

(以港幣列示)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則(包括所有適用《會計實務準則》及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定編製。本財務報表同時符合適用之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則披露規定。以下是本集團採用之主要會計政策概要。

(b) 財務報表編製之基準

除投資物業按重估值，以及部份證券投資按市值入賬(見下文所載之會計政策)外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

(c) 附屬公司

按照香港《公司條例》規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成之公司。當本公司有權直接或間接監控附屬公司之財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則該附屬公司被視為受控制。

集團於受控制附屬公司之投資均在綜合財務報表中綜合計算。然而，如購入並持有這些投資之唯一目的是在短期內將之出售，或附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本集團轉移資金之能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值記入綜合資產負債表。公平價值之變動於產生時在綜合損益表確認。

集團內部往來之餘額和集團內部交易及其產生之未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示出現減值情況。

於結算日之少數股東權益是指股權中不是由本公司直接或間接透過附屬公司擁有之附屬公司資產淨值部分；這些權益在綜合資產負債表內是與負債及股東權益分開列示。少數股東所佔本集團本年度業績在綜合損益表內亦會分開列示。

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司 (續)

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司之淨資產內之少數股東權益，則超額部份及任何進一步之少數股東應佔虧損均於本集團之權益扣除，惟少數股東須承擔具約束力之責任及其能夠抵償虧損則作別論。該附屬公司其後所有溢利均會分配予本集團，直至已收回以往由本集團承擔之少數股東應佔虧損為止。

本公司資產負債表所示於附屬公司之投資，是按成本值減任何減值虧損(附註1(j))後入賬。然而，如購入並持有這些投資之唯一目的是在短期內將之出售，或附屬公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向本公司轉移資金之能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值之變動於產生時在損益表確認。

(d) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司乃指本集團對其管理層有重大影響力(包括參與財務及經營決策)但並非控制或共同控制。

共同控制實體乃一間由本集團與其他人士按一項合約性安排而經營之公司，而在該項合約性安排下，本集團與一名或多名其他人士對該公司之經濟活動共同行使控制權。

於聯營公司或共同控制實體之投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司或共同控制實體淨資產在收購後之變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資之唯一目的是在短期內將之出售，或聯營公司或共同控制實體是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向投資者轉移資金之能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值之變動於產生時在綜合損益表確認。綜合損益表反映出年內本集團所佔於聯營公司及共同控制實體收購後之業績，包括按照附註1(e)在本年度支銷或計入之正商譽或負商譽之任何攤銷。如本集團所佔虧損超逾聯營公司或共同控制實體賬面金額，便會將賬面金額減至零，並且停止確認其他虧損；但如本集團已就該聯營公司或共同控制實體作出承擔則除外。

本集團與其聯營公司及共同控制實體間交易所產生之未變現損益，均按本集團於該聯營公司或共同控制實體所佔之權益比率抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在綜合損益表內確認。

(以港幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(e) 商譽

編制綜合財務報表所產生之正商譽即收購成本高於本集團佔所收購可分辨資產與負債公允價值之差額。就受控制附屬公司而言，正商譽是按其預計可用年限，以直線法在綜合損益表內攤銷。正商譽是按成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損(見附註1(j))記入綜合資產負債表。

有關收購聯營公司及共同控制實體方面，正商譽乃按其預計可用年限，以直線法於綜合損益表攤銷。正商譽成本在扣減任何累計攤銷(見附註1(i))及任何減值虧損(見附註1(j))後，計入於聯營公司或共同控制實體權益之賬面值。

(f) 其他證券投資

本集團及本公司有關證券投資(於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資除外)之政策如下：

- (i) 其他非買賣投資乃按公平價值於資產負債表列賬。公平價值之變動將於投資重估儲備確認，直至投資被出售、收賬，或以其他方式出售，或直至當有客觀憑證顯示投資已出現減值時，有關之累計收益或虧損將自投資重估儲備轉撥至損益表。
- (ii) 在引致減值之情況及事項不再存在，並有令人信服之憑證顯示新情況及事項將會在可見將來持續下去時，便會撥回由於減值而導致自投資重估儲備轉撥至損益表之金額。

(g) 固定資產

(i) 固定資產乃於結算日按下列基準列賬：

- 投資物業按公平價值記入資產負債表內；及
- 傢俱、裝置及其他固定資產乃按成本減累計折舊(見附註1(i))及減值虧損(見附註1(j))後列賬。

(ii) 重估投資物業所產生之公平價值變動於損益表內確認。

1 主要會計政策 (續)

(g) 固定資產 (續)

- (iii) 在超過現有資產原先評估之表現水平之未來經濟效益很可能流入企業時，與固定資產有關而且已獲確認之其後支出便會加入資產之賬面值。所有其他其後支出則在產生之期間確認為支出。
- (iv) 因棄用或出售固定資產而產生之盈虧，按該項資產之估計出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並於棄用或出售當日在損益表中確認。

(h) 租賃資產

(i) 持作經營租約用途之資產

當本集團按經營租約出租資產時，有關資產將以投資物業計入資產負債表，投資物業乃按其公開市值與及載於附註1(g)(i)及(ii)於損益表中確認之重估產生之變動計入資產負債表。

(ii) 經營租約支出

當本集團使用經營租約資產時，除非可選擇另一個能更清楚地反映租賃資產所得利益之基準，否則有關租約支出將按租約年期所涵蓋之會計期間，以等額分期在損益表扣除。經營租賃協議所涉及之優惠措施均於損益表確認為總租金淨額之組成部份，而或然租金則於產生時在有關會計期間之損益表扣除。

(i) 攤銷及折舊

- (i) 投資物業並無計提任何折舊。
- (ii) 折舊是按其估計可用年限以直線法按下列年率撇銷其成本，計算方法如下：

| | |
|--------------|------|
| 傢具、裝置及其他固定資產 | 3至5年 |
|--------------|------|
- (iii) 收購聯營公司及共同控制實體時所產生之商譽按預計可用年期20年以直線法攤銷。

(以港幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

在每個結算日審閱內外信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認之減值虧損不復存在或已經減少：

- 固定資產 (以重估值列為賬面值之投資物業除外)；
- 於附屬公司之投資 (根據附註1(c)以公平價值列賬者除外)；及
- 正商譽。

假如發現有減值跡象，該資產之可收回金額便要估計。就由最初確認起攤銷超過20年之商譽，可收回金額乃於各結算日進行估計。當資產之賬面值高於可收回數額時，減值虧損會於損益表中確認。

(i) 計算可收回數額

資產之可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應是反映市場當時所評估之貨幣時間價值和該資產之獨有風險。如果資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別 (即現金產生單位) 來釐定可收回數額。

(ii) 減值虧損轉回

商譽以外之資產，倘若用以釐定可收回數額之估計發生有利之變化，便會將減值虧損轉回。至於商譽之減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現之特殊外界因素所造成，而且可收回數額之增加明顯是與該特殊因素轉回有關，才會將減值虧損轉回。

所轉回之減值虧損是假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定之資產賬面金額為限。所轉回之減值虧損在確認轉回之年度內計入損益表。

1 主要會計政策 (續)

(k) 現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流動性極高之投資，這些投資可容易地換算為已知現金數額及其價值變動之風險不大，並在購入後三個月內到期。就現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須即期償還及構成本集團現金管理不可分割部份之銀行透支。

(l) 僱員福利

- (i) 集團僱員之薪金、年獎、有薪年假、假期交通津貼及其他非現金性福利等費用，均於有關服務發生年度計入撥備。若延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額須按現值列賬。
- (ii) 根據香港《強制性公積金計劃條例》規定作出之強制性公積金計劃供款，將於產生時在損益表列支為費用。
- (iii) 當集團以象徵式代價給予僱員授出購股權時，賬上均不會計入其相應之僱員福利成本或義務。直至該等購股權被行使時，收到之數額會相應增加股東權益部份。
- (iv) 當集團可證明將按照一個現實中不可撤消之正式及詳細計劃去解僱僱員或為自願解除僱傭合約僱員預提有關解僱福利時，其相關費用方可確認。

(m) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項及遞延所得稅資產和負債之變動。本期稅項及遞延所得稅資產和負債之變動均在損益表內確認，但與直接確認為股東權益項目相關者，則被確認為股東權益。
- (ii) 本期稅項是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 所得稅(續)

- (iii) 遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅或應課稅暫時性差異，即因資產及負債就財務報告及稅基而言之賬面值之間之差異而產生。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除了某些有限例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利之資產)均予確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅損可予撥回或結轉期間內轉回。在決定現有應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未使用稅損及稅項撥回所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關差異，並預期在能夠使用稅損或稅項撥回之期間內轉回。

遞延稅項資產和負債確認之有限例外情況包括：非稅務扣減之商譽、作遞延收入處理之負商譽、不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併之一部分則除外)資產或負債之初次確認，以及於附屬公司投資之暫時性差異，如屬應課稅差異，只限於集團可以控制轉回之時間，而且在可預見之將來不大可能轉回之差異；或如屬可予扣減之差異，則只限於可見將來轉回之差異。

已確認之遞延稅項數額是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效之稅率計算。遞延稅項資產和負債均不作折讓。

於各結算日，本集團將重新審閱有關遞延稅項資產之賬面值，對預期不再有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減之遞延稅項資產若於預期將來出現足夠應課稅溢利時，則予以轉回。

因分派股息而引致之額外所得稅會於派付有關股息之責任確立時確認。

(以港幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(m) 所得稅 (續)

(iv) 本期及遞延所得稅結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債及遞延所得稅資產抵銷遞延所得稅負債只會在本公司或本集團有法定行使權，並且符合以下附帶條件情況下，方可抵銷：

- 本期所得稅資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延所得稅資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同應稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延所得稅負債需要清償或遞延所得稅資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現本期所得稅資產和清償本期所得稅負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(n) 撥備及或然負債

倘若本公司或本集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致含有經濟效益之資源外流，並可作出可靠估計，便會就該不確定時間或數額之負債作出撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需支出之現值計列撥備。

倘若含有經濟效益外流之可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠估計，便會將該義務披露為或然負債；除非這類經濟效益外流之可能性極微。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在義務，亦會披露為或然負債；除非如這類經濟效益外流之可能性極微。

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(o) 收益確認

收益是在經濟效益可能流入本集團，以及能夠可靠地計算收益和成本(如適用)時，根據下列方法在損益表內確認：

(i) 經營租賃租金收入

根據經營租賃而應收之租金收入，乃以等額於租賃所涵蓋之會計期間在損益表中確認，惟倘另一基準更能反映租賃資產所賺取之利益則除外。所授出之租賃優惠乃於損益表中確認，作為應收淨租賃款項總額之一部份。

(ii) 管理費收入

管理費收入乃於提供管理服務時在損益表中確認。

(iii) 利息收入

銀行存款之利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

(p) 外幣換算

本年內外幣交易按交易日期適用之匯率換算為港幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日適用之匯率換算為港幣。外幣資產(即權益投資)按結算日適用之匯率換算為港幣。

香港以外地區之企業業績按本年內平均匯率換算為港幣，而資產負債表項目按結算日適用之匯率換算為港幣。因此而產生之匯兌差額作為儲備變動處理。

在出售香港以外地區之企業時，有關公司之累積匯兌差額乃於計算出售之溢利或虧損時計入。

(q) 借貸成本

借貸成本在其產生期間之損益表中列作開支，惟與收購、建設或生產須經過一段時間方可投入既定用途或出售之資產直接有關之部份則予以資本化。

1 主要會計政策 (續)

(r) 關連人士

就本財務報表而言，如果本集團能夠直接或間接監控另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策發揮重大之影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大之影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同之監控或共同之重大影響下，有關人士即被視為本集團之關連人士。關連人士可以是個別人士或其他實體。

(s) 分部報告

本集團之經營業績幾乎全部來自其於香港之物業投資活動。分部資產與負債按該等資產與負債之地理位置劃分。除於共同控制實體之權益為於香港以外地區外，本集團所有資產與負債均位於香港。因此，並無提供分部分析。

2 會計政策變動

本集團自二零零三年四月一日起已就其投資物業之會計方法於綜合財務報表中追溯應用香港會計師公會頒佈之香港會計準則第40號「投資物業」。

於過往年度，投資物業以公開市值於資產負債表列賬。倘建築物之餘下可用年期或所在土地之餘下租期為20年或以下，則其折舊乃以直線法按其估計餘下可用年期或土地之餘下租期兩者中之較短者撇銷其成本或估值而計算。重估投資物業所產生之盈虧按投資組合確認。盈餘淨額記入投資物業重估儲備；虧絀淨額則先從投資物業重估儲備內扣除，任何不足數額在損益表內支銷。倘於損益表支銷虧絀後在其後之再重估有盈餘產生，該盈餘則計入損益表，但數額不可超逾之前支銷之虧絀。

為符合香港會計準則第40號，本集團已按照附註1(g)及1(i)所載採納投資物業新會計政策。此外，遵照香港會計準則詮釋第21號，本集團將根據投資物業公平值變動之利得稅稅率計算遞延稅項。遵照香港會計準則第40號之過渡性條文，採納該新會計政策之影響已在二零零三年四月一日之承前留存結餘內作出調整，並已重列比較數字。因採納此經修訂會計政策，本集團本年度之溢利及於二零零五年三月三十一日之資產淨值分別增加28,425,000元(二零零四年：減少5,464,000元)及減少6,145,000元(二零零四年：增加936,000元)。

財務報表附註

(以港幣列示)

3 營業額

本集團之主要業務為於香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)經營物業發展及投資和提供金融服務。

營業額指來自香港之投資物業所產生之租金收入總額。

4 其他收入及其他虧損淨額

| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
|-------------------|--------------|----------------|
| 其他收入 | | |
| 撥回長期應付未付款項 | 1,352 | — |
| 利息收入 | 1,332 | 229 |
| 管理費收入 | 527 | 489 |
| 投資物業以外其他資產之應收租金 | 200 | 181 |
| 其他 | 494 | 287 |
| | 3,905 | 1,186 |
| 其他虧損淨額 | | |
| 出售固定資產之虧損淨額 | (136) | — |
| 買賣證券之變現虧損淨額(按公平值) | — | (1,988) |
| 出售附屬公司之淨收益 | — | 10 |
| | (136) | (1,978) |

(以港幣列示)

5 除稅前正常業務溢利

除稅前經營業務溢利已扣除／(計入)：

| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
|---|-----------------|-----------------|
| (a) 融資成本： | | |
| 須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息 | 107 | 1,821 |
| 須於五年後償還之銀行貸款之利息 | 2,388 | 2,503 |
| | 2,495 | 4,324 |
| (b) 員工成本(包括董事酬金)(附註7)： | | |
| 薪金、工資及其他福利 | 9,639 | 8,101 |
| 退休金供款 | 173 | 153 |
| | 9,812 | 8,254 |
| 本年內平均員工人數(包括董事) | 20 | 20 |
| (c) 其他經營費用： | | |
| 應收共同控制實體款項撥備 | 2,400 | — |
| 呆壞賬撥備 | — | 1,875 |
| | 2,400 | 1,875 |
| (d) 其他項目： | | |
| 核數師酬金 | 789 | 604 |
| 折舊 | 187 | 119 |
| 投資物業之維修及保養費用 | 3,888 | 1,485 |
| 投資物業之應收租金減直接開支3,893,000元 (二零零四年：1,408,000元) [#] | (20,842) | (21,984) |

[#] 直接開支包括於年內無產生任何租金收入之空置單位所產生之約976,000元(二零零四年：210,000元)。

財務報表附註

(以港幣列示)

6 於綜合損益表內列之所得稅

(a) 於綜合損益表內列之稅項為：

| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 (重列) 千元 |
|---------------------|----------------|---------------------|
| 本期稅項－香港利得稅撥備 | | |
| 本年度稅項 | 363 | 828 |
| 過往年度之超額撥備 | (226) | (202) |
| | 137 | 626 |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差異之產生及撥回 | 7,611 | 6,273 |
| 稅率增加對年初遞延稅項結餘之影響 | — | (369) |
| | 7,611 | 5,904 |
| 應佔共同控制實體之稅項 | (1,456) | (142) |
| 所得稅開支總額 | 6,292 | 6,388 |

截至二零零五年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利之稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

於中國成立及營運之共同控制實體之所得稅乃按中國有關省份適用之現行所得稅稅率計算。增加稅率對遞延稅項結餘之影響，乃關於根據相關暫時性差異之預期實現方式對一家附屬公司之適用稅率的預期改變。

上述過往年度之超額撥備乃與截至二零零四及二零零五年三月三十一日止年度稅務局就一家附屬公司產生之若干管理費用及裝修費用分別批准之扣稅而發出之最終評稅單有關。

(以港幣列示)

6 綜合損益表所列稅項(續)

(b) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利之對賬：

| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 (重列) 千元 |
|----------------------------------|---------------|---------------------|
| 除稅前溢利 | 34,227 | 33,425 |
| 除稅前溢利之虛擬稅項，按所在司法權區之溢利之 適用稅率計算 | 5,885 | 5,787 |
| 不可扣抵開支之稅項影響 | 396 | 1,616 |
| 非課稅收入之稅項影響 | (16) | (682) |
| 未確認之未動用稅項虧損之稅項影響 | 253 | 238 |
| 年內稅率上調對期初遞延稅項結餘之影響 | — | (369) |
| 過往年度之超額撥備 | (226) | (202) |
| 實際稅項開支 | 6,292 | 6,388 |

財務報表附註

(以港幣列示)

7 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條列報之董事酬金如下：

| | 袍金 千元 | 基本薪金、 津貼及其他 實物利益 千元 | 退休金供款 千元 | 花紅 千元 | 總計 千元 |
|------------------------------|------------|------------------------------|-------------|----------|--------------|
| 二零零五年 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 黃如龍先生 | — | 1,440 | 12 | — | 1,452 |
| 紀華士先生 | — | 720 | 12 | — | 732 |
| 高寶明先生 | 15 | 45 | 2 | — | 62 |
| 藍寧先生 | — | 600 | 12 | — | 612 |
| 樂家宜女士 | 15 | 1,080 | 9 | — | 1,104 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 葉彥華先生 | 31 | — | — | — | 31 |
| 馬豪輝先生 | 120 | — | — | — | 120 |
| Melvin Jitsumi Shiraki 先生 | 31 | — | — | — | 31 |
| 張小舒先生 | 210 | — | — | — | 210 |
| 總計 | 422 | 3,885 | 47 | — | 4,354 |

(以港幣列示)

7 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》第161條列報之董事酬金如下：(續)

| | 基本薪金、 津貼及其他 | | 退休金供款 | 花紅 | 總計 |
|----------------|----------------|--------------|-----------|------------|--------------|
| | 袍金 | 實物利益 | | | |
| | 千元 | 千元 | 千元 | 千元 | 千元 |
| 二零零四年 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 黃如龍先生 | — | 1,140 | 12 | 90 | 1,242 |
| 紀華士先生 | — | 720 | 12 | 60 | 792 |
| 高寶明先生 | 138 | 630 | 8 | 70 | 846 |
| 藍寧先生 | — | 420 | — | 40 | 460 |
| 樂家宜女士 | — | 1,240 | 12 | 100 | 1,352 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 馬豪輝先生 | 135 | — | — | — | 135 |
| 張小舒先生 | — | — | — | — | — |
| 總計 | <u>273</u> | <u>4,150</u> | <u>44</u> | <u>360</u> | <u>4,827</u> |

董事酬金介乎下列金額範圍內之董事人數如下：

| | 董事人數 | |
|-----------------------|----------|----------|
| | 二零零五年 | 二零零四年 |
| 零元至1,000,000元 | 7 | 5 |
| 1,000,001元至1,500,000元 | 2 | 2 |
| | <u>9</u> | <u>7</u> |

於二零零五年並無董事就退任本公司職務或作為加盟本公司之獎勵而支付其任何款項(二零零四年：零元)。於二零零五年並無就董事豁免或同意豁免任何酬金訂立安排(二零零四年：零元)。

截至二零零五年三月三十一日止年度已授予董事80,000,000份購股權(二零零四年：零)。購股權計劃詳情披露於附註23內。

財務報表附註

(以港幣列示)

8 酬金最高之個別人士

年內本集團五位最高薪酬之個別人士包括本公司三位(二零零四年：四位)董事，有關之酬金詳情載於上文附註7。餘下兩位個別人士(二零零四年：一位)之酬金如下：

| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
|---------|--------------|-------------|
| 薪金及其他酬金 | 1,784 | 746 |
| 退休金供款 | 24 | 12 |
| | 1,808 | 758 |

酬金介乎下列金額範圍內之兩位(二零零四年：一位)最高薪酬之個別人士人數如下：

| | 個別人士人數 | |
|-----------------------|----------|----------|
| | 二零零五年 | 二零零四年 |
| 零元至1,000,000元 | 1 | 1 |
| 1,000,001元至1,500,000元 | 1 | — |
| | 2 | 1 |

9 股東應佔溢利

本公司財務報表內計入之股東應佔綜合溢利包括一項虧損為5,647,000元(二零零四年：溢利22,780,000元)。

本公司董事會不建議派發本年度股息(二零零四年：零元)。

(以港幣列示)

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據年內股東應佔溢利27,935,000元(二零零四年：27,037,000元)及年內已發行加權平均數1,662,440,000股(二零零四年：843,843,000股)普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零零五年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據普通股股東應佔溢利港幣27,935,000元(二零零四年：27,037,000元)及調整所有潛在攤薄盈利之普通股之影響後之加權平均數1,994,695,000股(二零零四年：857,547,000股)普通股計算。

(c) 對賬

| | 二零零五年 股數 千股 | 二零零四年 股數 千股 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 用以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數 | 1,662,440 | 843,843 |
| 優先股及可換股票據對普通股之潛在攤薄影響 | 332,255 | 13,704 |
| 用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數 | 1,994,695 | 857,547 |

財務報表附註

(以港幣列示)

11 固定資產

(a) 本集團

| | 傢具、 裝置及其他 固定資產 千元 | 投資物業 千元 | 總計 千元 |
|--------------|----------------------------|----------------|----------------|
| 成本或估值： | | | |
| 於二零零四年四月一日 | 561 | 370,450 | 371,011 |
| 添置 | 817 | 4,494 | 5,311 |
| 出售 | (410) | (300) | (710) |
| 重估盈餘 | — | 40,464 | 40,464 |
| | <u>968</u> | <u>415,108</u> | <u>416,076</u> |
| 於二零零五年三月三十一日 | <u>968</u> | <u>415,108</u> | <u>416,076</u> |
| 代表： | | | |
| 成本 | 968 | — | 968 |
| 估值—二零零五年 | — | 415,108 | 415,108 |
| | <u>968</u> | <u>415,108</u> | <u>416,076</u> |
| 累計折舊： | | | |
| 於二零零四年四月一日 | 135 | — | 135 |
| 本年度計入 | 187 | — | 187 |
| 因出售撥回 | (133) | — | (133) |
| | <u>189</u> | <u>—</u> | <u>189</u> |
| 於二零零五年三月三十一日 | <u>189</u> | <u>—</u> | <u>189</u> |
| 賬面淨值： | | | |
| 於二零零五年三月三十一日 | <u>779</u> | <u>415,108</u> | <u>415,887</u> |
| 於二零零四年三月三十一日 | <u>426</u> | <u>370,450</u> | <u>370,876</u> |

(以港幣列示)

11 固定資產(續)

(b) 本公司

| | 傢具、 裝置及其他 固定資產 千元 |
|--------------|----------------------------|
| 成本： | |
| 於二零零四年四月一日 | 543 |
| 添置 | 813 |
| 出售 | (410) |
| | <u>946</u> |
| 於二零零五年三月三十一日 | <u>946</u> |
| 累計折舊： | |
| 於二零零四年四月一日 | 131 |
| 本年度計入 | 180 |
| 因出售撥回 | (133) |
| | <u>178</u> |
| 於二零零五年三月三十一日 | <u>178</u> |
| 賬面淨值： | |
| 於二零零五年三月三十一日 | <u>768</u> |
| 於二零零四年三月三十一日 | <u>412</u> |

(c) 物業賬面淨值分析如下：

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租期持有：

| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
|------|-----------------------|----------------|
| 長期租賃 | 415,000 | 370,000 |
| 中期租賃 | 108 | 450 |
| | <u>415,108</u> | <u>370,450</u> |

財務報表附註

(以港幣列示)

11 固定資產(續)

- (d) 香港之投資物業由獨立專業合資格估值師行卓德測計師行有限公司(「卓德」，為香港測量師學會資深會員)估值為415,108,000元，而該估值已於二零零五年三月三十一日計入財務報表。卓德擁有該地點及被估物業類別之近期經驗。該估值乃按公開市值基準參考一項由自願買家及自願賣家可能在估值日成交之物業之估計金額作出。估值並無考慮該等物所欠責之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。
- (e) 上述總賬面值為415,000,000元(二零零四年：370,000,000元)之若干投資物業已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註18)。
- (f) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租約平均年期為一年至三年。租約條款一般要求租戶支付按金，以及規定定期根據當時市況調整租金。該等租約概無包括或然租金。

於二零零五年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃付款總額如下：

| | 本集團 | |
|---------|---------------|-------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 一年內 | 22,496 | 15,442 |
| 一年後但五年內 | 6,262 | 1,917 |
| | 28,758 | 17,359 |

12 於附屬公司之權益

| | 本公司 | |
|------------|----------------|-------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 非上市股份，按成本值 | 197,075 | 197,075 |
| 應收附屬公司款項 | 201,830 | 121,845 |
| | 398,905 | 318,920 |
| 減：減值虧損 | (9,075) | (4,965) |
| | 389,830 | 313,955 |

於二零零五年三月三十一日，本公司應付一家附屬公司之款項為33,430,000元(二零零四年：32,232,000元)，該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

減值虧損之額外撥備為4,110,000元，主要由於於二零零五年三月三十一日Perfect Honour Limited(「Perfect Honour」)之資產出現淨虧絀而導致本公司對Perfect Honour的投資作出減值撥備。

(以港幣列示)

12 於附屬公司之權益 (續)

所有受控制附屬公司(定義見附註1(c))已綜合於本集團之綜合財務報表。附屬公司之詳情如下：

下表載列對本集團之業績、資產或負債有主要影響之附屬公司詳情。除另有註明者外，所持有之股份均為普通股。

| 附屬公司名稱 | 註冊成立／ 經營地點 | 已發行及 繳足股本／ 註冊股本 | 持有已發行股本／ 註冊股本面值 百分比 | | 主要業務 |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|------|------|
| | | | 本公司 | 附屬公司 | |
| Apex Honour Limited | 英屬處女群島／ 香港 | 1美元 | — | 100% | 物業投資 |
| Dragon Express Investments Limited | 英屬處女群島／ 香港 | 1美元 | 100% | — | 投資控股 |
| Flourish Global Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100% | — | 投資控股 |
| Genuine Glory Investments Limited | 香港 | 2元 | 100% | — | 物業投資 |
| Master Profit Limited | 英屬處女群島／ 香港 | 1美元 | 100% | — | 投資控股 |
| 妙輝投資有限公司 | 香港 | 2元 | — | 100% | 持有物業 |
| 安捷管理有限公司 | 香港 | 2元 | 100% | — | 物業管理 |
| Perfect Honour Limited | 英屬處女群島／ 香港 | 1美元 | 100% | — | 投資控股 |
| 沛民有限公司 (「沛民」) | 香港 | 2元 | — | 100% | 物業投資 |
| Sino Dynasty Investments Limited | 英屬處女群島／ 香港 | 1美元 | 100% | — | 投資控股 |

賬面值為2元之沛民普通股已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註18)。

財務報表附註

(以港幣列示)

13 於聯營公司之權益

| | 本集團 | |
|-------|---------------|-------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 分佔淨資產 | 29,280 | — |

聯營公司於二零零五年三月三十一日之詳情如下：

| 聯營公司名稱 | 註冊成立／ 經營地點 | 已發行及 繳足股本 | 已發行股本／ 註冊股本面值百分比 | | 主要業務 |
|-----------------------------|---------------|--------------|---------------------|------------|------|
| | | | 本集團之 實益權益 | 附屬 公司持有 | |
| 金榜融資股份 有限公司 (「金榜融資」)* | 香港 | 150,000,000元 | 20% | 20% | 投資控股 |

* 聯營公司財政年度之年結日為十二月三十一日。

上表所列乃董事認為對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部份之主要聯營公司。董事認為，列出其他聯營公司之詳細資料只會令篇幅過於冗長。

(以港幣列示)

14 於共同控制實體之權益

| | 本集團 | |
|----------------|-----------------|-------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 分佔淨資產 | 54,658 | 57,856 |
| 收購所產生之商譽 | 34,668 | 34,668 |
| 應收共同控制實體之款項 | 50,938 | 10,063 |
| | 140,264 | 102,587 |
| 減：應收共同控制實體款項撥備 | (2,400) | — |
| | 137,864 | 102,587 |
| 分類為流動資產之部份 | (11,315) | (10,063) |
| | 126,549 | 92,524 |

(a) 於二零零五年三月三十一日，共同控制實體之詳情如下：

| 共同控制實體名稱 | 註冊成立／ 經營地點 | 已發行及 繳足股本／ 註冊股本 | 已發行股本／ 註冊股本面值百分比 | | 主要業務 |
|---|-------------------|-----------------------|---------------------|----------------|------------|
| | | | 本集團 之實益 權益 | 附屬 公司 持有 | |
| Ace Intelligent Consultants Limited | 英屬 處女群島／ 香港 | 100美元 | 25% | 25% | 提供顧問 服務 |
| 南京國際商城 建設有限公司* (「南京國際商城」) | 中國 | 10,000,000 美元 | 25% | 25% | 投資控股 |
| 融眾集團有限公司 | 英屬 處女群島／ 香港 | 100美元 | 40% | 40% | 投資控股 |

* 於中國成立之合資經營企業。該共同控制實體及其附屬公司財政年度之年結日為十二月三十一日。

(以港幣列示)

14 於共同控制實體之權益(續)

(a) (續)

上表所列乃董事認為對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部份之主要共同控制實體。董事認為，列出其他共同控制實體之詳細資料只會令篇幅過於冗長。

(b) 南京國際商城及其附屬公司之綜合財務資料乃摘錄自南京國際商城年結日為十二月三十一日(就重整及與本集團之年結日三月三十一日一致而作出調整後)之財務報表，概述如下：

| | 截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 千元 等值 | 截至 二零零四年 三月三十一日 止年度 千元 等值 |
|--------------|--|--|
| 收入 | — | — |
| 股東應佔虧損淨額 | (12,820) | (15,323) |
| | 於三月三十一日 二零零五年 千元 等值 | 二零零四年 千元 等值 |
| 資產及負債 | | |
| 非流動資產 | 283,525 | 286,447 |
| 流動資產 | 1,129,994 | 945,965 |
| 流動負債 | (485,042) | (330,857) |
| 非流動負債 | (459,563) | (435,377) |
| 少數股東權益 | (250,306) | (234,750) |
| | 218,608 | 231,428 |

流動負債及非流動負債包括銀行貸款、股東貸款及其他借貸合共人民幣540,148,000元(二零零四年：人民幣335,000,000元)，並由以下各項作抵押：

(i) 南京國際商城及其附屬公司之若干現金及銀行結餘人民幣231,100,000元(二零零四年：人民幣202,375,000元)抵押予銀行，作為獲得銀行貸款人民幣220,000,000元(二零零四年：人民幣190,000,000元)之抵押品。

(以港幣列示)

14 於共同控制實體之權益 (續)

(b) (續)

- (ii) 若干銀行貸款及股東貸款合共人民幣139,148,000元(二零零四年：人民幣15,000,000元)，以南京國際集團股份有限公司(「南京國際集團」)(其中南京國際商城擁有66.96%股權)股份作抵押。於該等銀行貸款中，人民幣124,148,000元(二零零四年：人民幣零元)另由本集團及其他股東擁有之南京國際商城之全部股權以及其於此獲得之股息、利益及其他貨幣作為抵押。
- (iii) 總賬面值為人民幣959,554,000元(二零零四年：人民幣770,992,000元)之若干部份發展中之物業被用作獲得銀行貸款及其他借貸合共款項人民幣181,000,000元(二零零四年：人民幣130,000,000元)之抵押品。於該等銀行貸款中，人民幣118,000,000元(二零零四年：人民幣118,000,000元)由南京國際商城及南京國際集團之若干董事作出擔保。

於二零零五年三月三十一日，南京國際商城及其附屬公司之發展中物業之建設資本承擔為人民幣602,856,000元(相等於約568,732,000元)(二零零四年：人民幣678,103,000元，相等於約639,720,000元)。本集團分佔資本承擔人民幣150,714,000元(相等於約142,183,000元)(二零零四年：人民幣169,526,000元，相等於約159,930,000元)。

於截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團與南京國際商城訂立股東貸款協議，據此，本集團向南京國際商城墊付10,000,000元。該款項按香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠貸款利率(「最優惠利率」)加2厘之年利率計息。該款項為無抵押及按需求償還。於結算日，南京國際商城之尚未償還貸款及應收利息分別為10,000,000元(二零零四年：10,000,000元)及約764,000元(二零零四年：63,000元)。

- (c) 融眾集團有限公司之一間直接全資附屬公司(「管理公司」)與融眾投資有限公司(「投資公司」)訂立管理協議(「管理協議」)，協議乃關於向投資公司及其附屬公司(統稱為「投資集團」)提供管理服務。投資集團於位於中國之多個城市提供個人貸款擔保服務。根據管理協議，投資集團之全部控制權於二零零五年一月一日至二零三五年二月二十八日期間轉讓予管理公司。

根據管理協議，融眾集團有限公司獲授購股權，以收購投資公司之全部股權，代價相等於於管理協議日期其股本之賬面值。

(以港幣列示)

14 於共同控制實體之權益(續)

(c) (續)

根據管理公司與投資公司之股東訂立之股份質押協議，投資公司之全部股權已作為管理公司借予貸款給一名投資公司之股東之抵押品。貸款款項作為投資集團融資之用。

融眾集團有限公司及其附屬公司之綜合財務資料，乃摘錄自其年結日為十二月三十一日(就重整及與本集團之年結日三月三十一日一致而作出調整後)之財務報表，概述如下：

| | 二零零四年 十二月三十一日 (收購日期) 至二零零五年三月 三十一日期間 千元 等值 |
|----------|--|
| 收入 | <u>242</u> |
| 股東應佔虧損淨額 | <u>(5,259)</u> |
| | 於二零零五年 三月三十一日 千元 等值 |
| 資產及負債 | |
| 非流動資產 | 629 |
| 流動資產 | 55,892 |
| 流動負債 | (3,309) |
| 非流動負債 | (58,491) |
| | <u>(5,279)</u> |

非流動負債包括下文所披露本集團墊支之貸款及另一股東借予之貸款人民幣20,000,000元(相等於約18,868,000元)

於二零零五年三月三十一日，融眾集團有限公司及其附屬公司承擔以代價人民幣37,000,000元(相等於約34,906,000元)收購若干中國附屬公司。本集團分擔資本承擔人民幣14,800,000元(相等於約13,962,000元)(二零零四年：零元)。

(以港幣列示)

14 於共同控制實體之權益 (續)

(c) (續)

於二零零五年三月三十一日，融眾集團有限公司及其附屬公司就提供人民幣1,995,000元(相等於約1,882,000元)之擔保服務而產生或然負債。本集團根據其於融眾集團有限公司股權之佔有率而分佔該等或然負債人民幣798,000元(相等於約753,000元)(二零零四年：零)。

根據日期為二零零四年十一月一日之認購協議(「認購協議」)，本集團已向認購協議其他訂約方承諾，按相當於最優惠利率之年利率向融眾集團有限公司提供人民幣42,000,000元(相等於約39,623,000元)之貸款。該款項為無抵押，且本金須於兩年內(或本集團同意之較後日期)償還，利息於六月三十日及十二月三十一日償還。於結算日，應收融眾集團有限公司之總尚未償還貸款及利息分別為39,623,000元及約551,000元，呆壞賬撥備為2,400,000元。

15 其他投資

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 於非上市基金之投資 | — | 11,700 | — | — |
| 會籍債券 | 3,000 | 3,000 | 3,000 | 3,000 |
| | 3,000 | 14,700 | 3,000 | 3,000 |

於二零零四年三月三十一日，本集團於非上市基金之投資乃指為認購Gobi Fund之12個投資單位。Gobi Fund乃一隻創業基金，專注於中國數碼媒體行業(如電訊、互聯網及廣播)之早期投資。

根據日期為二零零五年二月二十八日之買賣協議，本集團以賬面值出售其12個Gobi Fund投資單位予一獨立第三方(「買方」)，代價為11,700,000元以及直至二零零五年十二月三十日前任何其他可能被要求支付之款項。就此，本集團已收取款項5,850,000元，並同意於不遲於二零零五年十二月三十日收取餘下款項。誠如附註27所述，有關資本承擔已轉讓予買方。

年內，董事已對持有之會籍債券重新估值，該重估乃經計及債券之現行可售價值並扣減再提名費用及其他直接開支後作出。

財務報表附註

(以港幣列示)

16 貿易及其他應收款項

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 應收賬款 | 290 | 655 | — | — |
| 預付款項、按金 及其他應收款項 | 8,944 | 1,091 | 148 | 135 |
| | 9,234 | 1,746 | 148 | 135 |

本集團設立明確信貸政策及通常給予其租客平均為30日之信貸期。以發票日期為基準之應收賬款(減呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|---------------|-------------|-------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 以下賬齡之尚未償付之結餘： | | |
| — 於1個月內 | 221 | 451 |
| — 1至3個月 | 69 | 185 |
| — 超過3個月 | — | 19 |
| | 290 | 655 |

全部貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

本公司於本年度內出售其Gobi Fund之12個投資單位，代價相當於該交易日之賬面值11,700,000元加上截至二零零五年十二月三十一日止日前可要求償還之任何其他付款。於二零零五年三月三十一日，出售所得款項8,190,000元(包括出售12個Gobi Fund投資單位而應收買方之餘下之代價以及對Gobi Fund的額外出資)可於二零零五年十二月三十日或該日之前接獲，有關詳情披露於附註15內。

17 現金及現金等價物

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 現金及銀行結餘 | 7,306 | 9,583 | 3,530 | 6,725 |
| 銀行存款 | 6,008 | — | 6,008 | — |
| | 13,314 | 9,583 | 9,538 | 6,725 |

(以港幣列示)

18 計息銀行貸款

| | 本集團 | |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 有抵押銀行貸款 列作流動負債部份 | 177,992 (13,412) | 190,765 (12,773) |
| 非流動部份 | 164,580 | 177,992 |
| 銀行貸款須於下列期限償還： | | |
| — 一年內 | 13,412 | 12,773 |
| — 第二年 | 13,574 | 13,412 |
| — 第三年至第五年(包括首尾兩年) | 40,722 | 40,722 |
| — 五年後 | 110,284 | 123,858 |
| | 177,992 | 190,765 |

於二零零五年三月三十一日，一間附屬公司之銀行貸款由以下各項作抵押：

- 本集團總賬面值為415,000,000元(二零零四年：370,000,000元)之若干投資物業(附註11(e))；
- 自以上物業所得租金收入之轉讓；
- 沛民股份之抵押(附註12)連同本公司借予沛民之貸款被列為次等；及
- 本公司發出之公司擔保200,000,000元(附註30)。

於二零零五年三月三十一日，本集團獲得香港一間銀行授出銀行信貸額66,000,000元(二零零四年：36,000,000元)，以總額為2,563,000美元(相等於約20,005,000元)(二零零四年：20,000,000元)之抵押存款加上其所得利息為抵押品。於二零零五年三月三十一日，該銀行信貸額並未動用(二零零四年：零元)。

19 應付關連公司款項

於應付關連公司款項當中，包括一項自一間受共同控制之關連公司獲得之11,696,000元無抵押貸款。貸款乃按年利率3厘計息，已於二零零四年七月十四日悉數清償。

(以港幣列示)

20 其他應付款項及應計提費用

預計將於一年後清償之其他應付款項及應計提費用為2,390,000元(二零零四年：1,429,000元)。

21 可換股票據

於二零零四年八月五日，本公司發行為數70,000,000元之可換股票據予一間共同控制關連公司。該等票據為免息，將於二零零七年八月五日期滿，可按轉換價每股普通股0.17元(可因若干事件之發生而予以調整)轉換。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為411,764,705股本公司普通股。

於二零零四年十二月三十一日，本公司發行為數30,000,000元之可換股票據予一間擁有共同董事之關連公司。該等票據為免息，將於二零零七年八月五日期滿，可按轉換價每股普通股0.129元(可因若干事件之發生而予以調整)轉換。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為232,558,140股本公司普通股。

發行可換股票據旨在為本集團提供投資共同控制實體及聯營公司所需之資金。

22 於資產負債表之所得稅

(a) 於綜合資產負債表內列之即期稅項：

| | 本集團 | |
|------------|-------------|-------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 本年度香港利得稅準備 | 363 | 828 |
| 已付預繳利得稅 | (674) | (895) |
| 可收回稅項款 | (311) | (67) |

上述款項預計將於一年內清償。

(以港幣列示)

22 於資產負債表之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項負債：

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債，指超出有關折舊之折舊免稅額及若干投資物業重估。年內遞延稅項負債淨額之變動情況如下：

| | 本集團 | |
|-----------------------------------|--------------|---------------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 (重列) 千元 |
| 於四月一日 | | |
| — 先前呈報 | 2,908 | 2,468 |
| — 因更改遞延稅項會計政策重估 若干投資物業所產生之前期調整 | (936) | (6,400) |
| — 重列 | 1,972 | (3,932) |
| 自綜合損益表扣除 | 7,611 | 5,904 |
| 於三月三十一日 | 9,583 | 1,972 |

遞延稅項負債淨額之分析：

| | 本集團 | |
|-------------------------------|--------------|---------------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 (重列) 千元 |
| 傢具、裝置及其他固定資產內 超出有關折舊之折舊免稅額 | 1 | 2 |
| 投資物業 | 9,582 | 1,970 |
| | 9,583 | 1,972 |

(c) 未確認遞延稅項資產：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
| 稅項虧損 | 111,728 | 103,656 | 107,211 | 98,646 |

本集團及本公司因在可預見之將來不可產生充分應課稅溢利以抵銷積累之稅項虧損，故本集團及本公司未就稅項虧損之未來利益涉及之遞延稅項資產加以確認。根據現行稅法，稅項虧損無時效限制。

(以港幣列示)

23 購股權計劃

本公司設置購股權計劃(「計劃」)之目的在於鼓勵及獎勵合資格參與者，包括本公司之董事及本集團其他合資格僱員。計劃於二零零二年九月十八日生效，除非予以取消或修改，否則計劃之有效期由該日起計為期十年。於二零零三年八月二十九日，本公司對計劃作出若干修訂以使其更清晰明瞭。

根據計劃及任何其他購股權計劃所授出而尚未行使之全部購股權獲行使時可能發行之股份最高數目合共不可超過不時發行股份之30%。根據計劃及任何其他購股權計劃可能授出之全部購股權涉及之股份數目總共最多不可超過批准計劃日期已發行股份之10%。

根據計劃授予每名參與者於任何十二個月期間內之所有購股權獲行使時發行及將發行之股份總數不得超過於有關時間之本公司已發行股本之1%。

授出購股權可於授出日期起計二十一日內由承授人支付1元之代價予以接納。所授出購股權之行使期由董事決定，起始日為所授購股權獲接納之日，而購股權之屆滿日可由董事決定，惟不可遲於授出日期起計滿十週年之日。

購股權之認購價由董事決定，惟不可低於以下之較高者：(i)於授出日聯交所就一手或以上股份買賣單位之每日報價表所示之股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示之股份平均收市價；及(iii)每股股份之面值。

(a) 購股權變動

| | 二零零五年 數目 千份 | 二零零四年 數目 千份 |
|------------------------|---------------------|-------------------|
| 於二零零四年／二零零三年四月一日 授出 | — 131,000 | — — |
| 於二零零五年／二零零四年三月三十一日 | 131,000 | — |
| 於三月三十一日符合行使條件之購股權 | — | — |
| 購股權將於二零零七年一月一日符合行使條件。 | | |

(以港幣列示)

23 購股權計劃(續)

(b) 本年度以代價每承授人1元授出且於結算日尚未到期及未行使之購股權詳情

| 授出日期 | 行使期間 | 行使價 | 二零零五年 數目 千份 | 二零零四年 數目 千份 |
|------------|-------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 二零零四年十一月八日 | 二零零七年一月一至 二零一四年十一月七日 | 0.148元 | 131,000 | — |

24 股本 股份

| 附註 | 二零零五年 | | 二零零四年 | |
|----------------------------------|-------------------|------------------|------------|-----------|
| | 股份數目 千股 | 金額 千元 | 股份數目 千股 | 金額 千元 |
| 法定： | | | | |
| 每股面值0.10元之普通股 (a) | 25,000,000 | 2,500,000 | 25,000,000 | 2,500,000 |
| 每股面值0.10港元之「A」類 可贖回可換股優先股 (a) | 40,000 | 4,000 | 40,000 | 4,000 |
| 每股面值0.10港元之「B」類 可贖回可換股優先股 (a) | 28,400 | 2,840 | 28,400 | 2,840 |

財務報表附註

(以港幣列示)

24 股本(續) 股份(續)

| 附註 | 普通股 | | [A]類可贖回 可換股優先股 | | [B]類可贖回 可換股優先股 | | 總計 千元 |
|----------------------------|------------------|----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------|
| | 股份數目 千股 | 金額 千元 | 股份數目 千股 | 金額 千元 | 股份數目 千股 | 金額 千元 | |
| 已發行及繳足： | | | | | | | |
| 於二零零三年四月一日 | 3,314,880 | 828,720 | 400,000 | 100,000 | 284,000 | 71,000 | 999,720 |
| 股本削減 (a) | (2,983,392) | (795,571) | (360,000) | (96,000) | (255,600) | (68,160) | (959,731) |
| 已公開發售股份 (b) | 1,325,952 | 132,595 | — | — | — | — | 132,595 |
| 已發行代價股份 (c) | 5,000 | 500 | — | — | — | — | 500 |
| 於二零零四年三月三十一日 | <u>1,662,440</u> | <u>166,244</u> | <u>40,000</u> | <u>4,000</u> | <u>28,400</u> | <u>2,840</u> | <u>173,084</u> |
| 於二零零四年四月一日/ 二零零五年三月三十一日 | <u>1,662,440</u> | <u>166,244</u> | <u>40,000</u> | <u>4,000</u> | <u>28,400</u> | <u>2,840</u> | <u>173,084</u> |

附註：

- (a) 於二零零三年四月十一日，於本公司之股東特別大會上通過特別決議案，實行法院於二零零三年六月二十六日批准之股本重組，當中包括將本公司已發行普通股股本由828,720,000元(分為3,314,880,000股每股面值0.25元之普通股股份)削減至33,148,800元(分為3,314,880,000股每股面值0.01元之普通股股份)，將已發行優先股股本由171,000,000元(分為684,000,000股每股面值0.25元之優先股股份)削減至6,840,000元(分為684,000,000股每股面值0.01元之優先股股份)(「股本削減」)。

下列各項於股本削減後隨即生效：

- (i) 將每股面值0.25元之法定但未發行普通股拆細為25股每股面值0.01元之普通股股份；
- (ii) 藉增設不少於79,557,120,000股每股面值0.01元之新普通股股份，將法定普通股股本增加至2,500,000,000元；及
- (iii) 將250,000,000,000股每股面值0.01元之普通股股份及684,000,000股每股面值0.01元之優先股股份別合併為25,000,000,000股每股面值0.10元之普通股股份及68,400,000股每股面值0.10元之優先股股份。
- (b) 於二零零三年十二月二十二日，本公司以公開發售方式按面值132,595,000元增發1,325,952,000股每股面值0.10元普通股股份(「公開發售股份」)，基準為於合資格之股東每持有一股現有股份可認購4股公開發售股份。所得款項之132,595,000元(未扣除股份發行開支1,010,000元(見附註25))列入本公司股本。
- (c) 根據與南京國際商城股東訂立收購南京國際商城25%權益之協議，本公司於二零零四年二月二十七日以每股0.20元之價格增發5,000,000股普通股股份(「代價股份」)作為該收購之代價部份。代價股份之價格乃參考於二零零三年十一月二十八日聯交所所報之本公司普通股收市價釐訂。

(以港幣列示)

24 股本 (續)

股份 (續)

可贖回可換股優先股

優先股並無附帶股息分派予優先股持有人。優先股附帶權利可兌換成為繳足普通股，以下文所列，於第一、第二及第三兌換期之初步兌換價分別為0.36元、0.60元及1.00元進行兌換。

| | 「A」類可贖回可換股優先股 | 「B」類可贖回可換股優先股 |
|-------|--|--|
| 第一兌換期 | 不超過1,333,332元等價面值之優先股於發出日期12個月內成為可兌換 | 不超過946,665元等價面值之優先股於發出日期12個月內成為可兌換 |
| 第二兌換期 | 不超過1,333,332元之優先股於發出日期後第13個月開始直至第24個月止成為可兌換 | 不超過946,665元之優先股於發出日期後第13個月開始直至第24個月止成為可兌換 |
| 第三兌換期 | 餘下1,333,336元等價面值之優先股於發出日期後第25個月開始直至第36個月止成為可兌換 | 餘下946,670元等價面值之優先股於發出日期後第25個月開始直至第36個月止成為可兌換 |

根據優先股之條款及條件，優先股持有人可於發行日期起計50年後任何時間以每股優先股10.00元之贖回價值贖回優先股。

當優先股按上文所列預定兌換價全數兌換為本公司普通股，將因此發行合共約12,413,326股本公司普通股，佔本公司現有已發行之股本1,662,440,000股普通股約0.75%，及本公司經擴大之股本1,674,853,326股約0.74%。

由於年內並無優先股兌換或贖回，優先股之兌換權已失效。

財務報表附註

(以港幣列示)

25 儲備

本集團

| | 股份溢價 (附註(a)) | 投資 重估儲備 | 一般儲備 | 資本儲備 (附註(b)) | 特別 資本儲備 (附註(c)) | 累積 (虧損)/溢利 (附註(d)) (重列) | 總計 |
|---------------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------------|----------------------------------|----------------|
| | 千元 | 千元 | 千元 | 千元 | 千元 | 千元 | 千元 |
| 於二零零三年四月一日 | | | | | | | |
| — 早期呈報 | 98,223 | 3,000 | 6,000 | 5,000 | — | (976,452) | (864,229) |
| — 過往年度調整： | | | | | | | |
| — 超出折舊之有關 折舊免稅額 | — | — | — | — | — | (2,468) | (2,468) |
| — 若干投資物業 重估(附註2) | — | — | — | — | — | 6,400 | 6,400 |
| — 重列 | 98,223 | 3,000 | 6,000 | 5,000 | — | (972,520) | (860,297) |
| 股本削減(附註24) | — | — | — | — | 64,788 | 894,943 | 959,731 |
| 股份發行費用(附註24) | (1,010) | — | — | — | — | — | (1,010) |
| 發行代價股份(附註24) | 500 | — | — | — | — | — | 500 |
| 本年度溢利(重列) | — | — | — | — | — | 27,037 | 27,037 |
| 於二零零四年三月三十一日 | <u>97,713</u> | <u>3,000</u> | <u>6,000</u> | <u>5,000</u> | <u>64,788</u> | <u>(50,540)</u> | <u>125,961</u> |
| 於二零零四年四月一日 | | | | | | | |
| — 早期呈報 | 97,713 | 3,000 | 6,000 | 5,000 | 64,788 | (51,476) | 125,025 |
| — 過往年度調整： | | | | | | | |
| — 若干投資物業 重估(附註2) | — | — | — | — | — | 936 | 936 |
| — 重列 | 97,713 | 3,000 | 6,000 | 5,000 | 64,788 | (50,540) | 125,961 |
| 儲備轉撥 | — | — | — | — | (64,788) | 64,788 | — |
| 本年度溢利 | — | — | — | — | — | 27,935 | 27,935 |
| 於二零零五年三月三十一日 | <u>97,713</u> | <u>3,000</u> | <u>6,000</u> | <u>5,000</u> | <u>—</u> | <u>42,183</u> | <u>153,896</u> |

(以港幣列示)

25 儲備 (續)

本公司

| | 股份溢價 (附註(a)) 千元 | 投資 重估儲備 千元 | 一般儲備 千元 | 特別 資本儲備 (附註(c)) 千元 | 累積 (虧損)/溢利 千元 | 總計 千元 |
|---------------|-----------------------|------------------|--------------|-----------------------------|---------------------|----------------|
| 於二零零三年四月一日 | 98,223 | 3,000 | 6,000 | — | (971,377) | (864,154) |
| 股本削減 (附註24) | — | — | — | 64,788 | 894,943 | 959,731 |
| 股份發行費用 (附註24) | (1,010) | — | — | — | — | (1,010) |
| 發行代價股份 (附註24) | 500 | — | — | — | — | 500 |
| 本年度溢利 | — | — | — | — | 22,780 | 22,780 |
| 於二零零四年三月三十一日 | <u>97,713</u> | <u>3,000</u> | <u>6,000</u> | <u>64,788</u> | <u>(53,654)</u> | <u>117,847</u> |
| 於二零零四年四月一日 | 97,713 | 3,000 | 6,000 | 64,788 | (53,654) | 117,847 |
| 儲備轉撥 | — | — | — | (64,788) | 64,788 | — |
| 本年度虧損 | — | — | — | — | (5,647) | (5,647) |
| 於二零零五年三月三十一日 | <u>97,713</u> | <u>3,000</u> | <u>6,000</u> | <u>—</u> | <u>5,487</u> | <u>112,200</u> |

附註：

(a) 股份溢價

動用股份溢價儲備受香港《公司條例》第48B條所監管。

(b) 資本儲備

於二零零一年四月一日前就收購事項產生之負商譽已直接計入資本儲備。除非本集團出售各有關附屬公司，否則資本儲備內之餘下負商譽將不會撥入損益表(附註1(e))。

(c) 特別資本儲備

年內，本公司已達成香港高等法院於二零零三年六月刊發之法院命令所載之條件，並將特別資本儲備64,788,000元轉入為本公司累計溢利。

(d) 累積溢利

於二零零五年三月三十一日之累積溢利包括本集團之共同控制實體及聯營公司分別所佔虧損3,456,000元(二零零四年：258,000元)及1,351,000元(二零零四年：零元)。

(e) 於二零零五年三月三十一日之可分派儲備達5,487,000元(二零零四年：零元)。

財務報表附註

(以港幣列示)

26 綜合現金流量表附註

(a) 出售附屬公司

| | 二零零四年 千元 |
|-----------|-------------|
| 售出之負債淨額： | |
| 應付款項及應計費用 | — |
| 償付方式： | |
| — 現金代價 | 10 |

(b) 非現金交易

本公司於本年度內發行可換股票據30,000,000元，作為收購一間聯營公司權益之代價，有關詳情披露於附註13及21內。

27 承擔

(a) 於二零零五年三月三十一日未於財務報表撥備之尚未履行資本承擔如下：

| | 附註 | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
|-----------------|------|---------------|----------------|
| 已訂約，但未撥備 | | | |
| 本集團 | | | |
| 收購其他投資 | (i) | 15,210 | 35,100 |
| 收購一間附屬公司 | (ii) | — | 400,000 |
| | | 15,210 | 435,100 |
| 本公司 | | | |
| 收購一間附屬公司 | (ii) | — | 400,000 |

(以港幣列示)

27 承擔 (續)

附註:

- (i) 於二零零三年十二月十一日，本集團與Gobi Fund, Inc.及Gobi Partners, Inc訂立一份認購協議，並同意按總代價6,000,000美元(相當於約46,800,000元)認購Gobi Fund之12個投資單位。

根據附註15中披露之買賣協議，本集團同意於直至二零零五年十二月三十一日止期間按就認購Gobi Fund之6個投資單位注資。任何該等由本集團之注資將由買方償還。

- (ii) 於二零零零年，本集團與一名獨立第三者訂立有條件買賣協議，以代價400,000,000元收購一間於英屬處女群島註冊成立之公司Growing China Limited之全部已發行股本及股東貸款。

年內，本公司已獲得本公司法律顧問之法律意見，彼確認上述協議已失效。

- (b) 於二零零五年三月三十一日，不可撤銷經營租約下應付之未來最低租金總額如下：

| | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
|---------------------------|--------------|-------------|
| 本集團及本公司 | | |
| 一年內 | 41 | 33 |
| 本集團分佔共同控制實體之經營租賃承擔 | | |
| 一年內 | 755 | 213 |
| 一年後但五年內 | 1,798 | 350 |
| 五年以上 | 13 | — |
| | 2,566 | 563 |

28 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例為受香港僱傭條例所保障之香港僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立受託人管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各須按僱員有關收入之5%向強積金計劃供款，上限以每月收入20,000元計算為準(「上限」)。超出上限之款額為僱主及僱員向計劃作出之自願供款。強積金計劃之強制性供款歸僱員所有。

財務報表附註

(以港幣列示)

29 重大關連方交易

年內，董事認為對本集團屬重大之關連方交易概述如下：

| | 附註 | 二零零五年 千元 | 二零零四年 千元 |
|----------------|-----|-------------|-------------|
| 認購公開發售股份 | (a) | — | 64,816 |
| 發行可換股票據 | 21 | 100,000 | — |
| 出售固定資產 | | 141 | — |
| 付予關連公司之法律及專業費用 | | 850 | 834 |
| 付予關連公司之租金 | | 531 | 219 |
| 來自共同控制實體之利息收入 | (b) | 1,252 | 63 |
| 付予關連公司之利息費用 | (b) | 101 | 351 |

附註：

(a) 截至二零零四年三月三十一日止年度，本公司透過發行1,325,952,000股公開發售股份，額外發行普通股份132,595,000元(附註24(b))。公開發售股份未獲悉數認購。Ace Solomon Investments Limited及Allied Luck Trading Limited(擁有共同董事之該等公司)按面值每股0.10元認購未獲認購之約648,160,000股股份。

(b) 於二零零五年三月三十一日與關連方有關之結餘於資產負債表中列作應收/應付各方款項。該等結餘為免息及無固定償還期，惟附註14及19所披露者除外。

30 或然負債

於結算日之或然負債如下：

- (i) 本集團就授予一共同控制實體之銀行貸款人民幣40,000,000元(相等於約37,736,000元)提供人民幣8,750,000元(相等於約8,255,000元)之擔保。該筆銀行貸款於年內並無動用。
- (ii) 本公司就授予一共同控制實體之銀行貸款提供3,750,000美元(相等於約29,250,000元)之擔保，本集團亦將其應佔該共同控制實體之股本權益作為該銀行貸款之抵押(如附註14(b)(ii)所披露)。
- (iii) 本公司已向銀行提供擔保以保證銀行貸款(如附註18所披露)。

31 結算日後事項

- (i) 於結算日後，本公司就一筆人民幣148,977,000元(相等於約140,544,340元)之由一家共同控制實體借入之新做銀行貸款訂立資助、分配及分派協議。

根據該等協議，本公司作出資助承諾及購回承諾，該等承諾之詳情載於本公司於二零零五年六月十四日刊發之通函內。所有該等承諾合共不多於與上述銀行貸款不時欠款及其他相關款項之16.7%。據此，本公司根據該等協議須按每平方米人民幣5,000元購入南京國際商城第一期北翼之住宅單位，或(倘銀行要求)作出再融資安排。

- (ii) 於結算日後，本集團與本集團之共同控制實體融眾集團有限公司之股東訂立一項收購協議(「收購協議」)。根據收購協議，本集團以11美元(相等於約86元)之代價收購融眾集團有限公司之額外11%之股權。本集團於融眾集團有限公司之股權由40%增至51%。

作為收購協議之一項先決條件，本集團與融眾集團有限公司訂立一項貸款協議(「貸款協議」)。本集團同意按香港上海滙豐銀行有限公司提供之最優惠利率加2%年息向融眾集團有限公司墊付貸款不多於17,000,000元。在受到要求全額償還之凌駕權利規限下，貸款為無擔保且本金須於貸款協議日期起24個月內付清及每半年支付利息。

32 比較數字

由於有關重估投資物業產生之遞延稅項之會計政策改變，因此若干比較數字已經重新調整，以符合香港會計準則第40號之「投資物業」(詳情載於附註2)。

綜合損益表中若干數字已予重列，以符合本年度之呈報。

33 最近頒布之會計政策

香港會計師公會已頒佈多項新增及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，由二零零五年一月一日或之後起之會計期間生效。

除於附註2所披露之香港會計準則第40號「投資物業」外，本集團並無在截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則帶來之影響，但在此階段並未能說明該等新香港財務報告準則會對本集團向其營運業績及財務狀況影響是否重大。