

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

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Charron Holdings 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及食肆。

2. 採納香港財務申報準則

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港財務申報準則（「財務申報準則」）。財務申報準則包括會計師公會所核准之會計實務準則（「會計實務準則」）及詮譯。

會計實務準則第12號（經修訂） 收益稅

實行會計實務準則第12號（經修訂）之影響主要與遞延稅項有關。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用「資產負債表負債法」，即就財政報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之所有暫時差異（除極少數情況例外）確認遞延稅項。基於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯形式應用。會計政策變動導致累計溢利於二零零二年四月一日之結餘增加約1,850,000港元，即政策變動對二零零二年四月一日前期間業績之累積影響。本集團之資產重估儲備於二零零二年四月一日之結餘減少約11,887,000港元，即就本集團物業於該日之重估盈餘所確認之遞延稅項負債。變動導致截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利減少約6,049,000港元及截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損增加約5,067,000港元。變動亦導致截至二零零四年三月三十一日止年度之資產重估儲備減少約864,000港元及截至二零零三年三月三十一日止年度之資產重估儲備增加約211,000港元。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

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原則而編製。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。

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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

負商譽 (續)

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應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。倘若負商譽並非關於收購人之收購計劃已辨認之預期未來虧損及支出及能可靠量度，則負商譽屬於收益，並於所收購之可辨認應折舊資產所載之未來經濟效益耗用時確認為收入。倘為貨幣資產，則收益即時確認為收入。

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。

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期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恆常回報率計算。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

證券投資(續)

除持至到期債務證券外，所有證券均以其後呈報日期之公平價值計算。

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。

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確定減值入賬。當有關資產準備作擬定用途時開始計算折舊。

財政報告附註 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)

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 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) 之狀況，使其價值不會因時間流逝而減損。因此，董事認為此等資產之可使用年期及剩餘價值致使折舊數額不大。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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

財政報告附註 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，本集團會審閱其有形及無形資產之賬面值以確定有否任何跡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，惟增加後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恆常定額之收費率。

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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。日後退回與交換之撥備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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

經營酒店及食肆之收入於提供服務時予以確認。

稅項

收益稅指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所申報溢利淨額有異，原因為應課稅溢利並無計入於其他年度應課稅或可扣減之收支項目，另亦無計入永遠毋須課稅及不可扣減之項目。

遞延稅項為就財政報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額計算之預期應繳付或可退還稅項，並採用「資產負債表負債法」入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利之可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽(或負商譽)或來自初步確認(企業合併除外)一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產或負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司及聯營公司投資產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團能夠控制暫時差異撥回之時間及暫時差異大有可能不會於可見將來撥回則除外。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不足以收回全部或部分資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間之稅率計算。遞延稅項於損益表扣除或計入損益表，惟自權益中直接扣除或直接計入權益除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

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。所引致之匯兌損益撥入損益表處理。

於綜合賬目時，本集團香港以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。所產生之匯兌差額(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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 營業額

本年度之營業額包括：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售物業所得款項	533,901	77,960
印刷及出版之收入	352,809	237,440
銷售傢俬	97,975	90,922
投資物業之租金收入	76,191	91,118
銷售水產	44,329	27,591
經營酒店及食肆之收入	41,515	42,014
提供證券及期貨經紀服務與 相關顧問服務之佣金收入	41,083	26,073
保證金融資及其他應收貸款之利息收入	34,726	26,460
諮詢與顧問服務之收入	31,262	40,951
出售持作買賣用途證券所得款項	26,192	19
	<u>1,279,983</u>	<u>660,548</u>

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、經營酒店及食肆、銷售水產及諮詢與顧問服務。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溢利貢獻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 截至二零零四年三月三十一日止年度

5. 業務及地域分類資料(續)

截至二零零四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 及食肆	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	76,191	533,901	352,809	75,809	97,975	41,515	44,329	31,262	26,192	1,279,983
業績										
分類業績	329,033	18,963	(8,012)	23,341	(7,611)	(5,881)	1,788	26,360	4,441	382,422
利息收入										1,327
未分配之企業費用										(44,119)
經營溢利										339,630
財務費用										(20,106)
應佔聯營公司業績	-	30,775	-	-	-	-	-	-	-	30,775
除稅前溢利										350,299
稅項支出										(15,964)
未計少數股東權益 前溢利										334,335

財政報告附註 截至二零零四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 及食肆	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	108,256	53,280	5,785	390	4,250	9,184	—	—	2,617	183,762
折舊及攤銷	6,119	—	22,518	3,405	8,740	9,081	6	—	4,909	54,778
於損益表內已確認 之減值	6,517	23,970	—	8,000	—	—	—	—	1,300	39,787
撥回之負商譽	—	—	—	—	—	—	—	—	878	878
投資物業之 重估盈餘	(273,253)	—	—	—	—	—	—	—	—	(273,253)
呆壞賬撥備(撥回)	753	187	1,446	4,782	—	—	(46)	—	—	7,122
	<u>753</u>	<u>187</u>	<u>1,446</u>	<u>4,782</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(46)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,122</u>
資產負債表										
資產										
分類資產	1,745,926	117,736	176,332	239,572	131,027	520,262	2,590	1,148	2,062	2,936,655
聯營公司權益	—	128,774	—	—	—	—	—	—	—	128,774
未分配之企業資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	355,106
綜合資產總值										<u>3,420,535</u>
負債										
分類負債	(33,557)	(22,456)	(61,093)	(85,226)	(14,867)	(8,021)	(2,121)	(76,354)	—	(303,695)
未分配之企業負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(748,538)
綜合負債總額										<u>(1,052,233)</u>

財政報告附註 截至二零零四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 千港元	銷售物業 千港元	印刷 及出版 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	銷售水產 千港元	諮詢與 顧問服務 千港元	其他 千港元	綜合 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										(7,071)
未計少數股東權益 前虧損										(719,461)

財政報告附註 截至二零零四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>1,837</u>	<u>—</u>	<u>2,094</u>	<u>(8,788)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(70)</u>	<u>43</u>	<u>92</u>	<u>(4,792)</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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	351,791
綜合資產總值										<u>3,449,416</u>
負債										
分類負債	(25,138)	(42,535)	(51,474)	(67,915)	(8,551)	(17,431)	(2,940)	(100,912)	—	(316,896)
未分配之企業負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,138,604)
綜合負債總額										<u>(1,455,500)</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

6. 其他經營收入 — 淨額

本年度之其他經營收入包括：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售無形資產之收益	2,988	—
出售非作買賣用途證券之收益	79	—
附屬公司結業之(虧損)收益	(259)	446
利息收入：		
— 銀行存款及其他應收款	648	837
— 應收聯營公司貸款	679	10,468
管理費收入	2,330	3,136
本年度收購附屬公司產生之負商譽撥回	878	73
持有作買賣用途證券之未變現收益(虧損)	2,445	(4,192)

7. 減值

(已確認)撥回之減值：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
發展中物業	(25,577)	(33,437)
無形資產	(8,000)	(180,000)
持作出售之物業(附註a)	(4,910)	12,015
汽車登記號碼	(1,300)	(1,470)
刊物資料庫(附註b)	—	(16,324)
	<u>(39,787)</u>	<u>(219,216)</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

7. 減值 (續)

附註：

(a) 本年度之減值約4,910,000港元乃於參照按公開市值基準進行之專業估值後確認。

上年度之數額乃為於以往年度當有關物業正興建中於損益表內已確認持作出售之物業之減值撥回。撥回數額乃董事參照按公開市值基準進行之專業估值而釐訂。

(b) 於上年度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。

8. 經營溢利 (虧損)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利 (虧損) 已扣除：		
無形資產攤銷	2,948	3,050
刊物資料庫攤銷	330	1,451
核數師酬金	2,607	1,395
折舊	51,500	41,874
出售投資物業之虧損	—	120
出售物業、機器及設備之虧損	798	2,743
出售發展中物業之虧損	1,880	—
經營租約租金：		
— 租賃物業	20,681	19,800
— 設備	1,513	912
員工成本，包括董事酬金 及退休福利計劃供款 (附註9)	237,801	198,932
及已計入：		
租金收入總額扣除開支約9,080,000港元 (二零零三年：8,280,000港元)	67,111	82,838

財政報告附註 截至二零零四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

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事袍金		
執行董事	600	700
獨立非執行董事	100	100
	<u>700</u>	<u>800</u>
其他酬金		
執行董事		
薪金及福利	5,379	5,929
退休福利計劃供款	306	316
	<u>5,685</u>	<u>6,245</u>
董事酬金總額	<u><u>6,385</u></u>	<u><u>7,045</u></u>

董事酬金劃分之幅度如下：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零港元至1,000,000港元	5	6
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
	<u>8</u>	<u>9</u>

財政報告附註 截至二零零四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

於二零零四年度，本集團之五名最高薪酬人士中，三名(二零零三年：三名)為本公司之董事，彼等之酬金載於上文。於二零零四年度，餘下兩名(二零零三年：兩名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他福利	4,621	3,913
退休福利計劃供款	24	142
	<u>4,645</u>	<u>4,055</u>

該等人士酬金劃分之幅度如下：

	僱員人數	
	二零零四年	二零零三年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

9. 董事酬金及僱員薪酬 (續)

(iii) 退休福利計劃供款

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
對本集團之界定供款計劃之 退休福利計劃供款	3,071	2,737
減：已沒收供款	(1,178)	(418)
	<u>1,893</u>	<u>2,319</u>
對強制性公積金計劃 (「強積金計劃」)之供款	6,523	4,984
	<u>8,416</u>	<u>7,303</u>

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應付之供款。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301,000港元(二零零三年：908,000港元)。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

10. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息：		
－ 須於五年內悉數償還之銀行借貸	(11,590)	(27,142)
－ 毋須於五年內悉數償還之銀行借貸	(5,746)	(358)
－ 須於五年內悉數償還之其他借貸	(1,964)	(1,238)
	<u>(19,300)</u>	<u>(28,738)</u>
減：撥充發展中物業成本之數額	—	3,758
	<u>(19,300)</u>	<u>(24,980)</u>
融資租約之利息	(26)	(19)
	<u>(19,326)</u>	<u>(24,999)</u>
借貸成本總額	(780)	(1,000)
銀行收費		
	<u>(20,106)</u>	<u>(25,999)</u>
於損益表內扣除之數額	—	1,089
減：列入直接經營費用之數額		
	<u>(20,106)</u>	<u>(24,910)</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

11. 稅項支出

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(7,523)	(6,523)
中國企業所得稅	(269)	—
	<u>(7,792)</u>	<u>(6,523)</u>
往年(撥備不足)超額撥備		
香港利得稅	362	4,524
中國企業所得稅	(57)	—
	<u>305</u>	<u>4,524</u>
遞延稅項(附註25)		
本年度	(5,748)	(4,800)
稅率增加所致	(301)	—
	<u>(6,049)</u>	<u>(4,800)</u>
應佔聯營公司稅項支出淨額	<u>(2,428)</u>	<u>(272)</u>
	<u>(15,964)</u>	<u>(7,071)</u>

香港利得稅按年度估計應課稅溢利之17.5%(二零零三年：16%)計算。

中國企業所得稅按中國現行稅率計算。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

11. 稅項支出 (續)

年度支出可與綜合損益表所載除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>350,299</u>	<u>(712,390)</u>
按香港利得稅17.5%(二零零三年：16%) 計算之稅項(支出)撥回	(61,302)	113,982
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	(9,358)	(74,430)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	56,594	10,572
動用先前並無確認之稅項虧損	5,995	5,780
未確認稅項虧損之稅務影響	(9,079)	(18,139)
並無確認之可扣減暫時差異之稅務影響	(859)	(112)
附屬公司於其他司法權區經營稅率不同之影響	54	—
稅率改變導致期初遞延稅項增加	(301)	—
往年超額撥備	305	4,524
應佔聯營公司稅項之影響	2,958	(49,861)
其他	<u>(971)</u>	<u>613</u>
年度稅項支出	<u>(15,964)</u>	<u>(7,071)</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

12. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據年內股東應佔本集團之綜合溢利約334,869,000港元(二零零三年：虧損710,937,000港元(經重列))及已發行之86,329,352股普通股(已就於二零零三年三月三十一日生效之10股合併為1股事宜之影響作出調整)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盈利(虧損)。

因上文附註2所述之會計政策變動而導致之每股基本盈利比較數字調整如下：

	基本 港元
二零零三年每股虧損之對賬：	
調整前申報數字	(8.18)
採納會計實務準則第12號(經修訂)所致調整	(0.06)
	<hr/>
經重列	(8.24)
	<hr/> <hr/>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

13. 投資物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
估值		
年初結餘	1,224,445	1,475,120
增添	83,252	—
轉撥自租約土地及樓宇	—	9,900
轉撥往租約土地及樓宇	—	(54,300)
出售	—	(1,800)
重估產生之盈餘(虧絀)	273,253	(204,475)
	<u>1,580,950</u>	<u>1,224,445</u>
年終結餘		

於結算日，投資物業之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	418,800	279,800
— 中期租約	1,162,150	944,645
	<u>1,580,950</u>	<u>1,224,445</u>

投資物業經由本集團之僱員(專業合資格測量師)於二零零四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 截至二零零四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							
於二零零三年四月一日	303,968	523,202	113,706	62,452	4,208	124,003	1,131,539
增添	—	—	12,829	1,922	—	8,962	23,713
出售	(38,591)	—	(17,865)	(3,476)	—	(39,324)	(99,256)
重新歸類	—	—	—	—	(4,208)	4,208	—
	<u>265,377</u>	<u>523,202</u>	<u>108,670</u>	<u>60,898</u>	<u>—</u>	<u>97,849</u>	<u>1,055,996</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>265,377</u>	<u>523,202</u>	<u>108,670</u>	<u>60,898</u>	<u>—</u>	<u>97,849</u>	<u>1,055,996</u>
包括：							
按成本	48,202	88,202	108,670	60,898	—	97,849	403,821
按設定成本	<u>217,175</u>	<u>435,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>652,175</u>
	<u>265,377</u>	<u>523,202</u>	<u>108,670</u>	<u>60,898</u>	<u>—</u>	<u>97,849</u>	<u>1,055,996</u>
折舊							
於二零零三年四月一日	26,935	30,709	47,844	10,981	—	94,039	210,508
本年度撥備	6,727	4,387	13,870	16,429	—	10,087	51,500
出售時抵銷	(15,460)	—	(12,685)	(2,433)	—	(31,495)	(62,073)
	<u>18,202</u>	<u>35,096</u>	<u>49,029</u>	<u>24,977</u>	<u>—</u>	<u>72,631</u>	<u>199,935</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>18,202</u>	<u>35,096</u>	<u>49,029</u>	<u>24,977</u>	<u>—</u>	<u>72,631</u>	<u>199,935</u>
賬面淨值							
於二零零四年三月三十一日	<u>247,175</u>	<u>488,106</u>	<u>59,641</u>	<u>35,921</u>	<u>—</u>	<u>25,218</u>	<u>856,061</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>277,033</u>	<u>492,493</u>	<u>65,862</u>	<u>51,471</u>	<u>4,208</u>	<u>29,964</u>	<u>921,031</u>

財政報告附註 截至二零零四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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
位於香港：				
— 長期租約	148,026	152,342	488,106	492,493
— 中期租約	99,149	101,560	—	—
位於中國並以中期租約持有	—	23,131	—	—
	247,175	277,033	488,106	492,493

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(國際物業顧問行)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。

若干租約土地及樓宇為於二零零三年轉撥自投資物業，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。

本集團名下機器及設備之賬面淨值其中約141,000港元(二零零三年：345,000港元)乃為根據融資租約持有之資產。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

15. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初結餘	197,100	411,995
增添	76,797	200,633
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)
匯兌調整	(24)	—
出售	(50,636)	—
減：已確認之減值	(25,577)	(33,437)
	<u>197,660</u>	<u>197,100</u>
年終結餘	<u>197,660</u>	<u>197,100</u>

於結算日，發展中物業包括：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	149,000	132,000
— 中期租約	1,200	1,200
位於中國，其土地使用權年期如下：		
— 年期不少於五十年	2,400	3,000
— 年期於五十年內屆滿	45,060	60,900
	<u>197,660</u>	<u>197,100</u>

若干發展中物業之賬面值減低約25,577,000港元(二零零三年：33,437,000港元)至其可收回款項淨額，該款額乃本公司之董事參照按公開市值基準編製之專業估值而估算。

於結算日，發展中物業包含已撥充資本之利息淨值約4,527,000港元(二零零三年：4,527,000港元)。於本年度內並無將利息撥充資本。截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團撥充發展中物業成本之利息款額約為3,758,000港元，按年計之撥充資本比率為3.4%。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

16. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份	<u>893,236</u>	<u>893,236</u>

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(二零零三年：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。

本公司於二零零四年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註46。

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔資產淨值	<u>110,538</u>	<u>82,227</u>
在聯交所上市之股份於三月三十一日之市值	<u>17,057</u>	<u>2,729</u>

本集團於二零零四年三月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註47。

財政報告附註 截至二零零四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」)於截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核財政報告：

損益表

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	—	31,439
本年度溢利(虧損)(附註)	86,382	(598,266)
本集團應佔溢利(虧損)	26,770	(299,116)

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。

資產負債表

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產	360,122	267,086
流動資產	40,821	35,814
流動負債	(1,474)	(2,356)
非流動負債	(48,965)	(45,260)
少數股東權益	(1,925)	7,031
資產淨值	348,579	262,315
應佔資產淨值	108,025	81,291

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。除約8,320,000港元(二零零三年：14,720,000港元)之款項為免息外，其餘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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

20. 應收貸款

本集團

有關貸款為向購買本集團出售之物業之買方所提供之融資墊款。款項由動用日期起計首24個月免息，其後按當時市場利率計息，並以買方所購買之物業作為第二按揭。根據貸款協議，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。

21. 無形資產

	七個聯交所 交易權 千港元	兩個期交所 交易權 千港元	本集團 版權、商標 及知識產權 千港元	互聯網 播映權 千港元	合計 千港元
於二零零二年					
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					
三月三十一日及 二零零三年 四月一日之結餘	14,668	599	6,442	—	21,709
本年度攤銷	(2,444)	(100)	(404)	—	(2,948)
出售	—	—	(3,012)	—	(3,012)
本年度已確認 之減值	(8,000)	—	—	—	(8,000)
於二零零四年					
三月三十一日之結餘	4,224	499	3,026	—	7,749

於二零零四年三月三十一日，本公司董事參照現時經濟情況、香港證券業之經營環境變動及相關資產之淨售價後評估聯交所交易權之價值，並確定出現減值8,000,000港元及於本年度之損益表內扣除。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

21. 無形資產 (續)

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港元及於該年度之損益表內扣除。

22. 負商譽

千港元

本集團

總額

收購附屬公司	(878)
收購附屬公司額外權益	(12,135)

於二零零四年三月三十一日 (13,013)

撥至收入

年內撥回數額及於二零零四年三月三十一日之結餘 878

賬面淨值

於二零零四年三月三十一日 (12,135)

基於所收購之全部資產均為貨幣資產，收購附屬公司所致之負商譽約878,000港元已於年內撥至損益表。

收購附屬公司額外權益所致之負商譽約12,135,000港元將於獲得所收購之可辨認資產所載之未來經濟效益時確認為收入。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

23. 證券投資

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

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

本集團	
二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<u>644</u>	<u>890</u>
<u>2,062</u>	<u>5,307</u>

24. 其他資產

會所債券及會籍，按成本

訂金

刊物資料庫，按成本減去攤銷及減值

本集團	
二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
4,444	4,444
4,856	4,846
<u>4,840</u>	<u>2,170</u>
<u>14,140</u>	<u>11,460</u>

刊物資料庫主要包括以往各期之東方新地與Fashion & Beauty Magazine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約為330,000港元(二零零三年：1,451,000港元)。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

25. 遞延稅項

本年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	本集團				合計 千港元
	加速稅務 折舊 千港元	物業重估 千港元	稅項虧損 千港元	已確認之 發展中物業 減值 千港元	
於二零零二年四月一日					
— 先前呈報	(238)	—	—	—	(238)
— 採納會計實務準則 第12號(經修訂)後之調整	(40,323)	(11,887)	37,921	4,252	(10,037)
— 經重列	(40,561)	(11,887)	37,921	4,252	(10,275)
收購附屬公司所致	(29)	—	—	—	(29)
計入(扣自)綜合損益表	47	—	(595)	(4,252)	(4,800)
計入權益	—	211	—	—	211
於二零零三年三月三十一日	(40,543)	(11,676)	37,326	—	(14,893)
稅率改變之影響					
— (扣自)計入綜合損益表	(3,801)	—	3,500	—	(301)
— 扣自權益	—	(1,095)	—	—	(1,095)
扣自綜合損益表	(790)	—	(4,958)	—	(5,748)
計入權益	—	231	—	—	231
於二零零四年三月三十一日	(45,134)	(12,540)	35,868	—	(21,806)

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

25. 遞延稅項 (續)

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已互相抵銷。以下為就財務申報而言，遞延稅項結餘之分析：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
遞延稅項資產	9,368	12,243
遞延稅項負債	(31,174)	(27,136)
	<u>(21,806)</u>	<u>(14,893)</u>

於二零零四年三月三十一日，本集團未動用之稅項虧損約1,509,098,000港元（二零零三年：1,517,913,000港元），可供與未來溢利抵銷。該等虧損中共204,960,000港元（二零零三年：233,288,000港元）已確認遞延稅項資產。由於不能預測未來之溢利情況，故並無就其餘1,304,138,000港元（二零零三年：1,284,625,000港元）確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零零四年三月三十一日，本集團因發展中物業及持作出售物業之減值而產生之可扣減暫時差異約為6,768,000港元（二零零三年：1,858,000港元）。由於可能並無應課稅溢利可供與可扣減暫時差異抵銷，故並無就該等可扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

於本年度內或於結算日，並無出現其他重大暫時差異。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

26. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
傢俬	21,805	32,784
白報紙	2,033	1,935
膳食存貨	1,368	1,590
其他	679	105
	<u>25,885</u>	<u>36,414</u>

於二零零四年三月三十一日，為數約8,915,000港元(二零零三年：4,025,000港元)之傢俬存貨按可變現淨值入賬。

於本年度內，已確認為開支之存貨成本約為129,015,000港元(二零零三年：98,187,000港元)。

27. 持作出售之物業

於二零零四年三月三十一日，持作出售之物業包括：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	—	110,985
— 中期租約	3,283	345,000
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	8,460	19,480
	<u>11,743</u>	<u>475,465</u>

於二零零四年三月三十一日，為數約8,460,000港元(二零零三年：364,480,000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467,722,000港元(二零零三年：75,800,000港元)。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

28. 應收賬款、訂金及預付款項

一般而言，本集團給予其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。提供予股份保證金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股份保證金客戶之貸款之賬齡分析，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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
零至三十日	120,011	104,029
三十一日至九十日	19,377	19,844
九十一日至一百八十日	39,710	11,499
一百八十日以上	79,415	9,240
	<u>258,513</u>	<u>144,612</u>
提供予股份保證金客戶之貸款	64,686	57,683
其他應收款、訂金及預付款項	39,148	31,526
	<u>362,347</u>	<u>233,821</u>

於二零零四年三月三十一日，一百八十日以上之結餘包括有期貸款約74,290,000港元（二零零三年：無）。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

29. 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
零至九十日	130,681	117,026
九十一日至一百八十日	1,358	1,400
一百八十日以上	15,770	6,737
	<u>147,809</u>	<u>125,163</u>
其他應付款、客戶訂金及應計費用	173,436	192,576
	<u>321,245</u>	<u>317,739</u>

30. 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。

31. 有抵押銀行借貸 — 一年內到期

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款 — 一年內到期之款額	268,440	638,765
銀行透支	38,084	33,119
信託收據及進口貸款	20,532	11,235
	<u>327,056</u>	<u>683,119</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

32. 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
根據融資租約應付之款額：				
一年內	65	118	48	89
第二至第五年 (包括首尾兩年在內)	116	312	80	233
	<u>181</u>	<u>430</u>	<u>128</u>	<u>322</u>
減：未來融資費用	(53)	(108)	—	—
租約承擔之現值	<u>128</u>	<u>322</u>	<u>128</u>	<u>322</u>
減：一年內到期償還之款額			(48)	(89)
一年後到期償還之款額			<u>80</u>	<u>233</u>

租約期為五年(二零零三年：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，而且並無訂立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 截至二零零四年三月三十一日止年度

34. 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（「舊計劃」），舊計劃將於二零一一年十二月十六日屆滿。於二零零三年八月二十七日，本公司之股東批准終止舊計劃及採納新購股權計劃（「新計劃」），由二零零三年九月九日（「採納日期」）起生效。

新計劃主要旨在鼓勵或嘉獎計劃參與者（「參與者」）（包括本集團之董事及合資格僱員）對本集團所作出之貢獻，及／或使本集團可招聘及挽留能幹之員工，同時吸納對本集團或本集團持有股本權益之任何實體具價值之人才。

根據新計劃，本公司之董事獲授權可於採納日期起之十年內隨時授予任何參與者認購本公司股份之購股權。股份認購價不得低於下列三者中之最高值：(i)於購股權授出日期本公司股份之收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。根據新計劃授出之購股權可認購之股份總數不得超過於採納日期已發行股份總數之10%。根據新計劃及本公司之任何其他購股權計劃（如有）所有已授出惟仍未獲行使之購股權倘獲行使而可發行之股份數目最多不得超過不時已發行股份總數之30%。於任何十二個月期間內授予任何一位參與者之購股權可認購之股份數目不得超過已發行股份總數之1%。購股權可於其相關授出日期起之十年內隨時行使，惟接納日期不得遲於提出授予購股權建議日期起計之二十八日。承授人於接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

自新計劃獲接納以來，並無授出任何購股權。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

35. 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	累計 溢利(虧損) 千港元	合計 千港元
本公司				
於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>1,133,259</u>	<u>1,132,396</u>	<u>(250,515)</u>	<u>2,015,140</u>
於二零零三年四月一日之結餘	1,133,259	1,132,396	(250,515)	2,015,140
本年度虧損	—	—	(202)	(202)
	<u>1,133,259</u>	<u>1,132,396</u>	<u>(250,717)</u>	<u>2,014,938</u>

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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

35. 儲備 (續)

依董事之意見，本公司可分派予股東之儲備如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
繳入盈餘	1,132,396	1,132,396
累計虧損	(250,717)	(250,515)
	<u>881,679</u>	<u>881,881</u>

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。

36. 欠附屬公司之少數股東款項

本集團

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。

由該等附屬公司各自之少數股東提供予該等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 截至二零零四年三月三十一日止年度

37. 有抵押銀行借貸

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行借貸之償還期如下：		
一年內或按通知即時償還	327,056	683,119
一至兩年間	79,458	55,926
兩至五年間	112,248	192,583
五年以上	145,930	25,725
	<u>664,692</u>	<u>957,353</u>
減：列作流動負債於一年內 到期之款額 (附註31)	<u>(327,056)</u>	<u>(683,119)</u>
於一年後到期之款額	<u><u>337,636</u></u>	<u><u>274,234</u></u>

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資物業	1,574,350	1,217,845
租約土地及樓宇	247,094	253,819
酒店物業	488,106	492,493
持作出售之物業	—	455,985
銀行存款	23,313	5,303
	<u><u>2,332,863</u></u>	<u><u>2,425,445</u></u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

38. 收購附屬公司

收購附屬公司之資產淨值：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
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	298	78,985
已抵押銀行存款	25,220	—
銀行結餘及現金	1,878	48,054
應付賬款及應計費用	(26,418)	(98,926)
公司間債務	(332,004)	—
欠一間關連公司款項	—	(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)
遞延稅項負債	—	(29)
少數股東權益	—	6,705
	(331,026)	206,122
轉讓公司間債務	332,004	—
負商譽	(878)	(73)
總現金代價	100	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	(100)	(206,049)
購入之銀行結餘及現金	1,878	48,054
購入之銀行透支	—	(1,345)
	1,778	(159,340)

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

38. 收購附屬公司(續)

於本年度內收購之附屬公司對本集團本年度之營業額及經營業績並無重大貢獻。

截至二零零三年三月三十一日止年度收購之附屬公司佔本集團之營業額約為265,031,000港元及本集團之經營虧損約為51,002,000港元。

39. 附屬公司結業

結業附屬公司之負債淨額包括：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應收賬款、訂金及預付款項	11	—
應付賬款及應計費用	(14)	—
欠附屬公司之少數股東款項	(3,708)	—
少數股東權益	3,970	(326)
公司間債務	(44,495)	—
	(44,236)	(326)
豁免公司間債務	44,495	—
繳入盈餘	—	(120)
附屬公司結業之(虧損)收益	(259)	446
	—	—

在兩年內結業之附屬公司在兩年內對本集團營業額及經營業績並無重大貢獻。

40. 主要非現金交易

截至二零零三年三月三十一日止年度，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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

41. 承擔

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已批准但未訂約：		
— 物業投資及發展項目	360,435	324,439
— 購買物業、機器及設備	2,147	—
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	57,991	147,467
— 購買物業、機器及設備	214	6,014
	<u>420,787</u>	<u>477,920</u>

於結算日，本公司並無重大承擔。

42. 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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	17,213	12,032
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	22,676	6,840
	<u>39,889</u>	<u>18,872</u>

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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

42. 經營租約承擔(續)

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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	58,233	72,202
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	34,252	57,845
	<u>92,485</u>	<u>130,047</u>

持有物業之租戶承租期介乎一至三年，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。

43. 或然負債

(a)

	二零零四年		二零零三年	
	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	8,812	8,812	17,503	17,503
就第三者動用之信貸融資 向銀行作出之擔保	—	—	64,500	22,562
	<u>8,812</u>	<u>8,812</u>	<u>82,003</u>	<u>40,065</u>

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

43. 或然負債 (續)

- (a) 於二零零三年三月三十一日，為數42,400,000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。

	二零零四年		二零零三年	
	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	1,161,013	674,690	1,518,320	963,646
第三者	—	—	64,500	22,562
	<u>1,161,013</u>	<u>674,690</u>	<u>1,582,820</u>	<u>986,208</u>

- (b) 於二零零四年三月五日，稱為香港南灣坊25號南灣御苑第一座之物業(「南灣御苑」)之業主共同作為原告人(「原告人」)，向本公司附屬公司Hafa Adai Limited(「Hafa Adai」)發出令狀，聲稱原告人因南灣御苑地板損壞及天花滲漏而蒙受損失及損壞及索取賠償約14,665,000港元。原告人乃根據原告人(作為買方)與Hafa Adai(作為賣方)於一九九九年九月二十三日就買賣南灣御苑訂立之協議提出索償。Hafa Adai之法律顧問現正處理有關法律程序。本公司之董事考慮到有關法律意見，認為本財政報告毋須就法律程序作出撥備。
- (c) 本公司旗下若干附屬公司在兩年內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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

44. 結算日後事項

於二零零四年五月七日，本集團訂立臨時買賣協議，以購買香港銅鑼灣羅素街8號地下1號及2號舖、地下3號及5號舖及一樓、二樓、三樓、五樓天台、包圍五樓天台之矮牆、地下至三樓之外牆、1號及5號電梯，代價為525,000,000港元。交易已獲股東於本公司於二零零四年七月十二日舉行之股東特別大會批准。於批准本財政報告日期，交易尚未完成，而交易預期於二零零四年七月二十八日或之前完成。

45. 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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向關連公司收取租金(附註ii)	7,085	8,185
向聯營公司收取租金(附註ii)	—	2,110
向關連公司收取廣告費(附註ii)	1,027	1,308
向一名股東支付利息(附註iii)	1,964	1,234
向聯營公司收取利息(附註iii)	679	10,468
向聯營公司收取管理費(附註iv)	240	1,030
向關連公司收取管理費(附註iv)	1,280	1,446
向關連公司收取專業及服務費(附註ii)	2,247	2,770

此外，截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團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。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度**45. 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，即相等於與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 截至二零零四年三月三十一日止年度

46. 附屬公司

本公司於二零零四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
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
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	物業持有
祥勇發展有限公司	香港	2	100.00	物業投資
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

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

46. 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)				
冠潤發展有限公司	香港	2	100.00	物業發展
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
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

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

46. 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)				
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a)	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
頌昇有限公司	香港	2	100.00	物業持有
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
通耀投資有限公司	香港	2	95.00	物業發展

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

46. 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)				
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
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
新出版有限公司	香港	2	100.00	雜誌出版
建浚有限公司	香港	2	100.00	雜誌出版及 持有版權、 商標、 知識產權及 刊物資料庫

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

46. 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)				
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
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
璋益有限公司	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

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度

46. 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)				
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	物業投資
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。

除在香港以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)。

於二零零四年三月三十一日，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本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

財政報告附註 截至二零零四年三月三十一日止年度**47. 聯營公司**

本集團於二零零四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本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。