

2008

年報



遠東酒店實業有限公司

股份代號: 37

目錄

	頁次
公司資料	2-3
董事簡介	4-7
董事總經理兼行政總裁報告書	8-9
董事會報告書	10-15
企業管治報告	16-20
獨立核數師報告書	21
綜合收益表	22
綜合資產負債表	23-24
公司資產負債表	25
綜合權益變動報表	26-27
綜合現金流量表	28-29
綜合財務報表附註	30-84
本集團擁有之物業表	85
財務概況	86

本年報之翻譯如有任何錯漏，應以英文為準。

公司資料

註冊地點

香港

董事會

執行董事

邱德根 J.P. (主席)

邱達偉 B.A. (董事總經理兼行政總裁)

邱達文 B.A. (副董事總經理)

邱美琪 LL.B.

非執行董事

邱裘錦蘭 J.P.

邱達生 M.A.

邱達昌，丹斯里拿督 B.Sc.

邱達成 B.A.

邱達根 B.Sc.

獨立非執行董事

葉成慶 J.P.

吳永鏗

蔡偉石 MH, J.P.

替任董事

陳志興 (邱德根之替任董事)

鄧崇基 CPA, FCCA (邱達文之替任董事)

公司秘書

鄧崇基 CPA, FCCA

合資格會計師

鄧崇基 CPA, FCCA

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

審核委員會

葉成慶 J.P.

邱達根 B.Sc.

吳永鏗

蔡偉石 MH, J.P.

公司資料

薪酬委員會

邱達偉 B.A

吳永鏗

蔡偉石 MH, J.P.

主要往來銀行

新聯銀行(香港)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊及主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場

辦公大樓23樓2308室

股份登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

證券交易所

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市

股份代號

037

網址

www.tricor.com.hk/web/service/00037

董事簡介

董事會

執行董事

邱德根先生 J.P. (主席)

八十三歲。一九七九年獲委任為本公司董事及董事會主席。遠東集團創辦人。他亦為 Far East Consortium International Limited 及遠東控股國際有限公司之董事會主席。邱先生具有超過五十年物業投資及發展、娛樂及旅遊業務運作、酒店控股及管理、金融及銀行業務之經驗。邱先生為中國第六屆至第九屆之全國政協委員；創辦仁濟醫院及自一九六八年為公益金之贊助人；亦為新界總商會創辦人及永久榮譽主席；邱先生於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該校之主席。邱裘錦蘭女士之丈夫，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之父親。

邱達偉先生 B.A. (董事總經理兼行政總裁)

四十二歲。一九八九年加入本公司並獲委任為董事。他亦為遠東控股國際有限公司之非執行董事。他擁有多年經營遊樂場及娛樂事業之豐富經驗。邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐及邱達成先生之弟，邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達文先生 B.A. (副董事總經理)

四十一歲。一九九一年加入本公司並獲委任為董事，並於一九九九年獲委任為本公司之副董事總經理。他畢業於英國劍橋大學。他亦為遠東控股國際有限公司之非執行董事。邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生及邱達偉先生之弟，邱達根先生之兄。

邱美琪小姐 LL.B.

五十一歲。一九八九年加入本公司並獲委任為董事。她亦為遠東控股國際有限公司之非執行董事。她畢業於英國白金漢大學，並取得法律學士學位。邱小姐擁有多多年香港、中國及海外之娛樂、電視及電影事業之豐富經驗。邱德根先生及邱裘錦蘭女士之女，邱達生先生及邱達昌先生之妹，邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之姊。

董事簡介

非執行董事

邱裘錦蘭女士 J.P.

六十九歲。一九七九年加入本公司並獲委任為董事。她亦為 Far East Consortium International Limited 之非執行董事。邱女士自一九七五年擔任香港女童軍總會之名譽副會長。她一直活躍於社交圈子，更曾於一九七七／七八年擔任仁濟醫院主席。邱女士乃新界婦孺福利會之創辦人及榮譽主席，也是裘錦秋中學委員會成員及校監，及九龍婦女福利會會長。邱女士自一九八二年成為上海市政治協商委員會委員。自一九九七年擔任香港各界婦女會聯合協進會之名譽副會長。邱德根先生之夫人，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之母親。

邱達生先生 M.A.

五十七歲。一九七四年加入遠東集團。一九七九年獲委任為董事。他畢業於劍橋大學，並持有榮譽經濟碩士學位。邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達昌先生，丹斯里拿督 B.SC.

五十四歲。於一九七五年加入遠東集團，並於一九七九年獲委任為本公司董事。他持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。他擁有逾三十年物業及地產相關行業之經驗。彼於一九七八年擔任 Far East Consortium Limited (Far East Consortium International Limited 之前身) 之董事總經理。他分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為 Far East Consortium International Limited 之副主席及行政總裁。Far East Consortium International Limited 為香港聯合交易所上市之公司。他亦為遠東控股國際有限公司之非執行董事。

丹斯里拿督邱達昌於一九八七年於馬來西亞創立 Malaysia Land Holdings Berhad (Mayland Group)。Mayland Group 自成立以來持續擴展其房地產業務，迄今已發展為馬來西亞最大之房地產發展商之一。彼亦為 Tokai Kanko Ltd. 之主席及主要股東，此公司於東京交易所上市。他熱心公益，為現任香港明天更好基金信託人委員會委員及軍民同樂活動籌委會主席。於一九九七年七月，他首次獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜。彼於二零零五年更獲取「丹斯里拿督」之榮譽名銜。邱先生乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生之弟，邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之兄。

董事簡介

邱達成先生 B.A.

四十九歲。一九七九年加入本公司並獲委任為董事。他積極參與中國、新加坡及馬來西亞之業務發展。他是Far East Consortium International Limited之執行董事及遠東控股國際有限公司之執行董事。他亦為倫敦上市公司Fortune Oil Plc.之非執行董事。邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生及邱美琪小姐之弟，邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達根先生 B.SC.

三十三歲。一九九六年加入本公司並獲委任為董事。邱先生於一九九六年畢業於美國加利福尼亞州Pepperdine University並獲得商業管理學士學位。他亦為遠東控股國際有限公司之董事總經理兼行政總裁，Chinasoft International Limited及Golife Concepts Holdings Limited之非執行董事。彼為香港上市公司商會之副主席兼司庫，創新科技協會副會長，中華全國青年聯合會委員會成員，河南省青年聯合會副主席以及中國人民政治協商會議上海市委員會委員。邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生及邱達文先生之弟。

獨立非執行董事

葉成慶先生 J.P.

五十三歲。葉先生於一九九七年三月三十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。葉先生持有香港大學之法律學士學位及香港城市大學頒授仲裁及紛爭解決文學碩士學位。彼為香港執業律師逾二十年。葉先生為華富國際控股有限公司之獨立非執行董事及華樂燃氣控股有限公司之獨立委員會成員。

吳永鏗先生

五十五歲。吳先生於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生為香港執業會計師，為德誠會計師事務所有限公司之董事總經理。吳先生亦另為兩間於香港上市的公司(包括申銀萬國(香港)有限公司及合動能源控股有限公司)董事會之獨立非執行董事。

蔡偉石先生 MH, J.P.

五十九歲。蔡先生於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。蔡先生於一九九一年至一九九四年為香港深水埗區議會主席，於一九九四年至一九九七年為香港事務顧問，於一九九五年至一九九八年為香港廣播事務管理局委員。蔡先生現為職業安全健康局副主席、能源諮詢委員會成員、消費者委員會委員、廣州市政協委員及香港中華總商會會董。

董事簡介

替任董事

陳志興先生

四十五歲。他於二零零三年五月十七日獲委任為邱德根先生之替任董事。他為Far East Consortium International Limited(「遠東發展」)在香港之集團首席營運總裁，遠東發展為一間於香港上市之公司。他為該集團多間附屬公司的董事。他主要負責香港、澳門及內地有關的商業管理，酒店和物業發展及投資，以及工程項目發展。他亦負責於內地有關的工業及基建業務。他於一九九零年加入遠東發展為該集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，他負責該集團之財務、司庫及會計職能。他對於香港上市公司會計及審計方面有豐富經驗。他於二零零七年六月獲委任為恒鼎實業國際發展有限公司之獨立非執行董事，恒鼎為一間於香港上市之公司。

未加入遠東發展集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有十數年之審計經驗。

鄧崇基先生 CPA, FCCA

四十八歲。一九九一年加入本公司為助理財務總監及於一九九六年十二月十一日獲委任為邱達文先生之替任董事。鄧先生在加入本公司前，曾於一間主要之國際性會計師行及香港多間上市公司工作，在核數、會計及財務方面有豐富之工作經驗。彼為香港會計師公會之會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼並為本公司之秘書及本公司多間附屬公司之董事。

董事總經理兼行政總裁報告書

業績

本人向全體股東報告截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團股東應佔經審核綜合溢利為3,783,360港元(2007：虧損49,430,180港元)。

董事會建議不派發本年度之股息。

業務回顧及展望

長洲華威酒店營業額與上年度比較增加 21%。水療按摩室及多用途房間已於二零零七年九月裝修竣工。這些新元素已增強度假式酒店的形象，從而吸引更多生意。銷售及市場部亦將集中開發會議團體業務。餐飲部一方面仍注重本地市場，並嘗試經推廣而開發外來市場。

北京華威國際公寓的營業額與上年度比較增加 64%。公寓之東樓一層、二層及外牆現正在進行裝修工程，並預計於北京2008奧林匹克運動會開幕前竣工。因於二零零八年八月舉行之北京奧林匹克運動會臨近及周邊環境和設施持續改善，管理層相信北京華威國際公寓的營業額將進一步改善。

於二零零七年六月一日股東特別大會通過之特別決議案批准本公司股本削減，並於二零零七年七月二十日生效。於股本削減生效後，將會給予本公司一個股本架構可准許派付股息(在受制於表現規限下)及未來潛在籌集資金行動而發行新股份。

僱員

本集團員工約100人。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。本公司亦會酌情發放花紅予表現良好之員工，以茲鼓勵及獎賞。

董事總經理兼行政總裁報告書

財務活動

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行信貸額約92,172,000港元(2007：97,238,000港元)，其中已運用約83,172,000港元(2007：88,238,000港元)。該等信貸額均以物業及存款作抵押。

於二零零八年三月三十一日，本集團之外匯合約、利息與貨幣掉期合約或其他金融衍生工具並無任何重大風險。

於二零零八年三月三十一日，股東資金總額約386,000,000港元(2007：約385,000,000港元)。故此，本集團於二零零八年三月三十一日之負債與資本比率(已運用之銀行信貸額對股東資金總額)為22%(2007：23%)。

結算日後重大事項

於二零零八年五月二十九日，本集團以總代價32,229,000港元購入兩個位於九龍何文田常盛街80號之物業發展項目「半山壹號」第一期之預售單位。根據售樓書，該發展項目之樓宇預期於二零零九年七月三十一日竣工。董事相信，該等收購事項將提升本集團之營運表現及擴大其資產基礎。收購之詳情載於二零零八年六月十八日之本公司通函內。

本人謹代表董事會向各股東的無間支持表示至誠之謝意，並向本集團各員工就其貢獻、忠誠及辛勤服務深表謝忱。

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零零八年七月四日

董事會報告書

董事會將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度經審核之財務報表及董事會報告書送呈各股東省覽。

主要業務

本公司之業務為投資控股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詳情已分別刊載於綜合財務報表附註第16及17項。

業績

本集團本年度之業績已刊載於第22頁之綜合收益表內。

儲備

本集團及本公司於本年度內之儲備變動詳情分別載於第26頁至27頁綜合權益變動報表及綜合財務報表附註第34項內。

物業、機器及設備

本集團及本公司之物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註第12項。

投資物業

本集團之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註第13項。

物業

本集團於二零零八年三月三十一日擁有之物業詳情載於本年報第85頁。

購入、出售或贖回本公司之股份

於本年度內，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何股份。

董事會報告書

董事

本公司於本年度及截至刊發本年報日期止之董事為：

執行董事

邱德根先生(主席)

邱達偉先生(董事總經理兼行政總裁)

邱達文先生(副董事總經理)

邱美琪小姐

非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

邱達昌先生

邱達成先生

邱達根先生

獨立非執行董事

葉成慶先生

吳永鏗先生

蔡偉石先生

替任董事

陳志興先生(邱德根先生之替任董事)

鄧崇基先生(邱達文先生之替任董事)

根據本公司之公司組織章程細則第76、78及79項，除董事總經理外，三分之一董事即將於舉行之股東週年大會上任期屆滿，依章告退，但如再度獲選，彼等均願意膺選連任。

為實行良好的企業管治，儘管章程第76項豁免董事總經理輪值告退，董事總經理於二零零六年八月二十四日之股東週年大會自願輪值告退。

根據本公司組織章程細則第78及79項，邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達文先生及葉成慶先生諸位任期屆滿，將在應屆股東週年大會上依章告退，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

每位非執行董事之任期，乃直至其根據本公司之組織章程細則每年告退為止之期限。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認其獨立性的年度確認書，而本公司亦認為獨立非執行董事屬獨立人士。

董事簡介

公司董事之簡介刊載於本年報第4頁至7頁。

董事會報告書

董事於股份及相關股份之權益

於二零零八年三月三十一日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被計作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)依據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
邱德根先生	12,491,424	—	108,901,052 (附註1)	121,392,476	24.83%
邱達偉先生	12,394,000	—	78,430,299 (附註2)	90,824,299	18.58%
邱裘錦蘭女士	188,000	—	—	188,000	0.04%
邱達生先生	12,172,800	—	22,277,033 (附註3)	34,449,833	7.05%
邱達昌先生	3,144,627	—	—	3,144,627	0.64%
邱美琪小姐	676,240	—	5,000,000 (附註4)	5,676,240	1.16%

附註：

1. 上述108,901,052股股份中，(i)邱德根先生全資擁有之多間私人公司共持有100,939,842股，當中包括由Achiemax Limited持有之72,182,400股，(ii) Far East Consortium International Limited之全資附屬公司遠東發展有限公司則持有295,210股，而(iii)遠東控股國際有限公司之全資附屬公司Brentford Investments Inc. 則持有7,666,000股。邱德根先生是以上公司之控權股東。
2. 該78,430,299股股份，由邱達偉先生全資擁有之公司Energy Overseas Ltd. 持有。
3. 該22,277,033股股份，由邱達生先生全資擁有之多間私人公司持有。
4. 該5,000,000股股份，由邱美琪小姐全資擁有之一間私人公司持有。

(b) 本公司購股權

於二零零七年六月一日本公司股東特別大會上，獲股東正式通過一項普通決議案以批准採納符合上市規則之新的購股權計劃。

董事會報告書

除披露者外，於二零零八年三月三十一日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被計作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)依據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司購股權計劃詳情已刊載於綜合財務報表附註第43項內。

本年度依據於一九九五年九月二十二日採納之購股權計劃（已到期）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				行使期限
			於1.4.2007 尚未行使 結餘	本年度 到期	本年度 取消	於31.3.2008 尚未行使 結餘	
邱達偉先生	9.9.1997	3.01	1,000,000	1,000,000	—	—	9.9.1997 – 8.9.2007
邱美琪小姐	19.11.1997	1.74	7,000,000	7,000,000	—	—	19.11.1997 – 18.11.2007
鄧崇基先生	29.1.2000	1.00	6,000,000	—	6,000,000	—	29.1.2000 – 28.1.2010
			<u>14,000,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>6,000,000</u>	<u>—</u>	

於本年度，並無購股權依據二零零七年六月一日採納之購股權計劃而授出。

購買股份或債券之安排

除上文購股權所披露外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事可透過購買本公司或其任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

董事於重大合約之權益

部份契約土地及樓宇乃由一間附屬公司所擁有，而其業權則以一間由邱德根先生及其家族（「邱氏家族」）所控制公司之名義註冊登記，作為該附屬公司之信託人。

除上述所披露外，截至本年度結算日或於本年度任何時間，本公司或其附屬公司概無訂立董事於其中直接或間接擁有重大權益之合約。

董事會報告書

董事之服務合約

本公司董事與本公司或任何附屬公司概無訂立任何於一年內本集團不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

主要股東

除於「董事於股份及相關股份之權益」所披露若干董事之權益外，據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所示及據董事或本公司主要行政人員所知悉，於二零零八年三月三十一日，以下人士或公司(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權：

股東姓名	身份	持有 普通股股數	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
Achiemax Limited (附註1)	實益擁有人	72,182,400	14.77%
Energy Overseas Ltd. (附註2)	實益擁有人	78,430,299	16.04%

附註：

1. 邱德根先生及邱達成先生為 Achiemax Limited 之董事。
2. Energy Overseas Ltd. 乃由邱達偉先生全資擁有並擔任董事之公司。

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日及據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權。

主要供應商及客戶

本集團五大供應商佔本集團年內總採購額不足30%。

本集團五大客戶佔本集團年內總銷售額不足30%。

僱員及薪酬政策

本集團員工約100人。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。本集團亦會酌情發放花紅予表現良好之員工，以茲鼓勵及獎賞。

董事會報告書

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規報告載於年報第 16 至第 20 頁。

審核委員會

本公司之審核委員會成員包括獨立非執行董事及非執行董事。

審核委員會之主要責任包括審閱及監察本集團之財務申報制度、財務報表及內部監控程序。

足夠公眾持股量

根據市場消息及本公司董事理解，在此年報發佈日，本公司保持上市規則指定之公眾持股量。

僱員酬金政策

本公司已根據常規守則所載規定成立薪酬委員會，並訂定書面職權範圍。薪酬委員會主要負責制訂本集團全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不比載於標準守則的上市公司董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零零八年三月三十一日止年度內，並無違反標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則所載標準。

結算日後重大事項

結算日後重大事項詳情載於綜合財務報表附註第 46 項。

核數師

在即將舉行之股東週年大會上，將提出重新委任德勤 • 關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零零八年七月四日

企業管治報告

致力維持企業管治水平

本公司致力維持有關法定及監管標準，並緊守企業管治之原則，強調透明、獨立、問責、負責及公平。本公司之董事會及高級管理人員確保存在有效之自我監管常規，以保障本公司股東之利益。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載《企業管治常規守則》（「常規守則」）條文之原則。

董事會

董事會之主要職責為制訂長遠企業策略、監督本集團之管理層、評估本集團之績效以及評核其能否達至董事會定期訂立之目標。董事會直接向股東負責，並負責編製賬目。

董事會由十四名董事組成，彼等之詳情載於本年報「董事簡介」內。董事中四名為執行董事、五名為非執行董事、三名為獨立非執行董事及兩名替任董事。該八名非執行董事均具備豐富而廣泛之金融、規管及營商經驗與技巧，有助本集團實踐有效的策略管理。執行董事不得從事與本集團業務產生競爭之任何其他業務，並須（除主席外）貢獻彼等所有正常商業活動時間處理本集團業務及事宜。

有關董事會各董事之構成，請參閱載於本年報「董事會報告書」內。

主席及董事總經理兼行政總裁分別由邱德根先生及邱達偉先生出任，彼等之功能與職責互相獨立並備有書面說明。

主席負責與董事會共同制訂集團策略及政策。

董事總經理兼行政總裁負責管理本集團之策略方針、投資者關係、企業與投資者溝通、收購合併與融資事宜。

本公司已得到三名獨立非執行董事根據上市規則所提供之獨立身份確認，並承認彼等之獨立身份。

企業管治報告

董事會於截至二零零八年三月三十一日止年度內共舉行四次會議。下表列出個別董事出席董事會情況。

	出席會議次數	出席率
執行董事		
邱德根(主席)	2/4	50%
邱達偉(董事總經理兼行政總裁)	4/4	100%
邱達文(副董事總經理)	1/4	25%
邱美琪	0/4	0%
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/4	0%
邱達生	0/4	0%
邱達昌·丹斯里拿督	0/4	0%
邱達成	0/4	0%
邱達根	3/4	75%
獨立非執行董事		
葉成慶	2/4	50%
吳永鏗	2/4	50%
蔡偉石	2/4	50%
替任董事		
陳志興(邱德根之替任董事)	0/4	0%
鄧崇基(邱達文之替任董事)	2/4	50%

企業管治報告

企業管治

董事會僅就基本政策作出決策，例如本集團之整體策略、政策及業務計劃，較具體的考慮則交由各個董事委員會及管理層負責。管理層負責本集團之業務營運，實行董事會制訂之政策並決定日常業務的有關事宜。

董事會已根據常規守則設立審核委員會及薪酬委員會，該等委員會大部分成員均為獨立非執行董事。

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，除關於董事之服務任期及輪值告退偏離了常規守則A.4.1條文及A.4.2條文外，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之常規守則之規定。

本公司現在的非執行董事沒有固定任期及根據本公司之公司組織章程細則(「章程」)第76項，董事總經理無須輪值告退，此點偏離了常規守則A.4.1項及A.4.2項條款之規定。然而，根據章程第78及第79項，除董事總經理外，所有董事均需於股東週年大會輪值告退。為實行良好的企業管治，儘管章程第76項豁免董事總經理輪值告退，董事總經理於二零零六年八月二十四日之股東週年大會自願輪值告退。因此，本公司認為已採取充份措施以確保本公司之企業管治水平並不較常規守則之要求寬鬆。

內部監控

董事會全面負責維持本集團良好而有效之內部監控制度。本集團之內部監控制度包括明確之管理架構及其相關權限以協助達致業務目標、保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存會計賬冊及記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或發表，並確保遵守相關法例及規例。

與股東溝通

董事會採納公開及透明之溝通政策，並鼓勵向公眾作出全面披露，作為提升企業管治方法之一。董事會旨在向本公司股東及公眾人士提供所需資料，由彼等自行評價本公司。

核數師酬金

截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司核數師收取約800,000港元作為核數費用(二零零七年：約700,000港元)。

企業管治報告

董事進行證券交易之標準守則

董事局已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不比載於附錄十標準守則的上市公司董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零零八年三月三十一日止年度內，並無違反標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則所載標準。

董事就財務報表承擔之責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔責任。財務部受本公司之合資格會計師監督，而在該部門協助下，董事確保本集團財務報表之編製符合有關法定要求及適用之會計準則。董事亦確保適時刊發本集團之財務報表。

本公司核數師就財務報表作出申報之責任聲明載於本年報「獨立核數師報告書」內。

審核委員會

本公司已設立審核委員會。審核委員會之職權範圍與常規守則有關部分所載之條文一致。

審核委員會已跟管理層及核數師審閱本集團採納的會計原則及慣例，並商討審計、內部監控，及財務申報事項，其中包括審閱財務報表。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事，分別為葉成慶先生、吳永鏗先生、蔡偉石先生及一名非執行董事邱達根先生組成。

審核委員會之主要責任包括審閱及監察本集團之財務申報制度、財務報表及內部監控程序。委員會亦擔任董事會與本公司核數師在集團審核範圍事宜內之重要橋樑。

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告及截至二零零八年三月三十一日止年度之年報，已由審核委員會審閱並向董事會作出推薦建議，以待其批准。

於截至二零零八年三月三十一日止財政年度內審核委員會共舉行了兩次會議。下表列出個別審核委員會委員出席情況：

	出席會議次數	出席率
葉成慶	2/2	100%
吳永鏗	2/2	100%
蔡偉石	2/2	100%
邱達根	0/2	0%

企業管治報告

薪酬委員會

本公司已根據常規守則所載規定成立薪酬委員會，並訂定書面職權範圍。委員會由兩位獨立非執行董事，吳永鏗先生、蔡偉石先生及本公司之董事總經理兼行政總裁邱達偉先生組成。薪酬委員會主要負責制訂本集團全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議。

薪酬委員會之職權範圍與常規守則有關部分所載之條文一致。概無董事參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會於截至二零零八年三月三十一日止財政年度內共舉行了一次會議。下表列出個別薪酬委員會會員出席情況：

	出席會議次數	出席率
邱達偉	1/1	100%
吳永鏗	1/1	100%
蔡偉石	1/1	100%

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致遠東酒店實業有限公司各位股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第22頁至84頁遠東酒店實業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年三月三十一日之資產負債表和綜合資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報表準則及香港《公司條例》編制及真實而公平地列報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編制及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

我們的責任是根據本行之審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港《公司條例》第141條，為股東(作為一個團體)而編制，並不為其他任何目的。我們並不會就本報告之內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策的合適性及所作出的會計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報表準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年三月三十一日之財務狀況，以及貴集團至該日止年度的溢利及現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零零八年七月四日

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營酒店收入		16,558,252	13,662,525
物業租金收入		10,488,655	6,056,855
牌照費收入		-	637,255
銷售成本		(28,235,399)	(29,335,921)
總虧損		(1,188,492)	(8,979,286)
上市證券股息收入		146,641	281,807
持作買賣之投資之公平值增加		3,175,850	21,069,893
其他收入		3,684,586	2,962,688
出售可供出售之投資之溢利(虧損)		3,428,900	(82,950)
出售投資物業溢利		969,015	-
投資物業之公平值增加	13	27,249,807	3,915,586
按公平值列入損益賬的金融負債之公平值增加		(497,635)	-
行政費用		(25,693,950)	(18,517,444)
財務成本	6	(4,219,585)	(3,747,005)
攤佔聯營公司業績		550,552	(45,933,469)
除稅前溢利(虧損)	7	7,605,689	(49,030,180)
稅項	10	(3,822,329)	(400,000)
本年度溢利(虧損)		3,783,360	(49,430,180)
每股盈利(虧損)	11	0.77 港仙	(10.11) 港仙

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	106,371,482	110,092,520
投資物業	13	143,014,342	125,024,535
土地之租金	14	1,029,464	1,057,446
於聯營公司之權益	17	4,535,780	11,785,228
可供出售之投資	18	180,411,545	186,004,545
其他非流動資產	19	3,373,523	–
		438,736,136	433,964,274
流動資產			
土地之租金	14	28,016	28,050
持作買賣之投資	20	22,517,895	20,480,520
存貨	21	437,303	415,956
貿易及其他應收賬款	22	3,468,789	431,683
按金及預付費用		7,214,889	1,632,335
應收聯營公司款項	24	203,562	203,562
應收有關連公司款項	25	472,489	572,488
已抵押銀行存款	26	2,410,948	2,324,734
銀行結餘及現金	26	19,457,028	40,230,730
		56,210,919	66,320,058
流動負債			
貿易及其他應付賬款	27	6,310,615	7,175,104
已收按金		1,499,709	463,346
應付聯營公司款項	24	1,697,717	6,777,085
應付有關連公司款項	29	212,406	171,822
應付少數股東	30	1,718,594	2,213,400
融資租賃債務－於一年以內到期	31	–	442,773
有抵押銀行貸款－於一年以內到期	32	5,195,638	4,264,068
按公平值列入損益賬的金融負債		497,635	–
		17,132,314	21,507,598
流動資產淨額		39,078,605	44,812,460
		477,814,741	478,776,734

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
股本及儲備			
股本	33	48,884,268	488,842,675
儲備		337,157,233	(104,290,439)
		386,041,501	384,552,236
非流動負債			
遞延稅項負債	35	11,741,752	7,919,423
長期服務金準備	36	2,055,013	2,055,013
融資租賃債務－於一年以後到期	31	–	276,200
有抵押銀行貸款－於一年以後到期	32	77,976,475	83,973,862
		91,773,240	94,224,498
		477,814,741	478,776,734

第22頁至84頁之財務報表於二零零八年七月四日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
邱達偉

董事
邱達根

公司資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	1,702,032	1,760,585
於附屬公司之投資	16	77,789,728	77,789,728
於聯營公司之權益	17	3	3
可供出售之投資	18	157,026,351	157,026,351
其他非流動資產	19	3,373,523	–
		239,891,637	236,576,667
流動資產			
持作買賣之投資	20	590,000	658,000
其他應收賬款		3,198,123	93,680
按金及預付費用		477,168	370,058
應收附屬公司款項	23	169,529,290	166,926,816
應收聯營公司款項	24	203,563	203,563
應收有關連公司款項	25	420,716	420,716
已抵押銀行存款	26	2,279,834	2,197,794
銀行結餘及現金	26	17,431,598	36,186,034
		194,130,292	207,056,661
流動負債			
其他應付賬款		1,005,516	1,342,307
應付附屬公司款項	28	8,107,444	13,132,171
應付聯營公司款項	24	37,336	10,704
應付有關連公司款項	29	544,348	403,764
融資租賃債務－於一年以內到期	31	–	442,773
有抵押銀行貸款－於一年以內到期	32	3,240,000	2,240,000
		12,934,644	17,571,719
流動資產淨額		181,195,648	189,484,942
		421,087,285	426,061,609
股本及儲備			
股本	33	48,884,268	488,842,675
儲備	34	344,566,117	(89,434,166)
		393,450,385	399,408,509
非流動負債			
長期服務金準備	36	1,176,900	1,176,900
融資租賃債務－於一年以後到期	31	–	276,200
有抵押銀行貸款－於一年以後到期	32	26,460,000	25,200,000
		27,636,900	26,653,100
		421,087,285	426,061,609

董事
邱達偉

董事
邱達根

綜合權益變動報表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	股本 港元	股本溢價 港元	資本儲備 港元 (附註1)	資本 贖回儲備 港元 (附註2)	投資 重估儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	滙兌儲備 港元	特別儲備 港元 (附註3)	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零六年四月一日	488,842,675	92,805,386	21,223,231	28,990,000	651,750	-	(1,197,963)	-	(196,578,012)	434,737,067
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(944,676)	-	-	(944,676)
攤佔聯營公司收購後儲備變動	-	-	-	-	-	-	(2,096,757)	-	-	(2,096,757)
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	(651,750)	-	-	-	-	(651,750)
物業重估盈餘(附註12b)	-	-	-	-	-	2,938,532	-	-	-	2,938,532
直接於權益內確認之淨收益	-	-	-	-	(651,750)	2,938,532	(3,041,433)	-	-	(754,651)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,430,180)	(49,430,180)
本年度確認之總收益和支出	-	-	-	-	(651,750)	2,938,532	(3,041,433)	-	(49,430,180)	(50,184,831)
於二零零七年三月三十一日	488,842,675	92,805,386	21,223,231	28,990,000	-	2,938,532	(4,239,396)	-	(246,008,192)	384,552,236
股本削減	(439,958,407)	118,060,579	-	-	-	-	-	100,000,000	221,897,828	-
轉撥過往年度虧損至特別儲備	-	-	-	-	-	-	-	(10,554,955)	10,554,955	-
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(2,017,832)	-	-	(2,017,832)
攤佔聯營公司收購後儲備變動	-	-	-	-	-	-	2,936,737	-	-	2,936,737
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	215,900	-	-	-	-	215,900
轉撥可供出售之投資收益至收益表	-	-	-	-	(215,900)	-	-	-	(3,213,000)	(3,428,900)
直接於權益內確認之淨收益	(439,958,407)	118,060,579	-	-	-	-	918,905	89,445,045	229,239,783	(2,294,095)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,783,360	3,783,360
本年度確認之總收益和支出	(439,958,407)	118,060,579	-	-	-	-	918,905	89,445,045	233,023,143	1,489,265
於二零零八年三月三十一日	48,884,268	210,865,965	21,223,231	28,990,000	-	2,938,532	(3,320,491)	89,445,045	(12,985,049)	386,041,501

綜合權益變動報表

截至二零零八年三月三十一日止年度

附註：

1. 資本儲備乃本集團於一九八二年出售本集團資產予一聯營公司所佔溢利，按本集團所佔之權益比率部份予以遞延。待本集團所佔該聯營公司之權益減少或該等資產出售予第三者後，此遞延數額將計入本集團之溢利內。
2. 資本贖回儲備乃本公司於一九九四年／一九九五年、一九九五年／一九九六年及一九九七年／一九九八年財政年度在香港聯合交易所有限公司購回本公司每股1港元之股份。註銷股份之面值已撥入本公司之資本贖回儲備內，而已付代價總額則自本公司之保留溢利內扣除。
3. 該特別儲備仍由於在二零零七年／二零零八年生效之股本削減439,958,407港元而產生。其中221,897,828港元之金額將用於撇銷本公司於二零零六年三月三十一日之未綜合累計虧損，及其中100,000,000港元將轉撥至特別儲備。其餘結餘118,060,579港元將記入本公司股份溢價賬內。本公司容許利用該特別儲備數額100,000,000港元註銷於二零零六年三月三十一日之後本公司產生之進一部經審核虧損。於截至二零零七年三月三十一日年內之虧損為10,554,955港元，並已於該特別儲備100,000,000港元中註銷。在將來如有非永久性虧損情況下，不時，而從該100,000,000港元儲備內註銷，如本公司投資(有關虧損已記錄入賬)回復，則該數額須重撥入特別儲備(累計至100,000,000港元或該虧損數額，以較小者為準)，以保障債權人於建議股本削減日生效後之利益。

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	7,605,689	(49,030,180)
調整：		
上市證券股息收入	(146,641)	(281,807)
利息收入	(1,469,011)	(1,562,702)
呆壞賬撥備	251,845	3,481,040
無形資產攤銷	-	1,885,400
無形資產減值虧損	-	2,770,800
攤銷土地之租金	28,016	139,833
折舊	9,763,070	8,990,868
財務成本	4,219,585	3,747,005
出售物業、機器及設備之虧損	162,473	340,417
出售投資物業之溢利	(969,015)	-
可供出售之投資出售(溢利)虧損	(3,428,900)	82,950
按公平值列入損益賬的金融負債之公平值增加	497,635	-
投資物業公平值增加	(27,249,807)	(3,915,586)
攤佔聯營公司業績	(550,552)	45,933,469
滙兌溢利	(1,446,073)	(2,387,075)
營運資金變動前之經營現金流量	(12,731,686)	10,194,432
可供出售之投資減少	5,808,900	-
持作買賣之投資增加	(2,037,375)	(10,888,910)
存貨(增加)減少	(21,347)	2,208
貿易及其他應收賬款(增加)減少	(3,288,951)	2,776,363
按金及預付費用增加	(5,582,554)	-
聯營公司應收款項增加	-	(3,172)
有關連公司應收款項減少	99,999	100,000
貿易及其他應付賬款(減少)增加	(864,489)	273,932
已收按金增加	1,036,363	110,346
應付聯營公司款項(減少)增加	(5,079,368)	2,125,956
應付有關連公司款項增加	40,584	36,422
經營業務(所用)產生之現金及經營業務所用之現金淨額	(22,619,924)	4,727,577

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
投資活動		
已收聯營公司股息	7,800,000	1,800,000
已收投資股息	146,641	281,807
已收利息	1,469,011	1,562,702
出售投資物業之收益	10,229,015	–
出售物業、機器及設備之收益	93,978	–
出售可供出售之投資之收益	–	2,204,300
銀行抵押存款增加	(86,214)	(85,981)
購買物業、機器及設備	(3,592,269)	(6,033,193)
購買投資物業	–	(42,752,949)
購買非流動資產	(3,373,523)	–
投資活動產生(所用)現金淨額	12,686,639	(43,023,314)
融資活動		
銀行及其他貸款利息支出	(4,155,247)	(3,657,477)
融資租賃之利息支出	(64,338)	(89,528)
償還融資租賃之債務	(1,060,209)	(507,363)
新增銀行及其他貸款	5,000,000	63,420,000
償還銀行及其他貸款	(10,065,817)	(20,232,798)
少數股東(還款)墊款	(494,806)	740,960
融資活動(所用)產生之現金淨額	(10,840,417)	39,673,794
現金及現金等價物淨額(減少)增加	(20,773,702)	1,378,057
現金及現金等價物之轉承	40,230,730	38,852,673
現金及現金等價物之結轉 乃指銀行結存及現金	19,457,028	40,230,730

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

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主要營業地點已詳列於本年報之「公司資料」內。

本公司為投資控股公司及提供公司管理服務予附屬公司。各附屬公司及聯營公司之主要業務概況已分別刊載於附註第 16 及 17 項內。

本綜合財務報表以港元呈列，與本公司之營運貨幣相同。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度，本集團及本公司首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）新頒佈之下述新訂準則、香港財務報告準則修訂（「香港財務報告準則」）、及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋」）（新「香港財務報告準則」），並於二零零七年四月一日開始之本集團及本公司財政年度生效。

香港會計準則第 1 號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋 8	香港財務報告準則第 2 號之範疇
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋 9	內含衍生工具之重新評估
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋 10	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋 11	香港財務報告準則第 2 號— 集團及庫存股份交易

採納新香港財務報告準則引致下列情況出現：

- 應用香港財務準則第 7 號「金融工具：披露」之影響為擴大在本綜合財務報表有關本集團金融工具之披露，尤其對市場風險敏感度分析。
- 應用香港會計準則第 1 號（修訂）「資本披露」之影響為披露有關管理資金之目標、策略及過程之資料。

應用其餘新香港財務報告準則對本集團及本公司本會計年度及以往會計期間之業績及財務狀況編製及呈報方式並無構成重大影響。因此，毋須就以往期間作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用一續

本集團及本公司並未提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事正評估其潛在影響，迄今認為應用該等準則或詮釋對本集團及本公司之業績及財務狀況並無造成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號(修訂)	可贖回財務工具及由清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及取消 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	營運分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12	服務經營權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13	顧客忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14	香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、最低資金要求及彼等間之互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值列賬外(已於會計政策下解釋)，本綜合財務報表均按歷史成本為基礎編製。

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。此外，本綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之要求作出相關披露。主要會計政策採納如下：

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制企業(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權力監管一家企業之財務及經營政策並從而自其業務獲得利益，即取得控制權。

於本年度收購或出售的附屬公司之業績應由收購生效日期或截至出售生效日(如適用)計入綜合收益表內。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

綜合賬目基準－續

如附屬公司之會計政策不同於本集團內其他成員公司所採用之會計政策，應將附屬公司之財務報告調整為與本集團所採用之會計政策一樣。

所有在本集團內各公司之間之交易、結餘、收入及費用於編製綜合財務報表賬目時抵銷。

少數股東於附屬公司之淨資產於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。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，為於一般業務過程中出售商品及提供服務之應收款項(已扣除折扣及銷售相關稅項)。

經營酒店之收入於該等服務提供時確認入賬。

在經營租賃下物業之租金收入按有關租約年期以直線法確認並於綜合收益表入賬。

投資之股息收入按集團收取股息之權利成立時確認入賬。

牌照費收入按集團收取費用之權利確立時，按牌照年期以直線法確認入賬。

金融資產的利息收入按時間基準參考未償還本金及適用利率(即於金融資產預計年內將其估計未來現金收入折現至其賬面淨值所用的比率)累計。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃以直線法按資產之估計可用年期計入其估計剩餘價值撇銷其成本計算。

以融資租賃方式持有之資產，其折舊依自置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。

當物業、機器及設備出售或繼續使用該資產不會為未來帶來經濟利益，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）於該年度之綜合收益表入賬。

當物業、機器及設備之項目按公平值撥往投資物業，假若賬面值增加，有關樓宇及預付土地租金之盈餘直接計入股本權益（物業重估儲備）。其後出售投資物業，包括在股本權益之重估盈餘或會撥往累計虧損。由重估盈餘撥往累計虧損不會經收益表撥出。

畫

畫乃按成本值減任何可識別減值虧損。

投資物業

持有投資物業賺取租金或作為資本增值。

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。當業主自用物業成為投資物業，該物業於撥轉日按公平值計量。於首次確認後，投資物業按公平值模式入賬。因投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損則於產生期間於期內損益賬確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

投資物業－續

持作無法確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，並以公平值入賬。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。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產為產生的任何損益（按資產的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算）於取消確認該資產的年度在綜合收益表中列賬。

當可證明投資物業之用途已轉為自用時，投資物業則轉撥至物業、機器及設備。過往分類為投資物業而以營運租賃持有之物業權益，則當作融資租賃入賬，並按公平值模式計算。本集團須繼續將該租賃列作融資租賃，即使其後發生事件致使物業權益性質轉變而不再分類為投資物業。

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

聯營公司為投資者對其有重大影響力之實體而並非一間附屬公司或一項合營企業權益。

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（包括實質上構成本集團於聯營公司之淨投資份額之任何長期權益），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。

當聯營公司與本集團有不同結算日（不多於三個月），而編製另一份與本集團日期一致之財務報表並不實際可行，則就聯營公司與本集團結算日之間發生之重大交易或事件所造成的影響作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

於聯營公司之權益－續

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超過收購成本，經重新評估後，於損益賬內直接確認。

倘若集團實體與本集團聯營公司交易時，溢利及虧損將按本集團於相關聯營公司之權益而對銷。

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。

無形資產減值

於每個結算日，本集團均會審閱旗下資產之賬面值，以確定該等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(指貨品、飲料及一般雜物之存貨)按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值按先入先出法計算。可變現淨值為在正常業務情況下估計售價扣除達致銷售之估計銷售成本。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

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之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。

金融資產

本集團之金融資產分類為按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)之金融資產、可供出售之投資及貸款及應收帳款。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及剔除確認。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。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率法為可準確透過金融資產之預計年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取可構成實際利率部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率。

除了指定以公平值列入損益賬之外，債務工具按實際利率基準確認收入，當中利息收入包括於淨盈利或淨虧損。

按公平值列入損益賬之金融資產

按公平值列入損益賬之金融資產包括持作買賣之金融資產。倘屬下列情況，金融資產則分類為屬持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具外)。

於初次確認後各結算日，按公平值列入損益賬之金融資產按公平值計量，公平值之變動於產生變動期間直接在收益表中確認。於收益表確認之收益或虧損淨額不包括任何金融資產所賺取之股息或利息。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

金融工具－續

金融資產－續

可供出售之投資

可供出售之投資為非衍生項目，其須指定為可供出售之金融資產或未有劃分為金融資產按公平值列入損益賬、貸款及應收賬款或持至到期日之投資。於首次確認後各結算日，可供出售之投資按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該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。

對於沒有在活躍市場上報價且其公平值不能可靠地計量的可供出售之股本投資，以及與這種無報價股本工具掛鈎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。

採用香港會計準則第39號後，過往按成本值入賬之若干投資證券分類為可出售之投資，並按公平值入賬。本集團累積虧損作出對應調整。倘該等投資售出，過往於累積虧損作出調整之數額撥往損益賬內。

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(包括應收及其他賬款、應收聯營公司款項，應收關連公司款項、已抵押銀行存款、銀行存款及現金結存)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

金融工具－續

金融資產－續

金融資產減值

金融資產(除該等按公平值列入損益賬外)，於各結算日獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據，即因金融資產初步確認後產生之一項或多項事件，金融資產估計未來現金流量受到影響，則金融資產列作減值。

就可供出售的股本投資而言，該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值被視為減值的客觀憑證。

減值虧損之客觀憑證包括：

- 發行人或對手之重大財務困難；或
- 不償還或虧欠本金或利息；或
- 借貸人有可能清盤或作財務重組。

就若干類別的金融資產(如貿易應收賬款)而言，估定不會單獨作出減值的資產會於其後匯集一併評估減值。應收帳款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內逾期超過30日的信貸期之欠款數目上升、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按已攤銷成本計值的金融資產而言，當有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損金額會於綜合收益表中確認，並以資產的帳面值與估計未來現金流量的現值(以金融資產的原始實際利率折現)間的差額計算。

就按成本計值的金融資產而言，減值虧損的金額以資產的帳面值與估計未來現金流量的現值(以同類金融資產的當前市場回報率折現)間的差額計算。該等減值虧損不會於其後期間回撥。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

金融工具－續

金融資產－續

金融資產減值－續

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟貿易應收賬款及應收附屬公司賬款除外，其賬面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內的賬面值變動會於綜合收益表中確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備帳內撇銷。於其後重新收取的先前撇銷的款項將計入綜合收益表。

就以已攤銷成本計算的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於綜合收益表中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾假設未確認減值時的已攤銷成本。

可供出售的股本投資的減值虧損不會於其後期間在綜合收益表內回撥。減值虧損後公平值的任何增加將直接確認為股本。

金融負債及權益

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

權益工具為證明本集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率法為可準確透過金融負債之預計年期或（倘適用）在較短期間內對估計未來現金付款進行貼現之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

按公平值列入損益賬的金融負債

按公平值列入損益賬的金融負債劃分為兩個類別，包括持作買賣之金融負債和首次確認並指定為按公平值列入損益賬的金融負債。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

金融工具－續

金融負債及權益－續

按公平值列入損益賬的金融負債－續

倘屬下列情況，金融負債分類為屬持作買賣：

- 所收購之金融負債主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部份，且近期事實上有出售以賺取短期盈利的模式；或
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具外)。

倘屬下列情況，金融負債於首次確認後可指定列作按公平值列入損益賬的金融負債(持作買賣之金融負債除外)：

- 該指定消除或大大減少可能於其他方面引起之計量或確認不一致；或
- 金融負債由一組金融資產或金融負債或兩者組成，根據本集團既定風險管理或投資策略管理，其表現按公平值基礎評估，而分組資料按該基礎內部規定；或
- 其合約組成部份包括一個或多個內含衍生工具，而香港會計準則第39號准予整份綜合契約(資產或負債)指定為按公平值列入損益賬。

於初次確認後各結算日，按公平值列入損益賬的金融負債按公平值計量，公平值之變動於產生變動期間直接在收益表確認。於收益表確認之收益或虧損淨額包括於金融負債付出之任何利息。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付賬款、應付聯營公司之款項、應付少數股東之款項及有抵押銀行貸款)為其後以實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

金融工具－續

終止

若從金融資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益表內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益表內確認。

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利益乃以直線法租賃年期確認作租金支出減少。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，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。

就呈列綜合財務報表而言，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。

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。應課稅溢利不同於綜合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。

遞延稅項是由於綜合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計算。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。遞延稅項於綜合收益表入賬。與直接記入權益項目有關之遞延稅項則計算於權益內。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

借貸成本

因收購、建造或生產認可資產而直接產生之借貸成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成並可供擬定用途或銷售時，該等借貸成本便停止撥作成本。有待就認可資產產生支出之特定借款，用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之年於綜合收益表中確認為支出。

退休福利成本

當僱員已提供服務而享有供款時，界定供款退休福利計劃／強積金計劃之供款當其到期時扣除為支出。

股權支付之交易

於二零零二年十一月七日之前授出，並於二零零五年一月一日前歸屬之購股權授出購股權之財務影響不會計入綜合資產負債表，直至該等購股權獲行使方始入賬，且並無就年內授出購股權之價值在綜合收入報表支銷。當購股權獲行使，所發行股份按股份面值入帳列作額外股本，而每股行使價超逾股份面值之部份則列作股份溢價。凡於行使日期前失效或註銷之購股權，會從尚未行使購股權登記冊中刪除。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

4. 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須作出重大調整的估計，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程取得之實業經驗及參考相關實業模式，估計不同類別的物業、機器及設備之使用年期。

稅項

由於未來溢利不可預計，就有關於二零零八年及二零零七年三月三十一日之稅項虧損 119,273,000 港元及 102,207,000 港元，並無遞延稅項資產確認。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產生。

5. 業務及地區性分類

按業務分類

在業務管理上，本集團現劃分為四個營運部份－酒店業務、物業出租、證券投資及買賣、及投資控股。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而該牌照於二零零七年到期

有關業務分類資料載列如下：

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 業務及地區性分類－續

按業務分類－續

二零零八年

	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	綜合 港元
收入	16,558,252	10,488,655	-	-	27,046,907
業績					
分類(虧損)溢利	(102,115)	24,341,972	615,449	-	24,855,306
銀行利息收入					1,155,860
未分配企業費用					(14,736,444)
財務成本					(4,219,585)
攤佔聯營公司業績					550,552
除稅前溢利					7,605,689
稅項					(3,822,329)
本年度溢利					3,783,360
資產					
分類資產	35,339,689	198,332,729	208,477,883	-	442,150,301
聯營公司權益					4,535,780
未分配資產					48,260,974
綜合總資產					494,947,055
負債					
分類負債	2,387,533	6,657,858	756,311	-	9,801,702
遞延稅項負債					11,741,752
貸款					83,172,113
未分配負債					4,189,987
綜合總負債					108,905,554

	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	未分配 港元	綜合 港元
其他資料						
固定資產添置	1,257,624	2,262,801	399,880	-	13,200	3,933,505
折舊	3,080,927	5,155,746	-	-	1,526,397	9,763,070
攤銷土地之租金	28,016	-	-	-	-	28,016
呆壞賬撥備	-	251,845	-	-	-	251,845
出售投資物業之溢利	-	(969,015)	-	-	-	(969,015)
出售物業、機器及設備之虧損	-	28,820	-	-	133,652	162,472

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 業務及地區性分類－續

按業務分類－續

二零零七年

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元 (附註1)	投資控股 港元	綜合 港元
收入	13,662,525	6,056,855	–	637,255	20,356,635
業績					
分類(虧損)溢利	(696,204)	(1,931,524)	21,268,751	(3,146,882)	15,494,141
銀行利息收入					690,639
未分配企業費用					(15,534,486)
財務成本					(3,747,005)
攤佔聯營公司業績					(45,933,469)
除稅前虧損					(49,030,180)
稅項					(400,000)
本年度虧損					(49,430,180)
資產					
分類資產	36,818,667	182,184,716	206,514,307	–	425,517,690
聯營公司權益					11,785,228
未分配資產					62,981,414
綜合總資產					500,284,332
負債					
分類負債	2,116,001	7,332,797	50,000	–	9,498,798
遞延稅項負債					7,919,423
融資租賃債務					718,973
貸款					88,237,930
未分配負債					9,356,972
綜合總負債					115,732,096

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 業務及地區性分類－續

按業務分類－續

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元	投資控股 港元	未分配 港元	綜合 港元
其他資料						
固定資產添置	2,336,251	56,649,891	-	-	-	58,986,142
折舊	2,957,944	5,666,475	-	-	366,449	8,990,868
攤銷土地之租金	28,050	111,783	-	-	-	139,833
呆壞賬撥備	-	264,136	-	-	3,216,904	3,481,040
無形資產攤銷	-	-	-	1,885,400	-	1,885,400
無形資產減值虧損	-	-	-	2,770,800	-	2,770,800
出售物業、機器及設備之虧損	-	323,261	-	-	17,156	<u>340,417</u>

按地區市場劃分

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區經營業務。

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：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元 (附註1)
香港	17,096,833	14,299,780
中國其他地區	9,950,074	6,056,855
	<u>27,046,907</u>	<u>20,356,635</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八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賬面值與新增投資物業，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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
香港	440,896,195	443,244,469	2,330,357	56,222,988
中國其他地區	54,050,860	57,039,863	1,603,148	2,763,154
	494,947,055	500,284,332	3,933,505	58,986,142

附註1：於前財政年度，出售證券總收益145,548,664港元被列為本集團部份收入作為分類呈列用途。然而，於本財政年度，作為分類呈列用途之收入並不包括出售證券總收益。因此，重編前年度之收入作為分類呈列用途。

6. 財務成本

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
銀行及其他貸款利息：		
須於五年內全數償還	189,151	6,728
毋須於五年內全數償還	3,966,096	3,650,749
融資租賃利息	64,338	89,528
	4,219,585	3,747,005

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

7. 除稅前溢利(虧損)

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項目：		
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	-	1,885,400
折舊：		
自置資產	9,763,070	8,777,778
融資租賃資產	-	213,090
	9,763,070	10,876,268
呆壞賬撥備	251,845	3,481,040
攤銷土地租金	28,016	139,833
無形資產減值虧損(包括在銷售成本內)	-	2,770,800
核數師酬金		
本年度	607,466	575,045
前年度撥備不足	150,000	-
董事酬金及其他僱員成本，包括退休福利計劃供款 293,987 港元(二零零七年：381,845 港元)	6,733,605	5,061,304
出售物業、機器及設備之虧損	162,472	340,417
樓宇營運租賃租金	4,528,865	3,404,466
並已計入：		
攤佔聯營公司稅項(包括在攤佔聯營公司業績)	107,623	186,662
銀行利息收入	1,155,860	690,639
滙兌溢利、淨額	2,015,577	1,399,986
其他利息收入	313,151	872,063

租金收入，扣除：—

於本年度，有租金收入之物業開支為5,028,562 港元(二零零七年：2,020,315 港元)。

於本年度，沒有租金收入之物業開支為1,125,624 港元(二零零七年：822,105 港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 董事酬金

已支付或應付酬金予每十四位(二零零七年：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	與表現有關 之花紅 港元 (附註)	總額 港元
二零零八年					
邱德根先生	20,000	-	-	-	20,000
邱達偉先生	10,000	844,654	12,000	400,000	1,266,654
邱達文先生	10,000	-	-	-	10,000
邱美琪小姐	10,000	191,049	12,000	-	213,049
邱裘錦蘭女士	10,000	355,000	-	-	365,000
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	477,824	12,000	-	499,824
	480,000	2,048,527	45,000	400,000	2,973,527
二零零七年					
邱德根先生	20,000	-	-	-	20,000
邱達偉先生	10,000	871,914	12,000	350,000	1,243,914
邱達文先生	10,000	-	-	-	10,000
邱美琪小姐	10,000	227,213	12,000	-	249,213
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
	480,000	2,014,527	45,000	350,000	2,889,527

附註：發放給執行董事之與表現有關之花紅乃按各董事表現而決定。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 董事酬金－續

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541,800港元(二零零七年：516,000港元)。

於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日，並無董事放棄其酬金。

於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日之年內，並無給予董事酬金引致或令其加入本集團或作為離職之賠償。

9. 僱員酬金

五位最高薪僱員中有三(二零零七年：三)位乃董事，其酬金在以上披露。其他二(二零零七年：二)位最高薪僱員之酬金如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
薪金及其他福利	696,345	651,054
退休福利計劃之供款	24,000	24,000
	720,345	675,054

10. 稅項

本年度之稅項支出乃遞延稅項。

本公司及其附屬公司由於在此兩年度並無可徵稅溢利，故並無就香港利得稅於綜合財務報表作出撥備。於中華人民共和國(「中國」)內經營之附屬公司，由於在此兩年度並無可徵稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

10. 稅項－續

本年度之稅項支出可與綜合收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
除稅前溢利(虧損)	7,605,689	(49,030,180)
按本地所得稅率 17.5%	1,330,996	(8,580,282)
攤佔聯營公司業績之稅項影響	(96,347)	8,038,357
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	425,670	1,296,949
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(243,352)	(187,570)
未確認稅項虧損之稅項影響	4,143,601	1,705,873
使用以往未確認稅項虧損之稅項影響	(1,157,134)	(996,987)
附屬公司所屬地其司法權區不同稅率之影響	(146,519)	(681,788)
其他	(434,586)	(194,552)
本年度稅項支出	3,822,329	400,000

遞延稅項詳情列載於附註第 35 項內。

11. 每股盈利(虧損)

(a) 每股基本盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本年度溢利3,783,360港元(二零零七年：虧損49,430,180港元)及488,842,675(二零零七年：488,842,675)已發行普通股計算。

(b) 每股攤薄後盈利(虧損)

行使具潛在攤薄作用之普通股會增加每股盈利，故無計算每股攤薄後盈利(虧損)(二零零七年：減少每股虧損)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備

	本集團						本公司
	香港之 契約土地 及樓宇 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	租賃物業 之裝修 港元	總額 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元
成本							
於二零零六年四月一日	21,781,844	83,102,660	37,323,408	32,901,211	857,298	175,966,421	2,319,341
滙率調整	-	2,137,027	-	429,537	-	2,566,564	-
添置	-	1,196,875	-	2,437,693	2,398,625	6,033,193	38,908
出售	-	-	-	(945,689)	(601,750)	(1,547,439)	(32,578)
轉出至投資物業	(1,934,860)	-	-	-	-	(1,934,860)	-
於二零零七年三月三十一日	19,846,984	86,436,562	37,323,408	34,822,752	2,654,173	181,083,879	2,325,671
滙率調整	-	3,802,891	-	748,257	-	4,551,148	-
添置	-	-	-	2,317,157	1,616,348	3,933,505	399,880
出售	-	-	-	(790,722)	-	(790,722)	(412,550)
於二零零八年三月三十一日	19,846,984	90,239,453	37,323,408	37,097,444	4,270,521	188,777,810	2,313,001
折舊及減值							
於二零零六年四月一日	1,433,224	29,655,506	16,919,944	13,828,864	729,525	62,567,063	348,086
滙率調整	-	815,832	-	308,333	-	1,124,165	-
本年度折舊	474,245	3,695,248	746,472	3,147,587	927,316	8,990,868	232,422
出售時撇銷	-	-	-	(605,272)	(601,750)	(1,207,022)	(15,422)
轉出至投資物業	(483,715)	-	-	-	-	(483,715)	-
於二零零七年三月三十一日	1,423,754	34,166,586	17,666,416	16,679,512	1,055,091	70,991,359	565,086
滙率調整	-	1,595,863	-	590,307	-	2,186,170	-
本年度折舊	454,894	4,517,033	746,472	3,240,729	803,942	9,763,070	230,803
出售時撇銷	-	-	-	(534,271)	-	(534,271)	(184,920)
於二零零八年三月三十一日	1,878,648	40,279,482	18,412,888	19,976,277	1,859,033	82,406,328	610,969
賬面值							
於二零零八年三月三十一日	17,968,336	49,959,971	18,910,520	17,121,167	2,411,488	106,371,482	1,702,032
於二零零七年三月三十一日	18,423,230	52,269,976	19,656,992	18,143,240	1,599,082	110,092,520	1,760,585

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備－續

附註：

- (a) 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：

契約土地、樓宇及酒店物業	按租約年期或五十年，以較短者為準
租賃物業之裝修、傢俱、裝置、設備、汽車及其他	10%－33.3%

- (b) 於前年度內，一物業(包括契約權益於土地及樓宇)之總公平值13,500,000港元由物業、機器及設備及土地之租金轉至投資物業。該樓宇及土地之租金之公平值於轉換當日乃參照由宏基測量師行(獨立專業估值師與本集團並無聯繫)的估值而定。該樓宇及土地租金之總公平值及總賬面值之差額2,938,532港元(屬於土地之租金)撥入權益賬內。

- (c) 於香港物業的賬面值36,878,856港元(二零零七年：38,080,222港元)及中國之物業的賬面值49,959,971港元(二零零七年：52,269,976港元)均以中期租約形式持有。

- (d) 本集團和本公司之汽車賬面值包括零港元(二零零七年：1,623,677港元)的資產是以融資租賃持有的。

13. 投資物業

	本集團 港元
公平值	
於二零零六年四月一日	54,656,000
增加	52,952,949
轉自物業、機器及設備及土地之租金	13,500,000
公平值於綜合收益表內確認增加	3,915,586
於二零零七年三月三十一日	125,024,535
出售	(9,260,000)
公平值於綜合收益表內確認增加	27,249,807
於二零零八年三月三十一日	143,014,342

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

13. 投資物業－續

部份投資物業賬面值 43,474,000 港元(二零零七年：36,284,000 港元)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。

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。

本集團投資物業的公平值均於二零零八年及二零零七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行與本集團並無聯繫，並擁有合資格及就估值類似有關位置之物業之近期經驗。該等物業估值報告乃由一位宏基測量師行之董事簽署，他是香港測量師學會之會員及該等估值乃按香港測量師學會頒佈之物業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。於二零零八年三月三十一日，該等物業權益賬面值為 143,014,342 港元(二零零七年：125,024,535 港元)。

14. 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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產	1,029,464	1,057,446
流動資產	28,016	28,050
	1,057,480	1,085,496

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

15. 無形資產

	本集團 及 本公司 港元
總額	
於二零零六年四月一日	11,312,400
於本年度確認減值虧損	(11,312,400)
於二零零七年及二零零八年三月三十一日	-
攤銷及減值	
於二零零六年四月一日	6,656,200
本年度攤銷	1,885,400
於本年度確認減值虧損	(8,541,600)
於二零零七年及二零零八年三月三十一日	-
賬面值	
於二零零七年及二零零八年三月三十一日	-

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。而該無形資產則按資產之牌照經營期分六年攤銷。於前年度，因合約期滿，本集團確認減值虧損2,770,800港元。

16. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
無牌價股份，成本價	89,209,222	89,209,222
減：已確認減值虧損	(11,419,494)	(11,419,494)
	77,789,728	77,789,728

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資－續

各附屬公司於二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日之詳情如下：

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	9,000 港元 普通股	97.8	—	經營酒店
銀威世紀有限公司	1 港元 普通股	100	—	不活躍
輝愉有限公司	1 港元 普通股	100	—	不活躍
心輝有限公司	1 港元 普通股	100	—	物業投資
穗港置業有限公司	2 港元 普通股	100	—	物業投資
遠東訊息科技有限公司	2 港元 普通股	100	—	投資控股
Faubert Investment Limited	2 港元 普通股	100	—	不活躍
鈞悅有限公司	1 港元 普通股	100	—	物業投資
喜嘉美秘書有限公司	2 港元 普通股	100	—	提供公司秘書服務
謹高有限公司	1 港元 普通股	100	—	物業投資
津達有限公司	1 港元 普通股	100	—	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資－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 %	
俊利高有限公司	2 港元 普通股	100	—	不活躍
興華世紀有限公司	2 港元 普通股	100	—	物業持有
荔園遊樂花園有限公司	25,200,000 港元 普通股	100	—	物業投資
新挑戰有限公司	10,000 港元 普通股	100	—	投資控股
銘達國際有限公司	1 港元 普通股	100	—	物業投資
利邦發展有限公司	100 港元 普通股	100	—	物業分租
安崎有限公司	1 港元 普通股	100	—	物業投資
文華娛樂有限公司	100,000 港元 普通股	100	—	物業投資
順樺有限公司	1 港元 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	2 港元 普通股	100	—	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資－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 %	
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	2 港元 普通股	—	100	不活躍
遠東環球娛樂有限公司	2 港元 普通股	—	100	物業分租
仲台有限公司	2 港元 普通股	—	100	物業投資
宏用有限公司	2 港元 普通股	—	100	投資控股
業聯投資有限公司	250,000 港元 普通股	—	100	投資控股
鈺樹投資有限公司	2 港元 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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
無牌價股份，成本價	212,578,514	212,578,514	212,578,512	212,578,512
攤佔收購後虧損(扣除股息)	(208,042,734)	(200,793,286)	-	-
減值虧損確認	-	-	(212,578,509)	(212,578,509)
	4,535,780	11,785,228	3	3

本集團停止確認攤佔一間聯營公司之虧損。該未確認的攤佔聯營公司數額，摘錄自該聯營公司之有關年度未經審核財務報表如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於年度未確認之攤佔聯營公司之溢利(虧損)	3,227,852	(29,358,157)
累計未確認攤佔聯營公司之虧損	(26,130,305)	(29,358,157)

於前財政年度，本公司董事審閱本公司投資於一間聯營公司於二零零七年三月三十一日之賬面值，並決定確認減值虧損48,978,509港元。該減值乃參照由Land Asia Surveyors Limited(獨立專業估值師與本集團並無聯繫)編制之估值報告。該報告乃按該聯營公司於當日之現有資產而制訂。本公司董事並無明確重新發展該聯營公司擁有之遊樂場。

本估值是以「現有用途基礎」編制。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益－續

二零零八年三月三十一日，本集團之聯營公司之詳情如下：

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	2港元 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	2港元 普通股	50	物業發展
盈暉臺管理有限公司	香港	2港元 普通股	50	物業管理
寶運興有限公司	香港	4港元 普通股	50	不活躍

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益－續

本集團之聯營公司財務資料摘要如下：

業績

	截至三月三十一日止年度	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
收入	4,130,045	4,912,786
本年度溢利(虧損)	1,101,104	(102,287,869)
本年度集團攤佔聯營公司業績	550,552	(45,933,469)

財務狀況

	於三月三十一日	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
資產總額	11,754,170	27,886,708
負債總額	(2,682,611)	(69,556,599)
資產淨值	9,071,559	(41,669,891)
集團攤佔聯營公司資產淨值	4,535,780	11,785,228

18. 可供出售之投資

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於香港上市之權益證券，公平值	—	5,593,000
海外非上市權益證券，成本值	180,411,545	180,411,545
	180,411,545	186,004,545

	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
海外非上市權益證券，成本值	157,026,351	157,026,351

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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

18. 可供出售之投資－續

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。

於二零零八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

於前年度，上市權益證券賬面值5,593,000港元乃由本公司董事，邱達偉先生作為本集團信託人登記。這些證券於本年度內全部出售。

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. 之主要控權股東。

19. 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
畫，成本值	3,373,523	—	3,373,523	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

20. 持作買賣之投資

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於香港上市之權益證券，公平值	16,472,395	13,681,420
於香港上市之認股證，公平值	6,045,500	6,799,100
	22,517,895	20,480,520

	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於香港上市之權益證券，公平值	590,000	658,000

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。

21. 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296,924港元(二零零七年：288,057港元)。

22. 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及其他應收賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
0—30日	3,409,065	3,511,084
31—60日	53,974	23,082
超過60日	516,295	378,557
貿易及其他應收賬款	3,979,334	3,912,723
扣：呆壞賬撥備	(510,545)	(3,481,040)
	3,468,789	431,683

於本年度，本集團及本公司其他應收賬款包括3,196,000港元(二零零七年：80,000港元)，其年利率為5%至香港最優惠利率(二零零七年：8%)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收賬款－續

在接受任何新客戶之前，本集團評估客戶之信貸質素並決定該客戶之信貸額。每年均檢討給予各客戶之信貸額。貿易應收款項之98%（二零零七年：68%）未曾過期或作減值，故貿易應收款項並無作減值撥備。

包括在本集團之貿易應收賬款結餘為債務人，總賬面值59,724港元（二零零七年：137,503港元），所述債務已到期惟本集團尚未為減值虧損作備發，但已計及過往不還債記錄。本集團並未就上述結餘持有任何抵押品。

已到期惟尚未減值之貿易應收賬款之賬齡

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
已到期0-30日	53,974	23,082
已到期超過30日	5,750	114,421
總額	59,724	137,503

呆壞賬撥備變動

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於本年初結餘	3,481,040	115,491
呆壞賬撥備	251,845	3,481,040
不可收回而撇銷之金額	(3,222,340)	(115,491)
於本年末結餘	510,545	3,481,040

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團考慮應收貿易賬款自首次獲授信貸當日至報告日期信貸質素之任何變化。由於客戶基礎廣大及並無關連，信貸風險集中的情況十分有限。因此，董事相信毋需作出呆賬撥備以外之額外信貸撥備。

23. 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104,287,297港元（二零零七年：78,894,573港元）按香港最優惠利率減4%至加2%年利率計算外（二零零七年：香港最優惠利率減4%），餘額皆無息。

本公司董事預計該等應收附屬公司款項將於一年內償還，因部份附屬公司計劃將於一年內會得到資金償還該等款項。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

24. 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。

25. 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		
		二零零八年 三月三十一日	二零零七年 四月一日	本年度最高 欠款金額	二零零八年 三月三十一日	二零零七年 四月一日	本年度最高 欠款金額
		結餘 港元	結餘 港元	港元	結餘 港元	結餘 港元	港元
遠東控股國際有限公司	邱德根、邱達昌、 邱美琪、邱達成、 邱達偉、邱達文、 邱達根	420,716	420,716	420,716	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)	51,773	151,772	151,772	-	-	-
		472,489	572,488		420,716	420,716	

上列款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

26. 已抵押銀行存款、銀行結餘及現金

已抵押銀行存款按年利率幅度1.395%至4.1275%計算，該等已抵押存款乃銀行作為保證給與本集團之信貸額。

銀行存款按當時市場年利率幅度0.85%至5%計算。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

27. 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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
0–30日	974,698	800,790
31–60日	125,830	229,556
超過60日	1,596,711	1,652,950
貿易應付賬款	2,697,239	2,683,296
其他應付賬款	3,613,376	4,491,808
	6,310,615	7,175,104

購買貨品之平均信貸期為60日。本集團實行風險管理政策以確保所有應付賬款在信貸期內。

28. 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。

29. 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	
		二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
大東廣告出版業 有限公司	邱達偉	26,114	47,783	26,114	47,783
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)	–	–	331,943	231,942
遠東戲院管理 有限公司	邱德根 邱裘錦蘭 邱達生 邱達昌	186,292	124,039	186,291	124,039
		212,406	171,822	544,348	403,764

該等款項乃無抵押，無息及可即時通知償還。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

30. 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。

31. 融資租賃債務

	最少租賃付款		最少租賃付款現值	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本集團及本公司				
融資租賃應付款項：				
一年內	-	486,420	-	442,773
一年以上但不超過五年	-	283,744	-	276,200
	-	770,164	-	718,973
減：未來財務費用	-	(51,191)	-	-
租賃債務現值	-	<u>718,973</u>	-	718,973
減：流動負債中之於一年內 到期款項			-	(442,773)
一年後應付款項			-	<u>276,200</u>

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%。所有租賃均按固定還款期為基準及並未就或然租賃付款訂定任何安排。所有融資租賃債務已於本年內償還。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

32. 有抵押銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
銀行貸款包括：				
按揭貸款	53,472,114	60,797,930	-	-
銀行貸款	29,700,000	27,440,000	29,700,000	27,440,000
	83,172,114	88,237,930	29,700,000	27,440,000
以上借貸還款期如下：				
一年內	5,195,638	4,264,068	3,240,000	2,240,000
一年以上但不超過兩年	5,525,353	4,405,667	3,240,000	2,240,000
兩年以上但不超過五年	22,017,290	14,425,265	9,220,000	6,720,000
超過五年	50,433,832	65,142,930	14,000,000	16,240,000
	83,172,113	88,237,930	29,700,000	27,440,000
減：流動負債中之於一年內 到期款項	(5,195,638)	(4,264,068)	(3,240,000)	(2,240,000)
一年後到期款項	77,976,475	83,973,862	26,460,000	25,200,000

銀行貸款乃以浮動利率，並根據銀行最優惠利率及由年利率2.95%至6.62%（二零零七年：4.95%至7%）。

33. 股本

	股份數目		股本	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 港元	二零零七年 港元
法定股本：				
於二零零七年四月一日	750,000,000	750,000,000	750,000,000	750,000,000
股本削減	-	-	(675,000,000)	-
於二零零八年三月三十一日	750,000,000	750,000,000	75,000,000	750,000,000
已發行及繳足股本：				
於二零零七年四月一日	488,842,675	488,842,675	488,842,675	488,842,675
股本削減	-	-	(439,958,407)	-
於二零零八年三月三十一日	488,842,675	488,842,675	48,884,268	488,842,675

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 股本－續

依據於二零零七年六月一日本公司股東特別大會通過之特別決議案，及香港特別行政區高等法院其後於二零零七年七月二十日之命令，本公司股本削減於二零零七年七月二十日生效(「股本削減」)。已繳足發行普通股股本每股1.00港元註銷每股0.90港元，及將本公司法定股本中每股普通股之面值由1.00港元削減至0.10港元。

因股本削減而產生439,958,407港元之入賬額。其中221,897,828港元之金額將用於撇銷本公司於二零零六年三月三十一日之未綜合累計虧損，及其中100,000,000港元將轉撥至特別儲備。其餘結餘118,060,579港元將記入本公司股份溢價賬內。

本公司向高等法院就有關股本削減作出承諾。依據承諾，因股本削減而產生數額100,000,000港元，及任何以下記錄於本公司賬項內之撥備於二零零六年四月一日或之後撤銷：

- (1) 本公司於附屬公司之有關已確認減值虧損11,419,494港元；
- (2) 本公司給予附屬公司貸款之各種撥備總額131,025,752港元；
- (3) 本公司投資於一間聯營公司之撥備163,600,000港元；
- (4) 本公司於建議增加一間附屬公司權益訂金之撥備3,500,000港元；及
- (5) 有關長期服務金撥備1,200,000港元，

須於本公司會計記錄內撥至特別儲備至累計數額221,897,828港元。

於二零零七年七月二十日(股本削減生效日期)對本公司之任何債務或索償仍未償還者，并且未得該等有資格的權益人士同意，該特別儲備不能當作變現溢利處理及依據香港公司條例第79C條(只要本公司仍是一間上市公司)不能當作可派發之儲備處理。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 股本－續

該承諾是受以下附文限制：

1. 該特別儲備之數額可用作股本溢價賬可用之同樣用途處理或可用於於二零零七年七月二十日之後減少任何增加本公司已發行股本或因以現金、或其他新代價、或可派發之儲備之資本化而發行股票所產生之股本溢價賬之總額；及
2. 本公司可運用該特別儲備中上限為100,000,000港元之款額以撇銷於二零零六年三月三十一日之後產生之任何虧損，惟該虧損是與本公司不時公佈之已審核資產負債表有關，再者凡於撇銷後，本公司如有任何投資（已作出虧損或減值撥備）於本公司的會計賬項內重估，並超過其虧損或減值撥備，或該投資變現後得到一筆數額超過其虧損或減值撥備的款項，則一筆數額相當於重估或變現額超過其虧損或減值撥備之款額，累計總額至100,000,000港元應重撥入特別儲備。

34. 儲備

	股本溢價 港元	資本儲備 港元	特別儲備 港元	資本 贖回儲備 港元	累計虧損 港元	總額 港元
本公司						
於二零零六年四月一日	92,805,386	21,223,231	-	28,990,000	(221,897,828)	(78,879,211)
本年度虧損	-	-	-	-	(10,554,955)	(10,554,955)
於二零零七年三月三十一日	92,805,386	21,223,231	-	28,990,000	(232,452,783)	(89,434,166)
股本削減(附註33)	118,060,579	-	100,000,000	-	221,897,828	439,958,407
轉移往年虧損到特別儲備 (附註33)	-	-	(10,554,955)	-	10,554,955	-
本年度虧損	-	-	-	-	(5,958,124)	(5,958,124)
於二零零八年三月三十一日	210,865,965	21,223,231	89,445,045	28,990,000	(5,958,124)	344,566,117

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

35. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項負債(資產)及其於本年度及過往年度之變動如下：

	加速稅項 折舊 港元	投資 物業重估 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零零六年四月一日	9,605,218	–	(2,085,795)	7,519,423
於綜合收益表扣除	204,452	–	195,548	400,000
本年撥入儲備	–	514,243	(514,243)	–
於二零零七年三月三十一日	9,809,670	514,243	(2,404,490)	7,919,423
於綜合收益表扣除	231,569	4,768,716	(1,177,956)	3,822,329
於二零零八年三月三十一日	10,041,239	5,282,959	(3,582,446)	11,741,752

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。

於二零零八年三月三十一日，本集團有未運用稅項虧損約139,743,000港元(二零零七年：115,947,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已被確認為稅項虧損約20,470,000港元(二零零七年：13,740,000港元)。因為未能預測日後之溢利來源，所以稅項虧損餘額約119,273,000港元(二零零七年：102,207,000港元)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19,632,000港元(二零零七年：25,879,000港元)除外，年期屆滿如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
二零零八年／二零零七年	–	7,820,000
二零零九年／二零零八年	6,548,000	6,023,000
二零一零年／二零零九年	6,120,000	5,630,000
二零一一年／二零一零年	3,817,000	3,511,000
二零一二年／二零一一年	3,147,000	2,895,000
	19,632,000	25,879,000

於二零零八年三月三十一日，本公司有未運用稅項虧損約37,403,000港元(二零零七年：23,155,000港元)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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

36. 長期服務金準備

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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於年初及年末	2,055,013	2,055,013	1,176,900	1,176,900

37. 主要非現金之交易

於本年度，本集團簽署之融資租賃安排購買物業、機器及設備，並於開始時值為341,236港元。(二零零七年：無)

於本年度支付顧問費用為5,808,900港元(二零零七年：無)，並以本集團持有之部份可供出售之投資作償還。

38. 資產按揭

於結算日，本集團及本公司之銀行信貸額分別約92,172,000港元(二零零七年：97,238,000港元)及33,700,000港元(二零零七年：36,440,000港元)，其中已運用分別約83,172,000港元(二零零七年：88,238,000港元)及29,700,000港元(二零零七年：27,440,000港元)。該等信貸以下列資產作抵押。

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
物業、機器及設備	52,226,329	55,326,309	-	-
投資物業	89,900,000	80,530,000	-	-
銀行存款	2,410,948	2,324,734	2,279,834	2,197,794
	144,537,277	138,181,043	2,279,834	2,197,794

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

39. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
給銀行擔保以用作附屬公司 銀行信貸－已運用	-	-	56,135,179	56,135,179
給銀行擔保以用作附屬公司 銀行信貸－信貸額	-	-	56,135,179	56,135,179

40. 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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內到期	4,656,836	3,643,866
二年至五年內到期	18,627,342	13,375,464
五年後到期	53,553,609	41,798,325
	76,837,787	58,817,655

租期定為2至28年，而租金是固定的。

本集團作為出租人：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內到期	3,066,335	-
二年至五年內到期	277,193	-
	3,343,528	-

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

40. 承擔－續

(a) 營運租約安排－續

集團作為出租人：－續

本年度之物業租金收入為10,488,655港元(二零零七年：6,056,855港元)。該等物業的預計平均租金回報率為每年2%-10%及與租客達成2年出租承擔。

(b) 資產承擔

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
有關合同上購買之資產費用 尚未於綜合財務報表內撥備：		
購買物業，機器及設備	66,250	274,954
購買投資物業	-	-
	66,250	274,954

41. 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供款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供款。

42. 與有關連人仕之交易

於本年度，本集團支付租金984,038港元(二零零七年：603,525港元)給一間聯營公司。

聯營公司應收及應付款項詳情見附註第24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3,064,828港元(二零零七年：3,343,866港元)予該少數股東。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

43. 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。所有未行使購股權於二零零七年十二月十九日董事會會議上取消。

下表披露董事持有本公司之購股權於本年度及前年度之變動：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港元	購股權股數						行使期限
			於 1.4.2006		於 31.3.2007		於 31.3.2008		
			尚未行使結餘	本年度到期	尚未行使結餘	本年內到期	本年內取消	尚未行使結餘	
邱達偉先生	9.9.1997	3.01	1,000,000	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	9.9.1997-8.9.2007
邱裘錦蘭女士	11.4.1996	1.60	4,000,000	(4,000,000)	-	-	-	-	11.4.1996-10.4.2006
邱美琪小姐	19.11.1997	1.74	7,000,000	-	7,000,000	(7,000,000)	-	-	19.11.1997-18.11.2007
鄧崇基先生	11.4.1996	1.60	150,000	(150,000)	-	-	-	-	11.4.1996-10.4.2006
	29.1.2000	1.00	6,000,000	-	6,000,000	-	(6,000,000)	-	29.1.2000-28.1.2010
			<u>18,150,000</u>	<u>(4,150,000)</u>	<u>14,000,000</u>	<u>(8,000,000)</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>-</u>	

於二零零七年六月一日股東特別大會上，獲股東正式通過一項普通決議案以批准採納符合上市規則之新的購股權計劃（「二零零七年購股權計劃」）。於本期間及於二零零八年三月三十一日，並無購股權依據二零零七年購股權計劃授出。

二零零七年購股權計劃旨在提供鼓勵及獎賞給本公司或其附屬公司員工或行政人員或主管（包括執行及非執行董事）及商業顧問，代理和法律或財務顧問作為他們將會或已對本公司或其附屬公司之貢獻。依據二零零七年購股權計劃，本公司董事會可授購股權予合資格僱員，包括本公司及其附屬公司董事，認購本公司股份。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

43. 購股權計劃—續

於二零零八年三月三十一日，依據二零零七年購股權計劃，並無授出購股權。依據二零零七年購股權計劃，授出之購股權認購股份之總數不能多於本公司於任何時間之已發行股份之10%，除非獲得本公司股東事先批准。於任何一年內，根據購股權而授予及將會授予任何個別人士而行使，並已發行及將會發行之股數不能多於本公司於任何時間已發行股份之1%，除非獲得本公司股東事先批准。

購股權可由購股權接授當日起計十年內之任何時間行使。行使價由董事會自行釐定，但將不得低於以下的較高價者：(i) 於授出日期本公司股份之收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日之平均收市價；及(iii) 本公司股份於授出日期之面值。

44. 資本風險管理

本集團資本管理之宗旨乃透過適當平衡資本與負債結構，確保本集團內各實體將可以持續方式經營之同時，能夠為股東帶來最大回報。

本集團資本結構包括淨負債，其中包括於附註32所披露之銀行貸款(扣除銀行結存及現金)及本公司權益持有人應佔權益(包括於綜合權益變動報表內披露之已發行股本及儲備)。

本集團管理層定期檢討資本架構。在檢討之過程中，本集團管理層考慮資本及與每一類別資本有關之風險。現在管理層以短期資金作為收購投資物業及日常營運之用藉以盡量減低財務成本。本集團透過派付股息、以及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

本集團於本年度管理資本的方法沒有改變。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 金融工具

(a) 金融工具分類

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
金融資產		
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值)	26,012,816	43,763,197
持作買賣之投資	22,517,895	20,480,520
可供出售之投資	180,411,545	186,004,545
金融負債		
攤銷成本	93,111,445	104,575,341
按公平值列入損益賬的金融負債	497,635	—
	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
金融資產		
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值)	193,063,121	206,028,603
持作買賣之投資	590,000	658,000
可供出售之投資	157,026,351	157,026,351
金融負債		
攤銷成本	39,394,644	42,328,946

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團及本公司管理層有全面責任建立及監督本集團之風險管理架構。本集團之風險管理政策是建立在識別及分析本集團面對之風險，規定適當風險限度及監控，監控風險及跟貼市場情況及本公司之活動。這些風險包市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)，信貸風險及流動資金風險。

對本集團及本公司承擔市場風險或因應之管理及措施並無重大更改。

(i) 外幣風險管理

本集團及本公司

本公司及其附屬公司之金融資產及金融負債之賬面值仍以本公司及其附屬公司之主要計算貨幣計算。本公司之一間附屬公司之集團內部往來賬是以外幣形式掛賬，故本集團有外幣風險承擔。除集團內部往來賬有外幣風險外，本集團及本公司並無其他重大承擔外幣風險。

於呈報日，該附屬公司之金融資產及金融負債之賬面值分別為零港元(二零零七年：零)及20,708,000港元(二零零七年：22,900,000港元)。

敏感度分析

當本集團之實體之計算貨幣(即人民幣)對有關外幣(即港元)升值10%，本集團溢利將會增加2,071,000港元(二零零七年：2,290,000港元)。相反，當人民幣對港元貶值10%，對本集團溢利有同樣及相反之影響。

依管理層意見，敏感度分析不代表固有外幣風險因於結算日之承擔並不反映本年內之承擔。

(ii) 利率風險管理

本集團及本公司就浮息已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行借貸承擔現金流量利率風險。本集團及本公司並沒有訂立利率掉明安排，然而，不時，如有重大利率波動，將會執行適當措施管理利率承擔。本集團之利率風險，主要集中在銀行貸款按港元最優惠利率之浮動所引致的。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 金融工具－續**(b) 金融風險管理目標及政策－續****(ii) 利率風險管理－續**

本集團及本公司承受金融負債的利率風險的詳情，見附註流動資金管理風險一節。

利率敏感度

下文之敏感度分析按於結算日，非衍生工具包括：已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行貸款所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於結算日尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。尚呈報利率風險予內部主要管理人士，使用升／降50個點子，並作為管理層對可能變動利率之評估。

本集團

倘利率升／跌50個點子，而所有其他因素不變，截至二零零八年三月三十一日止年度的本集團溢利將減少／增加約301,000港元(二零零七年：245,000港元)。主要理由是本集團承受浮動利率金融工具之利率風險。

本公司

倘利率升／跌50個點子，而所有其他因素不變，截至二零零八年三月三十一日止年度的本公司溢利將減少／增加37,016港元(二零零七年：45,351港元)。主要理由是由本公司承受浮動利率金融工具之利率風險。

(iii) 其他價格風險

本集團承擔價格風險乃產生自可供出售之投資及持作買賣之投資。管理層以維持有一個不同風險、不同回報的投資組合，藉以管理其價格風險。

其他價格敏感度

以下之敏感度分析乃根據報告日期之價格風險承擔而釐定。倘若其他因素不變，可供出售之投資及持作買賣之投資的市場價格升／跌10%：

- 因持作買賣之投資公平值之改變，本集團及本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之溢利分別增加／減少2,252,000港元及59,000港元(二零零七年：增加／減少2,048,000港元及66,000港元)；及
- 因可供出售之投資公平值之改變，本集團及本公司之投資重估儲備將分別增加／減少零港元及零港元(二零零七年：增加／減少559,000港元及零港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(iii) 其他價格風險－續

其他價格敏感度－續

依管理層意見，敏感度分析不代表固有價格風險因於結算日之承擔並不反映本年內之承擔。

(iv) 信貸風險管理

於二零零八年三月三十一日，本集團及本公司之最高信貸風險承擔而產生之金融損失乃本集團及本公司交易對手無法履行承擔的責任和本集團及本公司作出金融擔保產生自：

- 有關確認金融資產賬面值，並列載於綜合及本公司之資產負債表；及
- 或然負債之有關本公司之金融擔保，並於附註第39項披露。

本集團及本公司之信貸風險主要為貿易應收賬款、其他應收款項及應收有關連公司及應收附屬公司之款項。為盡量減低信貸風險，本集團管理層有監控措施及行動確保可收回過期之債項。再者，本集團及本公司會於各結算日檢討每一債項可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

由於對手為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行或中國國有銀行，故已抵押銀行存款及銀行存款之信貸風險有限。

本集團並無重大且集中的信貸風險於貿易應收賬款，並已將風險分散於若干交易對手及客戶之中。除應收附屬公司款項為集中信貸風險外，本公司並無其他重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(v) 流動資金風險管理

流動資金風險管理乃由本公司董事最終負責，並已為管理層建立一個適當之流動資金管理架構，作為本集團及本公司之短期、中期及長期資金及流動資金管理需要。本集團管理流動資金風險是維持適當營運資本及可運用銀行信貸額，並不斷監控預算及實際現金流量。

流動資金及利率風險表

下表載列本集團及本公司之金融負債餘下合約年期。就非衍生金融負債，該表乃根據本公司於可被要求償還金融負債的最早日期的金融負債按未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

以淨額結算方式結算之衍生工具，按未貼現淨額流出之衍生工具載列如下：

本集團

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 港元	6個月 以下 港元	6至12 個月 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	總計 港元
二零零八年									
非衍生工具									
不帶息	-	3,628,718	5,574,708	-	735,906	-	-	9,939,332	9,939,332
銀行浮動利率貸款	4.25	-	3,450,158	3,865,340	7,683,644	27,722,676	61,760,574	104,482,392	83,172,113
		3,628,718	9,024,866	3,865,340	8,419,550	27,722,676	61,760,574	114,421,724	93,111,445
衍生工具結算淨額									
按公平值列入損益賬的金融負債	-	-	497,635	-	-	-	-	497,635	497,635

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(v) 流動資金風險管理－續

本集團－續

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 港元	6個月 以下 港元	6至12 個月 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	總計 港元
二零零七年									
非衍生工具									
不帶息	-	9,162,307	7,175,104	-	-	-	-	16,337,411	16,337,411
銀行浮動利率貸款	4.83	-	4,537,706	4,311,575	8,559,218	25,499,040	95,539,729	138,447,268	88,237,930
融資租賃承擔	6.07	-	243,210	243,210	283,744	-	-	770,164	718,973
		9,162,307	11,956,020	4,554,785	8,842,962	25,499,040	95,539,729	155,554,843	105,294,314

本公司

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 港元	6個月 以下 港元	6至12 個月 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	總計 港元
二零零八年									
非衍生工具									
不帶息	-	8,689,128	1,005,516	-	-	-	-	9,694,644	9,694,644
銀行浮動利率貸款	4.25	-	1,948,586	2,019,205	3,963,255	11,290,980	14,734,112	33,956,138	29,700,000
		8,689,128	2,954,102	2,019,205	3,963,255	11,290,980	14,734,112	43,650,782	39,394,644

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(v) 流動資金風險管理－續

本公司－續

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 港元	6個月 以下 港元	6至12 個月 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	總計 港元
二零零七年									
非衍生工具									
不帶息	-	13,546,638	1,342,308	-	-	-	-	14,888,946	14,888,946
銀行浮動利率貸款	5.78	-	2,031,301	1,794,186	3,501,381	9,808,208	19,393,452	36,528,528	27,440,000
融資租賃承擔	6.07	-	243,210	243,210	283,744	-	-	770,164	718,973
		13,546,638	3,616,819	2,037,396	3,785,125	9,808,208	19,393,452	52,187,638	43,047,919

(vi) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具備標準條款及情況並於流通活躍市場買賣之金融資產公平值乃參考有關所報市場價而釐定；及
- 其他金融資產及金融負債乃根據普遍認可市價式模型作基準，按可貼現現金流量分析而釐定。

董事認為紀錄於綜合資產負債表之金融資產及金融負債之攤銷成本賬面值約相等於其公平值。

46. 結算日後重大事項

於二零零八年三月三十一日後，本集團與第三者簽訂臨時合同以總代價32,229,000港元購入發展中物業。該建築項目預期於二零零九年七月三十一日竣工，收購之詳情載於二零零八年六月十八日之本集團通函內。

本集團擁有之物業表

地點	約建築面積／ 地盤面積* (平方呎)	集團所佔 權益	用途	契約年期
契約土地及樓宇				
香港九龍延坪道2號 帝景峰(帝景臺第六座) 獨立屋第15號1樓及2樓之 1號複式單位連花園及 露天後花園及停車場 第202號車位	2,592	100.0%	住宅	中期
酒店物業				
新界長洲東灣 長洲地段1147之8443/9000份	27,000*	97.8%	酒店	中期
投資物業				
九龍花園街63號 又一村花園第一期第B10座 八樓A室及車位編號157	1,793	100.0%	住宅	中期
新界坪洲永安街 坪洲地段415之370/700份	5,230*	100.0%	電影院	中期
九龍荔枝角測量約份 第四號若干農地及建築地段	278,686*	100.0%	商業及 住宅	中期
新界長洲東堤小築 2座地下B室	350	100.0%	住宅	中期
九龍德康街六號 黃埔花園十一期第10座 5樓H室	551	100.0%	住宅	中期
九龍歌和老街20號 畢架山峰一座二樓B室	1,935	100.0%	住宅	中期
九龍歌和老街20號 畢架山峰一座七樓B室	1,935	100.0%	住宅	中期

財務概況

截至二零零八年三月三十一日止年度

業績

	截至三月三十一日止年度				二零零八年 港幣千元
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	
收入	24,226	22,440	20,323	20,357	27,047
除稅前(虧損)溢利	(11,246)	3,602	(70,511)	(49,030)	7,606
稅項	(549)	(112)	-	(400)	(3,823)
本年度(虧損)溢利					
可歸屬本公司權益持有人	(11,795)	3,490	(70,511)	(49,430)	3,783

資產及負債

	於三月三十一日				二零零八年 港幣千元
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	
資產總額	602,128	539,901	504,102	500,284	494,947
負債總額	(123,690)	(74,087)	(69,365)	(115,732)	(108,905)
本公司權益持有人	478,438	465,814	434,737	384,552	386,042

上述於二零零五年前之財務摘要並未採納由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則規定重列蓋因本公司董事認為此舉不切實際。