

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

1. 總則

本公司為一間在百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務為投資控股及物業發展。

2. 採納香港財務申報準則

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港財務申報準則（「財務申報準則」）。財務申報準則包括會計師公會所核准之會計實務準則（「會計實務準則」）、香港會計準則及詮釋。

會計實務準則第12號（經修訂） 收益稅

實行會計實務準則第12號（經修訂）之影響主要與遞延稅項有關。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用「資產負債表負債法」，即就財政報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之所有暫時性差異（除極少數情況例外）確認遞延稅項。基於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯形式應用。採納會計實務準則第12號（經修訂）導致截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利淨額減少約5,533,000港元，然而，對以往會計期間之業績並無重大影響。

3. 會計政策變動

於本年度，本公司之董事曾檢討本集團有關發展中物業之會計政策。於過往年度，發展期間內已收及應收之租金及其他雜項收入會與發展成本抵銷，並包括於發展中物業內。於本年度，本集團更改其會計政策，於綜合損益表內確認已收及應收之租金及其他雜項收入為收入。新會計政策符合會計師公會於二零零四年四月頒佈之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之規定，並已以追溯形式應用。截至二零零四年三月三十一日止年度，會計政策變動增加其他經營收入及發展中物業成本各約3,726,000港元（二零零三年：4,266,000港元）。據此，截至二零零四年三月三十一日止年度就發展中物業撥回之減值減少約3,726,000港元（二零零三年：所確認之減值增加4,266,000港元）。因此，會計政策變動對本會計期間或過往會計期間之業績並無淨影響。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策

本財政報告乃按歷史成本常規，並根據香港普遍採納之會計原則而編製。所採納之主要會計政策載列如下：

綜合賬目基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財政報告。

倘若本集團持有附屬公司已發行股本一半以上，但未能控制該等附屬公司之董事會或等同管理架構之組成，則該等附屬公司不會計入綜合賬目內。該等未計入綜合賬目之附屬公司投資會按照會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」，根據本集團對除持有至到期日之證券以外投資項目之會計政策列賬。於本集團不再擁有控制權及重大影響力之日，該等未計入綜合賬目之附屬公司投資將按權益會計法以應計入賬之金額列賬。

於本年度內收購、出售或不再綜合於賬目內之附屬公司之業績，分別由收購之生效日期起計入綜合損益表內，或在綜合損益表內計至出售或不再綜合於賬目內之生效日期止。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減去任何確定減值後計入本公司之資產負債表內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減去折舊及任何確定減值後列賬。

資產按其估計可使用年期並計入估計剩餘價值後，以直線法按下列年率計算折舊以撇銷其成本：

傢俬、裝置及辦公室設備	10–20%
汽車	20%

出售或不再使用資產時產生之收益或虧損按出售該資產所得款項與其賬面值兩者之差額釐訂，並於損益表內確認。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

發展中物業

發展中物業按成本減去任何確定減值後列賬。成本包括收購物業之成本連同發展該等物業應佔之直接成本及於發展期間內撥充資本之借貸成本。

證券投資

除持有至到期日之債務證券外，所有證券均於隨後申報日期按公平價值計算。

其他證券之未變現收益及虧損撥入儲備處理，直至有關證券被出售或確定出現減值時，其累計收益或虧損將計入該期間之純利或虧損淨額內。

減值

於每個結算日，本集團會審閱資產賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值。倘若某項資產之可收回款額估計低於其賬面值，該資產之賬面值會相應調低至可收回款額水平。減值會即時確認為開支。

倘若其後出現減值撥回，該資產之賬面值會回升至經修訂後之估計可收回款額水平，惟所增加之賬面值數額不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值之原有賬面值。減值撥回會即時確認為收入。

借貸成本

用於收購、建造或生產符合規定資產之直接應計借貸成本會撥作資本作為該等資產之部份成本。當有關資產大體上可作預定用途或出售時，上述借貸成本會停止資本化。

所有其他借貸成本於產生之期間確認為開支。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收入之確認

租金收入按有關租約期以直線基準確認。

利息收入按時間基準就未償還之本金額根據適用之利率計算。

出售物業之收入於本年度內已簽訂無條件買賣協議並在財政報告獲批准前完成交易之法定手續時予以確認。

服務收入於提供服務時予以確認。

稅項

稅項指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所申報溢利淨額有異，原因為應課稅溢利並無計入於其他年度應課稅或可扣減之收支項目，另亦無計入永遠毋須課稅及不可扣減之損益表項目。

遞延稅項為就財政報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額計算之預期應繳付或可退還稅項，並採用「資產負債表負債法」入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利之可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽(或負商譽)或來自初步確認(企業合併除外)一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司投資產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團能夠控制暫時差異撥回之時間及暫時差異大有可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間之稅率計算。遞延稅項於損益表扣除或計入損益表，惟自股東權益中直接扣除或直接計入股東權益除外，於該情況下，遞延稅項亦於股東權益中處理。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

經營租約

根據經營租約須付之租金按相關租約期以直線法於損益表內扣除。

外幣

外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之匯率重新換算。所引致之匯兌損益撥入損益表處理。

於綜合賬目時，本集團於中華人民共和國(香港除外) (「中國」) 之業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收支項目按本年度之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)歸類為權益並撥入本集團之換算儲備。上述換算差額於出售有關業務之期間內確認為收入或支出。

退休福利費用

除發展物業之應佔費用外，退休福利計劃之供款於到期支付時作為開支扣除。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

5. 分類資料

按照本集團之內部財務申報方式，本集團確定以業務分類作為主要呈報格式，並以地區分類作為次要呈報格式。本集團之業務分類資料分析如下：

	物業銷售 及發展 千港元	二零零四年 未分配 企業項目 千港元	合計 千港元
營業額	—	—	—
業績			
分類業績	102,993	(2,257)	100,736
利息收入			2,234
經營溢利			102,970
財務費用			(679)
除稅前溢利			102,291
稅項			(6,941)
未計少數股東權益前溢利			95,350
資產負債表			
資產			
分類資產	400,752	191	400,943
負債			
分類負債	(1,061)	(245)	(1,306)
應付稅項	(169)	—	(169)
欠多間關連公司款項	(16,000)	(9,913)	(25,913)
欠一間附屬公司之少數股東款項	(17,518)	—	(17,518)
遞延稅項	(5,533)	—	(5,533)
			(50,439)
其他資料			
發展中物業與物業、機器 及設備之增添	70	—	70
物業、機器及設備之折舊	2	—	2
撥回發展中物業之減值	(93,062)	—	(93,062)

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

	二零零三年			合計 千港元
	持續經營 之業務	終止經營 之業務	未分配 企業項目	
	物業銷售 及發展 千港元	渡假村 業務 千港元	企業項目 千港元	
營業額	<u>19,813</u>	<u>11,626</u>	<u>—</u>	<u>31,439</u>
業績				
分類業績	12	21,510	(2,965)	18,557
利息收入				<u>378</u>
經營溢利				18,935
財務費用				(12,195)
出售多間附屬公司之收益	27,703	—	8,112	35,815
多間附屬公司結業之虧損	(675)	—	—	(675)
就能否收回一間未計入綜合賬目之 附屬公司欠款所作之撥備	(627,168)	—	—	<u>(627,168)</u>
除稅前虧損				(585,288)
稅項				<u>(381)</u>
未計少數股東權益前虧損				<u>(585,669)</u>
資產負債表				
資產				
分類資產	302,809	—	91	<u>302,900</u>
負債				
分類負債	(2,093)	—	(263)	(2,356)
欠多間關連公司款項	(16,000)	—	(11,287)	(27,287)
欠一間附屬公司之少數股東款項	(17,973)	—	—	<u>(17,973)</u>
				<u>(47,616)</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

	二零零三年			合計 千港元
	持續經營 之業務	終止經營 之業務	未分配 企業項目	
	物業銷售 及發展 千港元	渡假村 業務 千港元	千港元	
其他資料				
發展中物業與物業、機器 及設備之增添	8,500	1,478	—	9,978
物業、機器及設備之折舊	22	3,629	—	3,651
已確認(撥回)發展中物業 與物業、機器及設備之減值	<u>7,326</u>	<u>(26,741)</u>	<u>—</u>	<u>(19,415)</u>

於本年度內，以營業額、經營業績及資產計算，本集團不足10%之業務於中國以外地區進行或位於中國以外地區，因此並無列出地區分類資料。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

6. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
經營溢利已扣除：		
員工成本，包括董事酬金(附註7(a)) 及退休福利計劃供款(附註7(b))	505	4,994
減：於發展中物業資本化之員工成本	—	(109)
	<u>505</u>	<u>4,885</u>
租賃物業之經營租約租金	60	69
減：於發展中物業資本化之經營租約租金	—	(69)
	<u>60</u>	<u>—</u>
核數師酬金	253	290
物業、機器及設備之折舊	2	3,651
出售物業、機器及設備之虧損	—	301
及已計入：		
利息收入：		
— 銀行存款	41	331
— 應收貸款	2,193	47
租金收入(已扣除零開支)	3,703	4,240
撥回就應否收回一間附屬公司之 少數股東欠款所作之撥備	6,779	—
	<u><u>6,779</u></u>	<u><u>—</u></u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

7. 董事酬金及僱員薪酬

(a) 有關董事酬金及僱員薪酬之資料

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事酬金		
董事袍金：		
執行董事	300	400
獨立非執行董事	200	200
	<hr/>	<hr/>
	500	600
其他酬金	—	—
	<hr/>	<hr/>
	500	600
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

六名(二零零三年：六名)董事之酬金金額均介乎零港元至1,000,000港元。

僱員薪酬

本集團於兩個年度內五名最高薪酬人士全部均為本公司之董事，彼等之酬金詳情載於上文。

(b) 退休福利計劃

本集團之僱員均為一個由中國政府管理之國家退休福利計劃之成員。本集團須按僱員薪酬之某個百分比向該退休福利計劃供款。本集團對該退休福利計劃須承擔之責任僅限於按照該計劃之規定進行供款。於本年度內，退休福利計劃供款金額為零港元(二零零三年：129,000港元)。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

8. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息：		
— 欠一間關連公司款項	(679)	(9,606)
— 債券	—	(2,589)
	<u>(679)</u>	<u>(12,195)</u>

9. 終止經營之業務

於二零零三年二月十四日，本集團訂立一項有條件買賣協議，出售其於Lacework Profits Limited及其附屬公司(統稱「Lacework集團」)之100%股本權益，Lacework集團乃從事本集團之渡假村業務及本集團之部份物業銷售及發展業務。上述出售交易已於二零零三年三月二十九日(即為Lacework集團之控制權移交予買方之日)完成。因此，本集團之渡假村業務於該年度內已被確定為終止經營之業務。

計入綜合財政報告內之渡假村業務於二零零二年四月一日至二零零三年三月二十九日期間之業績如下：

	截至 二零零三年 三月二十九日 止期間 千港元
營業額	11,626
銷售成本	(4,561)
其他經營收入	193
行政費用	(12,469)
撥回物業、機器及設備之減值	<u>26,741</u>
本期間之純利	<u>21,530</u>

撥回渡假村業務若干物業、機器及設備之減值約26,741,000港元乃於參考相關資產之售價後釐定。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

9. 終止經營之業務 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度，已終止經營之渡假村業務對本集團之營運現金流量淨額貢獻約為17,710,000港元，就投資活動支付之金額約為1,298,000港元，而就融資活動支付之金額則約為16,664,000港元。

於出售日期，渡假村業務之資產及負債之賬面值如下：

	於二零零三年 三月二十九日 千港元
資產總值	<u>38,606</u>
負債總額	<u>(109,737)</u>

10. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
中國企業所得稅	(1,113)	—
往年撥備不足		
中國企業所得稅	(295)	(381)
遞延稅項 (附註24)		
本年度	<u>(5,533)</u>	—
	<u>(6,941)</u>	<u>(381)</u>

中國企業所得稅乃按中國適用稅率計算。

由於兩個年度內均無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

本年度稅項支出可與綜合損益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>102,291</u>	<u>(585,288)</u>
按中國現行稅率33%計算之稅項	(33,756)	193,145
就稅務而言不可扣減開支之稅務影響	(391)	(208,238)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	3,277	12,454
撥回先前並無確認之可扣減暫時差異 之稅務影響	25,178	10,416
未確認稅項虧損之稅務影響	(954)	(7,777)
往年撥備不足	<u>(295)</u>	<u>(381)</u>
本年度稅項	<u>(6,941)</u>	<u>(381)</u>

11. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據股東應佔本集團之綜合溢利約86,382,000港元(二零零三年：虧損598,266,000港元)及於本年度內已發行之普通股11,006,883股(二零零三年：11,006,883股)計算。

截至二零零四年三月三十一日止年度，由於本公司並無具潛在攤薄效應之普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

由於本公司之債券於截至二零零三年三月三十一日止年度內已全數註銷及債券之行使價高於該年度內本公司股份在債券註銷日期前期間之平均市價，因此並無呈列該年度之每股攤薄虧損。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
本集團			
成本			
於二零零三年四月一日	297	1,120	1,417
增添	4	—	4
出售	—	(651)	(651)
	<u>301</u>	<u>469</u>	<u>770</u>
於二零零四年三月三十一日	301	469	770
折舊			
於二零零三年四月一日	258	1,073	1,331
本年度撥備	2	—	2
出售時抵銷	—	(651)	(651)
	<u>260</u>	<u>422</u>	<u>682</u>
於二零零四年三月三十一日	260	422	682
賬面淨值			
於二零零四年三月三十一日	<u>41</u>	<u>47</u>	<u>88</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>39</u>	<u>47</u>	<u>86</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

13. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
年初結餘	267,000	335,485
匯兌調整	(94)	3,433
增添	66	8,490
出售多間附屬公司時抵銷	—	(73,082)
	<u>266,972</u>	<u>274,326</u>
撥回(已確認)之減值	93,062	(7,326)
	<u>360,034</u>	<u>267,000</u>

發展中物業位於中國，其土地使用權年期為一九九四年八月九日起計五十年。於二零零四年三月三十一日，發展中物業包括已資本化之利息淨額約為21,372,000港元(二零零三年：21,372,000港元)。兩年均無將利息資本化。

於二零零四年三月三十一日，物業之賬面值乃按可變現淨值列賬，其為本公司之董事參考按公開市場基準編製之獨立專業估值後所估計。

截至二零零四年三月三十一日止年度撥回之減值約為93,062,000港元，乃本公司之董事經參考於二零零四年三月三十一日之獨立專業估值後所估計，有關獨立專業估值乃於考慮發展建議之修訂及市況後編製。

於二零零四年三月三十一日之發展中物業詳情載於第58頁。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

14. 未計入綜合賬目之附屬公司權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於不再計入綜合賬目之日之賬面值	—	—
一間未計入綜合賬目之附屬公司欠款	717,556	717,556
減：就能否收回欠款所作之撥備	(717,556)	(717,556)
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零四年三月三十一日，本集團擁有從事物業發展之Canlibol Holdings Limited（「Canlibol」）及其全資附屬公司北京牡丹園公寓有限公司（「北京牡丹園公司」，統稱「Canlibol集團」）之80%股本權益及股東貸款，此乃本集團於Canlibol集團之全部投資成本。本集團未能行使其作為Canlibol集團控權股東之權利，特別是本集團對Canlibol集團之財務及營運決策行使重大影響及獲取財務資料之能力。在此背景下，本公司之董事認為，本集團已失去對Canlibol集團行使有效控制之能力，而Canlibol集團自二零零零年十月一日起已被列為未計入綜合賬目之附屬公司處理。

於二零零二年十一月二十二日，本公司接獲其中國律師通知，一項未經授權之註冊已提交中國有關機關存案；據此，北京牡丹園公司之全部權益已被轉移予本公司不知名之某一方。本公司之董事一直就追討本集團於該項目之權益徵詢其中國律師意見，並認為就能否收回Canlibol之全部欠款作出撥備乃屬恰當。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本	227	227
減：已確認之減值	(113)	(113)
	<u>114</u>	<u>114</u>

本公司於二零零四年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註32。

16. 多間附屬公司欠款

本公司

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依本公司之董事之意見，本公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動資產。

17. 按金、預付款項及其他應收款

本集團

於二零零四年三月三十一日，按金、預付款項及其他應收款包括一間附屬公司之少數股東欠款約34,726,000港元(二零零三年：26,210,000港元)(已扣除已作出之撥備約2,609,000港元(二零零三年：9,388,000港元))。其後於二零零四年六月九日，該筆提供予該名少數股東之墊款已獲豁免(見附註30(a))。有關款項乃為無抵押，須按香港最優惠利率加1厘計算利息及無指定還款期。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

18. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零二年四月一日		
每股面值0.02港元之普通股	10,000,000,000	200,000
於首次股份合併時合併之股份 (附註(a))	(9,600,000,000)	—
於股本削減及股份拆細時增加之股份 (附註(b))	1,999,600,000,000	—
於第二次股份合併時合併之股份 (附註(c))	(1,800,000,000,000)	—
	<u>200,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
於二零零三年三月三十一日及二零零四年三月三十一日		
每股面值0.001港元之普通股	<u>200,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零二年四月一日		
每股面值0.02港元之普通股	2,751,720,884	55,034
於首次股份合併時合併之股份 (附註(a))	(2,641,652,049)	—
於股本削減時註銷之股本繼而		
撥往繳入盈餘 (附註(b))	—	(55,023)
於第二次股份合併時合併之股份 (附註(c))	(99,061,952)	—
	<u>11,006,883</u>	<u>11</u>
於二零零三年三月三十一日及二零零四年三月三十一日		
每股面值0.001港元之普通股	<u>11,006,883</u>	<u>11</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

18. 股本 (續)

附註：

- (a) 於二零零二年八月二十七日，本公司之股東特別大會上通過一項決議案；據此，本公司之已發行及未發行股本中每股面值0.02港元之股份每25股合併為每股面值0.50港元之股份一股（「首次股份合併」），於二零零二年九月二日起生效。
- (b) 於二零零三年三月二十八日，本公司之股東特別大會上通過一項決議案；據此，藉註銷每股已發行股份其中之0.4999港元實繳股本，將本公司已發行股份之實繳股本由每股0.50港元削減至0.0001港元（「股本削減」），於二零零三年三月三十一日起生效。於股本削減後，為數約55,023,000港元之款額首先撥入本公司之繳入盈餘，然後用以抵銷本公司之部份累計虧損。於股本削減生效後，每股未發行股份（包括因股本削減而產生之法定但未發行股份）各拆細為每股面值0.0001港元之股份5,000股（「股份拆細」）。新股份在各方面與當時之現有股份享有同等權益。
- (c) 於附註(b)所述之股本削減及股份拆細生效後，本公司之已發行及未發行股本中每股面值0.0001港元之股份每10股合併為每股面值0.001港元之股份一股（「第二次股份合併」），於二零零三年三月三十一日起生效。

19. 購股權計劃

本公司於二零零二年九月二日（「採納日期」）採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），其目的主要是鼓勵或嘉獎該計劃下之參與者（包括本集團之董事及合資格僱員）。

根據購股權計劃，本公司之董事獲授權可於採納日期起之十年內隨時授予任何參與者認購本公司股份之購股權。股份認購價不得低於下列三者中之最高值：(i)於購股權授出日期本公司股份之收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。根據購股權計劃授出之購股權可認購之股份總數不得超過於採納日期已發行股份總數之10%。根據購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃（如有）所有已授出惟仍未獲行使之購股權倘獲行使而可發行之股份數目最多不得超過不時已發行股份總數之30%。於任何十二個月內授予任何一位參與者之購股權可認購之股份數目不得超過已發行股份總數之1%。購股權可於其相關授出日期起之十年內隨時行使，惟接納日期不得遲於提出授予購股權建議日期起計之二十八日。承授人於接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

自購股權計劃獲採納以來，並無授出任何購股權。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

20. 儲備

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
本公司					
於二零零二年四月一日	564,363	666	514,191	(350,829)	728,391
註銷股份	—	—	55,023	—	55,023
繳入盈餘撥往累計虧損	—	—	(55,023)	55,023	—
本年度虧損淨額	—	—	—	(528,118)	(528,118)
	<u>564,363</u>	<u>666</u>	<u>514,191</u>	<u>(350,829)</u>	<u>728,391</u>
於二零零三年三月三十一日	564,363	666	514,191	(823,924)	255,296
本年度純利	—	—	—	93,255	93,255
	<u>564,363</u>	<u>666</u>	<u>514,191</u>	<u>(730,669)</u>	<u>348,551</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>564,363</u>	<u>666</u>	<u>514,191</u>	<u>(730,669)</u>	<u>348,551</u>

- (a) 本公司之繳入盈餘乃為本公司之附屬公司於一九九二年七月七日(集團重組生效日期)之綜合資產淨值與本公司根據集團重組而發行之股份面值兩者之差額，減去其後自重組前之溢利中撥款派發之股息及贖回股份所用款項。

根據百慕達公司法，本公司之繳入盈餘可分派予股東。然而，倘若基於合理原因相信一間公司出現下列情況，則不可從繳入盈餘撥款宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 該公司現時無力或於派發股息後將無力償還到期負債；或
- (ii) 該公司資產之可變現價值將因此而少於其負債與已發行股本及股份溢價賬之總額。

依本公司之董事之意見，本公司於二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日並無可分派予股東之儲備。

- (b) 本集團之繳入盈餘乃為附屬公司於被本集團收購之日其股本面值及股份溢價總額與本公司作為收購代價而發行之股本面值兩者之差額。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

21. 欠一間附屬公司款項

本公司

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依本公司之董事之意見，該附屬公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動負債。

22. 欠多間／一間關連公司款項

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
以現行市場利率 計算利息(附註(a))	9,913	11,287	9,913	11,287
免計利息(附註(b))	16,000	16,000	—	—
	25,913	27,287	9,913	11,287

附註：

(a) 有關款項乃欠本公司之主要股東英皇集團(國際)有限公司旗下一間附屬公司之款項。

(b) 有關款項乃欠一名視同為本公司主要股東擁有權益之一間公司之款項。

有關款項乃為無抵押及無指定還款期。

該等關連公司已同意於本集團及本公司在財政上具備償還能力前，不會要求償還有關款項。預期該等關連公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動負債。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

23. 欠一間附屬公司之少數股東款項

本集團

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依本公司之董事之意見，在該附屬公司財政上具備償還能力前，該名少數股東要求還款之可能性不大。預期該名少數股東於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動負債。

該名少數股東提供予附屬公司之墊款連同實繳股本被視為其注資額之一部份，作為該附屬公司之營運資金。該附屬公司之少數股東已同意，倘若本集團提出要求，上述墊款可作為該名少數股東彌補其應佔該附屬公司所蒙受虧損之用途，惟以提供予該附屬公司之墊款金額為限。其後於二零零四年六月九日，該名少數股東提供予附屬公司之墊款已轉讓予本集團（見附註30(a)）。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

24. 遞延稅項

以下為本年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及有關變動：

	所資本化之 發展成本 千港元	已確認之 發展中物業 減值 千港元	合計 千港元
本集團			
於二零零二年四月一日			
— 先前呈報	—	—	—
— 採納會計實務準則第12號 (經修訂)後之調整	(4,886)	4,886	—
— 經重列	(4,886)	4,886	—
(扣自)計入綜合損益表	(647)	647	—
於二零零三年三月三十一日	(5,533)	5,533	—
扣自綜合損益表	—	(5,533)	(5,533)
於二零零四年三月三十一日	(5,533)	—	(5,533)

就呈列資產負債表而言，遞延稅項資產及負債已互相抵銷。

於二零零四年三月三十一日，本集團及本公司未動用之稅項虧損約112,133,000港元(二零零三年：109,244,000港元)，可供與未來溢利抵銷。由於不能預測未來之溢利情況，故並無確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零零三年三月三十一日，本集團因發展中物業之減值而產生之可扣減暫時差異約為93,062,000港元，而涉及該項可扣減暫時差異之遞延稅項資產約16,766,000港元已經確認。由於可能並無應課稅溢利可供與可扣減暫時差異抵銷，故並無就餘下之76,296,000港元確認遞延稅項資產。

於本年度內或於結算日，本集團及本公司並無出現其他重大暫時差異。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

25. 出售多間附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售之負債淨額：		
物業、機器及設備	—	35,599
發展中物業	—	73,082
持作出售之物業	—	19,480
存貨	—	264
貿易應收款	—	1,001
按金、預付款項及其他應收款	—	2,210
銀行結餘及現金	—	34,004
貿易應付款	—	(1,058)
應計費用及其他應付款	—	(24,092)
欠多間附屬公司之少數股東款項	—	(9,151)
少數股東權益	—	4,035
公司間債務	—	(300,061)
	—	(164,687)
變現之換算儲備	—	(8,102)
轉讓／豁免公司間債務	—	300,061
出售多間附屬公司之收益	—	35,815
	—	163,087
支付方式：		
現金	—	163,087
去年度收取之按金	—	(15,200)
	—	147,887
出售多間附屬公司相關之現金及 現金等價物流入淨額分析：		
收取之現金代價	—	147,887
出售之銀行結餘及現金	—	(34,004)
	—	113,883

於上一年度內出售之多間附屬公司佔本集團之營業額約為31,439,000港元，而佔本集團之經營溢利則約為21,480,000港元。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

26. 多間附屬公司結業

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
多間結業之附屬公司之負債淨額包括：		
欠多間附屬公司之少數股東款項	—	(3,161)
少數股東權益	—	3,836
公司間債務	—	(35,954)
	<hr/>	<hr/>
豁免公司間債務	—	(35,279)
多間附屬公司結業之虧損	—	35,954
	<hr/>	<hr/>
	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於上一年度內結業之多間附屬公司對本集團該年內之營業額及經營業績之貢獻不大。

27. 主要非現金交易

- (a) 截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團以應收保證收入約53,236,000港元抵銷應計債券利息約2,589,000港元之淨額，按面值註銷約50,647,000港元之債券。
- (b) 截至二零零三年三月三十一日止年度，本公司根據股本削減將其已發行股本削減約55,023,000港元。所削減之股本款額首先撥入本公司之繳入盈餘，然後用以抵銷本公司之部份累計虧損。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

28. 資本承擔

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就物業發展項目已批准但未訂約	2,917	2,917
就物業發展項目已訂約但未於 財政報告中撥備(扣除已付按金)	61,041	61,045
	<u>63,958</u>	<u>63,962</u>

於結算日，本公司並無重大資本承擔。

29. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團尚有根據租賃物業之不可撤銷經營租約須於日後支付最低租金金額之承擔，租金支付期如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	—	110
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	—	192
	—	302

有關租約乃經磋商協定，租期約三年。

於結算日，本公司並無重大經營租約承擔。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

30. 結算日後事項

- (a) 於二零零四年六月九日，本集團完成從Star City Entertainment Holdings Limited（「Star City」）收購於Expert Pearl Investments Limited（「Expert Pearl」）（本集團擁有90%權益之附屬公司）其餘10%權益，方式為購入一股以Star City名義登記之股份（佔Expert Pearl全部已發行股本之10%）以及Expert Pearl欠Star City之貸款，包括由本集團一間關連公司Future Gain Investments Limited（「Future Gain」）再轉讓予Star City之Star City貸款（定義見下文）。Star City貸款指Star City根據一九九五年七月十日之股東契據向Expert Pearl墊付之16,000,000港元貸款，其後Star City根據一九九八年八月二十五日、一九九九年八月三十一日及二零零一年五月十五日共三份契據將之轉讓予Future Gain。

作為代價，本集團償還Star City共16,000,000港元，即Star City初期向Expert Pearl投入之投資金額，有關款項已按Star City之指示支付予Future Gain。此外，本集團豁免Star City於二零零四年六月九日尚欠本集團之所有負債，其本金金額約為17,658,000港元，全數相關利息則約為20,172,000港元，合共約為37,830,000港元。收購詳情載於本集團於二零零四年五月二十日刊發之通函內。

- (b) 於二零零四年五月二十六日，本集團與深圳市聯合金豪投資發展有限公司（「合營伙伴」）訂立有條件合作合營協議（「合營協議」），以共同發展本集團所擁有位於上海之地盤（「該物業」）。根據合營協議，本集團同意投資該物業（並支付有關該物業之所有未支付之清拆及基建費用4,218,339美元（約32,903,000港元）（「剩餘費用」））作為其對合營安排之出資，而合營伙伴則同意負責：(i) 自合營協議成為無條件之日起，自行承擔該物業之建築工程涉及之費用，估計建築成本為人民幣520,000,000元（約490,566,000港元）；及(ii)本集團就發展該物業而可能產生之任何未來稅項，以及合營伙伴應佔合營安排之權益所產生之所得稅。於財政報告獲批准之日期，合營協議有待本公司之股東於本公司將於二零零四年七月十六日舉行之股東特別大會上批准。合營安排之詳情載於本集團於二零零四年六月三十日刊發之通函內。

- (c) 本集團曾與重慶宏泰房地產發展有限公司（「宏泰」）訂立協議，以購入重慶宏泰大廈（「宏泰大廈」）之若干單位及泊車位。由於宏泰並無按照上述協議完成並交付上述單位及泊車位，故本集團於本年度內對宏泰展開法律程序。法庭於二零零四年四月十二日作出判決，據此頒令宏泰須交付上述單位及泊車位或將人民幣29,050,000元（約25,900,000港元）連同應計利息退還予本集團。本集團最近接獲通知，宏泰大廈已經售出，而本集團將可收取部份銷售所得款項。本集團於過往年度曾就購入上述單位及泊車位所付之數額全數作出撥備。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

31. 關連方交易

(a) 於本年度內，本集團曾與關連方進行下列重大交易：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向多間附屬公司之少數股東收取利息 (附註(ii))	2,193	2,454
向一間關連公司支付利息 (附註(i)及(ii))	679	9,606
向多間關連公司支付管理費 (附註(i)及(iii))	240	985
向一間關連公司支付秘書服務費 (附註(i)及(iv))	347	320
	<u>3,459</u>	<u>13,365</u>

附註：

- (i) 本公司之若干董事及主要股東於上述關連公司擁有實益權益或被視為擁有權益。
- (ii) 利息乃參照未償還本金額及當時之市場利率計算。
- (iii) 管理費乃按成本徵收。
- (iv) 有關交易乃本集團與該關連公司經磋商後並根據本公司之董事釐訂之估計市值進行。
- (b) 於二零零三年三月二十九日，本集團出售其於Lacework集團之100%股本權益及Lacework集團未償還之股東貸款予本公司之主要股東英皇集團(國際)有限公司旗下一間全資附屬公司，現金代價約為126,637,000港元。出售Lacework集團獲得之收益約為8,112,000港元。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

32. 附屬公司詳情

本公司於二零零四年三月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊資本面值	本集團 應佔之 股本權益 %	主要業務
間接持有					
英皇(上海)有限公司	中國—外資 企業	中國	30,000,000美元	90	物業發展
Harbour Assets Limited	英屬處女 群島	中國	1美元	100	物業投資
上海明星城百貨 有限公司	中國—中外 合作企業	中國	606,004美元	99	清盤中

於二零零四年三月三十一日，本公司之附屬公司概無發行任何債務證券。

依本公司之董事之意見，上表列舉者為主要影響本集團本年度業績或合佔本集團資產淨值相當比重之本公司附屬公司。本公司之董事認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。