

財務報告表附註

截至二零零三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物業投資及發展、投資控股，以及提供物業代理服務。

2. 採納會計實務準則／會計政策之改動

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」），導致採納以下新增及經修訂會計政策。採納此等會計實務準則導致綜合現金流量表之呈列方式改變，及引入綜合權益變動報表，惟對本會計期間或過往會計期間之業績並無任何重大影響。

外幣

會計實務準則第11號「外幣換算」之修訂規定，取消了本集團過往選擇依循之政策，即按期終之兌換率換算於香港以外地區營運之附屬公司及聯營公司之收益表。該等收益表現須按期內之平均兌換率換算。此項會計政策之改動對本會計期間或過往會計期間之業績並無任何重大影響。

現金流量表

於本期間內，本集團已採納會計實務準則第15號（經修訂）「現金流量表」。根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量被分類為經營、投資及融資活動三項而非過往之五項。過往，利息及股息按不同項目呈列，現時則分類為投資或融資現金流量。除非因利得稅而產生之現金流量可個別證實與投資或融資活動有關，否則會被分類為經營業務。於香港以外地區營運之附屬公司之現金流量乃按現金流量當日之兌換率而非結算日之滙率重新換算。

員工福利

於本期間內，本集團已採納會計實務準則第34號「員工福利」，該項會計實務準則引入員工福利（包括退休福利計劃）之計算規則。由於本集團僅參與定額供款退休福利計劃，採納會計實務準則第34號對本財務報告表並無任何重大影響。

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策

本財務報告表是按歷史成本為基礎編製，並就若干物業及證券投資之重估價值作出修訂。

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。

商譽／負商譽

因綜合賬目而產生之商譽／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繼續存放於儲備，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溢利或虧損會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。

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

商譽／負商譽－續

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。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本值減任何已辨認之降值虧損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。

於聯營公司之權益

綜合收益表包括本集團年內應佔其聯營公司年內之收購後業績。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值虧損入賬。

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值虧損列賬。

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，未變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潛力而持有之物業，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賬。因重估投資物業所產生之重估增值或減值會於投資物業重估儲備中入賬或扣除，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會於收益表中扣除。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不超過先前於收益表扣除之重估減值之金額的原則下計入收益表中。

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。

於出售投資物業時，所出售物業之投資物業結備之結餘會計入收益表中。

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 – 續

投資物業 – 續

過往，董事認為，位於美國關島之若干投資物業對本集團而言並不重大，該等投資物業乃按一九八三年專業估值減往後折舊入賬。自本年度起，為將此等物業與本集團之其他投資物業以貫徹之方式計算，該等物業按所進行之獨立專業估值所得於結算日之公開市場價值入賬。

會計政策之改動導致本年度之溢利淨額、投資物業及少數股東權益分別增加港幣2,265,253元、港幣1,523,925元及港幣260,782元，以及投資物業重估儲備減少港幣1,002,110元。由於該項會計政策之改動對往年之財務報告表之影響並不重大，因此並無作出往年調整。

其他物業

位於美國關島之永久權益土地，因長期持有，乃按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約年期內攤銷。

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賬。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收益或虧損乃指銷售所得款項與資產賬面值兩者之差額，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撇銷其成本：

傢俬及裝置	10%至20%
辦公室設備及汽車	25%

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 – 續

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額在收益表內扣除。

外幣

以外幣進行之交易最初按交易當日之匯率記錄。以外幣為本位之貨幣性資產及負債以結算日之匯率重新換算。滙兌時產生之溢利及虧損均計入期內之溢利或虧損淨額。

在編製綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之資產及負債，均以結算日之匯率進行換算。收入及開支項目乃按期內之平均匯率換算。所產生之滙兌差額(如有)乃列作權益及轉撥至本集團之滙兌換算儲備內。該等換算差額乃於出售附屬公司或聯營公司之期間內確認為收入或開支。

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該等資產之部份成本。當該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。個別借貸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開支。

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，則其稅務影響會在財務報告表中使用負債法計算，並列為遞延稅項。

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 – 續

租約

凡租約條款將有關資產之絕大部份風險及回報撥歸本集團，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(即租約承擔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，根據租約自資產所得之租金收入乃按有關租約年期以直線法確認。

降價

本集團會於每個結算日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價虧損。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。降價虧損會即時確認為開支，除非有關資產根據另一條會計實務準則以重估金額入賬(在此情況下，根據該條會計實務準則，降價虧損會被視為重估減值)，則作別論。

倘若降價虧損於其後撥回，資產之賬面值會增至其經修訂估計可收回之金額，惟增加後之賬面值將不會超過在該項資產在沒有確認任何過往降價下之原賬面值。降價虧損之撥回會即時確認為收入，除非有關資產根據另一條會計實務準則以重估金額入賬(在此情況下，根據該條會計實務準則，降價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年期以直線法入賬。

物業出售

出售香港物業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美國關島物業，乃採用定金方法處理，即有關出售之收入會遞延，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後方予以確認。

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 – 續

收入確認 – 續

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計及存款及貸款之實際息率予以確認。

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其他收入，以及物業出售之所得款項，分析如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
物業租賃	67,714,791	75,422,217
物業出售	—	129,792
	<u>67,714,791</u>	<u>75,552,009</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

截至二零零三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

截至二零零三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				
對外	65,452,696	—	2,262,095	67,714,791
分部業績	51,108,030	(2,896,000)	1,915,350	50,127,380
利息及其他收入				1,020,181
未分配之公司開支				(10,787,230)
經營溢利				40,360,331
融資成本				(4,997,649)
應佔聯營公司業績之份額	—	(267,240)	354,742	87,502
除稅前溢利				35,450,184
稅項				(5,097,718)
未計少數股東權益前溢利				30,352,466
少數股東權益				(2,943,102)
本年度溢利淨額				27,409,364
資產及負債				
於二零零三年一月三十一日				
	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	857,859,288	97,543,793	12,180,262	967,583,343
於聯營公司之權益	—	2,521,754	8,019,119	10,540,873
未分配之公司資產				75,352,711
				1,053,476,927
負債				
分部負債	18,612,962	177,828	—	18,790,790
未分配之公司負債				177,313,850
其他遞延項目	—	—	796,604	796,604
				196,901,244

財務報告表附註

截至二零零三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				
對外	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
於聯營公司之權益	—	2,525,332	10,454,540	12,979,872
未分配之公司資產				74,230,103
				1,249,292,052
負債				
分部負債	19,332,857	180,362	—	19,513,219
未分配之公司負債				187,036,936
其他遞延項目	—	—	794,309	794,309
				207,344,464

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

4. 營業額及分部資料 – 續 其他資料

	物業出租		土地投資	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
折舊及攤銷	—	16,575	29,250	29,250
呆賬撥備	1,242,530	3,854,867	—	—
已確認物業之降價虧損	—	—	2,896,000	58,000,000

地區分部

本集團之營業額按地區市場分析如下：

	營業額	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
香港	63,206,728	69,840,599
美國關島	4,508,063	5,711,410
	67,714,791	75,552,009

本集團之資產按地區市場分析如下：

	分部資產之賬面值	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
香港	978,209,636	1,169,463,440
美國關島	75,267,291	79,828,612
	1,053,476,927	1,249,292,052

於呈列之兩個期間內，本集團添置而預期可使用超過一年之資產位於香港。

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

5. 其他經營收入

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
其他經營收入包括：		
銀行存款利息	813,480	2,517,343
其他利息收入	—	50,619
上市投資股息	280,814	258,162
	<u> </u>	<u> </u>

6. 其他經營開支

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
有關以下各項之法律、專業及其他費用：		
建議公開發售本公司之新股份	1,586,269	—
獲提供之其他企業及法律顧問服務	2,642,037	—
	<u> </u>	<u> </u>
	4,228,306	—
	<u> </u>	<u> </u>

7. 經營溢利(虧損)

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金	706,407	601,336
以下各項之折舊及攤銷		
投資物業	—	16,575
其他物業	29,250	29,250
其他固定資產		
自置資產	273,844	185,038
根據融資租約持有之資產	82,897	110,530
員工成本(包括董事酬金)(附註)	6,603,783	5,026,007
物業租金總額，已扣除		
開支港幣17,705,150元		
(二零零二年：港幣17,663,524元)	(50,009,641)	(57,758,693)
計入租務成本之投資物業折舊撥回(附註3)	(2,732,925)	—
	<u> </u>	<u> </u>

附註： 員工成本包括退休金計劃供款港幣163,701元(二零零二年：港幣133,552元)。本集團並無使用被沒收供款以扣除本年度之供款(二零零二年：港幣19,708元)。

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

8. 董事及高級僱員酬金

(a) 董事酬金

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
董事袍金		
執行董事	30,000	40,000
非執行董事	20,000	—
獨立非執行董事	30,000	30,000
給予執行董事之其他酬金		
薪金及其他福利	1,485,355	735,825
退休福利計劃之供款	50,265	34,504
向擔任特別委員會成員之非執行董事 支付處理調查報告所提出事項之酬金	800,000	—
	2,415,620	840,329

於呈列年度內，個別董事之酬金總額均少於港幣1,000,000元。

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士中，包括本公司四位(二零零二年：一位)董事，其酬金已於上文披露，餘下一位(二零零二年：四位)僱員之酬金如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
薪金及其他福利	400,000	1,107,137
退休福利計劃之供款	5,000	36,873
	405,000	1,144,010

於呈列年度內，薪酬載於上文個別僱員之酬金總額均少於港幣1,000,000元。

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
利息：		
銀行貸款及透支		
須於五年內悉數償還	4,411,770	8,291,303
毋須於五年內悉數償還	558,719	585,002
融資租約	27,160	27,160
	4,997,649	8,903,465
	4,997,649	8,903,465

10. 稅項

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	4,774,162	4,890,264
海外稅項	132,000	204,000
遞延稅項(附註25)	105,580	168,259
	5,011,742	5,262,523
聯營公司		
香港利得稅	85,976	—
	85,976	—
	5,097,718	5,262,523

香港利得稅乃依照本年度估計應課稅溢利以稅率16% (二零零二年：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。

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

11. 股息

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
普通股		
已付中期股息		
每股8港仙(二零零二年：10港仙)	5,420,800	6,776,000
擬派末期股息		
無(二零零二年：20港仙)	—	13,552,000
	5,420,800	20,328,000
	5,420,800	20,328,000

董事不建議派發末期股息。

12. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按本年度溢利淨額港幣27,409,364元(二零零二年：虧損淨額港幣11,190,190元)及年內已發行普通股67,760,000股(二零零二年：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
本集團			
估值			
於二零零二年二月一日	1,031,400,000	15,444,000	1,046,844,000
重估減值	(189,400,000)	(3,939,000)	(193,339,000)
	842,000,000	11,505,000	853,505,000
於二零零三年一月三十一日	842,000,000	11,505,000	853,505,000
折舊			
於二零零二年二月一日	—	2,732,925	2,732,925
撥回(附註3)	—	(2,732,925)	(2,732,925)
	—	—	—
於二零零三年一月三十一日	—	—	—
賬面淨值			
於二零零三年一月三十一日	842,000,000	11,505,000	853,505,000
於二零零二年一月三十一日	1,031,400,000	12,711,075	1,044,111,075

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

13. 投資物業－續

	於美國關島之 土地及樓宇 港元
本公司	
估值	
於二零零二年二月一日	11,700,000
重估減值	<u>(2,730,000)</u>
於二零零三年一月三十一日	<u><u>8,970,000</u></u>

本集團及本公司之投資物業之賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
土地及樓宇按估值				
位於香港				
長期契約	537,400,000	664,000,000	—	—
中期契約	<u>304,600,000</u>	<u>367,400,000</u>	—	—
	842,000,000	1,031,400,000	—	—
位於美國關島				
永久權益土地	10,920,000	12,711,075	8,970,000	11,700,000
中期契約	<u>585,000</u>	—	—	—
	<u>853,505,000</u>	<u>1,044,111,075</u>	<u>8,970,000</u>	<u>11,700,000</u>

本集團於二零零三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。本集團及本公司於二零零三年一月三十一日位於美國關島之投資物業按Micronesia 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。

於二零零二年一月三十一日，位於美國關島之土地及樓宇乃按一九八三年專業估值減折舊入賬。

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

14. 其他物業

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
位於美國關島之土地				
永久權益土地				
按成本值扣除降值	43,190,216	46,086,216	18,640,595	21,535,951
按一九八三年專業估值	14,981,312	14,981,312	—	—
租賃土地				
按成本值減攤銷	1,345,500	1,374,750	—	—
	<u>59,517,028</u>	<u>62,442,278</u>	<u>18,640,595</u>	<u>21,535,951</u>
位於香港而以中期契約持有 之待發展物業，按成本值	38,026,765	38,026,765	—	—
	<u>97,543,793</u>	<u>100,469,043</u>	<u>18,640,595</u>	<u>21,535,951</u>

去年，為符合會計實務準則第31號之規定，本集團參照獨立物業估值師進行之估值，將位於美國關島之若干永久權益土地之賬面值降低港幣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。於本年度內，本集團參照獨立物業估值師於結算日後進行之估值，就位於美國關島之若干永久權益土地之降值虧損撥備港幣2,896,000元並於收益表中扣除。於二零零三年一月三十一日，就美國關島土地之降值虧損作出之準備合共港幣74,455,834元（二零零二年：港幣71,559,834元）。

本集團位於美國關島之土地乃作長期持有。倘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58,785,000元（二零零二年：港幣61,710,000元）列賬。

財務報告表附註
截至二零零三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	
於二零零二年二月一日	2,626,131
添置	<u>464,284</u>
於二零零三年一月三十一日	<u>3,090,415</u>
折舊	
於二零零二年二月一日	1,480,857
本年度折舊	<u>356,741</u>
於二零零三年一月三十一日	<u>1,837,598</u>
賬面淨值	
於二零零三年一月三十一日	<u><u>1,252,817</u></u>
於二零零二年一月三十一日	<u><u>1,145,274</u></u>
本公司	
按成本值	
於二零零二年二月一日及二零零三年一月三十一日	<u>1,082,536</u>
折舊	
於二零零二年二月一日	753,888
本年度折舊	<u>77,418</u>
於二零零三年一月三十一日	<u>831,306</u>
賬面淨值	
於二零零三年一月三十一日	<u><u>251,230</u></u>
於二零零二年一月三十一日	<u><u>328,648</u></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248,692元（二零零二年：港幣331,589元）。

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 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
	396,502,258	382,801,342
	<hr/>	<hr/>
	441,487,258	427,786,342
	<hr/>	<hr/>

於二零零三年一月三十一日，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	港幣100元	87.25	—	物業投資及 投資控股
Dynasty Hotel Limited	普通股	15,000	港幣100元	100	—	物業投資及 投資控股
晉利建築有限公司	普通股	5,000	港幣100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	港幣1元	100	—	暫無營業
國際和平有限公司	普通股	10,000	港幣1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	港幣100元	—	88	投資控股

財務報告表附註

截至二零零三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	每股面值	直接 %	間接 %	
發利(九龍)股份 有限公司	普通股	1,000	港幣1,000元	—	95	物業投資及 投資控股
關島橫井有限公司	普通股	2	港幣200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	港幣1元	—	100	投資控股
重望有限公司	普通股	100,000	港幣1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	港幣1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

截至二零零三年一月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 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>1,044,966</u>	<u>3,747,628</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	1,044,966	3,747,628	250,000	250,000
應收一聯營公司款項	<u>9,495,907</u>	<u>9,232,244</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	10,540,873	12,979,872	250,000	250,000

應收聯營公司 Guam Tourist Development Company 之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零三年一月三十一日，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	主要業務
			已發行資本 面值比例 %	
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

截至二零零三年一月三十一日止年度

18. 證券投資

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非持作買賣之股份證券：				
在香港上市	5,752,113	6,642,618	—	—
非上市	188,500	188,500	—	—
減：降價	(188,499)	(188,499)	—	—
	<u>5,752,114</u>	<u>6,642,619</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非上市會所債券	80,000	80,000	80,000	80,000
	<u>5,832,114</u>	<u>6,722,619</u>	<u>80,000</u>	<u>80,000</u>
上市證券之市場價值	<u>5,752,113</u>	<u>6,642,618</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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
零至60日	2,905,501	3,120,987
61至90日	289,384	455,210
超過90日	1,159,403	854,995
	<u>4,354,288</u>	<u>4,431,192</u>

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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
於零至60日到期之貿易應付款項	2,560,447	2,891,209
應付之未領取股息	43,030,696	34,019,940
	<u>45,591,143</u>	<u>36,911,149</u>

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

21. 融資租約承擔

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
於下列年期到期之融資租約承擔		
一年以內	158,433	95,060
一年以上但不超過兩年	—	158,433
	<u>158,433</u>	<u>253,493</u>
減：一年內到期款項，歸納於流動負債內	<u>(158,433)</u>	<u>(95,060)</u>
一年後到期款項	<u>—</u>	<u>158,433</u>

22. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
須於以下年期償還之 有抵押銀行貸款				
一年以內	37,791,855	33,341,169	791,855	721,373
一年以上但不超過兩年	54,338,936	34,768,265	838,936	767,469
兩年以上但不超過五年	22,734,854	64,789,897	2,843,152	3,398,195
超過五年	4,525,769	4,862,963	4,525,769	4,862,963
	<u>119,391,414</u>	<u>137,762,294</u>	<u>8,999,712</u>	<u>9,750,000</u>
減：一年內到期款項， 歸納於流動負債內	<u>(37,791,855)</u>	<u>(33,341,169)</u>	<u>(791,855)</u>	<u>(721,373)</u>
一年後到期款項	<u>81,599,559</u>	<u>104,421,125</u>	<u>8,207,857</u>	<u>9,028,627</u>

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

23. 股本

本集團及本公司
二零零三年及二零零二年
港元

法定股本：

每股面值港幣1元之普通股100,000,000股	<u>100,000,000</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>67,760,000</u>
-------------------------	-------------------

於二零零三年一月三十一日，合共421,400股(二零零二年：533,400股)之本公司已發行股份為一聯營公司所擁有。

本公司股本於截至二零零三年一月三十一日止兩個年度並無變動。

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

24. 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 換算儲備 港元	其他儲備 港元	股息儲備 港元	保留溢利 港元	總計 港元
本集團								
於二零零二年二月一日	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)
經調整少數股東權益後之 其他物業重估增值之撥回	-	-	-	-	(11,845,974)	-	-	(11,845,974)
證券投資重估(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
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
撥作支付股息之款項(附註11)	-	-	-	-	-	20,328,000	(20,328,000)	-
已付之中期股息	-	-	-	-	-	(6,776,000)	-	(6,776,000)
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
已付之二零零二年末期股息	-	-	-	-	-	(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	(183,312,359)	-	-	-	-	-	-	(183,312,359)
證券投資重估減值	-	-	-	-	-	-	-	-
— 附屬公司(經調整 少數股東權益)	-	(890,275)	-	-	-	-	-	(890,275)
— 聯營公司	-	(2,704,188)	-	-	-	-	-	(2,704,188)
本年度溢利淨額	-	-	-	-	-	-	27,409,364	27,409,364
撥回未領取之股息	-	-	-	-	-	-	182,122	182,122
撥作支付股息之款項(附註11)	-	-	-	-	-	5,420,800	(5,420,800)	-
已付之中期股息	-	-	-	-	-	(5,420,800)	-	(5,420,800)
於二零零三年 一月三十一日	348,895,098	6,219,009	6,114,458	16,900,742	9,653,746	-	317,056,032	704,839,085

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

24. 儲備－續

經扣除於綜合賬目時產生之商譽後計算之負商譽為數港幣3,066,187元(二零零二年：港幣3,066,187元)。

於二零零三年一月三十一日，本集團之保留溢利包括應佔聯營公司數額為港幣610,708元(二零零二年：港幣563,450元)。

	股息儲備 港元	其他儲備 港元	保留溢利 港元	總計 港元
本公司				
於二零零一年二月一日	16,940,000	185,904	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
撥作支付股息 之款項(附註11)	20,328,000	—	(20,328,000)	—
已付之中期股息	(6,776,000)	—	—	(6,776,000)
<hr/>				
於二零零二年一月三十一日	13,552,000	185,904	28,292,363	42,030,267
已付之二零零二年末期股息	(13,552,000)	—	—	(13,552,000)
本年度溢利淨額	—	—	983,587	983,587
撥回未領取之股息	—	—	182,122	182,122
撥作支付股息 之款項(附註11)	5,420,800	—	(5,420,800)	—
已付之中期股息	(5,420,800)	—	—	(5,420,800)
<hr/>				
於二零零三年一月三十一日	<u>—</u>	<u>185,904</u>	<u>24,037,272</u>	<u>24,223,176</u>

於二零零三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24,037,272元(二零零二年：保留溢利港幣28,292,363元及股息儲備港幣13,552,000元)。

25. 遞延稅項

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
稅項寬減超出折舊之餘額所產生之遞延稅項		
年初	1,767,499	1,599,240
本年度之支出(附註10)	105,580	168,259
	<hr/>	<hr/>
年終	<u>1,873,079</u>	<u>1,767,499</u>

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

25. 遞延稅項－續

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	
	二零零三年 港元	二零零二年 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	(3,025,000)	(2,240,281)
稅項虧損	2,954,000	3,798,555
其他時差	15,557,000	13,320,000
	15,486,000	14,878,274

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	
	二零零三年 港元	二零零二年 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	(784,719)	(38,680)
已使用之稅項虧損	(844,555)	(1,586,769)
其他時差	2,237,000	13,320,000
	607,726	11,694,551

其他時差為美國關島土地降值虧損及投資物業重估減值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。

本公司並無任何重大遞延稅項尚未在財務報告表中處理。

財務報告表附註
截至二零零三年一月三十一日止年度

26. 其他遞延項目

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
出售物業之收入		
已收按金及利息	1,399,165	1,396,870
減：以分期付款合同出售之物業之成本	(285,934)	(285,934)
應佔所得稅	(316,627)	(316,627)
	<u>796,604</u>	<u>794,309</u>

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（二零零二年：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。

28. 退休福利計劃

本集團分別參與根據職業退休計劃條例登記之定額供款計劃（「職業退休計劃條例計劃」）及根據強制性公積金條例設立之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃之資產存放於由信託人控制之基金，與本集團之資產分開存放。於強積金計劃設立前已成為職業退休計劃條例計劃成員之僱員可選擇繼續參與職業退休計劃條例計劃或轉往強積金計劃，而於二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員則須參與強積金計劃。

僱員及本集團每月向職業退休計劃條例計劃供款。本集團向此計劃所作之供款乃按僱員基本薪金之5%計算。供款僱員之供款以其基本薪金之5%計算，而非供款僱員則毋須對該計劃供款。

本集團為強積金計劃之成員每月按僱員薪金之5%或港幣1,000元（以較少者為準）向該計劃供款，僱員之供款額與本集團供款額相同。

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

28. 退休福利計劃 – 續

倘有僱員於全數獲得供款前離開職業退休計劃條例計劃，則本集團應支付之供款可以被沒收供款扣除。未撥歸離職本集團之僱員之被沒收供款不得用作扣除持續供款。於結算日，本集團並無被沒收供款可用作抵銷未來須向此計劃支付之僱主供款（二零零二年：無）。

29. 經營租約承擔

於結算日，賬面值分別為港幣620,000,000元（二零零二年：港幣764,000,000元）、港幣38,000,000元（二零零二年：港幣38,000,000元）及港幣5,300,000元（二零零二年：港幣5,300,000元）之本集團投資物業、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67,700,000元（二零零二年：港幣75,400,000元），其中港幣65,500,000元（二零零二年：港幣71,600,000元）乃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，而租約期內之租金固定。

於結算日，本集團已根據以下年期之不可撤銷經營租約按下列未來最低租賃款項與租戶訂約：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
一年內	31,649,000	37,637,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	23,657,000	14,768,000
五年後	—	6,123,000
	<u>55,306,000</u>	<u>58,528,000</u>

30. 資產抵押

本集團為取得信貸融資將賬面總值約為港幣659,000,000元（二零零二年：港幣823,000,000元）之投資物業按揭或抵押予銀行。

31. 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（二零零二年：港幣281,200,000元），而該等銀行融資中約港幣119,399,000元（二零零二年：港幣128,021,000元）於該日已動用。

財務報告表附註

截至二零零三年一月三十一日止年度

32. 結算日後事項

於二零零三年五月二十一日，Smart Extra Holdings Limited (「Smart Extra」) (由本公司董事李德義先生全資擁有之公司) 宣佈已收購合共60,406,962股本公司股份，佔已發行股份約89.15%。

Smart Extra亦已宣佈，其擬就並未持有之所有本公司已發行股份提出無條件現金全面收購建議，並透過計劃安排之方式將本公司私有化，有關詳情載於該日刊發之公佈內。