

財務報告表附註

截至二零零四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。董事認為，本公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司 Smart Extra Holdings Limited。

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. 採納經修訂會計實務準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」（「會計實務準則第12號（經修訂）」）。實施會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響乃與遞延稅項有關。於以往年度，會使用收益表負債法就遞延稅項作部分撥備，即負債會就所產生之時差確認，惟預期不會於可見將來逆轉之時差除外。會計實務準則第12號（經修訂）規定計算遞延稅項須採納資產負債表負債法，除少數例外情況，根據財務報告表內資產與負債賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應稅基之一切暫時差異，確認作遞延稅項。在會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特別過渡性規定下，新會計政策已追溯應用於以往期間。二零零三年之比較金額已相應重列。

採納會計實務準則第12號（經修訂）之財務影響概述如下：

	於二零零三年二月一日			於二零零二年二月一日		
	原先呈列 港元	前期調整 港元	重列 港元	原先呈列 港元	前期調整 港元	重列 港元
保留溢利	317,056,032	(2,668,212)	314,387,820	294,885,346	(1,318,581)	293,566,765
其他儲備	9,653,746	(651,586)	9,002,160	9,653,746	(651,586)	9,002,160
	<u>326,709,778</u>	<u>(3,319,798)</u>	<u>323,389,980</u>	<u>304,539,092</u>	<u>(1,970,167)</u>	<u>302,568,925</u>
少數股東權益	83,976,598	(311,965)	83,664,633	91,060,367	(275,352)	90,785,015
遞延稅項負債	1,873,079	4,050,234	5,923,313	1,767,499	3,416,866	5,184,365
遞延稅項資產	—	418,471	418,471	—	1,171,347	1,171,347
	<u>—</u>	<u>418,471</u>	<u>418,471</u>	<u>—</u>	<u>1,171,347</u>	<u>1,171,347</u>

採納會計實務準則第12號（經修列）引致本集團截至二零零四年一月三十一日止年度之溢利減少港幣1,526,657元及相應過往期間之溢利減少港幣1,349,631元。

財務報告表附註

截至二零零四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時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。

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。

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

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重估儲備之結餘會計入收益表中。

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

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價值虧損入賬。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價值虧損列賬。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%

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。

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

外幣

以外幣進行之交易最初按交易當日之滙率記錄。以外幣為本位之貨幣性資產及負債以結算日之滙率重新換算。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，均以結算日之滙率進行換算。收入及開支項目乃按期內之平均滙率換算。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

所得稅開支乃指現時應繳稅項及遞延稅項。

現時應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報之溢利淨額有所不同，此乃由於其不包括在其他年度之應課稅或可予扣減之收入或支出項目，亦不包括收益表內永遠毋須課稅及扣減之項目。

遞延稅項指財務報告表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基產生差異而預期須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時差異而確認，而遞延稅項資產則限於預期應課稅溢利可用以抵銷可予扣減暫時差異而確認。倘暫時差異因商譽(或負商譽)或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中首次確認其他資產及負債而引致，該等資產及負債則不會被確認。

遞延稅項負債會就有關在投資附屬公司及聯營公司所產生之應課稅暫時差異作出確認，惟暫時差異之逆轉可由本集團控制而不大可能在可預見將來逆轉者除外。

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

稅項－續

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均作檢討，並預期當無足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時減少。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。遞延稅項會扣除自或計入收益表，惟倘其與直接扣除自或計入權益之項目有關，則遞延稅項亦會於權益中處理。

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。

降值

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值虧損。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。降值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，降值虧損會被視為重估減值)，則作別論。

倘若降值虧損於其後撥回，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往年降值虧損下之原賬面值。降值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，降值虧損之撥回會被視為重估增值)，則作別論。

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

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。

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基礎參考未償還及適用利率。

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

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：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
物業租賃	59,270,715	67,714,791
物業出售	68,156	—
	<u>59,338,871</u>	<u>67,714,791</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

截至二零零四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

截至二零零四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	<u>57,893,242</u>	<u>—</u>	<u>1,445,629</u>	<u>59,338,871</u>
分部業績	<u>41,572,952</u>	<u>2,525,580</u>	<u>1,128,144</u>	<u>45,226,676</u>
利息及其他收入				589,948
未分配之公司開支				<u>(8,285,062)</u>
經營溢利				37,531,562
融資成本				(3,402,442)
應佔聯營公司業績之份額	—	(189,060)	(21,849)	<u>(210,909)</u>
除稅前溢利				33,918,211
所得稅費用				<u>(6,088,623)</u>
未計少數股東權益前溢利				27,829,588
少數股東權益				<u>(2,172,983)</u>
本年度溢利淨額				<u>25,656,605</u>

資產及負債

於二零零四年一月三十一日

	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	852,316,591	100,040,123	15,067,852	967,424,566
於聯營公司之權益	—	2,675,970	9,406,289	12,082,259
未分配之公司資產				<u>42,520,294</u>
				<u>1,022,027,119</u>
負債				
分部負債	16,753,386	245,023	—	16,998,409
未分配之公司負債				125,578,030
其他遞延項目	—	—	757,333	<u>757,333</u>
				<u>143,333,772</u>

財務報告表附註

截至二零零四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
所得稅費用				(6,483,964)
未計少數股東權益前溢利				28,966,220
少數股東權益				(2,906,487)
本年度溢利淨額				26,059,733

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				75,771,182
				1,053,895,398
負債				
分部負債	18,612,962	177,828	—	18,790,790
未分配之公司負債				181,364,084
其他遞延項目	—	—	796,604	796,604
				200,951,478

財務報告表附註

截至二零零四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	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
資本增加	1,013,500	—	—	—
折舊及攤銷	—	—	29,250	29,250
呆賬撥備	579,461	1,242,530	—	—
撥回(確認)物業降價虧損	—	—	2,525,580	(2,896,000)

地區分部

本集團之營業額按地區市場分析如下：

	營業額	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
香港	55,191,978	63,206,728
美國關島	4,146,893	4,508,063
	<u>59,338,871</u>	<u>67,714,791</u>

本集團之資產按地區市場分析如下：

	資產之賬面值	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
香港	932,412,795	970,190,518
美國關島	77,532,065	72,745,536
	<u>1,009,944,860</u>	<u>1,042,936,054</u>
於聯營公司之權益	12,082,259	10,540,873
遞延稅項資產	—	418,471
	<u>1,022,027,119</u>	<u>1,053,895,398</u>

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

截至二零零四年一月三十一日止年度

5. 其他經營收入

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
其他經營收入包括：		
銀行存款利息	426,610	813,480
證券投資股息	<u>328,642</u>	<u>280,814</u>

6. 其他經營開支

	二零零四年 港元	二零零三年 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	<u>—</u>	<u>2,642,037</u>
	<u>—</u>	<u>4,228,306</u>

7. 經營溢利

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
經營溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	866,997	706,407
以下各項之折舊及攤銷		
其他物業	29,250	29,250
其他固定資產		
自置資產	382,354	273,844
根據融資租約持有之資產	51,827	82,897
員工成本(包括董事酬金)(附註a)	7,809,899	6,603,783
物業租金總額，已扣除		
開支港幣16,746,716元		
(二零零三年：港幣17,705,150元)	(42,523,999)	(50,009,641)
計入租務成本之投資物業折舊撥回(附註b)	<u>—</u>	<u>(2,732,925)</u>

附註：

- (a) 員工成本包括退休福利計劃供款港幣191,236元(二零零三年：港幣163,701元)。本集團並無使用被沒收供款以扣除兩個年度之供款。
- (b) 截至二零零三年一月三十一日止年度，本集團更改有關位於美國關島之若干投資物業之會計政策，過往，該等物業乃按成本減累積折舊列賬。自該年度起，該等物業乃按估值列賬。因此，過往就該等物業撥備之折舊開支港幣2,732,925元已於該年度撥回。

財務報告表附註
截至二零零四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

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
袍金		
— 執行董事	30,000	30,000
— 獨立非執行董事	20,000	30,000
— 非執行董事	—	20,000
	50,000	80,000
其他酬金		
執行董事		
— 薪金及其他福利	1,688,284	1,485,355
— 退休福利計劃供款	35,352	50,265
	1,723,636	1,535,620
向身為處理調查員報告所產生事項及有關事宜之特別委員會成員之非執行董事支付之賠償	1,920,000	800,000
向獨立非執行董事支付之其他賠償	30,000	—
	3,673,636	2,335,620
	3,723,636	2,415,620

附註：

於兩個年度內，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(二零零三年：四位)董事，其酬金已於上文披露，餘下一位(二零零三年：一位)酬金少於港幣1,000,000元之僱員之酬金如下：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
薪金及其他福利	960,000	400,000
退休福利計劃之供款	12,000	5,000
	972,000	405,000
	972,000	405,000

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
利息：		
銀行貸款及透支		
須於五年內悉數償還	3,204,237	4,411,770
毋須於五年內悉數償還	171,045	558,719
融資租約	27,160	27,160
	3,402,442	4,997,649

10. 所得稅費用

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
本年度稅項：		
香港利得稅	4,473,128	4,774,162
海外稅項	83,000	132,000
	4,556,128	4,906,162
遞延稅項(附註25)：		
本年度稅項	1,112,099	1,491,826
稅率改動所產生	420,396	—
	1,532,495	1,491,826
歸予本公司及其附屬公司之稅項	6,088,623	6,397,988
聯營公司稅項份額	—	85,976
	6,088,623	6,483,964

香港利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年：16%)之稅率計算。香港利得稅稅率由16%增加至17.5%，並自二零零三年／二零零四年評稅年度起生效。稅率增加之影響已於計算二零零四年一月三十一日之即期及遞延稅項結餘時反映。

其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之稅率計算。

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

10. 所得稅費用－續

年內稅項支出可按以下方式對賬為除稅前溢利：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
除稅前溢利	<u>33,918,211</u>	<u>35,450,184</u>
按香港利得稅稅率17.5% (二零零三年：16%)		
計算之稅項	5,935,687	5,672,029
不可扣稅開支之稅務影響	333,987	991,030
毋須課稅收入之稅務影響	(653,766)	(494,500)
未確認稅項虧損之稅務影響	320,063	392,888
動用先前未確認之稅項虧損	(142,748)	(249,839)
香港利得稅稅率增加引致年初遞延稅項負債之增加	420,396	—
於其他司法權區經營之附屬公司之稅率差異之影響	(62,182)	(68,110)
應佔聯營公司業績之稅務影響	36,909	71,976
其他	(99,723)	168,490
年內之稅務支出	<u>6,088,623</u>	<u>6,483,964</u>

11. 股息

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
已付中期股息		
每股普通股零港仙 (二零零三年：8港仙)	—	<u>5,420,800</u>

董事不建議派發本財政年度之末期股息 (二零零三年：無)。

12. 每股盈利

每股基本盈利乃按以下數據計算：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
就計算每股基本盈利之盈利		
— 原先呈報	25,656,605	27,409,364
— 採納會計實務準則第12號 (經修訂) 而作出之調整 (附註2)	—	<u>(1,349,631)</u>
— 重列	<u>25,656,605</u>	<u>26,059,733</u>

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

12. 每股盈利－續

	二零零四年	二零零三年
就計算每股基本盈利之 已發行普通股	<u>67,760,000</u>	<u>67,760,000</u>

如上文附註2所提及，因會計政策之更改，每股基本盈利之比較數字之調整如下：

	港仙
每股盈利如前呈報調整前之數額	40.5
採納會計實務準則第12號(經修訂)而作出之調整	<u>(2.0)</u>
重列數額	<u>38.5</u>

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			
於二零零三年二月一日	842,000,000	11,505,000	853,505,000
添置	1,013,500	—	1,013,500
重估(減值)增值	<u>(8,513,500)</u>	<u>2,022,000</u>	<u>(6,491,500)</u>
於二零零四年一月三十一日	<u>834,500,000</u>	<u>13,527,000</u>	<u>848,027,000</u>

於美國關島之
土地及樓宇
港元

本公司	
估值	
於二零零三年二月一日	8,970,000
重估增值	<u>2,685,000</u>
於二零零四年一月三十一日	<u>11,655,000</u>

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

13. 投資物業－續

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	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
土地及樓宇按估值				
位於香港				
長期契約	520,400,000	537,400,000	—	—
中期契約	314,100,000	304,600,000	—	—
	<u>834,500,000</u>	<u>842,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
位於美國關島				
永久權益土地	13,527,000	10,920,000	11,655,000	8,970,000
中期契約	—	585,000	—	—
	<u>13,527,000</u>	<u>11,505,000</u>	<u>11,655,000</u>	<u>8,970,000</u>
	<u>848,027,000</u>	<u>853,505,000</u>	<u>11,655,000</u>	<u>8,970,000</u>

本集團於二零零四年一月三十一日位於香港之投資物業按戴德梁行有限公司所作出於當日之公開市場價值列賬。本集團及本公司於二零零四年一月三十一日位於美國關島之投資物業按Micronesian 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。

14. 其他物業

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 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	45,715,796	43,190,216	21,361,175	18,640,595
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	1,316,250	1,345,500	—	—
	<u>62,013,358</u>	<u>59,517,028</u>	<u>21,361,175</u>	<u>18,640,595</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>100,040,123</u>	<u>97,543,793</u>	<u>21,361,175</u>	<u>18,640,595</u>

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

14. 其他物業 – 續

於本年度內，本集團參照獨立物業估值師於結算日進行之估值，先前就位於美國關島之若干永久權益土地作出之降值虧損撥備港幣2,525,580元撥回並計入收益表。截至二零零三年一月三十一日止年度，該等土地之降值虧損港幣2,896,000元(參照獨立物業估值師進行之估值計算)於收益表中扣除。於二零零四年一月三十一日，就美國關島土地之降值虧損作出之準備合共港幣71,930,254元(二零零三年：港幣74,455,834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攤銷減降值虧損之基準計算之賬面值約港幣58,756,000元(二零零三年：港幣58,785,000元)列賬。

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	
於二零零三年二月一日	3,090,415
添置	527,402
於二零零四年一月三十一日	3,617,817
折舊	
於二零零三年二月一日	1,837,598
本年度折舊	434,181
於二零零四年一月三十一日	2,271,779
賬面淨值	
於二零零四年一月三十一日	1,346,038
於二零零三年一月三十一日	1,252,817

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

15. 其他固定資產－續

	傢俬、裝置、 辦公室設備及汽車 港元
本公司 按成本值 於二零零三年二月一日及二零零四年一月三十一日	1,082,536
折舊 於二零零三年二月一日	831,306
本年度折舊	58,540
於二零零四年一月三十一日	889,846
賬面淨值 於二零零四年一月三十一日	192,690
於二零零三年一月三十一日	251,230

上述本集團固定資產於二零零三年一月三十一日之賬面淨值中，包括就按融資租約持有之資產數額港幣248,692元。

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 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
	44,985,000	44,985,000
應收附屬公司款項	398,172,484	396,502,258
	443,157,484	441,487,258

應收附屬公司款項為無抵押及免息。董事認為，該等款項將毋須於結算日起計一年內償還，因此，該等金額歸類為非流動資產。

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益－續

於二零零四年一月三十一日，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 %	
發利服務製造廠(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
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

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益－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	面值比例		
				直接 %	間接 %	
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

17. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 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	2,243,077	1,044,966	—	—
	2,243,077	1,044,966	250,000	250,000
應收一聯營公司款項	9,839,182	9,495,907	—	—
	12,082,259	10,540,873	250,000	250,000

應收聯營公司Guam Tourist Development Company之款項為無抵押及免息。董事認為，該筆款項將毋須於結算日起計一年內償還，因此，該等金額歸類為非流動資產。

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益－續

於二零零四年一月三十一日，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 已發行資本 面值比例 %	主要業務
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

18. 證券投資

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非持作買賣之股份證券				
在香港上市	8,639,702	5,752,113	—	—
非上市	188,500	188,500	—	—
減：降價	(188,499)	(188,499)	—	—
	8,639,703	5,752,114	—	—
非上市會所債券	80,000	80,000	80,000	80,000
	8,719,703	5,832,114	80,000	80,000
上市證券之市場價值	8,639,702	5,752,113	—	—

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	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
零至60日	2,562,135	2,905,501
61至90日	674,384	289,384
超過90日	1,053,072	1,159,403
	4,289,591	4,354,288

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

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	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
於零至60日到期之貿易應付款項	3,357,454	2,560,447
應付之未領取股息	42,915,966	43,030,696
	46,273,420	45,591,143

21. 融資租約承擔

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
於一年內到期之融資租約承擔，歸納於流動負債內	—	158,433

22. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
須於以下年期償還之 有抵押銀行貸款				
一年以內	3,500,000	37,791,855	—	791,855
一年以上但不超過兩年	5,500,000	54,338,936	—	838,936
兩年以上但不超過五年	42,000,000	22,734,854	—	2,843,152
超過五年	10,500,000	4,525,769	—	4,525,769
	61,500,000	119,391,414	—	8,999,712
減：一年內到期款項， 歸納於流動負債內	(3,500,000)	(37,791,855)	—	(791,855)
一年後到期款項	58,000,000	81,599,559	—	8,207,857

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

23. 股本

本集團及本公司
二零零四年及二零零三年
港元

每股面值港幣1元之普通股

法定股本：

100,000,000股	<u>100,000,000</u>
--------------	--------------------

已發行及繳足股本：

67,760,000股	<u>67,760,000</u>
-------------	-------------------

於二零零四年一月三十一日，合共409,400股(二零零三年：421,400股)之本公司已發行股份為一聯營公司所持有。

本公司股本於截至二零零四年一月三十一日止兩個年度並無變動。

財務報告表附註
截至二零零四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								
— 原先呈報	532,207,457	9,813,472	6,114,458	16,900,742	9,653,746	13,552,000	294,885,346	883,127,221
— 採納會計實務準則 第12號(經修訂) 而作出之調整(附註2)	—	—	—	—	(651,586)	—	(1,318,581)	(1,970,167)
— 重列	532,207,457	9,813,472	6,114,458	16,900,742	9,002,160	13,552,000	293,566,765	881,157,054
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	—	—	—	—	—	—	26,059,733	26,059,733
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	9,002,160	—	314,387,820	701,519,287
經調整少數股東權益後之 投資物業重估減值淨額	(8,818,041)	—	—	—	—	—	—	(8,818,041)
證券投資重估增值	—	—	—	—	—	—	—	—
— 附屬公司(經調整 少數股東權益)	—	2,887,497	—	—	—	—	—	2,887,497
— 聯營公司	—	1,409,020	—	—	—	—	—	1,409,020
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	25,656,605	25,656,605
撥回未領取之股息	—	—	—	—	—	—	114,730	114,730
於二零零四年								
一月三十一日	<u>340,077,057</u>	<u>10,515,526</u>	<u>6,114,458</u>	<u>16,900,742</u>	<u>9,002,160</u>	<u>—</u>	<u>340,159,155</u>	<u>722,769,098</u>

財務報告表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

24. 儲備－續

負商譽已扣除於綜合賬目時產生之商譽為數港幣3,066,187元(二零零三年：港幣3,066,187元)。

於二零零四年一月三十一日，本集團之保留溢利包括應佔聯營公司數額為港幣432,151元(二零零三年：港幣610,708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				
於二零零二年二月一日	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/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年一月三十一日	—	185,904	24,037,272	24,223,176
本年度溢利淨額	—	—	1,943,366	1,943,366
撥回未領取之股息	—	—	114,730	114,730
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零四年一月三十一日	<u>—</u>	<u>185,904</u>	<u>26,095,368</u>	<u>26,281,272</u>

於二零零四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26,095,368元(二零零三年：港幣24,037,272元)。

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

25. 遞延稅項

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及資產及於現期及前期報告期內之變動：

	加速稅項折舊 港元	物業重估 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
本集團				
於二零零二年二月一日				
— 原先呈報	(1,767,499)	—	—	(1,767,499)
— 採納會計實務準則第12號 (經修訂) 而作出之調整	(1,645,730)	(848,640)	248,853	(2,245,517)
— 重列	(3,413,229)	(848,640)	248,853	(4,013,016)
於年內之收入扣除	(1,242,973)	—	(248,853)	(1,491,826)
於二零零三年一月三十一日	(4,656,202)	(848,640)	—	(5,504,842)
於年內之收入扣除	(1,112,099)	—	—	(1,112,099)
稅率改變之影響				
於年內之收入扣除	(420,396)	—	—	(420,396)
於二零零四年一月三十一日	(6,188,697)	(848,640)	—	(7,037,337)

就資產負債表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。以下為作財務申報用途之遞延稅項結餘分析：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
遞延稅項負債	(7,037,337)	(5,923,313)
遞延稅項資產	—	418,471
	(7,037,337)	(5,504,842)

於結算日，本集團之未動用稅項虧損為港幣59,323,000元（二零零三年：港幣60,995,000元）。由於未能預測未來溢利，故未有就該等虧損確認遞延稅項資產。

財務報告表附註
截至二零零四年一月三十一日止年度

26. 其他遞延項目

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
出售物業之收入		
已收按金及利息	1,323,102	1,399,165
減：以分期付款合同出售之物業之成本	(249,142)	(285,934)
應佔所得稅	(316,627)	(316,627)
	757,333	796,604

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（二零零三年：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

截至二零零四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（二零零三年：無）。

29. 經營租約承擔

於結算日，賬面值分別為港幣598,000,000元（二零零三年：港幣620,000,000元）、港幣38,000,000元（二零零三年：港幣38,000,000元）及港幣5,300,000元（二零零三年：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及相關收入為港幣59,300,000元（二零零三年：港幣67,700,000元），其中港幣57,900,000元（二零零三年：港幣65,500,000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：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內	26,038,000	31,649,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	11,976,000	23,657,000
	<u>38,014,000</u>	<u>55,306,000</u>

30. 資產抵押

於結算日，本集團為取得信貸融資將賬面總值約為港幣634,000,000元（二零零三年：港幣659,000,000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（二零零三年：港幣281,200,000元），而該等銀行融資中約港幣61,500,000元（二零零三年：港幣119,399,000元）於該日已動用。

32. 結算日後事項

有關本公司之私有化建議之決議案已於二零零四年四月舉行之股東特別大會上獲正式通過。倘法院批准私有化建議，本公司將申請撤銷其於聯交所之上市地位。