

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14及15項內。

2. 採納會計實務準則

於本年度，本集團於有關會計實務準則生效日期前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」）。採納該等會計實務準則導致綜合現金流量表之呈列方式出現變動及引入綜合權益變動報表，惟對本期或過往會計期間之業績並無重大影響，因而不須作出前期調整。

外幣

會計實務準則第11條「外幣換算」之修訂已摒除本集團遵從過往政策所應用按期末匯率換算海外附屬公司或聯營公司損益表之選擇。現須按平均匯率換算。會計政策之該項變動並無對本期或過往會計期間之業績產生任何重大影響。海外附屬公司現金流量以產生現金流量日之當時匯率換算，而非結算日之匯率。

現金流量表

於本年度，本集團採納會計實務準則第15條（經修訂）「現金流量表」。根據會計實務準則第15條（經修訂），現金流量現分為三個項目—經營業務、投資活動及融資活動，而並非過往之五個項目。利息及股息過往列入另一項目，現分別歸類為經營業務之現金流量及融資活動之現金流量。收入稅項所產生之現金流量歸類為經營業務，除非該等現金流量可分開確認為投資活動或融資活動。

僱員福利

於本年度，本集團採納會計實務準則第34條「僱員福利」，為僱員福利引入衡量準則。由於本集團只參與界定供款退休福利計劃，採納會計實務準則第34條對本集團本會計期間或過往會計期間之財務報表並無任何重大影響。

3. 主要會計政策

本財務報表乃按實際成本常規編製，並就重估若干投資物業及於投資證券而作出修訂。

本財務報表乃根據香港公認會計原則編製，所採納之主要會計政策載列如下：

綜合賬目基準

綜合財務表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報表。

於本年度購入或售出之附屬公司及聯營公司業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售期止（如適用）計入綜合收益表內。

負商譽

負商譽指本集團佔該附屬公司或聯營公司之可分開識別資產及負債於收購當日之公平價值超出收購代價之差額。

二零零一年一月一日前因收購而產生之負商譽繼續保留於儲備，並於出售有關附屬公司或聯營公司時計入收益。

二零零一年一月一日後因收購而產生之負商譽列作資產扣除項目。倘負商譽導致收購日期出現預期虧損或支出，則會於產生該等虧損或開支期間撥作收益。其餘負商譽則於相關之可分開識別及可折舊之收購資產剩餘之可使用年期按直線法確認為收益。而超出該等可分開識別之非貨幣收購資產之公平值總額之負商譽數額則即時確認為收益。

因收購聯營公司所產生之負商譽自該聯營公司之賬面值扣除。

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。減值虧損將即時確認為開支；倘若有關資產按另一準則以重估值列賬，減值虧損則按該準則作重估減值處理。

3. 主要會計政策 (續)

減值 (續)

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；倘若有關資產按另一準則以重估值列賬，減值虧損撥回則按該另一準則作重估增值處理。

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

證券投資 (續)

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、設備、 汽車及其他	10%至33.3%

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。酒店物業重估之減值較該酒店物業過往重估產生之重估儲備結餘(如有)多出之數，則作開支處理。日後當重估酒店物業出售或棄用時，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。

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備 (續)

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。

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。

無形資產

無形資產乃於中國一桑拿休閒中心業務之收購成本，並按其估計之使用年限以直線法攤銷。

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線法從損益表中扣除。

3. 主要會計政策 (續)

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。

於綜合帳目時，本集團海外業務之資產與負債乃按結算日之滙率換算。收支項目乃按年內之平均滙率換算。所產生之滙兌差額(如有)乃歸類為權益並撥入本集團之滙兌儲備。該等滙兌差額乃於有關業務出售之年度內確認為收益或支出。

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。

退休福利成本

界定退休福利計劃之供款當其到期時扣除為支出。

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，其他則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：

二零零三年	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	11,235,094	6,540,917	23,338,474	34,866,690	1,305,467	-	77,286,642
其他經營收入	-	-	-	-	-	-	-
總收入	<u>11,235,094</u>	<u>6,540,917</u>	<u>23,338,474</u>	<u>34,866,690</u>	<u>1,305,467</u>	<u>-</u>	<u>77,286,642</u>
分類業績	<u>(6,783,716)</u>	<u>(16,265,251)</u>	<u>(1,600,150)</u>	<u>34,866,574</u>	<u>(12,249,373)</u>	<u>(6,183,219)</u>	<u>(8,215,135)</u>
財務成本							(5,339,219)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	58,054,398	1,127,846	-	<u>59,182,244</u>
除稅前溢利							45,627,890
稅項	-	-	-	(8,848,013)	(15,530)	-	<u>(8,863,543)</u>
未計少數股東 權益前溢利							36,764,347
少數股東權益							<u>1,499,797</u>
本年度淨溢利							<u><u>38,264,144</u></u>
資產負債表							
資產							
分類資產	38,190,869	109,543,616	8,726,417	-	229,251,118	40,631,256	426,343,276
聯營公司權益	-	-	-	135,360,573	147,834,711	-	<u>283,195,284</u>
綜合總資產							<u><u>709,538,560</u></u>
負債							
分類負債	2,342,171	4,819,921	2,769,202	36,581	1,972,451	398,004	12,338,330
借貸							<u>153,087,178</u>
綜合總負債							<u><u>165,425,508</u></u>

財務報表附註

截至二零零三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)

其他資料

	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
新增資本	2,545,337	508,620	-	-	458,191	-	3,512,148
折舊	80,000	4,329,317	-	-	187,763	1,073,043	5,670,123
無形資產攤銷	-	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000
投資物業重估減值	-	9,888,702	-	-	-	-	9,888,702
酒店物業重估減值	6,297,782	-	-	-	-	-	6,297,782
證券投資之未變現虧損	-	-	702,855	-	-	-	702,855

4. 業務及地區性分類 (續)

業務分類 (續)

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
其他經營收入	—	—	—	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)	—	<u>(957,278)</u>
除稅前虧損							(26,801,331)
稅項							—
未計少數股東 權益前虧損							<u>(26,801,331)</u>
少數股東權益							<u>1,457,134</u>
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
聯營公司權益	—	—	—	168,899,469	185,748,376	—	<u>354,647,845</u>
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							<u>192,778,058</u>
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

截至二零零三年三月三十一日止年度

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			
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
香港	72,189,215	16,057,757	(1,119,156)	(15,867,120)
中國	5,097,427	7,631,131	(7,095,979)	(5,066,754)
	<u>77,286,642</u>	<u>23,688,888</u>	<u>(8,215,135)</u>	<u>(20,933,874)</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、廠房及設備資產之分析：

	分類資產帳面值		新增物業、 廠房及設備	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
香港	608,212,915	803,049,786	3,053,120	3,178,615
中國	101,325,645	36,414,578	459,028	1,523,769
	<u>709,538,560</u>	<u>839,464,364</u>	<u>3,512,148</u>	<u>4,702,384</u>

5. 經營虧損

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營虧損已扣除下列各項目：		
呆壞賬撥備	1,026,061	88,850
核數師酬金		
本年度	491,390	484,505
前年度撥備(超額)不足	(25,000)	55,000
折舊		
土地、樓宇及樓宇改良	4,555,703	4,636,100
傢俬、裝置、設備、汽車及其他		
自置資產	997,933	979,149
租賃資產	116,487	89,949
	<u>5,670,123</u>	<u>5,705,198</u>
無形資產攤銷(計入行政費用內)	1,000,000	—
滙兌虧損	17,267	—
出售物業、機器及設備之虧損	121,742	202,767
土地及樓宇之營運租賃租金	4,633,151	4,452,628
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金及其他利益	10,348,948	11,263,413
公積金供款	427,968	174,167
	<u>10,776,916</u>	<u>11,437,580</u>
證券投資之未變現虧損	<u>702,855</u>	<u>67,600</u>
並已計入：		
投資物業收入	1,443,490	—
服務式公寓租金收入	5,097,427	7,631,131
減：相關支出	<u>(8,073,991)</u>	<u>(8,385,448)</u>
	<u>(1,533,074)</u>	<u>(754,317)</u>
上市證券股息收入	307,661	67,739
無形資產投資收入	<u>612,630</u>	<u>—</u>

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

6. 財務成本

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
須於五年內全數償還之借款利息：		
銀行貸款及透支	4,800,003	4,407,264
融資租賃債務	33,898	41,770
毋須於五年內全數償還之按揭貸款利息	505,318	461,145
	<u>5,339,219</u>	<u>4,910,179</u>

7. 董事酬金

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
袍金：		
執行董事	50,000	50,000
非執行董事	80,000	80,000
獨立非執行董事	20,000	20,000
其他酬金，薪金及其他利益：		
執行董事	2,420,347	2,887,321
非執行董事	847,648	749,234
退休金計劃供款		
執行董事	24,000	27,000
非執行董事	30,000	14,963
總酬金	<u>3,471,995</u>	<u>3,828,518</u>

董事酬金屬於下列組別：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
不超過港幣1,000,000元	13	13
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	1

8. 僱員酬金

五位最高薪僱員中有二(二零零二年：三)位乃董事，其酬金於財務報表附註第7項內披露。其他三(二零零二年：二)位最高薪僱員之酬金如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
薪金及其他酬金	907,250	584,560
退休金計劃供款	36,000	24,000
	<u>943,250</u>	<u>608,560</u>

9. 稅項

本年度金額是攤佔聯營公司應佔稅項。

本公司及其附屬公司由於在本年度並無可徵稅溢利或有稅項虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

有關於年內尚未撥備之遞延稅項資料刊載於財務報表附註第28項內。

10. 每股盈利(虧損)

(a) 每股基本盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據股東應佔本集團溢利港幣38,264,144元(二零零二年：虧損港幣25,344,197元)及本年度內已發行股份488,842,675(二零零二年：488,842,675)股計算。

(b) 每股攤薄後盈利(虧損)

由於尚未行使之優先認股權之行使價均高於本公司截至二零零三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，故此每股攤薄後盈利(虧損)以假設尚未行使之優先認股權不被行使而計算。

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

11. 投資物業

	本集團 港元
估值	
於二零零二年四月一日	4,260,000
添置	32,208,702
重估產生之虧損	<u>(9,888,702)</u>
二零零三年三月三十一日	<u>26,580,000</u>

投資物業之賬面值包括香港之土地如下：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
長期租約	23,000,000	—
中期租約	<u>3,580,000</u>	<u>4,260,000</u>
	<u>26,580,000</u>	<u>4,260,000</u>

本集團所有投資物業於二零零三年三月三十一日由獨立專業估值師行宏基測量師行按公開市場價值為基準作出重估。重估產生之虧損為港幣9,888,702元，並已計入損益表內。

投資物業賬面值港幣23,900,000元(二零零二年：港幣零元)是以營運租約租出。

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					
於二零零二年四月一日	68,783,540	79,196,180	40,338,778	10,630,232	198,948,730
添置	—	41,063	2,545,337	925,748	3,512,148
出售	—	—	—	(669,673)	(669,673)
重估產生之虧損	—	—	(6,297,782)	—	(6,297,782)
	<u>68,783,540</u>	<u>79,237,243</u>	<u>36,586,333</u>	<u>10,886,307</u>	<u>195,493,423</u>
於二零零三年三月三十一日	68,783,540	79,237,243	36,586,333	10,886,307	195,493,423
包括：					
成本值	68,783,540	79,237,243	—	10,886,307	158,907,090
二零零三年估值	—	—	36,586,333	—	36,586,333
	<u>68,783,540</u>	<u>79,237,243</u>	<u>36,586,333</u>	<u>10,886,307</u>	<u>195,493,423</u>
折舊					
於二零零二年四月一日	10,355,078	15,986,558	—	4,425,690	30,767,326
本年度折舊	1,410,013	3,145,690	—	1,114,420	5,670,123
出售時撇銷	—	—	—	(547,931)	(547,931)
	<u>11,765,091</u>	<u>19,132,248</u>	<u>—</u>	<u>4,992,179</u>	<u>35,889,518</u>
於二零零三年三月三十一日	11,765,091	19,132,248	—	4,992,179	35,889,518
賬面淨值					
於二零零三年三月三十一日	<u>57,018,449</u>	<u>60,104,995</u>	<u>36,586,333</u>	<u>5,894,128</u>	<u>159,603,905</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>58,428,462</u>	<u>63,209,622</u>	<u>40,338,778</u>	<u>6,204,542</u>	<u>168,181,404</u>

香港物業均是以中期租賃持有。

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。

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備 (續)

在香港之酒店物業於二零零三年三月三十一日由獨立專業估值師行宏基測量師行，以該酒店持續經營所得溢利按公開市場價值為基準進行估價。重估產生之虧損為港幣6,297,782元(二零零二年：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47,570,358元(二零零二年：港幣45,025,021元)。

傢俬、裝置、 設備、汽車及其他 港元

本公司

成本值

於二零零二年四月一日	2,155,323
添置	458,191
出售	(487,787)
於二零零三年三月三十一日	<u>2,125,727</u>

折舊

於二零零二年四月一日	1,091,883
本年度折舊	187,763
出售時撇銷	(460,955)
於二零零三年三月三十一日	<u>818,691</u>

賬面淨值

於二零零三年三月三十一日	<u>1,307,036</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>1,063,440</u>

於本年度，本集團及本公司以港幣379,380元購入一輛汽車，並以融資租賃形式列賬。

傢俬、裝置、設備、汽車及其之賬面淨值包括港幣1,150,951元(二零零二年：港幣858,558元)的資產是以融資租賃持有的。

13. 無形資產

	本集團及本公司 港元
總額	
收購經營業務而產生及於二零零三年三月三十一日	11,312,400
攤銷	
本年度攤銷及於二零零三年三月三十一日	<u>1,000,000</u>
賬面淨值	
於二零零三年三月三十一日	<u><u>10,312,400</u></u>

附註：該數額乃收購於中國合肥市經營之桑拿業務而產生。本集團按照於二零零二年九月二十三日與一中國商業伙伴簽定之協議，轉讓經營權予該中國商業伙伴，收取年費人民幣1,300,000元。自二零零二年十月一日起計，為期4年。無形資產按6年攤銷。

14. 附屬公司權益

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
無牌價股份，成本值	89,209,240	89,209,236
應收附屬公司款項	307,452,620	372,692,420
減：已確認減值虧損	<u>(45,919,494)</u>	<u>(45,919,494)</u>
	<u><u>350,742,366</u></u>	<u><u>415,982,162</u></u>

應收附屬公司的款項乃無抵押及依董事會意見，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，此款項之年息率詳列如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
香港優惠利率減4%	50,479,774	44,871,743
香港優惠利率減3%	16,981,995	—
香港優惠利率減2%	13,208,867	—
香港優惠利率減1%	—	127,788,800
香港優惠利率加1%	—	520,275
7% (備註)	17,342,659	8,366,188
不計利息	<u>209,439,325</u>	<u>191,145,414</u>
	<u><u>307,452,620</u></u>	<u><u>372,692,420</u></u>

備註：該利息計至二零零二年十二月三十一日止，其後該貸款改為不計利息。

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

14. 附屬公司權益 (續)

各附屬公司於二零零三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	—	物業持有
遠東訊息科技有限公司	2	港幣1元	100	—	投資控股
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
悦途工程有限公司	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
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

14. 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	
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	—	100	投資控股
北京海聯物業管理有限公司	—	人民幣 25,115,180元 [#]	—	90	物業投資及經營服務式公寓
俊利高有限公司	2	港幣1元	100	—	物業投資
奇輝有限公司	2	港幣1元	100	—	投資控股
遠東環球娛樂有限公司	2	港幣1元	—	100	不活躍

[#] 中外合資企業註冊資本

* 該附屬公司股權已抵押給銀行作為該銀行給予本公司的銀行信貸。

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。

截至年底，所有附屬公司並未有任何尚未解決之債務證券。

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

15. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
無牌價股份，成本值	—	—	212,578,511	212,578,509
應佔資產淨值	208,729,666	198,889,756	—	—
收購聯營公司折讓	(11,209,752)	(11,209,752)	—	—
減：減值準備	—	—	(55,000,000)	(27,109,224)
本集團利息對銷	(2,501,841)	(30,099,268)	—	—
	<u>195,018,073</u>	<u>157,580,736</u>	<u>157,578,511</u>	<u>185,469,285</u>
應收聯營公司貸款	86,691,255	197,067,109	—	—
應收聯營公司款項	<u>1,485,956</u>	<u>—</u>	<u>1,447,733</u>	<u>—</u>
	<u>283,195,284</u>	<u>354,647,845</u>	<u>159,026,244</u>	<u>185,469,285</u>

應收聯營公司貸款乃無抵押、息率為香港最優惠利率，並已抵押給銀行作為該銀行給予本公司的銀行信貸之用。依董事會意見，該貸款並不須於其後十二個月內償還。因此，該貸款編列為非流動資產。

應收聯營公司款項乃無抵押，無息及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。

於二零零三年三月三十一日，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
星滿河投資有限公司	—	50	香港	物業發展
寶運興有限公司	—	50	香港	物業投資
盈暉臺管理有限公司 [#]	—	50	香港	物業管理

[#] 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。

15. 聯營公司權益 (續)

以下資料摘錄自本集團主要聯營公司之已審核財務報表。

	Bolan Holdings N.V.		Central More Limited	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營業績：				
營業額	7,565,345	8,415,404	1,996,906,168	—
經常性業務之除稅前溢利(虧損)	2,301,242	(6,621,587)	115,858,796	4,044,872
本集團應佔經常性業務之 除稅前溢利(虧損)	1,035,559	(2,979,714)	57,929,398	2,022,436
財務狀況：				
非流動資產	413,472,891	499,363,293	275,143,354	178,899,500
流動資產	2,284,784	1,988,033	499,095,384	2,252,767,232
流動負債	(5,237,700)	(6,247,644)	(548,868,233)	(2,230,691,828)
非流動負債	(60,486,878)	(57,418,951)	(123,259,941)	(197,067,109)
資產淨值	350,033,097	437,684,731	102,110,564	3,907,795
本集團應佔資產淨值	157,514,894	196,958,129	51,055,282	1,953,898

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

16. 證券投資

	投資證券		其他投資		合共	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
本集團						
權益證券：						
上市－香港	—	—	14,322,968	1,949,240	14,322,968	1,949,240
非上市－香港	—	—	1,030,524	1,030,524	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>15,353,492</u>	<u>2,979,764</u>	<u>195,765,037</u>	<u>183,391,309</u>
上市證券市值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,322,968</u>	<u>1,949,240</u>	<u>14,322,968</u>	<u>1,949,240</u>
用作報告之賬面值 分析：						
非流動	180,411,545	180,411,545	3,679,500	1,622,400	184,091,045	182,033,945
流動	—	—	11,673,992	1,357,364	11,673,992	1,357,364
	<u>180,411,545</u>	<u>180,411,545</u>	<u>15,353,492</u>	<u>2,979,764</u>	<u>195,765,037</u>	<u>183,391,309</u>
本公司						
非流動權益證券：						
非上市－海外	<u>157,026,351</u>	<u>157,026,351</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>157,026,351</u>	<u>157,026,351</u>
流動權益證券：						
上市－香港	—	—	1,931,550	—	1,931,550	—
非上市－香港	—	—	1,030,524	1,030,524	1,030,524	1,030,524
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,962,074</u>	<u>1,030,524</u>	<u>2,962,074</u>	<u>1,030,524</u>
上市證券市值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,931,550</u>	<u>—</u>	<u>1,931,550</u>	<u>—</u>

16. 證券投資 (續)

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	1.35	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。

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。

17. 存貨

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
食品、飲料及其他消耗存貨	<u>467,438</u>	<u>467,856</u>

食品、飲料及其他消耗存貨按可變現淨值列賬港幣225,552元(二零零二年：港幣208,798元)。

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

18. 應收賬款，按金及預支費用

本集團給與其客戶平均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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
0-30日	154,677	253,774
31-60日	124,378	103,553
超過60日	61,856	156,317
	<u>340,911</u>	<u>513,644</u>
其他按金及預支費用	3,486,435	2,969,650
	<u>3,827,346</u>	<u>3,483,294</u>

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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
0-30日	287,435	365,111
31-60日	373,756	601,460
超過60日	1,208,175	1,364,244
	<u>1,869,366</u>	<u>2,330,815</u>
其他應付費用	8,878,482	4,062,596
	<u>10,747,848</u>	<u>6,393,411</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，並於本年度內已全數償還。

21. 應付董事款項

本集團及本公司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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
有抵押銀行貸款 還款期如下：				
一年內	76,188,884	58,481,128	72,537,865	57,602,743
一年以上 但不超過兩年	54,814,748	73,440,040	51,071,434	72,534,887
兩年以上 但不超過五年	14,134,091	56,285,203	2,321,562	53,398,516
超過五年	7,318,591	4,059,512	—	—
	<u>152,456,314</u>	<u>192,265,883</u>	<u>125,930,861</u>	<u>183,536,146</u>
減：包括於流動 負債中之於 一年內到期款項	<u>(76,188,884)</u>	<u>(58,481,128)</u>	<u>(72,537,865)</u>	<u>(57,602,743)</u>
	<u><u>76,267,430</u></u>	<u><u>133,784,755</u></u>	<u><u>53,392,996</u></u>	<u><u>125,933,403</u></u>

財務報表附註

截至二零零三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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
融資租賃應付費用：				
一年內	282,504	225,040	252,891	197,460
一年以上 但不超過五年	<u>431,052</u>	<u>365,792</u>	<u>377,973</u>	<u>314,715</u>
	713,556	590,832		
減：未來財務費用	<u>(82,692)</u>	<u>(78,657)</u>		
租賃債務現值	<u>630,864</u>	<u>512,175</u>	630,864	512,175
減：包括於流動負債 中之於一年內 到期款項			<u>(252,891)</u>	<u>(197,460)</u>
			<u>377,973</u>	<u>314,715</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 二零零三年 及二零零二年 港元	已發行及繳足 二零零三年 及二零零二年 港元
每股面值港幣一元之普通股	<u>750,000,000</u>	<u>488,842,675</u>

27. 儲備

本集團虧損包括本集團攤佔聯營公司收購後儲備如下：

	重估儲備 港元	滙兌儲備 港元	虧損 港元	總額 港元
於二零零一年四月一日	39,780,000	5,863,243	(71,050,931)	(25,407,688)
本年度攤佔虧損	—	—	(957,278)	(957,278)
兌換調整	—	1,466,458	—	1,466,458
於二零零二年三月三十一日	39,780,000	7,329,701	(72,008,209)	(24,898,508)
本年度攤佔溢利	—	—	50,318,701	50,318,701
兌換調整	—	(1,868,794)	—	(1,868,794)
攤佔重估儲備	(38,610,000)	—	—	(38,610,000)
於二零零三年三月三十一日	<u>1,170,000</u>	<u>5,460,907</u>	<u>(21,689,508)</u>	<u>(15,058,601)</u>

	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
本公司					
於二零零一年四月一日	92,805,386	21,223,231	28,990,000	(24,891,675)	118,126,942
本年度虧損	—	—	—	(16,114,155)	(16,114,155)
於二零零二年三月三十一日	92,805,386	21,223,231	28,990,000	(41,005,830)	102,012,787
本年度虧損	—	—	—	(37,583,597)	(37,583,597)
於二零零三年三月三十一日	<u>92,805,386</u>	<u>21,223,231</u>	<u>28,990,000</u>	<u>(78,589,427)</u>	<u>64,429,190</u>

於二零零三年及二零零二年三月三十一日，本公司並無可分派儲備。

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

28. 尚未撥備之遞延稅項

於結算日，尚未撥備之遞延稅項(負債)資產組成如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
時差所致之稅務影響乃因：				
折舊免稅額超過折舊	(1,144,059)	(962,020)	(203,832)	(65,028)
未動用之稅務虧損	16,770,332	7,358,802	3,973,043	2,717,515
	<u>15,626,273</u>	<u>6,396,782</u>	<u>3,769,211</u>	<u>2,652,487</u>

本年度尚未撥備之遞延稅項金額如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
時差所致之稅務影響乃因：				
免稅額				
超過(少於)折舊	182,039	264,474	138,804	(39,452)
已產生之稅項虧損	(9,411,530)	(389,723)	(1,255,528)	(524,567)
	<u>(9,229,491)</u>	<u>(125,249)</u>	<u>(1,116,724)</u>	<u>(564,019)</u>

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

29. 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		
		二零零三年 港元	二零零二年 港元	本年度最高 欠款金額 港元	二零零三年 港元	二零零二年 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	216,481	567,871	567,871	216,482	567,871	567,871
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
		1,020,912	1,372,302		637,198	988,587	
大東廣告出版業有限公司	邱達偉、梁蓮珍	(28,770)	(32,250)		(28,770)	(32,250)	
		<u>992,142</u>	<u>1,340,052</u>		<u>608,428</u>	<u>956,337</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。

- (b) 於本年度，本集團經聯交所以港幣2,750,000元向遠東科技國際有限公司(「遠東科技」)購入10,000,000股Far East Consortium International Limited(「遠東發展」)。邱德根先生是遠東科技及遠東發展之控權股東。
- (c) 於本年度，本集團收取聯營公司貸款利息港幣34,866,690元(二零零二年：港幣3,491,991元)。聯營公司結欠詳情見附註第15及20項內。

30. 資產按揭

本集團

於結算日，銀行貸款及透支額為港幣159,456,314元（二零零二年：港幣199,265,883元），其中已運用港幣152,456,314元（二零零二年：港幣192,265,883元）。該等信貸乃由本集團分別以賬面淨值總額港幣74,860,931元（二零零二年：港幣57,449,788元）之物業按揭及港幣2,161,807元（二零零二年：港幣2,136,010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，本公司將銀行存款抵押港幣2,042,265元（二零零二年：港幣2,017,372元）給銀行以取得銀行信貸額。

31. 或然負債

於結算日，本公司發出擔保信給銀行作為保證該銀行給予一間附屬公司銀行信貸額港幣20,000,000元（二零零二年：港幣零元）。

於結算日，該款項已全部被運用。

32. 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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
一年內期滿	4,354,656	4,651,671
二年至五年內期滿	18,422,243	17,955,596
五年後期滿	100,063,148	104,901,979
	<u>122,840,047</u>	<u>127,509,246</u>

經營租約指本集團就其若干物業而應付之租金。租期為2年至22年，而租金是固定。

32. 承擔 (續)

(a) 營運租約承擔 (續)

本集團作為出租人

本年度賺取之服務式公寓及投資物業租金收入分別為港幣5,097,427元(二零零二年：港幣7,631,131元)及港幣1,443,364元(二零零二年：港幣零元)。該等物業的預計平均租金回報率為每年10%。

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立下列未來最低應付租金，到期日如下：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
一年內	2,686,075	1,687,000
第二至五年內(包括首尾兩年在內)	2,056,849	67,000
	<u>4,742,924</u>	<u>1,754,000</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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
購買物業、機器及設備	<u>1,065,233</u>	<u>2,357,436</u>

(c) 其他承擔

於二零零三年三月三十一日，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(二零零二年：港幣28,000,000元)。

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

33. 購股權計劃

依據於一九九五年九月二十二日通過之普通決議案，採納本公司之購股權計劃（「計劃」），本公司董事會可酌情授予本公司及其附屬公司之有資格僱員（包括執行董事）購股權，認購本公司股份。

本年度購股權變動摘要如下：

二零零三年

董事姓名	行使期限	授出日期	行使價 港元	購股權股數		於31/03/2003 尚未行使 結餘	
				於01/04/2002 尚未行使 結餘	本年度 授出 本年度 行使		
邱達偉先生	10/1995-09/2005	16/10/1995	1.44	590,000	—	—	590,000
	09/1997-08/2007	09/09/1997	3.01	1,000,000	—	—	1,000,000
邱德根先生	11/1995-10/2005	15/11/1995	1.42	5,000,000	—	—	5,000,000
邱裘錦蘭女士	04/1996-03/2006	11/04/1996	1.60	4,000,000	—	—	4,000,000
鄧崇基先生	04/1996-03/2006	11/04/1996	1.60	150,000	—	—	150,000
	01/2000-12/2009	29/01/2000	1.00	6,000,000	—	—	6,000,000
邱美琪小姐	11/1997-10/2007	19/11/1997	1.74	7,000,000	—	—	7,000,000

二零零二年

董事姓名	行使期限	授出日期	行使價 港元	購股權股數		於31/03/2002 尚未行使 結餘	
				於01/04/2001 尚未行使 結餘	本年度 授出 本年度 行使		
邱達偉先生	10/1995-09/2005	16/10/1995	1.44	590,000	—	—	590,000
	09/1997-08/2007	09/09/1997	3.01	1,000,000	—	—	1,000,000
邱德根先生	11/1995-10/2005	15/11/1995	1.42	5,000,000	—	—	5,000,000
邱裘錦蘭女士	04/1996-03/2006	11/04/1996	1.60	4,000,000	—	—	4,000,000
鄧崇基先生	04/1996-03/2006	11/04/1996	1.60	150,000	—	—	150,000
	01/2000-12/2009	29/01/2000	1.00	6,000,000	—	—	6,000,000
邱美琪小姐	11/1997-10/2007	19/11/1997	1.74	7,000,000	—	—	7,000,000

33. 購股權計劃 (續)

購股權計劃摘要

- (i) 該計劃之目的在於推動本公司或其附屬公司之僱員，讓彼等得以共享本公司增長之成果。
- (ii) 董事會可酌情邀請本集團之僱員(包括本集團任何成員公司之執行董事)以每份港幣10元之代價接納購股權，按根據下文計算之價格認購股份。
- (iii) 根據該計劃授出之購股權(連同因行使購股權而發行之股份及於當時尚未行使之購股權須發行之股份)可認購之股份最高總數不得超過本公司不時已發行股本之10%(就此而言，不計因購股權而發行之任何股份)。
- (iv) 如任何僱員因全面行使獲授之購股權將導致根據該計劃已發行及將予發行之股份總和超過根據該計劃已發行及將予發行之股份總和之25%者，則不會授予該僱員購股權。
- (v) 購股權可在董事會通知每位承受人董事會決定之期間內任何時間根據該計劃之條款行使。在任何情況下，該期間將不得超過由購股權根據該計劃獲接納日期起計十年內有效，並將於該期間最後一天屆滿。
- (vi) 該計劃由一九九五年九月二十二日(即本公司於股東大會透過決議案採納購股權之日)起計十年內有效。

董事會知悉在二零零一年八月二十三日由聯交所刊登之公佈披露有關聯交所上市規則(「上市規則」)第17章(權益證券－股份計劃)之若干修改及此修改在二零零一年九月一日生效。

在二零零一年九月一日前，行使價由公司董事會決定，而價格將不少於股份於緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所之平均收市價之80%或股份之面值(以較高者為準)。由二零零一年九月一日開始，行使價由公司董事會決定及將不少於兩者較高者之授出日之公司股份收市價及股份於緊接購股權授出日期前五個營業日之平均收市價。

33. 購股權計劃 (續)

由於現存之計劃將不遵從上市規則之修改規則，由二零零一年九月一日開始，在該計劃下將沒有更多購股權授出，除非授出是遵從上市規則第十七章之修定。最後，以前在該計劃下授出之購股權，將根據該計劃繼續行使。

34. 退休福利計劃

本集團為全體合資格僱員設立一項強制性公積金計劃(「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。本集團提供配合員工有關薪金之百分之五給該計劃。

根據中國有關法例及規則，在中國的附屬公司需要提供員工之薪金的一定百分比給地區管理退休福利計劃。本集團對該退休福利計劃的唯一義務是在該計劃下提供所需要的。