

# 財務報告附註

截至二零二零三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16及17。

## 2. 採納新訂立及經修訂會計實務準則

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」）而導致採納下述新訂立及經修訂之會計政策。採納該等會計實務準則導致更改現金流量表呈報方式及呈報權益變動表，但對本年度或上一個會計年度之業績並無重大影響；因此，毋須對上年度作出調整。

### 外幣

會計實務準則第11條「外幣換算」之修訂，已刪除選擇按年終時之匯率折算海外業務之收益表，此乃先前本集團所採用之政策。現時該等收益表須按平均匯率折算。此項會計政策之轉變對本年度或上一個會計年度之業績並無重大影響。

### 現金流量表

於本年度，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），現金流量乃分類為三個項目－經營、投資及融資，而並非先前之五個項目。已收或已付利息及股息先前按獨立項目呈列，現則分類為投資或融資現金流量。收入之稅項所產生之現金流量乃分類為經營業務，惟彼等可獨立識別為投資或融資業務者除外。海外業務之現金流量按當日之匯率再折算，而非按結算日之匯率。

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 2. 採納新訂立及經修訂會計實務準則 (續)

### 僱員福利

於本年度，本集團採納會計實務準則第34條「僱員福利」，此準則引入計算僱員福利之規則，該等福利包括退休福利計劃。由於本集團只參與定額供款退休福利計劃，故採納會計實務準則第34條對財務報告並無重大影響。

## 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。

# 財務報告附註

截至二零二零三年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 證券投資

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跡象。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。減值虧損撥回即時確認為收入。

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

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)
傢俬及寫字樓設備	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，其釐定乃銷售款額及資產賬面值之差額，並於收益表中確認入賬。

# 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)

### 外幣

以外幣結算之交易均按交易日之匯率初步入賬，以外幣結算之貨幣資產及負債則按結算日之匯率再折算。滙兌產生之溢利與虧損概包括本年度溢利中。

於編製綜合財務報告時，本集團海外業務之資產及負債按結算日之匯率折算，收入及支出項目按本年度之平均匯率折算。如產生任何滙兌差額則列入權益及撥入本集團之外滙儲備中。此等折算差額於出售業務之年度內確認為收入或支出。

### 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。

### 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公司已確定收取股息之權利後予以確認。

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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. 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。

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
物業租金收入	30,982,373	32,711,907
出售其他投資	71,395,564	10,392,544
	<u>102,377,937</u>	<u>43,104,451</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 5. 按業務及地域劃分之分類資料

### 按業務劃分

就管理而言，本集團現經營兩個業務－物業租賃及證券投資。該等業務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

截至二零零三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
營業額	<u>30,982,373</u>	<u>71,395,564</u>	<u>102,377,937</u>
分類業績	<u>17,642,779</u>	<u>10,466,046</u>	<u>28,108,825</u>
經營溢利			28,108,825
財務成本	(2,404,887)	(2,061,727)	(4,466,614)
應佔聯營公司業績	7,883,153	—	<u>7,883,153</u>
除稅前溢利			31,525,364
稅項			<u>(1,816,097)</u>
本年度溢利			<u>29,709,267</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 5. 按業務及地域劃分之分類資料 (續)

### 資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
<b>資產</b>			
分類資產	635,739,727	75,615,948	711,355,675
聯營公司權益	159,444,495	—	159,444,495
	<u>795,184,222</u>	<u>75,615,948</u>	<u>870,800,170</u>
<b>負債</b>			
分類負債	<u>124,188,743</u>	<u>40,000,000</u>	164,188,743
應付稅項			<u>1,162,653</u>
			<u>165,351,396</u>

### 其他資料

截至二零零三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	54,812	—	54,812
折舊	<u>744,976</u>	<u>—</u>	<u>744,976</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 5. 按業務及地域劃分之分類資料 (續)

### 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
營業額	<u>32,711,907</u>	<u>10,392,544</u>	<u>43,104,451</u>
分類業績	<u>15,639,006</u>	<u>9,917,522</u>	<u>25,556,528</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>

### 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
<b>資產</b>			
分類資產	660,345,755	76,562,406	736,908,161
聯營公司權益	<u>162,930,683</u>	—	<u>162,930,683</u>
	<u>823,276,438</u>	<u>76,562,406</u>	<u>899,838,844</u>
<b>負債</b>			
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>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 5. 按業務及地域劃分之分類資料 (續)

### 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	96,217	—	96,217
	<u>1,264,204</u>	<u>1,500,000</u>	<u>2,764,204</u>

### 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。

## 6. 利息收入

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
銀行存款及結餘利息收入	19,610	18,475
其他投資利息收入	5,603,747	5,263,683
	<u>5,623,357</u>	<u>5,282,158</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 7. 經營溢利

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	300,000	250,000
折舊	744,976	999,757
滙兌虧損	—	38,217
僱員成本(包括董事酬金)	7,368,239	6,332,536
強制性公積金供款	70,254	56,003
僱員成本總額	7,438,493	6,388,539
及計入：		
滙兌收益	212,246	—
出售其他投資收益	952,451	169,183
投資物業之租金收入總額	30,982,373	32,711,907
減：支出	2,015,590	1,831,893
租金收入淨額	<u>28,966,783</u>	<u>30,880,014</u>

## 8. 財務成本

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
銀行借貸利息		
必須於五年內全數償還	1,211,760	2,601,831
無須於五年內全數償還	3,254,854	4,940,508
	<u>4,466,614</u>	<u>7,542,339</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 9. 董事酬金

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
董事袍金		
執行董事	—	—
非執行董事	50,000	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(附註)	6,228,700	5,949,300
強制性公積金供款	12,000	12,000
	<u>6,390,700</u>	<u>6,111,300</u>

附註：總額包括本公司提供一位董事免租金宿舍，其差餉估值港幣790,200元(二零零二年：港幣790,800元)。

董事之酬金範圍如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零—港幣1,000,000元	4	4
港幣5,000,001元—港幣5,500,000元	<u>1</u>	<u>1</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 10. 僱員酬金

在最高酬金之五名僱員中，兩名(二零零二年：兩名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註9。其餘三名(二零零二年：三名)人士之酬金如下：

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
薪金及其他福利	937,300	654,550
強制性公積金供款	33,965	30,253
	<u>971,265</u>	<u>684,803</u>

於截至二零零三年三月三十一日及二零零二年三月三十一日止年度內，其餘三名(二零零二年：三名)最高酬金之人士每名所獲酬金總額均在港幣1,000,000元範圍內。

於截至二零零三年三月三十一日及二零零二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於加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

## 11. 稅項

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度	967,491	853,915
往年度超額準備	(735)	(233,720)
	<u>966,756</u>	<u>620,195</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	849,341	774,500
	<u>1,816,097</u>	<u>2,371,625</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 11. 稅項 (續)

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16% (二零零二年: 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25。

## 12. 股息

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
中期, 已派發 - 每股港幣1.2仙 (二零零二年: 每股港幣1.0仙)	3,693,750	3,078,125
末期, 擬派發 - 每股港幣1.6仙 (二零零二年: 每股港幣1.5仙)	4,925,000	4,617,188
	<u>8,618,750</u>	<u>7,695,313</u>

董事會已建議派發末期股息每股港幣1.6仙, 其建議須於股東週年大會上獲股東通過批准。

## 13. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣29,709,267元 (二零零二年: 港幣23,118,910元) 及於本年度內已發行股數307,812,522 (二零零二年: 307,812,522) 股普通股計算。

於本年度或上年度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

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 14. 投資物業

港幣

### 本集團

估值

於二零零二年四月一日	619,230,850
滙兌調整	749,870
自物業、機器及設備撥入	2,043,562
出售	(2,332,250)
重估虧絀	(21,349,862)

於二零零三年三月三十一日 598,342,170

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之獨立估值師於二零零三年三月三十一日以公開市值按現時用途為基準作出估值。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：

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
位於香港之中期租約物業	583,130,000	603,840,000
位於香港以外之物業		
永久業權	9,931,570	10,188,250
中期租約	4,633,200	4,555,200
長期租約	647,400	647,400
	<u>598,342,170</u>	<u>619,230,850</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

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 15. 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
<b>本集團</b>					
成本					
於二零零二年四月一日	20,342,986	3,318,273	4,250,665	6,149,994	34,061,918
添置	—	54,812	—	—	54,812
出售	—	(67,599)	—	—	(67,599)
撥往投資物業	(2,307,553)	—	—	—	(2,307,553)
	<u>18,035,433</u>	<u>3,305,486</u>	<u>4,250,665</u>	<u>6,149,994</u>	<u>31,741,578</u>
<b>於二零零三年 三月三十一日</b>	<b>18,035,433</b>	<b>3,305,486</b>	<b>4,250,665</b>	<b>6,149,994</b>	<b>31,741,578</b>
折舊					
於二零零二年四月一日	1,987,931	3,051,334	2,945,234	6,149,994	14,134,493
本年度準備	197,786	133,867	413,323	—	744,976
出售時撥回	—	(67,599)	—	—	(67,599)
撥往投資物業	(263,991)	—	—	—	(263,991)
	<u>1,921,726</u>	<u>3,117,602</u>	<u>3,358,557</u>	<u>6,149,994</u>	<u>14,547,879</u>
<b>於二零零三年 三月三十一日</b>	<b>1,921,726</b>	<b>3,117,602</b>	<b>3,358,557</b>	<b>6,149,994</b>	<b>14,547,879</b>
賬面淨值					
於二零零三年 三月三十一日	<u>16,113,707</u>	<u>187,884</u>	<u>892,108</u>	<u>—</u>	<u>17,193,699</u>
於二零零二年 三月三十一日	<u>18,355,055</u>	<u>266,939</u>	<u>1,305,431</u>	<u>—</u>	<u>19,927,425</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 15. 物業、機器及設備 (續)

	傢俬及 寫字樓設備 港幣
本公司	
成本	
於二零零二年四月一日及二零零三年三月三十一日	258,636
折舊	
於二零零二年四月一日及二零零三年三月三十一日	<u>258,636</u>
賬面淨值	
於二零零三年三月三十一日及二零零二年三月三十一日	<u><u>—</u></u>

## 16. 附屬公司權益

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
非上市公司股份，成本扣除減值虧損	48,528,428	48,528,420
應收附屬公司款項減折讓	<u>380,213,356</u>	<u>297,399,229</u>
	<u><u>428,741,784</u></u>	<u><u>345,927,649</u></u>

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

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 16. 附屬公司權益 (續)

於二零零三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.	利比利亞共和國／ 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
Hokin Investment Limited	英屬處女島／ 香港	1美元	證券投資
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
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未償還債務證券。

除賽勝有限公司外，所有附屬公司均被本公司直接持有。

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 17. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
非上市公司股份，成本	—	—	32	32
應佔資產淨值	133,997,669	130,483,857	—	—
應收聯營公司款項	25,446,826	32,446,826	25,446,826	32,446,826
	<u>159,444,495</u>	<u>162,930,683</u>	<u>25,446,826</u>	<u>32,446,858</u>

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

於二零零三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

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 17. 聯營公司權益 (續)

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詳情概述如下：

於截至三月三十一日止年度經營業績：

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
營業額	19,651,716	20,175,839
折舊	22,295	22,295
除稅前溢利	<u>15,766,306</u>	<u>14,952,692</u>
本集團應佔除稅前溢利	<u>7,883,153</u>	<u>7,476,346</u>

於三月三十一日財務狀況：

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
非流動資產	326,468,001	333,530,296
流動資產	614,711	741,296
流動負債	(8,193,784)	(8,410,288)
非流動負債	<u>(50,893,653)</u>	<u>(64,893,653)</u>
股東資金	<u>267,995,275</u>	<u>260,967,651</u>
本集團應佔股東資金	<u>133,997,638</u>	<u>130,483,826</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 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331,070元(二零零二年:港幣574,798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. 其他投資

	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
<b>本集團</b>		
海外上市債務證券	<u>71,544,057</u>	<u>73,041,213</u>
上市債務證券市值	<u>71,544,057</u>	<u>73,041,213</u>

## 20. 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474,605元(二零零二年:港幣480,094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

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 21. 股本

	每股面值港幣0.5元 之普通股股份數目		面值	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
<b>本公司</b>				
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：				
於四月一日及 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>

## 22. 儲備

	股份溢價	資本 贖回儲備	股息儲備	累積溢利	總額
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
<b>本公司</b>					
於二零零一年四月一日	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 及二零零二年四月一日	<u>72,818,414</u>	<u>2,662,000</u>	<u>4,617,188</u>	<u>21,773,035</u>	<u>101,870,637</u>
本年度溢利	—	—	—	1,568,171	1,568,171
擬派股息	—	—	8,618,750	(8,618,750)	—
已派股息	—	—	(8,310,938)	—	(8,310,938)
於二零零三年三月三十一日	<u>72,818,414</u>	<u>2,662,000</u>	<u>4,925,000</u>	<u>14,722,456</u>	<u>95,127,870</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 22. 儲備 (續)

根據本公司組織章程，股息只可自本公司已變現溢利中派發；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19,647,456元（二零零二年：港幣26,390,223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17,681,212元（二零零二年：港幣27,981,212元），該金額已包括在本集團之投資物業重估儲備中；倘該物業於未來出售或廢置時，其重估盈餘將直接撥往累積溢利。

## 23. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
有抵押銀行貸款償還期限如下：				
一年內	51,643,027	64,211,907	25,000,000	—
一年以上但不超過兩年	11,999,181	11,626,730	—	—
兩年以上但不超過五年	38,222,887	37,269,879	—	—
五年以上	29,066,025	42,987,003	—	—
	<u>130,931,120</u>	<u>156,095,519</u>	<u>25,000,000</u>	<u>—</u>
減：於一年內到期之款額	<u>(51,643,027)</u>	<u>(64,211,907)</u>	<u>(25,000,000)</u>	<u>—</u>
	<u>79,288,093</u>	<u>91,883,612</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 24. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項並無抵押、免付利息及並無固定還款期。該等款項並不會於結算日起十二個月內償還，所以被列作非流動性。

## 25. 遞延稅項

由於未能確定未來應課稅溢利是否足夠抵銷現時稅務虧損，故有關稅務虧損可予抵銷未來溢利，其遞延稅項資產並未於財務報告中確認。

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	
	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
時差之稅務影響乃由於：				
折舊超過其免稅額	128,241	117,913	646	719
稅務虧損	1,127,206	1,583,992	359,990	259,759
	<u>1,255,447</u>	<u>1,701,905</u>	<u>360,636</u>	<u>260,478</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 25. 遞延稅項 (續)

本年度並無撥備之遞延稅項(支出)撥回如下:

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
時差之稅務影響乃由於:				
折舊及其免稅額之差額	(726)	21,548	(140)	(670)
產生(已動用)之稅務虧損	(605,285)	54,332	75,879	134,121
稅率變動影響	159,553	—	24,419	—
	<u>(446,458)</u>	<u>75,880</u>	<u>100,158</u>	<u>133,451</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。

## 26. 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。

強積金計劃可供所有18至64歲受僱於香港最少60日之本集團僱員參加。本集團根據僱員之有關入息5%作出供款。就供款目的,有關入息上限每月港幣20,000元。不論僱員於本集團之服務年期,彼均可取得100%本集團供款連同累積回報,惟根據法例,有關利益將保留至65歲退休年齡方可領取。

於截至二零零三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70,254元(二零零二年:港幣56,003元)。於二零零三年三月三十一日,有關報告期間應付供款已全數繳付強積金計劃中。

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 27. 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（二零零二年：港幣235,948,000元），乃以賬面值總額港幣523,045,279元（二零零二年：港幣540,343,305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146,942,839元（二零零二年：港幣172,507,612元）。

## 28. 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	
	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
附屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>95,885,519</u>	<u>144,427,564</u>

## 29. 營業租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零零三年 港幣	二零零二年 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>576,000</u>

# 財務報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

## 29. 營業租約安排 (續)

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	
	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
於一年內	576,000	48,000
第二至第五年 (包括首尾兩年)	48,000	—
	<u>624,000</u>	<u>48,000</u>

營業租約付款乃指本集團給予一名董事之宿舍應付租金，租約商議及租金平均每兩年釐定一次。

### 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% (二零零二年：5%) 之租金收益率。所有持有物業之保證租用年期不超過三年。

於結算日，本集團已就下列未來最低租約付款與租戶訂約：

	本集團	
	二零零三年 港幣	二零零二年 港幣
於一年內	24,920,981	14,310,049
第二至第五年 (包括首尾兩年)	12,770,561	3,582,389
	<u>37,691,542</u>	<u>17,892,438</u>