

## 目 錄

主席報告	2
管理層討論及分析	3
董事會報告書	4
核數師報告書	10
綜合收益表	11
資產負債表	12
綜合權益變動表	14
綜合現金流量表	15
帳目附註	17
五年財務摘要	42

## 主席報告

本人現謹代表董事會向各股東提呈二零零三年／二零零四年度年報。

### 業績

本集團截至二零零四年三月三十一日止財政年度之經審核業績為虧損21,015,059港元，而上年度為虧損56,689,304港元。

### 業務回顧及展望

本集團之主要中國業務為持有物業及物業有關之投資，並包括經營酒店及傢俬貿易。本年度之虧損主要由於裝修合約及貿易方面錄得虧損。另外，南京丁山花園酒店因仍未全面經營，亦是本年度虧損原因之一。

在與合營夥伴成功達成協議後，上海發展項目已恢復全速進行。由於中國物業市場蓬勃發展，預期此項目可為來年帶來豐厚收入。與此同時，本集團將不斷選擇性地尋求於中國合併之機會及組成策略性夥伴。這是本集團的長線策略並需時間去實現。基於中國經濟之強勁及快速增長，本集團有信心此乃對業務發展之最好策略。

### 致意

最後，本人謹此衷心感謝全體員工努力工作及忠誠服務，同時亦感謝各股東一直以來的支持。

主席  
黃健華

香港，二零零四年七月十九日

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團於截至二零零四年三月三十一日止財政年度之營業額為57,237,652港元。股東應佔本年度虧損合共21,015,059港元。

### 物業及酒店業務

#### 中國南京丁山花園酒店

於本財政年度內，雖然第二期工程包括提供額外200間酒店房間仍未完成，但酒店經營仍為集團帶來正面貢獻。經計入財務成本及折舊後，聯營公司於本財政年度錄得虧損。

#### 中國上海陽明新城

由於與合營夥伴解決對第一期發展之不同意見及對第二期發展達成協議，此項目已恢復全速進行。至今，合營公司以相當理想價錢售出第一期大部份已完成單位，剩餘之數個單位及商場，預期可吸引理想買家。至於第二期發展，圖則及詳細方案現已呈交有關當局批核，預期將於短期內獲得批准。興建此15,000平方米之發展計劃將於二零零四年七月／八月展開，而樓花將於二零零五年初發售。

### 貿易銷售及合約工程

於傢俬業務上，二零零三年爆發之非典型肺炎嚴重影響零售部份。為應付此情況，國際傢俬有限公司已採取相應之市場行動，以專注工程項目為主之配套策略。此等配套策略包括供應本港及中國服務式住宅及酒店之傢俬及其他配件。此策略已開始改善該公司之業務前景，預料將可重回盈利軌道。

### 財政狀況

本集團持續保持健全財政狀況，除了約3,500,000港元之銀行透支外，本集團只有非常低之貿易債項及承擔。反映銀行借貸總額與總資產之比的資產負債比率為1.51%（二零零三年：1.56%）。

本集團所有收入與開支主要以人民幣或港元訂值，因此，本集團所受到之滙兌波動影響輕微，故甚少需要使用金融工具以作對沖。

於二零零四年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為56,000,000港元。此財務狀況為本集團未來擴展之穩固基礎。

### 資產抵押

本集團於二零零四年三月三十一日止並無抵押任何資產（二零零三年：無）。

### 僱員

於二零零四年三月三十一日，除聯營公司之僱員外，本集團有僱員合共83人，比對二零零三年三月三十一日同期之僱員人數為78人。本集團會每年審查薪酬。除薪金外，其他員工福利包括醫療及住院保險。

## 董事會報告書

董事會同寅現謹提呈截至二零零四年三月三十一日止年度之年報及經審核帳目。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股及提供公司管理服務。主要附屬公司及聯營公司之業務則分別載於帳目附註二十九及十三內。

### 業績

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之業績載於第11頁之綜合收益表。

董事會不建議宣派任何末期股息。

### 樓宇、廠房及設備

本年度內本集團及本公司的樓宇、廠房及設備之變動詳情載於帳目附註十一。

### 董事

本公司於本年度及截至本年報日期止之董事名單如下：

#### 執行董事

黃健華  
黃又華  
黃幼華  
黃德華

#### 獨立非執行董事

馬志民  
劉漢銓 金紫荊 星章、太平紳士

根據本公司之細則之規定，黃德華及劉漢銓 金紫荊 星章、太平紳士於即將舉行之股東週年大會上依章從董事會告退，惟均願意膺選連任。

每位獨立非執行董事並無指定任期，惟均遵照本公司細則在股東週年大會作輪值告退。

### 董事權益及關連交易

- (a) 於本年度內，本集團與Hong Kong Parkview Management Services Limited（「陽明山莊」）進行下列各項交易，而黃健華先生的兩名子女亦為陽明山莊之董事，並擁有實惠權益。
- (i) 支付由陽明山莊提供予本集團之辦公室管理費為101,016港元。
  - (ii) 於經常性業務中，支付一般費用予陽明山莊為3,139,481港元。
- (b) 除上述披露外，於年結或本年度內任何時間，本公司董事概無與本公司、其控股公司或任何附屬公司訂立直接或間接擁有重大權益之重要合約。
- (c) 本公司、其控股公司或其任何附屬公司於本年度內任何時間，並無作出任何安排，使本公司董事藉購入本公司或其他法人團體之股份或債券而得到利益。
- (d) 於即將舉行之股東週年大會上獲提名連任之本公司董事與本公司或其任何附屬公司並無訂立不可於一年內由僱主終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

### 管理層簡介

#### A. 執行董事

**黃健華先生**，現年五十二歲，為本集團之主席。黃先生自一九七三年獲取建築學位後，在台灣及香港從事建築及地產發展業務。於一九九二年加入董事會。

**黃又華先生**，現年五十歲，持有行政及財務科學士學位，現專注發展集團之海外業務。於一九九二年加入董事會。

**黃幼華先生**，現年四十九歲，持有理科土木工程學士學位，於一九八二年已從事建築業。於一九九三年加入董事會。

**黃德華先生**，現年四十八歲，持有管理及組織發展碩士學位，現負責集團於中國之發展項目。於一九九二年加入董事會。

黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生同為黃氏家族兄弟。

### 管理層簡介 (續)

#### B. 獨立非執行董事

**馬志民先生**，現年七十二歲，現為國際炎黃文化研究會副會長及香港中國旅遊協會名譽會長。於一九九四年加入董事會。

**劉漢銓** 金紫荊星章、太平紳士，現年五十七歲，為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生之公職包括現任立法會議員，中國人民政治協商會議全國委員會常務委員及市區重建局董事會成員。於一九九五年加入董事會。

#### C. 高級管理人員

**冼杰樑先生**，現年六十四歲，持有商業管理文憑，冼先生具有豐富之投資及地產發展經驗。冼先生於一九九零年加入本集團，現負責本集團之業務發展。

**陳志輝先生**，現年四十九歲，為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員，有超過二十年銀行及商務經驗。陳先生於一九九零年加入本集團，現負責本集團之整體管理。

**Laurence Neil Baum先生**，現年五十歲，自一九九一年加入本集團以來一直專責本集團之法律事務。Baum先生為英國、威爾斯及香港之最高法院之執業律師。

**車時先生**，現年五十七歲，為英國及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。於一九九五年加入本集團前，曾受聘於一國際性機構，專責中國投資及金融服務。

**張景正先生**，現年六十二歲，為合法委託人及註冊則師，在建築業內有二十多年經驗。張先生於一九八八年加入陽明山莊，專責本集團之物業發展業務。

**周炯燦先生**，現年五十二歲，在酒店及零售業內有二十多年經驗。周先生於一九八八年加入陽明山莊，負責建立本集團之汽車貿易業務。周先生自一九九五年起專責管理國際傢俬有限公司。

**伍鎮城先生**，現年六十歲，在政府及商業機構有三十年經驗。於一九九七年加入本集團之前，伍先生為一間多元化上市公司之董事。伍先生現負責本集團之家居建築材料業務。

### 管理合約

本年度並無訂立或存在着任何有關管理本公司全部或任何重要部份業務之合約。

### 董事及主要行政人員於本公司之股本權益

於二零零四年三月三十一日，按照本公司根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊所示，各董事、主要行政人員及彼等各自之有關連人仕在本公司及其相關連法團之股份、相關股份或可轉換債券中之權益，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則已知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

#### 好倉－本公司之普通股每股0.10港元

董事名稱	身份	持有已發行 普通股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
黃健華先生	實益擁有人	2,000,000	0.4%
	由受控制法團持有（註1及2）	391,674,138	73.2%
		393,674,138	73.6%
黃又華先生	由受控制法團持有（註2）	293,674,138	54.9%
黃幼華先生	由受控制法團持有（註2）	293,674,138	54.9%
黃德華先生	由受控制法團持有（註2）	293,674,138	54.9%

註：

- 其中98,000,000股份為High Return Trading Limited所持有，而黃健華先生則視作擁有此等股份之權益，因其擁有於High Return Trading Limited之股東大會上行使逾三分之一投票權。此等權益亦已在「主要股東」一節中披露。
- 黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生均為Kompass International Limited之董事及股東，該公司擁有本公司293,674,138股之股本權益。

除上述披露外，於二零零四年三月三十一日，各董事或主要行政人員或彼等各自之有關連人士概無持有本公司或其任何關連法團之股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

本公司、其附屬公司及其關連附屬公司於本年度內任何時間，並無作出任何安排，使本公司董事購入本公司或其他法人團體之股份或債券而得到利益。

## 董事會報告書

### 主要股東

於二零零四年三月三十一日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條之規定而存置之主要股東登記冊所示，除了上述所披露若干董事及主要行政人員之權益外，下列本公司之股東持有本公司已發行股本百分之五或以上：

#### 好倉－本公司之普通股每股0.10港元

股東名稱	身份	持有已發行 普通股份數目	佔本公司已發行 股本百份比
Kompass International Limited	實益擁有人	293,674,138	54.9%
High Return Trading Limited	實益擁有人	98,000,000 (註)	18.3%
Multi-Power International Limited	實益擁有人	40,000,000	7.47%
黃建權	實益擁有人	40,000,000	7.47%

註： 此等股份為黃健華先生在上述「董事及主要行政人員於本公司之股本權益」中被視作擁有權益之同一批股份。

除上述披露外，於二零零四年三月三十一日，並無任何人仕知會本公司在已發行股本中擁有須予具報之其他有關利益或淡倉。

### 主要客戶及供應商

本年度內本集團最大及首五大供應商分別佔本集團總採購額之5.3%及13.1%。

本年度內本集團最大及首五大客戶分別佔本集團總銷售額之23.7%及45.4%。

據董事會所知，本公司之董事，彼等之聯繫人士或任何持有本公司股本超過百分之五之股東，並無擁有該首五大客戶或首五大供應商之任何權益。

### 可換股證券、認股權證或購股權

本年度內本公司及其附屬公司並無發行其他可換股證券、認股權證或購股權。

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之上市證券。



### 優先購買權

本公司之公司細則及百慕達法例均無關於優先購買權之規定。

### 遵守最佳應用守則

本公司於截至二零零四年三月三十一日止年度內一直均有遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附表14之最佳應用守則之規定。

### 核數師

於將舉行之股東週年大會上，將會提呈繼續委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席  
黃健華

香港，二零零四年七月十九日



德勤·關黃陳方會計師行  
香港  
中環干諾道中111號  
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
26/F Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

致**THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊於第11頁至第41頁按照香港公認會計原則編製的財務報告。

**董事及核數師的責任**

貴公司之董事須編製真實與公平的財務報告。在編製該等財務報告時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報告作出獨立意見，並根據百慕達公司法第九十條僅向全體股東報告。除此之外，本報告不可用作其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

**核數師意見之基礎**

我們是按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報告所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報告時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及集團的具體情況，及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我們在計劃和進行審核工作時，均以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就該等財務報告是否存有重要錯誤陳述，作合理的確定。於作出意見時，我們亦已衡量該等財務報告所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

**意見**

我們認為上述的財務報告均真實與公平地反映 貴公司及集團於二零零四年三月三十一日的財政狀況及截至該日止年度 貴集團的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例有關須予公佈資料之規定適當編製。

**德勤·關黃陳方會計師行**

香港執業會計師

香港，二零零四年七月十九日

## 綜合收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港元	二零零三年 港元
營業額	(四)	57,237,652	46,911,430
銷售成本		(45,961,789)	(33,898,934)
毛利		11,275,863	13,012,496
其他經營收入		831,169	1,694,597
行政開支		(24,464,368)	(26,593,589)
呆帳準備		(6,767,800)	(569,757)
存貨準備		(844,015)	(2,000,000)
證券投資減值之回撥／(確認)		11,622,394	(27,881,000)
出售證券投資之溢利／(虧損)		831,826	(3,979,380)
證券投資之未變現溢利／(虧損)		42,000	(56,997)
經營虧損	(六)	(7,472,931)	(46,373,630)
財務成本	(七)	(313,357)	(273,871)
出售附屬公司之溢利	(二十四)	—	610,091
視作出售一間附屬公司投資之虧損	(十二)	(4,955,847)	—
應佔聯營公司之業績		(6,369,400)	(15,436,516)
除稅前虧損		(19,111,535)	(61,473,926)
稅項	(九)	(167,703)	(361,111)
除少數股東權益前虧損		(19,279,238)	(61,835,037)
少數股東權益		(1,735,821)	5,145,733
本年度淨虧損		(21,015,059)	(56,689,304)
股息		—	—
每股虧損－基本	(十)	(3.93仙)	(10.59仙)

## 資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>非流動資產</b>					
樓宇、廠房及設備	(十一)	<b>13,904,372</b>	17,120,592	<b>696,032</b>	1,314,050
附屬公司投資	(十二)	—	—	<b>416,563,081</b>	418,641,956
聯營公司權益	(十三)	<b>74,758,167</b>	83,167,406	<b>9,510,211</b>	9,497,257
證券投資	(十四)	<b>29,735,600</b>	18,944,000	—	—
		<b>118,398,139</b>	119,231,998	<b>426,769,324</b>	429,453,263
<b>流動資產</b>					
其他應收帳項	(十五)	<b>1,657,351</b>	1,500,000	<b>1,500,000</b>	1,500,000
存貨	(十六)	<b>27,709,922</b>	44,530,037	—	—
進行中工程	(十七)	—	9,518,913	—	—
應收帳項及預付款項	(十八)	<b>16,808,822</b>	19,388,470	<b>1,896,008</b>	610,858
少數股東之欠款		<b>5,003,635</b>	7,306,222	—	—
附屬公司之欠款		—	—	<b>5,777,934</b>	7,994,165
聯營公司之欠款		<b>50,632,969</b>	51,238,665	<b>1,736,094</b>	377,737
有關連公司之欠款		—	4,296,984	—	4,296,984
可收回之稅項		<b>443,388</b>	443,388	<b>443,388</b>	443,388
證券投資	(十四)	<b>84,000</b>	42,058	—	—
銀行結存及現金		<b>11,790,694</b>	5,362,547	<b>3,878,768</b>	1,125,965
		<b>114,130,781</b>	143,627,284	<b>15,232,192</b>	16,349,097

## 資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>流動負債</b>					
應付帳項及應計費用	(十九)	<b>18,530,857</b>	21,524,842	<b>432,885</b>	3,490,027
少數股東借貸	(二十)	<b>11,096,466</b>	29,950,789	—	—
欠附屬公司款項	(二十三)	—	—	<b>2,213,009</b>	2,401,662
受投資公司貸款		<b>3,460,560</b>	—	—	—
欠有關連公司款項		<b>16,539,050</b>	29,574,397	<b>21,006,487</b>	28,621,760
應付稅項		<b>4,187,528</b>	4,191,556	—	—
應付股息		<b>885,225</b>	885,225	<b>885,225</b>	885,225
銀行透支		<b>3,518,346</b>	4,090,160	—	—
		<b>58,218,032</b>	90,216,969	<b>24,537,606</b>	35,398,674
<b>流動資產(負債)淨值</b>					
		<b>55,912,749</b>	53,410,315	<b>(9,305,414)</b>	(19,049,577)
		<b>174,310,888</b>	172,642,313	<b>417,463,910</b>	410,403,686
<b>股本及儲備</b>					
股本	(二十一)	<b>53,535,926</b>	53,535,926	<b>53,535,926</b>	53,535,926
儲備	(二十二)	<b>106,224,676</b>	111,512,500	<b>41,927,984</b>	55,867,760
		<b>159,760,602</b>	165,048,426	<b>95,463,910</b>	109,403,686
<b>少數股東權益</b>					
		<b>12,650,107</b>	5,693,708	—	—
<b>非流動負債</b>					
少數股東借貸	(二十)	<b>1,900,179</b>	1,900,179	—	—
欠附屬公司款項	(二十三)	—	—	<b>322,000,000</b>	301,000,000
		<b>174,310,888</b>	172,642,313	<b>417,463,910</b>	410,403,686

由第11頁至41頁之財務報表已於二零零四年七月十九日經董事會審批並授權發行，並由下列董事簽署：

董事  
黃健華

董事  
黃又華

## 綜合權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	股本 港元	股本贖回 儲備 港元	綜合帳目之 儲備/ (商譽) 港元	資本削減 儲備 港元	投資重估 儲備 港元	繳入盈餘 港元	滙兌儲備 港元	虧蝕 港元	總額 港元
<b>本集團</b>									
於二零零二年四月一日	53,535,926	2,382,000	(26,486,075)	85,844,959	(28,723,549)	329,928,202	(4,024,035)	(210,058,626)	202,398,802
換算海外附屬公司之帳目									
所引致之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(231,363)	-	(231,363)
換算海外聯營公司之帳目									
所引致之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(167,742)	-	(167,742)
因重估其他證券投資 之未變現虧損	-	-	-	-	(9,547,000)	-	-	-	(9,547,000)
收益表中未確認之淨虧損	-	-	-	-	(9,547,000)	-	(399,105)	-	(9,946,105)
出售附屬公司中抵銷	-	-	1,404,033	-	-	-	-	-	1,404,033
本年度淨虧損	-	-	-	-	-	-	-	(56,689,304)	(56,689,304)
證券投資之減值	-	-	-	-	27,881,000	-	-	-	27,881,000
於二零零三年三月三十一日 及二零零三年四月一日	53,535,926	2,382,000	(25,082,042)	85,844,959	(10,389,549)	329,928,202	(4,423,140)	(266,747,930)	165,048,426
換算海外附屬公司之帳目									
所引致之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(486,211)	-	(486,211)
換算海外聯營公司之帳目									
所引致之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(79,750)	-	(79,750)
因重估其他證券投資 之未變現溢利	-	-	-	-	7,678,135	-	-	-	7,678,135
收益表中未確認之淨溢利 (虧損)	-	-	-	-	7,678,135	-	(565,961)	-	7,112,174
出售證券投資中抵銷	-	-	-	-	8,615,061	-	-	-	8,615,061
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(21,015,059)	(21,015,059)
於二零零四年三月三十一日	<b>53,535,926</b>	<b>2,382,000</b>	<b>(25,082,042)</b>	<b>85,844,959</b>	<b>5,903,647</b>	<b>329,928,202</b>	<b>(4,989,101)</b>	<b>(287,762,989)</b>	<b>159,760,602</b>

上表包括本集團應佔聯營公司收購後儲備虧蝕數30,532,072港元(二零零三年:虧蝕24,082,922港元)。

綜合帳目之儲備/(商譽)包含商譽26,510,324港元(二零零三年:26,510,324港元)及負商譽1,428,282港元(二零零三年:1,428,282港元)。

繳入盈餘乃代表於二零零一年十一月七日本集團資本重組時,抵銷全部股份溢價及公司已發行股份面值由1港元減少至0.10港元所產生1,200,422,356港元,並減去於二零零二年三月三十一日止年度內從繳入盈餘中進行分派之870,494,154港元。

## 綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>經營業務</b>			
經營虧損		(7,472,931)	(46,373,630)
經調整：			
利息收入		(15,116)	(134,682)
折舊		3,153,121	4,121,210
呆帳準備		6,767,800	569,757
存貨準備		844,015	2,000,000
證券投資減值(回撥)確認		(11,622,394)	27,881,000
出售證券投資之(溢利)虧損		(831,826)	3,979,380
出售樓宇、廠房及設備之虧損		167,068	10,060
出售一間聯營公司之溢利		(230,934)	—
證券投資之未變現(溢利)虧損		(42,000)	56,997
聯營公司資本化利息之撇除		—	222,250
流動資本變動前之經營業務現金流量		(9,283,197)	(7,667,658)
其他應收帳項之增加		(157,351)	—
存貨之減少		15,976,100	2,755,099
進行中工程之減少(增加)		9,518,913	(9,378,826)
應收帳項及預付款項之(增加)減少		(4,188,152)	520,521
少數股東欠款之減少		2,302,587	2,730
有關連公司欠款之減少(增加)		4,296,984	(187,021)
暫收款項之減少		—	(350)
應付帳項及應計費用之(減少)增加		(2,993,985)	2,480,785
欠有關連公司款項之(減少)增加		(13,035,347)	5,090,413
營運中所得(用)之現金淨額		2,436,552	(6,384,307)
海外稅項支出		(171,731)	(596,264)
<b>經營業務中所得(用)之現金淨額</b>		<b>2,264,821</b>	<b>(6,980,571)</b>
<b>投資業務</b>			
已收利息		15,116	134,682
聯營公司之貸款(欠款)		2,796,719	(13,811,049)
受投資公司貸款		3,460,560	—
收購一間附屬公司額外之權益		(156,000)	—
購買樓宇、廠房及設備		(143,970)	(84,494)
出售附屬公司所得款項		—	(471,744)
(扣除出售現金及現金等值項目)	(二十四)	—	(471,744)
出售證券投資所得款項		17,955,874	1,472,620
出售樓宇、廠房及設備所得款項		4,288	5,467
<b>投資業務中所得(用)之現金淨額</b>		<b>23,932,587</b>	<b>(12,754,518)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>融資業務</b>		
股息支出／特別股息	—	(35,774)
利息支出	(313,357)	(273,871)
償還少數股東貸款	(18,854,323)	(66,419)
	<u>(19,167,680)</u>	<u>(376,064)</u>
<b>融資業務中所用之現金淨額</b>	<b>(19,167,680)</b>	<b>(376,064)</b>
<b>現金及現金等值項目之現金淨額增加(減少)</b>	<b>7,029,728</b>	<b>(20,111,153)</b>
<b>年初之現金及現金等值項目</b>	<b>1,272,387</b>	<b>21,305,080</b>
<b>匯率變動影響</b>	<b>(29,767)</b>	<b>78,460</b>
<b>年終之現金及現金等值項目</b>	<b><u>8,272,348</u></b>	<b><u>1,272,387</u></b>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>		
銀行結存及現金	11,790,694	5,362,547
銀行透支	(3,518,346)	(4,090,160)
	<u>8,272,348</u>	<u>1,272,387</u>



## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (一) 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kompass International Limited。

本集團之主要業務為物業買賣、裝修合約及貿易、管理服務、投資及融資等。

### (二) 採納香港財務報告準則

本年度，本集團首次採納下述由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則—會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。香港財務報告準則之條款包括會計實務準則及經香港會計師公會批准之詮釋。採納會計實務準則第12號（經修訂）的主要影響在於遞延稅項的處理方法。遞延稅項過往以收益表的負債法提撥部分撥備，即是就所產生的時差確認負債，除非有關時差預期於可預見將來不會撥回則屬例外。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用資產負債表的負債法，即是就財務報表中資產及負債的帳面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基之間的所有暫時差異確認遞延稅項，惟少數的特殊情況則屬例外。鑑於會計實務準則第12號（經修訂）並無訂明任何具體的過渡規定，該新訂會計政策已獲追溯應用。採納此等會計實務準則對本會計期間或過往會計期間之業績並無任何重大影響，因此，毋須作出前期調整。

### (三) 重大會計政策

財務報表已根據實際成本方法編製並對證券投資之重估而作出修訂。

財務報表已根據香港普遍接納之會計原則編製。所採納之主要會計政策如下：

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止適當地計入綜合收益表內。

#### 商譽

於綜合帳內之商譽乃指於收購附屬公司或聯營公司當日，收購成本超過本集團所應佔可辨認的資產及負責之公允價值。

於二零零一年四月一日前所產生之商譽，將繼續保存於儲備內，並於相關的附屬公司或聯營公司出售時；或商譽被決定為減值時轉入到收益表內。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 商譽 (續)

於二零零一年四月一日後所產生之商譽予以資本化，並按其有用經濟年期以直線攤銷。在收購聯營公司所產生之商譽，將被包括在其帳面金額內。而收購附屬公司所產生之商譽則會於資產負債表中分開呈報。

於出售附屬公司或聯營公司時，先前自儲備撇銷或計入儲備內未攤銷之商譽／商譽之可歸屬金額，會被計算在出售之溢利或虧損內。

#### 負商譽

負商譽指於收購附屬公司或聯營公司當日，本集團所應佔可辨認的資產及負債之公允價值超過收購成本。

於二零零一年四月一日前所產生之負商譽，會繼續保存於儲備內，並於相關的附屬公司或聯營公司出售時計入收益內。

於二零零一年四月一日後所產生之負商譽，會在資產內減除，並將會按其餘額計算結果作情況分析後，解除到收益中。

當收購聯營公司時所產生的負商譽將在其帳面金額內減除。而收購附屬公司時所產生的負商譽則於資產負債表中分開呈報作為減除資產值。

#### 收益確認

出售投資物業所產生之收入乃於行使有約束力之買賣合約時確認。

租金收入乃以直線方法按租約年期計入收益表。

貿易銷售乃於運抵有關貨品及擁有權交予客戶時確認。

出售投資證券之收益，按交易日基準確認入帳。

長期裝修工程合約之收入，將在整個工程進行過程中，每年以工程之估計總收入數的相應比例予以確認。其相應比例之計算方法，乃按已發生之工程成本及其估計總工程成本減可預期之虧損的比例計算。

管理費及顧問費收入乃於提供有關服務時入帳。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 收益確認 (續)

當股東收取股息之權益被確定後，其投資的股息收入亦被確認。

利息收入按時間比例，參考本金結餘及適用之息率基準入帳。

#### 樓宇、廠房及設備

樓宇、廠房及設備乃按其成本扣除折舊及累積減值 (如有) 入帳。

折舊乃按樓宇、廠房及設備之估計使用年期及扣除其估計剩餘價值後以直線法及下列年率撥備：

土地	按有關契約年期
樓宇	按契約年期或二十年，以較短者為準
機械、設備及汽車	5% - 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
傢俬及裝置	2% - 20%
租賃物業裝修	20%或租約期，以較短者為準

資產出售或報廢時引致之溢利／虧損為資產之出售價及其帳面值差額並確認於收益表中。

#### 附屬公司投資

於附屬公司之投資已列入本公司之資產負債表內，按其成本減去可辨認之減損列帳。

#### 聯營公司權益

綜合收益表包括本集團在本年度內應佔其聯營公司之購入後業績。於綜合資產負債表內，聯營公司之權益按本集團應佔之聯營公司資產／負債淨額減去可辨認之減損列帳。

來自聯營公司之收入按本公司於本年度已收及應收之股息入帳。於聯營公司之投資於本公司之資產負債表以成本值減去可辨認之減損列帳。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 證券投資

證券投資以交易日基準確認並初步以成本計算。

所有證券乃於報告日期後按公平價值計算。

倘證券乃持作買賣用途，則未變現溢利及虧損將計入本年度之純利或虧損淨額內。就其他證券而言，未變現溢利及虧損將於投資重估儲備一項中處理，直至證券被出售或評定為出現減值為止，屆時其累計溢利或虧損將計入當年度之純利或虧損淨額內。

#### 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者之較低值入帳。而成本乃按先入、先出準則計算。

#### 進行中工程

進行中工程的金額為成本加任何估計可歸屬利潤減去任何可預見虧損及已收的進度付款。

#### 減值

於每個結算日，本集團均將其資產的帳面金額覆閱，以確定其中資產有否減損跡象。如該資產之可收回金額被評估為少於其帳面金額，須將其帳面金額減至可收回金額，而減損將立即被確認為一項支出。

當某已減損之資產帳面金額增長至已修改為估計可收回的金額，而該增長之帳面金額不超越過往被確認為無減損時的帳面金額，其減損可於其後撥回。該撥回將立即被確認為收益。

#### 稅項

所得稅支出代表當前應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項是按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於收益表內之純利，是因為應課稅溢利不包括其他期間之應課稅或可扣除的收入和支出等項目，及不包括無須課稅或不能扣除支出等項目。本集團之當前稅項負債乃按結算日法定或實質上的稅率計算。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項中的預期應付或應收稅項，乃於財務報表內資產及負債之帳面價值及計算應課稅溢利時所採用的相應稅基之間的差異而產生，並採用資產負債表負債方式入帳。遞延稅項負債一般為確認所有應課稅項之暫時性差異，而遞延稅項資產之確認範圍則於其應課稅溢利將可被暫時性差異所抵銷。倘若由商譽（或負商譽）所產生之暫時性差異；或對應課稅溢利及會計溢利均無影響之其他資產及負債的交易（商業合併除外）的初次確認，則由於此等情況發生之稅項資產及負債將不會被確認。

投資在附屬公司及聯營公司時產生的應課稅暫時性差異會被確認為遞延稅項負債，除非本集團能控制此暫時性差異之回撥及該暫時性差異將不能在可見之未來回撥。

遞延稅項資產會於每個結算日審核其持有價值並予以相應扣減，直至應課稅溢利將不可能被所有或部份遞延稅項資產抵銷為止。

遞延稅項乃按在預期該負債償還或該資產變現時所適用之稅率計算。遞延稅項將被扣除或記入收益表內，除非當與其有關之項目乃直接扣除或記入股本時，其遞延稅項亦會於股本中處理。

#### 外幣

以外幣為單位的各項交易均按照交易日之匯率伸算。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結帳日之市場概約匯率伸算。因此而引致之滙兌盈虧列入收益表內。

以外幣結算之海外附屬公司財務報表按結帳日之概約匯率伸算為港元。收入及支出乃按該時期之平均匯率伸算，因製作綜合帳而引致之滙兌差額將於滙兌儲備內處理。

#### 營運租約

於營運租約下之應付租金乃按有關租約之年期以直線法列入收益表內。

#### 退休福利成本

退休供款計劃之支出乃按到期應支付時列入開支內。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (四) 營業額

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
顧問費收入	—	3,000,000
股息收入	—	4,465
裝修合約之收入	16,168,561	13,100,179
出售物業之收入	23,178,315	—
管理費收入	3,172,309	3,230,120
貿易銷售	14,718,467	27,576,666
	<u>57,237,652</u>	<u>46,911,430</u>

### (五) 業務及地區分類

#### 業務分類

就管理而言，本集團目前分為四個營運部門－裝修合約及建築材料貿易、管理及顧問服務、投資及融資和物業買賣。本集團主要以上述部門作基準以申報其主要分類資料。

上述業務之分類資料載列如下：

#### 二零零四年

	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	物業買賣 港元	綜合總額 港元
營業額	<u>30,887,028</u>	<u>3,172,309</u>	<u>—</u>	<u>23,178,315</u>	<u>57,237,652</u>
業績					
分類業績	<u>(7,166,194)</u>	<u>1,327,562</u>	<u>4,911,484</u>	<u>4,249,315</u>	3,322,167
未分配公司開支					(11,626,267)
其他經營收入					<u>831,169</u>
經營虧損					(7,472,931)
財務成本					(313,357)
視作出售一間附屬公司投資之虧損	—	—	—	(4,955,847)	(4,955,847)
應佔聯營公司之業績	—	—	(6,369,400)	—	<u>(6,369,400)</u>
除稅前虧損					(19,111,535)
稅項					<u>(167,703)</u>
除少數股東權益前虧損					<u>(19,279,238)</u>

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (五) 業務及地區分類 (續)

業務分類 (續)

二零零四年 (續)

資產負債表

	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	物業買賣 港元	綜合總額 港元
<b>資產</b>					
分類資產	<u>23,075,184</u>	<u>1,126,465</u>	<u>99,992,770</u>	<u>33,132,946</u>	157,327,365
聯營公司權益	—	—	74,758,167	—	74,758,167
未分配之公司資產					<u>443,388</u>
綜合資產總額					<u>232,528,920</u>
<b>負債</b>					
分類負債	<u>6,709,786</u>	<u>382,863</u>	<u>15,380,483</u>	<u>15,082,574</u>	37,555,706
未分配公司負債					<u>22,562,505</u>
綜合負債總額					<u>60,118,211</u>
<b>其他資料</b>					
樓宇、廠房及設備之添置	126,954	3,672	5,910	7,434	143,970
折舊	91,660	11,471	843,928	2,206,062	3,153,121
呆帳準備	287,752	—	6,480,048	—	6,767,800
存貨準備	844,015	—	—	—	844,015
出售樓宇、廠房及設備之虧損	<u>57,830</u>	<u>3,730</u>	—	<u>105,508</u>	<u>167,068</u>

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (五) 業務及地區分類 (續)

#### 業務分類 (續)

二零零三年

	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	物業買賣 港元	綜合總額 港元
營業額	<u>40,676,845</u>	<u>6,230,120</u>	<u>4,465</u>	<u>—</u>	<u>46,911,430</u>
業績					
分類業績	<u>(84,874)</u>	<u>50,928</u>	<u>(31,503,377)</u>	<u>(2,432,618)</u>	<u>(33,969,941)</u>
未分配公司開支					(14,098,286)
其他經營收入					<u>1,694,597</u>
經營虧損					(46,373,630)
財務成本					(273,871)
出售附屬公司之溢利	610,091	—	—	—	610,091
應佔聯營公司之業績	—	—	(15,436,516)	—	<u>(15,436,516)</u>
除稅前虧損					(61,473,926)
稅項					<u>(361,111)</u>
除少數股東權益前虧損					<u>(61,835,037)</u>



## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (五) 業務及地區分類 (續)

#### 業務分類 (續)

二零零三年 (續)

#### 資產負債表

	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	物業買賣 港元	綜合總額 港元
<b>資產</b>					
分類資產	<u>37,639,849</u>	<u>1,738,887</u>	<u>87,836,016</u>	<u>52,033,736</u>	179,248,488
聯營公司權益	—	—	83,167,406	—	83,167,406
未分配之公司資產					<u>443,388</u>
綜合資產總額					<u>262,859,282</u>
<b>負債</b>					
分類負債	<u>20,029,756</u>	<u>337,480</u>	<u>27,584,135</u>	<u>8,123,253</u>	56,074,624
未分配公司負債					<u>36,042,524</u>
綜合負債總額					<u>92,117,148</u>
<b>其他資料</b>					
樓宇、廠房及 設備之添置	19,836	23,428	41,230	—	84,494
折舊及攤銷	140,337	25,263	1,219,224	2,736,386	4,121,210
呆帳準備	121,200	—	448,557	—	569,757
存貨準備	2,000,000	—	—	—	2,000,000
出售樓宇、廠房及設備之虧損	—	10,060	—	—	10,060
證券投資之未變現虧損	—	—	56,997	—	56,997
撤除聯營公司內之資本化利息	—	—	222,250	—	222,250
證券投資之減值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,881,000</u>	<u>—</u>	<u>27,881,000</u>

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (五) 業務及地區分類 (續)

#### 地區分類

本集團於香港及中國地區經營。

下列報表按地區市場 (不論其貨物／服務來源) 提供本集團營業額之分析：

	營業額	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
香港	18,899,040	19,094,693
中國	38,338,612	27,816,737
	<u>57,237,652</u>	<u>46,911,430</u>

下列乃分類資產之帳面金額和樓宇、廠房及設備之添置，按其資產所在地作出的地區分類分析：

	分類資產之帳面金額		樓宇、廠房及設備之添置	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
香港	172,733,836	180,196,930	132,864	55,079
中國	59,795,084	82,662,352	11,106	29,415
	<u>232,528,920</u>	<u>262,859,282</u>	<u>143,970</u>	<u>84,494</u>

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (六) 經營虧損

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
經營虧損已包括以下費用(收入)：		
核數師酬金	487,590	568,874
折舊－樓宇、廠房及設備	3,153,121	4,121,210
滙兌(溢利)虧損	(296,960)	173,782
出售一間聯營公司之溢利	(230,934)	—
撇除聯營公司內之資本化利息	—	222,250
利息收入	(15,116)	(134,682)
出售樓宇、廠房及設備之虧損	167,068	10,060
營運租約減除支出零(二零零三年：零)後 之樓宇租金收入	(77,097)	—
土地及樓宇之營運租約租金	343,600	1,056,000
退休福利成本	224,402	241,376
員工成本	9,482,952	10,293,352

### (七) 財務成本

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
須於五年內悉數償還之銀行透支利息	313,357	273,871

### (八) 董事及最高薪酬僱員之酬金

於本年和去年內，全部董事均沒有收取任何酬金。

#### 五位最高薪酬僱員

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
工資及其他酬金	2,998,695	2,982,240
退休金福利	36,000	36,000
	<u>3,034,695</u>	<u>3,018,240</u>
	二零零四年 僱員數目	二零零三年
零港元－1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (九) 稅項

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
稅款包括：		
香港利得稅	—	—
中國稅項	<u>167,703</u>	<u>361,111</u>
	<u>167,703</u>	<u>361,111</u>

因本集團於本年度沒有應課稅溢利，故未有對香港利得稅作出撥備。海外稅項按本集團營業所在地之適用稅率計算。

於本年度內，從二零零三／零四評稅年度開始，香港之利得稅率由16%增加至17.5%。

本年度之稅項支出與根據綜合收益表之虧損對帳如下：

	二零零四年 港元	%	二零零三年 港元	%
除稅前虧損	<u>(19,111,535)</u>		<u>(61,473,926)</u>	
按利得稅率計算	(3,344,519)	17.5	(9,835,828)	16.0
在計算應可課稅溢利中 不能扣除的開支之 稅務影響	2,237,628	(11.7)	8,233,070	(13.4)
在計算應課稅溢利中無須 課稅的收入之稅務影響 未被確認的稅務虧損之 稅務影響	(2,222,548)	11.6	(119,164)	0.2
各附屬公司稅率差異之影響	<u>3,418,372</u>	<u>(17.9)</u>	<u>1,897,006</u>	<u>(3.1)</u>
年度稅項支出及有效稅率	<u>167,703</u>	<u>(0.9)</u>	<u>361,111</u>	<u>(0.6)</u>

於二零零四年三月三十一日，本集團可在未來溢利中抵消之未用完稅務虧損估計約為139,302,000港元（二零零三年：119,769,000港元）。因未可預測將來溢利的流向，故沒有關於估計稅務虧損被確認作為遞延稅項資產處理。此等稅務虧損將可無限期轉期。

於結算日，本集團於稅務上可扣減之暫時性差異約為6,276,000港元（二零零三年：5,626,000港元）。由於預期需利用此等暫時性差異抵銷未來應課稅溢利之情況未必出現，故此等遞延稅項並未被確認。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (十) 每股虧損－基本

每股虧損乃按本年度綜合虧損21,015,059港元(二零零三年:虧損56,689,304港元)及本年度內已發行普通股535,359,258股(二零零三年:535,359,258股)計算。

由於在二零零四年及二零零三年度內,並沒有發行任何潛在普通股份,故此未出現任何攤薄虧損。

### (十一) 樓宇、廠房及設備

	土地及 樓宇 港元	機器、設備 及汽車 港元	傢俬及 裝置 港元	租約 物業裝修 港元	總額 港元
<b>本集團</b>					
<b>按成本</b>					
於二零零三年四月一日	35,193,525	6,890,852	15,362,230	12,584,645	70,031,252
滙兌調整	(37,341)	(1,598)	(2,891)	(2,173)	(44,003)
添置	—	132,864	11,106	—	143,970
出售	—	(56,581)	(1,119,041)	(2,162,839)	(3,338,461)
於二零零四年三月三十一日	<u>35,156,184</u>	<u>6,965,537</u>	<u>14,251,404</u>	<u>10,419,633</u>	<u>66,792,758</u>
<b>累積折舊及減值</b>					
於二零零三年四月一日	30,957,708	6,346,111	4,892,288	10,714,553	52,910,660
滙兌調整	(4,294)	(1,254)	(2,220)	(522)	(8,290)
本年度撥備	1,579,843	224,405	497,435	851,438	3,153,121
因出售而抵銷	—	(44,372)	(1,005,515)	(2,117,218)	(3,167,105)
於二零零四年三月三十一日	<u>32,533,257</u>	<u>6,524,890</u>	<u>4,381,988</u>	<u>9,448,251</u>	<u>52,888,386</u>
<b>帳面淨值</b>					
於二零零四年三月三十一日	<u>2,622,927</u>	<u>440,647</u>	<u>9,869,416</u>	<u>971,382</u>	<u>13,904,372</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>4,235,817</u>	<u>544,741</u>	<u>10,469,942</u>	<u>1,870,092</u>	<u>17,120,592</u>

土地及樓宇位於中國地區並屬於中期租約。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (十一) 樓宇、廠房及設備 (續)

	租約物業 裝修 港元	傢俬及 裝置 港元	辦公室設備 及機器 港元	總數 港元
<b>本公司</b>				
<b>成本</b>				
於二零零三年四月一日	8,374,061	1,403,435	4,452,993	14,230,489
添置	—	—	5,910	5,910
於二零零四年三月三十一日	<b>8,374,061</b>	<b>1,403,435</b>	<b>4,458,903</b>	<b>14,236,399</b>
<b>累積折舊</b>				
於二零零三年四月一日	7,576,674	1,109,715	4,230,050	12,916,439
本年度撥備	439,677	111,083	73,168	623,928
於二零零四年三月三十一日	<b>8,016,351</b>	<b>1,220,798</b>	<b>4,303,218</b>	<b>13,540,367</b>
<b>帳面淨值</b>				
於二零零四年三月三十一日	<b>357,710</b>	<b>182,637</b>	<b>155,685</b>	<b>696,032</b>
於二零零三年三月三十一日	797,387	293,720	222,943	1,314,050

### (十二) 附屬公司投資

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市股份，按成本	224,552,753	224,552,753
股東貸款	126,661,038	136,161,038
應收款項	190,529,207	181,529,207
減：減值	(125,179,917)	(123,601,042)
	<b>416,563,081</b>	<b>418,641,956</b>

上述股東貸款及應收款項並無抵押、免利息並將不會在一年內償還。

確認之減值主要是將若干附屬公司之投資成本撇除及將其股東貸款與應收款項減至可收回價值。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (十二) 附屬公司投資 (續)

本集團原先擁有一間附屬公司—上海僑益房地產有限公司(「僑益」)—80%之權益,其餘20%之權益則由另外一名中國內地少數股東(「甲方」)所擁有。此附屬公司原本正在進行自動解散,但雙方股東經進一步協商後同意繼續合作,並於二零零三年六月二十四日簽定一份協議。雙方同意:

- (1) 終止自動解散;
- (2) 撤銷雙方在爭拗中之申訴;
- (3) 共同平均擁有餘下之一塊地皮;
- (4) 共同平均擁有會所;
- (5) 繼續出售已完成之住宅存貨以償還雙方股東之貸款。除上述(3)及(4)提及之一塊地皮及會所,出售存貨之盈利/虧損連同餘下之其他資產,將分別按63.4%及36.6%的比例分配予本集團及甲方。
- (6) 根據上述(5)之重訂比例分配剩餘資產後,僑益將修改公司章程及其他相關文件,使其可反映上述(3)及(4)中,雙方股東共同平均擁有餘下一塊地皮及會所。

於二零零四年三月三十一日,餘下一塊地皮以可變現淨值10,650,000港元於存貨中列帳,而會所則以帳面淨值1,019,342港元於土地及樓宇中列帳。本集團由持有餘下一塊地皮及會所之80%權益減至50%,及由持有其他剩餘資產80%權益減至63.4%之財務影響共4,955,847港元被視作出售虧損,並已計入本年度綜合損益表中。

主要附屬公司之詳情載於帳目附註二十九。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (十三) 聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
應佔資產淨值	59,247,957	65,466,173
股東貸款(準備後)	15,510,210	17,701,233
	<u>74,758,167</u>	<u>83,167,406</u>

  

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市股份,按成本	1	1
應收款項(準備後)	9,510,210	9,497,256
	<u>9,510,211</u>	<u>9,497,257</u>

上述股東貸款及應收款項並無抵押、免利息並無須於在一年內償還。

下表只包括於二零零四年三月三十一日對本集團之業績或資產淨值構成重大影響之聯營公司之詳情,因董事會認為詳列所有聯營公司之名單將令篇幅過長。

聯營公司名稱	業務架構 形式	註冊成立及 營運地點	已繳入 股本面值	間接 所持股權 百分比	主要業務
南京丁山花園酒店 有限公司	已註冊	中華人民共和國	25,600,000美元	45%	酒店業務



## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (十三) 聯營公司權益 (續)

以下資料取錄自南京丁山花園酒店有限公司之經審核帳目。

#### 年度內業績

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
營業額	<u>102,564,313</u>	<u>107,078,526</u>
除稅前普通業務虧損	<u>(14,062,865)</u>	<u>(34,165,556)</u>
可歸屬於本集團之除稅前普通業務虧損	<u>(6,328,289)</u>	<u>(15,374,500)</u>

#### 財政狀況

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非流動資產	451,749,934	443,512,535
流動資產	39,353,633	37,776,571
流動負債	(108,083,786)	(78,110,239)
非流動負債	<u>(248,556,000)</u>	<u>(254,475,000)</u>
資產淨值	<u>134,463,781</u>	<u>148,703,867</u>
可歸屬於本集團之資產淨值	<u>60,508,701</u>	<u>66,916,740</u>

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (十四) 證券投資

#### 本集團

	交易證券		其他證券		總數	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
股份證券：						
香港上市	84,000	42,058	25,386,600	14,595,000	25,470,600	14,637,058
非上市	—	—	4,349,000	4,349,000	4,349,000	4,349,000
	<u>84,000</u>	<u>42,058</u>	<u>29,735,600</u>	<u>18,944,000</u>	<u>29,819,600</u>	<u>18,986,058</u>
上市證券市值：						
香港	<u>84,000</u>	<u>42,058</u>	<u>25,386,600</u>	<u>14,595,000</u>	<u>25,470,600</u>	<u>14,637,058</u>
帳面數目分析如下：						
流動	84,000	42,058	—	—	84,000	42,058
非流動	—	—	29,735,600	18,944,000	29,735,600	18,944,000
	<u>84,000</u>	<u>42,058</u>	<u>29,735,600</u>	<u>18,944,000</u>	<u>29,819,600</u>	<u>18,986,058</u>

於二零零三年三月三十一日止年度，一筆27,881,000港元之減值已於投資重估儲備轉至收益表內確認。此數額已將其他證券之投資成本撇除致其可收回金額。

### (十五) 其他應收帳項

#### 本集團及本公司

其他應收帳項均為無抵押、免利息及無固定還款期。

### (十六) 存貨

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
原料及易耗品	250,557	2,617,988
一般商品	2,376,952	2,447,161
銷售物業存貨	25,082,413	39,464,888
	<u>27,709,922</u>	<u>44,530,037</u>

於本年度內，存貨成本已確認為費用支出共30,884,779港元（二零零三年：33,305,046港元）。

於結算日，所有一般商品及銷售物業存貨乃按估計可變現淨值列帳。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (十七) 進行中工程

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
按已發生之成本加估計可歸屬利潤 及減去可預見之損失	29,268,740	23,027,702
減：已收進度付款	<u>(29,268,740)</u>	<u>(13,508,789)</u>
	<u>—</u>	<u>9,518,913</u>

### (十八) 應收帳項及預付款項

應收帳項及預付款項中包括為數8,887,404港元(二零零三年：10,555,578港元)之應收貿易帳項。本集團給予貿易客戶平均九十日之信用期限。以下為應收貿易帳項之帳齡分析：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
帳齡：		
0—60日	2,565,101	8,264,088
61—90日	516,764	516,418
超過90日	<u>5,805,539</u>	<u>1,775,072</u>
	<u>8,887,404</u>	<u>10,555,578</u>

### (十九) 應付帳項及應計費用

應付帳項及應計費用中包括為數9,446,337港元(二零零三年：2,911,847港元)之應付貿易帳項。以下為應付貿易帳項之帳齡分析：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
帳齡：		
0—60日	278,197	1,194,022
61—90日	10,225	282,847
超過90日	<u>9,157,915</u>	<u>1,434,978</u>
	<u>9,446,337</u>	<u>2,911,847</u>

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (二十) 少數股東借貸

#### 本集團

此等借貸為無抵押、免利息，而借貸若不會在一年內償還，則被界定為非流動負債項目。

### (二十一) 股本

	股份數目	港元
普通股每股0.10港元		
法定股本：		
於二零零二年四月一日，二零零三年三月三十一日 及二零零四年三月三十一日	<u>8,500,000,000</u>	<u>850,000,000</u>
已發行及繳足股款：		
於二零零二年四月一日，二零零三年三月三十一日 及二零零四年三月三十一日	<u>535,359,258</u>	<u>53,535,926</u>

### (二十二) 儲備

	股本贖回 儲備 港元	繳入盈餘 港元	虧絀 港元	總額 港元
<b>本公司</b>				
於二零零二年四月一日	2,382,000	396,817,696	(317,453,960)	81,745,736
年度淨虧損	—	—	(25,877,976)	(25,877,976)
於二零零三年三月三十一日 及四月一日	2,382,000	396,817,696	(343,331,936)	55,867,760
本年度淨虧損	—	—	(13,939,776)	(13,939,776)
於二零零四年三月三十一日	<u>2,382,000</u>	<u>396,817,696</u>	<u>(357,271,712)</u>	<u>41,927,984</u>

依照百慕達公司法所訂明之計算方法，於二零零四年三月三十一日，本公司可派發之儲備為39,545,984港元（二零零三年：53,485,760港元），即繳入盈餘及虧絀之總和。

繳入盈餘包括僑福物業發展有限公司（前稱明仁企業投資股份有限公司）於一九九二年十一月二十四日之綜合股東資金與根據於該日完成之協議計劃而配發之本公司股份面值兩者間之差額66,889,494港元及於二零零一年十一月七日本集團資本重組時，全部股份溢價抵銷及公司已發行股份面值由1港元減少至0.10港元所產生1,200,422,356港元。根據本公司之公司細則，本公司可自繳入盈餘撥款進行分派。於二零零二年三月三十一日止年度，870,494,154港元已從繳入盈餘中進行分派。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (二十三) 欠附屬公司款項

#### 本公司

該等欠款乃無抵押、免利息，而欠款若無須於一年內償還，則被界定為非流動負債項目。

### (二十四) 出售附屬公司

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
樓宇、廠房及設備	—	282,752
存貨	—	135,555
應收帳項及預付款項	—	1,486,463
銀行結存及現金	—	471,744
應付帳項及應計費用	—	(1,950,117)
少數股東借貸	—	(1,400,000)
	<hr/>	<hr/>
出售之負債淨值	—	(973,603)
商譽	—	1,404,033
少數股東權益	—	(1,040,521)
出售之溢利	—	610,091
	<hr/>	<hr/>
所得現金代價	—	—
	<hr/>	<hr/>
出售中所產生之現金流出淨值：		
出售之銀行結餘及現金	—	(471,744)
	<hr/>	<hr/>

於上年度內所出售之附屬公司並無對本集團之現金流量、營業額及本集團營運虧損中之歸屬虧損淨值帶來重要影響。

### (二十五) 承擔

#### 租約承擔

營運租約付款乃代表本集團部份寫字樓之租金付款。租約期限為兩年。

於結算日，本集團承租物業至少有下列不可取消營運租約之付款，而付款期限為：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
於首年期滿	180,000	264,000
於第二至第五年期滿	45,000	—
	<hr/>	<hr/>
	225,000	264,000
	<hr/>	<hr/>

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (二十五) 承擔 (續)

#### 租約承擔 (續)

於結算日，本公司並無任何有關不可取消營運租約之承擔。

於結算日，本集團及本公司與租客並沒有簽署任何將來最少支出合同。

### (二十六) 退休福利計劃

- (a) 本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，自二零零零年十二月一日起生效。強積金計劃乃強制性公積金計劃管理局按強制性公積金計劃條例所註冊之計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分別存放於不同資金，並受獨立信託人管理。根據強積金計劃守則，僱主及僱員須各自就計劃按守則指定之百分比作出供款。就強積金計劃而言，本集團之唯一責任乃作出計劃所需之供款。本集團就強積金計劃所作供款及計入收益表之總額為224,402港元(二零零三年：241,376港元)。
- (b) 根據中華人民共和國上海市政廳政府規定，本集團一間附屬公司必須向當地政府勞務處管理的退休金作出供款。供款為該附屬公司員工基本薪金的25.5%。該附屬公司之退休金付款或退休後之福利責任承擔並不會超越其每年之供款。本集團就此計劃所作供款及計入收收益表之總額為36,941港元(二零零三年：無)。

### (二十七) 或然負債

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
為附屬公司取得銀行融資而提供之 公司擔保	<u>3,518,346</u>	<u>10,692,034</u>

於結算日，本集團並無任何或然負債。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (二十八) 有關連人士的披露

於本年度，本集團與有關連人士（包括重要管理人仕、受本集團管理層控制或具重大影響的公司）發生下列交易：

	附註	聯營公司		有關連公司 (iv)	
		二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
管理費收入	i	—	1,322,400	—	—
辦公室管理費支付	ii	—	—	101,016	101,016
一般費用支付	ii	—	—	3,139,481	3,722,668
應收欠款	iii	50,632,969	51,238,665	—	4,296,984
應付欠款	iii	—	—	16,539,050	29,574,397
借貸	iii	15,510,210	17,701,233	—	—

附註：

- (i) 所有收入乃董事會按市場價格而釐定。
- (ii) 所有費用乃董事會按市場價格而釐定。
- (iii) 此款項乃無抵押、免利息，而款項若須於一年內償還，則被列為流動資產／負債。聯營公司之欠款於扣除準備後淨值為2,957,123港元（二零零三年：2,957,123港元）。
- (iv) 若干有關連公司之董事同時為本公司之董事，而其中一間有關連公司之兩名董事則為本公司其中一名董事之子女。

## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (二十九) 主要附屬公司詳情

下表只包括於二零零四年三月三十一日對本集團之業績或資產淨值構成重大影響之附屬公司之詳情，因董事會認為詳列所有附屬公司之名單將令篇幅過長。除另有說明外，下列附屬公司主要在香港經營業務。

名稱	註冊 成立地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	所持股權百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
China Garden Limited	英屬處女 群島	普通股	30美元	—	70	持有一有限 責任合夥 公司之投資
Dragon Spirit Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
國際傢俬有限公司 (附註a)	香港	普通股	2,000,020港元	—	100	一般貿易
億驅有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	持有油畫
僑福建設企業機構股份 有限公司	香港	普通股	10,000,000 港元	—	100	投資控股
僑福企業國際有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	投資控股
陽明山莊國際管理 有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	人事管理
Interlink Associates Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Limited (附註b)	英屬處女 群島	普通股	100美元	—	55	酒店管理 及顧問服務
Newmeadow Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	—	100	投資控股



## 帳目附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### (二十九) 主要附屬公司詳情 (續)

名稱	註冊 成立地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	所持股權百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
Parkview International Trading Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	100	—	投資控股
Parkview Management Services Limited	英屬處女 群島	普通股	4美元	100	—	投資控股
僑福物業發展 有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	—	投資控股及 資本市場 投資
上海僑陽物業管理 有限公司(附註b)	中華人民 共和國	不適用	500,000美元	—	55	物業管理
上海僑益房地產 有限公司(附註b及d)	中華人民 共和國	不適用	10,000,000 美元	—	80	物業發展
張家港保稅區港麗國際 貿易有限公司(附註c)	中華人民 共和國	不適用	200,000 美元	—	100	家居及廚房用品 生產及室內 木匠裝置

附註：

- (a) 於世界各地經營業務。
- (b) 乃中外合資經營並在中華人民共和國經營業務。
- (c) 乃海外全資企業並在中華人民共和國經營業務。
- (d) 於帳目附註十二中提到，本集團及中國內地少數股東共同平均擁有餘下一塊地皮及會所。而餘下資產將分別以63.4%及36.6%的比例分配給予本集團及中國內地少數股東。

所有附屬公司均沒有發行任何債務證券。

## 五年財務摘要

截至二零零四年三月三十一日止年度

	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元
<b>綜合業績</b>					
營業額	<u>340,361,574</u>	<u>158,008,402</u>	<u>78,542,384</u>	<u>46,911,430</u>	<u>57,237,652</u>
年度淨溢利(虧損)	<u>61,492,390</u>	<u>(58,111,407)</u>	<u>76,975,467</u>	<u>(56,689,304)</u>	<u>(21,015,059)</u>
每股盈利(虧損)	<u>11.49仙</u>	<u>(10.85仙)</u>	<u>14.38仙</u>	<u>(10.59仙)</u>	<u>(3.93仙)</u>
<b>綜合資產及負債</b>					
資產總值	<u>1,734,979,421</u>	<u>1,482,302,435</u>	<u>298,192,975</u>	<u>262,859,282</u>	<u>232,528,920</u>
負債總額及少數 股東權益	<u>220,950,229</u>	<u>307,320,074</u>	<u>95,794,173</u>	<u>97,810,856</u>	<u>72,768,318</u>
股東資金	<u>1,514,029,192</u>	<u>1,174,982,361</u>	<u>202,398,802</u>	<u>165,048,426</u>	<u>159,760,602</u>