

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，於百慕達註冊成立為獲豁免公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資、提供樓宇管理服務以及投資控股。

## 2. 採納香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，香港財務報告準則一詞已涵蓋香港會計師公會認可之會計實務準則及詮釋。

會計實務準則第12號(經修訂) [所得稅]

採納會計實務準則第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)規定採納資產負債表負債法，據此，就財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之間之一切暫時差異確認遞延稅項，惟少數情況下除外。由於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特別過渡規定，故新會計政策已追溯使用。前期比較數字已相應作出重列。

由於採納會計實務準則第12號(經修訂)於二零零二年四月一日，累計虧損增加481,000港元，相等於在二零零二年四月一日前之業績累計影響。採納會計實務準則第12號(經修訂)導致截至二零零四年三月三十一日止年度之虧損淨值減少181,000港元(二零零三年：年內虧損淨值增加54,000港元)。

## 3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本法編製，其中投資物業及投資證券則以重估價值計算，並作出修改。

財務報表乃根據香港一般採納之會計準則編製，所採納之主要會計政策載列如下：

### 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。

年內收購或出售之附屬公司及聯營公司業績分別由收購之生效日期起綜合計算，或綜合計算至出售之生效日期止，有關業績乃載於綜合收入報表內。

本集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合時對銷。

# 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)

### 商譽

商譽指購買代價超出收購當日本集團於所購入附屬公司或聯營公司權益可識別資產及負債之公平價值之差額。

收購產生之商譽予以資本化，以直線法於其可使用年期內攤銷。收購聯營公司產生之商譽包括於聯營公司之賬面數額。收購附屬公司產生之商譽於資產負債表中分開呈列。

如出售附屬公司或聯營公司，則在計算出售之盈虧時，將所應佔之商譽數額計算在內。

### 負商譽

負商譽指於收購日本集團佔該附屬公司或聯營公司可識別資產及負債超出收購成本之部份。

負商譽將自資產扣減呈列，並按產生此結存之情況作出分析並發放至收益。

於收購當日，倘負商譽來自虧損或開支，於此等虧損或開支產生之期間內將之發放至收益，餘下負商譽以直線法於可識別已收購可折舊資產之餘下平均可使用年期確認為收益。倘此等負商譽超出已收購可識別非貨幣資產之合理代價總額，則立即確認為收益。

收購聯營公司產生之負商譽由該聯營公司之賬面數額扣除。收購附屬公司產生之商譽由資產中扣除，並於資產負債表中分開呈列。

### 收入確認

出售物業收入於簽訂具法律約束力之買賣協議時確認。

租金收入(包括就營運租賃物業所預先發出之發票值租金)以直線法按個別租約年期確認。

樓宇管理及代理費於服務提供時確認。

投資項目之股息收入於本集團收取股息之權利獲確定時確認。

利息收入按時間比例基準計算，並計入未償還之本金及適用之利率。

# 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)

### 附屬公司投資

於附屬公司之投資按成本減任何可識別之減值虧損後，納入本公司之資產負債表內。

### 佔聯營公司權益

綜合收入報表內包括本集團於年內應佔聯營公司收購後業績。於綜合資產負債表，本集團於聯營公司之權益按其應佔聯營公司之資產淨值加收購之商譽扣減任何可識別之虧損後列賬。

### 證券投資

證券投資乃按交易日基準確認，初期以成本衡量。

於其後之報告日期，本集團表明有意及有能力持有至到期之債券(「持有至到期債券」)乃按攤銷成本減所有減值虧損計算。收購持有至到期證券之折讓或溢利之每年攤銷會加上其他應收投資收益除以投資工具年期之數額入賬，致使此各期間所確認收益反映固定之投資回報比率。

除持有至到期債券外之投資均列為投資證券及其他投資。

投資證券指持有一段認定之長期間作策略用途，於其後報告日以成本衡量，並按任何非短暫性之減值虧損予以削減。

其他投資以公平價值衡量，未實現收益及虧損包括於該年度之純利或虧損淨額內。

### 有形固定資產

有形固定資產(投資物業除外)乃按成本減折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃採用直線法按有形固定資產(投資物業除外)之估計可使用年期及其估計剩餘價值，以下列年率撇銷其成本：

傢俬、裝置及設備	20%
租賃物業裝修	20%
汽車	20% - 25%

資產出售或報廢時所產生之損益指出售收益與資產賬面值之差額，有關數額乃於收入報表中確認。

# 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)

### 投資物業

投資物業為已落成物業，該等物業乃因其投資潛力而持有，其租金收入則按公平原則磋商釐定。

投資物業根據結算日之專業估值按公開市值入賬。

重估投資物業時產生之任何估值升幅或重估減值，乃計入投資物業重估儲備或自其中扣除。倘投資物業重估儲備結餘不足以抵銷重估減值，則重估減值超逾該項結餘之數額則自收入報表中扣除。倘過往已自收入報表扣除減值，並因而產生估值升幅，有關升幅則撥入收入報表，惟款額以過往已扣除之減值為限。

出售投資物業時，該項物業應佔之投資物業重估儲備數額將轉撥至收入報表。

投資物業不作折舊準備，惟有關租約之尚餘年期為20年或以下則除外。

### 持有作出售物業

持有作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括利息、融資費用、專業費用及直至該等物業達至可銷售狀況之其他應佔直接成本。可變現淨值乃指估計售價減直至完成前之所有成本及於推廣與出售時所產生之成本。

### 減值

本集團於每個結算日審核其有形及無形資產之賬面值，以釐訂有否任何顯示，顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回價值低於其賬面值，則有關資產之賬面值乃扣減至其可收回價值。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損隨後撥回，則資產之賬面值乃增加至其可收回價值之修訂估值，惟所增加之賬面值不得超過倘資產於過往年度並無出現虧損所釐訂之賬面值。所撥回之減值虧損即時確認為收入。

# 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

所得稅指本年度應付稅項及遞延稅項之總額。

本年度應付稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所載之淨利潤有別，此乃由於其不包括在其他年度之應課稅及可扣減之收入或支出，亦不包括永不課稅或不可扣減之收入報表項目。

遞延稅項指按資產負債表負債法，就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相關稅基產生之一切暫時差異計算預期應付或可予撥回之稅項。遞延稅項負債一般就一切應課稅臨時差異而予以確認，而遞延稅項資產則按可抵銷可動用之可扣減暫時差異之未來應課稅溢利而予以確認。倘於交易時產生之商譽(或負商譽)或初步確認其他資產及負債所產生之暫時差異(業務合併除外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，遞延資產及負債則不會予以確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差異而予以確認，惟本公司在可控制暫時差異之撥回以及暫時差異於可預見將來不可能撥回時之情況下除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日均予以檢討，並減少至不可能再有充足應課稅溢利可容許撥回所有或部份有關資產。

遞延稅項按預期於償還負債或資產變現之期間適用之稅率計算。遞延稅項於收入報表扣除或入賬，惟當與直接於股本扣除或入賬之項目有關之情況下，遞延稅項則同樣於股本中處理。

### 經營租約

經營租約之租金開支以直線基準按有關租約之年期在收入報表內扣除。

### 退休福利計劃

自收入報表中扣除之退休福利成本為本集團就定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃而於本年度所應付之供款額。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 4. 營業額及分類資料

### 業務分類

本集團之營業額及年內虧損淨值均源自香港業務。本集團之資產均於香港。就管理而言，本集團目前將業務分為四個類別，分別是：出售物業，租賃服務，樓宇管理服務，以及其他業務。此等類別乃本集團申報其主要分類資料之基準。

此等業務之分類資料呈列如下：

### 收入報表

	二零零四年					綜合 千港元
	出售物業 千港元	租賃服務 千港元	樓宇管理 服務 千港元	其他業務 千港元	抵銷 千港元	
外來收益	87,770	9,392	2,321	-	-	99,483
分類業務間收益	-	225	203	-	(428)	-
	<u>87,770</u>	<u>9,617</u>	<u>2,524</u>	<u>-</u>	<u>(428)</u>	<u>99,483</u>
分類業績	34,984	10,986	(779)	-	-	45,191
未經分配其他經營收入						3,193
利息收入						34
未經分配企業開支						(9,100)
證券投資之已確認減值虧損						(140,400)
銀行借款及相關應付利息豁免						9,608
經營虧損						(91,474)
出售附屬公司之虧損	-	(400)	-	-	-	(400)
融資成本	-	(5,303)	-	(4,877)	-	(10,180)
除稅前虧損						(102,054)
稅項撥回						181
年內虧損淨值						<u>(101,873)</u>

分類業務間收益乃按現行市場價格計算。

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 4. 營業額及分類資料 (續)

## 業務分類 (續)

## 收入報表

	二零零三年					綜合 千港元 (重列)
	出售物業 千港元	租賃服務 千港元	樓宇管理及 代理服務 千港元	其他業務 千港元	抵銷 千港元	
外來收益	62,166	17,802	4,446	-	-	84,414
分類業務間收益	-	1,481	591	-	(2,072)	-
	<u>62,166</u>	<u>19,283</u>	<u>5,037</u>	<u>-</u>	<u>(2,072)</u>	<u>84,414</u>
分類業績	(31,358)	(73,667)	(784)	-	-	(105,809)
未經分配其他經營收入						4,001
利息收入						97
未經分配企業開支						<u>(15,583)</u>
經營虧損						(117,294)
出售附屬公司之收益	-	-	-	5,500	-	5,500
結束聯營公司之虧損	-	-	-	(9)	-	(9)
融資成本	-	(15,642)	-	(2,458)	-	<u>(18,100)</u>
除稅前虧損						(129,903)
稅項撥回						<u>20</u>
年內虧損淨值						<u><u>(129,883)</u></u>

分類業務間收益乃按現行市場價格計算。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 4. 營業額及分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

#### 資產負債表

	二零零四年		二零零三年	
	分類資產 千港元	分類負債 千港元	分類資產 千港元	分類負債 千港元 (重列)
出售物業	82,042	29,094	45,060	31,258
租賃服務	64,228	32,112	144,825	135,549
樓宇管理及代理服務	168	653	155	888
其他業務	-	-	140,400	-
其他企業資產／負債	4,561	80,693	4,166	57,614
	<u>150,999</u>	<u>142,552</u>	<u>334,606</u>	<u>225,309</u>

#### 其他資料

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資本增加		
出售物業	5	21
租賃服務	7	117
其他企業資產	-	130
	<u>12</u>	<u>268</u>
折舊		
出售物業	24	30
租賃服務	9	469
其他企業資產	87	183
	<u>120</u>	<u>682</u>
其他資料		
呆壞賬撥備		
租賃服務	14	634
其他	500	-
	<u>514</u>	<u>634</u>
出售除物業以外之有形固定資產之虧損		
出售物業	96	-
其他	150	17
	<u>246</u>	<u>17</u>
重估投資物業產生之盈餘(虧絀)		
租賃服務	9,700	(79,600)
持有作出售物業之估計虧損撥回(撥備)		
出售物業	37,771	(13,446)
	<u>37,771</u>	<u>(13,446)</u>



## 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 千港元	二零零三年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	463	515
呆壞賬撥備	514	634
持有作出售物業之成本確認為開支	771	6,554
折舊	120	682
出售除物業以外之有形固定資產之虧損	246	17
租金開支	554	166
員工成本		
— 董事酬金 (附註7a)	5,151	8,546
— 員工工資及薪金	6,306	8,984
— 公積金	62	293
— 員工福食及福利	6	22
	<u>11,525</u>	<u>17,845</u>
證券投資之未變現持有虧損	-	289
並計入：		
股息收入	10	-
出售證券投資之收益	293	583
租金收入，扣除開支約 483,000港元(二零零三年：433,000港元)	8,909	17,369
確認為收入之未被申索債務	-	1,646
	<u><u>8,909</u></u>	<u><u>17,369</u></u>

## 6. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行借款利息(須於五年內全數償還)	(10,180)	(16,773)
其他借款利息	-	(1,327)
	<u>(10,180)</u>	<u>(18,100)</u>

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 7. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金：		
執行	-	-
非執行	-	-
獨立非執行	483	520
	<u>483</u>	<u>520</u>
其他酬金：		
薪金及其他福利予執行董事	4,667	8,000
退休福利計劃供款	1	26
	<u>4,668</u>	<u>8,026</u>
董事酬金總額	<u>5,151</u>	<u>8,546</u>

董事酬金介乎下列範圍：

	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
零至1,000,000港元	11	11
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
3,000,001港元至3,500,000港元	-	1
4,000,001港元至4,500,000港元	-	1
	<u>13</u>	<u>13</u>

(b) 僱員酬金

五位最高薪酬人士包括三位(二零零三年：三位)董事，彼等之酬金詳情載於上文(a)所披露之款額。其餘兩位(二零零三年：兩位)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他福利	1,348	1,500
退休福利計劃供款	72	78
	<u>1,420</u>	<u>1,578</u>

每位最高薪酬僱員之酬金均介乎零至1,000,000港元之間。

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 8. 稅項撥回

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
稅項撥回包括：		
往年度超額撥備		
— 香港利得稅	-	74
遞延稅項(附註26)		
— 本年度	231	(54)
— 稅率變動影響	(50)	-
	<u>181</u>	<u>(54)</u>
	<u>181</u>	<u>20</u>

由於本集團於年內概無應課稅溢利，故此，財務報表內並無為利得稅作撥備。

年內稅項撥回可與根據綜合收入報表之除稅前虧損對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	<u>(102,054)</u>	<u>(129,903)</u>
按本地利得稅率百分之十七點五(二零零三年：百分之十六) 計算稅項時毋須課稅之收入之稅務影響	17,859	20,784
計算稅項時不可扣減之開支之稅務影響	16,407	3,584
未確認稅務虧損之稅務影響	(25,881)	(18,136)
使用以前未被確認之稅務虧損	(8,715)	(6,516)
使用以前未被確認之稅務虧損	271	229
適用稅率增加導致承前遞延稅項負債增加	271	229
往年度超額撥備	(50)	-
其他	-	74
	<u>290</u>	<u>1</u>
年內稅項撥回	<u>181</u>	<u>20</u>

## 9. 股息

根據本公司優先股股東之權利，於年內約1,036,000港元(二零零三年：1,126,000港元)之優先股股息已分配予優先股股東。

# 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

每股基本虧損之計算乃按以下數據：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
年內虧損淨值	(101,873)	(129,883)
優先股股息	(1,036)	(1,126)
用以計算每股基本虧損之虧損	<u>(102,909)</u>	<u>(131,009)</u>
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>3,663,121,235</u>	<u>3,319,537,087</u>

二零零三年所匯報之每股虧損數字並未因載於附註2之前期調整作出更改，因為該數字之影響並不顯著。

計算截至二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損未有假設行使本公司尚未行使之購股權及可轉換可贖回而無投票權之優先權之轉換權，因該等轉換會引致每股虧損減少。

## 11. 投資物業

	本集團 千港元
於二零零三年四月一日	142,940
出售一家附屬公司	(640)
出售	(89,000)
重估產生之盈餘	9,700
於二零零四年三月三十一日	<u>63,000</u>

本集團之投資物業賬面淨值包括：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
位於香港之物業以下列租賃持有：		
— 長期租賃	-	89,640
— 中期租賃	63,000	53,300
	<u>63,000</u>	<u>142,940</u>

投資物業於二零零四年三月三十一日由一家獨立專業估值師行世邦魏理仕有限公司按公開市值基準進行重估，重估產生之盈餘9,700,000港元(二零零三年：79,600,000港元之虧絀)已計入(扣除)綜合收入報表中。

於結算日，根據經營租約租出之投資物業之數值約為49,877,000港元(二零零三年：93,888,000港元)。投資物業詳情載於年報第51頁。

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 12. 有形固定資產

	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>本集團</b>				
<b>成本</b>				
於二零零三年四月一日	9,391	3,965	701	14,057
添置	12	-	-	12
出售一家附屬公司	(4)	-	-	(4)
出售	(8,408)	(1,826)	-	(10,234)
於二零零四年三月三十一日	<u>991</u>	<u>2,139</u>	<u>701</u>	<u>3,831</u>
<b>折舊</b>				
於二零零三年四月一日	8,912	3,965	588	13,465
年內計入	81	-	39	120
出售一家附屬公司時撇銷	(4)	-	-	(4)
出售時撇銷	(8,162)	(1,826)	-	(9,988)
於二零零四年三月三十一日	<u>827</u>	<u>2,139</u>	<u>627</u>	<u>3,593</u>
<b>賬面淨值</b>				
於二零零四年三月三十一日	<u>164</u>	<u>-</u>	<u>74</u>	<u>238</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>479</u>	<u>-</u>	<u>113</u>	<u>592</u>

## 13. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零三年四月一日及於二零零四年三月三十一日之結餘	25,675
<b>攤銷及減值</b>	
於二零零三年四月一日及於二零零四年三月三十一日之結餘	<u>25,675</u>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零四年及二零零三年三月三十一日	<u>-</u>

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 14. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本	1,071,061	1,071,061
應收附屬公司款項	1,691,444	1,709,239
減：已確認減值虧損	(2,291,911)	(2,291,911)
	<u>470,594</u>	<u>488,389</u>

非上市股份之成本乃按照本公司根據一九九六年九月集團重組成為本集團之最終控股公司當日，本集團應佔附屬公司之賬面值或基本有形資產淨值計算。

應收附屬公司款項乃無抵押及無固定還款期。約35,058,000港元(二零零三年：41,053,000港元)之應收附屬公司款項乃按現行市場利率計息，而餘下結餘則為免息。本公司董事認為，本公司將不會於未來十二個月內要求償還款項，因此，該筆款項被列為非流動資產。

本公司各主要附屬公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註33。

## 15. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔資產淨值	-	-
收購聯營公司產生之溢價	23,441	23,441
累計商譽攤銷	(5,860)	(5,860)
商譽之已確認減值虧損	(17,581)	(17,581)
	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司之聯營公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註34。

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 16. 證券投資

## 本集團

	投資證券		其他投資		合計	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
股本證券：						
上市	-	-	-	470	-	470
非上市(註)	140,400	140,400	-	-	140,400	140,400
減：已確認減值虧損	(140,400)	-	-	-	(140,400)	-
	-	140,400	-	470	-	140,870
上市證券市值	-	-	-	470	-	470
就呈報目的而分析之賬面值：						
流動	-	-	-	470	-	470
非流動	-	140,400	-	-	-	140,400
	-	140,400	-	470	-	140,870

佔本集團資產多於10%之投資證券詳情如下：

投資證券名稱	註冊成立地點	本公司間接 持有之已 發行股本 面值百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
香港衛星 科技控股 有限公司 (「香港衛星」)	英屬處女群島	1.99%	普通股 10,050美元	投資控股公司，其附屬公 司主要從事衛星通訊平台 之發展

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 16. 證券投資 (續)

註：本公司董事乃參照一份日期為二零零四年七月二十二日，由獨立估值師行中證評估有限公司對香港衛星於二零零四年三月三十一日之業務進行估值，以釐定投資於香港衛星之賬面值。載於估值報告中，香港衛星之價值乃經考慮到不同主要因素及假設(其中一項為香港衛星取得所需資金，並根據其業務計劃及預測達到預期增長)。按此基準，本公司董事確定證券投資之確認減值虧損為140,400,000港元。

## 17. 持有作出售物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
位於香港之物業以下列租賃持有：		
— 長期租賃	<b>82,000</b>	<b>45,000</b>

上述物業乃參照一家獨立專業估值師行進行之估值後按可變現淨值列值。

## 18. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款包括貿易應收賬款約1,075,000港元(二零零三年：987,000港元)，當中主要為租賃應收賬款。每月租金賬單預先印發，並預期於收到賬單時清繳。於結算日，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
60日內	679	750
61日至90日內	156	198
90日以上	240	39
	<b>1,075</b>	<b>987</b>



## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 19. 貿易及其他應付賬款

於結算日，貿易及其他應付賬款之分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
賬齡91日或以上之貿易應付賬款	80	80
應付銀行貸款利息	12,823	16,485
其他應付賬款	3,655	7,833
	<u>16,558</u>	<u>24,398</u>

## 20. 應付董事款項

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
無抵押及免息	6,125	8,016	6,125	716
減：列作流動負債之 一年內到期款額	(2,400)	-	(2,400)	-
一年後到期之款額	<u>3,725</u>	<u>8,016</u>	<u>3,725</u>	<u>716</u>

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 21. 銀行借款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款	116,035	186,728
銀行透支	-	95
	<u>116,035</u>	<u>186,823</u>
分析如下：		
有抵押	81,793	168,316
無抵押	34,242	18,507
	<u>116,035</u>	<u>186,823</u>
銀行借款乃按現行市場利率計息及還款期如下：		
一年內	38,873	186,823
一年至二年內	21,970	-
二年至五年內	23,020	-
五年以上	32,172	-
	<u>116,035</u>	<u>186,823</u>
減：列作流動負債之一年內到期款額	<u>(38,873)</u>	<u>(186,823)</u>
一年後到期之款額	<u>77,162</u>	<u>-</u>

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 22. 股本

## (a) 普通股

	股份數目		股本	
	二零零四年 千股	二零零三年 千股	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
每股面值0.1港元之普通股				
法定：				
於年初及年底	<u>6,840,000</u>	<u>6,840,000</u>	<u>684,000</u>	<u>684,000</u>
已發行及繳足：				
於年初	3,654,498	3,201,020	365,450	320,102
行使可轉換可贖回 而無投票權之優先股 (「優先股」)之 轉換權 (註i)	10,000	453,478	1,000	45,348
行使購股權 (註ii)	11,600	-	1,160	-
於年底	<u>3,676,098</u>	<u>3,654,498</u>	<u>367,610</u>	<u>365,450</u>

## (b) 優先股

	股份數目			
	二零零四年	二零零三年		
每股面值1,000,000港元 之優先股				
法定：				
於年初及年底	<u>316</u>	<u>316</u>	<u>316,000</u>	<u>316,000</u>
已發行及繳足：				
於年初	104	120	104,000	120,000
發行股份	-	33	-	33,000
轉換股份 (註i)	(1)	(49)	(1,000)	(49,000)
於年底	<u>103</u>	<u>104</u>	<u>103,000</u>	<u>104,000</u>
股本總額			<u>470,610</u>	<u>469,450</u>

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 22. 股本 (續)

優先股將按以下主要權利及限制予以發行：

- (a) 優先股將賦予其持有人權利，較本公司資本中任何其他類別股份之持有人就優先股項下尚未行使票面金額按年息1%計算優先收取定額累計現金股息；
- (b) 除早前已轉換者外，本公司可透過向優先股持有人發出書面通知，於優先股發行日期起計第三個週年日以其尚未償還票面金額總額贖回全部(並非部分)優先股；
- (c) 除早前已轉換或贖回者外，優先股持有人可自優先股發行日期後營業日起任何時間，但於優先股發行日期起計第三個週年日前最少七個營業日之前，以轉換價將全部或任何部分優先股之票面金額轉換為普通股份，轉換價乃按下列較低者為準(i)0.40港元、及(ii)每股普通股份於緊接發出轉換通知日期前三十日當中於聯交所報十個最低每日收市價之平均數，並可予調整；
- (d) 就進行清盤或其他事項退回資本而言，優先股將較本公司資本中任何其他類別股份具有優先權，將首先以本公司可供分配予其股東之資產償還優先股之固定股息欠款或應計款項，方償還本公司股本中任何優先股或其他類別股份已繳入資本；
- (e) 所有就轉換優先股而將予發行之普通股份，將不附一切索償、押記、留置權、產權負擔及衡平權益而發行、並於各方面相同，與當時已發行普通股份於各方面享有同等權益；
- (f) 優先股持有人無權僅以優先股持有人身分參加本公司任何股東大會或於會上投票，惟變更或廢除優先股持有人權利之普通股股東決議案除外；
- (g) 將不會就任何優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣作出申請；及
- (h) 倘獲聯交所事先批准(如需要)，優先股可予指讓或轉讓。

本公司於年內之股本變動如下：

- (i) 於年內，1股優先股已被轉換為10,000,000股本公司每股面值0.1港元之普通股。已轉換之普通股在各方面與本公司當時之現有普通股享有同等權益。

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 22. 股本 (續)

- (ii) 於年內，11,600,000股購股權已被行使，而11,600,000股每股面值0.1港元之本公司普通股因而發行。已發行之普通股在各方面與本公司當時之現有普通股享有同等權益。

優先股持有人已表示彼現時於優先股發行日期起計第三個週年日無意向本公司發出書面通知以贖回全部或部份優先股。

### 23. 購股權計劃

本公司於一九九六年九月十一日採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)已於二零零二年八月二十六日被終止。

本公司於二零零二年八月二十六日批准及採納一份新購股權計劃(「新購股權計劃」)以取代舊購股權計劃。新購股權計劃旨在激勵或獎勵於計劃內指定之合資格人士過往或日後對本集團所作之貢獻，及／或使到本集團可成功招攬與留用優秀僱員及吸納人才。自採納計劃後，概無根據新購股權計劃授出任何購股權。

根據舊購股權計劃授出之購股權變動如下：

	購股權數目
於二零零二年及二零零三年四月一日之結餘	78,500,000
行使購股權	(11,600,000)
年內註銷	(25,700,000)
年內作廢	(22,200,000)
	<hr/>
於二零零四年三月三十一日之結餘	<u>19,000,000</u>

於二零零四年三月三十一日，根據舊購股權計劃尚未行使之購股權詳情如下：

購股權授出日期	行使期	授出購股權總數	行使價 港元
二零零一年八月一日	二零零二年二月一日至 二零零五年一月三十一日	15,000,000	0.255
二零零一年十二月八日	二零零二年六月八日至 二零零五年六月七日	4,000,000	0.378
		<hr/>	
		<u>19,000,000</u>	

購股權之歸屬期乃由接納購股權當日後六個月起計至接納購股權之日之第三週年。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 23. 購股權計劃 (續)

本公司董事持有之購股權(已包括於上表)詳情如下：—

於二零零二年 及二零零三年 四月一日之結餘	年內行使	年內註銷	年內作廢	於二零零四年 三月三十一日 之結餘
<u>71,100,000</u>	<u>(11,600,000)</u>	<u>(25,700,000)</u>	<u>(22,200,000)</u>	<u>11,600,000</u>

直至購股權獲行使時，已授出購股權之財務影響不會紀錄於本公司或本集團之資產負債表內，及於年內概無就已授出購股權之價值計入收入報表內。當行使購股權而發行之股份將以股份面值紀錄於本公司作為額外股本，而每股行使價超出股份面值之差額將被本公司列入股份溢價賬。於行使日期前註銷或作廢之購股權會於尚未行使之購股權登記冊上刪除。

年內已收代價為零(二零零三年：零)。

因行使購股權而發行股份之日期為二零零四年一月二日及二零零四年一月十二日，當天股份價格分別為0.295港元及0.345港元。

## 24. 儲備

本集團應佔聯營公司之業績內11,581,000港元之虧損(二零零三年：11,581,000港元)，已計入本集團累計虧損。

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
<b>本公司</b>				
於二零零二年四月一日	744,631	1,114,686	(2,091,632)	(232,315)
發行股份	3,652	-	-	3,652
年內虧損淨值	-	-	(218,762)	(218,762)
優先股股息	-	-	(1,126)	(1,126)
	<u>748,283</u>	<u>1,114,686</u>	<u>(2,311,520)</u>	<u>(448,551)</u>
於二零零三年三月三十一日	748,283	1,114,686	(2,311,520)	(448,551)
發行股份	899	-	-	899
年內虧損淨值	-	-	(14,092)	(14,092)
優先股股息	-	-	(1,036)	(1,036)
	<u>749,182</u>	<u>1,114,686</u>	<u>(2,326,648)</u>	<u>(462,780)</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>749,182</u>	<u>1,114,686</u>	<u>(2,326,648)</u>	<u>(462,780)</u>

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 24. 儲備 (續)

本公司之繳入盈餘為下列之總差額：本公司收購附屬公司當日附屬公司之綜合股東資金與本公司普通股於聯交所上市前集團架構重組時本公司已發行普通股面值兩者間之差額，以及本公司於二零零二年以發行本公司普通股作為代價購買附屬公司當日該股份之估計公平價值與本公司普通股面值兩者間之差額。

除保留溢利外，根據百慕達一九八一年（經修訂）公司法，繳入盈餘亦可供分派。然而，惟在下列情況下，本公司不得自繳入盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 公司現時或於付款後無力償還到期負債；或
- (b) 公司之可變賣資產值較其負債及已發行股本及股本溢價賬之總額為少。

董事會認為本公司於二零零四年及二零零三年三月三十一日概無任何儲備可供分派予股東。

### 25. 應付附屬公司款項

本公司

該筆款項乃無抵押、免息、且無固定償還期限。概無任何部份款項將於未來十二個月內償還，因此，該筆款項被列為非流動負債。

### 26. 遞延稅項

以下為本滙報及前滙報期間內確認遞延稅項負債及有關變動：

本集團

	加速稅項折舊 千港元
於二零零二年四月一日	
— 先前呈報	-
— 採納實務準則第12條（經修訂）時調整	(481)
	<hr/>
— 重列	(481)
自綜合收入報表扣除	(54)
	<hr/>
於二零零三年三月三十一日	(535)
計入綜合收入報表	231
稅率變動影響	(50)
	<hr/>
於二零零四年三月三十一日	<u>(354)</u>

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 26. 遞延稅項 (續)

於結算日，本集團及本公司分別擁有未動用稅項虧損約617,886,000港元(二零零三年：548,925,000港元)及3,196,000港元(二零零三年：2,113,000港元)可用作抵銷未來溢利。由於未能估計將來之溢利來源，因此未動用稅項虧損之遞延稅項資產未有被確認。稅項虧損可能無限期結轉。

## 27. 出售附屬公司

於二零零三年十一月，本集團出售其附屬公司厚平投資有限公司予一位獨立第三者。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>出售負債淨值</b>		
投資物業	640	-
貿易及其他應收賬款	4	-
貿易及其他應付賬款	(1)	-
已收訂金	(12)	-
應付直接控股公司款項	(1,666)	(26,803)
	<u>(1,035)</u>	<u>(26,803)</u>
公司間賬目轉讓	1,666	26,803
出售附屬公司之(虧損)收益	(400)	5,500
	<u>231</u>	<u>5,500</u>
總代價		
支付方式：		
現金	231	5,000
遞延代價	-	500
	<u>231</u>	<u>5,500</u>
因出售產生之現金流入淨值：		
現金代價	231	5,500
減：已包括於貿易及其他應收賬款之結餘	-	(500)
	<u>231</u>	<u>5,000</u>

於二零零四年及二零零三年內所出售之附屬公司對本集團之現金流或營運業績並無顯著貢獻。



## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 28. 主要非現金交易

於二零零三年，本公司發行33股優先股予朱幼麟先生，以償還附屬公司結欠朱先生33,000,000港元之款項。

### 29. 資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團之一般信貸乃以賬面值分別63,000,000港元(二零零三年：89,000,000港元)之本集團投資物業及82,000,000港元(二零零三年：45,000,000港元)之本集團持有作出售物業作抵押。

### 30. 經營租賃安排

#### 本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約有關土地及樓宇之日後最低租金支付如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	452	-

經營租約支付的款項指本集團就辦公室物業應付之租金。租約屬可磋商，年期為一至兩年。

#### 本集團作為出租人

年內所得之物業租金收入約9,000,000港元(二零零三年：18,000,000港元)。本集團若干物業乃持有作租賃用途。年內已出售賬面值約89,000,000港元(二零零三年：73,000,000港元)之物業，餘下物業在持續經營基準下預計將產生約7%租金回報率。租約一般為期平均一至二年。

於結算日，本集團與租客訂約以收取下列日後最低租金：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	8,137	11,760
第二年至第五年在內	4,117	4,611
	<u>12,254</u>	<u>16,371</u>

### 31. 或然負債

於二零零四年三月三十一日，本公司提供若干附屬公司一般銀行融資而須向銀行作出約203,750,000港元(二零零三年：203,750,000港元)之擔保，而該等附屬公司已合共動用其中約64,575,000港元(二零零三年：94,483,000港元)。

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 32. 關連人士交易

於年內，本集團與關連人士進行交易如下：

公司／董事名稱	交易性質	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
Cymbeline Limited	本集團支付租金開支 (註a及c)	72	96
豐年證券有限公司	本集團收取租金收入 (註b及c)	62	219
朱幼麟先生	本集團收取租金收入 (註c)	42	148
	本集團支付利息開支 (註d)	-	1,327
	支付優先股股息 (註e)	1,030	716
	本公司發行優先股	-	33,000
		<u>          </u>	<u>          </u>

註：

- (a) 陳驚雄先生於Cymbeline Limited擁有實益權益。
- (b) 朱何妙馨女士於豐年證券有限公司擁有實益權益。
- (c) 以上交易均參照市場價格進行。
- (d) 利息開支乃按現行市場利率計算。
- (e) 優先股股息乃根據優先股總面值按每年年息1%計算。

此外，本集團若干銀行融資乃以陳驚雄先生、朱幼麟先生及朱何妙馨女士提供私人擔保作抵押，惟本集團無須為此支付費用。

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 33. 附屬公司

本公司主要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	註冊成立及 經營地點	本公司所持 已發行股本 面值百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
華量有限公司	香港	100%	普通股 20,000港元 遞延股* 14,000港元	投資控股
佳邦置業有限公司	香港	100%	普通股 1,955港元 遞延股* 45港元	投資控股
快速投資有限公司	香港	100%	普通股 2港元 遞延股* 10,000港元	物業投資
貿勤發展有限公司	香港	100%	普通股 200,000港元	物業投資及提供 樓宇管理服務， 惟年內已暫無業務
盛茂投資有限公司	香港	100%	普通股 200港元 遞延股* 82港元	物業買賣
Star Cherry Investments Limited	英屬處女群島	100%	普通股 100美元	投資控股
德南物業管理 有限公司	香港	100%	普通股 10,000港元	物業管理， 惟年內已暫無業務

# 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

## 33. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立及 經營地點	本公司所持 已發行股本 面值百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
WTF Digital Technology Limited	英屬處女群島	100%	普通股 100美元	投資控股
Wah Tak Fung (B.V.I.) Limited **	英屬處女群島	100%	普通股 1,000,000美元	投資控股
華德豐科技有限公司	香港	100%	普通股 2港元	投資控股
匯商發展有限公司	香港	100%	普通股 2港元 遞延股* 2港元	物業投資及提供 樓宇管理服務， 惟年內已暫無業務

\* 無投票權遞延股份實際上無權獲派股息、獲發各公司任何股東大會之通告、出席大會或在會上投票，亦無權於清盤時獲得任何分派。

\*\* 由本公司直接持有。

董事認為一份完整之附屬公司詳情會令資料過於冗長，因此，上表只披露於二零零四年三月三十一日主要影響本集團業績或資產之附屬公司詳情。

各附屬公司於年底時或年內任何時間概無任何未償還之債務證券。

## 34. 聯營公司

本公司間接持有之主要聯營公司於二零零四年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立 地點	本公司間 接持有之 已發行股本 面值百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
滙寶交易系統(香港) 有限公司	香港	25%	普通股 10,000港元	提供銷售服務流動中心

## 財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 35. 退休福利計劃

隨著香港於二零零零年十二月一日實行強制性公積金計劃，本集團亦已保留根據職業退休計劃條例註冊成立定額供款計劃（「職業退休計劃」），並已符合強制性公積金計劃條例（「強積金條例」）之豁免規定。

為符合強積金條例，本集團已設立自願供款強制性公積金計劃。現有職業退休計劃之成員已獲給予一次性選擇，可選擇參與獲強積金條例豁免之職業退休計劃或強積金計劃。二零零零年十二月一日或之後加入之新僱員必須參加強積金計劃。

在收入報表內扣除之數額為本集團按該等計劃所指定之供款率支付予計劃之供款270,000港元（二零零三年：450,000港元）並減除僱員在合資格服務期以前離開本集團所沒收數額之淨額207,000港元（二零零三年：131,000港元）。

於結算日，因僱員離開退休福利計劃所沒收供款（可減低於未來數年之應付供款）之總額為零港元（二零零三年：6,000港元）。