

1. 總則

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之最終控股公司為Jumbo Wealth Limited，其為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為物業發展及投資、提供證券經紀及保證金融資服務、印刷及出版服務、諮詢與顧問服務、銷售傢俬與水產及經營酒店。

2. 採納新訂及經修訂會計實務準則

於本年度內，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之多項新訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）。採納此等會計實務準則導致現金流量表之呈列格式出現變動及載入股東權益變動表，以及導致採納下列新訂及經修訂會計政策。去年度之比較數額已重新編列以保持列賬形式一致。採納此等會計實務準則對本期間或以往會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

外幣

會計實務準則第11號 — 「外幣換算」作出修訂，取銷按年終匯率換算海外業務損益表之選擇，而本集團以往乃選擇按此匯率進行上述換算。海外業務損益表現須按平均匯率換算。此會計政策上之變動對本期間或以往會計期間之業績並無任何重大影響。

現金流量表

根據會計實務準則第15號（經修訂） — 「現金流量表」，現金流量現劃分為三類 — 經營、投資及融資，而非如以往劃分為五類。以往另行呈列之利息及股息現分別歸類為經營、投資或融資現金流量（如適用）。除非可另行識別為屬於投資或融資活動，否則對收入徵稅產生之現金流量歸類為經營活動。

2. 採納新訂及經修訂會計實務準則 (續)

僱員福利

會計實務準則第34號 — 「僱員福利」引入對僱員福利（包括退休福利計劃）之計量規則。由於本集團僅參與界定供款退休福利計劃，採納會計實務準則第34號對財政報告並無任何重大影響。

3. 主要會計政策

本財政報告乃按歷史成本常規，並經就若干物業及證券投資之重估作出修訂後根據香港普遍採納之會計準則而編製。所採納之主要會計政策載列如下：

綜合賬目基準

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止之財政報告。

於本年度內收購或出售之附屬公司之業績，分別由收購之生效日期起計入綜合損益表內，或在綜合損益表內計至出售之生效日期止。

本集團公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時抵銷。

商譽

綜合賬目時產生之商譽為購買成本超逾本集團佔所收購附屬公司或聯營公司於收購日期之可辨認資產及負債之公平價值之數額。

商譽撥作資本並按其估計可用年期以直線法攤銷（以二十年為限）。收購聯營公司時產生之商譽計入該聯營公司之賬面值內。收購附屬公司時產生之商譽於資產負債表內另行作為無形資產呈列。

出售附屬公司或聯營公司時，未攤銷之有關商譽數額會計入出售溢利或虧損內。

3. 主要會計政策 (續)

負商譽

負商譽為本集團佔所收購附屬公司或聯營公司於收購日期之可辨認資產及負債之公平價值超逾購買成本之數額。負商譽列作資產減損呈報，並對結餘時之具體情況進行分析後計入收入內。

倘若於收購日期預計會產生虧損或支出應佔之負商譽，則會於該等虧損或支出產生之期間計入收入內。其餘負商譽以直線法按被收購之可辨認可折舊資產之剩餘平均可使用年期確認為收入。倘若該等負商譽超逾被收購可辨認非貨幣資產之公平價值總額，則會即時確認為收入。

收購聯營公司時產生之負商譽於該聯營公司之賬面值扣除。收購附屬公司時產生之負商譽於資產負債表內另行作為資產減損呈列。

附屬公司投資

附屬公司投資按成本減去任何確定減值後計入本公司之資產負債表內。本公司佔附屬公司之業績按本年度內已收取及可收取之股息入賬。

聯營公司投資

綜合損益表包括本集團於本年度內應佔聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內，聯營公司權益按本集團應佔聯營公司之資產淨值加上收購時產生之未攤銷商譽（減去負商譽）再減去任何確定減值後入賬。

3. 主要會計政策 (續)

證券投資

證券投資按成交日之基準確認入賬並初步以成本計算。

於往後之呈報日期，凡本集團表明有意及有能力持有直至到期之債務證券（持至到期債務證券）按已攤銷成本減去任何因應不可收回款額而已確認之減值後計算。就收購持至到期證券所產生之任何折讓或溢價之年度攤銷額，會連同於投資工具之年內獲得之其他投資收入一併計算，使各期間已確認之收入可以作為投資之恒常回報率計算。

除持至到期債務證券外，所有證券均以呈報日期以後之公平價值計算。

倘若證券乃持作買賣用途，未變現之收益及虧損計入該期間之純利或虧損淨額內。其他證券之未變現收益及虧損則撥入儲備內，直至有關證券被出售或確定出現減值時，其累計收益或虧損將計入該期間之純利或虧損淨額內。

投資物業

投資物業指因具有投資潛力而持有之已落成物業，而租金收入乃按公平原則磋商訂定。

投資物業按結算日進行專業估值得出之公開市值入賬。投資物業估值產生之任何盈餘或虧絀概撥入投資物業重估儲備內或從該儲備中扣除；倘若該儲備之結餘不足以抵銷按整個投資組合計算之虧絀，則超逾投資物業重估儲備結餘之虧絀數額會於損益表內扣除。倘若過往已於損益表內扣除虧絀而其後出現重估盈餘，則有關盈餘會計入損益表內，惟以過往所扣除之虧絀數額為限。

出售投資物業時，該物業於投資物業重估儲備中應佔之結餘數額會撥入損益表。

除非有關租約尚餘年期為二十年或以下，否則投資物業概不予折舊。

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備（酒店物業及進行中之裝修工程除外）按成本減去折舊及減值後入賬。

進行中之裝修工程按成本減去任何減值入賬。當有關資產準備作擬定用途時開始計算折舊。

資產（酒店物業及進行中之裝修工程除外）之折舊按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷其成本計算：

租約土地	按尚餘有關租約期計算
樓宇	按估計可使用年期為四十年或尚餘有關租約期 計算（以較短期者為準）
租賃物業裝修	10 – 20%
機器及設備	10 – 20%
其他	10 – 33 $\frac{1}{3}$ %

根據融資租約持有之資產按其估計可使用年期採用與自置資產相同之基準計算折舊。

出售或不再使用資產時產生之收益或虧損按出售該資產所得款項與其賬面值兩者之差額釐訂，並於損益表內確認。

酒店物業

酒店物業指於全部作經營酒店用途之土地及樓宇與連帶之全部固定設備及機器之權益，按成本入賬或於有關物業從投資物業被重新歸類為酒店物業時按賬面值入賬。

租約土地之折舊按尚餘有關租約期撇銷其賬面值計算。凡在尚餘有關租約期為二十年以上之土地興建之酒店物業概不計算折舊。本集團之政策為保持酒店物業（包括連帶之全部設備及機器）之價值，使其不會因時間流逝而減損。因此，董事認為折舊對此等資產之可使用年期及剩餘價值影響不大。相關之維修及保養開支於產生時在損益表內扣除。凡在尚餘有關租約期為二十年以下之土地興建之所有酒店物業，則按其估計可使用年期或有關租約期（以較短期者為準）計算折舊。

3. 主要會計政策 (續)

發展中物業

發展中物業按成本減去任何確定減值後入賬。成本包括收購發展中物業之成本連同發展該等物業應佔之直接成本及於發展期內已撥充資本之借貸成本。

凡於落成前預售或訂於結算日以後一年內落成並擬於落成時出售之發展中物業，均列作流動資產計入資產負債表內。所有其他發展中物業則列作非流動資產計入資產負債表內。

持作出售之物業

持作出售之物業按成本與可變現淨值兩者中之較低值入賬。成本採用加權平均法計算，包括直接購買成本或建築開支，以及（如適用）有關物業在現址達致現狀所需之其他連帶費用。可變現淨值乃為日常業務中之實際或估計售價減去所有相關之銷售及市場推廣費用。

無形資產

無形資產指持有之聯交所及香港期貨交易所有限公司（「期交所」）之交易權，以及雜誌連帶之版權、商標及知識產權，按成本減去攤銷及減值後入賬並以直線法分十年攤銷。

歌曲及影片之互聯網播映權按成本減去攤銷及減值後入賬。有關資產乃根據來自該等資產之收入按其估計可使用年期為七年而予以攤銷。

其他資產

其他資產（刊物資料庫除外）按成本減去任何已確認之減值後入賬。

刊物資料庫按成本減去攤銷及任何已確認之減值後入賬。刊物資料庫分十年攤銷。

3. 主要會計政策 (續)

減值

於每個結算日，本集團會審閱其有形及無形資產之賬面值以確定有否任何迹象顯示該等資產已出現減值。倘若某項資產之可收回款額估計低於其賬面值，該資產之賬面值會相應調低至可收回款額水平。減值會即時確認為開支，惟倘若有關資產乃按重估數額入賬，則減值會作為重估減值處理。

倘若其後出現減值撥回，該資產之賬面值會回升至經修訂後之估計可收回款額水平，惟所增加之賬面值數額不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值之原有賬面值。減值撥回會即時確認為收入，惟倘若有關資產乃按重估數額入賬，則減值撥回會作為重估增值處理。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低值入賬。成本採用先入先出法計算。

租約

倘若租約條款規定資產之所有權附帶之絕大部份風險及回報均轉移予本集團，有關租約列作融資租約。根據融資租約持有之資產按其於收購日期之公平價值撥充資本。出租人相應之債務於扣除利息開支後列作融資租約承擔計入資產負債表內。財務費用為租賃承擔總額與被收購資產之公平價值兩者之差額，按有關租約期於損益表內扣除，以便就各個會計期間尚需承擔之餘額計算出一個恒常定額之收費率。

所有其他租約列作經營租約，而租金乃按有關租約期以直線法於損益表內扣除。

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

用於收購、興建或生產符合規定資產（即須經過一段頗長時間方可準備好作擬定用途或出售之資產）之直接應計借貸成本，會撥充資本作為該等資產之部份成本。當資產大體上準備好作擬定用途或出售時，上述借貸成本會停止撥充資本。關於特定借貸在其用作為符合規定資產開支前作短暫投資所賺取之收入，會於已撥充資本之借貸成本內扣減。

所有其他借貸成本於產生之期間確認為開支。

收入之確認

出售物業之收入於本年度內已簽訂無條件買賣協議並在財政報告獲批准前完成交易之法定手續時予以確認。

倘若發展中物業於落成前經已售出，如可合理地確定預計會產生收入，有關收入會按發展期攤分入賬，攤分入賬金額按佔直至物業落成止之估計收入總額或預售物業所收訂金（以較低者為準）之某個百分比計算，而此百分比亦即為截至結算日止已耗用之建築成本佔估計建築成本總額之比率。

根據經營租約持有之物業所得租金收入以直線法於有關租約期內予以確認。

銷售傢俬及水產之收入於貨品已付運及所有權已轉移時予以確認。

發售報章及其他刊物之收入於報章及刊物已送交及所有權已轉移予分銷商或報商而本集團再毋須承擔重大責任時予以確認。就日後估計退回與交換報章及刊物而與實收金額相差之數額於已確認相關收入之期間內入賬。

廣告收入於刊登之日予以確認。

提供印刷服務之收入於提供服務時予以確認。

服務收入於提供管理、諮詢及顧問服務時予以確認。

3. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

佣金與經紀及顧問服務收入於提供服務時予以確認，而此收入須屬能以可靠基準估算並且將有可能收取之收入。

出售證券投資之收入於已簽訂相關交易單據時予以確認。

來自投資之股息收入於已確定本集團享有收取股息之權利時予以確認。

利息收入按時間基準就未償還之本金額根據適用之利率計算。

經營酒店之收入於提供服務時予以確認。

稅項

稅項支出以本年度之業績作為依據並就毋須課稅或不獲減免項目作出調整後計算。稅務上之若干收支項目因在財政報告中採用不同之會計期間計算而出現時差。上述時差造成之稅務影響按負債法計算，因應於可見將來可能確定之稅項負債或資產而於財政報告中確認為遞延稅項。

外幣

外幣交易按交易日之概約匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之匯率重新換算。所引致之滙兌損益撥入損益表處理。

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收支項目按本年度之平均匯率換算。所產生之滙兌差額（如有）歸類為權益並撥入本集團之換算儲備。上述換算差額於出售有關業務之年度內確認為收入或支出。

退休福利費用

界定供款退休福利計劃之供款於到期支付時作為開支扣除。於損益表內扣除之退休福利費用為本集團須按指定比率向有關計劃支付之供款。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

4. 營業額

本年度之營業額包括：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
印刷及出版之收入	237,440	—
投資物業之租金收入	91,118	106,827
銷售傢俬	90,922	111,493
出售物業所得款項	77,960	278,562
經營酒店之收入	42,014	46,485
諮詢與顧問服務之收入	40,951	21,059
銷售水產	27,591	—
保證金融資及其他應收貸款之利息收入	26,460	42,448
提供證券及期貨經紀服務與 相關顧問服務之佣金收入	26,073	36,338
出售持作買賣用途證券所得款項	19	8,768
	660,548	651,980

5. 業務及地域分類資料

就管理而言，本集團現將業務劃分為八項：物業租賃、銷售物業、印刷及出版、證券經紀服務、傢俬批發及零售、經營酒店、銷售水產及諮詢與顧問服務，其中印刷及出版和銷售水產乃為於本年度內新購入之業務。本集團按以上業務分類作為其分類資料主要呈報格式之基準。

本集團之營業額及除稅前虧損乃源自其主要在香港經營之業務。此外，本集團之主要資產均位於香港。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

5. 業務及地域分類資料 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度內，上述業務分類資料列載如下：

	物業租賃	銷售物業	印刷 及出版	證券 經紀服務	傢俬批發 及零售	經營酒店	銷售水產	諮詢與 顧問服務	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
損益表										
營業額										
對外銷售	91,118	77,960	237,440	52,533	90,922	42,014	27,591	40,951	19	660,548
業績										
分類業績	(157,966)	42,178	(52,575)	29,185	(4,599)	(7,731)	1,416	32,239	(4,242)	(122,095)
利息收入										11,305
已確認互聯網 播映權之減值										(180,000)
未分配之企業費用										(43,714)
經營虧損										(334,504)
財務費用										(24,910)
出售聯營公司 之虧損	—	(57,612)	—	—	—	—	—	—	17,662	(39,950)
收購一間聯營公司 產生之商譽攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,094)	(3,094)
應佔聯營公司業績	—	(298,540)	—	—	—	—	—	—	(11,392)	(309,932)
除稅前虧損										(712,390)
稅項支出										(2,004)
未計少數股東權益 前虧損										(714,394)

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

5. 業務及地域分類資料 (續)

	物業租賃	銷售物業	印刷 及出版	證券 經紀服務	傢俬批發 及零售	經營酒店	銷售水產	諮詢與 顧問服務	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他資料										
資本性開支	10,665	254,796	114,725	1,497	14,080	40,178	96	—	3,281	439,318
折舊及攤銷	5,531	—	18,269	3,570	6,499	7,789	11	—	7,800	49,469
於損益表內已確認 (撥回)之減值	33,437	(12,015)	16,324	—	—	—	—	—	181,470	219,216
撥回之負商譽	—	—	—	—	—	—	—	—	73	73
投資物業之 重估虧絀	204,475	—	—	—	—	—	—	—	—	204,475
呆壞賬撥備 (撥回)	1,837	—	2,094	(8,788)	—	—	(70)	43	92	(4,792)
	<u>1,387,049</u>	<u>564,918</u>	<u>189,944</u>	<u>141,003</u>	<u>145,444</u>	<u>553,643</u>	<u>451</u>	<u>689</u>	<u>6,198</u>	<u>2,989,339</u>
資產負債表										
資產										
分類資產	1,387,049	564,918	189,944	141,003	145,444	553,643	451	689	6,198	2,989,339
聯營公司權益	—	108,286	—	—	—	—	—	—	—	108,286
未分配之企業資產										<u>339,548</u>
綜合資產總值										<u><u>3,437,173</u></u>
負債										
分類負債	(121,410)	(42,535)	(51,949)	(67,915)	(8,551)	(26,810)	(2,940)	(100,980)	—	(423,090)
未分配之企業負債										<u>(1,005,274)</u>
綜合負債總額										<u><u>(1,428,364)</u></u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

5. 業務及地域分類資料 (續)

截至二零零二年三月三十一日止年度內，上述業務分類資料列載如下：

	物業租賃	銷售物業	證券 經紀服務	傢俬批發 及零售	經營酒店	諮詢與 顧問服務	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
損益表								
營業額								
對外銷售	<u>106,827</u>	<u>278,562</u>	<u>78,786</u>	<u>111,493</u>	<u>46,485</u>	<u>21,059</u>	<u>8,768</u>	<u>651,980</u>
業績								
分類業績	<u>(143,529)</u>	<u>12,556</u>	<u>39,622</u>	<u>2,098</u>	<u>(5,092)</u>	<u>12,084</u>	<u>16,042</u>	<u>(66,219)</u>
利息收入								13,316
已確認互聯網 播映權之減值								(70,000)
未分配之企業費用								<u>(66,382)</u>
經營虧損								(189,285)
財務費用								(49,564)
收購一間聯營公司產生 之商譽攤銷	—	—	—	—	—	—	(578)	(578)
應佔聯營公司業績	—	(13,903)	—	—	—	—	(42,014)	<u>(55,917)</u>
除稅前虧損								(295,344)
稅項撥回								<u>30,921</u>
未計少數股東權益 前虧損								<u>(264,423)</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

5. 業務及地域分類資料 (續)

	物業租賃 千港元	銷售物業 千港元	證券 經紀服務 千港元	傢俬批發 及零售 千港元	經營酒店 千港元	諮詢與 顧問服務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
其他資料								
資本性開支	8,440	63,921	1,516	22,633	2,455	—	2,240	101,205
折舊及攤銷	2,210	18	3,765	5,458	7,893	—	12,672	32,016
於損益表內已確認之減值	33,362	27,400	—	—	—	—	70,000	130,762
投資物業之重估虧絀	209,419	—	—	—	—	—	—	209,419
呆壞賬撥備 (撥回)	4,458	—	(3,026)	—	1,612	107	(1,700)	1,451
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
資產負債表								
資產								
分類資產	1,664,412	406,850	238,368	128,933	522,285	7,361	197,625	3,165,834
聯營公司權益	—	586,227	—	—	—	—	79,846	666,073
未分配之企業資產								<u>173,451</u>
綜合資產總值								<u>4,005,358</u>
負債								
分類負債	(115,593)	(27,474)	(123,892)	(8,402)	(4,500)	(1,238)	—	(281,099)
未分配之企業負債								<u>(978,105)</u>
綜合負債總額								<u>(1,259,204)</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

8. 經營虧損

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營虧損已扣除：		
核數師酬金	1,395	1,632
折舊	41,874	28,893
出售投資物業之虧損	120	—
出售物業、機器及設備之虧損	2,743	1,435
出售買賣用途證券之虧損 — 淨額	50	—
經營租約租金：		
— 租賃物業	19,800	21,315
— 設備	912	1,392
員工成本，包括董事酬金 及退休福利計劃供款（附註9）	198,932	114,091
及已計入：		
上市證券之股息收入	—	164
出售買賣用途證券之收益 — 淨額	—	3,441
租金收入總額扣除開支約8,280,000港元 （二零零二年：7,643,000港元）	82,838	99,184

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

9. 董事酬金及僱員薪酬

(i) 董事酬金：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事袍金		
執行董事	700	685
獨立非執行董事	100	69
	800	754
其他酬金		
執行董事		
薪金及福利	5,929	8,036
退休福利計劃供款	316	440
已付或應付董事總額	7,045	9,230
根據估計租值計算提供予 一位執行董事之免租住所	—	4,020
董事酬金總額	7,045	13,250

董事酬金劃分之幅度如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	6	3
1,500,001港元至2,000,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	—	—
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1
	9	8

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

9. 董事酬金及僱員薪酬 (續)

(ii) 僱員薪酬：

於二零零三年度，本集團之五名最高薪酬人士中，三名（二零零二年：五名）為本公司之董事，彼等之酬金載於上文。於二零零三年度，餘下兩名（二零零二年：無）最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他福利	3,913	—
退休福利計劃供款	142	—
	4,055	—

該等人士酬金劃分之幅度如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
	2	—

9. 董事酬金及僱員薪酬 (續)

(iii) 退休福利計劃供款

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
對本集團之界定供款計劃之 退休福利計劃供款	2,737	3,168
減：已沒收供款	(418)	(1,970)
	2,319	1,198
對強制性公積金計劃 （「強積金計劃」）之供款	4,984	1,677
	7,303	2,875

本集團同時參與根據香港職業退休計劃條例註冊之界定供款計劃（「職業退休計劃」）及於二零零零年十二月根據香港強制性公積金計劃條例設立之強積金計劃。該等計劃之資產與本集團之資產分開處理，並以基金形式持有及交由獨立託管人管理。凡於強積金計劃設立前屬職業退休計劃成員之僱員均可選擇保留在職業退休計劃內或轉而參加強積金計劃，惟於二零零零年十二月一日或以後所有新入職本集團之僱員均須參加強積金計劃。

於損益表內扣除之退休福利費用乃為本集團按有關計劃規則指定之比率對該等基金之供款。倘若僱員於獲授予全數供款前退出職業退休計劃，本集團須支付之供款可因應被沒收供款額而作出扣減。

於結算日，因僱員退出職業退休計劃而可用作扣減本集團於以後年度須支付供款之被沒收供款額約為908,000港元（二零零二年：390,000港元）。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

10. 財務費用

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息：		
— 須於五年內悉數償還之銀行借貸	(27,500)	(47,755)
— 須於五年內悉數償還之其他借貸	(1,238)	(6,045)
	(28,738)	(53,800)
減：撥充發展中物業成本之數額	3,758	2,456
	(24,980)	(51,344)
融資租約之利息	(19)	—
借貸成本總額	(24,999)	(51,344)
銀行收費	(1,000)	(1,317)
	(25,999)	(52,661)
於損益表內扣除之數額	1,089	3,097
減：列入直接經營費用之數額		
	(24,910)	(49,564)

11. 稅項（支出）撥回

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅項（支出）撥回包括：		
就估計應課稅溢利按稅率16%（二零零二年：16%） 計算之香港利得稅		
— 本年度	(6,523)	(10,032)
— 以往年度超額撥備	4,524	41,357
	(1,999)	31,325
遞延稅項（附註36）	267	37
應佔聯營公司之稅項開支淨額	(272)	(441)
	(2,004)	30,921

已撥備之遞延稅項及未確認之重大潛在遞延稅項資產之詳情載於附註36。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

12. 每股虧損

每股基本虧損乃根據股東應佔本集團之綜合虧損約705,870,000港元（二零零二年：255,158,000港元）及已發行之普通股86,329,352股（二零零二年：86,329,352股普通股），經就於二零零三年三月三十一日生效之10股合併為1股事宜作出調整後計算。

由於兩個年度內均無發行具潛在攤薄效應之普通股，因此並無呈列兩個年度之每股攤薄虧損。

13. 投資物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
估值		
年初結餘	1,475,120	1,693,925
轉撥自租約土地及樓宇	9,900	6,614
轉撥往租約土地及樓宇	(54,300)	—
轉撥往持作出售之物業	—	(16,000)
出售	(1,800)	—
重估產生之虧絀	(204,475)	(209,419)
年終結餘	<u>1,224,445</u>	<u>1,475,120</u>

於結算日，投資物業之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	279,800	364,950
— 中期租約	944,645	1,110,170
	<u>1,224,445</u>	<u>1,475,120</u>

投資物業經由卓德測計師行有限公司（國際物業顧問行）於二零零三年三月三十一日按公開市值基準進行估值。所有投資物業均根據經營租約持作出租用途。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備

	租約土地 及樓宇 千港元	酒店物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	機器 及設備 千港元	進行中之 裝修工程 千港元	其他 千港元	合計 千港元
本集團							
成本或設定成本							
於二零零二年四月一日	230,826	523,202	93,489	—	—	119,751	967,268
增添	—	—	15,360	844	4,208	3,994	24,406
收購附屬公司時購入	29,642	—	8,533	63,008	—	20,389	121,572
轉撥自投資物業	54,300	—	—	—	—	—	54,300
轉撥往投資物業	(10,800)	—	—	—	—	—	(10,800)
出售	—	—	(3,676)	(1,400)	—	(20,131)	(25,207)
於二零零三年三月三十一日	303,968	523,202	113,706	62,452	4,208	124,003	1,131,539
包括：							
按成本	86,793	88,202	113,706	62,452	4,208	124,003	479,364
按設定成本	217,175	435,000	—	—	—	—	652,175
	303,968	523,202	113,706	62,452	4,208	124,003	1,131,539
折舊							
於二零零二年四月一日	21,620	26,322	38,630	—	—	102,880	189,452
本年度撥備	6,215	4,387	11,249	11,292	—	8,731	41,874
轉撥往投資物業	(900)	—	—	—	—	—	(900)
出售時抵銷	—	—	(2,035)	(311)	—	(17,572)	(19,918)
於二零零三年三月三十一日	26,935	30,709	47,844	10,981	—	94,039	210,508
賬面淨值							
於二零零三年三月三十一日	277,033	492,493	65,862	51,471	4,208	29,964	921,031
於二零零二年三月三十一日	209,206	496,880	54,859	—	—	16,871	777,816

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備 (續)

上述物業之賬面淨值包括：

	租約土地及樓宇		酒店物業	
	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
位於香港：				
— 長期租約	152,342	95,111	492,493	496,880
— 中期租約	101,560	114,095	—	—
位於中國並以中期租約持有	23,131	—	—	—
	277,033	209,206	492,493	496,880

若干酒店物業為於一九九七年轉撥自投資物業，乃根據本公司之前董事謝偉銓先生 FRICS, FHKIS (「謝先生」) 於一九九六年三月三十一日按公開市值基準進行之估值計算。

若干租約土地及樓宇為於二零零零年及二零零一年轉撥自投資物業，乃分別根據謝先生於一九九九年三月三十一日及卓德測計師行有限公司於二零零零年三月三十一日按公開市值基準進行之估值計算。

租約土地及樓宇為於本年度內轉撥自投資物業，乃根據謝先生於二零零二年三月三十一日按公開市值基準進行之估值計算。

本集團名下物業、機器及設備之賬面淨值其中約345,000港元 (二零零二年：零港元) 乃為根據融資租約持有之資產。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

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
年初結餘	411,995	483,848
增添	200,633	63,921
收購附屬公司時購入	63,900	—
落成時轉撥往持作出售之物業	(445,991)	(78,658)
減：已確認之減值	(33,437)	(57,116)
年終結餘	<u>197,100</u>	<u>411,995</u>

於結算日，發展中物業包括：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	132,000	238,095
— 中期租約	1,200	173,900
位於中國，其土地使用權年期如下：		
— 年期不少於五十年	3,000	—
— 年期於五十年內屆滿	60,900	—
	<u>197,100</u>	<u>411,995</u>
於資產負債表內列作：		
非流動資產	197,100	156,900
流動資產	—	255,095
	<u>197,100</u>	<u>411,995</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

15. 發展中物業 (續)

若干發展中物業之賬面值減低約33,437,000港元（二零零二年：57,116,000港元）至可收回款項淨額，該款額乃本公司之董事參照專業估值按公開市值基準而估算。

於結算日，發展中物業包含已撥充成本之利息淨值約4,527,000港元（二零零二年：4,538,000港元）。於本年度內，本集團撥充發展中物業成本之利息款額約為3,758,000港元（二零零二年：2,456,000港元），按年計之撥充資本比率為3.4%（二零零二年：4.3%）。

16. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份	893,236	893,236

結餘數額包括英皇地產有限公司（「英皇地產」）之非上市股份成本約893,234,000港元（二零零二年：893,234,000港元），即為根據英皇地產及其附屬公司於一九九一年十二月十七日（集團重組生效及本公司成為本集團控股公司之日期）之相關資產淨值，並經就收取英皇地產派發作為扣減本公司投資成本之4,555,000港元股息作出調整。本公司直接持有之其他附屬公司均按成本入賬。

本公司於二零零三年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註43。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

17. 附屬公司欠款

本公司

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依董事之意見，本公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動資產。

18. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔資產淨值	82,227	469,696
收購產生之未攤銷商譽	—	3,094
	82,227	472,790
在聯交所上市之股份於三月三十一日之市值	2,729	55,016

本集團於二零零三年三月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註44。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

18. 聯營公司權益 (續)

	商譽 千港元	負商譽 千港元	合計 千港元
本集團			
成本			
於二零零二年四月一日	20,333	(7,549)	12,784
出售	<u>(20,333)</u>	<u>—</u>	<u>(20,333)</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>—</u>	<u>(7,549)</u>	<u>(7,549)</u>
攤銷／撥往收入變現			
於二零零二年四月一日	17,239	(7,549)	9,690
本年度撥備	3,094	—	3,094
出售時抵銷	<u>(20,333)</u>	<u>—</u>	<u>(20,333)</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>—</u>	<u>(7,549)</u>	<u>(7,549)</u>
賬面淨值			
於二零零三年三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>3,094</u>	<u>—</u>	<u>3,094</u>

商譽（負商譽）分三年攤銷（撥往收入）。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

18. 聯營公司權益 (續)

以下為本集團之主要聯營公司之財務資料，乃摘錄自英皇（中國概念）投資有限公司（「英皇中國」）於截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核財政報告：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
損益表		
營業額	31,439	46,792
本年度虧損（附註）	(598,266)	(32,954)
本集團應佔虧損	(299,116)	(16,184)

附註：截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損包括就能否收回一間未計入綜合賬目之附屬公司欠款撥備約627,168,000港元。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
資產負債表		
非流動資產	267,086	1,027,461
流動資產	35,814	97,772
流動負債	(2,356)	(27,053)
非流動負債	(45,260)	(261,024)
少數股東權益	7,031	27,825
資產淨值	262,315	864,981
應佔資產淨值	81,291	424,792

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

19. 聯營公司欠款

本集團

有關款項乃為無抵押及無指定還款期，惟須按當時之市場利率計算利息。依董事之意見，本集團於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動資產。

20. 無形資產

	本集團				合計 千港元
	七個聯交所 交易權 千港元	兩個期交所 交易權 千港元	版權、商標 及知識產權 千港元	互聯網 播映權 千港元	
於二零零一年					
四月一日之結餘	19,558	799	—	250,000	270,357
本年度攤銷	(2,445)	(100)	—	—	(2,545)
本年度已確認 之減值	—	—	—	(70,000)	(70,000)
於二零零二年					
三月三十一日及 二零零二年					
四月一日之結餘	17,113	699	—	180,000	197,812
收購附屬公司時購入	—	—	6,947	—	6,947
本年度攤銷	(2,445)	(100)	(505)	—	(3,050)
本年度已確認 之減值	—	—	—	(180,000)	(180,000)
於二零零三年					
三月三十一日之結餘	14,668	599	6,442	—	21,709

於二零零三年三月三十一日，本集團參照市場情況、經營環境及對日後來自有關無形資產之收益估算而評估互聯網播映權之價值，並確定出現減值180,000,000港元及於本年度之損益表內扣除。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

21. 證券投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
列作非流動資產之非作買賣用途證券：		
香港上市股份，按市值	890	1,171
列作流動資產之買賣用途證券：		
在香港上市之股份及認股權證，按市值	5,307	16,455

22. 其他資產

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
會所債券及會籍，按成本	4,444	3,998
訂金	4,846	4,750
刊物資料庫，按成本減去減值	2,170	—
	11,460	8,748

刊物資料庫主要包括於收購附屬公司時所購入以往各期之東周刊與東方新地和相關已出版及未出版之相片底片、正片及文章連同參考書和資料。於本年度之綜合損益表內扣除之攤銷及減值金額分別約為1,451,000港元及16,324,000港元。已確認之減值乃本集團參照有關資產之估計售價及重置成本對刊物資料庫之價值進行評估而得出。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

23. 存貨

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
傢俬	32,784	22,304
白報紙	1,935	—
膳食存貨	1,590	1,815
其他	105	—
	36,414	24,119

於本年度內，已確認為開支之存貨成本約為98,187,000港元（二零零二年：61,667,000港元）。

於結算日，為數約4,025,000港元（二零零二年：5,766,000港元）之傢俬存貨按可變現淨值入賬。

24. 持作出售之物業

於二零零三年三月三十一日，持作出售之物業包括：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	110,985	74,600
— 中期租約	345,000	1,200
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	19,480	—
	475,465	75,800

於二零零三年三月三十一日，為數約364,480,000港元（二零零二年：75,800,000港元）之物業按可變現淨值入賬。

於本年度內，已確認為開支之物業成本約為75,800,000港元（二零零二年：227,185,000港元）。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

25. 應收賬款、訂金及預付款項

一般而言，本集團給予買賣業務與印刷及出版業務客戶之信貸期介乎三十日至一百八十日。

本集團對其他業務之大部份客戶均不會給予信貸期。提供予客戶之股份保證金貸款乃以客戶之證券作抵押，並且須按通知即時償還。財政報告中並無列出提供予客戶之股份保證金貸款之賬齡分析，理由為董事認為鑑於股份保證金融資業務之性質，透過賬齡分析並不能提供相關資料。

於結算日，貿易應收款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
零至三十日	104,029	142,763
三十一日至九十日	19,844	3,973
九十一日至一百八十日	11,499	1,907
一百八十日以上	9,240	6,836
	144,612	155,479
提供予客戶之股份保證金貸款	57,683	86,773
其他應收款、訂金及預付款項	31,526	13,830
	233,821	256,082

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

26. 應付賬款、客戶訂金及應計費用

於結算日，貿易應付款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
零至九十日	117,026	87,237
九十一日至一百八十日	1,400	149
一百八十日以上	6,737	2,242
	125,163	89,628
其他應付款、客戶訂金及應計費用	192,576	56,825
	317,739	146,453

27. 欠一名股東款項

本集團

有關款項乃為無抵押，須按當時之市場利率計算利息及須按通知即時償還。

28. 有抵押銀行借貸 — 一年內到期

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款 — 一年內到期之款額	638,765	448,739
銀行透支	33,119	97,880
信託收據及進口貸款	11,235	9,466
	683,119	556,085

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

29. 融資租約承擔

	本集團			
	最低支付租金金額		最低支付租金金額之現值	
	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
根據融資租約應付之款額：				
一年內	118	—	89	—
第二至第五年 (包括首尾兩年在內)	312	—	233	—
	430	—	322	—
減：未來融資費用	(108)	—	—	—
租約承擔之現值	322	—	322	—
減：一年內到期償還之款額			(89)	—
一年後到期償還之款額			233	—

租約期介乎兩至五年。息率於訂立合約日期釐訂。所有租約均採用固定還款基準，而且並無有關支付或有租金之安排。

本集團之融資租約承擔以出租人對租賃資產之質押權作為抵押。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

30. 股本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
法定：		
每股面值0.10港元之股份50,000,000,000股 (附註(a)及(b))	5,000,000	—
每股面值1.00港元之股份5,000,000,000股	—	5,000,000
	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
	股份數目	面值 千港元
已發行及繳足：		
於二零零一年四月一日及二零零二年三月三十一日	863,293,521	863,293
股本削減 (附註(a))	—	(854,660)
股份合併 (附註(b))	(776,964,169)	—
	<u>86,329,352</u>	<u>8,633</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>86,329,352</u>	<u>8,633</u>

附註：

- (a) 於二零零三年三月二十八日，本公司之股東特別大會上通過一項決議案；據此，藉註銷每股已發行股份其中之0.99港元實繳股本，將本公司已發行股份之實繳股本由每股1.00港元削減至0.01港元（「股本削減」），於二零零三年三月三十一日起生效。於股本削減生效後，每股未發行股份各拆細為每股面值0.01港元之股份100股（「股份拆細」）。新股份在各方面與當時之現有股份享有同等權益。
- (b) 於附註(a)所述之股本削減及股份拆細生效後，本公司之已發行及未發行股本中每股面值0.01港元之股份每10股合併為每股面值0.10港元之股份一股，於二零零三年三月三十一日起生效。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

31. 購股權

本公司於二零零一年十二月十七日採納一項購股權計劃（「該計劃」），目的主要是給予參與者鼓勵。根據該計劃，本公司之董事可授予本公司或其附屬公司之僱員（包括任何該等公司之董事）認購本公司股份之購股權。股份認購價以不低於緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份於香港聯合交易所有限公司平均收市價之80%或本公司股份之面值兩者中之較高值為準。根據該計劃授出之購股權可認購之股份數目最多不得超過本公司不時已發行股本之10%。授予任何一位人士之購股權可認購之股份數目不得超過所授出之購股權可認購之股份總數之25%。購股權可於其相關授出日期起之十年內隨時行使。

自該計劃獲接納以來，並無授出任何購股權。

32. 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	股息儲備 千港元	累計 (虧損)溢利 千港元	合計 千港元
本公司					
於二零零一年四月一日					
之結餘	1,133,259	277,736	15,540	(124,871)	1,301,664
本年度溢利	—	—	—	273,543	273,543
已派發股息	—	—	(15,540)	—	(15,540)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零二年三月三十一日 及二零零二年四月一日					
之結餘	1,133,259	277,736	—	148,672	1,559,667
本年度虧損	—	—	—	(399,187)	(399,187)
因股本削減而轉撥	—	854,660	—	—	854,660
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零三年三月三十一日					
之結餘	<u>1,133,259</u>	<u>1,132,396</u>	<u>—</u>	<u>(250,515)</u>	<u>2,015,140</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

32. 儲備 (續)

本公司之繳入盈餘乃為本公司之附屬公司之綜合資產淨值與本公司依據於一九九一年十二月生效之集團重組而發行之股份面值兩者差額，減去其後已派發之股息及透過繳入盈餘撥充資本方式之紅利發行數額，以及於二零零三年三月股本削減生效時所產生之盈餘。

根據百慕達公司法，本公司之繳入盈餘可分派予股東。然而，倘若基於合理原因相信一間公司出現下列情況，則不可從繳入盈餘撥款宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 該公司現時無力或於派發股息後將無力償還到期負債；或
- (ii) 該公司資產之可變現價值將因此而少於其負債與已發行股本及股份溢價賬之總額。

依董事之意見，本公司可分派予股東之儲備如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
繳入盈餘	1,132,396	277,736
累計 (虧損) 溢利	(250,515)	148,672
	<u>881,881</u>	<u>426,408</u>

32. 儲備 (續)

本集團

本集團之繳入盈餘乃為附屬公司於被本集團收購之日其股本面值及股份溢價總額與本公司作為收購代價而發行之股本面值兩者差額，減去已派發之股息及透過繳入盈餘撥充資本方式之紅利發行數額，以及於二零零三年三月股本削減生效時所產生之盈餘。

33. 欠一間附屬公司款項

本公司

有關款項乃為無抵押及免計利息。

34. 欠附屬公司之少數股東款項

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。

該等附屬公司之少數股東提供予附屬公司之墊款連同實繳股本均被視為其注資額之一部份，作為該等附屬公司之營運資金。因此，有關少數股東已同意，倘若本集團提出要求，上述墊款可作為彼等彌補其各自應佔該等附屬公司所蒙受虧損之用途，惟以提供予該等附屬公司之墊款金額為限。因此，上述墊款列作非流動負債。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

35. 有抵押銀行借貸

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行借貸之償還期如下：		
一年內或按通知即時償還	683,119	556,085
一至兩年間	55,926	164,536
兩至五年間	192,583	190,308
五年以上	25,725	50,018
	957,353	960,947
減：列作流動負債於一年內 到期之款額（附註28）	(683,119)	(556,085)
於一年後到期之款額	274,234	404,862

該等銀行借貸須按當時之市場利率計算利息並以本集團之若干資產作為抵押。於結算日，該等資產之賬面值如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資物業	1,217,845	1,466,220
租約土地及樓宇	253,819	209,121
酒店物業	492,493	496,880
發展中物業	—	255,095
持作出售之物業	455,985	74,600
銀行存款	5,303	1,708
	2,425,445	2,503,624

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

36. 遞延稅項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初結餘	238	275
收購一間附屬公司而產生	29	—
本年度撥回 (附註11)	(267)	(37)
年終結餘	<u>—</u>	<u>238</u>

於結算日，財政報告中已撥備之遞延稅項負債乃為關於折舊免稅額超逾財政報告內計算之折舊額引致時差之稅務影響。

於本年度內，財政報告中已撥備之遞延稅項撥回乃為關於財政報告內計算之折舊額超逾折舊免稅額引致時差之稅務影響。

於結算日，財政報告中未確認之潛在遞延稅項資產淨額之主要組成項目分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
折舊免稅額超逾財政報告內計算之折舊額	(9,425)	(866)
結轉未運用之稅項虧損	234,705	121,538
潛在遞延稅項資產淨額	<u>225,280</u>	<u>120,672</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

36. 遞延稅項 (續)

本公司與香港稅務局仍未就上述潛在遞延稅項資產中約81,440,000港元（二零零二年：49,022,000港元）之稅務虧損在稅務上之影響達成協議。

於本年度內，財政報告中未確認之潛在遞延稅項撥回淨額之主要組成項目分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
折舊免稅額（超逾）不足財政報告內計算之折舊額	(226)	12,154
稅項虧損	<u>6,078</u>	<u>34,402</u>
潛在遞延稅項撥回淨額	<u>5,852</u>	<u>46,556</u>

由於未能肯定稅項得益將於可見將來實現，故未有在財政報告中確認潛在遞延稅項資產淨額。

重估本集團名下租賃物業及投資物業與非作買賣用途證券所產生之盈虧並不構成稅務上之時差，因為出售該等物業及投資所變現之任何溢利或虧損均毋須繳稅。

於本年度內或結算日，本公司並無重大之未撥備遞延稅項。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

37. 收購附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收購附屬公司之資產淨值：		
物業、機器及設備	121,572	—
發展中物業	63,900	—
一間聯營公司欠款	190	—
無形資產	6,947	—
刊物資料庫	19,945	—
其他資產	1,915	—
存貨	2,182	—
持作出售之物業	19,480	—
應收賬款、訂金及預付款項	78,985	—
銀行及現金結餘	48,054	—
應付賬款及應計費用	(98,926)	—
欠一位關連方款項	(1,534)	—
欠少數股東款項	(11,376)	—
銀行貸款	(43,000)	—
信託收據貸款	(3,968)	—
應繳稅項	(3,190)	—
融資租約承擔	(385)	—
銀行透支	(1,345)	—
遞延稅項	(29)	—
少數股東權益	6,705	—
	206,122	—
負商譽	(73)	—
總現金代價	206,049	—
收購附屬公司相關之現金及現金等價物		
流出淨額分析：		
現金代價	(206,049)	—
購入之銀行及現金結餘	48,054	—
購入之銀行透支	(1,345)	—
	(159,340)	—

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

37. 收購附屬公司 (續)

於本年度內收購之附屬公司佔本集團之營業額約為265,031,000港元，而本集團增加之經營虧額則約為51,002,000港元。

於本年度內收購之附屬公司用於營運之金額約為22,535,000港元，用於投資活動之金額約為895,000港元，而來自融資活動之金額則約為31,983,000港元。

38. 主要非現金交易

於本年度內，本公司削減約854,660,000港元之已發行股本，並將所削減之股本款額撥往繳入盈餘。

39. 承擔

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已批准但未訂約之物業投資及發展項目	324,439	291
已訂約但未於財政報告中就下列各項 作出撥備 (扣除已付訂金) :		
— 物業投資及發展項目	147,467	216,087
— 購買物業、機器及設備	6,014	—
	477,920	216,378

於結算日，本公司並無重大承擔。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

40. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團尚有根據租賃物業之不可撤銷經營租約而須於日後支付最低租金金額之承擔，租金支付期如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	12,032	11,897
第二至第五年（包括首尾兩年在內）	6,840	14,087
	18,872	25,984

租約乃經磋商訂定，租期介乎一至三年，最低租金預先釐訂及以定額計算。若干零售門市之經營租約租金乃根據最低保證租金或按銷售額計算之租金（兩者中以較高者為準）釐訂。上述承擔之金額乃根據最低保證租金計算所得。

本集團作為出租人

於結算日，本集團與租戶訂約釐訂日後支付之最低租金金額如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	72,202	69,610
第二至第五年（包括首尾兩年在內）	57,845	38,940
	130,047	108,550

有關物業之租戶承租期介乎一至五年，租金預先釐訂及以定額計算。

於結算日，本公司並無作為承租人或出租人之重大經營租約承擔。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

41. 或然負債

	二零零三年		二零零二年	
	作出之擔保額 千港元	已動用之數額 千港元	作出之擔保額 千港元	已動用之數額 千港元
本集團				
就下列各方動用之信貸融資 向銀行作出之擔保：				
聯營公司	—	—	121,002	36,428
第三者	64,500	22,562	—	—
	64,500	22,562	121,002	36,428
就所出售中國物業之買家獲批之 按揭貸款向銀行作出之擔保	17,503	17,503	—	—
	82,003	40,065	121,002	36,428

為數42,400,000港元（二零零二年：零港元）之銀行存款已質押予一間銀行作為一位第三者獲授銀行信貸融資之抵押。於二零零三年三月三十一日，已動用之銀行信貸融資額為42,400,000港元（二零零二年：零港元）。

	二零零三年		二零零二年	
	作出之擔保額 千港元	已動用之數額 千港元	作出之擔保額 千港元	已動用之數額 千港元
本公司				
就下列各方動用之信貸融資 向銀行作出之擔保：				
附屬公司	1,518,320	963,646	1,779,461	949,470
聯營公司	—	—	121,002	36,428
第三者	64,500	22,562	—	—
	1,582,820	986,208	1,900,463	985,898

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

41. 或然負債 (續)

本公司旗下若干附屬公司於日常業務中涉及多項法律訴訟或索償。依本公司董事之意見，解決該等訴訟及索償對本集團之財政狀況將不會造成重大不利影響，故認為毋須於本集團之財政報告中就任何潛在負債作出撥備。

42. 關連方交易

於本年度內，本集團曾與關連方進行下列重大交易：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
向關連公司收取租金 (附註ii)	8,185	9,314
向聯營公司收取租金 (附註ii)	2,110	6,369
向關連公司收取廣告費 (附註ii)	1,308	—
向一名股東支付利息 (附註iii)	1,234	6,005
向關連公司支付利息 (附註iii)	—	40
向聯營公司收取利息 (附註iii)	10,468	12,536
向聯營公司收取管理費 (附註iv)	1,030	1,970
向關連公司收取管理費 (附註iv)	1,446	1,340
向關連公司收取專業及服務費 (附註ii)	2,770	5,556
向聯營公司收取專業及服務費 (附註ii)	46	934
向一位關連方收取包銷佣金 (附註ii)	—	490

此外，本集團於本年度內與關連方進行下列重大交易：

- (a) 於二零零二年四月一日，本集團與本公司之主要股東楊受成先生訂立一項合約；據此，提供一間住所作為楊先生向本集團提供管理顧問服務之代價。

42. 關連方交易 (續)

- (b) 於二零零二年七月二十二日，本集團向前聯營公司松日通訊控股有限公司（前稱英皇科技資訊有限公司）（「英皇科技」）購入Island Gold Developments Limited及其附屬公司（「Island Gold集團」）之全部權益，現金代價為78,183,000港元，即相等於經和Island Gold集團於該日之綜合負債淨額相抵銷後之股東貸款面值。
- (c) 於二零零三年三月二十九日，本集團向英皇中國旗下一間全資附屬公司購入Lacework Profits Limited及其附屬公司（「Lacework集團」）之全部權益連同Lacework集團於該日欠英皇中國及其附屬公司之款項，現金代價為126,637,000港元。

附註：

- (i) 本公司之若干董事及主要股東於該等關連公司中擁有實益權益。
- (ii) 有關交易乃本集團與該等關連方經磋商後並根據本公司之董事釐訂之估計市值進行。
- (iii) 本集團收取或支付之利息乃參照未償還本金額及當時之市場利率計算。
- (iv) 管理費按承擔之實際成本徵收。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

43. 附屬公司

本公司於二零零三年三月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 營運地點	已發行普通股 股本／註冊 資本面值*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
直接持有				
英皇地產有限公司	香港	1,000	100.00	投資控股及 證券買賣
Island Gold Developments Limited	英屬處女群島	1美元	100.00	投資控股
間接持有				
紀康有限公司	香港	2	100.00	物業投資
Active Pace Investment Limited	香港	100	100.00	物業投資
安望置業有限公司	香港	1,000,000	100.00	物業持有
Amazing Growth Profits Limited	英屬處女群島	1美元	100.00	投資控股
Blooming World Investment Limited	香港	2	100.00	物業投資
寶成置業有限公司	香港	1,002	100.00	投資控股及 物業投資
Board Pace Investment Limited	香港	100	100.00	物業投資
祥勇發展有限公司	香港	2	100.00	物業投資

財政報告附註

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/ 營運地點	已發行普通股 股本/註冊 資本面值*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
間接持有 (續)				
重慶英皇房地產 發展有限公司	中國 (附註a)	39,000,000	90.00	物業發展
偉眾有限公司	香港	1,000	90.10	物業發展
民興投資有限公司	香港	2	100.00	物業持有
Corpfair Trading Limited	香港	100	100.00	物業投資
冠潤發展有限公司	香港	2	100.00	物業發展
Darling Land Limited	英屬處女群島	1美元	100.00	持有影片之 互聯網 播映權
鑽信有限公司	香港/中國	2	100.00	鰻魚魚苗買賣
美鑽有限公司	香港	2	100.00	物業發展
如富有限公司	香港	1,002	100.00	投資控股及 物業持有
英皇物業管理有限公司	香港	100	100.00	提供物業 管理服務
經濟一週出版集團 有限公司	香港	800,000	100.00	雜誌出版
英皇融資有限公司	香港	5,000,000	100.00	投資顧問

財政報告附註

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／ 營運地點	已發行普通股 股本／註冊 資本面值*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
間接持有 (續)				
英皇財務有限公司	香港	100	100.00	提供放貸 服務
英皇期貨有限公司	香港	10,000,000	100.00	提供期貨 經紀服務
英皇駿景酒店有限公司	香港	2	100.00	經營酒店
Emperor Investment (Management) Limited	香港	100	100.00	提供管理 服務
英皇工程策劃 (香港) 有限公司	香港	100	100.00	提供項目 管理服務
英皇物業代理有限公司	香港	100	100.00	提供物業 代理服務
英皇證券 (香港) 有限公司	香港	70,000,000	100.00	提供證券 經紀服務
Emperor Securities Nominees Limited	香港	2	100.00	提供代理人 服務
英皇 (廈門) 地產發展 有限公司	中國 (附註b)	5,000,000美元	95.00	物業發展
中順水產集團有限公司	香港	2	100.00	投資控股

財政報告附註

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/ 營運地點	已發行普通股		本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
		股本/註冊 資本面值*			
間接持有 (續)					
更高發展有限公司	香港	2		100.00	物業持有
Gallan Limited	香港	2		100.00	物業投資
Glorious Twelfth Holdings Limited	英屬處女群島	1美元		100.00	持有歌曲之 互聯網 播映權
樂德投資有限公司	香港	2		100.00	物業發展
通耀投資有限公司	香港	2		70.00	物業投資
金飛馬置業有限公司	香港	100,000		100.00	物業持有
智揚投資有限公司	香港	2		100.00	物業投資
新報有限公司	香港	100,000		100.00	報章出版
新誠豐柯式印刷有限公司	香港	2		100.00	提供印刷服務
寶晶宮置業有限公司	香港	10,000		100.00	物業投資
Levin Group Limited	英屬處女群島	75美元		93.33	投資控股
聯發成有限公司	香港	1,800,000		100.00	物業投資

財政報告附註

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/ 營運地點	已發行普通股 股本/註冊 資本面值*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
間接持有 (續)				
喜來投資有限公司	香港	2	100.00	物業持有
好世界太平洋有限公司	香港	100	100.00	物業投資
境榮有限公司	香港	2	100.00	物業發展
樂翠投資有限公司	香港	2	100.00	物業投資
Prestige Gold Investment Limited	香港	100	100.00	物業持有
Receivable Agents Limited	英屬處女群島	1美元	100.00	持有影片之 互聯網 播映權
Record Breakers Limited	英屬處女群島	1美元	100.00	持有歌曲之 互聯網 播映權
富雄投資有限公司	香港	2	100.00	物業投資
Roseley Limited	香港	10	100.00	物業投資
Sellwell Inc.	英屬處女群島/ 香港	100美元	100.00	物業投資
智耀投資有限公司	香港	2	100.00	物業持有

財政報告附註

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/ 營運地點	已發行普通股		本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
		股本/註冊 資本面值*			
間接持有 (續)					
瑋益有限公司	香港	100		75.00	雜誌出版
信南投資有限公司	香港	2		100.00	物業投資
泰年有限公司	香港	2		100.00	持有版權、 商標、知識 產權及刊物 資料庫
瑞典歐化 (遠東) 有限公司	香港	350,000		100.00	傢俬批發及 零售
Very Sound Investments Limited	香港	10,000,000		100.00	物業投資
韋福有限公司	香港	2		100.00	雜誌出版
漢源有限公司	香港	2		100.00	雜誌出版
滿強投資有限公司	香港	100		100.00	投資控股
新會英皇地產發展 有限公司	中國 (附註b)	24,000,000		100.00	物業發展
新會玉湖渡假村 有限公司	中國 (附註b)	4,000,000美元		100.00	管理渡假村

財政報告附註

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/ 營運地點	已發行普通股 股本/註冊 資本面值*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
間接持有 (續)				
Ying Wong Property Limited	香港	100	100.00	物業投資
潤壯投資有限公司	香港	2	100.00	物業投資

* 除另有註明者外，所有款項均以港元為單位。

附註：

- (a) 在中國成立之中外合作企業。
- (b) 在中國成立之外商獨資企業。

除在海外註冊成立之公司外，所有附屬公司均在香港經營業務（另有註明者除外）。

於二零零三年三月三十一日，各附屬公司概無發行任何債務證券。

依董事之意見，上表列舉者為主要影響本集團本年度業績或合佔本集團資產淨值相當比重之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

44. 聯營公司

本集團於二零零三年三月三十一日之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	本集團持有 已發行股本之 實際比率	主要業務
暉永發展有限公司	香港	50.00%	物業發展
英皇中國	百慕達	30.99%	物業發展及投資

依董事之意見，上表列舉者為主要影響本集團本年度業績或合佔本集團資產淨值相當比重之聯營公司。董事認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。