

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

1. 簡介

本公司乃於香港註冊成立之上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為投資控股公司及提供公司管理服務給附屬公司。各附屬公司及聯營公司之主要業務概況已分別刊載於財務報表附註第13及14項內。

2. 採納會計實務準則

於本年度，本集團首次採納若干由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」）。

會計實務準則第14條（經修訂）	租約
會計實務準則第26條	分類報告

本集團租約安排之披露經已修訂，以符合會計實務準則第14條（經修訂）之規定。比較金額已予重列，以達致一致之呈報方式。

於本年度，本集團已根據會計實務準則第26條之規定，修改分類資料之界定基準。截至二零零一年三月三十一日止年度披露之分類資料，已作出修訂以配合一致呈報方式。

3. 主要會計政策

本財務報表乃按歷史成本常規，並就重估若干物業及證券投資而修訂。

用以編製本財務報表並符合香港普遍採納會計原則之主要會計政策載列如下：

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至每年三月三十一日止期間之財務報表。

年期內購入或出售之附屬公司及聯營公司之業績，分別由收購生效日期起計或截至出售生效日期為止（視乎適用之情況），適當地列入綜合損益表內。

3. 主要會計政策 (續)

減值

於每個結算日，本集團均會審閱其資產之賬面值，藉以確認該筆資產有否出現減值虧損。倘本集團估計某項資產之可收回金額低於其賬面值，則該項資產之賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損將即轉確認為開支。

倘某項減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值須增至其可收回金額之經修訂估計數額，惟增加後之賬面值不得超過以往年度資產並無確認減值虧損而釐定之賬面值。撥回減值虧損將即時確認為收入。

於附屬公司之投資

附屬公司之投資乃按成本值減任何可辨認之減值虧損列入本公司之資產負債表內。

聯營公司權益

綜合損益表包括本集團應佔其聯營公司之本年度業績，而綜合資產負債表內之聯營公司權益則按本集團應佔聯營公司之資產淨值扣除任何可辨認之減值虧損列賬。

本公司對聯營公司之業績乃按本公司於本年度內已收及應收股息入賬。在本公司之資產負債表，聯營公司投資按成本值減任何可辨認之減值虧損入賬。

收入確認

酒店及其他服務收入於提供服務時入賬。

經營租賃之應收租金乃以直線法按有關租賃期入賬。

出售之投資在買家獲得有關投資之合法擁有權時予以入賬。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

投資股息收入在股東收取股息之權利正式確立後入賬。

利息收入乃按當時存款之本金額以應計息率按存款時期之比例累計入賬。

證券投資

證券投資乃以交易日期基準確認，及初步乃以成本值計算。

投資(持至到期日債券除外)乃列作投資證券及其他投資。

投資證券(就既定長期策略目的而持有之證券)乃於日後業績匯報日期按成本計算，並減去任何減值虧損(暫時者除外)。

其他投資乃按公允價值計算，而未實現盈利及虧損乃計入有關期間損益淨額。

存貨

存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以先進先出法計算。

物業、機器及設備

物業、機器及設備(不包括酒店物業)乃按其成本減累積減值虧損入賬。

物業、機器及設備(不包括酒店物業)乃按其估計之使用年限，按直線法以下列年率將其成本攤銷：

契約土地	按契約年期
樓宇及樓宇改良	按契約年期或五十年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10%至33.3%
汽車及其他	10%至33.3%

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備 (續)

酒店物業為該土地及樓宇及其完整固定設備集體用作經營酒店之權益，並按定期進行的專業估值基準以分開市值入賬。於酒店物業重估所產生之盈餘將被列入重估儲備，倘過往該資產重估減值曾作支出入賬則除外，在這情況下，該盈餘則按不超過過往撇銷之減值數額列入損益表。日後當重估酒店物業出售時，該等所佔重估盈餘將轉撥保留溢利。

本集團之政策是將酒店物業保持於通過時間而其資產餘值現時不減少之狀況，任何折舊元素皆不重大，因此並無對其酒店物業作出折舊撥備。有關保養維修支出將於發生年度之損益表內入賬。

資產出售或棄用之損益，乃按其出售之價值與賬面值之差額計入損益表內。

投資物業

投資物業乃已完成興建之物業，並因其投資潛力而持有，而有關租金收入是按正常非關連基礎商議而訂的。

投資物業乃根據獨立專業估值於結賬日按公開市值列賬。因投資物業估值而產生之任何盈餘或虧絀均計入投資物業重估儲備或從該儲備中扣除，惟倘若該儲備之結存不足以彌補有關虧絀，則該虧絀超逾投資物業重估儲備結餘之數額將於損益表內扣除。凡因之前自損益表中扣除虧絀，以致其後出現之重估盈餘，均以之前所扣除之虧絀為限計入損益表內。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

出售投資物業時，有關該投資物業之重估儲備將撥入損益表內。

若投資物業以租約持有而其租約之尚餘年期是超過二十年，則不作折舊準備。

融資租賃

當租賃條款將絕大部份資產擁有權之回報及風險轉移至本集團時，該租賃則列為融資租賃。以融資租賃持有之資產均按收購日期之公允價值撥作資產。租賃承擔之相應本金金額則列作本集團之負債。融資成本為租賃承擔款額與所購入資產之公平價值之差額，並根據各自之租賃期在損益表中扣除，務求使每個會計期間的融資成本，與該期之承擔餘額達至一固定之成本比率。

經營租賃之應付租金乃按個別之租賃期以直綫法從損益表中扣除。

外幣

以外幣計算之交易均按交易日或按合約訂立之兌換率換算。以外幣計算之貨幣資產與負債均按結賬日之兌換率換算入賬。因兌換而產生之盈虧均撥入損益表內。

在綜合賬目時，以外幣編制的海外營運之附屬公司的財務報表，均按結賬日之市場匯率折算。因綜合賬目而產生之所有兌換差額均撥入儲備處理。

稅項

稅項支出是按本年度之業績，並就無須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。某些收入及支出項目因在稅務上與會計賬目上於不同之會計期間的財務報表中確認，因而引致時間差異。該等時間差異的稅務影響是以負債法計算，並會於財務報表中確認為遞延稅項，但這只限於那些能在可見將來確定為資產或負債的稅務影響。

4. 業務及地區性分類

業務分類

本集團在業務管理上，現劃分五個營運部份－酒店業務、物業收益、證券買賣、貸款融資及投資控股及其他。其他包括資產持有公司及不活躍公司。該等部份為本集團呈報主要分類資料之基準。

有關業務分類資料載列如下：

二零零二年	酒店業務 港元	物業收益 港元	證券買賣 港元	貸款融資 港元	投資控股 港元	其他 港元	綜合 港元
營業額	10,792,289	7,631,131	1,216,688	3,491,991	556,789	—	23,688,888
其他收入	—	—	—	79,530	—	—	79,530
總收入	<u>10,792,289</u>	<u>7,631,131</u>	<u>1,216,688</u>	<u>3,571,521</u>	<u>556,789</u>	<u>—</u>	<u>23,768,418</u>
分類業績	<u>(1,277,345)</u>	<u>(5,616,907)</u>	<u>(148,541)</u>	<u>2,154,390</u>	<u>(13,695,399)</u>	<u>(2,350,072)</u>	<u>(20,933,874)</u>
財務成本							(4,910,179)
攤佔聯營公司業績	—	—	—	2,022,435	(2,979,713)	—	(957,278)
除稅前虧損							(26,801,331)
稅項							—
未計少數股東 權益前虧損							(26,801,331)
少數股東權益							1,457,134
本年度淨虧損							<u>(25,344,197)</u>
資產負債表							
資產							
分類資產	42,244,664	40,718,749	1,959,117	995,414	361,749,715	37,148,860	484,816,519
聯營公司投資	—	—	—	168,899,469	185,748,376	—	354,647,845
綜合總資產							<u>839,464,364</u>
負債							
分類負債	1,290,748	8,874,540	11,882	56,583	841,798	50,557,594	61,633,145
借貸							192,778,058
綜合總負債							<u>254,411,203</u>
其他資料							
新增資本	2,571,183	1,523,769	—	—	607,432	—	4,702,384
折舊	80,000	3,991,078	—	—	173,774	1,460,346	5,705,198
已付按金撥備	—	—	—	—	3,500,000	—	3,500,000
投資物業重估減值	—	460,000	—	—	—	—	460,000
酒店物業重估減值	2,571,183	—	—	—	—	—	2,571,183
證券投資之未變現虧損	—	—	67,600	—	—	—	67,600

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 業務及地區性分類 (續) 業務分類 (續)

二零零一年	酒店業務 港元	物業收益 港元	證券買賣 港元	貸款融資 港元	投資控股 港元	其他 港元	綜合 港元
營業額	9,637,584	9,761,790	2,697,888	5,272,247	324,646	9,135	27,703,290
分類業績	1,770,137	(4,984,609)	(2,172,271)	3,894,281	(8,283,223)	(2,196,569)	(11,972,254)
財務成本							(3,998,746)
攤佔聯營公司業績	—	—	—	(16,703)	(3,383,910)	—	(3,400,613)
除稅前虧損							(19,371,613)
稅項							—
未計少數股東 權益前虧損							(19,371,613)
少數股東權益							1,030,769
本年度淨虧損							(18,340,844)
資產負債表							
資產							
分類資產	42,002,951	43,467,791	2,410,797	995,765	240,330,122	42,200,265	371,407,691
聯營公司投資	—	—	—	166,531,266	187,261,632	—	353,792,898
綜合總資產							725,200,589
負債							
分類負債	954,630	8,828,646	55,738	10,002	744,453	50,519,280	61,112,749
借貸							53,832,925
綜合總負債							114,945,674
其他資料							
新增資本	1,580,330	576,641	—	—	1,480	—	2,158,451
折舊	80,000	4,008,254	—	—	210,902	1,533,656	5,832,812
投資物業重估減值	—	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000
酒店物業重估減值	157,781	—	—	—	—	—	157,781
證券投資之未變現虧損	—	—	980,200	—	—	—	980,200

4. 業務及地區性分類 (續)

按地區市場劃分

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務。

下表為本集團按地區市場(不計貨品／服務之原產地)劃分之銷售分析：

	營業額		經營虧損	
	按業務地區			
	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	16,057,757	17,941,500	(15,867,120)	(8,077,728)
中國	7,631,131	9,761,790	(5,066,754)	(3,894,526)
	<u>23,688,888</u>	<u>27,703,290</u>	<u>(20,933,874)</u>	<u>(11,972,254)</u>

以下為按資產所在地區市場劃分之分類資產帳面值與新增物業、廠房及設備資產增加之分析：

	分類資產帳面值		新增物業、 廠房及設備	
	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	803,049,786	686,485,713	3,178,615	1,581,809
中國	36,414,578	38,714,876	1,523,769	576,642
	<u>839,464,364</u>	<u>725,200,589</u>	<u>4,702,384</u>	<u>2,158,451</u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 經營虧損

經營虧損已扣除下列各項目：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
呆壞賬撥備	88,850	119,279
核數師酬金		
本年度	484,505	422,850
前年度撥備不足	55,000	180,000
折舊		
樓宇及樓宇改良	4,636,100	4,740,043
傢俬、裝置、設備、汽車及其他		
自置資產	979,149	1,050,320
租賃資產	89,949	42,449
	<hr/>	<hr/>
	5,705,198	5,832,812
滙兌虧損	—	13,844
出售物業、機器及設備之虧損	202,767	11,057
土地及樓宇之營運租賃租金	4,452,628	4,209,289
僱員成本，包括董事酬金		
薪金及其他利益	11,263,413	10,681,780
公積金供款	174,167	95,302
	<hr/>	<hr/>
	11,437,580	10,777,082
證券投資之未確認虧損	67,600	980,200
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
服務式公寓租金收入	7,631,131	9,761,790
減：相關支出	(8,385,448)	(8,971,574)
	<hr/>	<hr/>
	(754,317)	790,216
上市證券股息收入	67,739	77,156
	<hr/>	<hr/>

6. 財務成本

須於五年內全數償還之借款利息：

 銀行貸款及透支

 融資租賃債務

須於五年後全數償還之按揭貸款利息

二零零二年 港元	二零零一年 港元
4,407,264	3,139,300
41,770	25,011
461,145	834,435
<u>4,910,179</u>	<u>3,998,746</u>

7. 董事酬金

袍金：

 執行董事

 非執行董事

 獨立非執行董事

其他酬金，薪金，退休金供款及其他利益：

 執行董事

 非執行董事

總酬金

二零零二年 港元	二零零一年 港元
50,000	50,000
80,000	80,000
20,000	20,000
2,914,321	2,259,476
764,197	724,984
<u>3,828,518</u>	<u>3,134,460</u>

董事酬金屬於下列組別：

不超過港幣1,000,000元

港幣1,500,001元至港幣2,000,000元

港幣2,500,001元至港幣3,000,000元

董事人數	
二零零二年	二零零一年
13	13
—	1
1	—
<u>14</u>	<u>14</u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

8. 僱員酬金

五位最高薪僱員中有三(二零零一年：三)位乃董事，其酬金於財務報表附註第7項內披露。其他二(二零零一年：二)位最高薪僱員之酬金如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
薪金及其他酬金	<u>608,560</u>	<u>790,333</u>

9. 稅項

本公司及其附屬公司由於有稅項虧損，故於本財務報表內，並無就香港利得稅作出撥備。

有關未於年內撥出準備的潛在遞延稅項費用的資料刊載於財務報表附註第30項內。

10. 本年度淨虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據股東應佔本集團虧損港幣25,344,197元(二零零一年：港幣18,340,844元)及488,842,675(二零零一年：488,842,675)股計算。

(b) 每股攤薄後虧損

由於尚未行使之購股權之行使價均高於本公司截至二零零一年及二零零二年三月三十一日止此兩年度之平均市場價格，故於此兩年度並無計算每股攤薄後虧損。

11. 投資物業

	本集團 港元
估值	
於二零零一年四月一日	4,720,000
重估產生之虧損	(460,000)
	<hr/>
二零零二年三月三十一日	<u>4,260,000</u>

本集團的投資物業均位於香港並以中期租賃持有。

本集團所有投資物業於二零零二年三月三十一日由獨立估值師行環亞物業顧問有限公司按公開市場價值為基準作出重估。重估產生之虧損為港幣460,000元，並已計入損益表內。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備

	香港之 土地、樓宇 及樓宇改良 港元	中國之契約 土地及樓宇 港元	香港之 酒店物業 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元	總額 港元
本集團					
成本值或估值					
於二零零一年四月一日	68,783,540	77,489,866	40,338,778	11,029,373	197,641,557
滙兌調整	—	294,765	—	62,557	357,322
添置	—	1,411,549	2,571,183	719,652	4,702,384
出售	—	—	—	(1,181,350)	(1,181,350)
重估產生之虧損	—	—	(2,571,183)	—	(2,571,183)
於二零零二年三月三十一日	68,783,540	79,196,180	40,338,778	10,630,232	198,948,730
包括：					
成本值	68,783,540	79,196,180	—	10,630,232	158,609,952
二零零二年估值	—	—	40,338,778	—	40,338,778
	68,783,540	79,196,180	40,338,778	10,630,232	198,948,730
折舊					
於二零零一年四月一日	8,930,404	12,720,936	—	4,187,343	25,838,683
滙兌調整	—	54,196	—	19,832	74,028
本年度折舊	1,424,674	3,211,426	—	1,069,098	5,705,198
出售時撇銷	—	—	—	(850,583)	(850,583)
於二零零二年三月三十一日	10,355,078	15,986,558	—	4,425,690	30,767,326
賬面淨值					
於二零零二年三月三十一日	58,428,462	63,209,622	40,338,778	6,204,542	168,181,404
於二零零一年三月三十一日	59,853,136	64,768,930	40,338,778	6,842,030	171,802,874

12. 物業、機器及設備 (續)

所有物業均位於中國(包括香港)，並以中期租賃持有。

大部份契約土地是以一間由邱德根先生及其家族(「邱氏家族」)所控制之公司名義註冊登記，作為本集團之信託人。

列入「傢俬、裝置、設備、汽車及其他」之部份資產是以第三者名義註冊登記，作為本集團之信託人。

在香港之酒店物業於二零零二年三月三十一日由獨立估值師行環亞物業顧問有限公司，以資本化該酒店持續經營所得溢利加上商譽按公開市場價值為基準進行估價。重估產生之盈餘為港幣2,571,183元，並撥入於損益表內。

如酒店物業未被重估，則按成本值列入財務報表將為港幣45,025,021元(二零零一年：港幣42,453,838元)。

	傢俬、裝置、 設備、汽車及其他 港元
本公司	
成本值	
於二零零一年四月一日	2,729,241
添置	607,432
出售	(1,181,350)
	2,155,323
於二零零二年三月三十一日	2,155,323
折舊	
於二零零一年四月一日	1,768,692
本年度折舊	173,774
出售時撇銷	(850,583)
	1,091,883
於二零零二年三月三十一日	1,091,883
賬面淨值	
於二零零二年三月三十一日	1,063,440
於二零零一年三月三十一日	960,549

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備 (續)

傢俬、裝置、設備、汽車及其之賬面淨值包括港幣858,558元(二零零一年：港幣378,507元)的資產是以融資租賃持有的。

13. 附屬公司權益

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
無牌價股份，成本值	89,209,236	89,209,236
應收附屬公司款項	372,692,420	366,911,784
減：已確認減值虧損	(45,919,494)	(45,919,494)
	<u>415,982,162</u>	<u>410,201,526</u>

應收附屬公司的款項乃無抵押及依董事們的意見，這款項並不須於其後十二個月內償還。因此，該款項編列為非流動資產，此款項之息率詳列如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
香港優惠利率減4%	44,871,743	36,218,813
香港優惠利率減1%	127,788,800	121,734,604
香港優惠利率加1%	520,275	—
7%	8,366,188	—
9%	—	8,373,050
不計利息	<u>191,145,414</u>	<u>200,585,317</u>
	<u>372,692,420</u>	<u>366,911,784</u>

13. 附屬公司權益 (續)

各附屬公司於二零零二年三月三十一日之資料詳情如下：

附屬公司名稱	已發行普通股股本		本公司持有已發行 普通股之股權百分率		主要業務
	股數	每股票面值	直接持有	間接持有	
Alabama Investment Company Limited	900	港幣10元	97.8	—	經營酒店
穗港置業有限公司	2	港幣1元	100	—	物業投資
遠東訊息科技有限公司	2	港幣1元	100	—	不活躍
Faubert Investment Limited	2	港幣1元	100	—	物業投資
喜嘉美秘書有限公司	2	港幣1元	100	—	提供公司秘書 服務給本集團 內之公司
悅途工程有限公司	2	港幣10元	100	—	不活躍
荔園遊樂花園有限公司	2,520,000	港幣10元	100	—	物業持有
新挑戰有限公司	10,000	港幣1元	100	—	投資控股及物業 投資
利邦發展有限公司	100	港幣1元	100	—	不活躍
文華娛樂有限公司	1,000	港幣100元	100	—	物業持有
Ricci Hall Investment Limited	1	1美元	100	—	不活躍

財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

13. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	已發行普通股股本		本公司持有已發行普通股之股權百分率		主要業務
	股數	每股票面值	直接持有	間接持有	
Sintex Holdings Limited	1	1美元	100	—	投資控股
集辰有限公司	2	港幣1元	—	100	物業投資
仲台有限公司	2	港幣1元	—	100	物業投資
宏用有限公司	2	港幣1元	—	100	投資控股
守標發展有限公司	2	港幣1元	—	100	不活躍
鈺樹投資有限公司	2	港幣1元	—	100	證券買賣及投資
業聯投資有限公司	250,000	港幣1元	—	75	投資控股
北京海聯物業管理有限公司	—	人民幣 25,115,180元 [#]	—	67.5	物業投資及經營 服務式公寓

[#] 註冊資本

以上所有附屬公司均在香港註冊成立及營業，惟Ricci Hall Investment Limited及Sintex Holdings Limited則於英屬處女群島註冊成立，並於香港營業，而北京海聯物業管理有限公司則於中國註冊及營業。

所有附屬公司於年終並未有任何債券。

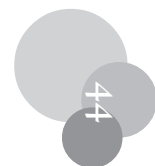
14. 聯營公司權益

	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
無牌價股份，成本值	—	—	212,578,509	212,578,509
應佔資產淨值	187,680,004	187,170,824	—	—
減：減值準備	—	—	(27,109,224)	(27,109,224)
本集團利息對銷	(30,099,268)	(20,696,126)	—	—
	<u>157,580,736</u>	<u>166,474,698</u>	<u>185,469,285</u>	<u>185,469,285</u>
應收聯營公司墊款	197,067,109	187,318,200	—	—
	<u>354,647,845</u>	<u>353,792,898</u>	<u>185,469,285</u>	<u>185,469,285</u>

應收聯營公司墊款乃無抵押，息率為香港最優惠利率，並不須於其後十二個月內償還。因此，該款項編列為非流動資產。

於二零零二年三月三十一日，聯營公司之資料詳情如下：

聯營公司名稱	本集團持有 已發行股本之 股權百分率		註冊／營業地點	主要業務
	不累積股息			
	五厘優先股	普通股		
Bolan Holdings N.V.	45	45	荷屬安的列斯 群島／澳洲	投資控股、經營 酒店及遊樂場
Central More Limited	—	50	香港	物業發展
Star River Investment Limited	—	50	香港	物業發展



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

14. 聯營公司權益 (續)

為避免本集團綜合財務報表之編製過份延遲，所有聯營公司均採用截至十二月三十一日之財務報表。

以下資料摘錄自本集團聯營公司之已審核財務報表。

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
經營業績：		
營業額	8,415,404	8,665,792
經常性業務之除稅前虧損	2,576,713	7,541,951
本集團應佔經常性業務之 除稅前虧損	957,278	3,394,988
財務狀況：		
總資產		
非流動資產	678,262,793	499,819,843
流動資產	2,254,755,265	1,292,728,276
流動負債	(2,434,006,581)	(1,119,321,470)
非流動負債	(57,418,951)	(232,316,206)
資產淨值	441,592,526	440,910,443
本集團應佔資產金額淨值	187,702,272	175,983,338

15. 證券投資

	投資證券		其他投資		合共	
	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
本集團						
權益證券：						
上市－香港	—	—	1,949,240	2,404,739	1,949,240	2,404,739
非上市－香港	—	—	1,030,524	—	1,030,524	—
非上市－海外	180,411,545	180,411,545	—	—	180,411,545	180,411,545
	<u>180,411,545</u>	<u>180,411,545</u>	<u>2,979,764</u>	<u>2,404,739</u>	<u>183,391,309</u>	<u>182,816,284</u>
上市證券市值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,949,240</u>	<u>2,404,739</u>	<u>1,949,240</u>	<u>2,404,739</u>
用作報告之賬面值 分析：						
流動	—	—	1,357,364	714,739	1,357,364	714,739
非流動	180,411,545	180,411,545	1,622,400	1,690,000	182,033,945	182,101,545
	<u>180,411,545</u>	<u>180,411,545</u>	<u>2,979,764</u>	<u>2,404,739</u>	<u>183,391,309</u>	<u>182,816,284</u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

15. 證券投資 (續)

	投資證券		其他投資		合共	
	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
本公司						
非流動權益證券：						
非上市－海外	157,026,351	157,026,351	—	—	157,026,351	157,026,351
流動權益證券：						
非上市－香港	—	—	1,030,524	—	1,030,524	—

非流動證券投資之詳情如下：

公司名稱	本集團持有已發行 普通股之股權百分率		註冊地點	主要業務
Warwick Holdings S.A.	16.09		盧森堡	投資控股、酒店 投資及經營
Far East Consortium International Limited	0.35		開曼群島 (在香港上市)	投資控股及 物業投資

於一九八八年一月初當本集團所持有之一間前海外聯營公司Warwick Holdings S.A.將部份權益出售後且不再參與該公司之管理決策時，所持該公司之權益被重新分類為其他長期投資，該項投資之數額乃以其於重新分類當日之賬面值(包括收購之成本以及本集團攤佔其在被收購後至重新分類當日以權益基準方法計算之溢利扣除減值)列賬。

15. 證券投資 (續)

邱氏家族連同有關信託乃Warwick Holdings S.A.及Far East Consortium International Limited之主要控權股東。

16. 增持附屬公司權益按金

於本年度，董事會評估增持附屬公司權益按金的可收回性。董事會考慮到該交易不可能於最近之將來完成，故撥備港幣3,500,000元。

17. 存貨

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
食品、飲料及其他消耗存貨	467,856	480,154

18. 應收賬款，按金及預支費用

本集團給與其客戶不超過三十天信貸期。

以下為結算日之貿易應收款項賬齡分析：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
0-30日	253,774	209,683
31-60日	103,553	141,073
超過60日	156,317	241,737
	513,644	592,493
其他按金及預支費用	2,969,650	3,063,692
	3,483,294	3,656,185



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

19. 應付賬款及應付費用

以下為結算日之貿易應付賬項賬齡分析：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
0—30日	365,111	334,482
31—60日	601,460	500,924
超過60日	1,364,244	1,284,860
	<u>2,330,815</u>	<u>2,120,266</u>
其他應付費用	4,062,596	3,273,521
	<u>6,393,411</u>	<u>5,393,787</u>

20. 應付聯營公司款項

應付聯營公司款項乃無抵押及無息，並於二零零二年四月已全數償還。

21. 應付董事款項

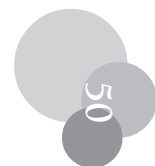
本公司及本集團應付董事款項乃無抵押、無息及無固定償還條款。

22. 應付少數股東款項

應付少數股東款項乃無抵押、無息及無固定償還條款。

23. 有抵押銀行貸款

	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
有抵押銀行貸款 還款期如下：				
一年內	58,481,128	584,066	57,602,743	—
一年以上 但不超過兩年	73,440,040	622,608	72,534,887	—
兩年以上 但不超過五年	56,285,203	41,566,506	53,398,516	40,000,000
超過五年	4,059,512	6,695,673	—	—
	<u>192,265,883</u>	<u>49,468,853</u>	<u>183,536,146</u>	<u>40,000,000</u>
減：包括於流動 負債中之於 一年內到期款項	<u>(58,481,128)</u>	<u>(584,066)</u>	<u>(57,602,743)</u>	<u>—</u>
	<u>133,784,755</u>	<u>48,884,787</u>	<u>125,933,403</u>	<u>40,000,000</u>



財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

24. 融資租賃債務

本集團及本公司

	最少租賃付款		最少租賃付款現值	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	港元	港元	港元	港元
融資租賃應付費用：				
一年內	225,040	112,463	197,460	95,456
一年以上 但不超過五年	365,792	178,068	314,715	167,508
	<u>590,832</u>	<u>290,531</u>	<u>512,175</u>	<u>262,964</u>
減：未來財務費用	<u>78,657</u>	<u>27,567</u>		
租賃債務現值	<u>512,175</u>	<u>262,964</u>		
減：包括於流動負債 中之於一年內 到期款項			<u>197,460</u>	<u>95,456</u>
			<u>314,715</u>	<u>167,508</u>

本集團之政策是將某些融資租賃下的機動車輛的平均租賃期限定為四至五年。利率固定在合約當日。所有租賃採用固定償還政策及無任何暫時租賃付款的安排。

25. 應付附屬公司款項

應付附屬公司的款項乃無抵押及無息。這款項並不須於其後十二個月內償還。因此，該款項編列為非流動負債。

26. 股本

	法定 二零零二年 及二零零一年 港元	已發行及繳足 二零零二年 及二零零一年 港元
每股面值港幣一元之普通股	750,000,000	488,842,675

本公司之股本在二零零二年之兩年度內沒有任何變動。

27. 儲備

	股本溢價 港元	資本儲備 港元	資本贖回 儲備 港元	虧損 港元	總額 港元
本集團					
二零零零年四月一日	92,805,386	21,223,231	28,990,000	(9,355,257)	133,663,360
本年度虧損	—	—	—	(18,340,844)	(18,340,844)
攤佔聯營公司兌換調整	—	—	—	3,171,818	3,171,818
兌換調整	—	—	—	4,239	4,239
	<u>92,805,386</u>	<u>21,223,231</u>	<u>28,990,000</u>	<u>(9,355,257)</u>	<u>133,663,360</u>
於二零零一年三月三十一日	92,805,386	21,223,231	28,990,000	(24,520,044)	118,498,573
本年度虧損	—	—	—	(25,344,197)	(25,344,197)
攤佔聯營公司兌換調整	—	—	—	1,466,458	1,466,458
兌換調整	—	—	—	89,855	89,855
	<u>92,805,386</u>	<u>21,223,231</u>	<u>28,990,000</u>	<u>(24,520,044)</u>	<u>118,498,573</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>92,805,386</u>	<u>21,223,231</u>	<u>28,990,000</u>	<u>(48,307,928)</u>	<u>94,710,689</u>

資本儲備乃代表本集團於一九八二年出售本集團資產予一間前聯營公司所得之部份溢利，按本集團於結算日所佔之權益比率部份予以遞延。待本集團出售該等資產或本集團所佔該前聯營公司之權益減少後，此遞延數額將按比率確認及計入本集團之損益表內。

28. 除稅前虧損與經營業務之現金流出淨額調節表

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
除稅前虧損	(26,801,331)	(19,371,613)
攤佔聯營公司業績	957,278	3,400,613
利息支出	4,910,179	3,998,746
折舊	5,705,198	5,832,812
證券投資之未確認虧損	67,600	980,200
應收利息增加	(345,767)	(5,188,618)
酒店物業重估產生之虧損(盈餘)	2,571,183	(157,781)
投資物業重估產生之虧損	460,000	1,000,000
出售物業、機器及設備之虧損	202,767	11,057
已付按金撥備	3,500,000	—
存貨減少(增加)	12,298	(121,205)
應收賬款、按金及預支費用減少	172,891	36,041
有關連公司來往賬戶款項減少淨額	177,007	1,098,740
證券投資(增加)減少	(642,625)	1,408,457
應付賬款及應付費用增加	999,624	562,749
已收按金減少	(1,057,688)	(40,112)
應付董事款項增加	30,000	30,000
	<u> </u>	<u> </u>
經營業務之現金流出淨額	<u>(9,081,386)</u>	<u>(6,519,914)</u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

29. 年度內融資變動分析

	有抵押 銀行貸款 港元	少數 股東權益 港元	融資 租賃債務 港元
於二零零零年四月一日	49,932,664	3,484,986	350,417
融資所得淨現金流入(流出)	—	515,518	(87,453)
償還銀行貸款	(463,811)	—	—
	<u>49,468,853</u>	<u>4,000,504</u>	<u>262,964</u>
於二零零一年三月三十一日	49,468,853	4,000,504	262,964
融資所得淨現金流入(流出)	—	548,951	(220,789)
新銀行貸款	145,000,000	—	—
償還銀行貸款	(2,202,970)	—	—
新增融資租賃之債務	—	—	470,000
	<u>192,265,883</u>	<u>4,549,455</u>	<u>512,175</u>
於二零零二年三月三十一日	192,265,883	4,549,455	512,175

30. 尚未撥備之遞延稅項

於結算日，尚未撥備之潛在遞延稅項(負債)資產如下：

	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
折舊免稅額超過折舊	(962,020)	(697,546)	(65,028)	(104,480)
未動用之稅務虧損	7,358,802	6,969,079	2,717,515	2,192,948
	<u>6,396,782</u>	<u>6,271,533</u>	<u>2,652,487</u>	<u>2,088,468</u>

30. 尚未撥備之遞延稅項 (續)

本年度尚未撥備之遞延稅項金額如下：

	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
因時差所致之稅務 影響乃因：				
免稅額				
超過(少於)折舊	264,474	432,041	(39,452)	10,576
已動用(產生)				
之稅項虧損	(389,723)	137,129	(524,567)	528,576
	<u>(125,249)</u>	<u>569,170</u>	<u>(564,019)</u>	<u>539,152</u>

鑑於未能肯定遞延稅項資產能於可見將來運用，故遞延稅項資產並不於財務報表內確認入賬。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

31. 與有關連人仕之交易

(a) 董事所控制之公司於結算日應收(應付)款項結餘詳列如下：

公司名稱	有關之 董事姓名	本集團			本公司		
		二零零二年 港元	二零零一年 港元	本年度最高 欠款金額 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元	本年度最高 欠款金額 港元
遠東戲院管理 有限公司	邱德根、邱裘錦蘭、 邱達生、邱達昌	567,871	745,369	745,369	567,871	745,369	745,369
遠東科技國際 有限公司	邱德根、邱達昌、 邱美琪、邱達成、 邱達強、邱達偉、 邱達文、邱達根	804,431	804,431	804,431	420,716	420,716	420,716
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		1,372,302	1,549,800		988,587	1,166,085	
大東廣告出版業 有限公司	邱達偉、梁蓮珍	(32,250)	(32,741)		(32,250)	(32,741)	
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		<u>1,340,052</u>	<u>1,517,059</u>		<u>956,337</u>	<u>1,133,344</u>	

上列全部結餘並無抵押，毋須繳付利息及可即時通知償還。

31. 與有關連人仕之交易 (續)

(b) 於二零零二年三月三十一日，本集團共提供約港幣197,000,000元墊款(二零零一年：約港幣187,000,000元)予聯營公司、Central More Limited。該墊款包括約值港幣136,000,000元(二零零一年：約港幣136,000,000元)之土地轉讓及累積應收利息約港幣61,000,000元(二零零一年：約港幣51,000,000元)。該墊款之利率為香港最優惠利率，無抵押及無固定還款期。

32. 資產按揭

本集團

於結算日，銀行貸款及透支額為港幣199,265,883元(二零零一年：港幣71,468,853元)，其中已運用港幣192,265,883元(二零零一年：港幣53,569,961元)。該等信貸乃由本集團分別以賬面淨值總額港幣57,449,788元(二零零一年：港幣58,362,430元)之物業按揭及港幣2,136,010元(二零零一年：港幣2,283,911元)之存款作抵押。本公司承諾現在及將來之未繳足股本，全部資產及物業作浮動抵押。

本公司

於結算日，本公司將銀行存款港幣2,017,372元(二零零一年：港幣2,283,911元)抵押給銀行以取得銀行信貸額。

33. 或然負債

於結算日，未在財務報表予以入賬之或然負債如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
給予聯營公司之 應付銀行信貸之擔 保書	—	425,000,000

於二零零二年三月三十一日，該聯營公司已運用之信貸額港幣零元(二零零一年：港幣104,000,000元)。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

34. 長期服務金

於結算日，有多名僱員按僱傭條例（「條例」）已達至所需工作年資而有資格在其終止服務時獲取長期服務金。本集團只需在符合條例所列出之情況下才有責任支付該款項。

如果上述之所有僱員終止服務而又符合條例所列出之情況，則本集團於二零零二年三月三十一日之最高或然負債約為港幣2,291,000元（二零零一年：港幣2,282,000元）。此長期服務金並無在財務報表上作撥備。

35. 承擔

(a) 營運租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團在不可撤銷經營租約下之未來最低租約付款承擔之到期日如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
一年內期滿	4,651,671	3,989,645
二年至五年內期滿	17,955,596	17,140,187
五年後期滿	<u>104,901,979</u>	<u>108,657,944</u>
	<u>127,509,246</u>	<u>129,787,776</u>

經營租約指本集團就其若干辦公室物業而應付之租金。租金額平均按22年期釐定及平均協定租期為22年。

35. 承擔 (續)

(a) **營運租約承擔** (續)

本集團作為出租人

本年度賺取之服務或公寓租金收入為港幣7,631,131元(二零零一年：港幣9,761,790元)。

於結算日，本集團就出租物業與租客根據不可撤銷經營租約訂下列未來最低應付租金，到期日如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
一年內	1,687,000	3,459,000
第二至五年內(包括首尾兩年在內)	67,000	—
	<u>1,754,000</u>	<u>3,459,000</u>

(b) **資產承擔**

於結算日，本集團尚未於財務報表內撥備資產承擔如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
購買物業、機器及設備	2,357,436	—
樓宇改良開支	—	1,024,034
	<u>2,357,436</u>	<u>1,024,034</u>

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

35. 承擔 (續)

(c) 其他承擔

於結算日，本集團已與一所獨立顧問公司簽署合同，並同意給予該公司費用，現尚剩餘合共港幣28,000,000元(二零零一年：港幣28,000,000元)之承擔，作為收購或合作發展九龍荔枝角九華徑舊村之用途。

36. 退休金計劃

本集團為全體合資格僱員設立一項強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理。