



太興置業 有限公司

股份代號: 277

2010 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
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	16-17
綜合全面收益表	18
綜合財務狀況表	19
財務狀況表	20
綜合權益變動表	21
綜合現金流量表	22-23
綜合財務報表附註	24-67
五年財務概要	68
集團持有物業資料	69-70

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

陳國偉
謝禮恒
梁樺涇

審核委員會

陳國偉
謝禮恒
梁樺涇

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
禰寶華

(於二零零九年八月十日辭任)

(於二零零九年八月十日獲委任)

主要來往銀行

永隆銀行有限公司
東亞銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
交通銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

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76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。彼為本公司執行董事陳恩典先生之父親。

陳恩典

陳先生現年46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。彼於加拿大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。陳先生為擔任本集團主席兼董事總經理及並為本公司之控股股東陳海壽先生之兒子。

陳兆強

陳先生現年53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51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45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。

梁樺涇

梁先生現年54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。

主席報告書

業績

本人欣然報告，截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團經審核除稅後綜合溢利港幣443,137,915元，本年度每股盈利港幣1.44元。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.5仙及特別股息每股港幣5.0仙。此建議派發之末期股息及特別股息須取得本公司股東於二零一零年八月四日（星期三）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一零年八月九日（星期一）派付予於二零一零年七月二十八日（星期三）已在本公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

由二零一零年七月二十八日（星期三）至二零一零年八月四日（星期三）（首尾兩天包括在內），本公司將暫停股份過戶登記，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特別股息，以及確定有權出席股東週年大會及投票之股東，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年七月二十七日（星期二）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。

業務回顧

香港

本地經濟自上年中後較為穩定，年內本集團之租金收入持續平穩，惟本集團之投資物業資本價值於本年度內顯著增加。

本年度本集團之租金收入總額港幣66,100,000元，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣12,500,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣78,600,000元，與上年度相若。於本年度內，本集團自其投資物業錄得公平值增加達港幣359,400,000元，本集團本年度溢利達港幣443,100,000元。

於本年度內，本集團位於栢麗大道及彌敦道之商舖物業普遍錄得溫和租金收入增長，惟少數商業及寫字樓物業錄得輕微租金收入下調；而本集團之出租物業於本年度內持續獲得平均98%之租出比率。

於本年度內本集團增加對海外債券之投資，年內該投資衍生利息收入港幣3,600,000元。

海外

於本年度內，本集團已出售加拿大溫哥華市豪景苑一所住宅單位，而繼續持有其餘一所住宅單位作租金收入用途。

主席報告書

展望

雖然全球利率均處於特低水平，個別經濟體系復甦表現則各異。美國經濟出現改善跡象，惟其失業率持續處於高位；於歐洲數個歐聯成員國因其財務赤字上升過高，而危害彼等主權信貸評級及令歐洲經濟復甦蒙上陰影；同時，內地經濟則因年內急速增長而需要調整其刺激措施以適應長遠可持續增長之策略。雖然未來面對顯著挑戰，本地經濟將因內地經濟前景樂觀而可獲得裨益。

於本地住宅物業市場，交易活動已於年內較早期間價格顯著上升及近期政府推出管理樓花措施後而轉趨審慎，其市道有望於下半年回穩；同時，商舖及寫字樓物業租值將轉趨軟順，惟位於優質地段之商舖物業則因供應缺乏而令其價格維持較高水平。

預算本集團之租金收入於明年度將持續平穩，鑑於本集團之物業資產價值大幅增加，其較低借貸比率將令本集團財務狀況維持優越。

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。

陳海壽

主席

香港，二零一零年六月十一日

財務業務回顧

業務

於本年度內，本集團繼續持有優質商業物業以獲取租金收入。

截至二零一零年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣66,100,000元（二零零九年：港幣65,900,000元），較上年度增加0.4%。於本年度內，本集團位於栢麗大道及彌敦道華敦大廈之商舖物業普遍錄得溫和租金收入增長，而The Wave則錄得輕微減少。於二零一零年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣1,792,900,000元（二零零九年：港幣1,430,500,000元），較上年度增加港幣362,400,000元，該增加幅度主要原因乃年內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12,500,000元（二零零九年：港幣13,400,000元），較上年度減少6.8%。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。

於本年度內，本集團以總代價港幣17,700,000元出售位於香港及溫哥華各一所住宅單位；同時，其聯營公司以總代價港幣167,000,000元出售位於太興廣場四個商舖物業。

截至二零一零年三月三十一日止年度本集團因債券投資增加而衍生利息收入達港幣3,600,000元（二零零九年：港幣800,000元），較上年度增加港幣2,800,000元；於二零一零年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣103,400,000元（二零零九年：港幣8,100,000元），較上年度增加港幣95,300,000元。

業績

截至二零一零年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣443,100,000元（二零零九年：虧損港幣266,900,000元），溢利主要原因乃本集團及其聯營公司於報告期末重估投資物業公平價值增加及債券投資未變現收益增加、於本年度內出售投資物業之收益、較高利息收入及較低利息支出。本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣31,500,000元（二零零九年：虧損港幣28,900,000元）。

本年度每股溢利港幣1.44元（二零零九年：每股虧損港幣0.87元），擬派發之末期股息每股港幣2.5仙（二零零九年：港幣1.5仙）及特別股息每股港幣5.0仙（二零零九年：港幣無），故全年每股派發中期股息、末期股息及特別股息總額將達港幣8.5仙（二零零九年：港幣2.0仙），較上年度增加港幣6.5仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一零年三月三十一日，本集團包括定期存款、銀行結餘及現金港幣95,700,000元之流動資產淨值達港幣161,900,000元（二零零九年：流動負債淨值港幣66,500,000元）。於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣515,200,000元（二零零九年：港幣591,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,099,000,000元（二零零九年：港幣1,331,800,000元）之投資物業及租賃土地及樓宇作為抵押；於二零一零年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣412,500,000元（二零零九年：港幣419,100,000元）。

於二零一零年三月三十一日，扣減定期存款、銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣316,800,000元（二零零九年：港幣350,500,000元），較上年度減少港幣33,700,000元，該減少幅度乃因本年度內以出售投資物業部分款項償還銀行借貸。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17.2%（二零零九年：25.0%）。

財務業務回顧

於二零一零年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣8,700,000元或2.1%必須於一年內償還，港幣167,700,000或40.7%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣223,500,000元或54.1%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣12,600,000元或3.1%可於五年後償還。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣4,900,000元（二零零九年：港幣13,100,000元），較上年度減少62.5%，該減少幅度乃因年內以較低平均市場利率於銀行借貸。

股東資金

於二零一零年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,838,400,000元（二零零九年：港幣1,403,000,000元），較上年度增加31.0%；每股資產淨值達港幣5.97元（二零零九年：港幣4.56元），股東資金增加主要原因乃本集團之保留溢利及其投資物業於報告期末重估時公平價值增加。

於二零一零年三月三十一日，本集團並無因外幣匯價波動而涉及重大風險。

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

於二零一零年三月三十一日，本集團共有14名（二零零九年：13名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣11,000,000元（二零零九年：港幣9,200,000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問責。

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，於截至二零一零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、謝禮恒先生及梁樑涇先生。

於截至二零一零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、工程師及管理人才，所以董事會及管理層權力及職責之制約並無減少。

企業管治

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。自二零零八年四月一日，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。

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，監察本集團財務報表之完整性，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。

於截至二零一零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二零零九年三月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止六個月之財務報表，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二零一零年三月三十一日止年度之已審核財務報表。

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。

於截至二零一零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。

企業管治

董事提名

本公司並無成立提名委員會，根據本公司之組織章程，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或新增董事會成員。董事會將不時檢討董事會之結構、規模及組合，以及就董事之委任提供建議。

於截至二零一零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。

董事出席會議

於截至二零一零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			
陳國偉	4/4	2/2	1/1
謝禮恒	4/4	2/2	1/1
梁樺涇	4/4	2/2	—

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二零一零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。

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平地反映本集團於截至二零一零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及17頁獨立核數師報告書內。

企業管治

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，該檢討亦考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

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。

核數師酬金

於截至二零一零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290,000元；於本年度內，該核數師並無為本集團提供非核數之服務。

股東溝通

本公司透過各種途徑聯絡股東，確保彼等知悉其主要業務之發展，該等途徑包括召開股東大會、送遞中期報告及年報、公告及通函予股東。

於二零零九年股東週年大會上，主席就每件獨立事項包括重選董事提呈獨立決議案，並以投票方式表決，本公司根據上市規則所指定的方式公布投票結果。董事會、審核委員會及薪酬委員會之各主席均有出席股東週年大會以確保有效與股東溝通。

董事會報告書

董事會謹將截至二零一零年三月三十一日止年度之年報及經審核財務報表呈覽。

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綜合財務報表附註18及19。

業績及溢利分配

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之業績載於第18頁之綜合全面收益表。

每股港幣1.0仙之中期股息總額港幣3,077,625元已於二零一零年一月八日派發，董事會現建議派發末期股息每股港幣2.5仙及特別股息每股港幣5.0仙總額港幣23,082,189元予二零一零年七月二十八日載於股東名冊內之股東。

投資物業及物業、機器及設備

於報告期末，本集團重估全部投資物業。重估所產生之盈餘淨額港幣359,360,740元已直接撥入綜合全面收益表。

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綜合財務報表附註15及16。

集團持有物業資料

本集團於二零一零年三月三十一日持有物業資料詳情載於第69及70頁。

股本

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

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
梁樺涇先生

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）。

根據組織章程細則的章程細則第103條，陳兆強先生及陳國偉先生於即將召開之股東週年大會上輪值退任，並符合資格，願意膺選連任。

董事權益

於二零一零年三月三十一日，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	173,362,896	56.33
	受控制法團的權益 (附註)	法團權益	171,326,896		
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	—	—	—	—	—
陳國偉先生	—	—	—	—	—
謝禮恒先生	—	—	—	—	—
梁樺涇先生	—	—	—	—	—

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145,504,000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171,326,896股之權益。

除上述所披露外，於二零一零年三月三十一日，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

於二零一零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	173,362,896	173,362,896	56.33
Noranger Company Limited	實益擁有人 (附註2)	法團權益	145,504,000	145,504,000	47.28
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益 (附註2)	法團權益	145,504,000	145,504,000	47.28
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：

- 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。
- 上述兩項所提及之股份145,504,000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。

董事會報告書

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，於二零一零年三月三十一日，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，本公司或其任何附屬公司概無購買、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

本年度之財務報表由恒健會計師行審核，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，二零一零年六月十一日

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.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18至67頁太興置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,其包括於二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合全面收益表、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。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布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表。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表相關的內部控制,以使綜合財務報表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,對該等綜合財務報表作出意見,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表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表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表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表相關的內部控制,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表的整體列報方式。

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。

獨立核數師報告書

意見

本核數師認為，上述之綜合財務報表，已根據香港財務報表準則真實與公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一零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，二零一零年六月十一日

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
營業額	5	66,145,136	65,907,707
物業支出		(2,750,562)	(2,456,830)
毛利		63,394,574	63,450,877
持作交易之金融資產未變現收益(虧損)		3,328,605	(466,889)
利息收入	7	3,587,005	783,919
其他經營收入(支出)		899,927	(1,189,560)
投資物業公平值增加(減少)	15	359,360,740	(254,777,515)
出售投資物業收益(虧損)		12,358,824	(11,699,957)
行政費用		(20,474,049)	(18,350,297)
經營溢利(虧損)	8	422,455,626	(222,249,422)
財務成本	9	(4,915,972)	(13,116,676)
應佔聯營公司業績	19	31,472,460	(28,857,265)
除稅前溢利(虧損)		449,012,114	(264,223,363)
稅項	12	(5,874,199)	(2,641,440)
本年度溢利(虧損)		443,137,915	(266,864,803)
其他全面收益		—	—
本公司股東應佔本年度全面收益(支出)總額		443,137,915	(266,864,803)
股息	13	26,159,814	6,155,501
每股盈利(虧損)	14	港幣1.44元	(港幣0.87元)

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
非流動資產			
投資物業	15	1,792,882,650	1,430,529,525
物業、機器及設備	16	6,902,121	8,044,211
租賃土地	17	71,859,522	72,895,196
聯營公司權益	19	212,582,372	269,109,912
可供出售投資	20	2,160,500	2,160,500
貸款及應收款項	21	8,110,381	8,110,381
		2,094,497,546	1,790,849,725
流動資產			
貿易及其他應收賬項	22	3,848,971	2,275,703
持作交易之金融資產	23	95,304,604	—
租賃土地 — 本期部分	17	1,035,674	1,035,674
應退稅項		291,991	107,286
定期存款、銀行結存及現金	24	95,723,805	68,593,939
		196,205,045	72,012,602
流動負債			
貿易及其他應付賬項	25	6,840,398	9,302,872
租戶按金		16,665,003	16,904,885
應付稅項		2,121,766	2,096,598
有抵押銀行貸款 — 於一年內到期	26	8,718,352	110,241,994
		34,345,519	138,546,349
流動資產(負債)淨額		161,859,526	(66,533,747)
非流動負債			
遞延稅項負債	30	14,087,950	12,481,123
有抵押銀行貸款 — 於一年後到期	26	403,825,905	308,835,490
		417,913,855	321,316,613
資產淨額		1,838,443,217	1,402,999,365
資本及儲備			
股本	28	153,881,261	153,881,261
儲備		1,684,561,956	1,249,118,104
		1,838,443,217	1,402,999,365

第18至67頁之綜合財務報表經董事會於二零一零年六月十一日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳海壽
董事

陳兆強
董事

財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
非流動資產			
附屬公司權益	18	620,448,157	515,826,091
聯營公司權益	19	2,559,758	559,758
		623,007,915	516,385,849
流動資產			
貿易及其他應收賬項		108,750	109,130
銀行結存及現金		288,875	283,468
		397,625	392,598
流動負債			
貿易及其他應付賬項		196,180	187,838
流動資產淨額		201,445	204,760
非流動負債			
應付附屬公司款項	27	152,089,854	109,615,401
資產淨額		471,119,506	406,975,208
資本及儲備			
股本	28	153,881,261	153,881,261
儲備	29	317,238,245	253,093,947
		471,119,506	406,975,208

陳海壽
董事

陳兆強
董事

綜合權益變動表

截至二零一零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
於二零零八年四月一日	153,906,261	72,818,414	2,662,000	8,310,938	1,442,174,829	1,679,872,442
註銷已購回股份	(25,000)	–	25,000	–	(158,273)	(158,273)
本年度全面支出	–	–	–	–	(266,864,803)	(266,864,803)
擬派股息	–	–	–	6,155,501	(6,155,501)	–
已派股息	–	–	–	(9,850,001)	–	(9,850,001)
於二零零九年三月三十一日	153,881,261	72,818,414	2,687,000	4,616,438	1,168,996,252	1,402,999,365
於二零零九年四月一日	153,881,261	72,818,414	2,687,000	4,616,438	1,168,996,252	1,402,999,365
本年度全面收益	–	–	–	–	443,137,915	443,137,915
擬派股息	–	–	–	26,159,814	(26,159,814)	–
已派股息	–	–	–	(7,694,063)	–	(7,694,063)
於二零一零年三月三十一日	153,881,261	72,818,414	2,687,000	23,082,189	1,585,974,353	1,838,443,217

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210,022,614元（二零零九年：港幣268,550,154元）。

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
經營業務			
本年度溢利(虧損)		443,137,915	(266,864,803)
調整項目：			
應佔聯營公司業績	19	(31,472,460)	28,857,265
利息收入		(3,587,005)	(783,919)
利息支出	9	4,915,972	13,116,676
稅項支出	12	5,874,199	2,641,440
投資物業公平值(增加)減少	15	(359,360,740)	254,777,515
出售物業、機器及設備虧損		–	470,610
折舊		1,218,460	1,360,678
土地租金攤銷	17	1,035,674	1,035,674
出售投資物業(收益)虧損		(12,358,824)	11,699,957
持作交易之金融資產未變現(收益)虧損		(3,328,605)	466,889
投資物業匯兌調整	15	(669,300)	1,617,280
營運資金變動前之經營現金流量		45,405,286	48,395,262
貿易及其他應收賬項(增加)減少		(245,482)	2,393,636
貿易及其他應付賬項增加(減少)		724,088	(2,164,167)
租戶按金減少		(239,882)	(416,213)
來自經營業務之現金		45,644,010	48,208,518
已付香港利得稅		(4,426,909)	(2,733,953)
已收香港利得稅退款		–	85,686
來自經營業務之現金淨額		41,217,101	45,560,251
投資業務			
已收利息		2,259,219	783,919
聯營公司償還款項		88,000,000	–
償還款項予聯營公司		–	(24,549,999)
收購投資物業		(7,315,790)	–
出售投資物業款項		17,351,529	30,515,268
購買持作交易之金融資產		(91,975,999)	–
購買物業、機器及設備		(76,370)	(152,960)
來自投資業務之現金淨額		8,242,589	6,596,228

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
融資業務			
償還銀行貸款		(1,523,533,227)	(956,435,939)
已付股息		(7,694,063)	(9,850,001)
已付利息		(8,102,534)	(13,116,676)
新籌借銀行貸款		1,517,000,000	964,000,000
購回股份付款		-	(158,273)
用於融資業務之現金淨額		(22,329,824)	(15,560,889)
現金及現金等值項目增加		27,129,866	36,595,590
於年初之現金及現金等值項目		68,593,939	31,998,349
於年終之現金及現金等值項目	<i>24</i>	95,723,805	68,593,939
現金及現金等值項目結存分析			
銀行結存及現金		95,723,805	5,672,663
於三個月內到期之銀行存款		-	62,921,276
		95,723,805	68,593,939

綜合財務報表附註

截至二零一零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。本公司註冊辦事處地址載於本年報之公司資料中。

此綜合財務報表以港元呈列，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18及19。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度內，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及新詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均對本集團之業務相關及於二零零九年四月一日開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及取消
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤產生之責任
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號 （修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	對沖海外業務之淨投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓

香港會計準則第1號（經修訂）引入多項詞彙變動（包括修訂財務報表之標題），並導致財務報表內多項形式及內容之變動。

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，導致重新劃分本集團之可匯報分類（見附註6）。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

香港財務報告準則第7號修訂本伸延對關於公平值計量及流動性之風險之披露規定，本集團並無就修訂本內列出之過渡性規則而呈列伸延披露之比較資料。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及新詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港會計準則第5號之修訂本，為改進於2008年頒布之香港財務報告準則的一部分 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2009年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金支付之股份交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金需求 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 修訂於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第3號（經修訂）之應用可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之第一個年度報告期間業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將影響本集團於附屬公司權益之擁有權變動（惟不會導致失去控制權）之會計處理，而有關變動將以權益交易入賬。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。該準則規定現時納入香港會計準則第39號「金融工具之確認與計量」範圍之所有已確認金融資產按攤銷成本或公平值計量。而指定(1)於業務模式中持有而其目的為收取合約現金流及(2)合約現金流只為支付未償還本金中之本金及利息之債務投資按攤銷成本計量。所有其他債務投資與股本投資必須按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團之金融資產分類及計量。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

此外，作為於二零零九年頒布之「香港財務報告準則之改進」之一部分，香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地之分類作出修訂。此修訂將於二零一零年一月一日生效，允許提前應用。於修定香港會計準則第17號前，租賃土地需以租賃分類為經營租賃，並於綜合財務狀況表內列為預付租賃付款。此修定已刪除該要求。惟此修定要求租賃土地將按照香港會計準則第17號列出之一般原則作為分類，即基於擁有租賃資產之風險及回報幅度歸於出租人或承租人。香港會計準則第17號（修定本）之應用可能影響本集團租賃土地之分類及計量。

本公司董事預期應用其餘新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋不會對本集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表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。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按重估金額或公平值計算之若干投資物業及金融工具除外，有關之會計政策闡述如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其控制包括特定用途之實體（附屬公司）之財務報表。倘本公司有權規管實體之財務及經營政策而自其活動中取得利益，即屬取得控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績乃由實際收購日期起或至實際出售日期止（按適當情況）計入綜合全面收益報表中。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出在綜合賬中均予以對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團之股本權益分開呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認

租金收入以有關租約之年期按直線法確認。當本集團提供優惠予其租戶，該優惠之成本以租約之年期按直線法確認，並於租金收入中扣除。

利息收入乃就未收回之本金按時間比例以適用利率計算。

持作交易之金融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。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益按成本扣除任何已辨認減值虧損列於本公司財務狀況表內。

於聯營公司之權益

聯營公司為投資者對其擁有重大影響力之公司，而非附屬公司或於合營企業之權益。重大影響力指有權參與投資公司之財務及營運政策決定，但非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債應用會計權益法列入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況報表內確認，並經本集團攤佔聯營公司資產淨值之收購後變動而調整，扣除個別投資之減值虧損後列賬。倘本集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益），則本集團會終止確認其攤佔之進一步虧損。本集團就額外虧損撥備，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

任何收購成本超出本集團在收購當日應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之數額已確認為商譽。該商譽已包括在投資之賬面值及不會獨立測試減值，惟該投資之全部賬面值則作單一資產測試減值，而已確認之減值虧損並不分配至構成於聯營公司之投資部分包括商譽之任何資產，倘該投資可收回金額隨後增加，則減值虧損撥回撥至該收回金額幅度。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之權益 (續)

本集團應佔之可識別資產、負債及或然負債評估後之公平淨值超出收購成本之差額即時於損益表內確認。

倘本集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則按本集團所佔有關聯營公司權益為限而撇銷損益。

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財務狀況表內。

金融工具

當一家集團實體成為金融工具合約條文之一方時，則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、持至到期之投資及可供出售金融資產。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交易。

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算負債工具之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率指一種在債務票據之預期壽命或（如適用）更短期間內能夠精確折現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）至初始確認之賬面淨值之利率。

債務票據之收入乃按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益表之金融資產除外，其利息收入則包括於淨損益內。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

按公平值計入損益表之金融資產

當金融資產被持作交易或被指定為按公平值計入損益表時，彼等被分類為按公平值計入損益表之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產乃分類為持作交易：

- 主要作為近期內出售用途而購入；或
- 於初始確認時其為本集團已識別共同管理財務工具組合之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，持作交易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時出現不一致之情況；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嵌入式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）指定按公平值計入損益表。

按公平值計入損益表之金融資產乃按公平值列賬，而再計量後所產生之收益或虧損於損益表中確認，於損益表中確認之收益或虧損淨額則包括金融資產衍生之任何股息或利息。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，無論是否指定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。

於報告期末，可供出售之金融資產按公平值計量。公平值之變動於其他全面收益中確認及於投資重估儲備中累積，直至該金融資產被出售或釐定為已減值，屆時過往於投資重估儲備中累計之累積收益或虧損會重分類至損益中（見下列有關金融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之可供出售股權投資，及與該等無報價股權工具掛鉤及以之作結算之衍生工具，於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計算（見下列有關金融資產之減值之會計政策）。

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。貸款及應收款項（包括貿易及其他應收賬項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金及應收董事款項）使用實際利率法按經攤銷成本扣除任何減值列賬（見下列有關金融資產之減值之會計政策）。

金融資產之減值

於報告期末，金融資產（按公平值計入損益表之金融資產除外）被評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件出現而受到影響時，該等金融資產即已被減值。

就可供出售之股本投資而言，該證券之公平值大幅或長期低於其成本時可被考慮為減值之客觀證據。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就所有其他金融資產而言，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。

就若干類別之金融資產（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。

就按已攤銷成本值列賬之金融資產而言，資產減值乃按資產之賬面值與估計未來現金流量按該金融資產初始實際利率折現之現值之間之差額計量。

就按成本值列賬之金融資產而言，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同類金融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。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收貿易賬項除外，其賬面值會經過撥備賬作出扣減。當應收賬項被視為不可收回時於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷之款項均撥回撥備賬內。撥備賬內之賬面值變動於損益表中確認。

就按已攤銷成本值列賬之金融資產而言，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，惟該投資於減值被撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值下之已攤銷成本。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本權益

集團實體發行之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為金融負債或股本權益。

股本權益工具為可證明於實體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。

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算負債工具之已攤銷成本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折現預計未來現金支出額(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)至初始確認之賬面淨值之利率。

利息支出乃按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益表之金融負債除外，其利息支出則包括於淨損益內。

按公平值計入損益表之金融負債

當金融負債持作交易或於首次確認時被指定按公平值計入損益表時，金融負債乃按公平值計入損益表分類。

倘出現下列情況，金融負債乃分類為持作交易：

- 主要作為近期內購回用途而購入；或
- 於初始確認時其為本集團已識別共同管理財務工具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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本權益 (續)

按公平值計入損益表之金融負債 (續)

倘出現下列情況，持作交易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：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認時出現不一致之情況；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嵌入式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。

按公平值計入損益表之金融負債乃按公平值列賬，而再計量後所產生之收益或虧損於損益表中確認，於損益表中確認之收益或虧損淨額則包括金融負債衍生之任何已付利息。

其他金融負債

其他金融負債（包括借貸、政府貸款及貿易及其他應付賬項）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。

本公司購回本身股本工具予以確認並直接於股本權益中扣除，而不會於損益表確認購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具之損益。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

當從資產收取現金流之合約權利屆滿，或金融資產予以轉讓及本集團已轉讓金融資產擁有權之近乎所有風險及回報予另一實體時，即終止確認該金融資產。倘本集團非轉讓或保留資產擁有權之近乎所有風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，本集團則確認該資產已保留之權利，並須支付相關的負債金額。倘本集團保留該轉讓之金融資產擁有權之近乎所有風險及回報時，本集團則繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額和於其他全面收入中確認並於股本中累計之累積收益或虧損之差額則於損益表中確認。

僅當本集團的責任已被解除、註銷或屆滿時，本集團終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付或應付代價之差額於損益表中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。於首次確認時，投資物業乃按成本包括任何直接應佔之開支計量。於首次確認後，投資物業以公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益於產生期間計入損益表。

投資物業於出售或當該投資物業被永久終止使用及預期於出售時再無未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何損益（按出售所得款項淨額及資產之賬面值之差異計算）於終止確認期間計入損益表中。

租賃土地

租賃土地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。租賃土地按成本值列賬，並於契約期內按直線法攤銷至全面收益表中。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

業主自用之租賃物業中之樓房部分按其成本值減累積折舊列賬，而其他固定有形資產則按其成本值減累積折舊列賬。

折舊準備乃按資產之預計可使用期，於扣除其估計剩餘價值後，以直線法及下列年率撇銷其成本值：

租賃樓宇	4%或按契約年期 (如較高)
傢俬及寫字樓設備	20%
裝修	10%
汽車	25%

當物業、機器及設備出售或繼續使用該資產不會於未來帶來經濟利益時，該項物業、機器及設備被終止確認。當該項物業、機器及設備被出售或作廢時，按出售所得款項及其賬面值之差額計算而產生之收益或虧損於損益表中確認。

有形及無形資產減值 (商譽除外)

於報告期末，本集團對其有形及無形資產之賬面值進行審查，以確定是否有任何跡象顯示該等資產承受減值虧損。倘有任何該等跡象，則估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之幅度 (如有)。此外，沒有明確年期之無形資產及尚未使用之無形資產每年及每當出現跡象顯示資產減值時均會進行減值測試。

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，而減值虧損即時確認為開支，除非相關資產於其他準則之下以重估金額列賬，則該減值虧損需以該準則下作為重估減值處理。

倘減值虧損其後撥回，則該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該資產於過往年度假設並無確認減值虧損而釐訂之賬面值。減值虧損撥回即時於損益表中確認，除非相關資產於其他準則之下以重估金額列賬，則該減值虧損撥回需以該準則下作為重估增值處理。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租約

當租約條款以擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人時，該租約被分類為融資租約，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確認。於磋商及安排經營租約時產生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。

本集團作為承租人

經營租約之付款於有關租約期間按直線法確認開支。以優惠促使訂立經營租約之已收及應收利益確認按租約期限以直線法於租金開支中扣除。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按各功能貨幣(即該實體經營之主要經濟環境之貨幣)按交易日當時之匯率記錄。於每個報告期末，以外幣列值之貨幣項目以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表。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，惟換算直接於其他全面收益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其他全面收益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而有關之收入及開支乃按年內平均匯率換算，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於其他全面收益內及累積於股本權益(滙兌儲備)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

出售海外業務時 (即出售本集團海外業務之全部權益、出售包括喪失擁有海外業務之附屬公司之控制權、出售包括喪失擁有海外業務之共同控制實體之共同控制權、出售包括喪失擁有海外業務之聯營公司之重大影響力)，本公司應佔股東該業務之所有累計於權益中之匯兌差額，則重新分類至損益。

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。應課稅溢利與綜合全面收益表所載溢利有所不同，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之收入或開支項目，同時亦不包括該等永遠毋須課稅或不可扣減之項目。本集團的本期稅項負債以報告期末以已立法或實際立法之稅率計算。

遞延稅項是指在綜合財務狀況表內確認之資產與負債之賬面值與以相應稅基計算應課稅溢利之差額。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，該等資產及負債則不會確認入賬。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資，以及於合營公司之權益所引致之應課稅暫時差額而予以確認，惟本集團可控制撥回之暫時差額及不大可能於可見未來撥回之暫時差額則除外。而該等投資及權益之可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷臨時差額之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，該遞延稅項資產可予確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末進行檢討，並調低至預期將不可能有足夠應課稅溢利可供收回所有或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間按已實施或於報告期末近乎實施之稅率 (及稅制) 計算。計量遞延稅項負債及資產時，須反映本集團預期於報告期末收回或償還該資產或負債賬面值之方式所產生之稅項結果。遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項確認於其他全面收益之有關項目或直接於權益中時，遞延稅項亦須分別確認於其他全面收益或直接於權益表中。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

撥備及或然負債

當本集團因過往事件產生法定或推定責任，並有可能出現能可靠估計之經濟利益流出時，該不確定時間或金額之負債予以確認撥備。

倘可能不需要經濟利益流出或該金額不能可靠估計，該負債披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低。可能產生之責任倘須待一項或多項日後事件出現或並無出現時始能確認存在時，該責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低。

倘本集團因過往事件而現時須承擔責任，而本集團可能須抵償該責任時確認撥備。撥備乃經考慮責任所附帶之風險及不確定因素後，根據報告期末為抵償該當前責任而須承擔之代價之最佳估計而計量，倘撥備使用抵償該當前責任之估計現金流量計量，其賬面值為該等現金流量之現值（倘影響重大）。

或然負債不予確認，但於賬目附註披露。若撥備機會有變導致可能需要撥出資源，即以撥備入賬確認。

退休福利計劃

自綜合全面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。

借貸成本

直接歸屬收購、建造或生產合資格資產（即須長時間準備擬定用途或銷售之資產）之借貸成本，作為此等資產成本值之一部分，直至此等資產大體上已可作其擬定用途或出售。

為合資格資產而取得之特定借貸在其尚未用於有關用途時作為短暫投資而賺取之投資收入於可作資本化之借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本於產生之期間於損益表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零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可轉換為已知數額現金且價值變動風險並不重大之短期流動性投資。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分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分。

4. 重大會計判斷及估計之不確定因素主要來源

於採納本集團之會計政策 (如附註3所述) 時，管理層須對未能從其他方面確定之資產及負債之賬面金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往之經驗及其他相關因素而作出。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及相關假設須不斷檢討。若修訂只影響該修訂期間，會計估計之修訂會於該修訂期間內確認；或如該修訂影響本期及未來期間，則於該修訂期間及未來期間確認。

(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、機器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扣除估計出售成本 (倘有關資產已用完使用期限並預期處於其使用年期結束時之狀況中)。

(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。倘客戶財務狀況惡化，而減弱其付款能力，則須計提額外撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計之不確定因素主要來源 (續)

(C) 投資物業之公平值

於二零一零年三月三十一日，財務狀況表內之投資物業以其公平值港幣1,792,882,650元（二零零九年：港幣1,430,529,525元）列賬，公平值乃根據獨立及專業資格之估值師以若干市場情況假設之物業估值方法對此等物業作出估值。此等假設之正面或負面改變會令本集團之投資物業公平值變動，而相應調整之收益或虧損金額已載於綜合全面收益表內。

5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
物業租金收入	66,145,136	65,907,707

6. 經營分類

本集團已採納自二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定經營分類之劃分須根據定期由首席營運決策者審視，並對各分類進行資源分配及表現評估之集團內部報告作為基準。相反，舊準則（香港會計準則第14號分類報告）則要求個別實體按風險及回報方法，識別兩套分類（按業務及地區）。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資之業務及物業租賃之業務。董事會獲提供按個別物業基準之獨立財務資料，所提供之資料包括租金淨額（包括租金總額及物業支出）、估值損益、出售投資物業盈虧及應佔聯營公司溢利。就呈列而言，個別物業根據其相同之經濟特點而總計分類。

就財務投資而言，該分類乃指投資內部資源之業務，董事會獲提供按單一公司基準之財務資料，所提供之資料包括持作交易之金融資產投資，銀行結餘及持作交易之金融資產之公平值變動。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

業務資料

二零一零年

	物業投資 港幣	財務投資 港幣	總額 港幣
營業額	66,145,136	–	66,145,136
物業支出	(2,750,562)	–	(2,750,562)
毛利	63,394,574	–	63,394,574
持作交易之金融資產未變現收益	–	3,328,605	3,328,605
利息收入	5,423	3,581,582	3,587,005
其他經營收入	760,427	139,500	899,927
投資物業公平值增加	359,360,740	–	359,360,740
出售投資物業收益	12,358,824	–	12,358,824
行政費用	(20,452,003)	(22,046)	(20,474,049)
經營溢利	415,427,985	7,027,641	422,455,626
財務成本	(4,915,972)	–	(4,915,972)
應佔聯營公司業績	31,472,460	–	31,472,460
除稅前溢利	441,984,473	7,027,641	449,012,114
稅項	(5,874,199)	–	(5,874,199)
本年度溢利	436,110,274	7,027,641	443,137,915

二零一零年

	物業投資 港幣	財務投資 港幣	總額 港幣
分類資產	2,184,800,506	105,902,085	2,290,702,591
分類負債	(452,255,863)	(3,511)	(452,259,374)
資產淨額	1,732,544,643	105,898,574	1,838,443,217
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,254,134	–	2,254,134
投資物業增加	7,315,790	–	7,315,790
物業、機器及設備增加	152,960	–	152,960

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

二零零九年

	物業投資 港幣	財務投資 港幣	總額 港幣
營業額	65,907,707	–	65,907,707
物業支出	(2,456,830)	–	(2,456,830)
毛利	63,450,877	–	63,450,877
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(466,889)	(466,889)
利息收入	70,553	713,366	783,919
其他經營支出	(1,189,560)	–	(1,189,560)
投資物業公平值減少	(254,777,515)	–	(254,777,515)
出售投資物業虧損	(11,699,957)	–	(11,699,957)
行政費用	(18,340,305)	(9,992)	(18,350,297)
經營 (虧損) 溢利	(222,485,907)	236,485	(222,249,422)
財務成本	(13,116,676)	–	(13,116,676)
應佔聯營公司業績	(28,857,265)	–	(28,857,265)
除稅前 (虧損) 溢利	(264,459,848)	236,485	(264,223,363)
稅項	(2,641,440)	–	(2,641,440)
本年度 (虧損) 溢利	(267,101,288)	236,485	(266,864,803)

二零零九年

	物業投資 港幣	財務投資 港幣	總額 港幣
分類資產	1,849,960,072	12,902,255	1,862,862,327
分類負債	(459,862,962)	–	(459,862,962)
資產淨額	1,390,097,110	12,902,255	1,402,999,365

其他分類資料：

折舊及攤銷	2,396,352	–	2,396,352
投資物業增加	–	–	–
物業、機器及設備增加	76,370	–	76,370

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

地域資料

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，並無呈列地域分析。

主要客戶資料

營業收入源自大量租戶，並無單一租戶或共同控制之團體貢獻本集團之營業額超過10%；因此，並無呈列客戶分析。

7. 利息收入

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
銀行存款及結餘之利息收入	5,470	71,611
持作交易之金融資產之利息收入	2,989,561	177,938
貸款及應收款項之利息收入	591,974	534,370
	3,587,005	783,919

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

8. 經營溢利（虧損）

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
經營溢利（虧損）已扣除：		
核數師酬金	290,000	290,000
折舊	1,218,460	1,360,678
租賃土地攤銷	1,035,674	1,035,674
匯兌虧損	-	836,386
僱員成本（包括董事酬金）	10,890,148	9,106,436
強制性公積金供款	106,286	97,334
僱員成本總額	10,996,434	9,203,770
及計入：		
匯兌收益	421,323	-
投資物業之租金收入總額	66,145,136	65,907,707
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,384,200)	(2,108,357)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(366,362)	(348,473)
租金收入淨額	63,394,574	63,450,877

9. 財務成本

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
銀行借貸利息：		
必須於五年內全數償還	4,404,550	12,741,322
毋須於五年內全數償還	511,422	375,354
	4,915,972	13,116,676

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

10. 董事酬金

已支付或應付六名（二零零九年：六名）董事之每名酬金如下：

二零一零年

	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)	—	8,042,200	—	8,042,200
陳恩典	—	1,583,200	12,000	1,595,200
陳兆強	—	1,057,320	12,000	1,069,320
陳國偉	60,000	—	—	60,000
謝禮恒	60,000	—	—	60,000
梁樺涇	60,000	—	—	60,000
	180,000	10,682,720	24,000	10,886,720

二零零九年

	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)	—	7,890,696	—	7,890,696
陳恩典	—	503,873	12,000	515,873
陳兆強	—	1,029,750	12,000	1,041,750
陳國偉	60,000	—	—	60,000
謝禮恒	60,000	—	—	60,000
梁樺涇	60,000	—	—	60,000
	180,000	9,424,319	24,000	9,628,319

附註：

- 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2,878,920元（二零零九年：港幣2,764,920元）。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

11. 僱員酬金

在最高酬金之五名僱員中，三名（二零零九年：三名）為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註10。其餘兩名（二零零九年：兩名）人士之酬金如下：

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
薪金及其他福利	1,033,560	1,006,500
強制性公積金供款	24,000	24,000
	1,057,560	1,030,500

於截至二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度內，其餘兩名（二零零九年：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。

於截至二零一零年三月三十一日及二零零九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。

12. 稅項

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本年度	4,163,401	3,446,847
往年度超額撥備	(100,634)	(148,391)
	4,062,767	3,298,456
其他地域	204,605	—
	4,267,372	3,298,456
遞延稅項支出（回撥）（附註30）		
本年度	1,609,283	1,510,257
往年度超額撥備	(2,456)	(1,502,371)
有關稅率改變	—	(664,902)
	1,606,827	(657,016)
	5,874,199	2,641,440

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

12. 稅項 (續)

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，由二零零八至二零零九之課稅年度起生效以企業利得稅率自17.5%調減至16.5%，香港利得稅乃根據兩個年度估計應課稅溢利按16.5%計算。

海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。

本年度並無撥備之潛在遞延稅項詳情載於附註30。

綜合全面收益表內本年度稅項支出與除稅前溢利（虧損）對賬如下：

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
除稅前溢利（虧損）	449,012,114	(264,223,363)
按本地利得稅稅率16.5%（二零零九年：16.5%）	74,086,997	(43,596,855)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(5,192,956)	4,761,449
就稅務不可扣減支出之稅務影響	3,159,995	44,422,780
就稅務毋須課稅收入之稅務影響	(65,458,278)	(225,273)
未確認可扣減暫時性差異之稅務影響	13,015	23,235
未確認稅務虧損之稅務影響	76,831	81,444
往年度超額撥備	(103,087)	(1,650,762)
稅率減少之稅務影響	-	(664,902)
動用先前未確認之稅務虧損	(885,266)	(547,224)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	176,948	37,548
本年度之稅項支出	5,874,199	2,641,440

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

13. 股息

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
中期，已付－每股港幣1.0仙（二零零九年：每股港幣0.5仙）	3,077,625	1,539,063
末期，擬付－每股港幣2.5仙（二零零九年：每股港幣1.5仙）	7,694,063	4,616,438
特別，擬付－每股港幣5.0仙（二零零九年：港幣無）	15,388,126	—
	26,159,814	6,155,501

董事已建議派發末期股息每股港幣2.5仙（二零零九年：每股港幣1.5仙）及特別股息每股港幣5.0仙（二零零九年：港幣無），該建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

14. 每股盈利（虧損）

每股盈利（虧損）乃根據本年度盈利港幣443,137,915元（二零零九年：虧損港幣266,864,803元）及於本年度內已發行加權平均股數307,762,522（二零零九年：307,793,755）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，並無呈列攤薄後每股盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
估值		
於四月一日	1,430,529,525	1,729,139,545
滙兌調整	669,300	(1,617,280)
添置	7,315,790	–
出售	(4,992,705)	(42,215,225)
已於全面收益表中確認投資物業公平值增加(減少)	359,360,740	(254,777,515)
於三月三十一日	1,792,882,650	1,430,529,525

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. 於二零一零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全面收益表中。

上述投資物業之賬面值包括：

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
位於香港之物業		
中期租約	808,600,000	663,500,000
長期租約	979,900,000	760,400,000
位於香港以外之物業		
永久業權	4,382,650	6,629,525
	1,792,882,650	1,430,529,525

本集團全部投資物業乃根據營業租約出租。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

16. 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
成本					
於二零零八年四月一日	8,204,638	1,817,012	3,109,330	6,249,817	19,380,797
添置	–	152,960	–	–	152,960
出售	–	(141,775)	(610,844)	–	(752,619)
於二零零九年三月三十一日	8,204,638	1,828,197	2,498,486	6,249,817	18,781,138
添置	–	31,000	45,370	–	76,370
於二零一零年三月三十一日	8,204,638	1,859,197	2,543,856	6,249,817	18,857,508
累積折舊					
於二零零八年四月一日	2,222,260	994,600	1,382,124	5,059,274	9,658,258
本年度撥備	328,185	261,256	226,710	544,527	1,360,678
出售	–	(86,687)	(195,322)	–	(282,009)
於二零零九年三月三十一日	2,550,445	1,169,169	1,413,512	5,603,801	10,736,927
本年度撥備	328,185	222,050	131,525	536,700	1,218,460
於二零一零年三月三十一日	2,878,630	1,391,219	1,545,037	6,140,501	11,955,387
賬面淨值					
於二零一零年三月三十一日	5,326,008	467,978	998,819	109,316	6,902,121
於二零零九年三月三十一日	5,654,193	659,028	1,084,974	646,016	8,044,211

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

17. 租賃土地

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
賬面淨值		
於四月一日	73,930,870	74,966,544
攤銷	(1,035,674)	(1,035,674)
於三月三十一日	72,895,196	73,930,870
本期部分	(1,035,674)	(1,035,674)
非本期部分	71,859,522	72,895,196

租賃土地以長期租約持有及位於香港。

18. 附屬公司權益

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
非上市公司股份，成本扣除虧損減值	48,528,428	48,528,428
應收附屬公司款項扣除撥備	571,919,729	467,297,663
	620,448,157	515,826,091

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，該等款項並不會於報告期末起計十二個月內償還，該等款項乃被分類為非流動性。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

18. 附屬公司權益 (續)

於二零二零年三月三十一日，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	暫無業務
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	暫無業務
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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
非上市公司股份，成本	—	—	32	32
應佔資產淨值	210,022,646	268,550,186	—	—
應收聯營公司款項	2,559,726	559,726	2,559,726	559,726
	212,582,372	269,109,912	2,559,758	559,758

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，該款項並不會於報告期末起計十二個月內償還，該款項乃被分類為非流動性。

於二零一零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
Easyman Limited	英屬處女島／香港	1美元	50.00%	證券投資
雍華有限公司	香港	港幣1元	50.00%	物業投資
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

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益 (續)

匯成發展有限公司乃本集團之主要聯營公司，其經審核綜合財務報表詳情概述如下：

匯成發展有限公司

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
營業額	24,908,499	26,731,477
物業支出	(164,844)	(82,678)
毛利	24,743,655	26,648,799
持作交易之金融資產未變現收益 (虧損)	4,215,077	(14,977,170)
其他經營收入	4,737,133	5,657,658
投資物業公平值增加 (減少)	53,870,370	(64,400,000)
出售持作交易之金融資產收益	489,032	-
出售投資物業虧損	(11,816,970)	-
行政費用	(10,091,543)	(7,254,615)
經營溢利 (虧損)	66,146,754	(54,325,328)
財務成本	(887,020)	(2,330,495)
除稅前溢利 (虧損)	65,259,734	(56,655,823)
稅項	(2,314,815)	(1,058,708)
本年度溢利 (虧損)	62,944,919	(57,714,531)
其他全面收益	-	-
本公司股東應佔本年度全面收益 (支出) 總額	62,944,919	(57,714,531)
本集團應佔溢利 (虧損)	31,472,460	(28,857,265)
股息	180,000,000	12,000,000
已付本集團股息	90,000,000	6,000,000

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益 (續)

匯成發展有限公司

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
非流動資產		
投資物業	437,000,000	561,900,000
物業、機器及設備	—	—
	437,000,000	561,900,000
流動資產		
貿易及其他應收賬項	1,719,234	2,313,760
持作交易之金融資產	53,752,800	59,214,480
定期存款、銀行結存及現金	2,439,569	3,805,261
	57,911,603	65,333,501
流動負債		
貿易及其他應付賬項	4,912,691	8,833,863
應付稅項	2,037,768	659,726
有抵押銀行貸款 — 於一年內到期	3,000,000	—
	9,950,459	9,493,589
流動資產淨額	47,961,144	55,839,912
非流動負債		
遞延稅項負債	7,796,462	9,520,149
應付股東款項	5,119,453	1,119,453
有抵押銀行貸款 — 於一年後到期	52,000,000	70,000,000
	64,915,915	80,639,602
資產淨值	420,045,229	537,100,310
資本及儲備		
股本	2	2
累積溢利	420,045,227	537,100,308
	420,045,229	537,100,310

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

20. 可供出售之投資

	二零一零年 港幣	二零零九年 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值接近。

21. 貸款及應收款項

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
海外上市債券	8,110,381	8,110,381

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）亦導致非衍生財務資產有可能重新分類，於罕有之情況下，自持作交易類別和可供出售類別重新分類至貸款及應收款項和持至到期之類別。重新分類只可作為單一事項處理，即並不准許回復原分類。

本集團應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本），並於二零零八年七月一日重新分類某等金融資產。本集團重新分類債券，自「持作交易之金融資產」類別重新分類至「貸款及應收款項」；於該等修訂許可之情況下，於二零零八年七月一日本集團識別曾清晰轉變持有意向之資產，自短期內出售或交易該等資產至可見之將來繼續持有。列表概述重新分類之賬面值、於二零一零年三月三十一日之賬面值及公平值與當金融資產並無重新分類時於綜合全面收益表或持作交易之金融資產確認公平值之盈虧如下。

重新分類	至：貸款及應收款項			如資產並無 重新分類之影響 (二零零八年 七月一日至 二零一零年 三月三十一日)
	二零零八年 七月一日 賬面值 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元	綜合全面收益表 港幣千元
自：				
持作交易之金融資產	8,110	8,110	8,302	192

於二零零八年七月一日，此等貸款及應收款項以其公平值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一零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314,539元(二零零九年：港幣491,869元)，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。

於報告期末，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值接近。

23. 持作交易之金融資產

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
持作交易之金融資產分析		
海外上市債券	95,304,604	—
市值	95,304,604	—

市值以活躍市場之報價參考訂定。

24. 定期存款、銀行結存及現金

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
現金及銀行結存	95,723,805	5,672,663
定期存款	—	62,921,276
	95,723,805	68,593,939

定期存款、銀行結存及現金包括於三個月內到期之現金和短期銀行存款按實際利率每年0.01%(二零零九年：每年0.01%至1.75%)計算。

25. 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項包括租戶預付租金港幣1,670,856元(二零零九年：港幣1,228,314元)。

於報告期末，全部租戶預付租金賬齡均少於90天。

董事認為貿易及其他應付賬項之賬面值與公平值接近。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

26. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
一年內	8,718,352	110,241,994
一年以上但不超過兩年	167,748,933	1,274,028
兩年以上但不超過五年	223,438,745	294,160,381
五年以上	12,638,227	13,401,081
	412,544,257	419,077,484
減：於一年內到期之款項	(8,718,352)	(110,241,994)
	403,825,905	308,835,490

近乎全部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1.25%（二零零九年：香港銀行同業拆息加0.5%至1.0%）。

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%（二零零九年：最優惠利率減0.5%）。

27. 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。該等款項並不會於報告期末起計十二個月內償還，所以被分類為非流動性。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

28. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	每股面值港幣 0.5元之普通股 股份數目	面值 港幣	每股面值港幣 0.5元之普通股 股份數目	面值 港幣
法定股本：				
於四月一日及三月三十一日	400,000,000	200,000,000	400,000,000	200,000,000
已發行及繳足股本：				
於四月一日	307,762,522	153,881,261	307,812,522	153,906,261
註銷已購回股份	—	—	(50,000)	(25,000)
於三月三十一日	307,762,522	153,881,261	307,762,522	153,881,261

於二零零八年十一月十四日，於香港聯交所購回之50,000普通股已被註銷，於往年內全部被註銷股份面值港幣25,000已撥入資本贖回儲備，而相關價錢總額港幣158,273元則自本公司之累積溢利中扣減。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

29. 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					
於二零零八年四月一日	72,818,414	2,662,000	8,310,938	148,741,613	232,532,965
註銷已購回股份	—	25,000	—	(158,273)	(133,273)
本年度全面收益總額	—	—	—	30,544,256	30,544,256
擬派股息	—	—	6,155,501	(6,155,501)	—
已派股息	—	—	(9,850,001)	—	(9,850,001)
於二零零九年三月三十一日 及二零零九年四月一日	72,818,414	2,687,000	4,616,438	172,972,095	253,093,947
本年度全面收益總額	—	—	—	71,838,361	71,838,361
擬派股息	—	—	26,159,814	(26,159,814)	—
已派股息	—	—	(7,694,063)	—	(7,694,063)
於二零一零年三月三十一日	72,818,414	2,687,000	23,082,189	218,650,642	317,238,245

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241,732,831元（二零零九年：港幣177,588,533）。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

30. 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：

	港幣
於二零零八年四月一日	13,138,139
本年度遞延稅項支出	1,510,257
往年度超額撥備	(1,502,371)
稅率改變之稅務影響	(664,902)
於二零零九年三月三十一日及二零零九年四月一日	12,481,123
本年度遞延稅項支出	1,609,283
往年度超額撥備	(2,456)
於二零一零年三月三十一日	14,087,950

於報告期末，本集團未動用稅務虧損港幣9,227,648元（二零零九年：港幣13,645,115元）可用於扣減未來盈利。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。

31. 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。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團強積金計劃成本於全面收益表中支出達港幣106,286元（二零零九年：港幣97,334元）。於二零一零年三月三十一日，有關報告期間應付供款已全數繳付強積金計劃中。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

32. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣515,248,000元（二零零九年：港幣591,248,000元），乃以賬面值總額港幣1,099,003,855元（二零零九年：港幣1,331,841,489元）之投資物業及租賃土地及樓宇作為抵押；截至報告期末已動用之信貸額達港幣412,544,257元（二零零九年：港幣419,077,484元）。

33. 或然負債

於報告期末，並未在財務報表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	
	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
附屬公司	—	—	412,544,257	419,077,484
聯營公司	27,500,000	35,000,000	27,500,000	35,000,000
	27,500,000	35,000,000	440,044,257	454,077,484

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格未能可靠地予以計量。

34. 營業租約安排

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.7%（二零零九年：4.6%）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。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
一年內	51,198,477	55,193,694
第二至第五年（包括首尾兩年）	38,216,766	15,725,423
	89,415,243	70,919,117

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

35. 資本承擔

於二零一零年三月三十一日，本集團並無資本承擔（二零零九年：無）。

36. 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（二零零九年：港幣360,000元）及股息收入港幣90,000,000元（二零零九年：港幣6,000,000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10。

37. 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項亦以外幣作面值。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。

本公司於本報告日期以外幣面值申報之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零一零年 港幣千元	負債 二零一零年 港幣千元	資產 二零零九年 港幣千元	負債 二零零九年 港幣千元
加拿大幣（「加幣」）	161	708	166	1,843

敏感度分析

下表載列加幣兌港幣上升／下降5%之敏感度分析，而對本年度溢利（虧損）之影響如下：

	加幣之影響 二零一零年 港幣千元	加幣之影響 二零零九年 港幣千元
本年度溢利（虧損）增加／減少	35	84

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套適合之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備，銀行融資及保留借貸額度，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合金融資產及負債之到期情況管理流動資金風險。於報告期末，本集團財務負債之到期情況乃以合約未貼現付款為基準並概述如下：

	二零一零年			總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	兩至五年內 港幣千元	
貿易及其他應付賬項	6,840	—	—	6,840
租戶按金	16,665	—	—	16,665
應繳稅項	2,122	—	—	2,122
已抵押銀行貸款	—	8,718	403,826	412,544
	25,627	8,718	403,826	438,171

	二零零九年			總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	兩至五年內 港幣千元	
貿易及其他應付賬項	9,303	—	—	9,303
租戶按金	16,905	—	—	16,905
應繳稅項	2,096	—	—	2,096
已抵押銀行貸款	—	110,242	308,835	419,077
	28,304	110,242	308,835	447,381

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險管理

於二零一零年三月三十一日，本集團就訂約方未能履行其責任而按各類別已確認金融資產所面對之最高信貸風險乃指綜合財務狀況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。因此，管理層認為本集團之信貸風險已大幅減少。

利率風險管理

本集團之收入及經營現金流量很大部分不受市場利率變動影響。本集團並無持有重大付息資產。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，本集團計算特定利率調整對損益之影響。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。惟管理層會在有需要時考慮作出對沖所面對之重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析包括浮息負債及存款之利率風險，乃按非衍生之工具於報告期末利率面臨之風險釐定。就非銀行借貸而言，進行分析時已假設於報告期末之未償還負債於全年均未清償。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少港幣3,042,000元（二零零九年：港幣3,370,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場價格風險管理

投資債券令本集團承受市場價格風險，管理層透過維持具有不同風險及回報之投資組合以管理此項風險，而本集團之市場價格風險主要源自海外上市債券；因此，管理層認為本集團承受之市場價格風險已被減少。

於二零二零年三月三十一日，本集團持有全部貸款及應收款項與可供出售投資均以成本值列賬；因此，未來市場價格風險不會對本集團有重大影響。

公平值

於二零二零年三月三十一日，現金及現金等值項目、預付款項、按金及其他應收賬項、應計負債及其他應付賬項之賬面值與其公平值相若，此乃由於此等資產及負債於短期內到期。本集團認為持作交易之金融資產已按與公平值相若之金額計入財務狀況表。

本集團使用下列可反映計量所用之輸入數據重要性之公平值等級制度計量公平值：

- 一級：相同工具於活躍市場之市場報價（未經調整）；
- 二級：基於可觀察數據（或直接（即價格）或間接（即源自價格））之估值技術。此分類包括使用下列方法進行估值之工具：類似工具於活躍市場之市場報價；不甚活躍市場之相同或類似工具之報價；或所有重要數據均可直接或間接於市場數據觀察而獲得之其他估值技術；及
- 三級：使用重大不可觀察數據之估值技術。此分類包括估值技術其輸入數據並非基於可觀察數據且不可觀察數據對工具之估值有重大影響之所有工具。此分類包括基於同類工具需要重大不可觀察調整或假設以反映兩項工具之間差異之報價估值工具。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

公平值 (續)

於活躍市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃基於市場報價或交易員報價。本集團以估值技術釐定全部其他財務工具之公平值。

於報告期末以公平值分類計量之公平值等級制度分析以公平值計量之財務工具列表如下：

	二零一零年			總額 港幣
	一級 港幣	二級 港幣	三級 港幣	
持作交易之金融資產				
債務證券	95,304,604	-	-	95,304,604

資本風險管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他持份者獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股權持有人之股息數額、歸還資本予股權持有人、發行新股或出售資產以減低債務。

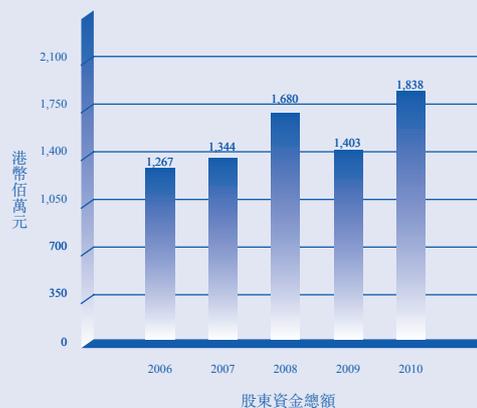
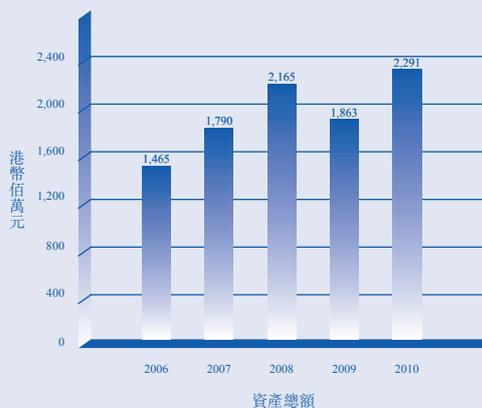
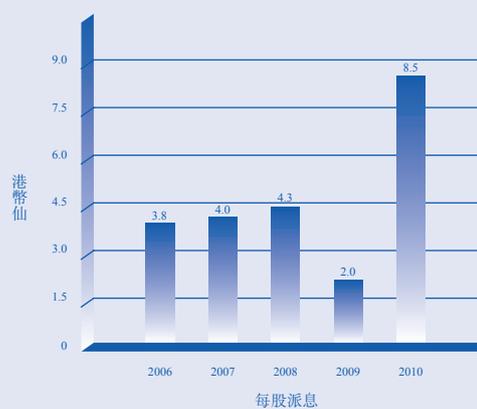
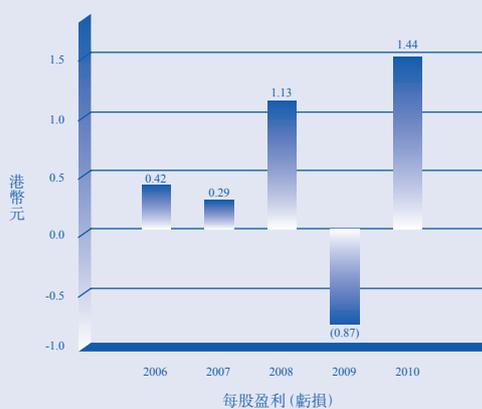
於二零一零年三月三十一日，本集團之策略與二零零九年三月三十一日並無變動。本集團管理層根據資本負債比率以監控資本。此比率乃按借貸總額與資產總額計算。

本集團於年結日之資本負債比率如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款	412,544	419,077
權益總額	1,838,443	1,402,999
權益總額與負債總額比率	0.22	0.30

五年財務概要

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	37,884	48,430	60,033	65,908	66,145
本年度溢利(虧損)	129,880	89,049	348,080	(266,865)	443,138
每股盈利(虧損)	港幣0.42元	港幣0.29元	港幣1.13元	(港幣0.87元)	港幣1.44元
每股派息	港幣3.8仙	港幣4.0仙	港幣4.3仙	港幣2.0仙	港幣8.5仙
資產總額	1,465,199	1,789,835	2,165,035	1,862,862	2,290,703
負債總額	198,138	445,422	485,163	459,863	452,260
股東資金總額	1,267,061	1,344,413	1,679,872	1,402,999	1,838,443



集團持有物業資料

於二零一零年三月三十一日，本集團持有物業詳情如下：

I. 租賃土地及樓宇

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樓及18樓全層、 13樓2號室及3號室	商業	中期	100%
16. 香港淺水灣道37號第二層平台 第31號車位	車位	長期	100%
17. 九龍尖沙咀金馬倫道5號 太興廣場地下1、2及6號舖位、 1、2、3、4、5、6、8及9樓全層	商業	中期	50%
18. 九龍尖沙咀金馬倫道3號9樓全層	商業	中期	50%
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 2406室及一個車位	住宅	永久業權	100%