

1. 一般資料

本公司乃一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。於二零零二年八月二十六日，本公司之名稱已由「imGO Limited建聯通有限公司」更改為「Shanghai Land Holdings Limited上海地產控股有限公司」。本公司已自二零零三年六月二日起暫停在聯交所買賣。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為於中國從事物業投資、酒店投資及物業發展。本集團於去年在香港從事無線技術投資及物業投資業務。

於二零零三年五月二十九日，報章廣泛報導有關本公司主席兼本公司控股股東周先生於中國被扣查。而本公司總經理及本公司若干附屬公司之前任董事毛玉萍女士被廉政公署調查，並於其後於二零零三年六月三日以港幣10,000,000元保釋外出。於二零零三年五月二十五日至二零零三年六月五日期間，餘下之董事會成員獲悉，宏興及龍柏於中國涉及兩項聲稱貸款交易，該兩間附屬公司聲稱已借取一筆為數人民幣650,000,000元之款項，並將大概相約之聲稱貸款金額存入及／或墊付予兩間中國公司。

於二零零三年六月五日，本公司根據本公司之公司組織章程向本公司全體董事送達召開董事會會議之通告。於二零零三年六月六日舉行之董事會會議中，有一名執行董事（顧愷仁先生）及四名非執行董事（范楚文女士、陳林興先生、廖烈文先生及莫超權先生）（統稱「香港董事」）出席，由於已構成法定人數，香港董事一致議決本公司律師向高等法院申請委任接管人以維護本公司之財產。接管人於二零零三年六月七日根據高等法院法令獲委任，以（其中包括）採取一切合適之行動保管本公司之財產、進行本公司之業務及維護本公司財產價值及業務而進行所有合理所需之行動。

2. 財務報表之編製基準

a. 接管人及董事會之免責聲明

由於接管人於二零零三年六月七日獲委任時，對本集團之財政及營運狀況並無詳盡資料，尤其是有關彼等獲委任前本集團所訂立之交易。本集團於香港之賬冊及記錄均被廉政公署扣查以進行調查。此外，接管人未能取得龍柏之若干正本文件，且僅能有限度地取得本公司之全資附屬公司宏興之賬冊及記錄，該等文件及記錄現在於中國被新農凱扣存。接管人正採取行動以從各方面（包括廉政公署）蒐集本集團之資料，並竭力確證本集團之業務狀況，惟接管人未能取得一切所需賬冊及記錄以就本集團編製準確及完整之財務報表。鑑於本集團最近之發展，包括上文所述之有限度地取得本集團之賬冊及記錄以及所發現之兩項於中國之聲稱貸款交易，董事會亦未能就本集團財務報表之準確性及完整性發出無保留意見聲明。

2. 財務報表之編製基準 (續)

a. 接管人及董事會之免責聲明 (續)

因此，接管人及董事會未能就財務報表所載截至二零零三年六月三十日止年度對本集團構成影響之所有交易，以及財務報表是否真實公平地呈列本集團截至二零零三年六月三十日止年度之業務狀況及現金流量，以及於二零零三年六月三十日之財務狀況發出無保留意見聲明。接管人因此拒絕對本集團財務報表中有關本集團截至二零零三年六月三十日止年度之業務狀況承擔責任。此外，董事會於二零零三年十月二十七日召開之會議上議決拒絕對本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表作出承擔。

b. 附屬公司之會計記錄及文件

有關宏興之會計記錄及有關文件以及龍柏之若干正本文件現在於中國被上海農凱扣存。接管人僅能有限度地取得該等記錄及／或文件，因此，彼等未能信納有關宏興及龍柏之若干結餘是否已適當地在財務報表列賬。

Bowyer已委任上海農凱作為經理人代表其進行一切有關租賃投資物業事項，月費為人民幣200元，以及自二零零二年十二月三十一日至二零零四年十二月三十一日止期間就此收取收入及支付費用之託管人。上海農凱之職責為每月就Bowyer之投資物業之租賃狀況及現金狀況編製財務報告。然而，接管人未能向上海農凱取得足夠資料及文件以確定有關Bowyer之若干結餘是否已適當地於財務報表列賬。

c. 宏興及龍柏

接管人已於二零零三年六月十三日取得本公司所有附屬公司之管理權，惟不包括宏興及龍柏。接管人已向上海工商局申請取代宏興及龍柏之董事會成員及法定代表人。接管人正等待上海工商局批准有關取代申請。彼等已向公安局舉報宏興及龍柏之法定代表人有關合約詐騙及行騙之事宜。接管人委任之中國法律顧問認為接管人(作為宏興及龍柏之股東)在完成上海工商局所需之登記程序後，將可於短期內行使股東權利以取得宏興及龍柏之管理及經營控制權。

由於宏興及龍柏之主要資產(分別為發展中物業及酒店物業)聲稱已作為取得墊付兩項聲稱貸款之抵押，而發展中物業及酒店物業於二零零三年六月三十日之賬面值分別降至港幣198,000,000元及港幣361,000,000元，宏興及龍柏於二零零三年六月三十日均擁有淨負債。根據接管人所取得之資料，大概相約金額之聲稱貸款已存放於及／或墊付予兩間中國公司，詳情載於財務報表附註21c(ii)及21g。倘該筆應收款項未能收回，及變現上述物業之所得款項不足以抵銷聲稱貸款及其未支付之利息(詳情見財務報表附註34e)，宏興及龍柏可能面對持續經營基準問題。

2. 財務報表之編製基準 (續)

d. 量度基準

編製財務報表所使用之基準為歷史成本法，並就重估若干固定資產及非買賣證券 (詳載於下文主要會計政策) 作出修訂。

3. 採納新增及經修訂會計實務準則 (「會計實務準則」)

本集團首次採納香港會計師公會頒佈，並於本年度生效之多項新增及經修訂會計實務準則。新增及經修訂會計實務準則包括額外及經修訂之披露規定，已於本財務報表中採納。採納該等新增及經修訂會計實務準則，對本集團會計政策產生之主要影響及於本財務報表所披露之金額概述如下：

會計實務準則第1號 (經修訂)「財務報表之呈報方式」

會計實務準則第1號 (經修訂) 訂明財務報表之呈報基準，並載列有關架構及所載內容最低要求之指引。此項會計實務準則之修訂之主要影響為以財務報表第29頁所呈列之綜合權益變動報表概要取代過往規定之綜合已確認損益表。

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) 訂明外幣換算及財務報表之換算基準，此項會計實務準則之修訂對綜合財務報表之主要影響為海外附屬公司之收益表現時乃按年內平均匯率換算為港元，而先前該等項目乃按結算日之匯率換算。採納經修訂會計實務準則第11號對財務報表並無重大影響。

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15號 (經修訂) 訂明現金流量表之經修訂形式。此項會計實務準則之修訂之主要影響為綜合現金流量表現時所呈列之現金流量乃劃分為三類，分別為來自經營業務、投資業務及融資活動之現金流量，而非按過往之規定劃分為五類。此外，年內海外附屬公司之現金流量現時乃按交易日之匯率或概約匯率換算為港元，而先前該等項目乃按結算日之匯率換算。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物之定義亦有所修訂。有關變動詳情已載於財務報表附註4t之會計政策「現金及現金等價物」內。

會計實務準則第33號「已終止經營業務」

會計實務準則第33號乃取代過往會計實務準則第2號所載有關終止業務之規定。此項會計實務準則界定何謂已終止經營業務，並訂明一間公司何時須開始於其財務報表中披露已終止經營業務，以及所需披露之資料。採納此項會計實務準則之主要影響為現在綜合收益表及財務報表附註8中已披露更多有關本集團已終止經營業務之資料。

3. 採納新增及經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)(續)

會計實務準則第34號「僱員福利」

會計實務準則第34號訂明適用於僱員福利之確認及衡量方式，連同有關披露規定。採納此項會計實務準則對財務報表並無影響。此外，現規定須披露本公司之認購股權計劃，有關詳情載於財務報告附註27。該等認購股權計劃之披露與先前根據聯交所證券上市規則規定於董事會報告所披露者相似，惟因採納此會計實務準則而現須載於財務報表內。有關詳情載於財務報表附註4p之會計政策「僱員福利」。

4. 主要會計政策

a. 遵例聲明

該等財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之適用會計實務準則及含意、香港普遍採納之會計準則、香港公司條例之規定而編製。本集團所採納之主要會計政策概述如下。

b. 綜合基準

- (i) 綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。本年度內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或截至出售之生效日期為止(以適用者為準)計入綜合收益表內。所有重大之集團公司間交易及結餘已於綜合時對銷。
- (ii) 負商譽指於收購日，本集團應佔所收購附屬公司之可辨認資產及負債之公平價值超逾所支付之收購成本。

倘若負商譽與預期之未來經營虧損及開支(於規劃收購事項時確認)有關，且可以可靠地量度，則該部份之負商譽將於未來虧損及開支獲確認時，於綜合收益表中確認並列作收入，惟僅以於收購當日非為可辨認負債之負商譽為限。

於收購當日與可辨認預計未來虧損及開支無關之負商譽，乃以系統性基準按收購可折舊／可攤銷資產之餘下平均使用年期於綜合收益表中確認。任何高於收購非現金資產公平價值之負商譽款額將即時確認為收入。

出售附屬公司時，出售盈虧乃參照出售日之資產淨值而計算，包括仍未於綜合收益表中確認之負商譽之應佔款額(如適用)。

4. 主要會計政策 (續)

c. 附屬公司

根據香港公司條例，附屬公司指本公司因直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本或控制其董事會或同等監管組織之公司。

附屬公司之業績乃按已收及應收股息於本公司收益表入賬。本公司於附屬公司之權益乃按成本減去任何減值虧損於本公司之資產負債表列賬。

d. 非買賣證券

非買賣證券按彼等之公平值及／或認沽期權協議之行使價(以較高者為準)列賬。估值之變化乃視作投資重估儲備處理，直至該等證券沽出或出售，或直至該等證券被判斷為貶損，則將有關累計盈虧由投資重估儲備轉移至收益表。

出售非買賣證券之盈虧乃根據估計之出售所得款項淨額及證券之賬面值之差額計算，並於產生時計入收益表。

e. 投資物業

投資物業為因其投資潛質而持有之已落成物業，其租金收入按公平原則釐定。

投資物業按結算日根據獨立專業估值之公開市值入賬。重估淨盈餘或虧損乃計入投資物業重估儲備，除非出現虧損，而且有關之虧損額超過緊接重估前已計入投資物業重估儲備之金額，則超額部分會在收益表中列支；及倘出現盈餘，則與以往曾就該投資物業組合在收益表中列支之重估虧損抵銷，並記入收益表。於出售投資物業時，以往曾計入投資物業重估儲備之有關盈餘或虧損部份將於年內撥入收益表內。

租賃期尚餘超過二十年之投資物業不作折舊撥備。

4. 主要會計政策 (續)

f. 酒店物業

酒店物業為土地及樓宇權益與經營酒店時運用之整體固定設施及設備，乃根據於結算日之專業估值按公開市值列賬。

所持租約超過20年之酒店物業不作折舊撥備。本集團之政策是將酒店物業保持現狀致使物業之餘值不會因時間消逝而減少，因此董事會認為該等資產之年期及餘值之折舊並不重大。有關保養維修支出將於發生時於收益表內入賬。

g. 發展中物業

用作投資用途之發展中物業乃按成本值減減值虧損列賬。成本包括土地成本及物業發展費用，物業發展費用包括於發展期內已資本化之借貸成本及費用。

有關折舊撥備於發展完成及可作擬定用途，並重新分類為合適固定資產類別時停止提撥。

h. 其他固定資產及折舊

其他固定資產乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。其他固定資產之成本包括其購買價及將資產達至擬定用途之運作狀態及運至擬定用途之地點所直接應佔之成本。在其他固定資產開始運作後涉及之支出(如維修及保養費用)通常於產生期間於損益表中扣除。倘能明確顯示該等費用能引致未來使用其他固定資產時帶來經濟利益增加之情況下，該等費用則會撥充資本，作為該項資產之額外成本。

其他固定資產之折舊乃按其估計可用年期(一般為3至10年)以直線法撇銷各資產成本值(減去任何估計剩餘價值)計算。

出售其他固定資產時，因出售所產生並於損益表中確認之收益或虧損，為有關資產之銷售所得款項淨額與其賬面值之差額。

i. 資產減值

於各結算日，本集團均參考其內部及外界資料，以考慮其資產有否出現減值。倘有跡象顯示出現減值情況，則會估計資產之可收回款額(如適用)，確認減值虧損以將資產之賬面值減至其可收回款額。資產之可收回金額乃按使用中資產之價值或售價淨值之較高者計算。該等減值虧損乃於收益表確認。如有關資產以重估價值列賬，則減值虧損會根據適用於重估資產之有關會計政策列賬。

4. 主要會計政策 (續)

i. 資產減值 (續)

先前確認之減值虧損只在釐定資產可收回款額時所使用之估計出現改變時方會撥回，然而撥回款額不可超逾假設有關於資產未有於過往年度確認減值虧損所釐定之賬面值(減任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間撥入收益表。如有關資產價值以重估價值列賬，則減值虧損會根據適用於重估資產之有關會計政策列賬。

j. 存貨

存貨按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值按先進先出法計算。可變現淨值乃根據估計售價減直接銷售成本計算。

k. 收益確認

收入乃在經濟效益可能會流入本集團，以及收入得以可靠地計算時，根據下列方法於收益表內確認：

- (i) 經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在收益表確認；
- (ii) 酒店投資收入乃於提供服務時確認；及
- (iii) 利息收入以時間比例按尚餘本金及適用利率計算。

1. 經營租賃

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險屬承租人之租約均列為經營租約。倘本集團為承租人，本集團按經營租約出租之資產計入非流動資產及經營租約之應收租金均以直線法按租用年期計入於收益表。倘本集團為出租人，經營租約之應付租金以直線法按租期自收益表扣除。

m. 稅項

稅項支出乃按本期間之業績將其無須課稅或不獲寬減之項目調整後計算。若干收入及支出項目在稅務上與在財務報表中於不同之會計年度確認，因而引致時差。遞延稅項乃就重大時差所產生之稅務影響以負債法撥備，惟撥備只限於在可見將來落實之負債或資產。

4. 主要會計政策 (續)

n. 外幣

外幣交易按交易日期之適用匯率換算入賬。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債按當日之適用匯率換算入賬。匯兌差額撥入收益表處理。

於編製綜合賬目時，本集團海外附屬公司之財務報表乃以投資淨額法換算為港元。海外附屬公司之收益表乃以本年度之加權平均滙率換算為港元，而資產負債表則按結算日之滙率換算為港元。綜合賬目所產生之所有換算差額，均撥入本集團之匯兌波動儲備處理。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按產生現金流量之日之滙率換算為港元。而海外附屬公司於年內經常產生之現金流量則按該年度加權平均滙率換算為港元。

o. 撥備及負債

倘若本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期導致含有經濟效益之資源外流，並可作出可靠之估計，便會就該未能確定時間或數額之負債計提準備。

倘若含有經濟效益之資源外流之可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠之估計，便會將該義務披露為或有負債；但假如這類資源外流之可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在義務，亦會披露為或有負債；但假如此類資源外流之可能性極低者則除外。

p. 僱員福利

- (i) 與本集團僱員提供股份有關之薪金、年終花紅、有薪年假、外遊津貼及與本集團負擔不涉及金錢之福利成本均在年內累計。在須遞延付款或結算而所引致之影響可屬重大之情況下，此等款額按其現值列賬。
- (ii) 根據香港強制公積金計劃條例規定，為香港所有僱員作出強制性公積金供款時於收益表中扣除。
- (iii) 終止僱傭福利僅於本公司具備正式而詳細的方案及不可能撤回方案的情況下，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。

4. 主要會計政策 (續)

p. 僱員福利 (續)

(iv) 根據中國法律及法規規定，本集團須按月為附屬公司之中國員工繳納統籌退休金。統籌退休金乃按地方政府規定之標準工資之29.5%計算，其中附屬公司承擔22.5%，餘下由職工負責承擔，並交由中國政府有部門統籌安排。退休職工之退休金由該部門統籌支付。有關供款乃於計提時計入收益表。

q. 認購股權計劃

本公司採納一項認購股權計劃，旨在向合資格參與者提供認購本公司股份之獨有機會，並鼓勵參與者為壯大本公司及其股份之價值而作出努力，為本公司及其股東帶來貢獻。於認購股權獲行使前，不會於本公司或本集團之資產負債表內記錄認購股權計劃所授出認購股權之財務影響，亦無就其成本於收益表呈列任何費用。於行使認購股權後，所發行之股份將按股份面值列作額外股本，而每股行使價所超逾股份面值之款額則計入股份溢價賬。

r. 借貸成本

除直接用作收購、建設或生產而需要相當長時間才可以投入原定用途或銷售的資產的借貸成本予以資本化外，借貸成本均在產生的期間內在收益表內列為支出。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入原定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入原定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

s. 有關連人士

有關連人士乃指本集團能直接或間接對其財務或營運決策作出控制或能行使重大影響者，反之亦然。此外，有關連人士亦包括與本集團同受某一方面之控制或重大影響者。有關連人士可為個人或其他實體。倘交易涉及有關連人士間之資源或責任之轉讓，則被視為有關連人士交易。

t. 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、並無重大價值變動風險及一般於購入後三個月內屆滿的短期高流動投資，減須按要求償還之銀行透支，並構成本集團現金管理之整體部份。

4. 主要會計政策 (續)

u. 分類報告

分類乃指本集團從事提供產品或服務(業務分類)或於特定經濟環境(地區分類)從事提供產品或服務之可區分部份,而該可區分部份所面對之風險及回報與其他分類有所不同。

根據本集團之內部財務報告形式,本集團訂定以業務分類作為主要報告形式呈列,而地區分類作為次要報告形式呈列。

分類收入、支出、業績、資產及負債包括分類直接應佔之項目以及可合理分配予該項分類之項目。舉例而言,分部資產可包括存貨、應收貿易賬款、固定資產及營運現金。分部收入、支出、資產及負債在集團成員公司間的結餘款額及集團成員公司間的交易互相對銷(此乃綜合賬目過程之一部份)前釐定,惟倘此等集團成員公司間之結餘款額及交易乃在集團成員公司間某單一分部內產生者,則作別論。各分部之間的交易定價乃根據各分部向集團外其他人士提供之類似交易條款釐定。

分類資本支出為期內產生以收購預期會使用超過一期之分類資產(不論屬有形及無形資產)之成本總額。

未能分類項目主要包括金融及公司資產、計息貸款、借款、財務及公司收入及費用。

5. 營業額及分類資料

營業額指年內來自酒店投資收入及投資物業之租金收入，並分析如下：

業務分類

本集團訂定以業務分類分析作為主要報告形式呈列，乃由於本集團於本年度之業績主要為物業投資、酒店投資及物業發展業務所影響，而上年度則主要受物業投資及無線技術投資業務所影響。

	酒店投資		物業投資		物業發展		無線技術投資		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	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	13,290	-	1,816	11,954	-	-	-	-	15,106	11,954
分類業績	3,058	-	1,445	8,655	-	-	(181)	(19,478)	4,322	(10,823)
利息收入									26,737	50,486
未能分類之行政支出 扣除其他收入淨額									(31,874)	(18,788)
經營溢利/(虧損)									(815)	20,875
出售附屬公司虧損	-	-	-	(40,297)	-	-	-	-	-	(40,297)
非買賣證券減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(26,266)	-	(26,266)
投資及酒店物業重估虧絀	(111,500)	-	(12,360)	-	-	-	-	-	(123,860)	-
發展中物業減值虧損	-	-	-	-	(136,925)	-	-	-	(136,925)	-
確認為收入之負商譽	3,171	-	309	-	-	-	-	-	3,480	-
融資成本									(2,716)	-
除稅前正常業務虧損									(260,836)	(45,688)
稅項	-	-	(477)	(564)	-	-	-	-	(477)	(564)
股東應佔虧損									(261,313)	(46,252)

5. 營業額及分類資料 (續)

業務分類 (續)

	酒店投資		物業投資		物業發展		無線技術投資		未能分類		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	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
分類資產	610,904	-	23,862	-	855,640	-	-	101,684	-	-	1,490,406	101,684
未能分類之資產											1,247,597	2,252,172
總資產											<u>2,738,003</u>	<u>2,353,856</u>
分類負債	(337,465)	-	(1,711)	-	(293,867)	-	-	-	-	-	(633,043)	-
未能分類之負債											(16,489)	(4,072)
總負債											<u>(649,532)</u>	<u>(4,072)</u>
其他分類資料：												
年內產生之資本支出	474,284	-	45,360	-	334,925	-	-	79,672	4,080	131	858,649	79,803
折舊	<u>202</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,283</u>	<u>1,195</u>	<u>1,485</u>	<u>1,195</u>

地區性分類

由於截至二零零三年六月三十日止年度之物業投資、酒店投資及物業發展業務均於中國進行，而截至二零零二年六月三十日止年度之所有物業投資業務均於香港進行，故本集團並無作地區性分析。無線技術投資業務於該兩個財政年度並無產生任何收益。

6. 其他收益

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
利息收入	26,737	50,486
雜項收入	1,234	337
	<u>27,971</u>	<u>50,823</u>

7. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損) 已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
員工成本(包括退休計劃供款 港幣163,000元 (二零零二年：港幣183,000元)， 但不包括董事酬金)		9,441	18,990
折舊	17	1,485	1,195
經營租約費用－辦公室租金		4,790	2,443
－設備租金		23	23
		<u>4,813</u>	<u>2,466</u>
核數師酬金		500	416
其他固定資產之減值虧損		—	763
提供服務成本		5,096	—
投資物業租金收入減開支港幣356,000元 (二零零二年：港幣603,000元)		(1,460)	(11,351)
出售其他固定資產(收益)／虧損		<u>(17)</u>	<u>436</u>

8. 已終止經營業務

- a. 根據於二零零三年三月二十五日召開之股東特別大會上所通過之決議案，本公司認沽期權協議所附之權利，以向Investor imGO出售本集團所持有之全部無線技術公司，代價相等於投資項目總賬面淨值13,037,500美元(相等於約港幣101,684,000元)，認沽期權已於二零零三年三月二十八日被行使，出售事項並無產生任何盈虧。出售事項亦無產生任何稅務費用或抵免。所得款項已於二零零三年四月一日收取。

上述現金流入量約港幣101,684,000元被存放於本公司附屬公司得興有限公司，而當中港幣53,157,294元已於其後在並無理據下代宏興轉滙予GCL，詳情載於財務報表附註21b。

有關出售資產總額及負債總額之賬面值已詳列於財務報表附註29c。

於財務報表所載有關已終止經營之無線技術業務之營業額、其他收益、支出、業績及現金流量如下：

	二零零二年 七月一日至 二零零三年 三月二十八日 港幣千元	截至 二零零二年 六月三十日 止年度 港幣千元
營業額	—	—
直接支出	—	—
	—	—
其他收益	—	—
行政支出	(181)	(19,478)
非買賣證券減值虧損	—	(26,266)
股東應佔虧損	<u>(181)</u>	<u>(45,744)</u>
來自經營活動之現金流出淨額	(181)	(19,478)
來自投資活動之現金流出淨額	—	(79,672)
淨現金流出總額	<u>(181)</u>	<u>(99,150)</u>

8. 已終止經營業務 (續)

- b. 截至二零零二年六月三十日止年度內，本集團以總代價港幣606,042,000元出售其於三間持有物業之全資附屬公司Supreme Goal Investments Limited、W.C.H. Limited及Wanchai Property Investment Limited之股本權益後已終止其於香港之物業投資業務。股本權益轉讓已完成，所得款項已於二零零一年十一月二十一日收取。出售附屬公司的虧損為港幣40,297,000元。出售事項並無產生任何稅務費用或抵免。

有關出售資產總額及負債總額之賬面值已詳列於財務報表附註29c。

於財務報表所載有關於香港之已終止物業投資業務之營業額、其他收益、支出、業績及現金流量如下：

	二零零一年七月一日 至二零零一年十一月 二十一日 港幣千元
營業額	11,954
直接支出	(603)
	<u>11,351</u>
其他收益	155
其他經營支出	(309)
行政支出	(2,542)
	<u>8,655</u>
除稅前正常業務溢利	8,655
稅項	(564)
	<u>8,091</u>
股東應佔溢利	<u>8,091</u>
來自經營活動之現金流入淨額	<u>8,091</u>

9. 非買賣證券減值虧損

於二零零二年之非買賣證券減值虧損乃指本集團及本公司於無線技術公司之股本權益及借予一間無線技術公司之可換股債券的撇銷。

10. 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
須於五年內悉數償還之貸款之利息開支		
— 聲稱貸款	2,338	—
— 有抵押銀行貸款	378	—
	<u>2,716</u>	<u>—</u>

11. 稅項

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港	—	564
中國其他地區	477	—
	<u>477</u>	<u>564</u>

本集團於本年度並無應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。於二零零二年之香港利得稅乃就該年度於香港產生之估計應課稅溢利按16%之稅率作出撥備。其他地區之應課稅溢利乃根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例計算。

12. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第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	1,744	1,235
薪金、津貼及實物收益	2,300	461
退休計劃供款	15	—
	<u>4,059</u>	<u>1,696</u>

年內並無任何董事放棄收取或同意放棄收取酬金之安排。

12. 董事酬金 (續)

於去年，實物收益包括根據於二零零一年十月二十三日獲股東批准之本公司認購股權計劃授予若干董事之認購股權之價值。於二零零二年六月二十日，中銀國際亞洲有限公司代表新農凱向所有認購股權持有人提出無條件現金收購，以放棄及註銷彼等所持認購股權計劃下之認購股權，代價為每份認購股權港幣0.07元。由於所有認購股權持有人均接納現金收購建議，因此認購股權乃按每份認購股權港幣0.07元之發售價作出估值。

上述包括以下支付予獨立非執行董事之酬金：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
袍金	195	312
實物收益	—	301
	<u>195</u>	<u>613</u>

酬金介乎下列範圍之董事人數如下：

	董事數目	
	二零零三年	二零零二年
無 — 港幣1,000,000元	18	17
港幣2,000,001元 — 港幣2,500,000元	1	—
	<u>19</u>	<u>17</u>

13. 五位最高酬金人士

在五位最高酬金人士中，其中兩位為本公司董事(二零零二年：彼等並非本公司董事)，三位(二零零二年：五位)非董事最高薪人士之酬金總額如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
薪金、津貼及實物收益	1,569	12,121
花紅	61	5,954
退休計劃供款	34	82
	<u>1,664</u>	<u>18,157</u>

13. 五位最高酬金人士 (續)

非董事最高薪人士之酬金所介乎之範圍如下：

	人數	
	二零零三年	二零零二年
無－港幣1,000,000元	3	—
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	—	3
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	—	1
港幣8,000,001元－港幣8,500,000元	—	1
	3	5
	3	5

14. 股東應佔虧損

本集團之股東應佔虧損中包括一筆已列入本公司財務報表內為數港幣11,182,000元之溢利(二零零二年：港幣46,252,000元之虧損)。

15. 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度股東應佔虧損港幣261,313,000元(二零零二年：港幣46,252,000元)及本年度已發行普通股3,051,438,765股(二零零二年：3,051,438,765股)計算。

由於有關本公司之認購股權潛在發行之普通股並無令每股虧損上升，因此對每股攤薄虧損之計算並無攤薄之影響，故並無呈列本年度之每股攤薄虧損。

16. 非買賣證券

	本集團		本公司	
	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
按公平值：				
會所債券	2,000	2,000	2,000	2,000
非上市股本證券	—	99,734	—	—
非上市債務證券	—	1,950	—	—
	2,000	103,684	2,000	2,000
	2,000	103,684	2,000	2,000

於二零零二年六月三十日之非上市股本證券及非上市債務證券指本集團於五家技術公司之股本權益及墊付予其中一家公司之可換股貸款。根據出售認購股權協議之條款，本公司已認沽期權向Investor imGO出售由本集團持有之所有無線技術投資，售價相等於投資之賬面淨值加上年內若干經同意之相關開支款項之總額為13,037,500美元(相等於約港幣101,684,000元)。

16. 非買賣證券 (續)

於二零零二年六月三十日之非上市股本證券包括本集團於一家於開曼群島註冊成立之技術公司China Greens Limited之權益，於同日，本集團擁有該公司50%之已發行優先股權益（即已發行股本總額之27.6%）。由於此項投資僅於其後作出售用途前收購及持有，故此項投資乃列作非買賣證券之投資，而非以聯營公司之投資而按權益法入賬。

17. 固定資產**本集團**

	投資物業 港幣千元	酒店物業 港幣千元	發展中 物業 港幣千元	其他 固定資產 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值：					
於二零零二年七月一日	—	—	—	2,891	2,891
收購附屬公司	45,360	472,500	330,750	8,746	857,356
添置	—	—	4,175	4,153	8,328
出售	—	—	—	(423)	(423)
重估虧損	(12,360)	(111,500)	—	—	(123,860)
於二零零三年六月三十日	<u>33,000</u>	<u>361,000</u>	<u>334,925</u>	<u>15,367</u>	<u>744,292</u>
累積折舊及減值：					
於二零零二年七月一日	—	—	—	2,160	2,160
收購附屬公司	—	—	—	7,035	7,035
本年度折舊	—	—	—	1,485	1,485
於綜合收益表確認 之本年度減值	—	—	136,925	—	136,925
出售	—	—	—	(71)	(71)
於二零零三年六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,925</u>	<u>10,609</u>	<u>147,534</u>
賬面淨值：					
於二零零三年六月三十日	<u>33,000</u>	<u>361,000</u>	<u>198,000</u>	<u>4,758</u>	<u>596,758</u>
於二零零二年六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>731</u>	<u>731</u>
成本或估值分析：					
按成本	—	—	334,925	15,367	350,292
按估值	<u>33,000</u>	<u>361,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>394,000</u>
	<u>33,000</u>	<u>361,000</u>	<u>334,925</u>	<u>15,367</u>	<u>744,292</u>

17. 固定資產 (續)

本公司

	其他固定資產 港幣千元
按成本：	
於二零零二年七月一日	2,891
轉撥至附屬公司	(2,891)
	<hr/>
於二零零三年六月三十日	—
	<hr/>
累積折舊：	
於二零零二年七月一日	2,160
本年度折舊	35
轉撥至附屬公司	(2,195)
	<hr/>
於二零零三年六月三十日	—
	<hr/>
賬面淨值：	
於二零零三年六月三十日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零二年六月三十日	731
	<hr/> <hr/>

本集團之物業均於中國，並依以下列租約條款持有：

	港幣千元
成本或估值：	
長期租約	334,925
中期租約	394,000
	<hr/>
	728,925
	<hr/> <hr/>

a. 投資物業

Bowyer所持有之本集團投資物業，經獨立專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按二零零三年六月三十日公開市值以其現有狀況為基準(受現金租約所規限)重新估值。估值後所錄得之重估虧絀港幣12,360,000元乃計入綜合收益表內。投資物業乃根據經營租約租賃予第三者，有關詳情載於財務報表附註32a。

地點	租賃期限	用途	概約樓面 面積 (平方米)	本集團 權益
中國上海黃浦區 成都北路500號峻嶺廣場 202、501、503、504、 505、506、705、907、 908號單位及30樓全層	二零四四年 二月二十三日	商業	2,455.93	100%
兩層地庫之泊車位	二零四四年 二月二十三日	泊車位	2,009.28	100%

17. 固定資產 (續)

b. 酒店物業

本集團之酒店物業乃由龍柏持有，並由戴德梁行按二零零三年六月三十日公開市值以其現有狀況為基準重新估值。估值後所錄得之重估虧絀港幣111,500,000元乃計入綜合收益表內。

酒店物業聲稱已抵押予農村社作為向龍柏聲稱已授予人民幣350,000,000元(相等於港幣330,750,000元)聲稱貸款之擔保，詳情載於財務報表附註24b。

地點	租賃期限	用途	概約樓面面積 (平方米)	本集團 權益
中國上海長寧區 虹橋路2451號	二零三五年 八月二十七日	旅遊	31,365	100%

c. 發展中物業

本集團之發展中物業均由宏興持有，其賬面值為售價淨額及使用價值(以較高者為準)。戴德梁行按二零零三年六月三十日公開市值基準重估其售價淨額。該物業乃一幅地盤面積為96,317平方米之空置土地，潛在可發展樓面面積為105,949平方米。就此所產生之減值虧損港幣136,925,000元已計入綜合收益表內。

發展中物業聲稱已抵押予農村社作為向宏興授聲稱已予人民幣300,000,000元(相等於港幣283,500,000元)聲稱貸款之擔保，詳情載於財務報表附註24a。

地點	租賃期限	用途	完成階段	估計完成日期*	本集團 權益
中國上海虹橋鎮 吳中路26號地塊	二零六六年 三月七日	住宅	兩名估用人 尚未遷出	二零零五年 十二月	100%

* 根據上海市房屋土地資源管理局在二零零二年九月五日發出之上海市房屋土地資源管理局文件滬房地產用[2002]499號—關於同意閔行區虹橋鎮吳中路26號地塊延長建設期限通知，該地塊峻工期延長至二零零五年十二月。惟接管人及董事會認為現階段對發展中物業投入進一步資本開支並不合適。

18. 附屬公司權益

	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	—	—
應收附屬公司款項	1,159,033	105,295
減：呆賬撥備	(809)	(814)
	<u>1,158,224</u>	<u>104,481</u>

18. 附屬公司權益 (續)

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

附屬公司詳情如下：

名稱	成立/ 註冊及經營地點	本公司所佔 股本權益百分比		已發行 普通股本/ 註冊股本面值	主要業務
		二零零三年	二零零二年		
均福有限公司 (「均福」)	香港/香港	100	—	港幣2元普通股	提供代理人 及秘書服務
Capital Sky Limited (「Capital Sky」)	英屬處女群島/香港	100	—	1美元普通股	投資控股
Remix Holdings Limited	英屬處女群島/香港	100	—	1美元普通股	投資控股
China Horizon Limited (「China Horizon」)	英屬處女群島/香港	100	—	1美元普通股	投資控股
City King Limited	英屬處女群島/香港	100	—	1美元普通股	貨幣市場 基金投資
寶洋投資有限公司	香港/香港	100	100	港幣2元普通股	提供管理 服務
Finance Achieve Limited	英屬處女群島	100	—	1美元普通股	尚未開始 營運
得興有限公司	香港/香港	100	—	港幣2元普通股	放債業務
King Success Holdings Limited	英屬處女群島/香港	100	—	1美元普通股	投資控股
Bowyer Profits Limited	英屬處女群島/中國	100	—	1美元普通股	物業投資
Eastern Talent Limited	英屬處女群島	100	—	1美元普通股	尚未開始 營運
Prospect Profits Limited	英屬處女群島	100	—	1美元普通股	尚未開始 營運
Eastar Development Limited (「Eastar」)	英屬處女群島/香港	100	—	1美元普通股	投資控股
中祥有限公司	香港/香港	100	—	港幣 10,000,000元 普通股	投資控股

18. 附屬公司權益 (續)

附屬公司詳情如下：(續)

名稱	成立/ 註冊及經營地點	本公司所佔 股本權益百分比		已發行 普通股本/ 註冊股本面值	主要業務
		二零零三年	二零零二年		
上海宏興房地產發展 有限公司	中國/中國	100	—	30,000,000美元 註冊資本	物業發展
Hip Yick Profits Limited (「Hip Yick」)	英屬處女群島/ 香港	100	—	1美元普通股	投資控股
上海逸和龍柏飯店 有限公司	中國/中國	100	—	2,255,000,000 日圓 註冊資本	酒店投資
imGO NDC Ventures Ltd.	納閩島/韓國	—	100	1美元普通股	投資控股
imGO Green Army Investments Limited	英屬處女群島/ 中國	—	100	1美元普通股	投資控股
imGO IP Infusion Investments Limited	英屬處女群島/ 美國	—	100	1美元普通股	投資控股
imGO InfoTalk Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	—	100	1美元普通股	投資控股
imGO iSilk Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	—	100	1美元普通股	投資控股

附註：

- 除均福及 Capital Sky 外，所有附屬公司均由本公司間接持有。
- 於二零零二年十一月，China Horizon 向余領先生收購 Bowyer 全部已發行股本，代價為港幣 33,333,000 元，當中包括承讓股東貸款。其後，China Horizon 於二零零三年二月二十八日按成本值向 King Success 轉讓於 Bowyer 之投資。
- 於二零零三年三月，King Success 向虞戈女士（「虞女士」）收購 Hip Yick 全部已發行股本及 Hip Yick 全部所欠股東貸款，總代價為人民幣 400,000,000 元（相等於約港幣 381,000,000 元）（「該代價」）。Hip Yick 乃一間投資控股公司，其唯一資產為於一間全資附屬公司龍柏之投資，該公司經營酒店物業。虞女士個人同意向 King Success 作出溢利保證，即龍柏於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之除稅後純利不得少於人民幣 20,000,000 元（相等於港幣 18,900,000 元）。King Success 已保留代價中港幣 10,000,000 元，並預期在龍柏截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核賬目刊發後 30 個辦公日內扣除溢利差額（如有）後支付予虞女士。
- 於二零零三年二月，King Success 向蕭炎華先生收購 Eastar 全部已發行股本及 Eastar 全部所欠股東貸款，總代價為人民幣 350,000,000 元（相等於約港幣 330,762,000 元）。Eastar 乃一間投資控股公司，其主要資產為於一間間接全資附屬公司宏興之投資，該公司擁有發展中物業。

19. 負商譽

因收購附屬公司而產生並於綜合資產負債表確認為負商譽之金額如下：

	附註	二零零三年 港幣千元
按成本：		
收購附屬公司及於二零零三年六月三十日	29b	117,616
確認為收入之累計款項：		
於年內確認為收入及於二零零三年六月三十日		<u>3,480</u>
賬面淨值：		
於二零零三年六月三十日		<u><u>114,136</u></u>

20. 存貨

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
食品及飲品	295	—
酒店消耗品	<u>1,061</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,356</u></u>	<u><u>—</u></u>

存貨乃於二零零三年六月三十日按成本值列賬。

21. 應收賬款、按金及預付款

	附註	本集團		本公司	
		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
按賬齡分析之應收貿易賬款：	a				
0-30日		514	—	—	—
31-60日		106	—	—	—
61-90日		352	—	—	—
超過90日		452	—	—	—
		<u>1,424</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收利息		129	2,293	42	2,293
存款、預付款及 其他應收款項					
— 存放於GCL	b	53,157	—	—	—
— 存放及墊付予富友證券經紀 有限責任公司 (「富友證券」)	c	369,968	—	—	—
— 墊付予上海機械 國際貿易有限公司 (「上海機械」)	d	210,650	—	—	—
— 宏興預付款項	e	4,168	—	—	—
— 其他款項	f	7,838	4,594	307	1,297
應收短期貸款：					
— 墊付予上海華疊貿易 有限公司(「華疊」)	g	283,500	—	—	—
		<u>930,834</u>	<u>6,887</u>	<u>349</u>	<u>3,590</u>

附註：

- a. 本集團給予其客戶之平均信貸期為 60 日。
- b. 宏興與 GCL 於二零零三年四月四日訂立一項協議。根據該協議，宏興向 GCL 支付人民幣 56,251,105 元（相等於港幣 53,157,294 元），作為採購本集團發展中物業建築物之 30% 按金。接管人認為 GCL 並無提供實際服務，因此已向 GCL 採取法律行動以收回按金，詳情載於財務報表附註 34b。於本報告日期，並無收取任何償還之款項，接管人及董事會未能確定 GCL 是否擁有足夠資產以供收回按金。
- c. 存放於及墊付予富友證券
- (i) 根據接管人所取得之資料，宏興於二零零三年五月十九日向富友證券存入人民幣 44,500,000 元（相等於約港幣 42,053,000 元），以購買中國政府債券及富友證券管理之相關投資，自二零零三年五月十九日起至二零零四年五月十八日止。富友證券於上述期限屆滿時向宏興償還本金連同按年利率 6.5 厘計算之利息，惟提早終止協議須支付罰款。
- (ii) 於二零零三年四月二十九日，龍柏已向富友證券墊付人民幣 347,000,000 元（相等於港幣 327,915,000 元）。

接管人已會見富友證券之代表，惟未能取得進一步資料及確認於二零零三年六月三十日於富友證券之結餘／應償還之款項，因此未能確定該等款項能否悉數收回。接管人已要求富友證券退回該等款項，並已就收回款項於中國採取初步法律行動。

21. 應收賬款、按金及預付款 (續)

附註：(續)

- d. 於二零零三年五月三十日，宏興墊付人民幣 222,910,000 元（相等於約港幣 210,650,000 元）予上海機械。接管人及董事會未能就此貸款取得上海機械之確認，直至本報告日期，並無收取任何償還款項。因此，接管人及董事會未能確定此筆款項能否悉數收回。本公司透過接管人已就收回該金額在中國境內採取初步法律訴訟。
- e. 宏興預付款項之性質尚未能核實。
- f. 其他款項包括一筆根據租約協議所支付之按金港幣 2,386,000 元（二零零二年：港幣 2,578,000 元）之款項，預期可於各租約屆滿後收回。
- g. 根據日期為二零零三年五月十三日之貸款協議，宏興墊付一筆為數人民幣 300,000,000 元（相等於港幣 283,500,000 元）之款項予一家於中國成立之公司華疊。該筆貸款連同按年利率 10 厘計算之利息已於二零零三年七月十一日到期償還。接管人及董事會未能就此取得額外資料。本公司透過接管人已於中國向華疊在中國境內採取初步法律行動以悉數收回該筆款項。於本報告日期，概無任何記錄顯示華疊已償還該貸款，接管人及董事會未能確定該款項能否悉數收回。

22. 現金、銀行結餘及存款

	附註	本集團		本公司	
		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
現金及銀行結餘：					
– Bowyer 戶口	a	3,518	–	–	–
– 宏興及龍柏戶口	b	78,820	–	–	–
– 其他		43,308	2,636	9,564	2,636
		<u>125,646</u>	<u>2,636</u>	<u>9,564</u>	<u>2,636</u>
原於三個月內到期之存款		<u>1,195,545</u>	<u>2,239,918</u>	<u>1,195,545</u>	<u>2,239,918</u>
		<u>1,321,191</u>	<u>2,242,554</u>	<u>1,205,109</u>	<u>2,242,554</u>

附註：

- a. Bowyer 之現金及銀行結餘中包括存放於廣東發展銀行上海分行一個以上海農凱名義註冊之銀行戶口，結餘為人民幣 3,647,000 元（相等於約港幣 3,446,000 元），並由上海農凱作為經理人以處理租賃事宜，詳情載於財務報表附註 33c。
- b. 接管人未能確定宏興及龍柏之現金及銀行結餘是否公平地於財務報表列賬，且並無作任何抵押。

23. 應付賬款及其他應付款

附註	本集團		本公司	
	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
按賬齡分析之貿易應付賬款				
0-30日	1,322	1,549	1,017	1,097
31-60日	130	—	—	—
61-90日	347	—	—	—
超過90日	303	—	—	—
	<u>2,102</u>	<u>1,549</u>	<u>1,017</u>	<u>1,097</u>
應計開支及其他應付款 a	21,432	2,523	3,699	2,475
保留代價 b	10,000	—	—	—
租金按金及預收租金	378	—	—	—
	<u>33,912</u>	<u>4,072</u>	<u>4,716</u>	<u>3,572</u>

附註：

- a. 計入本集團應計開支及其他應付款之金額為宏興應付之港幣10,367,000元。接管人並未能取得資料或確認此筆金額。
- b. 保留代價港幣10,000,000元乃King Success就收購其附屬公司Hip Yick及龍柏所保留之款項，詳情載於財務報表附註18c。

24. 聲稱貸款

附註	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
應償還款項：		
一年內 a	283,500	—
第三至第五年內(包括首尾兩年) b	330,750	—
	<u>614,250</u>	<u>—</u>
減：流動負債之金額	(283,500)	—
	<u>330,750</u>	<u>—</u>

24. 聲稱貸款 (續)

附註：

- a. 根據宏興於中國之法定代表人於二零零三年三月二十七日簽訂之聲稱貸款協議，本集團之發展中物業聲稱已質押作為農村社向宏興聲稱已提供貸款人民幣300,000,000元（相等於港幣283,500,000元）之聲稱擔保。該筆貸款為期一年，自二零零三年三月二十七日起生效，須按季度支付利息，並按年利率5.31厘計息。接管人已會見農村社之代表，彼等拒絕提供此筆聲稱貸款之資料。直至本報告日期，亦未能向農村社取得進一步資料及確認。
- b. 根據龍柏於中國之法定代表人於二零零三年四月十一日簽訂之聲稱貸款協議，本集團之酒店物業聲稱已質押作為農村社向龍柏聲稱已授予貸款人民幣350,000,000元（相等於港幣330,750,000元）之聲稱擔保。該筆貸款為期五年，自二零零三年四月十八日起生效，須按季度支付利息，並按年利率5.58厘計息。接管人已會見農村社之代表，彼等拒絕提供此筆聲稱貸款之資料。直至本報告日期，亦未能向農村社取得進一步資料及確認。
- c. 接管人相信上述聲稱貸款並未獲董事會正式授權及批准。

25. 遞延稅項

由於本集團及本公司擁有遞延稅項資產淨值，因此並無就遞延稅項撥備。遞延稅項資產淨值主要為轉結累計稅項虧損之未來收益之稅務影響，而其未來之可變現性並不明朗。

本集團及本公司之未撥備遞延稅項資產／(負債)之主要項目如下：

	本集團		本公司	
	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
加速折舊抵免	(175)	—	—	—
稅項虧損	3,541	597	597	597
	<u>3,366</u>	<u>597</u>	<u>597</u>	<u>597</u>

26. 股本

	二零零三年		二零零二年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定股本：				
普通股每股面值港幣0.50元	<u>40,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>20,000,000</u>
已發行及實繳：				
普通股每股面值港幣0.50元	<u>3,051,439</u>	<u>1,525,720</u>	<u>3,051,439</u>	<u>1,525,720</u>

27. 認購股權計劃

本公司於二零零一年十月二十三日獲股東批准採納一項認購股權計劃，旨在向合資格參與者提供認購本公司股份之獨有機會，並鼓勵參與者為壯大本公司及股份之價值而作出努力，為本公司及其股東帶來貢獻。根據認購股權計劃，所有董事、全職僱員及董事會全權認為曾為本集團作出貢獻之任何其他人士均為認購股權計劃之合資格參與者。

認購股權計劃規定認購股權之認購價不得少於以下三項之較高者(i)股份於認購股權授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)股份於授出日期之面值。

認購股權計劃可供發行之證券總數為305,143,876股，佔於本年報日期本公司已發行股本之10%。

根據認購股權計劃，每名參與者於任何十二個月期間擁有之認購股權可認購股份數目最多不得超過已發行股份之1%。

由本公司於授出時將指定認購股權之行使期限，該期限之屆滿日期不得超過認購股權授出日期起計十年。接納認購股權時須支付港幣1.00元之款項。於二零零一年十月二十三日(採納認購股權計劃日期)起計滿十周年後認購股權計劃概不會授出任何認購股權。

認購股權並不賦予其持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

年內之認購股權變動詳情如下：

董事名稱	認購股權數目			認購股權 授出日期	認購股權 行使價 港元	認購股權 授出日期之 股份價格 港元
	於二零零二年 七月一日	年內已註銷	於二零零三年 六月三十日			
陳林興	300,000	(300,000)	-	二零零一年 十一月 二十七日	0.75	0.57
Kjell Anders Fredrik Sörme (已於二零零二年 七月十一日辭任)	300,000	(300,000)	-	二零零一年 十一月 二十七日	0.75	0.57
David Michael Norman (已於二零零二年 七月十一日辭任)	300,000	(300,000)	-	二零零一年 十一月 二十七日	0.75	0.57
William Ping Tai (已於二零零二年 七月十一日辭任)	4,000,000	(4,000,000)	-	二零零一年 十一月 二十七日	0.75	0.57
	<u>4,900,000</u>	<u>(4,900,000)</u>	<u>-</u>			

27. 認購股權計劃 (續)

若干董事及僱員根據認購股權計劃獲授合共55,500,000份認購股權，以按認購價每股港幣0.75元認購本公司股份。所有認購股權已於二零零一年十一月二十七日授出。每名認購股權持有人均有權於二零零二年十一月二十七日後每年行使其認購股權之25%，以每股港幣0.75元之認購價認購股份。認購股權可按累計基準予以行使，直至二零零六年五月二十七日期滿四周年起計六個月為止。

於二零零二年六月二十日，中銀國際亞洲有限公司代表新農凱(前稱Global Town Limited)向所有認購股權持有人提出一項收購建議。所有認購股權持有人經已接納現金收購建議，於二零零二年六月三十日之前已註銷50,600,000份認購股權，而於二零零二年七月一日尚有4,900,000份認購股權未獲行使。此餘下的4,900,000份認購股權已於二零零二年七月十一日或以前註銷。

年內本公司並無已授出、行使及失效之認購股權或於二零零三年六月三十日尚未行使之認購股權。

28. 儲備

	本集團		本公司	
	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
股份溢價				
於七月一日及 於六月三十日結餘	1,830,548	1,830,548	1,830,548	1,830,548
資本供款儲備				
於七月一日及 於六月三十日結餘	11,800	11,800	11,800	11,800
普通儲備				
於七月一日及 於六月三十日結餘	5,542	5,542	5,542	5,542
投資重估儲備				
於七月一日結餘	1,500	1,500	1,500	1,500
重估虧絀	—	(7,799)	—	(7,799)
減值虧損	—	7,799	—	7,799
於六月三十日結餘	1,500	1,500	1,500	1,500
累積虧損				
於七月一日結餘	(1,025,326)	(979,074)	(1,025,326)	(979,074)
本年度溢利／(虧損)	(261,313)	(46,252)	11,182	(46,252)
於六月三十日結餘	(1,286,639)	(1,025,326)	(1,014,144)	(1,025,326)
儲備總額	<u>562,751</u>	<u>824,064</u>	<u>835,246</u>	<u>824,064</u>

28. 儲備 (續)

股份溢價賬之應用乃受香港公司條例第48B條所監管。普通儲備、投資重估儲備及資本供款儲備已設立並將根據香港普遍採納之會計原則處理。

根據香港公司條例第79B條計算，本公司於二零零三年六月三十日並無可供分派之儲備(二零零二年：無)。

中國法例及規例規定全外資企業須提供若干法定資金，分別為儲備基金、員工及僱員花紅以及福利基金，均由除稅後但股息分派前純利中撥付。各中國附屬公司須撥付最少佔其純利之10%至儲備基金，直至該基金之結餘達至其註冊資本之50%為止。附屬公司之董事可酌情向員工及僱員發放花紅以及福利基金。

儲備基金僅可於取得有關機關批准後用作抵銷附屬公司之累計虧損或增加其資本。員工及僱員花紅以及福利基金僅可用作附屬公司僱員之特別花紅或綜合福利，而透過此基金購買之資產不得列作附屬公司之資產，撥付予員工及僱員之花紅及福利基金乃列作開支，而基金結餘則列作本集團之負債。

年內，由於該等法定儲備基金並無產生任何除稅後純利，因此中國附屬公司並無撥付任何金額至該等基金。

29. 綜合現金流量表附註

a. 去年調整

於本年度已採納會計實務準則第15號(經修訂)，誠如財務報告附註3所述，採納該項經修訂準則致使綜合現金流量表之編排有所變動。綜合現金流量表現時分三類呈列：來自經營業務、投資業務及融資活動之現金流量，而過往則劃分為五類，除上述三者外，再加上投資回報及融資費用及已付稅項之現金流量。重新分類致使呈列方式出現之重大變動為已付稅項現已計入來自經營業務之現金流量、已收利息現計入投資業務之現金流量內。綜合現金流量表中，二零零二年之比較數字之呈列方式已根據新安排重列。

29. 綜合現金流量表附註 (續)

b. 收購附屬公司

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
收購資產淨值：			
投資物業	17	45,360	—
酒店物業	17	472,500	—
發展中物業	17	330,750	—
其他固定資產	17	1,711	—
存貨		1,421	—
應收賬款、按金及預付款		57,585	—
現金及銀行結餘		22,293	—
應付賬款及其他應付款		(18,980)	—
有抵押銀行貸款		(48,573)	—
應付稅項		(1,356)	—
		<u>862,711</u>	<u>—</u>
收購之負商譽	19	(117,616)	—
		<u>745,095</u>	<u>—</u>
支付方式：			
現金		735,095	—
其他應付款項	23b	10,000	—
		<u>745,095</u>	<u>—</u>

有關收購附屬公司之現金及現金等價物之流出淨額之分析如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
現金代價	(735,095)	—
收購之現金及現金等價物	(26,280)	—
收購附屬公司涉及之現金及 現金等價物流出淨額	<u>(761,375)</u>	<u>—</u>

自收購後，附屬公司於截至二零零三年六月三十日止年度為本集團帶來營業額港幣15,106,000元及除稅前正常業務虧損為港幣255,152,000元。

29. 綜合現金流量表附註 (續)

c. 出售附屬公司

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已出售之資產淨額：			
非上市股本證券及債務證券		101,684	—
投資物業		—	622,553
應收賬款、按金及預付款		—	1,951
現金及銀行結餘		—	40,115
應付賬款及其他應付款		—	(8,897)
應付稅項		—	(383)
少數股東權益		—	(9,000)
		<u>101,684</u>	<u>646,339</u>
出售附屬公司虧損	8	—	(40,297)
		<u>101,684</u>	<u>606,042</u>
支付方式：			
已收現金		<u>101,684</u>	<u>606,042</u>

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已收現金代價	101,684	606,042
出售之現金及銀行結餘	—	(40,115)
	<u>101,684</u>	<u>565,927</u>
出售附屬公司涉及之現金 及現金等價物流入淨額	<u>101,684</u>	<u>565,927</u>

截至二零零三年及二零零二年六月三十日止年度內出售附屬公司之業績載於財務報表附註8。

30. 員工退休福利計劃

就香港僱員而言，由本公司附屬公司經營之投資信託強制性公積金計劃之強制性供款分別由僱主及僱員按僱員之有關月薪(以港幣20,000元為上限)之5%作出供款，而本集團之有關供款乃於產生時於綜合收益表扣除。

就中國僱員而言，中國當地政府管理之有關退休金供款乃由中國附屬公司各自作出供款。

31. 承擔

於二零零三年六月三十日，本集團及本公司具有下列之承擔：

	本集團		本公司	
	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
已訂約但未撥備	633	—	—	—
已授權但未訂約	661,500	—	—	—
	<u>662,133</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於年內，本集團於二零零三年四月二十五日訂立有條件協議以向Fortune Harbour收購東方倫敦·伯爵豪園。詳情載於財務報表附註33b。

32. 經營租約安排**(a) 作為出租人**

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(財務報表附註17a)，租期一般不超過四年。租賃條款一般規定租戶須繳付保證金，並根據當時現行市場情況作出定期租金調整。

此外，本集團亦根據分租協議分租其辦公室物業，租期為兩至三年。

於二零零三年六月三十日，本集團可按不可撤銷經營租約於下列到期日向租戶收取之最低租約付款如下：

	投資物業		分租辦公室物業		總計	
	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
一年內	1,373	—	4,589	—	5,962	—
一年後但不超過五年	425	—	3,251	—	3,676	—
	<u>1,798</u>	<u>—</u>	<u>7,840</u>	<u>—</u>	<u>9,638</u>	<u>—</u>

32. 經營租約安排 (續)**(b) 作為承租人**

本集團根據經營租約安排承租辦公物業、員工宿舍及若干辦公室設備，磋商之租期介乎兩至五年。

於二零零三年六月三十日，有關本集團及本公司之辦公室物業、員工宿舍及若干辦公室設備按不可撤銷經營租約於下列到期日支付之最低租約付款如下：

	本集團		本公司	
	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
一年內	7,911	7,042	23	1,189
一年後但不超過五年	5,608	13,373	33	—
	<u>13,519</u>	<u>20,415</u>	<u>56</u>	<u>1,189</u>

33. 有關連人士交易

下列所披露之有關連人士交易乃根據接管人及董事會所取得資料編製。接管人及董事會並未能核實有關連人士交易之完整性、準確性及／或定價政策。

- a. 寶洋與兩間聯繫公司，分別為上海商貿(周先生於訂立分租協議時實益擁有其約63.18%股本權益)之全資附屬公司世貿及周先生當時之全資附屬公司順隆，訂立分租協議，該協議乃以公平原則磋商並按寶洋支付予獨立業主之實際租金為基準釐定。寶洋亦與世貿訂立管理協議，以提供人力資源、行政及秘書服務，每月之管理費乃按成本基準計算。該等附屬公司於年內所產生之租金收入及管理費收入以及於二零零三年六月三十日該等附屬公司之應付款項載列如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
世貿之租金收入	515	—
順隆之租金收入	391	—
世貿之管理費用	429	—
世貿之應收租金	113	—
順隆之應收租金	<u>629</u>	<u>—</u>

世貿及順隆之應收租金為無抵押、按每日複合年利率12%計息及按要求償還。

33. 有關連人士交易 (續)

- b. 於二零零三年四月二十五日，King Success與Fortune Harbour以及周先生訂立一項有條件協議。據此(其中包括) King Success有條件同意購買及Fortune Harbour有條件同意出售(i) Artic Star之全部已發行股本及於完成時所欠之全部股東貸款；及(ii) Hero Palace全部已發行股本及完成時所欠之全部股東貸款，代人價為人民幣700,000,000元(相等於港幣661,500,000元)，惟可予下調。周先生(就Fortune Harbour向King Success擔保)已同意根據建議交易向King Success作出若干承諾及保證。

Artic Star及Hero Palace為持有上海寶域房地產發展有限公司100%股本權益之控股公司，該公司為一間於中國成立之全外資企業，而該企業擁有中國上海長寧區古北路豪華住宅項目之發展項目。待發展項目完成後，東方倫敦·伯爵豪園將包括兩幢相連之25層高住宅樓宇、一幢4層高服務式公寓、會所及泊車位。

周先生乃本公司之主席兼實益控股股東，而Fortune Harbour由周先生全資擁有。因此，根據上市規則，Fortune Harbour為本公司之關連人士。根據上市規則，建議交易構成本公司須予披露及關連交易，並須取得獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。周先生及其聯繫人士就批准建議交易之決議案放棄投票。建議交易之詳情已於二零零三年四月二十八日刊登之報章公佈及二零零三年五月十九日刊發之本公司通函內披露。

於二零零三年六月二日，本公司宣佈，原定計劃於二零零三年六月三日召開以批准有條件協議之股東特別大會延期召開，直至另行刊登公佈。由於取得獨立股東於股東特別大會上通過批准有條件協議之普通決議案乃建議交易之先決條件之一，因此建議交易尚未完成，仍有待進一步刊登公佈。

- c. 根據於二零零一年四月十一日訂立之管理協議，Bowyer委任上海農凱作為經理人代表其進行一切有關租賃投資物業事項之經理人，月費為人民幣200元。年內，Bowyer與上海農凱於二零零二年十二月三十一日訂立另一項協議，進一步委任上海農凱自二零零二年十二月三十一日起至二零零四年十二月三十一日止期間作為其投資物業之託管人，授權上海農凱獨立開設銀行戶口以存放就Bowyer之投資物業所收取之收入及支付費用。截至二零零三年六月三十日止年度，本集團已付上海農凱之費用為人民幣2,000元(二零零二年：無)。
- d. 誠如財務報表附註16所述，本公司與本公司之前任主要股東於二零零二年訂立認沽期權協議，並於本年度期間出售本集團於無線技術投資之所有權益。
- e. 於去年，若干本集團的附屬公司與聯系公司按公平磋商之基準並參考當時之市場租值訂立租務協議。截至二零零二年六月三十日止年度，向該等聯系公司所收取之租金收入為港幣7,977,000元。

33. 有關連人士交易 (續)

- f. 於去年，根據聯系公司與本公司訂立之物業管理協議，該公司獲委任為本集團若干附屬公司所持有於香港之投資物業之經理人，以向本公司提供樓宇管理、地產管理、財務管理及定期匯報。截至二零零二年六月三十日止年度期間，已支付之管理費為港幣1,551,000元。
- g. 於去年，聯系公司於日常業務過程中按正常商業條款向本集團提供銀行服務，當中包括支票交收、多種貨幣賬戶服務以及代名人及託管人服務。截至二零零二年六月三十日，向聯系公司收取之銀行利息收入為港幣20,762,000元。
- h. 誠如財務報表附註8b，本公司行使獲本公司前任主要股東所授予之選擇權，以於二零零二年出售其於若干持有本集團香港投資物業之全資附屬公司之所有權益。
- i. 於去年，本公司投資3,000,000美元於一間技術公司，而本公司一名董事於該公司擁有少數權益。

34. 訴訟及或然負債

- a. 接管人代表本公司已向周先生展開法律訴訟以收回若干挪用之資金。本公司已於二零零三年七月二十三日向高等法院提呈就向周先生及其他人士發出索回34,200,000美元之傳訊令狀。該筆款項乃本公司就周先生及其他人士於二零零三年四月二十二日至二零零三年五月三十日期間在未取得本公司授權或批准之情況下不恰當地擅自將該筆款項轉作個人用途或透過本公司的附屬公司之銀行戶口從本公司之銀行戶口轉滙予若干第三者。於二零零三年八月二十一日，因周先生欠缺行動，本公司因而取得向其索償34,200,000美元（相等於港幣266,760,000元）連同利息（「判決債務」）之判令。

因此及根據八月法令，接管人獲委任為周先生之資產之接管人。周先生之接管人。接管人已採取適當措施以取得對周先生之資產之控制權，並管理該等資產以便保存其價值及將該等資產用作支付判決債務。於二零零三年九月十一日，一家聲稱代表周先生法律代表向高等法院提呈法定代表人通知書並進行周先生之申請，有關申請之聆訊將於二零零三年十一月十八日召開。就周先生之申請而言，本公司已透過接管人向高等法院申請法令以撤去法人代表通知書及周先生之申請。本公司之申請排期於二零零三年十一月五日在高等法院聆訊。除此以外，於二零零三年十月十日，該等法律代表向高等法院申請法令，以指引周先生之接管人在未得高等法院許可及周先生之申請最終判決之前，不得進行或促使或容許或容許進行出售及處置於八月法令所列之該等公司之任何股份（作為周先生之資產）及市值超過港幣20,000元之周先生之其他資產。高等法院亦就此於二零零三年十月十五日授出法令，據此，接管人（以周先生接管人之身份）在向高等法院就尋求批准擬出售或處置周先生之資產而作出之申請前須給予法律代表七日通知。有關法令將持續有效，直至周先生之申請獲處理或高等法院另行頒佈法令為止。

- b. 本公司透過接管人向一家於英屬處女群島註冊成立之公司GCL展開法律訴訟。本公司已於二零零三年七月十七日向GCL發出本公司索償港幣53,157,294元之傳訊令狀，本公司認為該筆被GCL於二零零三年四月四日收取之款項乃屬於本公司所有。由於GCL並無於指定時間內就有關法律訴訟提交任何擬抗辯通知書，因GCL欠缺行動，故本公司於二零零三年八月五日取得向其索償港幣53,157,294元及利息之判令。因此，接管人已於二零零三年八月二十日獲英屬處女群島高等法院委任為GCL之共同及個別臨時清盤人。

34. 訴訟及或然負債 (續)

- c. 寶洋向順隆展開法律訴訟。高等法院已於二零零三年十月十七日向順隆發出寶洋索償合共港幣2,214,769元之傳訊令狀，當中包括應付租金、空調費、管理費及電費以及有關違反寶洋與順隆於二零零三年五月二十三日訂立之分租協議而於截至二零零三年九月三十日尚未支付之其他款項。
- d. 本公司透過接管人向中國上海市高級人民法院申請向多名收取宏興及龍柏為數約共人民幣914,400,000元之接收人展開法律訴訟。中國上海市高級人民法院正處理本公司之申請。
- e. 誠如財務報表附註24c所述，接管人認為宏興及龍柏之聲稱貸款並未取得董事會正式授權及批准，而彼等已書面要求上海農凱放棄向宏興及龍柏收取利息款項。接管人亦已向中國上海市高級人民法院提呈書面申請，要求宏興及龍柏之資產得到同等保障以避免任何人士不恰當動用兩間附屬公司之資產。根據宏興及龍柏所簽訂之聲稱貸款協議，倘提早終止聲稱貸款協議則須支付約人民幣113,580,000元(相等於約港幣107,333,000元)之利息。

35. 結算日後事項

- a. 根據新農凱接管人於二零零三年六月二十五日、二零零三年七月二十五日、二零零三年八月二十六日及二零零三年十月二日刊發之報章報導，新農凱接管人與已表示有意收購由新農凱實益擁有之2,288,521,317股普通股(佔本公司已發行股本約75%)之各方人士進行磋商。於本報告日期，新農凱並未出售於本公司之股份。根據收購守則，倘進行出售全部或部份該等股份，則該出售可能導致買方須就本公司全部已發行股份提出全面收購建議。
- b. 接管人已制定初步建議，其中涉及(廣泛而言)本公司承讓該貸款及其後出售新農凱於本公司之控股權益(惟可能或不可能包括合併向本公司全體股東建議之特別現金分派)。貸款轉讓僅會在確定及遵照所有適用規則及規例，並得到高等法院最後批准，及與中銀香港商定貸款轉讓之條款後，方會實行。

36. 比較數字

誠如財務報表附註3之進一步闡述，由於本年度內已採納若干新增及經修訂會計實務準則，財務報表及若干附註之呈列方式已作出修訂以符合新規定。因此，若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

37. 最終控股公司

於二零零三年六月三十日，新農凱(於英屬處女群島註冊成立)為最終控股公司，該公司現時受接管人接管。

38. 批准財務報表

本財務報表已於二零零三年十月二十七日獲董事會批准及授權發行。