

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

1. 一般事項

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為一投資控股公司。本集團主要從事證券買賣及物業投資。主要附屬公司之業務載於附註 17。

2. 採納香港財務報告準則

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」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），香港財務報告準則一詞包括會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）及詮釋。

所得稅

於本年度，本集團採納會計實務準則第 12 號（經修訂）— 所得稅。實施會計實務準則第 12 號（經修訂）之主要影響涉及遞延稅項。往年，遞延稅項乃按損益表負債法作出部份撥備，即除預期不會於可見將來撥回之時差外，所產生之時差均會確認為負債。會計實務準則第 12 號（經修訂）要求採用資產負債表負債法，即就財務報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之間所產生之所有臨時差額（少數情況下例外）確認作遞延稅項。由於會計實務準則第 12 號（經修訂）並無任何特殊過渡性規定，故已追溯採用會計政策，而採用此準則對過往會計期間之業績均無任何重大影響。因此，無須作過往期間調整。

3. 主要會計政策概要

本財政報告乃根據原始成本入賬，並在投資物業及證券投資（持至到期之債務證券除外）重估後調整。

本財務報告已按香港公認之會計原則編製。已採納之主要會計政策如下：

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其所有附屬公司編製至每年三月三十一日止之財務報告。

年內購入或出售之附屬公司之業績分別按其收購生效日期起至其出售生效日期（如適用）止載入綜合損益表。

集團內公司間之所有重大交易及結餘已於綜合賬目時撇銷。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

商譽

綜合所產生之商譽指收購成本高於收購當日本集團佔附屬公司可識別資產與負債之公平值之數額。

收購所產生之商譽會資本化，並於其可用經濟期內以直線法攤銷。收購附屬公司所產生之商譽於資產負債表中分項列出。

附屬公司權益

附屬公司權益扣減任何已識別減值虧損後按成本值列於本公司資產負債表內。

收入確認

證券買賣投資之收益及虧損按交易日基準，以平均成本計算。

營運租約租金收入按各自租約年期以直線法計算。

利息收入按時間比例基準，經計及償還本金及適用利率計算。

股息收入於股東享有收款權利時確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之折舊乃以直線法按下列年率在估計可使用年期內撇銷其成本：

家具及設備	20% – 25%
-------	-----------

出售或報廢資產所產生之收益或虧損乃釐定作出售所得款項與資產賬面值兩者間之差額，在損益表內確認。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

租約

根據租約之條款資產擁有權之大部份風險及回報轉讓予承租人，則租約列為融資租約。

根據融資租約之承租人欠款按本集團於租約之淨投資記錄為應收款項。

融資租約收入分配至各會計期間，以反映本集團就租約未償還投資淨額之固定周期回報率。

所有其他租約列為經營租約，而租金收入及支出分別按有關租期以直線法予以確認。

借貸成本

直接用作收購、建造或生產合資格資產之借貸成本，會資本化並作為該項資產之部份成本。當資產大致上可作擬定用途或出售，則有關借貸成本不再資本化。

所有其他借貸成本均於產生時自損益表中扣除。

退休福利成本

界定供款退休福利計劃之供款於到期時列作支出。

外幣

外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣列值之貨幣資產及負債均按結算日之適用匯率換算。外匯產生之盈虧於損益表中處理。

於綜合賬目時，以外幣列值之海外附屬公司之財務報告換算為港元，乃按結算日適用匯率換算並納入本集團之綜合財務報告內。收支項目以本年度之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)歸類為股東權益並轉撥至本集團之外匯波動儲備。該等外匯差額於出售業務之期間確認為收入或開支。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

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。應課稅溢利與損益表中所報純利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，並且不包括損益表內無需課稅及不予扣稅之項目。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及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。若於一項交易中，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之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可操控臨時差額對沖及臨時差額有可能未必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，並在沒可能會有足夠應課稅溢利以對沖全部或部份資產價值時作調減。

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。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表。惟倘引致遞延稅項產生之項目直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況下(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)除外。

減值

本集團於各結算日覆核其資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損之跡象。倘一項資產之可收回金額估計低於其賬面值，該項資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為一項開支，除非有關資產根據另一項會計實務準則按重估金額入賬，在此情況下，根據該會計實務準則，減值虧損被視為重估減值。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

減值 (續)

當減值虧損於隨後轉回，應將有關資產之賬面值增加至可收回金額之修訂估值，經增加之賬面值不得超逾該資產於過往年度在未被確認任何減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損轉回將隨即確認為收入，除非有關資產根據另一項會計實務準則按重估金額入賬，在此情況下，根據該會計實務準則，轉回減值虧損被視為重估增值。

投資物業

投資物業為於土地及樓宇之權益，該等土地及樓宇之建築工程及發展已經完成，並由於有投資潛力而擬持作長期投資，任何租金收入均於公平磋商後釐定。

按租約持有而剩餘租期超過20年之投資物業不會予以折舊。投資物業於結算日根據專業估值按公開市場價值入賬。

重估投資物業產生之盈虧計入或在投資物業重估儲備中扣除，除非儲備結餘不足以彌補投資組合之虧絀，在此情況下，則超逾投資物業重估儲備結餘不足之數在損益表中扣除。倘虧絀先前已在損益表中扣除，而隨後產生重估盈餘，則該項盈餘以不超逾先前扣除於損益表內之虧絀之金額為限計入損益表中。

於出售投資物業後，應計重估盈餘轉撥至損益表內。

投資證券

證券投資按買賣日基準確認，並初步以成本計算。

於較後申報日期，本集團表示有意及有能力持有至到期之債務證券(持至到期債務證券)將按已攤銷成本，減任何已確認之已識別減值虧損以反映無法收回數額計算。收購持至到期債務證券之任何折讓或溢價之每年攤銷，將與其他應收之投資收入在票據期內綜合計算，致使每期所確認之收益為投資之一個固定回報率。

除持有至到期日之債務證券外，所有證券於其後申報日以公平值入賬。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

投資證券 (續)

就持作買賣用途之證券而言，未變現盈虧於期間內納入純利或淨虧損中。就其他非買賣用途證券而言，未變現盈虧在資本內處理，直至證券已出售或決定將證券減值，屆時先前已在資本確認之累積盈虧會在當期撥入純利或淨虧損。

現金等值項目

現金等值項目指於購入時到期日不超過三個月，並可隨時轉換回已知數額現金之短期高流通性投資，扣除須於墊款日期後三個月內償還之銀行墊款。

關連人士

關連人士乃指一方能直接或間接控制另一方，或可對其於財務及營運決策上發揮重大影響力。如雙方皆接受同一之控制或受到同一之重大影響時，亦視為關連人士。關連人士可以為個別人士或公司實體。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

4. 營業額

營業額指年內證券買賣之業績淨額及投資物業之已收及應收租金總收入。年內每項重要收益在營業額確認之金額如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
證券買賣淨虧損	(1,723)	(339)
投資物業租金總收入	3,881	6,856
	2,158	6,517

5. 其它收入

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
上市證券股息收入	-	3
利息收入	422	545
其他收入	468	407
	890	955

6. 分類資料

分類資料按本集團之業務及地區分類呈報。本集團選擇業務分類資料作為主要申報模式，因為較為適合本集團之內部財務申報。

業務分類

本集團之主要業務類別如下：

- (a) 證券買賣類投資在環球各地股市上市之股票證券上；
- (b) 地產投資類投資在住宅及商業樓面以期取得租金收入；及
- (c) 資訊科技類提供高速無線互聯網接入技術及物業管理系統解決方案。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

6. 分類資料 (續)

本集團

	證券買賣		地產投資		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類收入	(1,723)	(339)	3,881	6,856	2,158	6,517
上市證券投資之股息收入	-	3	-	-	-	3
出售投資物業之淨收入	-	-	64,241	15,399	64,241	15,399
持有上市證券投資之						
未變現虧損	(1,812)	(368)	-	-	(1,812)	(368)
分配開支	-	(36)	(692)	(1,520)	(692)	(1,556)
分類業績	(3,535)	(740)	67,430	20,735	63,895	19,995
利息收入					422	545
其他收入					468	407
未分配開支					(11,053)	(19,506)
經營溢利					53,732	1,441
融資成本					(1,070)	(1,987)
除稅前溢利／(虧損)					52,662	(546)
所得稅支出					-	-
股東應佔純利／(虧損淨額)					52,662	(546)

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

6. 分類資料 (續)

	證券買賣		地產投資		資訊科技		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類資產	35,828	1,712	30,800	124,401	2,217	-	68,845	126,113
未分配資產							46,311	5,077
總資產							115,156	131,190
分類負債	-	3	-	60,579	3,765	-	3,765	60,582
未分配負債							9,188	639
總負債							12,953	61,221
少數股東權益							195	-
其他分類資料：								
折舊	-	-	-	208	-	-	-	208
重估盈餘／(虧絀)	-	-	12,427	(45,537)	-	-	12,427	(45,537)
減值虧損	-	-	-	1,059	-	-	-	1,059

地區分類

在決定本集團之地區分類時，收入及業績乃按股票市場及客戶所屬地區分類，而資產則按資產所在地區分類。

本集團以地區分類之收入、業績資產及支出資料表列如下：

	美國		香港		英國		中華人民共和國 (不包括香港)		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類收入	-	-	2,158	6,517	-	-	-	-	2,158	6,517
分類業績	-	-	52,662	(11,013)	-	10,467	-	-	52,662	(546)
其他分類資料：										
分類資產	-	1,352	98,882	129,802	-	36	16,274	-	115,156	131,190

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

7. 營運溢利

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利已扣除下列各項：		
員工成本（不包括董事酬金，附註9）		
工資及薪金	-	3,057
公積金供款	-	74
	-	3,131
撇銷壞賬	-	163
物業、廠房及設備折舊		
擁有之資產	-	195
按財務租約持有之資產	-	13
土地及樓宇之經營租約最低租金	-	715
核數師酬金	200	320
出售物業、廠房及設備之虧損	-	747
持有上市證券之未變現虧損	1,812	368
匯價淨虧損	-	1,327
並計入：		
租金收入	3,881	6,856

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

8. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行貸款之利息支出	1,070	1,969
融資租約利息	-	4
其他	-	14
	1,070	1,987

9. 董事酬金

董事酬金乃根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第 161 條披露如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金：		
執行董事	113	34
獨立非執行董事	110	108
	223	142
執行董事之其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他福利及實物利益	-	441
公積金供款	-	18
遣散費	-	330
	-	789
	223	931

年內，本公司六名（二零零三年：五名）董事之酬金範圍為零至港幣 1,000,000 元（二零零三年：零至港幣 1,000,000 元）。

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排（二零零三年：零）。

本年內，本集團並無繳付予董事酬勞，以作招攬其加入或在加入本集團時的酬金，或作為失去於本集團之管理職銜之補償。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括五名（二零零三年：一名）董事，其酬金詳情載於上文附註9。餘下最高薪酬非董事僱員於截至二零零四年三月三十一日止年度之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他福利及實物利益	-	1,813

屬下列範圍之最高薪非董事僱員如下：

	僱員人數	
	二零零四年	二零零三年
零—港幣 1,000,000 元	-	4

於本年度，本集團並無向最高薪酬非董事僱員支付酬金作為招攬其加入或在加入本集團時之酬金或作為失去於本集團之管理職銜之補償。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

11. 所得稅支出

由於應課稅溢利由承上之稅務虧損全數抵消，故並無在香港產生之本年度應課稅溢利。

根據損益表本年度稅項支出與溢利對賬如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利／（虧損）	52,662	(546)
按 17.5%（二零零三年：16%）計算之所得稅	9,216	(87)
在釐定應課稅溢利時不可扣減支出及不應課稅收入之稅務影響	(11,652)	(1,099)
先前未確認之稅務虧損獲沖減溢利之影響	2,436	1,186
本年度所得稅支出	-	-

香港利得稅乃按應課稅溢利 17.5%（二零零三年：16%）計算。

其他司法權區產生之稅項，按有關司法權區當時稅率計算。

未於本年度確認之潛在稅務資產詳情載於附註 23。

12. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據股東應佔溢利港幣 52,662,000 元（二零零三年：虧損港幣 546,000 元），以及年內已發行股份之加權平均值 442,723,725 股（二零零三年：129,852,418 股）計算。

就計算每股攤薄盈利而言，未兌換可換股票據（附註 22）被視為潛在普通股。由於在外流通之潛在普通股具反攤薄效應，故截至二零零四年三月三十一日止年度並無呈列每股攤薄盈利。

由於截至二零零三年三月三十一日止年度並無在外流通之潛在普通股，故該年度並無呈列每股攤薄虧損。

13. 股息

董事會不建議派付截至二零零四年三月三十一日止年度之股息（二零零三年：無）。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	家具及設備 港幣千元
成本	
收購附屬公司時購入及於二零零四年三月三十一日結餘	680
折舊	
收購附屬公司時購入及於二零零四年三月三十一日結餘	56
賬面淨值	
於二零零四年三月三十一日	624
於二零零三年三月三十一日	—

15. 投資物業

本集團

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
估值：		
年初	123,904	195,808
出售	(105,531)	(25,308)
重估盈餘／（虧絀）	12,427	(45,537)
減值虧損	—	(1,059)
年終	30,800	123,904

本集團之所有投資物業由獨立專業估值師 BMI Appraisals Limited 於二零零四年三月三十一日按公開市值及現有用途基準估值為港幣 30,800,000 元（二零零三年：港幣 123,904,000 元）。

該估值產生估值盈餘港幣 12,427,000 元（二零零三年：虧絀港幣 45,537,000 元），已計入（二零零三年：扣除）投資物業重估儲備。

於二零零四年三月三十一日，概無本集團之投資物業抵押予銀行，以作為本集團獲授貸款融資之擔保。於二零零三年三月三十一日，賬面總值約港幣 115,669,000 元之投資物業已就此用途作抵押。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

15. 投資物業 (續)

本集團按賬面值分析之投資物業權益如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
在香港持有：		
長期租約	-	85,598
中期租約	30,800	38,306
	30,800	123,904

16. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
於年內收購時產生及於二零零四年三月三十一日結餘	14,134
攤銷	
本年度扣除及於二零零四年三月三十一日結餘	-
賬面淨值	
於二零零四年三月三十一日	14,134
於二零零三年三月三十一日	-

採納商譽之攤銷期為五年。

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，按成本	298,005	298,005
減值虧損	(276,526)	(283,179)
	21,479	14,826

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

17. 附屬公司權益 (續)

於二零零四年三月三十一日之主要附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行普通 股本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
四海地產證券 有限公司	香港	港幣 1,000 元	100%	-	證券買賣 及物業投資
Village Properties Limited	香港	港幣 20 元	-	100%	物業投資
Power Wish Global Technology Limited (附註 a)	英屬處女群島	400 美元	-	49%	投資控股
Power2Roam Company Limited (附註 b)	香港	港幣 1,000 元	-	50.36%	提供高速無線互聯網 接入技術
Wish Technologies Holding Limited (附註 c)	英屬處女群島	100 美元	-	36.26%	投資控股
Wish Technologies Limited (附註 c)	香港	港幣 100 元	-	36.26%	投資控股
衍科軟件科技(上海)有限公司 (附註 c)	中華人民共和國	140,000 美元	-	36.26%	提供物業管理系統 解決方案

附註 a：本集團透過 Village Properties Limited 持有 Power Wish Global Technology Limited (「Power Wish」) 49% 股權。藉 Power Wish 全體股東同意本公司在 Power Wish 董事會佔大多數代表權而取得控制權，Power Wish 計入為本公司之附屬公司。

附註 b：Power Wish 擁有 Power2Roam Company Limited (「P2R」) 64% 股權。本集團因此擁有 P2R 控制權。此外，本集團亦透過 Village Properties Limited 持有 P2R 19% 股權。

附註 c：該等公司為 Power Wish 持有 74% 權益之附屬公司之全資附屬公司，因此由於持有控制權而計入本公司之附屬公司。

董事認為上述公司已為主要影響本年度之業績，或構成本集團資產淨值之重要部份之主要附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司之資料會令篇幅冗長。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

18. 投資證券

本集團

	持有至到期之							
	債務證券		買賣證券		其他證券		總計	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股本證券：								
上市（附註a）	-	-	21,468	1,343	-	-	21,468	1,343
非上市（附註b）	-	-	-	-	14,000	-	14,000	-
	-	-	21,468	1,343	14,000	-	35,468	1,343
債務證券：								
非上市	360	360	-	-	-	-	360	360
	360	360	21,468	1,343	14,000	-	35,828	1,703
總計：								
上市								
香港（附註a）	-	-	21,468	-	-	-	21,468	-
其他地區	-	-	-	1,343	-	-	-	1,343
非上市（附註b）	360	360	-	-	14,000	-	14,360	360
	360	360	21,468	1,343	14,000	-	35,828	1,703
上市證券市值（附註a）	不適用	不適用	21,468	1,343	不適用	不適用	21,468	1,343
就呈報分析之賬面值：								
流動（附註a）	-	-	21,468	1,343	-	-	21,468	1,343
非流動（附註b）	360	360	-	-	14,000	-	14,360	360
	360	360	21,468	1,343	14,000	-	35,828	1,703

本公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
按市值之上市股本證券	3,927	-

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

18. 投資證券 (續)

附註 a：項目內文包括本集團在中國投資基金有限公司(「中國投資基金」)之投資，該公司為於開曼群島註冊成立之公司，該投資賬面值約為港幣 2,420,000 元(二零零三年：零)。本集團持有中國投資基金 22% 普通股。由於中國投資基金股份之投資擬作未來出售而持有，本集團不會視中國投資基金為聯營公司。本集團並無提名任何代表加入中國投資基金董事會，亦無行使影響力，影響中國投資基金之業務策略及財政措施。

附註 b：項目內包括本集團在 Mithian Investments Limited (「Mithian」) 之投資，該公司為於英屬處女群島註冊成立之公司，該投資賬面值約為港幣 14,000,000 元(二零零三年：零)。本集團持有 Mithian 7% 普通股。

19. 應收賬款

本集團給予貿易客戶平均信貸期 30 至 60 日。

以下為結算日應收賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
少於 30	171	463
31-60 日	199	-
61-120 日	73	-
	443	463

20. 應收／(結欠) 附屬公司賬款

該賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

21. 借貸

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行貸款—有抵押	—	58,972

上述貸款之償還期如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	—	3,873
一至二年	—	5,096
二至五年	—	18,039
五年後	—	31,964
	—	58,972
扣除：流動負債項下之一年內到期數額	—	(3,873)
	—	55,099

22. 可換股票據

於二零零三年四月，本公司就認購本公司之可換股票據港幣 8,747,780 元與 Sunfull Resources Limited 訂立協議。可換股票據持有人有權按每股港幣 0.25 元之價格將票據兌換為股份。於二零零三年七月，Sunfull Resources Limited 按每股港幣 0.25 元之價格將港幣 1,500,000 元票據兌換為本公司 6,000,000 股每股面值港幣 0.1 元之股份。

於二零零三年六月，本公司向合資格股東公開發售，基準為每持有 5 股獲配發 2 股發售股份。為計及因公開發售所產生之攤薄影響，於公開發售完成時，可換股票據之換股價已由港幣 0.25 元調整為港幣 0.21 元。於結算日，可換股票據之結餘為港幣 7,247,780 元。

23. 遞延稅項

於結算日，本集團可用作抵消未來應課稅收入之未確認稅務虧損估計為港幣 11,102,000 元（二零零三年：港幣 8,391,000 元）。由於能否透過未來應課稅溢利變現有有關稅務優惠仍未確定，故就稅務虧損結轉概無確認遞延稅務資產。該項稅務虧損並無屆滿日期。

於結算日，本公司及本集團並無任何重大未撥備遞延稅務負債（二零零三年：無）。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

24. 股本

	二零零四年				二零零三年	
	普通股每股港幣0.001元		普通股每股港幣0.1元		普通股每股港幣0.1元	
	股數	金額 港幣千元	股數	金額 港幣千元	股數	金額 港幣千元
法定						
年初	-		500,000,000	50,000	200,000,000	20,000
增加法定股本	-		2,000,000,000	200,000	300,000,000	30,000
分拆	250,000,000,000	250,000	(2,500,000,000)	(250,000)	-	-
年終	250,000,000,000	250,000	-	-	500,000,000	50,000
已發行及繳足						
年初	-	-	294,159,267	29,416	108,659,267	10,866
年內發行新股：						
收購資產之代價	-	-	23,840,733	2,384	-	-
兌換可換股票據	-	-	6,000,000	600	-	-
公開發售每5股獲配發2股	-	-	129,600,000	12,960	-	-
配售股份	-	-	78,500,000	7,850	185,500,000	18,550
削減股本	532,100,000	532	(532,100,000)	(53,210)	-	-
年終	532,100,000	532	-	-	294,159,267	29,416

於二零零三年三月，本公司與金源投資國際有限公司訂立認購協議，據此金源投資國際有限公司同意向本公司發行115,230,210股每股港幣0.06元之股份。於二零零三年四月，有關代價乃透過本公司按每股港幣0.29元之議定價格發行23,840,733股普通股撥付。

於二零零三年四月，本公司就認購本公司之可換股票據港幣8,747,780元與Sunfull Resources Limited訂立協議。可換股票據持有人有權按每股港幣0.25元之價格將票據兌換為股份。於二零零三年七月，Sunfull Resources Limited按每股港幣0.25元之價格將港幣1,500,000元票據兌換為本公司6,000,000股每股面值港幣0.1元之股份。

於二零零三年八月，本公司根據公司配售安排，按每股港幣0.1元之價格向合資格股東配發129,600,000股每股面值港幣0.1元之普通股，基準為每持有5股現有股份獲配發2股發售股份（股款須於申請時支付）。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

24. 股本 (續)

於二零零三年八月本公司舉行之股東週年大會，本公司藉增設2,000,000,000股每股港幣0.1元之股份，將本公司之法定股本由港幣50,000,000元增加至港幣250,000,000元。

於二零零三年九月，本公司按每股港幣0.15元之價格配售78,500,000股每股港幣0.1元之新普通股。

於二零零三年十二月，於股東特別大會上通過特別決議案，透過分拆，當時已發行股本之每股面值由港幣0.10元減至港幣0.001元，減少港幣0.099元，而本公司之法定但未發行股本之面值則由港幣0.10元減至港幣0.001元，惟本公司之法定股本維持港幣250,000,000元不變。本公司之當時已發行股本港幣53,210,000元遂減少港幣52,677,900元至港幣532,100元。

購股權

於二零零三年八月二十日股東週年大會上，本公司採納購股權計劃（「該計劃」），據此董事會可酌情邀請本集團內任何公司之任何全職及兼職僱員、董事、供應商、客戶、諮詢人、顧問或股東由採納該計劃日期起計十年內任何時間接納本公司可認購普通股之購股權。

根據該計劃及本集團其他計劃，於行使將予授出所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過批准該計劃日期已發行股份之10%（「10%上限」）。本公司可取得本公司股東批准更新10%上限，惟在已更新上限下根據該計劃及本集團其他計劃，於行使將予授出所有購股權而可能發行之股份總數，不得超過批准更新授權日期已發行股份數目之10%。

因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有在外流通購股權而可能發行之股份最高數目，將不得超過相當於本公司不時已發行股本之30%之股份。

於即日起至建議授出購股權日期止（包括該日）12個月內根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授予各合資格人士購股權獲行使時已發行及可能發行之股份總數（包括已行使、註銷及在外流通購股權），未經本公司股東事前批准，不得超過本公司當時已發行股份數目之1%。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

24. 股本 (續)

購股權 (續)

根據該計劃授出之購股權不須由授出日期起6個月內獲接納，惟無論如何不得遲於由採納該計劃日期起計十年內屆滿之最後一日。於接納時，承授人須向本公司繳付港幣 10.00 元作為授出之代價。

根據該計劃股份之認購價將由本公司董事會釐定及通知合資格參與者，並至少以下列較高者為準：(i)股份面值；(ii)於授出日期（必須為營業日）聯交所公佈每日報價表所示股份之收市價；及(iii)於緊接授出日期前五個營業日聯交所公佈每日報價表所示股份之平均收市價。

於二零零四年三月三十一日概無授出任何購股權。

25. 收購附屬公司

年內本集團以總代價港幣14,000,000元收購若干附屬公司。該收購已採用收購法作會計處理。因收購而產生之商譽為港幣 14,134,000 元。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已收購淨負債		
物業、廠房及設備	624	—
應收款項	443	—
預付款項、按金及其他應收款項	1,150	—
銀行結餘及現金	1,609	—
結欠少數股東	(1,401)	—
應計負債及其他應付款項	(2,364)	—
少數股東權益	(195)	—
	(134)	—
商譽	14,134	—
總代價	14,000	—
支付		
現金	14,000	—

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

25. 收購附屬公司 (續)

因收購產生之現金流出淨額：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
現金代價	14,000	-
已收購之銀行結餘及現金	(1,609)	-
就收購附屬公司現金及現金等值物之現金流出淨額	12,391	-

上述收購之附屬公司於年內並無為本集團帶來重大營業額及經營溢利。

26. 除稅前溢利／(虧損) 與經營活動流出淨額對賬

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前經營溢利／(虧損)	52,662	(546)
調整：		
持有買賣證券未變現虧損	1,812	368
撇銷壞賬	-	163
出售投資物業之淨收入	(64,241)	(15,399)
折舊	-	208
出售物業、廠房及設備之虧損	-	747
利息收入	(422)	(545)
利息支出	1,070	1,987
營運資金變動前經營現金流出	(9,119)	(13,017)
結欠關連公司減少	-	720
預付款項、按金及其他應收款項增加	(3,934)	(2,468)
應收賬項減少／(增加)	463	(333)
投資證券(增加)／減少	(15,023)	315
應計負債及應計費用減少	(309)	(1,272)
政府租約溢價增加	-	1
經營現金流出	(27,922)	(16,054)
已收利息	422	545
已付利息	(1,070)	(1,987)
經營業務之現金流出淨額	(28,570)	(17,496)

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

27. 主要非現金交易

年內，本公司收購若干投資證券，代價按議定之價格每股港幣0.29元以發行本公司之新普通股23,840,733股形式撥付。交易之詳情載於財務報告附註二十四。

28. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例實行一界定供款之強制性公積金法例豁免之職業退休計劃（「強積金計劃」），對象為合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃根據僱員之底薪百分比釐定，並根據強積金計劃條例應付時在損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，由獨立管理基金分開持有。當僱員享有本集團全數供款前退出強積金計劃，則本集團應付之供款將由有關被放棄之供款額中削減。

29. 或然負債

一名前法律顧問（「前律師」）已於二零零三年一月九日致函本公司前任董事兼主要股東何鴻章先生，指稱有關向本公司之全資附屬公司四海地產證券有限公司提供超過5年之專業服務所發之未付賬單達港幣約1,100,000元。根據何鴻章先生之記錄，前律師索償之所有專業費已結清，而指稱無實質證據。除上文所披露外，概無本集團任何成員公司參與重大訴訟或仲裁，而董事所知本公司亦無未決或面臨威脅之訴訟或索償。

30. 經營租約承擔

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間之未來最少應付租金承擔如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	<u>105</u>	<u>-</u>

經營租約租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。租約已協定為期一年，租金固定。

■ 財務報告附註

二零零四年三月三十一日

31. 結算日以後事項

於結算日後，本集團以代價約港幣 34,545,000 元，出售其賬面價值約為港幣 30,800,000 元之投資物業。

於結算日後，本公司於到期時悉數償還本金額港幣 7,247,000 元之可換股票據。

32. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以配合本年度之表達方式。