



# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於附註17及19。

## 2. 最近頒佈之會計準則可能產生之影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂或經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（以下統稱「香港財務報告準則」），惟香港財務報告準則第3號業務合併除外。本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表並未提早採納此等新香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。本集團曾簽訂日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併協議，並已為此等業務合併採納香港財務報告準則第3號。本集團已評估此等業務合併產生之商譽金額，並已訂出減值虧損為78,000港元（即全數商譽）及在綜合收益表中扣除有關款項。

本集團已考慮此等新香港財務報告準則，並認為以下香港財務報告準則可能對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列構成重要影響，詳情如下：

### 香港會計準則第40號「投資物業」

香港會計準則第40號引進成本法及公平價值法來處理投資物業。在公平價值法下，香港會計準則第40號要求在公平價值轉變時須於該轉變年度在收益表中確認入賬。香港會計準則第40號鼓勵但並無規定此準則須追溯應用。本集團目前按香港會計師公會頒佈之會計實務準則第13號「投資物業之會計」（此為香港會計準則第40號之前身）之規定，將公平價值之變動計入出現公平價值轉變之年度的投資物業重估儲備。約146,554,000港元之投資物業重估盈餘已於截至二零零五年三月三十一日止年度之投資物業重估儲備中確認，而並無按香港會計準則第40號之規定在收益表中確認公平價值變動。

本集團已開始評估採納香港會計準則第40號之潛在影響，但目前仍未能確定其對經營業績及財務狀況之影響。



# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

## 2. 最近頒佈之會計準則可能產生之影響 (續)

### 香港財務報告準則第2號「以股本為基準之付款」

香港財務報告準則第2號「以股本為基準之付款」要求於每個結算日，以股本為基準並以股權支付的僱員服務支出應按其授出當日的公平價值確認為開支；而以股本為基準並以現金支付的支出應按其於結算日的公平價值確認為負債。於採納香港財務報告準則第2號前，本集團並未確認此等以股本為基準的支出於財務上之影響，直至此等支出已支付後才予以確認。本集團已開始評估採納香港財務報告準則第2號之潛在影響，但目前仍未能確定其對經營業績及財務狀況之影響。

至於其他新香港財務報告準則方面，本集團預期採納有關準則不會對本集團經營業績及財務狀況之編製及呈列造成重大影響。

## 3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就投資物業及若干證券投資估值作出修訂。

財務報表乃以符合香港普遍採納之會計原則編製。所採納之主要會計政策如下：

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止年度之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司及聯營公司之業績自收購生效日起計或計至出售生效日止(倘適用)計入綜合收益表。

集團內公司間之所有重大交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

### 商譽

綜合時產生之商譽指購買代價超出收購當日本集團於所購入附屬公司或聯營公司權益可識別資產及負債之公平價值之差額。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 3. 主要會計政策 (續)

### 商譽 (續)

於二零零一年一月一日後但二零零五年一月一日前，從收購所產生之商譽乃按其可用經濟年期以直線法撥充資本及攤銷。收購聯營公司產生之商譽計入該聯營公司之賬面值。收購附屬公司產生之商譽目前於資產負債表另行呈列。

於二零零五年一月一日或之後收購附屬公司產生之商譽代表於收購日期確認收購成本超出本集團於該附屬公司之可識別資產、負債及或然負債之淨公平價值之權益之數。商譽初步按成本確認為資產，並於其後按成本減累計減值虧損計量。

如出售附屬公司或聯營公司，則在計算出售之盈虧時，將所應佔未攤銷商譽／先前從儲備中對銷之商譽數額計算在內。

### 負商譽

負商譽代表本集團應佔附屬公司或聯營公司於收購當日之可辨識資產負債公平值超出收購成本之數。於二零零一年一月一日後但二零零五年一月一日前，從收購所產生之負商譽乃呈列作資產之扣減，並根據對產生結餘之情況的分析而轉出至收入。

就負商譽應計入收購當日預期之虧損或開支而言，負商譽於該等虧損或開支產生之期間撥至收入。其餘之負商譽按可確認已收購可折舊之資產其餘平均可使用年期以直線法確認為收入。倘該負商譽超逾已收購可確認非貨幣性資產之總公平值，則即時確認為收入。

收購聯營公司產生之負商譽乃從該聯營公司之賬面值中扣除。收購附屬公司產生之負商譽目前於資產負債表另行呈列作資產扣減。

### 於附屬公司投資

於附屬公司之投資乃按成本減任何已確認減值虧損於本公司之資產負債表列賬。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 3. 主要會計政策 (續)

### 於聯營公司投資

綜合收益表包括本集團年內收購聯營公司前所佔之業績。聯營公司權益按本集團所佔聯營公司之資產淨值加上商譽／減去並無在收益表撇銷／攤銷／轉入收益表之負商譽，減任何已確認減值虧損，在綜合資產負債表呈列。

### 收入確認

貨品之銷售於貨品交付及所有權轉移時確認入賬。

證券投資之銷售於銷售合約成為無條件時確認入賬。

物業之銷售於完成具約束力銷售協議或擁有權之風險及回報轉移時(以較早者為準)確認入賬。

證券投資所得股息收入於確定股息收取款項之權利時確認入賬。

利息收入按未償還本金以適用利率按時間基準計算。

租金收入(包括經營租約項下物業之預繳租金)按有關租約之年期以直線法確認入賬。

### 減值

本集團每逢結算日均審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損跡象。倘預期資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值金額將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則將該資產之賬面值增至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設以往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 3. 主要會計政策 (續)

### 投資物業

投資物業指已竣工並因其投資潛力而持有且任何租金收入乃按公平原則磋商之物業。

投資物業根據結算日進行之專業估值按公開市值列賬。投資物業重估產生之任何估值增加或減少計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，直至此項儲備之結存不足以彌補估值減少為止，在此情況下，超逾投資物業重估儲備結存之估值減少將於收益表扣除。倘估值減少先前已於收益表內扣除，則其後產生之任何增加則計入收益表，惟數額以先前所扣除之減少為限。

於出售投資物業時，物業應佔之投資物業重估儲備結存撥入收益表。

投資物業不作折舊撥備或攤銷，惟有關租約之剩餘年期(包括續約年期)為二十年或以下者則除外。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

於資產出售或報銷時產生之盈虧，按出售有關資產所得款項與其賬面值之差額釐定，並於收益表內確認入賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備之估計可使用年期及估計剩餘價值撇銷其成本計算，就此使用之主要年率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%
船舶	20%

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 3. 主要會計政策 (續)

### 持作發展之物業

尚未決定轉售或長期持有之待發展物業按成本減累計減值虧損列賬，直至物業落成及物業已可作擬定用途。持作發展物業不作折舊及攤銷。

### 證券投資

證券投資於成交日予以確認，並初步按成本計算。

除持至到期日之債務證券外之投資列為證券投資或其他投資。

證券投資指為明確之長期策略而持有之證券，於其後之報告日期按成本計算，並扣除非暫時性之任何減值。

其他投資按公平價值計算，未變現之盈虧計入該期間之盈虧淨值內。

### 持作出售物業

持作出售物業乃按成本值或可變現淨值列賬。成本值包括所有購買成本及收購物業之其他直接成本。可變現淨值乃根據實際或估計售價減去相關市場推廣及銷售成本而得出。

### 經營租約

凡租約之條款將資產擁有權之絕大部份風險及回報歸承租人時，有關租約列作融資租約。融資租約以外之租約均列作經營租約。

經營租約之應付租金按相關租約年期以直線法於收益表扣除。

### 退休福利計劃

強制性公積金計劃供款於到期時列作開支。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 3. 主要會計政策 (續)

### 外幣

以港幣以外貨幣進行之交易初步按交易日期當時之匯率換算。以該等貨幣為單位之貨幣性資產及負債均按結算日當時之匯率重新換算。因匯兌而產生之收益及虧損計入期內之收益或虧損淨額。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報純利不同，乃由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按現行稅率或結算日時實際確立之稅率計算。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一宗交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可控制臨時差額之對沖及臨時差額未必能夠於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收入表。惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況除外，在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 4. 營業額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
提供房地產代理服務	—	2,745
租金收入	<b>32,605</b>	18,263
銷售物業	<b>114,010</b>	21,080
銷售證券	<b>222,249</b>	373,198
	<b>368,864</b>	415,286

按主要業務及地區市場劃分之本集團營業額及經營業績貢獻之分析載於附註5。

## 5. 分類資料

### 業務分類

為方便管理，本集團現分成兩個主要經營部門 — 物業投資及證券投資。

本集團以上述兩個部門作為報告主要分類資料之基準。

主要業務活動為如下：

物業投資 — 物業銷售及租賃

證券投資 — 證券投資之銷售



# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 5. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

下列為以業務分類劃分之本集團營業額及對經營業績之貢獻及分類資產及負債分析：

	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零五年三月三十一日止年度			
<b>營業額</b>			
對外銷售	146,615	222,249	368,864
<b>業績</b>			
分類業績	26,570	4,767	31,337
不分類之企業開支			(2,070)
利息收入			5,085
股息收入	—	1,556	1,556
經營溢利			35,908
融資成本			(5,361)
聯營公司權益之商譽之攤銷			(359)
聯營公司之負商譽之轉出			350
分佔聯營公司業績			3,165
出售附屬公司權益之淨收益			47,228
攤薄／出售聯營公司權益之淨虧損			(3,587)
除稅前溢利			77,344
稅項			(5,935)
未計少數股東權益前溢利			71,409
少數股東權益			363
本年度純利			71,772

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 5. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

	物業投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
於二零零五年三月三十一日之 資產及負債				
<b>資產</b>				
分類資產	1,169,241	274,324	—	1,443,565
於聯營公司之權益				30,119
不分類總資產				40,732
綜合總資產				1,514,416
<b>負債</b>				
分類負債	2,724	42,793	—	45,517
銀行借貸	15,000	520,040	—	535,040
不分類之企業負債				2,053
綜合總負債				582,610
截至二零零五年三月三十一日 止年度之其他資料				
資本開支				
— 物業、廠房及設備	—	—	15,421	15,421
折舊	—	—	1,482	1,482
聯營公司之商譽之攤銷	—	—	359	359
聯營公司之負商譽之轉出	—	—	350	350
持有證券投資之未變現虧損	—	5,189	—	5,189

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 5. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	終止經營		繼續經營		綜合 千港元 (重列)
	房地產代理 千港元 (註)	物業投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	
截至二零零四年 三月三十一日止年度					
<b>營業額</b>					
對外銷售	2,745	39,343	373,198	—	415,286
<b>業績</b>					
分類業績	2,089	22,206	36,978	—	61,273
不分類之企業開支					(26,942)
利息收入					4,692
股息收入	—	—	1,251	—	1,251
經營溢利					40,274
融資成本					(1,911)
聯營公司權益之商譽之攤銷					(1,646)
聯營公司權益之負商譽之轉出					274
分佔聯營公司業績					(9,153)
出售附屬公司權益之淨收益					6,171
出售終止經營業務之淨收益					5,489
攤薄／出售聯營公司 權益之淨虧損					(3,439)
除稅前溢利					36,059
稅項					(5,011)
未計少數股東權益前溢利					31,048
少數股東權益					(405)
本年度純利					30,643

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 5. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	終止經營	繼續經營			綜合
	房地產代理 千港元 (註)	物業投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	
於二零零四年三月三十一日					
之資產及負債					
<b>資產</b>					
分類資產	—	549,833	285,097	7,110	842,040
於聯營公司之權益	—	—	—	—	63,138
不分類總資產					471
綜合總資產					905,649
<b>負債</b>					
分類負債	—	8,937	729	—	9,666
銀行借貸	—	139,060	39,998	—	179,058
不分類之企業負債					3,670
綜合總負債					192,394
截至二零零四年三月三十一日					
止年度之其他資料					
<b>資本開支</b>					
— 物業、廠房及設備	67	—	—	234	301
— 投資物業	—	207,453	—	—	207,453
折舊	—	—	—	2,166	2,166
聯營公司之商譽之攤銷	—	—	—	1,372	1,372
因收購附屬公司產生之					
商譽之減值虧損	—	—	130	—	130
出售投資物業之虧損	—	1,449	—	—	1,449
持有證券投資之未變現虧損	—	—	3,000	—	3,000

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 5. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

附註：

二零零三年九月五日，本集團訂約出售其於主要業務為提供物業代理服務之Consecutive Profits Limited及其附屬公司之全部權益。是項出售已於二零零四年一月三十一日完成，故提供物業代理服務之業務分部在二零零四年被視為終止經營業務，並由此產生出售終止經營業務之收益約5,489,000港元。

### 地區分類

由於本集團之營業額、資產之賬面值及資本增添盡皆來自香港，故並無按地區分類對營業額、資產之賬面值及資本增添作出分析。

## 6. 其他經營收入

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息收入	<b>5,085</b>	4,692
投資上市證券所得股息收入	<b>1,556</b>	1,251
持有證券投資之未變現收益	—	2,250
投資物業重估增值	—	4,194
出售物業、機器及設備所得收益	<b>781</b>	—
出售持作發展物業所得收益	—	530
其他	<b>2,219</b>	953
	<b>9,641</b>	13,870

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 7. 其他開支

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
因收購附屬公司產生之商譽之減值虧損	78	130
持有證券投資之未變現虧損	5,189	3,000
出售證券投資之虧損	448	—
出售投資物業之虧損	—	1,449
	<b>5,715</b>	<b>4,579</b>

## 8. 經營溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營溢利已扣除：		
董事酬金(附註9(a))：		
袍金	400	400
其他薪酬	2,385	3,382
其他員工成本	4,191	7,577
退休福利計劃供款	295	254
總員工成本	<b>7,271</b>	11,613
核數師酬金		
本年度	530	670
物業、廠房及設備折舊	1,482	2,166
並已計入：		
物業淨租金收入(已扣除開支8,815,000港元 (二零零四年：3,585,000港元))	<b>23,790</b>	14,678

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 9. 董事及僱員酬金

### (a) 董事酬金

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
袍金		
— 執行董事	—	—
— 非執行董事	—	100
— 獨立非執行董事	<b>400</b>	300
	<b>400</b>	400
其他薪酬		
— 執行董事		
薪金及其他福利	<b>2,014</b>	1,730
花紅	<b>257</b>	1,550
退休福利計劃供款	<b>114</b>	102
— 非執行董事	—	—
— 獨立非執行董事	—	—
	<b>2,385</b>	3,382
	<b>2,785</b>	3,782

酬金介乎以下範圍之董事人數如下：

港元	二零零五年 董事人數	二零零四年 董事人數
零至1,000,000	<b>5</b>	5
1,000,001至1,500,000	<b>2</b>	—
2,000,001至2,500,000	—	1
	<b>7</b>	6

年內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團之獎勵或離職之補償。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 9. 董事及僱員酬金 (續)

### (b) 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括本公司兩名董事(二零零四年：兩名董事)，而該等董事之酬金詳情已載於上文。其餘本集團最高薪僱員之酬金總額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	<b>2,084</b>	5,339
退休福利計劃供款	<b>104</b>	79
	<b>2,188</b>	<b>5,418</b>

港元	二零零五年 僱員人數	二零零四年 僱員人數
零至1,000,000	<b>2</b>	1
1,000,001至1,500,000	<b>1</b>	—
1,500,001至2,000,000	—	1
3,500,001至4,000,000	—	1

## 10. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行借貸	<b>115</b>	—
須於五年後分期償還之銀行借貸	<b>5,246</b>	1,911
	<b>5,361</b>	<b>1,911</b>



# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 11. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
— 本年度	<b>4,744</b>	2,201
— 以往年度撥備不足	<b>43</b>	98
	<b>4,787</b>	2,299
遞延稅項(附註22)	<b>1,148</b>	2,712
本公司及其附屬公司應佔稅項	<b>5,935</b>	5,011

香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

本年度之稅項支出與綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利	<b>77,344</b>	36,059
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	<b>13,535</b>	6,310
於釐定應課稅溢利時毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(10,246)</b>	(7,915)
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	<b>3,882</b>	5,147
應佔聯營公司業績之稅務影響	<b>(554)</b>	1,602
去年之撥備不足	<b>43</b>	98
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>207</b>	969
動用先前並未確認之稅項虧損	<b>(911)</b>	(1,032)
適用稅率增加導致之期初遞延稅項增加	—	(198)
其他	<b>(21)</b>	30
本年度之稅項開支	<b>5,935</b>	5,011

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 12. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
建議派發之每股3.5港仙之末期股息(二零零四年：無)	<u>16,959</u>	<u>—</u>
	<u>16,959</u>	<u>—</u>

董事建議派發於截至二零零五年三月三十一日止年度之每股3.5港仙(二零零四年：無)合共16,959,000港元之末期股息。

於結算日後擬派之末期股息並無於結算日確認為負債。

## 13. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本年度純利	<u>71,772</u>	<u>30,643</u>
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股份數目(以千計)	<b>383,517</b>	383,448
普通股份潛在攤薄效應(以千計)：		
購股權	<u>11,273</u>	<u>1,390</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股份數目(以千計)	<u>394,790</u>	<u>384,838</u>

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 13. 每股盈利 (續)

附註27所述股份合併導致對每股基本及攤薄盈利比較數字之調整如下：

	基本 港仙	攤薄 港仙
二零零四年每股盈利之對賬：		
未作調整之已申報數字	2.00	1.99
附註27所述股份合併產生之調整	6.00	5.97
重列	8.00	7.96

## 14. 投資物業

	本集團 千港元
估值	
於二零零四年四月一日	482,650
添置	233,446
出售附屬公司時註銷	(44,650)
重估增值	146,554
於二零零五年三月三十一日	818,000

本集團之投資物業於二零零五年三月三十一日由獨立專業物業估值公司天域測量師行按公開市值基準重新估值。此項估值產生146,554,000港元之重估增值。重估增值已全數計入投資物業重估儲備。

本集團投資物業乃根據經營租約持有，作出租用途。

本集團為數約818,000,000港元(二零零四年：482,650,000港元)之投資物業，已經抵押作為本集團所獲一般銀行貸款之擔保。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 14. 投資物業 (續)

投資物業賬面值包括：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按長期租約持有之香港物業	<b>818,000</b>	438,000
按中期租約持有之香港物業	—	44,650
	<b>818,000</b>	482,650

## 15. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>				
<b>成本</b>				
二零零四年四月一日	1,903	1,654	6,000	9,557
添置	1,624	—	13,797	15,421
出售	(1,592)	—	(5,800)	(7,392)
二零零五年三月三十一日	1,935	1,654	13,997	17,586
<b>折舊</b>				
二零零四年四月一日	863	1,654	1,300	3,817
本年度撥備	402	—	1,080	1,482
出售附屬公司時註銷	(957)	—	(1,836)	(2,793)
二零零五年三月三十一日	308	1,654	544	2,506
<b>賬面淨值</b>				
二零零五年三月三十一日	1,627	—	13,453	15,080
二零零四年三月三十一日	1,040	—	4,700	5,740

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 15. 物業、廠房及設備 (續)

	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元
本公司	
成本	
二零零四年四月一日	1,903
出售	(1,592)
二零零五年三月三十一日	311
折舊	
二零零四年四月一日	863
本年度撥備	301
出售時對銷	(957)
二零零五年三月三十一日	207
賬面淨值	
二零零五年三月三十一日	104
二零零四年三月三十一日	1,040

## 16. 持作發展物業

根據中期土地使用權持有作發展之物業位於香港。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 17. 於附屬公司之權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於附屬公司之投資		
非上市股份，成本值	<b>82,152</b>	82,252
應收附屬公司之應收款項		
應收附屬公司款項	<b>727,075</b>	904,402
減：撥備	<b>(302,851)</b>	(302,851)
	<b>424,224</b>	601,551
應付附屬公司之應付款項		
應付附屬公司款項	<b>54,869</b>	222,663

應收／應付附屬公司款項乃無抵押、免息及於接獲要求時償還。

主要附屬公司於二零零五年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足 普通股本	本公司持有已 發行股本面值比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
Bless Top Holdings Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	100	—	投資控股
Gain Master Assets Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	—	100	投資控股
快的有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
倫都有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

## 17. 於附屬公司之權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足 普通股本	本公司持有已 發行股本面值比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
禾發投資有限公司	香港	100港元	—	100	銷售證券及投資控股
Capital Strategic Investment (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島/香港	40,000美元	100	—	投資控股
海洋資訊系統(中國) 有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
資策投資有限公司	香港	2港元	100	—	持有及租賃物業
順世集團有限公司	香港	2港元	—	100	持有及租賃物業
盈德國際發展有限公司	香港	10,000港元	—	100	持有物業作發展



# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

## 17. 於附屬公司之權益 (續)

於本年度年終時或本年度任何時間，並無附屬公司有任何債務證券。

上表列載董事認為主要影響本集團本年度業績或佔本集團資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之資料將使到篇幅過度冗長。

## 18. 收購附屬公司之已付按金

於二零零五年一月十五日，本集團訂立有條件協議收購福陞有限公司(「福陞」)及益迅發展有限公司(「益迅」)之100%權益，總代價約為240,000,000港元，而於二零零五年三月三十一日，其中35,000,000港元已支付作按金。福陞與益迅為物業持控公司，其物業位於香港。此項收購已於二零零五年四月完成。福陞與益迅持有之未經審核資產包括約240,000,000港元持作發展之物業。



# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於聯營公司之權益		
應佔資產淨值	<b>28,394</b>	20,176
商譽		
四月一日	<b>7,690</b>	53,349
收購聯營公司所產生	—	26
減：攤銷	<b>(359)</b>	(1,646)
攤薄／出售聯營公司權益之轉出	<b>(446)</b>	(44,039)
於三月三十一日	<b>6,885</b>	7,690
負商譽		
四月一日	<b>(4,925)</b>	—
收購聯營公司所產生	<b>(3,535)</b>	(5,199)
轉入收益表	<b>350</b>	274
於三月三十一日	<b>(8,110)</b>	(4,925)
應收聯營公司款項	<b>27,169</b>	22,941
	<b>2,950</b>	40,197
	<b>30,119</b>	63,138
聯營公司上市股份市值	<b>16,337</b>	13,043

二零零四年七月，本集團以現金代價約4,700,000港元增購股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市之冠中地產有限公司（「冠中地產」，其於香港註冊成立）約4.59%權益。本集團持有之冠中地產股權因此由21.71%增至26.3%，並於冠中地產配發及發行新股後由26.3%降至21.13%。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 19. 於聯營公司之權益 (續)

本集團以約107,600,000港元之代價出售其全資附屬公司Linkpower Worldwide Inc. (「Linkpower」)。  
Linkpower之主要資產為於合詠有限公司(其於香港營業)之45%權益。

收購聯營公司產生之商譽乃分20年攤銷。

負商譽乃按有關聯營公司之可折舊資產之可用年期轉入收益表。

主要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	註冊成立地點	經營地點	本公司間接持有 已發行股本面值比例	主要業務
冠中地產有限公司*	香港	香港	21.13%	物業投資、證券交易及 房地產代理及有關投資
東名有限公司	香港	香港	25%	物業投資

\* 該聯營公司股份於香港聯交所上市。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 20. 證券投資

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他投資				
股本證券：				
已上市	<b>44,332</b>	48,655	—	—
非上市	<b>5,005</b>	6,505	—	—
	<b>49,337</b>	55,160	—	—
債務證券				
已上市	<b>80,708</b>	48,764	—	—
非上市	<b>8,253</b>	42,360	—	3,933
	<b>88,961</b>	91,124	—	3,933
會所債券	<b>6,860</b>	1,450	<b>5,200</b>	—
合計分為：				
上市				
香港	<b>44,332</b>	48,655	—	—
其他地區	<b>80,708</b>	48,764	—	—
非上市	<b>20,118</b>	50,315	<b>5,200</b>	3,933
	<b>145,158</b>	147,734	<b>5,200</b>	3,933
分類為				
流動	<b>128,407</b>	111,484	<b>5,200</b>	3,933
非流動	<b>16,751</b>	36,250	—	—
	<b>145,158</b>	147,734	<b>5,200</b>	3,933
上市證券之市值	<b>125,040</b>	97,419	—	—

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 21. 收購物業、廠房及設備已付訂金

於截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團訂約購入一艘機動遊艇，截至二零零四年三月三十一日，本集團已就此支付2,596,000港元之按金。是項交易已在截至二零零五年三月三十一日止年度內完成。

## 22. 遞延稅項

本會計期間及對上會計期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

### 本集團

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零三年四月一日	—	(2,109)	(2,109)
稅率變動之影響	—	(198)	(198)
於綜合收益表扣除	878	2,032	2,910
於二零零四年三月三十一日	878	(275)	603
於綜合收益表扣除	1,482	(334)	1,148
於二零零五年三月三十一日	2,360	(609)	1,751

於二零零五年三月三十一日，本集團有為數約6,798,000港元(二零零四年：9,267,000港元)之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利。由於未能確定未來溢利來源，故並無就3,314,000港元(二零零四年：7,695,000港元)之未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

### 本公司

	稅項虧損 千港元
於二零零三年四月一日	(576)
於收益表扣除	301
於二零零四年三月三十一日	(275)
於收益表扣除	(484)
於二零零五年三月三十一日	(759)

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 23. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
二零零四年四月一日	9,107
收購附屬公司所產生	<u>78</u>
二零零五年三月三十一日	<u>9,185</u>
<b>攤銷及減值</b>	
二零零四年四月一日	9,107
經確認減值虧損	<u>78</u>
二零零五年三月三十一日	<u>9,185</u>
<b>賬面淨值</b>	
二零零五年三月三十一日	<u>—</u>
二零零四年三月三十一日	<u>—</u>

## 24. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介乎30天至90天。於結算日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至30天	<b>239</b>	144
其他應收款項	<b><u>5,323</u></b>	<u>16,641</u>
	<b><u>5,562</u></b>	<u>16,785</u>

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 25. 持作出售物業

	千港元
於二零零四年四月一日	42,226
添置	278,166
出售	(93,383)
於二零零五年三月三十一日，按成本值	<u>227,009</u>

持作出售物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按長期租約持有之香港物業	<u>227,009</u>	<u>42,226</u>

## 26. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款	<b>534,910</b>	174,060	—	20,000
銀行透支	<b>130</b>	4,998	—	—
	<u><b>535,040</b></u>	<u>179,058</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>
須於以下期間償還：				
一年內	<b>158,610</b>	47,582	—	20,000
一至二年	<b>28,890</b>	8,304	—	—
二至五年	<b>117,150</b>	41,362	—	—
五年以上	<b>230,390</b>	81,810	—	—
	<u><b>535,040</b></u>	<u>179,058</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>
減：列入流動負債之				
一年內應付金額	<u><b>(158,610)</b></u>	<u>(47,582)</u>	<u>—</u>	<u>(20,000)</u>
一年後應付金額	<u><b>376,430</b></u>	<u>131,476</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 26. 銀行貸款 (續)

本集團之銀行貸款中有535,040,000港元(二零零四年：154,060,000港元)以818,000,000港元(二零零四年：482,650,000港元)之投資物業及5,230,000港元(二零零四年：5,219,000港元)之銀行存款作抵押。

## 27. 股本

	附註	股份數目	金額 千港元
法定：			
於二零零三年四月一日及二零零四年 三月三十一日每股面值0.01港元之普通股 股份合併	(i)	18,000,000,000 (13,500,000,000)	180,000 —
於二零零五年三月三十一日 每股面值0.04港元之普通股		4,500,000,000	180,000
已發行及繳足：			
於二零零三年四月一日及二零零四年 三月三十一日每股面值0.01港元之普通股 股份合併	(i)	1,533,791,800 (1,150,343,850)	15,338 —
每股面值0.04港元之普通股 行使購股權	(ii)	383,447,950 1,092,500	15,338 44
於二零零五年三月三十一日 每股面值0.04港元之普通股		384,540,450	15,382

附註：

- (i) 截至二零零五年三月三十一日止年度內，本公司進行股份合併，據此，本公司已發行及未發行股本中每四股每股面值0.01港元之普通股合併為一股每股面值0.04港元之普通股。1,533,791,800股每股面值0.01港元之已發行普通股及16,466,208,200股每股面值0.01港元之未發行普通股乃分別合併為383,447,950股每股面值0.04港元之已發行普通股及4,116,552,050股每股面值0.04港元之未發行普通股。
- (ii) 截至二零零五年三月三十一日止年度內，因1,092,500份購股權已按每股0.672港元之行使價行使，本公司因此而發行多1,092,500股每股面值0.04港元之普通股。所發行之股份在各方面與當時之現有股份享有同等地位。



# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

## 28. 購股權

### 二零零一年計劃

於二零零一年六月十三日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零一年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零一年計劃將於二零一一年六月十二日屆滿。根據二零零一年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

根據二零零一年計劃所授購股權之有關股份總數不得超過本公司已發行股本10%，惟不包括根據二零零一年計劃已發行之任何股份或香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）許可之其他限額。任何個別人士可獲授購股權之有關股數不得超過根據二零零一年計劃已發行及可發行股份數目之25%或上市規則許可之其他限額。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次授出時須支付1港元。購股權可於授出日期後起計之十年內行使，行使價由本公司董事釐定，並不得低於本公司股份於授出日期前五個營業日之平均收市價80%或本公司股份面值兩者之較高者。

二零零一年計劃已於二零零二年八月二十六日終止。

### 二零零二年計劃

於二零零二年八月二十六日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零二年計劃將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲股東重新授出批准，否則因行使根據二零零二年計劃將授出之所有購股權（不包括於批准二零零二年計劃前本公司已獲授之購股權）而可予發行之股份總數，合共不得超過於採納日期之已發行股份10%。



# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 28. 購股權 (續)

### 二零零二年計劃 (續)

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次授出時須支付1港元。購股權可於授出日期後起計十年內行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定之行使期。行使價由本公司董事釐定，並將不低於(i)收市價；(ii)本公司股份於授出日期前五個營業日之平均收市價或(iii)本公司股份面值三者之較高者。

截至二零零五年三月三十一日，根據二零零一年計劃及二零零二年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目分別為24,932,500股及32,750,000股，分別相等於本公司當日已發行股本之6.48%及8.52%。

下表展示本公司購股權計劃於截至二零零五年三月三十一日止年度之變動：

購股權 計劃類別	行使價 港元 (附註3)	於二零零四年 四月一日之 購股權項下 股份數目	合併而調整	年內行使	年內放棄/ 失效	於二零零五年 三月三十一日之 購股權項下 股份數目
<b>董事</b>						
馬慧敏	二零零一年(註1)	0.168	31,500,000	(31,500,000)	—	—
		0.672	—	7,875,000	—	7,875,000
	二零零二年(註2)	0.140	12,500,000	(12,500,000)	—	—
		0.560	—	3,125,000	—	3,125,000
董事總計		44,000,000	(33,000,000)	—	—	11,000,000
<b>僱員及顧問</b>						
	二零零一年(註1)	0.168	73,125,000	(73,125,000)	—	—
		0.672	—	18,281,250	(1,092,500)	(131,250)
	二零零二年(註2)	0.140	103,500,000	(103,500,000)	—	—
		0.560	—	25,875,000	—	—
	二零零二年(註2)	0.150	15,000,000	(15,000,000)	—	—
		0.600	—	3,750,000	—	—
僱員及顧問總計		191,625,000	(143,718,750)	(1,092,500)	(131,250)	46,682,500
合計		235,625,000	(176,718,750)	(1,092,500)	(131,250)	57,682,500

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 28. 購股權 (續)

### 二零零二年計劃 (續)

本公司股份於僱員行使日期之收市價分別為1.26港元、1.18港元及1.52港元。

下表展示本公司購股權計劃於截至二零零四年三月三十一日止年度之變動：

購股權 計劃類別	行使價	於二零零三年		於二零零四年		
		四月一日 尚未行使	年內已獲授	年內已放棄/ 失效	三月三十一日 尚未行使	
<b>董事</b>						
馬慧敏	二零零一年(附註1)	0.168	31,500,000	—	—	31,500,000
	二零零二年(附註2)	0.140	12,500,000	—	—	12,500,000
董事總計			44,000,000	—	—	44,000,000
<b>僱員及顧問</b>						
	二零零一年(附註1)	0.168	73,650,000	—	(525,000)	73,125,000
	二零零二年(附註2)	0.14	73,500,000	30,000,000	—	103,500,000
	二零零二年(附註2)	0.15	—	15,000,000	—	15,000,000
僱員及顧問總計			147,150,000	45,000,000	(525,000)	191,625,000
合計			191,150,000	45,000,000	(525,000)	235,625,000

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 28. 購股權 (續)

### 二零零二年計劃 (續)

附註：

1. 根據二零零一年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於二零零一年八月三十日起計每十二個月期間(直至二零零五年八月二十九日)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
2. 根據二零零二年計劃可予以行使之購股權數目設有限制，於二零零二年九月二十三日起計每十二個月期間(直至二零零六年九月二十二日)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
3. 資本策略於年內進行股份合併後，購股權之行使價已由0.140港元、0.150港元及0.168港元之初步行使價分別調整至0.560港元、0.60港元及0.672港元之經調整行使價。

截至二零零四年三月三十一日止年度內因僱員及顧問接納獲授購股權而收取之代價並不重要。

除非所授出之購股權獲行使，否則有關購股權之財務影響不會記錄於本公司或本集團之資產負債表，而年內授出之購股權的價值不得於收益表內扣除。於購股權行使時，因此發行之股份乃由本公司按股份面值入賬列作額外股本，而每股行使價超逾股份面值之數額乃由本公司列入股份溢價賬。於行使日期前失效或註銷之購股權將從尚未行使購股權登記冊內刪除。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 29. 儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	累計 (虧損)溢利 千港元	合計 千港元
本公司				
於二零零二年四月一日	23,225	338,410	83,692	445,327
本年度溢利	—	—	17,416	17,416
於二零零四年三月三十一日	23,225	338,410	101,108	462,743
行使購股權(附註27)	690	—	—	690
本年度虧損	—	—	(18,097)	(18,097)
於二零零五年三月三十一日	23,915	338,410	83,011	445,336

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司在下列情況下不得宣派或派付股息，或以實繳盈餘作出分派：

- (i) 本公司無力或將無力償還到期負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現值將因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價之總額。

於二零零五年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備約為421,421,000港元(二零零四年：439,518,000港元)。

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 30. 出售附屬公司

年內，本集團出售附屬公司雅豐有限公司及Linkpower Worldwide Inc. (分別從事物業持控及投資控股)。所出售附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售資產淨值：		
投資物業	<b>44,650</b>	—
應收聯營公司款項	<b>73,920</b>	54,540
物業、廠房及設備	—	71
應收賬款及其他應收款項	<b>4</b>	7,910
銀行結餘及現金	<b>80</b>	116
應付賬款及其他應付款項	<b>(264)</b>	(6,266)
銀行貸款及透支	<b>(12,840)</b>	(14)
少數股東權益	—	(534)
	<b>105,550</b>	55,823
出售時轉撥投資物業重估儲備	<b>(13,525)</b>	—
	<b>92,025</b>	55,823
出售附屬公司之收益	<b>47,228</b>	6,171
出售終止經營業務之收益	—	5,489
	<b>139,253</b>	67,483
按下列方式支付：		
現金	<b>139,253</b>	67,000
聯營公司權益	—	483
	<b>139,253</b>	67,483
出售附屬公司之淨現金及現金等價物流入之分析：		
已收取現金代價	<b>139,253</b>	67,000
售出之銀行結餘及現金	<b>(80)</b>	(116)
售出之銀行透支	<b>12,840</b>	14
淨現金及現金等價物流入	<b>152,013</b>	66,898

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 30. 出售附屬公司 (續)

年內所出售之附屬公司對本年度本集團之業績及現金流量並無任何重大貢獻。

## 31. 收購附屬公司

於二零零五年三月三十一日，本集團以16,000,000港元之代價收購Newslink Holdings Limited之100%權益。Newslink Holdings Limited為投資控股公司，其附屬公司從物業持控。董事認為，由於賣方未有提供相關財務資料，故若要假設收購事項於年初已經生效而披露Newslink Holdings Limited及其附屬公司截至二零零五年三月三十一日止年度之收益及業績為不切實際。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收購之資產淨值：		
發展中物業	<b>16,000</b>	—
證券投資	—	4,870
其他應收款項	<b>66</b>	—
銀行結餘及現金	<b>3</b>	—
及其他應付款項	<b>(147)</b>	—
	<b>15,922</b>	4,870
收購產生之商譽	<b>78</b>	130
	<b>16,000</b>	5,000
按下列方式支付：		
現金	—	5,000
非上市債務證券	<b>16,000</b>	—
	<b>16,000</b>	5,000
收購附屬公司之淨現金及現金等價物流出之分析：		
已支付現金代價	—	(5,000)
收購之銀行結餘及現金	<b>3</b>	—
收購附屬公司之淨現金及現金等價物流入(流出)之分析	<b>3</b>	(5,000)

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 31. 收購附屬公司 (續)

年內所收購之附屬公司對本年度本集團之業績及現金流量並無任何重大貢獻。

所收購之資產及負債之公平價值相等於緊接合併前有關資產負債之賬面值。

## 32. 主要非現金交易

於截至二零零五年三月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- (a) 購置傢俬、裝置及辦公室設備之部份代價乃由去年收購傢俬、裝置及辦公室設備已付之2,596,000港元按金支付。

於截至二零零四年三月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- (a) 購置投資之部份代價乃由去年收購投資物業已付之5,000,000港元按金支付。

## 33. 經營租約承擔

本集團於年內根據經營租約有關辦公室物業及船舶之最低租賃款項約為767,000港元(二零零四年：802,000港元)。

本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約有關土地及樓宇之未來最低租賃款項於下列日期到期：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	<b>1,491</b>	1,061
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>2,372</b>	—
	<b>3,863</b>	1,061

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 33. 經營租約承擔 (續)

經營租賃款項指本集團就其辦公室物業之應付租金。租約乃議定為三年期，而租金乃固定為三年。

本公司於結算日概無任何經營租賃承擔。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為32,605,000港元(二零零四年：18,263,000港元)。根據投資物業估值計算，預期此等物業可帶來3.99%之租務回報率(以持續基準計)。若干物業租戶已承諾於未來二至三年續租。

於結算日，本集團與其租戶就以下日後之最低租約付款訂立合約：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	<b>26,045</b>	22,097
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>30,550</b>	42,422
	<b>56,595</b>	64,519

本公司概無任何租賃合約。



# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 34. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本公司就附屬公司之銀行信貸 作出之公司擔保	—	—	<b>503,986</b>	142,815
本公司就聯營公司之銀行信貸 作出之公司擔保	—	101,000	—	101,000
	<u>—</u>	<u>101,000</u>	<u><b>503,986</b></u>	<u>243,815</u>

於二零零四年三月三十一日，該聯營公司動用約77,000,000港元之銀行信貸。

## 35. 資產抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲一般銀行信貸之擔保：

- (a) 賬面值為818,000,000港元(二零零四年：482,650,000港元)之投資物業。
- (b) 為數5,230,000港元(二零零四年：5,219,000港元)之銀行存款。

## 36. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有關收購物業、廠房及機器之已訂約但 並未於財務報表撥備之資本開支	—	10,430
有關收購附屬公司之已訂約但並未於 財務報表撥備之資本開支(附註18)	<b>205,000</b>	—
	<u><b>205,000</b></u>	<u>10,430</u>

# 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度



## 37. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資金分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃，僱主及僱員須各自按有關條例規定之比率供款。本集團參與強積金計劃之唯一責任是按計劃之規定供款，而未來數年不會有充公所得之供款可用作扣減供款額。

自收入報表內扣除有關強制性公積金計劃之退休福利計劃供款295,000港元（二零零四年：254,000港元）乃指本集團按計劃規定指定之比率應付予計劃之供款。

## 38. 有關連人士交易

於截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團以6,000,000港元之代價將其於Consecutive Profits Limited及其附屬公司之80%權益售予冠中地產有限公司之全資附屬公司。上述交易乃按有關各方協定之條款進行。

## 39. 結算日後事項

- (1) 二零零五年四月，本集團以約296,000,000港元之代價出售賬面值為233,446,000港元之投資物業。是項交易在本報告日期經已完成。
- (2) 二零零五年五月，本公司之全資附屬公司Success Field Group Limited訂約以40,413,000港元之總代價出售於冠中之所有權益。是項交易在本報告日期經已完成。出售事項導致出售一家聯營公司收益約13,000,000港元。
- (3) 根據於二零零五年五月六日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司與獨立第三者訂立認購協議，據此，獨立第三者同意按每股1.08港元之認購價認購合共75,000,000股每股面值0.04港元之新普通股。同日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售價同意盡其所能按每股1.08港元之認購價促使認購人認購25,000,000股每股面值0.04港元之新普通股。上述事項之詳情載於日期為二零零五年四月十八日之致本公司股東通函內。