



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

1. 概覽

本公司於一九九七年七月三十日根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）在百慕達註冊成立。本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於附註48。

2. 財務報表之編製基準

在編製財務報表時，董事已詳細考慮本集團之未來流動資金。本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之虧損約為98,000,000港元，而於該日之流動負債淨額則為9,000,000港元。

本集團現時正出售若干投資物業，以籌措額外營運資金。董事認為本集團可悉數履行將於可見未來到期之財務承擔。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

3. 採納會計實務準則

於本年度，本集團首次採用若干由香港會計師公會頒佈之新制訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」），本集團因而更改多項會計政策。經修訂會計政策載於財務報表附註4。此外，該等新制訂及經修訂會計實務準則加入額外及經修訂之披露規定，而財務報表已引用該等規定。

採用該等新制訂及經修訂會計實務準則導致本集團之會計政策作出以下更改而影響本期間及過往期間所呈報之數字：

分類申報

本集團於本年度根據會計實務準則第26號「分類申報」之規定，更改分類資料之呈報方式。截至二零零一年三月三十一日止年度之分類資料已修訂，以符合一致之呈報基準。



財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 採納會計實務準則 (續)

租賃

本集團於本年度已採用會計實務準則第14號(經修訂)「租賃」之規定。分別載於附註29及42之本集團融資租約承擔及經營租約安排之披露資料已修訂,以遵守會計實務準則第14號(經修訂)之規定。比較數字亦已重新計算,以達致一致之呈報方式。

商譽及負商譽

本集團於本年度已採用會計實務準則第30號「業務合併」之規定,並決定不重新計算以往於儲備撇銷(入賬)之商譽(負商譽)。因此,於二零二零一年四月一日前因收購而產生之商譽計入儲備,並會於出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制公司時或商譽出現減值時自收益表扣除。於二零二零一年四月一日前因收購而產生之負商譽於出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制公司時計入收入。

於二零二零一年四月一日後因收購而產生之商譽撥充資本,並按其估計可使用年期攤銷。於二零二零一年四月一日後因收購而產生之負商譽以資產減值列賬,並按導致結餘數額變化之情況計入收入。

4. 主要會計政策

財務報表按歷史成本會計法(已就重估投資物業、租賃土地及建築物與證券投資作修訂)編製。財務報表按香港一般採納之會計準則編製,所採納之主要會計政策載列如下:

綜合基準

綜合財務報表已計入本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日之財務報表。

年內購入或出售之附屬公司之業績乃由收購生效日期起計入綜合收益表,或計至出售生效日期為止。

集團內公司間之所有重大交易及結餘已於綜合賬內撇除。



財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收益確認

供出售之發展中物業

倘發展中物業作出售之用，而在發展完成前並無進行預售，則在具約束力之銷售合約簽訂時確認收益。

倘物業在發展完成前預售，則收益會在具約束力之銷售合約簽訂後至發展完成之期間，按當時之發展成本佔估計總發展成本之比例確認入賬。

收購供轉售物業

倘收購已落成物業乃供轉售之用，則於具約束力之銷售合約簽訂時確認收益。

建築合約

倘能可靠估計建築合約之成果，則自固定價格之建築合約所得之收益乃基於期間已完成工程價值按完成之比例確認，其中包括與客戶已協定之建築工程之修改、索償及獎金。

倘未能可靠估計建築合約之成果，則收益只會按可能收回之建築成本確認。

其他

貨品之銷售會於貨品交收及物權轉移後確認。

自根據經營租約持有之物業所得租金收入（包括預先發出發票之租金），以直線法按有關租約年期予以確認。

利息收入乃根據本金結餘，按時間比例以適用利率確認。

物業管理費及其他費用乃於服務提供時予以確認。

投資物業

投資物業乃因其具有投資潛力持有之已落成物業，任何有關之租金收入均按公平原則洽商釐定。



財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

投資物業乃根據獨立專業估值按結算日之公開市值入賬。投資物業重估時產生之任何增值或減值，乃計入投資物業重估儲備或於其內扣除。倘該項儲備結餘不足以抵銷減值，則減值超逾投資物業重估儲備結餘之差額於收益表中扣除。倘減值之前曾在收益表中扣除減值而於其後出現重估增值，則增值撥入收益表內，惟數額僅以之前所扣除之減值為限。

當其後出售投資物業，則計算出售損益時會包括該物業應佔投資物業重估儲備餘額。

根據未到期租期（包括續租期）超過二十年之租約持有之投資物業不作折舊及攤銷撥備。

物業、機器及設備

除租賃土地及建築物外，物業、機器及設備乃按成本減折舊、攤銷及累積減值虧損列賬。

計算資產出售或報廢時所致損益時，乃按資產之銷售收益與賬面值之差額計算，並會在收益表入賬。

租約土地與建築物乃按其重估金額列入資產負債表，重估金額即按現行使用基準於重估日期之公平值再減其後任何累積折舊及攤銷。重估適當地經常進行，使賬面值與按結算日之公平值釐定之價值間不會有重大差異。

重估租約土地與建築物之增值會撥入重估儲備，惟倘過往同一資產曾有重估減值確認為開支，則增值會撥入收益表，數額以之前已扣除之減值為限。重估資產使賬面淨額減少之差額自收益表扣除，惟僅以超逾同一資產過往進行重估涉及之重估儲備結餘（如有）之差額為限。倘重估資產其後出售或停用，應佔之重估增值會轉撥保留溢利。



財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備 (續)

折舊及攤銷採用直線法按物業、機器及設備之估計可用年期，按下列之年率撇銷其成本或估值：

租約土地	按租賃年期
樓宇	2%
傢俬、固定裝置及設備	20-30%
汽車	20-30%

按融資合約持有之資產按其估計可使用年期或有關租賃年期（以較短者為準）以與已擁有資產相同之基準計算折舊。

發展中物業

發展中以供出售、租賃或行政用途或任何未定用途之土地與建築物，乃按成本減董事認為必需之任何減值虧損撥備列賬。成本包括土地成本、發展成本、撥作資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。此等資產由開始使用之時起計算折舊及攤銷，基準與其他物業資產相同。

發展中物業之落成日期由結算日起計超逾一年者列作非流動資產。

發展中物業由結算日起計於一年內落成並因其具投資潛力而擬長期持有者列作非流動資產。

發展中物業由結算日起計於一年內落成且擬作出售用途者，則將視作為待售發展中物業而列作流動資產。

供出售發展中物業／待售物業

供出售發展中物業／待售物業乃按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本包括土地成本、發展成本、撥充資本之借貸成本及直至該等物業達至可銷售狀況之其他應佔直接成本。可變現淨值乃指估計售價減截至完成之估計成本及出售所需之估計成本。



財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

借貸成本撥充資本

因購入、建築或生產合資格資產(即需一段時間準備方可作原定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃撥作資本,作為該等資產成本之部份。倘該等資產大致上可作原定用途或銷售,則該等借貸成本將終止撥作資本。將指定用於未完成資產之借貸進行臨時投資所賺取之投資收入,自撥作資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本在產生之期間內確認為開支。

附屬公司

於附屬公司之投資乃按成本減任何虧損減值列入本公司之資產負債表。

聯營公司

綜合收益表包括本集團於年內所佔其聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內,本集團於聯營公司之權益乃按本集團所佔聯營公司淨資產減任何經確認減值虧損列賬。

當本集團與其聯營公司進行交易時,未變現溢利及虧損以本集團所佔有關聯營公司權益比例予以撇除,倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則作別論。

共同控制公司

合營安排包括成立一家獨立公司,其經營者擁有與於共同控制公司相同之權益。

本集團於共同控制公司之權益按本集團所佔共同控制公司之淨資產減任何已界定減值虧損列入綜合資產負債表,綜合收益表則包括本集團所佔共同控制公司之收購後業績。

當本集團與其共同控制公司交易時,未變現之溢利及虧損按本集團所佔合營企業之權益比例撇銷,惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則作別論。



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

證券投資

證券投資於交易日以成本入賬。

除持有至到期債券以外之其他投資均列為投資證券及其他投資。

投資證券指長期持有作策略性投資之證券，按其後之呈報日期以成本減任何非短暫減值虧損列賬。

其他投資按公平值入賬，而未變現盈虧則計入期內損益淨額。

商譽

綜合賬目時產生之商譽乃指在收購當日收購成本高於本集團所佔附屬公司、聯營公司或共同控制公司經確認資產及負債公平值之差額。

於二零零一年四月一日前因收購而產生之商譽繼續計入儲備，並會於出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制公司時或商譽出現減值時自收益表扣除。

於二零零一年四月一日後因收購而產生之商譽撥充資本，並以直線法按其估計可使用年期攤銷。因收購聯營公司或共同控制公司而產生之商譽計入該聯營公司或共同控制公司之賬面值。因收購附屬公司而產生之商譽在資產負債表中個別呈報。

當出售附屬公司、聯營公司或共同控制公司而計算盈虧時，將包括未攤銷商譽／以往於儲備撇銷之商譽。

負商譽

負商譽乃指在收購當日本集團所佔附屬公司、聯營公司或共同控制公司經確認資產及負債之公平值高於收購成本之差額。

於二零零一年四月一日前因收購而產生之負商譽繼續計入儲備，並會於出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制公司時撥作收入。



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

負商譽 (續)

於二零零一年四月一日後因收購而產生之負商譽以資產減值入賬，並按導致結餘數額變化之情況撥作收入。

倘於收購當日預期會出現有關虧損或開支之負商譽，則於該等虧損或開支產生期間將負商譽撥作收入。其餘負商譽則以直線法按所購入可分別可折舊資產剩餘之平均可使用年期確認為收入。倘該等負商譽超逾所購入可分別非貨幣資產之總公平值，則差額即時確認為收入。

因收購聯營公司或共同控制公司而產生之負商譽自該聯營公司或共同控制公司之賬面值中扣除，因收購附屬公司而產生之負商譽則個別在資產負債表從資產中扣除。

存貨

存貨包括買賣商品，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本乃按先進先出法計算，可變現淨值乃估計在日常業務之售價減估計出售所需之成本計算。

建築合約

倘能可靠估計建築合約之成果，則合約成本以結算日合約完成之進度，按已確認合約收入之同一基準在收益表中扣除。

倘未能可靠估計建築合約之成果，則合約成本在產生之期間確認為開支。

於結算日未完成之建築合約乃按已支出淨成本加已確認溢利減已確認虧損及應收進度付款在資產負債表入賬，並且視乎情況在資產負債表內列為「客戶應付之建築工程款項」（資產）或「客戶應收之建築工程款項」（負債）。在有關工程進行前已收取之款項列入資產負債表「應付賬款及應計開支」之負債項目。客戶所保留而未支付之已完成合約工程款項列入資產負債表「應收賬款、訂金及預付款項」之資產項目。



財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

減值

本集團會於每年結算日檢討有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額降低於其賬面值，則將該資產之賬面值調減至可收回數額，並會即時將減值虧損列作開支。惟倘有關資產根據會計實務準則其他規定按重估值入賬，則有關減值虧損將根據該會計實務準則列作重估減值。

倘減值虧損其後減少，則有關資產之賬面值將調升至重估之可收回數額，而已增加之賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而應有之賬面值。減值虧損之減少將即時列作收入，惟倘有關資產根據另一項會計實務準則按估值入賬，則有關減值虧損之減少則列作重估增值。

根據融資租約所持有資產

凡於租約條款規定資產所有權之絕大部份風險及回報轉移往本集團之租約，均列作融資租約。根據融資租約持有之資產概按收購日期之公平值撥作資本，承租人之付款責任在扣除利息開支後在資產負債表內列為融資租約承擔。融資成本為承擔總額與訂立融資租約時之未償還本金額之差額，於每個會計期就承擔之餘額以固定比率定期自收益表中扣除。

可換股債券

除非實際進行換股，否則可換股債券個別披露及列為負債。可換股債券之融資成本在收益表中計算及確認，使每個會計期將可換股債券之餘額定額扣除。

因發行可換股債券而產生之費用將予遞延並按直線法由發行債券日期起至最終贖回日期止之可換股債券有效期內攤銷。倘任何債券在最終贖回日期前獲購買及註銷、贖回或換股，則任何未攤銷費用之相關部份將即時在收益表內扣除。



財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項

稅項支出乃按年度之業績就毋須課稅或不獲免稅之項目作出調整而計算。若干收支項目在稅務上確認之會計期與財務報表上確認者有別，所導致之時差之稅務影響，倘於可見將來可能實現為負債或資產者，則以負債法在財務報表確認為遞延稅項。

外幣

外幣交易乃按交易日之滙率換算為港元，而以外幣計算之貨幣資產及負債則按結算日之滙率換算為港元，而因外幣換算而引起之盈虧均撥入收益表內處理。

於綜合賬目時，以外幣列值之財務報表乃按結算日之滙率換算為港元。綜合賬目時所產生之滙兌差額均撥入換算儲備處理。

5. 營業額及分類資料

業務分類

為方便管理，本集團之業務分為六大項目 — 銷售物業、租賃物業、物業管理服務、建築及裝修服務、物業代理服務及銷售貨物。本集團按上述分類呈報主要分類資料。

於二零二零一年七月十日，本集團出售若干附屬公司後，終止提供物業管理、建築及裝修與物業代理服務。

該等業務之分類資料呈列如下。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 營業額及分類資料 (續)

業務分類 (續)

截至二零零二年三月三十一日止年度之收益表

	持續經營			終止經營			撇銷 千港元	綜合 千港元
	銷售物業 千港元	租賃物業 千港元	銷售貨物 千港元	物業 管理服務 千港元	建築及 裝修服務 千港元	物業 代理服務 千港元		
營業額								
外界銷售	30,340	9,426	334	3,759	9,468	73	—	53,400
分類間銷售	—	—	20	163	—	59	(242)	—
總營業額	<u>30,340</u>	<u>9,426</u>	<u>354</u>	<u>3,922</u>	<u>9,468</u>	<u>132</u>	<u>(242)</u>	<u>53,400</u>
業績								
分類業績	<u>4,489</u>	<u>2,944</u>	<u>(2,476)</u>	<u>620</u>	<u>3,943</u>	<u>(358)</u>		<u>9,162</u>
利息收入								266
其他未分類收入								346
投資物業重估減值		(8,207)						(8,207)
土地及建築物重估增值								71
發展中物業之已確認 減值虧損								(15,000)
證券投資之已確認 減值虧損								(43,664)
附屬公司商譽之已確認 減值虧損								(13,553)
物業、機器及設備之 已確認減值虧損			(1,171)					(1,171)
撇減滯銷存貨			(1,274)					(1,274)
按金撇銷			(1,497)					(1,497)
未分類公司開支								<u>(9,657)</u>
經營虧損								(84,178)
出售附屬公司之虧損								(1,798)
財務成本								<u>(12,069)</u>
除稅前虧損								(98,045)
稅項								<u>(129)</u>
未計少數股東權益前虧損								(98,174)
少數股東權益								<u>352</u>
本年度虧損淨額								<u>(97,822)</u>

財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 營業額及分類資料 (續)

業務分類 (續)

	持續經營			終止經營			撇銷	綜合
	銷售物業	租賃物業	銷售貨物	物業	建築及	物業		
	千港元	千港元	千港元	管理服務	裝修服務	代理服務		
其他資料								
資本開支	—	—	1,068	209	—	—	—	1,277
折舊及攤銷	—	44	—	125	—	3	670	842

於二零二零年三月三十一日之資產負債表

	持續經營			終止經營			綜合
	銷售物業	租賃物業	銷售貨物	物業	建築及	物業	
	千港元	千港元	千港元	管理服務	裝修服務	代理服務	
資產							
分類資產	37,713	172,608	1,513	—	—	—	211,834
未分類公司資產							39,644
綜合資產總值							251,478
負債							
分類負債		213	123,791	608	—	—	124,612
未分類公司負債							9,841
綜合負債總值							134,453

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 營業額及分類資料 (續)

業務分類 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度之收益表

	持續經營			終止經營			撇銷 千港元	綜合 千港元
	銷售物業 千港元	租賃物業 千港元	銷售貨物 千港元	物業 管理服務 千港元	建築及 裝修服務 千港元	物業 代理服務 千港元		
營業額								
外界銷售	99,388	10,106	1,704	13,190	40,215	765	—	165,368
分類間銷售	—	1,320	—	298	31,532	2,131	(35,281)	—
總營業額	<u>99,388</u>	<u>11,426</u>	<u>1,704</u>	<u>13,488</u>	<u>71,747</u>	<u>2,896</u>	<u>(35,281)</u>	<u>165,368</u>
業績								
分類業績	<u>50,552</u>	<u>7,006</u>	<u>(800)</u>	<u>(1,142)</u>	<u>(20,409)</u>	<u>(2,315)</u>		32,892
利息收入								1,766
未分類其他收入								709
投資物業重估減值		(12,430)						(12,430)
土地及建築物 重估增值								(886)
發展中物業已確認 減值虧損								(45,194)
證券投資已確認 減值虧損								(159,300)
未分類公司開支								<u>(15,333)</u>
經營虧損								(197,776)
聯營公司商譽已確認 減值虧損								(98,915)
融資成本								(16,405)
攤佔聯營公司業績								(13,813)
攤佔一共同控制公司 業績				(5)				<u>(5)</u>
除稅前虧損								(326,914)
稅項								<u>(268)</u>
本年度虧損淨額								<u>(327,182)</u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 營業額及分類資料 (續)

業務分類 (續)

	持續經營			終止經營			撇銷	綜合
	銷售物業	租賃物業	銷售貨物	物業	建築及	物業		
	千港元	千港元	千港元	管理服務	裝修服務	代理服務		
其他資料								
資本開支	—	5	—	294	—	8	2,029	2,336
折舊及攤銷	—	44	455	314	19	10	165	1,007

於二零零一年三月三十一日之資產負債表

	持續經營			終止經營			綜合
	銷售物業	租賃物業	銷售貨物	物業	建築及	物業	
	千港元	千港元	千港元	管理服務	裝修服務	代理服務	
資產							
分類資產	246,723	205,295	4,790	16,961	16,424	138	490,331
未分類公司資產							<u>77,447</u>
綜合資產總值							<u><u>567,778</u></u>
負債							
分類負債	189,430	36,041	721	23,227	40,576	1,298	291,293
未分類公司負債							<u>82,557</u>
綜合負債總值							<u><u>373,850</u></u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 營業額及分類資料 (續)

地區分類

本集團大部份業務均以香港為基地，而本集團大部份之營業額及除稅前虧損亦主要源自香港。

6. 其他經營收入

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
其他經營收入包括以下項目：		
出售物業、機器及設備之收益	2	—
利息收入	266	1,766
雜項收入	3,361	3,906
	3,629	5,672

7. 經營虧損

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
計算經營虧損時已扣除下列各項：		
核數師酬金		
本年度	550	700
上年度撥備不足	—	20
已售物業之成本	25,322	71,269
已售存貨之成本	228	1,555
折舊及攤銷		
已擁有資產	794	956
根據租購合約持有之資產	48	51
出售物業、機器及設備之虧損	—	46
租賃物業之經營租約支出	300	130
並計入：		
租金收入(已扣除開支)	6,955	8,831

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

8. 融資成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
融資成本包括：		
下列各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	(3,090)	(23,756)
毋須於五年內全數償還之銀行借貸	(6,952)	(3,530)
須於五年內全數償還之其他借貸	—	(406)
可換股債券	(289)	(962)
融資租約	(6)	(15)
	(10,337)	(28,669)
減：撥充發展中物業資本之款項	169	18,367
	(10,168)	(10,302)
攤銷發行可換股債券之開支	(700)	(6,103)
贖回可換股債券之溢價	(1,201)	—
	(12,069)	(16,405)

9. 董事酬金及最高薪人士

董事酬金

董事酬金分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	300	125
獨立非執行董事	720	720
付予執行董行之其他酬金：		
薪金及其他福利	4,320	4,320
退休福利計劃供款	48	16
董事酬金總額	5,388	5,181

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

9. 董事酬金及最高薪人士 (續)

董事酬金 (續)

董事酬金介乎以下範圍：

	二零零二年 董事人數	二零零一年 董事人數
1,000,000港元或以下	10	10
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

最高薪人士

本集團五位最高薪人士包括三名(二零零一年:三名)執行董事,其酬金詳情載於上文。至於其餘兩名(二零零一年:兩名)並非本公司董事之最高薪人士之酬金如下:

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及其他福利	1,487	1,662

每名最高薪人士於兩個年度之酬金均介乎零港元至1,000,000港元之間。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

10. 稅項

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
稅項(開支)回撥包括：		
年度溢利		
香港	(213)	(118)
中國其他地區	(169)	(300)
	<u>(382)</u>	<u>(418)</u>
往年度超額撥備		
香港	6	150
中國其他地區	247	—
	<u>(129)</u>	<u>(268)</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以稅率16%計算。

中國其他地區稅項按有關中國地區當時之稅率計算。

本集團遞延稅項之詳情載於附註35。

11. 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度虧損淨額97,822,000 港元(二零零一年:327,182,000港元)及本年度內已發行股份之加權平均數1,478,939,922股(二零零一年:1,170,749,148股)計算。

每股攤薄虧損之計算乃假設並未行使購股權、認股權證及可換股債券。此乃由於其行使會導致兩年度之每股虧損淨額下降。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

12. 投資物業

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本集團		
估值		
年初	202,220	214,650
轉撥自發展中物業	37,067	—
出售	(13,000)	—
重估減值	(8,207)	(12,430)
出售附屬公司	(49,000)	—
年終	169,080	202,220

本集團於二零零二年及二零零一年三月三十一日之投資物業分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
根據長期租約持有之香港物業	113,880	130,020
根據中期租約持有之香港物業	—	17,000
根據長期租約持有之中國其他地區物業	55,200	55,200
	169,080	202,220

投資物業於二零零二年三月三十一日經獨立專業估值師戴德梁行按公開市值基準以現有用途進行重估。是項估值結果有8,207,000港元之重估減值，已於收益表扣除。投資物業根據經營租約出租以賺取租金。

於二零零二年三月三十一日，本集團仍未完成將位於中國其他地區之投資物業之業權正式撥歸附屬公司名下。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

	租約土地 與建築物 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團				
成本或估值				
於二零零一年四月一日	18,580	11,175	2,174	31,929
收購附屬公司所得	—	218	—	218
添置	—	1,277	—	1,277
出售附屬公司	(16,400)	(9,317)	(229)	(25,946)
出售	—	(11)	—	(11)
重估增值	30	—	—	30
	<u>2,210</u>	<u>3,342</u>	<u>1,945</u>	<u>7,497</u>
於二零零二年三月三十一日	2,210	3,342	1,945	7,497
包括：				
成本	—	3,342	1,945	5,287
估值 — 二零零二年	2,210	—	—	2,210
	<u>2,210</u>	<u>3,342</u>	<u>1,945</u>	<u>7,497</u>
折舊及攤銷				
於二零零一年四月一日	—	8,611	2,108	10,719
年內準備	182	630	30	842
出售附屬公司	(105)	(8,498)	(193)	(8,796)
確認減值虧損	—	1,171	—	1,171
出售時撇銷	—	(1)	—	(1)
重估時撇銷	(77)	—	—	(77)
	<u>—</u>	<u>1,913</u>	<u>1,945</u>	<u>3,858</u>
於二零零二年三月三十一日	—	1,913	1,945	3,858
賬面淨值				
於二零零二年三月三十一日	<u>2,210</u>	<u>1,429</u>	<u>—</u>	<u>3,639</u>
於二零零一年三月三十一日	<u>18,580</u>	<u>2,564</u>	<u>66</u>	<u>21,210</u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備 (續)

本集團於二零零二年及二零零一年三月三十一日之租約土地與建築物分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
根據長期租約持有之香港物業	430	16,800
根據中期租約持有之香港物業	1,780	1,780
	2,210	18,580

租約土地與建築物於二零零二年三月三十一日經獨立專業估值師戴德梁行按公開市值基準以現有用途進行重估。是項估值有107,000港元之重估增值，其中36,000港元已計入其他物業重估儲備而71,000港元則計入收益表。

於二零零二年三月三十一日，倘本集團之租約土地與建築物未有進行重估而按原成本減累積折舊入賬，則其賬面值應約為3,375,000港元（二零零一年：22,384,000港元）。

於二零零一年三月三十一日，物業、機器及設備之賬面淨值已計入根據融資租約持有之資產325,000港元。於二零零二年三月三十一日並無根據融資租約持有資產。

14. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份	610,354	610,354
應收附屬公司款項	421,830	437,824
	1,032,184	1,048,178
確認減值虧損	(910,378)	(855,803)
	121,806	192,375

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

14. 附屬公司權益 (續)

非上市股份之價值乃按附屬公司根據一九九七年之集團重組成為本集團成員公司時之實際有形資產淨值為計算基準。

二零零二年三月三十一日之經確認減值虧損由董事根據附屬公司所持物業之賬面值而釐定。

附屬公司於二零零二年三月三十一日之細節載於附註48。

15. 發展中物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
土地成本	81,774	267,264
發展成本	6,697	18,281
撥充資本利息	—	33,518
	88,471	319,063
確認減值虧損	(50,800)	(206,451)
	37,671	112,612

發展中物業位於香港，並根據長期租約及中期租約持有，賬面值分別約37,671,000港元（二零零一年：101,612,000港元）及零港元（二零零一年：11,000,000港元）。

於二零零二年三月三十一日確認入賬之減值虧損是由董事根據發展中物業之專業估值而釐定。

16. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所佔資產淨值	—	—

聯營公司於二零零二年三月三十一日之細節載於附註49。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

17. 共同控制公司權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所佔資產淨值	—	—

共同控制公司於二零零二年三月三十一日之細節如下：

公司名稱	註冊成立地點	本集團所持已發行	主要業務
		股本面值百分比 %	
福祥管理有限公司	香港	50	提供物業管理服務

本集團已於截至二零零二年三月三十一日止年度出售其共同控制公司之權益。

18. 證券投資

	本集團 投資證券		本公司 投資證券	
	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
非上市股份	55,559	217,114	—	161,610
確認減值虧損	(39,354)	(159,300)	—	(124,000)
	16,205	57,814	—	37,610
香港上市股份	161,610	—	161,610	—
確認減值虧損	(161,610)	—	(161,610)	—
	—	—	—	—
	16,205	57,814	—	37,610
上市股份市值	4,026	—	4,026	—

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

18. 證券投資 (續)

本集團於二零零二年三月三十一日主要證券投資之細節如下：

公司名稱	註冊成立地點	證券種類	所持已發行股本 面值百分比
數碼庫有限公司*	香港	普通股	10%
Cyberliving Holdings Limited	英屬處女群島	普通股	15%

* 由本公司直接持有

於二零零二年三月三十一日確認之減值虧損主要由於本集團投資數碼庫有限公司(「數碼庫」)。數碼庫之股份於二零零一年十二月二十一日在聯交所創業板上市，其後若干董事及高級管理人員辭職。數碼庫股份自二零零二年五月十四日起暫停買賣。於二零零二年五月二十八日，數碼庫現任董事通知其股東，表示彼等將調查近期發生之若干事項，而數碼庫之股份將繼續暫停買賣直至完成調查。故此，本公司董事已確定投資數碼庫之資金161,610,000港元，及數碼庫欠款(包括應收賬款、按金與預付款項)2,000,000港元均已於二零零二年三月三十一日全數減值(附註46(a)(iii)(v))。

於二零零二年三月三十一日後，Cyberliving Holdings Limited及其控股公司Inno-Tech Holdings Limited(「Inno-Tech」)進行重組，整理集團架構，以籌備Inno-Tech股份在聯交所創業板市場上市。二零零二年三月三十一日之經確認減值虧損乃根據估計發售價及本集團所佔Inno-Tech之權益而釐定。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

19. 商譽

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
成本		
收購附屬公司	13,553	—
確認減值虧損	(13,553)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團於二零零一年十二月收購Mobidog Inc.及其附屬公司獲得商譽，而該公司於台灣註冊之營運附屬公司於二零零二年三月三十一日之後申請清盤，該項申請已獲台灣有關當局批准。因此，董事決定於二零零二年三月三十一日將有關商譽全數減值。

49

20. 持作出售物業

本集團於二零零二年三月三十一日之持作出售物業分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
根據長期租約持有之香港物業	—	30,243
根據中期租約持有之香港物業	—	23,025
	<u>—</u>	<u>53,268</u>

持作出售物業按二零零一年三月三十一日之估計可變現淨值列賬。於二零零二年三月三十一日並無任何持作出售物業。

21. 發展中待售物業

本集團

本集團根據中期租約持有之香港發展中待售物業乃按二零零一年三月三十一日之估計可變現淨值列賬。於二零零二年三月三十一日並無任何發展中待售物業。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

22. 存貨

本集團

本集團於二零零一年三月三十一日之存貨為通訊產品之買賣商品，按成本列賬。

23. 應收(應付)客戶合約工程款項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
目前之建築成本加已確認溢利減已確認虧損	—	23,757
減：按進度收取款項	—	(27,810)
	<u>—</u>	<u>(4,053)</u>
代表：		
列於流動資產內之應收客戶款項	—	1,290
列於流動負債內之應付客戶款項	—	(5,343)
	<u>—</u>	<u>(4,053)</u>

於二零零一年三月三十一日，列於應收賬款、訂金及預付款項內之客戶保留合約工程款項約為2,863,000港元。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

24. 應收賬款、訂金及預付款項

- (a) 二零零二年三月三十一日之應收賬款、按金及預付款項包括應收本公司董事黎耀強先生（「黎先生」）之19,616,000港元，其中14,949,000港元為出售若干附屬公司後應收黎先生之代價餘額（見附註38及46(c)）。根據香港公司條例第161B條所披露黎先生應付款項細節如下：

董事姓名	於二零零二年 三月三十一日結餘 千港元	於二零零一年 四月一日結餘 千港元	年內最高欠款額 千港元
黎耀強	<u>19,616</u>	<u>—</u>	<u>39,691</u>

應收黎先生款項之條款詳情載於附註46(c)。

- (b) 應收賬款、按金及預付款項包括應收關連公司款項。根據香港公司條例第161B條披露之細節如下：

關連公司名稱	於二零零二年 三月三十一日結餘 千港元	於二零零一年 四月一日結餘 千港元	年內未償還 款項上限 千港元
百利好投資（香港） 有限公司	<u>3,336</u>	<u>—</u>	<u>5,536</u>

百利好投資（香港）有限公司乃本公司前附屬公司。根據附註46(c)所述於二零零二年六月二日訂立之協議，本公司於年內向黎先生出售百利好投資（香港）有限公司之全部權益及其他附屬公司之權益。

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

24. 應收賬款、訂金及預付款項 (續)

- (c) 本集團訂有既定的除賬政策。對於貨物銷售而言，本集團向其貿易客戶提供平均30天之除賬期。向租客應收之租金及向客戶應收之服務收入在提出發票時應即繳付。應收賬款、訂金及預付款項為貿易應收賬款合共64,000港元(二零零一年: 25,124,000港元)，賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一個月內	54	19,621
超過一個月但少於三個月	10	3,942
超過三個月	—	1,561
	<u>64</u>	<u>25,124</u>

25. 已抵押銀行存款

本集團

二零零一年三月三十一日之已抵押銀行存款已存在指定之銀行賬戶，作為本集團獲批銀行信貸之部份抵押。於二零零二年三月三十一日並無任何已抵押銀行存款。

26. 應付賬款及應計支出

包括於應付賬款及應計支出之貿易應付賬款為零港元(二零零一年: 34,466,000港元)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一個月內	—	11,160
超過一個月但少於三個月	—	5,556
超過三個月	—	17,750
	<u>—</u>	<u>34,466</u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

27. 出售附屬公司之應收按金

截至二零零一年三月三十一日止年度所收按金為出售若干附屬公司予黎先生而收取之按金。此項交易之詳情刊載於附註46(c)。

28. 銀行借貸

	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
借貸包括：				
銀行貸款	104,245	203,908	—	—
銀行透支	9,980	58,527	—	207
	114,225	262,435	—	207
分析如下：				
有抵押	114,225	262,228	—	—
無抵押	—	207	—	207
	114,225	262,435	—	207
該等借貸之還款期如下：				
一年內或要求時償還	16,955	210,297	—	207
一年後，但不超過兩年	7,259	42,425	—	—
兩年後，但不超過五年	29,960	4,446	—	—
五年後	60,051	5,267	—	—
	114,225	262,435	—	207
減：列於流動負債之				
一年內到期或				
要求時償還款額	(16,955)	(210,297)	—	(207)
一年後到期款額	97,270	52,138	—	—

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

29. 融資租約承擔

	本集團			
	還款下限		還款下限現值	
	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
融資租約承擔				
還款期如下：				
一年內	—	155	—	137
一年後，但不超過				
兩年	—	49	—	38
兩年後，但不超過				
五年	—	33	—	26
	<u>—</u>	<u>237</u>	<u>—</u>	<u>201</u>
減：未來融資費用	—	(36)	—	—
融資租約現值	<u>—</u>	<u>201</u>	<u>—</u>	<u>201</u>
減：列於流動負債內				
一年內到期款額			—	(137)
一年後到期款額			—	64

根據融資租約租賃若干機器及設備乃本集團之政策，而租期平均為兩年半。所有租約有固定還款期，並無訂立任何或然租金之安排。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

30. 股本

	股數		款額	
	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港元股份				
法定：				
年初及年終	3,000,000,000	3,000,000,000	300,000	300,000
已發行及繳足：				
年初	1,333,926,215	993,310,715	133,393	99,331
發行股份收取現金	150,000,000	—	15,000	—
發行作為收購				
附屬公司之代價	140,212,800	—	14,021	—
債券轉換股本	—	197,645,981	—	19,765
發行作為收購投資				
證券之代價	—	139,300,000	—	13,930
行使認股權證	—	3,669,519	—	367
年終	1,624,139,015	1,333,926,215	162,414	133,393

年內，本公司已發行股本之變動如下：

- (a) 於二零零一年七月十日，根據本公司與黎先生於二零零一年五月十八日訂立之認購協議（附註46(b)），本公司按每股面值0.10港元向黎先生配發及發行150,000,000股新股份。
- (b) 年內，本公司按每股面值0.10港元發行140,212,800股股份，作為收購若干附屬公司之代價（附註37）。

年內發行之所有股份在各方面均與當時之已發行股份享有同等權益。

二零零二年三月三十一日後本公司已發行股本變動情況載於附註47(a)及(b)。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

31. 購股權

本公司於一九九七年九月十五日採納之購股權計劃（「該計劃」），目的在於獎勵本集團僱員。根據該計劃，本公司董事會可酌情向本公司及其任何附屬公司之合資格僱員（包括執行董事）授出購股權以認購本公司股份。

於年初及年終並無任何根據該計劃授出而尚未行使之購股權。此外，年內亦無合資格僱員獲授或行使任何購股權。

根據股東於二零零二年七月十五日舉行之股東特別大會所通過之決議案，本公司已終止現有購股權計劃，並採納新購股權計劃。

32. 認股權證

	二零零零年認股權證			
	數目		價值	
	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
年初已發行結餘	-	108,497,801	-	80,288
年內行使	-	(3,669,519)	-	(2,715)
年內到期	-	(104,828,282)	-	(77,573)
年終已發行結餘	-	-	-	-

於一九九八年十月十二日，本公司按一九九八年九月二十三日每持有5股現有股份獲派送1份二零零零年認股權證之基準派送紅利認權證（「二零零零年認股權證」）。每份二零零零年認股權證之登記持有人均可由發行日期起至二零零零年十月十二日（包括該日）止隨時按初步認購價0.75港元（可予調整）以現金認購1股本公司每股面值0.10港元之股份。

於一九九九年六月二日，因行使本公司可換股債券所附之部份換股權而發行股份後，二零零零年認股權證之認購價已按二零零零年認股權證契據之條款，由每股0.75港元調整至每股0.74港元。

二零零零年認股權證於二零零零年十月十二日到期。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

33. 股份溢價及儲備

	其他物業		增值賬	資本儲備	商譽儲備	虧絀	總計
	股份溢價	重估儲備					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團							
於二零零零年四月一日	224,761	309	255,025	7,773	(98,915)	(374,237)	14,716
發行股份溢價	273,666	—	—	—	—	—	273,666
重估增值	—	420	—	—	—	—	420
確認聯營公司應佔之							
商譽減值虧損	—	—	—	—	98,915	—	98,915
年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(327,182)	(327,182)
於二零零一年三月三十一日	498,427	729	255,025	7,773	—	(701,419)	60,535
發行新股之開支	(365)	—	—	—	—	—	(365)
重估增值	—	36	—	—	—	—	36
出售附屬公司時撥出	—	(584)	—	(7,773)	—	584	(7,773)
年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(97,822)	(97,822)
於二零零二年三月三十一日	498,062	181	255,025	—	—	(798,657)	(45,389)
下列公司所佔數額：							
本公司及其附屬公司	498,062	181	255,025	—	—	(752,643)	625
聯營公司	—	—	—	—	—	(46,014)	(46,014)
	498,062	181	255,025	—	—	(798,657)	(45,389)

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

33. 股份溢價及儲備 (續)

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	虧絀 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零零零年四月一日	224,761	555,303	(666,433)	113,631
發行股份溢價	273,666	—	—	273,666
年度虧損淨額	—	—	(326,762)	(326,762)
於二零零一年三月三十一日	498,427	555,303	(993,195)	60,535
發行新股之開支	(365)	—	—	(365)
年度虧損淨額	—	—	(105,559)	(105,559)
於二零零二年三月三十一日	<u>498,062</u>	<u>555,303</u>	<u>(1,098,754)</u>	<u>(45,389)</u>

增值賬即本公司發行之股本面額與Plotio Limited已發行股本面額及其他儲備賬總和之差額。Plotio Limited為本公司根據一九九七年集團重組收購之附屬公司。

本公司之繳入盈餘即Plotio Limited於集團重組生效當日之綜合股東資金與根據一九九七年集團重組發行之本公司股本面額之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，繳入盈餘亦可供分派予股東。然而，在下列情況下，公司不得宣派或派付股息或以繳入盈餘作出分派：

- (a) 公司無法償還到期之負債，或於作出派付後無法償還到期之負債；或
- (b) 公司資產之可變現淨值會因作出派付而低於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總額。

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

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

34. 可換股債券

	本集團及本公司 2厘息債券 千港元
本金額：	
於二零零一年四月一日	11,312
攤銷發行費用	700
現金贖回	(12,012)
於二零零二年三月三十一日	—

二零零零年四月三日，本公司與兩名獨立機構投資者訂立協議，以認購及發行2厘息債券，本金額最多為10,000,000美元。

2厘息債券於二零零零年五月二十四日認購及發行，本公司已收取現金10,000,000美元（約等同於77,500,000港元）。

2厘息債券之主要條款包括如下各項：

- (i) 2厘息債券可於二零零一年五月二十四日至二零零三年五月二十三日期間轉換為本公司新股。
- (ii) 2厘息債券之換股價為以下兩者中之較低者：
 - (1) 股份於完成日期前十五個交易日在聯交所所報之每股平均收市價之120%；或
 - (2) 股份於緊接換股通知發出日期前十個交易日在聯交所之每股平均收市價之90%或換股日適用之指定價格（以較高者為準）。指定價格初步訂為0.25港元（可予調整）。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

34. 可換股債券 (續)

- (iii) 2厘息債券按年利率2厘計息，每屆一季派付一次，派發日期為每年之三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十日。
- (iv) 2厘息債券之屆滿日期為二零零三年五月二十三日。
- (v) 本公司有權於期滿日之前隨時贖回全部或部份之未行使2厘息債券，贖回價為本金額之116%連同一切應計利息。
- (vi) 因2厘息債券所附換股權之行使而配發及發行之本公司股份在各方面均與換股日期已發行之所有其他股份享有同等權益。

本公司於截至二零零二年三月三十一日止年度贖回未行使2厘債券價值12,012,000港元。

35. 遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初及年終結餘	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

35. 遞延稅項 (續)

於結算日，遞延稅項負債(資產)之成份(已撥備及未撥備)如下：

	已撥備		未撥備	
	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
本集團				
以下因素引致之 時差稅務影響：				
中國投資物業重估增值 引致之中國土地增值稅	3,000	3,000	—	—
稅項虧損	—	—	(6,560)	(56,757)
	3,000	3,000	(6,560)	(56,757)

有關可供抵銷日後應課稅溢利之稅項虧損之遞延稅項資產並未在財務報表確認，原因是未能確定有關利益會否於可預見將來實現。

本集團及本公司於結算日及年內概無任何其他重大之遞延稅項。

財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

36. 除稅前虧損與經營業務所得現金淨額對賬

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
除稅前虧損	(98,045)	(326,914)
重估投資物業減值	8,207	12,430
重估土地及建築物之(增值)減值	(71)	886
確認發展中物業減值虧損	15,000	45,194
確認證券投資減值虧損	43,664	159,300
確認附屬公司應佔商譽減值虧損	13,553	—
確認物業、機器及設備減值虧損	1,171	—
撇減滯銷存貨	1,274	—
按金撇銷	1,497	—
出售附屬公司之虧損	1,798	—
確認聯營公司應佔商譽減值虧損	—	98,915
利息開支	10,168	10,302
利息收入	(266)	(1,766)
攤銷發行可換股債券之費用	700	6,103
贖回債券溢價	1,201	—
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(2)	46
分佔聯營公司業績	—	13,813
分佔共同控制公司業績	—	5
折舊及攤銷	842	1,007
出售投資物業之溢利	(800)	—
應收共同控制公司款項增加	(110)	—
持作出售物業減少	12,023	71,269
待售發展中物業增加	(6,252)	—
存貨減少(增加)	33	(1,307)
就合約工程應收客戶款項減少	358	1,393
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(12,279)	5,737
就合約工程應付客戶款項減少	(5,343)	(10,348)
應付賬款及應計開支減少	29,655	8,083
就預售物業已收按金減少	—	(43,295)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金淨額	17,976	50,853

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

37. 收購附屬公司

年內，本集團收購Mobidog Inc.及其附屬公司57%已發行股本，代價為14,021,000港元。收購乃按收購會計法入賬，而收購帶來之商譽為13,553,000港元。Mobidog Inc.及其附屬公司之除稅後虧損1,070,000港元已計入截至二零零二年三月三十一日止年度之綜合收益表。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
收購資產淨額：		
物業、機器及設備	218	—
應收賬款、按金及預付款項	261	—
收購銀行結餘及現金	1,185	—
應付賬款及應計開支	(844)	—
少數股東權益	(352)	—
	<hr/>	<hr/>
所收購之淨資產	468	—
收購帶來之商譽	13,553	—
	<hr/>	<hr/>
代價	14,021	—
	<hr/>	<hr/>
支付方法：		
配發股份	14,021	—
	<hr/>	<hr/>
收購帶來之現金流入		
銀行結餘及所獲現金	1,185	—
	<hr/>	<hr/>

年內所收購之附屬公司對本集團年內之業績及現金流量並無重大影響。

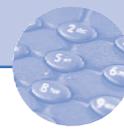
Mobidog Inc.於台灣註冊之營運附屬公司於二零零二年三月三十一日其後申請清盤，該項申請亦獲台灣有關當局批准。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

38. 出售附屬公司

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售之淨資產為：		
投資物業	49,000	—
物業、機器及設備	17,150	—
發展中物業	23,362	—
共同控制公司權益	110	—
待售物業	41,245	—
待售之發展中物業	56,252	—
就合約工程應收客戶款項	932	—
應收賬款、按金及預付款項	35,853	—
已抵押銀行存款	9,073	—
銀行結餘及現金	2,908	—
應付賬款及應計開支	(73,223)	—
稅項	(10,864)	—
銀行透支	(33,992)	—
銀行借貸	(73,650)	—
融資租約承擔	(136)	—
	<hr/>	<hr/>
出售淨資產	44,020	—
撥出資本儲備	(7,773)	—
出售附屬公司虧損	(1,798)	—
	<hr/>	<hr/>
代價	34,449	—
	<hr/>	<hr/>
支付方法：		
出售附屬公司所得按金	19,500	—
應收賬款、按金及預付款項	14,949	—
	<hr/>	<hr/>
	34,449	—
	<hr/>	<hr/>
出售產生之現金流入淨額：		
出售銀行結餘及現金	(2,908)	—
出售銀行透支	33,992	—
	<hr/>	<hr/>
	31,084	—
	<hr/>	<hr/>



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

38. 出售附屬公司 (續)

年內出售之業務為本集團帶來經營現金流量33,283,000港元，其中1,607,000港元用作支付投資回報及償還融資之淨額，而679,000港元用作繳交稅項，另外442,000港元用作撥回投資用途，及38,134,000港元用作償還融資。

年內出售之附屬公司為本集團帶來30,121,000港元之營業額及7,568,000港元之經營溢利。

財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

39. 年內融資變動之分析

	股本及溢價	可換股債券	銀行貸款	其他貸款	融資租約 承擔
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零零年四月一日結餘	324,092	21,739	260,273	18,000	168
發行可換股債券所得款項	—	77,500	—	—	—
發行可換股債券之開支	—	(4,517)	—	—	—
因可換股債券進行轉換而發行股份	89,513	(89,513)	—	—	—
攤銷發行開支	—	6,103	—	—	—
發行股份以作為收購證券					
投資之代價	215,500	—	—	—	—
發行股份所得款項	2,715	—	—	—	—
新增融資租約貸款	—	—	56,400	—	—
訂立融資租約	—	—	—	—	207
年內還款	—	—	(112,765)	(18,000)	(174)
	<u>631,820</u>	<u>11,312</u>	<u>203,908</u>	<u>—</u>	<u>201</u>
於二零零一年三月三十一日結餘	631,820	11,312	203,908	—	201
發行股份所得款項	15,000	—	—	—	—
發行股份作為收購附屬公司之代價	14,021	—	—	—	—
發行新股之開支	(365)	—	—	—	—
攤銷發行開支	—	700	—	—	—
贖回可換股債券	—	(12,012)	—	—	—
新增貸款	—	—	48,000	—	—
年內還款	—	—	(74,013)	—	(65)
出售附屬公司	—	—	(73,650)	—	(136)
	<u>660,476</u>	<u>—</u>	<u>104,245</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二零年三月三十一日之結餘	660,476	—	104,245	—	—



財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

40. 主要之非現金交易

本公司於年內按每股面值0.10港元發行140,212,800股股份，作為收購若干附屬公司之代價（附註37）。

41. 退休福利計劃

二零零零年十二月一日前，本集團為香港之合資格僱員設立定額供款退休福利計劃（「定額供款計劃」），該計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由受獨立受託人控制之基金持有。倘僱員於有權享有全部供款前離職，則本集團日後應付之供款可按所沒收之供款額而減少。

由二零零零年十二月一日起，本集團為在香港之僱員參與一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強積金計劃條例於強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由受獨立受託人控制之基金持有。

根據強積金計劃之規定，僱主及其僱員須各自按規則訂明之比率向該計劃作出供款。本集團就強積金計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定之供款，並無可減少日後應付供款之可動用沒收供款額。

定額供款計劃及強積金計劃之退休福利計劃供款乃自綜合收益表中扣除，款額相當於按該計劃規定訂明之比率向該基金所作之供款。

年內，退休福利計劃供款（已扣除動用沒收供款約19,000港元（二零零一年：77,000港元））約達346,000港元（二零零一年：669,000港元）。

於結算日，本集團並無可減少日後應付供款之重大可動用沒收供款額。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

42. 經營租約安排

本集團為承租人

於二零零二年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約未償還承擔之未來最低租金承擔為600,000港元（二零零一年：無），而該款項乃有關於一年內到期之租賃物業。

經營租約之付款為本集團就一家附屬公司之辦公室應付之租金。租約經磋商訂立，平均為期兩年，而租金亦平均以兩年為期釐定。

本集團為出租人

年內之物業租金收入為9,426,000港元（二零零一年：10,106,000港元），而持有之若干物業於未來兩年已有租戶承租。

於結算日，本集團與租戶根據下列不可撤銷經營租約就租賃物業商定未來最低租金，而付款限期如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	7,790	7,477
第二年至第五年（包括首尾兩年）	3,491	5,505
	11,281	12,982

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

43. 資本承擔

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本集團有下列各項承擔：		
已訂約發展中物業發展開支	—	18,533
已訂約收購物業、機器及設備資本開支	—	3,493
	<u>—</u>	<u>22,026</u>

於二零零二年三月三十一日，本公司概無任何資本承擔。

44. 或然負債

於二零零二年三月三十一日，本公司有無限額擔保及一項款額約69,722,000港元（二零零一年：122,000,000港元）之公司擔保，作為屬下附屬公司所獲一般銀行及信貸之擔保。該等附屬公司於二零零二年三月三十一日已動用之信貸總額約69,722,000港元（二零零一年：137,789,000港元）。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

45. 資產抵押

本集團

- (a) 於二零零二年三月三十一日，本集團之借貸以下列各項作為抵押：
- (i) 以下物業之權益所作之第一法定抵押：
 - 108,900,000港元（二零零一年：146,600,000港元）之投資物業；
 - 零港元（二零零一年：16,000,000港元）之租約土地與建築物；
 - 零港元（二零零一年：92,970,000港元）之發展中物業；
 - 零港元（二零零一年：53,268,000港元）之待售物業；及
 - 零港元（二零零一年：50,000,000港元）之待售發展中物業；
 - (ii) 零港元（二零零一年：16,169,000港元）之銀行存款；
 - (iii) 一間附屬公司之股本權益；
 - (iv) 轉讓若干投資物業所得租金收入；
 - (v) 一間附屬公司之一切現有及日後資產權益之浮動抵押；
 - (vi) 轉讓發展中物業所涉及之一切現有及日後樓宇合約之權利、業權、權益及利益；
 - (vii) 發展中物業所有保單訂明之利益；
 - (viii) 轉讓出售物業之收益；及
 - (ix) 本公司附屬公司股東貸款之後償權。
- (b) 於二零零二年三月三十一日，本集團向銀行抵押若干約值22,335,000港元之發展中物業，作為本集團及若干黎先生實益擁有之前附屬公司所獲一般銀行貸款及銀行信貸之擔保。該等前附屬公司已動用之信貸總額約10,381,000港元。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

46. 關連各方交易

- (a) 本集團於年內與關連各方進行以下重大交易，而於二零零二年三月三十一日與關連各方間之重大結餘如下：

(I) 交易

附註	已收建築、結構										
	出售貨品		已收(付)租金收入		已收(付)服務費		物料及電器服務費		已付保險供款		
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	
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		
HyComm Technology Incorporated	(i)	-	257	-	-	-	-	-	670	-	-
景盛有限公司	(i)	-	-	160	-	-	-	-	-	-	-
崔德剛建築師事務所	(ii)	-	-	-	-	453	383	-	-	-	-
John Ho & Tsui	(ii)	-	-	-	-	4	(21)	-	-	-	-
Pop Sales Company Limited	(iii)	-	-	-	-	20	157	-	-	-	-
百利好地產管業有限公司	(iv)	140	-	-	-	(89)	-	-	-	-	-
百利好投資(香港)有限公司	(iv)	-	-	(180)	-	-	-	-	-	-	-
金安工程(香港)有限公司	(iv)	-	-	-	-	(1,069)	-	-	-	-	-
百利好地產顧問有限公司	(iv)	-	-	-	-	(134)	-	-	-	-	-
利維工程有限公司	(iv)	-	-	-	-	(50)	-	-	-	-	-
強記清潔服務有限公司	(iv)	-	-	-	-	(68)	-	-	-	-	-
滿航保險代理有限公司	(iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	(63)	-

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

46. 關連各方交易 (續)

(a) (續)

(II) 結餘

		應收(應付)	
		關連各方款項	
		二零零二年	二零零一年
	附註	千港元	千港元
HyComm Technology Incorporated	(i)	—	(1,165)
崔德剛建築師事務所	(ii)	—	578
Pop Sales Company Limited	(iii)	—	(421)
Plotio (China) Limited	(iii)	—	(90)
百利好投資(香港)有限公司	(iv)	3,336	—
數碼庫	(v)	—	2,000
黎先生	(vi)	19,616	(19,500)

附註:

- (i) Hycomm Technology Incorporated及景盟有限公司為本集團之聯營公司
- (ii) 崔德剛建築師事務所及John Ho & Tsui 為分別由本公司非執行董事崔德剛先生及何約翰先生直接持有之公司。
- (iii) 黎先生擁有此等公司之實際權益。
- (iv) 百利好地產管業有限公司、百利好投資(香港)有限公司、金安工程(香港)有限公司、百利好地產顧問有限公司、利維工程有限公司、強記清潔服務有限公司及滿航保險代理有限公司均為本集團前附屬公司，由黎先生實益擁有。

於二零零二年三月三十一日應收百利好投資(香港)有限公司款項之詳情載於附註24(b)。

- (v) 截至二零零一年三月三十一日止年度，本集團已向一家本公司擁有股本權益之公司數碼庫有限公司墊支若干資金作營運資金用途。本公司董事於二零零二年三月三十一日確定該款項已全面減值(見附註18)。

- (vi) 於二零零一年三月三十一日，應付黎先生款項19,500,000港元為向黎先生出售若干附屬公司收取之按金。交易之詳情載於附註46(c)。

於二零零二年三月三十一日應收黎先生款項之詳情載於附註24(a)。



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

46. 關連各方交易 (續)

(a) (續)

上文所述之交易乃按當時市價進行，或倘並無市價可供參考，則按有關方面議定之條款進行。

上述之應收(應付)關連各方款項並無抵押、免息且無指定還款期。除已收黎先生之按金在資產負債表中列為「出售附屬公司收取之按金」外，應收及應付其他關連各方之款項在資產負債表分別列作「應收賬款、按金及預付款項」及「應付賬款及應計開支」。

(b) 根據本公司及黎先生於二零零一年五月十八日訂立之認購協議，黎先生同意以面值認購本公司每股0.10港元之新股150,000,000股。認購價較於二零零一年五月十七日(即訂立認購協議前之最後交易日)在聯交所每股本公司股份0.138港元之收市價折讓約27.5%。

認購股份之收益淨額約為14,635,000港元。本公司擬將約13,213,000港元之收益淨額用作贖回尚未償還之債券，而其餘1,422,000港元用作一般營運資金。

本公司每股0.10港元之新股150,000,000股已於二零零一年七月十日根據認購協議配發及發行。

(c) 於二零零零年六月二日，本公司與黎先生訂立協議，以出售Plotio Assets Limited、Plotio Investment Limited、Plotio Development Limited、Plotio Services Limited及Plotio Finance Limited等五家全資附屬公司之全部已發行股本(「出售協議」)。該等附屬公司及彼等各自之附屬公司(不包括將會轉調往本集團其他部份並因而不再為該等附屬公司屬下附屬公司及聯營公司之若干附屬公司及聯營公司)(「銷售集團」)之主要業務是物業發展及提供有關物業之服務。



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

46. 關連各方交易 (續)

(c) (續)

出售待售集團之總代價將為以下兩項之較高者：(i) 34,449,000港元，即銷售集團經調整資產淨值總額；及(ii) 銷售集團於二零零零年六月三十日之經審核綜合備考資產淨值。有關代價乃按公平原則洽商，並參照待售集團之綜合資產淨值及於二零零零年三月三十一日之物業估值而釐定。

是項交易之詳情已載於本公司於二零零零年六月三十日向股東刊發有關「主要及關連交易」之通函（「通函」）內。

於二零零零年六月二日及二零零零年六月三十日，已分別收取黎先生根據出售協議所支付之訂金1,500,000港元及18,000,000港元。

於二零零一年七月十日，出售協議已完成，而出售銷售集團之總代價釐定為34,449,000港元，即通函所述之銷售集團經調整之資產淨值總額。

根據出售協議，應向黎先生收取之代價餘額為14,949,000港元，乃屬免息且以黎先生實益擁有之本公司股份120,000,000股作為抵押，有關餘額須於出售協議完成後一年內（即二零零二年七月九日）支付。

此外，於二零零二年三月三十一日，黎先生之欠款為4,667,000港元。自二零零二年三月三十一日以來，黎先生已歸還2,190,000港元予本集團，並建議將餘額17,426,000港元之還款限期延至二零零三年二月二十一日，惟須獲本公司股東（黎先生及其聯繫人士除外）於即將舉行之股東特別大會上批准後，方可作實。

於二零零二年八月二十二日，已於年內售予黎先生之前附屬公司百利好投資（香港）有限公司就應收黎先生款項餘額17,426,000港元向本集團作出擔保。

(d) 於二零零二年三月三十一日，本集團抵押若干資產，作為年內向黎先生出售之若干前附屬公司所獲一般信貸之擔保。該等抵押資產詳情載於附註45(b)。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

46. 關連各方交易 (續)

- (e) 於二零零二年三月三十一日，黎先生對一家銀行有未履行之個人擔保，作為本集團所獲48,000,000港元一般信貸之擔保，而於二零零二年三月三十一日之已動用信貸為45,000,000港元。
- (f) 截至二零零二年三月三十一日止年度本集團無須成本使用向黎先生出售之附屬公司百利好投資(香港)有限公司之若干辦公室。

47. 結算日後事項

於二零零二年三月三十一日以後，曾進行以下之結算日後事項：

- (a) 根據本公司與其間接全資附屬公司Rexy Investment Limited (「Rexy」)及獨立第三方(「賣方」)於二零零二年三月二十日訂立之協議(「收購協議」)，Rexy同意向買方購買Megacom Holdings Limited (「Megacom」)已發行股本之20%，代價為20,000,000港元。代價將以配發及發行本公司每股面值0.10港元之200,000,000股新股份支付。

賣方在收購協議中向本公司保證及擔保Megacom截至二零零二年三月三十一日止財政年度股東應佔經審核綜合純利不會少於12,000,000港元(「二零零二年純利」)。根據收購協議之條款，若二零零二年純利少於保證金額12,000,000港元，則賣方須向Rexy支付不足之數乘市盈率8.33倍及20%(即Rexy收購Megacom之股權百分比)之數額。

根據本公司與Hani Securities (H.K.) Limited (「代理人」)訂立之協議，本公司須向代理人支付1,000,000港元作為介紹費，於收購協議完成時按每股面值0.10港元配發及發行本公司新股份10,000,000股之方式支付。

上述交易已於二零零二年七月九日完成。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

47. 結算日後事項 (續)

- (b) 根據本公司與獨立第三者(「賣方」)於二零零二年五月二十八日訂立之協議(「收購協議」),本公司有條件地同意向賣方收購Tekson International Telecom Limited已發行股本之37.04%,代價為40,000,000港元,於完成時按面值每股0.10港元配發及發行400,000,000股本公司新股份之方式支付。

根據本公司與Citiwide (H.K.) Limited(「代理」)訂立之協議,本公司須向代理支付2,000,000港元作為介紹費,須於收購協議完成時按面值每股0.10港元配發及發行20,000,000股本公司新股份之方式支付。

上述交易直至本財務報表批准之日期時仍未完成。

48. 附屬公司

附屬公司於二零零二年三月三十一日之細節如下:

全資附屬公司

附屬公司名稱	已發行及繳足股本		主要業務
	普通股	遞延股*	
在香港註冊成立及經營之全資附屬公司:			
必利達有限公司	100港元	10,000港元	物業發展
金寶麟發展有限公司	10,000港元	—	物業投資
金城發展有限公司	2港元	—	投資控股
智友發展有限公司	2港元	—	物業投資
金暉置業有限公司	10,000港元	—	物業投資

財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

48. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	已發行及繳足股本		主要業務
	普通股	遞延股*	
凱進投資有限公司	10,000港元	—	物業發展
裕錦有限公司	10,000港元	—	物業投資
M499.com Limited	2港元	—	通訊產品貿易
海德發展有限公司	10,000港元	—	暫無業務
東盈置業有限公司	100港元	5,300港元	物業投資
百利好集團(香港)有限公司	10,000港元	—	提供財務服務
高迅投資有限公司	10,000港元	—	物業發展
永誠置業有限公司	100,000港元	—	物業投資

在英屬處女群島註冊成立而在香港經營之全資附屬公司：

附屬公司名稱	已發行及繳足股本		主要業務
	普通股	遞延股*	
Election International Limited	1美元	—	投資控股
Immediate Effect Limited	1美元	—	投資控股
MobiData Incorporated	1美元	—	投資控股
Plotio Limited	1,000,000美元	—	投資控股

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

48. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	已發行及繳足股本		主要業務
	普通股	遞延股*	
Rexy Investment Limited	1美元	—	投資控股
Uni-tech Properties Limited	1美元	—	投資控股

* 遞延股實際上無權收取股息，亦無權獲發各有關公司之任何股東大會通告，亦無權出席大會或在會上投票，於公司清盤時亦不會獲得任何分派。

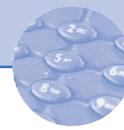
非全資附屬公司

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足普通本	本公司持有已發行	主要業務
			股本面值百分比	
Mobidog Inc.	開曼群島	1,010,000美元	57%	投資控股
InphoMatch Asia, Inc. (亦稱為英弗電訊 股份有限公司)	台灣	6,000,060元新台幣	57%	開發及推銷無線數 據服務產品

InphoMatch Asia, Inc.於二零零二年三月三十一日後已申請清盤，其後已獲台灣當局批准。

除Plotio Limited由本公司直接持有外，所有附屬公司均由本公司間接持有。

各附屬公司於二零零二年三月三十一日或年內任何時間概無任何借貸股本。



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

49. 聯營公司

聯營公司於二零零二年三月三十一日之細節如下：

公司名稱	註冊成立地點	本集團所持已發行 股本面值百份比	主要業務
Hycomm Technology Incorporated	英屬處女群島	26%	投資控股
景盟有限公司	香港	50%	餐酒貿易
永旋有限公司	香港	50%	暫無業務