

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本集團之主要業務為投資控股、物業投資及發展及提供樓宇代理服務。

2. 主要會計政策

除了某些物業及證券投資是以重估價值列賬外，本財務報告表是按歷史成本為基礎編制的。

本財務報告表是依據香港普遍採納的會計原則編制而所採用的主要會計政策則詳列如下：

綜合賬目基準

綜合財務報告表包括本公司及其附屬公司每年截至一月三十一日止之財務報告表。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績已自收購生效日期起或截至出售生效日期止（視乎情況而定）列入綜合收益表內。

本集團內各公司間之所有重大交易及往來結餘已於綜合賬目內對銷。

商譽

商譽乃指收購附屬公司時付出之收購代價超出本集團分佔之可分割資產淨值之公平價值之差額，並於收購時，即時於儲備賬中撇除。負商譽乃指收購附屬公司時本集團分佔之可分割資產淨值之公平價值超出所付出收購代價之差額，並於收購時計入儲備。

於收購一間聯營公司權益時所產生之任何溢價或折讓，分別為收購當日之代價超出或低於本集團分佔該聯營公司之可分割資產淨值之公平價值之差額，並按上述商譽相同方式處理。

於出售一附屬公司或一聯營公司時，於前期收購時於儲備中撇除或計入之應佔商譽將計入該出售所得之盈利或虧損內。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

2. 主要會計政策－續

於附屬公司權益

附屬公司為本公司直接或間接持有超過半數以上已發行股本，或控制超過半數以上投票權，或本公司控制該公司董事會或同等權力之管理團體之組成之企業。

於附屬公司之投資乃按成本值減任何降價準備後列入本公司之資產負債表內。

於聯營公司權益

聯營公司乃指本集團能對其可行使重大影響力，包括參與財務及經營上政策決定。

綜合收益表包括本集團根據聯營公司截至結算日之財務報告表應佔自收購後年內之業績。在綜合資產負債表，於聯營公司權益乃按本集團應佔該聯營公司資產淨值入賬。

倘本集團與其聯營公司進行交易，除了未確認虧損能證明所轉讓之資產已發生減值之情況外，未確認之收益與虧損會按本集團於有關聯營公司所佔權益予以抵銷。

在本公司之資產負債表，於聯營公司之投資乃按成本值減任何降價準備列賬。

證券投資

證券投資按交易日之基準確認及最初以成本計算。

非持作買賣之證券均於往後之報告日以公平價值計量，未實現之收益與虧損將會計入股東權益內處理，直至該證券被出售或被斷定為已減值為止，屆時已累積之收益或虧損則包括於有關期間之溢利或虧損淨額。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

2. 主要會計政策－續

投資物業

投資物業為乃已完成發展之物業及因其具投資價值而持有之物業，任何租金收入乃經公平磋商後釐定。

投資物業由獨立專業估值師於結算日按公開市場價值基準重新估值列帳。因重估投資物業所產生之重估增值或減值將於投資物業重估儲備中入帳或扣除，如該儲備總額並未足以抵銷重估減值，重估減值餘額將於收益表中扣除。倘重估減值曾於先前之收益表中扣除，則其後產生之重估增值須按先前扣除虧損之金額計入收益表中。

位於美國關島之若干投資物業，董事認為其市值及溢利貢獻於本集團而言俱不重大，並按一九八三年專業估值減往後折舊入賬。短期契約土地及樓宇結構按尚餘地契租期以直線法提取折舊。

於出售投資物業時，其有關在投資物業重估儲備之重估盈餘會計入收益表中。

除非投資物業契約尚餘之年期等於或少於20年，否則投資物業不會作出任何折舊準備。

其他物業

美國關島土地，因長期持有，按其成本值或估值減任何降價準備(如有需要)入賬。成本包括購入成本及其他有關費用。

本集團採納《會計實務準則》第17號「物業、機器及設備」內第72段所提供的過渡性豁免規定，不就於一九九五年九月三十日前已重估之本集團於關島之土地及樓宇(除若干投資物業外)進行定期性的價值重估，因此本集團並無再重估該等土地及樓宇之價值。

待發展物業按成本值減任何降價準備(如有需要)入賬。成本包括土地成本、發展費用及(如適用)財務及其他應計費用。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

2. 主要會計政策－續

其他固定資產

其他固定資產按成本值減折舊列帳。資產之成本包括購買價及一切使其達至其所擬定用途之現時運作水平及地點之所有直接應佔成本。該項資產使用後，有關支出包括修理、維修及大修之費用，通常於產生期間列入收益表內。倘若運用有關資產之支出，明顯地可於將來帶來經濟收益，則有關支出可撥充資本，作為該項資產之額外成本值。

董事認為倘一項資產之可收回數額遞減至低於帳面值，則其帳面值將予調低以反映減值。在釐定資產可收回之數額時，預期日後現金流量將不會貼現至現存價值。

資產出售或廢置所產生的盈虧乃指銷售所得款項與資產帳面值兩者之差額，並於收益表內確認。

其他固定資產之折舊乃按其預計可使用年期，以餘額遞減法按下列年率攤銷其成本：

傢俬及裝置	10%
辦公室設備及汽車	25%

供出售物業

供出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括購入成本，已產生之發展費用及已化作成本之財務費用（如適用）。可變現淨值乃按專業估值或管理階層根據當前市場狀況作出預算。

退休福利計劃

本集團就退休福利計劃應付之供款款額在收益表內扣除。

外幣

非港元貨幣進行之交易按交易當日之匯率換算為港元。非港元為本位之貨幣資產及負債以結算日之匯率換算為港元。滙兌損益均計入收益表。

在編製綜合賬目時，香港以外成立之附屬公司及聯營公司之財務報告表其以港元以外之幣值編製的，均以結算日之匯率進行換算。因編製綜合賬目時而產生之一切滙兌差額（如有）於儲備內處理。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

2. 主要會計政策－續

借貸成本

購買、建造或生產合資格的資產(即須一段長時間才可達至其擬定用途或出售之資產)其直接應計之借貸成本均撥充資本作為此等資產之部份成本。當此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時，該等借貸成本將停止撥充資本。個別借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得之投資收益於撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於其產生期間確認為費用。

現金等價物

現金等價物乃指可隨時轉換為已知數額之現金及於購入時計三個月內到期之短期及高流通性投資，扣除由借入日期起計須於三個月內還款之銀行貸款。

稅項

稅項按年度之業績並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。部份收入及支出項目因在稅務上及賬目上確認於不同會計期間而引致時差。倘若時差在可見將來產生稅項負債或資產，則其稅務影響將在賬目中用負債法計算，並列為遞延稅項。

租賃資產

凡租約條款將擁有資產之絕大部份風險及收益撥歸本集團，則有關租約均列為融資租約。按融資租約持有之資產乃以其於收購日期之公平價值撥作成本。出租人之相應債務(扣除利息支出後)計入資產負債表中列作融資租約承擔。融資費用(相等於融資承諾總額與所收購資產公平價值之差額)於有關租約期間內，以每個會計期間內就債務餘額計算，按固定之費用率於收益表中扣除。

所有其他租約均列作經營租約，應付或應收之租金乃按有關租約年期以直線法於收益表中扣除或計入。

收入確認

物業租賃

根據經營租約出租物業之租金收入乃按有關租約期以直線法入賬。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

2. 主要會計政策－續

收入確認－續

物業出售

出售香港物業之收入乃當銷售協議變為無條件，而可見其經濟得益將為本集團所有時予以確認。

按分期付款合同出售關島物業之收入，乃採用定金方法處理，即予遞延及不予確認，直至售價全數支付或出售物業之業權於本集團已收大部份定金後轉移給買家。

投資收入

上市投資之股息收入乃在本集團有權收取款項時予以確認。

財資業務

銀行存款及應收貸款之利息收入按時間比例基礎及適當之存款及貸款息率計算入賬。

3. 營業額

本集團營業額包括物業租賃租金及物業出售所得款項之分析如下：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
物業租賃	75,079,021	65,978,748
物業出售	134,124	286,693
	<u>75,213,145</u>	<u>66,265,441</u>

本集團超過90%之營業額及經營溢利乃來自出租位於香港之物業。

4. 其他收入

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
其他收入包括：		
銀行存款利息收入	5,377,144	5,035,170
其他利息收入	60,819	171,077
上市投資股息收入	217,009	197,093
	<u>5,654,972</u>	<u>5,403,340</u>

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

5. 經營溢利

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
經營溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	478,994	470,905
折舊：		
投資物業	16,574	16,576
其他固定資產	193,385	86,115
員工成本(包括董事酬金)(附註)	5,058,203	4,995,698
投資物業租金收入，並已扣 除開支18,168,056港元 (二零零零年：16,768,567港元)	<u>(56,910,965)</u>	<u>(49,210,181)</u>

附註：員工成本包括退休福利計劃供款163,981港元(二零零零年：157,855港元)乃經扣除被沒收供款37,711港元(二零零零年：66,879港元)後計算。

6. 董事及高級僱員酬金

(a) 董事酬金

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
董事袍金：		
執行董事	40,000	40,000
獨立非執行董事	20,000	20,000
給予執行董事之其他酬金：		
薪金及其他福利	474,620	581,209
退休福利計劃之供款	22,716	28,266
	<u>557,336</u>	<u>669,475</u>

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

6. 董事及高級僱員酬金－續

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士中，包括本公司兩位(二零零零年：一位)董事，其薪酬已於上列披露，餘下三位(二零零零年：四位)僱員之薪酬如下：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
薪金及其他福利	828,332	1,169,815
退休福利計劃之供款	24,216	27,852
	<u>852,548</u>	<u>1,197,667</u>

於上述年度內，所列個別僱員薪酬總額均少於1,000,000港元。

7. 融資成本

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
利息：		
銀行貸款及透支	14,494,842	14,958,767
融資租約	22,633	—
其他於五年內須悉數償還之負債	2,946,280	2,433,947
	<u>17,463,755</u>	<u>17,392,714</u>

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

8. 稅項

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
稅項支出(減免)包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	5,206,748	4,093,188
海外稅項	142,000	157,000
退稅	—	(910,777)
遞延稅項(附註24)	154,569	670,888
聯營公司		
香港利得稅	105,702	92,248
	<u>5,609,019</u>	<u>4,102,547</u>

香港利得稅乃依照本年度估計應課稅盈利以稅率16% (二零零零年：16%) 計算。在海外經營之稅項準備乃按該國所訂定的稅率計算。

本年度未計潛在遞延稅項之詳情載列於附註24。

9. 本年度溢利淨額

本集團本年度溢利淨額32,405,003港元(二零零零年：24,603,912港元)中，溢利26,813,158港元(二零零零年：11,609,336港元)已在本公司財務報告表內處理。

10. 股息

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
已付中期股息：		
每股普通股八港仙(二零零零年：零港仙)	5,420,800	—
已付特別中期股息：		
每股普通股零港仙(二零零零年：八港仙)	—	5,420,800
擬派末期股息：		
每股普通股二十五港仙(二零零零年：二十港仙)	16,940,000	13,552,000
	<u>22,360,800</u>	<u>18,972,800</u>

董事會建議派發末期股息每股普通股二十五港仙(二零零零年：二十港仙)，尚待股東於應屆股東週年大會上批准。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

11. 每股盈利

每股基本盈利之計算乃按本年度溢利淨額32,405,003港元(二零零零年：24,603,912港元)及已發行股份67,760,000股(二零零零年：67,760,000股)普通股計算。

12. 投資物業

	於香港之 土地及樓宇 港元	於美國關島之 土地及樓宇 港元	總計 港元
本集團			
估值			
於二零零零年二月一日	1,122,000,000	31,752,725	1,153,752,725
重估減值	(3,600,000)	(3,048,725)	(6,648,725)
	<u>1,118,400,000</u>	<u>28,704,000</u>	<u>1,147,104,000</u>
於二零零一年一月三十一日	<u>1,118,400,000</u>	<u>28,704,000</u>	<u>1,147,104,000</u>
折舊			
於二零零零年二月一日	—	2,699,776	2,699,776
本年度折舊	—	16,574	16,574
	<u>—</u>	<u>2,716,350</u>	<u>2,716,350</u>
於二零零一年一月三十一日	<u>—</u>	<u>2,716,350</u>	<u>2,716,350</u>
賬面淨值			
於二零零一年一月三十一日	<u>1,118,400,000</u>	<u>25,987,650</u>	<u>1,144,387,650</u>
於二零零零年一月三十一日	<u>1,122,000,000</u>	<u>29,052,949</u>	<u>1,151,052,949</u>
			於美國關島之 土地及樓宇 港元
本公司			
估值			
於二零零零年二月一日			28,008,725
重估減值			(3,048,725)
			<u>24,960,000</u>
於二零零一年一月三十一日			<u>24,960,000</u>

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

12. 投資物業－續

本集團及本公司之投資物業之估值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
土地及樓宇				
按專業估值：				
位於香港				
－ 長期契約	716,400,000	704,700,000	—	—
－ 中期契約	402,000,000	417,300,000	—	—
	1,118,400,000	1,122,000,000	—	—
位於美國關島永久權益土地	24,960,000	28,008,725	24,960,000	28,008,725
	1,143,360,000	1,150,008,725	24,960,000	28,008,725
其他土地及樓宇				
按一九八三年專業估值：				
位於美國關島				
－ 短期契約	2,418,000	2,418,000	—	—
－ 永久權益土地	1,326,000	1,326,000	—	—
	1,147,104,000	1,153,752,725	24,960,000	28,008,725

本集團於二零零一年一月三十一日位於香港之投資物業按戴德梁行所作出於當日之公開市值列賬。本集團及本公司於二零零一年一月三十一日位於美國關島之賬面值24,960,000港元(二零零零年：28,008,725港元)之投資物業按Micronesian Appraisal Associates, Inc.所作出於當日之公開市值列賬。物業估值者均為獨立物業估值公司。

其他於美國關島之土地與物業按一九八三年專業估值，其市值及溢利貢獻對本集團而言俱不重大，並按一九八三年專業估值減往後折舊入賬。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

13. 其他物業

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
位於美國關島土地				
永久權益				
按成本值	48,804,776	48,804,776	22,473,461	22,473,461
按專業估值				
—一九七五年	68,841,274	68,841,274	—	—
—一九八三年	14,981,312	14,981,312	—	—
長期契約				
按一九八三年 專業估值	5,460,000	5,460,000	—	—
	138,087,362	138,087,362	22,473,461	22,473,461
位於香港待發展物業				
中期契約按成本值	38,026,765	38,026,765	—	—
	176,114,127	176,114,127	22,473,461	22,473,461

本集團位於美國關島土地乃作長期持有。若該土地並沒進行重估，其按歷史成本基準之賬面值約為120,675,000港元(二零零零年：120,675,000港元)。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

14. 其他固定資產

傢俬、裝置、
辦公室設備及汽車
港元

本集團

按成本值

於二零零零年二月一日	1,539,983
添置	507,614
出售	(70,135)

於二零零一年一月三十一日 1,977,462

折舊

於二零零零年二月一日	1,165,006
本年度折舊	193,385
於出售時撇除	(70,135)

於二零零一年一月三十一日 1,288,256

賬面淨值

於二零零一年一月三十一日 689,206

於二零零零年一月三十一日 374,977

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

14. 其他固定資產－續

傢俬、裝置、
辦公室設備及汽車
港元

本公司

按成本值

於二零零零年二月一日	661,427
添置	491,244
出售	(70,135)
	<hr/>
於二零零一年一月三十一日	1,082,536

折舊

於二零零零年二月一日	585,574
本年度折舊	135,922
於出售時撇除	(70,135)
	<hr/>
於二零零一年一月三十一日	651,361

賬面淨值

於二零零一年一月三十一日	431,175
	<hr/> <hr/>
於二零零零年一月三十一日	75,853
	<hr/> <hr/>

本集團之傢俬、裝置、辦公室設備及汽車賬面淨值中，包括就按融資租約持有之資產數額442,119港元(二零零零年：無)。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

15. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
非上市股份		
— 按成本值	10,510,000	10,510,000
— 按一九七六年董事估值	34,475,000	34,475,000
	<hr/>	<hr/>
應收附屬公司款項	44,985,000	44,985,000
	352,179,976	321,197,782
	<hr/>	<hr/>
	397,164,976	366,182,782
	<hr/>	<hr/>

於二零零一年一月三十一日，除註明外，所有附屬公司均在香港註冊及經營業務而其詳情如下：

公司名稱	所持股份 類別	已發行 資本之資料		由本公司持有之 已發行資本		主要業務
		股數	每股票面值	直接 %	間接 %	
發利服裝製造廠 (香港)股份有限公司	普通股	20,000	100港元	87.25	—	股票及物業投資
Dynasty Hotel Limited	普通股	15,000	100港元	100	—	股票及物業投資
晉利建築有限公司	普通股	5,000	100港元	100	—	暫無營業
Pacific Interests, Inc. (附註(i))	普通股	2,000,000	1美元	100	—	物業投資
晉利金融有限公司	普通股	10,000,000	1港元	100	—	暫無營業
國際和平有限公司	普通股	10,000	1港元	100	—	股票投資及提供 樓宇代理服務

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

15. 於附屬公司權益 — 續

公司名稱	所持股份 類別	已發行 資本之資料		由本公司持有之 已發行資本		主要業務
		股數	每股票面值	直接 %	間接 %	
新時代有限公司	普通股	1,000	100港元	—	88	股票投資
發利(九龍)股份 有限公司	普通股	1,000	1,000港元	—	95	股票及物業投資
關島橫井有限公司	普通股	2	200港元	—	100	股票投資
First Island Industry, Inc. (附註(i))	普通股	4,500,000	1美元	—	100	物業投資及發展
Guam United Trading Services & Financing Company, Inc. (附註(i))	普通股	19,998	1美元	—	100	物業投資
James S. Lee & Co. (Guam) Limited (附註(i))	普通股	1,000	100美元	—	100	股票及物業投資
Trisight (BVI) Limited (附註(ii))	普通股	1	1港元	—	100	股票投資
重望有限公司	普通股	100,000	1港元	—	100	物業投資
Link Consultants Limited (附註(iii))	普通股	5,000	1美元	—	100	股票投資
Bermuda Consultants Limited	普通股	1,000	1港元	—	100	物業投資

附註：

- (i) 在美國關島註冊及經營業務
- (ii) 在英屬處女島註冊
- (iii) 在巴哈馬註冊

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

16. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
非上市聯營公司 股份，按成本值 應佔資產淨值	—	—	250,000	250,000
	20,645,962	18,073,976	—	—
	20,645,962	18,073,976	250,000	250,000
應收一聯營公司款項	5,262,865	4,998,826	—	—
	25,908,827	23,072,802	250,000	250,000

於二零零一年一月三十一日，有關聯營公司（乃註冊成立實體）詳情如下：

公司名稱	註冊及 經營地點	所持股份 類別	由本集團持有之 已發行資本 面值比例 %	主要業務
亞太發展 有限公司	香港	普通股	50	投資控股
Guam Tourist Development Company	美國關島	普通股	50	物業投資

17. 證券投資

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
非持作買賣之股份證券：				
在香港上市	9,048,260	6,909,704	—	—
非上市	188,500	188,500	—	—
減：撥備	(188,499)	(188,499)	—	—
	9,048,261	6,909,705	—	—
非上市會所債券	80,000	80,000	80,000	80,000
	9,128,261	6,989,705	80,000	80,000
上市證券市值	9,048,260	6,909,704	—	—

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

18. 貿易及其他應收款項

本集團並無為其貿易客戶提供任何信貸期。下表乃於報告日期之應收款項賬齡分析：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
零至60日	4,322,567	3,123,583
61至90日	614,058	1,439,514
超過90日	1,213,535	2,749,465
	<u>6,150,160</u>	<u>7,312,562</u>

19. 貿易及其他應付款項

下表乃於報告日期之應付款項分析：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
於零至60日到期之貿易應付款項	6,124,212	13,227,774
其他應付款項(附註)	64,581,562	52,014,138
	<u>70,705,774</u>	<u>65,241,912</u>

附註：其他應付款項包括為數32,712,367港元(二零零零年：29,757,949港元)之款額乃按香港銀行最優惠利率加1%計算利息。

20. 股本

	本集團及本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
法定股本：		
每股面值1港元之普通股100,000,000股	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
每股面值1港元之普通股67,760,000股	<u>67,760,000</u>	<u>67,760,000</u>

於二零零一年一月三十一日，533,400股(二零零零年：533,400股)之本公司股份為一聯營公司所持有。

本公司股本於截至二零零一年一月三十一日止兩個年度並無變動。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

21. 儲備

	投資物業 重估儲備 港元	投資證券 重估儲備 港元	外匯折算 浮動儲備 港元	其他儲備 港元	保留溢利 港元	總計 港元
本集團						
於一九九九年二月一日	652,957,358	5,566,524	16,900,742	27,342,151	307,557,757	1,010,324,532
經調整少數股東 權益後之投資物業重估 減值淨額	(6,936,746)	—	—	—	—	(6,936,746)
重估證券投資收益(虧損)						
— 附屬公司(經調整 少數股東權益)	—	1,981,060	—	—	—	1,981,060
— 聯營公司	—	(173,300)	—	—	—	(173,300)
本年度溢利	—	—	—	—	24,603,912	24,603,912
股息	—	—	—	—	(18,972,800)	(18,972,800)
於二零零零年 一月三十一日	646,020,612	7,374,284	16,900,742	27,342,151	313,188,869	1,010,826,658
經調整少數股東權益 後之投資物業重估 減值淨額	(4,356,978)	—	—	—	—	(4,356,978)
重估證券投資收益(虧損)						
— 附屬公司(經調整 少數股東權益)	—	2,139,458	—	—	—	2,139,458
— 聯營公司	—	2,167,379	—	—	—	2,167,379
本年度溢利	—	—	—	—	32,405,003	32,405,003
股息	—	—	—	—	(22,360,800)	(22,360,800)
於二零零一年 一月三十一日	641,663,634	11,681,121	16,900,742	27,342,151	323,233,072	1,020,820,720

於二零零一年一月三十一日本集團保留溢利內包括應佔聯營公司溢利為636,262港元(二零零零年：186,492港元)。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

21. 儲備－續

本公司	投資物業 重估儲備 港元	投資證券 重估儲備 港元	外匯折算 浮動儲備 港元	其他儲備 港元	保留溢利 港元	總計 港元
於一九九九年 二月一日	—	—	—	185,904	30,336,248	30,522,152
本年度溢利	—	—	—	—	11,609,336	11,609,336
股息	—	—	—	—	(18,972,800)	(18,972,800)
於二零零零年 一月三十一日	—	—	—	185,904	22,972,784	23,158,688
本年度溢利	—	—	—	—	26,813,158	26,813,158
股息	—	—	—	—	(22,360,800)	(22,360,800)
於二零零一年 一月三十一日	—	—	—	185,904	27,425,142	27,611,046

於二零零一年一月三十一日本公司可供分派於股東之儲備為保留溢利27,425,142港元(二零零零年：22,972,784港元)。

22. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
有抵押之銀行貸款償還期如下：				
— 一年以內	29,431,143	25,128,160	1,205,947	1,304,495
— 一年以上但不超過兩年	30,948,450	26,424,113	1,329,040	1,198,917
— 兩年以上但不超過五年	83,954,323	110,210,444	4,854,323	13,634,179
— 超過五年	7,815,559	—	7,815,559	—
	152,149,475	161,762,717	15,204,869	16,137,591
減：一年內到期款項歸納 於流動負債內	(29,431,143)	(25,128,160)	(1,205,947)	(1,304,495)
一年後到期款項	122,718,332	136,634,557	13,998,922	14,833,096

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

23. 融資租約承擔

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
融資租約承擔年期如下：		
一年以內	95,060	—
一年以上但不超過兩年	95,060	—
超過兩年但不超過五年	<u>158,433</u>	—
	348,553	—
減：一年內到期款項歸納於流動負債內	<u>(95,060)</u>	—
一年後到期款項	<u><u>253,493</u></u>	<u>—</u>

24. 遞延稅項

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
稅項寬減超出折舊之餘額所產生之遞延稅項		
結餘年初數	1,444,671	773,783
於本年之支出(附註8)	<u>154,569</u>	<u>670,888</u>
結餘年終數	<u><u>1,599,240</u></u>	<u><u>1,444,671</u></u>

於結算日，尚未撥備遞延稅項資產(負債)之主要組成如下：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
由下列事項所引起之時差之稅務影響：		
稅項寬減超出折舊之餘額	(2,201,601)	(3,177,363)
稅項虧損	<u>5,385,324</u>	<u>5,035,390</u>
	<u><u>3,183,723</u></u>	<u><u>1,858,027</u></u>

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

24. 遞延稅項－續

本集團於本年度尚未提備之遞延稅項減免如下：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
稅項寬減與折舊之差額	975,762	599,317
所產生之稅項虧損	<u>349,934</u>	<u>465,817</u>
	<u><u>1,325,696</u></u>	<u><u>1,065,134</u></u>

因尚未確定該稅項虧損可在預見將來使用，可用作抵銷將來溢利之稅項虧損之有關遞延稅項資產並未於財務報告表中確認。

本集團並無就重估位於香港之投資物業及投資證券所產生之重估增值撥備遞延稅項，因為出售該等資產所產生之溢利毋須繳稅。因此，重估盈餘並不構成有關稅務之時差。

本集團並無就重估位於海外之投資物業及其他物業所產生之重估增值撥備遞延稅項，因有關物業是以長期持有及預期不會於可見將來出售。

本公司並無任何重大遞延稅項尚未在財務報告中處理。

25. 其他遞延項目

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
出售物業之收入：		
已收按金及利息	1,610,846	1,662,696
減：以分期付款合同出售之物業之成本	(356,000)	(426,496)
應佔收入稅	<u>(316,625)</u>	<u>(316,625)</u>
	<u><u>938,221</u></u>	<u><u>919,575</u></u>

本集團位於美國關島之若干物業已以分期付款合同方式，以總值約1,100,000港元（二零零零年：1,200,000港元）之代價出售，其中買家需付百份之十樓款首期，餘款按年息十厘付息。根據合同條款，出售物業之業權於售價全數支付或在買家要求下並在百份之五十或以上之購買價繳付後移交給買家。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

26. 應欠附屬公司款項

應欠附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該款項將毋須於結算日起計十二個月內償還。故此，該金額歸類為非流動負債。

27. 除稅前溢利與經營業務之現金流入淨額之調整情況

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
除稅前溢利	40,713,415	31,939,610
應佔聯營公司業績之份額	(510,309)	(269,246)
折舊	209,959	102,691
利息支出	17,463,755	17,392,714
利息收入	(5,437,963)	(5,206,247)
股息收入	(217,009)	(197,093)
持作經營業務之資產／負債變動：		
貿易及其他應收款項之減少	1,162,402	732,833
按金及預付款項之(增加)減少	(186,557)	1,520,121
貿易及其他應付款項之減少	(7,240,580)	(687,414)
按金及應計費用之增加	2,962,866	1,098,840
其他遞延項目之增加	18,646	126,846
	48,938,625	46,553,655
經營業務之現金流入淨額	48,938,625	46,553,655

28. 本年度內融資變動分析

	銀行貸款 港元	融資租約承擔 港元
於一九九九年二月一日之結餘	184,066,585	—
融資之現金流出	(22,303,868)	—
	161,762,717	—
於二零零零年一月三十一日之結餘	161,762,717	—
訂立融資租約	—	427,770
融資之現金流出	(9,613,242)	(79,217)
	152,149,475	348,553
於二零零一年一月三十一日之結餘	152,149,475	348,553

29. 非現金交易

於本年內，本集團訂立之融資租約安排涉及之資產於訂約時之資本總值為427,770港元。

財務報告表附註

截至二零零一年一月三十一日止年度

30. 資產抵押

於結算日，本集團將賬面值總額約903,000,000港元(二零零零年：917,000,000港元)之物業按揭或抵押予銀行以給予本集團貸款額。

31. 或然負債

於結算日，本公司為若干附屬公司之銀行融資提供擔保額達約281,200,000港元(二零零零年：281,200,000港元)，而該等銀行融資額中約167,021,000港元(二零零零年：176,367,000港元)已動用。