

賬目附註

一、 主要業務

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。各附屬公司和聯營公司之主要業務分別載於賬目附註十三及十四。

二、 主要會計政策

此賬目按照歷史成本慣例及香港普遍採納之會計原則編製，且已就投資物業及部份聯營公司投資之重新估值作出修訂。

採納的主要會計政策對編製此等賬目所產生之影響概述如下：

(a) 綜合賬基準

綜合賬包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之賬目及本集團應佔聯營公司收購後之業績及其儲備。

綜合損益賬包括了於年內應佔收購或出售之附屬公司及聯營公司之業績由收購生效日起計或截至出售生效日止。

出售附屬公司或聯營公司之盈虧乃指在出售日時所得之淨收入與本集團應佔該公司包括了未攤銷商譽或負商譽之資產淨值之差額。

所有本集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬內對銷。

(b) 附屬公司

附屬公司是指本集團持作長期投資並持有過半數以上已發行有權益股本或控制其半數以上投票權或控制其董事會組成之公司。

於本公司之資產負債表內，附屬公司之投資是按成本減準備列賬。當董事會認為出現非暫時性之減值時，方會提撥準備。本公司對附屬公司之業績以股息收入入賬。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(c) 聯營公司

聯營公司是指除附屬公司外，本集團持有其股權作長期投資，並對其管理有重大影響力之公司。

聯營公司以權益法入賬。綜合損益賬包括本集團應佔聯營公司之業績。綜合資產負債表包括本集團應佔聯營公司之資產淨值。

於本公司之資產負債表內，聯營公司之投資是按成本或估值減準備列賬。當董事會認為出現非暫時性之減值時，方會提撥準備。

(d) 商譽

因收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽是指收購成本超出本集團應佔該附屬公司及聯營公司於收購日可認定之資產淨值之公平值之差額。商譽包括於資產負債表內確認作獨立資產，並以直線法按其估計可用年期，但不多於二十年攤銷。倘所收購公司之資產淨值之公平值超出收購代價，該差額於收購當年被確認為收入或按非貨幣的加權平均可用年期攤銷。

商譽之賬面值，皆按年檢討。當董事會認為出現非暫時性之減值時，方會提撥準備。

(e) 投資

長期持有之投資納入非流動資產項目下並按成本減準備列賬。在董事會認為出現非暫時性之減值時，方會提撥準備。

短期投資是指投資之主要目的是為了從短期的價格波動賺取溢利，納入流動資產項目下並按公平價值列賬。於資產負債表結算日，短期投資之公平價值改變而產生之未變現盈虧於損益賬內確認。

所有購入及出售之投資皆確認於交易當日，此乃本集團對於購入及出售資產作出承擔之日。購入成本包括交易成本。出售投資之利潤或虧損，即出售所得之淨款項與賬面值之差額，則於產生時在損益賬內確認。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(f) 投資物業

投資物業乃建築及發展工程業已完竣之土地房產之權益，並持作投資之用，任何租金均按公平原則磋商。投資物業按每年於資產負債表結算日由獨立估值師進行專業估值以公開市值列賬。增值部份撥入投資物業重估儲備；減值部份按組合基準首先與較早時之重估儲備對銷，然後於損益賬內扣除。出售投資物業時，任何有關已變現之重估盈餘將撥入損益賬。

租約有效期尚餘超過二十年之投資物業，皆不提撥折舊準備。

(g) 發展中物業

發展中物業包括土地成本或估值、建築成本、有關該發展項目所需承擔之經常支出與利息及至今已錄得之溢利，並減去已收之分期款項及可能之虧損準備。

(h) 待出售物業

待出售物業按成本或估計變賣可得淨值入賬，二者以較低者為準。變賣可得淨值以管理層對當時市況所作之估計作參考。

(i) 進行中建築合約

進行中建築合約乃按成本減去工程進度款項及可預見之虧損準備後列賬。

(j) 遞延稅項

遞延稅項指於可預見將來可能繳納之稅款而作出之準備。遞延稅項為因應會計及稅務需要，致使收入及支出於不同財政年度入賬所產生之重大時差，根據負債方法按適當稅率計算。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(k) 撥備

倘本集團因過往事件而產生現有責任(法定或推定)，而將來可能需要有資源流出，以解除責任及有關金額乃可予以衡量時，則撥備予以確認。倘本集團預計將撥備可獲償付時，則償付款項僅會於其可實際確定時作一項獨立資產確認。

(l) 經營租約

經營租約指租賃資產擁有權之絕大部份風險及回報仍歸於出租者擁有之租約。經營租約之應付租金在扣除出租者所提供之任何優惠後以直線法按有關租約年期在損益賬內扣除。

(m) 收益確認

出售落成物業之收益僅於銷售協議完成或建築事務監督發出有關樓宇入伙紙時(以較遲者為準)始予以確認記賬。在出售未落成物業方面，銷售額在物業興建期間內確認，並以總估計銷售額之若干百份比計算。所採用之比率以在資產負債表日已支出之建築費用與估計之總建築費用比較，或在資產負債表日之已收銷售收入與總銷售款項比較，二者中以較低者為準。管理費在提供服務後入賬。租金收入以直線法按有關租約期限入賬。利息收入以本金及適用利率按時間攤分比例而確認後入賬。股息收入在收取股息之權利獲確定後入賬。進行中建築合約之收益以完成百分比方法計算，按至今已產生之成本與合約之估計總成本作比較而確認。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(n) 僱員福利

本集團根據退休計劃所作出之供款於支付時從損益賬中支銷。本集團之供款額乃按僱員基本薪酬以指定百分比計算。

僱員可享有之年假在僱員有權休假時確認。由於截至資產負債表日僱員已提供服務，故此已就年假之估計責任作出撥備。僱員可享有之病假及產假將於休假時才確認。

(o) 外幣

以外幣為本位之交易均按成交日期之率折算。資產負債表結算日以外幣結算之貨幣資產與負債則按當日之匯率折算。所產生之外匯折算盈虧均撥入損益賬計算。

(p) 有關連人士

有關連人士指個人及公司(包括附屬公司及聯營公司)，而該名人士、公司或集團有能力直接或間接控制另一方，或可在財政及經營決策上向另一方行使重大影響力。

三、 營業額

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
租金收入	4,170,327	4,256,544
管理費收入	4,836,447	5,498,677
利息收入	1,296,737	2,463,002
建築工程監督費收入	1,494,640	1,450,554
物業銷售	381,300	—
	<u>12,179,451</u>	<u>13,668,777</u>

賬目附註 (續)

四、其他收益

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
股息收入		
上市投資	974,980	628,995
有牌價互惠基金	1,034,298	—
非上市投資	—	405,000
雜項	316,337	81,497
	<u>2,325,615</u>	<u>1,115,492</u>

五、經營溢利

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	1,142,142	1,277,426
其他物業	3,028,185	2,979,118
減有關支出	(411,480)	(289,811)
出售短期投資之溢利	405,013	—
短期投資之未變現利潤淨額	—	2,251,585
	<u>4,163,860</u>	<u>6,217,318</u>
並扣除：		
員工成本(包括董事酬金 及退休福利)	4,233,774	3,962,180
核數師酬金	297,648	345,000
出售物業成本	111,548	—
土地及樓宇之經營租約租金	—	73,125
出售短期投資之虧損	—	11,166,367
短期投資之未變現虧損淨額	7,221,774	—
	<u>5,663,744</u>	<u>4,446,672</u>

賬目附註 (續)

六、 應佔聯營公司溢利減虧損

本集團應佔聯營公司之業績包括聯營公司所持物業之重估減值港幣9,882,820元(2002:港幣4,212,532元)。

七、 董事及高層管理人員酬金

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
袍金	<u>135,000</u>	<u>155,000</u>

付予獨立非執行董事之袍金為港幣75,000元(2002:港幣75,000元)，除上述外並沒有其他已付酬金。

各董事概無放棄收取其酬金權利。

本集團五名最高薪酬人士(不包括董事在內)之酬金詳情如下:

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
薪金及其他酬金	1,555,109	1,719,628
退休福利計劃供款	<u>119,730</u>	<u>121,427</u>
	<u>1,674,839</u>	<u>1,841,055</u>

五名最高薪酬人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

賬目附註 (續)

八、 退休福利計劃

本集團為本集團及其某些有關連公司之員工參與一項界定供款退休計劃。該計劃中之資產以信託方式持有，與本集團及其有關連公司之資產分開。該計劃之供款按員工之年資，以員工薪酬之若干百分比作計算，並於有關年度之損益賬中支銷。本年度所支銷之退休金費用合共港幣240,130元(2002：港幣216,070元)。

九、 稅項

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
本公司及附屬公司		
本年度之準備	294,969	260,066
往年度之少撥／(多撥)準備	272	(317)
聯營公司		
本年度之準備	2,135,192	2,338,232
往年度之少撥／(多撥)準備	258,110	(66,011)
	2,688,543	2,531,970

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16%(2002：16%)提撥準備。賬目內並無未提撥準備之重大時差。

賬目附註 (續)

十、股息

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
建議末期股息(2002：每股2.0仙)	—	2,419,200

董事會建議不宣派截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息(2002：每股2.0仙)。

十一、每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣2,087,257元(2002：港幣8,744,220元)及本年度內已發行之股數120,960,000股計算。

十二、投資物業

	本集團及本公司 港元
估值	
二零零二年三月三十一日	19,150,000
重估減值(附註二十二)	<u>(400,000)</u>
二零零三年三月三十一日	<u><u>18,750,000</u></u>

投資物業為在香港超過五十年租約之物業，並按二零零三年三月三十一日由忠誠測量師有限公司根據公開市值基礎作出之專業估值列賬。

賬目附註 (續)

十三、附屬公司

	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	110,246	110,246
應收款項	211,454	34,500
應付款項	<u>(11,110,924)</u>	<u>(9,930,425)</u>
	<u>(10,789,224)</u>	<u>(9,785,679)</u>

應收及應付款項皆為無抵押、免息及沒有指定還款期。

所有附屬公司皆由本公司全資擁有，詳情如下：

名稱	註冊 及經營地點	主要業務	已發行 股本面值 港元
發達好有限公司	香港	物業發展	2
嘉耀物業管理有限公司	香港	物業管理	2
勤敏建築有限公司	香港	暫停業務	200
大江山置業有限公司	香港	物業投資	100,000
登保年地產有限公司	香港	物業投資	40
華廈建築有限公司	香港	建築承辦	2
華廈地產代理有限公司	香港	物業代理	10,000

賬目附註 (續)

十四、聯營公司

	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
非上市股份，按成本或 一九九零年董事估值	26,240,628	26,240,627	26,240,628	26,240,627
應佔收購後保留儲備	58,662,408	68,282,500	—	—
應佔資產淨值	84,903,036	94,523,127	26,240,628	26,240,627
應收款項	217,398,027	252,266,312	217,398,027	252,266,312
應付款項	(6,566,763)	(2,149,964)	(6,566,763)	(2,149,964)
	210,831,264	250,116,348	210,831,264	250,116,348
	295,734,300	344,639,475	237,071,892	276,356,975

聯營公司應收／(應付)款項之詳情如下：

名稱	主要業務	本集團應收／ (應付)款項		本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零三年 港元	二零零二年 港元	
凱得置業有限公司	物業發展	72,355,056	106,252,760	25
捷浩發展有限公司	物業發展	16,105,303	16,865,803	25

賬目附註 (續)

十四、聯營公司 (續)

名稱	主要業務	本集團應收／ (應付)款項		本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零三年 港元	二零零二年 港元	
金日鷹發展有限公司	物業發展	(3,489,839)	1,772,661	25
東泰來企業有限公司	物業投資	20,406,419	21,364,919	25
富江山置業有限公司	投資控股	(1,690,610)	(997,110)	50
富靈置業有限公司	物業投資	26,284	12,284	50
富寶利地產有限公司	物業投資	—	(16,540)	25
顯冠企業有限公司	物業投資	21,506,760	17,106,760	50
金利華置業有限公司	物業投資	190,230	176,525	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	38,607,400	39,057,400	25
佳利繁建築有限公司	建築承辦	—	—	25

賬目附註 (續)

十四、聯營公司 (續)

名稱	主要業務	本集團應收／ (應付)款項		本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零三年 港元	二零零二年 港元	
建源興置業有限公司	物業發展	14,709,056	16,059,056	50
Mass Collection Company Limited	物業發展	(1,386,314)	(1,136,314)	50
Remadour Estate Limited	物業投資	9,820,495	10,606,495	25
成美產業有限公司	物業投資	—	—	25
星福投資有限公司	提供貸款	1,865,374	—	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	3,396,575	3,414,575	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	3,417,469	3,435,469	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	14,991,606	16,141,605	50
		<u>210,831,264</u>	<u>250,116,348</u>	

(一) 應收及應付款項為無抵押、免息及無指定還款期。本集團並沒有對聯營公司之借貸或信貸作出擔保，亦沒有達成任何對聯營公司作進一步墊款之協議。

(二) 所有聯營公司皆在香港註冊。除成美產業有限公司由富江山置業有限公司擁有百分之五十權益外，其餘聯營公司均由本公司直接持有。

賬目附註 (續)

十五、長期投資

	本集團及本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非上市股份，按成本	250,448	250,448

十六、應收貸款

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
按揭貸款	116,660	206,710
包括在流動資產內之現期部份	(116,660)	(143,082)
	—	63,628

按揭貸款乃為本集團物業之買家所提供之貸款。

賬目附註 (續)

十七、應收賬款及預付款

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
應收業務賬款		
少於六十日	106,046	162,219
其他應收賬款	3,110,461	2,632,143
預付款及水電按金	399,137	436,926
	<u>3,615,644</u>	<u>3,231,288</u>

應收業務賬款乃應收租金，該等租金一般須於每次租期開始發出付款通知時支付。

十八、與有關連公司之結餘

應收及應付款項皆為無抵押、免息及無指定還款期。

十九、短期投資

	本集團及本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
有牌價互惠基金，按市值	83,843,621	—
上市股份，按市值		
香港	12,557,576	19,715,576
海外	7,426,375	27,275,160
	<u>103,827,572</u>	<u>46,990,736</u>

賬目附註 (續)

二十、 應付賬款及應計費用

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
應付業務賬款		
少於九十日	125,784	228,313
多於九十日	10	10
	<u>125,794</u>	<u>228,323</u>
其他應付賬款	210,250	270,889
已收租金及水電按金	822,948	751,775
應計費用	400,924	438,285
	<u>1,559,916</u>	<u>1,689,272</u>

二十一、 股本

	本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
法定股本：		
150,000,000股每股面值港幣0.65元	97,500,000	97,500,000
發行及繳足股本：		
120,960,000股每股面值港幣0.65元	78,624,000	78,624,000

賬目附註 (續)

二十二、儲備

	資產 重估儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	保留溢利 港元	總額 港元
本集團				
二零零一年三月三十一日	24,461,230	44,697,693	340,885,816	410,044,739
重估減值				
本公司及附屬公司	—	(1,650,000)	—	(1,650,000)
聯營公司	—	(10,500,000)	—	(10,500,000)
該年度溢利	—	—	8,744,220	8,744,220
股息	—	—	(3,386,880)	(3,386,880)
二零零二年三月三十一日	24,461,230	32,547,693	346,243,156	403,252,079
重估減值				
本公司及附屬公司	—	(400,000)	—	(400,000)
聯營公司	—	(8,250,000)	—	(8,250,000)
本年度溢利	—	—	2,087,257	2,087,257
股息	—	—	(2,419,200)	(2,419,200)
二零零三年三月三十一日	24,461,230	23,897,693	345,911,213	394,270,136

賬目附註 (續)

二十二、儲備 (續)

	資產 重估儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	保留溢利 港元	總額 港元
本公司				
二零零一年三月三十一日	23,600,000	15,502,285	274,186,329	313,288,614
重估減值	—	(1,650,000)	—	(1,650,000)
該年度溢利	—	—	5,212,624	5,212,624
股息	—	—	(3,386,880)	(3,386,880)
二零零二年三月三十一日	23,600,000	13,852,285	276,012,073	313,464,358
重估減值	—	(400,000)	—	(400,000)
本年度溢利	—	—	1,741,114	1,741,114
股息	—	—	(2,419,200)	(2,419,200)
二零零三年三月三十一日	23,600,000	13,452,285	275,333,987	312,386,272

(一) 本集團應佔聯營公司之資產重估儲備為港幣24,461,230元(2002:港幣24,461,230元)、投資物業重估儲備為港幣10,445,408元(2002:港幣18,695,408元)及保留溢利為港幣47,355,770元(2002:港幣48,725,862元)。

(二) 根據香港公司條例第79B條計算,本公司之可分派儲備為港幣275,333,987元(2002:港幣276,012,073元)。

賬目附註 (續)

二十三、遞延稅項

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
承上年度結餘	10,307	18,341
撥入本年度稅項	(10,307)	(8,034)
結餘轉撥下年度	—	10,307

所提撥準備為出售物業而計算申報稅項之溢利所產生之時差。由於投資物業重估產生之盈餘不構成時差，故此無需撥出遞延稅項準備。賬目內並無未提撥準備之重大時差。

二十四、應收經營租約之租金

根據訂立之不可撤銷土地及房產之經營租約，未來應收租金收入按以下年期之最低總數額為：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
第一年	2,810,986	2,742,666
第二至第五年內	563,981	999,570
	3,374,967	3,742,236

賬目附註 (續)

二十五、與有關人士之重要交易

以下摘要為本集團於本年度內在正常業務範圍內與有關連人士進行之交易(該等交易亦構成關連交易)：

	附註	二零零三年 港元	二零零二年 港元
聯營公司			
管理費收入	一	3,005,500	3,592,500
有關連公司			
管理費收入	一	324,000	324,000
建築工程監督費收入	二	1,494,640	1,450,554
物業代理費收入	三	200,000	200,000
租金支出	四	—	73,125

附註：

- (一) 本集團為聯營公司及一有關連公司提供管理服務。所收費用乃依據該等聯營公司及有關連公司每年所收租金的某個百分比釐訂。
- (二) 本集團為有關連人士的建築工程提供監督服務。服務費用是按負責該工程項目之職員數目計算。
- (三) 本集團向一有關連公司提供物業代理服務，每年收取固定收費。
- (四) 此租金乃每月定額支付給一有關連公司。

二十六、分部資料

本集團主要從事一些與投資控股、物業發展及投資，物業管理及建築承辦之業務，此外，並沒有其他重大獨立分部之業務。根據本集團內部財務報告及經營業務，主要報告以業務分部呈列，而地區劃分為次要分部。本集團所有經營業務及資產均在香港進行及放置。分部資產主要包括聯營公司、投資物業、待出售物業、其他非流動資產、應收賬款及預付款。分部負債主要包括應付賬款及應計費用。

賬目附註 (續)

二十六、分部資料 (續)

分部主要報告 — 業務分部

	物業投資、 發展及管理及 建築承辦 港元	投資及 企業服務 港元	總額 港元
截至二零零三年三月三十一日止年度			
營業額	<u>7,353,214</u>	<u>4,826,237</u>	<u>12,179,451</u>
分部業績	<u>4,668,142</u>	<u>(2,565,552)</u>	<u>2,102,590</u>
應佔聯營公司溢利減虧損	<u>2,673,210</u>	—	<u>2,673,210</u>
除稅前溢利			<u>4,775,800</u>
稅項			<u>(2,688,543)</u>
股東應佔溢利			<u>2,087,257</u>
分部資產	<u>325,432,012</u>	<u>104,481,339</u>	<u>429,913,351</u>
共用資產			<u>45,689,520</u>
總資產			<u>475,602,871</u>
分部負債	<u>2,461,581</u>	<u>210,250</u>	<u>2,671,831</u>
共用負債			<u>36,904</u>
總負債			<u>2,708,735</u>

賬目附註 (續)

二十六、分部資料 (續)

分部主要報告 — 業務分部 (續)

	物業投資、 發展及管理及 建築承辦 港元	投資及 企業服務 港元	總額 港元
截至二零零二年三月三十一日止年度			
營業額	7,089,275	6,579,502	13,668,777
分部業績	4,492,550	(4,079,936)	412,614
應佔聯營公司溢利減虧損	10,863,576	—	10,863,576
除稅前溢利			11,276,190
稅項			(2,531,970)
股東應佔溢利			8,744,220
分部資產	374,984,163	47,487,528	422,471,691
共用資產			62,234,395
總資產			484,706,086
分部負債	1,100,482	1,659,954	2,760,436
共用負債			69,571
總負債			2,830,007

二十七、賬目通過

賬目已於二零零三年七月十一日由董事會通過。