

1. 公司資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務為物業發展及投資、證券投資、放債業務及投資控股。

2. 一項經修訂之香港會計實務準則(「會計實務準則」)之影響

經修訂會計實務準則第12號「所得稅」就編製本年度財務報表首次生效。

此項會計實務準則規定新會計措施及披露慣例。採用經修訂會計實務準則第12號對本集團會計政策及該等財務報表披露款額之影響概述如下：

會計實務準則第12號訂明本期間之應課稅溢利或虧損產生之應付或可收回所得稅之會計方法(本期稅項)；以及於日後應付或可收回之所得稅，主要來自應課稅及可扣稅暫時差異及未動用稅務虧損的結轉(遞延稅項)。

該會計實務準則對該等財務報表所記錄之所得稅金額並無重大影響。然而，相關附註現有之披露要求較過往更廣泛。該等披露於財務報表附註10中呈列，並包括本年度之會計虧損及稅務開支之對賬。

3. 主要會計政策概要

編製基準

本財務報表乃根據會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及若干證券投資作定期重新計量外，財務報表均以歷史成本基準編製，有關詳情如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零四年三月三十一日止年度之財務報表。於本年度出售或收購之附屬公司之業績，分別由收購生效日期起計算或結算至出售之生效日期止。本集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合時對銷。

3. 主要會計政策概要 (續)

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之公司，以從其業務中獲利。

附屬公司之業績包括於本公司之損益賬，以已收及應收之股息為限。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

凡本集團長期持有其不少於20%之股本投票權，並可對其發揮重大影響力之公司(並非附屬公司)均為聯營公司。

本集團應佔之聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合損益賬及綜合儲備。本集團於聯營公司之權益乃以權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合資產負債表。然而，倘本集團應佔一間聯營公司之虧損相等於或超逾其於該公司之投資賬面值，本集團一般會終止其於該聯營公司之投資(包括其應佔有關公司之未來虧損)。有關投資按零價值呈列。倘本集團因聯營公司而招致債務承擔或代其支付款項，以償付本集團為其提供擔保或以其他方式承擔之債務承擔，則須作額外撥備。倘該聯營公司其後呈報賺取溢利，則只會在本集團分佔有關溢利之金額相等於未確認應佔虧損淨額時，才會再計入其於該公司之應佔溢利。

3. 主要會計政策概要 (續)

合營公司

合營公司乃本集團及其他方因某項經濟活動而訂立之合約性安排而成立之公司。合營公司以獨立實體之形式運作，而本集團及其他方均擁有權益。

各合營者之間訂立之合營協議訂明合營各方之資本貢獻、合營之期限及合營企業解散時資產之變現基準。合營公司業務之溢利及虧損及剩餘資產之任何分派，由各合營者攤分，並按彼等各自之資本貢獻百份比或合營協議之條款分配。

合營公司被視作：

- (a) 附屬公司，倘本集團對該合營公司擁有單方控制權；
- (b) 共同控制機構，倘本集團對該合營公司均無單方控制權，惟擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本集團對該合營公司均無單方或共同控制權，惟一般性持有合營公司不少於20%之註冊資本，並可對該合營公司構成重大影響；或
- (d) 一項長期投資證券，倘本集團持有該合營公司少於20%之註冊資本，但並無擁有該合營公司之共同控制權，並且／或者不能對該合營公司構成重大影響。

資產減值

於各個結算日均須作出評估，以考慮任何資產是否出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已確認之資產減值虧損可能不再存在或可能已出現減少。如有任何該等跡象發生，則須估計該資產之可收回金額。資產之可收回金額以使用價值或其出售價淨值兩者之較高者為準。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回數額時確認。減值虧損於其發生期間之損益賬內扣除，惟若該資產以重估數額列賬，則減值虧損根據有關重估資產會計政策列賬。

先前確認之減值虧損僅於釐定資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟假使過往年度並無就該資產確認減值虧損，則高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊／推銷)則不得撥回。減值虧損之撥回於其發生期間計入損益賬，惟若該資產以重估數額列賬，則減值虧損根據有關重估資產之會計政策計算。

3. 主要會計政策概要 (續)

固定資產及折舊

投資物業以外之固定資產乃按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。資產之成本包括其購買價及使資產可達致其預計用途之工作狀況及地點所產生之任何直接應計成本。固定資產使用後產生之開支，包括維修保養費用，一般會於應支付之期間自損益賬扣除。倘可明確顯示有關開支可提高預期待日後使用固定資產所得之經濟收益，則該等開支將撥作資本，作為該等資產之額外成本。

折舊乃採用直線法按每項資產之估計可使用年期撇銷其成本。就此採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	30%

計入損益賬之出售或棄置固定資產收益或虧損，乃有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

投資物業

投資物業屬於建築工程及發展已完成，並由於其投資潛力而計劃長期持有之土地及樓宇權益，任何租金收入均以公平磋商釐定。因此，投資物業不作折舊，並根據每個財政年度結束時進行之年度專業估值以公開市值列賬，惟倘尚餘租期為二十年或以下，則當時之賬面值按各自之尚餘租期計算作出折舊撥備。

投資物業之價值變動列作投資物業重估儲備之變動。倘儲備總額不足以彌補按組合計算之虧絀，則超出之數額會自損益賬扣除。其後產生之重估盈餘則按過往已扣除之虧絀計入損益賬。

出售投資物業時，就早前估值產生之變現投資物業重估儲備之相關部份，將撥入損益賬。

3. 主要會計政策概要 (續)

證券投資

證券投資包括持有至到期之證券、投資證券及其他投資。

持有至到期之證券

持有至到期之證券乃本集團已表明其意向及有能力持至到期之有期債務證券投資，乃按就收購所產生之溢價或折讓之攤銷調整成本，減去反映其信貸風險之任何減值虧損列賬。

投資證券

投資證券指擬以為持續策略或長期目的持有之上市及非上市股本證券。投資證券乃以個別之投資基準，按成本減任何減值虧損計入資產負債表內。

倘證券之公平值下跌低於其賬面值，除非有證據顯示下跌是暫時性質，則證券之賬面值減至董事估計之其公平價值，而減值之金額則於產生之期間於損益賬中扣除。倘引致減值之環境及事件不再存在，而且具備有力之證據顯示新環境及事件將於可見未來存在，以往支出之減值金額將於損益賬中計入，最高可達以往於損益賬中支出之金額。

其他投資

其他證券投資為上市及非上市股本及債務證券，不列為持有至到期之證券或投資證券，按個別投資基準，以結算日之公平價值入賬。

該等上市證券之公平價值一般為其於結算日所報之市價，惟證券在流動市場交投活躍，而該等於流動市場交投不活躍之非上市證券及上市證券之公平值，乃由董事根據(其中包括)證券最近期所報之賣出或買入價或其他有關估值釐定。

因該等證券之公平價值有所變動而產生之收益或虧損，須於出現之期間於損益賬中計入或扣除。

待售物業

待售物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值按董事會根據個別物業當時之市價釐定。

3. 主要會計政策概要 (續)

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括庫存現金及活期存款，以及可迅速兌換成已知金額現金之短期、高流動性投資，所承擔之價值轉變風險不大，並擁有一般於購入後三個月內到期之較短期期限，減除須於要求時償還並組成本集團現金管理之重要部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手持現金及銀行現金，包括定期存款而用途不受限制之資產。

撥備

倘因為過去之事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為有關責任涉及之金額可按可靠之估計參考數字釐定。

倘折讓之影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後須解除有關責任之開支於結算日之現值。隨著時間過去而產生之經折讓現值增加，計入損益賬之融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於損益賬內確認，或如所得稅與於同期或不同期間直接於股本確認之項目有關，則會於股本中確認。

遞延稅項乃採用負債法，就資產與負債之稅基及就財務申報目的而言之賬面值兩者於結算日之所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認：

- 除非遞延稅項負債乃於初步確認一項資產或負債及於進行交易時產生，否則不會影響會計溢利或應課稅損益；及
- 就與投資於附屬公司及聯營公司之權益有關之應課稅暫時差額而言，除非撥回暫時差額之時間可予控制及有可能暫時差額將不會於可預見未來撥回。

3. 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產乃就所有可減免暫時差額、結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損予以確認，以有可能將會有應課稅溢利抵銷可減免暫時差額，及結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損可予動用為限：

- 除非有關可減免暫時差額之遞延稅項資產乃於初步確認一項資產或負債及於進行交易時產生，否則不會影響會計溢利或應課稅損益；及
- 就與投資於附屬公司及聯營公司之權益有關之可減免暫時差額而言，遞延稅項資產只會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及有應課稅溢利以抵銷可予動用之暫時差額之情況下予以確認。

遞延稅項資產之賬面值將於每個結算日審核，直至不再可能會有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部分遞延稅項資產，則會予以削減。反之，過往未獲確認之任何遞延稅項資產，如有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部分遞延稅項資產，則會予以確認。

遞延稅項資產與負債乃按變賣資產或償還負債期間預期適用之稅率計算，而該稅率則按照於結算日已制定或大致上制定之稅率(及稅務法律)釐定。

經營租賃

凡資產所有權之大部分回報與風險仍歸於出租人之租約，均視作經營租賃。如本集團為出租方，則按經營租賃出租之資產包含在非流動資產中，經營租賃下應收之租金按租約年期以直綫法計入損益賬中。如本集團為承租方，則經營租賃下應付之租金按租約年期以直綫法於損益賬中扣除。

3. 主要會計政策概要 (續)

外幣

以外幣計價之交易按交易日期之適用匯率入賬。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。滙兌差額撥入損益賬處理。

於綜合時，海外附屬公司及聯營公司之財務報表利用淨投資法換算為港元。海外附屬公司及聯營公司之損益賬利用本年度加權平均匯率換算為港元，而彼等之資產負債表按結算日之匯率換算為港元。滙兌差額計入滙兌波動儲備內。

就綜合現金流量表時而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港幣。海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

僱員福利

退休福利計劃

本集團為該等合資格參加強積金計劃之僱員根據香港強制性公積金計劃條例經營一個定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款按僱員基本薪金之一定百分比計算，並根據強積金計劃之條例於應付時於損益賬中扣除。強積金計劃之資產於獨立管理基金中與本集團之資產分開管理。於本集團向強積金計劃作出僱主供款時將由僱員全數獲得供款，惟根據強積金計劃之規則，倘僱員於可全數獲得供款前離職，則本集團僱主自願性供款將退回本集團。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃，旨在對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及報酬。根據購股權計劃已授出購股權之財務影響於該等購股權獲行使之前概無記錄於本公司或本集團之資產負債表內，且並無於損益賬或資產負債表內就其成本記錄支出。待購股權獲行使後，其後發行之股份均由本公司按股份面值記錄為額外股本，而每股行使價與股份面值之差額則由本公司記錄於股份溢價賬內。於行使日期前註銷（或失效）之購股權已在未行使購股權登記冊中刪除。

3. 主要會計政策概要 (續)

收入之確認

在經濟利益可能流入本集團及收入能可靠地衡量時，收入按下列基準確認：

- (i) 租金收入以時間比例按租期確認；
- (ii) 來自銷售股本及債務證券之收益按交易日期基準確認；
- (iii) 股息收入在股東收取款項之權利獲得確定時確認；及
- (iv) 利息收入根據未償還本金額及適用之實際利率按時間比例確認。

關連人士

倘一公司有能力直接或間接對另一公司之財務及業務決策行使重大影響力，則該兩家公司視為關連人士。倘兩家公司共同受他人控制或行使重大影響力，則雙方均視為關連人士。關連人士可為個人或公司。

4. 分類資料

分類資料以下列兩種分類形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報方式；及(ii)按地區分類為次要呈報方式。

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之產品及服務獨立組織及管理。本集團各業務分類代表一個策略性業務類別，其提供之產品及服務所承擔之風險及所得之回報，有別於其他業務類別。業務分類之詳情概要如下：

- (i) 物業發展及投資業務，主要從事發展及銷售物業以及因租金收入潛力而投資於工商物業及其潛在增值價值；
- (ii) 證券投資業務，主要從事買賣證券及持有債務及股本投資作利息收入、股息收入及資本增值；及
- (iii) 放債業務，從事香港放債業務；及
- (iv) 持有投資業務從事為持續策略或長期目的持有投資，主要以賺取股息收入、利息收入、資本增值及其他利益。

在釐定本集團之地區分類時，收益按有關客戶之所在地分類，資產則按資產之所在地分類。分類間之交易按互相同意之條款進行。

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表呈列本集團業務分類之收益、虧損及若干資產、負債及開支等資料。

本集團

	物業發展及投資		證券投資		放債		持有投資		抵銷		綜合	
	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 (重列)	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	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 (重列)
分類收益：												
外部客戶之收益	808	428	59,533	51,133	8,523	1,985	11,443	—	—	80,307	53,546	
其他收益	59	—	—	4,006	—	—	721	—	—	780	4,006	
總計	867	428	59,533	55,139	8,523	1,985	12,164	—	—	81,087	57,552	
分類業績	19,559	(3,157)	(13,841)	(6,695)	(6,408)	470	(7,260)	—	1,970	(5,980)	(8,612)	
未分配利息收入及 其他收益/盈利										2,534	11,100	
未分配開支										(9,367)	(8,227)	
經營虧損										(12,813)	(5,739)	
融資成本										(7,411)	(23,538)	
除稅前虧損										(20,224)	(29,277)	
稅項										(31)	(10)	
股東應佔日常 業務虧損淨額										(20,255)	(29,287)	

4. 分類資料 (續) (a) 業務分類 (續)

本集團

	物業發展及投資		證券投資		放債		持有投資		抵銷		綜合		
	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 (重列)	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	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 (重列)	
分類資產 未分配資產	13,734	33,180	58,902	80,020	128,061	62,355	82,768	—	—	283,465	175,555	1,620	362,584
總資產										285,085	538,139		
分類負債 未分配負債	8,455	986	623	9,000	—	21,038	29,700	—	—	38,778	31,024	77,213	391,133
總負債										115,991	422,157		
其他分類資料： 未分配之折舊 於損益賬確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—	19,400	—	—	712	947	—	—
其他非現金收益 / (開支)	(3,929)	(5,684)	12,645	(9,584)	(10,463)	—	—	—	—	(1,747)	(15,268)		
資本開支 未分配資本開支	7,779	25,074	—	—	—	—	—	—	—	7,779	25,074	25	911
										7,804	25,985		

4. 分類資料 (續)

(b) 地區分類

下表呈列本集團地區分類之收益及若干資產及開支等資料。

本集團

	香港		中國大陸		澳門		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)	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	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
分類收益：								
外部客戶之收益	68,517	53,118	347	428	11,443	—	80,307	53,546
其他外來收益	780	4,006	—	—	—	—	780	4,006
	69,297	57,124	347	428	11,443	—	81,087	57,552
其他分類資料：								
分類資產	236,237	165,235	4,880	20,571	43,968	—	285,085	185,806
資本開支	7,804	911	—	25,074	—	—	7,804	25,985

5. 營業額

營業額指年內已收及應收投資物業之總租金收入；放債業務所賺取之利息收入；證券投資之利息收入及股息收入，以及銷售其他投資之所得款項。

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
總租金收入	808	428
放債業務所賺取之利息收入	8,523	1,985
未上市債務證券之利息收入	839	379
上市證券之股息收入	237	1,665
未上市證券之股息收入	11,443	—
銷售其他上市投資之所得款項	58,457	49,089
	80,307	53,546

本集團銷售其他投資之收益／虧損按淨額基準包括於上年度財務報表之營業額內。年內，本集團改變了該收益／虧損之呈報方式，董事認為，分開將銷售其他投資所得款項呈報為「營業額」及將出售其他投資之成本呈報為「銷售成本」，是更為恰當。

此項呈報變動之影響為截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額及銷售成本增加了85,502,000港元，相當於年內出售其他投資之成本。

為符合本年度之呈報，截至二零零三年三月三十一日止年度出售其他投資之成本之52,196,000港元，已重新分類為銷售成本，導致該年度之營業額及銷售成本增加了相同款額，亦導致於二零零二年四月一日之累計虧損款額並無變動。

6. 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
折舊	13	712	947
職工成本(不包括董事酬金(附註7))：			
工資、薪金及津貼		1,636	1,356
退休福利計劃供款(界定供款計劃)*		64	76
		<u>1,700</u>	<u>1,432</u>
核數師酬金		820	718
土地及樓宇之經營租賃最低租金付款		532	504
呆壞賬撥備**	20	10,463	—
投資證券減值撥備**	17	19,400	—
待售物業撥備**		—	880
解決法律程序之撥備**	29(a)	4,800	—
投資物業重估虧損／(盈餘)**	14	(871)	4,804
銷售其他上市投資之虧損，淨額		27,045	3,107
撥回賠償損失撥備**		—	(3,500)
投資物業租金收入總額及淨額		(808)	(428)
出售上市投資證券之收益，淨額		—	(4,006)
來自聯營公司之利息收入		(2,529)	(10,481)
其他利息收入		(779)	(243)
		<u>(779)</u>	<u>(243)</u>

* 於二零零四年三月三十一日，本集團並無重大沒收供款用以減少未來年度之退休福利計劃供款(二零零三年：無)。

** 該等項目包括於綜合損益賬之「其他經營開支，淨額」。

7. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露本年度之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金*	<u>252</u>	<u>253</u>
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	<u>2,591</u>	2,376
退休福利計劃供款	<u>33</u>	<u>24</u>
	<u>2,624</u>	<u>2,400</u>
	<u>2,876</u>	<u>2,653</u>

* 袍金包括應付予本公司獨立非執行董事之252,000港元（二零零三年：240,000港元）。本公司年內並無其他應付予獨立非執行董事之酬金（二零零三年：無）。

酬金介乎以下範圍之董事人數如下：

港元	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零 - 1,000,000	<u>5</u>	4
1,500,001 - 2,000,000	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>6</u>	<u>5</u>

年內，概無任何安排促使董事放棄或同意放棄任何酬金（二零零三年：無）。

年內，並無就董事於本集團之服務授予董事購股權（二零零三年：無）。

8. 五名最高薪酬僱員

年內在五名最高薪酬僱員中，三名(二零零三年：兩名)為本公司董事，彼等之酬金詳情已於上文附註7披露。其餘兩名(二零零三年：三名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	704	877
退休福利計劃供款	19	31
	<u>723</u>	<u>908</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度，兩名(二零零三年：三名)非董事最高薪酬僱員之酬金屬於零至1,000,000港元之酬金組別。

年內，就其向本集團提供之服務而授出22,430,000份購股權予上述兩名非董事最高薪酬僱員其中一人，其進一步詳情載於財務報表附註24。由於本公司股份購股權缺乏隨時可提供之市值，故董事未能達致準確評估授出之購股權之價值。因此，綜合損益賬並無扣除上述已授出購股權之價值或於上述非董事最高薪酬僱員之酬金披露計入有關價值。

9. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息開支：		
須於五年內全數償還之其他借貸	10,379	24,410
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	56	—
	<u>10,435</u>	<u>24,410</u>
利息總額	10,435	24,410
減：分類為銷售成本之利息開支	(3,024)	(872)
	<u>7,411</u>	<u>23,538</u>
本年度之融資成本總額	7,411	23,538

10. 稅項

由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備（二零零三年：無）。香港利得稅稅率已由16.0%增加至17.5%，並已由二零零三年／二零零四年之課稅年度起生效，並適用於截至二零零四年三月三十一日止年度全年於香港產生之應課稅溢利。其他地方之應課稅溢利已按本集團營運之國家現行之稅率及根據當地現行法例、詮釋及慣例計算。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團：		
本期－海外	31	10

按本公司及其大部分附屬公司所在之香港法定稅率計算之除稅前虧損所適用之稅項抵免與按實際稅率之稅項支出之對賬，及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬如下：

	本集團			
	二零零四年		二零零三年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(20,224)		(29,277)	
按法定稅率之稅項抵免	(3,539)	(17.5)	(4,684)	(16.0)
毋須課稅收益	(6,817)	(33.7)	(2,853)	(9.7)
不可扣稅開支	6,824	33.7	6,510	22.2
以往期間動用之稅項虧損	(200)	(1.0)	(37)	(0.1)
本年度未確認稅項虧損	3,772	18.7	1,068	3.6
其他	(9)	—	6	—
按本集團實際稅率之稅項開支	31	0.2	10	—

本年度及於結算日並無重大未撥備遞延稅項（二零零三年：無）。

於二零零四年三月三十一日，本集團於香港產生之稅項虧損為96,436,000港元（二零零三年：98,078,000港元），可無限制用於抵銷該等虧損公司日後之應課稅溢利。並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產，因為虧損在本公司及該等附屬公司已出現若干時間。

於二零零四年三月三十一日，本集團概無任何涉及有關本集團若干附屬公司應付未匯出盈利稅項之重大未確認遞延稅項負債（二零零三年：無），原因為即使該等款項獲匯出，本集團仍毋須繳付額外稅項。

11. 股東應佔日常業務虧損淨額

截至二零零四年三月三十一日止年度股東應佔日常業務虧損淨額中之46,143,000港元(二零零三年：15,090,000港元)已計入本公司財務報表內(附註25(b))。

12. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損是按(i)本年度股東應佔日常業務虧損淨額20,255,000港元(二零零三年：29,287,000港元)；及(ii)本年度已發行普通股之加權平均數1,980,060,784股(二零零三年：1,194,999,043股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於本公司之未行使購股權及認股權證於該等年度具反攤薄影響，故並無呈列截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止兩個年度之每股攤薄虧損。

13. 固定資產

本集團

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本：				
於年初	471	452	1,754	2,677
增購	18	7	—	25
於二零零四年三月三十一日	489	459	1,754	2,702
累積折舊：				
於年初	124	151	830	1,105
年內撥備	96	91	525	712
於二零零四年三月三十一日	220	242	1,355	1,817
賬面淨值：				
於二零零四年三月三十一日	269	217	399	885
於二零零三年三月三十一日	347	301	924	1,572

14. 投資物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於年初，按估值計	20,270	—
收購附屬公司 (附註26(a))	7,779	25,074
出售一間附屬公司 (附註26(b))	(15,500)	—
計入損益賬／(於損益賬扣除) 之 重估盈餘／(虧絀) (附註6)	871	(4,804)
	<u>13,420</u>	<u>20,270</u>
於三月三十一日，按估值計	13,420	20,270
按地區位置分析：		
位於香港之長期租賃	8,540	—
位於中國大陸之中期租賃	4,880	20,270
	<u>13,420</u>	<u>20,270</u>

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師日進測量師行及中原測量師行有限公司根據該等投資物業於二零零四年三月三十一日之現有用途，按照公開市場基準作出估值。該等投資物業根據經營租賃租賃予第三方人士，進一步概要詳情載於財務報表附註28(a)。

本集團位於香港於結算日賬面總值約為8,540,000港元(二零零三年：無)之投資物業已抵押，以取得銀行向本集團批准銀行貸款(附註22)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第65頁。

15. 附屬公司權益

	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	1	1
附屬公司欠款	697,439	555,459
欠附屬公司款項	(5,477)	(4,272)
	691,963	551,188
附屬公司欠款撥備	(446,947)	(427,927)
	245,016	123,261

附屬公司之結欠並無抵押及並無固定還款期。若干結餘以港元最優惠利率（「最優惠利率」）計算年息。

於結算日，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足 普通股本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
冠耀貿易有限公司	香港	1,000,000港元	—	100	持有汽車
Dollar Group Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資證券
迦迅財務有限公司	香港	2港元	—	100	放債
漢基策略有限公司	香港	10,000港元	—	100	提供企業服務

15. 附屬公司權益 (續)

於結算日，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足 普通股本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Mass Nation Investments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Newick Group Limited*	英屬處女群島	1美元	—	100	物業投資
Overseas Global Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
啓冠有限公司	香港	2港元	—	100	提供企業服務
保利達香港有限公司	香港	2港元	100	—	提供企業服務
新譽企業有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資

* 即年內新收購之附屬公司。此項收購之進一步詳情載於財務報表附註26(a)。

年內，寶緯投資有限公司(「寶緯」)及Kingarm Company Limited被出售予第三方。出售之進一步詳情載於財務報表附註26(b)。

除下列公司外，上述所有附屬公司於其註冊成立地點經營：

- (i) Kingarm Company Limited及新譽企業有限公司於香港註冊成立，但在中國大陸經營；及
- (ii) Dollar Group Limited於英屬處女群島註冊成立，但在香港經營。

董事認為上表所列之本公司附屬公司主要影響本集團本年度之業績，或構成本集團資產淨額之主要部份。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過份冗長。

16. 聯營公司權益

於二零零三年七月二十五日，本集團出售其於寶緯(本集團當時之全資附屬公司)之全部權益，寶緯持有本集團於聯營公司之全部權益。本集團出售其於寶緯之全部權益時，本集團之全部聯營公司已出售。

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向一間聯營公司貸款	—	352,116
一間聯營公司欠款	—	217
	<hr/>	<hr/>
	—	352,333
列作流動資產之部份	—	(217)
	<hr/>	<hr/>
非流動部份	—	352,116
	<hr/>	<hr/>

於二零零三年三月三十一日，向該聯營公司提供貸款並無抵押，及須按香港銀行同業拆息加年息1.402厘至1.659厘計算利息，且於一年內毋須償還。於二零零三年三月三十一日，聯營公司欠款並無抵押、免息，且無固定還款期。

於二零零三年三月三十一日，聯營公司(全為企業)詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 登記及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 已繳股本面值	本集團應佔 所有權權益		主要業務
			百分比		
			二零零四年	二零零三年	
廣州創興房地產 發展有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	人民幣 170,000,000元	—	30	物業發展
Linktime International Development Limited	英屬處女群島	普通股 10美元	—	30	暫無業務
碧輝投資有限公司	香港	普通股 100港元	—	30	投資控股

於二零零三年三月三十一日，上述所有聯營公司均由本公司間接持有，且並無被香港安永會計師事務所或Ernst & Young International其他成員會計師事務所審核。

上述所有聯營公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

17. 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
投資證券，按成本：				
非上市股本投資	28,525	—	—	—
非上市被投資公司發行 之可換股債券*	29,700	—	—	—
	58,225	—	—	—
減：減值撥備	(19,400)	—	—	—
	38,825	—	—	—
其他投資，按公平值：				
香港上市股本證券	51,402	64,100	—	21,646
非上市債務證券	—	8,420	—	—
	51,402	72,520	—	21,646
持有至到期之證券，按攤銷成本：				
非上市債務證券	7,500	7,500	—	—
證券投資總額	97,727	80,020	—	21,646
減：列作流動資產之其他投資 及持有至到期之證券部份：				
香港上市股本證券	(51,402)	(51,636)	—	(18,812)
非上市債務證券	(7,500)	—	—	—
非流動部份	38,825	28,384	—	2,834
於三月三十一日香港上市 股本證券之市值	64,511	64,100	—	21,646

* 於二零零四年三月二十九日，本集團購入由一間被投資公司（「該被投資公司」）發行之後償可換股債券（「該可換股債券」）。該可換股債券之面值為29,700,000港元，附有權利可按每股1.50港元（可予調整）轉換成該被投資公司之股份。該可換股債券為不可轉讓、無抵押、按年利率6厘計息，並將於其發行日期起計第三週年到期。於結算日後，於二零零四年六月二十五日，該可換股債券獲全數轉換成19,800,000股該被投資公司股份。

17. 證券投資 (續)

於結算日，本集團及本公司總面值額分別約為55,649,000港元(二零零三年：76,666,000港元)及無(二零零三年：21,646,000港元)之證券投資已抵押予若干財務機構，以取得向本集團及本公司提供保證金融資安排。

於批准該等財務報表日期，本集團及本公司持有之上市股本證券於結算日之市值分別約為39,129,000港元(二零零三年：55,474,000港元)及無(二零零三年：16,871,000港元)。

於二零零四年三月三十一日，本集團之其他投資為於若干股本被投資公司(「股本被投資公司」)已發行普通股股本面值20%或以上之投資。股本被投資公司不被視為聯營公司，原因是董事認為，收購及持有該等股本被投資公司，旨在從其後出售賺取所得資本收益之最終變現。

股本被投資公司之詳情如下：

公司名稱	註冊 成立地點	持有 股份類別	本集團應佔已發行 普通股股本面值百分比	
			二零零四年	二零零三年
Green Choice Technology Limited	英屬處女群島	普通	25	25
PiLink International Limited	英屬處女群島	普通	22	22
World Class Technology Limited	英屬處女群島	普通	20	20
金剛國際投資有限公司	澳門	普通	20	—

18. 貸款予一間被投資公司

貸款予一間被投資公司為無抵押、免息及並無固定還款期。

19. 待售物業

本集團及本公司持有作銷售之物業於結算日按其可變現淨值列賬。

20. 應收貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應收貸款	134,751	62,331
減：呆壞賬撥備	(10,463)	—
	<u>124,288</u>	<u>62,331</u>
減：一年內到期列於流動資產之結餘	(122,563)	(62,331)
非流動部分	<u>1,725</u>	<u>—</u>

應收貸款指本集團放債業務所產生之應收款項，並按介乎每年最優惠利率加1.5厘至每年10.0厘計息。該等貸款是由負責本集團放債業務之本公司執行董事作出審批及監察。

應收貸款包括於年內授予本公司一名行政人員之貸款5,000,000港元(二零零三年：零)。根據香港公司條例第161B條，此項貸款之詳情披露如下：

本集團

姓名	二零零四年 三月三十一日 千港元	年內最高 未償還金額 千港元	二零零三年 四月一日 千港元
Wong Siu Lun先生	<u>5,000</u>	<u>15,000</u>	<u>—</u>

授予行政人員之貸款為無抵押，按最優惠利率加年利率2厘計息，須於一年內償還。

21. 可換股票據按金

根據本公司與一配售代理及一財務顧問分別於二零零三年八月十一日及二零零三年十一月十日訂立之配售協議及補充協議，本公司已同意透過配售代理，於二零零四年三月一日（其後同意延至二零零四年四月三十日）或之前，向第三方配售最多達75,000,000港元之可換股票據（「可換股票據」）。該等可換股票據為無抵押、按年利率6.8厘計息並於發行日期第三週年當日到期。由可換股票據發行日期起直至到期日（不包括到期日）前14日期間，本公司可以可換股票據之100%尚未償還本金額贖回可換股票據。由可換股票據發行日期起直至到期日（不包括到期日）前14日期間之任何時間內，可換股票據均可按每股0.16港元之價格轉換成金額為1,000,000港元或1,000,000港元之完整倍數之本公司股份。

於二零零四年三月，本公司向配售代理收取合共75,000,000港元可換股票據按金。於結算日後，本公司於二零零四年四月十五日發行可換股票據。於發行後及直至批准財務報表為止，本公司已贖回面值分別合共23,000,000港元之可換股票據。另外，可換股票據之持有人已轉換16,000,000港元為100,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股。

有關可換股票據之詳情，亦載於本公司分別於二零零三年八月十八日及二零零三年十二月一日刊發之兩份通函，及於二零零四年二月二十日發表之公佈內。

22. 附帶利息之銀行及其他借貸

	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，有抵押 (附註14)	2,966	—	—	—
其他借貸：				
有抵押 (附註17)	623	387,878	—	7,482
無抵押	—	21,000	—	—
	623	408,878	—	7,482
	3,589	408,878	—	7,482
須於以下年期償還之銀行貸款：				
一年內	283	—	—	—
第二年	290	—	—	—
第三至第五年 (包括首尾兩年)	921	—	—	—
五年以上	1,472	—	—	—
	2,966	—	—	—
須於以下年期償還之其他借貸：				
一年內或於要求時	623	408,878	—	7,482
借貸總額	3,589	408,878	—	7,482
列作流動負債之部份	(906)	(408,878)	—	(7,482)
非流動部份	2,683	—	—	—

本集團之有抵押其他借貸附帶浮息，息率乃參考最優惠利率計算。於結算日計算有關借貸利息之年利率為8厘 (二零零三年：年利率介乎7厘至10厘不等)。

於二零零三年三月三十一日，本集團之無抵押其他借貸乃按固定利率或參考港元最優惠利率以浮息計算。於結算日計算有關借貸利息之年利率為6厘。

23. 股本

股份

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之50,000,000,000股普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之2,243,991,157股普通股 (二零零三年：1,556,665,445股)	22,440	15,567

本公司已發行股本及股份溢價賬之變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日		4,894,896,474	48,949	13,360	62,309
股本重組：					
— 削減股本	(a)(i)	—	(47,725)	—	(47,725)
— 股份合併	(a)(ii)	(4,772,524,063)	—	—	—
— 供股	(a)(iii)	1,223,724,110	12,237	90,556	102,793
發行新股份	(b)及(c)	210,568,924	2,106	16,913	19,019
發行股份開支		—	—	(3,419)	(3,419)
於二零零三年三月三十一日 及二零零三年四月一日		1,556,665,445	15,567	117,410	132,977
配售新股份	(d)	684,970,000	6,850	61,647	68,497
行使認股權證	(e)	2,355,712	23	190	213
股份發行開支		—	—	(1,412)	(1,412)
註銷股份溢價	(f)(i)	—	—	(177,833)	(177,833)
於二零零四年三月三十一日		2,243,991,157	22,440	2	22,442

23. 股本 (續)

股份 (續)

附註：

- (a) 於二零零二年五月二十四日召開之股東特別大會，會上由股東批准作出下述本公司之股本重組：

(i) 削減股本

本公司所有已發行股本面值由每股0.01港元削減至每股0.00025港元(「拆細股份」)。因股本削減產生之進賬記入本公司之實繳盈餘賬。

(ii) 股份合併

每四十股已發行拆細股份合併為一股0.01港元之普通股(「合併股份」)。

(iii) 供股連同紅股發行

1,223,724,110股普通股按每股0.084港元(即溢價每股為0.074港元)而發行，每股合併股份獲配十股供股股份，扣除開支後，現金所得款項總額約為100,000,000港元(「供股」)。

削減股本及股份合併於二零零二年五月二十四日起生效。供股已於二零零二年六月完成。

- (b) 截至二零零三年三月三十一日止年度內，197,108,924份認股權證已予行使，配發及發行197,108,924股每股面值0.01港元之普通股，每股作價0.09港元。
- (c) 於二零零二年七月五日，配發及發行13,460,000股每股面值0.01港元之普通股予一名購股權持有人，每股作價0.095港元。
- (d) 根據日期為二零零三年六月二十四日之兩份配售協議，已分別於二零零三年七月二十四日及二零零三年九月十一日，按每股0.10港元之價格配發及發行311,330,000股及373,640,000股每股面值0.01港元之新普通股予獨立第三方，以換取現金。
- (e) 截至二零零四年三月三十一日止年度，2,355,712份認股權證已獲行使及分別配發及發行2,340,465股及15,247股每股面值0.01港元之普通股，分別每股作價0.09港元及0.17港元。

23. 股本 (續)

股份 (續)

(f) 於二零零三年九月二十六日，本公司召開股東特別大會及股東批准註銷本公司之股份溢價，詳情載列如下：

- (i) 本公司股份溢價賬於二零零三年九月二十六日之進賬款項為數177,833,000港元予以註銷，該筆進賬款項用於本公司之實繳盈餘賬；及
- (ii) 本公司之實繳盈餘賬其後由本公司董事根據本公司之公司細則及所有適用法例予以動用，包括(惟不限於)用作抵銷本公司於二零零三年三月三十一日為數241,446,000港元之累計虧損。

有關本公司股本於結算日後之其他變動詳情，載於財務報表附註31。

購股權

有關本公司購股權計劃及根據該計劃而發行之購股權詳情載於本財務報表附註24。

認股權證

於二零零三年三月三十一日，認購價每股0.09港元之47,651,145份認股權證未獲行使。於年內，2,355,712份認股權證獲行使，以按每股0.09港元之價格認購2,355,712股每股面值0.01港元之普通股。餘下之45,295,433份認股權證已於二零零三年六月三十日屆滿/失效。

年內，本公司發行紅利認股權證，比例為名列二零零三年九月二十六日之股東名冊之股東每持有五股股份可獲發一份認股權證，從而導致須發行448,795,182份認股權證。每份認股權證賦予持有人權利，可由二零零三年十月十三日至二零零五年四月十二日止期間按認購價每股0.17港元認購一股面值0.01港元之普通股，認購價須以現金支付及可予調整。直至結算日為止，其中15,247份認股權證已獲行使，以按每股0.17港元之價格認購15,247股每股面值0.01港元之普通股。

於結算日，本公司之未獲行使認股權證數目為448,779,935份。根據本公司現時股本架構，悉數行使該等認股權證將導致發行448,779,935股每股面值0.01港元之額外股份及額外股本約4,488,000港元及股份溢價約71,805,000港元(未計發行開支)。

24. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該計劃」），旨在對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及報酬。該計劃之合資格參與者包括本公司之董事（包括獨立非執行董事）及本集團之其他僱員。該計劃於一九九六年十月十日開始生效並於一九九七年九月三十日修訂，且除非經獲取消或經修訂，否則將自一九九六年十月十日起計十年內有效。

現時根據該計劃允許授出之尚未行使購股權之最高數目，於其獲行使時，相等於本公司於任何時間已發行股份之10%。概無購股權可能授予任何一名人士，倘悉數行使，將導致該計劃下已發行及可發行予彼之股份總數超過當時該計劃下已發行及可予發行之股份總數25%。

授出購股權之發售建議可於自發售建議日期起計21日內，於承授人支付合共名義代價1港元後，予以接納。獲授購股權之行使期限由董事釐定，並由某歸屬期限起至自購股權發售建議獲接納日期起計不多於十年止或該計劃屆滿日期止（以較早者為準）。

購股權之行使價由董事釐定，但不得低於(i)本公司股份緊接發售建議日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之平均收市價之80%；及(ii)本公司股份之面值（以較高者為準）。

聯交所已對多項有關購股權計劃之上市規則作出改動。該等新規則已於二零零一年九月一日起生效。授出之購股權均須受新改動所規限，其中包括以下各項：

- (a) 根據購股權可於任何12個月期間內發行予各合資格參與者之最高股份數目以任何時間之已發行股份1%為限。倘再授出超過此限額之購股權，則須獲股東於股東大會上批准；
- (b) 凡向董事、行政總裁或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，均須獲獨立非執行董事事先批准；及
- (c) 購股權之行使價乃由董事釐定，惟不得少於以下兩者中之較高者：(i)股份於授出購股權日期在聯交所之收市價；及(ii)於緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所之平均收市價。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

自二零零一年九月一日以來，已根據新規定授予本集團僱員若干購股權。

24. 購股權計劃 (續)

以下為根據該計劃於本年度內尚未行使之購股權：

參與者之類別	購股權數目			購股權 授出日期*	行使購股權 期限	購股權 行使價 ** 港元	本公司股份 於授出日期之 之價格 *** 港元
	於二零零三年 四月一日	於本年度 內授出 千份	於二零零四年 三月三十一日 千份				
僱員	—	22,430	22,430	二零零四年 一月三十日	二零零四年 一月三十日至 二零一四年 一月三十日	0.114	0.108

* 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期開始之時。

** 購股權之行使價須就供股、發行紅利或其他類似之本公司股本變動而予以調整。

*** 本公司於授出購股權日期披露之股價為授出購股權當日之交易日在聯交所之收市價。

於結算日，根據該計劃，本公司有22,430,000份之尚未行使購股權，相當於本公司於該日之已發行普通股約1%。倘若全數行使餘下之購股權，按照本公司之現有資本架構，將會導致須發行22,430,000股本公司額外普通股及額外股本約224,300港元及股份溢價約2,333,000港元(未扣除發行開支)。

25. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動報表。

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零零二年四月一日		13,360	1,038	202,436	(226,356)	(9,522)
股本重組：						
— 股本削減	23(a)(i)	—	—	47,725	—	47,725
— 供股	23(a)(iii)	90,556	—	—	—	90,556
發行新股份	23(b)及(c)	16,913	—	—	—	16,913
股份發行開支		(3,419)	—	—	—	(3,419)
本年度淨虧損		—	—	—	(15,090)	(15,090)
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年四月一日		117,410	1,038	250,161	(241,446)	127,163
配售新股份	23(d)	61,647	—	—	—	61,647
行使認股權證	23(e)	190	—	—	—	190
股份發行開支		(1,412)	—	—	—	(1,412)
註銷股份溢價	23(f)(i)	(177,833)	—	177,833	—	—
以累計虧損對銷	23(f)(ii)	—	—	(241,446)	241,446	—
本年度淨虧損		—	—	—	(46,143)	(46,143)
於二零零四年三月三十一日		2	1,038	186,548	(46,143)	141,445

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之股份溢價賬及資本贖回儲備可以繳足紅股之方式分派。

根據百慕達一九八一年公司法，在若干情況下，本公司可自實繳盈餘向其股東作出分派。

26. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
所收購淨資產：		
固定資產	—	554
投資物業	7,779	25,074
預付款項、按金及其他應收款項	372	131
現金及銀行結餘	15	2
其他應付款項及應計負債	(166)	(1,018)
應付稅項	—	(189)
	8,000	24,554
以下列方式支付：		
現金	8,000	5,554
以應收貸款作抵銷	—	19,000
	8,000	24,554

有關收購附屬公司現金及現金等值物流出淨額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金代價	(8,000)	(5,554)
已收購之現金及銀行結餘	15	2
有關收購附屬公司現金及現金等值物流出淨額	(7,985)	(5,552)

年內，本集團於二零零三年七月一日向一名第三方收購Newick Group Limited（「Newick」）之全部股權。Newick主要從事物業投資。購買代價8,000,000港元於收購當日以現金支付。

年內，已收購之附屬公司為本集團之營業額帶來460,000港元進賬及為年內除稅後綜合虧損帶來溢利203,000港元。

於過往年度收購之附屬公司為本集團之營業額帶來428,000港元進賬及為該年度除稅後綜合虧損帶來虧損4,910,000港元。

26. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
聯營公司權益	354,862	—
投資物業	15,500	—
預付款項、按金及其他應收款項	135	—
現金及銀行結餘	15	—
其他應付款項及應計負債	(1,047)	—
附息其他借貸	(381,401)	—
欠集團公司款項	(35,587)	—
	<hr/>	<hr/>
出售負債淨額	(47,523)	—
已出售附屬公司之欠款	35,587	—
於出售聯營公司時撥回之滙兌波動儲備	6,069	—
出售附屬公司／聯營公司收益	23,867	—
	<hr/>	<hr/>
代價	18,000	—
	<hr/>	<hr/>
支付方式：		
現金	18,000	—
	<hr/>	<hr/>

就出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金代價	18,000	—
已售現金及銀行結餘	(15)	—
	<hr/>	<hr/>
就出售附屬公司之現金及現金等值物之流入淨額	17,985	—
	<hr/>	<hr/>

年內出售之附屬公司為本集團營業額帶來60,000港元(二零零三年：284,000港元)進賬及為本集團該年度之除稅後綜合虧損帶來虧損5,421,000港元(二零零三年：16,701,000港元)。

26. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 主要非現金交易

- (i) 年內，本集團就若干其他借貸於年內產生合共7,355,000港元利息開支(二零零三年：23,271,000港元)及就提供貸款予一聯營公司而產生2,529,000港元利息收入(二零零三年：10,481,000港元)。該等款項載列於各自之貸款賬目內，並當作於年內已出售附屬公司之一部分予以披露。
- (ii) 年內，誠如財務報表附註17所詳述，本集團已收購金額達29,700,000港元之可換股債券，惟該筆款項於結算日尚未支付並列入綜合資產負債表內「其他應付款項及應計負債」項下。
- (iii) 截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團再取得2,496,000港元之其他借貸，以向聯營公司作出相同金額之貸款。貸款直接由貸方墊付予聯營公司。
- (iv) 截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團以抵銷本集團貸款應收款項之相同數額，為收購一家附屬公司支付代價為19,000,000港元。

27. 資產抵押

本集團及本公司之附息銀行及其他借貸(由本集團及本公司資產作出抵押)之詳情載於本財務報表附註14、17及22。

28. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，議定租期為一至兩年。租賃條款一般亦規定租客須支付抵押訂金，及根據當時市況定期作出調整。

於二零零四年三月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團於下列年期應收租客之未來最低租賃款項：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	580	217
第二至五年(包括首尾兩年)	147	28
	<u>727</u>	<u>245</u>

28. 經營租賃安排 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業之租賃議定年期為三年。

於二零零四年三月三十一日，本集團有根據不可撤銷經營租賃須於下列年期應付之未來最低租賃付款如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	420	504
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	420
	<u>420</u>	<u>924</u>

於結算日，本公司並無任何經營租賃安排。

29. 或然負債

- (a) 過往年度，本公司接獲一家工程承包商 (「該原訴人」) 發出之傳票，就其聲稱根據兩項有關中國廣州一個物業發展項目之合同總綱已完成惟未符水準之機電安裝工程，以及提供項目管理服務而索償總額124,000,000港元。上述合同總綱由原訴人與廣州市東峻房產有限公司 (「廣州東峻」，本公司當時之間接全資附屬公司) 訂立，惟原訴人就其指稱由本公司發給原訴人之兩份擔保書而直接向本公司索償。

香港高等法院頒令擱置所有程序，由於案件屬於中國佛山司法權區，故將案件轉交其仲裁。案件於一九九九年十一月三十日結案，佛山仲裁委員會判決廣州東峻須向原訴人支付12,000,000港元連同由一九九九年十二月三十日起至實際付款日，每日0.04厘之利率計算之利息，以償付未支付建築成本 (「該裁決」)。

於二零零零年五月，廣州東峻向廣東佛山市中級人民法院 (「佛山中級法院」) 就該裁決提出上訴，惟遭佛山中級法院否決。

於二零零零年七月三十一日，本集團出售廣州東峻。根據二零零零年七月三十一日之彌償保證契據，彭雄發先生 (「彭先生」，本公司前董事) 已向本公司就該等程序後產生之所有損失、虧損及負債作出彌償保證。

於二零零一年一月十日，廣州東峻向廣東省高等法院 (「廣東省高等法院」) 就佛山中級法院之裁決提出上訴。

29. 或然負債 (續)

於二零零一年四月三日，廣州東峻並向廣州市中級人民法院（「廣州市中級法院」）提交另一份申請，要求終止執行裁決。

於二零零一年七月，廣州市中級法院裁定，由於佛山仲裁委員會之程序不當，因此否決執行該裁決。

於二零零一年三月二十二日，該原訴人發出傳票要求解決擱置執行香港高等法院程序之判決。

於二零零一年九月二十八日，根據香港高等法院之命令（「命令」）已經解除上述擱置執行法律程序之判決。

於二零零二年一月九日，該原訴人獲香港高等法院判決可取得失責款項12,004,800港元加利息（「缺席判決」）。然而，根據香港高等法院於二零零二年四月十五日發出之另一命令，缺席判決被撤銷。

於二零零二年八月，廣州市中級法院擱置其於二零零一年七月就有關禁止執行該裁決之判決，此乃由於廣州市中級法院之處理屬不適當。

於二零零二年十二月，廣州東峻房產向廣州中級法院申請確認該法院於二零零一年七月發出有關禁止執行該裁決之裁決。然而，直至本報告刊發日期，並無取得任何裁決。

於結算日後，本公司於二零零四年六月三日與原訴人訂立一份和解協議（「和解協議」），以解決上述法律訴訟。由於原訴人同意撤銷針對本公司之法律訴訟，本公司須就此支付合共4,800,000港元予原訴人，付款方式為支付150,000港元現金及餘下4,650,000港元可以現金或250,000,000股本公司普通股支付。本公司已於二零零四年六月八日支付150,000港元現金，本公司建議以發行250,000,000股本公司普通股之方式償付餘下之4,650,000港元，惟有關建議須待於二零零四年七月三十日舉行之股東特別大會上獲本公司之股東批准後，方可作實。有關和解協議之其他詳情，亦載於本公司於二零零四年七月十四日刊發之通函內。

因此，年內已就法律訴訟之和解作出為數4,800,000港元之撥備，並載入本集團於二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表及本公司之資產負債表內（二零零三年：零）。

根據本集團法律顧問之意見，董事認為毋須為法律程序撥備。

- (b) 根據幾年前簽訂之若干其他投資之股東協議，本集團已同意提供公司擔保，於需要時為若干被投資公司之借貸融資擔保。於二零零四年三月三十一日及批准該等財務報表之日期，有關被投資公司並無提取借貸（二零零三年：無）。

30. 關連人士交易

年內，本集團自前聯營公司賺取之利息收入為數2,529,000港元(二零零三年：10,481,000港元)乃來自有關借予聯營公司之若干貸款。給予聯營公司之貸款為無抵押，按香港銀行同業拆息率加年利率1.4201厘計息(二零零三年：香港銀行同業拆息率加年利率1.402厘至1.659厘)，並當作於年內出售附屬公司之一部分(附註16)予以披露。

31. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列重大事項未於財務報表其他地方予以披露：

- (a) 於二零零四年六月三日，Fortuna Investments Group Limited及Sovicotra Capital Limited(「賣方」)(兩間公司均為本公司之主要股東)分別與一名配售代理(「配售代理」)及本公司訂立一份配售協議(「配售協議」)及一份認購協議(「先舊後新認購協議」)。根據配售協議，賣方同意透過配售代理，按每股0.037港元之價格配售合共448,000,000股本公司現有普通股予不少於六名獨立承配人。根據先舊後新認購協議，賣方同意按每股0.037港元之價格認購合共448,000,000股本公司新普通股。配售協議及先舊後新認購協議已分別於二零零四年六月十四日及二零零四年六月十七日完成。發行448,000,000股本公司新普通股之所得款項16,576,000港元(未扣除發行開支)將為本集團提供額外營運資金／為本集團可能作出之未來投資提供資金。
- (b) 於二零零四年六月三日，本公司亦與一名第三方訂立另一份認購協議(「新認購協議」)，以按每股0.037港元之價格配售600,000,000股本公司新普通股。新認購協議須待(其中包括)將於二零零四年七月三十日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准後，方可作實。發行600,000,000股本公司新普通股之所得款項約22,200,000港元(未扣除發行開支)將為本集團提供額外營運資金／為本集團可能作出之未來投資提供資金。

有關配售協議、先舊後新認購協議及新認購協議之其他詳情，亦載於本公司分別於二零零四年六月九日及二零零四年七月十四日刊發之公佈及通函內。

32. 比較款額

誠如財務報表附註5所進一步解釋，若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

33. 核准財務報表

董事會於二零零四年七月二十八日核准及授權發出本財務報表。