

財政報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

1. 總則

本公司乃於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份乃於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司主要於香港及中華人民共和國（「中國」）其他地區及英國從事物業發展及投資、發電廠之經營及貸款業務。年內，本公司成立一家於英國從事餐館業務之附屬公司。

2. 採納會計實務準則

本年度，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之全新及經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）。採納此等會計實務準則對本集團之會計政策引起連串改變，經修訂後之會計政策於附註3列出。此外，新頒佈及經修訂之會計實務準則引進額外及經修訂之披露規定，並於編製財報告時採用。往年度比較數字及披露亦一併修訂，以達至統一之呈列方式。

採納新頒佈及經修訂之會計實務準則，對本年及往年之有關數字及披露並無重大影響。

於本年內，本集團於採納會計實務準則第30號「業務合併」時，決定不重報已在儲備中註銷之商譽。因此，二零零一年四月一日前，由收購而產生之商譽，將繼續納入儲備，同時亦在出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，或當商譽被確認為虧絀時列入收益表。

二零零一年四月一日或以後，由收購而產生之商譽均已資本化，並按其估計可使用年期攤銷。

3. 主要會計政策

財政報告乃按歷史成本慣例編製，並經就若干物業及其他投資之重估修訂。

財政報告乃遵照香港普遍採納之會計原則而編製。所採納之主要會計政策如下：

綜合基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日之財政報告。

年內收購及出售附屬公司之業績已由該等收購之生效日期起或截至該等出售之生效日期止（視乎情況而定）列入綜合收益表內。

集團內部公司之一切重大交易及結餘均於綜合時予以對銷。

3. 主要會計政策(續)

商譽

由於編製綜合財政報告而產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團於收購日應佔所收購之附屬公司或聯營公司中之相關資產及負債之公平價值之差額。

於二零零一年四月一日或以後，由收購而產生之商譽均已資本化，並以直線法按其可使用年期攤銷。由收購聯營公司而產生之商譽，會被列入該公司的賬面金額。收購附屬公司後產生之商譽，於資產負債表內分別列出。

於二零零一年四月一日以前，由收購而產生之商譽，將繼續納入儲備中，同時亦在出售有關附屬公司或聯營公司時，或當商譽被確定為虧絀時，列入收益表。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本減可確認之減值虧損列入本公司之資產負債表。附屬公司之業績按年內已收及應收之股息，計算入本公司之賬目內。

於聯營公司之投資

聯營公司之業績、資產及負債以會計衡平法納入綜合財政報告。該等權益之賬面值已予扣減以反映個別投資之已確認減值虧損。

證券投資

證券投資乃按交易日基準確認及初步按原值釐定。

證券投資乃持作指定長期策略用途之證券，於其後之呈報日期按原值經減去非暫時性之虧損後釐定。

其他投資按公平值計算，未變現收益及虧損列賬入作本年度溢利或虧損淨額。

收入確認

倘所興建物業乃供出售之用，則在該等興建以供出售之物業在落成前售出且工程結果可參照建築進度而相當肯定地確定時，即可將有關收益入賬。有關收入乃在發展期間入賬，並會每年計算，作為有關發展計劃估計收入總額之一部份。所用比例乃參照截至結算日為止已支付建築費用與截至發展計劃全部完成為止之估計建築費總額(並經扣除應急準備)之比例計算。

持作出售之物業之收益須待已簽署之買賣合約成為無附帶條件時始予入賬。

租金收入(包括按營業租約出租而預先發出發票之租金)乃按照租約之年期以直線法入賬。

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

食品及飲料出售於交付時入賬。

電力出售按年內電錶讀數所得之實際及應計耗用量計算。

利息收入乃根據所存之本金額按存放之時間以適用利率累計。

物業管理費收入乃於提供服務時入賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本或估值減折舊或攤銷及累計減值虧損入賬。

房地產(土地及樓宇)以其重估數額(即以其於重估日期之現有用途為基礎計算之公平價值減任何隨後累計之折舊及攤銷後之數額)於資產負債表列賬。重估乃定期進行,以免賬面值與結算日之公平價值有重大差別。

因重估房地產而產生之盈餘撥入其他物業重估儲備計算,惟倘該盈餘沖銷以往確認為開支之同一資產之重估減值,則該盈餘以先前扣除之虧絀為限撥入收益表。倘若因重估資產所引致賬面淨值減少之數超過該資產因對上一次重估而於重估儲備中持有之結餘(如有),則該超過之數額將自收益表扣除。如經重估資產其後出售或報廢,應佔重估盈餘將撥作保留溢利。

物業、廠房及設備之折舊及攤銷乃以直線法按下列年率於固定資產之估計可使用年期內撇銷成本或估值:

有年期土地	50年或尚未屆滿租約年期(以較短者為準)
樓宇	50年或尚未屆滿租約年期(以較短者為準)
傢俬、裝置、廠房及設備	10 - 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

在資產出售或報廢時所產生之溢利或虧損,乃按出售資產所得款項與資產賬面值之間之差額計算,並於收益表內入賬。

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃長期持有作投資用途之已落成物業，任何租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業按結算日之專業估值之公開市值列賬。投資物業重估產生之任何盈餘或虧絀列入投資物業重估儲備，除非該儲備之餘額不足以彌補虧絀，在此情況下，虧絀超出投資物業重估儲備之餘額之部份乃於收益表中扣除。倘過往曾於收益表中扣除虧絀，並繼而產生重估盈餘，則該盈餘以過往曾扣除之虧絀金額為限撥入收益表。

於出售投資物業時，出售之投資物業應佔之投資物業重估儲備結餘均撥入收益表內。

契約尚餘年期超過二十年之投資物業並無作出折舊或攤銷準備。

發展中可供轉售之物業

發展中之物業(已預售者除外)乃按成本或可變現淨值兩者之較低者入賬。已預售之發展中物業乃按成本加應佔溢利減已收訂金及分期付款而入賬。成本包括土地之成本連同發展期間物業發展應佔直接成本、專業費用及撥作資本之利息費用。預期於結算日後超過一年始完成之發展中物業列為非流動資產，而預期於結算日後一年內完成之發展中物業則列為流動資產。

持作銷售物業

持作銷售之物業則按成本及可變現淨值之較低者入賬，可變現淨值乃按估計銷售價減直至完成發展之一切費用(如適用)及市場推廣與銷售費用計算。

將借貸成本撥作資本

收購、興建或生產合資格資產(即需一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本將撥作資產，作為該等資產之部份成本。當有關資產大致上備妥作擬定用途或出售時，借貸成本將停止撥作資本。特定借貸於尚未運用於合資格資產前作暫時投資而產生之投資收入，於資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於產生之期間內確認為開支。

持作將來發展之物業

持作將來發展之物業乃按成本減永久減值虧損(如有)列賬。

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

資產減值

本集團於結算日評估所有資產之賬面值，以決定資產虧絀減值之需要。當資產之可收回值低於賬面值，其賬面值即時被減至可收回值，減值虧損亦同時確認為開支。但若有關資產因按其他會計實務準則以重估值列賬，其減值虧損可當作重估減額入賬。

於回撥減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新釐定之可收回值，惟不可高於該資產於過往未計減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。假若有關資產因按其他會計實務準則以重估值列賬，其回撥額可當作重估增額入賬。

可換股債券

可換股債券以獨立項目披露，而除換股實際進行外，被視作負債。計算有關可換股債券於收入報表中確認之財務成本(包括贖回可換股債券時應付之溢價)，乃就各會計期間可換股債券之尚未償還之結餘提供固定比率之定期回報率。

經營租約

經營租約之應付租金按租約期以直線法自收益表扣除。

外幣

以外幣進行之交易均按交易日期之滙率折算。以外幣為單位之貨幣資產及負債均按結算日之滙率再次折算。因滙兌而產生之溢利及虧損均撥入收益表中處理。

於綜合賬項時，海外附屬公司及聯營公司之賬項乃以結算日之滙率折算。綜合賬項時所產生之滙兌差額全部撥入換算儲備內。

稅項

稅項支出乃按本年度經就毋須課稅或不准扣稅之項目予以調整後之業績而計算。為報稅而將若干收支項目確認入賬之會計期間若與該等項目於財政報告內確認入賬之會計期間不同，即會產生時差。按負債法所計算時差之稅務影響若有可能於可見將來產生負債或資產，則概於財政報告中確認入賬為遞延稅項。

4. 營業額

營業額乃指年內源自出售物業(參照完成之百分比)及物業權益、租賃物業及借出之貸款所得之收入，以及出售電力、食品及飲料與提供樓宇管理服務之已收及應收款項總額。本集團之營業額之分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按業務劃分：		
物業買賣	411,673	47,751
物業租賃	49,395	39,585
食品及飲料出售	28,465	—
電力出售	22,854	5,263
借貸服務之利息收入	7,461	17,306
物業管理費	1,823	1,905
	521,671	111,810

5. 業務及區域分類

業務分類

為管理目的，本集團現已組織成六個營運部門—物業買賣、物業租賃、餐館、發電廠、借貸服務及物業管理服務。本集團按上述部門基準呈報其主要分類資料。

有關上述業務之分類資料呈列如下。

二零零二年

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	餐館 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	綜合 千港元
營業額	411,673	49,395	28,465	22,854	7,461	1,823	521,671
業績							
分類業績	27,832	18,250	(7,582)	13,558	4,309	125	56,492
財務費用							(56,675)
							(183)
分佔聯營公司業績							(1,636)
稅前虧損							(1,819)
稅項							3,427
扣除少數股東權益							
前溢利							1,608
少數股東權益							(1,306)
本年度純利							302

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 業務及區域分類(續)

業績分類(續)

二零零二年

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	餐館 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
其他資料								
添置物業、								
廠房及設備	482	422	20,025	5,802	3	131	—	26,865
折舊及攤銷	898	1,683	1,628	975	6	45	896	6,131
有年期房地產								
重估虧絀	—	—	—	—	—	—	1,333	1,333
先前於收益表								
扣除之短期土地								
使用權撥備								
撥回	—	—	—	5,207	—	—	—	5,207
先前於收益表								
扣除之短期								
有年期樓宇								
撥備撥回	—	—	—	2,842	—	—	—	2,842
資產負債表								
資產								
分類資產	1,189,846	859,109	20,770	13,881	157,281	702	—	2,241,589
未分配公司								
資產								80,406
綜合總資產								2,321,995
負債								
分類負債	212,545	126,759	7,844	4,955	14,145	98	—	366,346
未分配公司								
負債								1,126,384
綜合總負債								1,492,730

5. 業務及區域分類(續)

業績分類(續)

二零零一年

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	餐館 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	綜合 千港元
營業額	47,751	39,585	—	5,263	17,306	1,905	111,810
業績							
分類業績	(61,891)	10,765	—	1,214	10,051	413	(39,448)
財務費用							(56,404)
							(95,852)
分佔聯營公司業績							4,950
稅前虧損							(90,902)
稅項							(29)
扣除少數股東權益 前虧損							(90,931)
少數股東權益							(1,411)
本年度淨虧損							(92,342)

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	餐館 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
其他資料								
添置物業、廠房 及設備	478	551	—	—	3	56	—	1,088
折舊及攤銷	928	2,250	—	234	7	20	909	4,348
有年期房地產 重估虧絀	—	—	—	—	—	—	337	337
持作銷售物業之 減值虧損	30,000	—	—	—	—	—	—	30,000

資產負債表

資產

分類資產	1,258,702	565,681	—	12,533	228,377	898	2,066,191
未分配公司資產							157,225
綜合總資產							2,223,416

負債

分類負債	315,239	114,167	—	7,606	15,549	60	452,621
未分配公司負債							942,076
綜合總負債							1,394,697

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 業務及區域分類(續)

區域分類

本集團於英國從事餐館業務，於中國從事發電廠業務，以及於香港從事借貸服務及物業管理業務。物業買賣及租賃業務於香港、英國及中國進行。

下表載列本集團按區域市場分類(不計及貨物/服務之原產地)之銷售分析：

	按區域市場分類 之銷售收入		來自經營溢利 (虧損)之貢獻	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港	441,006	96,133	34,460	(40,644)
英國	47,308	7,819	4,458	(980)
中國	33,357	7,858	17,574	2,176
	521,671	111,810	56,492	(39,448)

以下為按資產所在地之區域劃分之分類資產賬面值以及添置之物業、廠房及設備之分析：

	分類資產之賬面值		添置物業、廠房及設備	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港	1,795,661	1,984,298	231	856
英國	417,036	157,670	20,501	232
中國	109,298	81,448	6,133	—
	2,321,995	2,223,416	26,865	1,088

6. 經營(虧損)溢利

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營溢利(虧損)經扣除：		
核數師酬金：		
本年度	1,067	817
過往年度撥備不足	233	273
有年期房地產之重估虧絀	1,333	337
折舊及攤銷	6,131	4,348
出售物業、廠房及設備之虧損	168	428
出售持作將來發展物業之虧損	—	81
透過出售一間聯營公司之出售物業虧損	—	1,389
透過出售一間附屬公司之出售物業虧損	—	52
經營租約租金：		
房地產	5,910	484
設備及汽車	—	61
員工成本，包括董事酬金：		
退休金計劃供款，已扣除沒收供款零港元 (二零零一年：91,000港元)	470	561
薪金及其他津貼	36,025	25,411
	36,495	25,972
未變現之投資證券持有虧損	1,398	—
已經計入：		
出售投資證券之盈利	10,697	—
出售投資物業之盈利	12,000	555
透過出售一間聯營公司之出售物業盈利	5,233	—
透過出售一間附屬公司之出售物業盈利	2,331	—
利息收入：		
聯營公司	—	2,631
銀行存款	450	885
租金收入	49,395	39,585
減：支出	(2,468)	(2,386)
租金收入淨額	46,927	37,199

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

7. 董事及僱員薪酬

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
董事		
袍金 — 獨立非執行董事	572	572
其他酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	5,287	5,277
退休金計劃供款	74	74
	5,361	5,351
	5,933	5,923

董事酬金介乎以下範圍：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
無 — 1,000,000港元	7	7
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	1
2,500,001港元 — 3,000,000港元	1	1

僱員

本集團本年度之首五名最高薪僱員中有四名(二零零一年：兩名)為本公司董事。該四名董事之酬金詳情已載於上文，其餘一名(二零零一年：三名)非本公司董事之最高薪僱員之酬金如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及其他福利	643	2,624
退休金計劃供款	30	99
	673	2,723

僱員酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零零二年	二零零一年
無 — 1,000,000港元	1	2
1,000,001港元 — 1,500,000港元	—	1

8. 融資成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應支付利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	91,004	86,688
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸	13,043	11,689
可換股債券	6,911	1,861
其他借貸	8,230	5,540
	119,188	105,778
減：年內撥充為發展中物業資本之款項	(53,152)	(49,374)
計入銷售成本之金額	(9,361)	—
	56,675	56,404

年內撥充資本之借貸開支由一般集團借貸產生，並以合資格資產開支之平均資本化利率6.7%(二零零一年：8%)計算。

9. 稅項

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
抵免(支出)包括：		
香港利得稅		
本年度	(2,875)	—
往年度超額撥備	6,797	129
海外稅項		
本年度	(495)	—
往年度超額撥備	—	1
所佔聯營公司稅項		
海外地區	—	(159)
	3,427	(29)

香港利得稅根據本年度估計應課稅溢利按稅率16%(二零零一年：16%)計算。

於截至二零零一年三月三十一日止年度，由於本集團於本年度並無應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

海外稅項乃按有關司法權區所採用之稅率計算。

因重估本集團於香港之投資物業及有年期房地產而產生之盈餘或虧絀在稅務上並不構成時差，因為該等投資物業及有年期房地產於隨後出售時所變現之任何溢利均毋須課稅。本集團擬持有位於中國及英國之投資物業以作長期投資用途以產生租金收入，預期潛在之遞延稅項於可見將來將不會變現，因此並無就該等投資物業之重估盈餘作出遞延稅項撥備。

於結算日，並無於財政報告確認有關估計稅務虧損約11,968,000港元(二零零一年：8,260,000港元)之遞延稅務資產。

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

10. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按以下數據計算：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
全年溢利(虧損)淨額及計算每股基本盈利(虧損)所用之盈利(虧損)	302	(92,342)
	股份數目	
計算每股基本盈利(虧損)所用之股份加權平均數	941,138,017	914,170,395

由於尚未行使之認股權證之行使價於兩個年度均高於股份之市價，與及假設以兌換價0.85港元兌換之本公司尚未贖回可換股債券會有反攤薄效果，因此並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。

11. 投資物業

	千港元
本集團	
估值	
於二零零一年四月一日	469,400
收購附屬公司時購入	254,913
出售	(20,450)
估值所產生之盈餘	13,187
於二零零二年三月三十一日	717,050

本集團投資物業之賬面淨值包括：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按長期契約持有之有年期物業：		
於英國	288,150	—
於香港	45,950	48,450
於中國	36,500	36,500
於香港按中期契約持有之有年期物業	346,450	384,450
	717,050	469,400

投資物業乃按經營租約出租。

位於香港及中國之投資物業已於二零零二年三月三十一日由獨立專業估值師忠誠測量師有限公司按公開市值之基準進行估值。

位於英國之投資物業已於二零零二年五月三十一日由獨立專業估值師Chesterton plc按公平市值之基準進行估值。

11. 投資物業(續)

賬面總值達12,000,000港元(二零零一年:12,000,000港元)之投資物業之擁有權以四名獨立第三者之名義登記註冊,彼等已將土地之權利轉讓予本公司之一間附屬公司。

重估投資物業產生為數13,187,000港元之盈餘已經在投資物業重估儲備入賬(附註29)。

12. 物業、廠房及設備

	有年期房地產 千港元	傢俬、裝置、 廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團				
成本或估值				
二零零一年四月一日	36,970	45,574	8,483	91,027
添置	5,737	20,726	402	26,865
出售	—	(261)	—	(261)
估值所產生之虧絀	(218)	—	—	(218)
二零零二年三月三十一日	42,489	66,039	8,885	117,413
包括:				
按成本	—	66,039	8,885	74,924
按二零零二年估值	42,489	—	—	42,489
	42,489	66,039	8,885	117,413
折舊及攤銷				
二零零一年四月一日	—	28,964	7,486	36,450
本年度準備	803	4,743	585	6,131
出售時撇銷	—	(93)	—	(93)
估值時撇銷	(803)	—	—	(803)
二零零二年三月三十一日	—	33,614	8,071	41,685
賬面淨值				
二零零二年三月三十一日	42,489	32,425	814	75,728
二零零一年三月三十一日	36,970	16,610	997	54,577

本集團物業之賬面淨值包括:

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於香港按下列方式持有之有年期物業:		
長期租約	25,250	27,200
中期租約	8,660	9,770
於中國按短期租約持有之樓宇	8,579	—
	42,489	36,970

財政報告附註(續)

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)

位於香港及中國之有年期房地產已於二零零二年三月三十一日由忠誠測量師有限公司按公開市值基準進行估值。

重估有年期房地產產生為數585,000港元(二零零一年：虧絀485,000港元)之淨盈餘，其中虧絀924,000港元(二零零一年：148,000港元)港元已經與其他物業重估儲備對銷，而其餘虧絀1,333,000港元(二零零一年：337,000港元)(即虧絀超出過往確認之應佔盈餘之數額)則於收益表中扣除，而盈餘2,842,000港元(二零零一年：零)(即先前於收益表扣除之金額)計入收益表中。

倘本集團之房地產按成本減累積折舊及攤銷列賬，該等房地產之賬面值約為49,946,000港元(二零零一年：42,398,000港元)。

13. 發展中物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
發展中物業預期建成期間：		
一年內	674,572	567,265
一年後	385,188	430,021
	1,059,760	997,286

本集團發展中物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
位於以下地區以中期租約持有之有年期物業		
香港	944,589	928,911
中國	21,589	5,705
位於英國之永久業權物業	93,582	62,670
	1,059,760	997,286

於二零零二年三月三十一日，撥作發展中物業資本之利息款項合共194,463,000港元(二零零一年：151,960,000港元)。

14. 持作將來發展之物業

本集團持作將來發展之物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
位於香港以中期租約持有 有年期物業	100,846	99,166

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份	232,276	232,276
應收附屬公司款項	432,086	449,051
已確認之減值虧損	(113,000)	(93,000)
	551,362	588,327

非上市股份之投資成本乃各附屬公司於一九九三年九月二十三日因本集團進行重組而成為本集團成員公司時之基本資產淨值。

已確認之減值虧損主要指確認將資產之賬面值減記至其估計可變現淨值。

應收附屬公司款項為無抵押及無固定還款期。於二零零二年三月三十一日，為數401,743,000港元(二零零一年：116,091,000港元)之款項按商業利率計算，其餘款項為免息。

各主要附屬公司於二零零二年三月三十一日之詳情載於財政報告附註42。

16. 應收貸款

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內到期	60,600	135,367
一年後到期	93,777	92,244
	154,377	227,611
減：列為流動資產之一年內到期之款項	(60,600)	(135,367)
	93,777	92,244
有抵押	121,503	184,109
無抵押	32,874	43,502
	154,377	227,611

有關貸款乃按市場利率計算利息，部份並以位於香港之物業作抵押。

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所佔聯營公司淨資產	1,524	62,138
應收聯營公司款項	711	42,432
	2,235	104,570

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。於二零零一年三月三十一日，為數30,374,000港元之款項按商業利率計息，其餘款項結餘為免息。

於二零零二年三月三十一日，主要聯營公司(由本公司全部間接持有)之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	本集團 應佔權益	主要業務
廣東南方電訊網絡有限公司	中國	55%	電訊相關服務
Sutcliffe Properties Limited	英屬處女群島	50%	物業發展

上表所列之本集團聯營公司乃董事認為對本年度業績有重大影響或構成本集團淨資產之主要部份。董事認為提供其他聯營公司之詳情會令此等資料過於冗長。

本公司董事認為本集團對廣東南方電訊網絡有限公司有重大影響力，但並未控制該公司之財務及營運政策。因此，該公司被視為本集團之聯營公司。

18. 證券投資及貸款予被投資公司

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
證券投資：		
非上市股份，按成本	2,025	2,045
其他投資：		
於香港以外地區上市之股份，按市值	680	1,999
	2,705	4,044
貸款予被投資公司	—	10,826
減：已確認減值虧損	—	(4,560)
	—	6,266

貸款予被投資公司為無抵押及免息。

董事認為投資之價值至少相等於其賬面值。

19. 持作出售物業

本集團

於二零零二年三月三十一日，按可變現淨值列賬之持作出售物業款額為25,000,000港元(二零零一年：98,947,000)。

20. 貿易、預付款項及其他應收款項

本集團採納配合目前市場策略之靈活信貸政策。給予客戶之信貸期平均由30天至90天不等。以下為應收貿易賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應收賬款		
0至60日	15,682	5,608
61至90日	16,368	102
90日以上	9,593	8,099
	41,643	13,809
預付款項及其他應收款項	36,443	27,675
	78,086	41,484

於二零零二年三月三十一日包括於預付款項中為數5,207,000港元(二零零一年：零)之金額乃有關中國短期土地使用權。往年於收益表中悉數撥備及扣除之金額5,207,000港元已於二零零二年三月三十一日撥回作預付款項。此項撥回乃參照由忠誠測量師有限公司之估值根據期末之發展項目作出。短期土地使用權將於租賃期內攤銷。

21. 貿易及其他應付款項

以下為應付賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應付賬款		
0至60日	34,569	13,985
61至90日	3,556	5,400
90日以上	32,049	67,167
	70,174	86,552
其他應付款項	104,205	94,002
	174,379	180,554

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

22. 其他應付賬款

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。其他應付賬款之還款期如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
欠發展夥伴之款項	2,269	3,528
收購附屬公司之代價餘額	26,741	26,741
所佔發展中物業權益之已收按金	7,948	8,548
	36,958	38,817
減：一年內到期列作流動負債之款項	(2,269)	(4,128)
一年後到期之款項	34,689	34,689

本集團已與獨立第三者訂立協議，發展一項本集團持有之發展中物業。欠發展夥伴之款項乃根據該等協議由對方支付，並將於發展中物業出售後償還。

23. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行及其他借貸為有抵押、 按市場利率計息及 須於下列年期內償還：				
一年內	492,391	412,662	72,673	89,347
一至兩年	314,164	437,522	7,531	7,700
二至五年	286,178	159,284	9,442	19,044
五年後	132,874	72,585	—	—
	1,225,607	1,082,053	89,646	116,091

23. 銀行及其他借貸(續)

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
(i) 於一年內到期之款項				
銀行及按揭貸款之 流動部份	355,803	218,141	53,893	70,566
銀行透支	99,438	154,741	—	1
其他借貸	37,150	39,780	18,780	18,780
	492,391	412,662	72,673	89,347
(ii) 一年後到期之款項				
銀行及按揭貸款	1,076,909	887,532	70,866	97,310
其他借款	49,260	39,780	18,780	18,780
減：於一年內到期之 銀行及按揭貸款	(355,803)	(218,141)	(53,893)	(70,566)
於一年內到期之其他借貸	(37,150)	(39,780)	(18,780)	(18,780)
	733,216	669,391	16,973	26,744
	1,225,607	1,082,053	89,646	116,091

24. 可換股債券

本集團及本公司

二零零零年五月十五日，本公司發行11,000,000美元(約85,657,000港元)之3%可換股債券(「可換股債券」)，並附帶權利可按完成日期前10個連續交易日在聯交所之每股平均收市價120%或緊接兌換通知前20個連續交易日(倘屬首次兌換則為10個兌換交易日)在聯交所之最低五天之每股平均收市價90%之兌換價以較低價者，兌換為本公司股本中每股0.10港元之股份，惟倘上述經調整兌換價低於0.85港元，則兌換價應為0.85港元。

於截至二零零二年三月三十一日止年度期間，2,150,000美元(二零零一年：3,850,000美元)之可換股債券轉換為本公司20,564,058股(二零零一年：33,595,656股)每股面值0.10港元之股份，而1,960,000美元(二零零一年：零)由本公司贖回。於二零零二年三月五日，本公司與可換股債券持有人訂立協議，據此於二零零二年三月三十一日之可換股債券將於其後之一年內由本公司贖回。

25. 少數股東之貸款

本集團

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

26. 股本

	股份數目		金額	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
每股面值0.10港元之股份				
法定股本：				
年初及年終	1,500,000,000	1,500,000,000	150,000	150,000
已發行及繳足股份：				
年初	932,703,126	835,814,977	93,270	83,581
轉換可換股債券(附註24)	20,564,058	33,595,656	2,056	3,360
行使認股權證之認購權利	404,494	1,812,493	41	181
於配售時發行股份	—	65,000,000	—	6,500
購回並註銷之股份	(12,940,000)	(3,520,000)	(1,294)	(352)
年終	940,731,678	932,703,126	94,073	93,270

於本年度內，本公司透過聯交所購回其本身股份如下：

月份	股份數目	每股價格		已支付 之總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零二年二月	9,210,000	0.55	0.48	4,750
二零零二年三月	3,730,000	0.475	0.435	1,707
	12,940,000			6,457

上述股份於購回後已註銷，而本公司之已發行股本已據此減除有關股份之賬面值。購回股份須支付之溢價已於股份溢價賬中對銷。相等於已註銷股份賬面值之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備內(附註29)。

27. 認股權證

2001認股權證

年內，404,494份(二零零一年：1,812,493份)認股權證之註冊持有人行使彼等之權利，以每股0.90港元之價格認購404,494股(二零零一年：1,812,493股)本公司股份。

2001認股權證所附之尚未行使認購權於二零零一年九月三十日期滿。

28. 購股權

自採納本公司之購股權計劃以來概無根據此計劃而授出任何購股權。

29. 儲備

	股份溢價	商譽儲備	繳入儲備	投資物業		其他物業		資本		總計
				重估儲備	物業儲備	重估儲備	贖回儲備	換算儲備	保留溢利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團										
於二零零零年三月三十一日	268,241	(57,257)	—	193,774	—	1,650	3,347	(175)	321,768	731,348
貨幣調整	—	—	—	(2,744)	—	(5)	—	—	—	(2,749)
購回股份之溢價	(2,646)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,646)
配售時發行股份產生之溢價	79,950	—	—	—	—	—	—	—	—	79,950
配售時發行股份有關產生之開支	(2,666)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,666)
轉換可換股債券	26,620	—	—	—	—	—	—	—	—	26,620
行使2001認股權證	1,450	—	—	—	—	—	—	—	—	1,450
因出售附屬公司而變現之商譽	—	52	—	—	—	—	—	—	—	52
因購買聯營公司而產生之商譽	—	(4,910)	—	—	—	—	—	—	—	(4,910)
因出售聯營公司而變現之商譽	—	682	—	—	—	—	—	—	—	682
因出售投資物業而變現	—	—	—	(545)	—	—	—	—	—	(545)
因購回及註銷股份而轉撥	—	—	—	—	—	—	352	—	(352)	—
因投資物業及有年期房										
地產重估而產生之盈餘(虧絀)	—	—	—	7,964	—	(148)	—	—	—	7,816
轉撥至物業儲備	—	—	—	(15,880)	15,880	—	—	—	—	—
就換算海外業務而產生之外匯差額	—	—	—	—	—	—	—	(7,832)	—	(7,832)
本年度淨虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(92,342)	(92,342)
轉撥	—	54,838	(18,082)	(36,756)	—	—	—	—	—	—
於二零零一年三月三十一日	370,949	(6,595)	(18,082)	145,813	15,880	1,497	3,699	(8,007)	229,074	734,228
轉換可換股債券	14,686	—	—	—	—	—	—	—	—	14,686
行使2001認股權證	323	—	—	—	—	—	—	—	—	323
購回股份之溢價	(5,163)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,163)
因出售投資物業而變現	—	—	—	(20,450)	—	—	—	—	—	(20,450)
因出售聯營公司而變現	—	—	—	(1,835)	—	—	—	—	—	(1,835)
因購回及註銷股份而轉撥	—	—	—	—	—	—	1,294	—	(1,294)	—
因投資物業及有年期房地產										
重估而產生之盈餘(虧絀)	—	—	—	13,187	—	(924)	—	—	—	12,263
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	—	302	302
二零零二年三月三十一日	380,795	(6,595)	(18,082)	136,715	15,880	573	4,993	(8,007)	228,082	734,354

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

29. 儲備(續)

調撥15,880,000港元至物業儲備指關於已於截至二零零一年三月三十一日止年度期間新撥至發展中物業之投資物業於二零零一年三月三十一日之投資物業重估儲備。本集團現擬發展該物業以提供租金收入，故此，並無對該項物業儲備提撥遞延稅項。

繳入儲備指Gold-Face Investment Holdings Limited及其附屬公司於本公司收購上述公司股份之日之股本總額與本公司為收購而發行之股份面值之差額。

上述儲備包括本集團於以下之聯營公司所佔收購後儲備：

	股份溢價	商譽儲備	投資物業 重估儲備	物業儲備	其他物業 重估儲備	資本 贖回儲備	換算儲備	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零零年三月三十一日結餘	—	(18,279)	35,053	—	—	—	(21)	(5,378)	11,375
貨幣調整	—	—	(2,884)	—	—	—	—	—	(2,884)
收購一間聯營公司	—	(4,910)	—	—	—	—	—	—	(4,910)
出售一間聯營公司時撇銷	—	682	—	—	—	—	—	—	682
因投資物業重估而產生之盈餘	—	—	20,419	—	—	—	—	—	20,419
轉撥	—	15,912	(15,912)	—	—	—	—	—	—
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	4,791	4,791
二零零一年三月三十一日結餘	—	(6,595)	36,676	—	—	—	(21)	(587)	29,473
出售一間聯營公司時變現	—	—	(1,835)	—	—	—	—	—	(1,835)
收購一間已成為附屬公司之 當時聯營公司時撇銷	—	—	(34,841)	—	—	—	—	—	(34,841)
本年度淨虧損	—	—	—	—	—	—	—	(1,636)	(1,636)
二零零二年三月三十一日	—	(6,595)	—	—	—	—	(21)	(2,223)	(8,839)

29. 儲備(續)

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
本公司					
於二零零零年三月三十一日	268,241	187,193	3,347	322,910	781,691
購回股份之溢價	(2,646)	—	—	—	(2,646)
配售時發行股份產生之溢價	79,950	—	—	—	79,950
配售時發行股份有關產生 之開支	(2,666)	—	—	—	(2,666)
轉換可換股債券	26,620	—	—	—	26,620
行使2001認股權證	1,450	—	—	—	1,450
因購回及註銷股份而轉撥	—	—	352	(352)	—
本年度淨虧損	—	—	—	(100,666)	(100,666)
於二零零一年三月三十一日	370,949	187,193	3,699	221,892	783,733
轉換可換股債券	14,686	—	—	—	14,686
行使2001認股權證	323	—	—	—	323
購回股份之溢價	(5,163)	—	—	—	(5,163)
因購回及註銷股份而轉撥	—	—	1,294	(1,294)	—
本年度淨虧損	—	—	—	(59,381)	(59,381)
於二零零二年三月三十一日	380,795	187,193	4,993	161,217	734,198

繳入盈餘乃指Gold-Face Investment Holdings Limited及其附屬公司之股份被本公司收購當日此等公司之綜合股東資金與本公司為收購所發行股份之面額兩者間之差額。

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

30. 除稅前虧損與經營業務所得現金淨額之對賬

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
除稅前虧損	(1,819)	(90,902)
佔聯營公司業績	1,636	(4,950)
先前於收益表扣除之短期土地使用權撥備撥回	(5,207)	—
先前於收益表扣除之短期有年期樓宇撥備撥回	(2,842)	—
重估有年期房地產之虧絀	1,333	337
折舊及攤銷	6,131	4,348
借貸之利息	56,675	56,404
來自聯營公司之利息收入	—	(2,631)
銀行存款利息收入	(450)	(885)
出售投資物業之收益	(12,000)	(555)
出售物業、廠房及設備之虧損	168	428
出售持作將來發展之物業之虧損	—	81
持作出售物業之已確認減值虧損	—	30,000
出售一間聯營公司之(收益)虧損	(5,233)	1,389
出售一間附屬公司之(收益)虧損	(2,331)	52
出售投資證券之收益	(10,697)	—
投資證券之未變現持有虧損	1,398	—
應收貸款減少(增加)	73,234	(83,624)
持作出售之物業減少	101,852	3,668
貿易、預付款項及其他應收賬項減少(增加)	22,080	131,388
貿易及其他應付賬項(減少)/增加	(71,082)	7,478
經營業務所得現金淨額	152,846	52,026

31. 出售一間附屬公司

出售之資產淨值：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
貿易及其他應收款項	1,365	—
銀行結存	5,828	—
貿易及其他應付款項	(435)	—
少數股東權益	(1,689)	—
商譽	—	52
	5,069	52
出售收益(虧損)	2,331	(52)
	7,400	—
由下列方式支付：		
已收現金	7,400	—

就出售附屬公司所得現金及等同現金之資產淨額分析：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所得現金代價	7,400	—
出售之銀行結存	(5,828)	—
	1,572	—

年內出售之附屬公司繳入之現金流量及業績並不顯著。

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

32. 收購附屬公司

於二零零一年六月一日，本集團以現金代價50,000,000港元收購Celtic Swing Limited及其附屬公司全部已發行股本。

於二零零一年十月八日，本集團以現金代價合共7,153,000港元收購Mankin Development Limited及Richtan Properties Limited之全部已發行股本。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所得資產淨值：		
投資物業	254,913	—
物業、廠房及設備	—	9,717
發展中物業	6,500	—
持作將來發展之物業	1,680	—
貿易及其他應收賬項	54,840	1,472
銀行結存	3,316	555
貿易及其他應付賬項	(57,140)	(4,697)
稅項	(161)	—
銀行借貸	(152,550)	—
	111,398	7,047
減：往年度作為聯營公司購入之權益	(54,245)	(7,047)
	57,153	—
由下列方式支付：		
現金	57,153	—
就收購附屬公司(所耗)所得之現金及等同現金之資產 之(流出)流入淨額分析：		
所付現金代價	(57,153)	—
所得銀行結存	3,316	555
就收購附屬公司(所耗)所得之現金及等同現金之資產 之(流出)流入淨額	(53,837)	555

本年度內收購之附屬公司之業績貢獻並不顯著。

自收購起期間，所收購之附屬公司對本集團之經營現金流量淨額貢獻為14,652,000港元，就投資回報及融資費用支付15,531,000港元以及就融資活動籌得資金27,120,000港元。

33. 年內融資變動情況分析

	可換股 債券 千港元	股本及 股份溢價 千港元	已收認購 款項 千港元	銀行及 其他借貸 (不包括 銀行透支) 千港元	少數 股東權益 千港元	應付少數 股東款項 千港元	其他 應付賬款 千港元
二零零零年三月三十一日結餘	—	351,822	54,000	751,866	55,669	7,272	45,837
貨幣調整	—	—	—	(4,950)	130	—	—
於根據配售發行股份時轉撥 至股本及股份溢價	—	54,000	(54,000)	—	—	—	—
於根據配售發行股份時 收取之認購款項餘額	—	32,450	—	—	—	—	—
配售開支	—	(2,666)	—	—	—	—	—
發行可換股債券	85,657	—	—	—	—	—	—
轉換可換股債券至股份	(29,980)	29,980	—	—	—	—	—
購回及註銷股份	—	(2,998)	—	—	—	—	—
行使2001認股權證	—	1,631	—	—	—	—	—
新借貸款	—	—	—	549,794	—	—	—
償還貸款	—	—	—	(369,398)	—	—	—
轉撥	—	—	—	—	2,509	(2,509)	—
於增持附屬公司權益時減少 附屬公司溢利之 少數股東權益	—	—	—	—	(58,498)	—	—
償還其他應付賬款	—	—	—	—	1,411	—	—
	—	—	—	—	—	—	(7,020)
二零零一年三月三十一日結餘	55,677	464,219	—	927,312	1,221	4,763	38,817
贖回可換股債券	(15,263)	—	—	—	—	—	—
轉換可換股債券至股份	(16,742)	16,742	—	—	—	—	—
購回及註銷股份	—	(6,457)	—	—	—	—	—
行使2001認股權證	—	364	—	—	—	—	—
新借貸款	—	—	—	380,524	—	—	—
償還貸款	—	—	—	(334,217)	—	—	—
收購附屬公司時增加 附屬公司溢利之少數股東權益	—	—	—	152,550	—	—	—
出售附屬公司時減少	—	—	—	—	1,306	—	—
償還其他應付賬款	—	—	—	—	(1,689)	—	—
	—	—	—	—	—	—	(1,859)
二零零二年三月三十一日結餘	23,672	474,868	—	1,126,169	838	4,763	36,958

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

34. 現金及等同現金之結餘分析

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行結存及現金	8,876	13,428
銀行透支	(99,438)	(154,741)
	(90,562)	(141,313)

35. 資產抵押

於二零零二年三月三十一日，本集團之貸款乃以下列各項作抵押：

- (a) 總值668,650,000港元(二零零一年：454,400,000港元)之投資物業；
- (b) 總值約33,850,000港元(二零零一年：36,900,000港元)之有年期房地產；
- (c) 賬面淨值總額分別約74,138,000港元(二零零一年：98,953,000港元)之持作將來發展之物業、約87,727,000港元(二零零一年：173,623,000港元)之持作出售之物業及約920,855,000港元(二零零一年：830,717,000港元)之發展中物業；
- (d) 涉及均來財務有限公司(「均來財務」)之資產之債券，包括為賬面淨值10,000港元(二零零一年：12,000港元)之廠房及機器及約157,442,000港元(二零零一年：228,535,000港元)之其他資產，包括將按予均來財務之物業作保證之若干應收貸款予以轉讓；
- (e) 涉及盈懋發展有限公司之股份之債券，賬面淨值7,646,000港元(二零零一年：負債淨額5,416,000港元)。

截至二零零一年三月三十一日止年度，本集團之借貸亦以下列各項作抵押：

- (a) 涉及熾球置業有限公司資產之浮動抵押之債券，包括賬面淨值約106,000港元之廠房及機器及將所有銷售收入、租金及其他收入予以轉讓；
- (b) 約501,000港元之銀行存款，於結算日以此等存款作抵押而已運用之銀行信貸為501,000港元；及
- (c) Golden Land Investments PLC(「Golden Land」)(一間於倫敦證券交易所有限公司上市之公司)之51,328,096股股份，總市值為20,300,000港元。

36. 租賃承擔

本集團作為承租人

經營租約付款指本集團就其在英國之若干辦公室物業及餐館應付之租金。辦公室物業及餐館之平均租約年期分別為5年及30年。

於結算日，本集團就租用物業根據不可撤銷經營租約而須支付之未來最低租約付款如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元 (重列)
一年內	3,553	513
第一至第五年(包括首尾兩年)	13,137	1,491
五年後	72,070	—
	88,760	2,004

本集團作為出租人

持有物業須承擔為期介乎1個月至5年之租約。

於結算日，本集團與租戶訂立以下未來最低租約付款安排：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	34,635	26,914
第二至第五年(包括首尾兩年)	54,245	17,508
五年後	37,475	4,928
	126,355	49,350

於結算日，本公司並無根據經營租約作為承租人或出租人而須履行之承擔。

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

37. 承擔

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已訂約但並未於財政報告中撥備之有關發展中物業之承擔	327,432	89,373

於結算日，本公司並無任何承擔。

38. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就下列公司所獲信貸 而向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	1,457,724	1,204,485
一間聯營公司	30,000	30,000	30,000	30,000
	30,000	30,000	1,487,724	1,234,485
於結算日該等信貸 已動用之部份：				
附屬公司	—	—	1,029,669	710,761
一間聯營公司	28,985	27,235	28,985	27,235
	28,985	27,235	1,058,654	737,996

39. 退休金計劃

本集團為屬下於香港之若干合資格僱員推行界定供款之退休金計劃(「界定供款計劃」)。該計劃之資產由受信託人所控制之基金持有，並不涉及集團本身之資產。計劃供款乃按計劃規則所訂明之百分比繳付。若有僱員在可以收取全部供款之前退出該計劃，則本集團所須繳之供款將可按所沒收之供款額而相應減少。

自二零零一年十二月一日起，本集團亦為於香港之其他僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃根據強制性公積金計劃條例於強積金管理局註冊。強積金計劃之資產由獨立受託人所控制之基金持有，並不涉及集團本身之資產。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須按規則所訂之比例向強積金計劃作出供款。本集團就強積金計劃之唯一責任為根據該計劃作出供款。除自願供款外，並無根據該計劃沒收之供款可供未來年度減輕應付供款之用。

39. 退休金計劃(續)

此外，本集團在英國為兩名僱員提供兩個退休金計劃。由一間「保費基準」方式管理之保險公司管理。有關上述計劃之供款經股東及保險公司同意。

於收益表中扣除由以上計劃產生之退休福利計劃供款乃指本集團按計劃細則列明之比率而向該基金繳付之供款。

於各年度，概無任何因僱員在可以收取全部供款之前退出退休金計劃而產生並可用以減低本集團日後所須繳付供款額之被沒收供款。

40. 有關連人士交易

- (a) 年內，本集團向王戴建築師事務所支付合共約3,500,000港元(二零零一年：2,333,000港元)之建築師及專業服務費用。戴志華先生及王寶龍先生乃王戴建築師事務所之合夥人。建築師費用乃參照由香港建築師學會釐定之項目建築成本及建築服務之收費率而收取。專業服務費用乃按董事釐定之估計市價收取。於年終時欠該有關連公司之款項為200,000港元(二零零一年：500,000港元)，已列入貿易及其他應付賬項中。
- (b) 年內，本集團向Questrole Profits Limited全資擁有之公司均來(飲食集團)有限公司收取5,700,000港元(二零零一年：5,980,000港元)之物業租金收入。Questrole Profits Limited乃由一全權信託實益擁有，該信託之全權受益人包括戴志華先生及戴蕭玉萍女士之配偶以及彼等各自之家庭成員。租金乃按與均來(飲食集團)有限公司訂立租賃協議時董事釐定之估計市價收取。
- (c) 本集團之若干借貸亦由本公司其中一位董事以個人擔保作抵押。

41. 仲裁

年內，本集團其中一間供應商向本集團其中一間附屬公司提出法律程序並將由仲裁員裁決。此等程序乃有關該供應商就由於興建工程延期產生之損失為數約75,000,000港元而要求賠償。該附屬公司向該供應商提出約74,000,000港元之反索償並亦將由仲裁員裁決。董事認為，不可能估計仲裁可能造成之後果，因此概無於財政報告中作出供應商之索償金額及本集團之反索償之撥備。應付供應商之金額已根據本集團與供應商訂立之原有合同條款於財政報告作出撥備。

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

42. 附屬公司

於二零零二年三月三十一日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
Auldana International Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
熾發置業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股4,500,002港元**	100%	物業發展
凱聲發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資
Bodallin Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業發展
Braemar Associates Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業發展
Bright Aura Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業發展
堅榮物業管理 有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元**	100%	物業管理
企東投資有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元**	100%	物業投資
宏昌企業有限公司	香港	普通股200港元 遞延股7,250,000港元**	100%	物業發展及 投資
兆金發展有限公司	香港	普通股100港元 遞延股2港元**	100%	物業發展
Celtic Swing Limited	英屬處女 群島	普通股50,000美元	100%	投資控股
Continous Success Investments Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業發展
Cordeaux International Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業投資

42. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
旺祥發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資
Eastern Wealth Investment Limited	香港	普通股10,000港元	100%	物業發展
Euro-Asia Property Limited	英屬處女 群島	普通股2,100,747英鎊	100%	投資控股
極盛有限公司	薩摩亞/ 中國	普通股1美元	100%	投資控股、 物業發展及 物業投資
均旺投資有限公司	香港	普通股2港元 遞延股10,000港元**	100%	物業投資
Fruitful International Limited	薩摩亞/ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
均來企業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股1,100,000港元**	100%	投資控股、 物業發展 及投資
均來財務有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元**	100%	貸款
Gold-Face Investment Holdings Limited*	英屬處女 群島	普通股14美元	100%	投資控股
Goldline Properties Limited	英國	普通股100英鎊	100%	物業投資
Golden Realty Limited	英屬處女 群島	普通股1,002英鎊	100%	投資控股
Gundagai International Limited	英屬處女 群島	普通股1美元	100%	物業投資
Goldrim (UK) Limited	英國	普通股1,000英鎊	67%	餐廳
Hei Ling Holdings Limited	英屬處女 群島/ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
Hitrade Group Limited	英屬處女 群島/ 香港	普通股10美元	100%	物業投資

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

42. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
Jatamaka Company Limited	香港	普通股2港元	100%	物業發展
鉅業有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資
立斯企業有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
熾球置業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股10,000港元**	100%	物業投資
Magpies Company Limited	香港	普通股2港元 遞延股10,002港元**	100%	物業投資
Mankin Development Limited	香港	普通股10,000港元	100%	物業發展
Ocampo Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股10美元 遞延股100美元**	100%	物業發展
Pacific Princess Profits Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
凱帆發展有限公司	香港	普通股8,000港元 遞延股10,000港元**	100%	物業發展
Pristine International Limited	香港	普通股2港元	100%	物業投資
盈朗發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資控股及 物業發展
振萬投資有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
Richtan Properties Limited	英屬處女群島	普通股10美元	100%	物業發展
Roster Limited	香港	普通股2港元	100%	物業投資
和萬投資有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
兆佳投資有限公司	香港	普通股10,000港元 遞延股7,500港元**	100%	物業發展及 投資

42. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
Simple Link Investment Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股3美元	100%	物業發展
均順有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元**	100%	物業發展及 物業投資
Stepworth International Inc.	英屬處女群島/ 英國	普通股1美元	100%	物業投資
Tai Tung On Enterprises Company Limited	香港	普通股200港元 遞延股10,000港元**	100%	物業投資
Tonka Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股10美元	100%	物業投資
大標發展有限公司	香港	普通股2港元 遞延股10,000港元**	100%	物業投資
True Gold Investments Limited	香港	普通股2港元	100%	物業發展
Ultimarum Limited	英國	普通股1英鎊	100%	投資控股
凱光企業有限公司	香港	普通股100港元	100%	物業投資
威豪企業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元**	100%	投資控股
Wisearn Group Limited*	英屬處女群島	普通股10美元	100%	投資控股
允華有限公司	香港	普通股10,000港元	80%	投資控股及 物業發展
盈豐控股有限公司	香港	普通股1,000港元	90%	投資控股
盈懋發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
陽春市春來發電有限公司	中國	註冊資本 人民幣27,500,000元	90%	發電及供電

財政報告附註(續)

截至二零零二年三月三十一日止年度

42. 附屬公司(續)

* 直接由本公司持有。

** 遞延股份在收取股息或接收公司之通告或出席任何股東大會或於大會上投票方面實際並無權利。於公司清盤時，遞延股份之持有人須待公司普通股之持有人於該清盤中共獲分派100,000,000,000港元後，方可自公司之剩餘資產中獲退還彼等就所持之無投票權遞延股份而繳付之股本。所有遞延股份由本公司若干附屬公司持有。

所有附屬公司於年終或年內任何時間均無任何未償還之借貸資本。

上表所列之本公司附屬公司乃董事認為對本年度業績或本集團資產有重大影響。董事認為提供其他附屬公司之詳情會令此等資料過於冗長。