

# 財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 1. 總則

本公司乃於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份乃於聯交所上市。本公司之股份自二零零三年五月十九日起在聯交所暫停買賣。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司主要於香港及中國其他地區及英國從事物業發展及投資、發電廠之經營、貸款業務及物業管理。年內，本集團終止其於英國之餐館業務。

## 2. 編製基準

- (a) 編製財政報告時，董事已根據本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之淨虧損995,064,000港元及當日之流動負債淨值1,404,230,000港元，審慎考慮本集團日後之流動資金。

於結算日後，本集團並無足夠營運資金應付其日常運作所需，亦未能完全履行到期財務債務之責任。若干銀行已委任接管人及財產接收管理人接管若干附屬公司之資產。此外，誠如附註42(i)所述，本公司及附屬公司已接獲若干清盤呈請。再者，誠如附註42(j)所述，若干銀行及其他債權人亦向本集團提出訴訟，追索合共1,114,959,000港元款項。鑑於上述情況，本集團現正與若干銀行及其他債權人就重組欠負彼等之款項進行磋商。

同時，本集團正與有意投資者就引入新股本資金進行磋商。倘若成功完成與銀行及其他債權人之重組計劃，而本集團亦能取得足夠之額外股東資金，則董事相信本集團將有足夠營運資金應付其日常運作所需及可於可見未來完全履行到期財務債務之責任。據此，財政報告乃按持續經營基準編製。

- (b) 現任董事未能確定下列有關本公司四間附屬公司(均來企業有限公司、均來財務有限公司、盈朗發展有限公司及True Gold Investments Limited)之財務資料(誠如附註42(c)所述，彼等之賬冊紀錄被香港警察商業罪案調查科檢走)已完全及準確地包括於財政報告內：

- 營業額241,549,299港元
- 銷售成本339,273,436港元
- 其他經營收入45,175,437港元
- 經營開支40,896,826港元
- 稅項開支3,158,582港元
- 發展中物業300,126,845港元
- 應收貸款114,629,785港元
- 貿易、其他應收款項及預付款項2,055,908港元
- 可收回稅項2,512,676港元
- 貿易及其他應付款項48,404,060港元

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 3. 採納會計實務準則

本年度，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之全新及經修訂之會計實務準則(「會計實務準則」)。採納此等會計實務準則改變了現金流動表及權益變動表之呈列形式，但對本年度及先前之會計期間之業績並無重大影響。因此無需做前期調整。

#### 外幣

會計實務準則第11號(經修訂)「外幣換算」撤銷可按期間結束時之匯率換算海外業務之收益表之選擇權(而此乃本集團以往奉行之政策)。海外業務之收入及開支目前已按平均匯率換算。此會計政策之改變對本期間或先前之會計期間之業績並無任何重大影響。

#### 現金流量表

本集團採納會計實務準則第15號(經修訂)「現金流量表」。根據會計實務準則第15號(經修訂)，現金流量現按三項標題分類：經營、投資及融資，而非過往之五項標題。已付利息分類為融資活動之現金流量，利息收入及股息收入分類為投資活動之現金流量。自稅項產生之現金流量現分類為經營活動，除非該等現金流量能從投資或融資活動中給獨立識別出來。海外業務之現金流量已按於現金流量當日之匯率重新換算，而非以於結算日之適用匯率換算。去年之比較披露事項已重新列賬，以達致貫徹之呈列方式。

#### 正終止經營業務

會計實務準則第33號「正終止經營業務」乃有關編製正終止經營業務之財務資料，並取代先前收錄於會計實務準則第2號「期間純利或淨虧損、基本誤差及會計政策變動」之規定。根據會計實務準則第33號，有關正終止經營業務之財政報告須於終止經營而訂立具約束力之協議或公佈詳細計劃時作獨立披露。本年度，本集團之餐館業務被確認為正終止經營業務，有關詳情於附註10內披露。

#### 僱員福利

本集團已採納會計實務準則第34號「僱員福利」，其中引入僱員福利(包括退休福利計劃)之計算準則。

鑑於本集團僅參與定額供款退休福利計劃，故採納會計實務準則第34號對財政報告並無任何重大影響。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策

財政報告乃按歷史成本慣例編製，並經就若干物業及其他投資之重估修訂。

財政報告乃遵照香港普遍採納之會計原則而編製。所採納之主要會計政策如下：

#### 綜合基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日之財政報告。

年內收購及出售附屬公司之業績已由該等收購之生效日期起或截至該等出售之生效日期止(視乎情況而定)列入綜合收益表內。

集團內部公司之一切重大交易及結餘均於綜合時予以對銷。

#### 商譽

由編製綜合財政報告而產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團於收購日應佔所收購之附屬公司或聯營公司中之相關資產及負債之公平價值之差額。

於二零零一年四月一日或以後，由收購而產生之商譽均已資本化，並以直線法按其可使用年期攤銷。由收購聯營公司而產生之商譽，會被列入該公司之賬面金額。收購附屬公司後產生之商譽，於資產負債表內分別列出。

於二零零一年四月一日以前，由收購而產生之商譽，將繼續納入儲備中，同時亦在出售有關附屬公司或聯營公司時，或當商譽被確定為減值時，列入收益表。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本減可確認之減值虧損列入本公司之資產負債表。附屬公司之業績按年內已收及應收之股息，計算入本公司之賬目內。

#### 於聯營公司之投資

聯營公司之業績、資產及負債以會計衡平法納入綜合財政報告。該等權益之賬面值已予扣減以反映個別投資之已確認減值虧損。

#### 證券投資

證券投資乃按交易日基準確認及初步按原值釐定。

投資證券乃持作指定長期策略用途之證券，於其後之呈報日期按原值經減去非暫時性之虧損後釐定。

其他投資按公平值計算，未變現收益及虧損列賬入作本年度溢利或虧損淨額。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 收入確認

倘所興建物業乃供出售之用，則在該等興建以供出售之物業在落成前售出且工程結果可參照建築進度而相當肯定地確定時，即可將有關收益入賬。有關收入乃在發展期間入賬，並會每年計算，作為有關發展計劃估計收入總額之一部份。所用比例乃參照截至結算日為止已支付建築費用與截至發展計劃全部完成為止之估計建築費總額(並經扣除應急準備)之比例計算。

持作出售之物業之收益須待已簽署之買賣合約成為無附帶條件時始予入賬。

租金收入(包括按營業租約出租而預先發出發票之租金)乃按照租約之年期以直線法入賬。

電力出售按提供予客戶之電力計算。

利息收入乃根據所存之本金額按存放之時間以適用利率累計。

物業管理費收入乃於提供服務時入賬。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本或估值減折舊或攤銷及累計減值虧損入賬。

房地產(土地及樓宇)以其重估數額(即以其於重估日期之現有用途為基礎計算之公平價值減任何隨後累計之折舊及攤銷後之數額)於資產負債表列賬。重估乃定期進行，以免賬面值與結算日之公平價值有重大差別。

因重估房地產而產生之盈餘撥入其他物業重估儲備計算，惟倘該盈餘沖銷以往確認為開支之同一資產之重估減值，則該盈餘以先前扣除之虧絀為限撥入收益表。倘若因重估資產所引致賬面淨值減少之數超過該資產因對上一次重估而於重估儲備中持有之結餘(如有)，則該超過之數額將自收益表扣除。如經重估資產其後出售或報廢，應估重估盈餘將撥作保留溢利。

物業、廠房及設備之折舊及攤銷乃以直線法按下列年率於固定資產之估計可使用年期內撇銷成本或估值：

有年期土地	50年或尚未屆滿租約年期(以較短者為準)
樓宇	50年或尚未屆滿租約年期(以較短者為準)
傢俬、裝置、廠房及設備	10 - 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

在資產出售或報廢時所產生之溢利或虧損，乃按出售資產所得款項與資產賬面值之間之差額計算，並於收益表內入賬。

**財政報告附註(續)** 截至二零零三年三月三十一日止年度**4. 主要會計政策(續)****投資物業**

投資物業乃長期持有作投資用途之已落成物業，其租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業按結算日之專業估值之公開市值列賬。投資物業重估產生之任何盈餘或虧絀列入投資物業重估儲備，除非該儲備之餘額不足以彌補虧絀，在此情況下，虧絀超出投資物業重估儲備之餘額之部份乃於收益表中扣除。倘過往曾於收益表中扣除虧絀，並繼而產生重估盈餘，則該盈餘以過往曾扣除之虧絀金額為限撥入收益表。

於出售投資物業時，出售之投資物業應佔之投資物業重估儲備結餘均撥入收益表內。

契約尚餘年期超過二十年之投資物業並無作出折舊或攤銷準備。

**發展中以供轉售之物業**

發展中之物業(已預售者除外)乃按成本或可變現淨值兩者之較低者入賬。已預售之發展中物業乃按成本加應佔溢利減應佔虧損、預期損失、已收訂金及分期付款而入賬。成本包括土地之成本連同發展期間物業發展應佔直接成本、專業費用及撥作資本之利息費用。預期於結算日後超過一年始完成之發展中物業列為非流動資產，而預期於結算日後一年內完成之發展中物業則列為流動資產。

**持作銷售物業**

持作銷售之物業則按成本及可變現淨值之較低者入賬，可變現淨值乃按估計銷售價減直至完成發展之一切費用(如適用)及市場推廣與銷售費用計算。

**將借貸成本撥作資本**

收購、興建或生產合資格資產(即需一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本將撥作資產，作為該等資產之部份成本。當有關資產大致上備妥作擬定用途或出售時，借貸成本將停止撥作資本。特定借貸於尚未運用於合資格資產前作暫時投資而產生之投資收入，於資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於產生之期間內確認為開支。

**持作將來發展之物業**

持作將來發展之物業乃按成本減永久減值虧損列賬。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 減值

本集團於每個結算日評估所有資產之賬面值，以決定資產虧絀減值之需要。當資產之可收回值低於賬面值，其賬面值即時被減至可收回值，減值虧損亦同時確認為開支。但若有關資產因按其他會計實務準則以重估值列賬，其減值虧損可當作重估減額入賬。

於回撥減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新釐定之可收回值，惟不可高於該資產於過往未計減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。假若有關資產因按其他會計實務準則以重估值列賬，其回撥額可當作重估增額入賬。

#### 可換股債券

可換股債券除換股實際進行外，均被視作負債。計算有關可換股債券於收益表中確認之融資成本(包括贖回可換股債券時應付之溢價)，乃就各會計期間可換股債券之尚未償還之結餘提供固定比率之定期回報率。

#### 經營租約

經營租約之應付租金按租約期以直線法自收益表扣除。

#### 外幣

以外幣進行之交易均按交易日期之匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債均按結算日之匯率再次換算。因匯兌而產生之溢利及虧損均撥入收益表中處理。

於綜合賬項時，海外附屬公司之資產及負債乃以結算日之匯率換算。收入及支出項目乃按該期間內之平均匯率換算。綜合賬項時所產生之匯兌差額全部歸納為股本及撥入本集團之換算儲備內。該等換算差額於出售營運之期間被確認為收入或支出。

#### 稅項

稅項支出乃按本年度經就毋須課稅或不准扣稅之項目予以調整後之業績而計算。為報稅而將若干收支項目確認入賬之會計期間若與該等項目於財政報告內確認入賬之會計期間不同，即會產生時差。按負債法所計算時差之稅務影響若有可能於可見將來產生負債或資產，則概於財政報告中確認入賬為遞延稅項。

#### 退休福利成本

強制性公積金計劃之款項乃於到期時扣除為開支。

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 5. 業務及區域分類

#### 業務分類

為便於管理，本集團現時分為五個(二零零二年：六個)營運部門—物業買賣、物業租賃、發電廠、借貸服務及物業管理服務。此等部門乃本集團報告其主要分類資料之基準。年內，本集團已停止其餐館業務。

有關此等業務之分類資料呈列如下：

#### 二零零三年

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	持續經營 業務總計 千港元	正終止 經營業務 — 餐館 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>	<b>235,137</b>	<b>97,002</b>	<b>21,417</b>	<b>10,249</b>	<b>1,756</b>	<b>365,561</b>	<b>3,722</b>	<b>369,283</b>
<b>業績</b>								
分類業績	(640,795)	(152,075)	1,885	(98,316)	(4)	(889,305)	(24,120)	(913,425)
證券投資之 已確認減值 虧損								(600)
融資成本								(68,882)
								(982,907)
佔聯營公司業績								(727)
應收聯營公司 款項撥備								(32,448)
除稅前虧損								(1,016,082)
稅項抵免								21,178
未計少數股東 權益前虧損								(994,904)
少數股東權益								(160)
<b>本年度虧損淨額</b>								<b>(995,064)</b>

\* 物業買賣包括以折扣額(即相當於售價之30%加上本集團代表買家向銀行償還或將償還由此等買家就其購入物業而借入之按揭貸款之首48期分期付款)，出售予若干董事、職員及其他客戶之物業，茲呈列如下：

	千港元
銷售總額	47,749
折扣	(24,092)
<b>淨額</b>	<b>23,657</b>



## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 5. 業務及區域分類(續)

#### 業務分類(續)

二零零二年

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	餐館 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>	411,673	49,395	28,465	22,854	7,461	1,823	521,671
<b>業績</b>							
分類業績	27,832	18,250	(7,582)	13,558	4,309	125	56,492
融資成本							(56,675)
佔聯營公司業績							(183)
							(1,636)
除稅前虧損							(1,819)
稅項							3,427
未計少數股東權益 前溢利							1,608
少數股東權益							(1,306)
本年度純利							302

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	餐館 千港元	發電廠 千港元	借貸服務 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
<b>資產負債表</b>								
<b>資產</b>								
分類資產	1,189,846	859,109	20,770	13,881	157,281	702	—	2,241,589
未分配公司 資產								80,406
綜合總資產								2,321,995
<b>負債</b>								
分類負債	212,545	126,759	7,844	4,955	14,145	98	—	366,346
未分配公司 負債								1,126,384
綜合總負債								1,492,730

#### 其他資料

添置物業、								
廠房及設備	482	422	20,025	5,802	3	131	—	26,865
有年期房地產								
重估虧絀	—	—	—	—	—	—	(1,333)	(1,333)
折舊及攤銷	898	1,683	1,628	975	6	45	896	6,131
先前於收益表								
扣除之短期								
土地使用權								
撥備撥回	—	—	—	5,207	—	—	—	5,207
先前於收益表								
扣除之短期								
有年期樓宇								
撥備撥回	—	—	—	2,842	—	—	—	2,842

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 5. 業務及區域分類(續)

#### 區域分類

本集團之發電廠業務於中國進行，而借貸服務及物業管理服務則於香港進行。物業買賣及租賃業務於香港、英國及中國進行。

下表為本集團地區市場銷售(不論貨品/服務之來源地)之分析：

	地區市場之銷售收入	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	<b>266,588</b>	441,006
英國	<b>33,889</b>	47,308
中國	<b>68,806</b>	33,357
	<b>369,283</b>	521,671

本集團於終止之餐館業務收入3,700,000港元(二零零二年：28,500,000港元)源自英國。

以下為按資產所在地之區域劃分之分類資產賬面值以及添置之物業、廠房及設備之分析：

	分類資產之賬面值		添置物業、廠房及設備	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	<b>1,003,825</b>	1,795,661	<b>263</b>	231
英國	<b>409,481</b>	417,036	<b>2,165</b>	20,501
中國	<b>95,203</b>	109,298	<b>401</b>	6,133
	<b>1,508,509</b>	2,321,995	<b>2,829</b>	26,865

### 6. 呆壞賬撥備

計入二零零三年三月三十一日止年度之呆壞賬撥備99,423,000港元乃撇銷予一名個體(「債務人」)之個人貸款結餘淨額51,209,000港元。集團其他公司結欠債務人所擁有公司之款項，通過與該等集團公司之往來賬目處理後，已與該筆欠款相抵銷(詳情載於附註15及17)。此外，其他三名個體所結欠之三項按揭貸款合共3,489,000港元已撥予債務人，但未有文件可供證明。此等金額已互相抵銷，並於資產負債表上呈列結餘淨額，結餘淨額已於二零零三年三月三十一日全數作壞賬撥備。

此外，6,323,000港元已計入呆壞賬撥備，當中之981,000港元乃根據本集團與一名個體於一九九九年二月訂立之補充協議授予該名個體之銷售折扣。董事認為，餘額5,342,000港元亦為給予本集團另外兩名僱員之銷售折扣，即使本集團未有與此等僱員訂立補充協議。

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 7. 經營(虧損)溢利

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營(虧損)溢利已扣除以下項目：		
核數師酬金：		
本年度	1,600	1,067
過往年度撥備不足	—	233
折舊及攤銷	5,690	6,131
出售物業、廠房及設備之虧損	4,308	168
房地產之經營租賃租金	5,814	5,910
設備及汽車之經營租賃租金	382	—
員工成本(包括董事酬金)：		
退休金計劃供款	760	470
薪金及其他津貼	15,991	36,025
	16,751	36,495
未變現之證券投資持有虧損	—	1,398
並已經計入：		
出售證券投資之盈利	—	10,697
出售投資物業之盈利	—	12,000
出售持作將來發展之物業之盈利	632	—
透過出售一間聯營公司之出售物業之盈利	—	5,233
透過出售一間附屬公司之出售物業之盈利	—	2,331
銀行存款之利息收入	166	450
租金收入	52,036	49,395
減：支出	(3,368)	(2,468)
租金收入淨額	48,668	46,927
未變現之證券投資持有盈利	651	—

**財政報告附註(續)**

截至二零零三年三月三十一日止年度

**8. 董事及僱員薪酬**

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事		
袍金 — 非執行董事	528	572
其他酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	4,537	5,287
退休金計劃供款	74	74
	4,611	5,361
	5,139	5,933

董事酬金介乎以下範圍：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
無 — 1,000,000港元	8	7
1,000,001港元 — 1,500,000港元	—	1
2,000,001港元 — 2,500,000港元	1	—
2,500,001港元 — 3,000,000港元	—	1

此外，本集團分別以特別折扣額2,728,000港元及3,006,000港元向一名執行董事及一名非執行董事（「買家」）出售物業。該等折扣相當於該等物業市場售價之30%加上本集團代表買家向銀行償還或將償還由此等買家就其購入物業而借入之按揭貸款之首48期分期付款。

**僱員**

本集團本年度之首五名最高薪僱員中有四名（二零零二年：四名）為本公司董事。該四名董事之酬金詳情已載於上文，其餘一名（二零零二年：一名）非本公司董事之最高薪僱員之酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他福利	624	643
退休金計劃供款	30	30
	654	673

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 9. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	88,546	91,004
無須於五年內全數償還之銀行借貸	—	13,043
可換股債券	7,529	6,911
其他借貸	841	8,230
	<b>96,916</b>	119,188
減：年內撥作發展中物業資本之金額	<b>(12,749)</b>	(53,152)
列為銷售成本之金額	<b>(15,285)</b>	(9,361)
	<b>68,882</b>	56,675

本年度撥充資本之借貸成本乃因一般借貸組合而產生，並按符合規定資產之開支之平均資本化率6.24% (二零零二年：6.7%) 計算。

### 10. 正終止經營業務

於二零零二年七月三十一日，本集團終止其於英國之餐館業務，原因是該業務未能為本集團帶來溢利。

年內，餐館業務對本集團用於經營業務之現金淨額貢獻為5,805,000港元(二零零二年：來自經營業務之現金淨額5,659,000港元)、對本集團來自投資活動之現金淨額貢獻為5,105,000港元(二零零二年：用於投資活動之現金淨額18,397,000港元)，以及用於融資活動之現金淨額貢獻為1,503,000港元(二零零二年：來自融資活動之現金淨額12,738,000港元)。

餐館業務於二零零二年三月三十一日之負債淨值賬面值為5,304,000港元。

### 11. 稅項抵免

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
該項抵免(開支)計有：		
香港利得稅		
本年度	—	(2,875)
以往年度超額撥備	21,464	6,797
海外稅項		
本年度	(286)	(495)
	<b>21,178</b>	3,427

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利之16%(二零零二年：16%)計算。

截至二零零三年三月三十一日止年度，由於本集團並無應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 11. 稅項抵免(續)

海外稅項乃按有關司法權區所採用之稅率計算。

於二零零三年三月，香港政府宣佈香港利得稅率將由16%調高至17.5%，由二零零三／二零零四年評稅年度起生效。此等財政報告並無就是項結算日後稅率變動作出調整。

就稅項而言，於重估本集團在香港之投資物業及有年期房地產時產生之盈餘或虧絀並未構成時差，理由為該等物業其後出售時變現之任何溢利均無須課稅。本集團之意向為持有位於中國之投資物業作長遠投資，從而為本集團帶來租金收入，而本集團不預期潛在遞延稅項負債於可見將來出現，故此並無就該等投資物業之估值盈餘作出遞延稅項撥備。除非本集團簽訂具約束力之協議出售有關資產，否則無須就重估英國之投資物業至其等之市值時確認之收益作出遞延稅項撥備。在英國之投資物業已於二零零三年四月以24,000,000英鎊出售。根據此數字計算，本集團截至二零零四年三月三十一日止年度在英國之資本收益稅責任將為2,700,000英鎊。

於結算日，財政報告中並無就估計稅項虧損確認潛在遞延稅項資產約82,447,000港元(二零零二年：11,968,000港元)。

於二零零二年十月二十日，本公司其中一間附屬公司極盛有限公司與中國一名代理(「該代理」)訂立協議，據此該代理負責安排建設及銷售本集團位於中國之物業，而本集團則向該代理支付根據營業額固定百分比計算之代理費。於本年度，此附屬公司開始預售發展中物業。然而，利得稅及銷售稅撥備並非根據中國現行規則及規例計算。於二零零三年三月三十一日，利得稅及銷售稅撥備分別為1,462,000港元及441,000港元，乃以該代理與中國稅務部門協定之金額為依據。

### 12. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
全年(虧損)溢利淨額及計算每股基本(虧損)盈利所用之 (虧損)盈利	<b>(995,064)</b>	302
	股份數目	
計算每股基本(虧損)盈利所用之股份加權平均數	<b>940,766,969</b>	941,138,017

由於以假設兌換價0.85港元兌換未兌換可換股債券會造成反攤薄影響，因此並無呈列每股攤薄虧損。

由於上年度未行使認股權證之行使價高於每股市價及以假設兌換價0.85港元兌換未兌換債券會造成反攤薄影響，因此並無呈列截至二零零二年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利。二零零一年認股權證所附之認購權於二零零一年九月三十日到期。

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 13. 投資物業

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>本集團</b>		
<b>估值</b>		
於四月一日	<b>717,050</b>	469,400
匯兌調整	<b>25,500</b>	—
從發展中物業轉撥	<b>109,366</b>	—
收購一間附屬公司時購入	—	254,913
出售	—	(20,450)
估值所產生之(虧絀)盈餘	<b>(67,343)</b>	13,187
<b>於三月三十一日</b>	<b>784,573</b>	717,050

本集團投資物業之賬面淨值包括：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>按長期契約持有之有年期物業：</b>		
於英國	<b>455,223</b>	288,150
於中國	<b>36,500</b>	36,500
於香港	<b>30,100</b>	45,950
<b>於香港按中期契約持有之有年期物業</b>	<b>262,750</b>	346,450
	<b>784,573</b>	717,050

投資物業乃按經營租約出租。

位於香港及中國之投資物業已於二零零三年三月三十一日由獨立專業估值師忠誠測量師有限公司按公開市值之基準進行估值。

位於英國賬面總值達160,023,000港元之投資物業已於二零零三年三月三十一日由屬英國皇家特許測量師學會會士之外間專業合資格估值師根據現有租約按公開市值之基準進行估值。

位於英國賬面總值295,200,000港元之投資物業根據於二零零三年四月四日訂立之買賣協議以代價列賬。

賬面總值達6,400,000港元(二零零二年：12,000,000港元)之投資物業之業權以四名獨立第三者之名義登記註冊，彼等已將土地之權利轉讓予本公司之一間附屬公司。

重估投資物業產生為數67,343,000港元之虧絀已經在投資物業重估儲備扣除。

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

	有年期 房地產 千港元	傢俬、裝置、 廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>				
<b>成本或估值</b>				
於二零零二年四月一日	42,489	66,039	8,885	117,413
匯兌調整	—	91	52	143
添置	—	2,400	429	2,829
出售	—	(7,797)	(564)	(8,361)
估值虧絀	(5,509)	—	—	(5,509)
<b>於二零零三年三月三十一日</b>	<b>36,980</b>	<b>60,733</b>	<b>8,802</b>	<b>106,515</b>
由以下項目構成：				
按成本	—	60,733	8,802	69,535
按估值—二零零三年	36,980	—	—	36,980
	36,980	60,733	8,802	106,515
<b>折舊、攤銷及估值虧損</b>				
於二零零二年四月一日	—	33,614	8,071	41,685
匯兌調整	—	405	23	428
本年度撥備	1,611	3,800	279	5,690
出售後註銷	—	(3,394)	(564)	(3,958)
估值後註銷	(1,611)	—	—	(1,611)
減值虧損確認	—	14,920	—	14,920
<b>於二零零三年三月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>49,345</b>	<b>7,809</b>	<b>57,154</b>
<b>賬面淨值</b>				
<b>於二零零三年三月三十一日</b>	<b>36,980</b>	<b>11,388</b>	<b>993</b>	<b>49,361</b>
於二零零二年三月三十一日	42,489	32,425	814	75,728

本集團物業之賬面淨值由以下項目構成：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於香港之有年期物業：		
長期租約	21,300	25,250
中期租約	7,100	8,660
於中國之短期有年期樓宇	8,580	8,579
	<b>36,980</b>	42,489

位於香港及中國之所有有年期房地產已於二零零三年三月三十一日由忠誠測量師有限公司按公開市值基準進行估值。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 14. 物業、廠房及設備(續)

由於一間海外附屬公司清盤，董事決定該附屬公司之資產已經減值。因此已確認14,920,000港元(二零零二年：無)之減值虧損(即附屬公司之傢俬及設備賬面淨值)。

重估有年期房地產產生為數3,898,000港元之虧絀淨額，其中301,000港元之虧絀於其他物業重估儲備中扣除，而3,597,000港元之虧絀(即虧絀超出過往確認之應佔盈餘之數額)則於收益表中扣除。

倘本集團房地產按成本減累積折舊及攤銷及減值虧損列賬，則賬面值為48,057,000港元(二零零二年：49,946,000港元)。

### 15. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
發展中物業預期於以下時間建成：		
一年內	204,740	674,572
一年後	170,868	385,188
	<b>375,608</b>	1,059,760

本集團發展中物業之賬面值分別為：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
位於以下地區以中期租約持有之有年期物業		
香港	362,195	944,589
中國	13,413	21,589
位於英國之永久業權物業	—	93,582
	<b>375,608</b>	1,059,760

於二零零三年三月三十一日已資本化及計入發展中物業之利息總額達169,889,000港元(二零零二年：194,468,000港元)。

於二零零三年三月三十一日，本公司已就減值虧損(即調低發展中物業賬面值至估計可變現淨值之差額)439,615,000港元(二零零二年：無)作出撥備。

於二零零三年三月三十一日計入發展中物業之147,841,000港元(流動資產132,011,000港元及非流動資產15,830,000港元)歸因於五名建築承辦商之工作。債務人為五名建築承辦商中其中三間之董事及股東。此三名建築承辦商已獲支付合共109,810,000港元之金額，其中25,000,000港元已透過對銷本公司一間附屬公司之債務人個人貸款賬目而清償(如附註6所說明)。此三名建築承辦商之其中一名並無可見之建築合約，此建築承辦商截至二零零三年三月三十一日獲支付合共18,000,000港元。

此外，五名建築承辦商之其餘兩名獲支付合共38,031,000港元，當中37,352,000港元已透過對銷債務人之個人貸款賬目而清償。此兩名建築承辦商之其中一名並無可見之建築合約。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 16. 持作將來發展之物業

本集團持作將來發展之物業之賬面值為：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
位於香港以中期租約持有之有年期物業	<b>71,265</b>	100,846

於二零零三年三月三十一日，本公司已就減值虧損(即調低持作將來發展物業賬面值至估計可變現淨值之差額) 54,634,000港元(二零零二年：無)作出撥備，其中為本集團於本年度收購之附屬公司Epsom Prince Limited(「Epsom」)所持有物業之減值虧損10,393,000港元(詳情載於附註17)。

### 17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份	<b>232,276</b>	232,276
應收附屬公司款項	<b>865,576</b>	432,086
減值虧損	<b>(1,090,839)</b>	(113,000)
	<b>7,013</b>	551,362

非上市股份之投資成本乃各附屬公司於一九九三年九月二十三日因本集團進行重組而成為本集團成員公司時之基本資產淨值。

應收附屬公司款項為無抵押及無固定還款期。於二零零三年三月三十一日，為數425,931,000港元(二零零二年：401,743,000港元)之款項按商業利率計算，其餘款項為免息。

已確認之減值虧損主要指確認將附屬公司資產之賬面值調低至其估計可變現淨值。

各主要附屬公司於二零零三年三月三十一日之詳情載於財政報告附註43。

年內，本集團以代價25,000,000港元從債務人收購Epsom，其中約12,407,000港元用於收購股東貸款，其餘12,593,000港元則用於收購股份。Epsom持有賬面值達12,393,000港元之持作將來發展之物業。該物業已於二零零三年三月三十一日由一獨立專業估值師行Colliers International Agency Limited按公開市值基準進行估值，估值價為2,000,000港元。本公司已就投資Epsom之減值虧損(即調低該物業賬面值至重估值)10,400,000港元作出撥備。本集團亦向債務人提供信貸，代價25,000,000港元誠如附註6所述已透過對銷一間附屬公司賬冊內之債務人貸款賬目而清償。上述收購之買賣單據及轉讓契據未有按香港印花稅條例蓋上印花。董事認為，本公司擁有該投資之業權，其於二零零三年三月三十一日之賬面淨值為2,193,000港元。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 17. 於附屬公司之權益(續)

本集團於陽春市益華貿易有限公司之投資之註冊擁有人為兩名個別人士。該兩名個別人士已簽立兩份信託聲明，而此兩份聲明均未蓋上印花或經見證人簽署。聲明指稱彼等代表本公司一間附屬公司持有信託投資。董事認為，本集團擁有該投資之業權，其於二零零三年三月三十一日之賬面值為467,000港元。

### 18. 應收貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一年內到期之款項	16,881	60,600
於一年後到期之款項	97,749	93,777
	<b>114,630</b>	154,377
有抵押	112,883	121,503
無抵押	1,747	32,874
	<b>114,630</b>	154,377

有關貸款乃按市場利率計算利息，部份並以位於香港之物業作抵押。

### 19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所佔聯營公司淨資產	797	1,524
應收聯營公司款項	5,258	711
	<b>6,055</b>	2,235

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零三年三月三十一日，主要聯營公司(由本公司全部間接持有)之詳情如下：

公司名稱	業務架構形式	註冊成立地點	本集團	
			應佔權益	主要業務
廣東南方電訊網絡有限公司	註冊成立	中國	55%	電訊相關服務
Sutcliffe Properties Limited	註冊成立	英屬處女群島	50%	物業發展

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 19. 於聯營公司之權益(續)

本集團於廣東南方電訊網絡有限公司之投資之註冊擁有人為一名個別人士。該名個別人士已簽立兩份信託聲明，而此兩份聲明均未蓋上印花或經見證人簽署。聲明指稱彼代表本集團持有信託投資。董事認為，本集團擁有該投資之業權，其於二零零三年三月三十一日之賬面淨值為3,970,000港元。

上表所列之本集團聯營公司乃董事認為對本年度業績有重大影響或構成本集團淨資產之主要部份。董事認為提供其他聯營公司之詳情會令此等資料過於冗長。

本公司董事認為本集團對廣東南方電訊網絡有限公司有重大影響力，但並未控制該公司之財務及營運政策。因此，該公司被視為本集團之聯營公司。

### 20. 證券投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資證券：		
非上市股份，按成本值	2,025	2,025
減值虧損	(600)	—
其他投資：		
於香港以外地區上市之股份，按市值	1,331	680
	<b>2,756</b>	2,705

董事認為，投資之價值至少相等於其賬面值。

減值虧損即調低非上市投資賬面值至估計可變現淨值之差額。

### 21. 持作出售物業

#### 本集團

於二零零三年三月三十一日，本公司已就減值虧損(即調低持作出售物業賬面值至估計可變現淨值之差額) 66,076,000港元作出撥備。

於二零零三年三月三十一日，持作出售物業以可變現淨值為48,177,000港元(二零零二年：25,000,000港元)。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 21. 持作出售物業(續)

於二零零三年三月三十一日，賬面淨值總額5,200,000港元(二零零二年：10,102,000港元)之持作出售物業之業權以戴志華先生及兩名獨立第三方之名義登記註冊。戴志華先生已簽立兩份信託聲明，而此兩份聲明均未蓋上印花或經見證人簽署。聲明指稱彼為代表本公司一間附屬公司持有其中兩項物業。另外兩名獨立第三方簽立一份協議及一份備忘錄，當中顯示彼等代表本公司一間附屬公司持有物業。(根據於二零零三年十二月取得之法律意見，由於上述信託聲明、協議及備忘錄未有按香港印花稅條例蓋上印花，亦無於香港土地註冊處註冊，因此，此等文件對隨後之真誠買方或作為有值代價之按揭，在所有方面而言均為完全無效，即使彼可能有上述信託聲明、協議及備忘錄之實質或推定通知。即使上述信託聲明、協議及備忘錄現已蓋上印花，並呈交至香港土地註冊處註冊，該等文件在法律權利上仍會次於所有曾於該處註冊之文件。)然而，董事認為本集團擁有此等物業之業權，而其中兩項物業已於年結後出售。

由於本集團未清償未償付之購買代價，因此於二零零三年三月三十一日為數720,000港元之持作出售物業之法定業權仍未轉移至本集團。

### 22. 貿易、其他應收款項及預付款項

本集團採納配合目前市場策略之靈活信貸政策。給予客戶之信貸期平均由30天至90天不等。以下為應收貿易賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應收賬款		
0至60日	<b>6,842</b>	15,682
61至90日	<b>434</b>	16,368
90日以上	<b>4,205</b>	9,593
	<b>11,481</b>	41,643
預付款項及其他應收款項	<b>20,300</b>	36,443
	<b>31,781</b>	78,086

於二零零三年三月三十一日包括於預付款項中為數4,686,000港元(二零零二年：5,207,000港元)之款項乃有關中國短期土地使用權，將於租賃期內攤銷。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 23. 貿易及其他應付款項

以下為應付賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應付賬款		
0至60日	113,641	34,569
61至90日	1,676	3,556
90日以上	73,542	32,049
	188,859	70,174
其他應付款項	148,070	59,634
	336,929	129,808

早前包括於二零零二年其他應付款項中為數44,571,000港元之款項，於該年轉撥往其他應付賬款。

### 24. 其他應付賬款

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。其他應付賬款之還款期如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
欠發展夥伴之款項	35,490	46,840
收購一間附屬公司之代價餘額	26,741	26,741
所佔發展中物業權益之已收按金	7,948	7,948
	70,179	81,529
減：一年內到期列作流動負債之款項	(70,179)	(46,840)
一年後到期之款項	—	34,689

本集團已與獨立第三者訂立協議，發展一項本集團持有之發展中物業。欠發展夥伴之款項乃根據該等協議由對方繳入，並將於發展中物業出售後償還。

### 25. 欠一名董事款項

#### 本集團

該款項為無抵押、免息及無固定還款期，應付予戴志華先生。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 26. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行及其他借貸為有抵押、 按市場利率計息及 須於下列年期內償還：				
一年內	<b>1,277,392</b>	492,391	<b>94,042</b>	72,673
一至兩年	—	314,164	—	7,531
二至五年	—	286,178	—	9,442
五年後	—	132,874	—	—
	<b>1,277,392</b>	1,225,607	<b>94,042</b>	89,646
(i) 於一年內到期之款項				
銀行及按揭貸款之 流動部份	<b>1,092,294</b>	355,803	<b>69,122</b>	53,893
銀行透支	<b>100,961</b>	99,438	<b>140</b>	—
其他借貸	<b>84,137</b>	37,150	<b>24,780</b>	18,780
	<b>1,277,392</b>	492,391	<b>94,042</b>	72,673
(ii) 一年後到期之款項				
銀行及按揭貸款	<b>1,092,294</b>	1,076,909	<b>69,122</b>	70,866
其他借款	<b>84,137</b>	49,260	<b>24,780</b>	18,780
減：於一年內到期之 銀行及按揭貸款	<b>(1,092,294)</b>	(355,803)	<b>(69,122)</b>	(53,893)
於一年內到期之其他借貸	<b>(84,137)</b>	(37,150)	<b>(24,780)</b>	(18,780)
	—	733,216	—	16,973
	<b>1,277,392</b>	1,225,607	<b>94,042</b>	89,646

本公司一間附屬公司與本公司之兩名董事、一名董事之配偶及本集團兩名僱員(「有關連人士」)訂立買賣協議，據此，有關連人士合共以代價16,907,000港元從該附屬公司收購該等物業。有關連人士以銀行貸款支付彼等收購該等物業之代價，並以該等銀行貸款借予該附屬公司，而該附屬公司則直接償還有關貸款予銀行。董事認為，向有關連人士出售該等物業僅為促使本集團取得銀行借貸而進行。據此，本集團將有關連人士籌得之銀行借貸(於二零零三年三月三十一日達9,346,000港元)列入其本身之銀行借貸。此外，本集團並無記錄向有關連人士出售該等物業。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 26. 銀行及其他借貸(續)

包括於銀行透支為一間有關連公司為本公司一間附屬公司借入之7,557,000港元(於二零零二年：6,625,000港元)款項。該銀行透支以本集團於二零零三年三月三十一日賬面值215,000港元之持作將來發展之物業(二零零二年：215,000港元)作抵押。利息及本金由該附屬公司償還。據此，該款項列入作本集團之銀行透支。戴志華先生實益擁有該有關連公司之權益。

鑑於本集團及本公司於年內拖延償還銀行借貸之利息及本金，該等銀行有權要求即時繳付所有結餘。據此，全數銀行借貸款項於二零零三年三月三十一日列作流動負債。

### 27. 可換股債券

#### 本集團及本公司

二零零零年五月十五日，本公司發行11,000,000美元(約85,657,000港元)之3%可換股債券(「可換股債券」)，並附帶權利可按完成日期前10個連續交易日在聯交所之每股平均收市價120%或緊接兌換通知前20個連續交易日(倘屬首次兌換則為10個兌換交易日)在聯交所之最低五天之每股平均收市價90%之兌換價以較低價者，兌換為本公司股本中每股0.10港元之股份，惟倘上述經調整兌換價低於0.85港元，則兌換價應為0.85港元。

於截至二零零三年三月三十一日止年度期間，50,000美元(二零零二年：2,150,000美元)之可換股債券轉換為本公司3,198,240股(二零零二年：20,564,058股)每股面值0.10港元之股份，而1,590,000美元(二零零二年：1,960,000美元)由本公司贖回。

### 28. 少數股東之貸款

#### 本集團

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 29. 股本

	股份數目		金額	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
每股面值0.10港元之股份				
法定股本：				
年初及年終	<b>1,500,000,000</b>	1,500,000,000	<b>150,000</b>	150,000
已發行及繳足股份：				
年初	<b>940,731,678</b>	932,703,126	<b>94,073</b>	93,270
轉換可換股債券(附註27)	<b>3,198,240</b>	20,564,058	<b>320</b>	2,056
行使認股權證之認購權利	—	404,494	—	41
購回並註銷之股份	<b>(3,920,000)</b>	(12,940,000)	<b>(392)</b>	(1,294)
年終	<b>940,009,918</b>	940,731,678	<b>94,001</b>	94,073

於本年度內，本公司透過聯交所購回其本身股份如下：

月份	股份數目	每股價格		已支付 之總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零二年七月	100,000	0.4	0.4	40
二零零二年八月	820,000	0.445	0.41	351
二零零三年二月	2,000,000	0.58	0.57	1,150
二零零三年三月	1,000,000	0.59	0.59	590
	<b>3,920,000</b>			<b>2,131</b>

上述股份於購回後已註銷，而本公司之已發行股本已據此減除有關股份之賬面值。購回股份須支付之溢價已於股份溢價賬中對銷。相等於已註銷股份賬面值之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備內(附註31)。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 30. 購股權

以下乃本公司於一九九三年九月二十三日舉行之股東特別大會上採納之購股權計劃之主要條款概要：

- (a) 董事可酌情邀請本集團僱員(包括本集團董事(有關連公司之僱員及董事除外)接納購股權，以按根據下文(b)分段計算之價格認購本公司股份(「股份」)，從而加強個別員工與股東權益之間之聯繫。
- (b) 根據購股權計劃之股份認購價不得低於股份緊接購股權授出日之前五個交易日於聯交所之正式平均收市價之80%或股份之面值(以較高者為準)。
- (c) 就購股權計劃授出購股權(連同已行使之購股權及當時尚未行使之購股權)所涉及之股份數目(當與本公司任何其他購股權計劃有關之任何證券合共之總數)最多不得超過本公司不時已發行股本之10%。此不包括行使購股權計劃所授出之購股權而發行之股份。
- (d) 倘任何人士在悉數行使購股權計劃時，將導致根據購股權計劃已發行及可發行予該人士之股份總數，超過根據購股權計劃可授出之購股權而發行之最高股份數目之25%，則概不向該人士授出購股權。
- (e) 根據購股權計劃之條款，購股權可於購股權被視為授出之日後六個月起至授出之日後滿十年期間內任何時間行使。
- (f) 授出購股權毋須支付代價。
- (g) 購股權計劃自採納之日起計有效期10年。

自採納本公司之購股權計劃以來概無根據此計劃授出任何購股權。

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 31. 儲備

#### 本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利 (累積虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零一年三月三十一日	370,949	187,193	3,699	221,892	783,733
轉換可換股債券	14,686	—	—	—	14,686
行使2001認股權證	323	—	—	—	323
購回股份之溢價	(5,163)	—	—	—	(5,163)
因購回及註銷股份而轉撥	—	—	1,294	(1,294)	—
本年度淨虧損	—	—	—	(59,381)	(59,381)
於二零零二年三月三十一日	380,795	187,193	4,993	161,217	734,198
轉換可換股債券	1,343	—	—	—	1,343
購回股份之溢價	(1,739)	—	—	—	(1,739)
股份發行開支	(4)	—	—	—	(4)
因購回及註銷股份而轉撥	—	—	392	(392)	—
本年度淨虧損	—	—	—	(1,757,176)	(1,757,176)
於二零零三年三月三十一日	<b>380,395</b>	<b>187,193</b>	<b>5,385</b>	<b>(1,596,351)</b>	<b>(1,023,378)</b>

繳入盈餘指Gold-Face Investment Holdings Limited及其附屬公司於本公司收購上述公司股份日期之綜合股東資金與本公司為收購而發行之股份面值之差額。

### 32. 撇銷商譽儲備

該撇銷主要指確認附屬公司之減值。

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 33. 收購附屬公司

於二零零二年七月三十一日，本集團以現金代價25,000,000港元從債務人收購Epsom之全部已發行股本。

於二零零二年八月三十一日，本集團以現金代價2,000,000港元收購Whole Hero Limited之全部已發行股本。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所得資產淨值：		
投資物業	—	254,913
發展中物業	—	6,500
持作出售物業	9,000	—
持作將來發展之物業	25,000	1,680
貿易及其他應收款項	38	54,840
銀行結餘	41	3,316
貿易及其他應付款項	(966)	(57,140)
應付一名股東款項	(6,113)	—
稅項	—	(161)
銀行借貸	—	(152,550)
	<b>27,000</b>	111,398
減：往年度作為聯營公司購入之權益	—	(54,245)
	<b>27,000</b>	57,153
由下列方式支付：		
現金	2,000	57,153
以應收貸款抵銷	25,000	—
	<b>27,000</b>	57,153
就收購附屬公司所耗之現金及等同現金之資產 之流出淨額分析：		
所付現金代價	(2,000)	(57,153)
所得銀行結餘	41	3,316
就收購附屬公司所耗之現金及等同現金之資產 之流出淨額	<b>(1,959)</b>	(53,837)

年內，所收購之附屬公司對本集團之營業額貢獻為192,000港元以及對本集團之經營虧損貢獻為13,691,000港元。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 34. 主要非現金交易

從債務人收購一間附屬公司之代價25,000,000港元(附註33)已透過對銷債務人貸款賬目而清償。

年內，本集團收購一間附屬公司Whole Hero Limited。根據買賣協議，Whole Hero Limited所收回股東貸款6,113,000港元已透過對銷Whole Hero Limited於收購日欠負本公司一間附屬公司之款項而清償。

### 35. 資產抵押

於二零零三年三月三十一日，本集團之借貸乃以下列各項作抵押：

- (a) 總值776,023,000港元(二零零二年：668,650,000港元)之投資物業；
- (b) 總值約28,350,000港元(二零零二年：33,850,000港元)之有年期房地產；
- (c) 賬面淨值總額分別為70,265,000港元(二零零二年：74,138,000港元)之持作將來發展之物業、45,577,000港元(二零零二年：87,727,000港元)之持作出售之物業及360,887,000港元(二零零二年：920,855,000港元)之發展中物業；
- (d) 涉及均來財務有限公司(「均來財務」)之資產之債券，包括為賬面淨值8,000港元(二零零二年：10,000港元)之廠房及機器及115,613,000港元(二零零二年：157,442,000港元)之其他資產，包括將按予均來財務之物業作保證之若干應收貸款予以轉讓；
- (e) 涉及盈豐控股有限公司之股份之債券，賬面淨值10,103,000港元(二零零二年：7,646,000港元)；
- (f) Goldline Properties Limited之股份，資產淨值133,804,000港元(二零零二年：140,175,000港元)。

### 36. 租賃承擔

#### 本集團作為承租人

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。辦公室物業之平均租約年期為5年。

於結算日，本集團就租用物業根據不可撤銷經營租約而須支付之未來最低租約付款如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	552	3,553
第二至第五年(包括首尾兩年)	466	13,137
五年後	—	72,070
	<b>1,018</b>	<b>88,760</b>

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 36. 租賃承擔(續)

#### 本集團作為出租人

持有物業須承擔為期介乎1個月至5年之租約。

於結算日，本集團與租戶訂立以下未來最低租約付款安排：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	47,476	34,635
第二至第五年(包括首尾兩年)	90,472	54,245
五年後	314,174	37,475
	<b>452,122</b>	126,355

於結算日，本公司並無根據經營租約作為承租人或出租人而須履行之承擔。

### 37. 承擔

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約但並未於財政報告中撥備之有關發展中物業之承擔	109,818	327,432

於結算日，本公司並無任何承擔。

### 38. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就下列公司所獲信貸而向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	1,395,576	1,457,724
一間聯營公司	30,000	30,000	30,000	30,000
	<b>30,000</b>	30,000	<b>1,425,576</b>	1,487,724
於結算日該等信貸已動用之部份：				
附屬公司	—	—	1,055,079	1,029,669
一間聯營公司	29,985	28,985	29,985	28,985
	<b>29,985</b>	28,985	<b>1,085,064</b>	1,058,654

此外，本公司、本公司之一間附屬公司及戴志華先生共同向一家獨立承建商提供一份擔保及賠償契據。

由於本公司為多間附屬公司出任欠款擔保人，若干銀行及其他債權人因而向本公司發出催繳通知書及提出訴訟。據此，本公司於二零零三年三月三十一日作出合共821,344,000港元(二零零二年：無)之債務撥備。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 39. 退休金計劃

本集團為屬下於香港之若干合資格僱員推行界定供款之退休金計劃(「界定供款計劃」)。該計劃之資產由受信託人所控制之基金持有，並不涉及集團本身之資產。計劃供款乃按計劃規則所訂明之百分比繳付。若有僱員在可以收取全部供款之前退出該計劃，則本集團所須繳之供款將可按所沒收之供款額而相應減少。

自二零零一年十二月一日起，本集團亦為於香港之其他僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃根據強制性公積金計劃條例於強積金管理局註冊。強積金計劃之資產由獨立受託人所控制之基金持有，並不涉及集團本身之資產。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須按規則所訂之比例向強積金計劃作出供款。本集團就強積金計劃之唯一責任為根據該計劃作出供款。除自願供款外，並無根據該計劃沒收之供款可供未來年度減輕應付供款之用。

此外，本集團在英國為兩名僱員提供兩個退休金計劃。由一間「保費基準」方式管理之保險公司管理。有關上述計劃之供款經股東及保險公司同意。

於收益表中扣除由以上計劃產生之退休福利計劃供款760,000港元(二零零二年：470,000港元)乃指本集團按計劃細則列明之比率而向該基金繳付之供款。

於各年度，概無任何因僱員在可以收取全部供款之前退出退休金計劃而產生並可用以減低本集團日後所須繳付供款額之被沒收供款。

### 40. 有關連人士交易

除附註25、26及38所披露者外，本集團之有關連人士交易如下：

- (a) 年內，本集團向王戴建築師事務所支付合共6,947,000港元之建築師及專業服務費用(二零零二年：3,500,000港元)。戴志華先生及王寶龍先生乃王戴建築師事務所之合夥人。董事認為，該等費用乃根據各方共同協定之條款而收取。於年終時並無欠負該有關連公司任何款項(二零零二年：200,000港元之款項列入貿易及其他應付款項中)。
- (b) 年內，本集團向均來(飲食集團)有限公司支付合共475,000港元之宣傳費用(二零零二年：無)及收取5,100,000港元之物業租金收入(二零零二年：5,700,000港元)，該公司為Questrole Profits Limited全資擁有之公司。Questrole Profits Limited乃由一全權信託實益擁有，該信託之全權受益人包括戴志華先生及戴蕭玉萍女士之配偶以及彼等各自之家庭成員。此外，本集團向Black Jade Investment Limited支付合共360,000港元之遊艇租金(二零零二年：無)。戴志華先生實益擁有Black Jade Investment Limited之權益。該等交易已根據各有關人士共同協定之條款完成。
- (c) 年內，本集團向戴耀華先生支付45,000港元之銷售佣金(二零零二年：無)。戴耀華先生同意該款項。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 40. 有關連人士交易(續)

- (d) 年內，本集團經扣除分別給予戴志華先生及王寶龍先生2,727,000港元(二零零二年：無)及3,006,000港元(二零零二年：無)之折扣額後，以淨代價2,520,000港元(二零零二年：無)及1,859,000港元(二零零二年：無)分別向戴志華先生及王寶龍先生出售物業。該等折扣相當於該等物業售價之30%加上本集團代表買家向銀行償還或將償還由此等買家就其購入物業而借入之貸款按揭貸款之首48期分期付款。
- (e) 本集團於二零零三年三月三十一日合共304,549,000港元之若干銀行借貸(二零零二年：212,139,000港元)由戴志華先生以個人擔保作抵押而無需代價。
- (f) 本集團於二零零三年三月三十一日合共166,560,000港元之若干銀行借貸(二零零二年：185,600,000港元)由戴權先生以個人擔保作抵押而無需代價。
- (g) 於二零零三年三月三十一日賬面淨值總額3,500,000港元之持作出售物業之業權(二零零二年：3,500,000港元)以戴志華先生之名義登記註冊。戴志華先生已簽立兩份信託聲明，據此，彼聲稱代本公司之一間附屬公司持有兩項物業。
- (h) 於二零零三年三月三十一日應收貸款已計入戴權先生一名女兒結欠之無抵押私人貸款609,000港元(二零零二年：609,000港元)。

### 41. 仲裁撥備

於以往年度，本集團其中一間供應商向本公司一間附屬公司提出法律訴訟。此項法律訴訟程序關於供應商因建築工程延長而提出達75,000,000港元之索償。該附屬公司已向供應商提出反索償。結欠供應商之款項已根據本集團與供應商訂立之原合約之條款於二零零二年三月三十一日作出撥備。董事認為，由於未能預計仲裁裁決之結果，因此並未就供應商額外作出之索償金額於二零零二年三月三十一日作出撥備。根據仲裁人於二零零三年三月二十四日作出之仲裁裁決，該附屬公司須向供應商支付額外62,200,000港元之款項。此款項已於二零零三年三月三十一日作全數撥備。此外，本集團因仲裁而涉及達23,222,000港元(二零零二年：5,002,000港元)之法律及專業費用亦已計入仲裁撥備中。

除此之外，供應商於二零零四年一月十九日向附屬公司索償19,921,000港元之法律費用。此款項已於二零零三年三月三十一日之財政報告作全數撥備。

### 42. 結算日後事項

以下為結算日後出現之交易：

- (a) 誠如本公司於二零零四年二月十一日宣佈，本公司與宏安集團有限公司(「宏安」)一間附屬公司於二零零四年二月五日訂立一份貸款協議，據此本公司獲提供一項3,000,000港元之貸款融資(有權轉換成本公司股份)。自該日起本公司與宏安繼續就宏安投資於本公司之可能性進行討論。此外，另一名投資者委任一名投資顧問討論一項收購方案以拯救本公司，而該方案已提交予聯交所。截至董事批准二零零三年年報之日期，與上述兩名投資者展開之討論尚未曾達成結論。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 42. 結算日後事項(續)

- (b) 銀行委任接管人及財產接收管理人接管以下拖延償還銀行貸款之附屬公司：

附屬公司名稱	於二零零三年 三月三十一日 之負債淨額 千港元
Auldana International Limited	(11,386)
企東投資有限公司	(3,800)
Eastern Wealth Investment Limited	(5,044)
均來企業有限公司	(684,576)
均來財務有限公司	(125,939)
Gundagai International Limited	(1,493)
Hitrade Group Limited	(1,665)
盈朗發展有限公司	(90,171)
True Gold Investments Limited	(182,946)

- (c) 本公司有四間附屬公司(均來企業有限公司、均來財務有限公司、盈朗發展有限公司及True Gold Investments Limited)被調查，彼等之賬冊紀錄被香港警察商業罪案調查科檢走。有關該四間附屬公司載列於綜合財政報告之總金額如下：

- 營業額241,549,299港元
- 銷售成本339,273,436港元
- 其他經營收入45,175,437港元
- 經營開支40,896,826港元
- 稅項開支3,158,582港元
- 發展中物業300,126,845港元
- 應收貸款114,629,785港元
- 貿易、其他應收款項及預付款項2,055,908港元
- 可收回稅項2,512,676港元
- 貿易及其他應付款項48,404,060港元

- (d) 本集團以淨代價9,600,000港元出售一間全資附屬公司極盛有限公司。該附屬公司於二零零三年三月三十一日分別擁有36,500,000港元投資物業及9,217,000港元資產淨值。根據買賣協議，本集團有權於回購權期間(由完成日期起60個月內)任何時間按每年不同之代價金額(由12,000,000港元至14,100,000港元不等)收購該附屬公司。本集團以代價13,350,000港元行使其回購權，重新購回極盛。於二零零四年七月三十日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價15,000,000港元出售極盛。

- (e) 於二零零三年四月二十日，盈豐控股有限公司(「盈豐」)(截至二零零三年三月三十一日，本集團擁有90%權益之公司)與少數股東訂立一份承包協議。據此，盈豐已授出其於陽春市春來發電有限公司(盈豐之全資附屬公司)之全權，由二零零三年五月一日起為期十年，而少數股東則向盈豐支付每月人民幣168,000元之管理費。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 42. 結算日後事項(續)

- (f) 除以上所述者外，本集團出售以下若干物業：

	代價 千港元	於二零零三年 三月三十一日 之賬面值 千港元
投資物業	713,989	731,673
房地產	17,908	21,900
發展中物業	27,600	18,612
持作將來發展之物業	71,500	42,077
持作出售物業	15,555	24,968

- (g) 本集團訂立一份臨時買賣協議，以代價500,000港元出售一間全資附屬公司凱帆發展有限公司(「凱帆」)。該附屬公司於二零零三年三月三十一日擁有負債淨值251,000港元。根據該協議，本集團亦以7,000,000港元出售凱帆欠負本集團之所有貸款或其他債務予買方。於二零零三年三月三十一日，凱帆欠負本集團之款項為7,136,000港元。
- (h) 本集團訂立一份臨時買賣協議，以代價2港元出售Jatamaka Company Limited(「Jatamaka」)。該附屬公司於二零零三年三月三十一日擁有負債淨值1,737,000港元。根據該協議，買方承諾於簽訂該協議時向Jatamaka貸款580,000港元及於完成日期時向Jatamaka進一步貸款11,670,000港元，以使Jatamaka解除銀行貸款及法定押記。
- (i) 於二零零三年十二月十七日，本公司及其全資附屬公司True Gold Investment Limited(「True Gold」)分別被Wing Tung Yick Investment Company Limited及Crestsale Limited(「呈請人」)提出兩項清盤呈請(「該等呈請」)，聲稱呈請人及True Gold於一九九八年五月十八日就茵翠豪庭之聯合投資及溢利攤分安排訂立之合營協議下True Gold欠負呈請人合共27,871,098港元及利息，而根據本公司就保證True Gold履行上述合營協議而向呈請人提供之擔保本公司欠負呈請人相同數額之款項。欠負呈請人之款項已於二零零三年三月三十一日全數於True Gold之財政報告撥備作其他應付賬款，並於本集團之財政報告作債務撥備。呈請人向本公司及True Gold展開之兩項清盤呈請已於二零零四年十二月二十四日遭法院撤銷。

建築承辦商中國海外房屋工程有限公司(「中國海外」)分別就本公司之兩間同系附屬公司向本公司及其全資附屬公司均來財務有限公司(「均來財務」)提出另外兩項清盤呈請，索取款項合共57,929,600港元(二零零二年：無)之款項已於二零零三年三月三十一日全數於財政報告撥備作貿易應付款項。本公司及均來財務為兩間同系附屬公司出任擔保人，以保證彼等支付中國海外指定分判商完成之工程及該等指定分判商供應之物料。有關均來財務之債務償還安排已於二零零四年十一月五日提交法院，而就本公司之另一份債務償還安排已於二零零四年十二月二十四日提交聯交所，本公司與中國海外簽署之同意傳召書亦已於二零零四年十二月三十日提交法院。由中國海外向均來財務及本公司提出之清盤呈請之指示聆訊分別延期至二零零五年一月三十一日及二零零五年二月二十一日。

上述四項清盤呈請之將來結果可能導致本集團出現額外負債。然而，該四項清盤呈請之效果(如有)不可能給量化，故未有在財政報告進行任何額外撥備。

## 財政報告附註(續) 截至二零零三年三月三十一日止年度

### 42. 結算日後事項(續)

- (j) 若干銀行及其他債權人向本公司多間附屬公司發出催繳書及／或提出法律訴訟，要求即時償還欠負彼等合共1,114,959,000港元之未償還應付款項。
- (k) 截至本報告日期，於二零零三年三月三十一日估值分別為16,400,000港元及6,500,000港元之未出售之投資物業及房地產，於二零零四年三月三十一日由獨立專業估值師行仲量聯行有限公司按公開市值基準進行估值，該等物業之估價分別為13,200,000港元及5,920,000港元。

### 43. 附屬公司

於二零零三年三月三十一日，本公司之主要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 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
Auldana International Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
熾發置業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股4,500,002港元**	100%	物業發展
凱聲發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資
Bodallin Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
Braemar Associates Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
Bright Aura Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
企東投資有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元**	100%	物業投資
宏昌企業有限公司	香港	普通股200港元 遞延股7,250,000港元**	100%	物業發展及 投資
兆金發展有限公司	香港	普通股100港元 遞延股2港元**	100%	物業發展

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 43. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
Continous Success Investments Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業發展
Cordeaux International Limited	英屬處女 群島／ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
旺祥發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資
Dragonjoy Group Limited	英屬處女 群島／香港	普通股1美元	100%	物業發展
Eastern Wealth Investment Limited	香港	普通股10,000港元	100%	物業買賣
Euro-Asia Property Limited	英屬處女 群島	普通股2,100,747英鎊	100%	投資控股
極盛有限公司	薩摩亞／ 中國	普通股1美元	100%	投資控股、 物業發展及 物業投資
Epsom Prince Limited	英屬處女 群島／香港	普通股78美元	100%	物業發展
Fruitful International Limited	薩摩亞／ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
Glory Land Trading Limited	英屬處女 群島／香港	普通股1美元	100%	物業發展
均來企業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股1,100,000港元**	100%	投資控股、 物業發展 及投資
均來財務有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元**	100%	貸款

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 43. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
Gold-Face Investment Holdings Limited*	英屬處女群島	普通股14美元	100%	投資控股
Goldline Properties Limited	英國	普通股100英鎊	100%	物業投資
Golden Realty Limited	英屬處女群島	普通股1,002英鎊	100%	投資控股
Gundagai International Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100%	物業投資
Hei Ling Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	100%	物業投資
Hitrade Group Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股10美元	100%	物業投資
Jatamaka Company Limited	香港	普通股2港元	100%	物業發展
鉅業有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資
立斯企業有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
熾球置業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股10,000港元**	100%	物業投資
Magpies Company Limited	香港	普通股2港元 遞延股10,002港元**	100%	物業投資
Mankin Development Limited	香港	普通股10,000港元	100%	物業發展
Ocampo Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股10美元 遞延股100美元**	100%	物業發展
Pacific Princess Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	100%	物業投資

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 43. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
凱帆發展有限公司	香港	普通股8,000港元 遞延股10,000港元**	100%	物業發展
Pristine International Limited	香港	普通股2港元	100%	物業投資
盈朗發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資控股及 物業發展
振萬投資有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
Richtan Properties Limited	英屬處女群島	普通股10美元	100%	物業發展
Roster Limited	香港	普通股2港元	100%	物業投資
和萬投資有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業發展
兆佳投資有限公司	香港	普通股10,000港元 遞延股7,500港元**	100%	物業投資
Simple Link Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股3美元	100%	物業發展
均順有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元**	100%	物業投資
Stepworth International Inc.	英屬處女群島／ 英國	普通股1美元	100%	物業投資
Tai Tung On Enterprises Company Limited	香港	普通股200港元 遞延股10,000港元**	100%	物業買賣
Tonka Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股10美元	100%	物業買賣

## 財政報告附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 43. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行 股本面值	持有之 已發行普通股本 賬面值比例	主要業務
大標發展有限公司	香港	普通股2港元 遞延股10,000港元**	100%	物業買賣
True Gold Investments Limited	香港	普通股2港元	100%	物業發展
Ultimarum Limited	英國	普通股1英鎊	100%	投資控股
凱光企業有限公司	香港	普通股100港元	100%	物業投資
盈懋發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	物業投資
威豪企業有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元**	100%	投資控股
Whole Hero Limited	香港	普通股100港元	100%	物業買賣
Wisearn Group Limited*	英屬處女群島	普通股10美元	100%	投資控股
允華有限公司	香港	普通股10,000港元	80%	投資控股及 物業發展
盈豐控股有限公司	香港	普通股1,000港元	90%	投資控股
陽春市春來發電有限公司***	中國	註冊資本 人民幣27,500,000元	90%	發電及供電

\* 直接由本公司持有。

\*\* 遞延股份在收取股息或接收公司之通告或出席任何股東大會或於大會上投票方面實際並無權利。於公司清盤時，遞延股份之持有人須待公司普通股之持有人於該清盤中共獲分派100,000,000,000港元後，方可自公司之剩餘資產中獲退還彼等就所持之無投票權遞延股份而繳付之股本。所有遞延股份由本公司若干附屬公司持有。

\*\*\* 陽春市春來發電有限公司為中外合營企業。

所有附屬公司於年終或年內任何時間均無任何未償還之借貸資本。

上表所列之本公司附屬公司乃董事認為對本年度業績或本集團資產有重大影響。董事認為提供其他附屬公司之詳情會令此等資料過於冗長。