

## 1. 一般資料

本公司乃於香港註冊成立之上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司主要業務載於財務報告附第16項。

## 2. 財務報告編製基準

由於本公司控股股東之最終控股公司（「最終控股股東」）中國誠通控股公司同意自本財務報告日期起計最少一年繼續向本公司提供財務援助，以應付其到期之全部負債，故本財務報告乃根據持續經營基礎編製。

## 3. 採納香港財務報告準則

於本年度，本集團已首度採納由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）—會計實務準則（「會計實務準則」）第12號（經修訂）「收益稅」（「會計實務準則12（經修訂）」），香港財務報告準則包括所有由香港會計師公會批准之會計實務準則及詮釋。

採納會計實務準則12（經修訂）主要影響遞延稅項。以往年度，採用損益表負債法就遞延稅項作部份撥備，該方法乃就所產生時差確認負債，惟預期時差不能於可見未來撥回者除外。會計實務準則12（經修訂）規定採用資產負債表負債法，藉此，就資產與負債於財務報告中之賬面值之一切暫時差額確認遞延稅項，並在計算應課稅溢利時採用相應稅基，惟存在少數例外情況。會計實務準則12（經修訂）並無任何特別過渡規定，故其應用具有追溯效力。採納會計實務準則12（經修訂）對本集團本年度或以往年度之業績並無重大影響。故此，毋須作前期調整。

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策

本財務報告乃根據歷史成本法編製，並就投資物業重估進行修訂。

本財務報告乃根據香港公認會計原則編製。所採納之主要會計政策如下：

### 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司計至每年三月三十一日之財務報告。

本年度內收購或出售之附屬公司及聯營公司之業績由收購生效日期起計或計至出售生效日期納入綜合損益表。

本集團內各公司之間一切重大交易及結存於編製綜合賬目時對銷。

### 負商譽

負商譽乃指本集團於收購日期於附屬公司或聯營公司之可辨別資產及負債公平值中之權益超出收購成本之餘額。

在就產生餘額之情況進行之分析基礎上，因收購產生之負商譽列作資產之扣減，並將作為收益解除。倘負商譽歸因於收購之日可預見之虧損或開支，則產生虧損或開支之期間作為收益解除。餘下之負商譽則就所購入可辨別可折舊資產之平均可使用年限按直線法確認為收入。倘負商譽超過所購入可辨別非貨幣資產之公平值總額，則即時確認為收益。

因收購聯營公司而產生之負商譽扣除該聯營公司之賬面值。

出售時，負商譽可歸屬款額納入出售溢利或虧損之計算。

截至二零零四年三月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策 (續)

##### 收益之確認

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉換之時確認。

租金收入(包括根據經營租約出租物業預付之租金)按直線法於租約期予以確認。

利息收入按時間比例基準，並參考未償還本金及適用利率後確認。

投資股息收入於股東收取權力確立時確認。

##### 投資物業

投資物業乃因其投資潛力而持有之已落成物業，其租金收入經公平磋商協定。

投資物業乃按結算日進行之專業估值以公開市值列賬。投資物業之任何估值盈餘或虧損會撥入投資物業重估儲備或自該儲備扣除，除非此儲備之餘額不足以彌補虧損，在此情況下，虧損超逾此投資物業重估儲備之數額於損益表內扣除。倘過往曾於損益表內扣除減值，而重估盈餘隨後產生，則盈餘會計入損益表，惟以過往已扣除之減值為限。

出售投資物業時，投資物業重估儲備歸屬該物業之餘額轉撥入損益表。

除未屆滿租約期為20年或以下之投資物業外，投資物業將不會予以折舊。

截至二零零四年三月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策 (續)

##### 物業、機器及設備

物業、機器及設備(在建工程除外)按成本減累積折舊及攤銷及累計減值虧損列賬。

在建工程於完工後，方進行折舊。

提撥折舊及攤銷以撇銷以直線法於其估計可使用年期計算之物業、機器及設備(在建工程除外)之成本。主要年率如下：

土地使用權	按租賃年期撇銷
批租土地及樓宇	1.67%至3.60%
廠房及機器	5%至20%
傢俬、裝置及電腦設備	10%至20%
汽車	20%

資產出售或報廢之損益為出售所得款項與有關資產之賬面值之差額，並計入損益表。

##### 無形資產

無形資產須予以資本化並按其估計可使用年期攤銷。

##### 附屬公司

於附屬公司之投資乃按原值減可辨別減值虧損撥備列入本公司之資產負債表。

##### 聯營公司

聯營公司之業績及資產及負債採用權益會計法納入綜合資產負債表。

倘本集團與其聯營公司交易，則未變現損益對銷(倘本集團擁有相關聯營公司權益)，除非未變現虧損可證明資產減值已轉移。

於綜合資產負債表內，於聯營公司權益以本集團應佔聯營公司淨資產減負商譽(只要負商譽尚未作為收益解除)減可辨別減值虧損入賬。

##### 存貨

存貨乃以成本與可變現價值之較低者列賬。成本按先入先出之基準計算。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計銷售價格減完成時之估計成本及銷售估計成本。

截至二零零四年三月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策 (續)

##### 減值

本集團會於每年結算日審閱資產賬面值，以確認是否有跡象顯示該等資產可能減值。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產賬面值減至其可收回款額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後獲得撥回，則資產賬面值增至其經修訂估計可收回款額，但增加後之賬面值不會超過以往年度所確認已斷定為無出現減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

##### 稅項

收益稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃基於期內應課稅溢利。應課稅溢利與損益表內之純利不同，原因在於不包括其他期間應課稅或可扣稅之收益或開支，亦不包括免扣或扣稅項目。

遞延稅項乃指就資產及負債於財務報告中之賬面值預期應付或可收回之稅項，而計算應課稅溢利採用相應稅基。遞延稅項採用資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般確認為一切應課稅臨時時差，而遞延稅項資產在其應課稅溢利可用於沖抵可扣稅臨時時差情況下確認。倘商譽(或負商譽)產生臨時時差或屬其他資產或負債於交易中初步確認(並無業務合併)對應課稅溢利或會計溢利概無影響，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債因於附屬公司及聯營公司之投資產生之應課稅時差作出確認，惟本公司能控制臨時時差之撥回及臨時時差於可見未來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並於有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產之情況不再存在時，作出扣減。

遞延稅項按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項自損益表扣除或計入損益表，惟直接計入股本或自股本扣除之相關項目除外，在該等情況下，遞延稅項另外於股本中處理。

截至二零零四年三月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策 (續)

##### 外幣

外幣交易按交易日之匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之匯率換算。在此等情況下產生之滙兌差額在損益表中處理。

合併賬目時，本集團外國營運之業績、資產及負債按結算日之通行匯率換算。收益及開支項目按本年度之平均匯率計算。因換算而產生之一切滙兌差額於滙兌儲備內處理。該等滙兌差額於出售業務期間作為收益或開支確認。

##### 經營租約

經營租約之應付租金按租約年期以直線法在損益表中扣除。

##### 退休福利成本

向定額供款退休福利計劃所作供款於到期時支銷。

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 5. 分類資料

### 業務分類

本集團之主要業務為銷售貨品、物業投資及投資控股。此三類業務分部為本集團呈報其主要分類資料之基準。有關該等業務之分類資料呈列如下：

	銷售貨品 港幣千元	物業投資 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零零四年三月三十一日止年度</b>				
<b>營業額</b>				
分類營業額	171,404	3,646	–	175,050
<b>業績</b>				
分類業績	22,192	7,677	(21)	29,848
未分配企業開支				(17,171)
經營溢利				12,677
融資成本				(4,557)
應佔聯營公司業績	–	–	9,214	9,214
收購聯營公司之負商譽變現	–	–	13,488	13,488
除稅前溢利				30,822
稅項				2,752
未計少數股東權益前溢利				33,574
少數股東權益				10,818
本年度純利				44,392
<b>其他資料</b>				
添置物業、機器及設備	5,551	–	1,159	6,710
物業、機器及設備之折舊及攤銷	(5,178)	(127)	(321)	(5,626)
出售物業、機器及設備之收益(虧損)	518	(30)	(1,140)	(652)
投資物業已確認估值盈餘	–	6,228	–	6,228

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)

	銷售貨品 港幣千元	物業投資 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>於二零零四年三月三十一日</b>				
資產負債表				
資產				
分類資產	114,100	199,799	219,774	533,673
綜合資產總值				533,673
負債				
分類負債	33,126	31,717	1,092	65,935
未分配企業負債				256,224
綜合負債總額				322,159
<b>截至二零零三年三月三十一日止年度</b>				
營業額				
分類營業額	103,301	5,076	5	108,382
業績				
分類業績	10,695	4,028	101,130	115,853
未分配企業開支				(23,630)
經營溢利				92,223
融資成本				(6,878)
除稅前溢利				85,345
稅項				64
未計少數股東權益前溢利				85,409
少數股東權益				7,670
本年度純利				93,079
其他資料				
添置物業、機器及設備	348	53	2,945	3,346
物業、機器及設備之折舊及攤銷	7,104	85	475	7,664
出售物業、機器及設備之(虧損)收益	-	(42)	331	289
投資物業已確認估值盈餘	-	5,894	-	5,894
無形資產已確認減值虧損撥回	-	-	79,460	79,460
熱能供應項目和解收益	-	-	22,861	22,861
存貨準備撥回	10,918	-	-	10,918
沒收應付款項收益	8,087	-	-	8,087
應收款項呆賬準備撥回	2,583	-	-	2,583
物業、機器及設備已確認減值虧損撥回	-	-	615	615



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)

	銷售貨品 港幣千元	物業投資 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零零三年三月三十一日				
資產負債表				
資產				
分類資產	<u>79,576</u>	<u>152,894</u>	<u>315,641</u>	<u>548,111</u>
綜合資產總值				<u>548,111</u>
負債				
分類負債	<u>37,365</u>	<u>31,225</u>	<u>10,214</u>	<u>78,804</u>
未分配企業負債				<u>290,842</u>
綜合負債總值				<u>369,646</u>

地區分類

本集團之業務位於中華人民共和國(「中國」)其中包括中國大陸、台灣及香港。本集團營業額按地區市場(不考慮貨品/服務來源)之分析載列於下表：

	按地區市場呈列之營業額 截至三月三十一日止年度	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
中國大陸	<u>119,893</u>	81,713
香港	<u>55,157</u>	12,373
台灣	<u>-</u>	14,296
	<u>175,050</u>	<u>108,382</u>

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 (續)

分類資產總值之賬面值及添置物業、機器及設備按資產所在地區之分析如下：

	於三月三十一日	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類總資產之賬面值		
中國大陸	507,156	462,520
香港	26,517	85,591
	<u>533,673</u>	<u>548,111</u>
	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
添置物業、機器及設備		
中國大陸	5,551	3,252
香港	1,159	94
	<u>6,710</u>	<u>3,346</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 6. 經營溢利

	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：		
核數師酬金		
本年度撥備	821	976
往年撥備不足	418	64
	<u>1,239</u>	<u>1,040</u>
物業、機器及設備之折舊及攤銷	5,626	7,664
出售投資物業之虧損	-	1,698
出售物業、機器及設備之虧損	652	-
租賃物業之最低租金付款	1,572	2,625
應收聯營公司款項準備	166	256
退休福利計劃供款	1,630	1,753
其他員工成本(包括董事酬金)	18,354	24,352
已計入：		
投資物業之租金總收入	3,646	5,076
減：開支	(3,454)	(2,816)
	<u>192</u>	<u>2,260</u>
出售物業、機器及設備之收益	-	289
利息收入	39	5
	<u><u>192</u></u>	<u><u>2,260</u></u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 7. 董事及高級管理層酬金

### (a) 董事酬金

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	3,786	1,124
其他酬金	650	4,140
退休福利計劃供款	65	23
	<u>4,501</u>	<u>5,287</u>

本年度之董事袍金包括應付予獨立非執行董事之袍金港幣900,000元(二零零三年：港幣228,000元)。於兩個年度內概無其他應付予獨立非執行董事之酬金。

董事概無訂立任何安排，以放棄或同意放棄截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度之任何酬金。

董事酬金介乎下列組別：

	本集團	
	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
港幣零元至港幣1,000,000元	9	15
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1
	<u>10</u>	<u>17</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

**7. 董事及高級管理層酬金 (續)****(b) 五名最高薪酬人士**

本集團五名最高薪酬人士中，一名(二零零三年：三名)為本公司董事，其酬金於上文附註第7(a)項披露。其餘四名(二零零三年：兩名)人士之酬金如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及其他福利	2,716	1,609
退休福利計劃供款	136	81
	<u>2,852</u>	<u>1,690</u>

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	本集團	
	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數
港幣零元至港幣1,000,000元	<u>4</u>	<u>2</u>

**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
以下各項之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	2,621	2,691
其他貸款	1,936	4,187
	<u>4,557</u>	<u>6,878</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 9. 稅項

香港利得稅乃就年內之估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年：16%)之稅率計提撥備。中國企業所得稅則按年內之估計應課稅溢利按24%(二零零三年：24%)之稅率計提撥備。

根據中國相關法例及法規，本集團之中國附屬公司可自首個獲利之年度起豁免支付中國企業所得稅兩年，其後三年則可獲50%之減免。

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團已獲減免50%中國企業所得稅。於上一個財政年度概無就中國企業所得稅作出撥備，原因為其中國附屬公司於該年度均獲豁免繳付中國企業所得稅。

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項抵免包括：		
本期稅項：		
香港	570	—
中國	2,218	—
	<u>2,788</u>	<u>—</u>
過往年度撥備不足(過剩)：		
香港	430	(64)
	<u>3,218</u>	<u>(64)</u>
遞延稅項(附註26)	(5,970)	—
本年度稅項抵免	<u>(2,752)</u>	<u>(64)</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 9. 稅項 (續)

稅項對賬表載列如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	<b>30,822</b>	85,345
按中國企業所得稅24%(二零零三年：24%)計算之稅項	7,397	20,483
應佔聯營公司業績之稅務影響	(2,211)	—
不可扣稅開支之稅務影響	3,903	2,111
毋須課稅收入之稅務影響	(6,202)	(19,743)
未確認稅項虧損之稅務影響	3,394	5,317
使用過往未確認之稅項虧損	(808)	(233)
中國附屬公司獲稅項減免之影響	(2,217)	(1,480)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	(6,431)	(6,412)
過往年度撥備不足(過剩)	430	(64)
其他	(7)	(43)
本年度稅項抵免	<b>(2,752)</b>	(64)

## 10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之本年度純利	<b>44,392</b>	93,079
每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,685,896,751</b>	1,501,669,626
購股權對攤薄潛在普通股之影響	<b>312,734</b>	303,811
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,686,209,485</b>	1,501,973,437

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 11. 退休福利計劃

本集團參加一個根據職業退休計劃條例註冊之定額供款計劃(職業退休計劃)及一個於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例設立之強制性公積金計劃(強積金計劃)。該等計劃之資產均由受託人控制之基金持有並與本集團之資產分開。所有先前為職業退休計劃成員之僱員需轉往強積金計劃，而所有於二零零零年十二月或以後加入本集團之新入職員工，均需參加強積金計劃。本集團按有關工資成本之5%向強積金計劃作出供款，而僱員亦需作出相應之供款。

本集團中國附屬公司之僱員為一個中國政府管理之國營退休福利計劃之成員。附屬公司需按工資成本之29%向退休福利計劃供款，為福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團已支付之供款合共港幣1,630,000元(二零零三年：港幣1,760,000元)。



截至二零零四年三月三十一日止年度

## 12. 物業、機器及設備

本集團

	土地 使用權 港幣千元	批租土地 及樓宇 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	傢俬 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>							
於二零零三年四月一日	2,058	80,024	80,847	16,178	8,820	-	187,927
添置	-	-	13	1,189	1,355	4,153	6,710
轉移	-	394	571	244	-	(1,209)	-
出售	-	-	-	(2,081)	(2,720)	-	(4,801)
於二零零四年三月三十一日	2,058	80,418	81,431	15,530	7,455	2,944	189,836
<b>累積折舊、攤銷及減值</b>							
於二零零三年四月一日	2,058	28,452	58,046	14,138	8,820	-	111,514
年內撥備	-	2,598	2,428	478	122	-	5,626
出售時抵銷	-	-	-	(905)	(2,720)	-	(3,625)
於二零零四年三月三十一日	2,058	31,050	60,474	13,711	6,222	-	113,515
<b>賬面淨值</b>							
於二零零四年三月三十一日	-	49,368	20,957	1,819	1,233	2,944	76,321
於二零零三年三月三十一日	-	51,572	22,801	2,040	-	-	76,413

本公司董事已與中國蘇州望亭鎮政府會晤，並取得望亭鎮一塊土地之使用權書面通知。然而，國家土地局仍未向本集團發出有關該塊土地之土地使用權証。該塊土地乃透過一家71%之附屬公司持有（餘下29%由合資企業中方夥伴持有），並已於其上興建建築物，其賬面淨值為港幣45,949,000元（即成本港幣70,577,000元減累積折舊港幣24,628,000元）。確保取得適當土地使用權証乃該合資企業中方夥伴之責任。該中方夥伴已向本集團保證彼等正向國家土地局辦理土地使用權証之手續。

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 12. 物業、機器及設備 (續)

批租土地及樓宇位於香港以外地區，並按長期租約持有。

若干總賬面淨值為港幣20,957,000元(二零零三年：港幣19,915,000元)之廠房與機器已作抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品。

本公司

傢俬及設備  
港幣千元

### 成本

於二零零三年四月一日及二零零四年三月三十一日 353

### 累積折舊

於二零零三年四月一日 221

年內撥備 25

於二零零四年三月三十一日 246

### 賬面淨值

於二零零四年三月三十一日 107

於二零零三年三月三十一日 132

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 13. 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
於四月一日	146,568	230,521
收購一家附屬公司	105,000	–
估值盈餘	6,228	5,894
出售	(63,000)	(89,600)
滙兌調整	–	(247)
	<u>194,796</u>	<u>146,568</u>
於三月三十一日	<u>194,796</u>	<u>146,568</u>
按租約年期及地區分析：		
位於香港之中期批租物業	–	82,000
位於香港以外地區之中期批租物業	91,132	–
位於香港以外地區之長期批租物業	103,664	64,568
	<u>194,796</u>	<u>146,568</u>

投資物業之專業估值乃由獨立物業估值師S.H. Ng & Co., Ltd.於二零零四年三月三十一日按公開市值基準進行估值。該估值導致產生港幣6,228,000元之估值盈餘，已於年內記入損益表。

於二零零三年三月三十一日，本集團將在香港及海外賬面總值分別為港幣82,000,000元及港幣3,928,000元之投資物業予以抵押，作為授予本集團銀行貸款及融資之擔保。於二零零四年三月三十一日，本集團並無抵押投資物業。

截至二零零四年三月三十一日止年度

**14. 發展中物業**

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於四月一日及三月三十一日	<b>41,469</b>	41,469
減：減值虧損	<b>(41,469)</b>	(41,469)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>

發展中物業指位於中國番禺暢海園之項目（「暢海園項目」）。暢海園項目從二零零零年年底起已暫停發展。由於在進一步融資上有困難，且債權人已就若干銀行貸款及其他應付款項申請管有令並以暢海園項目之土地使用權作抵押，董事已決定暫停發展該項目，並就截至二零零二年三月三十一日止產生之所有成本確認為減值虧損。發展中物業在對上兩個年度內並無取得任何進展。

發展中物業位於中國，以年期50年以上之租約持有。

**15. 無形資產**

	本集團 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零零三年四月一日	519,999
以Merry World Associates Limited（「Merry World」）之權益轉移結算	(519,999)
	<u>          </u>
於二零零四年三月三十一日	-
<b>累積攤銷</b>	
於二零零三年四月一日	440,539
Merry World權益轉移結算	(440,539)
	<u>          </u>
於二零零四年三月三十一日	-
<b>賬面淨值</b>	
於二零零四年三月三十一日	<u>          </u>
於二零零三年三月三十一日	<u>          </u>
	79,460

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 15. 無形資產 (續)

於一九九八年，本集團與Trade Sense International Limited (於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司，為於中國北京註冊成立之國營企業中國華通物產集團公司(「中國華通」)之全資附屬公司)訂立一項協議，據此，本集團收購Galaxy Gain Limited (「Galaxy」)已發行股本之75%權益。Galaxy之全資附屬公司物華供熱有限公司(「物華供熱」)根據另一項協議獲委任在中國大陸獨家向華通熱能技術有限公司(「華通熱能」)提供有關供應、安裝及管理供熱系統之技術服務(「供熱項目」)。華通熱能須付予物華供熱一項年費，數額視乎華通熱能將會安裝之供熱系統之總面積而定，另加分佔其55%除稅後溢利淨額，為期最少20年。本集團收購之主要資產實際上為一項無形資產，相當於未來分派之公平價值。收購之代價被予以資本化及按資產之最少可使用年期20年攤銷。

但是，中國華通隨後卻欠繳款項。於二零零三年四月八日，本公司宣佈與中國華通及其附屬公司(統稱「華通集團」)已訂立和解協議(「和解協議」)，據此(其中包括)本公司同意，在符合若干條件之情況下，減少根據爭議索償向華通集團提出之申索金額港幣105,000,000元，以換取中國華通同意(i)解除及促使華通熱能解除物華供熱因供熱項目而產生之任何申索；及(ii)促使華通控股有限公司(「香港華通」)(中國華通之全資附屬公司)向本公司轉讓其於Merry World之權益及出讓應收Merry World之股東貸款，代價乃按公平原則商定，並免除一切繁重負擔。和解協議藉著於二零零三年六月二十四舉行之股東特別大會上通過之普通決議案批准。

香港華通乃Merry World之唯一實益股東及應收Merry World於二零零三年二月二十八日為數港幣93,623,000元之全部無抵押及免息股東貸款(「Merry World債項」)之唯一實益擁有人。Merry World之唯一資產乃位於廣州市之投資物業，該等物業於二零零三年三月二十日由獨立物業估值師S. H. Ng & Co., Ltd.重估其公開市值，總額為港幣105,000,000元。

截至二零零四年三月三十一日止年度

**15. 無形資產 (續)**

收購Merry World之淨影響為撥回一項無形資產已確認減值虧損港幣79,460,000元，並已記入截至二零零三年三月三十一日止年度之損益賬。此數額相當於Merry World於二零零三年二月二十八日淨負債總額港幣14,163,000元及因向本集團出讓於二零零三年二月二十八日之Merry World債項所得之有形資產港幣93,623,000元淨值收益之總和。於二零零三年三月三十一日，本集團視無形資產之賬面淨值用作換取來自Merry World之有形資產淨值(扣除負債)。

**16. 於附屬公司之權益**

	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	1,001	1,001
減：減值虧損	(1,000)	(1,000)
	<u>1</u>	<u>1</u>
應收附屬公司款項	1,786,508	1,786,612
減：應收款項呆賬準備	(1,615,519)	(1,615,519)
	<u>170,989</u>	<u>171,093</u>
	<u><b>170,990</b></u>	<u><b>171,094</b></u>

應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為本公司將不會於結算日起計十二個月內要求償還。故此，該款項列作非流動項目。

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 16. 於附屬公司之權益 (續)

主要附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有之 股本權益		主要業務
			二零零四年 百分比	二零零三年 百分比	
直接持有：					
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	投資控股
Merry World Associates Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	無	物業投資
間接持有：					
Boxhill Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	100	投資控股
誠通華達貿易有限公司 (前稱紅帆通訊網絡 有限公司)	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	51	100	貿易
臨進有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	貿易
Evolve Limited	香港	500股每股面值 港幣10元之普通股	100	100	物業投資
誠通貿易(國際)有限公司 (前稱香港停車場 有限公司)	香港	500,000股每股 面值港幣10元 之普通股	100	100	貿易
加華利發展有限公司	香港	20,000股每股 面值港幣1元 之普通股	88.24	88.24	投資控股

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 16. 於附屬公司之權益 (續)

公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有之 股本權益		主要業務
			二零零四年 百分比	二零零三年 百分比	
間接持有：(續)					
Nardu Company Limited	香港	1,000,000股每股 面值港幣10元 之普通股	51	51	投資控股
番禺福禺房地產 開發有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	51	51	物業發展
冕業有限公司	香港	10,000股每股 面值港幣1元之 普通股	100	100	投資控股
海南礦業有限公司	香港	1,000,000股每股 面值港幣10元之 普通股	100	100	投資控股
蘇州南達水泥有限公司*	中國	人民幣 101,262,000 元	71.03	71.03	水泥生產
達洋投資有限公司	香港	10,100股每股 面值港幣100 元 之普通股及 10,100股每股 面值港幣100元 之無投票權 遞延股份	100	100	投資控股

# 該附屬公司乃於中國成立之中外合作合營企業。

\* 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。

上表列出董事認為主要影響本年度業績或形成大部份集團資產及負債之本公司附屬公司。董事考慮到篇幅所限，故並無列出其他附屬公司之詳情。

於二零零四年三月三十一日或於本年度任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。



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 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應佔資產淨值	525	—
應收聯營公司款項	198,306	194,408
減：應收款項呆賬準備	(1,086)	(920)
	197,220	193,488
	197,745	193,488

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為本集團不會於結算日起計十二個月內要求還款。因此，該款項列作非流動項目。

本集團聯營公司於結算日之詳情如下：

公司名稱	持有之 股份類別	註冊成立/ 經營地點	本集團擁有 之股本權益		主要業務
			二零零四年 百分比	二零零三年 百分比	
Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」)	普通股	英屬維爾京群島	32	32	投資控股
Success Project Investments Ltd. (「Success Project」)	普通股	英屬維爾京群島	35	無	投資控股

於二零零三年三月三十一日，本集團於Goodwill之投資已作抵押，以取得港幣15,000,000元之其他貸款(附註23)。有關貸款已於本年度內償還。

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 (續)**

於二零零二年一月二十八日，本集團以港幣15,000,000元出售其於Success Project (其持有中國蘇州石路國際商城之投資公司，蘇州金南房地產開發有限公司(「蘇州金南」)之52%權益)之35%權益。本集團可選擇於二零零二年年年底(隨後延期至二零零三年四月十七日)以港幣15,000,000元連每年10厘之有關利息購回該項投資(「回購權」)。於二零零三年四月十七日，本集團行使回購權以購回該投資項目，代價為港幣16,866,000元，並因此產生港幣13,488,000元之負商譽。於二零零四年二月十二日，Success Project將其於蘇州金南之全部權益，以及有關之股東貸款出售予獨立第三方，代價約為港幣101,780,000元。由於Success Project之主要資產已於年內出售，收購Success Project所產生之負商譽已於年內全數變現至綜合損益表。

按照會計實務準則第10號「聯營公司投資之會計處理」規定披露有關本集團主要聯營公司(Goodwill)之補充財務資料載列如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產	<u>566,850</u>	<u>592,741</u>
流動資產	24	356
流動負債	<u>(564)</u>	<u>(372)</u>
流動負債淨額	<u>(540)</u>	<u>(16)</u>
非流動負債		
股東貸款	<u>569,705</u>	<u>595,601</u>
負債淨額	<u><u>(3,395)</u></u>	<u><u>(2,876)</u></u>

於本公司之資產負債表內，應收聯營公司款項港幣517,000元(二零零三年：港幣332,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為本公司不會於結算日起計十二個月內要求還款。因此，該款項列作非流動項目。

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 18. 存貨

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
原料	9,763	6,655
在製品	2,435	1,409
製成品	2,227	3,777
	<b>14,425</b>	<b>11,841</b>
減：減值準備	(2,614)	(4,281)
	<b>11,811</b>	<b>7,560</b>

於二零零四年三月三十一日，以可變現淨值列賬之存貨款額為零(二零零三年：港幣4,040,000元)。

## 19. 貿易及其他應收款項

	附註	本集團	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
貿易應收款項	(a)	8,280	10,043
預付款項及按金	(b)	3,102	1,966
其他應收款項	(c)	1,695	1,094
		<b>13,077</b>	<b>13,103</b>

## (a) 貿易應收款項

本集團以記賬交易形式進行之銷售給予其貿易客戶30日之平均賒賬期。於結算日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即期	2,187	6,037
一至三個月	328	956
三個月以上	5,765	3,050
	<b>8,280</b>	<b>10,043</b>

截至二零零四年三月三十一日止年度

**19. 貿易及其他應收款項 (續)****(b) 預付款項及按金**

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
預付款項及按金	247,257	246,114
減：減值準備	(244,155)	(244,148)
	<b>3,102</b>	<b>1,966</b>

預付款項及按金包括本公司與一中國註冊成立之獨立第三方公司中國集裝箱總公司(「中集」)於二零零零年二月二十八日簽署之諒解備忘錄(「備忘錄」)條款向於英屬維爾京群島註冊成立之Sharp Class International Limited(「Sharp Class」)(作為收款代理)支付港幣200,000,000元(二零零三年：港幣200,000,000元)之按金。因支付此筆款項(「誠意金」)，本公司擁有與中集之獨家磋商權，就收購中國內地某現代化物流配送網絡合資公司之重大股權與合資方進行磋商(「中集收購事項」)。

根據於二零零一年二月十九日訂立之協議條款，中集收購事項之完成須待若干條件達成後方可作實，有關條件包括取得中國有關當局之批准及落實若干法律程序。收購事項之完成日期原定於二零零一年五月二日，完成日期隨後曾六度延期至二零零二年三月三十一日。由於中集於二零零二年三月三十一日之前未能達成有關條件，故董事於二零零二年四月二日已終止有關交易及要求退回誠意金及按年息7厘計算之有關利息。

此外，預付款項及按金包括誠意金應收利息港幣14,000,000元(二零零三年：港幣14,000,000元)、向Epoch Development Holdings Limited(中集之關連公司)提供之暫墊款港幣13,000,000元(二零零三年：港幣13,000,000元)及遞延費用港幣5,657,000元(二零零三年：港幣5,657,000元)。

本公司於二零零二年八月一日收到中集發出之函件，表示尚未收到本集團於二零零零年三月支付之誠意金港幣200,000,000元或中集曾授權任何人士從本集團收取該款項。經仔細考慮後，董事決定就有關應收款項作出全數減值準備港幣232,657,000元，當中包括根據備忘錄支付予Sharp Class之誠意金港幣200,000,000元、墊付予Epoch Development Holdings Limited之款項港幣13,000,000元、截至二零零一年三月三十一日止年度之誠意金應計利息收入港幣14,000,000元及遞延費用港幣5,657,000元。

截至二零零四年三月三十一日止年度

**19. 貿易及其他應收款項 (續)****(b) 預付款項及按金 (續)**

董事會已指示法律顧問採取法律行動以追討誠意金港幣200,000,000元連同由此應計之利息及墊付予Epoch Development Holdings Limited之款項港幣13,000,000元。截至本財務報告日期，有關法律程序仍在進行。

**(c) 其他應收款項**

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
其他應收款項	414,667	414,066
減：減值準備	(412,972)	(412,972)
	<u>1,695</u>	<u>1,094</u>

其他應收款項包括於二零零一年七月償還款項中已支付Sharp Class之款項合共港幣358,445,000元(二零零三年：港幣358,445,000元) (「應收款項」)。鑒於缺乏令人滿意之文件及足夠之憑證證明應收款項之性質、存在、內容及可收回程度，董事已決定於截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報告就應收款項作出全數減值準備。於二零零二年九月七日，本集團向Sharp Class及華商分銷網絡有限公司(乃本公司擁有70%權益及支付合共港幣308,445,000元予Sharp Class之附屬公司)之前任行政總裁兼授權銀行簽署人之一盧珠江先生展開法律行動。於二零零二年十一月四日，本集團亦已就收回已墊付予Sharp Class之款項港幣50,000,000元而對Sharp Class、袁煒先生(本公司前主席)及鍾浩先生(本公司前執行董事)展開法律行動。截至本財務報告日期，有關法律程序仍在進行。

**20. 應收／應付少數股東款項**

應收／應付少數股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 21. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
貿易應付款項	25,465	26,334
已收按金、其他應付款項及應計款項	70,239	69,271
	<u>95,704</u>	<u>95,605</u>

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即期	4,044	4,709
一至三個月	1,422	2,394
三個月以上	19,999	19,231
	<u>25,465</u>	<u>26,334</u>

## 22. 中間控股股東貸款

中間控股股東貸款為無抵押及免息。該貸款之還款日期原訂為二零零四年一月九日，現延至二零零五年一月九日。

## 23. 其他貸款

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
須於以下期間償還之其他貸款如下：		
一年內	7,827	26,327
第二至第五年(包括首尾兩年)	63,236	63,236
	<u>71,063</u>	<u>89,563</u>
其他貸款之一年內償還部份	(7,827)	(26,327)
	<u>63,236</u>	<u>63,236</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 23. 其他貸款 (續)

於二零零三年三月三十一日，港幣15,000,000元之貸款乃以本集團於聯營公司之投資抵押而取得(附註第17項)，並以年利率10厘計息。該筆貸款已於截至二零零四年三月三十一日止年度內償還。

餘下之其他貸款均為無抵押及免息，惟不包括港幣3,600,000元(二零零三年：港幣3,600,000元)之貸款，該筆貸款乃按日息0.05厘複利計息。

於二零零三年三月三十一日，其他貸款包括為數港幣3,500,000元之款項由有關連公司(一名董事為其實益擁有人)墊付，該墊款為無抵押，免息及已於截至二零零四年三月三十一日止年度全數清還。

## 24. 銀行貸款，有抵押

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
須於以下期間償還之銀行貸款如下：		
一年內	20,840	63,769
銀行貸款之即期部份	(20,840)	(63,769)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>

有關銀行貸款抵押品之詳情，請參閱財務報告附註第12項、第13項及第14項。

## 25. 少數股東之貸款

少數股東之貸款均為無抵押及免息，且毋須於未來十二個月償還。

## 26. 遞延稅項

本集團

年內產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

	重估投資物業 港幣千元
於二零零二年四月一日及二零零三年三月三十一日	-
收購附屬公司	16,210
計入年內之收入	(5,970)
	<u>          </u>
於二零零四年三月三十一日	<u>10,240</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

**26. 遞延稅項 (續)**

本集團(續)

於結算日，本集團未確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
加速折舊豁免額	11	(7,576)
稅項虧損	(160,796)	(146,018)
投資物業估值虧絀	(275,868)	(305,027)
資產之減值虧損及準備	(52,875)	(53,205)
	<b>(489,528)</b>	<b>(511,826)</b>

鑑於未能預測日後溢利可否用作抵扣暫時性差異，故並無確認遞延稅項資產。另外，該等稅項虧損可無限期結轉。

本公司

於結算日，本公司可用作抵扣未來應課稅溢利之未動用稅項虧損約為港幣54,789,000元(二零零三：港幣43,103,000元)。鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。該稅項虧損可無限期結轉。

**27. 股本**

	二零零四年		二零零三年	
	股份數目 千股	金額 港幣千元	股份數目 千股	金額 港幣千元
法定：				
於二零零二年四月一日、 二零零三年三月三十一日及 二零零四年三月三十一日	<b>5,000,000</b>	<b>500,000</b>	5,000,000	500,000
已發行及已繳足：				
於四月一日	<b>1,684,405</b>	<b>168,440</b>	1,463,705	146,370
行使購股權	<b>2,700</b>	<b>270</b>	1,700	170
轉換可換股票據股份	-	-	219,000	21,900
於三月三十一日	<b>1,687,105</b>	<b>168,710</b>	1,684,405	168,440



截至二零零四年三月三十一日止年度

## 27. 股本 (續)

### (a) 已發行及已繳足股本增加

本公司股本出現下列變動：

- (i) 於二零零二年六月十二日，附於1,700,000份購股權之認購權按每股港幣0.1491元之認購價行使，導致發行1,700,000股每股面值港幣0.1元之股份，總現金代價(未計開支)約為港幣253,000元。
- (ii) 於二零零三年一月三十日，強制性可換股票據持有人兌換其票據為219,000,000股本公司股份。
- (iii) 附於550,000、700,000、200,000、1,000,000及250,000份購股權之認購權分別於二零零三年四月八日、二零零三年九月十五日、二零零三年十月三日、二零零三年十月三十一日及二零零四年一月六日按每股港幣0.1491元之認購價行使，導致發行2,700,000股每股面值港幣0.1元之股份，總值港幣402,570元。

本公司於本年度所發行之全部股份，均與現有已發行股份在各方面享有同等權益。

### (b) 購股權

本公司於一九九八年九月二十二日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃(「舊計劃」)，據此，董事可酌情向本公司及其附屬公司之董事及僱員授出購股權，以認購本公司股份。根據舊計劃授出之購股權獲行使時發行之股份數目，最多不得超過本公司不時之已發行股本之10%(不包括根據舊計劃授出之購股權獲行使時發行之股份)。除非舊計劃被提早終止，舊計劃將於一九九八年九月二十二日至二零零八年九月二十一日之十年期間內有效。

截至二零零四年三月三十一日止年度

**27. 股本 (續)****(b) 購股權 (續)**

根據舊計劃授予本公司董事及本集團僱員但尚未行使之購股權於年內之變動載列如下：

	行使期間	行使價 港幣	於二 零零二年		於 二零零三年		於二零零四年		相關股份 數目
			四月一 日尚未 行使	年內 行使	三月三十一 日及二零零 三年四月一 日尚未 行使	年內 行使	年內 失效	三月三十一 日尚未 行使	
董事	二零零一年 七月一日至 二零零四年 六月三十日	0.1491	6,000,000	-	(6,000,000)	-	-	-	-
	二零零一年 十月一日至 二零零四年 九月三十日	0.1491	14,500,000	-	(14,500,000)	-	-	-	-
	二零零二年 三月三十一日至 二零零五年 三月三十日	0.1491	2,000,000	-	(2,000,000)	-	-	-	-
			<u>22,500,000</u>	<u>-</u>	<u>(22,500,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他僱員	二零零一年 七月一日至 二零零四年 六月三十日	0.1491	2,725,000	-	(1,750,000)	975,000	(975,000)	-	-
	二零零一年 十月一日至 二零零四年 九月三十日	0.1491	9,300,000	(850,000)	(6,900,000)	1,550,000	(1,350,000)	(150,000)	50,000
	二零零二年 三月三十一日至 二零零五年 三月三十日	0.1491	6,575,000	(850,000)	(5,150,000)	575,000	(375,000)	(150,000)	50,000
			<u>18,600,000</u>	<u>(1,700,000)</u>	<u>(13,800,000)</u>	<u>3,100,000</u>	<u>(2,700,000)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>100,000</u>
合計			<u>41,100,000</u>	<u>(1,700,000)</u>	<u>(36,300,000)</u>	<u>3,100,000</u>	<u>(2,700,000)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>100,000</u>

按照舊計劃之條文，購股權將於承授人不再為本公司僱員（包括董事）之日起一個月後失效。

截至二零零四年三月三十一日止年度

**27. 股本 (續)****(b) 購股權 (續)**

本公司於二零零三年六月二十四日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃(「新計劃」)，據此董事可酌情向合資格參與者(包括本集團任何僱員、執行或非執行董事、本集團之諮詢顧問、專業人士及其他顧問之任何行政人員及僱員、本公司主要行政人員、主要股東、本集團之聯營公司、本公司之董事、主要行政人員及主要股東之聯繫人士，及主要股東之僱員)授出購股權。在符合現行聯交所證券上市規則(「上市規則」)之規定下，行使價應為董事會酌情釐定之價格，惟須符合經修訂後之上市規則第十七章之規定。根據計劃各參與者可有之配額上限(包括授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士之購股權)乃相等於上市規則批准之上限。新計劃於二零零四年六月二十四日起計十年內有效，直至二零一三年六月二十三日為止。

根據新計劃授予本公司董事及本集團僱員但尚未行使之購股權於年內之變動載列如下：

	行使期間	行使價 港幣	年內授出	於二零零四年 三月三十一日 尚未行使	相關股份 數目
董事	二零零五年 三月八日 至二零零九年 三月七日	0.364	8,400,000	8,400,000	8,400,000
其他僱員	二零零五年 三月八日 至二零零九年 三月七日	0.364	16,750,000	16,750,000	16,750,000
合計			<u>25,150,000</u>	<u>25,150,000</u>	<u>25,150,000</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

**28. 儲備**

本集團儲備變動詳情載於第29頁之綜合權益變動表。

**本公司**

	股份 溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零二年四月一日	654,387	402	(998,893)	(344,104)
行使購股權所發行之新股， 扣除費用港幣30,000元	53	—	—	53
轉換可換股票據所發行之新股	284,700	—	—	284,700
本年度虧損	—	—	(14,619)	(14,619)
於二零零三年三月三十一日 及二零零三年四月一日	939,140	402	(1,013,512)	(73,970)
行使購股權所發行之新股	133	—	—	133
本年度虧損	—	—	(11,710)	(11,710)
於二零零四年三月三十一日	<u>939,273</u>	<u>402</u>	<u>(1,025,222)</u>	<u>(85,547)</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 29. 收購附屬公司

根據附註第15項所述之和解協議，於二零零三年六月二十四日，本集團收購Merry World全部已發行股本，Merry World為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。收購乃採用會計收購法入賬。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
所收購資產淨值：		
投資物業	105,000	—
其他應付款項	(9,330)	—
遞延稅項負債	(16,210)	—
資產淨值	<u>79,460</u>	<u>—</u>
支付方式：		
轉讓無形資產 (附註15)	<u>79,460</u>	<u>—</u>

透過收購Merry World取得之投資物業之賬面淨值乃由獨立物業估值師S.H. Ng & Co., Ltd.於二零零三年三月二十日按公開市值基準進行估值。

年內，估值虧絀港幣13,868,000元及遞延稅項抵免港幣5,970,000元已於損益表內入賬。

除上文所披露者外，於年內收購之附屬公司對本集團之營業額及現金流量並無重大貢獻。

## 30. 或然負債

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
訴訟	<u>5,523</u>	<u>4,844</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

**30. 或然負債 (續)**

訴訟指董事估計本集團就本公司附屬公司被提出申索所涉及之最高或然負債。根據本集團法律顧問之意見，董事認為本集團具充分理由對有關指稱申索提出抗辯，因此並無於結算日就是項申索之責任撥備。

	本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
對下列各方作出銀行信貸擔保：		
— 附屬公司	—	141,750
— 投資對象公司	—	24,960
	<u>—</u>	<u>166,710</u>

於二零零三年三月三十一日，本集團之附屬公司已動用本公司作出擔保之銀行信貸為港幣41,658,000元。該等銀行貸款已於本年度內悉數償還，而有關銀行擔保亦已獲解除。

**31. 承擔****(a) 資本承擔**

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已訂約但未撥備	<u>2,256</u>	<u>—</u>

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

**(b) 經營租約承擔**

於二零零四年三月三十一日，本集團就租賃物業之不可解除經營租約所承擔於未來支付之最低租金如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	2,120	1,512
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>3,631</u>	<u>—</u>
	<u>5,751</u>	<u>1,512</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 31. 承擔 (續)

#### (b) 經營租約承擔 (續)

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，本公司並無未清償經營租約承擔。

#### (c) 經營租約安排

於二零零四年三月三十一日，本集團已就以下未來支付之最低租金與租戶訂約：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	913	2,900
第二至第五年 (包括首尾兩年)	1,597	1,489
	<b>2,510</b>	<b>4,389</b>

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，本公司並無訂立任何經營租約安排以取得租金收入。

### 32. 關連人士交易

於年內，本集團向一間聯營公司收取之顧問費收入為港幣515,000元(二零零三年：港幣796,000元)。已收取之顧問費收入乃參照所提供服務之估計市值而釐訂。

### 33. 結算日後重大事項

於二零零四年四月一日，本公司宣佈其與中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)訂立售股協議(「售股協議」)，據此，本公司同意以港幣72,836,000元之代價出售本公司於物華管理有限公司及達洋投資有限公司(統稱「該等出售公司」)之全部股份權益，該兩間公司均為本公司之全資附屬公司。

待售股協議完成後，本公司於該等出售公司中再無任何權益，亦再不為本公司之附屬公司。

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 33. 結算日後重大事項 (續)

出售事項之部分代價港幣52,830,000元將以轉讓Talent Dragon Limited (「北京控股公司」，為誠通香港之全資附屬公司，並於英屬維爾京群島註冊成立)之全部股權予本公司之方式支付，而餘下之代價港幣20,006,000元將會以現金支付，惟轉讓北京控股公司須待以下事項達成後方告作實：

- (1) 本公司滿意其對北京控股公司所進行之盡職審查，審查包括北京控股公司於中實投資有限責任公司(「北京合資公司」，該公司為一間根據中國法例成立之有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元)之權益，以及北京合資公司於中國北京西城區百萬莊大街9#及11#院之可開發空置工地的所有權益(「北京項目」，其地盤面積約為7,200平方米)；及
- (2) 北京控股公司完成收購北京合資公司之70%權益、由獨立估值師發出估值報告確認北京項目之公開市值不少於人民幣100,000,000元(約相當於港幣94,340,000元)、北京合資公司之有形資產淨值不少於人民幣80,000,000元(約相當於港幣75,470,000元)，以及北京合資公司就開發北京項目可取得之貸款融資額不少於人民幣131,400,000元(約相當於港幣123,960,000元)。

倘本公司不滿意其對北京控股公司所進行之盡職審查，或倘北京控股公司未能如上文所述成功收購北京合資公司之70%權益，又或倘北京合資公司未能如上文所述就開發北京項目取得為數人民幣131,400,000元(約相當於港幣123,960,000元)之貸款融資額，則出售事項代價之全數金額將會於售股協議完成時以現金支付予本公司。

售股協議之另一方為誠通香港，即本公司之中間控股股東。因此，根據上市規則，售股協議亦構成本公司之關連交易，須待獨立股東在將於二零零四年七月二十六日舉行之股東特別大會上批准後，方告作實。該項交易之詳情載於本公司於二零零四年七月九日寄發予股東之通函內。