



# 財務報表附註

(以港元列示)

## 1 主要會計政策

### a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈了多項新訂及經修訂的香港財報報告準則。這些準則由二〇〇五年一月一日或之後開始的會計期間生效或可供提早採用。開始應用這些新訂和經修訂的香港財務報告準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註2。

### b) 財務報表的編製基準

截至二零零六年三月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司。

除下列資產以其公允價值按下文解釋之會計政策入賬外，本財務報表皆以歷史成本作為編製基準。

- 投資物業(見附註1(g))；及
- 被歸類為可出售證券之金融工具(見附註1(f))。

管理層需在編製符合香港財務報告準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註37。

## 1 主要會計政策 (續)

### c) 附屬公司和受控制公司

按照香港公司條例規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。如果本公司有權直接或間接支配附屬公司的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益，這些附屬公司便會被視為受本公司控制。

於受控制附屬公司之投資將由控制權開始至控制權終止期間納入綜合財務報表中。

集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

於結算日的少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司間接擁有的股權所佔附屬公司資產淨值的部分；這些權益在綜合資產負債表及股東權益變動表內列入權益，但與本公司股東應佔權益分開列示。少數股東所佔本集團業績的權益在綜合損益表內，以少數股東權益與本公司股東各佔本年度總盈利或虧損的方式列示。

如果少數股東應佔的虧損超過其所佔附屬公司資產淨值的權益，超額部分和任何歸屬於少數股東的進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力的義務並有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。附屬公司的所有其後溢利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

除附屬公司之投資被劃歸為可供銷售(或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合)外，本公司資產負債表所列示於附屬公司的投資，是按成本減去任何減值虧損(參閱附註1(j))後入賬。

### d) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其發揮重大影響力，但不是控制或聯合控制其管理層的實體；所謂發揮重大影響力包括參與其財務及經營決策。

## 1 主要會計政策 (續)

### d) 聯營公司 (續)

除聯營公司之投資被劃歸為可供銷售(或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合)外，於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。綜合損益表反映出年內本集團所佔聯營公司於收購後的業績及稅務影響，包括於年內已確認有關聯營公司投資之任何商譽減值虧損(參閱附註1(e)及(j))。

當本集團對聯營公司虧損的承擔額超出本集團於該公司的權益，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須向該聯營公司承擔法定或推定責任或代其支付任何金錢則除外。就此而言，本集團所佔聯營公司的權益則根據權益法計算的投資賬面值，加本集團於聯營公司淨投資實際部份的長期權益。

本集團與其聯營公司間交易產生的未變現盈利及虧損將按本集團所佔聯營公司權益的比例予以抵銷，惟若可證明所轉讓資產出現減值，則即時確認盈虧。

除聯營公司之投資被劃歸為可供銷售(或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合)外，本公司資產負債表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註1(j))後入賬。

### e) 商譽

商譽指業務合併成本或於聯營公司投資高於本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或有負債的淨公允價值之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損入賬，並分配至現金產生單元及每年接受減值測試(參閱附註1(j))。商譽賬面值包括在所佔聯營公司的權益賬面值內。

若本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或有負債淨公允價值高於業務合併成本或於聯營公司的投資，則須即時確認為盈虧。

年內出售的現金產生單元或聯營公司的任何相關收購商譽所佔數額須計入出售盈虧。

## 1 主要會計政策 (續)

### f) 其他證券投資

本集團及本公司有關證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認(參閱附註1(j))。

其他證券投資劃歸為可供出售證券，並以公允價值加上交易成本後初始確認。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在股東權益中，但減值虧損除外(參閱附註1(j))。終止確認這些投資時，以往直接在股東權益中投資重估儲備內確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。

本集團及／或本公司承諾購買／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

### g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇(參閱附註1(i))。

投資物業按公允價值於資產負債表入賬。投資物業公允價值的變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為盈虧。投資物業的租金收入是按照附註1(s)所述方式入賬。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註1(i)。

## 1 主要會計政策 (續)

### h) 其他固定資產

以下其他固定資產項目按成本減累計折舊及減值虧損後列入資產負債表(參閱附註1(j))：

- 於租賃土地上之自用樓宇，其公允價值與租賃土地期開始時之公允價值可分開計算(參閱附註1(i))；
- 酒店物業；及
- 機器、傢俬、裝置及設備。

報廢或出售固定資產所產生的損益以估計出售所得淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日確認為盈虧。

其他固定資產的折舊按下列估計可使用年期以直接法撇銷其成本(扣除估計剩餘價值後，如適用)：

- 租賃土地按租約所餘年期計算折舊；
- 於租賃土地上之樓宇包括酒店物業按落成日期起計五十年或租約所餘年期，取其較短者計算折舊；及
- 機器、傢俬、裝置及設備 4至10年

## 1 主要會計政策 (續)

### i) 租賃資產

#### i) 出租予本集團資產之分類

倘承租人接納作為資產擁有人所須承擔之大部份風險及利益之資產租賃則劃歸為融資租賃。倘出租人並無轉移作為資產擁有人所須承擔之大部份風險及利益之資產租賃則劃歸為經營租賃，惟以下者除外：

- 經營租賃下持有之物業，若符合投資物業之定義，便按個別物業之情況劃歸為投資物業，及若然被劃歸為投資物業，並當作融資租賃下持有之物業入賬；及
- 經營租賃下持有作自用之土地，其公允價值於取得租約時若不能和在土地上之建築物之公允價值分開計算，則按融資租賃下持有之土地入賬，除該建築物明確地作為經營租賃下而持有。為了該等目的，取得租賃之時間為本集團首次達成之租約，或取代先前租用者取過來，或該等建築物興建之日，取其較後者。

#### ii) 用作經營租賃的資產

如屬本集團以經營租賃出租資產的情況，則有關的資產會按性質列示於資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據附註1(s)(i)所載本集團確認收入的政策確認。

#### iii) 經營租賃費用

如屬本集團透過經營租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其產生的會計期間內在損益表扣除。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業除外。

## 1 主要會計政策 (續)

### j) 資產減值

#### i) 股本證券投資及其他應收賬款減值

以成本或攤銷成本列賬之股本證券投資及其他流動及非流動應收賬款或歸劃為可出售證券在每一結算日作檢討以決定是否有減值之客觀證據。若任何該證據存在，將根據以下方式計算及確認減值虧損：

- 就沒有掛牌之股本證券及按成本價列報之流動應收賬款，減值虧損乃根據財務資產之賬面值及(當折現之影響為重大時)以相同財務資產按現時市場之回報率折現預期未來現金流量之差異計算。若於往後期間減值虧損數額減少，流動應收賬款之減值虧損將作轉回。股本證券之減值虧損不作轉回。
- 就以攤銷成本列報之財務資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及財務資產原有效之利率(即該等資產於首次確認時計算之有效利率)折現預期未來現金流量之差異計算。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後連繫某項發生之事件，則該減值虧損於損益表內轉回。減值虧損之轉回不可以使資產之賬面值超出在往年若然沒有減值虧損被確認之資產賬面值。

- 就可出售股本證券，於股東權益直接確認之累積虧損從股東權益中扣除及於損益表內確認。於損益表內確認之累積虧損數額乃購買成本(扣除任何本金償還及攤銷)及現時公允價值，減去該資產先前於損益表內確認之減值虧損後之差異。

有關可出售股本證券於損益表內確認之減值虧損並未經損益表作轉回。該等資產之公允價值之任何往後之增加於股東權益中直接確認。

## 1 主要會計政策 (續)

### j) 資產減值 (續)

#### ii) 其他資產減值

於各結算日，將檢討內部及外界資料，以識別以下資產有否任何可能導致減值的跡象，若為商譽，則前期已確認的減值虧損是否不再存在或是否已減少：

- 固定資產 (按重估數額列賬的物業除外)；
- 於附屬公司及聯營公司的投資 (持有這些劃歸為可供銷售投資除外 (或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合))；及
- 商譽。

如任何該等跡象出現，則須估計該資產之可收回價值。同時，商譽的可收回價值無論有否出現減值跡象，將每年作出估計。

#### — 計算可收回金額

資產的可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別 (即現金產生單位) 來釐定可收回數額。

#### — 確認減值虧損

每當資產之賬面值，或其所屬之產生現金單位，超出其可收回價值時，減值虧損於損益表內確認。有關產生現金單位，減值虧損確認按均衡比例作分配，先減少任何商譽分配為產生現金單位 (或單位群)，其後再減少其他資產在該單位 (或單位群) 之賬面值，除該資產之賬面值 (若能計量) 將不會減少低至其個別扣除出售成本後之公允價值或使用中之價值。

## 1 主要會計政策 (續)

### j) 資產減值 (續)

#### ii) 其他資產減值 (續)

##### — 減值虧損轉回

倘若資產或其所屬的現金產生單位的可收回金額高於其賬面值，則可撥回減值虧損，商譽除外。商譽的減值虧損不得撥回。

所轉回的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益表。

### k) 存貨

#### i) 消耗品

存貨以成本及可化現淨值兩者之較低者入賬。

成本以先進先出法計算，其中包括所有採購成本、加工成本及將存貨達至其現時地點及狀況所需的其他成本。

可化現淨值乃經常業務之預期售價減去完成生產及銷售所需之估計成本。

當存貨出售及有關收入可確認時，此批存貨之賬面價值將確認為支出。存貨減值至可化現淨值及所有存貨損失所產生之金額，計入於減值或虧損發生時期之支出。因可化現淨值增加而需撥回之任何存貨減值，會在撥回減值期間所確認之存貨支出中扣減。

## 1 主要會計政策 (續)

### k) 存貨 (續)

#### ii) 發展物業

有關發展物業存貨以成本值與可化現淨值較低者列賬。成本值與可化現淨值之確定如下：

##### — 發展中物業

發展中物業之成本值由專用可分辨之成本組成，包括資本化之借貸成本(參閱附註1(u))、累計發展成本、物料及供應品、薪金及其他直接費用及適當部分之間接費用。可化現淨值指估計之銷售價格減去估計之完工成本及推廣物業銷售所需費用後的淨額。

##### — 待出售物業

若為本集團發展之待出售物業，其未售出之物業成本按獲比例分配之該發展計劃之全部發展成本計量。可化現淨值指估計之銷售價格減去推廣物業銷售所需費用後的淨額。

已完成之待售物業之成本包括所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所發生之成本。

### l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項先按公允價值確認，其後按攤銷成本扣除呆壞賬減值虧損(參閱附註1(j))，惟借於關聯人士免息及無固定還款期的貸款或貼現影響並不重大者，則按成本扣除呆壞賬的減值虧損入賬(參閱附註1(j))。

### m) 帶息借款

帶利息貸款按公允價值減所佔交易成本作首次確認，其後按攤銷成本連同於貸款期間按實際利息法計算並於損益表確認的成本與贖回價值之任何差額入賬。

### n) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；惟若貼現影響並不重大，則按成本入賬。

## 1 主要會計政策 (續)

### o) 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。這些投資項目可以隨時換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

### p) 僱員福利

#### i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本，均在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

#### ii) 界定利益退休計劃

本集團就界定受益退休計劃承擔的義務淨額是按每個計劃獨立計算，計算方法是估計僱員在本期和以往期間提供服務所賺取未來福利的數額；將預期累積福利數額貼現以釐定現值；及扣除任何計劃資產的公允價值。計算現值所用的貼現率是根據優質公司債券於結算日的收益率釐定；所參考公司債券的條款應與本集團就界定受益退休計劃承擔義務的條款相若。計算工作由合資格精算師運用預期累積福利單位法進行。

如計劃所提供的福利增加，關乎僱員以往服務的福利增加部分將按直線法，在直至福利成為既定福利的平均年期內在損益表列支。如屬即時的既定福利，則會在當期的損益表確認開支。

在計算本集團就計劃承擔的義務時，如任何累計未確認的精算增益或損失超逾設定受益義務的現值與計劃資產的公允價值兩者中較高數額的10%，超出部分會在參與計劃的僱員的預期平均尚餘工作年期內，在損益表確認；否則不會確認精算增益或損失。

如在計算本集團的義務淨額時出現負數，則所確認的資產不得超逾以下三個數額的淨總額，即任何累計未確認的精算損失淨額、任何累計未確認的以往服務成本及日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值。

## 1 主要會計政策 (續)

### q) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延所得稅資產和負債的變動均在損益表內確認，但與直接確認為股東權益項目相關的，則確認為股東權益。

本期所得稅是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延所得稅資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產（只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延所得稅資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延所得稅資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延所得稅資產和負債的暫時差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；作為遞延收入處理的負商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認（如屬業務合併的一部分則除外）；以及投資附屬公司（如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異）。

遞延所得稅額是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延所得稅資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延所得稅資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延所得稅資產的賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

## 1 主要會計政策 (續)

### q) 所得稅 (續)

分派股息所產生的額外所得稅將於確認支付相關股息的負債時予以確認。

本期和遞延所得稅結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延所得稅資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延所得稅負債：

- 本期所得稅資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延所得稅資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要清償或大額遞延所得稅資產可以收回的期間內，按淨額基準實現本期所得稅資產和清償本期所得稅負債，或同時變現該資產和清償該負債。

### r) 準備及或有負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可作出可靠的估計時，本公司或本集團便會就該時間或數額不定的負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

## 1 主要會計政策 (續)

### s) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在損益表內確認：

- i) 經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- ii) 銷售待出售物業之收入乃於簽訂買賣協議或有關政府部門發出入伙紙之日，以兩者之較後日期為準。發展中物業之收入乃於合法轉讓擁有權為準。於收入確認日前所收售出物業所得之按金及分期付款項記入資產負債表內之銷售及租賃按金項內。
- iii) 酒店、飲食、旅遊及管理服務收入於提供相關服務時確認。
- iv) 非上市投資股息收入乃於股東收取股息之權利確定時確認；上市投資股息收入於該等投資之股價不帶股息時確認。
- v) 利息收入按實際利息法確認為收入。

### t) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算為港元。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按資產負債表結算日的匯率換算為港元。滙兌收益及虧損於損益表確認。

按歷史成本計算並以外幣換算成港幣入賬的非貨幣資產及負債根據交易日的匯率於結賬日換算，以外幣換算成港幣入賬的非貨幣資產及負債以公允價值列賬，並按公允價值產生當日的匯率換算。

## 1 主要會計政策 (續)

### t) 外幣換算 (續)

海外業務業績於交易日按相當於當日外匯率的匯率換算成港幣。按結算日之外匯率換算成港幣。該匯兌差額將直接確認為權益的獨立部份。綜合於二零零五年一月一日或以後收購海外業務所產生之商譽按收購海外業務當日適用的外匯率換算。

出售海外業務時，在權益所確認有關海外業務匯兌差額的累計金額將計入出售的損益。

### u) 借貸成本

借貸成本將於產生期間列入損益表作支出，惟若有關資產須花費相當長的時間方可作擬定用途式出售，則收購、興建或生產該資產直接有關的借款成本將以資本化處理。

當開始動用有關資產的開支，具進行將資產達致擬定用途或出售所必須的活動時，則將借貸成本以資本化處理，列為未定成資產的部份成本。當資產可達致其擬定用途或出售的所須活動絕大部份中止或完成時，借貸成本將暫停或終止以資本化處理。

### v) 關連人士

就本財務報表而言，如果本集團能夠直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策發揮重大的影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團的財務和經營決策發揮重大的影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重大影響下，有關的人士即被視為本集團的關連人士。關連人士可以是個人(即主要管理人員、主要股東及／或與他們關係密切的家族成員)或其他實體，亦包括本集團關連人士(個人)有重大影響力的公司，以及本集團或任何本集團關連人士的僱員受益之退休福利計劃。

## 1 主要會計政策 (續)

### w) 分部報告

分部是指本集團屬下明顯劃分的組織部份，並且負責提供單項或一組相同的產品或服務(業務分部)，或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)，而每個分部所承受的風險和獲享的回報，均與其它分部有別。

按照本集團的內部財務報告模式，本集團為這些財務報表選擇以業務分部為報告分部信息的主要形式，而地區分部則是次要的分部報告形式。

分部收入、支出、經營成果、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的數額。例如，分部資產可能包括存貨、應收賬款及固定資產。分部收入、支出、資產及負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷的集團內往來的餘額和集團內部交易；但同屬一個分部的集團企業之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。分部之間的轉移事項定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用的分部資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

未能分配至分部的項目主要包括金融與企業資產、帶息借款、企業與融資支出。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的香港財務報告準則，並於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。

本集團／或本公司在採納新訂及修訂之香港財務報告準則後之會計政策已詳載於附註1內，下文列載本期及前期會計期間的已反映在此等財務報告內重大會計政策變動之資料。

本集團／或本公司於本會計期間尚未使用任何尚未生效之新會計準則或詮釋(見附註38)。

## 2 會計政策變動 (續)

### a) 投資物業(《香港會計準則》第四十號「投資物業」及《香港會計準則》詮釋第二十一號「所得稅—已重估不可折舊資產的收回」)

有關投資物業的會計政策修訂如下：

#### i) 在損益表內確認公允價值變動的時間

在以往年度，本集團及本公司投資物業的公允價值變動直接在投資物業重估儲備中記錄，但如以物業組合計算的儲備額低於該組合的虧損額，或以往在損益表確認的虧損已轉回，或個別投資物業已出售則除外。在這些有限的情況下，公允價值變動才會在損益表內確認。

本集團由二零零五年四月一日起採用了《香港會計準則》第四十號，所有投資物業的公允價值變動按《香港會計準則》第四十號的公允價值模型直接在當年之損益表內確認。投資物業的新會計政策之詳情於附註1(g)內列報。

本集團及本公司已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二零零五年四月一日的保留溢利分別增加了4,519,313,000元(二零零四年：3,880,611,000元)及增加了29,852,000元(二零零四年：5,588,000元)，以便計及本集團及本公司以往有關投資物業重估儲備。

此外，本集團及本公司本年度的股東應佔溢利分別增加了860,090,000元(二零零五年：638,702,000元)及增加了25,265,000元(二零零五年：24,264,000元)。

採用《香港會計準則》第四十號對本集團及本公司二零零五年四月一日及二零零四年四月一日期初淨資產並沒有影響。

#### ii) 計量公允價值變動所產生的遞延稅項

在以往年度，本集團及本公司須採用投資物業銷售的適用稅率，以確定是否應在重估投資物業時確認任何遞延稅項金額。由於在香港之投資物業出售時並不產生任何稅務責任，遞延稅項之撥備將限於投資物業以賬面值出售所引發已扣除稅項之回撥。而關於本集團在中華人民共和國內(「國內」)的投資物業，本集團乃按國內投資物業銷售的適用稅率計提遞延稅項金額及直接在投資物業重估儲備中確認。

## 2 會計政策變動 (續)

### a) 投資物業(《香港會計準則》第四十號「投資物業」及《香港會計準則》詮釋第二十一號「所得稅—已重估不可折舊資產的收回」) (續)

#### ii) 計量公允價值變動所產生的遞延稅項 (續)

由二零零五年四月一日起，對於本集團及本公司無意出售，而且如不採用公允價值模型便需要計算折舊的投資物業而言，本集團及本公司按照《香港會計準則》詮釋第二十一號規定，按物業用途採用適用的稅率，以確認其價值變動所產生的遞延稅項。遞延稅項的會計政策之詳情於附註1(q)內列報。

本集團已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二零零五年四月一日的保留溢利減少了806,975,000元(二零零四年：695,310,000元)，投資物業重估儲備則增加了45,428,000元(二零零四年：22,369,000元)和遞延稅項負債亦增加了761,670,000元(二零零四年：673,035,000元)。

另外，本公司在二零零五年四月一日的保留溢利和遞延稅項負債分別減少和增加了5,224,000元(二零零四年：978,000元)。

此外，本集團及本公司在本年度的所得稅開支分別增加了142,087,000元(二零零五年：111,694,000元)及增加了4,421,000元(二零零五年：4,246,000元)。同時本集團及本公司的股東應佔溢利分別減少了137,336,000元(二零零五年：111,665,000元)及減少了4,421,000元(二零零五年：4,246,000元)。

### b) 酒店物業(香港詮釋第二號「酒店物業的適用會計政策」)

在以往年度，本集團的酒店物業乃根據每年進行專業估值評定的公開市值列報。而由於本集團對酒店物業持續進行維修及更新，本集團並無就尚餘租賃期超過二十年的酒店物業作出任何折舊準備。

本集團於二零零五年四月一日採用了香港詮釋第二號，酒店物業將以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

本集團已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二零零五年四月一日的保留溢利和資本儲備分別減少了68,956,000元(二零零四年：67,357,000元)和1,998,513,000元(二零零四年：1,898,316,000元)。此外，本年度該項變動增加折舊支出並減少股東應佔溢利1,599,000元(二零零五年：1,599,000元)。

## 2 會計政策變動 (續)

### c) 持作出售用途的待重新發展租賃土地 (《香港會計準則》第十七號「租賃」)

在以往年度，持作出售用途的待重新發展租賃土地按成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。

由二零零五年四月一日起，本集團採用了《香港會計準則》第十七號後，用於支付收購土地租賃的土地補價或其他租賃期付款按租賃期以直線法計算攤銷。如果有關物業正在發展或重新發展，攤銷費用會列入發展中物業的成本計算。在其他所有情況下，年內的攤銷費用即時在溢利或虧損中確認。新會計政策之詳情於附註1(i)列報。

本集團已追溯採用這新會計政策，而保留溢利及同期比較資料則根據附註2(j)所載而作出以往年度調整。

### d) 少數股東權益 (《香港會計準則》第一號「財務報表之呈報」) 及 (《香港會計準則》第二十七號「綜合及獨立財務報表」)

在以往年度，於結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內與負債分開呈報，並列作資產淨額之扣減。少數股東所佔集團年內業績亦會在損益表內分開呈報，並列作計算股東應佔溢利前作出之扣減。

根據《香港會計準則》第一號及《香港會計準則》第二十七號之規定，由二零零五年四月一日起，本集團對於有關少數股東呈報之會計政策有所變動。由於採用此新政策，於結算日之少數股東權益會在綜合資產負債表之權益項目中與本公司股東之應佔權益分開呈報。而少數股東所佔集團年內業績則會在綜合損益表中列作為本公司少數股東權益與本公司股東之間的分配溢利總額。

綜合資產負債表、損益表及權益變動表內呈有關少數股東權益之比較數據已因而相應重列。

### e) 應佔聯營公司稅項 (《香港會計準則》第一號「財務報表呈報」)

在以往年度，採用股東權益方法計算出來之應佔聯營公司稅項呈報於綜合損益表內項下集團所得稅中。由二零零五年四月一日開始，採用《香港會計準則》第一號後，本集團改變呈報方式，在計算集團稅後溢利前，採用股東權益方法計算出來之應佔聯營公司稅項，包括在綜合損益表內項下集團應佔稅前溢利中。本集團已因應該項變動，將部份比較數字重新呈報。

## 2 會計政策變動 (續)

### e) 應佔聯營公司稅項(《香港會計準則》第一號「財務報表呈報」)(續)

由於該項變動，本集團應佔聯營公司溢利減虧損下跌了955,000元(二零零五年：418,000元)。而集團所得稅開支亦相應下跌同樣數字，所以對本集團的淨資產在任何年度均沒有影響。

### f) 正商譽及負商譽之攤銷(《香港財務報告準則》第三號「業務合併」《香港會計準則》第三十六號「資產減值」)

在過往期間：

- 就二零零一年一月一日之前產生之正商譽或負商譽而言，其於產生時直接計入儲備內，並於所收購之業務被出售或出現減值後方在損益表中確認；
- 就二零零一年一月一日或之後產生之正商譽而言，其按直線法於可使用年期內攤銷，並於出現減值跡象時作出減值測試；及
- 就二零零一年一月一日或之後產生之負商譽而言，其按所收購應計折舊／攤銷之非貨幣資產之加權平均可使用年期攤銷；惟如負商譽關乎在收購日已確定之預計未來虧損，便會按預計虧損在損益表中確認。

由二零零五年四月一日起，按照《香港財務報告準則》第三號及《香港會計準則》第三十六號，本集團對商譽之會計政策有所變動。由於採用此新政策，本集團不再攤銷正商譽，但正商譽須每年進行減值評估。此外，由二零零五年四月一日起按照《香港財務報告準則》第三號，如在業務合併中購入之資產淨額之公允價值超過所付代價(即按照以往會計政策稱為負商譽者)，超出之金額於產生時即時在溢利或虧損中確認。這些新會計政策之詳情於附註1(e)列報。

此外，根據《香港財務報告準則》第三號之過渡條文，當所收購業務被出售或出現減值時，或在任何其他情況下，以往直接計入儲備之商譽(即二零零一年一月一日之前所產生之商譽)也不會於溢利或虧損中確認。

此項會計政策變動對本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報告並沒有影響。

## 2 會計政策變動 (續)

### g) 重新換算有關綜合海外業務之商譽 (《香港會計準則》第二十一號「外幣匯率變動之影響」)

在以往年度，收購海外業務所產生之任何商譽乃以交易日之匯率換算。

由二零零五年四月一日起，按照《香港會計準則》第二十一號之規定，本集團對於重新換算商譽之會計政策有所變動。由於採用此新政策，收購海外業務所產生之任何商譽會當作海外業務之資產處理，其會以該海外業務之功能性貨幣顯示，並以各結算日之結算匯率重新換算。所產生之任何匯兌差額，連同重新換算海外業務之淨資產所產生之任何其他差額，會直接在匯兌儲備中處理。新會計政策之詳情於附註1(t)列報。

根據《香港會計準則》第二十一號之過渡條文，此項新政策不會被追溯應用，以及其僅適用於二零零五年四月一日或之後進行之收購事項。由於本集團自該日以後並無收購任何新的海外業務，故此項政策變動並無對截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報告構成任何影響。

### h) 金融工具 (《香港會計準則》第三十二號「金融工具：披露及呈報」及《香港會計準則》第三十九號「金融工具：確認及計量」)

在以往年度，非買賣證券按公允價值於資產負債表列賬。其公允價值的變動於非買賣證券重估儲備列賬。

由二零零五年四月一日起，按照《香港會計準則》第三十九號的規定，所有非買賣證券須重新分類為可出售證券，以公允價值列賬。除非有客觀證據顯示個別投資須作減值，公允價值之變動須在股東權益中確認。採用此會計政策，對本集團以公允價值列賬之有價證券及並無以公允價值列賬之無價證券並沒有作出任何重大調整。新會計政策之詳情於附註1(f)列報。

### i) 關連人士之披露 (《香港會計準則》第二十四號「關連人士之披露」)

由於採用《香港會計準則》第二十四號，於附註1(v)列報的關連人士之定義已擴大澄清至包括受個別人士(即主要管理層人員、重要股東及／或彼等之近親家庭成員)的關連人士擁有重大影響之實體，及離職後福利計劃下受惠之本集團員工或集團關連人士之任何實體。關連人士定義之澄清並未致以往呈報關連人士交易之披露有重大變更，或若然在《會計實務準則》第二十號「關連人士之披露」仍然適用比較之下，並無對本年所作出之披露有任何重大影響。

## 2 會計政策變動 (續)

### j) 會計政策變動所影響之撮要

i) 對權益總額於二零零五年四月一日及二零零四年四月一日期初結存之影響。

#### 本集團

	資本儲備 千元	投資物業 重估儲備 千元	保留溢利 千元	少數股東 權益 千元	總權益 千元
於二零零五年四月一日					
前期調整：					
香港會計準則第四十號 －投資物業	—	(4,473,885)	3,712,338	(123)	(761,670)
香港詮釋第二號 －酒店物業	(1,998,513)	—	(68,956)	—	(2,067,469)
香港會計準則第十七號 －持作出售用途的 待重新發展租賃土地	—	—	(421)	(399)	(820)
增加／(減少) 權益總額	<u>(1,998,513)</u>	<u>(4,473,885)</u>	<u>3,642,961</u>	<u>(522)</u>	<u>(2,829,959)</u>
於二零零四年四月一日					
前期調整：					
香港會計準則第四十號 －投資物業	—	(3,858,242)	3,185,301	(94)	(673,035)
香港詮釋第二號 －酒店物業	(1,898,316)	—	(67,357)	—	(1,965,673)
香港會計準則第十七號 －持作出售用途的 待重新發展租賃土地	—	—	(386)	(366)	(752)
增加／(減少) 權益總額	<u>(1,898,316)</u>	<u>(3,858,242)</u>	<u>3,117,558</u>	<u>(460)</u>	<u>(2,639,460)</u>

## 2 會計政策變動 (續)

### j) 會計政策變動所影響之撮要 (續)

#### 本公司

	投資物業 重估儲備 千元	保留溢利 千元	總權益 千元
於二零零五年四月一日 前期調整：			
香港會計準則第四十號 －投資物業	(29,852)	24,628	(5,224)
增加／(減少) 權益總額	<u>(29,852)</u>	<u>24,628</u>	<u>(5,224)</u>
於二零零四年四月一日 前期調整：			
香港會計準則第四十號 －投資物業	(5,588)	4,610	(978)
增加／(減少) 權益總額	<u>(5,588)</u>	<u>4,610</u>	<u>(978)</u>

## 2 會計政策變動 (續)

### j) 會計政策變動所影響之撮要 (續)

ii) 截至二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日止年度除稅後溢利之影響

#### 本集團

	二零零六			二零零五		
	股東 應佔溢利 千元	少數 股東權益 千元	總額 千元	股東 應佔溢利 千元	少數 股東權益 千元	總額 千元
香港會計準則第四十號 — 投資物業	722,754	10,953	733,707	527,037	137	527,174
香港詮釋第二號 — 酒店物業	(1,599)	—	(1,599)	(1,599)	—	(1,599)
香港會計準則第十七號 — 持作出售用途的 待重新發展租賃土地	—	—	—	(35)	(33)	(68)
本年度增加總額	<u>721,155</u>	<u>10,953</u>	<u>732,108</u>	<u>525,403</u>	<u>104</u>	<u>525,507</u>

#### 本公司

	二零零六 股東 應佔溢利 千元	二零零五 股東 應佔溢利 千元
香港會計準則第四十號 — 投資物業	<u>20,844</u>	<u>20,018</u>
本年度增加總額	<u>20,844</u>	<u>20,018</u>

### 3 營業額

本集團之主要業務為物業投資、物業發展及銷售、酒店擁有及管理、飲食及旅遊業務。

營業額包括租金收入、出售物業及發展中物業所得收入及酒店、飲食及旅遊業務收入、年內已在營業額中確認的各項重要收入類別的數額如下：

	二零零六 千元	二零零五 (重列) 千元
投資物業總租金	366,703	349,238
出售物業及發展中物業所得款項總額	450,502	259,087
酒店擁有及管理營運收入	340,161	315,217
飲食營運收入	194,553	132,670
旅遊營運收入	310,943	305,934
	<u>1,662,862</u>	<u>1,362,146</u>

### 4 其他收入及淨(虧損)/收益

	二零零六 千元	二零零五 (重列) 千元
<b>其他收入</b>		
利息收入	7,984	3,168
管理費收入	—	550
按金沒收	1,545	556
其他收益	16,494	11,035
	<u>26,023</u>	<u>15,309</u>
<b>其他淨(虧損)/收益</b>		
出售投資物業淨(虧損)/溢利	<u>(580)</u>	<u>2,524</u>

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零六 千元	二零零五 千元
<b>(a) 融資成本</b>		
須在五年內償還之銀行貸款及其他借貸之利息	35,882	14,459
其他借貸成本	1,326	2,325
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	37,208	16,784
減：資本化為發展中物業之借貸成本* (附註18)	(195)	(755)
	<hr/>	<hr/>
	<b>37,013</b>	<b>16,029</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

\* 借貸成本已就發展中物業按年利率4.34% (二零零五年：3.40%) 資本化。

	二零零六 千元	二零零五 千元
<b>(b) 員工薪酬</b>		
界定供款計劃之供款	10,731	8,940
員工薪酬、工資及其他福利	227,721	200,100
	<hr/>	<hr/>
	<b>238,452</b>	<b>209,040</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 除稅前經常業務溢利 (續)

	二零零六 千元	二零零五 (重列) 千元
<b>(c) 其他項目</b>		
核數師酬金	3,224	2,993
匯兌淨盈利	(4,344)	(1,138)
出售固定資產淨虧損	198	32
來自投資物業之應收租金扣除開支\$46,739,000元 (二零零五年(重列)：\$46,557,000元)	(319,964)	(302,681)
經營租賃費用	21,492	18,756
應佔聯營公司稅項	955	418
	<u>          </u>	<u>          </u>

6 綜合損益表的所得稅

a) 綜合損益表所示的所得稅為：

	二零零六 千元	二零零五 (重列) 千元
<b>本期稅項－香港所得稅</b>		
本年度稅項準備	50,303	48,220
以往年度少撥準備	536	348
	<u>50,839</u>	<u>48,568</u>
<b>本期稅項－海外</b>		
本年度稅項準備	119,540	46,028
以往年度(超撥)／少撥準備	(4,317)	66
	<u>115,223</u>	<u>46,094</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生和轉回	135,847	118,630
	<u>135,847</u>	<u>118,630</u>
	<u>301,909</u>	<u>213,292</u>

## 6 綜合損益表的所得稅 (續)

### a) 綜合損益表所示的所得稅為：(續)

香港所得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利17.5% (二零零五年：17.5%) 稅率計算。

海外稅項乃按照對本集團徵收之國家之適用稅率計算。

截至二零零六年三月三十一日止，應佔聯營公司之稅項共955,000元 (二零零五年：418,000元) 已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

### b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零零六 千元	二零零五 (重列) 千元
除稅前溢利	<u>1,509,527</u>	<u>1,071,446</u>
除稅前溢利按照國家之適用稅率計算的名義稅項	306,362	216,274
不可扣減支出的稅項影響	3,043	4,525
毋須計稅項收入的稅項影響	(2,410)	(5,391)
年度未使用而且未確認的可抵扣虧損的稅項影響	116	3,772
以往年度尚未確認之稅項虧損於本年使用之稅項影響	(1,421)	(6,302)
以往年度(超撥) / 少撥準備	<u>(3,781)</u>	<u>414</u>
實際稅項支出	<u>301,909</u>	<u>213,292</u>

## 7 董事酬金

依照香港《公司條例》第161條列報之董事酬金如下：

董事名稱	董事袍金 千元	薪金及 其他酬金 千元	酌情花紅 千元	退休金 計劃供款 千元	二零零六年 總數 千元
李兆基博士	50	50	—	—	100
余金波先生	50	—	—	—	50
馮鈺斌博士	50	150	—	—	200
鄭家安先生	50	150	—	—	200
鄧日燊先生	50	50	—	—	100
林高濱先生	50	—	—	—	50
劉壬泉先生	50	—	—	—	50
吳偉星先生	50	—	—	—	50
何厚鏘先生	50	—	—	—	50
楊秉樑先生	50	—	—	—	50
李家誠先生	50	—	—	—	50
梁祥彪先生	50	—	—	—	50
歐肇基先生	50	121	—	—	171
余達鋼先生	50	3,504	584	257	4,395
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	50	200	—	—	250
胡經昌先生	50	200	—	—	250
鍾瑞明先生	7	30	—	—	37
	<u>807</u>	<u>4,455</u>	<u>584</u>	<u>257</u>	<u>6,103</u>

## 7 董事酬金 (續)

董事	薪金及 袍金	其他酬金	酌情花紅	退休金 計劃供款	二零零五年 總數
	千元	千元	千元	千元	千元
<b>董事名稱</b>					
李兆基博士	42	10	—	—	52
余金波先生	38	—	—	—	38
馮鈺斌博士	34	30	—	—	64
鄭家安先生	34	30	—	—	64
鄧日燊先生	34	10	—	—	44
林高濱先生	34	—	—	—	34
劉壬泉先生	34	—	—	—	34
吳偉星先生	34	—	—	—	34
何厚鏘先生	34	—	—	—	34
楊秉樑先生	34	—	—	—	34
李家誠先生	24	—	—	—	24
梁祥彪先生	24	—	—	—	24
余達綱先生	34	3,504	584	245	4,367
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	38	41	—	—	79
胡經昌先生	11	41	—	—	52
歐肇基先生	11	41	—	—	52
<b>已往董事</b>					
何添博士 (於二零零四年 十一月六日辭世)	40	—	—	—	40
利國偉大紫荊勳賢 (於二零零四年十月六日請辭)	15	—	—	—	15
何子棟先生 (於二零零四年 七月二十八日辭世)	30	—	—	—	30
	<u>579</u>	<u>3,707</u>	<u>584</u>	<u>245</u>	<u>5,115</u>

## 8 酬金最高之個別僱員

五名酬金最高之個別僱員包括一位(二零零五年：一位)董事，其酬金詳情載於附註7。其餘四位(二零零五年：四位)酬金最高之個別僱員之酬金總額如下：

	二零零六 千元	二零零五 千元
薪金及其他酬金	4,458	4,270
酌情花紅	540	618
退休金計劃供款	154	103
	<u>5,152</u>	<u>4,991</u>

四位(二零零五年：四位)酬金最高之個別僱員之酬金級別列述如下：

	二零零六 僱員人數	二零零五 僱員人數
0元－1,000,000元	1	1
1,000,001元－1,500,000元	2	2
1,500,001元－2,000,000元	1	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

## 9 股東應佔溢利

股東應佔綜合溢利包括一筆已列入本公司財務報表的271,943,000元(二零零五年(重列)：199,648,000元)溢利。

## 10 股息

### a) 本年度股息

	二零零六 千元	二零零五 千元
已宣派及支付中期股息每股15仙(二零零五年：每股15仙)	86,585	86,585
於結算日後擬派末期息每股24仙(二零零五年：每股22仙)	138,536	126,991
	<u>225,121</u>	<u>213,576</u>

於結算日後擬派末期股息並未在結算日確認為負債。

### b) 本年度核准及支付的上一財政年度股息

	二零零六 千元	二零零五 千元
本年度核准及支付的上一財政年度末期 股息每股22仙(二零零五年：每股20仙)	126,991	115,446

## 11 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本集團普通股東應佔溢利1,169,432,000元(二零零五年(重列)：846,138,000元)及年內已發行之577,231,252股(二零零五年：577,231,252股)計算。



## 12 分部報告 (續)

	物業投資		物業發展及銷售		酒店擁有及管理		飲食業務		旅遊業務		分部間抵銷		綜合數額	
	二零零六	二零零五	二零零六	二零零五	二零零六	二零零五								
	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)										
	千元	千元	千元	千元										
對外收入	366,703	349,238	450,502	259,087	340,161	315,217	194,553	132,670	310,943	305,934	-	-	1,662,862	1,362,146
分部間收入	14,374	14,122	-	-	4,327	4,881	-	-	556	565	(19,257)	(19,568)	-	-
其他對外收入	2,761	2,595	51	26	3,199	4,067	1,666	1,141	1,519	1,883	-	-	9,196	9,712
<b>總額</b>	<b>383,838</b>	<b>365,955</b>	<b>450,553</b>	<b>259,113</b>	<b>347,687</b>	<b>324,165</b>	<b>196,219</b>	<b>133,811</b>	<b>313,018</b>	<b>308,382</b>	<b>(19,257)</b>	<b>(19,568)</b>	<b>1,672,058</b>	<b>1,371,858</b>
對經營溢利之貢獻	287,692	263,648	287,464	106,472	145,381	128,486	41	(8,361)	(8,896)	(9,069)	-	-	711,682	481,176
聯營公司權益減值回撥													1,320	540
待出售物業減值														
回撥/(減值)													97	(6,511)
投資物業之公允價值淨增加	878,484	655,219	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	878,484	655,219
未分配之營運收入及費用													(50,362)	(45,815)
經營溢利													1,541,221	1,084,609
融資成本													(37,013)	(16,029)
應佔聯營公司溢利減虧損	308	273	(204)	540	5,103	2,224	112	(171)	-	-	-	-	5,319	2,866
所得稅													(301,909)	(213,292)
本年度溢利													1,207,618	858,154
分部資產	7,375,466	6,507,804	627,068	478,821	144,493	141,804	43,800	44,661	35,005	38,970	(6,638)	(8,955)	8,219,194	7,203,105
聯營公司權益	312	204	(13,641)	(11,989)	14,453	8,990	6,136	4,822	-	-	-	-	7,260	2,027
未分配資產													79,345	89,714
資產總值													8,305,799	7,294,846
分部負債	130,073	116,305	18,131	12,349	30,583	31,660	14,473	16,117	35,390	39,752	(6,638)	(8,955)	222,012	207,228
未分配負債													2,092,890	2,091,989
負債總額													2,314,902	2,299,217
本年度內產生的資本開支	3,476	6,922	17	84,832	3,836	11,183	3,706	29,157	1,671	1,728				
本年度折舊	17,620	17,544	678	2,040	11,744	10,958	4,993	3,474	896	524				

## 12 分部報告 (續)

### 地區分部

本集團的業務在三個主要的經濟環境中經營。除中華人民共和國和美國是物業發展及銷售的主要市場外，香港特別行政區是本集團所有業務的主要市場。

在呈述地區分部信息時，分部收入是以客戶的所在地為計算基準。分部資產及資本開支則以資產的所在地為計算基準。

	香港特別行政區		中華人民共和國		美國	
	二零零六 千元	二零零五 千元 (重列)	二零零六 千元	二零零五 千元 (重列)	二零零六 千元	二零零五 千元 (重列)
對外收入	<b>1,160,573</b>	1,052,254	<b>63,858</b>	66,026	<b>438,431</b>	243,866
分部資產	<b>7,120,220</b>	6,295,847	<b>559,827</b>	535,459	<b>545,785</b>	380,754
本年度內產生的資本開支	<b>12,018</b>	47,986	<b>671</b>	1,004	<b>17</b>	84,832

## 13 固定資產

### a) 本集團

	其他物業、傢俬、裝置及設備					
	投資物業 千元	酒店 千元	持作自用之 租賃土地 及樓宇 千元	*其他 千元	小計 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>						
於二零零五年四月一日						
— 以往呈報	6,329,933	2,121,837	18,865	889,875	3,030,577	9,360,510
— 前期調整	—	(1,990,715)	—	—	(1,990,715)	(1,990,715)
	<u>6,329,933</u>	<u>131,122</u>	<u>18,865</u>	<u>889,875</u>	<u>1,039,862</u>	<u>7,369,795</u>
— 已重列	6,329,933	131,122	18,865	889,875	1,039,862	7,369,795
添置	179	—	—	13,854	13,854	14,033
出售	(6,168)	—	—	(5,432)	(5,432)	(11,600)
匯率調整	9,389	—	—	1,486	1,486	10,875
重估盈餘	878,484	—	—	—	—	878,484
	<u>7,211,817</u>	<u>131,122</u>	<u>18,865</u>	<u>899,783</u>	<u>1,049,770</u>	<u>8,261,587</u>
<b>於二零零六年 三月三十一日</b>	<b><u>7,211,817</u></b>	<b><u>131,122</u></b>	<b><u>18,865</u></b>	<b><u>899,783</u></b>	<b><u>1,049,770</u></b>	<b><u>8,261,587</u></b>
<b>代表：</b>						
成本	—	131,122	18,865	899,783	1,049,770	1,049,770
二零零六年一估值	7,211,817	—	—	—	—	7,211,817
	<u>7,211,817</u>	<u>131,122</u>	<u>18,865</u>	<u>899,783</u>	<u>1,049,770</u>	<u>8,261,587</u>
<b>累積折舊：</b>						
於二零零五年四月一日						
— 以往呈報	—	—	8,324	720,698	729,022	729,022
— 前期調整	—	76,754	—	—	76,754	76,754
	<u>—</u>	<u>76,754</u>	<u>8,324</u>	<u>720,698</u>	<u>805,776</u>	<u>805,776</u>
— 已重列	—	76,754	8,324	720,698	805,776	805,776
本年度折舊	—	1,599	371	35,462	37,432	37,432
出售撥回	—	—	—	(5,068)	(5,068)	(5,068)
匯率調整	—	—	—	1,403	1,403	1,403
	<u>—</u>	<u>78,353</u>	<u>8,695</u>	<u>752,495</u>	<u>839,543</u>	<u>839,543</u>
<b>於二零零六年 三月三十一日</b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>78,353</u></b>	<b><u>8,695</u></b>	<b><u>752,495</u></b>	<b><u>839,543</u></b>	<b><u>839,543</u></b>
<b>賬面淨值：</b>						
<b>於二零零六年 三月三十一日</b>	<b><u>7,211,817</u></b>	<b><u>52,769</u></b>	<b><u>10,170</u></b>	<b><u>147,288</u></b>	<b><u>210,227</u></b>	<b><u>7,422,044</u></b>

\* 其他固定資產包括機器、傢俬、裝置及設備。

### 13 固定資產 (續)

#### a) 本集團 (續)

	其他物業、傢俬、裝置及設備					總計 千元
	投資物業 千元	酒店 千元	持作自用之 租賃土地 及樓宇 千元	*其他 千元	小計 千元	
<b>成本或估值：</b>						
於二零零四年四月一日						
— 以往呈報	5,730,812	2,021,640	18,466	841,973	2,882,079	8,612,891
— 前期調整	—	(1,890,518)	—	—	(1,890,518)	(1,890,518)
	<u>5,730,812</u>	<u>131,122</u>	<u>18,466</u>	<u>841,973</u>	<u>991,561</u>	<u>6,722,373</u>
— 已重列	5,730,812	131,122	18,466	841,973	991,561	6,722,373
添置	1,070	—	399	49,200	49,599	50,669
出售	(57,168)	—	—	(1,298)	(1,298)	(58,466)
重估盈餘	655,219	—	—	—	—	655,219
	<u>6,329,933</u>	<u>131,122</u>	<u>18,865</u>	<u>889,875</u>	<u>1,039,862</u>	<u>7,369,795</u>
於二零零五年 三月三十一日 (重列)	6,329,933	131,122	18,865	889,875	1,039,862	7,369,795
<b>代表：</b>						
成本 (重列)	—	131,122	18,865	889,875	1,039,862	1,039,862
二零零五年—估值 (重列)	6,329,933	—	—	—	—	6,329,933
	<u>6,329,933</u>	<u>131,122</u>	<u>18,865</u>	<u>889,875</u>	<u>1,039,862</u>	<u>7,369,795</u>
<b>累積折舊：</b>						
於二零零四年四月一日						
— 以往呈報	—	—	7,966	687,185	695,151	695,151
— 前期調整	—	75,155	—	—	75,155	75,155
	<u>—</u>	<u>75,155</u>	<u>7,966</u>	<u>687,185</u>	<u>770,306</u>	<u>770,306</u>
— 已重列	—	75,155	7,966	687,185	770,306	770,306
本年度折舊	—	1,599	358	34,735	36,692	36,692
出售撥回	—	—	—	(1,222)	(1,222)	(1,222)
	<u>—</u>	<u>76,754</u>	<u>8,324</u>	<u>720,698</u>	<u>805,776</u>	<u>805,776</u>
於二零零五年 三月三十一日 (重列)	—	76,754	8,324	720,698	805,776	805,776
<b>賬面淨值：</b>						
於二零零五年 三月三十一日 (重列)	6,329,933	54,368	10,541	169,177	234,086	6,564,019

\* 其他固定資產包括機器、傢俬、裝置及設備。

### 13 固定資產 (續)

#### b) 本公司

	其他物業、傢俬、裝置及設備				總計 千元
	投資物業 千元	持作自用之 租賃土地 及樓宇 千元	*其他 千元	小計 千元	
<b>成本或估值：</b>					
於二零零五年四月一日	108,992	260	129,603	129,863	238,855
添置	—	—	2,506	2,506	2,506
出售	—	—	(3,915)	(3,915)	(3,915)
重估盈餘	25,265	—	—	—	25,265
	<u>134,257</u>	<u>260</u>	<u>128,194</u>	<u>128,454</u>	<u>262,711</u>
<b>於二零零六年</b>					
三月三十一日	<u>134,257</u>	<u>260</u>	<u>128,194</u>	<u>128,454</u>	<u>262,711</u>
<b>代表：</b>					
成本	—	260	128,194	128,454	128,454
二零零六年一估值	134,257	—	—	—	134,257
	<u>134,257</u>	<u>260</u>	<u>128,194</u>	<u>128,454</u>	<u>262,711</u>
<b>累積折舊：</b>					
於二零零五年四月一日	—	199	117,171	117,370	117,370
本年度折舊	—	3	3,269	3,272	3,272
出售撥回	—	—	(3,894)	(3,894)	(3,894)
	<u>—</u>	<u>202</u>	<u>116,546</u>	<u>116,748</u>	<u>116,748</u>
<b>於二零零六年</b>					
三月三十一日	<u>—</u>	<u>202</u>	<u>116,546</u>	<u>116,748</u>	<u>116,748</u>
<b>賬面淨值：</b>					
<b>於二零零六年</b>					
三月三十一日	<u>134,257</u>	<u>58</u>	<u>11,648</u>	<u>11,706</u>	<u>145,963</u>

\* 其他固定資產包括機器、傢俬、裝置及設備。

### 13 固定資產 (續)

#### b) 本公司 (續)

	其他物業、傢俬、裝置及設備				總計 千元
	投資物業 千元	持作自用之 租賃土地 及樓宇 千元	*其他 千元	小計 千元	
<b>成本或估值：</b>					
於二零零四年四月一日	84,728	260	127,754	128,014	212,742
添置	—	—	2,045	2,045	2,045
出售	—	—	(196)	(196)	(196)
重估盈餘	24,264	—	—	—	24,264
	<u>108,992</u>	<u>260</u>	<u>129,603</u>	<u>129,863</u>	<u>238,855</u>
於二零零五年 三月三十一日	108,992	260	129,603	129,863	238,855
	<u>108,992</u>	<u>260</u>	<u>129,603</u>	<u>129,863</u>	<u>238,855</u>
<b>代表：</b>					
成本	—	260	129,603	129,863	129,863
二零零五年一估值	108,992	—	—	—	108,992
	<u>108,992</u>	<u>260</u>	<u>129,603</u>	<u>129,863</u>	<u>238,855</u>
<b>累積折舊：</b>					
於二零零四年四月一日	—	196	114,083	114,279	114,279
本年度折舊	—	3	3,271	3,274	3,274
出售撥回	—	—	(183)	(183)	(183)
	<u>—</u>	<u>199</u>	<u>117,171</u>	<u>117,370</u>	<u>117,370</u>
於二零零五年 三月三十一日	—	199	117,171	117,370	117,370
	<u>—</u>	<u>199</u>	<u>117,171</u>	<u>117,370</u>	<u>117,370</u>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零零五年 三月三十一日	108,992	61	12,432	12,493	121,485
	<u>108,992</u>	<u>61</u>	<u>12,432</u>	<u>12,493</u>	<u>121,485</u>

\* 其他固定資產包括機器、傢俬、裝置及設備。

### 13 固定資產 (續)

#### c) 物業成本或估值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 (重列) 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
位於香港之土地及樓宇：				
－長期租賃	123,909	115,909	145	145
－中期租賃	6,846,409	6,006,773	134,372	109,107
位於外地之土地及樓宇：				
－長期租賃	365,065	330,817	—	—
－中期租賃	26,200	26,200	—	—
－短期租賃	221	221	—	—
	<u>7,361,804</u>	<u>6,479,920</u>	<u>134,517</u>	<u>109,252</u>

- d) 本集團及本公司之投資物業已於二零零六年三月三十一日經獨立測量師行－戴德梁行(其部分員工為香港測量師學會資深會員，而且具備評估不同地區和不同種類物業之經驗)進行重估，該測量師行是以租金收入淨額並且考慮到物業市場潛在租金變化作為計算公開市值的評估基準。
- e) 本集團及本公司以經營租賃租出投資物業。這些租賃一般初步為期一年至十年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常會按年調整，以反映市場租金，並可能包含一些以租客銷售收入之不同百分比計算之或有租金。

本年度在綜合損益表中確認之總或有租金為5,994,000元(二零零五年：3,800,000元)。

- f) 本集團及本公司用作經營租賃的投資物業賬面總額分別為7,211,817,000元(二零零五年：6,329,933,000元)及134,257,000元(二零零五年：108,992,000元)。

所有經營租賃下持有之物業若符合投資物業之定義的，則劃歸為投資物業。

### 13 固定資產 (續)

g) 不可撤銷的經營租賃在日後應收的最低租賃付款總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
一年內	273,092	222,176	5,420	4,659
一年後但五年內	252,287	196,458	1,592	3,360
五年後	4,778	6,656	—	—
	<u>530,157</u>	<u>425,290</u>	<u>7,012</u>	<u>8,019</u>

本集團之酒店物業現時賬面淨值約為52,769,000元，並已於二零零六年三月三十一日經由獨立測量師行－戴德梁行(其部分員工為香港測量師學會資深會員)按公開市值重估。截至二零零六年三月三十一日，本集團酒店物業之公開市值為2,522,184,000元(二零零五年：2,121,837,000元)。該公開市值只作為參考用途，並未有在此財務報告中列賬。

### 14 附屬公司權益

	二零零六 千元	二零零五 千元
非上市股份－按成本	87,700	87,700
應收附屬公司賬款	3,825,954	3,794,877
應付附屬公司賬款	<u>(1,167,314)</u>	<u>(1,151,286)</u>
	2,746,340	2,731,291
減：減值虧損	<u>(473,857)</u>	<u>(497,859)</u>
	<u>2,272,483</u>	<u>2,233,432</u>

除了應收及應付之若干附屬公司款項經參照市場普遍之利率為附帶利息而款項分別為2,667,901,000元(二零零五年：2,630,440,000元)和18,927,000元(二零零五年：19,667,000元)外，應收及應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

#### 14 附屬公司權益 (續)

對本集團業績、資產或負債有重大影響之附屬公司詳情如下：

這些附屬公司均為附註1(c)所界定的受控制附屬公司，並已在本集團的財務報表中綜合計算。

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及 繳足之股本	股權百分比			主要業務
				集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬公司 擁有	
美好資源有限公司	香港	中華人民共和國	100元	100	—	100	物業租賃
志達建築工程有限公司	香港	中華人民共和國	10,000元	100	99	1	物業租賃
Contender Limited	香港	香港	200,000元	100	100	—	酒店及物業 租賃
東龍資源有限公司	香港	中華人民共和國	100元	100	—	100	物業租賃
宏國發展有限公司	香港	香港	10,000元	100	100	—	物業租賃
大城資源有限公司	香港	中華人民共和國	100元	100	—	100	物業租賃
高美企業有限公司	香港	香港	180,000元	94.4	94.4	—	物業租賃
夠好投資有限公司	香港	香港	2元	100	50	50	物業租賃
佳晴投資有限公司	香港	中華人民共和國	100,000元	100	—	100	物業銷售
Korngold Limited	香港	香港	2元	100	100	—	物業投資

#### 14 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及 繳足之股本	股權百分比			主要業務
				集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬公司 擁有	
Miramar Finance Limited	香港	香港	100,000元	100	100	—	財務
Miramar Group (Corporate Funding) Company Limited	香港	香港	1,000元	100	99	1	財務
美麗華酒店管理 有限公司	香港	香港	10,000元	100	100	—	餐飲食肆營運 及酒店管理
美麗華酒店(運通) 企業有限公司	香港	香港	10,000,000元	100	100	—	旅行社
The Pinesprop Limited	香港	香港	1,000元	100	100	—	物業投資
億萬全有限公司	香港	香港	10,000元	100	—	100	餐飲食肆營運
興和物業有限公司	香港	香港	10,000元	100	93	7	物業租賃
安德資源有限公司	香港	中華人民 共和國	100元	100	—	100	物業租賃
正信有限公司	香港	香港	200,000元	100	100	—	物業租賃
力盈資源有限公司	香港	中華人民 共和國	10,000元	70	—	100	物業租賃
翠亨邨茶寮有限公司	香港	香港	500,000元	100	100	—	餐飲食肆營運
華實投資有限公司	香港	香港	10,000元	100	100	—	物業租賃
裕衡投資有限公司	香港	香港	10,000元	100	100	—	物業投資

## 14 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及 繳足之股本	股權百分比			主要業務
				集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬公司 擁有	
~* 美利物業管理 (上海) 有限公司	中華人民 共和國	中華人民 共和國	5,000,000美元	100	—	100	物業租賃 及管理
Placer Holdings, Inc.	美國	美國	400,000美元	88	—	88	物業發展
^* 上海恒美酒店 管理有限公司	中華人民 共和國	中華人民 共和國	200,000美元	90	—	90	酒店管理
^* 上海上美置業 有限公司	中華人民 共和國	中華人民 共和國	13,000,000美元	51.4	—	68.6	物業發展

\* 畢馬威會計師事務所非此等附屬公司之法定核數師，而此等附屬公司之總資產淨值及總營業額分別約為相關綜合總值之5% (二零零五年(重列)：5%) 及2% (二零零五年：3%)。

~ 外資企業。

^ 中外合資經營企業。

## 15 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
非上市公司股份—按成本	—	—	250	250
應佔負債淨值	(7,462)	(12,158)	—	—
應收聯營公司賬款	13,780	14,523	19,740	22,553
予聯營公司貸款	79,590	79,630	—	—
	<b>85,908</b>	81,995	<b>19,990</b>	22,803
減：減值虧損	(78,648)	(79,968)	(19,103)	(21,863)
	<b>7,260</b>	2,027	<b>887</b>	940

應收聯營公司賬款及予聯營公司貸款均無抵押、免息及無固定還款期限。

下表只列示對本集團業績或資產有重大影響之聯營公司詳情，該等公司皆為非上市公司，其股本類別為普通股。

公司名稱	註冊地點	經營地點	股權百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬公司 擁有	
*北京恒美千式美味 餐飲娛樂有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	45	—	45	餐飲食肆營運
本利來有限公司	香港	香港	50	—	50	餐飲食肆營運
*金利怡國際有限公司	香港	中華人民共和國	49	—	49	物業銷售
*Mills International Limited	英屬處女群島	中華人民共和國	49	—	49	股份投資
*深圳海濤酒店有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	30	—	30	酒店營運

## 15 聯營公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	股權百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬公司 擁有	
* 蛇口南山翠亨邨飲食 服務有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	50	—	50	餐飲食肆營運
* 深圳南海酒店有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	25	—	25	酒店營運
宏佳物業有限公司	香港	中華人民共和國	50	—	50	股份投資

\* 畢馬威會計師事務所非此等聯營公司之法定核數師。

### 聯營公司財務資料概要

	資產 千元	負債 千元	權益 千元	收益 千元	溢利 千元
<b>二零零六年</b>					
聯營公司總計	364,486	(342,797)	21,689	142,241	20,732
集團之有效權益	<u>148,265</u>	<u>(155,727)</u>	<u>(7,462)</u>	<u>42,447</u>	<u>5,319</u>
<b>二零零五年</b>					
聯營公司總計	344,297	(341,530)	2,767	116,159	9,669
集團之有效權益	<u>143,529</u>	<u>(155,687)</u>	<u>(12,158)</u>	<u>32,685</u>	<u>2,866</u>

在一間聯營公司的資產負債表中，包括價值51,770,000元(二零零五年：57,155,000元)位於中華人民共和國的物業，該聯營公司現正為其物業辦理所需法律手續以獲取合法之業權。本集團擁有該聯營公司49%(二零零五年：49%)之股權。

## 16 可出售證券

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
非上市股份－按成本	313	313	—	—
香港上市股份	28,544	32,679	11,530	15,467
	<u>28,857</u>	<u>32,992</u>	<u>11,530</u>	<u>15,467</u>
上市證券之投資市值	<u>28,544</u>	<u>32,679</u>	<u>11,530</u>	<u>15,467</u>

## 17 作擔保存款

如附註25所列，於二零零五年三月三十一日之作擔保存款是作為對本集團一間海外附屬公司之銀行貸款之擔保抵押。

## 18 發展中物業

### 本集團

	位於外地之永久業權土地	
	二零零六 千元	二零零五 千元
<b>成本：</b>		
於四月一日	70,731	104,795
<b>本年度變動：</b>		
發展開支：		
－已資本化之借貸成本 (附註5(a))	195	755
－其他支出	266,967	83,539
出售	(152,342)	(118,358)
	<u>114,820</u>	<u>(34,064)</u>
<b>成本：</b>		
於三月三十一日	<u>185,551</u>	<u>70,731</u>

如附註25所列，上述發展中物業於二零零五年三月三十一日曾作為對本集團一間海外附屬公司之銀行備用信貸之抵押。

## 19 存貨

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 (重列) 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
消耗品	11,573	12,495	4,562	5,630
待出售物業	78,314	87,786	—	—
	<u>89,887</u>	<u>100,281</u>	<u>4,562</u>	<u>5,630</u>

待出售物業為78,314,000元(二零零五年(重列)：87,786,000元)已扣除一般準備，以求按成本或預計可變現淨值兩者中的較低者列示這些物業。

## 20 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
應收賬款	52,835	52,933	5,284	5,668
其他應收款項	51,043	111,207	6,766	5,908
	<u>103,878</u>	<u>164,140</u>	<u>12,050</u>	<u>11,576</u>

所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

於結算日之應收賬款及其他應收款項包括應收賬款(扣除呆壞賬減值虧損後)，其賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
逾期零至三個月	42,277	41,233	3,735	3,864
逾期超過三個月	10,558	11,700	1,549	1,804
	<u>52,835</u>	<u>52,933</u>	<u>5,284</u>	<u>5,668</u>

本集團之信貸政策於附註30列報。

## 21 限制現金

根據本集團旗下一間海外附屬公司與第三者所簽訂之一份合同，本集團需要為該海外附屬公司擁有之發展中物業存入資金至一個要符合指定條件才能使用之賬戶。

截至二零零六年三月三十一日的限制現金預期於一年內運用。

## 22 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
銀行及其他財務機構存款	325,283	139,512	—	—
銀行存款及現金	125,942	154,855	9,111	4,933
	<u>451,225</u>	<u>294,367</u>	<u>9,111</u>	<u>4,933</u>

## 23 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元 (重列)	二零零六 千元	二零零五 千元
應付賬款	42,200	50,373	18,709	19,706
其他應付款項	101,849	105,691	21,065	21,915
應付附屬公司之少數股東款項	160,448	167,220	—	—
	<u>304,497</u>	<u>323,284</u>	<u>39,774</u>	<u>41,621</u>

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還。

應付附屬公司之少數股東款項均無抵押，免息及無固定還款期限。

於結算日之應付賬款及其他應付款項包括應付賬款，其賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
三個月內或要求時償還	39,035	42,464	18,709	18,942
三個月以上至六個月內償還	3,165	7,909	—	764
	<u>42,200</u>	<u>50,373</u>	<u>18,709</u>	<u>19,706</u>

## 24 非流動帶息借款

	本集團	
	二零零六 千元	二零零五 千元
須在五年內全數償還之有抵押銀行貸款	—	55,673
須在五年內全數償還之無抵押銀行貸款	<b>821,000</b>	916,000
	<b>821,000</b>	971,673
減：已列入流動負債中須在一年內部份償還之銀行貸款及透支	<b>(125,000)</b>	(146,673)
	<b>696,000</b>	825,000

## 25 銀行貸款及透支

於二零零六年三月三十一日，銀行貸款及透支之償還期如下：

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
一年內或要求時償還	<b>125,357</b>	146,771	—	86
一年內以上至兩年內	—	155,000	—	—
兩年內以上至五年內	<b>696,000</b>	670,000	—	—
	<b>696,000</b>	825,000	—	—
	<b>821,357</b>	971,771	—	86

## 25 銀行貸款及透支

於二零零六年三月三十一日，銀行貸款及透支情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
無抵押銀行透支	357	98	—	86
銀行貸款				
— 抵押	—	55,673	—	—
— 無抵押	821,000	916,000	—	—
	<u>821,357</u>	<u>971,771</u>	<u>—</u>	<u>86</u>

於二零零五年三月三十一日，一間海外附屬公司的銀行備用信貸是以它們的賬面總額為70,731,000元的發展中物業，以及總值38,675,000元之擔保存款以第一浮動抵押形式作出擔保抵押。於二零零五年三月三十一日，為數56,230,000元的銀行備用信貸其中55,673,000元已經動用。於二零零六年三月三十一日，已償還所有已經動用之貸款及已解除該發展中物業或擔保存款之抵押責任。

銀行貸款的利息支出是以市場上普遍之利率計算。

## 26 遞延負債

於資產負債表結算日，遞延負債內反映了租賃年期超過一年之經營租賃物業所收取之須退還租賃按金。

## 27 資產負債表內所列稅項

### a) 資產負債表內所示之本期稅項為：

i)

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
本年度香港所得稅準備	<b>50,303</b>	48,220	<b>5,106</b>	23
已付暫繳所得稅	<b>(36,515)</b>	(30,533)	—	(453)
	<b>13,788</b>	17,687	<b>5,106</b>	(430)
以往年度所得稅準備結餘	<b>(158)</b>	(461)	—	—
應付海外稅項／(可收回)	<b>9,174</b>	(24,117)	—	—
應付稅項／(可收回)	<b>22,804</b>	(6,891)	<b>5,106</b>	(430)

應付稅項預期不會多於一年後支付。

ii)

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
應付稅項	<b>22,804</b>	19,041	<b>5,106</b>	—
可收回稅項	—	(25,932)	—	(430)
	<b>22,804</b>	(6,891)	<b>5,106</b>	(430)

## 27 資產負債表內所列稅項 (續)

### b) 已確認遞延稅項資產和負債：

#### i) 本集團

已在綜合資產負債表確認的遞延所得稅(資產)／負債的組成部分和本年度變動如下：

來自下列各項 的遞延稅項：	超過 相關折舊的 折舊免稅額 千元	物業重估 千元	稅項虧損 所帶來之 未來收益 千元	其他 千元	總額 千元
於二零零四年四月一日					
— 以往呈報	57,045	22,369	—	—	79,414
— 前期調整	—	673,035	—	—	673,035
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
— 已重列	57,045	695,404	—	—	752,449
在綜合損益表列支／(計入)	8,369	111,694	(1,433)	—	118,630
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零五年 三月三十一日(重列)	65,414	807,098	(1,433)	—	871,079
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於二零零五年四月一日					
— 以往呈報	65,414	45,428	(1,433)	—	109,409
— 前期調整	—	761,670	—	—	761,670
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
— 已重列	65,414	807,098	(1,433)	—	871,079
在綜合損益表(計入)／列支	(8,550)	157,244	219	(13,066)	135,847
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>於二零零六年三月三十一日</b>	<b>56,864</b>	<b>964,342</b>	<b>(1,214)</b>	<b>(13,066)</b>	<b>1,006,926</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

27 資產負債表內所列稅項 (續)

b) 已確認遞延稅項資產和負債：(續)

ii) 本公司

已在資產負債表確認的遞延稅負債的組成部分和本年度變動如下：

來自下列各項 的遞延稅項：	超過 相關折舊的 折舊免稅額 千元	物業重估 千元	總額 千元
於二零零四年四月一日			
— 以往呈報	2,199	—	2,199
— 前期調整	—	978	978
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
— 已重列 在損益表列支	2,199 431	978 4,246	3,177 4,677
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零五年三月三十一日 (重列)	<u>2,630</u>	<u>5,224</u>	<u>7,854</u>
於二零零五年四月一日			
— 以往呈報	2,630	—	2,630
— 前期調整	—	5,224	5,224
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
— 已重列 在損益表列支	2,630 493	5,224 4,421	7,854 4,914
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	<u>3,123</u>	<u>9,645</u>	<u>12,768</u>

27 資產負債表內所列稅項 (續)

b) 已確認遞延稅項資產和負債：(續)

iii)

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 (重列) 千元	二零零六 千元	二零零五 (重列) 千元
在資產負債表確認的 遞延稅項資產淨值	(17,050)	(1,357)	—	—
在資產負債表確認的 遞延稅項負債淨值	<u>1,023,976</u>	<u>872,436</u>	<u>12,768</u>	<u>7,854</u>
	<u><u>1,006,926</u></u>	<u><u>871,079</u></u>	<u><u>12,768</u></u>	<u><u>7,854</u></u>

c) 未確認的遞延所得稅資產

於二零零六年三月三十一日，由於可用作抵扣資產之未來稅務溢利數額未能確定，本集團尚未確認97,897,000元(二零零五年：150,666,000元)的可抵扣累計虧損有關的遞延資產29,803,000元(二零零五年：38,532,000元)。

稅項虧損可與隨後年度之應課稅溢利相抵銷，於該等虧損產生年度起計五年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。

## 28 退休金計劃

本集團為本地及海外地區的員工設立了不同界定利益和界定供款退休計劃。該等計劃之資產以基金持有，共由獨立受托人管理。根據職業退休計劃條例和強制性公積金條例，此退休計劃已在香港登記。大部份在香港以外受聘的員工，乃適當地安排當地退休計劃。

以下退休金計劃由本集團設立：

### a) 界定利益退休計劃

界定利益計劃是為於一九六九年一月一日前加入本公司之員工所提供之退休賞金福利。本年度並無款項記入損益表內(二零零五年：無)。

最近期之精算估值乃由華信惠悅顧問有限公司(其部份僱員乃精算師學會資深會員)於二零零六年三月三十一日採用預期累積福利單位法進行。於二零零六年三月三十一日精算盈餘評估結果約350萬元。此評估之主要假設包括每年投資回報率為3%、薪金增長為3%及折扣率4.25%。

依照該計劃之財務報表，於二零零六年三月三十一日之資產市值為560萬元，足以全數應付以償還比率267%計算之既定負債總額。負債總額之精算現值為210萬元。董事認為該計劃之盈餘為350萬元，足以全數應付其未兌現之既定負債及對本集團並無重大影響，故此不將其確認在本年度之損益表內。

### b) 界定供款退休計劃及強積金計劃

於二零零零年十二月一日前完成試用期之員工均有資格參加界定供款計劃，參與計劃之員工及本集團均須按員工實際基本薪金之若干百分比對計劃作出供款。

界定供款計劃之員工可有一次性之選擇權，決定轉為強積金計劃或保留現時之計劃。根據強制性公積金法例所規定，在強積金計劃下本集團及其員工各自須向該計劃作出相當於僱員有關入息5%之強制性供款。僱員及僱主之供款受有關入息上限為每月20,000元所限制。

本年度集團於界定供款計劃及強積金計劃之供款達1,050萬元(二零零五年：870萬元)，並已列入綜合損益表內。沒收之供款可用於遞減集團於此計劃之供款，本年度約20萬元(二零零五年：30萬元)之沒收供款已作此用途。於結算日，並無未用之沒收供款可遞減將來應付之供款(二零零五年：無)。

## 29 權益總額

### a) 本集團

	股本	股本溢價	資本儲備	外匯儲備	普通儲備	投資物業 重估儲備	投資 重估儲備	保留溢利	總計	少數股東 權益	總權益
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零四年四月一日											
- 以往呈報	404,062	287,628	1,749,000	3,772	304,827	3,858,242	(33,981)	403,834	6,977,384	(1,934)	6,975,450
- 有關前期調整：											
- 香港會計準則第四十號	-	-	-	-	-	(3,858,242)	-	3,185,301	(672,941)	(94)	(673,035)
- 香港詮釋第二號	-	-	(1,898,316)	-	-	-	-	(67,357)	(1,965,673)	-	(1,965,673)
- 香港會計準則第十七號	-	-	-	-	-	-	-	(386)	(386)	(366)	(752)
- 已重列	404,062	287,628	(149,316)	3,772	304,827	-	(33,981)	3,521,392	4,338,384	(2,394)	4,335,990
本年度內批准屬於上一年度											
之股息 (附註 10(b))	-	-	-	-	-	-	-	(115,446)	(115,446)	-	(115,446)
折算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	637	-	-	-	-	637	1,096	1,733
在出售可出售證券時轉往損益表	-	-	-	-	-	-	1,783	-	1,783	-	1,783
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	846,138	846,138	12,016	858,154
本年度已宣派股息 (附註 10(a))	-	-	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)	-	(86,585)
於二零零五年三月三十一日 (重列)	404,062	287,628	(149,316)	4,409	304,827	-	(32,198)	4,165,499	4,984,911	10,718	4,995,629

## 29 權益總額 (續)

### a) 本集團 (續)

	股本	股本溢價	資本儲備	外匯儲備	普通儲備	投資物業 重估儲備	投資 重估儲備	保留溢利	總計	少數股東 權益	總權益
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零五年四月一日											
- 以往呈報	404,062	287,628	1,849,197	4,409	304,827	4,473,885	(32,198)	522,538	7,814,348	11,240	7,825,588
- 有關前期調整：											
- 香港會計準則第四十號	-	-	-	-	-	(4,473,885)	-	3,712,338	(761,547)	(123)	(761,670)
- 香港詮釋第二號	-	-	(1,998,513)	-	-	-	-	(68,956)	(2,067,469)	-	(2,067,469)
- 香港會計準則第十七號	-	-	-	-	-	-	-	(421)	(421)	(399)	(820)
- 已重列	404,062	287,628	(149,316)	4,409	304,827	-	(32,198)	4,165,499	4,984,911	10,718	4,995,629
本年度內批准屬於上一年度 之股息 (附註10(b))	-	-	-	-	-	-	-	(126,991)	(126,991)	-	(126,991)
重新分類	-	-	48,535	-	-	-	-	(48,535)	-	-	-
折算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	5,635	-	-	-	-	5,635	2,291	7,926
在出售可出售證券時轉往損益表	-	-	-	-	-	-	(6,700)	-	(6,700)	-	(6,700)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,169,432	1,169,432	38,186	1,207,618
本年度已宣派股息 (附註10(a))	-	-	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)	-	(86,585)
於二零零六年三月三十一日	404,062	287,628	(100,781)	10,044	304,827	-	(38,898)	5,072,820	5,939,702	51,195	5,990,897

## 29 權益總額 (續)

### b) 本公司

	股本 千元	股本溢價 千元	資本儲備 千元	普通儲備 千元	投資物業 重估儲備 千元	投資 重估儲備 千元	保留溢利 千元	總計 千元
於二零零四年四月一日								
— 以往呈報	404,062	287,628	1,019,874	300,000	5,588	(15,665)	343,049	2,344,536
— 有關前期調整之香港會計準則第四十號	—	—	—	—	(5,588)	—	4,610	(978)
— 已重列	404,062	287,628	1,019,874	300,000	—	(15,665)	347,659	2,343,558
本年度內批准屬於上一年度 之股息 (附註10(b))	—	—	—	—	—	—	(115,446)	(115,446)
在出售可出售證券時轉往損益表	—	—	—	—	—	844	—	844
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	199,648	199,648
本年度已宣派股息 (附註10(a))	—	—	—	—	—	—	(86,585)	(86,585)
於二零零五年三月三十一日 (重列)	<u>404,062</u>	<u>287,628</u>	<u>1,019,874</u>	<u>300,000</u>	<u>—</u>	<u>(14,821)</u>	<u>345,276</u>	<u>2,342,019</u>
於二零零五年四月一日								
— 以往呈報	404,062	287,628	1,019,874	300,000	29,852	(14,821)	320,648	2,347,243
— 有關前期調整之香港會計準則第四十號	—	—	—	—	(29,852)	—	24,628	(5,224)
— 已重列	404,062	287,628	1,019,874	300,000	—	(14,821)	345,276	2,342,019
本年度內批准屬於上一年度 之股息 (附註10(b))	—	—	—	—	—	—	(126,991)	(126,991)
在出售可買賣證券時轉往損益表	—	—	—	—	—	(3,937)	—	(3,937)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	271,943	271,943
本年度已宣派股息 (附註10(a))	—	—	—	—	—	—	(86,585)	(86,585)
於二零零六年三月三十一日	<u>404,062</u>	<u>287,628</u>	<u>1,019,874</u>	<u>300,000</u>	<u>—</u>	<u>(18,758)</u>	<u>403,643</u>	<u>2,396,449</u>

## 29 權益總額 (續)

### c) 股本

	二零零六		二零零五	
	股份數量	千元	股份數量	千元
法定股本：				
普通股每股七角	<u>700,000,000</u>	<u>490,000</u>	<u>700,000,000</u>	<u>490,000</u>
已發行及繳足股本：				
普通股每股七角	<u>577,231,252</u>	<u>404,062</u>	<u>577,231,252</u>	<u>404,062</u>

### d) 儲備的性質及用途

#### i) 本集團

股份溢價賬的應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

資本儲備表示在二零零一年一月一日之前，從收購附屬公司及聯營公司所產生之正商譽，於產生時直接計入權益內。

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表之所有外幣滙兌差額。該儲備乃根據附註1(t)所載會計政策處理。

投資重估儲備包括於結算日的可供出售證券之累計改變公允值和採用的會計政策處理在附註1(f)。

於二零零六年三月三十一日應佔聯營公司之累計虧損為35,387,000元(二零零五年：40,083,000元)。

## 29 權益總額 (續)

### d) 儲備的性質及用途 (續)

#### ii) 本公司

股份溢價賬的應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

投資重估儲備包括於結算日的可供出售證券之累計改變公允值和採用的會計政策處理在附註1(f)。

資本儲備及普通儲備的應用是根據公司章程第117條之細則處理。

根據香港《公司條例》第79B條計算，本公司於二零零六年三月三十一日之可分配儲備為658,171,000元(二零零五年：620,648,000元)。

董事於結算日後建議分派末期股息每股24仙(二零零五年：每股22仙)，合共138,536,000元(二零零五年：126,991,000元)。這些股息於結算日尚未確認為負債。

## 30 金融工具

信貸、流動資金、利率及外匯面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。如下文所述，該等風險由本集團之財務管理政策與實務所限制。

### a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要歸因於應收賬款及其他應收款項。管理層備有信貸政策，而該等信貸面對之風險持續受到監控。當客戶要求信貸超出若干金額，則會對該客戶作出信貸評估。應收未收之賬款從單據發出七天至六十天內到期。超過六十天欠款之債務人在給予任何信貸前通常被要求清償所有欠款。正常情況下，本集團並無向客戶獲取擔保。

信貸所面對最大之風險以資產負債表之每一財務資產之賬面值為限。集團並無重大的信貸風險。

### b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中於總部。本集團之政策是按時監控現時及預期流動資金需要以確保本集團能維持充足現金儲備及維持足夠主要金融機關之信貸額度預備以應付其於短期及長期之流動資金需要。

## 30 金融工具 (續)

### c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自帶息借款的利率轉變。下表列示帶息財務資產及帶息財務負債於結算日及其重新定價期間或到期日(以較早者為準的實際息率)：

	二零零六		
	浮動／固定	實際利率 (%)	一年內 千元
現金及銀行結存	浮動	0% - 4.36%	125,942
現金及銀行結存	固定	0.44% - 4.00%	325,283
帶息借款的流動部份	浮動	1.90% - 4.97%	(821,000)
	二零零五		
	浮動／固定	實際利率 (%)	一年內 千元
現金及銀行結存	浮動	0% - 2.22%	154,855
現金及銀行結存	固定	0.44% - 2.60%	139,512
帶息借款的流動部份	浮動	0.47% - 2.88%	(971,673)

### d) 外匯風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，現金流亦大部份以港幣為本位。

本集團的外幣風險主要來自其直接在中國及美國的物業發展及投資。如適當及符合成本效益時，集團會參考該投資的將來美元或人民幣融資要求及有關回報，以美元或人民幣借款作融資。

### e) 公允價值

所有金融工具之賬面值於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日與其公允價值並無重大差異。

### 31 資本承擔

於二零零六年三月三十一日未在財務報表內提撥之資本承擔如下：

	本集團	
	二零零六 千元	二零零五 千元
已訂約：		
— 與物業有關之預期開支	5,596	21,442
已授權但未訂約	1,804	1,500
	<u>7,400</u>	<u>22,942</u>

### 32 經營租賃承擔

於二零零六年三月三十一日，根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款額總數如下：

	本集團		本公司	
	二零零六 千元	二零零五 千元	二零零六 千元	二零零五 千元
一年內	9,306	12,049	585	3,508
一年以上至五年內	24,784	25,093	—	585
五年後	13,166	18,975	—	—
	<u>47,256</u>	<u>56,117</u>	<u>585</u>	<u>4,093</u>

本集團以經營租賃方式租入數個物業，這些租賃一般初步為期一年至九年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常會逐年遞增以反映市場租金。

### 33 或有負債

於二零零六年三月三十一日，有以下之或有負債：

- 本公司為若干全資附屬公司已使用之銀行額度向銀行作出金額為821,000,000元(二零零五年：916,000,000元)之擔保。
- 本集團屬下一間聯營公司與一間銀行簽署保證書，為向該聯營公司購買物業之買家於該銀行所取得之按揭貸款作出擔保。本集團於二零零六年三月三十一日所佔之有關或有負債為零元(二零零五年：469,000元)。

### 34 有關連人士的重大交易

- a) 本集團支付1,362,000元(二零零五年：1,900,000元)給一個主要股東之附屬公司，作為提供物業代理服務予本集團在香港之投資物業，該費用是以本集團之投資物業於本年度所收取總租金收入之若干百分比計算。

本集團之旅遊部提供代理服務予其主要股東之若干附屬公司及聯營公司，包括代訂機票、酒店住房及租車服務，條款與提供給其他顧客相若。本年度從這些公司收取之服務費合共13,886,000元(二零零五年：12,518,000元)。

於結算日應付該等公司款項為4,130,000元(二零零五年：2,594,000元)。

本集團之旅遊部接受其主要股東之一間聯營公司提供之代理服務，包括代訂機票及酒店住房服務，條款與接受其他供應商相若。本年度已付該聯營公司之服務費合共為179,000元(二零零五年：240,000元)，於結算日應付該聯營公司款項為32,000元(二零零五年：42,000元)。

- b) 本集團去年度接受一間聯營公司為本集團於香港之酒店業務提供酒店管理服務，管理費以本集團香港酒店業務總收入之3%計算1,230,000元。於結算日應收該聯營公司款項為2,367,000元(二零零五年：2,447,000元)。
- c) 本集團為若干於中華人民共和國及香港經營酒店業務之聯營公司提供酒店管理服務，管理費以聯營公司本年度收入之若干百分比計算，本年度之管理費收入合共4,798,000元(二零零五年：3,222,000元)。於結算日淨應收該等聯營公司款項為8,089,000元(二零零五年：5,337,000元)。
- d) 本公司於本年度沒有收取聯營公司之管理費(二零零五年：550,000元)，作為提供一般及行政服務予該聯營公司，費用按工作時數計算。於結算日該聯營公司並沒有結欠任何款項(二零零五年：無)。
- e) 本公司及其全資附屬公司於本年度向若干聯營公司提供27,000元(二零零五年：收回4,000元)貸款。該等貸款乃無抵押、免息及可隨時要求償還。於結算日應收該等聯營公司款項為22,096,000元(二零零五年：22,069,000元)。
- f) 本集團與其主要股東之一間附屬公司已訂立租約，該公司租用本集團位於香港之物業，該租約之商業條款與提供給其他租戶之條款相若。本年度所收取之租金及大廈管理費合共1,435,000元(二零零五年：3,518,000元)。於結算日應收該公司款項為3,000元(二零零五年：1,291,000元)。

### 34 有關連人士的重大交易 (續)

- g) 本集團與其主要股東其中一聯營公司已訂立一份租約，租用國際金融中心商場第3層3101-3107室，全年需要繳付租金及大廈管理費共9,336,000元(二零零五年：5,479,000元)，或有租金1,078,000元(二零零五年：81,000元)，於結算日沒有應付該聯營公司(二零零五年：690,000元)。該等交易被視為與關連人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。
- h) 如附註33所披露，本公司向銀行作出擔保，而作為銀行能向一間聯營公司提供銀行備用信貸。
- i) 在本年度，本集團董事及主要管理人員酬金為港幣11,255,000元(二零零五：10,106,000元)詳情載於附註7及8。薪酬委員會考慮個別表現，責任和市場趨勢來決定董事及高級管理人員的酬金。

### 35 結算日後事項

於結算日後，董事建議派發末期股息，詳情請參閱附註10。

### 36 比較數字

若干比較數字已重新分類及調整，以符合現時之會計政策。有關詳情已披露於附註2。

### 37 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素

在應用附註1所述之本集團會計政策時，管理層已作出以下會對財務報告內已確認金額構成重大影響之判斷。

#### 投資物業估值

投資物業經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按本身公開市場價值於資產負債表內列賬。公開市場價值由獨立合資格估值師按年評估。

投資物業之公允值反映現在的租賃及根據現行市場條件的未來租賃租金收入計算。按相似的基準，有關公允值亦反映預期相關投資物業的現金流出。

#### 固定資產折舊年期之估計

於二零零六年三月三十一日，本集團固定資產 (投資物業除外) 之賬面淨值為210,227,000元 (二零零五年 (重列) : 234,086,000元)。本集團其他固定資產的折舊政策已刊載於附錄1(h)，估計可使用年期反映董事對本集團計劃自使用本集團資產獲得未來經濟利益之年期作出之估計。

#### 評估發展中物業及代出售物業的撥備

管理層採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告，釐定發展中物業及代出售物業的可化現淨值。

管理層對發展中物業及代出售物業的可化現淨值估計是根據近期附近銷售交易及其有關銷售費用，從而計算出預期的銷售價值。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

**38 已頒佈截至二零零六年三月三十一日止年度會計期間尚未生效的修訂、新訂準則或詮釋可能帶來的影響**

截至財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下修訂、新準則及詮釋，因在二零零六年三月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。

	<b>於以下日期或其後 開始的會計期間適用</b>
國際財務報告解釋公告第4號「確定一項協議是否包含租賃」	二零零六年一月一日
香港會計準則第十九號「僱員福利」(修訂) 「精算損益、集團計劃及披露」	二零零六年一月一日
因香港二零零五年《公司(修訂)條例》而對以下各項進行的修訂	
— 香港會計準則第一號「財務報表與呈報」	二零零六年一月一日
— 香港會計準則第二十七號「綜合與個別財務報表」	二零零六年一月一日
— 香港財務報告準則第三號「業務合併」	二零零六年一月一日
香港財務報告準則第七號「金融工具：披露」	二零零七年一月一日
香港會計準則第一號「財務報表與呈報」(修訂)「資本披露」	二零零七年一月一日

此外，香港二零零五年《公司(修訂)條例》已於二零零五年十二月一日生效，並將於二零零六年四月一日首次適用於本集團的財務報表。

本集團現正評估預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間的影響。到目前為止，本集團認為其採納對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。