

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司乃一投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註31。

2. 採納香港財務申報準則

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之其中一項香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）：經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）第12號「所得稅」。香港財務申報準則之條文包括香港會計師公會認可之會計實務準則及詮釋。實施會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用資產負債表負債法，須根據財務報表內資產負債項目之賬面值及其用於計算應課稅溢利之相關稅基所產生之一切暫時差額確認遞延稅項，惟少數情況例外。會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定過渡規定，故新會計政策已追溯應用。採納此項經修訂會計實務準則並無對目前或過往會計期間之業績構成實質影響。因此，毋須對過往期間之業績作出調整。

3. 主要會計政策

財務報表乃根據過往成本法編製，並經修訂以反映投資物業及若干證券投資之重估值。

本財務報表乃根據香港普遍採納之會計原則編製，所採納之主要會計政策列載如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報表。

於年內收購或出售之附屬公司之業績均自收購生效日期或直至出售生效日期（視情況而定）計入綜合收益表。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

負商譽

負商譽指本集團於收購當日在其附屬公司可辨認資產及負債之公平價值中所佔權益超出收購成本之部分。

負商譽另行在資產負債表中列為資產扣減。倘負商譽乃因收購當日預期之虧損或支出而產生，則將於產生時撥入期內收益計算。其餘負商譽則按可辨認已收購折舊資產之剩餘平均可使用年期按直線法確認為收益。倘有關負商譽超出已收購可辨認非貨幣資產之總公平價值，則即時確認為收益。

附屬公司投資

附屬公司投資按成本扣除任何認定之減損於本公司之資產負債表列賬。

收益確認

銷售貨物乃於貨物交付及擁有權轉讓時獲確認。

倘物業發展用作銷售，則收入只在物業或其任何已訂約出售之部分建成後及有關當局批出樓宇入伙紙後始予入賬。

利息收入乃參照當時本金餘額及適用利率按時間基準計算。

按經營租約出租之物業所得之租金收入，包括預先收取之租金，按有關租約年期以直線法確認。

買賣證券之溢利及虧損乃按照交易日當天基準確認。

投資之股息收入在收取款項之權利確立時確認。

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃已建成之物業，按其投資潛力持有，其租金收入則依公平原則釐定。

投資物業根據獨立專業估值評定之結算日市值列賬。任何因投資物業重估產生之盈餘或虧絀會計入投資物業重估儲備或自該儲備內扣除，除非該儲備之餘額不足以彌補虧絀，在此情況下超過投資物業重估儲備餘額之虧絀將於綜合收益表中扣除。倘先前已在收益表扣除虧絀，而其後出現盈餘，則盈餘會計入收益表，惟以先前所扣除之虧絀為限。

於出售投資物業時，其於投資物業重估儲備之餘額將撥往收益表。

本集團將不就投資物業計提任何折舊撥備，除非其有關租約年期為二十年或以下。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊、攤銷及累計減損列賬。

物業、廠房及設備之項目以直線法於估計可使用年期內按下列年率折舊及攤銷：

租約土地	尚餘租約年期
樓宇	4%或尚餘之租約年期(取其較短者)
傢俬、裝置及機器	10% – 20%
汽車	10% – 20%

出售或停止使用資產之收益或虧損為有關資產之銷售所得款項與賬面值之差額，於收益表中確認。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

減值

本集團於每個結算日審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何減損跡象。倘資產之可收回數額估計將低於其賬面值，資產之賬面值則減至其可收回數額。減損即時確認為開支。

倘隨後撥回減損，資產之賬面值增至重新估計之可收回數額，惟增加之賬面值不得超過於過往年度如並無就資產確認減損而釐定之賬面值。減損撥回即時確認為收入。

證券投資

證券投資乃按交易日基準確認及初步按成本計算。

持有至到期之債券外之投資分類為證券投資及其他投資。

投資證券(為持有作既定長期策略投資目的之證券)乃於隨後之申報日期按成本計算，並減去任何非暫時性之減損。

其他投資乃按公平價值列賬，而未變現盈虧計入年內之溢利或虧損內。

待售物業

待售物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參考估計所得銷售款項減估計銷售費用釐定。

3. 主要會計政策 (續)

借貸費用

因收購、建造或製造指定資產而產生之借貸成本將予以資本化，作為該等資產之成本部分。當該等資產已大致可供作擬定用途或作銷售時，有關借貸成本則停止撥作資本。

貸款安排費用乃獲得短期無抵押貸款而產生。該費用將會遞延處理，並按貸款還款期以直線法計入收益表攤銷以確保支出穩定。

所有其他借貸成本將在其發生期間內確認為開支。

外幣

以港幣以外貨幣計算之交易乃按交易日之匯率換算為港幣。以該等外幣計算之資產及負債則按結算日之匯率重新換算。因換算而產生之盈虧均會計入年內之溢利及虧損。

在綜合賬目時，本集團在香港以外業務之資產及負債按結算日之匯率折算。收入及開支項目按年內平均匯率折算。因此而產生之匯兌差額均分類為權益，撥入本集團換算儲備。換算差額於出售業務期內確認為收入或開支。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報純利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之收益表項目。

遞延稅項指就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額預期應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅之暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。倘暫時差額源自商譽（或負商譽），或於不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）初步確認其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接扣除或計入股東權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股東權益中處理。

營業租賃

營業租賃項下之應付／應收租金於有關租賃年期內以直線法於收益表中扣除／計入。

3. 主要會計政策 (續)

退休福利成本

於收益表扣除之退休金成本代表本集團於本年度就強制性公積金計劃及定額退休供款計劃應付供款。

4. 營業額

營業額是指來自第三方合共已收及應收之淨額，並概述如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
物業銷售	47,276	21,825
買賣摩托車	15,864	11,562
租金收入	374	809
買賣空調設備及提供相關工程服務	—	7,080
	63,514	41,276

本年及往年自租金收入產生之費用均微不足道。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

5. 經營虧損

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金：		
— 本年度	653	404
— 去年撥備不足	249	379
	902	783
折舊及攤銷	183	288
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 港幣77,000元(二零零三年：港幣83,000元)	23	77
員工成本(包括董事酬金)	3,933	6,270
	3,956	6,347
非上市證券投資股息收入	—	(244)
出售物業、廠房及設備收益	(1,053)	(16)
出售證券投資收益	—	(197)
利息收入	(5,720)	(6,099)

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

6. 財務費用

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息：		
— 須於五年內全數償還之銀行及其他借貸	15,105	9,849
— 毋須於五年內全數償還之銀行借貸	—	98
安排貸款費用	480	—
	<u>15,585</u>	<u>9,947</u>
扣除：撥充作發展中物業資本之款額	—	(4,791)
	<u>15,585</u>	<u>5,156</u>

7. 董事酬金及最高薪酬人士

A. 董事酬金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	20	—
	<u>20</u>	<u>—</u>
付予執行董事之其他酬金：		
薪金及其他福利	2,574	3,038
退休福利計劃供款	39	49
	<u>2,613</u>	<u>3,087</u>
	<u>2,633</u>	<u>3,087</u>



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

7. 董事酬金及最高薪酬人士 (續)

A. 董事酬金 (續)

董事酬金介乎以下範圍：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零至港幣1,000,000元	7	8
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1

B. 最高薪酬人士

本集團最高酬金之五名人士中有三名(二零零三年:五名)為本公司董事,彼等之酬金詳情載於上文(A)段。該五名董事中有兩名於截至二零零三年三月三十一日止年度獲委任或辭任,彼等以僱員職位及獲委為董事前或辭任後獲得之酬金港幣556,000元並未包括於上文(A)段。

餘下兩名人士之酬金(二零零三年:兩名持有僱員職位之董事)載列如下:

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及其他福利	486	533
退休福利計劃供款	22	23
	<u>508</u>	<u>556</u>

於年內,本集團並無向五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金,作為鼓勵加入或準備加入本集團或作為離職之補償。於年內,並無董事放棄任何酬金。

8. 非持續經營業務

於二零零二年八月，本集團於出售其附屬公司勁龍工程有限公司（「勁龍工程」）後終止在中華人民共和國（香港除外）（「中國」）買賣空調設備及提供相關工程服務之業務。

有關非持續經營業務之業績如下：

	截至二零零二年 七月三十一日止期間 港幣千元
營業額	7,080
銷售成本	<u>(5,301)</u>
毛利	1,779
其他經營收入	59
分銷成本	(85)
行政費用	(1,841)
呆壞賬準備	<u>(5,280)</u>
未計少數股東權益前虧損	(5,368)
少數股東權益	<u>—</u>
截至終止經營該業務日期間之虧損	<u>(5,368)</u>

勁龍工程於截至二零零三年三月三十一日止年度佔本集團經營業務之現金流出淨額港幣1,462,000元，並就投資業務獲得港幣750,000元。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

8. 非持續經營業務 (續)

勁龍工程於出售日期之資產及負債賬面值如下：

	二零零三年 港幣千元
總資產	<u>11,808</u>
總負債	<u>(9,595)</u>

於出售勁龍工程時產生出售非持續經營業務之虧損港幣713,000元，即出售所得款項減該附屬公司淨資產賬面值所產生之虧損。

9. 稅項

本公司及其附屬公司於年內並沒有任何應課稅溢利，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

香港利得稅稅率自二零零三／二零零四課稅年度起由16%上調至17.5%。

本年度稅項支出與收益表所示虧損之對賬如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前虧損	(37,791)	(65,332)
按香港利得稅稅率17.5% (二零零三年：16%)計算之稅項	(6,613)	(10,453)
不可扣稅開支之稅務影響	673	1,451
毋須課稅收入之稅務影響	(1,406)	(998)
未確認遞延稅項資產之稅務影響	7,379	48,968
動用先前未確認之稅項虧損	(33)	(4)
動用先前未使用之可扣稅開支	—	(38,964)
本年度之稅務影響	—	—

二零零四年三月三十一日，本集團有關稅項虧損之未確認遞延稅項資產為港幣538,966,000元（二零零三年：港幣495,631,000元），而有關投資物業以及物業、廠房及設備之可扣減暫時差額則為港幣25,504,000元（二零零三年：港幣21,994,000元）。本公司有關稅項虧損之未確認遞延稅項資產為港幣7,154,000元（二零零三年：港幣4,769,000元）。

由於難以預測未來溢利來源，故並無就稅項虧損及可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

10. 每股虧損

每股基本虧損乃按照以下數據計算：

	二零零四年	二零零三年
本年度虧損	港幣29,612,000元	港幣51,556,000元
計算每股基本虧損之股份加權平均數	118,228,175	113,341,081

為計算每股基本虧損，截至二零零三年三月三十一日止年度之股份加權平均數已予以調整，以反映附註20所指於二零零三年四月之股本重組。

由於行使購股權會導致每股淨虧損減少，故未呈列每股攤薄虧損。

11. 投資物業

	本集團 港幣千元
估值	
於二零零三年四月一日	17,000
重估產生之虧絀	(8,800)
於二零零四年三月三十一日	8,200

本集團按營業租賃就租賃用途租出之投資物業由獨立專業估值公司（特許測量員）按二零零四年三月三十一日現時採用之公開市值基準進行重估。因重估產生之虧絀港幣8,800,000元已於綜合收益表扣除。

本集團投資物業位於香港，以中期租約持有。

12. 物業、廠房及設備

	租約土地 及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及機器 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
本集團				
成本				
於二零零三年四月一日	3,295	1,403	384	5,082
出售一間附屬公司	(2,037)	—	—	(2,037)
出售	(1,258)	(686)	(146)	(2,090)
於二零零四年三月三十一日	—	717	238	955
折舊、攤銷及減值				
於二零零三年四月一日	2,065	553	104	2,722
本年度撥備	2	114	67	183
出售一間附屬公司時撇銷	(2,037)	—	—	(2,037)
出售時撇銷	(30)	(207)	(56)	(293)
於二零零四年三月三十一日	—	460	115	575
賬面淨值				
於二零零四年三月三十一日	—	257	123	380
於二零零三年三月三十一日	1,230	850	280	2,360



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

12. 物業、廠房及設備 (續)

	傢俬、裝置 及機器 港幣千元
本公司	
成本	
於二零零三年四月一日及二零零四年三月三十一日	6
折舊	
於二零零三年四月一日	2
本年度撥備	—
於二零零四年三月三十一日	2
賬面淨值	
於二零零四年三月三十一日	4
於二零零三年三月三十一日	4

本集團之租約土地及樓宇位於中國，以中期土地使用權持有。

13. 附屬公司權益

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	183,277	183,277
應收附屬公司款項	607,354	609,104
扣除：減損	790,631 (725,096)	792,381 (636,170)
	65,535	156,211

13. 附屬公司權益 (續)

非上市股份賬面值乃按照本公司於一九九四年根據集團重組成為本集團控股公司之日本公司應佔附屬公司相關資產淨值之賬面值，減在重組前該等附屬公司從儲備所派發之股息計算。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款年期。根據董事之意見，本公司不會於結算日起計十二個月內要求還款，因此有關款項被列為非流動項目。

本公司就其向附屬公司作出之投資及墊款按有關可收回金額確認之減損為港幣88,926,000元(二零零三年：港幣51,730,000元)。

各附屬公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註31。

14. 待售物業

於二零零四年三月三十一日，待售物業乃按可變現淨值列賬。於二零零三年三月三十一日，待售物業則按轉撥自發展中物業之賬面值列賬。

15. 證券投資

	本集團 其他投資	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股本證券：		
於香港上市，按市值	16,388	33,013



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

16. 應收賬款、按金及預付款項

本集團給予其貿易客戶之信貸期由零至三十日不等。

應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
零至六十日	4,799	429
六十一至九十日	—	9
超過九十日	—	43
	<u>4,799</u>	<u>481</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	5,512	7,606
	<u>10,311</u>	<u>8,087</u>

17. 應付賬款及應計開支

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
零至六十日	488	1,630
六十一至九十日	—	495
超過九十日	1,283	1,173
	<u>1,771</u>	<u>3,298</u>
其他應付賬款及應計開支	5,870	11,327
	<u>7,641</u>	<u>14,625</u>

18. 須於一年內償還之銀行貸款及其他借貸

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
有抵押銀行貸款	87,844	168,688
無抵押其他借貸	6,600	9,765
	<u>94,444</u>	<u>178,453</u>

其他借貸中包括兩項港幣6,000,000元及港幣600,000元分別按年息香港最優惠利率加2厘及年息12厘計息之借貸。

19. 少數股東權益

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一間附屬公司少數股東之貸款	—	109,758
附屬公司少數股東應佔淨負債	—	(111,570)
	<u>—</u>	<u>(1,812)</u>

此貸款為無抵押、免息及無固定還款年期。

於二零零三年三月三十一日，該附屬公司之少數股東同意按持股比例，向附屬公司提供足夠貸款以履行其所有到期債務，並同意不會就該筆貸款提出償還要求，直至該附屬公司財務狀況許可為止。少數股東亦同意彼等於該附屬公司所佔之任何虧損將可作抵銷彼等應收之貸款。因此，少數股東就其應佔淨負債而產生之欠款已確認，用作抵銷彼等應收之欠款。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

20. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
法定：		
於二零零二年四月一日及二零零三年三月三十一日，每股面值港幣0.10元	4,000,000,000	400,000
股本重組		
－股份拆細(附註1b)	796,000,000,000	—
－股份合併(附註1c)	(760,000,000,000)	—
	<u>40,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
於二零零四年三月三十一日，每股面值港幣0.01元		
已發行及繳足：		
於二零零二年四月一日，每股面值港幣0.10元	1,953,753,121	195,375
配售股份	390,000,000	39,000
	<u>2,343,753,121</u>	<u>234,375</u>
於二零零三年三月三十一日，每股面值港幣0.10元	2,343,753,121	234,375
股本重組		
－股本削減(附註1a)	—	(233,203)
－股份合併(附註1c)	(2,226,565,465)	—
行使購股權(附註2)	10,510,000	105
	<u>127,697,656</u>	<u>1,277</u>
於二零零四年三月三十一日，每股面值港幣0.01元		

20. 股本 (續)

附註：

(1) 根據日期為二零零三年三月六日之公佈(「公佈」)及於二零零三年四月十四日通過之決議案，股本重組(「股本重組」)已獲通過並自二零零三年四月十五日起生效，其中涉及：

(a) (i) 本公司股本中每股面值港幣0.10元之所有已發行普通股股份(「股份」)之面值，透過註銷相等金額之繳足股本，削減每股面值港幣0.0995元，從而令該等股份之每股面值由港幣0.10元減至港幣0.0005元。因此，按於公佈日期之已發行股份2,343,753,121股計算，本公司之已發行股本港幣234,375,000元將削減港幣233,203,000元至港幣1,172,000元(「股本削減」)；及

(ii) 由該等削減而產生之進賬額已計入本公司之繳入盈餘賬；

(b) 每股面值港幣0.10元之未發行股份拆細為200股每股面值港幣0.0005元之未發行股份；

(c) 於股本重組後，本公司股本中每20股每股面值港幣0.0005元之已發行及未發行股份已合併為本公司股本中1股面值港幣0.01元之新普通股(「合併股份」)。根據此項基準及於股本削減後，已發行合併股份為117,187,656股(「股份合併」)；及

(d) 於二零零三年一月三十一日，本公司股份溢價賬之股份溢價已註銷，就此而產生之進賬額計入本公司之繳入盈餘賬。

上文第(a)(ii)及(d)段所述轉撥至本公司繳入盈餘賬之部分進賬額，已用作抵銷本公司於二零零三年一月三十一日之虧絀。根據本公司於二零零三年一月三十一日之未經審核管理賬目，本公司之虧絀約為港幣535,900,000元。

(2) 本公司分別於二零零四年二月二十三日、二零零四年二月二十四日及二零零四年三月五日，於若干僱員及諮詢人行使獲授之購股權時，按每股港幣0.207元代價發行3,510,000股、5,845,000股及1,155,000股每股面值港幣0.01元之普通股。新股份於各方面均與現有股份享有同等權益。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

21. 購股權

於一九九四年二月二十八日採納之計劃（「1994計劃」）

1994計劃於一九九四年二月二十八日獲採納，將於二零零四年二月二十七日屆滿，旨在向董事及合資格員工提供獎勵。根據1994計劃，本公司之董事會可向合資格員工（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權。

所授出購股權須於授出日起十四天內接納，屆時須就授出之每項購股權支付港幣1元代價。行使價由本公司董事釐定，惟不能低於(i)股份面值；及(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日之股份平均收市價80%（以較高者為準）。

於二零零四年三月三十一日，根據1994計劃已授出而未行使購股權所涉及之股份數目為27,300股，佔當日本公司已發行股份約0.02%。倘未經本公司股東事先批准，根據1994計劃可予授出購股權所涉及之股份總數於任何時間內不得超過本公司已發行股份之10%。

任何人士於建議獲授購股權時，倘全面行使過往獲授之購股權及上述購股權會導致其所持已發行及可予發行股份總數，超出所有根據1994計劃可能授出之購股權所涉及之已發行及可予發行股份數目之25%，則該名人士將不得獲授購股權。

購股權可於授出日期起計十年內任何時間按照1994計劃之條款行使，惟於授出日起計首五年每年行使之購股權總數不得超過所獲授購股權累計總額之20%。董事會可全權酌情釐定購股權之行使期，惟購股權不得於其授出日起計十年之後行使。購股權不會於1994計劃獲批准日期起計十年之後授出。

1994計劃已根據二零零二年八月二十六日通過之決議案終止。

21. 購股權 (續)

於二零零二年八月二十六日採納之計劃 (「2002計劃」)

隨著1994計劃於二零零二年八月被終止，本公司根據一項於二零零二年八月二十六日通過之決議案採納2002計劃，該計劃旨在向合資格人士提供獎勵，將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據2002計劃，本公司董事會可向下列合資格人士授出購股權，以認購本公司股份：

- (i) 本公司、其附屬公司及本公司持有其任何股本權益之任何公司之僱員，包括執行董事；或
- (ii) 本公司、其附屬公司及本公司持有其任何股本權益之任何公司之非執行董事；或
- (iii) 供應商或客戶；或
- (iv) 諮詢人、顧問或代理人。

所授出購股權須於授出日起計二十八天內接納，屆時須就每項批授之購股權支付港幣1元代價。行使價釐定為(i)股份於授出購股權之日之收市價；或(ii)股份於緊接授出購股權日期前五個交易日之平均收市價或(iii)股份於授出日之面值（以較高者為準）。

購股權可於授出而被接納之日起計十年內任何時間，按照2002計劃之條款行使。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

21. 購股權 (續)

於二零零四年三月三十一日，根據2002計劃已授出但未行使購股權所涉及之股份數目為1,155,000股，相當於本公司當日已發行股份約0.9%。根據2002計劃可予授出購股權所涉及之股份總數，連同根據所有其他計劃可予授出購股權所涉及之股份總數（「計劃限額」）合共為2002計劃獲採納當日已發行股份之10%。計劃限額可通過股東大會決議案更新，惟根據2002計劃及任何其他計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可發行之股份總數，不得超過於股東批准當日已發行股份之10%。然而，計劃限額及其任何增幅將不會導致根據2002計劃及其他計劃授出之未行使購股權獲悉數行使時可予發行之股份數目，超出不時已發行股份之30%。於授出購股權日期起計十二個月期間，概無任何人士可獲授超出於授出日已發行股份1%之購股權。

下表披露本公司員工（包括董事）所持購股權之詳情及其於年內之變動：

計劃類別	於二零零三年					於二零零四年
	四月一日 結餘	於年內調整 (附註)	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	三月三十一日 結餘
1994計劃	11,889,000	(11,294,550)	—	—	(567,150)	27,300
2002計劃	—	—	11,665,000	(10,510,000)	—	1,155,000
	<u>11,889,000</u>	<u>(11,294,550)</u>	<u>11,665,000</u>	<u>(10,510,000)</u>	<u>(567,150)</u>	<u>1,182,300</u>
計劃類別	於二零零二年					於二零零三年
	四月一日 結餘	於年內調整	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	三月三十一日 結餘
1994計劃	43,169,000	—	—	—	(31,280,000)	11,889,000

股份於購股權行使日期之市價由港幣0.40元至港幣0.43元不等。

21. 購股權 (續)

包括在上表內之董事所持1994計劃購股權詳情如下：

年份	於四月一日 結餘	於年內調整 (附註)	於年內註銷	於三月 三十一日 結餘
二零零四年	<u>4,580,000</u>	<u>(4,351,000)</u>	<u>(229,000)</u>	—
二零零三年	<u>19,580,000</u>	—	<u>(8,800,000)</u>	<u>10,780,000</u>

並無根據2002計劃向董事授出任何購股權。

於二零零四年三月三十一日之尚未行使購股權詳情如下：

授出日期	可行使期間	行使價 港幣 (附註)	於行使購股權時 將予發行之 股份數目 (附註)
1994計劃			
一九九七年 六月十九日	一九九七年六月十九日至 二零零七年六月十八日	21.84	4,800
一九九八年 二月二日	一九九八年二月二日至 二零零八年二月一日	2.00	2,000
一九九九年 十一月十七日	一九九九年十一月十七日至 二零零九年十一月十六日	2.34	10,500
二零零零年 三月十四日	二零零零年三月十四日至 二零一零年三月十三日	6.60	10,000
			<u>27,300</u>
2002計劃			
二零零四年一月七日	二零零四年一月九日至 二零一四年一月八日	0.207	1,155,000
			<u>1,182,300</u>

附註：於股本重組後，本公司股本中每20股每股面值港幣0.0005元之已發行及未發行股份，已由二零零三年四月十五日起，合併為本公司股本中1股每股面值港幣0.01元之新普通股股份。因此，購股權之行使價及數目已作出調整。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

21. 購股權 (續)

年內就僱員及諮詢人接納所授出購股權而收取之總代價為港幣10元(二零零三年: 無)。

有關購股權獲行使前, 授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表, 亦並無就年內所授出之購股權價值於收益表中確認為支出。購股權獲行使時, 就此所發行之股份按股份面值記錄, 列為於本公司額外股本, 而每股行使價超出股份面值之款額則記錄於本公司股份溢價賬。於行使日前已失效或註銷之購股權於未行使購股權之登記冊中刪除。

22. 儲備

	股本				總計 港幣千元
	股份溢價 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註)	虧絀 港幣千元	
本公司					
於二零零二年四月一日	335,744	646	173,869	(534,711)	(24,452)
與發行股份有關之開支	(745)	—	—	—	(745)
本年度虧損	—	—	—	(53,273)	(53,273)
於二零零三年三月三十一日	334,999	646	173,869	(587,984)	(78,470)
股本重組					
— 股本削減 (附註20(1a))	—	—	233,203	—	233,203
— 註銷股份溢價 (附註20(1d))	(334,999)	—	334,999	—	—
— 抵銷虧絀 (附註20(1))	—	—	(535,894)	535,894	—
行使購股權	2,071	—	—	—	2,071
本年度虧損	—	—	—	(92,083)	(92,083)
於二零零四年三月三十一日	2,071	646	206,177	(144,173)	64,721

22. 儲備 (續)

附註：本公司繳入盈餘指：

- (i) 本公司所收購附屬公司於一九九四年集團重組當日之相關資產淨值減自重組前儲備中提撥派發之任何股息及因收購而發行作為支付代價之本公司股本面值之差額；及
- (ii) 根據於二零零三年四月十五日進行之股本重組，股本削減、註銷股份溢價及抵銷虧絀之結餘淨額。

除本公司之保留溢利外，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘可作為分派予股東之用，惟本公司不可在下列情況下自繳入盈餘宣派或派付股息或撥作分派：

- (a) 公司未能或在分派後無法支付到期債項；或
- (b) 公司資產可變現值將因此少於債項及已發行股本與股份溢價賬之總和。

根據董事意見，本公司於二零零四年三月三十一日可分派予股東之儲備為港幣**62,004,000**元（二零零三年：無）。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

23. 出售附屬公司／業務

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
售出淨資產：		
物業、廠房及設備	—	45
投資物業	—	6,000
存貨	—	2,288
應收賬款、按金及預付款項	—	8,614
銀行結存及現金	—	865
應付賬款及應計開支	(20)	(9,207)
應付客戶合約工程款	—	(455)
有抵押銀行貸款	—	(4,094)
	(20)	4,056
出售非持續經營業務之虧損	—	(713)
出售附屬公司收益(虧損)	30	(341)
總代價	10	3,002
支付方式：		
現金	10	3,002
因出售產生之現金流入淨額：		
現金代價	10	3,002
售出之銀行結存及現金	—	(865)
出售產生之現金流入淨額	10	2,137

於年內售出之附屬公司並無為本集團帶來營業額貢獻(二零零三年：港幣7,331,000元)，惟於本集團經營虧損佔港幣39,000元(二零零三年：港幣5,246,000元)。

24. 收購附屬公司

於二零零三年十二月二十四日，本集團以總現金代價港幣5元收購Asia Progress及Handsworth全部已發行股本，以及Asia Progress、Handsworth與泰瑞發展有限公司（「泰瑞」）分別結欠Asia Progress及Handsworth唯一實益股東兼泰瑞董事黃俊康先生（「黃先生」）港幣27,803,000元、港幣83,337,000元及港幣14,000,000元之貸款。上述詳情於附註28中披露。是項收購按會計收購法入賬。因收購產生之負商譽款額為港幣5,057,000元。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
購入淨資產		
證券投資	—	12,712
其他借貸	—	(12,712)
少數股東權益	(124,879)	—
	<hr/>	<hr/>
總代價	(124,879)	—
	<hr/>	<hr/>
支付方式		
現金	—	—
法律及專業費用	261	—
前少數股東貸款豁免	(125,140)	—
	<hr/>	<hr/>
	(124,879)	—
	<hr/>	<hr/>

截至二零零四年三月三十一日止年度所收購附屬公司為本集團帶來港幣11,158,000元之營業額貢獻，並於本集團經營溢利佔港幣1,895,000元。

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團以現金代價港幣2元收購附屬公司，惟並無大幅增加本集團經營虧損。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

25. 或然負債

於二零零四年三月三十一日，本集團向買方就未記錄之稅務負債提供彌償保證（如有）及就過往年度售出之一間附屬公司之事務及業務提供保證。本集團就違反保證之所有索償，連同根據彌償保證之所有索償之合計責任，最多不超過港幣60,000,000元（二零零三年：港幣60,000,000元）。所有有關索償可於一九九八年三月三十一日起計十年內向本集團提出。

於二零零四年三月三十一日，本公司就其附屬公司獲銀行授出一般銀行貸款額而向銀行作出之未償還公司擔保約為港幣114,000,000元（二零零三年：港幣118,400,000元），並就其附屬公司履行於證券公司開立證券戶口之責任而向證券公司作出擔保。

26. 營業租賃承擔

本集團為承租人

本年度於營業租賃項下支付之最低租金為港幣294,000元（二零零三年：港幣505,000元）。

於結算日，本集團須於下列年期支付不可撤銷營業租賃項下之未來最低租金承擔如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	—	294
第二至第五年	—	374
	<u>—</u>	<u>668</u>

應付營業租賃金額代表本集團就其若干寫字樓應付租金。於二零零三年三月三十一日，租約經議定為三年。

本公司於兩個年度均無任何營業租賃項下承擔。

26. 營業租賃承擔 (續)

本集團為出租人

本年度所賺取之物業租金收益為港幣374,000元(二零零三年:港幣809,000元)。

投資物業預期能產生之持續租金回報為4.56%(二零零三年:3.28%)。

於二零零四年三月三十一日,本集團已與租戶訂約之未來最低租金為港幣90,000元(二零零三年:港幣152,000元)並將於一年內到期。

27. 資產抵押

於二零零四年三月三十一日,本集團之銀行及其他借貸由下列項目作抵押:

- (a) 本集團賬面值為港幣116,846,000元(二零零三年:港幣168,306,000元)待售物業之法定抵押;
- (b) 附屬公司富天物業有限公司賬面值為港幣8,200,000元(二零零三年:無)投資物業之法定抵押;
- (c) 附屬公司泰瑞之股份抵押;
- (d) 泰瑞所有資產之浮動抵押,包括但不限於未繳足股本;
- (e) 本集團之香港待售物業所有現有及日後建築合約中之權利、擁有權、權益及收益之轉移權;
- (f) 本集團之香港待售物業之所有保險保單利益;
- (g) 本集團待售物業之未來出售所得款項、租金及其他收益;及
- (h) 泰瑞之股東貸款被列為後償。

除上文(a)及(b)段所述者外,於二零零三年三月三十一日,本集團之其他借貸亦由賬面值港幣9,765,000元之其他投資作抵押。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

28. 關連人士交易

- (a) 於二零零三年十一月十一日，本公司全資附屬公司祥泰行集團（地產）有限公司（「祥泰行地產」）與黃先生就收購Asia Progress（「Asia Progress協議」）及Handsworth（「Handsworth協議」）全部已發行股本及所欠貸款訂立協議（「收購事項」）。Asia Progress協議及Handsworth協議已於二零零三年十二月二十四日完成（「完成日期」）。

根據Asia Progress協議，祥泰行地產以代價港幣1元向黃先生收購Asia Progress全部已發行股本，並接納於完成日期以代價港幣1元轉讓Asia Progress欠付黃先生之股東貸款港幣27,803,000元。此外，黃先生於完成日期前向泰瑞授出為數港幣14,000,000元之無抵押貸款，並於完成日期後以代價港幣1元將上述貸款轉讓予祥泰行地產。根據Handsworth協議，祥泰行地產以代價港幣1元向黃先生收購Handsworth全部已發行股本，並接納於完成日期以代價港幣1元轉讓Handsworth欠付黃先生之股東貸款港幣83,337,000元。Asia Progress及Handsworth各自僅有之投資分別為於泰瑞之10%及30%股本權益。Asia Progress協議及Handsworth協議完成後，Asia Progress、Handsworth及泰瑞成為祥泰行地產之全資附屬公司。收購事項已於二零零三年十二月十二日之股東特別大會上獲股東批准。

- (b) 於截至二零零三年三月三十一日止年度內，泰瑞獲得本集團及兩間由黃先生控制之股東公司Asia Progress及Handsworth之額外股東貸款港幣36,700,000元。於二零零三年三月三十一日，本集團及股東公司所提供之未償還貸款結餘分別約為港幣164,636,000元及港幣109,758,000元。

此貸款為無抵押免息借貸，須按要求償還，由各股東按其於泰瑞之股本權益比例借予泰瑞。於二零零三年三月三十一日，上述股東公司借出之貸款結餘已詳載於附註19。

此外，黃先生及本公司曾就泰瑞所獲授港幣112,000,000元（二零零三年：港幣194,000,000元）之銀行貸款額而向銀行作出擔保，該擔保以無償代價按雙方於泰瑞之股本權益比例分別承擔。

28. 關連人士交易 (續)

- (c) 於截至二零零三年三月三十一日止年度內，本集團從環宇管理有限公司（「環宇」）收取港幣560,000元作為行政費用分攤，本公司之董事丁仲強先生及連鳳儀女士亦為環宇之董事。本公司之董事謝祖翔先生為環宇前任董事並曾於環宇擁有實益權益。環宇乃聯交所上市公司冠中地產有限公司之全資附屬公司。該行政費用乃按當時市場價格商討釐定。

29. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員設立定額供款退休福利計劃，該計劃之資產乃由受託人管理之基金另行持有。

在綜合收益表中扣除之退休金費用，乃指本集團須按該計劃規定所述之特定比率撥支款項。倘僱員在全數取得供款前退出該計劃，則沒收之僱主供款可用以減低本集團應付之供款。

於結算日，本集團並無因僱員退出退休福利計劃而有重大沒收供款，有關供款可用作減低本集團日後應付之供款。

由二零零零年十二月一日起，本集團亦為香港僱員參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。有關強積金計劃資產與本集團資產分開管理，並由一獨立受託人控制之基金持有。

根據強積金計劃之規例，僱主及其僱員須各自按規例所述之特定比率向計劃供款，本集團於強積金計劃之唯一責任為向該計劃作出所規定供款，於收益表中扣除之強積金計劃供款，乃指本集團按計劃規例所述特定比率應付之供款。強積金計劃並無任何沒收供款可用作扣減日後應付供款。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

30. 結算日後事項

於二零零四年三月三十一日後，本集團有下列重大結算日後事項：

- (a) 根據於二零零四年三月二十四日之公佈，本公司全資擁有之附屬公司**Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited**（「CTH (B.V.I.)」）與中策集團有限公司（「中策」）（其股份於聯交所上市）訂立買賣協議，據此，CTH (B.V.I.)同意以總代價港幣42,000,000元向中策收購**Tong Fong Hung Investment Limited**（「東方紅」）全部股權。東方紅及其附屬公司主要從事製造及銷售東方紅品牌之中藥及保健產品及食品。上述代價分別以港幣6,500,000元本公司發行承兌票據及現金港幣35,500,000元支付。

同日，本公司、CTH (B.V.I.)及第三方**Chelson Limited**（「Chelson」）訂立買賣協議，據此，CTH (B.V.I.)以總代價港幣28,000,000元向Chelson收購其於**Pacific Wins Development Ltd.**（「Pacific Wins」）全部50%股權。上述代價分別以本公司發行承兌票據港幣6,500,000元、本公司發行之可換股票據港幣15,000,000元及現金港幣6,500,000元支付。Pacific Wins其餘50%股權則由東方紅旗下一間全資附屬公司持有。Pacific Wins及其附屬公司主要透過Pacific Wins之全資附屬公司**Jean-Marie Pharmacial Company Limited**生產、銷售及分銷西藥產品。

上述各項交易已於二零零四年五月六日完成。東方紅及Pacific Wins於完成日期已成為本公司全資附屬公司。

- (b) 根據日期為二零零四年七月十二日之臨時買賣協議，本集團以港幣5,000,000元代價將其投資物業出售予一名獨立第三方。

31. 附屬公司

本公司各附屬公司於二零零四年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本	本公司所持有 已發行股本 之百分比		主要業務
			直接	間接	
			%	%	
Asia Progress	英屬處女群島	美金1元 普通股	—	100	投資控股
CTH (B.V.I.)	英屬處女群島	美金50,000元 普通股	100	—	投資控股
祥泰行(中國) 有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	物業持有
祥泰行集團(食品) 有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	暫無營業
祥泰行地產	香港	港幣10,000,000元 普通股	—	100	投資控股
祥泰行集團 (地產代理) 有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	暫無營業
祥泰行集團(科技) 有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	投資控股



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

31. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本	本公司所持有 已發行股本 之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
祥泰行有限公司	香港	港幣2,000元 普通股	—	100	投資控股
		港幣500,000元 無投票權遞延股 (附註)	—	—	
富天物業有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	物業投資
Handsworth	英屬處女群島	美金1元 普通股	—	100	投資控股
勁龍國際控股 有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	投資控股
祥泰行集團(摩托車) 有限公司	香港	港幣10,000元 普通股	—	100	摩托車及 配件買賣
泰瑞	香港	港幣100元 普通股	—	100	物業持有及 銷售
豐昌有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	暫無營業
恒寶有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	暫無營業

31. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本	本公司所持有 已發行股本 之百分比		主要業務
			直接	間接	
			%	%	
Profit View Limited	英屬處女群島	美金1元 普通股	—	100	投資控股
Sound Advice Investments Limited	英屬處女群島	美金100元 普通股	—	100	投資控股
Sunray Power Limited	英屬處女群島	美金1元 普通股	—	100	投資控股

附註： 無投票權遞延股實質上並無附有權利可獲派股息及獲發有關公司任何股東大會之通告或出席股東大會或於會上投票或於清盤時獲取任何分派。

於結算日或本年度任何時間內，各附屬公司概無任何尚未償還之債務證券。

32. 分部資料

業務分部

就管理而言，本集團現時分為兩個營運部門。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基礎。

主要業務如下：

地產	—	地產投資及發展
摩托車	—	買賣摩托車及配件

於二零零二年八月，本集團已出售及終止買賣空調設備貿易及提供相關工程服務之業務。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

32. 分部資料(續)

各主要業務之分部資料呈列如下：

二零零四年

	持續經營業務		未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
	摩托車 港幣千元	地產 港幣千元		
截至二零零四年三月三十一日止年度之收益表				
營業額	15,864	47,650	—	63,514
分部業績	664	(9,641)	—	(8,977)
未分配企業費用				(13,259)
經營虧損				(22,236)
財務費用				(15,585)
出售附屬公司收益		20	10	30
除稅前虧損				(37,791)
稅項				—
未計少數股東權益前虧損				(37,791)
少數股東權益				(8,179)
本年度虧損				(29,612)
資產負債表				
於二零零四年三月三十一日				
資產				
分部資產	1,977	132,995	—	134,972
未分配企業資產				97,289
綜合總資產				232,261
負債				
分部負債	1,157	6,295	—	7,452
未分配企業負債				94,633
綜合總負債				102,085

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

32. 分部資料(續)

二零零四年(續)

	持續經營業務		未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
	摩托車 港幣千元	地產 港幣千元		
其他資料				
折舊及攤銷	—	2	181	183
待售物業撥備	—	6,006	—	6,006
重估投資物業所產生虧絀	—	8,800	—	8,800
負商譽攤銷	—	747	—	747
呆賬撥備(回撥)	—	37	(57)	(20)

二零零三年

	持續經營業務		非持續 經營業務	綜合 港幣千元
	摩托車 港幣千元	地產 港幣千元	空調設備 港幣千元	
截至二零零三年三月 三十一日止年度 之收益表				
營業額	11,562	22,634	7,080	41,276
分部業績	(225)	(32,097)	(5,368)	(37,690)
未分配企業費用				(21,432)
經營虧損				(59,122)
財務費用				(5,156)
出售非持續經營業務虧損	—	—	(713)	(713)
出售附屬公司虧損	—	(341)	—	(341)
除稅前虧損				(65,332)
稅項				—
未計少數股東權益前虧損				(65,332)
少數股東權益				(13,776)
本年度虧損				(51,556)



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

32. 分部資料(續)

二零零三年(續)

	持續經營業務		非持續 經營業務	綜合 港幣千元
	摩托車 港幣千元	地產 港幣千元	空調設備 港幣千元	
資產負債表				
於二零零三年三月三十一日				
資產				
分部資產	529	195,194	—	195,723
未分配之企業資產				153,155
綜合總資產				<u>348,878</u>
負債				
分部負債	44	14,150	—	14,194
未分配之企業負債				178,884
綜合總負債				<u>193,078</u>

	持續經營業務		非持續 經營業務	綜合 港幣千元	
	摩托車 港幣千元	地產 港幣千元	空調設備 港幣千元		未分配 港幣千元
其他資料					
資本增加	—	89	3	947	1,039
折舊及攤銷	—	22	6	260	288
發展中物業已確認減損	—	25,421	—	—	25,421
重估投資物業所產生虧絀	—	1,500	—	—	1,500
呆賬撥備	—	—	5,280	1,276	6,556

32. 分部資料 (續)

區域分部

本集團之業務主要位於香港及中國。本集團之行政職能於香港及中國進行，生產職能已於二零零二年八月出售及終止。

下表提供本集團按區域市場劃分之銷售分析 (不論貨品之來源地)：

	按區域市場劃分之			
	銷售收益		經營虧損	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	63,514	34,196	(11,131)	(31,913)
中國	—	7,080	1,548	(5,338)
	63,514	41,276	(9,583)	(37,251)
企業費用			(12,653)	(21,871)
經營虧損			(22,236)	(59,122)

以下為按資產所在地區劃分之分部資產賬面值以及添置物業、廠房及設備分析：

	分部資產賬面值		添置物業、廠房及設備	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	232,261	347,648	—	1,039
中國	—	1,230	—	—
	232,261	348,878	—	1,039