

賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 主要業務

本公司主要業務為物業股票投資，物業發展及證券買賣。附屬公司之主要業務於賬目附註第13項列明。

2. 主要會計政策

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，及按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。香港財務報告準則包括經香港會計師公會批准之會計實務準則及解釋。

於二零零四年，香港會計師公會頒佈若干新或經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表並無提早採納此等新香港財務報告準則。本集團已開始考慮此等新香港財務報告準則之潛在影響，惟未能確定此等新香港財務報告準則對本集團所編制及呈報之業績及財務狀況所構成之影響。

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二零零五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。



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (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。資產原值包括其買價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。



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (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 所得稅

稅項開支乃當期稅項與遞延稅項之總和。

當期稅項乃根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所列的盈利有所不同，因為應課稅溢利不包括應計入其他年度之應課稅或可抵扣的收支項目，亦不包括不屬應課稅或可抵扣的項目。集團當期稅項計算，乃根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。

遞延稅項乃根據財務報表所載的資產與負債賬面值，與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額而計算之應繳或可收回稅項，按資產負債表負債法計算。應課稅暫記差額一般全數確認為遞延稅項負債，而可抵扣的暫記差額則僅會於可能出現應課稅溢利而與之抵銷時，以可抵銷數額為限確認遞延稅項資產。



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

2.7 所得稅 (續)

倘集團可控制撥回對附屬機構投資所產生的應課稅暫記差額，而有關差額於可見將來應不會撥回，則有關差額不會確認為遞延稅項負債。此外，如因首次確認資產或負債(除商業合併外)，但未對應課稅溢利或會計盈利造成影響而出現暫記差額，該資產或負債亦不入賬。

遞延稅項資產的賬面值於每年結算日進行檢討，倘認為可能並無足夠應課稅溢利以實現全部或部分該等資產，則有關資產賬面值將相應削減。

遞延稅項按清償有關負債或實現有關資產的期間預期生效的稅率計算。遞延稅項一概計入損益表，惟若涉及直接計入股東權益的項目，則計入股東權益處理。

2.8 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。當有跡象顯示過往年度確認之減值虧損不再存在或已有所減少，減值將會回撥。

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。

2.9 土地權益

土地權益是以成本或市值二者之較低值計算。



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

2.10 收益計算確認

證券買賣於交易日入賬。

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



賬目附註

截至二零零五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	
	二零零五 港元	二零零四 港元	二零零五 港元	二零零四 港元	二零零五 港元	二零零四 港元	二零零五 港元	二零零四 港元
損益表								
分部收入	20,725,519	3,537,191	6,861,468	7,198,613	—	—	27,586,987	10,735,804
分部業績	13,293,085	7,056,663	4,234,251	4,973,569	4,080,374	7,781,188	21,607,710	19,811,420
利息收入							67,371	236,610
利息支出							(17,606)	—
未分部之開支							(540,948)	(500,548)
除稅前經營盈利							21,116,527	19,547,482
稅項							(675,920)	(1,015,730)
除稅後盈利							20,440,607	18,531,752
資產負債表								
資產								
分部資產	67,335,789	81,048,607	125,781,890	83,553,169	51,289,752	34,750,253	244,407,431	199,352,029
負債								
分部負債	1,236,612	810,747	31,551,132	3,190,697	1,948,844	479,974	34,736,588	4,481,418
未分部之企業負債							897,556	865,516
綜合負債總額							35,634,144	5,346,934
其他資料								
資本開支	—	—	50,944,175	8,750	12,363,440	2,091,035	63,307,615	2,099,785
購買投資及其他證券	3,147,639	15,230,665	—	—	—	—	3,147,639	15,230,665
折舊	3,030	2,536	116,729	119,999	—	—	119,759	122,535
投資證券減值準備回撥	7,052,809	—	—	—	—	—	7,052,809	—
發展中或待發展								
物業減值準備回撥	—	—	—	—	4,130,136	7,852,000	4,130,136	7,852,000
買賣及其他證券未變								
現之(虧損)/盈利	(17,411)	3,257,339	—	—	—	—	(17,411)	3,257,339
長期服務金準備	—	47,235	68,200	40,765	—	—	68,200	88,000



26

二零零四年／
二零零五年
年報

賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 分部資料 (續)

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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
出售買賣證券收入	17,788,641	—
投資物業租金收入	6,861,468	7,198,613
於香港上市證券股息收入	2,936,878	3,537,191
	27,586,987	10,735,804

5. 除稅前盈利

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
除稅前盈利已扣除：		
核數師酬金	122,000	114,000
折舊	119,759	122,535
出售物業及設備之虧損	1,758	—
銀行貸款利息	17,606	—
員工成本(包括強積金供款37,820港元 (二零零四年：32,320港元)及董事酬金)	2,885,144	2,659,612
及計入：		
銀行存款利息收入	67,371	236,610
租金淨收入	6,187,244	6,883,417



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

6. 董事酬金

董事酬金如下：

	2005			合計 港元
	其他酬金			
	袍金 港元	薪俸及 其他福利 港元	強積金供款 港元	
執行董事 —				
伍時華先生	12,000	774,780	—	786,780
伍大偉先生	12,000	404,528	12,000	428,528
蘇秋靈先生	12,000	774,780	—	786,780
非執行董事 —				
伍大強先生	12,000	—	—	12,000
蘇國樑先生	12,000	—	—	12,000
獨立非執行董事 —				
邢詒春先生	60,000	—	—	60,000
吳志揚先生	60,000	—	—	60,000
陳雪菲女士	30,000	—	—	30,000
	<u>210,000</u>	<u>1,954,088</u>	<u>12,000</u>	<u>2,176,088</u>



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

6. 董事酬金 (續)

	2004			合計 港元
	其他酬金			
	袍金 港元	薪俸及 其他福利 港元	強積金供款 港元	
執行董事 —				
伍時華先生	12,000	774,780	—	786,780
伍大偉先生	12,000	311,696	12,000	335,696
蘇秋靈先生	12,000	774,780	—	786,780
非執行董事 —				
伍大強先生	12,000	—	—	12,000
蘇國樑先生	12,000	—	—	12,000
獨立非執行董事 —				
邢詒春先生	60,000	—	—	60,000
吳志揚先生	60,000	—	—	60,000
陳雪菲女士	—	—	—	—
	<u>180,000</u>	<u>1,861,256</u>	<u>12,000</u>	<u>2,053,256</u>

7. 僱員酬金

在本集團內最高薪酬五名人士中，三名(二零零四年：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(二零零四年：二位)僱員之酬金分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
薪俸及其他福利	<u>498,036</u>	<u>498,036</u>

每位職員之酬金總額在零至1,000,000港元之區域內。



29

永發置業
有限公司

賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

8. 稅項

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
當期稅項		
是年度香港利得稅準備	630,000	673,249
過往年度稅項準備餘額回撥	(1)	(2,786)
	629,999	670,463
遞延稅項	45,921	345,267
稅項開支	675,920	1,015,730

香港利得稅準備乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 提撥。

以有關稅率按會計盈利計算之稅項與稅項開支之對賬

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
除稅前盈利	21,116,527	19,547,482
按香港利得稅稅率17.5% (2004年：17.5%) 及 除稅前盈利計算之假設稅項開支	3,695,392	3,420,810
不可扣稅支出之稅項影響	53,321	53,102
無須繳稅收入之稅項影響	(2,938,708)	(2,305,098)
未有確認遞延稅項資產之是年度未抵扣稅務虧損	18,658	89,252
前期未確認稅項虧損之使用	(160,696)	—
過往年度未有確認之遞延稅項	—	(239,550)
當期稅項調整	7,953	(2,786)
稅項開支	675,920	1,015,730



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

9. 每股盈利

每股盈利乃根據除稅後綜合盈利20,440,607港元(二零零四年：盈利18,531,752港元)及在該期間已發行股本40,000,000股(二零零四年：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	傢俬、裝置		合計 港元
			裝修 港元	及設備 港元	
成本或估值					
二零零四年四月一日	69,480,000	3,758,960	570,900	201,705	74,011,565
增加	50,942,415	—	—	1,760	50,944,175
出售	—	—	—	(2,680)	(2,680)
重估減值	(1,272,415)	—	—	—	(1,272,415)
二零零五年三月三十一日	119,150,000	3,758,960	570,900	200,785	123,680,645
累積折舊					
二零零四年四月一日	—	1,127,688	380,556	134,191	1,642,435
本年度折舊	—	93,974	19,034	6,751	119,759
出售時撇除	—	—	—	(922)	(922)
二零零五年三月三十一日	—	(1,221,662)	(399,590)	(140,020)	(1,761,272)
賬面淨值					
二零零五年三月三十一日	119,150,000	2,537,298	171,310	60,765	121,919,373
二零零四年三月三十一日	69,480,000	2,631,272	190,344	67,514	72,369,130



賬目附註

截至二零零五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			
二零零四年四月一日	2,300,000	57,976	2,357,976
出售	—	(2,680)	(2,680)
重估減值	(70,000)	—	(70,000)
二零零五年三月三十一日	2,230,000	55,296	2,285,296
累積折舊			
二零零四年四月一日	—	25,608	25,608
本年度折舊	—	3,061	3,061
出售時撇除	—	(922)	(922)
二零零五年三月三十一日	—	(27,747)	(27,747)
賬面淨值			
二零零五年三月三十一日	2,230,000	27,549	2,257,549
二零零四年三月三十一日	2,300,000	32,368	2,332,368

所有物業均位於香港，其租約期限如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本集團		
投資物業 —		
中期租約	112,140,000	61,840,000
長期租約	7,010,000	7,640,000
	119,150,000	69,480,000
租約物業 —		
中期租約	2,537,298	2,631,272
本公司		
投資物業 —		
中期租約	2,230,000	2,300,000

本集團之投資物業由永利行評值顧問有限公司根據二零零五年三月三十一日之公開市值作出重估。

於二零零五年三月三十一日，本集團之投資物業賬面總值52,000,000港元(二零零四年：零)已抵押給銀行以提供一般銀行授信予本集團。



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

11. 發展中及待發展物業

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
年初成本值	75,692,396	73,601,361
增加	12,363,440	2,091,035
年末成本值	88,055,836	75,692,396
減值準備	(36,842,864)	(40,973,000)
	51,212,972	34,719,396

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估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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
香港上市股票投資成本值	70,557,435	73,920,985
減值準備	(14,796,191)	(21,849,000)
	55,761,244	52,071,985
市值	69,115,810	70,447,769



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

13. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市股票成本值	6,481,102	6,481,102
應收附屬公司款項		
— 免息	177,297,785	175,660,978
— 需付息	23,021,788	—
	206,800,675	182,142,080
應付附屬公司款項		
— 免息	(29,233,260)	(36,293,165)
	177,567,415	145,848,915
減值準備	(55,273,676)	(71,032,752)
	122,293,739	74,816,163

於二零零五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	主要業務	直接擁有之	
			已發行股本 港元	百分比
興富遠東發展有限公司	香港	無業務	10,000	100%
興隆置業有限公司	香港	物業發展	10,000	100%
興盛遠東發展有限公司	香港	股票投資	10,000	100%
廣財有限公司	香港	物業投資	2	100%
宏豐遠東發展有限公司	香港	物業投資及發展	10,000	100%



34

二零零四年／
二零零五年
年報

賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

13. 附屬公司權益 (續)

名稱	註冊成立及 營業地點	主要業務	已發行股本 港元	直接擁有之 百分比
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	1,800,000	100%
友聯行有限公司	香港	物業投資	10,000	100%

除需付利息之貸款之年利率為最優惠利率減3厘，本集團內部之借貸皆為無抵押及隨時通知收回貸款。



35

永發置業
有限公司

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336,749港元(二零零四年：409,678港元)，本公司之應收租金合共零港元(二零零四年：9,000港元)。該等賬款之賬齡均在正常賬期內。

15. 長期服務金準備

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
年初結餘	2,018,000	1,930,000	939,000	872,000
本年度撥備	68,200	88,000	—	67,000
年末結餘	2,086,200	2,018,000	939,000	939,000

長期服務金準備乃根據僱傭條例之條款，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。

賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

16. 銀行貸款 — 有抵押

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
短期		
一年內償還	2,800,000	—
長期		
超過一年，但不超過兩年	2,800,000	—
超過兩年，但不超過五年	8,400,000	—
超過五年	14,000,000	—
	25,200,000	—
	28,000,000	—



36

二零零四年／
二零零五年
年報

17. 遞延稅項

於資產負債表上遞延稅項負債之組成部份及其變動如下：

	本集團		合計 港元
	物業及設備 港元	未使用之 稅項虧損 港元	
引致產生遞延稅項：			
於二零零三年四月一日	—	—	—
損益表內撇除	345,267	—	345,267
於二零零四年三月三十一日及二零零四年四月一日	345,267	—	345,267
損益表內撇除／(回扣)	66,219	(20,298)	45,921
於二零零五年三月三十一日	411,486	(20,298)	391,188

於結算日，本公司並無重大遞延稅項。

賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

17. 遞延稅項 (續)

未確認遞延稅項資產

由於未能肯定將來有否足夠盈利以抵銷遞延稅項資產利益，下列項目之遞延稅項資產未有確認：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
未抵扣之稅務虧損	7,774,509	8,585,160	7,666,894	8,585,160

18. 股本

	二零零五年		二零零四年	
	股數	總值 港元	股數	總值 港元
法定股本				
普通股每股一元	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
已發行及繳足股本				
普通股每股一元	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

19. 儲備

本集團	投資物業			總值 港元
	資本儲備 港元	重估儲備 港元	累積盈餘 港元	
於二零零三年四月一日	251,046	24,579,398	106,562,899	131,393,343
期內盈利	—	—	18,531,752	18,531,752
股息 (附註20)	—	—	(4,400,000)	(4,400,000)
投資物業重估增值	—	4,880,000	—	4,880,000
於二零零三年三月三十一日及 二零零四年四月一日	251,046	29,459,398	120,694,651	150,405,095
本年度盈利	—	—	20,440,607	20,440,607
股息 (附註20)	—	—	(4,400,000)	(4,400,000)
投資物業重估減值	—	(1,272,415)	—	(1,272,415)
於二零零五年三月三十一日	251,046	28,186,983	136,735,258	165,173,287

本公司	投資物業		總值 港元
	重估儲備 港元	累積盈餘 港元	
於二零零三年四月一日	285,848	55,352,405	55,638,253
期內盈利 (附註21)	—	16,842,937	16,842,937
股息 (附註20)	—	(4,400,000)	(4,400,000)
投資物業重估增值	200,000	—	200,000
於二零零四年三月三十一日及二零零四年四月一日	485,848	67,795,342	68,281,190
本年度盈利 (附註21)	—	27,801,493	27,801,493
股息 (附註20)	—	(4,400,000)	(4,400,000)
投資物業重估減值	(70,000)	—	(70,000)
於二零零五年三月三十一日	415,848	91,196,835	91,612,683

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94,796,835港元(二零零四年：71,395,342港元)。



賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

20. 股息

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本年度股息 —		
於期內派發中期股息每股港幣2仙 (二零零四年：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9仙 (二零零四年：每股港幣9仙)	3,600,000	3,600,000
	<u>4,400,000</u>	<u>4,400,000</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。



39

永發置業
有限公司

21. 股東應佔盈利

	附註	本公司 二零零五年 港元	二零零四年 港元
列入本公司財務報告書之股東應佔盈利， 已計入附屬公司派發之股息收入 港元10,800,000(二零零四年：無)	19	<u>27,801,493</u>	<u>16,842,937</u>

22. 資本承擔

	本集團 二零零五年 港元	二零零四年 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	4,000,000	92,000
已批准但未簽約	—	15,000,000
	<u>4,000,000</u>	<u>15,092,000</u>

於結算日，本公司並無重大之資本性支出承擔。

賬目附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

23. 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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
一年內	9,003,779	2,950,100	121,000	204,000
於第二至第五年內	11,243,987	847,000	—	121,000
	20,247,766	3,797,100	121,000	325,000

經營租約之租期一般為一至三年。

24. 或然負債

	本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
給予銀行之公司擔保以提供銀行授信予附屬公司	28,000,000	—

於結算日本集團沒有重大或然負債。

