

財務報表附註

一、 一般資料

華廈置業有限公司是一間於香港註冊成立之有限公司，註冊地址為香港皇后大道東43-59號東美中心2500室。

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財務報表附註十五及十六。

綜合財務報表以港幣（港元）列報（除另有說明外）。此等財務報表已經由董事會於二零零六年七月十三日批准刊發。

二、 主要會計政策

編製此等財務報表採納之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務準則」）編制。財務報表已按照歷史成本法編制，並就按公平值計入損益賬之金融資產以及投資物業的重估均按公平值列賬而作出修訂。

編制符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算，管理層在應用本集團會計政策過程中須行使其判斷力。附註四中所披露的範疇為涉及較高度判斷或高度複雜性，或涉及對編製綜合財務報表所需之重要假設和估算。

(b) 會計政策之變動

採納新訂／經修訂財務準則

於本年度，本集團採納以下新訂／經修訂財務準則及詮釋，此等準則均與其業務有關。二零零五年之比較數字已按照有關規定作出所需修訂。

香港會計準則第1號	財務報表的呈報
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變動及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	外幣匯率變動的影響
香港會計準則第24號	關連人士的披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股溢利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號（修訂）	金融資產和金融負債的過渡和初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋第4號	租賃－決定香港土地租賃年期
香港會計準則－詮釋第15號	經營租約－優惠
香港會計準則－詮釋第21號	所得稅－經重估非折舊資產的收回

採納香港會計準則第1、7、8、10、21、24、27、28、33、36號及香港會計準則－詮釋第4及15號並無導致本集團的會計政策出現重大變動，且並無對財務報表造成重大影響，惟須根據香港會計準則第1及24號規定修改若干呈報方式及披露資料。

財務報表附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(b) 會計政策之變動 (續)

採納香港會計準則第17，32，39，40號及香港會計準則一詮釋第21號令本集團之會計政策出現重大變動。本集團主要會計政策之變動及採納該等新政策之影響載於下文：

- (i) 採納香港會計準則第17號後，導致會計政策出現變動。租賃土地從待出售物業重新分類為經營租賃。為取得租賃土地之預付款項按直線法於租賃期內攤銷並計入損益賬內，倘若發生減值，則減值亦計入損益賬內。而在以前年度，租賃土地被分類為待出售物業，並按成本及以變賣可得淨值之較低者入賬。
- (ii) 採納香港會計準則第32及39號導致有關按公允價值計量且其變動計入損益賬的金融資產及可供出售金融資產的分類的會計政策出現變動。
- (iii) 採納香港會計準則第40號導致投資物業之會計政策有變，其中公平值之變動於損益賬入賬。在以往，公平值的增加撥入投資物業重估儲備。而公平值的減少首先與組合基準早前估值之增加對銷，餘額於損益賬支銷。
- (iv) 採納香港會計準則一詮釋第21號導致計算有關投資物業重估所產生遞延稅項負債之會計政策有變，該等遞延稅項負債按透過使用而收回該資產賬面值所產生稅務後果計算。在以往，該資產之賬面值預算可透過銷售而收回。

所有此等會計政策之變動乃根據有關準則之過渡條文而製訂。本集團採納之所有準則均需要或容許追溯應用，惟香港會計準則第32及39號並不允許追溯應用。

會計政策變動之影響

綜合損益賬

	採納新財務準則之影響				總額 港元
	香港會計 準則第1號 港元	香港會計 準則第17號 港元	香港會計 準則第40號 港元	香港會計準則 －詮釋第21號 港元	
截至二零零六年					
三月三十一日止年度					
增加／(減少)：					
經營溢利	-	(50,950)	3,350,000	-	3,299,050
應佔聯營公司溢利減虧損	(3,005,861)	(508,431)	16,975,000	(2,970,625)	10,490,083
除所得稅前溢利	(3,005,861)	(559,381)	20,325,000	(2,970,625)	13,789,133
所得稅費用	(3,005,861)	(8,914)	-	586,250	(2,428,525)
本公司權益持有人應佔溢利	-	(550,467)	20,325,000	(3,556,875)	16,217,658
每股盈利					
(基本及攤薄·港仙)	-	(0.5)	16.8	(2.9)	13.4
截至二零零五年					
三月三十一日止年度					
增加／(減少)：					
經營溢利	-	(50,950)	5,000,000	-	4,949,050
應佔聯營公司溢利減虧損	(1,975,077)	(508,431)	26,532,380	(4,844,717)	19,204,155
除所得稅前溢利	(1,975,077)	(559,381)	31,532,380	(4,844,717)	24,153,205
所得稅費用	(1,975,077)	(8,916)	-	875,000	(1,108,993)
本公司權益持有人應佔溢利	-	(550,465)	31,532,380	(5,719,717)	25,262,198
每股盈利					
(基本及攤薄·港仙)	-	(0.5)	26.1	(4.7)	20.9

財務報表附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(b) 會計政策之變動 (續)

會計政策變動之影響 (續)

綜合資產負債表

	採納新財務準則之影響			總額
	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第40號	香港 會計準則— 詮釋第21號	
	港元	港元	港元	港元
於二零零六年三月三十一日				
增加／(減少)：				
資產				
於聯營公司之投資	(6,347,317)	–	(10,984,301)	(17,331,618)
遞延所得稅資產	136,737	–	–	136,737
待出售物業	(1,030,886)	–	–	(1,030,886)
資產總值	(7,241,466)	–	(10,984,301)	(18,225,767)
權益				
保留溢利	(7,197,800)	85,818,002	(15,219,701)	63,400,501
投資物業重估儲備	–	(85,818,002)	–	(85,818,002)
權益總值	(7,197,800)	–	(15,219,701)	(22,417,501)
負債				
遞延所得稅負債	(43,666)	–	4,235,400	4,191,734
負債總值	(43,666)	–	4,235,400	4,191,734

	採納新財務準則之影響			總額
	香港			
	香港會計 準則第17號 港元	香港會計 準則第40號 港元	會計準則— 詮釋第21號 港元	港元
於二零零五年三月三十一日 增加／(減少)：				
資產				
於聯營公司之投資	(5,838,886)	—	(8,013,676)	(13,852,562)
遞延所得稅資產	171,489	—	—	171,489
待出售物業	(979,936)	—	—	(979,936)
資產總值	(6,647,333)	—	(8,013,676)	(14,661,009)
權益				
保留溢利	(6,647,333)	65,493,002	(11,662,826)	47,182,843
投資物業重估儲備	—	(65,493,002)	—	(65,493,002)
權益總值	(6,647,333)	—	(11,662,826)	(18,310,159)
負債				
遞延所得稅負債	—	—	3,649,150	3,649,150
負債總值	—	—	3,649,150	3,649,150

財務報表附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(c) 尚未生效的準則、詮釋及修訂

香港會計師公會已公布若干新訂準則、修訂及詮釋，惟其在本年度還未生效，與本集團營運有關的列載如下：

		於下列日期起開始之 會計年度生效
香港會計準則 第19號 (修訂)	僱員福利 — 精算盈虧，界定福利計劃 及其披露	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 — 公平值期權	二零零六年一月一日
財務準則 — 詮釋第4號	釐訂一項安排是否包含租賃	二零零六年一月一日
香港會計準則 第1號 (修訂)	財務報表的呈報 — 資本披露	二零零七年一月一日
財務準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日

本集團於二零零六年三月三十一日止財政年度並無提早採納上述準則、詮釋和修訂。本集團已開始就上述準則、詮釋和修訂對本集團財務報表的影響作出評估，惟現時尚未對其影響作出分析及計量。

(d) 集團會計

(i) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。

附屬公司指本公司直接或間接控制董事會的組成、控制過半數投票權或持有過半數已發行股本的實體。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在綜合損益賬確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟應考慮此是否顯示所轉資產已減值。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

財務報表附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(d) 集團會計 (續)

(ii) 聯營公司

聯營公司乃指本集團對其有重大影響力但卻未能控制其運作的公司，並一般持有其百分之二十至五十投票權的股權。於聯營公司之投資以權益法入賬，而最初則按成本列賬。本集團於聯營公司之投資包括購入時確立的商譽，並已扣除任何累積減值虧損。

本集團應佔聯營公司購入後之溢利或虧損於損益賬內確認，及應佔購入後之儲備變動於儲備內確認。累計之購入後變動則與投資之賬面值作出調整。若本集團應佔聯營公司虧損等同或超過其於聯營公司之權益，包括任何其他應收之免抵押款項，本集團將不會確認進一步之虧損，除非其有責任承擔或已替聯營公司付款。

本集團與其聯營公司之間於交易上之未變現利潤將以本集團於聯營公司所佔權益為限而對銷。除非該項交易有證據顯示被轉讓資產已減值，否則未變現虧損也被對銷。聯營公司之會計政策有需要時可予改動以確定與本集團採用者一致。

於本公司之資產負債表內，聯營公司之投資是按成本扣除減值虧損準備列賬。聯營公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

(e) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及列賬貨幣。本集團所有附屬公司及聯營公司均以港幣作為功能貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益賬確認。

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動以該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額及該證券賬面值的其他變動之間作出分析。換算差額在損益賬確認，而賬面值的其他變動則在權益中確認。

非貨幣性金融資產及負債的換算差額為公平值盈虧的一部份。非貨幣性金融資產及負債（例如按公平值計入損益賬的股本證券）的換算差額在損益賬中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性金融資產（例如分類為可供出售的股本證券）的換算差額包括在權益內的投資重估儲備之內。

財務報表附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或／及資本增值而持有，且並非由本集團旗下公司佔用的物業分類為投資物業。

投資物業包括以經營租約持有的土地及以融資租約持有的樓宇。

倘符合投資物業的餘下定義，則以經營租約持有的土地會被分類為並入賬列作投資物業。經營租約乃猶如其為融資租約入賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關交易成本。

初步確認後，投資物業按公平值及不作折舊列賬。公平值乃按交投活躍市場的價格計算，並於需要時就個別特定資產在性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘並無有關資料，則會使用其他估值方法，如交投較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等。此等估值每年最少一次由外聘估值師進行。

投資物業的公平值反映(其中包括)現有租約的租金收入及有關在現行市況下對未來租約的租金收入。

同樣地，公平值亦反映任何有關物業可預期出現的現金流出。此等現金流出部分確認為負債，包括有分類為投資物業的土地的融資租約負債；其他包括或然租金付款則不會於財務報表確認。

其後開支僅於當與該項目有關的未來經濟利益可能會流入本集團，且其成本能夠可靠地計量時，方會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間自損益賬扣除。

公平值之變動於損益賬中確認。

(g) 非金融資產減值

須作折舊或攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於損益賬內確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於估算減值時，資產將按其可識辨現金流量（現金產生單位）的最低層面組合。除商譽外，已遭受減值的非金融資產在每個報告日就減值是否有可能撥回進行檢討。

(h) 金融資產

二零零五年四月一日之前

本集團將其在證券的投資（不包括附屬公司及聯營公司）分類為下列之長期投資、持至到期日之投資及短期投資：

(i) 長期投資

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。

(ii) 持至到期日之證券

持至到期日之證券在資產負債表內按成本值加／減去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，並在損益賬中列作利息收益／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，並即時在損益賬列作開支。

財務報表附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(h) 金融資產 (續)

(iii) 短期投資

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值列賬。於資產負債表結算日，短期投資之公平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。

二零零五年四月一日起

本集團將其金融資產分類如下：按公平值計入損益賬的金融資產、貸款及應收款項、持至到期日之投資及可供出售金融資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(i) 按公平值計入損益賬的金融資產

此類別分為兩個細類別：持作買賣的金融資產及最初已指定須按公平值計入損益賬的金融資產。倘購入的金融資產其主要目的為在短期內出售或按管理層如此指定，則撥歸此類別。倘此類別的資產乃持作買賣或預期將於結算日起計十二個月內變現，則分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為非衍生工具金融資產，具有固定或可於交投活躍的市場上掛牌而決定金額，於本集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務且無意買賣應收款項時產生。此等貸款及應收款項分類為流動資產，並列在資產負債表中應收業務賬款及其他應收款項內（附註2(i)）。倘若到期日由結算日起計逾十二個月者，則列作非流動資產。

(iii) 持至到期日之投資

持至到期日之投資乃指付款金額固定或可確定，有固定到期日且本集團管理層有明確意向及能力持有至到期日之非衍生工具金融資產。

(iv) 可供出售的金融資產

可供出售的金融資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他按公平值計入損益賬的金融資產、貸款及應收款項或持至到期日之投資類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期購入及出售的投資在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。按公平值計入損益賬的金融資產初步按公平值確認，而交易成本則在損益賬支銷。所有其他財務資產初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或已轉讓，而本集團已實際轉讓擁有權的所有風險和回報時，投資即終止確認。可供出售金融資產及按公平值計入損益賬的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。因「按公平值計入損益賬的金融資產」類別的公平值變動而產生的盈虧，列入產生期間的損益賬中呈報於「按公平值計入損益賬的金融資產盈虧」內。

財務報表附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(h) 金融資產 (續)

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動乃該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額與該證券賬面值的其他變動之間作出分析。換算差額在損益賬確認，而賬面值的其他變動則在權益中確認。分類為可供出售的非貨幣性證券的公平值變動在權益中確認。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整以「可供出售金融資產的盈虧」列入損益賬內。

有牌價投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項金融資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用估值技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和盡量以市場資訊而非發行人個別情況為輸入的期權定價模式。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售金融資產存在此等證據，按收購成本與當時公平值的差額，減該金融資產之前在損益賬確認的任何減值虧損計算的累計虧損，自權益中剔除並在損益賬記賬。在損益賬確認的股權工具減值虧損不會透過損益賬撥回。應收業務賬款的減值測試在附註二(i)中敘述。

(i) 應收業務賬款及其他應收款項

應收業務賬款及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收業務賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人有嚴重財政困難，可能進行破產或財務重組，以及欠繳或拖延付款，均視為應收款已經減值的指標。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。撥備金額在損益賬確認。

(j) 待出售物業

租賃土地部份按成本扣除累計攤銷及減值虧損入賬，而樓宇部份則按成本值及變賣可得淨值之較低者列賬。變賣可得淨值是指按正常業務範圍內出售而估算所得出售價減銷售費用。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

財務報表附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(l) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值的暫時差異全數撥備。然而，來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認的遞延所得稅，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒布或主要已頒布，並在有關之遞延所得稅資產預期實現或遞延所得稅負債預期結算時之稅率而釐定。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異作出撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

(m) 撥備

倘本集團因過往事件而產生現有法定或推定責任，而將來可能需要有資源流出以解除責任，而有關金額可以衡量時則撥備將予以確認。不能為將來業務虧損而確認撥備。

當一些類似責任出現，在確定是否需要資源流出以解決責任，須按該等類似責任作整體考慮。縱使在同類責任內任何一項需要資源流出，仍須作出撥備。

(n) 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。

(o) 收益確認

出售落成物業之收益於銷售協議完成後始予以確認記賬。

管理費收入在提供服務後入賬。

租金收入以直線法按有關租約期限入賬。

利息收入以實際利息法按時間比例基準確認。

股息收入在收取股息之權利獲確定後入賬。

(p) 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應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。僱員可享有之病假及產假則於休假時才確認。

財務報表附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(q) 股息分配

分配給本公司股東之股息在得到本公司董事或股東批准後在該期的財務報表內確定為負債。

三、 財務風險管理

本集團的業務承受著多種風險，包括價格風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 財務風險因素

(i) 價格風險

由於本集團持有的投資分類為可供出售的金融資產或按公平值計入損益賬的金融資產，故此本集團承受股本證券的價格風險。本集團之投資物業及待出售物業受著價格風險，因他們的價值均受到物業市場情況而轉變。

(ii) 信貸風險

本集團並無重大的信貸風險。本集團實施一些政策以確保在租賃開始前租戶需繳付租金按金及於物業契約簽訂前已收取出售物業款項。另外，本集團之現金亦存放於較高評級之金融機構。

(iii) 流動資金風險

本集團於二零零六年三月三十一日並無任何銀行借貸。為確保資金靈活性，本集團保持足額之現金及現金等價物及高流動性之短期投資。

(b) 公平值估算

應收業務賬款及其他應收款項，現金及現金等價物以及應付業務賬款及其他應付款項之賬面值假定與其公平值相若。其他作為披露目的之金融資產之公平值乃按本集團一些類同之金融工具以市場利率折讓未來現金流量估算。

四、 重要會計估算及判斷

估算及判斷不斷按過往經驗及其他因素評核並以此為基準，當中包括合理預計於某些情況下一些將會出現的事件。

本集團就未來作出一些估算及假設，就定義而言會計估算極少與相關實際結果相等。有關作出之估算及假設而引致於下一個財政年度內須就資產及負債賬面值作重大調整的風險討論如下。

(a) 投資物業公平值的估算

本集團之投資物業用作租予第三者，其公平值之評估乃由獨立認可之專業物業估值師—忠誠測量行有限公司於二零零六年三月三十一日以公開市值基準，按同一及／或類似物業之近期成交價格作出估值。

(b) 待出售物業可變現淨值的估算

管理層於每一個匯報期內均會檢討可從待出售物業收回之金額。可收回之金額是指估算物業之銷售價格扣減銷售成本。管理層於決定可收回金額時均作出估算。

財務報表附註 (續)

五、營業額

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
租金收入	3,540,019	3,730,047
管理費收入	1,287,762	1,585,613
利息收入	6,741,673	1,260,071
股息收入		
上市投資	500,241	231,821
非上市投資	313,363	1,005,984
建築工程監督費收入	336,837	212,350
	12,719,895	8,025,886

六、其他利潤淨額

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
按公平值計入損益賬之金融資產之已變現及未變現利潤淨額	3,735,434	—
投資之已變現及未變現利潤淨額	—	3,327,341
匯兌(虧損)/利潤淨額	(581,157)	226,704
出售一間聯營公司之利潤	—	43,673
雜項	66,347	108,064
	3,220,624	3,705,782

七、 經營溢利

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
經營溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	624,961	931,850
其他物業	2,915,058	2,798,197
減：有關支出	(513,520)	(398,102)
並扣除：		
員工成本（包括董事酬金）	3,507,840	3,334,763
核數師酬金	326,000	313,000
租賃土地之攤銷	50,950	50,950

八、 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本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值收益港幣17,850,000元（2005：港幣31,831,133元）。

財務報表附註 (續)

九、董事及高層管理人員酬金

本公司各董事之酬金列述如下：

	袍金	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
執行董事		
鍾棋偉先生	50,000	50,000
鍾仁偉先生	50,000	50,000
鍾英偉先生	50,000	50,000
非執行董事		
何約翰先生	50,000	50,000
伍國棟先生	50,000	50,000
獨立非執行董事		
林漢強先生	50,000	50,000
陳煥江先生	50,000	50,000
蘇洪亮先生	50,000	50,000
董事袍金	400,000	400,000

截至二零零六及二零零五年三月三十一日止年度，並沒有付予其他酬金。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：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
薪金及其他酬金	1,179,429	1,472,882
退休福利計劃供款	44,600	69,011
	1,224,029	1,541,893

截至二零零六及二零零五年三月三十一日止年度，五名最高薪酬人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

十、 退休福利計劃

本集團員工參與一項界定供款退休計劃，某些關連公司亦為其員工參與此界定供款計劃。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158,113元（2005：港幣161,295元）。

十一、 所得稅費用

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5% (2005: 17.5%)提撥準備。

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
本年度所得稅		
香港利得稅	454,691	233,896
遞延所得稅(附註二十五)	685,453	866,084
	1,140,144	1,099,980

財務報表附註 (續)

十一、 所得稅費用 (續)

本集團有關除所得稅前溢利之所得稅費用與假若採用香港(即本集團經營業務地區)之稅率而計算之理論性稅額之差額如下:

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
除所得稅前溢利·撇除應佔聯營公司溢利減虧損	14,086,606	11,868,324
按稅率17.5%(2005: 17.5%)計算	2,465,156	2,076,957
年前少撥/(多撥)準備	1,002	(2,604)
無須課稅之收入	(1,333,424)	(1,041,972)
不可扣稅之費用	117,944	100,870
未確認之稅務虧損之減少淨額	(148,002)	(33,159)
未確認之暫時差額	(3,299)	(2,100)
其他	40,767	1,988
所得稅費用	1,140,144	1,099,980

十二、 股息

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
擬派發末期股息每股港幣4仙(2005: 港幣4仙)	4,838,400	4,838,400

於二零零六年七月十三日舉行之會議,董事會建議派發末期股息每股港幣4仙。此建議之股息將於截至二零零七年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

十三、 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司權益持有人應佔溢利及年內已發行普通股股份之加權平均股數計算。

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	40,271,882	50,315,179
已發行普通股股份之加權平均股數	120,960,000	120,960,000
每股基本盈利(港仙)	33.3	41.6

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

十四、 投資物業

	本集團及本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
估值		
年初	26,150,000	21,150,000
公平值收益	3,350,000	5,000,000
年終	29,500,000	26,150,000

投資物業為香港超過五十年租約之物業，並按忠誠測量師行有限公司(獨立認可之專業物業估值師)於二零零六年及二零零五年三月三十一日根據公開市值基礎所作的估值列賬。

財務報表附註 (續)

十五、 附屬公司

	本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
非上市股份·按成本	110,346	110,346

所有附屬公司皆由本公司全資持有，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，並為本公司直接持有。

十六、 聯營公司

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
於聯營公司之投資		
本集團－應佔資產淨值	135,311,647	109,236,227
本公司－非上市股份·按成本	2,640,618	2,640,618
	本集團及本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
聯營公司欠款		
－非流動部份	101,130,980	107,130,376
－流動部份(附註二十)	54,688,814	57,681,368
	155,819,794	164,811,744
欠聯營公司款項(附註二十六)	(18,704,102)	(12,983,763)
	137,115,692	151,827,981

本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

(a) 業績

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
收益	20,797,111	33,045,261
本年度溢利	27,325,420	39,546,835
股息	1,250,000	84,645

財務報表附註 (續)

十六、 聯營公司 (續)

(b) 資產淨值

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
資產	319,880,537	296,967,796
負債	(184,568,890)	(187,731,569)
資產淨值	135,311,647	109,236,227

聯營公司及應收／(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
		二零零六年 港元	二零零五年 港元		
凱得置業有限公司	物業發展	42,998,920	42,803,920	6,000,000股 每股港幣1元	25
捷浩發展有限公司	物業發展	14,561,803	15,481,803	4股 每股港幣1元	25
金日鷹發展有限公司	物業發展	(13,400,178)	(9,394,839)	4股 每股港幣1元	25
東泰來企業有限公司	物業投資	16,526,919	18,101,919	10,000股 每股港幣1元	25
富江山置業有限公司	投資控股	(2,407,610)	(1,052,610)	100股 每股港幣10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
		二零零六年 港元	二零零五年 港元		
富靈置業有限公司	物業投資	46,284	36,284	4股 每股港幣10元	50
富實利地產有限公司	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	17,536,760	19,201,760	1,000股 每股港幣10元	50
金利華置業有限公司	物業投資	38,506	71,760	100,000股 每股港幣1元	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	38,307,400	38,607,400	20股 每股港幣10元	25
建源興置業有限公司	物業發展	10,291,056	11,809,056	200,000股 每股港幣1元	50
Mass Collection Company	物業發展	(2,896,314)	(2,536,314)	2股 每股港幣1元	50
Remadour Estate Limited	物業投資	7,264,502	8,386,495	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

財務報表附註 (續)

十六、 聯營公司 (續)

聯營公司及應收／(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
		二零零六年 港元	二零零五年 港元		
星福投資有限公司	提供貸款	558,525	859,824	2股 每股港幣1元	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	2,725,575	3,150,575	100,000股 每股港幣10元	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	2,721,469	3,146,469	100,000股 每股港幣10元	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	2,242,075	3,154,479	10股 每股港幣10元	50
		137,115,692	151,827,981		

- (i) 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。
- (ii) 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。

十七、可供出售之金融資產

本集團及本公司
二零零六年
港元

非上市股份·按成本	250,448
-----------	----------------

本公司各董事認為可供出售之金融資產的公平值並不可能可靠地計量，因為近期沒有由具充份資訊的自願人士進行之可確認公平交易，而可供出售之金融資產的將來現金流量亦不能可靠地確定。故此，可供出售之金融資產按成本入賬。

十八、長期投資

本集團及本公司
二零零五年
港元

非上市股份·按成本	250,448
-----------	----------------

於二零零五年四月一日之長期投資，已按香港會計準則第32及39號（附註二(h)）列入為可供出售之金融資產。

十九、待出售物業

	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
於香港之租賃土地· 十至五十年租約	2,297,541	2,348,491	382,814	391,102
發展成本	3,902,007	3,902,007	492,607	492,607
	6,199,548	6,250,498	875,421	883,709

財務報表附註 (續)

二十、應收業務賬款及其他應收款項

	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
應收業務賬款				
少於六十日	112,554	341,567	28,230	18,700
多於六十日	44,469	4,754	36,003	3
	157,023	346,321	64,233	18,703
其他應收款項	1,931,951	3,000,323	469,598	348,965
應收附屬公司款項	–	–	857,817	483,574
應收聯營公司款項 (附註十六)	54,688,814	57,681,368	54,688,814	57,681,368
預付款及水電按金	154,109	134,754	125,216	6,502
	56,931,897	61,162,766	56,205,678	58,539,112

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（通常為按月支付）。

應收附屬公司款項均為無抵押、免息及於要求時歸還。

二十一、短期投資

	本集團及本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
持至到期日之非上市證券，按攤銷成本	69,721,820	105,134,311
按公平值計入損益賬之金融資產／短期投資，按公平值		
上市股份－香港	8,886,411	12,815,023
上市股份－海外	7,628,926	4,604,565
非上市有牌價之投資基金	261,042	7,456,714
非上市債券	15,217,743	–
非上市股票掛鈎票據	39,186,990	–
	140,902,932	130,010,613

本集團及本公司持至到期日之非上市證券之加權平均實際利率為4.58% (2005 : 2.67%)。持至到期日之證券之賬面值與公平值相若。

二十二、現金及現金等價物

	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
銀行現金	6,473,669	5,452,747	790,528	1,499,118
短期銀行存款	104,506,961	92,020,540	102,869,657	90,429,582
	110,980,630	97,473,287	103,660,185	91,928,700

本集團及本公司之短期銀行存款之加權平均實際利率分別為3.84%及3.85%於(2005 : 1.83%及1.82%)。此等存款的到期日均少於三個月(2005 : 少於三個月)。

二十三、股本

	本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 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

財務報表附註 (續)

二十四、儲備

本集團

	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
二零零四年三月三十一日·如前呈報	20,180,230	33,960,622	373,850,041	427,990,893
採納以下之影響				
香港會計準則第17號	-	-	(6,096,869)	(6,096,869)
香港會計準則第40號	-	(33,960,622)	33,960,622	-
香港會計準則—詮釋第21號	-	-	(5,943,109)	(5,943,109)
於聯營公司投資之調整 (附註)	(20,180,230)	-	-	(20,180,230)
二零零四年三月三十一日·經重列	-	-	395,770,685	395,770,685
本年度溢利·經重列	-	-	50,315,179	50,315,179
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·經重列	-	-	438,828,264	438,828,264
代表：				
保留溢利	-	-	433,989,864	433,989,864
二零零五年擬派末期股息	-	-	4,838,400	4,838,400
	-	-	438,828,264	438,828,264
二零零五年三月三十一日·如前呈報	20,180,230	65,493,002	391,645,421	477,318,653
採納以下之影響				
香港會計準則第17號	-	-	(6,647,333)	(6,647,333)
香港會計準則第40號	-	(65,493,002)	65,493,002	-
香港會計準則—詮釋第21號	-	-	(11,662,826)	(11,662,826)
於聯營公司投資之調整 (附註)	(20,180,230)	-	-	(20,180,230)
二零零五年三月三十一日·經重列	-	-	438,828,264	438,828,264
本年度溢利	-	-	40,271,882	40,271,882
二零零五年末期股息	-	-	(4,838,400)	(4,838,400)
二零零六年三月三十一日	-	-	474,261,746	474,261,746
代表：				
保留溢利	-	-	469,423,346	469,423,346
二零零六年擬派末期股息	-	-	4,838,400	4,838,400
	-	-	474,261,746	474,261,746

本公司

	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
二零零四年三月三十一日·如前呈報	23,600,000	15,852,285	292,138,368	331,590,653
採納以下之影響				
香港會計準則第17號	-	-	(192,183)	(192,183)
香港會計準則第40號	-	(15,852,285)	15,852,285	-
香港會計準則—詮釋第21號	-	-	(2,774,150)	(2,774,150)
於聯營公司投資之調整(附註)	(23,600,000)	-	-	(23,600,000)
二零零四年三月三十一日·經重列	-	-	305,024,320	305,024,320
本年度溢利·經重列	-	-	9,961,563	9,961,563
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·經重列	-	-	307,728,283	307,728,283
代表：				
保留溢利	-	-	302,889,883	302,889,883
二零零五年擬派末期股息	-	-	4,838,400	4,838,400
	-	-	307,728,283	307,728,283
二零零五年三月三十一日·如前呈報	23,600,000	20,852,285	290,724,169	335,176,454
採納以下之影響				
香港會計準則第17號	-	-	(199,021)	(199,021)
香港會計準則第40號	-	(20,852,285)	20,852,285	-
香港會計準則—詮釋第21號	-	-	(3,649,150)	(3,649,150)
於聯營公司投資之調整(附註)	(23,600,000)	-	-	(23,600,000)
二零零五年三月三十一日·經重列	-	-	307,728,283	307,728,283
本年度溢利	-	-	13,765,310	13,765,310
二零零五年末期股息	-	-	(4,838,400)	(4,838,400)
二零零六年三月三十一日	-	-	316,655,193	316,655,193
代表：				
保留溢利	-	-	311,816,793	311,816,793
二零零六年擬派末期股息	-	-	4,838,400	4,838,400
	-	-	316,655,193	316,655,193

附註：該調整是關於於聯營公司之投資由董事估值重列至成本。

財務報表附註 (續)

二十五、遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法就短暫時差按稅率17.5% (2005 : 17.5%) 作全數撥備。

	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
遞延所得稅資產	136,737	171,489	-	-
遞延所得稅負債	(4,299,851)	(3,649,150)	(4,299,851)	(3,606,934)
	(4,163,114)	(3,477,661)	(4,299,851)	(3,606,934)

當現期所得稅資產可根據合法權利抵銷現期所得稅負債及當遞延所得稅項均處於同一法定機構時，遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債對銷。於綜合資產負債表內所列上述之資產／(負債) 均已對相關金額作出適當抵銷。

遞延所得稅資產及負債之主要部份將於結算日之十二個月後收回／清償。

遞延所得稅資產及負債於本年度內（與同一徵稅區內之結餘抵銷前）之變動如下：

本集團

	資產／（負債）				
	稅項虧損 港元	租賃土地 之攤銷 港元	加速折舊 港元	投資物業之 公平值收益 港元	總額 港元
二零零四年四月一日	50,000	162,573	(50,000)	(2,774,150)	(2,611,577)
損益賬已計入／（扣除） （附註十一）	9,000	8,916	(9,000)	(875,000)	(866,084)
二零零五年三月三十一日	59,000	171,489	(59,000)	(3,649,150)	(3,477,661)
損益賬已計入／（扣除） （附註十一）	(59,000)	8,914	(49,117)	(586,250)	(685,453)
二零零六年三月三十一日	-	180,403	(108,117)	(4,235,400)	(4,163,114)

財務報表附註 (續)

二十五、遞延所得稅 (續)

本公司

	資產 / (負債)				總額 港元
	稅項虧損 港元	租賃土地 之攤銷 港元	加速折舊 港元	投資物業之 公平值收益 港元	
二零零四年四月一日	50,000	40,766	(50,000)	(2,774,150)	(2,733,384)
損益賬已計入 / (扣除)	9,000	1,450	(9,000)	(875,000)	(873,550)
二零零五年三月三十一日	59,000	42,216	(59,000)	(3,649,150)	(3,606,934)
損益賬已計入 / (扣除)	(59,000)	1,450	(49,117)	(586,250)	(692,917)
二零零六年三月三十一日	-	43,666	(108,117)	(4,235,400)	(4,299,851)

遞延所得稅資產乃稅項虧損可透過未來應課稅溢利變現而所得之相關稅務利益作確認。本集團及本公司分別有未確認稅項虧損港幣934,000元及港幣0元(2005: 港幣1,785,000元及港幣983,000元)可結轉以抵銷未來應課稅收入,此等稅項虧損沒有到期日。

二十六、應付業務賬款及其他應付款項

	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
應付業務賬款				
少於九十日	141,407	35,533	137,959	-
多於九十日	10	10	10	10
	141,417	35,543	137,969	10
其他應付款項	3,257,814	604,063	847,705	548,955
應付附屬公司款項	-	-	14,236,605	13,357,767
應付聯營公司款項(附註十六)	18,704,102	12,983,763	18,704,102	12,983,763
已收租金及水電按金	915,718	739,595	727,358	544,600
應計費用	720,850	220,310	584,110	147,210
	23,739,901	14,583,274	35,237,849	27,582,305

應付附屬公司款項皆為無抵押、免息及於要求時還款。

二十七、欠有關連公司之款項

應付款項皆為無抵押、免息及於要求時還款。

財務報表附註 (續)

二十八、應收經營租約之租金

根據土地及房產所訂立之不可撤銷經營租約，於以下年期之未來最低應收租金收入為：

	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
第一年	4,312,895	3,238,280	3,299,900	2,512,300
第二至第五年內	2,166,550	531,700	2,103,500	181,850
	6,479,445	3,769,980	5,403,400	2,694,150

二十九、與有關連人士之重要交易

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，惟於財務報表內所提及者除外。

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元
有關連公司			
管理費收入	—	—	225,000
物業代理費收入	二	150,000	200,000

附註：

- (一) 本集團為一有關連公司提供管理服務。所收費用乃依據相方協議而確立之定額費用。
- (二) 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。

本公司主要管理層指各董事而其酬金載於附註九。

三十、 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，本集團已決定將業務分部作為主要報告形式，而地區分部則作為次要報告形式呈列。

分部資產主要包括投資物業、聯營公司、短期投資、應收款項及營運資金，而不包括一些項目如可退回稅項及遞延所得稅資產。分部負債包括營運負債，而不包括一些項目如應付稅項及遞延所得稅負債。至於地區分部報告，由於本集團所有經營業務及資產均在香港，故未有呈列地區分部。

財務報表附註 (續)

三十、 分部資料 (續)

	物業投資、 發展及管理及 建築承辦 港元	投資 港元	總額 港元
截至二零零六年三月三十一日止年度			
營業額	5,164,618	7,555,277	12,719,895
分部業績	6,627,847	10,709,554	17,337,401
未分配成本			(3,250,795)
經營溢利			14,086,606
應佔聯營公司溢利減虧損	27,325,420	-	27,325,420
除所得稅前溢利			41,412,026
所得稅費用			(1,140,144)
本公司權益持有人應佔溢利			40,271,882
分部資產	328,746,173	141,481,279	470,227,452
未分配資產			111,258,425
資產總值			581,485,877
分部負債	23,821,860	118,705	23,940,565
未分配負債			4,659,566
負債總值			28,600,131

	物業投資、 發展及管理及 建築承辦 港元	投資 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	5,528,010	2,497,876	8,025,886
分部業績	8,578,804	6,200,253	14,779,057
未分配成本			(2,910,733)
經營溢利			11,868,324
應佔聯營公司溢利減虧損	39,546,835	-	39,546,835
除所得稅前溢利			51,415,159
所得稅費用			(1,099,980)
本公司權益持有人應佔溢利			50,315,179
分部資產	309,831,350	130,359,578	440,190,928
未分配資產			97,654,297
資產總值			537,845,225
分部負債	16,569,408	148,955	16,718,363
未分配負債			3,674,598
負債總值			20,392,961