
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有金榜集團控股有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性及完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED

金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

主要交易

收購

南京國際商城建設有限公司

25%權益

金榜集團控股有限公司之財務顧問



金榜融資(亞洲)有限公司

本公司謹訂於二零零四年一月九日上午十時正在香港金鐘道88號太古廣場香港麗酒店七樓景雅廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第108頁。無論閣下是否出席大會，謹請依照隨附代表委任表格印有之指示儘快填妥表格，並於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前將表格交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

二零零三年十二月二十四日

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	6
買賣協議	7
南京國際商城之資料	12
本集團之業務回顧	15
本集團之財政及業務前景	15
收購建議之理由	15
股東特別大會	16
推薦意見	16
其他資料	16
附錄一 — 南京國際商城會計師報告	17
附錄二 — 本集團財務資料	48
附錄三 — 物業估值	98
附錄四 — 一般資料	103
股東特別大會通告	108

釋義

本通函中，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「[A] 優先股」	指	本公司於二零零一年九月十八日發行及配發之現有優先股股本中每股票面值0.10港元之免息可贖回可換股優先股
「Ace Solomon」	指	Ace Solomon Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司(由黃先生擁有11%權益、紀先生擁有46%權益及樂女士擁有43%權益)，為公開發售包銷商之一
「該公佈」	指	本公司於二零零三年十二月三日就(其中包括)收購建議作出之公佈
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之定義
「[B] 優先股」	指	本公司於二零零一年九月十八日發行及配發之現有優先股股本中每股票面值0.10港元之免息可贖回可換股優先股
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行一般開放營業之日(星期六除外)
「本公司」	指	金榜集團控股有限公司，一間根據香港法律正式成立之公司，其普通股於聯交所上市
「完成」	指	完成買賣銷售權益
「條件」	指	完成之先決條件
「條件達成日」	指	條件獲達成之日期，惟於任何情況下不得遲於二零零四年一月三十一日或買賣雙方書面同意之較後日期

釋義

「代價」	指	WL代價及SD代價
「代價股份」	指	將由本公司根據買賣協議於完成時發行予賣方之5,000,000股新股
「訂金」	指	銳領於簽立買賣協議時已付予賣方之可退回訂金100,000,000港元
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零四年一月九日上午十時正在香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓景雅廳舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易，大會通告載於本通函第108頁
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零三年十二月二十二日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「紀先生」	指	執行董事紀華士先生
「黃先生」	指	執行董事黃如龍先生，為主要股東，實益擁有Allied Luck Trading Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有本公司於本通函日期已發行普通股本30%)之50%權益。Allied Luck Trading Limited其餘50%權益則由黃太太擁有。黃先生亦為Ace Solomon股東之一

釋義

「黃太太」	指	黃先生之配偶黃范碧珍女士
「樂女士」	指	執行董事樂家宜女士
「南京國際商城」	指	南京國際商城建設有限公司，一間根據中國法律正式成立之中資合營企業。該公司之註冊股本為10,000,000美元，當中98%由賣方擁有，而其餘2%則由珠海經濟特區南華有限公司(獨立第三方，與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連)持有
「南京集團」	指	南京國際商城及其附屬公司
「南京國際」	指	南京國際集團股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立之股份有限公司。該公司之註冊股本為人民幣271,237,500元，全部股本權益中之51%由南京國際商城實益擁有，而餘下49%則由多名屬獨立第三方且與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之股東實益擁有
「南京項目」	指	南京國際商城一期項目及南京國際商城二期項目
「新南京國際股份」	指	南京國際每股面值人民幣1.00元之新股100,000,000股，將由南京國際商城根據買賣協議按認購價每股人民幣1.60元認購。
「公開發售」	指	本公司按每持有本公司普通股本中一股現有股份可獲四股發售股份之基準，以認購價每股發售股份0.10港元(須於接納時繳足)向合資格股東公開發售1,325,952,000股發售股份，詳情載於本

釋義

公司於二零零三年十一月十二日刊發之通函，而申請已於二零零三年十二月十五日截止

「中國」	指	中華人民共和國
「中國監管部門」	指	南京市對外貿易經濟委員會，或就取得批准方面適用之其他中國政府或監管組織
「中國會計準則」	指	中國普遍接納之會計原則
「優先股」	指	「A」優先股及「B」優先股
「收購建議」	指	由 Sino Dynasty 根據買賣協議向賣方收購 SD 銷售權益之建議
「買方」	指	Sino Dynasty 及 銳領
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	SD 銷售權益及 WL 銷售權益
「SD 代價」	指	91,000,000 港元，即 Sino Dynasty 就收購 SD 銷售權益而應付予賣方之代價（惟須受買賣協議之條款所限），其中 90,000,000 港元將以現金支付，1,000,000 港元以發行 5,000,000 股代價股份作付
「SD 銷售權益」	指	南京國際商城於完成時之註冊股本之 25%，將由 Sino Dynasty 根據買賣協議之條款及在其規限下收購
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股
「股東」	指	普通股持有人

釋義

「Sino Dynasty」	指	Sino Dynasty Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司全資實益擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	買方、賣方及王伯陽先生於二零零三年十二月一日就收購建議訂立之有條件買賣協議(經於二零零三年十二月一日及二零零三年十二月三日訂立之補充協議補充)
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	Y&W Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王伯陽先生全資實益擁有，為與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「銳領」	指	銳領置業投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由黃先生之一名家族成員及黃太太分別實益擁有51%及49%股權
「WL代價」	指	91,000,000港元，即銳領就收購WL銷售權益以現金應付予賣方之代價，惟須受買賣協議之條款所限
「WL銷售權益」	指	南京國際商城於完成時之註冊股本之25%，將由銳領根據買賣協議之條款及在其規限下收購
「平方米」	指	平方米



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

(於香港註冊成立之有限公司)

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

註冊及主要辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心第1座

39樓3902A室

獨立非執行董事：

馬豪輝先生

張小舒先生

敬啟者：

主要交易

收購

南京國際商城建設有限公司

25%權益

緒言

於二零零三年十二月三日，董事會宣佈，本公司之全資附屬公司 Sino Dynasty (其中一方) 於二零零三年十二月一日訂立有條件買賣協議，據此 (i) Sino Dynasty 同意以 SD 代價 91,000,000 港元購入 SD 銷售權益，SD 代價其中 90,000,000 港元以現金支付，其餘 1,000,000 港元由本公司向賣方發行 5,000,000 股代價股份作付；(ii) 銳領 (黃先生之一位家族成員實益擁有 51% 及黃太太實益擁有 49% 之公司) 同意按 WL 代價 91,000,000 港元以現金購入 WL 銷售權益；(iii) 銳領已於簽立買賣協議時支付訂金 100,000,000 港元，而 Sino Dynasty 須於完成時支付 SD 代價及交付代價股份；及 (iv) 倘 Sino Dynasty 未能落實完成，銳領須完成收購於南京國際商城之

董事會函件

全部50%銷售權益。如銳領未能落實完成，Sino Dynasty僅須按買賣協議完成收購SD銷售權益（但非WL銷售權益）。

根據上市規則，收購建議構成本公司一項主要交易，須待股東於股東特別大會通過後始可作實。黃先生已向董事會聲明其與聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。金榜融資(亞洲)有限公司獲委任為本公司有關收購建議之財務顧問。

買賣協議

為求簡明及確保Sino Dynasty及銳領之大部份條款及條件相同，Sino Dynasty及銳領與賣方訂立予同一份之買賣協議，而非兩份獨立協議。

買賣協議日期

於二零零三年十二月一日訂立，並於二零零三年十二月一日及二零零三年十二月三日加以補充

訂約方

買方：Sino Dynasty及銳領

賣方：Y&W Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃由與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東以及彼等各自之聯繫人士並無關連之獨立第三方王伯陽先生實益全資擁有

擔保方：王伯陽先生（賣方之唯一股東）及賣方

賣方與買方因一般社交而認識，賣方為與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。

擬收購之資產

Sino Dynasty將予購入之SD銷售權益以及銳領將予購入之WL銷售權益。Sino Dynasty收購SD銷售權益及銳領收購WL銷售權益並非互為條件。

倘Sino Dynasty未能落實完成，銳領須完成買賣南京國際商城之50%權益，亦即全部銷售權益。倘銳領未能落實完成，Sino Dynasty僅須按買賣協議完成收購SD銷售權益（但非WL銷售權益）。

代價

Sino Dynasty應付款項

91,000,000港元，其中90,000,000港元於完成時以現金支付，其餘1,000,000港元於完成時由本公司向賣方或其代理人按發行價每股0.20港元發行5,000,000股新股作為代價股份作付。代價股份將根據股東在於二零零三年十一月二十八日舉行之本公司股東特別大會授予董事之一般授權而發行。Sino Dynasty並未有支付訂金，根據買賣協議亦毋須於完成前支付任何訂金。

代價股份之發行價每股0.20港元，乃參照二零零三年十一月二十八日股份收市價0.20港元釐定，較：

- (i) 股份截至及包括二零零三年十一月二十八日止10個交易日之平均收市價約0.17港元溢價約17.6%；
- (ii) 股份於最後實際可行日期之收市價0.18港元溢價約11.1%；及
- (iii) 股份於截至及包括最後實際可行日期止10個交易日之平均收市價約0.19港元溢價約5.3%。

擬發行之代價股份相當於最後實際可行日期本公司現有已發行普通股本約0.30%，亦相當於本公司經發行代價股份擴大後之普通股本約0.30%。

代價乃經本公司與賣方參照南京國際商城及其附屬公司按中國會計準則核算於二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日之備考經審核資產淨值，分別約人民幣296,675,000元及人民幣292,787,000元（分別相當於約279,882,000港元及約276,214,000港元），按公平原則磋商釐定。雖然代價較本公司於完成時

董事會函件

應佔南京國際商城及其附屬公司於二零零二年十二月三十一日之備考經審核資產淨值溢價約21,946,000港元，但董事認為經考慮南京國際所發展中之南京項目之資產增值潛力後，代價乃屬合理。SD代價中之90,000,000港元現金部份，將以公開發售之所得淨額（為數約131,695,000港元）支付。

銳領應付款項

91,000,000港元，於完成時以現金支付，惟先抵銷簽立買賣協議時所支付之100,000,000港元訂金，餘額9,000,000港元將用於支付部份完成時銳領將給予南京國際商城之10,000,000港元股東貸款。

訂金

銳領已於簽立買賣協議時支付訂金100,000,000港元。

Sino Dynasty並無支付訂金，根據買賣協議，Sino Dynasty毋須於完成前支付任何訂金。

股東貸款

為確保南京國際獲得足夠之營運資金以發展及完成南京項目，Sino Dynasty、銳領及賣方須各自於完成時向南京國際商城借出按香港上海滙豐銀行有限公司之最優惠貸款利率加2厘之年利率計息之股東貸款，款額分別如下：

- (a) 賣方 : 150,000,000港元
- (b) Sino Dynasty : 10,000,000港元
- (c) 銳領 : 10,000,000港元

上述有關股東貸款之條款乃經買賣協議之訂約方協定，亦載於買賣協議內。

根據買賣協議之條款，南京國際商城僅可將股東貸款用於認購新南京國際股份，認購價為每股人民幣1.60元，乃經南京國際於二零零三年十一月二十六日舉行之臨時股東大會通過。據此(i)南京國際全體股東有權按其於南京國際之股權比例認購新南京國際股份；及(ii)南京國際商城承諾，倘其他股東不認購新南京國際股份，其會包銷新南京國際股份。該認購價乃參照南京國際於二零零三年八月三十一日按中國會計準則計算之未經審核每股資產淨值約人民幣2.45

董事會函件

元釐定。倘南京國際所有其他股東不認購新南京國際股份，南京國際商城於南京國際之股權將於完成認購新南京國際股份後由51.0%增至約64.2%。因此，賣方、Sino Dynasty及銳領於認購新南京國際股份前後各自應佔之實益權益如下：

	認購新南京國際股份前 應佔實益權益百分比	認購新南京國際股份後 (假設南京國際商城 須全面履行其包銷責任) 應佔實益權益百分比
賣方	25.50%	32.10%
Sino Dynasty	12.75%	16.05%
銳領	12.75%	16.05%
合計	<u>51.00%</u>	<u>64.20%</u>

南京國際之管理層目前計劃將發行新南京國際股份之所得款項僅用於發展南京項目。

買賣協議之條件

本公司已對南京國際商城及南京國際之法律、財務及業務等方面進行盡職審查，在條件達成之情況下，本公司滿意及接納有關結果。收購建議須待(其中包括)下列各項於二零零四年一月三十一日(或可由買賣協議訂約方另行協定之其他日期)或之前發生，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准收購建議；
- (b) 公開發售已根據其條款妥善完成；
- (c) 買方信納已就賣方轉讓銷售權益予買方取得中國監管部門之正式批准；

董事會函件

- (d) 於訂立買賣協議日期已就南京國際商城之合營合同作出全部所需修訂，以便轉讓銷售權益或將賣方因其持有南京國際商城之銷售權益而享有之有關權利及利益賦予買方；
- (e) 於訂立買賣協議日期已就南京國際商城之章程作出全部所需修訂，以便轉讓銷售權益或將賣方因其持有南京國際商城之銷售權益而享有之有關權利及利益賦予買方；
- (f) 本公司已根據適用法律、規例或規則（包括但不限於上市規則及收購守則）取得其絕對酌情認為屬必須之一切同意、批准、許可及授權，以便簽立、實行及完成買賣協議；而截至及包括完成當時止前任何時間，全部該等同意、批准、許可及授權概無被撤銷或撤回；及
- (g) 銳領已根據適用法律、規例或規則（包括但不限於上市規則及收購守則）取得其絕對酌情認為屬必須之一切同意、批准、許可及授權，以便簽立、實行及完成買賣協議；而截至及包括完成當時止前任何時間，全部該等同意、批准、許可及授權概無被撤銷或撤回。

於最後實際可行日期，僅有以上(b)項所述之條件達成。

倘買賣協議所載任何一項或以上條件並無於條件達成日下午五時正或之前達成，銳領及Sino Dynasty各自可向擔保方發出通知，選擇（但非必要，亦不得損害其任何可能享有之權利或補救方法）：

- (a) 豁免載於買賣協議內之任何條件（上文所述之條件(a)除外）及落實完成；
- (b) 押後至將由買方及賣方協定之日期（須為營業日）完成，或倘無協定之日期，則為條件達成日後第30日完成；或
- (c) 廢除買賣協議，因而買賣協議將會無效及各訂約方將無權向對方作出任何申索，惟有關先前違反買賣協議而作出者除外。

董事會函件

倘除以上條件(f)外，各項條件均於條件達成日前達成，而Sino Dynasty不落實完成，則銳領仍須落實完成；及倘除以上條件(g)外，各項條件均於條件達成日前達成，而銳領不落實完成，則Sino Dynasty仍須落實完成。

本公司對收購建議之承擔

除SD代價(90,000,000港元以現金支付，1,000,000港元以發行5,000,000股代價股份作付)以及擬給予南京國際商城之10,000,000港元股東貸款外，本公司對收購建議並無任何其他資本承擔。

完成

完成之日期將為條件達成(或倘適用，獲豁免)後第三個營業日，即不遲於二零零四年一月三十一日或買賣協議之訂約方書面協定之較後日期。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

南京國際商城之資料

南京國際商城為於一九九二年十二月四日註冊成立之中外合資企業，其註冊資本為10,000,000美元，由賣方擁有98%權益，其餘2%由珠海經濟特區南華有限公司擁有。賣方為獨立第三方，與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

南京國際商城之主要資產為於南京國際之51%股本權益，南京國際為於中國註冊成立之股份有限公司，主要於中國南京從事物業發展。南京國際之繳足註冊資本為人民幣271,237,500元(相當於約255,884,000港元)，分為271,237,500股每股面值人民幣1.00元之股份。南京國際一直於中國南京發展物業項目，如南京國際商城項目，該項目位於中國南京鼓樓區中央門街道童家巷(北)、中央路(西)，地盤面積約35,422平方米。南京項目之土地使用權由一九九三年十月

董事會函件

十九日起至二零四三年十月十八日止為期50年。南京國際已正式支付南京項目之地價。獨立估值師所發出之物業估值報告載於本通函附錄三。

南京項目預計分為兩期發展。南京項目第一期現正興建中，預期於二零零六年完成，將包括一個商業中心、服務式公寓及辦公室大樓，總樓面面積約213,617平方米。南京項目第二期仍在規劃階段，預計興建一幢68層高商業大廈，總樓面面積約158,025平方米，將包括一幢酒店及辦公室大樓。

據南京國際之管理層表示，南京項目第一期之總投資額估計約人民幣1,473,500,000元(相等於約1,390,094,000港元)，於買賣協議日期，已支付其中約人民幣357,910,000元(相等於約337,651,000港元)，而約人民幣1,115,590,000元(相等於約1,052,443,000港元)餘款預期將由南京國際商城認購新南京國際股份所產生之所得款項、預售南京項目第一期單位之銷售款項以及南京國際安排之外部融資撥款支付。南京項目第二期現處於規劃階段，南京國際之管理層估計，南京項目第二期之總投資額將約為人民幣1,500,000,000元(相等於約1,415,094,000港元)，預期主要以銷售第一期單位將產生之銷售款項支付，及倘有需要，亦會以南京國際安排之外部融資撥款支付。

根據南京國際之中國經審核賬目，南京國際於二零零一年及二零零二年十二月三十一日根據中國會計準則計算之經審核資產淨值分別約為人民幣671,007,000元及人民幣665,482,000元(分別相等於約633,025,000港元及627,813,000港元)。截至二零零二年十二月三十一日止兩個年度根據中國會計準則之經審核虧損淨額分別約為人民幣1,130,000元及人民幣5,524,000元(分別相等於約1,066,000港元及約5,211,000港元)。

南京國際之管理層表示，南京國際將會注資配發100,000,000股新南京國際股份所得之約人民幣160,000,000元(約等於150,943,000港元)。此外，南京國際之管理層預料南京項目之八層高商業樓層將於二零零四年第二季度開始預售，預售單位所得之銷售款項將會用作支付南京項目第一期工程其餘部份之開發費用。南京國際之管理層亦表示，南京國際將會向外尋求融資，以應付任何資金不足之情況，目前正與中國及香港多家銀行洽商有期貸款／銀行信貸，以應付南京國際於二零零四年及二零零五年為支付物業發展費用之資金需求。基於尋

董事會函件

求銀行貸款融資作為物業發展項目之部份資金來源乃一般做法，董事相信南京國際於短期內可取得有期貸款／銀行信貸。倘預售單位所得款項以及向外融資不足用於南京項目，則南京國際將會考慮其他融資途徑，包括但不限於增發股本。因此，董事認為南京國際將可取得足夠資金完成南京項目。

南京項目第二期地盤面積其中約8,029.5平方米之土地使用權已交予一間貸款銀行，用作清償合共人民幣48,600,000元之逾期末償還本金及應計利息。南京國際已取得貸款銀行日期為二零零三年十二月十二日之書面同意，據此，南京國際獲授一項選擇權，可藉於二零零三年十二月二十五日或之前向貸款銀行作出為數人民幣42,780,000元之付款，重新擁有該土地使用權。於最後實際可行日期經已支付人民幣5,020,000元之款項。據南京國際之管理層所述，南京國際將於二零零三年十二月二十五日或之前清償餘額人民幣37,760,000元，並認為南京項目第一期之發展計劃將不會因此受到影響。

南京國際以南京項目第一期地盤面積其中約2,850.4平方米之土地使用權作抵押，向另一貸款銀行借取另一項為數人民幣12,000,000元之貸款，該貸款於二零零三年十月十四日已到期，南京國際與該貸款銀行達成協議，將貸款清償日期延至二零零四年八月十三日。南京國際之管理層擬於收購建議完成後清償該貸款，如收購建議未能進行，南京國際之管理層擬尋求其他資金來源，以償還該筆貸款。

南京國際於一九九三年二月與一承建商訂立合約，在南京項目所在土地進行拆卸、搬遷及清理工作，合約款項為人民幣200,000,000元。合約雙方就未有符合條款及條件之若干指稱發生爭議，並將爭議提交法院審理。其後，該幅土地被法院查封。該宗案件最後於二零零三年四月經法院頒令解決，據此南京國際須清償餘額人民幣42,000,000元，而承建商須完成有關工程，並將土地交還南京國際。根據南京國際管理層表示，該款額已於二零零三年十二月十七日償還，而法院已撤銷查封令，該幅土地亦於二零零三年十二月十八日交還南京國際。

除以上披露者外，截至最後實際可行日期，南京項目之土地使用權並無帶有任何第三方權利、留置權、索償、抵押及產權負擔。

本集團之業務回顧

本集團主要在香港和中國經營物業投資及其他投資業務。於截至二零零三年三月三十一日止年度內，本集團之營業額主要來自其位於九龍彌敦道745-747號物業金都商場之租金收入。金都商場之全部總樓面面積均近全數租出。

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額約71,962,000港元，主要因就投資物業及其他投資作減值準備所致。

於二零零三年三月三十一日，本集團之資產淨值約為135,491,000港元，而現金及銀行結存約為13,102,000港元。

本集團之財政及業務前景

儘管香港經濟低迷，位處旺角、市場地位穩固之金都商場繼續錄得令人滿意之收益。展望將來，金都商場之租用率仍會維持於高水平。

與此同時，董事會將會繼續尋找具盈利潛力之投資機會，從而廣闊收入來源及發展現有業務。董事會將會特別把重點放在中港兩地(i)收入穩定、可提供淨現金流量或從事入行障礙較大行業之公司，或(ii)從事增長迅速行業之公司。

董事會之最終目標是以集團資源為本公司創造最大價值。

收購建議之理由

本集團主要在香港和中國從事物業投資及其他投資。本集團於二零零二年三月三十一日及二零零三年三月三十一日之經審核綜合資產淨值分別約為127,075,000港元及135,491,000港元。本集團截至二零零三年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合虧損淨額分別約為78,965,000港元及71,962,000港元。誠如本公司於二零零三年十月二十二日就公開發售刊發之公佈所載，本集團之目標為使收入來源多元化及進一步拓展其現有業務，而本集團現正開拓多個商機。董事相信，收購建議將改善本集團之財務表現及擴闊其盈利基礎。南京國際之管理層預料，南京項目之第一期工程將於二零零六年竣工，預計本公司在二零零七年股息收益方面將可因該項目而受惠。

董事會函件

董事認為，買賣協議之條款及條件乃公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

股東特別大會

根據上市規則，收購建議構成本公司之重大交易，須待股東批准後方可作實。本公司將於二零零四年一月九日上午十時正在香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓景雅廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第108頁。

黃先生已向董事會表示，其本人及其關連人士將會放棄在股東特別大會上投票。隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否出席大會，謹請依照隨附代表委任表格印有之指示儘快填妥表格，並於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前將表格交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

推薦意見

經考慮本函所述之理由，董事認為買賣協議之條款屬公平合理，收購建議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

謹請閣下留意本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東及優先股持有人 台照

承董事會命
金榜集團控股有限公司
公司秘書
林國華
謹啟

二零零三年十二月二十四日

以下為南京國際商城建設有限公司之獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而編製之報告的全文：



香港遮打道10號太子大廈8樓

敬啟者：

根據日期為二零零三年十二月一日的有條件買賣協議(「買賣協議」，詳見日期為二零零三年十二月二十四日的金榜集團控股有限公司(「金榜」)通函(「本通函」)題為買賣協議一節)，金榜一間全資附屬公司Sino Dynasty Investments Limited同意以91,000,000港元的代價，購買南京國際商城建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的25%權益(「收購建議」)。

下文載列吾等有關 貴集團財務資料的報告，包括供載入本通函的 貴集團截至二零零二年十二月三十一日止三年度各年及截至二零零三年十月三十一日止十個月(「有關期間」)的備考綜合收益表及綜合權益變動表以及 貴集團二零零零年、二零零一年及二零零二年十二月三十一日及二零零三年十月三十一日的備考綜合資產負債表概要(「財務資料」)。

貴公司是一間根據中華人民共和國(「中國」)法律及適用於中外合資經營企業的相關法規於一九九二年十二月四日在中國成立的中外合資經營企業，經營

期限為二十年。 貴公司的主要業務為在中國從事物業發展。 貴公司是下列公司的控股公司：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	所有權權益比例		註冊資本	主要業務
		直接	間接		
南京國際集團 股份有限公司	中國／一九九三年 六月八日	51%	—	人民幣 271,237,500元	物業發展
南京國際集團 廣告展覽中心	中國／一九九三年 八月十四日	—	51%	人民幣 2,000,000元	暫無業務

就本報告而言，吾等已審查組成 貴集團的各間公司於有關期間的經審核財務報表或（在適當情況下）未經審核管理賬目，並根據香港會計師公會頒佈的「售股章程及申報會計師」核數指引，進行吾等認為必要的其他程序。

貴集團截至二零零二年十二月三十一日止三年度各年的法定財務報表乃根據中國有關會計原則及規定（「中國會計準則」）編製。截至二零零零年十二月三十一日止年度， 貴集團的財務報表由中國註冊的執業會計師事務所 Jiangsu Dingxin Certified Public Accountants 審核。截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度， 貴集團的財務報表由中國註冊的執業會計師事務所 Jiangsu Zhongxing Certified Public Accountants 審核。就本報告而言，作為對 貴集團財務資料的意見的依據，吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數準則，對 貴集團有關期間的備考綜合財務報表進行適當的核數程序，並在認為適當的情況下，作出認為必要的調整以重列財務報表，以便符合香港公認的會計準則。

中國核數師有關南京國際截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度經審核財務報表的審核意見，包含一項保留意見，表示位於中國南京的發

展中物業重估盈餘並無作出遞延稅項撥備，以及財務報表中並無就交予銀行以清償貸款的土地作出調整。為履行吾等的責任，吾等已進行額外的核數程序，以確定在按照下文第1節的呈報基準於本報告中呈報的 貴集團有關期間備考綜合財務報表中，是否已納入就上述項目所需作出的任何重大調整。

吾等並無審核 貴集團於二零零三年十月三十一日後任何期間的任何財務報表。

編製真實及公允的財務資料是組成 貴集團各間公司的董事的責任。本報告中載列的財務資料，乃根據 貴集團的經審核財務報表或(如適當)未經審核管理賬目，按照下文第1節載列的基準，並經作出適當的調整後，由 貴公司董事編製。在編製真實及公允的財務資料、財務報表及管理賬目時，選取適當的會計政策並貫徹運用，謹慎及合理地進行判斷及估計，以及對於任何違背適當會計準則的重要事項作出披露均至關重要。

吾等的責任是對財務資料作出獨立意見。

在建立吾等的意見時，吾等已考慮財務資料第1(b)節中的披露是否充份，當中假設 貴集團的收購建議將會完成及 貴集團將會具備充足的資金供 貴集團在到期時全數償還其債務。 貴公司及 貴集團在未來未能獲取充足融資及賺取盈利，可能會導致 貴公司及 貴集團不能繼續營運。吾等認為基本的不明朗因素已在財務資料中作出充份考慮及披露，吾等在此方面並無保留意見。

吾等認為，就本報告的目的而言，下文載列的財務資料連同其附註，真實及公允地反映了 貴集團於有關期間的綜合業績以及 貴公司及貴集團於二零零零年、二零零一年及二零零二年十二月三十一日及二零零三年十月三十一日的狀況。

1 呈報基準

(a) 以下為南京國際股權於有關期間的變動：

- (i) 二零零零年六月三日，南京國際成為本公司聯營公司，而本公司向現時小股東出售15.5%股東權益以後持有其44.5%股東權益；及
- (ii) 二零零三年十月十日，本公司再以37,065,000人民幣價格收購南京國際6.5%股東權益，此舉使本公司在南京國際中的擁有的股東權益增至全部股東權益的51%，南京國際成為本公司的附屬公司。

編製相關期間組成本集團的公司擬製綜合損益表時假定目前的集團結構在整個相關期間已存在。在相關日期編製本集團截至二零零零年十二月三十一日、二零零一年十二月三十一日、二零零二年十二月三十一日以及二零零三年十月三十一日止各年份擬製綜合資產負債表時亦假定目前的集團結構在該等日期已存在。所有集團內部各部門之間進行的重大交易及結餘已在綜合各部門會計項目時予以消除。

- (b) 儘管銀行貸款尚未清償，財務資料則按正常的持續經營基準加以編製（見以下附註4(f)(i)）。採用此一基準時假定，金榜的股東將批准「收購建議」，將向本集團提供充分的財政支持，以使其在可預見的將來貸款到期時可履行還款義務。
- (c) 鑒於本集團因為技術原因未履行其某些貸款契諾，貸款的本金應立即償還。由於完成「建議的收購」將影響償還貸款一事，並未區分長期或短期債務。
- (d) 編製本項財務報告採用的衡量基準是實際成本。

2 重大會計政策

本集團編製本報告所含財務資料所採用的主要會計政策載列如下。

該等會計政策為香港一般所接受的會計原則（「香港一般接受的會計原則」）之下可接受的會計政策（「香港一般接受的會計原則」）。該等財務資料亦符合適用於會計報告的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市管理規則有關披露文件的要求。

(a) 附屬公司

附屬公司為本集團在其中直接或間接持有超逾一半已發行股本、或控制超逾一半投票權、或控制超逾一半董事會成員的公司。假若本集團在其中擁有權力、直接或間接決定財務及經營政策以便於從其經營活動中獲取收益，該等附屬公司便被認為已被控制。

本項財務資料包含在已被控制的附屬公司進行的投資，除非收購及持有該附屬公司的唯一目的是在不遠的將來將其出售或長期嚴格限制其經營，而該等限制又極大地損害其向本集團轉移資金的能力，在此情況下，按照公平價值予以計算的擬製綜合資產負債表將予以說明，而該等擬製綜合資產負債表則根據擬製綜合損益表認可的公平價值變化進行調整。

(b) 投資

- (i) 根據一項明確、長期堅持的目標所進行的投資被列為投資。擬製綜合資產負債表按成本計算投資，扣除任何減值撥備。公平價值跌至低於帳面金額時提列撥備，除非有證據顯示，公平價值下跌屬臨時變動，並被擬製綜合損益表認可為一項開支，而該等撥備則按每次投資的個別情況予以釐定。
- (ii) 當導致減記或註銷的情況及事件不復存在以及有足夠證據顯示在可預見將來會出現新情況及事件時，根據投資帳面價值提列的撥備被撥回。
- (iii) 預估新的出售投資項目所得款項與投資帳面價值之間之差額決定出售投資項目的利潤或虧損，該等利潤或虧損出現時被記入擬製綜合損益表。

(c) 固定資產

- (i) 擬製綜合資產負債表按成本計算及載列固定資產，扣除累積折舊（見附註2(d)）及減值虧損（見附註2(e)）。
- (ii) 當超逾現有資產業績原有評估標準的未來經濟收益有可能流向本集團時，有關已認可的一項固定資產之隨後開支會增加資產帳面價值。所有其他後續開支被認可為該等期間出現的一項支出。
- (iii) 預估出售所得款項淨額與資產帳面價值間之差額決定一項固定資產退出服務或被出售所產生的收益或虧損，並在退出服務或被出售日期被記入擬製綜合損益表。

(d) 折舊*(i) 開發中的物業*

開發中的物業不提供折舊。

(ii) 固定資產

計算固定資產預估剩餘價值以後，計算其如下折舊以便按照直線法註銷其預估使用壽命之成本：—

傢具、固定裝置及設備	每年10%—23%
機動車輛	每年16%

(e) 資產的減值

在編製每份資產負債表日期，審核內外部提供的資料，以查找是否有以下資產被減值、或以前認可的減值虧損已不復存在、或虧損程度已減輕之跡象：

- 固定資產；
- 開發中物業；及
- 附屬公司中之投資（以上附註2(a)中計為公平價值的投資除外）

假若有任何該等跡象，預估資產的可收回金額。無論何時一項資產的帳面金額超逾其可收回金額，便認可一項減值虧損。

(i) 可收回金額的計算

一項資產的可收回金額為其淨出售價及使用中價值二者之間的較大值。評估其使用中價值時，使用反映當前貨幣時間值之市場評估及該資產的特定風險的稅前折扣率，將未來預估現金流量折算為當前價值。在一項資產無法在較大程度上獨立於其他資產產生現金流量之處，根據獨立產生現金流量的資產之最小組別（例如，產生現金的單位）釐定可收回金額。

(ii) 註銷減值虧損

假若用於釐定可收回金額的預估值發生變化，一項減值虧損便被註銷。註銷減值虧損限於假若前幾年並無認可減值虧損便會予以釐定之資產帳面價值。註銷減值虧損記入註銷認可年份擬製綜合損益表貸項。

(f) 開發中物業

開發中物業按照減去減值虧損以後成本及可變現淨值二者中之較低值列帳(見以上附註2(e))。物業開發成本包括資本化借貸成本、開發累積成本、材料及消耗品、工資及其他直接開支,但減去董事認為必須提列的任何撥備。

可變現淨值代表管理層根據通行的市場條件預估的銷售價,並減去銷售物業過程中支付的成本。

(g) 用於開發的開支

有關政府部門頒發竣工證書以前,建築及其他成本,包括有關開發物業營銷及銷售的借貸成本及支出,列為開發中物業的一部分。

(h) 收入的認可

只要本集團將獲得經濟收益,且在適用時可可靠計算收入及成本,擬製綜合損益表將按如下各項認可有關收入:

(i) 營運租賃的租金收入

擬製綜合損益表按租賃期限會計期間相等分期付款額認可營運租賃項下應收租金收入,若有更能代表租賃資產產生收益類型的替代基準,則不適用本條規定。

(ii) 利息收入

銀行存款的利息收入按照存款時間、未取回本金金額及可適用利率自然增長。

(i) 入息稅

(i) 相關期間入息稅包括即期稅項及遞延稅項。擬製綜合損益表認可入息稅,直接認可為資本項目的入息稅除外,因為在此情況下,該等入息稅被認可為資本。

(ii) 即期稅項為本年度應課稅收入預期應繳稅款,採用編製資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅率並對前幾年應課稅項作出調整。

(iii) 報告的資產及債務帳面價值與相關稅基之間的可扣除及應課稅臨時差額產生遞延稅項資產及債務。未使用的稅收虧損及未使用的稅收抵免亦會產生遞延稅項資產。

除某些限制以外，只要可利用資產在將來產生納稅溢利，即認可所有遞延稅項債務及所有遞延稅項資產。產生臨時差額時有少數例外。納稅時無法課稅的商譽、被列為遞延收入的負面商譽及未影響會計及應課稅溢利的最初認可資產或債務會產生臨時差額。在附屬公司投資出現應課稅差額而本集團又控制註銷差額的時間，或在可預見的將來或出現可扣除差額時無法註銷差額，亦會產生臨時差額，除非將來有可能將其註銷。

採用編製資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅率將資產及債務的帳面金額變現或結算的預期方式乃為決定所提供遞延稅項金額的依據。遞延稅項資產及債務中並無價值折扣。

在編製每個資產負債表日期，審核遞延稅項資產的帳面金額並將遞延稅項資產的帳面金額減至不再有充分的應課稅溢利可供使用相關的稅項利益。而任何該等減值行動又被復歸至此一程度，以致於有可能提供充分的應課稅溢利。

(iv) 假若且僅假若本集團擁有法律強制權，可用即期稅項資產抵銷即期稅項債務並滿足如下附加條件，則使即期及遞延稅項資產及債務互相抵銷：

- 若屬即期稅項資產及債務，本集團有意在淨值基礎上予以結算，或使資產變現及債務結算同時進行；或
- 若屬遞延稅項資產及債務，若涉及相同稅務當局就如下任一項所徵收之入息稅：
 - 相同應課稅實體，或
 - 不同應課稅實體，且在每一個未來期間大額遞延稅項債務或資產有望結算或收回，本集團有意在淨值基礎上將即期稅項資產變現並結算即期稅項債務，或同時變現及結算。

(j) 租賃資產

出租人未將所有權的所有風險及收益一併轉讓的資產之租賃列為營運租賃。

若本集團使用營運租賃項下資產，租賃項下的支付款項將記入擬製綜合損益表，並採用租賃期限內會計期間等額分期支付方式，除非有更能代表租賃資產收益方式的替代方式。

(k) 借貸成本

借貸成本列為發生年份擬製綜合損益表的一項支出，但一項資產的建築施工直接產生的資本化借貸成本則除外，因為不得需要較長時間為按計劃使用該項資產或出售該項資產作出準備。

借貸成本構成一項合格資產之部分成本，其資本化始於產生資產項下之開支、產生借貸成本以及準備按計劃使用該項資產或出售該項資產的活動正在進行之際。準備按計劃使用該項資產或出售該項資產的所有重大活動中斷或結束之際，借貸成本的資本化亦告暫停或結束。

(l) 退休金成本

本集團向政府退休金計劃提供的供款記入擬製綜合損益表。

(m) 撥備及或然債項

本集團因過往事件而承擔法律或法律構定的債務之時，認可不確定時間或金額之債務撥備。有可能要求經濟利益流出，以清結債務，並可作出可靠預估。假若款項有重大時間值，按現值提列用於清結債務之撥備。

若並無可能要求經濟利益流出，或其金額無法可靠預估，債務則被披露為或然債項，除非經濟利益流出的可能性極小。僅由未來發生或未發生一件或幾件事件確證其存在的或有債務亦披露為或然債項，除非經濟利益流出的可能性極小。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括存入銀行及手頭的現金、存入銀行及其他金融機構的活期存款以及三個月內到期即可套現為已知數額現金以及承受極低價值變動風險的短期及高流通性投資。

(o) 關連人士

就本報告而言，假若本集團有能力直接或間接控制一位人士，或在做出財務及經營決定時有能力對該人士施加巨大影響，或者屬相反情況，或本集團與該人士受到同一機構的控制或受到同一機構的重大影響，該人士則列為本集團關連人士。關連人士可為個人或其他實體。

(p) 分類報告

由於本集團僅在中國從事物業開發，未提供按業務或地理劃分的本集團分類資料分析報告。本集團所有可辨識資產及債務均位於中國。

3 擬製綜合損益表

以下為相關期間本集團擬製綜合損益表概要，該損益表已根據以上第一節載列的基準做適當調整：

		截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 附註 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人民幣千元
其他收入	(a)	4,077	3,054	631	461
行政管理支出		(3,133)	(3,712)	(4,774)	(4,127)
營運利潤／(虧損)		944	(658)	(4,143)	(3,666)
融資成本	(b)	(4,809)	(2,563)	(2,561)	(1,929)
除稅前日常業務虧損	(b)	(3,865)	(3,221)	(6,704)	(5,595)
稅項	(c)	—	104	1,261	1,247
除稅前日常業務虧損		(3,865)	(3,117)	(5,443)	(4,348)
少數股東權益		(228)	347	1,154	1,248
股東應佔虧損	(f)	(4,093)	(2,770)	(4,289)	(3,100)
累積承前虧損		(30,313)	(34,406)	(37,176)	(41,465)
累積結轉虧損		<u>(34,406)</u>	<u>(37,176)</u>	<u>(41,465)</u>	<u>(44,565)</u>

擬製股本變動表

以上擬製綜合損益表中之淨值虧損是相關期間股本唯一變動。

(a) 其他收入

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人民幣千元
租金收入	4,023	3,051	451	267
雜項收入	54	3	180	194
	<u>4,077</u>	<u>3,054</u>	<u>631</u>	<u>461</u>

(b) 除稅前日常業務虧損

記入債項／(貸項)以後得出如下除稅前日常業務虧損：

(i) 融資成本

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人民幣千元
銀行利息	6,522	5,061	6,198	6,479
其他借貸利息	2,420	2,420	2,420	2,023
其他借貸成本	—	—	3,932	4,163
減去：資本化 為在建物業 的借貸成本*	<u>(4,133)</u>	<u>(4,918)</u>	<u>(9,989)</u>	<u>(10,736)</u>
	<u>4,809</u>	<u>2,563</u>	<u>2,561</u>	<u>1,929</u>

* 借貸成本已按照4.9%至18%年利率資本化。

(ii) 員工成本

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人民幣千元
退休金供款	107	202	180	228
薪水、工資及 其他利益	681	1,071	1,048	1,276
	<u>788</u>	<u>1,273</u>	<u>1,228</u>	<u>1,504</u>
員工人數	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>

記入債項／(貸項)以後得出如下除稅前日常業務虧損：

(iii) 其他各項

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人民幣千元
核數師酬金	11	8	11	13
物業營運租賃費用	420	420	420	350
扣除人民幣179,000元 (2002年：人民幣 147,000元；2001年： 人民幣540,000元 ；2000年：人民幣 754,000元)				
直接支出的 物業租金應收款	(3,269)	(2,511)	(304)	(88)
折舊	<u>158</u>	<u>58</u>	<u>68</u>	<u>67</u>

(c) 稅項

擬製綜合損益表稅項為：

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人民幣千元
中國所得稅	—	—	—	—
遞延稅項 (附註4(i))	—	104	1,261	1,247
	<u>—</u>	<u>104</u>	<u>1,261</u>	<u>1,247</u>

相關期間本集團未獲應繳香港利得稅收入，因此，並未為香港利得稅提列撥備。

在中國的公司則根據其利潤繳納中國所得稅。

本公司作為一間在中國成立的外商投資企業須按照「外商投資企業與外國企業所得稅法」繳納相關期間預估可獲利潤33%的所得稅。本公司的附屬公司為在中國成立的內地企業，其可適用的所得稅率為33%。相關期間本集團維持稅項的虧損狀態，因此，未提列中國所得稅撥備。

(d) 董事酬金

董事酬金的詳細資料如下：

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人民幣千元
薪水、津貼及 其他利益	<u>44</u>	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>100</u>
董事人數	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

董事酬金為以下等級：

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 人數	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人數	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人數	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人數
無－人民幣500,000元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

除上述披露資料，相關期間本集團並無支付任何董事酬金，亦並無任何董事酬金應付款。相關期間並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(e) 獲得最高薪酬的個人

本集團五位獲得最高薪酬的個人包括上述附註3(d)披露其酬金的一位本集團董事(二零零二年：無、二零零一年：無、二零零零年：一人)。本集團向其餘獲得最高薪酬個人所支付薪酬詳細資料如下：

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人民幣千元
薪水、津貼及其他利益	169	323	325	413
退休金供款	<u>21</u>	<u>22</u>	<u>26</u>	<u>22</u>
	<u>190</u>	<u>345</u>	<u>351</u>	<u>435</u>

四位獲得最高薪酬個人(二零零二年：五人、二零零一年：五人、二零零零年：四人)之酬金如下：

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年份 人數	截至 二零零一年 十二月三十一日 止年份 人數	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年份 人數	截至 二零零三年 十月三十一日 止期間 人數
無－人民幣500,000元	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

相關期間本集團並未向董事或任何以上獲得最高薪酬個人支付薪酬，以鼓勵其加入本集團，或加入本集團時予以獎勵，或作為其辭任的補償。

(f) 股東應佔虧損

股東應佔標準合併虧損包括一項人民幣1,801,000元的虧損(2002年：人民幣3,087,000元、2001年：人民幣2,408,000元、2000年：人民幣4,330,000元)，而本公司財務報告已對此作出說明。

(g) 股息

在相關期間，本公司及其附屬公司並無支付或宣布支付任何股息。

(h) 退休金

本集團參加由中國政府有關當局主持的退休金計劃，而按照該項計劃，本集團須每年按照其僱員基本工資21%的比例支付供款。

按照該項計劃，現時以及即將退休僱員的退休金應由中國政府有關當局支付。除每年支付供款外，本集團並無其他義務。本集團並無執行任何其他計劃，以向本集團僱員提供退休金。

4 備考資產負債表

以下為於有關期間本集團之備考綜合資產負債表及本公司之備考資產負債表(作出該等適當調整之後及基於上述第一節之基準)之概要：

本集團

		二零零零年 十二月三十一日	二零零一年 十二月三十一日	二零零二年 十二月三十一日	二零零三年 十月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
固定資產	(a)	353	320	320	334
持作發展之物業	(c)	316,310	316,310	316,310	316,345
投資－非上市		525	525	525	—
		<u>317,188</u>	<u>317,155</u>	<u>317,155</u>	<u>316,679</u>
流動資產					
發展中物業	(c)	500,186	510,987	546,682	583,700
應收少數股東之款項	(d)	4,576	4,576	6,182	6,785
其他應收款項及預付款項	(e)	1,693	2,288	2,039	1,497
現金及現金等值物		490	1,155	792	1,848
		<u>506,945</u>	<u>519,006</u>	<u>555,695</u>	<u>593,830</u>
流動負債					
銀行貸款	(f)	84,800	83,800	119,400	179,000
其他貸款	(g)	84,072	95,057	109,188	113,995
債權人及應計費用	(h)	101,943	107,208	100,870	79,718
		<u>270,815</u>	<u>286,065</u>	<u>329,458</u>	<u>372,713</u>
流動資產淨額		<u>236,130</u>	<u>232,941</u>	<u>226,237</u>	<u>221,117</u>
總資產或總債務		<u>553,318</u>	<u>550,096</u>	<u>543,392</u>	<u>537,796</u>
非流動負債					
遞延稅項	(i)	147,775	147,671	146,410	145,163
少數股東權益		<u>243,186</u>	<u>242,838</u>	<u>241,684</u>	<u>240,435</u>
資產淨值		<u>162,357</u>	<u>159,587</u>	<u>155,298</u>	<u>152,198</u>
資本及儲備					
繳足資本		57,550	57,550	57,550	57,550
儲備	(j)	104,807	102,037	97,748	94,648
		<u>162,357</u>	<u>159,587</u>	<u>155,298</u>	<u>152,198</u>

本公司

		於二零零零年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	(a)	76	76	76	76
於附屬公司權益	(b)	164,624	169,124	170,774	150,721
投資－非上市		525	525	525	—
		<u>165,225</u>	<u>169,725</u>	<u>171,375</u>	<u>150,797</u>
流動資產					
其他應收款項及預付款項	(e)	1,319	1,159	266	—
現金及現金等價物		410	94	56	31
		<u>1,729</u>	<u>1,253</u>	<u>322</u>	<u>31</u>
流動負債					
銀行貸款	(f)	15,000	15,000	15,000	15,000
其他貸款	(g)	43,407	47,774	44,263	37,065
應付款項及累計支出	(h)	63,602	65,667	72,984	61,114
		<u>122,009</u>	<u>128,441</u>	<u>132,247</u>	<u>113,179</u>
流動負債淨額		<u>(120,280)</u>	<u>(127,188)</u>	<u>(131,925)</u>	<u>(113,148)</u>
資產淨值		<u>44,945</u>	<u>42,537</u>	<u>39,450</u>	<u>37,649</u>
資本及儲備					
股本		57,550	57,550	57,550	57,550
儲備	(j)	(12,605)	(15,013)	(18,100)	(19,901)
		<u>44,945</u>	<u>42,537</u>	<u>39,450</u>	<u>37,649</u>

(a) 固定資產

本集團

	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零零年一月一日	1,296	756	2,052
添置	55	—	55
出售	(116)	—	(116)
	<u>1,235</u>	<u>756</u>	<u>1,991</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>1,235</u>	<u>756</u>	<u>1,991</u>
累積折舊			
於二零零零年一月一日	913	680	1,593
該年度折舊	158	—	158
出售後撥回	(113)	—	(113)
	<u>958</u>	<u>680</u>	<u>1,638</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>958</u>	<u>680</u>	<u>1,638</u>
賬面淨值			
於二零零零年十二月三十一日	<u>277</u>	<u>76</u>	<u>353</u>
成本			
於二零零一年一月一日	1,235	756	1,991
添置	25	—	25
出售	(54)	—	(54)
	<u>1,206</u>	<u>756</u>	<u>1,962</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>1,206</u>	<u>756</u>	<u>1,962</u>
累積折舊			
於二零零一年一月一日	958	680	1,638
該年度折舊	58	—	58
出售後撥回	(54)	—	(54)
	<u>962</u>	<u>680</u>	<u>1,642</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>962</u>	<u>680</u>	<u>1,642</u>
賬面淨值			
於二零零一年十二月三十一日	<u>244</u>	<u>76</u>	<u>320</u>

本集團

	傢俬、固定裝置		
	及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零二年一月一日	1,206	756	1,962
添置	73	—	73
出售	(612)	—	(612)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零二年十二月三十一日	667	756	1,423
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
累積折舊			
於二零零二年一月一日	962	680	1,642
該年度折舊	68	—	68
出售後撥回	(607)	—	(607)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零二年十二月三十一日	423	680	1,103
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值			
於二零零二年十二月三十一日	244	76	320
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
成本			
於二零零三年一月一日	667	756	1,423
添置	81	—	81
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零三年十月三十一日	748	756	1,504
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
累積折舊			
於二零零三年一月一日	423	680	1,103
該年度折舊	67	—	67
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零三年十月三十一日	490	680	1,170
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值			
於二零零三年十月三十一日	258	76	334
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

本公司

汽車
人民幣千元

成本

於二零零零年一月一日、二零零零年十二月三十一日、 二零零一年十二月三十一日及 二零零二年十二月三十一日以及 二零零三年十月三十一日	756
--	-----

累積折舊

於二零零零年一月一日、二零零零年十二月三十一日、 二零零一年十二月三十一日及 二零零二年十二月三十一日以及 二零零三年十月三十一日	680
--	-----

賬面淨值

於二零零零年十二月三十一日、二零零一年十二月三十一日、 二零零二年十二月三十一日、二零零三年十月三十一日	76
---	----

(b) 於附屬公司權益

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
非上市股份，按成本	135,740	135,740	135,740	135,740
附屬公司應付款項	28,884	33,384	35,034	14,981
	<u>164,624</u>	<u>169,124</u>	<u>170,774</u>	<u>150,721</u>

本公司在其主要附屬公司中的權益之詳細資料如下：

公司名稱	註冊成立／成立之 地點及日期	佔所 有權之比例	註冊資本	主要業務
南京國際	中國／一九九三年六月八日	51%	人民幣 271,237,500元	物業開發

(c) 持有待開發物業及發展中物業

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
收購土地使用權成本	490,024	490,024	490,024	490,024
開發及附帶成本	261,509	267,392	293,098	319,415
借貸成本資本化	64,963	69,881	79,870	90,606
	<u>816,496</u>	<u>827,297</u>	<u>862,992</u>	<u>900,045</u>
各部分：				
持有待開發物業	316,310	316,310	316,310	316,345
在發展中物業	500,186	510,987	546,682	583,700
	<u>816,496</u>	<u>827,297</u>	<u>862,992</u>	<u>900,045</u>

土地使用權於一九九三年購自南京土地資源管理局。根據中國股份公司適用之有關規則及規定，土地使用權由一間於中國註冊之獨立執業會計師行Shenzhen Shekou Schinda Certified Public Accountants於一九九三年按公開市值進行估值。

(d) 少數股東應付款項

少數股東應付款項乃無抵押、不計利息及無固定還款期限。

(e) 其他應收款項及預付款項

本集團

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
其他應收款項	251	815	1,092	596
預付款項	1,442	1,473	947	901
	<u>1,693</u>	<u>2,288</u>	<u>2,039</u>	<u>1,497</u>

本公司

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
其他應收款項	221	221	216	—
預付款項	1,098	938	50	—
	<u>1,319</u>	<u>1,159</u>	<u>266</u>	<u>—</u>

(f) 銀行貸款

銀行貸款之利息及還款情況如下：

本集團

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
一年期以內或按通知還款	84,800	83,800	75,900	61,000
兩年以上但五年以內	—	—	43,500	118,000
	<u>84,800</u>	<u>83,800</u>	<u>119,400</u>	<u>179,000</u>

本公司

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
一年期以內或按通知還款	15,000	15,000	15,000	15,000
	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>

所獲銀行貸款如下：

本集團

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
有抵押	56,800	55,800	56,000	56,000
無抵押	28,000	28,000	63,400	123,000
	<u>84,800</u>	<u>83,800</u>	<u>119,400</u>	<u>179,000</u>

本公司

	於二零零零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月三十一日 人民幣千元
有抵押	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>

- (i) 人民幣29,000,000元銀行貸款最初於二零零三年十月三十一日以帳面值為人民幣10,438,000元的持有待開發物業之8,029平方米土地使用權作抵押(二零零二年：人民幣10,438,000元、二零零一年：人民幣10,438,000元及二零零零年：人民幣10,438,000元)。土地使用權曾交予銀行，以清償總額為人民幣48,600,000元之過期未付本金及應計利息。後本集團與銀行簽訂一項協議，同意於二零零三年十月三十日或以前清償未償還貸款餘額並收回土地使用權，因此在備考綜合資產負債表中銀行貸款列為一項流動負債。但是，到期日貸款未清償，銀行則表示，到期日延至二零零三年十二月三十一日。
- (ii) 人民幣12,000,000元的銀行貸款以帳面值為人民幣3,705,000元的持有待開發物業之2,850平方米土地使用權作抵押(二零零二年：人民幣3,705,000元、二零零一年：人民幣3,705,000元及二零零零年：人民幣1,269,000元)。二零零三年十月與銀行達成一項結構重組協議，銀行將貸款清償日期延至二零零四年八月十三日；因此，儘管截至二零零三年十月三十一日，有關銀行貸款已於二零零三年十月十四日到期，惟於相關結算日仍在備考綜合負債表上列作流動負債。
- (iii) 人民幣15,000,000元的銀行貸款由本公司之附屬公司南京國際之6,000,000股股份作抵押，該等股份佔南京國際2.2%註冊資本。

(g) 其他貸款

其他貸款為無抵押墊款，無固定還款期，而該等墊款由以下關連人士提供：

本集團

	於二零零零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月三十一日 人民幣千元
股東	6,297	7,163	7,153	—
少數股東	74,872	76,532	88,271	87,570
董事	45	5,604	2,906	2,860
關連人士	2,858	5,758	10,858	23,565
	<u>84,072</u>	<u>95,057</u>	<u>109,188</u>	<u>113,995</u>

本公司

	於二零零零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月三十一日 人民幣千元
股東	6,297	7,163	7,153	—
董事	45	3,546	45	—
關連人士	37,065	37,065	37,065	37,065
	<u>43,407</u>	<u>47,774</u>	<u>44,263</u>	<u>37,065</u>

其他貸款為不計利息，但少數股東提供的墊款及應付其他關連人士之款項除外。此等款項之利息介乎5.9%至20%不等。

(h) 應付款項及應計支出

本集團

	於二零零零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月三十一日 人民幣千元
貿易及其他應付款項	44,360	45,177	51,720	31,559
應計支出	57,583	62,031	49,150	48,159
	<u>101,943</u>	<u>107,208</u>	<u>100,870</u>	<u>79,718</u>

本公司

	於二零零零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月三十一日 人民幣千元
貿易及其他應付款項	44,994	44,995	50,247	36,654
應計支出	18,608	20,672	22,737	24,460
	<u>63,602</u>	<u>65,667</u>	<u>72,984</u>	<u>61,114</u>

包括在貿易及其他應付款項以內的貿易應付款項之賬齡分析如下：

本集團及本公司

	於二零零零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月三十一日 人民幣千元
一月以內或按通知還款	42,208	42,016	42,016	22,016

本集團於一九九三年二月與一間承包商簽訂合約，以在南京國際商城所在地皮上進行拆除、清場及清掃工程，合約總金額為人民幣200,000,000元。在結算約80%合約總金額以後，雙方因一方指稱另一方未履行某些合約條款及條件為發生糾紛，其中包括應由承包商於一九九三年完成之拆除、清場及清掃工程。糾紛未獲解決並訴諸法庭。隨後，地皮被法院取消贖回權。二零零三年四月，本集團收到法院判決而最終解決此案。法院的判決要求本集團於二零零三年九月清償人民幣42,000,000元所剩餘額，而承包商須完成相關工程並將土地歸還給本集團。但是，到期日最後一筆人民幣22,000,000元餘額未清償。董事已同意於二零零三年十二月三十一日或以前清償未支付餘額，而法院指示，餘額充分清償以後將土地歸還本集團。

(i) 遞延稅項

本集團

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
承前餘額	147,775	147,775	147,671	146,410
自備考綜合損益表 轉撥 (附註3(c))	—	(104)	(1,261)	(1,247)
結轉餘額	<u>147,775</u>	<u>147,671</u>	<u>146,410</u>	<u>145,163</u>

備考綜合資產負債表確認的遞延稅項資產及負債分項如下：

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
土地重估盈餘	147,775	147,775	147,775	147,775
累積稅項虧損	—	(104)	(1,365)	(2,612)
	<u>147,775</u>	<u>147,671</u>	<u>146,410</u>	<u>145,163</u>

已就位於中國南京之土地重估盈餘釐定遞延稅項，此等稅項歸入持有待開發物業及發展中物業項下以預期出現負債為限。

(j) 儲備

本集團

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
累積虧損：				
承前餘額	(30,313)	(34,406)	(37,176)	(41,465)
年度／期間虧損	(4,093)	(2,770)	(4,289)	(3,100)
結轉餘額	<u>(34,406)</u>	<u>(37,176)</u>	<u>(41,465)</u>	<u>(44,565)</u>
資本儲備：				
承前餘額及結轉餘額	<u>139,213</u>	<u>139,213</u>	<u>139,213</u>	<u>139,213</u>
總計	<u>104,807</u>	<u>102,037</u>	<u>97,748</u>	<u>94,648</u>

本公司

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
累積虧損：				
承前餘額	(10,725)	(15,055)	(17,463)	(20,550)
年度／期間虧損	(4,330)	(2,408)	(3,087)	(1,801)
結轉餘額	<u>(15,055)</u>	<u>(17,463)</u>	<u>(20,550)</u>	<u>(22,351)</u>
資本儲備				
承前餘額及結轉餘額	<u>2,450</u>	<u>2,450</u>	<u>2,450</u>	<u>2,450</u>
總計	<u>(12,605)</u>	<u>(15,013)</u>	<u>(18,100)</u>	<u>(19,901)</u>

(k) 承擔**(i) 資本承擔**

財務資料中未提供本集團發展中物業工程成本之資本承擔如下：

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
合約金額	4,605	44,209	41,096	737,406

南京國際商城一期開發工程及材料成本之承擔佔二零零三年十月三十一日餘額之大部分。

(ii) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃應付款總額如下：

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
一年以內	420	420	420	210
一年以上但五年以內	1,050	630	210	—
	<u>1,470</u>	<u>1,050</u>	<u>630</u>	<u>210</u>

本集團按經營租賃租用一項物業作辦公室用途。租賃期限通常初步為期三年，以後可經洽商就所有租賃條款後選擇是否續租。租賃中不包括任何或然租金。

(l) 重大關連人士交易

(i) 相關期間，除以下各項關連人士交易外，本集團或本公司未進行任何重大關連人士交易：

- 應付關連人士之以下附註4(1)(ii)披露的關連人士墊款及應計利息人民幣501,000元(二零零二年：人民幣594,000元、二零零一年：人民幣594,000元及二零零零年：人民幣594,000元)及
- 以人民幣525,000元之價格將非上市長期投資出售給本公司董事控制的一間公司上海寧高國際投資公司。

(ii) 有關關連人士之餘額

(a) 關連人士應付款項：

本集團

於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

應收少數股東款項項下：

南京南華北方實業
有限責任公司

81	81	1,687	2,291
----	----	-------	-------

本公司

於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

其他應收款項及預付款項項下：

南京南華北方實業
有限責任公司

81	81	87	—
----	----	----	---

(b) 應付關連人士款項：

本集團

	於二零零零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月三十一日 人民幣千元
其他貸款項下：				
應付股東款項－ 珠海經濟特區南華 有限公司	6,297	7,163	7,153	—
應付一位董事款項	45	5,604	2,906	2,860
應付關連人士款項－ 珠海金鑫集團公司	—	900	—	8,300
上海寧高國際投資公司	—	—	—	6,407
應付少數股東款項－ 中國石化集團揚子石油 化工有限責任公司	19,197	19,791	20,385	20,886
蘇州天翔裝飾裝璜 工程有限公司	37,065	37,065	45,643	42,920

本公司

	於二零零零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月三十一日 人民幣千元
其他貸款中包含款項				
應支付一位股東款項－ 珠海經濟特區南華 有限公司	6,297	7,163	7,153	—
應支付一位董事款項	45	3,545	45	—
應支付一位關連人士款項： 蘇州天翔裝飾裝璜 工程有限公司	37,065	37,065	37,065	37,065

上述財務資料有關附註中已披露關連人士應付款及應支付關連人士款項之有關條款。

本公司董事認為，本公司按正常商業條款及在正常業務過程中進行上述關連人士交易。

(m) 或然負債

二零零三年十月三十一日，本集團未於財務資料中提供的或然負債如下：

- (i) 向一位第三方提供反擔保，以換取該位第三方向本集團提供有關人民幣118,000,000元銀行信貸額之擔保，而本集團已於二零零三年十月三十一日全數動用該項銀行信貸額。有關貸款以下列各項作抵押：
- 南京國際商城一期土地使用權之質押；
 - 南京國際董事王伯陽先生及裴家穰先生的個人擔保；及
 - 中投信用擔保有限公司的公司擔保。
- (ii) 本集團與南京土地資源管理局簽訂收購協議，收購南京國際商城土地使用權以進行發展。根據該等協議，本集團須於一九九八年十二月三十一日或以前完成南京國際商城之工程。二零零三年十月三十一日，工程仍在進行。因此，南京土地資源管理局或因本集團未履行責任而處罰本集團。

此外，根據該等協議，南京國際商城總建築面積不得超逾180,000平方米。按計劃南京國際商城竣工時估計總建築面積約為371,000平方米，因此，南京土地資源管理局或會處罰本集團或向本集團收回該物業。

然而，本公司董事確認彼等已與南京土地資源管理局達成一致意見，協定修改收購協議並豁免上述未能履行責任而可能遭受的所有處罰。管理層堅信，南京土地資源管理局不會實施處罰，或向本集團收回該物業。

(n) 最終控股公司

本公司董事認為，其最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的公司Y&W Holdings Limited。

5 可分配儲備

截至二零零零年十二月三十一日、二零零一年十二月三十一日、二零零二年十二月三十一日以及二零零三年十月三十一日止，本公司並無任何可分配儲備。

6 董事酬金

除以下披露之資料外，於相關期間，本公司或現在組成本集團之任何一間公司並無向本公司董事支付任何酬金或應付本公司董事之酬金。根據目前生效的安排，截至二零零三年十二月三十一日止年度，應付董事酬金之估計累積金額約為人民幣20,000元，不包括本集團酌性決定的應付管理人員花紅。

7 結算日後事件

二零零三年十月三十日後處理了以下事務：

- (i) 二零零三年十一月二十日，本公司與一家銀行訂立協議，協定於二零零四年六月及二零零四年十二月分兩期攤還貸款人民幣15,000,000元。此後，本集團將會獲豁免支付累計銀行利息人民幣20,700,000元。
- (ii) 二零零三年十二月十二日，本集團取得一家銀行的書面同意，可於二零零三年十二月二十五日或之前以人民幣42,780,000元償還本金人民幣29,000,000元及應計利息人民幣19,600,000元的貸款。還款後，本集團入賬列作發展中物業成本之賬額將會減少約人民幣5,820,000元。
- (iii) 二零零三年十二月十五日，本集團與一小股東訂立債務重組協議，以人民幣9,675,000元償還餘下尚欠債款人民幣26,260,000元，其中本金為人民幣9,100,000元，累計利息為人民幣17,160,000元。基於此項債務重組，本集團入賬列作發展中物業成本之賬額將會減少約人民幣16,585,000元。
- (iv) 本集團現正與債權人及銀行商談重組債務償還安排，截至本報告刊發之日，債務償還安排尚無定案。
- (v) 二零零三年十二月二十四日，獨立物業估值師西門(遠東)有限公司以折舊替代成本準則對南京國際商城的第一期工程於二零零三年十一月三十日所評估之價值為人民幣656,976,000元。本集團的財務資料並無納入上述估值所產生的重估盈餘。

8 結算日後財務報表

概無編制本公司或組成本集團之任何一間公司於二零零三年十月三十一日以後任何期間之經審核財務報表。

此 致

南京國際商城建設有限公司
金榜融資(亞洲)有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零三年十二月二十四日

A. 本集團之未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

以下為本集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據其於二零零三年三月三十一日經審核綜合有形資產淨值編製，當中計及下述因公開發售、收購建議及本集團於結算日二零零三年三月三十一日以後之事項所產生之影響：

	千港元
本集團於二零零三年三月三十一日之 經審核綜合資產淨值	135,491
減：遞延稅項	(2,468)
本集團於二零零三年三月三十一日之經審核及重報 之綜合有形資產淨值	133,023
加：本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之 未經審核綜合溢利(包括重估盈餘)(附註1及2)	15,106
本集團於二零零三年九月三十日之 未經審核綜合有形資產淨值	148,129
加：公開發售所得款項淨額(扣除費用)	131,695
加：南京國際商城於二零零三年十月三十一日 之資產淨值之25%	35,896
減：收購建議之現金代價	(90,000)
本集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	<u>225,720</u>
每股股份備考未經審核經調整綜合有形資產淨值(按於最後 實際可行日期之1,657,440,000股已發行股份計算)	<u>0.14港元</u>

附註：

1. 經本公司委任，獨立專業估值行卓德測計師行有限公司已就本集團於二零零三年九月三十日之物業權益進行估值，有關概要載於本文件附錄二。
2. 由於將本集團之物業權益(即本文件附錄二卓德測計師行有限公司進行估值之物業權益)作長期持有乃董事之意向，故此，倘按估值出售上述任何物業權益，不會為本集團帶來任何稅負。

B. 債項

於二零零三年十一月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團未償還借貸總計約206,600,000港元,其中有抵押銀行借貸約194,900,000港元,應付一間關連公司之無抵押貸款約11,700,000港元。

除上文所述或本通函其他部份所披露者及集團公司間債務之外,本集團於二零零三年十一月三十日營業時間結束時並無任何按揭、抵押、公司債券或其他貸款資本或銀行透支、貸款或其他類似債務或租購承諾或任何擔保或其他重大或然負債。

C. 重大逆轉

除本公司截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告(概要見第84頁至第97頁本附錄「未經審核中期財務資料」一段)所披露者及公開發售外,據董事所知悉,自二零零三年三月三十一日(即本集團最近期之經審核綜合財務報表之編製日期)以來,本集團之財務或營業狀況或前景並無任何重大變動。

D. 營運資金

董事認為,經計及公開發售之估計所得款項淨額約131,695,000後,本集團具備足夠營運資金應付目前所需。

E. 財務資料概要

以下為本集團截至二零零三年三月三十一日止三個年度各年之本集團經審核綜合業績以及於二零零一年三月三十一日、二零零二年三月三十一日及二零零三年三月三十一日之經審核綜合資產負債表概要。有關資料摘要自本集團之經審核綜合財務報表。

業績

	截至三月三十一日止		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	23,175	23,051	23,203
直接開支	(322)	(1,772)	(3,420)
	<u>22,853</u>	<u>21,279</u>	<u>19,783</u>
其他收入	2,529	6,480	22,136
其他虧損淨額	(2,272)	—	—
行政費用	(5,644)	(9,445)	(17,295)
其他營業費用	(2,668)	(1,106)	—
出售聯營公司權益之收益	5,112	17,877	—
商譽減值撥備	—	(78,400)	—
重組虧損撥備	—	—	(590,700)
其他投資減值撥備	(60,000)	—	—
重估投資物業之虧蝕	(15,080)	(70)	(25,000)
出售重建物業之虧損	—	—	(339,344)
	<u>(55,170)</u>	<u>(43,385)</u>	<u>(930,420)</u>
經營虧損	(55,170)	(43,385)	(930,420)
融資成本	(15,792)	(31,743)	(94,138)
應佔聯營公司虧損	—	(3,837)	(99,811)
	<u>(70,962)</u>	<u>(78,965)</u>	<u>(1,124,369)</u>
除稅前日常業務虧損	(70,962)	(78,965)	(1,124,369)
稅項	(1,000)	—	(18)
	<u>(71,962)</u>	<u>(78,965)</u>	<u>(1,124,387)</u>
股東應佔虧損	(71,962)	(78,965)	(1,124,387)
每股虧損－基本	<u>0.02港元</u>	<u>0.04港元</u>	<u>2.78港元</u>

資產及負債

	截至三月三十一日止		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
總資產	360,615	482,865	591,097
總負債	225,124	355,790	698,701
	<u>135,491</u>	<u>127,075</u>	<u>(107,604)</u>

F. 本集團之經審核財務資料

以下為摘自本公司截至二零零三年三月三十一日止年度之年報中之本集團截至二零零三年三月三十一日止三年之經審核綜合損益表、於二零零一年三月三十一日、二零零二年三月三十一日及二零零三年三月三十一日之經審核綜合資產負債表、截至二零零二年三月三十一日及二零零三年三月三十一日止兩年之經審核現金流量報表，連同有關附註之概要。

綜合損益表

	附錄	截至三月三十一日止		
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	23,175	23,051	23,203
直接開支		(322)	(1,772)	(3,420)
		<u>22,853</u>	<u>21,279</u>	<u>19,783</u>
其他收入	3	2,529	6,480	22,136
其他虧損淨額	3	(2,272)	—	—
行政費用		(5,644)	(9,445)	(17,295)
其他營業費用		(2,668)	(1,106)	—
出售聯營公司權益之收益		5,112	17,877	—
商譽減值撥備		—	(78,400)	—
重組虧損撥備		—	—	(590,700)
其他投資減值撥備		(60,000)	—	—
重估投資物業之虧絀		(15,080)	(70)	(25,000)
出售重建物業之虧損		—	—	(339,344)
經營虧損		<u>(55,170)</u>	<u>(43,385)</u>	<u>(930,420)</u>
融資成本	4(a)	(15,792)	(31,743)	(94,138)
應佔聯營公司虧損		—	(3,837)	(99,811)
除稅前日常業務虧損	4	<u>(70,962)</u>	<u>(78,965)</u>	<u>(1,124,369)</u>
稅項	5(a)	(1,000)	—	(18)
股東應佔虧損	8	<u>(71,962)</u>	<u>(78,965)</u>	<u>(1,124,387)</u>
每股虧損－基本	9	<u>0.02港元</u>	<u>0.04港元</u>	<u>2.78港元</u>

第60頁至第83頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日		
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產				
固定資產	10	336,146	350,730	350,824
於一間聯營公司之權益	12	—	—	—
其他投資	13	3,000	—	—
		<u>339,146</u>	<u>350,730</u>	<u>350,824</u>
流動資產				
於附屬公司之權益		—	—	68,200
於聯營公司之權益		—	—	163,600
持作轉售之物業		—	—	1,000
其他投資		—	—	1,200
買賣證券	14	2,840	—	—
應收賬款	15	4,061	3,306	3,831
預付款、按金及 其他應收款項		1,466	1,733	623
現金及現金等價物	16	13,102	127,096	1,819
		<u>21,469</u>	<u>132,135</u>	<u>240,273</u>
流動負債				
計息銀行貸款及其他借貸	17	10,992	8,394	491,036
應付關連公司款項	18	13,616	91,446	1,437
其他應付款項及應計提費用		17,654	20,761	46,015
應付承兌票據		—	—	63,000
稅項	5(b)	950	—	18
		<u>43,212</u>	<u>120,601</u>	<u>601,506</u>
淨流動(負債)／資產		<u>(21,743)</u>	<u>11,534</u>	<u>(361,233)</u>
總資產減流動負債		<u>317,403</u>	<u>362,264</u>	<u>(10,409)</u>
非流動負債				
計息銀行貸款及其他借貸	17	(181,912)	(175,189)	(97,195)
可換股債券	19	—	(60,000)	—
		<u>(181,912)</u>	<u>(235,189)</u>	<u>(97,195)</u>
		<u>135,491</u>	<u>127,075</u>	<u>(107,604)</u>

	附註	於三月三十一日		
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
股本及儲備				
股本	21	999,720	479,320	148,500
儲備	22	(864,229)	(352,245)	(256,104)
		<u>135,491</u>	<u>127,075</u>	<u>(107,604)</u>

第60頁至第83頁的附註屬本財務報表的一部份。

資產負債表

	附註	於三月三十一日		
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產				
固定資產	10	346	—	24
於附屬公司之權益	11	324,241	342,907	182,278
其他投資	13	3,000	—	—
		<u>327,587</u>	<u>342,907</u>	<u>182,302</u>
流動資產				
於附屬公司之權益	11	10,992	8,394	68,200
於聯營公司之權益		—	—	68,729
持作轉售之物業		—	—	1,000
其他投資		—	—	1,200
預付款、按金及 其他應收款項		375	938	275
現金及現金等價物	16	10,603	121,471	7
		<u>21,970</u>	<u>130,803</u>	<u>139,411</u>
流動負債				
計息銀行貸款及其他借貸	17	10,992	8,394	314,024
應付關連公司款項	18	13,616	91,446	1,437
其他應付款項及應計提費用		7,471	11,318	30,039
		<u>32,079</u>	<u>111,158</u>	<u>345,500</u>
淨流動(負債)／資產		<u>(10,109)</u>	<u>19,645</u>	<u>(206,089)</u>
總資產減流動負債		<u>317,478</u>	<u>362,552</u>	<u>(23,787)</u>
非流動負債				
計息銀行貸款及其他借貸	17	(181,912)	(175,189)	(97,195)
可換股債券	19	—	(60,000)	—
		<u>(181,912)</u>	<u>(235,189)</u>	<u>(97,195)</u>
		<u>135,566</u>	<u>127,363</u>	<u>(120,982)</u>

	附註	於三月三十一日		
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
股本及儲備				
股本	21	999,720	479,320	148,500
儲備	22	<u>(864,154)</u>	<u>(351,957)</u>	<u>(269,482)</u>
		<u>135,566</u>	<u>127,363</u>	<u>(120,982)</u>

第60頁至第83頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合權益變動表

	截至三月三十一日止年度	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
年初的股東權益	127,075	(107,604)
重估其他投資之盈餘	3,000	—
出售一間聯營公司時所解除之滙兌虧損	—	84
出售一間聯營公司時解除商譽	—	(14,124)
未於損益表確認之收益／(虧損)淨額	3,000	(14,040)
本年度虧損淨額	(71,962)	(78,965)
股本及儲備之變動		
— 根據配售發行新普通股	60,000	73,700
— 根據供股發行新普通股	460,400	86,120
— 發行新優先股	—	171,000
— 紅股發行	(441,984)	—
— 股份發行費用	(1,038)	(3,136)
股本交易所增加之股東權益	77,378	327,684
年末時的股東權益	135,491	127,075

第60頁至第83頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零二年 重報	
	附註	千港元	千港元
經營活動			
除稅前正常業務虧損		(70,962)	(78,965)
調整目項：			
— 利息收入		(1,656)	(709)
— 折舊		16	—
— 其他投資減值撥備		60,000	—
— 重估投資物業之虧蝕		15,080	70
— 融資成本		15,792	31,743
— 出售聯營公司權益之收益		(5,112)	(17,877)
— 買賣證券之未變現虧損淨值		2,272	—
— 呆賬撥備		2,612	1,106
— 商譽減值撥備		—	78,400
— 應佔聯營公司虧損		—	3,837
— 已撤銷固定資產		—	24
— 出售其他投資之收益		—	(5,295)
營運資金變動前經營業績		<u>18,042</u>	<u>12,334</u>
預付款、按金及其他應收款項減少／(增加)		267	(1,337)
應收賬款增加		(3,367)	(354)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(616)	1,501
應付關連公司款項增加		—	483
從經營產生的現金		<u>14,326</u>	<u>12,627</u>
已付香港利得稅		(50)	(18)
來自經營業務的現金淨額		<u>14,276</u>	<u>12,609</u>
投資活動			
購買固定資產		(512)	—
出售其他投資所得的款項		—	5,295
已收利息		1,656	709
收購一間聯營公司		—	(44,700)
投資活動所產生／(耗用)之現金淨額		<u>1,144</u>	<u>(38,696)</u>

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零三年	二零零二年
		千港元	千港元
融資活動			
股份發行所得款項總額		18,416	126,120
股份發行費用		(1,038)	(3,136)
新增銀行貸款		24,321	168,583
償還承兌票據		(15,000)	(55,841)
償還關連公司貸款		(89,526)	—
新增關連公司貸款		11,696	85,038
償還可換股債券		(60,000)	—
已付借貸成本		(18,283)	(36,954)
發行可換股債券		—	60,000
銀行費用及再融資費用		—	(3,239)
償還其他借貸		—	(12,195)
償還銀行貸款		—	(177,012)
融資活動所(耗用)／產生的現金淨額		<u>(129,414)</u>	<u>151,364</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(113,994)	125,277
於年初之現金及現金等價物	16	<u>127,096</u>	<u>1,819</u>
於年底之現金及現金等價物		<u><u>13,102</u></u>	<u><u>127,096</u></u>
現金及現金等價物之結餘分析			
現金及銀行結存		2,152	2,117
於購入時之原還款期少於三個月的無抵押定期存款		<u>10,950</u>	<u>124,979</u>
		<u><u>13,102</u></u>	<u><u>127,096</u></u>

第60頁至第83頁之附註屬本財務報表之一部份。

財務報表附註

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《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

- (i) 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。
- (ii) 本集團雖然於二零零三年三月三十一日錄得流動負債淨額，本財務報表乃按照持續經營基準編製，因為主要股東已確認其現時之意向將盡力為本集團籌集財政支持，從而維持其持續經營所需之財政援助。

(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。

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。

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(i)）後入賬。

(d) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力，包括參與財務及經營決策但不是控制或聯同他人控制管理層。

於聯營公司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，或聯營公司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聯營公司於收購後的業績，包括按照附註1(e)在本年度列支或計入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司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。

本公司資產負債表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損(附註1(i))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，或聯營公司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損益表確認。

(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：

- 對於二零零一年一月一日之前所作出的收購，正商譽與儲備抵銷，並且減去減值虧損(見附註1(i))；而
- 對於二零零一年一月一日或之後作出的收購，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(i))。

有關收購聯營公司方面，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(i))後，計入聯營公司之賬面值。

收購受控制附屬公司及聯營公司時所產生之負商譽，指本集團佔所收購可分辨資產與負債公平價值高於收購成本之差額。負商譽按下列方式入賬：

- 對於二零零一年一月一日前所作出的收購，負商譽計入資本儲備；而
- 對於在二零零一年一月一日或之後作出的收購，假如負商譽關乎已在收購計劃中確定及可以可靠地計算，但尚未確認的預計未來虧損和支出，便會在未來虧損和支出確認時，在綜合損益表內確認。任何尚餘的負商譽（但以所收購非貨幣資產公平價值為限）則按應計折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年限，在綜合損益表內確認。然而，如尚餘的負商譽數額高於所收購非貨幣資產公平價值，這部份負商譽便會立即在綜合損益表內確認。

就尚未於綜合損益表中確認入賬之負商譽而言：

- 倘屬受控制附屬公司，有關負商譽於綜合資產負債表中列示為資產扣減，與正商譽屬於同一個資產負債表類別；及
- 倘屬聯營公司，負商譽計入於聯營公司之權益賬面值中。

年內於出售受控制附屬公司或聯營公司時，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) 於證券之其他投資

本集團及本公司有關證券投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外）之政策如下：

- (i) 買賣證券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重估儲備確認時，有關之累計收益或虧損將自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重估儲備轉撥至損益表之金額。
- (iv) 出售證券投資的溢利或虧損是按估計出售收入淨額與投資賬面金額之間的差額釐定，並在產生時記入損益表。

(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；及
 - 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(h)）及減值虧損（見附註1(i)）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金額。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蝕的有關部份亦轉撥入年內的損益表。

(h) 攤銷及折舊

- (i) 尚餘租賃期超過二十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

(i) 資產減值

在每個結算日審閱內部和外來的信息，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）；
- 於附屬公司及聯營公司之投資（根據附註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）。

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。當資產的賬面金額高於可收回數額時，便要減值虧損確認。

(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。

(j) 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。

(k) 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的貨幣時間價值，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供款，將於產生時在損益表列支。
- (iii) 當本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) 當本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。

(l) 遞延稅項

遞延稅項是按負債法計算在可預見的將來合理地估計因收入與支出的會計與稅務處理方法之間出現的所有重大時差所產生的稅務影響提撥準備。

未來遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才予會確認。

(m) 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，亦會披露為或有負債；但假如這類經濟效益外流的可能性極低則除外。

(n) 收入確認

收入是在經濟效益可能流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本（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) 股息

- 非上市投資的股息收入乃於股東收取股息付款的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

(iii) 利息收入

銀行存款的利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

(o) 借貸成本

借貸成本在動用年度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。

(p) 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的財務及經營決策發揮重大的影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大的影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重大影響下，有關人士即被視為本集團的關連人士。關連人士可以是個別人士或其他實體。

(q) 分部報告

本集團之溢利或虧損幾乎全部原自其於香港之投資活動。因此，並無提供分部分析。

2 營業額

本集團的主要業務為物業發展及投資。

營業額包括年內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

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
其他收入		
利息收入	1,656	709
其他資產(不包括與投資物業有關之資產)之 應收租金	252	54
出售其他投資之收益	—	5,295
其他	621	422
	<u>2,529</u>	<u>6,480</u>
其他虧損淨額		
有關買賣證券之未變現虧損淨額	<u>(2,272)</u>	<u>—</u>

4 除稅前正常業務虧損

除稅前正常業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內償還的銀行貸款及借貸利息	9,652	25,150
須於五年後償還的銀行貸款及借貸利息	3,140	3,354
贖回可換股債券所支付的溢價	3,000	—
再融資費用	—	3,239
	<u>15,792</u>	<u>31,743</u>
(b) 員工成本(包括董事酬金(附註6))：		
— 工資及薪金	1,257	1,379
— 退休成本	16	—
	<u>1,273</u>	<u>1,379</u>

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(c) 其他項目：		
呆賬撥備	2,612	1,106
核數師酬金	390	400
折舊	16	—
應收投資物業租金減直接開支322,000港元 (二零零二年：1,772,000港元)	<u>(22,853)</u>	<u>(21,279)</u>

5 稅項

(a) 綜合損益表所列的稅項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年度香港利得稅準備	<u>1,000</u>	<u>—</u>

香港利得稅準備是按本年度的估計應課稅溢利的16%(二零零二年：16%)計提。

加速折舊免稅額所佔之潛在遞延稅項負債並未於財務報表中撥備，原因是相關的時差並沒有相當可能於可見的未來實現。本年度未撥備遞延稅項之潛在負債如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
超出有關折舊之折舊免稅額	<u>2,698</u>	<u>2,268</u>

可用作抵銷未來應課稅溢利之潛在遞延稅項資產(指由於稅項虧損之時差稅務影響)並未於財務報表內確認，原因為未能達至可合理地保證其實現的情況。

(b) 資產負債表內所列的稅項：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本年度香港利得稅準備	1,000	—
已付預繳利得稅	<u>(50)</u>	<u>—</u>
	<u>950</u>	<u>—</u>

6 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條列報的董事酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金：		
— 執行董事	—	—
— 非執行董事	—	—
— 獨立非執行董事	—	500
	<u>—</u>	<u>500</u>
薪金及其他酬金 — 執行董事	896	879
退休成本	16	—
	<u>912</u>	<u>1,379</u>

酬金在以下金額範圍內的董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	7	4
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
	<u>7</u>	<u>4</u>

年內並無就董事豁免或同意豁免任何酬金訂立安排（二零零二年：無）。

除上述酬金外，47,180,000股就董事向本集團提供服務而授予彼等之購股權已被註銷。年內所授出購股權之價值並無自損益表扣除。

7 薪酬最高的個別人士

在五位最高薪酬的個別人士均為董事，有關的酬金詳情載於附註6。於過往年度，只向四名僱員（均為董事）支付薪酬，薪酬介乎於零港元至1,000,000港元之範圍。

8 股東應佔虧損

本公司財務報表內計入之股東應佔虧損淨額為72,175,000港元（二零零二年：79,339,000港元）。

9 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔虧損71,962,000港元(二零零二年：78,965,000港元)及於年內已發行普通股加權平均數3,143,494,000股(二零零二年：2,159,444,000股)，並經考慮年內公開發售之影響計算。由於年內公開發售導致紅股發行，故此已重列截至二零零二年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均股數。

行使可贖回可換股優先股及購股權所賦予之認購權，不會對截至二零零二年及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。

10 固定資產

(a)本集團

	傢具、固定 裝置及其他固定資產 千港元	投資物業 千港元	總計 千港元
成本或估值：			
於二零零二年四月一日	—	350,730	350,730
添置	362	150	512
重估虧絀	—	(15,080)	(15,080)
	<u>362</u>	<u>335,800</u>	<u>336,162</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>362</u>	<u>335,800</u>	<u>336,162</u>
代表：			
成本	362	—	362
估值—二零零三年	—	335,800	335,800
	<u>362</u>	<u>335,800</u>	<u>336,162</u>
累計折舊：			
於二零零二年四月一日	—	—	—
本年度折舊	16	—	16
	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>16</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>16</u>
賬面淨值：			
於二零零三年三月三十一日	<u>346</u>	<u>335,800</u>	<u>336,146</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>—</u>	<u>350,730</u>	<u>350,730</u>

(b) 本公司

	傢具、固定裝置及 其他固定資產 千港元
成本：	
添置及於二零零三年三月三十一日	362
累計折舊：	
本年度折舊及於二零零三年三月三十一日	16
賬面淨值：	
於二零零三年三月三十一日	346
於二零零二年三月三十一日	—

(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：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
長期租賃	335,000	350,000
中期租賃	800	730
	<u>335,800</u>	<u>350,730</u>

- (d) 本集團於香港之投資物業已於二零零三年三月三十一日由獨立專業資格測量師行卓德測量師行有限公司(為香港測量師學會資深會員)按公開市值基準進行重估。
- (e) 上述總賬面值為335,000,000港元(二零零二年：350,000,000港元)之若干投資物業已予抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註17)。
- (f) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租賃一般初步年期為一年至四年。租款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。

於二零零三年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後應收的最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	18,953	17,678
第二年至第五年(包括首尾兩年)	8,388	9,446
	<u>27,341</u>	<u>27,124</u>

11 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值	197,075	197,075
應收附屬公司款項	301,750	249,500
	<u>498,825</u>	<u>446,575</u>
減：減值虧損	(163,592)	(95,274)
	<u>335,233</u>	<u>351,301</u>
分類為流動資產之部份	(10,992)	(8,394)
	<u>324,241</u>	<u>342,907</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及不須於結算日起計十二個月內償還，惟下列欠款則除外：

- (i) 應收一家附屬公司於二零零三年三月三十一日之款項，金額為162,258,000港元(二零零二年：170,228,000港元)，附利息，年率為最優惠計率加1厘(二零零二年：1厘)；及
- (ii) 應收一家附屬公司之款項10,992,000港元(二零零二年：8,394,000港元)，須於一年內償還，因此在本公司資產負債表中列為流動資產。

下表只載列對本集團的業績、資產或負債有影響的附屬公司詳情。除另有註明者外，所持有的股份均為普通股。

所有受控制附屬公司(定義見附註1(c))已綜合於本集團的財務報表。

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊成本	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	
Genuine Glory Investments Limited	香港	2港元	100	—	物業投資
Master Profit Limited	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100	—	投資控股
沛民有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
Max Cyber Development Inc.	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港元	—	100	物業投資
長發實業有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股

12 於一間聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分佔淨資產	—	—	—	—
收購所產生之商譽	—	78,400	—	—
	—	78,400	—	—
減：減值虧損	—	(78,400)	—	—
	—	—	—	—

於二零零二年八月十二日，本公司之全資附屬公司Max Cyber Development Inc.與獨立第三方訂立買賣協議，以總代價56,800,000港元出售Masterful Resources Limited（「Masterful」）之49%股權（「Masterful出售」）。Masterful出售之代價乃透過按每股面值0.20港元發行光訊控股集團有限公司（「光訊」）284,000,000股新普通股支付。於交易日期，上述光訊股份之市值為5,112,000港元，並已確認為出售聯營公司權益之收益。光訊股份已分類為買賣證券（附註14）。Masterful出售已於二零零二年九月五日完成。

13 其他投資

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
非上市股本證券	60,000	—	—	—
減：減值虧損	(60,000)	—	—	—
其他	3,000	—	3,000	—
	<u>3,000</u>	<u>—</u>	<u>3,000</u>	<u>—</u>

本集團之非上市股本證券代表於Power Insight Investments Limited(「Power Insight」)之30%股本權益。該公司於中國從事以大批及罐裝方式供應及買賣石油氣，提供管道輸送燃氣，以及銷售石油氣家庭電器。董事認為，本集團不能對Power Insight之財政及經營政策行使重大影響力，因此該等證券權益並未以權益會計法計算。

其他項目乃指本集團所持有之三項會藉債券，而董事已於年內於計及債券之現行出售價值後對其重新估值。

14 買賣證券

	本集團	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
於香港上市之股本證券， 按市值(附註12)	<u>2,840</u>	<u>—</u>

15 應收賬款

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。於結算日之應收賬款之賬齡分析及呆賬撥備淨額如下：

	本集團	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
以下賬齡之尚未償付之結餘：		
— 於1個月內	1,675	1,390
— 1至3個月	1,179	1,456
— 超過3個月	1,207	460
	<u>4,061</u>	<u>3,306</u>

16 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金及銀行結餘	2,152	2,117	596	127
定期存款	10,950	124,979	10,007	121,344
現金及現金等價物	<u>13,102</u>	<u>127,096</u>	<u>10,603</u>	<u>121,471</u>

17 計息銀行貸款及其他借貸

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款，有抵押	192,904	168,583
承兌票據，無抵押	—	15,000
銀行貸款及其他借貸總額	192,904	183,583
列作流動負債部份	(10,992)	(8,394)
長期部份	<u>181,912</u>	<u>175,189</u>

銀行貸款

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款須於下列期限償還：		
— 一年內	10,992	8,394
— 第二年	11,383	8,710
— 第三年至第五年(包括首尾兩年)	30,261	26,132
— 五年後	140,268	125,347
	<u>192,904</u>	<u>168,583</u>

銀行貸款由本集團總賬面值為335,000,000港元(二零零二年：350,000,000港元)之若干投資物業(附註10(e))及其所得租金收入之轉讓書作抵押。

承兌票據

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
承兌票據須於下列期限償還：		
— 一年內	—	—
— 第二年	—	15,000
	<u>—</u>	<u>15,000</u>
	<u>—</u>	<u>15,000</u>

於二零零二年三月三十一日存在之承兌票據已於二零零二年九月十八日償還。

18 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港元無抵押貸款。貸款乃按年利率3厘計息，並須於二零零四年二月七日或之前償還。

19 可換股債券

於二零零二年一月四日，本公司按面值向若干獨立投資者以面值發行總本金額為60,000,000港元之可換股債券（「債券」）。債券之原到期日為二零零五年一月四日（「到期日」）。債券按年率5厘付息，須每半年於六月三十日及十二月三十一日到期支付利息。

債券持有人有權選擇在到期日前任何時間以換股價每股0.25港元（可予調整）將全部或部分未償還本金額轉換為本公司普通股。

於發行日期屆滿12個月後任何時間，本公司有權贖回全部（但不是部分）尚未贖回債券，贖回金額為將要贖回之債券本金額之105%連同其應計利息。

於二零零三年三月五日，本公司已按贖回金額63,000,000港元另加應計利息贖回所有債券。

20 股本賠償利益

本公司設有購股權計劃（「舊計劃」），旨在鼓勵及獎勵合資格參與者。舊計劃之合資格參與者包括本公司之執行董事及本集團其他合資格僱員。舊計劃於一九九九年十二月十三日生效，除非予以取消或修改，否則舊計劃之有效期由該日起計為期十年。

聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17章修訂本於二零零一年九月一日通過後，舊計劃之若干條款須加以修改，以符合上市規則第17章之新規定。年內於上市規則第17章之新規定生效後，並無根據舊計劃授出任何購股權。於本公司二零零二年九月十六日召開之股東週年大會上，已通過決議案終止舊計劃，並採納新購股權計劃（「新計劃」）。

本公司設置新計劃之目的在於鼓勵及獎勵合資格參與者。新計劃之合資格參與者包括本公司之董事（獨立非執行董事計算在內），本集團其他合資格僱員、向本集團供應產品及提供服務之供應商、本集團之客戶以及本公司附屬公司之少數股東。新計劃於二零零二年九月十八日生效，除非予以取消或修改，否則新計劃之有效期由該日起計為期十年。

本公司可根據新計劃授出購股權所涉及之股份數目，與任何其他計劃所涉及之股份相加後，最多不可超過本公司不時已發行股本之10%，惟不包括根據新計劃發行及配發之股份數目。新計劃下每名參與者可獲之數目上限相等於上市規則所允許之上限。

授出購股權之邀約，可於邀約日期起計二十一日內由承授人支付1.00港元之代價予以接納。所授出購股權之行使期可由董事決定，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，惟不可遲於新計劃生效日起計滿十週年之日。

購股權之認購價由董事決定，惟不可低於以下之較高者：(i)於邀約之日聯交所就一手或以上股份買賣單位之日報表所示之股份收市價；(ii)緊接邀約之日前五個營業日聯交所日報表所示之股份平均收市價；或(iii)每股股份之面值。

本公司根據舊計劃授予承授人之購股權不會受新計劃所影響，茲將年內舊計劃下尚未行使之購股權說明如下：

董事姓名	於二零零二年 四月一日	購股權數目			授出			授出購股權 當日本公司 股價***
		年內 授出*	年內 註銷**	於二零零三年 三月三十一日	購股權 日期	購股權 行使期	購股權 行使價	
楊秀中	23,590,000	-	(23,590,000)	-	二零零一年 六月二十二日	二零零一年 六月二十二日 至二零零九年 十二月十二日	0.25	0.176
廖信全	23,590,000	-	(23,590,000)	-	二零零一年 六月二十二日	二零零一年 六月二十二日 至二零零九年 十二月十二日	0.25	0.176

* 該等購股權乃本公司於二零零一年六月二十二日授出。

** 該等數目之購股權乃於二零零三年一月二十八日註銷。

*** 於授出購股權當日所披露之本公司股價乃緊接授出購股權當日前一個交易日於聯交所之收市價。

所授購股權之財務影響不會於購股權未獲行使前在本公司或本集團之資產負債表中予以記錄，於此之前亦不會於損益表或資產負債表支銷購股權之成本。於購股權獲行使後，本公司會將由此而發行之股份按股份之面值入賬列為額外股本，本公司亦會於股份溢價賬中將每股行使價高於股份面值之差額入賬。

董事認為披露年內所授購股權之理論價值並不適用，因董事認為，由於就加於模型中有關預計日後表現之若干假設之主觀及不確定性，加上模型本身既有之若干局限，因而以理論性模型計算之購股權價值會受到若干基本因素所限制。鑒於此等模型受到上述限制，董事認為有關之披露無甚價值。

21 股本

股份

	每股面值0.25港元 之普通股		每股面值0.25港元 之「A」類優先股		每股面值0.25港元 之「B」類優先股		總額 千港元
	股份數目	金額	股份數目	金額	股份數目	金額	
	(千股)	千港元	(千股)	千港元	(千股)	千港元	
法定：							
於二零零三年							
三月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>2,500,000</u>	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>	<u>2,671,000</u>
於二零零二年三月							
三十一日	<u>3,920,000</u>	<u>980,000</u>	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>	<u>1,151,000</u>

根據於二零零二年六月二十二日之股東特別大會通過一項特別決議案，本公司之法定股本透過額外增設6,080,000,000股每股面值0.25港元之普通股，由4,604,000,000股股份進一步增加至10,684,000,000股股份。

附註	每股面值0.25港元 之普通股		每股面值0.25港元 之「A」類優先股		每股面值0.25港元 之「B」類優先股		總額 千港元
	股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元	
已發行及繳足：							
於二零零一年							
四月一日	594,000	148,500	—	—	—	—	148,500
發行優先股	—	—	400,000	100,000	284,000	71,000	171,000
發行新股份	294,800	73,700	—	—	—	—	73,700
供股	344,480	86,120	—	—	—	—	86,120
於二零零二年三月							
三十一日	1,233,280	308,320	400,000	100,000	284,000	71,000	479,320
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
發行新股份	(a) 240,000	60,000	—	—	—	—	60,000
公開發售及 已發行紅股	(b) 1,841,600	460,400	—	—	—	—	460,400
於二零零三年							
三月三十一日	3,314,880	828,720	400,000	100,000	284,000	71,000	999,720

附註：

- (a) 於二零零二年八月二十三日，本集團按每股0.25港元之價格發行240,000,000股新普通股，作為收購Power Insight(該公司從事石油氣供應及貿易，以及銷售石油氣家庭電器業務)30%股本權益之代價。
- (b) 於二零零三年一月七日，本公司以每股0.25港元之發行價，向本公司股東提呈73,664,000股每股面值0.25港元之新股份之供股事項，基準為每持有20股現有股份獲發一股供股股份。同日，本公司亦以每股0.25港元以發行價，向前述之供股股份認購人提呈涉及1,767,936,000股每股面值0.25港元之新股之紅股發行，基準為每認購1股上文所述之供股股份獲發24股紅股，扣除開支前之總代價460,400,000港元已計入本公司之股本內)。

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0.90港元、1.50港元及2.50港元進行兌換。

	「A」類優先股	「B」類優先股
第一兌換期	不超過33,333,327港元 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23,666,661港元 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	不超過另外33,333,333港元之 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	不超過另外23,666,664港元之 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33,333,340港元等價面值之 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23,666,675港元 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1.00港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124,133,324股本公司普通股，佔本公司現有已發行股本3,314,880,000股普通股約3.74%，及本公司經擴大股本3,439,013,324股約3.61%。

22 儲備

本集團

	股份 溢價 千港元	重估儲備 千港元	外匯變動 儲備 千港元	一般儲備 千港元	資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零一年四月 一日	544,381	—	(84)	6,000	19,124	(825,525)	(256,104)
股份發行費用	(3,136)	—	—	—	—	—	(3,136)
出售一間 聯營公司時解除	—	—	84	—	(14,124)	—	(14,040)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(78,965)	(78,965)
於二零零二年三月 三十一日	<u>541,245</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>(904,490)</u>	<u>(352,245)</u>
於二零零二年四月 一日	541,245	—	—	6,000	5,000	(904,490)	(352,245)
紅股發行	(441,984)	—	—	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	—	—	(1,038)
重估其他投資盈餘	—	3,000	—	—	—	—	3,000
本年度虧損	—	—	—	—	—	(71,962)	(71,962)
於二零零三年三月 三十一日	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>(976,452)</u>	<u>(864,229)</u>

與於二零零一年四月一日前所進行收購有關之負商譽已直接計入資本儲備。餘下負商譽將不撥回至損益表，除非各有關附屬公司已由本集團出售（附註1(e)）。

本公司

	股份 溢價 千港元	重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零一年四月一日	544,381	—	6,000	(819,863)	(269,482)
股份發行費用	(3,136)	—	—	—	(3,136)
本年度虧損	—	—	—	(79,339)	(79,339)
於二零零二年三月三十一日	<u>541,245</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>(899,202)</u>	<u>(351,957)</u>
於二零零二年四月一日	541,245	—	6,000	(899,202)	(351,957)
紅股發行	(441,984)	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	(1,038)
重估其他投資盈餘	—	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>(971,377)</u>	<u>(864,154)</u>

23 資本承擔

於二零零三年三月三十一日未於財務報表撥備之尚未履行股本承諾如下：

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約，但未撥備：		
收購一間附屬公司	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>

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港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之多幢住宅大廈及一幢商業綜合大樓。340,000,000港元之部份代價預期以發行及配發本公司約301,000,000股新普通股支付，而其餘60,000,000港元則以現金支付。該協議仍未轉為無條件，並訂約各方已於二零零零年十二月十九日以補充協議同意延長該協議之最後完成日期至各方書面同意之該等日期，並由本公司於同一日期公佈延期詳情。就本公司董事意見，除非各方均同意完成該協議，概無就該協議於未來十二個月內作出付款。

24 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%向計劃供款，上限以每月收入20,000港元計算為準（「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。

25 結算日後事項

(a) 股本重組

於二零零三年四月十一日，本公司股東特別大會通過特別決議案實施股本重組，內容概述如下：

- (i) 削減本公司之已發行普通股股本828,720,000港元（分為3,314,880,000股每股面值0.25港元之普通股份）至33,148,800港元（分為3,314,880,000股每股面值0.01港元之普通股份），並削減已發行優先股股本171,000,000港元（分為684,000,000股每股面值0.25港元之優先股）至6,840,000港元（分為684,000,000股每股面值0.01港元之優先股）（「股本削減」）。

以本公司股本削減所產生之959,731,200港元進賬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」）所允許之限額及可能施加之條件；

- (ii) 將法定但未發行之每股面值0.25港元之普通股拆細為25股每股面值0.01港元之普通股（「股份拆細」）；
- (iii) 藉增加不少於79,557,120,000股每股面值0.01港元之新普通股，將本公司法定普通股股本增加至2,500,000,000港元（「增加股本」）；及
- (iv) 於股本削減後將10股每股面值0.01港元之普通股及10股每股面值0.01港元之優先股分別合併為1股面值0.10港元之新合併股份（「合併股份」）及1股0.10港元之新合併優先股（「合併優先股」）（「股份重組」）。

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。

於二零零三年六月二十五日，股本重組經法院頒令（「法院命令」）後作實。於法院命令及本公司之會議紀錄於公司註冊處存檔後，股本重組已於二零零三年六月二十六日生效。

本公司已向法院作出多項承諾，該等承諾之詳情概述於董事會報告書。

(b) 再融資

於二零零三年四月十一日，本公司之一家附屬公司與銀行新訂信貸額200,000,000港元。新訂銀行貸款額於二零零三年六月十二日提取，作為現有銀行借貸之再融資。

26 比較數字

若干比較數字已作出調整，以符合採納經修訂會計實務準則所導致本財政年度之呈列方式變動。按照會計實務準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」，「已確認收益及虧損表」已被「權益變動表」取代。

由於採納會計實務準則第15號（二零零一年修訂本）「現金流量表」之規定，綜合現金流量表之呈列及項目分類已作出變動。因此，來自稅項、投資回報及融資費用之現金流量項目已分別分類為經營、投資及融資活動，而經營活動現金流量項目分類已列於綜合現金流量表內。

比較數字經已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

G. 未經審核中期財務資料

以下資料摘自本公司截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核中期報告。

綜合損益賬

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核/ 經重報)
營業額	3	12,944	11,553
直接開支		(79)	(137)
毛利		12,865	11,416
其他收益		366	1,364
其他虧損淨額	4	(1,988)	—
重估投資物業盈餘		15,000	—
出售聯營公司權益之收益		—	56,859
短期投資之未變現持有虧損		—	(51,688)
行政開支		(8,002)	(2,513)
經營業務溢利	5	18,241	15,438
融資成本		(2,795)	(7,071)
應佔聯營公司虧損		—	(59)
除稅前溢利		15,446	8,308
稅項	6	(340)	(700)
股東應佔溢利淨額		<u>15,106</u>	<u>7,608</u>
每股盈利－基本	7	<u>0.05元</u>	<u>0.02元</u>

第88至97頁之附註構成中期財務報表之部份。

綜合權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核/ 經重報)
於四月一日之總權益		
如前報告	135,491	127,075
因會計政策變動作出之前期調整：		
— 遞延稅項 (附註1)	(2,468)	(2,268)
經重報	133,023	124,807
本期溢利淨額	15,106	7,608
發行股份，已扣除股份發行開支	—	59,960
於九月三十日之總權益	<u>148,129</u>	<u>192,375</u>

第88至97頁之附註構成中期財務報表之部份。

綜合資產負債表

	附註	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核/ 經重報)
非流動資產			
固定資產	8	351,136	336,146
其他投資		3,000	3,000
		<u>354,136</u>	<u>339,146</u>
流動資產			
買賣證券	9	—	2,840
應收賬款	10	3,911	4,061
預付款項、按金及其他應收款項		902	1,466
現金及現金等價物		17,968	13,102
		<u>22,781</u>	<u>21,469</u>
流動負債			
計息銀行貸款(有抵押)	11	12,466	10,992
應付關連公司款項	12	12,190	13,616
其他應付款項及應計費用		15,846	17,654
稅項		1,022	950
		<u>41,524</u>	<u>43,212</u>
流動負債淨額		<u>(18,743)</u>	<u>(21,743)</u>
資產總值減流動負債		<u>335,393</u>	<u>317,403</u>
非流動負債			
計息銀行貸款(有抵押)	11	(184,456)	(181,912)
遞延稅項		(2,808)	(2,468)
		<u>(187,264)</u>	<u>(184,380)</u>
		<u>148,129</u>	<u>133,023</u>
股本及儲備			
股本	13	39,989	999,720
儲備	14	108,140	(866,697)
		<u>148,129</u>	<u>133,023</u>

第88至97頁之附註構成中期財務報表之部份。

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動之現金流入淨額	2,691	5,562
投資活動之現金流入淨額	952	—
融資活動之現金流入／(流出)淨額	1,223	(8,850)
	<u>4,866</u>	<u>(3,288)</u>
現金及現金等價物之增加／(減少)		
期初之現金及現金等價物	13,102	127,096
	<u>17,968</u>	<u>123,808</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
現金及銀行結餘	<u>17,968</u>	<u>123,808</u>

第88至97頁之附註構成中期財務報表之部份。

附註

1. 編製基準

- (a) 本中期財務報表（「中期報告」）並未經審核，惟已經由畢馬威會計師事務所按香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之核數準則700號「中期財務報告的審閱」進行審閱。

中期報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之規定而編製，當中包括符合會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」。

包括在中期報告有關截至二零零三年三月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司該財政年度之法定財務報表，惟有關資料乃取自該等財務報表。截至二零零三年三月三十一日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處取閱。核數師已於其在二零零三年七月二十八日發出之報告中就該等財務報表發表無保留意見。

除採納於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效之經修訂會計實務準則第12號「入息稅」外，本集團於截至二零零三年三月三十一日止年度全年財務報表中所採用之會計政策同時適用於此中期報告。

中期報告之附註載有對理解本集團自二零零三年全年財務報表以來之財務狀況及表現變化重要之事宜及交易之解釋。

- (b) 於過往年度，遞延稅項負債乃就預期合理地可能於可見將來實現之會計及稅務處理上之收入及開支之所有重大時差產生之稅務影響，以負債法作出撥備。遞延稅項資產於保證可毫無疑問地實現時方予確認。由二零零三年四月一日起，為符合會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）之規定，本集團就遞延稅項採納此新政策：

遞延稅項資產及負債是由財務報表之資產及負債賬面值及課稅基礎值兩者間的暫時性差額而產生。遞延稅項資產亦會因未使用之稅務虧損及未使用之稅務減免產生。

除若干少數情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以該資產在可見將來可實現的應課稅利潤為限）均予確認。該等少數情況包括就稅務目的不可扣減之商譽及原先確認而不影響會計或稅務溢利之資產或負債間之暫時性差額；及有

關投資於附屬公司之暫時性差額(如屬應課稅暫時性差額，以本集團控制還原時間及差額不可能於可見將來撥回為限；或如屬可扣減暫時性差額，則以有關差額可能於將來撥回為限)。

計提撥備之遞延稅項款項乃就預期變現或結算之資產及負債之賬面值，按結算日已頒佈或大致已頒佈之稅率計算。遞延稅項資產及負債並無計算貼現。

遞延稅項資產之面值於每個結算日審閱，如不再有足夠應課稅溢利以容許使用有關稅務利益，其面值將會下降。當甚有可能獲得足夠應課稅溢利後，則該等下降將會撥回。

新會計政策已追溯應用，期初之累積虧損及比較資料已就前期之數額作出調整。由於採納此會計政策，截至二零零三年九月三十日止六個月之溢利減少340,000港元(截至二零零二年九月三十日止六個月：100,000港元)，而期終之資產淨值減少約2,808,000港元(二零零三年三月三十一日：2,468,000港元)。

2. 主要業務

本公司為投資控股公司。

本公司附屬公司之主要業務於本期並無變動，仍為在香港及中國從事物業投資及其他投資。

3. 營業額及分類資料

營業額指於本期來自投資物業所產生之租金收入總額及管理費。

由於本集團之經營業績絕大部份來自香港進行之物業投資，因此並無呈列分類資料之分析。

4. 其他虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核)
有關買賣證券之變現虧損淨額	(1,988)	—

5. 經營業務溢利

經營業務溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)		
工資及薪金	3,390	198
退休成本	87	7
	3,477	205
折舊	50	—
呆賬撥備	89	—
利息收入	(140)	(956)

6. 稅項

由於本集團於期內並無任何應課溢利，故沒有就香港利得稅作出撥備。

遞延稅項就暫時性差額以負債法按主要稅率17.5%(二零零二年：16%)作出全數撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核/ 經重報)
即期稅項		
本期香港利得稅撥備	—	600
遞延稅項		
暫時性差額的產生與撥回	108	100
稅率增加對遞延稅項之影響	232	—
稅項總額	<u>340</u>	<u>700</u>

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零零三年九月三十日止期間之股東應佔溢利淨額15,106,000港元(二零零二年：7,608,000港元(經重報))及期內已發行普通股加權平均數331,488,000股(二零零二年：323,975,000股(經重報))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及二零零二年九月三十日止期間之每股盈利產生任何攤薄影響。本公司概無其他潛在攤薄證券。

8. 固定資產

- (a) 本集團於香港之投資物業已由獨立專業合資格測量師行卓德測計師行有限公司(為香港測量師學會資深會員)按二零零三年九月三十日之公開市值進行重估。本期固定資產大幅增加乃由於本期進行估值後投資物業上升15,000,000港元。
- (b) 上述總賬面值為350,000,000港元(二零零三年三月三十一日：335,000,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註11)。

- (c) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租賃一般初步年期為一年至四年。租賃條款一般要求租戶支付按金，以及可定期根據當時市況調整租金。該等租約概無包括或然租金。

於二零零三年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後應收最低租賃付款總額如下：

	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	19,915	18,953
第二年至第五年(包括首尾兩年)	11,320	8,388
	<u>31,235</u>	<u>27,341</u>

9. 買賣證券

買賣證券指於光訊控股集團有限公司之284,000,000股普通股之賬面值，該等證券已於本期內出售。

10. 應收賬款

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。扣除呆賬撥備後之應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
以下賬齡之尚未償付之結餘：		
— 於1個月內	1,772	1,675
— 1至3個月	1,077	1,179
— 超過3個月	1,062	1,207
	<u>3,911</u>	<u>4,061</u>

11 計息銀行貸款

	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款，有抵押 列作流動負債部份	196,922 (12,466)	192,904 (10,992)
長期部份	<u>184,456</u>	<u>181,912</u>
銀行貸款		
銀行貸款須於下列期限償還：		
一年內	12,466	10,992
第二年	13,089	11,383
第三年至第五年(包括首尾兩年)	40,722	30,261
五年後	<u>130,645</u>	<u>140,268</u>
	<u>196,922</u>	<u>192,904</u>

銀行貸款由本集團總賬面值為350,000,000港元之若干投資物業及其所得租金收入之轉讓書作抵押。

12. 應付關連公司款項

於應付關連公司款項當中，包括一項自一間有共同董事之關連公司獲得之11,696,000港元無抵押貸款。貸款乃按固定年利率3厘計息，並須於二零零四年二月二十七日或之前償還。

13. 股本

	於二零零三年 九月三十日		於二零零三年 三月三十一日	
	股份數目 (千股計)	千港元	股份數目 (千股計)	千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股(附註)	<u>25,000,000</u>	<u>2,500,000</u>		
每股面值0.25港元之普通股			<u>10,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
每股面值0.10港元之「A」類 可贖回可換股優先股(附註)	<u>40,000</u>	<u>4,000</u>		
每股面值0.25港元之「A」類 可贖回可換股優先股			<u>400,000</u>	<u>100,000</u>
每股面值0.10港元之「B」類 可贖回可換股優先股(附註)	<u>28,400</u>	<u>2,840</u>		
每股面值0.25港元之「B」類 可贖回可換股優先股			<u>284,000</u>	<u>71,000</u>
已發行及繳足股本：				
普通股				
期／年初	3,314,880	828,720	1,233,280	308,320
發行新股	—	—	240,000	60,000
公開發售及已發行紅股	—	—	1,841,600	460,400
股本重組(附註)	<u>(2,983,392)</u>	<u>(795,571)</u>	—	—
期／年終	<u>331,488</u>	<u>33,149</u>	<u>3,314,880</u>	<u>828,720</u>
每股面值0.10港元之「A」類 可贖回可換股優先股(附註)	<u>40,000</u>	<u>4,000</u>		
每股面值0.25港元之「A」類 可贖回可換股優先股			<u>400,000</u>	<u>100,000</u>
每股面值0.10港元之「B」類 可贖回可換股優先股(附註)	<u>28,400</u>	<u>2,840</u>		
每股面值0.25港元之「B」類 可贖回可換股優先股			<u>284,000</u>	<u>71,000</u>
		<u>39,989</u>		<u>999,720</u>

附註：

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港元(分為3,314,880,000股每股面值0.25港元之股份)削減至33,148,800港元(分為3,314,880,000股每股面值0.01港元之股份)，將已發行優先股股本由171,000,000港元(分為684,000,000股每股面值0.25港元優先股)削減至6,840,000港元(分為684,000,000股每股面值0.01港元之優先股)。「股本削減」。

下列各項於股本削減後隨即生效：

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

14. 儲備

	股份			特別資本			總計 千港元 (經重報)
	溢價 千港元	重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	資本儲備 千港元	儲備 千港元	累積虧損 千港元 (經重報)	
於二零零二年四月一日	541,245	—	6,000	5,000	—	(904,490)	(352,245)
期內溢利	—	—	—	—	—	7,608	7,608
發行股份	(40)	—	—	—	—	—	(40)
於二零零二年九月三十日	<u>541,205</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>(896,882)</u>	<u>(344,677)</u>
於二零零三年三月三十一日 (經審核)							
一如前報告	98,223	3,000	6,000	5,000	—	(976,452)	(864,229)
—前期調整							
—遞延稅項	—	—	—	—	—	(2,468)	(2,468)
經重報	<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>
股本重組(附註13)	—	—	—	—	64,788	894,943	959,731
本期溢利	—	—	—	—	—	15,106	15,106
於二零零三年九月三十日	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>64,788</u>	<u>(68,871)</u>	<u>108,140</u>

15. 資本承擔

	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約，但未撥備		
收購一間附屬公司	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>

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港元收購一間於英屬處女群島註冊成立之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。340,000,000港元之部份代價預期以發行及配發本公司約301,000,000股新普通股支付，而餘額60,000,000港元則以現金支付。該協議仍未成為無條件，並且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。就董事之意見，除非各方均同意完成該收購，否則不會於本報告日期起未來12個月內就該協議作出付款。

16. 關連人士交易

截至二零零三年九月三十日止六個月內，就無抵押貸款應付一家關連公司之利息費用為176,000港元。

17. 結算日後事項

- (a) 於二零零三年十一月二十八日之股東特別大會上通過一項普通決議案，批准向本公司之合資格股東公開發售1,325,952,000股股份，基準為於上述日期每持有一股現有股份將可按認購價每股0.10港元認購4股發售股份。公開發售之所得款項淨額於扣除開支後預計約為131,700,000港元，將作為日後任何可能進行之投資(包括中國房地產投資)提供資金，以及作為本集團之一般營運資金。
- (b) 於二零零三年十二月一日，本公司之全資附屬公司Sino Dynasty Investments Limited訂立一項有條件買賣協議，以購入南京國際商城建設有限公司(「南京國際商城」)之25%股本權益，作價91,000,000港元，其中90,000,000港元將以現金支付，而1,000,000港元則會以本公司發行之5,000,000股普通股支付。南京國際商城為一間於中國註冊成立之中外合營企業。南京國際商城之主要資產為持有南京國際集團股份有限公司(一間於中國註冊成立之股份有限公司，主要於中國從事房地產發展)之51%股本權益。收購建議須待股東於二零零四年一月舉行之股東特別大會批准後方可作實。
- (c) 於二零零三年十二月十一日，本公司之全資附屬公司Dragon Express Investments Limited訂立一項認購協議，以認購Gobi Fund, Inc.(「Gobi Fund」)之12個單位，作價6,000,000美元(相當於約46,800,000港元)。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)之初期投資。Gobi Fund亦由中國清華大學之創業資本部門Tsinghua Venture Capital Co., Ltd.共同協辦。

18. 比較數字

誠如附註1(b)所述，由於在期內採納會計實務準則第12號(經修訂)，若干比較數字經已作出調整。

19. 中期股息

董事決議不宣派截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息(二零零二年：無)。

20. 更改公司名稱

根據於二零零三年四月十一日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，本公司名稱由二零零三年五月九日起由「長發建業有限公司」更改為「金榜集團控股有限公司」。

21. 批准中期財務報告

董事會已於二零零三年十二月十七日批准中期財務報告。

以下乃西門(遠東)有限公司為按建議載入本通函而就本公司中國物業權益於二零零三年十一月三十一日之價值進行評估而編製之函件、估值概要及估值證書之全文：



公司估值及顧問
www.sallmanns.com



香港
灣仔道165-171號
樂基中心十五樓
電話: (852) 2169 6000
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照閣下指示就南京國際商城建設有限公司(以下稱為「貴公司」)於中華人民共和國(「中國」)擁有之物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等有關物業權益於二零零三年十一月三十日價值之意見。

吾等對物業權益之估值乃公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益假設在下列情況下於估值日以現金代價無條件完成出售而按此看法所取得之最高價值：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市況而定)在市場進行適當推銷、協商價格及條款以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日之市況、價值水平及其他情況均與估值之日相同；

- (d) 不考慮具有特殊興趣準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設賣方於公開市場出售該物業權益，當中不享有延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值之類似安排之利益。

吾等之報告並無考慮出售時可能產生之任何費用、抵押或物業權益所附帶債項或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益之估值已遵守香港測量師學會於二零零零年三月刊發之香港物業資產估值指引(第二版)內之所有規定。

吾等以直接比較方法對物業權益進行了估值，當中假設物業權益在其現況下隨時可交吉出售，同時亦參照了有關市場可供比較的交易。

於評估現時該在建築物之價值時，吾等以其於估值之日當時之成本水平及在建狀況進行了估值。

吾等在極大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納給予吾等有關年期、規劃審批或法定通告、地役權、佔用、租賃、租金及所有其他有關事項之意見。

例如在某些情況，吾等獲 貴公司提供有關中國物業權益之所有權文件摘要，惟吾等並無查驗文件正本以驗證該中國物業權益現時之所有權或該物業可能附有之任何重大產權負擔或任何可能並未顯示於已交予吾等之副本之租約修訂。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業權益之地盤面積之準確性，惟已假設交予吾等之文件及正式地盤圖則所載之地盤面積乃屬正確。所有文件及合同均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數，並無進行實地測量。

吾等已獲提供有關 貴公司在中國所持物業權益之所有權文件之副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實可能並未顯示於已交予吾等之該等副本內之任何修訂。吾等依賴中國法律顧問Commerce & Finance Law Offices所提供有關物業權益所有權有效性之意見。

吾等曾視察該物業權益之外部，在可能情況下亦曾視察物業內部。然而，吾等並無檢查其結構，惟於進行視察時，吾等並無發現任何表面嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等無理由懷疑 貴公司提供予吾等資料之真實及準確程度。吾等亦向 貴公司查詢，並獲 貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所提供之資料足以令吾等達致知情觀點，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值概要見下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
金鐘道89號
力寶中心
第1座
39樓3902A室
金榜集團控股有限公司
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
BSc FRICS FHKIS
謹啟

二零零三年十二月二十四日

附註：彭樂賢乃特許測量師，彼在中國物業估值方面擁有二十年經驗，並在香港、英國及亞太區物業估值方面具備二十三年經驗。

估值概要

貴公司於中國持有之物業權益

序號	物業	於二零零三年 十一月三十日		貴公司於二零零三年 十一月三十日	
		現況下之公開市值 人民幣元	貴公司應佔權益	應佔之公開市值 人民幣元	
1.	位於中國江蘇省 南京市 鼓樓區 中央門 中央路201號 之一塊土地及 一棟在建建築物	656,976,000	51%	335,058,000	
	總計：			<u>335,058,000</u>	

估值證書

貴公司於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十一月三十日 現況下之 公開市值 人民幣元
1. 位於中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 中央門 中央路201號之 一塊土地及 一棟在建建築物	該物業為一塊佔地約 27,392.3平方米之地皮， 現正興建一棟建築物。 整項開發工程計劃於二 零零六年左右竣工。	該物業現正興建中	656,976,000 (貴公司應佔 51%：人民幣 335,058,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(寧鼓國用(1999)字第12127號)，該物業之土地使用權授予南京國際作商業用途，為期50年至二零零四年十月十八日止。
2. 根據南京市建設管理委員會於二零零二年一月二十八日發出之建設工程許可證(Ning Jian Ji Xu(2002) Di No. 013)，該地板可建樓面面積約為210,000平方米。
3. 經貴公司確認，估計竣工時建設費用共約人民幣1,473,500,000元。為作參考，該在建建築物於估值日之重置成本為人民幣292,146,000元。
4. 根據中國法律顧問給予貴公司之意見：
 - a. 南京國際已正式取得該物業之土地使用權。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函並無遺留任何其他事實，致使其所載之任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

(i) 董事

於最後實際可行日期，董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括按證券及期貨條例被當作或視為擁有之權益及短倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條須記錄於據此置存之記錄冊中；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

董事	權益性質	股份數目	概約百份比
黃先生	公司	497,232,000 (附註1)	30.00%
高先生	公司	65,881,800 (附註2)	3.97%
樂女士	公司	404,766,843 (附註3)	24.42%
紀先生	公司	472,586,343 (附註4)	28.52%

附註：

- 該等股份其中497,232,000股由Allied Luck持有，黃先生因其於Allied Luck之股權而被視為佔有該等股份之權益。
- 該等股份由Sparkle Power持有，高先生因其於Sparkle Power之股權而被視為佔有該等股份之權益。
- 該等股份其中65,881,800股由Sparkle Power持有，338,885,043股乃Ace Solomon所擁有，樂女士因其於Sparkle Power及Ace Solomon之股權而被視為佔有該等股份之權益。
- 該等股份其中133,701,300股由Canasia持有，338,885,043股乃Ace Solomon所擁有，紀先生因其於Canasia及Ace Solomon之股權而被視為佔有該等股份之權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中概無擁有或被視為擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(b)須根據證券及期貨條例第352條須記錄於據此置存之記錄冊中；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之長倉及短倉。

(ii) 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知悉，於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益之人士如下：

名稱	普通股數目	概約百分比
Allied Luck	497,232,000	30.00%
Ace Solomon	338,885,043	20.45%
Canasia	133,701,300	8.07%

據董事所知悉，除本文披露之權益外，於最後實際可行日期，概無其他人士直接或間接實益擁有附有權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益。

本公司曾於二零零三年三月一日至二零零三年八月三十一日期間租用一項物業作其辦事處。此後，本公司已遷離該處，並根據於二零零三年七月三十日訂立之租約，租用現處之物業。以上兩項物業乃一間由黃先生之妻子黃女士及黃先生一近親實益擁有。

除以上所披露者外，董事概無於自本公司最近期經審核賬目編製日期起，在向本公司或其任何附屬公司購入、出售或出租，或擬向本公司或其任何附屬公司購入、出售或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或本集團任何成員公司可於一年內不作賠償（法定賠償例外）而終止之合約則除外）。

4. 重大合約

下列為本章程刊發前兩年內，本集團成員公司所訂立之重大或可能屬重大之合約（並非日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 於二零零二年一月四日，德勤企業財務顧問有限公司及本公司訂立之配售協議，據此，德勤企業財務顧問有限公司同意按配售協議的條款及條件向獨立投資者配售可兌換為240,000,000股新股的60,000,000港元5厘二零零五年到期可換股債券；
- (b) 於二零零二年三月二十八日，本公司及Regent Medal Assets Corp.所訂立之有條件包銷協議，內容為關於按認購價每股發售股份0.25港元向若干股東公開發售股份之建議，基準為於釐定發售股份配額之日期每持有七股股份獲發一股發售股份；
- (c) 於二零零二年八月五日，（其中包括）People Partner Limited、Gate Smart International Limited（統稱「賣方」）及Max Cyber Development Inc.所訂立之協議，內容為關於Max Cyber Development Inc.以總代價60,000,000港元，向賣方收購Power Insight Investments Limited之30%權益；
- (d) 於二零零二年八月十二日，Max Cyber Development Inc.、eCyberChina Holdings Limited及Prospect Technology Limited所訂立之協議，據此，（其中包括）Max Cyber Development Inc.同意出售，而eCyberChina Holdings Limited則同意促使及Prospect Technology Limited同意以56,800,000港元之代價，購入Masterful Resources Limited每股面值1.00美元之股份24,500股，相當於Masterful Resources Limited已發行股本之49%；
- (e) 於二零零二年十一月九日，本公司及滙富證券有限公司所訂立之包銷協議，內容為關於按每股發售股份0.25港元向合資格股東發行股份（包括紅股）之建議之包銷及若干其他安排；

- (f) 於二零零三年十月十七日，本公司、Allied Luck與Ace Solomon就公開發售所訂立之包銷協議；
- (g) 買賣協議；及
- (h) 於二零零三年十二月十一日，本公司、Gobi Fund, Inc. 及Gobi Partners, Inc. 訂立之認購協議，內容有關本公司以代價6,000,000美元認購Gobi Fund, Inc. 之十二個單位。

5. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大之訴訟或仲裁，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 專家資格

以下為於本通函發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
畢馬威	執業會計師
西門(遠東)有限公司	專業測量師

畢馬威及西門(遠東)有限公司於本集團任何成員公司之股本中均無擁有實益權益，亦無擁有任何權利(不論是否屬可合法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，並概無於自本公司最近期公佈之經審核賬目編製日期起，向本集團或其任何成員公司購入、出售或出租，或擬向本集團或其任何成員公司購入、出售或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 同意書

畢馬威及西門(遠東)有限公司已各自就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之形式及涵義轉載彼等之函件、報告及／或估值證書及／或意見概要(視情況而定)及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 一般資料

- a) 本公司之秘書為林國華先生，*AHKSA, AICPA*。
- b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第1座39樓3902A室。
- c) 香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室。
- d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零四年一月九日(包括當日)止之正常辦公時間內(公眾假期除外)，於的近律師行之辦事處(地址為香港中環遮打道16-20號歷山大廈5樓)可供查閱：

- a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- b) 畢馬威就南京國際商城發出之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- c) 西門(遠東)有限公司就南京項目之估值發出之函件及估值證書，全文載於附錄三；
- d) 本集團截至二零零一年、二零零二年及二零零三年三月三十一日止三個年度各年之年報以及本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告；
- e) 本附錄第7段「同意書」一節所述之同意書；及
- f) 本附錄第4段「重大合約」一節所述之合約。



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

(於香港註冊成立之有限公司)

茲通告金榜集團控股有限公司(「本公司」)訂於二零零四年一月九日上午十時正在香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓景雅廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列以本公司普通決議案形式提呈之決議案。

普通決議案

1. 動議

(A) 批准、確認及追認

Sino Dynasty Investment Limited、銳領置業投資有限公司、Y&W Holdings Limited與王伯陽先生於二零零三年十二月一日訂立並經二零零三年十二月三日及二零零三年十二月三日之補充協議加以補充之有條件買賣協議(其註明「A」字樣之副本已呈交本次大會，並經由大會主席簽署以資識別)(「買賣協議」)，據此，在買賣協議條款及條件之前提下，本公司之全資附屬公司Sino Dynasty Investment Limited將會收購南京國籍商城建設有限公司之註冊資本中之25%權益，作價共91,000,000港元，支付方式如下：

- (i) 現金90,000,000港元；及
- (ii) 向Y&W Holdings Limited或其代名人發行及配發5,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之新普通股(「代價股份」)，作價每股0.20港元，入賬列作繳足。

- (B) 授權本公司之董事(「董事」)採取各項所需之行動，以落實買賣協議項下擬實行之建議、安排、條款和交易，並作出一切彼等認為就執行和落實買賣協議而言必需或恰當之行動和事宜，包括但不限於按照買賣協議發行及配發代價股份。**