

財務報表附註

截至二零零四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15及16項內。

2. 採納香港財務申報準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12條「所得稅」（經修訂）。香港財務申報準則所用詞彙已涵蓋會計實務準則（「會計實務準則」）及經香港會計師公會批准採用詮釋。

會計實務準則第12條（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。在過往年度，本公司乃按收益表之負債法就遞稅項作出部份撥備（即確認因時差而產生之負債，惟倘該等時差預期將不會在可見將來撥回除外）。會計實務準則第12條（經修訂）規定必須採納資產負債表負債法，據此，就財務報表內之資產負債帳面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之所有臨時差額確認遞延稅項，惟少數例外情況除外。由於會計實務準則第12條（經修訂）並無指定過渡要求，故新會計政策已追溯應用，比較數字因而重編列出。

因會計政策改變，本集團於二零零二年四月一日的重估儲備減少港幣11,934,000元及於二零零二年四月一日的虧損增加港幣51,188,299元。本集團於本年度虧損減少港幣5,486,025元（二零零三年：溢利增加港幣163,547元）。

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，並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。

本集團內公司間之所有重大交易及結餘均已在綜合帳目時對銷。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**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。

物業、機器及設備

物業、機器及設備(不包括酒店物業)乃按其成本減折舊及任何可辨認之減值虧損入賬。

折舊乃按其估計之使用年限及剩餘價值，以直線法按下列年率將其資產(不包括酒店物業)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公開市值入賬。於酒店物業重估所產生之增值將被列入重估儲備，倘過往該資產重估減值曾作支出入賬則除外，在這情況下，該增值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。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備 (續)

融資租約持有之資產與自置資產按相同基準之估計可使用年期或租約年期兩者中之較短者折舊。

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。

除非相關租期尚餘二十年或以下，否則投資物業不予提取折舊。

無形資產

無形資產乃於中華人民共和國(「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。

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。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

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，藉以確定該筆資產有否出現減值虧損。倘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。

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。

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。

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。

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。

所有其他租約為營業租約，租金乃按有關租賃年期以直線法於收益表扣除。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

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

稅項支出是當期應付稅項及遞延稅項的總額。

當期應付稅項是根據當年應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於收益表上列報的淨溢利，因為其並未計入在其他年度內的應課稅收入或可抵扣支出等項目，並且不包括不需課稅或不可抵扣的收益表項目。

遞延稅項是由於財務報表中資產及負債的帳面金額與其用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之差額所產生之預期應付或可收回稅項。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應課稅暫時性差異產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應課稅溢利足以用作抵銷可抵扣暫時性差異之限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽(或負商譽)，或在不影響應課稅溢利及會計溢利之交易(除了企業合併)中之其他資產及負債之初始確認下產生，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

於附屬公司及聯營公司投資之權益產生之應課稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但本集團能夠控制這些暫時性差異之轉回，及暫時性差異在可見將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

遞延稅項是按預期於實現資產或清償負債時之當期所得稅率計算。遞延稅項於收益表入帳。與直接記入權益項目有關之遞延稅項則計算於權益內。

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。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 營業額

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
證券投資及買賣	28,499,312	23,098,413
酒店營運收入	11,180,180	11,235,094
租金收入：		
服務式寓所	4,072,125	5,097,427
投資物業	2,222,274	1,443,364
聯營公司貸款利息收入	5,530,882	34,866,574
無形資產投資收入	1,220,117	612,630
	52,724,890	76,353,502

比較數字以予重列並符合本年度之呈報方式。

5. 業務及地區性分類

業務分類

本集團在業務管理上，現劃分為五個營運部份－酒店業務、物業出租、證券投資及買賣、貸款融資及投資控股，其他則包括有待將來發展之物業持有。該等部份為本集團呈報主要分類資料之基準。

主要業務載列如下：

酒店業務	－ 經營酒店
物業出租	－ 出租投資物業及服務式寓所
證券投資及買賣	－ 投資及買賣證券
貸款融資	－ 貸款給聯營公司作物業發展
投資控股	－ 投資於桑拿商業牌照

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

5. 業務及地區性分類 (續)

業務分類 (續)

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元	貸款融資 港元	投資控股 港元	其他 港元	綜合 港元
其他資料							
固定資產添置	1,741,985	2,035,260	-	-	-	468,386	4,245,631
折舊	80,000	4,366,500	-	-	-	1,272,842	5,719,342
無形資產攤銷	-	-	-	-	1,885,400	-	1,885,400
投資物業重估價值增加	-	3,150,000	-	-	-	-	3,150,000
酒店物業重估價值增加	2,010,459	-	-	-	-	-	2,010,459
證券投資之未變現溢利	-	-	(5,451,984)	-	-	-	(5,451,984)
物業、廠房及設備減值虧損	-	2,517,803	-	-	-	-	2,517,803
出售物業、廠房及設備虧損	-	1,475,507	-	-	-	63,659	1,539,166
出售投資物業虧損	-	55,000	-	-	-	-	55,000

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

5. 業務及地區性分類 (續)

業務分類 (續)

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元	貸款融資 港元	投資控股 港元	其他 港元	綜合 港元
其他資料							
固定資產添置	2,545,337	508,620	—	—	—	458,191	3,512,148
折舊	80,000	4,329,317	—	—	—	1,260,806	5,670,123
無形資產攤銷	—	—	—	—	1,000,000	—	1,000,000
投資物業重估價值減少	—	9,888,702	—	—	—	—	9,888,702
酒店物業重估價值減少	6,297,782	—	—	—	—	—	6,297,782
證券投資之未變現虧損	—	—	702,855	—	—	—	702,855
出售物業、機器及設備 之虧損	—	—	—	—	—	—	121,742

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		經營溢利(虧損)	
	按業務地區			
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
香港	48,652,765	71,256,075	14,986,639	(1,119,156)
中國	4,072,125	5,097,427	(8,978,016)	(7,095,979)
	52,724,890	76,353,502	6,008,623	(8,215,135)

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

5. 業務及地區性分類 (續)

按地區市場劃分 (續)

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無形資產、物業、廠房及設備資產之分析：

	分類資產帳面值		無形資產、新增物業、 廠房及設備	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
香港	540,823,645	563,875,611	2,710,371	14,365,520
中國	61,304,575	101,325,645	1,535,260	459,028
	602,128,220	665,201,256	4,245,631	14,824,548

6. 經營溢利 (虧損)

經營溢利 (虧損) 已扣除下列各項目：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
呆壞賬撥備	—	1,026,061
無形資產攤銷 (計入行政費用內)	1,885,400	1,000,000
核數師酬金：		
本年度	436,415	491,390
前年度撥備超額	—	(25,000)
折舊：		
自置資產	5,538,503	5,553,636
融資租賃資產	180,839	116,487
董事酬金及僱員成本，包括退休福利計劃供款 港幣355,277元 (二零零三年：港幣427,968元)	10,120,445	10,776,916
滙兌虧損	—	17,267
物業、廠房及設備減值虧損 (計入行政費用內)	2,517,803	—
出售物業、機器及設備之虧損	1,539,166	121,742
出售投資物業虧損	55,000	—
營運租賃租金：		
土地及樓宇	4,537,690	4,633,151
其他設備	27,000	2,250
上市其他證券投資之未變現虧損	—	702,855
並已計入：		
租金收入	6,294,399	6,540,791
減：相關支出	(7,798,540)	(8,073,991)
	(1,504,141)	(1,533,200)
銀行利息收入	71,153	625,479
上市其他證券股息收入	732,797	307,661
上市其他證券投資未變現盈利	5,451,984	—

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

7. 財務成本

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
銀行及其他借款利息：		
須於五年內全數償還	4,059,945	4,800,003
毋須於五年內全數償還	518,733	505,318
融資租賃利息	52,164	33,898
	4,630,842	5,339,219

8. 董事酬金

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
袍金	150,000	150,000
其他酬金：		
薪金及其他福利	2,712,551	3,267,995
退休金計劃供款	56,500	54,000
	2,919,051	3,471,995

以上披露之酬金包括應付獨立非執行董事袍金港幣20,000元(二零零三年：港幣20,000元)。

此外，本集團提供某契約土地及樓宇予一董事作為住所，該董事寓所應課差餉租值估計約為港幣267,900元(二零零三年：港幣267,900元)。

董事酬金屬於下列組別：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
港幣0元至港幣1,000,000元	14	13
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	—
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	1

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

9. 僱員酬金

五位最高薪僱員中有三(二零零三年：二)位乃董事，其酬金於財務報表附註第8項內披露。其他二(二零零三年：三)位最高薪僱員之酬金如下：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
薪金及其他福利	572,400	907,250
退休金計劃供款	24,000	36,000
	596,400	943,250

10. 稅項

	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重編)
遞延稅項		
本年度	(178,880)	(163,547)
因稅率改變而產生	659,855	—
	480,975	(163,547)
攤佔聯公司稅項	67,932	8,863,543
	548,907	8,699,996

本公司及其附屬公司由於在此兩年度並無可徵稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

年內稅項抵免可按列於綜合收益表內之除稅前(虧損)溢利調節如下：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
除稅前(虧損)溢利	(11,245,709)	45,627,890
按本地所得稅率17.5%(二零零三年：16%) 計算之稅項	(1,967,999)	7,300,463
分攤聯營公司之稅項影響	2,277,043	(605,616)
有關稅項用途不可扣稅開支之稅項影響	1,095,970	1,925,343
有關稅項用途不應課稅收益之稅項影響	(3,643,761)	(4,751,987)
未確認稅項虧損之稅項影響	2,482,424	2,662,937
以往未確認未運用稅項虧損之稅項影響	1,032,525	1,067,424
其他	(727,295)	1,101,432
本年度稅項	548,907	8,699,996

遞延稅項詳情列載於財務報表附註第31項內。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

11. 每股(虧損)盈利

(a) 每股基本(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本年度虧損港幣11,794,616元(二零零三年：重編溢利港幣38,427,691元)及488,842,675(二零零三年：488,842,675)普通股計算。

(b) 每股攤薄後(虧損)盈利

由於尚未行使之優先認股權之行使價均高於本公司於此兩年度之平均市場價格，故此每股攤薄後(虧損)盈利以假設尚未行使之優先認股權不被行使而計算。

12. 物業、機器及設備

	本集團				本公司	
	香港之 土地、樓宇 及樓宇改良 港元	於中國之 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	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元
成本值或估值						
於二零零三年四月一日	68,783,540	79,237,243	36,586,333	10,886,307	195,493,423	2,125,727
添置	—	1,345,855	1,741,985	1,157,791	4,245,631	468,387
出售	(175,940)	(1,415,094)	—	(681,213)	(2,272,247)	(620,800)
重估增值	—	—	2,010,459	—	2,010,459	—
於二零零四年三月三十一日	68,607,600	79,168,004	40,338,777	11,362,885	199,477,266	1,973,314
包括：						
成本值	68,607,600	79,168,004	—	11,362,885	159,138,489	1,973,314
二零零四年估值	—	—	40,338,777	—	40,338,777	—
	68,607,600	79,168,004	40,338,777	11,362,885	199,477,266	1,973,314
折舊及減值						
於二零零三年四月一日	11,765,091	19,132,248	—	4,992,179	35,889,518	818,691
本年度折舊	1,410,014	3,192,405	—	1,116,923	5,719,342	199,799
已確認減值虧損	2,517,803	—	—	—	2,517,803	—
出售時撇銷	(175,940)	—	—	(553,141)	(729,081)	(553,141)
於二零零四年三月三十一日	15,516,968	22,324,653	—	5,555,961	43,397,582	465,349
賬面淨值						
於二零零四年三月三十一日	53,090,632	56,843,351	40,338,777	5,806,924	156,079,684	1,507,965
於二零零三年三月三十一日	57,018,449	60,104,995	36,586,333	5,894,128	159,603,905	1,307,036

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備 (續)

香港物業均是以中期租賃持有。

其中賬面值為港幣42,968,137元(二零零三年：港幣43,990,303元)之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。

在香港之酒店物業於二零零四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。重估增值為港幣2,010,459元(二零零三年：重估減值港幣6,297,782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49,312,343元(二零零三年：港幣47,570,358元)。

於二零零四年三月三十一日，董事會參考一專業估值師所作之市值對本集團物業進行檢討，確定減值虧損為港幣2,517,803元。而該減值虧損已計入損益表內。

本集團和本公司之汽車賬面淨值其中包括港幣1,375,131元(二零零三年：港幣1,150,951元)的資產是以融資租賃持有的。

13. 投資物業

本集團

港元

估值

於二零零三年四月一日	26,580,000
出售	(910,000)
重估增值	3,150,000
於二零零四年三月三十一日	<u>28,820,000</u>

投資物業之賬面值包括香港之土地如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
長期租約	26,000,000	23,000,000
中期租約	2,820,000	3,580,000
	<u>28,820,000</u>	<u>26,580,000</u>

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

13. 投資物業 (續)

本集團所有投資物業於二零零四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。重估增值為港幣3,150,000元(二零零三年：重估減值港幣9,888,702元)，並已計入損益表內。

投資物業賬面值港幣26,950,000元(二零零三年：港幣23,900,000元)是以營運租約租出。

其中一賬面值為港幣930,000元(二零零三年：港幣880,000元)之投資物業以邱達偉先生配偶作為本集團信託人之名義登記。

14. 無形資產

	本集團 及本公司 港元
總額	
於二零零三年四月一日及二零零四年三月三十一日	11,312,400
攤銷	
於二零零三年四月一日	1,000,000
本年度攤銷	1,885,400
於二零零四年三月三十一日	2,885,400
賬面淨值	
於二零零四年三月三十一日	8,427,000
於二零零三年三月三十一日	10,312,400

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。無形資產按剩餘經營期6年攤銷。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
無牌價股份，成本值	89,209,222	89,209,240
應收附屬公司款項	294,404,679	307,452,620
減：已確認減值虧損	(45,919,494)	(45,919,494)
	337,694,407	350,742,366

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：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
香港優惠利率加1%	14,728,452	—
香港優惠利率減4%	54,982,913	50,479,774
香港優惠利率減3%	—	16,981,995
香港優惠利率減2%	—	13,208,867
7%年利率(備註)	—	17,342,659
不計利息	224,693,314	209,439,325
	294,404,679	307,452,620

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。

各附屬公司於二零零四年三月三十一日之資料詳情如下：

附屬公司名稱	已繳足 發行普通股/ 註冊資本	本公司持有已發行 普通股票面值或註冊 資本之百分率		主要業務
		直接持有	間接持有	
		%	%	
Alabama Investment Company Limited	港幣9,000元 普通股	97.8	—	經營酒店
穗港置業有限公司	港幣2元 普通股	100	—	物業持有

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

15. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	已繳足 發行普通股/ 註冊資本	本公司持有已發行 普通股票面值或註冊 資本之百分率		主要業務
		直接持有 %	間接持有 %	
遠東訊息科技有限公司	港幣2元 普通股	100	—	投資控股
Faubert Investment Limited	港幣2元 普通股	100	—	物業投資
喜嘉美秘書有限公司	港幣2元 普通股	100	—	提供公司秘書服務 給本集團內之公司
興華世紀有限公司	港幣2元 普通股	100	—	不活躍
荔園遊樂花園有限公司	港幣25,200,000元 普通股	100	—	物業持有
新挑戰有限公司	港幣10,000元 普通股	100	—	投資控股及物業投資
利邦發展有限公司	港幣100元 普通股	100	—	不活躍
文華娛樂有限公司	港幣100,000元 普通股	100	—	物業持有
Ricci Hall Investment Limited	1美元 普通股	100	—	不活躍
Sintex Holdings Limited *	1美元 普通股	100	—	投資控股
集辰有限公司	港幣2元 普通股	—	100	物業投資

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

15. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	已繳足 發行普通股/ 註冊資本	本公司持有已發行 普通股票面值或註冊 資本之百分率		主要業務
		直接持有 %	間接持有 %	
仲台有限公司	港幣2元 普通股	—	100	物業投資
宏用有限公司	港幣2元 普通股	—	100	投資控股
守標發展有限公司	港幣2元 普通股	—	100	不活躍
鈺樹投資有限公司	港幣2元 普通股	—	100	證券買賣及投資
業聯投資有限公司	港幣250,000元 普通股	—	100	投資控股
北京海聯物業管理 有限公司	人民幣25,115,180元 已繳足註冊資本	—	90	物業投資及經營 服務式公寓
俊利高有限公司	港幣2元 普通股	100	—	物業投資
奇輝有限公司	港幣2元 普通股	100	—	投資控股
遠東環球娛樂有限公司	港幣2元 普通股	—	100	不活躍

* 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，而中外合資經營之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

截至二零零四年三月三十一日止年度

16. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重編)	二零零四年 港元	二零零三年 港元
無牌價股份，成本值	—	—	212,578,511	212,578,511
應佔資產淨值	137,986,791	153,182,610	—	—
本集團利息對銷	—	(2,501,841)	—	—
減：減值虧損確認	—	—	(126,000,000)	(55,000,000)
	137,986,791	150,680,769	86,578,511	157,578,511
應收聯營公司貸款	64,600,296	86,691,255	—	—
應收聯營公司款項	6,124,518	1,485,956	6,088,866	1,447,733
	208,711,605	238,857,980	92,667,377	159,026,244

應收聯營公司貸款乃無抵押，息率為香港最優惠利率。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，無息及依董事會意見，該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。

於二零零四年三月三十一日，本集團之聯營公司之資料詳情如下：

聯營公司名稱	註冊／ 營業地點	已發行股本	本集團持有 已發行股本票 面值之百分率 %	主要業務
Bolan Holdings N.V. #	荷屬安的 列斯群島／ 澳洲	美金100元 普通股 美金6,000元 不累積股息五厘 優先股	45	投資控股
Central More Limited # *	香港	港幣2元 普通股	50	物業發展
星滿河投資有限公司#	香港	港元4 普通股	50	物業發展
寶運興有限公司	香港	港元4 普通股	50	物業投資
盈暉臺管理有限公司#	香港	港幣2元 普通股	50	物業管理

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

16. 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。

* 本集團於Central More Limited之權益已抵押給銀行作為該銀行給與本集團的銀行信貸。

以下資料摘錄自本集團主要聯營公司之綜合財務報表及已採納會計實務準則(經修訂)入賬。

	Bolan Holdings N.V.		Central More Limited	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重編)	二零零四年 港元	二零零三年 港元
經營業績				
營業額	4,546,222	7,565,345	142,929,000	1,996,906,168
除稅前溢利(虧損)	13,357,196	2,301,242	(10,224,422)	115,858,796
本集團應佔 除稅前溢利(虧損)	6,010,738	1,035,559	(5,112,211)	57,929,398
財務狀況				
非流動資產	366,979,150	413,472,891	212,307,595	275,143,354
流動資產	1,025,209	2,284,784	152,944,160	499,095,384
流動負債	(4,764,154)	(5,237,700)	(208,943,115)	(548,868,233)
非流動負債	(171,732,717)	(183,924,780)	(64,422,498)	(123,259,941)
資產淨額	191,507,488	226,595,195	91,886,142	102,110,564
本集團應佔資產淨值	86,178,370	101,967,838	45,943,071	51,055,282

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

17. 證券投資

	投資證券		其他投資		合共	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
本集團						
權益證券：						
上市－香港	—	—	9,522,296	14,322,968	9,522,296	14,322,968
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
	180,411,545	180,411,545	9,522,296	15,353,492	189,933,841	195,765,037
上市證券市值	—	—	9,522,296	14,322,968	9,522,296	14,322,968
用作報告之賬面值 分析：						
非流動	180,411,545	180,411,545	5,509,400	3,679,500	185,920,945	184,091,045
流動	—	—	4,012,896	11,673,992	4,012,896	11,673,992
	180,411,545	180,411,545	9,522,296	15,353,492	189,933,841	195,765,037

	投資證券		其他投資		合共	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
本公司						
權益證券：						
上市－香港	—	—	2,092,920	1,931,550	2,092,920	1,931,550
非上市－香港	—	—	—	1,030,524	—	1,030,524
非上市－海外	157,026,351	157,026,351	—	—	157,026,351	157,026,351
	157,026,351	157,026,351	2,092,920	2,962,074	159,119,271	159,988,425
上市證券市值	—	—	2,092,920	1,931,550	2,092,920	1,931,550
用作報告之賬面值 分析：						
非流動	157,026,351	157,026,351	—	—	157,026,351	157,026,351
流動	—	—	2,092,920	2,962,074	2,092,920	2,962,074
	157,026,351	157,026,351	2,092,920	2,962,074	159,119,271	159,988,425

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

17. 證券投資 (續)

投資證券資料詳情如下：

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	盧森保	投資控股，酒店投資 及經營
Far East Consortium International Limited (「FEC」)	0.47	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長期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投資證券，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。

18. 存貨

食品、飲料及其他消耗存貨按可變現淨值列賬港幣244,955元(二零零三年：港幣225,552元)。

19. 貿易及其他應收款項

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	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
0-30日	159,860	154,677
31-60日	79,960	124,378
超過60日	179,577	61,856
貿易應收賬	419,397	340,911
其他應收賬	4,938,090	3,486,435
	5,357,487	3,827,346

於結算日，本公司並無貿易應收款項。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

20. 應收有關連公司款項

董事所控制之公司的應收款項詳情如下：

公司名稱	有關之 董事姓名	本集團			本公司		
		二零零四年 三月三十一日 結餘 港元	二零零三年 四月一日 結餘 港元	本年度最高 欠款金額 港元	二零零四年 三月三十一日 結餘 港元	二零零三年 四月一日 結餘 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	49,045	216,482	216,482	49,044	216,482	216,482
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	804,430	804,430	<u>804,430</u>	420,716	420,716	<u>420,716</u>
		<u>853,475</u>	<u>1,020,912</u>		<u>469,760</u>	<u>637,198</u>	

上列款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

21. 貿易及其他應付款項

以下為結算日之貿易應付款項賬齡分析：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
0—30日	260,804	287,435
31—60日	271,196	373,756
超過60日	1,667,810	1,208,175
貿易應付賬	2,199,810	1,869,366
其他應付賬	7,056,766	8,878,482
	<u>9,256,576</u>	<u>10,747,848</u>

於結算日，本公司並無貿易應付款項。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

22. 應付聯營公司款項

應付聯營公司款項乃無抵押，無息及無固定償還條款。

23. 應付董事款項

應付董事款項乃無抵押、無息及無固定償還條款。

24. 應付有關連公司款項

公司名稱	有關之董事姓名	本集團及本公司	
		二零零四年 港元	二零零三年 港元
木東廣告出版業有限公司	邱達偉、梁蓮珍	8,365	28,770

應付有關連公司款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

25. 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。

26. 融資租賃債務

	最少租賃付款		最少租賃付款現值	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
本集團及本公司				
融資租賃應付費用：				
一年內	330,444	282,504	293,023	252,891
一年以上但不超過五年	403,392	431,052	369,724	377,973
	733,836	713,556	662,747	630,864
減：未來財務費用	(71,089)	(82,692)	—	—
租賃債務現值	662,747	630,864	662,747	630,864
減：流動負債中之 於一年內 到期款項			(293,023)	(252,891)
一年後應付款項			369,724	377,973

本集團之政策是將某些機動車輛安排融資租賃。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。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

27. 銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
銀行及其他貸款包括：				
按揭貸款	22,156,330	26,525,453	—	—
銀行貸款	60,199,970	125,930,861	60,199,971	125,930,861
其他貸款	15,027,670	—	15,027,670	—
銀行透支	6,904,237	—	6,904,237	—
	104,288,207	152,456,314	82,131,878	125,930,861
分析為：				
有抵押	89,260,537	152,456,314	67,104,208	125,930,861
無抵押	15,027,670	—	15,027,670	—
	104,288,207	152,456,314	82,131,878	125,930,861
以上借貸還款期如下：				
一年內	74,321,001	76,188,884	70,435,380	72,537,865
一年以上 但不超過兩年	5,244,438	54,814,748	1,301,165	51,071,434
兩年以上 但不超過五年	16,089,418	14,134,091	3,903,494	2,321,562
超過五年	8,633,350	7,318,591	6,491,839	—
	104,288,207	152,456,314	82,131,878	125,930,861
減：流動負債中之於 一年內到期款項	(74,321,001)	(76,188,884)	(70,435,380)	(72,537,865)
一年後到期款項	29,967,206	76,267,430	11,696,498	53,392,996

其他貸款利率為年息12%至18%。

28. 股本

	法定 二零零四年 及 二零零三年 港元	已發行 及繳足 二零零四年 及 二零零三年 港元
每股港幣一元之普通股	750,000,000	488,842,675

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

29. 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
本公司					
於二零零二年四月一日	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	92,805,386	21,223,231	28,990,000	(78,589,427)	64,429,190
本年度虧損	—	—	—	(67,316,929)	(67,316,929)
於二零零四年三月三十一日	92,805,386	21,223,231	28,990,000	(145,906,356)	(2,887,739)

於結算日，本公司並無可分派儲備。

30. 應付附屬公司款項

應付附屬公司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。

31. 遞延稅項

以下為本集團已確認主要遞延稅項資產及負債在本年度及過往年度報告期間之變動：

	加速稅項 折舊 港元
於二零零二年四月一日	
— 原呈報	—
— 採納SSAP 12(經修訂)所作前期調整	7,201,995
— 重編	7,201,995
計入損益表	(163,547)
於二零零三年三月三十一日	7,038,448
計入損益表	(178,880)
稅率變動之影響在收益表內扣除	659,855
於二零零四年三月三十一日	7,519,423

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

31. 遞延稅項 (續)

於二零零四年三月三十一日，本集團有未運用稅項虧損約港幣89,693,000元(二零零三年：港幣74,464,000元)可供抵銷未來溢利。因為未能預測日後之溢利來源，所以並未就其確認為遞延稅項資產。未確認之稅項虧損可以無限期地結轉後期，惟約港幣22,017,000元(二零零三年：港幣19,992,000元)除外，年期屆滿如下：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
二零零四年	—	3,546,000
二零零五年	3,280,000	3,280,000
二零零六年	2,963,000	2,963,000
二零零七年	4,102,000	4,102,000
二零零八年	6,101,000	6,101,000
二零零九年	5,571,000	—
	22,017,000	19,992,000

於二零零四年三月三十一日，本公司有未運用稅項虧損約為港幣5,900,000元(二零零三年：港幣4,200,000元)可供抵銷未來溢利。因為未能預測日後之溢利來源，所以未確認為遞延稅項資產。

32. 主要非現金之交易

於本年度，本集團購買資產訂立融資租約安排，於訂立時資本值為港幣405,019元(二零零三年：無)。

33. 資產按揭

於結算日，本集團及本公司之銀行及其他貸款額分別約港幣89,356,000元(二零零三年：港幣159,456,000元)及港幣67,200,000元(二零零三年：港幣132,931,000元)，其中已運用分別約港幣89,260,600元(二零零三年：港幣152,456,000元)及港幣67,104,000元(二零零三年：港幣125,931,000元)。

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
酒店物業	40,338,777	36,586,333	—	—
契約土地及樓宇	8,900,000	11,694,598	—	—
投資物業	28,820,000	26,580,000	—	—
銀行存款	2,173,166	2,161,807	2,053,157	2,042,265
	80,231,943	77,022,738	2,053,157	2,042,265

此外，本集團之融資信貸亦以本公司現有及將來之全部資產及承擔(包括未繳足股本)作為浮動抵押。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

34. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
已運用作為銀行擔保以給 與銀行信貸額：				
附屬公司	—	—	20,000,000	20,000,000
聯營公司	10,155,000	—	—	—
	10,155,000	—	20,000,000	20,000,000

35. 承擔**(a) 營運租約安排**

本集團作為承租人：

於結算日，本集團在有關物業的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	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內到期	4,042,682	4,354,656
二年至五年內到期	15,849,057	18,422,243
五年後到期	61,415,094	100,063,148
	81,306,833	122,840,047

租期定為2至28年，而租金是固定的。

本集團作為出租人：

本年度賺取之物業租金收入分別為港幣6,294,399元（二零零三年：港幣6,540,791元）。該等物業的預計平均租金回報率為每年10%及與租客之2年出租承擔。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

35. 承擔 (續)

(a) 營運租約安排 (續)

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未來最低租約付款，到期日如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內	2,264,000	2,686,075
第二至五年內(包括首尾兩年在內)	—	2,056,849
	2,264,000	4,742,924

(b) 資產承擔

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
有關合同上購買物業、機器及設備之資產費用 尚未於財務報表內撥備	1,386,431	1,065,233

(c) 其他承擔

於二零零四年三月三十一日，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(二零零三年：港幣28,000,000元)。

36. 與有關連人仕之交易

於本年度，本集團與有關連人仕訂立如下之交易：

- (a) 於本年度，本集團收取聯營公司貸款利息港幣5,530,882元(二零零三年：港幣34,866,574元)。聯營公司貸款及應收款項詳情見附註第16及22項內。
- (b) 有關本集團物業租約，本集團付給聯營公司之租金為港幣260,912元(二零零三年：無)。該租金是參考市場價格計算。

在二零零三年，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FEC。邱德根先生是FEC及遠東科技之控權股東。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

37. 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。

於結算日之未行使購股權詳列如下：

董事名稱	授出日期	每股 行使價 港元	於行使 購股權 之發行股數	行使期限
邱德根先生	15.11.1995	1.42	5,000,000	11/1995 – 10/2005
邱達偉先生	16.10.1995	1.44	590,000	10/1995 – 09/2005
	9.9.1997	3.01	1,000,000	09/1997 – 08/2007
邱裘錦蘭女士	11.4.1996	1.60	4,000,000	04/1996 – 03/2006
邱美琪小姐	19.11.1997	1.74	7,000,000	11/1997 – 10/2007
鄧崇基先生	11.4.1996	1.60	150,000	04/1996 – 03/2006
	29.1.2000	1.00	6,000,000	01/2000 – 12/2009
			23,740,000	

購股權計劃詳情刊載如下：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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）。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

37. 購股權計劃 (續)

- (d) 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予該僱員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。
- (e) 購股權可在董事會通知每位承授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。
- (f) 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。
- (g) 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)。

由於該計劃將不遵從在二零零一年八月二十三日由聯交所公佈有關聯交所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。最後，在二零零一年九月一日以前全部授出之購股權，將根據該計劃繼續行使。

38. 退休福利計劃

本集團為香港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。