

1. 公司資料

業務活動

年內，本集團從事以下業務：

- 貿易
- 物業投資
- 投資控股
- 水泥製造

2. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

本財務報告乃根據香港會計實務準則（「會計實務準則」）、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。

本財務報告乃根據歷史成本法編製，並按投資物業及其他投資之衡量進行修訂，詳情見下文之會計政策。

(b) 採納會計實務準則

於本年度，本集團已採納以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計實務準則，該等會計實務準則於二零零二年一月一日或之後開始之會計期間有效：

會計實務準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
會計實務準則第11號（經修訂）	外幣換算
會計實務準則第15號（經修訂）	現金流量表
會計實務準則第34號	僱員福利

因採納全新會計實務準則導致本集團會計政策出現之重大變動載列如下。

i) 會計實務準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」

對會計實務準則第1號之主要修訂為將呈列已確認損益報表之規定，更改為呈列權益變動表。本年度之綜合權益變動表及比較結餘已根據此項經修訂會計實務準則呈列。

2. 主要會計政策概要 — 續

(b) 採納會計實務準則 — 續

ii) 會計實務準則第11號(經修訂)「外幣換算」

會計實務準則第11號(經修訂)規定外幣交易及財務報表之換算基準。此項經修訂會計實務準則對本財務報表並無重大影響。

iii) 會計實務準則第15號(經修訂)「現金流量表」

對會計實務準則第15號之主要修訂為將期內之現金流量分為經營、投資及融資業務。本年度之綜合現金流量表及比較結餘已根據此項經修訂會計實務準則呈列。

iv) 會計實務準則第34號「僱員福利」

會計實務準則第34號規定對僱員福利之會計處理及披露規定。此項會計實務準則對本財務報表並無重大影響。

(c) 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司計至每年三月三十一日之財務報告。本年度內收購或出售之附屬公司之業績由收購生效日期起計至三月三十一日或計至出售生效日期(如適用)止綜合計算。本集團內各公司之間一切重大交易及結存於編製綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之損益指出售所得款項及本集團所佔資產淨值之差額，連同過往未於綜合損益表扣除或確認之商譽或資本儲備。

少數股東權益指外間股東所佔附屬公司經營業績及資產淨值之權益。

(d) 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其超過一半之投票權或已發行股本或控制其董事會組成之公司。

於附屬公司之投資乃按原值減董事釐定之減值虧損(如有)撥備列入本公司之資產負債表。附屬公司之業績乃由本公司按已收及應收股息之基準列賬。

2. 主要會計政策概要－續

(e) 聯營公司

聯營公司乃本集團長期持有之重大股本權益及可對其管理層行使重大影響力之公司，惟並非附屬公司。

綜合損益表包括本集團應佔聯營公司該年度之業績，而綜合資產負債表則包括本集團應佔聯營公司之資產淨值。

聯營公司之業績載於本公司之損益表，按已收及應收之股息入賬。本公司於聯營公司之權益乃按成本值減董事釐定之減值虧損(如有)撥備列賬。

(f) 商譽

因綜合賬目而產生之正商譽指收購所付之代價高於本集團應佔可辨別所收購資產及負債之公平淨值之數。

就收購附屬公司而言：

(i) 於二零零一年四月一日之前發生之正商譽會於儲備內撇銷；及

(ii) 於二零零一年四月一日之後發生之正商譽會以直線法按其估計可使用年期在綜合損益表內攤銷。正商譽乃按原值減累計攤銷及減值虧損(如有)於綜合資產負債表列賬。

出售附屬公司時，任何以往未於綜合損益表內攤銷或過往曾作為集團儲備變動處理之應計購入商譽均於計算出售之損益時計入。

(g) 無形資產

無形資產須予以資本化並按其最少之估計可使用年期攤銷。倘董事認為已出現減值虧損，則會作出撥備。

(h) 投資物業

投資物業乃因其投資潛力而持有、產生收入並擬長期持有之物業。投資物業乃按每年進行之估值以公開市值列賬。任何估值盈餘或虧損會撥入投資物業重估儲備，除非此儲備之總額不足以彌補虧損，在此情況下，虧損超逾此儲備之數會於損益表內扣除。倘過往曾於損益表內扣除虧損，而重估盈餘隨後產生，則盈餘會計入損益表，惟以過往已扣除之虧損為限。

2. 主要會計政策概要－續

(h) 投資物業－續

出售投資物業之損益指銷售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差額，乃於損益表確認。所出售之有關資產之任何重估儲備結餘會於出售該項資產時撥入保留溢利。

由於估值已考慮未屆滿租約期超過20年之投資物業之狀況，該等樓宇將不會予以折舊。

(i) 發展中物業

發展中物業乃在興建中土地及樓宇之投資。投資乃按成本列賬，包括所產生之發展及建築開支，及發展應佔之利息及其他直接成本減董事視為需要之任何減值虧損。

(j) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減累積折舊列賬。批租土地及樓宇乃按租約年期折舊，而其他物業、機器及設備乃以直線法於其估計可使用年期按足以撇銷其成本之比率折舊。主要年率如下：

土地使用權	2.86%
批租土地及樓宇	1.67%至3.60%
廠房及機器	5%至20%
傢俬、裝置及電腦設備	10%至20%
汽車	20%

用於修復物業、機器及設備至正常運作狀況之主要成本均在損益表支銷。改良費用則會予以資本化並按對本集團之估計可使用年期折舊。

物業、機器及設備之賬面值均定期予以檢討，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。於確定可收回金額時，預期未來現金流量經已折算為現值。

出售物業、機器及設備之損益為出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差額，並計入損益表。

2. 主要會計政策概要－續

(k) 資產減值

本集團會於每年結算日審閱內部及外間資料來源，以確認是否有跡象顯示以下資產可能減值或過往已確認之減值虧損不再存在或已減少：

- － 無形資產
- － 物業、機器及設備(按重估金額列賬之物業除外)
- － 於附屬公司及聯營公司之投資

如有任何該等跡象存在，則會估計有關資產之可收回金額。倘資產之賬面值超逾其可收回金額，則會確認減值虧損。

資產之可收回金額為其淨售價及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用可反映現時市場評估之貨幣時間價值及有關資產風險之除稅前折扣率折算至其現值。倘某資產並沒產生大量獨立於其他資產之現金流入，則可收回金額會以獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。

就商譽以外之資產而言，倘釐定可收回金額之估計有變，則會撥回減值虧損。商譽之減值虧損僅於虧損乃因不預期經常發生之特別性質之特定外界事件發生而引起，而可收回金額之增加明顯與該特定事件之影響之逆轉有關，方予以撥回。

減值虧損之撥回僅可以假設減值虧損並未於往年確認而可釐定之資產賬面值為限。減值虧損之撥回會於確認撥回之年度計入損益表。

(l) 存貨

存貨乃於適當扣除任何陳舊或滯銷項目後按先入先出之基準以成本或可變現淨值(兩者取其較低者)列賬。倘為製成品及在製品，成本則包括直接物料、直接工資、分包費用及生產間接費用(如適用)。可變現淨值乃參照估計銷售價格扣除所有將於銷售及分銷中產生之其他成本而釐定。

(m) 應收賬款

倘認為應收賬款為呆賬時將作出撥備。列於資產負債表之應收賬款已扣除該等撥備。

2. 主要會計政策概要－續

(n) 等同現金項目

就綜合現金流量表而言，等同現金項目指購入後三個月內到期並可隨時兌換為已知數額現金之短期高流通性投資，減去須於墊款當日起計三個月內須償還之銀行墊款。

(o) 遞延稅項

遞延稅項乃就報稅計算之溢利與於財務報告列賬之溢利間產生之時差按現有稅率計算入賬，惟以於可見之未來預期應付或可收回之負債或資產為限。

(p) 撥備及或然負債

倘本公司或本集團因過往事件而須承擔法定或推定責任，而可能需要以經濟利益之流出來解除其責任且可以可靠地估計有關金額時，撥備會就時間或金額不肯定之負債予以確定。倘貨幣時間價值重大，則撥備會按解除其責任所需之預期開支之現值列賬。

(q) 收益之確認

銷貨收益在擁有權之風險及回報轉讓時（一般與送貨予客戶及所有權轉換之時間相同）予以確認。

經營租約租金收入按直線法於租約期予以確認。

利息收入按時間比例基準，並考慮到未償還本金及適用利率後確認。

提供服務收益在提供服務時確認入賬。

(r) 借貸成本

直接因收購、建造或生產需要長時間方可投入預定用途或予以銷售之資產而產生之借貸成本須予以資本化，並作為有關資產之部份成本。

所有其他借貸成本均於其產生年度在損益表中扣除。

2. 主要會計政策概要－續

(s) 經營租約

資產擁有權之絕大部份風險及回報仍屬出租公司之租約均列為經營租約。經營租約之付款按租約年期以直線法在損益表中扣除。

(t) 退休福利成本

本集團對僱員退休福利之供款於成本產生之年度內在損益表扣除。

(u) 外幣換算

外幣交易按交易日之匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之匯率換算。在此等情況下產生之滙兌差額在損益表中處理。

附屬公司及聯營公司以外幣結算之財務報告乃按結算日之匯率換算。所產生之滙兌差額列作儲備變動處理。

(v) 有關連人士

任何一方如能直接或間接控制另一方，或能在另一方之財務及經營決策上發揮重大影響力，即屬有關連人士。任何人士如受到共同控制或共同受到重大影響，亦屬有關連人士。

3. 持續經營編製基準

財務報告乃根據持續經營基準編製，而有關基準預期可於日常業務過程中變賣資產及償還負債。本集團於二零零三年三月三十一日之流動資產淨值短欠額達港幣153,421,000元。本集團能否以持續經營方式繼續經營業務，端視最終控制股東繼續提供必須之持續財務支持及／或日後之業務能錄得盈利，以便產生足夠現金流量以應付到期償還之負債。最終控制股東已同意向本公司提供持續財務支持，致使本公司可應付其於本財務報告刊發日期起計至少一年到期未償還之債項。

4. 收益與營業額及分類資料

(a) 收益及營業額

營業額指發票銷售淨值、租金收入、利息收入及物業管理收入之總額，惟不包括集團內公司交易。
營業額與總收益之對賬如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額		
銷售貨品	103,301	191,859
投資物業租金收入毛額	4,432	14,525
物業管理收入	644	784
利息收入	5	154
	108,382	207,322
其他收益		
股息	—	24
銷售佣金收入	286	848
供熱項目和解收益 (附註13(c))	22,861	—
沒收應付款項收益	8,087	—
	31,234	872
合計收益	139,616	208,194

4. 收益與營業額及分類資料—續

(b) 分類資料

按主要業務分析：

	銷售貨品		物業投資		供熱技術服務		投資控股		電子商貿		綜合	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元										
收益												
總收益	103,301	191,859	5,076	15,309	—	—	5	154	—	—	108,382	207,322
業績												
分類業績	8,107	(49,313)	4,028	(154,027)	—	(70)	(1,186)	(56,988)	—	(8,195)	10,949	(268,593)
未分配開支											(23,630)	(34,087)
供熱項目和解收益											22,861	—
無形資產攤銷											—	(13,000)
無形資產減值											79,460	(428,999)
撥回/(撥備)											—	(232,657)
中集收購事項撥備											2,583	(391,248)
應收呆賬撥回/(撥備)											—	(6,980)
應佔聯營公司業績											(6,878)	(14,072)
融資成本											85,345	(1,389,636)
除稅前溢利/(虧損)											64	(527)
稅項											85,409	(1,390,163)
未計少數股東權益前溢利/(虧損)												
資產												
分類資產	79,576	34,869	152,894	296,588	79,460	—	236,181	224,206	—	—	548,111	555,663
負債												
分類負債	(37,365)	(58,133)	(31,225)	(30,874)	—	(84)	(9,235)	(2,100)	(979)	(979)	(78,804)	(92,170)
未分配資產											(290,842)	(347,673)
											(369,646)	(439,843)
其他資料												
資本開支	3,234	84	53	8	—	—	59	213	—	17	3,346	322
折舊	7,150	4,739	151	298	—	—	363	443	—	408	7,664	5,888
除折舊外之 非現金開支	—	61,005	—	164,271	—	428,999	—	602,780	—	344	—	1,257,399

4. 收益與營業額及分類資料—續

(b) 分類資料—續

按地區分析：

	香港		中國大陸		台灣		綜合	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
收益								
總收益	12,373	46,552	81,713	120,089	14,296	40,681	108,382	207,322
業績								
分類業績	1,751	1,995	12,169	(272,896)	(2,971)	2,308	10,949	(268,593)
未分配開支							(23,630)	(34,087)
供熱項目和解收益							22,861	—
無形資產攤銷							—	(13,000)
無形資產減值撥回/(撥備)							79,460	(428,999)
中集收購事項撥備							—	(232,657)
應收呆賬撥回/(撥備)							2,583	(391,248)
應佔聯營公司業績							—	(6,980)
融資成本							(6,878)	(14,072)
除稅前溢利/(虧損)							85,345	(1,389,636)
稅項							64	(527)
未計少數股東權益前 溢利/(虧損)							85,409	(1,390,163)
資產								
分類資產	85,591	359,041	462,520	192,097	—	4,525	548,111	555,663
其他資料								
銀行透支	—	(1,108)	—	(102)	—	—	—	(1,210)

5. 股息

年內並無派付中期股息(二零零二年：無)，而董事建議不派付年度末期股息(二零零二年：無)。

6. 經營業務溢利／(虧損)

經營業務溢利／(虧損)如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
<i>已扣除：</i>		
無形資產攤銷	—	13,000
核數師酬金：		
本年度撥備	976	1,798
往年撥備不足	64	392
銷貨成本	99,406	165,182
折舊：		
自置物業、機器及設備	5,072	4,767
租用物業、機器及設備	2,592	1,121
出售投資物業虧損	1,698	—
出售物業、機器及設備虧損	—	947
土地及樓宇之經營租約租金	2,625	3,884
投資物業支出	2,816	5,654
應收呆賬撥備	—	391,248
存貨撥備	—	11,329
貸款予聯營公司撥備	256	148
其他證券投資撥備	—	283
退休福利成本	1,753	2,276
未用年假撥備(列入下文之員工成本)	217	—
員工成本(包括董事酬金)	24,352	25,448
<i>已計入：</i>		
滙兌收益，淨額	72	943
出售其他投資之收益	—	59
出售物業、機器及設備之收益	289	—
應收呆賬撥備撥回	2,583	—
存貨撥備撥回	10,918	—

7. 融資成本

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
以下各項之利息及類似費用：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	2,691	7,392
其他貸款	4,187	6,719
	6,878	14,111
扣除：資本化之金額 (附註第15項)	—	(39)
	6,878	14,072

8. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16%撥備。香港以外地區應課稅溢利之稅項乃根據現行法例、慣例及有關詮釋按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
本年度撥備：		
香港	—	525
香港以外地區	—	—
	—	525
往年超額撥備：		
香港	(64)	—
香港以外地區	—	—
	(64)	—
	(64)	525
應佔聯營公司稅項	—	2
本年度稅項(抵免)／開支	(64)	527

9. 股東應佔溢利／(虧損)淨額

於本公司財務報告處理之股東應佔虧損淨額為港幣14,619,000元(二零零二年：港幣1,453,686,000元)。

10. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據年度內股東應佔溢利淨額港幣93,079,000元(二零零二年：虧損港幣1,395,038,000元)及已發行股份之加權平均數1,501,669,626股(二零零二年：1,461,205,379股)計算。

每股攤薄盈利乃根據年內股東應佔溢利淨額港幣93,079,000元及已發行股份之加權平均數1,501,669,626股，另加假設所有尚未行使購股權獲行使時被視為無償發行之股份加權平均數303,811股計算。

因行使購股權對每股基本虧損並無攤薄影響，故此並無呈報截至二零零二年年末之每股攤薄虧損。

11. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
袍金	1,124	1,042
其他酬金	4,140	4,505
退休計劃供劃	23	112
	5,287	5,659

本年度之董事袍金包括應付予獨立非執行董事之袍金港幣228,000元(二零零二年：港幣453,000元)。本公司並無支付予獨立非執行董事任何其他酬金(二零零二年：零港元)。

年度內，並無根據本公司之購股權計劃授予董事購股權(二零零二年：無)。年度內，董事並無行使購股權(二零零二年：6,500,000份)。

本公司概無訂立任何安排，而據此董事放棄或同意放棄截至二零零三年及二零零二年三月三十一日止年度之任何酬金。

11. 董事及高級管理層酬金－續

(a) 董事酬金－續

董事酬金介乎下列組別：

	本集團	
	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
港幣零元至港幣1,000,000元	15	14
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	-
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1
	17	15

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零二年：兩名)為本公司董事，其酬金載於上文附註第11(a)項。其餘兩名(二零零二年：三名)人士之酬金如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
薪金及其他福利	1,609	3,476
退休計劃供款	81	174
	1,690	3,650

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	本集團	
	二零零三年 人數	二零零二年 人數
港幣零元至港幣1,000,000元	2	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	-	-
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	-	1
	2	3

12. 退休福利成本

於二零零零年十二月一日前，本集團供款予一項香港定額供款退休計劃。於二零零零年十二月一日，該計劃轉為強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團對早前之退休計劃及強積金計劃之供款均以僱員基本薪金之5%計算。兩個計劃之資產均由獨立管理之基金持有，並與本集團資產分開。

本集團之中國附屬公司參與中國地方政府所管理之定額供款計劃。供款乃按僱員基本薪金之22%而釐定。

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團已支付之供款合共港幣1,760,000元（二零零二年：港幣2,276,000元）。

13. 無形資產

	本集團 二零零三年 港幣千元
成本	
二零零二年四月一日及二零零三年三月三十一日	519,999
累積攤銷	
二零零二年四月一日	519,999
減值虧損撥回	(79,460)
二零零三年三月三十一日	440,539
賬面淨值	
二零零三年三月三十一日	79,460
二零零二年三月三十一日	—

13. 無形資產－續

- (a) 於一九九八年，本集團與Trade Sense International Limited (於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為於中國北京註冊成立之國營企業中國華通物產集團公司(「中國華通」)之全資附屬公司)訂立一項協議，據此，本集團收購Galaxy Gain Limited(「Galaxy」)已發行股本之75%權益。Galaxy之全資附屬公司物華供熱有限公司(「物華供熱」)根據另一項協議獲委任在中國大陸獨家向華通熱能技術有限公司(「華通熱能」)提供有關供應、安裝及管理供熱系統之技術服務(「供熱項目」)。華通熱能須付予物華供熱一項年費，數額視乎華通熱能將會安裝之供熱系統之總面積而定，另加分佔其55%除稅後溢利，為期最少20年。本集團收購之主要資產實際上為一項無形資產，相當於未來分派之公平價值。收購之代價被予以資本化及按資產之最少可使用年期20年攤銷。

根據中國華通(華通熱能之控股公司)提供之擔保書，本集團由截至一九九九年三月三十一日止年度開始首四年，在供熱項目中可分別享有最低收入港幣25,000,000元、港幣58,000,000元、港幣35,000,000元及港幣40,000,000元。本公司於截至二零零二年三月三十一日止三年內從華通控股有限公司及精煉有限公司收到港幣118,000,000元。然而，有關款項中之港幣114,000,000元於收取後不久被匯出本集團。

- (b) 本集團仍未收取供熱項目截至二零零二年三月三十一日止年度之保證最低收入港幣40,000,000元。為審慎起見，董事會決定不確認有關截至二零零二年三月三十一日止年度之保證最低收入港幣40,000,000元。本公司收到中國華通於二零零二年八月六日發出之函件，表示該公司尚未支付任何「保證收入」予本集團，而該公司亦無力履行其承諾。華通熱能亦聲稱物華供熱並未履行其於上文(a)所述協議中之提供技術服務等責任，故該公司無權根據該協議分享任何溢利款項。根據現有資料，本集團決定就無形資產作出全數撥備，以將其截至二零零二年三月三十一日止年度之賬面值撇減至零。
- (c) 本集團於二零零二年十一月在中國北京對華通熱能及中國華通展開法律訴訟，追討截至二零零二年三月三十一日止年度之保證最低收入港幣40,000,000元連同利息港幣1,020,000元。

根據本集團與中國華通於二零零三年三月三十一日訂立之抵銷協議，本集團同意以其就供熱項目之所得未付保證收入而提出之申索與中國華通之少數股東權益申索抵銷。因償還少數股東權益申索所確認之收益為港幣22,861,000元。

13. 無形資產－續

- (d) 有證據可引伸顯示收購Galaxy之權益並不符合本集團之最佳利益。本集團現正就有關本集團因收購Galaxy導致或與之有關而已蒙受或可能蒙受之賠償提出申索尋求法律意見(「爭議索償」)，並將透過法律訴訟或其他方式，採取適當行動以追討損失。
- (e) 於二零零三年四月八日，本公司宣佈與華通集團及有關人士已訂立和解協議，據此(其中包括)本公司同意，在符合若干條件之情況下，減少根據爭議索償向華通集團提出之申索金額港幣105,000,000元，以換取華通物產同意(i)解除及促使華通熱能解除物華供熱因供熱項目而產生之任何申索；及(ii)促使華通控股有限公司(「香港華通」)向本公司轉讓其於Merry World Associates Limited(「Merry World」)之權益及出讓應收Merry World之股東貸款，代價乃按公平原則商定，並免除一切繁重負擔。和解協議藉著於二零零三年六月二十四舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上通過之普通決議案批准。

香港華通乃Merry World之唯一實益股東及應收Merry World於二零零三年二月二十八日為數港幣93,623,000元之全部無抵押及免息股東貸款之唯一實益擁有人。Merry World之唯一資產為於二零零三年二月二十八日之賬面值為港幣105,000,000元之廣州物業。

收購Merry World之淨影響為收益港幣79,460,000元，乃Merry World於二零零三年二月二十八日為數港幣14,163,000元之淨負債及因向本集團出讓於二零零三年二月二十八日為數港幣93,623,000元之Merry World債務所得之有形資產淨值收益之總和。於二零零三年六月二十四日，本集團視無形資產之賬面淨值用作換取來自Merry World之有形資產淨值(扣除負債)。

14. 投資物業

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
二零零二年／二零零一年四月一日	230,521	410,364
出售	(89,600)	—
重估盈餘／(虧絀／減值虧損)	5,894	(180,559)
滙兌調整	(247)	716
二零零三年／二零零二年三月三十一日	146,568	230,521
按租約年期及地區分析：		
位於香港之中期批租物業	82,000	150,500
位於香港之長期批租物業	—	19,100
位於香港以外地區之長期批租物業	64,568	60,921
	146,568	230,521

投資物業於二零零三年三月三十一日由獨立物業估值師S.H. Ng & Co., Ltd.按公開市值基準重估。本集團在香港及海外賬面總值分別為港幣82,000,000元及港幣3,928,000元(二零零二年：分別為港幣169,600,000元及港幣3,929,000元)之投資物業已按予銀行，作為本集團銀行貸款及信貸之抵押品。

15. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
二零零二年／二零零一年四月一日	41,469	40,683
滙兌調整	—	80
資本化之利息(附註第7項)	—	39
發展成本	—	667
二零零三年／二零零二年三月三十一日	41,469	41,469
減：減值虧損撥備	(41,469)	(41,469)
	—	—

15. 發展中物業—續

發展中物業指中國番禺暢海園項目。由於本集團面對重大困難，董事已決定暫停發展該項目，並就截至二零零二年三月三十一日止產生之所有成本作出全數撥備。發展中物業於截至二零零三年三月三十一日止年度並無進展。

發展中物業位於中國，以年期50年以上之租約持有。成本值為港幣10,614,000元（二零零二年：港幣10,614,000元）之土地已按予銀行，作為本集團之銀行貸款及信貸之抵押品。

16. 物業、機器及設備

本集團

	土地 使用權 港幣千元	批租土地 及樓宇 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	傢俬 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
二零零二年四月一日	2,058	80,181	78,126	16,680	10,336	187,381
滙兌調整	—	(157)	(165)	(6)	(15)	(343)
添置	—	—	2,886	155	305	3,346
出售	—	—	—	(651)	(1,806)	(2,457)
二零零三年三月三十一日	2,058	80,024	80,847	16,178	8,820	187,927
累積折舊						
二零零二年四月一日	2,058	25,901	54,186	14,372	10,237	106,754
滙兌調整	—	(41)	(65)	(5)	(11)	(122)
年內撥備	—	2,592	3,925	565	582	7,664
減值虧損	—	—	—	(196)	(419)	(615)
出售	—	—	—	(598)	(1,569)	(2,167)
二零零三年三月三十一日	2,058	28,452	58,046	14,138	8,820	111,514
賬面淨值						
二零零三年三月三十一日	—	51,572	22,801	2,040	—	76,413
二零零二年三月三十一日	—	54,280	23,940	2,308	99	80,627

批租土地及樓宇位於香港以外地區，並按長期租約持有。若干總賬面總值分別為港幣零元及港幣19,915,000元（二零零二年：分別為港幣50,722,000元及港幣23,940,000元）之批租土地與樓宇及廠房與機器已作抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品。

16. 物業、機器及設備－續

本公司

傢俬及設備
港幣千元

成本

二零零二年四月一日及二零零三年三月三十一日 **353**

累積折舊

二零零二年四月一日 **192**
年內撥備 **29**

二零零三年三月三十一日 **221**

賬面淨值

二零零三年三月三十一日 **132**

二零零二年三月三十一日 161

17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,001	1,001
減：減值虧損撥備	(1,000)	(1,000)
	1	1
應收附屬公司款項	1,786,612	1,853,808
減：應收呆賬撥備	(1,615,519)	(1,615,519)
	171,093	238,289
應付附屬公司款項	(82,522)	(119,549)
	88,572	118,741

與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

17. 於附屬公司之權益—續

主要附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有之 股本權益		主要業務
			二零零三年 百分比	二零零二年 百分比	
直接持有：					
Asset Operation and Management Limited*	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	100	投資控股
Fenugreek International Limited*	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	100	投資控股
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之 普通股	100	100	投資控股
物華(中國投資)有限公司	香港	1,000,000股每股 面值港幣1元之 普通股	100	100	投資控股
物華體育控股有限公司	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100	100	投資控股
Rich Access Limited*	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	100	投資控股
間接持有：					
Boxhill Limited*	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	100	投資控股
華商分銷網絡有限公司	香港	10,000,000股每股 面值港幣1元 之普通股	70	70	貿易

17. 於附屬公司之權益－續

公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有之 股本權益		主要業務
			二零零三年 百分比	二零零二年 百分比	
<i>間接持有 (續) :</i>					
Evolve Limited	香港	500股每股面值 港幣10元 之普通股	100	100	物業投資
加華利發展有限公司	香港	20,000股每股 面值港幣1元 之普通股	88.24	88.24	投資控股
Galaxy Gain Limited*	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	75	75	投資控股
誠通貿易(國際)有限公司 (前稱香港停車場 有限公司)	香港	500,000股每股 面值港幣10元 之普通股	100	100	物業投資
Nardu Company Limited	香港	1,000,000股每股 面值港幣10元 之普通股	45	45	投資控股
物華供熱有限公司	香港	100股每股面值 港幣100元之 普通股	75	75	於中國提供 供熱技術 服務
物華體育(香港) 有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之 普通股	100	100	貿易
番禺福禺房地產 開發有限公司*	中華人民共和國	人民幣30,000,000元	45	45	物業發展

17. 於附屬公司之權益—續

公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有之 股本權益		主要業務
			二零零三年 百分比	二零零二年 百分比	
間接持有(續)：					
冕業有限公司	香港	10,000股每股 面值港幣1元之 普通股	100	100	投資控股
海南礦業有限公司	香港	1,000,000股每股 面值港幣10元之 普通股	100	100	投資控股
成洋有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之 普通股	100	100	投資控股
蘇州南達水泥有限公司	中華人民共和國	人民幣 101,262,000元	71.03	71.03	製造水泥
達洋投資有限公司	香港	10,100股每股 面值港幣100元 之普通股及 10,100股每股 面值港幣100元 之無投票權 遞延股份	100	100	投資控股
永南人造花有限公司	香港	4,000股每股 面值港幣100元 之普通股	100	100	物業投資
世亞置業有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之 普通股	100	100	物業投資

* 並非由馬施雲會計師事務所審核之附屬公司

上表列出董事認為主要影響本年度業績或形成大部份集團資產淨值之本公司附屬公司。董事考慮到篇幅所限，故並無列出其他附屬公司之詳情。

除於英屬維爾京群島註冊成立之附屬公司之營運地點位於香港外，所有主要附屬公司之營運地點均位於其註冊成立／註冊地點。

財務報告附註

二零零三年三月三十一日

18. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
應佔資產淨值，包括商譽	—	—
貸款予聯營公司及應收聯營公司款項	194,408	198,631
減：應收呆賬撥備	(920)	(664)
	193,488	197,967

貸款予聯營公司及應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團聯營公司於結算日之詳情如下：

公司	持有之 股份類別	註冊成立/ 經營地點	本集團擁有 之股本權益		主要業務
			二零零三年	二零零二年	
Goodwill (Overseas) Limited	普通股	英屬維爾京群島	32%	32%	投資控股

Goodwill (Overseas) Limited已向興南置業發展有限公司（「興南」，一家於澳門特別行政區註冊成立之公司）借出港幣593,000,000元。興南擁有上海興泰房地產開發有限公司（「興泰」，一家於中國註冊成立之公司）之95%權益。興泰持有上海東海商業中心第二期之全部權益。興泰之財務報告已經中國核數師進行審核，而核數師並無保留意見。美國評值有限公司估計該物業於二零零二年十月三十一日之價值為92,800,000美元（約港幣723,840,000元）。

本集團於聯營公司之投資已作抵押，以取得港幣15,000,000元之其他貸款（請參閱附註第25項）。

於二零零二年一月二十八日，本集團以港幣15,000,000元出售其於Success Project Investments Ltd.（其持有擁有中國蘇州石路國際商城之投資公司之52%權益）之35%權益。本集團可選擇於二零零二年底（隨後延期至二零零三年四月十七日）以港幣15,000,000元連每年10厘之有關利息購回該項投資。於二零零三年四月十七日，本集團行使選擇權以購回該投資項目，代價為港幣16,866,000元。

18. 於聯營公司之權益－續

會計實務準則第10號「聯營公司投資之會計處理」規定有關本集團聯營公司之補充財務資料如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
長期投資	592,741	614,265
流動資產		
其他流動資產	356	726
流動負債		
其他應付款項	372	561
流動(負債)／資產淨額	(16)	165
非流動負債		
股東貸款	595,601	616,505
負債淨額	(2,876)	(2,075)
本集團應佔負債淨額	(920)	(664)

於本公司之資產負債表內，貸款予聯營公司港幣332,000元(二零零二年：港幣530,000元)為免息及無固定還款期。

19. 存貨

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
原料	6,655	4,513
在製品	1,409	—
製成品	3,777	13,686
	11,841	18,199
減：撥備	(4,281)	(15,199)
	7,560	3,000

於二零零三年三月三十一日，以可變現淨值列賬之存貨款額達港幣4,040,000元(二零零二年：港幣3,000,000元)。

20. 應收附屬公司少數股東款項

應收附屬公司少數股東款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

21. 貿易及其他應收款項

	附註	本集團	
		二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
貿易應收款項	(a)	10,673	18,123
預付款項及按金	(b)	1,966	6,343
其他應收款項	(c)	1,094	16,457
		13,733	40,923

(a) 貿易應收款項

本集團以記賬交易形式進行之銷售給予其貿易客戶30日之平均賒賬期。於二零零三年三月三十一日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
即期	6,667	15,651
一至三個月	956	1,696
三個月以上	3,050	776
	10,673	18,123

(b) 預付款項及按金

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
預付款項及按金	246,114	239,000
減：撥備	(244,148)	(232,657)
	1,966	6,343

21. 貿易及其他應收款項－續

(b) 預付款項及按金－續

預付款項及按金包括本公司與一中國註冊成立之獨立第三方公司中國集裝箱總公司（「中集」）於二零零零年二月二十八日簽署之諒解備忘錄（「備忘錄」）條款向於英屬維爾京群島註冊成立之Sharp Class International Limited（「Sharp Class」）（作為收款代理）支付之港幣200,000,000元（二零零二年：港幣200,000,000元）按金。因支付此筆款項（「誠意金」），本公司擁有與中集之獨家磋商權，就收購中國內地某現代化物流配送網絡合資公司之重大股權與合資方進行磋商（「中集收購事項」）。

根據於二零零一年二月十九日訂立之協議條款，中集收購事項之完成須待若干條件達成後方可作實，有關條件包括取得中國有關當局之批准及落實若干法律程序。收購事項之完成日期原定於二零零一年五月二日，完成日期隨後曾六度延期至二零零二年三月三十一日。由於中集於二零零二年三月三十一日之前未能達成有關條件，故董事於二零零二年四月二日已終止有關交易及要求退回誠意金及按年息7厘計算之有關利息。

此外，預付款項及按金包括誠意金應收利息港幣14,000,000元（二零零二年：港幣14,000,000元）、向Epoch Development Holdings Limited（中集之關連公司）提供之暫墊款港幣13,000,000元（二零零二年：港幣13,000,000元）及遞延費用港幣5,657,000元（二零零二年：港幣5,657,000元）。

本公司於二零零二年八月一日收到中集發出之函件，表示尚未收到本集團於二零零零年三月支付之誠意金港幣200,000,000元或中集曾授權任何人士從本集團收取該款項。經仔細考慮後，董事決定就有關應收款項作出全數撥備港幣232,657,000元，當中包括根據備忘錄支付予Sharp Class之誠意金港幣200,000,000元、墊付予Epoch Development Holdings Limited之款項港幣13,000,000元、截至二零零一年三月三十一日止年度之誠意金應計利息收入港幣14,000,000元及遞延費用港幣5,657,000元。

德勤企業融資有限公司（「德勤融資」）已於二零零二年八月五日已呈交其對中集收購事項之有限度審閱報告予董事會審閱。董事會已指示法律顧問採取法律行動以追討誠意金港幣200,000,000元連同由此應計之利息及墊付予Epoch Development Holdings Limited之款項港幣13,000,000元。

21. 貿易及其他應收款項－續

(c) 其他應收款項

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
其他應收款項	414,066	407,705
減：撥備	(412,972)	(391,248)
	1,094	16,457

其他應收款項包括於二零零一年七月償還款項中已支付Sharp Class之款項合共港幣358,445,000元(二零零二年：港幣358,445,000元) (「應收款項」)。鑒於缺乏令人滿意之文件及足夠之憑證證明應收款項之性質、存在、內容及可收回程度，董事已決定於截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報告就應收款項作出全數撥備。德勤融資已於二零零二年八月五日就應收款項呈交其有限度審閱報告予本公司審閱。於二零零二年九月七日，本集團向Sharp Class及華商分銷網絡有限公司(乃本公司擁有70%權益及支付合共港幣308,445,000元予Sharp Class之附屬公司)之前任行政總裁兼授權銀行簽署人之一盧珠江先生展開法律行動。於二零零二年十一月四日，本集團亦已就收回已墊付予Sharp Class之款項港幣50,000,000元而對Sharp Class、袁焯先生(本公司前主席)及鍾浩先生(本公司前執行董事)展開法律行動。

22. 現金及銀行結存

現金及銀行結存包括相當於港幣10,799,000元(二零零二年：港幣2,339,000元)以人民幣折算之現金及銀行結存。人民幣並非一種可自由兌換之貨幣。

23. 中間控制股東貸款

中間控制股東貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

24. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
貿易應付款項	26,334	26,557
已收按金、其他應付款項及應計款項	69,271	86,671
	95,605	113,228

於二零零三年三月三十一日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
即期	4,709	6,114
一至三個月	2,394	517
三個月以上	19,231	19,926
	26,334	26,557

25. 其他貸款

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
須於以下期間償還之其他貸款如下：		
一年內	26,327	18,896
第二至第五年	63,236	51,111
	89,563	70,007
其他貸款之即期部份	(26,327)	(18,896)
	63,236	51,111

港幣15,000,000元之貸款乃以本集團於聯營公司之投資抵押而取得，每年10厘利息。

餘下之其他貸款均為無抵押及免息，惟不包括港幣3,600,000元之貸款乃按日息0.05%複利計息。

其他貸款包括為數港幣3,500,000元之款項由有關連公司墊付，乃無抵押、免息及無固定還款期。

26. 銀行貸款，有抵押

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
須於以下期間償還之銀行貸款如下：		
一年內	63,769	136,323
銀行貸款之即期部份	(63,769)	(136,323)
	—	—

有關抵押品之詳情，請參閱財務報告附註第14項、第15項及第16項。

27. 遞延稅項

本集團並無於財務報告內確認之遞延稅項負債／(資產)淨值之情況如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
加速資本豁免額	87	360
稅項虧損	(24,748)	(15,238)
	(24,661)	(14,878)

本集團之投資物業與土地及樓宇之重新估值並無構成時差，因此，並無計算有關潛在遞延稅項之金額。

28. 附屬公司少數股東之貸款

附屬公司少數股東之貸款均為無抵押、免息，且毋須於未來十二個月償還。

29. 股本

	每股面值港幣0.1元 之普通股	
	股份數目 千股	金額 港幣千元
法定		
於二零零三年三月三十一日及 二零零二年三月三十一日	5,000,000	500,000
已發行及已繳足		
於二零零二年四月一日	1,463,705	146,370
行使購股權	1,700	170
發行換股股份	219,000	21,900
於二零零三年三月三十一日	1,684,405	168,440

(a) 已發行及已繳足股本增加

本年內，本公司股本出現下列變動：

- (i) 於二零零二年六月十二日，附於1,700,000份購股權之認購權可按每股港幣0.1491元之認購價行使，導致發行1,700,000股每股面值港幣0.1元之股份，總現金代價(未計開支)約為港幣253,000元。
- (ii) 於二零零三年一月三十日，強制性可換股票據持有人兌換其票據為219,000,000股本公司股份。

本公司於本年度所發行之全部股份，均與當時已發行現有股份在各方面享有同等權益。

(b) 購股權

本公司於一九九八年九月二十二日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃(「該計劃」)，據此，董事可酌情向本公司及其附屬公司之董事及僱員授出購股權，以認購本公司股份。根據該計劃授出之購股權獲行使時發行之股份數目，最多不得超過本公司不時之已發行股本之10%(不包括根據該計劃授出之購股權獲行使時發行之股份)。除非該計劃被提早終止，該計劃將於一九九八年九月二十二日至二零零八年九月二十一日之十年期間內有效。

29. 股本－續

(b) 購股權－續

根據董事於二零零一年三月三十日通過之決議案，分別賦予持有人可於二零零一年七月一日、二零零一年十月一日及二零零二年三月三十一日起三年期間內按每股港幣0.1491元之價格認購21,225,000股、32,325,000股及11,100,000股股份之權利之購股權根據該計劃授出。年內，合共1,700,000份購股權獲行使，36,300,000份購股權失效。於二零零三年三月三十一日，合共3,100,000份購股權尚未行使。

按照該計劃之條文，購股權將於承授人不再為本公司僱員(包括董事)一個月後失效。

本公司於二零零三年六月二十四日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃(「新計劃」)，據此董事可酌情向合資格參與者(包括本集團任何僱員、執行或非執行董事、本集團之諮詢顧問、專業人士及其他顧問之任何行政人員及僱員、本公司主要行政人員、主要股東、本集團之聯營公司、本公司之董事、主要行政人員及主要股東之聯繫人士，及主要股東之僱員)授出購股權。在符合現行上市規則之規定下，行使價應為董事會酌情釐定之價格，惟須符合上市規則之規定。根據計劃各參與者可享有之配額上限(包括授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士之購股權)乃相等於現行上市規則批准之上限。新計劃於二零零三年六月二十四日起計十年內有效，直至二零一三年六月二十三日為止。

30. 儲備

本集團

	投資物業 重估儲備 港幣千元	匯兌 儲備 港幣千元	一般儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合計 港幣千元
二零零一年三月三十一日	2,934	743	44,942	402	293,176	654,052	996,249
股東應佔虧損	—	—	—	—	(1,395,038)	—	(1,395,038)
行使購股權所發行之新股	—	—	—	—	—	336	336
股份發行開支	—	—	—	—	—	(1)	(1)
出售聯營公司	—	(333)	—	—	—	—	(333)
轉撥	—	—	(44,942)	—	44,942	—	—
重估虧蝕	(2,934)	—	—	—	—	—	(2,934)
二零零二年三月三十一日	—	410	—	402	(1,056,920)	654,387	(401,721)
股東應佔溢利	—	—	—	—	93,079	—	93,079
行使購股權所發行之新股	—	—	—	—	—	83	83
股份發行開支	—	—	—	—	—	(30)	(30)
發行兌換股份	—	—	—	—	—	284,700	284,700
匯兌差額	—	(126)	—	—	—	—	(126)
二零零三年三月三十一日	—	284	—	402	(963,841)	939,140	(24,015)

30. 儲備 — 續

本公司

	一般儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	合計 港幣千元
二零零一年三月三十一日	44,942	402	409,851	654,052	1,109,247
本年度虧損	—	—	(1,453,686)	—	(1,453,686)
行使購股權所發行之新股	—	—	—	336	336
股份發行開支	—	—	—	(1)	(1)
轉撥	(44,942)	—	44,942	—	—
二零零二年三月三十一日	—	402	(998,893)	654,387	(344,104)
本年度虧損	—	—	(14,619)	—	(14,619)
行使購股權所發行之新股	—	—	—	83	83
股份發行開支	—	—	—	(30)	(30)
發行兌換股份	—	—	—	284,700	284,700
二零零三年三月三十一日	—	402	(1,013,512)	939,140	(73,970)

31. 強制性可換股票據

本公司可於強制性可換股票據(「票據」)到期前選擇以面值贖回票據，於到期日未贖回之票據之任何本金額將會強制性地以每股港幣1.40元之兌換率兌換為本公司股份。日期為二零零一年四月二十七日之票據乃發行予United City Trading Limited(「票據持有人」)。根據於二零零一年六月五日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，票據之到期日由二零零一年四月二十七日延期至二零零二年四月二十七日。將到期日延期時，本公司獲告知，華通控股有限公司(「香港華通」)全資擁有票據持有人。於二零零二年四月二十三日，香港華通通知本公司，票據持有人之擁有權受到爭議，並於二零零二年四月二十六日，以書面要求本公司不向票據持有人配發及發行兌換股份，否則，本公司將須對香港華通之虧損及損失負責。然而於二零零二年四月二十九日，票據持有人指示本公司向一第三方配發及發行兌換股份。本公司暫不配發及發行兌換股份，以待有關爭議解決。於二零零二年十二月十八日，本公司獲告知有關爭議已解決，而香港華通目前持有票據持有人之100%實益擁有權。本公司於二零零三年一月三十日向票據持有人配發及發行兌換股份。

32. 或然負債

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
訴訟	4,844	4,844

訴訟指董事估計本集團就本公司一家附屬公司被提出申索所涉及之最高或然負債。根據本集團法律顧問之意見，董事認為本集團具充分理由對有關指稱申索提出抗辯，因此並無於本年度就是項申索之責任撥備。

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
對下列各方作出銀行信貸擔保：		
— 附屬公司	141,750	254,850
— 投資對象公司	24,960	24,960
	166,710	279,810

於二零零三年三月三十一日，附屬公司已動用本公司作出銀行信貸擔保之港幣41,658,000元(二零零二年：港幣114,807,000元)。

33. 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已訂約但未撥備	—	—

33. 承擔 – 續

(b) 經營租約承擔

於二零零三年三月三十一日，本集團已就土地及樓宇不可解除經營租約承擔未來支付之最低租金如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於下列期間到期之經營租約：		
一年內	1,512	3,886
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	1,768
	1,512	5,654

(c) 經營租約安排

於二零零三年三月三十一日，本集團已與租戶訂約，就本集團作為承租人之土地及樓宇不可解除經營租約承擔未來支付以下之最低租金如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
以下列期間到期之經營租約：		
一年內	2,900	4,255
第二至第五年 (包括首尾兩年)	1,489	6,012
	4,389	10,267

34. 結算日後重大事項

- (a) 於二零零三年六月二十四日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)，本公司名稱已由「中國物流集團有限公司」更改為「中國誠通發展集團有限公司」，並已於二零零三年七月九日獲得香港公司註冊處之正式批准。
- (b) 於上文(a)所述之股東特別大會，本公司與中國華通物產集團公司等各方就本集團收購Galaxy Gain Limited及供熱項目所產生索償而訂立之和解協議已獲批准。有關和解協議之詳情，請參閱財務報告附註第13項。
- (c) 於二零零三年四月十七日，本集團已就其於Success Project Investments Ltd. (該公司已於二零零二年一月二十八日按代價港幣16,866,000元出售)之權益而行使購回選擇權。有關購回事項之詳情，請參閱財務報告附註第18項。

35. 批准財務報告

財務報告乃經董事會於二零零三年七月二十二日批准及授權刊發。