

永發置業有限公司

賬目附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 主要業務

本公司主要業務為控股投資、證券投資及物業發展及投資。附屬公司之主要業務於賬目附註第13項列明。

2. 主要會計準則

賬目乃按歷史成本法並就短期買賣及其他證券股票投資及投資物業作出重估修訂而編製，及按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則與香港普遍採納之會計原則編製。

由本年度開始，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈新訂或經修訂之會計實務準則：

會計實務準則第1號(經修訂)	:	財務報表之呈列
會計實務準則第15號(經修訂)	:	現金流量表
會計實務準則第34號	:	僱員福利

採納上述新頒佈或經修訂後之會計實務準則，本財務報告書已包含綜合權益變動表，而綜合現金流量表之格式亦作出相應改變，但對本會計年度或以往年度之業績並無重大影響。

2.1 綜合賬目之基準

本集團之綜合財務報告書包括本公司及其所有附屬公司截至二零零三年三月三十一日止年度之財務報告書。年度內購入或售出之附屬公司，本集團只將其自購入後至年終或截至售出日止期間之業績列入綜合賬目內。

所有集團內部之重大交易及結餘均已於編製綜合賬目時撇除。

2.2 附屬公司

附屬公司乃一間由本公司直接或間接控制其超過半數之投票權，或發行股本或其董事局之公司。該等投資在賬目上均以成本值扣除適當之減值準備入賬。

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

2. 主要會計準則 (續)

2.3 物業及設備

除投資物業外，物業及設備按原值減累計折舊及適當之減值準備列賬。資產原值包括其買賣及任何令資產達致目前運作狀況及運送至現址作擬定用途之直接費用。固定資產投產後支出，例如維修及保養與檢修費用，通常於該等費用支出時自損益表扣除。如能明確顯示有關支出令日後從預期使用該資產經濟得益增加，則該支出會撥作資本，作為該資產額外成本。出售或停用物業及設備時所產生盈虧乃按變賣所得收入與有關資產賬面淨值差額計算，並於損益表內確認。

物業及設備 (投資物業除外) 折舊乃按其估計可使用年期，以下列年率攤銷其成本減估計之餘值：

租約物業	2.5% (直線法)
裝修	10% (餘額遞減法)
傢俬、裝置及設備	10% (餘額遞減法)

2.4 投資物業

投資物業乃就其投資潛力而持有之已落成物業。

投資物業於結算日按專業估值之公開市值入賬。任何因重估投資物業所產生之增值或減值分別計入投資物業重估儲備或自投資物業重估儲備中扣除，除非該儲備之結餘不足彌補減值則另計。在此情況下，減值超出投資物業重估儲備之結餘之數額於損益表中扣除。倘減值過往已自損益表扣除並於其後出現重估增值，是項增值會撥入損益表，惟款額僅以過往已扣除之減值為限。

在出售投資物業時，以往重估時產生之盈餘或虧損而撥入重估儲備之金額，將撥入是年之損益表內。

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

2. 主要會計準則 (續)

2.5 發展中及待發展物業

發展中及待發展物業乃按成本扣除適當之減值準備入賬。成本值包括該物業之地價成本，於發展期內所產生之資本性及其他直接支出。

2.6 資產減值

於每個結算日審核內部及外間資料，以識別各項資產，除土地權益及財務性資產(但不包括附屬公司投資)，是否已出現減值或之前已確認之減值是否已不存在或減少。倘出現任何減值跡象，則對資產之可收回價值作出評估。資產之可收回價值為其售價淨額及使用價值之較高者。倘資產之賬面值超逾其可收回價值，則確認減值虧損。

倘用以釐訂可收回價值之估計出現轉變而令減值虧損減少，有關減值準備將撥回。撥回之減值虧損僅限於倘過往年度並未確認減值虧損而釐訂之資產之賬面值。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入損益表。

2.7 股票投資

除於附屬公司之投資外，凡長期持續持有之股票投資，均歸類為投資證券。該等投資證券以成本值減減值準備列於資產負債表上。計入損益表內之減值準備為公平價值低於賬面金額之差額，而該差額並非短暫性。減值幅度乃視乎個別投資證券而定。

其他股票投資分為買賣證券及其他證券，該等證券均以公平價值列於資產負債表上。公平價值之變動於產生時在損益表內確認。

出售股票投資之盈虧均於產生時計入損益表，盈虧根據出售金額淨值與賬面金額之差別計出。

2.8 土地權益

土地權益是以成本或市值二者之較低值計算。

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

2. 主要會計準則 (續)

2.9 遞延稅項

就計算稅項及編製財務報告書時(在收入與開支之入賬方面)所出現之一切重大時差(估計不會在可見將來產生影響者除外)均按負債法作出遞延稅項準備。除非遞延稅項資產確定無疑，否則不會予以入賬。

2.10 收益計算確認

出租物業之租金收入乃按物業租出之期間以直線法按租期計算確認。

上市證券股息在該證券價格除息時確認。

銀行存款利息收入乃按時間比例基準計算確認。

2.11 僱員福利

員工薪金及其他短期福利於員工提供有關服務予集團時計入損益表。

本集團根據強制性公積金計劃條例，為符合資格之僱員設立強制性公積金計劃。該計劃為一界定供款計劃，由獨立信託者管理。僱主及僱員分別供款，按僱員基本薪金百分之五，但不多於每月1,000港元計算，並在須支付供款時計入損益表。僱主供款後，僱員即可全數享有該等供款。

3. 分部資料

按業務分類

就管理而言，本集團由三個經營部份組成，即證券投資，物業租賃及物業發展。此等經營部份乃本集團呈報其主要分部資料之基準。

各經營部份主要業務如下：

證券投資	—	證券長期投資及短期買賣
物業租賃	—	出租樓宇
物業發展	—	發展樓宇建設

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

3. 分部資料 (續)

按業務分類 (續)

此等業務分部資料呈列如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零零三 港元	二零零二 港元	二零零三 港元	二零零二 港元	二零零三 港元	二零零二 港元	二零零三 港元	二零零二 港元
損益表								
分部收入	<u>5,963,045</u>	<u>2,158,007</u>	<u>7,812,817</u>	<u>7,900,277</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,775,862</u>	<u>10,058,284</u>
分部業績	(8,444,482)	(2,921,244)	5,873,488	5,454,111	(8,899,452)	(5,053,742)	(11,470,446)	(2,520,875)
利息收入							576,407	1,056,159
未分部之開支							(469,888)	(505,995)
除稅前經營虧損							(11,363,927)	(1,970,711)
稅項							(1,186,390)	(795,819)
除稅後虧損							<u>(12,550,317)</u>	<u>(2,766,530)</u>
資產負債表								
資產：								
分部資產	81,718,225	81,107,217	72,724,821	92,365,892	24,791,646	31,926,504	179,234,692	205,399,613
未分部之資產							—	151,819
綜合資產總額							<u>179,234,692</u>	<u>205,551,432</u>
負債：								
分部負債	1,077,677	635,378	2,633,581	2,497,188	239,894	352,300	3,951,152	3,484,866
未分部之企業負債							1,090,197	782,906
綜合負債總額							<u>5,041,349</u>	<u>4,267,772</u>

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

3. 分部資料 (續)

按業務分類 (續)

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零零三 港元	二零零二 港元	二零零三 港元	二零零二 港元	二零零三 港元	二零零二 港元	二零零三 港元	二零零二 港元
其他資料								
資本開支	984,484	333,616	798	1,815	1,709,165	1,035,905	2,694,447	1,371,336
折舊	3,812	3,046	120,108	125,310	—	—	123,920	128,356
投資證券減值準備	7,979,000	3,800,000	—	—	—	—	7,979,000	3,800,000
發展中或待發展 物業減值準備	—	—	—	—	8,850,000	4,975,000	8,850,000	4,975,000
買賣及其他證券 未變現之虧損	3,018,066	102,910	—	—	—	—	3,018,066	102,910
長期服務金準備	164,088	27,440	365,912	52,560	—	—	530,000	80,000

按地區分類

本集團所有經營業務均於香港境內進行。故此，並無將財務資料按地區作分析。

4. 營業額

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
出售買賣證券收入	2,656,250	—
投資物業租金收入	7,812,817	7,900,277
於香港上市證券股息收入	3,306,795	2,158,007
	13,775,862	10,058,284

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

5. 除稅前虧損

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
除稅前虧損已扣除：		
核數師酬金	114,000	114,000
已售買賣證券之賬面金額	1,692,898	—
折舊	123,920	128,356
出售物業及設備之虧損	2,622	—
員工成本 (包括強積金供款32,321港元 (二零零二年：39,015港元) 及董事酬金)	<u>3,101,613</u>	<u>2,659,887</u>
及計入：		
利息收入—		
銀行存款	576,407	1,037,759
其他	—	18,400
租金淨收入	<u>7,614,052</u>	<u>7,416,035</u>

6. 董事酬金

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
董事酬金如下：		
董事袍金：		
執行董事	36,000	36,000
非執行董事	24,000	24,000
獨立非執行董事	120,000	120,000
執行董事其他酬金：		
薪俸及其他福利	1,861,256	1,861,256
強積金供款	12,000	12,000
	<u>2,053,256</u>	<u>2,053,256</u>

在以下董事酬金額範圍內之董事數目：

	二零零三年	二零零二年
執行董事		
零至1,000,000港元	3	3
非執行董事及獨立非執行董事		
零至1,000,000港元	4	4
	<u>7</u>	<u>7</u>

永發置業有限公司

賬目附註(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

7. 僱員酬金

在本集團內最高薪酬五名人士中，三名(二零零二年：三名)為執行董事，其酬金已披露於賬目附註第6項內。餘下二位(二零零二年：二位)僱員之酬金分析如下：—

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
薪俸及其他福利	<u>498,036</u>	<u>495,616</u>

每位職員之酬金總額在零至1,000,000港元之區域內。

8. 稅項

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
綜合損益表之稅項包括：—		
香港利得稅本年度準備	(935,000)	(796,000)
過往年度稅項準備(不足差額撥入)／餘額撥回	<u>(251,390)</u>	<u>181</u>
	<u>(1,186,390)</u>	<u>(795,819)</u>

香港利得稅準備乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16%(二零零二年：16%)提撥。

由於未能確定遞延稅項資產可於預見將來結現，本集團及本公司並無計入有關可能出現之遞延稅項資產，其組成數額如下：

	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
折舊減免	(211,000)	(373,000)	(5,000)	(5,000)
稅務虧損	1,843,000	1,324,000	1,843,000	1,277,000
買賣證券未變現之溢利撥備	<u>(244,000)</u>	<u>(408,000)</u>	<u>(244,000)</u>	<u>(408,000)</u>
	<u>338,000</u>	<u>224,000</u>	<u>153,000</u>	<u>112,000</u>
	<u>1,726,000</u>	<u>767,000</u>	<u>1,747,000</u>	<u>976,000</u>

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

8. 稅項 (續)

因重估本集團投資物業所產生之盈餘並不構成遞延稅項中所指之時差，原因為此項盈餘之實現並不會產生任何遞延稅項負債。

9. 每股虧損

每股虧損乃根據除稅後綜合虧損12,550,317港元 (二零零二年：2,766,530港元) 及在該期間已發行股本40,000,000股 (二零零二年：40,000,000股) 之數額計算。

10. 物業及設備

本集團	投資物業 港元	租約物業 港元	裝修 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	合計 港元
成本或估值					
二零零二年四月一日	75,540,000	3,758,960	570,900	198,657	80,068,517
增加	—	—	—	798	798
出售	—	—	—	(6,500)	(6,500)
重估減值	(10,940,000)	—	—	—	(10,940,000)
二零零三年 三月三十一日	<u>64,600,000</u>	<u>3,758,960</u>	<u>570,900</u>	<u>192,955</u>	<u>69,122,815</u>
累積折舊					
二零零二年四月一日	—	939,740	335,907	124,211	1,399,858
本年度折舊	—	93,974	23,499	6,447	123,920
出售撥回	—	—	—	(3,878)	(3,878)
二零零三年 三月三十一日	<u>—</u>	<u>(1,033,714)</u>	<u>(359,406)</u>	<u>(126,780)</u>	<u>(1,519,900)</u>
賬面淨值					
二零零三年 三月三十一日	<u>64,600,000</u>	<u>2,725,246</u>	<u>211,494</u>	<u>66,175</u>	<u>67,602,915</u>
二零零二年 三月三十一日	<u>75,540,000</u>	<u>2,819,220</u>	<u>234,993</u>	<u>74,446</u>	<u>78,668,659</u>

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

10. 物業及設備 (續)

本公司	投資物業 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	合計 港元
成本或估值			
二零零二年四月一日	2,600,000	57,976	2,657,976
重估減值	(500,000)	—	(500,000)
二零零三年三月三十一日	<u>2,100,000</u>	<u>57,976</u>	<u>2,157,976</u>
累積折舊			
二零零二年四月一日	—	18,015	18,015
本年度折舊	—	3,996	3,996
二零零三年三月三十一日	<u>—</u>	<u>(22,011)</u>	<u>(22,011)</u>
賬面淨值			
二零零三年三月三十一日	<u>2,100,000</u>	<u>35,965</u>	<u>2,135,965</u>
二零零二年三月三十一日	<u>2,600,000</u>	<u>39,961</u>	<u>2,639,961</u>

所有物業均位於香港，其租約期限如下：—

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
本集團		
投資物業 —		
中期租約	57,530,000	66,870,000
長期租約	7,070,000	8,670,000
	<u>64,600,000</u>	<u>75,540,000</u>
租約物業 —		
中期租約	<u>2,725,246</u>	<u>2,819,220</u>
本公司		
投資物業 —		
中期租約	<u>2,100,000</u>	<u>2,600,000</u>

本集團之投資物業由永利行評值顧問有限公司根據二零零三年三月三十一日之公開市值作出重估。

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

11. 發展中及待發展物業

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
年初成本值	71,892,196	70,856,291
增加	1,709,165	1,035,905
年末成本值	73,601,361	71,892,196
減值準備	(48,825,000)	(39,975,000)
	<u>24,776,361</u>	<u>31,917,196</u>

發展中及待發展物業均位於香港，以中期租約持有。減值準備是根據獨立專業評值顧問評估該等物業於結算日時之公開市值而計算。

12. 投資證券

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
香港上市股票投資成本值	62,321,602	61,345,199
減值準備	(23,349,000)	(15,370,000)
	<u>38,972,602</u>	<u>45,975,199</u>
市值	<u>38,269,346</u>	<u>45,609,272</u>

13. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非上市股票成本值	6,481,102	6,481,102
應收附屬公司款項	165,873,812	166,238,515
	172,354,914	172,719,617
應付附屬公司款項	(32,645,087)	(28,033,007)
	139,709,827	144,686,610
減值準備	(85,735,752)	(68,755,573)
	<u>53,974,075</u>	<u>75,931,037</u>

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

13. 附屬公司權益 (續)

於二零零三年三月三十一日有關附屬公司之資料如下：—

名稱	註冊成立及 營業地點	直接 主要業務	擁有之百分比	已發行股本 港元
興富遠東發展有限公司	香港	無業務	100%	10,000
興隆置業有限公司	香港	物業發展	100%	10,000
興盛遠東發展有限公司	香港	股票投資	100%	10,000
廣財有限公司	香港	物業投資	100%	2
宏豐遠東發展有限公司	香港	無業務	100%	10,000
宏富遠東有限公司	香港	物業投資及發展	100%	100
億富置業有限公司	香港	物業投資	100%	1,800,000
友聯行有限公司	香港	無業務	100%	10,000

本集團內部之借貸皆為免息、無抵押及隨時通知收回貸款。

14. 應收賬款、按金及預付費用

款項包括本集團之應收租金合共367,822港元(二零零二年：292,645港元)，本公司之應收租金合共12,483港元(二零零二年：無)。該等賬款之賬齡均在正常賬期內。

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

15. 長期服務金準備

	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
年初結餘	1,400,000	1,320,000	700,000	660,000
本年度撥備	530,000	80,000	172,000	40,000
年末結餘	<u>1,930,000</u>	<u>1,400,000</u>	<u>872,000</u>	<u>700,000</u>

長期服務金準備乃根據僱傭條例內之條款，為所有於結算日時已持續工作不少於五年之員工（包括董事）而計算提撥，惟員工須於離職時符合僱傭條例內所列明之條件，才可獲得發放長期服務金。

16. 股本

	二零零三年		二零零二年	
	股數	總值 港元	股數	總值 港元
法定股本				
普通股每股一元	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>
已發行及繳足股本				
普通股每股一元	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

17. 儲備

本集團	資本儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	累積盈餘 港元	總值 港元
於二零零一年四月一日	251,046	39,929,398	129,079,746	169,260,190
期內虧損	—	—	(2,766,530)	(2,766,530)
股息 (附註18)	—	—	(3,600,000)	(3,600,000)
投資物業重估減值	—	(4,410,000)	—	(4,410,000)
於二零零二年三月三十一日 及二零零二年四月一日	251,046	35,519,398	122,713,216	158,483,660
本年度虧損	—	—	(12,550,317)	(12,550,317)
股息 (附註18)	—	—	(3,600,000)	(3,600,000)
投資物業重估減值	—	(10,940,000)	—	(10,940,000)
於二零零三年三月三十一日	<u>251,046</u>	<u>24,579,398</u>	<u>106,562,899</u>	<u>131,393,343</u>
本公司		投資物業 重估儲備 港元	累積盈餘 港元	總值 港元
於二零零一年四月一日		1,185,848	88,915,208	90,101,056
期內虧損 (附註19)		—	(7,182,917)	(7,182,917)
股息 (附註18)		—	(3,600,000)	(3,600,000)
投資物業重估減值		(400,000)	—	(400,000)
於二零零二年三月三十一日 及二零零二年四月一日		785,848	78,132,291	78,918,139
本年度虧損 (附註19)		—	(19,179,886)	(19,179,886)
股息 (附註18)		—	(3,600,000)	(3,600,000)
投資物業重估減值		(500,000)	—	(500,000)
於二零零三年三月三十一日		<u>285,848</u>	<u>55,352,405</u>	<u>55,638,253</u>

於結算日，根據公司條例第79B條計算之本公司可供分派儲備為58,152,405港元(二零零二年：80,932,291港元)。

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

18. 股息

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
本年度股息 —		
於期內派發中期股息每股港幣2仙 (二零零二年：每股港幣2仙)	800,000	800,000
於結算日後議決擬派末期股息每股港幣7仙 (二零零二年：每股港幣7仙)	2,800,000	2,800,000
	<u>3,600,000</u>	<u>3,600,000</u>

於結算日後議決擬派之末期股息並無在資產負債表上分類為負債。

19. 股東應佔虧損

	本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
列入本公司財務報告書之股東應佔虧損 (附註17)	<u>(19,179,886)</u>	<u>(7,182,917)</u>

20. 資本承擔

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
於結算日，發展中物業資本性支出之承擔如下：—		
已簽約但未列入賬項內	216,000	2,900,000
已批准但未簽約	12,553,346	15,000,000
	<u>12,769,346</u>	<u>17,900,000</u>

於結算日，本公司並無重大之資本性支出承擔。

永發置業有限公司

賬目附註 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

21. 經營租約

於結算日，根據不可撤銷經營租約之條款於下列期內收到之最低租金如下：

	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
一年內	7,132,000	7,230,700	141,000	144,000
於第二至第五年內	3,077,100	7,578,200	—	60,000
	<u>10,209,100</u>	<u>14,808,900</u>	<u>141,000</u>	<u>204,000</u>

經營租約之租期一般為一至三年。