

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策

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

編製基準

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

綜合基準

綜合財務報告包括截至二零零三年三月三十一日止本公司及各附屬公司之財務報告。集團內部之所有重要交易已於綜合財務報告內對銷。

本年內購入或出售之附屬公司業績，乃分別自收購日起計算或計算至出售日止。

綜合商譽

綜合產生之正商譽指收購成本高於本集團應佔所購入可識別資產及負債之公平值之數。

就於二零零一年四月一日前購入之附屬公司及聯營公司，有關正商譽已與儲備對銷。就於二零零一年四月一日或之後購入之附屬公司及聯營公司，有關正商譽則採用直線法按其預算使用年期以不超過二十年在綜合收益表內攤銷。根據會計實務準則第31號，已就正商譽作出減值虧損撥備。

1. 主要會計政策（續）

綜合商譽（續）

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

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

附屬公司

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

聯營公司

聯營公司並非附屬公司或合營公司，乃本集團可對其行使重大影響力之企業。

綜合收益表呈列本年度本集團應佔其聯營公司之收購後業績，包括任何於本年內已扣除或計入之正或負商譽攤銷。綜合資產負債表呈列本集團應佔聯營公司之資產淨值，包括收購產生之商譽或負商譽之未攤銷部份。

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

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策（續）

投資物業

投資物業乃指建築及發展工程已告完成並因其具備投資潛力而擬長期持有之房地產。

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

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

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

待發展／發展中物業

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

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

待售物業

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

1. 主要會計政策（續）

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本扣除累積折舊及累積減值虧損列賬。

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

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

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

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

廠房、機器及模具	10%
傢具、裝置及設備	10%
汽車及汽船	20%
電腦設備	30%

證券投資

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

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

證券投資 (續)

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

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

存貨

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

減值虧損

於每個結算日，本集團會審核內部及外間資料來源，以確定其有形資產之賬面值是否出現減值虧損或以往確認之減值虧損是否已不存在或經已減少。倘出現任何該等跡象，將按有關資產之出售價格淨額或實用價值(以較高者為準)估計其可收回金額。若未能估計個別資產之可收回金額，本集團將評估獨立賺取現金收益之最小資產組合(即賺取現金收益單位)之可收回金額。

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

減值虧損之回撥乃以資產或賺取現金收益單位於往年度尚未確認減值虧損時原已確定之賬面值為限。減值虧損回撥將即時確認為收入，惟若有關資產乃按估值列賬，則有關減值虧損回撥將作重估增值處理。

1. 主要會計政策（續）

撥備

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

稅項

稅項支出乃根據本年度業績，並就毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整後計算。時差因若干收入及支出項目之會計期與入賬期不同而產生。採用負債法計算之時差稅務影響在財務報告內列為遞延稅項，惟僅以於可預見未來實現之負債或資產為限。除非可毫無疑問地肯定其可以變現，否則遞延稅務資產不予確認。

租賃

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

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

經營契約

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

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

收益列賬

於本集團將可獲取有關經濟利益及可對有關收益作出可靠之衡量時，收益才會列賬。

出售物業

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

出售貨品

銷貨收入於貨品付運及其擁有權轉移後列賬。

租金及物業管理費收入

經營契約之租金及物業管理費收入於物業出租期間按契約年期以直線法列賬。

服務收入

服務收入於提供服務期間列賬。

證券買賣

出售其他投資所得款項於簽署有關買賣合約之交易日期列賬。

利息收入

利息收入按時間比例以尚未償還之本金額及適用之利率計算。

股息收入

股息收入於收取股息之權利確立時確認。

1. 主要會計政策（續）

外幣換算

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

於編製綜合財務報告時，海外附屬公司以港元以外貨幣結算之資產負債表按結算日之滙率換算，而收益表按本年度之平均滙率換算。綜合產生之一切滙兌差額撥入滙兌儲備內處理。

借貸成本撥作資本

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

現金等值項目

列於綜合現金流動表之現金等值項目為高度流通之短期投資（其可隨時轉換為可知之現金款額，且價值變動風險不大）扣除銀行透支。

有關連人士

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

退休福利供款

向界定供款退休金計劃供款之負擔於支銷時在收益表內確認為開支。

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

2. 營業額及收益

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

分類列賬之營業額及收益分析如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
出售物業及物業相關投資	1,681,982	259,304,533
出售貨品	36,832,302	31,337,962
租金及物業管理費收入	14,453,072	14,640,843
服務收入	375,300	1,147,798
證券買賣	441,754	924,880
利息收入	4,215,755	8,811,202
非上市優先股股息收入	5,878,938	1,853,445
	<u>63,879,103</u>	<u>318,020,663</u>

3. 其他收入

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
出售投資證券收益	—	857,047
出售物業、廠房及設備收益	187,751	—
滙兌收益淨額	1,152,401	676,443
超額之應計建築成本回撥	—	2,223,975
呆賬撥備回撥	1,184,901	—
雜項收入	3,520,475	3,190,595
	<u>6,045,528</u>	<u>6,948,060</u>

截至二零零三年三月三十一日止年度

4. 除稅前日常業務（虧損）溢利

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
--	-------------	-------------

除稅前日常業務（虧損）溢利已扣除（計入）下列各項：

(a) 融資費用

利息：

須於五年內全部償還之銀行貸款、

透支及其他借款	8,336,977	57,987
---------	-----------	--------

毋須於五年內全部償還之銀行貸款	—	13,102,184
-----------------	---	------------

財務契約承擔之融資費用	25,736	199,978
-------------	--------	---------

來自少數股東貸款	—	2,469,105
----------	---	-----------

借貸成本總額	8,362,713	15,829,254
--------	-----------	------------

減：撥作待發展／發展中物業資本

之款項	—	(2,469,105)
-----	---	-------------

	8,362,713	13,360,149
--	-----------	------------

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

4. 除稅前日常業務(虧損)溢利(續)

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
(b) 其他項目		
核數師酬金	500,000	500,000
已售存貨成本	29,369,205	25,172,162
待售物業成本	1,810,896	4,631,559
折舊	3,833,851	3,559,174
列入其他經營支出之物業、廠房及設備 減值虧損	334,224	—
列入其他經營支出之聯營公司權益 減值虧損	2,205,323	—
當作出售聯營公司股份之虧損	186,393	—
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	398,174	1,372,741
物業之經營契約費用	965,145	1,926,081
呆賬撥備，包括應收聯營公司 款項撥備1,331,016港元 (二零零二年：零港元)	2,625,027	1,013,307
存貨撇減至可變現淨值	1,274,650	186,602
投資物業之經營契約租金收入毛額 扣除支出	(9,864,959)	(9,935,993)
出售／撇銷物業、廠房及設備虧損(溢利)	1,570,686	(2,327,404)
出售投資物業溢利	—	(1,740,964)
員工成本，包括董事酬金：		
— 工資及薪酬	16,090,723	18,300,432
— 退休金計劃供款	790,296	753,517

截至二零零三年三月三十一日止年度

5. 董事酬金

根據香港公司條例第一六一條須予披露之本公司董事酬金如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
袍金	110,000	125,000
基本薪酬、房津、其他津貼及其他實物福利	5,541,040	5,456,198
退休金計劃供款	327,938	269,052
	<u>5,978,978</u>	<u>5,850,250</u>

上列數額包括應付予獨立非執行董事之袍金35,000港元(二零零二年:50,000港元)及其他酬金120,000港元(二零零二年:120,000港元)。

董事酬金級別如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元－1,000,000港元	5	6
1,000,001港元－1,500,000港元	1	1
1,500,001港元－2,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

6. 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬之僱員中，全部(二零零二年：全部)均為執行董事，其酬金已於附註5披露。

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

7. 稅項

由於本公司及其附屬公司於本年度並無應課稅溢利或尚有未動用之稅務虧損可抵銷本年度之應課稅溢利，故未在財務報告內作出香港利得稅撥備。

海外稅項則根據本年度之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之稅率計算。

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
稅項支出包括：		
中國所得稅	177,808	—
攤佔聯營公司稅項	418,005	114,421
	<u>595,813</u>	<u>114,421</u>

本年度未撥備（抵免）之遞延稅項主要包括：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
稅務減免超逾折舊	383,607	1,287,563
所產生稅務虧損	(2,019,468)	(7,312,182)
	<u>(1,635,861)</u>	<u>(6,024,619)</u>

8. 股東應佔（虧損）溢利

股東應佔（虧損）溢利包括一項列入本公司財務報告之8,063,999港元虧損（二零零二年：197,200,740港元溢利）及一項聯營公司應佔溢利9,010,827港元（二零零二年：2,938,406港元）。

截至二零零三年三月三十一日止年度

9. 股息

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
(a) 本年度股息		
於結算日後擬派末期股息每股0.01港元 (二零零二年:0.01港元)	<u>10,244,397</u>	<u>10,244,397</u>
(b) 於本年度批准及派付之上個財政年度股息		
於本年度批准及派付之上個財政年度末期股息 每股0.01港元(二零零二年:0.01港元)	<u>10,244,397</u>	<u>10,244,397</u>

10. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據股東應佔綜合虧損66,828,046港元(二零零二年:溢利8,800,269港元)及股份之加權平均數1,024,439,690股(二零零二年:990,905,443股)計算。

因於結算日並無具潛在攤薄影響之已發行股份,故未呈列本年度之每股攤薄後虧損。由於潛在股份具反攤薄作用,故未呈列二零零二年之每股攤薄後盈利。

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

11. 投資物業

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
於年初	454,400,000	516,100,000
出售	—	(33,700,000)
重估虧絀	(42,000,000)	(28,000,000)
於結算日	412,400,000	454,400,000

本集團所持投資物業於結算日之賬面值包括：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
長期契約：		
香港	410,000,000	452,000,000
香港以外地區	2,400,000	2,400,000
	412,400,000	454,400,000

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

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

12. 物業、廠房及設備

本集團

	廠房、機器 及模具 港元	傢具、裝置 及設備 港元	汽車及 汽船 港元	電腦設備 港元	總額 港元
按成本					
於年初	20,426,604	6,824,594	24,788,915	5,429,698	57,469,811
增添	597,237	1,635,479	16,360,390	250,547	18,843,653
出售／撤銷	(2,386,666)	(2,226,569)	(448,000)	(834,171)	(5,895,406)
於結算日	18,637,175	6,233,504	40,701,305	4,846,074	70,418,058
累積折舊					
於年初	16,970,679	3,224,484	1,861,136	3,963,460	26,019,759
本年度折舊	1,033,739	493,233	1,806,135	500,744	3,833,851
減值虧損	—	244,385	—	89,839	334,224
出售／撤銷撇除	(2,327,000)	(556,524)	(224,000)	(267,984)	(3,375,508)
於結算日	15,677,418	3,405,578	3,443,271	4,286,059	26,812,326
賬面淨值					
於結算日	2,959,757	2,827,926	37,258,034	560,015	43,605,732
於年初	3,455,925	3,600,110	22,927,779	1,466,238	31,450,052

本集團物業、廠房及設備之賬面淨值包括按財務契約所持資產之數額175,766港元（二零零二年：727,667港元）。

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

12. 物業、廠房及設備（續）

本公司

	電腦設備 港元
成本	
於年初及於結算日	85,920
累積折舊	
於年初	5,794
本年度折舊	25,776
於結算日	31,570
賬面淨值	
於結算日	54,350
於年初	80,126

13. 待發展／發展中物業

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
土地及發展成本	1,175,063,523	1,175,056,073

本年內待發展／發展中物業之變動如下：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
於年初，按成本	1,175,056,073	1,244,979,847
增添	7,450	5,024,189
撥作資本之利息	—	2,469,105
出售	—	(77,417,068)
於結算日	1,175,063,523	1,175,056,073

13. 待發展／發展中物業（續）

於結算日所持之待發展／發展中物業包括：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
香港以外地區之土地：		
長期契約	972,931,180	972,923,730
中期契約	202,132,343	202,132,343
	<u>1,175,063,523</u>	<u>1,175,056,073</u>

14. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非上市股份，按成本	150,036,546	150,036,546
應收附屬公司款項	<u>1,744,561,565</u>	<u>1,639,633,488</u>
	1,894,598,111	1,789,670,034
撥備	<u>(170,000,000)</u>	<u>(70,000,000)</u>
	<u>1,724,598,111</u>	<u>1,719,670,034</u>

上述應收附屬公司款項包括1,358,400港元（二零零二年：零港元）按香港最優惠利率計算利息及750,000港元（二零零二年：零港元）按香港最優惠利率加3厘或年息8厘（兩者以較高者為準）計算利息。該等應收款項並無抵押及並無固定還款期。

其餘應收款項並無抵押，不計利息及並無固定還款期。

財務報告附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

14. 附屬公司權益（續）

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

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本	本公司所持 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
中國數碼世界有限公司	香港	2港元	100%	—	投資控股
Chuang's China Commercial Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	—	100%	投資控股
莊士中國企業有限公司	香港	91,662,193港元	100%	—	證券買賣及 投資控股
Chuang's China Realty Limited	百慕達/ 香港	100,000港元	100%	—	投資控股
Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/ 香港	1美元	100%	—	投資控股
莊士發展（中國） 有限公司	香港	20港元	—	100%	物業發展 及投資
莊士發展（東莞） 有限公司	香港	2港元	—	100%	投資控股
莊士資訊科技有限公司	香港	100港元	—	100%	投資控股
Distinguished Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	—	100%	投資控股

截至二零零三年三月三十一日止年度

14. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本	本公司所持 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
厚富有限公司	香港	160港元	—	100%	投資控股
龍富投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
Gold Throne Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100%	—	投資控股
廣州市番禺區莊士 房地產開發有限公司	中國	人民幣 60,000,000元	—	85%	物業發展 及投資
Internet PRO Limited	香港	1,568,634港元	—	56%	電子商貿 解決方案 供應商
iPro Technology Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	—	100%	投資控股
高利多有限公司	香港	400港元	—	100%	物業投資
安盈投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業發展 及投資
銀昌投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業發展 及投資
銀龍投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業發展 及投資

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

14. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本	本公司所持 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成富投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業發展 及投資
遠生金屬製品 (1988) 有限公司	香港	1,000,000港元	—	100%	製造及銷售 手錶配件
遠生鐘錶有限公司	香港	500,000港元	—	100%	投資控股

15. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
攤佔聯營公司資產淨值：		
於香港上市	55,427,282	39,854,798
非上市	4,330,928	4,702,200
	<hr/>	<hr/>
	59,758,210	44,556,998
減值虧損撥備	(2,205,323)	—
	<hr/>	<hr/>
	57,552,887	44,556,998
應收聯營公司款項	2,358,829	7,702,939
呆賬撥備	(2,358,829)	(1,027,813)
	<hr/>	<hr/>
	—	6,675,126
	<hr/>	<hr/>
	57,552,887	51,232,124
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
上市股份市值	36,120,000	11,400,000

15. 聯營公司權益 (續)

上述應收聯營公司款項包括750,000港元並無抵押，按香港最優惠利率加3厘或年息8厘（兩者以較高者為準）計算利息，且須於每次貸款之有關日期後三年內償還。其餘款項並無抵押，不計利息及並無固定還款期。

以下為於結算日主要聯營公司之資料：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立／經營地點	已發行及繳足股本	本集團所持已發行股本百分比	主要業務
福建省曙光教育資訊有限公司	非上市 法人團體	中國	人民幣 7,000,000元	48%	教育資訊 系統網絡 開發
勤達集團國際有限公司 (「勤達」)	上市 法人團體	開曼群島／ 香港	每股面值 0.1港元普通股 390,290,068股 每股面值 0.01港元 無投票權 優先股 326,166,667股	21.52%	書版印刷、 紙品印刷及 物業投資
上海遠生鐘錶有限公司	非上市 法人團體	中國	700,000美元	50%	製造、裝配及 銷售鐘錶
Treasure Auctioneer International Limited	非上市 法人團體	英屬處女群島／ 香港	1,000,000美元	25%	拍賣服務

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

15. 聯營公司權益 (續)

勤達之經營業績及財務狀況 (以其經審核財務報告為根據) 詳列如下:

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
截至十二月三十一日止年度經營業績		
營業額	<u>574,090</u>	<u>513,537</u>
除稅前日常業務溢利	<u>52,751</u>	<u>28,628</u>
於十二月三十一日之財務狀況		
非流動資產總額	609,570	567,418
流動資產總額	396,285	286,290
流動負債總額	(286,104)	(169,137)
非流動負債總額	(76,515)	(80,478)
少數股東權益	<u>(48,453)</u>	<u>(46,057)</u>
股東資金	594,783	558,036
優先股及有關股份溢價	<u>(245,700)</u>	<u>(252,900)</u>
	<u>349,083</u>	<u>305,136</u>

16. 投資證券權益

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
按成本減撥備：		
債務證券，非上市	195,700,000	252,900,000
股本證券，非上市	1,018,001	1,018,001
	<u>196,718,001</u>	<u>253,918,001</u>
應收被投資公司款項	4,808,604	6,280,785
	<u>201,526,605</u>	<u>260,198,786</u>

債務證券為本集團於二零零一年十二月十四日獲其聯營公司勤達發行之A類及B類優先股。

該等A類及B類優先股並無投票權及可贖回，且本集團每半年可按每股優先股0.6港元之發行價收取每年2.5%之固定優先股息。於本年內，本集團已就該等優先股獲取股息收入5,878,938港元（二零零二年：1,853,445港元）。於優先股發行日期後五年內，每股A類優先股可按本集團之選擇轉換為兩股勤達每股面值0.1港元之普通股（「轉換股份」）。轉換股份於發行後在所有方面均與當時之現有勤達普通股享有同等權益。B類優先股並無附有轉換勤達普通股之選擇權，並可由勤達於直至發行日期五週年之日止按未贖回認購額連同任何未派付之股息以現金贖回。任何於發行日期五週年之日尚未贖回或換股之優先股，將由勤達按未贖回認購額連同任何未派付之股息以現金贖回。

於本年內，本集團將12,000,000股A類優先股轉換為24,000,000股轉換股份。於是次換股後，本集團持有之勤達股權由16.43%增至21.58%，而10,326,000港元之負商譽因此而產生。此外，勤達以現金按每股0.6港元贖回83,333,333股B類優先股。於該等交易後，本集團持有勤達之72,000,000股A類優先股及254,166,667股B類優先股。

截至二零零三年三月三十一日止年度

16. 投資證券權益 (續)

於結算日後，本集團與勤達訂立讓受協議（「讓受協議」），據此本集團會將其餘72,000,000股A類優先股轉換為144,000,000股轉換股份。於進行換股後，本集團於勤達之權益將由21.52%增至42.67%。讓受協議之其他條款包括：

- (i) 本集團同意勤達以1港元贖回6,666,667股B類優先股；
- (ii) 本集團將放棄收取二零零三年一月至六月其作為A類優先股持有人原應獲派之任何A類優先股股息；及
- (iii) 勤達將宣派有條件特別股息每股勤達普通股（「勤達股份」）0.012港元，有關股息將派付予勤達股份持有人（144,000,000股轉換股份之持有人除外）。

讓受協議須待下列條件達成後，方可完成：

- (i) 香港證券及期貨事務監察委員會公司財務科之執行理事或其代表批准本集團之清洗豁免申請；
- (ii) 勤達之獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免；及
- (iii) 所有監管機構批准（如有）讓受協議擬定之交易。

上述條件已於二零零三年六月三十日達成，而讓受協議已於二零零三年七月四日完成。評估讓受協議於本財務報告日期之淨財務影響並不可行。

17. 其他投資

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
按市值：		
股本證券，於香港上市	3,746,850	394,500
股本證券，於香港以外地區上市	—	428,742
	3,746,850	823,242

截至二零零三年三月三十一日止年度

18. 存貨

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
原料	1,887,557	1,953,558
在製品	859,652	1,521,640
製成品	468,685	1,820,862
	<u>3,215,894</u>	<u>5,296,060</u>

於二零零三年三月三十一日，所有存貨（不包括已全數撥備及賬面值為零港元之存貨）均按成本列賬。於二零零二年三月三十一日，按可變現淨值列賬之存貨（不包括已全數撥備及賬面值為零港元之存貨）之賬面值為217,704港元。

19. 待售物業

於結算日，所有待售物業乃按成本入賬。

20. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
貿易應收賬款	15,533,708	13,819,576	—	—
其他應收賬款 按金、預付款項及 其他應收款項	<u>8,277,785</u>	<u>7,672,629</u>	<u>352,386</u>	<u>355,435</u>
	<u>23,811,493</u>	<u>21,492,205</u>	<u>352,386</u>	<u>355,435</u>

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收賬款(續)

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

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
0-30天	3,579,916	4,236,996
31-60天	1,174,331	2,002,941
61-90天	1,375,228	1,117,960
超過90天	9,404,233	6,461,679
	<u>15,533,708</u>	<u>13,819,576</u>

21. 銀行結存及現金

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
銀行結存及現金	8,106,441	6,947,131	715,788	544,514
定期存款	<u>200,678,385</u>	<u>223,726,391</u>	<u>175,725,114</u>	<u>197,447,864</u>
	<u>208,784,826</u>	<u>230,673,522</u>	<u>176,440,902</u>	<u>197,992,378</u>

22. 貿易及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
貿易應付賬款	2,421,946	3,699,086	—	—
其他應付賬款				
應計費用及其他 應付款項	19,761,371	21,228,427	384,378	406,539
已收按金及 預收租金	4,817,615	4,816,305	—	—
	<u>24,578,986</u>	<u>26,044,732</u>	<u>384,378</u>	<u>406,539</u>
	<u>27,000,932</u>	<u>29,743,818</u>	<u>384,378</u>	<u>406,539</u>

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
0—30天	1,690,196	2,345,237
31—60天	548,600	611,878
61—90天	125,954	485,182
超過90天	57,196	256,789
	<u>2,421,946</u>	<u>3,699,086</u>

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

23. 計息借款

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
銀行貸款，有抵押 (附註23a)	250,000,000	255,000,000
財務契約承擔 (附註23b)	142,809	274,633
	<u>250,142,809</u>	<u>255,274,633</u>
即期部份	5,131,824	5,131,824
非即期部份	245,010,985	250,142,809
	<u>250,142,809</u>	<u>255,274,633</u>

(a) 銀行貸款

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

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
一年內	5,000,000	5,000,000
一年後但兩年內	6,000,000	5,000,000
兩年後但五年內	239,000,000	20,000,000
五年後	—	225,000,000
	<u>250,000,000</u>	<u>255,000,000</u>

23. 計息借款 (續)

(b) 財務契約承擔

財務契約承擔之還款期限如下：

	本集團			
	最低契約付款		最低契約付款現值	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
一年內	157,560	157,560	131,824	131,824
一年後但兩年內	13,130	157,560	10,985	131,824
兩年後但五年內	—	13,130	—	10,985
	<u>170,690</u>	<u>328,250</u>	<u>142,809</u>	<u>274,633</u>
未來融資費用	(27,881)	(53,617)	—	—
契約承擔現值	<u><u>142,809</u></u>	<u><u>274,633</u></u>	<u><u>142,809</u></u>	<u><u>274,633</u></u>

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

24. 撥備

本集團

	租金收入 港元	承擔 建築成本 港元	勤達之中國 稅務負債 港元
於年初	1,940,000	21,310,000	30,994,000
本年度撥備	5,558,333	6,800,000	—
已付數額	(3,880,000)	(25,690,250)	—
於結算日	3,618,333	2,419,750	30,994,000
減：列入流動負債之數額	(3,618,333)	(2,419,750)	—
非即期部份	—	—	<u>30,994,000</u>

本公司

	租金收入承擔 港元
於年初	1,940,000
本年度撥備	5,558,333
已付數額	(3,880,000)
於結算日	3,618,333
減：列入流動負債之數額	(3,618,333)
非即期部份	<u>—</u>

於截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團向勤達承諾，若勤達購入之若干投資物業於二零零一年十二月十四日後兩年內每年之租金收入少於3,880,000港元，本集團將按有關差額實數向勤達作出賠償。

24. 撥備 (續)

此外，本集團向勤達承諾負擔於截至二零零二年三月三十一日止年度已售予勤達之發展中物業由二零零一年十二月十四日直至建築工程完成止所需一切建築成本之51%。該物業之建築工程已於二零零二年十月完成。於本財務報告日期，若干建築合約之最後付款額仍在磋商中。若有關磋商結果有利於建築公司，則建築成本撥備應增加約3,000,000港元。然而，董事會認為有關負債不大可能會實現，故毋須作出撥備。

本集團亦已為勤達簽署一份日期為二零零一年十二月十四日之賠償契約，據此本集團同意承擔日後勤達出售有關物業時或須繳付之中國土地增值稅及企業所得稅，有關稅項乃因勤達所付之代價超逾有關物業賬面值之差額而產生。由於管理層並無有關物業出售之時間資料，故未能估計落實承擔之時間。

上述承擔撥備為管理層對本集團在上述有關安排下承擔負債之最佳估計。

25. 少數股東權益

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
股本權益：		
第三者	94,193,725	94,526,295
有關連公司	—	(1,669,857)
	<u>94,193,725</u>	<u>92,856,438</u>
應付少數股東款項：		
第三者	6,075,129	6,075,129
有關連公司	—	1,800,000
	<u>6,075,129</u>	<u>7,875,129</u>
	<u><u>100,268,854</u></u>	<u><u>100,731,567</u></u>

上述應付少數股東款項並無抵押，不計利息及並無固定還款期。

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

26. 已發行股本

	二零零三年		二零零二年	
	股份數目	港元	股份數目	港元
法定：				
於年初及於結算日，				
每股面值0.05港元				
(二零零二年：				
0.05港元)	<u>18,000,000,000</u>	<u>900,000,000</u>	<u>18,000,000,000</u>	<u>900,000,000</u>
已發行及繳足：				
於年初	1,024,439,690	51,221,985	854,439,690	42,721,985
發行股份	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>170,000,000</u>	<u>8,500,000</u>
於結算日	<u>1,024,439,690</u>	<u>51,221,985</u>	<u>1,024,439,690</u>	<u>51,221,985</u>

27. 購股權

於一九九九年九月十四日舉行之股東週年大會上，一項購股權計劃（「一九九九年計劃」）獲批准及採納，並由一九九九年十一月二十九日起生效。於一九九九年十二月九日，本公司授予本公司若干董事及顧問購股權，據此彼等可按行使價每股0.5872港元（可予調整）認購60,000,000股本公司股份。該等購股權可於其首個可行使日期（即二零零零年一月一日）至二零零二年十二月三十一日期間行使。於截至二零零零年三月三十一日止年度，若干購股權獲行使以認購21,000,000股本公司股份。自此以後，概無任何購股權根據一九九九年計劃授出、行使或註銷。根據一九九九年計劃已授出而於二零零二年十二月三十一日尚未行使之購股權（合共可認購39,000,000股本公司股份）已於該日期失效。

於二零零二年八月二十六日舉行之股東週年大會上，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」）以取代一九九九年計劃。一九九九年計劃之終止並不影響之前已授出購股權之持有人權利，而該等已授出之購股權仍然有效，並可根據一九九九年計劃行使。

根據二零零二年計劃（其有效年期為自採納日期起計十年），本公司董事會可向合資格人士（定義見二零零二年計劃，其中包括本公司及其附屬公司之任何僱員、董事及業務顧問）授出購股權，以讓其根據二零零二年計劃所訂之條款及細則認購本公司之股份。自二零零二年計劃獲採納後，概未據此授出任何購股權。

截至二零零三年三月三十一日止年度

28. 儲備

本集團

	資本儲備	股份溢價	實繳盈餘	資產重估儲備		因綜合而產生之				總額
				投資物業	其他物業	資本儲備	匯兌儲備	保留溢利	法定儲備	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零一年四月一日										
- 以往呈列	457,792,558	1,068,814,061	9,576,724	7,254,232	7,339,813	53,248,770	(4,826,104)	114,284,527	3,239,891	1,716,724,472
- 就商譽減值虧損撥備 作出往年度調整	-	-	-	-	-	73,053,180	-	(73,053,180)	-	-
- 就擬派股息作出 往年度調整	-	-	10,244,397	-	-	-	-	-	-	10,244,397
	<u>457,792,558</u>	<u>1,068,814,061</u>	<u>19,821,121</u>	<u>7,254,232</u>	<u>7,339,813</u>	<u>126,301,950</u>	<u>(4,826,104)</u>	<u>41,231,347</u>	<u>3,239,891</u>	<u>1,726,968,869</u>
- 經重列	457,792,558	1,068,814,061	19,821,121	7,254,232	7,339,813	126,301,950	(4,826,104)	41,231,347	3,239,891	1,726,968,869
就上年度批准派發股息	-	-	(10,244,397)	-	-	-	-	-	-	(10,244,397)
發行股份產生之溢價	-	36,580,541	-	-	-	-	-	-	-	36,580,541
儲備分配	-	-	-	-	-	-	-	(17,103)	17,103	-
重估盈餘	-	-	-	-	196,412	-	-	-	-	196,412
因出售物業及物業 相關投資而轉撥	-	-	-	(7,254,232)	(7,336,225)	-	1,144,561	-	-	(13,645,896)
其他	-	-	-	-	-	89,147	-	-	-	89,147
攤佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	(46,661)	-	-	-	(46,661)
因換算海外附屬公司 財務報告而產生 之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	13,961	-	-	13,961
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	8,800,269	-	8,800,269
	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>9,576,724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>126,344,436</u>	<u>(3,667,582)</u>	<u>50,014,513</u>	<u>3,256,994</u>	<u>1,748,712,245</u>
於二零零二年 三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>9,576,724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>126,344,436</u>	<u>(3,667,582)</u>	<u>50,014,513</u>	<u>3,256,994</u>	<u>1,748,712,245</u>
代表:										
擬派末期股息後於 二零零二年 三月三十一日										1,738,467,848
擬派二零零二年 末期股息										<u>10,244,397</u>
於二零零二年 三月三十一日										<u>1,748,712,245</u>
本公司及附屬公司	457,792,558	1,105,394,602	9,576,724	-	-	125,849,727	(2,787,285)	43,490,228	3,256,994	1,742,573,548
聯營公司	-	-	-	-	-	494,709	(880,297)	6,524,285	-	6,138,697
	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>9,576,724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>126,344,436</u>	<u>(3,667,582)</u>	<u>50,014,513</u>	<u>3,256,994</u>	<u>1,748,712,245</u>

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

28. 儲備 (續)

本集團

	資本儲備	股份溢價	實繳盈餘	資產重估儲備		因綜合 而產生之 資本儲備	匯兌儲備	保留溢利/ (累積虧損)	法定儲備	總額
				投資物業	其他物業					
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零二年四月一日	457,792,558	1,105,394,602	9,576,724	-	-	126,344,436	(3,667,582)	50,014,513	3,256,994	1,748,712,245
就上年度批准派發股息	-	-	(9,576,724)	-	-	-	-	(667,673)	-	(10,244,397)
儲備分配	-	-	-	-	-	-	-	(8,868)	8,868	-
當作出售聯營公司股份										
而轉撥之商譽	-	-	-	-	-	15,163	-	-	-	15,163
攤佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	432	-	-	-	432
因換算海外附屬公司財務										
報告而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	3,223	-	-	3,223
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(66,828,046)	-	(66,828,046)
於二零零三年										
三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>126,360,031</u>	<u>(3,664,359)</u>	<u>(17,490,074)</u>	<u>3,265,862</u>	<u>1,671,658,620</u>
代表:										
擬派末期股息後於										
二零零三年										
三月三十一日										1,661,414,223
擬派二零零三年末期股息										<u>10,244,397</u>
於二零零三年										
三月三十一日										<u>1,671,658,620</u>
本公司及附屬公司	457,792,558	1,105,394,602	-	-	-	125,864,890	(2,784,062)	(34,057,824)	3,265,862	1,655,476,026
聯營公司	-	-	-	-	-	495,141	(880,297)	16,567,750	-	16,182,594
	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>126,360,031</u>	<u>(3,664,359)</u>	<u>(17,490,074)</u>	<u>3,265,862</u>	<u>1,671,658,620</u>

28. 儲備 (續)

本公司

	資本儲備 港元	股份溢價 港元	實繳盈餘 港元	保留溢利 港元	總額 港元
於二零零一年四月一日					
— 以往呈列	457,792,558	1,068,814,061	41,954,109	62,187,440	1,630,748,168
— 就擬派股息作出 往年度調整	—	—	10,244,397	—	10,244,397
— 經重列	457,792,558	1,068,814,061	52,198,506	62,187,440	1,640,992,565
就上年度批准派發股息	—	—	(10,244,397)	—	(10,244,397)
發行股份產生之溢價	—	36,580,541	—	—	36,580,541
年度溢利	—	—	—	197,200,740	197,200,740
於二零零二年三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>41,954,109</u>	<u>259,388,180</u>	<u>1,864,529,449</u>
代表：					
擬派末期股息後於 二零零二年三月三十一日					1,854,285,052
擬派二零零二年末期股息					10,244,397
於二零零二年三月三十一日					<u>1,864,529,449</u>
於二零零二年四月一日	457,792,558	1,105,394,602	41,954,109	259,388,180	1,864,529,449
就上年度批准派發股息	—	—	(10,244,397)	—	(10,244,397)
年度虧損	—	—	—	(8,063,999)	(8,063,999)
於二零零三年三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>31,709,712</u>	<u>251,324,181</u>	<u>1,846,221,053</u>
代表：					
擬派末期股息後於 二零零三年三月三十一日					1,835,976,656
擬派二零零三年末期股息					10,244,397
於二零零三年三月三十一日					<u>1,846,221,053</u>

截至二零零三年三月三十一日止年度

28. 儲備 (續)

於結算日，本公司可供分派予股東之儲備為其保留溢利251,324,181港元(二零零二年：259,388,180港元)及實繳盈餘31,709,712港元(二零零二年：41,954,109港元)。於一九八九年本公司成立時產生之實繳盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。此外，本公司之股份溢價賬可以繳足紅股方式分派。

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

29. 遞延稅項

待發展／發展中物業(「發展物業」)已按其於本集團收購個別附屬公司日期之公平值列入綜合財務報告，而有關公平值乃高於其列於個別附屬公司賬目之賬面值。本集團現擬全面發展所有發展物業，按此基準而言，由於多項稅務減免及扣減，按公平值將發展物業列賬就中國土地增值稅而言並不構成時差。估計於落成時出售所有發展物業所產生之潛在所得稅負債於扣除少數股東權益後為206,000,000港元(二零零二年：206,000,000港元)。管理層重新評估本年度之潛在所得稅負債，而有關之比較數字已相應地予以重列。由於本集團現無意於發展物業落成後將之出售，故未就該等所得稅負債撥備。

此外，於結算日其他未撥備之遞延稅項負債(資產)主要包括：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
稅務減免超逾折舊	2,076,674	1,693,067
稅務虧損結轉	(43,920,468)	(41,901,000)
	<u>(41,843,794)</u>	<u>(40,207,933)</u>

截至二零零三年三月三十一日止年度

30. 除稅前日常業務（虧損）溢利與經營活動所耗現金對賬

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
除稅前日常業務（虧損）溢利	(66,564,803)	8,346,210
利息收入	(4,215,755)	(8,811,202)
利息支出	8,362,713	13,360,149
非上市優先股股息收入	(5,878,938)	(1,853,445)
折舊	3,833,851	3,559,174
物業、廠房及設備減值虧損	334,224	—
聯營公司權益減值虧損	2,205,323	—
投資物業重估虧絀	42,000,000	28,000,000
出售／撤銷物業、廠房及設備虧損	1,570,686	1,385,464
當作出售聯營公司股份之虧損	186,393	—
呆賬撥備	2,625,027	1,013,307
攤佔聯營公司溢利	(10,461,470)	(3,052,827)
出售物業及物業相關投資之收益	—	(52,979,065)
出售投資證券收益	—	(857,047)
撥備	12,358,333	2,127,742
營運資金變動：		
其他投資	(2,923,608)	1,156,082
存貨	2,080,166	347,855
待售物業	1,510,903	4,559,503
貿易及其他應收賬款	(3,598,214)	(1,326,577)
貿易及其他應付賬款	(1,271,002)	(19,148,101)
匯率變動影響	3,223	12,213
經營活動所耗現金	<u>(17,842,948)</u>	<u>(24,160,565)</u>

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

31. 主要之非現金交易

如財務報告附註16所述，本集團於本年內將12,000,000股A類優先股轉換為24,000,000股轉換股份。

32. 或然債務

於結算日，一間附屬公司給予銀行3,051,719港元（二零零二年：3,732,143港元）擔保，以獲該銀行為其出售物業之買家提供按揭貸款。

33. 承擔

(a) 資本開支承擔

於結算日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔（扣除已付按金後）為4,675,530港元（二零零二年：10,420,440港元）。

(b) 經營契約承擔應付款項

於結算日，本集團根據不可撤銷經營契約應支付之房地產承擔總額如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
一年內	1,785,379	570,545
第二至第五年內（包括首尾兩年）	2,167,285	1,643,675
	<u>3,952,664</u>	<u>2,214,220</u>

上述經營契約承擔包括因本集團與勤達之一間全資附屬公司訂立一項租賃協議而產生之2,134,360港元（二零零二年：1,067,180港元）。於本年內，本集團向勤達之一間全資附屬公司租用若干物業，租金開支為1,067,180港元（二零零二年：315,564港元）。有關租約已於二零零三年三月三十一日屆滿，而本集團已行使選擇權續訂兩年租約。

33. 承擔 (續)

(c) **經營契約承擔應收款項**

於結算日，本集團根據不可撤銷經營契約應收取之未來最低租金總額如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
一年內	10,294,788	10,335,265
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	3,458,372	7,631,453
	<u>13,753,160</u>	<u>17,966,718</u>

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

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

34. 分類資料

本集團營業額及股東應佔（虧損）溢利貢獻分析如下：

(a) 按業務分類

	分類之間						綜合總計 港元
	物業 港元	製造 港元	資訊科技 港元	證券買賣 港元	對銷 港元	未分配 港元	
截至二零零三年三月三十一日止年度							
對外銷售	16,135,054	36,713,736	493,866	441,754	—	10,094,693	63,879,103
分類之間銷售	48,000	—	—	—	(48,000)	—	—
收益總額	<u>16,183,054</u>	<u>36,713,736</u>	<u>493,866</u>	<u>441,754</u>	<u>(48,000)</u>	<u>10,094,693</u>	<u>63,879,103</u>
分類業績：							
未計重估虧絀 及減值虧損前 之（虧損）溢利	(8,315,387)	1,647,542	(3,931,366)	(408,290)	—	(13,116,512)	(24,124,013)
重估虧絀	(42,000,000)	—	—	—	—	—	(42,000,000)
減值虧損	—	(2,205,323)	(334,224)	—	—	—	(2,539,547)
	<u>(50,315,387)</u>	<u>(557,781)</u>	<u>(4,265,590)</u>	<u>(408,290)</u>	<u>—</u>	<u>(13,116,512)</u>	<u>(68,663,560)</u>
融資費用							(8,362,713)
攤佔聯營公司業績		10,664,985	(203,515)				<u>10,461,470</u>
除稅前日常業務虧損							(66,564,803)
稅項							<u>(595,813)</u>
除稅後日常業務虧損							(67,160,616)
少數股東權益							<u>332,570</u>
股東應佔虧損							<u>(66,828,046)</u>

34. 分類資料 (續)

(a) 按業務分類 (續)

	分類之間						綜合總計 港元
	物業 港元	製造 港元	資訊科技 港元	證券買賣 港元	對銷 港元	未分配 港元	
其他資料							
資本開支	416,376	462,383	34,947	—	—	17,937,397	18,851,103
折舊及攤銷	754,444	598,648	319,067	—	—	2,161,692	3,833,851
聯營公司負商譽攤銷	—	1,032,638	—	—	—	—	1,032,638
減值虧損	—	2,205,323	334,224	—	—	—	2,539,547
除折舊及攤銷以外之 其他非現金開支	42,000,000	1,875,027	2,024,650	411,187	—	1,757,079	48,067,943
截至二零零二年三月 三十一日止年度							
對外銷售	273,945,376	30,658,370	1,827,390	924,880	—	10,664,647	318,020,663
分類之間銷售	613,147	—	—	—	(613,147)	—	—
收益總額	274,558,523	30,658,370	1,827,390	924,880	(613,147)	10,664,647	318,020,663
分類業績:							
未計重估虧蝕前 之溢利 (虧損)	57,149,551	1,269,800	(3,696,282)	(231,202)	—	(7,838,335)	46,653,532
重估虧蝕	(28,000,000)	—	—	—	—	—	(28,000,000)
	29,149,551	1,269,800	(3,696,282)	(231,202)	—	(7,838,335)	18,653,532
融資費用							(13,360,149)
攤佔聯營公司業績		4,407,203	(1,354,376)				3,052,827
除稅前日常業務溢利							8,346,210
稅項							(114,421)
除稅後日常業務溢利							8,231,789
少數股東權益							568,480
股東應佔溢利							8,800,269

財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

34. 分類資料 (續)

(a) 按業務分類 (續)

	物業 港元	製造 港元	資訊科技 港元	證券買賣 港元	分類之間 對銷 港元	未分配 港元	綜合總計 港元
其他資料							
資本開支	7,500,584	1,059,332	392,927	—	—	22,393,942	31,346,785
折舊及攤銷	1,272,239	678,439	929,998	—	—	678,498	3,559,174
除折舊及攤銷以外之							
其他非現金開支	28,957,901	278,078	1,444,787	636,500	—	1,141,538	32,458,804
	<u>物業</u> 港元	<u>製造</u> 港元	<u>資訊科技</u> 港元	<u>證券買賣</u> 港元	<u>綜合總計</u> 港元		
於二零零三年							
三月三十一日							
資產							
分類資產	1,626,730,222	12,232,057	952,460	3,746,850	1,643,661,589		
聯營公司權益		55,427,282	2,125,605		57,552,887		
未分配資產					451,723,764		
資產總值					<u>2,152,938,240</u>		
負債							
分類負債	79,040,825	3,709,712	510,590	—	83,261,127		
未分配負債					252,602,783		
負債總額					<u>335,863,910</u>		
於二零零二年							
三月三十一日							
資產							
分類資產	1,667,412,124	13,696,060	3,742,527	823,242	1,685,673,953		
聯營公司權益		48,903,005	2,329,119		51,232,124		
未分配資產					518,457,320		
資產總值					<u>2,255,363,397</u>		
負債							
分類負債	97,028,401	5,161,684	2,449,559	—	104,639,644		
未分配負債					257,933,085		
負債總額					<u>362,572,729</u>		

截至二零零三年三月三十一日止年度

34. 分類資料 (續)

(b) 按地理區域分類

分類收益及分類業績乃按客戶所在地區呈列，分類資產及資本開支則按資產所在地區呈列。

	截至二零零三年三月三十一日止年度			
	分類資產	資本開支	來自外界	分類業績
	賬面值	支銷	客戶收益	
港元	港元	港元	港元	
香港	925,931,206	16,452,384	57,439,415	(56,558,250)
中國	1,226,497,744	2,398,719	3,528,071	(10,788,428)
其他地區	509,290	—	2,911,617	(1,316,882)
	<u>2,152,938,240</u>	<u>18,851,103</u>	<u>63,879,103</u>	<u>(68,663,560)</u>

	截至二零零二年三月三十一日止年度			
	分類資產	資本開支	來自外界	分類業績
	賬面值	支銷	客戶收益	
港元	港元	港元	港元	
香港	977,311,311	1,263,217	303,561,464	14,347,385
中國	1,256,620,046	8,915,108	9,123,262	3,227,767
其他地區	21,432,040	21,168,460	5,335,937	1,078,380
	<u>2,255,363,397</u>	<u>31,346,785</u>	<u>318,020,663</u>	<u>18,653,532</u>

35. 最終控股公司

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