

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間在百慕達註冊成立之豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司之主要業務為投資控股，而本集團之主要業務為供應、安裝及保養升降機、自動梯、冷氣系統、機電系統、電力設備及工業設備、環境保護工程、供應及安裝建築材料及設備、汽車銷售、維修及租賃服務、銷售電腦及辦公室設備及家居用品、一般商品貿易、電訊及傳呼服務、科技及網絡服務及技術與保養服務、提供物業管理、酒店及旅遊代理服務、物業投資及買賣、保險業務及證券貿易。

2. 採納會計實務準則

本年度，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新及經修訂之會計實務準則（會計實務準則）。因採納這準則而對集團之會計政策有若干變動，而這更改列載於附註3。除此之外，因新的準則對財務報表公佈有新的要求，上年度之若干比較數據將作出調整以達致陳述方式一致。

採納該等新政策對本集團會計政策之變更載列如下：

(a) 結算日後擬派發或宣告之股息

就採納會計準則第9號（經修訂）「結算日後事項」，於結算日後擬派發或宣告之股息，現不再於結算日確認為負債。但以權益獨立體披露。就採納該會計準則，由附屬公司、聯營公司及共同控制實體在資產負債表之日後所建議或宣佈擬派之股息是不可在資產負債表日被認可應收股息。該會計準則之改變已作追溯性調整。

(b) 租約

根據會計實務準則第14號（經修訂）「租賃」，對營業性租賃之會計基準及集團租賃安排披露之規定作出若干修訂。此等改變對財務報表並無任何重大影響。故無須作出前期調整。惟若干比較數據及披露已調整及延展以符合本年度之呈列方式。

(c) 商譽

本集團採納會計準則第30號「企業合併」及選擇不重列以往用作抵銷或增加儲備之商譽／負債商譽。自收購附屬公司，聯營公司及共同控制實體日起計至採納會計準則第30號期間引起之商譽減值損失已追溯性確認為費用。於二零零一年四月一日前，從收購所產生的商譽會保留在儲備內，直至出售有關之附屬公司、聯營公司或共同控制實體或當商譽已確認進一步減值時才計算在收益表內。於二零零一年四月一日前從收購所產生的負債商譽，會保留在儲備內及當出售有關之附屬公司、聯營公司或共同控制實體時會回撥到收益表。

於二零零一年四月一日後，從收購所產生的商譽已確認為資產及以其估計可使用年期進行攤銷。於二零零一年四月一日後，由收購所產生的負債商譽將會根據市況分析，從資產中扣除並計算在收益表內。

(d) 分部報告

採納會計實務準則第26號（分部報告）導致以往根據上市條例所披露之分類資料有所重整。為貫徹表達基準，截至二零零一年三月三十一日止年度之分類資料披露已作修改。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

2. 採納會計實務準則 (續)

新及經修訂之會計政策對股東權益之影響總結如下：

	保留溢利 港幣千元	股息儲備 港幣千元	股本儲備 港幣千元
集團			
二零零零年四月一日之結存			
結存如前記錄	962,323	—	286,198
取消確認二零零零年之 末期股息債務	—	58,283	—
確認商譽儲備減值	(674)	—	674
結存重列	<u>961,649</u>	<u>58,283</u>	<u>286,872</u>

就採納會計準則第9號(經修訂)，二零零一年末期股息港幣43,082,000元於結算日不列為負債及在集團截至二零零一年三月三十一日止的儲備中增加。

集團截至二零零零年三月三十一日及二零零一年三月三十一日，聯營公司應收股息分別減少港幣1,710,000元及港幣3,361,000元。此外，集團應佔聯營公司之淨資產截至二零零零年三月三十一日及二零零一年三月三十一日亦有相等金額的增加。

	保留溢利 港幣千元	股息儲備 港幣千元
公司		
二零零零年四月一日之結存		
結存如前記錄	539,301	—
取消確認二零零零年之 末期股息債務	—	58,283
取消確認附屬公司 擬派股息	(11,515)	—
結存重列	<u>527,786</u>	<u>58,283</u>
截至二零零一年四月一日		
結存如前記錄	708,638	—
取消確認二零零一年 擬派末期股息	—	43,082
取消確認附屬公司 擬派股息	(7,043)	—
結存重列	<u>701,595</u>	<u>43,082</u>

3. 主要會計政策

財務報告表已按照歷史成本慣例編列，並就若干物業及證券作出調整並符合香港會計實務準則之主要會計政策載列如下：

(a) 綜合帳項基礎

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之帳目，並連同本集團擁有於聯營公司及共同控制實體之權益，其表達基準列載於下文(e)及(f)內。

期內收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制實體，其業績包括於本集團之綜合收益表內，均自其有效收購日起或至其售出日止計算。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

(b) 商譽／負商譽

商譽／負商譽乃指收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，其收購價高於／低於在收購日集團所佔在該等公司可確認資產及負債之公平價值之差額。

於二零零一年四月一日前，從收購所產生的商譽會保留在儲備內，直至出售有關之附屬公司、聯營公司或共同控制實體或當商譽進一步減值時才計算入損益表內。於二零零一年四月一日前，從收購所產生之負商譽仍然保留在儲備內，直至出售有關之附屬公司，聯營公司或共同控制實體時才計算入損益表內。

於二零零一年四月一日後，從收購所產生的商譽已確認為資產及其估計可使用年期以直線法攤銷。因收購聯營公司或共同控制實體時所產生之商譽乃包括在所佔聯營公司或共同控制實體之所載值內。惟因收購附屬公司所產生之商譽乃獨立呈列於資產負債表內。於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，過往已作撇銷或納入儲備之商譽乃包括在出售附屬公司及聯營公司之溢利或虧損內。

於二零零一年四月一日後，由收購所產生的負商譽將會根據市況分析從資產中扣除並計算在損益表內。

因收購聯營公司或共同控制實體時所產生之負商譽乃包括在所佔聯營公司或共同控制實體之所載值內，惟因收購附屬公司所產生之負商譽乃獨立呈列為資產之扣除項目。

(c) 無形資產

無形資產乃以成本值列賬，並以直線法按下列年期攤銷：

凍房、公眾保稅倉及食米儲存牌照	10年
電腦軟件牌照	5年

(d) 附屬公司之投資

附屬公司投資乃以成本值扣除任何確認之減值虧損，列於本公司之資產負債表內。

(e) 所佔聯營公司權益

綜合收益表包括本集團在聯營公司所佔本年度自收購日起計算之業績。於綜合資產負債表中，所佔聯營公司之權益乃指本集團應佔其資產淨值，並加上已付溢價減除任何因收購產生之折讓而尚未於收益表內撇除、攤銷或釋放及減除任何確認之減值虧損。

本公司已收及應收股息計算聯營公司之業績。於資產負債表內，聯營公司之投資乃按成本值減除任何非暫時性之減值準備入賬。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

(f) 合營項目

合營項目乃一項合約性安排，根據安排，本集團與其他各方共同經營一項各方共同控制的商業業務，惟參與各方概無任何一方可單獨控制該項業務。

共同控制資產

當一間集團公司直接參與合營項目之活動(此乃歸納為共同控制資產)時，集團所佔共同控制資產及與合營各方共同產生之負債，乃依據個別情況分類，並於各合營投資者之財務報告中列出。有關投資於共同控制資產權益所涉及負債及直接費用支出乃按權責發生制之基準入賬。

集團出售或分享應佔共同控制資產產品之收益，包括應佔合營項目之費用，乃按可預知從該等交易中流入(出)之經濟效益確認入帳。

所佔共同控制實體權益

合營項目如涉及一個獨立實體而各合營方均擁有權益，將被視為共同控制實體。

本集團於共同控制實體的權益乃按本集團應佔該實體的資產淨值加仍未折舊之收購溢價／減折扣列入綜合資產負債表內。本集團應佔共同控制實體的收購後業績則計入綜合收益表內。

本公司於共同控制實體之投資乃按成本值減除任何非暫時性之減值入帳。本公司以已收及應收股息計算共同控制實體之業績。

(g) 資產減值

於每一個結算日，本集團審閱其有形及無形資產之所載帳面值，以決定該資產是否有減值虧損。如該資產之估計可收回款額少於其所載帳面值，資產所載面值會減少至可收回款額，減值虧損將予即時確認。除該資產以其他基準估值列帳，此時減值將作重估減值處理。

當減值虧損於期後撥回，資產之所載帳面值將增加至修訂之可收回款額。惟在假設於過住年度無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之帳面之數額則不會撥回。當減值虧損之撥回根據有關會計政策就重估資產入帳時，除非該等資產以重估數額入帳，否則任何減值虧損之撥回於其發生期間即時確認為收益。

(h) 證券投資

證券投資於交易日確認，初步以成本衡量。於期後之報告日，本集團已表達意願及有能力持至到期日之債務證券(持有直至到期日之債務證券)，是以其待攤成本扣除減值虧損以反映其不可收回價值。任何持至到期日債務證券之折讓或溢價乃按年根據投資工具之年期進行攤銷並與其他投資收入累積計算，以達至於每段期間所確認之收益作為恆常之投資回報。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

(h) 證券投資 (續)

非持有至到期日之債券證券之投資乃列作投資證券或其他投資。

投資證券乃為已確定長遠策略而持有之證券，於其後之申報日按成本減任何永久減損計算。

其他投資按公平值計算，而未變現損益則計入期內之收益表。

(i) 投資物業

投資物業乃已完成之物業，並因具有投資價值而持有，而有關租金收入是按正常非關連基礎而訂定。

投資物業乃按公開市值由獨立測計師對其作出重估。估值之增加或減少乃轉入投資物業重估儲備帳，但若該儲備的總額不足以彌補虧絀，則不足之數於收益表內撇除。若過往曾將某項虧絀撥入收益表而其後出現重估盈餘，則應將此盈餘其中相等於該項曾從收益表中扣除的虧絀之數額撥回收益表內。

於出售重估物業時，有關投資物業重估之盈餘則轉入收益表內。

除契約尚餘之年期為二十年或不足二十年外，投資物業毋須按期計提折舊費用。

(j) 物業、廠房及設備

(i) 酒店物業

酒店物業及其內部固定設備乃按重估值(即重估日現有用途之公開市值減去期後之累積折舊及減值入帳)。物業重估將定期進行，以確保帳面值與結算日時公平市值無重大差異。重估之增值及轉入重估儲備內，但若前期曾從收益表中為相同資產扣除重估虧損，則此增值或其部份之數額，將確認為收入。重估時產生之帳面淨值減少之數額如超過該資產以前重估資產的重估儲備結餘，該超出部份乃在收益表中扣除。若過往曾將某項虧絀撥入收益表而其後出現重估盈餘，則應將此盈餘其中相等於該項曾從收益表中扣除的虧絀之數額撥回收益表內。重估時產生之帳面淨值減少之數額如超過該資產以前重估儲備結餘，該超出部份乃在收益表中扣除。於重估物業出售或退撥時，有關該物業重估之增加則轉入保留溢利。

酒店物業乃按直線攤銷法就其相關物業餘下之土地租賃年限提取折舊費用。

(ii) 其他物業

冷藏倉庫及其他持作固定資產之自用物業乃按重估值(即重估日現有用途之公開市值減去期後之累積折舊)入帳。物業重估將定期進行，以確保帳面值與結算日時公平市值無重大差異。重估之增值乃轉入重估儲備內，但若此增值曾從收益表中為相同資產扣除重估虧損，則此增值或其部份之數額，確認為收入。重估時產生之帳面淨值減少之數額如超過該資產以前重估資產的重估儲備結餘，該超出部份乃在收益表中扣除。於重估物業出售或退撥時，有關重估之增值則轉入保留溢利。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

(j) 物業、廠房及設備 (續)

(ii) 其他物業 (續)

永久業權之土地不予提取折舊撥備，租賃土地乃按其餘下之契約年期計提折舊撥備。樓宇之成本乃按直線攤銷法就其估計為二十年至五十年的使用年期或其餘下之有關租賃年期，以較短者為準作出折舊撥備。

(iii) 廠房及設備

廠房及設備乃按成本值減去累積折舊及累積減值列於帳中。

廠房及設備之折舊則按成本值及已考慮其估計的剩餘價值，按其估計使用年期以餘額遞減法按下列比率每年撥備：

	購入時額外折舊	每年折舊
電腦設備	20%	40%
其他	20%	20%

持作出租之資產乃按契約訂定租賃之年期計提折舊。

持作融資性租賃之資產乃參照與自用資產一樣之可使用年期計提折舊。

出售或退撥之資產淨利潤或虧損乃由其帳面值與出售所得之差額釐定，並計算在收益表內。

(k) 待售及發展中物業

待售物業乃按成本或可變現淨值之兩者較低值入帳。發展中物業乃按成本值及在適當情況下扣除撇賬準備入帳。

成本乃包括購入物業之成本值、建築成本、其他直接費用及已資本化之借貸成本。可變現淨值為管理層根據現行市場情況或如已訂定有約束力的出售合同，則根據協議出售價作出之估值。

(l) 存貨

存貨乃按成本或可變現值兩者較低值入帳。成本包括所有採購成本和使存貨到達當前地點所產生的其他開支及按加權平均法計算。可變現值乃按正常業務範圍內估計之售價扣除銷售費用計算。

(m) 安裝合約

當一項合約的成果能夠可靠地估計時，合約成本會按年度施工價值，根據結算日進行之合約活動的完工程度計入收益表。當一項合約的成果不能可靠地估計時，合約成本會在產生的會計期間確認為支出。當合約總成本很有可能超過合約總收入時，預計的虧損會立即確認為支出。

於結算日的施工中合約乃按已產生成本加上已確認溢利減已確認虧損和按進度開出之帳單之淨額，按情況呈列於資產負債表為「就合約工程應向客戶收取之款項(作為資產)」或「就合約工程應向客戶支付之款項(作為負債)」。有關工程施工前所收之金額乃包括於資產負債表中作為負債，客戶尚未支付按工程進度開出之帳單金額，乃包括於資產負債表中之「應收帳款，存出按金及預付款項」。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

(n) 未滿期保險費

未滿期保險費是指與投保人簽訂投保期跨越結算日後之保險承保費估計之部份。未滿期保險費是根據淨承保保險費計算的，在扣除了淨佣金和給予客戶的折扣後，以直線分攤的方式分攤直至保險期之終止。

(o) 保險索償

已支付及未決之保險索償包括於結算日已支付之索償、已申報但未支付之索償以及估計已產生但仍未申報之索償，此估計是參考可預見之事件，過往的經驗和種種趨勢而作的。

(p) 收益之計算

當一項安裝合約的成果能夠可靠地估計時，合約之收入乃根據年度施工之價值，按完工百分比法確認。當一項合約成果不能可靠地估計時，只將已產生而可能取回的合約成本確認為收入。

未預售之發展中物業，其銷售物業收益乃按買賣雙方已簽署具約束力之銷售協議文件後或有關當局簽發樓宇入伙紙之日期，於兩者中取較後之日期作為收益之確認。

來自預售發展中物業之收益，乃按完成進度入帳及按照於各財政年度內已支出之建築成本與整項發展計劃估計建築成本之總額之比例計算。

物業銷售及轉讓之收入乃按買賣雙方簽署具約束力之銷售協議文件後入帳。

售貨品之收益乃按貨品送出後或貨品所有權轉予客戶後入帳。

提供服務之收益乃於提供服務時入帳。提供服務前預收之款項乃包括在遞延收益內。

保險代理佣金之收益乃按各保單之生效及續期日起計算。

保險業務之收益乃按保單被客戶接納及公司發出相關之付款通知書時確認。

利息收益乃按時間比例入帳，並已根據本金之結餘及有關之利率作出計算。

出售證券之收益乃於按銷售協議成為無條件時入帳。

租金收入及其他營業性租賃收益乃按直線攤銷法據其租賃年期入帳。

(q) 營業性租賃

有關租賃合約所涉及資產之擁有權，如其產生之主要報酬及風險由出租者所持有及承擔，此類租賃合約乃歸納於營業性租賃項目。集團租賃資產之費用及出租予客戶之租賃收益，乃以個別租賃期按直線攤銷法列入收益表內。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

(r) 融資性租賃

有關租賃合約所涉及資產之擁有權，如其所產生之主要報酬及風險皆由本集團所持有及承擔，此類租賃合約乃歸納為融資性租賃契約。持作融資性租賃之資產乃按本集團於購買該資產時所支付之公平價值撥作成本值。故對承租者而言，其扣除利息支出後之相應負債乃包括在資產負債表中之「融資性租賃之債務」內。財務成本（乃代表租賃契約之總承擔額與購買該資產公平價值之差額）已在相關租賃期內於利潤表內扣除以便於每段會計期間內就承擔結餘達致固定成本比率。

(s) 借貸成本

於收購、建設或生產符合規定的資產的借貸成本，皆資本化為該資產的成本一部份，符合規定的資產泛指需經一段長時間才能將其達到如預期使用或出售狀況之資產。此類借貸成本將於資產大致上已可供使用或出售時而停止資本化。因將某些等待使用於符合規定的資產的借貸用作暫時投資用途而引致之投資收益，已於資本化之借貸成本中扣除。

其他之借貸成本，乃於費用發生時確認為支出。

(t) 外幣換算

除不在香港經營之公司外，本集團之會計記錄均以港幣記帳。本年度內外幣交易是按交易當日之實際率或合約交收日率兌換為港幣。資產負債表結算日之外幣資產及負債概按結算日率申算為港幣。所有外盈虧均於收益表內結算。

編制綜合帳時，海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體之財務報告乃按結算日率申算為港幣，而所產生之率損益均轉入外兌換浮動儲備帳。

(u) 退休保障計劃

於收益表扣除之退休保障費用乃指於本年度根據本集團定額之供款計劃之應付供款。

(v) 稅項

稅項乃根據當年業績，並對非課稅項目及不獲稅務寬減項目作出調整而計算。時差乃指在稅務上計算的若干收支項目報稅之期間與將該等項目列入財務報表之時間不同而產生的差異。因時差影響而產生之稅項，按負債法計算，乃按頗有可能產生負債或資產的部份入帳，並列於財務報表中。

4. 營業額

以下為本集團營業額之業務分析：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
供應、安裝及保養升降機及自動梯、 電力設備、機電工程及環境保護工程	1,311,517	1,741,008
鋁窗、玻璃幕牆及建築材料	329,000	271,633
汽車代理	310,854	332,360
物業發展及投資	118,376	59,851
資訊科技系統、商業機器分銷及服務	735,482	943,265
一般商品貿易	121,356	121,081
保險業務	301,641	125,206
酒店營運	52,847	46,127
其他	57,805	134,126
	<u>3,338,878</u>	<u>3,774,657</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 業務及地區分類

業務分類

基於管理之用途，本集團目前由八個營運類別組成。這八個類別是作為本集團呈報主要分部資料之基準。

以下為業務分類資料

營業額及業績

截至二零零二年三月三十一日止年度

	升降機、 自動梯、 電力設備、 機電工程及 環保工程 港幣千元	鋁窗、 玻璃幕牆及 建築材料 港幣千元	汽車代理 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	資訊科技 系統、 商業機器 分銷及服務 港幣千元	商品貿易 港幣千元	保險業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他 港幣千元	集團總額 港幣千元
營業額										
營業總額	1,313,998	333,366	310,854	163,365	739,395	123,075	315,161	52,847	83,347	3,435,408
分類之間營業額	(2,481)	(4,366)	-	(44,989)	(3,913)	(1,719)	(13,520)	-	(25,542)	(96,530)
對外營業額	<u>1,311,517</u>	<u>329,000</u>	<u>310,854</u>	<u>118,376</u>	<u>735,482</u>	<u>121,356</u>	<u>301,641</u>	<u>52,847</u>	<u>57,805</u>	<u>3,338,878</u>
各業務分類間的交易價格由管理層依據市場價格制定。										
業績										
分類之業績	<u>107,713</u>	<u>14,863</u>	<u>3,151</u>	<u>43,732</u>	<u>(23,463)</u>	<u>(4,109)</u>	<u>18,368</u>	<u>(8,568)</u>	<u>23,165</u>	174,852
不予分類之費用										(3,727)
利息收入										23,682
股息收入										894
經營溢利										195,701
財務費用										(57,893)
所佔聯營公司業績	(620)	-	-	10,000	5,135	-	-	-	2,105	16,620
所佔共同控制 實體業績	1,391	-	-	203	-	-	-	-	(17,561)	(15,967)
除稅前溢利										138,461
稅項										(22,816)
未計少數股東 權益前溢利										115,645
少數股東權益										(4,183)
本年度溢利										<u>111,462</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 業務及地區分類 (續)

業務分類 (續)

資產負債表

於二零零二年三月三十一日

	升降機、 自動梯、 電力設備、 機電工程及 環保工程 港幣千元	鋁窗、 玻璃幕牆及 建築材料 港幣千元	汽車代理 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	資訊科技 系統、 商業機器 分銷及服務 港幣千元	商品貿易 港幣千元	保險業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他 港幣千元	集團總額 港幣千元
資產										
資產分類	718,420	410,593	53,086	2,236,204	344,717	89,288	479,499	207,623	462,692	5,002,122
所佔聯營公司權益	-	-	-	40,181	18,646	-	-	-	38,107	96,934
所佔共同控制實體權益	(2,801)	-	-	7,442	-	-	-	-	35,169	39,810
未分配公共資產										30,702
綜合總資產										<u>5,169,568</u>
負債										
負債分類	254,580	333,722	6,722	221,250	85,812	24,275	322,204	13,139	41,066	1,302,770
未分配公共負債										1,304,260
綜合總負債										<u>2,607,030</u>

其他資料

截至二零零二年三月三十一日止年度

	升降機、 自動梯、 電力設備、 機電工程及 環保工程 港幣千元	鋁窗、 玻璃幕牆及 建築材料 港幣千元	汽車代理 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	資訊科技 系統、 商業機器 分銷及服務 港幣千元	商品貿易 港幣千元	保險業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他 港幣千元	集團總額 港幣千元
資本支出	5,965	1,001	1,018	13,910	9,981	199	309	37,386	249,701	319,470
拆舊及攤銷	10,074	1,905	808	19,235	7,309	460	817	14,810	3,987	59,405
確認於利潤表之										
物業重估虧損(盈餘)	(322)	-	-	(5,450)	309	-	-	-	-	(5,463)
出售物業及設備之虧損(利潤)	279	107	75	(640)	4,855	-	-	19	179	4,874

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 業務及地區分類 (續)

業務分類 (續)

營業額及業績

截至二零零一年三月三十一日止年度

	升降機、 自動梯、 電力設備、 機電工程及 環保工程 港幣千元	鋁窗、 玻璃幕牆及 建築材料 港幣千元	汽車代理 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	資訊科技 系統、 商業機器 分銷及服務 港幣千元	商品貿易 港幣千元	保險業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他 港幣千元	集團總額 港幣千元
營業額										
營業總額	1,741,008	271,633	332,360	116,134	947,782	121,242	138,299	46,127	157,478	3,872,063
分類間營業額	-	-	-	(56,283)	(4,517)	(161)	(13,093)	-	(23,352)	(97,406)
對外營業額	<u>1,741,008</u>	<u>271,633</u>	<u>332,360</u>	<u>59,851</u>	<u>943,265</u>	<u>121,081</u>	<u>125,206</u>	<u>46,127</u>	<u>134,126</u>	<u>3,774,657</u>

各業務分類間的交易價格由管理層依據市場價格制定。

業績										
分類業績	<u>182,005</u>	<u>84,625</u>	<u>1,680</u>	<u>46,256</u>	<u>15,102</u>	<u>(3,742)</u>	<u>(8,100)</u>	<u>(685)</u>	<u>(33,422)</u>	283,719
不予分類之費用										(4,661)
利息收入										41,383
股息收入										811
經營溢利										321,252
財務費用										(83,795)
所佔聯營公司業績	-	-	-	22	5,109	-	-	-	(14,883)	(9,752)
所佔共同控制 實體業績	796	-	-	5,177	-	-	-	-	1	5,974
除稅前溢利										233,679
稅項										(49,460)
未計少數股東權益前溢利										184,219
少數股東權益										(12,460)
本年度溢利										<u>171,759</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 業務及地區分類 (續)

業務分類 (續)

資產負債表

於二零零一年三月三十一日

	升降機、 自動梯、 電力設備、 機電工程及 環保工程 港幣千元	鋁窗、 玻璃幕牆及 建築材料 港幣千元	汽車代理 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	資訊科技 系統、 商業機器 分銷及服務 港幣千元	商品貿易 港幣千元	保險業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他 港幣千元	集團總額 港幣千元
資產										
資產分類	689,726	382,061	67,706	2,446,659	476,730	83,676	222,535	180,277	176,293	4,725,663
所佔聯營公司權益	-	-	-	30,801	16,837	-	-	-	38,226	85,864
所佔共同控制實體權益	(3,979)	-	-	6,860	-	-	-	-	-	2,881
未分配公共資產										33,197
綜合總資產										4,847,605
負債										
負債分類	264,667	307,537	6,866	338,484	98,547	18,994	123,843	7,207	123,924	1,290,069
未分配公共負債										1,050,862
綜合總負債										2,340,931

其他資料

截至二零零一年三月三十一日止年度

	升降機、 自動梯、 電力設備、 機電工程及 環保工程 港幣千元	鋁窗、 玻璃幕牆及 建築材料 港幣千元	汽車代理 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	資訊科技 系統、 商業機器 分銷及服務 港幣千元	商品貿易 港幣千元	保險業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他 港幣千元	集團總額 港幣千元
資本支出	11,322	2,928	456	110,302	13,386	67	176	31,506	503	170,646
折舊及攤銷	11,006	2,004	856	15,313	10,996	415	880	13,499	418	55,387
確認於利潤表之										
物業重估虧損	189	-	-	634	632	55	-	-	-	1,510
出售物業及設備之虧損	555	70	15	2	3,398	2	2	235	12	4,291

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 業務及地區分類 (續)

地區分類

本集團供應、安裝及保養升降機、自動梯、冷氣、機電系統、動力裝置設備、廠房設備及環保工程均設在香港、新加坡及中華人民共和國其他地區(中國)。建材設備的供應及安裝設在香港及中國進行。汽車服務，銷售及租賃設在加拿大進行。資訊科技、網絡科技、電腦及文儀器材分銷及服務主要在香港、中國及泰國進行。一般商品貿易在香港及美國進行。物業投資及銷售活動主要在香港及中國進行。保險業務在香港運作。酒店業務在中國及加拿大進行。

	地區市場營業額		經營溢利/(虧損)	
	2002	2001	2002	2001
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	2,289,551	2,563,990	143,529	212,250
中國	369,615	372,501	748	55,312
加拿大	325,349	349,136	8,921	6,968
新加坡	135,259	164,118	33,908	32,852
美國	86,995	90,681	4,951	4,132
泰國	111,519	141,433	9,598	9,227
其他	20,590	92,798	(5,954)	511
	3,338,878	3,774,657	195,701	321,252

資產分類之帳面值及添置投資物業、物業、廠房及設備及無形資產，根據下列地區而作出分析。

	資產分類面值		其他投資物業、 物業、廠房及設備 及無形資產之添置	
	2002	2001	2002	2001
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	3,415,847	3,046,135	265,605	122,840
中國	1,033,367	1,101,590	47,877	38,467
加拿大	196,893	195,678	1,018	456
新加坡	330,091	320,959	470	1,470
美國	62,243	71,113	189	52
泰國	66,995	73,493	1,873	877
其他	64,132	38,637	2,438	6,484
	5,169,568	4,847,605	319,470	170,646

6. 其他收益

	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
其他收益包括：		
銀行及其他利息收入	19,766	36,072
債務證券之利息收入	3,916	5,311
有牌價證券之已收及應收股息	894	811
聯營公司虧損撥備之撥回	—	3,000
管理費收入	2,184	7,114
外匯兌換收益	532	—
重估其他物業之盈餘	5,463	—
	23,755	52,308

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

7. 其他經營支出

其他經營支出包括：

重估其他物業之虧損
呆壞帳撥備
出售物業、廠房及設備之虧損
滙兌虧損

2002	2001
港幣千元	港幣千元
—	1,510
20,377	3,039
4,874	4,291
—	23,441
<u> </u>	<u> </u>

8. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項目：

物業、廠房及設備之折舊
自用資產
融資租賃之資產

減：撥作施工中工程成本

商譽之攤銷（包括在其他經營支出）
無形資產之攤銷（包括在其他經營支出）
核數師酬金
包括董事酬金之員工開支（附註a）
減：撥作施工中工程成本

關於租賃以下項目之營業性租賃費用

樓宇
其他

證券投資之已實現及未實現之淨虧損

及已包括下列收入：

物業租金收入港幣76,698,000元
（二零零一年：港幣58,781,000元）減支出（附註b）
設備租賃收益港幣866,723元
（二零零一年：港幣434,000元）減支出
證券投資之已實現及未實現淨收益

2002	2001
港幣千元	港幣千元
57,489	55,344
2	43
57,491	55,387
(51)	(71)
57,440	55,316
1,830	—
84	—
4,680	4,876
556,280	554,786
(26,110)	(18,694)
530,170	536,092
32,792	31,805
695	687
33,487	32,492
—	30,165
<u> </u>	<u> </u>
61,348	46,139
715	253
12,217	—
<u> </u>	<u> </u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

8. 經營溢利(續)

附註：

- (a) 員工開支包括裁減員工支出合共港幣3,545,000元(二零零一年：港幣4,826,000元)及退休金計劃扣除已沒收供款合共港幣21,894,000(二零零一年：港幣17,165,000)
- (b) 已包括從共同控制資產收取之租金港幣2,147,000元(二零零一年：港幣2,303,000元)減支出港幣813,000元(二零零一年：港幣943,000元)。

9. 財務費用

	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款 償還期不超過五年之利息	59,681	85,270
其他貸款之利息	981	2,636
融資性租賃費用	1	11
	<u>60,663</u>	<u>87,917</u>
減：撥作合約工程成本	(2,770)	(4,122)
	<u>57,893</u>	<u>83,795</u>

資本化之借貸成本乃按建造或購置合規格資產時之實際支出計算撥入合規格資產之成本的平均利率為4%(二零零一年：8%)。

10. 稅項

	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
支出(撥回)包括：		
本公司及附屬公司		
本年利得稅		
香港(附註a)	21,050	35,527
海外(附註b)	12,673	13,088
本年度前利得稅(附註c)		
香港	(12,000)	-
遞延稅項		
香港	-	(180)
	<u>21,723</u>	<u>48,435</u>
應佔聯營公司之稅項	881	805
應佔共同控制實體之稅項	212	220
	<u>22,816</u>	<u>49,460</u>

附註：

- (a) 香港利得稅準備乃根據各公司之估計應課稅之溢利扣除結存之稅項虧損寬減，按稅率16%(二零零一年：16%)計算。
- (b) 海外之課稅準備乃按照各公司當地之法例及估計應課稅溢利計算。
- (c) 本年度前利得稅乃撥回因出售附屬公司的資本增值而作出稅項準備。

在本年度中並沒有就潛在之遞延稅項(撥回)/稅款作出撥備之詳情已在附註37中披露。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

11. 股息

	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
已派中期股息		
每股港幣2仙予1,275,112,025股 (二零零一年：每股港幣2.5仙予1,202,859,743股)	25,502	30,071
擬派末期股息		
每股港幣1.5仙予1,275,112,025股 (二零零一年：每股港幣3.5仙予1,230,904,366股)	19,127	43,082
派發已於截止辦理股份過戶登記日前辦妥登記 手續而發行之新增股份之上年度末期股息	—	61
	<u>44,629</u>	<u>73,214</u>

二零零二年三月三十一日止年度擬派末期股息之計算方式，乃假設沒有認購股權持有人於股息派發日前認購股份。若所有認購股權持有人均於本年末期股息截止過戶前行使其認購股權，應付之股息將增加為港幣512,000元。

股東可選擇收取本公司發行之股份以代替二零零一年止年度之中期股息及兩個止年度之末期股息。

12. 每股盈利

基本及攤薄之每股盈利乃按以下數據計算：

	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
就計算基本每股盈利之溢利	111,462	171,759
所佔附屬公司業績之調整(按攤薄每股盈利計算)	—	(68)
	<u>111,462</u>	<u>171,691</u>
		股數
	千股	千股
就計算基本每股盈利之普通股份加權平均股數	1,248,951	1,182,860
潛在可攤薄普通股份之影響：		
認購股權(附註)	5,439	11,093
	<u>1,254,390</u>	<u>1,193,953</u>

附註：在計算攤薄每股盈利時，由於某些股權行使價高於二零零一年及二零零二年三月三十一日止年度內之每股平均市價，故並不假設其尚未行使之認購股權將獲行使。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

13. 投資物業

	香港	中國	海外	總額
	中期契約	中期契約	永久業權	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團				
估值				
二零零一年四月一日	186,083	9,600	182,221	377,904
轉入	28,500	—	—	28,500
重估虧損	(15,500)	(460)	(20,352)	(36,312)
匯兌調整	—	—	(3,627)	(3,627)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二零零二年三月三十一日	<u>199,083</u>	<u>9,140</u>	<u>158,242</u>	<u>366,465</u>

附註：

- (a) 位於香港之投資物業包括本集團應佔共同控制資產之權益，其所載值為港幣21,333,000元（二零零一年：港幣23,333,000元）。
- (b) 所有物業均由獨立專業測量師於二零零二年三月三十一日按公開市值予以重估。位於香港及中國之物業，乃按簡福貽測量行及戴德梁行之估值予以重估。海外物業乃根據CB Richard Ellis (Pte) Ltd 及戴德梁行之估值予以重估。
- (c) 帳面所載值合共港幣185,472,000港元（二零零一年：港幣170,972,000元）之投資物業已按予銀行作抵押以獲取本集團之銀行貸款及其他信貸服務（資料已於附註28中披露）。
- (d) 本年度之投資物業租金收入為港幣20,426,000元（二零零一年：港幣19,154,000元）。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

	自用 物業 港幣千元	酒店 物業 港幣千元	冷藏貨倉 港幣千元	機器、 工具、 發射接 收器及 通訊設備 港幣千元	傢俬、裝置 其他設備、遊艇及汽車 持作 自用 港幣千元	持作 租賃用途 港幣千元	總額 港幣千元
本集團							
成本值或估值							
二零零一年四月一日	736,325	107,722	-	78,986	163,000	1,106	1,087,139
購置	-	28,098	239,039	7,698	37,961	1,774	314,570
出售	(1,220)	-	-	(16,425)	(6,630)	(440)	(24,715)
轉入(出)	(28,500)	29,833	-	-	84	(84)	1,333
重估(虧損)盈餘	(32,008)	(227)	30,961	-	-	-	(1,274)
匯兌調整	(669)	(855)	-	(240)	(217)	15	(1,966)
二零零二年三月三十一日	<u>673,928</u>	<u>164,571</u>	<u>270,000</u>	<u>70,019</u>	<u>194,198</u>	<u>2,371</u>	<u>1,375,087</u>
累積折舊							
二零零一年四月一日	-	-	-	38,440	95,401	290	134,131
本年度折舊	14,563	6,163	877	9,306	26,268	314	57,491
出售撥回	-	-	-	(8,707)	(2,577)	(221)	(11,505)
轉入(出)	-	-	-	-	(21)	21	-
重估撥回	(14,563)	(6,163)	(877)	-	-	-	(21,603)
匯兌調整	-	-	-	5	(63)	2	(56)
二零零二年三月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,044</u>	<u>119,008</u>	<u>406</u>	<u>158,458</u>
賬面淨值							
二零零二年三月三十一日	<u>673,928</u>	<u>164,571</u>	<u>270,000</u>	<u>30,975</u>	<u>75,190</u>	<u>1,965</u>	<u>1,216,629</u>
二零零一年三月三十一日	<u>736,325</u>	<u>107,722</u>	<u>-</u>	<u>40,546</u>	<u>67,599</u>	<u>816</u>	<u>953,008</u>
本集團物業、廠房及設備之成本值及估值分析如下：							
成本值	-	-	-	70,019	194,198	2,371	266,588
二零零二年專業估值	670,841	153,683	270,000	-	-	-	1,094,524
二零零二年董事之估值	3,087	10,888	-	-	-	-	13,975
	<u>673,928</u>	<u>164,571</u>	<u>270,000</u>	<u>70,019</u>	<u>194,198</u>	<u>2,371</u>	<u>1,375,087</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

附註：

(a) 由物業所組成之賬面值

	營業額	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
香港：		
長期契約	185,110	185,800
中期契約	646,910	436,380
中國：		
長期契約	69,967	12,112
中期契約	54,518	55,554
短期契約	540	590
海外：		
永久業權	130,863	131,848
長期契約	15,864	16,621
中期契約	4,727	5,142
	<u>1,108,499</u>	<u>844,047</u>

(b) 物業乃按現有用途之基準於二零零二年三月三十一日予以重估。若干位於中國之物業乃由董事重估，其他物業皆由獨立專業測量師簡福貽測量行、戴德梁行、CKS Property Consultants Pte Ltd、CIBI Information, Inc.及Insignia Brooke (Thailand) Limited重估。

(c) 若該類物業按成本值減累積折舊入帳，於二零零二年三月三十一日，其所載值為港幣1,105,733,000元（二零零一年：港幣827,355,000元）。

(d) 物業已按予銀行作抵押以獲取本集團之銀行貸款及其他信貸服務，（資料已於附註28及38中披露），其帳面所載值為港幣740,709,000元（二零零一年：港幣547,054,000元）。

(e) 持作融資性租賃用途之機器、工具及設備，其帳面淨值為港幣13,000元（二零零一年：港幣160,000元）。

15. 發展中物業

	中國 酒店物業 中期契約 港幣千元	海外永久 業權土地 港幣千元	總額 港幣千元
本集團			
成本值			
二零零一年四月一日結存	29,833	5,719	35,552
滙兌調整	—	(84)	(84)
轉出	(29,833)	—	(29,833)
二零零二年三月三十一日結存	<u>—</u>	<u>5,635</u>	<u>5,635</u>

16. 負商譽

負商譽在購置附屬公司權益時發生。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

17. 無形資產

本集團	凍房、公眾補稅倉 及食米儲存牌照 港幣千元	電腦軟件 牌照 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
二零零一年四月一日	—	—	—
增加	3,000	1,900	4,900
二零零二年三月三十一日	3,000	1,900	4,900
攤銷			
二零零一年四月一日	—	—	—
本年度攤銷	37	47	84
二零零二年三月三十一日	37	47	84
賬面淨值			
二零零二年三月三十一日	2,963	1,853	4,816
二零零一年三月三十一日	—	—	—

18. 所佔附屬公司權益

	本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
成本值扣除減損準備		
有牌價證券		
香港	171,463	171,225
新加坡	77,014	77,014
無牌價證券	1,025,589	985,165
附屬公司之應收帳減撥備	264,021	249,522
	1,538,087	1,482,926
有牌價證券之市值		
香港	102,194	112,921
新加坡	150,944	86,600

有關本集團於二零零二年三月三十一日各主要附屬公司之資料，已載於第72至76頁。

根據各董事之意見，若將所有附屬公司之資料全部列出，乃過於冗長。所載之附屬公司資料，乃影響本集團各主要業績或資產之公司。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

19. 所佔聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2002	2001	2002	2001
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值				
有牌價聯營公司－香港	24,764	25,157	—	—
無牌價聯營公司	69,714	51,900	—	—
購置所發生之負商譽	(309)	—	—	—
成本值扣減損準備				
有牌價聯營公司－香港	—	—	18,108	17,874
聯營公司應收賬	2,765	8,807	—	—
	<u>96,934</u>	<u>85,864</u>	<u>18,108</u>	<u>17,874</u>
有牌價聯營公司之市值	<u>16,983</u>	<u>16,561</u>	<u>13,803</u>	<u>13,381</u>

負商譽在增加購買香港有牌聯營公司權益時發生。

有關本集團於二零零二年三月三十一日各主要聯營公司之資料，請參閱第77頁。

根據各董事之意見，若將所有聯營公司之資料全部列出，乃過於冗長。故所載之聯營公司資料，乃影響本集團各主要業績或資產淨值之公司。

20. 所佔共同控制實體權益

	本集團		本公司	
	2002	2001	2002	2001
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	27,930	2,881	—	—
收購所產生之商譽減攤銷(附註(b))	11,880	—	—	—
成本值扣減值準備	—	—	54,563	—
	<u>39,810</u>	<u>2,881</u>	<u>54,563</u>	<u>—</u>

附註：

(a) 有關本集團於二零零二年三月三十一日各主要共同控制實體之資料，請參閱第78頁。

根據各董事之意見，若將所有共同控制實體之資料全部列出，乃過於冗長。故所載共同控制實體之資料，乃影響本集團各主要業績或資產淨值之公司。

(b) 購置所產生之商譽

	本集團 港幣千元
成本	
二零零一年四月一日	—
本年度因購置共同控制實體而產生	<u>13,710</u>
二零零二年三月三十一日	<u>13,710</u>
攤銷	
二零零一年四月一日	—
本年度攤銷	<u>1,830</u>
二零零二年三月三十一日	<u>1,830</u>
賬面淨額	
二零零二年三月三十一日	<u>11,880</u>
二零零一年三月三十一日	<u>—</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

21. 證券投資

	本集團		本公司	
	2002	2001	2002	2001
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
持有直至到期日之證券				
無牌價債務證券	72,322	—	—	—
其他投資：				
股本證券				
有牌價				
香港	8,574	11,413	4,134	5,750
海外地區	20,663	—	—	—
無牌價	400	—	—	—
債務證券				
有牌價(海外地區)	28,860	38,728	16,936	—
無牌價	85,717	4,448	—	—
其他無牌價單位信託	90,535	—	—	—
	<u>307,071</u>	<u>54,589</u>	<u>21,070</u>	<u>5,750</u>
有牌價證券之市值				
股本證券				
香港	8,574	11,413	4,134	5,750
海外地區	20,663	—	—	—
債務證券				
海外地區	28,860	38,728	16,936	—
	<u>58,097</u>	<u>50,141</u>	<u>21,070</u>	<u>5,750</u>
作財務報告用途之帳面值分析如下：				
非流動	77,001	5,780	4,134	5,750
流動	230,070	48,809	16,936	—
	<u>307,071</u>	<u>54,589</u>	<u>21,070</u>	<u>5,750</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

22. 存貨

	本集團	
	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
原材料	10,171	34,235
待售存貨	151,848	199,938
耗用物料	26,423	10,359
	<u>188,442</u>	<u>244,532</u>

於本年度內轉化為費用之存貨為港幣977,600,000元(二零零一年：港幣1,159,336,000元)。

於二零零二年三月三十一日，待售存貨包括按可變現淨值計算之存貨合共港幣85,643,000元(二零零一年：港幣86,114,000元)。

23. 待售物業

於本年度中，售出待售物業之成本為港幣38,928,000元(二零零一年：港幣3,135,000元)。

於二零零二年三月三十一日，待售物業已包括按可變現淨值計算之物業為港幣460,961,000元(二零零一年：港幣413,900,000元)。

於二零零二年三月三十一日，待售物業包括本集團應佔共同控制實體之資產，其所載值為港幣17,151,000元(二零零一年：港幣17,151,000元)。

24. 應收帳款、存出按金及預付款項

於二零零二年三月三十一日，應收帳款、存出按金及預付款項包括本集團所佔共同控制實體資產內之應收帳款為港幣518,000元(二零零一年：港幣790,000元)。

於二零零二年三月三十一日，應收帳款、存出按金及預付款項包括應收貨款港幣711,915,000元(二零零一年：港幣706,231,000元)。應收貨款之帳齡分析如下：

	本集團	
	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
0-60天	611,329	578,204
61-90天	38,764	34,553
逾90天	61,822	93,474
	<u>711,915</u>	<u>706,231</u>

本集團已於各項核心業務建立對客戶之信貸政策。給予貿易客戶之平均信貸期為60天。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

25. 就合約工程應向客戶收取(支付)之款項

	本集團	
	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
於結算日之施工中合約：		
已產生之合約成本	3,911,554	4,209,048
已確認利潤減已確認虧損	281,676	408,560
	<u>4,193,230</u>	<u>4,617,608</u>
減：進度款	(4,149,270)	(4,538,608)
	<u>43,960</u>	<u>79,000</u>
分析為：		
應收客戶之款項(包括於流動資產內)	86,982	84,688
應付客戶之款項(包括於流動負債內)	(43,022)	(5,688)
	<u>43,960</u>	<u>79,000</u>

於二零零二年三月三十一日，客戶就合約工程所持之保固金為港幣77,389,000元(二零零一年：港幣119,571,000元)。而同時就合約工程收取客戶預付款為港幣23,947,000元(二零零一年：港幣8,840,000元)。

26. 應付款項、存入按金及應付費用

於二零零二年三月三十一日，應付款項、存入按金及應付費用包括本集團所佔共同控制實體資產之債務承擔為港幣623,000元(二零零一年：港幣653,000元)。

於二零零二年三月三十一日，應付款項、存入按金及應付費用包括應付貨款港幣174,732,000元(二零零一年：港幣364,194,000元)。應付貨款之帳齡分析如下：

	本集團	
	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
0-60天	135,170	338,211
61-90天	6,291	8,931
逾90天	33,271	17,052
	<u>174,732</u>	<u>364,194</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

27. 融資性租賃之債務

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
本集團				
融資性租賃債務償還期為：				
一年內	5	46	3	45
二至五年內	12	—	8	—
	17	46	11	45
減：將來之財務費用	(6)	(1)	—	—
	11	45	11	45
減：償還期為一年內之 融資性租賃債務 (已包括在流動負債內)			(3)	(45)
一年後應償還之債務			8	—

本集團為若干設備進行融資，平均為期四年。截至二零零二年三月三十一日止年度平均有效息率為11.8%。息率是按合約訂定時釐定，所有租賃皆以固定還款為基準，並沒有進行或然租約付款之安排。

集團融資租約之承擔是以融資資產抵押與出租人。

28. 銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
償還銀行貸款及透支日期如下：				
一年內償還	526,465	365,357	100,570	—
銀行貸款償還期為：				
一至二年內	94,608	174,520	—	100,000
二至五年內	253,417	181,670	—	—
超逾五年	393,511	249,774	—	—
	1,268,001	971,321	100,570	100,000
減：償還期為一年內 之銀行貸款 (包括在流動負債內)	(526,465)	(365,357)	(100,570)	—
	741,536	605,964	—	100,000
有抵押	879,557	635,328	—	—
無抵押	388,444	335,993	100,570	100,000
	1,268,001	971,321	100,570	100,000

銀行貸款及透支港幣879,557,000元(二零零一年：港幣635,328,000元)乃以本集團若干之物業及其他資產作固定抵押，其帳面所載值合共港幣1,855,339,000元(二零零一年：港幣1,323,689,000元)。銀行貸款之利息乃按商業利率計算，而貸款需分期償還，最後一期需於二零一二年清還。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

29. 其他貸款

	本集團		本公司	
	2002	2001	2002	2001
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
償還其他貸款日期如下：				
一年內償還	—	3,382	—	—
償還期為：				
一至二年內	—	3,508	—	—
二至五年內	—	11,296	—	—
超逾五年	—	4,036	—	—
	—	22,222	—	—
減：一年內償還 之其他貸款 (包括在 流動負債內)	—	(3,382)	—	—
	—	18,840	—	—

其他貸款乃以本集團若干之物業作固定押抵，其帳面所載值合共港幣12,613,000元。該類貸款之利息乃按月根據商業利率計算，並已於二零零二年三月三十一日止之年度內全部償還。

30. 股本

	每股面值 港幣0.25元之 普通股數目	票面值 港幣千元
法定股本：		
於二零零一年及二零零二年三月三十一日	1,700,000,000	425,000
於二零零一年及二零零二年三月三十一日 已發行及繳足股本：		
二零零零年四月一日	1,165,654,152	291,413
發行新股以代替現金股息	64,038,214	16,010
行使認購股權所發行之股份	1,212,000	303
二零零一年三月三十一日	1,230,904,366	307,726
發行新股以代替現金股息	44,207,659	11,052
二零零二年三月三十一日	1,275,112,025	318,778

附註：

- (a) 法定及已發行股本
法定股本於二零零二年三月三十一日止之兩個年度內，並沒有任何變動。於本年度內，44,207,659(二零零一年：35,993,591及28,044,623)股本公司股份已發給予選擇以新股代替現金股息之股東，其認購價分別以每股港幣0.5016元(二零零一年：港幣0.5700元及港幣0.5377元)計算，總代價約為港幣22,175,000元(二零零一年：港幣35,596,000元)。於二零零一年三月三十一日止之年度內512,000及700,000股由於有人行使認購股權計劃之認購權而被發行之股份，其認購價分別為港幣0.6464元及港幣0.5376元，而其總代價約為港幣707,000元。於本年度內未有本公司認購股權計劃之認購權被行使。
- (b) 本公司之認購股權計劃
截至二零零二年三月三十一日，在本公司認購股權計劃之下仍存在之認購權如下：
- | | | |
|-----------|---|-----------------------|
| 每股之行使價格 | ： | 港幣0.4880元 |
| 行使期限 | ： | 30/06/2000-29/06/2003 |
| 認購權所代表的股數 | ： | 34,150,000 |

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

31. 儲備

集團

	股本溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	物業重估 儲備		外匯兌換 浮動儲備 港幣千元	股息 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
				投資物業 港幣千元	其他物業 港幣千元				
二零零零年四月一日之結餘									
- 結存如前記錄之結餘	350,227	286,198	7,526	66,132	90,559	(12,065)	-	962,323	1,750,900
- 上年度之調整	-	674	-	-	-	-	58,283	(674)	58,283
- 結存重列	350,227	286,872	7,526	66,132	90,559	(12,065)	58,283	961,649	1,809,183
二零零零年之已派末期股息	-	-	-	-	-	-	(58,283)	-	(58,283)
攤薄附屬公司之股權	-	(999)	-	-	3	(2)	-	338	(660)
發行新股	19,990	-	-	-	-	-	-	-	19,990
股份發行之費用	(21)	-	-	-	-	-	-	-	(21)
轉入(出): 附註(a)	-	-	-	-	444	(444)	-	-	-
物業重估之淨盈餘/(虧損)	-	-	-	(19,422)	7,598	-	-	-	(11,824)
本年度之溢利	-	-	-	-	-	-	-	171,759	171,759
股息	-	-	-	-	-	-	43,082	(73,214)	(30,132)
伸算海外附屬 公司財務報告所產生 之兌換差額	-	-	-	-	-	(9,160)	-	-	(9,160)
因增購附屬公司及 聯營公司之權益 所產生之商譽	-	(17,315)	-	-	-	-	-	-	(17,315)
二零零一年三月三十一日 之結餘	370,196	268,558	7,526	46,710	98,604	(21,671)	43,082	1,060,532	1,873,537
二零零一年之已派末期股息	-	-	-	-	-	-	(43,082)	-	(43,082)
發行新股	11,123	-	-	-	-	-	-	-	11,123
股份發行之費用	(34)	-	-	-	-	-	-	-	(34)
出售物業對儲備之調整	-	-	-	(741)	(158)	-	-	158	(741)
物業重估之淨(虧損)盈餘	-	-	-	(30,300)	14,813	-	-	-	(15,487)
因附屬公司清盤而轉往收益表之調整	-	735	-	-	-	-	-	-	735
本年度之溢利	-	-	-	-	-	-	-	111,462	111,462
股息	-	-	-	-	-	-	19,127	(44,629)	(25,502)
伸算海外附屬公司財務 報告所產生之兌換差額	-	-	-	-	-	(3,134)	-	-	(3,134)
二零零二年三月三十一日 之結餘	381,285	269,293	7,526	15,669	113,259	(24,805)	19,127	1,127,523	1,908,877

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

31. 儲備 (續)

附註：

- (a) 包括披露於往年財務報告內之物業重估儲備帳中關於外幣兌換差額之帳項，已轉往外匯兌換浮動儲備中作重新分析及分類。
- (b) 本集團之保留溢利包括聯營公司及共同控制實體之虧損，分別為港幣33,856,000元(二零零一年：港幣42,796,000元)及港幣31,952,000元(二零零一年：港幣15,773,000元)。
- (c) 儲備包括商譽港幣84,975,000元(二零零一年：港幣85,767,000元)及負商譽港幣26,459,000元(二零零一年：港幣26,459,000元)。於本年內，由於解散一間附屬公司而轉往損益表的商譽為港幣792,000元(二零零一年：無)。截至二零零一年三月三十一日止年度，因增購附屬公司及聯營公司所產生之商譽為港幣17,315,000元已轉往資本儲備內。

本公司

	資本					
	股本溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
二零零零年四月一日之結餘						
— 結存如前記錄	350,227	95,325	7,526	—	539,301	992,379
— 上年之調整	—	—	—	58,283	(11,515)	46,768
— 結存重列	350,227	95,325	7,526	58,283	527,786	1,039,147
二零零零年已派末期股息	—	—	—	(58,283)	—	(58,283)
發行新股	19,990	—	—	—	—	19,990
股份發行之費用	(21)	—	—	—	—	(21)
未獲認領之股息撥回	—	59	—	—	—	59
本年度之溢利	—	—	—	—	247,023	247,023
股息	—	—	—	43,082	(73,214)	(30,132)
二零零一年三月三十一日						
之結存	370,196	95,384	7,526	43,082	701,595	1,217,783
二零零一年已派末期股息	—	—	—	(43,082)	—	(43,082)
發行新股	11,123	—	—	—	—	11,123
股份發行之費用	(34)	—	—	—	—	(34)
未獲認領之股息撥回	—	33	—	—	—	33
本年度之溢利	—	—	—	—	129,946	129,946
股息	—	—	—	19,127	(44,629)	(25,502)
二零零二年三月三十一日						
之結存	381,285	95,417	7,526	19,127	786,912	1,290,267

繳入盈餘乃代表重組架構時本公司於一九八九年所發行之股份面值(扣除從繳入盈餘所支付之股息)與資產淨值之差額。根據百慕達一九八一年公司(修訂)法例，繳入盈餘乃可分派予股東。

本公司可供分派予股東之儲備為港幣882,329,000元(二零零一年：港幣796,979,000元)。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

32. 除稅前溢利與經營業務之現金注入淨額對帳

	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	138,461	233,679
所佔聯營公司業績	(16,620)	9,752
所佔共同控制實體業績	15,967	(5,974)
利息收入	(23,682)	(41,383)
利息支出	57,892	83,784
投資證券之股息收入	(894)	(811)
融資性租賃費用	1	11
折舊	57,440	55,316
商譽攤銷	1,830	—
無形資產攤銷	84	—
附屬公司清盤之虧損	735	—
出售物業、廠房及設備之淨虧損	4,874	4,291
重估其他物業之(盈餘)虧損	(5,463)	1,510
出售聯營公司之盈利	—	(13)
計提聯營公司權益之撥回撥備	—	(3,000)
計提共同控制實體權益之撥回撥備	(378)	(1,175)
證券投資之(增加)減少	(252,482)	76,317
待售物業之減少	104,150	16,577
存貨之減少	56,876	7,860
就合約工程應向客戶收取款項之減少	523	66,550
應收帳款、存出按金及預付費用之減少	30,109	78,903
就合約工程應向客戶支付款項之增加(減少)	37,410	(68,151)
其他短期無牌價證券投資之減少	—	38,364
應付票據之減少	(56,838)	(7,701)
應付款項、存入按金及應付費用之(減少)增加	(116,805)	4,921
未滿期保費之增加	90,773	75,409
未決保險申索之增加	83,026	18,941
應付建築成本費用之減少	(46,197)	(73,114)
遞延服務性收益之減少	(11,461)	(2,575)
匯兌之差額	1,668	18,871
	<u>150,999</u>	<u>587,159</u>
經營業務之現金注入淨額	<u>150,999</u>	<u>587,159</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

33. 年中融資變更之分析

	銀行及 其他貸款 港幣千元	股本 及溢價 港幣千元	融資性 租賃之債務 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元
二零零零年四月一日之融資結存	688,365	641,640	161	364,382
融資淨現金注入(支出)	67,209	686	(116)	(24,316)
發行新股代替以現金支付之股息	—	35,596	—	—
附屬公司少數股東所佔之溢利及儲備	—	—	—	4,572
派發予附屬公司少數股東之股息	—	—	—	(19,227)
匯兌調整	(7,663)	—	—	—
二零零一年三月三十一日之融資結存	747,911	677,922	45	325,411
融資之淨現金注入(支出)	465,205	(34)	(48)	24,700
附屬公司少數股東				
所佔之溢利及儲備	—	—	—	(1,788)
發行新股代替以現金支付之股息	—	22,175	—	—
購自少數股東之增持附屬公司股本	—	—	—	(299)
新融資	—	—	14	—
派發予附屬公司少數 股東之股息	—	—	—	(11,985)
匯兌調整	(673)	—	—	(1,156)
二零零二年三月三十一日 之融資結存	1,212,443	700,063	11	334,883

34. 重大非現金事項

於二零零二年三月三十一日止之年度內，44,207,659股(二零零一年：64,038,214股)已發出給股東作為以股代息代價約港幣22,175,000(二零零一年：港幣35,596,000元)。

35. 現金及等同現金結餘之分析

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
現金及銀行存款	683,684	705,242
銀行貸款及透支	(55,558)	(245,632)
	<u>628,126</u>	<u>459,610</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

36. 董事及高級行政人員之酬金

本公司支付予董事之酬金，細節如下：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
袍金	450	450
薪金、津貼及其他福利	19,557	19,051
退休金之供款	667	453
	<u>20,674</u>	<u>19,954</u>

除已付之董事酬金共港幣450,000元(二零零一年：港幣450,000元)外，並沒有支付其他酬金予任何獨立非執行董事。

董事酬金可劃分為下列組別：

組別	董事人數	
	2002	2001
無－港幣1,000,000元	3	3
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	3	3
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	1	2
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	1	—
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	—	1
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1	—
港幣8,500,001元－港幣9,000,000元	1	—
港幣9,000,001元－港幣9,500,000元	—	1

最高五名人士之酬金，包括四名董事(二零零一年：四名)及於過往兩年支付予該五名最高酬金人士之總酬金為：

	2002 港幣千元	2001 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	17,202	16,826
退休金之供款	560	308
	<u>17,762</u>	<u>17,134</u>

該五名最高酬金之人士可劃分為下列組別：

組別	人數	
	2002	2001
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	2	3
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	1	—
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	—	1
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1	—
港幣8,500,001元－港幣9,000,000元	1	—
港幣9,000,001元－港幣9,500,000元	—	1

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

37. 遞延稅項

本集團於結算日未有在財務報告作出撥備之主要潛在遞延稅項資產，其概要如下：

	本集團	
	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
時差所引致之稅務影響：		
超出折舊免稅額的折舊費	509	2,623
未徵用的稅項損失	134,196	116,894
其他時差	1,329	293
	<u>136,034</u>	<u>119,810</u>

於本年度中，未予確認之遞延稅項(撥回)稅款如下：

	本集團	
	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
時差所引致之稅務影響：		
超出折舊費的折舊免稅額	2,114	2,944
未徵用的稅項損失	(17,302)	(19,743)
其他時差	(1,036)	1,514
	<u>(16,224)</u>	<u>(15,285)</u>

本財務報告並未確認用作抵銷本集團將來可預見利潤之遞延稅項資產。

由於出售香港、新加坡及泰國重估物業之盈利或虧損並不會產生稅務負債，故並未為此重估物業所產生之盈餘或虧損作出遞延稅項準備。按此，重估物業之盈虧並不會構成稅務上之時差。

因出售位於中國之物業並不產生稅務負債，故對重估時所引起重估之虧損並未作出遞延稅項準備。按此，重估物業之虧損並不會構成稅務上之時差。

於結算日，海外附屬公司尚未利用之稅項虧損而引致的潛在遞延稅項資產，其最長之稅項豁免有效期如下：

	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
2003	515	2,361
2004	620	216
2005	—	512
2006	—	219
2007	—	319
2008	686	1,020
2009	1,665	1,665
2010	422	422
2012	24	24
2018	214	214

應予提取及未提取之遞延稅項對本公司之影響極微。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

38. 銀行信貸及資產抵押

除於附註28所披露外，其他銀行信貸合共港幣24,591,000元（二零零一年：港幣26,700,000元）乃將帳面值港幣6,383,000元（二零零一年：港幣6,103,000元）之本集團若干物業及若干附屬公司帳面值港幣35,939,000元（二零零一年：港幣37,605,000元）之權益作抵押。此外，定期存款港幣63,028,000元（二零零一年：港幣63,000,000元）已存放於銀行作抵押並用作銀行擔保本集團自興建「私人參與居者有其屋計劃」之工程完成後，務須履行樓宇保養及維修工程所作之承擔。

39. 或然負債

本公司及集團於結算日尚未清結之或然負債包括：

- (a) 鑑於本集團自興建「私人參與居者有其屋計劃」之工程後，務須履行樓宇保養及維修工程，本公司或然負債為對銀行提供擔保約共港幣309,700,000元（二零零一年：港幣309,700,000元）。
- (b) 本集團及本公司已發出下列之擔保書：

	本集團		本公司	
	2002	2001	2002	2001
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行信貸服務：				
附屬公司	—	—	1,140,874	889,302
聯營公司	7,000	—	7,000	—
共同控制實體	12,200	—	12,200	—
履行合約擔保：				
附屬公司	—	—	412,670	423,636
	<u>19,200</u>	<u>—</u>	<u>1,572,744</u>	<u>1,312,938</u>

- (c) 本集團對一共同控制實體以分期付款方式購買設備而作出之擔保所引致之或然負債為港幣2,157,000（二零零一年：無）。
- (d) 本集團對一聯營公司之物業購買者提供按揭而作出之擔保所引起之或然負債約為港幣4,747,000元（二零零一年：港幣5,368,000元）。
- (e) 本集團由於須繳付予該等在終止僱用時符合僱傭條例規定而應收取長期服務金之僱員之長期服務金之或然負債約為港幣34,000,000元（二零零一年：港幣37,000,000元）。

40. 營業性租賃

本集團作為承租人

本集團一年內需付之有關土地及樓房不可註銷營業性租約之承擔，其約滿期應於：

	本集團		本公司	
	2002	2001	2002	2001
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
租約屆滿期：				
一年內	20,878	24,548	15,040	20,213
二至五年內	5,063	14,398	—	15,160
	<u>25,941</u>	<u>38,946</u>	<u>15,040</u>	<u>35,373</u>

營業性租賃乃代表本集團租用若干寫字樓物業所付之租金。租約之商討及租金之訂定平均期限為兩年。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

40. 營業性租賃 (續)

本集團作為出租人

於結算日，已作為營業性租約將物業租出之投資物業及待售物業其所載值分別為港幣331,000,000元(二零零一年：港幣360,000,000元)及港幣514,000,000元(二零零一年：港幣519,000,000元)。該類物業之出租年期為一至六年。本集團不可註銷營業性租約之最低租賃應收款以租約年期分析如下：

	本集團	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
租約屆滿期		
一年內	43,407	52,901
二至五年內	22,288	26,543
	<u>65,695</u>	<u>79,444</u>

41. 有關連人士之交易

按照標準會計準則第二十號，本公司之聯營公司—其士建築集團有限公司(「其士建築」)及其相關之附屬公司、聯營公司及共同控制實體均被視為有關連人士。本集團與該等公司的主要交易如下：

- (a) 於二零零一年四月一日，本公司與「其士建築」達成一項截至二零零二年三月三十一日為期一年之協議，由本公司提供會計、庫務、電子數據處理、公司秘書及人事管理服務。根據該協議，「其士建築」集團需按照全年之營業額以百份之零點三計算支付服務費用。截至二零零二年三月三十一日止年度內，其士建築支付管理服務費用予本公司為港幣1,584,000元(二零零一年：港幣3,679,000元)。該管理服務合約已於二零零二年四月一日到期及已續約一年。
- (b) 於本年度內，本集團收取「其士建築」集團租用本集團之物業之租金乃參照市場之價格及合共港幣2,242,000元(二零零一年：港幣2,835,000元)。於結算日，此相關之應收帳款為港幣170,000元(二零零一年：港幣349,000元)
- (c) 本公司已與「其士建築」簽署一份協議書。根據該項協議，本公司之附屬公司會參照市場之價格提供電梯及扶手梯、冷氣系統、機電設備及系統、建築材料及設備及有關安裝服務予其士建築集團。於本年度中，對「其士建築」之已完成之工程款項及物料供應額及於結算日之應收帳款分別為港幣44,292,000元(二零零一年：港幣4,158,000元)及港幣1,067,000元(二零零一年：港幣8,725,000元)。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

41. 有關連人士之交易 (續)

- (d) 於二零零零年八月，本集團以代價港幣21,248,000元之代價協議購入由「其士建築」所擁有Pressage Pipe Rehabilitation Hong Kong Limited (「PRRHK」) 之全部權益，以及該公司欠「其士建築」之帳款。此交易於二零零零年十月完成。

除上述外，於本年度內，本集團貸款予聯營公司及共同控制實體。惟與該等公司之貸款結餘為無抵押及並無固定償還期限，於二零零二年三月三十一日尚餘之金額乃於綜合資產負債表及附註19中披露。

所有貸款之餘額皆是無擔保和不含利息的，除了惟港幣5,000,000元於二零零一年三月三十一日之貸款額是以商業利率計算利息除外。該款項已於本年內償還。

42. 結算日後事項

於二零零二年三月六日，本集團通過其中一家全資附屬公司，以自願性無條件現金收購方式，提出收購非本集團持有剩餘之其士新加坡控股有限公司 (「其士新加坡」) 之股份，其收購價為新加坡元0.45元。但是由於直至收購期限結束本集團收到就收購之接納少於「其士新加坡」已發行股本的90%，因此未能行使強制收購權使「其士新加坡」私有化。

於收購期限結束之日，通過部份股東對收購之接納，包括周亦卿博士持有之4,375,000股而所支付的總代價為港幣8,348,000元，本集團控有「其士新加坡」之股份由71.11%增至88.53%。