

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 1. 公司資料

本公司為一家於香港註冊成立之公開上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，惟已自二零零一年二月二十六日暫停買賣。

本集團主要從事投資控股、位於香港之物業投資及位於中國之酒店業務。

## 2. 財務報表之編製基準

### (a) 持續經營

於二零零三年三月三十一日，本集團之負債淨額約為496,000,000港元，而本年度產生之虧損約為75,000,000港元。

本集團及本公司自一九九九年八月以來無法依期向銀行償還大部份之分期貸款連利息，而所有銀行信貸亦已被凍結。截至二零零三年三月三十一日止年度期間，本集團若干按揭物業已被債權人銀行接管、強制執行及出售，或由承押人接收。

本公司於二零零三年一月十五日收到其中一家債權人銀行發出之清盤呈請。根據法院於二零零三年一月十五日頒佈之法令，羅申美企業顧問有限公司之步衛國先生及樊偉權先生獲委任為本公司之共同及個別臨時清盤人（「臨時清盤人」）。臨時清盤人之主要職責為保存本集團之資產及現有營運，並促成本集團的債務及財務重組。

於二零零三年四月二十五日，本公司、臨時清盤人及一位投資者（「投資者」）連同本公司之主要股東華鑫（香港）控股有限公司（「華鑫」）及一家與華鑫有關連之公司建興財務有限公司（「建興」）訂立一項重組協議（「重組協議」），詳情載於財務報表附註33(a)。

本公司已於二零零三年四月二十九日向聯交所遞交以重組協議條款為基準之恢復股份買賣建議。聯交所上市委員會已於二零零三年五月十三日有條件性的批准上述恢復本公司股份之買賣建議，惟須待若干條件於股份在聯交所恢復買賣前獲履行後，方可作實。

於此等財務報表獲批准之日，臨時清盤人認為重組協議能按其條款完成。基於上述者，臨時清盤人認為按持續經營基準編製財務報表乃屬恰當之舉。因此，財務報表並不包括因上述重組協議未能完成而作出之任何調整。

倘若持續經營基準並不適合，則須作出調整以將非流動資產重新分類為流動資產、重列資產之價值至其可收回金額，以及就可能出現之其他負債作出撥備。

## 2. 財務報表之編製基準(續)

### (b) 未予綜合公司及將附屬公司之權益撥回本集團

本公司聯同其兩家全資附屬公司僑新企業有限公司(「僑新」)及駿信國際有限公司(「駿信」)於二零零零年三月二十三日向洪濤先生及Good Fortune Resources Limited(「Good Fortune」)發出傳訊令狀(於二零零零年三月二十九日經修訂傳訊令狀修訂)以(i)聲明本公司、僑新及駿信有權撤銷於一九九八年七月十七日訂立之收購協議(「該協議」)、(ii)頒令洪濤先生向本公司、僑新及駿信就因違反該協議及該協議下之保證所造成之損失作出彌償保證,及(iii)作出賠償及其他補償。向洪濤先生,其為當時香港普益投資有限公司(「香港普益」)及仁禧有限公司(「仁禧」)之少數股東,發出之傳訊令狀為了若干原因當中包括撤銷該協議。根據該協議,本集團須(i)向洪濤先生購買其於香港普益之60%股本權益,香港普益之主要資產為於中國之廈門宏都大飯店(「宏都」)之全部權益;(ii)向洪濤先生之代理人Good Fortune轉讓本集團於仁禧之40%股本權益,仁禧之主要資產為於中國之廈門東南亞大酒店有限公司(「東酒」)之全部權益;及(iii)向洪濤先生配發本公司股本中54,408,959股股份。鑑於洪濤先生(i)涉嫌在訂立該協議之前及/或之後,代表香港普益及宏都訂立多項合約以借貸152,490,602港元(即相等於人民幣162,250,000元),該等貸款未有向本公司或董事會披露;及(ii)宏都酒店之發展並未按照該協議所列表時間表落成,而所有必需之營業執照亦未按照該協議所列表時間表取得,故本公司聲稱洪濤先生違反該協議,並尋求撤銷該協議。

於二零零一年二月二十三日,本集團獲法院頒下有關撤銷之令狀(「撤銷令」)以撤銷該協議,內容乃關於本集團收購其於香港普益(其擁有宏都之全部股本權益)之60%股本權益,部分代價為轉讓本集團於仁禧(其擁有東酒全部股本權益)之40%股本權益撥付。由於頒下撤銷令,本集團不再擁有香港普益及宏都之60%權益,而仁禧及其附屬公司東酒之40%股本權益將入賬列為本集團之全資附屬公司。

儘管本集團並未正式將上述仁禧之40%股本權益轉撥至本集團,本集團乃依照上述基準編製截至二零零二年三月三十一日及二零零三年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

根據本公司於二零零一年五月所獲取之法律意見所示,本公司在執行撤銷令方面可能遇到實際困難。由於未能實質估計有關金額,本集團並未就執行上可能遇到之實質困難引致之任何損失或費用,或與撤銷令有關之任何可能之反索償於財務報表中作出撥備。

# 財務報表附註

截至二〇二三年三月三十一日止年度

## 2. 財務報表之編製基準(續)

### (c) 負債分類

由於本集團一直並無按時償還其大部份借貸，因此該等款項須即時償還。鑑於償還貸款須視乎重組協議能否成功完成，因此無意將本公司及本集團之負債分類為非流動或流動項目。

### (d) 臨時清盤人之保留意見聲明

臨時清盤人在二〇二三年一月十五日獲委任，因此未能對本集團財務狀況之詳情如本公司董事般清楚瞭解，尤其是對獲委任前本集團所訂立之交易。臨時清盤人已向本公司之董事查詢及已檢查本集團現有之賬目及記錄。臨時清盤人未能就委任前本集團所訂立之交易記錄之完整性及準確性及財務報表是否公平合理地反映本集團截至二〇二三年三月三十一日止年度之經營狀況及於二〇二三年三月三十一日之財政狀況作出無保留意見聲明。

### (e) 量度基準

編製財務報表所使用之基準為歷史成本法，並就重估若干投資物業(詳載於下文附註4(h))作出修訂。

## 3. 採納會計實務準則

本集團首次採納香港會計師公會頒佈，並於本年度生效之多項新增及經修訂會計實務準則。此外，新增及經修訂會計實務準則包括額外及經修訂之披露規定，已於上述財務報表中採納。

採納該等新增及經修訂會計實務準則，對本集團會計政策產生之變動如下：

### 會計實務準則第1號(經修訂)「財務報表之呈報方式」

會計實務準則第1號(經修訂)訂明財務報表之呈報基準，並載列有關架構及所載內容最低要求之指引。此項會計實務準則之修訂之主要影響為以本財務報表第19頁所呈列之綜合權益變動表取代過往規定之綜合已確認損益表。

### 會計實務準則第11號(經修訂)「外幣換算」

會計實務準則第11號(經修訂)訂明外幣換算及財務報告之換算基準，此項會計實務準則之修訂對綜合財務報表之主要影響為海外附屬公司之收益表現時乃按年內平均匯率換算為港元，而先前該等項目乃按結算日之匯率換算。採納經修訂會計實務準則第11號對財務報表並無重大影響。

### 3. 採納會計實務準則(續)

#### 會計實務準則第15號(經修訂)「現金流量報表」

會計實務準則第15號(經修訂)訂明現金流量表之經修訂形式。此項會計實務準則之修訂之主要影響為綜合現金流量表現時所呈列之現金流量乃劃分為三類，分別為來自經營業務、投資業務及融資之現金流量，而非按過往之規定劃分為五類。此外，就現金流量表而言之現金等值項目之定義亦有所修訂。有關變動詳情已載於財務報表附註4(r)之會計政策「現金等值」內。

#### 會計實務準則第34號「僱員福利」

會計實務準則第34號訂明適用於僱員福利之確認及衡量方式，連同有關披露規定。採納此項會計實務準則對財務報表並無影響。有關詳情載於財務報表附註4(p)之會計政策「僱員福利」。

### 4. 會計政策

本集團編製財務報表時依循之主要會計政策概述如下：

#### (a) 遵例聲明

該等財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則及含意、香港普遍採納之會計準則、香港公司條例之規定及聯交所證券上市規則之適用披露規定而編製，惟(i)流動負債淨額並未於資產負債表披露，以及(ii)並無嘗試將本公司及本集團之負債分類為非流動或流動項目(詳情載於財務報表附註2(c))。

#### (b) 綜合基準

本集團綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止結算之財務報表，本年度內收購或出售之附屬公司業績分別由其收購生效日期起計或截至其出售之生效日期(以適用者為準)為止計入綜合收益表內。

所有重大之本集團公司間交易及結餘已於綜合財務報表時對銷。

出售附屬公司之盈虧乃指出售所得款項與本集團應佔其可辨識資產及負債，連同以往並未從綜合收益表支銷或確認之商譽或負商譽之差額。

少數股東權益指並非由附屬公司及／或本公司直接或間接在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

# 財務報表附註

截至二〇二三年三月三十一日止年度

## 4. 會計政策(續)

### (c) 附屬公司

根據香港公司條例，附屬公司指本集團因直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本或控制其董事會或同等監管組織之公司。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損撥備後列賬，除非所收購及持有之附屬公司純粹在不久將來出售或其營運須遵守長期限限制，因而嚴重影響其資金撥往本公司之能力，則按公平價值列賬，而公平價值之變動乃於產生時在收益表內確認。

本公司將附屬公司之業績根據已收及應收股息入賬。

### (d) 共同控制實體

共同控制實體乃根據合約安排成立之企業實體，並由本集團與其他人士共同控制，而任何有關人士概不能單方面控制該實體。

綜合收益表包括年內本集團應佔共同控制實體之業績，而綜合資產負債表則包括本集團應佔共同控制實體之資產淨值。

於本公司之資產負債表內，共同控制實體之投資乃以成本值減減值虧損撥備後列賬，該撥備乃按各共同控制實體獨立釐定及作出。

本公司將共同控制實體之業績根據已收及應收股息入賬。

### (e) 聯營公司

聯營公司乃附屬公司及共同控制實體外，本公司長期持有其股本權益，並能對其管理事宜有重大影響力之公司。

綜合收益表包括本集團本年度所佔聯營公司之業績，而綜合資產負債表則包括本集團所佔聯營公司資產淨值。

於本公司之資產負債表內，聯營公司之投資乃按成本值減減值虧損撥備後列賬，該撥備乃按各聯營公司獨立釐定及作出。

本公司將聯營公司之業績根據已收及應收股息入賬。

#### 4. 會計政策(續)

##### (f) 商譽／負商譽

綜合賬目時產生之商譽／負商譽乃指收購成本，超出／低於本集團於收購日期在該附屬公司、共同控制實體或聯營公司之可辨識資產及負債所佔權益之公平價值之差額。

##### (i) 二零零一年一月一日前

於截至二零零一年四月一日前之資本儲備包括於二零零一年一月一日前因收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司所產生之商譽及負商譽結餘淨額。然而，本公司並無保存有關商譽及負商譽金額之充份會計記錄以撤銷儲備。經考慮本公司附屬公司、共同控制實體及聯營公司資產之賬面值及該等公司所產生之重大虧損後，管理層認為，於採用會計實務準則第30號及會計實務準則第31號前之所有商譽須予減值，而該等虧損須於截至二零零二年三月三十一日止年度之綜合收益表撇銷。同時，負商譽須自綜合收益表解除以填補所引致的虧損。

因此已作出去年調整，於截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報表重列商譽及負商譽之結餘淨額。

##### (ii) 二零零一年一月一日後

二零零一年一月一日或之後因收購產生之負商譽乃以扣減資產之方式呈列，並對產生結餘之情況加以分析後解除並撥往收入。倘若負商譽因收購當日預期會出現虧損或開支而產生，則負商譽將會在該等虧損或開支出現期間內解除並撥往收入。其餘之負商譽會在收購所得可折舊／攤銷資產之餘下加權平均可使用年期內，以直線法確認為收入。倘若負商譽超出收購所得之可辨識非貨幣資產之公平總值，則負商譽會即時確認為收入。

因收購共同控制實體或聯營公司產生之負商譽，乃扣減自該共同控制實體或聯營公司之賬面值。因收購附屬公司產生之負商譽，乃於資產負債表內分開呈列為扣減資產。

# 財務報表附註

截至二〇二三年三月三十一日止年度

## 4. 會計政策(續)

### (g) 收益確認

收益在經濟效益可能會流入集團及收益能夠可靠計算時按下列基準確認：

- (i) 經營租賃應收之租金收入按租約年期以直線法於有關期間確認；
- (ii) 出售物業乃指其擁有權之重大風險及回報已轉撥至買家後確認入賬，而本集團並無保留一般與擁有權有關之出售物業持續管理權或實際控制權；
- (iii) 酒店業務之收益乃於提供該等服務之期間確認入賬；及
- (iv) 利息收入以時間比例按尚餘本金及適用利率計算。

### (h) 投資物業

投資物業乃所持土地及樓宇中所佔之權益，而該等土地及樓宇之建築工程及發展經已完成，並因其具有投資價值而持有，任何租金收入均按公平原則磋商。

按租約持有之投資物業，若其租約尚餘年期超過二十年，則由獨立估值師最少每隔三年估值一次；而於相隔期間每年由集團內具專業資格之高級職員負責估值。估值是以公開市值為計算基準。估值會納入年度財務報表內。重估之增值撥入投資物業重估儲備，減值則首先以整個組合為基礎與先前之增值對銷，其後則從收益表中扣除。投資物業其後如有任何增值，將以先前扣減之金額為限撥入收益表。

租約年期尚餘二十年或以下之投資物業按租約尚餘之未屆滿年期折舊。

在出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之已變現部份，將從投資物業重估儲備撥入收益表內。

## 4. 會計政策(續)

### (i) 酒店物業

酒店物業為土地及樓宇權益與經營酒店時運用之整體固定設施，按成本值減減值虧損列賬。

租約尚餘租期為二十年或以下之酒店物業之折舊按租約尚餘年期以直線法計算。

### (j) 其他固定資產

其他固定資產乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。資產之成本包括其購買價及將資產達至擬定用途之運作狀態及運至擬定用途之地點所直接應佔之成本。其他固定資產之折舊以餘額遞減法，按預計本集團可使用年期撇銷其成本值，以主要年率20%計算。

將固定資產重修至正常運作狀態所需之主要費用均在收益表支銷。固定資產之改良費用撥作資本，並按本集團預計可使用年期折舊。

除投資物業外，出售固定資產之盈虧，乃指出售有關資產所得銷售收入淨額與賬面價值兩者之差額，並計入收益表。

### (k) 資產減值

倘發生任何事件或情況變動，顯示資產之賬面金額或許不可收回，則會就資產減值作出覆核。倘資產之賬面值超逾其可收回金額，則會確認減值虧損以削減資產至其可收回金額。可收回金額指資產之淨售價及使用中價值中之較高者。淨售價指在公平交易中出售資產而獲取之金額，而使用中價值則為預期持續使用資產及於其可使用年期終結時出售估計日後現金流量之現有價值。可收回金額乃就個別資產或(如不可行)就現金產生單位作估計。

倘有跡象顯示已確認之資產減值虧損不再存在或已減少，則記錄為撥回過往年度已確認減值虧損。撥回減值虧損即時確認為收入。

### (l) 存貨

存貨包括食品、飲料及酒店供應品，按成本或可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本按先入先出法計算，可變現淨值乃在一般業務範圍內可出售之價格扣除變現成本。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 4. 會計政策(續)

### (m) 遞延稅項

為課稅而計算之盈利與財務報表所示之盈利二者間之時差，若預期將於可預見將來支付或收回負債或資產，即按現行稅率計算遞延稅項。

### (n) 外幣換算

以外幣為本位之交易，均按交易日當日之滙率換算。於結算日以外幣顯示之貨幣資產及負債則按該結算日之滙率換算。由此產生之滙兌差額均計入收益表。

附屬公司之外幣資產負債表乃以結算日之滙率折算，而其收益表則以平均滙率換算。於去年，在採納經修訂會計實務準則第11號前，其收益表乃以收市滙率換算。由此產生之滙兌差額乃列作滙兌波動儲備變動入賬。

### (o) 經營租賃

根據經營租賃應付及應收之租金按租約期以直線法於收益表內扣除或計入收益表。

### (p) 僱員福利

本集團根據僱員之合約按每曆年提供有薪年假。於若干情況下，於結算日各僱員尚未提取之有薪假期可轉撥至下一年度使用。

本集團設立定額供款比例員工退休金計劃。本集團根據該計劃之規定供款，於產生時在收益表中扣除。本集團之供款按僱員底薪之固定百分比計算，未歸屬離職僱員之沒收供款乃用以減低本集團之供款額。該計劃之資產與本集團其他資產分開處理。

### (q) 關連人士交易

就此財務報表而言，關連人士乃指本集團能直接或間接對其財務或營運決策作出控制或能行使重大影響者，反之亦然。此外，關連人士亦包括與本集團同受某一方面之控制或重大影響者。關連人士可為個人或其他實體。倘交易涉及關連人士間之資源或責任之轉讓，則被視為關連人士交易。

#### 4. 會計政策(續)

##### (r) 現金等值

現金等值指短期、流動性極高之投資，可隨時換算為已知現金數額，並無重大價值變動風險，並一般在購入後三個月內到期。就現金流量表而言，現金等值亦包括須按通知償還之銀行透支，並構成本集團現金管理之整體部份。經修訂會計實務準則第15號致使於貸款日起計三個月內償還之短期銀行貸款不再列為現金等值。

##### (s) 撥備

撥備於本集團由於過往事件而產生之法定或推定現有負債，可能須就解決有關負債而導致資源流出及能夠可靠地作出金額估計時確認。撥備於各結算日審核，並調整以反映目前最佳估價值。倘貨幣之時間價值影響重大，撥備金額則為預期應付負債所需開支之現金價值。

##### (t) 或然項目

或然負債指由於過往事件而可能產生之負債，其最終會否形成取決於一項或多項日後或會(或不)發生且並非本集團全面控制範圍以內之不明朗事件。其亦可能為由於過往事件而產生但尚未確認之現有負債，尚未確認之原因乃所需之經濟資源流出之機會不大或未能可靠地衡量負債金額。或然負債並未確認，惟已於財務報表附註內披露。倘經濟資源流出之可能性出現變動而導致可能出現經濟資源流出時，其將會確認為撥備。

或然資產指因為過往事件而可能產生之資源，其最終會否形成取決於一項或多項日後或會(或不)發生且並非本集團全面控制範圍以內之不明朗事件。或然資產並未確認，惟倘有可能出現經濟效益流入時於財務報表附註內披露。資產於經濟效益流入已實際肯定時確認。

##### (u) 分類呈報

分類為本集團提供產品或服務(按業務劃分)或於特定經濟環境提供產品或服務(按地區劃分)之可識別組成部份，而各分部所面對之風險及回報均不相同。

根據本集團之內部財務呈報方法，本集團選擇以業務劃分方式作為主要呈報方式，而地區劃分方式則為次要呈報方法。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 4. 會計政策(續)

### (u) 分類呈報(續)

分類之收入、開支、業績、資產及負債包括直接撥歸及可按合理基準分配予分部之項目。

分類資本開支為期內收購預期可於超過一個期間使用之分類資產(不論是有形或無形資產)所需之總成本。

未分配項目一般為財務及企業資產、計息貸款、企業及融資支銷及少數股東權益。

## 5. 營業額、收益及分類資料

營業額及收益分析如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
<b>營業額</b>		
投資物業租金收入總額	<b>2,131,605</b>	6,873,973
東酒酒店業務收益	<b>17,026,723</b>	20,568,436
	<b>19,158,328</b>	27,442,409
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	<b>222</b>	7,563
其他	<b>229,163</b>	438,063
	<b>229,385</b>	445,626
<b>收益總額</b>	<b>19,387,713</b>	27,888,035

分類資料按本集團之業務及地區分類呈列。由於業務分類資料與本集團之內部財務呈報方法較為相關，故選為主要呈報方式。

### (a) 業務分類

本集團包括以下主要業務分類：

物業投資

— 出租投資物業

酒店業務

— 提供酒店住宿服務

## 5. 營業額、收益及分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

	物業投資		酒店業務		未分配		綜合	
	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	二零零三年 港元	二零零二年 港元
外來客戶收益	2,131,605	6,873,973	17,026,723	20,568,436	—	—	19,158,328	27,442,409
外來客戶其他收益	—	—	—	—	229,385	445,626	229,385	445,626
總額	<u>2,131,605</u>	<u>6,873,973</u>	<u>17,026,723</u>	<u>20,568,436</u>	<u>229,385</u>	<u>445,626</u>	<u>19,387,713</u>	<u>27,888,035</u>
分類業績	1,748,454	5,304,641	(9,998,335)	(11,452,083)	—	—	(8,249,881)	(6,147,442)
未分配企業開支							(11,895,201)	(94,194,872)
經營虧損							(20,145,082)	(100,342,314)
融資成本							(55,293,968)	(67,552,162)
應佔共同控制實體業績							—	(6,715,082)
應佔聯營公司業績	131,616	131,741	—	—	128,325	109,978	259,941	241,719
來自日常業務之 除稅前虧損							(75,179,109)	(174,367,839)
稅項	(26,434)	(28,589)	—	—	(23,676)	(1,301,421)	(50,110)	(1,330,010)
來自日常業務之 除稅後虧損							(75,229,219)	(175,697,849)
少數股東權益							—	—
股東應佔虧損淨額							<u>(75,229,219)</u>	<u>(175,697,849)</u>

於本年度及過往年度分類之間概無進行銷售及轉讓。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 5. 營業額、收益及分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

	物業投資		酒店業務		未分配		綜合	
	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	二零零三年 港元	二零零二年 港元
<b>資產</b>								
分類資產	14,972,939	163,404,389	112,016,638	136,217,057	-	-	126,989,577	299,621,446
投資聯營公司	8,050,614	12,812,099	-	-	3,727,367	3,622,718	11,777,981	16,434,817
投資共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配資產	-	-	-	-	335	354	335	354
總資產							<u>138,767,893</u>	<u>316,056,617</u>
<b>負債</b>								
分類負債	(14,224,573)	(18,580,618)	(15,038,505)	(12,175,625)	(592,364,808)	(691,105,068)	(621,627,886)	(721,861,311)
未分配負債	-	-	-	-	-	-	(13,065,860)	(12,058,727)
總負債							<u>(634,693,746)</u>	<u>(733,920,038)</u>
<b>其他分類資料</b>								
資本開支	-	19,998	1,159,010	289,470	-	-	-	-
折舊	58,538	131,789	11,234,410	12,155,708	-	235,483	-	-
投資物業								
重估虧絀	1,610,000	27,290,000	-	-	-	-	-	-
酒店物業減值虧損								
之撥備	-	-	12,500,000	-	-	-	-	-

### (b) 地區分類

下表呈列本集團按地區分類之收益、溢利／(虧損)及若干資產與開支之資料。

	香港		中國	
	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
<b>分類收益：</b>				
外來客戶收益	<u>2,131,605</u>	<u>6,873,973</u>	<u>17,026,723</u>	<u>20,568,436</u>
分類業績	<u>1,748,454</u>	<u>5,304,641</u>	<u>(9,998,335)</u>	<u>(11,452,083)</u>
<b>其他分類資料：</b>				
分類資產	<u>26,751,255</u>	<u>179,839,560</u>	<u>112,016,638</u>	<u>136,217,057</u>
資本開支	-	19,998	1,159,010	289,470
折舊	<u>58,538</u>	<u>363,554</u>	<u>11,234,410</u>	<u>12,159,426</u>

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 6. 呆賬撥回／(撥備)

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
應收下列公司款項之呆賬撥回／(撥備)：		
— 共同控制實體	10,360,818	(19,035,338)
— 其他	(1,369,655)	(2,482,018)
	<u>8,991,163</u>	<u>(21,517,356)</u>

## 7. 經營虧損

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營虧損已計入及扣除下列各項：		
投資物業所得租金收入總額	2,131,605	6,873,973
減：支銷	(383,151)	(1,569,332)
投資物業所得租金收入淨額	<u>1,748,454</u>	<u>5,304,641</u>
折舊：		
— 酒店物業	9,462,552	9,462,552
— 自置固定資產	2,409,130	3,060,428
— 往年超額撥備	(578,734)	—
土地及樓宇經營租約租金	—	23,541
核數師酬金	250,000	280,000
支付予華鑫之管理費	307,350	409,800
出售其他固定資產虧損	218,470	55,280
滙兌虧損／(收益)淨額	816,576	(168,878)
退休福利費用	<u>38,440</u>	<u>47,070</u>

## 8. 融資成本

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
銀行貸款及透支之利息		
— 須於五年內悉數償還	31,324,455	43,933,462
其他借貸之利息		
— 須於五年內悉數償還	<u>23,969,513</u>	<u>23,618,700</u>
	<u>55,293,968</u>	<u>67,552,162</u>

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 9. 稅項

綜合收益表中之稅項包括：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
過往年度香港利得稅撥備不足	—	1,295,689
應佔聯營公司稅項	50,110	34,321
	<u>50,110</u>	<u>1,330,010</u>

- (a) 因本公司及其附屬公司於年內概無任何應課稅溢利(二零零二年：無)，故此於財務報表中並無為香港利得稅作出撥備。
- (b) 由於在中國經營之附屬公司於年內並無應課稅溢利(二零零二年：無)，故此並無為中國所得稅作出任何撥備。
- (c) 由於時差並無對本集團及本公司帶來任何重大潛在負債(二零零二年：無)，故此於年內並無為遞延稅項作出任何撥備。
- (d) 由於並無有關稅項虧損之未撥備遞延稅項資產之資料，因此並無呈列有關詳情。然而，該虧損於可見未來不可能予以動用。

## 10. 股東應佔虧損淨額

在股東應佔綜合虧損淨額75,229,219港元(二零零二年：175,697,849港元)中，包括虧損104,672,908港元(二零零二年：212,273,675港元)，其中包括來自一聯營公司之股息2,000,000港元(二零零二年：118,000港元)，並於本公司財務報表中處理。

## 11. 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損乃按年內股東應佔綜合虧損淨額75,229,219港元(二零零二年：175,697,849港元)及年內已發行股份1,074,328,367股(二零零二年：1,074,328,367股)計算。

### (b) 攤薄

由於年內並無存在任何具潛在攤薄影響之購股權，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 12. 董事及高級管理人員酬金

### (a) 董事酬金

本年度應付予本公司董事之酬金總額如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	—	320,000
	<u>—</u>	<u>320,000</u>
執行董事之其他酬金：		
— 基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益 公積金供款	211,994 7,000	1,566,732 18,000
	<u>218,994</u>	<u>1,584,732</u>
酬金總額	<u>218,994</u>	<u>1,904,732</u>

董事酬金介乎下列款額之人數如下：

酬金組別	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	11	12
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
	<u>11</u>	<u>13</u>

於本年度，並無董事放棄任何酬金，亦無董事獲支付酬金作為吸引加入或加入本集團時之獎金或作為離職補償。

### (b) 五名最高薪僱員

在五名最高薪僱員中，其中兩名(二零零二年：三名)為董事，彼等之酬金已計入上述董事酬金內。其餘三名(二零零二年：兩名)最高薪非董事人士之總薪酬詳情如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益 公積金供款	1,007,836 31,440	707,200 20,920
	<u>1,039,276</u>	<u>728,120</u>

此三名(二零零二年：兩名)人士之酬金均介乎零港元至1,000,000港元。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 13. 固定資產

	本集團							總額 港元
	投資物業 (附註(a))	酒店物業 (附註(c))	廠房及機器	傢俬及裝置	租賃物業裝修	汽車	電腦及 辦公室設備	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
<b>成本或估值</b>								
承前								
成本	–	179,000,000	5,649,677	8,749,880	6,450,308	2,102,396	534,940	202,487,201
專業估值	138,100,000	–	–	–	–	–	–	138,100,000
	<u>138,100,000</u>	<u>179,000,000</u>	<u>5,649,677</u>	<u>8,749,880</u>	<u>6,450,308</u>	<u>2,102,396</u>	<u>534,940</u>	<u>340,587,201</u>
添置	–	–	–	126,229	1,032,781	–	–	1,159,010
匯兌差額	–	–	(15,118)	(23,007)	(16,737)	(5,625)	–	(60,487)
出售(附註(b))	(124,600,000)	–	(6,823)	(10,515)	(367,160)	–	–	(124,984,504)
自收益表扣除之 重估虧絀	(1,610,000)	–	–	–	–	–	–	(1,610,000)
	<u>11,890,000</u>	<u>179,000,000</u>	<u>5,627,736</u>	<u>8,842,587</u>	<u>7,099,186</u>	<u>2,096,771</u>	<u>534,940</u>	<u>215,091,220</u>
結轉								
成本	–	179,000,000	5,627,736	8,842,587	7,099,186	2,096,771	534,940	203,201,220
專業估值	11,890,000	–	–	–	–	–	–	11,890,000
	<u>11,890,000</u>	<u>179,000,000</u>	<u>5,627,736</u>	<u>8,842,587</u>	<u>7,099,186</u>	<u>2,096,771</u>	<u>534,940</u>	<u>215,091,220</u>
<b>累積折舊/減值</b>								
承前	–	49,678,401	5,626,140	7,248,687	4,398,330	1,887,024	324,976	69,163,558
匯兌差額	–	–	(15,055)	(19,120)	–	(5,049)	–	(39,224)
往年超額撥備 調整	–	–	(578,734)	–	–	–	–	(578,734)
本年度折舊	–	9,462,552	246,260	901,257	1,210,971	8,649	41,993	11,871,682
減值(附註(d))	–	12,500,000	–	–	–	–	–	12,500,000
出售	–	–	(6,482)	(9,552)	(150,000)	–	–	(166,034)
	<u>–</u>	<u>71,640,953</u>	<u>5,272,129</u>	<u>8,121,272</u>	<u>5,459,301</u>	<u>1,890,624</u>	<u>366,969</u>	<u>92,751,248</u>
結轉								
於二零零三年 三月三十一日	<u>11,890,000</u>	<u>107,359,047</u>	<u>355,607</u>	<u>721,315</u>	<u>1,639,885</u>	<u>206,147</u>	<u>167,971</u>	<u>122,339,972</u>
於二零零二年 三月三十一日	<u>138,100,000</u>	<u>129,321,599</u>	<u>23,537</u>	<u>1,501,193</u>	<u>2,051,978</u>	<u>215,372</u>	<u>209,964</u>	<u>271,423,643</u>

13. 固定資產(續)

	本公司				總額 港元
	投資物業 (附註(a)) 港元	傢俬 及裝置 港元	租賃物 業裝修 港元	電腦及 辦公室 設備 港元	
<b>成本或估值</b>					
承前					
成本	—	134,600	45,500	505,640	685,740
專業估值	13,500,000	—	—	—	13,500,000
	13,500,000	134,600	45,500	505,640	14,185,740
自收益表扣除之 重估虧絀	(1,610,000)	—	—	—	(1,610,000)
	11,890,000	134,600	45,500	505,640	12,575,740
<b>結轉</b>					
成本	—	134,600	45,500	505,640	685,740
專業估值	11,890,000	—	—	—	11,890,000
	11,890,000	134,600	45,500	505,640	12,575,740
<b>累積折舊</b>					
承前	—	91,548	11,527	304,557	407,632
本年度折舊	—	8,610	6,794	40,217	55,621
結轉	—	100,158	18,321	344,774	463,253
<b>賬面淨值</b>					
於二零零三年 三月三十一日	11,890,000	34,442	27,179	160,866	12,112,487
於二零零二年 三月三十一日	13,500,000	43,052	33,973	201,083	13,778,108

## 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 13. 固定資產(續)

- (a) 本集團之所有投資物業均於香港以中期租約持有。

本集團投資物業均由獨立專業估值師簡福飴測量行(二零零二年：簡福飴測量行)於二零零三年三月三十一日按公開市值重新估值。重估虧絀1,610,000港元(二零零二年：27,290,000港元)已自收益表中扣除。

- (b) 綜合收益表內列示因出售已質押投資物業產生之盈利淨額2,023,664港元，乃由於銀行在年內對本集團若干投資物業強制執行按揭而產生。出售之總代價128,219,004港元乃參考土地查冊文件所得。由於出售時之情況，此等所得款項並無列作本集團於年內之營業額。有關銀行將出售已質押投資物業所得款項直接用作支付未償還之到期貸款及利息，以及交易所產生之其他有關開支。本集團尚未得到有關出售事項之買賣協議及銀行結單。有關出售之估計開支為1,595,340港元，而投資物業於緊接出售前之總賬面值為124,600,000港元。
- (c) 位於中國之酒店物業乃按短期租約持有。本集團尚未取得該等酒店物業之樓宇擁有權證書。本公司相信合營夥伴將會繼續授予本集團土地使用權，直至租約期限於二零一五年十二月三十一日屆滿。
- (d) 財務報表所載酒店物業之賬面值已進行審閱，可收回金額乃指售價淨額，因此賬面值乃由獨立專業估值師按公開市值計算。賬面值與公平值間之差額12,500,000港元已從收益表中扣除。

# 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

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非上市股份，按成本	<b>28,069,474</b>	28,069,474
減：減值虧損撥備	<b>(28,069,474)</b>	(28,069,474)
	—	—
給予附屬公司之貸款	<b>258,822,508</b>	274,088,497
減：呆賬撥備	<b>(258,822,508)</b>	(181,870,577)
	—	92,217,920
	—	92,217,920

於二零零三年三月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 及主要 營業地點	實際持股百分比		已發行及繳足 股款之股份／ 註冊股本	主要業務
		二零零三年 %	二零零二年 %		
<b>直屬附屬公司：</b>					
偉嘉酒店管理有限公司	香港	<b>100</b>	100	普通股 300,000港元	暫無營業
東寶企業有限公司	香港	<b>100</b>	100	普通股 600,000港元	投資控股
東聯置業有限公司	香港	<b>100</b>	100	普通股 1,000,000港元	投資控股
恒滙發展有限公司	香港	<b>100</b>	100	普通股 10,000港元	暫無營業
福海集團代理人有限公司	香港	<b>100</b>	100	普通股 2港元	代理人
誠亮國際有限公司	香港	<b>100</b>	100	普通股 2港元	暫無營業
啟隆置業有限公司	香港	<b>100</b>	100	普通股 415,000港元	暫無營業

# 財務報表附註

截至二〇二三年三月三十一日止年度

## 14. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立 及主要 營業地點	實際持股百分比		已發行及繳足 股款之股份/ 註冊股本	主要業務
		二〇二三年 %	二〇二二年 %		
<b>直屬附屬公司：(續)</b>					
僑新企業有限公司	香港	100	100	普通股 1,000,000港元	投資控股
明川建築有限公司	香港	100	100	普通股 100,000港元	投資控股
泛新國際有限公司 (附註(c))	香港	100	100	普通股 2港元	暫無營業
滙宏有限公司 (附註(d))	香港	55	55	普通股 10,000港元	暫無營業
榮輝投資有限公司	香港	100	100	普通股 2港元	暫無營業
Silver Cone Worldwide Limited	英屬處 女群島	100	100	普通股 1美元	投資控股
華佑國際有限公司	香港	100	100	普通股 2港元	暫無營業
駿程投資有限公司	香港	100	100	普通股 2港元	暫無營業
駿信國際有限公司	香港	100	100	普通股 10,000港元	暫無營業
標力物業代理 有限公司	香港	75	75	普通股 1,000,000港元	投資控股
恒必富有限公司	香港	100	100	普通股 2港元	暫無營業
仁禧有限公司 (附註(e))	香港	100	100	普通股 10,000港元 及無投票權 遞延股份 10,000港元	投資控股

14. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立 及主要 營業地點	實際持股百分比		已發行及繳足 股款之股份/ 註冊股本	主要業務
		二零零三年 %	二零零二年 %		
間接附屬公司：					
兆獅有限公司	香港	75	75	普通股 2港元	暫無營業
駿銀有限公司	香港	100	100	普通股 10,000港元	暫無營業
滙峻投資有限公司	香港	100	100	普通股 2港元	暫無營業
志卓有限公司	香港	100	100	普通股 2港元	暫無營業
太威實業有限公司	香港	100	100	普通股 2港元	暫無營業
廈門東南亞大酒店 有限公司(附註(a)及(b))	中國	100	100	註冊股本 5,000,000美元	酒店業務

誠如財務報表附註2(b)所詳述，在發出撤銷令後香港普益投資有限公司及廈門宏都大飯店不再為本集團所擁有。因此，該等附屬公司自二零零一年三月三十一日止年度起不再納入綜合賬目之內。由於本集團不再取得該等公司之財務資料，因此並無進一步呈列。

附註：

- (a) 該附屬公司採納十二月三十一日為財政年度結算日。基於需要遵照中國之規例，其財政年度不能與本公司之財政年度相同。該附屬公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表乃由廈門天健華天會計師事務所審核。該附屬公司截至二零零三年三月三十一日止年度之業績、年終資產及負債乃根據截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及截至二零零三年三月三十一日止三個月之未經審核管理賬目合併入賬。
- (b) 誠如財務報表附註20(a)(i)及28(d)所述，本集團於該附屬公司之40%權益已就附屬公司所獲授之貸款抵押予一間銀行。
- (c) 誠如財務報表附註20(b)(iii)所述，本集團於該附屬公司已發行股本中之權益已作抵押，以華鑫為受益人，作為本公司獲授貸款之抵押。
- (d) 誠如財務報表附註20(b)(vi)所述，本集團於該附屬公司已發行股本之權益，連同本集團賬面值為1,340,000港元之投資物業已就本公司獲授之貸款抵押予一第三方。
- (e) 誠如財務報表附註20(b)(iv)所述，本集團於該附屬公司已發行股本之60%權益已作抵押(其他抵押品之一)，以建興為受益人，作為本公司獲授貸款之抵押。誠如財務報表附註33(a)所述，已抵押股份須待重組協議成功完成後，方可解除。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 15. 共同控制實體

	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
非上市股份，按成本	—	—	<b>5,005,000</b>	5,005,000
減：減值虧損撥備	—	—	<b>(5,005,000)</b>	(5,005,000)
	—	—	—	—
除商譽以外應佔淨資產	—	—	—	—
	—	—	—	—
借予一家共同控制實體貸款 (附註(a))	<b>96,868,810</b>	113,192,865	<b>96,868,810</b>	113,192,865
減：呆賬款項撥備	<b>(96,868,810)</b>	(105,488,695)	<b>(96,868,810)</b>	(105,488,695)
	—	7,704,170	—	7,704,170
減：列作流動資產之 按通知償還款項	—	(7,704,170)	—	(7,704,170)
	—	—	—	—
	—	—	—	—

本集團及本公司於年內對一家共同控制實體承擔之債務變動如下：

	集團 港元	公司 港元
於二零零二年四月一日結餘	16,740,933	16,740,933
本年度撥回	(1,740,933)	(1,740,933)
於二零零三年三月三十一日結餘 (附註(b))	<b>15,000,000</b>	<b>15,000,000</b>

## 15. 共同控制實體(續)

附註：

- (a) 應收一家共同控制實體之貸款為無抵押，每年按12厘計息及按要求償還。由於已就呆賬款項作出撥備，因此本年度及過往年度並無就應收利息作出應計項目。根據財務報表附註20(b)(v)及20(b)(iii)所述之貸款融資，首先應償還予一名合營夥伴，再次為華鑫，然後方予償還本公司該等貸款之利息。於年內，共同控制實體已根據後償協議償還部份貸款予一合營企業夥伴。
- (b) 本集團及本公司對共同控制實體承擔之債務，乃按彼等佔共同控制實體尚未償還已提取之銀行貸款及合營夥伴貸款結餘淨額為基準計算。根據銀行授予之銀行貸款，該項承擔之最高款額為15,000,000港元。本集團毋須承擔超出擔保數額之應計利息及／或罰款。於年內，另一家共同控制實體已償還債務，因此對該共同控制實體之承擔得以減少。

於二零零三年三月三十一日之共同控制實體詳情如下：

共同控制實體名稱	註冊成立 及主要 營業地點	實際持股百分比		已發行及繳足 股款之股份/ 註冊股本	主要業務
		二零零三年 %	二零零二年 %		
華鷹有限公司 (附註(i))	香港	50	35	普通股 10,000港元	物業發展
信力財務有限公司	香港	50	50	普通股 10,000,000港元	貸款業務
慧業有限公司 (附註(ii))	香港	50	50	普通股 10,000港元	投資控股

附註：

- (i) 本公司間接持有該共同控制實體之權益。
- (ii) 本公司於慧業有限公司(「慧業」)已發行股本之權益，已如財務報表附註20(b)(v)所述向一名合營夥伴作出第一股份抵押，以取得授予本公司之貸款，連同按揭予該合營夥伴，以取得授予慧業之貸款(「慧業抵押品」)，及如財務報表附註20(b)(iii)所述，本公司已將慧業抵押品向華鑫作出第二股份抵押(其他抵押品之一)，以取得授予本公司之貸款。於年內，本公司已全數償還結欠該合營夥伴之債務，因此，第一股份抵押已獲解除。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 16. 聯營公司

	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
非上市股份，按成本	—	—	<b>6,475,051</b>	6,475,051
減：減值虧損撥備	—	—	<b>(1,899,999)</b>	(1,899,999)
	—	—	<b>4,575,052</b>	4,575,052
除商譽以外應佔淨資產	<b>11,127,981</b>	15,784,817	—	—
	<b>11,127,981</b>	15,784,817	<b>4,575,052</b>	4,575,052
應收聯營公司款項	<b>658,500</b>	658,500	<b>658,500</b>	658,500
減：呆賬款項撥備	<b>(8,500)</b>	(8,500)	<b>(8,500)</b>	(8,500)
	<b>11,777,981</b>	16,434,817	<b>5,225,052</b>	5,225,052

應收聯營公司之款項乃無抵押、免息及按通知償還。

於二零零三年三月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立 及主要 營業地點	實際持股百分比		已發行及繳足 股款之股本	主要業務
		二零零三年 %	二零零二年 %		
好兆年置業有限公司	香港	<b>46.82</b>	46.82	普通股 6,300,000港元	提供樓宇 管理服務
怡齡有限公司 (附註(a))	香港	<b>33.33</b>	33.33	普通股 6,000,000港元	物業投資
明新建築有限公司	香港	<b>49.50</b>	49.50	普通股 1,000,000港元	暫無營業
瑞齡地產有限公司 (附註(a))	香港	<b>33.33</b>	33.33	普通股 3港元	物業投資

附註：

- (a) 誠如財務報表附註20(b)(iii)所述，本公司於該等聯營公司已發行股本之權益已抵押(其他抵押品之一)予華鑫，以取得授予本公司之貸款融資。誠如財務報表附註33(a)所述，已抵押股份須待重組協議成功完成後，方可解除。

## 17. 應收一關連公司款項

應收上揚投資有限公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。此項債務已於年內全數償還。

## 18. 應收賬款、公用設施按金及預付款項

	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
應收賬款(扣除呆壞賬撥備) 之賬齡分析				
即期至六個月	904,223	458,484	7,638	21,248
六個月以上	74,187	730,610	5,984	5,931
	<u>978,410</u>	1,189,094	<u>13,622</u>	27,179
公用設施按金及預付款項	<u>667,221</u>	<u>884,691</u>	<u>361,933</u>	<u>148,042</u>
	<u><u>1,645,631</u></u>	<u><u>2,073,785</u></u>	<u><u>375,555</u></u>	<u><u>175,221</u></u>

## 19. 存貨

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
成本	973,154	1,190,013
減：過時存貨撥備	(473,389)	—
可變現淨值	<u><u>499,765</u></u>	<u><u>1,190,013</u></u>

價值499,765港元(二零零二年：無)之存貨乃按可變現淨值計算。

## 20. 銀行及其他借貸

	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
銀行貸款及透支(附註(a))	281,160,985	358,277,001	72,965,580	71,749,081
其他借貸(附註(b))	<u>203,529,462</u>	<u>212,116,576</u>	<u>203,529,462</u>	<u>212,116,576</u>
	<u><u>484,690,447</u></u>	<u><u>570,393,577</u></u>	<u><u>276,495,042</u></u>	<u><u>283,865,657</u></u>

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 20. 銀行及其他借貸(續)

附註：

(a)(i) 銀行貸款及透支分析如下：

	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
有抵押				
— 銀行貸款	<b>32,388,765</b>	268,336,922	—	52,811,610
— 透支	—	83,189,398	—	16,439,369
無抵押				
— 銀行貸款	<b>186,851,906</b>	6,750,681	<b>55,310,216</b>	2,498,102
— 透支	<b>61,920,314</b>	—	<b>17,655,364</b>	—
	<b>281,160,985</b>	<b>358,277,001</b>	<b>72,965,580</b>	<b>71,749,081</b>

(a)(ii) 所有銀行貸款及透支須按通知或於一年內償還。

由於本集團未能如期償還大部份銀行貸款，本集團所有銀行貸款均即時到期償還。

(b)(i) 其他借貸分析如下：

附註	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				
— 來自一位股東貸款 (b)(iii)	<b>145,632,024</b>	145,288,265	<b>145,632,024</b>	145,288,265
— 來自一關連公司之貸款 (b)(iv)	<b>42,000,000</b>	42,000,000	<b>42,000,000</b>	42,000,000
— 來自一合營夥伴之貸款 (b)(v)	—	7,420,000	—	7,420,000
— 來自一第三方之貸款 (b)(vi)	<b>3,526,551</b>	3,526,551	<b>3,526,551</b>	3,526,551
無抵押				
— 欠一關連公司之貸款 (b)(vii)	<b>73,632</b>	73,632	<b>73,632</b>	73,632
— 來自一前共同控制實體貸款 (b)(viii)	—	3,899,550	—	3,899,550
— 來自自聯營公司之貸款 (b)(ix)	<b>5,208,630</b>	6,908,630	<b>5,208,630</b>	6,908,630
— 來自第三方之貸款 (b)(x)	<b>7,088,625</b>	2,999,948	<b>7,088,625</b>	2,999,948
	<b>203,529,462</b>	<b>212,116,576</b>	<b>203,529,462</b>	<b>212,116,576</b>

## 20. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (b)(ii) 所有其他借貸須按通知或於一年內償還。
- (b)(iii) 來自一位股東之有抵押貸款  
華鑫授予之貸款為有抵押，年息10.5厘加拖欠年息1.5厘。貸款中70,000,000港元自二零零零年一月三十一日起到期償還，而餘額則已自二零零一年六月三十日起到期償還。
- (b)(iv) 來自一關連公司之有抵押貸款  
建興授予之貸款自二零零零年四月一日起到期償還，有抵押，年息為10.5厘加拖欠年息1.5厘。建興為與華鑫有關連之公司。
- (b)(v) 來自一合營夥伴之有抵押貸款  
合營夥伴授予之貸款為有抵押，年息按最優惠利率加3.5厘加拖欠年息按3厘計算。該項貸款已按照貸款協議由一間共同控制實體直接償還予合營夥伴。
- (b)(vi) 來自一第三方之有抵押貸款  
第三方授予之貸款以本公司於二零零三年三月三十一日賬面值1,340,000港元之若干投資物業作抵押，年息12厘。該項貸款自二零零一年九月三十日起到期償還。
- (b)(vii) 來自一關連公司貸款  
關連公司福山控股有限公司(「福山」)授予之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b)(viii) 來自一前共同控制實體之無抵押貸款  
前共同控制實體授予之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。該項貸款已於年內全數清還。
- (b)(ix) 來自聯營公司之無抵押貸款  
該項貸款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b)(x) 來自第三方之無抵押貸款  
該等貸款包括6,799,085港元貸款，屬無抵押，年息按最優惠利率加3厘計算，按通知償還，另有289,540港元貸款，屬無抵押、免息及無固定還款期。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 21. 應付賬款、應計費用及租戶按金

	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
應付賬款賬齡分析				
即期至六個月	<b>3,102,787</b>	9,098,584	<b>1,575,732</b>	2,172,506
六個月以上	<b>21,148,208</b>	16,989,644	<b>7,967,527</b>	6,427,580
	<b>24,250,995</b>	26,088,228	<b>9,543,259</b>	8,600,086
應計費用及租戶按金	<b>5,012,083</b>	4,668,015	<b>1,495,881</b>	1,439,047
	<b>29,263,078</b>	30,756,243	<b>11,039,140</b>	10,039,133

## 22. 未領取股息

根據本公司之公司組織章程第156條，所有於宣佈派息後六年內未領取之股息可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。由二零零三年三月三十一日起計一年內應由本公司沒收之未領取股息合共為81,573港元（二零零二年：無）。

## 23. 少數股東權益

(a) 少數股東權益為扣減應收少數股東之呆賬金額而作出之全數撥備後，由本集團非全資附屬公司之少數股東所承擔之累計虧損淨額。

(b) 來自少數股東之貸款

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
一位少數股東借予滙宏有限公司之貸款 (附註(b)(i))	<b>3,739,396</b>	3,739,396
一位少數股東借予標力物業代理有限公司 之貸款(附註(b)(ii))	<b>498,320</b>	498,320
	<b>4,237,716</b>	4,237,716

## 23. 少數股東權益(續)

附註：

- (b)(i) 福山為擁有滙宏有限公司(「滙宏」)45%權益之少數股東，福山借予滙宏之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b)(ii) 傅毅敏先生(「傅先生」)為擁有標力物業代理有限公司(「標力物業代理」)25%權益之少數股東，傅先生借予標力物業代理之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。傅先生亦為標力物業代理及其全資附屬公司兆獅有限公司之董事。

## 24. 股本

	二零零三年		二零零二年	
	股份數目	港元	股份數目	港元
法定股本： 每股面值0.125港元 之普通股	<u>4,000,000,000</u>	<u>500,000,000</u>	<u>4,000,000,000</u>	<u>500,000,000</u>
已發行及繳足股本： 每股面值0.125港元 之普通股	<u>1,074,328,367</u>	<u>134,291,046</u>	<u>1,074,328,367</u>	<u>134,291,046</u>

## 25. 購股權

於一九九七年一月二十二日，本公司批准一項購股權計劃，據此，董事會可酌情邀請本公司及本集團任何僱員或執行董事接納購股權，可於購股權授出日期起十年內隨時認購本公司股本中之股份。本公司股份之認購價為緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價。所授出購股權可認購本公司股份之數目，最多不可超逾本公司不時已發行普通股本之10%。

年內本公司並無授出購股權，於二零零三年三月三十一日亦無本公司之購股權尚未行使。

## 26. 儲備

### (a) 本集團

本集團儲備變動之詳情載於第19頁之綜合權益變動表。

附註：

- (i) 匯兌波動儲備及重估儲備經已設立，並按照就外幣換算(附註4(n))及重估投資物業(附註4(h))而採納之會計政策處理。
- (ii) 累計虧損1,133,849,495港元(二零零二年：1,058,620,276港元)包括共同控制實體應佔虧損149,009,834港元(二零零二年：149,009,834港元)及聯營公司應佔溢利2,915,597港元(二零零二年：2,705,766港元)。

# 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 26. 儲備(續)

### (b) 本公司

	股份溢價 附註(i) 港元	資本儲備 附註(ii) 港元	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零一年四月一日	498,358,945	10,000,000	(844,945,769)	(336,586,824)
未領取股息撥回	—	—	539,364	539,364
本年度虧損	—	—	(212,273,675)	(212,273,675)
於二零零二年三月三十一日 及二零零二年四月一日	498,358,945	10,000,000	(1,056,680,080)	(548,321,135)
本年度虧損	—	—	(104,672,908)	(104,672,908)
於二零零三年三月三十一日	<u>498,358,945</u>	<u>10,000,000</u>	<u>(1,161,352,988)</u>	<u>(652,994,043)</u>

附註：

- (i) 股份溢價之運用受香港公司條例第48B條所監管。
- (ii) 根據過往年度之董事會會議，本公司之資本儲備乃撥作一般用途。
- (iii) 於二零零三年三月三十一日，本公司概無可供分派儲備作股息分派(二零零二年：無)。

## 27. 主要非現金流量交易

- (a) 於年內，應收一關連公司之金額及來自一前共同控制實體之貸款分別15,294,388港元及3,899,550港元均用作相互抵銷，而應收款項淨額11,394,838港元乃直接用作償還結欠華鑫之債務及應計利息。
- (b) 年內，一間聯營公司宣派中期股息6,000,000港元，本集團所佔之2,000,000港元已用作抵銷來自聯營公司之部份貸款。

## 28. 訴訟及或然負債

(a) 於二零零三年三月三十一日，本集團及本公司有以下未於財務報表作出撥備之或然負債：

	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
擔保共同控制實體之貸款	—	7,259,067	—	7,259,067
擔保附屬公司之銀行 貸款及透支	—	—	<b>340,042,183</b>	340,042,183
	<u>—</u>	<u>7,259,067</u>	<u><b>340,042,183</b></u>	<u>347,301,250</u>

(b) 本公司兩名前董事向本公司送達傳訊令狀，申索尚未支付之薪金、遣散費及所享有之長期服務金共5,722,581港元。本公司已就該等前董事於本公司並不知悉及未取得本公司授權之情況下進行未授權活動所造成之損失提出反索償6,581,892港元。財務報表內已就上述未支付之薪金撥備1,111,358港元。

(c) 根據本公司及若干有意投資者於二零零二年五月二十九日就本集團可能進行之重組訂立之意向備忘錄（「意向備忘錄」），其中一名有意投資者有權就(i)與本集團財務債權人商討債務重組協議之條款；(ii)本集團之日常營運；及(iii)處理本集團就有關事項所產生之法律訴訟所提供之服務收取諮詢服務費用6,000,000港元。本公司認為由於該有意投資者未能履行意向備忘錄之條件，因此質疑任何涉及之負債。

(d) 根據一間銀行向本公司附屬公司仁禧及東酒提出之索償，銀行已於二零零二年六月十七日取得廈門仲裁委員會判決（「該判決」）可自該判決日期起計十日內強制執行償還貸款人民幣30,000,000元連同有關利息，及有權攤佔及／或變現仁禧於東酒之40%投資，作為償還結欠銀行未償還負債之抵押。直至目前為止，銀行並無強制執行該判決。本公司認為，財務報表中就貸款連同就此產生之利息所作出之撥備37,204,373港元已足夠，因此毋須作出額外撥備。本公司已於二零零二年十二月三日向廈門法院提出上訴以推翻該判決。然而，於現階段未能確定上訴結果。

## 財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

### 28. 訴訟及或然負債(續)

- (e) 於二零零二年八月二十六日，中國之仲裁委員會送達一項判決，要求仁禧向東酒之合營夥伴支付一九九八年至二零零零年之議定保證可分派溢利580,000美元，連同應計利息及雜費。本集團正落實截至二零零二年十二月三十一日止年度之保證可分派溢利之償還條款，包括繼續使用土地以經營酒店業務。財務報表中已就直至結算日之保證可供分派溢利撥備6,529,946港元(即840,000美元)。臨時清盤人認為上述撥備已足夠，因此毋須作出額外撥備。
- (f) 於截至二零零三年三月三十一日，稅務局向兩家附屬公司就未支付之應繳所得稅發出判決債務。財務報表內已就應付所得稅連同附加稅作出撥備。
- (g) 誠如財務報表附註2(b)所述，本公司在執行撤銷令方面可能遇到實際困難。由於未能實質估計有關金額，本集團並未就因可能遇到之實質困難而引致之任何損失或費用，或與撤銷令有關之任何可能之反索償於財務報表中作出撥備。

### 29. 資產抵押

於二零零三年三月三十一日，銀行貸款零港元(二零零二年：235,743,630港元)及銀行透支零港元(二零零二年：83,189,398港元)，乃以賬面值達零港元(二零零二年：124,600,000港元)之本集團投資物業作抵押。銀行貸款28,266,154港元(二零零二年：28,341,993港元)乃以本集團於東酒之40%權益作抵押。

本集團於二零零三年三月三十一日賬面值為10,250,000港元(二零零二年：11,400,000港元)之投資物業(其他抵押品之一)按財務報表附註20(b)(iii)所述抵押予華鑫，以取得授予本公司之貸款145,632,024港元(二零零二年：145,288,265港元)。

本集團於二零零三年三月三十一日賬面值為1,340,000港元(二零零二年：1,600,000港元)之投資物業按財務報表附註20(b)(vi)所述抵押予一名第三方，以取得授予本公司之貸款3,526,551港元(二零零二年：3,526,551港元)。

### 30. 經營租約承擔

於二零零三年三月三十一日，本集團及本公司並無根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租約須繳付之租金。

### 31. 經營租約安排

本集團及本公司與租戶訂立不可撤銷經營租約安排，租約年期介乎一至四年。

於二零零三年三月三十一日，本集團及本公司根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租約之未來應收最低租金總額如下：

	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
一年內	<b>928,700</b>	1,513,541	<b>928,700</b>	988,400
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	<b>774,516</b>	1,628,516	<b>774,516</b>	1,628,516
	<b>1,703,216</b>	3,142,057	<b>1,703,216</b>	2,616,916

### 32. 關連人士交易

於二零零零年十二月十二日，本公司與華鑫訂立辦公室管理費協議，據此，本公司以每月34,150港元之不可撤銷費用與華鑫共用現時之辦公室物業及公用設施，由二零零一年一月十日起至二零零三年一月九日止。華鑫於年內收取費用合共307,350港元(二零零二年：409,800港元)。

上述交易乃按照一般商業條款及條件進行。該等條款及條件並不較其他人士所得之條款及條件更為優惠。

有關本公司、本集團、附屬公司、共同控制實體、聯營公司及關連人士之賬目連同各自之還款條款已載於財務報表附註14、15、16、17及20(b)。

## 財務報表附註

截至二〇二三年三月三十一日止年度

### 33. 結算日後事項

- (a) 於二〇二三年四月二十五日，本公司、臨時清盤人、投資者、華鑫及建興就(i)重組本公司股本；(ii)根據重組協議之條款及本集團與其債權人(不包括華鑫及建興；彼等同意解除對本公司之所有申索及免除所有抵押，惟慧業抵押品除外)訂立之債務償還安排解除本公司之全部債務及負債(並不包括投資者因重組建議而給予的借貸)；及(iii)以現金認購本公司向投資者發行之新股份(此將改變本公司之控制權)，訂立正式而具法律約束力之重組協議，而投資者將向證券及期貨事務監察委員會申請清洗豁免。
- (b) 本公司已於二〇二三年四月二十九日向聯交所遞交以重組協議條款為基準之恢復股份買賣建議。聯交所上市委員會已於二〇二三年五月十三日有條件批准上述恢復本公司股份買賣建議，惟待若干指定條件於本公司證券在聯交所恢復買賣前獲履行後，方可作實。

### 34. 比較數字

財務報表所呈列之比較數字乃來自截至二〇二二年三月三十一日止年度之財務報表，並經由另一名執業會計師審核，其於二〇二二年九月二十七日刊發之報告中，就多項核數範圍之限制及基本不明朗事項作出保留意見。

誠如財務報表附註3及4(f)所詳述，由於在本年度採納若干新增及經修訂會計實務準則，並於二〇二二年採用會計實務準則第30號「企業合併」及會計實務準則第31號「資產減值」，財務報表內若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已作修訂，以符合新規定。

### 35. 授權刊發財務報表

臨時清盤人於二〇二三年九月四日已批准並授權刊發財務報表。