三年七月被重新委任為執行董事。高先生負責本集團之管理及企業策略計劃。現為金榜融資股份有限公司主席兼行政總裁。彼於銀行及企業融資方面擁有逾21年經驗。高先生為菱控電子商業有限公司、天津創業環保股份有限公司及金鷹基金管理有限公司之獨立非執行董事，亦為香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會委員。

樂家宜女士

樂女士，40歲，於二零零三年一月加入本公司出任執行董事。樂女士自二零零三年七月起出任本公司之行政總裁，負責本集團之業務發展、投資、行政及財務。彼現為金榜融資股份有限公司營運總監及Gobi Fund Inc. (一個創業資本基金，主要專注於中國數碼媒體業務之早期投資) 之主席。彼亦為一家主要投資公司之行政總裁，主要投資於(其中包括)上市及非上市公司。彼於財務及投資銀行界具有逾11年經驗，並為加拿大執業特許會計師。

藍寧先生

藍先生，41歲，於二零零三年一月出任本公司執行董事，負責本集團之業務投資及發展。彼曾任中國保利集團公司之資深董事及中國廣州保利投資有限公司之創辦人及主席。藍先生在多類業務中具有經驗，包括貿易、物業發展及投資、資產管理、房地產開發、公司重組以及大陸和海外策略性投資。

紀華士先生

紀先生，56歲，於二零零三年一月出任本公司執行董事，負責本集團之管理及法律事宜。彼現為香港執業律師，卓黃紀律師事務所之高級合夥人，彼於法律界具有超過20年經驗，廣泛處理中港兩地之商業及公司法律事務。

獨立非執行董事

馬豪輝先生

馬先生，53歲，於二零零三年二月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為胡關李羅律師行之合夥人，亦為英格蘭及威爾斯、澳洲及新加坡之認可律師。馬先生亦為於香港之中國委託公證人。另外，馬先生亦為遠東酒店實業有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)之獨立非執行董事。

張小舒先生

張先生，60歲，於二零零三年七月加入本公司為獨立非執行董事。彼曾為中國保險(控股)有限公司及香港中國保險(集團)有限公司(「中保」)常務董事兼副總經理。張先生擁有逾20年服務業及金融業經驗。張先生生於上海，並一直在上海工作，直至一九九二年出任香港中旅(集團)有限公司常務董事、副總經理，及香港中國旅行社有限公司副董事長、總經理。張先生於一九九七年加入中保並出任常務董事、副總經理，並擔任中保國際控股有限公司副主席；中保永興國際(集團)有限公司主席(兩間公司均於香港聯合交易所有限公司上市)，以及出任中國國際再保險有限公司、中保集團證券有限公司、鼎立投資有限公司及中保集團資產管理有限公司之董事。

董事謹此欣然提呈金榜集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零四年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本集團乃一間投資控股公司。

各附屬公司之主要業務及其他資料詳情載於財務報表附註12。

分部資料

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額及經營溢利幾乎全部來自香港之物業發展及投資業務。因此，並無提供分部報告分析。

業績及分派

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第16至20頁。

董事並不建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度之股息。

財務資料概要

本集團於最近五個財政年度已公佈之業績與資產及負債概要，乃摘錄自經審核財務報表，詳情載於本年報第63頁。

固定資產及投資物業

本集團及本公司之固定資產及投資物業變動詳情載於財務報表附註11。

股本

本年度內本公司股本之變動詳情，連同該等變動之理由載於財務報表附註22。

儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情載於財務報表附註23。

可供分派儲備

於二零零四年三月三十一日，根據香港公司條例第79B條計算，本公司並無可供分派儲備。本公司之股份溢價賬可能以繳足紅股方式分派。

主要客戶及供應商

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團五大客戶及供應商之分佔營業額及採購額百分比分別少於30%。

董事

本公司於年內及截至本報告書刊發日期之董事名單如下：

執行董事

黃如龍先生
高寶明先生
樂家宜女士
紀華士先生
藍寧先生
楊秀中先生（於二零零三年七月二十八日辭任）

獨立非執行董事

馬豪輝先生
張小舒先生（於二零零三年七月三日委任）

根據本公司之公司組織章程細則第117條及118條，樂家宜女士及紀華士先生將於來屆股東週年大會告退，惟彼等合資格並願膺選連任。

建議於來屆股東週年大會重選之董事與本公司或其任何附屬公司之間並無任何不可於一年內由本公司在無需支付賠償（法定賠償除外）下終止之未屆滿服務合約。

董事履歷

本公司各董事之詳細履歷載於本年報第8頁。

董事於合約之權益

董事於年內概無於與本集團業務關係重大而本公司或其任何附屬公司為訂約一方之合約中擁有實益權益。

管理合約

於年內，並無就本公司或其任何附屬公司業務之全部或任何重大部分訂立或已訂立管理及行政合約。

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中之權益及短倉

於二零零四年三月三十一日，據按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條所需置存之登記冊列示，本公司各董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)已發行股本中之權益如下：

董事	以公司權益持有 之本公司股數
黃如龍先生	497,232,000
紀華士先生	472,589,643
樂家宜女士	404,770,143
高寶明先生	65,881,800

除上文所披露者外，據按照證券及期貨條例第352條所需置存之登記冊列示，於二零零四年三月三十一日，本公司各董事及主要行政人員或任何彼等配偶或未滿18歲子女概無於本公司或其任何附屬公司或同集團附屬公司之股份、相關股份或債券中擁有權益或短倉，或根據香港聯合交易所有限公司上市規則知會本公司之權益或短倉。

購股權計劃

本公司年內之購股權計劃詳情載於財務報表附註21。

董事購入股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一段所披露者外，於本年度內任何時間，本公司、其控股公司，或其任何附屬公司或同集團附屬公司亦無訂立任何安排以使董事獲得本公司或任何其他法人團體之股份或債券。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉

據董事所知，下列人士於二零零四年三月三十一日於本公司已發行股份中持有已發行普通股5%或以上權益：

名稱	所持股份 數目	本公司 股本 百分比
Allied Luck Trading Limited(附註1)	497,232,000	29.91%
Ace Solomon Investments Limited(附註2)	338,888,343	20.39%
Canasia Profits Corporation(附註3)	133,701,300	8.04%

附註1： Allied Luck Trading Limited由黃如龍先生及黃先生之配偶黃范碧珍女士各自實益擁有50%權益。

附註2： Ace Solomon Investments Limited 由黃如龍先生、紀華士先生及樂家宜女士分別實益擁有11%、46%及43%權益。

附註3： Canasia Profits Corporation 由紀華士先生全資擁有。

除上文所披露者外，概無任何其他權益記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊而知會本公司。

13

關連交易

- (1) 年內，本公司全資附屬公司Perfect Honour Limited與銳領投資有限公司(「銳領」)簽訂選擇權協議，銳領同意授予Perfect Honour Limited選擇權要求銳領購買Perfect Honour Limited於融眾集團有限公司之全部權益。Perfect Honour Limited須由選擇權協議之先決條件達成之日起計三年內行使選擇權。銳領由黃如龍先生(「黃先生」)(本公司主要股東)之家族成員實益擁有51%及由黃范碧珍女士(黃先生之配偶)實益擁有49%。因此銳領為本集團關連人士。
- (2) 年內，本公司與銳領簽訂可兌換票據認購協議，銳領同意以面值認購本金為70,000,000元之可兌換票據。兌換價為每股普通股0.170元(可予調整)，可兌換票據之本金將於可兌換票據發行日期第三週年自動贖回。

結算日後事項

結算日後事項詳情載於財務報表附註29。

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並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

銀行貸款及其他借款

於二零零四年三月三十一日本公司及本集團銀行貸款及其他借款資料載於財務報表附註18。

物業

本集團主要物業及物業權益之資料載於年報第64頁。

退休計劃

本集團設有強制性公積金計劃, 詳情載於財務報表附註26。

最佳應用守則

董事認為, 本公司於本年報所涵蓋之會計期間一直遵守上市規畫附錄十四所載最佳應用守則(「守則」)之規定, 惟本公司非執行董事並非按守則第7段規定之固定任期委任, 而須依照本公司組織章程細則在本公司股東週年大會上依章輪任及重選。

審核委員會

本公司已遵照守則成立審核委員會, 藉以審閱並監察本集團之財務呈報程序及內部監控。審核委員會之成員包括本公司兩名獨立非執行董事。

核數師

畢馬威會計師事務所將會於即將舉行之股東週年大會上退任, 並合資格膺選連任。本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈決議案續聘畢馬威會計師事務所為本公司的核數師。

代表董事會

董事
樂家宜

香港, 二零零四年七月八日



致金榜集團控股有限公司各股東
(於香港註冊成立之有限公司)

我們已完成審核刊於第16至62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

香港《公司條例》規定董事須編製真實和公允的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對這些財務報表提出獨立意見，並按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會所頒布的《核數準則》進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製財務報表時所作出的重大估計和判斷，所釐定的會計政策是否適合貴公司及貴集團的具體情況，以及有否貫徹運用並足夠披露這些會計政策。

我們在策劃及進行審核工作時，是以取得一切我們認為必須的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就財務報表是否存有重大的錯誤陳述，作合理的確定。在提出意見時，我們亦已衡量財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為，上述的財務報表均真實和公允地反映貴公司及貴集團於二零零四年三月三十一日的財政狀況，以及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》適當地編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，二零零四年七月八日

綜合損益表 截至二零零四年三月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 (重列) 千元
營業額	2	23,392	23,175
直接開支		(629)	(322)
		22,763	22,853
其他收入	3	1,186	2,529
其他虧損淨額	3	(1,978)	(2,272)
行政費用		(16,597)	(5,644)
其他經營費用	4(c)	(1,875)	(2,668)
出售聯營公司之收益		—	5,112
其他投資減值撥備	14	—	(60,000)
重估投資物業撥回／(扣除)之虧絀	11	34,650	(15,080)
經營溢利／(虧損)		38,149	(55,170)
融資成本	4(a)	(4,324)	(15,792)
應佔共同控制實體虧損		(400)	—
除稅前正常業務溢利／(虧損)	4	33,425	(70,962)
所得稅	5(a)	(924)	(1,200)
股東應佔溢利／(虧損)	8, 23	32,501	(72,162)
每股盈利／(虧損)	9		
— 基本		3.85 仙	(14.35) 仙
— 攤薄		3.79 仙	不適用

第24頁至第62頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合資產負債表

於二零零四年三月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 (重列) 千元
非流動資產			
固定資產	11(a)	370,876	336,146
於共同控制實體之權益	13	92,524	—
其他投資	14	14,700	3,000
		478,100	339,146
流動資產			
買賣證券	15	—	2,840
應收共同控制實體款項	13	10,063	—
貿易及其他應收款項	16	1,746	5,527
即期可收回稅項	20(a)	67	—
已抵押存款	18	20,000	—
現金及現金等價物	17	9,583	13,102
		41,459	21,469
流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	18	12,773	10,992
應付關連公司款項	19	12,078	13,616
其他應付款項及應計提費用		15,699	17,654
即期應付稅項	20(a)	—	950
		40,550	43,212
流動資產／(負債)淨額		909	(21,743)
總資產減流動負債		479,009	317,403
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	18	(177,992)	(181,912)
遞延稅項	20(b)	(2,908)	(2,468)
		(180,900)	(184,380)
		298,109	133,023

		(以港元列示)	
		二零零四年	二零零三年
		千元	(重列) 千元
	附註		
股本及儲備			
股本	22	173,084	999,720
儲備	23	125,025	(866,697)
		298,109	133,023

董事會於二零零四年七月八日核准並授權可發出。

董事
樂家宜

董事
紀華士

第24頁至第62頁的附註屬本財務報表的一部份。

資產負債表 於二零零四年三月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
非流動資產			
固定資產	11(b)	412	346
於附屬公司之權益	12	313,955	324,241
其他投資	14	3,000	3,000
		<u>317,367</u>	<u>327,587</u>
流動資產			
應收附屬公司款項	12	—	10,992
貿易及其他應收款項	16	135	375
已抵押存款	18	20,000	—
現金及現金等價物	17	6,725	10,603
		<u>26,860</u>	<u>21,970</u>
流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	18	—	10,992
應付附屬公司款項	12	32,232	—
應付關連公司款項	19	12,078	13,616
其他應付款項及應計提費用		8,986	7,471
		<u>53,296</u>	<u>32,079</u>
流動負債淨額		<u>(26,436)</u>	<u>(10,109)</u>
總資產減流動負債		<u>290,931</u>	<u>317,478</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	18	—	(181,912)
		<u>290,931</u>	<u>135,566</u>

(以港元列示)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
股本及儲備			
股本	22	173,084	999,720
儲備	23	117,847	(864,154)
		290,931	135,566

董事會於二零零四年七月八日核准並授權可發出。

董事
樂家宜

董事
紀華士

第24頁至第62頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合權益變動表 截至二零零四年三月三十一日之年度

(以港元列示)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 (重列) 千元
年初之股東權益			
早期呈報		135,491	127,075
因遞延稅項會計政策變動而產生之過往年度調整	10, 23	(2,468)	(2,268)
重列		133,023	124,807
重估其他投資所產生而未於損益賬內確認之盈餘		—	3,000
本年度純利(虧損)			
早期呈報	23		(71,962)
因遞延稅項會計政策變動而產生之過往年度調整	10		(200)
重列		32,501	(72,162)
股本及儲備變動			
— 根據配售代價股份而發行新普通股	22, 23	1,000	60,000
— 根據供股發行新普通股		—	18,416
— 根據公開發售發行新普通股		132,595	—
— 股份發行開支		(1,010)	(1,038)
因資本交易而產生之股本及儲備增加淨額		132,585	77,378
年末股東權益			
		298,109	133,023

第24頁至第62頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合現金流量表 截至二零零四年三月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
經營活動			
除稅前正常業務溢利／(虧損)		33,425	(70,962)
調整項目：			
－利息收入		(229)	(1,656)
－折舊		119	16
－其他投資減值撥備		－	60,000
－重估投資物業之虧絀(撥回)／扣除		(34,650)	15,080
－融資成本		4,324	15,792
－出售附屬公司收益淨額	24	(10)	－
－出售聯營公司之收益		－	(5,112)
－按公平價值買賣證券之已變現及未變現虧損淨值		1,988	2,272
－呆壞賬撥備		1,875	2,612
－應佔共同控制實體虧損		400	－
營運資金變動前經營業績		7,242	18,042
應付關連公司款項減少		(1,890)	－
貿易及其他應收款項減少／(增加)		1,916	(3,100)
其他應付款項及應計費用減少		(1,955)	(616)
從經營產生的現金		5,313	14,326
已付香港利得稅		(1,643)	(50)
來自經營業務的現金淨額		3,670	14,276

(以港元列示)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
投資活動			
購買固定資產付款		(199)	(512)
收購共同控制實體付款	24	(91,782)	—
應收共同控制實體款項		(10,000)	—
收購其他投資付款		(11,700)	—
出售買賣證券所得款項		852	—
已收利息		166	1,656
投資活動(耗用)／所產生之現金淨額		(112,663)	1,144
融資活動			
股份發行所得款項總額		132,595	18,416
已付股份發行費用		(1,010)	(1,038)
新增銀行貸款所得款項		200,000	24,321
償還承兌票據		—	(15,000)
償還關連公司貸款		—	(89,526)
新增關連公司貸款		—	11,696
償還可換股債券		—	(60,000)
支付貸款利息		(3,972)	—
已付其他借貸成本		—	(18,283)
償還銀行貸款		(202,139)	—
存放已抵押存款		(20,000)	—
融資活動所產生／(耗用)的現金淨額		105,474	(129,414)
現金及現金等價物減少淨額		(3,519)	(113,994)
於年初之現金及現金等價物		13,102	127,096
於年末之現金及現金等價物	17	9,583	13,102

第24頁至第62頁的附註屬本財務報表的一部份。

(以港元列示)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布的所有適用香港報告準則(包括所有適用《會計實務準則》及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

(b) 財務報表編製的基準

除投資物業按重估值，以及部份證券投資按市值入賬(見下文所載的會計政策)外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

(c) 附屬公司

按照香港《公司條例》規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。當本公司有權直接或間接監控附屬公司的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則該附屬公司被視為受控制。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合財務報表中綜合計算。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值記入綜合資產負債表。公平價值的變動於產生時在綜合損益表確認。

集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示出現減值情況。

於結算日的少數股東權益是指股權中不是由本公司直接或間接透過附屬公司擁有的附屬公司資產淨值部分；這些權益在綜合資產負債表內是與負債及股東權益分開列示。少數股東所佔本集團本年度業績在損益表內亦會分開列示。

(以港元列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司(續)

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司的淨資產內的少數股東權益，則超額部份及任何進一步的少數股東應佔虧損均於本集團的權益扣除，惟少數股東須承擔具約束力的責任及其能夠抵償虧損則作別論。該附屬公司其後所有溢利均會分配予本集團，直至已收回以往由本集團承擔的少數股東應佔虧損為止。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本值減任何減值虧損(附註1(j))後入賬。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本公司轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動於產生時在損益表確認。

(d) 共同控制實體

共同控制實體乃一間由本集團與其他人士按一項合約性安排而經營的公司，而在該項合約性安排下，本集團與一名或多名其他人士對該公司之經濟活動共同行使控制權。

於共同控制實體的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或共同控制實體是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向投資者轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動於產生時在綜合損益表確認。綜合損益表反映出年內本集團所佔於共同控制實體收購後的業績，包括按照附註1(e)在本年度支銷或計入的正商譽或負商譽的任何攤銷。如本集團所佔虧損超逾共同控制實體賬面金額，便會將賬面金額減至零，並且停止確認其他虧損；但如本集團已就該共同控制實體作出承擔則除外。

本集團與共同控制實體間交易所產生的未變現損益，均按本集團於共同控制實體所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在綜合損益表內確認。

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)**(e) 商譽**

編制綜合財務報表所產生之正商譽即收購成本高於本集團佔所收購可分辨資產與負債公允價值之差額。就受控制附屬公司而言，正商譽是按其預計可用年限，以直線法在綜合損益表內攤銷。正商譽是按成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損記入綜合資產負債表(見附註1(j))。

有關收購共同控制實體方面，正商譽乃按其預計可用年限，以直線法於綜合損益表攤銷。正商譽成本在扣減任何累計攤銷及任何減值虧損(見附註1(j))後，計入於共同控制實體權益之賬面值。

年內於出售受控制附屬公司或共同控制實體時，之前未於綜合損益表中攤銷或之前作為集團儲備變動處理之應計已購入商譽的數額，均在計算出售的溢利或虧損時包括在內。

(f) 其他證券投資

本公司及本集團有關證券投資(於附屬公司及共同控制實體之投資除外)之政策如下：

- (i) 其他投資作買賣用途乃按公平價值於資產負債表列賬。公平價值之變動乃於產生時在損益表中確認。
- (ii) 其他非買賣投資乃按公平價值於資產負債表列賬。公平價值之變動將於投資被出售、收賬，或以其他方式出售時確認，或當有客觀憑證顯示投資已出現減值時於投資重估儲備確認時，有關之累計收益或虧損將自投資重估儲備轉撥至損益表。
- (iii) 在引致減值之情況及事項不再存在，並有令人信服之憑證顯示新的情況及事項將會在可見將來持續下去時，便會撥回由於減值而導致自投資重估儲備轉撥至損益表之金額。

(以港元列示)

1 主要會計政策(續)

(g) 固定資產

- (i) 固定資產乃於結算日按下列基準列賬：
- 尚餘租賃期超過二十年的投資物業按每年由外聘的合資格估值師所評估的公開市值記入資產負債表內。
 - 傢俱、固定裝置及其他固定資產乃按成本減累計折舊(見附註1(i))及減值虧損(見附註1(j))後列賬。
- (ii) 重估投資物業所產生之變動一般會撥入儲備處理，僅有之例外情況如下：
- 如果出現重估虧損，而且有關的虧損額超過就該投資物業組合在截至重估前計入儲備的數額，便會在損益表列支；及
 - 如果以往曾將投資物業組合的重估虧損在損益表列支，則在出現重估盈餘時，便會撥入損益表計算。
- (iii) 在超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入企業時，與固定資產有關而且已獲確認的其後支出便會加入資產的賬面值。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。
- (iv) 因棄用或出售固定資產而產生的盈虧，按該項資產的估計出售所得款項淨額與賬面值之間的差額釐定，並於棄用或出售當日在損益表中確認。在出售一項投資物業時，之前計入投資物業重估儲備的盈餘或虧絀的有關部份亦轉撥入年內的損益表。

(h) 租賃資產

(i) 持作經營租約用途的資產

當本集團按經營租約出租資產時，有關資產將根據其性質計入資產負債表，並按附註1(i)所載本集團折舊政策計算折舊(如適用)。減值虧損乃根據附註1(j)所載會計政策入賬。經營租約收入乃根據附註1(o)所載本集團收入確認政策入賬。

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)**(h) 租賃資產 (續)****(ii) 經營租約支出**

當本集團使用經營租約資產時，除非可選擇另一個能更清楚地反映租賃資產所得利益的基準，否則有關租約支出將按租約年期所涵蓋之會計期間，以等額分期在損益賬扣除。經營租賃協議所涉及的優惠措施均於損益賬確認為總租金淨額的組成部份，而或然租金則於產生時在有關會計期間的損益賬扣除。

(i) 攤銷及折舊

(i) 尚餘租賃期超過20年的投資物業或持有永久業權的土地並無計提任何折舊。

(ii) 折舊是按其估計可用年限以直線法按下列年率撇銷其成本，計算方法如下：

傢俬、裝置及其他固定資產	3至5年
--------------	------

(iii) 收購共同控制實體時所產生之商譽按預計可用年期20年以直線法攤銷。

(j) 資產減值

在每個結算日審閱內外信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少：

- 固定資產(以重估值列為賬面值的投資物業除外)；
- 於附屬公司及共同控制實體之投資(根據附註1(c)及1(d)以公平價值列賬者除外)；及
- 正商譽(不論最初撥入儲備或確認為一項資產)。

(以港元列示)

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

假如發現有減值跡象，該資產的可收回金額便要估值。就由最初確認起攤銷超過20年之商譽，可收回金額乃於各結算日進行估計。當資產的賬面值(包括直接計入儲備之正商譽)高於可收回數額時，減值虧損會於損益表中確認。

(i) 計算可收回數額

資產的可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。

(ii) 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回數額的估計發生有利的變化，便會將資產減值虧損轉回；但商譽除外。至於商譽的減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成，而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素轉回有關，才會將減值虧損轉回。

所轉回的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益表。

(k) 現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流動性極高的投資，這些投資可容易地換算為已知的現金數額及其價值變動之風險不大，並在購入後三個月內到期。就現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須即期償還及構成本集團現金管理不可分割部份的銀行透支。

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)**(l) 僱員福利**

- (i) 集團僱員的薪金、年獎、有薪年假、假期交通津貼及其他非現金性福利等費用，均於有關服務發生年度計入損益。若延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額須按現值列賬。
- (ii) 根據香港《強制性公積金計劃條例》規定作出的的強制性公積金計劃供款，將於產生時在損益表列支。
- (iii) 當集團以象徵式代價給予僱員授出購股權時，賬上均不會計入其相應的僱員福利成本或義務。直至該等購股權被行使時，收到的數額會相應增加股東權益部份。
- (iv) 當集團可證明將按照一個現實中不可撤消的正式及詳細計劃去解僱僱員或為自願解除僱傭合約僱員預提有關解僱福利時，其相關的費用才可確認。

(m) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項及遞延所得稅資產和負債的變動。本期稅項及遞延所得稅資產和負債的變動均在損益表內確認，但與直接確認為股東權益項目相關的，則確認為股東權益。
- (ii) 本期稅項是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債乃來自可扣稅或應課稅暫時性差異，即因資產及負債分別就財務報告及稅基而言之賬面值之間的差異而產生。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

(以港元列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 所得稅(續)

(iii) (續)

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利的資產)均予確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生的數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異的同一期間或遞延稅項資產所產生稅損可予撥回或結轉的期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅損及稅項撥回所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使用稅損或稅項撥回的期間內轉回。

遞延稅項資產和負債確認的有限例外情況包括：非稅務扣減的商譽、作為遞延收入處理的負商譽、不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併的一部分則除外)的資產或負債的初次確認，以及於附屬公司的投資的暫時差異，如屬應課稅差異，只限於集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異。

已確認的遞延稅項數額是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不計算折讓。

於各結算日，本集團將重新審閱有關的遞延稅項資產的賬面值，對預期不再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予以轉回。

因分派股息而引致之額外所得稅會於派付有關股息之責任確立時確認。

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)**(m) 所得稅 (續)**

(iv) 本期及遞延所得稅結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債及遞延所得稅資產抵銷遞延所得稅負債只會在本公司或本集團有法定行使權，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以抵銷：

- 本期所得稅資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延所得稅資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延所得稅負債需要清償或遞延所得稅資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期所得稅資產和清償本期所得稅負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(n) 準備及或然負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該不確定時間或數額的負債作出準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計列準備。

倘若含有經濟效益的外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類經濟效益外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或然負債；但假如這類經濟效益外流的可能性極低則除外。

(以港元列示)

1 主要會計政策(續)

(o) 收益確認

收益是在經濟效益可能流入本集團，以及能夠可靠地計算收益和成本(如適用)時，根據下列方法在損益表內確認：

(i) 經營租賃租金收入

根據經營租賃而應收之租金收入，乃以等額於租賃所涵蓋之會計期間在損益表中確認，惟倘另一基準更能反映租賃資產所賺取之利益則除外。所授出之租賃優惠乃於損益表中確認，作為應收淨租賃款項總額之一部份。

(ii) 管理費收入

管理費收入乃於提供管理服務時在損益表中確認。

(iii) 利息收入

銀行存款之利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

(p) 外幣換算

本年內外幣交易按交易日期適用之匯率換算為港元。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日適用之匯率換算為港元。外幣資產(即權益投資)按結算日適用之匯率換算為港元。

香港以外地區之企業業績按本年內平均匯率換算為港元，而資產負債表項目按結算日適用之匯率換算為港元。因此而產生之匯兌差額作為儲備變動處理。

在出售香港以外地區之企業時，有關公司之累積匯兌差額乃於計算出售之溢利或虧損時計入。

(q) 借貸成本

借貸成本在其產生期間之綜合損益表中列作開支，惟與收購、建設或生產須經過一段時間方可投入既定用途或出售之資產直接有關之部份則撥作資本。

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)**(r) 關連人士**

就本財務報表而言，如果本集團能夠直接或間接監控另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策發揮重大之影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大之影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同之監控或共同之重大影響下，有關人士即被視為本集團之關連人士。關連人士可以是個別人士或其他實體。

(s) 分部報告

本集團之經營業績幾乎全部來自其於香港之物業投資活動。分部資產與負債按該等資產與負債之地理位置劃分。除於共同控制實體之權益及於Gobi Fund之投資為於香港以外地區外，本集團所有資產與負債均位於香港。因此，並無提供分部分析。

2 營業額

本集團之主要業務為物業發展及投資。

營業額指本年內來自香港之投資物業所產生之租金收入總額。

3 其他收入及其他虧損淨額

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
其他收入		
管理費收入	489	—
利息收入	229	1,656
有關投資物業以外其他資產之應收租金	181	252
其他	287	621
	1,186	2,529
其他虧損淨額		
買賣證券之變現及未變現虧損淨額(按公平值)	(1,988)	(2,272)
出售附屬公司之淨收益	10	—
	(1,978)	(2,272)

(以港元列示)

4 除稅前正常業務溢利／(虧損)

除稅前正常業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息	1,821	9,652
須於五年後償還之銀行貸款之利息	2,503	3,140
贖回可換股票據所付之溢價	—	3,000
	4,324	15,792
(b) 員工成本(包括董事酬金(附註6))：		
—薪金、工資及其他福利	8,101	1,257
—退休成本	153	16
	8,254	1,273
(c) 其他經營費用：		
呆壞賬撥備	1,875	2,612
雜項	—	56
	1,875	2,668
(d) 其他項目：		
核數師酬金	604	390
折舊	119	16
應收投資物業租金減直接開支629,000元 (二零零三年：322,000元)	(22,763)	(22,853)

(以港元列示)

5 所得稅

(a) 於綜合損益表所列稅項為：

	二零零四年 千元	二零零三年 (重列) 千元
本期稅項－香港利得稅撥備		
本年度稅項	828	1,000
過往年度之超額撥備	(202)	—
	<u>626</u>	<u>1,000</u>
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回	209	200
稅率增加對年初遞延稅項結餘之影響	231	—
	<u>440</u>	<u>200</u>
應佔共同控制實體之稅項	<u>(142)</u>	—
所得稅開支總額	<u>924</u>	<u>1,200</u>

於中華人民共和國(香港除外)(「中國」)成立及營運之附屬公司或共同控制實體之所得稅乃按中國有關省份適用之現行所得稅稅率計算。增加稅率對遞延稅項結餘之影響，乃關於根據相關暫時性差額之預期實現方式對本集團若干中國附屬公司及共同控制實體適用稅率作出預期改變。

於二零零三年三月，香港政府宣佈利得稅稅率(適用於本集團於香港之業務)從16%上調至17.5%。本集團於編製截至二零零四年三月三十一日止年度之財務報表時已考慮此項增加。因此，截至二零零四年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備乃按年內估計應課稅溢利之稅率17.5%(二零零三年：16%)計算。

(以港元列示)

5 所得稅(續)

(b) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利／(虧損)之對賬：

	二零零四年 千元	二零零三年 (重列) 千元
除稅前溢利／(虧損)	33,425	(70,962)
除稅前溢利／(虧損)之虛擬稅項，按所在 司法權區之溢利之適用稅率計算	5,787	(11,354)
不可扣抵開支之稅項影響	1,616	4,976
非課稅收入之稅項影響	(6,746)	(9,464)
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	238	17,042
年內稅率上調對期初遞延稅項結餘之影響	231	—
過往年度之超額撥備	(202)	—
實際稅項開支	924	1,200

6 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條列報之董事酬金如下：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
袍金：		
— 執行董事	138	—
— 獨立非執行董事	135	—
	273	—
薪金及其他酬金：		
— 執行董事	4,510	896
退休成本	44	16
	4,827	912

(以港元列示)

6 董事酬金 (續)

酬金在以下金額範圍內之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零元至1,000,000元	5	7
1,000,001元至1,500,000元	2	—
	7	7

於二零零四年並無董事就退任本公司職務或作為加盟本公司之獎勵而支付其任何款項(二零零三年：零元)。於二零零四年並無就董事豁免或同意豁免任何酬金訂立安排(二零零三年：零元)。

截至二零零四年三月三十一日(二零零三年：無)止年度並無授出購股權。購股權計劃詳情披露於附註21內。

7 薪酬最高之個別人士

年內本集團五位最高薪酬之個別人士包括本公司四位(二零零三年：五位)董事，有關之酬金詳情載於上文附註6。餘下一位個別人士(二零零三年：無)之酬金如下：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
薪金及其他酬金	746	—
退休成本	12	—
	758	—

該位(二零零三年：無)個別人士之酬金在零元至1,000,000元範圍內。

8 股東應佔溢利／(虧損)

本公司財務報表內計入之股東應佔溢利淨額為22,780,000元(二零零三年：虧損72,175,000元)。

(以港元列示)

9 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據年內股東應佔溢利32,501,000元(二零零三年(重列)：虧損72,162,000元)及年內已發行普通股加權平均數843,843,000股(二零零三年：502,959,000股)計算，並已就年內公開發售股份及代價股份(見附註22)之影響作出調整。由於年內之股本削減(載於附註22)產生股份代價，故已重列截至二零零三年三月三十一日止年度之已發行普通股股份之加權平均數。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零零四年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據普通股股東應佔溢利32,501,000元及調整所有潛在攤薄盈利之普通股之影響後之加權平均數857,547,000股普通股計算。

行使可贖回可換股優先股所賦予之認購權，不會對截至二零零三年三月三十一日止年度之每股虧損產生任何攤薄影響。

(c) 對賬

	二零零四年 股數 千股
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	843,843
優先股對普通股之潛在攤薄影響	13,704
	857,547

(以港元列示)

10 會計政策變動

於過往年度，遞延稅項負債乃就收益及支出的會計與稅務處理方法之間，由所有重大時差產生而相當可能於可見將來實現之稅務影響，以負債法作出撥備。遞延稅項資產則只會在合理保證可實現時方予確認。由二零零三年四月一日起，為符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)之規定，本集團就遞延稅項(載於附註1(m))採納新政策。由於採納此會計政策，本集團本年度之溢利減少440,000元(二零零三年：200,000元)，而於年結時之資產淨值減少2,908,000元(二零零三年：2,468,000元)。

本集團已追溯採用此新會計政策，綜合權益變動表所披露期初之累積虧損結餘及儲備及比較資料均已就過往年間之數額作出調整。

(以港元列示)

11 固定資產

(a) 本集團

	傢具、固定 裝置及其他 固定資產 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
於二零零三年四月一日	362	335,800	336,162
添置	199	—	199
重估盈餘	—	34,650	34,650
	<u>561</u>	<u>370,450</u>	<u>371,011</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>561</u>	<u>370,450</u>	<u>371,011</u>
代表：			
成本	561	—	561
估值一二零零四年	—	370,450	370,450
	<u>561</u>	<u>370,450</u>	<u>371,011</u>
累計折舊：			
於二零零三年四月一日	16	—	16
本年度計入	119	—	119
	<u>135</u>	<u>—</u>	<u>135</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>135</u>	<u>—</u>	<u>135</u>
賬面淨值：			
於二零零四年三月三十一日	<u>426</u>	<u>370,450</u>	<u>370,876</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>346</u>	<u>335,800</u>	<u>336,146</u>

(以港元列示)

11 固定資產(續)

(b) 本公司

	傢具、固定 裝置及其他 固定資產 千元
成本：	
於二零零三年四月一日	362
添置	<u>181</u>
於二零零四年三月三十一日	543
累計折舊：	
於二零零三年四月一日	16
本年度計入	<u>115</u>
於二零零四年三月三十一日	131
賬面淨值：	
於二零零四年三月三十一日	412
於二零零三年三月三十一日	<u>346</u>

(c) 物業賬面淨值分析如下：

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租期持有：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
長期租賃	370,000	335,000
中期租賃	<u>450</u>	<u>800</u>
	370,450	335,800

(以港元列示)

11 固定資產(續)

- (d) 本集團於香港之投資物業已於二零零四年三月三十一日由獨立專業合資格測量師行卓德測量師行有限公司(「卓德」)(為香港測量師學會資深會員)按公開市值基準進行重估。根據卓德日期為二零零四年六月十五日之重估報告及現行市況，董事建議將重估盈餘34,650,000元撥回綜合損益表(二零零三年：虧絀15,080,000元)。
- (e) 上述總賬面值為370,000,000元(二零零三年：335,000,000元)之若干投資物業已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註18)。
- (f) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租約平均年期為一年至二年。租約條款一般要求租戶支付按金，以及規定定期根據當時市況調整租金。該等租約概無包括或然租金。

於二零零四年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
一年內	15,442	18,953
一年後但五年內	1,917	8,388
	17,359	27,341

(以港元列示)

12 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
非上市股份，按成本值	197,075	197,075
應收附屬公司款項	121,845	301,750
	318,920	498,825
減：減值虧損	(4,965)	(163,592)
	313,955	335,233
分類為流動資產之部份	—	(10,992)
	313,955	324,241

於二零零三年三月三十一日，除應收一家附屬公司之款項10,992,000元(須於一年內償還)外，其餘應收附屬公司款項均為無抵押、免息及毋須於結算日起計十二個月內償還。

此外，於二零零四年三月三十一日，本公司應付一家附屬公司之款項為32,232,000元(二零零三年：零元)，該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

下表載列對本集團之業績、資產或負債有主要影響之附屬公司詳情。除另有註明者外，所持有之股份均為普通股。

所有受控制附屬公司(定義見附註1(c))已綜合於本集團之綜合財務報表。附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	已發行股本/ 註冊股本面值 百分比		主要業務
			本公司	附屬公司	
Apex Honour Limited	英屬 處女群島/ 香港	1美元	—	100%	暫無營業
長發實業有限公司	香港	2元	100%	—	投資控股

(以港元列示)

12 於附屬公司之權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	已發行股本／ 註冊股本面值 百分比		主要業務
			本公司	附屬公司	
Dragon Express Investments Limited	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
Genuine Glory Investments Limited	香港	2元	100%	—	持有物業
金榜保利投資控股有限公司	香港	1,000元	90%	—	暫無營業
Master Profit Limited	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
妙輝投資有限公司	香港	2元	—	100%	持有物業
安捷管理有限公司	香港	2元	100%	—	物業管理
Perfect Honour Limited	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100%	—	暫無營業
沛民有限公司	香港	2元	—	100%	物業投資
Sino Dynasty Investments Limited	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股

(以港元列示)

13 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
分佔淨資產	57,856	—
收購所產生之商譽	34,668	—
應收共同控制實體之款項	10,063	—
	102,587	—
分類為流動資產之部份	(10,063)	—
	92,524	—

於年內，本集團與共同控制實體南京國際商城建設有限公司（「南京國際商城」）訂立無抵押股東貸款協議，據此，本集團向南京國際商城墊付10,000,000元。該款項按香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠貸款利率加2厘之年利率計息，並須於二零零五年二月二十六日悉數償還。於結算日，應收共同控制實體之尚未償還貸款及利息分別為10,000,000元及約63,000元。

(以港元列示)

13 於共同控制實體之權益(續)

(a) 於二零零四年三月三十一日，共同控制實體之詳情如下：

共同控制實體 名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	已發行股本/ 註冊股本面值百分比			主要業務
			本集團 之實益 權益	附屬 公司 持有	共同控 制實體 持有	
Ace Intelligent Consultants Limited	英屬 處女群島/ 香港	100美元	25%	25%	—	暫無營業
南京國際商城 建設有限公司 **	中國	10,000,000 美元	25%	25%	—	投資控股
南京國際集團 股份有限公司 ***	中國	人民幣 371,237,500元	16.74%	—	66.96%	物業發展
南京國際集團 廣告展覽中心 **	中國	人民幣 2,000,000元	16.74%	—	66.96%	暫無營業

於中國成立之合資經營企業。

於中國成立之股份有限公司。

* 該等共同控制實體之財政年度均為截至十二月三十一日。綜合財務報表已就共同控制實體與本集團於一月一日至三月三十一日期間進行之重大交易(如有)作出調整。

(以港元列示)

13 於共同控制實體之權益(續)

- (b) 於二零零四年二月收購之南京國際商城及其附屬公司之綜合財務資料(摘錄自南京國際商城截至二零零三年十二月三十一日止年度之最近期財務報表)概述如下:

	截至二零零三年 十二月三十一日年度 人民幣千元
股東應佔虧損淨額	(1,431)
<hr/>	
	於二零零三年 十二月三十一日 人民幣千元
<hr/>	
資產及負債	
非流動資產	309,340
流動資產	944,907
流動負債	(440,718)
非流動負債	(325,470)
少數股東權益	(267,168)
	<u>220,891</u>

流動負債及非流動負債包括銀行貸款人民幣306,050,000元，並由以下項目抵押：

- (i) 南京國際商城及其附屬公司於二零零三年十二月三十一日之若干現金及銀行結餘150,000,000元抵押予一間銀行，作為獲得銀行貸款人民幣143,800,000元之抵押品。
- (ii) 總賬面值為人民幣3,705,000元之土地使用權用作銀行貸款人民幣12,000,000元之抵押品。該貸款將於二零零四年八月十三日到期。

南京國際商城之綜合財務報表以人民幣列示。

(以港元列示)

14 其他投資

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於非上市基金之投資	11,700	—	—	—
非上市股本證券	—	60,000	—	—
減：減值虧損	—	(60,000)	—	—
	11,700	—	—	—
會籍債券	3,000	3,000	3,000	3,000
	14,700	3,000	3,000	3,000

於二零零四年三月三十一日，本集團於非上市基金之投資乃指為認購Gobi Fund之12個投資單位而繳付之首期付款。Gobi Fund乃一隻創業基金，專注於中國數碼媒體行業（如電訊、互聯網及廣播）之早期投資。

年內，董事已對持有之會籍債券重新估值，該重估乃經計及債券之現行可售價值並扣減再提名費用及其他直接開支後作出。

15 買賣證券

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於香港上市之股本證券（按市值）	—	2,840

16 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
應收賬款	655	4,061	—	—
預付款項、按金及其他應收款項	1,091	1,466	135	375
	1,746	5,527	135	375

(以港元列示)

16 貿易及其他應收賬款(續)

本集團設立明確信貸政策及通常給予其租客平均為30日之信貸期。以發票日期為基準之應收賬款(減呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
以下賬齡之尚未償付之結餘：		
— 於1個月內	451	1,675
— 1至3個月	185	1,179
— 超過3個月	19	1,207
	655	4,061

預計全部貿易及其他應收款一年內收回。

17 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
現金及銀行結餘	9,583	2,152	6,725	596
定期存款	—	10,950	—	10,007
	9,583	13,102	6,725	10,603

18 計息銀行貸款及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
有抵押銀行貸款	190,765	192,904	—	192,904
列作流動負債部份	(12,773)	(10,992)	—	(10,992)
長期部份	177,992	181,912	—	181,912

(以港元列示)

18 計息銀行貸款及其他借貸(續)

銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
銀行貸款須於下列期限償還：				
一年內	12,773	10,992	—	10,992
第二年	13,412	11,383	—	11,383
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	40,722	30,261	—	30,261
五年後	123,858	140,268	—	140,268
	190,765	192,904	—	192,904

於年內，一間附屬公司之銀行貸款由本集團總賬面值為370,000,000元之若干投資物業(附註11(e))連同其所得租金收入之轉讓書及本公司作出之200,000,000元公司擔保作抵押。該等新銀行貸款已用於為該公司之債項再融資。

於二零零四年三月三十一日，本集團獲得香港一間銀行授出新銀行信貸額36,000,000元，以總額為20,000,000元之已抵押存款為抵押品。該銀行信貸額於年內並未動用。

19 應付關連公司款項

於應付關連公司款項當中，包括一項自一間受共同控制之關連公司獲得之11,696,000元無抵押貸款。貸款乃按年利率3厘計息，並須於二零零四年七月十四日或之前償還。

(以港元列示)

20 於資產負債表之所得稅

(a) 資產負債表內所列之即期稅項：

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
本年度香港利得稅準備	828	1,000
已付預繳利得稅	(895)	(50)
應付／(可收回)稅項款	(67)	950

上述款項預計將於一年內清償。

(b) 已確認之遞延稅項負債：

於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債為超出有關折舊之折舊免稅額，其與年內之變動列示如下：

	本集團 千元
於二零零二年四月一日(重列)	2,268
自綜合損益表中扣除	200
於二零零三年三月三十一日(重列)	2,468
於二零零三年四月一日	2,468
自綜合損益表中扣除	440
於二零零四年三月三十一日	2,908

(c) 未確認遞延稅項資產：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
可扣減暫時性差額	—	2,272	—	—
稅項虧損	103,656	291,945	98,646	99,161
	103,656	294,217	98,646	99,161

(以港元列示)

20 於資產負債表之所得稅 (續)

(c) (續)

本公司及本集團因在可預見之將來不可產生充分應課稅溢利以抵銷積累之稅項虧損，故本公司及本集團未就稅項虧損之未來利益涉及之遞延稅項資產加以確認。根據現行稅法，稅項虧損無時效限制。

21 購股權計劃

本公司設置購股權計劃(「計劃」)之目的在於鼓勵及獎勵合資格參與者，包括本公司之董事及本集團其他合資格僱員。計劃於二零零二年九月十八日生效，除非予以取消或修改，否則計劃之有效期由該日起計為期十年。於二零零三年八月二十九日，本公司對計劃作出若干修訂以使其更清晰明瞭。

根據計劃及任何其他購股權計劃所授出而尚未行使之全部購股權獲行使時可能發行之股份最高數目合共不可超過不時發行股份之30%。根據計劃及任何其他購股權計劃可能授出之全部購股權涉及之股份數目總共最多不可超過批准計劃日期已發行股份之10%。

根據計劃授予每名參與者於任何十二個月期間內之所有購股權獲行使時發行及將發行之股份總數不得超過於有關時間之本公司已發行股本之1%。

授出購股權可於授出日期起計二十一日內由承授人支付1.0元之代價予以接納。所授出購股權之行使期由董事決定，起始日為所授購股權獲接納之日，而購股權之屆滿日可由董事決定，惟不可遲於授出日期起計滿十週年之日。

購股權之認購價由董事決定，惟不可低於以下之較高者：(i)於授出日聯交所就一手或以上股份買賣單位之每日報價表所示之股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示之股份平均收市價；或(iii)每股股份之面值。

於截至二零零三年三月三十一日止年度，根據另一項於二零零二年九月十六日終止之購股權計劃授出之未行使購股權已於二零零二年九月十八日之前註銷。自該日起，未根據計劃向合資格參與者授出購股權。

(以港元列示)

22 股本
股份

附註	二零零四年		二零零三年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
法定：				
每股面值0.10元之普通股 (a)	25,000,000	2,500,000		
每股面值0.25元之普通股			10,000,000	2,500,000
每股面值0.10港元之「A」類 可贖回可換股優先股 (a)	40,000	4,000		
每股面值0.25港元之「A」類 可贖回可換股優先股			400,000	100,000
每股面值0.10港元之「B」類 可贖回可換股優先股 (a)	28,400	2,840		
每股面值0.25港元之「B」類 可贖回可換股優先股			284,000	71,000

(以港元列示)

22 股本(續)
股份(續)

附註	普通股		[A]類優先股		[B]類優先股		總計 千元
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元	
已發行及繳足：							
於二零零二年四月一日	1,233,280	308,320	400,000	100,000	284,000	71,000	479,320
發行新股	240,000	60,000	—	—	—	—	60,000
已公開發售股份及 已發行紅股	1,841,600	460,400	—	—	—	—	460,400
於二零零三年 三月三十一日	<u>3,314,880</u>	<u>828,720</u>	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>	<u>999,720</u>
於二零零三年四月一日	3,314,880	828,720	400,000	100,000	284,000	71,000	999,720
股本削減 (a)	(2,983,392)	(795,571)	(360,000)	(96,000)	(255,600)	(68,160)	(959,731)
已公開發售股份 (b)	1,325,952	132,595	—	—	—	—	132,595
已發行代價股份 (c)	5,000	500	—	—	—	—	500
於二零零四年 三月三十一日	<u>1,662,440</u>	<u>166,244</u>	<u>40,000</u>	<u>4,000</u>	<u>28,400</u>	<u>2,840</u>	<u>173,084</u>

附註：

- (a) 於二零零三年四月十一日，於本公司之股東特別大會上通過特別決議案，實行法院於二零零三年六月二十六日批准之股本重組，當中包括將本公司已發行普通股股本由828,720,000元(分為3,314,880,000股每股面值0.25元之股份)削減至33,148,800元(分為3,314,880,000股每股面值0.01元之股份)，將已發行優先股股本由171,000,000元(分為684,000,000股每股面值0.25元優先股)削減至6,840,000元(分為684,000,000股每股面值0.01元之優先股)〔股本削減〕。

下列各項於股本削減後隨即生效：

- (i) 將每股面值0.25元之法定但未發行普通股拆細為25股每股面值0.01元之普通股；
- (ii) 藉增設不少於79,557,120,000股每股面值0.01元之新普通股，將法定普通股股本增加至2,500,000,000元；及
- (iii) 將250,000,000,000股每股面值0.01元之普通股及684,000,000股每股面值0.01元之優先股分別合併為25,000,000,000股每股面值0.10元之普通股及68,400,000股每股面值0.10元之優先股。

(以港元列示)

22 股本(續)

股份(續)

附註：(續)

- (b) 於二零零三年十二月二十二日，本公司以公開發售方式按面值總額132,595,000元增發1,325,952,000股每股面值0.10元普通股(「公開發售股份」)，基準為於合資格之股東每持有一股現有股份可認購4股公開發售股份。所得款項之132,595,000元(未扣除股份發行開支1,010,000元(見附註23))列入本公司股本。
- (c) 根據與南京國際商城股東訂立收購南京國際商城25%權益之協議，本公司於二零零四年二月二十七日以每股0.20元之價格增發5,000,000股普通股(「代價股份」)。代價股份之價格乃參考於二零零三年十一月二十八日聯交所所報之本公司普通股收市價釐訂。

可贖回可換股優先股

優先股並無附帶股息分派予優先股持有人。優先股附帶權利可兌換成為繳足普通股，以下文所列，於第一、第二及第三兌換期之初步兌換價分別為0.36元、0.60元及1.00元進行兌換。

	[A]類優先股	[B]類優先股
第一兌換期	不超過1,333,332元等價面值之優先股於發出日期12個月內成為可兌換	不超過946,665元等價面值之優先股於發出日期12個月內成為可兌換
第二兌換期	不超過1,333,332元之優先股於發出日期後第13個月開始直至第24個月止成為可兌換	不超過946,665元之優先股於發出日期後第13個月開始直至第24個月止成為可兌換
第三兌換期	餘下1,333,336元等價面值之優先股於發出日期後第25個月開始直至第36個月止成為可兌換	餘下946,670元等價面值之優先股於發出日期後第25個月開始直至第36個月止成為可兌換

根據優先股之條款及條件，優先股持有人可於發行日期起計50年後任何時間以每股優先股10.00元之贖回價值贖回優先股。

年內並無優先股兌換或贖回。當優先股按上文所到預定兌換價全數兌換為本公司普通股，將因此發行合共約12,413,326股本公司普通股，佔本公司現有已發行之股本1,662,440,000股普通股約0.75%，及本公司經擴大之股本1,674,853,326股約0.74%。

(以港元列示)

23 儲備

本集團

	股份溢價	投資 重估儲備	一般儲備	資本儲備	特別 資本儲備	累積虧損 (重列)	總計 (重列)
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零二年四月一日							
— 早期呈報	541,245	—	6,000	5,000	—	(904,490)	(352,245)
— 過往年度就遞延稅項 作出調整(附註10)	—	—	—	—	—	(2,268)	(2,268)
重列	541,245	—	6,000	5,000	—	(906,758)	(354,513)
發行紅股	(441,984)	—	—	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	—	—	(1,038)
其他投資重估盈餘	—	3,000	—	—	—	—	3,000
本年度虧損	—	—	—	—	—	(72,162)	(72,162)
於二零零三年三月三十一日	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>(978,920)</u>	<u>(866,697)</u>
於二零零三年四月一日							
— 早期呈報	98,223	3,000	6,000	5,000	—	(976,452)	(864,229)
— 過往年度就遞延稅項 作出調整(附註10)	—	—	—	—	—	(2,468)	(2,468)
重列	98,223	3,000	6,000	5,000	—	(978,920)	(866,697)
股本削減(附註22)	—	—	—	—	64,788	894,943	959,731
股份發行費用(附註22)	(1,010)	—	—	—	—	—	(1,010)
發行代價股份(附註22)	500	—	—	—	—	—	500
本年度溢利	—	—	—	—	—	32,501	32,501
於二零零四年三月三十一日	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>64,788</u>	<u>(51,476)</u>	<u>125,025</u>

(以港元列示)

23 儲備(續)

於二零零四年三月三十一日之累積虧損包括本集團共同控制實體所佔虧損258,000元(二零零三年：零元)。

於二零零一年四月一日前就收購事項產生之負商譽已直接計入資本儲備。除非本集團出售各有關附屬公司，否則資本儲備內之餘下負商譽將不會撥入損益賬(附註1(e))。

動用股份溢價儲備分別受香港公司法例第48B條及49H條所監管。動用特別資本儲備(出自股本削減)受法院於二零零三年六月二十六日頒佈之法令監管，動用該儲備之條件詳情如下：

1. 本公司可自由動用特別資本儲備作股份溢價賬之相同用途；
2. 特別資本儲備可予減低之限額，幅度相等於在股本削減有效日後因收到繳納股款之新代價款或可分派溢利資本化而使繳足股本或公司股份溢價賬進賬出現之增加額；及
3. 特別資本儲備可予減低之限額為產生儲備之原有事項還原或取消後。

(以港元列示)

23 儲備(續)

本公司

	股份溢價 千元	投資 重估儲備 千元	一般儲備 千元	特別 資本儲備 千元	累積虧損 千元	總計 千元
於二零零二年四月一日	541,245	—	6,000	—	(899,202)	(351,957)
發行紅股	(441,984)	—	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	—	(1,038)
其他投資之重估盈餘	—	3,000	—	—	—	3,000
本年度虧損	—	—	—	—	(72,175)	(72,175)
於二零零三年 三月三十一日	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>—</u>	<u>(971,377)</u>	<u>(864,154)</u>
於二零零三年四月一日	98,223	3,000	6,000	—	(971,377)	(864,154)
股本削減(附註22)	—	—	—	64,788	894,943	959,731
股份發行費用(附註22)	(1,010)	—	—	—	—	(1,010)
發行代價股份(附註22)	500	—	—	—	—	500
本年度溢利	—	—	—	—	22,780	22,780
於二零零四年 三月三十一日	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>64,788</u>	<u>(53,654)</u>	<u>117,847</u>

24 綜合現金流量表附註

(a) 出售附屬公司

二零零四年
千元

售出之負債淨額：

應付款項及應計費用

—

償付方式：

— 現金代價

10

(b) 非現金交易

收購一間共同控制實體而支付之款項91,782,000元乃指現金代價90,000,000元及與收購有關之直接成本1,782,000元。此外，本公司已發行代價股份1,000,000元，分為5,000,000股每股面值0.20元之股份。

(以港元列示)

25 承擔

(a) 於二零零四年三月三十一日未於財務報表撥備之尚未履行資本承擔如下：

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
已訂約，但未撥備			
本集團			
收購一間附屬公司	(i)	400,000	400,000
建造發展中物業	(ii)	159,930	—
收購其他投資	(iii)	35,100	—
		595,030	400,000
本公司			
收購一間附屬公司	(i)	400,000	400,000
本集團應佔共同控制實體之資本承擔			
建造發展中物業	(ii)	159,930	—

附註：

- (i) 於二零零零年，本集團與一名獨立第三者訂立有條件買賣協議，以代價400,000,000元收購一間於英屬處女群島註冊成立之公司Growing China Limited(「Growing China」)之全部已發行股本及股東貸款。Growing China之主要資產為位於中國四川省成都市之多幢住宅大廈及一幢商業綜合大樓。部份代價340,000,000元預期以發行及配發約301,000,000股本公司新普通股支付，而其餘60,000,000元則以現金支付。該協議仍未成為無條件，而訂約各方已於二零零零年十二月十九日同意延長該協議之最後完成日期至各方書面同意之日期。就本公司董事意見，除非各方均同意完成該協議，否則不會於未來十二個月內就該協議作出付款。
- (ii) 上文所列截至二零零四年三月三十一日止年度本集團應佔共同控制實體之資本承擔之相關款項為159,930,000元(二零零三年：零元)。

(以港元列示)

25 承擔 (續)

(a) (續)

附註：(續)

(iii) 於二零零三年十二月十一日，本集團與Gobi Fund, Inc.及Gobi Partners訂立一份認購協議，並同意按總代價6,000,000美元(相當於約46,800,000元)認購Gobi Fund之12個單位。於二零零四年三月三十一日，本集團支付1,500,000美元(相當於約11,700,000元)，作為認購Gobi Fund之首期付款(附註14)。

(b) 於二零零四年三月三十一日，不可撤銷經營租約下應付之未來最低租金總額如下：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
本集團		
一年內	246	—
一年後但五年內	350	—
	596	—
本公司		
一年內	33	—

26 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例為受香港僱傭條例所保障之香港僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立受託人管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各須按僱員有關收入之5%向強積金計劃供款，上限以每月收入20,000元計算為準(「上限」)。超出上限之款額為僱主及僱員向計劃作出之自願供款。強積金計劃之強制性供款歸僱員所有。

(以港元列示)

27 重大關連方交易

年內，董事認為對本集團屬重大之關連方交易概述如下：

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
認購公開發售股份	(a)	64,816	—
付予關連公司之法律及專業費用		834	—
付予關連公司之租金		219	—
來自共同控制實體之利息收入	(b)	63	—
付予關連公司之利息費用	(b)	351	31

附註：

- (a) 年內，本公司透過發行1,325,952,000股公開發售股份，額外發行普通股股本132,595,000元(附註22(b))。公開發售股份未獲悉數認購。Ace Solomon Investments Limited及Allied Luck Trading Limited(擁有共同董事之該等公司)按面值每股0.10元認購未獲認購之約648,160,000股股份。
- (b) 於三月三十一日與關連方有關之結餘於資產負債表中列作應收／應付各方款項。該等結餘為免息及無固定償還期，惟附註13及19所披露者除外。

28 或然負債

於結算日，就本集團共同控制實體取得之銀行信貸人民幣118,000,000元，本集團共同控制實體作出反擔保之或然負債。

29 結算日後事項

根據日期為二零零四年三月十九日之認購協議及日期為二零零四年三月三十日之補充協議，以及其後本公司股東於二零零四年六月二日舉行之股東特別大會上之批准，本公司一間全資附屬公司同意認購融眾集團有限公司之37.25%股權權益。代價協定為人民幣62,000,000，以現金支付。就是項認購而言，本公司與銳領投資有限公司(「銳領」)(擁有共同董事之公司)訂立一份可換股票據認購協議，據此，銳領同意認購本金額70,000,000元之本公司可換股票據。該項交易須待日期為二零零四年五月十四日之本公司通函所載全部先決條件達成或(視情況而定)獲豁免後方為完成。

30 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本年度之呈報。

五年財務概要

(以港元列示)

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零四年	二零零三年 (重列)	二零零二年	二零零一年	二零零零年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
營業額	23.4	23.2	23.1	23.2	22.7
除稅前日常業務 溢利／(虧損)	33.4	(71.0)	(79.0)	(1,124.3)	(51.8)
稅項	(0.9)	(1.2)	—	(0.1)	(0.5)
股東應佔溢利／ (虧損)	32.5	(72.2)	(79.0)	(1,124.4)	(52.3)

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零零四年	二零零三年 (重列)	二零零二年	二零零一年	二零零零年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
總資產	519.5	360.5	482.9	591.1	1,500.8
總負債	(221.4)	(227.5)	(355.8)	(698.7)	(812.5)
資產／(負債)淨值	298.1	133.0	127.1	(107.6)	688.3

A. 投資物業

	位置	租賃年期	本集團之權益	現時用途
1.	香港 九龍 旺角彌敦道 745-747號 金都商場地庫、 地下、一樓、二樓 及三樓多個商舖 單位及外牆	長期	100%	零售商舖
2.	香港 九龍 上海街116號 五樓及天台	中期	100%	住宅用途

B. 發展中物業

位置	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	有效%
中國南京 鼓樓區中央門街道 童家巷(北)、中央路(西) 南京國際廣場	35,422	一期 - 228,000	住宅、 辦公室及 酒店	已完成 上層結構	二零零六年	16.74%
		二期 - 218,000	辦公室及 酒店	規劃階段	二零零八年	16.74%