

## 財務報告附註

截至二零零四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每年三月三十一日止本公司及各附屬公司之財務報告。集團內部之所有交易及結存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

收購附屬公司及聯營公司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「資產減值」，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，有關負商譽已於綜合時計入資本儲備。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。有關投資之賬面值將按個別方式削減至可收回金額。

### 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。

於聯營公司之投資採用權益法列入綜合財務報告，起初先按成本列賬，其後則就本集團應佔有關聯營公司資產淨值之收購後變動作出調整。綜合收益表反映本期間本集團應佔其聯營公司之收購後業績，包括任何於本期間已扣除或計入之正或負商譽攤銷。若本集團應佔之虧損超逾聯營公司之賬面值，有關賬面值將予削減至零，而除非本集團已因聯營公司而承擔債務，否則會終止確認進一步之虧損。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### 聯營公司 (續)

本集團與其聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損乃按本集團於有關聯營公司之權益撇銷，惟若未變現虧損顯示所轉讓之資產出現減值，則即時在綜合收益表內確認。

#### 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且租金收入按公平原則磋商之房地產之權益。

投資物業根據每年專業估值基準以其公開市值列入資產負債表。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。

## 1. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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。使資產回復正常運作狀況所支銷之重大費用在收益表內扣除。改進工程乃撥作資本，並按預算使用年期計算折舊。

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%–20%
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。

## 財務報告附註

截至二零零四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。

投資分類間之證券轉撥按其公平值列賬。就轉撥自其他投資分類之證券而言，在溢利或虧損淨額內確認之未變現收益或虧損將不予撥回。就轉撥入其他投資分類之證券而言，於轉撥日期之未變現收益或虧損將即時在溢利或虧損淨額內確認。

#### 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，以確定其有形及無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。

## 1. 主要會計政策 (續)

### 減值虧損 (續)

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。

### 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。若本集團預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。

### 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。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### 收益列賬 (續)

##### 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。

#### 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。

#### 稅項

即期所得稅支出乃根據本年度業績，並採用截至結算日止所實施或具體實施之稅率及就毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整後計算。

除若干有限之特殊情況外，遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於財務報告之賬面值之一切短暫差異作出撥備。遞延稅項負債或資產根據截至結算日止所實施或具體實施之稅率及稅務法例，並按預計適用於有關資產變現或負債償還之期間之稅率計算。遞延稅項資產及負債不予貼現計算。若日後之應課稅溢利將可能有關短暫差異、稅務虧損及抵免與之對銷，則確認遞延稅項資產。

## 1. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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。

### 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。

### 界定供款計劃

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。該等計劃之資產乃由獨立管理之基金與本集團資產分開持有。

## 財務報告附註

截至二零零四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15。

分類列賬之營業額及收益分析如下：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
出售物業	1,122,430	1,681,982
出售貨品	33,159,343	36,832,302
租金及物業管理費收入	12,747,822	14,453,072
服務收入	215,300	375,300
證券買賣	261,339	441,754
利息收入	2,564,385	4,215,755
非上市優先股股息收入	3,790,565	5,878,938
	<u>53,861,184</u>	<u>63,879,103</u>

### 3. 其他收入

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
出售物業、廠房及設備收益	165,339	187,751
滙兌收益淨額	79,938	1,152,401
租金擔保超額撥備	116,477	—
呆賬撥備回撥	45,000	1,184,901
雜項收入	1,584,886	3,520,475
因重列其他投資而產生之收益	2,982,497	—
	<u>4,974,137</u>	<u>6,045,528</u>

#### 4. 除稅前日常業務溢利(虧損)

除稅前日常業務溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項:

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>(a) 融資費用</b>		
須於五年內全部償還之銀行貸款、 透支及其他借款利息	5,740,025	8,336,977
財務契約承擔之融資費用	27,881	25,736
	<u>5,767,906</u>	<u>8,362,713</u>
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>(b) 其他項目</b>		
核數師酬金	500,000	500,000
已售存貨成本	28,147,292	29,369,205
待售物業成本	1,275,648	1,810,896
列入攤佔聯營公司業績之負商譽攤銷	(4,543,426)	(1,032,638)
物業、廠房及設備折舊	9,506,983	3,833,851
列入其他經營支出:		
— 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
— 出售/撤銷物業、廠房及設備虧損	—	1,570,686
— 租金擔保撥備	—	5,558,333
— 建築成本承擔撥備	—	6,800,000
— 呆賬撥備, 包括應收聯營公司款項撥備		
零港元(二零零三年: 1,331,016港元)	1,000,000	2,625,027
— 存貨撥備	—	1,274,650
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(收益)虧損淨額	(135,339)	398,174
物業之經營契約費用	2,211,801	965,145
投資物業之經營契約租金收入毛額扣除支出	(8,542,322)	(9,864,959)
員工成本, 包括董事酬金:		
— 工資及薪酬	15,363,912	16,090,723
— 退休金計劃供款	755,502	790,296
	<u>755,502</u>	<u>790,296</u>

## 財務報告附註

截至二零零四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：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
袍金	110,000	110,000
基本薪酬、房津、其他津貼及其他實物福利	4,920,000	5,541,040
退休金計劃供款	327,000	327,938
	<u>5,357,000</u>	<u>5,978,978</u>

上列數額包括應付予獨立非執行董事之袍金35,000港元（二零零三年：35,000港元）及其他酬金120,000港元（二零零三年：120,000港元）。

董事酬金級別如下：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零港元－1,000,000港元	4	5
1,000,001港元－1,500,000港元	3	1
1,500,001港元－2,000,000港元	—	2
	<u>—</u>	<u>—</u>

### 6. 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬之僱員中，全部（二零零三年：全部）均為執行董事，其酬金已於附註5披露。

## 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。本年度扣除之香港利得稅代表往年度之撥備不足。

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。

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	17,704	—
中國企業所得稅	25,779	177,808
	<u>43,483</u>	<u>177,808</u>
攤佔聯營公司稅項	2,416,000	418,005
	<u>2,459,483</u>	<u>595,813</u>
攤佔聯營公司稅項支出（抵免）包括：		
— 本年度稅項：		
香港利得稅	2,008,000	841,621
中國企業所得稅	526,000	253,133
	<u>2,534,000</u>	<u>1,094,754</u>
— 往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	117,000	(35,607)
中國企業所得稅	(78,000)	—
	<u>39,000</u>	<u>(35,607)</u>
— 遞延稅項：		
本年度	(269,000)	(241,696)
往年度超額撥備	—	(399,446)
因稅率變動而產生	112,000	—
	<u>(157,000)</u>	<u>(641,142)</u>
	<u>2,416,000</u>	<u>418,005</u>

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 7. 稅項(續)

本集團除稅及攤佔聯營公司業績前日常業務溢利(虧損)之稅項(以下(a)節)及攤佔聯營公司業績之稅項(以下(b)節)與採用香港稅率計算之理論數額相差如下:

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
(a) 本集團稅項支出		
按稅率17.5%(二零零三年:16%)		
計算之稅項抵免	(457,813)	(12,324,204)
不可扣稅開支之稅務影響	2,503,503	15,157,752
毋須課稅收益之稅務影響	(3,708,833)	(3,519,748)
年內產生之未確認遞延稅項資產	1,787,461	910,357
動用以往未確認之稅務虧損	(98,539)	(46,349)
往年度撥備不足	17,704	—
	<hr/>	<hr/>
本集團稅項支出	<u>43,483</u>	<u>177,808</u>
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
(b) 攤佔聯營公司稅項		
按稅率17.5%(二零零三年:16%)		
計算之稅項支出	4,429,774	1,673,835
不可扣稅開支之稅務影響	386,850	346,875
毋須課稅收益之稅務影響	(1,309,100)	(331,603)
往年度撥備不足(超額撥備)	39,000	(382,032)
未確認額外稅務虧損之稅務影響	—	255,067
動用以往未確認之稅務虧損	(65,000)	(62,346)
一間中國附屬公司獲授免稅期之影響	(79,000)	(50,597)
年初遞延稅項負債因適用稅率調升而增加	112,000	—
在其他司法地區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	(1,138,000)	(1,086,214)
其他	39,476	55,020
	<hr/>	<hr/>
攤佔聯營公司稅項	<u>2,416,000</u>	<u>418,005</u>

## 8. 股東應佔溢利(虧損)

股東應佔溢利(虧損)包括一項列入本公司財務報告之88,562,837港元虧損(二零零三年:8,063,999港元)。

## 9. 股息

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>(a) 本年度股息</b>		
於結算日後擬派末期股息每股0.01港元 (二零零三年:0.01港元)	<u>10,244,397</u>	<u>10,244,397</u>
<b>(b) 於本年度批准及派付之上個財政年度股息</b>		
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(二零零三年:0.01港元)	<u>10,244,397</u>	<u>10,244,397</u>

## 10. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據股東應佔溢利20,351,651港元(二零零三年:虧損66,828,046港元)及已發行普通股之加權平均數1,024,439,690股(二零零三年:1,024,439,690股)計算。

因於兩個有關年度之結算日均無已發行具潛在攤薄作用之普通股,故未呈列每股攤薄後盈利(虧損)。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 11. 往年度調整

自二零零三年四月一日起，本集團採納經修訂之會計實務準則第12號「所得稅」。於往年度，乃就時差確認遞延稅項負債，惟若預計有關時差不會於可預見之未來撥回則除外，而除非經合理疑問後確定可以變現，否則遞延稅項資產不予確認。根據經修訂之會計實務準則第12號，遞延稅項負債須採用資產負債表負債法全數作出撥備，據此除有限之特殊情況外，將就財務報告所列資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所採用相應之稅務基準之間之一切短暫差異確認遞延稅項負債。就遞延稅項資產而言，若日後之應課稅溢利將可能以有關短暫差異與之對銷，則予以確認。

本集團之待發展／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，而根據此基準，按公平值將發展物業列賬就中國企業所得稅而言乃構成短暫差異。

由於採納經修訂之會計實務準則第12號，已將235,365,536港元之遞延稅項負債入賬列為往年度調整，而於二零零二年四月一日之少數股東權益、綜合資本儲備及保留溢利已予分別削減14,969,743港元、29,689,992港元及190,705,801港元。比較資料已因此而予以重列。

### 12. 投資物業

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>估值</b>		
於年初	412,400,000	454,400,000
重估盈餘（虧絀）	15,000,000	(42,000,000)
<b>於結算日</b>	<b>427,400,000</b>	<b>412,400,000</b>

## 12. 投資物業(續)

本集團所持投資物業於結算日之賬面值包括：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
長期契約：		
香港	425,000,000	410,000,000
香港以外地區	2,400,000	2,400,000
	<u>427,400,000</u>	<u>412,400,000</u>

位於香港之投資物業已由威格斯資產評估顧問有限公司(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。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 13. 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
<b>按成本</b>					
於年初	18,637,175	6,233,504	40,701,305	4,846,074	70,418,058
增添	840,426	5,023,819	1,356,434	138,427	7,359,106
出售	(1,193,334)	(156,075)	—	—	(1,349,409)
<b>於結算日</b>	<b>18,284,267</b>	<b>11,101,248</b>	<b>42,057,739</b>	<b>4,984,501</b>	<b>76,427,755</b>
<b>累積折舊及減值虧損</b>					
於年初	15,677,418	3,405,578	3,443,271	4,286,059	26,812,326
本年度折舊	558,635	546,592	8,133,910	267,846	9,506,983
出售撇除	(1,193,334)	(140,467)	—	—	(1,333,801)
<b>於結算日</b>	<b>15,042,719</b>	<b>3,811,703</b>	<b>11,577,181</b>	<b>4,553,905</b>	<b>34,985,508</b>
<b>賬面淨值</b>					
<b>於結算日</b>	<b>3,241,548</b>	<b>7,289,545</b>	<b>30,480,558</b>	<b>430,596</b>	<b>41,442,247</b>
於年初	2,959,757	2,827,926	37,258,034	560,015	43,605,732

13. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	電腦設備 港元
<b>成本</b>	
於年初及於結算日	85,920
<b>累積折舊</b>	
於年初	31,570
本年度折舊	25,776
<b>於結算日</b>	57,346
<b>賬面淨值</b>	
於結算日	28,574
於年初	54,350

14. 待發展／發展中物業

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
土地及發展成本	1,185,212,782	1,175,063,523

本年內待發展／發展中物業之變動如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>按成本</b>		
於年初	1,175,063,523	1,175,056,073
已支銷發展成本	10,149,259	7,450
<b>於結算日</b>	1,185,212,782	1,175,063,523

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 14. 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	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
香港以外地區之土地：		
長期契約	983,080,439	972,931,180
中期契約	202,132,343	202,132,343
	<u>1,185,212,782</u>	<u>1,175,063,523</u>

### 15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市股份，按成本	150,036,555	150,036,546
減值虧損撥備	(15,000,000)	—
	<u>135,036,555</u>	<u>150,036,546</u>
應收附屬公司款項	1,769,107,900	1,744,561,565
呆賬撥備	(255,000,000)	(170,000,000)
	<u>1,514,107,900</u>	<u>1,574,561,565</u>
	<u>1,649,144,455</u>	<u>1,724,598,111</u>

於二零零四年三月三十一日，上述應收附屬公司款項並無抵押，不計利息及並無固定還款期。於二零零三年三月三十一日之結餘包括1,358,400港元按香港最優惠利率計算利息及750,000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。於二零零三年三月三十一日之其餘應收款項並無抵押，不計利息及並無固定還款期。

15. 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
Chinaculture.com Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	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

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 15. 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
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

16. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
攤佔聯營公司資產淨值：		
於香港上市	173,038,833	64,721,024
非上市	3,817,499	4,330,928
	<u>176,856,332</u>	<u>69,051,952</u>
負商譽	(51,693,162)	(9,293,742)
	<u>125,163,170</u>	<u>59,758,210</u>
減值虧損撥備	(2,205,323)	(2,205,323)
	<u>122,957,847</u>	<u>57,552,887</u>
應收聯營公司款項	2,358,829	2,358,829
呆賬撥備	(2,358,829)	(2,358,829)
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>122,957,847</u>	<u>57,552,887</u>
上市股本證券市值	<u>155,720,000</u>	<u>36,120,000</u>

上述應收聯營公司款項包括750,000港元(二零零三年: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。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 16. 聯營公司權益(續)

本年內負商譽之變動如下：

	港元
於年初	
按成本	10,326,380
累積攤銷	<u>(1,032,638)</u>
年初賬面值	9,293,742
本年內確認之負商譽	46,942,846
攤銷支出	<u>(4,543,426)</u>
<b>年終賬面值</b>	<b><u><u>51,693,162</u></u></b>
<b>於結算日</b>	
按成本	57,269,226
累積攤銷	<u>(5,576,064)</u>
<b>年終賬面值</b>	<b><u><u>51,693,162</u></u></b>

16. 聯營公司權益(續)

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 (「勤達集團」)	上市 法人團體	開曼群島／ 香港	每股面值 0.1港元普通股 534,290,068股 每股面值 0.01港元 無投票權 優先股 164,166,668股	42.86%	書版印刷及 紙品印刷， 以及物業投資
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 銷售電子錶
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

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 16. 聯營公司權益(續)

勤達集團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 (經重列)
<b>截至十二月三十一日止年度經營業績</b>		
營業額	<u>675,237</u>	<u>574,090</u>
除稅前日常業務溢利	<u>59,673</u>	<u>51,850</u>
<b>於十二月三十一日之財務狀況</b>		
非流動資產總額	653,010	633,046
流動資產總額	432,116	396,285
流動負債總額	(295,675)	(286,104)
非流動負債總額	(177,113)	(109,052)
少數股東權益	<u>(40,900)</u>	<u>(40,293)</u>
股東資金	571,438	593,882
優先股及有關股份溢價	<u>(148,500)</u>	<u>(245,700)</u>
	<u>422,938</u>	<u>348,182</u>

17. 投資證券權益

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
按成本減撥備：		
債務證券，非上市	98,500,000	195,700,000
股本證券，非上市	1,018,001	1,018,001
股本證券，上市	45,252,597	—
	<u>144,770,598</u>	<u>196,718,001</u>
應收被投資公司款項	<u>1,691,131</u>	<u>4,808,604</u>
	<u>146,461,729</u>	<u>201,526,605</u>
上市股本證券市值	<u>47,120,000</u>	<u>—</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集團發行之A類及B類優先股。

該等A類及B類優先股並無投票權，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3,790,565港元（二零零三年：5,878,938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集團每股面值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集團普通股享有同等權益。B類優先股並無附有轉換勤達集團普通股之選擇權，並可由勤達集團於發行日期五週年之日或之前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，本集團與勤達集團訂立讓受協議（「讓受協議」），據此本集團已於二零零三年七月四日將其餘72,000,000股A類優先股轉換為144,000,000股轉換股份。此外，本集團同意放棄收取二零零三年一月至六月之A類優先股股息。於進行換股後，本集團於勤達集團之權益已由21.52%增至42.67%，而因此產生一項為數46,810,488港元之負商譽。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 17. 投資證券權益(續)

根據讓受協議之條款，勤達集團亦以1港元贖回6,666,667股B類優先股，並宣派特別股息每股勤達集團普通股(「勤達集團股份」)0.012港元，有關股息乃派付予勤達集團股份持有人(144,000,000股轉換股份之持有人除外)。

此外，勤達集團已以現金按每股0.6港元贖回83,333,332股B類優先股。於該等交易後及於結算日，所有A類優先股已進行換股，而本集團仍持有勤達集團之164,166,668股B類優先股。

### 18. 其他投資

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
按市值：		
股本證券，於香港上市	—	3,746,850

### 19. 存貨

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
原料	2,552,510	1,887,557
在製品	1,808,048	859,652
製成品	111,726	468,685
	<u>4,472,284</u>	<u>3,215,894</u>

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。

### 20. 待售物業

於結算日，所有待售物業乃按成本入賬。

21. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
貿易應收賬款	14,849,520	15,533,708	—	—
其他應收賬款				
按金、預付款項及 其他應收款項	6,513,039	8,277,785	117,610	352,386
	<u>21,362,559</u>	<u>23,811,493</u>	<u>117,610</u>	<u>352,386</u>

本集團容許30天至90天之信貸期限。貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
0至30天	3,392,378	3,579,916
31至60天	1,443,305	1,174,331
61至90天	572,101	1,375,228
超過90天	9,441,736	9,404,233
	<u>14,849,520</u>	<u>15,533,708</u>

22. 銀行結存及現金

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
銀行結存及現金	9,830,932	8,106,441	144,085	715,788
定期存款	174,389,998	200,678,385	149,530,185	175,725,114
	<u>184,220,930</u>	<u>208,784,826</u>	<u>149,674,270</u>	<u>176,440,902</u>

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 23. 貿易及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
貿易應付賬款	<u>3,142,744</u>	<u>2,421,946</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應付賬款				
應計費用及其他 應付款項	21,058,910	19,761,371	311,401	384,378
已收按金及 預收租金	<u>4,291,186</u>	<u>4,817,615</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>25,350,096</u>	<u>24,578,986</u>	<u>311,401</u>	<u>384,378</u>
	<u>28,492,840</u>	<u>27,000,932</u>	<u>311,401</u>	<u>384,378</u>

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
0至30天	1,925,565	1,690,196
31至60天	965,362	548,600
61至90天	193,184	125,954
超過90天	<u>58,633</u>	<u>57,196</u>
	<u>3,142,744</u>	<u>2,421,946</u>

24. 計息借款

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
有抵押銀行貸款，須於五年內全部償還	245,000,000	250,000,000
財務契約承擔	—	142,809
	<u>245,000,000</u>	<u>250,142,809</u>
即期部份	6,000,000	5,131,824
非即期部份	239,000,000	245,010,985
	<u>245,000,000</u>	<u>250,142,809</u>

上述銀行貸款乃以一間附屬公司之所有資產（包括賬面值425,000,000港元（二零零三年：410,000,000港元）之投資物業）、最終控股公司提供之企業擔保及一間附屬公司之股份作為抵押。有關銀行貸款之還款期限如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內	6,000,000	5,000,000
一年後但兩年內	6,000,000	6,000,000
兩年後但五年內	233,000,000	239,000,000
	<u>245,000,000</u>	<u>250,000,000</u>

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 25. 撥備

#### 本集團

	租金收入 港元	承擔 建築成本 港元	勤達集團之 中國稅務負債 港元
於年初	3,618,333	2,419,750	30,994,000
已付數額	(3,501,856)	—	—
超額撥備	(116,477)	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>於結算日</b>	—	2,419,750	30,994,000
減：列入流動負債之數額	—	(2,419,750)	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
非即期部份	—	—	30,994,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 本公司

	租金收入承擔 港元
於年初	3,618,333
已付數額	(3,501,856)
超額撥備	(116,477)
	<hr/>
<b>於結算日</b>	—
	<hr/> <hr/>

於截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團向勤達集團承諾，若勤達集團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集團作出賠償。有關承諾期限已於二零零三年十二月十三日屆滿。

## 25. 撥備(續)

此外，本集團向勤達集團承諾負擔於截至二零零三年三月三十一日止年度已售予勤達集團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，則建築成本撥備應已增加約3,000,000港元(二零零三年：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。

本集團亦已為勤達集團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集團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，有關稅項乃因勤達集團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，故未能估計承擔變現之時間。

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。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 26. 遞延稅項

#### 已確認遞延稅項(資產)負債

	資產		負債	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
於業務合併時就				
發展物業之公平值				
作出調整(附註11)	—	—	235,365,536	235,365,536
加速折舊免稅額	—	—	3,040,888	2,076,674
稅務虧損	(3,040,888)	(2,076,674)	—	—
	<u>(3,040,888)</u>	<u>(2,076,674)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項(資產)負債	(3,040,888)	(2,076,674)	238,406,424	237,442,210
已抵銷遞延稅項				
資產及負債	3,040,888	2,076,674	(3,040,888)	(2,076,674)
	<u>3,040,888</u>	<u>2,076,674</u>	<u>(3,040,888)</u>	<u>(2,076,674)</u>
遞延稅項負債淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,365,536</u>	<u>235,365,536</u>

#### 未確認遞延稅項資產

本集團尚未確認因香港附屬公司約274,000,000港元(二零零三年:262,000,000港元)之未動用稅務虧損而產生之遞延稅項資產約48,000,000港元(二零零三年:46,000,000港元)。雖然該等稅務虧損根據現行稅務法例仍未期滿失效,但因未能肯定是否可獲退回,故未確認有關遞延稅項資產。

### 27. 少數股東權益

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (經重列)
股本權益	79,109,768	79,223,982
應付少數股東款項	6,075,129	6,075,129
	<u>85,184,897</u>	<u>85,299,111</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。

## 28. 已發行股本

	二零零四年		二零零三年	
	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				
(二零零三年：				
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：				
於年初及於結算日	<u>1,024,439,690</u>	<u>51,221,985</u>	<u>1,024,439,690</u>	<u>51,221,985</u>

## 29. 購股權

於二零零二年八月二十六日舉行之股東週年大會上，本公司採納一項購股權計劃（「二零零二年計劃」）。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。根據二零零二年計劃可授出之購股權所涉及之普通股數目以不超逾本公司於二零零二年八月二十六日已發行普通股股本之10%為限。自二零零二年計劃獲採納後，概未據此授出任何購股權。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 30. 儲備

#### 本集團

	資本儲備	股份溢價	實繳盈餘	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
	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								
— 以往呈列	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
— 就遞延稅項負債 撥備作出往年度 調整 (附註11)	—	—	—	(29,689,992)	—	(190,705,801)	—	(220,395,793)
— 經重列	457,792,558	1,105,394,602	9,576,724	96,654,444	(3,667,582)	(140,691,288)	3,256,994	1,528,316,452
就上年度批准派發股息 儲備分配	—	—	(9,576,724)	—	—	(667,673)	—	(10,244,397)
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 之滙兌差額	—	—	—	—	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>96,670,039</u>	<u>(3,664,359)</u>	<u>(208,195,875)</u>	<u>3,265,862</u>	<u>1,451,262,827</u>
本公司及附屬公司	457,792,558	1,105,394,602	—	96,174,898	(2,784,062)	(224,763,625)	3,265,862	1,435,080,233
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>96,670,039</u>	<u>(3,664,359)</u>	<u>(208,195,875)</u>	<u>3,265,862</u>	<u>1,451,262,827</u>
代表：								
擬派末期股息後於 二零零三年 三月三十一日								1,441,018,430
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>1,451,262,827</u>

30. 儲備(續)

本集團(續)

	資本儲備	股份溢價	實繳盈餘	因綜合 而產生之 資本儲備	滙兌儲備	累積虧損	法定儲備	總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零三年四月一日	457,792,558	1,105,394,602	—	126,360,031	(3,664,359)	(17,490,074)	3,265,862	1,671,658,620
—就遞延稅項負債 撥備作出往年度 調整(附註11)	—	—	—	(29,689,992)	—	(190,705,801)	—	(220,395,793)
—經重列	457,792,558	1,105,394,602	—	96,670,039	(3,664,359)	(208,195,875)	3,265,862	1,451,262,827
就上年度批准派發股息	—	—	—	—	—	(10,244,397)	—	(10,244,397)
攤佔聯營公司儲備	—	—	—	(157,879)	—	—	—	(157,879)
因換算海外附屬公司財務 報告而產生之滙兌差額	—	—	—	—	(4,266)	—	—	(4,266)
年度溢利	—	—	—	—	—	20,351,651	—	20,351,651
<b>於二零零四年</b>								
三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>—</u>	<u>96,512,160</u>	<u>(3,668,625)</u>	<u>(198,088,621)</u>	<u>3,265,862</u>	<u>1,461,207,936</u>
本公司及附屬公司	457,792,558	1,105,394,602	—	96,174,898	(2,788,328)	(237,553,367)	3,265,862	1,422,286,225
聯營公司	—	—	—	337,262	(880,297)	39,464,746	—	38,921,711
	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>—</u>	<u>96,512,160</u>	<u>(3,668,625)</u>	<u>(198,088,621)</u>	<u>3,265,862</u>	<u>1,461,207,936</u>
代表:								
擬派末期股息後於								
二零零四年								
三月三十一日								1,450,963,539
擬派二零零四年末期股息								10,244,397
<b>於二零零四年三月三十一日</b>								<u>1,461,207,936</u>

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 30. 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)
	<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>
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					<u>10,244,397</u>
於二零零三年三月三十一日					<u>1,846,221,053</u>
於二零零三年四月一日	457,792,558	1,105,394,602	31,709,712	251,324,181	1,846,221,053
就上年度批准派發股息	—	—	(10,244,397)	—	(10,244,397)
年度虧損	—	—	—	(88,562,837)	(88,562,837)
	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>21,465,315</u>	<u>162,761,344</u>	<u>1,747,413,819</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>457,792,558</u>	<u>1,105,394,602</u>	<u>21,465,315</u>	<u>162,761,344</u>	<u>1,747,413,819</u>
代表：					
擬派末期股息後於					
二零零四年三月三十一日					1,737,169,422
擬派二零零四年末期股息					<u>10,244,397</u>
於二零零四年三月三十一日					<u>1,747,413,819</u>

## 30. 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162,761,344港元(二零零三年：251,324,181港元)及實繳盈餘21,465,315港元(二零零三年：31,709,712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。

## 31. 經營活動所耗現金

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
除稅前日常業務溢利(虧損)	22,696,920	(66,564,803)
利息收入	(2,564,385)	(4,215,755)
利息支出	5,767,906	8,362,713
非上市優先股股息收入	(3,790,565)	(5,878,938)
物業、廠房及設備折舊	9,506,983	3,833,851
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
因重列其他投資而產生之收益	(2,982,497)	—
投資物業重估(盈餘)虧絀	(15,000,000)	42,000,000
出售／撤銷物業、廠房及設備(收益)虧損	(165,339)	1,570,686
當作出售聯營公司股份之虧損	—	186,393
呆賬撥備	1,000,000	2,625,027
攤佔聯營公司溢利	(25,312,996)	(10,461,470)
當作聯營公司權益攤薄之收益	(541)	—
撥備變動	(116,477)	12,358,333
營運資金變動：		
其他投資	126,000	(2,923,608)
存貨	(1,256,390)	2,080,166
待售物業	1,217,424	1,510,903
貿易及其他應收賬款	1,338,443	(3,598,214)
貿易及其他應付賬款	1,479,507	(1,271,002)
滙率變動影響	(4,266)	3,223
<b>經營活動所耗現金</b>	<b>(8,060,273)</b>	<b>(17,842,948)</b>

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 32. 主要之非現金交易

如財務報告附註17所述，本集團於本年內將72,000,000股A類優先股轉換為144,000,000股轉換股份。

### 33. 或然債務

於結算日，一間附屬公司給予銀行2,396,337港元（二零零三年：3,051,719港元）擔保，以獲該銀行為其出售物業之買家提供按揭貸款。

### 34. 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4,118,235港元（二零零三年：4,675,530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：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內	1,686,093	1,785,379
第二至第五年內（包括首尾兩年）	487,431	2,167,285
	<u>2,173,524</u>	<u>3,952,664</u>

上述經營契約承擔包括因本集團與勤達集團之一間全資附屬公司訂立一項租賃協議而產生之1,067,180港元（二零零三年：2,134,360港元）。於本年內，本集團向勤達集團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（二零零三年：1,067,180港元）。有關租約將於二零零五年三月三十一日屆滿。

34. 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：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內	8,316,077	10,294,788
第二至第五年內(包括首尾兩年)	<u>8,405,678</u>	<u>3,458,372</u>
	<u><u>16,721,755</u></u>	<u><u>13,753,160</u></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

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 35. 分類資料

本集團營業額及股東應佔溢利（虧損）貢獻分析如下：

#### (a) 按業務分類

	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
<b>截至二零零四年三月三十一日止年度</b>							
對外銷售	13,870,252	33,009,810	364,833	261,339	—	6,354,950	53,861,184
分類之間銷售	48,000	—	—	—	(48,000)	—	—
收益總額	<u>13,918,252</u>	<u>33,009,810</u>	<u>364,833</u>	<u>261,339</u>	<u>(48,000)</u>	<u>6,354,950</u>	<u>53,861,184</u>
分類業績：							
未計重估盈餘前 之溢利（虧損）	2,227,594	1,539,167	(728,314)	135,339	—	(15,021,956)	(11,848,170)
重估盈餘	15,000,000	—	—	—	—	—	15,000,000
	<u>17,227,594</u>	<u>1,539,167</u>	<u>(728,314)</u>	<u>135,339</u>	<u>—</u>	<u>(15,021,956)</u>	3,151,830
融資費用							(5,767,906)
攤佔聯營公司業績		25,826,425	(513,429)				25,312,996
除稅前日常業務溢利							22,696,920
稅項							(2,459,483)
除稅後溢利							20,237,437
少數股東權益							114,214
股東應佔溢利							<u>20,351,651</u>
<b>其他資料</b>							
資本開支	14,842,279	930,727	4,112	—	—	1,731,247	17,508,365
折舊	356,022	642,663	70,469	—	—	8,437,829	9,506,983
負商譽攤銷	—	(4,543,426)	—	—	—	—	(4,543,426)
除折舊及攤銷以外之 其他非現金項目	<u>(15,000,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,982,497)</u>	<u>(16,982,497)</u>

35. 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
<b>截至二零零三年三月三十一日止年度</b>							
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>
<b>其他資料</b>							
資本開支	416,376	462,383	34,947	—	—	17,937,397	18,851,103
折舊	754,444	598,648	319,067	—	—	2,161,692	3,833,851
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	<u>42,000,000</u>	<u>1,875,027</u>	<u>2,024,650</u>	<u>411,187</u>	<u>—</u>	<u>1,757,079</u>	<u>48,067,943</u>

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 35. 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	綜合總計 港元
於二零零四年三月三十一日					
<b>資產</b>					
分類資產	1,652,708,071	15,007,260	453,894	—	1,668,169,225
聯營公司權益		121,345,671	1,612,176		122,957,847
未分配資產					364,416,312
資產總值					<u>2,155,543,384</u>
<b>負債</b>					
分類負債	311,127,334	5,604,300	371,426	—	317,103,060
未分配負債					246,900,635
負債總額					<u>564,003,695</u>
於二零零三年三月三十一日					
<b>資產</b>					
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>
<b>負債 (經重列)</b>					
分類負債	314,406,361	3,709,712	510,590	—	318,626,663
未分配負債					252,602,783
負債總額					<u>571,229,446</u>

### 35. 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。

	截至二零零四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	897,377,915	5,795,213	48,495,936	7,758,517
中國	1,257,855,385	11,713,152	2,604,747	(5,043,224)
其他地區	310,084	—	2,760,501	436,537
	<u>2,155,543,384</u>	<u>17,508,365</u>	<u>53,861,184</u>	<u>3,151,830</u>

	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>

### 36. 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)。