



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



二零零五年年報

# 目 錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
董事履歷詳情	8
董事會報告書	10
核數師報告書	20
綜合損益表	21
綜合資產負債表	22
資產負債表	24
綜合權益變動表	26
綜合現金流量表	27
財務報表附註	29
五年財務概要	71
主要物業	72

## 董事會

### 執行董事

黃如龍先生 (副主席兼行政總裁)

藍寧先生 (副行政總裁)

高寶明先生

紀華士先生

丁仲強先生

### 獨立非執行董事

葉彥華先生

馬豪輝先生 太平紳士

Melvin Jitsumi Shiraki先生

### 審核委員會

葉彥華先生 (主席)

馬豪輝先生 太平紳士

Melvin Jitsumi Shiraki先生

### 秘書

丁仲強先生

### 核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

## 註冊辦事處

香港

金鐘道89號

力寶中心

第1座

39樓3901A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

46樓

## 法律顧問

蔣尚義律師行

高特兄弟律師事務所

姚黎李律師行

卓黃紀律師事務所

## 主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中信嘉華銀行有限公司

## 網站

<http://www.goldbondgroup.com>

## 股份代號

0172

# 管理層討論及分析

## 業績及股息

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額約港幣24,735,000元(二零零四年：港幣23,392,000元)。本集團錄得股東應佔溢利約港幣27,935,000元(二零零四年：港幣27,037,000元)，主要來自本集團之投資物業公平值增加及投資物業租賃帶來之經營溢利。

董事不建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度之股息(二零零四年：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提供金融服務。

## 物業

### 金都商場

年內，來自香港金都商場之租金收入約為港幣24,725,000元(二零零四年：港幣23,387,000元)。金都商場為久負盛名之婚嫁業務專業市場。本集團擁有地庫至三樓合共逾90%商場面積。於二零零五年三月三十一日，金都商場約97%之總樓面(地庫因全面修繕而除外)均已租出。

各層樓面(包括地庫)之全面修繕及裝修已於二零零五年四月完工。名為「新婚國度」之地庫分為25個單位作租賃用途，截至本年報日期止，其中21個單位已租出，而本集團正就其餘單位與準租客進行密切洽商。預期此商場將為本集團貢獻額外租金收入，故董事預期整體租金收益率將大幅提高。

於二零零五年三月三十一日，經獨立專業測量師估值，金都商場市值為港幣415,000,000元，產生盈餘約港幣40,506,000元。





### 南京國際廣場

本集團之共同控制實體南京國際商城建設有限公司擁有南京國際集團股份有限公司(「南京國際」)(一間於中國註冊成立之股份有限公司，正在中國南京發展南京國際廣場)之67%股權。南京國際廣場獲得國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院組建之「中國房地產Top 10」研究組選定為「2004年中國十大新地標建築綜合體」。

南京國際廣場佔地約32,000平方米，將分兩期進行開發。第一期工程建設現正全面展開。第一期包括一座購物商場、一間酒店、服務式公寓、住宅單位及辦公室物業，總建築面積約227,000平方米，預計於二零零六年落成。第一期上層結構工程預計於二零零五年第三季完成。第一期訂於二零零五年下半年開始預售／出租。於二零零五年一月，南京國際與國內一家主要零售公司南京金鷹國際購物集團有限公司訂立一份預租協議，以租用第一期購物商場北翼1至6樓，總面積約32,000平方米。

儘管中國政府近期採取宏觀調控政策，以使某些發展過熱之行業如房地產開發業降溫，南京國際分別於二零零四年七月及二零零五年五月成功獲得人民幣100,000,000元及約人民幣448,977,000元之銀行信貸。該等信貸用於第一期工程建設。同時，第二期工程正處於規劃階段，總建築面積約為218,000平方米。於二零零五年三月，南京國際與威斯汀訂立一份協議，據此，威斯汀酒店將於第二期內運作。

### 金融服務

#### 融眾集團有限公司(「融眾」)

於二零零四年十一月，本公司全資附屬公司Perfect Honour Limited(「Perfect Honour」)與(其中包括)謝小青先生(「謝先生」)及China Modern Limited訂立認購協議(「認購協議」)，以現金代價40美元認購融眾之40%股本權益。根據認購協議，Perfect Honour承諾向融眾墊付股東貸款人民幣42,000,000元或其等值港幣金額，作為融眾於中國註冊成立之附屬公司(「管理公司」)之部分註冊資本。該筆股東貸款由可換股票據(定義見下文)所得之款項提供。認購融眾股份及墊付股東貸款已於二零零四年十二月完成。

於二零零五年六月，Perfect Honour與謝先生訂立一份協議，根據協議，Perfect Honour同意購入及謝先生同意以11美元之代價出售融眾11%之股本權益。該項交易完成後，本集團於融眾之股本權益將增加11%至51%。同日，Perfect Honour亦與融眾訂立一份貸款協議，據此，Perfect Honour同意向融眾墊付不超過港幣17,000,000元之股東貸款，作為一般營運資金。該筆貸款將由本集團之銀行融資及／或內部資源提供。增購融眾11股股份已於二零零五年七月完成。

## 管理層討論及分析

融眾於中國多個城市經營業務，包括長沙、成都、重慶、廣州、南京及杭州。目前，該等公司主要就六大業務向個人提供貸款擔保服務：(1)消費品；(2)教育基金；(3)住宅裝修；(4)旅遊及婚禮；(5)汽車；及(6)房地產。於二零零五年三月三十一日，由於本集團加入後，融眾之重組仍處於初期階段，本集團因此作出港幣2,400,000元之撥備。

董事相信，投資於融眾將是本集團一項策略性舉動。憑藉謝先生在國內貸款擔保業務之專長，該投資項目將令本集團得以投身於前景可觀之貸款擔保市場，董事對此感到樂觀。

### 金榜融資股份有限公司(「金榜融資」)

於二零零四年十月，本集團訂立協議，收購金榜融資之20%權益，代價為港幣30,000,000元。該收購已透過按換股價每股港幣0.129元(可予調整)發行零息可換股票據(定議見下文)方式撥付。該收購已於二零零四年十二月完成。金榜融資及其附屬公司主營業務為提供投資及融資相關服務，包括但不限於證券及期貨交易、上市及非上市證券之分銷及配售、財務顧問、首次公開招股及資產管理。

繼中國加入世貿後，董事認為，中國之經濟增長潛力無限，且香港金融服務業將藉中國企業集資活動之預期增長而獲益。董事認為，金榜融資旗下匯集金融業內資歷深厚及富有才幹之人材，於未來定會對本集團作出積極貢獻。

### Gobi Fund, Inc.

於二零零五年二月，本集團訂立一份協議出售Gobi Fund, Inc.之12個單位，代價為港幣11,700,000元。交易分兩期完成。於二零零五年三月三十一日，本公司收到Gobi Fund, Inc.首6個單位之付款港幣5,850,000元。其餘6個單位之出售預期於二零零五年十二月完成。



### 未來計劃

鑑於香港及中國經濟持續增長，本集團抓緊時機以積極進取之策略拓展其在物業及金融業之策略性業務發展項目。本集團將努力物色新的有潛質之投資項目，與此同時厲行有效之成本控制措施，務求實現股東回報最大化。

## 財務回顧

於回顧年內，本集團錄得股東應佔溢利約港幣27,935,000元(二零零四年：港幣27,037,000元)，主要來自本集團之投資物業公平值增加港幣40,464,000元(二零零四年：港幣34,650,000元)及投資物業租賃之經營溢利約港幣4,271,000元(二零零四年：港幣4,000,000元)。於二零零五年三月三十一日，本集團資產淨值約港幣326,980,000元(二零零四年：港幣299,045,000元)，較上年年結時增加9.34%。

## 流動資金及資本來源

於二零零五年三月三十一日，本集團有抵押銀行貸款港幣177,992,000元(二零零四年：港幣190,765,000元)，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。本集團獲得一間香港銀行之銀行信貸港幣66,000,000元，並以抵押存款約2,563,000美元及其利息作抵押。本集團分別於二零零五年及二零零四年三月三十一日並未動用該銀行信貸。本集團所有貸款均以港幣為單位。於結算日，本集團有充足之流動現金及銀行結存港幣13,314,000元(二零零四年：港幣9,583,000元)。

於二零零四年八月五日，本公司向銳領投資有限公司發行本金額港幣70,000,000元於二零零七年到期之3年期可換股票據(「可換股票據」)。可換股票據不計利息及有權以每股港幣0.17元(可予調整)之轉換價轉換為每股面值港幣0.10元之普通股。所得款項港幣70,000,000元已動用，其中約港幣39,623,000元(即人民幣42,000,000元)作為向融眾提供股東貸款，餘款則用作及本集團之營運資金。

於二零零四年十二月三十一日，本公司亦發行本金額港幣30,000,000元於二零零七年到期之零息可換股票據(「零息可換股票據」)，作為以每股港幣0.129元(可予調整)之轉換價支付購入金榜融資20%股本權益之代價。

本集團之負債比率(總負債與總資產比率)為48.01%(二零零四年：42.44%)。

本集團之交易及貨幣資產主要以港幣、美元及人民幣為單位，故此，董事相信本集團並無任何重大匯率波動風險。

# 管理層討論及分析

## 本集團資產之抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團獲授之銀行信貸由以下各項作抵押：

- (i) 本集團賬面總值港幣415,000,000元(二零零四年：港幣370,000,000元)之投資物業之法定抵押；
- (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，同時，本公司給予沛民有限公司之貸款被列為次等；及
- (iv) 約2,563,000美元之定期存款連應計利息。

於二零零五年三月三十一日，本集團共同控制實體獲授之銀行信貸由以下各項作抵押：

- (i) 本集團於共同控制實體南京國際商城建設有限公司之25%股本權益；及
- (ii) 自以上股權所得之股息、溢利及其他款項之轉讓。

## 或然負債

於結算日之或然負債如下：

- (i) 本集團就授予一共同控制實體之銀行貸款人民幣40,000,000元(相等於約港幣37,736,000元)(二零零四年：港幣零元)提供人民幣8,750,000元(相等於約港幣8,255,000元)之擔保。該筆銀行貸款於年內並無動用；
- (ii) 本公司就授予一共同控制實體之銀行貸款提供3,750,000美元(相等於約港幣29,250,000元)(二零零四年：港幣零元)之擔保，本集團亦將其應佔該共同控制實體之股本權益作為該銀行貸款之抵押；及
- (iii) 本公司就授予一全資附屬公司之銀行貸款港幣177,992,000元(二零零四年：港幣190,765,000元)提供港幣200,000,000元(二零零四年：港幣200,000,000元)之擔保。

於結算日，本集團就本集團之共同控制實體提供之擔保服務，按其擁佔之40%作出為數人民幣798,000元(相等於約港幣753,000元)(二零零四年：港幣零元)之擔保而產生的或然負債。

## 僱員及酬金政策

於二零零五年三月三十一日，本集團之總員工人數為20人。本集團按員工表現、經驗及現行行業慣例釐訂員工酬金。本集團已成立購股權計劃，以激勵合資格僱員。



董事履歷載列如下(括弧內載年齡)：

**黃如龍先生**(55)，為本公司副主席兼行政總裁。彼於二零零三年一月加盟本公司，負責本集團發展策略。黃先生擁有逾三十年的消費品物流及貿易服務經驗。黃先生是一位國際知名的企業家，亦是Pacific Resources Export Limited (「Pacific Resources」)的創立者之一及前任營運總監。Pacific Resources由一九九零年至二零零二年十二月期間為美國知名連鎖店沃爾瑪之全球獨家採購商，於世界各地包括美國、南美洲、中美洲、印度次大陸、中東地區、亞洲及歐洲共28個區域設有多間分支辦事處，每年營業額達約65億美元。黃先生對全球各地區的市場機制及產品需求、製造行業、金融市場、資本投資及資產管理累積豐富的經驗和深厚的認識。

於本報告日期，黃先生亦為Ace Solomon Investments Limited、Allied Luck Trading Limited、金榜投資控股有限公司、Golden Cloud Holdings Group Limited及Legend (Asia Pacific) Investment Limited(以上公司均有主要股東須予披露權益)之董事。

**藍寧先生**(42)，為本公司副行政總裁。藍先生自二零零三年一月出任執行董事，負責本集團之商業投資及發展。在加入本集團前，藍先生為中國保利集團公司之資深董事及中國廣州保利投資公司之創辦人及主席。藍先生在多類業務中富深厚經驗，包括貿易、物業發展及投資、資產管理、證券買賣，公司重組以及本地及海外策略性投資。

**紀華士先生**(57)，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及卓黃紀律師事務所之高級合夥人、公證人及香港之中國委托公證人。紀先生從事法律事務超過二十年，並在香港及中國之商業及企業法律業務具廣泛的實踐經驗。

於本報告日期，紀先生亦為Ace Solomon Investments Limited、Grace Honour Limited、金榜投資控股有限公司及Legend (Asia Pacific) Investment Limited(以上公司均有主要股東須予披露權益)之董事。

**高寶明先生**(46)，於二零零三年二月加入本公司出任獨立非執行董事，並於同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發展策略。高先生現為金榜融資股份有限公司主席兼行政總裁，曾任法國巴黎百富勤融資有限公司董事長，有逾二十二年之銀行及企業融資之經驗。高先生亦被委任為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板及創業板之上市委員會委員。

## 董事履歷詳情

**丁仲強先生** (35)，自二零零五年六月出任執行董事。丁先生亦為本公司營運總監及公司秘書，負責監督本公司各項業務運作及遵例事宜。丁先生於一九九六年投身投資、管理及金融界，並為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。在加入本公司之前，丁先生曾於祥泰行集團有限公司出任董事總經理及冠中地產有限公司出任執行董事(上述兩間公司均於聯交所上市之公司)。丁先生持有香港中文大學工商管理學士學位。

**葉彥華先生** (58)，於二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事及審核委員會主席。葉先生為香港會計師公會執業會計師、澳洲會計師公會資深會員及英國特許秘書公會會員。葉先生為香港一家執業會計師事務所Y. W. Ip & Company之獨資東主，並擁有三十二年會計經驗。葉先生於二零零一年曾任天行國際(控股)有限公司(一所於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

**馬豪輝先生，太平紳士** (53)，於二零零三年二月出任本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會成員。馬先生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。馬先生亦為香港之中國委託公證人。

**Melvin Jitsumi Shiraki先生** (59)，於二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會成員。彼為商貿業之專業人士，於國際商貿方面累積約三十年經驗，在亞洲多個國家成功設立採購代理辦事處，推動多個美國零售進口計劃之發展、洽談合約及督導行政管理、營運及商業服務。

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」）截至二零零五年三月三十一日止年度（「本年度」）之報告以及經審核財務報表。

## 本集團主要業務

本公司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

本集團年內來自經營業務之營業額及溢利乃由於香港之物業發展及投資產生。由於本集團之經營業績幾乎全部來自主要於香港之物業投資業務，故並無提供分部報告分析。

## 業績及分派

本集團本年度之業績及本集團與本公司於二零零五年三月三十一日之財務狀況載於財務報表第21至70頁。

董事並不建議派發本年度之股息（二零零四年：港幣零元）。

## 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71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。

## 物業

本集團主要物業及物業權益之資料載於本年報第72頁。

## 儲備

本集團及本公司儲備於年內之變動詳情載於財務報表附註25。

## 可供分派儲備

於二零零五年三月三十一日，根據香港公司條例第79B條計算，本公司之可供分派儲備為港幣5,487,000元。

## 銀行貸款

於二零零五年三月三十一日本集團及本公司銀行貸款資料載於財務報表附註18。

## 股本

本公司股本之詳情載於財務報表附註24。

## 主要客戶及供應商

於本年度，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%。

## 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28。

## 董事及服務合約

本公司於本年內及截至本報告書日期之董事名單如下：

### 執行董事

黃如龍先生

紀華士先生

高寶明先生

藍寧先生

樂家宜女士

(於二零零五年六月一日辭任)

丁仲強先生

(於二零零五年六月一日委任)

### 獨立非執行董事

葉彥華先生

(於二零零四年九月二十四日委任)

馬豪輝先生 太平紳士

Melvin Jitsumi Shiraki先生

(於二零零四年九月二十四日委任)

張小舒先生

(於二零零五年六月一日辭任)

根據本公司組織章程第87條、117條及118條，新任董事葉彥華先生、Melvin Jitsumi Shiraki先生及丁仲強先生，以及高寶明先生將於來屆股東週年大會(「大會」)告退。高先生決定不尋求於大會上膺選連任。所有其他告退董事合資格並願膺選連任。

並無建議於大會重選之董事與本集團之間有不可於一年內由本集團在無需支付賠償(法定賠償除外)下終止之服務合約。

本公司已取得葉彥華先生、馬豪輝先生及Melvin Jitsumi Shiraki先生之年度獨立確認書，於本報告書日期，本公司仍視彼等為獨立。

## 董事履歷

本公司各董事之履歷載於本年報第8至9頁。

## 董事於合約之權益及關連交易

本年內，本集團有以下關連交易（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」））須予載述：

- (1) 於二零零四年十月十五日，本公司全資附屬公司Flourish Global Limited（「Flourish Global」）與金榜投資控股有限公司（「GCIHL」）訂立協議，根據該協議，GCIHL同意以由本公司發行可換股票據方式以代價港幣30,000,000元向Flourish Global出售金榜融資股份有限公司之20%已發行股本。

根據上市規則，GCIHL被視為關連人士，原因為紀華士先生（「紀先生」）及黃如龍先生（「黃先生」）作為董事分別間接擁有其90%及10%權益。交易於二零零四年十月二十日公佈並於二零零四年十二月十六日獲本公司股東（「股東」）批准。

- (2) 根據本公司全資附屬公司Perfect Honour Limited（「Perfect Honour」）於二零零四年十一月一日與保利南方集團有限公司（「保利南方」）及兩名獨立第三方訂立有關（其中包括）由Perfect Honour認購佔融眾集團有限公司資本40%之股份，Perfect Honour同意向融眾集團有限公司提供股東貸款，並向保利南方就其為融眾集團有限公司作出之任何銀行信貸之安排提供風險限額不高於人民幣8,750,000元（相當於約港幣8,255,000元）之背對背擔保。

保利南方間接擁有本公司附屬公司之權益，因此根據上市規則被視為關連人士。交易於二零零四年十一月五日公佈並於二零零四年十二月十六日獲股東批准。

除以上所披露者及財務報表附註29之重大關連方交易外，於本年度末或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。



# 董事會報告書

## 董事及主要行政人員之權益

於二零零五年三月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）第XV部）之股份、相關股份或債券中之權益或短倉（包括於證券及期貨條例之該等規定項下被視為擁有，或根據證券及期貨條例第352條須置存於有關登記冊，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益及短倉）（統稱「董事須予披露權益」）載列如下：

董事姓名	本公司／ 相聯法團	身份	於本公司 每股0.1港元 之普通股 （「股份」）權益 （好倉）／於相聯 法團每股1.0港元 之普通股	於本公司 購股權之相關 股份權益（好倉）	於本公司 可換股票據 之相關股份 權益（好倉）	本公司／ 相聯法團 已發行 股本概約 百分比
黃先生	本公司	控股公司權益	497,232,000 (附註1)	—	—	29.91%
	本公司	實益擁有人	—	16,000,000 (附註2)	—	0.96%
	本公司	配偶權益	—	—	411,764,705 (附註3)	17.85% (附註6)
紀先生	本公司	控股公司權益	405,889,643 (附註4)	—	—	24.42%
	本公司	實益擁有人	—	16,000,000 (附註2)	—	0.96%
	本公司	控股公司權益	—	—	232,558,140 (附註5)	10.08% (附註6)
	金榜融資股份 有限公司	控股公司權益	69,375,000	—	—	46.25%
高寶明先生 （「高先生」）	本公司	控股公司權益	65,881,800 (附註7)	—	—	3.96%
	本公司	實益擁有人	—	16,000,000 (附註2)	—	0.96%
	金榜融資股份 有限公司	控股公司權益	27,187,500	—	—	18.13%

董事姓名	本公司／ 相聯法團	身份	於本公司 每股0.1港元 之普通股 〔股份〕權益 (好倉)／於相聯 法團每股1.0港元 之普通股	於本公司 購股權之相關 股份權益(好倉)	於本公司 可換股票據 之相關股份 權益(好倉)	本公司／ 相聯法團 已發行 股本概約 百分比
藍寧先生	本公司	實益擁有人	—	16,000,000 (附註2)	—	0.96%
樂家宜女士 (「樂女士」)	本公司	控股公司權益	65,881,800 (附註7)	—	—	3.96%
	本公司	實益擁有人	—	16,000,000 (附註2)	—	0.96%
Melvin Jitsumi Shiraki先生	本公司	實益擁有人	2,100,000	—	—	0.13%

附註：

- 該等股份由Allied Luck Trading Limited持有，該公司由黃先生擁有50%權益及由黃先生之配偶黃范碧珍女士(「黃太」)擁有50%權益。
- 於二零零四年十一月八日，於本公司購股權計劃項下黃、紀、高、藍先生及樂女士各自獲授16,000,000份購股權，以認購16,000,000股股份，於二零零七年一月一日至二零一四年十一月七日期間內每股行使價為港幣0.148元(可予調整)。
- 可換股票據由銳領投資有限公司持有，該公司由Golden Cloud Holdings Group Limited擁有99.9996%權益及由Gold Choice Management Limited擁有0.0004%權益。各間此等公司由黃如虹先生(黃先生之家庭成員)直接擁有51%權益及由黃太擁有49%權益。
- 於此等股份之中，67,001,300股股份由Canasia Profits Corporation(由紀先生全資擁有)持有及338,888,343股股份由Ace Solomon Investments Limited(由紀先生擁有89%及黃先生擁有11%)持有。
- 可換股票據由金榜投資控股有限公司持有，該公司由Legend (Asia Pacific) Investment Limited全資擁有，而Legend (Asia Pacific) Investment Limited由Grace Honour Limited(紀先生全資擁有)擁有90%權益及由Central Executive Limited(黃先生全資擁有)擁有10%權益。
- 概約百分比之計算乃假設本公司已發行股本已根據上述可換股票據(並無其他購股權或可換股票據(如有))發行之股份而擴大。
- 該等股份由Sparkle Power Technology Limited持有，該公司由高先生擁有50%及樂女士擁有50%。

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，本公司之董事及主要行政人員或任何其各自之配偶或十八歲以下之子女並無任何董事須予披露權益。

# 董事會報告書

除上文所披露者外，本公司或其附屬公司於年內任何時間概無訂立可使董事因購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而受惠之任何安排。各董事或主要行政人員或彼等之配偶或18歲以下之子女亦無擁有任何可認購本公司證券之權利，亦無於年內行使任何該等權利。

## 主要股東之權益

於二零零五年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須置存之記錄冊及據董事所知並經合理查詢後，下列人士(本公司董事及主要行政人員以除外)於本公司之股份及／或相關股份擁有權益或淡倉為根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露者(統稱「主要股東須予披露權益」)：

名稱／姓名	身份	股份 權益(好倉)	於本公司 購股權之相關 股份權益(好倉)	於本公司可換 股票據之相關 股份權益(好倉)	本公司 已發行股本 概約百分比
Allied Luck Trading Limited	實益擁有人	497,232,000 (附註1)	—	—	29.91%
黃太	控股公司權益	497,232,000 (附註1)	—	—	29.91%
	配偶權益	—	16,000,000 (附註2)	—	0.96%
	控股公司權益	—	—	411,764,705 (附註3)	17.85% (附註7)
紀葉如蓮太太(「紀太」)	配偶權益	405,889,643 (附註4)	—	—	24.42%
	配偶權益	—	16,000,000 (附註2)	—	0.96%
	配偶權益	—	—	232,558,140 (附註5)	10.08% (附註7)
Ace Solomon Investments Limited	實益擁有人	338,888,343 (附註6)	—	—	20.39%
銳領投資有限公司	實益擁有人	—	—	411,764,705 (附註3)	17.85% (附註7)

名稱／姓名	身份	股份 權益(好倉)	於本公司 購股權之相關 股份權益(好倉)	於本公司可換 股票據之相關 股份權益(好倉)	本公司 已發行股本 概約百分比
Golden Cloud Holdings Group Limited	控股公司權益	—	—	411,764,705 (附註3)	17.85% (附註7)
黃如虹先生	控股公司權益	—	—	411,764,705 (附註3)	17.85% (附註6)
金榜投資控股有限公司	實益擁有人	—	—	232,558,140 (附註5)	10.08% (附註7)
Legend (Asia Pacific) Investment Limited	控股公司權益	—	—	232,558,140 (附註5)	10.08% (附註7)
Grace Honour Limited	控股公司權益	—	—	232,558,140 (附註5)	10.08% (附註7)

附註：

- Allied Luck Trading Limited由黃先生擁有50%權益及由黃太擁有50%權益。
- 正如在上文本報告第14頁附註2中披露，根據本公司購股權計劃黃先生及紀先生各人獲授予16,000,000股認購權，可認購16,000,000股股份。因此，根據證券及期貨條例之條文，黃太及紀太(紀先生之配偶)各人被視為於相關股份擁有該權益。
- 銳領投資有限公司由Golden Cloud Holdings Group Limited擁有99.9996%權益及由Gold Choice Management Limited擁有0.0004%權益。各間此等公司由黃如虹先生(黃先生之家庭成員)直接擁有51%權益及由黃太擁有49%權益。
- 紀太為執行董事紀先生之配偶。於此等股份之中，338,888,343股股份由Ace Solomon Investments Limited持有(見下文附註6)。紀太被視為擁有該等股份之權益。
- 金榜投資控股有限公司由Legend (Asia Pacific) Investment Limited全資擁有，而Legend (Asia Pacific) Investment Limited由Grace Honour Limited(紀先生全資擁有)擁有90%權益及由Central Executive Limited(黃先生全資擁有)擁有10%權益。因此，金榜投資控股有限公司、Legend (Asia Pacific) Investment Limited及Grace Honour Limited各自被視為於相關股份中擁有權益。根據證券及期貨條例之條文，紀太被視為於相關股份擁有權益。
- Ace Solomon Investments Limited由紀先生擁有89%權益及由黃先生擁有11%權益。
- 概約百分比之計算乃假設本公司已發行股本已根據上述可換股票據(並無其他購股權或可換股票據(如有))發行之股份而擴大。

# 董事會報告書

除上文披露者外，據董事所知，截至二零零五年三月三十一日，並無人士（本公司董事或主要行政人員除外）擁有主要股東須予披露權益。

## 購股權計劃

本公司年內之購股權計劃（「計劃」）詳情載於財務報表附註23。於二零零五年三月三十一日，於計劃項下本公司有尚未行使購股權131,000,000份，該等購股權已於二零零四年十一月八日授予合資格參與者（包括詳情披露於「董事及主要行政人員之權益」一段之董事）。於緊接二零零四年十一月八日前本公司股份之收市價為每股港幣0.146元。

已授出之購股權於行使前並未於財務報表確認。董事認為，由於未能準確釐訂若干重要估值因素，故不適宜為購股權作出估值。根據多項揣測性假設而對購股權作出任何估值實為無意義及可能誤導股東。

## 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。

## 上市規則第13章項下之披露規定

### 予實體之墊款

按照上市規則第13.20條，於二零零五年三月三十一日，本集團向根據上市規則定義個別超出百分比比率8%之實體作出之墊款及擔保詳情如下：

實體名稱		本集團 持有之		每年利率	抵押品	還款期	已作出擔保	合計
		應佔權益	墊款					
共同控制實體								
南京國際商城建設有限公司	(i)	25%	10,764	最優惠利率 加2%(v)	無擔保	按要求	—	10,764
南京國際商城建設有限公司	(ii)	25%	—	—	—	—	29,250	29,250



實體名稱		本集團 持有之 應佔權益	墊款 港幣千元	每年利率	抵押品	還款期	已作出擔保 港幣千元	合計 港幣千元
融眾集團有限公司	(iii)	40%	40,174	最優惠 利率(v)	無擔保	二零零六年 十二月 二十日	—	40,174
融眾集團有限公司	(iv)	40%	—	—	—	—	8,255	8,255
								<u>88,443</u>

附註：

- (i) 於二零零四年二月，墊款用作認購南京國際集團股份有限公司之新股份。
- (ii) 本公司因(其中包括)南京國際商城建設有限公司與銀行於二零零四年六月就銀行信貸15,000,000美元訂立之貸款協議而提供之擔保為3,750,000美元(相當於約港幣29,250,000元)。於年結日，該筆信貸已全數動用。
- (iii) 墊款已用作一般營運資金。
- (iv) 本公司全資附屬公司就授予融眾集團有限公司之銀行信貸提供背對背擔保人民幣8,750,000元(相當於約港幣8,255,000元)。於年結日，該筆信貸並未動用。
- (v) 最優惠利率指香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈之最優惠貸款利率。

#### 予聯屬公司之財務援助及擔保

於二零零五年三月三十一日，按照上市規則第13.16條須作出披露之情況，有關根據上市規則定義，本公司向聯屬公司作出之總財務援助及擔保超出百分比比率8%而須繼續作出披露。根據上市規則第13.22條，於二零零五年三月三十一日(即最後實際可行日期)，聯屬公司備考合併資產負債表如下：

#### 資產及負債

	港幣千元
非流動資產	284,154
流動資產	1,185,886
流動負債	(488,351)
非流動負債	(518,054)
少數股東權益	(250,306)
	<u>213,329</u>
集團備考應佔權益	<u>52,541</u>

## 結算日後事項

本集團之重大結算日後事項詳情載於財務報表附註31。

## 足夠公眾持股量

根據本報告書日期本公司取得之資料及就董事所知，市場有上市規則項下所須之足夠公眾持股量本公司股份25%以上。

## 公司管治

本公司於年內一直遵守載於上市規則附錄14之最佳應用守則（「守則」）（於年內有效）。該守則已於二零零五年一月一日起由企業管治常規守則取代，新守則將用於其後之報告期間。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為本公司有關董事買賣本公司證券之守則。根據本公司對董事作出之查詢，彼等於年內一直遵守標準守則的規定。

## 審核委員會

本公司已遵照守則成立審核委員會，現時之成員包括本公司三名獨立非執行董事。審核委員會之主要職責為審閱並監察本集團之財務呈報程序及內部監控。

## 核數師

畢馬威會計師事務所將會於大會上退任並合資格且願膺選連任。本公司將於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

行政總裁

**黃如龍**

香港，二零零五年七月八日



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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊於第21至70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二零零五年三月三十一日的財政狀況和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，二零零五年七月八日

# 綜合損益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
營業額	3	<b>24,735</b>	23,392
直接開支		<b>(3,893)</b>	(1,408)
		<b>20,842</b>	21,984
其他收入	4	<b>3,905</b>	1,186
其他虧損淨額	4	<b>(136)</b>	(1,978)
行政費用		<b>(19,948)</b>	(15,818)
其他經營費用	5(c)	<b>(2,400)</b>	(1,875)
投資物業公平值變動	11	<b>40,464</b>	34,650
經營溢利		<b>42,727</b>	38,149
融資成本	5(a)	<b>(2,495)</b>	(4,324)
應佔聯營公司之虧損		<b>(1,351)</b>	—
應佔共同控制實體之虧損		<b>(4,654)</b>	(400)
除稅前正常業務溢利	5	<b>34,227</b>	33,425
所得稅	6(a)	<b>(6,292)</b>	(6,388)
股東應佔溢利	9, 25	<b>27,935</b>	27,037
每股盈利	10		
基本		<b>1.68仙</b>	3.20仙
攤薄		<b>1.40仙</b>	3.15仙

第29頁至第70頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		<b>415,108</b>	370,450
— 傢俱、裝置及其他固定資產		<b>779</b>	426
		<b>415,887</b>	370,876
於聯營公司之權益	11(a)	<b>29,280</b>	—
於共同控制實體之權益	13	<b>126,549</b>	92,524
其他投資	14	<b>3,000</b>	14,700
	15	<b>574,716</b>	478,100
<b>流動資產</b>			
應收共同控制實體款項	14	<b>11,315</b>	10,063
貿易及其他應收款項	16	<b>9,234</b>	1,746
即期可收回稅項	22(a)	<b>311</b>	67
已抵押存款	18	<b>20,005</b>	20,000
現金及現金等價物	17	<b>13,314</b>	9,583
		<b>54,179</b>	41,459
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款	18	<b>13,412</b>	12,773
應付關連公司款項	19	—	12,078
其他應付款項及應計提費用	20	<b>14,340</b>	15,699
		<b>27,752</b>	40,550
<b>流動資產淨額</b>		<b>26,427</b>	909
<b>總資產減流動負債</b>		<b>601,143</b>	479,009
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	18	<b>164,580</b>	177,992
可換股票據	21	<b>100,000</b>	—
遞延稅項	22(b)	<b>9,583</b>	1,972
		<b>274,163</b>	179,964
		<b>326,980</b>	299,045



# 綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	24	<b>173,084</b>	173,084
儲備	25	<b>153,896</b>	125,961
		<b>326,980</b>	299,045

董事會於二零零五年七月八日核准並授權可發出。

董事  
黃如龍

董事  
丁仲強

第29頁至第70頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 資產負債表

於二零零五年三月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	11(b)	<b>768</b>	412
於附屬公司之權益	12	<b>389,830</b>	313,955
其他投資	15	<b>3,000</b>	3,000
		<b>393,598</b>	317,367
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	16	<b>148</b>	135
已抵押存款	18	<b>20,005</b>	20,000
現金及現金等價物	17	<b>9,538</b>	6,725
		<b>29,691</b>	26,860
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	12	<b>33,430</b>	32,232
應付關連公司款項	19	—	12,078
其他應付款項及應計提費用		<b>4,575</b>	8,986
		<b>38,005</b>	53,296
<b>流動負債淨額</b>		<b>(8,314)</b>	(26,436)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>385,284</b>	290,931
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	21	<b>100,000</b>	—
		<b>285,284</b>	290,931

# 資產負債表

於二零零五年三月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	24	<b>173,084</b>	173,084
儲備	25	<b>112,200</b>	117,847
		<b>285,284</b>	290,931

董事會於二零零五年七月八日核准並授權可發出。

董事  
黃如龍

董事  
丁仲強

第29頁至第70頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二 零 零 五 年 千元	二 零 零 四 年 (重列) 千元
<b>年初之股東權益</b>			
早期呈報		<b>298,109</b>	135,491
因遞延稅項會計政策變動而產生之過往年度調整：			
— 超出有關折舊之折舊免稅額	25	—	(2,468)
— 若干投資物業重估	2, 25	<b>936</b>	6,400
重列		<b>299,045</b>	139,423
<b>本年度純利</b>			
早期呈報			32,501
因於重估若干投資物業作出遞延稅項會計政策變動而產生之過往年度調整	2, 25		(5,464)
重列		<b>27,935</b>	27,037
<b>股本及儲備變動</b>	24, 25		
— 根據配售代價股份而發行新普通股		—	1,000
— 根據公開發售發行新普通股		—	132,595
— 股份發行開支		—	(1,010)
因資本交易而產生之股本及儲備增加淨額		—	132,585
<b>年末股東權益</b>		<b>326,980</b>	299,045

第29頁至第70頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>經營活動</b>			
除稅前正常業務溢利		<b>34,227</b>	33,425
調整項目：			
— 折舊		<b>187</b>	119
— 融資成本		<b>2,495</b>	4,324
— 應收共同控制實體款項撥備		<b>2,400</b>	—
— 出售固定資產虧損淨額		<b>136</b>	—
— 應佔聯營公司虧損		<b>1,351</b>	—
— 應佔共同控制實體虧損		<b>4,654</b>	400
— 投資物業面值變動		<b>(40,464)</b>	(34,650)
— 利息收入		<b>(1,332)</b>	(229)
— 轉回長期未付之應付款項		<b>(1,352)</b>	—
— 出售附屬公司收益淨額	26	—	(10)
— 按公平價值買賣證券之已變現虧損淨額		—	1,988
— 呆壞賬撥備		—	1,875
<b>營運資金變動前經營業績</b>		<b>2,302</b>	7,242
應付關連公司款項減少		—	(1,890)
貿易及其他應收款項減少		<b>702</b>	1,916
其他應付款項及應計提費用減少		<b>(7)</b>	(1,955)
<b>從經營產生的現金</b>		<b>2,997</b>	5,313
已收退還稅款		<b>293</b>	—
已付香港利得稅		<b>(674)</b>	(1,643)
<b>來自經營業務的現金淨額</b>		<b>2,616</b>	3,670



# 綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>投資活動</b>			
已收利息		75	166
出售固定資產所得款項		441	—
出售其他投資所得款項		5,850	—
墊支共同控制實體之貸款		(39,623)	(10,000)
收購聯營公司付款		(631)	—
收購其他投資付款		—	(11,700)
對Gobi Fund之注資	27(a)(i)	(2,340)	—
購買固定資產付款		(5,311)	(199)
收購共同控制實體付款		—	(91,782)
出售買賣證券所得款項		—	852
<b>投資活動耗用之現金淨額</b>		<b>(41,539)</b>	<b>(112,663)</b>
<b>融資活動</b>			
可換股票據所得款項		70,000	—
償還銀行貸款		(12,773)	(202,139)
償還關連公司貸款		(12,078)	—
支付貸款利息		(2,495)	(3,972)
股份發行所得款項總額		—	132,595
存放已抵押存款		—	(20,000)
銀行貸款所得款項		—	200,000
已付股份發行費用		—	(1,010)
<b>融資活動所產生的現金淨額</b>		<b>42,654</b>	<b>105,474</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>3,731</b>	<b>(3,519)</b>
<b>於年初之現金及現金等價物</b>		<b>9,583</b>	<b>13,102</b>
<b>於年末之現金及現金等價物</b>	17	<b>13,314</b>	<b>9,583</b>

第29頁至第70頁的附註屬本財務報表的一部份。

(以港幣列示)

## 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之所有適用香港財務報告準則(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》之披露規定編製。本財務報表同時符合適用之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則披露規定。以下是本集團採用之主要會計政策概要。

### (b) 財務報表編製之基準

除投資物業按重估值，以及部份證券投資按市值入賬(見下文所載之會計政策)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之公司。當本公司有權直接或間接監控附屬公司之財務及經營政策，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之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之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之能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值記入綜合資產負債表。公平價值之變動於產生時在綜合損益表確認。

集團內部往來之餘額和集團內部交易及其產生之未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之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。

於結算日之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之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綜合損益表內亦會分開列示。

## 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之淨資產內之少數股東權益，則超額部份及任何進一步之少數股東應佔虧損均於本集團之權益扣除，惟少數股東須承擔具約束力之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之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之投資，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之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之能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值之變動於產生時在損益表確認。

### (d) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司乃指本集團對其管理層有重大影響力(包括參與財務及經營決策)但並非控制或共同控制。

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之公司，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。

於聯營公司或共同控制實體之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或共同控制實體淨資產在收購後之變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資之唯一目的是在短期內將之出售，或聯營公司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之能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值之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聯營公司及共同控制實體收購後之業績，包括按照附註1(e)在本年度支銷或計入之正商譽或負商譽之任何攤銷。如本集團所佔虧損超逾聯營公司或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；但如本集團已就該聯營公司或共同控制實體作出承擔則除外。

本集團與其聯營公司及共同控制實體間交易所產生之未變現損益，均按本集團於該聯營公司或共同控制實體所佔之權益比率抵銷；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。

(以港幣列示)

## 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(見附註1(j))記入綜合資產負債表。

有關收購聯營公司及共同控制實體方面，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(見附註1(i))及任何減值虧損(見附註1(j))後，計入於聯營公司或共同控制實體權益之賬面值。

### (f) 其他證券投資

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

- (i) 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重估儲備確認，直至投資被出售、收賬，或以其他方式出售，或直至當有客觀憑證顯示投資已出現減值時，有關之累計收益或虧損將自投資重估儲備轉撥至損益表。
- (ii) 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。

### (g) 固定資產

(i) 固定資產乃於結算日按下列基準列賬：

- 投資物業按公平價值記入資產負債表內；及
- 傢俱、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公平價值變動於損益表內確認。

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (g) 固定資產 (續)

- (iii) 在超過現有資產原先評估之表現水平之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之其後支出便會加入資產之賬面值。所有其他其後支出則在產生之期間確認為支出。
- (iv) 因棄用或出售固定資產而產生之盈虧，按該項資產之估計出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並於棄用或出售當日在損益表中確認。

### (h) 租賃資產

#### (i) 持作經營租約用途之資產

當本集團按經營租約出租資產時，有關資產將以投資物業計入資產負債表，投資物業乃按其公開市值與及載於附註1(g)(i)及(ii)於損益表中確認之重估產生之變動計入資產負債表。

#### (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之基準，否則有關租約支出將按租約年期所涵蓋之會計期間，以等額分期在損益表扣除。經營租賃協議所涉及之優惠措施均於損益表確認為總租金淨額之組成部份，而或然租金則於產生時在有關會計期間之損益表扣除。

### (i) 攤銷及折舊

- (i) 投資物業並無計提任何折舊。
- (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：
 

傢具、裝置及其他固定資產	3至5年
--------------	------
- (iii) 收購聯營公司及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。

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (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，或是以往確認之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之投資物業除外)；
- 於附屬公司之投資 (根據附註1(c)以公平價值列賬者除外)；及
- 正商譽。

假如發現有減值跡象，該資產之可收回金額便要估計。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。當資產之賬面值高於可收回數額時，減值虧損會於損益表中確認。

#### (i) 計算可收回數額

資產之可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中之較高數額為準。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之貨幣時間價值和該資產之獨有風險。如果資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別 (即現金產生單位) 來釐定可收回數額。

#### (ii) 減值虧損轉回

商譽以外之資產，倘若用以釐定可收回數額之估計發生有利之變化，便會將減值虧損轉回。至於商譽之減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現之特殊外界因素所造成，而且可收回數額之增加明顯是與該特殊因素轉回有關，才會將減值虧損轉回。

所轉回之減值虧損是假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定之資產賬面金額為限。所轉回之減值虧損在確認轉回之年度內計入損益表。



## 1 主要會計政策(續)

### (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、流動性極高之投資，這些投資可容易地換算為已知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之銀行透支。

### (l) 僱員福利

- (i) 集團僱員之薪金、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撥備。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》規定作出之強制性公積金計劃供款，將於產生時在損益表列支為費用。
- (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之僱員福利成本或義務。直至該等購股權被行使時，收到之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之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，其相關費用方可確認。

### (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之變動。本期稅項及遞延所得稅資產和負債之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者，則被確認為股東權益。
- (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之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 所得稅(續)

- (iii) 遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅或應課稅暫時性差異，即因資產及負債就財務報告及稅基而言之賬面值之間之差異而產生。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。

除了某些有限例外情況外，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之資產)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之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；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之同一期間或遞延稅項資產所產生稅損可予撥回或結轉期間內轉回。在決定現有應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未使用稅損及稅項撥回所產生之遞延稅項資產時，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差異，並預期在能夠使用稅損或稅項撥回之期間內轉回。

遞延稅項資產和負債確認之有限例外情況包括：非稅務扣減之商譽、作遞延收入處理之負商譽、不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併之一部分則除外)資產或負債之初次確認，以及於附屬公司投資之暫時性差異，如屬應課稅差異，只限於集團可以控制轉回之時間，而且在可預見之將來不大可能轉回之差異；或如屬可予扣減之差異，則只限於可見將來轉回之差異。

已確認之遞延稅項數額是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效之稅率計算。遞延稅項資產和負債均不作折讓。

於各結算日，本集團將重新審閱有關遞延稅項資產之賬面值，對預期不再有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減之遞延稅項資產若於預期將來出現足夠應課稅溢利時，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。

(以港幣列示)

## 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情況下，方可抵銷：

- 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之所得稅有關：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同應稅實體。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之每個未來期間，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) 撥備及或然負債

倘若本公司或本集團須就已發生之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之資源外流，並可作出可靠估計，便會就該不確定時間或數額之負債作出撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需支出之現值計列撥備。

倘若含有經濟效益外流之可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠估計，便會將該義務披露為或然負債；除非這類經濟效益外流之可能性極微。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在義務，亦會披露為或然負債；除非如這類經濟效益外流之可能性極微。

(以港幣列示)

## 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幣。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幣。外幣資產(即權益投資)按結算日適用之匯率換算為港幣。

香港以外地區之企業業績按本年內平均匯率換算為港幣，而資產負債表項目按結算日適用之匯率換算為港幣。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予以資本化。

## 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 會計政策變動

本集團自二零零三年四月一日起已就其投資物業之會計方法於綜合財務報表中追溯應用香港會計師公會頒佈之香港會計準則第40號「投資物業」。

於過往年度，投資物業以公開市值於資產負債表列賬。倘建築物之餘下可用年期或所在土地之餘下租期為20年或以下，則其折舊乃以直線法按其估計餘下可用年期或土地之餘下租期兩者中之較短者撇銷其成本或估值而計算。重估投資物業所產生之盈虧按投資組合確認。盈餘淨額記入投資物業重估儲備；虧絀淨額則先從投資物業重估儲備內扣除，任何不足數額在損益表內支銷。倘於損益表支銷虧絀後在其後之再重估有盈餘產生，該盈餘則計入損益表，但數額不可超逾之前支銷之虧絀。

為符合香港會計準則第40號，本集團已按照附註1(g)及1(i)所載採納投資物業新會計政策。此外，遵照香港會計準則詮釋第21號，本集團將根據投資物業公平值變動之利得稅稅率計算遞延稅項。遵照香港會計準則第40號之過渡性條文，採納該新會計政策之影響已在二零零三年四月一日之承前留存結餘內作出調整，並已重列比較數字。因採納此經修訂會計政策，本集團本年度之溢利及於二零零五年三月三十一日之資產淨值分別增加28,425,000元(二零零四年：減少5,464,000元)及減少6,145,000元(二零零四年：增加936,000元)。

# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 3 營業額

本集團之主要業務為於香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)經營物業發展及投資和提供金融服務。

營業額指來自香港之投資物業所產生之租金收入總額。

## 4 其他收入及其他虧損淨額

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>其他收入</b>		
撥回長期應付未付款項	1,352	—
利息收入	1,332	229
管理費收入	527	489
投資物業以外其他資產之應收租金	200	181
其他	494	287
	<b>3,905</b>	<b>1,186</b>
<b>其他虧損淨額</b>		
出售固定資產之虧損淨額	(136)	—
買賣證券之變現虧損淨額(按公平值)	—	(1,988)
出售附屬公司之淨收益	—	10
	<b>(136)</b>	<b>(1,978)</b>

(以港幣列示)

## 5 除稅前正常業務溢利

除稅前經營業務溢利已扣除／(計入)：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>(a) 融資成本：</b>		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息	107	1,821
須於五年後償還之銀行貸款之利息	2,388	2,503
	<b>2,495</b>	<b>4,324</b>
<b>(b) 員工成本(包括董事酬金)(附註7)：</b>		
薪金、工資及其他福利	9,639	8,101
退休金供款	173	153
	<b>9,812</b>	<b>8,254</b>
本年內平均員工人數(包括董事)	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>(c) 其他經營費用：</b>		
應收共同控制實體款項撥備	2,400	—
呆壞賬撥備	—	1,875
	<b>2,400</b>	<b>1,875</b>
<b>(d) 其他項目：</b>		
核數師酬金	789	604
折舊	187	119
投資物業之維修及保養費用	3,888	1,485
投資物業之應收租金減直接開支3,893,000元 (二零零四年：1,408,000元) <sup>#</sup>	<b>(20,842)</b>	<b>(21,984)</b>

<sup>#</sup> 直接開支包括於年內無產生任何租金收入之空置單位所產生之約976,000元(二零零四年：210,000元)。



# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 6 於綜合損益表內列之所得稅

(a) 於綜合損益表內列之稅項為：

	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
<b>本期稅項－香港利得稅撥備</b>		
本年度稅項	363	828
過往年度之超額撥備	(226)	(202)
	<b>137</b>	626
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	7,611	6,273
稅率增加對年初遞延稅項結餘之影響	—	(369)
	<b>7,611</b>	5,904
<b>應佔共同控制實體之稅項</b>	<b>(1,456)</b>	(142)
<b>所得稅開支總額</b>	<b>6,292</b>	6,388

截至二零零五年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利之稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

於中國成立及營運之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異之預期實現方式對一家附屬公司之適用稅率的預期改變。

上述過往年度之超額撥備乃與截至二零零四及二零零五年三月三十一日止年度稅務局就一家附屬公司產生之若干管理費用及裝修費用分別批准之扣稅而發出之最終評稅單有關。

(以港幣列示)

6 綜合損益表所列稅項(續)

(b) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利之對賬：

	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
除稅前溢利	<b>34,227</b>	33,425
除稅前溢利之虛擬稅項，按所在司法權區之溢利之 適用稅率計算	<b>5,885</b>	5,787
不可扣抵開支之稅項影響	<b>396</b>	1,616
非課稅收入之稅項影響	<b>(16)</b>	(682)
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	<b>253</b>	238
年內稅率上調對期初遞延稅項結餘之影響	<b>—</b>	(369)
過往年度之超額撥備	<b>(226)</b>	(202)
實際稅項開支	<b>6,292</b>	6,388

# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 7 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條列報之董事酬金如下：

	袍金 千元	基本薪金、 津貼及其他 實物利益 千元	退休金供款 千元	花紅 千元	總計 千元
<b>二零零五年</b>					
<b>執行董事</b>					
黃如龍先生	—	1,440	12	—	1,452
紀華士先生	—	720	12	—	732
高寶明先生	15	45	2	—	62
藍寧先生	—	600	12	—	612
樂家宜女士	15	1,080	9	—	1,104
<b>獨立非執行董事</b>					
葉彥華先生	31	—	—	—	31
馬豪輝先生	120	—	—	—	120
Melvin Jitsumi Shiraki 先生	31	—	—	—	31
張小舒先生	210	—	—	—	210
<b>總計</b>	<b>422</b>	<b>3,885</b>	<b>47</b>	<b>—</b>	<b>4,354</b>

(以港幣列示)

## 7 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》第161條列報之董事酬金如下：(續)

	基本薪金、 津貼及其他		退休金供款	花紅	總計
	袍金	實物利益			
	千元	千元	千元	千元	千元
二零零四年					
<b>執行董事</b>					
黃如龍先生	—	1,140	12	90	1,242
紀華士先生	—	720	12	60	792
高寶明先生	138	630	8	70	846
藍寧先生	—	420	—	40	460
樂家宜女士	—	1,240	12	100	1,352
<b>獨立非執行董事</b>					
馬豪輝先生	135	—	—	—	135
張小舒先生	—	—	—	—	—
總計	<u>273</u>	<u>4,150</u>	<u>44</u>	<u>360</u>	<u>4,827</u>

董事酬金介乎下列金額範圍內之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
零元至1,000,000元	7	5
1,000,001元至1,500,000元	2	2
	<u>9</u>	<u>7</u>

於二零零五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(二零零四年：零元)。於二零零五年並無就董事豁免或同意豁免任何酬金訂立安排(二零零四年：零元)。

截至二零零五年三月三十一日止年度已授予董事80,000,000份購股權(二零零四年：零)。購股權計劃詳情披露於附註23內。

# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 8 酬金最高之個別人士

年內本集團五位最高薪酬之個別人士包括本公司三位(二零零四年：四位)董事，有關之酬金詳情載於上文附註7。餘下兩位個別人士(二零零四年：一位)之酬金如下：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
薪金及其他酬金	1,784	746
退休金供款	24	12
	<b>1,808</b>	<b>758</b>

酬金介乎下列金額範圍內之兩位(二零零四年：一位)最高薪酬之個別人士人數如下：

	個別人士人數	
	二零零五年	二零零四年
零元至1,000,000元	1	1
1,000,001元至1,500,000元	1	—
	<b>2</b>	<b>1</b>

## 9 股東應佔溢利

本公司財務報表內計入之股東應佔綜合溢利包括一項虧損為5,647,000元(二零零四年：溢利22,780,000元)。

本公司董事會不建議派發本年度股息(二零零四年：零元)。

(以港幣列示)

## 10 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據年內股東應佔溢利27,935,000元(二零零四年：27,037,000元)及年內已發行加權平均數1,662,440,000股(二零零四年：843,843,000股)普通股計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零零五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港幣27,935,000元(二零零四年：27,037,000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1,994,695,000股(二零零四年：857,547,000股)普通股計算。

### (c) 對賬

	二零零五年 股數 千股	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	<b>1,662,440</b>	843,843
優先股及可換股票據對普通股之潛在攤薄影響	<b>332,255</b>	13,704
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<b>1,994,695</b>	857,547

# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 11 固定資產

(a) 本集團

	傢具、 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：			
於二零零四年四月一日	561	370,450	371,011
添置	817	4,494	5,311
出售	(410)	(300)	(710)
重估盈餘	—	40,464	40,464
	<u>968</u>	<u>415,108</u>	<u>416,076</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>968</u>	<u>415,108</u>	<u>416,076</u>
代表：			
成本	968	—	968
估值—二零零五年	—	415,108	415,108
	<u>968</u>	<u>415,108</u>	<u>416,076</u>
累計折舊：			
於二零零四年四月一日	135	—	135
本年度計入	187	—	187
因出售撥回	(133)	—	(133)
	<u>189</u>	<u>—</u>	<u>189</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>189</u>	<u>—</u>	<u>189</u>
賬面淨值：			
於二零零五年三月三十一日	<u>779</u>	<u>415,108</u>	<u>415,887</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>426</u>	<u>370,450</u>	<u>370,876</u>

(以港幣列示)

## 11 固定資產(續)

(b) 本公司

	傢具、 裝置及其他 固定資產 千元
<b>成本：</b>	
於二零零四年四月一日	543
添置	813
出售	(410)
	<u>946</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>946</u>
<b>累計折舊：</b>	
於二零零四年四月一日	131
本年度計入	180
因出售撥回	(133)
	<u>178</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>178</u>
<b>賬面淨值：</b>	
於二零零五年三月三十一日	<u>768</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>412</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：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
長期租賃	<b>415,000</b>	370,000
中期租賃	<b>108</b>	450
	<u><b>415,108</b></u>	<u>370,450</u>



# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 11 固定資產(續)

- (d) 香港之投資物業由獨立專業合資格估值師行卓德測計師行有限公司(「卓德」，為香港測量師學會資深會員)估值為415,108,000元，而該估值已於二零零五年三月三十一日計入財務報表。卓德擁有該地點及被估物業類別之近期經驗。該估值乃按公開市值基準參考一項由自願買家及自願賣家可能在估值日成交之物業之估計金額作出。估值並無考慮該等物所欠責之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。
- (e) 上述總賬面值為415,000,000元(二零零四年：370,000,000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三年。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。

於二零零五年三月三十一日，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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
一年內	22,496	15,442
一年後但五年內	6,262	1,917
	<b>28,758</b>	17,359

## 12 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
非上市股份，按成本值	197,075	197,075
應收附屬公司款項	201,830	121,845
	<b>398,905</b>	318,920
減：減值虧損	(9,075)	(4,965)
	<b>389,830</b>	313,955

於二零零五年三月三十一日，本公司應付一家附屬公司之款項為33,430,000元(二零零四年：32,232,000元)，該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

減值虧損之額外撥備為4,110,000元，主要由於於二零零五年三月三十一日Perfect Honour Limited(「Perfect Honour」)之資產出現淨虧絀而導致本公司對Perfect Honour的投資作出減值撥備。

(以港幣列示)

## 12 於附屬公司之權益 (續)

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：

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。

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	持有已發行股本／ 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%	物業投資
Dragon Express Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
Flourish Global Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
Genuine Glory Investments Limited	香港	2元	100%	—	物業投資
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%	—	投資控股
沛民有限公司 (「沛民」)	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

賬面值為2元之沛民普通股已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註18)。

# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 13 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
分佔淨資產	<b>29,280</b>	—

聯營公司於二零零五年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及 繳足股本	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	
金榜融資股份 有限公司 (「金榜融資」)*	香港	150,000,000元	20%	20%	投資控股

\* 聯營公司財政年度之年結日為十二月三十一日。

上表所列乃董事認為對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部份之主要聯營公司。董事認為，列出其他聯營公司之詳細資料只會令篇幅過於冗長。

(以港幣列示)

14 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
分佔淨資產	<b>54,658</b>	57,856
收購所產生之商譽	<b>34,668</b>	34,668
應收共同控制實體之款項	<b>50,938</b>	10,063
	<b>140,264</b>	102,587
減：應收共同控制實體款項撥備	<b>(2,400)</b>	—
	<b>137,864</b>	102,587
分類為流動資產之部份	<b>(11,315)</b>	(10,063)
	<b>126,549</b>	92,524

(a) 於二零零五年三月三十一日，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	
Ace Intelligent Consultants Limited	英屬 處女群島／ 香港	100美元	25%	25%	提供顧問 服務
南京國際商城 建設有限公司* (「南京國際商城」)	中國	10,000,000 美元	25%	25%	投資控股
融眾集團有限公司	英屬 處女群島／ 香港	100美元	40%	40%	投資控股

\* 於中國成立之合資經營企業。該共同控制實體及其附屬公司財政年度之年結日為十二月三十一日。

# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 14 於共同控制實體之權益(續)

(a) (續)

上表所列乃董事認為對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部份之主要共同控制實體。董事認為，列出其他共同控制實體之詳細資料只會令篇幅過於冗長。

(b) 南京國際商城及其附屬公司之綜合財務資料乃摘錄自南京國際商城年結日為十二月三十一日(就重整及與本集團之年結日三月三十一日一致而作出調整後)之財務報表，概述如下：

	截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 千元 等值	截至 二零零四年 三月三十一日 止年度 千元 等值
收入	—	—
股東應佔虧損淨額	<b>(12,820)</b>	(15,323)
	於三月三十一日	
	二零零五年 千元 等值	二零零四年 千元 等值
資產及負債		
非流動資產	<b>283,525</b>	286,447
流動資產	<b>1,129,994</b>	945,965
流動負債	<b>(485,042)</b>	(330,857)
非流動負債	<b>(459,563)</b>	(435,377)
少數股東權益	<b>(250,306)</b>	(234,750)
	<b>218,608</b>	231,428

流動負債及非流動負債包括銀行貸款、股東貸款及其他借貸合共人民幣540,148,000元(二零零四年：人民幣335,000,000元)，並由以下各項作抵押：

(i) 南京國際商城及其附屬公司之若干現金及銀行結餘人民幣231,100,000元(二零零四年：人民幣202,375,000元)抵押予銀行，作為獲得銀行貸款人民幣220,000,000元(二零零四年：人民幣190,000,000元)之抵押品。

(以港幣列示)

## 14 於共同控制實體之權益 (續)

(b) (續)

- (ii) 若干銀行貸款及股東貸款合共人民幣139,148,000元(二零零四年：人民幣15,000,000元)，以南京國際集團股份有限公司(「南京國際集團」)(其中南京國際商城擁有66.96%股權)股份作抵押。於該等銀行貸款中，人民幣124,148,000元(二零零四年：人民幣零元)另由本集團及其他股東擁有之南京國際商城之全部股權以及其於此獲得之股息、利益及其他貨幣作為抵押。
- (iii) 總賬面值為人民幣959,554,000元(二零零四年：人民幣770,992,000元)之若干部份發展中之物業被用作獲得銀行貸款及其他借貸合共款項人民幣181,000,000元(二零零四年：人民幣130,000,000元)之抵押品。於該等銀行貸款中，人民幣118,000,000元(二零零四年：人民幣118,000,000元)由南京國際商城及南京國際集團之若干董事作出擔保。

於二零零五年三月三十一日，南京國際商城及其附屬公司之發展中物業之建設資本承擔為人民幣602,856,000元(相等於約568,732,000元)(二零零四年：人民幣678,103,000元，相等於約639,720,000元)。本集團分佔資本承擔人民幣150,714,000元(相等於約142,183,000元)(二零零四年：人民幣169,526,000元，相等於約159,930,000元)。

於截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團與南京國際商城訂立股東貸款協議，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(「最優惠利率」)加2厘之年利率計息。該款項為無抵押及按需求償還。於結算日，南京國際商城之尚未償還貸款及應收利息分別為10,000,000元(二零零四年：10,000,000元)及約764,000元(二零零四年：63,000元)。

- (c) 融眾集團有限公司之一間直接全資附屬公司(「管理公司」)與融眾投資有限公司(「投資公司」)訂立管理協議(「管理協議」)，協議乃關於向投資公司及其附屬公司(統稱為「投資集團」)提供管理服務。投資集團於位於中國之多個城市提供個人貸款擔保服務。根據管理協議，投資集團之全部控制權於二零零五年一月一日至二零三五年二月二十八日期間轉讓予管理公司。

根據管理協議，融眾集團有限公司獲授購股權，以收購投資公司之全部股權，代價相等於於管理協議日期其股本之賬面值。

(以港幣列示)

## 14 於共同控制實體之權益(續)

(c) (續)

根據管理公司與投資公司之股東訂立之股份質押協議，投資公司之全部股權已作為管理公司借予貸款給一名投資公司之股東之抵押品。貸款款項作為投資集團融資之用。

融眾集團有限公司及其附屬公司之綜合財務資料，乃摘錄自其年結日為十二月三十一日(就重整及與本集團之年結日三月三十一日一致而作出調整後)之財務報表，概述如下：

	二零零四年 十二月三十一日 (收購日期) 至二零零五年三月 三十一日期間 千元 等值
收入	<u>242</u>
股東應佔虧損淨額	<u>(5,259)</u>
	於二零零五年 三月三十一日 千元 等值
資產及負債	
非流動資產	629
流動資產	55,892
流動負債	(3,309)
非流動負債	(58,491)
	<u>(5,279)</u>

非流動負債包括下文所披露本集團墊支之貸款及另一股東借予之貸款人民幣20,000,000元(相等於約18,868,000元)

於二零零五年三月三十一日，融眾集團有限公司及其附屬公司承擔以代價人民幣37,000,000元(相等於約34,906,000元)收購若干中國附屬公司。本集團分擔資本承擔人民幣14,800,000元(相等於約13,962,000元)(二零零四年：零元)。

(以港幣列示)

## 14 於共同控制實體之權益 (續)

(c) (續)

於二零零五年三月三十一日，融眾集團有限公司及其附屬公司就提供人民幣1,995,000元(相等於約1,882,000元)之擔保服務而產生或然負債。本集團根據其於融眾集團有限公司股權之佔有率而分佔該等或然負債人民幣798,000元(相等於約753,000元)(二零零四年：零)。

根據日期為二零零四年十一月一日之認購協議(「認購協議」)，本集團已向認購協議其他訂約方承諾，按相當於最優惠利率之年利率向融眾集團有限公司提供人民幣42,000,000元(相等於約39,623,000元)之貸款。該款項為無抵押，且本金須於兩年內(或本集團同意之較後日期)償還，利息於六月三十日及十二月三十一日償還。於結算日，應收融眾集團有限公司之總尚未償還貸款及利息分別為39,623,000元及約551,000元，呆壞賬撥備為2,400,000元。

## 15 其他投資

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於非上市基金之投資	—	11,700	—	—
會籍債券	<b>3,000</b>	3,000	<b>3,000</b>	3,000
	<b>3,000</b>	14,700	<b>3,000</b>	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。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。

根據日期為二零零五年二月二十八日之買賣協議，本集團以賬面值出售其12個Gobi Fund投資單位予一獨立第三方(「買方」)，代價為11,700,000元以及直至二零零五年十二月三十日前任何其他可能被要求支付之款項。就此，本集團已收取款項5,850,000元，並同意於不遲於二零零五年十二月三十日收取餘下款項。誠如附註27所述，有關資本承擔已轉讓予買方。

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。



# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 16 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
應收賬款	290	655	—	—
預付款項、按金 及其他應收款項	8,944	1,091	148	135
	<b>9,234</b>	<b>1,746</b>	<b>148</b>	<b>135</b>

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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
以下賬齡之尚未償付之結餘：		
— 於1個月內	221	451
— 1至3個月	69	185
— 超過3個月	—	19
	<b>290</b>	<b>655</b>

全部貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

本公司於本年度內出售其Gobi Fund之12個投資單位，代價相當於該交易日之賬面值11,700,000元加上截至二零零五年十二月三十一日止日前可要求償還之任何其他付款。於二零零五年三月三十一日，出售所得款項8,190,000元(包括出售12個Gobi Fund投資單位而應收買方之餘下之代價以及對Gobi Fund的額外出資)可於二零零五年十二月三十日或該日之前接獲，有關詳情披露於附註15內。

## 17 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
現金及銀行結餘	7,306	9,583	3,530	6,725
銀行存款	6,008	—	6,008	—
	<b>13,314</b>	<b>9,583</b>	<b>9,538</b>	<b>6,725</b>

(以港幣列示)

## 18 計息銀行貸款

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
有抵押銀行貸款 列作流動負債部份	<b>177,992</b> <b>(13,412)</b>	190,765 (12,773)
非流動部份	<b>164,580</b>	177,992
銀行貸款須於下列期限償還：		
— 一年內	<b>13,412</b>	12,773
— 第二年	<b>13,574</b>	13,412
— 第三年至第五年(包括首尾兩年)	<b>40,722</b>	40,722
— 五年後	<b>110,284</b>	123,858
	<b>177,992</b>	190,765

於二零零五年三月三十一日，一間附屬公司之銀行貸款由以下各項作抵押：

- 本集團總賬面值為415,000,000元(二零零四年：370,000,000元)之若干投資物業(附註11(e))；
- 自以上物業所得租金收入之轉讓；
- 沛民股份之抵押(附註12)連同本公司借予沛民之貸款被列為次等；及
- 本公司發出之公司擔保200,000,000元(附註30)。

於二零零五年三月三十一日，本集團獲得香港一間銀行授出銀行信貸額66,000,000元(二零零四年：36,000,000元)，以總額為2,563,000美元(相等於約20,005,000元)(二零零四年：20,000,000元)之抵押存款加上其所得利息為抵押品。於二零零五年三月三十一日，該銀行信貸額並未動用(二零零四年：零元)。

## 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，已於二零零四年七月十四日悉數清償。

(以港幣列示)

## 20 其他應付款項及應計提費用

預計將於一年後清償之其他應付款項及應計提費用為2,390,000元(二零零四年：1,429,000元)。

## 21 可換股票據

於二零零四年八月五日，本公司發行為數70,000,000元之可換股票據予一間共同控制關連公司。該等票據為免息，將於二零零七年八月五日期滿，可按轉換價每股普通股0.17元(可因若干事件之發生而予以調整)轉換。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為411,764,705股本公司普通股。

於二零零四年十二月三十一日，本公司發行為數30,000,000元之可換股票據予一間擁有共同董事之關連公司。該等票據為免息，將於二零零七年八月五日期滿，可按轉換價每股普通股0.129元(可因若干事件之發生而予以調整)轉換。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為232,558,140股本公司普通股。

發行可換股票據旨在為本集團提供投資共同控制實體及聯營公司所需之資金。

## 22 於資產負債表之所得稅

(a) 於綜合資產負債表內列之即期稅項：

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
本年度香港利得稅準備	363	828
已付預繳利得稅	(674)	(895)
可收回稅項款	(311)	(67)

上述款項預計將於一年內清償。

(以港幣列示)

## 22 於資產負債表之所得稅(續)

### (b) 已確認之遞延稅項負債：

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債，指超出有關折舊之折舊免稅額及若干投資物業重估。年內遞延稅項負債淨額之變動情況如下：

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
於四月一日		
— 先前呈報	2,908	2,468
— 因更改遞延稅項會計政策重估 若干投資物業所產生之前期調整	(936)	(6,400)
— 重列	1,972	(3,932)
自綜合損益表扣除	7,611	5,904
於三月三十一日	<b>9,583</b>	<b>1,972</b>

遞延稅項負債淨額之分析：

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
傢具、裝置及其他固定資產內 超出有關折舊之折舊免稅額	1	2
投資物業	9,582	1,970
	<b>9,583</b>	<b>1,972</b>

### (c) 未確認遞延稅項資產：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
稅項虧損	<b>111,728</b>	103,656	<b>107,211</b>	98,646

本集團及本公司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，故本集團及本公司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。

(以港幣列示)

## 23 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；及(iii)每股股份之面值。

### (a) 購股權變動

	二零零五年 數目 千份	二零零四年 數目 千份
於二零零四年／二零零三年四月一日 授出	— <b>131,000</b>	— —
於二零零五年／二零零四年三月三十一日	<b>131,000</b>	—
於三月三十一日符合行使條件之購股權	<b>—</b>	—
購股權將於二零零七年一月一日符合行使條件。		

(以港幣列示)

## 23 購股權計劃(續)

(b) 本年度以代價每承授人1元授出且於結算日尚未到期及未行使之購股權詳情

授出日期	行使期間	行使價	二零零五年 數目 千份	二零零四年 數目 千份
二零零四年十一月八日	二零零七年一月一至 二零一四年十一月七日	0.148元	<b>131,000</b>	—

## 24 股本 股份

附註	二零零五年		二零零四年	
	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)	<b>25,000,000</b>	<b>2,500,000</b>	25,000,000	2,500,000
每股面值0.10港元之「A」類 可贖回可換股優先股 (a)	<b>40,000</b>	<b>4,000</b>	40,000	4,000
每股面值0.10港元之「B」類 可贖回可換股優先股 (a)	<b>28,400</b>	<b>2,840</b>	28,400	2,840

# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 24 股本(續) 股份(續)

附註	普通股		[A]類可贖回 可換股優先股		[B]類可贖回 可換股優先股		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	
<b>已發行及繳足：</b>							
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>
於二零零四年四月一日/ 二零零五年三月三十一日	<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元之普通股股份)削減至33,148,800元(分為3,314,880,000股每股面值0.01元之普通股股份)，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元之優先股股份)削減至6,840,000元(分為684,000,000股每股面值0.01元之優先股股份)(「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元之普通股股份；
- (ii) 藉增設不少於79,557,120,000股每股面值0.01元之新普通股股份，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元之普通股股份及684,000,000股每股面值0.01元之優先股股份別合併為25,000,000,000股每股面值0.10元之普通股股份及68,400,000股每股面值0.10元之優先股股份。
- (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132,595,000元增發1,325,952,000股每股面值0.10元普通股股份(「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25))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股普通股股份(「代價股份」)作為該收購之代價部份。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。

(以港幣列示)

## 24 股本 (續)

### 股份 (續)

#### 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」類可贖回可換股優先股	「B」類可贖回可換股優先股
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。

當優先股按上文所列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%。

由於年內並無優先股兌換或贖回，優先股之兌換權已失效。



# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 25 儲備

### 本集團

	股份溢價 (附註(a))	投資 重估儲備	一般儲備	資本儲備 (附註(b))	特別 資本儲備 (附註(c))	累積 (虧損)/溢利 (附註(d)) (重列)	總計
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
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)
— 過往年度調整：							
— 超出折舊之有關 折舊免稅額	—	—	—	—	—	(2,468)	(2,468)
— 若干投資物業 重估(附註2)	—	—	—	—	—	6,400	6,400
— 重列	98,223	3,000	6,000	5,000	—	(972,520)	(860,297)
股本削減(附註24)	—	—	—	—	64,788	894,943	959,731
股份發行費用(附註24)	(1,010)	—	—	—	—	—	(1,010)
發行代價股份(附註24)	500	—	—	—	—	—	500
本年度溢利(重列)	—	—	—	—	—	27,037	27,037
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>(50,540)</u>	<u>125,961</u>
於二零零四年四月一日							
— 早期呈報	97,713	3,000	6,000	5,000	64,788	(51,476)	125,025
— 過往年度調整：							
— 若干投資物業 重估(附註2)	—	—	—	—	—	936	936
— 重列	97,713	3,000	6,000	5,000	64,788	(50,540)	125,961
儲備轉撥	—	—	—	—	(64,788)	64,788	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	27,935	27,935
於二零零五年三月三十一日	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>42,183</u>	<u>153,896</u>

(以港幣列示)

25 儲備 (續)

本公司

	股份溢價 (附註(a)) 千元	投資 重估儲備 千元	一般儲備 千元	特別 資本儲備 (附註(c)) 千元	累積 (虧損)/溢利 千元	總計 千元
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24)	—	—	—	64,788	894,943	959,731
股份發行費用 (附註24)	(1,010)	—	—	—	—	(1,010)
發行代價股份 (附註24)	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>
於二零零四年四月一日	97,713	3,000	6,000	64,788	(53,654)	117,847
儲備轉撥	—	—	—	(64,788)	64,788	—
本年度虧損	—	—	—	—	(5,647)	(5,647)
於二零零五年三月三十一日	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>—</u>	<u>5,487</u>	<u>112,200</u>

附註：

(a) 股份溢價

動用股份溢價儲備受香港《公司條例》第48B條所監管。

(b) 資本儲備

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表(附註1(e))。

(c) 特別資本儲備

年內，本公司已達成香港高等法院於二零零三年六月刊發之法院命令所載之條件，並將特別資本儲備64,788,000元轉入為本公司累計溢利。

(d) 累積溢利

於二零零五年三月三十一日之累積溢利包括本集團之共同控制實體及聯營公司分別所佔虧損3,456,000元(二零零四年：258,000元)及1,351,000元(二零零四年：零元)。

(e) 於二零零五年三月三十一日之可分派儲備達5,487,000元(二零零四年：零元)。

# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 26 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

本公司於本年度內發行可換股票據30,000,000元，作為收購一間聯營公司權益之代價，有關詳情披露於附註13及21內。

## 27 承擔

(a) 於二零零五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	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>已訂約，但未撥備</b>			
<b>本集團</b>			
收購其他投資	(i)	<b>15,210</b>	35,100
收購一間附屬公司	(ii)	—	400,000
		<b>15,210</b>	<b>435,100</b>
<b>本公司</b>			
收購一間附屬公司	(ii)	—	400,000

(以港幣列示)

## 27 承擔 (續)

附註:

- (i) 於二零零三年十二月十一日，本集團與Gobi Fund, Inc.及Gobi Partners, Inc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個投資單位。

根據附註15中披露之買賣協議，本集團同意於直至二零零五年十二月三十一日止期間按要求就認購Gobi Fund之6個投資單位注資。任何該等由本集團之注資將由買方償還。

- (ii) 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之全部已發行股本及股東貸款。

年內，本公司已獲得本公司法律顧問之法律意見，彼確認上述協議已失效。

- (b) 於二零零五年三月三十一日，不可撤銷經營租約下應付之未來最低租金總額如下：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>本集團及本公司</b>		
一年內	<b>41</b>	33
<b>本集團分佔共同控制實體之經營租賃承擔</b>		
一年內	<b>755</b>	213
一年後但五年內	<b>1,798</b>	350
五年以上	<b>13</b>	—
	<b>2,566</b>	563

## 28 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。

# 財務報表附註

(以港幣列示)

## 29 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	二零零五年 千元	二零零四年 千元
認購公開發售股份	(a)	—	64,816
發行可換股票據	21	100,000	—
出售固定資產		141	—
付予關連公司之法律及專業費用		850	834
付予關連公司之租金		531	219
來自共同控制實體之利息收入	(b)	1,252	63
付予關連公司之利息費用	(b)	101	351

附註：

(a) 截至二零零四年三月三十一日止年度，本公司透過發行1,325,952,000股公開發售股份，額外發行普通股份132,595,000元(附註24(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) 於二零零五年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14及19所披露者除外。

## 30 或然負債

於結算日之或然負債如下：

- (i) 本集團就授予一共同控制實體之銀行貸款人民幣40,000,000元(相等於約37,736,000元)提供人民幣8,750,000元(相等於約8,255,000元)之擔保。該筆銀行貸款於年內並無動用。
- (ii) 本公司就授予一共同控制實體之銀行貸款提供3,750,000美元(相等於約29,250,000元)之擔保，本集團亦將其應佔該共同控制實體之股本權益作為該銀行貸款之抵押(如附註14(b)(ii)所披露)。
- (iii) 本公司已向銀行提供擔保以保證銀行貸款(如附註18所披露)。

## 31 結算日後事項

- (i) 於結算日後，本公司就一筆人民幣148,977,000元(相等於約140,544,340元)之由一家共同控制實體借入之新做銀行貸款訂立資助、分配及分派協議。

根據該等協議，本公司作出資助承諾及購回承諾，該等承諾之詳情載於本公司於二零零五年六月十四日刊發之通函內。所有該等承諾合共不多於與上述銀行貸款不時欠款及其他相關款項之16.7%。據此，本公司根據該等協議須按每平方米人民幣5,000元購入南京國際商城第一期北翼之住宅單位，或(倘銀行要求)作出再融資安排。

- (ii) 於結算日後，本集團與本集團之共同控制實體融眾集團有限公司之股東訂立一項收購協議(「收購協議」)。根據收購協議，本集團以11美元(相等於約86元)之代價收購融眾集團有限公司之額外11%之股權。本集團於融眾集團有限公司之股權由40%增至51%。

作為收購協議之一項先決條件，本集團與融眾集團有限公司訂立一項貸款協議(「貸款協議」)。本集團同意按香港上海滙豐銀行有限公司提供之最優惠利率加2%年息向融眾集團有限公司墊付貸款不多於17,000,000元。在受到要求全額償還之凌駕權利規限下，貸款為無擔保且本金須於貸款協議日期起24個月內付清及每半年支付利息。

## 32 比較數字

由於有關重估投資物業產生之遞延稅項之會計政策改變，因此若干比較數字已經重新調整，以符合香港會計準則第40號之「投資物業」(詳情載於附註2)。

綜合損益表中若干數字已予重列，以符合本年度之呈報。

## 33 最近頒布之會計政策

香港會計師公會已頒佈多項新增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」)，由二零零五年一月一日或之後起之會計期間生效。

除於附註2所披露之香港會計準則第40號「投資物業」外，本集團並無在截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則帶來之影響，但在此階段並未能說明該等新香港財務報告準則會對本集團向其營運業績及財務狀況影響是否重大。

# 五年財務概要

(以港幣列示)

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年
		(重列)	(附註) (重列)	(附註)	(附註)
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
營業額	<b>24.7</b>	23.4	23.2	23.1	23.2
除稅前日常業務 溢利／(虧損)	<b>34.2</b>	33.4	(71.0)	(79.0)	(1,124.3)
所得稅	<b>(6.3)</b>	(6.4)	1.2	—	(0.1)
股東應佔溢利／ (虧損)	<b>27.9</b>	27.0	(69.8)	(79.0)	(1,124.4)

## 資產及負債

	於三月三十一日				
	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年
		(重列)	(附註) (重列)	(附註)	(附註)
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
總資產	<b>628.9</b>	519.5	366.9	482.9	591.1
總負債	<b>(301.9)</b>	(220.5)	(227.5)	(355.8)	(698.7)
資產／(負債)淨值	<b>327.0</b>	299.0	139.4	127.1	(107.6)

附註：截至二零零三年三月三十一日止年度之數字已作調整以遵守投資物業之新會計政策。重列以往年度之數字作比較用途乃不實際可行。

於二零零五年三月三十一日之主要物業詳情如下：

## A. 投資物業

位置	內地段號碼	租賃年期	本集團之權益	現時用途
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	九龍內地段第2087號 A段、B段及餘段及 九龍內地段第2169號 之23,380/27,452份	長期	100%	零售商舖

## 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	本集團之 有效權益
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	32,481	一期—227,000	住宅 辦公室 酒店 商場	上層結構進行中 上層結構進行中 上層結構進行中 上層結構已完成	二零零六年	16.74%
		二期—218,000	辦公室及 酒店	規劃階段	二零零九年	16.74%