

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間於香港註冊成立及公眾持有之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於附註15及16。

2. 採納會計實務準則／會計政策變更

於本年度，本集團首次採納若干由香港會計師公會頒佈之新訂立及經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）。採納該等會計實務準則導致本集團之會計政策出現一系列轉變。經修訂之會計政策載於附註3。此外，新訂立及經修訂之會計實務準則引入其他及經修訂之披露規定，而該等披露規定已於此財務報告中採用。去年之比較數字經已重列，以達致連貫之呈報方式。

採納該等新訂立及經修訂之會計實務準則導致本集團之會計政策出現下列轉變，影響本期間或過去期間所申報之數字。

結算日後事項

根據會計實務準則第9號（經修訂）「結算日後之事項」，於結算日後擬派或宣派之股息已不再於結算日確認為負債，而於財務報告附註內列作股本中的一個獨立項目。此會計政策之變更已追溯應用於以往期間，因而引致調整本集團及本公司股東權益於二零零零年四月一日及二零零一年四月一日各增加港幣4,622,078元及港幣4,617,188元。

分類報告

於本年度，本集團已根據會計實務準則第26條「分類報告」之規定，修改分類資料之界定基準。截至二零零一年三月三十一日止年度分類資料之披露已作出修訂以連貫呈報基準。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

除投資物業及證券投資以重估價值列賬外，本財務報告按歷史成本為基礎編製。

本財務報告依據香港普遍採納之會計原則編製，而所採用之主要會計政策則詳列如下：

綜合賬項之基本原則

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報告。

綜合收益表包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，自有效收購日期起計算或計算至有效出售日期。

本集團內各公司之間所有重大之交易及結餘已於編製綜合表時撇除。

附屬公司投資

本公司資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何已辨認減值虧損列賬。

聯營公司權益

本集團於本年度應佔其聯營公司之收購後業績計入綜合收益表，而於聯營公司之權益則按本集團於聯營公司之應佔資產淨值扣除任何已辨認減值虧損列於綜合資產負債表內。

聯營公司之業績乃按年內已收及應收股息列入本公司賬目內。於聯營公司之投資乃按成本扣除任何已辨認減值虧損列於本公司之資產負債表內。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

證券投資

證券投資按買賣日期之基準確認，並初步以成本值計算。

持至到期債務證券以外之投資列為投資證券及其他投資。

投資證券(就既定長遠策略目的而持有之證券)乃於往後之報告日以成本計算，並扣除任何非暫時性之減值虧損。

其他投資乃按公平價值計算，而未變現盈虧乃計入年內之溢利或虧損淨額。

減值

於每個結算日，本集團審核其資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損之迹象。倘資產之可收回金額估計將低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值會增至其估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過有關資產於過往年度假設並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

投資物業

投資物業乃指已完成發展之物業，因其具有投資價值而持有，而有關租金收入按正常基礎商議釐訂。

於結算日，投資物業根據獨立之專業估值，以其公開市值列賬。任何於重估投資物業價值時所產生之盈餘或虧絀均撥入投資物業重估儲備或自該儲備中扣除，惟若該儲備之結餘不足以抵銷虧絀時，不足之數額則在收益表中扣除。倘過往已自收益表中扣除虧絀，而隨後產生重估盈餘，有關盈餘均撥入收益表內，惟總額以過往已扣除之虧絀總額為限。

財務報告附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

在出售投資物業時，屬於該物業之投資物業重估儲備結餘撥入收益表中。

除有關契約尚餘年期為二十年或以下之投資物業外，其餘投資物業並無作折舊準備。

物業、機器及設備

物業、機器及儲備乃按其成本值扣除折舊及累積減值虧損列賬。

折舊準備乃按資產之預計可使用期，於扣除其估計剩餘價值後，以直線法及下列年率撇銷其成本值：

租賃土地	按契約年期
樓宇	4%或按契約年期 (如較高)
傢私及寫字樓設備	20%
裝修	10%
汽車	25%

因資產之出售或報銷而產生之收益或虧損，其總額乃銷售款額及資產賬面值之差額，並於收益表中確認入賬。

外幣

以外幣結算之交易均按交易日之匯率折算，以外幣結算之貨幣資產及負債則按結算日之匯率折算。滙兌產生之溢利與虧損概撥入收益表中處理。

在綜合賬目時，以港幣以外入賬之附屬公司或聯營公司財務報告概按結算日之匯率折算。綜合賬目產生之所有滙兌差額概撥入儲備中處理。

財務報告附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

稅項按年度之業績並就無需課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。時差乃由於在計算稅項時處理某等收入及支出項目之期間與該等項目列入財務報告之期間有所不同而產生。以負債法計算時差之稅務影響於財務報告中確認為遞延稅項，以其在可見將來可能確定為稅務負債或資產而作出準備。

營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入及出售證券投資之總額。

收入確認

租金收入，包括根據營業租約之物業預付發票之租金，以有關租約之年期按直線法確認。

利息收入乃就未提取本金按時間比例以適用利率計算。

投資之出售乃於該投資之權益予以轉讓及買家合法性擁有該投資時予以確認。

投資之股息收入乃於本集團已確定收取股息之權利後予以確認。

營業租約

出租人保留資產擁有權絕大部份之回報及風險之租約以營業租約入賬，營業租約中已付或應付之租金按有關租約年期以直線法自收益表中扣除。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

退休福利計劃

自收益表中扣除之退休福利成本乃指就現年度對本集團強制性公積金計劃應付之供款。

4. 按業務及地域劃分之分類資料

按業務劃分

就業務管理而言，本集團之業務目前可分為兩個經營部份－物業租賃及證券投資。該等部分為本集團申報其主要分類資料之基準。

該等業務之分類資料呈報如下：

收益表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
收入			
對外銷售之收入	<u>32,711,907</u>	<u>10,392,544</u>	<u>43,104,451</u>
業績			
分類業績	<u>19,846,803</u>	<u>9,917,522</u>	29,764,325
未分攤之公司開支			<u>(4,207,797)</u>
經營溢利			25,556,528
財務成本	(5,891,867)	(1,650,472)	(7,542,339)
應佔聯營公司業績	7,476,346	—	<u>7,476,346</u>
除稅前溢利			25,490,535
稅項			<u>(2,371,625)</u>
本年度溢利			<u>23,118,910</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 按業務及地域劃分之分類資料 (續)

資產負債表

於二零零二年三月三十一日

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
資產			
分類資產	660,345,755	76,562,406	736,908,161
聯營公司權益	162,930,683	—	162,930,683
	<u>823,276,438</u>	<u>76,562,406</u>	<u>899,838,844</u>
負債			
分類負債	<u>137,045,079</u>	<u>53,000,000</u>	190,045,079
應付稅項			<u>1,544,082</u>
			<u>191,589,161</u>

其他資料

截至二零零二年三月三十一日止年度

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
資產增加	168,230	—	168,230
折舊	999,757	—	999,757
收益表內確認之減值虧損	—	1,500,000	1,500,000
其他非現金開支	<u>96,217</u>	<u>—</u>	<u>96,217</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 按業務及地域劃分之分類資料 (續)

收益表

截至二零零一年三月三十一日止年度

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
收入			
對外銷售之收入	<u>31,388,770</u>	<u>8,235,905</u>	<u>39,624,675</u>
業績			
分類業績	<u>16,086,824</u>	<u>2,877,596</u>	<u>18,964,420</u>
經營溢利			18,964,420
財務成本	(10,607,984)	(3,668)	(10,611,652)
應佔聯營公司業績	7,045,137	—	<u>7,045,137</u>
除稅前溢利			15,397,905
稅項			<u>(912,031)</u>
本年度溢利			<u>14,485,874</u>

資產負債表

於二零零一年三月三十一日

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
資產			
分類資產	692,986,382	21,737,676	714,724,058
聯營公司權益	<u>159,068,837</u>	<u>—</u>	<u>159,068,837</u>
	<u>852,055,219</u>	<u>21,737,676</u>	<u>873,792,895</u>
負債			
分類負債	<u>164,300,669</u>	<u>3,000,000</u>	167,300,669
應付稅項			<u>346,481</u>
			<u>167,647,087</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 按業務及地域劃分之分類資料 (續)

其他資料

截至二零零一年三月三十一日止年度

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
資產增加	470,412	—	470,412
折舊	1,461,982	—	1,461,982
其他非現金開支	1,106,102	—	1,106,102

按地域劃分

於本年度內，本集團90%以上之業務活動均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港；因此，地域分析並無予以呈報。

5. 利息收入

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
銀行存款及結餘利息收入	18,475	33,752
其他投資利息收入	5,263,683	714,929
	<u>5,282,158</u>	<u>748,681</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

6. 經營溢利

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	250,000	270,000
折舊	999,757	1,461,982
滙兌虧損	38,217	544,912
僱員成本(包括董事酬金)	6,332,536	9,754,606
強制性公積金供款	56,003	22,113
僱員成本總額	<u>6,388,539</u>	<u>9,776,719</u>
及計入：		
出售其他投資溢利	169,183	297,895
投資物業之租金收入總額	32,711,907	31,388,770
減：支出	1,831,893	1,483,727
租金收入淨額	<u>30,880,014</u>	<u>29,905,043</u>

7. 財務成本

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
銀行借貸利息		
必須於五年內全數償還借貸	2,601,831	2,827,252
無須於五年內全數償還借貸	4,940,508	7,784,400
	<u>7,542,339</u>	<u>10,611,652</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

8. 董事酬金

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
董事袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	50,000	—
獨立非執行董事	100,000	100,000
其他酬金（執行董事）：		
薪金及其他福利	5,158,500	8,040,850
強制性公積金供款	12,000	8,000
	<u>5,320,500</u>	<u>8,148,850</u>
總額	<u>5,320,500</u>	<u>8,148,850</u>

董事之酬金範圍如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
零 — 港幣1,000,000元	4	3
港幣2,000,001元 — 港幣2,500,000元	—	1
港幣4,000,001元 — 港幣4,500,000元	1	—
港幣4,500,001元 — 港幣5,000,000元	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

9. 僱員酬金

在最高酬金之五名僱員中，兩名（二零零一年：三名）為本公司執行董事，彼等之酬金詳情載於附註8。其餘三名（二零零一年：兩名）人士之酬金如下：

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
薪金及其他福利	654,550	476,300
強制性公積金供款	30,253	7,245
	<u>684,803</u>	<u>483,545</u>

於截至二零零二年及二零零一年三月三十一日止年度內，其餘三名（二零零一年：兩名）最高酬金之人士每名所獲酬金總額皆在港幣1,000,000元範圍內。

於截至二零零二年及二零零一年三月三十一日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員（包括董事）支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

10. 稅項

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度	853,915	776,115
往年度超額準備	(233,720)	(583,665)
	<u>620,195</u>	<u>192,450</u>
往年度海外稅務不足準備	976,930	—
應佔聯營公司業績之稅項	774,500	719,581
	<u>2,371,625</u>	<u>912,031</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16%（二零零一年：16%）計算。

海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。

本年度並無提撥準備之潛在遞延稅項詳情載於附註24。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

11. 股息

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
中期，已派發－每股港幣1.0仙 (二零零一年：每股港幣1.0仙)	3,078,125	3,078,125
末期，擬派發－每股港幣1.5仙 (二零零一年：每股港幣1.5仙)	<u>4,617,188</u>	<u>4,617,188</u>
	<u><u>7,695,313</u></u>	<u><u>7,690,423</u></u>

董事會已建議派發末期股息每股港幣1.5仙，其建議須於股東週年大會上獲股東通過批准。

12. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣23,118,910元(二零零一年：港幣14,485,874元)及於本年度內已發行股數307,812,522(二零零一年：加權平均股數307,934,845)股普通股計算。

於本年度內或上年度內並無發行具有潛在攤薄能力之股份；因此，攤薄後每股盈利並無予以呈報

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

13. 投資物業

港幣

本集團

估值

於二零零一年四月一日

638,711,267

滙兌調整

(96,217)

出售

(1,139,202)

重估虧絀

(18,244,998)

於二零零二年三月三十一日

619,230,850

本集團之投資物業均以特許測量師威格斯物業顧問有限公司及Johnston, Ross & Cheng之獨立估值師於二零零二年三月三十一日以公開市值按現時用途為準則作出估值。重估所產生之虧絀已自投資物業重估儲備中扣除。

上述投資物業之賬面值包括：

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
位於香港之中期租約物業	603,840,000	622,540,000
位於香港以外之物業		
永久業權	10,188,250	11,070,067
中期租約	4,555,200	4,453,800
長期租約	647,400	647,400
	<u>619,230,850</u>	<u>638,711,267</u>

本集團全部投資物業乃根據營業租約出租。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備

	以中期租約 持有位於香港 之土地及樓宇 港幣	傢俬及 寫字樓設備 港幣	裝修 港幣	汽車 港幣	總值 港幣
本集團					
成本					
於二零零一年四月一日	37,873,546	3,424,969	4,425,961	6,949,994	52,674,470
添置	—	51,360	116,870	—	168,230
出售	(17,530,560)	(158,056)	(292,166)	(800,000)	(18,780,782)
於二零零二年 三月三十一日	20,342,986	3,318,273	4,250,665	6,149,994	34,061,918
折舊					
於二零零一年四月一日	3,246,445	3,052,097	2,659,185	6,749,994	15,707,721
本年度準備	220,664	155,376	423,717	200,000	999,757
出售時撥回	(1,479,178)	(156,139)	(137,668)	(800,000)	(2,572,985)
於二零零二年 三月三十一日	1,987,931	3,051,334	2,945,234	6,149,994	14,134,493
賬面淨值					
於二零零二年 三月三十一日	18,355,055	266,939	1,305,431	—	19,927,425
於二零零一年 三月三十一日	34,627,101	372,872	1,766,776	200,000	36,966,749
					傢俬及 寫字樓設備 港幣
本公司					
成本					
於二零零一年四月一日及二零零二年三月三十一日					258,636
折舊					
於二零零一年四月一日及二零零二年三月三十一日					258,636
賬面淨值					
於二零零二年三月三十一日及二零零一年三月三十一日					—

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

15. 附屬公司權益

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
非上市公司股份，成本扣除減值虧損	48,528,420	48,528,420
應收附屬公司款額減折讓	297,399,229	311,581,008
	<u>345,927,649</u>	<u>360,109,428</u>

應收附屬公司款額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。董事認為該等款額並不會於結算日起十二個月內償還，該等款額乃被列作非流動性。

附屬公司投資成本及給予附屬公司免息墊款之賬面值已減至其可收回金額，可收回金額乃參照各附屬公司有關資產之公平價值釐定。

於二零零二年三月三十一日本公司之全資附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足 普通股本面值	主要業務
Bo Ding Holdings Ltd.	利比亞共和國／ 香港	港幣2元	投資持有
豐勝投資有限公司	香港	港幣2元	證券投資
錦鑫有限公司	香港	港幣2元	物業投資
鉅濠投資有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
高澤置業有限公司	香港	港幣20元	物業投資
錦樂有限公司	香港	港幣2元	投資持有
金寶來投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
錦觀投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
京源投資有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
錦擴有限公司	香港	港幣2元	物業投資

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

15. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足 普通股本面值	主要業務
Laquinta Investments Limited	英屬處女島／ 香港	1美元	物業投資
時昇置業有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Pomeroy Company Limited	香港	港幣2元	物業投資
冠耀有限公司	香港	港幣20元	物業投資
剛強有限公司	香港	港幣40,000元	物業投資
得意投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
太興中國投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
太興地產代理有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
賽勝有限公司	香港	港幣2元	物業投資

於年結日或本年度內任何時間均無附屬公司有任何借貸資本結餘。

除賽勝有限公司外，所有附屬公司均被本公司直接持有。

16. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
非上市公司股份，成本	—	—	32	32
應佔資產淨值	130,483,857	119,172,011	—	—
應收聯營公司款額	32,446,826	39,896,826	32,446,826	39,896,826
	<u>162,930,683</u>	<u>159,068,837</u>	<u>32,446,858</u>	<u>39,896,858</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

16. 聯營公司權益 (續)

應收聯營公司款額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。董事認為該款額並不會於結算日起十二個月內償還，該款額乃被列作非流動性。

於二零零二年三月三十一日本集團之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足 普通股本面值 港幣	本集團應佔 股權百分比	主要業務
耀高投資有限公司	香港	110	27.27%	仍未開業
精成有限公司	香港	2	50.00%	信託人
滙成發展有限公司	香港	2	50.00%	物業投資

滙成發展有限公司為本集團主要聯營公司，該公司經審核財務報告概述如下：

於截至三月三十一日止年度經營業績：

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
營業額	20,175,839	18,094,906
折舊	22,295	20,715
除稅前溢利	<u>14,952,692</u>	<u>14,090,274</u>
本集團應佔除稅前溢利	<u>7,476,346</u>	<u>7,045,137</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

16. 聯營公司權益 (續)

於三月三十一日財務狀況：

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
非流動資產	333,530,296	324,332,590
流動資產	741,296	1,967,442
流動負債	(8,410,288)	(8,162,421)
非流動負債	(64,893,653)	(79,793,652)
股東資金	<u>260,967,651</u>	<u>238,343,959</u>
本集團應佔股東資金	<u>130,483,826</u>	<u>119,171,980</u>

17. 證券投資

	投資證券		其他投資		總額	
	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
本集團						
香港非上市股份						
證券成本值減						
已確認之減值虧損	—	1,500,000	—	—	—	1,500,000
海外上市債務證券	—	—	73,041,213	17,813,640	73,041,213	17,813,640
	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>	<u>73,041,213</u>	<u>17,813,640</u>	<u>73,041,213</u>	<u>19,313,640</u>
上市債務證券市值	—	—	73,041,213	17,813,640	73,041,213	17,813,640

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

17. 證券投資 (續)

因經濟環境在本年度內改變，董事認為非上市股份證券之投資於將來未能產生任何收入；因此予以撥備港幣1,500,000元之減值虧損。

18. 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金港幣574,798元(二零零一年：港幣280,710元)，該等租金收入乃預開租單及預期於呈遞租單後予以繳付。

於結算日，全部應收租金賬齡均少於90天。

19. 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項包括預先收取之租金港幣480,094元(二零零一年：港幣549,729元)。

於結算日，全部預先收取之租金賬齡均少於90天。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

20. 股本

	每股面值港幣0.5元 之普通股股份數目		面值	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
本公司				
法定股本：				
於四月一日及 三月三十一日	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>	<u>200,000,000</u>	<u>200,000,000</u>
已發行及繳足股本：				
於四月一日	307,812,522	308,138,522	153,906,261	154,069,261
回購並註銷股份	—	(326,000)	—	(163,000)
於三月三十一日	<u>307,812,522</u>	<u>307,812,522</u>	<u>153,906,261</u>	<u>153,906,261</u>

於本年度內股本並無變動。

於截至二零零一年三月三十一日止年度，本公司於聯交所回購本公司股份如下：

回購月份	回購普通股 數目	每股價格		付出代價總額 (未計算支出) 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零零年八月	326,000	1.40	1.40	456,400

回購股份已於回購後註銷；因此，本公司已發行股份面值亦予以減少，而回購應付溢價於本公司累積溢利中支出。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

21. 儲備

	股份溢價 港幣	投資物業 重估儲備 港幣	資本 贖回儲備 港幣	股息儲備 港幣	累積溢利 港幣	總額 港幣
本集團						
於二零零零年 四月一日						
原列	72,818,414	214,911,256	2,499,000	—	238,929,772	529,158,442
往年度調整 (附註2)	—	—	—	4,622,078	—	4,622,078
	<u>72,818,414</u>	<u>214,911,256</u>	<u>2,499,000</u>	<u>4,622,078</u>	<u>238,929,772</u>	<u>533,780,520</u>
重列	72,818,414	214,911,256	2,499,000	4,622,078	238,929,772	533,780,520
應佔聯營公司年內 儲備變動	—	8,375,001	—	—	—	8,375,001
重估盈餘	—	3,588,567	—	—	—	3,588,567
回購股份	—	—	163,000	—	(458,102)	(295,102)
本年度溢利	—	—	—	—	14,485,874	14,485,874
回購股份令往年度 末期股息超額準備	—	—	—	(4,890)	4,890	—
擬派股息	—	—	—	7,695,313	(7,695,313)	—
已派股息	—	—	—	(7,695,313)	—	(7,695,313)
	<u>72,818,414</u>	<u>226,874,824</u>	<u>2,662,000</u>	<u>4,617,188</u>	<u>245,267,121</u>	<u>552,239,547</u>
於二零零一年 三月三十一日	72,818,414	226,874,824	2,662,000	4,617,188	245,267,121	552,239,547
應佔聯營公司年 內儲備變動	—	4,610,000	—	—	—	4,610,000
重估虧絀	—	(18,244,998)	—	—	—	(18,244,998)
出售投資物業變現	—	315,276	—	—	—	315,276
本年度溢利	—	—	—	—	23,118,910	23,118,910
擬派股息	—	—	—	7,695,313	(7,695,313)	—
已派股息	—	—	—	(7,695,313)	—	(7,695,313)
	<u>72,818,414</u>	<u>213,555,102</u>	<u>2,662,000</u>	<u>4,617,188</u>	<u>260,690,718</u>	<u>554,343,422</u>
於二零零二年 三月三十一日	<u>72,818,414</u>	<u>213,555,102</u>	<u>2,662,000</u>	<u>4,617,188</u>	<u>260,690,718</u>	<u>554,343,422</u>
下列公司應佔：						
本公司及附屬公司	72,818,414	157,584,706	2,662,000	4,617,188	186,177,289	423,859,597
聯營公司	—	55,970,396	—	—	74,513,429	130,483,825
	<u>72,818,414</u>	<u>213,555,102</u>	<u>2,662,000</u>	<u>4,617,188</u>	<u>260,690,718</u>	<u>554,343,422</u>

財務報告附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

21. 儲備 (續)

	股份溢價 港幣	投資物業 重估儲備 港幣	資本 贖回儲備 港幣	股息儲備 港幣	累積溢利 港幣	總額 港幣
本公司						
於二零零零年 四月一日						
原列	72,818,414	—	2,499,000	—	23,018,476	98,335,890
往年度調整 (附註2)	—	—	—	4,622,078	—	4,622,078
重列	72,818,414	—	2,499,000	4,622,078	23,018,476	102,957,968
回購股份	—	—	163,000	—	(458,102)	(295,102)
本年度溢利	—	—	—	—	14,282	14,282
回購股份令往年度 末期股息超額準備	—	—	—	(4,890)	4,890	—
擬派股息	—	—	—	7,695,313	(7,695,313)	—
已派股息	—	—	—	(7,695,313)	—	(7,695,313)
於二零零一年 三月三十一日	72,818,414	—	2,662,000	4,617,188	14,884,233	94,981,835
本年度溢利	—	—	—	—	14,584,115	14,584,115
擬派股息	—	—	—	7,695,313	(7,695,313)	—
已派股息	—	—	—	(7,695,313)	—	(7,695,313)
於二零零二年 三月三十一日	<u>72,818,414</u>	<u>—</u>	<u>2,662,000</u>	<u>4,617,188</u>	<u>21,773,035</u>	<u>101,870,637</u>

根據本公司組織章程，股息只可自本公司已實現溢利中派發；因此，按香港公認會計原則及公司法例第79B條計算，本公司可供派發予股東之儲備達港幣21,773,035元（二零零一年：港幣14,884,233元）。

尖沙咀加連威老道29號之物業於重分類作投資物業前曾產生重估盈餘金額港幣27,981,212元（二零零一年：港幣27,981,212元），該金額已包括在投資物業重估儲備中；倘該物業於未來出售或廢置時，其重估盈餘將撥往累積溢利。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

22. 銀行貸款

	本集團	
	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
有抵押銀行貸款償還期限如下：		
一年內	64,211,907	17,013,240
一年以上但不超過兩年	11,626,730	8,560,704
兩年以上但不超過五年	37,269,879	29,377,782
五年以上	42,987,003	55,416,594
	<u>156,095,519</u>	<u>110,368,320</u>
減：於一年內到期之款額	<u>(64,211,907)</u>	<u>(17,013,240)</u>
	<u>91,883,612</u>	<u>93,355,080</u>

23. 應付附屬公司款額

應付附屬公司款額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。董事認為該等款額並不會於結算日起十二個月內償還，該等款額乃被列作非流動性。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

24. 遞延稅項

於可預見之未來並不確定可予動用稅務虧損，因此，財務報告並無確認因可動用稅務虧損以抵銷未來之溢利所產生之遞延稅項資產。

於結算日，並無撥備之潛在遞延稅項資產主要項目如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
時差之稅務影響乃由於：				
折舊超過其免稅額	117,913	96,365	719	1,389
稅務虧損	1,583,992	1,529,660	259,759	125,638
	<u>1,701,905</u>	<u>1,626,025</u>	<u>260,478</u>	<u>127,027</u>

本年度並無撥備之遞延稅項撥回（支出）如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
時差之稅務影響乃由於：				
折舊及其免稅額之差額	21,548	(37,355)	(670)	286
產生（已動用）之稅務虧損	54,332	(213,263)	134,121	(74,353)
	<u>75,880</u>	<u>(250,618)</u>	<u>133,451</u>	<u>(74,067)</u>

由於毋須就出售位於香港之投資物業所得溢利繳納稅項，故此等資產進行重估所產生之盈餘並無作出遞延稅項準備，而位於香港以外之物業進行重估所產生之盈餘則並不重大。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

25. 除稅前溢利與經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
除稅前溢利	25,490,535	15,397,905
應佔聯營公司業績	(7,476,346)	(7,045,137)
利息收入	(5,282,158)	(748,681)
利息支出	7,542,339	10,611,652
出售投資物業虧損	207,338	—
出售物業、機器和設備虧損	4,207,797	—
確認投資證券虧損	1,500,000	—
折舊	999,757	1,461,982
持有其他投資未變現收益	(5,984,656)	(1,864,772)
會所債券撇銷	—	21,000
投資物業滙兌調整	96,217	1,106,102
貿易及其他應收賬項(增加)減少	(1,415,029)	707,460
貿易及其他應付賬項增加	101,202	60,945
租戶按金增加(減少)	66,170	(420,312)
	<u>20,053,166</u>	<u>19,288,144</u>
經營業務之現金流入淨額	<u>20,053,166</u>	<u>19,288,144</u>

26. 本年度內融資變動分析

	銀行貸款 港幣
於二零零零年四月一日	112,595,779
新借銀行貸款	44,400,000
償還銀行貸款	(46,627,459)
	<u>110,368,320</u>
於二零零一年三月三十一日	110,368,320
新借銀行貸款	187,916,824
償還銀行貸款	(142,189,625)
	<u>156,095,519</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>156,095,519</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

27. 退休金計劃

本集團為其全部現有僱員設置強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

強積金計劃乃既定供款方案，而計劃內之資產被信託人管理。

本集團於香港僱用下所有18至64歲及已完成最少60天服務之僱員均需參加強積金計劃，本集團依據僱員有關收入給予5%供款，以供款用途計最高相關收入為港幣20,000元。不論於本集團之服務年資，僱員均擁有本集團100%供款及其累積回報之權益，而法律規定該權益需保留至65歲之退休年齡。

於截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團強積金計劃成本於收益表中支出達港幣56,003元（二零零一年：港幣22,113元）。

28. 資產抵押

於結算日，本集團之銀行信貸額合共港幣235,948,000元（二零零一年：港幣175,249,385元），乃以賬面值總額港幣540,343,305元（二零零一年：港幣433,186,953元）之土地及樓宇及投資物業作為抵押；截至該日已動用之信貸額達港幣172,507,612元（二零零一年：港幣149,930,574元）。

29. 或然負債

於結算日，並未在財務報告作出準備之或然負債乃為獲得銀行貸款額而給予擔保：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
附屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>144,427,564</u>	<u>129,951,800</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

30. 營業租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
於本年度內已付租賃物業之營業租約最低租約付款	<u>576,000</u>	<u>564,880</u>

於結算日，本集團不可撤銷營業租約之未來最低租約付款承擔於下列期間到期：

	本集團	
	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
於一年內	48,000	—
第二至第五年（包括首尾兩年）	<u>—</u>	<u>624,000</u>
	<u>48,000</u>	<u>624,000</u>

營業租約付款乃指本集團就一名董事之宿舍應付之租金，租約商議及租金平均每兩年釐訂一次。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

30. 營業租約安排 (續)

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續取得約5% (二零零一年:5%) 之租金收益率。已持有物業之保證租用年期不超過三年。

於結算日,本公司已就下列未來最低租約付款與租戶訂約:

	本集團	
	二零零二年 港幣	二零零一年 港幣
於一年內	14,310,049	28,041,747
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<u>3,582,389</u>	<u>7,953,608</u>
	<u>17,892,438</u>	<u>35,995,355</u>

31. 結算日後事項

於結算日後,本公司之一間全資附屬公司與第三者簽訂合約,以加幣235,000元 (約等值港幣1,154,000元) 之價錢,出售一個投資物業,致產生溢利約港幣98,000元。