

2013

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	3-4
主席報告書	5-6
財務業務回顧	7-8
企業管治報告書	9-17
董事會報告書	18-23
獨立核數師報告書	24-25
綜合全面收益表	26
綜合財務狀況表	27
財務狀況表	28
綜合權益變動表	29
綜合現金流量表	30-31
綜合財務報表附註	32-85
五年財務概要	86
集團持有物業資料	87-88

公司資料

董事會

執行董事

陳海壽

主席兼董事總經理

陳恩典

陳兆強

非執行董事

陳恩美

(於二零一二年六月二十九日獲委任)

獨立非執行董事

陳國偉

謝禮恒

梁櫟涇

審核委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

梁櫟涇

薪酬委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

提名委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

陳兆強

公司秘書

禰寶華

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

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

核數師

恒健會計師行有限公司

律師

胡關李羅律師行

網址

www.tern.hk

股份代號

277

董事及高級行政人員簡介

陳海壽

陳先生現年79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及本公司非執行董事陳恩美女士之父親。

陳恩典

陳先生現年49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，彼亦為本公司非執行董事陳恩美女士之長兄。

陳兆強

陳先生現年56歲，於一九九二年加盟本集團，彼自一九九四年十月出任本公司執行董事，彼亦為提名委員會成員。陳先生為加拿大安大略省特許會計師公會會員，在財務及投資方面擁有豐富經驗。陳先生亦為一間於香港上市公眾公司石藥集團有限公司之獨立非執行董事。

陳恩美

陳女士現年45歲，自二零一二年六月出任本公司非執行董事。陳女士持有加拿大University of British Columbia理科學士學位及香港科技大學工商管理碩士學位，彼在擔任監管及管理角色方面具有經驗。陳女士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女兒。彼亦為本公司執行董事陳恩典先生之幼妹。

陳國偉

陳先生現年54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、薪酬委員會主席及提名委員會主席。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豐富經驗。陳先生現為勤達顧問有限公司之董事，彼亦為華人置業集團、National Electronics Holdings Limited、Far East Consortium International Limited及中國興業控股有限公司之獨立非執行董事，並自二零零二年十二月三十一日至二零一三年五月二十九日其股東週年大會結束止曾為莊勝百貨集團有限公司之獨立非執行董事，而此等乃於香港上市公眾公司。

董事及高級行政人員簡介

謝禮恒

謝先生現年48歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。謝先生持有加拿大University of British Columbia土木工程學學士及碩士學位。謝先生於香港及海外建築及房地產發展方面擁有豐富經驗。

梁樺涇

梁先生現年57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。彼亦為一間於香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。梁先生亦為一間於香港上市公眾公司新鴻基地產有限公司之獨立非執行董事。

主席報告書

業績

本人欣然報告，截至二零一三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702,471,000元，本年度每股盈利港幣2.28元。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度末期股息每股港幣3.5仙。連同已派發之中期股息每股港幣2.0仙，本年度股息總額為每股港幣5.5仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一三年八月七日（星期三）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一三年八月二十一日（星期三）派付予於二零一三年八月十三日（星期二）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

為確定股東享有出席二零一三年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一三年八月五日（星期一）至二零一三年八月七日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格出席二零一三年股東週年大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年八月二日（星期五）下午四時三十分前存放在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。

待獲股東於二零一三年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一三年八月十三日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零一三年八月十三日（星期二）至二零一三年八月十五日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格收取建議之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年八月十二日（星期一）下午四時三十分前存放在本公司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

過往年度全球經濟環境變化不明，惟本地經濟持續穩定；同時，本集團之租金收入及投資物業市值於本年度內大幅增加。

本年度本集團之租金收入總額達港幣79,300,000元，較上年度增加10.7%，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣11,400,000元，較上年度增加21.7%；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣90,700,000元。於本年度內，本集團自其投資物業錄得公平市值增加達港幣550,300,000元，本集團本年度溢利達港幣702,500,000元。

主席報告書

於本年度內，華敦大廈F舖及波蒂尼斯大廈地舖均錄得顯著租金收入增加；同時，本集團之商業大樓組合：信基商業中心、The Wave及太興中心第二座亦因寫字樓市道暢旺而錄得良好租金收入增加。

於本年度內，本集團位於尖沙咀之商舖續約時租金持續增加，而數個連接樓面之舖位亦以顯著增長之租金於下年度預租。

於本年度內，本集團持續投資於債務證券及股本證券，年內該等投資衍生利息收入及股息收入達港幣13,700,000元。

海外

於本年度內，本集團繼續持有一所位於加拿大溫哥華市豪景苑住宅單位作租金收入用途。

展望

雖然美國經濟顯現復甦跡象，惟歐元區因持續主權債務危機而預料其衰退週期將延長，繼而影響中國出口貿易及其經濟；因此，預料本年全球經濟維持波動，並對本地經濟有負面影響。

本地住宅物業價格及交易活動轉趨下調，預料該市道將因政府特別緊縮措施而令頹勢持續，其負面影響亦令商業物業交易活動低迷。另一方面，商舖及寫字樓物業租值維持良好表現，並預料市場對商業物業之需求將令其租值持續平穩。

下年度數個零售商舖以明顯增加之租金預租，令本集團投資物業租金收入將持續上揚；同時，本集團之投資物業價值大幅上升，令本集團處於甚低負債水平之優越財務狀況。

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，二零一三年六月十四日

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。

截至二零一三年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣79,300,000元（二零一二年：港幣71,600,000元），較上年度增加10.7%，於本年度內，華敦大廈F舖、波蒂尼斯大廈地舖及嘉榮大廈地舖上層均錄得租金收入增加超過30%；同時，信基商業中心、The Wave及太興中心第二座則錄得租金收入增加幅度由10%至20%；而本集團所有商舖及寫字樓物業續約時租金均錄得可觀增加。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣11,400,000元（二零一二年：港幣9,400,000元），較上年度增加21.7%。本集團之出租物業於本年度達到平均98%之出租比率。

於二零一三年三月三十一日，本集團持有投資物業總值達港幣2,932,700,000元（二零一二年：港幣2,357,900,000元），較上年度增加港幣574,800,000元，該增加幅度主要乃年內本集團之物業組合公平值增加。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之利息收入與股息收入達港幣13,700,000元（二零一二年：港幣14,300,000元），較上年度減少港幣600,000元；於二零一三年三月三十一日，證券投資達港幣124,200,000元（二零一二年：港幣163,600,000元），較上年度減少港幣39,400,000元。

業績

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團溢利達港幣702,500,000元（二零一二年：港幣394,700,000元），較上年度增加78.0%。該增加主要原因乃租金收入增加、本集團於年末重估投資物業公平值增加及債券投資未變現收益。本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣78,300,000元（二零一二年：港幣34,700,000元），較上年度增加125.7%，主要原因乃租金收入增加及投資物業公平值增加。

截至二零一三年三月三十一日每股盈利港幣2.28元（二零一二年：港幣1.28元），較上年度增加港幣1.0元；擬派發之末期股息每股港幣3.5仙（二零一二年：港幣3.2仙），故全年派發中期股息及末期股息總額將達每股港幣5.5仙（二零一二年：港幣5.0仙），較上年度增加港幣0.5仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一三年三月三十一日，本集團包括銀行結餘及現金港幣38,400,000元之流動資產淨額達港幣124,100,000元（二零一二年：港幣132,900,000元），較上年度減少港幣8,800,000元。於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣373,200,000元（二零一二年：港幣502,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,113,600,000元（二零一二年：港幣1,532,900,000元）之投資物業、租賃土地及樓宇、持作交易之金融資產及銀行存款作為抵押；於二零一三年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣197,400,000元（二零一二年：港幣305,800,000元）。

於二零一三年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣159,000,000元（二零一二年：港幣243,900,000元），較上年度減少港幣84,900,000元，該減少幅度乃因本年度內以保留溢利及出售證券投資之款額償還銀行貸款。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4.8%（二零一二年：9.4%）。

財務業務回顧

於二零一三年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣12,900,000元或6.5%必須於一年內償還，港幣67,900,000或34.4%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣108,200,000元或54.8%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣8,400,000元或4.3%可於五年後償還。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣4,200,000元（二零一二年：港幣5,500,000元），較上年度減少23.0%，該減少幅度乃因年內較低平均銀行借貸水平。

股東資金

於二零一三年三月三十一日，本集團股東資金達港幣3,288,800,000元（二零一二年：港幣2,602,400,000元），較上年度增加26.4%；每股資產淨值達港幣10.7元（二零一二年：港幣8.5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年末重估時公平值增加。

或然負債

有關或然負債的詳情載於本年報綜合財務報表附註33。

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

於二零一三年三月三十一日，本集團共有16名（二零一二年：16名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣14,400,000元（二零一二年：港幣12,800,000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。

企業管治報告書

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」（「聯交所」）（「守則」）之守則條文，於截至二零一三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，惟主席及高級行政人員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政策及常規與監察守則之遵守，以確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

董事會

董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事，即董事會主席陳海壽先生、陳恩典先生及陳兆強先生，一名為非執行董事，即陳恩美女士，三名為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁樺涇先生。

於截至二零一三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。

董事會負責檢討及監察本集團對遵守法律及規則要求之政策及常規，與董事及高級管理人員之培訓及持續專業進修。

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名執行董事陳恩典先生及一名為非執行董事陳恩美女士之父親。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。

企業管治報告書

主席及最高行政人員

守則條文第A.2.1條規定主席及最高行政人員之職責應予分開，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最高行政人員之職責。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，董事會內三名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。

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條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。所有非執行董事及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。

持續專業發展

所有董事已獲發一份由公司註冊處發出之《董事責任指引》及由香港董事學會發出之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》，董事亦獲提供最新資料有關上市規則及規例和法規要求之最新發展及更新。

公司向所有董事提供持續專業發展，以進修並發展其知識及技能，有關費用由公司負責；董事均有參與有關公司管治、經濟現況及法規進展之培訓如下：

董事	閱讀法規 更新／其他資料	出席研討會／ 座談會／簡報會
執行董事		
陳海壽 主席兼董事總經理	✓	-
陳恩典	✓	✓
陳兆強	✓	✓
非執行董事		
陳恩美 (於二零一二年六月二十九日獲委任)	✓	-
獨立非執行董事		
陳國偉	✓	✓
謝禮恒	✓	-
梁樺涇	✓	-

企業管治報告書

董事及要員的投保安排

公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

董事委員會

董事會現在有三個附屬委員會（主要為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會），並有具體職權範圍負責監督特定方面的公司業務。董事把處理企業管治相關事宜的責任保留在董事會。董事會負責執行載於守則的企業管治責任。

年內及截至本報告日期，由董事會執行的主要企業管治責任載列如下：

- (a) 制定內幕消息披露政策；
- (b) 檢討企業管治常規；
- (c) 檢討董事的持續專業發展及培訓事宜；
- (d) 檢討遵守企業管治守則的情況及《企業管治報告書》所載的披露。

審核委員會

審核委員會自二零零五年三月成立，並由三名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。陳國偉先生在財務及會計方面擁有豐富經驗，並持有合適之專業會計資格；審核委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

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，並登載於本公司及聯交所網頁內，審核委員會主要職務為：

- (a) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (b) 檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀，並與外聘核數師討論核數性質及範疇與有關申報責任；

企業管治報告書

- (c) 監察本公司的財務報表、年度報告及賬目以及中期報告之完整，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷。委員會並特別針對報告內下列事項加以審閱：
- (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 會計準則之遵守；及
 - (vi) 有關財務申報的《上市規則》及法律規定之遵守；
- (d) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (e) 與核數師討論在中期賬目審閱及全年帳目審核中出現的問題及存疑之處，以及核數師希望討論的其他事宜；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的說明函件及管理層之回應；
- (g) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- (h) 檢討本公司設定安排本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出之關注及採取適當之行動。

按守則條文，審核委員會每年最少召開兩次會議。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，審核委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議」一節內。

審核委員會已審閱本集團各截至二零一二年三月三十一日止年度及截至二零一二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二零一三年三月三十一日止年度之已審核財務報告。

薪酬委員會

薪酬委員會自二零零五年三月成立，並由兩名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。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

企業管治報告書

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，並登載於本公司及聯交所網頁內，薪酬委員會主要職務為：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事會提出建議；
- (b) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- (c) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (d) 確保任何董事不得自行釐訂薪酬。

按守則條文，薪酬委員會每年最少召開一次會議。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議」一節內。

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，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管理人員之工作表現，並為所有董事及高級管理人員之特訂薪酬待遇對董事會提出建議。

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，高級管理人員薪酬範圍概列如下：

薪酬範圍（港幣）	人數
1,000,001元至2,000,000元	2

註： 以上披露之高級管理人員乃指董事以外之該等僱員。

董事提名委員會

董事提名委員會自二零一二年四月一日成立，並由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生，謝禮恒先生及陳兆強先生。董事提名委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

董事提名委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面權責範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，董事提名委員會主要職務為：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；

企業管治報告書

- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及最高行政人員）繼任計劃向董事會提出建議。

按守則條文，董事提名委員會每年最少召開一次會議。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，董事提名委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議」一節內。

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，董事提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成，並就挑選個別人士提名董事向董事會提出建議及評核獨立非執行董事的獨立性。

董事出席董事會及委員會會議

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，各董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會、董事提名委員會及股東週年大會之會議列載如下：

董事	出席／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	董事提名委員會	股東週年大會
執行董事					
陳海壽 <i>主席兼董事總經理</i>	4/4	—	—	—	1/1
陳恩典	4/4	—	—	—	1/1
陳兆強	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
非執行董事					
陳恩美 <i>(於二零一二年六月二十九日獲委任)</i>	3/3	—	—	—	0/1
獨立非執行董事					
陳國偉	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
謝禮恒	4/4	2/2	2/2	2/2	0/1
梁樑涇	4/4	2/2	—	—	1/1

企業管治報告書

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二零一三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

董事確認就根據香港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二零一三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24及25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，該檢討亦考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源是否足夠、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算。

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

於截至二零一三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有限公司之酬金達港幣350,000元；於本年度內，該核數師並無為本集團提供非核數之服務。

公司秘書

本公司聘請外部服務供應者禰寶華先生，作為本公司公司秘書。本公司根據守則的守則條文第F.1.1條，禰先生可與本公司執行董事兼財務總監陳兆強先生聯絡。禰先生確認彼已在年度內接受不少於15小時的相關專業培訓。

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，並登載於本公司網頁內。

於二零一二年股東週年大會上，大會主席向股東解釋以投票方式表決之程序，主席並就每件獨立事項包括重選董事、續聘核數師、授予董事各回購或發行本公司股份之一般授權提呈獨立決議案，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。董事會主席及各委員會主席均有出席股東週年大會以回應股東提問及確保有效與股東溝通。

股東權利

根據本公司新章程細則及香港公司條例，持有不少於本公司實繳股本5%之股東（「呈請股東」），可要求召開股東特別大會，其申請書須列明舉行大會之目的，並經該等股東簽署後投遞至本公司註冊辦事處。呈請股東也可要求傳閱其將會提呈股東大會之決議案，以及有關該等決議案之聲明，並將相關文件投遞至本公司註冊辦事處。

根據本公司新章程細則第107條，股東可推薦行將退任董事以外之人士在股東大會上參選董事，書面提名通知連同獲提名人士之書面同意通知必須送交本公司註冊辦事處，惟提交該等通知之最短期限為最少7日，而提交該等通知之期限不得早於寄發指定該項選舉之股東大會通知翌日，亦不得遲於該股東大會指定舉行日期前7日。股東提名人士參選董事的程序已登載於本公司網頁內。

就各項重大問題包括個別董事的選舉，於股東大會上就每項實際獨立的事宜提呈獨立決議案，以供股東考慮及投票，乃作為以保障股東的利益和權利的措施之一。根據上市規則，在股東大會上提出的所有決議案將以投票方式表決，投票表決結果將於相關股東大會後在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.tern.hk發布。

應股東的請求召開股東特別大會

根據章程細則第66條及公司條例第113條（香港法例第32章）（「《公司條例》」），董事會應於接獲個別或共同股東書面請求書而召開股東特別大會，惟該等股東在存放該請求書當日須持有不少於二十分之一的本公司已繳足股本，而且該股本在該請求書存放當日附有在本公司大會上表決的權利。

股東應遵循和遵守載於公司條例第113條的規定和程序，並概述如下：

企業管治報告書

- 請求書必須述明會議的目的，並由請求人簽署及存放於公司的註冊辦事處；請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由1名或多於1名請求人簽署。
- 如董事在該請求書存放日期起計21天內，未有妥為安排一次在召開會議通知書發出日期後28天內召開的會議，則該等請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開會議，但如此召開的會議不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。
- 請求人因本公司董事沒有妥為召開會議而招致的任何合理費用，須由本公司償還請求人。

向董事會傳達股東查詢的程序

股東可向董事會作出查詢。所有查詢均須為書面形式，並以郵遞方式送達本公司註冊辦事處（地址：香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓），由公司秘書收啟。

公司秘書將轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會（若適當），以便回覆股東的提問。

股東於股東大會上提出議案的程序

倘股東擬於股東週年大會上提呈決議案，須依照《公司條例》第115A條的規定進行。有關要求及程序如下：

- (i) 佔在請求書提出日期有權在與該請求書有關的股東週年大會上表決的全體股東的總表決權不少於四十份之一的任何數目的股東，或不少於50名持有本公司股份的股東，而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元，可書面請求提出可能在股東週年大會上妥為動議及擬動議的決議案。
- (ii) 本公司毋須根據《公司條例》向有權接收股東週年大會通告的本公司股東發出有關任何建議決議案的通知或傳閱任何不多於1,000字有關建議決議案所提述事宜的陳述書，除非(a)如屬要求發出決議案通知的請求書時，已由有關股東簽署的上述請求書（或2份或多於2份載有全體有關股東簽名的請求書）在股東週年大會舉行前不少於6個星期存放於本公司註冊辦事處（地址：香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓）及註明公司秘書收啟；如屬任何其他請求書，則在股東週年大會舉行前不少於1個星期存放於本公司的註冊辦事處；及(b)有關股東已隨該請求書存放一筆合理地足以應付本公司為實行請求書的要求而作的開支款項。
- (iii) 然而，如在要求發出決議案通知的請求書存放於本公司註冊辦事處後，股東週年大會於存放請求書日起6個星期或更短時間內召開，該份請求書雖然未能在上述規定的時限內存放仍可被視為已妥善存放。

組織章程大綱及新章程細則

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司之組織章程大綱及新章程細則並無作出修改。

董事會報告書

董事會謹將截至二零一三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

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之業績載於第26頁之綜合全面收益表。

每股港幣2.0仙之中期股息總額港幣6,156,000元已於二零一二年十二月二十日派發，董事會現建議派發末期股息每股港幣3.5仙總額港幣10,771,000元予二零一三年八月十三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550,257,000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

本集團於二零一三年三月三十一日持有物業資料詳情載於第87及88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

非執行董事

陳恩美女士

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、謝禮恒先生及梁樺涇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

於二零一三年三月三十一日，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《上市發行人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：

董事姓名	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	實益擁有人	個人權益	2,036,000	173,656,896	56.42
	受控制法團的權益	法團權益 (附註1)	25,822,896		
	全權信託之成立人	其他權益 (附註1及2)	171,620,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	172,412,896	56.02
	信託受益人	其他權益 (附註2及3)	171,620,896		
陳兆強	-	-	-	-	-
陳恩美	信託受益人	其他權益 (附註2及4)	171,620,896	171,620,896	55.76
陳國偉	-	-	-	-	-
謝禮恒	-	-	-	-	-
梁樺涇	-	-	-	-	-

董事會報告書

附註：

1. 此批股份25,822,896股由永贊投資有限公司持有，永贊投資有限公司之已發行股份之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接持有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。此批股份25,822,896股亦包括於陳海壽先生以全權信託成立人身份持有之股份171,620,896股內。
2. 上述三項所提及之股份171,620,896股屬同一批本公司股份。該171,620,896股份內之145,798,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有，Noranger Company Limited之已發行股份由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股份之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳海壽先生，而其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。由於上述持有之股份，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,620,896股之權益。
3. 陳恩典先生為陳海壽先生之兒子及Sow Pin Trust之受益人，如以上附註2所述，該信託乃全權信託；由於附註2所述持有之股份，陳恩典先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,620,896股之權益。
4. 陳恩美女士為陳海壽先生之女兒及Sow Pin Trust之受益人，如以上附註2所述，該信託乃全權信託；由於附註2所述持有之股份，陳恩美女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,620,896股之權益。

除上述所披露外，於二零一三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，或於本期內獲授予或行使任何該等權利。

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。

董事會報告書

主要股東

於二零一三年三月三十一日，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	家族權益 (附註1)	173,656,896	173,656,896	56.42
滙豐控股有限公司	受控制法團的權益	法團權益 (附註2,3及5)	171,620,896	171,620,896	55.76
恒生銀行有限公司	受控制法團的權益	法團權益 (附註2,4及5)	171,620,896	171,620,896	55.76
作為Sow Pin Trust 信託人之恒生銀行 信託國際有限公司	信託人	其他權益 (附註2,5及6)	171,620,896	171,620,896	55.76
Global Heritage Group Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2,5及6)	171,620,896	171,620,896	55.76
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2,5及6)	171,620,896	171,620,896	55.76
Noranger Company Limited	實益擁有人	法團權益 (附註2,5及6)	145,798,000	145,798,000	47.37
永贊投資有限公司	實益擁有人	法團權益 (附註2,5及6)	25,822,896	25,822,896	8.39
Edward Kew	實益擁有人 配偶權益 受控制法團的權益	個人權益 (附註7) 家族權益 (附註7) 法團權益 (附註7)	5,461,200 8,856,494 11,650,800	25,968,494	8.44
何若蘭	實益擁有人 配偶權益 受控制法團的權益	個人權益 (附註8) 家族權益 (附註8) 法團權益 (附註8)	2,380,800 5,461,200 18,126,494	25,968,494	8.44

董事會報告書

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、法團及其他權益實為同一批股份。
- 所有滙豐控股有限公司、恒生銀行有限公司、作為Sow Pin Trust信託人之恒生銀行信託國際有限公司、Global Heritage Group Limited、Beyers Investments Limited之權益，以及Noranger Company Limited和永贊投資有限公司之權益總數，實為同一批本公司之股份。
- 滙豐控股有限公司乃恒生銀行有限公司之控股公司，而透過以下由其控制的法團權益，被視為擁有恒生銀行有限公司擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
HSBC Finance (Netherlands)	滙豐銀行控股有限公司	100.00
HSBC Holdings BV	HSBC Finance (Netherlands)	100.00
HSBC Asia Holdings (UK) Limited	HSBC Holdings BV	100.00
HSBC Asia Holdings BV	HSBC Asia Holdings (UK) Limited	100.00
香港滙豐銀行有限公司	HSBC Asia Holdings BV	100.00
恒生銀行有限公司	香港滙豐銀行有限公司	62.14
作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	恒生銀行有限公司	100.00
Global Heritage Group Limited	作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	100.00

- 恒生銀行有限公司乃恒生銀行信託國際有限公司之控股公司，透過以下由其控制的法團權益，被視為擁有作為Sow Pin Trust信託人之恒生銀行信託國際有限公司擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	恒生銀行有限公司	100.00
Global Heritage Group Limited	作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	100.00
Beyers Investments Limited	Global Heritage Group Limited	100.00
Noranger Company Limited	Beyers Investments Limited	100.00
永贊投資有限公司	Beyers Investments Limited	50.00

- 作為Sow Pin Trust信託人之恒生銀行信託國際有限公司透過由其控制的法團權益，被視為擁有以下附註6所述全權信託Sow Pin Trust擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
Global Heritage Group Limited	作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	100.00
Beyers Investments Limited	Global Heritage Group Limited	100.00
Noranger Company Limited	Beyers Investments Limited	100.00
永贊投資有限公司	Beyers Investments Limited	50.00

董事會報告書

6. 作為Sow Pin Trust信託人之恒生銀行信託國際有限公司擁有171,620,896股份權益，該批股份內之145,798,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有，Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由Beyers Investments Limited實益擁有，另外50%則由陳海壽先生實益擁有，如標題為「董事權益」之一段內披露，Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接持有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。
7. 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。
8. 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，於二零一三年三月三十一日，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佔本集團營業總額之47.1%及本集團之五位最大供應商佔本集團購貨總額不足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、出售或贖回任何本公司之股份。

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

於本年度內，過去三年擔任本公司核數師的恒健會計師行辭任及恒健會計師行有限公司獲委任為本公司核數師。續聘核數師恒健會計師行有限公司之決議案將提交予股東週年大會通過。

代表董事會

陳海壽
主席

香港，二零一三年六月十四日

恒健會計師行有限公司

HLM CPA LIMITED

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
Email 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)

吾等已審核列載於第26至85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,其包括於二零一三年三月三十一日之綜合及貴公司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解釋資料。

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編製及真實及公平地呈列此等綜合財務報表,有關內部監控對董事編製綜合財務報表而言乃屬必要,以確保其並無由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等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布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監控,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部監控效能發表意見。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。

吾等相信,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

吾等認為，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 貴公司於二零一三年三月三十一日之財務狀況，及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。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

陳立志

執業證書編號：P04084

香港，二零一三年六月十四日

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	5	79,277	71,645
物業支出		(1,290)	(2,363)
毛利		77,987	69,282
出售貨款及應收款項已變現虧損		(360)	–
持作交易之金融資產已變現收益(虧損)		5,834	(3,200)
持作交易之金融資產未變現收益(虧損)		11,102	(6,863)
股息收入		620	894
利息收入	7	13,095	13,414
其他經營收入		318	31
投資物業公平值增加	15	550,257	300,378
出售投資物業收益		–	20,567
行政費用		(21,883)	(22,340)
經營溢利	8	636,970	372,163
財務成本	9	(4,207)	(5,463)
應佔聯營公司業績	19	78,303	34,693
除稅前溢利		711,066	401,393
稅項	12	(8,595)	(6,649)
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額		702,471	394,744
每股盈利			
基本及攤薄	14	港幣2.28元	港幣1.28元

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	2,932,664	2,357,874
物業、機器及設備	16	13,284	6,269
租賃土地	17	68,752	69,788
聯營公司權益	19	350,233	279,982
可供出售投資	20	2,161	2,161
貸款及應收款項	21	–	8,110
遞延租金收入		660	228
		3,367,754	2,724,412
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	22	7,132	11,284
持作交易之金融資產	23	124,163	155,478
租賃土地 – 本期部分	17	1,036	1,036
遞延租金收入 – 本期部分		751	597
可收回稅項		123	822
銀行結存及現金	24	38,446	61,863
		171,651	231,080
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	25	5,860	7,426
租戶按金		26,631	21,411
應付稅項		2,106	1,880
有抵押銀行貸款 – 於一年內到期	26	12,910	67,460
		47,507	98,177
流動資產淨額		124,144	132,903
非流動負債			
遞延稅項負債	30	18,577	16,638
有抵押銀行貸款 – 於一年後到期	26	184,503	238,326
		203,080	254,964
資產淨額		3,288,818	2,602,351
資本及儲備			
股本	28	153,879	153,879
儲備		3,134,939	2,448,472
		3,288,818	2,602,351

第26至85頁之綜合財務報表經董事會於二零一三年六月十四日批准及授權刊發，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

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司權益	18	635,003	633,478
聯營公司權益	19	6,852	7,904
		641,855	641,382
流動資產			
應收賬項及其他應收款項		109	112
銀行結存及現金		1,627	1,234
		1,736	1,346
流動負債			
應付賬項及其他應付款項		237	257
流動資產淨額		1,499	1,089
非流動負債			
應付附屬公司金額	27	214,201	203,946
資產淨額		429,153	438,525
資本及儲備			
股本	28	153,879	153,879
儲備	29	275,274	284,646
		429,153	438,525

陳海壽
董事

陳兆強
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年四月一日	153,881	72,818	2,687	8,617	1,983,774	2,221,777
註銷已購回股份	(2)	—	2	—	(13)	(13)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	394,744	394,744
擬派股息	—	—	—	15,388	(15,388)	—
已派股息	—	—	—	(14,157)	—	(14,157)
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	153,879	72,818	2,689	9,848	2,363,117	2,602,351
本年度全面收益總額	—	—	—	—	702,471	702,471
擬派股息	—	—	—	16,927	(16,927)	—
已派股息	—	—	—	(16,004)	—	(16,004)
於二零一三年三月三十一日	153,879	72,818	2,689	10,771	3,048,661	3,288,818

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343,381,000元（二零一二年：港幣272,078,000元）。

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營業務			
本年度溢利		702,471	394,744
調整項目：			
應佔聯營公司業績	19	(78,303)	(34,693)
利息收入		(13,095)	(13,414)
股息收入		(620)	(894)
利息支出	9	4,207	5,463
稅項支出	12	8,595	6,649
投資物業公平值增加	15	(550,257)	(300,378)
折舊		1,239	834
租賃土地攤銷	17	1,036	1,036
出售投資物業收益		–	(20,567)
出售貸款及應收款項已變現虧損		360	–
持作交易之金融資產已變現(收益)虧損		(5,834)	3,200
出售物業、機器及設備收益淨額		–	(3)
持作交易之金融資產未變現(收益)虧損		(11,102)	6,863
投資物業匯兌調整	15	105	128
營運資金變動前之經營現金流量		58,802	48,968
應收賬項及其他應收款項減少(增加)		518	(1,754)
遞延租金收入(增加)減少		(586)	46
應付賬項及其他應付款項(減少)增加		(1,457)	682
租戶按金增加		5,220	2,654
來自經營業務之現金		62,497	50,596
已付香港利得稅		(6,084)	(6,668)
已收香港利得稅退款		353	37
來自經營業務之現金淨額		56,766	43,965
投資業務			
已收利息		14,379	12,804
已收股息		620	894
聯營公司償還款項		8,052	2,956
收購投資物業		(22,288)	–
收購投資物業已付按金		–	(2,350)
出售貸款及應收款項收入		7,750	–
出售持作交易之金融資產收入		96,941	49,685
出售投資物業收入		–	113,068
出售物業、機器及設備收入		–	305
購買持作交易之金融資產		(48,690)	(80,878)
購買物業、機器及設備		(8,254)	(141)
來自投資業務之現金淨額		48,510	96,343

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
融資業務			
償還銀行貸款		(298,310)	(1,066,766)
購回本身股份		–	(13)
已付股息		(16,004)	(14,151)
已付利息		(4,316)	(5,460)
新籌借銀行貸款		189,937	975,684
用於融資業務之現金淨額		(128,693)	(110,706)
現金及現金等值項目 (減少) 增加淨額		(23,417)	29,602
於年初之現金及現金等值項目		61,863	32,261
於年終之現金及現金等值項目	24	38,446	61,863
現金及現金等值項目結存分析			
銀行結存及現金		38,446	61,863

綜合財務報表附註

截至二零一三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幣呈列，港幣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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

已應用而對綜合財務報表沒有產生重大影響之新訂及經修訂香港財務報告準則

此等財務報表之會計政策及計算方法，與本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度財務報表之編製相同，惟本集團本年度首次應用下列香港財務報告準則之修訂本除外。應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及以往年度之財務表現及狀況產生任何影響，惟可能影響未來交易或安排之會計處理。

香港財務報告準則第1號之修訂本

香港財務報告準則第7號之修訂本

香港會計準則第12號之修訂本

嚴重高通脹及取消首次採納者之固定日期

金融工具：披露－轉讓金融資產

遞延稅項：收回相關資產

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂本	呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年修訂）	聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第9號之 強制性生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表、合營安排及 於其他實體之權益披露：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年 至二零一一年週期之年度改進 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天礦場生產階段剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒布之香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括計量金融負債及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為集合合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益賬之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債的信貸風險改變的影響將會於損益中產生或擴大會計錯配，因負債的信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會重新分類於損益中。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益賬之金融負債之公平值變動，乃全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號自二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早採納。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債之已呈報金額產生影響。就本集團之金融資產而言，於完成詳細審閱之前提供該影響之合理估計並不可行。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

於二零一一年六月，有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之五項準則組合頒布，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年修訂）。

下述此等五項準則之主要規定。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內有關與綜合財務報表之部分，以及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制被投資公司；(b)自參與被投資公司營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)能夠運用其對被投資公司之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之聯合安排應如何分類。於香港財務報告準則第11號生效日，香港（常設詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營企業之非貨幣性投入將被撤回。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排歸類為合營業務或合營企業，具體視乎各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，聯合安排分為三個類別：共同控制個體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制個體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於對附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂已公布對首次應用上述五項香港財務報告準則之若干過渡指引作出澄清。

此等五項準則連同有關過渡指引之修訂將於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並容許提早採用，惟全部五項準則須同時提前採用。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

董事預期本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納此等五項準則。應用此等五項準則可能對綜合財務報表內已呈報之金額產生影響。惟董事並未就應用此等準則之影響進行詳細分析，所以其影響程度未能予以量化。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露所述金融工具之三個公平值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。

董事預期，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用該新準則可能會影響綜合財務報表呈列之金額，且令其須披露更為全面之資料。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號投資實體

香港財務報告準則第10號修訂本引入投資實體的附屬公司綜合入賬的例外情況，惟附屬公司提供與投資實體的投資活動有關的服務除外。根據香港財務報告準則第10號修訂本，投資實體需按公平值來計量其於附屬公司的權益並計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號投資實體（續）

要符合成為投資實體的資格須符合若干標準。具體而言，實體須：

- 自一名或多名投資者獲取資金，以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向投資者承諾其業務宗旨為：僅為獲取資本增值回報、投資收入或兩者而投資基金；及
- 按公平值計量及評估絕大多數投資的表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作相應修訂，以引入對投資實體的新披露規定。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂本於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。董事現正評估新的香港財務報告準則的潛在影響過程中，但尚未能確定新的香港財務報告準則將是否對營運業績和財務狀況之編製及呈列有顯著之影響。新香港財務報告準則可能會導致未來業績及財務狀況之編製及呈列有所改變。

香港財務報告準則第7號之修訂本及香港會計準則第32號之修訂本抵銷金融資產及金融負債及相關披露

香港會計準則第32號之修訂本釐清抵銷金融資產與金融負債規定有關之現有應用問題。具體而言，修訂本澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂本規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具披露與抵銷權及相關安排（如抵押品過賬規定）之有關資料。

香港財務報告準則第7號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及有關年度期間內之中期期間生效，亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方始生效，並須追溯應用。

董事預期，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂本可能會引致就日後抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第19號僱員福利

香港會計準則第19號之修訂改變定額福利計劃及終止福利之會計處理方式。最重大的轉變與定額福利責任及計劃資產的會計處理方式有關。該修訂規定於定額福利責任及計劃資產的公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許的「緩衝區法」及加快確認過去服務成本。此修訂規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。此外，在香港會計準則第19號過去版本中使用之計劃資產之利息成本及預期回報，乃由「淨權益」金額作代替，而該金額則是根據定額福利負債或資產淨額按貼現率計算。

香港會計準則第19號之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並須追溯應用。董事預期，香港會計準則第19號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響，乃因本集團並無提供該等福利。

香港會計準則第1號之修訂本其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂本引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)其後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配，而修訂不會更改呈列其他稅前或稅後全面收入項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用此等修訂時，其他全面收入項目的呈列將作出相應修改。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

於二零一二年六月頒布對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂，該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則修訂本包括：

- 香港會計準則第16號物業、廠房及設備之修訂本；及
- 香港會計準則第32號金融工具：呈列之修訂本。

香港會計準則第16號之修訂本

香港會計準則第16號之修訂本澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。本公司董事預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂本

香港會計準則第32號修訂本澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。本公司董事預期，香港會計準則第32號之修訂本將不會對本集團的綜合財務報表造成影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

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香港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，惟按公平值計算之若干投資物業及金融工具除外，詳情於下文會計政策闡釋，歷史成本一般根據互換資產時給予代價之公平值計算。

下述主要會計政策。

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（其附屬公司）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。

本年度內購入或出售的附屬公司收入及開支自實際收購日期起或至實際出售日期止（如適用）計入綜合全面收益表內。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制權益，即使此會導致非控制權益出現虧損亦屬如此。

如有需要，本公司會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採納者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出在綜合賬中均悉數撇銷。

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集團已確定收取股息之權利後予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體，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，惟當該投資分類為持作出售時，在此情況下根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」予以入賬。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，並經本集團確認攤佔聯營公司盈虧及其他全面收益後調整。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確認為商譽，而該商譽包括在投資之賬面值內。本集團應佔之可識別資產、負債及或然負債重估後之公平淨值超出收購成本之差額即時於損益中內確認。

本集團採納香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份。根據香港會計準則第36號，有關減值虧損之任何撥回確認，僅限於該項投資其後可收回金額增加之幅度。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

若出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則任何保留權益會按當日之公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產之公平值作其公平值。先前已保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，於計算出售該聯營公司之損益時包括在內。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，若該聯營公司先前已於其他全面收益確認之損益於出售相關資產或負債時重新分類為損益，則當本集團失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益中（作為重新分類調整）。

倘集團旗下實體與其聯營公司交易，本集團之綜合財務報表確認與該聯營公司交易所產生之損益時，僅限於該聯營公司與本集團以外之權益。

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（按公平值計入損益賬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賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益中確認。

金融資產

金融資產分類為以下特定類別：按公平值計入損益賬之金融資產、可供出售金融資產及貸款及應收款項。分類按該金融資產之本質與意義並於初次確認時設定，所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或銷售是指按照規則或市場慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產交易。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

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)至初始確認時賬面淨值之利率。

債務工具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賬之金融資產除外。

按公平值計入損益賬之金融資產

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

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晰別共同管理之金融工具組合之部分及其具短期獲利實際模式；或
- 其為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖之工具。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

按公平值計入損益賬之金融資產 (續)

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為按公平值計入損益賬之金融資產：

- 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或兩者之部分，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
- 其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「金融工具：確認及計量」允許整份合併合約（資產或負債）指定按公平值計入損益賬。

按公平值計入損益賬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中確認，於損益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，並計入綜合全面收益表之「其他損益」項目中。公平值按附註37所述之方式釐定。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，並指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收款項或(b)按公平值計入損益賬之金融資產。

本集團所持有的被分類為可供出售金融資產及於活躍市場上交易的權益及債務證券於各申報期結束時按公平值計量。與採用實際利率法計算的利息收入有關的可供出售貨幣金融資產的賬面值的變動及可供出售權益投資的股息均於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

可供出售金融資產賬面值的其他變動乃於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備內累計。當金融資產被出售或被釐定出現減值時，先前於投資重估儲備中累計之累計盈虧乃重新分類至損益（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

可供出售權益投資的股息於本集團收取股息的權利獲確定時在損益中確認。

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，及與該等並無報價股權投資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晰別減值虧損計量（見下列有關金融資產之減值虧損之會計政策）。

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、定期存款、銀行結餘及現金）使用實際利率法按經攤銷成本扣除任何減值計量。

利息收入按實際利率計算確認，惟短期應收賬項除外，乃因其利息確認並不重大。

金融資產之減值

於各報告期末，按公平值計入損益賬以外之金融資產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視作減值。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

就可供出售之權益投資而言，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。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或
- 違反合約，例如逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 出現財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產（如應收賬項及其他應收款項）而言，被評估為並無減值之個別資產將會另外彙集一併評估減值。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信用期限宗數之增加及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，確認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該金融資產以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。該減值虧損將不會於其後之期間撥回（見下列會計政策）。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

全部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金額均撥回撥備賬內。撥備賬內之賬面值變動於損益中確認。

當可供出售之金融資產被認為已減值時，以往於其他全面收益中已確認之累計收益或虧損重分類至該期之損益中。

就按已攤銷成本值列賬之金融資產而言，如在其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後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，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。

就可供出售權益投資而言，以往於損益確認之減值虧損將不會撥回損益中。於確認減值虧損後之任何公平值增加於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘該項投資之公平值增加可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損將於其後撥回損益中。

金融負債及權益工具

債務或權益之分類

集團實體發行之債務及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義予以分類為金融負債或權益工具。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

權益工具

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。本集團發行之權益工具按已收款項扣除直接發行成本確認。

購回本公司自身之權益工具會直接於權益中確認及扣減。購入、出售、發行或註銷本公司自身之權益工具將不會於損益中確認收益或虧損。

其他金融負債

其他金融負債 (包括應付賬項及其他應付款項、租戶按金及有抵押銀行貸款) 乃採用實際利率法按已攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算金融負債之已攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率指一種在金融負債之預期壽命或 (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) 至初始確認時賬面淨值之利率。

利息支出乃按實際利率基準確認。

終止確認

當從資產收取現金流之合約權利屆滿，或本集團轉讓金融資產及該資產擁有權之近乎全部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及可能須支付金額之相關負債。倘本集團保留該已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。

於全面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益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中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

除全面終止確認金融資產外，於終止確認時，本集團以金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部分及不再確認之部分之間，按照該等部分於轉讓日期之相關公平值作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與該部分已收取代價及其任何已於其他全面收益確認之已分配累計盈虧之總值之差額於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計盈虧乃按繼續確認部分及不再確認部分之相關公平值之間作出分配。

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（包括在建物業）。於首次確認時，投資物業乃按成本包括交易成本計量。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盈虧於產生期間計入損益中。

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盈虧按出售所得款項淨額及資產之賬面值之差異計算而於終止確認期間計入損益中。

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

截至二零一三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

物業、機器及設備包括持作生產或提供貨物或服務或行政用途之樓宇和租賃土地，於綜合財務狀況表按其成本減去往後累計折舊及任何往後累計減值虧損入賬。

確認折舊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%

融資租賃下所持有之資產乃以與自置資產相同之基準按其估計可使用年期或相關租約年期 (以較短者為準) 予以折舊。

當物業、機器及設備項目出售或繼續使用該資產而不會於未來帶來經濟利益時，該項目被終止確認。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中確認。

商譽以外之有形及無形資產減值

於各報告期末，本集團檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產是否顯示減值虧損之跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損 (如有)。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理一致之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至可識別合理一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

並無明確使用期限之無形資產及尚未可供使用之無形資產，最少每年及當該資產有跡象已減值時均需測試減值。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前市場估量之資金時間值及有關該資產估計未來現金流未經調整之特定風險。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

商譽以外之有形及無形資產減值 (續)

倘估計一項資產 (或現金產生單位) 之可收回金額低於其賬面值, 則以該項資產 (或該現金產生單位) 之賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

當減值虧損其後撥回時, 則該項資產 (或現金產生單位) 之賬面值增加至其修訂後之估計可收回金額, 但增加之賬面值不得超過過往年度假設該項資產 (或現金產生單位) 未確認減值虧損時所確定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

租約

當租約條款轉移近乎全部擁有資產之風險及回報予承租人時, 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

經營租約付款按有關租約年期以直線法確認支出, 惟另有系統基準更能反映耗盡租賃資產經濟利益之時間模式除外。經營租約所產生之或然租金於產生期間確認為支出。

倘訂立經營租約可獲得租賃優惠, 則該等優惠確認為負債。優惠的利益總額按直線基準確認於租金支出扣減, 惟另有系統基準更能反映耗盡租賃資產經濟利益之時間模式除外。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租約 (續)

自用之租賃土地

當租賃包括土地及樓宇分部，本集團須基於對各分部擁有權隨附的風險與回報是否近乎全部轉移至本集團之評估而分類各分部為融資租賃或經營租賃，除非兩個部份顯然均屬經營租賃，在該情況下，整份租賃分類為經營租賃。尤其最低應付租金（包括任何一次過預付款）須按租期開始時於土地分部及樓宇分部的租賃權益相關公平值之比例於土地及樓宇分部分配。

倘租金能可靠分配，則以經營租約列賬之土地租賃權益於綜合財務狀況表中列為「租賃土地」，且於租期內按直線法攤銷。倘租金無法於土地和樓宇分部間可靠分配時，則整項租賃一般被分類為融資租賃，並以物業、機器及設備列賬。

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進行之交易乃按交易日當時之匯率確認。於報告期末，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。

貨幣項目之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認，惟以下各項除外：

- 有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借款匯兌差額，該等差額於被視為外幣借款利息成本的調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險（見下文會計政策）而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額，而其既無計劃結算或不大可能結算（因此構成海外業務淨投資之一部分），並初始於其他全面收益內確認及於償還貨幣項目時從股本重分類至損益中。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

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各按報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣 (即港幣)，而收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，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中之外幣滙兌儲備 (在適當情況下撥歸於非控股權益)。

稅項

利得稅開支是指目前應付之稅項及遞延稅項之總額。

本期稅項

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

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暫時性差異。遞延稅項負債一般是就所有應課稅暫時性差異確認入賬，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性差異時確認入賬。倘暫時性差異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，該等遞延稅項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之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時性差異之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，則該遞延稅項資產可予確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並調低幅度至預期將不可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產。

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。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益內持有時，有關假設會被推翻。

本年度本期及遞延稅項

本年度之本期或遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關時，本年度之本期或遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生本期稅項或遞延稅項，有關稅務影響包括於業務合併之會計處理。

撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現時責任（法律或推定），而本集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，即以撥備入賬確認。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流計量時，其賬面值為有關現金流之現值（倘貨幣時間價值之影響重大）。

當結算撥備所需之部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收金額可作可靠計量時，則以應收款項確認為資產。

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

或然負債不予確認，但於賬目附註披露。若發生撥備機會變更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）之借貸成本加入該等資產之成本，直至資產實質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待支付時作短暫投資而賺取之投資收入可於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中確認。

4. 關鍵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來源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時檢討，若會計估計之修訂只影響該修訂期間，則該修訂於該期間內確認；或如該修訂影響本期及未來期間，則於本期及未來期間內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源 (續)

應用會計政策之關鍵判斷

除與下述之估計有關外，以下為管理層於應用本集團之會計政策之過程中，已作出對綜合財務報表已確認之金額有重大影響之關鍵判斷。

折舊

本集團按物業、機器及設備之估計可使用年期及經計入其估計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金額扣除估計出售成本（倘有關資產已到使用期限並預期處於其使用年期結束時之狀態中）。

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。評估此等應收賬項之最終變現能力需要大量判斷，包括每位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。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益內持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事確認採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源 (續)

估計之不確定因素主要來源

以下為於報告期末有關估計之不確定因素之未來及其他主要來源之主要假設，可導致對下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

於二零一三年三月三十一日，綜合財務狀況表內之投資物業以其公平值港幣2,932,664,000元（二零一二年：港幣2,357,874,000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，而綜合全面收益表內之收益或虧損金額亦需相應調整。

金融工具之估值

於估計若干類別金融工具之公平值時，本集團採用包括並非根據可見市場數據之資料之估值技術。有關用於釐定金融工具公平值之主要假設及該等假設之詳細敏感度分析之詳細資料載於附註20、21、23及37。

董事認為，就釐定金融工具之公平值而言，所選擇的估值技術及所採用的假設乃屬適當。

5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業租金收入	79,277	71,645

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

6. 經營分類

就管理而言，本集團現時組成兩個業務分類，乃物業投資及財務投資。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資及物業租賃之業務。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，該分類乃指債務與股份證券之投資業績，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。

業務資料

二零一三年

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	79,277	–	79,277
物業支出	(1,290)	–	(1,290)
毛利	77,987	–	77,987
出售貸款及應收款項已變現虧損	–	(360)	(360)
出售持作交易之金融資產已變現收益	–	5,834	5,834
持作交易之金融資產未變現收益	–	11,102	11,102
股息收入	–	620	620
利息收入	2	13,093	13,095
其他經營收入	318	–	318
投資物業公平值增加	550,257	–	550,257
行政費用	(21,809)	(74)	(21,883)
經營溢利	606,755	30,215	636,970
財務成本	(4,028)	(179)	(4,207)
應佔聯營公司業績	78,303	–	78,303
除稅前溢利	681,030	30,036	711,066
稅項	(8,595)	–	(8,595)
本年度溢利	672,435	30,036	702,471

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

於二零一三年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	3,391,555	147,850	3,539,405
分類負債	(250,584)	(3)	(250,587)
資產淨額	3,140,971	147,847	3,288,818
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,275	—	2,275
投資物業增加	24,638	—	24,638
物業、機器及設備增加	8,254	—	8,254

二零一二年

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	71,645	—	71,645
物業支出	(2,363)	—	(2,363)
毛利	69,282	—	69,282
出售持作交易之金融資產已變現虧損	—	(3,200)	(3,200)
持作交易之金融資產未變現虧損	—	(6,863)	(6,863)
股息收入	—	894	894
利息收入	18	13,396	13,414
其他經營收入	31	—	31
投資物業公平值增加	300,378	—	300,378
出售投資物業收益	20,567	—	20,567
行政費用	(22,299)	(41)	(22,340)
經營溢利	367,977	4,186	372,163
財務成本	(5,381)	(82)	(5,463)
應佔聯營公司業績	34,693	—	34,693
除稅前溢利	397,289	4,104	401,393
稅項	(6,649)	—	(6,649)
本年度溢利	390,640	4,104	394,744

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

於二零一二年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	2,780,409	175,083	2,955,492
分類負債	(328,375)	(24,766)	(353,141)
資產淨額	2,452,034	150,317	2,602,351

其他分類資料：

折舊及攤銷	1,870	–	1,870
投資物業增加	–	–	–
物業、機器及設備增加	141	–	141

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。

主要客戶資料

營業收入源自租金收入港幣79,300,000元(二零一二年：港幣71,600,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣17,100,000元(二零一二年：港幣14,900,000元)；於二零一三年及二零一二年兩個年度並無其他單一客戶提供超過10%本集團之營業收入。

7. 利息收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行存款及結餘之利息收入	3	171
持作交易之金融資產之利息收入	13,092	12,534
貸款及應收款項之利息收入	–	709
	13,095	13,414

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

8. 經營溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	350	315
滙兌虧損	106	116
折舊	1,239	834
租賃土地攤銷	1,036	1,036
僱員成本（包括董事酬金）	14,265	12,694
強制性公積金供款	107	131
僱員成本總額	14,372	12,825
及計入：		
股息收入	620	894
投資物業之租金收入總額	79,277	71,645
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(783)	(1,799)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(507)	(564)
租金收入淨額	77,987	69,282

9. 財務成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行借貸利息：		
必須於五年內全數償還	3,804	5,029
毋須於五年內全數償還	403	434
	4,207	5,463

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

10. 董事酬金

已支付或應付七名（二零一二年：六名）董事之每名酬金如下：

二零一三年

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
陳海壽 (附註1)	–	8,856	–	8,856
陳恩典	–	1,925	15	1,940
陳兆強	–	1,167	15	1,182
陳恩美 (附註2)	49	–	–	49
陳國偉	75	–	–	75
謝禮恒	75	–	–	75
梁樾涇	75	–	–	75
	274	11,948	30	12,252

二零一二年

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
陳海壽 (附註1)	–	8,210	–	8,210
陳恩典	–	1,392	12	1,404
陳兆強	–	1,111	12	1,123
陳國偉	65	–	–	65
謝禮恒	65	–	–	65
梁樾涇	65	–	–	65
	195	10,713	24	10,932

附註：

1. 金額包括本公司為陳海壽先生提供免租金宿舍，其差餉估值港幣2,860,000元（二零一二年：港幣2,743,000元）。
2. 於二零一二年六月二十九日獲委任。

綜合財務報表附註

截至二零一三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（二零一二年：三名）為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註10。其餘兩名（二零一二年：兩名）人士之酬金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金及其他福利	2,039	1,966
強制性公積金供款	30	24
	2,069	1,990

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，其餘兩名（二零一二年：兩名）最高酬金之人士每名所獲酬金總額均在港幣1,000,001元至港幣2,000,000元範圍內（二零一二年：港幣1元至港幣1,000,000元範圍）。

於截至二零一三年三月三十一日及二零一二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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本年度	6,636	5,454
往年度不足撥備	–	619
	6,636	6,073
其他地域		
往年度不足（超額）撥備	20	(385)
	6,656	5,688
遞延稅項支出（附註30）		
本年度	1,939	1,563
往年度超額撥備	–	(602)
	1,939	961
	8,595	6,649

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

12. 稅項 (續)

於兩個年度內，香港利得稅均按估計應課稅溢利之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對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	711,066	401,393
按香港利得稅稅率16.5%課稅 (二零一二年：16.5%)	117,326	66,230
應佔聯營公司業績之稅務影響	(12,920)	(5,724)
按稅務不可扣減支出之稅務影響	338	1,362
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(96,207)	(55,341)
未確認可扣減暫時性差異之稅務影響	-	(602)
未確認稅務虧損之稅務影響	152	634
往年度不足撥備	20	224
稅款寬減之稅務影響	(120)	(144)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	6	10
本年度之稅項支出	8,595	6,649

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

13. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中期，已付－每股港幣2.0仙（二零一二年：每股港幣1.8仙）	6,156	5,540
末期，擬付－每股港幣3.5仙（二零一二年：每股港幣3.2仙）	10,771	9,848
	16,927	15,388

董事已建議派發末期股息每股港幣3.5仙（二零一二年：每股港幣3.2仙），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

每股盈利乃根據本年度盈利港幣702,471,000元（二零一二年：港幣394,744,000元）及於本年度內已發行加權平均股數307,758,522（二零一二年：307,758,829）普通股計算。

於兩個年度內本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股份，因此，該兩年度攤薄後每股盈利與每股基本盈利相同。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

15. 投資物業

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
估值		
於四月一日	2,357,874	2,150,125
滙兌調整	(105)	(128)
添置	24,638	–
出售	–	(92,501)
已於全面收益表中確認投資物業公平值增加	550,257	300,378
於三月三十一日	2,932,664	2,357,874

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. 於二零一三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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於香港之物業		
中期租約	1,647,800	1,319,800
長期租約	1,280,600	1,033,400
位於香港以外之物業		
永久業權	4,264	4,674
	2,932,664	2,357,874

本集團全部投資物業乃根據營業租約出租賺取租金。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備

本集團

	以長期租約 持有位於香港 之樓宇 港幣千元	傢俬及 寫字樓設備 港幣千元	裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總值 港幣千元
成本					
於二零一一年四月一日	8,205	1,448	1,875	6,505	18,033
添置	–	41	100	–	141
出售	–	(111)	(248)	–	(359)
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	8,205	1,378	1,727	6,505	17,815
添置	–	3,241	5,013	–	8,254
出售	–	(414)	–	–	(414)
於二零一三年三月三十一日	8,205	4,205	6,740	6,505	25,655
累積折舊					
於二零一一年四月一日	3,207	1,050	559	5,953	10,769
本年度撥備	328	180	168	158	834
出售時對銷	–	(1)	(56)	–	(57)
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	3,535	1,229	671	6,111	11,546
本年度撥備	328	280	473	158	1,239
出售時對銷	–	(414)	–	–	(414)
於二零一三年三月三十一日	3,863	1,095	1,144	6,269	12,371
賬面淨值					
於二零一三年三月三十一日	4,342	3,110	5,596	236	13,284
於二零一二年三月三十一日	4,670	149	1,056	394	6,269

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

17. 租賃土地

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
賬面淨值		
於四月一日	70,824	71,860
攤銷	(1,036)	(1,036)
於三月三十一日	69,788	70,824
本期部分	(1,036)	(1,036)
非本期部分	68,752	69,788

租賃土地以長期租約持有及位於香港。

18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市公司股份，成本扣除減值虧損	48,529	48,529
應收附屬公司金額扣除撥備	586,474	584,949
	635,003	633,478

應收附屬公司金額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。根據董事之意見，該等金額並不會於報告期末起計十二個月內償還，該等金額乃被分類為非流動性。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

18. 附屬公司權益 (續)

於二零一三年三月三十一日，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	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

截至二零一三年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市公司股份，成本	—	—	—	—
應佔資產淨額	343,381	272,078	—	—
應收聯營公司金額	6,852	7,904	6,852	7,904
	350,233	279,982	6,852	7,904

應收聯營公司金額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。根據董事之意見，該金額並不會於報告期末起計十二個月內償還，該金額乃被分類為非流動性。

於二零一三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 股權百分率	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

截至二零一三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

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	22,823	18,749
物業支出	(24)	(137)
毛利	22,799	18,612
持作交易之金融資產已變現收益	3,047	92
持作交易之金融資產未變現收益 (虧損)	2,036	(987)
其他經營收入	3,936	3,879
投資物業公平值增加	137,100	59,000
行政費用	(9,725)	(9,166)
經營溢利	159,193	71,430
財務成本	(526)	(593)
除稅前溢利	158,667	70,837
稅項	(2,062)	(1,452)
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額	156,605	69,385
本集團應佔本年度溢利及全面收益總額	78,303	34,693

綜合財務報表附註

截至二零一三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

於二零一三年三月三十一日

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產		
投資物業	703,500	566,400
遞延租金收入	242	7
	703,742	566,407
流動資產		
應收賬項及其他應收款項	11,450	2,040
遞延租金收入	207	22
持作交易之金融資產	25,810	41,575
可收回稅項	–	29
銀行結存及現金	8,127	3,169
	45,594	46,835
流動負債		
應付賬項及其他應付款項	648	725
租戶按金	6,625	6,053
應付稅項	586	531
有抵押銀行貸款 – 於一年內到期	3,000	3,000
	10,859	10,309
流動資產淨額	34,735	36,526
非流動負債		
遞延稅項負債	10,011	9,266
應付股東金額	13,705	12,512
有抵押銀行貸款 – 於一年後到期	28,000	37,000
	51,716	58,778
資產淨額	686,761	544,155
資本及儲備		
股本	–	–
累積溢利	686,761	544,155
	686,761	544,155

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 可供出售投資

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
會所債券	2,161	2,161

董事認為可供出售投資之賬面值與公平值接近。

21. 貸款及應收款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
海外上市債務證券	–	8,110

22. 應收賬項及其他應收款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收賬項	242	308
其他應收款項		
應收利息	2,394	3,678
公共服務按金	3,368	3,951
收購投資物業已付按金	–	2,350
預付款項	983	969
其他	145	28
	7,132	11,284

應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金，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。

於兩個報告期末，應收租金賬齡均少於30天，並無為應收賬項撥備。

董事認為應收賬項及其他應收款項之賬面值與公平值接近。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

23. 持作交易之金融資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持作交易之金融資產分析		
海外上市債務證券	115,453	146,996
海外上市股本證券	8,710	8,482
	124,163	155,478
市值	124,163	155,478

市值以活躍市場之報價參考訂定。

24. 銀行結存及現金

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行結存及現金	38,446	61,863

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%（二零一二年：每年由0.01%至1.61%）計算。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

25. 應付賬項及其他應付款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付賬項	1,807	2,282
其他應付款項		
應付利息	180	289
未領股息	237	257
應付費用	3,414	4,534
其他	222	64
	5,860	7,426

應付賬項包括向租戶預先收取之租金，於兩個報告期末，租戶預付租金賬齡均少於30天。

董事認為應付賬項及其他應付款項之賬面值與公平值接近。

26. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	12,910	67,460
一年以上但不超過兩年	67,841	60,809
兩年以上但不超過五年	108,232	167,631
五年以上	8,430	9,886
	197,413	305,786
減：於一年內到期之金額	(12,910)	(67,460)
	184,503	238,326

99.7%之銀行貸款以港幣作面額連同浮動利率，乃以年息計算香港銀行同業拆息加1.0%至1.95%（二零一二年：香港銀行同業拆息加0.5%至1.95%）。

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加1.0%（二零一二年：最優惠利率加1.0%）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

27. 應付附屬公司金額

應付附屬公司金額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。該等金額並不會於報告期末起計十二個月內償還，該等金額乃被分類為非流動性。

28. 股本

	二零一三年		二零一二年	
	每股面值港幣 0.5元之普通股 股份數目 千股	面值 港幣千元	每股面值港幣 0.5元之普通股 股份數目 千股	面值 港幣千元
法定股本：				
於四月一日及三月三十一日	400,000	200,000	400,000	200,000
已發行及繳足股本：				
於四月一日	307,759	153,879	307,763	153,881
註銷購回本身股份	-	-	(4)	(2)
於三月三十一日	307,759	153,879	307,759	153,879

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本公司股本並無變動；於本年度內，並無本公司之附屬公司購買、出售或贖回任何本公司之股份。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

29. 儲備

	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總額 港幣千元
本公司					
於二零一一年四月一日	72,818	2,687	8,617	218,309	302,431
註銷購回本身股份	–	2	–	(13)	(11)
本年度全面支出總額	–	–	–	(3,617)	(3,617)
擬派股息	–	–	15,388	(15,388)	–
已派股息	–	–	(14,157)	–	(14,157)
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	72,818	2,689	9,848	199,291	284,646
本年度全面收益總額	–	–	–	6,632	6,632
擬派股息	–	–	16,927	(16,927)	–
已派股息	–	–	(16,004)	–	(16,004)
於二零一三年三月三十一日	72,818	2,689	10,771	188,996	275,274

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199,767,000元（二零一二年：港幣209,139,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一三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：

	港幣千元
於二零一一年四月一日	15,677
本年度遞延稅項支出	1,563
往年度超額撥備	(602)
於二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日	16,638
本年度遞延稅項支出	1,939
往年度超額撥備	—
於二零一三年三月三十一日	18,577

並無有關本集團之投資物業於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益內持有，而本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。

於報告期末，本集團未動用稅務虧損港幣11,388,000元（二零一二年：港幣10,456,000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25,000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。

於截至二零一三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107,000元（二零一二年：港幣131,000元）。於二零一三年三月三十一日，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

截至二零一三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373,248,000元（二零一二年：港幣502,248,000元）。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 投資物業賬面值港幣940,864,000元（二零一二年：港幣1,363,274,000元）；
- ii) 租賃土地及樓宇賬面值港幣74,130,000元（二零一二年：港幣75,493,000元）；
- iii) 持作交易之金融資產賬面值港幣91,503,000元（二零一二年：港幣89,045,000元）；
- iv) 銀行存款港幣7,077,000元（二零一二年：港幣5,087,000元）。

截至報告期末本集團已動用之信貸額達港幣197,414,000元（二零一二年：港幣305,786,000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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
附屬公司	–	–	197,414	305,786
聯營公司	15,500	20,000	15,500	20,000
	15,500	20,000	212,914	325,786

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

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2.7% (二零一二年：3.0%) 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	75,931	54,764
第二至第五年 (包括首尾兩年)	60,325	39,486
	136,256	94,250

35. 資本承擔

於二零一三年三月三十一日，本集團並無資本承擔 (二零一二年：港幣21,150,000元)。

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 (二零一二年：港幣360,000元) 及股息收入港幣7,000,000元 (二零一二年：港幣7,500,000元)。

本集團之董事認為彼等為本集團之主要管理人員，彼等之薪酬載於附註10。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

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、應收賬項及其他應收款項與應付賬項及其他應付款項。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，並於有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 二零一三年 港幣千元	負債 二零一三年 港幣千元	資產 二零一二年 港幣千元	負債 二零一二年 港幣千元
人民幣（「人民幣」）	17,775	—	24,606	—
加拿大幣（「加幣」）	222	692	345	765

敏感度分析

下表載列人民幣及加幣兌港幣上升／下降5%之敏感度分析，而對本年度溢利之影響如下：

本年度溢利增加／（減少）：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
人民幣（「人民幣」）	889	1,230
加拿大幣（「加幣」）	23	21

綜合財務報表附註

截至二零一三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，本集團金融負債之到期情況乃以合約未貼現付款為基準並概述如下：

	按要求 港幣千元	二零一三年			總額 港幣千元
		一年內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬項及其他應付款項	5,860	—	—	—	5,860
租戶按金	26,631	—	—	—	26,631
已抵押銀行貸款	—	12,910	176,073	8,430	197,413
	32,491	12,910	176,073	8,430	229,904

	按要求 港幣千元	二零一二年			總額 港幣千元
		一年內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬項及其他應付款項	7,426	—	—	—	7,426
租戶按金	21,411	—	—	—	21,411
已抵押銀行貸款	—	67,460	228,440	9,886	305,786
	28,837	67,460	228,440	9,886	334,623

信貸風險管理

於二零一三年三月三十一日，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應收債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。因此，管理層認為本集團之信貸風險已大幅減少。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

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。本集團之利率現金流風險主要集中於本集團以港幣面額借貸下香港銀行同業拆息之波動。

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，乃按非衍生工具於報告期末面臨之利率風險釐定。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，則本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少港幣1,505,000元（二零一二年：港幣2,340,000元）。

市場價格風險管理

投資債務證券及股本證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務證券及本地上市股本證券；因此，管理層認為本集團承受之市場價格風險已被減少。

於二零一三年三月三十一日，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列賬；因此，未來市場價格風險不會對本集團有重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三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

於二零一三年三月三十一日，現金及現金等值項目、預付款項、按金及其他應收款項、應計負債及其他應付款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。

下表為於首次確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據公平值之可觀察度分為第一至第三級：

- 第一級：公平值計量參考同等之資產或負債於活躍市場取得之報價（未經調整）；
- 第二級：公平值計量為直接（由價格）或間接（參考價格）從可觀察之資產或負債所得的數據（於第一級之報價除外）；及
- 第三級：公平值計量由輸入參數，包括非從市場觀察所得之資產或負債數據（非可觀察數據）之估值技術產生。

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金融工具之公平值。

於報告期末，以公平值等級制度分析公平值計量之金融工具分類列表如下：

	二零一三年			總額 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
持作交易之金融資產				
債務證券	115,453	—	—	115,453
股本證券	8,710	—	—	8,710
總額	124,163	—	—	124,163

本年內第一級與第二級之間並無互相結轉。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

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。

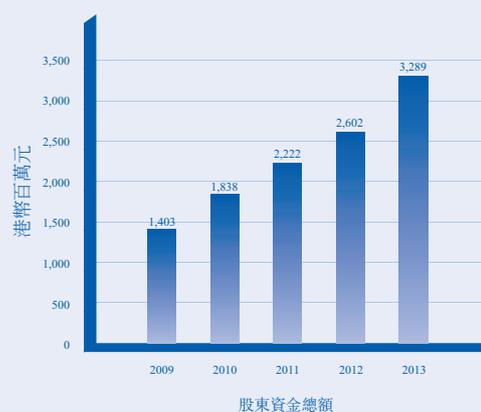
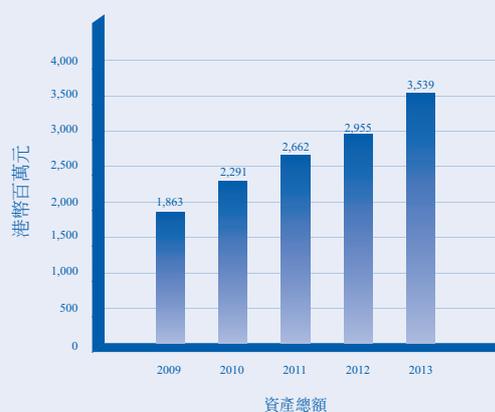
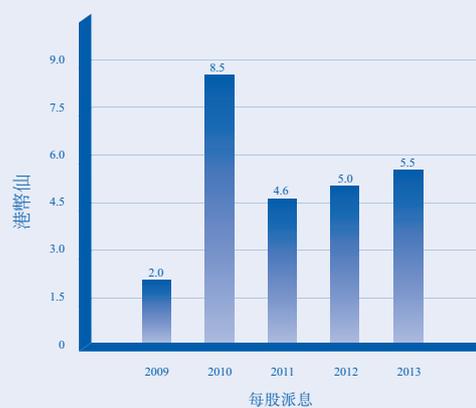
於二零一三年三月三十一日，本集團之策略與二零一二年三月三十一日並無變動。本集團管理層根據資本負債比率以監控資本。此比率乃按借貸總額與權益總額計算。

本集團於年結日之資本負債比率如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款	197,413	305,786
權益總額	3,288,818	2,602,351
負債總額與權益總額比率	0.06	0.12

五年財務概要

	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	65,908	66,145	68,200	71,645	79,277
本年度溢利 (虧損)	(266,865)	443,138	411,956	394,744	702,471
每股盈利 (虧損)	(港幣0.87元)	港幣1.44元	港幣1.34元	港幣1.28元	港幣2.28元
每股派息	港幣2.0仙	港幣8.5仙	港幣4.6仙	港幣5.0仙	港幣5.5仙
資產總額	1,862,862	2,290,703	2,662,145	2,955,492	3,539,405
負債總額	459,863	452,260	440,368	353,141	250,587
股東資金總額	1,402,999	1,838,443	2,221,777	2,602,351	3,288,818



集團持有物業資料

於二零一三年三月三十一日，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. 九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下18號A舖位	商業	長期	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			
7. 香港銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下5號舖	商業	長期	100%
8. 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%
9. 九龍尖沙咀彌敦道184號The Wave全幢	商業	中期	100%
10. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂尼斯大廈地下及1、2、3及5樓全層	商業	中期	100%
11. 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%
12. 香港皇后大道中251號太興中心第二座全幢	商業	長期	100%
13. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂尼斯大廈6、12及20樓全層	商業	中期	100%
14. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場11樓、16樓及18樓全層、13樓2號室及3號室	商業	中期	100%
15. 香港淺水灣道37號第二層平台第31號車位	車位	長期	100%
16. 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%
17. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂尼斯大廈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%