

## 1. 概述

本公司乃於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及營業地點已詳列於「公司資料」內。

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19及20項內。

本財務報告以港元呈列，與本公司之營運貨幣相同。

## 2. 新／修訂香港財務報告準則之應用／會計政策之改變

在本會計年度，本集團及本公司首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）新頒佈之若干香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關應佔聯營公司稅項之呈列方法，該等呈列方法之改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團及本公司會計政策在以下幾方面有所改變，影響本會計年度及以往會計年度之業績編製及呈列：

### 酒店物業

在以往會計期間，本集團之酒店物業以重估值列賬，租期超過20年之酒店物業不作折舊準備。於本會計年度，本集團採納香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之成本模型將本集團之酒店物業列賬。香港會計準則第16號規定酒店物業之剩餘價值按集團目前假設酒店物業已達其估計可使用年期終結時之樓齡和狀況下出售，扣除估計出售成本後所得款項計量。

本集團就採納香港會計準則第16號及香港詮釋第2號「適合酒店物業之會計政策」（「香港詮釋第2號」）檢討酒店物業之剩餘價值而對酒店物業作出折舊準備。此等變動為會計政策變動按照香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及誤差」處理。在此期間，酒店物業有關之遞延稅項已經重列。比較的數字已重列（財務影響載於附註3）。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 2. 新／修訂香港財務報告準則之應用／會計政策之改變(續)

#### 土地使用權之租賃權益

於以往期間，業主自用之租賃土地及樓宇均計入物業、廠房及設備，並以成本模式估量。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份應視乎租賃分類而獨立入賬，惟租賃款項若未能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於此情況下整份租賃一概視為融資租賃。若租賃款項能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於土地之租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃土地款項，並以成本入賬及按直線法於租賃期攤銷。此項會計政策之改變已追溯應用。比較數字以予重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

#### 投資物業

本集團在本會計年度應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在以往年度，根據會計實務準則(「會計實務準則」)第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前之減幅記入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇由二零零五年四月一日起應用香港會計準則第40號。比較數字因而重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

#### 與投資物業有關之遞延稅項

於以往年度，根據以往之詮釋重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據有關物業是持有作待售之物業可收回的賬面值作出評估。在本年度，本集團應用香港詮釋常務委員會詮釋第21號(「香港詮釋常務委員會詮釋第21號」)「所得稅－收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團及本公司預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。於香港詮釋常務委員會詮釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團已就此項會計政策之改變追溯應用。由於應用香港詮釋常務委員會詮釋第21號並未有對本年及前年會計年度之業績及財務狀況有重大影響，前年度數字不需要調整。

## 2. 新／修訂香港財務報告準則之應用／會計政策之改變(續)

### 持作未確定將來用途之租賃土地

以往持作未確定將來用途之租賃土地仍採用賬面成本扣除減值並分類為物業、機器及設備。根據香港會計準則第17號，未確定未來用途之租賃土地乃分類為投資物業及根據香港會計準則第40號之規定，就該等租賃土地以使用公平值之模型計量，租賃土地之公平值改變已直接確認於收益表內，該等會計政策之改變已追溯應用。比較數字以予重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

### 金融工具

本集團及本公司已於本年度應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始的年度生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性之確認、不再確認或計量。應用香港會計準則第32號對本集團於本會計年度及前會計年度內之金融工具呈列，並無構成重大之影響。因實行香港會計準則第39號而產生之金融資產及金融負債之分類及計量主要影響摘要如下：

截至二零零五年三月三十一日，本集團及本公司根據會計實務準則第24號之標準處理方法進行股本證券之分類及計量。根據會計實務準則第24號，本集團及本公司之股本證券投資適當地分類為「證券投資」及「其他投資」。「證券投資」以成本值扣除減值虧損(假若任何)當「其他投資」計量之公平值，未變現之盈利或虧損已包括在損益。根據香港會計準則第39號，本集團及本公司之股本證券投資分別分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」或「可供出售之金融資產」之公平值列賬，該公平值變動已分別確認在損益及股權內。

於二零零五年四月一日，本集團及本公司根據香港會計準則第39條之過渡條文重列其他投資及證券投資至分別為持作買賣投資及可供出售投資。比較數字並未重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 2. 新／修訂香港財務報告準則之應用／會計政策之改變(續)

#### 其他

於本財務報表批准日，本集團及本公司並未提早採納下列已頒佈但未生效的新準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂)	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂)	於外地業務之投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	選擇以公平值入賬 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	礦產資源開採及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務匯報準則)－詮釋4	釐定安排是否包含租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務匯報準則)－詮釋5	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港(國際財務匯報準則)－詮釋6	參與特定市場一廢棄電力及電子設備產生之負債 <sup>3</sup>
香港(國際財務匯報準則)－詮釋7	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重列法 <sup>4</sup>
香港(國際財務匯報準則)－詮釋8	香港財務準則第2號大綱 <sup>5</sup>
香港(國際財務匯報準則)－詮釋9	重估內含衍生工具 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 由二零零六年五月一日起或以後年度期間生效。

<sup>6</sup> 由二零零六年六月一日起或以後年度期間生效。

本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之財務報表(香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)除外)並無造成重大影響。香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)要求所有金融擔保合約於開始時以公平值計量。董事認為依此會計準則修訂後之影響不能於結算日合理地評估。

### 3. 會計政策改變之影響摘要

(a) 本年度及前年度業績之影響摘要如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
土地之租金攤銷增加	(28,016)	(28,016)
本身營運酒店物業之折舊	(2,859,548)	(1,240,442)
取消確認酒店物業之重估價值增加	—	(1,301,340)
於收益表確認投資物業之公平值減少	(1,116,830)	(2,731,770)
本年度虧損增加	(4,004,394)	(5,301,568)

根據其功能按下列項目分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
取消確認酒店物業之重估價值增加	—	(1,301,340)
投資物業之公平值減少	(1,116,830)	(2,731,770)
行政開支之增加	(2,887,564)	(1,268,458)
本年度虧損增加	(4,004,394)	(5,301,568)

此外，應佔聯營公司稅項已重新分類及已包括在攤佔聯營公司業績如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
攤佔聯營公司業績之減少	(2,711,415)	(1,178,439)
稅項之減少	2,711,415	1,178,439
	—	—

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 3. 會計政策改變之影響摘要(續)

(b) 於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日，於資產負債表之影響如下：

	於二零零五年 三月三十一日 (原先呈列) 港元	香港詮釋第2號 及會計準則 第8, 16, 17號 港元	香港會計準則 第40號之影響 港元	於二零零五年 三月三十一日 (重列) 港元	香港會計準則 第39號之影響 港元	於二零零五年 四月一日 (重列) 港元
<b>本集團</b>						
<b>對資產之總額影響：</b>						
投資物業	32,038,810	—	42,812,000	74,850,810	—	74,850,810
物業、廠房及設備	161,864,863	(25,198,118)	(43,087,502)	93,579,243	—	93,579,243
土地之租金						
— 非流動部份	—	10,335,652	—	10,335,652	—	10,335,652
— 流動部份	—	251,582	—	251,582	—	251,582
於證券之投資						
— 非流動部份	188,291,795	—	—	188,291,795	(188,291,795)	—
— 流動部份	8,334,872	—	—	8,334,872	(8,334,872)	—
可供出售之投資	—	—	—	—	188,291,795	188,291,795
持作買賣之投資	—	—	—	—	8,334,872	8,334,872
	<b>390,530,340</b>	<b>(14,610,884)</b>	<b>(275,502)</b>	<b>375,643,954</b>	<b>—</b>	<b>375,643,954</b>
<b>對股本權益之總額影響：</b>						
累計虧損	(111,180,984)	(14,610,884)	(275,502)	(126,067,370)	—	(126,067,370)
<b>本公司</b>						
<b>對資產之總額影響：</b>						
於證券之投資						
— 非流動部份	157,026,351	—	—	157,026,351	(157,026,351)	—
— 流動部份	2,440,550	—	—	2,440,550	(2,440,550)	—
可供出售之投資	—	—	—	—	157,026,351	157,026,351
持作買賣之投資	—	—	—	—	2,440,550	2,440,550
	<b>159,466,901</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>159,466,901</b>	<b>—</b>	<b>159,466,901</b>

### 3. 會計政策改變之影響摘要(續)

(c) 於二零零四年四月一日之股本權益影響摘要如下：

	原先呈列 港元	香港詮釋 第2號及會計 準則第8、 16、17號 港元	香港會計 準則第40號 之影響 港元	重列 港元
<b>本集團</b>				
累計虧損	(119,972,853)	(10,968,045)	1,383,227	(129,557,671)

### 4. 主要會計政策

除了若干物業及金融工具是以公平值列賬外(已於會計政策下解釋)，本財務報告是按歷史成本為基礎編製。

本財務報告是根據香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則編製。此外，本財務報告也包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則和公司法之要求作出相關披露。主要會計政策應用如下：

#### 綜合賬目基準

綜合財務報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。

少數股東於附屬公司之淨資產與集團之股本權益分開呈列。少數股東權益包括由業務合併日應佔數額及在合併期間少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔之虧損超越少數股東於附屬公司應佔之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 收購一間附屬公司的額外權益

當本集團增加其於一間已由本公司控制實體的權益時，由該項收購產生的商譽指收購額外權益的成本及本集團應佔可識別資產、負債及或有負債的公平值增加之間的差額。重估附屬公司的所有可識別資產、負債及或有負債至目前公平值的重估盈餘或虧絀不會於綜合資產負債表內確認。所收購額外權益應佔淨資產的公平值(即綜合賬目時的金額減商譽的金額)及賬面值之間的差額確認為儲備變動。該差額指由於本集團於附屬公司權益增加，自原有收購日期產生的該部分重估差額。當出售該附屬公司，出售相關資產或相關資產減值，以較早者計算，其差額會於收益表內確認。

#### 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。

#### 於聯營公司之權益

聯營公司之業績及資產負債，均以權益會計法列入該等綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資均按成本於綜合資產負債表內列賬，並就本集團應佔聯營公司之盈虧及權益變動之收購後變動作出調整、減任何已識別減值虧損。倘若本集團應佔聯營公司之虧損，相等於或超過其於該聯營公司之權益，則本集團不再確認其應佔之其他虧損。倘若本集團已產生法律或推定責任或代表聯營公司支付款項，則額外應佔之虧損方會提取撥備，而負債方會予以確認。

倘若本集團與聯營公司進行集團實體交易時，未變現之溢利及虧損將按本集團於相關聯營公司之權益而對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外，在此情況，全部虧損金額予以確認。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按其成本減累計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，以直線法將其資產成本攤銷。

以融資租約方式持有之資產，其折舊依已購入資產之相同基準及其可使用年期，或相關之租約年期，以其較短者計算。



## 4. 主要會計政策(續)

### 物業、機器及設備(續)

當物業、機器及設備出售或繼續使用該資產不會為帶來經濟利益，該項物業、機器及設備不再確認。因不再確認而得之利益或虧損(按該項資產的淨出售收入及其賬面值的差額計算)於該年度之收益表入賬。

### 投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值模式入賬。投資物業之公平值變動所產生的收益或虧損直接確認有關收益表產生期內之損益。

持有及無法決定將來用途的契約土地，均視為持作資本增值用途及分類為投資物業，並以公平值入帳。該契約土地公平值變動直接於該變動期間之收益表中確認。

投資物業當出售時解除確認或投資物業當用途出現永久減退或該出售預期不會產生任何日後經濟利益。不再確認資產所產生之盈利或虧損(該項目出售所得淨款項及資產之賬面金額之差額計算)於不再確認該項目時已計入本年之收益表內。

### 土地使用權之租賃權益

租賃土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬。若租賃款額能可靠地分配為土地或樓宇部份。於土地之租賃權益應重新分類為營運租賃下之預付租賃款額。其成本值列賬及按租約年期以直線法攤銷。

### 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，及首次確認為時成本。於首次確認後，該有限時間用途之無形資產以成本減攤銷及可確認的減值虧損入帳。按其估計之使用年限以直線法攤銷。

取消確認無形資產的溢利或虧損乃以淨出售收益及該資產的帳面值差額計算，並在取消確認該資產後確認入收益表。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 減值

於每個結算日，本集團均會審閱旗下有形及無形資產之賬面值，以確定該等有形及無形資產是否有任何減損跡象。倘一項資產之可收回金額估計少於其賬面金額，該項資產之賬面金額乃減低至其可收回金額。減值虧損即時列作支出確認入賬。

當減值虧損確認撥回，則該項資產之賬面金額乃增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加後之賬面金額不得超出倘以往年度並無就該項確認減值虧損原應釐訂之賬面金額。減值虧損撥回即時列作收入確認入賬。

#### 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值乃按先進先出法計算。

#### 收入確認

收入以已收代價或應收賬款之公平值計量。

酒店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。

出售證券所得之款項乃按交易日作基準。

投資股息收入在股東收取股息之權利正式確立後入賬。

無形資產投資收入乃按經營年期，以直線法確認。

源自金融資產產生之利息收入乃採用有關主要結存本金及應用實際息率，以應計時間基準確認。根據該等息率按金融資產之可使用年期估計之未來現金收入對應該等資產之淨賬面值。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 租賃

租賃分類為融資租賃指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約，而全部其他租賃均列為營運租約。

#### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於收益表確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

#### 本集團作為承租人

融資租約持有資產已確認為本集團新增租約之公平值資產或(若較低)最低租約付款現值。出租人之相應負債已包括結算表內列作融資租賃承擔，租賃支出乃均衡財務費用及租賃承擔減免之間當負債餘額之比列為常數定期息率。融資費用已直接計入損益。

根據營運租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於收益表扣除。因訂立一營運租約作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法租賃年期確認作租金支出減少。

### 外幣

編製個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在收益表中確認。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 稅項

稅項支出是當期應付稅項及遞延稅項之總額。

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之淨溢利，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之收益表項目。本集團之即期稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項是由於財務報表中資產及負債的賬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。

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賬。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。

#### 借貸成本

所有其他借貸成本於發生時以予確認計入本期間之收益表內。

#### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(於損益賬按公平值處理之金融資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。就於損益賬按公平值處理的金融資產及負債而言，直接產生之交易成本即時於收益表確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產

本集團之金融資產分為以下三個類別之一：包括持作買賣之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及不再確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列於下文。

#### 持作買賣之金融資產

於首次確認後之各結算日，持作買賣之金融資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款、定期存款、職員房屋貸款及其他應收款項)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值之差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

#### 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，其須指定為可供出售金融資產或未有劃分為其他類別(載於上文)。於首次確認後各結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該金融資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並於損益賬確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 可供出售金融資產(續)

對於沒有在活躍市場上報價且其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資，以及與這種無報價股本工具掛鉤及須通過交付這種股本工具進行結算的衍生工具而言，此等投資於首次確認後的每一結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。當存在客觀證據顯示資產已發生減值，減值虧損在損益中確認。減值虧損的金額按資產的賬面值與按類似的金融資產當時的市場回報率折現預計未來現金流量的現值兩者之間的差額計量。有關減值虧損不會在其後的期間撥回。

#### 金融負債及股本權益

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

本集團其他金融負債包括(應付及其他付款項、應付董事款項、應付關連公司款項、應付少數股東權益款項、應付共同控制實體款項及銀行及其他借貸及融資租約承擔)，初始確認後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

### 5. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於結算日有重大風險導致對下個財政年度資產及負債的賬面金額重大調整的估計不確定因素的其他主要來源載列如下。

#### 物業、機器及設備之使用年期

對折舊而採用的物業、機器及設備之會計政策，管理層根據本集團發展歷史取得之工業經驗及參考相關工業模式，估計不同類別的物業、機器及設備之使用年期。

## 5. 估計不確定因素的主要來源 (續)

### 稅項

於二零零六年及二零零五年三月三十一日，有關加速稅項折舊及未運用稅項虧損分別產生遞延稅項資產為港幣7,519,423元及港幣7,519,423元，已確認於附註39內。由於未來溢利難以預測，於二零零六年及二零零五年三月三十一日分別未就關於稅項虧損港幣34,542,000元及港幣65,535,000元之遞延稅項資產入賬。遞延稅項資產之變現主要依靠將來是否有足夠溢利或可課稅臨時差額。倘將來真正溢利少於或多於預期，遞延稅項資產可撥回或確認，於撥回或確認之年度於收益表入賬。

## 6. 營業額

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
證券買賣	42,898,881	7,485,517
酒店營運收入	12,861,220	13,478,741
租金收入：		
服務式寓所	6,192,753	5,051,138
投資物業	8,400	1,764,475
上市證券股息收入	306,835	254,220
聯營公司貸款利息收入	—	919,493
無形資產投資收入	1,260,730	1,226,415
	<b>63,528,819</b>	<b>30,179,999</b>

## 7. 業務及地區性分類

### 按業務分類

在業務管理上，本集團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、投資控股。其他則包括未分配商業運作。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
投資控股	— 投資於桑拿商業牌照

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 7. 業務及地區性分類 (續)

#### 按業務分類 (續)

有關業務分類資料載列如下：

二零零六年

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元	投資控股 港元	其他 港元	綜合 港元
收入						
營業額	12,861,220	6,201,153	43,205,716	1,260,730	—	63,528,819
業績						
分類業績	(1,933,496)	(6,118,513)	1,489,182	(624,670)	—	(7,187,497)
銀行利息收入						1,032,760
未分配企業費用						(11,366,453)
財務成本						(2,078,339)
撇銷特別儲備						(37,225,662)
攤佔聯營公司業績						(13,685,451)
除稅前虧損						(70,510,642)
稅項						—
本年度虧損						(70,510,642)
資產						
分類資產	37,338,831	56,536,252	200,422,405	4,656,200	143,532,566	442,486,254
聯營公司權益	—	—	—	—	61,615,454	61,615,454
綜合總資產						504,101,708
負債						
分類負債	2,309,724	5,626,575	105,553	—	7,526,302	15,568,154
遞延稅項負債						7,519,423
融資租賃承擔						1,226,336
貸款						45,050,728
綜合總負債						69,364,641
其他資料						
固定資產添置	(5,933,017)	(963,163)	—	—	(1,588,305)	(8,484,485)
折舊	(2,888,393)	(4,271,164)	—	—	(922,432)	(8,081,989)
預付租賃款項減少	(28,016)	—	—	—	(223,566)	(251,582)
呆壞賬撥備	—	(115,491)	—	—	—	(115,491)
無形資產攤銷	—	—	—	(1,885,400)	—	(1,885,400)
物業、機器及設備出售虧損	—	—	—	—	(183,848)	(183,848)



7. 業務及地區性分類 (續)

按業務分類 (續)

二零零五年

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元	投資控股 港元	其他 港元	綜合 港元 (重列)
<b>收入</b>						
營業額	13,478,741	6,815,613	7,739,737	1,226,415	919,493	30,179,999
<b>業績</b>						
分類業績	(548,834)	539,677	2,586,379	(596,962)	919,493	2,899,753
銀行利息收入						6,003
未分配企業費用						(9,324,458)
財務成本						(3,908,175)
攤佔聯營公司業績						13,929,605
除稅前溢利						3,602,728
稅項						(112,427)
本年度溢利						3,490,301
<b>資產</b>						
分類資產	34,206,746	85,042,145	197,172,388	6,541,600	83,551,677	406,514,556
聯營公司權益						133,386,080
綜合總資產						539,900,636
<b>負債</b>						
分類負債	2,473,402	9,338,815	41,942	—	6,192,857	18,047,016
未分配分類負債						18,629,215
遞延稅項負債						7,519,423
融資租賃承擔						346,224
貸款						29,545,304
綜合總負債						74,087,182
<b>其他資料</b>						
固定資產添置	(7,441,218)	(29,724,032)	—	—	(58,487)	(37,223,737)
折舊	(2,357,660)	(3,154,873)	—	—	(1,089,672)	(6,602,205)
呆壞賬撥備	—	(467,582)	—	—	—	(467,582)
預付租賃款項攤銷	(28,016)	—	—	—	(223,566)	(251,582)
無形資產攤銷	—	—	—	(1,885,400)	—	(1,885,400)
物業、機器及設備儲備減值虧損	—	2,517,803	—	—	—	2,517,803
物業、機器及設備出售虧損	—	(13,431)	—	(11,011)	—	(24,442)

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 7. 業務及地區性分類 (續)

#### 按地區市場劃分

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務。

下表為本集團按地區市場(不計貨品/服務之原產地)劃分之銷售分析：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
香港	<b>57,336,066</b>	25,128,861
中國其他地區	<b>6,192,753</b>	5,051,138
	<b>63,528,819</b>	30,179,999

以下為按資產所在地區市場劃分之分類資產賬面值與新增無形資產、投資物業、物業、機器及設備資產之分析：

	分類資產賬面值		新增投資物業、 物業、機器及設備	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
香港	<b>386,239,506</b>	347,364,489	<b>7,708,869</b>	34,978,654
中國其他地區	<b>56,246,748</b>	59,150,067	<b>775,616</b>	2,245,083
	<b>442,486,254</b>	406,514,556	<b>8,484,485</b>	37,223,737

## 8. 董事酬金

已支付或應付酬金予每十四位(二零零五年：十四位)董事如下：

董事姓名	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	退休福利 計劃之供款 港元	總額 港元
<b>二零零六年</b>				
邱德根先生	20,000	—	—	20,000
邱達偉先生	10,000	950,414	12,000	972,414
邱達文先生	10,000	—	—	10,000
邱美琪小姐	10,000	240,390	12,000	262,390
邱裘錦蘭女士	10,000	300,000	—	310,000
邱達生先生	10,000	—	—	10,000
邱達昌先生	10,000	—	—	10,000
邱達成先生	10,000	—	—	10,000
邱達根先生	10,000	180,000	9,000	199,000
葉成慶先生	120,000	—	—	120,000
吳永鏗先生	120,000	—	—	120,000
蔡偉石先生	120,000	—	—	120,000
陳志興先生	10,000	—	—	10,000
鄧崇基先生	10,000	435,400	12,000	457,400
	<b>480,000</b>	<b>2,106,204</b>	<b>45,000</b>	<b>2,631,204</b>
<b>二零零五年</b>				
邱德根先生	20,000	—	—	20,000
邱達偉先生	10,000	844,347	12,000	866,347
邱達文先生	10,000	—	—	10,000
邱美琪小姐	10,000	246,364	12,000	268,364
邱裘錦蘭女士	10,000	300,000	4,000	314,000
邱達生先生	10,000	—	—	10,000
邱達昌先生	10,000	—	—	10,000
邱達成先生	10,000	—	—	10,000
邱達根先生	10,000	280,000	9,000	299,000
葉成慶先生	74,167	—	—	74,167
吳永鏗先生	60,000	—	—	60,000
蔡偉石先生	60,000	—	—	60,000
陳志興先生	10,000	—	—	10,000
鄧崇基先生	10,000	452,815	12,000	474,815
	<b>314,167</b>	<b>2,123,526</b>	<b>49,000</b>	<b>2,486,693</b>

此外，本集團提供某契約土地及樓宇予一位董事作為住所，該董事寓所應課差餉租值估計約為港幣292,800元(二零零五年：港幣266,760元)。

## 財務報表附註

截至二零零六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(二零零五年：三)位乃董事，其酬金於財務報表附註第8項內披露，其他二(二零零五年：二)位最高薪僱員之酬金如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
薪金及其他福利	622,883	624,400
退休福利計劃之供款	24,000	24,000
	<b>646,883</b>	<b>648,400</b>

### 10. 財務成本

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
銀行及其他借款利息：		
須於五年內全數償還	31,310	3,109,330
毋須於五年內全數償還	2,016,465	756,781
融資租賃利息	30,564	42,064
	<b>2,078,339</b>	<b>3,908,175</b>

### 11. 撇銷特別儲備

該款項代表本集團增加收購一附屬公司權益時之物業、機器及設備之賬面值與公平值之差額。於本年度，董事參考一間專業估值師於二零零六年三月三十一日之報告，審閱有關該資產儲備之賬面值，並決定該資產全部虧損。因此，該款項於收益表中確認。

## 12. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項目：

無形資產攤銷(包括在銷售成本內)

折舊：

自置資產

融資租賃資產

呆壞賬撥備

土地租金攤銷

核數師酬金

本年度

前年度撥備不足

董事酬金及其他僱員成本，包括退休福利計劃供款港幣416,213元  
(二零零五年：港幣494,902元)

滙兌虧損，淨額

持作買賣之投資公平值減少

出售物業、機器及設備虧損

營運租賃租金：

樓宇

其他設備

並已計入：

銀行利息收入

滙兌溢利，淨額

回撥物業、機器及設備減值虧損(包括於行政費用內)

出售證券投資收益

其他利息收入

租金收入，扣除相關開支港幣2,199,616元

(二零零五年：港幣 2,020,103元)

上市其他投資之未變現溢利

二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
<b>1,885,400</b>	1,885,400
<b>7,896,625</b>	6,421,366
<b>185,364</b>	180,839
<b>9,967,389</b>	8,487,605
<b>115,491</b>	467,582
<b>251,582</b>	251,582
<b>650,000</b>	490,000
<b>24,409</b>	—
<b>4,514,392</b>	10,972,432
—	43,717
<b>3,486,881</b>	—
<b>183,848</b>	24,442
<b>4,041,585</b>	4,771,427
—	27,000
<b>1,032,760</b>	68,025
<b>1,077,134</b>	—
—	2,517,803
—	1,198,500
<b>484,212</b>	—
<b>4,001,537</b>	4,795,510
—	4,284,278

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 13. 稅項

本公司及其附屬公司由於在此兩年度並無可徵稅溢利，(二零零五年：港幣112,427元按17.5%)故並無就香港利得稅作出撥備。二零零五年之數額乃以往年之稅項撥備不足。

本年度之稅項支出可與綜合收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
除稅前(虧損)溢利	<b>(70,510,642)</b>	3,602,728
按本地所得稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算之稅項 攤佔聯營公司之稅項影響	<b>(12,339,362)</b>	630,478
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	<b>2,394,953</b>	(2,437,681)
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	<b>7,139,786</b>	2,158,144
有關於上年度撥備不足	<b>(315,217)</b>	(2,292,258)
未確認稅項虧損之稅項影響	—	112,427
以往未確認未運用稅項虧損之稅項影響	<b>4,198,895</b>	2,274,409
附屬公司所屬地其司法權區不同稅率之影響	<b>(58,091)</b>	—
其他	<b>(665,559)</b>	—
本年度稅項支出	<b>(355,405)</b>	(333,092)
	—	112,427

遞延稅項詳情列載於財務報表附註第39項內。

### 14. 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70,510,642元(二零零五年：溢利港幣3,490,301元，重列)及488,842,675(二零零五年：488,842,675)普通股計算。

#### (b) 每股攤薄後(虧損)盈利

於本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。

上年度由於本公司之購股權認購價是超過平均市場價格，故並無列示每股可攤薄後之每股盈利。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 14. 每股(虧損)盈利(續)

因應用新財務報告準則對每股基本(虧損)盈利之影響下表摘要如下：

	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前之報告數字	(13.60)	1.80
因會計政策改變而產生之調整	(0.82)	(1.09)
於報告／重列	(14.42)	0.71

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 15. 物業、機器及設備

	香港之 土地 及樓宇 港元	於中國之 樓宇 港元	香港之 酒店物業 港元	本集團 傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元	租賃物業 之裝修 港元	總額 港元	本公司 傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元
<b>成本</b>							
於二零零四年四月一日							
原先呈列	68,607,600	79,168,004	40,338,777	11,362,885	—	199,477,266	1,973,314
會計政策改變之影響	(66,158,776)	—	—	6,748,435	601,750	(58,808,591)	—
重新分類	—	—	(3,015,369)	3,015,369	—	—	—
重列	2,448,824	79,168,004	37,323,408	21,126,689	601,750	140,668,675	1,973,314
添置	—	2,222,951	—	5,352,856	—	7,575,807	33,486
出售	—	—	—	(159,338)	—	(159,338)	(25,044)
於二零零五年三月三十一日	2,448,824	81,390,955	37,323,408	26,320,207	601,750	148,085,144	1,981,756
滙率調整	—	1,037,127	—	209,366	—	1,246,493	—
添置	—	674,578	—	7,366,812	255,548	8,296,938	1,332,759
出售	—	—	—	(995,174)	—	(995,174)	(995,174)
轉自投資物業	19,333,020	—	—	—	—	19,333,020	—
於二零零六年三月三十一日	21,781,844	83,102,660	37,323,408	32,901,211	857,298	175,966,421	2,319,341
<b>折舊及減值</b>							
於二零零四年四月一日							
原先呈列	15,516,968	22,324,653	—	5,555,961	—	43,397,582	465,349
會計政策改變之影響	(12,098,229)	—	15,427,009	3,258,371	571,662	7,158,813	—
重列	3,418,739	22,324,653	15,427,009	8,814,332	571,662	50,556,395	465,349
本年度折舊	38,697	3,338,929	746,467	2,448,024	30,088	6,602,205	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	939,633	25,663,582	16,173,476	11,127,460	601,750	54,505,901	649,439
滙率調整	—	348,826	—	135,772	—	484,598	—
本年度折舊	493,591	3,643,098	746,468	3,071,057	127,775	8,081,989	204,072
出售時撇銷	—	—	—	(505,425)	—	(505,425)	(505,425)
於二零零六年三月三十一日	1,433,224	29,655,506	16,919,944	13,828,864	729,525	62,567,063	348,086
<b>賬面值</b>							
於二零零六年三月三十一日	20,348,620	53,447,154	20,403,464	19,072,347	127,773	113,399,358	1,971,255
於二零零五年三月三十一日	1,509,191	55,727,373	21,149,932	15,192,747	—	93,579,243	1,332,317



## 15. 物業、機器及設備(續)

上述物業、機器及設備之折舊乃按直線法之基準及下列每年息率計算。

樓宇	按租約年期或五十年
租賃物業之裝修、傢俱、裝置、設備、汽車及其他	10%－33.3%

於香港物業的賬面淨值港幣42,866,230元(二零零五年：港幣35,109,245元)及中國之物業的賬面淨值港幣55,662,750元(二零零五年：港幣58,469,998元)均以中期租約形式持有。

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1,836,767元(二零零五年：港幣1,194,292元)的資產是以融資租賃持有的。

## 16. 投資物業

	本集團 港元 (重列)
公平值	
於二零零四年四月一日	
原先呈列	28,820,000
會計政策改變之影響	57,543,770
重列	86,363,770
增加	29,647,930
出售	(26,950,000)
公平值於收益表內確認減少	(14,210,890)
於二零零五年三月三十一日	74,850,810
轉至物業、機器及設備	(19,333,020)
增加	187,547
出售	(1,020,000)
公平值於收益表內確認減少	(29,337)
於二零零六年三月三十一日	<u>54,656,000</u>

部份投資物業賬面值港幣21,400,000元(二零零五年：港幣21,400,000元)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。於二零零五年三月三十一日，一賬面值港幣1,020,000元之投資物業是以邱達偉先生(本公司董事)之配偶作為本集團信託人之名義登記。該物業已於年間出售。

所有本集團的投資物業均位於香港及以中期租約形式持有。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

本集團投資物業的公平值均於二零零六年三月三十一日由宏基測量師行進行估值，該間獨立專業物業估值師與本集團並無聯繫。宏基測量師行是估值師公會之會員，及擁有合資格及就估值類似有關位置之物業之近期經驗。該等估值乃按國際估值準則之規定而釐定，並參考類似物業市場交易之市價。

所有本集團物業權益均以營運租約持有，作為賺取租金或資本增值用途，以公平值模型計算，及分類及列賬為投資物業。於二零零六年三月三十一日，該等物業權益賬面值為港幣54,656,000元(二零零五年：港幣74,850,810元)。

### 17. 土地之租金

土地之租金乃指在香港以中期租約持有之租賃土地及作報告用途之分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
非流動資產	10,084,070	10,335,652
流動資產	251,582	251,582
	<b>10,335,652</b>	<b>10,587,234</b>

### 18. 無形資產

	本集團 及 本公司 港元
<b>總額</b>	
於二零零四年四月一日，二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日	11,312,400
<b>攤銷</b>	
於二零零四年四月一日	2,885,400
本年度攤銷	1,885,400
於二零零五年四月一日	4,770,800
本年度攤銷	1,885,400
於二零零六年三月三十一日	6,656,200
<b>賬面值</b>	
於二零零六年三月三十一日	4,656,200
於二零零五年三月三十一日	6,541,600

## 18. 無形資產(續)

該無形資產乃收購位於中國經營之桑拿牌照業務之成本。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牌照經營期攤銷。

## 19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
無牌價股份，成本價 減：已確認減值虧損	<b>89,209,222</b> <b>(11,419,494)</b>	89,209,227 (11,419,494)
	<b>77,789,728</b>	77,789,733

各附屬公司於二零零六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
心輝有限公司	港幣1元 普通股	100	—	物業投資
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
Faubert Investment Limited	港幣2元 普通股	100	—	物業投資

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 19. 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 %	
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
謹高有限公司	港幣1元 普通股	100	—	物業投資
津達有限公司	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	—	不活躍
興華世紀有限公司	港幣2元 普通股	100	—	物業持有
荔園遊樂花園有限公司	港幣25,200,000元 普通股	100	—	物業投資
新挑戰有限公司	港幣10,000元 普通股	100	—	投資控股
銘達國際有限公司	港幣1元 普通股	100	—	物業投資
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	—	物業投資

19. 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 %	
順樺有限公司	港幣1元 普通股	100	—	物業投資
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	不活躍
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
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

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 20. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
無牌價股份，成本價	<b>212,578,514</b>	212,578,514	<b>212,578,512</b>	212,578,512
攤佔收購後溢利，已收股息淨值	<b>(150,963,060)</b>	(79,192,434)	—	—
減值虧損確認	—	—	<b>(163,600,000)</b>	(139,000,000)
	<b>61,615,454</b>	133,386,080	<b>48,978,512</b>	73,578,512

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二零零六年三月三十一日之賬面值，決算確認港幣24,600,000元(二零零五年：港幣13,000,000元)之減值虧損。

於二零零六年三月三十一日，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 6,000美元 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	不活躍

# 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。

## 20. 聯營公司權益 (續)

本集團之聯營公司財務資料摘錄陳述如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
資產總額	<b>403,377,268</b>	512,541,533
負債總額	<b>(269,259,485)</b>	(229,414,382)
資產淨值	<b>134,117,783</b>	283,127,151
集團攤佔聯營公司資產淨值	<b>61,615,454</b>	133,386,080
收入	<b>4,483,333</b>	12,655,200
本年度(虧損)溢利	<b>(27,814,706)</b>	27,632,715
本年度集團攤佔聯營公司業績	<b>(13,685,451)</b>	13,929,605

## 21. 證券投資

於二零零五年三月三十一日，投資證券包含：

	投資證券 港元	其他投資 港元	合共 港元
<b>本集團</b>			
權益證券：			
上市－香港	—	16,215,122	16,215,122
非上市－海外	180,411,545	—	180,411,545
	<b>180,411,545</b>	<b>16,215,122</b>	<b>196,626,667</b>
上市證券市值	—	16,215,122	16,215,122
用作報告之賬面值分析：			
非流動資產	180,411,545	7,880,250	188,291,795
流動資產	—	8,334,872	8,334,872
	<b>180,411,545</b>	<b>16,215,122</b>	<b>196,626,667</b>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 21. 證券投資(續)

	投資證券 港元	其他投資 港元	合共 港元
<b>本集團</b>			
權益證券：			
上市－香港	—	2,440,550	2,440,550
非上市－海外	157,026,351	—	157,026,351
	<u>157,026,351</u>	<u>2,440,550</u>	<u>159,466,901</u>
上市證券市值	<u>—</u>	<u>2,440,550</u>	<u>2,440,550</u>
用作報告之賬面值分析：			
非流動資產	157,026,351	—	157,026,351
流動資產	—	2,440,550	2,440,550
	<u>157,026,351</u>	<u>2,440,550</u>	<u>159,466,901</u>

### 22. 可供出售之投資

截至二零零六年三月三十一日止，可供出售之投資包括：

	本集團 港元	本公司 港元
於香港上市之金融公具，公平值	8,532,000	—
海外非上市權益證券(成本扣除減值虧損)	180,411,545	157,026,351
	<u>188,943,545</u>	<u>157,026,351</u>

於結算日，可供出售上市投資均以公平值呈列，按可供參考之聯交所股份交易須求價釐定市價。因非上市權益證券不能可靠地計算，故以成本值呈列。

於每結算日，非上市權益證券以成本值扣除減值(如有)計算，因合理公平值估計範圍廣泛，本集團董事認為該等公平值不能可靠地計算。



## 22. 可供出售之投資(續)

於二零零六年三月三十一日止之可供出售之投資詳列如下：

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」)	0.16	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。

## 23. 持作買賣之投資

於二零零六年三月三十一日之持作買賣之投資包括：

	本集團 港元	本公司 港元
於香港上市之權益證券，公平值	2,470,300	720,000
於香港上市之認股證，公平值	7,121,310	—
	<u>9,591,610</u>	<u>720,000</u>

持作買賣之投資之公平值乃按可供參考之聯交所股份交易須求價釐定市值。

## 24. 存貨

此款項包括食品、飲料及其他消耗存貨，其中包括可變現淨值列賬港幣330,681元(二零零五年：港幣281,477元)。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 25. 貿易及其他應收賬款

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賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0-30日	79,157	259,853
31-60日	40,100	52,666
超過60日	296,086	136,015
貿易應收賬款	415,343	448,534
其他應收賬款	7,906,078	7,031,009
	<b>8,321,421</b>	<b>7,479,543</b>

本集團及本公司包括其他應收賬款為港幣1,864,000元(二零零五年：港幣1,748,000元)，其利率為3.5%至香港最優惠利率加1%。

### 26. 應收附屬公司款項

該等款項乃無抵押及可即時通知償還。除數額港幣72,174,496元(二零零五年：港幣62,185,479元)按香港最優惠利率減4%年息計算外，餘額皆無息。

### 27. 應收／付聯營公司款項

該等款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

## 28. 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		
		二零零六年 三月三十一日 結餘 港元	二零零五年 四月一日 結餘 港元	本年度最高 欠款金額 港元	二零零六年 三月三十一日 結餘 港元	二零零五年 四月一日 結餘 港元	本年度最高 欠款金額 港元
遠東科技國際 有限公司	邱德根、邱達昌、 邱美琪、邱達成、 邱達偉、邱達文、 邱達根	420,716	420,715	420,716	420,716	420,716	420,176
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)	251,772	383,715	383,715	—	—	—
		672,488	804,430		420,716	420,716	

上列款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

## 29. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款／銀行結餘及現金包括該等按當時市場利率的短期銀行存款及董事認為該等賬面值約為該等公平值。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 30. 貿易及其他應付賬款

以下為結算日之貿易應付賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0-30日	668,825	780,172
31-60日	356,828	466,670
超過60日	1,634,882	1,019,269
貿易應付賬款	2,660,535	2,266,111
其他應付賬款	4,240,637	24,273,203
	6,901,172	26,539,314

### 31. 應付附屬公司款項

該款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

### 32. 應付董事款項

該款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

### 33. 應付有關連公司款項

公司名稱	有關之董事姓名	本集團		本公司	
		二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
大東廣告出版業 有限公司	邱達偉	68,562	93,585	68,562	93,585
Tang Dynasty City Pte. Ltd.	邱德根 邱達成 邱達偉 邱美琪 邱德根 (邱德根之替任董事)	—	—	131,942	—
遠東戲院管理 有限公司	邱德根 邱裘錦蘭 邱達生 邱達昌	66,838	7,225	66,838	7,225
		135,400	100,810	267,342	100,810

該等款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

### 34. 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。

### 35. 融資租賃債務

	最少租賃付款		最少租賃付款現值	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
本集團及本公司 融資租賃應付款項：				
一年內	596,892	260,132	507,363	238,190
一年以上但不超過五年	770,165	115,117	718,973	108,034
	<b>1,367,057</b>	375,249	<b>1,226,336</b>	346,224
減：未來財務費用	(140,721)	(29,025)	—	—
租賃債務現值	<b>1,226,336</b>	346,224	<b>1,226,336</b>	346,224
減：流動負債中之於一年內 到期款項			(507,363)	(238,190)
一年後應付款項			<b>718,973</b>	108,034

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由2.5%至3.6%。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

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 36. 有抵押銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
銀行貸款包括：				
按揭貸款	<b>27,041,410</b>	12,905,700	—	—
銀行貸款	<b>18,009,318</b>	11,710,483	<b>18,009,318</b>	11,710,483
	<b>45,050,728</b>	24,616,183	<b>18,009,318</b>	11,710,483
以上借貸還款期如下：				
一年內	<b>3,465,700</b>	2,392,254	<b>2,101,165</b>	1,301,165
一年以上但不超過兩年	<b>3,575,490</b>	1,853,162	<b>2,101,165</b>	1,301,165
兩年以上但不超過五年	<b>11,400,623</b>	5,669,187	<b>6,303,495</b>	3,903,494
超過五年	<b>26,608,915</b>	14,701,580	<b>7,503,494</b>	5,204,659
	<b>45,050,728</b>	24,616,183	<b>18,009,319</b>	11,710,483
減：流動負債中之於一年內 到期款項	<b>(3,465,700)</b>	(2,392,254)	<b>(2,101,165)</b>	(1,301,165)
一年後到期款項	<b>41,585,028</b>	22,223,929	<b>15,908,154</b>	10,409,318

本集團及本公司以上借款包括美金1,334,528元(二零零五年：美金1,501,344元)，均以本集團實體之營運貨幣以外之貨幣。

銀行貸款乃以浮動利率由年率2.30%至5.75%(二零零五年：2.68%至4.75%)。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 37. 股本

	法定 已發行及繳足 二零零六年及 二零零五年 港元	二零零六年及 二零零五年 港元
每股港幣一元之普通股	750,000,000	488,842,675

### 38. 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					
於二零零四年四月一日	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)
本年度虧損	—	—	—	(21,358,154)	(21,358,154)
於二零零六年三月三十一日	92,805,386	21,223,231	28,990,000	(221,897,828)	(78,879,211)

於結算日，本公司並無可分派儲備。

### 39. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於本年度及過往年度報告期間之變動如下：

	加速稅項 折舊 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零零四年四月一日	7,519,423	—	7,519,423
於收益表扣除	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
於收益表扣除	(1,884,203)	1,884,203	—
於二零零六年三月三十一日	9,605,218	(2,085,795)	7,519,423

作資產負債表之呈報用途，上述遞延稅項資產及負債以予抵銷。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 39. 遞延稅項(續)

於二零零六年三月三十一日，本集團有未運用稅項虧損約港幣111,896,000元(二零零五年：港幣88,221,000元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已被確認為稅項虧損約港幣11,919,000元(二零零五年：港幣22,686,000元)。因為未能預測日後之溢利來源，所以稅項虧損餘額約港幣99,977,000元(二零零五年：港幣65,535,000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地結轉後期，惟約港幣30,044,000元(二零零五年：港幣25,076,000元)除外，年期屆滿如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
二零零七年／二零零六年	4,102,000	2,963,000
二零零八年／二零零七年	7,232,000	4,102,000
二零零九年／二零零八年	5,572,000	7,232,000
二零一零年／二零零九年	5,207,000	5,572,000
二零一一年／二零一零年	7,931,000	5,207,000
	<b>30,044,000</b>	25,076,000

於二零零六年三月三十一日，本公司有未運用稅項虧損約港幣28,333,000元(二零零五年：港幣21,672,000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。

### 40. 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	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
於年初	2,164,534	2,304,071	1,176,900	1,200,000
運用金額	(109,521)	(139,537)	—	(23,100)
於年末	<b>2,055,013</b>	2,164,534	<b>1,176,900</b>	1,176,900



#### 41. 主要非現金之交易

於本年度內，本集團簽署之資產財務租約安排於開始時值為港幣1,317,000元（二零零五年：無）。

購買投資物業之未支付代價港幣20,090,000元包括於截至二零零六年三月三十一日止之貿易及其他應付賬款內。於年度，本集團獲得新銀行貸款港幣16,390,000元，用作支付該未支付的代價。

#### 42. 資產按揭

於結算日，本集團及本公司之銀行信貸額分別約港幣57,169,000元（二零零五年：港幣31,734,000元）及港幣30,009,000元（二零零五年：港幣18,710,000元），其中已運用分別約港幣45,051,000元（二零零五年：港幣29,545,000元）及港幣18,009,000元（二零零五年：港幣16,640,000元）。該等信貸以下列資產作抵押。

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
物業、機器及設備	65,769,852	33,758,178	—	—
投資物業	11,290,380	8,590,000	—	—
銀行存款	2,238,753	2,178,192	2,116,051	2,058,071
	<b>79,298,985</b>	<b>44,526,370</b>	<b>2,116,051</b>	<b>2,058,071</b>

#### 43. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
給銀行擔保以用作附屬公司 銀行信貸	—	—	19,950,747	7,765,178

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 44. 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	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
一年內到期	4,138,585	4,224,764
二年至五年內到期	16,274,339	15,849,057
五年後到期	54,925,894	57,452,830
	<b>75,338,818</b>	<b>77,526,651</b>

租期定為2至28年，而租金是固定的。

本集團作為出租人：

本年度之物業租金收入為港幣6,201,153元（二零零五年：港幣6,815,613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	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
一年內到期	—	4,200

#### (b) 資產承擔

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
有關合同上購買之資產費用 尚未於財務報表內撥備：		
購買物業，機器及設備	1,725,502	630,409
購買投資物業	40,800,000	—
	<b>42,525,502</b>	<b>630,409</b>

#### 45. 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，員工供款亦為百分之五。

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。

#### 46. 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：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
已收管理費	—	500,000
已收利息	—	879,930
已付租金	<b>636,906</b>	333,833

聯營公司應收及應付款項詳情見附註第27項內。

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4,068,585元(二零零五年：港幣3,962,000元)予該少數股東。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 47. 購股權計劃

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

本年度及前年度各董事於本公司之購股權變動摘要如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港元	購股權股數			
			於1/4/2004 及1/4/2005 尚未行使結餘	本年度 到期	於31/03/2006 尚未行使 結餘	行使 期限
邱德根先生	15/11/1995	1.42	5,000,000	(5,000,000)	—	11/1995 – 10/2005
邱達偉先生	16/10/1995	1.44	590,000	(590,000)	—	10/1995 – 09/2005
	09/09/1997	3.01	1,000,000	—	1,000,000	09/1997 – 08/2007
邱裘錦蘭女士	11/04/1996	1.60	4,000,000	—	4,000,000	04/1996 – 03/2006
邱美琪小姐	19/11/1997	1.74	7,000,000	—	7,000,000	11/1997 – 10/2007
鄧崇基先生	11/04/1996	1.60	150,000	—	150,000	04/1996 – 03/2006
	29/01/2000	1.00	6,000,000	—	6,000,000	01/2000 – 12/2009
			<u>23,740,000</u>	<u>(5,590,000)</u>	<u>18,150,000</u>	
可於年終行使					<u>18,150,000</u>	
加權平均行使價			<u>1.51港元</u>	<u>1.42港元</u>	<u>1.53港元</u>	

購股權計劃詳情刊載如下：

- 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。
- 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。

#### 47. 購股權計劃 (續)

- (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。

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。

#### 48. 金融工具及財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貿易及其他款項、應收聯營公司／有關連公司款項、銀行存款及現金、應付貿易及其他賬款、已收按金、應付有關連公司董事／有關連公司／少數股東款項、銀行貸款及融資租約承擔。該等金融工具有關之風險及減低此等風險之政策載於下文：

##### 外幣風險

本集團若干應收貿易賬款,應付賬款及銀行借貸乃為外幣。本集團現時並無採用外幣對沖之政策。無論如何,管理層監空外幣交易風險及須持續考慮重大外幣對沖之上升風險。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 48. 金融工具及財務風險管理目標及政策 (續)

#### 現金流量利率風險

本集團就浮息銀行借款承擔現金流量利率風險。管理層密切監控相關現金流量利率風險，在有必要時將考慮對沖重大現金流量利率風險。

#### 信貸風險

倘對手方於二零零六年三月三十一日未能履行彼等的承擔，則本集團就貿易應收賬而須承受的最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值的資產的賬面金額。為盡量減低信貸風險，本集團於各結算日檢討可收回數額，以確保就無法收回的數額作出足夠的減值虧損撥備。有鑑於此，本集團董事認為本集團的信貸風險已顯著地減低。

流動資金的信貸風險有限，因有關對方均為高信貸評級的金融機構。

#### 價格風險

本集團監控股本及債務證券之價格風險就可供出售投資及持作買賣之投資。管理層就該等現持有一個不同風險之投資組合。

#### 公平價值

本集團主要金融負債之賬面值(已包括應收貿易及其他款項、應收聯營公司／有關連公司款項、銀行結存及現金、應付貿易及其他款項應付聯營公司／董事／有關連公司／少數股東及銀行借貸)約為其已短期到期贖回之公平價值。