

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

1. 一般資料

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17項列明。

2. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本(除投資物業，可出售財務資產及按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產以公平價值列賬外)慣例，及根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「HKFRS」)(其中包括香港會計準則(「HKAS」)及詮釋)、公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則而編製。

3. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則

本年度財務報表與編製本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用之會計政策一致，惟本集團於二零零五年四月一日採納最新及經修訂之 HKFRS、HKAS及適用詮釋包括「香港會計準則詮釋」(「HKAS-Int」)而更改之若干會計政策除外。

相關本集團經營的重大會計政策變動如下：

(a) 股票投資

於過往年度，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，而該減值金額並非短暫性。其他股票投資分類為買賣證券或其他證券。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。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

(a) 股票投資 (續)

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及第39號「金融工具：確認及計量」對集團之股票投資會計政策有所影響。投資證券及其他證券重新分類為「可出售財務資產」並以公平價值列於資產負債表上，而公平價值之變動在權益賬中確認。當證券出售時，在權益賬中之累積收益或虧損將在收益表中確認。另外，買賣證券分類為「按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產」，並如以往以公平價值列於資產負債表上。

根據香港會計準則第39號的過渡條文，本集團於二零零五年四月一日起採用是項會計準則，並為相關的期初結餘作出調整。採納香港會計準則第39號對集團財務報表的影響已詳列於附註第3.1項內。

(b) 租賃

於過往年度，自用物業於資產負債表上歸類為「物業及設備」，並按其估計可使用年期，以年率2.5%按直線法攤銷其成本。

根據香港會計準則第17號「租賃」之規定，自用物業已根據購入時土地及樓宇各部份之公平價值，於資產負債表上劃分為「租賃土地」及「樓宇」。租賃土地以經營租賃會計方式處理，土地地價按租賃年期攤銷，尚未攤銷之款項則於資產負債表上分類為「租賃土地」。樓宇則以財務租賃會計方式處理，並按樓宇估計可使用年期，以年率2.5%按直線法攤銷成本。

自用物業的新會計政策已被追溯採納，有關比較數字亦已重新編列。新會計政策對本集團二零零五年三月三十一日之資產淨值及前期業績均無須作出重大調整。採納香港會計準則第17號對集團財務報表的影響已詳列於附註第3.1項內。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

(c) 投資物業

於過往年度，投資物業公平價值之變動在投資物業重估儲備中確認。若該儲備之結餘不足彌補減值，減值超出投資物業重估儲備之數額於損益表中扣除。在出售投資物業時，以往重估時產生之盈餘或虧損而撥入投資物業重估儲備之數額，將撥入出售年度之損益表內。

在採納香港會計準則第40號「投資物業」後，投資物業公平價值之變動在損益表中確認。在出售投資物業時或當投資物業退役時，出售所得淨款項及其帳面值之差額在該年度之損益表中確認。

按照香港會計準則第40號的過渡條文，集團選擇由二零零五年四月一日開始採納該會計準則。相關的期初結餘已於二零零五年四月一日作出調整。採納香港會計準則第40號對集團財務報表的影響已詳列於附註第3.1項內。

(d) 遞延稅項

於過往年度，重估投資物業公平價值所產生之遞延稅項，按賬面值乃透過銷售而收回之基準及最終銷售時所適用稅率計算。

在採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」後，重估投資物業所產生之遞延稅項，按賬面值乃透過其持有使用而收回之基準及適用之利得稅稅率計算。

是項遞延稅項會計政策變動已被追溯採納，比較數字亦已重新編列。採納香港會計準則詮釋第21號對集團財務報表的影響已詳列於附註第3.1項內。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

3.1 採納最新及修訂之香港財務報告準則的影響

會計政策變動之影響概括如下：

(a) 對本年度綜合業績之影響

	附註	本集團	
		二零零六年 港元	二零零五年 港元
租賃土地攤銷增加	3(b)	37,483	37,483
物業及設備折舊減少	3(b)	(37,483)	(37,483)
投資物業公平價值增加減 相關遞延稅項之淨額	3(c)	1,893,375	—
		<u>1,893,375</u>	<u>—</u>

(b) 對綜合資產淨值之影響

	附註	本集團	
		二零零六年 港元	二零零五年 港元
可出售財務資產之公平價值增加 而引致資產淨值增加	3(a)	15,411,507	—
重估投資物業所產生之遞延稅項 而引致資產淨值減少	3(d)	(543,386)	(6,440,441)
		<u>14,868,121</u>	<u>(6,440,441)</u>

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

3.1 採納最新及修訂之香港財務報告準則的影響 (續)

(c) 有關於二零零五年三月三十一日及於二零零五年四月一日之綜合資產負債表及資產淨值

	二零零五年	被追溯採納後之調整		二零零五年	採納後之期初調整		二零零五年
	三月三十一日 (如以往呈報)	HKAS 17 港元 (附註 3b)	-Int 21 港元 (附註 3d)	三月三十一日 (重列) 港元	HKAS 39 港元 (附註 3a)	HKAS 40 港元 (附註 3c)	四月一日 港元
非流動資產							
物業及設備							
— 物業	2,537,298	(2,537,298)		—			—
— 租賃土地	—	888,054		888,054			888,054
— 裝修	171,310			171,310			171,310
— 傢俬、裝置及設備	60,765			60,765			60,765
— 投資物業	119,150,000			119,150,000	(119,150,000)		—
小計	121,919,373	(1,649,244)		120,270,129	(119,150,000)		1,120,129
投資物業	—			—	119,150,000		119,150,000
租賃土地	—	1,649,244		1,649,244			1,649,244
投資證券	55,761,244			55,761,244	(55,761,244)		—
其他證券	998,200			998,200	(998,200)		—
可出售財務資產	—			—	70,114,010		70,114,010
發展中及待發展物業	51,212,972			51,212,972			51,212,972
流動資產							
買賣證券	2,416,500			2,416,500	(2,416,500)		—
按公平價值列賬及在損益 賬處理的財務資產	—			—	2,416,500		2,416,500
其他	12,099,142			12,099,142			12,099,142
流動負債	(10,042,956)			(10,042,956)			(10,042,956)
非流動負債							
遞延稅項	(391,188)		(6,440,441)	(6,831,629)			(6,831,629)
其他	(25,200,000)			(25,200,000)			(25,200,000)
資產淨值	<u>208,773,287</u>			<u>202,332,846</u>			<u>215,687,412</u>

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

3.1 採納最新及修訂之香港財務報告準則的影響 (續)

(c) 有關於二零零五年三月三十一日及於二零零五年四月一日之綜合資產負債表及資產淨值 (續)

	二零零五年 三月三十一日 (如以往呈報) 港元	被迫採納後之調整 HKAS 17 港元 (附註 3b)	-Int 21 港元 (附註 3d)	二零零五年 三月三十一日 (重列) 港元	採納後之期初調整 HKAS 39 港元 (附註 3a)	HKAS 40 港元 (附註 3c)	二零零五年 四月一日 港元
股本及儲備							
股本	40,000,000			40,000,000			40,000,000
資本儲備	251,046			251,046			251,046
投資物業重估儲備	28,186,983		(6,440,441)	21,746,542	(21,746,542)		—
累積盈餘	136,735,258			136,735,258	13,354,566	21,746,542	171,836,366
擬派股息	3,600,000			3,600,000			3,600,000
	<u>208,773,287</u>			<u>202,332,846</u>			<u>215,687,412</u>

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

3.2 尚未生效的新準則、詮釋及修訂

香港會計師公會已頒佈下列新準則、詮釋及修訂，惟對本集團及本公司截至二零零六年三月三十一日止年度的公司及集團之財務報表尚未生效：

會計及財務報告準則		由下列日期或 之後會計 期間起生效
香港會計準則第1號(修訂)	資本披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利：精算損益、集團 計劃及披露	二零零六年一月一日
香港會計準則第21號(修訂)	外幣匯率變動的影響：外國 業務的投資淨額	二零零六年一月一日
香港會計準則第39號(修訂)	集團內部交易預測之現金流對沖 會計處理法	二零零六年一月一日
香港會計準則第39號(修訂)	公平價值方案	二零零六年一月一日
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量和保險合約 —財務擔保合約	二零零六年一月一日
香港財務報告準則第6號	礦物資源的勘查和評估	二零零六年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第1號 (於二零零五年 十一月經修訂)	財務報表的呈報	二零零六年一月一日
香港會計準則第27號 (於二零零五年 十一月經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零六年一月一日
香港財務報告準則第3號 (於二零零五年 十一月經修訂)	業務合併	二零零六年一月一日
詮釋		
香港財務報告準則一詮釋4	釐訂安排是否包含租約	二零零六年一月一日
香港財務報告準則一詮釋5	解除運作、復原及環境修復基金 所產生權益之權利	二零零六年一月一日
香港財務報告準則一詮釋6	參與特定市場所產生之負債 —廢棄電力及電子設備	二零零五年十二月一日
香港財務報告準則一詮釋7	按HKAS 29「超級通脹經濟體 系下的財務報告」應用重估方法	二零零六年三月一日
香港財務報告準則一詮釋8	香港財務報告準則第2號的範圍	二零零六年五月一日
香港財務報告準則一詮釋9	附帶內在衍生產品之重新評估	二零零六年六月一日

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

3.2 尚未生效的新準則、詮釋及修訂 (續)

本集團及本公司並無提前於截至二零零六年三月三十一日止年度的財務報表內採用上述準則、詮釋及修訂。本集團已開始評估其對本集團的有關影響，惟未能確定是否會對本集團的會計政策及財務報表的呈報產生重大的影響。

4. 主要會計政策

4.1 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二零零六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。

4.2 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投票權、或發行股本或其董事會之公司。附屬公司被視為受控制是指本公司能透過控制其財務及營運政策，從其業務中獲利。該等投資在賬目上均以成本值扣除適當之減值準備入賬。

4.3 物業及設備

物業及設備按原值減累計折舊及適當之減值準備列賬。資產原值包括其買賣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。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

4.3 物業及設備 (續)

物業及設備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：

租約樓宇	—	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)

4.4 投資物業

投資物業乃根據租賃權益持有或擁有的土地及/或樓宇，用以賺取租金及/或資本增值，並按公平價值入賬。因公平價值變動而產生之任何盈虧於損益表中確認。所有按經營租賃持有的物業而又符合投資物業的定義，皆分類為投資物業。

在出售投資物業時或投資物業退役時，出售或退役所得淨款項及其賬面值之差額在該出售或退役年度之損益表中確認。

4.5 租賃土地

租賃土地指於購入由承租人佔用之物業的長期權益時須繳付的金額。租賃土地按原值減累計攤銷及適當之減值準備(如有)列賬，而租賃土地之攤銷乃按其租契期按直線法計算。

4.6 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。

4.7 資產減值

於每個結算日審核內部及外間資料，以識別下列資產，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：

- 附屬公司權益
- 物業及設備
- 租賃土地
- 發展中及待發展物業

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

4.7 資產減值 (續)

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。

4.8 可出售財務資產

可出售財務資產為集團長期持續持有或於購入時界定為可出售財務資產之股票投資，但不包括附屬公司之投資。它們先按公平價值加交易費用計量，並於各結算日，按公平價值重新計量，其公平值的變動在權益賬中確認。在銷售可出售財務資產時，權益賬中的累積盈虧在該出售年度於損益表中確認。

本集團於各結算日評估是否有客觀證據顯示可出售財務資產已減值。決定證券有否減值時，將考慮證券的公平價值有否重大或持續下降至低於其成本作為指標。如出現任何該等證據，累積虧損(收購成本與現有公平價值之間的差異減有關金融資產以往已計入損益表的任何減值虧損)會從權益賬轉至損益表。於損益表確認的減值虧損不會從損益表中撥回。

4.9 按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產

按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產為集團短期持有或初始買入時已遭界定之股票投資，惟不包欠缺活躍市場報價和公平價值不能可靠計量之股票投資。該等財務資產均以公平價值列於資產負債表上。其公平價值的變動在損益表中確認。在出售股票投資時，出售所得淨款項及其賬面值之差額在該年度之損益表中確認。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

4.10 土地權益

土地權益是以成本或市值二者之較低值計算。

4.11 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完全確認。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。

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。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

4.12 附帶利息之銀行借款

附帶利息之銀行借款初步按公平價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，借款按攤銷成本列賬，而所得款項與贖回價值的差額於借款期內以實際利率法於損益表內確認。

4.13 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。僱主及僱員分別按僱員有關收入百分之五供款，但不多於每月1,000港元，並在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。

4.14 收益計算確認

按公平價值列賬及在損益賬處理之財務資產及證券買賣按交易日入賬。

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。

4.15 現金及等同現金項目

等同現金項目指短期、具高流動性、可輕易轉化為現金及只承受極低價格風險之投資。現金及等同現金項目包括庫存現金、銀行存款及到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，和銀行透支。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

4.16 關連人士

倘存在下列情況下，任何人士即被視為關連人士：若集團可直接或間接控制該人士或可對該人士的財務及營運決策直接或間接發揮重大影響力，又或集團與該人士受到相同控制或相同的重大影響。

主要管理人員如直接或間接擁有權力和責任制定計劃、管理及控制集團業務人士，包括任何董事（執行董事與否），皆視作關連人士。

5. 財務風險管理

集團面對各種財務風險：價格風險、信貸風險、利率現金流風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。集團並無採用任何財務衍生工具作對沖用途。

(a) 價格風險

由於本集團持有若干上市股票投資作長期及短期用途，集團須承擔股票價格風險。管理層緊密監察集團證券投資組合，務求將股票價格風險減到最低。

(b) 信貸風險

信貸風險是指對方違約的風險。銀行結餘、貿易及其他應收賬款的賬面值是本集團就財務資產承受的最高信貸風險。

本集團定期檢討租金應收賬的情況，以及將現金存款存放於具信譽之金融機構，減低信貸風險。

(c) 利率現金流風險

集團之銀行貸款以浮動利率計算利息開支，而現金亦存放於銀行賺取浮動利率計息之利息收入，故此，集團須承受利率現金流風險。市場利率的改變影響集團之利息收入及支出。管理層定期監察市場利率以管理該等風險。

(d) 流動資金風險

本集團採納保守流動資金管理方法，管理層監察且維持一定水平的現金流以應付日常運作。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

6. 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

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	
	二零零六 港元	二零零五 港元	二零零六 港元	二零零五 港元 (重列)	二零零六 港元	二零零五 港元	二零零六 港元	二零零五 港元 (重列)
損益表								
分部收入	<u>10,239,079</u>	<u>20,725,519</u>	<u>10,098,247</u>	<u>6,861,468</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,337,326</u>	<u>27,586,987</u>
分部業績	4,155,440	3,785,199	7,627,039	4,234,251	17,344,868	4,080,374	29,127,347	12,099,824
投資證券減值準備回撥	—	7,052,809	—	—	—	—	—	7,052,809
出售投資證券溢利	—	2,455,077	—	—	—	—	—	2,455,077
可出售財務資產之銷售溢利	4,091,095	—	—	—	—	—	4,091,095	—
投資物業重估增值	—	—	2,295,000	—	—	—	2,295,000	—
稅項、利息及 未分部開支前業績	<u>8,246,535</u>	<u>13,293,085</u>	<u>9,922,039</u>	<u>4,234,251</u>	<u>17,344,868</u>	<u>4,080,374</u>	<u>35,513,442</u>	<u>21,607,710</u>
利息收入							261,194	67,371
利息支出							(1,116,062)	(17,606)
未分部之開支							(577,209)	(540,948)
除稅前經營盈利							34,081,365	21,116,527
稅項							(1,113,698)	(675,920)
除稅後盈利							<u>32,967,667</u>	<u>20,440,607</u>

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

6. 分部資料 (續) 按業務分類 (續)

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零零六	二零零五	二零零六	二零零五	二零零六	二零零五	二零零六	二零零五
	港元	港元	港元	港元 (重列)	港元	港元	港元	港元 (重列)
資產負債表								
資產								
分部資產	95,549,017	67,335,789	127,927,620	125,683,643	73,009,344	51,289,752	296,485,981	244,309,184
可收回稅項	—	—	32,247	98,247	—	—	32,247	98,247
	<u>95,549,017</u>	<u>67,335,789</u>	<u>127,959,867</u>	<u>125,781,890</u>	<u>73,009,344</u>	<u>51,289,752</u>	<u>296,518,228</u>	<u>244,407,431</u>
負債								
分部負債	1,194,418	1,236,612	3,234,882	3,104,945	2,143,991	1,948,844	6,573,291	6,290,401
應付及遞延稅項	—	—	7,265,237	6,886,628 ⁽¹⁾	—	—	7,265,237	6,886,628 ⁽¹⁾
銀行貸款 — 有抵押	—	—	25,200,000	28,000,000	—	—	25,200,000	28,000,000
未分部之企業負債	—	—	—	—	—	—	928,164	897,556
	<u>1,194,418</u>	<u>1,236,612</u>	<u>35,700,119</u>	<u>37,991,573</u>	<u>2,143,991</u>	<u>1,948,844</u>	<u>39,966,692</u>	<u>42,074,585</u>
其他資料								
資本開支	—	—	13,549	50,944,175	4,287,300	12,363,440	4,300,849	63,307,615
購買投資及其他證券	—	3,147,639	—	—	—	—	—	3,147,639
購買可出售財務資產	1,516,223	—	—	—	—	—	1,516,223	—
折舊	2,589	4,249	53,759	78,027	—	—	56,348	82,276
土地租賃攤銷	—	—	37,483	37,483	—	—	37,483	37,483
發展中或待發展								
物業減值準備回撥	—	—	—	—	17,405,000	4,130,136	17,405,000	4,130,136
買賣及其他證券未變現虧損	—	(17,411)	—	—	—	—	—	(17,411)
按公平價值列賬及損益賬								
處理的財務資產之								
公平價值增加	552,234	—	—	—	—	—	552,234	—
長期服務金準備	8,051	—	(1,251)	68,200	—	—	6,800	68,200

⁽¹⁾ 採納HKAS-Int-21後之重列金額。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

6. 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。

7. 營業額

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
出售按公平價值列賬及在損益賬處理的 財務資產／買賣證券收入	7,161,130	17,788,641
投資物業租金收入	10,098,247	6,861,468
於香港上市證券股息收入	3,077,949	2,936,878
	<u>20,337,326</u>	<u>27,586,987</u>

8. 除稅前盈利

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
除稅前盈利已扣除：		
核數師酬金	128,000	122,000
土地租賃攤分	37,483	37,483
折舊	56,348	82,276
出售物業及設備之虧損	11,057	1,758
銀行貸款利息	1,116,062	17,606
員工成本包括強積金供款43,531港元 (二零零五年：32,300港元)及董事酬金	3,018,207	2,885,144
投資物業直接經營支出	<u>505,234</u>	<u>668,709</u>
及計入：		
銀行存款利息收入	<u>261,194</u>	<u>67,371</u>

於本年度內無租金收入之投資物業並無重大直接經營開支。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

9. 董事酬金

董事酬金如下：

	2006 其他酬金			合計 港元
	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	420,000	12,000	444,000
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	60,000	—	—	60,000
	<u>240,000</u>	<u>1,969,560</u>	<u>12,000</u>	<u>2,221,560</u>

	2005 其他酬金			合計 港元
	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

截至二零零六年三月三十一日止年度

10. 僱員酬金

在本集團內最高薪酬五名人士中，三名(二零零五年：三名)為執行董事，其酬金已披露於賬目附註第9項內。餘下二位(二零零五年：二位)僱員之酬金分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
薪俸	563,696	498,036
強積金供款	22,900	20,320
	<u>586,596</u>	<u>518,356</u>

每位職員之酬金總額在零至1,000,000港元之區域內。

11. 稅項

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
當期稅項		
是年度香港利得稅準備	786,000	630,000
過往年度稅項準備餘額回撥	(7,955)	(1)
	<u>778,045</u>	<u>629,999</u>
遞延稅項	<u>335,653</u>	<u>45,921</u>
稅項開支	<u>1,113,698</u>	<u>675,920</u>

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%(二零零五年：17.5%)提撥。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

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	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
除稅前盈利	<u>34,081,365</u>	<u>21,116,527</u>
按香港利得稅稅率17.5%(2005年:17.5%) 及除稅前盈利計算之假設稅項開支	5,964,239	3,695,392
不可扣稅支出之稅項影響	23,812	53,321
無須繳稅收入之稅項影響	(4,346,168)	(2,938,708)
未有確認遞延稅項資產之是年度未抵扣稅務虧損	—	18,658
前期未確認稅項虧損及未確認可抵扣的暫記差額之使用	(490,718)	(160,696)
其他	(37,467)	7,953
稅項開支	<u>1,113,698</u>	<u>675,920</u>

12. 每股盈利

每股盈利乃根據除稅後綜合盈利32,967,667港元(二零零五年:20,440,607港元)及在該期間已發行股本40,000,000股(二零零五年:40,000,000股)之數額計算。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

13. 物業及設備

本集團	投資物業 港元	租約樓宇 港元	傢俬、裝置 及設備		合計 港元
			裝修 港元	及設備 港元	
成本／估值					
於二零零四年四月一日(重列)	69,480,000	1,315,636	570,900	201,705	71,568,241
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)
於二零零五年三月三十一日	119,150,000	1,315,636	570,900	200,785	121,237,321
採納HKAS 40之期初調整	(119,150,000)	—	—	—	(119,150,000)
於二零零五年四月一日	—	1,315,636	570,900	200,785	2,087,321
增加	—	—	—	13,549	13,549
出售	—	—	—	(30,669)	(30,669)
於二零零六年三月三十一日	—	1,315,636	570,900	183,665	2,070,201
累積折舊					
於二零零四年四月一日(重列)	—	371,091	380,556	134,191	885,838
是年度折舊(重列)	—	56,491	19,034	6,751	82,276
出售時撇除	—	—	—	(922)	(922)
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	—	427,582	399,590	140,020	967,192
本年度折舊	—	32,891	17,131	6,326	56,348
出售時撇除	—	—	—	(19,612)	(19,612)
於二零零六年三月三十一日	—	(460,473)	(416,721)	(126,734)	(1,003,928)
賬面淨值					
於二零零六年三月三十一日	—	855,163	154,179	56,931	1,066,273
於二零零五年三月三十一日	119,150,000	888,054	171,310	60,765	120,270,129

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

13. 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			
於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)
	<u>2,230,000</u>	<u>55,296</u>	<u>2,285,296</u>
於二零零五年三月三十一日 採納HKAS 40之期初調整	(2,230,000)	—	(2,230,000)
	<u>—</u>	<u>55,296</u>	<u>55,296</u>
於二零零五年四月一日	—	55,296	55,296
增加	—	5,049	5,049
出售	—	(10,678)	(10,678)
	<u>—</u>	<u>49,667</u>	<u>49,667</u>
於二零零六年三月三十一日	—	49,667	49,667
累積折舊			
於二零零四年四月一日	—	25,608	25,608
是年度折舊	—	3,061	3,061
出售時撇除	—	(922)	(922)
	<u>—</u>	<u>27,747</u>	<u>27,747</u>
於二零零五年三月三十一日 及二零零五年四月一日	—	27,747	27,747
本年度折舊	—	2,669	2,669
出售時撇除	—	(4,773)	(4,773)
	<u>—</u>	<u>(25,643)</u>	<u>(25,643)</u>
於二零零六年三月三十一日	—	(25,643)	(25,643)
賬面淨值			
於二零零六年三月三十一日	<u>—</u>	<u>24,024</u>	<u>24,024</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>2,230,000</u>	<u>27,549</u>	<u>2,257,549</u>

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

14. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
公平價值				
年初結餘	119,150,000	—	2,230,000	—
公平價值增加	2,295,000	—	30,000	—
年末結餘	<u>121,445,000</u>	<u>—*</u>	<u>2,260,000</u>	<u>—*</u>

* 於二零零五年三月三十一日之賬面值列於附註第13項內。

所有物業均位於香港，其租約期限如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
中期租約	114,475,000	112,140,000	2,260,000	2,230,000
長期租約	6,970,000	7,010,000	—	—
	<u>121,445,000</u>	<u>119,150,000</u>	<u>2,260,000</u>	<u>2,230,000</u>

本集團之投資物業由永利行評值顧問有限公司根據二零零六年三月三十一日之公開市值作出重估。

於二零零六年三月三十一日，本集團之投資物業賬面總值53,060,000港元(二零零五年：52,000,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

15. 租賃土地

	本集團	
	二零零六年	二零零五年 (重列)
	港元	港元
成本		
年初及年終之結餘	<u>2,443,324</u>	<u>2,443,324</u>
累積攤銷		
年初之結餘	794,080	756,597
本年度攤銷	<u>37,483</u>	<u>37,483</u>
年終之結餘	<u>(831,563)</u>	<u>(794,080)</u>
賬面淨值	<u><u>1,611,761</u></u>	<u><u>1,649,244</u></u>

租賃土地位於香港，以中期租約持有。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

16. 發展中及待發展物業

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
年初成本值	88,055,836	75,692,396
增加	4,287,300	12,363,440
年末成本值	92,343,136	88,055,836
減值準備	(19,437,864)	(36,842,864)
	<u>72,905,272</u>	<u>51,212,972</u>
於資產負債表上之分類		
非流動資產	9,200,000	51,212,792
流動資產	63,705,272	—
	<u>72,905,272</u>	<u>51,212,792</u>

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。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 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	174,109,195	177,297,785
— 需付息	25,189,388	23,021,788
	<u>205,779,685</u>	<u>206,800,675</u>
應付附屬公司款項		
— 免息	(21,976,885)	(29,233,260)
	<u>183,802,800</u>	<u>177,567,415</u>
減值準備	(30,738,375)	(55,273,676)
	<u>153,064,425</u>	<u>122,293,739</u>

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

17. 附屬公司權益 (續)

於二零零六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	已發行股本 港元	直接擁有之 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%
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%

本集團內部之借貸皆為無抵押及隨時通知收回貸款。需付利息之貸款之年利率為最優惠利率減3厘(二零零五年八月三十一日以前)，及2厘(由二零零五年九月一日起)。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

18. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
應收租金	507,839	336,749	10,000	—
按金及預付費用	546,444	454,366	125,728	126,752
其他賬款	432,472	753,199	3,676	—
	<u>1,486,755</u>	<u>1,544,314</u>	<u>139,404</u>	<u>126,752</u>

本集團及本公司之應收租金均在正常賬期內。

19. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
定期存款	13,572,385	6,020,914	7,593,372	6,020,914
現金及來往戶口	1,546,882	1,898,989	1,356,332	1,728,614
	<u>15,119,267</u>	<u>7,919,903</u>	<u>8,949,704</u>	<u>7,749,528</u>

定期存款的期限由7天至兩星期(二零零五年：7天)，年利率為4.1%至4.3%(二零零五年：2.375%)。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

20. 貿易及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
租約按金	1,882,750	1,707,150	38,000	34,000
預收租金	26,393	54,784	—	—
應付物業發展賬款	409,662	602,358	—	—
物業發展賬款保留金額	1,616,829	1,228,986	—	—
未領取股息	928,164	894,556	928,164	894,556
應付費用	544,657	613,923	266,017	300,507
	<u>5,408,455</u>	<u>5,101,757</u>	<u>1,232,181</u>	<u>1,229,063</u>

21. 銀行貸款 — 有抵押

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
短期		
一年內償還	<u>2,800,000</u>	<u>2,800,000</u>
長期		
超過一年，但不超過兩年	2,800,000	2,800,000
超過兩年，但不超過五年	8,400,000	8,400,000
超過五年	<u>11,200,000</u>	<u>14,000,000</u>
	<u>22,400,000</u>	<u>25,200,000</u>
	<u>25,200,000</u>	<u>28,000,000</u>

銀行貸款年利率為最優惠利率減2.7%或香港同業拆息加1%，取二者較低。董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相約。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

22. 長期服務金準備

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
年初結餘	2,086,200	2,018,000	939,000	939,000
本年度撥備	6,800	68,200	8,300	—
年末結餘	<u>2,093,000</u>	<u>2,086,200</u>	<u>947,300</u>	<u>939,000</u>

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。

23. 遞延稅項

於綜合資產負債表上遞延稅項（資產）／負債之組成部份及其變動如下：

引致產生遞延稅項：	物業重估 盈餘 港元	累積稅項 折舊差額 港元	未使用之 稅項虧損 港元	合計 港元
於二零零四年四月一日（重列）	6,595,330	345,267	—	6,940,597
損益表內撇除／（回撥）	—	134,819	(88,898)	45,921
權益賬內回撥	(154,889)	—	—	(154,889)
於二零零五年三月三十一日				
及二零零五年四月一日	6,440,441	480,086	(88,898)	6,831,629
損益表內撇除／（回撥）	543,386	134,464	(342,197)	335,653
於二零零六年三月三十一日	<u>6,983,827</u>	<u>614,550</u>	<u>(431,095)</u>	<u>7,167,282</u>

於結算日，本公司並無重大遞延稅項。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

23. 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	
	二零零六年 港元	二零零五年 (重列) 港元	二零零六年 港元	二零零五年 (重列) 港元
未抵扣之稅務虧損	4,162,339	5,890,945	4,162,339	5,890,945
物業重估虧損	13,726,500	14,802,001	—	—
	<u>17,888,839</u>	<u>20,692,946</u>	<u>4,162,339</u>	<u>5,890,945</u>

24. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股數	總值 港元	股數	總值 港元
法定股本				
普通股每股一元	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>
已發行及繳足股本				
普通股每股一元	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

25. 儲備

本集團	附註	資本儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	累積盈餘 港元	總值 港元
於二零零三年三月三十一日					
如前呈報		251,046	29,459,398	120,694,651	150,405,095
採納HKAS-Int 21之 前期調整	3(d)	—	(6,595,330)	—	(6,595,330)
重列		251,046	22,864,068	120,694,651	143,809,765
投資物業重估減值減 相關遞延稅項之淨額(重列)					
		—	(1,117,526)	—	(1,117,526)
是年盈利		—	—	20,440,607	20,440,607
股息	26	—	—	(4,400,000)	(4,400,000)
於二零零五年三月三十一日 (重列)					
		251,046	21,746,542	136,735,258	158,732,846
採納以下會計準則之期初調整					
— HKAS 32 及 HKAS 39	3(a)	—	—	13,354,566	13,354,566
— HKAS 40	3(c)	—	(21,746,542)	21,746,542	—
於二零零五年四月一日					
		251,046	—	171,836,366	172,087,412
本年度盈利		—	—	32,967,667	32,967,667
可出售財務資產公平價值增加		—	—	15,411,507	15,411,507
可出售財務資產出售時 公平價值變動之變現 轉入損益表		—	—	(3,115,050)	(3,115,050)
股息	26	—	—	(4,800,000)	(4,800,000)
於二零零六年三月三十一日					
		<u>251,046</u>	<u>—</u>	<u>212,300,490</u>	<u>212,551,536</u>

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

25. 儲備 (續)

本公司	附註	投資物業 重估儲備 港元	累積盈餘 港元	總值 港元
於二零零四年四月一日		485,848	67,795,342	68,281,190
是年盈利	27	—	27,801,493	27,801,493
股息	26	—	(4,400,000)	(4,400,000)
投資物業重估減值		(70,000)	—	(70,000)
		<u>415,848</u>	<u>91,196,835</u>	<u>91,612,683</u>
於二零零五年三月三十一日		415,848	91,196,835	91,612,683
採納HKAS 40之期初調整	3(c)	(415,848)	415,848	—
		<u>—</u>	<u>91,612,683</u>	<u>91,612,683</u>
於二零零五年四月一日		—	91,612,683	91,612,683
本年度盈利	27	—	37,363,696	37,363,696
股息	26	—	(4,800,000)	(4,800,000)
		<u>—</u>	<u>124,176,379</u>	<u>124,176,379</u>
於二零零六年三月三十一日		<u>—</u>	<u>124,176,379</u>	<u>124,176,379</u>

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128,176,379港元(二零零五年：94,796,835港元)。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

26. 股息

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
本年度股息 —		
於期內派發中期股息每股港幣2仙 (二零零五年：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10仙 (二零零五年：每股港幣9仙)	4,000,000	3,600,000
	<u>4,800,000</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。

27. 股東應佔盈利

	本公司 二零零六年 港元	二零零五年 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(二零零五年：10,800,000)	<u>37,363,696</u>	<u>27,801,493</u>

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

28. 資本承擔

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 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	<u>260,000</u>	<u>4,000,000</u>

於結算日，本公司並無重大之資本性支出承擔。

29. 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	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
一年內	<u>9,774,177</u>	9,003,779	<u>228,000</u>	121,000
於第二至第五年內	<u>5,562,942</u>	<u>11,243,987</u>	<u>135,000</u>	—
	<u>15,337,119</u>	<u>20,247,766</u>	<u>363,000</u>	<u>121,000</u>

經營租約之租期一般為一至三年。

30. 或然負債

	本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
給予銀行之公司擔保以提供銀行授信予附屬公司	<u>28,000,000</u>	<u>28,000,000</u>

於結算日本集團沒有重大或然負債。

賬目附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

31. 結算日後事項

(a) 出售土地權益

於二零零六年四月，本公司與獨立人士訂立買賣協議出售若干農地，出售價為10,369,458港元，是項交易已於二零零六年五月完成，而交易詳細資料已刊載於二零零六年五月十二日之公函。

(b) 購入股票投資

於結算日後，本集團購入若干香港上市股票投資總值4,808,755港元，作為長期投資並列為可出售財務資產入賬。