

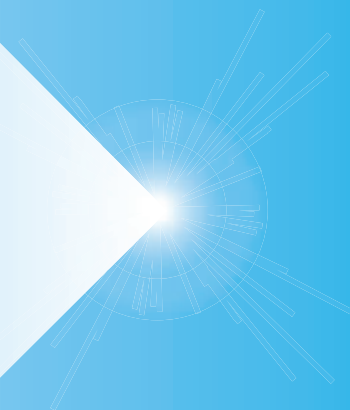


# 中國置業投資控股有限公司\*

CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號:736



**2008** 年 報

## 目錄

---

- 2 公司資料
  - 3 主席報告書
  - 5 董事簡歷
  - 6 管理層評論及分析
  - 9 董事會報告書
  - 16 企業管治報告
  - 23 獨立核數師報告書
  - 25 綜合收益表
  - 26 綜合資產負債表
  - 28 綜合權益變動表
  - 29 綜合現金流動報表
  - 31 資產負債表
  - 32 財務報表附註
  - 116 五年財務概要
-

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

趙慶吉(主席)  
區達安

#### 獨立非執行董事

楊源禧  
陳美寶  
王棟

### 合資格會計師兼公司秘書

葉玉勝

### 授權代表

趙慶吉  
葉玉勝

### 核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司

### 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)

### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
金鐘道89號  
力寶中心2座  
20樓2001室

### 香港股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 網址

<http://www.736.com.hk>

### 法律顧問

李智聰律師事務所

### 股份代號

736

## 主席報告書

---

本人欣然向股東提呈中國置業投資控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度之年報。

### 財務業績

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為18,700,000港元(二零零七：約5,700,000港元)，較去年增加約231%。年度虧損約為28,800,000港元，每股基本虧損為2.26港仙。年度虧損主要由於年內向若干僱員授出購股權之股份基礎費用所致。購股權計劃之參與者為主要管理層人員，彼等負責本集團之管理、業務發展及策略規劃。向彼等授予購股權乃作為彼等於日後繼續為本集團效力及貢獻之獎勵。

### 業務及經營回顧

本集團於年內繼續致力於物業投資業務。年內，本集團已收購位於上海之兩項商用物業，總代價約為131,800,000港元。於二零零八年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，較去年增加約91%，年內之平均佔用率達100%。所有投資物業乃根據經營租約租予第三方，租期介乎兩年至十二年。投資物業所產生之租金收入約為每月2,100,000港元，為本集團提供穩定收入來源。此外，根據租約協議出租方可定期上調租金，因此加強本集團之收益增長。於年內新收購之投資物業亦增加本集團之物業組合。

於收購上海之商用物業後，本公司已進一步將物業組合於中國大陸擴展。為更佳反映本集團之核心業務及長遠擴展策略，本公司於年內已將公司名稱更改為現有名稱。

年內，本公司透過公開發售進行集資。公開發售之所得款項淨額約為207,000,000港元。透過該次集資加強本集團之財務狀況及壯大股本基礎，並以集資所得償還銀行貸款乃符合本公司及其股東之整體利益。

## 主席報告書

### 前景

儘管中國大陸所實施之嚴謹宏觀經濟政策最近令發展過熱之物業市場降溫，吾等相信此可為經濟之長遠持續及穩健發展提供基礎。由於政府之監管政策旨在穩定住宅物業市場，而本集團之業務集中於投資商用物業，因此對本集團之影響並不重大。此外，本集團之投資物業位於上海之高速發展地區或市中心，因此亦增加其市場價值。

展望將來，受惠於中國大陸之持續經營增長及人均收入增加，吾等仍然對中國大陸之物業市場感到樂觀。本集團將繼續致力於帶來穩定收益增長之投資物業業務。另一方面，本集團將積極開拓物業投資以外之其他投資機會，從而維持長遠業務增長，並為本公司股東取得合理回報。

### 鳴謝

本人謹藉此機會衷心感謝全體股東及業務夥伴對本集團不斷鼎力支持，亦謹此感謝各董事及全體員工於年內之努力及對本集團所作出之貢獻。

主席  
趙慶吉

香港，二零零八年七月二十二日

## 董事簡歷

---

### 執行董事

**趙慶吉先生**，35歲，於二零零七年一月獲委任為本公司主席及於二零零六年十一月獲委任為本公司執行董事及行政總裁。趙先生於一九九八年畢業於北京大學，持有經濟學學士學位。趙先生於企業管理、併購、公司重組、投資管理、融資及於中華人民共和國（「中國」）之首次公開招股融資方面擁有豐富經驗。於加盟本公司之前，趙先生曾為北大資源集團有限公司副總裁，負責管理房地產項目之開發投資及投資物業。

**區達安先生**，52歲，於二零零六年五月獲委任為執行董事。區先生於一九八九年取得珠海書院之工商管理學士學位，於銀行業務及融資方面擁有近28年經驗。

### 獨立非執行董事

**楊源禧先生**，44歲，於二零零五年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。楊先生為香港執業律師。楊先生持有倫敦大學法學士學位，並持有香港大學法律深造證書。楊先生為楊源禧律師事務所合夥人，而楊先生亦為光明學校下午校家長教師會、元朗區一個體育組織及一個樓宇管理諮詢組織之榮譽法律顧問。

**陳美寶女士**，36歲，於二零零七年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士為陳美寶會計師事務所之獨資經營者。彼於香港及中國之專業會計方面擁有豐富經驗。彼持有香港城市大學會計學文學士（榮譽）學位及香港科技大學工商管理碩士學位。陳女士於一九九六年成為英國特許公認會計師公會之執業及資深會員，並於一九九八年成為香港會計師公會之執業會計師。彼於二零零七年亦成為英格蘭和威爾斯特許會計師公會會員。彼現時為香港女會計師協會之主席、香港華人會計師公會之榮譽秘書及常務委員、香港稅務學會會員、Hong Kong Professionals Advancement Association榮譽司庫及香港董事學會會員。

**王棟先生**，35歲，於二零零七年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生為中國註冊會計師。彼於財務及業務管理方面擁有豐富經驗。彼現為利安達信隆會計師事務所高級合夥人。王先生持有哈爾濱工業大學管理學院工商管理碩士學位。

## 管理層評論及分析

### 經營業績

#### 持續經營業務 – 物業投資業務

於回顧年度，本集團之營業額約為18,700,000港元（二零零七年：約5,700,000港元），較去年增加約231%。營業額增加主要由於分別於二零零七年及二零零八年下半年收購上海投資物業所產生之租金收入增加。

本年度之經審核虧損約為28,800,000港元，而每股虧損為2.26港仙（二零零七年：每股盈利1.55港仙）。本年度之虧損主要由於年內根據本公司之購股權計劃授予若干執行董事及主要僱員購股權之股份費用所致。已授出購股權於授出日期之公平值約為61,100,000港元，已根據香港財務報告準則第2號之規定確認為年度開支。然而，本公司並無就授出該等購股權產生現金流出。本集團於年內之融資成本約為6,000,000港元，乃由於以上海兩項投資物業提供抵押之銀行貸款所致。

同時，本集團於年內已根據香港會計準則第40號就投資物業挑選公平值模式。於二零零八年三月三十一日，本集團之投資物業已獲獨立專業估值師嘉漫（香港）有限公司重新估值約為470,700,000港元。本集團於年內之收益表錄得投資物業公平值變動收益約34,400,000港元。

此外，中國大陸之所得稅率已於二零零八年一月一日起由33%轉為25%。因此，本集團重估物業所產生之遞延稅項負債於年內減少約15,600,000港元，有助減輕本集團之整體虧損。

#### 終止經營業務

由於本集團於上一個財政年度已終止其電子消費產品及塑膠分段使用刀業務，故對本集團於回顧年度之經營業績並無影響。

## 管理層評論及分析

### 業務回顧

於二零零七年七月十日，本集團與三名獨立第三方訂立三份買賣協議，以收購上海三項商用物業。本公司就該等收購應付之總代價合共約為160,000,000港元。有關收購之詳情已載於本公司日期為二零零七年八月十四日之通函內。於三項物業當中，有關收購包括位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層之物業，已由於相關買賣協議所規定之其中一項條件未能完成而終止。有關終止將不會對本集團之業務或財務狀況構成重大不利影響，而本集團將繼續開拓其他合適投資機會。有關終止之詳情已於本公司日期為二零零八年七月二日之公佈中披露，而其他兩項物業已於回顧年度內完成收購。

於二零零八年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，較去年增加約91%。本集團之投資物業位於上海之高速發展地區或市中心，年內之平均佔用率達100%。投資物業乃根據經營租約租予第三方，租期介乎兩年至十二年。投資物業所產生之租金收入約為每月2,100,000港元。投資物業增加不但將增加本集團之物業組合，亦將於日後為本集團提供穩定之租金收入。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為35,400,000港元（二零零七年：約2,000,000港元），包括現金及銀行結餘約25,000,000港元（二零零七年：約5,800,000港元）。

於二零零八年三月三十一日，本集團擁有借貸約109,400,000港元（二零零七年：約162,500,000港元，為結欠獨立第三者之款項）。所有借貸為有抵押銀行貸款，當中4.6%須自結算日起計一年內償還、5.1%須於一年後但兩年內償還、23%須於兩年後但五年內償還及67.3%須於五年後償還。資本負債比率（經界定為銀行借貸總額除以股東資金之百分比）約為32%（二零零七年：無）。



## 管理層評論及分析

### 投資狀況及計劃

除上文業務回顧所披露之投資物業外，於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。

### 匯兌風險

由於本集團資產及負債大部份以人民幣計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔重大匯兌波動風險。

### 股本架構

除財務報表附註31所披露者外，本公司之股權架構於截至二零零八年三月三十一日止年度並無其他變動。

### 抵押本集團之資產

於二零零八年三月三十一日，本集團已抵押價值約305,100,000港元之投資物業，為本集團全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司獲授之一般銀行融資提供擔保。

### 或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零七年：無)。

### 收購及出售附屬公司

於截至二零零八年三月三十一日止年度，並無重大收購及出售本集團之附屬公司及聯屬公司。

### 僱員

於二零零八年三月三十一日，本集團有42名僱員(二零零七年：31名)。薪酬乃參考法定最定工資、市場慣例並視乎個別員工之表現、資歷及經驗而訂定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團。

## 董事會報告書

---

本公司董事（「董事」）謹提呈董事會報告，以及本公司及本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註19。

### 業績及股息

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之業績載於第25頁之綜合收益表。

董事不建議就本年度派發股息。

### 財務資料概要

本集團過往五個財政年度摘錄自經審核財務報表並經重新分類（倘適用）之已公佈業績及資產與負債概要載於第116頁。此概要並非經審核財務報表之一部份。

### 物業、廠房及設備及投資物業

本公司物業、廠房及設備及本集團物業、廠房及設備及投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註16及17。

### 股本及購股權

本公司之股本及購股權於年內之變動詳情連同有關理由分別載於財務報表附註31及32。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無有關優先購買權之規定，限制本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 董事會報告書

### 購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零八年三月三十一日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註33及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零零八年三月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備總額約為186,200,000港元，惟須受股份溢價賬所限制。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五位最大客戶之營業額佔年度總營業額91%，其中最大客戶佔28%。本集團向五位最大供應商之採購額佔本年度總採購額100%，其中最大供應商佔97%。

本公司董事、彼等之任何聯繫人士或任何股東（據董事所知悉，擁有本公司5%以上已發行股本者）概無於本集團五位最大客戶及五位最大供應商擁有任何實益權益。

## 董事會報告書

---

### 董事

於年內在任之本公司董事如下：

#### 執行董事：

趙慶吉(主席)

區達安

陸曉東(於二零零八年二月二十八日辭任)

黃兆強(於二零零七年七月一日辭任)

#### 獨立非執行董事：

楊源禧

陳美寶(於二零零七年六月一日獲委任)

王棟(於二零零七年十一月一日獲委任)

楊景華(於二零零七年六月一日辭任)

鄭國興(於二零零七年十一月一日辭任)

根據本公司之公司細則第87(1)條，楊源禧先生將輪值退任，並符合資格於應屆股東週年大會上膺選連任。

根據公司之公司細則第86(2)條，於年內獲董事會委任之陳美寶女士及王棟先生之任期將直至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並願於大會上膺選連任。

各獨立非執行董事之任期固定，由委任日期起計三年，並須遵照本公司之公司細則內有關輪值退任之一般規定。

本公司已收取本公司獨立非執行董事就彼等對本公司之獨立性發出之年度確認書。本公司認為，根據上市規則所載之指引，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事會報告書

### 董事簡歷

董事之簡歷詳情載於本年報第5頁。

### 董事之酬金

董事袍金須待股東於股東大會上批准後方可作實。其他酬金由本公司董事會於參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後決定。

### 董事之服務合約

在應屆股東週年大會上獲提名重選連任之董事概無與本公司訂立任何本公司不能在一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 董事之合約權益

董事概無於截至二零零八年三月三十一日止財政年度內或年結日有效而與本集團整體業務有關之重大合約中擁有權益。

## 董事會報告書

### 董事於股份之權益及淡倉

於二零零八年三月三十一日，本公司各董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股本中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

#### 本公司股份之好倉

董事姓名	持股身份	持股數目	佔已發行股本之百分比
趙慶吉(附註)	受控制法團之權益	562,630,358	31.9%

附註：有關權益由趙慶吉先生全資擁有之公司啟潤集團有限公司（「啟潤」）持有。

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，各董事概無於本公司或其任何相聯法團之股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 董事購買股份或債券之權利

除財務報表附註32「購股權計劃」所披露者外，任何董事或其配偶或未成年子女概無於年內任何時間獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

## 董事會報告書

### 主要股東及其他人士於股份之權益

於二零零八年三月三十一日，就本公司董事所知悉，根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，以下人士於本公司已發行股本中直接或間接擁有或被視為擁有5%或以上之權益：

#### 本公司股份之好倉

董事姓名	持股身份	持股數目	佔已發行股本之百分比
啟潤(附註1)	實益擁有人	562,630,358	31.90%
徐東	實益擁有人	126,725,000	7.18%
解弘淼	實益擁有人	95,825,000	5.43%

附註1：啟潤由本公司董事趙慶吉先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，本公司股份中概無須根據證券及期貨條例第336條記錄於規定存置之登記冊中之其他權益或淡倉。

### 關連交易

截至二零零八年三月三十一日止年度內，本集團訂立之重大關連人士交易(根據上市規則並不構成關連交易)於財務報表附註38披露。

### 結算日後事項

本集團之結算日後重大事項詳情載於財務報表附註40。

### 公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就本公司董事所知，本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度內一直維持充足之公眾持股量。

## 董事會報告書

---

### 核數師

截二零零八年三月三十一日止年度之財務報表乃由陳葉馮會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，續聘陳葉馮會計師事務所有限公司擔任本公司核數師。

代表董事會

主席

趙慶吉

香港，二零零八年七月二十二日



## 企業管治報告

就企業管治常規而言，本公司已採納一套清晰指引，以闡釋吾等須予遵循之政策、常規及程序，從而確保達致股東預期。本公司已承諾會以香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載守則條文之原則為基準，維持高水準之企業管治。本公司認為，維護良好企業管治常規對本公司之發展甚為重要。董事認為，除守則條文第A.2.1條外，本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度一直遵守企業管治守則。偏離事項之詳情載於下文相關章節。

### 董事會

#### 組成

本公司董事會（「董事會」）由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員之詳情載於本年報「董事會報告書」。

董事會負責制定本集團之整體策略及政策，亦須確保提供用於落實所採納策略之充足資本及管理資源、財務及內部監控制度之充足性及業務經營符合適用法例及規例。須由董事會批准之決定包括（但不限於）一切客觀上及策略上屬重大之事宜、企業管治常規、董事會成員變動、主要交易與投資承擔、年度預算、一切政策事宜等。本公司之日常管理、行政管理及營運乃交由高級管理層負責，其須對董事會負責落實本集團之整體策略及協調整體業務營運。

董事會成員須盡職履行彼等之角色，並個別及共同地於所有時間以符合本公司及其股東之最佳利益行事。就本公司所深知，董事當中並無任何財務、業務、家族或其他相關關係。董事之履歷詳情載於本年報「董事簡歷」一節第5頁。

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，董事會舉行了25次例會及特別會議。每名董事於董事會會議上之列席情況載列如下：

## 企業管治報告

姓名	出席會議次數／總數
<b>執行董事：</b>	
趙慶吉(主席)	22/25
區達安	25/25
陸曉東(於二零零八年二月二十八日辭任)	22/25
黃兆強(於二零零七年七月一日辭任)	6/25
<b>獨立非執行董事：</b>	
楊源禧	15/25
陳美寶(於二零零七年六月一日獲委任)	14/25
王棟(於二零零七年十一月一日獲委任)	3/25
鄭國興(於二零零七年十一月一日辭任)	13/25
楊景華(於二零零七年六月一日辭任)	1/25

### 主席

守則條文A.2.1條規定主席及行政總裁之職能應有所區分及不應由同一人擔任。董事會主席由趙慶吉先生擔任，而彼於年內亦擔任本公司行政總裁。董事會認為，由同一人擔任此兩項職務並不會導致權力過於集中於個人，反而有利於維持強大穩固之領導，從而有益於迅速一貫地作出及落實決定。

本集團主席負責制定本集團之整體策略及政策，包括遵守良好企業管治常規及促使董事積極參與董事會事務。彼亦確保所有董事均會就董事會會議上產生之問題獲得適當簡報，並在公司秘書之協助下及時收到充足、完全及可靠資料。

### 執行董事

執行董事須負責管理本集團及執行由董事會所採納之策略。執行董事須按照董事會制定之指示領導本集團之管理層團隊，並負責確保內部監控制度適時運行及本集團之業務符合適用法例及規例。

## 企業管治報告

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事所承擔之重要職能是確保及監察有關有效企業管治框架之基礎。獨立非執行董事可提供充分核查及平衡，以保障本集團及其股東之利益。董事會包括三名獨立非執行董事，其中一位擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則發出之有關本年度之獨立確認書。據此，本公司認為所有該等董事均為獨立。

### 審核委員會

董事會已成立審核委員會。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成。審核委員會之職能包括：

- 就涉及委任、重新委任、保留、評估及終止賠償及監督本公司獨立核數師向董事會提供推薦建議；
- 批准本公司獨立核數師將予提供之所有非審核服務；
- 批准本公司獨立核數師之酬金及聘任期限；
- 檢討本公司與本公司之獨立核數師之間的關係；
- 批准僱用於過去兩年內為審核團隊成員之本公司獨立核數師之任何僱員或前任僱員；
- 審閱本公司之年度及中期財務報表、會計政策及常規、本公司披露監控之效力及於財務申報常規及規定方面之程序及發展情況；
- 檢討本公司之風險評估及管理政策；
- 檢討本公司之法律及監管遵例程序之充足性及效力；

## 企業管治報告

- 獲取及審閱來自管理層及獨立核數師有關遵守適用法律及監管規定之報告；及
- 履行企業管治常規守則之守則條文第C.3.3條。

於本年度內，審核委員會舉行了兩次會議，出席詳情載列如下：

成員	出席會議次數／總數
楊源禧	1/2
陳美寶 (於二零零七年六月一日獲委任)	1/2
王棟 (於二零零七年十一月一日獲委任)	1/2
鄭國興 (於二零零七年十一月一日辭任)	1/2
楊景華 (於二零零七年六月一日辭任)	1/2

審核委員會於年內已聯同核數師審閱本集團之內部監控、中期及年度業績及其其他職責(如適用)。

董事會與審核委員會在有關挑選、委任、辭任或辭退外聘核數師之事宜上並無不同意見。

### 薪酬及提名委員會

董事會已成立薪酬及提名委員會。薪酬及提名委員會目前由三名獨立非執行董事組成。薪酬及提名委員會之職能為：

- 就本公司有關本集團董事及高級管理層之酬金政策及架構向董事會提供推薦建議；
- 釐定所有執行董事及高級管理層之酬金組合；
- 審閱及批准以表現為本之酬金；及
- 檢討及批准應付予執行董事及高級管理層有關任何失去或終止職位或委任之補償。

## 企業管治報告

此外，薪酬及提名委員會整體負責檢討董事會組成情況、設定及制定有關提名及委任董事之相關程序、監察董事之委任及連任計劃及評估獨立非執行董事之獨立性。倘出現職位空缺，薪酬及提名委員會將會透過參考建議候任人之技能、經驗、專業知識、個人誠信及承諾參與之時間、本公司之需要及其他相關法定規定及規例而進行選舉程序。

為釋疑慮，董事及彼等之聯繫人士並無就有關彼等本身之酬金參與決定。

於本年度內，薪酬及提名委員會舉行了5次會議，其詳情載列如下：

成員	出席會議次數／總數
楊源禧	1/5
陳美寶 (於二零零七年六月一日獲委任)	4/5
王棟 (於二零零七年十一月一日獲委任)	1/5
鄭國興 (於二零零七年十一月一日辭任)	4/5
楊景華 (於二零零七年六月一日辭任)	1/5

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為其本身有關董事進行證券交易之操守指引。

本公司亦已向全體董事作出特定查詢，而本公司並不知悉任何並無遵守標準守則所載之規定標準。

## 企業管治報告

---

### 責任及審核

#### 財務申報

董事確認，彼等負責編製本集團於本年度之財務報表所載之所有資料及陳述。董事認為，財務報表已按照香港普通採納之會計準則編製，並反映根據最佳估計及董事會與管理層之合理、知情及審慎判斷（連同對重要事項作出之適當考慮）計算之數額。經作出適當查詢後，董事概不知悉任何有關對本公司之持續經營能力產生重大懷疑之重大不明朗事件或狀況。因此，董事已按持續經營基準編製本公司之財務報表。

有關本公司核數師對財務報表責任之聲明載於本年報第23至第24頁之獨立核數師報告內。

#### 內部監控

董事會之責任為確保本集團維持穩固及有效之內部監控，以保障股東之投資及本集團之資產。

在羅申美諮詢顧問有限公司之協助下，董事會評估本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度內在本集團主要附屬公司之內部監控系統。董事會並無發現重大事宜，惟發現須作出改善之地方，董事會亦已採取適當措施。

## 企業管治報告

### 核數師酬金

本公司核數師陳葉馮會計師事務所有限公司於本年度之酬金分析載列如下：

所提供服務	已付／應付費用約數 港元
審核服務(二零零七年：約421,600港元)	430,000
非審核服務(二零零七年：約1,186,000港元)	700,000
稅項服務(二零零七年：無)	—
其他服務(二零零七年：無)	—
	1,130,000
總計：	1,130,000

### 與股東之溝通

本公司竭力與其股東及投資者發展及維持持續關係及有效溝通。為促進及加強此等關係及溝通，本公司已建立(包括但不限於)以下渠道：

1. 股東週年大會為本公司股東提供一個平台，可發表意見並與董事會進行交流。主席及董事可於股東週年大會上解答股東疑問；
2. 於股東大會上就各重大獨立問題提呈獨立決議案，及於股東大會上要求以點票方式表決之程序乃列入致股東之通函內，以促使執行股東權利；
3. 盡量提早公佈中期及年度業績以便股東知悉本集團之業績表現及經營業務；及
4. 公司網站www.736.com.hk載有本公司業務發展及經營業務之豐富資料及最新消息、財務資料及其他資料。

## 獨立核數師報告書

---

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號

新寧大廈20樓

致中國置業投資控股有限公司(前稱北方興業控股有限公司)各股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核中國置業投資控股有限公司(前稱北方興業控股有限公司)(「貴公司」)載於第25頁至第115頁的綜合財務報表,當中載有 貴公司於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、截至該日止的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例披露規定,編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製真實公平地列報的財務報表有關的內部監控,以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起);選擇並應用適當的會計政策;及在不同情況下作出合理之會計估算。



## 獨立核數師報告書

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報表表達意見。本報告乃按照百慕達一九八一公司法第90條的規定編製，當中載有我們的意見，並僅向整體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷，包括評估財務報表的重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年三月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港，二零零八年七月二十二日

謝寶珠

執業證書編號P03024

## 綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	7	<b>18,743,981</b>	5,658,580
直接開支		<b>(2,522,807)</b>	(706,935)
		<b>16,221,174</b>	4,951,645
投資物業之估值收益	17	<b>34,357,895</b>	15,145,560
其他收入	7	<b>1,418,121</b>	177,275
其他收益淨額	7	–	12,495,110
行政開支		<b>(20,889,500)</b>	(18,101,445)
以權益結算以股份支付之開支	32	<b>(61,139,425)</b>	–
其他經營開支		<b>(154,839)</b>	(4,680)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	9	<b>(30,186,574)</b>	14,663,465
融資成本	10	<b>(6,013,651)</b>	–
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(36,200,225)</b>	14,663,465
所得稅	13	<b>7,424,031</b>	(4,728,240)
<b>來自持續經營業務之年度(虧損)/溢利</b>		<b>(28,776,194)</b>	9,935,225
<b>終止經營業務</b>			
來自終止經營業務之年度虧損	8	–	(28,551,269)
<b>年度虧損</b>		<b>(28,776,194)</b>	(18,616,044)
下列人士應佔：			
本公司權益持有人	14	<b>(28,776,194)</b>	(18,616,044)
<b>每股(虧損)/盈利(二零零七年：重列)</b>			
來自持續及終止經營業務	15		
– 基本		<b>(2.26)港仙</b>	(2.90)港仙
– 攤薄		不適用	不適用
來自持續經營業務			
– 基本		<b>(2.26)港仙</b>	1.55港仙
– 攤薄		不適用	1.55港仙

第32至第115頁之附註為本財務報表之一部分。

## 綜合資產負債表

二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	<b>1,497,580</b>	886,616
投資物業	17	<b>470,733,000</b>	258,784,000
根據經營租賃持作自用之租賃土地權益	18	—	—
		<b>472,230,580</b>	259,670,616
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	20	<b>19,996,963</b>	2,155,325
應收董事之款項	22	<b>14,777</b>	—
買賣證券	21	<b>192,480</b>	—
現金及現金等值項目	23	<b>24,993,481</b>	5,801,798
		<b>45,197,701</b>	7,957,123
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		<b>4,793,481</b>	5,462,168
應付董事之款項	24	—	35,102
付息借款	26	<b>5,024,475</b>	—
應繳稅項	28	—	419,619
		<b>9,817,956</b>	5,916,889
<b>流動資產淨額</b>		<b>35,379,745</b>	2,040,234
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>507,610,325</b>	261,710,850
<b>非流動負債</b>			
付息借款	26	<b>104,397,425</b>	—
其他應付款項	25	—	2,751,624
長期應付款項	27	—	162,504,072
遞延稅項負債	29	<b>60,838,764</b>	60,515,002
		<b>165,236,189</b>	225,770,698
<b>資產淨值</b>		<b>342,374,136</b>	35,940,152

## 綜合資產負債表

二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	<b>17,636,982</b>	83,878,577
儲備	33	<b>324,737,154</b>	(47,938,425)
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		<b>342,374,136</b>	35,940,152

經董事會於二零零八年七月二十二日核准及授權刊發。

代表董事會

董事  
趙慶吉

董事  
區達安

第32至第115頁之附註為本財務報表之一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	股本	股份溢價	樓宇 重估儲備	特別儲備	繳入盈餘 儲備	僱員股份 補償儲備	匯率 (累計虧損) /		總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	波動儲備	保留溢利	港元
於二零零六年四月一日	58,299,577	26,743,439	546,396	(11,152,801)	-	-	(457,315)	(59,649,516)	14,329,780
發行新股份(附註31(c))	11,600,000	1,740,000	-	-	-	-	-	-	13,340,000
發行新股份(附註31(d))	13,979,000	12,581,100	-	-	-	-	-	-	26,560,100
股份發行開支	-	(153,465)	-	-	-	-	-	-	(153,465)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(93,436)	-	(93,436)
撥回出售物業之遞延稅項	-	-	115,902	-	-	-	-	-	115,902
出售物業(附註17(c))	-	-	(662,298)	-	-	-	-	662,298	-
出售海外業務	-	-	-	-	-	-	457,315	-	457,315
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(18,616,044)	(18,616,044)
於二零零七年三月三十一日	<u>83,878,577</u>	<u>40,911,074</u>	<u>-</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(93,436)</u>	<u>(77,603,262)</u>	<u>35,940,152</u>
於二零零七年四月一日	83,878,577	40,911,074	-	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	35,940,152
股本重組(附註31(a))	(79,684,648)	(40,911,074)	-	-	20,867,880	-	-	99,727,842	-
公開發售而發行新股份 (附註31(e))	12,581,787	201,308,585	-	-	-	-	-	-	213,890,372
股份發行開支	-	(6,327,049)	-	-	-	-	-	-	(6,327,049)
行使購股權(附註31(f))	22,516	147,484	-	-	-	-	-	-	170,000
發行新股份(附註31(g))	838,750	35,227,500	-	-	-	-	-	-	36,066,250
以權益結算以股份支付之交易	-	-	-	-	-	61,139,425	-	-	61,139,425
年內沒收購股權	-	-	-	-	-	(9,285,168)	-	9,285,168	-
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	30,271,180	-	30,271,180
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(28,776,194)	(28,776,194)
於二零零八年三月三十一日	<u>17,636,982</u>	<u>230,356,520</u>	<u>-</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>20,867,880</u>	<u>51,854,257</u>	<u>30,177,744</u>	<u>2,633,554</u>	<u>342,374,136</u>
本公司及附屬公司保留之儲備									
於二零零八年三月三十一日	<u>17,636,982</u>	<u>230,356,520</u>	<u>-</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>20,867,880</u>	<u>51,854,257</u>	<u>30,177,744</u>	<u>2,633,554</u>	<u>342,374,136</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>83,878,577</u>	<u>40,911,074</u>	<u>-</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(93,436)</u>	<u>(77,603,262)</u>	<u>35,940,152</u>

第32至第115頁之附註為本財務報表之一部分。

# 綜合現金流動報表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>經營業務</b>			
除稅前(虧損)/溢利			
來自持續經營業務		<b>(36,200,225)</b>	14,663,465
來自終止經營業務		-	(28,551,269)
調整：			
土地租賃款項之攤銷		-	74,070
融資成本		<b>6,013,651</b>	1,927,130
銀行存款利息收入		<b>(834,509)</b>	(173,067)
折舊		<b>325,834</b>	1,373,552
出售物業、廠房及設備之收益		-	(9,089,307)
投資物業之估值收益		<b>(34,357,895)</b>	(15,145,560)
買賣證券之未變現虧損		<b>154,839</b>	-
以權益結算以股份支付之開支		<b>61,139,425</b>	-
樓宇之重估盈餘		-	(100,000)
負商譽	34(a)	-	(3,405,803)
出售附屬公司之收益	34(b)	-	(2,440,813)
出售物業、廠房及設備之虧損		-	5,507,581
撇銷存貨		-	5,191,601
匯兌(收益)/虧損淨額		<b>996,973</b>	(118,266)
<b>未計營運資金變動前之經營虧損</b>		<b>(2,761,907)</b>	(30,286,686)
存貨減少		-	1,837,320
應收賬款及其他應收款項減少		<b>(2,406,638)</b>	(649,268)
應收董事之款項增加		<b>(14,777)</b>	-
應付賬款減少		-	(4,435,945)
其他應付款項及應計款項減少		<b>(668,687)</b>	(2,854,437)
應付董事之款項減少		<b>(35,102)</b>	(1,422,743)
<b>用於經營之現金</b>		<b>(5,887,111)</b>	(37,811,759)
退回/(已支付)稅項		<b>18,809</b>	(294,213)
<b>經營活動使用之現金淨額</b>		<b>(5,868,302)</b>	(38,105,972)

## 綜合現金流動報表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>投資活動</b>			
購買投資物業之已付按金		<b>(15,435,000)</b>	–
購買投資物業		<b>(131,818,943)</b>	–
購買廠房及設備		<b>(823,320)</b>	(672,507)
已收利息		<b>834,509</b>	173,067
收購買賣證券		<b>(347,319)</b>	–
收購附屬公司之現金流出	34(a)	–	(17,215,220)
出售附屬公司之現金流出	34(b)	–	(1,302,167)
出售投資物業之所得款項淨額		–	73,529,412
已抵押存款增加		–	(1,000,000)
<b>投資活動(使用)／產生之現金淨額</b>		<b>(147,590,073)</b>	53,512,585
<b>融資活動</b>			
發行股份之所得款項		<b>213,890,372</b>	39,900,100
新籌措銀行貸款		<b>101,750,102</b>	–
償還銀行貸款		<b>(2,035,002)</b>	(32,558,256)
行使購股權		<b>170,000</b>	–
償還其他應付款項	25	<b>(2,751,624)</b>	–
償還長期應付款項		<b>(126,437,822)</b>	–
已付融資租約租金之資本部分		–	(667,789)
已付融資租約租金之利息部分		–	(52,653)
已付利息		<b>(6,013,651)</b>	(1,874,477)
股份發行開支		<b>(6,327,049)</b>	(153,465)
有關連人士償還之貸款		–	(13,882,280)
<b>融資活動產生／(使用)之現金淨額</b>		<b>172,245,326</b>	(9,288,820)
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>18,786,951</b>	6,117,793
<b>於年初之現金及現金等值項目</b>		<b>5,801,798</b>	(315,995)
<b>匯率變動之影響，淨額</b>		<b>404,732</b>	–
<b>於年終之現金及現金等值項目</b>	23	<b>24,993,481</b>	5,801,798

第32至第115頁之附註為本財務報表之一部分。

## 資產負債表

二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	16	<b>1,533</b>	3,109
於附屬公司之權益	19	<b>240,920,126</b>	183,681,072
		<b>240,921,659</b>	183,684,181
<b>流動資產</b>			
按金、預付款項及其他應收款項	20	<b>168,000</b>	1,651
應收董事之款項	22	<b>14,777</b>	–
買賣證券	21	<b>192,480</b>	–
現金及現金等值項目	23	<b>14,955,983</b>	2,393,424
		<b>15,331,240</b>	2,395,075
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		<b>573,589</b>	1,525,425
應付董事之款項	24	<b>–</b>	35,102
		<b>573,589</b>	1,560,527
<b>流動資產淨額</b>		<b>14,757,651</b>	834,548
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>255,679,310</b>	184,518,729
<b>非流動負債</b>			
長期應付款項	27	<b>–</b>	162,504,072
<b>資產淨值</b>		<b>255,679,310</b>	22,014,657
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	<b>17,636,982</b>	83,878,577
儲備	33	<b>238,042,328</b>	(61,863,920)
<b>股東權益</b>		<b>255,679,310</b>	22,014,657

經董事會於二零零八年七月二十二日核准及授權刊發。

代表董事會

董事  
趙慶吉

董事  
區達安

第32至第115頁之附註為本財務報表之一部分。



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 1. 公司資料

本公司根據百慕達(一九八一年)公司法於百慕達註冊成立為有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註19。本公司已於二零零七年十一月二十八日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司股東通過特別決議案，將其名稱由「北方興業控股有限公司」更改為「中國置業投資控股有限公司」，由二零零七年十一月二十八日起生效。

### 2. 遵例聲明

綜合財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有個別之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。本集團所採納之主要會計政策載於附註3。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則均為首次生效或可於本集團及本公司於本會計期間提早採納。附註4提供首次應用該等準則所產生而於此等財務報表內所反映之本期及以往會計期間與本集團相關之會計政策變動。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

#### a) 財務報表的編製基準

截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

除下文附註3(e)及3(c)所載會計政策所述投資物業及買賣證券以其公平值計量外，編製本財務報表時則採用歷史成本作為計量基準。

按照香港財務報告準則編製之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及所呈報之資產、負債、收入及支出之金額。資產及負債之賬面值如未能明顯地從其他來源取得，其金額將根據歷史經驗及在相關情況下相信為合理之其他因素作出評估。實際結果有可能會與該等估計出現差異。

本集團按持續基準對該等估計及相關假設進行審閱。會計估計之修訂如只影響當期，則有關影響在估計修訂之當期確認，或如該項修訂影響當期及以後期間，則有關影響在當期及以後期間確認。

管理層於應用對財務報表構成重大影響之香港財務報告準則作出之判斷，以及作出極可能於下一年作出重大調整之估計，詳情於附註5論述。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### b) 附屬公司

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團有權決定實體的財務及經營政策從而於其業務中獲取利益，即確立控制權。在評估控制權時，現存可予行使的潛在投票權已計算在內。

於附屬公司之投資均由受控之日開始直至控制終止之日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來之餘額和集團內部交易及其產生之任何未變現溢利，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抵銷未變現溢利之方法相同，但僅限於並無證據顯示已出現減值。

本公司資產負債表所示於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損(見附註3(g))後列賬。

#### c) 其他股本證券投資

本集團與本公司的股本證券投資(於附屬公司之投資除外)政策如下：

股本證券投資最初以成本(亦即其交易價格)列賬，除非其公平值能更可靠地估計，即其採用估值方法的可變因素僅包括可觀察市場數據。成本包括應佔交易成本，惟並不包括以下所述情況。該等情況下的投資，其後將根據其分類按下列方式列賬。

持作買賣證券之投資分類為流動資產。任何應佔交易成本均於產生時於損益賬確認。公平值於各結算日重新計量，而任何所得損益均於收益表內確認。由於該等投資所賺取之股息或利息乃根據附註3(m)(iii)及(iv)所載之政策確認，因此損益賬所確認之收益或虧損淨額並無計及該等股息或利息。

該等投資於本集團承諾購買／出售該等投資之日該等投資到期之日確認／解除確認。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### d) 物業、廠房及設備

持作自用物業於結算日按其重估值(即於收購日期之公平值扣除任何其後之累計折舊)列賬。

重估工作將會在合理情況下定期進行，以確保該等資產之賬面值與於結算日採用公平值計算之價值不會出現重大差異。

其他物業、廠房及設備項目於資產負債表按成本扣除累計折舊及減值虧損列賬(見附註3(g))。

重估持作自用物業產生之變動一般於儲備中處理。僅有之例外情況如下：

- 如重估產生虧絀，則將會於損益扣除，惟以有關款額超過於緊接重估前就同一資產於儲備持有之款額為限；及
- 如重估產生盈餘，則將會計入損益，惟以同一資產先前於損益扣除之重估虧絀為限。

資產成本包含其購入價和為使資產投入運作狀態作原定用途而產生之任何直接應佔成本。在資產投入運作後產生之開支只會在物業、廠房及設備項目所蘊含之未來經濟利益增加時，才會資本化。所有其他開支均在產生之期間內在損益中列支。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損以出售所得款項淨額與項目之賬面值之間之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。任何相關重估盈餘乃由重估儲備轉撥至保留溢利。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### d) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目是以直線法按其預計可使用年期撇銷其成本或估值(扣除其估計剩餘價值(如有))按以下方法計算折舊:

— 租賃土地上之樓宇	2%或租賃期(以較短者為準)
— 租賃物業裝修	20%
— 廠房及機器	20% – 25%
— 傢俬及裝置	20%
— 汽車	20% – 25%

如物業、廠房及設備項目擁有不同可使用年期,則項目之成本或估值乃按合理基準於各部分之間分配,而各部分則獨立折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)乃每年進行檢討。

#### e) 投資物業

投資物業為根據租賃權益擁有或持有之土地及/或樓宇,以賺取租金收入及/或資本增值。

投資物業乃按公平值於資產負債表列賬。因公平值變動或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損乃於損益確認。投資物業之租金收入按附註3(m)(i)所述方式入賬。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### f) 經營租賃費用

如本集團根據經營租賃擁有資產之使用權，則根據租賃支付之款項會在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在損益扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已收取之租賃優惠金額於損益確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於其產生之會計期間在損益扣除。

根據經營租賃所收購土地之成本是按直線法在租賃期內攤銷，惟分類為投資物業之物業則除外。

#### g) 資產減值

##### (i) 股本證券投資及其他應收賬款減值

以成本或攤銷成本列賬之股本證券投資(除投資於附屬公司(見附註3(b)))及其他流動及非流動應收賬款在每一結算日作檢討以決定是否有減值之客觀證據。當以下一件或多件事件發生時，本集團根據客觀證據顯示，作出減值虧損：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能出現破產或其他財務重組；
- 債務人面對重大技術、市場、經濟或法律上負面影響；及
- 股本投資工具價格出現重大及長期下跌，其公平值在成本以下。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### g) 資產減值(續)

##### (i) 股本證券投資及其他應收賬款減值(續)

若任何該證據存在，任何減值虧損決定及確認如下：

- 就按成本價列報之非上市股本證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以類似金融資產按現時市場之回報率折現預期未來現金流量(當折現之影響為重大時)之差異計算。股本證券之減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列報之貿易及其他流動應收賬款及其他金融資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及金融資產之原先實際利率(即該等資產於首次確認時計算之實際利率)折現預期未來現金流量之差異計算(倘折現之影響為重大)。當財務資產以攤銷成本列報並含有類似之風險特色，例如類似之逾期未付情況及並無獨立評估為減值，則按整體評估。金融資產之未來現金流量需根據與被評估資產具有類似風險特徵資產之過往經驗一併減值。

如減值虧損於其後之期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則應通過損益撥回減值虧損。撥回減值虧損不得致使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認減值虧損而應已釐定的數額。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### g) 資產減值(續)

##### i) 股本證券投資及其他應收賬款減值(續)

除了包括在應收賬款及其他應收款項內之貿易應收賬款之減值虧損(當債務之可回收性存疑)外,減值虧損直接在相關資產金額註銷。在此情況下,呆壞賬減值虧損以撥備賬目調整。當本集團認為該款項之可回收性極低時,該不可收回之款項在貿易應收賬款中直接註銷而在撥備賬目內之金額亦需轉回。如該筆在撥備賬目內之金額在以後能收回時,則應在撥備賬目中轉回沖銷。在撥備賬目中之任何變動及以後收回之註銷金額應直接在損益表中確認。

##### ii) 其他資產減值

本集團於每個結算日審閱內部和外來之信息,以確定以下之資產有否出現減值跡象或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少:

- 物業、廠房及設備;
- 於附屬公司之投資(分類為持作銷售除外);及

如存在任何有關跡象,則須估計資產之可收回款額。

- 計算可收回款額

資產之可收回款額為其售價淨額與使用價值之較高者。於評估使用價值時,估計未來現金流量乃採用能反映現時市場評估金錢時間值及資產之特定風險之稅前貼現率,並貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產下賺取現金流入量,則釐訂可獨立賺取現金流入量之最小組別資產(即現金產生單位)之可收回款額。



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### g) 資產減值(續)

##### ii) 其他資產減值(續)

##### – 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回款額，則減值虧損於損益內確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至減少現金產生單位(或一組單位)所獲劃分之任何商譽之賬面值，繼而按比例基準減少該單位(或一組單位)其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值扣除出售成本或出售價值(倘能釐定)。

##### – 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐訂可收回款額之估計出現正面轉變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值(在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應已經釐定者)。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內撥入損益內處理。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### g) 資產減值(續)

##### iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》，本集團編製財政年度內首六個月之中期財務報告須遵守香港會計準則第三十四號「中期財務報告」的規定。於中期完結時，本集團採用與財政年度完結時所採用之相同減值測試、確認及撥回標準。

就商譽、以成本列賬之可供出售股本證券及非上市股本證券於中期確認之減值虧損，不可於往後期間撥回。假設於中期相關之財政年度完結時才評估之減值，即使沒有確認虧損或確認較少虧損亦不會撥回減值虧損。

#### h) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初次按公平值確認，其後按已攤銷成本扣除呆壞賬減值虧損撥備後所得數額入賬，惟應收款項為向關連方提供免息貸款，而有關貸款為免息或其貼現並無重大影響則除外。在該情況下，應收款項會按成本扣除呆壞賬減值虧損後列賬(見附註3(g))。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### i) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之通知存款、短期而流動性極高之投資，而有關投資可容易被換算為已知現金數額及沒有重大價值變動之風險，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及構成本集團現金管理重要部分之銀行透支。

#### j) 其他應付款項

其他應付款項初次按公平值確認，其後按已攤銷成本列賬，惟如貼現並無重大影響，則按成本列賬。

#### k) 附息借款

附息借款初次按公平值扣除應佔交易成本確認。於初次確認後，附息借款按已攤銷成本列賬，而成本與贖回價值之任何差額連同任何利息及應付費用按實際利息法在借款期限內於損益中確認。

#### l) 所得稅

年度所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均在損益中確認，惟直接在股本權益中確認之相關項目，則在股本權益中確認。

當期稅項是按年度應課稅所得，根據於結算日已生效或實質上已生效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。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 1) 所得稅 (續)

遞延稅項資產與負債分別由可扣減及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債就財務報告而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於有可能獲得可動用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但有關撥回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回的同一年間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初次確認(如屬業務合併一部分則除外)；以及投資附屬公司有關的暫時差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來撥回的差異)。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### l) 所得稅(續)

遞延稅項款額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據於結算日已生效或大致上已生效的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團於每個結算日評估遞延稅項資產的賬面值。如預期不再可能獲得足夠的應課稅利潤以利用相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值即予以撇減。倘日後可能獲得足夠的應課稅利潤，有關撇減款額即予以撥回。

來自分派股息之額外所得稅在支付有關股息時確認為負債。

本期稅項結餘和遞延稅項結餘以及其變動會分開列示，並且不予抵銷。本期稅項資產和遞延稅項資產只會在本公司或本集團擁有法定行使權力以便將本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期稅項負債和遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產和負債而言，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
- 就遞延稅項資產和負債而言，該等資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，而該等實體在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，計劃按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### m) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在損益內確認：

- i) 根據經營租賃應收之租金收入乃於租賃涵蓋期間內按分期等額於損益確認，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生之利益之基準，則作別論。由租賃所獲得之優惠於損益表中確認為構成應收淨租金總額之部份。或有租金在所賺取之會計期內確認為收入。
- ii) 物業管理服務收入於提供服務時確認。
- iii) 上市投資之股息在股價轉為除息股價時確認。
- iv) 利息收入按實際利息法於其累計時確認。

#### n) 外幣換算

年內進行之外幣交易乃按交易日之外匯匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之外匯匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認，惟因用作對沖海外業務投資淨額之外幣借貸而產生之匯兌損益則直接於股本中確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債按交易日之外匯匯率換算。以公平值列賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃按計算公平值當日之外匯匯率換算。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### n) 外幣換算(續)

海外業務業績按與交易日外匯匯率相若之匯率換算為港元。資產負債表項目按結算日之外匯匯率換算為港元。所產生之匯兌差額將直接確認為股本權益之獨立部分。

於出售海外業務時，在股本權益所確認有關海外業務之匯兌差額累計金額，乃於出售時計入損益。

#### o) 借款成本

所有借貸成本均被確認為及計入融資成本，並於產生期間計入損益表內。

#### p) 終止經營業務

終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或經營地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或經營地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或符合分類為持作出售項目之準則(如較早)，則分類為終止經營業務。當撤出業務時，有關業務亦會分類為終止經營業務。

倘若業務分類為終止經營，則會於收益表按單一數額呈列，當中包含：

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### p) 終止經營業務 (續)

- 終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 就構成終止經營業務之資產或出售組合，計量公平值扣除銷售成本或於出售時確認之除稅後損益。

#### q) 有關連人士

就此等財務報表而言，如出現以下情況，則該人士被視為與本集團有關連：

- (i) 該人士有能力，直接或間接透過一名或多名中介人士控制本集團或對本集團之財務及經營決策有重大影響力，或對本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團及該人士受到共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司之主要管理層成員，或上述個人之近親，或受上述個人控制、共同控制或重大影響之企業；
- (v) 該人士為(i)項所述人士之近親，或受該等個人控制、共同控制或重大影響之企業；或
- (vi) 該人士為就本集團或作為本集團有關連人士企業之僱員利益而設之退休福利計劃。

個人之近親為可能預期在與有關企業交易時可影響該名個人或受該名個人影響之家庭成員。



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### r) 僱員福利

##### i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

有關僱員提供服務之薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款計劃供款及非貨幣福利之成本已列作本年度之預提費用。若遞延或支付有關付款及將會產生重大影響，則該等款項將按其現值列賬。

##### ii) 股份基礎付款

授予僱員之購股權公平值乃確認為僱員成本，並相應增加股本權益內之股本儲備。公平值乃於授出日期採用二項模式計量，並計入於授出購股權時之條款及條件。倘僱員於無條件擁有購股權前須符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額乃於歸屬期內分配，並計入購股權將歸屬之可能性。

於歸屬期內，預期歸屬之購股權數目將予評估。對於在過往年度確認之累計公平值進行之任何調整，乃於評估年度內在損益扣除／計入，惟合資格確認為資產之原先僱員開支除外，於該情況下則對股本儲備進行相應調整。於歸屬日期，確認為開支之款額乃進行調整以反映歸屬之實際購股權數目(對股本儲備進行相應調整)，惟不包括沒收購股權乃因未能達致涉及本公司股份市價之歸屬條件。股本權益款額乃於股本儲備確認，直至購股權被行使(當轉撥至股份溢價賬)或購股權屆滿(當直接撥回至保留溢利)。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### r) 僱員福利(續)

##### ii) 股份基礎付款(續)

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權

授出之購股權之財務影響尚未計入本集團之綜合財務報表，直至該等購股權獲行使，且授出之購股權之價值未於綜合收益表內確認扣除為止。由於行使購股權而發行之股份以股份賬面值記作增發股本，而每股行使價超出股份面值之餘額記作股份溢價。於行使日期之前失效或註銷之購股權從尚未行使購股權名冊中刪除。

##### iii) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式之具體辭退計劃但沒有撤回該計劃之實質可能性，並且明確表示會終止僱用或由於自願遣散而提供福利時才確認。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### s) 分類報告

分類是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分類)，或在特定之經濟環境中提供產品或服務(地域分類)之組成部分。每個分類所承受之風險和所獲享之回報，均與其他分類有別。

按照本集團之內部財務報告系統，本集團就此等財務報表選擇以業務分類資料作為主要呈報模式，而地域分類資料則作為次要呈報模式。

分類之收入、支出、業績、資產及負債包括直接來自某一分類應佔，以及可按合理基準分配至該分類之項目。例如，分類資產可能包括存貨、應收賬款、物業、廠房及設備以及投資物業。分類收入、支出、資產及負債均未計入須在綜合賬目過程中抵銷之集團公司間結存及集團公司間交易，惟同屬一個分類之本集團企業間之集團公司間結存及交易則除外。分類間之定價按與其他外界人士所訂立者相若之條款計算。

分類資本支出是指在期內購入預計可於超過一段期間使用之分類資產(包括有形和無形資產)所產生之成本總額。

未分配項目主要包括財務及公司資產、帶息貸款、借款、稅項結餘、公司和融資支出。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### t) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

##### i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能以其他方式可靠地計量)初次確認為應付賬款及其他應付款項內的遞延收入。倘在發行該擔保時已收或應收代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無有關已收或應收代價，則於初次確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

初次確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘出現以下情況即根據附註3(t)(ii)確認撥備(1)擔保持有人有可能根據擔保向本集團提出催繳，及(2)向本集團提出的申索款額預期超過現時列於應付賬項及其他應付款項內的擔保金額(即初次確認的金額扣除累計攤銷)。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### t) 已發出財務擔保、撥備及或然負債(續)

##### ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團須就過去事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流以履行責任，並在可以作出可靠估計時，本集團便會就時間上或數額上並不確定的該負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計償還債務的支出現值計提撥備。

倘含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，惟資源外流的可能性極低則除外。倘本集團可能履行的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟資源外流的可能性極低則除外。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 4. 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，有關準則均為首次生效或可於本集團及本公司於本會計期間提早採納。

該等發展並無導致過往呈列年度適用於該等財務報表之會計政策出現任何重大變動。然而，由於採納香港財報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號之修訂「財務報告之呈列：資本披露」，因此已增加了下列披露事項：

由於採納香港財務報告準則第7號，財務報表包括有關本集團金融工具之重要性及該等工具之性質與風險程度之披露，所披露之資料較過往根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」規定所披露之資料詳盡。該等財務報表已作出該等披露，特別載於附註37。

香港會計準則第1號之修訂包括新增之披露要求，以提供資本情況之資料及本集團和本公司管理資本之目的、政策及方法。該等新披露載於附註33(e)。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂並不會對金融工具之分類、確認及金額之計量構成重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋（見附註43）。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 5. 重要會計估計及判斷

本集團對估計及判斷進行持續評估，而有關估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素，包括根據具體情況對未來事件作出相信為合理之預期。

本集團就未來事件作出估計及假設。所產生之會計估計將會(按所界定)甚少與相關實際結果相同。存在重大風險並將會於下一財政年度引致對資產及負債賬面值進行重大調整之估計及假設詳述如下。

#### 應收款項之減值

本集團於每個結算日對應收賬款及其他應收款項是否可以收回作出評估，以計算呆賬減值虧損。有關的估計數字是以應收賬款及其他應收款項結餘之賬齡和以往之撇賬經驗(已扣除收回數額)為準。倘若債務人之財政狀況惡化，則可能需要計提額外減值。

## 財務報表附註

---

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料

分類資料乃按本公司之業務及地區分類呈報。由於業務分類資料對本集團之內部財務申報工作意義較大，因此已選為呈報分類資料之主要形式。

本集團之經營業務乃根據業務性質及所提供之產品及服務來分開組織及管理。

業務分類之概要詳情如下：

- i) 物業投資包括投資物業之租金收入及物業管理服務；
- ii) 塑膠分段使用鋸刀分類包括製造及銷售塑膠分段使用鋸刀；及
- iii) 電子消費產品分類包括製造及銷售電子消費產品。

於釐定本集團之地區分類時，收入及業績乃按客戶所在地分類，而資產則按資產所在地分類。

於二零零七年財政年度內，本集團出售其塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品業務。



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

## a) 業務分類

下表乃按本集團之業務分類呈列收入、溢利及若干資產、負債及支出資料。

## 本集團

	截至二零零八年三月三十一日止年度				綜合 港元
	持續經營業務	終止經營業務		總計 港元	
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元		
收入					
銷售予外界客戶	<b>18,743,981</b>	-	-	-	<b>18,743,981</b>
業績					
分類業績	<b>41,058,337</b>	-	-	-	<b>41,058,337</b>
利息收入	<b>834,509</b>			-	<b>834,509</b>
不可分類收入	<b>621</b>			-	<b>621</b>
不可分類公司開支	<b>(72,080,041)</b>			-	<b>(72,080,041)</b>
經營虧損	<b>(30,186,574)</b>			-	<b>(30,186,574)</b>
融資成本	<b>(6,013,651)</b>			-	<b>(6,013,651)</b>
除稅前虧損	<b>(36,200,225)</b>			-	<b>(36,200,225)</b>
所得稅	<b>7,424,031</b>			-	<b>7,424,031</b>
股東應佔日常業務虧損	<b>(28,776,194)</b>			-	<b>(28,776,194)</b>

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料 (續)

#### a) 業務分類 (續)

##### 本集團 (續)

	截至二零零七年三月三十一日止年度				
	持續經營業務	終止經營業務		總計 港元	綜合 港元
物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元			
<b>收入</b>					
銷售予外界客戶	5,658,580	46,028,732	7,182,220	53,210,952	58,869,532
<b>業績</b>					
分類業績	15,121,549	(9,595,786)	(19,495,856)	(29,091,642)	(13,970,093)
利息收入	146,377			26,690	173,067
不可分類收入	3,405,808			2,440,813	5,846,621
不可分類公司開支	(4,010,269)			–	(4,010,269)
經營溢利/(虧損)	14,663,465			(26,624,139)	(11,960,674)
融資成本	–			(1,927,130)	(1,927,130)
除稅前溢利/(虧損)	14,663,465			(28,551,269)	(13,887,804)
所得稅	(4,728,240)			–	(4,728,240)
股東應佔日常業務 溢利/(虧損)	9,935,225			(28,551,269)	(18,616,044)

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

## a) 業務分類(續)

本集團(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	持續 經營業務	終止經營業務		綜合 港元
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元	
分類資產	<b>502,095,504</b>	-	-	<b>502,095,504</b>
不可分類公司資產				<b>15,332,777</b>
綜合資產總值				<b>517,428,281</b>
分類負債	<b>174,480,557</b>	-	-	<b>174,480,557</b>
不可分類公司負債				<b>573,588</b>
綜合負債總額				<b>175,054,145</b>
其他分類資料：				
資本開支	<b>132,642,263</b>	-	-	<b>132,642,263</b>
折舊	<b>325,834</b>	-	-	<b>325,834</b>
直接於損益確認之 投資物業公平值調整	<b>34,357,895</b>	-	-	<b>34,357,895</b>

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料 (續)

#### a) 業務分類 (續)

##### 本集團 (續)

	截至二零零七年三月三十一日止年度			
	持續 經營業務	終止經營業務		綜合 港元
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元	
分類資產	265,229,553	–	–	
不可分類公司資產				2,398,186
綜合資產總值				<u>267,627,739</u>
分類負債	67,769,249	–	–	67,769,249
不可分類公司負債				163,918,338
綜合負債總額				<u>231,687,587</u>
其他分類資料：				
資本開支	499,735	162,970	9,802	672,507
折舊	208,668	526,111	635,492	1,370,271
不可分類折舊				3,281
				<u>1,373,552</u>
出售廠房及設備之虧損	–	–	5,507,581	5,507,581
撇銷存貨	–	–	5,191,601	5,191,601
直接於損益確認樓宇 之重估盈餘	–	100,000	–	100,000
直接於損益確認投資物業 之公平值調整	15,145,560	–	–	15,145,560

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

## b) 地區分類

本集團全部分類資產、負債及資本開支均位於大國大陸，因此，除分類收益外，並無呈列地區分類資料。分類收益乃按客戶所有地點呈列。

地區分類分析乃按本集團客戶之業務所在地點釐定，詳情如下：

## 本集團

	二零零八年三月三十一日		
	持續經營業務 港元	終止經營業務 港元	總計 港元
營業額			
香港	-	-	-
中國內地	<b>18,743,981</b>	-	<b>18,743,981</b>
歐洲	-	-	-
北美洲	-	-	-
東亞洲	-	-	-
其他*	-	-	-
	<b>18,743,981</b>	<b>-</b>	<b>18,743,981</b>
	二零零七年三月三十一日		
	持續經營業務 港元	終止經營業務 港元	總計 港元
營業額			
香港	182,600	8,473,557	8,656,157
中國內地	5,475,980	5,853,731	11,329,711
歐洲	-	17,677,827	17,677,827
北美洲	-	7,575,531	7,575,531
東亞洲	-	11,184,258	11,184,258
其他*	-	2,446,048	2,446,048
	<b>5,658,580</b>	<b>53,210,952</b>	<b>58,869,532</b>

\* 包括巴西及加拿大等國家

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 7. 營業額、其他收入及收益淨額

營業額乃指扣除已售貨物發票淨值(扣除退貨及貿易折扣)及對銷集團內公司間一切交易後之租金收入總額、物業管理服務收入。

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額		
租金收入總額	<b>16,992,158</b>	5,658,580
物業管理服務收入	<b>1,751,823</b>	-
銷售塑膠分段使用鋸刀	-	46,028,732
銷售電子消費產品	-	7,182,220
	<b>18,743,981</b>	58,869,532
持續經營業務應佔	<b>18,743,981</b>	5,658,580
終止經營業務應佔	-	53,210,952
	<b>18,743,981</b>	58,869,532

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 7. 營業額、其他收入及收益淨額(續)

## 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
銀行存款之利息收入	<b>834,509</b>	146,377	-	26,690	<b>834,509</b>	173,067
並非按公平值計入損益之						
金融資產之利息收入總額	<b>834,509</b>	146,377	-	26,690	<b>834,509</b>	173,067
雜項收入	<b>583,612</b>	30,898	-	1,767,528	<b>583,612</b>	1,798,426
	<b>1,418,121</b>	177,275	-	1,794,218	<b>1,418,121</b>	1,971,493

## 其他收益淨額

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
樓宇之重估盈餘	-	-	-	100,000	-	100,000
出售附屬公司之收益	-	-	-	2,440,813	-	2,440,813
出售物業、廠房及設備之						
收益淨額	-	9,089,307	-	-	-	9,089,307
負商譽*(附註34(a))	-	3,405,803	-	-	-	3,405,803
	-	12,495,110	-	2,540,813	-	15,035,923

\* 有關款項指於二零零六年十一月二十八日(交易完成日期)所收購附屬公司資產及負債之公平值超過本公司與賣方於二零零六年八月二十一日所同意總代價110,000,000港元之款項。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 8. 來自終止經營業務之年度虧損

於二零零七年二月七日，本公司訂立買賣協議，據此本公司同意向本公司前董事莊聲元先生出售 Asian Field Holdings Corp. 及其附屬公司（「Asian Field集團」）之全部已發行股本及出售貸款之權利及利益，代價為2港元。出售貸款相等於二零零七年三月三十一日已抵銷撥充資本金額之股東貸款（附註34(b)(ii)）。

出售事項已於二零零七年三月三十一日完成。交易詳情已於二零零七年三月六日刊發之本公司通函內披露。

已計入綜合收益表之截至二零零七年三月三十一日止年度終止經營業務之業績如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額		
銷售塑膠分段使用鋸刀	-	46,028,732
銷售電子消費產品	-	7,182,220
	<hr/>	<hr/>
銷售成本	-	53,210,952
	<hr/>	<hr/>
毛利	-	347,096
其他收入	-	1,794,218
其他收益淨額	-	100,000
分銷成本	-	(4,984,297)
行政開支	-	(20,511,551)
其他經營開支	-	(5,810,418)
	<hr/>	<hr/>
經營虧損	-	(29,064,952)
融資成本	-	(1,927,130)
出售業務之收益	-	2,440,813
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	-	(28,551,269)
所得稅	-	-
	<hr/>	<hr/>
年度虧損	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 8. 來自終止經營業務之年度虧損(續)

於出售日期之終止經營業務之資產及負債賬面值如下：

	於出售日期 港元
資產總值	23,874,169
負債總額	(88,881,349)

截至二零零七年三月三十一日止年度之終止經營業務現金流量如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營活動使用之現金流量	-	(34,847,050)
投資活動使用之現金流量	-	(2,448,249)
融資活動使用之現金流量	-	(35,530,455)

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 9. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
核數師酬金	<b>430,000</b>	426,100	-	-	<b>430,000</b>	426,100
存貨成本	-	-	-	52,863,856	-	52,863,856
員工成本(包括董事酬金)						
- 薪金、薪酬及其他利益	<b>7,685,728</b>	9,851,815	-	7,936,595	<b>7,685,728</b>	17,788,410
- 退休金計劃供款	<b>84,918</b>	55,080	-	840,789	<b>84,918</b>	895,869
- 以權益結算以股份支付之開支 (附註32)	<b>61,139,425</b>	-	-	-	<b>61,139,425</b>	-
	<b>68,910,071</b>	9,906,895	-	8,777,384	<b>68,910,071</b>	18,684,279
折舊	<b>325,834</b>	211,949	-	1,161,603	<b>325,834</b>	1,373,552
土地租賃款項之攤銷	-	-	-	74,070	-	74,070
匯兌虧損/(收益)淨額	<b>558,090</b>	101	-	(450,752)	<b>558,090</b>	(450,651)
汽車經營租約之最低租賃款項	-	-	-	197,500	-	197,500
出售廠房及設備之虧損	-	-	-	5,507,581*	-	5,507,581
撇銷存貨	-	-	-	5,191,601*	-	5,191,601

\* 於二零零六年六月，本集團基於表現持續欠佳的原因而終止電子消費產品業務。因此，有關該項業務之出售廠房及設備之虧損以及撇銷存貨項目已於賬益賬內確認。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 10. 融資成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
須於五年內全數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款之利息支出	-	-	-	1,874,477	-	1,874,477
須於五年後全數償還之銀行貸款 之利息支出	<b>6,013,651</b>	-	-	-	<b>6,013,651</b>	-
融資租賃承擔財務開支	-	-	-	52,653	-	52,653
並非按公平值計入損益之金融 負債之利息開支總額	<b>6,013,651</b>	-	-	1,927,130	<b>6,013,651</b>	1,927,130

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 11. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金總額如下：

	二零零八年						合計 港元
	薪金		離職補償 港元	退休		股份支付 之付款 (附註) 港元	
	袍金 港元	及其他福利 港元		計劃供款 港元	小計 港元		
<b>執行董事</b>							
趙慶吉	-	2,076,314	-	12,000	2,088,314	14,713,583	16,801,897
陸曉東 (於二零零八年二月二十八日辭任)	-	662,195	-	12,000	674,195	4,642,584	5,316,779
區達安	-	268,500	-	9,750	278,250	4,642,584	4,920,834
黃兆強 (於二零零七年七月一日辭任)	-	141,652	-	3,000	144,652	-	144,652
	-	3,148,661	-	36,750	3,185,411	23,998,751	27,184,162
<b>獨立非執行董事</b>							
陳美寶 (於二零零七年六月一日獲委任)	100,000	-	-	-	100,000	-	100,000
王棟 (於二零零七年十一月一日獲委任)	41,667	-	-	-	41,667	-	41,667
楊景華 (於二零零七年六月一日辭任)	24,137	-	-	-	24,137	-	24,137
鄭國興 (於二零零七年十一月一日辭任)	17,500	-	-	-	17,500	-	17,500
楊源禧	60,000	-	-	-	60,000	-	60,000
	243,304	-	-	-	243,304	-	243,304
合計	243,304	3,148,661	-	36,750	3,428,715	23,998,751	27,427,466

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 11. 董事酬金 (續)

	二零零七年						合計 港元
	袍金	薪金 及其他福利	離職補償	退休 計劃供款	小計	股份支付 之付款 (附註)	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
<b>執行董事</b>							
莊聲元 (於二零零七年一月七日辭任)	-	11,543,956	-	15,000	11,558,956	-	11,558,956
趙慶吉 (於二零零六年十一月三十日 獲委任)	-	248,207	-	4,103	252,310	-	252,310
陸曉東 (於二零零六年五月十二日獲委任)	-	156,452	-	7,823	164,275	-	164,275
區達安 (於二零零六年五月十二日獲委任)	-	141,452	-	7,073	148,525	-	148,525
黃兆強	-	534,258	-	12,688	546,946	-	546,946
莊進國 (於二零零六年五月十二日辭任)	-	66,998	-	2,443	69,441	-	69,441
莊進興 (於二零零六年五月十二日辭任)	-	-	-	-	-	-	-
朱橋發 (於二零零六年四月二十日辭任)	-	-	-	-	-	-	-
	-	12,691,323	-	49,130	12,740,453	-	12,740,453
<b>獨立非執行董事</b>							
陳炳炎 (於二零零六年五月二十六日 辭任)	1,774	-	-	-	1,774	-	1,774
楊景華 (於二零零六年五月二十六日 獲委任)	107,963	-	-	-	107,963	-	107,963
鄭國興	30,000	-	-	-	30,000	-	30,000
楊源禧	60,000	-	-	-	60,000	-	60,000
	199,737	-	-	-	199,737	-	199,737
合計	199,737	12,691,323	-	49,130	12,940,190	-	12,940,190

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 11. 董事酬金 (續)

附註：

該等款項指根據本公司購股權計劃授予董事購股權之估計價值。該等購股權之價值乃根據附註3(r)(ii)所載本集團有關以股份支付之交易之會計政策計算。

由於陸曉東先生已於二零零八年二月二十八日辭任本公司董事職務，因此授予彼之17,635,000份購股權已被取消。授予彼之購股權之公平值4,642,584港元已從僱員股份補償儲備轉撥至保留溢利。

### 12. 最高薪人士

在五名最高薪人士中，三名(二零零七年：兩名)董事之酬金於附註11披露。其餘兩名(二零零七年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
薪金、津貼及實物利益	<b>1,738,855</b>	1,664,822
退休計劃供款	<b>24,000</b>	29,000
	<b>1,762,855</b>	1,693,822
股份支付之付款(附註)	<b>9,285,168</b>	-
	<b>11,048,023</b>	1,693,822

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 12. 最高薪人士(續)

附註：

該等款項指根據本公司購股權計劃授予僱員購股權之估計價值。該等購股權之價值乃根據附註3(r)(ii)所載本集團有關以股份支付之交易之會計政策計算。

由於僱員(兩名其他人士之其中一名)於年內辭任，因此授予彼之17,635,000份購股權已被取消。授予彼之購股權之公平值4,642,584港元已從僱員股份補償儲備轉撥至保留溢利。

該等實物利益之詳情，包括已授出購股權之主要條款及數目已於董事會報告書「購股權計劃」一段及附註32披露。

最高薪之兩名(二零零七年：三名)人士之酬金(包括股份支付之付款)幅度如下：

	人數	
	二零零八年	二零零七年
零港元至1,000,000港元	-	2
1,000,001港元至2,000,000港元	-	1
5,000,001港元至6,000,000港元	1	-
6,000,001港元至7,000,000港元	1	-
	2	3
	2	3

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 13. 綜合收益表之所得稅

- (a) 由於本集團於年內並無產生任何估計應課稅溢利，因此年內並無就香港利得稅提撥準備(二零零七年：無)。

海外附屬公司之稅項乃按有關司法權區適用之現行稅率計算。

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本期稅項		
香港	-	-
中國內地—過往年度超額撥備	<b>(462,491)</b>	-
	<b>(462,491)</b>	-
遞延稅項(附註29)	<b>(6,961,540)</b>	4,728,240
稅項(抵免)/開支	<b>(7,424,031)</b>	4,728,240
持續經營業務之稅項(抵免)/開支	<b>(7,424,031)</b>	4,728,240
終止經營業務之稅項(抵免)/開支	-	-
	<b>(7,424,031)</b>	4,728,240



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 13. 綜合收益表之所得稅 (續)

- (b) 於二零零七年年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中國企業所得稅法(「新稅法」)。新稅法於二零零八年一月一日生效。所有企業之中國大陸所得稅稅率一律統一為25%。

中國國務院於二零零七年十二月二十六日通過實施細則(「實施細則」)列載現時優惠所得稅稅率將會如何調整至標準稅率25%之詳情。

預期新稅法之頒佈不會對綜合資產負債表中即期應付稅項之應計金額產生任何財務影響。由於稅率改變，因此遞延稅項負債之賬面值有所變動(見附註29)。

另根據新稅法，由二零零八年一月一日起，並非在中國大陸成立或在中國大陸設有經營地點，或在中國大陸成立或在中國大陸設有經營地點，惟有關收入實際上並非與中國大陸成立或在中國大陸設有經營地點有關之非居民企業，將須就多項被動收入(如源於中國大陸之股息)按稅率10%(除非按條約減免)繳付預繳稅。由於本集團若干外資企業直接由香港註冊成立之附屬公司持有，因此適用預繳稅率為5%。本集團已就預繳稅評估新稅法之影響，並認為新稅法不會對本集團於二零零八年三月三十一日之經營業績及財務狀況造成重大影響。

根據財務部及國家稅務局頒發之財稅[2008]第一號通知，外資企業於二零零八年或以後向外國投資者分配之二零零八年前之保留溢利毋須繳付企業所得稅。因此，本集團之外資企業賬簿及賬目中於二零零八年三月三十一日之保留溢利之未來分派均毋須繳付5%或10%之預繳稅。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 13. 綜合收益表之所得稅 (續)

(c) 按適用稅率計算之稅務支出及會計虧損對賬如下：

#### 本集團

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
除稅前虧損	<b>(36,200,225)</b>	(13,887,804)
除稅前虧損之名義稅項，按有關 司法權區溢利之適用稅率計算	<b>(3,418,114)</b>	(1,052,031)
中國大陸所得稅率變動之稅務影響	<b>(15,551,014)</b>	-
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(1,595,809)</b>	(375,221)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>11,086,521</b>	981,468
未確認之未用稅項虧損之稅務影響	<b>2,516,644</b>	5,173,504
過往年度超額撥備	<b>(462,491)</b>	-
其他	<b>232</b>	520
實際稅項(抵免)/開支	<b>(7,424,031)</b>	4,728,240
持續經營業務之稅項(抵免)/開支	<b>(7,424,031)</b>	4,728,240
終止經營業務之稅項(抵免)/開支	-	-
	<b>(7,424,031)</b>	4,728,240

### 14. 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報表處理之虧損約71,274,345港元(二零零七年：62,619,123港元)。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 15. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下資料計算：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
就計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/溢利 (本公司權益持有人應佔)		
來自持續經營業務	<b>(28,776,194)</b>	9,935,225
來自終止經營業務	-	(28,551,269)
	<b>(28,776,194)</b>	(18,616,044)
	二零零八年	二零零七年 (重列)
普通股之數目		
於三月三十一日就計算每股基本(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	<b>1,272,604,619</b>	641,815,366
被視為根據本公司之購股權計劃發行普通股 作為名義代價	不適用	501,544
於三月三十一日就計算每股攤薄(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	不適用	642,316,910

於計算截至二零零八年三月三十一日止年度之每股基本虧損時，普通股之加權平均數已計及根據於二零零七年八月完成之公開發售所發行新股份之影響。二零零七年之相應普通股加權平均數已追溯調整以反映上述公開發售。

由於潛在普通股具有反攤薄影響，因此並無披露截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之持續經營及終止經營業務每股攤薄虧損及截至二零零八年三月三十一日止年度之持續經營業務每股攤薄虧損。

截至二零零七年三月三十一日止年度之持續經營業務每股攤薄盈利乃根據年內權益持有人應佔盈利9,935,225港元及年內普通股加權平均數642,316,910股計算，並就本公司購股權計劃之所有潛在攤薄股份之影響作出調整。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備

#### 本集團

	按公平值					合計 港元
	列賬之持作 自用樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	廠房及機器 港元	傢俬及裝置 港元	汽車 港元	
<b>成本值或估值</b>						
於二零零六年四月一日	24,268,000	8,757,892	36,839,095	10,788,906	1,394,896	82,048,789
收購附屬公司	-	35,720	-	208,761	352,360	596,841
重估盈餘	100,000	-	-	-	-	100,000
出售附屬公司	(1,720,000)	-	(10,841,943)	(619,066)	-	(13,181,009)
添置	-	-	172,772	17,798	481,937	672,507
轉撥至投資物業	(1,048,000)	-	-	-	-	(1,048,000)
出售	(21,600,000)	(8,272,342)	(26,938,471)	(10,034,278)	(1,335,596)	(68,180,687)
匯兌調整	-	9,615	768,547	-	13,503	791,665
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	-	530,885	-	362,121	907,100	1,800,106
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>按成本值或重估值分析</b>						
按成本值	-	530,885	-	362,121	907,100	1,800,106
按估值	-	-	-	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-	530,885	-	362,121	907,100	1,800,106
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年四月一日	-	530,885	-	362,121	907,100	1,800,106
添置	-	-	-	211,635	611,685	823,320
出售	-	(495,167)	-	-	-	(495,167)
匯兌調整	-	1,611	-	122,731	92,652	216,994
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年三月三十一日	-	37,329	-	696,487	1,611,437	2,345,253
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>按成本值或重估值分析</b>						
按成本值	-	37,329	-	696,487	1,611,437	2,345,253
按估值	-	-	-	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-	37,329	-	696,487	1,611,437	2,345,253
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備(續)

## 本集團(續)

	按公平值					合計 港元
	列賬之持作 自用樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	廠房及機器 港元	傢俬及裝置 港元	汽車 港元	
<b>累計折舊</b>						
於二零零六年四月一日	-	6,520,614	32,270,623	10,690,233	1,394,896	50,876,366
本年度折舊	-	211,695	861,811	109,556	190,490	1,373,552
出售	-	(6,246,479)	(23,456,754)	(10,034,278)	(1,335,595)	(41,073,106)
出售附屬公司	-	-	(10,419,399)	(610,760)	-	(11,030,159)
匯兌調整	-	9,615	743,719	-	13,503	766,837
於二零零七年三月三十一日	-	495,445	-	154,751	263,294	913,490
於二零零七年四月一日	-	495,445	-	154,751	263,294	913,490
本年度折舊	-	840	-	80,923	244,071	325,834
出售	-	(495,167)	-	-	-	(495,167)
匯兌調整	-	1,609	-	98,124	3,783	103,516
於二零零八年三月三十一日	-	2,727	-	333,798	511,148	847,673
<b>賬面淨值</b>						
於二零零八年三月三十一日	-	34,602	-	362,689	1,100,289	1,497,580
於二零零七年三月三十一日	-	35,440	-	207,370	643,806	886,616

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備(續)

本公司

傢俬及裝置  
港元

#### 成本值

於二零零六年四月一日	139,962
添置	—
於二零零七年三月三十一日	139,962
二零零七年四月一日	139,962
添置	—
於二零零八年三月三十一日	139,962

#### 累計折舊

於二零零六年四月一日	133,572
本年度折舊	3,281
於二零零七年三月三十一日	136,853
二零零七年四月一日	136,853
本年度折舊	1,576
於二零零八年三月三十一日	138,429

#### 賬面淨值

於二零零八年三月三十一日	1,533
於二零零七年三月三十一日	3,109

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 17. 投資物業

## 本集團

港元

## 估值：

於二零零六年四月一日	41,021,222
轉撥自物業、廠房及設備以及根據經營租賃 持作自用之租賃土地權益(附註c)	2,022,440
收購附屬公司時收購	244,456,000
出售	(41,021,222)
出售附屬公司	(2,840,000)
重估盈餘	15,145,560
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日(附註b)	258,784,000
	<hr/>
於二零零七年四月一日	258,784,000
添置	131,818,943
滙兌調整	45,772,162
重估盈餘	34,357,895
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日(附註a)	470,733,000
	<hr/> <hr/>

本集團之中國內地投資物業乃按中期租約持有。

- (a) 本集團之所有投資物業已於二零零八年三月三十一日經由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司按市值基準經考慮將現有租賃之淨應收租金收入及回轉租金收入潛力(如適用)後重新估值。嘉漫(香港)有限公司於相關地區之物業估值方面擁有合適資格及經驗。投資物業乃根據經營租賃租予第三方，詳情載於財務報表附註35(b)。

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面值為305,120,000港元之投資物業已作抵押，以取得本集團之一般信貸(附註26)。

- (b) 於二零零七年三月三十一日，本集團賬面總值258,784,000港元之投資物業已經質押，作為取得授予上海錫武實業有限公司、上海辰炫貿易有限公司及上海續輝物資有限公司之一般銀行融資之抵押品，有關公司均為本集團之獨立第三方(附註36)。

- (c) 有關物業已於本集團在二零零七年三月三十一日出售其附屬公司時出售(見附註34(b))。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 18. 根據經營租賃持作自用之租賃土地權益

#### 本集團

	香港 港元	中國內地 港元	合計 港元
<b>成本</b>			
於二零零六年四月一日	3,008,554	2,562,333	5,570,887
出售	–	(2,562,333)	(2,562,333)
出售附屬公司	(1,826,784)	–	(1,826,784)
轉撥至投資物業	(1,181,770)	–	(1,181,770)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年三月三十一日及 二零零八年三月三十一日	–	–	–
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>攤銷</b>			
於二零零六年四月一日	502,239	716,710	1,218,949
本年度攤銷	47,330	26,740	74,070
出售	–	(743,450)	(743,450)
出售附屬公司	(342,239)	–	(342,239)
轉撥至投資物業	(207,330)	–	(207,330)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年三月三十一日及 二零零八年三月三十一日	–	–	–
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>賬面淨值</b>			
於二零零八年三月三十一日	–	–	–
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於二零零七年三月三十一日	–	–	–
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

根據經營租約持作自用之香港及中國內地租賃土地權益按直線法於50年租約期內攤銷。

於二零零七財政年度，賬面值為974,440港元（與其公平值相若）之根據經營租賃持作自用之租賃土地權益已轉撥至投資物業作租賃用途。此租賃土地先前用作倉庫，惟於二零零七年財政年度因終止有關業務而終止使用。



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非上市股份，按成本值	<b>145,741,008</b>	145,741,008
附屬公司註銷登記	<b>(8)</b>	—
	<b>145,741,000</b>	145,741,008
減：減值虧損		
於四月一日	<b>35,741,008</b>	35,741,008
附屬公司註銷登記	<b>(8)</b>	—
於三月三十一日	<b>35,741,000</b>	35,741,008
非上市股份，按成本值(淨額)	<b>110,000,000</b>	110,000,000
應收附屬公司之款項	<b>132,397,910</b>	75,233,472
減：減值虧損		
於四月一日	<b>1,552,400</b>	77,516
已確認減值虧損	<b>4,640</b>	1,474,884
附屬公司註銷登記	<b>(79,256)</b>	—
於三月三十一日	<b>1,477,784</b>	1,552,400
應收附屬公司之款項(淨額)	<b>130,920,126</b>	73,681,072
	<b>240,920,126</b>	183,681,072

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 19. 於附屬公司之權益 (續)

應收附屬公司之款項為免息、無抵押及無固定還款期。

於去年，由於附屬公司之財政狀況欠佳及未能悉數償還結欠款項，因此於附屬公司之權益之賬面值減少37,293,408港元，包括投資成本35,741,008港元及應收附屬公司款項1,552,400港元。截至二零零八年三月三十一日止年度期間，有關附屬公司之經營表現並無改善，並進一步減值4,640港元。由於該等附屬公司於年內已註銷登記，因此投資成本8港元及應收附屬公司款項79,256港元已撇銷。減值虧損37,218,784港元包括投資成本35,741,000港元及應收附屬公司款項1,477,784港元已於二零零八年三月三十一日之資產負債表列賬。

以下為對本集團之業績、資產及負債構成主要影響之附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股。

根據附註3(b)界定為受控制附屬公司之所有該等公司已綜合計入本集團財務報表。

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行		擁有權比例		主要業務
		普通股面值/ 註冊股本	本集團實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
祥生集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	-	投資控股
樂榮集團有限公司(「樂榮」)	香港	50,000,000港元	100	-	100	投資控股
上海祥宸行置業有限公司 (「上海祥宸行」)*	中國內地	12,571,890美元**	100	-	100	物業投資

\* 根據中國內地法例登記為外商獨資企業。

\*\* 上海祥宸行之註冊資本為17,000,000美元，並已繳付12,571,890美元。根據有關規則及法規，其餘尚未繳付之註冊資本須於二零零八年八月二十九日或之前繳付。根據《中華人民共和國外資企業法實施細則》，上海祥宸行之直接母公司樂榮須於二零零八年八月二十九日或之前結清所有尚未支付之資本金額(即4,428,110美元)。否則，上海祥宸行之公司註冊證書將會即時失效。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 20. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收租金	<b>2,177,111</b>	1,524,752	-	-
按金、預付款項及其他應收款項	<b>17,819,852</b>	630,573	<b>168,000</b>	1,651
	<b>19,996,963</b>	2,155,325	<b>168,000</b>	1,651

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回。

按金、預付款項及其他應收款項為本集團於二零零七年七月十日就購買價值30,900,000港元位於中國大陸之投資物業簽訂買賣協議時支付予獨立第三方續輝物資有限公司(「賣方」)之按金15,400,000港元。根據本集團所發出日期為二零零八年七月二日之終止通知，有關交易經已終止，而賣方須於終止通知日期起計三個月內將按金連同應計利息退還予本集團(見附註40)。

## 並無減值之應收租金

並無個別或共同被視為減值之租戶之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
逾期不足三個月	<b>1,537,115</b>	381,188	-	-
逾期三個月但不超過六個月	<b>579,996</b>	1,143,564	-	-
	<b>2,117,111</b>	1,524,752	-	-

已逾期但未減值之應收款項乃與一批與本集團有良好交易記錄之獨立客戶有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可以完全收回，根據過往經驗，管理層相信並無必要就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 21. 買賣證券

	本集團及本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於香港之上市股本證券，按市值	<b>192,480</b>	—

### 22. 應收董事之款項

本集團及本公司

根據香港公司條例第161B條須予披露之應收董事款項之詳情如下：

董事姓名	年底結餘 港元	年初結餘 港元	年內最高 未償還款項 港元
趙慶吉	14,777	—	14,777

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 23. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於資產負債表及綜合現金 流量表之現金及 現金等值項目	<b>24,993,481</b>	5,801,798	<b>14,955,983</b>	2,393,424

於資產負債表之現金及現金等值項目為下列以相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之款項：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
美元	<b>5,379</b>	3,714	<b>131</b>	129

## 24. 應付董事之款項

該等結餘為無抵押、免息及按通知償還。

## 25. 其他應付款項

有關款項指徐東先生所提供之現金墊款，為無抵押、免息及無須於一年內償還。有關款項已於年內償還。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 26. 附息借款

於二零零八年三月三十一日，應償還之銀行貸款如下：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內或按通知	5,024,475	—
一年後但兩年內	5,582,849	—
兩年後但五年內	25,122,823	—
五年後	73,691,753	—
	104,397,425	—
合計	109,421,900	—

於二零零八年三月三十一日，銀行貸款乃以本集團賬面總值為305,120,000港元之投資物業作抵押（見附註17）。

### 27. 長期應付款項

截至二零零七年三月三十一日止年度期間，本集團向獨立第三方徐東先生收購祥生集團有限公司之100%股權及銷售貸款，代價為182,500,000港元，當中24,800,000港元將以現金支付，而157,700,000港元以承兌票據支付。本公司於二零零七年財政年度期間已支付20,000,000港元作為部份現金代價，而餘額4,800,000港元已獲徐東先生同意毋須於一年內償還。用作支付157,700,000港元之承兌票據已於二零零七年七月發行，而當時根據於二零零六年八月二十一日簽訂之買賣協議項下有關發行承兌票據之條款尚未獲達成。本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度期間已清償未支付結餘總額162,500,000港元，包括現金付款餘額4,800,000港元及承兌票據157,700,000港元。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 28. 於綜合資產負債表之稅項

於綜合資產負債表之本年度稅項乃指：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
香港利得稅撥備	-	-
中國國內企業所得稅撥備	-	419,619
	<u>-</u>	<u>419,619</u>
	<u>-</u>	<u>419,619</u>

## 29. 遞延稅項資產／(負債)

a) 於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產／(負債)之組成部分及於本年度內之變動如下：

自下列各項產生之遞延稅項：	加速稅項 折舊 港元	收購附屬公司 所產生之 公平值調整 港元	重估 樓宇物業 港元	總計 港元
於二零零六年四月一日	(47,859)	169,485	(115,902)	5,724
出售物業	-	-	115,902	115,902
出售附屬公司(附註34(b))	47,859	(169,485)	-	(121,626)
收購附屬公司(附註34(a))	-	-	(55,786,762)*	(55,786,762)
於損益扣除之遞延稅項	-	-	(4,728,240)**	(4,728,240)
於二零零七年三月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(60,515,002)</u>	<u>(60,515,002)</u>

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 29. 遞延稅項資產／(負債)(續)

a) 於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產／(負債)之組成部分及於本年度內之變動如下:(續)

自下列各項產生之遞延稅項：	收購附屬公司		重估 樓宇物業 港元	總計 港元
	加速稅項 折舊 港元	所產生之 公平值調整 港元		
於二零零七年四月一日	-	-	(60,515,002)	(60,515,002)
中國大陸所得稅率變動 之影響	-	-	15,551,014 <sup>#</sup>	15,551,014
年內支付之遞延稅項	-	-	(8,589,474) <sup>**</sup>	(8,589,474)
從損益賬扣除之遞延稅項	-	-	6,961,540	6,961,540
匯兌調整	-	-	(7,285,302)	(7,285,302)
於二零零八年三月三十一日	-	-	(60,838,764)	(60,838,764)

\* 遞延稅項負債乃因附屬公司於緊接收購(附註17)前所持有之投資物業出現公平值調整而產生。有關金額已於先前在附屬公司之賬冊內於損益扣除。

\*\* 有關金額指附屬公司於收購後所持有之投資物業出現公平值調整而產生之遞延稅項負債。

# 有關款項指中國大陸實施新稅法對收購後附屬公司所持有投資物業之公平值調整之影響。

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於資產負債表確認之遞延稅項資產淨額	<b>(60,838,764)</b>	(60,515,002)



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 29. 遞延稅項資產／(負債)(續)

#### b) 未確認遞延稅項資產

本集團於香港產生之稅項虧損為29,806,004港元(二零零七年：21,305,275港元)，可無限期用作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並未就該等虧損確認，因未能確定該等公司於可見將來將取得可預見溢利。

於二零零八年三月三十一日，並無就本集團之若干附屬公司之未匯出盈利應付之稅項之重大未確認遞延稅項負債(二零零七年：無)，因倘該等款項匯出，則本集團並無追加稅款。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

### 30. 承兌票據

於二零零七年七月，由於日期為二零零六年八月二十一日之買賣協議(詳情載於附註27)之條件獲達成，本公司向徐東先生發行157,700,000港元之承兌票據。承兌票據按年利率5%計息，並須於發行日期起計第五週年之日連同利息以現金支付。

年內，本公司以公開發售股份之所得款項償付部份承兌票據，分別於二零零七年九月及二零零七年十月償還25,000,000港元及96,600,000港元。承兌票據餘額36,100,000港元將以該等財務報表附註31(g)所述於二零零七年十月之股份配售之所得款項全數抵銷。由承兌票據發行日期(分別為二零零七年七月十八日及二零零七年七月二十日)起至償還日期二零零七年十月三十一日止期間之利息總額約1,736,064港元已獲徐東先生豁免。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 31. 股本

	二零零八年		二零零七年	
	股份數目	款額 港元	股份數目	款額 港元
於二零零七年四月一日每股面值 0.2港元及於二零零八年三月 三十一日每股面值0.01港元 之普通股				
<b>法定</b>				
年初	1,500,000,000	300,000,000	1,500,000,000	300,000,000
股本重組(附註a)	-	(285,000,000)	-	-
年內增加(附註b)	2,000,000,000	20,000,000	-	-
年終	<u>3,500,000,000</u>	<u>35,000,000</u>	<u>1,500,000,000</u>	<u>300,000,000</u>
<b>已發行及繳足</b>				
年初	419,392,885	83,878,577	291,497,885	58,299,577
股本重組(附註a)	-	(79,684,648)	-	-
發行新股份(附註c)	-	-	58,000,000	11,600,000
發行新股份(附註d)	-	-	69,895,000	13,979,000
發行新股份(附註e)	1,258,178,656	12,581,787	-	-
行使購股權(附註f)	2,251,650	22,516	-	-
發行新股份(附註g)	83,875,000	838,750	-	-
年終	<u>1,763,698,191</u>	<u>17,636,982</u>	<u>419,392,885</u>	<u>83,878,577</u>

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 31. 股本 (續)

附註：

- a) 於二零零七年五月二十一日舉行之股東特別大會上已通過普通決議案批准本公司之股本重組計劃。根據計劃，透過註銷285,000,000港元或每股0.19港元，法定股本已由300,000,000港元(1,500,000,000股每股面值0.2港元之股份)削減至15,000,000港元(1,500,000,000股每股面值0.01港元之股份)，而透過每股股份註銷0.19港元，已發行股本已由419,392,885股每股面值0.2港元之股份削減至419,392,885股每股面值0.01港元之股份，連同有關股份溢價為40,900,000港元，所產生之進賬約120,600,000港元已轉撥至繳入盈餘賬內。部份繳入盈餘賬約99,700,000港元已用作對銷累計虧絀。於完成股本重組後，繳入盈餘賬內仍有盈餘進賬約20,900,000港元。董事可根據本公司之公司細則及所有適用法例動用繳入盈餘，包括將有關進賬額用作抵銷本公司之累計虧損。
- b) 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，藉增設2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股份，本公司之法定股本已增加至35,000,000港元。
- c) 於二零零六年三月十八日，本公司與一名獨立認購人訂立有條件協議，按每股0.23港元之價格認購58,000,000股股份。認購事項之所得款項淨額約為13,340,000港元。
- d) 於二零零六年十二月二十九日，本公司按每股0.38港元之價格發行69,895,000股股份予十名獨立認購人。認購事項之所得款項淨額約為26,300,000港元，乃用作一般營運資金。
- e) 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司已透過公開發售發行1,258,178,656股每股面值0.17港元之股份。
- f) 根據於二零零七年九月二十八日通過之普通決議案，本公司根據本公司之購股權計劃按行使價0.0755港元發行2,251,650股股份。
- g) 於二零零七年十月三十一日，本公司已按每股0.43港元發行83,875,000股股份予承兌票據持有人徐東先生。發行之所得款項總額約為36,100,000港元，並已用作抵銷承兌票據之剩餘款項。

## 財務報表附註

---

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 32. 購股權計劃

本公司設有一個購股權計劃，有關計劃於二零零二年十月四日採納。據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團之貨品或服務供應商、本集團客戶、為本集團提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體及本公司附屬公司之任何少數股東，接納可按名義代價認購本公司股份之購股權。購股權之行使價為股份面值、股份於授出日期在香港聯交所之收市價及股份在緊接授出日期前五個營業日在聯交所之平均收市價三者中之較高者。購股權於授出日期即時歸屬。購股權於歸屬日期後但自授出日期起於二零零七年十一月二十八日至二零一二年十月三日期間內可予行使。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股股份之權利。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 32. 購股權計劃(續)

a) 年內之授出條款及條件載列如下：

截至二零零八年三月三十一日止年度

參與者姓名或類別	購股權數目						購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零七年 四月一日 尚未行使	年內 已授出	公開 發售之影響	年內行使	年內沒收	於二零零八年 三月三十一日 年內行使			
<b>董事</b>									
黃兆強先生	850,000	-	1,401,650	(2,251,650)	-	-	30-10-2002	30-10-2002 至29-10-2012	0.01
趙慶吉先生	-	55,890,000	-	-	-	-	28-11-2007	28-11-2007 至3-10-2012	0.6
陸曉東先生	-	17,635,000	-	-	(17,635,000)	-	28-11-2007	28-11-2007 至3-10-2012	0.6
區達安先生	-	17,635,000	-	-	-	-	28-11-2007	28-11-2007 至3-10-2012	0.6
	<u>850,000</u>	<u>91,160,000</u>	<u>1,401,650</u>	<u>(2,251,650)</u>	<u>(17,635,000)</u>	<u>-</u>			
<b>僱員</b>									
其他僱員	-	141,080,000	-	-	(17,635,000)	-	28-11-2007	28-11-2007 至3-10-2012	0.6
	<u>-</u>	<u>141,080,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,635,000)</u>	<u>-</u>			
購股權總數	<u>850,000</u>	<u>232,240,000</u>	<u>1,401,650</u>	<u>(2,251,650)</u>	<u>(35,270,000)</u>	<u>-</u>			

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 32. 購股權計劃 (續)

a) 年內之授出條款及條件載列如下：(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

參與者姓名或類別	購股權數目						於二零零七年 三月三十一日 尚未行使	購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零六年 四月一日 尚未行使	年內 已授出	公開發售 之影響	年內行使	年內沒收	年內行使				
<b>董事</b>										
黃兆強先生	850,000	-	-	-	-	-	850,000	30-10-2002	30-10-2002 至29-10-2012	0.2
	850,000	-	-	-	-	-	850,000			
<b>僱員</b>										
其他僱員	92,500	-	-	-	(62,500)	-	30,000	31-10-2002	31-10-2002 至30-10-2012	0.2
	92,500	-	-	-	(62,500)	-	30,000			
購股權總數	942,500	-	-	-	(62,500)	-	880,000			

\* 購股權於授出日期即時歸屬。

\*\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動，則購股權之行使價須予以調整。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 32. 購股權計劃(續)

b) 購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零零八年		二零零七年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目
於四月一日尚未行使	0.2	850,000	0.2	942,500
公開發售之影響		1,401,650		—
	0.0755	2,251,650	0.2	942,500
年內已授出	0.6	232,240,000		—
年內已行使	0.0755	(2,251,650)		—
於期間內沒收	0.6	(35,270,000)	0.2	(92,500)
於三月三十一日尚未行使	0.6	196,970,000	0.2	850,000
於年終可予行使	0.6	196,970,000	0.2	850,000

年內已行使購股權於行使日期之加權平均股價為0.72港元。

於二零零八年三月三十一日之尚未行使購股權之行使價為0.6港元，加權平均剩餘合約期為4.9年。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 32. 購股權計劃(續)

#### c) 購股權之公平值及假設

就換取授出購股權所獲得服務之公平值乃參考所授出購股權之公平價值計量。對所獲得服務之公平價值估計乃根據柏力克--舒爾斯期權定價模式計算。

二零零七年十一月  
二十八日授出購股權

#### 購股權之公平值及假設

授出日期之股價	0.68港元
行使價	0.60港元
預期波動	113.59
預期購股權年期	一年
無風險利率(根據外匯基金債券)	1.5%

預期波幅乃根據歷史波幅(以購股權加權平均尚餘年期為基準計算)，就因任何可公開獲得資料導致之任何未來波幅之預期變化作調整。主觀參數假設之變動可能對公平值估計造成重大影響。

購股權乃根據服務條件授予。此條件並未計入已接收服務之授出日公平值計量。購股權之授出並無任何市場條件。



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 33. 儲備

## a) 本集團

	股份溢價 港元	樓宇 重估儲備 港元	特別儲備 港元	繳入 盈餘儲備 港元	僱員股份 補償儲備 港元	匯率 波動儲備 港元	(累計虧損)/ 保留溢利 港元	總額 港元
於二零零六年四月一日	26,743,439	546,396	(11,152,801)	-	-	(457,315)	(59,649,516)	(43,969,797)
發行新股份(附註31(c))	1,740,000	-	-	-	-	-	-	1,740,000
發行新股份(附註31(d))	12,581,100	-	-	-	-	-	-	12,581,100
股份發行開支	(153,465)	-	-	-	-	-	-	(153,465)
匯兌調整	-	-	-	-	-	(93,436)	-	(93,436)
撥回出售物業之 遞延稅項	-	115,902	-	-	-	-	-	115,902
出售物業(附註17(c))	-	(662,298)	-	-	-	-	662,298	-
出售海外業務	-	-	-	-	-	457,315	-	457,315
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(18,616,044)	(18,616,044)
於二零零七年三月三十一日	40,911,074	-	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	(47,938,425)

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 33. 儲備 (續)

#### a) 本集團 (續)

	股份溢價	樓宇 重估儲備	特別儲備	繳入 盈餘儲備	僱員股份 補償儲備	匯率 (累計虧損) /		總額
	港元	港元	港元	港元	港元	波動儲備	保留溢利	港元
於二零零七年四月一日	40,911,074	-	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	(47,938,425)
股本重組 (附註31(a))	(40,911,074)	-	-	20,867,880	-	-	99,727,842	79,684,648
公開發售而發行								
新股份 (附註31(e))	201,308,585	-	-	-	-	-	-	201,308,585
股份發行開支	(6,327,049)	-	-	-	-	-	-	(6,327,049)
行使購股權 (附註31(f))	147,484	-	-	-	-	-	-	147,484
發行新股份 (附註31(g))	35,227,500	-	-	-	-	-	-	35,227,500
以權益結算以股份支付之交易	-	-	-	-	61,139,425	-	-	61,139,425
年內已沒收之購股權	-	-	-	-	(9,285,168)	-	9,285,168	-
匯兌調整	-	-	-	-	-	30,271,180	-	30,271,180
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(28,776,194)	(28,776,194)
	<u>230,356,520</u>	<u>-</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>20,867,880</u>	<u>51,854,257</u>	<u>30,177,744</u>	<u>2,633,554</u>	<u>324,737,154</u>
於二零零八年三月三十一日	230,356,520	-	(11,152,801)	20,867,880	51,854,257	30,177,744	2,633,554	324,737,154

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 33. 儲備 (續)

## b) 本公司

	股份溢價 港元	繳入盈餘儲備 港元	僱員股份 補償儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零零六年四月一日	26,743,439	-	-	(40,155,871)	(13,412,432)
發行新股份(附註31(c))	1,740,000	-	-	-	1,740,000
發行新股份(附註31(d))	12,581,100	-	-	-	12,581,100
股份發行開支	(153,465)	-	-	-	(153,465)
本年度虧損	-	-	-	(62,619,123)	(62,619,123)
	<u>40,911,074</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(102,774,994)</u>	<u>(61,863,920)</u>
於二零零七年三月三十一日	40,911,074	-	-	(102,774,994)	(61,863,920)
於二零零七年四月一日	40,911,074	-	-	(102,774,994)	(61,863,920)
股本重組(附註31(a))	(40,911,074)	20,867,880	-	99,727,842	79,684,648
公開發售而發行新股份 (附註31(e))	201,308,585	-	-	-	201,308,585
股份發行開支	(6,327,049)	-	-	-	(6,327,049)
行使購股權(附註31(f))	147,484	-	-	-	147,484
發行新股份(附註31(g))	35,227,500	-	-	-	35,227,500
以權益結算以股份支付之交易	-	-	61,139,425	-	61,139,425
年內沒收之購股權	-	-	(9,285,168)	9,285,168	-
本年度虧損	-	-	-	(71,274,345)	(71,274,345)
	<u>230,356,520</u>	<u>20,867,880</u>	<u>51,854,257</u>	<u>(65,036,329)</u>	<u>238,042,328</u>
於二零零八年三月三十一日	230,356,520	20,867,880	51,854,257	(65,036,329)	238,042,328

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 33. 儲備(續)

#### c) 儲備之性質及目的

##### i) 股份溢價

股份溢價賬之運用乃受百慕達一九八一年公司法第40條所規管。本公司之股份溢價賬可以繳足紅股方式派付予本公司股東。

##### ii) 樓宇重估儲備

樓宇重估儲備乃根據附註3(d)就土地及樓宇採納之會計政策設立及處理。

##### iii) 特別儲備

本集團之特別儲備乃指根據本集團重組所收購附屬公司之股份面值與股份溢價賬之差額，超過就此發行以互換之本公司股份面值。

##### iv) 繳入盈餘儲備

繳入盈餘儲備乃由於二零零七年五月二十一日之本公司股本重組計劃而產生。根據計劃，已發行股本已透過每股註銷0.19港元，由419,392,885股每股面值0.2港元之股份削減至419,392,885股每股面值0.01港元之股份，連同相關股份溢價為40,900,000港元，所產生之進賬約120,600,000港元已轉撥至繳入盈餘賬內。部份繳入盈餘約99,700,000港元已用作對銷累計虧絀。於完成股本重組後，繳入盈餘賬內仍有盈餘進賬約20,900,000港元。董事可根據本公司之公司細則及所有適用法例動用繳入盈餘，包括用作抵銷本公司之累計虧損。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 33. 儲備 (續)

#### c) 儲備之性質及目的 (續)

##### v) 僱員股份補償儲備

僱員股份補償儲備指根據附註3(r)(ii)採納以股份支付之會計政策確認授予本公司僱員之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

##### vi) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括因換算海外業務財務報表產生之所有外匯差額及因對沖該等海外業務淨投資產生之任何外匯差額之實際部份。該儲備乃根據附註3(n)載列之會計政策處理。

#### d) 儲備可供分派之能力

於二零零八年三月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備總額約為186,188,000港元(二零零七年：無)，惟須受上文所述之股份溢價賬之限制所規限。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 33. 儲備(續)

#### e) 資本管理

本集團資本管理主要旨在保障本集團各實體的持續經營能力，透過優化債務與權益比率為股東帶來最大回報。管理層會通過考慮資本成本及各類別資本所附帶風險而檢討資本架構。有鑑於此，本集團將通過在認為適當時派付股息、發行新股及發行新債或贖回現有債項，平衡整體資本架構。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團採取之策略與二零零七年相同，為維持資本負債比率於20%至30%之間。於二零零八年及二零零七年三月三十一日之資本負債比率如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
借貸總額		
附息借貸(附註26)	<b>109,421,900</b>	—
減：現金及現金等值項目(附註23)	<b>24,993,481</b>	5,801,798
債項淨額	<b>84,428,419</b>	—
權益總額	<b>342,374,136</b>	35,940,152
股本總額	<b>426,802,555</b>	35,940,152
資本負債比率	<b>20%</b>	不適用

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 34. 綜合現金流動報表附註

## (a) 有關收購附屬公司之現金流出淨額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
所收購之可辨認資產／(負債)之賬面值及公平值：		
投資物業	-	244,456,000
物業、廠房及設備	-	596,841
預付款項、按金及其他應收款項	-	948,011
現金及銀行結餘	-	2,784,780
其他應付款項及應計款項	-	(79,173,448)
應繳稅項	-	(419,619)
遞延稅項負債(附註29(a))	-	(55,786,762)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	-	113,405,803
負商譽(附註7)	-	(3,405,803)
	<hr/>	<hr/>
總代價	-	110,000,000
	<hr/>	<hr/>
支付方式：		
現金代價(ii)	-	24,811,764
承兌票據(iii)	-	157,692,308
	<hr/>	<hr/>
	-	182,504,072
出售貸款(iv)	-	(72,504,072)
	<hr/>	<hr/>
	-	110,000,000
	<hr/>	<hr/>
有關收購附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額之分析：		
所收購現金及銀行結餘	-	2,784,780
現金代價	-	(20,000,000)
	<hr/>	<hr/>
有關收購附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額	-	(17,215,220)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 34. 綜合現金流動報表附註 (續)

#### (a) 有關收購附屬公司之現金流出淨額 (續)

- (i) 於二零零六年十一月二十八日，本集團從獨立第三方徐東先生以代價110,000,000港元收購祥生集團有限公司(「祥生」)之100%股本權益及銷售貸款72,504,072港元(見附註34(a)(iv))。總代價182,504,072港元中，24,811,764港元以現金支付，而157,692,308港元以發行承兌票據方式支付。收購所產生之費用約為946,412港元，並已從損益賬中扣除。
- (ii) 於二零零七財政年度，本公司支付20,000,000港元作為收購之部份現金代價。於二零零七年二月九日，本公司與徐東先生訂立協議，以重新安排如何支付現金代價之餘額4,811,764港元。根據有關協議，徐東先生向本公司授予權利，可於協議日期起計五年內任何時間償還有關金額。徐東先生同意，本公司將不會於結算日後一年內償還有關金額，因此有關款項已分類為長期應付款項。
- (iii) 於二零零七年三月三十一日，有關承兌票據尚未發行。有關款項已分類為長期應付款項(附註27)。
- (iv) 出售貸款指於收購完成日期就祥生及祥生之間接全資附屬公司上海祥宸行對徐東先生而言所結欠及產生之所有責任、負債及債務。於買賣協議日期，祥生應付徐東先生一筆貸款為數50,000,000港元，而上海祥宸行則應付徐東先生一筆貸款為數人民幣23,404,234.88元(相等於大約22,504,072港元)。就董事所知，有關貸款為徐東先生借予各有關公司作為營運資金之款項。完成交易後，本公司將款項列賬為應收附屬公司款項，並於編製綜合財務報表時全數對銷。
- (v) 祥生於收購日期至結算日(二零零七年三月三十一日)期間為本集團之二零零七年度溢利貢獻約9,600,000港元。

倘收購事項已於二零零六年四月一日完成，則本集團之年度收益將為67,000,000港元，而年度虧損將為12,000,000港元。備考資料僅供參考，並非必然表示倘收購事項已於二零零六年四月一日完成而將會實際達致之本集團收益及業績，亦不建議作為未來業績之預測。



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 34. 綜合現金流動報表附註(續)

## (b) 有關出售附屬公司之現金流出淨額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
所出售之可辨認資產/(負債)之公平值：		
物業、廠房及設備	-	2,150,850
投資物業	-	2,840,000
持作自用之租賃土地	-	1,484,545
遞延稅項資產	-	121,626
存貨	-	5,044,757
預付款項、按金及其他應收款項、	-	307,069
應收賬款及應收票據	-	9,123,153
已抵押定期存款	-	1,500,000
現金及銀行結餘	-	1,302,169
應付賬款	-	(8,186,275)
其他應付款項及應計款項	-	(5,654,437)
應付控股公司之款項	-	(62,751,499)
應付董事之款項	-	(1,677,694)
應繳稅項	-	(598,357)
應付有關連人士之款項	-	(59,613)
附息借款	-	(8,690,128)
融資租約承擔	-	(263,346)
遞延股份	-	(1,000,000)
	-	(65,007,180)
負債淨額	-	(65,007,180)
在權益中確認之匯兌差額	-	457,315
資本化款額(ii)	-	62,109,054
	-	(2,440,811)
出售附屬公司之收益	-	2,440,813
	-	2
總代價(iii)	-	2
支付方式：		
現金代價	-	2
有關出售附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額之分析：		
所收取現金代價	-	2
所出售現金及銀行結餘	-	(1,302,169)
有關出售附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額	-	(1,302,167)

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 34. 綜合現金流動報表附註 (續)

#### (b) 有關出售附屬公司之現金流出淨額 (續)

- (i) 於二零零七年三月三十一日，本集團出售於Asian Field Holdings Corp. (「Asian Field」) 及其附屬公司之100%股本權益及其應佔之負債淨額約63,626,000港元予本公司之前董事莊聲元先生，有關代價為1港元。

Asian Field之主要業務為塑膠分段使用鋸刀。由於此項業務持續表現欠佳，因此本集團決定出售Asian Field以避免進一步產生虧損。

- (ii) 本公司與Asian Field於二零零七年三月三十一日訂立協議，據此，款額相等於Asian Field之二零零七年一月賬目所錄得淨負債之Asian Field結欠本公司之公司間結餘62,109,054港元將予以資本化，以抵銷於二零零七年一月賬目所錄得相同款額之淨負債，因此，一股Asian Field股份將配發及發行予本公司，代價則相等於資本化款額。
- (iii) 總代價2港元包括Asian Field之100%股本權益之代價及出售貸款之代價1港元。出售貸款指於二零零七年三月三十一日之股東貸款62,751,499港元(於抵銷上文(ii)所述之資本化款額後)。

#### (c) 非現金交易

- (i) 於二零零六年十一月二十八日，本集團從獨立第三方徐東先生收購祥生之100%股本權益，有關代價為110,000,000港元。於二零零七財政年度，本公司支付20,000,000港元，其為現金代價24,811,764港元之一部分。現金代價餘額4,811,764港元及金額157,692,308港元已分類為長期應付款項。

董事認為，長期應付款項之賬面值與其公平值相若。

- (ii) 於二零零七年十月三十一日，本公司按每股0.43港元發行83,875,000股股份予承兌票據持有人徐東先生。發行之所得款項總額約為36,100,000港元，已用作抵銷承兌票據餘額(附註30)。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 35. 承擔

## (a) 資本承擔

於結算日，本集團擁有以下承擔：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
購買投資物業		
— 已訂約但未撥備	<b>15,435,000</b>	—

## (b) 經營租約承擔

## i) 本集團作為出租人：

本集團根據經營租約安排租賃投資物業，所議定之租賃期介乎一年至十年。該等租約一般要求租戶支付保證金。於結算日，根據與租戶訂立之不可撤銷之經營租約，本集團到期須收取之未來最低租賃應收付款如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內	<b>25,278,519</b>	12,894,434
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>65,104,943</b>	41,475,115
五年後	<b>43,916,684</b>	6,018,072
	<b>134,300,146</b>	60,387,621

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 35. 承擔(續)

#### (b) 經營租約承擔(續)

ii) 本集團作為承租人：

於結算日，根據不可撤銷之經營租約，本集團到期須支付之未來最低租賃付款總額如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內	<b>2,396,059</b>	1,271,951
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>3,923,863</b>	2,737,873
五年後	-	1,090,698
	<b>6,319,922</b>	5,100,522

### 36. 財務擔保合約

#### 本集團

於二零零七年三月三十一日，本公司一家全資附屬公司抵押其若干投資物業予銀行作為第三方(包括上海錫武實業有限公司、上海辰炫貿易有限公司及上海續輝物資有限公司)獲授一般銀行融資約162,000,000港元之擔保。附屬公司於二零零七年三月三十一日根據擔保所承擔之最高負債為第三方所提取之融資款項，即約119,000,000港元。董事認為，由於有關擔保之公平值並不重大，而董事認為本公司不大能就有關擔保面臨索償，因此毋須作出確認。有關擔保已於二零零七年七月二十五日解除。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 37. 金融工具及資本披露

#### 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、付息借貸、現金及銀行結餘、其他應付款項及應付或應收董事款項。金融工具之詳情於相關附註中披露，該等風險相關之風險及減低該等風險的政策載列下文。管理層管理及監控該等風險，確保適時及有效採取適當的措施。

#### i) 外幣風險

外幣風險指外幣匯率變動之風險，將對本集團之財務業績及現金流量造成影響。

本集團主要於中國大陸及香港經營業務。本集團大部份交易、資產及負債以人民幣或港元計值。

本集團及本公司之大部份交易、資產及負債均以相關實體之功能貨幣相同之貨幣計值。

海外業務之淨投資產生外匯風險。本集團定期進行檢討及監察外匯風險以管理其外匯風險。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 37. 金融工具及資本披露 (續)

#### 財務風險管理目標及政策 (續)

##### ii) 信貸風險

- a) 於二零零八年三月三十一日，最大之信貸風險為扣減任何減值撥備後綜合資產負債表的各項金融資產的賬面值。
- b) 本集團存放現金於財務機構以減低信貸風險，該等財務機構已達到受認可信貸評級或其他標準。鑒於該等財務機構獲得信貸評級較高，管理層預期並無任何交易方不能履行其責任。

於二零零八年三月三十一日，本集團有若干信貸集中風險，因為33% (二零零七年：54%) 之現金及現金等價物、原定超過三個月到期之定期存款及指定為按公平值計算之金融資產乃存放於中國一家具較高信貸評級之財務機構內。

- c) 就應收租金而言，為減低風險，管理層訂有信貸政策，並持續監控有關信貸風險。有關各個重要租戶之財務狀況及情況之信貸評估定期進行。該等評估集中於租戶過往於賬款到期時之付款記錄及目前之付款能力，並考慮租戶之特定資料以至其所營運之經濟環境。本集團已收取租戶3,101,462港元之租金訂金作為抵押品。租金通常須於發票日期支付。
- d) 就應收租金而言，本集團承擔之風險主要受各租戶之個別特點所影響。租戶經營之行業之拖欠風險亦對信貸風險帶來影響 (程度較低)。於結算日，本集團擁有若干集中信貸風險，乃由於應收租金總額中之47% (二零零七年：無) 及98% (二零零七年：100%) 分別來自本集團之最大租戶及五大租戶。

因應收賬款及應收款項引起的本集團信貸風險，於附註20以數位披露。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 37. 金融工具及資本披露(續)

## 財務風險管理目標及政策(續)

## iii) 流動資金風險

本集團旗下個別營運實體負責其本身的現金管理事務，包括以現金盈餘進行短期投資，以及籌借貸款補足預計現金需求，惟須取得董事會的批准。本集團採取的政策為定期監察現行及預計資金需求及遵守借款契諾，藉以確保其維持足夠的現金，以及向主要銀行取得充裕的承諾信貸融資，以應付短期及長期流動資金需求。本集團依賴銀行借貸作為流動資金的主要來源。

下列流動資金及利率風險表載列結算日本集團及本公司金融負債的加權平均實際利率及餘下合約到期日，有關金融負債乃根據合約未折現現金流量(包括利用合約利率計算的利息款項，如為浮動利率，則按結算日當日的利率)以及本集團及本公司須付款的最早日期：

## 本集團

	二零零八年							二零零七年						
	加權平均	於一年內或	超過一年	超過兩年	合約未折現		加權平均	於一年內或	超過一年	超過兩年	合約未折現			
	實際利率	按要求時	但少於兩年	但少於五年	超過五年	現金流量總額	賬面值	實際利率	按要求時	但少於兩年	但少於五年	超過五年	現金流量總額	賬面值
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	%	港元	港元	港元	港元	港元	港元
其他應付款項及應計款項	-	4,793,481	-	-	-	4,793,481	4,793,481	-	5,462,168	-	-	-	5,462,168	5,462,168
有抵押銀行貸款-浮動利率	8.613%	14,352,815	14,454,290	48,298,972	91,459,421	168,565,498	109,421,900	-	-	-	-	-	-	-

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 37. 金融工具及資本披露 (續)

#### 財務風險管理目標及政策 (續)

##### iv) 利率風險

本集團面對有關利率變動的市場風險，主要與本集團之付息借貸有關。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於預計有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零八年三月三十一日，倘利率增加／減少1%，而所有其他變數維持不變，本集團之除稅後虧損及浮息銀行借貸所產生之累計虧損將增加／減少約1,094,219港元(二零零七年：零港元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，以及衍生及非衍生金融工具的利率風險已於當日存在而釐定。1%增加或減少指管理層直至下個年度結算日期間合理可能出現的利率變動的評估。有關分析按與二零零七年相同的基準進行。

##### v) 公平值

所有金融工具以與彼等於二零零八年及二零零七年三月三十一日之公平值相若之金額列賬。

##### vi) 公平值估計

下文概述估計下列金融工具之公平值所用的主要方法及假設。

##### 付息貸款及借貸

公平值以未來現金流之現值及相似金融工具現有市場息率貼現計算。



## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 38. 重大有關連人士交易

- (a) 於本年度內，本集團曾與前董事莊聲元先生之配偶莊鄭文珊女士(「莊太」)擁有實益權益之同略有限公司(「同略」)進行下列交易：
- i) 本年度內，本集團就租賃一輛汽車向同略支付約零港元(二零零七年：197,500港元)之租金。該等租金乃按照一項汽車租賃協議支付。
- ii) 於二零零七年三月三十一日，同略已抵押其若干物業權益予一家銀行以取得批授予本集團之12,899,980港元信貸融資。
- (b) 於二零零八年期間，本公司股東Pan Chien Pu先生向本集團墊款3,150,000港元(二零零七年：無)。有關墊款為無抵押、免息及按要求時償還。
- (c) 主要管理人員酬金
- 已付予主要管理人員之酬金詳情載列於財務報表附註11。
- (d) 與有關連人士之未償還結餘(見附註22)：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收董事款項	<b>14,777</b>	—

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 39. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited(「被告」)提出法律訴訟，內容有關被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前透露訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之最後一項法律行動於二零零五年年中進行，本公司之法律訴訟代表律師向被告代表律師發出通知要求查核文件。

### 40. 非調整結算日後事項

於二零零七年七月十日，本集團與上海續輝物資有限公司(「賣方」)就購買一項物業訂立買賣協議(「該協議」)，代價為30,871,000港元。根據該協議，已於二零零七年九月五日支付按金15,435,000港元。

由於物業按揭於二零零八年六月三十日尚未獲解除，本集團於二零零八年七月二日向賣方發出終止通知以取消及終止協議，並要求賣方退還訂金連同按年利率5%計算之利息，即由收取訂金日期起至退還訂金日期止計算。根據終止通知，賣方須於終止通知日期起計三個月內向本集團退還訂金連同利息。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 41. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員(包括執行董事)營辦強積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產由信託人控制之基金持有，與集團其他資產分開管理。

於綜合收益表扣除之強積金計劃退休福利成本乃指集團按強積金計劃規則註明之比率應付強積金計劃之供款。

本集團於中國僱用之僱員須參與由中國政府營辦之中央退休金計劃。集團須根據員工薪金之某一百分比向退休金計劃供款。集團就退休金計劃之唯一承擔為根據計劃作出規定之供款。

本集團於去年出售Asian Field後並無非歸屬福利以減少供款。本集團用作減少二零零七年供款之非歸屬福利為892,192港元。

### 42. 比較數字

由於採納香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號之修訂「財務報表呈列：資本披露」，若干比較數字已經調整以符合本年度披露之變動，並按於二零零七年首次披露之項目獨立顯示比較金額。

若干比較金額經重新分類以符合本年度之呈列。

## 財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 43. 於截至二零零八年三月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋可能構成之影響

截至該等財務報表發出日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，但尚未於截至二零零八年三月三十一日止年度生效，有關修訂、新準則及詮釋並未應用於該等財務報表中。

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋於首次應用時的預期影響。至目前為止，採用修訂、新準則及詮釋不大可能對本公司的經營業績及財務狀況造成重大影響。

此外，採納下列修訂、新準則及詮釋可能導致於財務報表作出新披露或披露修訂：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	清盤產生之可沽售金融工具及責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付之付款：歸屬條件及取消 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋12	服務委託安排 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋13	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋14	香港會計準則第19號 – 界定利益資產之 限額、最低資金需要及其相互關係 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

## 五年財務概要

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>持續經營業務</b>					
營業額	<b>18,744</b>	5,659	2,938	70,084	106,657
除稅前溢利／(虧損)	<b>(36,200)</b>	14,663	(5,042)	(19,125)	(14,702)
稅項	<b>7,424</b>	(4,728)	–	(511)	(733)
來自持續經營業務之 年度溢利／(虧損)	<b>(28,776)</b>	9,935	(5,042)	(19,636)	(15,435)
來自終止經營業務之 年度(虧損)	–	(28,551)	(24,761)	–	–
年度(虧損)	<b>(28,776)</b>	(18,616)	(29,803)	(19,636)	(15,435)

## 資產與負債

	截至三月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總值	<b>517,428</b>	267,628	100,297	115,476	133,296
負債總值	<b>(175,054)</b>	(231,688)	(85,967)	(83,825)	(61,270)
資產淨值	<b>342,374</b>	35,940	14,330	31,651	72,026