

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (一) 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kompass International Limited。

本集團之主要業務為投資控股、物業買賣、裝修合約及貿易、管理服務、投資及融資等。於去年內，本集團已終止經營過往曾參與的投資物業及船務租賃等業務。

### (二) 採納會計實務準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之多項全新及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）。採納此等會計實務準則引致現金流量表之呈列格式有所變動及加入權益變動表，但對本會計期間或過往會計期間之業績並無任何重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

#### 外幣

對會計實務準則第11號「外幣換算」之修訂已取消按年結日匯率換算海外業務收益報表（即本集團先前沿用之政策）之方法。有關收益報表目前須按平均匯率換算。是項會計政策更改對本會計期間或過往會計期間之業績並無任何重大影響。

#### 現金流量表

於本年度內，本集團採納會計實務準則第15號（經修訂）「現金流量表」。根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量現時以三個項目歸類－經營、投資及融資，而並非過往之五個項目。過往以獨立項目呈列之已收利息、已付股息及已付利息，現時分別歸類為投資及融資現金流量。就收入所支付稅項產生之現金流量歸類為經營業務，惟可獨立歸類為投資或融資業務者則例外。海外業務之現金流量已按現金流量日期之主要匯率，而並非於結算日適用之匯率重新換算。此海外業務現金流量之匯率轉變對本會計期間或過往會計期間之業績並無重大影響。

#### 非持續業務

會計實務準則第33號「非持續業務」乃有關非持續業務之財務資料之呈報形式，並取代之前載於會計實務準則第2號「期內淨溢利或虧損、基本錯誤及變更會計政策」之要求。根據會計實務準則第33號，以簽訂具約束力之出售協議或以公佈詳細終止計劃之日期起，必須分開披露有關非持續業務之財務數額。採用此會計實務準則第33號使本集團於去年對物業租賃及船舶租賃之業務識別為已終止經營業務。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (二) 採納會計實務準則 (續)

#### 僱員福利

於本年度內，本集團採納會計實務準則第34號「僱員福利」，其中引入僱員福利（包括退休福利計劃）之計算規則。由於本集團只參與定額供款退休福利計劃，故採納會計實務準則第34號對財務報表並無任何重大影響。

### (三) 重大會計政策

財務報表已根據實際成本方法編製並對證券投資之重估而作出修訂。

財務報表已根據香港普遍接納之會計原則編製。所採納之主要會計政策如下：

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止適當地計入綜合收益表內。

#### 商譽

於綜合帳內之商譽乃指於收購附屬公司或聯營公司當日，收購成本超過本集團所應佔可辨認的資產及負責之公允價值。

於二零零一年四月一日前所產生之商譽，將繼續保存於儲備內，並於相關的附屬公司或聯營公司出售時；或商譽被決定為減值時轉銷到收益表內。

於二零零一年四月一日後所產生之商譽予以資本化，並按其有用經濟年期以直線攤銷。在收購聯營公司所產生之商譽，將被包括在其帳面金額內。而收購附屬公司所產生之商譽則會於資產負債表中分開呈報。

於出售附屬公司或聯營公司時，先前自儲備撤銷或計入儲備內未攤銷之商譽／商譽之可歸屬金額，會被計算在出售之溢利或虧損內。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 負商譽

負商譽指於收購附屬公司或聯營公司當日，本集團所應佔可辨認的資產及負債之公允價值超過收購成本。

於二零零一年四月一日前所產生之負商譽，會繼續保存於儲備內，並於相關的附屬公司或聯營公司出售時計入收益內。

於二零零一年四月一日後所產生之負商譽，會減除在資產內，並將會按其餘額計算結果作情況分析後，解除到收益中。

當收購聯營公司時所產生的負商譽將減除到其帳面金額內。而收購附屬公司時所產生的負商譽則於資產負債表中分開呈報作為減除資產值。

#### 收益確認

出售投資物業所產生之收入乃於行使有約束力之買賣合約時確認。

租金收入乃以直線方法按租約年期計入收益表。

貿易銷售乃於運抵有關貨品及擁有權交予客戶時確認。

出售投資證券之收益，按交易日基準確認入帳。

當建造合同之盈虧能夠準確地預測，固定金額的建造合同收益將參考本時期的工程進度，按比例完成法計算盈虧，而有關合同的變更、索償及獎勵金等只包括已與客戶達成協議之金額。

當建造合同之成果未能準確地預測，收入的確認只可相當於所能收回的成本。

長期合約之收益，乃根據當時所達致之工程進度，保守地預期有盈利時才入帳確認。

管理費及顧問費收入乃於提供有關服務時入帳。

當股東收取股息之權益被確定後，其投資的股息收入亦被確認。

利息收入按時間比例、參考本金結餘及適用之息率基準入帳。

其他服務收入於有關服務提供時確認入帳。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 樓宇、廠房及設備

樓宇、廠房及設備乃按其成本扣除折舊及累積減值(如有)入帳。

折舊乃按樓宇、廠房及設備之估計使用年期及其估計剩餘價值以直線法及下列年率撥備：

土地	按有關契約年期
樓宇	按契約年期或二十年，以較短者為準
機械、設備及汽車	5% - 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
傢俬及裝置	2% - 20%
租賃物業裝修	20%或租約期，以較短者為準

資產出售或報廢時引致之盈虧為資產之出售價及其帳面值差額並列入收益表中。

#### 借貸成本資本化

與收購、建造或生產合資格資產(即必須耗用較多時間才可作預期用途或銷售之資產)直接有關之借貸成本均撥充為該等資產之成本一部份。在該等資產差不多可供擬定用途或銷售時，有關借貸成本則不再撥充資本。從待用途合資格資產之特定借貸所作之暫時性投資而賺取之收入會從撥作資本之借貸成本中扣除。

其他借貸成本則於其發生年度中作費用支出處理。

#### 附屬公司投資

於附屬公司之投資已列入本公司之資產負債表內，按其成本減去可辨認之減損列帳。

#### 聯營公司投資

綜合收益表包括本集團在本年度內應佔其聯營公司之購入後業績。於綜合資產負債表內，聯營公司之權益按本集團應佔之聯營公司資產／負債淨額減去可辨認之減損列帳。

來自聯營公司之收入按本公司於本年度已收及應收之股息入帳。於聯營公司之投資於本公司之資產負債表以成本值減去可辨認之減損列帳。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 證券投資

證券投資以交易日基準確認並初步以成本計算。

所有證券乃於報告日期後按公平價值計算。

倘證券乃持作買賣用途，則未變現溢利及虧損將計入本年度之純利或虧損淨額內。就其他證券而言，未變現溢利及虧損將於投資重估儲備一項中處理，直至證券被出售或評定為出現減值為止，屆時其累計溢利或虧損將計入本年度之純利或虧損淨額內。

#### 有限責任合夥公司投資

於有限責任合夥公司之投資已列入本集團之資產負債表內，按其成本減去可辨認之減損列帳。其業績則按權益會計法列入綜合財務報告內。

#### 存貨、進行中工程及工程暫收款項

存貨以成本值及可變現淨值兩者之較低值入帳。而成本乃按先入、先出準則計算。

合同施工項目，不包括建造合同，項目的金額為成本加任何估計可歸屬利潤減去任何可預見虧損及已收和應收的進度付款。成本包括直接材料，直接勞工及直接費用在業務中為使有關產品達至當前的地點及狀況。若個別合約的已收和應收的進度付款大於成本加估計可歸屬利潤減去可預見虧損，則此差額將列於流動負債上的工程暫收款項目中。

估計可歸屬利潤的確認是以工作進度為準，直至完成的工作部份能審慎地預見盈利時才入帳。若預見虧損出現時則將全數撥備。

#### 裝修合同

當裝修合同之成果能可靠地預測，合同成本將參照截至資產負債表日期之工程完成階段，以現時已發生成本比對預期總成本為基準來確認開支。

當裝修合同之成果不能夠準確地預測，合同成本將於產生的時期轉往支出。

當總合同成本有可能超越總合同收入時，預期的損失將立即轉往支出。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 減值

於每個結算日，本集團均將其資產的帳面金額覆閱，以確定其中資產有否減損跡象。如該資產之可收回金額被評估為少於其帳面金額，須將其帳面金額減至可收回金額，而減損將立即被確認為一項支出。

當某已減損之資產帳面金額增長至已修改為估計可收回的金額，而該增長之帳面金額不超過過往被確認為無減損時的帳面金額，其減損可於其後撥回。該撥回將立即被計入收益內。

#### 稅項

稅項支出乃根據本年度業績就非應課稅或不可扣減之項目作出調整後而計算。時差是財務報表上某些收入及支出項目因與稅務上所確認之會計期間有所不同所產生，而在稅務上將列入另一會計期間處理。遞延稅項乃採用負債法就重要時差預期於可見將來可能引致之稅務影響來計算。

#### 外幣

以外幣為單位的各項交易均按照交易日之匯率伸算。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結帳日之市場概約匯率伸算。因此而引致之滙兌盈虧列入收益表內。

以外幣結算之海外附屬公司財務報表按結帳日之概約匯率伸算為港元。收入及支出乃按該時期之平均匯率伸算，因製作綜合帳而引致之滙兌差額將於滙兌儲備內處理。

#### 營運租約

於營運租約下之應付租金乃按有關租約之年期以直線法列入收益表內。

#### 退休福利成本

退休供款計劃之支出乃按到期應支付時列入開支內。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (四) 營業額

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
顧問費收入	3,000,000	3,532,040
股息收入	4,465	5,970
裝修合約之收入	13,100,179	949,096
出售物業之收入	—	17,453,185
利息收入	—	1,717,856
管理費收入	3,230,120	7,707,870
投資物業之租金收入	—	18,620,009
船舶租賃收入	—	5,144,035
貿易銷售	27,576,666	23,398,008
其他服務收入	—	14,315
	<u>46,911,430</u>	<u>78,542,384</u>

### (五) 業務及地區分類

#### 業務分類

就管理而言，本集團目前分為四個營運部門－裝修合約及建築材料貿易、物業買賣、管理及顧問服務和投資及融資。本集團主要以上述部門作基準以申報其主要分類資料。於上年度，本集團已終止其於物業租賃及船舶租賃之營運。

上述業務之分類資料載列如下：

#### 二零零三年

	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	物業買賣 港元	綜合總額 港元
營業額	<u>40,676,845</u>	<u>6,230,120</u>	<u>4,465</u>	<u>—</u>	<u>46,911,430</u>
業績 分類業績	<u>210,460</u>	<u>155,246</u>	<u>(31,219,536)</u>	<u>(1,421,514)</u>	<u>(32,275,344)</u>
未分配公司開支					<u>(14,098,286)</u>
經營虧損					(46,373,630)
財務成本					(273,871)
出售附屬公司之溢利					610,091
應佔聯營公司之業績			(15,436,516)		<u>(15,436,516)</u>
除稅前虧損					(61,473,926)
稅項					<u>(361,111)</u>
除少數股東權益前虧損					<u>(61,835,037)</u>

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (五) 業務及地區分類 (續)

#### 業務分類 (續)

二零零三年 (續)

#### 資產負債表

	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	物業買賣 港元	綜合總額 港元
<b>資產</b>					
分類資產	<u>37,639,849</u>	<u>1,738,887</u>	<u>87,836,016</u>	<u>52,033,736</u>	179,248,488
聯營公司權益			83,167,406		83,167,406
未分配之公司資產					<u>443,388</u>
綜合資產總額					<u>262,859,282</u>
<b>負債</b>					
分類負債	<u>20,029,756</u>	<u>337,480</u>	<u>27,584,135</u>	<u>8,123,253</u>	56,074,624
未分配公司負債					<u>36,042,524</u>
綜合負債總額					<u>92,117,148</u>
<b>其他資料</b>					
樓宇、廠房及 設備之添置	19,836	23,428	41,230	—	84,494
折舊及攤銷	140,337	25,263	1,219,224	2,736,386	4,121,210
呆帳準備	121,200	—	448,557	—	569,757
存貨準備	2,000,000	—	—	—	2,000,000
證券投資之 未變現虧損	—	—	56,997	—	56,997
撤除聯營公司內之資本化利息	—	—	222,250	—	222,250
證券投資之減值	—	—	<u>27,881,000</u>	—	<u>27,881,000</u>



## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (五) 業務及地區分類 (續)

#### 業務分類 (續)

二零零二年

	持續經營					已終止經營		綜合總額 港元
	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	其他 港元	物業買賣 港元	物業租賃 港元	船舶租賃 港元	
	營業額	24,347,104	11,239,910	1,723,826	14,315	17,453,185	18,620,009	
業績								
分類業績	(11,409,734)	52,494	(18,045,879)	—	(10,995,896)	15,124,551	(5,327,056)	(30,601,520)
未分配公司開支								(31,178,257)
經營虧損								(61,779,777)
財務成本								(1,356,114)
出售附屬公司之溢利								164,395,431
有限責任合夥公司								
權益之減值			(3,817,500)					(3,817,500)
應佔聯營公司之業績			(13,687,883)					(13,687,883)
除稅前溢利								83,754,157
稅項								(848,454)
除少數股東權益前溢利								82,905,703

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (五) 業務及地區分類 (續)

#### 業務分類 (續)

二零零二年 (續)

#### 資產負債表

	持續經營				已終止經營		綜合總額 港元
	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	物業買賣 港元	物業租賃 港元	船舶租賃 港元	
	<b>資產</b>						
分類資產	<u>33,436,589</u>	<u>9,058,829</u>	<u>95,333,443</u>	<u>62,132,839</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	199,961,700
聯營公司權益			97,787,887				97,787,887
未分配公司資產							<u>443,388</u>
綜合資產總額							<u>298,192,975</u>
<b>負債</b>							
分類負債	<u>6,342,673</u>	<u>692,517</u>	<u>31,941,198</u>	<u>7,423,690</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	46,400,078
未分配公司負債							<u>37,754,052</u>
綜合負債總額							<u>84,154,130</u>
<b>其他資料</b>							
樓宇、廠房及 設備之添置	36,194	74,596	687,859	28,350	—	3,474,999	4,301,998
折舊及攤銷	485,041	2,139,336	2,531,189	2,827,722	—	1,485,196	9,468,484
呆帳準備	—	1,059,329	12,641,920	—	—	—	13,701,249
貸款予聯營 公司之準備	—	—	11,440,069	—	—	—	11,440,069
證券投資之 未變現虧損	—	—	272,791	—	—	—	272,791
有限責任合夥公司 權益之減值	—	—	3,817,500	—	—	—	<u>3,817,500</u>

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (五) 業務及地區分類 (續)

#### 地區分類

本集團於香港、中國、東南亞、英國及其他地方經營。

下列報表按地區市場 (不論其貨物／服務來源) 提供本集團營業額之分析：

	營業額	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
香港	19,094,693	33,994,614
中國及東南亞	27,816,737	39,399,799
英國及其他地方	—	5,147,971
	<u>46,911,430</u>	<u>78,542,384</u>

下列乃分類資產之帳面金額和樓宇、廠房及設備之增加，按其資產所在地作出的地區分類分析：

	分類資產之帳面金額		樓宇、廠房及設備之添置	
	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
香港	180,196,930	197,309,878	55,079	711,012
中國及東南亞	82,662,352	100,883,097	29,415	115,987
英國及其他地方	—	—	—	3,474,999
	<u>262,859,282</u>	<u>298,192,975</u>	<u>84,494</u>	<u>4,301,998</u>

### (六) 其他經營收入

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
滙兌溢利	—	647,914
銀行存款利息	134,682	—
其他	1,559,915	2,648,039
	<u>1,694,597</u>	<u>3,295,953</u>

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (七) 經營虧損

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營虧損已扣除以下費用：		
核數師酬金		
— 本年度	584,874	678,342
— 往年撥備過多	(16,000)	(411,100)
	<u>568,874</u>	<u>267,242</u>
折舊—樓宇、廠房及設備	4,121,210	9,468,484
滙兌虧損	173,782	—
出售樓宇、廠房及設備之虧損	10,060	738,152
土地及樓宇之營運租約租金	1,056,000	2,332,815
退休福利成本	241,376	963,084
撇除聯營公司內之資本化利息	222,250	—
員工成本	<u>10,293,352</u>	<u>22,377,316</u>
及已計收入：		
因營運租約而產生之物業租金收入減零港元 (二零零二年：2,679,872港元) 支出	<u>—</u>	<u>15,940,137</u>

### (八) 財務成本

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
利息：		
銀行貸款及透支償還		
— 須於五年內悉數償還	273,871	453,123
— 無須於五年內悉數償還	—	1,937,888
	<u>273,871</u>	<u>2,391,011</u>
減：年度內資本化的船舶費用	<u>—</u>	<u>(1,034,897)</u>
	<u>273,871</u>	<u>1,356,114</u>

於上年度一般借貸額中產生的已資本化借貸成本乃根據合資格資產的5.2%資本化比率計算計作開支。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (九) 董事及最高薪酬僱員之酬金

於本年和去年內，全部董事均沒有收取任何酬金。

#### 五位最高薪酬僱員

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
工資及其他酬金	2,982,240	3,732,000
退休金福利	36,000	47,600
	<u>3,018,240</u>	<u>3,779,600</u>
	<b>本集團</b>	
	二零零三年 僱員數目	二零零二年 僱員數目
零港元 – 1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>

### (十) 稅項

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
稅款包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	—	—
海外稅項	361,111	848,454
	<u>361,111</u>	<u>848,454</u>

因本集團於本年度沒有應課稅溢利，故未有對香港利得稅作出撥備。海外稅項按本集團營業所在地之適用稅率計算。

由於未能確定會於可見將來動用稅務虧損，故在財務報表上未有撥備19,163,000港元（二零零二年：15,869,000港元）為有關本集團及本公司有關稅務虧損可抵銷將來溢利之遞延稅項資產。

### (十一) 特別股息

此金額為於二零零二年三月三十一日止年度從繳入盈餘派出每股1.626港元之特別股息。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (十二) 每股(虧損)盈利

每股(虧損)盈利乃按本年度綜合虧損56,689,304港元(二零零二年:溢利76,975,467港元)及本年度內已發行普通股535,359,258股(二零零二年:535,359,258股)計算。

由於在二零零三年及二零零二年度內,並沒有發行任何攤薄性之潛在普通股份,故此未出現任何攤薄(虧損)盈利。

### (十三) 樓宇、廠房及設備

	土地及 樓宇 港元	機器、設備 及汽車 港元	傢俬及 裝置 港元	租約 物業裝修 港元	總額 港元
<b>本集團</b>					
<b>按成本</b>					
於二零零二年四月一日之結餘	35,286,877	7,464,815	15,775,555	16,838,993	75,366,240
滙兌調整	(93,352)	(3,993)	(7,336)	(5,431)	(110,112)
添置	—	17,879	65,265	1,350	84,494
出售附屬公司中抵銷	—	(208,149)	(401,452)	(4,250,267)	(4,859,868)
出售	—	(379,700)	(69,802)	—	(449,502)
	<u>35,193,525</u>	<u>6,890,852</u>	<u>15,362,230</u>	<u>12,584,645</u>	<u>70,031,252</u>
<b>於二零零三年三月三十一日 之結餘</b>	<b><u>35,193,525</u></b>	<b><u>6,890,852</u></b>	<b><u>15,362,230</u></b>	<b><u>12,584,645</u></b>	<b><u>70,031,252</u></b>
<b>累積折舊</b>					
於二零零二年四月一日之結餘	29,386,000	6,248,994	4,378,833	13,816,966	53,830,793
滙兌調整	(17,209)	(3,567)	(6,500)	(2,976)	(30,252)
本年度撥備	1,588,917	640,439	858,927	1,032,927	4,121,210
出售附屬公司中抵銷	—	(160,056)	(284,696)	(4,132,364)	(4,577,116)
因出售而抵銷	—	(379,699)	(54,276)	—	(433,975)
	<u>30,957,708</u>	<u>6,346,111</u>	<u>4,892,288</u>	<u>10,714,553</u>	<u>52,910,660</u>
<b>於二零零三年三月三十一日 之結餘</b>	<b><u>30,957,708</u></b>	<b><u>6,346,111</u></b>	<b><u>4,892,288</u></b>	<b><u>10,714,553</u></b>	<b><u>52,910,660</u></b>
<b>帳面淨值</b>					
於二零零三年三月三十一日 之結餘	<u>4,235,817</u>	<u>544,741</u>	<u>10,469,942</u>	<u>1,870,092</u>	<u>17,120,592</u>
<b>於二零零二年三月三十一日 之結餘</b>	<b><u>5,900,877</u></b>	<b><u>1,215,821</u></b>	<b><u>11,396,722</u></b>	<b><u>3,022,027</u></b>	<b><u>21,535,447</u></b>

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (十三) 樓宇、廠房及設備 (續)

土地及樓宇皆在中國境內並擁有中期租約。

	租約物業 裝修 港元	傢俬及 裝置 港元	辦公室設備 及機器 港元	汽車 港元	總數 港元
<b>本公司</b>					
<b>成本</b>					
於二零零二年四月一日之結餘	8,374,061	1,367,585	4,762,313	65,000	14,568,959
添置	—	35,850	5,380	—	41,230
出售	—	—	(314,700)	(65,000)	(379,700)
於二零零三年三月三十一日之結餘	<u>8,374,061</u>	<u>1,403,435</u>	<u>4,452,993</u>	<u>—</u>	<u>14,230,489</u>
<b>累積折舊</b>					
於二零零二年四月一日之結餘	7,003,476	972,288	4,256,151	64,999	12,296,914
本年度撥備	573,198	137,427	288,599	—	999,224
因出售而抵銷	—	—	(314,700)	(64,999)	(379,699)
於二零零三年三月三十一日之結餘	<u>7,576,674</u>	<u>1,109,715</u>	<u>4,230,050</u>	<u>—</u>	<u>12,916,439</u>
<b>帳面淨值</b>					
於二零零三年三月三十一日之結餘	<u>797,387</u>	<u>293,720</u>	<u>222,943</u>	<u>—</u>	<u>1,314,050</u>
於二零零二年三月三十一日之結餘	<u>1,370,585</u>	<u>395,297</u>	<u>506,162</u>	<u>1</u>	<u>2,272,045</u>

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (十四) 附屬公司投資

	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	224,552,753	224,552,753
股東貸款	136,161,038	136,161,038
應收款項	181,529,207	237,000,000
減：減值	(123,601,042)	(116,965,586)
	<u>418,641,956</u>	<u>480,748,205</u>

上述股東貸款及應收款項並無抵押、免利息並將不會在一年內償還。

確認之減值主要是將附屬公司之投資成本撇除及將其股東貸款與應收款項減至可收回價值。

於二零零三年三月三十一日年度內，一間附屬公司－上海僑益房地產有限公司原本正在進行自動解散，但於二零零三年六月二十四日與國內之少數股東簽定一份協議，並同意取消此項自動解散，及繼續發展餘下之一塊地皮。詳情請參考附註三十三－結算日後之事項。

主要附屬公司之詳情載於帳目附註三十二。

### (十五) 聯營公司權益

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
應佔資產淨值	65,466,173	81,292,681
股東貸款（準備後）	17,701,233	16,495,206
	<u>83,167,406</u>	<u>97,787,887</u>

  

	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	1	1
應收款項（減值後）	9,497,256	8,291,229
	<u>9,497,257</u>	<u>8,291,230</u>



## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (十五) 聯營公司權益 (續)

上述股東貸款並無抵押、免利息並無須於在一年內償還。

下表只包括於二零零三年三月三十一日對本集團之業績或資產淨值構成重大影響之聯營公司之詳情，因董事會認為詳列所有聯營公司之名單將令篇幅過長。

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立地點	主要營運國家	已繳入股本面值	間接所持股權百份比	主要業務
南京丁山花園酒店有限公司	已註冊	中華人民共和國	中華人民共和國	25,600,000美元	45%	酒店業務

以下資料取錄自南京丁山花園酒店有限公司之管理帳目。

#### 年度內業績

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
營業額	<u>107,078,526</u>	<u>60,197,717</u>
除稅前普通業務虧損	<u>(34,165,556)</u>	<u>(29,619,956)</u>
可歸屬於本集團之除稅前普通業務虧損	<u>(15,374,500)</u>	<u>(13,328,980)</u>

#### 財政狀況

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非流動資產	443,512,535	439,307,234
流動資產	37,776,571	56,231,032
流動負債	(78,110,239)	(100,616,082)
非流動負債	<u>(254,475,000)</u>	<u>(211,680,000)</u>
資產淨值	<u>148,703,867</u>	<u>183,242,184</u>
可歸屬於本集團之資產淨值	<u>66,916,740</u>	<u>82,458,983</u>

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (十六) 證券投資

#### 本集團

	交易證券		其他證券		總數	
	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	二零零三年 港元	二零零二年 港元
股份證券：						
香港上市	42,058	99,055	14,595,000	31,050,000	14,637,058	31,149,055
非上市	—	—	4,349,000	2,893,000	4,349,000	2,893,000
	<u>42,058</u>	<u>99,055</u>	<u>18,944,000</u>	<u>33,943,000</u>	<u>18,986,058</u>	<u>34,042,055</u>
上市證券市值：						
香港	<u>42,058</u>	<u>99,055</u>	<u>14,595,000</u>	<u>31,050,000</u>	<u>14,637,058</u>	<u>31,149,055</u>
報表數目分析如下：						
流動	42,058	99,055	—	—	42,058	99,055
非流動	—	—	18,944,000	33,943,000	18,944,000	33,943,000
	<u>42,058</u>	<u>99,055</u>	<u>18,944,000</u>	<u>33,943,000</u>	<u>18,986,058</u>	<u>34,042,055</u>

於本年度內，一筆27,881,000港元（二零零二：無）之減值已於投資重估儲備轉至收益表內確認。此數額已將其他證券之投資成本撇除致其可收回金額。

### (十七) 有限責任合夥公司投資

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
應佔資產淨值	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零三年三月三十一日，有限責任合夥公司詳情如下：

名稱	註冊地方	已繳 股本總額	集團所佔 百分比	業務
Monterey Atlantic Place	美國洛杉磯	2,250,000美元	4.058%	物業投資

於二零零二年三月三十一日，3,817,500港元之減值已被確認，作為對此間已無可收回金額之有限責任合夥公司所擁有之資產作出撇銷。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (十八) 其他應收帳項

#### 本集團及本公司

其他應收帳項均為無抵押及免利息。

### (十九) 存貨及進行中工程

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
原料及易耗品	2,617,988	44,335
一般商品	2,447,161	3,686,300
銷售物業存貨	39,464,888	45,690,056
進行中工程(附註二十一)	9,518,913	140,087
	<u>54,048,950</u>	<u>49,560,778</u>

於本年度內，存貨成本已確認為費用支出共33,305,046港元(二零零二年：28,852,269港元)。

於結算日，所有一般商品及銷售物業存貨乃按估計可變現淨值列帳。

### (二十) 應收帳項及預付款項

應收帳項及預付款項中包括為數10,555,578港元(二零零二年：16,704,981港元)之應收貿易帳項。本集團給予貿易客戶平均九十日之信用期限。以下為應收貿易帳項之帳齡分析：

帳齡：	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
0-60日	8,264,088	9,144,309
61-90日	516,418	3,131,687
超過90日	1,775,072	4,428,985
	<u>10,555,578</u>	<u>16,704,981</u>

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (二十一) 工程暫收款項

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
按已發生之成本加估計可歸屬利潤 及減去可預見之損失	23,027,702	1,088,443
減：已收及應收進度付款	<u>(13,508,789)</u>	<u>(948,706)</u>
	<u>9,518,913</u>	<u>139,737</u>
呈報為：		
流動資產中的進行中工程（附註十九）	9,518,913	140,087
流動負債中的工程暫收款項	—	<u>(350)</u>
	<u>9,518,913</u>	<u>139,737</u>

### (二十二) 應付帳項及應計費用

應付帳項及應計費用中包括為數2,911,847港元（二零零二年：7,937,621港元）之應付貿易帳項。以下為應付貿易帳項之帳齡分析：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
帳齡：		
0—60日	1,194,022	235,091
61—90日	282,847	16,313
超過90日	<u>1,434,978</u>	<u>7,686,217</u>
	<u>2,911,847</u>	<u>7,937,621</u>

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (二十三) 股本

	股份數目		股本	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年 港元	二零零二年 港元
法定股本：				
於年初				
普通股每股0.1港元 (二零零二年：1港元)	8,500,000,000	850,000,000	850,000,000	850,000,000
由於股份由1港元拆細 至0.10港元導致股份 增加(附註)	—	7,650,000,000	—	—
	<u>8,500,000,000</u>	<u>8,500,000,000</u>	<u>850,000,000</u>	<u>850,000,000</u>
於年末				
普通股每股0.1港元	<u>8,500,000,000</u>	<u>8,500,000,000</u>	<u>850,000,000</u>	<u>850,000,000</u>
已發行及繳足股款：				
於年初				
普通股每股0.1港元 (二零零二年：1港元)	535,359,258	535,359,258	53,535,926	535,359,258
由於股份由1港元拆細 至0.10港元導致股本 減少(附註)	—	—	—	(481,823,332)
	<u>535,359,258</u>	<u>535,359,258</u>	<u>53,535,926</u>	<u>53,535,926</u>
於年末				
普通股每股0.10港元	<u>535,359,258</u>	<u>535,359,258</u>	<u>53,535,926</u>	<u>53,535,926</u>

附註：

根據於二零零一年十月五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，已將本公司未發行股本中每股面值1港元之股份(包括削減已發行股本而產生之未發行股份)拆細為每股面值0.10港元之股份十股。由於此項資本重組，已發行股份便增加多7,650,000,000股。

透過註銷於上述決議案日期之已發行股份之實收股本(以每股0.90港元為限)，本公司之已發行股本已由535,359,258港元削減至53,535,926港元，而本公司股本中每股面值1.00港元之已發行股份已被視作一股本公司股本每股面值0.10港元之繳足股份。

本公司之股份溢價帳已完全撇銷，並已將其結餘轉撥至本公司之繳入盈餘帳內。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (二十四) 儲備

	股本贖回 儲備 港元	股份溢價 港元	繳入盈餘 港元	虧絀 港元	總額 港元
<b>本公司</b>					
於二零零一年四月一日 之結餘	2,382,000	718,599,024	66,889,494	(336,654,564)	451,215,954
股份溢價轉撥至繳入盈餘	—	(718,599,024)	718,599,024	—	—
普通股份面值之減少	—	—	481,823,332	—	481,823,332
年度淨溢利	—	—	—	19,200,604	19,200,604
二零零二年特別股息—派發	—	—	(870,494,154)	—	(870,494,154)
於二零零二年三月三十一日 及四月一日之結餘	2,382,000	—	396,817,696	(317,453,960)	81,745,736
本年度淨虧損	—	—	—	(25,877,976)	(25,877,976)
於二零零三年三月三十一日 之結餘	<u>2,382,000</u>	<u>—</u>	<u>396,817,696</u>	<u>(343,331,936)</u>	<u>55,867,760</u>

依照百慕達公司法1981(經修定)所訂明之計算方法,於二零零三年三月三十一日,本公司可派發之儲備為53,485,760港元(二零零二年:79,363,736),即繳入盈餘及虧絀之總和。

繳入盈餘乃代表僑福物業發展有限公司(前稱明仁企業投資股份有限公司)於一九九二年十一月二十四日之綜合股東資金與根據於該日完成之協議計劃而配發之本公司股份面值兩者間之差額66,889,494港元及於二零零一年十一月七日本集團資本重組時,全部股份溢價抵銷及公司已發行股份面值由1港元減少至0.10港元所產生1,200,422,356港元。根據本公司之公司細則,本公司可自繳入盈餘撥款進行分派。

### (二十五) 少數股東借貸

#### 本集團

該借貸為無抵押、免利息及無須於一年內償還並被列為非流動負債。

### (二十六) 欠附屬公司款項

#### 本公司

該欠款乃無抵押、免利息及無須於一年內償還。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (二十七) 出售附屬公司

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
投資物業	—	659,500,000
樓宇、廠房及設備	<b>282,752</b>	112,722,211
在建物業	—	77,842,288
聯營公司權益	—	33,887,910
證券投資	—	6,026,556
存貨	<b>135,555</b>	116,520,164
應收帳項及預付款項	<b>1,486,463</b>	19,949,052
有關聯公司之欠款	—	5,466,326
銀行結存及現金	<b>471,744</b>	26,119,883
應付帳項及應計費用	<b>(1,950,117)</b>	(34,710,154)
少數股東借貸	<b>(1,400,000)</b>	—
欠聯營公司款項	—	(33,649)
欠有關連公司款項	—	(6,694,760)
應付稅項	—	(92,045,840)
銀行貸款	—	(72,486,630)
銀行透支	—	(7,840,340)
	<hr/>	<hr/>
出售之(負債)資產淨值	<b>(973,603)</b>	844,223,017
商譽(負商譽)	<b>1,404,033</b>	(8,269,172)
匯兌儲備	—	(2,509,621)
投資物業重估儲備	—	(157,476,498)
少數股東權益	<b>(1,040,521)</b>	—
出售之溢利	<b>610,091</b>	164,395,431
	<hr/>	<hr/>
所得現金代價	<b>—</b>	<b>840,363,157</b>
	<hr/>	<hr/>
出售中所產生之現金流入淨值：		
現金代價	—	840,363,157
出售之銀行結餘及現金	<b>(471,744)</b>	(26,119,883)
銀行透支抵銷	—	7,840,340
	<hr/>	<hr/>
	<b>(471,744)</b>	<b>822,083,614</b>

於本年度內所出售之附屬公司並無對本集團之現金流動、營業額及本集團營運虧損中之歸屬虧損淨值帶來重要影響。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (二十八) 承擔

#### (a) 資本承擔

截至二零零三年三月三十一日止，本集團已簽約欠中國境內一間附屬公司未收資本約70,000,000港元。但此附屬公司已進行自動解散程序，故於此情況下，並無任何進一步承擔。

#### (b) 租約承擔

營運租約付款乃代表本集團部份寫字樓之租金付款。租約期限為兩年。

於結算日，本集團承租物業至少有下列不可取消營運租約之付款，而付款期限為：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
於首年期滿	264,000	1,056,000
於第二至第五年期滿	—	264,000
	<u>264,000</u>	<u>1,320,000</u>

於結算日，本公司並無任何有關不可取消營運租約之承擔。

於結算日，本集團及本公司與租客並沒有簽署任何將來最少支出合同。

### (二十九) 退休福利計劃

(a) 本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」），自二零零零年十二月一日起生效。強積金計劃乃強制性公積金計劃管理局按強制性公積金計劃條例所註冊之計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分別存放於不同資金，並受獨立信託人管理。根據強積金計劃守則，僱主及僱員須各自就計劃按守則指定之百分比作出供款。就強積金計劃而言，本集團之唯一責任乃作出計劃所需之供款。本集團就強積金計劃所作供款及計入收益表之總額為241,376港元（二零零二年：934,890港元）。

(b) 根據中華人民共和國上海市政廳政府規定，本集團一間附屬公司必須向當地政府勞務處管理的退休金作出供款。供款為該附屬公司員工基本薪金的25.5%。該附屬公司之退休金付款或退休後之福利責任承擔並不會超越其每年之供款。於本年度內供款為零港元（二零零二年：28,194港元）。



## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (三十) 或然負債

	本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
為附屬公司取得銀行融資而提供之 公司擔保	<b>10,692,034</b>	—

於結算日，本集團並無任何或然負債。

### (三十一) 有關連人士的披露

於本年度，本集團與有關連人士（包括重要管理人士、受本集團管理層控制或具重大影響的公司）發生下列交易：

	聯營公司		有關連公司 (v)		董事	
	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	二零零三年 港元	二零零二年 港元
貿易銷售 (i)	—	—	—	—	—	195,837
管理費收入 (i)	<b>1,322,400</b>	1,374,600	—	—	—	—
淨管理費之收入 (iii)	—	—	—	4,347,187	—	—
會所會籍支付 (ii)	—	—	—	184,000	—	—
停車場及物業管理費 支付 (ii)	—	—	<b>101,016</b>	891,038	—	—
一般費用支付 (ii)	—	—	<b>3,722,668</b>	6,908,663	—	—
應收欠款 (iv)	<b>51,238,665</b>	38,633,643	<b>4,296,984</b>	4,109,963	—	—
應付欠款 (iv)	—	—	<b>29,574,397</b>	24,483,984	—	—
借貸 (iv)	<b>17,701,233</b>	16,495,206	—	—	—	—

(i) 所有收入乃董事會按市場價格而釐定。

(ii) 所有費用乃董事會按市場價格而釐定。

(iii) 此款項乃代表提供服務式住宅及會所管理之費用所收淨額，乃由雙方協議所得之款項。

(iv) 此款項乃無抵押、免利息及須於一年內償還並被列為流動資產／負債。聯營公司之欠款於扣除準備後淨值為2,957,123港元（二零零二年：2,957,123港元）。

(v) 若干有關聯公司之董事同時為本公司之董事。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (三十二) 主要附屬公司詳情

下表只包括於二零零三年三月三十一日對本集團之業績或資產淨值構成重大影響之附屬公司之詳情，因董事會認為詳列所有附屬公司之名單將令篇幅過長。除另有說明外，下列附屬公司主要在香港經營業務。

名稱	註冊 成立地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	所持股權百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
China Garden Limited	英屬處女 群島	普通股	30美元	—	70	持有一有限 責任合夥 公司之投資
Dragon Spirit Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
國際傢俬有限公司 (附註a)	香港	普通股	2,000,020港元	—	100	一般貿易
億驅有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	持有油畫
僑福建設企業機構股份 有限公司	香港	普通股	10,000,000 港元	—	100	投資控股
僑福財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	財務及放款
僑福企業國際有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	投資控股
陽明山莊國際管理 有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	人事管理
Interlink Associates Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Limited (附註b)	英屬處女 群島	普通股	100美元	—	55	酒店管理 及顧問服務
Multi Gain Management Limited	香港	普通股	2港元	—	100	投資控股

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (三十二) 主要附屬公司詳情 (續)

名稱	註冊 成立地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	所持股權百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
Newmeadow Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
Parkview International Trading Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	100	—	投資控股
Parkview Management Services Limited	英屬處女 群島	普通股	4美元	100	—	投資控股
僑福物業發展 有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	—	投資控股及 資本市場 投資
上海僑陽物業管理 有限公司(附註b)	中華人民 共和國	不適用	500,000美元	—	55	物業管理
上海僑益房地產 有限公司(附註b)	中華人民 共和國	不適用	10,000,000 美元	—	80	物業發展
張家港保稅區港麗國際 貿易有限公司(附註c)	中華人民 共和國	不適用	200,000 美元	—	100	家居及廚房用品 生產及室內 木匠裝置

附註：

- (a) 於世界各地經營業務
- (b) 乃中外合資經營並在中華人民共和國經營業務
- (c) 乃海外全資企業並在中華人民共和國經營業務

於本年度結束時，所有附屬公司均沒有發行任何債務證券。

## 帳目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### (三十三) 結算日後之事項

於二零零三年六月二十四日，本集團與其中一間附屬公司之其他中國內地少數股東簽訂一份協議並同意：

1. 解除目前之自動解散；
2. 繼續出售已完成之住宅存貨以償還雙方股東之貸款。剩餘之現金及存貨將按修訂後的比例分配予各股東；及
3. 根據新訂之條款，共同發展此合營項目餘下之一塊地皮。

### (三十四) 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報基準。