

# 財務報告表附註

截至二零零二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物業代理服務。

## 2. 採納會計實務準則

本年度，本集團首次採納多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新增及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）。採納該等準則導致本集團之會計政策有多項改動。經修訂會計政策載於附註3。此外，新增及經修訂準則引入額外及經修訂披露規定，財務報告表已採納該等披露規定。往年之比較數字已重列，以達致一致之呈列方式。

採納該等新增及經修訂準則導致本集團之會計政策有以下改動，該等改動對本年度或過往年度已呈報之金額有所影響。

### 於結算日後擬派或宣派之股息

按照會計實務準則第9號（經修訂）「結算日後事項」，於結算日後擬派或宣派之股息不會確認為於結算日之負債，但會於財務報告表附註中獨立披露為股東權益部份。本集團已將此項會計政策之改動追溯至過往年度，導致就不再確認擬派末期股息為負債而作出往年調整（見附註22）。採納會計實務準則第9號（經修訂）亦導致本公司就不再確認其附屬公司宣派之股息而作出往年調整（見附註22）。

### 租賃

於過往年度，載入本集團及一聯營公司之其他物業之位於美國關島之租賃土地乃以重估金額於結算日入賬。

會計實務準則第14號（經修訂）「租賃」已闡釋，該等租約應列作營運租約，並以成本（即預付租賃款項）減攤銷金額列賬。調整已追溯至過往年度，以符合會計實務準則第14號（經修訂）之規定。採納此項經修訂準則之影響為，將本集團之其他物業、於聯營公司之權益、儲備及少數股東權益於二零零零年二月一日之賬面值分別減少港幣4,026,750元、港幣13,696,800元、港幣14,690,607元及港幣3,032,943元，將其截至二零零二年一月三十一日止年度之虧損增加港幣24,245元，並將其截至二零零一年一月三十一日止年度之溢利減少港幣24,245元，有關改動已經以往年調整之方式處理。

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 2. 採納會計實務準則 – 續

### 商譽

本年度，本集團已採納會計實務準則第30號「企業合併」，並選擇不再重列過往已於儲備抵銷(入賬)之商譽(負商譽)。據此，於二零零一年二月一日前因進行收購而產生之商譽會存放於儲備中，並將在出售有關附屬公司或聯營公司時或在決定商譽降值時在收益表中扣除。於二零零一年二月一日前因進行收購而產生之負商譽將在出售有關附屬公司或聯營公司時在收益表中入賬。本年度，商譽(負商譽)會分開披露，以符合香港會計師公會頒佈之詮釋13「商譽一有關過往已於儲備抵銷／入賬之商譽及負商譽之持續規定」之呈報規定。

於二零零一年二月一日或之後因進行收購而產生之商譽會於其估計可使用年期撥充資本及攤銷。於二零零一年二月一日或之後因進行收購而產生之負商譽會呈列為資產之減項，並會根據餘額產生之原因之分析撥入收入。

### 降值

會計實務準則第31號「資產降值」引入確認本集團投資物業以外資產之降值虧損之正式範疇。儘管本集團於過往年度遵守有關降值虧損之特定會計準則之規定，會計實務準則第31號之引入規定重估若干資產之可收回金額，導致於二零零二年一月三十一日辨認到額外降值虧損(見附註14)。該等額外降值虧損已於本年度悉數確認。

## 3. 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製的。

本財務報告表是依據香港普遍採納之會計原則編製。所採用之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(如有)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時對銷。

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策－續

### 商譽／負商譽

因合併而產生之商譽／負商譽乃指收購附屬公司或聯營公司當日付出之收購成本超出／少於本集團分佔之可辨認資產及負債之公平價值之差額。

於二零零一年二月一日前因進行收購而產生之商譽會存放於儲備中，並將在出售有關附屬公司或聯營公司時或在斷定商譽降價時在收益表中扣除。於二零零一年二月一日前因進行收購而產生之負商譽將持續存放於儲備，並將在出售有關附屬公司或聯營公司時在收益表中入賬。

於二零零一年二月一日或之後因進行收購而產生之商譽會於其估計可使用年期撥充資本及攤銷。收購聯營公司時產生之商譽會列入該聯營公司之賬面值。收購附屬公司時產生之商譽會於資產負債表中分開呈列。釐定出售附屬公司或聯營公司所產生之收益或虧損仍計入未攤銷商譽之應佔數額。

於二零零一年二月一日或之後因進行收購而產生之負商譽會呈列為資產之減項，並會根據餘額產生之原因之分析撥入收入。倘若負商譽乃因於收購當日預計之虧損或開支而產生，則會於該等虧損或開支產生之年度撥入收入。餘下之負商譽會以直線法於可辨認已收購折舊資產之剩餘平均可使用年期確認為收入。倘若該項負商譽超過已收購可辨認非貨幣性資產之公平總值，則會即時於收益表中確認。

因收購聯營公司而產生之負商譽會於該聯營公司之賬面值扣除。因收購附屬公司而產生之負商譽會於資產負債表中分開呈列為資產之減項。

### 於附屬公司權益

於附屬公司之投資乃按成本值減任何已辨認之降價虧損後列入本公司之資產負債表內。本公司會按已收或應收股息之基準，將附屬公司之業績入賬。

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 於聯營公司權益

綜合收益表包括本集團應佔其聯營公司自收購後之年內業績。在綜合資產負債表，於聯營公司之權益乃按本集團應佔該等聯營公司之資產淨值減任何已辨認之降價虧損入賬。

倘本集團與其聯營公司進行交易，除了未實現之虧損能證明所轉讓之資產已發生減值之情況外，未實現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。

本公司會按已收及應收股息之基準，將聯營公司之業績入賬。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已辨認之降價虧損列賬。

### 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。

非持作買賣之投資均於往後之報告日以公平價值計量，未實現之收益及虧損將會計入儲備內處理，直至該等投資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收益或虧損淨額。

### 投資物業

投資物業為已完成發展而因其具有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。

投資物業於每個結算日按進行之獨立專業估值所得之公開市場價值列帳。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，如該儲備餘額並未足以抵銷重估減值，則重估減值高出投資物業重估儲備之餘額之數將於收益表中扣除。倘重估減值過往曾於收益表中扣除，而其後產生重估增值，則該項重估增值須按先前扣除重估減值之金額計入收益表中。

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

董事認為，位於美國關島之若干投資物業之市值及溢利貢獻於本集團而言俱不重大，該等投資物業乃按一九八三年專業估值減往後折舊入賬。租賃土地及樓宇結構按尚餘契約年期以直線法提取折舊。

於出售投資物業時，所出售物業之投資物業重估儲備之重估盈餘會計入收益表中。

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 其他物業

位於美國關島之永久權益土地，因長期持有，按其成本值或估值減任何已辨認之降  
值虧損入賬。成本值包括購入成本及其他有關費用。

位於美國關島之租賃土地乃以成本值(即預付租賃款項)減攤銷入賬。租賃土地之成  
本以直線法於土地租賃期內攤銷。

本集團採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第17號「物業、機器及設備」內第  
80段所提供之過渡性豁免規定，毋須就本集團按於一九九五年九月三十日前重估之  
金額列賬而位於關島之土地及樓宇(除若干投資物業外)進行定期性之價值重估。

待發展物業按成本值減任何已辨認之降值虧損入賬。成本值包括土地成本及(如適  
用)借貸成本及其他應計費用。

### 其他固定資產

其他固定資產按成本值減累計折舊及任何已辨認之降值虧損列帳。資產之成本包括  
購買價及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。

資產出售或廢置所產生之溢利或虧損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%至20%
辦公室設備及汽車	25%

### 供出售物業

供出售物業乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值包括土地成本、已產生  
之發展費用及(如適用)已化作資本之財務費用。可變現淨值乃由管理階層根據當前  
市場狀況而釐定。

### 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。

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 外幣

以非港元貨幣進行之交易按交易當日之滙率換算。非港元為本位之貨幣資產及負債以結算日之滙率重新換算。滙兌時產生之收益及虧損均計入收益表。

在編製綜合賬目時，於香港以外地區成立之附屬公司及聯營公司以港元以外之幣值編製之財務報告表，均以結算日之滙率進行換算。編製綜合賬目時產生之一切滙兌差額於滙兌均衡儲備內處理。

### 借貸成本之資本化

購買、建造或生產合資格資產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資產時用作短暫投資所得之投資收入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年度內確認為費用。

### 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財務報告表上於不同會計期間確認而引致時差。倘若時差在可見將來可能產生稅項負債或資產，則其稅務影響將在財務報告表中使用負債法計算，並列為遞延稅項。

### 租賃資產

凡租約條款將有關資產之絕大部份風險及收益撥歸承租人，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資本。出租人之相應債務(扣除利息支出後)會計入資產負債表中，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，應付之租金乃按有關租約年期以直線法於收益表中扣除。

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 降 值

本集團於每個結算日會檢討其資產之賬面值，以斷定是否有任何跡象顯示該等資產有降值虧損。倘若估計資產之可收回價值低於其賬面值，該項資產之賬面值會減至其可收回金額。降值虧損會即時確認為開支，除非有關資產根據另一條準則以重估金額入賬（在此情況下，根據該條準則，降值虧損會被視為重估減值），則作別論。

倘若降值虧損於其後撥回，資產之賬面值會增至其可收回金額之經修訂估計金額，致使增加之賬面值不會超過在該項資產之降值虧損並無於過往年度確認之情況下能釐定之賬面值。降值虧損之撥回會即時確認為收入，除非有關資產根據另一條準則以重估金額入賬（在此情況下，根據該條準則，降值虧損之撥回會被視為重估增值），則作別論。

### 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。

#### 物業出售

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

按分期付款銷售合同出售關島物業之收入，乃採用定金方法處理，即有關出售之收入會遞延及不予確認，直至買家全數支付銷售所得款項或出售物業之業權於本集團已收取大部份定金後轉移給買家。

#### 投 資

上市投資之股息乃在本集團有權收取款項時予以確認。

#### 利 息 收 入

銀行存款及應收貸款之利息收入按時間比例基礎及存款及借款之實際息率予以確認。

## 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

### 4. 營業額及分部資料

本集團之營業額包括物業租賃之租金及物業出售之所得款項，分析如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
物業租賃	75,422,217	75,079,021
物業出售	129,792	134,124
	<u>75,552,009</u>	<u>75,213,145</u>

### 業務分部

本集團呈報其主要分部資料時依據之業務分部如下：

物業出租 — 出租位於香港及美國關島之物業

土地投資 — 投資土地作長期持有

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 4. 營業額及分部資料－續

收入及業績

截至二零零二年一月三十一日止年度

	物業出租 港元	土地投資 港元	其他業務 港元	綜合 港元
分部收入	72,133,284	—	3,418,725	75,552,009
分部業績	55,092,663	(58,000,000)	2,983,921	76,584
利息及其他收入				4,679,215
未分配之公司開支				(6,218,803)
經營虧損				(1,463,004)
融資成本				(8,903,465)
應佔聯營公司業績之份額	—	(275,653)	155,670	(119,983)
除稅前虧損				(10,486,452)
稅項				(5,262,523)
未計少數股東權益前虧損				(15,748,975)
少數股東權益				4,558,785
本年度虧損淨額				(11,190,190)

資產及負債

於二零零二年一月三十一日

	物業出租 港元	土地投資 港元	其他業務 港元	綜合 港元
資產				
分部資產	1,048,542,267	100,469,043	13,070,767	1,162,082,077
於聯營公司權益	—	2,525,332	10,454,540	12,979,872
其他資產				74,230,103
				1,249,292,052
負債				
分部負債	19,332,857	180,362	—	19,513,219
其他負債				184,741,936
其他遞延項目	—	—	794,309	794,309
				205,049,464

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 4. 營業額及分部資料－續

收入及業績

截至二零零一年一月三十一日止年度

	物業出租 港元	土地投資 港元	其他業務 港元	綜合 港元
分部收入	<u>71,738,658</u>	<u>—</u>	<u>3,474,487</u>	<u>75,213,145</u>
分部業績	<u>53,959,117</u>	<u>—</u>	<u>2,995,288</u>	56,954,405
利息及其他收入				6,226,990
未分配之公司開支				<u>(5,543,784)</u>
經營溢利				57,637,611
融資成本				(17,463,755)
應佔聯營公司業績之份額	—	(263,919)	774,228	<u>510,309</u>
除稅前溢利				40,684,165
稅項				<u>(5,609,019)</u>
未計少數股東權益前溢利				35,075,146
少數股東權益				<u>(2,694,388)</u>
本年度溢利淨額				<u>32,380,758</u>
資產及負債				
於二零零一年一月三十一日				
	物業出租 港元	土地投資 港元	其他業務 港元	綜合 港元
<b>資產</b>				
分部資產	1,150,537,810	172,058,127	15,476,409	1,338,072,346
於聯營公司權益	—	2,450,805	9,761,222	12,212,027
其他資產				<u>115,014,647</u>
				<u>1,465,299,020</u>
<b>負債</b>				
分部負債	22,966,469	146,999	—	23,113,468
其他負債				248,543,232
其他遞延項目	—	—	938,221	<u>938,221</u>
				<u>272,594,921</u>

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 4. 營業額及分部資料 – 續

計入本年度物業出租及土地投資業務分部之折舊及攤銷分別為港幣16,575元(二零零一年：港幣16,575元)及港幣29,250元(二零零一年：港幣29,250元)。本集團為數港幣721,663元(二零零一年：零)之其他固定資產之添置歸於物業出租分部。於計算分部業績時，並無扣除重大非現金開支。

### 地區分部

本集團營業額及經營貢獻按地區市場分析如下：

	營業額		經營(虧損) 溢利之貢獻	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
香港	<b>69,840,599</b>	69,670,032	<b>54,825,566</b>	53,585,134
美國關島	<b>5,711,410</b>	5,543,113	<b>(54,748,982)</b>	3,369,271
	<b><u>75,552,009</u></b>	<b><u>75,213,145</u></b>	<b><u>76,584</u></b>	<b><u>56,954,405</u></b>
利息及其他收入			<b>4,679,215</b>	6,226,990
未分配之公司開支			<b>(6,218,803)</b>	(5,543,784)
經營(虧損)溢利			<b><u>(1,463,004)</u></b>	<b><u>57,637,611</u></b>

本集團之資產按地區市場分析如下：

	分部資產之賬面值	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
香港	<b>1,169,463,440</b>	1,300,415,757
美國關島	<b>79,828,612</b>	164,883,263
	<b><u>1,249,292,052</u></b>	<b><u>1,465,299,020</u></b>

本集團添置之預期可使用超過一年之資產仍位於香港。

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 5. 其他收入

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
其他收入包括：		
銀行存款利息收入	2,517,343	5,377,144
其他利息收入	50,619	60,819
上市投資股息收入	258,162	217,009
	<u>2,826,124</u>	<u>5,654,972</u>

## 6. 經營(虧損)溢利

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
經營(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	601,336	478,994
折舊及攤銷：		
投資物業	16,575	16,574
其他物業	29,250	29,250
其他固定資產		
自置資產	185,038	97,204
融資租約之資產	110,530	96,181
員工成本(包括董事酬金)(附註)	5,026,007	5,058,203
物業租金總額，並已扣 除開支港幣17,663,524元 (二零零一年：港幣18,168,056元)	(57,758,693)	(56,910,965)
	<u>(52,001,385)</u>	<u>(51,989,033)</u>

附註：員工成本包括退休金計劃供款港幣133,552元(二零零一年：港幣163,981元)，該等供款乃經扣除被沒收供款港幣19,708元(二零零一年：港幣37,711元)後計算。

## 7. 董事及高級僱員酬金

### (a) 董事酬金

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
董事袍金：		
執行董事	40,000	40,000
獨立非執行董事	30,000	20,000
給予執行董事之其他酬金：		
薪金及其他福利	735,825	474,620
退休金計劃之供款	34,504	22,716
	<u>840,329</u>	<u>557,336</u>

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

7. 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，包括本公司一位(二零零一年：兩位)董事，其薪酬已於上列披露，餘下四位(二零零一年：三位)僱員之薪酬如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
薪金及其他福利	1,107,137	828,332
退休金計劃之供款	<u>36,873</u>	<u>24,216</u>
	<u><b>1,144,010</b></u>	<u><b>852,548</b></u>

於上述年度內，所列個別僱員之薪酬總額均少於港幣1,000,000元。僱員酬金包括支付予前本公司主席之酬金港幣298,320元(二零零一年：港幣298,320元)。本集團亦支付顧問費港幣408,122元(二零零一年：港幣408,122元)予上述前主席，該等顧問費並未列入上文之賬目內。

8. 融資成本

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
利息：		
銀行貸款及透支	8,876,305	14,494,842
融資租約	27,160	22,633
須於五年內悉數償還之其他負債	—	<u>2,946,280</u>
	<u><b>8,903,465</b></u>	<u><b>17,463,755</b></u>

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

9. 稅項

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	4,890,264	5,206,748
海外稅項	204,000	142,000
遞延稅項(附註25)	<u>168,259</u>	<u>154,569</u>
	<b>5,262,523</b>	<b>5,503,317</b>
聯營公司		
香港利得稅	—	105,702
	<u>5,262,523</u>	<u>5,609,019</u>

香港利得稅乃依照本年度估計應課稅溢利以稅率16% (二零零一年：16%) 計算。海外稅項乃按本集團營運所在之司法權區所訂定之稅率計算。

未確認之潛在遞延稅項之詳情載列於附註25。

10. 本年度(虧損)溢利淨額

本集團本年度(虧損)溢利淨額中，溢利港幣42,953,930元(二零零一年：港幣16,813,158元)已在本公司財務報告表內處理。

11. 股息

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
已付中期股息：		
每股普通股10港仙(二零零一年：8港仙)	6,776,000	5,420,800
擬派末期股息：		
每股普通股20港仙(二零零一年：25港仙)	<u>13,552,000</u>	<u>16,940,000</u>
	<b><u>20,328,000</u></b>	<b><u>22,360,800</u></b>

董事會建議派發本年度之末期股息尚待股東於應屆股東週年大會上批准。

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 12. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利之計算乃按本年度虧損淨額港幣11,190,190元(二零零一年：溢利淨額港幣32,380,758元)及已發行普通股67,760,000股(二零零一年：67,760,000股)計算。

## 13. 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
<b>本集團</b>			
<b>估值</b>			
於二零零一年二月一日	1,118,400,000	28,704,000	1,147,104,000
重估減值	(87,000,000)	(13,260,000)	(100,260,000)
	<u>1,031,400,000</u>	<u>15,444,000</u>	<u>1,046,844,000</u>
於二零零二年一月三十一日	<u>1,031,400,000</u>	<u>15,444,000</u>	<u>1,046,844,000</u>
<b>折舊</b>			
於二零零一年二月一日	—	2,716,350	2,716,350
本年度折舊	—	16,575	16,575
	<u>—</u>	<u>2,732,925</u>	<u>2,732,925</u>
於二零零二年一月三十一日	<u>—</u>	<u>2,732,925</u>	<u>2,732,925</u>
<b>賬面淨值</b>			
於二零零二年一月三十一日	<u>1,031,400,000</u>	<u>12,711,075</u>	<u>1,044,111,075</u>
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>
			於美國關島之 土地及樓宇 港元
<b>本公司</b>			
<b>估值</b>			
於二零零一年二月一日			24,960,000
重估減值			(13,260,000)
			<u>11,700,000</u>
於二零零二年一月三十一日			<u>11,700,000</u>

## 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

### 13. 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	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
土地及樓宇按專業估值：				
位於香港				
－ 長期契約	664,000,000	716,400,000	—	—
－ 中期契約	367,400,000	402,000,000	—	—
	<u>1,031,400,000</u>	<u>1,118,400,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
位於美國關島之 永久權益土地	<u>11,700,000</u>	<u>24,960,000</u>	<u>11,700,000</u>	<u>24,960,000</u>
	<u>1,043,100,000</u>	<u>1,143,360,000</u>	<u>11,700,000</u>	<u>24,960,000</u>
位於美國關島之其他土地及樓宇				
按一九八三年專業估值：				
－ 中期契約	2,418,000	2,418,000	—	—
－ 永久權益土地	1,326,000	1,326,000	—	—
	<u>1,046,844,000</u>	<u>1,147,104,000</u>	<u>11,700,000</u>	<u>24,960,000</u>

本集團於二零零二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場價值列賬。本集團及本公司於二零零二年一月三十一日位於美國關島而賬面值為港幣11,700,000元(二零零一年：港幣24,960,000元)之投資物業按Micronesian Appraisal Associates, Inc.所作出於當日之公開市場價值列賬。該等物業估值師均為獨立物業估值公司。

董事認為，其他位於美國關島按一九八三年專業估值之土地及樓宇之市值及溢利貢獻對本集團而言俱不重大，該等土地及樓宇按一九八三年專業估值減往後折舊入賬。

## 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

### 14. 其他物業

	本集團		本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
位於美國關島之土地				
永久權益				
按成本值	<b>25,884,216</b>	48,804,776	<b>21,535,951</b>	22,473,461
按成本值扣除降值	<b>20,202,000</b>	—	—	—
按專業估值				
—一九七五年	—	68,841,274	—	—
—一九八三年	<b>14,981,312</b>	14,981,312	—	—
租賃土地				
按成本值減攤銷	<b>1,374,750</b>	1,404,000	—	—
	<b>62,442,278</b>	134,031,362	<b>21,535,951</b>	22,473,461
位於香港而以中期契約持有 之待發展物業，按成本值	<b>38,026,765</b>	38,026,765	—	—
	<b>100,469,043</b>	172,058,127	<b>21,535,951</b>	22,473,461

會計實務準則第31號「資產降值」已於本年度生效，該項準則規定，資產之可收回金額乃根據彼等之市場價值或使用值釐定。據此，董事已參照獨立物業估值師於結算日後進行之估值，就本集團位於美國關島之土地之可收回金額進行檢討。故此，若干過往按成本值或一九七五年專業估值列賬之永久權益土地已減值，以符合會計實務準則第31號之規定。該等永久權益土地之賬面值降低之數額為港幣71,559,834元，其中港幣58,000,000元已在收益表中扣除，而餘額則在儲備處理或在少數股東權益作出調整。該土地之已降低之賬面值分開呈列為按成本扣除降值之永久權益土地。

為符合會計實務準則第14號(經修訂)之規定，位於美國關島之租賃土地(即以中期契約持有，過往按一九八三年專業估值港幣5,460,000元列賬之土地)已按成本值減攤銷金額重列。會計政策改動之影響為，將土地及儲備於二零零二年一月三十一日之賬面值分別減少港幣4,085,250元及港幣3,386,162元。

本集團位於美國關島之土地乃作長期持有。若該土地並無進行重估，則會按歷史成本扣除降值之基準計算之賬面值約港幣61,710,000元(二零零一年：港幣119,739,000元)列賬。

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

15. 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

於二零零一年二月一日	1,977,462
添置	794,663
出售	<u>(145,994)</u>

於二零零二年一月三十一日	<u>2,626,131</u>
--------------	------------------

折舊

於二零零一年二月一日	1,288,256
本年度折舊	295,568
於出售時撇除	<u>(102,967)</u>

於二零零二年一月三十一日	<u>1,480,857</u>
--------------	------------------

賬面淨值

於二零零二年一月三十一日	<u>1,145,274</u>
--------------	------------------

於二零零一年一月三十一日	<u>689,206</u>
--------------	----------------

本公司

按成本值

於二零零一年二月一日及二零零二年一月三十一日	<u>1,082,536</u>
------------------------	------------------

折舊

於二零零一年二月一日	651,361
本年度折舊	<u>102,527</u>

於二零零二年一月三十一日	<u>753,888</u>
--------------	----------------

賬面淨值

於二零零二年一月三十一日	<u>328,648</u>
--------------	----------------

於二零零一年一月三十一日	<u>431,175</u>
--------------	----------------

上述本集團固定資產之賬面淨值中，包括就按融資租約持有之資產數額港幣331,589元(二零零一年：港幣442,119元)。

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

16. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非上市股份		
— 按成本值	<b>10,510,000</b>	10,510,000
— 按一九七六年董事估值	<b>34,475,000</b>	34,475,000
	<b>44,985,000</b>	44,985,000
應收附屬公司款項	<b>382,801,342</b>	326,474,976
	<b>427,786,342</b>	371,459,976

於二零零二年一月三十一日，除註明外，所有附屬公司均在香港註冊成立及經營業務，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	—	物業投資及 投資控股
Dynasty Hotel Limited	普通股	15,000	100港元	100	—	物業投資及 投資控股
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	—	提供物業代理 服務及 投資控股
新時代有限公司	普通股	1,000	100港元	—	88	投資控股

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

16. 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 面值比例 %	間接 %	
發利(九龍)股份 有限公司	普通股	1,000	1,000港元	—	95	物業投資及 投資控股
關島橫井有限公司	普通股	2	200港元	—	100	投資控股
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	物業投資 及投資控股
Trisight (BVI) Limited (附註ii)	普通股	1	1港元	—	100	投資控股
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	投資控股
Bermuda Consultants Limited	普通股	1,000	1港元	—	100	物業投資

附註：

- (i) 在美國關島註冊成立及經營業務
- (ii) 在英屬處女群島註冊成立
- (iii) 在巴哈馬註冊成立

## 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

### 17. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非上市聯營公司：				
股份，按成本值	—	—	250,000	250,000
應佔資產淨值	<u>3,747,628</u>	<u>6,949,162</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<b>3,747,628</b>	<b>6,949,162</b>	<b>250,000</b>	<b>250,000</b>
應收一聯營公司款項	<u>9,232,244</u>	<u>5,262,865</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<b><u>12,979,872</u></b>	<b><u>12,212,027</u></b>	<b><u>250,000</u></b>	<b><u>250,000</u></b>

於二零零二年一月三十一日，有關聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 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

## 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

### 18. 證券投資

	本集團		本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非持作買賣之股份證券：				
在香港上市	6,642,618	9,048,260	—	—
非上市	188,500	188,500	—	—
減：降價	(188,499)	(188,499)	—	—
	<u>6,642,619</u>	<u>9,048,261</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非上市會所債券	80,000	80,000	80,000	80,000
	<u>6,722,619</u>	<u>9,128,261</u>	<u>80,000</u>	<u>80,000</u>
上市證券之市場價值	<u>6,642,618</u>	<u>9,048,260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

### 19. 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貿易及其他應收款項之賬齡分析：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
零至60日	3,120,987	4,322,567
61至90日	455,210	614,058
超過90日	854,995	1,213,535
	<u>4,431,192</u>	<u>6,150,160</u>

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

**20. 貿易及其他應付款項**

下表乃於報告日期之貿易及其他應付款項之分析：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
於零至60日到期之貿易應付款項	2,891,209	6,124,212
其他應付款項(附註)	<u>31,724,940</u>	<u>64,581,562</u>
	<u><u>34,616,149</u></u>	<u><u>70,705,774</u></u>

附註：

於二零零二年一月三十一日未償還之其他應付款項即應付予股東之未領取股息(二零零一年：港幣25,508,567元)。

於二零零一年一月三十一日之其他應付款項包括應付予一附屬公司一位少數股東及前本公司主席分別為數港幣32,712,367元及港幣5,648,191元之款項。應付予該附屬公司之少數股東之款項為無抵押，按香港銀行最優惠利率加1%計算利息。應付予該前主席之款項為無抵押及免息。該等款項已於年內悉數償還。

**21. 股本**

	本集團及本公司 二零零二年及二零零一年 港元
法定股本：	
每股面值港幣1元之普通股100,000,000股	<u><u>100,000,000</u></u>
已發行及繳足股本：	
每股面值港幣1元之普通股67,760,000股	<u><u>67,760,000</u></u>

於二零零二年一月三十一日，合共533,400股(二零零一年：533,400股)之本公司已發行股份為一聯營公司所擁有。

本公司股本於截至二零零二年一月三十一日止兩個年度並無變動。

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 22. 儲備

	投資物業 重估儲備 港元	投資證券 重估儲備 港元	負商譽 港元	滙兌 均衡儲備 港元	其他儲備 港元	股息儲備 港元	保留溢利 港元	總計 港元
<b>本集團</b>								
於二零零零年二月一日								
— 以前列賬	646,020,612	7,374,284	—	16,900,742	27,342,151	—	313,188,869	1,010,826,658
往年調整 (附註 2)								
— 不再確認二零零零年 末期股息為負債	—	—	—	—	—	13,552,000	—	13,552,000
— 為符合會計實務準則 第14號 (經修訂) 而 作出之調整	—	—	—	—	(13,939,025)	—	(751,582)	(14,690,607)
— 重新分類	—	—	6,114,458	—	(6,114,458)	—	—	—
	<u>646,020,612</u>	<u>7,374,284</u>	<u>6,114,458</u>	<u>16,900,742</u>	<u>7,288,668</u>	<u>13,552,000</u>	<u>312,437,287</u>	<u>1,009,688,051</u>
— 重列	646,020,612	7,374,284	6,114,458	16,900,742	7,288,668	13,552,000	312,437,287	1,009,688,051
已付之二零零零年末期股息	—	—	—	—	—	(13,552,000)	—	(13,552,000)
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)
重估證券投資之增值								
— 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
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	32,380,758	32,380,758
已付之中期股息	—	—	—	—	—	—	(5,420,800)	(5,420,800)
撥作二零零一年 末期股息之款項	—	—	—	—	—	16,940,000	(16,940,000)	—
	<u>641,663,634</u>	<u>11,681,121</u>	<u>6,114,458</u>	<u>16,900,742</u>	<u>7,288,668</u>	<u>16,940,000</u>	<u>322,457,245</u>	<u>1,023,045,868</u>
於二零零一年 一月三十一日	641,663,634	11,681,121	6,114,458	16,900,742	7,288,668	16,940,000	322,457,245	1,023,045,868
已付之二零零一年末期股息	—	—	—	—	—	(16,940,000)	—	(16,940,000)
重新分類	(14,211,052)	—	—	—	14,211,052	—	—	—
經調整少數股東權益後之 投資物業重估減值淨額	(95,245,125)	—	—	—	—	—	—	(95,245,125)
重估證券投資 (減值) 增值								
— 附屬公司 (經調整 少數股東權益)	—	(2,405,298)	—	—	—	—	—	(2,405,298)
— 聯營公司	—	537,649	—	—	—	—	—	537,649
經調整少數股東權益後之 物業重估增值之撥回 (附註14)	—	—	—	—	(11,845,974)	—	—	(11,845,974)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(11,190,190)	(11,190,190)
撥回未領取之股息	—	—	—	—	—	—	3,946,291	3,946,291
已付之中期股息	—	—	—	—	—	—	(6,776,000)	(6,776,000)
撥作二零零二年 末期股息之款項	—	—	—	—	—	13,552,000	(13,552,000)	—
	<u>532,207,457</u>	<u>9,813,472</u>	<u>6,114,458</u>	<u>16,900,742</u>	<u>9,653,746</u>	<u>13,552,000</u>	<u>294,885,346</u>	<u>883,127,221</u>
於二零零二年 一月三十一日	532,207,457	9,813,472	6,114,458	16,900,742	9,653,746	13,552,000	294,885,346	883,127,221

## 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

### 22. 儲備－續

負商譽乃經扣除於綜合賬目時產生為數港幣3,066,187元(二零零一年：港幣3,066,187元)之商譽後計算所得。

於二零零二年一月三十一日，本集團之保留溢利包括應佔聯營公司數額為港幣563,450元(二零零一年：港幣636,262元)。

	其他儲備 港元	股息儲備 港元	保留溢利 港元	總計 港元
<b>本公司</b>				
於二零零零年二月一日				
－以前列賬	185,904	—	22,972,784	23,158,688
往年調整(附註2)				
－不再確認二零零零年 末期股息為負債	—	13,552,000	—	13,552,000
－不再確認附屬公司宣派 之二零零零年末期股息	—	—	(15,705,000)	(15,705,000)
	<u>185,904</u>	<u>13,552,000</u>	<u>7,267,784</u>	<u>21,005,688</u>
－重列	185,904	13,552,000	7,267,784	21,005,688
已付之二零零零年末期股息	—	(13,552,000)	—	(13,552,000)
本年度溢利淨額	—	—	16,813,158	16,813,158
已付之中期股息	—	—	(5,420,800)	(5,420,800)
撥作二零零一年末期股息 之款項	—	16,940,000	(16,940,000)	—
	<u>—</u>	<u>16,940,000</u>	<u>(16,940,000)</u>	<u>—</u>
於二零零一年一月三十一日	185,904	16,940,000	1,720,142	18,846,046
已付之二零零一年末期股息	—	(16,940,000)	—	(16,940,000)
本年度溢利淨額	—	—	42,953,930	42,953,930
撥回未領取之股息	—	—	3,946,291	3,946,291
已付之中期股息	—	—	(6,776,000)	(6,776,000)
撥作二零零二年末期股息 之款項	—	13,552,000	(13,552,000)	—
	<u>—</u>	<u>13,552,000</u>	<u>(13,552,000)</u>	<u>—</u>
於二零零二年一月三十一日	<u>185,904</u>	<u>13,552,000</u>	<u>28,292,363</u>	<u>42,030,267</u>

於二零零二年一月三十一日之本公司可供分派予股東之儲備為保留溢利港幣28,292,363元(二零零一年：港幣1,702,142元)及股息儲備港幣13,552,000元(二零零一年：港幣16,940,000元)。

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

**23. 銀行貸款**

	本集團		本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
有抵押之銀行貸款償還期如下：				
— 一年以內	<b>33,341,169</b>	29,431,143	<b>721,373</b>	1,205,947
— 一年以上但不超過兩年	<b>34,768,265</b>	30,948,450	<b>767,469</b>	1,329,040
— 兩年以上但不超過五年	<b>64,789,897</b>	83,954,323	<b>3,398,195</b>	4,854,323
— 超過五年	<b>4,862,963</b>	7,815,559	<b>4,862,963</b>	7,815,559
	<b>137,762,294</b>	152,149,475	<b>9,750,000</b>	15,204,869
減：一年內到期款項， 歸納於流動負債內	<b>(33,341,169)</b>	(29,431,143)	<b>(721,373)</b>	(1,205,947)
一年後到期款項	<b>104,421,125</b>	122,718,332	<b>9,028,627</b>	13,998,922

**24. 融資租約承擔**

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
融資租約承擔年期如下：		
— 一年以內	<b>95,060</b>	95,060
— 一年以上但不超過兩年	<b>158,433</b>	95,060
— 兩年以上但不超過五年	—	158,433
	<b>253,493</b>	348,553
減：一年內到期款項，歸納於流動負債內	<b>(95,060)</b>	(95,060)
一年後到期款項	<b>158,433</b>	253,493

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

25. 遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
稅項寬減超出折舊之餘額所產生之遞延稅項：		
年初結餘	1,599,240	1,444,671
本年度之支出(附註9)	<u>168,259</u>	<u>154,569</u>
年終結餘	<u><u>1,767,499</u></u>	<u><u>1,599,240</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	
	二零零二年 港元	二零零一年 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	(2,240,281)	(2,201,601)
稅項虧損	3,798,555	5,385,324
其他時差	<u>19,720,000</u>	<u>—</u>
	<u><u>21,278,274</u></u>	<u><u>3,183,723</u></u>

本集團於本年度尚未提備之遞延稅項(支出)減免如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
由下列事項所引起之時差之稅務影響：		
稅項寬減與折舊之差額	(38,680)	975,762
(已使用)所產生之稅項虧損	(1,586,769)	349,934
其他時差	<u>19,720,000</u>	<u>—</u>
	<u><u>(18,094,551)</u></u>	<u><u>1,325,696</u></u>

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

**25. 遞延稅項 – 續**

於本年度產生之其他時差乃為美國關島土地降值虧損引致之遞延稅項資產。

因尚未確定稅項資產於可見將來變現，該等遞延稅項資產並未於財務報告表中確認。

本集團並無就重估持作長期投資而位於香港之資產所產生之重估增值撥備遞延稅項，因出售該等資產所產生之溢利毋須繳稅。故此，重估增值並不構成有關稅務之時差。

本集團並無就重估海外物業所產生之重估增值撥備遞延稅項，因有關物業是持作長期投資，故此，預期有關遞延稅項不會於可見將來變現。

本公司並無任何重大遞延稅項尚未在財務報告表中處理。

**26. 其他遞延項目**

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
出售物業之收入：		
已收按金及利息	<b>1,396,870</b>	1,610,846
減：以分期付款合同出售之物業之成本	<b>(285,934)</b>	(356,000)
應佔入息稅	<b>(316,627)</b>	(316,625)
	<b><u>794,309</u></b>	<b><u>938,221</u></b>

本集團若干位於美國關島之物業已以分期付款銷售合同方式，以約港幣1,100,000元（二零零一年：港幣1,100,000元）之總代價出售，其中買家須支付最少10%樓款首期，餘款按年息10厘付息。根據合同條款，出售物業之業權於售價悉數支付或在買家要求下並在繳付50%或以上之購買價後方會移交給買家。

**27. 應付附屬公司款項**

應付附屬公司款項為無抵押及免息。該等款項將毋須於結算日起計十二個月內償還，故此，該等金額歸類為非流動負債。

**財務報告表附註**  
截至二零零二年一月三十一日止年度

28. 除稅前(虧損)溢利與經營業務之現金流入淨額之調整情況

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
除稅前(虧損)溢利	(10,486,452)	40,684,165
物業降價虧損	58,000,000	—
應佔聯營公司業績之份額	119,983	(510,309)
折舊及攤銷	341,393	239,209
利息支出	8,903,465	17,463,755
利息收入	(2,567,962)	(5,437,963)
股息收入	(258,162)	(217,009)
出售其他固定資產之虧損	43,027	—
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	1,718,968	1,162,402
按金及預付款項之增加	(185,309)	(186,557)
貿易及其他應付款項之減少	(42,343,070)	(7,240,580)
按金及應計費用之(減少)增加	(1,431,956)	2,962,866
其他遞延項目之(減少)增加	(143,912)	18,646
	<u>11,710,013</u>	<u>48,938,625</u>

29. 本年度之融資變動分析

	銀行貸款 港元	融資租約承擔 港元
於二零零零年二月一日之結餘	161,762,717	—
訂立融資租約	—	427,770
融資之現金流出數額	(9,613,242)	(79,217)
	<u>152,149,475</u>	<u>348,553</u>
於二零零一年一月三十一日之結餘	152,149,475	348,553
融資之現金流出數額	(14,387,181)	(95,060)
	<u>137,762,294</u>	<u>253,493</u>
於二零零二年一月三十一日之結餘	<u>137,762,294</u>	<u>253,493</u>

# 財務報告表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

## 30. 經營租約承擔

### 本集團作為出租人

於結算日，賬面值分別約為港幣764,000,000元(二零零一年：港幣922,000,000元)、港幣38,000,000元(二零零一年：港幣39,000,000元)及港幣5,300,000元(二零零一年：港幣5,300,000元)之投資物業、其他物業及持作出售物業乃根據經營租約租出。本年度收取之物業租金收入為港幣75,400,000元(二零零一年：港幣75,100,000元)，其中港幣71,600,000元(二零零一年：港幣71,300,000元)為來自出租投資物業之收入。本集團大部份租出之物業包括投資物業，其已有租戶承諾會在不可終止契約之條款下租賃1至3年。

於結算日，本集團已按下列未來最低租賃款項與租戶訂約：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
一年內	<b>37,637,000</b>	48,742,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>14,768,000</b>	43,402,000
五年後	<b>6,123,000</b>	6,374,000
	<b><u>58,528,000</u></b>	<b><u>98,518,000</u></b>

## 31. 資產抵押

本公司作為擔保人，將賬面總值約港幣823,000,000元(二零零一年：港幣903,000,000元)之物業按揭或抵押予銀行。

## 32. 或然負債

於結算日，本公司為附屬公司之銀行融資提供擔保數額約港幣281,200,000元(二零零一年：港幣281,200,000元)，而該等銀行融資中約港幣128,021,000元(二零零一年：港幣167,021,000元)於該日已動用。

## 33. 結算日後事項

本公司於二零零二年四月十八日之公佈中，建議按每股港幣8元之認購價向股東(擁有本公司已發行股本合共89.16%權益之股東除外)配售不少於13,555,276股每股面值港幣1元之新股份，約佔本公司現存已發行股份約20%。