

太興置業 有限公司

股份代號: 277

2012 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
企業管治報告書	8-14
董事會報告書	15-19
獨立核數師報告書	20-21
綜合全面收益表	22
綜合財務狀況表	23
財務狀況表	24
綜合權益變動表	25
綜合現金流量表	26-27
綜合財務報表附註	28-75
五年財務概要	76
集團持有物業資料	77-78

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

獨立非執行董事

陳國偉

謝禮恒

梁樺涇

審核委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

梁樺涇

薪酬委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

提名委員會

(於二零一二年四月一日成立)

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

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78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48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55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。陳先生亦為一間本港上市公司公眾公司中國製藥集團有限公司之獨立非執行董事。

陳國偉

陳先生現年53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及五家於香港上市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47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56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司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，截至二零一二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394,743,852元，本年度每股盈利港幣1.28元。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度末期股息每股港幣3.2仙。連同已派發之中期股息每股港幣1.8仙，本年度股息總額為每股港幣5.0仙。此建議之末期股息須取得本公司股東於二零一二年八月八日（星期三）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一二年八月二十二日（星期三）派付予於二零一二年八月十四日（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二零一二年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一二年八月六日（星期一）至二零一二年八月八日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格出席二零一二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，必須於二零一二年八月三日（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。

待獲股東於二零一二年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一二年八月十四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，本公司將於二零一二年八月十四日（星期二）至二零一二年八月十六日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內，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，必須於二零一二年八月十三日（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

過往年度本地經濟保持蓬勃，於本年度內，本集團之租金收入及投資物業市值持續增加。

本年度本集團之租金收入總額港幣71,600,000元，較上年度增加5.1%，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣9,400,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣81,000,000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300,400,000元，本集團本年度溢利達港幣394,700,000元。

於本年度內，本集團位於加連威老道29號信基商業中心及彌敦道184號TheWave均錄得顯著租金收入增加，本集團位於尖沙咀之商舖續約時租金明顯增加，而寫字樓物業於續約時亦錄得租金上調。

主席報告書

於本年度內，本集團分別以現金代價港幣77,700,000元及港幣36,000,000元出售位於尖沙咀樂道3號地下舖位及加拿芬道8-12E號H舖位。

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14,300,000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

預料環球經濟將持續偏軟，美國經濟持續於低位爭持，惟歐洲各國因其不斷主權債務危機下各政府實施緊縮政策而令經濟持續低迷；同時，預料中國經濟將以較慢步伐擴張，而引伸對已積弱之環球經濟連鎖反應之憂慮。因此，預料本地經濟來年於理想情況下只能維持現時步伐。

本地住宅物業價格於調整後已重返高位，預料該市道將有待政府土地供應政策出現而轉趨溫順。此外，位於優質地段之商舖價格及租值將因外地品牌對零售位置需求而持續於高位徘徊。同時，寫字樓租值亦將因本地溫和經濟而維持現時水平中。

下年度本集團投資物業租金收入將因以較高租金新訂租約或續約而持續上揚，而本集團之優質投資物業價值近年持續大幅上升，令本集團處於低負債而穩健之財務狀況。

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，二零一二年六月十五日

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。

截至二零一二年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣71,600,000元（二零一一年：港幣68,200,000元），較上年度增加5.1%，於本年度內，本集團位於加連威老道29號信基商業中心及彌敦道184號The Wave均錄得顯著租金收入增加約10%，而本集團位於尖沙咀之商舖續約時租金明顯增加；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣9,400,000元（二零一一年：港幣8,900,000元），較上年度增加5.7%。本集團之出租物業於本年末達到98%之出租比率。

於二零一二年首季，本集團以現金代價總額港幣113,700,000元分別出售位於尖沙咀兩所商舖，而於年度錄得溢利港幣20,600,000元。於二零一二年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣2,357,900,000元（二零一一年：港幣2,150,100,000元），較上年度增加港幣207,800,000元，該增加幅度乃年內本集團之物業組合公平值增加，惟被已出售之兩所商舖物業資本值部分抵銷。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團因債券及存款證投資增加而衍生利息收入與股息收入達港幣14,300,000元（二零一一年：港幣11,000,000元），較上年度增加港幣3,300,000元；於二零一二年三月三十一日，此等投資達港幣163,600,000元（二零一一年：港幣142,500,000元），較上年度增加港幣21,100,000元。

業績

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團溢利達港幣394,700,000元（二零一一年：港幣412,000,000元），較上年度減少4.2%。該減少主要原因乃本集團於年末重估投資物業公平值增加較少及較高債券投資未變現虧損，惟被本年度內較高租金收入及利息收入及出售投資物業之收益部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣34,700,000元（二零一一年：港幣39,900,000元），較上年度減少13.0%，主要原因乃投資物業公平價值增加較少。

截至二零一二年三月三十一日每股溢利港幣1.28元（二零一一年：每股港幣1.34元），較上年度減少港幣6仙；擬派發之末期股息每股港幣3.2仙（二零一一年：港幣2.8仙），故全年每股派發中期股息及末期股息總額將達港幣5.0仙（二零一一年：港幣4.6仙），較上年度增加港幣0.4仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一二年三月三十一日，本集團包括銀行結餘及現金港幣61,900,000元之流動資產淨額達港幣132,900,000元（二零一一年：港幣138,500,000元），較上年度減少港幣5,600,000元。於二零一二年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣502,200,000元（二零一一年：港幣616,700,000元），乃以賬面值總額港幣1,527,800,000元（二零一一年：港幣1,500,800,000元）之投資物業、租賃土地及樓宇及持作交易之金融資產作為抵押；於二零一二年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣305,800,000元（二零一一年：港幣396,900,000元）。

於二零一二年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣243,900,000元（二零一一年：港幣364,600,000元），較上年度減少港幣120,700,000元，該減少幅度乃因本年度內以出售投資物業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9.4%（二零一一年：16.4%）。

財務業務回顧

於二零一二年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣67,500,000元或22.1%必須於一年內償還，港幣60,800,000元或19.9%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣167,600,000元或54.8%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣9,900,000元或3.2%可於五年後償還。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣5,500,000元（二零一一年：港幣4,400,000元），較上年度增加22.9%，該增加幅度乃因年內付予銀行較高平均利息差價。

股東資金

於二零一二年三月三十一日，本集團股東資金達港幣2,602,400,000元（二零一一年：港幣2,221,800,000元），較上年度增加17.1%；每股資產淨值達港幣8.46元（二零一一年：港幣7.22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。

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

於二零一二年三月三十一日，本集團共有15名（二零一一年：15名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣12,800,000元（二零一一年：港幣12,000,000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」（「守則」）之守則條文，於截至二零一二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

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

於截至二零一二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。

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。自二零一一年四月一日，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；
- (c) 監察本公司的財務報表、年度報告及賬目以及中期報告，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) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守有關財務申報的《上市規則》及法律規定；

企業管治報告書

- (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。於截至二零一二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二零一一年三月三十一日止年度及截至二零一一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二零一二年三月三十一日止年度之已審核財務報告。

董事會已批准採納自二零一二年四月一日生效之審核委員會已修訂之守則條文，以遵守近期修訂之上市規則。

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。

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。

企業管治報告書

按守則條文，薪酬委員會每年最少召開一次會議。於截至二零一二年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行一次會議，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。

於截至二零一二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。

董事會已批准採納自二零一二年四月一日生效之薪酬委員會已修訂之守則條文，以遵守近期修訂之上市規則。

董事提名委員會

於二零一二年四月一日前，本公司並無成立提名委員會，根據本公司之新組織章程，董事會有權不時及隨時委任任何人仕為董事，以填補臨時空缺或新增董事會成員。

於截至二零一二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。

董事提名委員會自二零一二年四月一日成立，以遵守近期修訂之上市規則，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；
- (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（尤其是主席及行政總裁）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。

企業管治報告書

董事出席董事會及委員會會議

於截至二零一二年三月三十一日止年度內，各董事出席董事會、審核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二零一二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二零一二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20及21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、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

於截至二零一二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315,000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，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、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明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間不得早於寄發指定該項選舉之股東大會通告翌日，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。

股東在符合下列條件的情況下可根據香港法例第32章公司條例第115A條，提出書面要求在股東週年大會上動議決議：

- (a) 佔在該請求書提出的日期有權在該股東週年大會上表決的股東的總表決權中不少於四十分之一的股東；或
- (b) 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。

企業管治報告書

該請求書必須：

- (a) 列明有關決議案，連同一份不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，或有關將在該股東週年大會上處理的事務；
- (b) 載有全體請求人士的簽署（簽署可載於一份或數份同樣格式的文件內）；
- (c) 存放在本公司註冊辦事處，註明公司秘書收啓。如屬要求發出決議案通知的情況，該請求書須在該股東週年大會舉行前不少於6個星期存放；如屬任何其他情況，則須在該股東週年大會舉行前不少於1個星期存放；及
- (d) 連同合理及足夠款項，用以支付本公司根據適用的法律及規則要求而向所有股東送達決議案通知及傳閱請求人士提交的陳述書所作出的開支。

投資者關係

於截至二零一二年三月三十一日止年度內，本公司之組織章程大綱與新章程細則並無重大改變。

董事會報告書

董事會謹將截至二零一二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財務報表附註18及19。

業績及溢利分配

本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之業績載於第22頁之綜合全面收益表。

每股港幣1.8仙之中期股息總額港幣5,539,653元已於二零一一年十二月二十二日派發，董事會現建議派發末期股息每股港幣3.2仙總額港幣9,848,273元予二零一二年八月十四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300,377,900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財務報表附註15及16。

集團持有物業資料

本集團於二零一二年三月三十一日持有物業資料詳情載於第77及78頁。

股本

本公司股本變動詳情載於財務報表附註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，陳海壽先生及陳恩典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

於二零一二年三月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及香港聯合交易所有限公司，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉如下：

本公司股份的好倉情況：

董事芳名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔已發行 股本百分率
陳海壽先生	實益擁有人 受控制法團的權益 (附註)	個人權益 法團權益	2,036,000 171,528,896	173,564,896	56.40
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	—	—	—	—	—
梁櫟涇先生	—	—	—	—	—

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145,706,000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171,528,896股之權益。

除上述所披露外，於二零一二年三月三十一日，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

於二零一二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	173,564,896	173,564,896	56.40
Noranger Company Limited	實益擁有人 (附註2)	法團權益	145,706,000	145,706,000	47.34
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益 (附註2)	法團權益	145,706,000	145,706,000	47.34
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

董事會報告書

附註：

1. 該權益與標題為「董事權益」之一段內披露由其夫婿陳海壽先生所持有之個人及法團權益實為同一批股份。
2. 上述兩項所提及之股份145,706,000股屬於同一批本公司股份，該等股份由Noranger Company Limited所持有，Noranger Company Limited由Beyers Investments Limited全資擁有，而Beyers Investments Limited又由陳海壽先生全資持有，因而該等股份構成標題為「董事權益」之一段內披露陳海壽先生之法團權益的一批股份的相應部分。
3. 該等股份由永贊投資有限公司所持有，而永贊投資有限公司由陳海壽先生全資擁有，因而該等股份構成標題為董事權益之一段內披露陳海壽先生之法團權益的一批股份的相應部分。
4. 該等權益之總數與Edward Kew先生之太太何若蘭女士披露所持有之權益實為同一批股份。
5. 該等權益之總數與何若蘭女士之夫婿Edward Kew先生披露所持有之權益實為同一批股份。

除上述所披露外，於二零一二年三月三十一日，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，本公司以總代價港幣13,200元於香港聯合交易所有限公司購回合共4,000股每股面值港幣0.50元之普通股，全部被購回股份已被註銷。

購回之月份	購回普通股 總數	已付每股 最高價 港幣	已付每股 最低價 港幣	已付總代價 港幣
二零一一年四月	4,000	3.30	3.30	13,200

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回，以令當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

董事會報告書

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，二零一二年六月十五日

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)

吾等已審核列載於第22至75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,其包括於二零一二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。

審核涉及執执行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 貴集團於二零一二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
香港執業會計師

香港，二零一二年六月十五日

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
營業額	5	71,645,424	68,199,866
物業支出		(2,363,762)	(2,118,044)
毛利		69,281,662	66,081,822
持作交易之金融資產已變現(虧損)收益		(3,200,011)	251,804
持作交易之金融資產未變現虧損		(6,862,840)	(1,133,168)
股息收入		893,865	590,921
利息收入	7	13,413,871	10,449,475
其他經營收入		30,947	557,086
投資物業公平值增加	15	300,377,900	328,064,470
出售投資物業收益		20,567,390	–
行政費用		(22,339,703)	(21,910,495)
經營溢利	8	372,163,081	382,951,915
財務成本	9	(5,462,660)	(4,445,832)
應佔聯營公司業績	19	34,692,688	39,862,381
除稅前溢利		401,393,109	418,368,464
稅項	12	(6,649,257)	(6,412,672)
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額		394,743,852	411,955,792
股息	13	15,387,926	14,157,076
每股盈利			
基本及攤薄	14	港幣1.28元	港幣1.34元

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
非流動資產			
投資物業	15	2,357,874,000	2,150,124,720
物業、機器及設備	16	6,268,792	7,263,929
租賃土地	17	69,788,174	70,823,848
聯營公司權益	19	279,981,882	248,244,753
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
遞延租金收入		228,003	354,632
		2,724,411,732	2,487,082,763
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	22	11,283,991	6,570,442
持作交易之金融資產	23	155,478,240	134,348,843
租賃土地－本期部分	17	1,035,674	1,035,674
遞延租金收入－本期部分		597,418	516,997
可收回稅項		821,912	329,096
銀行結存及現金	24	61,862,747	32,260,505
		231,079,982	175,061,557
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	25	7,425,762	6,735,071
租戶按金		21,410,588	18,756,629
應付稅項		1,880,034	2,330,110
有抵押銀行貸款－於一年內到期	26	67,460,499	8,745,872
		98,176,883	36,567,682
流動資產淨額		132,903,099	138,493,875
非流動負債			
遞延稅項負債	30	16,638,208	15,676,609
有抵押銀行貸款－於一年後到期	26	238,325,994	388,122,934
		254,964,202	403,799,543
資產淨額		2,602,350,629	2,221,777,095
資本及儲備			
股本	28	153,879,261	153,881,261
儲備		2,448,471,368	2,067,895,834
		2,602,350,629	2,221,777,095

第22至75頁之綜合財務報表經董事會於二零一二年六月十五日批准及授權刊發，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

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
非流動資產			
附屬公司權益	18	633,477,598	676,013,113
聯營公司權益	19	7,904,199	3,359,758
		641,381,797	679,372,871
流動資產			
應收賬項及其他應收款項		112,154	108,750
銀行結存及現金		1,234,230	626,068
		1,346,384	734,818
流動負債			
應付賬項及其他應付款項		256,962	251,212
流動資產淨額		1,089,422	483,606
非流動負債			
應付附屬公司金額	27	203,946,027	223,543,821
資產淨額		438,525,192	456,312,656
資本及儲備			
股本	28	153,879,261	153,881,261
儲備	29	284,645,931	302,431,395
		438,525,192	456,312,656

陳海壽
董事

陳兆強
董事

綜合權益變動表

截至二零一二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
於二零一零年四月一日	153,881,261	72,818,414	2,687,000	23,082,189	1,585,974,353	1,838,443,217
本年度全面收益	-	-	-	-	411,955,792	411,955,792
擬派股息	-	-	-	14,157,076	(14,157,076)	-
已派股息	-	-	-	(28,621,914)	-	(28,621,914)
於二零一一年三月三十一日及 二零一一年四月一日	153,881,261	72,818,414	2,687,000	8,617,351	1,983,773,069	2,221,777,095
註銷已購回股份	(2,000)	-	2,000	-	(13,314)	(13,314)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	394,743,852	394,743,852
擬派股息	-	-	-	15,387,926	(15,387,926)	-
已派股息	-	-	-	(14,157,004)	-	(14,157,004)
於二零一二年三月三十一日	153,879,261	72,818,414	2,689,000	9,848,273	2,363,115,681	2,602,350,629

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272,077,683元（二零一一年：港幣244,884,995元）。

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
經營業務			
本年度溢利		394,743,852	411,955,792
調整項目：			
應佔聯營公司業績	19	(34,692,688)	(39,862,381)
利息收入		(13,413,871)	(10,449,475)
股息收入		(893,865)	(590,021)
利息支出	9	5,462,660	4,445,832
稅項支出	12	6,649,257	6,412,672
投資物業公平值增加	15	(300,377,900)	(328,064,470)
折舊		834,248	847,888
租賃土地攤銷	17	1,035,674	1,035,674
出售投資物業收益		(20,567,390)	–
持作交易之金融資產已變現虧損(收益)		3,200,011	(251,804)
出售物業、機器及設備收益淨額		(3,467)	(120,000)
持作交易之金融資產未變現虧損		6,862,840	1,133,168
投資物業匯兌調整	15	128,620	(221,950)
營運資金變動前之經營現金流量		48,967,981	46,270,925
應收賬項及其他應收款項增加		(1,753,809)	(1,576,304)
遞延租金收入減少(增加)		46,208	(871,629)
應付賬項及其他應付款項增加(減少)		681,414	(34,408)
租戶按金增加		2,653,959	2,091,626
來自經營業務之現金		50,595,753	45,880,210
已付香港利得稅		(6,667,945)	(4,886,710)
已收香港利得稅退款		37,395	233,936
來自經營業務之現金淨額		43,965,203	41,227,436
投資業務			
已收利息		12,804,131	9,304,308
已收股息		893,865	590,021
聯營公司償還款項		2,955,559	4,200,000
收購投資物業		–	(28,955,650)
收購投資物業已付按金	37	(2,350,000)	–
出售持作交易之金融資產款項		49,685,378	70,458,328
出售投資物業款項		113,067,390	–
出售物業、機器及設備款項		304,956	120,000
購買持作交易之金融資產		(80,877,626)	(110,383,931)
購買物業、機器及設備		(140,600)	(1,209,696)
來自(用於)投資業務之現金淨額		96,343,053	(55,876,620)

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
融資業務			
購回本身股份		(13,314)	–
已付股息		(14,151,254)	(28,621,914)
已付利息		(5,459,133)	(4,516,751)
新籌借銀行貸款		975,684,000	1,197,000,000
償還銀行貸款		(1,066,766,313)	(1,212,675,451)
用於融資業務之現金淨額		(110,706,014)	(48,814,116)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		29,602,242	(63,463,300)
於年初之現金及現金等值項目		32,260,505	95,723,805
於年終之現金及現金等值項目	24	61,862,747	32,260,505
現金及現金等值項目結存分析			
銀行結存及現金		61,862,747	32,260,505

綜合財務報表附註

截至二零一二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

於本年度內，本集團已應用下列由香港會計師公會頒布之新訂及經修訂香港財務報告準則，並已影響此等綜合財務報表所載之呈列及披露。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。

香港會計準則第24號
有關連人士披露
(於二零零九年經修訂)

香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）已就下列兩方面作出修訂：(a)香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）已修改有關連人士之定義及(b)香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）對政府相關實體引入部分披露要求豁免。

該等修訂之應用並未對本集團之綜合財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第32號之修訂
供股之分類

該修訂講述以外幣列值之若干供股之分類（作為股本工具或財務負債）。根據修訂，實體發行之以供持有人按固定金額之任何貨幣購買該實體固定數目之股本工具之權益、購股權或認股權證，於財務報表中分類為權益工具，惟要約須向同類非衍生權益工具之所有現有擁有人按彼等之持股比例分配。於香港會計準則第32號之修訂前，以固定金額之外幣購買該實體固定數目之權益工具之權利、購股權或認股權證分類為衍生工具。該修訂須予以追溯應用。

由於本集團並無發行此性質之工具，故該等修訂之應用並無對本年度及以往年度所呈報之金額產生影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二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（續）

香港（國際財務報告詮釋委員會）
— 詮釋第14號之修訂
最低資金規定之預付款項

該詮釋講述根據香港會計準則第19號之第58段何時對退款或未來供款之減少應視為可用；最低資金規定如何影響未來供款減少的可用性；及最低資金規定何時導致負債產生。該等修訂現允許以預付最低資金供款之方式確認一項資產。

該等修訂之應用並未對本集團之綜合財務報表產生任何重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）
— 詮釋第19號
以股本工具償還財務負債

該詮釋提供有關透過發行股本工具償還財務負債之會計處理指引。尤其是，根據香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第19號，根據有關安排發行之股本工具將按其公平值計量，而所償還財務負債之賬面值與已付代價之任何差額將於損益中確認。

由於本集團並無訂立屬於此性質之交易，應用香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第19號並無對本年度及以往年度所呈報之金額產生影響。

於二零一零年頒布之
香港財務報告準則之改進

應用於二零一零年頒布之香港財務報告準則之改進對於綜合財務報表呈報之金額並無任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二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19號 （於二零一一年經修訂）	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號 （於二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號 （於二零一一年經修訂）	投資於聯營公司及合營企業 ⁴
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－相關資產之收回 ²
香港會計準則第32號之修訂	財務資產與財務負債之互相抵銷 ⁵
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－轉讓財務資產 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－財務資產及財務負債之互相抵銷 ⁴
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天礦場生產期的剝除成本 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一五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7號（修訂本）增加涉及金融資產轉讓之交易之披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

董事預計應用香港財務報告準則第7號之修訂對本集團有關未來金融資產轉讓之披露造成影響。

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。

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號之主要規定描述如下：

- 根據香港財務報告準則第9號，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。
- 就財務負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關財務負債信貸風險變動應佔該負債（指定按公平值計入損益賬）公平值變動之呈列方法。特別是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，除非於其他全面收入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號可能對本集團財務資產及財務負債之已呈報金額產生影響。就本集團之財務資產而言，於完成詳細審閱之前提供該影響之合理估計並不可行。

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（於二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，以及香港（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。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。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。

此等五項準則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。

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財務工具項目及非財務工具項目，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號財務工具：披露所述財務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數額，且令其須披露更為全面之資料。

綜合財務報表附註

截至二零一二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1號之修訂保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收入的選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收入部份作出額外披露，將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配。

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。

香港會計準則第12號之修訂為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，訂明遞延稅項資產及遞延稅項負債的計量應反映實體預期收回資產之賬面值之方式所帶來之稅務後果。具體而言，根據此修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業利用公平值模式計量的投資物業被假定透過銷售收回，除非此假定在若干情況下被駁回。

香港會計準則第12號之修訂於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。董事預計，應用香港會計準則第12號之修訂可能導致對於過往年度內有關本集團物業被假定透過銷售收回賬面值而確認之遞延稅項負債金額作出調整。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」。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。

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，除若干例外情況外須追溯應用。董事預期，香港會計準則第19號之修訂將於本集團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，而應用香港會計準則第19號之修訂並無對本集團之綜合財務報表造成重大影響，乃因本集團並無為僱員設置定額福利計劃。

綜合財務報表附註

截至二零一二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（自二零一零年一月一日起生效）。

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。

於附屬公司之非控股權益與本集團之股本權益分開呈列。

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

截至二零一二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。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。有關減值虧損之任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

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，則任何相關投資會按當日之公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為財務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，乃計入出售該聯營公司之損益。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，則會於出售相關資產或負債時重新分類為損益，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）。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

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。

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賬之金融資產除外。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

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。

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賬：

- 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38所述之方式釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一二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，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。

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，倘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。

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

截至二零一二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）。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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。

就可供出售股本投資而言，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。

金融負債及股本權益工具

集團實體發行之債務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

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。本集團發行之股本權益工具按已收取款項扣除直接發行成本確認。

購回本公司自身之股本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股本工具將概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、租戶訂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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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。

除全面終止確認金融資產外（即本集團保留購回部分已轉讓資產之期權或保留剩餘權益而不會導致保留擁有權之近乎全部風險及回報及本集團保留控制權），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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

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%

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末檢討，估計變動之影響按未來計提之基準入賬。

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)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。倘未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計屬於該資產之現金產生單位之可收回金額。於合理及貫徹之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及貫徹之分配基準可被確定之最小現金產生單位組別。

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。

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

截至二零一二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。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。

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。

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

截至二零一二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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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入現金及現金等值項目之部分。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

於二零一二年三月三十一日，綜合財務狀況表內之投資物業以其公平值港幣2,357,874,000元（二零一一年：港幣2,150,124,720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38。

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。

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
物業租金收入	71,645,424	68,199,866

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

業務資料

二零一二年

	物業投資 港幣	財務投資 港幣	總額 港幣
營業額	71,645,424	–	71,645,424
物業支出	(2,363,762)	–	(2,363,762)
毛利	69,281,662	–	69,281,662
持作交易之金融資產已變現虧損	–	(3,200,011)	(3,200,011)
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(6,862,840)	(6,862,840)
股息收入	–	893,865	893,865
利息收入	18,015	13,395,856	13,413,871
其他經營收入	30,947	–	30,947
投資物業公平值增加	300,377,900	–	300,377,900
出售投資物業收益	20,567,390	–	20,567,390
行政費用	(22,298,471)	(41,232)	(22,339,703)
經營溢利	367,977,443	4,185,638	372,163,081
財務成本	(5,380,466)	(82,194)	(5,462,660)
應佔聯營公司業績	34,692,688	–	34,692,688
除稅前溢利	397,289,665	4,103,444	401,393,109
稅項	(6,649,257)	–	(6,649,257)
本年度溢利	390,640,408	4,103,444	394,743,852

於二零一二年三月三十一日

	物業投資 港幣	財務投資 港幣	總額 港幣
分類資產	2,780,409,267	175,082,447	2,955,491,714
分類負債	(328,374,891)	(24,766,194)	(353,141,085)
資產淨額	2,452,034,376	150,316,253	2,602,350,629
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,869,922	–	1,869,922
投資物業增加	–	–	–
物業、機器及設備增加	140,600	–	140,600

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

二零一一年

	物業投資 港幣	財務投資 港幣	總額 港幣
營業額	68,199,866	–	68,199,866
物業支出	(2,118,044)	–	(2,118,044)
毛利	66,081,822	–	66,081,822
持作交易之金融資產已變現收益	–	251,804	251,804
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(1,133,168)	(1,133,168)
股息收入	–	590,921	590,921
利息收入	159,853	10,289,622	10,449,475
其他經營收入	384,625	172,461	557,086
投資物業公平值增加	328,064,470	–	328,064,470
行政費用	(21,856,363)	(54,132)	(21,910,495)
經營溢利	372,834,407	10,117,508	382,951,915
財務成本	(4,445,832)	–	(4,445,832)
應佔聯營公司業績	39,862,381	–	39,862,381
除稅前溢利	408,250,956	10,117,508	418,368,464
稅項	(6,412,672)	–	(6,412,672)
本年度溢利	401,838,284	10,117,508	411,955,792

於二零一一年三月三十一日

	物業投資 港幣	財務投資 港幣	總額 港幣
分類資產	2,512,438,623	149,705,697	2,662,144,320
分類負債	(440,362,469)	(4,756)	(440,367,225)
資產淨額	2,072,076,154	149,700,941	2,221,777,095
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,883,562	–	1,883,562
投資物業增加	28,955,650	–	28,955,650
物業、機器及設備增加	1,209,696	–	1,209,696

綜合財務報表附註

截至二零一二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

營業收入源自租金收入港幣71,600,000元（二零一一年：港幣68,200,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣14,900,000元（二零一一年：港幣10,400,000元）。

7. 利息收入

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
銀行存款及結餘之利息收入	170,594	210,847
持作交易之金融資產之利息收入	12,534,573	9,348,676
貸款及應收款項之利息收入	708,704	889,952
	13,413,871	10,449,475

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

8. 經營溢利

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	315,000	290,000
滙兌虧損	116,314	–
折舊	834,248	847,888
租賃土地攤銷	1,035,674	1,035,674
僱員成本（包括董事酬金）	12,693,967	11,836,772
強制性公積金供款	131,340	114,340
僱員成本總額	12,825,307	11,951,112
及計入：		
滙兌收益	–	242,924
股息收入	893,865	590,921
投資物業之租金收入總額	71,645,424	68,199,866
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,799,749)	(1,731,850)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(564,013)	(386,194)
租金收入淨額	69,281,662	66,081,822

9. 財務成本

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
銀行借貸利息：		
必須於五年內全數償還	5,028,876	3,978,831
毋須於五年內全數償還	433,784	467,001
	5,462,660	4,445,832

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

10. 董事酬金

已支付或應付六名（二零一一年：六名）董事之每名酬金如下：

二零一二年

	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)	—	8,210,256	—	8,210,256
陳恩典	—	1,392,070	12,000	1,404,070
陳兆強	—	1,111,320	12,000	1,123,320
陳國偉	65,000	—	—	65,000
謝禮恒	65,000	—	—	65,000
梁樺涇	65,000	—	—	65,000
	195,000	10,713,646	24,000	10,932,646

二零一一年

	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)	—	8,738,732	—	8,738,732
陳恩典	—	955,720	12,000	967,720
陳兆強	—	1,085,952	12,000	1,097,952
陳國偉	60,000	—	—	60,000
謝禮恒	60,000	—	—	60,000
梁樺涇	60,000	—	—	60,000
	180,000	10,780,404	24,000	10,984,404

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2,742,756元（二零一一年：港幣2,974,524元）。

綜合財務報表附註

截至二零一二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（二零一一年：三名）為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註10。其餘兩名（二零一一年：兩名）人士之酬金如下：

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
薪金及其他福利	1,966,300	1,491,933
強制性公積金供款	24,000	20,000
	1,990,300	1,511,933

於截至二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度內，其餘兩名（二零一一年：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。

於截至二零一二年三月三十一日及二零一一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

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本年度	5,454,009	4,568,443
往年度不足撥備	618,686	102,724
	6,072,695	4,671,167
其他地域		
往年度（超額）不足撥備	(385,037)	152,846
	5,687,658	4,824,013
遞延稅項支出（附註30）		
本年度	1,563,205	1,821,427
往年度超額撥備	(601,606)	(232,768)
	961,599	1,588,659
	6,649,257	6,412,672

綜合財務報表附註

截至二零一二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：

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
除稅前溢利	401,393,109	418,368,464
按香港利得稅稅率16.5%課稅 (二零一一年：16.5%)	66,229,863	69,030,800
應佔聯營公司業績之稅務影響	(5,724,294)	(6,577,293)
按稅務不可扣減支出之稅務影響	1,362,083	455,989
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(55,341,340)	(56,102,105)
未確認可扣減暫時性差異之稅務影響	(601,606)	–
未確認稅務虧損之稅務影響	634,654	85,376
往年度不足 (超額) 撥備	223,686	(110,244)
動用先前未確認之稅務虧損	–	(517,415)
稅款寬減之稅務影響	(144,000)	–
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	10,211	147,564
本年度之稅項支出	6,649,257	6,412,672

13. 股息

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
中期，已付－每股港幣1.8仙 (二零一一年：每股港幣1.8仙)	5,539,653	5,539,725
末期，擬付－每股港幣3.2仙 (二零一一年：每股港幣2.8仙)	9,848,273	8,617,351
	15,387,926	14,157,076

董事已建議派發末期股息每股港幣3.2仙 (二零一一年：每股港幣2.8仙)，該建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

14. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度盈利港幣394,743,852元（二零一一年：港幣411,955,792元）及於本年度內已發行加權平均股數307,758,829（二零一一年：307,762,522）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。

15. 投資物業

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
估值		
於四月一日	2,150,124,720	1,792,882,650
滙兌調整	(128,620)	221,950
添置	–	28,955,650
出售	(92,500,000)	–
已於全面收益表中確認投資物業公平值增加	300,377,900	328,064,470
於三月三十一日	2,357,874,000	2,150,124,720

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. 於二零一二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：

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
位於香港之物業		
中期租約	1,049,000,000	1,000,300,000
長期租約	1,304,200,000	1,145,100,000
位於香港以外之物業		
永久業權	4,674,000	4,724,720
	2,357,874,000	2,150,124,720

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

截至二零一二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	傢俬及 寫字樓設備 港幣	裝修 港幣	汽車 港幣	總值 港幣
成本					
於二零一零年四月一日	8,204,638	1,859,197	2,543,856	6,249,817	18,857,508
添置	–	111,060	467,916	630,720	1,209,696
出售	–	(522,179)	(1,136,803)	(375,722)	(2,034,704)
於二零一一年三月三十一日 及二零一一年四月一日	8,204,638	1,448,078	1,874,969	6,504,815	18,032,500
添置	–	40,600	100,000	–	140,600
出售	–	(111,060)	(247,896)	–	(358,956)
於二零一二年三月三十一日	8,204,638	1,377,618	1,727,073	6,504,815	17,814,144
累積折舊					
於二零一零年四月一日	2,878,630	1,391,219	1,545,037	6,140,501	11,955,387
本年度撥備	328,185	180,611	150,936	188,156	847,888
出售時對銷	–	(522,179)	(1,136,803)	(375,722)	(2,034,704)
於二零一一年三月三十一日 及二零一一年四月一日	3,206,815	1,049,651	559,170	5,952,935	10,768,571
本年度撥備	328,187	180,789	167,592	157,680	834,248
出售時對銷	–	(1,851)	(55,616)	–	(57,467)
於二零一二年三月三十一日	3,535,002	1,228,589	671,146	6,110,615	11,545,352
賬面淨值					
於二零一二年三月三十一日	4,669,636	149,029	1,055,927	394,200	6,268,792
於二零一一年三月三十一日	4,997,823	398,427	1,315,799	551,880	7,263,929

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

17. 租賃土地

	本集團	
	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
賬面淨值		
於四月一日	71,859,522	72,895,196
攤銷	(1,035,674)	(1,035,674)
於三月三十一日	70,823,848	71,859,522
本期部分	(1,035,674)	(1,035,674)
非本期部分	69,788,174	70,823,848

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	
	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
非上市公司股份，成本扣除減值虧損	48,528,428	48,528,428
應收附屬公司金額扣除撥備	584,949,170	627,484,685
	633,477,598	676,013,113

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

截至二零一二年三月三十一日止年度

18. 附屬公司權益 (續)

於二零一二年三月三十一日，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

截至二零一二年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
非上市公司股份，成本	–	–	32	32
應佔資產淨額	272,077,715	244,885,027	–	–
應收聯營公司金額	7,904,167	3,359,726	7,904,167	3,359,726
	279,981,882	248,244,753	7,904,199	3,359,758

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。

於二零一二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

截至二零一二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

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
營業額	18,749,678	17,741,475
物業支出	(137,364)	(27,627)
毛利	18,612,314	17,713,848
持作交易之金融資產已變現收益	91,937	240,624
持作交易之金融資產未變現(虧損)收益	(986,707)	352,464
其他經營收入	3,878,987	4,031,618
投資物業公平值增加	59,000,000	70,400,000
行政費用	(9,166,206)	(11,474,428)
經營溢利	71,430,325	81,264,126
財務成本	(593,230)	(601,387)
除稅前溢利	70,837,095	80,662,739
稅項	(1,451,719)	(937,976)
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額	69,385,376	79,724,763
本集團應佔溢利及全面收益總額	34,692,688	39,862,381
股息	15,000,000	10,000,000
已付本集團股息	7,500,000	5,000,000

綜合財務報表附註

截至二零一二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

於二零一二年三月三十一日

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
非流動資產		
投資物業	566,400,000	507,400,000
遞延租金收入	7,495	4,813
	566,407,495	507,404,813
流動資產		
應收賬項及其他應收款項	2,039,650	2,155,658
遞延租金收入	21,517	10,500
持作交易之金融資產	41,575,285	46,135,806
可收回稅項	28,995	–
銀行結存及現金	3,169,289	2,379,037
	46,834,736	50,681,001
流動負債		
應付賬項及其他應付款項	725,314	509,447
租戶按金	6,052,412	4,410,273
應付稅項	531,280	113,855
有抵押銀行貸款 – 於一年內到期	3,000,000	3,000,000
	10,309,006	8,033,575
流動資產淨額	36,525,730	42,647,426
非流動負債		
遞延稅項負債	9,265,758	8,562,794
應付股東金額	12,512,097	6,719,453
有抵押銀行貸款 – 於一年後到期	37,000,000	45,000,000
	58,777,855	60,282,247
資產淨額	544,155,370	489,769,992
資本及儲備		
股本	2	2
累積溢利	544,155,368	489,769,990
	544,155,370	489,769,992

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

20. 可供出售投資

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
會所債券	2,160,500	2,160,500

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

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
海外上市債務證券	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）導致非衍生財務資產有可能重分類，於罕有之情況下，自持作交易類別和可供出售類別重分類至貸款及應收款項和持至到期之類別。重分類只可作為單一事項處理，即並不准許回撥。

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分類某等金融資產。本集團重分類債務證券，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鑑定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。列表概述重分類之賬面值、於二零一二年三月三十一日之賬面值及公平值與當金融資產並無重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。

重分類	至：貸款及應收款項			如資產並無 重分類之影響 (二零零八年 七月一日至 二零一二年 三月三十一日)
	二零零八年 七月一日 賬面值 港幣千元	二零一二年 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	7,810	(300)

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

截至二零一二年三月三十一日止年度

22. 應收賬項及其他應收款項

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
應收賬項	308,037	38,607
其他應收款項		
應收利息	3,677,794	3,068,054
公共服務按金	3,950,984	2,027,871
收購投資物業已付按金	2,350,000	–
預付款項	969,066	1,023,692
其他	28,110	412,218
	11,283,991	6,570,442

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。

23. 持作交易之金融資產

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
持作交易之金融資產分析		
海外上市債務證券	146,995,754	113,538,216
海外上市股本證券	8,482,486	8,490,627
本地上市股本證券	–	12,320,000
	155,478,240	134,348,843
市值	155,478,240	134,348,843

市值以活躍市場之報價參考訂定。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

24. 銀行結存及現金

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
銀行結存及現金	61,862,747	32,260,505

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由0.01%至1.61% (二零一一年：每年由0.01%至1.0%) 計算。

25. 應付賬項及其他應付款項

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
應付賬項	2,281,389	1,736,959
其他應付款項	5,144,373	4,998,112
	7,425,762	6,735,071

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：

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
一年內	67,460,499	8,745,872
一年以上但不超過兩年	60,809,031	212,777,627
兩年以上但不超過五年	167,630,825	164,031,692
五年以上	9,886,138	11,313,615
	305,786,493	396,868,806
減：於一年內到期之金額	(67,460,499)	(8,745,872)
	238,325,994	388,122,934

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1.95% (二零一一年：香港銀行同業拆息加0.5%至1.25%)。

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% (二零一一年：最優惠利率加1%)。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

	二零一二年		二零一一年	
	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	307,762,522	153,881,261
註銷購回本身股份	(4,000)	(2,000)	—	—
於三月三十一日	307,758,522	153,879,261	307,762,522	153,881,261

於二零一一年四月二十八日，於聯交所購回之4,000普通股已被註銷，於本年度內全部被註銷股份面值港幣2,000元已撥入資本贖回儲備，而相關價錢總額港幣13,314元則自本公司之累積溢利中扣減；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

截至二零一二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					
於二零一零年四月一日	72,818,414	2,687,000	23,082,189	218,650,642	317,238,245
本年度全面收益總額	-	-	-	13,815,064	13,815,064
擬派股息	-	-	14,157,076	(14,157,076)	-
已派股息	-	-	(28,621,914)	-	(28,621,914)
於二零一一年三月三十一日					
及二零一一年四月一日	72,818,414	2,687,000	8,617,351	218,308,630	302,431,395
註銷購回本身股份	-	2,000	-	(13,314)	(11,314)
本年度全面支出總額	-	-	-	(3,617,146)	(3,617,146)
擬派股息	-	-	15,387,926	(15,387,926)	-
已派股息	-	-	(14,157,004)	-	(14,157,004)
於二零一二年三月三十一日	72,818,414	2,689,000	9,848,273	199,290,244	284,645,931

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209,138,517元（二零一一年：港幣226,925,981元）。

綜合財務報表附註

截至二零一二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
於二零一零年四月一日	14,087,950
本年度遞延稅項支出	1,821,427
往年度超額撥備	(232,768)
於二零一一年三月三十一日及二零一一年四月一日	15,676,609
本年度遞延稅項支出 (附註12)	1,563,205
往年度超額撥備 (附註12)	(601,606)
於二零一二年三月三十一日	16,638,208

於報告期末，本集團未動用稅務虧損港幣10,455,617元（二零一一年：港幣6,609,228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。

於截至二零一二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131,340元（二零一一年：港幣114,340元）。於二零一二年三月三十一日，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

截至二零一二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502,248,000元（二零一一年：港幣616,748,000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1,363,274,000元（二零一一年：港幣1,381,416,681元）；
- ii) 租賃土地及樓宇賬面值港幣75,493,488元（二零一一年：港幣60,465,385元）；
- iii) 持作交易之金融資產賬面值港幣89,044,611元（二零一一年：港幣58,941,523元）。

截至報告期末本集團已動用之信貸額達港幣305,786,493元（二零一一年：港幣396,868,806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	
	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
附屬公司	—	—	305,786,493	396,868,806
聯營公司	20,000,000	24,000,000	20,000,000	24,000,000
	20,000,000	24,000,000	325,786,493	420,868,806

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

截至二零一二年三月三十一日止年度

34. 營業租約安排

本集團作為承租人

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
本年度內有關租賃物業之營業租約已付租金	–	608,000

於報告期末，本集團不可撤銷營業租約之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
一年內	–	816,000

營業租約付款乃指本集團給予一名董事之宿舍應付租金。

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.0%（二零一一年：3.2%）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：

	二零一二年 港幣	二零一一年 港幣
一年內	54,764,225	56,474,731
第二至第五年（包括首尾兩年）	39,485,791	31,504,780
	94,250,016	87,979,511

35. 資本承擔

於二零一二年三月三十一日，本集團有一項未完成之收購合約，乃以港幣21,150,000完成收購一項物業之資本承擔，詳情載於附註37（二零一一年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

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（二零一一年：港幣360,000元）及股息收入港幣7,500,000元（二零一一年：港幣5,000,000元）。

本集團之董事認為彼等為本集團之主要管理人員，彼等之薪酬載於附註10。

37. 報告期末後事項

於二零一二年三月一日，本集團簽訂正式買賣合約，以現金代價港幣23,500,000元收購位於尖沙咀金馬倫道5號太興廣場16樓全層之寫字樓物業；本集團於簽訂合約時已支付代價之10%作為訂金，該項收購於二零一二年四月十二日完成。

38. 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 二零一二年 港幣千元	負債 二零一二年 港幣千元	資產 二零一一年 港幣千元	負債 二零一一年 港幣千元
加拿大幣（「加幣」）	345	765	102	949

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

38. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險管理 (續)

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，而對本年度溢利之影響如下：

	加幣之影響 二零一二年 港幣千元	加幣之影響 二零一一年 港幣千元
本年度溢利增加／減少	21	42

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	一年內 港幣千元	二零一二年		總額 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

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	二零一一年		總額 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	6,375	—	—	—	6,375
租戶按金	18,757	—	—	—	18,757
已抵押銀行貸款	—	8,746	376,809	11,314	396,869
	25,132	8,746	376,809	11,314	422,001

38. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險管理

於二零一二年三月三十一日，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。

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，則本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少港幣2,340,376元（二零一一年：港幣3,533,000元）。

38. 財務風險管理目標及政策 (續)

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。

於二零一二年三月三十一日，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。

公平值

於二零一二年三月三十一日，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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

38. 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：

	二零一二年			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	146,996	—	—	146,996
股本證券	8,482	—	—	8,482
總額	155,478	—	—	155,478

本年內第一級與第二級之間並無互相結轉

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。

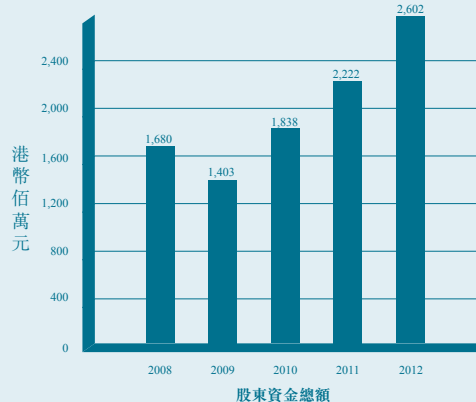
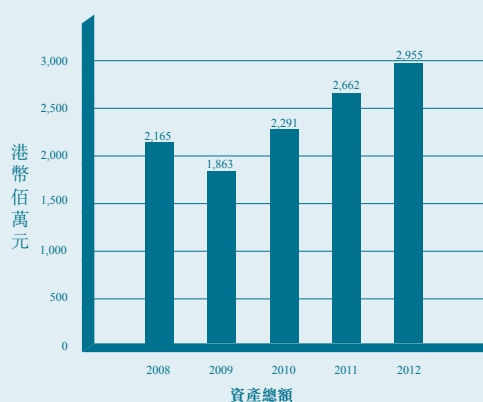
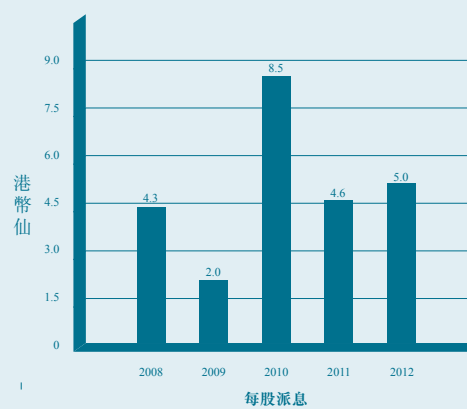
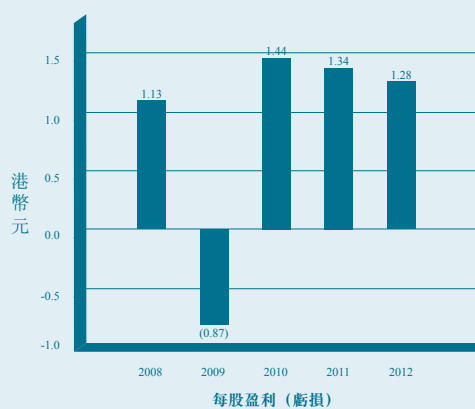
於二零一二年三月三十一日，本集團之策略與二零一一年三月三十一日並無變動。本集團管理層根據資本負債比率以監控資本。此比率乃按借貸總額與資產總額計算。

本集團於年結日之資本負債比率如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行貸款	305,786	396,869
權益總額	2,602,351	2,221,777
權益總額與負債總額比率	0.12	0.18

五年財務概要

	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	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	60,033	65,908	66,145	68,200	71,645
本年度溢利 (虧損)	348,080	(266,865)	443,138	411,956	394,744
每股盈利 (虧損)	港幣1.13元	(港幣0.87元)	港幣1.44元	港幣1.34元	港幣1.28元
每股派息	港幣4.3仙	港幣2.0仙	港幣8.5仙	港幣4.6仙	港幣5.0仙
資產總額	2,165,035	1,862,862	2,290,703	2,662,145	2,955,492
負債總額	485,163	459,863	452,260	440,368	353,141
股東資金總額	1,679,872	1,402,999	1,838,443	2,221,777	2,602,351



集團持有物業資料

於二零一二年三月三十一日，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%