



中盈控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年 報 2004

目 錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告書
- 6 管理層簡介
- 7 董事會報告書
- 13 核數師報告書
- 16 綜合收益表
- 17 綜合權益變動表
- 18 綜合資產負債表
- 20 資產負債表
- 21 綜合現金流量表
- 22 財務報表附註
- 56 財務概要
- 58 本集團持有物業之詳情

執行董事

梁毅文先生 (主席)
楊杰先生

獨立非執行董事

蔡偉倫先生
陳承輝先生

公司秘書

招雁翎女士

香港法律顧問

趙不渝 馬國強律師事務所

核數師

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

註冊辦事處

P.O. Box 2681 GT
Century Yard
Cricket Square
Hutchins Drive
George Town
British West Indies

總辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道128號
祥豐大廈
7樓D至E室

主要往來銀行

中國建設銀行大連分行
中國銀行(香港)有限公司

股份過戶登記總處

秘書商業服務有限公司
香港
灣仔告士打道56號
東亞銀行港灣中心
28樓

本人謹代表中盈控股有限公司（「中盈」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的董事會（「董事會」），欣然向各股東呈上本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧及展望

業務表現及分析

回顧截至二零零四年三月三十一日止財政年度，由於爆發美伊戰事及非典型肺炎事件，各行各業均大受影響，然而本集團正處於業務重組期，表現則較為平穩。截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約27,831,000港元，較去年上升約14%；加上經過管理層不斷的努力及調整集團營運策略，致力改善營運效益，本集團錄得股東應佔溢利淨額約150,000港元（截至二零零三年三月三十一日止年度：虧損淨額9,665,000港元）。

物業發展業務

大連市物業發展項目

回顧年內之首六個月，國內的物業銷售市場受制於非典型肺炎事件影響，本集團因應市場變化，作出靈活的銷售策略調整，故其營業額較去年同期有所上升。然而，為了配合本集團落實業務多元化，並重新定位為發展燃氣能源業

務，本集團於二零零四年三月透過以代價8,000,000港元出售兩家附屬公司，撤除了大部份位於大連市之物業發展及管理服務項目。

是次業務重組預料可加強本集團之現金流量水平及提升本集團於投資新物業發展項目以及國內城市燃氣管網項目之靈活性，從而進一步擴闊收入來源。

能源項目

繼成功於二零零二年底以人民幣8,000,000元代價收購中國北京藍天新源科技有限公司（「北京藍天」）（本集團持有29% Bekwin International Ltd 之全資附屬公司）之29%權益後，本集團積極計劃增加在國內城市燃氣管網發展及天然氣供應及銷售業務之投資，故不斷尋找合適目標項目，致力抓緊發展優質項目的良機。

有見中國政府重點投資開發之「西氣東輸」工程項目所帶來的龐大商機，本集團透過旗下新成立的全資附屬公司一中盈燃氣有限公司（「中燃」）於二零零三年十二月二十三日與光大石油天然氣開發投資有限公司（「光大」）簽訂意向書，攜手於中國成立合作公司。通過是次合作將集結雙方所長，包括光大於多個城市的燃氣

管道網建設及營運管理，以及中盈控股的資本優勢，共同於中國多個城市及地區開發城市燃氣管道，及經營城市供銷燃氣服務，務求進一步強化本集團於中國之燃氣業務基礎。

此外，中燃亦於二零零四年一月二十六日與洛陽市五洲燃氣有限公司（「五洲燃氣」）之股東就建議中燃收購五洲燃氣註冊資本之100%權益（「銷售股本」）訂立諒解備忘錄，以總代價不超過人民幣18,500,000元（相等於約17,500,000港元）向洛陽市五洲燃氣股東深圳市風雷投資有限公司（「深圳風雷」）及河南慧立達實業有限公司（「河南慧立達」）收購五洲燃氣全部已發行股本，當中90%銷售股本來自深圳風雷，而其餘10%則來自河南慧立達。

五洲燃氣為一家天然氣管道營辦商，並已獲洛陽市公用事業局批准，作為建造及經營洛陽新安縣、偃師縣及孟津縣等三地燃氣管網之獨家營辦商，由二零零三年起為期二十五年。再者，深圳風雷及河南慧立達亦向中燃保證五洲燃氣截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之除稅前溢利將不少於人民幣8,000,000元（相等於約7,500,000港元），而且五洲燃氣之建造及經營業務亦可繼續以現時國家、省級及地方政府所賦予之條款及條件享有國家、省級及地方政府之優惠或協助。

本集團有信心將受惠於是次收購後所帶來的協

同效益。五洲燃氣擁有技術及專才，有助加速本集團在燃氣、能源及資源等業務之發展，並帶來更大及更快的盈利回報。

展望來年度，本集團將重點整固業務。透過提升整體效率及營運管理水平以加強本集團的盈利能力。同時，管理層將繼續審慎選取具盈利實力的投資項目。憑藉本集團一貫穩健的業務策略，我們已準備就緒，全力把握中國經濟繁榮增長所帶來的無限商機。

財務回顧

資產淨值

於二零零四年三月三十一日，本集團之資產總值約224,376,000港元，其中包括負債約5,358,000港元。本集團於二零零四年三月三十一日之資產淨值約219,018,000港元，而於二零零三年三月三十一日則約116,463,000港元，增幅88%。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金為業務提供資金。於二零零四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約3,932,000港元（二零零三年：約10,645,000港元）。其槓桿比率（計息債務淨額對股東資金比率）為零（二零零三年：約0.61）。淨流動資產共約4,473,000港元（二零零三年：約44,033,000港元），而流動比率則維持在約1.83（二零零三年：約1.26）之健康水平。

資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團將重估總值約126,090,000港元之投資物業抵押予國內一家銀行（「該銀行」），作為該銀行根據本公司前附屬公司大連東港房地產開發有限公司（「大連東港」）與該銀行簽訂之銀行貸款協議及抵押協議授予大連東港之貸款約人民幣70,940,000元（相等於約66,723,000港元）之抵押。於二零零三年三月三十一日，本集團將約76,500,000港元之投資物業及約27,968,000港元持有作待售物業抵押予銀行，以取得銀行融資。

庫務政策

本集團一般透過內部資金與中國國內之銀行給予之信貸融資提供其業務運作所需資金。如財務報表所披露，本集團於出售附屬公司之前，本集團位於中國之附屬公司以中國之短期借貸作為營運資金。如財務報表所載，於二零零四年三月三十一日，銀行存款主要以港元為單位。

或然負債

於二零零四年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。於二零零三年三月三十一日，本集團因物業延遲落成之或然罰款約8,471,000港元，以及就購買其物業之買家獲授之按揭融資額向銀行作出擔保，因該等擔保而負上之或然負債約80,175,000港元。

承擔

於二零零四年三月三十一日，本集團並無任何承擔。於二零零三年三月三十一日，就購入中國土地之已訂約但未在財務報表中作出撥備之開支約3,224,000港元。

匯兌風險

本集團主要以人民幣、美元及港元賺取收益及支付費用。鑑於香港特別行政區政府仍然實施港元與美元掛鈎之政策，故此本集團之匯兌風險甚低。

僱員及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團在中國及香港共僱用約10名全職員工。本集團根據僱員之表現，工作經驗及現時市價釐定彼等之薪酬，並酌情發放與表現掛鈎之花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、保險及醫療津貼、培訓計劃及購股權計劃。

總結

本人謹代表本集團鳴謝業務夥伴一直以來與本集團的合作及對我們的支持，並藉此機會多謝各董事局成員及各同事在過去一年對本集團的貢獻及所付出的努力。未來，我們會繼續致力為本集團爭取可觀的成績，為投資者帶來更佳的投资回報。

梁毅文

主席

香港，二零零四年七月二十八日

董事

執行董事

梁毅文先生，43歲，本集團之創辦人兼主席。梁先生擁有逾17年國內貿易、物業發展及物業管理經驗。梁先生於一九八三年從事國內貿易業務，自此彼與國內多家公司及機關建立廣泛網絡及關係。二十世紀九十年代，梁先生開展其物業發展業務，曾出任中國置地集團有限公司(其股份目前於聯交所主板上市，主要從事國內物業發展及投資)副主席及總經理。

楊杰先生，41歲，本公司之執行董事。楊先生在銀行及金融方面擁有超過9年經驗及於中國貿易及投資方面擁有超過11年經驗。

獨立非執行董事

蔡偉倫先生，49歲，在中國物業發展方面擁有超過15年經驗。

陳承輝先生，48歲，Finnex Development Limited及Vision On Net Technology Limited之主席。陳先生在物業發展及管理方面累積約22年經驗。陳先生於一九八一年取得香港中文大學工商管理系碩士學位。

高級管理層

于今凡先生，64歲，本集團之總建築師。于先生自一九八零年起於大連城建總公司出任結構建築師。于先生自一九九三年起加入本集團。

苗鋒先生，48歲，本集團之建築師。苗先生自一九八九年於大連城建總公司出任建築師。苗先生自一九九六年起加入本集團。

武衛華女士，33歲，本集團於大連之總會計師。武小姐在會計方面擁有逾8年經驗。彼自一九九六年起加入本集團。

招雁翎女士，36歲，本集團之公司秘書。招小姐持有香港理工大學文學士學位(主修會計)。彼曾在一家國際會計師行工作，於會計、財務及行政方面擁有逾13年經驗。彼為特許公認會計師公會會員，香港會計師公會會員及香港證券專業學會會員。

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零四年三月三十一日止年度年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務及其他詳情已載於財務報表附註17。本年度，本公司及其附屬公司之主要業務性質並無重大變動。

分類資料

由於本集團僅從事物業發展及投資之單一業務分類，故於呈報年內並無披露業務分類資料(基本分類資料)。本集團大部份業務設於中國，因此於呈報年度並無披露地域分類資料。

業績及利潤分派

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於同日之財務狀況載於年報第16至55頁。

董事並不建議就截至二零零四年三月三十一日止財政年度派發任何股息。

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度已刊發業績及資產與負債概要乃摘錄自財務報表並(如適用)重新分類，均載於年報第56至57頁。此概要並不組成經審核財務報表之部份。

裝置及設備及投資物業

本集團於年內之裝置及設備及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註16及15。本集團投資物業之其他詳情載於年報第58頁。

股本

本公司於年內之股本變動詳情及其原因載於財務報表附註24。

優先購股權

本公司細則或開曼群島法例概無就優先購股權規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情載於財務報表附註25。

根據開曼群島公司法，股份溢價賬應分派予本公司股東，惟緊隨分派或支付股息後，本公司須有能力償還其於日常業務過程中虧欠之到期債項。本公司可供分派之儲備包括股份溢價賬及保留溢利。於二零零四年三月三十一日，董事認為本集團並無可供分派予股東之儲備。於二零零三年三月三十一日，董事認為本公司可供分派予股東之儲備約達12,693,000港元。

主要客戶及供應商

於回顧年內，向本集團五大客戶作出之銷售佔年內總銷售之32%，而其中向最大客戶之銷售則佔7%。向本集團五大供應商作出之採購佔年內總採購70%，而其中向最大供應商作出之採購則佔24%。

本公司董事或其任何聯營公司或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何股東並無於本集團五大客戶或供應商中擁有任何實益權益。

董事

本公司於年內及截至本報告日期止期間之董事如下：

執行董事：

梁毅文先生
楊杰先生

獨立非執行董事：

陳承輝先生
蔡偉倫先生
(於二零零四年六月二十九日獲委任)
劉錦華先生
(於二零零四年七月一日辭任)

根據本公司細則之規定，楊杰先生及蔡偉倫先生任滿告退，惟願於應屆股東週年大會上膺選連任。

按本公司細則規定，各獨立非執行董事任期屆滿時需輪值退任。

董事及高級管理層之履歷

本公司董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於年報第6頁。

董事之服務合約

各執行董事，除楊杰先生以外，已與本公司訂立服務合約，初定為期二年，由二零零二年四月一日起計，期滿後可續期，除非任何一方事先給予另一方不少於三個月事先書面通知終止合約則作別論。

除上述者外，獲提名於應屆股東週年大會中膺選連任之董事，概無與本公司訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之合約利益

各董事概無在本公司或其任何附屬公司於年內所訂立對本集團業務具重大影響之任何合約中，直接或間接擁有重大利益。

董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於二零零四年三月三十一日，本公司董事(「董事」)及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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(包括本公司董事及主要行政

人員根據證券及期貨條例之該等條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或須列入而已列入本公司按證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

	作為公司 權益持有之 普通股數目	佔已發行 股份總額 之百分比
執行董事：		
梁毅文先生 (梁先生)	600,000,000	75%

附註：以上股份乃由一間於英屬處女群島註冊成立並由梁先生全資擁有之公司Climax Park Limited持有。

除上文所披露者及部份董事以信託形式代本集團持有於附屬公司之若干代理人股份外，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份之權益

除上文「董事於股份之權益」及下文「購股權計劃」所披露者外，董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女於年內概無獲授任何權利，可藉收購本公司股份之方式而獲利，彼等亦無行使該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無參與任何安排，致使董事可購入任何其他法人團體之該等權利。

購股權計劃

本公司根據於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案，採納購股權計劃（「該計劃」）。該計劃（於二零一二年五月十四日屆滿）旨在鼓勵董事及合資格員工。根據此計劃，本公司董事會有權授出購股權予合資格僱員，其中包括本公司及其附屬公司之董事，以認購本公司股份。另外，董事有權不時授出購股權予第三者以支付其向本公司提供之服務或貨物。

根據該計劃允許授出之購股權所涉及之股份總數在未經本公司股東事先批准下，不得超過本公司於任何時間已發行股份之10%。根據該計劃於任何一年度內向任何人士授出之購股權所涉及之股份數目在未經本公司股東事先批准下，不得超過本公司於任何時間已發行股份之1%。授予主要股東或獨立非執行董事超過本公司股本0.1%價值超過5,000,000港元之購股權必須先獲得本公司之股東批准。

購股權當自授出日起計二十一日內予以接納。購股權可由授出日起計不遲於十年內行使。購股權之行使價由本公司董事釐定，但不得低於(i)授出日（必須為營業日）本公司之股份在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)於緊接授出日前五個交易日本公司之股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)股份面值（以最高者為準）。承授購股權之人士須在接納時支付象徵式代價1港元。

本公司採納該計劃後，並無任何購股權獲授出及／或行使。

主要股東

根據證券及期貨條例第336條規定之記錄所顯示，除下文所披露者外，於二零零四年三月三十一日，本公司並無獲悉有任何人士持有本公司已發行股本百分之五或以上之權益。

股東姓名或名稱	股份數目	身份及權益性質	概約權益百分比
Climax Park Limited	600,000,000 股每股面值 0.01港元之本公司 普通股	實益擁有人	75%
梁毅文	600,000,000 股每股面值 0.01港元之本公司 普通股	於受控制法團 之權益 (附註1)	75%
Delta Fortune Limited	500,000,000 股每股面值 0.01港元之本公司 股份	持有股份之證券 權益之人士	62.50%
Cheung Wo Sin	500,000,000 股每股面值 0.01港元之本公司股份	於受控制法團之 權益 (附註2)	62.50%
Yu Yan	55,740,000 股每股面值 0.01港元之本公司 普通股	實益擁有人	6.97%

附註：

- 該600,000,000股股份乃由Climax Park Limited (一家於英屬處女群島註冊成立並由梁毅文全資擁有之公司) 持有及實益擁有。根據證券及期貨條例，梁毅文被視為擁有該600,000,000股股份之權益。
- Delta Fortune Limited乃一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由Cheung Wo Sin全資擁有，並於該500,000,000股股份中擁有證券權益。根據證券及期貨條例，Cheung Wo Sin被視為擁有該500,000,000股股份之權益。

員工退休福利

員工退休福利詳情載於財務報表附註13。

借款

有關本集團之借款詳情載於財務報表附註31。

管理合約

本公司於年內並無訂立或存在任何有關本公司整體業務或其任何重大部份之管理及行政之合約。

關連方交易

年內概無訂立任何關連方交易。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

重大收購或出售

除財務報表附註17及27所披露外，本公司於財政年度內並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

結算日後事項

概無錄得於結算日後之重大事項。

遵守最佳應用守則

董事認為，除本公司之獨立非執行董事並非按聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則（「守則」）第7段之規定以指定任期委任，而是根據本公司之章程細則條文輪值告退及於本公司股東週年大會膺選連任外，本公司於年報所述之會計期間一直遵守守則而行事。

審核委員會

本公司已根據守則規定成立審核委員會（「委員會」），而成立委員會之目的在於審查及監管本集團的財政匯報程序及內部監控運作，委員會由本公司兩位獨立非執行董事組成。截至二零零四年三月三十一日之末期報告已為委員會審閱。

核數師

德勤·關黃陳方會計師行為本公司截至二零零二年三月三十一日止期間之核數師。國衛會計師事務所為本公司截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止兩個年度之核數師。

隨附賬目已由國衛會計師事務所審核。本公司將於來屆股東週年大會上提呈續聘國衛會計師事務所為本公司核數師之決議案。

承董事會命

梁毅文
主席

香港，二零零四年七月二十八日



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈6樓

致：中盈控股有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第16至55頁根據香港公認會計原則所編製之財務報表。

董事及核數師之個別責任

貴公司之董事須負責編製真實及公平之財務報表。在編製該等財務報表時，必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作結果，對該等財務報表表達獨立意見，並向全體股東作出報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

意見基礎

本核數師是按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行是次審核工作，審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作出之重大估計及判斷、及衡量會計政策是否適合 貴集團及 貴公司具體情況，及有否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否有重要錯誤陳述，作出合理確定。在表達意見時，本核數師亦已衡量財務報表所載資料在整體上是否足夠。本核數師相信所完成之審核工作已為下列意見建立了合理基礎。

重大不明朗因素－投資物業

本核數師在達致意見時，已考慮財務報表附註15所作披露是否足夠，其乃關於貴集團尚未取得物業業權(包括土地使用權)並已按予一家銀行以讓貴集團前附屬公司獲授銀行貸款之貴集團投資物業。貴集團之投資物業於二零零四年三月三十一日之賬面值約為214,200,000港元。

誠如財務報表附註15所進一步解釋，根據二零零四年三月十二日訂立之三份轉讓合同(「物業轉讓合同」)，總值為125,200,000港元之投資物業乃由貴集團於二零零四年三月二十三日出售之貴公司附屬公司大連東港房地產開發有限公司(「大連東港」)，以合共125,200,000港元之代價售予貴公司之全資附屬公司康裕(亞洲)有限公司(「康裕」)。有關投資物業於二零零四年三月三十一日之重估值約為214,200,000港元。截至財務報表通過當日，物業業權(包括土地使用權)之轉讓仍須待向中華人民共和國(「中國」)之有關政府當局辦妥登記手續後方可作實。董事相信，轉讓手續將於有關協議日期起計6個月內完成。

此外，於二零零四年三月三十一日，貴集團重估總值約為126,090,000港元之投資物業乃根據大連東港與一家國內銀行(「該銀行」)簽訂之銀行貸款協議及抵押協議(統稱「抵押協議」)押予該銀行，以讓貴公司之前附屬公司大連東港獲授約人民幣70,940,000元(相當於約66,723,000港元)之貸款。根據該銀行發出之銀行確認書，截至二零零四年三月三十一日，貸款餘額為人民幣70,940,000元。截至財務報表通過當日，大連東港仍正與該銀行磋商重續銀行貸款，而該銀行尚未解除有關投資物業之抵押。貴公司已於二零零四年七月二十八日獲大連東港確認(其中包括)大連東港已遵守抵押協議之條款，當中包括根據抵押協議之條款償還貸款本金連利息。

重大不明朗因素－投資物業 (續)

考慮到(i)董事相信有關投資物業之物業業權轉讓手續將於有關協議日期起計6個月內完成；(ii)貴公司中國法律顧問於二零零四年七月二十三日提供之法律意見確認(其中包括)根據物業轉讓協議，康裕為投資物業之受益擁有人；及(iii)大連東港於二零零四年七月二十八日發出之確認書確認，大連東港已遵守抵押協議之條款，包括根據抵押協議之條款償還貸款本金及利息，故 貴公司董事信納(i)投資物業之受益擁有權歸 貴集團所有，在 貴集團截至二零零四年三月三十一日之財務報表內確認投資物業之做法恰當；及(ii)大連東港已遵守抵押協議之條款，故 貴集團截至二零零四年三月三十一日之財務報表中並無就 貴集團提供之上述抵押品可能產生之任何負債作出撥備。

倘若貴集團未能取得有關投資物業之物業業權，又或倘若該銀行因為大連東港未能遵守抵押協議之條款而將有關投資物業扣押，貴集團或須對其投資物業之賬面值作出適當調整。本核數師認為重大不明朗因素已獲適當考慮並已在財務報表中披露，故本核數師在此方面並無保留意見。

意見

本核數師認為財務報表均真實公平反映 貴集團及 貴公司於二零零四年三月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已依據香港公司條例披露之規定而妥善編製。

國衛會計師事務所

英國特許會計師
香港執業會計師

香港，二零零四年七月二十八日

綜合收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	4	27,831	24,427
銷售成本		(19,932)	(15,282)
毛利		7,899	9,145
其他收益	4	48	55
出售附屬公司之盈利	27	10,609	–
銷售開支		(765)	(304)
行政開支		(9,348)	(12,797)
經營溢利／(虧損)	6	8,443	(3,901)
財務費用	7	(4,742)	(6,000)
除稅前溢利／(虧損)		3,701	(9,901)
稅項	11	–	–
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		3,701	(9,901)
少數股東權益		(3,551)	236
股東應佔溢利／(虧損)淨額	10, 25	150	(9,665)
每股盈利／(虧損) – 基本, 港仙	8	0.02	(1.21)
每股盈利／(虧損) – 攤薄, 港仙	8	不適用	不適用

16

本集團之所有業務均歸類為持續經營業務。
隨附附註為此等財務報表之組成部份。

綜合權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日	25	78	-	(13,421)	44,355	80,051	111,063
重組之影響		(78)	-	-	-	-	(78)
海外業務之財務報表之 換算所產生之匯兌差額	25	-	-	16	-	-	16
將投資物業轉為已落成 待售物業之撥回	15, 25	-	-	-	(8,648)	-	(8,648)
重估減值	15, 25	-	-	-	(590)	-	(590)
發行股份	24(e)	200	-	-	-	-	200
透過配售及公開發售發行股份	24(f)	1,300	31,200	-	-	-	32,500
發行股份開支	24(f)	-	(8,335)	-	-	-	(8,335)
將股份溢價撥充資本	24(g)	6,500	(6,500)	-	-	-	-
年度虧損淨額	25	-	-	-	-	(9,665)	(9,665)
於二零零三年三月三十一日 及二零零三年四月一日		8,000	16,365	(13,405)	35,117	70,386	116,463
海外業務之財務報表之 換算所產生之匯兌差額	25	-	-	165	-	-	165
出售海外業務時轉出	25, 27	-	-	13,240	-	-	13,240
重估增值	15, 25	-	-	-	89,000	-	89,000
年度溢利淨額	25	-	-	-	-	150	150
於二零零四年三月三十一日		8,000	16,365	-	124,117	70,536	219,018

附註：上文所呈列本公司於二零零二年四月一日之股本比較數字約78,000港元為本集團之中介控股公司Sino Prosper Group Limited於進行集團重組（「重組」）前一日之已發行股本面值。根據重組，Sino Prosper Group Limited成為本公司之全資附屬公司。重組之詳情載於財務報表附註1及24。

隨附附註為此等財務報表之組成部份。

綜合資產負債表

於二零零四年三月三十一日
(以港元列賬)

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	214,200	76,500
固定資產	16	14	165
於一家聯營公司之投資	18	331	50
		<u>214,545</u>	<u>76,715</u>
流動資產			
已落成之待售物業		–	76,492
已付按金		–	29,983
發展中物業	19	–	92,310
貿易應收賬款	20	–	6,144
其他應收款項及預付款項		1,880	33
已抵押承付票據	17(d)	4,000	–
應收最終控股公司款項	21	19	13
現金及現金等值物		3,932	10,645
		<u>9,831</u>	<u>215,620</u>
減：流動負債			
貿易應付賬款	22	–	30,072
其他應付款項及應計費用		2,407	29,485
應付一家關連公司款項	23	93	97
應付稅款		2,858	41,059
已抵押銀行借貸	31	–	70,874
		<u>5,358</u>	<u>171,587</u>
流動資產淨值		<u>4,473</u>	<u>44,033</u>
總資產減流動負債		<u>219,018</u>	<u>120,748</u>
減：少數股東權益		–	4,285
資產淨值		<u>219,018</u>	<u>116,463</u>

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資本及儲備			
股本	24	8,000	8,000
儲備	25	211,018	108,463
		<u>219,018</u>	<u>116,463</u>

於二零零四年七月二十八日經董事會批准，現由以下董事會代表簽署：

梁毅文
董事

楊杰
董事

資產負債表

於二零零四年三月三十一日
(以港元列賬)

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	<u>116</u>	<u>20,677</u>
流動資產			
應收最終控股公司款項	21	19	13
應收聯營公司款項	18	67	—
現金及現金等值物		<u>3,922</u>	<u>3</u>
		<u>4,008</u>	<u>16</u>
減：流動負債			
累計款項		<u>60</u>	<u>—</u>
流動資產淨值		<u>3,948</u>	<u>16</u>
資產淨值		<u>4,064</u>	<u>20,693</u>
資本及儲備			
股本	24	8,000	8,000
儲備	25	<u>(3,936)</u>	<u>12,693</u>
		<u>4,064</u>	<u>20,693</u>

於二零零四年七月二十八日經董事會批准，現由以下董事會代表簽署：

梁毅文
董事

楊杰
董事

隨附附註為此等財務報表之組成部份。

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業務所取得／(動用)之現金淨額	26(a)	10,145	(14,368)
投資活動之現金流量			
購買固定資產之付款		(307)	(92)
收購一共同控制實體權益		(4,257)	—
出售附屬公司，扣除已出售之 現金及現金等值物	27	(3,484)	—
投資活動所動用之現金淨額		(8,048)	(92)
融資活動之現金流量			
發行普通股	24(f)	—	32,500
股份發行開支	24(f)	—	(8,335)
給予一家聯營公司之墊款		(281)	(50)
新籌得之銀行借款		—	3,000
償還銀行借款		(4,017)	—
已付利息		(4,742)	(5,193)
融資活動所(動用)／取得之現金淨額		(9,040)	21,922
現金及現金等值物之(減少)／增加淨額		(6,943)	7,462
匯率變動之影響		230	16
二零零三／二零零二年四月一日之 現金及現金等值物		10,645	3,167
二零零四／二零零三年三月三十一日之 現金及現金等值物		3,932	10,645
現金及現金等值物結餘之分析			
現金及銀行結餘		3,932	10,645

於二零零四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘全數以港元計價。於二零零三年三月三十一日，本集團約10,578,000港元之現金及銀行結餘乃以人民幣計價，將此等資金匯出中華人民共和國(「中國」)須符合中國政府實施之外匯管制政策。

隨附附註為此等財務報表之組成部份。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

1. 集團重組及編製基準

本公司於二零零一年十月二十六日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。董事認為，於二零零四年三月三十一日，於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之Climax Park Limited（「Climax Park」）為其最終控股公司。

根據為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市而進行之集團重組（「重組」），本公司於二零零二年四月二十五日成為本集團旗下公司之控股公司。集團重組主要涉及將本公司之繳足股份與Sino Prosper Group Limited之全部已發行股份交換。

因重組而產生之本公司或其附屬公司（「本集團」）被視為持續實體。因此，本集團編製截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃假設本公司一直為本集團之控股公司。董事認為此項基準有助為股東提供關於本集團目前各成員公司往績表現之有用資料。

重組詳情載於本公司於二零零二年四月三十日刊發之售股章程（「售股章程」）內。

本公司股份於二零零二年五月十五日在聯交所上市。

2. 公司資料

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務及其他詳情已載於財務報表附註17。本公司及其附屬公司於年內之主要業務性質並無重大改變。

3. 主要會計政策

本財務報表按歷史成本常規編製，並如下文附註3c所載已就投資物業之重估作出修訂，亦已遵守香港會計師公會頒佈之所有會計實務準則（「會計實務準則」）及其釋義、香港公認會計原則、以及香港公司條例及聯交所證券上市規則之披露規定。

於本年度，本公司首次採納於二零零三年一月一日或以後起計之會計期間生效之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」。實施會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。在以往年度，遞延稅項負債乃就因收入與支出之會計及稅務處理間之所有重大時差而產生並合理地預期可於可見將來實現之稅務影響，按負債法作出撥備。遞延稅項資產只在其變現可合理地確定時方會確認。會計實務準則第12號（經修訂）規定，除少數例外情況外，須採納按資產負債表負債法，就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相關稅基產生的一切暫時性差額來確認遞延稅項。採納會計實務準則第12號（經修訂）對本公司本財政年度及以往財政年度之業績並無重要影響，故毋須作出前期調整。

下文載述採納此等新訂會計實務準則之影響及本公司編製財務報表所依循之主要會計政策概要：

a. 綜合基準

綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司截至三月三十一日為止之財務報表。附屬公司為本集團直接或間接擁有過半數投票權或持有逾五成已發行股本或控制其董事會或類似監管機關之組成成員之公司。倘本公司有權直接或間接控制附屬公司之財務及營運政策，從其業務獲取利益，則後者被視為已受統制。

除有關於二零零二年四月二十五日完成之重組外，年內收購或出售之附屬公司之業績已按收購生效日起計或計至出售生效日期為止（如適當）計入綜合收益表內。

3. 主要會計政策 (續)

a. 綜合基準 (續)

本集團內公司間之重大交易及結餘乃於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外間股東於附屬公司經營業績及資產淨值中之權益。

於本公司資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬，惟倘購入及持有附屬公司純為於短期出售，又或附屬公司於長期嚴格限制下經營，以至嚴重影響其向本公司轉撥資金之能力則屬例外。在此種情況下，投資按公平價值列賬，而公平價值之變動在出現時於收益表確認。本公司於附屬公司之業績以所收及應收股息為基準計算。

b. 聯營公司

聯營公司既不是附屬公司，亦非共同控制實體，而是本公司持有長期股本權益，並對其管理可發揮顯著影響力之公司。

於本公司資產負債表內，於聯營公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬，有關撥備按個別聯營公司釐訂及作出。本公司於聯營公司之業績以所收及應收股息為限。

c. 投資物業

投資物業為已落成而因其投資潛力持有之物業。任何租金收入均按公平原則磋商釐定。

投資物業乃按其公開市值列賬。重估投資物業而導致之價值變動計入或自投資物業重估儲備中扣除。若此儲備之結餘總額不足以彌補重估減值，則將估值跌幅超出投資物業重估儲備之差額自收益表扣除。當一項跌幅先前已於收益表扣除，而其後又錄得重估升值，則升幅計入收益表，惟以先前扣除之跌幅為限。

3. 主要會計政策 (續)

c. 投資物業 (續)

於出售投資物業後，該投資物業重估儲備之餘額乃撥入收益表。

投資物業並無作出折舊撥備，惟有關租約之剩餘年期為20年或以下者則除外。

d. 固定資產

固定資產乃按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。折舊乃按固定資產之估計可使用年期經計及其估計剩餘價值以直線法撇銷該等裝置及設備之成本，所用年率如下：

汽車	30%
傢俬、裝置及設備	20%

出售或棄用一項資產之損益乃按出售資產所得款項與該資產賬面值之差額於收益表確認。

e. 發展中物業

發展中物業乃按成本值減去任何可能出現虧損之撥備及減值虧損之撥備入賬。成本包括所有發展費用、利息支出及該等物業應計之其他直接成本。

倘發展中物業已預售，估計溢利總額乃按整段施工期分攤，以反映發展進程。按此基準，就物業預售部分所確認之溢利乃參照直至會計日期所產生之施工成本佔直至竣工之估計總施工成本之比例計算，並以計及或然項目之審慎撥備後之可收回金額為限。

已預售或擬售之發展中物業歸類為流動資產。

3. 主要會計政策 (續)

f. 已落成之待售物業

已落成之待售物業是以其成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本包括該等物業能達致市場條件前之所有發展費用，利息支出及其他應佔直接成本。可變現淨值乃由董事按當時市場情況而估計。

g. 減值

於各結算日，本集團對其資產之賬面值進行審閱，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若資產之可收回款額估計較其賬面值為低，該資產之賬面值則減至其可收回款額。減值虧損將立即確認為支出。

若減值虧損隨後撥回，資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回價值，惟增加之賬面值不可超出假設以前年度並無就資產（產生現金項目）確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回立即確認為收入。

h. 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、活期存款，以及可隨時轉換為可知現金數額之短期高流通投資。該等投資之價值變動風險有限。

i. 流動資產及負債

流動資產為預期於結算日起十二個月內或於本集團日常業務經營周期內將可變現之資產。流動負債為預期於結算日起十二個月內或於本集團日常業務經營周期內將可清償之負債。

3. 主要會計政策 (續)

j. 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任是否實質全由日後一宗或多宗不確定事件會否發生所確認，而此等事件並不完全在本集團掌握之中。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任款額未能可靠地衡量而未予確認。或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若流出經濟資源之可能性改變導致可能出現資源流出，將會確認撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產是否實質全由某一宗或多宗不確定事件會否發生所確認，而此等事件並不完全在本集團掌握之中。或然資產不會被確認，但會於經濟效益可能流入時在財務報表附註中披露。當流入經濟效益十分肯定時，將會確認資產。

k. 撥備

當本集團由於過往之事情，而現時須承擔責任(法定或推定)，並為履行責任可能須流出資源，且能可靠估計責任涉及之款額，則確認撥備。撥備將於各結算日審閱及調整以反映目前最準確之估計。當金錢之時間價值可造成重大影響時，撥備款額為預期履行責任所須費用之現值。

l. 稅項

本年度收益表內之稅項支出包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃年內應課稅收入之預期應付稅項(按於結算日期已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算)，以及就以前年度之應付稅項所作出之任何調整。

3. 主要會計政策 (續)

l. 稅項 (續)

遞延稅項乃使用資產負債表負債法，按財務報告之資產及負債的賬面值與稅務申報的數額之間的暫時差異作撥備。不會影響會計或應課稅溢利的資產或負債的首次確認視作不作撥備的暫時差異。遞延稅項金額是根據預期變現資產或結算負債賬面值之形式，以結算日已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算作撥備。

遞延稅項資產僅限於很可能有未使用稅項虧損及稅項抵免可對銷將來應課稅溢利時予以確認。遞延稅項資產僅限於已無可能實現有關稅項優惠時才予減少。

m. 借貸成本

與收購、建造或生產符合規定資產(即需一段頗長時間方可投入擬定用途或作擬定銷售之資產)直接有關之借貸成本乃撥作此等資產之部分成本。當此等資產大致上可投入擬定用途或作擬定銷售時，則終止將有關借貸成本資本化。

所有其他借貸成本均於產生期間確認為開支。

n. 僱員福利

- (i) 薪金、年度花紅、有薪年假、外遊費用津貼及本集團其他非貨幣性利益之成本乃於本集團僱員提供相關服務之年度內計算。倘該等金額之付款或結算遞延及影響重大時則以現值列賬。

3. 主要會計政策 (續)

n. 僱員福利 (續)

- (ii) 本集團已為其香港員工參與強制性公積金計劃。本集團及僱員就該項計劃之供款以僱員底薪之某個百分比計算。在收益表扣除之退休福利成本指本集團對基金應付之供款。本集團之供款於產生時支銷，而員工在取得全數供款利益前退出計劃而被沒收之供款乃用作減少本集團之自願供款。該等公積金之資產與本公司之資產分開持有，由獨立管理之基金保管。
- (iii) 本集團對中國地方市政府退休計劃之供款於產生時自收益表扣除，而中國地方市政府則承諾承擔屬於中國合資格員工之所有現有及日後退休人士之退休責任。
- (iv) 當本集團向僱員授出購股權以象徵式代價認購本公司股份，於授出日期概不會確認為僱員福利成本或責任，當購股權獲行使，股本之升幅相等於所得款項之相同金額。
- (v) 終止僱傭福利僅於本集團具備正式而詳細及不可能撤回方案之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

o. 收入確認

收入於本集團有可能取得經濟利益以及收入能夠可靠地計量時按以下基準確認：

- (i) 持有作出售之已落成物業之銷售於具有法律約束力之銷售協議簽訂時確認。
- (ii) 發展中物業之銷售於簽訂具法律約束力之協議時確認，條件是建築工程已進展至可合理及按照「發展中物業」的所述基準確定最終可獲取溢利數目。

3. 主要會計政策 (續)

o. 收入確認 (續)

(iii) 經營租約之租金收入及樓宇管理費收入於有關期間按租期以直線法確認。

(iv) 利息收入依據未償還本金及適用利率按時間比例基準計算。

(v) 雜項收入於收取時確認。

p. 外幣

以外幣進行之交易按交易當日之匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日匯率重新換算。換算產生之損益計入收益表。

綜合賬目時，海外業務以港元以外貨幣列賬之資產負債表按結算日之匯率換算。收益表之賬目則按年內之平均匯率換算。綜合賬目所產生之匯兌差額在匯兌儲備處理。

q. 經營租約

凡資產所有權之絕大部份風險及回報仍歸出租公司所有之租約均列作經營租約。根據經營租約應付之租金在扣除出租公司收取之任何獎勵金後按租期以直線法於收益表中扣除。

r. 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或對另一方之財務及營運決策具有重大影響力，雙方則屬關連人士。倘彼等受相同控制或相同重大影響，雙方亦屬關連人士。倘資源或責任於關連人士間轉移，該項交易視為關連人士交易。

4. 營業額及收益

營業額指年內向外間客戶出售中國物業之已收及應收所得款項及出租投資物業之已收及應收租金及樓宇管理費收入，扣除營業稅及折扣(如有)，現分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額：		
出售物業所得款項	28,689	25,416
出租投資物業之租金及樓宇管理費收入	607	297
	29,296	25,713
減：營業稅	(1,465)	(1,286)
	27,831	24,427
其他收益：		
銀行利息收入	-	16
雜項收入	48	39
	48	55
總收益	27,879	24,482

營業稅按年內銷售物業之已收及應收所得款項及出租投資物業之已收及應收租金及樓宇管理費收入之5%計算。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

5. 分類資料

由於本集團僅從事物業發展及投資此單一業務分類，故於呈報年度內並無披露業務分類資料(基本分類資料)。本集團大部分業務設於中國，因此於呈報年度並無披露地域分類資料。

6. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

董事酬金(附註12)

756

997

其他員工成本(不包括董事)：

薪金及津貼

1,762

1,347

退休福利計劃供款

107

76

總員工成本

2,625

2,420

核數師酬金

315

320

自置固定資產之折舊

90

85

管理費用

-

1,242

土地及樓宇之經營租約租金

1,256

1,077

匯兌虧損淨額

65

91

7. 財務費用

須於一年內悉數償還之銀行借貸利息

4,742

6,000

8. 每股盈利／(虧損)

本年度之每股基本盈利乃根據股東應佔溢利淨額約150,000港元(二零零三年：虧損淨額約9,665,000港元)及於有關年度已發行或被視為已發行普通股之加權平均股數800,000,000股(二零零三年：800,000,000股普通股)計算。

由於在截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止兩年度並無具攤薄影響之潛在未發行普通股，故並無披露每股攤薄盈利／(虧損)。

9. 股息

本年度並無派付中期股息(二零零三年：無)。董事不建議就本年度派發任何末期股息(二零零三年：無)。

10. 股東應佔溢利／(虧損)淨額

股東應佔綜合溢利淨額約150,000港元(二零零三年：虧損淨額約9,665,000港元)包括約16,629,000港元(二零零三年：3,672,000港元)之虧損淨額，已於本公司財務報表入賬。

11. 稅項

由於並無於香港賺取或產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國所得稅乃就中國產生之應課稅溢利按稅率33%計算。由於在本年度並無錄得任何應課稅溢利，故並無作出中國所得稅撥備。

根據一九九五年一月二十七日頒佈之中國土地增值稅暫行條例實施辦法，自一九九四年一月一日起，中國房地產轉讓之所有附加值須按最高為經扣除若干成本及開支後之物業增值金額之60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟就於一九九四年一月一日前訂立或批准之物業發展合約或相關項目建議而於二零零零年十二月三十一日或之前訂立之第一手銷售合約、且有關發展已根據有關物業發展合約投入資金，則可獲豁免繳納土地增值稅。由於本集團之發展中物業已於一九九三年獲得批准，故自一九九八年四月一日至二零零零年十二月三十一日期間，本集團毋須繳納土地增值稅。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

11. 稅項 (續)

於二零零零年十二月三十一日後就發展中物業訂立之銷售合約而產生之所有附加值，須按最高為經扣除若干成本及開支後之物業增值金額之60%之遞增稅率繳納土地增值稅。

因遞延稅項之數額不大(二零零三年：無)，故並無在財務報表中作出撥備。

12. 董事及僱員酬金

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事		
董事袍金：		
執行董事	-	-
獨立非執行董事	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
	<hr/>	<hr/>
執行董事其他酬金：		
薪酬及津貼	744	965
退休福利計劃供款	12	32
	<hr/>	<hr/>
	756	997
	<hr/>	<hr/>
董事酬金總額	<u>756</u>	<u>997</u>

各董事在本年度內之酬金總額少於1,000,000港元。

12. 董事及僱員酬金 (續)

僱員

本集團五名最高薪人士包括兩名董事(二零零三年：三名董事)，彼等酬金詳情載於上文。年內，其餘三名(二零零三年：兩名)最高薪非董事人士之酬金詳情如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及津貼	354	335
退休福利計劃供款	11	10
	<u>365</u>	<u>345</u>

上列各最高薪非董事人士於年內之酬金總額少於1,000,000港元。

概無任何安排令董事放棄或同意放棄任何酬金。本集團概無支付任何酬金予五名最高薪人士(包括董事)，以吸引彼等加入本集團，或作為加入本集團後之獎勵，或作為失去職位之補償。

13. 退休福利計劃

自二零零二年三月十四日以來，本集團根據香港強制性公積金計劃條例實行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團(僱主)及其僱員根據強制性公積金計劃條例規定，須每月就僱員收入之5%供款至強積金計劃。僱主及僱員每月須予供款之收入上限定為20,000港元，超出上限之供款均屬自願性質。基金資產與本集團資產分開持有，由獨立專業基金經理監管。

於本年度，本集團參與一項當地市政府退休計劃，為中國所有合資格僱員供款。於綜合收益表扣除之計劃供款指本集團按該計劃規則所規定比率已付或應付之供款。

於本年度，根據各計劃規則，並無任何用以減少僱員供款之沒收福利。

14. 購股權計劃

本公司之購股權計劃(「該計劃」)根據於二零零二年四月二十五日通過之決議案獲採納，旨在鼓勵董事及合資格僱員，並將於二零一二年五月十四日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可能授出購股權予合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)，以認購本公司股份。此外，本公司可能不時授出購股權予外間第三方，以清償本公司所獲提供之貨物或服務之付款。

該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數未獲本公司股東事先批准前，不得超過本公司當時已發行股份之10%。於任何一年授予任何個別人士之購股權所涉及之股份數目未獲本公司股東事先批准前，不得超過本公司當時已發行股份之1%。倘授予重大股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%或總值超過5,000,000港元，必須事先獲本公司股東批准。

授出之購股權必須於授出購股權要約日期起計21日內接納。購股權可於購股權授出日期起計10年內隨時行使。購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於下列之最高者：(i)本公司股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)股份面值。接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

自採納該計劃以來並無授出及／或行使任何購股權。

15. 投資物業

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於二零零三年／二零零二年四月一日	76,500	95,800
轉撥自／(轉撥往)已落成之待售物業	48,700	(18,678)
	<u>125,200</u>	<u>77,122</u>
重估增值／(減值) (附註25)	89,000	(622)
	<u>214,200</u>	<u>76,500</u>
於二零零四年／二零零三年三月三十一日	<u>214,200</u>	<u>76,500</u>

- (a) 根據二零零四年三月十二日訂立之三份轉讓合同(「物業轉讓合同」)，總值為125,200,000港元之投資物業乃由本集團於二零零四年三月二十三日出售之本公司附屬公司大連東港房地產開發有限公司(「大連東港」)，以合共125,200,000港元之代價售予本公司之全資附屬公司康裕(亞洲)有限公司(「康裕」)。有關投資物業於二零零四年三月三十一日之重估值約為214,200,000港元。截至本財務報表通過當日，物業業權(包括土地使用權)之轉讓仍須待向中國之有關政府當局辦妥登記手續後方可作實。董事相信，轉讓手續將於有關協議日期起計6個月內完成。

根據日期為二零零四年三月二十三日之有條件買賣協議(「股份轉讓協議」)，本公司之全資附屬公司Sino Prosper Group Limited出售本公司兩家附屬公司(分別為首冠有限公司及世鉅投資控股有限公司)予獨立第三方Sun Asset Group Limited，作價8,000,000港元。首冠有限公司為一投資控股公司，其主要資產為持有大連東港全部註冊資本之95%權益。出售首冠有限公司及世鉅投資控股有限公司之詳情載於本公司在二零零四年六月九日刊發之通函內。

15. 投資物業 (續)

於二零零四年三月三十一日，本集團重估總值約為126,090,000港元之投資物業乃根據大連東港與一家國內銀行(「該銀行」)簽訂之銀行貸款協議及抵押協議(統稱「抵押協議」)押予該銀行，以讓本公司之前附屬公司大連東港獲授約人民幣70,940,000元(相當於約66,723,000港元)之貸款。根據該銀行發出之銀行確認書，截至二零零四年三月三十一日，貸款餘額為人民幣70,940,000元。截至本財務報表通過當日，大連東港仍正與該銀行磋商重續銀行貸款，而該銀行尚未解除有關投資物業之抵押。本公司已於二零零四年七月二十八日獲大連東港確認(其中包括)大連東港已遵守抵押協議之條款，當中包括根據抵押協議之條款償還貸款本金連利息。

本公司中國法律顧問於二零零四年七月二十三日出具之法律意見書確認(其中包括)以下事宜：

- (i) 根據物業轉讓合同，雖然康裕尚未取得有關投資物業之房屋所有權證，惟康裕已於簽訂物業轉讓合同當日起成為有關投資物業之受益擁有人，而有關投資物業之所有權屬於康裕，大連東港只以受託人形式代康裕持有有關投資物業。在康裕取得有關投資物業之房屋所有權證前，大連東港將代康裕出售及／或租出有關投資物業，並須定期將該等銷售及／或出租交易之詳情通知康裕。由此等交易所產生之所有收益(包括出售有關投資物業之出售所得款項、出租有關投資物業之租金收入以及任何其他相關收入)將為有關投資物業之受益擁有人康裕所有。

15. 投資物業 (續)

- (ii) 根據抵押協議，康裕持有之若干投資物業乃押予該銀行，作為該銀行向大連東港提供之人民幣70,940,000元貸款之抵押品。大連東港有責任於該銀行解除有關抵押前遵守抵押協議之條款，包括按照抵押協議之條款償還貸款本金及利息，以免所抵押之投資物業遭該銀行扣押及／或因為違反抵押協議之條款而被限制使用。倘若大連東港違反抵押協議之條款而導致康裕蒙受任何損失，康裕有權向大連東港追討賠償，大連東港須向康裕賠償任何此等損失。

考慮到(i)董事相信有關投資物業之物業業權轉讓手續將於有關協議日期起計6個月內完成；(ii)本公司中國法律顧問於二零零四年七月二十三日提供之法律意見確認(其中包括)根據物業轉讓協議，康裕為投資物業之受益擁有人；及(iii)大連東港於二零零四年七月二十八日發出之確認書確認，大連東港已遵守抵押協議之條款，包括根據抵押協議之條款償還貸款本金及利息，故本公司董事信納(i)投資物業之受益擁有權歸本集團所有，在本集團截至二零零四年三月三十一日之財務報表內確認投資物業之做法恰當；及(ii)大連東港已遵守抵押協議之條款，故本集團截至二零零四年三月三十一日之財務報表中並無就本集團提供之上述抵押品可能產生之任何負債作出撥備。

- (b) 投資物業由一家獨立測量師行嘉漫測量師有限公司(其員工包括註冊專業測量師)按公開市場之基準重估其於二零零四年三月三十一日之公開市值。此項估值產生一項重估增值約89,000,000港元(二零零三年：重估減值約622,000港元)，並已計入投資物業重估儲備內。投資物業之賬面值包括位於中國以中期租約持有之土地。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

15. 投資物業 (續)

(c) 於結算日，本集團不可撤回經營租約項下之應收未來最低租金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	519	582
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	-	241
	<u>519</u>	<u>823</u>

16. 固定資產

	汽車 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零零三年四月一日	347	262	609
添置	-	307	307
透過出售附屬公司	(347)	(550)	(897)
於二零零四年三月三十一日	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>19</u>
累計折舊：			
於二零零三年四月一日	300	144	444
年內支出	47	43	90
透過出售附屬公司	(347)	(182)	(529)
於二零零四年三月三十一日	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
賬面淨值：			
於二零零四年三月三十一日	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>14</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>47</u>	<u>118</u>	<u>165</u>

17. 於附屬公司之投資

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	78	78
應收附屬公司款項	4,218	20,599
應付附屬公司款項	(4,180)	—
	<u>116</u>	<u>20,677</u>

到期款項為無抵押、免息及無固定還款期限。董事認為，到期款項將不會於一年內償還，故歸類為非流動。

於二零零四年三月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊 成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司持有 之股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
Sino Prosper Group Limited	英屬處女群島	10,000美元	100%	—	投資控股
Access Power Group Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	提供市場推廣及 分包服務
駿港集團有限公司	香港	2港元	—	100%	提供行政服務
康裕(亞洲)有限公司*	香港	2港元	—	100%	投資控股
Lighting Charm Limited	英屬處女群島	2美元	—	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

17. 於附屬公司之投資 (續)

附屬公司名稱	註冊 成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司持有 之股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
中盈燃氣有限公司*	香港	2港元	—	100%	投資控股
中盈燃氣(洛陽)有限公司*	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股
中盈醫藥科技有限公司*	香港	2港元	—	100%	投資控股

* 康裕(亞洲)有限公司、中盈燃氣有限公司、中盈燃氣(洛陽)有限公司及中盈醫藥科技有限公司乃本公司於截至二零零四年三月三十一日止年度內註冊成立之公司。

本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度出售之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 及繳足股本 /註冊資本	本公司先前持有之 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
大連亞太物業行有限公司 (附註(a))	中國	105,000美元	95.2%	—	提供物業 管理服務

17. 於附屬公司之投資 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 及繳足股本 /註冊資本	本公司先前持有之 股本權益百分比 間接	主要業務
大連東港房地產開發 有限公司 (附註(b))	中國	5,000,000美元	95%	物業發展
中盈集團投資有限公司 (附註(c))	香港	2港元	100%	暫無業務
首冠有限公司 (附註(d))	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
世鉅投資控股有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股

附註：

- (a) 大連亞太物業行有限公司於二零零零年六月十二日根據中國法律成立為一間中外合資經營企業，先前由世鉅投資控股有限公司擁有95.2%之權益。
- (b) 大連東港房地產開發有限公司於一九九二年八月十一日成立，並根據中國法律成為一間中外合資經營企業，先前由首冠有限公司擁有95%之權益。

17. 於附屬公司之投資 (續)

附註：(續)

- (c) 根據二零零四年二月十二日之買賣協議，本集團以人民幣5,000,000元(相當於約4,717,000港元)之現金代價出售其於中盈集團投資有限公司之全部股本權益，詳見財務報表附註27。中盈集團投資有限公司於二零零三年四月一日至二零零四年二月十二日(出售日期)之期間為數約21,000港元之虧損淨額(屬行政開支)已計入本集團之綜合收益表。
- (d) 根據二零零四年三月二十三日之有條件買賣協議，本集團以8,000,000港元之代價將其於首冠有限公司及世鉅投資控股有限公司之全部股本權益售予Sun Asset Group Limited。其中4,000,000港元代價以現金支付，其餘4,000,000港元代價則由買方向本集團發行金額為4,000,000港元之有抵押承付票據之方式支付。有抵押承付票據項下之全部未償還金額須於二零零四年十二月三十一日一筆過清還。買方在履行有抵押承付票據方面之責任乃由買方以銷售股份為本集團設立之第一固定押記作抵押。出售首冠有限公司與世鉅投資控股有限公司之詳情載於本公司在二零零四年六月九日刊發之通函。

首冠有限公司與世鉅投資控股有限公司以及彼等各自之附屬公司於二零零三年四月一日至二零零四年三月二十三日(出售日期)期間之合計綜合業績(已計入本集團之綜合收益表)如下：

首冠有限公司 及世鉅投資控股有限公司 以及彼等各自之附屬公司	二零零三年 四月一日至 二零零四年 三月二十三日期間 千港元
營業額	27,831
銷售成本	(19,932)
毛利	7,899
其他收益	47
銷售開支	(765)
行政開支	(5,289)
經營溢利	1,892
財務費用	(4,742)
除稅但未計少數股東權益之虧損	(2,850)
少數股東權益	(5,399)
除稅並計及少數股東權益之虧損	(8,249)

17. 於附屬公司之投資 (續)

附註：(續)

- (e) 中盈集團投資有限公司、首冠有限公司及世鉅投資控股有限公司以及彼等各自之附屬公司於各出售日期之資產及負債之合計賬面值以及出售收益之詳情載於財務報表附註27。

18. 於一家聯營公司之投資

本集團之聯營公司於二零零四年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊 成立／營業地點	已發行及 繳足股本	本集團間接持有 之股本權益 百分比	主要業務
Bekwin International Ltd	英屬處女群島	100美元	29%	投資控股

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
(a) 於聯營公司之投資		
非上市股份，按成本值	—	—
應收一家聯營公司款項	331	50
	<hr/>	<hr/>
於綜合資產負債表所示之款項	331	50
附註(b)所示應佔收購後之業績	—	—
	<hr/>	<hr/>
	331	50

於二零零三年及二零零四年三月三十一日，本公司透過其全資附屬公司Lighting Charm Limited持有Bekwin International Ltd(「Bekwin」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之29%已發行股本。Lighting Charm Limited為Bekwin之認購人兼董事。Bekwin於截至二零零四年三月三十一日止年度並未開展任何業務，因此，下文附註(b)所示其經營業績並無計作本集團權益，原因是董事認為該數額對本集團而言不算重大。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

18. 於一家聯營公司之投資 (續)

(a) 於聯營公司之投資 (續)

應收聯營公司之款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

(b) 聯營公司之業績

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔日常業務除稅前虧損	70	28
應佔稅項	-	-
本集團應佔虧損淨額	70	28
應佔虧損超出投資成本之部分	(70)	(28)
於二零零四年／二零零三年 三月三十一日應佔收購後之虧損	-	-

聯營公司之業績乃根據其截至二零零四年三月三十一日止年度之未經審核管理賬目而編製。倘採用股本權益法計算，本集團應佔聯營公司之虧損將以投資成本29美元(約相等於226港元)為限。

19. 已落成之待售物業

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於二零零三年／二零零二年四月一日，按成本值	92,310	92,284
匯兌調整	(208)	26
透過出售附屬公司而出售 (附註27)	(92,102)	-
於二零零四年／二零零三年三月三十一日，按成本值	-	92,310

20. 貿易應收賬款

本集團根據個別物業買家之信譽授予信貸期。貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
零至90日	<u>-</u>	<u>6,144</u>

21. 應收最終控股公司款項

該筆應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

22. 貿易應付賬款

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
1至2年	<u>-</u>	<u>30,072</u>

23. 應付一家關連公司款項

應付一家關連公司恒洋集團控股有限公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期。本公司執行董事梁毅文先生於該關連公司擁有實益權益。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

24. 股本

	股份數目	金額 港元
法定股本：		
每股面值0.10港元之普通股：		
於註冊成立當日、二零零二年三月三十一日 及二零零二年四月一日(a)	1,000,000	100,000
分拆股份(b)	9,000,000	—
	<hr/>	<hr/>
每股面值0.01港元之普通股	10,000,000	100,000
法定普通股本增加(c)	10,000,000	100,000
	<hr/>	<hr/>
	20,000,000	200,000
法定普通股本增加(d)	19,980,000,000	199,800,000
	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日及 二零零四年三月三十一日	<u>20,000,000,000</u>	<u>200,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
每股面值0.10港元之普通股：		
於註冊成立時以未繳股款方式發行股份(a)	999,999	—
以未繳股款方式發行股份(a)	1	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零二年三月三十一日及 二零零二年四月一日	1,000,000	—
分拆股份(b)	9,000,000	—
	<hr/>	<hr/>
每股面值0.01港元之普通股：		
未繳股款之普通股	10,000,000	—
將已發行未繳股款之股份列賬為繳足(e)	—	100,000
	<hr/>	<hr/>
	10,000,000	100,000
因重組而發行之股份(e)	10,000,000	100,000
	<hr/>	<hr/>
	20,000,000	200,000
透過配售及公開發售發行股份(f)	130,000,000	1,300,000
將股份溢價撥充資本(g)	650,000,000	6,500,000
	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日及 二零零四年三月三十一日	<u>800,000,000</u>	<u>8,000,000</u>

24. 股本 (續)

附註：

- (a) 本公司於二零零一年十月二十六日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，成立時之法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元之股份，其中(i)999,999股股份已以未繳股款方式配發及發行予Climax Park及(ii)剩餘一股股份已於二零零一年十一月八日以未繳股款方式配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited，亦於同日由Codan Trust Company (Cayman) Limited轉讓該股股份予Climax Park。
- (b) 於二零零二年四月二十四日，本公司當時唯一股東通過一項書面決議案，分拆本公司股本中每股面值0.10港元之股份為十股股份。
- (c) 根據本公司當時唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案，本公司之法定股本藉增設10,000,000股每股面值0.01港元之股份，由100,000港元增至200,000港元。
- (d) 根據本公司當時唯一股東於二零零二年四月二十五日以書面通過之另一項書面決議案，本公司之法定股本藉增設19,980,000,000股每股面值0.01港元之股份，由200,000港元增至200,000,000港元。
- (e) 於二零零二年四月二十五日，根據重組（詳情載於財務報表附註1），本公司向Climax Park收購Sino Prosper Group Limited之所有已發行股本，代價為，本公司(i)向Climax Park按面值配發及發行10,000,000股入賬列作繳足之股份；及(ii)按面值將當時由Climax Park持有之10,000,000股未繳股款之股份列賬為繳足。
- (f) 於二零零二年五月九日，本公司就本公司股份於聯交所上市，以配售及公開發售方式以每股股份0.25港元之價格發行130,000,000股每股面值0.01港元之普通股（「配售及公開發售」），以換取總共約32,500,000港元之現金代價。就此，約31,200,000港元已入賬至股份溢價賬之進賬項內（附註25）。本公司股份於二零零二年五月十五日在聯交所主板上市。扣除約8,335,000港元之股份發行開支後，現金所得款項淨額約為24,165,000港元。
- (g) 緊隨配售及公開發售完成後，股份溢價6,500,000港元撥充資本，並用以按面值繳足650,000,000股每股面0.01港元之股份，以向於二零零二年四月二十五日（或彼等所指定之日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股份持有人按彼等當時於本公司之持股比例（以不涉及零碎股份之最接近比例，以致並不會配發及發行零碎股份）配發及發行股份。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度
(以港元列賬)

25. 儲備

本集團	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日	-	(13,421)	44,355	80,051	110,985
海外業務財務報表之換算所產生之 匯兌差額	-	16	-	-	16
將投資物業轉為已落成待售物業之 撥回 (附註15)	-	-	(8,648)	-	(8,648)
重估減值 (附註15)	-	-	(590)	-	(590)
透過配售及公開發售發行股份 (附註24(f))	31,200	-	-	-	31,200
發行股份開支 (附註24(f))	(8,335)	-	-	-	(8,335)
將股份溢價撥充資本 (附註24(g))	(6,500)	-	-	-	(6,500)
年內虧損淨額	-	-	-	(9,665)	(9,665)
於二零零三年三月三十一日及 於二零零三年四月一日	16,365	(13,405)	35,117	70,386	108,463
海外業務財務報表之換算 所產生之匯兌差額	-	165	-	-	165
出售海外業務時轉出 (附註27)	-	13,240	-	-	13,240
重估增值 (附註15)	-	-	89,000	-	89,000
年內溢利淨額	-	-	-	150	150
於二零零四年三月三十一日	<u>16,365</u>	<u>-</u>	<u>124,117</u>	<u>70,536</u>	<u>211,018</u>

25. 儲備 (續)

本公司	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日	-	-	-
透過配售及公開發售發行股份 (附註24(f))	31,200	-	31,200
發行股份開支 (附註24(f))	(8,335)	-	(8,335)
將股份溢價撥充資本 (附註24(g))	(6,500)	-	(6,500)
年內虧損淨額	-	(3,672)	(3,672)
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年四月一日	16,365	(3,672)	12,693
年內虧損淨額	-	(16,629)	(16,629)
於二零零四年三月三十一日	<u>16,365</u>	<u>(20,301)</u>	<u>(3,936)</u>

26. 綜合現金流量表附註

a. 日常業務除稅及少數股東權益前溢利／(虧損)與經營業務所取得／(所動用)之現金淨額之對賬

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
日常業務除稅及少數股東權益前之溢利／(虧損)	3,701	(9,901)
已就下列各項作出調整：		
銀行利息收入	-	(16)
折舊	90	85
出售附屬公司之盈利	(10,609)	-
財務費用	4,742	6,000
未計營運資金變動前之經營虧損	(2,076)	(3,832)
營運資金之變動：		
已落成之待售物業	13,795	12,314
貿易應收賬款	(14,132)	29,313
其他應收款項及預付款項	(55,561)	4,586
應收最終控股公司款項	(6)	(13)
貿易應付賬款	(4,910)	(59,760)
其他應付款項及應計款項	73,039	5,039
應付一名董事款項	-	(2,014)
應付一間關連公司款項	(4)	(17)
經營所取得／(所動用)現金淨額	10,145	(14,384)
已收銀行利息	-	16
經營業務所取得／(所動用)之現金淨額	<u>10,145</u>	<u>(14,368)</u>

b. 重大非現金交易

- (i) 根據本公司當時唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案，在本公司股份溢價賬進賬額中若干款項撥充資本後，650,000,000股每股面值0.01港元之股份乃予以發行。
- (ii) 根據重組(詳見財務報表附註1)，本公司於二零零二年四月二十五日向Climax Park收購Sino Prosper Group Limited之全部已發行股本，作為代價，本公司
 - (i) 向Climax Park按面值配發及發行10,000,000股入賬列作繳足之股份；及(ii) 將Climax Park當時持有之10,000,000股未繳股款之股份按面值入賬列作繳足。

27. 出售附屬公司

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團以共約12,717,000港元之代價出售其於中盈集團投資有限公司、首冠有限公司及世鉅投資控股有限公司之全部股本權益，有關已出售附屬公司之其他詳情載於財務報表附註17。出售此等附屬公司產生約10,609,000港元之總盈利，乃出售所得款項總額與該等附屬公司於各自之出售日期之資產／(負債)淨額之總賬面值之間的差額，並已計入綜合收益表。有關交易並未產生任何稅項支出或抵免。已出售附屬公司於各出售日期之資產及負債總賬面值如下：

	千港元
所出售之負債淨額：	
固定資產	368
於一家共同控制機構之權益	4,257
已落成之待售物業	13,997
已付按金	29,915
發展中物業	92,102
貿易應收賬款以及其他應收款項及預付款項	75,807
現金及銀行結餘	10,384
貿易應付賬款以及其他應付款項及應計費用	(125,279)
應付稅款	(38,116)
已抵押銀行借貸	(66,723)
少數股東權益	(7,844)
	<hr/>
本集團應佔已出售之負債淨額	(11,132)
匯兌儲備轉出(附註25)	13,240
出售附屬公司之盈利	10,609
	<hr/>
總代價	<u>12,717</u>
支付方式：	
現金	8,717
應於二零零四年十二月三十一日收取之有抵押承付票據(附註17(d))	4,000
	<hr/>
總代價	12,717
減：應於二零零四年十二月三十一日收取之有抵押承付票據	(4,000)
減：已計入「其他應收款項及預付款項」之出售中盈集團投資有限公司之應收代價	(1,817)
	<hr/>
截至二零零四年三月三十一日之已收現金代價	6,900
減：已出售之現金及銀行結餘	(10,384)
	<hr/>
出售附屬公司產生之現金流出淨額	<u>(3,484)</u>

28. 經營租約承擔

於二零零四年三月三十一日，本集團根據土地及樓宇之不可撤銷經營租約須於日後支付之最低租賃付款總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	-	1,023
第二年至第五年(包括首尾兩年)	-	2,162
	<u>-</u>	<u>3,185</u>

於二零零四年三月三十一日，本公司並無任何經營租約項下之承擔(二零零三年：無)。

29. 管理費承擔

於二零零四年三月三十一日，本集團並無任何根據不可撤銷管理費協議之承擔(二零零三年：無)。

30. 其他承擔

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
有關收購中國之土地之已訂約 但未於財務報表作出撥備之開支	-	3,224

31. 銀行信貸額

於二零零四年三月三十一日，本集團並無銀行信貸額。

於二零零三年三月三十一日，有抵押銀行借貸代表本集團前附屬公司獲授約70,874,000港元之銀行貸款，有關貸款乃由以本集團之投資物業及已落成之待售物業(於二零零三年三月三十一日之賬面值分別約為76,500,000港元及27,968,000港元)作抵押，以及本公司與本公司一名執行董事分別提供之公司及個人擔保作抵押。

32. 或然負債

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業延遲落成之罰款(a)	-	8,471
就購買物業之買家獲授之 按揭融資額向銀行作出之擔保(b)	-	80,175
或然負債總額	-	88,646

附註：

- (a) 截至目前為止，有關方面並無因延遲落成而提出索償，董事認為，彼等不大可能提出索償，因此並無作出撥備。
- (b) 該等擔保將於(i)持有有關房屋擁有權證之買家－按揭人登記按揭時；(ii)買家－按揭人償還貸款時；及(iii)買家－按揭人違反有關責任當日起計兩年(以最早者為準)獲解除。

33. 刊發財務報表之權力

本財務報表已獲董事會於二零零四年七月二十八日批准並授權刊發。

	截至三月三十一日止年度				
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元
業績					
營業額	44,981	70,007	113,318	24,427	27,831
銷售成本	(21,293)	(33,144)	(53,648)	(15,282)	(19,932)
毛利	23,688	36,863	59,670	9,145	7,899
其他收益	29	36	154	55	48
出售附屬公司之盈利	-	-	-	-	10,609
銷售開支	(52)	(1,326)	(364)	(304)	(765)
行政開支	(1,940)	(4,398)	(5,588)	(12,797)	(9,348)
經營溢利／(虧損)	21,725	31,175	53,872	(3,901)	8,443
出售一家附屬公司之 5%權益所產生虧損	-	(438)	-	-	-
財務費用	-	-	(846)	(6,000)	(4,742)
除稅前溢利／(虧損)	21,725	30,737	53,026	(9,901)	3,701
稅項	(5,029)	(8,359)	(24,241)	-	-
未計少數股東權益之 溢利／(虧損)	16,696	22,378	28,785	(9,901)	3,701
少數股東權益	(204)	(408)	(1,019)	236	(3,551)
股東應佔溢利／ (虧損)淨額	<u>16,492</u>	<u>21,970</u>	<u>27,766</u>	<u>(9,665)</u>	<u>150</u>
每股盈利／(虧損)－基本	<u>2.46港仙</u>	<u>3.28港仙</u>	<u>4.14港仙</u>	<u>(1.21)港仙</u>	<u>0.02港仙</u>

	於三月三十一日				
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元
資產及負債					
總資產	222,905	250,954	341,848	292,335	224,376
總負債	(206,105)	(209,349)	(224,624)	(171,587)	(5,358)
少數股東權益	-	(2,763)	(6,161)	(4,285)	-
股東資金	<u>16,800</u>	<u>38,842</u>	<u>111,063</u>	<u>116,463</u>	<u>219,018</u>

附註：

1. 本公司於二零零一年十月二十六日在開曼群島註冊成立，並於二零零二年四月二十五日根據為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市而進行之重組，成為本集團目前旗下各公司之控股公司。
2. 本集團於上文呈列截至二零零一年三月三十一日止兩年各年之備考業績乃摘錄自本公司於二零零二年四月三十日就其股份於聯交所上市而刊發之售股章程。
3. 本集團之財務概要僅供參考，並已根據合併基準編製，猶如集團現時架構於該等年度已一直存在。

本集團持有物業之詳情

名稱／地點	類別	竣工階段	所持實質 權益 百分比	租賃 年期	建築面積 (平方米)	預期 竣工日期
投資物業						
中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路55號 大連亞太 國際金融中心	住宅及商業	已落成	100%	中期	9,686	-