

# 財政報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 1. 總則

本公司乃於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份乃於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之股份自二零零三年五月十九日起在聯交所暫停買賣。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司主要於香港及中國其他地區及英國從事物業發展及投資、及貸款業務。年內，本集團終止其於香港之物業管理業務及於中華人民共和國之發電廠業務。於結算日後，本集團終止其香港之貸款業務及於英國之物業租賃業務。

## 2. 編製財政報告之持續經營基準

本財政報告乃按持續經營基準編製。

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損約218,593,000港元。於二零零四年三月三十一日，本集團營運資金不足淨額為約726,019,000港元，於二零零四年三月三十一日，本集團之股東虧絀為約457,594,000港元。此外，本集團就銀行及其他借貸未償還之本金及利息，於二零零四年三月三十一日為約577,286,000港元，並已於該日之綜合資產負債表內分類為流動負債。本集團之債權銀行已採取各種行動，包括但不限於發出付款要求或傳訊令狀，要求本集團即時償還絕大部份銀行借貸，亦有委任接管人及財產接收管理人，彼等已取得已抵押予銀行作為銀行借貸之抵押品之大部份物業之管有權。在若干情況下，債權銀行已動用投資物業之租金收入以抵銷部份本集團尚未償還之銀行借貸。

本集團大部份貿易及其他應付款項於二零零四年三月三十一日已到期償還。由於缺少流動資金，本集團已押後償還，目前正與債權人磋商，尋求同意債務重組建議。

本集團大部份物業（包括投資物業、有年期房地產、持作出售物業、發展中物業及持作將來發展之物業）已抵押予銀行作為本集團合計約577,286,000港元之銀行借貸之抵押品。於二零零四年三月三十一日，該等物業於綜合資產負債表內所列之合計金額約380,954,967港元，其中大部份按獨立合資格估值師釐定之公開市值列賬。該等估值乃假設（其中包括）買方與賣方在並無脅迫下行事。該等估值亦假設業主於公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以提高物業之價值。然而，倘本集團被迫於短期內出售其物業，本公司之董事認為，自該等物業收回之最終金額將大幅低於二零零四年三月三十一日之賬面值。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 2. 編製財政報告之持續經營基準(續)

本公司董事相信，本集團之主要股東將繼續提供財務支持，而彼等正集中精力專注於下列各項：

- i) 成功完成股份復牌建議(有待香港聯合交易所有限公司之上市委員會批准)及S.166債務償還安排(有待債權人及法院批准)，本集團之債項可藉此大幅削減及獲得新投資者注資；
- ii) 成功完成各項方案，以取得新的資金來源，以應付到期之財務責任；及
- iii) 本集團能夠保持未來可盈利業務之方式。

因此，財政報告乃按持續經營基準編製。

### 3. 採納經修訂會計實務準則

本年度，本集團首次採納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)「所得稅」。香港財務報告準則一詞包括香港會計師公會批准之會計實務準則及詮釋。採納此項經修訂會計實務準則第12號引入了所得稅(包括即期稅項及遞延稅項)之會計處理新基準及額外披露規定。此等改變對本年度及先前之會計期間之業績並無重大影響。因此無需作前期調整。

### 4. 主要會計政策

財政報告乃按歷史成本慣例編製，並經就若干投資物業之重估修訂。

財政報告乃遵照香港普遍採納之會計原則而編製。所採納之主要會計政策如下：

#### a) 綜合基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日之財政報告。

年內收購及出售附屬公司之業績已由該等收購之生效日期起或截至該等出售之生效日期止(視乎情況而定)列入綜合收益表內。

集團內部公司之一切重大交易及結餘均於綜合時予以對銷。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### b) 商譽

由編製綜合財政報告而產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團於收購日應佔所收購之附屬公司或聯營公司中之相關資產及負債之公平價值之差額。

於二零零一年四月一日或以後，由收購而產生之商譽均已資本化，並以直線法按其可使用年期攤銷。由收購聯營公司而產生之商譽，會被列入該公司之賬面金額。收購附屬公司後產生之商譽，於綜合資產負債表內分別列出。

於二零零一年四月一日以前，由收購而產生之商譽，將繼續納入儲備中，同時亦在出售有關附屬公司或聯營公司時，或當商譽被確定為減值時，於綜合收益表扣除。

#### c) 於附屬公司之投資

附屬公司乃本集團可對其行使控制權之公司，一般以本集團有權監管其財政及經營政策，以藉其活動而得益作為佐證。

於附屬公司之投資乃按成本減可確認之減值虧損列入本公司之資產負債表。附屬公司之業績按年內已收及應收之股息，計算入本公司之賬目內。

#### d) 於聯營公司之投資

聯營公司乃本集團對其財政及經營決策有重大影響力但無控制或共同控制權之公司。

聯營公司之業績、資產及負債以權益會計法納入綜合財政報告。該等權益之賬面值已予扣減以反映個別投資之已確認減值虧損。

#### e) 證券投資

證券投資乃按交易日基準確認及初步按原值釐定。

投資證券乃持作指定長期策略用途之證券，於其後之呈報日期按原值經減去非暫時性之虧損後釐定。

其他投資按公平值計算，未變現收益及虧損列賬入作本年度溢利或虧損淨額。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### f) 收入確認

##### i) 物業銷售

銷售已竣工物業之溢利於簽立銷售協議時確認：

當發展物業於完工前銷售時，溢利於完成發展時確認。於此階段前自物業買家收取之按金及分期付款納入流動負債內。

##### ii) 租金收入按租約年期以直線法入賬。

##### iii) 電力出售按提供予客戶之電力計算。

##### iv) 利息收入乃根據所存之本金額按時間比例以適用實際利率累計。

##### v) 物業管理費收入乃於提供服務時入賬。

#### g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本或估值減折舊或攤銷及累計減值虧損入賬。

房地產(土地及樓宇)以其重估數額(即以其於重估日期之現有用途為基礎計算之公平價值減任何隨後累計之折舊及攤銷後之數額)於資產負債表列賬。重估乃定期進行，以免賬面值與結算日之公平價值有重大差別。

因重估房地產而產生之盈餘撥入其他物業重估儲備計算，惟倘該盈餘沖銷以往確認為開支之同一資產之重估減值，則該盈餘以先前扣除之虧絀為限撥入收益表。倘若因重估資產所引致賬面淨值減少之數超過該資產因對上一次重估而於重估儲備中持有之結餘(如有)，則該超過之數額將自收益表扣除。如經重估資產其後出售或報廢，應佔重估盈餘將撥作保留溢利。

物業、廠房及設備之折舊及攤銷乃以直線法按下列年率於固定資產之估計可使用年期內撇銷成本或估值：

有年期土地	50年或尚未屆滿租約年期(以較短者為準)
樓宇	50年或尚未屆滿租約年期(以較短者為準)
傢俬、裝置、廠房及設備	10 – 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
汽車	20%

在資產出售或報廢時所產生之溢利或虧損，乃按出售資產所得款項與資產賬面值之間之差額計算，並於收益表內入賬。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### h) 投資物業

投資物業乃長期持有作投資用途之已落成物業，其租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業按結算日之專業估值之公開市值列賬。投資物業重估產生之任何盈餘或虧絀列入投資物業重估儲備，除非該儲備之餘額不足以彌補虧絀，在此情況下，虧絀超出投資物業重估儲備之餘額之部份乃於收益表中扣除。倘過往曾於收益表中扣除虧絀，並繼而產生重估盈餘，則該盈餘以過往曾扣除之虧絀金額為限撥入收益表。

於出售投資物業時，出售之投資物業應佔之投資物業重估儲備結餘均撥入收益表內。

契約尚餘年期超過二十年之投資物業並無作出折舊或攤銷準備。

#### i) 發展中之物業

發展中之物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括土地之成本連同發展期間物業發展應佔直接成本、專業費用及撥作資本之利息費用。由於本集團目前財務困難，除投資物業以外之所有物業均作出售之用。因此，所有發展中物業均於二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表內重新分類為流動資產。

#### j) 持作銷售物業

持作銷售之物業則按成本及可變現淨值之較低者入賬，可變現淨值乃按估計銷售價減直至完成發展之一切費用(如適用)及市場推廣與銷售費用計算。

#### k) 持作將來發展之物業

持作將來發展之物業乃按成本減減值虧損列賬。鑑於本集團之目前財務狀況，該等物業於二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表中重新分類為流動資產。

#### l) 將借貸成本撥作資本

收購、興建或生產合資格資產(即需一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本將資本化，作為該等資產之部份成本。當有關資產大致上備妥作擬定用途或出售時，借貸成本將停止資本化。

所有其他借貸成本均於產生之期間內確認為開支。

**財政報告附註(續)** 截至二零零四年三月三十一日止年度**4. 主要會計政策(續)****m) 減值**

本集團於每個結算日評估所有資產之賬面值，以決定資產虧蝕減值之需要。當資產之可收回值低於賬面值，其賬面值即時被減至可收回值，減值虧損亦同時確認為開支。但若有關資產因按其他會計實務準則以重估值列賬，其減值虧損按該會計實務準則當作重估減額入賬。

於其後回撥減值虧損時，資產之賬面值調高至重新釐定之可收回值，惟不可高於該資產於過往年度未計減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損即時被確認為收入。假若有關資產因按其他會計實務準則以重估值列賬，其回撥額按該會計實務準則當作重估增額入賬。

**n) 可換股債券**

可換股債券除換股實際進行外，均被視作負債。計算有關可換股債券於綜合收益表中確認之融資成本(包括最終贖回可換股債券時應付之溢價)，乃就各會計期間可換股債券之尚未償還之結餘提供固定比率之定期回報率。

**o) 經營租賃**

凡租賃公司須就其持有之資產負責其大部份之回報及風險(法定所有權除外)之租約，乃作經營租賃入賬。該等經營租約應付之租金均以直線法於租約期內自收益表扣除/撥入收益表。

**p) 稅項**

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期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呈報之溢利淨額不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，且不包括收益表內從未課稅及扣稅之項目。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或收回之稅項，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暫時性差額確認，而遞延稅項資產則按可能出現可利用暫時性差額扣稅之應課稅溢利時確認。

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### p) 稅項(續)

投資附屬公司產生之應課稅暫時性差額乃確認為遞延稅項負債。惟若本集團可控制撥回暫時性差額之時間，或在可預見未來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接與權益中扣除或計入之項目相關則除外(在此情況下遞延稅項亦會於權益中處理)。

#### q) 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參加強積金計劃之僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按合資格僱員基本薪資之某一百分比作出並於根據強積金計劃之規則應付時於收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理基金管理。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全部歸僱員所有。

#### r) 外幣

以外幣進行之交易乃按交易日之匯率換算。以外幣換算之貨幣資產及負債乃按結算日之匯率換算。因外幣換算而引致之盈虧，均撥入收益表。

於綜合賬項時，海外附屬公司之資產及負債乃以結算日之匯率換算。收入及支出項目乃按該期間內之平均匯率換算。綜合賬項時所產生之匯兌差額全部歸納為權益及撥入本集團之換算儲備內。該等換算差額於出售該海外附屬公司之期間被確認為收入或支出。

**財政報告附註(續)** 截至二零零四年三月三十一日止年度**4. 主要會計政策(續)****s) 撥備及或然事件**

倘因過往事件導致現時之法定或推定責任，而很可能致使涉及經濟利益之資源流出以履行該責任，且有關責任數額能可靠估計，則會就此作出撥備。撥備會經常檢討及調整，以反映當時之最佳估計數額。倘金額之價值隨時間有重大變化，則有關撥備按預期履行責任所需開支之現值計算。

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任。此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於不大可能需要耗用經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未入賬。

或然負債不會被確認，但會在財政報告附註中披露。假若資源流出之可能性改變導致可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

**t) 分部報告**

分部是本集團旗下從事提供產品或服務之可識別環節(業務分部)或在特定經濟環境下提供產品或服務之可識別環節(地區分部)，其涉及之風險及回報與其他分部相異。

根據本集團之內部財務申報工作，本集團選擇以業務分部作為其主要申報方式，而地區分部作為其次要申報方式。

分部收入、支出、業績、資產及負債包括分部直接應佔及可按合理基準分配往該分部之項目。舉例而言，分部資產可包括投資物業、物業、廠房及設備、持作銷售物業、發展中物業、持作將來發展物業、應收貸款及貿易應收款項、其他應收款項及預付款項。分部收入、支出、資產及負債會於集團內部往來結餘及集團內部交易進行對銷作為綜合過程一部分之前釐定，惟以上之集團內部往來結餘及集團內部企業之交易均須來自同一分部。分部間之訂價按適用於其他外界人士之近似條款而釐定。





## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 5. 業務及區域分部(續)

#### 業務分部(續)

二零零四年(續)

	持續經營業務			持續經營 業務總計 千港元	正終止經營業務		正終止經營 業務總計 千港元	綜合 千港元
	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	借貸服務 千港元		物業管理 千港元	發電廠 千港元		
<b>資產負債表</b>								
<b>資產</b>								
分部資產	210,055	195,706	114,599	520,360	—	471	471	520,831
未分配公司資產								3,805
綜合總資產								524,636
<b>負債</b>								
分部負債	582,340	229,469	32,099	843,908	—	8	8	843,916
未分配公司負債								138,314
綜合總負債								982,230
<b>其他資料</b>								
添置物業、廠房及 設備	5	—	—	5	154	—	154	159
仲裁撥備	(2,192)	—	—	(2,192)	—	—	—	(2,192)
呆壞賬撥備	(12,756)	(22,900)	(1,040)	(36,696)	(1)	(3)	(4)	(36,700)
有年期房地產 重估虧絀	(611)	—	—	(611)	—	—	—	(611)
折舊及攤銷	(1,057)	(641)	(5)	(1,703)	—	—	—	(1,703)
發展中物業之已確認 減值虧損撥回	61,216	—	—	61,216	—	—	—	61,216
持作將來發展物業之 已確認減值虧損	(11,488)	—	—	(11,488)	—	—	—	(11,488)
持作出售物業之 已確認減值虧損	(3,010)	—	—	(3,010)	—	—	—	(3,010)
出售物業、廠房及 設備之收益/ (虧損)	2,008	(481)	—	1,527	—	—	—	1,527
撇銷物業、廠房及 設備	(1,071)	(1,750)	(3)	(2,824)	—	—	—	(2,824)
重估投資物業虧絀	—	(6,470)	—	(6,470)	—	—	—	(6,470)
出售投資物業之虧損	—	(78,089)	—	(78,089)	—	—	—	(78,089)

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 5. 業務及區域分部(續)

#### 業務分部(續)

二零零三年

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	持續經營 業務總計 千港元	正終止經營 業務－餐館 千港元	綜合 千港元
營業額	235,137	97,002	21,417	10,249	1,756	365,561	3,722	369,283
<b>業績</b>								
分部業績	(640,795)	(152,075)	1,885	(98,316)	(4)	(889,305)	(24,120)	(913,425)
證券投資之已確認 減值虧損								(600)
融資成本								(68,882)
								(982,907)
佔聯營公司業績								(727)
應收聯營公司款項撥備								(32,448)
除稅前虧損								(1,016,082)
稅項抵免								21,178
未計少數股東權益前虧損								(994,904)
少數股東權益								(160)
本年度虧損淨額								(995,064)

\* 物業買賣包括以折扣額(即相當於售價之30%加上本集團代表買家向銀行償還或將償還由此等買家就其購入物業而借入之按揭貸款之首48期分期付款)，出售予若干董事、職員及其他客戶之物業，茲呈列如下：

	千港元
銷售總額	47,749
折扣	(24,092)
淨額	23,657



## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 5. 業務及區域分部(續)

#### 區域分部

本集團之發電廠業務於中華人民共和國(「中國」)進行，而物業買賣、借貸服務及物業管理服務則於香港進行。物業租賃業務於香港及英國進行。

下表為本集團地區市場銷售(不論貨品／服務之來源地)之分析：

	地區市場之銷售收入	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港	<b>119,479</b>	266,588
英國	<b>9,941</b>	33,889
中國	<b>1,727</b>	68,806
	<b>131,147</b>	369,283

本集團正終止經營之發電廠業務收入1,700,000港元(二零零三年：21,000,000港元)源自中國及物業管理業務收入1,000,000港元(二零零三年：1,800,000港元)源自香港。

以下為按資產所在地之區域劃分之分部資產賬面值以及添置之物業、廠房及設備之分析：

	分部資產賬面值		添置之物業、 廠房及設備	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港	<b>347,857</b>	1,003,825	<b>159</b>	263
英國	<b>176,308</b>	409,481	—	2,165
中國	<b>471</b>	95,203	—	401
	<b>524,636</b>	1,508,509	<b>159</b>	2,829

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 6. 經營虧損

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營虧損已扣除以下項目：		
核數師酬金	3,381	1,600
折舊及攤銷	1,703	5,690
出售物業、廠房及設備之虧損	—	4,308
房地產之經營租賃租金	685	5,814
設備及汽車之經營租賃租金	—	382
滙兌虧損	15,141	—
員工成本(包括董事酬金)：		
退休金計劃供款	304	760
薪金及其他津貼	13,512	15,991
	13,816	16,751
並已經計入：		
出售持作將來發展之物業之盈利	—	632
銀行存款之利息收入	981	166
租金收入	25,129	52,036
減：支出	(3,385)	(3,368)
租金收入淨額	21,744	48,668
未變現之證券投資持有盈利	—	651

## 7. 董事及僱員薪酬

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事		
袍金 — 非執行董事	436	528
其他酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	1,416	4,537
住宿津貼	—	—
退休金計劃供款	37	74
酌情花紅及／或與表現掛鉤花紅	—	—
離職補償	—	—
加盟本集團之獎金	—	—
	1,453	4,611
	1,889	5,139

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 7. 董事及僱員薪酬(續)

董事酬金介乎以下範圍：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
無－1,000,000港元	8	8
2,000,001港元－2,500,000港元	—	1

#### 僱員

本集團本年度之首五名最高薪僱員中有一名(二零零三年：四名)為本公司董事。其餘四名(二零零三年：一名)非本公司董事之最高薪僱員之酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他福利	2,270	624
住宿津貼	—	—
退休金計劃供款	93	30
退休計劃供款	—	—
酌情花紅及／或與表現掛鈎花紅	—	—
離職補償	—	—
加盟本集團之獎金	—	—
	<b>2,363</b>	654

### 8. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	44,610	88,546
可換股債券	2,252	7,529
其他借貸	18,900	841
	<b>65,762</b>	96,916
減：年內資本化作為發展中物業之金額	—	(12,749)
列為銷售成本之金額	—	(15,285)
	<b>65,762</b>	68,882

### 9. 正終止經營業務

本集團於二零零四年三月三十一日終止於中國之發電廠業務及於二零零三年八月十五日終止於香港之物業管理。

於二零零三年三月三十一日，發電廠及物業管理業務之淨資產賬面值分別約為14,841,000港元及388,000港元。

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 10. 稅項(支出)／抵免

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
該項(支出)抵免計有：		
香港利得稅		
以往年度超額撥備	81	21,464
海外稅項		
本年度	(27,784)	(286)
	<b>(27,703)</b>	21,178

本年度稅項(支出)／抵免與綜合收益表內除稅前虧損對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	<b>(189,465)</b>	(1,016,082)
按法定所得稅率17.5%(二零零三年：16%)計稅之稅項	<b>(33,156)</b>	(162,573)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	<b>(2,178)</b>	21
無須課稅收入之稅務影響	<b>(57,440)</b>	(1,656)
無須扣減開支之稅務影響	<b>74,303</b>	93,402
未確認之暫時差異之稅務影響	<b>(731)</b>	—
未確認之稅項虧損之稅務影響	<b>14,723</b>	70,479
動用未於先前確認之稅項虧損之稅務影響	<b>(3,406)</b>	—
過往年度(撥備不足)／超額撥備	<b>(20,774)</b>	21,464
其他	<b>956</b>	41
稅項(支出)／抵免	<b>(27,703)</b>	21,178

截至二零零四年三月三十一日止年度，由於本集團於本年度並無應課稅溢利(二零零三年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。利得稅稅率已由16%調升至17.5%，由二零零三年評稅年度起生效。

海外稅項乃按各個司法權區之現行稅率計算。

就稅項而言，於重估本集團在香港之投資物業及有年期房地產時產生之盈餘或虧絀並未構成時差，理由為該等物業其後出售時變現之任何溢利均無須課稅。除非本集團簽訂具約束力之協議出售有關資產，否則無須就重估英國之投資物業至其市值時確認之收益作出遞延稅項撥備。

於結算日，由於未來可預見溢利之不可預測性，財政報告中並無就估計稅項虧損確認潛在遞延稅項資產約236,018,000港元(二零零三年：82,447,000港元)。



## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 11. 每股虧損

每股基本虧損乃根據以下資料計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
全年虧損淨額及計算每股基本虧損所用之虧損	<b>(218,593)</b>	(995,064)
股份數目		
計算每股基本虧損所用之股份加權平均數	<b>940,009,918</b>	940,766,969

由於以假設兌換價0.85港元兌換未兌換可換股債券會造成反攤薄影響，因此並無呈列每股攤薄虧損。

### 12. 投資物業

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>本集團</b>		
<b>估值</b>		
於四月一日	<b>784,573</b>	717,050
匯兌調整	<b>52,521</b>	25,500
從發展中物業轉撥	—	109,366
出售一間附屬公司時出售	<b>(36,500)</b>	—
出售	<b>(596,850)</b>	—
估值所產生之虧絀	<b>(19,574)</b>	(67,343)
於三月三十一日	<b>184,170</b>	784,573

本集團投資物業之賬面淨值包括：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按長期契約持有之有年期物業：		
於英國	<b>174,240</b>	455,223
於中國	—	36,500
於香港	<b>6,800</b>	30,100
於香港按中期契約持有之有年期物業	<b>3,130</b>	262,750
	<b>184,170</b>	784,573

投資物業乃按經營租約出租。

位於香港之投資物業已於二零零四年三月三十一日由獨立專業估值師仲量聯行按公開市值之基準進行估值。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 12. 投資物業(續)

位於英國總值達174,240,000港元之投資物業乃根據於二零零四年八月二十五日訂立之買賣協議以出售代價列賬。

重估截至二零零四年三月三十一日止年度之投資物業產生為數19,574,000港元之虧絀(其中13,104,000港元之虧絀於投資物業重估儲備中扣除，而6,470,000港元之虧絀(即虧絀超出過往確認之應佔盈餘之數額)則於綜合收益表中扣除)。

### 13. 物業、廠房及設備

	有年期 房地產 千港元	傢俬、 裝置、 廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>				
<b>成本或估值</b>				
於二零零三年四月一日	36,980	60,733	8,802	106,515
匯兌調整	(100)	265	56	221
添置	—	10	149	159
出售	(21,900)	(50,911)	(8,667)	(81,478)
出售附屬公司時出售	(8,580)	(10,097)	(340)	(19,017)
估值虧絀	(1,060)	—	—	(1,060)
<b>於二零零四年三月三十一日</b>	<b>5,340</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,340</b>
由以下項目構成：				
按成本	—	—	—	—
按估值—二零零四年	5,340	—	—	5,340
	5,340	—	—	5,340
<b>折舊、攤銷及估值虧損：</b>				
於二零零三年四月一日	—	49,345	7,809	57,154
匯兌調整	(27)	79	30	82
本年度撥備	361	1,180	162	1,703
出售後註銷	(213)	(48,187)	(7,965)	(56,365)
出售附屬公司時出售	—	(2,417)	(36)	(2,453)
估值後註銷	(121)	—	—	(121)
<b>於二零零四年三月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>賬面淨值：</b>				
<b>於二零零四年三月三十一日</b>	<b>5,340</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,340</b>
於二零零三年三月三十一日	36,980	11,388	993	49,361

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 13. 物業、廠房及設備(續)

本集團物業之賬面淨值由以下項目構成：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於香港之有年期物業：		
長期租約	1,750	21,300
中期租約	3,590	7,100
於中國之短期有年期樓宇	—	8,580
	<b>5,340</b>	36,980

位於香港之所有有年期房地產已於二零零四年三月三十一日由獨立專業估值師仲量聯行按公開市值基準進行估值。

重估截至二零零四年三月三十一日止年度之有年期房地產產生為數約939,000港元之虧絀淨額(其中328,000港元之虧絀於其他物業重估儲備中扣除，而611,000港元之虧絀(即虧絀超出過往確認之應佔盈餘之數額)則於綜合收益表中扣除。

倘本集團之有年期房地產按成本減累積折舊及攤銷及減值虧損列賬，則賬面值為約5,260,000港元(二零零三年：48,057,000港元)。

### 14. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
發展中物業預期於以下時間建成：		
一年內	149,557	204,740
一年後	—	170,868
	<b>149,557</b>	375,608

本集團發展中物業之賬面值分別為：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
位於以下地區以中期租約持有之有年期物業		
香港	149,557	362,195
中國	—	13,413
	<b>149,557</b>	375,608

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 14. 發展中物業(續)

於二零零四年三月三十一日已資本化及計入發展中物業之利息總額為零港元(二零零三年：169,889,000港元)。

於截至二零零四年三月三十一日止年度，本公司已撥回減值虧損(即調高若干發展中物業賬面值至於結算日之估計可變現淨值之差額)約61,216,000港元(二零零三年：減值虧損439,615,000港元)。是項撥回致使截至二零零四年三月三十一日止年度之發展中物業之賬面值按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

由於本集團正處於財政困難，故所有發展中物業均重新分類為流動資產。

債權銀行已沒收兩項發展中物業，即由兩間全資附屬公司Profits Nation Development Limited及True Gold Investments Limited分別持有的愛琴灣及茵翠豪庭。接管人及財產接收管理人已於二零零三年五月獲委任。發展中物業之賬面值已從截至二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表之相關銀行貸款中扣除。相關詳情概述如下：

- a) 賬面值為81,319,019港元之發展中物業(愛琴灣)被債權銀行沒收並由獲委任之接管人及財產接收管理人接管。該款項已從相關銀行貸款129,259,595港元中扣除，截至二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表中銀行及其他借款所含之借貸淨額為47,940,576港元。
- b) 賬面值為287,124,382港元之發展中物業(茵翠豪庭)被債權銀行沒收並由獲委任之接管人及財產接收管理人接管。該款項已從相關銀行貸款294,867,105港元中扣除，截至二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表中銀行及其他借款所含之借貸淨額為7,742,723港元。

### 15. 持作將來發展之物業

本集團持作將來發展之物業之賬面值為：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產		
位於香港以中期租約持有之有年期物業	—	71,265
流動資產		
位於香港以中期租約持有之有年期物業	19,522	—
	<b>19,522</b>	71,265

於截至二零零四年三月三十一日止年度，本公司已就減值虧損(即調低持作將來發展物業賬面值至於結算日之估計可變現淨值之差額)約11,488,000港元(二零零三年：54,634,000港元)作出撥備。

由於本集團現時面臨財政困難，所有持作將來發展之物業重新列作流動資產。

## 財政報告附註(續)

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

	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	232,276	232,276
應收附屬公司款項	814,357	865,576
減值虧損	(1,046,633)	(1,090,839)
	—	7,013

應收附屬公司款項為無抵押及無固定還款期。於二零零四年三月三十一日，為數373,750,000港元(二零零三年：425,931,000港元)之款項按商業借貸利率計算，其餘款項為免息。

各主要附屬公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註40。

### 17. 應收貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一年內到期之款項	30,319	16,881
於一年後到期之款項	78,415	97,749
	108,734	114,630
有抵押	107,669	112,883
無抵押	1,065	1,747
	108,734	114,630

該等金額指按市場利率計算利息之按揭貸款，部份以位於香港之物業作抵押。

### 18. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
所佔聯營公司淨資產(按二零零四年三月三十一日之可收回金額)	500	797
應收聯營公司款項	—	5,258
	500	6,055

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 18. 於聯營公司之權益(續)

於二零零四年三月三十一日，主要聯營公司(由本集團間接持有)之詳情如下：

公司名稱	業務架構形式	註冊成立地點	本集團	
			應佔權益	主要業務
Smartful Investment Limited	註冊成立	香港	50%	投資控股

由於無法獲得該聯營公司於截至二零零四年三月三十一日止年度之財務資料，本集團概無採納權益會計法入賬。於二零零四年三月三十一日，於聯營公司之權益以可收回金額(即其後銷售所得款項)列賬。

### 19. 證券投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資證券：		
非上市股份，按成本值	2,025	2,025
減值虧損	(2,025)	(600)
其他投資：		
於香港以外地區上市之股份，按市值	—	1,331
	—	2,756

### 20. 持作出售物業

#### 本集團

於二零零四年三月三十一日，本公司已就減值虧損(即調低若干持作出售物業賬面值至於結算日之估計可變現淨值之差額)約3,010,000港元(二零零三年：66,076,000港元)作出撥備。

於二零零四年三月三十一日，以可變現淨值列賬之持作出售物業為29,432,800港元(二零零三年：48,177,000港元)。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 21. 貿易、其他應收款項及預付款項

本集團採納配合目前市場策略之靈活信貸政策。給予客戶之信貸期平均由30天至90天不等。以下為應收貿易賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應收賬款		
0至60日	<b>3,338</b>	6,842
61至90日	<b>160</b>	434
90日以上	<b>618</b>	4,205
	<b>4,116</b>	11,481
預付款項及其他應收款項	<b>3,276</b>	20,300
	<b>7,392</b>	31,781

### 22. 貿易及其他應付款項

以下為應付賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應付賬款		
0至60日	<b>11,776</b>	113,641
61至90日	<b>91</b>	1,676
90日以上	<b>236,452</b>	73,542
	<b>248,319</b>	188,859
其他應付款項	<b>120,587</b>	148,070
	<b>368,906</b>	336,929

### 23. 欠一名前董事款項

#### 本集團

該款項為無抵押、免息及無固定還款期，應付予戴志華先生。

### 24. 欠一名股東款項

#### 本集團及本公司

該款項為無抵押、免息及無固定還款期，應付予Questrole Profits Limited。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 25. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行及其他借貸為有抵押、 按市場利率計息及須於 下列年內償還：				
一年內	<b>476,256</b>	1,277,392	<b>47,600</b>	94,042
i) 於一年內到期之款項				
銀行及按揭貸款之 流動部份	<b>330,761</b>	1,092,294	<b>24,717</b>	69,122
銀行透支	<b>19,060</b>	100,961	—	140
其他借貸	<b>126,435</b>	84,137	<b>22,883</b>	24,780
	<b>476,256</b>	1,277,392	<b>47,600</b>	94,042
ii) 一年後到期之款項				
銀行及按揭貸款	<b>330,761</b>	1,092,294	<b>24,717</b>	69,122
其他借款	<b>126,435</b>	84,137	<b>22,883</b>	24,780
減：				
於一年內到期之銀行 及按揭貸款	<b>(330,761)</b>	(1,092,294)	<b>(24,717)</b>	(69,122)
按一年內到期之其他借貸	<b>(126,435)</b>	(84,137)	<b>(22,883)</b>	(24,780)
	—	—	—	—
	<b>476,256</b>	1,277,392	<b>47,600</b>	94,042

鑑於本集團及本公司自二零零三年起拖延償還銀行及其他借貸之利息及本金，該等銀行及債權人有權要求即時繳付所有結餘。據此，全數銀行及其他借貸款項於二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日列作流動負債。

### 26. 可換股債券

#### 本集團及本公司

二零零零年五月十五日，本公司發行11,000,000美元(約85,657,000港元)之3%可換股債券(「可換股債券」)，並附帶權利可按完成日期前10個連續交易日在聯交所之每股平均收市價120%或緊接兌換通知前20個連續交易日(倘屬首次兌換則為10個兌換交易日)在聯交所之最低五天之每股平均收市價90%之兌換價以較低價者，兌換為本公司股本中每股0.10港元之股份，惟倘上述經調整兌換價低於0.85港元，則兌換價應為0.85港元。



## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 27. 聯營公司墊款／欠少數股東款項

#### 本集團

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

### 28. 股本

	股份數目		金額	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
每股面值0.10港元之股份				
法定股本：				
年初及年終	<b>1,500,000,000</b>	1,500,000,000	<b>150,000</b>	150,000
已發行及繳足股份：				
年初	<b>940,009,918</b>	940,731,678	<b>94,001</b>	94,073
轉換可換股債券(附註26)	—	3,198,240	—	320
購回並註銷之股份	—	(3,920,000)	—	(392)
年終	<b>940,009,918</b>	940,009,918	<b>94,001</b>	94,001

### 29. 購股權

以下乃本公司於一九九三年九月二十三日舉行之股東特別大會上採納之購股權計劃之主要條款概要：

- (a) 董事可酌情邀請本集團僱員(包括本集團董事(聯營公司之僱員及董事除外)接納購股權，以按根據下文(b)分段計算之價格認購本公司股份(「股份」)，從而加強個別員工與股東權益之間之聯繫。
- (b) 根據購股權計劃之股份認購價不得低於股份緊接購股權授出日之前五個交易日於聯交所之正式平均收市價之80%或股份之面值(以較高者為準)。
- (c) 就購股權計劃授出購股權(連同已行使之購股權及當時尚未行使之購股權)所涉及之股份數目(當與本公司任何其他購股權計劃有關之任何證券合共之總數)最多不得超過本公司不時已發行股本之10%。此不包括行使購股權計劃所授出之購股權而發行之股份。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 29. 購股權(續)

- (d) 倘任何人士在悉數行使購股權計劃時，將導致根據購股權計劃已發行及可發行予該人士之股份總數，超過根據購股權計劃可授出之購股權而發行之最高股份數目之25%，則概不向該人士授出購股權。
- (e) 根據購股權計劃之條款，購股權可於購股權被視為授出之日後六個月起至授出之日後滿十年期間內任何時間行使。
- (f) 授出購股權無須支付代價。
- (g) 購股權計劃自採納之日起計有效期10年。

自採納本公司之購股權計劃以來概無根據此計劃授出任何購股權。上述計劃於二零零三年九月二十二日失效。於二零零四年三月三十一日，概無採納任何新購股權計劃。

### 30. 儲備

#### 本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利/ (累積虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零二年三月三十一日	380,795	187,193	4,993	161,217	734,198
轉換可換股債券	1,343	—	—	—	1,343
股份發行開支	(4)	—	—	—	(4)
購回股份之溢價	(1,739)	—	—	—	(1,739)
因購回及註銷股份而轉撥	—	—	392	(392)	—
本年度虧損淨額	—	—	—	(1,757,176)	(1,757,176)
於二零零三年三月三十一日	380,395	187,193	5,385	(1,596,351)	(1,023,378)
本年度溢利淨額	—	—	—	254,453	254,453
於二零零四年三月三十一日	<b>380,395</b>	<b>187,193</b>	<b>5,385</b>	<b>(1,341,898)</b>	<b>(768,925)</b>

繳入盈餘指Gold-Face Investment Holdings Limited及其附屬公司於本公司收購上述公司股份日期之綜合股東資金與本公司為收購而發行之股份面值之差額。

**財政報告附註(續)**

截至二零零四年三月三十一日止年度

**31. 收購附屬公司**

於二零零二年八月三十一日，本集團以現金代價2,000,000港元收購Whole Hero Limited之全部已發行股本。

於截至二零零四年三月三十一日止年度，概無收購任何附屬公司。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
所得資產淨值：		
持作出售物業	—	9,000
持作將來發展之物業	—	25,000
貿易及其他應收款項	—	38
銀行結餘	—	41
貿易及其他應付款項	—	(966)
應付一名股東款項	—	(6,113)
	—	27,000
由下列方式支付：		
現金	—	2,000
以應收貸款抵銷	—	25,000
	—	27,000
就收購附屬公司所耗之現金及等同現金之資產之流出淨額分析：		
所付現金代價	—	(2,000)
所得銀行結餘	—	41
就收購附屬公司所耗之現金及等同現金之資產之流出淨額	—	(1,959)

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 32. 出售附屬公司

年內，本集團售出若干附屬公司，出售之資產淨值如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售資產淨值：		
投資物業	36,500	—
物業、廠房及設備	16,564	—
發展中物業	13,413	—
貿易、其他應收款項及預付款項	33,915	—
貿易及其他應付款項	(58,213)	—
應付稅項	(1,774)	—
	40,405	—
出售之虧損	(39,289)	—
代價總額	1,116	—
以下列方式支付：		
現金	1,116	—
出售所得之現金流入淨額：		
現金代價	1,116	—

### 33. 資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團之借貸乃以下列各項作抵押：

- (a) 總值約184,170,000港元(二零零三年：776,023,000港元)之投資物業；
- (b) 總值約5,340,000港元(二零零三年：28,350,000港元)之有年期房地產；
- (c) 賬面淨值總額分別為約16,780,000港元(二零零三年：70,265,000港元)之持作將來發展之物業、32,238,000港元(二零零三年：45,577,000港元)之持作出售之物業及142,427,000港元(二零零三年：360,887,000港元)之發展中物業；
- (d) 涉及一間全資附屬公司均來財務有限公司(「均來財務」)之資產之債券，包括為賬面淨值為零港元(二零零三年：8,000港元)之廠房及機器及約114,599,000港元(二零零三年：115,613,000港元)之其他資產，包括將按予均來財務之物業作保證之若干應收貸款予以轉讓；
- (e) 一間全資附屬公司Goldline Properties Limited之股份，資產淨值為零港元(二零零三年：133,804,000港元)。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 34. 租賃承擔

#### 本集團作為承租人

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。辦公室物業之平均租約年期為2年。

於結算日，本集團就租用物業根據不可撤銷經營租約而須支付之未來最低租約付款如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	60	552
第二至第五年(包括首尾兩年)	55	466
五年後	—	—
	<b>115</b>	1,018

#### 本集團作為出租人

持有物業須承擔為期介乎兩至三年之租約。

於結算日，本集團與租戶訂立以下未來最低租約付款安排：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	751	47,476
第二至第五年(包括首尾兩年)	286	90,472
五年後	—	314,174
	<b>1,037</b>	452,122

於結算日，本公司並無根據經營租約作為承租人或出租人而須履行之承擔。

### 35. 承擔

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已訂約但並未於財政報告中撥備之有關發展中物業之承擔	<b>180,650</b>	109,818

於結算日，本公司並無任何承擔。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 36. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就下列公司所獲信貸而向 銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	—	1,395,576
一間聯營公司	—	30,000	—	30,000
	—	30,000	—	1,425,576
於結算日該等信貸已動用之部份：				
附屬公司	—	—	—	1,055,079
一間聯營公司	—	29,985	—	29,985
	—	29,985	—	1,085,064

此外，本公司、本公司之一間附屬公司及戴志華先生共同向一家獨立承建商提供一份擔保及賠償契據。

由於本公司為多間附屬公司出任欠款擔保人，若干銀行及其他債權人因而向本公司發出催繳通知書及提出訴訟。據此，本公司於二零零四年三月三十一日作出合共596,254,000港元(二零零三年：821,344,000港元)之債務撥備。因此，本公司概無就授予附屬公司之銀行信貸向銀行提供公司之間擔保而於二零零四年三月三十一日披露為或然負債。

### 37. 退休金計劃

本集團為屬下於香港之若干合資格僱員推行界定供款之退休金計劃(「界定供款計劃」)。該計劃之資產由受信託人所控制之基金持有，並不涉及集團本身之資產。計劃供款乃按計劃規則所訂明之百分比繳付。若有僱員在可以收取全部供款之前退出該計劃，則本集團所須繳之供款將可按所沒收之供款額而相應減少。

自二零零一年十二月一日起，本集團亦為於香港之其他僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃根據強制性公積金計劃條例於強積金管理局註冊。強積金計劃之資產由獨立受託人所控制之基金持有，並不涉及集團本身之資產。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須按規則所訂之比例向強積金計劃作出供款。本集團就強積金計劃之唯一責任為根據該計劃作出供款。除自願供款外，並無根據該計劃沒收之供款可供未來年度減輕應付供款之用。

此外，本集團在英國為兩名僱員提供兩個退休金計劃。由一間「保費基準」方式管理之保險公司管理。有關上述計劃之供款經股東及保險公司同意。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 37. 退休金計劃(續)

於收益表中扣除由以上計劃產生之退休福利計劃供款約304,000港元(二零零三年：760,000港元)乃指本集團按計劃細則列明之比率而向該基金繳付之供款。

於各年度，概無任何因僱員在可以收取全部供款之前退出退休金計劃而產生並可用以減低本集團日後所須繳付供款額之被沒收供款。

### 38. 有關連人士交易

除附註23、24及36所披露者外，本集團之有關連人士交易如下：

- (a) 於截至二零零三年三月三十一日止年度期間，本集團向王戴建築師事務所支付合共6,947,000港元之建築師及專業服務費用。戴志華先生及王寶龍先生乃王戴建築師事務所之合夥人。董事認為，該等費用乃根據各方共同協定之條款而收取。二零零四年並無發生此等交易。
- (b) 於截至二零零三年三月三十一日止年度期間，本集團向均來(飲食集團)有限公司支付合共475,000港元之宣傳費用及收取物業租金收入5,100,000港元，該公司為Questrole Profits Limited全資擁有之公司。Questrole Profits Limited乃由一全權信託實益擁有，該信託之全權受益人包括戴志華先生及戴蕭玉萍女士之配偶以及彼等各自之家庭成員。因此，誠如附註24所披露，Questrole Profits Limited被界定為股東。此外，本集團向Black Jade Investment Limited支付合共360,000港元之遊艇租金。戴志華先生實益擁有Black Jade Investment Limited之權益。該等交易已根據各有關人士共同協定之條款完成。二零零四年並無發生此等交易。
- (c) 於截至二零零三年三月三十一日止年度期間，本集團向戴耀華先生支付45,000港元之銷售佣金。
- (d) 於截至二零零三年三月三十一日止年度期間，本集團經扣除分別給予戴志華先生及王寶龍先生2,727,000港元及3,006,000港元之折扣額後，以淨代價2,520,000港元及1,859,000港元分別向戴志華先生及王寶龍先生出售物業。該等折扣相當於該等物業售價之30%加上本集團代表買家向銀行償還或將償還由此等買家就其購入物業而借入之貸款按揭貸款之首48期分期付款。二零零四年並無發生此等交易。
- (e) 於二零零四年三月三十一日本集團總額合共約567,026,000港元之若干銀行借貸(二零零三年：304,549,000港元)由戴志華先生以個人擔保作抵押而無需代價。
- (f) 於二零零四年三月三十一日本集團合共約430,274,000港元之若干銀行借貸(二零零三年：166,560,000港元)由戴權先生以個人擔保作抵押而無需代價。
- (g) 於二零零四年三月三十一日應收貸款已計入戴權先生一名女兒結欠之無抵押私人貸款377,000港元(二零零三年：609,000港元)。該應收貸款已於二零零四年三月三十一日在財政報告中作出全數撥備(二零零三年：300,000港元)。

## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 39. 待決訴訟／結算日後事項

於二零零四年三月三十一日後，本集團錄得以下重大待決訴訟及結算日後事項。

#### a) 待決訴訟

- i) 本公司及其全資附屬公司True Gold Investments Limited(「True Gold」)於二零零三年十二月十七日分別被Wing Tung Yick Investment Company Limited及Crestsale Limited(「呈請人」)提出兩項清盤呈請(「清盤呈請」)，指稱根據呈請人與True Gold於一九九八年五月十八日就有關茵翠豪庭之合作投資及溢利攤分安排而訂立之合資經營協議，True Gold欠負呈請人一筆為數27,871,098港元之金額連同利息，此外本公司亦根據本公司就True Gold履行上述合資經營協議而作出之一項擔保而欠負呈請人相等之金額。呈請人對本公司提出之此等清盤呈請已被法院於二零零四年十二月二十四日撤銷。

此外，本公司及其全資附屬公司均來財務有限公司分別被兩間同集團公司之建築承建商中國海外房屋工程有限公司(「中國海外」)提出另外兩項清盤呈請，索償合共57,929,600港元。本公司及均來財務有限公司(「均來財務」)為該兩間同集團公司出任擔保人，以保證彼等支付中國海外指定分判商完成之工程及該等指定分判商供應之物料。有關均來財務之債務償還安排(「計劃」)已於二零零四年十一月五日提交法院，而就本公司之另一項債務償還安排已於二零零四年十二月二十四日提交聯交所，本公司與中國海外簽署之同意傳召書亦已於二零零四年十二月三十日提交法院。

於二零零五年八月三十日，法院根據香港公司條例第166條通過計劃，因此中國海外對均來財務提出之清盤呈請已被撤回。

有關中國海外向本公司提出之清盤呈請聆訊均已押後至二零零六年九月十八日進行。

- ii) 本集團之債權人已發出令狀，要求償還以下金額：

	千港元
於二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表內已提撥準備	331,549
未有於二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表內提撥準備	751
索償總金額	332,300



## 財政報告附註(續) 截至二零零四年三月三十一日止年度

### 39. 待決訴訟／結算日後事項(續)

#### b) 其他結算日後事項

- i) 如本公司於二零零四年二月十一日公佈，本公司及宏安集團有限公司(「宏安」)之一間附屬公司於二零零四年二月五日訂立一項貸款協議，據此，本公司獲授一項貸款融資(附帶轉換為本公司股份之權利)為數3,000,000港元。然而，截至本報告日期本公司並無與宏安就其建議投資進行進一步之磋商。此外，另一名投資者已委任投資顧問，以：
- (i) 討論一項收購及股份復牌建議，並已提交香港聯合交易所有限公司上市委員會，以待批准。
- (ii) 與債權人磋商第166條債務償還安排，此項計劃將有待法院批准，藉以削減本集團之債務。
- ii) 債權銀行已就以下延遲償還銀行貸款之附屬公司所持有之多項物業委任接管人和財產接收管理人：

附屬公司名稱	於二零零四年 三月三十一日 之負債淨額 千港元
宏昌企業有限公司	(18,055)
立斯企業有限公司	(116,907)
均來企業有限公司	(833,415)
Eastern Wealth Investment Limited	(15,834)
均來財務有限公司	(238,932)
盈朗發展有限公司	(91,928)
True Gold Investments Limited	(162,756)
Continuous Success Investments Limited	(73,349)

- iii) 截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團以淨代價9,600,000港元出售一間全資附屬公司極盛有限公司(「極盛」)。該附屬公司於二零零三年三月三十一日分別擁有36,500,000港元投資物業及9,217,000港元資產淨值。根據日期為二零零三年八月二十八日之買賣協議，本集團有權於回購權期間(由完成日期起60個月內)任何時間按每年不同之代價金額(介乎12,000,000港元至14,100,000港元)購回該附屬公司。於二零零四年九月二十日，本集團以代價13,350,000港元行使其回購權，重新購回極盛。於二零零四年七月三十日行使回購權前，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價15,000,000港元出售極盛，本集團之回購最終乃為向獨立第三方出售。
- iv) 於二零零四年十一月四日，本集團訂立一份買賣協議，以代價500,000港元出售一間全資附屬公司凱帆發展有限公司(「凱帆」)。該附屬公司於二零零四年三月三十一日之負債淨額約為5,944,000港元。根據該協議，本集團亦以7,000,000港元出售凱帆欠負本集團之所有貸款或其他債務予買方。於二零零四年三月三十一日，凱帆欠負本集團之款項約為7,140,000港元。

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 39. 待決訴訟／結算日後事項(續)

#### b) 其他結算日後事項(續)

v) 於二零零五年六月十四日，本集團訂立一份買賣協議，以代價2港元出售Jatamaka Company Limited(「Jatamaka」)。該附屬公司於二零零四年三月三十一日之負債淨額約為8,922,000港元。根據該協議，買方承諾於簽訂該協議時向Jatamaka貸款580,000港元及於完成日期向Jatamaka進一步貸款約11,405,000港元，以使Jatamaka解除銀行貸款及法定押記。

vi) 本集團若干投資物業及有年期房地產已於結算日後出售，詳情如下：

	代價 千港元	於二零零四年 三月三十一日 之賬面值 千港元
投資物業	177,370	<b>177,370</b>
有年期房地產	5,280	<b>5,280</b>

vii) 根據日期為二零零四年四月一日之協議，本公司透過一間全資附屬公司威豪企業有限公司於一間聯營公司Liangyungang Sanjili Chemical(「Sanjili」)之間接持有之投資已撥予多數權益股東，換取本公司獲解除所發出為數13,271,000港元之反擔保。

viii) 於二零零五年十二月三十一日，本公司之全資附屬公司Gold-Face Investment Holdings Limited(「GFIH」)以總代價500,000港元出售於一間全資附屬公司Smartful Investment Limited之股份及該公司欠負之款項4,258,143港元。

ix) 於二零零五年九月二十九日，附註39(a)(i)所述之附屬公司均來財務以總代價4港元出售予一名獨立第三者。

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 40. 附屬公司

於二零零四年三月三十一日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
Auldana International Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業投資
熾發置業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股4,500,002港元 **	100%	物業發展
凱聲發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資
Bodallin Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業投資
Braemar Associates Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業投資
Bright Aura Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業投資
企東投資有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元 **	100%	物業投資
宏昌企業有限公司	香港	普通股200港元 遞延股7,250,000港元 **	100%	物業發展及投資
兆金發展有限公司	香港	普通股100港元 遞延股2港元 **	100%	物業發展
Continuous Success Investments Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業發展
Cordeaux International Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業投資
旺祥發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 40. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
Dragonjoy Group Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業發展
Eastern Wealth Investment Limited	香港	普通股10,000港元	100%	物業買賣
Euro-Asia Property Limited	英屬處女 群島	普通股2,100,747英鎊	100%	投資控股
Epsom Prince Limited	英屬處女 群島/香港	普通股78美元	100%	物業發展
Fruitful International Limited	薩摩亞/ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
Glory Land Trading Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業發展
均來企業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股1,100,000港元 **	100%	投資控股、 物業發展及投資
均來財務有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元 **	100%	貸款
Gold-Face Investment Holdings Limited*	英屬處女 群島	普通股14美元	100%	投資控股
Goldline Properties Limited	英國	普通股100英鎊	100%	物業投資
Golden Realty Limited	英屬處女 群島	普通股1,002英鎊	100%	投資控股
Gundagai International Limited	英屬處女 群島	普通股1美元	100%	物業投資
Hei Ling Holdings Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業投資

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 40. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
Hitrade Group Limited	英屬處女 群島/香港	普通股10美元	100%	物業投資
Jatamaka Company Limited	香港	普通股2港元	100%	物業發展
鉅業有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資
立斯企業有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
熾球置業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股10,000港元 **	100%	物業投資
Magpies Company Limited	香港	普通股2港元 遞延股10,002港元 **	100%	物業投資
Mankin Development Limited	香港	普通股10,000港元	100%	物業發展
Ocampo Limited	英屬處女 群島/香港	普通股10美元 遞延股100美元 **	100%	物業發展
Pacific Princess Profits Limited	英屬處女 群島/香港	普通股1美元	100%	物業投資
凱帆發展有限公司	香港	普通股8,000港元 遞延股10,000港元 **	100%	物業發展
Pristine International Limited	香港	普通股2港元	100%	物業投資
盈朗發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
振萬投資有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
Richtan Properties Limited	英屬處女群島	普通股10美元	100%	物業發展
Roster Limited	香港	普通股2港元	100%	物業投資

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 40. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
和萬投資有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
兆佳投資有限公司	香港	普通股10,000港元 遞延股7,500港元 **	100%	物業投資
Simple Link Investment Limited	英屬處女 群島/香港	普通股3美元	100%	物業發展
均順有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元 **	100%	物業投資
Stepworth International Inc.	英屬處女 群島/英國	普通股1美元	100%	物業投資
Tai Tung On Enterprises Company Limited	香港	普通股200港元 遞延股10,000港元 **	100%	物業買賣
Tonka Profits Limited	英屬處女 群島/香港	普通股10美元	100%	物業買賣
大標發展有限公司	香港	普通股2港元 遞延股10,000港元 **	100%	物業買賣
True Gold Investments Limited	香港	普通股2港元	100%	物業發展
Ultimarum Limited	英國	普通股1英鎊	100%	投資控股
凱光企業有限公司	香港	普通股100港元	100%	物業投資
威豪企業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元 **	100%	投資控股
Whole Hero Limited	香港	普通股100港元	100%	物業買賣

## 財政報告附註(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 40. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行 股本面值	持有之		主要業務
			已發行普通股本 賬面值比例		
Wisearn Group Limited*	英屬處女群島	普通股10美元	100%		投資控股
允華有限公司	香港	普通股10,000港元	80%		投資控股及物業發展
盈懋發展有限公司	香港	普通股2港元	100%		物業投資

\* 直接由本公司持有。

\*\* 遞延股份在收取股息或接收公司之通告或出席任何股東大會或於大會上投票方面實際並無權利。於公司清盤時，遞延股份之持有人須待公司普通股之持有人於該清盤中共獲分派100,000,000,000港元後，方可自公司之剩餘資產中獲退還彼等就所持之無投票權遞延股份而繳付之股本。所有遞延股份由本公司若干附屬公司持有。

所有附屬公司於年終或年內任何時間均無任何未償還之債務證券。

上表所列之本公司附屬公司乃董事認為對本年度業績或本集團資產有重大影響。董事認為提供其他附屬公司之詳情會令此等資料過於冗長。