

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布的所有適用《會計實務準則》及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

### (b) 財務報表編製的基準

- (i) 除投資物業按重估值，以及部份證券投資按市值入賬(見下文所載的會計政策)外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。
- (ii) 本集團雖然於二零零三年三月三十一日錄得流動負債淨額，本財務報表乃按照持續經營基準編製，因為主要股東已確認其現時之意向將盡力為本集團籌集財政支持，從而維持其持續經營所需之財政援助。

### (c) 附屬公司

按照香港《公司條例》規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。當本公司有權直接或間接監控附屬公司的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則該附屬公司被視為受控制。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合財務報表中綜合計算。

集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示出現減值情況。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 附屬公司(續)

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本值減任何減值虧損(附註1(i))後入賬。

### (d) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力，包括參與財務及經營決策但不是控制或聯同他人控制管理層。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或聯營公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向投資者轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動於產生時在綜合損益表確認。綜合損益表反映出年內本集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照附註1(e)在本年度列支或計入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在綜合損益表內確認。

本公司資產負債表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損(附註1(i))後入賬。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或聯營公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向投資者轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動於產生時在損益表確認。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (e) 商譽

編制綜合財務報表所產生之正商譽即收購成本高於本集團佔所收購可分辨資產與負債公允價值之差額。就受控制附屬公司而言：

- 對於二零零一年一月一日之前所作出的收購，正商譽與儲備抵銷，並且減去減值虧損(見附註1(i))；而
- 對於二零零一年一月一日或之後作出的收購，正商譽是按其預計可用年限，以直線法在綜合損益表內攤銷。正商譽是按成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損記入綜合資產負債表(見附註1(i))。

有關收購聯營公司方面，正商譽乃按其預計可用年限，以直線法於綜合損益表攤銷。正商譽成本在扣減任何累計攤銷及任何減值虧損(見附註1(i))後，計入聯營公司之賬面值。

收購受控制附屬公司及聯營公司時所產生之負商譽，指本集團佔所收購可分辨資產與負債公平價值高於收購成本之差額。負商譽按下列方式入賬：

- 對於二零零一年一月一日前所作出的收購，負商譽計入資本儲備；而
- 對於在二零零一年一月一日或之後作出的收購，假如負商譽關乎已在收購計劃中確定及可以可靠地計算，但尚未確認的預計未來虧損和支出，便會在未來虧損和支出確認時，在綜合損益表內確認。任何尚餘的負商譽(但以所收購非貨幣資產公平價值為限)則按應計折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年限，在綜合損益表內確認。然而，如尚餘的負商譽數額高於所收購非貨幣資產公平價值，這部份負商譽便會立即在綜合損益表內確認。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (e) 商譽(續)

就尚未於綜合損益表中確認入賬之負商譽而言：

- 倘屬受控制附屬公司，有關負商譽於綜合資產負債表中列示為資產扣減，與正商譽屬於同一個資產負債表類別；及
- 倘屬聯營公司，負商譽計入於聯營公司之權益賬面值中。

年內於出售受控制附屬公司或聯營公司時，之前未於綜合損益表中攤銷或之前作為集團儲備變動處理之應計已購入商譽的數額，均在計算出售的溢利或虧損時包括在內。

### (f) 於證券之其他投資

本集團及本公司有關證券投資(於附屬公司及聯營公司之投資除外)之政策如下：

- (i) 買賣證券乃按公平價值於資產負債表列賬。公平價值之變動乃於產生時在損益表中確認。
- (ii) 其他投資乃按公平價值於資產負債表列賬。公平價值之變動將於投資被出售、收賬，或以其他方式出售時確認，或當有客觀憑證顯示投資已出現減值時於重估儲備確認時，有關之累計收益或虧損將自重估儲備轉撥至損益表。
- (iii) 在引致減值之情況及事項不再存在，並有令人信服之憑證顯示新的情況及事項將會在可見將來持續下去時，便會撥回由於減值而導致自重估儲備轉撥至損益表之金額。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (f) 於證券之其他投資(續)

- (iv) 出售證券投資的溢利或虧損是按估計出售收入淨額與投資賬面金額之間的差額釐定，並在產生時記入損益表。

### (g) 固定資產

- (i) 固定資產乃於結算日按下列基準列賬：
  - 尚餘租賃期超過二十年的投資物業按每年由外聘的合資格估值師所評估的公開市值記入資產負債表內。
  - 傢俱、固定裝置及其他固定資產乃按成本減累計折舊(見附註1(h))及減值虧損(見附註1(i))後列賬。
- (ii) 重估投資物業所產生之變動一般會撥入儲備處理，僅有之例外情況如下：
  - 如果出現重估虧損，而且有關的虧損額超過就該投資物業組合在截至重估前計入儲備的數額，便會在損益表列支；及
  - 如果以往曾將投資物業組合的重估虧損在損益表列支，則在出現重估盈餘時，便會撥入損益表計算。
- (iii) 在超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入企業時，與固定資產有關而且已獲確認的其後支出便會加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (g) 固定資產(續)

- (iv) 因棄用或出售固定資產而產生的盈虧，按該項資產的估計出售所得款項淨額與賬面值之間的差額釐定，並於棄用或出售當日在損益表中確認。在出售一項投資物業時，之前計入投資物業重估儲備的盈餘或虧絀的有關部份亦轉撥入年內的損益表。

### (h) 攤銷及折舊

- (i) 尚餘租賃期超過二十年的投資物業或持有永久業權的土地並無計提任何折舊。
- (ii) 折舊是按其估計可用年限以直線法按下列年率撇銷其成本，計算方法如下：

傢俬、裝置及其他固定資產	3至5年
--------------	------

### (i) 資產減值

在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少：

- 固定資產(以重估值列為賬面值的投資物業除外)；
- 於附屬公司及聯營公司之投資(根據附註1(d)以公平價值列賬者除外)；及
- 正商譽(不論最初撥入儲備或確認為一項資產)。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (i) 資產減值(續)

假如發現有減值跡象，該資產的可收回金額便要估值。就由最初確認起攤銷超過20年之商譽，可收回金額乃於各結算日進行估計。當資產的賬面金額高於可收回數額時，便要減值虧損確認。

#### (i) 計算可收回數額

資產的可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。

#### (ii) 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回數額的估計發生有利的變化，便會將資產減值虧損轉回；但商譽除外。至於商譽的減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成，而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素轉回有關，才會將減值虧損轉回。

所轉回的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益表。

### (j) 現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流動性極高的投資，這些投資可容易地換算為已知的現金數額及其價值變動之風險不大，並在購入後三個月內到期。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 僱員福利

- (i) 集團僱員的薪金、年獎、有薪年假、假期交通津貼及其他非現金性福利等費用，均於有關服務發生年度計入損益。若延遲付款或結算會構成重大的貨幣時間價值，則上述數額須按現值列賬。
- (ii) 根據香港《強制性公積金計劃條例》規定作出的的強制性公積金供款，將於產生時在損益表列支。
- (iii) 當集團以象徵式代價給予僱員授出購股權時，賬上均不會計入其相應的僱員福利成本或義務。直至該等購股權被行使時，收到的數額會相應增加股東權益部份。
- (iv) 當集團可證明將按照一個現實中不可撤消的正式及詳細計劃去解僱僱員或為自願解除僱傭合約僱員預提有關解僱福利時，其相關的費用才可確認。

### (l) 遞延稅項

遞延稅項是按負債法計算在可預見的將來合理地估計因收入與支出的會計與稅務處理方法之間出現的所有重大時差所產生的稅務影響提撥準備。

未來遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才予會確認。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 準備及或然負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該不確定時間或數額的負債作出準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計列準備。

倘若含有經濟效益的外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類經濟效益外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或有負債；但假如這類經濟效益外流的可能性極低則除外。

### (n) 收入確認

收入是在經濟效益可能流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在損益表內確認：

#### (i) 經營租賃租金收入

根據經營租賃而應收之租金收入，乃以等額於租賃所涵蓋之會計期間在損益表中確認，惟倘另一基準更能反映租賃資產所賺取之利益則除外。所授出之租賃優惠乃於損益表中確認，作為應收淨租賃款項總額之一部份。

#### (ii) 股息

- 非上市投資的股息收入乃於股東收取股息付款的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (n) 收入確認(續)

#### (iii) 利息收入

銀行存款的利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

### (o) 借貸成本

借貸成本在動用年度之綜合損益表中列作開支，惟與收購、建設或生產須經過一段時間方可投入既定用途或出售之資產直接有關之部份則撥作資本。

### (p) 關連人士

就本財務報表而言，如果本集團能夠直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策發揮重大的影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大的影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重大影響下，有關人士即被視為本集團的關連人士。關連人士可以是個別人士或其他實體。

### (q) 分部報告

本集團之溢利或虧損幾乎全部原自其於香港之投資活動。因此，並無提供分部分析。

## 2 營業額

本集團的主要業務為物業發展及投資。

營業額包括年內投資物業所產生之租金收入總額。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 3 其他收入及其他虧損淨額

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
<b>其他收入</b>		
利息收入	1,656	709
其他資產(不包括與投資物業有關之資產)之 應收租金	252	54
出售其他投資之收益	—	5,295
其他	621	422
	<b>2,529</b>	<b>6,480</b>
<b>其他虧損淨額</b>		
有關買賣證券之未變現虧損淨額	(2,272)	—

## 4 除稅前正常業務虧損

除稅前正常業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
(a) 融資成本：		
須於五年內償還的銀行貸款及借貸利息	9,652	25,150
須於五年後償還的銀行貸款及借貸利息	3,140	3,354
贖回可換股債券所支付的溢價	3,000	—
再融資費用	—	3,239
	<b>15,792</b>	<b>31,743</b>

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 4 除稅前正常業務虧損(續)

除稅前正常業務虧損已扣除／(計入)下列各項：(續)

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
(b) 員工成本(包括董事酬金(附註6))：		
— 工資及薪金	1,257	1,379
— 退休成本	16	—
	<b>1,273</b>	<b>1,379</b>
(c) 其他項目：		
呆賬撥備	2,612	1,106
核數師酬金	390	400
折舊	16	—
應收投資物業租金減直接開支322,000元 (二零零二年：1,772,000元)	<b>(22,853)</b>	<b>(21,279)</b>

## 5 稅項

(a) 綜合損益表所列的稅項：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
年度香港利得稅準備	<b>1,000</b>	—

香港利得稅準備是按本年度的估計應課稅溢利的16%(二零零二年：16%)計提。

加速折舊免稅額所佔之潛在遞延稅項負債並未於財務報表中撥備，原因是相關的時差並沒有相當可能於可見的未來實現。本年度未撥備遞延稅項之潛在負債如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
超出有關折舊之折舊免稅額	<b>2,698</b>	2,268

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 5 稅項(續)

可用作抵銷未來應課稅溢利之潛在遞延稅項資產(指由於稅項虧損之時差稅務影響)並未於財務報表內確認，原因為未能達至可合理地保證其實現的情況。

(b) 資產負債表內所列的稅項：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
本年度香港利得稅準備	1,000	—
已付預繳利得稅	(50)	—
	<b>950</b>	—

## 6 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條列報的董事酬金如下：

	二零零三年	二零零二年
	千元	千元
袍金：		
— 執行董事	—	—
— 非執行董事	—	—
— 獨立非執行董事	—	500
	—	500
薪金及其他酬金— 執行董事	896	879
退休成本	16	—
	<b>912</b>	1,379

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 6 董事酬金(續)

酬金在以下金額範圍內的董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零元至1,000,000元	7	4
1,000,001元至1,500,000元	—	—
	<u>7</u>	<u>4</u>

年內並無就董事豁免或同意豁免任何酬金訂立安排(二零零二年：無)。

除上述酬金外，47,180,000股就董事向本集團提供服務而授予彼等之購股權已被註銷。年內所授出購股權之價值並無自損益表扣除。

## 7 薪酬最高的個別人士

在五位最高薪酬的個別人士均為董事，有關的酬金詳情載於附註6。於過往年度，只向四名僱員(均為董事)支付薪酬，薪酬介乎於零元至1,000,000元之範圍。

## 8 股東應佔虧損

本公司財務報表內計入之股東應佔虧損淨額為72,175,000元(二零零二年：79,339,000元)。

## 9 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔虧損71,962,000元(二零零二年：78,965,000元)及於年內已發行普通股加權平均數3,143,494,000股(二零零二年：2,159,444,000股)，並經考慮年內公開發售之影響計算。由於年內公開發售導致紅股發行，故此已重列截至二零零二年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均股數。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 9 每股虧損(續)

行使可贖回可換股優先股及購股權所賦予之認購權，不會對截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之每股虧損產生任何攤薄影響。

## 10 固定資產

(a) 本集團

	傢具、固定 裝置及其他固定資產	投資物業	總計
	千元	千元	千元
<b>成本或估值：</b>			
於二零零二年四月一日	—	350,730	350,730
添置	362	150	512
重估虧絀	—	(15,080)	(15,080)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日	362	335,800	336,162
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>代表：</b>			
成本	362	—	362
估值—二零零三年	—	335,800	335,800
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	362	335,800	336,162
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>累計折舊：</b>			
於二零零二年四月一日	—	—	—
本年度折舊	16	—	16
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日	16	—	16
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零零三年三月三十一日	346	335,800	336,146
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年三月三十一日	—	350,730	350,730
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 10 固定資產(續)

(b) 本公司

	傢具、固定裝置及 其他固定資產 千元
<b>成本：</b>	
添置及於二零零三年三月三十一日	362 -----
<b>累計折舊：</b>	
本年度折舊及於二零零三年三月三十一日	16 -----
<b>賬面淨值：</b>	
於二零零三年三月三十一日	346 -----
於二零零二年三月三十一日	— -----

(c) 物業賬面淨值分析如下：

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租期持有：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
長期租賃	335,000	350,000
中期租賃	800	730
	335,800 -----	350,730 -----

(d) 本集團於香港之投資物業已於二零零三年三月三十一日由獨立專業資格測量師行卓德測量師行有限公司(為香港測量師學會資深會員)按公開市值基準進行重估。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 10 固定資產(續)

(e) 上述總賬面值為335,000,000元(二零零二年：350,000,000元)之若干投資物業已予抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註17)。

(f) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租賃一般初步年期為一年至四年。租款條款一般要求租戶支付按金，以及規定定期根據當時市況調整租金。該等租約概無包括或然租金。

於二零零三年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後應收的最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
一年內	18,953	17,678
第二年至第五年(包括首尾兩年)	8,388	9,446
	<b>27,341</b>	27,124

## 11 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
非上市股份，按成本值	197,075	197,075
應收附屬公司款項	301,750	249,500
	<b>498,825</b>	446,575
減：減值虧損	(163,592)	(95,274)
	<b>335,233</b>	351,301
分類為流動資產之部份	(10,992)	(8,394)
	<b>324,241</b>	342,907

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 11 於附屬公司之權益(續)

應收附屬公司款項為無抵押、免息及不須於結算日起計十二個月內償還，惟下列欠款則除外：

- (i) 應收一家附屬公司於二零零三年三月三十一日之款項，金額為162,258,000元(二零零二年：170,228,000元)，附利息，年率為最優惠計率加1厘(二零零二年：1厘)；及
- (ii) 應收一家附屬公司之款項10,992,000元(二零零二年：8,394,000元)，須於一年內償還，因此在本公司資產負債表中列為流動資產。

下表只載列對本集團的業績、資產或負債有影響的附屬公司詳情。除另有註明者外，所持有的股份均為普通股。

所有受控制附屬公司(定義見附註1(c))已綜合於本集團的財務報表。

附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊成本	已發行股本／ 註冊股本面值 百分比		主要業務
			本公司	附屬公司	
Genuine Glory Investments Limited	香港	2元	100	—	物業投資
Master Profit Limited	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100	—	投資控股
沛民有限公司	香港	2元	—	100	物業投資
Max Cyber Development Inc.	英屬 處女群島／ 香港	1美元	100	—	投資控股
妙輝投資有限公司	香港	2元	—	100	物業投資
長發實業有限公司	香港	2元	100	—	投資控股

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 12 於一間聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
分佔淨資產	-	-	-	-
收購所產生之商譽	-	78,400	-	-
	-	78,400	-	-
減：減值虧損	-	(78,400)	-	-
	-	-	-	-

於二零零二年八月十二日，本公司之全資附屬公司Max Cyber Development Inc.與獨立第三方訂立買賣協議，以總代價56,800,000元出售Masterful Resources Limited(「Masterful」)之49%股權(「Masterful出售」)。Masterful出售之代價乃透過按每股面值0.20元發行光訊控股集團有限公司(「光訊」)284,000,000股新普通股支付。於交易日期，上述光訊股份之市值為5,112,000元，並已確認為出售聯營公司權益之收益。光訊股份已分類為買賣證券(附註14)。Masterful出售已於二零零二年九月五日完成。

## 13 其他投資

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
非上市股本證券	60,000	-	-	-
減：減值虧損	(60,000)	-	-	-
	-	-	-	-
其他	3,000	-	3,000	-
	3,000	-	3,000	-

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 13 其他投資(續)

本集團之非上市股本證券代表於Power Insight Investments Limited(「Power Insight」)之30%股本權益。該公司於中國從事以大批及罐裝方式供應及買賣石油氣，提供管道輸送燃氣，以及銷售石油氣家庭電器。董事認為，本集團不能對Power Insight之財政及經營政策行使重大影響力，因此該等證券權益並未以權益會計法計算。

其他項目乃指本集團所持有之三項會籍債券，而董事已於年內於計及債券之現行出售價值後對其重新估值。

## 14 買賣證券

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
於香港上市之股本證券， 按市值(附註12)	<b>2,840</b>	—

## 15 應收賬款

本集團設立明確信貸政策及通常給予其租客平均為30日之信貸期。於結算日之應收賬款之賬齡分析及呆賬撥備淨額如下：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
以下賬齡之尚未償付之結餘：		
於1個月內	<b>1,675</b>	1,390
1至3個月	<b>1,179</b>	1,456
超過3個月	<b>1,207</b>	460
	<b>4,061</b>	3,306

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 16 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
現金及銀行結餘	2,152	2,117	596	127
定期存款	10,950	124,979	10,007	121,344
現金及現金等價物	13,102	127,096	10,603	121,471

## 17 計息銀行貸款及其他借貸

	本集團及本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
銀行貸款，有抵押	192,904	168,583
承兌票據，無抵押	—	15,000
銀行貸款及其他借貸總額	192,904	183,583
列作流動負債部份	(10,992)	(8,394)
長期部份	181,912	175,189

### 銀行貸款

	本集團及本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
銀行貸款須於下列期限償還：		
一年內	10,992	8,394
第二年	11,383	8,710
第三年至第五年(包括首尾兩年)	30,261	26,132
五年後	140,268	125,347
	192,904	168,583

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 17 計息銀行貸款及其他借貸(續)

銀行貸款由本集團總賬面值為335,000,000元(二零零二年: 350,000,000元)之若干投資物業(附註10(e))及其所得租金收入之轉讓書作抵押。

### 承兌票據

	本集團及本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
承兌票據須於下列期限償還：		
一年內	—	—
第二年	—	15,000
	<u>—</u>	<u>15,000</u>

於二零零二年三月三十一日存在之承兌票據已於二零零二年九月十八日償還。

## 18 應付關連公司款項

於應付關連公司款項當中，包括一項自一間受共同控制之關連公司獲得之11,696,000元無抵押貸款。貸款乃按年利率3厘計息，並須於二零零四年二月七日或之前償還。

## 19 可換股債券

於二零零二年一月四日，本公司按面值向若干獨立投資者以面值發行總本金額為60,000,000元之可換股債券(「債券」)。債券之原到期日為二零零五年一月四日(「到期日」)。債券按年率5厘附息，須每半年於六月三十日及十二月三十一日到期支付利息。

債券持有人有權選擇在到期日前任何時間以換股價每股0.25元(可予調整)將全部或部分未償還本金額轉換為本公司普通股。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 19 可換股債券(續)

於發行日期屆滿12個月後任何時間，本公司有權贖回全部(但不是部分)尚未贖回債券，贖回金額為將要贖回之債券本金額之105%連同其應計利息。

於二零零三年三月五日，本公司已按贖回金額63,000,000元另加應計利息贖回所有債券。

## 20 股本賠償利益

本公司設有購股權計劃(「舊計劃」)，旨在鼓勵及獎勵合資格參與者。舊計劃之合資格參與者包括本公司之執行董事及本集團其他合資格僱員。舊計劃於一九九九年十二月十三日生效，除非予以取消或修改，否則舊計劃之有效期由該日起計為期十年。

聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章修訂本於二零零一年九月一日通過後，舊計劃之若干條款須加以修改，以符合上市規則第17章之新規定。年內於上市規則第17章之新規定生效後，並無根據舊計劃授出任何購股權。於本公司二零零二年九月十六日召開之股東週年大會上，已通過決議案終止舊計劃，並採納新購股權計劃(「新計劃」)。

本公司設置新計劃之目的在於鼓勵及獎勵合資格參與者。新計劃之合資格參與者包括本公司之董事(獨立非執行董事計算在內)，本集團其他合資格僱員、向本集團供應產品及提供服務之供應商、本集團之客戶以及本公司附屬公司之少數股東。新計劃於二零零二年九月十八日生效，除非予以取消或修改，否則新計劃之有效期由該日起計為期十年。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 20 股本賠償利益(續)

本公司可根據新計劃授出購股權所涉及之股份數目，與任何其他計劃所涉及之股份相加後，最多不可超過本公司不時已發行股本之10%，惟不包括根據新計劃發行及配發之股份數目。新計劃下每名參與者可獲之數目上限相等於上市規則所允許之上限。

授出購股權之邀約，可於邀約日期起計二十一日內由承授人支付1.0元之代價予以接納。所授出購股權之行使期可由董事決定，起始日為所授購股權獲接納之日，而購股權之屆滿日可由董事決定，惟不可遲於新計劃生效日起計滿十週年之日。

購股權之認購價由董事決定，惟不可低於以下之較高者：(i)於邀約之日聯交所就一手或以上股份買賣單位之日報表所示之股份收市價；(ii)緊接邀約之日前五個營業日聯交所日報表所示之股份平均收市價；或(iii)每股股份之面值。

本公司根據舊計劃授予承授人之購股權不會受新計劃所影響，茲將年內舊計劃下尚未行使之購股權說明如下：

董事姓名	於二零零二年 四月一日	購股權數目		於二零零三年 三月三十一日	授出			授出
		年內 授出*	年內 註銷**		購股權 日期	購股權 行使期	購股權 行使價	購股權 當日本公司 股價***
楊秀中	23,590,000	—	(23,590,000)	—	二零零一年 六月二十二日	二零零一年 六月二十二日 至二零零九年 十二月十二日	0.25	0.176
廖信全	23,590,000	—	(23,590,000)	—	二零零一年 六月二十二日	二零零一年 六月二十二日 至二零零九年 十二月十二日	0.25	0.176

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 20 股本賠償利益(續)

- \* 該等購股權乃本公司於二零零一年六月二十二日授出。
- \*\* 該等數目之購股權乃於二零零三年一月二十八日註銷。
- \*\*\* 於授出購股權當日所披露之本公司股價乃緊接授出購股權當日前一個交易日於聯交所之收市價。

所授購股權之財務影響不會於購股權未獲行使前在本公司或本集團之資產負債表中予以記錄，於此之前亦不會於損益表或資產負債表支銷購股權之成本。於購股權獲行使後，本公司會將由此而發行之股份按股份之面值入賬列為額外股本，本公司亦會於股份溢價賬中將每股行使價高於股份面值之差額入賬。

董事認為披露年內所授購股權之理論價值並不適用，因董事認為，由於就加於模型中有關預計日後表現之若干假設之主觀及不確定性，加上模型本身既有之若干局限，因而以理論性模型計算之購股權價值會受到若干基本因素所限制。鑒於此等模型受到上述限制，董事認為有關之披露無甚價值。

## 21 股本

### 股份

	每股面值0.25元 之普通股		每股面值0.25元 之「A」類優先股		每股面值0.25元 之「B」類優先股		總額
	股份數目	金額	股份數目	金額	股份數目	金額	
	(千股)	千元	(千股)	千元	(千股)	千元	
法定：							
於二零零三年 三月三十一日	10,000,000	2,500,000	400,000	100,000	284,000	71,000	2,671,000
於二零零二年三月 三十一日	3,920,000	980,000	400,000	100,000	284,000	71,000	1,151,000

根據於二零零二年六月二十二日之股東特別大會通過一項特別決議案，本公司之法定股本透過額外增設6,080,000,000股每股面值0.25元之普通股，由4,604,000,000股股份進一步增加至10,684,000,000股股份。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 21 股本(續)

### 股份(續)

附註	每股面值0.25元 之普通股		每股面值0.25元 之「A」類優先股		每股面值0.25元 之「B」類優先股		總額 千元
	股份數目 (千股)	金額 千元	股份數目 (千股)	金額 千元	股份數目 (千股)	金額 千元	
<b>已發行及繳足：</b>							
於二零零一年							
四月一日	594,000	148,500	—	—	—	—	148,500
發行優先股	—	—	400,000	100,000	284,000	71,000	171,000
發行新股份	294,800	73,700	—	—	—	—	73,700
供股	344,480	86,120	—	—	—	—	86,120
於二零零二年三月							
三十一日	1,233,280	308,320	400,000	100,000	284,000	71,000	479,320
於二零零二年							
四月一日	1,233,280	308,320	400,000	100,000	284,000	71,000	479,320
發行新股份	(a) 240,000	60,000	—	—	—	—	60,000
公開發售及 已發行紅股	(b) 1,841,600	460,400	—	—	—	—	460,400
於二零零三年							
三月三十一日	3,314,880	828,720	400,000	100,000	284,000	71,000	999,720

附註：

- (a) 於二零零二年八月二十三日，本集團按每股0.25元之價格發行240,000,000股新普通股，作為收購Power Insight(該公司從事石油氣供應及貿易，以及銷售石油氣家庭電器業務)30%股本權益之代價。
- (b) 於二零零三年一月七日，本公司以每股0.25元之發行價，向本公司股東提呈73,664,000股每股面值0.25元之新股份之供股事項，基準為每持有20股現有股份獲發一股供股股份。同日，本公司亦以每股0.25元以發行價，向前述之供股股份認購人提呈涉及1,767,936,000股每股面值0.25元之新股之紅股發行，基準為每認購1股上文所述之供股股份獲發24股紅股，扣除開支前之總代價460,400,000元已計入本公司之股本內)。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 21 股本(續)

### 股份(續)

#### 可贖回可換股優先股

優先股並無附帶股息分派予優先股持有人。優先股附帶權利可兌換成為繳足普通股，以下文所列，於第一、第二及第三兌換期之初步兌換價分別為0.90元、1.50元及2.50元進行兌換。

	「A」類優先股	「B」類優先股
第一兌換期	不超過33,333,327元 等價面值之優先股於發出日期 12個月內成為可兌換	不超過23,666,661元 等價面值之優先股於發出日期 12個月內成為可兌換
第二兌換期	不超過另外33,333,333元之 優先股於發出日期後第13個月 開始直至第24個月止成為可兌換	不超過另外23,666,664元之 優先股於發出日期後第13個月 開始直至第24個月止成為可兌換
第三兌換期	餘下33,333,340元等價面值之 優先股於發出日期後第25個月 開始直至第36個月止成為可兌換	餘下23,666,675元 等價面值之優先股於 發出日期後第25個月開始 直至第36個月止成為可兌換

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 21 股本(續)

### 股份(續)

#### 可贖回可換股優先股(續)

根據優先股之條款及條件，優先股持有人可於發行日期起計50年後任何時間以每股優先股1.00元之贖回價值贖回優先股。

年內並無優先股兌換或贖回。當優先股按上文所到預定兌換價全數兌換為本公司普通股，將因此發行合共約124,133,324股本公司普通股，佔本公司現有已發行股本3,314,880,000股普通股約3.74%，及本公司經擴大股本3,439,013,324股約3.61%。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 22 儲備

### 本集團

	股份		外匯變動		資本儲備	累積虧損	總計
	溢價	重估儲備	儲備	一般儲備			
	千元						
於二零零一年四月							
一日	544,381	—	(84)	6,000	19,124	(825,525)	(256,104)
股份發行費用	(3,136)	—	—	—	—	—	(3,136)
出售一間							
聯營公司時解除	—	—	84	—	(14,124)	—	(14,040)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(78,965)	(78,965)
	<u>          </u>						
於二零零二年三月							
三十一日	<u>541,245</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>(904,490)</u>	<u>(352,245)</u>
於二零零二年四月							
一日	541,245	—	—	6,000	5,000	(904,490)	(352,245)
紅股發行	(441,984)	—	—	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	—	—	(1,038)
重估其他投資盈餘	—	3,000	—	—	—	—	3,000
本年度虧損	—	—	—	—	—	(71,962)	(71,962)
	<u>          </u>						
於二零零三年三月							
三十一日	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>(976,452)</u>	<u>(864,229)</u>

與於二零零一年四月一日前所進行收購有關之負商譽已直接計入資本儲備。餘下負商譽將不撥回至損益表，除非各有關附屬公司已由本集團出售(附註1(e))。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 22 儲備(續)

### 本公司

	股份 溢價 千元	重估儲備 千元	一般儲備 千元	累積虧損 千元	總計 千元
於二零零一年四月一日	544,381	—	6,000	(819,863)	(269,482)
股份發行費用	(3,136)	—	—	—	(3,136)
本年度虧損	—	—	—	(79,339)	(79,339)
於二零零二年三月三十一日	<u>541,245</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>(899,202)</u>	<u>(351,957)</u>
於二零零二年四月一日	541,245	—	6,000	(899,202)	(351,957)
紅股發行	(441,984)	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	(1,038)
重估其他投資盈餘	—	3,000	—	—	3,000
本年度虧損	—	—	—	(72,175)	(72,175)
於二零零三年三月三十一日	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>(971,377)</u>	<u>(864,154)</u>

## 23 資本承擔

於二零零三年三月三十一日未於財務報表撥備之尚未履行股本承諾如下：

	本集團及本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
已訂約，但未撥備：		
收購一間附屬公司	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 23 資本承擔(續)

於二零零零年，本集團與一名獨立第三者訂立有條件買賣協議，以代價400,000,000元收購一間於英屬處女群島註冊成立之公司Growing China Limited (「Growing China」)之全部已發行股本及股東貸款。Growing China之主要資產為位於中國四川省成都之多幢住宅大廈及一幢商業綜合大樓。340,000,000元之部份代價預期以發行及配發本公司約301,000,000股新普通股支付，而其餘60,000,000元則以現金支付。該協議仍未轉為無條件，並訂約各方已於二零零零年十二月十九日以補充協議同意延長該協議之最後完成日期至各方書面同意之該等日期，並由本公司於同一日期公佈延期詳情。就本公司董事意見，除非各方均同意完成該協議，概無就該協議於未來十二個月內作出付款。

## 24 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例為受香港僱傭條例所保障之香港僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立受託人管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各須按僱員有關收入之5%向計劃供款，上限以每月收入20,000元計算為準(「上限」)。超出上限之款額為僱主及僱員向計劃作出之自願供款。強積金計劃之強制性供款歸僱員所有。

## 25 結算日後事項

### (a) 股本重組

於二零零三年四月十一日，本公司股東特別大會通過特別決議案實施股本重組，內容概述如下：

- (i) 削減本公司之已發行普通股股本828,720,000元(分為3,314,880,000股每股面值0.25元之普通股份)至33,148,800元(分為3,314,880,000股每股面值0.01元之普通股份)，並削減已發行優先股股本171,000,000元(分為684,000,000股每股面值0.25元之優先股)至6,840,000元(分為684,000,000股每股面值0.01元之優先股)(「股本削減」)。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 25 結算日後事項(續)

### (a) 股本重組(續)

以本公司股本削減所產生之959,731,200元進賬抵銷本公司之累計虧損，惟限於香港特別行政區高等法院(「法院」)所允許之限額及可能施加之條件：

- (ii) 將法定但未發行之每股面值0.25元之普通股拆細為25股每股面值0.01元之普通股(「股份拆細」)；
- (iii) 藉增加不少於79,557,120,000股每股面值0.01元之新普通股，將本公司法定普通股股本增加至2,500,000,000元(「增加股本」)；及
- (iv) 於股本削減後將10股每股面值0.01元之普通股及10股每股面值0.01元之優先股分別合併為1股面值0.10元之新合併股份(「合併股份」)及1股0.10元之新合併優先股(「合併優先股」)(「股份重組」)。

股本重組之進一步詳情亦載於本公司於二零零三年三月十九日所刊發之通函。

於二零零三年六月二十五日，股本重組經法院頒令(「法院命令」)後作實。於法院命令及本公司之會議紀錄於公司註冊處存檔後，股本重組已於二零零三年六月二十六日生效。

# 財務報表附註

二零零三年三月三十一日

(以港幣列示)

## 25 結算日後事項(續)

### (a) 股本重組(續)

本公司已向法院作出多項承諾，該等承諾之詳情概述於董事會報告書。

### (b) 再融資

於二零零三年四月十一日，本公司之一家附屬公司與銀行新訂信貸額200,000,000元。新訂銀行貸款額於二零零三年六月十二日提取，作為現有銀行借貸之再融資。

## 26 比較數字

若干比較數字已作出調整，以符合採納經修訂會計實務準則所導致本財政年度之呈列方式變動。按照會計實務準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」，「已確認收益及虧損表」已被「權益變動表」取代。

由於採納會計實務準則第15號(二零零一年修訂本)「現金流量表」之規定，綜合現金流量表之呈列及項目分類已作出變動。因此，來自稅項、投資回報及融資費用之現金流量項目已分別分類為經營、投資及融資活動，而經營活動現金流量項目分類已列於綜合現金流量表內。

比較數字經已重新分類，以符合本年度之呈列方式。