

## 目 錄

股東週年大會通告	2
主席報告	5
管理層討論及分析	7
董事會報告書	9
核數師報告書	17
綜合收益表	18
資產負債表	19
綜合確認損益表	21
綜合現金流量表	22
帳目附註	24
五年財務摘要	64

## 股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零二年八月三十日上午十時正假座香港大潭水塘道88號陽明山莊會所舉行股東週年大會，藉以處理下述事項：

1. 省覽截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核綜合帳目、董事會報告書及核數師報告書。
2. 選舉董事並釐定其酬金。
3. 委聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過（無論有否修訂）下述決議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(c)分節之規限下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力，以配發及發行本公司股本中之額外股份，及作出或授出任何可能需於有關期間內或之後行使該等權力之發售建議、協議及購股權；
- (b) (a)分節之批准將授予本公司董事會於有關期間內作出或授出或需於有關期間終結後行使上述權力之發售建議、協議及購股權；
- (c) 本公司董事會依據本決議案(a)分節所載之批准而配發或同意有條件或無條件配發（不論是根據購股權或以其他方式配發）之股本面值總額（根據(i)供股（定義見下文）或(ii)根據本公司計劃發行之任何認股權證或任何可換股證券之條款行使認購權或換股權或(iii)根據本公司之購股權計劃發行股份而配發除外）不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額之20%，而上文之批准應以此為限；及

## 股東週年大會通告

(續)

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案之日起至下列較早之日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (iii) 於股東大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案賦予之權力之日。

「供股」指董事會於指定之期間向於指定記錄日期名列股東名冊之本公司股份持有人按其當時持股比例配發股份之建議（惟董事會有權在必要或權宜時就零碎股權或香港以外地區任何認可管制機構或證券交易所之法律或規定而產生之任何限制或責任，取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)分節之規限下，一般及無條件批准董事會根據所有適用法例及本公司之公司細則及在其規限下於有關期間內（定義見下文），行使本公司之一切權力，在香港聯合交易所購回本公司股本中之已發行股份；
- (b) 在本決議案(a)分節之授權下，可購回本公司股本之面值總額不得超過本決議案通過當日之已發行股本面值總額之10%，而上述授權亦須受此文限制；及

# 股東週年大會通告

(續)

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案之日起至下列較早之日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (iii) 於股東大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案賦予之權力之日。」

(C) 「動議將根據上文4(A)項決議案授予董事會配發額外普通股之一般授權，加上本公司根據上文4(B)項決議案授予之授權而購回之本公司股本面值總額，惟此等數額不得超過本公司於本決議案通過日期之已發行普通股本面值總額之10%。」

承董事會命

秘書

車時

香港，二零零二年七月十九日

附註：

- (i) 凡有資格出席上述會議並投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席，並於投票表決時代其投票。受委代表無須為本公司股東。代表委任表格最遲須於大會指定舉行時四十八小時前交回本公司之香港總辦事處，地址為香港大潭水塘道八十八號，方為有效。
- (ii) 載有關於第4(B)項決議案進一步詳情之說明書將於短期內連同二零零二年之年報一併寄予股東。

## 主席報告

本人現謹代表董事會向各股東提呈二零零一年／二零零二年度年報。

### 業績

本集團截至二零零二年三月三十一日止財政年度之經審核業績為溢利76,975,467港元，而上年度為虧損58,111,407港元。

### 業務回顧及展望

於二零零一年十一月，本集團完成了一項有關重組的主要及關連交易，並進行了相關之出售資產、資本重組及派發特別股息。

### 進行上述交易之理由及背景

本集團之主要業務為物業投資及發展，而其主要物業權益均位於香港。香港之物業市場自一九九七年起即深受亞洲金融風暴之不利影響，董事會認為香港之物業市道在可見之未來能改善之機會不大。本集團持有香港物業權益作長線投資，身為控股股東之黃氏家族亦擬繼續奉行此長線投資政策。因此，董事會相信，倘股東不認同黃氏家族所持之長線投資觀點，出售事項正好提供有效途徑供股東出售彼等透過本公司持有之香港物業權益。

加上自從一九九八年中開始，本公司股份在聯交所之交投偏低。鑑於過去股份交投淡靜，有意出售名下股份之股東可能難以在市場上出售股份。因此，本集團完成了出售事項及派發特別現金股息，藉以改善本集團之現有狀況，並為股東提供機會變現其於本公司所持有之部份投資及享受本集團資產淨值所帶來之利益（此乃在當時市場環境下不可能實現之情況）。

### 本公司之未來意向

於重組後，本集團之剩餘資產主要包括其在中國之物業及投資權益，而本集團將繼續以持有物業及與物業相關之投資作為主要業務，包括經營酒店及傢俬貿易，並專注拓展中國市場之商機。

董事會認為，本集團將可因中國之經濟加速增長而受惠，尤其在中國加入世界貿易組織之後，而本集團將不斷發掘此等機會及／或物色策略性業務夥伴，藉以加強本集團之業務運作及擴展。

## 主席報告

(續)

### 致意

最後，本人謹此衷心感謝全體員工努力工作及忠誠服務，同時亦感謝各股東一直以來的支持。

主席  
黃健華

香港，二零零二年七月十九日

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團於截至二零零二年三月三十一日止財政年度之營業額為78,825,508港元。股東應佔本年度溢利合共76,975,467港元。

### 物業及酒店業務

#### 香港陽明山莊

相對去年，本集團香港陽明山莊之出租住宅入住率有很大之增加，而租金水平則維持不變。

本集團所管理香港陽明山莊的服務式公寓及會所之入住率在期內有所改善，而租金水平則維持不變。

本集團於本年度重組中出售了持有物業之附屬公司。而有關服務式公寓及會所之管理合約，亦於重組後終止。

#### 香港大坑道五十六號

於重組中，持有此等物業之公司已被出售。

#### 中國南京丁山花園酒店

五星級酒店之首期工程已於二零零一年七月完成，而全部物業已由香格利拉集團管理並取名為香格利拉丁山南京酒店。由於只有部份五星級酒店房間投入服務，於本財政年度期間，公司錄得虧損。

#### 中國上海陽明新城

此住宅式公寓在年內持續出售，但其價格則輕微上升。由於此投資項目已達末期發展，故股東們皆同意終結此合營項目並進行自動解散。因此，合營項目公司已於二零零二年一月開始解散程序，而清算程序應可於二零零二年年底完成。屆時，所有餘下之公寓將按各股東之股份比例予以分配。

## 管理層討論及分析

(續)

### 航運業務

#### 客運業務

*Philippines Fast Ferry Holdings Corporation*

此公司已於本年度停止業務並於重組中出售。

#### 船舶租金

本集團於本年度仍獲得可觀之船舶租金收入。擁有船隻之公司已於重組中出售。

### 其他業務

在傢俬業務方面，本集團將仍專注於項目配套策略上。

### 財政狀況

本集團持續保持健全財政狀況，銀行及現金結餘額約為21,000,000港元。因本集團並無銀行借貸，反映銀行借貸總額與總資產之比的資產負債比率為0% (二零零一年：3.26%)

本集團所有收入與開支主要以人民幣、港元或美元訂值，因此，本集團所受到之滙兌波動影響輕微，故甚少需要使用金融工具以作對沖。

於二零零二年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為63,000,000港元。此財務狀況為本集團未來擴展之穩固基礎。

### 僱員

於二零零二年三月三十一日除聯營公司之僱員外，本集團有僱員合共107人，比對二零零一年三月三十一日同期之僱員人數為446人。本集團會每年審查薪酬。除薪金外，其他員工福利包括醫療及住院保險。



## **董 事 會 報 告 書**

董事會同寅現謹提呈截至二零零二年三月三十一日止年度之年報及經審核帳目。

### **主要業務**

本公司之主要業務為投資控股及提供公司管理服務。主要附屬公司及聯營公司之業務則載於帳目附註(三十八)及(三十九)內。

### **業績及股息**

本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之業績載於第十八頁之綜合收益表。

於本年度內，從繳入盈餘派出每股1.626港元合共870,494,154港元之特別股息予股東。

### **財務摘要**

本集團在過去五個財政年度之業績及資產與負債之摘要載於第六十四頁。

### **股本**

股本之變動詳情載於帳目附註(二十七)。

### **投資物業**

本年度內本集團之投資物業變動詳情載於帳目附註(十三)。

### **樓宇、廠房及設備**

本年度內本集團及本公司的樓宇、廠房及設備之變動詳情載於帳目附註(十四)。

# 董事會報告書

(續)

## 董事

本年度及截止本年報日期止之董事名單如下：

### 執行董事

黃健華  
黃又華  
黃幼華  
黃德華

### 獨立非執行董事

馬志民  
劉漢銓 金紫荊星章，太平紳士

根據本公司之細則之規定，黃幼華及黃德華先生於即將舉行之股東週年大會上依章從董事會告退，惟均願意膺選連任。

每位獨立非執行董事並無指定任期，惟均遵照本公司細則在股東週年大會作輪值告退。

### 董事權益及關連交易

- (a) (1) 於本年度，本集團與陽明山莊地產開發有限公司（「陽明山莊地產」）進行下列各項交易，而黃健華、黃又華、黃幼華及黃德華諸位先生亦為陽明山莊地產之董事，並擁有實惠權益。
- (i) 為向租用本集團若干公司所擁有投資物業之租戶提供泊車及會所康樂設施而支付陽明山莊地產之泊車位租金合共567,000港元，大廈管理費324,038港元及住客會所入會費合共184,000港元。
  - (ii) 於經常性業務中，支付一般費用予陽明山莊地產為6,908,663港元。

## 董事會報告書

(續)

### 董事權益及關連交易 (續)

- (iii) 於一九九六年五月六日，本集團之前一全資附屬公司，Hong Kong Parkview Management Services Limited (「管理公司」) 分別與陽明山莊地產之兩間全資附屬公司Parkview (Suites) Limited (「Parkview Suites」) 及Parkview (Club House) Limited (「Parkview Clubhouse」) 訂立有條件管理協議 (「管理協議」)。據此，締約各方同意管理公司管理香港陽明山莊1座及2座之服務式住宅 (「陽明山莊住宅」) 及會所 (「會所」)。此管理協議已於一九九六年六月十四日舉行之股東特別大會經由股東批准。

根據管理協議，管理公司獲委聘擔任陽明山莊住宅及會所之管理人，由一九九六年六月一日起，為期二十年。管理公司有權向Parkview Clubhouse和Parkview Suites收取管理費，相等於經營溢利超出最低溢利之款額。另一方面，管理公司會付相等於經營溢利少於有關最低溢利之款額的管理費予Parkview Clubhouse或Parkview Suites。一九九六年五月二十九日致股東之通函已詳述經營溢利與最低溢利之計算方法。

於年度內，Parkview Suites付予本集團之管理費為4,701,873港元及Parkview Clubhouse收取本集團之管理費為354,686港元。

於一九九八年九月三十日至二零零零年三月三十一日期間，Parkview Suites及Parkview Clubhouse放棄於管理協議內有關管理公司付予最低溢利部份的所有責任。

於後列之出售附屬公司(a)(3)內，敘述了此管理協議已經終止。

- (2) 於本年度，本集團分別銷售177,857港元及17,980港元之商品予黃德華董事及黃幼華董事。

## 董事會報告書

(續)

### 董事權益及關連交易 (續)

- (3) 於二零零一年八月十七日,本公司與Outshine Holdings Limited(「Outshine」)簽定一份協議書(「協議書」)。根據該協議書,本公司同意將Allhead Holdings Limited(「Allhead」)的全部權益;即協議書內完成交易日之前所持有的附屬公司出售予Outshine。其附屬公司主要持有香港及英國物業、船舶投資及其他資產。詳情已於二零零一年八月二十日之公司公佈內刊載。這宗交易已於二零零一年十一月七日完成,代價為833,392,140港元並為出售附屬公司帶來接近164,000,000港元溢利。總代價乃經雙方按公平交易原則磋商釐定。
- (b) 除上述者外,於年結或本年度內任何時間,本公司董事概無與本公司、控股公司或任何附屬公司訂立直接或間接擁有重大權益之重要合約。
- (c) 本公司或其任何附屬公司於本年度內任何時間,並無作出任何安排,使本公司董事藉購入本公司或其他法人團體之股份或債券而得到利益。
- (d) 於即將舉行之股東週年大會上獲提名連任之本公司董事與本公司或其任何附屬公司並無訂立不可於一年內由僱主終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 管理層簡介

#### A. 執行董事

**黃健華先生**,現年五十歲,為本集團之主席。黃先生自一九七三年獲取建築學位後,在台灣及香港從事建築及地產發展業務。於一九九二年加入董事會。

**黃又華先生**,現年四十八歲,持有行政及財務科學士學位,現專注發展集團之海外業務。於一九九二年加入董事會。

**黃幼華先生**,現年四十七歲,持有理科土木工程學士學位,於一九八二年已從事建築業。於一九九三年加入董事會。

# 董事會報告書

(續)

## 管理層簡介 (續)

### A. 執行董事 (續)

黃德華先生，現年四十六歲，持有管理及組織發展碩士學位，現負責集團於中國之發展項目。於一九九二年加入董事會。

黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生同為黃氏家族兄弟。

### B. 非執行董事

馬志民先生，現年七十歲，現為國際炎黃文化研究會副會長及香港中國旅遊協會名譽會長。於一九九四年加入董事會。

劉漢銓 金紫荊星章，太平紳士，現年五十五歲，為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生之公職包括現任立法會議員，中國人民政治協商會議全國委員會委員及市區重建局董事會成員。於一九九五年加入董事會。

### C. 高級管理人員

冼杰樑先生，現年六十二歲，持有商業管理文憑，冼先生具有豐富之投資及地產發展經驗。冼先生於一九九零年加入本集團，現負責本集團之業務發展。

陳志輝先生，現年四十七歲，為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員，有超過二十年銀行及商務經驗。陳先生於一九九零年加入本集團，現負責本集團之整體管理。

**Laurence Neil Baum**先生，現年四十八歲，自一九九一年加入本集團以來一直專責本集團之法律事務。Baum先生為英國、威爾斯及香港之最高法院之執業律師。

車時先生，現年五十五歲，為英國及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。於一九九五年加入本公司前，曾受聘於一國際性機構，專責中國投資及金融服務。

# 董事會報告書

(續)

## 管理層簡介 (續)

### C. 高級管理人員 (續)

張景正先生，現年六十歲，為合法委託人及註冊則師，在建築業內有二十多年經驗。張先生於一九八八年加入陽明山莊，專責本集團之物業發展業務。

周焯燦先生，現年五十歲，在酒店及零售業內有二十多年經驗。周先生於一九八八年加入陽明山莊，負責建立本集團之汽車貿易業務。周先生自一九九五年起專責管理國際傢俬有限公司。

周偉江先生，現年五十三歲，負責集團其下之海上運輸業務，範圍包括亞洲、歐洲及北美洲。周先生在客輪營運界及船舶建造業均具有豐富經驗，自一九九零年加入本集團，周先生曾負責經營航行東南亞地區的豪華遊輪和往來香港及珠江三角洲的高速客輪服務。

伍鎮城先生，現年五十八歲，在政府及商業機構有三十年經驗。於一九九七年加入本集團之前，伍先生為一間多元化上市公司之董事。伍先生現負責本集團之家居建築材料業務。

## 管理合約

本年度並無訂立或存在着任何有關管理本公司全部或任何重要部份業務之合約。

## 董事於本公司之股本權益

於二零零二年三月三十一日，各董事及彼等各自之有關連人士於本公司之已發行股本權益如下：

	持有股份數目			
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
黃健華	2,000,000	—	98,000,000 (註)	—

註：此等股份為High Return Trading Limited所持有，而黃健華先生則視作擁有此等股份之權益，因其擁有於High Return Trading Limited之股東大會上行使逾三分之一投票權。此等權益亦已在「主要股東」一節中披露。

# 董事會報告書

(續)

## 董事於本公司之股本權益 (續)

黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生均為Kompass International Limited之董事及股東，該公司擁有本公司293,674,138股之股本權益。

除上文所述者外，本公司之董事或主要行政人員或彼等各自之有關連人士概無持有或根據證券(公開權益)條例被視為或當作持有依據該條例第28條之規定須知會本公司及聯交所，或依據該條例第29條之規定須登記於該條例所述登記冊之本公司或其任何聯繫公司之股本權益。

## 主要股東

於二零零二年三月三十一日，下列本公司之股東持有本公司已發行股本百分之十或以上：

	持有股份數目
Kompass International Limited	293,674,138
High Return Trading Limited	98,000,000 (註)

註： 此等股份為黃健華先生在上述「董事於本公司之股本權益」中被視作擁有權益之同一批股份。

除上述者外，依照證券(公開權益)條例第16條保存之登記冊所記錄，並無任何人士持有本公司已發行股本百分之十或以上權益。

## 董事及最高薪僱員之薪酬

董事及五位最高薪僱員之薪酬詳情列於帳目附註(九)。

## 主要客戶及供應商

本年度內本集團於首五大供應商之累積採購額佔本集團總銷售成本少於30%。

本年度內本集團最大及首五大客戶分別佔本集團總銷售額之17.4%及30.5%。

# **董事會報告書**

(續)

## **主要客戶及供應商 (續)**

據董事會所知，本公司之董事，彼等之聯繫人士或任何持有本公司股本超過百分之五之股東，並無擁有該首五大客戶或首五大供應商之任何權益。

## **可換股證券、認股權證或購股權**

本年度內本公司及其附屬公司並無發行其他可換股證券、認股權證或購股權。

## **購回、出售或贖回本公司上市證券**

本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

## **優先購買權**

本公司之公司細則及百慕達法例均無關於優先購買權之規定。

## **慈善捐款**

本年度，本集團作慈善及其他用途之捐款為100,000港元。

## **遵守最佳應用守則**

本公司於截至二零零二年三月三十一日止年度內一直均有遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附表14之最佳應用守則之規定。

## **核數師**

於將來臨之股東週年大會上，將會提呈繼續委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

**黃健華**

香港，二零零二年七月十九日



# 核數師報告書

## 德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants  
26/F, Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

執業會計師  
香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

### 致THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊於第十八頁至第六十三頁按照香港公認會計原則編製的財務報告。

#### 董事及核數師的責任

貴公司之董事須編製真實與公平的財務報告。在編製該等財務報告時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報告作出獨立意見，並向股東報告。

#### 核數師意見之基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報告所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報告時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及集團的具體情況，及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我們在計劃和進行審核工作時，均以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就該等財務報告是否存有重要錯誤陳述，作合理的確定。於作出意見時，我們亦已衡量該等財務報告所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

#### 意見

我們認為上述的財務報告均真實與公平地反映 貴公司及集團於二零零二年三月三十一日的財政狀況及截至該日止年度 貴集團的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例有關須予公佈資料之規定適當編製。

德勤·關黃陳方會計師行

香港執業會計師

香港，二零零二年七月十九日

## 綜合收益表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港元	二零零一年 港元
營業額	(四)	<b>78,825,508</b>	158,008,402
銷售成本		<b>(40,754,401)</b>	(96,744,588)
毛利		<b>38,071,107</b>	61,263,814
其他經營收入	(五)	<b>3,012,829</b>	5,813,936
行政開支		<b>(77,549,604)</b>	(78,046,302)
船舶耗蝕		-	(22,200,000)
呆帳準備		<b>(13,701,249)</b>	(5,200,000)
貸款予聯營公司之準備		<b>(11,440,069)</b>	(11,500,000)
待售物業減損之回撥		-	29,000,000
呆帳準備之回撥		<b>100,000</b>	346,189
證券投資之未變現虧損		<b>(272,791)</b>	(2,093,007)
經營虧損	(六)	<b>(61,779,777)</b>	(22,615,370)
財務成本	(七)	<b>(1,356,114)</b>	(819,425)
出售附屬公司／已終止經營業務 之溢利(虧損)	(八)	<b>164,395,431</b>	(1,588,176)
出售部份有限責任合夥公司之虧損		-	(3,241,969)
一間聯營公司權益之減損		-	(11,443,549)
有限責任合夥公司權益之減損		<b>(3,817,500)</b>	-
應佔聯營公司之業績		<b>(13,687,883)</b>	(20,327,310)
應佔有限責任合夥公司之業績		-	571,871
除稅前溢利(虧損)		<b>83,754,157</b>	(59,463,928)
稅項	(十)	<b>(848,454)</b>	(99,374)
除少數股東權益前溢利(虧損)		<b>82,905,703</b>	(59,563,302)
少數股東權益		<b>(5,930,236)</b>	1,451,895
本年度淨溢利(虧損)		<b>76,975,467</b>	(58,111,407)
特別股息	(十一)	<b>870,494,154</b>	-
每股盈利(虧損)－基本	(十二)	<b>14.38仙</b>	(10.85 仙)

## 資產負債表

於二零零二年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	(十三)	—	659,500,000	—	—
樓宇、廠房及設備	(十四)	<b>21,535,447</b>	139,164,914	<b>2,272,045</b>	3,620,843
在建物業	(十五)	—	76,040,621	—	—
附屬公司權益	(十六)	—	—	<b>480,748,205</b>	1,397,488,069
聯營公司權益	(十七)	<b>97,787,887</b>	127,732,312	<b>8,291,230</b>	9,848,747
證券投資	(十八)	<b>33,943,000</b>	55,565,756	—	—
有限責任合夥公司權益	(十九)	—	3,817,500	—	—
應收債券	(二十)	—	—	—	418,255,162
其他應收帳項	(二十一)	<b>1,500,000</b>	1,500,000	<b>1,500,000</b>	1,500,000
		<b>154,766,334</b>	1,063,321,103	<b>492,811,480</b>	1,830,712,821
<b>流動資產</b>					
存貨及進行中工程	(二十二)	<b>49,560,778</b>	185,042,231	—	—
應收帳項及預付款項	(二十三)	<b>21,965,211</b>	76,876,276	<b>2,700,204</b>	2,749,078
應收利息		—	85,275	—	—
少數股東之欠款		<b>7,308,952</b>	5,517,206	—	—
附屬公司之欠款		—	—	<b>7,087,895</b>	19,724,518
聯營公司之欠款		<b>38,633,643</b>	2,153,040	<b>364,177</b>	1,259,176
有關連公司之欠款		<b>4,109,963</b>	1,364,591	<b>4,109,963</b>	—
可收回之稅項		<b>443,388</b>	1,078,650	<b>443,388</b>	443,388
證券投資	(十八)	<b>99,055</b>	3,226,646	—	—
銀行結存及現金		<b>21,305,651</b>	143,637,417	<b>1,681,626</b>	79,182,047
		<b>143,426,641</b>	418,981,332	<b>16,387,253</b>	103,358,207

## 資產負債表

於二零零二年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
<b>流動負債</b>					
暫收款項	(二十四)	350	—	—	—
應付帳項及應計費用	(二十五)	20,994,174	89,941,799	5,175,581	33,263,216
欠少數股東款項	(二十九)	30,017,208	97,383	—	—
欠附屬公司款項		—	—	3,073,809	5,367,718
欠聯營公司款項		—	241,079	—	207,430
欠有關連公司款項		24,483,984	11,641,487	23,746,682	4,412,871
應付稅項		4,436,665	96,796,473	—	—
應付股息		920,999	244,581	920,999	244,581
有抵押銀行貸款					
— 即期部份	(二十六)	—	2,962,865	—	—
有抵押銀行透支		571	2,827,402	—	—
		<b>80,853,951</b>	204,753,069	<b>32,917,071</b>	43,495,816
<b>流動資產(負債)淨值</b>					
		<b>62,572,690</b>	214,228,263	<b>(16,529,818)</b>	59,862,391
		<b>217,339,024</b>	1,277,549,366	<b>476,281,662</b>	1,890,575,212
<b>股本及儲備</b>					
股本	(二十七)	53,535,926	535,359,258	53,535,926	535,359,258
儲備	(二十八)	148,862,876	639,623,103	81,745,736	451,215,954
		<b>202,398,802</b>	1,174,982,361	<b>135,281,662</b>	986,575,212
少數股東權益		11,640,043	(6,473,118)	—	—
<b>非流動負債</b>					
少數股東借貸	(二十九)	3,300,179	66,538,137	—	—
有抵押銀行貸款					
— 遠期部份	(二十六)	—	42,501,986	—	—
欠附屬公司款項	(三十)	—	—	341,000,000	904,000,000
		<b>217,339,024</b>	1,277,549,366	<b>476,281,662</b>	1,890,575,212

由第十八頁至六十三頁之財務報表已於二零零二年七月十九日經董事會審批並授權發行，並由下列董事簽署：

董事  
黃健華

董事  
黃又華

## 綜合確認損益表

於二零零二年三月三十一日

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
重估投資物業減少	—	(59,500,000)
重估證券投資減少	<b>(18,451,000)</b>	(230,575,000)
外國附屬公司、聯營公司及有限責任合夥公司 之滙兌差額	<b>3,602,720</b>	7,450,202
少數股東借貸撇除之淨額	—	3,874,773
	<hr/>	<hr/>
未於收益表中確認之虧損淨額	<b>(14,848,280)</b>	(278,750,025)
股東應佔溢利(虧損)淨額	<b>76,975,467</b>	(58,111,407)
	<hr/>	<hr/>
已確認溢利(虧損)	<b>62,127,187</b>	(336,861,432)
購買附屬公司時商譽儲備之抵銷	—	(2,185,399)
	<hr/>	<hr/>
	<b>62,127,187</b>	(339,046,831)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合現金流量表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港元	二零零一年 港元
經營業務所得現金(流出)流入淨額	(三十一) (a)	<b>(10,762,441)</b>	19,653,346
<b>投資回報及融資費用</b>			
已派特別股息／股息		<b>(869,817,736)</b>	(3,000)
已付利息		<b>(2,391,011)</b>	(841,576)
投資回報及融資費用之現金流出淨額		<b>(872,208,747)</b>	(844,576)
<b>稅項</b>			
香港已付利得稅		—	(996,103)
海外已付稅項		<b>(629,962)</b>	—
已付稅項		<b>(629,962)</b>	(996,103)
<b>投資業務</b>			
聯營公司之(貸款)還款		<b>(61,482,172)</b>	37,835,521
收購一間附屬公司餘下之權益		<b>(10,552,531)</b>	—
購買樓宇、廠房及設備		<b>(3,267,101)</b>	(94,759,472)
在建物業之增加		<b>(1,801,667)</b>	(370,221)
購買聯營公司		<b>(994,050)</b>	(1,723,488)
收購附屬公司流出現金淨額 (扣除所獲現金及現金等值項目)	(三十一) (c)	—	(68,689,340)
購買證券投資		—	(2,676,756)
出售附屬公司所得款項 (扣除出售現金及現金等值項目)	(三十一) (e)	<b>822,083,614</b>	1,572,387
出售樓宇、廠房及設備所得款項		<b>4,829</b>	21,505,819
出售有限責任合夥公司權益淨額		—	4,271,677
投資業務之現金流入(流出)淨額		<b>743,990,922</b>	(103,033,873)
融資前之現金流出淨額		<b>(139,610,228)</b>	(85,221,206)

## 綜合現金流量表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港元	二零零一年 港元
融資	(三十一) (f)		
有抵押銀行貸款		32,133,590	37,607,137
少數股東出資		—	160,133
償還少數股東貸款		(6,831,146)	(8,221,027)
償還銀行貸款		(5,111,811)	(6,383,818)
融資所得現金流入淨額		<u>20,190,633</u>	<u>23,162,425</u>
現金及現金等值項目之減少		(119,419,595)	(62,058,781)
年初之現金及現金等值項目		140,810,015	201,108,840
匯率變動影響		<u>(85,340)</u>	<u>1,759,956</u>
年終之現金及現金等值項目	(三十一) (g)	<u><u>21,305,080</u></u>	<u><u>140,810,015</u></u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (一) 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kompass International Limited。

本集團之主要業務為投資控股、物業買賣、裝修合約及貿易、管理服務、投資及融資等。於本年內，本集團已終止經營過往曾參與的投資物業及船務租用等業務。

### (二) 採納會計實務準則

於本年度內，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒布之經修訂及新頒布之會計實務準則：

會計實務準則第9號（經修訂）：	結算日後事項
會計實務準則第14號（經修訂）：	租約
會計實務準則第26號：	分類資料呈報
會計實務準則第28號：	撥備、或然負債及或然資產
會計實務準則第30號：	業務合併
會計實務準則第31號：	資產減值

採納此等會計準則導致本集團之會計政策有多項改變。此等經修訂之會計政策於附註三詳細列明。此外，本財務報表已採用此等新頒布及經修訂之會計實務準則帶來額外及修訂所須之披露。為符合呈報基準，去年同期之比較金額及披露亦已重新編計。

採納此等新頒布及經修訂之會計實務準則使本集團下列會計政策有所變更而對本年或去年所呈報之金額有所影響。

- (i) 根據會計準則第9號（經修訂）「結算日後事項」，結算日後建議或宣派之股息不會確認為結算日之負債，惟會於財務報表附註披露。是項會計政策之變更已追溯應用，並導致前期調整（附註二十八）。



## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (二) 採納會計實務準則 (續)

- (ii) 會計實務準則第14號(經修訂)「租約」為融資及營運租約之會計基準提出一些修正。採納此會計實務準則對本年或去年會計年度之業績沒有重大影響，為此無須作前期調整。披露附註之比較數字亦已重新編計以符合會計實務準則第14號(經修訂)之規定。
- (iii) 於本年度內，本集團已改變分類呈報之確認基準以符合會計實務準則第26號「分類資料呈報」之規定。二零零一年三月三十一日之分類資料披露亦已修正以符合一致基準呈報。
- (iv) 於本年度，本集團採納會計實務準則第30號「業務合併」並選擇不將已報銷之商譽在儲備中對沖及重新編計。因此，於二零零一年四月一日前因收購所產生之商譽將在儲備中保留並將於出售相關之附屬公司或聯營公司或當其商譽被認為有所減值時計入收益表。

於二零零一年四月一日後因收購所產生之商譽予以資本化並按其估計之有用年期作直線攤銷。

### (三) 重大會計政策

財務報表已根據實際成本方法編製並對證券投資及物業投資之重估而作出修訂。

財務報表已根據香港普遍接納之會計原則編製。所採納之主要會計政策如下：

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止適當地計入綜合收益表內。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 商譽

於綜合帳內之商譽乃指於收購附屬公司或聯營公司當日，收購成本超過本集團所應佔可辨認的資產及負債之公允價值。

於二零零一年四月一日後所產生之商譽予以資本化，並按其有用經濟年期以直線攤銷。在收購聯營公司所產生之商譽，將被包括在其帳面金額內。而收購附屬公司所產生之商譽則會於資產負債表中分開呈報。

於二零零一年四月一日前所產生之商譽，將繼續保存於儲備內，並於相關的附屬公司或聯營公司出售時；或商譽被決定為減值時轉銷到收益表內。

於出售附屬公司或聯營公司時，先前自儲備撤銷或計入儲備內商譽之可歸屬金額，會被計算在出售之溢利或虧損內。

#### 負商譽

負商譽指於收購附屬公司或聯營公司當日，本集團所應佔可辨認的資產及負債之公允價值超過收購成本。

於二零零一年四月一日後所產生之負商譽，會減除在資產內，並將會按其餘額計算結果作情況分析後，解除到收益中。

於二零零一年四月一日前所產生之負商譽，會繼續保存於儲備內，並於相關的附屬公司或聯營公司出售時計入收益內。

當收購聯營公司時所產生的負商譽將減除到其帳面金額內。而收購附屬公司時所產生的負商譽則於資產負債表中分開呈報作為減除資產值。

#### 收益確認

出售投資物業所產生之收入乃於行使有約束力之買賣合約時確認。

租金收入及船舶租金收入乃以直線方法按租約及租船協議年期計入收益表。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 收益確認 (續)

貿易銷售乃於運抵有關貨品及擁有權交予客戶時確認。

出售投資證券之收益，按交易日基準確認入帳。

當建造合同之盈虧能夠準確地預測，固定金額的建造合同收益將參考本時期的工程進度，按比例完成法計算盈虧，而有關合同的變更、索償及獎勵金等只包括已與客戶達成協議之金額。

當建造合同之成果未能準確地預測，收入的確認只可相當於所能收回的成本。

長期合約之收益，乃根據當時所達致之工程進度，保守地預期有盈利時才入帳確認。

管理費及顧問費收入乃於提供有關服務時入帳。

當股東收取股息之權益被確定後，其投資的股息收入亦被確認。

利息收入按時間比例，參考本金結餘及適用之息率基準入帳。

其他服務收入於有關服務提供時確認入帳。

#### 投資物業

投資物業乃已發展完成之物業，並因其投資潛力而作長期持有之土地及樓宇權益，其租金收益乃按公平原則議定。

投資物業以其結帳日之公開市值（以每年進行之專業估值為依據）入帳。重估增長將撥入重估儲備中，而重估減少則首先於重估儲備中抵銷，餘額自收益表內扣除。若過往曾將某項減少撥入收益表而其後出現重估增長，則將此增長其中相等於該項曾從收益表中扣除的減少之數額撥回收益表。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 投資物業 (續)

出售投資物業之重估儲備餘額，將轉撥收益表內確認。

投資物業不予折舊，惟未屆滿租約年期為20年或以下者，則按帳面值於租約餘下年期撥備折舊。

#### 樓宇、廠房及設備

樓宇、廠房及設備乃按其成本扣除折舊及累積減值 (如有) 入帳。

折舊乃按樓宇、廠房及設備之估計使用年期及其估計剩餘價值以直線法及下列年率撥備：

樓宇	按契約年期或二十年，以較短者為準
船舶	船舶投入服務日起餘下二十年使用期
機械、設備及汽車	5% - 33 $\frac{1}{3}$ %
傢俬及裝置	2% - 20%
租賃物業裝修	20% 或租約期

資產出售或報廢時引致之盈虧為資產之出售價及其帳面值差額並列入收益表中。

#### 在建物業

作為生產、出租、行政或其他未決定用途為目的之在建物業，都以成本價入帳並減去有關耗蝕。而此等在建物業之折舊，將與其他固定資產一般，並於其開始原定用途時計算及登帳。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 借貸成本資本化

與收購、建造或生產合資格資產(即必須耗用較多時間才可作預期用途或銷售之資產)直接有關之借貸成本均撥充為該等資產之成本一部份。在該等資產差不多可供擬定用途或銷售時,有關借貸成本則不再撥充資本。從待用途合資格資產之特定借貸所作之暫時性投資而賺取之收入會從撥作資本之借貸成本中扣除。

其他借貸成本則於其發生年度中作費用支出處理。

#### 附屬公司權益

於附屬公司之投資已列入本公司之資產負債表內,按其成本減去可辨認之減損列帳。

#### 聯營公司權益

綜合收益表包括本集團在本年度內應佔其聯營公司之購入後業績。於綜合資產負債表內,聯營公司之權益按本集團應佔之聯營公司資產/負債淨額減去可辨認之減損列帳。

來自聯營公司之收入按本公司於本年度已收及應收之股息入帳。於聯營公司之投資於本公司之資產負債表以成本值減去可辨認之減損列帳。

#### 證券投資

證券投資以交易日基準確認並初步以成本計算。

所有證券乃於報告日期後按公平價值計算。

倘證券乃持作買賣用途,則未變現溢利及虧損將計入本年度之純利或虧損淨額內。就其他證券而言,未變現溢利及虧損將於投資重估儲備一項中處理,直至證券被出售或評定為出現減值為止,屆時其累計溢利或虧損將計入本年度之純利或虧損淨額內。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 有限責任合夥公司權益

於有限責任合夥公司之投資已列入本公司之資產負債表內，按其成本減去可辨認之減損列帳。其業績則按權益會計法列入綜合財務報告內。

#### 存貨、進行中工程及工程暫收款

存貨以成本值及可變現淨值兩者之較低值入帳。而成本乃按先入、先出準則計算。

合同施工項目，不包括建造合同，項目的金額為成本加任何估計可歸屬利潤減去任何可預見虧損及已收和應收的進度付款。成本包括直接材料，直接勞工及直接費用在業務中為使有關產品達至當前的地點及狀況。若個別合約的已收和應收的進度付款大於成本加估計可歸屬利潤減去可預見虧損，則此差額將列於流動負債上的工程暫收款項目中。

估計可歸屬利潤的確認是以工作進度為準，直至完成的工作部份能審慎地預見盈利時才入帳。若預見虧損出現時則將全數撥備。

#### 建造合同

當建造合同之成果能可靠地預測，合同成本將參照截至資產負債表日期之工程完成階段，以現時已發生成本比對預期總成本為基準來確認開支。

當建造合同之成果不能夠準確地預測，合同成本將於產生的時期轉往支出。

當總合同成本有可能超越總合同收入時，預期的損失將立即轉往支出。

#### 減值

於每個結帳日，本集團均將其資產的帳面金額覆閱，以確定其中資產有否減損跡象。如該資產之可收回金額被評估為少於其帳面金額，須將其帳面金額減至可收回金額，而減損將立即被確認為一項支出。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三) 重大會計政策 (續)

#### 減值 (續)

當某已減損之資產帳面金額增長至已修改為估計可收回的金額，而該增長之帳面金額不超越過往被確認為無減損時的帳面金額，其減損可於其後撥回。該撥回將立即被計入收益內。

#### 稅項

稅項支出乃根據本年度業績就非應課稅或不可扣減之項目作出調整後而計算。時差是財務報表上某些收入及支出項目因與稅務上所確認之會計期間有所不同所產生，而在稅務上將列入另一會計期間處理。遞延稅項乃採用負債法就重要時差預期於可見將來可能引致之稅務影響來計算。

#### 外幣

以外幣為單位的各項交易均按照交易日之匯率伸算。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結帳日之市場概約匯率伸算。因此而引致之滙兌盈虧列入收益表內。

以外幣結算之海外附屬公司財務報表按結帳日之概約匯率伸算為港元。因此製作綜合帳而引致之滙兌差額於收入儲備內處理。

#### 租賃

本集團為出租人

於營運租約下之租金收入乃按有關租約之年期以直線方法確認。

本集團為承租人

於營運租約下之應付租金乃按有關租約之年期以直線法列入收益表內。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (四) 業務及地區分類

#### 業務分類

就管理而言，本集團目前分為六個營運部門－裝修合約及建築材料貿易、物業買賣、管理及顧問服務、物業租賃、投資及融資和船舶租賃。本集團主要以上述部門作基準以申報其主要分類資料。本年度內，本集團終止其於物業租賃及船舶租賃之營運。

上述業務之分類資料載列如下：

#### 二零零二年

	物業買賣	裝修合約 及貿易	管理及 顧問服務	投資及融資	其他	物業租賃	船舶租賃	綜合總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
						(已終止經營)	(已終止經營)	
營業額	<u>17,453,185</u>	<u>24,347,104</u>	<u>11,239,910</u>	<u>1,723,826</u>	<u>297,439</u>	<u>18,620,009</u>	<u>5,144,035</u>	<u>78,825,508</u>
業績								
分類業績	<u>(10,995,896)</u>	<u>(11,409,734)</u>	<u>52,494</u>	<u>(18,045,879)</u>	<u>-</u>	<u>15,124,551</u>	<u>(5,327,056)</u>	<u>(30,601,520)</u>
未分配公司開支								<u>(31,178,257)</u>
經營虧損								<u>(61,779,777)</u>
財務成本								<u>(1,356,114)</u>
出售附屬公司／ 已終止經營 業務之溢利								<u>164,395,431</u>
有限責任合夥公司 權益之減損				<u>(3,817,500)</u>				<u>(3,817,500)</u>
應佔聯營公司之業績				<u>(13,687,883)</u>				<u>(13,687,883)</u>
除稅前溢利								<u>83,754,157</u>
稅項								<u>(848,454)</u>
除稅後溢利								<u>82,905,703</u>



## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (四) 業務及地區分類 (續)

#### 業務分類 (續)

二零零二年 (續)

#### 資產負債表

	物業買賣 港元	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	物業租賃 港元 (已終止經營)	船舶租賃 港元 (已終止經營)	綜合總額 港元
資產							
分類資產	62,132,839	33,436,589	9,058,829	95,776,831	-	-	200,405,088
聯營公司權益	-	-	-	97,787,887	-	-	97,787,887
綜合資產總額	<u>62,132,839</u>	<u>33,436,589</u>	<u>9,058,829</u>	<u>193,564,718</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>298,192,975</u>
負債							
分類負債	<u>37,343,515</u>	<u>6,342,673</u>	<u>692,517</u>	<u>34,417,190</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	78,795,895
未分配公司負債							<u>5,358,235</u>
							<u>84,154,130</u>
其他資料							
樓宇·廠房及 設備之添置	28,350	36,194	74,596	687,859	-	3,474,999	4,301,998
折舊及攤銷	2,827,722	485,041	2,139,336	2,531,189	-	1,485,196	9,468,484
呆帳準備	-	-	1,059,329	12,641,920	-	-	13,701,249
貸款予聯營 公司之準備	-	-	-	11,440,069	-	-	11,440,069
證券投資之 未變現虧損	-	-	-	272,791	-	-	272,791
有限責任合夥公司 權益之減損	-	-	-	<u>3,817,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,817,500</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (四) 業務及地區分類 (續)

#### 業務分類 (續)

二零零一年

	裝修合約		管理及		其他	物業租賃	船舶租賃	綜合總額
	物業買賣	及貿易	顧問服務	投資及融資				
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
					(已終止經營)	(已終止經營)		
營業額	58,812,862	31,419,004	21,486,302	12,887,941	280,018	27,653,338	5,468,937	158,008,402
業績								
分類業績	16,766,146	866,210	7,354,867	(19,972,689)	-	20,249,146	(19,968,495)	5,295,185
未分配公司開支								(27,910,555)
經營虧損								(22,615,370)
財務成本								(819,425)
出售附屬公司								
之虧損								(1,588,176)
出售部分有限責任								
合夥公司之虧損				(3,241,969)				(3,241,969)
一間聯營公司權益								
之減損				(11,443,549)				(11,443,549)
應佔聯營公司之業績				(20,327,310)				(20,327,310)
應佔有限責任合夥								
公司之業績				571,871				571,871
除稅前虧損								(59,463,928)
稅項								(99,374)
除稅後虧損								(59,563,302)

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (四) 業務及地區分類 (續)

#### 業務分類 (續)

二零零一年 (續)

#### 資產負債表

	物業買賣 港元	裝修合約 及貿易 港元	管理及 顧問服務 港元	投資及融資 港元	物業租賃 港元 (已終止經營)	船舶租賃 港元 (已終止經營)	綜合總額 港元
資產							
分類資產	121,140,519	47,229,250	9,945,835	74,449,509	1,062,136,728	35,850,782	1,350,752,623
聯營公司權益	—	—	—	127,732,312	—	—	127,732,312
有限責任							
合夥公司權益	—	—	—	3,817,500	—	—	3,817,500
綜合資產總額	<u>121,140,519</u>	<u>47,229,250</u>	<u>9,945,835</u>	<u>205,999,321</u>	<u>1,062,136,728</u>	<u>35,850,782</u>	<u>1,482,302,435</u>
負債							
分類負債	<u>3,986,288</u>	<u>12,229,145</u>	<u>6,734,579</u>	<u>63,191,939</u>	<u>52,724,123</u>	<u>29,838,392</u>	168,704,466
未分配公司負債							<u>145,088,726</u>
							<u>313,793,192</u>
其他資料							
樓宇、廠房及							
設備之添置	2,192,551	139,249	11,338,170	1,553,266	—	79,536,236	94,759,472
折舊及攤銷	3,326,156	578,067	2,829,510	2,972,218	—	2,631,056	12,337,007
收益表中船舶耗蝕	—	—	—	—	—	22,200,000	22,200,000
待售物業減損之回撥	29,000,000	—	—	—	—	—	29,000,000
呆帳準備	—	—	—	5,200,000	—	—	5,200,000
借款予聯營公司							
之準備	—	—	—	11,500,000	—	—	11,500,000
證券投資之未變現虧損	—	—	—	2,093,007	—	—	2,093,007
一間聯營公司							
權益之減損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,443,549</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,443,549</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (四) 業務及地區分類 (續)

#### 地區分類

本集團於香港、中國、東南亞、英國及其他地方經營。

下列報表按地區市場 (不論其貨物／服務來源) 提供本集團之營業額及對營運虧損之分析：

	營業額		營運虧損	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
香港	33,994,614	156,059,116	(20,019,253)	26,579,921
中國及東南亞	39,682,923	1,949,286	(5,255,211)	(17,687,301)
英國及其他地方	5,147,971	—	(5,327,056)	(3,597,435)
	<b>78,825,508</b>	<b>158,008,402</b>	<b>(30,601,520)</b>	<b>5,295,185</b>
減：未分配公司開支			<b>(31,178,257)</b>	<b>(27,910,555)</b>
			<b>(61,779,777)</b>	<b>(22,615,370)</b>

下列乃分類資產之帳面金額和樓宇、廠房及設備之增加，按其資產所在地作出的地區分類分析：

	分類資產之帳面金額		樓宇、廠房及設備之添置	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
香港	197,309,878	1,117,988,179	711,012	13,028,327
中國及東南亞	100,883,097	192,753,128	115,987	2,194,909
英國及其他地方	—	171,561,128	3,474,999	79,536,236
	<b>298,192,975</b>	<b>1,482,302,435</b>	<b>4,301,998</b>	<b>94,759,472</b>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (五) 其他經營收入

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
滙兌溢利	647,914	—
出售物業、機器及設備之溢利	—	1,948,603
證券投資之已變現及未變現的持有溢利淨額	—	37,859
其他	2,364,915	3,827,474
	<u>3,012,829</u>	<u>5,813,936</u>

### (六) 經營虧損

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
經營虧損已扣除以下費用：		
核數師酬金		
— 本年度	678,342	1,061,394
— 往年撥備過多	(411,100)	(31,000)
	<u>267,242</u>	<u>1,030,394</u>
折舊		
— 自置樓宇、廠房及設備	9,468,484	9,687,503
— 使用於營運租約之資產	—	2,649,504
	<u>9,468,484</u>	<u>12,337,007</u>
滙兌虧損	—	5,584,023
出售樓宇、廠房及設備之虧損	738,152	—
土地及樓宇之營運租約租金	2,332,815	2,682,810
員工成本	22,377,316	25,094,433
及已計收入：		
滙兌溢利	647,914	—
因營運租約而產生之物業租金收入減支		
出為2,679,872港元(二零零一年：1,847,763港元)	16,223,261	25,805,575
	<u>16,223,261</u>	<u>25,805,575</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (七) 財務成本

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
利息：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內悉數償還	453,123	819,425
— 無須於五年內悉數償還	1,937,888	—
	<u>2,391,011</u>	<u>819,425</u>
減：本年度資本化的船舶費用	(1,034,897)	—
	<u>1,356,114</u>	<u>819,425</u>

於本年度一般借貸額中產生的已資本化借貸成本乃根據合資格資產的5.2%資本化比率計算計作開支。

### (八) 出售附屬公司／已終止經營業務之溢利(虧損)

本集團於二零零一年六月一日出售一間附屬公司Cost Plus Limited全部股份予一第三者。此附屬公司佔有本集團部份船舶租賃業務。繼而在二零零一年八月十七日本集團簽訂了一項出售Allhead Holdings Limited(「Allhead」)及名下所有附屬公司之出售協議。Allhead名下的附屬公司佔本集團所有物業及船舶租賃業務，亦佔部份其他業務。此項出售可令集團專注於發展中國國內業務。出售事項於二零零一年十一月七日完成，而Allhead之控股權亦於當日轉往購買者。

有關上述附屬公司之資產及負債合併面值已於附註31(d)有所披露。

出售附屬公司錄得溢利164,395,431 港元(二零零一年：虧損1,588,176 港元)，由出售款項減附屬公司之淨資產及可歸屬商譽達致而成(請參考附註31(d))。此項交易並未產生任何稅款增加或減扣。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (九) 董事及最高薪酬僱員之酬金

於本年和去年內，全部董事均沒有收取任何酬金。

#### 五位最高薪酬僱員

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
工資及其他酬金	3,732,000	4,860,000
退休金福利	47,600	15,011
	<u>3,779,600</u>	<u>4,875,011</u>

  

	本集團	
	二零零二年 僱員數目	二零零一年 僱員數目
零港元 – 1,000,000港元	5	3
1,000,001港元 – 1,500,000港元	—	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

### (十) 稅項

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
稅款(退款)包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	—	(5,128)
海外稅項	848,454	104,502
	<u>848,454</u>	<u>99,374</u>

因本集團於本年度沒有應課稅溢利，故未有對香港利得稅作出撥備，而去年之退稅乃往年對香港利得稅撥備過多。海外稅項按本集團營業所在地之適用稅率計算。

由於未能確定會於可見將來動用稅務虧損，故在財務報表上未有撥備有關本集團及本公司有關稅務虧損可抵銷將來溢利之遞延稅項資產。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (十一) 特別股息

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
從繳入盈餘派出之特別股息－每股1.626港元 (二零零一：無)	<u>870,494,154</u>	<u>—</u>

### (十二) 每股盈利(虧損)

每股盈利(虧損)乃按本年度綜合溢利76,975,467港元(二零零一年：虧損58,111,407港元)及本年度內已發行普通股535,359,258股(二零零一年：535,359,258股)計算。

### (十三) 投資物業

#### 本集團

	港元
重估價值	
於二零零一年四月一日	659,500,000
於出售附屬公司中抵銷	<u>(659,500,000)</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>—</u>

此投資物業在香港及擁有長期租約。



## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (十四) 樓宇、廠房及設備

本集團	土地及 樓宇 港元	船舶 港元	機器、設備 及汽車 港元	傢俬及 裝置 港元	租約 物業裝修 港元	總額 港元
<b>按成本</b>						
於二零零一年四月一日之結餘	34,257,441	128,815,854	17,982,429	26,513,366	25,669,894	233,238,984
滙兌調整	1,029,436	-	44,040	132,659	59,071	1,265,206
添置	-	2,775,663	116,616	1,003,099	406,620	4,301,998
出售附屬公司中抵銷	-	(131,591,517)	(10,314,353)	(10,010,247)	(8,655,361)	(160,571,478)
出售	-	-	(363,917)	(1,863,322)	(641,231)	(2,868,470)
	<u>35,286,877</u>	<u>-</u>	<u>7,464,815</u>	<u>15,775,555</u>	<u>16,838,993</u>	<u>75,366,240</u>
於二零零二年三月三十一日 之結餘						
<b>累積折舊</b>						
於二零零一年四月一日之結餘	27,785,780	33,617,046	10,021,121	9,100,090	13,550,033	94,074,070
滙兌調整	88,220	-	21,364	147,504	5,907	262,995
本年度撥備	1,512,000	1,466,278	1,578,014	1,846,619	3,065,573	9,468,484
出售附屬公司中抵銷	-	(35,083,324)	(5,029,617)	(5,351,169)	(2,385,157)	(47,849,267)
因出售而抵銷	-	-	(341,888)	(1,364,211)	(419,390)	(2,125,489)
	<u>29,386,000</u>	<u>-</u>	<u>6,248,994</u>	<u>4,378,833</u>	<u>13,816,966</u>	<u>53,830,793</u>
於二零零二年三月三十一日 之結餘						
<b>帳面淨值</b>						
於二零零二年三月三十一日 之結餘	<u>5,900,877</u>	<u>-</u>	<u>1,215,821</u>	<u>11,396,722</u>	<u>3,022,027</u>	<u>21,535,447</u>
於二零零一年三月三十一日 之結餘	<u>6,471,661</u>	<u>95,198,808</u>	<u>7,961,308</u>	<u>17,413,276</u>	<u>12,119,861</u>	<u>139,164,914</u>

土地及樓宇皆在中國境內並擁有中期租約。

於二零零二年三月三十一日，本集團已沒有任何樓宇、廠房及設備以營運租約形式出租。而於二零零一年三月三十一日，本集團之樓宇、廠房及設備以營運租約形式出租之資產之成本為128,815,854港元，累積折舊為11,417,046港元及累積減損為22,200,000港元。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (十四) 樓宇、廠房及設備 (續)

	租約物業 裝修 港元	傢俬及 裝置 港元	辦公室設備 及機器 港元	汽車 港元	總數 港元
本公司					
成本					
於二零零一年四月一日結餘	7,995,791	1,167,585	4,652,726	65,000	13,881,102
添置	378,270	200,000	109,588	-	687,858
出售	-	-	(1)	-	(1)
於二零零二年三月三十一日結餘	<b>8,374,061</b>	<b>1,367,585</b>	<b>4,762,313</b>	<b>65,000</b>	<b>14,568,959</b>
累積折舊					
於二零零一年四月一日結餘	5,595,573	766,046	3,833,641	64,999	10,260,259
本年度撥備	1,407,903	206,242	422,511	-	2,036,656
因出售而抵銷	-	-	(1)	-	(1)
於二零零二年三月三十一日結餘	<b>7,003,476</b>	<b>972,288</b>	<b>4,256,151</b>	<b>64,999</b>	<b>12,296,914</b>
帳面淨值					
於二零零二年三月三十一日結餘	<b><u>1,370,585</u></b>	<b><u>395,297</u></b>	<b><u>506,162</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>2,272,045</u></b>
於二零零一年三月三十一日結餘	<u>2,400,218</u>	<u>401,539</u>	<u>819,085</u>	<u>1</u>	<u>3,620,843</u>

### (十五) 在建物業

#### 本集團

於二零零一年三月三十一日之在建物業乃位於英國並屬永久性業權。

### (十六) 附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非上市股份，按成本	<b>224,552,753</b>	293,259,029
股東貸款	<b>136,161,038</b>	153,109,097
應收款項	<b>237,000,000</b>	951,119,943
減：減損	<b>(116,965,586)</b>	-
	<b><u>480,748,205</u></b>	<u>1,397,488,069</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (十六) 附屬公司權益 (續)

上述股東貸款及應收款項並無抵押、免利息並將不會在一年內償還。

確認之減損主要是將一間附屬公司所擁有之資產按其估計公允價值作出減值。

本年度內，本集團於收購一間附屬公司餘下之權益時產生4,038,699港元之負商譽。此數已於出售此附屬公司時全數轉往收益表。

主要附屬公司之詳情載於帳目附註 (三十八)。

### (十七) 聯營公司權益

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
應佔資產淨值	<b>81,292,681</b>	93,351,597
股東貸款 (減損後)	<b>16,495,206</b>	34,380,715
	<b><u>97,787,887</u></b>	<b><u>127,732,312</u></b>

  

	本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非上市股份，按成本	<b>1</b>	1
應收款項 (減損後)	<b>8,291,229</b>	9,848,746
	<b><u>8,291,230</u></b>	<b><u>9,848,747</u></b>

上述股東貸款並無抵押、免利息並將不會在一年內償還。

主要聯營公司之詳情載於帳目附註 (三十九)。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (十八) 證券投資

#### 本集團

	交易證券		其他證券		總數	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
股份證券：						
香港上市	99,055	120,032	31,050,000	48,300,000	31,149,055	48,420,032
非上市	—	3,106,614	2,893,000	6,770,756	2,893,000	9,877,370
	<u>99,055</u>	<u>3,226,646</u>	<u>33,943,000</u>	<u>55,070,756</u>	<u>34,042,055</u>	<u>58,297,402</u>
債項證券：						
會所債券	—	—	—	495,000	—	495,000
	<u>99,055</u>	<u>3,226,646</u>	<u>33,943,000</u>	<u>55,565,756</u>	<u>34,042,055</u>	<u>58,792,402</u>
上市證券市值：						
香港	<u>99,055</u>	<u>120,032</u>	<u>31,050,000</u>	<u>48,300,000</u>	<u>31,149,055</u>	<u>48,420,032</u>
報表數目分析如下：						
流動	99,055	3,226,646	—	—	99,055	3,226,646
非流動	—	—	33,943,000	55,565,756	33,943,000	55,565,756
	<u>99,055</u>	<u>3,226,646</u>	<u>33,943,000</u>	<u>55,565,756</u>	<u>34,042,055</u>	<u>58,792,402</u>

### (十九) 有限責任合夥公司投資

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
應佔資產淨值	<u>—</u>	<u>3,817,500</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (十九) 有限責任合夥公司投資 (續)

於二零零一年三月三十一日，有限責任合夥公司詳情如下：

名稱	註冊地方	已繳 股本總額	集團所佔 百分比	業務
Monterey Atlantic Place	美國洛杉磯	2,250,000美元	20%	物業投資

於二零零二年三月三十一日，3,817,500港元之減值虧損已被確認，作為對此間已無可收回金額之有限責任合夥公司所擁有之資產作出撇銷。

### (二十) 應收債券

本公司

於二零零一年三月三十一日，有關債券乃由本集團一間附屬公司發行，並無抵押及須於二零零一年十二月三十一日全數償還。利息須於一九九二年十二月三十一日之後每半年支付一次。

有關附屬公司可於一九九三年四月一日及之後任何時候先向債券持有人發出不少於三十日之書面通知，表示按面值贖回當時尚未償還之全部或任何部份債券。

此附屬公司已於本年度出售。

### (二十一) 其他應收帳項

本集團及本公司

其他應收帳項均為無抵押、免利息及須於二零零三年六月三十日償還。

### (二十二) 存貨及進行中工程

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
原料及易耗品	44,335	69,724
一般商品	3,686,300	3,354,873
銷售物業存貨	45,690,056	181,617,634
進行中工程 (附註二十四)	140,087	—
	<u>49,560,778</u>	<u>185,042,231</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (二十二) 存貨及進行中工程 (續)

於本年度內，存貨成本已確認為費用支出為28,852,269港元(二零零一年：71,544,007港元)。

於結帳日，所有銷售物業存貨乃按估計可變現淨值列帳。

於二零零二年三月三十一日，擁有全部銷售物業存貨的一間中國境內之附屬公司正進行自動解散程序。

### (二十三) 應收帳項及預付款項

應收帳項及預付款項中包括一項為數16,704,981港元(二零零一年：45,143,595港元)之應收貿易帳項。本集團予以貿易客戶平均九十日之信用期限。以下為應收貿易帳項之帳齡分析：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
帳齡：		
0-60日	9,144,309	4,404,824
61-90日	3,131,687	5,511,377
超過90日	4,428,985	35,227,394
	<u>16,704,981</u>	<u>45,143,595</u>

### (二十四) 工程暫收款

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
按已發生之成本加估計可歸屬利潤 及減去可預見之損失	1,088,443	—
減：已收及應收進度付款	(948,706)	—
	<u>139,737</u>	<u>—</u>
呈報為：		
流動資產中的進行中工程(附註二十二)	140,087	—
流動負債中的工程暫收款	(350)	—
	<u>139,737</u>	<u>—</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (二十五) 應付帳項及應計費用

應付帳項及應計費用中包括一項為數7,937,621港元(二零零一年:13,855,068港元)之應付貿易帳項。以下為應付貿易帳項之帳齡分析:

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
帳齡:		
0-60日	235,091	3,310,697
61-90日	16,313	513,370
超過90日	7,686,217	10,031,001
	<u>7,937,621</u>	<u>13,855,068</u>

### (二十六) 有抵押銀行貸款

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
有抵押銀行貸款償還期為		
— 一年以內	—	2,962,865
— 一年以上但不超過兩年	—	3,200,027
— 兩年以上但不超過五年	—	1,694,822
— 超過五年	—	37,607,137
	—	<u>45,464,851</u>
減: 於一年內到期償還而列作流動負債之部份	—	<u>(2,962,865)</u>
一年後到期償還部份	<u>—</u>	<u>42,501,986</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (二十七) 股本

	股份數目		股本	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年 港元	二零零一年 港元
法定股本：				
於年初普通股每股1港元	<b>850,000,000</b>	850,000,000	<b>850,000,000</b>	850,000,000
由於股份由1港元拆細 至0.10港元導致股份 增加(附註)	<b>7,650,000,000</b>	—	—	—
於年末普通股每股0.10港元 (二零零一年:1港元)	<b>8,500,000,000</b>	850,000,000	<b>850,000,000</b>	850,000,000
已發行及繳足股款：				
於年初普通股每股1港元	<b>535,359,258</b>	535,359,258	<b>535,359,258</b>	535,359,258
由於股份由1港元拆細 至0.10港元導致股本 減少(附註)	—	—	<b>(481,823,332)</b>	—
於年末普通股每股0.10港元 (二零零一年:1港元)	<b>535,359,258</b>	535,359,258	<b>53,535,926</b>	535,359,258

附註：

根據於二零零一年十月五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，已將本公司未發行股本中每股面值1港元之股份(包括削減已發行股本而產生之未發行股份)拆細為每股面值0.10港元之股份十股。由於此項資本重組，已發行股份便增加多7,650,000,000股。

透過註銷於上述決議案日期之已發行股份之實收股本(以每股0.90港元為限)，本公司之已發行股本已由535,359,258港元削減至53,535,926港元，而本公司股本中每股面值1.00港元之已發行股份已被視作一本公司股本每股面值0.10港元之繳足股份。

本公司之股份溢價帳已完全撤銷，並已將其結餘轉撥至本公司之繳入盈餘帳內。



## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (二十八) 儲備

	股份溢價 港元	股本贖回 儲備 港元	綜合帳目 之儲備/ (商譽) 港元	資本削減 儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	投資重估 儲備 港元	繳入盈餘 港元	匯兌儲備 港元	虧蝕 港元	總額 港元
<b>本集團</b>										
於二零零零年										
四月一日之結餘	718,599,024	2,382,000	(20,070,203)	85,844,959	216,976,498	220,302,451	-	(12,567,336)	(232,797,459)	978,669,934
少數股東貸款之放棄	-	-	-	-	-	-	-	-	6,328,227	6,328,227
少數股東所佔之收入儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,453,454)	(2,453,454)
投資物業重估虧蝕	-	-	-	-	(59,500,000)	-	-	-	-	(59,500,000)
因購買附屬公司而產生 之商譽	-	-	(2,185,399)	-	-	-	-	-	-	(2,185,399)
因重估證券 投資之未變現虧損	-	-	-	-	-	(230,575,000)	-	-	-	(230,575,000)
換算海外附屬公司 之帳目所引致之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	3,090,581	-	3,090,581
換算海外聯營公司 之帳目所引致之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	4,334,125	-	4,334,125
換算海外有責任合夥公司 之帳目所引致之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	25,496	-	25,496
本年度淨虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,111,407)	(58,111,407)
於二零零一年										
三月三十一日及										
四月一日之結餘	718,599,024	2,382,000	(22,255,602)	85,844,959	157,476,498	(10,272,549)	-	(5,117,134)	(287,034,093)	639,623,103
股份溢價與繳入盈餘抵銷	(718,599,024)	-	-	-	-	-	718,599,024	-	-	-
普通股份面值之減少	-	-	-	-	-	-	481,823,332	-	-	481,823,332
出售附屬公司中抵銷	-	-	(4,230,473)	-	(157,476,498)	-	-	(2,509,621)	-	(164,216,592)
換算海外附屬公司 之帳目所引致之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	526,902	-	526,902
換算海外聯營公司 之帳目所引致之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	3,075,818	-	3,075,818
因重估證券 投資之未變現虧損	-	-	-	-	-	(18,451,000)	-	-	-	(18,451,000)
二零零二年特別股息 — 派發	-	-	-	-	-	-	(870,494,154)	-	-	(870,494,154)
本年度淨溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	76,975,467	76,975,467
於二零零二年三月										
三十一日之結餘	-	2,382,000	(26,486,075)	85,844,959	-	(28,723,549)	329,928,202	(4,024,035)	(210,058,626)	148,862,876

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (二十八) 儲備 (續)

上表包括本集團應佔聯營公司收購後儲備虧絀數8,478,664港元(二零零一年:盈餘1,765,874港元)。

綜合帳目之儲備/(商譽)包含商譽27,914,357港元(二零零一年:74,584,302港元)及負商譽1,428,282港元(二零零一年:52,328,700港元)。在本年及去年負商譽均無任何變動。

	股本贖回				總額 港元
	儲備 港元	股份溢價 港元	繳入盈餘 港元	虧絀 港元	
<b>本公司</b>					
於二零零零年四月一日					
之結餘	2,382,000	718,599,024	66,889,494	(357,471,947)	430,398,571
年度淨溢利	—	—	—	20,817,383	20,817,383
於二零零一年三月三十一日					
及四月一日之結餘	2,382,000	718,599,024	66,889,494	(336,654,564)	451,215,954
股份溢價轉撥至繳入盈餘	—	(718,599,024)	718,599,024	—	—
普通股份面值之減少	—	—	481,823,332	—	481,823,332
本年度淨溢利	—	—	—	19,200,604	19,200,604
二零零二年					
特別股息—派發	—	—	(870,494,154)	—	(870,494,154)
於二零零二年三月三十一日					
之結餘	<b>2,382,000</b>	<b>—</b>	<b>396,817,696</b>	<b>(317,453,960)</b>	<b>81,745,736</b>

依照百慕達公司法1981(經修定)所訂明之計算方法,於二零零二年三月三十一日,本公司可派發之儲備為79,363,736港元(二零零一年:無),即繳入盈餘及虧絀之總和。

繳入盈餘乃代表僑福物業發展有限公司(前稱明仁企業投資股份有限公司)於一九九二年十一月二十四日之綜合股東資金與根據於該日完成之協議計劃而配發之本公司股份面值兩者間之差額及於二零零一年十一月七日本集團資本重組時,全部股份溢價抵銷及公司已發行股份面值由1港元減少至0.10港元所產生1,200,422,356港元。根據本公司之公司細則,本公司可自繳入盈餘撥款進行分派。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (二十九) 少數股東借貸／欠少數股東款項

#### 本集團

該借貸為無抵押、免利息及無須於一年內償還並被列為非流動負債。

於二零零二年三月三十一日，中國境內一間附屬公司欠少數股東款29,919,825港元。由於此附屬公司已進行自動解散程序並預期在二零零二年年尾完成，故此數被列為流動負債。

### (三十) 欠附屬公司款項

#### 本公司

該欠款乃無抵押、免利息及無須於一年內償還。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十一) 綜合現金流量表

(a) 除稅前溢利(虧損)與經營業務之現金(流出)流入淨額之調節表:

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
除稅前溢利(虧損)	<b>83,754,157</b>	(59,463,928)
應佔聯營公司業績	<b>13,687,883</b>	20,327,310
應佔有限責任合夥公司業績	—	(571,871)
利息支出	<b>1,356,114</b>	819,425
折舊	<b>9,468,484</b>	12,337,007
船泊耗蝕	—	22,200,000
貸款予聯營公司之準備	<b>11,440,069</b>	11,500,000
出售附屬公司之(溢利)虧損	<b>(164,395,431)</b>	1,588,176
一間聯營公司權益之減損確認	—	11,443,549
出售有限責任合夥公司之虧損	—	3,241,969
有限責任合夥公司權益之減損	<b>3,817,500</b>	—
出售物業、廠房及設備之虧損(溢利)	<b>738,152</b>	(1,948,603)
待售物業減損之回撥	—	(29,000,000)
證券投資之未變現虧損	<b>272,791</b>	2,093,007
交易證券投資之增加	—	(4,821,579)
其他應收款項之減少	—	23,637,500
存貨及進行中工程之減少	<b>18,961,289</b>	57,870,399
應收帳項及預付款項之減少	<b>34,962,013</b>	30,798,360
應收利息之減少	<b>85,275</b>	468,977
少數股東欠款之增加	<b>(1,791,746)</b>	(418,634)
有關連公司欠款之(增加)減少	<b>(8,211,698)</b>	1,577,814
應付票據之減少	—	(657,038)
或然負債之撥備減少	—	(775,000)
工程暫收款之增加(減少)	<b>350</b>	(2,814,000)
應付帳項及應計費用之減少	<b>(34,237,470)</b>	(88,271,286)
欠聯營公司款項之減少	<b>(207,430)</b>	—
有關連公司欠款之增加	<b>19,537,257</b>	8,491,792
經營業務所得現金(流出)流入淨額	<b>(10,762,441)</b>	19,653,346

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十一) 綜合現金流量表 (續)

#### (b) 購入附屬公司

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
銀行結存及現金	—	16,933
存貨	—	106,720,557
其他應收帳項	—	37,892
在建物業	—	75,670,400
其他應付款項及應計費用	—	(7,894,287)
直接控股公司貸款	—	(42,947,792)
集團附屬公司貸款	—	(86,766,000)
少數股東貸款	—	(41,844,995)
少數股東權益	—	27,745,714
	<hr/>	<hr/>
一間聯營公司權益	—	30,738,422
	—	35,782,447
	<hr/>	<hr/>
收購之淨資產	—	66,520,869
綜合帳目之商譽	—	2,185,399
	<hr/>	<hr/>
	—	68,706,268
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：		
現金淨額	—	68,706,268
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於去年度內所購入之附屬公司為本集團帶來之現金流量及業績為數不大。

#### (c) 來自購入附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額之分析：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
現金代價	—	68,706,273
購入時獲得之銀行結存及現金	—	(16,933)
	<hr/>	<hr/>
	—	68,689,340
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十一) 綜合現金流量表 (續)

#### (d) 出售附屬公司

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
投資物業	659,500,000	—
樓宇、廠房及設備	112,722,211	1,806,284
在建物業	77,842,288	—
聯營公司權益	33,887,910	—
證券投資	6,026,556	—
存貨	116,520,164	—
應收帳項及預付款項	19,949,052	1,532,624
有關連公司之欠款	5,466,326	—
銀行結存及現金	26,119,883	257,618
應付及應計帳項	(34,710,154)	(178,345)
欠一間聯營公司款項	(33,649)	—
欠有關連公司款項	(6,694,760)	—
應付稅項	(92,045,840)	—
銀行貸款	(72,486,630)	—
銀行透支	(7,840,340)	—
所出售之淨資產	844,223,017	3,418,181
負商譽	(8,269,172)	—
滙兌儲備	(2,509,621)	—
投資重估儲備	(157,476,498)	—
出售溢利(虧損)	164,395,431	(1,588,176)
以現金方式支付	<u>840,363,157</u>	<u>1,830,005</u>

於本年度內所出售之附屬公司為本集團帶來之現金流量為50,566,466港元，而動用了28,686,686港元及38,745,353港元分別在融資業務及投資業務上。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十一) 綜合現金流量表 (續)

(e) 出售附屬公司之淨現金及現金等值流入之分析：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
現金代價	840,363,157	1,830,005
出售附屬公司之銀行結存及現金	(26,119,883)	(257,618)
出售附屬公司之銀行透支	7,840,340	—
出售附屬公司之淨現金及現金等值流入	<u>822,083,614</u>	<u>1,572,387</u>

(f) 本年度融資狀況變動之分析：

	有抵押之銀行貸款 港元	少數股東貸款 港元
二零零零年四月一日之結餘	14,241,532	39,242,396
新獲銀行貸款	37,607,137	—
償還貸款	(6,383,818)	(8,221,027)
收購附屬公司	—	41,844,995
少數股東放棄之貸款	—	(6,328,227)
二零零一年三月三十一日之結餘	45,464,851	66,538,137
新獲銀行貸款	32,133,590	—
償還貸款	(5,111,811)	(6,831,146)
收購一間附屬公司餘下權益時的債項轉讓	—	(26,486,987)
出售附屬公司	(72,486,630)	—
二零零二年三月三十一日之結餘	<u>—</u>	<u>33,220,004</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十一) 綜合現金流量表 (續)

#### (g) 現金及現金等值項目結餘之分析：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
銀行結存及現金	21,305,651	143,637,417
銀行透支	(571)	(2,827,402)
	<u>21,305,080</u>	<u>140,810,015</u>

### (三十二) 承擔

#### (a) 資本承擔

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
已簽約但未在帳目撥備：		
— 附屬公司未收資本	—	67,887,890
— 聯營公司未收資本	—	3,868,000
	<u>—</u>	<u>71,755,890</u>

於二零零二年三月三十一日，本集團已簽約欠中國境內一間附屬公司未收資本約70,000,000港元。但此附屬公司已進行自動解散程序，故於此情況下，並無任何進一步承擔。

此附屬公司成立的目的是與中國境內其他人仕合作發展房地產。由於此投資項目已達末期發展，故所有股東們皆同意終結此合營項目並進行自動解散。因此，合營項目公司已於二零零二年一月開始解散程序。



## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十二) 承擔 (續)

#### (b) 租約承擔

本集團為承租人

營運租約付款乃代表本集團部份寫字樓之租金付款。租約期限為兩年。

於結帳日，本集團承租物業至少有下列不可取消營運租約之付款，而付款期限為：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
於首年期滿	1,056,000	622,103
於第二至第五年期滿	264,000	—
	<u>1,320,000</u>	<u>622,103</u>

於結帳日，本公司並無任何有關不可取消營運租約之承擔。

本集團為出租人

本年度物業租賃收入為18,620,009港元（二零零一：27,653,338港元）。

於結帳日，本集團已與租客簽定至少下列租賃款項：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
— 於首年期滿	—	17,176,406
— 於第二至第五年期滿	—	8,636,000
— 於第五年後期滿	—	276,000
	<u>—</u>	<u>26,088,406</u>

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十三) 退休福利計劃

- (a) 本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」），自二零零零年十二月一日起生效。強積金計劃乃強制性公積金計劃管理局按強制性公積金計劃條例所註冊之計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分別存放於不同資金，並受獨立信託人管理。根據強積金計劃守則，僱主及僱員須各自就計劃按守則指定之百分比作出供款。就強積金計劃而言，本集團之唯一責任乃作出計劃所需之供款。本集團就強積金計劃所作供款及計入收益表之總額為934,890港元（二零零一年：236,518港元）。
- (b) 根據中華人民共和國上海市政廳政府規定，本集團一間附屬公司必須向當地政府勞務處管理的退休金作出供款。供款為該附屬公司員工基本薪金的25.5%。該附屬公司之退休金付款或退休後之福利責任承擔並不會超越其每年之供款。於本年度內供款為28,194港元（二零零一年：51,125港元）。

### (三十四) 或然負債

	本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
為附屬公司取得銀行融資而提供之 公司擔保之附屬公司	—	46,966,109

於結帳日，本集團並無任何或然負債。

本年度內，本集團其中一間附屬公司，上海僑益房地產有限公司，正進行自動清算程序。根據董事會意見，將不會有重大溢利或虧損產生。因此，除了對此附屬公司之銷售物業存貨的可變現淨值上作出減損確認外，於此報表上並無作出其他撥備。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十五) 資產抵押

於二零零二年三月三十一日，本集團已無任何資產抵押。

於二零零一年三月三十一日，本集團、一間聯營公司及一間有限責任合夥公司獲銀行授予以一般銀行融資及由銀團授予之可轉讓定期貸款乃以下列各項資產作抵押：

- (a) 本集團擁有之部分投資物業，其帳面總值為372,000,000港元。
- (b) 轉讓部份已按揭投資物業來自租金及出售收入。
- (c) 兩艘本集團擁有之船舶法定抵押，其帳面淨值約為93,000,000港元。
- (d) 轉讓兩艘船舶之租約及收入。
- (e) 一間擁有船舶之附屬公司之所有已發行股份。

### (三十六) 結算日後之事項

本集團於二零零二年四月十五日出售一間附屬公司International Agents Limited全部股份予一第三者而沒有重大溢利或虧損。

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十七) 有關連人士的披露

於本年度，本集團與有關連人士（包括重要管理人仕、受本集團管理層控制或具重大影響的公司）發生下列交易：

	聯營公司		有關連公司		董事	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
貿易銷售(i)	—	—	—	—	<b>195,837</b>	302,391
管理費收入(i)	<b>1,374,600</b>	2,880,290	—	—	—	—
船舶租金收入(i)	—	879,288	—	—	—	—
淨管理費之收入(iii)	—	—	<b>4,347,187</b>	10,222,535	—	—
會所會籍支付(ii)	—	—	<b>184,000</b>	18,000	—	—
停車場及物業管理費 支付(ii)	—	—	<b>891,038</b>	1,618,229	—	—
一般費用支付(ii)	—	—	<b>6,908,663</b>	7,264,125	—	—
資產轉入之付出代價(iv)	—	—	—	11,355,812	—	—
應收欠款(v)	<b>38,633,643</b>	2,153,040	<b>4,109,963</b>	1,364,591	—	—
應付欠款(v)	—	241,079	<b>24,483,984</b>	11,641,487	—	—
借貸(v)	<b>19,452,329</b>	34,380,715	—	—	—	—

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十七) 有關連人士的披露 (續)

- (i) 所有收入乃董事會按市場價格而定。
- (ii) 所有費用乃董事會按市場價格而定。
- (iii) 此款項乃由二零零一年四月一日至二零零一年十月三十一日收取有關連公司之因經營溢利高於最少溢利金額(超額)。此收取金額的因由可參考董事會報告董事權益(a)(1)(iii)段。
- (iv) 此資產轉讓代價乃董事會按市場價格而定。
- (v) 此款項乃無抵押、免利息及須於一年內償還並被列為流動資產／負債。

### (三十八) 主要附屬公司詳情

下表只包括於二零零二年三月三十一日對本集團之業績或資產淨值構成重大影響之附屬公司之詳情，因董事會認為詳列所有附屬公司之名單將令篇幅過長。除另有說明外，下列附屬公司主要在香港經營業務。

名稱	註冊 成立地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	所持股權百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
China Garden Limited	英屬處女 群島	普通股	30美元	—	70	持有一有限 責任合夥 公司之投資
Dragon Spirit Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
國際傢俬有限公司(a)	香港	普通股	2,000,020港元	—	100	一般貿易
陽明國際有限公司(a)	香港	普通股	10,000港元	—	57.5	承辦裝修工程 及銷售建築 材料
億驅有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	持有油畫
僑福建設企業機構股份 有限公司	香港	普通股	10,000,000 港元	—	100	投資控股

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十八) 主要附屬公司詳情 (續)

名稱	註冊 成立地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	所持股權百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
僑福財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	財務及放款
僑福企業國際有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	投資控股
陽明山莊國際管理 有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	人事管理
Interlink Associates Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
International Agents Limited	英屬處女 群島	普通股	1,000美元	—	57.5	投資控股
Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Limited (b)	英屬處女 群島	普通股	100美元	—	55	酒店管理
Multi Gain Management Limited	香港	普通股	2港元	—	100	投資控股
Newmeadow Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
Parkview International Trading Limited	英屬處女 群島	普通股	1美元	100	—	投資控股
Parkview Management Services Limited	英屬處女 群島	普通股	4美元	100	—	投資控股
僑福物業發展 有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	—	投資控股及 資本市場 投資

## 帳目附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

### (三十八) 主要附屬公司詳情 (續)

名稱	註冊 成立地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	所持股權百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
上海僑陽物業管理 有限公司 (b)	中華人民 共和國	不適用	500,000美元	—	55	物業管理
上海僑益房地產 有限公司 (b)	中華人民 共和國	不適用	10,000,000 美元	—	80	物業發展

附註：

- (a) 於世界各地經營業務
- (b) 在中華人民共和國經營業務

於本年度結束時，所有附屬公司均沒有未清還之借入資本。

### (三十九) 主要聯營公司詳情

下表只包括對本集團之業績或資產淨值構成重大影響之聯營公司之詳情，因董事會認為詳列所有聯營公司之名單將令篇幅過長。

名稱	業務架構 形式	註冊 成立地點	主要經營 業務地方/ 國家	已發行普通 股本面值/ 繳入資本	所持股權百分比		主要業務
					直接	間接	
南京丁山花園酒店 有限公司	註冊成立	中華人民 共和國	中華人民 共和國	25,600,000 美元	—	45%	酒店業務

## 五年財務摘要

截至二零零二年三月三十一日止年度

	一九九八年 港元	一九九九年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元
<b>綜合業績</b>					
營業額	<u>849,217,209</u>	<u>311,693,287</u>	<u>340,361,574</u>	<u>158,008,402</u>	<u>78,825,508</u>
年度淨溢利(虧損)	<u>(49,782,348)</u>	<u>(479,786,924)</u>	<u>61,492,390</u>	<u>(58,111,407)</u>	<u>76,975,467</u>
每股盈利(虧損)	<u>(9.30仙)</u>	<u>(89.62仙)</u>	<u>11.49仙</u>	<u>(10.85仙)</u>	<u>14.38仙</u>
<b>綜合資產及負債</b>					
資產總值	<u>3,360,500,889</u>	<u>1,740,229,045</u>	<u>1,734,979,421</u>	<u>1,482,302,435</u>	<u>298,192,975</u>
負債總額及少數 股東權益	<u>1,340,954,345</u>	<u>481,141,071</u>	<u>220,950,229</u>	<u>307,320,074</u>	<u>95,794,173</u>
股東資金	<u>2,019,546,544</u>	<u>1,259,087,974</u>	<u>1,514,029,192</u>	<u>1,174,982,361</u>	<u>202,398,802</u>