

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

敬啟者：

以下所載為吾等就中盈控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至二零零一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零一年十月三十一日止七個月期間（「有關期間」）之財務資料而編製之報告，以供載入 貴公司於二零零二年四月三十日刊發之售股章程（「售股章程」）。

貴公司於二零零一年十月二十六日根據開曼群島公司法第22章（一九六一年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。根據集團重組（詳情見售股章程附錄五「集團重組」一節）（「集團重組」）， 貴公司於二零零二年四月二十五日成為下列附屬公司之控股公司。

於本報告刊發日期， 貴公司擁有下列直接及間接附屬公司：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團 應佔之 股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
Access Power Group Limited （「Access Power」）	一九九四年十月六日	1美元	—	100%	提供市場推廣及 分包服務
首冠有限公司 （「首冠」）	二零零零年八月二十八日	1美元	—	100%	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團 應佔之 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 (「亞太物業」)	二零零零年六月十二日	105,000美元	—	95%	提供物業管理服務
大連東港房地產開發 有限公司 (「東港」)	一九九二年八月十一日	5,000,000美元	—	95%*	物業發展
駿港集團有限公司 (「駿港」)	二零零二年一月九日	2港元	—	100%	暫無業務
中盈集團有限公司 (「中盈」)	二零零零年十月十七日	10,000美元	100%	—	投資控股
世鉅投資控股 有限公司 (「世鉅」)	一九九九年三月三日	1美元	—	100%	投資控股

* 東港由一九九九年十一月至二零零零年八月期間為全資附屬公司。

Access Power、首冠、中盈及世鉅均於英屬維爾京群島註冊成立。駿港於香港註冊成立。東港及亞太物業則於中華人民共和國(「中國」)成立。

於本報告刊發日期，由於現時並無法定審核規定，或 貴公司、Access Power、首冠及世鉅乃新近註冊成立，除與集團重組有關之交易外並無經營任何業務，故自彼等各自之註冊成立日期以來並無編製任何經審核財務報表。然而，吾等已獨立審閱該等公司自彼等各自之註冊成立日期以來所進行之一切重大交易。

於本報告刊發日期，鑑於駿港為不活躍公司，故自其註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表。

東港之法定財務報表乃根據有關會計原則而編製，且截至一九九八年及二零零零年十二月三十一日止年度之財務報表已由大連宏安會計師事務所審核，而截至一

九九九年十二月三十一日止年度之財務報表則由大連信義會計師事務所有限公司審核。然而，就本報告而言，吾等已對東港截至二零零一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零一年十月三十一日止七個月期間之財務報表進行獨立審核。

吾等已就中盈及其現時組成 貴集團之附屬公司於有關期間，或自彼等各自之註冊成立日期至二零零一年十月三十一日(以較短者為準)之經審核綜合財務報表(「基本財務報表」)進行審閱，並已按照香港會計師公會所頒佈之「售股章程及申報會計師」核數指引執行必要之額外程序。

本報告所載 貴集團於有關期間之財務資料乃按照 貴集團現時屬下各公司之基本財務報表而編製，以及經作出吾等認為合適之調整，根據下文第1節所載之基準呈列，以便編製吾等供收錄於售股章程之報告。

中盈之董事須對基本財務報表之發表負責。 貴公司董事須對售股章程(本報告載於其內)之內容負責。吾等之責任乃按照基本財務報表編製本報告所載之財務資料，以就財務資料表達獨立意見，並向 閣下作出報告。

吾等認為，根據下文第1節所載之呈列基準，就本報告而言，財務資料真實公平反映 貴集團於一九九九年、二零零零年及二零零一年三月三十一日及二零零一年十月三十一日之合併資產負債表，以及 貴集團於有關期間之合併業績、已確認損益表及現金流量。

1. 財務資料之呈報基準

貴集團現時屬下各公司之合併收益表、合併現金流量表及合併已確認損益表乃假設現行集團架構於有關期間，或自彼等各自之註冊成立日期以來(以較短者為準，惟東港由一九九九年十一月至二零零零年八月期間為全資附屬公司者則除外)一直存在而編製。 貴集團已編製一九九九年、二零零零年及二零零一年三月三十一日及二零零一年十月三十一日之合併資產負債表，以呈列 貴集團現時屬下各公司於各個日期之資產與負債，其中假設現行集團架構於該等日期均一直存在，惟東港於二零零零年三月三十一日被視為全資附屬公司則除外。

集團內公司間之一切重大交易、現金流量及結餘已於合併賬目時撇銷。

2. 主要會計政策

該等財務報表均以港元呈列，董事認為，以此方式呈列對其現有投資者及準投資者更為實用。本報告所載之財務資料乃根據主要會計政策按照歷史成本慣例編製，

並與香港普遍採納之會計原則相符。所採納之主要會計政策載列如下：

收益確認

已完工物業之銷售乃於簽署具有法律約束力之銷售協議時予以確認。

發展中物業之銷售乃於簽署具有法律約束力之銷售協議時予以確認，惟施工工作須已進展至溢利之最終變現可根據「發展中物業」所載基準予以合理確定之階段。

利息收入乃按時間比例基準，並參照未償還本金及適用之實際利率確認。

廠房及設備

廠房及設備乃按成本減折舊及累計減值虧損入賬。資產成本包括購入價及使資產達至目前運作狀況及地點作既定用途之任何直接應計成本。資產投入運作後產生之開支，如維修、保養及大修費用，一般於費用產生期間自收益表扣除。倘該項開支顯然可增加日後使用該項資產之經濟效益，則該項開支將撥作資本，作為資產之額外成本。

出售或棄用一項資產之損益乃按出售所得款項及資產賬面值之差額計入收益表。

折舊乃按廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷該等廠房及設備之成本，並已計及彼等之估計剩餘價值。所用年率如下：

汽車	30%
傢俬、裝置及設備	20%

發展中物業

發展中物業乃按成本減任何可能虧損之撥備入賬。成本包括所有發展開支、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個施工期分攤，以反映發展進程。確認為預售物業部分之溢利乃按此基準，並參照直至會計日期之施工成本與直至竣工之估計總施工成本之比例計算，並在考慮各種或然因素後限制在可回收金額之範圍內。

已預售或擬定予以出售之發展中物業乃列為流動資產。

投資證券

貴公司已根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第24條「證券投資會計處理」，採用基準處理方法量度證券（持有至到期日之證券除外）價值。

證券投資乃列為投資證券（即持作既定長期策略性用途之證券），並按成本入賬（已撇減暫時性虧損以外之任何減值虧損）。

經營租約

根據經營租約應付之租金以直線基準按有關租期於收益表中扣除。

稅項

稅項支出乃根據有關期間就毋須課稅或不可抵扣項目作出調整後之業績計算。倘若干收支項目之稅務會計期與財務報表中該等項目之入賬期不同，則會產生時差。若時差之稅務影響可能在可見將來形成負債或資產，則按負債法計入財務報表，列為遞延稅項。

退休福利計劃

貴集團對一項中國當地市政府退休計劃之供款乃於產生時確認為支出，而中國當地市政府則承諾將承擔為國內合資格員工之目前及日後所有退休員工提供退休福利之一切責任。

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。

合併賬目時，海外業務之財務報表按結算日之匯率換算。換算產生之損益透過換算儲備處理。

減值

於各結算日，貴集團對有形資產之賬面值進行審閱，以確定該等資產是否出現減值虧損。倘存在減值虧損可能，則對該等資產之可回收金額進行估算，以確定減值虧損(如有)之程度。

撥備

貴集團因可能及將會導致可予合理估計之經濟利益流出之已發生事件，而現時擁有法律或推定之責任時，撥備乃被確認。

借貸成本

與收購、興建或生產合乎規定資產(即需一段頗長時間方可投入擬定用途或出售之資產)直接有關之借貸成本乃撥作此等資產之部分成本。當此等資產大致上準備投入擬定用途或出售時，則終止將有關借貸成本資本化。因特定借貸在花費於合乎規定資產前作短暫投資所賺取之投資收入從已撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間確認為開支。

現金等價物

現金等價物指可隨時轉換為已知數額現金，且自購買日期起計三個月內到期之短期高流量投資，減須自墊款日期起計三個月內償還之銀行墊款。

3. 合併收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至
		一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零一年 十月三十一日 止七個月期間 千港元
營業額	(a)	41,785	44,981	70,007	45,897
銷售成本		(20,460)	(21,293)	(33,144)	(21,729)
毛利		21,325	23,688	36,863	24,168
其他收入		27	29	36	148
銷售開支		(141)	(52)	(1,326)	(221)
行政開支		(1,768)	(1,940)	(4,398)	(2,704)
經營溢利	(b)	19,443	21,725	31,175	21,391
出售於東港之 5%權益所 產生虧損		—	—	(438)	—
融資成本	(c)	—	—	—	—
除稅前溢利		19,443	21,725	30,737	21,391
稅項	(d)	(4,560)	(5,029)	(8,359)	(7,387)
未計少數股東 權益前溢利		14,883	16,696	22,378	14,004
少數股東權益		(300)	(204)	(408)	(300)
年／期內溢利		<u>14,583</u>	<u>16,492</u>	<u>21,970</u>	<u>13,704</u>
股息	(e)	—	—	—	—
每股盈利					
— 基本	(f)	<u>2.18仙</u>	<u>2.46仙</u>	<u>3.28仙</u>	<u>2.05仙</u>

附註：

(a) 營業額

營業額指於有關期間向外界客戶出售國內物業之已收及應收收益，扣除營業稅及折扣(如有)，現分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零一年 十月三十一日 止七個月期間 千港元
出售物業之所得收益	43,985	47,348	73,691	48,313
減：營業稅	(2,200)	(2,367)	(3,684)	(2,416)
	<u>41,785</u>	<u>44,981</u>	<u>70,007</u>	<u>45,897</u>

營業稅乃就有關期間出售物業之已收及應收收益按稅率5%計算。

(b) 經營溢利

	截至三月三十一日止年度			截至
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零一年 十月三十一日 止七個月期間
	千港元	千港元	千港元	千港元
經營溢利已扣除下列各項：				
董事酬金(附註g)	200	300	500	484
其他員工成本	162	192	332	299
退休福利計劃供款 (不包括董事)	8	15	14	20
	<u>370</u>	<u>507</u>	<u>846</u>	<u>803</u>
減：發展中物業已撥充 資本之數額	—	(38)	(185)	(124)
總員工成本	<u>370</u>	<u>469</u>	<u>661</u>	<u>679</u>
核數師酬金	3	5	4	7
折舊	9	1	37	42
有關物業之經營租約租金	128	124	240	148
管理費用	—	—	625	664
匯兌虧損淨額	738	53	84	—
並計入下列各項：				
匯兌收益淨額	—	—	—	4
利息收入	<u>1</u>	<u>27</u>	<u>36</u>	<u>121</u>

(c) 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零一年 十月三十一日 止七個月期間
	千港元	千港元	千港元	千港元
利息：				
須於五年內悉數償還之 銀行借貸利息	1,708	2,843	4,744	2,962
減：發展中物業已撥充資本 之數額	<u>(1,708)</u>	<u>(2,843)</u>	<u>(4,744)</u>	<u>(2,962)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(d) 稅項

	截至三月三十一日止年度			截至
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零一年 十月三十一日 止七個月期間
	千港元	千港元	千港元	千港元
稅項支出包括：				
中國所得稅	4,560	5,029	8,359	6,084
土地增值稅	—	—	—	1,303
	<u>4,560</u>	<u>5,029</u>	<u>8,359</u>	<u>7,387</u>

中國所得稅乃就有關期間於中國產生之應課稅溢利按稅率33%計算。

由於並無於香港產生或出現任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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價值須按最高為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之物業發展合同，或於一九九四年一月一日前已獲批准之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第一手銷售合同、且有關發展已根據合同投入資金，可獲豁免繳納土地增值稅。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。

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協議而產生之所有附加價值，須按最高為60%之遞增稅率繳納土地增值稅。

因遞延稅項之數額實屬輕微，故並無在財務報表中作出撥備。

(e) 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

(f) 每股盈利—基本

有關期間之每股基本盈利乃根據有關期間之溢利及已發行及可發行670,000,000股股份計算，有關股份包括於售股章程刊發日期已發行之20,000,000股股份及根據資本化發行將予發行之650,000,000股股份，有關詳情載於售股章程附錄五「本公司唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案」一段。

(g) 董事及僱員酬金

董事酬金：

	截至三月三十一日止年度			截至
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零一年 十月三十一日 止七個月期間
	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	—	—	—	—
薪金及津貼	200	300	500	480
退休福利計劃供款	—	—	—	4
	<u>200</u>	<u>300</u>	<u>500</u>	<u>484</u>

僱員酬金：

五名最高薪酬人士包括截至一九九九年、二零零零年及二零零一年三月三十一日止年度之1名董事及截至二零零一年十月三十一日止七個月期間之2名董事，彼等之酬金已於上文披露。其餘人士之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度			截至
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零一年 十月三十一日 止七個月期間
	千港元	千港元	千港元	千港元
薪金及津貼	100	106	155	243
退休福利計劃供款	8	10	6	5
	<u>108</u>	<u>116</u>	<u>161</u>	<u>248</u>

於有關期間，貴集團並無向任何董事或5名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入或在加入貴集團時之獎勵或作為離職之賠償。各董事概無於有關期間放棄任何酬金。

(h) 關連人士交易

於有關期間，貴集團進行了下列關連人士交易：

關連人士名稱	交易性質	截至三月三十一日止年度			截至二零零一年
		一九九九年	二零零零年	二零零一年	十月三十一日 止七個月期間
		千港元	千港元	千港元	千港元
恒洋集團控股有限公司	貴集團所付 之租金開支	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>14</u>

貴公司董事梁毅文先生於上述公司擁有實益權益。

於有關期間，全資附屬公司Access Power向擁有95%權益之附屬公司東港收取顧問費及分包費，詳情如下：

	截至三月三十一日止年度			截至二零零一年
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	十月三十一日 止七個月期間
	千港元	千港元	千港元	千港元
顧問費用	9,434	9,434	9,434	6,982
分包費用	<u>2,358</u>	<u>2,358</u>	<u>2,358</u>	<u>2,358</u>
	<u>11,792</u>	<u>11,792</u>	<u>11,792</u>	<u>9,340</u>

該等交易已獲東港少數股東批准。

董事認為，上述交易乃按雙方同意之條款於日常業務過程中進行。董事確認，貴集團於二零零一年十月三十一日後終止租金交易。

董事亦確認，Access Power與東港簽訂之顧問費用及分包費用協議於大連亞太國際金融中心落成後終止。Access Power與東港進行之交易於合併時對銷。

(i) 退休福利計劃

於有關期間，貴集團參與一項當地市政府退休計劃，為國內所有合資格僱員供款。

中國市政府退休計劃所產生之退休福利計劃供款乃自收益表扣除，數額為貴集團按該計劃規則所規定比率已付或應付之供款。

4. 合併資產負債表

資產及負債

	附註	貴集團			於二零零一年 十月三十一日 千港元	貴公司 於二零零一年 十月三十一日 千港元
		一九九九年 千港元	於三月三十一日 二零零零年 千港元	二零零一年 千港元		
非流動資產						
廠房及設備	(a)	—	10	213	181	—
發展中物業	(b)	21,888	34,874	44,587	48,228	—
投資證券	(c)	—	—	111	116	—
		<u>21,888</u>	<u>34,884</u>	<u>44,911</u>	<u>48,525</u>	<u>—</u>
流動資產						
已付按金	(d)	—	—	—	29,974	—
發展中物業	(b)	87,400	140,482	148,197	202,390	—
貿易應收賬款 及其他應收款項 及預付款項	(e)	11,402	31,812	13,373	10,959	—
應收一名 少數股東款項		1,291	1,908	7,904	1,732	—
應收一名董事款項		313	—	751	1,159	—
銀行結餘及現金	(f)	—	—	25,549	—	—
		5	13,819	10,269	3,380	—
		<u>100,411</u>	<u>188,021</u>	<u>206,043</u>	<u>249,594</u>	<u>—</u>
流動負債						
貿易應付賬款 及其他應付款項及 應計費用	(g)	55,620	100,367	104,197	132,056	—
應付一名董事款項 應付一家相關 公司款項	(f)	18,904	14,565	19,279	17,549	—
應付稅款		19,552	13,223	—	200	—
有抵押銀行借貸	(h)	24	48	72	86	—
		4,832	10,181	17,970	24,666	—
		21,528	67,721	67,831	67,854	—
		<u>120,460</u>	<u>206,105</u>	<u>209,349</u>	<u>242,411</u>	<u>—</u>
流動(負債) 資產淨值		<u>(20,049)</u>	<u>(18,084)</u>	<u>(3,306)</u>	<u>7,183</u>	<u>—</u>
總資產減 流動負債		<u>1,839</u>	<u>16,800</u>	<u>41,605</u>	<u>55,708</u>	<u>—</u>
少數股東權益		<u>1,704</u>	<u>—</u>	<u>2,763</u>	<u>3,063</u>	<u>—</u>
		<u>135</u>	<u>16,800</u>	<u>38,842</u>	<u>52,645</u>	<u>—</u>
資本及儲備						
股本	(i)	—	—	—	78	—
儲備	(j)	135	16,800	38,842	52,567	—
		<u>135</u>	<u>16,800</u>	<u>38,842</u>	<u>52,645</u>	<u>—</u>

附註：

(a) 廠房及設備

	汽車 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本			
於一九九八年及一九九九年四月一日	156	92	248
添置	—	11	11
於二零零零年三月三十一日	156	103	259
匯兌調整	1	—	1
添置	189	50	239
於二零零一年三月三十一日	346	153	499
匯兌調整	1	—	1
添置	—	9	9
於二零零一年十月三十一日	<u>347</u>	<u>162</u>	<u>509</u>
折舊			
於一九九八年四月一日	156	83	239
年內撥備	—	9	9
於一九九九年三月三十一日	156	92	248
年內撥備	—	1	1
於二零零零年三月三十一日	156	93	249
年內撥備	29	8	37
於二零零一年三月三十一日	185	101	286
期內撥備	34	8	42
於二零零一年十月三十一日	<u>219</u>	<u>109</u>	<u>328</u>
賬面淨值			
於二零零一年十月三十一日	<u>128</u>	<u>53</u>	<u>181</u>
於二零零一年三月三十一日	<u>161</u>	<u>52</u>	<u>213</u>
於二零零零年三月三十一日	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
於一九九九年三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 發展中物業

	於三月三十一日			於二零零一年
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初(按成本)	102,048	109,288	175,356	192,784
匯兌調整	7	552	294	68
撥充資本之利息	1,708	2,843	4,744	2,962
添置	25,985	83,966	45,534	76,533
轉撥至銷售成本	(20,460)	(21,293)	(33,144)	(21,729)
	<u>109,288</u>	<u>175,356</u>	<u>192,784</u>	<u>250,618</u>
減：列為流動資產之數額	(87,400)	(140,482)	(148,197)	(202,390)
	<u>21,888</u>	<u>34,874</u>	<u>44,587</u>	<u>48,228</u>

於各結算日，貴集團擬發展賬面值為21,888,000港元、34,874,000港元、44,587,000港元及48,228,000港元之發展中物業，作投資物業用途。因此，該等數額已被列為非流動資產，而其餘數額則被列為流動資產。

(c) 投資證券

	於三月三十一日			於二零零一年
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動投資				
未上市權益股(按成本)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>111</u>	<u>116</u>

投資證券指貴集團於亞太物業之股本權益。於二零零一年十月三十一日後，貴集團已悉數支付亞太物業之額外繳入資本624,000港元(附註4(m))。因此，貴集團在繳清上述繳入資本後，已將亞太物業視作附屬公司。於有關期間，亞太物業未曾經營任何業務。

(d) 已付按金

該數額指為發展待售物業而在國內收購土地時所付之按金。

(e) 貿易應收賬款

貴集團根據個別買家之信譽授予物業買家信貸期。於各結算日，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於三月三十一日			於二零零一年
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
零至90日	11,402	20,505	—	10,959
1至2年	—	11,307	11,584	—
2年以上	—	—	1,789	—
	<u>11,402</u>	<u>31,812</u>	<u>13,373</u>	<u>10,959</u>

於二零零一年十月三十一日後，截至二零零一年十月三十一日止之大部分貿易應收賬款已結算。

(f) 應收(應付)一名董事款項

	於三月三十一日		於二零零一年		截至三月三十一日止年度			尚未償還之最高借款
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零一年	一九九九年	二零零零年	二零零一年	截至二零零一年
	千港元	千港元	千港元	十月三十一日 千港元	千港元	千港元	千港元	十月三十一日 七個月期間 千港元
梁毅文先生	<u>(19,552)</u>	<u>(13,223)</u>	<u>25,549</u>	<u>(200)</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>48,061</u>	<u>25,549</u>

該筆款項為無抵押、不付息且已於二零零一年十月三十一日後悉數償還。

(g) 貿易應付賬款

於各結算日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於三月三十一日		於二零零一年	
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	十月三十一日 千港元
零至90日	3,941	11,782	13,474	64,753
91至180日	11,126	12,157	3,454	3,567
181至365日	16,899	39,498	20,164	14,934
1至2年	23,654	32,084	40,203	28,782
2年以上	—	4,846	26,902	20,020
	<u>55,620</u>	<u>100,367</u>	<u>104,197</u>	<u>132,056</u>

(h) 應付一家相關公司款項

	於三月三十一日		於二零零一年	
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	十月三十一日 千港元
恒洋集團控股有限公司	<u>24</u>	<u>48</u>	<u>72</u>	<u>86</u>

貴公司董事梁毅文先生於上述相關公司擁有實益權益。該筆餘額為無抵押、不付息且須按要求償還。於二零零一年十月三十一日後，該筆款項已悉數償還。

(i) 股本

就編製合併資產負債表而言，於一九九九年、二零零零年及二零零一年三月三十一日及於二零零一年十月三十一日之股本餘額，分別指下列附屬公司之股本總額：

	一九九九年 美元	於三月三十一日 二零零零年 美元	二零零一年 美元	於二零零一年 十月三十一日 美元
面值1美元之股份				
Access Power	1	1	—	—
世鉅	1	1	—	—
中盈	—	—	1	10,000
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>10,000</u>
	千港元	千港元	千港元	千港元
財務報表所示數額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78</u>

貴公司註冊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，該等股份已以未繳股款方式予以配發及發行。

(j) 儲備

	換算儲備 千港元	累積(虧損) 溢利 千港元	總計 千港元
於一九九八年四月一日	(13,689)	(760)	(14,449)
年內溢利	—	14,583	14,583
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>1</u>
於一九九九年三月三十一日	(13,688)	13,823	135
年內溢利	—	16,492	16,492
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	<u>173</u>	<u>—</u>	<u>173</u>
於二零零零年三月三十一日	(13,515)	30,315	16,800
年內溢利	—	21,970	21,970
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	<u>72</u>	<u>—</u>	<u>72</u>
於二零零一年三月三十一日	(13,443)	52,285	38,842
期內溢利	—	13,704	13,704
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	<u>21</u>	<u>—</u>	<u>21</u>
於二零零一年十月三十一日	<u>(13,422)</u>	<u>65,989</u>	<u>52,567</u>

(k) 經營租約承擔

於各結算日，貴集團根據於下列期間到期之不可撤銷土地及樓宇經營租約而未償付之承擔如下：

	於三月三十一日		於二零零一年	
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	十月三十一日 千港元
一年內	—	62	88	44
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	28	—	—
	<u>—</u>	<u>90</u>	<u>88</u>	<u>44</u>

經營租約付款指貴集團租用若干辦公物業而應支付之租金。租約乃由各方議定，租金平均不到一年即釐定一次。

(l) 管理費用承擔

於各結算日，貴集團根據於下列期間到期之不可撤銷管理費用協議而未償付之承擔如下：

	於三月三十一日		於二零零一年	
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	十月三十一日 千港元
一年內	—	—	2,282	1,818
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	—	1,246	277
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,528</u>	<u>2,095</u>

(m) 資本承擔

於各結算日，貴集團之資本承擔如下：

	於三月三十一日		於二零零一年	
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	十月三十一日 千港元
有關亞太物業 之資本供款之 已訂約但未於財務報表 作出撥備之資本開支 (附註4(c))	—	—	629	624
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>629</u>	<u>624</u>

(n) 其他承擔

於各結算日，貴集團有以下承擔：

	於三月三十一日		於二零零一年	
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	十月三十一日 千港元
有關興建發展中物業之 已訂約但未於財務報表 作出撥備之開支	142,523	82,814	2,791	6,355
	<u>142,523</u>	<u>82,814</u>	<u>2,791</u>	<u>6,355</u>

(o) 或然負債

	一九九九年 千港元	於三月三十一日 二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	於二零零一年 十月三十一日 千港元
物業延遲完工之罰款(附註1) 就購買物業之買家獲授之 抵押融資額向銀行作出之 擔保(附註2)	2,878	4,545	6,208	7,624
	—	638	84,400	94,867
或然負債總額	<u>2,878</u>	<u>5,183</u>	<u>90,608</u>	<u>102,491</u>

附註：

1. 截至目前為止，有關方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。
2. 該等擔保將於(i)持有有關房屋擁有權證之買家－抵押人登記抵押時；(ii)買家－抵押人償還貸款時；及(iii)買家－抵押人違反有關責任當日起計兩年(以最早者為準)獲解除。

(p) 資產抵押

於各結算日，貴集團已就貴集團獲授之銀行融資額，抵押其賬面值分別約為14,797,000港元、98,179,000港元、125,418,000港元及132,639,000港元之發展中物業。

(q) 貴公司之有形資產淨值

根據集團重組，貴公司於二零零二年四月二十五日成為貴集團之控股公司。倘集團重組已於二零零一年十月三十一日完成，貴公司於二零零一年十月三十一日之有形資產淨值將約為52,645,000港元，主要為於附屬公司之投資。

貴公司於二零零一年十月三十一日並無可供分派儲備。

5. 合併已確認損益表

	截至 二零零一年 截至三月三十一日止年度			截至 二零零一年 十月三十一日止 七個月期間
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	千港元
換算海外業務所產生且未於收益表 確認之匯兌差額	1	173	72	21
年／期內純利	<u>14,583</u>	<u>16,492</u>	<u>21,970</u>	<u>13,704</u>
已確認收益總額	<u>14,584</u>	<u>16,665</u>	<u>22,042</u>	<u>13,725</u>

6. 合併現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至
		一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零一年 十月三十一日止 七個月期間
		千港元	千港元	千港元	千港元
經營業務之現金流入(流出)					
淨額	(a)	21,211	(11,306)	44,069	(28,389)
投資回報及融資費用之現金流入					
已收利息		1	27	36	121
稅項					
已付中國稅項		—	—	(885)	(849)
投資活動之現金流出					
發展中物業增加		(2,995)	(12,816)	(9,596)	(3,598)
收購廠房及設備		—	(11)	(239)	(9)
		(2,995)	(12,827)	(9,835)	(3,607)
融資前現金流入(流出)淨額		18,217	(24,106)	33,385	(32,724)
融資	(b)				
(應付)應收一名董事款項					
(減少)增加		(27,128)	(8,244)	(36,954)	25,832
償還銀行借貸		(12,612)	(21,633)	(32,973)	(34,866)
新籌措銀行借貸		21,528	67,721	32,973	34,866
融資現金(流出)流入淨額		(18,212)	37,844	(36,954)	25,832
現金及現金等價物增加(減少)		5	13,738	(3,569)	(6,892)
匯率變動之影響		—	76	19	3
年/期初之現金及現金等價物		—	5	13,819	10,269
年/期末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金		5	13,819	10,269	3,380

附註：

(a) 由除稅前溢利調節至經營業務之現金流入(流出)淨額

	截至一九九九年 千港元	截至二零零零年 千港元	截至二零零一年 千港元	截至二零零一年 十二月三十一日 千港元
除稅前溢利	19,443	21,725	30,737	21,391
利息收入	(1)	(27)	(36)	(121)
折舊	9	1	37	42
出售物業之虧損	—	—	438	—
發展中物業增加	(3,937)	(52,400)	(7,238)	(54,018)
貿易應收賬款(增加)減少	(11,402)	(20,410)	18,439	2,414
其他應收款項及預付款項(增加)減少	(638)	(304)	(6,572)	6,172
應收少數股東款項增加	(313)	—	(175)	(408)
貿易應付賬款增加	2,322	44,424	3,712	27,829
其他應付款項及應計費用(增加)減少	15,704	(4,339)	4,703	(1,730)
應付一家相關公司款項增加	24	24	24	14
經營業務之現金流入(流出)淨額	<u>21,211</u>	<u>(11,306)</u>	<u>44,069</u>	<u>(28,389)</u>

(b) 年/期內融資之變動分析

	應付(應收) 一名董事款項 千港元	銀行借貸 千港元	少數股東權益 千港元
於一九九八年四月一日	46,680	12,611	1,404
匯兌調整	—	1	—
新籌措銀行借貸	—	21,528	—
分佔少數股東權益之業績	—	—	300
還款	(27,128)	(12,612)	—
於一九九九年三月三十一日	19,552	21,528	1,704
匯兌調整	—	105	—
新籌措銀行借貸	—	67,721	—
還款	(8,244)	(21,633)	—
一名董事收購東港5%權益之付款(附註(c))	1,915	—	(1,915)
分佔少數股東權益之業績	—	—	204
少數股東所佔之換算儲備	—	—	7
於二零零零年三月三十一日	13,223	67,721	—
匯兌調整	(14)	110	—
新籌措銀行借貸	—	32,973	—
還款	(36,954)	(32,973)	—
一名董事所付投資證券之代價(附註(c))	111	—	—
一名董事出售東港5%權益之收款(附註(c))	(1,915)	—	2,353
分佔少數股東權益之業績	—	—	408
少數股東所佔之換算儲備	—	—	2
於二零零一年三月三十一日	(25,549)	67,831	2,763
匯兌調整	(10)	23	—
新籌措銀行借貸	—	34,866	—
還款	25,832	—	—
一名董事所付投資證券之代價(附註(c))	—	(34,866)	—
發行新股(附註(c))	5	—	—
分佔少數股東權益之業績	(78)	—	—
於二零零一年十月三十一日	<u>200</u>	<u>67,854</u>	<u>3,063</u>

(c) 主要非現金交易

投資證券之投資成本由一名董事支付，已計入應收(應付)一名董事之款項。

中盈之新股乃發行予其現有股東，已計入應收(應付)一名董事款項。

收購及出售東港之5%權益分別由一名董事代為支付及收取，並已計入應收(應付)一名董事款項。

7. 分類資料

貴集團僅從事於提供物業發展，且所有業務均在國內。

8. 董事酬金

除本報告披露者外，貴公司或其任何附屬公司於有關期間並無派付或應付予貴公司董事任何酬金。

根據現行有效之安排，截至二零零二年三月三十一日止年度之董事酬金總額估計約為584,000港元。

9. 結算日後事項

於二零零一年十月三十一日後發生之事項如下：

- (a) 為準備貴公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市，貴集團現時屬下各附屬公司進行了重組，以精簡集團架構。重組後，貴公司於二零零二年四月二十五日成為貴集團之控股公司。有關重組及其他變動之詳情載於售股章程附錄五「集團重組」一段。
- (b) 於二零零一年十月三十一日後，貴集團已悉數支付亞太物業之額外繳入資本624,000港元。因此，貴集團在繳清上述繳入資本後，已將亞太物業視作附屬公司。

10. 結算日後之財務報表

貴集團、貴公司或其任何附屬公司概無就二零零一年十月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

中盈控股有限公司
亨達融資有限公司
結好融資有限公司
倍利證券(香港)有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零二年四月三十日