

## 1. 一般資料

本公司乃於香港註冊成立之上市有限公司，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註第14項。

## 2. 近期頒佈之會計準則所產生之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈多項新增或經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（以下統稱「新香港財務報告準則」），並於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本公司並無提早於本期間之財務報表內採納該等新財務報告準則。

本公司已開始研究該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟目前未能適當確定該等新香港財務報告準則是否將對本公司之經營業績及財務狀況之編製及呈列構成重大影響。該等新香港財務報告準則可能改變日後之業績及財務狀況之編製及呈列方式。

## 3. 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

本公司於期內將其財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。綜合財務報表包括本公司及其附屬公司自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止九個月間之財務報表。綜合財務報表以往包括本公司及其附屬公司直至每年三月三十一日止之財務報表。綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及有關附註所列相關數額為自二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日止十二個月間之數額，因此可能未可與本期間所列之數額比較。

期內／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，以納入綜合損益表內。

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。

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

#### 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。

已發展物業之收益於執行銷售協議時予以確認。

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確立時確認。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

#### 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。

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

土地使用權	按租賃年期撇銷
樓宇	1.67% – 3.60%
廠房及機器	5% – 20%
傢俬、裝置及電腦設備	10% – 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。

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

綜合損益表包括本集團應佔聯營公司期內／年內收購後業績。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尚未轉撥至收入之負商譽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估計完成成本及估計銷售成本。

#### 發展中物業

發展中物業按成本值或可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地成本、發展物業之直接成本及發展期內已資本化之借貸成本。從結算日起計算逾一年後完工之發展中物業會列為非流動資產，結算日後一年內完工之發展中物業為流動資產。

#### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（需經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產）之應佔直接借貸成本撥充作該等資產之部份成本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時有關借貸成本將不再撥充成本。從特定借貸待支付有關合資格資產前所作出之短暫投資，所得收入須在撥充資本之借貸成本中扣除。

### 3. 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如無確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

#### 稅項

利得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／年內應課稅溢利。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及應課稅溢利採用相應稅基之差額而計算預期應付或可收回之稅項。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差額，而遞延稅項資產在其應課稅溢利可用於沖抵可扣稅臨時差額情況下確認。倘商譽（或負商譽）產生臨時差額或屬其他資產或負債於交易中初步確認（除業務合併外）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差額作出確認，惟本公司能控制臨時差額之撥回及臨時差額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，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，遞延稅項亦於股本中處理。

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 3. 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匯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匯率換算。收益及開支項目按期內／年內之平均匯率計算。因換算而產生之一切匯兌差額於匯兌儲備內處理。該等匯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。

## 4. 分類資料

### 業務分類

本集團之主要業務為水泥貿易及製造、貨品貿易、物業投資及投資控股。期內，本公司收購新附屬公司，並新增物業發展為主要業務。此五項業務分類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：

	水泥貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
自二零零四年四月一日至 二零零四年十二月三十一日 止期間						
營業額						
分類營業額	<u>81,518</u>	<u>129,438</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>210,992</u>
業績						
分類業績	(15,879)	45	(32,876)	(303)	(23)	(49,036)
未分配企業開支						<u>(17,884)</u>
經營虧損						(66,920)
融資成本						(1,787)
出售附屬公司之收益	-	-	162,989	-	-	162,989
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	(261)	(261)
除稅前溢利						<u>94,021</u>
稅項						<u>4,205</u>
未計少數股東權益前溢利						<u>98,226</u>
少數股東權益						<u>5,573</u>
期內純利						<u>103,799</u>
其他資料						
添置物業、機器及設備	20,113	-	-	12	164	20,289
物業、機器及設備之減值虧損	(9,473)	-	-	-	-	(9,473)
物業、機器及設備之折舊及攤銷	(4,283)	-	-	(24)	(234)	(4,541)
出售物業、機器及設備之 (虧損) 收益	(2,368)	-	-	2	-	(2,366)
投資物業已確認重估虧絀	-	-	(6,262)	-	-	(6,262)
法律索償撥備	-	-	(32,792)	-	-	(32,792)

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 4. 分類資料 (續)

#### 業務分類 (續)

	水泥貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零零四年十二月三十一日						
資產負債表						
資產						
分類資產	<u>92,531</u>	<u>638</u>	<u>84,870</u>	<u>216,041</u>	<u>234,426</u>	<u>628,506</u>
綜合資產總值						<u>628,506</u>
負債						
分類負債	<u>30,527</u>	<u>6</u>	<u>39,403</u>	<u>52,709</u>	<u>6,793</u>	<u>129,438</u>
未分配企業負債						<u>166,687</u>
綜合負債總額						<u>296,125</u>
截至二零零四年三月三十一日止年度						
營業額						
分類營業額	<u>119,892</u>	<u>51,512</u>	<u>3,646</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>175,050</u>
業績						
分類業績	22,106	86	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						<u>44,392</u>
其他資料						
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



#### 4. 分類資料 (續)

##### 業務分類 (續)

	水泥貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零零四年三月三十一日						
資產負債表						
資產						
分類資產	110,180	3,920	199,799	-	219,774	533,673
綜合資產總值						533,673
負債						
分類負債	29,327	3,799	31,717	-	1,092	65,935
未分配企業負債						256,224
綜合負債總值						322,159

##### 地區分類

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

	按地區市場 呈列之營業額	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
中國大陸	81,554	119,893
香港	129,438	55,157
	<b>210,992</b>	<b>175,050</b>

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 4. 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：

	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
分類資產之賬面值		
中國大陸	393,442	507,156
香港	235,064	26,517
	<u>628,506</u>	<u>533,673</u>
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
添置物業、機器及設備		
中國大陸	20,125	5,551
香港	164	1,159
	<u>20,289</u>	<u>6,710</u>

## 5. 經營（虧損）溢利

	本集團	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
經營（虧損）溢利已扣除：		
核數師酬金		
本期間／年度撥備	1,020	821
往年撥備不足	54	418
	<b>1,074</b>	1,239
物業、機器及設備之折舊	4,533	5,626
出售物業、機器及設備之虧損	2,366	652
租賃物業之最低租金付款	1,995	1,572
應收聯營公司款項撥備	-	166
退休福利計劃供款	1,315	1,630
其他員工成本（包括董事酬金）	10,737	18,354
已計入：		
投資物業之租金總收入	684	3,646
減：開支	-	(3,454)
	<b>684</b>	192
利息收入，不包括特別借貸之臨時投資利息收入 約港幣243,000元（二零零三年四月一日至 二零零四年三月三十一日：無），該等利息已撥充 發展中物業之資本	22	39

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 5. 經營（虧損）溢利（續）

上述數額已扣除發展中物業之下列資本化開支：

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
其他員工成本	701	-
物業、機器及設備之折舊	8	-
土地及建築物之經營租約租金	95	-

### 6. 董事及高級管理層酬金

#### (a) 董事酬金

	本集團	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
袍金	3,045	3,786
其他酬金	-	650
退休福利計劃供款	55	65
	<u>3,100</u>	<u>4,501</u>

期內之董事袍金包括應付予獨立非執行董事之袍金港幣675,000元（二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：港幣900,000元）。於期內及截至二零零四年三月三十一日止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，以放棄或同意放棄自二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日止期間及截至二零零四年三月三十一日止年度之任何酬金。

## 6. 董事及高級管理層酬金 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

董事酬金介乎下列組別：

	本集團	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 董事人數	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 董事人數
港幣零元至港幣1,000,000元	9	9
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
	<b>10</b>	<b>10</b>

### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：一名)為本公司董事，其酬金於上文附註第6(a)項披露。其餘三名(二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：四名)人士之酬金如下：

	本集團	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
薪金及其他福利	2,646	2,716
退休福利計劃供款	55	136
	<b>2,701</b>	<b>2,852</b>

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 6. 董事及高級管理層酬金 (續)

#### (b) 五名最高薪酬人士 (續)

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

港幣零元至港幣1,000,000元

本集團	
二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 僱員人數	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 僱員人數
<b>3</b>	<b>4</b>

### 7. 融資成本

以下各項之利息：

須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支  
其他貸款

總借貸成本

減：發展中物業撥作資本之數額

本集團	
二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
<b>5,300</b>	2,621
-	1,936
<b>5,300</b>	4,557
<b>(3,513)</b>	-
<b>1,787</b>	4,557

借貸成本資本化比率乃根據合資格資產開支之5.49%計算。

## 8. 稅項

香港利得稅乃就期內之估計應課稅溢利按17.5%（二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：17.5%）之稅率計提撥備。中國企業所得稅則按期內之估計應課稅溢利按24%（二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：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。

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間，由於中國附屬公司並無任何應課稅溢利，故本集團概無就中國企業所得稅作出撥備。去年本集團已獲減免50%中國企業所得稅。

	本集團	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
稅項支出（抵免）包括：		
本期稅項：		
香港	6	570
中國大陸	-	2,218
	<u>6</u>	<u>2,788</u>
過往年度撥備（過剩）不足：		
香港	(570)	430
	<u>(564)</u>	<u>3,218</u>
遞延稅項（附註26）	<u>(3,641)</u>	(5,970)
本期間／年內稅項抵免	<u><u>(4,205)</u></u>	<u><u>(2,752)</u></u>

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 8. 稅項 (續)

稅項對賬表載列如下：

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
除稅前溢利	<b>94,021</b>	30,822
按中國企業所得稅24% (二零零三年四月一日至 二零零四年三月三十一日: 24%) 計算之稅項	<b>22,565</b>	7,397
應佔聯營公司業績之稅務影響	<b>63</b>	(2,211)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>4,986</b>	3,903
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(39,815)</b>	(6,202)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>8,580</b>	3,394
使用過往未確認之稅項虧損	<b>(9)</b>	(808)
中國附屬公司獲稅項減免之影響	<b>-</b>	(2,217)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	<b>(3)</b>	(6,431)
過往年度撥備 (過剩) 不足	<b>(570)</b>	430
其他	<b>(2)</b>	(7)
期內/年度稅項抵免	<b>(4,205)</b>	(2,752)



## 9. 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 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之期間／年內純利	<b>103,799</b>	44,392
每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,687,104,968</b>	1,685,896,751
購股權對攤薄普通股之潛在影響	<b>1,976,336</b>	312,734
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,689,081,304</b>	1,686,209,485

## 10. 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。

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期內，本集團已支付之供款合共港幣1,315,000元（二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日止期內：港幣1,630,000元）。

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 11. 物業、機器及設備

#### 本集團

	土地使用權 港幣千元	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>							
於二零零四年四月一日	2,058	80,418	81,431	15,530	7,455	2,944	189,836
添置	-	2,747	42	211	-	17,289	20,289
收購附屬公司所得	-	-	-	60	304	-	364
轉撥	-	-	160	-	-	(160)	-
出售	-	(1,072)	(3,113)	(688)	(1,865)	-	(6,738)
出售附屬公司	-	(3,937)	-	(1,810)	(1,592)	-	(7,339)
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,058</u>	<u>78,156</u>	<u>78,520</u>	<u>13,303</u>	<u>4,302</u>	<u>20,073</u>	<u>196,412</u>
<b>累積折舊、攤銷及減值</b>							
於二零零四年四月一日	2,058	31,050	60,474	13,711	6,222	-	113,515
期內撥備	-	1,906	2,050	306	279	-	4,541
出售時抵銷	-	(483)	(1,729)	(607)	(1,518)	-	(4,337)
於損益表確認之減值虧損	-	6,273	3,192	-	8	-	9,473
出售附屬公司	-	(518)	-	(1,692)	(1,592)	-	(3,802)
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,058</u>	<u>38,228</u>	<u>63,987</u>	<u>11,718</u>	<u>3,399</u>	<u>-</u>	<u>119,390</u>
<b>賬面淨值</b>							
於二零零四年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>39,928</u>	<u>14,533</u>	<u>1,585</u>	<u>903</u>	<u>20,073</u>	<u>77,022</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>-</u>	<u>49,368</u>	<u>20,957</u>	<u>1,819</u>	<u>1,233</u>	<u>2,944</u>	<u>76,321</u>

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，國家土地局仍未批准本集團於該塊土地之業權。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39,928,000元（二零零四年三月三十一日：港幣45,949,000元）（即成本港幣78,156,000元（二零零四年三月三十一日：港幣70,577,000元）減累積折舊港幣38,228,000元（二零零四年三月三十一日：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。

## 11. 物業、機器及設備 (續)

若干總賬面淨值為港幣14,115,000元(二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日:港幣20,957,000元)之廠房與機器已作抵押,作為本集團銀行貸款之抵押品。

董事於期內審閱本集團若干生產資產,並確定部份該等資產因實物耗損及技術過時而全數減損,因而經已就該等物業、機器及設備與汽車確認減值虧損分別約港幣6,273,000元、港幣3,192,000元及港幣8,000元。

### 本公司

	傢俬及設備 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零零四年四月一日及二零零四年十二月三十一日	353
<b>累積折舊</b>	
於二零零四年四月一日	246
期內撥備	20
於二零零四年十二月三十一日	266
<b>賬面淨值</b>	
於二零零四年十二月三十一日	87
於二零零四年三月三十一日	107

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 12. 投資物業

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
期初／年初	194,796	146,568
收購一家附屬公司	-	105,000
出售附屬公司	(103,664)	-
重估(虧絀)盈餘	(6,262)	6,228
出售	-	(63,000)
期末／年末	<b>84,870</b>	<b>194,796</b>
按租約年期及地區分析：		
位於香港以外地區之中期批租物業	84,870	91,132
位於香港以外地區之長期批租物業	-	103,664
	<b>84,870</b>	<b>194,796</b>

投資物業乃由獨立專業物業估值師S.H. Ng & Co., Ltd.按結算日之公開市值進行重估。該估值導致產生港幣6,262,000元(二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：港幣6,228,000元盈餘)之重估虧絀，已於期間／年內在損益表中扣除／記入。

### 13. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
期初／年初	-	41,469
收購附屬公司	128,173	-
添置	41,962	-
	<b>170,135</b>	<b>41,469</b>
減：減值虧損	-	(41,469)
	<b>170,135</b>	<b>-</b>

### 13. 發展中物業 (續)

定於下列期間落成之發展中物業：

	本集團	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	<b>170,135</b>	-

按下列租約持有之中國發展中物業之成本：

	本集團	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
長期租約	<b>170,135</b>	41,469

於期內，資本化淨利息為港幣3,270,000元（二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：無）。港幣33,929,000元之發展中物業（二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：無）已作為本集團銀行貸款之抵押。

於二零零四年十二月三十一日，發展中物業乃有關一個住宅發展項目，此為中國北京西城區百萬莊大街9及11院之地盤，地盤面積約為7,200平方米。

於二零零四年三月三十一日，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減值虧損。

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 14. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
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	1,830,705	1,786,508
減：應收款項呆賬撥備	(1,573,457)	(1,615,519)
	<u>257,248</u>	<u>170,989</u>
	<u><b>257,249</b></u>	<u><b>170,990</b></u>

應收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。

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 十二月三十一日 百分比	二零零四年 三月三十一日 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 (「英屬維爾京 群島」)	1股每股面值 1美元之普通股	100	100	物業投資

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

14. 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 十二月三十一日 百分比	二零零四年 三月三十一日 百分比	
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	香港	100 股每股面值 港幣 1 元之普通股	51	51	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	香港	429 股每股面值 港幣 1 元之普通股	100	100	貿易
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	水泥貿易及製造
中實投資有限責任公司*	中國	人民幣 80,000,000 元	70	無	物業發展

\* 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 14. 於附屬公司之權益 (續)

上表列出董事認為主要影響本公司期內／年內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。

於二零零四年十二月三十一日或於本期間／年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

### 15. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值	<b>264</b>	525
應收聯營公司款項	<b>175,918</b>	198,306
減：應收款項呆賬撥備	<b>(1,086)</b>	(1,086)
	<b>174,832</b>	197,220
	<b>175,096</b>	197,745

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	本集團擁有 之股本權益		主要業務
			二零零四年 十二月三十一日 百分比	二零零四年 三月三十一日 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	35	投資控股



## 15. 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前（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之主要資產已於二零零四年三月三十一日止年度內出售，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。

於本公司之資產負債表內，應收本集團聯營公司款項約港幣517,000元（二零零四年三月三十一日：港幣517,000元）為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。

## 16. 存貨

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
原料	6,040	9,763
在製品	683	2,435
製成品	5,322	2,227
	<b>12,045</b>	14,425
減：減值撥備	<b>(2,931)</b>	(2,614)
	<b>9,114</b>	11,811

於結算日，存貨以成本列賬。

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 17. 貿易及其他應收款項

		本集團	
		二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
貿易應收款項	(a)	7,713	8,280
預付款項及按金	(b)	1,992	3,102
其他應收款項	(c)	9,286	1,695
		<b>18,991</b>	<b>13,077</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 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
即期		1,443	2,187
一至三個月		796	328
三個月以上		5,474	5,765
		<b>7,713</b>	<b>8,280</b>

#### (b) 預付款項及按金

		本集團	
		二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
預付款項及按金		238,523	247,257
減：減值撥備		(236,531)	(244,155)
		<b>1,992</b>	<b>3,102</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（二零零四年三月三十一日：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」）。

## 17. 貿易及其他應收款項 (續)

### (b) 預付款項及按金 (續)

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（二零零四年三月三十一日：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（二零零四年三月三十一日：港幣13,000,000元）及遞延費用港幣5,657,000元（二零零四年三月三十一日：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。

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 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
其他應收款項	449,300	414,667
減：減值撥備	(440,014)	(412,972)
	<b>9,286</b>	<b>1,695</b>

其他應收款項包括結轉自二零零一年三月三十一日並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（二零零四年三月三十一日：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撥備。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。

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 18. 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。

### 19. 應收關連公司款項

關連公司名稱	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
中國物資開發投資總公司	4,621	—
Nardu Company Limited	27	—
Panyu Lucky Rich Real-Estates Development Limited	372	—
	<u>5,020</u>	<u>—</u>

應收關連公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。中國物資開發投資總公司為本公司最終控股股東中國誠通控股公司之附屬公司。Nardu Company Limited及Panyu Lucky Rich Real-Estates Development Limited為本公司主要股東中國誠通香港有限公司之附屬公司。

### 20. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付款項	52,462	25,465
已收按金、其他應付款項及應計款項	66,488	70,239
	<u>118,950</u>	<u>95,704</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 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
即期	6,056	4,044
一至三個月	14,377	1,422
三個月以上	32,029	19,999
	<u>52,462</u>	<u>25,465</u>

## 21. 法律索償撥備

本集團  
港幣千元

於期內撥備及於二零零四年十二月三十一日之結餘

**32,792**

於結算日，本集團有一項有待裁決之訴訟，關於本公司全資附屬公司接獲呈請，尋求法令（其中包括）將有關全資附屬公司所擁有位於中國之若干房地產（於二零零四年十二月三十一日之賬面值約港幣43,722,000元移轉予原告人，以及支付所申索之金額及相關堂費。

於徵詢法律意見後，董事認為作出港幣32,792,000元之撥備已足夠。

## 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

須於以下期間償還之其他貸款如下：

一年內  
第二至第五年（包括首尾兩年）

二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
7,196	7,827
-	63,236
<b>7,196</b>	71,063
<b>(7,196)</b>	(7,827)
-	63,236

其他貸款之一年內償還部份

其他貸款均為無抵押及免息，惟不包括港幣3,600,000元（二零零四年三月三十一日：港幣3,600,000元）之貸款，該筆貸款乃按日息0.05厘複利計息。

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 24. 銀行貸款，有抵押

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	17,304	20,840
一年後但兩年內	94,300	–
	<b>111,604</b>	20,840
減：計入流動負債之一年內到期款項	<b>(17,304)</b>	(20,840)
	<b>94,300</b>	–

有關銀行貸款抵押品之詳情，請參閱財務報告附註第11項及第13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

於兩年內產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

	重估物業	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
於期初／年初	10,240	–
收購附屬公司	–	16,210
計入期內／年內收入	<b>(3,641)</b>	(5,970)
	<b>6,599</b>	10,240

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

## 26. 遞延稅項 (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 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
加速折舊豁免額	-	11
稅項虧損	(196,507)	(160,796)
投資物業估值虧絀	-	(275,868)
資產之減值虧損及撥備	(54,338)	(52,875)
	<b>(250,845)</b>	<b>(489,528)</b>

鑑於日後未確實有應課稅溢利可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

於二零零四年十二月三十一日，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61,575,000元（二零零四年三月三十一日：港幣54,789,000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 十二月三十一日		二零零四年 三月三十一日	
	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：				
於二零零三年四月一日、二零零四年三月三十一日 及二零零四年十二月三十一日	<b>5,000,000</b>	<b>500,000</b>	5,000,000	500,000
已發行及已繳足：				
於期初／年初	<b>1,687,105</b>	<b>168,710</b>	1,684,405	168,440
行使購股權	-	-	2,700	270
於期終／年終	<b>1,687,105</b>	<b>168,710</b>	1,687,105	168,710

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，總值約港幣402,570元。

本公司於二零零四年三月三十一日止年度內所發行之全部股份，均與現有已發行股份在各方面享有同等權益。

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 28. 購股權計劃

所授出的購股權的財務影響並未記錄於本公司或本集團的資產負債表，直至購股權獲行使為止，亦無就年內授出的購股權的價值於損益表內確認任何開支。在購股權獲行使時，因而發行的股份將由本公司按股份面值列作額外股本。每股行使價超出股份面值的部份將由本公司記入股份溢價賬。於行使日期前失效或註銷的購股權於尚未行使購股權名冊中刪除。

於期內就接納授出購股權所收取的總代價為港幣23元（二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：港幣20元）。

#### (a) 舊計劃

本公司於一九九八年九月二十二日召開的股東週年大會上採納一項購股權計劃（「舊計劃」），根據該計劃，董事可酌情向本公司及其附屬公司的董事及僱員授出可認購本公司股份的購股權。根據舊計劃授出的購股權獲行使而發行的股份數目上限不可超過本公司不時已發行股本的10%（不包括根據舊計劃授出的購股權獲行使而發行的股份）。本公司股東於二零零三年六月二十四日通過終止舊計劃。

根據舊計劃授予本集團僱員且於期內尚未行使的購股權數目的變動列載如下：

行使期	行使價 港幣	於二零零三年		於二零零四年		於二零零四年		相關股份 的數目
		四月一日 尚未行使	於年內行使	三月三十一日及 二零零四年 四月一日 尚未行使	於期內失效	十二月三十一日 尚未行使		
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	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	1,550,000	(1,350,000)	(150,000)	50,000	(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	575,000	(375,000)	(150,000)	50,000	(50,000)	-	-
合計		<u>3,100,000</u>	<u>(2,700,000)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>100,000</u>	<u>(100,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

根據舊計劃的條文，當承授人不再為本公司的僱員（包括董事），購股權將於當日起計一個月後失效。



## 28. 購股權計劃 (續)

### (b) 新計劃

本公司於二零零三年六月二十四日召開的股東特別大會上採納新購股權計劃(「新計劃」)，董事可酌情邀請任何參與者接納可根據計劃的條款及條件認購本公司繳足普通股(「股份」)的購股權。

新計劃的詳情如下：

#### (i) 目的

新計劃旨在鼓勵或獎賞對本集團作出貢獻之參與者及／或使本集團能招攬及挽留高質素僱員以及吸納對本集團及其所投資之公司而言屬寶貴之人力資源。

#### (ii) 參與者

董事可按彼等之酌情權邀請任何參與者(包括本公司、本公司任何附屬公司或任何被投資實體之任何執行董事、非執行董事或僱員(不論全職或兼職)、股東、供應商、客戶、顧問、專家顧問、其他服務供應者或任何合營企業夥伴、業務或策略聯盟夥伴)接納購股權以認購本公司之股份。

#### (iii) 股份數目上限

##### (1) 30%上限

因行使根據本公司新計劃及舊計劃所有已授出但尚未行使之購股權而發行之股份數目不得超過不時已發行股份之30%(「計劃上限」)。

##### (2) 10%上限

除計劃上限外，在下文所限下，因行使新計劃及舊計劃項下授出之購股權而可予發行之股份總數不得超過計劃獲批准之日已發行股份數目之10%(不包括任何已失效之購股權)(「計劃授權上限」)。

本公司可不時於股東大會上通過取得股東之批准更新計劃授權上限。本公司亦可於股東大會上另行徵求股東之批准授出超逾更新計劃授權上限之購股權，惟超逾該項上限之購股權只可授予特別界定之參與者。

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 28. 購股權計劃 (續)

#### (b) 新計劃 (續)

##### (iv) 每位參與者可獲授購股權上限

除非獲本公司股東之批准，因每名參與者在任何12個月期間行使獲授之購股權（包括已行使及未行使購股權）而發行及將予發行之證券總數不得超過已發行股份之1%。倘向參與者再授予購股權會導致在截至並包括再授出購股權當日之12個月期間內，該參與者已獲授及將獲授之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）在全數行使時超逾有關已發行類別證券之1%，則本公司須於股東大會上另行取得本公司股東之批准（會上該參與者及其聯繫人士必須放棄投票）。

##### (v) 股份價格

行使價不得低於下列之較高者：(a)於購股權授出當日股份之面值；(b)於購股權授出當日（須為營業日）股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(c)於緊接購股權授出當日前五個營業日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價。

##### (vi) 於接納購股權應付之金額

參與者於接納獲提議授予之購股權時須將其填妥及簽署之接納表格連同港幣1元之款項送交本公司之註冊辦事處。

##### (vii) 購股權之行使時間

購股權可按董事酌情指定之可行使時間或期間以及條款行使，惟其中50%購股權須於接納要約當日起計十二個月後三年期間內行使，而餘下之50%須於接納要約當日起計二十四個月後三年期間內行使。

##### (viii) 新計劃之餘下年期

新計劃為期十年，由採納日期起計直至二零一三年六月二十三日為止。

## 28. 購股權計劃 (續)

### (b) 新計劃 (續)

#### (ix) 根據新計劃可予發行的股份

截至二零零四年十二月三十一日，根據新計劃可予發行的股份總數約為113,445,000股，佔本公司全部已發行股本約6.7%。

根據新計劃授予本公司董事及本集團僱員且於期內/年內尚未行使的購股權數目的變動列載如下：

行使期	行使價 港幣	於年內授出且 於二零零四年 三月三十一日		於二零零四年 十二月三十一日		相關股份 的數目
		尚未行使	於期內授出	於期內失效	尚未行使	
董事						
二零零五年三月九日 至二零零九年三月八日	0.364	8,400,000	-	-	8,400,000	8,400,000
二零零五年九月二十九日 至二零零八年九月二十八日	0.245	-	8,000,000	-	8,000,000	8,000,000
其他僱員						
二零零五年三月九日 至二零零九年三月八日	0.364	16,750,000	-	(2,150,000)	14,600,000	14,600,000
二零零五年九月二十九日 至二零零八年九月二十八日	0.245	-	24,050,000	-	24,050,000	24,050,000
合計		<u>25,150,000</u>	<u>32,050,000</u>	<u>(2,150,000)</u>	<u>55,050,000</u>	<u>55,050,000</u>

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 29. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第23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
本年度虧損淨額	-	-	(11,710)	(11,710)
	<u>939,273</u>	<u>402</u>	<u>(1,025,222)</u>	<u>(85,547)</u>
於二零零四年三月三十一日及二零零四年四月一日 期內純利	-	-	86,914	86,914
	<u>939,273</u>	<u>402</u>	<u>(938,308)</u>	<u>1,367</u>

### 30. 收購及出售附屬公司

於二零零四年四月一日，本公司宣佈其與本公司一名主要股東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。

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，而該兩間公司亦不再為本公司之附屬公司。

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。

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，售股協議構成本公司之關連交易，該售股協議於二零零四年七月二十六日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准通過。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。

### 30. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (a) 收購附屬公司

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	364	—
投資物業	—	105,000
發展中物業	128,173	—
貿易及其他應收款項	2,955	—
應收關連公司款項	9,000	—
銀行結餘及現金	51,829	—
貿易及其他應付款項	(22,550)	(9,330)
銀行貸款	(66,010)	—
應付貸款	(28,290)	—
遞延稅項負債	—	(16,210)
少數股東權益	(22,641)	—
資產淨值	<u>52,830</u>	<u>79,460</u>
支付方式：		
出售該等出售公司的部分代價	52,830	—
轉讓無形資產 (附註)	—	79,460
	<u>52,830</u>	<u>79,460</u>

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 30. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (b) 出售附屬公司

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
所出售負債淨額：		
物業、廠房及設備	3,537	—
投資物業	103,664	—
貿易及其他應收款項	494	—
銀行結餘及現金	5	—
貿易及其他應付款項	(31,667)	—
應課稅應付款項	(3,371)	—
少數股東權益貸款	(96,829)	—
銀行貸款	(2,358)	—
其他貸款	(63,628)	—
	<b>(90,153)</b>	—
出售收益	162,989	—
總代價	<b>72,836</b>	—
支付方式：		
現金	20,006	—
收購北京控股公司	52,830	—
	<b>72,836</b>	—
收購及出售附屬公司產生之現金淨流入		
出售附屬公司所得現金	20,006	—
來自收購北京控股公司之現金及銀行結餘	51,829	—
來自出售該等出售公司之現金及銀行結餘	(5)	—
	<b>71,830</b>	—

### 30. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (b) 出售附屬公司 (續)

附註：於一九九八年，本集團與Trade Sense International Limited於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有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」）。華通熱能須予物華供熱一項年費，數額根據華通熱能將會安裝之供熱系統之總面積，另加分佔其55%除稅後純利計算，服務為期最少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。收購之代撥充資本，及按資產之最少可使用年期20年攤銷。

然而，中國華通其後拖欠款項，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，將根據爭議索償向華通集團提出之申索金額調低港幣105,000,000元，以換取中國華通同意(i)解除及促使Huatong Heat Technique Company Limited（本公司擁有75%股權之附屬公司China Huatong Heat Technique Company Limited之全資附屬公司）無須承擔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）向本公司出讓應收Merry World之股東貸款，代價乃按公平原則釐定，並免除一切繁重負擔。和解協議於二零零三年六月二十四舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。

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之唯一資產為獨立物業估值師S.H.Ng & Co., Ltd.根據於二零零三年三月二十日公開市值重估為港幣105,000,000元之廣州投資物業。

收購Merry World之淨影響為記入二零零三年三月三十一日止年度收益表中撥回就無形資產確認之減值虧損港幣79,460,000元，此金額為Merry World於二零零三年二月二十八日為數港幣14,163,000元之淨負債及因向本集團出讓於二零零三年二月二十八日為數港幣93,623,000元之Merry World債項所得之有形資產淨值收益之總和。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）。

截至二零零四年三月三十一日止年度，已於損益表中扣除／記入有關當年購入之附屬公司的投資物業重估虧絀港幣13,868,000元及遞延稅項抵免港幣5,970,000元。

除以上披露者外，於期內／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。

## 財政報告附註

自二零零四年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止期間

### 31. 或然負債

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
訴訟	<b>324</b>	5,523

訴訟指董事估計本集團就針對本公司之一家附屬公司提出的索償所涉及之最高或然負債。根據本集團法律顧問提供之意見，董事認為本集團具充份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相關責任作出撥備。

### 32. 承擔

#### (a) 資本承擔

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
有關發展中物業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	<b>98,016</b>	-
已授權但未訂約	<b>72,018</b>	-
	<b>170,034</b>	-
有關收購物業、廠房及設備之資本承擔：		
已訂約但未撥備	<b>6,688</b>	2,256

於結算日，本公司並無任何資本承擔。



### 32. 經營租約承擔 (續)

#### (b) 作為承租人之經營租約承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團就下列期間到期之出租樓宇的不可解除經營租約承擔的未來最低租金付款如下：

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	2,342	2,120
第二至第五年 (包括首尾兩年)	2,103	3,631
	<b>4,445</b>	<b>5,751</b>

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，本公司就出租樓宇不可解除經營租約並無承擔。

#### (c) 作為出租人之經營租約承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	本集團	
	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	913	913
第二至第五年 (包括首尾兩年)	913	1,597
	<b>1,826</b>	<b>2,510</b>

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，本公司並無就租金收入而訂立任何經營租約安排。

### 33. 關連方交易

於期內／年內，本集團向聯營公司收取顧問費收入港幣515,000元(二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日：港幣515,000元)，以上收取之顧問費收入乃參考提供服務之估計市場價值釐訂。