

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以及香港會計師公會頒佈之財務準則編製，且已就投資物業，部份聯營公司投資及短期投資之重新估值作出修訂。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「新會計準則」），由二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之賬目中提早採納新會計準則。本集團已開始評估新會計準則之影響，但尚未能分析及確定新會計準則對本集團營運業績及財務狀況造成之影響。

(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。

所有本集團內有關公司間之重大交易及結餘已於綜合賬內對銷。

賬目附註 (續)**二、 主要會計政策 (續)****(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表決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。

(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。

持至到期日之證券在資產負債表內按成本值加／減任何截至該日止已攤銷之折讓／溢價列賬。折讓或溢價按截至到期日止之期間攤銷，並在損益表中列作利息收益／支出項目。如出現非短期性之減值，則作出撥備。

個別持至到期日之證券或持有同類證券之賬面值均於結算日檢討，以評估有關之信貸風險及其賬面值能否收回。倘若預期賬面值無法收回，則作出撥備，並即時在損益表列作開支。

以短期的價格波動賺取溢利為主要目的之投資，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) 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。

(h) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若可以控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

(i) 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，而有關金額可予以衡量時，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。

(j) 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。

(k) 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分比計算。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。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(l) 僱員福利

本集團現正參與一項界定供款退休計劃。本集團根據退休計劃所作出之供款於產生時從損益賬中支銷。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。於資產負債表日時僱員因已提供服務而享有年假，並已就年假之估計責任作出撥備。僱員可享有之病假及產假則於休假時才確認。

(m) 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。

(n) 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

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
租金收入	3,730,047	3,943,814
管理費收入	1,585,613	4,117,586
利息收入	1,260,071	685,576
建築工程監督費收入	212,350	513,529
物業銷售	—	528,000
	6,788,081	9,788,505

四、其他收益

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
股息收入		
上市投資	231,821	742,208
非上市有牌價投資基金	1,005,984	2,719,874
雜項	108,064	3,458
	1,345,869	3,465,540

五、經營溢利

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經營溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	931,850	963,889
其他物業	2,798,197	2,979,925
減：有關支出	(398,102)	(371,836)
出售短期投資之溢利淨額	2,963,667	1,006,017
短期投資之未變現利潤淨額	377,523	6,663,635
出售一間聯營公司之利潤	43,673	—
並扣除：		
員工成本(包括董事酬金及退休福利)	3,334,763	3,566,444
核數師酬金	313,000	318,000
出售物業成本	—	219,588

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增值港幣5,298,753元(2004：港幣3,688,438元)。

七、 董事及高層管理人員酬金

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
袍金		
執行董事	150,000	60,000
非執行董事	100,000	—
獨立非執行董事	150,000	75,000
	400,000	135,000
其他酬金	—	—
	400,000	135,000

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：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
薪金及其他酬金	1,472,882	1,358,216
退休福利計劃供款	69,011	80,775
	1,541,893	1,438,991

五名最高薪酬人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

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161,295元(2004：港幣208,775元)。

賬目附註 (續)

九、 稅項

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(2004: 17.5%)提撥準備。

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本年度稅項：		
香港利得稅	236,500	313,880
年前(多撥)/少撥準備	(2,604)	10,082
	233,896	323,962
所佔聯營公司稅項	1,975,077	1,621,931
	2,208,973	1,945,893

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港(本公司之本土國家)之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
除稅前溢利	27,261,953	30,359,721
按稅率17.5%(2004: 17.5%)計算之稅項	4,770,842	5,312,951
年前多撥準備	(6,713)	(230,259)
無須課稅之收入	(2,217,520)	(1,439,119)
不可扣稅之支出	107,143	243,085
早前未有確認之稅損之減少	(450,627)	(1,902,501)
未有確認之暫時差額	2,565	(13,546)
其他	3,283	(24,718)
稅項支出	2,208,973	1,945,893

十、股息

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
擬派發末期股息每股港幣4仙(2004：每股港幣3仙)	4,838,400	3,628,800
擬不派發特別股息(2004：每股港幣3仙)	—	3,628,800
	4,838,400	7,257,600

於二零零五年七月十二日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股港幣4仙。此項建議之末期股息將於截至二零零六年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

十一、每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣25,052,980元(2004：港幣28,413,828元)及本年度已發行之股數120,960,000股計算。

十二、投資物業

	本集團及本公司 港元
估值	
二零零四年三月三十一日	21,150,000
重估增值(附註二十一)	5,000,000
二零零五年三月三十一日	26,150,000

投資物業為在香港超過五十年租約之物業，並按二零零五年三月三十一日由忠誠測量行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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市股份，按成本	110,346	110,346
應收款項	483,574	331,474
應付款項	(13,357,767)	(12,470,059)
	(12,763,847)	(12,028,239)

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	主要業務	已發行股本詳情
發達好有限公司	物業發展	2股每股港幣1元之普通股
嘉耀物業管理有限公司	物業管理	2股每股港幣1元之普通股
勤敏地產有限公司	暫停業務	2股每股港幣100元之普通股
大江山置業有限公司	物業投資	100,000股每股港幣1元之普通股
登保年地產有限公司	物業投資	4股每股港幣10元之普通股
華廈建築有限公司	建築承辦	2股每股港幣1元之普通股
華廈地產代理有限公司	物業代理	1,000股每股港幣10元之普通股
華廈物業有限公司	暫無業務	100股每股港幣1元之普通股

所有附屬公司皆於香港註冊及經營，並為本公司直接擁有。

十四、聯營公司

	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
非上市股份，按成本或 一九九零年董事估值	26,240,618	26,240,628	26,240,618	26,240,628
應佔收購後保留儲備	117,028,401	72,169,381	—	—
應佔資產淨值	143,269,019	98,410,009	26,240,618	26,240,628
應收款項	164,811,744	193,434,539	164,811,744	193,434,539
應付款項	(12,983,763)	(8,386,259)	(12,983,763)	(8,386,259)
	151,827,981	185,048,280	151,827,981	185,048,280
	295,097,000	283,458,289	178,068,599	211,288,908

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		已發行 股本詳情	本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零五年 港元	二零零四年 港元		
凱得置業有限公司	物業發展	42,803,920	52,775,266	6,000,000股每股 港幣1元	25
捷浩發展有限公司	物業發展	15,481,803	15,871,803	4股每股港幣1元	25

賬目附註 (續)

十四、聯營公司 (續)

聯營公司應收／(應付)款項之詳情如下：(續)

名稱	主要業務	本集團應收／(應付)款項		已發行 股本詳情	本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零五年 港元	二零零四年 港元		
金日鷹發展有限公司	物業發展	(9,394,839)	(6,212,335)	4股每股港幣1元	25
東泰來企業有限公司	物業投資	18,101,919	19,526,917	10,000股每股 港幣1元	25
富江山置業有限公司	投資控股	(1,052,610)	(287,610)	100股每股港幣10元	50
富靈置業有限公司	物業投資	36,284	26,284	4股每股港幣10元	50
富寶利地產有限公司	物業投資	—	—	10,000股每股 港幣10元	25
顯冠企業有限公司	物業投資	19,201,760	20,626,760	1,000股每股 港幣10元	50
金利華置業有限公司	物業投資	71,760	105,935	100,000股每股 港幣1元	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	38,607,400	38,857,400	20股每股港幣10元	25
建源興置業有限公司	物業發展	11,809,056	13,159,056	200,000股每股 港幣1元	50
Mass Collection Company Limited	物業發展	(2,536,314)	(1,886,314)	2股每股港幣1元	50

名稱	主要業務	本集團應收／(應付)款項		已發行 股本詳情	本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零五年 港元	二零零四年 港元		
Remadour Estate Limited	物業投資	8,386,495	9,261,495	10,000股每股 港幣1元	25
成美產業有限公司	物業投資	—	—	69,513股每股 港幣100元	25
星福投資有限公司	提供貸款	859,824	2,084,974	2股每股港幣1元	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	3,150,575	3,425,575	100,000股每股 港幣10元	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	3,146,469	3,421,469	100,000股每股 港幣10元	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	3,154,479	14,291,605	10股每股港幣10元	50
		151,827,981	185,048,280		

(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及經營。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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市股份，按成本	250,448	250,448

十六、應收賬款及預付款

	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
應收業務賬款				
少於六十日	341,567	143,848	18,700	16,200
多於六十日	4,754	40,004	3	40,004
其他應收賬款	3,000,323	3,069,801	348,965	543,758
預付款及水電按金	134,754	152,734	6,502	133,233
	3,481,398	3,406,387	374,170	733,195

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。

十七、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。

十八、短期投資

	本集團及本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市有牌價投資基金，按市值	7,456,714	92,224,979
持至到期日之非上市證券	105,134,311	—
上市股份，按市值		
香港	12,815,023	10,015,112
海外	4,604,565	10,875,263
	130,010,613	113,115,354

43

十九、應付賬款及應計費用

	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
應付業務賬款				
少於九十日	35,533	22,902	—	—
多於九十日	10	19,380	10	10
	35,543	42,282	10	10
其他應付賬款	604,063	210,250	548,955	210,250
已收租金及水電按金	739,595	826,323	544,600	529,254
應計費用	220,310	387,980	147,210	352,187
	1,599,511	1,466,835	1,240,775	1,091,701

賬目附註 (續)

二十、股本

	本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 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

二十一、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				
二零零三年三月三十一日	20,180,230	23,897,693	345,436,213	389,514,136
重估增值				
本公司及附屬公司	—	2,400,000	—	2,400,000
聯營公司	—	7,662,929	—	7,662,929
本年度盈利	—	—	28,413,828	28,413,828
二零零四年三月三十一日	20,180,230	33,960,622	373,850,041	427,990,893
重估增值				
本公司及附屬公司	—	5,000,000	—	5,000,000
聯營公司	—	26,532,380	—	26,532,380
本年度盈利	—	—	25,052,980	25,052,980
二零零四年末期股息	—	—	(7,257,600)	(7,257,600)
二零零五年三月三十一日	20,180,230	65,493,002	391,645,421	477,318,653
代表：				
保留溢利			386,807,021	
二零零五年擬派末期股息			4,838,400	
			391,645,421	
本公司				
二零零三年三月三十一日	23,600,000	13,452,285	275,333,987	312,386,272
重估增值	—	2,400,000	—	2,400,000
本年度盈利	—	—	16,804,381	16,804,381
二零零四年三月三十一日	23,600,000	15,852,285	292,138,368	331,590,653
重估增值	—	5,000,000	—	5,000,000
本年度盈利	—	—	5,843,401	5,843,401
二零零四年末期股息	—	—	(7,257,600)	(7,257,600)
二零零五年三月三十一日	23,600,000	20,852,285	290,724,169	335,176,454
代表：				
保留溢利			285,885,769	
二零零五年擬派末期股息			4,838,400	
			290,724,169	

賬目附註 (續)

二十一、 儲備 (續)

本集團應佔聯營公司之資產重估儲備為港幣20,180,230元(2004: 港幣20,180,230元)、投資物業重估儲備為港幣44,640,717元(2004: 港幣18,108,337元)及保留溢利為港幣75,807,454元(2004: 港幣57,480,814元)。

二十二、 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率17.5%(2004: 17.5%)作全數撥備。

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損港幣1,467,980元(2004: 港幣1,263,000元)可結轉以抵銷未來應課收入; 此等稅損沒有到期日。

二十三、 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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
第一年	3,238,280	2,767,738
第二至第五年內	531,700	1,531,856
	3,769,980	4,299,594

二十四、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：

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
聯營公司			
管理費收入	—	—	2,378,000
有關連公司			
管理費收入	—	225,000	324,000
建築工程監督費收入	二	212,350	513,529
物業代理費收入	三	200,000	200,000

附註：

- (一) 本集團為若干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) 本集團為若干有關連公司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。

二十五、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。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)

二十五、 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
截至二零零五年三月三十一日止年度			
營業額	5,103,010	1,685,071	6,788,081
分部業績	3,438,753	3,480,520	6,919,273
應佔聯營公司溢利減虧損	20,342,680	—	20,342,680
除稅前溢利			27,261,953
稅項			(2,208,973)
股東應佔溢利			25,052,980
分部資產	331,860,315	130,359,578	462,219,893
共用資產			97,482,808
總資產			559,702,701
分部負債	3,585,645	148,955	3,734,600
共用負債			25,448
總負債			3,760,048

	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
截至二零零四年三月三十一日止年度			
營業額	6,200,929	3,587,576	9,788,505
分部業績	3,825,005	11,437,741	15,262,746
應佔聯營公司溢利減虧損	15,096,975	—	15,096,975
除稅前溢利			30,359,721
稅項			(1,945,893)
股東應佔溢利			28,413,828
分部資產	314,952,749	113,767,865	428,720,614
共用資產			80,918,756
總資產			509,639,370
分部負債	2,776,354	210,250	2,986,604
共用負債			37,873
總負債			3,024,477

二十六、賬目通過

賬目已於二零零五年七月十二日由董事會通過。