財務報告附註

截至二零零六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16及17。

2. 主要會計政策

本綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報告包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司法例之要求作出適當披露。

除投資物業及證券投資以重估價值列賬外，本綜合財務報告按歷史成本為基礎編製。

本綜合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。

2. 主要會計政策(續)

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

按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產

此類別之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之財務資產。若購入財務資產之目的主要為在短期內出售，即歸類為持作買賣之財務資產。附帶內在衍生產品以增加回報收益之債務證券及銀行存款(而有關衍生產品之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之財務資產。

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之財務資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是非衍生性質之財務資產，附帶固定或可計算的付款，但並不存在活躍市場的報價，亦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。

2. 主要會計政策(續)

投資(續)

(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之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之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之權利到期或已經轉移，而集團又已將其擁有權之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之財務資產。

此類投資按公平值列賬。因公平值變動而產生之未變現盈虧即期列入損益賬。到出售投資項目時，出售所得款項淨額與賬面值之差異撥入收益表。

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

可出售財務資產

可出售財務資產按公平值列賬。因公平值變動於產生之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之匯兑差異則列入收益表。於出售證券時，出售所得款項淨額與賬面值之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。

2. 主要會計政策(續)

投資(續)

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)扣除減值撥備列賬。

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之公平值以買方出價為準。至於非上市證券或沒有活躍市場之財務資產，集團則採用估值技巧計算，其中包括採用近期的公平交易、參照其他大致相同之票據、折現現金流分析以及期權定價模式等。

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；投資物業公平值變動所產生之收益或虧損包括於產生期內之損益表中。

土地租金

土地租金指於購入由承租人佔用之物業之長期權益時須先支付之金額。有關金額按成本值列賬，並於租契期內按直線法攤銷，攤銷金額列入收益表中。

2. 主要會計政策(續)

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。

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。

租賃

融資租約指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列作營業租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於收益表內確認。於磋商及安排經營租約引起之初期直接成本乃加於該租賃資產之賬面值上，並按租約年期以直線法確認作開支。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益則按租約期限以直線法於租金開支確認扣除。

2. 主要會計政策(續)

外幣

各集團實體之獨立財務報告均以實體經濟地區之貨幣(即其功能貨幣)呈列。就綜合財務報告而言，各實體之業績及財務狀況均以本公司之功能貨幣港幣呈列，而港幣亦於綜合財務報告內作為呈報貨幣。

編製個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣於交易日期當時之滙率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之滙率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日滙率重新換算，而以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之滙兑差額於產生期間計入損益，惟組成本集團海外業務之投資淨額部分之貨幣項目所產生之滙兑差額除外，在此情況下，滙兑差額於綜合財務報告內之股本權益中確認。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之滙兑差額計入期內之損益中，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，滙兑差額亦會直接於股本權益中確認。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日滙率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，而有關之收入及開支項目乃按期間不均滙率換算，除非期內滙率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之滙率。如產生任何滙兑差額均確認為股本權益之獨立部份(滙兑儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表中確認。

稅項

利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。本集團的本期稅項負債以結算日已立法或實際立法之稅率計算。

2. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項是指在財務報告內資產與負債之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。

出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產乃於該財務資產之權益予以轉讓及買家合法性擁有該財務資產時予以確認。

財務資產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。

2. 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。

3. 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。

	二零零六年 *港幣*	二零零五年 *港幣*
物業租金收入	**37,644,142**	30,633,947
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	**87,229,392**	69,582,313
股息收入	**239,931**	121,000
	125,113,465	100,337,260

4. 按業務及地域劃分之分類資料

按業務劃分

就管理方法，本集團現劃分兩個經營業務－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。

該等業務之分類資料呈報如下：

收益表
截至二零零六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	**37,644,142**	**87,469,323**	**125,113,465**
分類業績	**103,560,282**	**4,850,076**	**108,410,358**
經營溢利			**108,410,358**
財務成本			**(5,598,697)**
應佔聯營公司業績	**28,442,448**	**1,253,428**	**29,695,876**
除稅前溢利			**132,507,537**
稅項			**(2,627,781)**
本年度溢利			**129,879,756**

4. 按業務及地域劃分之分類資料(續)

資產負債表
於二零零六年三月三十一日

	物業租賃	證券投資	綜合賬目
	港幣	*港幣*	*港幣*
資產			
分類資產	**1,139,378,961**	**50,149,913**	**1,189,528,874**
聯營公司權益	**274,060,775**	**1,609,284**	**275,670,059**
	1,413,439,736	**51,759,197**	**1,465,198,933**
負債			
分類負債	**26,408,644**	**3,451**	**26,412,095**
銀行借貸			**169,607,957**
應付稅項			**2,118,018**
			198,138,070

收益表
截至二零零五年三月三十一日止年度

	物業租賃	證券投資	綜合賬目
	港幣	*港幣*	*港幣*
營業額	30,633,947	69,703,313	100,337,260
分類業績	331,613,539	3,609,081	335,222,620
經營溢利			335,222,620
財務成本			(1,761,218)
應佔聯營公司業績	95,168,714	—	95,168,714
除稅前溢利			428,630,116
稅項			(4,467,851)
本年度溢利			424,162,265

4. 按業務及地域劃分之分類資料(續)

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	252,974,182	—	252,974,182
	1,265,914,675	77,859,114	1,343,773,789
負債			
分類負債	22,768,763	—	22,768,763
銀行借貸			171,756,961
應付稅項			1,293,520
			195,819,244

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。

5. 利息收入

	二零零六年 *港幣*	二零零五年 *港幣*
銀行存款及結餘之利息收入	**314,201**	5,295
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之利息收入	**3,805,709**	4,156,989
	4,119,910	4,162,284

6. 經營溢利

	二零零六年 港幣	二零零五年 港幣
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	**250,000**	210,000
折舊	**793,172**	749,859
土地租金攤銷	**92,478**	92,478
僱員成本(包括董事酬金)	**7,403,091**	6,786,753
強制性公積金供款	**87,761**	87,710
僱員成本總額	**7,490,852**	6,874,463
及計入：		
匯兑收益	**380,595**	572,217
股息收入	**239,931**	121,000
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之收益	**1,035,767**	673,615
投資物業之租金收入總額	**37,644,141**	30,633,947
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	**(2,247,510)**	(2,373,880)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	**(295,843)**	(349,354)
租金收入淨額	**35,100,788**	27,910,713

7. 財務成本

	二零零六年 港幣	二零零五年 港幣
銀行借貸利息：		
必須於五年內全數償還	**5,377,521**	1,583,729
毋須於五年內全數償還	**221,176**	177,489
	5,598,697	1,761,218

8. 董事酬金

已支付或應付六位(二零零五年：八位)董事之每位酬金如下：

二零零六年

	袍金 *港幣*	薪金及其他福利 *港幣*	退休福利計劃供款 *港幣*	總額 *港幣*
陳海壽 *(附註1)*	**–**	**5,359,820**	**–**	**5,359,820**
陳恩典	**–**	**472,500**	**12,000**	**484,500**
陳兆強	**–**	**978,750**	**12,000**	**990,750**
黃天榮 *(附註2)*	**–**	**–**	**–**	**–**
陳國偉	**60,000**	**–**	**–**	**60,000**
謝禮恒	**60,000**	**–**	**–**	**60,000**
	120,000	**6,811,070**	**24,000**	**6,955,070**

二零零五年

	袍金 *港幣*	薪金及其他福利 *港幣*	退休福利計劃供款 *港幣*	總額 *港幣*
陳海壽 *(附註1)*	–	4,616,460	–	4,616,460
陳恩典	–	466,290	12,000	478,290
陳兆強	–	969,687	12,000	981,687
黃天榮 *(附註2)*	–	–	–	–
陳國偉	25,000	–	–	25,000
謝禮恒	25,000	–	–	25,000
李業華	100,000	–	–	100,000
李嘉士	54,167	–	–	54,167
	204,167	6,052,437	24,000	6,280,604

附註：

1. 金額包括本公司提供免租金宿舍，其差餉估值港幣646,200元(二零零五年：港幣562,200元)。

2. 黃天榮放棄其截至二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日止年度董事袍金。

9. 僱員酬金

在最高酬金之五名僱員中，三名(二零零五年：三名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註8。其餘兩名(二零零五年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零六年 *港幣*	二零零五年 *港幣*
薪金及其他福利	**820,800**	797,110
強制性公積金供款	**24,000**	24,000
	844,800	821,110

於截至二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日止年度內，其餘兩名(二零零五年：兩名)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。

於截至二零零六年三月三十一日及二零零五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。

10. 稅項

	二零零六年 *港幣*	二零零五年 *港幣*
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度	**1,446,556**	1,366,188
往年度不足(超額)撥備	**2,116**	(1,989,639)
	1,448,672	(623,451)
其他地域	**73,381**	—
	1,522,053	(623,451)
遞延稅項 *(附註25)*		
本年度	**1,105,728**	5,091,302
	2,627,781	4,467,851

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零五年：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詳情載於附註25。

10. 稅項(續)

綜合收益表內本年度稅項支出(撥回)與除稅前溢利對賬如下：

	二零零六年 港幣	二零零五年 港幣
除稅前溢利	**132,507,537**	428,630,116
按本地利得稅稅率17.5%(二零零五年：17.5%)	**23,188,821**	75,010,272
應佔聯營公司溢利之稅務影響	**(5,196,778)**	(16,654,525)
就稅務不可扣減支出之稅務影響	**18,638,223**	2,245,585
就稅務毋須課稅收入之稅務影響	**(33,861,184)**	(58,383,479)
未確認之稅務時差	**(1,002,127)**	(891,634)
未確認之稅務虧損之稅務影響	**81,143**	159,437
過往年度不足(超額)撥備	**2,116**	(1,989,639)
動用先前已確認之稅務虧損	**(401,542)**	(135,114)
已確認應課稅收入之稅務影響	**–**	15,646
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	**73,381**	–
本年度之稅務影響	**1,522,053**	(623,451)

11. 股息

	二零零六年 港幣	二零零五年 港幣
中期，已付－每股港幣1.5仙(二零零五年：每股港幣1.2仙)	**4,617,187**	3,693,750
末期，擬付－每股港幣2.3仙(二零零五年：每股港幣2.0仙)	**7,079,689**	6,156,251
	11,696,876	9,850,001

董事會已建議派發末期股息每股港幣2.3仙(二零零五年：港幣2.0仙)，其建議必須於 股東週年大會上獲股東通過批准。

12. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣129,879,756元(二零零五年：港幣424,162,265元)及於本年度內已發行307,812,522(二零零五年：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。

13. 投資物業

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	港幣	*港幣*
估值		
於四月一日	**977,126,960**	608,202,410
滙兌調整	**603,470**	970,170
添置	**31,195,821**	71,486,855
出售	**–**	(12,210,000)
已於收益表中確認公平價值增加	**81,738,539**	308,677,525
於三月三十一日	**1,090,664,790**	977,126,960

本集團之投資物業均為獨立估值師仲量聯行有限公司及Johnston, Ross & Cheng 於二零零六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 之盈餘已撥入綜合收益表。

上述投資物業之賬面值包括：

	二零零六年	二零零五年
	港幣	*港幣*
位於香港之物業		
中期租約	**547,400,000**	486,900,000
長期租約	**522,650,000**	474,000,000
位於香港以外之物業		
永久業權	**19,412,610**	14,939,960
長期租約	**1,202,180**	1,287,000
	1,090,664,790	977,126,960

本集團全部投資物業乃根據營業租約出租。

14. 物業、機器及設備

	以長期租約持有位於香港之樓宇	傢俬及寫字樓設備	裝修	汽車	總值
	港幣	*港幣*	*港幣*	*港幣*	*港幣*
本集團					
成本					
於二零零五年四月一日	3,204,638	3,275,922	4,557,953	5,942,217	16,980,730
添置	–	341,772	139,254	–	481,026
於二零零六年三月三十一日	3,204,638	3,617,694	4,697,207	5,942,217	17,461,756
折舊					
於二零零五年四月一日	1,704,372	3,108,132	3,794,524	5,004,506	13,611,534
本年度準備	128,185	100,151	191,781	373,055	793,172
於二零零六年三月三十一日	1,832,557	3,208,283	3,986,305	5,377,561	14,404,706
賬面淨值					
於二零零六年三月三十一日	1,372,081	409,411	710,902	564,656	3,057,050

14. 物業、機器及設備(續)

	以長期租約持有位於香港之樓宇 *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	(17,138,348)	—	—	—	(17,138,348)
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	—	(182,757)	—	(519,315)	(702,072)
於二零零五年三月三十一日	3,204,638	3,275,922	4,557,953	5,942,217	16,980,730
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	(830,195)	—	—	—	(830,195)
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	—	(182,757)	—	(519,315)	(702,072)
於二零零五年三月三十一日	1,704,372	3,108,132	3,794,524	5,004,506	13,611,534
賬面淨值					
於二零零五年三月三十一日	1,500,266	167,790	763,429	937,711	3,369,196

14. 物業、機器及設備(續)

	傢俬及寫字樓設備 港幣
本公司	
成本	
於二零零五年四月一日及二零零六年三月三十一日、及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	
於二零零五年四月一日及二零零六年三月三十一日、及二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	**258,636**
賬面淨值	
於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日	**–**

15. 土地租金

	本集團	
	二零零六年 港幣	二零零五年 港幣
賬面淨值		
於四月一日	**16,215,675**	16,308,153
攤銷	**(92,478)**	(92,478)
於三月三十一日	**16,123,197**	16,215,675
本期部分	**(92,478)**	(92,478)
非本期部分	**16,030,719**	16,123,197

土地租金以長期租約持有及位於香港。

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年	二零零五年
	港幣	*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	**425,489,421**	412,723,740
	474,017,849	461,252,168

應收附屬公司款項並無抵押、免付利息及並無固定還款期。根據董事之意見，該等款項並不會於結賬日起計十二個月內償還，該等款項乃被列作非流動性。

於二零零六年三月三十一日，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本面值	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	物業投資
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。

17. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	港幣	*港幣*	*港幣*	*港幣*
非上市公司股份，成本	**–**	–	**32**	32
應佔資產淨值	**267,673,233**	237,977,356	**–**	–
應收聯營公司款項	**7,996,826**	14,996,826	**7,996,826**	14,996,826
	275,670,059	252,974,182	**7,996,858**	14,996,858

應收聯營公司款項並無抵押、免付利息及並無固定還款期。根據董事之意見，該款項並不會於結賬日起計十二個月內償還，該款項乃被列作非流動性。

於二零零六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	本集團應佔股權百分比	主要業務
耀高投資有限公司	香港	港元110元	27.27%	仍未開業
精成有限公司	香港	港元2元	50.00%	信託人
匯成發展有限公司	香港	港元2元	50.00%	物業投資
Easyman Limited	英屬處女島／香港	1美元	50.00%	證券投資

17. 聯營公司權益(續)

匯成發展有限公司乃本集團主要聯營公司，其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：

	二零零六年 *港幣*	二零零五年 *港幣*
營業額	**129,197,354**	18,689,598
折舊	**22,295**	22,295
除稅前溢利	**59,391,752**	190,337,428
本集團應佔除稅前溢利	**29,695,876**	95,168,714

於三月三十一日財務狀況：

	二零零六年 *港幣*	二零零五年 *港幣*
非流動資產	**564,451,117**	516,873,412
流動資產	**51,938,639**	2,622,144
流動負債	**(6,309,975)**	(5,718,319)
非流動負債	**(74,733,379)**	(37,822,586)
股東資金	**535,346,402**	475,954,651
本集團應佔股東資金	**267,673,201**	237,977,325

18. 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506,526元(二零零五年：港幣320,065元)，該等租金收入乃於每個月份預付發票，而預期於呈遞發票後即時繳交租金。

於結賬日，全部應收租金賬齡均少於90天。

董事認為貿易及其他應收賬項之賬面值與公平價值接近。

19. 按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	港幣	*港幣*
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	**29,939,354**	65,429,323
香港上市股票證券	**–**	10,742,500
	29,939,354	76,171,823
市值	**29,939,354**	76,171,823

20. 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599,774元(二零零五年：港幣551,997元)。

於結賬日，全部預先收取之租金賬齡均少於90天。

董事認為貿易及其他應付賬項之賬面值與公平價值接近。

21. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	港幣	*港幣*
一年內	**208,911**	352,977
一年以上但不超過兩年	**220,198**	222,514
兩年以上但不超過五年	**164,734,230**	166,717,378
五年以上	**4,444,618**	4,464,092
	169,607,957	171,756,961
減：於一年內到期之款項	**(208,911)**	(352,977)
	169,399,046	171,403,984

95%以上銀行貸款以港幣作面額連同浮動利率，其範圍乃以年息計算香港銀行同業拆息加0.6%至0.67%(二零零五年：香港銀行同業拆息加0.6%至0.67%)。

其他銀行貸款則以加拿大元作面額連同浮動利率，乃以年息計算最優惠利率減0.5%(二零零五年：最優惠利率減0.5%)。

22. 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計十二個月內償還，所以被列作非流動性。

23. 股本

	每股面值港幣0.5元之普通股股份數目		面值	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
			港幣	*港幣*
本公司				
法定股本：				
於四月一日及三月三十一日	**400,000,000**	400,000,000	**200,000,000**	200,000,000
已發行及繳足股本：				
於四月一日及三月三十一日	**307,812,522**	307,812,522	**153,906,261**	153,906,261

24. 儲備

	股份溢價	資本贖回儲備	股息儲備	累積溢利	總額
	港幣	*港幣*	*港幣*	*港幣*	*港幣*
本公司					
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及二零零五年四月一日	72,818,414	2,662,000	6,156,251	21,091,473	102,728,138
本年度溢利	–	–	–	104,632,565	104,632,565
擬派股息	–	–	11,696,876	(11,696,876)	–
已派股息	–	–	(10,773,438)	–	(10,773,438)
於二零零六年三月三十一日	**72,818,414**	**2,662,000**	**7,079,689**	**114,027,162**	**196,587,265**

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121,106,851元（二零零五年：港幣27,247,724元）。

25. 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	物業估值
	港幣	*港幣*
本集團		
於二零零四年四月一日	60,900	(3,264,115)
本年度自收益表中扣除	(60,900)	(5,030,402)
於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日	—	(8,294,517)
本年度自收益表中扣除	—	(1,105,728)
於二零零六年三月三十一日	**—**	**(9,400,245)**

於結賬日，本集團有港幣9,222,607元（二零零五年：港幣10,487,607元）可用於扣減未來盈利之未動用稅務虧損。由於未來盈利來源不能預料，其未動用稅務虧損之遞延稅項資產並未被確認，而該等虧損可永久結轉。

26. 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。

於截至二零零六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87,761元（二零零五年：港幣87,710元）。於二零零六年三月三十一日，有關報告期間應付供款已全數繳付強積金計劃中。

27. 資產抵押

於結賬日，本集團之銀行信貸額合共港幣312,207,280元（二零零五年：港幣329,272,130元），乃以賬面值總額港幣845,612,610元（二零零五年：港幣896,655,903元）之投資物業作為抵押；截至結賬日已動用之信貸額達港幣169,607,957元（二零零五年：港幣171,756,961元）。

28. 或然負債

於結賬日，並未在財務報告撥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	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	港幣	*港幣*	*港幣*	*港幣*
附屬公司	–	–	169,607,957	171,718,646
聯營公司	25,000,000	–	25,000,000	–
	25,000,000	–	194,607,957	171,718,646

29. 營業租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	港幣	*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	660,000	576,000

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	
	二零零六年	二零零五年
	港幣	*港幣*
一年內	660,000	–
第二至第五年〈包括首尾兩年〉	–	–
	660,000	–

營業租約付款乃指本集團給予一名董事之宿舍應付租金。

29. 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%(二零零五年：3%)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：

	二零零六年 *港幣*	二零零五年 *港幣*
一年內	**39,376,702**	34,133,731
第二至第五年〈包括首尾兩年〉	**24,332,008**	32,820,711
	63,708,710	66,954,442

30. 資本承擔

於二零零六年三月三十一日，本集團為收購投資物業而構成資本承擔港幣36,961,110元(二零零五年：無)。

31. 關連方交易

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收取寫字樓租金收入港幣300,000元(二零零五年：港幣300,000元)。

32. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括債券及股票、銀行貸款、現金及銀行存款，此等金融工具詳情已於各有關附註披露，有關此等金融工具之風險及本集團所採用之政策銷減此等風險概列如下，而管理層不時監察此等風險承擔並確保及時與有效地執行相關措施。

外滙風險

只有加拿大物業之資本部份承受滙兑風險，而有關之金額佔本集團資產淨額1%；因此本集團並不會因外滙波動而承受重大風險。

32. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收租金，管理層以已制訂之信貸政策不時監察本集團所承受之信貸風險，並認為該信貸風險並不重大。

流動資金風險

本集團之銀行貸款提供本集團經營所需資金之連貫性及彈性，董事經檢討本集團之營運資金及資本開支需要後，認為該流動資金風險並不重大。

現金流量利率風險

本集團大部份銀行借貸乃以香港銀行同業拆息作基準之浮動利率借入並於兩年至五年內償還；因本集團之資本負債率低企，與銀行借貸有關之利率風險並不重大。

33. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。