

二零零八年年報

太興置業有限公司

股份代號：277



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
財務業務回顧	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	23-54
五年財務概要	55
集團持有物業資料	56-58

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

陳國偉
謝禮恒
梁櫟涇

審核委員會

陳國偉
謝禮恒
梁櫟涇

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

董事及高級行政人員簡介

陳海壽

陳先生現年74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44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51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。

陳國偉

陳先生現年49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 及中國興業控股有限公司。

謝禮恒

謝先生現年43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。

梁樺涇

梁先生現年52歲，自二零零八年四月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員。彼於美國加州柏克萊大學畢業及完成美國哈佛大學的高級管理課程。梁先生於一九七七年加入美國銀行及於一九八四年加入獲多利有限公司（滙豐集團成員之一）。及後二十年，任職於新鴻基地產集團至二零零六年一月退任主席助理一職。彼亦為一間本港上市公眾公司新意網集團有限公司之執行董事直至二零零五年十二月。

業績

本人欣然報告，截至二零零八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348,079,741元，本年度每股盈利港幣1.13元。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2.7仙(二零零七年：港幣2.5仙)予在二零零八年八月一日已在股東名冊內登記之股東。該股息連同已於二零零八年一月派發之中期股息每股港幣1.6仙，全年每股派息總額將達港幣4.3仙(二零零七年：港幣4.0仙)。

暫停辦理股份過戶登記

由二零零八年八月一日(星期五)至二零零八年八月八日(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，必須於二零零八年七月三十一日(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二零零八年八月十三日派發予股東。

業務回顧

香港

本地經濟全年持續維持強勁步伐，於年內本集團之商舖及寫字樓物業之租值及資本價值錄得可觀升幅。

本年度本集團之租金收入總額港幣60,000,000元，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣12,400,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣72,400,000元，較上年度增加21.6%。租金收入大幅增加乃因收購位於彌敦道184號商業大廈(TheWave)而整年錄得租金貢獻及年內本集團之商舖及寫字樓物業租約續租金額持續增加。

於本年度內，本集團以現金代價港幣33,500,000元收購位於尖沙咀樂道3號永樂大廈地下舖位；本集團亦以現金代價港幣22,800,000元收購位於尖沙咀加拿芬道8-12E號嘉芬大廈地下H號舖位，該等收購已於二零零八年首季度完成，預料該等物業將為本集團衍生可觀租金收入。

根據專業估值，本集團之投資物業於本年度內合共錄得港幣304,500,000元之資本增值；此外，本集團錄得應佔聯營公司投資物業資本增值港幣21,000,000元。

於本年度內，本集團已出售大部分海外債券投資；年內該等投資衍生利息收入合共港幣2,500,000元，此外，銀行定期存款衍生利息收入港幣1,600,000元。

海外

於本年度內，本集團已出售加拿大溫哥華市豪景苑三個住宅物業單位。其餘三個單位已租出作租金收入用途。

展望

國際油價正處於記錄高位，而美國物業市場將於次按風暴中持續調整，預料全球經濟放緩惟國際金融波動將會持續；同時，因低利率環境及入息稅率減少，香港經濟展望將審慎樂觀。

於本地住宅物業市場，交易活動及價格已因本地經濟蓬勃而大幅增加，並可於年內維持活力；於商業物業市場，優質商舖及整幢商業物業之價格已顯著上升及將維持於高位中，而此等物業租值將會穩步上升。

於年初收購兩個尖沙咀商舖物業及其他投資物業之租約以較高租金續租，將令本集團之租金收入於下年度持續增加；而本集團之財務狀況良好，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，二零零八年六月十三日

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。

截至二零零八年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣60,000,000元(二零零七年：港幣48,400,000元)，較上年度增加24.0%，該增加幅度乃因二零零七年初收購位於彌敦道184號TheWave之商業大廈提供全年租金貢獻及本集團之商舖及寫字樓物業租金持續增加。於二零零八年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣1,729,100,000元(二零零七年：港幣1,378,700,000元)，較上年度增加港幣350,400,000元，該增加幅度乃因年內收購兩個商舖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12,400,000元(二零零七年：港幣11,200,000元)，較上年度增加11.2%。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。

截至二零零八年三月三十一日止年度本集團自債券投資及銀行定期存款衍生利息收入達港幣4,100,000元(二零零七年：港幣2,600,000元)，較上年度增加港幣1,500,000元；於二零零八年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣8,600,000元(二零零七年：港幣30,600,000元)，較上年度減少港幣22,000,000元。

業績

截至二零零八年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣348,100,000元(二零零七年：港幣89,000,000元)，較上年度增加2.9倍，該增加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大幅增加，本年度溢利增加之其他原因包括較高租金收入及利息收入，惟被較高利息支出及持作買賣之投資未變現虧損部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣25,500,000元(二零零七年：港幣15,200,000元)，較上年度增加67.2%，該增加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增加。

截至二零零八年三月三十一日止年度每股盈利港幣1.13元(二零零七年：港幣0.29元)，擬派發之末期股息每股港幣2.7仙(二零零七年：港幣2.5仙)，故全年每股派發中期及末期股息總額將達港幣4.3仙(二零零七年：港幣4.0仙)，較上年度增加港幣0.3仙。

銀行及其他借貸及財務成本

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣569,200,000元(二零零七年：港幣512,200,000元)，乃以賬面值總額港幣1,591,600,000元(二零零七年：港幣1,218,900,000元)之投資物業及土地租金及樓宇作為抵押；於二零零八年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣411,500,000元(二零零七年：港幣407,500,000元)。

於二零零八年三月三十一日，扣減定期存款、銀行結餘及現金港幣32,000,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣379,500,000元(二零零七年：港幣339,100,000元)，較上年度增加港幣40,400,000元，該增加幅度乃因本年度內以銀行融資收購投資及其他物業。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22.6%(二零零七年：25.2%)。

於二零零八年三月三十一日，銀行貸款總額中0.1%必須於一年內償還，99.9%可於一年後但必須於五年內償還，並無銀行貸款於五年後償還。

於二零零八年三月三十一日，應付聯營公司款項達港幣30,000,000元，此款項已於年結日後償還。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣20,100,000元(二零零七年：港幣9,300,000元)，較上年度增加1.2倍，該增加幅度乃因增加銀行借貸以融資收購投資及其他物業。

股東資金

於二零零八年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,679,900,000元(二零零七年：港幣1,344,400,000元)，較上年度增加25.0%；每股資產淨值達港幣5.46元(二零零七年：港幣4.37元)，股東資金增加主因乃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。

風險管理

本集團制訂及維持充足之風險管理程序，以識別及控制於公司組織內部及外部環境出現之各種風險，而管理層積極參與並以有效之內部監控措施保障本集團及其股東之最佳利益。

僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團共有12名(二零零七年：12名)僱員，包括董事酬金之僱員成本港幣9,000,000元(二零零七年：港幣7,800,000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問責性。

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，於截至二零零八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條偏離及直至二零零八年三月三十一日止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。自二零零八年四月一日起，所有獨立非執行董事受委任之年期為三年。

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二零零八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，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁樺涇先生。於二零零八年四月一日，梁先生獲委任獨立非執行董事，以接替於同日辭任之黃天榮先生。

於截至二零零八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。

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，彼等各為專業會計師、工程師及管理人，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。直至二零零八年三月三十一日止，並無本公司之獨立非執行董事以固定任期獲委任，自二零零八年四月一日起，所有獨立非執行董事受委任之年期為三年。惟根據本公司之公司組織章程細則第103條，按全部名數三分之一董事均需於本公司之股東週年大會上輪值告退。

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。

於截至二零零八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。

於截至二零零八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。於二零零八年四月一日，董事會提名及委任梁樛涇先生為本公司之獨立非執行董事，以接替於同日辭任之黃天榮先生。

核數師酬金

於截至二零零八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280,000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、謝禮恒先生及梁樺涇先生。於二零零八年四月一日，梁先生獲委任以接替於同日辭任之黃天榮先生。

於截至二零零八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二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七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二零零八年三月三十一日止年度之已審核財務報告。

董事出席會議

於截至二零零八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
執行董事			
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
獨立非執行董事			
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

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二零零八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申報責任之聲明，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二零零七年八月十日出席週年大會，並與本公司股東溝通及回答彼等提出之問題。

董事會報告書

董事會謹將截至二零零八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19及20。

業績及溢利分配

本集團截至二零零八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1.6仙之中期股息總額港幣4,925,000元已於二零零八年一月十日派發，董事會現建議派發末期股息每股港幣2.7仙總額港幣8,310,938元予二零零八年八月十三日載於股東名冊內之股東，並保留本年度剩餘溢利港幣339,363,416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304,524,055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16及17。

集團持有物業資料

本集團於二零零八年三月三十一日持有物業資料詳情載於第56至58頁。

股本

本公司股本變動詳情載於財務報告附註27。

董事

於本年度內及截至本報告書日期之董事如下：

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

陳國偉先生
謝禮恒先生
黃天榮先生 (於二零零八年四月一日辭任)
梁櫟溼先生 (於二零零八年四月一日委任)

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)。

根據組織章程細則的章程細則第103條，陳國偉先生及謝禮恒先生於即將召開之股東週年大會上輪值退任，並符合資格，願意連任。

根據組織章程細則的章程細則第94條，梁樑涇先生於即將召開之股東週年大會上退任，並符合資格，願意連任。

董事權益

於二零零八年三月三十一日，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 受控制法團的權益 (附註)	個人權益 法團權益	2,036,000 170,800,896	172,836,896	56.15
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144,978,000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170,800,896股之權益。

除上述所披露外，於二零零八年三月三十一日，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。

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

於二零零八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	172,836,896	172,836,896	56.15
Noranger Company Limited	實益擁有人 (附註2)	法團權益	144,978,000	144,978,000	47.10
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益 (附註2)	法團權益	144,978,000	144,978,000	47.10
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) 配偶權益 (附註4) 受控制法團的權益 (附註4)	個人權益 家族權益 法團權益	5,461,200 8,856,494 11,650,800	25,968,494	8.44
何若蘭	實益擁有人 (附註5) 配偶權益 (附註5) 受控制法團的權益 (附註5)	個人權益 家族權益 法團權益	2,380,800 5,461,200 18,126,494	25,968,494	8.44

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144,978,000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，於二零零八年三月三十一日，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，二零零八年六月十三日

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.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54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，其包括於二零零八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 貴集團於二零零八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妥為編製。

恒健會計師行
香港執業會計師

香港，二零零八年六月十三日

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣 (重列)
營業額	5	60,033,487	48,430,528
物業支出		(2,958,880)	(2,970,272)
毛利		57,074,607	45,460,256
出售持作買賣之投資虧損	6	(50,035)	(3,577)
持作買賣之投資未變現(虧損)收益		(1,869,539)	717,102
利息收入	8	4,110,114	2,613,060
其他經營收入		994,257	779,185
投資物業公平價值增加		304,524,055	54,805,288
出售投資物業收益		1,986,129	—
行政費用		(18,607,675)	(17,254,803)
經營溢利	9	348,161,913	87,116,511
財務成本	10	(20,119,058)	(9,279,184)
應佔聯營公司業績		25,486,682	15,247,538
除稅前溢利		353,529,537	93,084,865
稅項	13	(5,449,796)	(4,035,837)
本年度溢利		348,079,741	89,049,028
股息	14	13,235,938	12,312,501
每股盈利	15	港幣1.13元	港幣0.29元

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
非流動資產			
投資物業	16	1,729,139,545	1,378,663,440
物業、機器及設備	17	9,722,539	4,529,104
土地租金	18	73,930,870	15,938,241
聯營公司權益	20	303,407,452	284,830,497
可作出售之投資	21	2,160,500	2,160,500
		2,118,360,906	1,686,121,782
流動資產			
貿易及其他應收賬項	22	4,669,339	4,596,757
持作買賣之投資	23	8,577,270	30,647,643
土地租金－本期部分	18	1,035,674	92,478
應退稅項		393,321	—
定期存款、銀行結存及現金		31,998,349	68,376,057
		46,673,953	103,712,935
流動負債			
貿易及其他應付賬項	24	11,467,039	8,382,944
租戶按金		17,321,098	14,316,985
應付稅項		1,732,444	3,158,630
其他貸款		—	845,500
應付聯營公司款項		29,990,274	—
有抵押銀行貸款－於一年內到期	25	470,098	208,819
		60,980,953	26,912,878
流動(負債)資產淨額		(14,307,000)	76,800,057
非流動負債			
遞延稅項負債	29	13,138,139	11,232,877
有抵押銀行貸款－於一年後到期	25	411,043,325	407,275,947
		424,181,464	418,508,824
資產淨值		1,679,872,442	1,344,413,015
資本及儲備			
股本	27	153,906,261	153,906,261
儲備		1,525,966,181	1,190,506,754
		1,679,872,442	1,344,413,015

第17至54頁之財務報告經董事會於二零零八年六月十三日批准及授權刊發，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

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
非流動資產			
物業、機器及設備	17	—	—
附屬公司權益	19	526,945,346	495,228,312
聯營公司權益	20	32	1,909,758
		526,945,378	497,138,070
流動資產			
貿易及其他應收賬項		224,130	109,130
銀行結存及現金		227,800	199,051
		451,930	308,181
流動負債			
貿易及其他應付賬項		179,864	222,125
應付聯營公司款項		29,990,274	—
		30,170,138	222,125
流動(負債)資產淨額		(29,718,208)	86,056
非流動負債			
應付附屬公司款項	26	110,787,944	113,795,031
		386,439,226	383,429,095
資本及儲備			
股本	27	153,906,261	153,906,261
儲備	28	232,532,965	229,522,834
		386,439,226	383,429,095

陳海壽
董事

陳兆強
董事

綜合權益變動表

截至二零零八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
本集團						
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
於二零零七年四月一日	153,906,261	72,818,414	2,662,000	7,695,314	1,107,331,026	1,344,413,015
本年度溢利	—	—	—	—	348,079,741	348,079,741
擬派股息	—	—	—	13,235,938	(13,235,938)	—
已派股息	—	—	—	(12,620,314)	—	(12,620,314)
於二零零八年三月三十一日	153,906,261	72,818,414	2,662,000	8,310,938	1,442,174,829	1,679,872,442

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303,407,420元(二零零七年：港幣282,920,738元)。

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
本年度溢利	348,079,741	89,049,028
調整項目：		
應佔聯營公司業績	(25,486,682)	(15,247,538)
利息收入	(4,110,114)	(2,613,060)
利息支出	20,119,058	9,279,184
利得稅支出	5,449,796	4,035,837
投資物業公平價值增加	(304,524,055)	(54,805,288)
出售物業、機器及設備虧損	35,249	300,010
折舊	1,280,204	1,241,208
土地租金攤銷	721,275	92,478
出售投資物業收益	(1,986,129)	—
出售持作買賣之投資虧損	50,035	3,577
持作買賣之投資未變現虧損(收益)	1,869,539	(717,102)
投資物業匯兌調整	(1,287,440)	(270,630)
營運資金變動前之經營現金流量	40,210,477	30,347,704
貿易及其他應收賬項(增加)減少	(72,582)	14,933,897
貿易及其他應付賬項增加	3,084,095	2,782,548
租戶按金增加	3,004,113	2,905,531
源自經營業務之現金	46,226,103	50,969,680
已付香港利得稅	(5,364,041)	(1,138,795)
已收香港利得稅退款	—	9,736
經營業務之現金流入淨額	40,862,062	49,840,621
投資業務		
已收利息	4,110,114	2,613,060
聯營公司償還款項	36,900,001	6,087,100
出售持作買賣之投資之款項	63,848,951	7,923,055
收購投資物業已付定金減少	—	4,122,260
收購投資物業	(60,184,582)	(232,922,732)
出售投資物業款項	17,506,101	—
購買持作買賣之投資	(43,698,152)	(7,917,819)
購買土地租金	(59,657,100)	—
購買物業、機器及設備	(6,588,888)	(3,013,272)
出售物業、機器及設備款項	80,000	—
定期存款減少(增加)	66,414,750	(66,414,750)
投資業務之現金流入(流出)淨額	18,731,195	(289,523,098)

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
融資業務		
償還銀行貸款	(1,323,971,343)	(78,123,191)
已付股息	(12,620,314)	(11,696,876)
已付利息	(20,119,058)	(9,279,184)
新借其他貸款	—	845,500
償還其他貸款	(845,500)	—
新借銀行貸款	1,328,000,000	316,000,000
融資業務之現金(流出)流入淨額	(29,556,215)	217,746,249
現金及現金等值項目增加(減少)	30,037,042	(21,936,228)
於年初之現金及現金等值項目	1,961,307	23,897,535
於年終之現金及現金等值項目	31,998,349	1,961,307
現金及現金等值項目結存分析		
銀行結存及現金	4,474,304	1,961,307
於三個月內到期之銀行存款	27,524,045	—
	31,998,349	1,961,307

截至二零零八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。本公司之註冊辦事處及主要業務地點之地址載於本年報之公司資料中。

此綜合財務報告以港元呈列，港元亦為本集團之功能貨幣。

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19及20。

2. 新訂及修訂香港財務報告準則的應用

在本會計年度，本集團首次應用下列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」），該等準則適用於二零零七年四月一日或以後開始之會計期間。

香港會計準則第1條（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體中之財務報告採用重列法
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
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
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

採用新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間本集團之業績及財務狀況之編製均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作出調整。

本集團已追溯採納香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之披露規定。過往年度根據香港會計準則第32號規定呈列之若干資料已被移除，而基於香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之相關可比較資料已首次於本年度呈列。

截至二零零八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(經修訂)	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借款費用 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ²
香港財務報告準則第8號	營運分類 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權協議 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互作用 ³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間生效。

² 於二零零九年七月一日或以後開始之會計期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或以後開始之會計期間生效。

⁴ 於二零零八年七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。

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。

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

附屬公司權益

本公司資產負債表內，於附屬公司之權益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。

金融工具

當一家集團實體成為金融工具合約條文之一方，則於綜合資產負債表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益表之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時自金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(如適用)。收購按公平值計入損益表之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益表內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下述四個類別其中之一，包括按公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收款項、持至到期之投資及待售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算財務資產之攤銷成本以及分配利息收益之方法。實際利率指一種在財務資產之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠精確計算預計未來現金收入額(包括構成實際利率部分之已付或已收取利率點子之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)之貼現額之利率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認，惟該等按公平值計入損益表之財務資產除外，其利息收入則計入淨損益。

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

按公平值計入損益表之金融資產

按公平值計入損益表之金融資產有兩種分類，包括持作買賣之金融資產及於首次確認時被指定按公平值計入損益表之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產乃歸類為持作買賣用途：

- 主要作為近期內出售用途而購入；或
- 金融資產為本集團共同管理之財務工具確定組合之一部分及其具短期獲利實際模式；或
- 金融資產為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定按公平值計入損益表：

- 有關指定撤除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上內含衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號財務工具：確認及計量允許整份合併合約(資產或負債)將指定按公平值計入損益表。

於首次確認後之各結算日，按公平值計入損益表之金融資產乃按公平值計量，而公平值之變動乃於產生期間直接於損益表中確認，於損益表中確認之淨收入或虧損並不包括財務資產之任何股息或賺取之利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及包括貿易及其他之應收款項使用實際利率法按經攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

待售金融資產

待售金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為任何類別或並無分類為按公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收款項及持至到期之投資。本集團已劃分非上市股份證券為待售金融資產。

於初步確認後之每個結算日，待售金融資產按公平值計量。公平值之變動於股本中確認，直至該金融資產被出售或釐定為已減值，屆時過往於股本中確認之累計收益或虧損會自股本中剔除，並於損益表確認(見下列有關財務資產之減值之會計政策)。

該等並無活躍市場之市價報價而其公平值未能可靠計量的待售股權投資，及與該等無報價股權工具掛鉤及以之作結算之衍生工具，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(見下列有關財務資產之減值之會計政策)。

財務資產之減值

於每個結算日，財務資產(按公平值計入損益表之財務資產除外)被評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件出現而受到影響時，即對該財務資產確認減值。

就持作可出售之股本投資而言，該投資之公平值大幅或長期低於其成本可被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約或逾期尚未償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之財務資產(如應收貿易賬項)而言，被評估為並無減值之個別資產將會其後彙集一併評估減值。應收賬項組合減值之客觀證據包括本集團過去收取付款之經驗、組合內延遲付款超過平均六十天信用期限宗數之增加、可觀察到與拖欠應收賬項相關之全國或區域性經濟狀況之改變。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產之減值 (續)

就按已攤銷成本值列賬之財務資產而言，倘有客觀證據證明資產減值，則於損益賬確認減值虧損，並按資產之賬面值與估計未來現金流量按初始實際利率折現之現值之間之差額計量。

就按成本值列賬之財務資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似財務資產現時市場回報率折現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益表中確認。當應收賬項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷的款項，均計入損益表內。

就按已攤銷成本值列賬之財務資產而言，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益表予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過無確認減值下之已攤銷成本。

待售股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益表。減值虧損後公平值之增加會直接於權益內確認。就待售債務投資而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後撥回。

金融負債及股本權益工具

集團實體發行之金融負債及股本權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本權益工具之定義予以分類。

股本權益工具為可證明於集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為按公平值計入損益表之金融負債及其他金融負債。

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算財務負債之已攤銷成本以及分配利息支出之方法。實際利率指一種在財務負債之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠精確計算預計未來現金支出額之貼現額之利率。

按公平值計入損益表之金融負債

按公平值計入損益表之金融負債有兩種分類，包括持作買賣之金融負債及於首次確認時被指定按公平值計入損益表中之金融負債。

倘出現下列情況，金融負債乃歸類為持作買賣用途：

- 主要作為近期内購回用途而產生；或
- 金融負債為本集團共同管理之財務工具確定組合之一部分及其具短期獲利實際模式；或
- 金融負債為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融負債以外之金融負債可於初步確認時指定按公平值計入損益表：

- 有關指定撤除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融負債組成包含一種或以上內含衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將指定按公平值計入損益表)。

於首次確認後之各結算日，按公平值計入損益表之金融負債乃按公平值計量，而公平值之變動乃於產生期間直接於損益表中確認。

3. 主要會計政策 (續)

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付賬項、銀行借貸及融資租賃應付款，乃採用實際利率法按已攤銷成本計算。

股本權益工具

本公司發行之股本權益工具按已收取款項扣除直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約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。本集團已發行及並非按公平值計入損益表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號收益確認之累計攤銷，兩者中以較高者計量財務擔保合約。

取消確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益表中確認。若本集團保留其已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則本集團持續確認該金融資產及為已收取金額確認為有抵押之借貸。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債將被取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益表中確認。

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

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

於結賬日，投資物業根據獨立之專業估值，以其公開市值列賬；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。

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形及無形資產減值虧損 (商譽除外)

於每個結賬日，本集團審核其有形及無形資產之賬面值，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，除非相關資產是於其他標準之下以重估值列賬，則該項減值虧損需以該標準下作為重估減值處理。

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，除非相關資產是於其他標準之下以重估值列賬，則該項減值虧損撥回需以該標準下作為重估增值處理。

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。

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

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。

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匯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匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。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確認之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，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。

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債須就投資於附屬公司及聯營公司及合營企業之權益所產生應課稅暫時差異予以確認，除非本集團可控制暫時差異的回撥時間，而此暫時差異在可預見的將來很可能不會回撥。

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。

持作買賣之投資之股息收入乃於本公司已確定收取股息之權利後予以確認。

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本集團控制；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。

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構之定期存款及購入後一般在三個月內可予兌現及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高度流動性投資。於綜合現金流量表內，任何須應要求償還並構成企業現金管理之組成部份之銀行透支及銀行貸款已包括為現金及現金等值項目之部份。

4. 重大會計判斷及估計之不確定因素主要來源

以下為於結算日有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致需對下財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

(A) 折舊

本集團按物業、廠房及設備之估計可使用年期及經計入其剩餘價值以直線法折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、廠房及設備中得到未來經濟利益之估計使用期限。剩餘價值反映董事對本集團現時出售有關資產時可獲得之估計數額(倘有關資產已用完使用期限並預期處於其使用年期結束狀況中)。

(B) 呆壞賬撥備

本集團呆壞賬撥備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收賬款之最終變現能力需要大量判斷，包括客戶之當前信譽及過往收款歷史記錄。倘客戶財務狀況日趨惡化，而削弱其付款能力，則須計提額外撥備。

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣 (重列)
物業租金收入	60,033,487	48,430,528

6. 出售持作買賣之投資虧損

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣 (重列)
出售持作買賣之投資	43,648,117	7,923,055
出售持作買賣之投資成本	(43,698,152)	(7,926,632)
出售持作買賣之投資虧損	(50,035)	(3,577)

7. 按業務及地域劃分之分類資料

按業務劃分

本集團全部營業額、資產及負債乃來自物業租賃業務，因此，毋須按業務劃分其營業額、經營業績之貢獻、資產及負債。

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。

8. 利息收入

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
銀行存款及結餘之利息收入	1,653,387	197,170
持作買賣之投資之利息收入	2,456,727	2,415,890
	4,110,114	2,613,060

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

9. 經營溢利

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	280,000	262,000
折舊	1,280,204	1,241,208
土地租金攤銷	721,275	92,478
出售持作買賣之投資虧損	50,035	3,577
僱員成本(包括董事酬金)	9,094,677	7,743,763
強制性公積金供款	96,360	91,261
僱員成本總額	9,191,037	7,835,024
及計入：		
匯兌收益	881,270	189,314
投資物業之租金收入總額	60,033,487	48,430,528
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,721,497)	(2,576,051)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(237,383)	(394,221)
租金收入淨額	57,074,607	45,460,256

10. 財務成本

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
銀行借貸利息：		
必須於五年內全數償還	19,897,050	8,974,969
毋須於五年內全數償還	222,008	304,215
	20,119,058	9,279,184

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

11. 董事酬金

已支付或應付六位(二零零七年：六位)董事之每位酬金如下：

二零零八年

	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)	—	7,138,232	—	7,138,232
陳恩典	—	483,800	12,000	495,800
陳兆強	—	1,002,500	12,000	1,014,500
黃天榮(附註2)	—	—	—	—
陳國偉	60,000	—	—	60,000
謝禮恒	60,000	—	—	60,000
	120,000	8,624,532	24,000	8,768,532

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
	120,000	7,066,416	24,000	7,210,416

附註：

1. 金額包括本公司為陳海壽提供免租金宿舍，其差餉估值港幣1,219,140元(二零零七年：港幣696,240元)。
2. 黃天榮放棄其截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度董事袍金。

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 僱員酬金

在最高酬金之五名僱員中，三名(二零零七年：三名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註11。其餘兩名(二零零七年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
薪金及其他福利	979,600	917,600
強制性公積金供款	24,000	24,000
	1,003,600	941,600

於截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度內，其餘兩名(二零零七年：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。

於截至二零零八年三月三十一日及二零零七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。

13. 稅項

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度	2,329,543	2,168,032
往年度超額撥備	(77,859)	—
	2,251,684	2,168,032
其他地域	1,292,850	35,173
	3,544,534	2,203,205
遞延稅項(附註29)		
本年度	1,905,262	1,832,632
	5,449,796	4,035,837

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零七年：17.5%)計算。

海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

13. 稅項 (續)

本年度並無撥備之潛在遞延稅項詳情載於附註29。

綜合收益表內本年度稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
除稅前溢利	353,529,537	93,084,865
按本地利得稅稅率17.5%(二零零七年：17.5%)	61,867,669	16,289,851
應佔聯營公司溢利之稅務影響	(3,585,169)	(2,668,319)
就稅務不可扣減支出之稅務影響	437,094	8,841,000
就稅務毋須課稅收入之稅務影響	(55,393,701)	(18,925,134)
未確認暫時性差異之稅務影響	(1,743,458)	(1,915,598)
未確認之稅務虧損之稅務影響	959,758	992,320
往年度超額撥備	(77,859)	—
動用先前已確認之稅務虧損	(212,650)	(446,088)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	1,292,850	35,173
本年度之稅項支出	3,544,534	2,203,205

14. 股息

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
中期，已付－每股港幣1.6仙(二零零七年：每股港幣1.5仙)	4,925,000	4,617,187
末期，擬付－每股港幣2.7仙(二零零七年：每股港幣2.5仙)	8,310,938	7,695,314
	13,235,938	12,312,501

董事已建議派發末期股息每股港幣2.7仙(二零零七年：每股港幣2.5仙)，其建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

15. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣348,079,741元(二零零七年：港幣89,049,028元)及於本年度內已發行307,812,522(二零零七年：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。

16. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
估值		
於四月一日	1,378,663,440	1,090,664,790
滙兌調整	1,287,440	270,630
添置	59,073,970	232,922,732
出售	(14,409,360)	—
已於收益表中確認公平價值增加	304,524,055	54,805,288
於三月三十一日	1,729,139,545	1,378,663,440

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. 於二零零八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：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
位於香港之物業		
中期租約	770,000,000	597,400,000
長期租約	944,800,000	757,840,000
位於香港以外之物業		
永久業權	12,139,545	22,050,640
長期租約	2,200,000	1,372,800
	1,729,139,545	1,378,663,440

本集團全部投資物業乃根據營業租約出租。

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 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
本集團					
成本					
於二零零六年四月一日	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)
於二零零七年三月三十一日	3,204,638	3,654,304	5,012,287	6,889,017	18,760,246
添置	5,000,000	590,840	998,048	—	6,588,888
出售	—	(2,428,132)	(2,901,005)	(639,200)	(5,968,337)
於二零零八年三月三十一日	8,204,638	1,817,012	3,109,330	6,249,817	19,380,797
累積折舊					
於二零零六年四月一日	1,832,557	3,208,283	3,986,305	5,377,561	14,404,706
本年度折舊	128,185	130,024	182,560	800,439	1,241,208
出售	—	(77,365)	(137,407)	(1,200,000)	(1,414,772)
於二零零七年三月三十一日	1,960,742	3,260,942	4,031,458	4,978,000	14,231,142
本年度折舊	261,518	156,375	221,737	640,574	1,280,204
出售	—	(2,422,717)	(2,871,071)	(559,300)	(5,853,088)
於二零零八年三月三十一日	2,222,260	994,600	1,382,124	5,059,274	9,658,258
賬面淨值					
於二零零八年三月三十一日	5,982,378	822,412	1,727,206	1,190,543	9,722,539
於二零零七年三月三十一日	1,243,896	393,362	980,829	1,911,017	4,529,104

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備 (續)

	傢俬及 寫字樓設備 港幣
本公司	
成本	
於二零零六年四月一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日	258,636
出售	(258,636)
於二零零八年三月三十一日	—
累積折舊	
於二零零六年四月一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日	258,636
出售	(258,636)
於二零零八年三月三十一日	—
賬面淨值	
於二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日	—

18. 土地租金

	本集團	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
賬面淨值		
於四月一日	16,030,719	16,123,197
添置	59,657,100	—
攤銷	(721,275)	(92,478)
於三月三十一日	74,966,544	16,030,719
本期部分	(1,035,674)	(92,478)
非本期部分	73,930,870	15,938,241

土地租金以長期租約持有及位於香港。

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 港幣	二零零七年 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	478,416,918	446,699,884
	526,945,346	495,228,312

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。

於二零零八年三月三十一日，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	物業投資
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。

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
非上市公司股份，成本	—	—	32	32
應佔資產淨值	303,407,452	282,920,771	—	—
應收聯營公司款項	—	1,909,726	—	1,909,726
	303,407,452	284,830,497	32	1,909,758

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。

於二零零八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

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益 (續)

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：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
營業額	24,829,888	69,039,954
折舊	22,295	22,295
本年度溢利	50,973,363	30,495,076
本集團應佔溢利	25,486,681	15,247,538
本集團應佔股息	5,000,000	—
於三月三十一日財務狀況：		
非流動資產	626,306,528	584,328,823
流動資產	112,397,370	107,465,352
流動負債	(19,572,627)	(7,454,126)
非流動負債	(112,316,431)	(118,498,569)
股東資金	606,814,840	565,841,480
本集團應佔股東資金	303,407,420	282,920,740

21. 可作出售之投資

	本集團	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
會所債券	2,160,500	2,160,500

董事認為可作出售之投資之賬面值與公平價值接近。

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

22. 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820,789元(二零零七年：港幣682,010元)，該等租金收入乃按月預發賬單，而預期租戶於收妥賬單後即時清繳。

於結賬日，港幣772,789元之應收租金賬齡少於90天，而港幣48,000元之應收租金賬齡則超過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。

23. 持作買賣之投資

	本集團	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
持作買賣之投資分析		
海外上市債務證券	8,577,270	30,647,643
市值	8,577,270	30,647,643

24. 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967,779元(二零零七年：港幣982,206元)。

於結賬日，港幣961,779元預先收取之租金賬齡少於90天，而港幣6,000元預先收取之租金賬齡則超過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

截至二零零八年三月三十一日止年度

25. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
一年內	470,098	208,819
一年以上但不超過兩年	118,491,213	220,598
兩年以上但不超過五年	292,552,112	402,739,301
五年以上	—	4,316,048
	411,513,423	407,484,766
減：於一年內到期之款項	(470,098)	(208,819)
	411,043,325	407,275,947

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%（二零零七年：香港銀行同業拆息加0.5%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%（二零零七年：最優惠利率減0.5%）。

26. 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。

27. 股本

	每股面值港幣0.5元 之普通股股份數目		面值	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 港幣	二零零七年 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

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

28. 儲備

	股份溢價 港幣	資本贖回儲備 港幣	股息儲備 港幣	累積溢利 港幣	總額 港幣
本公司					
於二零零六年四月一日	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 及二零零七年四月一日					
於二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日	72,818,414	2,662,000	7,695,314	146,347,106	229,522,834
本年度溢利	—	—	—	15,630,445	15,630,445
擬派股息	—	—	13,235,938	(13,235,938)	—
已派股息	—	—	(12,620,314)	—	(12,620,314)
於二零零八年三月三十一日	72,818,414	2,662,000	8,310,938	148,741,613	232,532,965

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157,052,551元（二零零七年：港幣154,042,420元）。

29. 遞延稅項負債

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
本集團	
於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及二零零七年四月一日	
於二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日	11,232,877
自本年度收益表中扣除	1,905,262
於二零零八年三月三十一日	13,138,139

於結賬日，本集團有港幣14,991,537元（二零零七年：港幣10,722,349元）可用於扣減未來盈利之未動用稅務虧損。由於未來盈利來源未可估計，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。

截至二零零八年三月三十一日止年度

30. 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。

於截至二零零八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96,360元（二零零七年：港幣91,261元）。於二零零八年三月三十一日，有關報告期間應付供款已全數繳付強積金計劃中。

31. 資產抵押

於結賬日，本集團之銀行信貸額合共港幣569,248,000元（二零零七年：港幣512,248,000元），乃以賬面值總額港幣1,591,634,515元（二零零七年：港幣1,218,850,640元）之投資物業及土地租金及樓宇作為抵押；截至結賬日已動用之信貸額達港幣411,513,423元（二零零七年：港幣407,484,766元）。

32. 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	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
附屬公司	—	—	411,513,423	407,484,766
聯營公司	55,000,000	52,500,000	55,000,000	52,500,000
	55,000,000	52,500,000	466,513,423	459,984,766

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

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 營業租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
本年度內有關租賃物業之營業租約已付最低租金	681,290	800,000

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	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
一年內	—	960,000

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% (二零零七年：4%) 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	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
一年內	47,328,949	43,149,816
第二至第五年 (包括首尾兩年)	37,025,206	11,768,058
	84,354,155	54,917,874

財務報告附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

34. 資本承擔

於二零零八年三月三十一日，本集團並無資本承擔(二零零七年：無)。

35. 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360,000元(二零零七年：港幣300,000元)。

本集團之董事認為彼等為本集團之主要管理人員，彼等之薪酬載於財務報告附註11。

36. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括借貸、貿易及其他應收賬款與貿易及其他應付賬款。有關該等財務工具之詳情載於各有關附註。有關該等財務工具之風險及減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保在適當時間有效地實行合適之措施。

外匯風險管理

本公司一間附屬公司有外幣收入，故本集團須面對外匯風險，本集團若干其他應收賬款亦以外幣作面值。本集團現時並無外匯對沖政策，惟管理層不時監控外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。

本公司於報告日期以主要外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	負債 二零零八年 港幣千元	資產 二零零八年 港幣千元
加拿大幣(「加幣」)	2,949	3,285

下表載列加幣兌港幣上升／下降5%之敏感度分析，而對年內溢利之影響如下：

	加幣之影響 二零零八年 港幣千元
年內溢利增加／減少	17

截至二零零八年三月三十一日止年度

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理

於結賬日，本集團及本公司錄得流動負債淨額，管理層已監控本集團及本公司之流動資金事宜；董事認為本集團及本公司具有足夠財務資源以承擔其財務責任，且於結賬日並無對財務狀況構成重大影響。

內部產生之現金流量及銀行借貸為本集團撥付營運開支之一般資金來源。本集團之銀行信貸大多為浮息並須每五年重續。本集團之流動資金風險管理包括可隨時動用之銀行信貸及將資金來源多元化。本集團定期檢討其主要資金狀況，確保具備足夠財務資源應付財務責任。

信貸風險管理

於二零零八年三月三十一日，本集團就訂約方未能履行其責任而按各類別已確認財務資產所面對之最高信貸風險乃指綜合資產負債表所述該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團定期檢討各項個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

由於信貸風險分散於多名訂約方及客戶，故本集團並無重大信貸風險集中。

利率風險管理

本集團之收入及經營現金流量絕大部分獨立於市場利率變動。本集團未持有重大附息資產。本集團有關利率變動之風險主要來自其借貸，而以浮動利率借貸令本集團承受利率現金流風險。

本集團按動態基準分析其利率風險，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團計算界定利率調整之損益之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債而作出。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。然而，管理層會在有需要時考慮對沖所面對之重大利率風險。

於二零零八年三月三十一日，若借貸利率上升／下降1%而其他變數維持不變，則本年度溢利將下降／上升港幣3,795,000元，主要因浮動利率借貸之利息增加／減少所致。

截至二零零八年三月三十一日止年度

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

價格風險管理

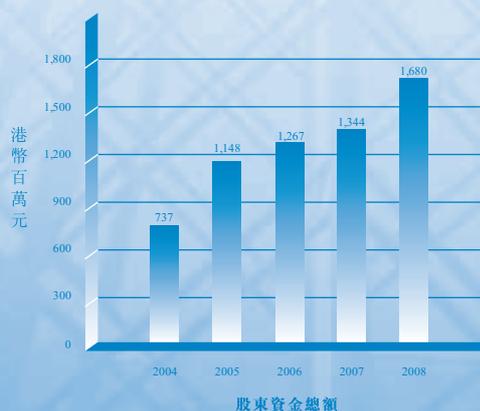
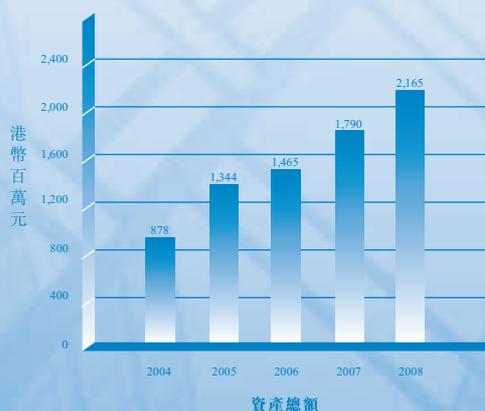
本集團持作買賣之投資乃按各結算日之公平值計量。因此，本集團面對債務證券價格風險。管理層透過維持具不同風險投資組合以管理是項風險。

37. 比較數字

部分比較數字已重新分類，以配合本年度之呈報基準。

五年財務概要

	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元
營業額	28,595	30,755	37,884	48,430	60,033
本年度溢利	18,692	424,162	129,880	89,049	348,080
每股盈利	港幣6.1仙	港幣1.38元	港幣0.42元	港幣0.29元	港幣1.13元
每股派息	港幣4.2仙	港幣3.2仙	港幣3.8仙	港幣4.0仙	港幣4.3仙
資產總額	878,394	1,343,774	1,465,199	1,789,835	2,165,035
負債總額	141,674	195,819	198,138	445,422	485,163
股東資金總額	736,720	1,147,955	1,267,061	1,344,413	1,679,872



集團持有物業資料

於二零零八年三月三十一日，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
香港			
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%
3. 香港司徒拔道41號D曉廬43樓A室及5樓停車場第44及45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
香港			
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. 九龍尖沙咀樂道3號永樂大廈地下舖位	商業	中期	100%
7. 九龍尖沙咀加拿芬道8-12E號嘉芬大廈地下H舖位	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
香港			
8. 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%
9. 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%
10. 九龍尖沙咀彌敦道184號 The Wave全幢	商業	中期	100%
11. 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%
12. 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%
13. 香港皇后大道中251號太興中心 第二座全幢	商業	長期	100%
14. 九龍尖沙咀金馬倫道3號6、12及 20樓全層	商業	中期	100%
15. 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%
16. 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%
17. 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%
18. 九龍尖沙咀加連威老道31號 4樓全層	住宅	中期	100%
19. 香港淺水灣道37號第二層平台 第31號車位	車位	長期	100%
20. 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%
21. 九龍尖沙咀金馬倫道3號9樓全層	商業	中期	50%

II. 投資物業 (續)

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
加拿大			
1. 英屬哥倫比亞省溫哥華市 1238 Melville Street豪景苑 1906、2406及2904室， 每單位附一個車位	住宅	永久業權	100%
中華人民共和國			
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%