

## 財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### 1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於附註19。

### 2. 採納新訂及經修訂會計實務準則／會計政策之改動

年內，本集團首次採納香港會計師公會發出之多項新訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）。採納新訂及經修訂會計實務準則引致本集團會計政策之若干變動。經修訂會計政策載於附註3。此外，新訂及經修訂會計實務準則已引入已於財務報表採納之額外及經修訂披露規定。去年之比較金額及披露資料已重列，以達致一致之呈報。

#### 租賃

會計實務準則第14號（經修訂）「租賃」已引入有關融資及經營租賃之會計準則，以及本公司租賃安排之若干額外及經修訂披露規定之若干修訂。採納此會計政策對本期或以往期間業績構成影響。本公司之所有租賃安排之披露資料已作修訂，以遵守會計實務準則第14號（經修訂）之規定。比較數字及披露資料已重列，以達致一致之呈報。

#### 分類申報

本年度，本集團根據會計實務準則第26號「分類申報」規定，改變確認可申報分類基準。截至二零零一年三月三十一日止年度之分類披露已修訂，以按一致之基準呈報。

## 2. 採納新訂及經修訂會計實務準則／會計政策之改動 (續)

### 商譽

本年度，本集團已採納會計實務準則第30號「業務合併」，並已選擇不重列以往撇銷至(計入)儲備之商譽(負商譽)。然而，於收購有關附屬公司日期至採納會計實務準則第30號之日期所產生之商譽減值虧損已追溯確認，引致上個年度之調整，於二零零一年四月一日，減少綜合時之商譽及增加累計虧損144,644,000港元。於二零零一年四月一日前收購產生之商譽，繼續計入儲備內，並將會於出售有關附屬公司時或確認其他減值虧損時，從收入報表中扣除。於二零零一年四月一日前收購產生之負商譽將於出售有關附屬公司計入收入報表。

## 3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就投資物業及若干證券投資估值作出修訂。

財務報表乃以符合香港普遍採納之會計原則編製。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年度之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司及聯營公司之業績自收購生效日起計或計至出售生效日止(倘適用)計入綜合損益表。

集團內公司間之所有重大交易及結餘均已於綜合賬目時撇銷。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 商譽

商譽指購買代價超出收購當日本集團於所購入附屬公司或聯營公司權益可識別資產及負債之公平價值之差額。

於二零零一年四月一日前收購附屬公司產生之商譽繼續於儲備中持有，並將於出售該有關附屬公司時或確定商譽虧損之時間於綜合收益表內扣除。

於二零零一年四月一日後收購附屬公司產生之商譽則予以資本化，以直線法於其可使用年期内攤銷，並於綜合資產負債表中分開呈列。

如出售附屬公司或聯營公司之投資，則在計算出售之盈虧時，將所應佔從儲備中對銷之商譽數額計算在內。

#### 於附屬公司投資

於附屬公司之投資乃按成本減任何已確認減值撥備於本公司之資產負債表列賬。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收入確認

貨品之銷售於貨品交付及所有權轉移時確認入賬。

投資證券之銷售於銷售合約成為條件時確認入賬。

來自網上廣告服務之收入於廣告透過第三者之網站發送後並於合理確定可收取款項時確認入賬。

來自地產代理服務之收入於提供服務後確認入賬。

其他廣告服務收入於提供服務後確認入賬。

證券投資所得股息收入乃於確定股息收取款項之權利時確認入賬。

利息收入按未償還本金以適用利率按時間基準計算。

租金收入(包括經營租約項下物業之預繳租金)按有關租約之年期以直線法確認入賬。

#### 資產減值

於各結算日，本集團將審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損跡象。倘預期資產之可收回金額低於其賬面值，資產之賬面值金額將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為減值虧損。

倘減值虧損於其後撥回，該資產的賬面金額增加至經修訂之估計可收回金額，惟倘於去年確認之資產減值虧損，則已增加之賬面金額不多於釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業

投資物業指已竣工並因其投資潛力而持有且任何租金收入乃按公平原則磋商之物業。

投資物業按結算日進行之專業估值之公開市值列賬。投資物業重估產生之任何估值增加或減少計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，直至此項儲備之結存不足以彌補估值減少為止，在此情況下，超逾投資物業重估儲備結存之估值減少將於損益表扣除。倘估值減少先前已於損益表內扣除，其後產生之任何增加則計入損益表內，惟數額以先前所計入之減少為限。

於出售投資物業時，物業應佔之投資物業重估儲備結存撥入損益表內。

投資物業不作折舊撥備或攤銷，惟有關租約之剩餘年期(包括續約年期)為二十年或以下者則除外。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減折舊及累計減值虧損列賬。

於資產出售或報銷時產生之盈虧，按出售有關資產所得款項與其賬面值之差額釐定，並於損益表內確認入賬。

折舊及攤銷乃以直線法按物業、廠房及設備之估計可用年期及估計剩餘價值撇銷其成本計算，就此使用之主要年率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 持作重新發展之物業

尚未決定轉售或長期持有之持作發展物業按成本減去累計減值虧損列賬，直至建築完成及物業已可作擬定用途。持作發展物業不作折舊及攤銷。

#### 持作出售物業

持作出售物業乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值根據實際或估計售價減與推銷及出售有關之成本計算。

#### 證券投資

證券投資於成交日予以確認，並初步按成本計算。

除持至到期日之債務證券外之投資列為證券投資或其他投資。

證券投資指為確定之長期策略而持有之證券，於其後之報告日期按成本計算，並扣除暫時性減值外之任何減值。

其他投資按公平價值計算，未變現之盈虧計入該期間之盈虧淨值內。

#### 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值(兩者之較低者)入賬。成本以加權平均法計算。

#### 經營租約

經營租約有關的應付租金按相關租約年期以直線法於損益表扣除。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 退休福利計劃

退休福利計劃供款於收入報表中扣除，即本集團按計劃規則所定利率應付計劃供款之金額。

#### 外幣

以港幣以外貨幣進行之交易初步按交易日期之當時滙率換算。以該等貨幣為單位之貨幣性資產及負債均按結算日當時之滙率重新換算。因兌而產生之收益及虧損於損益表內處理。

於綜合賬目時，並非以港元為單位之本公司海外經營之資產及負債乃按結算日當時之滙率換算。收入及開支項目以該期間之平均滙率換算。產生之兌換差額(如有)分類為股本，並轉撥至本集團換算儲備。該等換算差額於出售經營之期間確認為收入或開支。

#### 稅項

稅項支出乃根據已就毋須課稅或不可扣除之項目作出調整之年度業績計算。時差乃由於在計算稅項時處理該等收入及支出之會計期間與該等項目列入財務報表之期間有所不同而產生。時差在稅項上之影響如在將來有可能確認為遞延稅項負債或資產時，則在賬項中以負債法作出撥備。

#### 4. 營業額

	2002 千港元	2001 千港元
提供房地產代理服務	216	—
提供網上及非網上廣告服務	247	9,101
租金收入	297	1,600
銷售貨品(已扣除退貨)	20,523	630,591
銷售證券	276,654	—
	<u>297,937</u>	<u>641,292</u>

按主要業務及地區市場劃分之本集團營業額及經營業績貢獻之分析載於附註5。

#### 5. 分類資料

##### 業務分類

本年度內，本集團可分成五個主要經營部門—房地產代理、網上及非網上廣告服務、物業投資、電腦及相關產品及證券投資。

該等部門乃按本集團報告其主要分類資料之基準而劃分。

主要業務活動為如下：

房地產代理	—	提供房地產代理服務
網上及非網上廣告服務	—	提供網上及非網上廣告服務
物業投資	—	物業租賃
電腦及相關產品	—	電腦及相關產品之銷售
證券投資	—	證券投資之銷售



截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 分類資料 (續)

下列為以業務分類劃分之本集團營業額及對經營業績及分類資產及負債之貢獻分析：

	房地產 代理 千港元 (附註3)	網上及 非網上 廣告服務 千港元 (附註2)	物業投資 千港元	電腦及 相關產品 千港元 (附註1)	證券投資 千港元	其他 千港元	撇銷 千港元	經綜合 千港元
截至二零零二年 三月三十一日止年度								
<b>營業額</b>								
對外銷售	216	247	297	20,523	276,654	—	—	297,937
內部分類銷售	150	—	—	—	—	—	(150)	—
營業總額	<u>366</u>	<u>247</u>	<u>297</u>	<u>20,523</u>	<u>276,654</u>	<u>—</u>	<u>(150)</u>	<u>297,937</u>
<b>業績</b>								
分類業績	<u>(684)</u>	<u>(3,839)</u>	<u>(2,384)</u>	<u>698</u>	<u>(11,559)</u>	<u>(1,448)</u>		<u>(19,216)</u>
未確定之企業開支								(12,128)
利息收入								7,608
股息收入								193
經營虧損								(23,543)
融資成本								(423)
佔聯營公司業績 出售於附屬公司 權益之收益淨額	—	38,381	—	7,479	—	—		45,860
出售/攤薄聯營公司 之收益淨額								1,582
除稅前溢利								13,738
稅項								(376)
未計少數股東權益前溢利								13,362
少數股東權益								558
本年度純利								<u>13,920</u>
截至二零零二年三月 三十一日之資產及負債								
<b>資產</b>								
分類資產	3,196	—	69,936	44	304,366	538		378,080
未確定資產總額								85,988
綜合資產總額								<u>464,068</u>
<b>負債</b>								
分類負債	(2,891)	—	(28,990)	—	(98)	—		(31,979)
未確定企業負債								(1,813)
綜合負債總額								<u>(33,792)</u>
截至二零零二年三月 三十一日止年度其他資料								
<b>資本開支</b>								
— 物業、廠房及設備	300	—	—	—	—	24		324
— 物業投資	—	—	58,500	—	—	—		58,500
折舊及攤銷	139	49	—	235	664	425		1,512
減值虧損	—	—	—	—	—	169		169
其他非現金開支	—	—	—	113	5,593	—		5,706

內部分類銷售按有關各方之間釐定及協定之收費率收取。

截至二零零二年三月三十一日止年度

## 5. 分類資料 (續)

	網上及 非網上 廣告服務 千港元 (附註2)	物業投資 千港元	電腦及 相關產品 千港元 (附註1)	證券投資 千港元	其他 千港元	撤銷 千港元	經綜合 千港元 (經重列)
截至二零零一年三月三十一日止年度							
<b>營業額</b>							
對外銷售	9,101	1,600	630,591	—	—	—	641,292
內部分類銷售	—	—	—	—	1,240	(1,240)	—
營業總額	<u>9,101</u>	<u>1,600</u>	<u>630,591</u>	<u>—</u>	<u>1,240</u>	<u>(1,240)</u>	<u>641,292</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>(176,880)</u>	<u>(10,128)</u>	<u>(34,608)</u>	<u>(22,157)</u>	<u>6,739</u>		<u>(237,034)</u>
未確定之企業開支							(9,190)
利息收入							6,882
股息收入							4,724
經營虧損							(234,618)
融資成本							(6,323)
所佔聯營公司業績份額							(1,019)
出售附屬公司權益盈利淨額	—	—	2,061	—	—		2,061
出售聯營公司之虧損							(32,629)
應收聯營公司款項確認之減值虧損							(49,880)
除稅前虧損							(322,408)
稅項							(291)
扣除少數股東權益前虧損							(322,699)
少數股東權益							1,767
本年度虧損淨額							<u>(320,932)</u>
截至二零零一年三月三十一日之資產及負債							
<b>資產</b>							
分類資產	3,187	15,184	132,155	59,469	3,926		213,921
於聯營公司權益							17,167
未確定資產總額							185,223
經綜合資產總額							<u>416,311</u>
<b>負債</b>							
分類負債	(3,631)	(737)	(44,232)	(236)	—		(48,836)
未確定企業負債							(18,658)
經綜合負債總額							<u>(67,494)</u>
截至二零零一年三月三十一日止年度							
其他資料							
資本開支							
— 物業、廠房及設備	5,267	—	13,170	—	1,248		19,685
— 物業投資	—	5,500	—	—	—		5,500
折舊及攤銷	686	—	23,901	—	236		24,823
減值及重估虧損	—	11,281	2,200	—	49,880		63,361
其他非現金開支	—	—	1,000	21,030	—		22,030

內部分類銷售按有關各方之間釐定及協定之收費率收取。

## 5. 分類資料 (續)

附註：

- (1) 於二零零一年七月，本集團出售其於駿高國際有限公司、海洋商業系統有限公司及其他附屬公司之全部權益。該等公司主要從事電腦及相關產品製造及市場推廣。於完成出售后，製造及市場推廣電腦及相關產品之業務分類視為已於二零零一年終止經營。
- (2) 於二零零一年十月，本集團出售其於傳智互動廣告網絡有限公司(「傳智互動」)之全部權益。該公司主要從事提供網上及非網上廣告服務。於完成出售后，提供網上及非網上廣告服務之業務分類視為已於二零零一年終止經營。
- (3) 於二零零一年八月，本集團收購於世紀21香港有限公司(「世紀21」)之66%權益。該公司主要從事提供房地產代理服務。

### 地區分類

以下乃本集團營業額及按地區市場劃分之經營虧損貢獻之分析，不論貨物／服務之來源如何：

	營業額		經營虧損之貢獻	
	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元
香港	169,409	258,788	(21,685)	(179,030)
美國	102,690	168,529	2,654	(21,364)
其他亞洲國家	23,283	20,579	(4,638)	(9,244)
澳洲	2,555	57,745	126	(7,055)
歐洲	—	115,285	—	(14,086)
其他海外國家	—	20,366	—	(3,839)
	<u>297,937</u>	<u>641,292</u>	<u>(23,543)</u>	<u>(234,618)</u>

以下乃分類資產賬面值及按資產所在之地區分析之資本增添之分析：

	分類資產之賬面值		資本增添	
	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元
香港	460,068	372,689	58,824	25,185
美國	—	5,738	—	—
其他亞洲國家	4,000	6,600	—	—
澳洲	—	8,343	—	—
歐洲	—	13,261	—	—
其他海外國家	—	9,680	—	—
	<u>464,068</u>	<u>416,311</u>	<u>58,824</u>	<u>25,185</u>

## 6. 其他經營收入

	2002 千港元	2001 千港元
利息收入	7,608	6,882
投資上市證券所得股息收入	193	4,724
所沒收公積金供款	—	2,256
出售物業、廠房及設備所得收益	—	1,282
出售投資物業所得收益	—	1,100
兌淨收益	49	—
投資物業重估增加	50	—
其他	4,066	8,213
	<u>11,966</u>	<u>24,457</u>

## 7. 其他開支

	2002 千港元	2001 千港元
證券投資之未變現持有虧損	5,593	21,030
出售證券投資之虧損	—	568
出售物業、廠房及設備之虧損	560	—
因收購附屬公司產生之商譽之攤銷及減值虧損	468	—
呆壞賬撥備	113	1,000
確認持作發展物業減值虧損	—	6,730
投資物業重估減值	—	3,200
確認存貨減值虧損	—	2,200
確認持作出售物業減值虧損	—	1,351
	<u>6,734</u>	<u>36,079</u>

8. 經營虧損

	2002 千港元	2001 千港元
經營虧損已扣除：		
董事酬金：		
袍金	400	200
其他薪酬(附註9(A))	6,478	4,898
其他員工成本(附註9(B))	2,961	56,946
退休計劃供款(退款)	626	(1,372)
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	10,465	60,672
核數師酬金		
本年度	850	1,291
上年度超額撥備	(100)	—
折舊		
自置資產	1,213	20,803
按租購合約持有之資產	—	4,020
並已計入：		
物業淨租金收入(已扣除開支11,000 港元 (二零零一年：1,314,000 港元))	286	286
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 9. 董事及僱員酬金

## (A) 董事酬金

	2002 千港元	2001 千港元
袍金		
— 執行董事	—	—
— 非執行董事	100	—
— 獨立非執行董事	300	200
	<u>400</u>	<u>200</u>
其他薪酬		
— 執行董事		
薪金及其他福利	6,170	4,898
退休福利計劃供款	308	—
— 非執行董事	—	—
— 獨立非執行董事	—	—
	<u>6,478</u>	<u>4,898</u>
	<u><u>6,878</u></u>	<u><u>5,098</u></u>

酬金界乎以下範圍之董事人數如下：

港元	2002 董事人數	2001 董事人數
零至1,000,000	4	15
1,000,001 至2,000,000	2	1
2,000,001 至3,000,000	—	1
3,000,001 至4,000,000	1	—
	<u>7</u>	<u>17</u>

年內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團或已加入本集團之獎勵或離職之補償。

截至二零零二年三月三十一日止年度

## 9. 董事及僱員酬金 (續)

### (B) 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括本公司三名董事(二零零一年：四名董事)，董事之酬金詳情已載於上文。其餘本集團最高薪僱員之酬金總額如下：

	2002 千港元	2001 千港元
薪金及其他福利	1,014	1,313
退休福利計劃供款	51	—
	<u>1,065</u>	<u>1,313</u>
	2002 僱員人數	2001 僱員人數
港元		
零至1,000,000	<u>2</u>	<u>1</u>

## 10. 融資成本

	2002 千港元	2001 千港元
利息：		
須於五年內清還之銀行借貸之利息	254	5,390
須於五年後償還之銀行借貸之利息	169	—
融資租約	—	933
	<u>423</u>	<u>6,323</u>

## 11. 出售附屬公司權益收益淨額

	2002 千港元	2001 千港元
出售附屬公司權益收益淨額	44,745	4,459
已變現滙兌儲備	(80)	(2,398)
先前計入儲備之商譽	1,195	—
	<u>45,860</u>	<u>2,061</u>

## 12. 出售／攤薄聯營公司權益收益(虧損)淨額

	2002 千港元	2001 千港元
出售聯營公司收益(虧損)淨額	1,993	(32,629)
攤薄聯營公司權益虧損	(411)	—
	<u>1,582</u>	<u>(32,629)</u>

## 13. 稅項

	2002 千港元	2001 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	15	155
以往年度撥備不足	361	175
	<u>376</u>	<u>330</u>
其他司法權區之稅項		
本年度	—	—
以往年度超額撥備	—	(39)
	<u>—</u>	<u>(39)</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	<u>376</u>	<u>291</u>
	<u>376</u>	<u>291</u>



截至二零零二年三月三十一日止年度

### 13. 稅項 (續)

香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按稅率16%(二零零一年：16%)計算。

其他司法權區應繳稅項按有關司法權區之適用稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註29。

### 14. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	2002 千港元	2001 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利(虧損)：		
本年度純利(虧損)淨額	<u>13,920</u>	<u>(320,932)</u>
用作計算每股基本盈利(虧損) 之加權平均普通股份數目(以千計)	1,046,485	621,384
普通股份潛在攤薄效應(以千計)：		
購股權	<u>15,021</u>	—
用作計算每股攤薄盈利(虧損)之 加權平均普通股份數目(以千計)	<u>1,061,506</u>	<u>621,384</u>

用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)於截至二零零二年及二零零一年三月三十一日止年度之加權平均股份數目，已按附註26所載之本公司發行供股之影響作出調整。

於計算截至二零零一年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，並無假設行使購股權，原因為行使購股權會導致每股虧損增加。

## 15. 投資物業

	集團 2002 千港元
估值	
於四月一日	7,000
添置	58,500
重估產生之增值(減值)	50
	<hr/>
於三月三十一日	<b>65,550</b>
	<hr/> <hr/>

本集團之投資物業於二零零二年三月三十一日由獨立專業物業估值公司Skyland Surveyors Co.按公開市值基準重新估值。重估產生之增值50,000港元已計入損益表。

本集團投資物業乃根據經營租約持有，作出租用途。

本集團為數達58,500,000港元(二零零一年：4,400,000港元)之投資物業，已用作本集團獲授之一般銀行貸款之擔保。

投資物業賬面值包括：

	集團	
	2002 千港元	2001 千港元
按長期租約持有之香港物業	28,500	—
按中期租約持有之香港物業	34,200	4,400
根據長期土地使用權持有之 中華人民共和國(「中國」)物業	2,850	2,600
	<hr/>	<hr/>
	<b>65,550</b>	<b>7,000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 16. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	廠房、 機械及 模具 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>				
<b>成本</b>				
二零零一年四月一日	25,559	36,511	6,627	68,697
收購附屬公司所收購資產	270	—	30	300
添置	19	5	—	24
重新分類	252	(252)	—	—
出售	(47)	(1,244)	—	(1,291)
出售附屬公司	(24,357)	(35,020)	(4,413)	(63,790)
	<u>1,696</u>	<u>—</u>	<u>2,244</u>	<u>3,940</u>
二零零二年三月三十一日	<u>1,696</u>	<u>—</u>	<u>2,244</u>	<u>3,940</u>
<b>折舊</b>				
二零零一年四月一日	10,667	22,937	3,065	36,669
本年度撥備	239	70	904	1,213
重新分類	34	(34)	—	—
出售時註銷	(15)	(316)	—	(331)
出售附屬公司時註銷	(10,459)	(22,657)	(2,865)	(35,981)
	<u>466</u>	<u>—</u>	<u>1,104</u>	<u>1,570</u>
二零零二年三月三十一日	<u>466</u>	<u>—</u>	<u>1,104</u>	<u>1,570</u>
<b>賬面淨值</b>				
二零零二年三月三十一日	<u>1,230</u>	<u>—</u>	<u>1,140</u>	<u>2,370</u>
二零零一年三月三十一日	<u>14,892</u>	<u>13,574</u>	<u>3,562</u>	<u>32,028</u>

截至二零零二年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	總額 千港元
<b>本公司</b>			
<b>成本值</b>			
二零零一年四月一日	1,000	248	1,248
添置	19	5	24
二零零二年三月三十一日	<u>1,019</u>	<u>253</u>	<u>1,272</u>
<b>折舊</b>			
二零零一年四月一日	43	8	51
本年度撥備	101	25	126
二零零二年三月三十一日	<u>144</u>	<u>33</u>	<u>177</u>
<b>賬面淨值</b>			
二零零二年三月三十一日	<u>875</u>	<u>220</u>	<u>1,095</u>
二零零一年三月三十一日	<u>957</u>	<u>240</u>	<u>1,197</u>

17. 持作發展物業

	集團	
	2002 千港元	2001 千港元
按成本值扣除減值虧損：		
四月一日	4,000	—
轉撥自投資物業	—	10,730
經確認減值虧損	—	(6,730)
三月三十一日	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>

根據中期土地使用權之持作發展物業位於中國。

## 18. 商譽

	集團 千港元
<b>成本</b>	
於本年度收購附屬公司所產生	9,146
經確認減值虧損	(169)
	<hr/>
二零零二年三月三十一日	<u>8,977</u>
<b>攤銷</b>	
本年度及於二零零二年三月三十一日之撥備	299
	<hr/>
<b>賬面淨值</b>	
二零零二年三月三十一日	<u>8,678</u>
二零零一年三月三十一日	<u>—</u>

於截至二零零二年三月三十一日止年度，董事審核附屬公司所經營業務之商譽賬面值。該等附屬公司主要從事證券投資。基於該等附屬公司目前之市況，已於綜合損益表列明及確認該等附屬公司有關整體商譽約169,000港元之減值虧損。

## 19. 於附屬公司之權益

	2002 千港元	2001 千港元
<b>於附屬公司之投資</b>		
非上市股份，按成本值	<u>82,252</u>	<u>82,152</u>
<b>應收附屬公司款項</b>		
附屬公司欠款	617,208	439,607
減：壞賬撥備	(402,851)	(320,698)
	<hr/>	<hr/>
	<u>214,357</u>	<u>118,909</u>
<b>應付附屬公司款項</b>		
欠附屬公司款項	<u>22,604</u>	<u>38,901</u>

應收及應付附屬公司款項乃無抵押、免息及於接獲要求時償還。

截至二零零二年三月三十一日止年度

## 19 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司於二零零二年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行及 繳足普通股 股本／註冊股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊股本面值比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
雅豐有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
Bless Top Holdings Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100	—	投資控股
寶偉國際有限公司	香港／中國	2港元	—	100	物業持有
世紀21	香港	3,880,000港元	—	82.5	提供物業代理服務
Consecutive Profits Limited	英屬維爾京 群島／香港	10美元	—	80	投資控股
Gain Master Assets Limited	英屬維爾京 群島／香港	1美元	—	100	投資控股
快的有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
倫都有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
禾發投資有限公司	香港	100港元	—	100	銷售證券及 投資控股
亮都國際有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
Capital Strategic Investment (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	40,000美元	100	—	投資控股
海洋資訊系統(中國) 有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股

19 於附屬公司之權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行及 繳足普通股 股本／註冊股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊股本面值比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
海洋生產有限公司	香港	10,000港元	—	100	投資控股
Ocean Overseas Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100	—	投資控股
Return On Profits Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100	—	投資控股
銳意有限公司	香港	2港元	—	100	物業持有
奔順投資有限公司	香港	100港元	—	100	買賣其他投資 及投資控股
Vincci Assets Limited	英屬維爾京群島／ 香港	2美元	—	100	投資控股

於本年度年終時或本年度任何時間，並無附屬公司有任何債務證券。

上表列載董事認為主要影響本集團本年度業績或構成本集團資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之資料將使本文過度冗長。

## 20. 應收聯營公司款項

	集團	
	2002 千港元	2001 千港元
於聯營公司之投資		
應佔資產淨值	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>應收聯營公司款項</b>		
應收聯營公司款項	—	57,508
減：經確認減值虧損	—	(40,341)
	<u>—</u>	<u>17,167</u>
	<u>—</u>	<u>17,167</u>

應收聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於本年度，本集團收購策略置地權益約48%，而策略置地之有關權益其後因策略置地配售新股份而遭攤薄至約40%。其後，本集團悉數出售策略置地之權益，此後並無持有策略置地之任何權益。



## 21. 證券投資

	集團	
	2002 千港元	2001 千港元
<b>其他投資</b>		
股本證券：		
已上市	10,587	25,925
非上市	1,221	2,550
	<u>11,808</u>	<u>28,475</u>
債務證券		
已上市	172,975	—
非上市	35,717	—
	<u>208,692</u>	<u>—</u>
會所債券	1,850	1,288
合計並申報為：		
上市		
香港	739	25,923
其他地區	182,823	2
非上市	38,788	3,838
	<u>222,350</u>	<u>29,763</u>
分類為		
流動	220,500	28,475
非流動	1,850	1,288
	<u>222,350</u>	<u>29,763</u>
上市證券之市值	<u>183,562</u>	<u>25,925</u>

## 22. 存貨

	集團	
	2002 千港元	2001 千港元
原料	—	5,543
在製品	—	1,075
製成品	—	26,092
	<u>—</u>	<u>32,710</u>
	<u>—</u>	<u>32,710</u>

於二零零一年三月三十一日以上包括按可變現淨值約20,120,000 港元之製成品。

## 23. 應收貿易賬款及其他應收款項

本集團給予客戶之貿易信貸期一般界乎30 天至90 天。二零零二年三月三十一日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2002 千港元	2001 千港元
0 至 30 天	981	14,729
31 至 60 天	475	1,059
61 至 90 天	39	9,794
90 天以上	696	3,523
	<u>2,191</u>	<u>29,105</u>
其他應收款項	1,628	9,756
	<u>3,819</u>	<u>38,861</u>
	<u>3,819</u>	<u>38,861</u>

## 24. 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項包括賬齡分析如下之應付貿易賬款：

	2002 千港元	2001 千港元
0 至30 天	893	21,017
31 至60 天	400	1,621
61 至90 天	149	2,498
90 天以上	60	5,999
	<u>1,502</u>	<u>31,135</u>
其他應付款項	2,670	18,263
	<u>4,172</u>	<u>49,398</u>

## 25. 銀行貸款

	集團	
	2002 千港元	2001 千港元
銀行貸款	28,990	17,600
銀行透支	630	4
	<u>29,620</u>	<u>17,604</u>
償還如下：		
一年內	2,190	17,604
一至二年	1,560	—
二至五年	6,552	—
五年以上	19,318	—
	<u>29,620</u>	<u>17,604</u>
減：列入流動負債之一年內應付金額	(2,190)	(17,604)
一年後應付金額	<u>27,430</u>	<u>—</u>

在本集團為數28,990,000港元(二零零一年：17,600,000港元)之銀行貸款以58,500,000港元之投資物業(二零零一年：4,400,000港元)及5,000,000港元之銀行存款(二零零一年：8,131,000港元)作抵押。

## 26. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於二零零零年四月一日	500,000,000	50,000
法定股本增加	1,300,000,000	130,000
	<hr/>	<hr/>
於二零零一年三月三十一日及 二零零二年三月三十一日	1,800,000,000	180,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
已發行及繳足：		
於二零零零年四月一日	327,361,200	32,736
已發行股份	483,500,000	48,350
	<hr/>	<hr/>
於二零零一年三月三十一日	810,861,200	81,086
已發行股份 (附註a)	31,000,000	3,100
供股 (附註b)	420,930,600	42,093
行使購股權 (附註c)	21,000,000	2,100
	<hr/>	<hr/>
於二零零二年三月三十一日	1,283,791,800	128,379
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於截至二零零二年三月三十一日止年度內，股本變動如下：

- (a) 本公司已按每股0.25港元發行31,000,000股每股面值0.10港元之普通股，作為支付收購世紀21約66%之權益之部分代價。該等股份已根據於二零零一年六月十三日授予董事之一般授權發行，每股0.25港元之發行價乃指本公司股份於二零零一年八月八日之收市價。
- (b) 根據本公司於二零零一年八月二十日舉行之董事會會議通過之決議案，以供股(「供股」)之方式按每股發行價0.15港元向股東以每持有兩股股份獲發一股供股股份之比例發行420,930,600股每股面值0.10港元之新股。供股所得款項淨額約63,309,000港元用作一般營運資金及未來策略投資用途。

## 26. 股本 (續)

(c) 年內，本公司因購股權獲行使而發行及配發本公司21,000,000 股每股面值0.10 港元之股份，每股作價現金0.168港元。

所有於本年度發行之股份與已發行現有股份在各方面均享有同等權益。

## 27. 購股權

於二零零二年三月三十一日，根據本公司購股權計劃之尚未行使購股權可認購之股份如下：

行使期間	行使價*	於二零零二年 三月三十一日 尚未行使*
二零零一年九月十七日至二零零二年九月十六日	0.2267	33,525,000
二零零一年十二月十一日至二零零二年十一月三十日	0.2533	7,500,000
二零零一年八月三十日至二零一一年六月十二日	0.168	105,150,000
		<u>146,175,000</u>

\* 尚未行使之購股權數目已根據供股作出調整。行使價亦由初步行使價0.34港元、0.38港元及0.252港元分別調整至0.2267港元、0.2533港元及0.168港元。

## 28. 儲備

	股份溢價 千港元	綜合賬目時 產生之商譽 千港元	滙兌儲備 千港元	累計溢利 (虧損) 千港元 (經重列)	總額 千港元
<b>本集團</b>					
於二零零零年四月一日	193,134	1,195	(2,478)	143,982	335,833
發行股份溢價淨額	246,667	—	—	—	246,667
收購附屬公司					
權益引致之金額	—	(144,644)	—	—	(144,644)
出售附屬公司而					
變現之金額	—	—	2,398	—	2,398
商譽確認減值虧損(附註)	—	144,644	—	—	144,644
本年度虧損	—	—	—	(320,932)	(320,932)
於二零零一年					
三月三十一日	439,801	1,195	(80)	(176,950)	263,966
發行股份溢價淨額	25,022	—	—	—	25,022
出售附屬公司而變現					
之金額	—	(1,195)	80	—	(1,115)
本年度溢利	—	—	—	13,920	13,920
於二零零二年					
三月三十一日	464,823	—	—	(163,030)	301,793
應佔金額：					
本公司及其附屬公司	464,823	—	—	(163,030)	301,793
聯營公司	—	—	—	—	—
於二零零二年					
三月三十一日	464,823	—	—	(163,030)	301,793
本公司及其附屬公司	439,801	1,195	(80)	(166,544)	274,372
聯營公司	—	—	—	(10,406)	(10,406)
於二零零一年					
三月三十一日	439,801	1,195	(80)	(176,950)	263,966

附註：截至二零零一年三月三十一日止年度，本公司董事參考該等附屬公司所經營之業務，評估綜合之商譽賬面值。該等附屬公司主要從事電商貿方案服務之撥備，鑑於該等附屬公司之現時經濟情況，已確認減值虧損總額144,644,000港元，並於綜合收益表確認。

## 財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### 28. 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	累計溢利 (虧損) 千港元	總額 千港元
<b>本公司</b>				
於二零零零年四月一日	193,134	62,352	43,980	299,466
發行股份溢價淨值	246,667	—	—	246,667
本年度虧損	—	—	(281,809)	(281,809)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零一年三月三十一日	439,801	62,352	(237,829)	264,324
發行股份溢價淨值	25,022	—	—	25,022
本年度虧損	—	—	(66,477)	(66,477)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零二年三月三十一日	<u>464,823</u>	<u>62,352</u>	<u>(304,306)</u>	<u>222,869</u>

於二零零二年三月三十一日及二零零一年三月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備。

### 29. 遞延稅項

#### 本集團

於結算日，本集團於財務報表已撥備及未撥備之遞延稅項資產(負債)之主要成份如下：

	已撥備		未撥備	
	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元
因下列各項而產生之時差所造成之稅務影響：				
折舊免稅額及計入財務報表之折舊兩者之差額	—	(2,500)	6	(946)
未動用稅項虧損	—	—	1,259	7,160
其他時差	—	—	—	(72)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>—</u>	<u>(2,500)</u>	<u>1,265</u>	<u>6,142</u>

由於未能確定稅項利益能否在可見未來變現，故並確認未撥備遞延稅項資產。

## 29. 遞延稅項 (續)

年內，未撥備遞延稅項開支(抵免)之數額如下：

	2002 千港元	2001 千港元
因下列各項而產生之時差而造成之稅務影響：		
折舊免稅額與計入財務報表之折舊之差額	(338)	143
動用(產生)稅項虧損	455	(7,160)
其他時差	—	72
	<u>117</u>	<u>(6,945)</u>

年內或結算日，本公司並無重大未撥備遞延稅項。



30. 除稅前溢利(虧損)與來自經營業務之淨現金(流出)流入對賬

	2002 千港元	2001 千港元
除稅前溢利(虧損)	13,738	(322,408)
應佔聯營公司業績	9,738	1,019
股息收入	(193)	(4,724)
利息收入	(7,608)	(6,882)
利息開支	423	6,323
租金收入	(286)	(286)
物業、廠房及設備之折舊	1,213	24,823
出售投資物業收益	—	(1,100)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	560	(1,282)
出售附屬公司之權益收益淨額	(45,860)	(2,061)
出售/攤薄聯營公司之權益之(收益)虧損	(1,582)	32,629
出售證券投資之虧損	—	568
重估投資物業而產生之估值(增加)減少	(50)	3,200
收購附屬公司產生之商譽攤銷及減值虧損	468	—
持作發展物業之確認減值虧損	—	6,730
商譽之確認減值虧損	—	144,644
應收聯營公司款項之確認減值虧損	—	49,880
持作銷售物業之確認減值虧損	—	1,351
存貨之確認減值虧損	—	2,200
呆壞賬撥備	113	1,000
證券投資之未變現虧損	5,593	21,030
證券投資之增加	(198,268)	—
存貨之減少	19,772	51,580
應收貿易賬款及其他應收款項之減少	3,355	168,035
應付貿易賬款及應計費用之增加(減少)	5,754	(83,963)
持作銷售物業之減少	4,000	—
來自經營業務之淨現金(流出)流入	<u>(189,120)</u>	<u>92,306</u>

## 31. 出售附屬公司

	2002 千港元	2001 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	27,809	94,321
投資證券	1,288	—
存貨	12,938	12,998
應收賬款及其他應收款項	35,380	19,308
可收回之稅項	247	343
銀行結餘及現金	12,531	6,984
應付賬款及應計費用	(53,611)	(68,554)
應付稅項	—	(524)
遞延稅項	(2,500)	(944)
融資租約承擔	—	(8,891)
少數股東權益	(1,265)	—
	<u>32,817</u>	<u>55,041</u>
已變現滙兌儲備	80	2,398
早前轉撥儲備之商譽	(1,195)	—
	<u>31,702</u>	<u>57,439</u>
出售附屬公司之收益	45,860	2,061
	<u>77,562</u>	<u>59,500</u>
按下列方式支付：		
現金	<u>77,562</u>	<u>59,500</u>
出售附屬公司之淨現金及現金等價物流入之分析：		
已收取之現金代價	77,562	59,500
售出之銀行結餘及現金	(12,531)	(6,984)
淨現金及現金等價物流入	<u>65,031</u>	<u>52,516</u>

### 31. 出售附屬公司 (續)

於二零零二年度出售之附屬公司對本年度本集團之業績並無任何重大貢獻。

本集團於二零零一年度出售附屬公司為淨經營現金流出帶來3,609,000 港元之貢獻，就投資活動支付1,650,000 港元及就融資活動支付4,509,000 港元。

### 32. 收購附屬公司

	2002 千港元	2001 千港元
收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	300	1,263
證券投資	1,200	2,550
應收賬款及其他應收款項	3,806	2,600
可收回稅項	229	—
銀行結餘及現金	174	10
應付賬款及應計費用	(2,631)	(4,343)
銀行透支	—	(177)
少數股東權益	(662)	—
	<u>2,416</u>	<u>1,903</u>
收購產生之商譽	9,146	144,644
	<u>11,562</u>	<u>146,547</u>
以現金支付：		
發行股份	7,750	144,000
現金	3,812	2,547
	<u>11,562</u>	<u>146,547</u>

截至二零零二年三月三十一日止年度

## 32. 收購附屬公司 (續)

	2002 千港元	2001 千港元
收購附屬公司之現金及現金等價物現金流出淨額之分析：		
已付現金代價	3,812	2,547
已收購銀行結餘及現金	(174)	(10)
銀行透支	—	177
	<hr/>	<hr/>
收購附屬公司之現金及現金等價物現金流出淨額	<b>3,638</b>	<b>2,714</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於二零零二年收購附屬公司為收購日期至結算日期間帶來約216,000 港元之本集團營業額及產生約684,000 港元之營運虧損。

本集團於二零零一年內收購之附屬公司為收購日期至二零零一年三月三十一日帶來約9,101,000港元之營業額，及產生約32,236,000港元之營運虧損。

### 33. 年內融資變動分析

	股本及 溢價 千港元	銀行貸款 千港元	融資租約 承擔 千港元	少數股東 權益 千港元
於二零零零年三月三十一日之結餘	225,870	8,829	23,603	3,001
發行新股所得款項	160,750	—	—	—
發行股份開支	(9,733)	—	—	—
發行股份以收購附屬公司	144,000	—	—	—
所籌得之新造貸款	—	17,600	—	—
償還款項	—	(8,829)	(14,712)	—
出售附屬公司	—	—	(8,891)	—
少數股東應佔虧損	—	—	—	(1,767)
少數股東貢獻	—	—	—	31
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零一年三月三十一日之結餘	520,887	17,600	—	1,265
發行新股所得款項	66,667	—	—	—
發行股份開支	(2,102)	—	—	—
發行股份以收購附屬公司	7,750	—	—	—
所籌得之新造貸款	—	29,250	—	—
償還款項	—	(17,860)	—	—
出售附屬公司	—	—	—	(1,265)
少數股東應佔虧損	—	—	—	(558)
收購附屬公司	—	—	—	662
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零二年三月三十一日之結餘	<u>593,202</u>	<u>28,990</u>	<u>—</u>	<u>104</u>

### 34. 主要非現金交易

於截至二零零二年三月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- (a) 收購附屬公司之7,750,000港元乃以發行股份之方式支付，作為代價之部分。

於截至二零零一年三月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- (a) 於證券之投資6,600,000港元乃出售若干投資物業之代價。
- (b) 購買一間附屬公司之144,000,000港元乃由發行本公司股份之方式支付。

### 35. 承擔

於二零零一年三月三十一日，本集團就一間聯營公司之重新發展物業項目訂立融資安排，並按分享溢利比例出資約37,800,000 港元。承擔於年內出售聯營公司後獲解除。

於二零零二年三月三十一日，本集團及本公司概無任何重大承擔。

### 36. 經營租約承擔

本集團於年內根據經營租約有關辦公室物及船隻之最低租賃款項約為1,607,000港元(二零零一年：16,734,000港元)。

#### 本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約有關土地及樓宇之未來最低租賃款項於下列日期到期：

	集團	
	2002 千港元	2001 千港元
一年內	1,414	8,848
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	17,186
	<u>1,414</u>	<u>26,034</u>

租約乃議定為平均二至三年，而租金乃固定為平均二至三年。

本公司於結算日概無任何經營租賃承擔。

#### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為297,000港元(二零零一年：1,600,000港元)。若干物業已於未來三至四年承諾租戶。

於結算日，本集團與其租戶就以下日後之最低租約付款訂立合約：

	集團	
	2002 千港元	2001 千港元
一年內	2,610	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,990	—
	<u>6,600</u>	<u>—</u>

本公司概無任何租賃合約。

## 37. 或然負債

	集團		公司	
	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元
本公司就附屬公司之銀行貸款 作出之公司擔保	—	—	29,625	199,980
就聯營公司作出之其他擔保	41,850	72,250	—	72,250
	<u>41,850</u>	<u>72,250</u>	<u>29,625</u>	<u>272,230</u>

給予聯營公司之所有其他擔保，於結算日已解除。

## 38. 抵押資產

於二零零二年三月三十一日，以下資產被抵押以取得授予本集團之銀行貸款：

- (a) 賬面值58,500,000 港元(二零零一年：4,400,000 港元)之投資物業，
- (b) 銀行存款5,000,000 港元(二零零一年：8,131,000港元)。

## 39. 退休及養老金計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資金分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃，僱主及僱員須各自按有關條例規定之比率供款。本集團參與強積金計劃之唯一責任是按計劃之規定供款，而未來數年不會有充公所得之供款可用作扣減供款額。

自收入報表內扣除有關強制性公積金計劃之退休福利計劃供款乃指本集團按計劃規定指定之比率應付予計劃之供款。



#### 40. 有關連人士交易

年內，本集團從本集團之前聯營公司之全資附屬公司Raffles Town & Country Club Limited及策略置地(香港)有限公司分別收取之管理費為950,000港元及900,000港元。

交易乃按有關各方決定及協定之條款進行。

#### 41. 結算日後事項

下列事項乃於結算日後發生：

- (a) 本集團之全資附屬公司然佳有限公司訂立協議，以認購於香港聯合交易所上市之公司辰達永安旅遊(控股)有限公司(「辰達永安」)發行之本金額50,000,000港元之可換股債券。
- (b) 本集團之全資附屬公司Prime Modern Limited訂立協議，以認購於香港聯合交易所上市之公司中華城市燃氣集團有限公司(前稱光通信國際有限公司)發行之本金額10,000,000港元之可換股債券。
- (c) 本集團之全資附屬公司Multi Tasks Investment Limited訂立協議，以按約5,000,000港元之代價認購非上市投資約8.27%之權益。
- (d) 本集團之全資附屬公司奔順投資有限公司訂立協議，以認購於香港聯合交易所上市之公司401控股有限公司發行之本金額4,000,000港元之可換股債券。