

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間於香港註冊成立及公眾持有之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於附註17及18。

2. 採納香港財務報告準則

集團提早採納所有香港財務報告準則(「HKFRSs」)及香港會計準則(「HKASs」)。
。以下所載為適用的HKFRSs；而2004年度的賬目已經根據有關規定重列。

HKAS 1	財務報表的呈列
HKAS 7	現金流動表
HKAS 8	會計政策、會計估計的變更以及差錯
HKAS 10	資產負債表日以後事項
HKAS 12	所得稅
HKAS 14	分部報告
HKAS 16	物業、廠房及設備
HKAS 17	租賃
HKAS 18	收入
HKAS 19	僱員福利
HKAS 21	外幣匯率變動的影響
HKAS 23	借款費用
HKAS 24	關聯方披露
HKAS 27	綜合及獨立財務報表
HKAS 28	聯營公司的投資
HKAS 32	金融票據：披露及呈列
HKAS 33	每股盈利
HKAS 36	資產減值
HKAS 37	撥備、或然負債及或然資產
HKAS 39	金融票據：確認及計量
HKAS 40	投資物業
HKAS-INT 21	所得稅 - 收回經重估的不可折舊資產

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

集團提早採納HKAS 1、7、8、10、12、14、16、18、19、21、23、24、27、28、33及37對集團之會計政策並無帶來重大改變。概括而言：

- HKAS 1對綜合資產負債表、綜合損益賬及綜合股本權益變動表內若干呈列有所影響。
- HKAS 8、16、21及28對賬目中若干資料披露有所影響。
- HKAS 7、10、12、14、18、19、23、27、33及37則沒有任何影響，因為集團之會計政策已經符合有關標準。
- HKAS 24對關連方之辨識以及關連方交易之披露有所影響。

集團提早採納HKAS 17後，其有關租賃土地之會計政策有所改變。在以往，租賃土地及樓房是按估值減累計折舊列賬；但根據HKAS 17之條文，凡土地及樓房之租約，應在租約開始時參照租賃中土地租賃權益與樓房租賃權益之相對公平值，按比例分為土地租賃與樓房租賃兩部分。土地租金按成本列賬並於租賃期內攤銷，租賃樓房則按估值減累計折舊列賬。

集團提早採納HKAS 40後，其有關集團投資物業的會計政策有所改變。此前，投資物業之估值變動全部透過投資物業重估儲備處理。於採納HKAS 40後，投資物業一切估值變動均撥入收益表。

集團提早採納HKAS 32及HKAS 39後，其有關確認、計量、不再確認及披露金融票據之會計政策有所改變。在二零零四年三月三十一日之前，集團之投資分為非買賣證券及買賣證券，按公平值列於資產負債表。根據HKAS 39的條文，投資項目已分類為可出售財務資產、按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產、貸款及應收款項(包括銀行存款以及現金及等同現金項目)。投資項目是按其持有之目的而分類。而債務證券歸入按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產，其公平值之變動概撥入收益表。按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之利息收入列作按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產之已變現及未變現盈虧淨額及利息收入中。

集團提早採納HKAS-INT 21後，其有關集團投資物業遞延稅項之會計政策有所改變。此前，重估投資物業所產生的遞延稅項是根據有關物業是持有待售之物業而計算；但根據HKAS-INT 21的條文，重估物業所產生的遞延稅項，應該重新計算，有如該投資物業是持有使用一樣，並將之撥入收益表。

會計政策上所有有關變動全部是根據各相關之標準而作出，當中需要追溯至以往年度之比較數字，但以下各項除外：

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

HKAS 39 :

於二零零四年四月一日將所有投資項目重新歸類為可出售財務資產、按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產、貸款及應收款項(包括銀行存款以及現金及等同現金項目)；

重新計量應按公平值計量及應按攤銷後成本計量的財務資產或財務負債，然後將有關結餘於二零零四年四月一日之保留盈利內調整；

不再確認財務資產項目毋須追溯處理。

更改會計政策對綜合收益表之影響：

	HKAS17	提早採納 HKAS32及 HKAS39	HKAS40
	港幣	港幣	港幣
截至二零零五年三月三十一日止年度：			
土地租金攤銷增加	92,478	-	-
折舊減少	(92,478)	-	-
投資物業重估盈餘增加	-	-	313,343,301
應佔聯營公司業績增加	-	-	90,348,980
溢利增加總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>403,692,281</u>
每股基本盈利增加	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>港幣\$1.31元</u>

	HKAS17	提早採納 HKAS32及 HKAS39	HKAS40
	港幣	港幣	港幣
截至二零零四年三月三十一日止年度：			
土地租金攤銷增加	92,478	-	-
折舊減少	(92,478)	-	-
投資物業重估盈餘增加	-	-	-
應佔聯營公司業績增加	-	-	-
溢利增加總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
每股基本盈利增加	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

更改會計政策對綜合資產負債表之影響：

	HKAS17	提早採納 HKAS32及 HKAS39	HKAS40
	港幣	港幣	港幣
於二零零五年三月三十一日：			
資產增加/(減少)			
固定資產	(16,123,198)	-	-
土地租金(流動及非流動)	16,123,198	-	-
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	-	76,171,823	-
其他投資	-	(76,171,823)	-
負債/資本增加/(減少)			
投資物業重估儲備	-	-	(215,892,551)
累積溢利	-	-	215,892,551
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>215,892,551</u>
於至二零零四年三月三十一日：			
資產增加/(減少)			
固定資產	(16,215,676)	-	-
土地租金(流動及非流動)	16,215,676	-	-
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	-	-	-
其他投資	-	-	-
負債/資本增加/(減少)			
投資物業重估儲備	-	-	-
累積溢利	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

除投資物業及證券投資以重估價值列賬外，本財務報告按歷史成本為基礎編製。

本財務報告依據香港普遍採納之會計原則編製，而所採用之主要會計政策則詳列如下：

綜合賬項之基本原則

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報告。

綜合收益表包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，自有效收購日期起計算或計算至有效出售日期。

本集團內各公司之間所有重大之交易及結餘已於編製綜合表時撇除。

附屬公司投資

本公司資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何已辨認減值虧損列賬。

聯營公司權益

本集團於本年度應佔其聯營公司之收購後業績計入綜合收益表，而於聯營公司之權益則按本集團於聯營公司之應佔資產淨值扣除任何已辨認減值虧損列於綜合資產負債表內。

聯營公司之業績乃按年內已收及應收股息列入本公司賬目內。於聯營公司之投資乃按成本扣除任何已辨認減值虧損列於本公司之資產負債表內。

投資

(i) 分類

從二零零四年四月一日，集團的投資分為以下類別：

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產

此類別的投資是指持作買賣並於起始時即歸入按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產。若購入財務資產之目的主要為在短期內出售，即歸類為持作買賣的財務資產。附帶內在衍生產品以增加回報收益的債務證券及銀行存款(而有關衍生產品的經濟特徵及風險均與主體證券及存款沒有密切關係者)歸類為按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產。

可出售財務資產

此類投資包括非衍生產品而指定歸作可出售財務資產又或未有撥歸其他投資類別的財務資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是非衍生性質的財務資產，附帶固定或可計算的付款，但並不存在活躍市場的報價，也無意將應收款項進行買賣。銀行存款視作貸款及應收款項處理，以定期存款及等同現金項目名義列賬。

(ii) 入賬及初步計量

購入及出售投資項目均於交易日期(集團承諾購入或出售有關資產之日)入賬。按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產先按公平值入賬，相關交易費用則列作支出記入損益賬。不歸作按公平值列賬及在損益賬處理的投資項目則先按公平值加交易費用入賬。

(iii) 停止確認

若從投資項目收取現金流的權利到期或已經轉移，而集團又已將其擁有權的風險及回報實質上轉移，則有關投資項目將被停止確認。

(iv) 日後計量所產生之盈虧及利息收入

按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產。

此類投資按公平值列賬。因公平值變動而產生的未變現盈虧即期列入損益賬。到出售投資項目時，出售所得款項與賬面值之間的淨差異將撥入收益表。

利息收入按實際利息法入賬，列入此等投資項目的已變現及未發現盈虧淨額及利息收入中。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

可出售財務資產

- 可出售財務資產按公平值列賬。因公平值變動而產生的未變現盈虧列入投資重估儲備，但貨幣證券因攤銷費用變動而產生的匯兌差異則列入收益表。到出售證券時，出售所得款項與賬面值之間的淨差異以及投資重估儲備中的累計公平值調整則視作出售所得盈虧處理。
- 利息收入按實際利息法入賬，列作利息收入。

貸款及應收款項

- 貸款及應收款項按攤銷後之成本(使用實際利息法)減耗蝕撥備列賬。
- 利息收入按實際利息法入賬，列作利息收入。

其他投資乃按公平價值計算，而未變現收益或虧損乃計入年內之溢利或虧損淨額。

(v) 公平值計量原則

存在報價之投資項目的公平值以買方出價為準。至於非上市證券或沒有活躍市場的財務資產，集團則採用估值技巧計算，其中包括採用近期的公平交易、參照其他大致相同的票據、折現現金流分析以及期權定價模式等。

減值

於每個結賬日，本集團審核其資產之賬面值，以釐訂該等資產是否出現減值虧損之跡象。倘資產之可收回金額估計將低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值會增加至其估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過有關資產於過往年度假設並無確認減值虧損而釐訂之賬面值。減值虧損撥回即時確認收入。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃指已完成發展之物業，因其具有投資價值而持有，而有關租金收入按正常基礎商議釐訂。

於結賬日，投資物業根據獨立之專業估值，以其公開市值列賬其公平價值之變更於收益表中確認。

土地租金

土地租金指於購入由承租人佔用之物業的長期權益時須先支付的數額。有關金額按成本列賬，並於租契期內按直線法攤銷，攤銷金額列入收益表。

物業、機器及設備

業主自用之租賃物業中之樓房部分按其成本值減累積折舊列賬，而其他固定有形資產則按其成本值減累積折舊列賬。

折舊準備乃按資產之預計可使用期，於扣除其估計剩餘價值後，以直線法及下列年率撇銷其成本值：

租賃樓宇	4% 或按契約年期(如較高)
傢俬及寫字樓設備	20%
裝修	10%
汽車	25%

因資產之出售或報銷而產生之收益或虧損，其釐定乃銷售款額及資產賬面值之差額，並於收益表中確認入賬。

外幣

以外幣結算之交易均按交易日之匯率初步入賬，以外幣結算之貨幣資產及負債則按結賬日之匯率再折算。匯兌產生之溢利與虧損概包括本年度溢利中。

於編製綜合財務報告時，本集團海外業務之資產及負債按結賬日之匯率折算，收入及支出項目按本年度之平均匯率折算。如產生任何匯兌差額則列入權益及撥入本集團之外匯儲備中。此等折算差額於出售業務之年度內確認為收入或支出。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支是指目前應付之稅項及遞延稅項之總額。

目前應付之稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所載溢利淨額有所不同，是由於應課稅溢利不包括於其他年度的應課稅或可予扣減的收入或開支項目，同時亦不包括該等永遠毋須課稅或扣減之損益表項目。

遞延稅項是指在財務報表內資產與負債的賬面值與利用應課稅溢利計算之相應稅基之差額，預期須予支付或可予收回之稅項，並利用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般是就所有應課稅暫時時差確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時時差時確認入賬。倘暫時時差是因商譽(或負商譽)或因一項交易涉及之其他資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生，而不會影響應課稅溢利或會計溢利，則該等資產及負債則不會確認入賬。

遞延稅項資產之賬面值是於各結算日期進行檢討，並調低至預期將不可能有充裕之應課稅溢利以收回所有或部分資產。

遞延稅項是按預期在償還負債或變現資產之期間適用之稅率計算。遞延稅項是自損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項與直接自股本中扣除或計入股本之項目有關時，則在該等情況下亦會在股本中處理。

收入確認

租金收入，包括根據營業租約之物業預付發票之租金，以有關租約之年期按直線法確認。

利息收入乃就未提取本金按時間比例以適用利率計算。

投資之出售乃於該投資之權益予以轉讓及買家合法性擁有該投資時予以確認。

投資之股息收入乃於本公司已確定收取股息之權利後予以確認。

營業租約

出租人保留資產擁有權絕大部份之回報及風險之租約以營業租約入賬，營業租約中已付或應付之租金按有關租約年期以直線法自收益表中扣除。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

或然負債

或然負債指因過往事件而產生之可能責任，而有關責任會否存在，須視乎日後一項或多項事件會否發生，而發生與否非完全由集團控制；也可以是因過往事件而已經產生之現有責任，但因為將來需要撥出經濟資源之機會不大，或不能對所涉及責任之金額作可靠計量而未有入賬確認。

或然負債不予入賬，但會在賬目附註披露。若撥備機會有變以致將來可能需要撥出資源，即以撥備入賬確認。

退休福利計劃

自收益表中扣除之退休福利成本乃指就現年度對本集團強制性公積金計劃應付之供款。

4. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入與股息收入，及出售財務資產之總額。

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
物業租金收入	30,633,947	28,595,207
出售其他投資	-	63,580,986
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	69,582,313	-
股息收入	121,000	-
	<u>100,337,260</u>	<u>92,176,193</u>

5. 按業務及地域劃分之分類資料

按業務劃分

就管理而言，本集團現經營兩個業務－物業租賃及證券投資。該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

5. 按業務及地域劃分之分類資料 (續)

該等業務之分類資料呈報如下：

收益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
營業額	<u>30,633,947</u>	<u>69,703,313</u>	<u>100,337,260</u>
分類業績	<u>331,613,539</u>	<u>3,609,081</u>	<u>335,222,620</u>
經營溢利			335,222,620
財務成本			(1,761,218)
應佔聯營公司業績	<u>96,188,612</u>	<u>-</u>	<u>96,188,612</u>
除稅前溢利			429,650,014
稅項			<u>(5,487,749)</u>
本年度溢利			<u>424,162,265</u>

資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
資產			
分類資產	1,012,940,493	77,859,114	1,090,799,607
聯營公司權益	<u>252,974,182</u>	<u>-</u>	<u>252,974,182</u>
	<u>1,265,914,675</u>	<u>77,859,114</u>	<u>1,343,773,789</u>
負債			
分類負債	<u>22,768,763</u>	<u>-</u>	22,768,763
銀行借貸			171,756,961
應付稅項			<u>1,293,520</u>
			<u>195,819,244</u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

5. 按業務及地域劃分之分類資料(續)

其他資料

截至二零零五年三月三十一日止年度

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
資產增加	791,604	-	791,604
土地租金攤銷	92,478	-	92,478
折舊	<u>749,859</u>	<u>-</u>	<u>749,859</u>

收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
營業額	<u>28,595,207</u>	<u>63,580,986</u>	<u>92,176,193</u>
分類業績	<u>9,785,647</u>	<u>7,953,680</u>	<u>17,739,327</u>
經營溢利			17,739,327
財務成本			(2,725,209)
應佔聯營公司業績	<u>6,756,965</u>	<u>-</u>	<u>6,756,965</u>
除稅前溢利			21,771,083
稅項			<u>(3,078,590)</u>
本年度溢利			<u>18,692,493</u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

5. 按業務及地域劃分之分類資料 (續)

資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
資產			
分類資產	651,241,893	64,746,729	715,988,622
聯營公司權益	<u>162,405,468</u>	<u>-</u>	<u>162,405,468</u>
	<u>813,647,361</u>	<u>64,746,729</u>	<u>878,394,090</u>
負債			
分類負債	<u>23,308,015</u>	<u>121,738</u>	23,429,753
銀行借貸			117,213,474
應付稅項			<u>1,030,457</u>
			<u>141,673,684</u>

其他資料

截至二零零四年三月三十一日止年度

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
資產增加	1,161,095	-	1,161,095
土地租金攤銷	92,478	-	92,478
折舊	<u>670,274</u>	<u>-</u>	<u>670,274</u>

按地域劃分

於本年度內，本集團90%以上之業務活動均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港；因此，地域分析並無予以呈報。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

6. 利息收入

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
銀行存款及結餘之利息收入	5,295	20,606
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之利息收入	4,156,989	-
其他投資之利息收入	-	3,815,302
	<u>4,162,284</u>	<u>3,835,908</u>

7. 經營溢利

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	210,000	210,000
折舊	749,859	670,274
土地租金攤銷	92,478	92,478
僱員成本(包括董事酬金)	6,786,753	7,304,016
強制性公積金供款	87,710	78,732
僱員成本總額	<u>6,874,463</u>	<u>7,382,748</u>
及計入：		
匯兌收益	572,217	1,468,545
股息收入	121,000	31,000
出售物業、機器及設備收益	-	30,000
出售按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產之收益	673,615	-
出售其他投資收益	-	1,612,270
投資物業之租金收入總額	30,633,947	28,595,207
減：支出	<u>(2,723,234)</u>	<u>(1,879,357)</u>
租金收入淨額	<u>27,910,713</u>	<u>26,715,850</u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

8. 財務成本

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
銀行借貸利息：		
必須於五年內全數償還	1,583,729	2,068,850
毋須於五年內全數償還	<u>177,489</u>	<u>656,359</u>
	<u><u>1,761,218</u></u>	<u><u>2,725,209</u></u>

9. 董事酬金

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
董事袍金		
執行董事	-	-
非執行董事	-	50,000
獨立非執行董事	204,167	100,000
其他酬金（執行董事）		
薪金及其他福利（附註）	6,052,437	6,140,100
強制性公積金供款	<u>24,000</u>	<u>15,000</u>
	<u><u>6,280,604</u></u>	<u><u>6,305,100</u></u>

附註：總額包括本公司提供一位董事免租金宿舍，其差餉估值港幣562,200元(二零零四年：港幣696,600元)

董事之酬金範圍如下：

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
零－港幣1,000,000元	4	4
港幣5,000,001元－港幣5,500,000元	<u>1</u>	<u>1</u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

10. 僱員酬金

在最高酬金之五名僱員中，三名(二零零四年:兩名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註9。其餘兩名(二零零四年:三名)人士之酬金如下：

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
薪金及其他福利	797,110	967,300
強制性公積金供款	<u>24,000</u>	<u>33,965</u>
	<u>821,110</u>	<u>1,001,265</u>

於截至二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日止年度內，其餘兩名(二零零四年:三名)最高酬金之人士每名所獲酬金總額均在港幣1,000,000元範圍內。

於截至二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員(包括董事)支付作為吸引其加盟或於加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

11. 稅項

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度	1,366,188	1,038,181
往年度超額準備	<u>(1,989,639)</u>	<u>-</u>
	<u>(623,451)</u>	<u>1,038,181</u>
應佔聯營公司業績之稅項	<u>564,502</u>	<u>716,921</u>
	<u>(58,949)</u>	<u>1,755,102</u>
遞延稅項(附註27)		
本年度	5,091,302	355,557
調整稅率效果	-	255,077
應佔聯營公司稅項	<u>455,396</u>	<u>712,854</u>
	<u>5,487,749</u>	<u>3,078,590</u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零四年:17.5%)計算。

海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。

本年度並無提撥準備之潛在遞延稅項資產詳情載於附註27。

綜合收益表內本年度稅項(撥回)支出與除稅前溢利對賬如下:

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
除稅前溢利	<u>429,650,014</u>	<u>21,771,083</u>
按本地利得稅稅率17.5% (二零零四年:17.5%)	75,188,754	3,809,939
就稅務不可扣減支出之稅務影響	2,245,585	3,701,687
就稅務毋須課稅收入之稅務影響	(74,194,550)	(5,600,089)
未確認之稅務時差	(1,349,052)	-
未確認之稅務虧損之稅務影響	159,437	157,290
過往年度超額撥備	(1,989,655)	(9,385)
動用先前已確認之稅務虧損	(135,114)	(304,340)
應課稅收入之稅務影響確認	<u>15,646</u>	<u>-</u>
本年度之稅務影響	<u>(58,949)</u>	<u>1,755,102</u>

12. 股息

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
中期，已付-每股港幣1.2仙 (二零零四年:每股港幣1.2仙)	3,693,750	3,693,750
末期，擬付-每股港幣2.0仙 (二零零四年:每股港幣1.8仙)	6,156,251	5,540,626
特別，擬付-無 (二零零四年:每股港幣1.2仙)	-	3,693,750
	<u>9,850,001</u>	<u>12,928,126</u>

董事會已建議派發末期股息每股港幣2.0仙(二零零四年:港幣1.8仙)，其建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

13. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣424,162,265元(二零零四年:港幣18,692,493元)及於年度內已發行307,812,522(二零零四年: 307,812,522)股普通股計算。

於本年度內或上年度內並無已發行具有潛在攤薄能力之股份；因此，攤薄後每股盈利並無予以呈報。

14. 投資物業

	港幣
本集團估值	
於二零零四年四月一日	608,202,410
匯兌調整	970,170
添置	71,486,855
出售	(12,210,000)
重估盈餘	<u>308,677,525</u>
於二零零五年三月三十一日	<u><u>977,126,960</u></u>

本集團之投資物業均為特許測量師仲量聯行有限公司及Johnston, Ross & Cheng 之獨立估值師於二零零五年三月三十一日以公開市值按現時用途為基準作出估值。重估所產生之盈餘(虧損)已撥入綜合收益表。

上述投資物業之賬面值包括：

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
位於香港之中期租約物業	960,900,000	594,190,000
位於香港以外之物業		
永久業權	14,939,960	13,232,410
中期租約	-	-
長期租約	<u>1,287,000</u>	<u>780,000</u>
	<u><u>977,126,960</u></u>	<u><u>608,202,410</u></u>

本集團全部投資物業乃根據營業租約出租。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

	以中期租約 持有位於香港 之土地及樓宇 港幣 (重列)	傢俬及 寫字樓設備 港幣	裝修 港幣	汽車 港幣	總值 港幣 (重列)
本集團					
成本					
於二零零三年四月一日	18,035,433	3,305,486	4,250,665	6,149,994	31,741,578
採納香港會計準則第17條	<u>(15,349,994)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,349,994)</u>
重列	2,685,439	3,305,486	4,250,665	6,149,994	16,391,584
添置	-	44,600	-	1,116,495	1,161,095
出售	-	-	-	(1,180,680)	(1,180,680)
撥自投資物業	<u>519,199</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>519,199</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>3,204,638</u>	<u>3,350,086</u>	<u>4,250,665</u>	<u>6,085,809</u>	<u>16,891,198</u>
折舊					
於二零零三年四月一日	1,921,726	3,117,602	3,358,557	6,149,994	14,547,879
採納香港會計準則第17條	<u>(722,942)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(722,942)</u>
重列	1,198,784	3,117,602	3,358,557	6,149,994	13,824,937
本年度準備	128,186	110,770	242,038	189,280	670,274
出售時對銷	-	-	-	(1,180,680)	(1,180,680)
撥自投資物業	<u>249,216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>249,216</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>1,576,186</u>	<u>3,228,372</u>	<u>3,600,595</u>	<u>5,158,594</u>	<u>13,563,747</u>
賬面淨值					
於二零零四年三月三十一日	<u>1,628,452</u>	<u>121,714</u>	<u>650,070</u>	<u>927,215</u>	<u>3,327,451</u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備 (續)

	以中期租約 持有位於香港 之土地及樓宇 港幣 (重列)	傢俬及 寫字樓設備 港幣	裝修 港幣	汽車 港幣	總值 港幣 (重列)
本集團					
成本					
於二零零四年四月一日	20,342,986	3,350,086	4,250,665	6,085,809	34,029,546
採納香港會計準則第17條	<u>(17,138,348)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,138,348)</u>
重列	3,204,638	3,350,086	4,250,665	6,085,809	16,891,198
添置	-	108,593	307,288	375,723	791,604
出售	<u>-</u>	<u>(182,757)</u>	<u>-</u>	<u>(519,315)</u>	<u>(702,072)</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>3,204,638</u>	<u>3,275,922</u>	<u>4,557,953</u>	<u>5,942,217</u>	<u>16,980,730</u>
折舊					
於二零零四年四月一日	2,406,381	3,228,372	3,600,595	5,158,594	14,393,942
採納香港會計準則第17條	<u>(830,195)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(830,195)</u>
重列	1,576,186	3,228,372	3,600,595	5,158,594	13,563,747
本年度準備	128,186	62,517	193,929	365,227	749,859
出售時對銷	<u>-</u>	<u>(182,757)</u>	<u>-</u>	<u>(519,315)</u>	<u>(702,072)</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>1,704,372</u>	<u>3,108,132</u>	<u>3,794,524</u>	<u>5,004,506</u>	<u>13,611,534</u>
賬面淨值					
於二零零五年三月三十一日	<u><u>1,500,266</u></u>	<u><u>167,790</u></u>	<u><u>763,429</u></u>	<u><u>937,711</u></u>	<u><u>3,369,196</u></u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備 (續)

	傢俬及 寫字樓設備 港幣
本公司	
成本	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	258,636
折舊	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	<u>258,636</u>
賬面淨值	
於二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日	<u><u>-</u></u>

16. 土地租金

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
於四月一日賬面淨值		
— 原先呈報	-	-
— 採納香港會計準則第17條	<u>16,308,153</u>	<u>16,400,631</u>
— 重列	16,308,153	16,400,631
攤銷	<u>(92,478)</u>	<u>(92,478)</u>
於三月三十一日賬面淨值	16,215,675	16,308,153
非流動資產之本期部分	<u>(92,478)</u>	<u>(92,478)</u>
非本期部分	<u><u>16,123,197</u></u>	<u><u>16,215,675</u></u>

土地租金以中期租約持有及位於香港。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

17. 附屬公司權益

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
非上市公司股份，成本扣除減值虧損	48,528,428	48,528,428
應收附屬公司款項減折讓	<u>412,723,740</u>	<u>375,853,302</u>
	<u>461,252,168</u>	<u>424,381,730</u>

應收附屬公司款項並無抵押、免付利息及並無固定還款期。董事認為該等款項並不會於結賬日起十二個月內償還，該等款項乃被列作非流動性。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

17. 附屬公司權益 (續)

於二零零五年三月三十一日本公司之全資附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 / 經營地點	已發行及繳足 普通股面值	主要業務
Bo Ding Holdings Ltd.	利比利亞共和國 / 香港	港幣2元	投資持有
豐勝投資有限公司	香港	港幣2元	證券投資
錦鑫有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
鉅濠投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
高澤置業有限公司	香港	港幣20元	物業投資
Hokin Investment Limited	英屬處女島 / 香港	1美元	證券投資
錦樂有限公司	香港	港幣2元	投資持有
金寶來投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
錦觀投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
京源投資有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
錦擴有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
Laquinta Investments Limited	英屬處女島 / 香港	1美元	物業投資
時昇置業有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Pomeroy Company Limited	香港	港幣2元	物業投資
冠耀有限公司	香港	港幣20元	物業投資
剛強有限公司	香港	港幣40,000元	物業投資
德意投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
太興中國投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
太興地產代理有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
賽勝有限公司	香港	港幣2元	物業投資

於年終或本年度內任何時間均無附屬公司有任何未償還債務證券。

除賽勝有限公司外，所有附屬公司均被本公司直接持有。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

18. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
非上市公司股份，成本	–	–	32	32
應佔資產淨值	237,977,356	142,808,642	–	–
應收聯營公司款項	14,996,826	19,596,826	14,996,826	19,596,826
	<u>252,974,182</u>	<u>162,405,468</u>	<u>14,996,858</u>	<u>19,596,858</u>

應收聯營公司款項並無抵押、免付利息及並無固定還款期。董事認為該款項並不會於結賬日起十二個月內償還，該款項乃被列作非流動性。

於二零零五年三月三十一日本集團之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立 / 經營地點	已發行及繳足 普通股本面值 港幣	本集團應佔 股權百分比	主要業務
耀高投資有限公司	香港	110	27.27%	仍未開業
精成有限公司	香港	2	50.00%	信託人
匯成發展有限公司	香港	2	50.00%	物業投資

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

18. 聯營公司權益 (續)

匯成發展有限公司為本集團主要聯營公司，該公司經審核財務報告詳情概述如下：
截至三月三十一日止年度經營業績：

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
營業額	18,689,598	18,912,982
折舊	22,295	22,294
除稅前溢利	<u>192,377,224</u>	<u>13,513,931</u>
本集團應佔除稅前溢利	<u>96,188,612</u>	<u>6,756,965</u>

於三月三十一日財務狀況：

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
非流動資產	516,873,412	338,905,707
流動資產	2,622,144	950,376
流動負債	(5,718,319)	(15,045,208)
非流動負債	<u>(37,822,586)</u>	<u>(39,193,653)</u>
股東資金	<u>475,954,651</u>	<u>285,617,222</u>
本集團應佔股東資金	<u>237,977,325</u>	<u>142,808,611</u>

19. 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金港幣320,065元(二零零四年：港幣443,156元)，該等租金收入乃預付發票及預期於呈遞發票後繳交租金。

於結賬日，全部應收租金賬齡均少於90天。

20. 按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
本集團		
持有作交易按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產分析		
— 海外上市債務證券	65,429,323	-
— 香港上市股票證券	<u>10,742,500</u>	-
	<u>76,171,823</u>	-
市值	<u>76,171,823</u>	-

於二零零五年採納HKAS39後，若干財務資產於二零零四年四月一日重新指定為在損益賬處理之財務資產。由於HKAS39並不准許追溯應用，故並無重新指定二零零四年之項目。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

21. 其他資產

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
本集團		
海外上市債務證券	-	59,729,505
香港上市股票證券	-	<u>3,658,549</u>
	-	
	-	<u>63,388,054</u>
市值	<u>-</u>	<u>63,388,054</u>

根據香港會計準則第39條，於二零零四年四月一日，所有交易證券均更改名稱為按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產。

22. 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項包括預先收取之租金港幣551,997元 (二零零四年：港幣 500,629元)。

於結賬日，全部預先收取之租金賬齡均少於90天。

23. 有抵押銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
有抵押銀行貸款償還期限如下：				
一年內	352,977	97,247,976	-	20,000,000
一年以上但不超過兩年	222,514	255,343	-	-
兩年以上但不超過五年	166,717,378	812,441	-	-
五年以上	4,464,092	4,298,449	-	-
	<u>171,756,961</u>	<u>102,614,209</u>	<u>-</u>	<u>20,000,000</u>
減：於一年內到期之款項	<u>(352,977)</u>	<u>(97,247,976)</u>	<u>-</u>	<u>(20,000,000)</u>
	<u>171,403,984</u>	<u>5,366,233</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

24. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項並無抵押、免付利息及並無固定還款期。該等款項並不會於結算日起十二個月內償還，所以被列作非流動性。

25. 股本

	每股面值港幣0.5元 之普通股股份數目		面值	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
本公司				
法定股本				
於四月一日及三月三十一日	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>	<u>200,000,000</u>	<u>200,000,000</u>
已發行及繳足股本：				
於四月一日及三月三十一日	<u>307,812,522</u>	<u>307,812,522</u>	<u>153,906,261</u>	<u>153,906,261</u>

26. 儲備

	股份溢價 港幣	資本贖回儲備 港幣	股息儲備 港幣	累積溢利 港幣	總額 港幣
本公司					
於二零零三年四月一日	72,818,414	2,662,000	4,925,000	14,722,456	95,127,870
本年度溢利	-	-	-	4,599,107	4,599,107
擬派股息	-	-	12,928,126	(12,928,126)	-
已派股息	-	-	(8,618,750)	-	(8,618,750)
於二零零四年三月三十一日 及二零零四年四月一日	72,818,414	2,662,000	9,234,376	6,393,437	91,108,227
本年度溢利	-	-	-	24,548,037	24,548,037
擬派股息	-	-	9,850,001	(9,850,001)	-
已派股息	-	-	(12,928,126)	-	(12,928,126)
於二零零五年三月三十一日	<u>72,818,414</u>	<u>2,662,000</u>	<u>6,156,251</u>	<u>21,091,473</u>	<u>102,728,138</u>

根據本公司組織章程，股息只可自本公司已變現溢利中派發；因此，按香港公認會計原則及公司法例第79B條計算，本公司可供派發予股東之儲備達港幣27,247,724元（二零零四年：港幣15,627,813元）。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

27. 遞延稅項

本集團於本期及前期報告期間已確認之主要遞延稅項負債及其變動如下：

	加速稅務折舊 港幣	物業估值 港幣
本集團		
於二零零三年四月一日	128,241	(2,720,822)
本年度自收益表中扣除	(67,341)	(288,216)
稅率變動之影響－自收益表中扣除	-	(255,077)
	<hr/>	<hr/>
於二零零四年三月三十一日	60,900	(3,264,115)
本年度自收益表中扣除	(60,900)	(5,030,402)
	<hr/>	<hr/>
於二零零五年三月三十一日	<u>-</u>	<u>(8,294,517)</u>

於結賬日，本集團有港幣10,487,607元（二零零四年：港幣11,926,523元）可用於扣減未來盈利之未動用稅務虧損。有關未動用稅務虧損，其遞延稅項資產並未確認，乃因未來盈利來源之不可預見，而該等虧損可永久結轉。

28. 退休金計劃

本集團為其全部現有僱員設置強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

強積金計劃乃既定供款方案，而計劃內之資產被信託人管理。

強積金計劃可供所有18至64歲受僱於香港最少60日之本集團僱員參加。本集團根據僱員之有關入息5%作出供款。就供款目的，有關入息上限每月港幣20,000元。不論僱員於本集團之服務年期，彼均可取得100%本集團供款連同累積回報，惟根據法例，有關利益將保留至65歲退休年齡方可領取。

於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團強積金計劃成本於收益表中支出達港幣87,710元（二零零四年：港幣78,732元）。於二零零五年三月三十一日，有關報告期間應付供款已全數繳付強積金計劃中。

29. 資產抵押

於結賬日，本集團之銀行信貸額合共港幣329,272,130元（二零零四年：港幣226,062,000元），乃以賬面值總額港幣896,655,903元（二零零四年：港幣536,629,016元）之土地租金及樓宇及投資物業作為抵押；截至結賬日已動用之信貸額達港幣171,756,961元（二零零四年：港幣117,213,474元）。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

30. 或然負債

於結賬日，並未在財務報告作出準備之或然負債乃為獲得銀行貸款額而給予擔保：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
附屬公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>171,718,646</u>	<u>77,114,501</u>

31. 營業租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
本年度內有關租賃物業之營業租約已付最低租約款項	<u>576,000</u>	<u>576,000</u>

於結賬日，本集團不可撤銷營業租約之未來最低租約付款承擔於下列期間到期：

	本集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
一年內	-	48,000
第二至第五年（包括首尾兩年）	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>48,000</u>

營業租約付款乃指本集團給予一名董事之宿舍應付租金，租約商議及租金每年釐定一次。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

31. 營業租約安排 (續)

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續取得約3% (二零零四年：5%) 之租金收益率。全部持有物業之租戶保證租用年期不超過三年。

於結賬日，本集團已就下列未來最低租約付款與租戶訂約：

	本集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
一年內	34,133,731	21,755,838
第二至第五年 (包括首尾兩年)	32,820,711	9,362,246
	<u>66,954,442</u>	<u>31,118,084</u>

32. 關聯方交易

於本年度內，本集團自本公司之聯營公司匯成發展有限公司 (「匯成」) 收取寫字樓租金收入港幣300,000元 (二零零四年：港幣300,000元)。

33. 結賬日後事項

於結賬日後，一家有牌銀行提供循環貸款港幣100,000,000元及有期貸款港幣100,000,000元予本公司之聯營公司匯成，而匯成及該銀行已訂立押記以抵押匯成向該銀行償還之負債，本公司並根據有關貸款向銀行訂立公司擔保協議。

34. 比較數字

有關採納香港財務報告準則及香港會計準則之會計政策之更改，其比較數字現已重列以配合本年度之呈報基準，詳情載於附註2。