

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策

本財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。以下概述本集團採納之主要會計政策。

會計政策更改

股息

於往年度，擬派或宣派股息乃於其有關會計期間確認為負債。由二零零一年四月一日起，為符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則第9號（經修訂）「結算日以後之事項會計」，本集團於董事會宣派（就中期股息而言）或股東批准派發（就末期股息而言）之會計期間將宣派或擬派股息確認為負債。因此，來自附屬公司之股息收入乃於宣派或擬派股息之會計期間在收益表內確認為收入。已付股息則於宣派或擬派股息之會計期間確認為儲備分配。

由於採納新會計政策，本集團於二零零一年三月三十一日之資產淨值已調升10,244,397港元。此對本集團截至二零零一年三月三十一日止年度之股東應佔溢利並無影響。新會計政策已應用於以往之會計期間，故實繳盈餘於年初之結餘及比較資料已就以往期間之數額作出調整。

商譽

於往年度，收購附屬公司及聯營公司產生之正商譽或負商譽乃分別與儲備對銷或計入資本儲備。由二零零一年四月一日起，為符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30號「業務合併」，本集團採納有關商譽之新會計政策（詳釋於下文所載之會計政策）。

就以往與儲備對銷之商譽，本集團援引會計實務準則第30號之過渡規定，並未重列以往與儲備對銷之有關商譽。

根據會計實務準則第30號及會計實務準則第31號「資產減值」之過渡規定，若由收購日期起以往在儲備內撇銷之商譽出現減值虧損，而以往並未有確認有關減值虧損之會計政策，此項會計政策更改該應用於以往之期間，而有關減值虧損根據會計實務準則第2號「期間溢利或虧損淨額、基本謬誤及會計政策更改」應確認為對年初保留溢利之往年度調整。

於結算日，本集團評估其有形及無形資產（包括以往與儲備對銷之商譽）之公平值。結果，本集團評定於截至二零零一年三月三十一日止年度收購一間從事互聯網相關業務之聯營公司出現73,053,180港元減值。根據會計實務準則第30號之過渡規定，本集團已將截至二零零一年三月三十一日止年度之已呈列業績重列及調減73,053,180港元。有關調整對本集團於二零零一年三月三十一日之資產淨值或於二零零二年之業績並無影響。

1. 主要會計政策 (續)**編製基準**

本財務報告採用之計算基準為歷史成本法，並根據下述會計政策所闡釋之投資物業及房地產重估，以及若干證券投資按市價調整而作出修訂。

綜合基準

綜合財務報告包括截至二零零二年三月三十一日止本公司及各附屬公司之財務報告。集團內部之所有重要交易已於綜合財務報告內對銷。

本年內購入或出售之附屬公司業績，乃分別自收購日起計算或計算至出售日止。

綜合商譽

綜合產生之正商譽指收購成本高於本集團應佔所購入可識別資產及負債之公平值之數。就於二零零一年四月一日前購入之附屬公司及聯營公司，有關正商譽已與儲備對銷，而在會計實務準則第30號許可下未予重列。根據會計實務準則第31號，已就有關商譽作出減值虧損撥備。就於二零零一年四月一日或之後購入之附屬公司及聯營公司，有關正商譽則採用直線法按其預算使用年期在綜合收益表內攤銷。正商譽按成本扣除任何累積攤銷及任何減值虧損在綜合資產負債表內列為資產。

收購附屬公司及聯營公司產生之負商譽指本集團應佔所購入可識別資產及負債之公平值高於收購成本之數。就於二零零一年四月一日前購入之附屬公司及聯營公司，有關負商譽已計入資本儲備。就於二零零一年四月一日或之後購入之附屬公司及聯營公司，若負商譽與收購計劃已識別之預計虧損及開支有關，且可予以可靠之衡量，則有關負商譽將於確認該等未來虧損及開支時在綜合收益表內確認。任何不超逾所購入非貨幣資產公平值之負商譽餘數，乃按可折舊非貨幣資產之加權平均使用年期在綜合收益表內確認。超逾所購入非貨幣資產公平值之負商譽，將即時在綜合收益表內確認。

本年內出售附屬公司或聯營公司時，有關之出售溢利或虧損將計及以往未在綜合收益表攤銷或已作集團儲備變動處理之任何應佔購入商譽數額。

附屬公司

附屬公司乃本集團或本公司直接或間接控制一半以上之投票權或已發行股本或控制其董事會或等同決策組織成員組合之企業。於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損後列入本公司之資產負債表。

財務報告附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

聯營公司

聯營公司並非附屬公司或合營公司，乃本集團可對其行使重大影響力之企業。

綜合收益表包括本年度本集團應佔其聯營公司之收購後業績。在綜合資產負債表內，聯營公司權益按本集團應佔聯營公司之資產淨值列賬。

若本集團與其聯營公司進行交易，未變現溢利及虧損乃按本集團於有關聯營公司之權益撇銷，惟若未變現虧損顯示所轉讓之資產出現減值則除外。

投資物業

投資物業乃指建築及發展工程已告完成並因其具備投資潛力而擬長期持有之房地產。

投資物業根據每年專業估值基準以其公開市值列賬。投資物業之價值變動乃計入投資物業重估儲備內。就整項投資組合而言，倘此項儲備之總數不足以抵銷價值變動之虧絀，有關差額則在收益表內扣除。

出售投資物業時，因以往估值而產生之投資物業重估儲備之相應部份將變現並轉撥入收益表。

因物業估值已計及每項物業於估值日期之狀況，故剩餘契約年期超過二十年之投資物業不作折舊撥備。

待發展／發展中物業

擬定於落成後長期持有或用途尚待決定之待發展／發展中物業按成本扣除減值虧損後在資產負債表內列為非流動資產。成本包括土地成本、建築費用及發展該等物業所需之其他直接成本及融資利息。

待發展／發展中物業之賬面值將定期覆核，以評估可收回金額是否已降至低於賬面值。若出現降值，賬面值將予削減至可收回金額。有關削減之金額將在收益表內扣除。

待售物業

待售物業乃按成本與可變現淨值之較低者計算。成本包括土地成本、建築費用及發展該等物業所需之其他直接成本，包括融資利息。可變現淨值乃參照管理層根據當時市況估計物業之售價釐定，並扣除直至完工時之一切估計成本及該等物業之推廣與出售費用。

1. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備 (契約房地產除外) 按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。

資產之成本包括其購買價及任何將資產置於運作狀況以作擬定用途之直接費用 (包括拆卸及遷移資產與復修廠址之預計費用)。

更換物業、廠房及設備項目之個別配件所支銷之開支 (包括大型檢查及翻新開支) 乃撥作資本, 並以有關資產配件列賬。日後其他開支只要能夠明確顯示可令預期使用有關資產所得之未來經濟利益增加, 該等開支才會資本化為有關資產之額外成本。

因棄置或出售物業、廠房及設備而產生之收益或虧損乃出售所得款項與有關資產賬面值之差額, 將在收益表內確認為收入或開支。

契約房地產乃按重估價值 (即按其於重估日期之用途評估之公平值減任何其後之累積折舊) 列入資產負債表。資產會定期進行重估, 以致其賬面值與採用結算日之公平值確定之價值不會出現重大差異。

契約房地產重估盈餘乃撥入重估儲備, 惟若有關盈餘抵銷相同資產以往確認為開支之重估減值, 則確認為收入。因資產重估而減少之賬面淨值若超過重估儲備內以往重估該等資產所產生之盈餘 (如有), 將確認為開支。日後出售或棄置重估資產時, 有關重估盈餘會轉撥往保留溢利。

物業、廠房及設備之折舊乃採用直線法計算, 自其全面投入運作後按預算使用年期平均撇銷其成本或估值, 並計及其估計餘值, 而計算折舊之年率如下:

長期契約房地產:

土地	按剩餘契約年期
樓宇	2%
廠房、機器及模具	10%
傢具、裝置及設備	10%
汽車	20%
電腦設備	30%

財務報告附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

證券投資

確實持作長期用途之投資證券按成本及於每個賬目申報日所作之減值(預計非屬短暫性質者)調整列賬。撥備數額於有關減值出現期間確認為開支。

非歸類為投資證券之證券將列為其他投資,並按公平值列入資產負債表。其他投資之未變現置存收益及虧損乃列入收益表。

因出售投資證券及其他投資而產生之溢利或虧損乃於出售期間以有關證券之出售所得款項淨額與賬面值之差額列賬。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值之較低者計算。成本包括所有採購成本及(在適用情況下)加工成本,及將存貨置於現存地點及達致現時狀況所需之其他成本,並以加權平均法計算。可變現淨值乃在日常業務中之估計銷售價扣除估計製品完成生產所需之成本及估計銷售費用。

減值虧損

於每個結算日,本集團會審核其有形及無形資產之賬面值,以確定該等資產是否出現減值虧損或以往確認之減值虧損是否已不存在或已減少。若是,將按有關資產之出售價格淨額或實用價值(以較高者為準)估計其可收回金額,以確定減值虧損幅度。若未能估計個別資產之可收回金額,本集團將評估獨立賺取現金收益之最小資產組合(即賺取現金收益單位)。

若估計一項資產或一個賺取現金收益單位之可收回金額乃低於其賬面值,則有關賬面值將予削減至可收回金額。減值虧損將即時確認為開支,惟若有關資產乃按重估值列賬,則有關減值虧損將作重估減值處理。

若減值虧損其後回撥,資產或賺取現金收益單位之賬面值將予調升至其經修訂之估計可收回金額,惟調升後之賬面值須不超逾往年度資產或賺取現金收益單位尚未確認減值虧損時原已確定之賬面值。減值虧損回撥將即時確認為收入,惟若有關資產乃按重估值列賬,則有關減值虧損回撥將作重估增值處理。

1. 主要會計政策 (續)**撥備**

若本集團目前因以往事項而須承擔法定或推定債務，且未來可能須以撥出包含經濟利益之資源來償付債務，則在可對債務數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。確認撥備之支出將於其支銷年度在有關撥備內扣除。撥備將於每個結算日作出審核，並予調整以反映當時之最佳估計。在金錢之時間值影響重大之情況下，撥備數額將為預計償付債務所需支出之現值。

稅項

稅項支出乃根據本年度業績，並就毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整後計算。時差因若干收入及支出項目之會計期與入賬期不同而產生。採用負債法計算之時差稅務影響乃按於可預見之未來實現負債或資產之款項入賬列為遞延稅項。除非可毫無疑問地肯定遞延稅務資產之出現，否則不予確認。

租賃

凡契約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人之契約均列為財務契約。所有其他契約則列為經營契約。

按財務契約持有之資產乃以租賃資產之公平值或最低契約付款現值（以較低者為準）確認為資產。對出租人之相應負債在資產負債表內列為財務契約承擔。融資費用為租賃承擔總額與購入資產之公平值兩者之差額，乃於有關契約年期在收益表內扣除，以就有關承擔餘額計算每段會計期間之固定週期支出率。

經營契約

根據經營契約應支付及應收取之租金按契約年期以直線法分別確認為開支及收入。已收契約獎金將在收益表內確認為使用有關租賃資產之協定代價淨額之主要部份。或然租金於支銷之會計期間確認為開支。

收益列賬

於本集團將可獲取有關經濟利益及可對有關收益作出可靠之衡量時，收益才會列賬。

財務報告附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

收益列賬 (續)

出售物業

物業銷售額於買賣合約完成後列賬。如發展物業之衡平權益於建築及發展工程完成前已轉予買家，營業額及溢利將參考發展物業之工程完成階段列賬。

出售貨品

銷貨收入於貨品付運及其擁有權轉移後列賬。

租金及物業管理費收入

經營契約之租金及物業管理費收入於物業出租期間按契約年期以直線法列賬。

服務收入

服務收入於提供服務期間列賬。

證券買賣

出售其他投資所得款項於簽署有關買賣合約之交易日期列賬。

利息收入

利息收入按時間比例以尚未償還之本金額及適用之利率計算。

股息收入

股息收入於收取股息之權利確立時確認。

外幣換算

外幣交易乃按交易日之匯率換算為港元。於結算日以外幣為結算單位之貨幣資產及負債則按該日之匯率再換算為港元。滙兌差額撥入收益表。

於編製綜合財務報告時，海外業務以外幣結算之財務報告按結算日之匯率換算為港元。換算產生之滙兌差額撥入儲備變動內處理。

1. 主要會計政策 (續)

借貸成本撥作資本

與收購、建設或製造有規限資產(即需要一段頗長時間才可供作擬定用途或出售之資產)直接有關之借貸成本,於扣除特定借貸用作短暫投資所得之任何投資收入後,將撥作此等資產之部份成本。當此等資產大致上準備供作擬定用途或出售時,有關借貸成本將停止撥作資本。所有其他借貸成本乃於支銷期間確認為開支。

現金等值項目

列於綜合現金流動表之現金等值項目為高度流通之短期投資(其於購入後三個月內到期,並可隨時轉換為可知之現金款額)減須於貸款日後三個月內償還之銀行貸款。

有關連人士

若一方能直接或間接控制另一方,或能對另一方作出之財務及營運決策行使重大之影響力,則雙方會被視為有關連。若雙方受到共同控制或共同之重大影響力所規限,則亦會被視為有關連。

2. 營業額及收益

本公司之主要業務為投資控股,其主要附屬公司之主要業務則載於財務報告附註14。

分類列賬之營業額及收益分析如下:

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
出售物業及物業相關投資	259,304,533	18,768,367
出售貨品	31,337,962	43,939,860
租金及物業管理費收入	14,640,843	17,229,506
服務收入	1,147,798	6,347,387
證券買賣	924,880	26,501,414
利息收入	8,811,202	17,579,492
非上市優先股股息收入	1,853,445	—
	<u>318,020,663</u>	<u>130,366,026</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 其他收入

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
沒收認股權證屆滿時已收之款項	—	15,848,676
出售投資證券收益	857,047	—
滙兌收益淨額	676,443	377,161
超額之應計建築成本回撥	2,223,975	—
當作出售附屬公司股份之溢利	—	20,703,994
雜項收入	3,190,595	2,066,686
	<u>6,948,060</u>	<u>38,996,517</u>

4. 除稅前日常業務溢利(虧損)

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
--	-------------	-------------

除稅前日常業務溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項:

(a) 融資費用

利息:

須於五年內全部償還之銀行貸款、

透支及其他借款

	57,987	8,598
--	--------	-------

毋須於五年內全部償還之銀行貸款

	13,102,184	24,679,784
--	------------	------------

財務契約承擔之融資費用

	199,978	232,593
--	---------	---------

來自少數股東貸款

	2,469,105	3,572,337
--	-----------	-----------

借貸成本總額

	15,829,254	28,493,312
--	------------	------------

減:撥作待發展/發展中物業資本

之款項

	(2,469,105)	(3,572,337)
--	-------------	-------------

	<u>13,360,149</u>	<u>24,920,975</u>
--	-------------------	-------------------

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 除稅前日常業務溢利(虧損)(續)

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
(b) 其他項目		
核數師酬金	500,000	500,000
已售存貨成本	25,172,162	45,711,310
待售物業成本	4,631,559	18,479,252
折舊：		
自置資產	3,372,899	4,092,810
按財務契約持有之資產	186,275	1,129,374
列入其他經營支出之投資證券減值虧損	—	5,679,357
列入其他經營支出之物業、廠房及設備 減值虧損	—	1,926,167
當作出售聯營公司股份之虧損	—	6,789,629
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	1,372,741	20,820,169
物業之經營契約費用	1,926,081	2,607,449
呆賬撥備	1,013,307	5,310,976
員工成本	19,053,949	35,193,974
存貨及待售物業撇減至可變現淨值	186,602	5,313,590
經營契約投資物業之租金收入毛額 扣除支出	(9,935,993)	(12,670,751)
物業、廠房及設備出售(溢利)虧損	(2,327,404)	1,543,039
出售投資物業溢利	(1,740,964)	—
	<u>5,850,250</u>	<u>6,089,460</u>

5. 董事酬金

根據香港公司條例第一六一條須予披露之本公司董事酬金如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
袍金	125,000	140,000
基本薪酬、房津、其他津貼及其他實物福利	5,456,198	5,680,408
退休金計劃供款	269,052	269,052
	<u>5,850,250</u>	<u>6,089,460</u>

上列數額包括應付予獨立非執行董事之袍金50,000港元(二零零一年:65,000港元)及其他酬金120,000港元(二零零一年:120,000港元)。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 董事酬金 (續)

董事酬金級別如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元 – 1,000,000港元	6	6
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	2	2
	<u> </u>	<u> </u>

6. 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬之僱員中，全部 (二零零一年：三名) 均為執行董事，其酬金已於附註5披露。截至二零零一年三月三十一日止年度其餘兩名僱員之薪酬總額現根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露如下：

	二零零二年	二零零一年
	港元	港元
基本薪酬、房津、其他津貼及其他實物福利	—	1,740,352
退休金計劃供款	—	28,269
	<u> </u>	<u> </u>
	—	1,768,621
	<u> </u>	<u> </u>

上述截至二零零一年三月三十一日止年度其餘兩名最高薪酬僱員之薪酬級別如下：

	僱員人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元 – 1,000,000港元	—	2
	<u> </u>	<u> </u>

7. 稅項

由於本集團於本年度之估計應課稅溢利已與往年度結轉之未撥賬稅務虧損全數對銷，故並未作出香港利得稅撥備。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

7. 稅項 (續)

估計本年度本集團有稅務虧損，故並未作出中國稅項撥備。

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
稅項支出包括：		
中國所得稅	—	3,438,688
攤佔聯營公司稅項	114,421	190,079
	<u>114,421</u>	<u>3,628,767</u>

本年度未撥備(抵免)之遞延稅項主要包括：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
稅務減免超逾折舊之數增加(減少)	1,287,563	(325,413)
所產生稅務虧損	(7,312,182)	(8,878,322)
	<u>(6,024,619)</u>	<u>(9,203,735)</u>

8. 股東應佔溢利(虧損)

股東應佔溢利(虧損)包括一項列入本公司財務報告之197,200,740港元溢利(二零零一年：虧損44,825,116港元)及一項聯營公司應佔溢利2,938,406港元(二零零一年：2,209,128港元)。

9. 股息

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
(a) 本年度股息		
於結算日後擬派末期股息每股0.01港元 (二零零一年：0.01港元)	<u>10,244,397</u>	<u>10,244,397</u>
(b) 於本年度批准及派付之上個財政年度股息		
於本年度批准及派付之上個財政年度末期股息 每股0.01港元(二零零一年：0.01港元)	<u>10,244,397</u>	<u>8,504,397</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

10. 每股盈利(虧損)

截至二零零二年三月三十一日止年度每股基本盈利乃根據股東應佔綜合溢利8,800,269港元(二零零一年(經重列):虧損117,082,977港元)及股份之加權平均數990,905,443股(二零零一年:852,724,224股)計算。

由於潛在股份具反攤薄作用,故未呈列兩個有關年度之每股攤薄後盈利(虧損)。

每股基本虧損之比較數額已就財務報告附註1所述往年度調整之影響作出調整。

11. 投資物業

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
於年初	516,100,000	516,100,000
出售	(33,700,000)	—
重估虧絀	(28,000,000)	—
於結算日	454,400,000	516,100,000

本集團所持投資物業於結算日之賬面值包括:

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
長期契約:		
香港	452,000,000	480,000,000
香港以外地區	2,400,000	36,100,000
	454,400,000	516,100,000

位於香港之投資物業已由BMI Appraisals Limited(獨立特許測量師)於結算日按公開市值基準重估。

位於香港以外地區之投資物業已由戴德梁行有限公司(獨立特許測量師)於結算日按公開市值基準重估。

12. 物業、廠房及設備

	香港以外 地區之長期 契約房地產 港元	廠房、機器 及模具 港元	傢具、裝置 及設備 港元	汽車及 建造中汽船 港元	電腦設備 港元	總額 港元
本集團						
按成本或估值						
於年初	14,240,000	19,645,529	9,201,894	3,267,094	7,241,307	53,595,824
增添	—	781,075	495,935	22,261,694	314,787	23,853,491
出售	(14,240,000)	—	(2,873,235)	(739,873)	(2,126,396)	(19,979,504)
於結算日	—	20,426,604	6,824,594	24,788,915	5,429,698	57,469,811
累積折舊						
於年初	—	15,699,305	3,813,636	2,201,243	5,204,437	26,918,621
本年度折舊	212,904	1,271,374	570,989	399,766	1,104,141	3,559,174
重估	(212,904)	—	—	—	—	(212,904)
出售撇除	—	—	(1,160,141)	(739,873)	(2,345,118)	(4,245,132)
於結算日	—	16,970,679	3,224,484	1,861,136	3,963,460	26,019,759
賬面淨值						
於結算日	—	3,455,925	3,600,110	22,927,779	1,466,238	31,450,052
於年初	14,240,000	3,946,224	5,388,258	1,065,851	2,036,870	26,677,203

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

12. 物業、廠房及設備 (續)

本集團物業、廠房及設備之賬面淨值包括按財務契約所持資產之數額727,667港元(二零零一年:1,740,185港元)。

	電腦設備 港元
本公司	
成本	
增添及於結算日	85,920
累積折舊	
本年度折舊及於結算日	5,794
賬面淨值	
於結算日	80,126
於年初	—

13. 待發展／發展中物業

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
土地及發展成本	1,175,056,073	1,220,569,679
撥作資本之利息	—	24,410,168
	<u>1,175,056,073</u>	<u>1,244,979,847</u>

本年內待發展／發展中物業之變動如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
於年初	1,244,979,847	1,241,259,975
增添	5,024,189	15,100,806
撥作資本之利息	2,469,105	3,572,337
出售	(77,417,068)	(14,953,271)
於結算日	<u>1,175,056,073</u>	<u>1,244,979,847</u>

13. 待發展／發展中物業 (續)

於結算日所持之待發展／發展中物業包括：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
香港以外地區之土地：		
長期契約	972,923,730	1,042,847,504
中期契約	202,132,343	202,132,343
	<u>1,175,056,073</u>	<u>1,244,979,847</u>

14. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非上市股份，按成本	150,036,546	150,036,546
應收附屬公司款項	<u>1,639,633,488</u>	<u>1,360,546,901</u>
	1,789,670,034	1,510,583,447
撥備	<u>(70,000,000)</u>	<u>(70,000,000)</u>
	<u>1,719,670,034</u>	<u>1,440,583,447</u>

上述應收附屬公司款項並無抵押，不計利息及並無固定還款期。

財務報告附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

14. 附屬公司權益 (續)

董事會認為詳列所有附屬公司之資料會令篇幅過於冗長，故以下只列出對本集團於結算日之資產值及本集團截至該日止年度之財務業績有主要影響之附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及 繳足股本	本公司所持股權		主要業務
			直接	間接	
中國數碼世界有限公司 (前稱中國數碼世界 (2000)有限公司)	香港	2港元	100%	—	投資控股
Chuang's China Commercial Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100%	投資控股
莊士中國企業有限公司	香港	91,662,193港元	100%	—	證券買賣及 投資控股
Chuang's China Realty Limited	百慕達／ 香港	100,000港元	100%	—	投資控股
Chuang's China Treasury Limited	開曼群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
莊士發展(中國) 有限公司	香港	20港元	—	100%	物業發展 及投資
莊士發展(東莞) 有限公司	香港	2港元	—	100%	投資控股
莊士資訊科技有限公司	香港	100港元	—	100%	投資控股
Distinguished Properties Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100%	投資控股
厚富有限公司	香港	160港元	—	100%	投資控股
龍富投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資

14. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本	本公司所持股權		主要業務
			直接	間接	
Gold Throne Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100%	—	投資控股
廣州市番禺區莊士 房地產開發有限公司	中國	人民幣 60,000,000元	—	85%	物業發展 及投資
Internet PRO Limited	香港	1,568,634港元	—	56%	電子商貿 解決方案 供應商
iPro Technology Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	—	100%	投資控股
高利多有限公司	香港	400港元	—	100%	物業投資
安盈投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業發展 及投資
銀昌投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業發展 及投資
銀龍投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業發展 及投資
成富投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業發展 及投資
遠生金屬製品 (1988) 有限公司	香港	1,000,000港元	—	100%	製造及銷售 手錶配件
遠生鐘錶有限公司	香港	500,000港元	—	100%	投資控股

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

15. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
攤佔聯營公司資產淨值：		
於香港上市	39,854,798	45,620,679
非上市	4,702,200	6,323,614
	<u>44,556,998</u>	<u>51,944,293</u>
應收聯營公司款項	7,702,939	1,595,990
呆賬撥備	(1,027,813)	(1,027,813)
	<u>6,675,126</u>	<u>568,177</u>
	<u><u>51,232,124</u></u>	<u><u>52,512,470</u></u>

上述應收聯營公司款項並無抵押，不計利息及並無固定還款期。

以下為主要聯營公司之資料：

聯營公司名稱	業務 結構形式	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本	本集團所持 已發行股本 百分比	主要業務
福建省曙光 教育資訊 有限公司	非上市 法人團體	中國	人民幣 7,000,000元	48%	教育資訊 系統網絡 開發
勤達集團國際 有限公司(前稱 勤達印刷集團 有限公司) (「勤達」)	上市 法人團體	開曼群島/ 香港	每股面值 0.10港元普通股 365,290,068股 每股面值 0.01港元 無投票權優先股 421,500,000股	16.43%	商業、 雜誌、書版 及包裝印刷 與物業投資

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

15. 聯營公司權益 (續)

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立／經營地點	已發行及繳足股本	本集團所持已發行股本百分比	主要業務
上海遠生鐘錶有限公司	非上市 法人團體	中國	700,000美元	50%	製造電子錶
Treasure Auctioneer International Limited	非上市 法人團體	英屬處女群島／ 香港	1,000,000美元	25%	拍賣服務

勤達之經營業績及財務狀況 (以其經審核財務報告為根據) 詳列如下:

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
截至十二月三十一日止年度經營業績		
營業額	<u>513,537</u>	<u>663,286</u>
除稅前日常業務溢利	<u>28,628</u>	<u>28,549</u>
本集團應佔除稅前日常業務溢利	<u>4,704</u>	<u>4,484</u>
於十二月三十一日之財務狀況		
非流動資產總額	567,418	217,620
流動資產總額	286,290	352,829
流動負債總額	(169,137)	(257,880)
非流動負債總額	(80,478)	(35,047)
少數股東權益	<u>(46,057)</u>	<u>—</u>
股東資金	558,036	277,522
優先股及有關股份溢價	<u>(252,900)</u>	<u>—</u>
	<u>305,136</u>	<u>277,522</u>
本集團應佔數額	<u>39,855</u>	<u>45,621</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

16. 投資證券權益

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
按成本減撥備：		
優先股，非上市	252,900,000	—
股本證券，非上市	1,018,001	3,111,643
	<u>253,918,001</u>	<u>3,111,643</u>
應收被投資公司之款項	<u>6,280,785</u>	<u>4,427,340</u>
	<u>260,198,786</u>	<u>7,538,983</u>

上述優先股由勤達於二零零一年十二月十四日發行予本集團。根據本集團與勤達於二零零一年十月二十九日訂立之認購協議，本集團同意認購而勤達同意發行84,000,000股A類優先股及337,500,000股B類優先股，認購價為每股0.6港元。有關交易之其他詳情載於財務報告附註33。

該等A類及B類優先股並無投票權及可贖回，且每半年可按每股優先股0.6港元之發行價收取每年2.5%之固定累積優先股息。於優先股發行日期後五年內，每股A類優先股可按本集團之選擇轉換為兩股勤達每股面值0.1港元之普通股（「轉換股份」）。轉換股份於發行後在所有方面均與當時之現有勤達普通股享有同等權益。B類優先股並無附有轉換勤達普通股之選擇權。除已轉換為勤達普通股之A類優先股外，所有未贖回之A類及B類優先股均可由勤達於直至發行日期五週年之日止按未贖回認購額連同任何未派付之股息以現金贖回。任何於發行日期五週年之日尚未贖回或換股之優先股，將由勤達按未贖回認購額連同任何未派付之股息以現金贖回。

於結算日後，本集團已將12,000,000股A類優先股轉換為24,000,000股勤達每股面值0.1港元之普通股。於是次換股後，本集團持有之勤達股權已由16.43%增至21.58%。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

17. 其他投資

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
按市值：		
股本證券，於香港上市	394,500	1,031,000
股本證券，於香港以外地區上市	428,742	948,324
	<u>823,242</u>	<u>1,979,324</u>

18. 存貨

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
原料	1,953,558	2,182,011
在製品	1,521,640	1,216,914
製成品	1,820,862	2,470,274
	<u>5,296,060</u>	<u>5,869,199</u>

於結算日，按可變現淨值列賬之存貨（不包括已全數撥備及賬面值為零港元之存貨）之賬面值為217,704港元（二零零一年：419,322港元）。

19. 待售物業

於結算日，所有待售物業乃按成本入賬。

上年度，10,000,000港元數額按可變現淨值列賬。因將待售物業撇減至可變現淨值而轉撥及在綜合收益表內確認為本年度已售物業成本減少之數額為1,687,452港元（二零零一年：零港元）。此項轉撥乃由於物業市況改善而該等物業之估計市值有所增加。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
貿易應收賬款	13,819,576	19,207,236	—	—
其他應收賬款 按金、預付款項及 其他應收款項	<u>7,672,629</u>	<u>11,862,327</u>	<u>355,435</u>	<u>2,640,430</u>
	<u><u>21,492,205</u></u>	<u><u>31,069,563</u></u>	<u><u>355,435</u></u>	<u><u>2,640,430</u></u>

本集團貸賬銷售之信貸期限以30天至90天為主。貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
0-30天	4,236,996	11,115,206
31-60天	2,002,941	2,353,510
61-90天	1,117,960	1,561,774
超過90天	<u>6,461,679</u>	<u>4,176,746</u>
	<u><u>13,819,576</u></u>	<u><u>19,207,236</u></u>

21. 銀行結存及現金

	本集團		本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
銀行結存及現金	6,947,131	28,620,988	544,514	1,216,462
定期存款	<u>223,726,391</u>	<u>264,673,563</u>	<u>197,447,864</u>	<u>239,691,003</u>
	<u><u>230,673,522</u></u>	<u><u>293,294,551</u></u>	<u><u>197,992,378</u></u>	<u><u>240,907,465</u></u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

22. 貿易及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
貿易應付賬款	<u>3,699,086</u>	<u>8,520,819</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應付賬款				
應計費用及其他				
應付款項	21,228,427	31,424,312	406,539	416,792
已收按金及 預收租金	<u>4,816,305</u>	<u>6,972,943</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>26,044,732</u>	<u>38,397,255</u>	<u>406,539</u>	<u>416,792</u>
	<u><u>29,743,818</u></u>	<u><u>46,918,074</u></u>	<u><u>406,539</u></u>	<u><u>416,792</u></u>

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
0—30天	2,345,237	3,749,398
31—60天	611,878	999,487
61—90天	485,182	488,468
超過90天	<u>256,789</u>	<u>3,283,466</u>
	<u><u>3,699,086</u></u>	<u><u>8,520,819</u></u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

23. 計息借款

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
銀行貸款，有抵押 (附註23a)	255,000,000	283,000,000
財務契約承擔 (附註23b)	274,633	2,026,184
	<u>255,274,633</u>	<u>285,026,184</u>
即期部份	5,131,824	4,751,550
非即期部份	250,142,809	280,274,634
	<u>255,274,633</u>	<u>285,026,184</u>

(a) 銀行貸款

上述銀行貸款乃以一間附屬公司之所有資產(包括投資物業)及股份作為抵押。其還款期限如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
銀行貸款：		
一年內	5,000,000	3,000,000
一年後但兩年內	5,000,000	5,000,000
兩年後但五年內	20,000,000	17,000,000
五年後	225,000,000	258,000,000
	<u>255,000,000</u>	<u>283,000,000</u>

23. 計息借款 (續)

(b) 財務契約承擔

財務契約承擔之還款期限如下：

	本集團			
	最低契約付款		最低契約付款現值	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
一年內	157,560	1,951,528	131,824	1,751,550
一年後但兩年內	157,560	157,560	131,824	131,824
兩年後但五年內	13,130	170,690	10,985	142,810
	<u>328,250</u>	<u>2,279,778</u>	<u>274,633</u>	<u>2,026,184</u>
未來融資費用	<u>(53,617)</u>	<u>(253,594)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
契約承擔現值	<u><u>274,633</u></u>	<u><u>2,026,184</u></u>	<u><u>274,633</u></u>	<u><u>2,026,184</u></u>

24. 撥備

本集團

	承擔		
	租金收入 港元	建築成本 港元	勤達之中國 稅務負債 港元
本年度撥備	2,127,742	41,718,000	30,994,000
超額撥備回撥	—	(10,608,000)	—
已付數額	<u>(187,742)</u>	<u>(9,800,000)</u>	<u>—</u>
於結算日	1,940,000	21,310,000	30,994,000
減：列入流動負債之數額	<u>(1,940,000)</u>	<u>(21,310,000)</u>	<u>—</u>
非即期部份	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>30,994,000</u></u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

24. 撥備 (續)

本公司

	租金收入承擔 港元
本年度撥備	2,127,742
已付數額	(187,742)
	<hr/>
於結算日	1,940,000
減：列入流動負債之數額	(1,940,000)
	<hr/>
非即期部份	—
	<hr/> <hr/>

本集團已就財務報告附註33所述之收購協議向勤達承諾，若勤達購入之若干投資物業於收購協議完成日期後兩年內每年之租金收入少於3,880,000港元，本集團將按有關差額實數向勤達作出賠償。

此外，本集團已向勤達承諾負擔根據收購協議已售予勤達之發展中物業直至建築工程完成止所需一切建築成本之51%。

本集團亦已為勤達簽署一份日期為二零零一年十二月十四日之賠償契約，據此本集團同意承擔日後勤達出售有關物業時或須繳付之中國土地增值稅及企業所得稅，有關稅項乃因勤達根據收購協議將支付之代價超逾有關物業於緊接收購協議完成前賬面值之差額而產生。

上述承擔撥備為管理層對本集團及本公司在上述有關安排下承擔負債之最佳估計。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

25. 少數股東權益

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
股本權益：		
第三者	94,526,295	105,635,284
有關連公司	(1,669,857)	(1,579,033)
	<u>92,856,438</u>	<u>104,056,251</u>
應付少數股東款項：		
第三者	6,075,129	36,575,541
有關連公司	1,800,000	1,800,000
	<u>7,875,129</u>	<u>38,375,541</u>
	<u>100,731,567</u>	<u>142,431,792</u>

上述有關連公司由本公司最終控股公司之兩位董事擁有及控制。

上述應付少數股東款項並無抵押，不計利息及並無固定還款期。上年度，除30,500,413港元數額按月息1%計付利息及須於貸款日期起計三年後或二零零二年十二月三十一日（以較後者為準）償還外，上述應付少數股東款項並無抵押，不計利息及並無固定還款期。

26. 已發行股本

	二零零二年		二零零一年	
	股份數目	港元	股份數目	港元
法定：				
於年初及於結算日， 每股面值0.05港元 (二零零一年：0.05港元)	<u>18,000,000,000</u>	<u>900,000,000</u>	<u>18,000,000,000</u>	<u>900,000,000</u>
已發行及繳足：				
於年初	854,439,690	42,721,985	848,254,690	42,412,735
發行股份	170,000,000	8,500,000	—	—
行使認股權證	—	—	6,185,000	309,250
於結算日	<u>1,024,439,690</u>	<u>51,221,985</u>	<u>854,439,690</u>	<u>42,721,985</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

26. 已發行股本 (續)

於二零零一年六月十二日，本公司最終控股公司之一間全資附屬公司（「同系附屬公司」）與第一上海融資有限公司（「第一上海」）訂立一項配售協議，據此該同系附屬公司同意透過第一上海按每股0.27港元之價格向獨立之專業、機構及其他投資者配售100,000,000股本公司每股面值0.05港元之現有股份。該同系附屬公司亦於同日與本公司訂立一項認購協議，同樣按每股0.27港元之價格認購170,000,000股本公司每股面值0.05港元之新股份。認購新股份已於二零零一年六月二十二日完成。從股份認購所得之款項淨額約45,000,000港元已撥作本集團之一般營運資金。

27. 購股權

本公司於本年內及於結算日之已發行購股權如下：

	可發行 股數
於二零零零年四月一日、二零零一年三月三十一日 及二零零二年三月三十一日	<u>39,000,000</u>

於一九九九年九月十四日舉行之股東週年大會批准及採納一項購股權計劃，並由一九九九年十一月二十九日起生效。於一九九九年十二月九日，本公司授予本公司若干董事及顧問購股權，據此可按行使價每股0.5872港元（可予調整）認購60,000,000股本公司股份。該等購股權可於其首個可行使日期（即二零零零年一月一日）至二零零二年十二月三十一日期間行使。於截至二零零一年及二零零二年三月三十一日止年度，並無購股權獲行使。

28. 儲備

本集團

	資本儲備	股份溢價	實繳盈餘	資產重估儲備		因綜合而產生之				總額
				投資物業	其他物業	資本儲備	匯兌儲備	保留溢利	法定儲備	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零二零年四月一日										
— 以往呈列	474,812,440	1,065,478,105	19,861,121	7,254,232	7,070,367	49,188,381	(2,444,821)	159,193,132	2,361,083	1,782,774,040
— 就擬派股息作出 往年度調整	—	—	8,504,397	—	—	—	—	—	—	8,504,397
— 經重列	474,812,440	1,065,478,105	28,365,518	7,254,232	7,070,367	49,188,381	(2,444,821)	159,193,132	2,361,083	1,791,278,437
就上年度批准派發股息	—	—	(8,504,397)	—	—	—	—	—	—	(8,504,397)
認股權證屆滿	(15,848,676)	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,848,676)
行使認股權證	(1,171,206)	3,335,956	—	—	—	—	—	—	—	2,164,750
二零二零年股息										
撥備不足	—	—	(40,000)	—	—	—	—	—	—	(40,000)
撥入儲備	—	—	—	—	—	—	—	(878,808)	878,808	—
重估盈餘	—	—	—	—	269,446	—	—	—	—	269,446
攤估海外附屬公司										
匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(2,381,283)	—	—	(2,381,283)
其他	—	—	—	—	—	(89,147)	—	—	—	(89,147)
當作出售聯營公司股份										
而轉撥之商譽	—	—	—	—	—	3,608,166	—	—	—	3,608,166
攤估聯營公司儲備	—	—	—	—	—	541,370	—	—	—	541,370
就商譽減值虧損撥備										
作出往年度調整	—	—	—	—	—	73,053,180	—	—	—	73,053,180
本年度虧損，經重列	—	—	—	—	—	—	—	(117,082,977)	—	(117,082,977)
於二零二零一年										
三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,068,814,061</u>	<u>19,821,121</u>	<u>7,254,232</u>	<u>7,339,813</u>	<u>126,301,950</u>	<u>(4,826,104)</u>	<u>41,231,347</u>	<u>3,239,891</u>	<u>1,726,968,869</u>
代表：										
擬派末期股息後於										
二零二零一年										
三月三十一日										1,716,724,472
擬派二零二零一年										
末期股息										10,244,397
於二零二零一年										
三月三十一日										<u>1,726,968,869</u>
本公司及附屬公司	457,792,558	1,068,814,061	19,821,121	7,254,232	7,339,813	125,760,580	(3,945,807)	37,645,468	3,239,891	1,723,721,917
聯營公司	—	—	—	—	—	541,370	(880,297)	3,585,879	—	3,246,952
	<u>457,792,558</u>	<u>1,068,814,061</u>	<u>19,821,121</u>	<u>7,254,232</u>	<u>7,339,813</u>	<u>126,301,950</u>	<u>(4,826,104)</u>	<u>41,231,347</u>	<u>3,239,891</u>	<u>1,726,968,869</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

28. 儲備 (續)

本集團

	資本儲備	股份溢價	實繳盈餘	資產重估儲備		因綜合而產生之		法定儲備	總額	
				投資物業	其他物業	資本儲備	匯兌儲備			
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
於二零零一年四月一日										
— 以往呈列	457,792,558	1,068,814,061	9,576,724	7,254,232	7,339,813	53,248,770	(4,826,104)	114,284,527	3,239,891	1,716,724,472
— 就商譽減值虧損撥備										
作出往年度調整	—	—	—	—	—	73,053,180	—	(73,053,180)	—	—
— 就擬派股息作出										
往年度調整	—	—	10,244,397	—	—	—	—	—	—	10,244,397
	<u>457,792,558</u>	<u>1,068,814,061</u>	<u>19,821,121</u>	<u>7,254,232</u>	<u>7,339,813</u>	<u>126,301,950</u>	<u>(4,826,104)</u>	<u>41,231,347</u>	<u>3,239,891</u>	<u>1,726,968,869</u>
— 經重列	457,792,558	1,068,814,061	19,821,121	7,254,232	7,339,813	126,301,950	(4,826,104)	41,231,347	3,239,891	1,726,968,869
就上年度批准派發股息	—	—	(10,244,397)	—	—	—	—	—	—	(10,244,397)
發行股份產生之溢價	—	36,580,541	—	—	—	—	—	—	—	36,580,541
撥入儲備	—	—	—	—	—	—	—	(17,103)	17,103	—
重估盈餘	—	—	—	—	196,412	—	—	—	—	196,412
因出售物業及物業相關										
投資而轉撥	—	—	—	(7,254,232)	(7,536,225)	—	1,144,561	—	—	(13,645,896)
其他	—	—	—	—	—	89,147	—	—	—	89,147
攤佔聯營公司儲備	—	—	—	—	—	(46,661)	—	—	—	(46,661)
因換算海外附屬公司財務										
報告而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	13,961	—	—	13,961
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	8,800,269	—	8,800,269
	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>9,576,724</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>126,344,436</u>	<u>(3,667,582)</u>	<u>50,014,513</u>	<u>3,256,994</u>	<u>1,748,712,245</u>
於二零零二年										
三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>9,576,724</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>126,344,436</u>	<u>(3,667,582)</u>	<u>50,014,513</u>	<u>3,256,994</u>	<u>1,748,712,245</u>
代表：										
擬派末期股息後於										
二零零二年										
三月三十一日										1,738,467,848
擬派二零零二年										
末期股息										<u>10,244,397</u>
										<u>1,748,712,245</u>
於二零零二年										
三月三十一日										<u>1,748,712,245</u>
本公司及附屬公司	457,792,558	1,105,394,602	9,576,724	—	—	125,849,727	(2,787,285)	43,490,228	3,256,994	1,742,573,548
聯營公司	—	—	—	—	—	494,709	(880,297)	6,524,285	—	6,138,697
	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>9,576,724</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>126,344,436</u>	<u>(3,667,582)</u>	<u>50,014,513</u>	<u>3,256,994</u>	<u>1,748,712,245</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

28. 儲備 (續)

本公司

	資本儲備 港元	股份溢價 港元	實繳盈餘 港元	保留溢利 港元	總額 港元
於二零零零年四月一日	474,812,440	1,065,478,105	52,238,506	107,012,556	1,699,541,607
— 以往呈列					
— 就擬派股息作出 往年度調整	—	—	8,504,397	—	8,504,397
— 經重列	474,812,440	1,065,478,105	60,742,903	107,012,556	1,708,046,004
就上年度批准派發股息	—	—	(8,504,397)	—	(8,504,397)
認股權證屆滿	(15,848,676)	—	—	—	(15,848,676)
行使認股權證	(1,171,206)	3,335,956	—	—	2,164,750
二零零零年末撥備股息	—	—	(40,000)	—	(40,000)
本年度虧損	—	—	—	(44,825,116)	(44,825,116)
於二零零一年三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,068,814,061</u>	<u>52,198,506</u>	<u>62,187,440</u>	<u>1,640,992,565</u>
代表：					
擬派末期股息後於 二零零一年三月三十一日					1,630,748,168
擬派二零零一年末期股息					<u>10,244,397</u>
於二零零一年三月三十一日					<u>1,640,992,565</u>
於二零零一年四月一日					
— 以往呈列	457,792,558	1,068,814,061	41,954,109	62,187,440	1,630,748,168
— 就擬派股息作出 往年度調整	—	—	10,244,397	—	10,244,397
— 經重列	457,792,558	1,068,814,061	52,198,506	62,187,440	1,640,992,565
就上年度批准派發股息	—	—	(10,244,397)	—	(10,244,397)
發行股份產生之溢價	—	36,580,541	—	—	36,580,541
本年度溢利	—	—	—	197,200,740	197,200,740
於二零零二年三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>41,954,109</u>	<u>259,388,180</u>	<u>1,864,529,449</u>
代表：					
擬派末期股息後於 二零零二年三月三十一日					1,854,285,052
擬派二零零二年末期股息					<u>10,244,397</u>
於二零零二年三月三十一日					<u>1,864,529,449</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

28. 儲備 (續)

於結算日，本公司可供分派予股東之儲備為其保留溢利259,388,180港元(二零零一年：62,187,440港元)及實繳盈餘41,954,109港元(二零零一年(經重列)：52,198,506港元)。於一九八九年本公司成立時產生之實繳盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。此外，本公司之股份溢價賬可以繳足紅股方式分派。

本集團之法定儲備乃指一間附屬公司根據中國之有關法律及規則特設之企業擴展基金及一般儲備金。

29. 遞延稅項

待發展／發展中物業(「發展物業」)已按其於本集團收購個別附屬公司日期之公平值列入綜合財務報告，而有關公平值乃高於其列於個別附屬公司賬目之賬面值。本集團現擬全面發展所有發展物業，按此基準而言，由於多項稅務減免，按公平值將發展物業列賬就中國土地增值稅而言並不構成時差。估計於落成時出售所有發展物業所產生之潛在所得稅負債於扣除少數股東權益後為241,000,000港元(二零零一年：241,000,000港元)。由於本集團現無意於發展物業落成後將之出售，故未就該等所得稅負債撥備。

此外，於結算日其他未撥備之遞延稅項負債(資產)主要包括：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
稅務減免超逾折舊	1,693,067	405,504
稅務虧損結轉	(41,901,000)	(34,588,818)
	<u>(40,207,933)</u>	<u>(34,183,314)</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

30. 除稅前日常業務溢利(虧損)與經營活動之現金流出淨額對賬

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
除稅前日常業務溢利(虧損)	8,346,210	(125,243,948)
利息收入	(8,811,202)	(17,579,492)
利息支出	13,360,149	24,920,975
非上市優先股股息收入	(1,853,445)	—
折舊	3,559,174	5,222,184
物業、廠房及設備減值虧損	—	1,926,167
投資物業重估虧絀	28,000,000	—
商譽減值虧損撥備	—	73,053,180
物業、廠房及設備出售虧損	1,385,464	1,543,039
當作出售聯營公司股份之虧損	—	6,789,629
應收聯營公司款項之呆賬撥備	—	1,027,813
攤佔聯營公司溢利	(3,052,827)	(2,399,207)
出售物業及物業相關投資之收益	(52,979,065)	—
當作出售附屬公司股份之溢利	—	(20,703,994)
出售投資證券收益	(857,047)	—
投資證券減值虧損	—	5,679,357
沒收認股權證屆滿時已收之款項	—	(15,848,676)
營運資金變動：		
其他投資	1,156,082	1,245,676
存貨	347,855	3,072,266
待售物業	4,559,503	5,210,408
貿易及其他應收賬款	(313,270)	38,144,318
貿易及其他應付賬款	(19,148,101)	(7,406,543)
撥備	(7,860,000)	—
匯率變動影響	12,213	(2,381,283)
	<u> </u>	<u> </u>
經營活動之現金流出淨額	<u>(34,148,307)</u>	<u>(23,728,131)</u>

31. 主要之非現金交易

於二零零一年十二月十四日，本集團以代價252,900,000港元將若干物業及物業相關投資出售予勤達。於同日，本集團同意認購勤達之優先股。有關出售及所發行優先股之其他詳情載於財務報告附註33及16。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

32. 融資變動分析

	已發行股本 及股份溢價 港元	計息借款 港元	資本儲備 港元	少數 股東權益 港元
於二零零零年 四月一日	1,107,890,840	286,000,000	474,812,440	137,082,612
融資所得現金				
流入(流出)	2,474,000	(5,138,597)	—	41,508,062
行使認股權證	1,171,206	—	(1,171,206)	—
新訂財務契約承擔起期	—	439,414	—	—
撥自貿易及其他				
應付賬款	—	3,725,367	—	—
認股權證屆滿	—	—	(15,848,676)	—
攤佔本年度虧損	—	—	—	(11,789,738)
已付少數股東股息	—	—	—	(7,290,514)
當作出售附屬公司 股份之溢利	—	—	—	(20,703,994)
增持附屬公司權益	—	—	—	(71,645)
撥作待發展/ 發展中物業資本 之利息	—	—	—	3,572,337
當作出售附屬公司 股份所產生之商譽	—	—	—	88,800
攤佔重估儲備	—	—	—	35,872
於二零零一年 三月三十一日	1,111,536,046	285,026,184	457,792,558	142,431,792
融資所得現金				
流入(流出)	45,080,541	(29,751,551)	—	4,470,014
攤佔本年度虧損	—	—	—	(568,480)
撥作待發展/ 發展中物業資本 之利息	—	—	—	2,469,105
攤佔滙兌儲備	—	—	—	(1,748)
出售物業相關投資	—	—	—	(48,085,608)
攤佔重估儲備	—	—	—	16,492
於二零零二年 三月三十一日	1,156,616,587	255,274,633	457,792,558	100,731,567

33. 有關連人士之交易

除財務報告其他篇幅所披露之交易外，本集團於本年內亦訂立下列有關連人士交易。

- (a) 根據本集團與勤達於二零零一年十月二十九日訂立之一項協議（「收購協議」），勤達同意以總代價252,900,000港元購入AsianWisdom.Com Limited（「AsianWisdom」）之全部已發行股本及股東貸款。於同日，本集團亦與勤達訂立一項認購協議（「認購協議」），據此根據收購協議所得款項已由本集團用以按發行價每股0.60港元認購勤達之優先股。收購協議及認購協議已於二零零一年十二月十四日完成。

於收購協議完成前，AsianWisdom為本集團之全資附屬公司，除向其他同系附屬公司收購若干物業及物業相關投資外，自其註冊成立日期後並未經營業務。出售AsianWisdom取得溢利52,979,065港元，為出售所得款項扣除其賬面資產淨值及與出售有關之其他直接成本。

- (b) 根據收購協議之條款，本集團同意因收購協議完成時或之前發生若干事件而就收購物業及物業相關投資之稅務索償所引致之任何損失向勤達作出賠償。
- (c) 透過完成收購協議，勤達將若干物業租予本集團之一間全資附屬公司，年租總額約為1,067,000港元，乃按同類物業之市值租金釐定。有關租務協議為期兩年，將於二零零三年三月三十一日屆滿，並附有續期兩年之選擇權。本集團附屬公司於本年度根據此協議已支付之租金約為316,000港元。
- (d) 本集團向其非全資附屬公司提供下列貸款，作營運資金用途：
- (i) 貸款予成都莊士中心開發有限公司（本集團擁有51%權益之附屬公司），年內之貸款總額為32,484,518港元。於二零零一年十二月十四日，本集團已根據收購協議出售其於該公司之全部51%權益；
- (ii) 貸款予廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司（本集團擁有85%權益之附屬公司），於二零零二年三月三十一日之貸款總額為9,637,788港元。有關貸款並無抵押，不計利息，且無固定還款期；及
- (iii) 貸款予Edenbiz Limited（本集團擁有60%權益之公司，其餘40%權益由本公司最終控股公司之兩位董事擁有），於二零零二年三月三十一日之貸款總額為2,365,153港元，乃按本集團於該公司之股本權益比例提供。有關貸款並無抵押，不計利息，且無固定還款期。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

34. 或然債務

於結算日，一間附屬公司給予銀行3,732,143港元（二零零一年：2,097,621港元）擔保，以獲該銀行為其出售物業之買家提供按揭貸款。

35. 承擔

(a) 資本開支承擔

於結算日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔（扣除已付按金後）為10,420,440港元（二零零一年：10,980,774港元）。

(b) 經營契約承擔應付款項

於結算日，本集團根據不可撤銷經營契約應支付之房地產承擔總額如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
一年內	570,545	674,574
第二至第五年內（包括首尾兩年）	1,643,675	1,700,225
	<u>2,214,220</u>	<u>2,374,799</u>

(c) 經營契約承擔應收款項

於結算日，本集團根據不可撤銷經營契約應收取之未來最低租金總額如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
一年內	10,335,265	10,748,605
第二至第五年內（包括首尾兩年）	7,631,453	3,487,045
	<u>17,966,718</u>	<u>14,235,650</u>

於結算日，本集團根據經營契約將其投資物業租予第三者。有關契約一般為期二至三年。

36. 分類資料

本年度本集團營業額及經營溢利（虧損）分析如下：

(a) 按業務分類

	分類之間						綜合總計 港元
	物業 港元	製造 港元	資訊科技 港元	證券買賣 港元	對銷 港元	未分配 港元	
截至二零零二年三月三十一日止年度							
對外銷售	273,945,376	30,658,370	1,827,390	924,880	—	10,664,647	318,020,663
分類之間銷售	613,147	—	—	—	(613,147)	—	—
收益總額	<u>274,558,523</u>	<u>30,658,370</u>	<u>1,827,390</u>	<u>924,880</u>	<u>(613,147)</u>	<u>10,664,647</u>	<u>318,020,663</u>
經營溢利（虧損）貢獻	<u>29,149,551</u>	<u>1,269,800</u>	<u>(3,696,282)</u>	<u>(231,202)</u>	<u>—</u>	<u>(7,838,335)</u>	18,653,532
融資費用							(13,360,149)
攤佔聯營公司業績		4,407,203	(1,354,376)				3,052,827
除稅前日常業務溢利							8,346,210
稅項							(114,421)
除稅後日常業務溢利							8,231,789
少數股東權益							568,480
股東應佔溢利							<u>8,800,269</u>
其他資料							
資本開支	7,500,584	1,059,332	392,927	—	—	22,393,942	31,346,785
折舊及攤銷	1,272,239	678,439	929,998	—	—	678,498	3,559,174
除折舊及攤銷以外之 其他非現金開支	<u>28,957,901</u>	<u>278,078</u>	<u>1,444,787</u>	<u>636,500</u>	<u>—</u>	<u>1,141,538</u>	<u>32,458,804</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

36. 分類資料 (續)

(a) 按業務分類 (續)

					分類之間		綜合總計 港元
	物業 港元	製造 港元	資訊科技 港元	證券買賣 港元	對銷 港元	未分配 港元	
截至二零零一年三月三十一日止年度							
對外銷售	35,997,873	40,074,054	10,213,193	26,501,414	—	17,579,492	130,366,026
分類之間銷售	1,103,180	—	—	—	(1,103,180)	—	—
收益總額	<u>37,101,053</u>	<u>40,074,054</u>	<u>10,213,193</u>	<u>26,501,414</u>	<u>(1,103,180)</u>	<u>17,579,492</u>	<u>130,366,026</u>
經營溢利(虧損)貢獻	<u>1,032,088</u>	<u>2,799,756</u>	<u>(108,397,953)</u>	<u>(20,820,169)</u>	<u>—</u>	<u>22,664,098</u>	(102,722,180)
融資費用							(24,920,975)
攤佔聯營公司業績		4,280,611	(1,881,404)				<u>2,399,207</u>
除稅前日常業務虧損							(125,243,948)
稅項							<u>(3,628,767)</u>
除稅後日常業務虧損							(128,872,715)
少數股東權益							<u>11,789,738</u>
股東應佔虧損							<u>(117,082,977)</u>
其他資料							
資本開支	18,735,525	2,011,570	3,786,021	—	—	3,974,419	28,507,535
折舊及攤銷	1,956,631	574,219	2,062,942	—	—	628,392	5,222,184
減值虧損	—	—	73,053,180	—	—	—	73,053,180
除折舊及攤銷以外之 其他非現金開支	<u>1,687,452</u>	<u>570,633</u>	<u>7,086,957</u>	<u>15,996,647</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,341,689</u>

36. 分類資料 (續)

(a) 按業務分類 (續)

	物業 港元	製造 港元	資訊科技 港元	證券買賣 港元	綜合總計 港元
於二零零二年 三月三十一日					
資產					
分類資產	1,667,412,124	13,696,060	3,742,527	823,242	1,685,673,953
聯營公司權益		48,903,005	2,329,119		51,232,124
未分配資產					518,457,320
資產總值					<u>2,255,363,397</u>
負債					
分類負債	91,346,722	5,161,684	515,309	—	97,023,715
未分配負債					257,673,885
負債總額					<u>354,697,600</u>
於二零零一年 三月三十一日					
資產					
分類資產	1,875,524,229	15,254,921	7,242,363	1,979,324	1,900,000,837
聯營公司權益		48,828,975	3,683,495		52,512,470
未分配資產					309,940,142
資產總值					<u>2,262,453,449</u>
負債					
分類負債	52,525,881	6,826,157	3,313,095	—	62,665,133
未分配負債					287,665,670
負債總額					<u>350,330,803</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

36. 分類資料 (續)

(b) 按地理區域分類

於呈列地理區域分類資料時，經營溢利（虧損）貢獻乃按客戶所在地區呈列，分類資產及資本開支則按資產所在地區呈列。

	截至二零零二年三月三十一日止年度			
	分類資產	資本開支	來自外界	經營溢利
	賬面值	支銷	客戶收益	貢獻
	港元	港元	港元	港元
香港	977,311,311	1,263,217	303,561,464	14,347,385
中國	1,256,620,046	8,915,108	9,123,262	3,227,767
其他地區	21,432,040	21,168,460	5,335,937	1,078,380
	<u>2,255,363,397</u>	<u>31,346,785</u>	<u>318,020,663</u>	<u>18,653,532</u>
	截至二零零一年三月三十一日止年度			
	分類資產	資本開支	來自外界	經營溢利
	賬面值	支銷	客戶收益	(虧損) 貢獻
	港元	港元	港元	港元
香港	808,585,845	7,625,795	100,758,527	(97,833,814)
中國	1,453,152,674	20,881,740	22,759,224	(6,322,724)
其他地區	714,930	—	6,848,275	1,434,358
	<u>2,262,453,449</u>	<u>28,507,535</u>	<u>130,366,026</u>	<u>(102,722,180)</u>

37. 最終控股公司

董事會認為最終控股公司為Chuang's Consortium International Limited（莊士機構國際有限公司）（於百慕達註冊成立及於香港上市之公司）。

38. 比較數字

若干比較數字已予重列，以配合本年度之呈列方式。