



# 太興 置業 有限公司

股份代號: 277

2007 年報

# 目 錄

公司資料	2
董事及高級行政人員簡介	3
主席報告書	4-5
管理層討論及分析	6-7
企業管治	8-11
董事會報告書	12-15
獨立核數師報告書	16
綜合收益表	17
綜合資產負債表	18
資產負債表	19
綜合權益變動表	20
綜合現金流量表	21-22
財務報告附註	23-48
五年財務概要	49
集團持有物業資料	50-52

## 公司資料

### 董事會 執行董事

陳海壽  
陳恩典  
陳兆強

主席兼董事總經理

### 獨立非執行董事

黃天榮  
陳國偉  
謝禮恒

### 審核委員會

陳國偉  
黃天榮  
謝禮恒

委員會主席

### 薪酬委員會

陳國偉  
謝禮恒

委員會主席

### 公司秘書

李業華

### 主要來往銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
永隆銀行有限公司  
星展銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

### 核數師

恒健會計師行  
香港執業會計師

### 律師

胡關李羅律師行

### 註冊辦事處

香港皇后大道中237號  
太興中心第一座26樓

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

### 網址

[www.tern.hk](http://www.tern.hk)

## 董事及高級行政人員簡介

### 陳海壽

陳先生現年73歲，自一九八七年擔任本集團之主席兼董事總經理。陳先生於香港、中國內地及海外地產投資及發展方面擁有超過三十年經驗。

### 陳恩典

陳先生現年43歲，自二零零四年一月出任本公司執行董事。陳先生自一九八七年十月至二零零一年四月出任執行董事及自二零零一年四月至二零零四年一月出任非執行董事。陳先生為陳海壽先生之兒子，於加拿大Simon Fraser University畢業，在香港、中國內地及海外地產投資及發展方面擁有豐富經驗。

### 陳兆強

陳先生現年50歲，自一九九四年十月出任本公司執行董事。陳先生為專業會計師，於一九九二年加盟本集團，在財務及投資方面擁有豐富經驗。

### 黃天榮

黃先生現年82歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員。黃先生在香港大學修畢社會研究，並於一九六三年獲准在香港任執業律師。黃先生於一九六五年與一位合夥人創辦何新權黃天榮律師事務所並任資深合夥人至二零零零年退休，但仍任顧問律師。黃先生於一九八一年獲委任為太平紳士至今。

### 陳國偉

陳先生現年48歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會主席及薪酬委員會主席。陳先生持有會計及商業學士學位，並為澳洲會計師公會及香港證券學會之會員，彼在財務及會計方面擁有超過二十年經驗。陳先生現為勤達顧問有限公司之董事及五家於香港上市公眾公司之獨立非執行董事，即華人置業集團、莊勝百貨集團有限公司、National Electronics Holdings Limited、Far East Consortium International Limited 及中國與業控股有限公司。

### 謝禮恒

謝先生現年42歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員及薪酬委員會成員。謝先生持有加拿大University of British Columbia土木工程學學士及碩士學位。謝先生擁有豐富之香港及海外建築及房地產發展方面之經驗，現任一家澳門房地產發展商之副總經理。

## 主席報告書

### 業績

本人欣然報告，截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團經審核除稅後綜合溢利達港幣89,049,028元，本年度每股盈利港幣0.29元。

### 股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2.5仙(二零零六年：港幣2.3仙)予在二零零七年八月三日已在股東名冊內登記之股東。該股息連同已於二零零七年一月派發之中期股息每股港幣1.5仙，全年每股派息總額將達港幣4.0仙(二零零六年：港幣3.8仙)。

### 暫停辦理股份過戶登記

由二零零七年八月三日(星期五)至二零零七年八月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)，本公司暫停股份過戶登記。於該段期間內，本公司將不會登記股份過戶。為符合獲派發建議之末期股息及確定有權出席大會及投票之股東，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年八月二日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。預算末期股息單將約於二零零七年八月十五日派發予股東。

### 業務回顧

#### 香港

本地經濟動力全年持續強勁，於年內本集團之商舖及寫字樓物業之租值及資本價值繼續錄得升幅。

本年度本集團之租金收入總額港幣48,400,000元，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣11,200,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣59,600,000元，較上年度增加23.6%。租金收入大幅增加乃因年內本集團之物業租約續租金額持續增加，商舖物業尤甚。

於二零零七年一月三十日，本集團完成購買位於彌敦道184號The Wave，該投資物業乃為一幢15層商業大廈連同建築面積合共28,316平方呎，該物業為本集團按年衍生租金收入港幣7,500,000元。

根據專業估值，本集團之投資物業於本年度合共錄得港幣64,800,000元之資本增值，該等增值已包括本集團應佔聯營公司投資物業增值港幣10,000,000元。

於本年度內，本集團繼續持有海外債券作為投資；年內該等投資衍生利息收入合共港幣2,400,000元，於二零零七年三月三十一日，該投資組合總額達港幣30,600,000元。

## 主席報告書

### 海外

於年結日後，本集團因應加拿大溫哥華市之蓬勃物業市場而出售豪景苑三個住宅物業單位。本集團現在持有其餘三個豪景苑單位，該等單位已全部租出。

### 展望

中央政府嘗試以若干行政措施冷卻內地個別經濟環節，尤其指向物業及股票市場，並開闢新渠道疏通過剩之資金，此等措施之成效有待觀察；同時，國際油價於高位徘徊，而美國物業市場開始調整，令人關注其對全球經濟之相關影響，以至令國際外匯市場波動，此等國際金融波動將持續於全球經濟發展中並存。

於本地住宅物業市場，交易活動已在增加中，並可於年內維持步伐；於商業物業市場，商舖之租值及價格保持高位，而整幢商業物業之價格則有顯著升幅，預期本地經濟強勁將會令此趨勢持續。

購置彌敦道184號之商業大廈及其他投資物業之租約以較高租金續租，將令本集團於下年度租金收入大幅增加；而本集團之財務狀況優良，並將繼續尋找適合投資機會。

最後，本人謹藉此機會向董事會全人及本集團員工於年內對本集團之貢獻及支持，致以衷心感謝。

主席

**陳海壽**

香港，二零零七年六月二十九日

## 管理層討論及分析

### 業務

於本年度內，本集團繼續持有商業物業以獲取租金收入及投資債券以獲取利息收入；截至二零零七年三月三十一日止年度本集團營業額達港幣56,400,000元（二零零六年：港幣125,100,000元），較上年度減少55.0%，該減少幅度乃因本年度內證券交易活動減少，惟被租金收入增加部分抵銷。

截至二零零七年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣48,400,000元（二零零六年：港幣37,600,000元），較上年度增加28.7%，該增加幅度乃因本集團之物業尤其商舖租金持續增加及上年底購置位於彌敦道184號The Wave；於二零零七年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣1,378,700,000元（二零零六年：港幣1,090,700,000元），較上年度增加港幣288,000,000元，該增加幅度乃因年內購置投資物業及本集團之物業組合資本價值增加。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣11,200,000元（二零零六年：港幣10,600,000元），較上年度增加5.4%。本集團之出租物業於本年度內持續獲得平均高達98%之出租比率。

截至二零零七年三月三十一日止年度本集團出售証券達港幣7,900,000元（二零零六年：港幣87,200,000元），較上年度減少90.9%乃因較少證券交易活動；於二零零七年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣30,600,000元（二零零六年：港幣29,900,000元），較上年度增加港幣700,000元；該等投資面額以美元為單位，而集中於較高票面利率之優質企業及銀行債券。

### 業績

截至二零零七年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣89,000,000元（二零零六年：港幣129,900,000元），較上年度減少31.4%，該減少幅度主要原因乃本集團及其聯營公司之投資物業於年結日重估公平價值之增幅較上年度減少，本年度溢利減少之其他原因包括較少利息收入、較高利息支出及行政費用，惟被本年度內之較高租金收入部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣15,200,000元（二零零六年：港幣29,700,000元），較上年度減少48.7%，該減少幅度乃因聯營公司之投資物業於年結日重估公平價值之增幅較上年度減少。

本年度每股盈利港幣0.29元（二零零六年：港幣0.42元），擬派發之末期股息每股港幣2.5仙（二零零六年：港幣2.3仙），故全年每股派發中期及末期股息總額達港幣4.0仙（二零零六年：港幣3.8仙），較上年度增加港幣0.2仙。

### 銀行借貸及財務成本

於二零零七年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣512,200,000元（二零零六年：港幣312,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,218,900,000元（二零零六年：港幣845,600,000元）之投資物業作為抵押；於二零零七年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣407,500,000元（二零零六年：港幣169,600,000元）。

## 管理層討論及分析

於二零零七年三月三十一日，扣減定期存款、銀行結餘及現金港幣68,400,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣339,100,000元(二零零六年：港幣145,700,000元)，較上年度增加港幣193,400,000元，該增加幅度乃因本年度內以銀行融資購置彌敦道184號The Wave及其他投資物業。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則為25.2%(二零零六年：11.5%)。

於二零零七年三月三十一日，銀行貸款總額中0.05%必須於一年內償還，98.89%可於一年後但必須於五年內償還，而1.06%則可於五年後償還。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣9,300,000元(二零零六年：港幣5,600,000元)，較上年度增加65.7%，該增加幅度乃因年內增加銀行借貸以融資購置投資物業。

### 股東資金

於二零零七年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,344,400,000元(二零零六年：港幣1,267,100,000元)，較上年度增加6.1%；每股資產淨值達港幣4.37元(二零零六年：港幣4.12元)，股東資金增加乃因本集團及其聯營公司之投資物業於結賬日重估時公平價值增加。

### 匯率及利率波動風險

本集團98%以上銀行借貸乃以港幣作面額，而以香港物業作抵押；其他銀行借貸則以加拿大元作面額，而以加拿大物業作抵押，只有加拿大物業之資本部分承受匯兌風險，而有關之金額佔本集團資產淨額1%。

本集團大部分銀行借貸乃以銀行同業拆息作基準之浮動利率借入循環貸款，因本集團之資本負債率並非處於高位，而租金收入所產生之現金流多於銀行利息支出數倍，所以與銀行借貸有關之利率風險並不重大。

債券投資以美元作面額，而港幣匯率與美元掛鈎，因此，此等投資之匯兌風險很低，惟有其利率風險；本集團投資於短期至中期償還期及高票面利率之證券，以減低利率風險，而本集團亦考慮該等投資之質素及流動性以作投資決定，並每日於市場監察情況。

### 僱員及薪酬政策

於二零零七年三月三十一日，本集團共有12名(二零零六年：11名)僱員，包括董事酬金之僱員成本港幣7,800,000元(二零零六年：港幣7,500,000元)。

本集團按年檢討僱員薪酬，乃以個別員工表現及優點作為基準。



## 企業管治

### 企業管治常規

本公司董事會（「董事會」）承諾維持高度標準之企業管治，董事會相信高度標準之企業管治可為本集團提供架構，以能制訂商業策略及政策，並運用有效之內部監控程序以管理相關之風險；且能為本集團提高透明度及加強對股東及債權人之間責性。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，於截至二零零七年三月三十一日止年度期間，本公司均已遵守守則內適用之條文，惟主席及行政總裁之職責由同一位人仕擔任乃與守則條文第A.2.1條偏離及委任獨立非執行董事並無固定任期乃與守則條文第A.4.1條偏離除外。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治常規及準則，確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

### 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易之守則。經對各董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零零七年三月三十一日止年度期間已遵守標準守則內所載之規定標準。

### 董事會

董事會由六位董事組成，其中三位為執行董事，即董事會主席陳海壽先生、陳恩典先生及陳兆強先生，其他三位為獨立非執行董事，即黃天榮先生、陳國偉先生及謝禮恒先生。

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，董事會舉行四次會議。董事會為本集團負責制訂商業策略及整體政策，並監控管理層之工作表現；執行董事及管理層獲授予權力執行商業策略，為本集團日常業務制訂及實施政策，而獨立非執行董事則於有需要時為本集團提供其專業意見。

各董事均可全面性及適時獲取本集團全部資料及賬目，董事可以本公司支付費用尋求獨立專業意見。

董事會主席陳海壽先生乃本公司一位執行董事陳恩典先生之父親。除上述外，概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大、相關關係。

## 企業管治

### 主席及行政總裁

守則條文第A.2.1規定主席及行政總裁之職責應予分開，亦不應由同一位人仕擔任。陳海壽先生現任本公司董事會主席兼董事總經理，彼自本公司成立以來擔任主席及行政總裁之職責。董事會認為現時管理架構確保本公司之貫徹領導及令其業務表現最佳效率，董事會內半數成員均為獨立非執行董事，彼等各為專業律師、會計師及工程師，所以董事會及管理層權力及職責之制約並無減少。

### 非執行董事

根據上市規則規定，本公司已取得各獨立非執行董事每年書面確認其獨立地位之確認函件。本公司認為每位獨立非執行董事之地位均獨立於本公司。

守則條文第A.4.1規定非執行董事應以固定任期獲委任，須受重選連任之規限。並無獨立非執行董事以固定任期獲委任，惟根據本公司之公司組織章程細則第103條，按現時全部董事人數三分之一均需於本公司之股東週年大會上輪值告退，而各董事之任期則直到彼等輪值告退之日止。

### 薪酬委員會

薪酬委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面權責範圍，薪酬委員會主要職責包括制訂本公司之薪酬政策，並為所有董事及高級行政人員之薪酬待遇對董事會提出建議批核。本公司之薪酬政策乃根據現時市場情況提供具競爭力之薪酬水平以吸引及鼓勵董事及員工為公司效力。

薪酬委員會由兩位獨立非執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生及謝禮恒先生。

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行一次會議，薪酬委員會已檢討本公司之薪酬政策、評估執行董事及高級行政人員之工作表現，並為所有董事及高級行政人員之特訂薪酬待遇對董事會提出建議。

### 提名董事

本公司並無成立提名委員會，如董事會需要填補空缺或委任額外董事，董事會主席負責物識及提議適合候選人，董事會成員則考慮有關候選人之專業資格及工作經驗，並提議董事會批核。

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，董事會並無提名或委任任何新董事成員。

## 企業管治

### 核數師酬金

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，為其核數服務而應付予本集團之核數師恒健會計師行之酬金達港幣262,000元；於本年度內，該核數師並無為本集團提供非核數之服務。

### 審核委員會

審核委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面權責範圍，審核委員會主要職責包括考慮委任外聘核數師及其酬金，監察本集團財務報告之完整性，並針對會計政策及實務之更改、需運用判斷的主要範疇、重大核數調整、企業持續經營之假設，及會計準則、上市規則與其他法律規定之遵守，並檢討本集團之財務匯報制度及內部監控程序。

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、黃天榮先生及謝禮恒先生。

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，審核委員會舉行兩次會議。審核委員會已審閱本集團各截至二零零六年三月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止六個月之財務報告，及與本公司核數師討論其核數範圍及調查結果，並已檢討本集團之財務匯報制度及內部監控程序，審核委員會亦已批核本公司核數師於本年度提供核數服務之酬金。

審核委員會已連同董事審閱本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之已審核財務報告。

### 董事出席會議

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，各董事出席董事會、核數委員會及薪酬委員會之會議列載如下：

董事	出席/舉行會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>			
陳海壽 (主席兼董事總經理)	4/4	—	—
陳恩典	4/4	—	—
陳兆強	4/4	2/2	1/1
<b>獨立非執行董事</b>			
黃天榮	4/4	2/2	—
陳國偉	4/4	2/2	1/1
謝禮恒	4/4	2/2	1/1

## 企業管治

### 責任承擔及核數

董事確認就根據公司條例編製賬目為其職責，該等賬目須真實與公允地反映本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度之財務狀況、溢利及現金流量，董事按持續經營為基準編製賬目，已選取合適會計政策及貫徹其應用，並根據上市規則之要求及按法例規定提供適當之披露。

有關本公司核數師發表其中報責任之聲明，詳列於第16頁獨立核數師報告書內。

### 內部監控

董事會對本集團內部監控制度承擔責任。董事會負責實施有效及可靠之內部監控制度，以保障本集團之資產及股東之利益。

董事會已進行按年檢討本公司及其附屬公司內部監控制度之效力，該檢討包括有關財務、業務運作及法規之監控與風險管理之功能，董事會確定於本年度內本集團之整體內部監控制度有效地發揮其功能，並將持續改善該制度之運作。

### 股東溝通

中期報告及年報已根據上市規則規定編製及寄送予本公司股東。

董事會主席、審核委員會及薪酬委員會主席與各董事已於二零零六年八月四日出席股東週年大會，並回答本公司股東提出之問題及與其溝通。

## 董事會報告書

董事會謹將截至二零零七年三月三十一日止年度之年報及經審核財務報告呈覽。

### 主要業務

本公司為投資控股公司，本公司之附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於財務報告附註17及18。

### 業績及溢利分配

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績載於第17頁之綜合收益表。

每股港幣1.5仙之中期股息總額港幣4,617,187元已於二零零七年一月十日派發，董事會現建議派發末期股息每股港幣2.5仙總額港幣7,695,314元予二零零七年八月三日載於股東名冊內之股東，並保留本年度剩餘溢利港幣146,347,106元。

### 投資物業及物業、機器及設備

於結賬日，本集團重估全部投資物業。重估所產生之盈餘淨額港幣54,805,288元已直接撥入收益表。

有關此等及其他本集團及本公司投資物業及物業，機器及設備變動詳情分別載於財務報告附註14及15。

### 集團持有物業資料

本集團於二零零七年三月三十一日持有物業資料詳情載於第50至52頁。

### 股本

本公司股本變動詳情載於財務報告附註24。

### 董事

於本年度內及截至本報告書日期之董事芳名如下：

#### 執行董事

陳海壽先生  
陳恩典先生  
陳兆強先生

#### 獨立非執行董事

黃天榮先生  
陳國偉先生  
謝禮恒先生

## 董事會報告書

本公司並無與董事訂立沒有支付賠償金而不可於一年內終止之服務合約(法定賠償除外)。

根據本公司之組織章程細則第103條，陳兆強先生及黃天榮先生於即將召開之股東週年大會上輪值退任，惟彼等願膺選連任。

### 董事權益

於二零零七年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，或依據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉如下：

#### 本公司股份的好倉情況：

董事芳名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔已發行 股本百分率
陳海壽先生	實益擁有人	個人權益	2,036,000	172,516,896	56.05
	受控制法團的權益 (附註)	法團權益	170,480,896		
陳恩典先生	實益擁有人	個人權益	792,000	792,000	0.26
陳兆強先生	—	—	—	—	—
黃天榮先生	—	—	—	—	—
陳國偉先生	—	—	—	—	—
謝禮恒先生	—	—	—	—	—

附註：陳海壽先生擁有Beyers Investments Limited之100%權益，該公司透過全資附屬公司Noranger Company Limited擁有本公司股份144,658,000股。彼亦擁有永贊投資有限公司之100%權益，該公司擁有本公司股份25,822,896股。因此，陳海壽先生及其配偶陳羅國萍女士被視為擁有本公司股份170,480,896股之權益。

除上述所披露外，於二零零七年三月三十一日，並無任何董事擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，及並無任何董事或其配偶或十八歲以下子女擁有任何權利認購本公司股本或債務證券，或於本年度內獲授予或行使任何該權利。

## 董事會報告書

### 購買股份或債權證之安排

本公司或其附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司各董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

### 董事於重要合約中權益

於本年度終結時或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立使本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

### 主要股東

於二零零七年三月三十一日根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除本公司各董事及最高行政人員以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

主要股東名稱	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔已發行 股本百分率
陳羅國萍	配偶權益 (附註1)	家族權益	172,516,896	172,516,896	56.05
Noranger Company Limited	實益擁有人 (附註2)	法團權益	144,658,000	144,658,000	47.00
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益 (附註2)	法團權益	144,658,000	144,658,000	47.00
永贊投資有限公司	實益擁有人 (附註3)	法團權益	25,822,896	25,822,896	8.39
Edward Kew	實益擁有人 (附註4)	個人權益	5,461,200	25,968,494	8.44
	配偶權益 (附註4)	家族權益	8,856,494		
	受控制法團的權益 (附註4)	法團權益	11,650,800		
何若蘭	實益擁有人 (附註5)	個人權益	2,380,800	25,968,494	8.44
	配偶權益 (附註5)	家族權益	5,461,200		
	受控制法團的權益 (附註5)	法團權益	18,126,494		

## 董事會報告書

附註：

1. 該權益與標題為「董事權益」之一段內披露由其夫婿陳海壽先生所持有之個人及法團權益實為同一批股份。
2. 上述兩項所提及之股份144,658,000股屬於同一批本公司股份，該等股份由Noranger Company Limited所持有，Noranger Company Limited由Beyers Investments Limited全資擁有，而Beyers Investments Limited又由陳海壽先生全資持有，因而該等股份構成標題為「董事權益」之一段內披露陳海壽先生之法團權益的一批股份的相應部分。
3. 該等股份由永贊投資有限公司所持有，而永贊投資有限公司由陳海壽先生全資擁有，因而該等股份構成標題為董事權益之一段內披露陳海壽先生之法團權益的一批股份的相應部分。
4. 該等權益之總數與Edward Kew先生之太太何若蘭女士披露所持有之權益實為同一批股份。
5. 該等權益之總數與何若蘭女士之夫婿Edward Kew先生披露所持有之權益實為同一批股份。

除上述所披露外，於二零零七年三月三十一日，概無除本公司董事以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

### 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團之五位最大客戶及供應商佔本集團年內營業總額及購貨總額分別不足30%，董事並不認為任何一位客戶或供應商對本集團具有影響能力。

### 購買、出售或贖回本公司股份

於本年度內，本公司或其附屬公司並無購買，出售或贖回本公司任何股份。

### 公眾持股量

在本年度報告刊發之日，根據本公司取得之公開資料及就董事所知悉，於本公司之公眾持股量是足夠的，此乃因為公眾持股量並不少於本公司已發行的股份百分之二十五。

### 核數師

本年度之財務報告由恒建會計師行審核，該會計師行將任滿告退，惟願膺聘連任。

代表董事會

### 陳海壽

主席

香港，二零零七年六月二十九日



## 獨立核數師報告書

恒健會計師行  
HLM & Co.  
Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre  
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.  
香港皇后大道西 2-12 號聯發商業中心 305 室  
Tel 電話: (852) 3103 6980  
Fax 傳真: (852) 3104 0170  
E-mail 電郵: hlm@hlm.biz.com.hk

### 致太興置業有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已審核列載於第17至48頁太興置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報告,其包括於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表及主要會計政策概要和其他附註解釋。

### 董事對綜合財務報告之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實及公平地呈列此等綜合財務報告。該等責任包括設計、執行及維護與編製及真實及公平地呈列綜合財務報告相關的內部控制,以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇及應用適當會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

本核數師的責任是根據吾等的審核,對該等綜合財務報告作出意見,並按照香港公司條例第141段僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等綜合財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實及公平地列報綜合財務報告相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

本核數師相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

本核數師認為,上述之綜合財務報告,已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零零七年三月三十一日之財務狀況,及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量,並已按照香港公司條例之披露規定而妥為編製。

恒健會計師行  
香港執業會計師

香港,二零零七年六月二十九日

## 綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
營業額	4	<b>56,353,583</b>	125,113,465
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之成本		<b>(7,926,632)</b>	(86,193,626)
物業支出		<b>(2,970,272)</b>	(2,543,353)
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產 之未變現收益(虧損)		<b>717,102</b>	(255,821)
毛利		<b>46,173,781</b>	36,120,665
利息收入	6	<b>2,613,060</b>	4,119,910
其他經營收入		<b>779,185</b>	436,597
行政費用		<b>(17,254,803)</b>	(14,005,353)
投資物業公平價值增加		<b>54,805,288</b>	81,738,539
經營溢利	7	<b>87,116,511</b>	108,410,358
財務成本	8	<b>(9,279,184)</b>	(5,598,697)
應佔聯營公司業績		<b>15,247,538</b>	29,695,876
除稅前溢利		<b>93,084,865</b>	132,507,537
稅項	11	<b>(4,035,837)</b>	(2,627,781)
本年度溢利		<b>89,049,028</b>	129,879,756
股息	12	<b>12,312,501</b>	11,696,876
每股盈利	13	<b>港幣0.29元</b>	港幣0.42元

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	1,378,663,440	1,090,664,790
物業、機器及設備	15	4,529,104	3,057,050
土地租金	16	15,938,241	16,030,719
聯營公司權益	18	284,830,497	275,670,059
可作出售之投資		2,160,500	2,160,500
		<b>1,686,121,782</b>	1,387,583,118
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬項	19	4,596,757	19,564,188
收購投資物業定金		—	4,122,260
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	20	30,647,643	29,939,354
土地租金—本期部分	16	92,478	92,478
定期存款、銀行結存及現金		68,376,057	23,897,535
		<b>103,712,935</b>	77,615,815
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	21	8,382,944	5,600,396
租戶按金		14,316,985	11,411,454
應付稅項		3,158,630	2,118,018
其他貸款		845,500	—
有抵押銀行貸款—於一年內到期	22	208,819	208,911
		<b>26,912,878</b>	19,338,779
<b>流動資產淨額</b>		<b>76,800,057</b>	58,277,036
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	26	11,232,877	9,400,245
有抵押銀行貸款—於一年後到期	22	407,275,947	169,399,046
		<b>418,508,824</b>	178,799,291
<b>資產淨值總額</b>		<b>1,344,413,015</b>	1,267,060,863
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	153,906,261	153,906,261
儲備		1,190,506,754	1,113,154,602
		<b>1,344,413,015</b>	1,267,060,863

第17至48頁之財務報告經董事會於二零零七年六月二十九日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳海壽  
董事

陳兆強  
董事

## 資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	15	—	—
附屬公司權益	17	<b>495,228,312</b>	474,017,849
聯營公司權益	18	<b>1,909,758</b>	7,996,858
		<b>497,138,070</b>	482,014,707
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬項		<b>109,130</b>	109,130
銀行結存及現金		<b>199,051</b>	180,832
		<b>308,181</b>	289,962
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項		<b>222,125</b>	162,766
<b>流動資產淨額</b>			
		<b>86,056</b>	127,196
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項	23	<b>113,795,031</b>	131,648,377
		<b>383,429,095</b>	350,493,526
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	<b>153,906,261</b>	153,906,261
儲備	25	<b>229,522,834</b>	196,587,265
		<b>383,429,095</b>	350,493,526

陳海壽  
董事

陳兆強  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	股本 港幣	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
<b>本集團</b>						
於二零零五年四月一日	153,906,261	72,818,414	2,662,000	6,156,251	912,411,619	1,147,954,545
本年度溢利	—	—	—	—	129,879,756	129,879,756
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	153,906,261	72,818,414	2,662,000	7,079,689	1,030,594,499	1,267,060,863
於二零零六年四月一日	153,906,261	72,818,414	2,662,000	7,079,689	1,030,594,499	1,267,060,863
本年度溢利	—	—	—	—	89,049,028	89,049,028
擬派股息	—	—	—	12,312,501	(12,312,501)	—
已派股息	—	—	—	(11,696,876)	—	(11,696,876)
於二零零七年三月三十一日	153,906,261	72,818,414	2,662,000	7,695,314	1,107,331,026	1,344,413,015

本集團之累積溢利包括保留於本集團之聯營公司內約港幣282,920,738元(二零零六年：港幣267,673,201元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
本年度溢利	<b>89,049,028</b>	129,879,756
調整項目：		
應佔聯營公司業績	<b>(15,247,538)</b>	(29,695,876)
利息收入	<b>(2,613,060)</b>	(4,119,910)
利息支出	<b>9,279,184</b>	5,598,697
利得稅支出	<b>4,035,837</b>	2,627,781
股息收入	—	(239,931)
投資物業公平價值增加	<b>(54,805,288)</b>	(81,738,539)
出售物業、機器及設備虧損	<b>300,010</b>	—
折舊	<b>1,241,208</b>	793,172
土地租金攤銷	<b>92,478</b>	92,478
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之虧損(收益)	<b>3,577</b>	(1,035,766)
年終持有按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之未變現(收益)虧損	<b>(717,102)</b>	255,821
投資物業匯兌調整	<b>(270,630)</b>	(603,470)
營運資金變動前之經營現金流量	<b>30,347,704</b>	21,814,213
貿易及其他應收賬項減少(增加)	<b>14,933,897</b>	(16,487,818)
貿易及其他應付賬項增加	<b>2,782,548</b>	308,391
租戶按金增加	<b>2,905,531</b>	2,229,213
源自經營業務之現金	<b>50,969,680</b>	7,863,999
已付香港利得稅	<b>(1,138,795)</b>	(721,354)
已收香港利得稅退款	<b>9,736</b>	191,707
<b>經營業務之現金流入淨額</b>	<b>49,840,621</b>	7,334,352
<b>投資業務</b>		
股息收入	—	239,931
已收利息	<b>2,613,060</b>	4,119,910
聯營公司償還款項	<b>6,087,100</b>	7,000,000
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之款項	<b>7,923,055</b>	87,229,393
收購投資物業已付定金減少(增加)	<b>4,122,260</b>	(4,122,260)
收購投資物業	<b>(232,922,732)</b>	(31,195,821)
購買按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	<b>(7,917,819)</b>	(40,216,979)
購買物業、機器及設備	<b>(3,013,272)</b>	(481,026)
定期存款增加	<b>(66,414,750)</b>	—
<b>投資業務之現金(流出)流入淨額</b>	<b>(289,523,098)</b>	22,573,148

## 綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
<b>融資業務</b>		
償還銀行貸款	(78,123,191)	(571,149,004)
已付股息	(11,696,876)	(10,773,438)
已付利息	(9,279,184)	(5,598,697)
其他貸款增加	845,500	—
新借銀行貸款	316,000,000	569,000,000
<b>融資業務之現金流入(流出)淨額</b>	<b>217,746,249</b>	<b>(18,521,139)</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加 於年初之現金及現金等值項目</b>	<b>(21,936,228)</b> <b>23,897,535</b>	<b>11,386,361</b> <b>12,511,174</b>
<b>於年終之現金及現金等值項目</b>	<b>1,961,307</b>	<b>23,897,535</b>
<b>現金及現金等值項目結存分析</b>		
銀行結存及現金	1,961,307	1,194,531
銀行存款	—	22,703,004
	<b>1,961,307</b>	<b>23,897,535</b>

## 財務報告附註

截至二零零七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. 新訂及修訂香港財務報告準則的應用

在本會計年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)，該等準則適用於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或以後開始之會計期間。採用新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績編製及程列均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作出調整。

#### 財務擔保合約

於本年度，本集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)財務擔保合約。

財務擔保合約在香港會計準則第39號財務工具：確認及計量定義為「因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約」。

於二零零六年一月一日以前，財務擔保合約並非根據香港財務報告準則第4號保險合約處理，而該等合約乃披露為或然負責。當解決財務擔保責任而有可能導致資源流出，而該金額能夠可靠地估計時，方會確認財務擔保撥備。

於應用有關修訂時，本集團已發行及並非按公平值列賬並在損益表內處理之財務擔保合約首次以其公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，本集團以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷，兩者中以較高者計算財務擔保合約。



## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2. 新訂及修訂香港財務報告準則的應用 (續)

本集團並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂準則、修訂及詮釋。本公司董事預算應用該等新訂準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借款費用 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第9號	附帶內在衍生工具的重新評估 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及財務股份交易 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號	服務優惠安排 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或以後開始之會計期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或以後開始之會計期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或以後開始之會計期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之會計期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之會計期間生效。

### 3. 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，所採用之主要會計政策詳列如下：

#### 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。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 綜合賬之基本原則 (續)

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。

#### 附屬公司權益

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

綜合收益表中包括本集團於本年度應佔其聯營公司之收購後業績，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。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 3. 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主要風險及回報轉移，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。因公平值變動而產生之未變現盈虧於投資重估儲備中確認，但貨幣證券因攤銷費用變動而產生之匯兌差異則於收益表中確認。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。

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。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資 (續)

##### (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。土地租金按成本值列賬，並於租契期內按直線法攤銷，攤銷金額列入收益表中。

#### 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%

當物業、機器及設備出售或繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益，該項物業、機器及設備不再被確認。因該項資產不再被確認而產生之收益或虧損(按出售該項資產所得款項之淨額及其賬面值之差額計算)於該年度之綜合收益表入賬。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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為收入。

#### 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。

#### 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匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。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匯率重新換算，而以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之滙兌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兌差額除外，在此情況下，滙兌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兌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，滙兌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平均滙率換算，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。如產生任何滙兌差額均確認為股本權益之獨立部份 (滙兌儲備)。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。

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。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

#### 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、股息收入及出售財務資產之總額。

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
物業租金收入	48,430,528	37,644,142
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	7,923,055	87,229,392
股息收入	—	239,931
	<b>56,353,583</b>	<b>125,113,465</b>

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 5. 按業務及地域劃分之分類資料

#### 按業務劃分

就管理方針而言，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

截至二零零七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	48,430,528	7,923,055	56,353,583
分類業績	84,174,212	2,942,299	87,116,511
經營溢利			87,116,511
財務成本			(9,279,184)
應佔聯營公司業績	15,348,228	(100,690)	15,247,538
除稅前溢利			93,084,865
稅項			(4,035,837)
本年度溢利			89,049,028



## 財務報告附註

截至二零零七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

於二零零七年三月三十一日

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
<b>資產</b>			
分類資產	1,473,148,969	31,855,251	1,505,004,220
聯營公司權益	283,321,904	1,508,593	284,830,497
	<b>1,756,470,873</b>	<b>33,363,844</b>	<b>1,789,834,717</b>
<b>負債</b>			
分類負債	34,776,943	1,363	34,778,306
銀行借貸			407,484,766
應付稅項			3,158,630
			<b>445,421,702</b>

#### 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			<b>129,879,756</b>

## 財務報告附註

截至二零零七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

於二零零六年三月三十一日

	物業租賃 港幣	證券投資 港幣	綜合賬目 港幣
<b>資產</b>			
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
	<b>1,413,439,736</b>	<b>51,759,197</b>	<b>1,465,198,933</b>
<b>負債</b>			
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
			<b>198,138,070</b>

#### 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。

### 6. 利息收入

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
銀行存款及結餘之利息收入	197,170	314,201
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之利息收入	2,415,890	3,805,709
	<b>2,613,060</b>	<b>4,119,910</b>

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 7. 經營溢利

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	262,000	250,000
折舊	1,241,208	793,172
土地租金攤銷	92,478	92,478
僱員成本(包括董事酬金)	7,743,763	7,403,091
強制性公積金供款	91,261	87,761
僱員成本總額	7,835,024	7,490,852
及計入：		
匯兌收益	189,314	380,595
股息收入	—	239,931
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之(虧損)收益	(3,577)	1,035,766
投資物業之租金收入總額	48,430,528	37,644,141
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,576,051)	(2,247,510)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(394,221)	(295,843)
租金收入淨額	45,460,256	35,100,788

### 8. 財務成本

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
銀行借貸利息：		
必須於五年內全數償還	8,974,969	5,377,521
毋須於五年內全數償還	304,215	221,176
	9,279,184	5,598,697

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 9. 董事酬金

已支付或應付六位(二零零六年：六位)董事之每位酬金如下：

#### 二零零七年

	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)	—	5,597,250	—	5,597,250
陳恩典	—	478,333	12,000	490,333
陳兆強	—	990,833	12,000	1,002,833
黃天榮 (附註2)	—	—	—	—
陳國偉	60,000	—	—	60,000
謝禮恒	60,000	—	—	60,000
	<b>120,000</b>	<b>7,066,416</b>	<b>24,000</b>	<b>7,210,416</b>

#### 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
	<b>120,000</b>	<b>6,811,070</b>	<b>24,000</b>	<b>6,955,070</b>

附註：

1. 金額包括本公司提供免租金宿舍，其差餉估值港幣696,240元(二零零六年：港幣646,200元)。
2. 黃天榮放棄其截至二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止年度董事袍金。

## 財務報告附註

截至二零零七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(二零零六年：三名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註9。其餘兩名(二零零六年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
薪金及其他福利	917,600	820,800
強制性公積金供款	24,000	24,000
	<b>941,600</b>	844,800

於截至二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止年度內，其餘兩名(二零零六年：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。

於截至二零零七年三月三十一日及二零零六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

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度	2,168,032	1,446,556
往年度不足撥備	—	2,116
	<b>2,168,032</b>	1,448,672
其他地域	35,173	73,381
	<b>2,203,205</b>	1,522,053
遞延稅項(附註26)		
本年度	1,832,632	1,105,728
	<b>4,035,837</b>	2,627,781

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零六年：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26。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

## 11. 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：

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
除稅前溢利	<b>93,084,865</b>	132,507,537
按本地利得稅稅率17.5%(二零零六年：17.5%)	<b>16,289,851</b>	23,188,821
應佔聯營公司溢利之稅務影響	<b>(2,668,319)</b>	(5,196,778)
就稅務不可扣減支出之稅務影響	<b>8,841,000</b>	18,638,223
就稅務毋須課稅收入之稅務影響	<b>(18,925,134)</b>	(33,861,184)
未確認之稅務時差	<b>(1,915,598)</b>	(1,002,127)
未確認之稅務虧損之稅務影響	<b>992,320</b>	81,143
往年度不足撥備	—	2,116
動用先前已確認之稅務虧損	<b>(446,088)</b>	(401,542)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	<b>35,173</b>	73,381
本年度之稅務影響	<b>2,203,205</b>	1,522,053

## 12. 股息

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
中期，已付－每股港幣1.5仙(二零零六年：每股港幣1.5仙)	<b>4,617,187</b>	4,617,187
末期，擬付－每股港幣2.5仙(二零零六年：每股港幣2.3仙)	<b>7,695,314</b>	7,079,689
	<b>12,312,501</b>	11,696,876

董事已建議派發末期股息每股港幣2.5仙(二零零六年：每股港幣2.3仙)，其建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

## 13. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣89,049,028元(二零零六年：港幣129,879,756元)及於本年度內已發行307,812,522(二零零六年：307,812,522)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。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

## 14. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
估值		
於四月一日	<b>1,090,664,790</b>	977,126,960
滙兌調整	<b>270,630</b>	603,470
添置	<b>232,922,732</b>	31,195,821
已於收益表中確認公平價值增加	<b>54,805,288</b>	81,738,539
於三月三十一日	<b>1,378,663,440</b>	1,090,664,790

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 Ltd. 於二零零七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：

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
位於香港之物業		
中期租約	<b>597,400,000</b>	547,400,000
長期租約	<b>757,840,000</b>	522,650,000
位於香港以外之物業		
永久業權	<b>22,050,640</b>	19,412,610
長期租約	<b>1,372,800</b>	1,202,180
	<b>1,378,663,440</b>	1,090,664,790

本集團全部投資物業乃根據營業租約出租。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 15. 物業、機器及設備

	以長期租約 持有位於香港 之樓宇 港幣	傢俬及 寫字樓設備 港幣	裝修 港幣	汽車 港幣	總值 港幣
<b>本集團</b>					
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
添置	—	113,975	752,497	2,146,800	3,013,272
出售	—	(77,365)	(437,417)	(1,200,000)	(1,714,782)
<b>於二零零七年三月三十一日</b>	<b>3,204,638</b>	<b>3,654,304</b>	<b>5,012,287</b>	<b>6,889,017</b>	<b>18,760,246</b>
累積折舊					
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
本年度準備	128,185	130,024	182,560	800,439	1,241,208
出售	—	(77,365)	(137,407)	(1,200,000)	(1,414,772)
<b>於二零零七年三月三十一日</b>	<b>1,960,742</b>	<b>3,260,942</b>	<b>4,031,458</b>	<b>4,978,000</b>	<b>14,231,142</b>
賬面淨值					
<b>於二零零七年三月三十一日</b>	<b>1,243,896</b>	<b>393,362</b>	<b>980,829</b>	<b>1,911,017</b>	<b>4,529,104</b>
於二零零六年三月三十一日	1,372,081	409,411	710,902	564,656	3,057,050
					傢俬及 寫字樓設備 港幣
<b>本公司</b>					
成本					
於二零零五年四月一日、二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日					<b>258,636</b>
累積折舊					
於二零零五年四月一日、二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日					<b>258,636</b>
賬面淨值					
於二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日					—



## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 16. 土地租金

	本集團	
	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
賬面淨值		
於四月一日	16,123,197	16,215,675
攤銷	(92,478)	(92,478)
於三月三十一日	16,030,719	16,123,197
本期部分	(92,478)	(92,478)
非本期部分	15,938,241	16,030,719

土地租金以長期租約持有及位於香港。

### 17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 港幣	二零零六年 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準備	446,699,884	425,489,421
	495,228,312	474,017,849

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。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 17. 附屬公司權益 (續)

於二零零七年三月三十一日，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	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	物業投資
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。

### 18. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
非上市公司股份，成本	—	—	32	32
應佔資產淨值	282,920,771	267,673,233	—	—
應收聯營公司款項	1,909,726	7,996,826	1,909,726	7,996,826
	284,830,497	275,670,059	1,909,758	7,996,858

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 18. 聯營公司權益 (續)

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。

於二零零七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	港幣110元	27.27%	仍未開業
精成有限公司	香港	港幣2元	50.00%	信託人
匯成發展有限公司	香港	港幣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

匯成發展有限公司及Easyman Limited乃本集團之主要聯營公司，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：

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
營業額	<b>69,039,954</b>	129,197,354
折舊	<b>22,295</b>	22,295
本年度溢利	<b>30,495,076</b>	59,391,752
本集團應佔溢利	<b>15,247,538</b>	29,695,876

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 18. 聯營公司權益 (續)

於三月三十一日財務狀況：

	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
非流動資產	584,328,823	564,451,117
流動資產	107,465,352	51,938,639
流動負債	(7,454,126)	(6,309,975)
非流動負債	(118,498,569)	(74,733,379)
股東資金	565,841,480	535,346,402
本集團應佔股東資金	282,920,740	267,673,201

### 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682,010元(二零零六年：港幣506,526元)，該等租金收入乃按月份預發票據，而預期於收妥發票後即時清繳。

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。

### 20. 按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產

	本集團	
	二零零七年 港幣	二零零六年 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	30,647,643	29,939,354
市值	30,647,643	29,939,354

### 21. 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982,206元(二零零六年：港幣599,774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。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 22. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
一年內	208,819	208,911
一年以上但不超過兩年	220,598	220,198
兩年以上但不超過五年	402,739,301	164,734,230
五年以上	4,316,048	4,444,618
	<b>407,484,766</b>	169,607,957
減：於一年內到期之款項	<b>(208,819)</b>	(208,911)
	<b>407,275,947</b>	169,399,046

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0.5%至0.67%（二零零六年：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%（二零零六年：最優惠利率減0.5%）。

### 23. 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。

### 24. 股本

	每股面值港幣0.5元 之普通股股份數目		面值	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
<b>本公司</b>				
法定股本：				
於四月一日及三月三十一日	<b>400,000,000</b>	400,000,000	<b>200,000,000</b>	200,000,000
已發行及繳足股本：				
於四月一日及三月三十一日	<b>307,812,522</b>	307,812,522	<b>153,906,261</b>	153,906,261

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

## 25. 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
<b>本公司</b>					
於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及 二零零六年四月一日					
	72,818,414	2,662,000	7,079,689	114,027,162	196,587,265
本年度溢利	—	—	—	44,632,445	44,632,445
擬派股息	—	—	12,312,501	(12,312,501)	—
已派股息	—	—	(11,696,876)	—	(11,696,876)
於二零零七年三月三十一日					
	<b>72,818,414</b>	<b>2,662,000</b>	<b>7,695,314</b>	<b>146,347,106</b>	<b>229,522,834</b>

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154,042,420元（二零零六年：港幣121,106,851元）。

## 26. 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：

	物業估值 港幣
<b>本集團</b>	
於二零零五年四月一日	(8,294,517)
自本年度收益表中扣除	(1,105,728)
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	
	(9,400,245)
自本年度收益表中扣除	(1,832,632)
於二零零七年三月三十一日	
	<b>(11,232,877)</b>

於結賬日，本集團有港幣12,494,994元（二零零六年：港幣9,222,607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可估計，有關未動用稅務虧損之遞延稅項資產並未被確認，而該等稅務虧損可永久結轉。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 27. 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收入5%作出供款。就供款目的，有關收入上限每月港幣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。

於截至二零零七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91,261元（二零零六年：港幣87,761元）。於二零零七年三月三十一日，有關報告期間應付供款已全數繳付強積金計劃中。

### 28. 資產抵押

於結賬日，本集團之銀行信貸額合共港幣512,248,000元（二零零六年：港幣312,207,280元），乃以賬面值總額港幣1,218,850,640元（二零零六年：港幣845,612,610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407,484,766元（二零零六年：港幣169,607,957元）。

### 29. 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	
	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
附屬公司	—	—	407,484,766	169,607,957
聯營公司	52,500,000	25,000,000	52,500,000	25,000,000
	<b>52,500,000</b>	25,000,000	<b>459,984,766</b>	194,607,957

本公司並未就有關擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值及交易價未能可靠地予以計量。

## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 30. 營業租約安排

#### 本集團作為承租人

	本集團	
	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
本年度內有關租賃物業之營業租約已付最低租金	800,000	660,000

於結賬日，本集團不可撤銷營業租約之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	本集團	
	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
一年內	960,000	660,000
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—
	960,000	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。

#### 本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續取得約4%(二零零六年：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金與租戶訂約：

	本集團	
	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
一年內	43,149,816	39,376,702
第二至第五年(包括首尾兩年)	11,768,058	24,332,008
	54,917,874	63,708,710

### 31. 資本承擔

於二零零七年三月三十一日，本集團並無資本承擔(二零零六年：為收購投資物業之資本承擔港幣36,961,110元)。



## 財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 32. 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（二零零六年：港幣300,000元）。

### 33. 結算日後事項

於結算日後，京源投資有限公司（本公司之全資附屬公司）訂立具約束力之正式協議，以總代價現金港幣62,320,000元購買位於香港司徒拔道41號D曉廬43樓A室連同兩個泊車位，詳情已載於二零零七年六月十一日之通函中。

### 34. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括債券、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滅此等風險概列如下，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。

#### 外匯風險

只有加拿大物業之資本部份承受滙兌風險，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。

#### 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

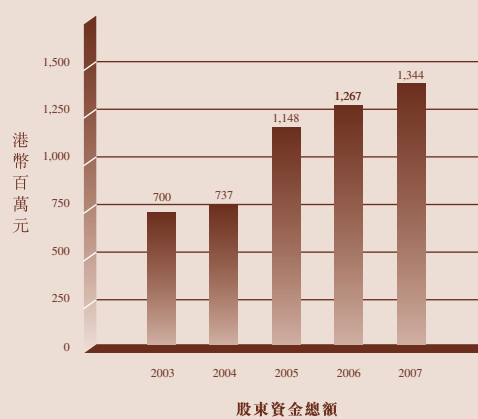
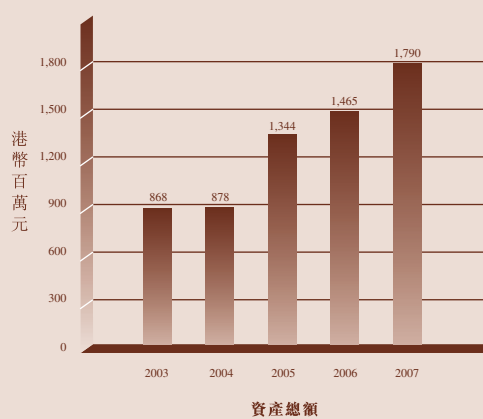
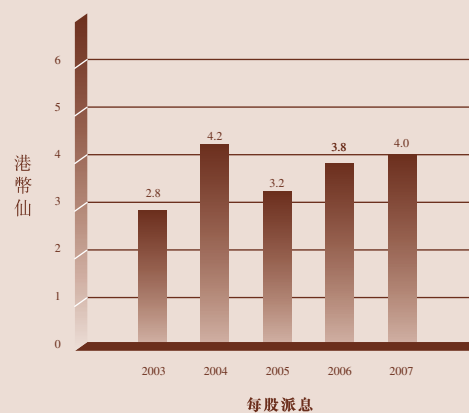
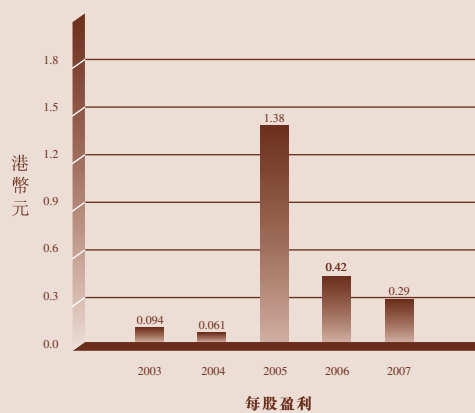
本集團之銀行貸款為本集團提供經營所需資金之連貫性及彈性，董事經檢討本集團之營運資金及資本開支需要後，認為該流動資金風險並不重大。

#### 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並不高企，與銀行借貸有關之利率風險並不重大。

## 五年財務概要

	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	102,378	92,176	100,337	125,113	<b>56,354</b>
本年度溢利	29,040	18,692	424,162	129,880	<b>89,049</b>
每股盈利	港幣9.4仙	港幣6.1仙	港幣1.38元	港幣0.42元	<b>港幣0.29元</b>
每股派息	港幣2.8仙	港幣4.2仙	港幣3.2仙	港幣3.8仙	<b>港幣4.0仙</b>
資產總額	868,182	878,394	1,343,774	1,465,199	<b>1,789,835</b>
負債總額	168,072	141,674	195,819	198,138	<b>445,422</b>
股東資金總額	700,110	736,720	1,147,955	1,267,061	<b>1,344,413</b>



## 集團持有物業資料

於二零零七年三月三十一日，本集團持有物業詳情如下：

### I. 土地及樓宇

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
<b>香港</b>			
1. 香港皇后大道中237號太興中心第一座26、27及28樓全層	寫字樓	長期	100%
2. 香港大潭水塘道88號陽明山莊第九座15樓59室及停車場4號入口(第三層)第66及67號車位	董事宿舍	長期	100%

### II. 投資物業

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
<b>香港</b>			
1. 九龍尖沙咀彌敦道栢麗購物大道D段地下G15及G16舖位及1樓8號舖位	商業	長期	100%
2. 九龍尖沙咀彌敦道栢麗購物大道D段地下G17舖位及1樓9號A舖位	商業	長期	100%
3. 九龍尖沙咀彌敦道栢麗購物大道D段地下G21舖位及1樓11號A舖位	商業	長期	100%
4. 九龍尖沙咀彌敦道90-94C號華敦大廈地下複式F舖及1樓	商業	中期	100%
5. 九龍尖沙咀加連威老道27號嘉榮大廈地下B及C舖位、地下上層及1樓全層	商業	中期	100%
6. 九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下18號A舖位	商業	長期	100%
7. 九龍尖沙咀加連威老道29號信基商業中心全幢	商業	中期	100%

## 集團持有物業資料

### II. 投資物業 (續)

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
<b>香港</b>			
8. 九龍尖沙咀彌敦道184號 The Wave全幢	商業	中期	100%
9. 九龍尖沙咀金馬倫道3號地下及 1、2、3及5樓全層	商業	中期	100%
10. 香港皇后大道中237號太興中心 第一座地下下層、地下及1樓全層	商業	長期	100%
11. 香港皇后大道中251號太興中心 第二座全幢	商業	長期	100%
12. 九龍尖沙咀金馬倫道3號6、12及 20樓全層	商業	中期	100%
13. 九龍尖沙咀金馬倫道5號 太興廣場11樓1號室及4號室、 13樓2號室及3號室及18樓全層	商業	中期	100%
14. 香港中環砵甸乍街16號 太富商業大廈13樓全層	商業	長期	100%
15. 香港大潭水塘道88號陽明山莊 第十八座22樓95室及停車場3號入口 (第四層)第104號車位	住宅	長期	100%
16. 九龍尖沙咀加連威老道27號 嘉榮大廈4樓B室	住宅	中期	100%
17. 九龍尖沙咀加連威老道31號 4樓全層	住宅	中期	100%
18. 香港淺水灣道37號第二層平台 第31號車位	車位	長期	100%
19. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場 地庫、地下、1、2、3、4、5、6、 8及9樓全層	商業	中期	50%
20. 九龍尖沙咀金馬倫道3號9樓全層	商業	中期	50%

## 集團持有物業資料

### II. 投資物業 (續)

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
<b>加拿大</b>			
1. 英屬哥倫比亞省溫哥華市 1238 Melville Street豪景苑 406、1906、2406、2904、 3104及3201室，每單位附一個車位	住宅	永久業權	100%
<b>中華人民共和國</b>			
1. 上海市虹口區四平路88號國際公寓 第一座17樓02室	住宅	長期	100%