

財務報表附註

截至二零零二年一月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之有限公司，而本公司之股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本集團之主要業務為物業投資、發展及貿易。

2. 新增及經修訂會計實務準則之採納

本集團在本年度首次採納了香港會計師公會多項新增及經修訂之會計實務準則。採納此等會計實務準則導致本集團多項會計政策有所改變。已修訂之會計政策在財務報表附註第3項內披露。

除下列之會計實務準則第十四號(經修訂)之「租賃」外，採納新增及經修訂之會計實務準則不會導致本集團會計政策改變，因而不影響本期間或過往期間報告中之數字。

租賃

會計實務準則第十四號(經修訂)之「租賃」已引入若干有關經營租賃會計處理基準以及有關本集團之租賃安排特定之披露方法之修訂。該等變動對本會計期間或過往會計期間並無任何重大影響，故此毋須對過往期間數字作出調整。本集團所有租賃安排之披露方法已修改，以符合會計實務準則第十四號(經修訂)之規定。比較數字已經重列，以與本年度之呈報基準貫徹一致。

3. 主要會計政策

除對投資物業作出重估外，本財務報表乃按歷史成本法編製。

本財務報表乃依據香港普遍採用之會計原則編製，所採納之主要會計政策載列如下：

綜合帳目基準

綜合財務報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表。

對於本年度購入或出售之附屬公司，其業績分別由購入之生效日期起或截至出售之生效日期止計入綜合收益表內。

於附屬公司投資

於附屬公司投資乃按成本值扣除任何已確定之減值虧損列帳。

財務報表附註 - (續)

截至二零零二年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 - (續)

聯營公司權益

綜合收益表包括本集團於年內應佔聯營公司之收購後業績。在綜合資產負債表內，於聯營公司之權益以本集團應佔聯營公司之資產淨值扣除任何已確定之減值虧損列帳。

聯營公司之業績由本公司按年內已收及應收股息為基準入帳。在本公司資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本值扣除任何已確定之減值虧損列帳。

收入之確認

來自已建成或發展中之待售物業收入於簽訂具約束性出售協議或有關當局發出有關入伙紙(以較後者為準)時確認。

經營租約下之租金收入以直線法按有關租約年期確認。

利息收入按時間基礎根據未償還本金及適用利率累計。

投資物業

投資物業乃因其投資潛力而持有之已建成物業，而任何租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業乃按結算日所作獨立專業估值之公開市值入帳。重估投資物業所產生之任何增值或減值乃於投資物業重估儲備中計入或扣除，倘儲備結餘不足以彌補減值，餘額則於收益表中扣除。

於出售投資物業時，有關物業應佔之投資物業重估儲備結餘將撥往收益表。

除有關租約之未屆滿期為二十年或以下外，投資物業並無撥備折舊。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值扣除折舊或攤銷及累計減值虧損列帳。

物業、廠房及設備之折舊乃根據以下折舊年率按其估計可供使用之年期以遞減結餘法計算：

空氣調節系統	10%
傢俬裝置及辦公室設備	20%
電腦系統	20%

出售及停用一項資產所產生之損益乃以出售所得款項及該資產面值之差額釐定，並於收益表內確認。

財務報表附註 - (續)

截至二零零二年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 - (續)

發展中物業

發展中物業按成本扣除任何已確定之減值虧損入帳。成本包括專業費用及按本集團會計政策撥充資本之借貸成本。

待售物業

待售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列帳。成本乃按未出售物業應佔之土地及發展成本總額釐定。可變現淨值乃根據估計出售所得款項扣除出售開支訂定。

減值

於各結算日，本集團會審視其有形及無形資產之帳面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘資產之可收回數額低於帳面值，則會將該項資產之帳面值減至其可收回數額。減值虧損即時確認作支出。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產之帳面值會增加至經修訂之估計可收回數額，惟限於增加後之帳面值不會超逾該項資產倘於過往年度並無確認減值虧損所計算之帳面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

借貸成本

直接涉及收購、建設或生產合資格資產之借貸成本均撥充資本，作為該等資產之部份成本。當資產大致上可準備投入作擬訂用途或出售時，該等借貸成本即停止撥充資本。

所有其他借貸成本一律於其產生期間確認為支出。

外幣換算

外幣交易乃按交易日之匯率換算，以外幣結算之貨幣資產及負債乃按結算日之匯率換算，因外幣換算而引致之盈虧，均撥入收益表內處理。

於綜合帳目時，以非港幣為貨幣單位之海外附屬公司及聯營公司財務報表，均按結算日之匯率換算。因綜合而產生之兌換差額均撥入儲備內處理。

稅項

稅項支出按本年度之業績並就無須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。若干收入及支出項目因於稅務上會於不同於其確認於財務報表內之會計期間內確認，因而產生時間差異。該等時間差異之稅務影響，會以負債法計算，並於財務報表內確認為遞延稅項，但僅限於該等能於可見將來成為資產或負債之稅務影響。

財務報表附註 - (續)

截至二零零二年一月三十一日止年度

4. 分類資料

本集團主要從事物業發展及貿易及物業投資，並按此劃分作基本分類資料。

(a) 按業務分拆

收益表

	應佔 稅前		應佔	
	營業額	溢利(虧損)	營業額	稅前虧損
	二零零二年	二零零二年	二零零一年	二零零一年
	港元	港元	港元	港元
物業發展及貿易	3,625,000	392,054	2,200,000	(6,164,256)
物業投資	380,500	(3,123,248)	412,000	(3,136,067)
	<u>4,005,500</u>	<u>(2,731,194)</u>	<u>2,612,000</u>	<u>(9,300,323)</u>
應佔聯營公司業績		(5,174,119)		(243,896)
稅前虧損		<u>(7,905,313)</u>		<u>(9,544,219)</u>

資產負債表

	分類資產		分類負債	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	港元	港元	港元	港元
物業發展及貿易	55,156,325	57,011,976	9,161,548	9,683,718
物業投資	8,274,658	9,958,617	9,864,348	10,150,594
聯營公司權益	6,230,189	11,404,308	-	-
	<u>69,661,172</u>	<u>78,374,901</u>	<u>19,025,896</u>	<u>19,834,312</u>

由於資本資產之添置及折舊之數額並不重大，因此並無在各分類中披露。

財務報表附註 - (續)

截至二零零二年一月三十一日止年度

4. 分類資料 - (續)

(b) 按地區分析

	營業額 二零零二年 港元	應佔 稅前 溢利(虧損) 二零零二年 港元	營業額 二零零一年 港元	應佔 稅前虧損 二零零一年 港元
香港	380,500	(3,123,248)	412,000	(3,136,067)
澳門	3,625,000	392,054	2,200,000	(6,164,256)
	<u>4,005,500</u>	<u>(2,731,194)</u>	<u>2,612,000</u>	<u>(9,300,323)</u>
應佔聯營公司業績		(5,174,119)		(243,896)
稅前虧損		<u>(7,905,313)</u>		<u>(9,544,219)</u>

分類資產之帳面值按資產所在地分析如下：

	分類資產之帳面值	
	於二零零二年 一月三十一日 港元	於二零零一年 一月三十一日 港元
香港	14,504,847	21,362,925
澳門	55,156,325	57,011,976
	<u>69,661,172</u>	<u>78,374,901</u>

5. 其他收入

其他收入包括銀行利息收入112,483港元(二零零一年：184,224港元)。

財務報表附註 - (續)

截至二零零二年一月三十一日止年度

6. 經營虧損

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
經營虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金	191,000	200,000
董事酬金	138,333	865,000
其他員工成本	72,840	72,840
折舊	2,468	3,056
重估投資物業減值	1,720,000	800,000
出租投資物業租金收入總額	(380,500)	(412,000)
減：開支	23,484	28,934
	<u>(357,016)</u>	<u>(383,066)</u>

7. 財務成本

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
財務成本包括：		
無須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	417,593	623,475
銀行透支之利息	169,997	146,344
	<u>587,590</u>	<u>769,819</u>

8. 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	-	-
非執行董事	-	-
獨立非執行董事	138,333	865,000
	<u>138,333</u>	<u>865,000</u>