

(以港元列示)

## 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香港報告準則(包括所有適用《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

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。

### (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。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，或附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值記入綜合資產負債表。公平價值的變動於產生時在綜合損益表確認。

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。

於結算日的少數股東權益是指股權中不是由本公司直接或間接透過附屬公司擁有的附屬公司資產淨值部分；這些權益在綜合資產負債表內是與負債及股東權益分開列示。少數股東所佔本集團本年度業績在損益表內亦會分開列示。

(以港元列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 附屬公司(續)

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司的淨資產內的少數股東權益，則超額部份及任何進一步的少數股東應佔虧損均於本集團的權益扣除，惟少數股東須承擔具約束力的責任及其能夠抵償虧損則作別論。該附屬公司其後所有溢利均會分配予本集團，直至已收回以往由本集團承擔的少數股東應佔虧損為止。

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(j))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，或附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本公司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。

### (d) 共同控制實體

共同控制實體乃一間由本集團與其他人士按一項合約性安排而經營的公司，而在該項合約性安排下，本集團與一名或多名其他人士對該公司之經濟活動共同行使控制權。

於共同控制實體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，或共同控制實體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於共同控制實體收購後的業績，包括按照附註1(e)在本年度支銷或計入的正商譽或負商譽的任何攤銷。如本集團所佔虧損超逾共同控制實體賬面金額，便會將賬面金額減至零，並且停止確認其他虧損；但如本集團已就該共同控制實體作出承擔則除外。

本集團與共同控制實體間交易所產生的未變現損益，均按本集團於共同控制實體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。

(以港元列示)

**1 主要會計政策 (續)****(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，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(j))。

有關收購共同控制實體方面，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(j))後，計入於共同控制實體權益之賬面值。

年內於出售受控制附屬公司或共同控制實體時，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) 其他證券投資**

本公司及本集團有關證券投資(於附屬公司及共同控制實體之投資除外)之政策如下：

- (i) 其他投資作買賣用途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) 其他非買賣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投資重估儲備確認時，有關之累計收益或虧損將自投資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投資重估儲備轉撥至損益表之金額。

(以港元列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (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。
  - 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(i))及減值虧損(見附註1(j))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值。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絀的有關部份亦轉撥入年內的損益表。

### (h) 租賃資產

#### (i) 持作經營租約用途的資產

當本集團按經營租約出租資產時，有關資產將根據其性質計入資產負債表，並按附註1(i)所載本集團折舊政策計算折舊(如適用)。減值虧損乃根據附註1(j)所載會計政策入賬。經營租約收入乃根據附註1(o)所載本集團收入確認政策入賬。

(以港元列示)

**1 主要會計政策 (續)****(h) 租賃資產 (續)****(ii) 經營租約支出**

當本集團使用經營租約資產時，除非可選擇另一個能更清楚地反映租賃資產所得利益的基準，否則有關租約支出將按租約年期所涵蓋之會計期間，以等額分期在損益賬扣除。經營租賃協議所涉及的優惠措施均於損益賬確認為總租金淨額的組成部份，而或然租金則於產生時在有關會計期間的損益賬扣除。

**(i) 攤銷及折舊**

(i) 尚餘租賃期超過20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
--------------	------

(iii) 收購共同控制實體時所產生之商譽按預計可用年期20年以直線法攤銷。

**(j) 資產減值**

在每個結算日審閱內外信息，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)；
- 於附屬公司及共同控制實體之投資(根據附註1(c)及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)。

(以港元列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 資產減值(續)

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。當資產的賬面值(包括直接計入儲備之正商譽)高於可收回數額時，減值虧損會於損益表中確認。

#### (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。

### (k) 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。就現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須即期償還及構成本集團現金管理不可分割部份的銀行透支。

(以港元列示)

**1 主要會計政策 (續)****(l) 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影響，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計劃供款，將於產生時在損益表列支。
- (iii) 當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。

**(m) 所得稅**

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項及遞延所得稅資產和負債的變動。本期稅項及遞延所得稅資產和負債的變動均在損益表內確認，但與直接確認為股東權益項目相關的，則確認為股東權益。
- (ii) 本期稅項是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債乃來自可扣稅或應課稅暫時性差異，即因資產及負債分別就財務報告及稅基而言之賬面值之間的差異而產生。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

(以港元列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 所得稅(續)

(iii) (續)

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利的資產)均予確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生的數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異的同一期間或遞延稅項資產所產生稅損可予撥回或結轉的期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅損及稅項撥回所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使用稅損或稅項撥回的期間內轉回。

遞延稅項資產和負債確認的有限例外情況包括：非稅務扣減的商譽、作為遞延收入處理的負商譽、不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併的一部分則除外)的資產或負債的初次確認，以及於附屬公司的投資的暫時差異，如屬應課稅差異，只限於集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異。

已確認的遞延稅項數額是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不計算折讓。

於各結算日，本集團將重新審閱有關的遞延稅項資產的賬面值，對預期不再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予以轉回。

因分派股息而引致之額外所得稅會於派付有關股息之責任確立時確認。



(以港元列示)

**1 主要會計政策 (續)****(m) 所得稅 (續)**

(iv) 本期及遞延所得稅結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債及遞延所得稅資產抵銷遞延所得稅負債只會在本公司或本集團有法定行使權，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以抵銷：

- 本期所得稅資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延所得稅資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同的應稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延所得稅負債需要清償或遞延所得稅資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期所得稅資產和清償本期所得稅負債，或同時變現該資產和清償該負債。

**(n) 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，亦會披露為或然負債；但假如這類經濟效益外流的可能性極低則除外。

(以港元列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (o) 收益確認

收益是在經濟效益可能流入本集團，以及能夠可靠地計算收益和成本(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) 管理費收入

管理費收入乃於提供管理服務時在損益表中確認。

#### (iii) 利息收入

銀行存款之利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

### (p) 外幣換算

本年內外幣交易按交易日期適用之匯率換算為港元。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日適用之匯率換算為港元。外幣資產(即權益投資)按結算日適用之匯率換算為港元。

香港以外地區之企業業績按本年內平均匯率換算為港元，而資產負債表項目按結算日適用之匯率換算為港元。因此而產生之匯兌差額作為儲備變動處理。

在出售香港以外地區之企業時，有關公司之累積匯兌差額乃於計算出售之溢利或虧損時計入。

### (q) 借貸成本

借貸成本在其產生期間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。

(以港元列示)

**1 主要會計政策 (續)****(r) 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之財務及經營決策發揮重大之影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大之影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同之監控或共同之重大影響下，有關人士即被視為本集團之關連人士。關連人士可以是個別人士或其他實體。

**(s) 分部報告**

本集團之經營業績幾乎全部來自其於香港之物業投資活動。分部資產與負債按該等資產與負債之地理位置劃分。除於共同控制實體之權益及於Gobi Fund之投資為於香港以外地區外，本集團所有資產與負債均位於香港。因此，並無提供分部分析。

**2 營業額**

本集團之主要業務為物業發展及投資。

營業額指本年內來自香港之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**

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>其他收入</b>		
管理費收入	<b>489</b>	—
利息收入	<b>229</b>	1,656
有關投資物業以外其他資產之應收租金	<b>181</b>	252
其他	<b>287</b>	621
	<b>1,186</b>	2,529
<b>其他虧損淨額</b>		
買賣證券之變現及未變現虧損淨額(按公平值)	<b>(1,988)</b>	(2,272)
出售附屬公司之淨收益	<b>10</b>	—
	<b>(1,978)</b>	(2,272)

(以港元列示)

4 除稅前正常業務溢利／(虧損)

除稅前正常業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息	1,821	9,652
須於五年後償還之銀行貸款之利息	2,503	3,140
贖回可換股票據所付之溢價	—	3,000
	<u>4,324</u>	<u>15,792</u>
(b) 員工成本(包括董事酬金(附註6))：		
—薪金、工資及其他福利	8,101	1,257
—退休成本	153	16
	<u>8,254</u>	<u>1,273</u>
(c) 其他經營費用：		
呆壞賬撥備	1,875	2,612
雜項	—	56
	<u>1,875</u>	<u>2,668</u>
(d) 其他項目：		
核數師酬金	604	390
折舊	119	16
應收投資物業租金減直接開支629,000元 (二零零三年：322,000元)	<u>(22,763)</u>	<u>(22,853)</u>

(以港元列示)

## 5 所得稅

(a) 於綜合損益表所列稅項為：

	二零零四年 千元	二零零三年 (重列) 千元
<b>本期稅項－香港利得稅撥備</b>		
本年度稅項	828	1,000
過往年度之超額撥備	(202)	—
	<u>626</u>	<u>1,000</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額之產生及撥回	209	200
稅率增加對年初遞延稅項結餘之影響	231	—
	<u>440</u>	<u>200</u>
<b>應佔共同控制實體之稅項</b>	<u>(142)</u>	—
<b>所得稅開支總額</b>	<u>924</u>	<u>1,200</u>

於中華人民共和國(香港除外)(「中國」)成立及營運之附屬公司或共同控制實體之所得稅乃按中國有關省份適用之現行所得稅稅率計算。增加稅率對遞延稅項結餘之影響，乃關於根據相關暫時性差額之預期實現方式對本集團若干中國附屬公司及共同控制實體適用稅率作出預期改變。

於二零零三年三月，香港政府宣佈利得稅稅率(適用於本集團於香港之業務)從16%上調至17.5%。本集團於編製截至二零零四年三月三十一日止年度之財務報表時已考慮此項增加。因此，截至二零零四年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備乃按年內估計應課稅溢利之稅率17.5%(二零零三年：16%)計算。

(以港元列示)

## 5 所得稅(續)

(b) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利／(虧損)之對賬：

	二零零四年 千元	二零零三年 (重列) 千元
除稅前溢利／(虧損)	<b>33,425</b>	(70,962)
除稅前溢利／(虧損)之虛擬稅項，按所在 司法權區之溢利之適用稅率計算	<b>5,787</b>	(11,354)
不可扣抵開支之稅項影響	<b>1,616</b>	4,976
非課稅收入之稅項影響	<b>(6,746)</b>	(9,464)
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	<b>238</b>	17,042
年內稅率上調對期初遞延稅項結餘之影響	<b>231</b>	—
過往年度之超額撥備	<b>(202)</b>	—
實際稅項開支	<b>924</b>	1,200

## 6 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條列報之董事酬金如下：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
袍金：		
— 執行董事	<b>138</b>	—
— 獨立非執行董事	<b>135</b>	—
	<b>273</b>	—
薪金及其他酬金：		
— 執行董事	<b>4,510</b>	896
退休成本	<b>44</b>	16
	<b>4,827</b>	912

(以港元列示)

**6 董事酬金 (續)**

酬金在以下金額範圍內之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零元至1,000,000元	5	7
1,000,001元至1,500,000元	2	—
	<b>7</b>	<b>7</b>

於二零零四年並無董事就退任本公司職務或作為加盟本公司之獎勵而支付其任何款項(二零零三年：零元)。於二零零四年並無就董事豁免或同意豁免任何酬金訂立安排(二零零三年：零元)。

截至二零零四年三月三十一日(二零零三年：無)止年度並無授出購股權。購股權計劃詳情披露於附註21內。

**7 薪酬最高之個別人士**

年內本集團五位最高薪酬之個別人士包括本公司四位(二零零三年：五位)董事，有關之酬金詳情載於上文附註6。餘下一位個別人士(二零零三年：無)之酬金如下：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
薪金及其他酬金	746	—
退休成本	12	—
	<b>758</b>	<b>—</b>

該位(二零零三年：無)個別人士之酬金在零元至1,000,000元範圍內。

**8 股東應佔溢利／(虧損)**

本公司財務報表內計入之股東應佔溢利淨額為22,780,000元(二零零三年：虧損72,175,000元)。

(以港元列示)

**9 每股盈利／(虧損)**

**(a) 每股基本盈利／(虧損)**

每股基本盈利／(虧損)乃根據年內股東應佔溢利32,501,000元(二零零三年(重列)：虧損72,162,000元)及年內已發行普通股加權平均數843,843,000股(二零零三年：502,959,000股)計算，並已就年內公開發售股份及代價股份(見附註22)之影響作出調整。由於年內之股本削減(載於附註22)產生股份代價，故已重列截至二零零三年三月三十一日止年度之已發行普通股股份之加權平均數。

**(b) 每股攤薄盈利**

截至二零零四年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據普通股股東應佔溢利32,501,000元及調整所有潛在攤薄盈利之普通股之影響後之加權平均數857,547,000股普通股計算。

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三月三十一日止年度之每股虧損產生任何攤薄影響。

**(c) 對賬**

	二零零四年 股數 千股
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	843,843
優先股對普通股之潛在攤薄影響	13,704
	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	857,547
	<hr/>



(以港元列示)

## 10 會計政策變動

於過往年度，遞延稅項負債乃就收益及支出的會計與稅務處理方法之間，由所有重大時差產生而相當可能於可見將來實現之稅務影響，以負債法作出撥備。遞延稅項資產則只會在合理保證可實現時方予確認。由二零零三年四月一日起，為符合香港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(載於附註1(m))採納新政策。由於採納此會計政策，本集團本年度之溢利減少440,000元(二零零三年：200,000元)，而於年結時之資產淨值減少2,908,000元(二零零三年：2,468,000元)。

本集團已追溯採用此新會計政策，綜合權益變動表所披露期初之累積虧損結餘及儲備及比較資料均已就過往年間之數額作出調整。

(以港元列示)

11 固定資產

(a) 本集團

	傢具、固定 裝置及其他 固定資產 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
於二零零三年四月一日	362	335,800	336,162
添置	199	—	199
重估盈餘	—	34,650	34,650
	<u>561</u>	<u>370,450</u>	<u>371,011</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>561</u>	<u>370,450</u>	<u>371,011</u>
代表：			
成本	561	—	561
估值一二零零四年	—	370,450	370,450
	<u>561</u>	<u>370,450</u>	<u>371,011</u>
累計折舊：			
於二零零三年四月一日	16	—	16
本年度計入	119	—	119
	<u>135</u>	<u>—</u>	<u>135</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>135</u>	<u>—</u>	<u>135</u>
賬面淨值：			
於二零零四年三月三十一日	<u>426</u>	<u>370,450</u>	<u>370,876</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>346</u>	<u>335,800</u>	<u>336,146</u>

(以港元列示)

## 11 固定資產(續)

## (b) 本公司

	傢具、固定 裝置及其他 固定資產 千元
<b>成本：</b>	
於二零零三年四月一日	362
添置	181
於二零零四年三月三十一日	<b>543</b>
<b>累計折舊：</b>	
於二零零三年四月一日	16
本年度計入	115
於二零零四年三月三十一日	<b>131</b>
<b>賬面淨值：</b>	
於二零零四年三月三十一日	<b>412</b>
於二零零三年三月三十一日	346

## (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：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
長期租賃	<b>370,000</b>	335,000
中期租賃	<b>450</b>	800
	<b>370,450</b>	335,800

(以港元列示)

## 11 固定資產(續)

- (d) 本集團於香港之投資物業已於二零零四年三月三十一日由獨立專業合資格測量師行卓德測量師行有限公司(「卓德」)(為香港測量師學會資深會員)按公開市值基準進行重估。根據卓德日期為二零零四年六月十五日之重估報告及現行市況，董事建議將重估盈餘34,650,000元撥回綜合損益表(二零零三年：虧絀15,080,000元)。
- (e) 上述總賬面值為370,000,000元(二零零三年：335,000,000元)之若干投資物業已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註18)。
- (f) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租約平均年期為一年至二年。租約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。

於二零零四年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
一年內	15,442	18,953
一年後但五年內	1,917	8,388
	<b>17,359</b>	<b>27,341</b>

(以港元列示)

## 12 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
非上市股份，按成本值	197,075	197,075
應收附屬公司款項	121,845	301,750
	<b>318,920</b>	498,825
減：減值虧損	(4,965)	(163,592)
	<b>313,955</b>	335,233
分類為流動資產之部份	—	(10,992)
	<b>313,955</b>	324,241

於二零零三年三月三十一日，除應收一家附屬公司之款項10,992,000元(須於一年內償還)外，其餘應收附屬公司款項均為無抵押、免息及毋須於結算日起計十二個月內償還。

此外，於二零零四年三月三十一日，本公司應付一家附屬公司之款項為32,232,000元(二零零三年：零元)，該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

下表載列對本集團之業績、資產或負債有主要影響之附屬公司詳情。除另有註明者外，所持有之股份均為普通股。

所有受控制附屬公司(定義見附註1(c))已綜合於本集團之綜合財務報表。附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	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	
Apex Honour Limited	英屬 處女群島/ 香港	1美元	—	100%	暫無營業
長發實業有限公司	香港	2元	100%	—	投資控股

(以港元列示)

12 於附屬公司之權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	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	
Dragon Express Investments Limited	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
Genuine Glory Investments Limited	香港	2元	100%	—	持有物業
金榜保利投資控股有限公司	香港	1,000元	90%	—	暫無營業
Master Profit Limited	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元	—	100%	持有物業
安捷管理有限公司	香港	2元	100%	—	物業管理
Perfect Honour Limited	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100%	—	暫無營業
沛民有限公司	香港	2元	—	100%	物業投資
Sino Dynasty Investments Limited	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股

(以港元列示)

## 13 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
分佔淨資產	57,856	—
收購所產生之商譽	34,668	—
應收共同控制實體之款項	10,063	—
	<b>102,587</b>	—
分類為流動資產之部份	<b>(10,063)</b>	—
	<b>92,524</b>	—

於年內，本集團與共同控制實體南京國際商城建設有限公司（「南京國際商城」）訂立無抵押股東貸款協議，據此，本集團向南京國際商城墊付10,000,000元。該款項按香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠貸款利率加2厘之年利率計息，並須於二零零五年二月二十六日悉數償還。於結算日，應收共同控制實體之尚未償還貸款及利息分別為10,000,000元及約63,000元。

(以港元列示)

### 13 於共同控制實體之權益(續)

(a) 於二零零四年三月三十一日，共同控制實體之詳情如下：

共同控制實體 名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	已發行股本/ 註冊股本面值百分比			主要業務
			本集團 之實益 權益	附屬 公司 持有	共同控 制實體 持有	
Ace Intelligent Consultants Limited	英屬 處女群島/ 香港	100美元	25%	25%	—	暫無營業
南京國際商城 建設有限公司 **	中國	10,000,000 美元	25%	25%	—	投資控股
南京國際集團 股份有限公司 ***	中國	人民幣 371,237,500元	16.74%	—	66.96%	物業發展
南京國際集團 廣告展覽中心 **	中國	人民幣 2,000,000元	16.74%	—	66.96%	暫無營業

# 於中國成立之合資經營企業。

## 於中國成立之股份有限公司。

\* 該等共同控制實體之財政年度均為截至十二月三十一日。綜合財務報表已就共同控制實體與本集團於一月一日至三月三十一日期間進行之重大交易(如有)作出調整。



(以港元列示)

## 13 於共同控制實體之權益(續)

- (b) 於二零零四年二月收購之南京國際商城及其附屬公司之綜合財務資料(摘錄自南京國際商城截至二零零三年十二月三十一日止年度之最近期財務報表)概述如下:

	截至二零零三年 十二月三十一日年度 人民幣千元
股東應佔虧損淨額	(1,431)
<hr/>	
	於二零零三年 十二月三十一日 人民幣千元
<hr/>	
<b>資產及負債</b>	
非流動資產	309,340
流動資產	944,907
流動負債	(440,718)
非流動負債	(325,470)
少數股東權益	(267,168)
	<hr/>
	220,891
	<hr/>

流動負債及非流動負債包括銀行貸款人民幣306,050,000元，並由以下項目抵押：

- (i) 南京國際商城及其附屬公司於二零零三年十二月三十一日之若干現金及銀行結餘150,000,000元抵押予一間銀行，作為獲得銀行貸款人民幣143,800,000元之抵押品。
- (ii) 總賬面值為人民幣3,705,000元之土地使用權用作銀行貸款人民幣12,000,000元之抵押品。該貸款將於二零零四年八月十三日到期。

南京國際商城之綜合財務報表以人民幣列示。

(以港元列示)

#### 14 其他投資

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於非上市基金之投資	11,700	—	—	—
非上市股本證券	—	60,000	—	—
減：減值虧損	—	(60,000)	—	—
	11,700	—	—	—
會籍債券	3,000	3,000	3,000	3,000
	14,700	3,000	3,000	3,000

於二零零四年三月三十一日，本集團於非上市基金之投資乃指為認購Gobi Fund之12個投資單位而繳付之首期付款。Gobi Fund乃一隻創業基金，專注於中國數碼媒體行業（如電訊、互聯網及廣播）之早期投資。

年內，董事已對持有之會籍債券重新估值，該重估乃經計及債券之現行可售價值並扣減再提名費用及其他直接開支後作出。

#### 15 買賣證券

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於香港上市之股本證券（按市值）	—	2,840

#### 16 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
應收賬款	655	4,061	—	—
預付款項、按金及其他應收款項	1,091	1,466	135	375
	1,746	5,527	135	375

(以港元列示)

## 16 貿易及其他應收賬款(續)

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。以發票日期為基準之應收賬款(減呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
以下賬齡之尚未償付之結餘：		
— 於1個月內	451	1,675
— 1至3個月	185	1,179
— 超過3個月	19	1,207
	<b>655</b>	<b>4,061</b>

預計全部貿易及其他應收款一年內收回。

## 17 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
現金及銀行結餘	9,583	2,152	6,725	596
定期存款	—	10,950	—	10,007
	<b>9,583</b>	<b>13,102</b>	<b>6,725</b>	<b>10,603</b>

## 18 計息銀行貸款及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
有抵押銀行貸款	190,765	192,904	—	192,904
列作流動負債部份	(12,773)	(10,992)	—	(10,992)
長期部份	<b>177,992</b>	<b>181,912</b>	<b>—</b>	<b>181,912</b>

(以港元列示)

18 計息銀行貸款及其他借貸(續)

銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
銀行貸款須於下列期限償還：				
一年內	12,773	10,992	—	10,992
第二年	13,412	11,383	—	11,383
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	40,722	30,261	—	30,261
五年後	123,858	140,268	—	140,268
	<b>190,765</b>	<b>192,904</b>	<b>—</b>	<b>192,904</b>

於年內，一間附屬公司之銀行貸款由本集團總賬面值為370,000,000元之若干投資物業(附註11(e))連同其所得租金收入之轉讓書及本公司作出之200,000,000元公司擔保作抵押。該等新銀行貸款已用於為該公司之債項再融資。

於二零零四年三月三十一日，本集團獲得香港一間銀行授出新銀行信貸額36,000,000元，以總額為20,000,000元之已抵押存款為抵押品。該銀行信貸額於年內並未動用。

19 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，並須於二零零四年七月十四日或之前償還。

(以港元列示)

## 20 於資產負債表之所得稅

## (a) 資產負債表內所列之即期稅項：

	本集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
本年度香港利得稅準備	828	1,000
已付預繳利得稅	(895)	(50)
應付／(可收回)稅項款	(67)	950

上述款項預計將於一年內清償。

## (b) 已確認之遞延稅項負債：

於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債為超出有關折舊之折舊免稅額，其與年內之變動列示如下：

	本集團 千元
於二零零二年四月一日(重列)	2,268
自綜合損益表中扣除	200
於二零零三年三月三十一日(重列)	2,468
於二零零三年四月一日	2,468
自綜合損益表中扣除	440
於二零零四年三月三十一日	2,908

## (c) 未確認遞延稅項資產：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
可扣減暫時性差額	—	2,272	—	—
稅項虧損	103,656	291,945	98,646	99,161
	103,656	294,217	98,646	99,161

(以港元列示)

## 20 於資產負債表之所得稅 (續)

### (c) (續)

本公司及本集團因在可預見之將來不可產生充分應課稅溢利以抵銷積累之稅項虧損，故本公司及本集團未就稅項虧損之未來利益涉及之遞延稅項資產加以確認。根據現行稅法，稅項虧損無時效限制。

## 21 購股權計劃

本公司設置購股權計劃(「計劃」)之目的在於鼓勵及獎勵合資格參與者，包括本公司之董事及本集團其他合資格僱員。計劃於二零零二年九月十八日生效，除非予以取消或修改，否則計劃之有效期由該日起計為期十年。於二零零三年八月二十九日，本公司對計劃作出若干修訂以使其更清晰明瞭。

根據計劃及任何其他購股權計劃所授出而尚未行使之全部購股權獲行使時可能發行之股份最高數目合共不可超過不時發行股份之30%。根據計劃及任何其他購股權計劃可能授出之全部購股權涉及之股份數目總共最多不可超過批准計劃日期已發行股份之10%。

根據計劃授予每名參與者於任何十二個月期間內之所有購股權獲行使時發行及將發行之股份總數不得超過於有關時間之本公司已發行股本之1%。

授出購股權可於授出日期起計二十一日內由承授人支付1.0元之代價予以接納。所授出購股權之行使期由董事決定，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，惟不可遲於授出日期起計滿十週年之日。

購股權之認購價由董事決定，惟不可低於以下之較高者：(i)於授出日聯交所就一手或以上股份買賣單位之每日報價表所示之股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示之股份平均收市價；或(iii)每股股份之面值。

於截至二零零三年三月三十一日止年度，根據另一項於二零零二年九月十六日終止之購股權計劃授出之未行使購股權已於二零零二年九月十八日之前註銷。自該日起，未根據計劃向合資格參與者授出購股權。

(以港元列示)

22 股本  
股份

附註	二零零四年		二零零三年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
法定：				
每股面值0.10元之普通股 (a)	<b>25,000,000</b>	<b>2,500,000</b>		
每股面值0.25元之普通股			<b>10,000,000</b>	<b>2,500,000</b>
每股面值0.10港元之「A」類 可贖回可換股優先股 (a)	<b>40,000</b>	<b>4,000</b>		
每股面值0.25港元之「A」類 可贖回可換股優先股			<b>400,000</b>	<b>100,000</b>
每股面值0.10港元之「B」類 可贖回可換股優先股 (a)	<b>28,400</b>	<b>2,840</b>		
每股面值0.25港元之「B」類 可贖回可換股優先股			<b>284,000</b>	<b>71,000</b>

(以港元列示)

22 股本(續)  
股份(續)

附註	普通股		[A]類優先股		[B]類優先股		總計 千元
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元	
<b>已發行及繳足：</b>							
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	240,000	60,000	—	—	—	—	60,000
已公開發售股份及 已發行紅股	1,841,600	460,400	—	—	—	—	460,400
於二零零三年 三月三十一日	<u>3,314,880</u>	<u>828,720</u>	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>	<u>999,720</u>
於二零零三年四月一日	3,314,880	828,720	400,000	100,000	284,000	71,000	999,720
股本削減 (a)	(2,983,392)	(795,571)	(360,000)	(96,000)	(255,600)	(68,160)	(959,731)
已公開發售股份 (b)	1,325,952	132,595	—	—	—	—	132,595
已發行代價股份 (c)	5,000	500	—	—	—	—	500
於二零零四年 三月三十一日	<u>1,662,440</u>	<u>166,244</u>	<u>40,000</u>	<u>4,000</u>	<u>28,400</u>	<u>2,840</u>	<u>173,084</u>

附註：

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

下列各項於股本削減後隨即生效：

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



(以港元列示)

## 22 股本(續)

### 股份(續)

附註：(續)

- (b) 於二零零三年十二月二十二日，本公司以公開發售方式按面值總額132,595,000元增發1,325,952,000股每股面值0.10元普通股(「公開發售股份」)，基準為於合資格之股東每持有一股現有股份可認購4股公開發售股份。所得款項之132,595,000元(未扣除股份發行開支1,010,000元(見附註23))列入本公司股本。
- (c) 根據與南京國際商城股東訂立收購南京國際商城25%權益之協議，本公司於二零零四年二月二十七日以每股0.20元之價格增發5,000,000股普通股(「代價股份」)。代價股份之價格乃參考於二零零三年十一月二十八日聯交所所報之本公司普通股收市價釐訂。

#### 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0.36元、0.60元及1.00元進行兌換。

	[A]類優先股	[B]類優先股
第一兌換期	不超過1,333,332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946,665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1,333,332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946,665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1,333,336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946,670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10.00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12,413,326股本公司普通股，佔本公司現有已發行之股本1,662,440,000股普通股約0.75%，及本公司經擴大之股本1,674,853,326股約0.74%。

(以港元列示)

## 23 儲備

### 本集團

	股份溢價	投資 重估儲備	一般儲備	資本儲備	特別 資本儲備	累積虧損 (重列)	總計 (重列)
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零二年四月一日							
— 早期呈報	541,245	—	6,000	5,000	—	(904,490)	(352,245)
— 過往年度就遞延稅項 作出調整(附註10)	—	—	—	—	—	(2,268)	(2,268)
重列	541,245	—	6,000	5,000	—	(906,758)	(354,513)
發行紅股	(441,984)	—	—	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	—	—	(1,038)
其他投資重估盈餘	—	3,000	—	—	—	—	3,000
本年度虧損	—	—	—	—	—	(72,162)	(72,162)
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>5,000</u>	<u>—</u>	<u>(978,920)</u>	<u>(866,697)</u>
於二零零三年四月一日							
— 早期呈報	98,223	3,000	6,000	5,000	—	(976,452)	(864,229)
— 過往年度就遞延稅項 作出調整(附註10)	—	—	—	—	—	(2,468)	(2,468)
重列	98,223	3,000	6,000	5,000	—	(978,920)	(866,697)
股本削減(附註22)	—	—	—	—	64,788	894,943	959,731
股份發行費用(附註22)	(1,010)	—	—	—	—	—	(1,010)
發行代價股份(附註22)	500	—	—	—	—	—	500
本年度溢利	—	—	—	—	—	32,501	32,501
於二零零四年三月三十一日	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>64,788</u>	<u>(51,476)</u>	<u>125,025</u>

(以港元列示)

**23 儲備(續)**

於二零零四年三月三十一日之累積虧損包括本集團共同控制實體所佔虧損258,000元(二零零三年：零元)。

於二零零一年四月一日前就收購事項產生之負商譽已直接計入資本儲備。除非本集團出售各有關附屬公司，否則資本儲備內之餘下負商譽將不會撥入損益賬(附註1(e))。

動用股份溢價儲備分別受香港公司法例第48B條及49H條所監管。動用特別資本儲備(出自股本削減)受法院於二零零三年六月二十六日頒佈之法令監管，動用該儲備之條件詳情如下：

1. 本公司可自由動用特別資本儲備作股份溢價賬之相同用途；
2. 特別資本儲備可予減低之限額，幅度相等於在股本削減有效日後因收到繳納股款之新代價款或可分派溢利資本化而使繳足股本或公司股份溢價賬進賬出現之增加額；及
3. 特別資本儲備可予減低之限額為產生儲備之原有事項還原或取消後。

(以港元列示)

## 23 儲備(續)

本公司

	股份溢價 千元	投資 重估儲備 千元	一般儲備 千元	特別 資本儲備 千元	累積虧損 千元	總計 千元
於二零零二年四月一日	541,245	—	6,000	—	(899,202)	(351,957)
發行紅股	(441,984)	—	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	—	(1,038)
其他投資之重估盈餘	—	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>—</u>	<u>(971,377)</u>	<u>(864,154)</u>
於二零零三年四月一日	98,223	3,000	6,000	—	(971,377)	(864,154)
股本削減(附註22)	—	—	—	64,788	894,943	959,731
股份發行費用(附註22)	(1,010)	—	—	—	—	(1,010)
發行代價股份(附註22)	500	—	—	—	—	500
本年度溢利	—	—	—	—	22,780	22,780
於二零零四年 三月三十一日	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>64,788</u>	<u>(53,654)</u>	<u>117,847</u>

## 24 綜合現金流量表附註

### (a) 出售附屬公司

二零零四年  
千元

售出之負債淨額：

應付款項及應計費用

—

償付方式：

— 現金代價

10

### (b) 非現金交易

收購一間共同控制實體而支付之款項91,782,000元乃指現金代價90,000,000元及與收購有關之直接成本1,782,000元。此外，本公司已發行代價股份1,000,000元，分為5,000,000股每股面值0.20元之股份。

(以港元列示)

## 25 承擔

(a) 於二零零四年三月三十一日未於財務報表撥備之尚未履行資本承擔如下：

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
已訂約，但未撥備			
<b>本集團</b>			
收購一間附屬公司	(i)	<b>400,000</b>	400,000
建造發展中物業	(ii)	<b>159,930</b>	—
收購其他投資	(iii)	<b>35,100</b>	—
		<b>595,030</b>	400,000
<b>本公司</b>			
收購一間附屬公司	(i)	<b>400,000</b>	400,000
<b>本集團應佔共同控制實體之資本承擔</b>			
建造發展中物業	(ii)	<b>159,930</b>	—

附註：

- (i) 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市之多幢住宅大廈及一幢商業綜合大樓。部份代價340,000,000元預期以發行及配發約301,000,000股本公司新普通股支付，而其餘60,000,000元則以現金支付。該協議仍未成為無條件，而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。就本公司董事意見，除非各方均同意完成該協議，否則不會於未來十二個月內就該協議作出付款。
- (ii) 上文所列截至二零零四年三月三十一日止年度本集團應佔共同控制實體之資本承擔之相關款項為159,930,000元(二零零三年：零元)。

(以港元列示)

## 25 承擔 (續)

(a) (續)

附註：(續)

(iii) 於二零零三年十二月十一日，本集團與Gobi Fund, Inc.及Gobi Partners訂立一份認購協議，並同意按總代價6,000,000美元(相當於約46,800,000元)認購Gobi Fund之12個單位。於二零零四年三月三十一日，本集團支付1,500,000美元(相當於約11,700,000元)，作為認購Gobi Fund之首期付款(附註14)。

(b) 於二零零四年三月三十一日，不可撤銷經營租約下應付之未來最低租金總額如下：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>本集團</b>		
一年內	<b>246</b>	—
一年後但五年內	<b>350</b>	—
	<b>596</b>	—
<b>本公司</b>		
一年內	<b>33</b>	—

## 26 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%向強積金計劃供款，上限以每月收入20,000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。

(以港元列示)

**27 重大關連方交易**

年內，董事認為對本集團屬重大之關連方交易概述如下：

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
認購公開發售股份	(a)	<b>64,816</b>	—
付予關連公司之法律及專業費用		<b>834</b>	—
付予關連公司之租金		<b>219</b>	—
來自共同控制實體之利息收入	(b)	<b>63</b>	—
付予關連公司之利息費用	(b)	<b>351</b>	31

附註：

- (a) 年內，本公司透過發行1,325,952,000股公開發售股份，額外發行普通股股本132,595,000元(附註22(b))。公開發售股份未獲悉數認購。Ace Solomon Investments Limited及Allied Luck Trading Limited(擁有共同董事之該等公司)按面值每股0.10元認購未獲認購之約648,160,000股股份。
- (b) 於三月三十一日與關連方有關之結餘於資產負債表中列作應收／應付各方款項。該等結餘為免息及無固定償還期，惟附註13及19所披露者除外。

**28 或然負債**

於結算日，就本集團共同控制實體取得之銀行信貸人民幣118,000,000元，本集團共同控制實體作出反擔保之或然負債。

**29 結算日後事項**

根據日期為二零零四年三月十九日之認購協議及日期為二零零四年三月三十日之補充協議，以及其後本公司股東於二零零四年六月二日舉行之股東特別大會上之批准，本公司一間全資附屬公司同意認購融眾集團有限公司之37.25%股權權益。代價協定為人民幣62,000,000，以現金支付。就是項認購而言，本公司與銳領投資有限公司(「銳領」)(擁有共同董事之公司)訂立一份可換股票據認購協議，據此，銳領同意認購本金額70,000,000元之本公司可換股票據。該項交易須待日期為二零零四年五月十四日之本公司通函所載全部先決條件達成或(視情況而定)獲豁免後方為完成。

**30 比較數字**

若干比較數字已予重列，以符合本年度之呈報。