

17. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
應佔資產（負債）淨值	511,018	(9,589,422)
共同控制實體欠款	23,187,159	21,616,595
	<u>23,698,177</u>	<u>12,027,173</u>
減：於一年內到期列為流動資產之款額	(23,187,159)	(21,616,595)
	<u><u>511,018</u></u>	<u><u>(9,589,422)</u></u>

共同控制實體欠款為無抵押、免息及於通知時償還。

本集團於二零零四年三月三十一日之共同控制實體詳情如下：

名稱	商業結構	註冊成立/ 經營地點/ 國家	本集團 應佔權益		業務性質
			直接 %	間接 %	
New Height Developments Limited	註冊成立	英屬維爾京 羣島 / 香港	50	—	投資控股
Eternity Management Limited	註冊成立	香港	—	50	樓宇管理
Parklane Limited	註冊成立	香港	—	50	物業發展及買賣
Phoenix Limited	註冊成立	香港	—	50	物業發展

根據於二零零一年三月三十日訂立之合營契據（「契據」），另一合營夥伴可優先取得契據訂明金額之 Parklane Limited 及 Phoenix Limited 之溢利（「協定收益」），而本集團有權取得最高相等於協定收益金額之餘下溢利。其後，本集團有權與合營夥伴共同攤分溢利。

18. 其他非流動資產

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
會所債券，按成本值	8,136,995	8,124,732
古董及掛畫，按成本值	10,094,013	9,700,246
	<u>18,231,008</u>	<u>17,824,978</u>

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 19. 存貨

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
原料及消耗品	54,222,261	55,393,610
在製品	13,561,892	6,848,218
製成品	66,292,068	52,712,506
	<b>134,076,221</b>	<b>114,954,334</b>

上述存貨包括以可變現淨值列賬之原料及消耗品 9,801,480 港元（二零零三年：12,044,378 港元）、在製品 3,772,569 港元（二零零三年：1,508,703 港元）以及製成品 4,534,887 港元（二零零三年：759,884 港元）。

### 20. 無牌價證券投資

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
其他無牌價證券，按成本值	<b>4,089,560</b>	<b>4,089,560</b>

董事認為，無牌價股本證券乃按公平價值列賬。

### 21. 未售出物業存貨

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
於四月一日	52,500,000	-
轉自土地及樓宇	15,867,985	-
轉自投資物業	49,000,000	52,500,000
	<b>117,367,985</b>	<b>52,500,000</b>

本集團之未售出物業存貨包括：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
按長期租約持有之物業：		
- 位於香港	62,000,000	13,000,000
- 位於北美	15,867,985	-
	<b>77,867,985</b>	<b>13,000,000</b>
按中期租約於 香港持有之物業	<b>39,500,000</b>	<b>39,500,000</b>
	<b>117,367,985</b>	<b>52,500,000</b>

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 22. 應收賬款、按金及預付款項

本集團訂有為貿易客戶提供平均信貸期限 30 至 60 日之政策。

應收賬款、按金及預付款項包括應收賬款 63,319,807 港元（二零零三年：50,111,597 港元），賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
30 日內	35,473,595	28,459,795
31 至 90 日	11,870,877	9,390,793
91 至 180 日	6,736,797	3,843,013
180 日以上	9,238,538	8,417,996
	<b>63,319,807</b>	<b>50,111,597</b>

### 23. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付賬款 104,896,720 港元（二零零三年：94,825,669 港元），賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
30 日內	66,737,348	54,920,321
31 至 90 日	25,669,926	20,624,178
91 至 180 日	12,489,446	19,254,675
180 日以上	-	26,495
	<b>104,896,720</b>	<b>94,825,669</b>

### 24. 融資租約債務

	租約費用 最低款額		租約費用 最低款額之現值	
	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
根據融資租約應付之款額：				
一年內	2,068,364	3,545,250	1,936,725	3,305,892
第二至第五年（首尾兩年包括在內）	2,197,644	1,827,391	2,024,744	1,666,422
	<b>4,266,008</b>	5,372,641	<b>3,961,469</b>	4,972,314
減：未來融資費用	(304,539)	(400,327)	不適用	不適用
租約債務之現值	<b>3,961,469</b>	4,972,314	<b>3,961,469</b>	4,972,314
減：於一年內到期 列為流動負債之款額			<b>(1,936,725)</b>	(3,305,892)
於一年後到期之款額			<b>2,024,744</b>	1,666,422

本集團之政策為按融資租約租用其機器及設備、汽車及辦公室設備。租約為期三年。所有租約乃固定還款方式，並無就或然租金訂立安排。

本集團之融資租約債務乃以出租人就出租資產之抵押作擔保。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 25. 銀行借貸

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
有抵押 銀行貸款	<u>230,160,052</u>	<u>215,327,658</u>
無抵押 銀行透支 銀行貸款	<u>754,988</u> <u>172,235,442</u>	22,113 <u>128,101,085</u>
	<u>172,990,430</u>	<u>128,123,198</u>
	<u>403,150,482</u>	<u>343,450,856</u>
上述銀行透支及貸款於以下期間到期：		
按通知或一年內	192,441,861	145,752,635
一年以上但不超過兩年	93,656,798	67,889,216
兩年以上但不超過五年	55,319,679	58,454,910
五年以上	61,732,144	71,354,095
	<u>403,150,482</u>	<u>343,450,856</u>
減：於一年內到期 列為流動負債之款額	<u>(192,441,861)</u>	<u>(145,752,635)</u>
於一年後到期之款額	<u>210,708,621</u>	<u>197,698,221</u>

### 26. 股本

	股份數目		金額	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年 港元	二零零三年 港元
普通股每股面值 0.1 港元				
法定股本：				
於四月一日及三月三十一日	<u>1,500,000,000</u>	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000,000</u>	<u>150,000,000</u>
已發行及繳足股本：				
於四月一日	1,156,447,928	1,164,393,928	115,644,793	116,439,393
因購回股份而註銷	<u>(30,286,000)</u>	<u>(7,946,000)</u>	<u>(3,028,600)</u>	<u>(794,600)</u>
於三月三十一日	<u>1,126,161,928</u>	<u>1,156,447,928</u>	<u>112,616,193</u>	<u>115,644,793</u>

年內，本公司在香港聯合交易所有限公司購回若干股份。由於本公司股份以較預期每股資產淨值折讓之價格買賣，董事認為購回股份對本公司有利。

該等購回股份已於購回時註銷，因此，本公司之已發行股本按有關股份之面值削減。購回時支付之溢價已於保留溢利內扣除。

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 26. 股本 (續)

購回月份	每股面值 0.1 港元 之股份數目	每股成交價		已付 總代價 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
二零零三年四月	102,000	0.081	0.080	8,610
二零零三年六月	250,000	0.080	0.080	20,126
二零零三年七月	604,000	0.114	0.099	61,863
二零零三年八月	2,390,000	0.182	0.113	377,945
二零零三年九月	4,842,000	0.228	0.180	951,103
二零零三年十月	4,266,000	0.247	0.225	1,006,145
二零零三年十一月	6,468,000	0.248	0.233	1,578,339
二零零三年十二月	2,216,000	0.230	0.220	496,763
二零零四年二月	4,526,000	0.255	0.247	1,142,840
二零零四年三月	4,622,000	0.255	0.246	1,170,081
	<u>30,286,000</u>			<u>6,813,815</u>

### 27. 儲備

	股份溢價 港元	實繳盈餘 港元	資本贖回 儲備 港元	保留溢利 港元	總額 港元
<b>本公司</b>					
於二零零二年四月一日	22,785,730	90,854,039	12,881,440	12,361,053	138,882,262
購回本身證券	—	—	794,600	(762,146)	32,454
本年度虧損淨額	—	—	—	(1,531,951)	(1,531,951)
	22,785,730	90,854,039	13,676,040	10,066,956	137,382,765
於二零零三年三月三十一日	22,785,730	90,854,039	13,676,040	10,066,956	137,382,765
購回本身股份	—	—	3,028,600	(6,813,815)	(3,785,215)
本年度虧損淨額	—	—	—	(1,635,049)	(1,635,049)
	22,785,730	90,854,039	16,704,640	1,618,092	131,962,501
於二零零四年三月三十一日	<u>22,785,730</u>	<u>90,854,039</u>	<u>16,704,640</u>	<u>1,618,092</u>	<u>131,962,501</u>

實繳盈餘乃指本公司所收購之附屬公司於收購當日之綜合股東資金與於本公司股份上市前本集團重組時為收購而發行之本公司股份面值兩者之間之差額。

本集團之保留溢利包括共同控制實體應佔之溢利 11,018 港元 (二零零三年: 溢利 7,969,732 港元)。

附註:

根據百慕達一九八一年公司法 (經修訂), 公司之實繳盈餘可供分派。然而, 倘出現下列情況, 該公司則不能宣派或派付股息, 或自實繳盈餘中作出分派:

- (a) 該公司於作出有關派付後乃無法清償其到期之負債; 或
- (b) 有關分派會導致該公司資產之可變現價值少於其負債及其已發行股本與股份溢價賬三者之總和。

27. 儲備 (續)

本公司可供分派予股東之儲備如下:

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
實繳盈餘	90,854,039	90,854,039
保留溢利	1,618,092	10,066,956
	<u>92,472,131</u>	<u>100,920,995</u>

董事建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股 0.5 港仙 (二零零三年: 無), 惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

28. 長期服務金撥備

根據香港僱傭條例, 本集團須於若干情況下在本集團工作最少五年之若干僱員離職時向其支付整筆款項。應付款項與僱員之最後一筆薪金及服務年期無關, 並減去根據本集團之退休計劃累計之權利 (即本集團作出之供款)。本集團並無撥出任何資產以支付任何尚餘債務。

於資產負債表確認之金額如下:

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
於年初	6,543,753	8,249,926
本年度之額外撥備	1,334,978	514,305
動用撥備	(3,832,053)	(2,220,478)
於年終	<u>4,046,678</u>	<u>6,543,753</u>

29. 遞延稅項負債

	加速 稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	合計 港元
於二零零二年四月一日			
- 按原列	899,863	-	899,863
- 因採納會計實務準則第 12 號 (經修訂)所作之前期調整	549,914	(549,914)	-
於二零零二年四月一日 (經重列)	1,449,777	(549,914)	899,863
扣自本年度之收益表	69,283	68,142	137,425
於二零零三年四月一日	1,519,060	(481,772)	1,037,288
扣自 (計入) 本年度之收益表	221,900	(221,900)	-
稅率變動之影響			
- 扣自 (計入) 收益表	3,929	(3,929)	-
於二零零四年三月三十一日	<u>1,744,889</u>	<u>(707,601)</u>	<u>1,037,288</u>

## 財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 29. 遞延稅項負債 (續)

於結算日，本公司未動用之稅項虧損為 91,589,000 港元 (二零零二年：81,675,000 港元)，可作與未來溢利對銷用途。本公司已確認該等虧損中約 12,390,000 港元 (二零零三年：7,712,000 港元) 產生之遞延稅項資產約 708,000 港元 (二零零三年：482,000 港元)

由於難以預料未來溢利，因此並無就該等虧損餘下之 79,199,000 港元 (二零零三年：73,963,000 港元) 確認遞延稅項資產。上述虧損將無限期結轉。

### 30. 主要非現金交易

於本年內，本集團就於租賃開始時資本總值 2,991,337 港元 (二零零三年：3,439,337 港元) 之資產訂立融資租約安排。

### 31. 或然負債及承擔

	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
或然負債：				
就附屬公司取得之 銀行融資提供擔保	-	-	682,037,113	653,743,240
就共同控制實體取得之 銀行融資提供擔保	155,000,000	231,000,000	155,000,000	231,000,000
其他擔保	65,000	109,022	-	-
	<u>155,065,000</u>	<u>231,109,022</u>	<u>837,037,113</u>	<u>884,743,240</u>
資本承擔：				
已訂約但未撥備： 購入物業、機器及設備	372,373	864,000	-	-

### 32. 營業租約安排

本集團作為承租人：

於結算日，本集團根據以下不可撤銷營業租約承擔之未來最低租約費用款額如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內到期	4,564,395	3,669,820
第二至第五年 (首尾兩年包括在內) 到期	7,855,040	3,977,756
超過五年後到期	8,726,067	6,568,720
	<u>21,145,502</u>	<u>14,216,296</u>

營業租約費用為本集團就若干辦公室物業、員工宿舍及廠房之應付租金。辦公室物業及員工宿舍之租約為期一至六年。廠房之租約為期五十年。

### 32. 營業租約安排（續）

本集團作為出租人：

於結算日，本集團就以下有關不可撤銷營業租約與租戶訂約應收之未來最低租約費用款額如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內到期	7,229,846	5,805,640
第二至第五年（首尾兩年包括在內）到期	4,378,203	389,520
	<u>11,608,049</u>	<u>6,195,160</u>

該等物業預期會持續取得 5% 之租金收益率。以上租約為期二至三年。

### 33. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團僱員須參加強積金計劃。根據強積金計劃，本集團及僱員須每月向計劃作出僱員月薪 5% 或 1,000 港元（以較低者為準）之供款。本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度向計劃作出之供款總額為 1,339,701 港元（二零零三年：1,762,087 港元）。根據強積金計劃，僱員離職後僱主供款不得沒收。

### 34. 資產抵押

截至二零零四年三月三十一日，本集團向銀行提供以下資產，作為獲得銀行融資之抵押：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
投資物業	84,000,000	110,500,000
土地及樓宇	47,863,960	59,042,824
發展中物業	286,454,125	191,015,969
未售出物業存貨	117,367,985	52,500,000
銀行存款	<u>16,161,600</u>	<u>5,460,000</u>