

## 1. 集團重組及編製基準

本公司於二零零一年十月二十六日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。董事認為，於二零零三年三月三十一日，於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之 Climax Park Limited（「Climax Park」）為其最終控股公司。

根據為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市而進行之集團重組（「重組」），本公司於二零零二年四月二十五日成為本集團旗下公司之控股公司。集團重組主要涉及將本公司之繳足股份與 Sino Prosper Group Limited 之全部已發行股份交換。

因重組而產生之本公司或其附屬公司（「本集團」）被視為持續實體。因此，本集團編製截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃假設本公司一直為本集團之控股公司。董事認為此項基準有助為股東提供關於本集團目前各成員公司往績表現之有用資料。

重組詳情載於本公司於二零零二年四月三十日刊發之售股章程（「售股章程」）內。

本公司股份於二零零二年五月十五日在聯交所上市。

## 2. 公司資料

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務及其他詳情已載於財務報表附註17。本公司及其附屬公司於年內之主要業務性質並無重大改變。

## 3. 主要會計政策

本財務報表按歷史成本常規編製，並如下文附註3(c)所載已就投資物業之重估作出修訂，亦已遵守香港會計師公會頒佈之所有會計實務準則（「會計實務準則」）及其釋義、香港公認會計原則、以及香港公司條例及聯交所證券上市規則之披露規定。

### 3. 主要會計政策 (續)

於本年度，本集團已採納下列於二零零二年一月一日或以後起計之會計期間生效之會計實務準則：

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)	： 外幣折算
會計實務準則第15號(經修訂)	： 現金流量報表
會計實務準則第34號(經修訂)	： 僱員福利

下文載述採納此等新訂會計實務準則之影響及本集團編製財務報表所依循之主要會計政策概要。

#### a. 綜合基準

綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司截至三月三十一日為止之財務報表。附屬公司為本集團直接或間接擁有過半數投票權或持有逾五成已發行股本或控制其董事會或類似監管機關之組成成員之公司。倘本公司有權直接或間接控制附屬公司之財務及營運政策，從其業務獲取利益，則後者被視為已受統制。

除有關於二零零二年四月二十五日完成之重組外，年內收購或出售之附屬公司之業績已按收購生效日起計或計至出售生效日期為止(如適當)計入綜合收益表內。

本集團內公司間之重大交易及結餘乃於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外間股東於附屬公司經營業績及資產淨值中之權益。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### a. 綜合基準 (續)

於本公司資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬，惟倘購入及持有附屬公司純為於短期出售，又或附屬公司於長期嚴格限制下經營，以至嚴重影響其向本公司轉撥資金之能力則屬例外。在此種情況下，投資按公平價值列賬，而公平價值之變動在出現時於收益表確認。本公司於附屬公司之業績以所收及應收股息為基準計算。

#### b. 聯營公司

聯營公司既不是附屬公司，亦非共同控制實體，而是本公司持有長期股本權益，並對其管理可發揮顯著影響力之公司。

於本公司資產負債表內，於聯營公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬，有關撥備按個別聯營公司釐訂及作出。本公司於聯營公司之業績以所收及應收股息為限。

#### c. 投資物業

投資物業為已落成而因其投資潛力持有之物業。任何租金收入均按公平原則磋商釐定。

投資物業乃按其公開市值列賬。重估投資物業而導致之價值變動計入或自投資物業重估儲備中扣除。若此儲備之結餘總額不足以彌補重估減值，則將估值跌幅超出投資物業重估儲備之差額自收益表扣除。當一項跌幅先前已於收益表扣除，而其後又錄得重估升值，則升幅計入收益表，惟以先前扣除之跌幅為限。

於出售投資物業後，該投資物業重估儲備之餘額乃撥入收益表。

投資物業並無作出折舊撥備，惟有關租約之剩餘年期為20年或以下者則除外。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### d. 裝置及設備

裝置及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按裝置及設備之估計可使用年期經計及其估計剩餘價值以直線法撇銷該等裝置及設備之成本，所用年率如下：

汽車 : 30%  
傢俬、裝置及設備 : 20%

出售或棄用一項資產之損益乃按出售資產所得款項與該資產賬面值之差額於收益表確認。

#### e. 發展中物業

發展中物業乃按成本值減去任何可能出現虧損之撥備及減值虧損之撥備入賬。成本包括所有發展費用、利息支出及該等物業應計之其他直接成本。

倘發展中物業已預售，估計溢利總額乃按整段施工期分攤，以反映發展進程。按此基準，就物業預售部分所確認之溢利乃參照直至會計日期所產生之施工成本佔直至竣工之估計總施工成本之比例計算，並以計及或然項目之審慎撥備後之可收回金額為限。

已預售或擬售之發展中物業歸類為流動資產。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### f. 已落成之待售物業

已落成之待售物業是以其成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本包括該等物業能達致市場條件前之所有發展費用，利息支出及其他應佔直接成本。可變現淨值乃由董事按當時市場情況而估計。

#### g. 減值

於各結算日，本集團對其有形資產之賬面值進行審閱，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若資產之可收回款額估計較其賬面值為低，該資產之賬面值則減至其可收回款額。減值虧損將立即確認為支出。

若減值虧損隨後撥回，資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回價值，惟增加之賬面值不可超出假設以前年度並無就資產(產生現金項目) 確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回立即確認為收入。

#### h. 流動資產及負債

流動資產為預期於結算日起十二個月內或於本集團日常業務經營周期內將可變現之資產。流動負債為預期於結算日起十二個月內或於本集團日常業務經營周期內將可清償之負債。

#### i. 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可隨時轉換為可知現金數額之短期高流通投資。該等投資之價值變動風險有限及於購入起計三個月內到期。就現金流量表而言，須應要求償還及構成本集團現金管理重要部分之銀行透支，亦為現金及現金等值物之其中部分。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### j. 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任是否實質全由日後一宗或多宗不確定事件會否發生所確認，而此等事件並不完全在本集團掌握之中。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任款額未能可靠地衡量而未予確認。或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若流出經濟資源之可能性改變導致可能出現資源流出，將會確認撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產是否實質全由某一宗或多宗不確定事件會否發生所確認，而此等事件並不完全在本集團掌握之中。或然資產不會被確認，但會於經濟效益可能流入時在財務報表附註中披露。當流入經濟效益十分肯定時，將會確認資產。

#### k. 撥備

當本集團由於過往之事情，而現時須承擔責任(法定或推定)，並為履行責任可能須流出資源，且能可靠估計責任涉及之款額，則確認撥備。撥備將於各結算日審閱及調整以反映目前最準確之估計。當金錢之時間價值可造成重大影響時，撥備款額為預期履行責任所須費用之現值。

#### l. 借貸成本

與收購、建造或生產符合規定資產(即需一段頗長時間方可投入擬定用途或作擬定銷售之資產)直接有關之借貸成本乃撥作此等資產之部分成本。當此等資產大致上可投入擬定用途或作擬定銷售時，則終止將有關借貸成本資本化。

所有其他借貸成本均於產生期間確認為開支。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### m. 稅項

稅項支出乃根據有關年度就毋須課稅或不可抵扣項目作出調整後之業績計算。倘若于收支項目之稅務會計期與財務報表中該等項目之入賬期不同，則會產生時差。

若時差之稅務影響可能在可見將來形成負債或資產，則按負債法計入財務報表，列為遞延稅項。

#### n. 僱員福利

(i) 薪金、年度花紅、有薪年假、外遊費用津貼及本集團其他非貨幣性利益之成本乃於本集團僱員提供相關服務之年度內計算。倘該等金額之付款或結算遞延及影響重大時則以現值列賬。

(ii) 本集團已為其香港員工參與強制性公積金計劃。本集團及僱員就該項計劃之供款以僱員底薪之某個百分比計算。在收益表扣除之退休福利成本指本集團對基金應付之供款。本集團之供款於產生時支銷，而員工在取得全數供款利益前退出計劃而被沒收之供款乃用作減少本集團之自願供款。該等公積金之資產與本公司之資產分開持有，由獨立管理之基金保管。

本集團對中華人民共和國（「中國」）地方市政府退休計劃之供款於產生時自收益表扣除，而中國地方市政府則承諾承擔屬於中國合資格員工之所有現有及日後退休人士之退休責任。

(iii) 當本集團向僱員授出購股權以象徵式代價認購本公司股份，於授出日期概不會確認為僱員福利成本或責任，當購股權獲行使，股本之升幅相等於所得款項之相同金額。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### n. 僱員福利 (續)

(iv) 終止僱傭福利僅於本集團具備正式而詳細及不可能撤回方案之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

#### o. 收入確認

- (i) 持有作出售之已落成物業之銷售於具有法律約束力之銷售協議簽訂時確認。
- (ii) 發展中物業之銷售於簽訂具法律約束力之協議時確認，條件是建築工程已進展至可合理及按照「發展中物業」的所述基準確定最終可獲取溢利數目。
- (iii) 經營租約之租金收入及樓宇管理費收入於有關期間按租期以直線法確認。
- (iv) 利息收入依據未償還本金及適用利率按時間比例基準計算。

#### p. 外幣

以外幣進行之交易按交易當日之匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日匯率重新換算。換算產生之損益計入收益表。

綜合賬目時，海外業務以港元以外貨幣列賬之資產負債表按結算日之匯率換算。收益表之賬目則按年內之平均匯率換算。綜合賬目所產生之匯兌差額在匯兌儲備處理。

#### q. 經營租約

根據經營租約應付之租金按租期以直線法於收益表中扣除。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### r. 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或對另一方之財務及營運決策具有重大影響力，雙方則屬關連人士。倘彼等受相同控制或相同重大影響，雙方亦屬關連人士。倘資源或責任於關連人士間轉移，該項交易視為關連人士交易。

### 4. 營業額及收益

營業額指年內向外間客戶出售中國物業之已收及應收所得款項及出租投資物業之已收及應收租金及樓宇管理費收入，扣除營業稅及折扣(如有)，現分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>營業額：</b>		
出售物業所得款項	25,416	119,282
出租投資物業之租金及樓宇管理費收入	297	—
	<b>25,713</b>	119,282
減：營業稅	(1,286)	(5,964)
	<b>24,427</b>	113,318
<b>其他收益：</b>		
銀行利息收入	16	135
雜項收入	39	19
	<b>55</b>	154
總收益	<b>24,482</b>	113,472

營業稅按年內銷售物業之已收及應收所得款項及出租投資物業之已收及應收租金及樓宇管理費收入之5%計算。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度  
(以港元列賬)

## 5. 分類資料

由於本集團僅從物業發展及投資此單一業務分類，故於呈報年度內並無披露業務分類資料(基本分類資料)。本集團大部分業務設於中國，因此於呈報年度並無披露地域分類資料。

## 6. 經營(虧損)／溢利

經營(虧損)／溢利已扣除下列各項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事酬金(附註12)	997	584
其他員工成本(不包括董事)：		
薪金及津貼	1,347	739
退休福利計劃供款	76	32
	<hr/>	<hr/>
	2,420	1,355
減：發展中物業已撥充資本之數額	-	(243)
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	2,420	1,112
核數師酬金	320	355
折舊	85	72
管理費用	1,242	1,922
土地及樓宇之經營租約付款	1,077	283
匯兌虧損淨額	91	15
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於一年內悉數償還之銀行借貸之利息	6,000	5,077
減：發展中物業已撥充資本之數額	-	(4,231)
	<u>6,000</u>	<u>846</u>

## 8. 每股(虧損)／盈利

本年度之每股基本(虧損)／盈利乃根據股東應佔虧損淨額約9,665,000港元(二零零二年：純利約27,766,000港元)及於有關年度已發行或被視為已發行普通股之加權平均股數800,000,000股(二零零二年：670,000,000股普通股)計算，並假設集團重組已於二零零一年四月一日完成。

由於有關年度並無潛在未發行普通股，故並無披露每股攤薄(虧損)／盈利。

## 9. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅項支出包括：		
中國所得稅	-	16,689
土地增值稅(「土地增值稅」)	-	7,552
	<u>-</u>	<u>24,241</u>

由於並無於香港賺取或產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

## 9. 稅項 (續)

中國所得稅乃就這兩年期間於中國產生之應課稅溢利按稅率33%計算。

根據一九九五年一月二十七日頒佈之中國土地增值稅暫行條例實施辦法，自一九九四年一月一日起，中國房地產轉讓之所有附加價值須按最高為經扣除若干成本及開支後之物業增值金額之60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟就於一九九四年一月一日前訂立或批准之物業發展合約或相關項目建議而於二零零零年十二月三十一日或之前訂立之第一手銷售合約、且有關發展已根據有關物業發展合約投入資金，則可獲豁免繳納土地增值稅。由於本集團之發展中物業已於一九九三年獲得批准，故自一九九八年四月一日至二零零零年十二月三十一日期間，本集團毋須繳納土地增值稅。

於二零零零年十二月三十一日後就發展中物業訂立之銷售合約而產生之所有附加價值，須按最高為經扣除若干成本及開支後之物業增值金額之60%之遞增稅率繳納土地增值稅。

因遞延稅項之數額不大，故並無在財務報表中作出撥備(二零零二年：無)。

## 10. 股息

本年度並無派付中期股息(二零零二年：無)。董事不建議就本年度派發任何末期股息(二零零二年：無)。

## 11. 股東應佔(虧損淨額)／純利

股東應佔綜合虧損淨額約9,665,000港元(二零零二年：純利約27,766,000港元)包括約3,672,000港元(二零零二年：無)之虧損，已於本公司財務報表入賬。

## 12. 董事及僱員酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>董事</b>		
董事袍金：		
執行董事	-	-
獨立非執行董事	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
	<hr/>	<hr/>
執行董事其他酬金：		
薪酬及津貼	965	572
退休福利計劃供款	32	12
	<hr/>	<hr/>
	997	584
	<hr/>	<hr/>
董事酬金總額	<b>997</b>	<b>584</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

各董事在本年度內之酬金總額少於1,000,000港元。

## 12. 董事及僱員酬金 (續)

### 僱員

本集團五名最高薪人士包括三名董事(二零零二年：兩名董事)，彼等酬金詳情載於上文。年內，其餘兩名(二零零二年：三名)最高薪人士之酬金詳情如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及津貼	335	406
退休福利計劃供款	10	-
	<u>345</u>	<u>406</u>

各僱員於年內之酬金總額少於1,000,000港元。

概無任何安排令董事放棄或同意放棄任何酬金。本集團概無支付任何酬金予五名最高薪人士(包括董事)，以吸引彼等加入本集團，或作為加入本集團後之獎勵，或作為失去職位之補償。

## 13. 退休福利計劃

自二零零二年三月十四日以來，本集團根據香港強制性公積金計劃條例實行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團(僱主)及其僱員根據強制性公積金計劃條例規定，須每月就僱員收入之5%供款至強積金計劃。僱主及僱員每月須予供款之收入上限定為20,000港元，超出上限之供款均屬自願性質。基金資產與本集團資產分開持有，由獨立專業基金經理監管。

於本年度，本集團參與一項當地市政府退休計劃，為中國所有合資格僱員供款。於綜合收益表扣除之計劃供款指本集團按該計劃規則所規定比率已付或應付之供款。

於本年度，根據各計劃規則，並無任何用以減少僱員供款之沒收福利。

#### 14. 購股權計劃

本公司之購股權計劃（「該計劃」）根據於二零零二年四月二十五日通過之決議案獲採納，旨在鼓勵董事及合資格僱員，並將於二零一二年五月十四日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可能授出購股權予合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事），以認購本公司股份。此外，本公司可能不時授出購股權予外間第三方，以清償本公司所獲提供之貨物或服務之付款。

該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數未獲本公司股東事先批准前，不得超過本公司當時已發行股份之10%。於任何一年授予任何個別人士之購股權所涉及之股份數目未獲本公司股東事先批准前，不得超過本公司當時已發行股份之1%。倘授予重大股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%或總值超過5,000,000港元，必須事先獲本公司股東批准。

授出之購股權必須於授出購股權要約日期起計21日內接納。購股權可於購股權授出日期起計10年內隨時行使。購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於下列之最高者：(i)本公司股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)股份面值。接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

自採納該計劃以來並無授出及／或行使任何購股權。

## 15. 投資物業

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於二零零二/二零零一年四月一日	95,800	-
轉撥自發展中物業	-	49,111
轉撥往已落成之待售物業	(18,678)	-
重估(減值)/增值	(622)	46,689
	<u>76,500</u>	<u>95,800</u>
於二零零三/二零零二年三月三十一日	<u>76,500</u>	<u>95,800</u>

投資物業由一家獨立測量師行嘉漫測量師有限公司(其員工包括註冊專業測量師)按公開市場現有用途之基準評估其於二零零三年三月三十一日之公開市值。此項估值產生一項重估減值約622,000港元(二零零二年:增值約46,689,000港元),並已計入投資物業重估儲備內。投資物業之賬面值包括位於中國以中期租約持有之土地。

本集團之投資物業已經質押,作為本集團所獲之銀行信貸之擔保。

於結算日,本集團不可撤回經營租約項下之應收未來最低租金總額如下:

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	582	-
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	241	-
	<u>823</u>	<u>-</u>



## 16. 裝置及設備

	汽車 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
<b>成本：</b>			
於二零零二年四月一日	347	170	517
添置	—	92	92
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日	347	262	609
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>累計折舊：</b>			
於二零零二年四月一日	243	116	359
年內支出	57	28	85
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日	300	144	444
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零零三年三月三十一日	47	118	165
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零二年三月三十一日	104	54	158
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 17. 於附屬公司之投資

	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	78	—
應收附屬公司款項	20,599	—
	<hr/>	<hr/>
	20,677	—
	<hr/>	<hr/>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。董事認為，該筆款項將不會於一年內償還，故歸類為非流動。

## 17. 於附屬公司之投資 (續)

於二零零三年三月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊 成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司持有 之股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
Access Power Group Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	提供市場推廣及 分包服務
首冠有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股
大連亞太物業行有限公司 (附註(a))	中國	105,000美元	—	95.2%	提供物業管理 服務
大連東港房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	5,000,000美元	—	95%	物業發展
駿港集團有限公司	香港	2港元	—	100%	提供行政服務
Lighting Charm Limited	英屬處女群島	2美元	—	100%	投資控股
Sino Prosper Group Limited	英屬處女群島	10,000美元	100%	—	投資控股
中盈集團投資有限公司	香港	2港元	—	100%	暫無業務
世鉅投資控股有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股

附註：

- (a) 大連亞太物業行有限公司於二零零零年六月十二日根據中國法律成立為一間中外合資合營有限責任企業，現由世鉅投資控股有限公司擁有95.2%之權益。
- (b) 大連東港房地產開發有限公司於一九九二年八月十一日成立，並於二零零零年八月根據中國法律成為一間中外合資合營有限責任企業，現由首冠有限公司擁有95%之權益。
- (c) 上文附註(a)及(b)所示之附屬公司之財政年度結算日為十二月三十一日，由於需遵守中國之法規，故該等附屬公司之財政年度結算日不可與本公司相同。

## 18. 於一家聯營公司之投資

本集團之聯營公司於二零零三年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊 成立／營業地點	已發行及 繳足股本	本集團間接持有 之股本權益 百分比	主要業務
Bekwin International Ltd	英屬處女群島	100美元	29%	投資控股

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 於聯營公司之投資		
非上市股份，按成本值	-	-
應收一家聯營公司款項	50	-
於綜合資產負債表所示之款項	50	-
附註(b)所示應佔收購後之業績	-	-
	50	-

於回顧年度，本公司之全資附屬公司Lighting Charm Limited購入一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司Bekwin International Ltd (「Bekwin」)已發行股本之29%，代價為29美元，約相等於226港元。Lighting Charm Limited為Bekwin之認購人兼董事。Bekwin於年內並未開展任何業務，因此，下文附註(b)所示其經營業績並無計作本集團權益，原因是董事認為該數額對本集團而言不算重大。

應收聯營公司之款項為無抵押、免息及並無固定還款期。董事認為，該筆款項應不會在一年內償還，因而列作非流動款項。

## 18. 於一家聯營公司之投資 (續)

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>(b) 聯營公司之業績</b>		
應佔日常業務除稅前虧損	28	—
應佔稅項	—	—
	<hr/>	<hr/>
本集團應佔虧損淨額	28	—
應佔虧損超出投資成本之部分	(28)	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日應佔收購後之虧損	<u>—</u>	<u>—</u>

聯營公司之業績乃根據二零零二年八月八日(註冊成立日期)至二零零三年三月三十一日之未經審核管理賬目而編製。倘採用股本權益法計算，本集團應佔聯營公司之虧損將以投資成本約226港元為限。

## 19. 已落成之待售物業

截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團與一家向本集團申索約5,769,000港元之承建商(「建築承建商」)進行仲裁程序，詳情已於售股章程第24頁披露。於二零零三年一月十三日，中國國際經濟貿易仲裁委員會(「CIETAC」)作出對建築承建商有利之仲裁裁決。因此，本集團須清償上述申索。該筆申索已於財務報表內作出全面撥備。

根據本集團中國法律顧問所提供之意見，於二零零三年三月三十一日約值10,076,000港元(二零零二年：約10,073,000港元)，並於上述仲裁執行前須受中國人民法院頒佈之押記令規限之已落成待售物業於CIETAC頒授法院指令後獲解除有關押記。

## 20. 已付按金

此筆款項乃指購入位於中國之土地(用作發展供銷售用途之物業)所支付之按金。

## 20. 已付按金 (續)

據董事所述，位於該土地之地盤之建築工程於二零零三年三月三十一日尚未開始。由於在中國相關法例指定之時間內並未開始建築工程，有關中國機關可於土地使用權屆滿前收回地盤。於二零零三年七月二十九日，董事並不知悉任何跡象顯示有關中國機關將收回位於該土地之地盤。

## 21. 發展中物業

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於二零零二／二零零一年四月一日，按成本值	92,284	192,784
匯兌調整	26	68
將利息撥充資本	-	4,231
增加	-	77,190
轉撥至銷售成本	-	(53,648)
轉撥至投資物業	-	(49,111)
轉撥至已落成之待售物業	-	(79,230)
	<hr/>	<hr/>
於二零零三／二零零二年三月三十一日，按成本值	<b>92,310</b>	<b>92,284</b>

該等發展中物業由一家獨立測量師行嘉漫測量師有限公司(其員工包括註冊專業測量師)按公開市場現有用途之基準評估其於二零零三年三月三十一日之公開市值。經參考估值報告後，董事認為毋須確認減值。

## 22. 貿易應收賬款

本集團根據個別物業買家之信譽授予信貸期。貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
零至90日	6,144	35,434
1至2年	-	23
	<u>6,144</u>	<u>35,457</u>

## 23. 應收最終控股公司款項

該筆應收款項為無抵押、免息及已於結算日後全數償還。

## 24. 現金及現金等值物

於二零零三年三月三十一日，現金及現金等值物包括配售及公開發售所得之未動用所得款項約6,000,000港元，該筆款項存作短期存款及存入儲蓄賬戶，將按照售股章程所載之計劃僅供本集團業務使用。

於二零零三年三月三十一日，本集團之銀行結餘及存款中約10,578,000港元(二零零二年：約3,162,000港元)以人民幣列賬。人民幣並非可自由兌換之貨幣。

## 25. 貿易應付賬款

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
零至90日	-	31
91至180日	-	954
181至365日	-	41,538
1至2年	30,072	27,740
2年以上	-	19,569
	<u>30,072</u>	<u>89,832</u>

## 26. 應付一家關連公司款項

該筆應付款項為無抵押、免息及並無固定還款期。本公司執行董事梁毅文先生於關連公司恒洋集團控股有限公司（「恒洋」）擁有實益權益。

## 27. 應付一名董事款項

該筆應付款項為無抵押、免息，並於年內悉數償還。

## 28. 股本

	股份數目	金額 港元
<b>法定股本</b>		
每股面值0.10港元之普通股：		
於註冊成立當日、二零零二年三月三十一日		
及二零零二年四月一日(a)	1,000,000	100,000
分拆股份(b)	9,000,000	—
	<hr/>	<hr/>
每股面值0.01港元之普通股	10,000,000	100,000
法定普通股本增加(c)	10,000,000	100,000
	<hr/>	<hr/>
	20,000,000	200,000
法定普通股本增加(d)	19,980,000,000	199,800,000
	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日	<b>20,000,000,000</b>	<b>200,000,000</b>

## 28. 股本 (續)

	股份數目	金額 港元
<b>已發行及繳足股本</b>		
每股面值0.10港元之普通股：		
於註冊成立時以未繳股款方式發行股份(a)	999,999	—
以未繳股款方式發行股份(a)	1	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零二年三月三十一日	1,000,000	—
及二零零二年四月一日(h)	9,000,000	—
分拆股份(b)	<hr/>	<hr/>
每股面值0.01港元之普通股：		
未繳股款之普通股	10,000,000	—
將已發行未繳股款之股份列賬為繳足(e)	—	100,000
	<hr/>	<hr/>
每股0.01港元之已發行普通股	10,000,000	100,000
因重組而發行之股份(e)	10,000,000	100,000
	<hr/>	<hr/>
	20,000,000	200,000
透過配售及公開發售發行股份(f)	130,000,000	1,300,000
將股份溢價撥充資本(g)	650,000,000	6,500,000
	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日	<b>800,000,000</b>	<b>8,000,000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 附註：

- (a) 本公司於二零零一年十月二十六日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元之股份，其中(i)999,999股股份已以未繳股款方式配發及發行予Climax Park及(ii)剩餘一股股份已於二零零一年十一月八日以未繳股款方式配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited，亦於同日轉讓該股股份予Climax Park。
- (b) 於二零零二年四月二十四日，本公司當時唯一股東通過一項書面決議案，分拆本公司股本中每股面值0.10港元之股份為十股股份。
- (c) 根據本公司當時唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案，本公司之法定股本藉增設10,000,000股每股面值0.01港元之普通股(與當時現有普通股在任何方面均擁有相同權利)，由100,000港元增至200,000港元。



## 28. 股本 (續)

附註：(續)

- (d) 根據本公司當時唯一股東於二零零二年四月二十五日以書面通過之另一項書面決議案，本公司之法定股本藉再增設19,980,000,000股每股面值0.01港元之股份(與當時現有普通股在任何方面均擁有相同權利)，由200,000港元增至200,000,000港元。
- (e) 於二零零二年四月二十五日，根據重組(詳情載於財務報表附註1)，本公司向Climax Park收購Sino Prosper Group Limited之所有已發行股本，作為代價及交換條件，本公司(i)按面值將當時由Climax Park持有之10,000,000股未繳股款之股份列賬為繳足及(ii)按面值配發及發行10,000,000股列賬為繳足之股份予Climax Park。
- (f) 於二零零二年五月九日，根據股份發售計劃，本公司就本公司股份於聯交所上市，以配售及公開發售方式以每股股份0.25港元之價格發行130,000,000股每股面值0.01港元之普通股(「配售及公開發售」)，以換取總共約32,500,000港元之現金代價。就此，約31,200,000港元已入賬至股份溢價賬之進賬項內(附註29)。本公司股份於二零零二年五月十五日在聯交所主板上市。扣除約8,335,000港元之股份發行開支後，現金所得款項淨額約為24,165,000港元。
- (g) 緊隨配售及公開發售完成後，股份溢價6,500,000港元撥充資本，並用以按面值繳足650,000,000股每股面0.01港元之股份，以向於二零零二年四月二十五日(或彼等所指定之日期)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股份持有人按彼等當時於本公司之持股比例(以不涉及零碎股份之最接近比例，以致並不會配發及發行零碎股份)配發及發行股份。
- (h) 就編製於二零零二年三月三十一日之備考財務報表而言，於二零零二年三月三十一日之股本約78,000港元指本集團旗下附屬公司之已發行股本總面值。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度  
(以港元列賬)

## 29. 儲備

本集團	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零一年四月一日	-	(13,443)	-	52,285	38,842
海外業務之財務報表之 換算所產生之匯兌差額	-	22	-	-	22
重估增值 (附註15)	-	-	44,355	-	44,355
年內純利	-	-	-	27,766	27,766
於二零零二年三月三十一日及 二零零二年四月一日	-	(13,421)	44,355	80,051	110,985
海外業務財務報表之 換算所產生之匯兌差額	-	16	-	-	16
將投資物業轉為 已落成待售物業之撥回 (附註15)	-	-	(8,648)	-	(8,648)
重估減值 (附註15)	-	-	(590)	-	(590)
透過配售及公開發售 發行股份 (附註28(f))	31,200	-	-	-	31,200
發行股份開支 (附註28(f))	(8,335)	-	-	-	(8,335)
將股份溢價撥充資本 (附註28(g))	(6,500)	-	-	-	(6,500)
年內虧損淨額	-	-	-	(9,665)	(9,665)
於二零零三年三月三十一日	16,365	(13,405)	35,117	70,386	108,463

## 29. 儲備 (續)

本公司	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零二年三月三十一日及 於二零零二年四月一日	-	-	-
透過配售及公開發售發行股份 (附註28(f))	31,200	-	31,200
發行股份開支 (附註28(f))	(8,335)	-	(8,335)
將股份溢價撥充資本 (附註28(g))	(6,500)	-	(6,500)
年內虧損淨額	-	(3,672)	(3,672)
於二零零三年三月三十一日	<u>16,365</u>	<u>(3,672)</u>	<u>12,693</u>

### 附註：

根據開曼群島公司法，股份溢價賬可分派予本公司股東，條件是緊隨分派或支付股息後，本公司尚有餘額支付其日常業務所產生之到期債項。本公司可供分派之儲備包括股份溢價賬及保留溢利。於二零零三年三月三十一日，董事認為，本公司可供派發予股東之儲備約為12,693,000港元(二零零二年：無)。

## 30. 綜合現金流量表附註

### a. 日常業務除稅及少數股東權益前(虧損)/溢利與經營業務所動用之現金淨額之對賬

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
日常業務除稅及少數股東權益前之(虧損)/溢利	(9,901)	53,026
已就下列各項作出調整:		
銀行利息收入	(16)	(135)
折舊	85	72
融資成本	6,000	846
未計營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(3,832)	53,809
營運資金之變動:		
已落成之待售物業	12,314	-
已付按金	-	(29,974)
發展中物業	-	(19,696)
貿易應收賬款	29,313	(22,079)
其他應收款項及預付款項	4,586	3,396
應收一名少數股東款項	-	(408)
應收最終控股公司款項	(13)	-
貿易應付賬款	(59,760)	(14,399)
其他應付款項及應計款項	5,039	4,356
應付一名董事款項	(2,014)	-
應付一間關連公司款項	(17)	42
經營所用現金淨額	(14,384)	(24,953)
銀行利息收入	16	135
已付中國稅項	-	(1,315)
經營業務所用之現金淨額	(14,368)	(26,133)

### 30. 綜合現金流量表附註 (續)

#### b. 重大非現金交易

- (i) 根據本公司當時唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案，在本公司股份溢價賬進賬額中若干款項撥充資本後，將發行650,000,000股每股面值0.01港元之股份。
- (ii) 根據於二零零二年四月二十五日所訂立之協議，本公司向Climax Park收購Sino Prosper Group Limited之全部已發行股本，作為代價及交換條件，本公司(i)將Climax Park當時持有之10,000,000股未繳股款之股份按面值入賬列作繳足；及(ii)向Climax Park按面值配發及發行10,000,000股入賬列作繳足之股份。

### 31. 經營租約承擔

於二零零三年三月三十一日，本集團根據土地及樓宇之不可撤銷經營租約須於日後支付之最低租賃付款總額如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	1,023	90
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,162	-
	<u>3,185</u>	<u>90</u>

於二零零三年三月三十一日，本公司並無任何經營租約項下之承擔(二零零二年：無)。

### 32. 管理費承擔

於二零零三年三月三十一日，本集團並無任何根據不可撤銷管理費協議之承擔(二零零二年：約1,246,000港元)。

於二零零三年三月三十一日，本公司並無任何根據不可撤銷管理費協議之承擔(二零零二年：無)。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度  
(以港元列賬)

## 33. 其他承擔

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
有關收購中國之土地之已訂約但未於 財務報表作出撥備之開支	<u>3,224</u>	<u>3,223</u>

## 34. 銀行信貸額

於結算日，本集團獲授之銀行信貸總額約達70,874,000港元(二零零二年：約67,854,000港元)，而有關信貸額乃以下列各項作抵押：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
a. 資產抵押		
投資物業	76,500	95,800
已落成之待售物業	<u>27,968</u>	<u>36,259</u>
	<u>104,468</u>	<u>132,059</u>

b. 本公司及本公司一名執行董事分別提供之公司及個人擔保。

## 35. 或然負債

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業延遲落成之罰款(a) 就購買物業之買家獲授之 按揭融資額向銀行作出之 擔保(b)	8,471	8,469
	<u>80,175</u>	<u>94,867</u>
或然負債總額	<u>88,646</u>	<u>103,336</u>

### 35. 或然負債 (續)

附註：

1. 截至目前為止，有關方面並無因延遲落成而提出索償，董事認為，彼等不大可能提出索償，因此並無作出撥備。
2. 該等擔保將於(i)持有有關房屋擁有權證之買家－按揭人登記按揭時；(ii)買家－按揭人償還貸款時；及(iii)買家－按揭人違反有關責任當日起計兩年(以最早者為準)獲解除。

### 36. 關連人士交易

在本年度內，本集團曾進行下列關連人士交易：

關連人士名稱	交易性質	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
恒洋	支付租金開支	-	21

本公司一名執行董事梁毅文先生擁有恒洋之實益權益。

董事認為上述交易乃按交易雙方議定之條款，根據一般業務程序進行。本集團在截至二零零三年三月三十一日止年度已終止與恒洋之租金交易。

### 37. 結算日後事項

- (a) 買方於二零零二年十二月十九日向遼寧省大連市中級人民法院申請向本公司之附屬公司大連東港房地產開發有限公司(「大連東港」)就促使出售及重新購入位於大連亞太國際金融中心之若干物業之爭議發出傳票。遼寧省大連市中級人民法院於二零零三年一月二十八日頒授押記令，就大連東港之銀行存款金額約人民幣19,000,000元(或相同金額之資產)發出押記令，以待法律程序之裁決。於二零零三年三月二十一日本公司發表公佈當日，大連東港並無任何資產(其銀行賬戶之進賬餘額約人民幣330,000元(約相等於310,000港元)除外)須受上述押記令之規限。

## 37. 結算日後事項 (續)

買方其後申請撤銷其索償，而遼寧省大連市中級人民法院亦於二零零三年七月十七日頒令批准該項撤銷申請。遼寧省大連市中級人民法院亦下令所有有關上述訴訟之法庭費用須由買方承擔。根據本集團中國法律顧問之意見，有關大連東港之銀行存款之押記令於遼寧省大連市中級人民法院批准撤銷申請後解除。

- b. 於二零零三年六月二十七日，本集團與中國建設銀行大連分行訂立一項為數人民幣71,880,000元(約相等於67,760,000港元)之新貸款協議，以取代其於二零零三年三月三十一日合共達人民幣72,000,000元(約相等於67,874,000港元)之現有貸款融通額。該筆貸款以於二零零三年三月三十一日總賬面值約為104,468,000港元之本集團所有投資物業及若干待售物業作為抵押，貸款之每月利率為0.56%，須於二零零四年五月二十六日償還。

## 38. 刊發財務報表之權力

本財務報表已獲董事會於二零零三年七月二十九日批准並授權刊發。