

財務報表附註

截至二零零五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. 最近頒佈之會計準則可能產生之影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則及香港財務申報準則（「香港財務申報準則」，以下統稱「新香港財務申報準則」），除香港財務申報準則第3號業務合併外，於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團並無就截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新香港財務申報準則。

香港財務申報準則第3號適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併。本集團並無進行任何協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併。因此，香港財務申報準則第3號對本集團截至二零零五年三月三十一日止年度並無任何影響。

本集團已著手評估其他新香港財務申報準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新香港財務申報準則會否對其經營業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響。該等新香港財務申報準則可能導致業績及財務狀況日後之編製及呈報方式有變。

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。

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。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**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減去任何確定之減值虧損列賬。

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。

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。

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。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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

截至二零零五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

截至二零零五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

截至二零零五年三月三十一日止年度

4. 營業額

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
證券投資及買賣	7,485,517	28,499,312
酒店營運收入	13,478,741	11,180,180
租金收入：		
服務式寓所	5,051,138	4,072,125
投資物業	1,764,475	2,222,274
聯營公司貸款利息收入	919,493	5,530,882
無形資產投資收入	1,226,415	1,220,117
	29,925,779	52,724,890

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

截至二零零五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)

二零零五年 (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	(7,441,218)	(29,724,032)	—	—	(33,487)	(25,000)	(37,223,737)
折舊	(80,000)	(4,227,915)	—	—	(198,123)	(1,079,291)	(5,585,539)
呆壞賬撥備	—	(467,582)	—	—	—	—	(467,582)
無形資產攤銷	—	—	—	—	(1,885,400)	—	(1,885,400)
投資物業重估價值增加	—	520,880	—	—	—	—	520,880
酒店物業重估價值增加	1,301,340	—	—	—	—	—	1,301,340
證券投資之未變現溢利	—	—	4,284,278	—	—	—	4,284,278
回撥物業、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	—	(13,431)	—	—	(11,011)	—	(24,442)
出售投資物業溢利	—	8,130,370	—	—	—	—	8,130,370

財務報表附註

截至二零零五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)

二零零四年 (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)

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)溢利	
	按業務地區			
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
香港	24,874,641	48,652,765	5,651,004	14,986,639
中國	5,051,138	4,072,125	(6,768,138)	(8,978,016)
	29,925,779	52,724,890	(1,117,134)	6,008,623

財務報表附註

截至二零零五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、投資物業、物業、廠房及設備資產之分析：

	分類資產帳面值		新增投資物業、 物業、廠房及設備	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
香港	495,636,955	540,823,645	34,978,654	2,710,371
中國	59,150,067	61,304,575	2,245,083	1,535,260
	554,787,022	602,128,220	37,223,737	4,245,631

6. 經營(虧損)溢利

經營(虧損)溢利已扣除下列各項目：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
呆壞賬撥備	467,582	—
無形資產攤銷(包含於行政費用內)	1,885,400	1,885,400
核數師酬金	490,000	436,415
折舊：		
自置資產	5,404,490	5,538,503
融資租賃資產	180,839	180,839
董事酬金及僱員成本，包括退休福利計劃供款 港幣494,902元(二零零四年：港幣355,277元)	10,972,432	10,120,445
匯兌虧損淨額	43,717	—
物業、廠房及設備減值虧損(包含於行政費用內)	—	2,517,803
出售物業、機器及設備之虧損	24,442	1,539,166
營運租賃租金：		
土地及樓宇	4,771,427	4,537,690
其他設備	27,000	27,000
並已計入：		
租金收入	6,815,613	6,294,399
減：相關支出	(2,020,103)	(7,798,540)
	4,795,510	(1,504,141)
銀行利息收入	68,025	71,153
上市其他證券股息收入	254,220	732,797
回撥物業、廠房及設備減值虧損(包含於行政費用內)	2,517,803	—
上市其他證券投資未變現盈利	4,284,278	5,451,984

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

7. 財務成本

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
銀行及其他借款利息：		
須於五年內全數償還	3,109,330	4,059,945
毋須於五年內全數償還	756,781	518,733
融資租賃利息	42,064	52,164
	3,908,175	4,630,842

8. 董事酬金

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
袍金	314,167	150,000
其他酬金：		
薪金及其他福利	2,123,526	2,712,551
退休金計劃供款	49,000	56,500
	2,486,693	2,919,051

以上披露之酬金包括應付獨立非執行董事袍金港幣194,167元(二零零四年：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266,760元(二零零四年：港幣267,900元)。

董事酬金屬於下列組別：

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
港幣0元至港幣1,000,000元	16	14
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1

9. 僱員酬金

五位最高薪僱員中有三(二零零四年：三)位乃董事，其酬金於財務報表附註第8項內披露。其他二(二零零四年：二)位最高薪僱員之酬金如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
薪金及其他福利	624,400	572,400
退休金計劃供款	24,000	24,000
	648,400	596,400

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

10. 稅項

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
上年度撥備不足 香港	112,427	—
遞延稅項 本年度 因稅率改變而產生	—	(178,880)
	—	659,855
	—	480,975
攤佔聯營公司稅項	1,178,439	67,932
	1,290,866	548,907

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。

本年度之稅項支出可與綜合損益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
除稅前溢利(虧損)	10,082,735	(11,245,709)
按本地所得稅率17.5%(二零零四年：17.5%) 計算之稅項	1,764,479	(1,967,999)
分攤聯營公司之稅項影響	(1,465,469)	2,277,043
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	1,230,370	1,095,970
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(2,292,258)	(3,643,761)
有關於上年度撥備不足	112,427	—
未確認稅項虧損之稅項影響	2,274,409	2,482,424
以往未確認未運用稅項虧損之稅項影響	—	(1,032,525)
由於可適用稅率增加而令期初遞延稅項增加 其他	—	659,855
	(333,092)	677,900
本年度稅項	1,290,866	548,907

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

截至二零零五年三月三十一日止年度

11. 每股盈利(虧損)

(一) 每股基本盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本年度溢利港幣8,791,869元(二零零四年：虧損港幣11,794,616元)及488,842,675(二零零四年：488,842,675)普通股計算。

(二) 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於本年度之平均市場價格，故此每股攤薄後盈利以假設尚未行使之優先認股權不被行使而計算。

於二零零四年行使具潛在攤薄作用之普通股會減低每股虧損，故無計算每股攤薄後虧損。

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						
於二零零四年四月一日	68,607,600	79,168,004	40,338,777	11,362,885	199,477,266	1,973,314
添置	—	2,222,951	5,265,438	87,418	7,575,807	33,486
出售	—	—	—	(159,338)	(159,338)	(25,044)
重估增值	—	—	1,301,340	—	1,301,340	—
重新分類	(513,963)	—	—	513,963	—	—
於二零零五年三月三十一日	68,093,637	81,390,955	46,905,555	11,804,928	208,195,075	1,981,756
包括：						
成本值	68,093,637	81,390,955	—	11,804,928	161,289,520	1,981,756
二零零五年估值	—	—	46,905,555	—	46,905,555	—
	68,093,637	81,390,955	46,905,555	11,804,928	208,195,075	1,981,756
折舊及減值						
於二零零四年四月一日	15,516,968	22,324,653	—	5,555,961	43,397,582	465,349
本年度折舊	1,329,568	3,338,930	—	916,831	5,585,329	198,123
已確認減值虧損之回撥	(2,517,803)	—	—	—	(2,517,803)	—
出售時撇銷	—	—	—	(134,896)	(134,896)	(14,033)
於二零零五年三月三十一日	14,328,733	25,663,583	—	6,337,896	46,330,212	649,439
賬面淨值						
於二零零五年三月三十一日	53,764,904	55,727,372	46,905,555	5,467,032	161,864,863	1,332,317
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

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備 (續)

於香港及中國之物業均是以中期租賃持有。

其中賬面值為港幣41,945,970元(二零零四年：港幣42,968,137元)之部份契約土地及樓宇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二零零五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進行估價。重估增值為港幣1,301,340元(二零零四年：港幣2,010,459元)，並撥入綜合損益表內。

如酒店物業未被重估，則按成本值列入財務報表將為港幣54,577,781元(二零零四年：港幣49,312,343元)。

於二零零五年三月三十一日，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並確定可收回金額比當時賬面金額還高，因此撥回上年度被確定減值虧損港幣2,517,803元。

本集團和本公司之傢俬、裝置、設備、汽車及其他賬面淨值包括港幣1,194,292元(二零零四年：港幣1,375,131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	
於二零零四年四月一日	28,820,000
添置	29,647,930
出售	(26,950,000)
重估增值	520,880
於二零零五年三月三十一日	32,038,810

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

13. 投資物業 (續)

投資物業之賬面值包括香港之土地如下：

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
長期租約	—	26,000,000
中期租約	32,038,810	2,820,000
	32,038,810	28,820,000

本集團所有投資物業於二零零五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520,880元(二零零四年：港幣3,150,000元)，並已計入損益表內。

投資物業賬面值港幣1,030,000元(二零零四年：港幣26,950,000元)是以營運租約租出。

其中一賬面值為港幣1,020,000元(二零零四年：港幣930,000元)之投資物業以邱達偉先生(本公司董事)之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	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	11,312,400
攤銷	
於二零零四年四月一日	2,885,400
本年度攤銷	1,885,400
於二零零五年三月三十一日	4,770,800
賬面淨值	
於二零零五年三月三十一日	6,541,600
於二零零四年三月三十一日	8,427,000

該數額乃收購於中國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。然而，無形資產則按資產之經營期攤銷。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
無牌價股份，成本值	89,209,227	89,209,222
應收附屬公司款項	302,297,097	294,404,679
減：已確認減值虧損	(95,919,494)	(45,919,494)
	295,586,830	337,694,407

應收附屬公司款項乃無抵押。該等款項並不須於結算日後十二個月內償還。因此，該等款項編列為非流動資產。此款項之年息率詳列如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
香港優惠利率加1%	—	14,728,452
香港優惠利率減4%	62,815,479	54,982,913
不計利息	239,481,618	224,693,314
	302,297,097	294,404,679

各附屬公司於二零零五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
銀威世紀有限公司	港幣1元 普通股	100	—	不活躍
穗港置業有限公司	港幣2元 普通股	100	—	物業持有
遠東訊息科技有限公司	港幣2元 普通股	100	—	投資控股

財務報表附註

截至二零零五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 %	
Faubert Investment Limited	港幣2元 普通股	100	—	物業投資
鈞悅有限公司	港幣1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
曜高有限公司	港幣1元 普通股	100	—	物業投資
俊利高有限公司	港幣2元 普通股	100	—	物業投資
興華世紀有限公司	港幣2元 普通股	100	—	物業投資
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
利邦發展有限公司	港幣100元 普通股	100	—	物業分租
安崎有限公司	港幣1元 普通股	100	—	物業投資
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
順樺有限公司	港幣1元 普通股	100	—	物業投資

財務報表附註

截至二零零五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 %	
Sintex Holdings Limited	1美元 普通股	100	—	投資控股
奇輝有限公司	港幣2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
集辰有限公司	港幣2元 普通股	—	100	物業投資
遠東環球娛樂有限公司	港幣2元 普通股	—	100	物業分租
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
業聯投資有限公司	港幣250,000元 普通股	—	100	投資控股
鈺樹投資有限公司	港幣2元 普通股	—	100	證券買賣及投資

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

截至二零零五年三月三十一日止年度

16. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
無牌價股份，成本值	—	—	212,578,512	212,578,511
應佔資產淨值	133,386,080	137,986,791	—	—
減：減值虧損確認	—	—	(139,000,000)	(126,000,000)
	133,386,080	137,986,791	73,578,512	86,578,511
應收聯營公司貸款	—	64,600,296	—	—
應收聯營公司款項	—	6,124,518	—	6,088,866
	133,386,080	208,711,605	73,578,512	92,667,377

應收聯營公司貸款乃無抵押，息率為香港最優惠利率及於二零零五年已全部償還。

應收聯營公司款項乃無抵押，無息及於二零零五年已全部償還。

公司董事經審閱本公司於其一聯營公司之投資額及該聯營公司相關資產於二零零五年三月三十一日之賬面值，決算確認港幣13,000,000元（二零零四年：港幣71,000,000元）之減值虧損。

於二零零五年三月三十一日，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
栢旭有限公司	香港	港幣2元 普通股	50	物業分租
Bolan Holdings N.V. #	荷屬安的 列斯群島／ 澳洲	100美元 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
盈暉臺管理有限公司#	香港	港幣2元 普通股	50	物業管理
寶運興有限公司	香港	港幣4元 普通股	50	物業投資

為避免本集團綜合財務報表之編製過份延遲，該等聯營公司均採用截至十二月三十一日之財務報表。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

16. 聯營公司權益 (續)

以下資料摘錄自本集團主要聯營公司之經修訂已審核／未經審核財務報表。

	Bolan Holdings N.V.		Central More Limited		寶運興有限公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經營業績						
營業額	768,253	4,546,222	9,900,000	142,929,000	1,169,595	812,268
除稅前溢利(虧損)	(25,112,717)	13,357,196	24,671,116	(10,224,422)	27,505,434	233,536
本集團應佔						
除稅前溢利(虧損)	(11,300,722)	6,010,738	12,335,558	(5,112,211)	13,752,717	116,768
財務狀況						
非流動資產	327,683,663	366,979,150	160,313,842	212,307,595	—	42,000,000
流動資產	528,395	1,025,209	17,088,010	152,944,160	4,279,358	214,713
流動負債	(4,502,082)	(4,764,154)	(48,976,414)	(208,943,115)	(540,384)	(1,412,767)
非流動負債	(159,887,442)	(171,732,717)	(14,120,436)	(64,422,498)	—	(29,822,788)
資產淨額	163,822,534	191,507,488	114,305,002	91,886,142	3,738,974	10,979,158
本集團應佔資產淨額	73,720,140	86,178,370	57,152,501	45,943,071	1,869,487	5,489,579

財務報表附註

截至二零零五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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本集團						
權益證券：						
上市－香港	—	—	16,215,122	9,522,296	16,215,122	9,522,296
非上市－海外	180,411,545	180,411,545	—	—	180,411,545	180,411,545
	180,411,545	180,411,545	16,215,122	9,522,296	196,626,667	189,933,841
上市證券市值	—	—	16,215,122	9,522,296	16,215,122	9,522,296
用作報告之賬面值 分析：						
非流動	180,411,545	180,411,545	7,880,250	5,509,400	188,291,795	185,920,945
流動	—	—	8,334,872	4,012,896	8,334,872	4,012,896
	180,411,545	180,411,545	16,215,122	9,522,296	196,626,667	189,933,841
本公司						
權益證券：						
上市－香港	—	—	2,440,550	2,092,920	2,440,550	2,092,920
非上市－海外	157,026,351	157,026,351	—	—	157,026,351	157,026,351
	157,026,351	157,026,351	2,440,550	2,092,920	159,466,901	159,119,271
上市證券市值	—	—	2,440,550	2,092,920	2,440,550	2,092,920
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	—	—	2,440,550	2,092,920	2,440,550	2,092,920
	157,026,351	157,026,351	2,440,550	2,092,920	159,466,901	159,119,271

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

17. 證券投資 (續)

主要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」)	0.22	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將所長期持有之一間前海外聯營公司Warwick Holdings S.A.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虧損)列賬。

邱氏家族連同有關信託乃Warwick Holdings S.A.及FEC之主要控權股東。

18. 存貨

此款項包括食品、飲料及其他消耗存貨，並按可變現淨值列賬港幣281,477元(二零零四年：港幣244,955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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
0-30日	259,853	159,860
31-60日	52,666	79,960
超過60日	136,015	179,577
貿易應收款項	448,534	419,397
其他應收款項	7,031,009	4,938,090
	7,479,543	5,357,487

於結算日，本公司並無貿易應收款項。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

20. 應收／付聯營公司款項

本集團及本公司

該等款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

21. 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	二零零五年	本集團	本年度最高 欠款金額	二零零五年	本公司	本年度最高 欠款金額
		三月三十一日 結餘 港元	二零零四年 四月一日 結餘 港元		三月三十一日 結餘 港元	二零零四年 四月一日 結餘 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	49,045	—	49,044	49,044
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	420,715	804,430	804,430	420,716	420,716	420,716
Tang Dynasty City Pte. Ltd.	邱德根、 邱達成、 邱達偉、 邱美琪、 邱達根 (邱德根之替任董事)	383,715	—	383,715	—	—	—
		<u>804,430</u>	<u>853,475</u>		<u>420,716</u>	<u>469,760</u>	

上列款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

22. 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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
0–30日	780,172	260,804
31–60日	466,670	271,196
超過60日	1,019,269	1,667,810
貿易應付款項	2,266,111	2,199,810
其他應付款項	24,273,203	4,752,695
	26,539,314	6,952,505

於結算日，本公司並無貿易應付款項。

23. 應付董事款項

本集團及本公司

應付董事款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

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	
		二零零五年 港元	二零零四年 港元
大東廣告出版業有限公司	邱達偉	93,585	8,365
遠東戲院管理有限公司	邱德根 邱裘錦蘭 邱達生 邱達昌	7,225	—
		100,810	8,365

該等款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

25. 應付少數股東款項

該款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

26. 融資租賃債務

	最少租賃付款		最少租賃付款現值	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本集團及本公司 融資租賃應付款項：				
一年內	260,132	330,444	238,190	293,023
一年以上但不超過五年	115,117	403,392	108,034	369,724
	375,249	733,836	346,224	662,747
減：未來財務費用	(29,025)	(71,089)	—	—
租賃債務現值	346,224	662,747	346,224	662,747
減：流動負債中之 於一年內 到期款項			(238,190)	(293,023)
一年後應付款項			108,034	369,724

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或然租賃付款的安排。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

27. 銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
銀行及其他貸款包括：				
按揭貸款	12,905,700	22,156,330	—	—
銀行貸款	11,710,483	60,199,970	11,710,483	60,199,971
其他貸款	—	15,027,670	—	15,027,670
銀行透支	4,929,121	6,904,237	4,929,121	6,904,237
	29,545,304	104,288,207	16,639,604	82,131,878
分析為：				
有抵押	29,545,304	89,260,537	16,639,604	67,104,208
無抵押	—	15,027,670	—	15,027,670
	29,545,304	104,288,207	16,639,604	82,131,878
以上借貸還款期如下：				
一年內	7,321,375	74,321,001	6,230,286	70,435,380
一年以上 但不超過兩年	1,853,162	5,244,438	1,301,165	1,301,165
兩年以上 但不超過五年	5,669,187	16,089,418	3,903,494	3,903,494
超過五年	14,701,580	8,633,350	5,204,659	6,491,839
	29,545,304	104,288,207	16,639,604	82,131,878
減：流動負債中之於 一年內到期款項	(7,321,375)	(74,321,001)	(6,230,286)	(70,435,380)
一年後到期款項	22,223,929	29,967,206	10,409,318	11,696,498

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

28. 股本

	法定 二零零五年 及 二零零四年 港元	已發行 及繳足 二零零五年 及 二零零四年 港元
每股港幣一元之普通股	750,000,000	488,842,675

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					
於二零零三年四月一日	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)
本年度虧損	—	—	—	(54,633,318)	(54,633,318)
於二零零五年三月三十一日	92,805,386	21,223,231	28,990,000	(200,539,674)	(57,521,057)

於結算日，本公司並無可分派儲備。

30. 應付附屬公司款項

該等款項乃無抵押及無息。附屬公司同意該等款項並不須於其後十二個月內償還。因此，該等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負債(資產)及其在本年度及過往年度報告期間之變動：

	加速稅項 折舊 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零零三年四月一日	7,038,448	—	7,038,448
計入損益表	(178,880)	—	(178,880)
稅率變動之影響在收益表內扣除	659,855	—	659,855
於二零零四年三月三十一日	7,519,423	—	7,519,423
計入損益表	3,969,998	(3,969,998)	—
於二零零五年三月三十一日	11,489,421	(3,969,998)	7,519,423

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

31. 遞延稅項 (續)

在編列資產負債表時，以上的遞延資產及負債均已抵銷。

於二零零五年三月三十一日，本集團有未運用稅項虧損約港幣88,221,000元(二零零四年：港幣75,106,000元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項已被確認為稅項虧損約港幣22,686,000元(二零零四年：無)。因為未能預測日後之溢利來源，所以稅項虧損餘額約港幣65,535,000元(二零零四年：港幣75,106,000元)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25,076,000元(二零零四年：港幣22,017,000元)除外，年期屆滿如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
二零零五年	2,963,000	3,280,000
二零零六年	4,102,000	2,963,000
二零零七年	7,232,000	4,102,000
二零零八年	5,572,000	6,101,000
二零零九年	5,207,000	5,571,000
	25,076,000	22,017,000

於二零零五年三月三十一日，本公司有未運用稅項虧損約港幣21,672,000元(二零零四年：港幣19,178,000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. 長期服務金撥備

於強制性公積金計劃實施前，本集團沒有正式退休計劃，但每年均撥備長期服務金。依董事會意見，於結算日，該撥備足夠應付本集團可能之責任。該撥備之程度每年均審閱及作出適當的調整。

於年內長期服務金之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
於年初	2,304,071	2,304,071	1,200,000	1,200,000
運用金額	(139,537)	—	(23,100)	—
於年末	2,164,534	2,304,071	1,176,900	1,200,000

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

33. 主要非現金之交易

於截至二零零五年三月三十一日之年度內，購買投資物業之代價港幣16,390,000元於結算日尚未支付。

於截至二零零四年三月三十一日之年度內，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。

34. 資產按揭

於結算日，本集團及本公司之銀行貸款及透支額分別約港幣31,734,000元(二零零四年：港幣89,356,000元)及港幣18,710,000元(二零零四年：港幣67,200,000元)，其中已運用分別約港幣29,545,000元(二零零四年：港幣89,260,000元)及港幣16,640,000元(二零零四年：港幣67,104,000元)。該等信貸以下列資產作抵押。

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
酒店物業	46,905,555	40,338,777	—	—
契約土地及樓宇	11,650,741	8,900,000	—	—
投資物業	8,590,000	28,820,000	—	—
銀行存款	2,178,192	2,173,166	2,058,071	2,053,157
	69,324,488	80,231,943	2,058,071	2,053,157

於二零零四年三月三十一日，本集團之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。

35. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
已運用作為銀行擔保以給 與銀行信貸額：				
附屬公司	—	—	7,765,178	20,000,000
聯營公司	—	10,155,000	—	—
	—	10,155,000	7,765,178	20,000,000

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

36. 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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
一年內到期	4,224,764	4,042,682
二年至五年內到期	15,849,057	15,849,057
五年後到期	57,452,830	61,415,094
	77,526,651	81,306,833

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為港幣6,815,613元(二零零四年：港幣6,294,399元)。該等物業的預計平均租金回報率為每年10%及與租客達成2年出租承擔。

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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
一年內到期	4,200	2,264,000

(b) 資產承擔

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

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
	630,409	1,386,431

(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。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

37. 退休福利計劃

本集團於二零零零年十二月起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。本集團供款給該計劃為員工有關薪金之百分之五。

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。

38. 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) 本集團分別收取聯營公司管理費和利息港幣500,000元（二零零四年：無）及港幣879,930元（二零零四年：港幣5,530,882元）。聯營公司應收及應付款項詳情見附註第16及20項內。
- (b) 本集團付給聯營公司之租金為港幣333,833元（二零零四年：港幣260,912）。該租金是參考市場價格計算。

以上交易按有關人仕協議條款訂立。

再者，一間附屬公司與一小數股東簽訂租賃協議租用一幅位於中華人民共和國之土地，每年租金為人民幣4,200,000元。為期28年，由1996年開始。於本年度，支付租金港幣3,962,000元（二零零四年：港幣3,962,000元）予該小數股東。

39. 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	

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

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)。
- (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)。

於這兩年間，並無購股權授出或行使。

由於該計劃再不符合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。不過，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。