

## 1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於附註16及17。

## 2. 採納香港財務申報準則

本集團於本年度首度採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。實施會計實務準則第12號（經修訂）主要影響涉及遞延稅項。於過往年度，遞延稅項乃以收益表負債法作出部份撥備，即除預期在可見將來不會逆轉之時差影響外，凡產生時差者均確認為負債。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用資產負債表負債法，除少數特殊情況外，須就財務報表所載資產與負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之一切臨時差額確認遞延稅項。會計實務準則第12號（經修訂）並無列明任何過渡規定，故此新會計政策已追溯採納，重列二零零二年度之比較數字。由於改變計算二零零二年度以前期間業績之會計政策，累計結果使二零零二年四月一日之虧絀有所減少，而遞延稅項資產則增加5,036,000港元。上述變動導致本年度之所得稅支出增加2,712,000港元（二零零三年：2,927,000港元）。

## 3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就投資物業及若干證券投資估值作出修訂。

財務報表乃以符合香港普遍採納之會計原則編製。所採納之主要會計政策如下：

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止年度之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司及聯營公司之業績自收購生效日起計或計至出售生效日止(倘適用)計入綜合收益表。

集團內公司間之所有重大交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

### 商譽

綜合時產生之商譽指購買代價超出收購當日本集團於所購入附屬公司或聯營公司權益可識別資產及負債之公平價值之差額。

如出售附屬公司或聯營公司之投資，則在計算出售之盈虧時，將所應佔未攤銷商譽／先前從儲備中對銷之商譽數額計算在內。

### 負商譽

負商譽代表本集團應佔聯營公司於收購當日之可辨識資產負債公平值超出收購成本之數。收購聯營公司產生之負商譽乃從該聯營公司之賬面值中扣除，並於該聯營公司之可折舊資產之尚餘平均使用年期以直線法確認為收入。

### 於附屬公司投資

於附屬公司之投資乃按成本減任何已確認減值虧損於本公司之資產負債表列賬。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 於聯營公司投資

綜合收益表包括本集團年內收購聯營公司前所佔之業績。聯營公司權益按本集團所佔聯營公司之資產淨值加上商譽／減去並無在收益表撇銷／攤銷／轉入收益表之負商譽，減任何已確認減值虧損，在綜合資產負債表呈列。

#### 收入確認

貨品之銷售於貨品交付及所有權轉移時確認入賬。

投資證券之銷售於銷售合約成為無條件時確認入賬。

物業之銷售於簽立具約束力銷售協議時確認入賬。

來自地產代理服務之收入於提供服務後確認入賬。

證券投資所得股息收入於確定股息收取款項之權利時確認入賬。

利息收入按未償還本金以適用利率按時間基準計算。

租金收入(包括經營租約項下物業之預繳租金)按有關租約之年期以直線法確認入賬。

#### 減值

本集團每逢結算日均審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損跡象。倘預期資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值金額將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支；惟倘有關資產乃根據另一項會計實務準則之規定以重估金額列賬，有關減值虧損將根據該項會計實務準則視為重估減值。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 減值 (續)

倘減值虧損其後撥回，則將該資產之賬面值增至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設以往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入；惟倘有關資產乃根據另一項會計實務準則之規定以重估金額列賬，有關減值虧損之撥回將根據該項會計實務準則視為重估增值。

### 投資物業

投資物業指已竣工並因其投資潛力而持有且任何租金收入乃按公平原則磋商之物業。

投資物業根據結算日進行之專業估值按公開市值列賬。投資物業重估產生之任何估值增加或減少計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，直至此項儲備之結存不足以彌補估值減少為止，在此情況下，超逾投資物業重估儲備結存之估值減少將於收益表扣除。倘估值減少先前已於收益表內扣除，則其後產生之任何增加則計入收益表，惟數額以先前所扣除之減少為限。

於出售投資物業時，物業應佔之投資物業重估儲備結存撥入收益表。

投資物業不作折舊撥備或攤銷，惟有關租約之剩餘年期(包括續約年期)為二十年或以下者則除外。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

於資產出售或報銷時產生之盈虧，按出售有關資產所得款項與其賬面值之差額釐定，並於收益表內確認入賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備之估計可使用年期及估計剩餘價值撇銷其成本計算，就此使用之主要年率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%
船舶	20%

#### 持作發展之物業

尚未決定轉售或長期持有之待發展物業按成本減累計減值虧損列賬，直至物業落成及物業已可作擬定用途。持作發展物業不作折舊及攤銷。

#### 證券投資

證券投資於成交日予以確認，並初步按成本計算。

除持至到期日之債務證券外之投資列為證券投資或其他投資。

證券投資指為明確之長期策略而持有之證券，於其後之報告日期按成本計算，並扣除非暫時性之任何減值。

其他投資按公平價值計算，未變現之盈虧計入該期間之盈虧淨值內。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 持作出售物業

持作出售物業乃按成本值或可變現淨值列賬。成本值包括所有購買成本及收購物業之其他直接成本。可變現淨值乃根據實際或估計售價減去相關市場推廣及銷售成本而得出。

### 經營租約

經營租約之應付租金按相關租約年期以直線法於收益表扣除。

### 退休福利計劃

強制性公積金計劃供款於到期時列作開支。

### 外幣

以港幣以外貨幣進行之交易初步按交易日期當時之匯率換算。以該等貨幣為單位之貨幣性資產及負債均按結算日當時之匯率重新換算。因匯兌而產生之收益及虧損計入期內之收益或虧損淨額。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報純利不同，乃由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按現行稅率或結算日時實際確立之稅率計算。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一宗交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可控制臨時差額之對沖及臨時差額未必能夠於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收入表。惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況除外，在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 4. 營業額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
提供房地產代理服務	<b>2,745</b>	1,227
租金收入	<b>18,263</b>	2,740
銷售物業	<b>21,080</b>	—
銷售證券	<b>373,198</b>	668,227
	<b>415,286</b>	672,194

按主要業務及地區市場劃分之本集團營業額及經營業績貢獻之分析載於附註5。

## 5. 分類資料

### 業務分類

為方便管理，本集團現分成兩個主要經營部門 — 物業投資及證券投資。

本集團以上述兩個部門作為報告主要分類資料之基準。

主要業務活動為如下：

物業投資 — 物業銷售及租賃

證券投資 — 證券投資之銷售

## 5. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

下列為以業務分類劃分之本集團營業額及對經營業績之貢獻及分類資產及負債分析：

	終止經營	繼續經營		綜合 千港元
	房地產代理 千港元 (附註)	物業投資 千港元	證券投資 千港元	
截至二零零四年三月三十一日 止年度				
營業額				
對外銷售	2,745	39,343	373,198	415,286
業績				
分類業績	2,089	22,206	36,978	61,273
不分類之企業開支				(26,942)
利息收入				4,692
股息收入				1,251
經營溢利				40,274
融資成本				(1,911)
聯營公司權益之商譽之攤銷				(1,646)
聯營公司權益之負商譽之轉出				274
分佔聯營公司業績				(9,153)
出售附屬公司權益之淨收益				6,171
出售終止經營業務之淨收益				5,489
攤薄／出售聯營公司權益之淨虧損				(3,439)
除稅前溢利				36,059
稅項				(5,011)
未計少數股東權益前溢利				31,048
少數股東權益				(405)
本年度純利				30,643

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 5. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

	終止經營		繼續經營		綜合 千港元
	房地產代理 千港元 (附註)	物業投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	
於二零零四年三月三十一日 之資產及負債					
<b>資產</b>					
分類資產	—	549,833	285,097	7,110	842,040
於聯營公司之權益	—	—	—	—	63,138
不分類總資產					<u>471</u>
綜合總資產					<u>905,649</u>
<b>負債</b>					
分類負債	—	8,937	729	—	9,666
不分類之企業負債					<u>182,728</u>
綜合總負債					<u>192,394</u>
截至二零零四年三月三十一日 止年度之其他資料					
資本開支					
— 物業、廠房及設備	67	—	—	234	301
— 投資物業	—	207,453	—	—	207,453
折舊	—	—	—	2,166	2,166
聯營公司之商譽之攤銷	—	—	—	1,372	1,372
因收購附屬公司產生之商譽 之減值虧損	—	—	130	—	130
出售投資物業之虧損	—	1,449	—	—	1,449
持有證券投資之未變現虧損	—	—	3,000	—	<u>3,000</u>

## 5. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

	終止經營	繼續經營		綜合 千港元
	房地產代理 千港元 (附註)	物業投資 千港元	證券投資 千港元	
截至二零零三年三月三十一日 止年度				
營業額				
對外銷售	1,227	2,740	668,227	672,194
業績				
分類業績	(245)	(1,192)	49,406	47,969
不分類之企業開支				(38,965)
利息收入				7,264
股息收入				496
經營溢利				16,764
融資成本				(718)
聯營公司權益之商譽之攤銷				(2,718)
分佔聯營公司業績				(677)
出售附屬公司權益之淨收益				2,490
攤薄聯營公司之淨虧損				(4,809)
除稅前溢利				10,332
稅項				(3,131)
未計少數股東權益前溢利				7,201
少數股東權益				(25)
本年度純利				7,176

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 5. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	終止經營		繼續經營		綜合 千港元
	房地產代理 千港元 (附註)	物業投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	
於二零零三年三月三十一日 之資產及負債					
<b>資產</b>					
分類資產	3,616	65,040	345,280	2,011	415,947
於聯營公司之權益	—	—	—	—	86,378
不分類總資產					<u>2,118</u>
綜合總資產					<u>504,443</u>
<b>負債</b>					
分類負債	2,937	719	1,167	15	4,838
不分類之企業負債					<u>31,367</u>
綜合總負債					<u>36,205</u>
截至二零零三年三月三十一日 止年度之其他資料					
<b>資本開支</b>					
— 物業、廠房及設備	—	—	—	6,654	6,654
— 收購投資物業之按金	—	5,000	—	—	5,000
折舊及攤銷	343	—	408	562	1,313
聯營公司之商譽之攤銷	—	—	—	2,718	2,718
因收購附屬公司產生之商譽 之減值虧損	8,491	—	—	—	8,491
其他非現金開支	—	—	1,365	—	<u>1,365</u>

## 5. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

附註：

二零零三年九月五日，本集團訂約出售其於主要業務為提供物業代理服務之Consecutive Profits Limited及其附屬公司之全部權益。是項出售已於二零零四年一月三十一日完成，故提供物業代理服務之業務分部在二零零四年被視為終止經營業務，並由此產生出售終止經營業務之收益約5,489,000港元。

截至二零零四年三月三十一日止年度內終止經營業務於終止經營當日之資產和負債賬面總額如下：

	提供物業代理服務 千港元
資產總額	8,504
負債總額	(6,280)
經營業務現金流入	105
投資活動現金流出	(66)
融資活動現金流入	51
經營業務現金流入淨額	90

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 5. 分類資料 (續)

### 地區分類

由於本集團之營業額盡皆來自香港，故並無按地區分類對營業額作出分析。

以下乃按資產所在之地區分析之分類資產賬面值及資本增添：

	分類資產之賬面值		資本增添	
	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
香港	<b>905,649</b>	500,443	<b>207,754</b>	11,654
中華人民共和國(「中國」)	—	4,000	—	—
	<b>905,649</b>	504,443	<b>207,754</b>	11,654

## 6. 其他經營收入

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息收入	<b>4,692</b>	7,264
投資上市證券所得股息收入	<b>1,251</b>	496
持有證券投資之未變現收益	<b>2,250</b>	—
投資物業重估增值	<b>4,194</b>	—
出售物業、機器及設備所得收益	—	10
出售持作發展物業所得收益	<b>530</b>	—
其他	<b>953</b>	1,376
	<b>13,870</b>	9,146

## 7. 其他開支

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
因收購附屬公司產生之商譽之攤銷虧損	—	187
因收購附屬公司產生之商譽之減值虧損	130	8,491
持有證券投資之未變現虧損	3,000	1,365
出售投資物業之虧損	1,449	—
呆壞賬撥備	—	736
投資物業重估減值	—	2,300
	<b>4,579</b>	<b>13,079</b>

## 8. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	400	350
其他薪酬(附註9(a))	3,382	11,192
其他員工成本(附註9(b))	7,577	6,260
退休福利計劃供款	254	316
總員工成本	<b>11,613</b>	<b>18,118</b>
核數師酬金		
本年度	670	586
以往年度超額撥備	—	(10)
物業、廠房及設備折舊	2,166	1,126
並已計入：		
物業淨租金收入(已扣除開支3,585,000港元 (二零零三年：192,000港元))	<b>14,678</b>	<b>2,548</b>

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 9. 董事及僱員酬金

### (a) 董事酬金

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金		
— 執行董事	—	—
— 非執行董事	100	50
— 獨立非執行董事	300	300
	<b>400</b>	350
其他薪酬		
— 執行董事		
薪金及其他福利	1,730	5,400
花紅	1,550	5,500
退休福利計劃供款	102	292
— 非執行董事	—	—
— 獨立非執行董事	—	—
	<b>3,382</b>	11,192
	<b>3,782</b>	11,542

酬金介乎以下範圍之董事人數如下：

港元	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
零至1,000,000	5	5
1,000,001至1,500,000	—	—
1,500,001至2,000,000	—	1
2,000,001至2,500,000	1	—
2,500,001至3,000,000	—	—
3,000,001至3,500,000	—	—
3,500,001至4,000,000	—	1
4,000,000以上	—	1
	<b>6</b>	8

年內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團之獎勵或離職之補償。

## 9. 董事及僱員酬金 (續)

### (b) 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括本公司兩名董事(二零零三年：三名董事)，而該等董事之酬金詳情已載於上文。其餘本集團最高薪僱員之酬金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他福利	<b>5,339</b>	2,662
退休福利計劃供款	<b>79</b>	66
	<b>5,418</b>	2,728

港元	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數
零至1,000,000	<b>1</b>	1
1,000,001至1,500,000	—	—
1,500,001至2,000,000	<b>1</b>	—
2,000,001至2,500,000	—	1
2,500,001至3,000,000	—	—
3,000,001至3,500,000	—	—
3,500,001至4,000,000	<b>1</b>	—

## 10. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息：		
須於五年內清還之銀行借貸之利息	—	41
須於五年後分期償還之銀行借貸之利息	<b>1,911</b>	677
	<b>1,911</b>	718

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 11. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
— 本年度	<b>2,201</b>	190
— 以往年度撥備不足	<b>98</b>	14
	<b>2,299</b>	204
遞延稅項(附註21)	<b>2,712</b>	2,927
本公司及其附屬公司應佔稅項	<b>5,011</b>	3,131

香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零三年：16%)計算。香港利得稅稅率於二零零三／二零零四評稅年度起由16%改為17.5%。

本年度之稅項支出與綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零零四年		二零零三年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<b>36,059</b>		10,332	
按香港利得稅稅率17.5% (二零零三年：16%)計算之稅項 於釐定應課稅溢利時毋須課稅 之收入之稅務影響	<b>6,310</b>	<b>17.5</b>	1,653	16.0
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	<b>(6,313)</b>	<b>(17.5)</b>	(4,559)	(44.1)
去年之撥備不足	<b>5,147</b>	<b>14.2</b>	5,386	52.1
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>98</b>	<b>0.3</b>	14	0.1
動用先前並未確認之稅項虧損	<b>969</b>	<b>2.7</b>	655	6.3
適用稅率增加導致之期初遞延 稅項增加	<b>(1,032)</b>	<b>(2.9)</b>	(33)	(0.3)
其他	<b>(198)</b>	<b>(0.5)</b>	—	—
	<b>30</b>	<b>0.1</b>	15	0.2
本年度之稅項開支及實際稅率	<b>5,011</b>	<b>13.9</b>	3,131	30.3

## 12. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本年度純利	<b>30,643</b>	7,176
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股份數目(以千計)	<b>1,533,792</b>	1,329,682
普通股份潛在攤薄效應(以千計)：		
購股權	<b>5,560</b>	—
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股份數目(以千計)	<b>1,539,352</b>	1,329,682

由於購股權之行使價較本公司股份之平均市價為高，故於計算截至二零零三年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並不假設購股權會獲行使。

上文附註2所述會計政策變動導致對每股基本及攤薄盈利比較數字之調整如下：

	基本 港仙	攤薄 港仙
二零零三年每股盈利之對賬：		
未作調整之已申報數字	<b>0.76</b>	0.76
採納會計實務準則第12號(經修訂)產生之調整	<b>(0.22)</b>	(0.22)
重列	<b>0.54</b>	0.54

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 13. 投資物業

	本集團 千港元
估值	
於二零零三年四月一日	<b>60,400</b>
添置	<b>207,453</b>
出售	<b>(3,900)</b>
重估增值	<b>218,697</b>
於二零零四年三月三十一日	<b>482,650</b>

本集團之投資物業於二零零四年三月三十一日由獨立專業物業估值公司天域測量師行按公開市值基準重新估值。此項估值產生218,697,000港元之重估增值，其中4,194,000港元已就以往扣除之重估減值而計入綜合收益表，其餘214,503,000港元則計入投資物業重估儲備。

本集團投資物業乃根據經營租約持有，作出租用途。

本集團為數約482,650,000港元(二零零三年：56,500,000港元)之投資物業，已經抵押作為本集團所獲一般銀行貸款之擔保。

投資物業賬面值包括：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按長期租約持有之香港物業	<b>438,000</b>	27,500
按中期租約持有之香港物業	<b>44,650</b>	32,900
	<b>482,650</b>	60,400

## 14. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>				
<b>成本</b>				
二零零三年四月一日	1,813	1,654	6,000	9,467
添置	301	—	—	301
出售附屬公司	(211)	—	—	(211)
二零零四年三月三十一日	1,903	1,654	6,000	9,557
<b>折舊</b>				
二零零三年四月一日	566	1,125	100	1,791
本年度撥備	437	529	1,200	2,166
出售附屬公司時註銷	(140)	—	—	(140)
二零零四年三月三十一日	863	1,654	1,300	3,817
<b>賬面淨值</b>				
二零零四年三月三十一日	1,040	—	4,700	5,740
二零零三年三月三十一日	1,247	529	5,900	7,676

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 14. 物業、廠房及設備 (續)

	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元
本公司	
成本	
二零零三年四月一日	1,865
添置	38
二零零四年三月三十一日	1,903
折舊	
二零零三年四月一日	485
本年度撥備	378
二零零四年三月三十一日	863
賬面淨值	
二零零四年三月三十一日	1,040
二零零三年三月三十一日	1,380

### 15. 持作發展物業

根據中期土地使用權持有作發展之物業位於中國，並已由本集團於年內出售。

### 16. 於附屬公司之權益

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於附屬公司之投資		
非上市股份，成本值	<b>82,252</b>	82,252
應收附屬公司之應收款項		
應收附屬公司款項	<b>904,402</b>	890,610
減：撥備	<b>(302,851)</b>	(322,851)
	<b>601,551</b>	567,759
應付附屬公司之應付款項		
應付附屬公司款項	<b>222,663</b>	212,663

## 16. 於附屬公司之權益 (續)

應收／應付附屬公司款項乃無抵押、免息及於接獲要求時償還。

主要附屬公司於二零零四年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足普通股	本公司持有已發行股本面值比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
雅豐有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
Bless Top Holdings Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	100	—	投資控股
Gain Master Assets Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	—	100	投資控股
快的有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
倫都有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
禾發投資有限公司	香港	100港元	—	100	銷售證券及投資控股
Capital Strategic Investment (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島／香港	40,000美元	100	—	投資控股及船舶持有
海洋資訊系統(中國)有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
海洋生產有限公司	香港	10,000港元	—	100	投資控股
Return On Profits Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	100	—	投資控股
奔順投資有限公司	香港	100港元	—	100	買賣證券及投資控股
資策投資有限公司	香港	2港元	100	—	持有及租賃物業

於本年度年終時或本年度任何時間，並無附屬公司有任何債務證券。

上表列載董事認為主要影響本集團本年度業績或佔本集團資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之資料將使到篇幅過度冗長。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 17. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於聯營公司之權益		
應佔資產淨值	<b>20,176</b>	33,029
商譽		
四月一日	<b>53,349</b>	—
收購聯營公司所產生	<b>26</b>	58,004
減：攤銷	<b>(1,646)</b>	(2,718)
攤薄／出售聯營公司權益之轉出	<b>(44,039)</b>	(1,937)
	<b>7,690</b>	53,349
負商譽		
四月一日	—	—
收購聯營公司所產生	<b>(5,199)</b>	—
轉入收益表	<b>274</b>	—
	<b>(4,925)</b>	—
	<b>22,941</b>	86,378
應收聯營公司款項	<b>40,197</b>	—
	<b>63,138</b>	86,378
聯營公司上市股份市值	<b>13,043</b>	23,860

二零零三年七月，本集團以現金代價約84,000港元增持在香港聯交所上市之興旺行有限公司（「興旺行」）約0.14%權益。本集團持有之興旺行股權於收購完成後由28.08%增至28.22%。

## 17. 於聯營公司之權益 (續)

二零零三年十一月，本集團以約61,000,000港元之代價出售其全資附屬公司Charm Management Limited (「Charm Management」)。Charm Management之主要資產為興旺行之28.22%權益。

二零零三年七月，本集團亦以為數約4,500,000港元之現金代價增購冠中地產有限公司(「冠中地產」)約7.87%權益。本集團持有之冠中地產股權於收購完成後由20.61%增至28.48%。

冠中地產向第三方發行新股份後，本集團持有之冠中地產權益已攤薄至21.71%。

收購聯營公司產生之商譽乃分20年攤銷。

負商譽乃按有關聯營公司之可折舊資產之可用年期轉入收益表。

主要聯營公司於二零零四年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	經營地點	本公司間接持有 已發行股本 面值比例	主要業務
冠中地產有限公司*	香港	香港	21.71%	物業發展、證券買賣及 提供地產代理服務
合詠有限公司	香港	香港	45%	物業發展
綽姿發展有限公司	香港	香港	50%	物業投資
肇華投資有限公司	香港	香港	50%	物業投資

\* 該等聯營公司股份於香港聯交所上市。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 18. 證券投資

	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
其他投資				
股本證券：				
已上市	<b>48,655</b>	35,447	—	—
非上市	<b>6,505</b>	5,005	—	—
	<b>55,160</b>	40,452	—	—
債務證券				
已上市	<b>48,764</b>	173,800	—	—
非上市	<b>42,360</b>	75,486	<b>3,933</b>	4,026
	<b>91,124</b>	249,286	<b>3,933</b>	4,026
會所債券	<b>1,450</b>	1,450	—	—
合計分為：				
上市				
香港	<b>48,655</b>	25,679	—	—
其他地區	<b>48,764</b>	183,568	—	—
非上市	<b>50,315</b>	81,941	<b>3,933</b>	4,026
	<b>147,734</b>	291,188	<b>3,933</b>	4,026
分類為				
流動	<b>111,484</b>	268,738	<b>3,933</b>	4,026
非流動	<b>36,250</b>	22,450	—	—
	<b>147,734</b>	291,188	<b>3,933</b>	4,026
上市證券之市值	<b>97,419</b>	209,247	—	—

## 19. 收購投資物業已付訂金

於二零零三年三月三十一日，有關款項代表本公司就收購投資物業而向一名股東存放之按金。按附註13所詳述，該交易已於年內完成而有關款項亦已轉入投資物業。

## 20. 收購物業、廠房及設備已付訂金

年內，本集團訂約購入一艘機動遊艇，截至二零零四年三月三十一日，本集團已就此支付2,596,000港元之按金。是項交易在直至本報告日期為止尚未完成。

## 21. 遞延稅項

本會計期間及對上會計期間已確認之主要遞延稅項負債及(資產)以及相關變動如下：

本集團

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日			
— 先前呈報	—	—	—
— 去年調整	—	(5,036)	(5,036)
— 重列	—	(5,036)	(5,036)
於綜合收益表扣除	—	2,927	2,927
於二零零三年三月三十一日	—	(2,109)	(2,109)
稅率變動之影響	—	(198)	(198)
於綜合收益表扣除	878	2,032	2,910
於二零零四年三月三十一日	878	(275)	603

於二零零四年三月三十一日，本集團有為數約7,695,000港元(二零零三年：8,058,000港元)之未動用稅項虧損可用來對沖未來溢利。由於未能確定未來溢利來源，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 21. 遞延稅項 (續)

本公司

	稅項虧損 千港元
於二零零二年四月一日	—
— 先前呈報	(1,000)
— 去年調整	
— 重列	(1,000)
於收益表扣除	424
於二零零三年三月三十一日	(576)
於收益表扣除	301
於二零零四年三月三十一日	(275)

## 22. 商譽

	本集團 千港元
成本	
二零零三年四月一日	8,977
收購附屬公司所產生	130
二零零四年三月三十一日	9,107
攤銷及減值	
二零零三年四月一日	8,977
經確認減值虧損	130
二零零四年三月三十一日	9,107
賬面淨值	
二零零四年三月三十一日	—
二零零三年三月三十一日	—

於截至二零零四年三月三十一日止年度，董事檢討附屬公司所經營業務之商譽賬面值。該等附屬公司主要從事證券持有。基於該等業務目前之市況，已計算該等附屬公司有關整體商譽約130,000港元之減值虧損並在綜合收益表確認。

### 23. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介乎30天至90天。二零零四年三月三十一日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
0至30天	<b>144</b>	2,086
31至60天	—	194
61至90天	—	276
90天以上	—	713
	<b>144</b>	3,269
其他應收款項	<b>16,641</b>	2,402
	<b>16,785</b>	5,671

### 24. 持作出售物業

	千港元
於二零零三年四月一日	—
添置	59,792
出售	(17,566)
於二零零四年三月三十一日，按成本值	<b>42,226</b>
持作出售物業之賬面值包括：	
按中期租約持有之香港物業	—
按長期租約持有之香港物業	42,226
	<b>42,226</b>

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 25. 貿易及其他應付款項

貿易賬款及其他應付款項所包括之應付貿易賬款及賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
0至30天	—	1,214
31至60天	—	223
61至90天	—	244
90天以上	—	856
其他應付款項	<b>10,351</b>	2,537
	<b>10,351</b>	<b>4,898</b>

## 26. 銀行貸款

	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
銀行貸款	<b>174,060</b>	27,430	<b>20,000</b>	—
銀行透支	<b>4,998</b>	3,690	—	—
	<b>179,058</b>	31,120	<b>20,000</b>	—
須於以下期間償還：				
一年內	<b>47,582</b>	5,250	<b>20,000</b>	—
一至二年	<b>8,304</b>	1,704	—	—
二至五年	<b>41,362</b>	7,312	—	—
五年以上	<b>81,810</b>	16,854	—	—
	<b>179,058</b>	31,120	<b>20,000</b>	—
減：列入流動負債之 一年內應付金額	<b>(47,582)</b>	(5,250)	<b>(20,000)</b>	—
一年後應付金額	<b>131,476</b>	25,870	—	—

本集團之銀行貸款中有154,060,000港元(二零零三年：27,430,000港元)以482,650,000港元(二零零三年：56,500,000港元)之投資物業及5,219,000港元(二零零三年：5,178,000港元)之銀行存款作抵押。

## 27. 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0.10港元之普通股	1,800,000,000	180,000
調整面值	—	(162,000)
每股面值0.01港元之普通股	1,800,000,000	18,000
增加	16,200,000,000	162,000
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0.01港元之普通股	<u>18,000,000,000</u>	<u>180,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零二年四月一日每股面值0.10港元普通股	1,283,791,800	128,379
調整面值	—	(115,541)
發行股份	250,000,000	2,500
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0.01港元之普通股	<u>1,533,791,800</u>	<u>15,338</u>

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 28. 購股權

### 一九九二年計劃

根據一九九二年三月二十三日所通過決議案採納之本公司購股權計劃(「一九九二年計劃」)已於二零零一年六月十三日終止。該計劃旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。根據一九九二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司或其任何附屬公司之執行董事)授出購股權，以認購本公司股份。

根據一九九二年計劃所授購股權之有關股份總數不得超過本公司已發行股本10%，惟不包括根據一九九二年計劃已發行之任何股份。任何個別人士可獲授予之購股權之有關股數不得超過根據一九九二年計劃已發行及可發行股份數目之25%。

已授出之購股權須由授出日期起計28日內接納，而於每次授出時須支付1港元。購股權可於授出日期後6個月起計之一年內行使，行使價由本公司董事釐定，不得低於本公司股份於授出日期前五個營業日之平均收市價80%或本公司股份面值兩者之較高者。

一九九二年計劃已於二零零一年六月十三日終止。

### 二零零一年計劃

於二零零一年六月十三日，本公司採納一項新購股權計劃(「二零零一年計劃」)，旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零一年計劃將於二零一一年六月十二日屆滿。根據二零零一年計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事)授出購股權，以認購本公司股份。

## 28. 購股權 (續)

### 二零零一年計劃 (續)

根據二零零一年計劃所授購股權之有關股份總數不得超過本公司已發行股本10%，惟不包括根據二零零一年計劃已發行之任何股份或香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）許可之其他限額。任何個別人士可獲授購股權之有關股數不得超過根據二零零一年計劃已發行及可發行股份數目之25%或上市規則許可之其他限額。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次授出時須支付1港元。購股權可於授出日期後起計之十年內行使，行使價由本公司董事釐定，並不得低於本公司股份於授出日期前五個營業日之平均收市價80%或本公司股份面值兩者之較高者。

二零零一年計劃已於二零零二年八月二十六日終止。

### 二零零二年計劃

於二零零二年八月二十六日（「採納日期」），本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零二年計劃將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲股東重新授出批准，否則因行使根據二零零二年計劃將授出之所有購股權（不包括於批准二零零二年計劃前本公司已獲授之購股權）而可予發行之股份總數，合共不得超過於採納日期之已發行股份10%。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 28. 購股權 (續)

### 二零零二年計劃 (續)

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次授出時須支付1港元。購股權可於授出日期後起計十年內行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定之行使期。行使價由本公司董事釐定，並將不低於(i)收市價；(ii)本公司股份於授出日期前五個營業日之平均收市價或(iii)本公司股份面值三者之較高者。

截至二零零四年三月三十一日，根據二零零一年計劃及二零零二年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目分別為104,625,000股及131,000,000股，分別相等於本公司當日已發行股本之6.8%及8.5%。

下表展示本公司購股權計劃於截至二零零四年三月三十一日止年度之變動：

購股權計劃類別	行使價	於二零零三年 四月一日 尚未行使	年內已獲授 (註3)	年內已行使	年內已放棄/ 註銷	於二零零四年 三月三十一日 尚未行使
<b>董事</b>						
馬慧敏	二零零一年(註1)	0.168	31,500,000	—	—	31,500,000
	二零零二年(註2)	0.14	12,500,000	—	—	12,500,000
董事總計			44,000,000	—	—	44,000,000
<b>僱員及顧問</b>						
	二零零一年(註1)	0.168	73,650,000	—	(525,000)	73,125,000
	二零零二年(註2)	0.14	73,500,000	30,000,000	—	103,500,000
	二零零二年(註2)	0.15	—	15,000,000	—	15,000,000
僱員及顧問總計			147,150,000	45,000,000	(525,000)	191,625,000
合計			191,150,000	45,000,000	(525,000)	235,625,000

## 28. 購股權 (續)

### 二零零二年計劃 (續)

下表展示本公司購股權計劃於截至二零零三年三月三十一日止年度之變動：

購股權計劃類別	行使價	於二零零二年 四月一日 尚未行使	年內已獲授	年內已行使	年內已放棄/ 註銷	於二零零三年 三月三十一日 尚未行使	
<b>董事/前董事*</b>							
馬慧敏	一九九二年	0.2267	15,000,000	—	—	(15,000,000)	—
	一九九二年	0.2533	3,000,000	—	—	(3,000,000)	—
	二零零一年(註1)	0.168	31,500,000	—	—	—	31,500,000
	二零零二年(註2)	0.14	—	12,500,000	—	—	12,500,000
簡士民*	一九九二年	0.2267	10,500,000	—	—	(10,500,000)	—
	一九九二年	0.2533	4,500,000	—	—	(4,500,000)	—
	二零零一年(註1)	0.168	31,500,000	—	—	—	31,500,000
	二零零二年(註2)	0.14	—	12,500,000	—	—	12,500,000
董事/前董事總計		96,000,000	25,000,000	—	(33,000,000)	88,000,000	
<b>僱員及顧問</b>							
	一九九二年	0.2267	8,025,000	—	—	(8,025,000)	—
	二零零一年(註1)	0.168	42,150,000	—	—	—	42,150,000
	二零零二年(註2)	0.14	—	73,500,000	—	(12,500,000)	61,000,000
僱員及顧問總計		50,175,000	73,500,000	—	(20,525,000)	103,150,000	
合計		146,175,000	98,500,000	—	(53,525,000)	191,150,000	

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 28. 購股權 (續)

### 二零零二年計劃 (續)

註：

1. 根據二零零一年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於二零零一年八月三十日起計每十二個月期間(直至二零零五年八月二十九日)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
2. 根據二零零二年計劃可予以行使之購股權數目設有限制，於二零零二年九月二十三日起計每十二個月期間(直至二零零六年九月二十二日)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
3. 本公司股份於二零零四年一月八日及九日緊接授出購權前之收市價分別為0.14港元及0.15港元。

## 29. 儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	累計 (虧損)溢利 千港元	合計 千港元
本公司				
於二零零二年四月一日				
— 原先呈列	464,823	62,352	(304,306)	222,869
— 前期調整	—	—	1,000	1,000
— 重列	464,823	62,352	(303,306)	223,869
削減股本及股份溢價	(464,823)	580,364	—	115,541
轉撥至累計虧損	—	(304,306)	304,306	—
發行股份溢價淨額	23,225	—	—	23,225
本年度溢利	—	—	82,692	82,692
於二零零三年三月三十一日	23,225	338,410	83,692	445,327
本年度溢利	—	—	17,416	17,416
於二零零四年三月三十一日	23,225	338,410	101,108	462,743

## 29. 儲備 (續)

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司在下列情況下不得宣派或派付股息，或以實繳盈餘作出分派：

- (i) 本公司無力或將無力償還到期負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現值將因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價之總額。

於二零零四年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備約為439,518,000港元(二零零三年：422,102,000港元)。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 30. 出售附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售資產淨值：		
投資物業	—	2,850
聯營公司權益	<b>54,540</b>	—
物業、廠房及設備	<b>71</b>	25
應收賬款及其他應收款項	<b>7,910</b>	30
銀行結餘及現金	<b>116</b>	—
應付賬款及其他應付款項	<b>(6,266)</b>	(45)
銀行透支	<b>(14)</b>	—
少數股東權益	<b>(534)</b>	—
	<b>55,823</b>	2,860
出售附屬公司之收益	<b>6,171</b>	2,490
出售終止經營業務之收益	<b>5,489</b>	—
	<b>67,483</b>	5,350
按下列方式支付：		
現金	<b>67,000</b>	5,350
聯營公司權益	<b>483</b>	—
	<b>67,483</b>	5,350
出售附屬公司之淨現金及現金等價物流入之分析：		
已收取現金代價	<b>67,000</b>	5,350
售出之銀行結餘及現金	<b>(116)</b>	—
售出之銀行透支	<b>14</b>	—
淨現金及現金等價物流入	<b>66,898</b>	5,350

年內所出售之附屬公司對本年度本集團之業績及現金流量並無任何重大貢獻。

### 31. 收購附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
收購之資產淨值：		
證券投資	<u>4,870</u>	—
	<b>4,870</b>	—
收購產生之商譽	<u>130</u>	—
	<b>5,000</b>	—
按下列方式支付：		
現金	<u>5,000</u>	—
收購附屬公司之淨現金及現金等價物流出之分析：		
已支付現金代價	<u>5,000</u>	—
收購附屬公司之現金及現金等價物之流出	<u>5,000</u>	—

年內所收購之附屬公司對本年度本集團之業績及現金流量並無任何重大貢獻。

### 32. 非現金交易

於截至二零零四年三月三十一日止年度，購置投資之部份代價乃由去年收購投資物業已付之5,000,000港元按金支付。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 33. 經營租約承擔

本集團於年內根據經營租約有關辦公室物業及船舶之最低租賃款項約為802,000港元(二零零三年：2,381,000港元)。

本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約有關土地及樓宇之未來最低租賃款項於下列日期到期：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	<b>1,061</b>	1,620
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1,211
	<b>1,061</b>	2,831

租約乃議定為一年期，而租金乃固定為一年。

本公司於結算日概無任何經營租賃承擔。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為18,263,000港元(二零零三年：2,740,000港元)。根據投資物業估值計算，預期此等物業可帶來3.78%之租務回報率(以持續基準計)。若干物業租戶已承諾於未來二至三年續租。

於結算日，本集團與其租戶就以下日後之最低租約付款訂立合約：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	<b>22,097</b>	2,610
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>42,422</b>	1,380
	<b>64,519</b>	3,990

本公司概無任何租賃合約。

### 34. 或然負債

	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
本公司就附屬公司之銀行信貸作出 之公司擔保	—	—	<b>142,815</b>	29,625
本公司就聯營公司之銀行信貸作出 之公司擔保	<b>101,000</b>	—	<b>101,000</b>	—
	<b>101,000</b>	—	<b>243,815</b>	29,625

於二零零四年三月三十一日，該聯營公司動用約77,000,000港元之銀行信貸。

### 35. 資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲一般銀行信貸之擔保：

- (a) 賬面值為482,650,000港元(二零零三年：56,500,000港元)之投資物業。
- (b) 為數5,219,000港元(二零零三年：5,178,000港元)之銀行存款。

### 36. 資本承擔

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
有關收購物業、廠房及機器之已訂約但 並未於財務報表撥備之資本開支	<b>10,430</b>	—

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 37. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資金分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃，僱主及僱員須各自按有關條例規定之比率供款。本集團參與強積金計劃之唯一責任是按計劃之規定供款，而未來數年不會有充公所得之供款可用作扣減供款額。

自收入報表內扣除有關強制性公積金計劃之退休福利計劃供款乃指本集團按計劃規定指定之比率應付予計劃之供款。

## 38. 有關連人士交易

年內，本集團以6,000,000港元之代價將其於Consecutive Profits Limited及其附屬公司（「CPL」）之80%權益售予冠中地產有限公司之全資附屬公司。

上述交易乃按有關各方協定之條款進行。

## 39. 結算日後事項

- (1) 二零零四年四月，本集團將其於本公司全資附屬公司雅豐有限公司（資產淨值約13,648,000港元）之100%權益全部出售，代價為31,650,000港元。是項交易在本報告日期經已完成。
- (2) 二零零四年五月，本公司之全資附屬公司京佳有限公司訂約以6,194,000港元之代價出售賬面值為5,871,000港元之持作出售物業。是項交易在本報告日期尚未完成。
- (3) 二零零四年五月，本公司之全資附屬公司順世集團有限公司訂約以約233,000,000港元之代價收購一項香港物業。是項交易之詳情載於本公司在二零零四年六月二十五日刊發之通函。
- (4) 二零零四年六月，本公司之全資附屬公司新一代有限公司訂約以約13,480,000港元之代價出售賬面值為12,536,400港元之持作出售物業。是項交易在本報告日期尚未完成。