

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港會計師公會頒佈之所有適用之各香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋之統稱)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定編製。本財務報表亦已符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)披露之規定。本集團所採納之重大會計政策摘要載列於下文。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則，該等準則於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效或可供提早採納。有關對本財務報表內所反映之本期間及過往會計期間首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則所導致之會計政策變動，已載列於附註2。

(b) 財務報表之編製基準

截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)以及本集團所持有各聯營公司及共同控制實體之權益。

除以下會計政策所述者外，本財務報表乃以歷史成本作為編製基準。

為符合香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出影響會計政策之應用，以及資產、負債、收入及支出之呈報數額之判斷、估計及假設。這些估計及相關假設乃根據以往經驗及多項因應當時情況認為合理之其他因素而作出，其結果構成在無法依循其他途徑輕易得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果或會有別於該等估計。

管理層會按持續基準審議各項估計及相關假設。如果會計估計之變動只是影響該期間，會計估計之變動影響便會在該期間內確認；如果變動對當前及未來期間均有影響，則在作出影響之期間及未來期間確認。

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之判斷及估計，載列於附註38。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司及受控制公司

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之公司。如果本集團有權直接或間接監控附屬公司之財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則該附屬公司便會被視為受控制。

由受控制開始當日起至受控制終止當日止於受控制附屬公司之投資均在綜合財務報表中綜合計算。

集團內部往來之餘額及集團內部交易及其產生之未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示出現減值情況。

於結算日之少數股東權益是指股權中不是由本公司直接或間接透過附屬公司擁有之附屬公司資產淨值部份；這些權益在綜合資產負債表及權益變動表之權益項目中，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。少數股東所佔本集團本年度業績之權益，會按照本年度損益總額在少數股東權益與本公司股權持有人權益之間作出分配，在綜合收益表中列示。

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司之少數股東權益，則超額部份及任何進一步之少數股東應佔虧損均於本集團之權益扣除，惟少數股東須承擔具約束力之責任及其能夠作出額外投資抵償虧損則作別論。倘該附屬公司其後持續溢利，所有溢利均會分配予本集團，直至已收回以往由本集團承擔之少數股東應佔虧損為止。

在本公司資產負債表中所示之附屬公司之投資，是按成本減任何減值虧損(見附註1(k))後入賬。

(d) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司乃指本集團對其管理層有重大影響力(包括參與財務及經營決策)，但並非控制或共同控制。

共同控制實體乃一間由本集團與其他人士按一項合約性安排而經營之公司，而在該項合約性安排下，本集團與一名或多名其他人士對該公司之經濟活動共同行使控制權。

於聯營公司或共同控制實體之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或共同控制實體淨資產在收購後之變動作出調整。綜合收益表涵蓋年內本集團所佔聯營公司及共同控制實體之收購後除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司及共同控制實體投資有關之任何商譽減值虧損(見附註1(e)及(k))。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(d) 聯營公司及共同控制實體(續)

當本集團對聯營公司或共同控制實體承擔之虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或共同控制實體作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或共同控制實體所佔權益是以按照權益法計算投資之賬面值，以及實質上構成本集團在聯營公司或共同控制實體之部份投資淨額之長期權益。

本集團與其聯營公司及共同控制實體間交易所產生之未變現損益，均按本集團於該聯營公司或共同控制實體所佔之權益比率抵銷；但假如未變現虧損是由已轉讓資產減值而產生，則這些未變現虧損會即時在綜合收益表確認。

(e) 商譽

商譽是指企業合併或於聯營公司或共同控制實體之投資成本超過本集團在被收購方之可識別之資產、負債及或有負債之公平價值淨額中所佔之部份。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並每年進行減值測試(見附註1(k))。就聯營公司或共同控制實體來說，商譽之賬面值會計入所佔聯營公司或共同控制實體權益之賬面值中。

本集團在所收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額中擁有之權益，超過業務合併成本或於聯營公司或共同控制實體之投資部份，其差額會即時在綜合收益表確認。

於年內出售現金產生單位、聯營公司或共同控制實體時，任何應佔購入商譽數額均包括在出售損益內。

(f) 於股本證券之其他投資

本集團及本公司有關股本證券投資(於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資除外)之政策如下：

持作買賣證券投資劃分為流動資產，並初步以公平值列賬。本集團會在每個結算日重新計量公平值，由此產生之任何收益或虧損均在收益表確認。

投資乃於本集團或本公司承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(g) 投資物業

投資物業乃指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或以租約權益(見附註1(j))持有之土地及／或建築物。投資物業包括就尚未確定未來用途而持有之土地。

投資物業按公平值記入資產負債表。投資物業公平值之變動，或棄用或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在收益表確認。投資物業之租金收入按附註1(v)(i)所述方式入賬。

倘本集團以經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益按單項物業基準歸類為投資物業。歸類為投資物業之任何物業權益視作以融資租約(見附註1(j))持有之權益入賬，而其適用之會計政策亦與以融資租約出租之其他投資物業相同。租約付款按附註1(j)所述方式入賬。

(h) 機器及設備

機器及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(k))後列賬。

因棄用或出售機器及設備而產生之盈虧，按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並於棄用或出售當日在收益表確認。

折舊乃按其估計使用年期以直線法按下列年率撇銷機器及設備之成本減其預計殘值(如有)，計算方法如下：

— 汽車	5年
— 傢具、裝置及其他固定資產	3至5年

資產之使用年期及其殘值(如有)均每年進行審閱。

(i) 無形資產

本集團所收購之無形資產以成本減累計攤銷(除非預計使用年期為無年限)及減值虧損(見附註1(k))記入資產負債表。使用年期為無年限之無形資產以成本減累計減值虧損入賬並每年進行減值測試(見附註1(k))。

無形資產之使用年期倘被視為無年限，則每年進行審閱。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產

(i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃持有之資產，倘租賃使所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，有關資產歸類為以融資租賃持有之資產；倘租賃不會使所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則歸類為經營租賃，惟以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業，應按照單項物業基準歸類為投資物業，倘資產劃歸為投資物業，則視作以融資租賃持有之資產入賬(見附註1(g))。

(ii) 經營租賃開支

當本集團使用經營租賃資產時，除非可選擇另一個能更清楚地反映租賃資產所得利益之基準，否則有關租賃支出將按租約年期所涵蓋之會計期間，以等額分期在收益表扣除。

(k) 資產減值

(i) 應收款項減值

在每個結算日審閱按成本或攤銷成本入賬之流動與非流動應收款項，以確定是否有客觀減值證據。如有任何此類證據存在，便會以下方式釐定及確認減值虧損：

- 就以成本列賬之流動應收款項而言，減值虧損乃以應收款項賬面值與以同類金融資產按當時市場回報率折讓至現值(如果折讓會造成重大影響)之估計未來現金流量之間的差額計算。倘流動應收款項之減值虧損在其後之期間減少，則應轉回減值虧損。
- 就以成本列賬之金融資產而言，減值虧損乃以該資產賬面值與以原實際利率(即於初次確認該等資產時之實際利率)折讓之估計未來現金流量現值之間的差額計量。

倘於其後期間減值虧損減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則應通過收益表轉回減值虧損。減值虧損之轉回不應使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

在每個結算日審閱內部及外來之資料，以確定下列資產有否出現減值跡象，或(除與商譽有關外)以往確認之減值虧損不復存在或已經減少：

- 機器及設備；
- 無形資產；
- 於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資；及
- 商譽。

如有減值跡象存在，便會估計該項資產之可收回數額。此外，對於商譽及使用年期為無年限之無形資產，無論是否存在減值跡象，均應每年對其可收回數額進行估計。

— 計算可收回數額

資產之可收回數額以其售價淨值及使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應反映市場當時所評估之貨幣時間價值及該資產之獨有風險。倘資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當一項資產或其所屬現金產生單位之賬面數額高於其可收回數額時，減值虧損便在收益表確認。就現金產生單位確認之減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位(或該組單位)之任何商譽之賬面金額，然後按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產之賬面金額；但資產之賬面值不得減少至低於其個別公平值減去出售成本後所得數額或其使用價值(如可釐定)。

— 減值虧損轉回

就資產(商譽以外)而言，倘若用以釐定可收回數額之估計發生有利好變化，便會將減值虧損轉回。有關商譽之減值虧損不予轉回。

所轉回之減值虧損乃假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定之資產賬面金額為限。所轉回之減值虧損在確認轉回之年度內計入收益表。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損(見附註1(k))入賬；惟應收款項倘屬向關連人士提供之免息及無固定還款期貸款或其貼現並無重大影響者則除外。在此情況下，應收款項按成本減呆壞賬減值虧損(見附註1(k))入賬。

(m) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本乃按特定識別成本程式計算，並包括所有購買成本、轉換成本及其他將存貨帶至其目前地點及狀況所產生之其他成本。

可變現淨值指估計售價減出售該物業所需之成本。

持作出售物業售出後，該等物業之賬面值於確認有關收益期間內確認為開支。任何將物業撇減至可變現淨值之撇減金額及物業之所有虧損，均於撇減或出現虧損期間內確認為開支。物業撇減之任何轉回金額，於作出轉回期間按已確認為開支之物業數額減項確認。

(n) 可換股票據

如已發行股份之數量不會隨公平值變動而改變，則可供持有人選擇轉換為股本之可轉換票據乃作為複合金融工具列賬。於初步確認時，可換股票據之負債部份按日後利息及本金支付之現值計算(按初步確認時不附帶兌換權之類似負債之適用市場利率折讓至現值)。所得款項高於初次作為負債部份確認款額之部份，作為權益部份確認。因發行複合金融工具相關之交易成本按所得款項分配比例分配至負債及權益部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬。就負債部份於收益表確認之利息支出採用實際利息法計算。權益部份於直至票據獲兌換或贖回時於資本儲備內確認。

倘票據獲兌換，資本儲備連同負債部份於兌換時之賬面值會轉回至股本及股份溢價，作為所發行股份之代價。倘票據獲贖回，則資本儲備直接撥入保留溢利。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(o) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本後確認。初步確認後，計息借貸以攤銷成本列賬，而成本與贖回價值之間之任何差異均以實際利率法於借貸期內在收益表確認。

(p) 可贖回可換股優先股

倘優先股乃不可贖回及其任何股息均為酌情宣派，或只在本公司作出該選擇後方可贖回，則優先股分類為權益。分類為權益之優先股，其股息之分派於權益中確認。其他優先股分類為負債，其股息以應計基礎於收益表內確認為融資成本一部份。可由持有人決定兌換為普通股之優先股，倘已發行股份數目不隨公平值轉變而改變，則按照附註1(n)所述方式入賬。

(q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，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。

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流動性極高之投資，該等投資可輕易換算為已知現金數額及其價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須即期償還及構成本集團現金管理不可分割部份之銀行透支。

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

僱員之薪金、年獎、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非現金福利費用，均於僱員有關服務發生之年度計入撥備。若延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額須按現值列賬。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(s) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎的支付

授予僱員之購股權按公平值確認為僱員成本，而權益中之資本儲備亦會相應增加。公平值乃在授出日期以二項式購股權定價模式計量，並會計及購股權授出條款及條件。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件地享有購股權之權利，在考慮到購股權歸屬之可能性後，估計授出購股權之公平值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬之購股權數目。於以往年度已確認累計公平值之任何調整，會在回顧年度在收益表中扣除／計入，除非原來之僱員支出符合確認為資產之資格，便會對資本儲備作出相應之調整。已確認為支出之數額，會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目(並於資本儲備作出相應之調整)，惟因無法達成與本公司股份市價相關之歸屬條件而喪失者除外。權益數額在資本儲備中確認，直至購股權獲行使(轉入股份溢價賬)或購股權到期(直接轉入保留溢利)為止。

(iii) 終止福利

終止福利只會在本集團可證明將根據正式詳盡且不大可能撤回之計劃終止僱用，或根據自願遣散而作出補償時確認。

(t) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延所得稅資產及負債之變動。本期稅項及遞延所得稅資產及負債之變動均在收益表確認，但與直接確認為權益項目相關者，則確認為權益。

本期稅項乃按本年度應課稅收入根據已生效或在結算日實際上已生效之稅率計算之預期應付稅項，以及以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅或應課稅暫時性差異，即因資產及負債就財務報告及稅基而言之賬面值之間之差異而產生。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利之資產)均予確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但該等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可予撥回或結轉期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅項虧損及稅項撥回所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關之差異，並預期在能夠使用稅項虧損或稅項撥回之期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債之暫時性差異之有限例外情況包括：不可在稅務上獲得扣減之商譽、不影響會計或應課稅溢利(須並非業務合併一部份)之資產或負債之初次確認，以及於附屬公司投資之暫時性差異，就應課稅差異而言，只限於集團可控制該差異轉回之時間，而且該差異在可預見將來不大可能轉回；或如屬可扣稅之差異，則只限於在可見將來轉回之差異。

已確認之遞延稅項數額乃按照資產及負債之賬面值之預期變現或支付形式，按結算日已生效或實際生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折讓。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日審閱，對預期不再有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益會予以扣減。被扣減之遞延稅項資產若於預期將來出現足夠應課稅溢利時，則予以轉回。

本期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，方可分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 本期稅項資產及負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及償還該負債；或
- 遞延稅項資產及負債：該等資產及負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同應稅實體，該等實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需償還或遞延稅項資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及償還本期稅項負債，或同時變現該資產及償還該負債。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(u) 撥備及或然負債

撥備乃於本集團或本公司因過往事件引致之法律或推定義務而可能需要付出經濟利益以償還有關義務及能作出可靠估計時，就未能確定之時間或數額之負債確認。倘貨幣時間價值乃屬重大，撥備則以預計用以償還有關義務之現值開支列賬。

倘可能無須付出經濟效益，或付出之金額未能可靠估計，有關義務則披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性是極微。需就未來事件發生與否方能確認之可能義務亦只披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性是極微。

(v) 收益確認

當經濟收益很可能流入本集團，而收入及成本(倘適用)能可靠地計算時，收益會於收益表確認如下：

(i) 經營租賃租金收入

根據經營租賃而應收之租金收入，乃以等額於租賃所涵蓋之會計期間在收益表確認，倘另一基準更能反映租賃資產所賺取之利益則除外。所授出之租賃優惠乃於收益表確認，作為應收淨租賃款項總額之一部份。

(ii) 擔保服務收入

擔保服務收入及相關服務收入於擔保期限內在收益表分期等額確認，倘另一基準更能反映擔保服務取得之利益則除外。

(iii) 管理費收入

管理費收入乃於提供管理服務時在收益表確認。

(iv) 利息收入

利息收入於其產生時按有效利率法確認。

(v) 股息收入

上市投資之股息收入在投資項目股價除息時確認。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(w) 外幣換算

年內外匯交易按交易日期之適用匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日適用之匯率換算。匯兌盈虧均於收益表確認。

按歷史成本法以外幣計量之非貨幣資產及負債乃按交易日之匯率換算。以外幣列值並以按公平值呈列之非貨幣資產及負債乃按於釐定公平值日期之匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日之概約匯率兌換為港幣。資產負債表項目(包括綜合於二零零五年四月一日或之後收購海外業務而產生之商譽)乃按結算日適用之匯率換算為港幣。所產生之匯兌差額乃直接確認作權益之獨立部份。因綜合二零零五年四月一日之前收購海外業務而產生之商譽乃按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，與該海外業務有關於權益確認之累計匯兌差額會在計算出售盈虧時包括在內。

(x) 借貸成本

除直接用作收購、建設或生產需要相當長時間才可以投入擬定用途或銷售之資產，其借貸成本予以資本化外，借貸成本均於產生之期間內於收益表列支。

屬於合資格資產成本一部份之借貸成本會在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須之準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所須之準備工作大致上中止或完成時，借貸成本則會暫停或停止資本化。

(y) 關連人士

就本財務報表而言，倘本集團能夠直接或間接監控另一人士或對另一人士之財務及經營決策發揮重大影響力，或另一人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或本集團與另一人士均受共同監控或受共同重大影響下，有關人士即被視為本集團之關連人士。關連人士可以是個別人士(即主要管理人員、重大股東及／或彼等之近親家庭成員)或其他實體，並包括受到本集團關連人士(屬於個別人士)，以及為本集團僱員(屬於本集團關連人士之任何實體之利益而設立之退休福利計劃)重大影響之實體。

財務報表附註

(以港幣列示)

1 主要會計政策(續)

(z) 分部報告

分部乃指本集團內可明確區分，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在特定之經濟環境中提供產品或服務(地區分部)之組成部份，並且承擔有別於其他分部之風險和回報。

按照本集團之內部財務申報制度，就此等財務報表而言，本集團已選擇以業務分部資料作為主要呈報方式，而地區分部資料則作為次要呈報方式。

分部收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可按合理基準分配至該分部項目之數額。分部收入、支出、資產及負債乃於為綜合過程中抵銷集團間公司結存和集團間公司交易前釐定，惟同屬一個分部之本集團實體間之集團間公司結存及交易則作別論。分部間之定價按與其他外界人士相若之條款計算。

分部資本開支乃指在期內購入預計可於超過一個期間使用之分部資產(包括有形及無形資產)所產生之成本總額。

未能分配至分部之項目主要包括金融與企業資產、計息貸款、借貸、稅項結存、企業及融資費用。

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

本集團及／或本公司採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則後之會計政策已於附註1中概述。下文載列本財務報表所反映之本期間及以往會計期間會計政策重大變動之資料。

本集團尚未曾採用任何於本會計期間仍未生效之新準則或詮釋(見附註39)。

(a) 重列前期及期初餘額

下表披露根據各香港財務報告準則之過渡性條文對先前呈報截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表、資產負債表及本公司資產負債表內各會計項目，以及其他重大相關披露項目作出之調整。會計政策變動對於二零零四年及二零零五年四月一日之結餘之影響於附註29內披露。

(i) 對綜合財務報表之影響

截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表

	二零零五年 (先前呈報) 千元	新政策之影響 (本年度溢利增加／(減少))		小計 千元	二零零五年 (重列) 千元
		香港會計 準則第1號 (附註2(e)) 千元	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元		
營業額	24,735	—	—	—	24,735
直接開支	(3,893)	—	—	—	(3,893)
	20,842	—	—	—	20,842
其他收入	3,905	—	—	—	3,905
其他虧損淨額	(136)	—	—	—	(136)
行政費用	(19,948)	—	(852)	(852)	(20,800)
其他經營費用	(2,400)	—	—	—	(2,400)
投資物業公平值變動	40,464	—	—	—	40,464
經營溢利	42,727	—	(852)	(852)	41,875
融資成本	(2,495)	—	—	—	(2,495)
應佔聯營公司之虧損	(1,351)	—	—	—	(1,351)
應佔共同控制實體之 虧損	(4,654)	1,456	—	1,456	(3,198)
除稅前溢利	34,227	1,456	(852)	604	34,831
所得稅	(6,292)	(1,456)	—	(1,456)	(7,748)
本年度溢利	27,935	—	(852)	(852)	27,083

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 重列前期及期初餘額(續)

(i) 對綜合財務報表之影響(續)

截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表(續)

	新政策之影響 (本年度溢利增加/(減少))				二零零五年 (重列) 千元
	二零零五年 (先前呈報) 千元	香港會計 準則第1號 (附註2(e)) 千元	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	小計 千元	
以下應佔：					
本公司股權持有人	27,935	—	(852)	(852)	27,083
每股盈利					
基本(仙)	1.68	—	(0.05)	(0.05)	1.63
攤薄(仙)	1.40	—	(0.04)	(0.04)	1.36
其他重大披露項目：					
員工成本	(9,812)	—	(852)	(852)	(10,664)

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 重列前期及期初餘額(續)

(i) 對綜合財務報表之影響(續)

於二零零五年三月三十一日之綜合資產負債表

	新政策之影響 (資產淨值增加/(減少))				二零零五年 (重列) 千元
	二零零五年 (先前呈報) 千元	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港會計 準則第32號 (附註2(f)) 千元	小計 千元	
資產總值減流動負債	601,143	—	—	—	601,143
非流動負債					
計息銀行貸款	(164,580)	—	—	—	(164,580)
可換股票據	(100,000)	—	—	—	(100,000)
可贖回可換股優先股	—	—	(6,840)	(6,840)	(6,840)
遞延稅項	(9,583)	—	—	—	(9,583)
	(274,163)	—	(6,840)	(6,840)	(281,003)
資產淨值	326,980	—	(6,840)	(6,840)	320,140
股本及儲備					
本公司股權持有人應佔					
股本	173,084	—	(6,840)	(6,840)	166,244
股份溢價	97,713	—	—	—	97,713
資本儲備	5,000	852	—	852	5,852
重估儲備	3,000	—	—	—	3,000
一般儲備	6,000	—	—	—	6,000
保留溢利	42,183	(852)	—	(852)	41,331
	326,980	—	(6,840)	(6,840)	320,140

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 重列前期及期初餘額(續)

(ii) 對本公司資產負債表之影響

於二零零五年三月三十一日之資產負債表

	新政策之影響 (資產淨值增加/(減少))				二零零五年 (重列) 千元
	二零零五年 (先前呈報) 千元	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港會計 準則第32號 (附註2(f)) 千元	小計 千元	
資產總值減流動負債	385,284	—	—	—	385,284
非流動負債					
可換股票據	(100,000)	—	—	—	(100,000)
可贖回可換股優先股	—	—	(6,840)	(6,840)	(6,840)
	(100,000)	—	(6,840)	(6,840)	(106,840)
資產淨值	285,284	—	(6,840)	(6,840)	278,444
股本及儲備					
股本	173,084	—	(6,840)	(6,840)	166,244
股份溢價	97,713	—	—	—	97,713
資本儲備	—	852	—	852	852
重估儲備	3,000	—	—	—	3,000
一般儲備	6,000	—	—	—	6,000
保留溢利	5,487	(852)	—	(852)	4,635
	285,284	—	(6,840)	(6,840)	278,444

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(b) 會計政策變動對本期間之估計影響

下表乃在可行情況下對截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合收益表、資產負債表及本公司資產負債表內各會計項目以及其他重大相關披露項目較先前的政策在本年度繼續應用所得的數額為高或較之為低的估計。

(i) 對綜合財務報表之影響

對截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合收益表之估計影響

	新政策之估計影響 (本年度溢利增加／(減少))			合計 千元
	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港會計 準則第1號 (附註2(e)) 千元	香港 會計準則 第32及39號 (附註2(f)) 千元	
銷售及行政費用	(2,109)	—	—	(2,109)
經營溢利	(2,109)	—	—	(2,109)
融資成本	—	—	(7,606)	(7,606)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	—	(983)	—	(983)
應佔共同控制實體 溢利／(虧損)	—	(1,213)	—	(1,213)
除稅前溢利	(2,109)	(2,196)	(7,606)	(11,911)
所得稅	—	2,196	—	2,196
本年度溢利	(2,109)	—	(7,606)	(9,715)
以下應佔：				
本公司股權持有人	(2,109)	—	(7,606)	(9,715)
少數股東權益	—	—	—	—
本年度溢利	(2,109)	—	(7,606)	(9,715)
每股盈利				
基本(仙)	(0.13)	—	(0.46)	(0.59)
攤薄(仙)	—	—	—	—
其他重大披露項目：				
員工成本	(2,109)	—	—	(2,109)

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(b) 會計政策變動對本期間之估計影響(續)

(i) 對綜合財務報表之影響(續)

對於二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表之估計影響

	新政策之估計影響 (資產淨值增加/(減少))			合計 千元
	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港 財務報告 準則第3號 (附註2(d)) 千元	香港 會計準則 第32及39號 (附註2(f)) 千元	
非流動資產				
於聯營公司之權益	—	474	—	474
於共同控制實體之權益	—	4,886	—	4,886
	—	5,360	—	5,360
非流動負債				
可換股票據	—	—	11,096	11,096
可贖回可換股優先股	—	—	(1,194)	(1,194)
	—	—	9,902	9,902
資產淨值	—	5,360	9,902	15,262
對本公司股權持有人 應佔之影響				
股本	—	—	(6,840)	(6,840)
資本儲備	2,961	(5,000)	22,297	20,258
保留溢利	(2,961)	10,360	(5,555)	1,844
	—	5,360	9,902	15,262
對少數股東權益應佔之影響	—	—	—	—
	—	5,360	9,902	15,262

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(b) 會計政策變動對本期間之估計影響(續)

(i) 對綜合財務報表之影響(續)

對截至二零零六年三月三十一日止年度確認為與本集團擁有人進行之資本交易款項之估計影響

	新政策之影響 (增加／(減少))
	香港財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元
本公司股權持有人應佔 少數股東權益	(2,109) —
總權益	(2,109)

(ii) 對本公司資產負債表之影響

對二零零六年三月三十一日之資產負債表之估計影響：

	新政策之估計影響 (資產淨值增加／(減少))		
	香港財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港會計準則 第32及39號 (附註2(f)) 千元	合計 千元
非流動負債			
可換股票據	—	11,096	11,096
可贖回可換股優先股	—	(1,194)	(1,194)
資產淨值	—	9,902	9,902
股本及儲備			
股本	—	(6,840)	(6,840)
資本儲備	2,961	22,297	25,258
重估儲備	—	—	—
保留溢利	(2,961)	(5,555)	(8,516)
	—	9,902	9,902

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(b) 會計政策變動對本期間之估計影響(續)

(ii) 對本公司資產負債表之影響(續)

對截至二零零六年三月三十一日止年度確認為與本公司擁有人進行之資本交易款項之估計影響

	新政策之影響 (增加／(減少))
	香港財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元
本公司股權持有人應佔	(2,109)

(c) 僱員購股權計劃(香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」)

於過往年度，財務報表不會確認僱員(該詞包括董事)獲授涉及本公司普通股份之購股權。倘僱員選擇行使購股權，則股本及股份溢價之面值會以應收之購股權行使價為限入賬。

自二零零五年四月一日起，為遵守香港財務報告準則第2號之規定，本集團採納一項有關僱員購股權之新政策。根據該項新政策，本集團確認該等購股權之公平值為費用，權益內確認之資本儲備亦相應增加。該項新政策之詳情載於附註1(s)(ii)。

該項新會計政策已追溯應用，而有關比較數字已重列，惟本集團已應用香港財務報告準則第2號所載之過渡性條文；據此，新確認及計量政策並未應用於下列授出之購股權：

(a) 於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之全部購股權；及

(b) 於二零零二年十一月七日之後授予僱員但已於二零零五年一月一日前歸屬之全部購股權。

截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度受影響的各項財務報表項目的調整載於附註2(a)及(b)。由於在二零零四年四月一日並無購股權，故無須就該日之期初結餘予以調整。

僱員購股權計劃之詳情載於附註28。

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(d) 正負商譽攤銷(香港財務報告準則第3號「業務合併」及香港會計準則第36號「資產減值」)

商譽之攤銷

於過往年度：

- 於二零零一年一月一日前產生之正負商譽按其發生時直接撥入儲備，且在所收購業務出售或減值前不會於收益表確認。
- 於二零零一年一月一日或其後產生之正商譽按其可使用年限以直線法攤銷，並須在出現減值跡象時進行減值測試；及
- 於二零零一年一月一日或其後產生之負商譽，則按所收購應計折舊／攤銷之非貨幣資產之加權平均可用年限攤銷，惟倘負商譽關乎於收購日期已識別之預計日後虧損則除外。在該情況下，負商譽乃於該等預計虧損產生時在收益表內確認。

自二零零五年四月一日起，為遵守香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號之規定，本集團已修訂其有關商譽之會計政策。根據新政策，本集團不再攤銷正商譽，但將至少每年一次對其進行減值測試。此外，自二零零五年四月一日起，根據香港財務報告準則第3號，倘在業務合併時所收購資產淨值之公平值超過已付代價(即按照過往會計政策原應列作負商譽之金額)，則超出金額於其產生時即時在收益表內確認。新政策之詳情載於附註1(e)。

由於二零零五年三月三十一日並無任何需攤銷之正商譽，故有關正商譽攤銷之新政策對財務報表並無任何影響。

有關負商譽之新政策已根據香港財務報告準則第3號之過渡性安排以預測方式採納。截至二零零六年三月三十一日止年度受影響的各項綜合財務報表項目的調整載於附註2(b)。

(e) 呈列變動(香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)

(i) 應佔聯營公司及共同控制實體之稅項呈列(香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)

於過往年度，本集團應佔聯營公司及共同控制實體之稅項(按權益法計算)作為本集團之部份所得稅於綜合收益表列賬。自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第1號實施指引，本集團對呈列方式作出變動，使之包括應佔聯營公司及共同控制實體之稅項(按權益法在計算本公司稅前損益前計算各自應佔於綜合收益表中呈列之損益)。此等呈列變動已追溯應用，而比較數字亦已重列(如附註2(a)所示)。

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(e) 呈列變動(香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)(續)

(ii) 少數股東權益(香港會計準則第1號「財務報告之呈列」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報告」)

於過往年度，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列，並列作資產淨值之扣減。本集團年內業績中之少數股東權益亦會在收益表內分開呈報，並列作股東(本公司權益持有人)應佔溢利前之扣減項目。

自二零零五年四月一日起，為遵守香港會計準則第1號及香港會計準則第27號，本集團已改變其有關呈列少數股東權益之會計政策。根據此項新政策，少數股東權益乃作為權益之一部份呈列，並與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。此項新政策之詳情載於附註1(c)。

由於過往年度並無少數股東權益，故毋須對比較數字進行重列。

(f) 金融工具(香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」)

自二零零五年四月一日起，為遵守香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，本集團已改變有關附註1(f)、(k)、(l)及(n)至(q)所載之金融工具之會計政策。該等變動之詳情如下：

(i) 股本證券投資

於過往年度，買賣證券乃按公平值列賬，有關公平值變動會於收益表內確認。

自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第39號，所有買賣證券均按公平值分類列作財務資產，並按公平值於收益表列賬。有關公平值變動會於收益表內確認。該新會計政策對年內財務報表及比較資料並無任何影響。

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(f) 金融工具(香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」)(續)

(ii) 可換股票據

於過往年度，已發行可換股票據按攤銷成本(包括交易成本)列賬。

自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，已發行可換股票據在初步確認時分為負債及權益兩部分。負債部份其後按攤銷成本列賬，而權益部份則於資本儲備中予以確認，直至票據被轉換為股票(在該情況下則撥入股份溢價)或票據被贖回(在該情況下則直接撥入保留溢利)。此項新政策之進一步詳情載於附註1(n)。

本集團已藉調整二零零五年四月一日之期初結餘採納會計政策之變動，就於二零零六年三月三十一日止年度受影響之各財務報表項目作出之調整乃載於附註2(b)。由於香港會計準則第39號之過渡性安排禁止重列比較數字，故並未重列比較數字。

(iii) 可贖回可換股優先股

於過往年度，可贖回可換股優先股乃根據其法定形式列作權益，而付予優先股股東之股息則被呈列作付予權益參與者之分配。

自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第32號，可贖回可換股優先股乃按照合約安排之內容進行分類。因此，該等股份被列作負債，而該等股份之股息則在收益表內確認為費用。此項新政策之進一步詳情載於附註1(p)。

此項會計政策之變動已予追溯應用，其影響載於附註2(a)。

同樣，自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第39號，可贖回可換股優先股在初步確認時分為負債及權益兩部分，這與附註2(f)(ii)所述之可換股票據相同。此項變動乃透過對二零零五年四月一日之期初結餘作出調整及對截至二零零六年三月三十一日止年度受影響之各財務報表項目作出調整而予以採納，詳情載於附註2(b)。由於香港會計準則第39號之過渡性安排禁止重列比較數字，故並未重列比較數字。

財務報表附註

(以港幣列示)

2 會計政策變動(續)

(g) 於綜合海外業務時重新換算之商譽(香港會計準則第21號「匯率變動之影響」)

於過往年度，因收購海外業務而產生之商譽乃按交易當日之匯兌換算。

自二零零五年四月一日起，為遵守香港會計準則第21號，本集團改變有關其對重新換算商譽之政策。根據此項新政策，任何因收購海外業務而產生之商譽乃作為海外業務之資產處理，並於重新換算海外業務之資產淨值時根據結算日之匯率重新換算。此項新政策之詳情載於附註1(w)。

根據香港會計準則第21號之過渡性條文，此項新政策並未追溯應用及僅適用於二零零五年一月一日或其後之收購事項。因年內收購新海外業務而產生之商譽已於二零零六年三月三十一日悉數減值，故政策變動對截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表並無影響。

(h) 關連人士之定義(香港會計準則第24號「關連人士披露」)

由於採納香港會計準則第24號「關連人士披露」，關連人士之定義(如附註1(y)所披露)經已擴大以澄清關連人士包括受到本集團關連人士(即主要管理人員、重大股東及／或彼等之近親家庭成員)重大影響之實體及提供福利予本集團或任何與本集團相關連之實體之僱員之離職後福利計劃。假設會計實務準則第20號「關連人士披露」仍然生效，二者比較，「關連人士」定義上之澄清並未對以往披露之關連人士交易構成重大影響，亦無對本期間作出之披露產生任何重大影響。

(i) 會籍債券(香港會計準則第38號「無形資產」)

於過往年度，會籍債券乃按公平值列賬，有關公平值變動會確認作權益項目。

自二零零五年四月一日起，本集團就會籍債券採納一項新政策。根據此項新政策，會籍債券乃按賬面值減累積減值虧損列賬，並會每年測試減值。此項新政策之進一步詳情載於附註1(i)。

此項會計政策變動對所呈列年度之財務報表並無影響。

財務報表附註

(以港幣列示)

3 營業額

本集團之主要業務為於香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)經營物業發展及投資和提供金融服務。

營業額指位於香港之投資物業所產生之租金收入總額及在中國提供融資服務之擔保服務收入。

年內所確認之各重大收入類別金額如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
租金收入總額	31,871	24,735
擔保服務收入	8,091	—
	39,962	24,735

4 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
其他收入		
來自上市證券之股息收入	86	—
撥回長期應付款項	—	1,352
利息收入	2,273	1,332
管理費收入	620	527
來自無形資產之應收租金	143	200
來自共同控制實體之貸款安排費收入	879	—
其他	445	494
	4,446	3,905
其他收益／(虧損)淨額		
出售固定資產之收入／(虧損)淨額	5	(136)
買賣證券之變現及未變現盈利淨額	2,158	—
	2,163	(136)

財務報表附註

(以港幣列示)

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零六年 千元	二零零五年 (重列) 千元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息	2,939	107
須於五年後償還之銀行貸款之利息	7,160	2,388
可換股票據之利息	7,451	—
可贖回可換股優先股之利息	155	—
	17,705	2,495
(b) 員工成本(包括董事酬金(附註7))		
薪金、工資及其他福利	22,074	9,639
定額供款退休金計劃之供款	1,033	173
權益結算並以股份為基礎的支付開支	2,109	852
	25,216	10,664
(c) 其他經營費用：		
應收共同控制實體款項之減值虧損	2,888	2,400
商譽減值	11,411	—
	14,299	2,400
(d) 其他項目：		
核數師酬金	1,391	789
折舊	1,014	187
貿易應收款項之減值虧損	556	—
物業租金之經營租賃開支	3,803	—
匯兌虧損淨額	328	—
應佔聯營公司稅項	983	—
應佔共同控制實體之稅項	1,213	(1,456)
投資物業之維修及保養費用	667	3,888
投資物業之應收租金減直接支出6,040,000元 (二零零五年：3,893,000元) [#]	(25,831)	(20,842)

[#] 直接開支包括於年內並無產生任何租金收入之空置單位所產生之約181,000元(二零零五年：976,000元)。

財務報表附註

(以港幣列示)

6 於綜合收益表內列賬之所得稅

(a) 於綜合收益表內列賬之稅項指：

	二零零六年 千元	二零零五年 (重列) 千元
本期稅項－香港利得稅		
本年度撥備	1,176	363
過往年度之撥備不足／(超額撥備)	257	(226)
	1,433	137
本期稅項－中國所得稅		
本年度撥備	257	—
	1,690	137
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	7,417	7,611
	9,107	7,748

截至二零零六年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。位於中國之附屬公司之稅項按中國現行之適用稅率扣除計算。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利之對賬：

	二零零六年 千元	二零零五年 (重列) 千元
除稅前溢利	12,968	34,831
除稅前溢利之虛擬稅項， 按所在司法權區之溢利之適用稅率計算	711	6,095
不可扣抵開支之稅項影響	6,397	1,493
非課稅收入之稅項影響	(1,063)	(16)
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	2,805	402
過往年度之撥備不足／(超額撥備)	257	(226)
實際稅項開支	9,107	7,748

財務報表附註

(以港幣列示)

7 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條及上市規則列報之董事酬金如下：

	董事袍金 千元	薪金、津貼及 實物利益 千元	退休金供款 千元	花紅 千元	以股份為 基礎的支付 千元	總計 千元
二零零六年						
執行董事						
黃如龍先生	—	1,710	12	120	265	2,107
紀華士先生	—	900	12	—	265	1,177
高寶明先生	25	—	—	—	110	135
藍寧先生	—	861	18	—	265	1,144
丁仲強先生	—	980	10	80	220	1,290
樂家宜女士	10	—	—	—	—	10
獨立非執行董事						
葉彥華先生	60	—	—	—	28	88
馬豪輝先生 太平紳士	120	—	—	—	28	148
Melvin Jitsumi Shiraki 先生	60	—	—	—	28	88
張小舒先生	20	—	—	—	—	20
總計	295	4,451	52	200	1,209	6,207

財務報表附註

(以港幣列示)

7 董事酬金(續)

	薪金、津貼及 董事袍金	實物利益	退休金供款	花紅	以股份為 基礎的支付	總計
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
二零零五年(重列)						
執行董事						
黃如龍先生	—	1,440	12	—	109	1,561
紀華士先生	—	720	12	—	109	841
高寶明先生	15	45	2	—	109	171
藍寧先生	—	600	12	—	109	721
樂家宜女士	15	1,080	9	—	109	1,213
獨立非執行董事						
葉彥華先生	31	—	—	—	—	31
馬豪輝先生 太平紳士	120	—	—	—	—	120
Melvin Jitsumi Shiraki 先生	31	—	—	—	—	31
張小舒先生	210	—	—	—	—	210
總計	422	3,885	47	—	545	4,899

於二零零六年並無董事就退任本集團職務或作為加盟本集團之獎勵而支付其任何款項(二零零五年：零元)。於二零零六年並無就董事豁免或同意豁免任何酬金訂立安排(二零零五年：零元)。

以上薪酬包括根據本公司購股權計劃授予給某些董事購股權之價值(按授出日期估值計)。該等實物利益之詳情披露於董事報告之「購股權計劃」一段及附註28內。

財務報表附註

(以港幣列示)

8 酬金最高之個別人士

本集團五位最高薪酬之個別人士中，四位(二零零五年：三位)乃本公司董事，其酬金詳情載於附註7。餘下一位個別人士(二零零五年：二位)之酬金總額如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 (重列) 千元
薪金及其他酬金	845	1,784
以股份為基礎的支付	—	133
退休金供款	6	24
	851	1,941

餘下一位(二零零五年：二位)最高薪酬個別人士之酬金介乎下列金額範圍：

	個別人士人數	
	二零零六年	二零零五年
零元至1,000,000元	1	1
1,000,001元至1,500,000元	—	1
	1	2

9 本公司股權持有人應佔溢利

本公司財務報表內計入之本公司股權持有人應佔綜合溢利包括一項虧損為46,164,000元(二零零五年(重列)：6,499,000元)。

本公司董事會不建議派發本年度股息(二零零五年：零元)。

財務報表附註

(以港幣列示)

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股股東應佔溢利3,861,000元(二零零五年(重列)：27,083,000元)及年內已發行1,662,440,000股(二零零五年：1,662,440,000股)普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零零六年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利並未呈列，乃因年末並無潛在攤薄盈利之普通股。

截至二零零五年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司普通股股東經重列之應佔溢利27,083,000元及普通股之加權平均數1,994,695,000股計算，計算如下：

普通股加權平均股數(經攤薄)

	二零零五年 千股
於三月三十一日之普通股加權平均股數	1,662,440
可換股票據轉換之影響(附註26)	326,473
可贖回可換股優先股轉換之影響(附註30)	5,782
於三月三十一日之普通股加權平均股數(經攤薄)	1,994,695

財務報表附註

(以港幣列示)

11 分部報告

分部資料按本集團之業務及地理分部呈列。業務分部資料被選作為主要呈列形式，乃因為其與本集團之內部財務報告更加相關。

業務分部

本集團由以下主要業務分部組成：

物業租賃與開發：出租商舖／物業產生租金收入及於長期持有物業之增值利益。

金融服務：提供貸款擔保服務及其他金融服務。

	物業租賃與開發		金融服務		綜合	
	二零零六年	二零零五年 (重列)	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年 (重列)
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
來自外間客戶之收入	31,871	24,735	8,091	—	39,962	24,735
來自外間客戶之 其他收入	254	460	—	—	254	460
投資物業公平值變動	39,838	40,464	—	—	39,838	40,464
	71,963	65,659	8,091	—	80,054	65,659
分部業績	64,547	57,518	(30,171)	—	34,376	57,518
未分配經營收入及支出					(10,191)	(15,643)
經營溢利					24,185	41,875
融資成本					(17,705)	(2,495)
應佔聯營公司及共同控制 實體之溢利／(虧損)	704	(3,198)	5,784	(1,351)	6,488	(4,549)
所得稅					(9,107)	(7,748)
年內溢利					3,861	27,083
年內折舊及攤銷	(304)	(187)	(710)	—		
以下項目之減值						
— 應收共同控制 實體款項	—	—	(2,888)	(2,400)		
— 正商譽	—	—	(11,411)	—		
— 貿易應收款項	(159)	—	(397)	—		

財務報表附註

(以港幣列示)

11 分部報告(續)

業務分部(續)

	物業租賃與開發		金融服務		綜合	
	二零零六年	二零零五年 (重列)	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年 (重列)
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
分部資產	468,639	419,510	76,350	—	544,989	419,510
於聯營公司及共同 控制實體之權益	95,467	126,549	35,538	29,280	131,005	155,829
未分配資產					77,043	53,556
總資產					753,037	628,895
分部負債	(174,646)	(187,758)	(62,913)	—	(237,559)	(187,758)
未分配負債					(157,964)	(120,997)
總負債					(395,523)	(308,755)
年內產生之資本開支	3,897	5,311	1,144	—		

財務報表附註

(以港幣列示)

11 分部報告(續)

地理分部

本集團透過附屬公司、聯營公司及共同控制實體於兩個主要經濟環境：香港與中國內營運。

根據地理分部呈報資料時，分部收入按客戶地理位置呈列。分部資產及資本開支按資產地理分部呈列。

	香港		中國	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
來自外間客戶之收入	31,871	24,735	8,091	—
分部資產	486,138	452,969	83,984	—
年內產生之資本開支	3,897	5,311	1,144	—

12 固定資產

(a) 本集團

	機器及設備 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
於二零零四年四月一日	561	370,450	371,011
添置	817	4,494	5,311
出售	(410)	(300)	(710)
公平值調整	—	40,464	40,464
於二零零五年三月三十一日	968	415,108	416,076
代表：			
成本	968	—	968
估值—二零零五年	—	415,108	415,108
	968	415,108	416,076
累計折舊：			
於二零零四年四月一日	135	—	135
本年度計入	187	—	187
因出售撥回	(133)	—	(133)
於二零零五年三月三十一日	189	—	189
賬面淨值：			
於二零零五年三月三十一日	779	415,108	415,887

財務報表附註

(以港幣列示)

12 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	機器及設備 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
於二零零五年四月一日	968	415,108	416,076
匯率調整	59	—	59
添置	1,179	3,862	5,041
收購附屬公司	5,338	—	5,338
出售	(52)	(108)	(160)
公平值調整	—	39,838	39,838
	7,492	458,700	466,192
於二零零六年三月三十一日			
代表：			
成本	7,492	—	7,492
估值—二零零六年	—	458,700	458,700
	7,492	458,700	466,192
累計折舊：			
於二零零五年四月一日	189	—	189
匯率調整	7	—	7
本年度計入	1,014	—	1,014
收購附屬公司	697	—	697
因出售撥回	(7)	—	(7)
	1,900	—	1,900
於二零零六年三月三十一日			
賬面淨值：			
於二零零六年三月三十一日	5,592	458,700	464,292

財務報表附註

(以港幣列示)

12 固定資產(續)

(b) 本公司

	機器及設備	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
成本：		
於四月一日	946	543
添置	24	813
出售	—	(410)
於三月三十一日	970	946
累計折舊：		
於四月一日	178	131
本年度計入	296	180
因出售撥回	—	(133)
於三月三十一日	474	178
賬面淨值：		
於三月三十一日	496	768

(c) 物業賬面淨值分析如下：

投資物業乃位於香港，並按以下租期持有：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
長期租賃	458,700	415,000
中期租賃	—	108
	458,700	415,108

財務報表附註

(以港幣列示)

12 固定資產(續)

- (d) 香港之投資物業由獨立專業合資格估值師卓德萊坊測計師行有限公司(「卓德」，為香港測量師學會資深會員)估值為**458,700,000元**，而該估值已於二零零六年三月三十一日計入財務報表。卓德擁有對該估物業之地點及類別之近期經驗。該估值乃按公開市值基準參考一項由自願買家及自願賣家可能在估值日成交之物業之估計金額訂出。因重估產生之淨收益為**39,838,000元**(二零零五年：40,464,000元)及遞延稅項**6,972,000元**(二零零五年：7,081,000元)已記入綜合收益表內。
- (e) 上述總賬面值為**454,900,000元**(二零零五年：415,000,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授若干銀行貸款及融資之抵押品。(附註22)。
- (f) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租約平均年期為一年至三年。租約條款通常要求租戶支付一般為一至三個月租金之按金，期滿時租約可予重續但所有條款應予重新協商。該等租約概無包括或然租金。

符合投資物業定義之根據經營租約持有之全部物業均歸類為投資物業。

本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
一年內	32,380	22,496
一年後但五年內	16,989	6,262
	49,369	28,758

財務報表附註

(以港幣列示)

13 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
非上市股份，按成本值	197,075	197,075
應收附屬公司款項	210,152	201,830
減：減值虧損	407,227 (46,282)	398,905 (9,075)
	360,945	389,830

於二零零六年三月三十一日，本公司應付一家附屬公司之款項為25,918,000元（二零零五年：33,430,000元），該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

減值虧損37,207,000元主要來自應收Perfect Honour Limited及其附屬公司之款項。其他減值虧損詳情披露於附註32。

所有受控制附屬公司（定義見附註1(c)）已綜合於本集團之綜合財務報表。

下表僅載列對本集團之業績、資產或負債有主要影響之附屬公司詳情。除另有註明者外，所持有之股份均為普通股。

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本詳情	權益比例			主要業務
			本集團 之實益權益	本公司持有	附屬公司持有	
Apex Honour Limited	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	—	100%	物業投資
Dragon Express Investments Limited	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
Flourish Global Limited	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
Genuine Glory Investments Limited	香港	2元	100%	100%	—	物業投資
Master Profit Limited	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	100%	—	投資控股

財務報表附註

(以港幣列示)

13 於附屬公司之權益(續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本詳情	權益比例			主要業務
			本集團 之實益權益	本公司持有	附屬公司持有	
妙輝投資有限公司	香港	2元	100%	—	100%	持有物業
安捷管理有限公司	香港	2元	100%	100%	—	物業管理
Perfect Honour Limited	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
沛民有限公司 (「沛民」)	香港	2元	100%	—	100%	物業投資
Sino Dynasty Investments Limited	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
融眾集團有限公司	英屬處女 群島/香港	100美元	51%	—	51%	投資控股
融眾企業管理 (深圳)有限公司*	中國	96,660,000元	51%	—	100%	管理諮詢
融眾投資集團有限公司#	中國	人民幣 120,000,000元	51%	—	100%	投資控股
廣州市融眾信用擔保 有限公司#	中國	人民幣 50,000,000元	51%	—	100%	提供貸款 擔保服務
武漢市融眾信用擔保 有限公司#	中國	人民幣 22,000,000元	51%	—	100%	提供貸款 擔保服務

財務報表附註

(以港幣列示)

13 於附屬公司之權益(續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本詳情	權益比例			主要業務
			本集團 之實益權益	本公司持有	附屬公司持有	
重慶市融眾信用擔保 有限公司*	中國	人民幣 30,000,000元	51%	—	100%	提供貸款 擔保服務
成都市融眾信用擔保 有限公司*	中國	人民幣 10,000,000元	51%	—	100%	提供貸款 擔保服務
湖南融眾信用擔保 有限公司*	中國	人民幣 10,000,000元	51%	—	100%	提供貸款 擔保服務
江蘇融眾信用擔保 有限公司*	中國	人民幣 10,000,000元	51%	—	100%	提供貸款 擔保服務
杭州融眾擔保 有限公司*	中國	人民幣 15,000,000元	51%	—	100%	提供貸款 擔保服務
武漢融眾典當有限公司#	中國	人民幣 10,000,000元	51%	—	100%	抵押貸款 融資

* 於中國成立之全外資企業

於中國成立之有限責任公司

賬面值為2元之沛民普通股已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註22)。

財務報表附註

(以港幣列示)

14 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
分佔之資產淨值	35,538	29,754	—	—
負商譽	—	(474)	—	—
給予聯營公司貸款	35,538	29,280	—	—
	40,260	—	40,260	—
	75,798	29,280	40,260	—

本集團及本公司自二零零六年三月六日起向金榜融資授出額度為40,000,000元之無抵押循環融資，為期三年。循環融資按每年之優惠利率加3厘計息。截至二零零六年三月三十一日，金榜融資已全數動用該項循環融資。

聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本詳情	權益百分比		主要業務
				本集團之 實益權益	附屬公司持有	
金榜融資股份有限公司 (「金榜融資」)*	註冊成立	香港	150,000,000元	20%	20%	投資控股

* 聯營公司財政年度之年結日為十二月三十一日。

聯營公司財務資料概要

金榜融資及其附屬公司之財務資料概要乃摘錄自年結日為十二月三十一日(就重整及與本集團之年結日三月三十一日一致而作出調整後)之財務報表，載列如下：

	資產 千元	負債 千元	權益 千元	收入 千元	溢利／ (虧損) 千元
二零零六年					
百分之百	455,858	(277,902)	(177,956)	103,369	28,917
本集團實益權益	91,172	(55,581)	(35,591)	20,674	5,784
二零零五年					
百分之百	229,913	(81,144)	(148,769)	9,084	(6,755)
本集團實益權益	45,983	(16,229)	(29,754)	1,817	(1,351)

財務報表附註

(以港幣列示)

15 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
分佔之資產淨值	60,799	54,658
商譽	34,668	34,668
應收共同控制實體款項	11,643	50,938
	107,110	140,264
減：應收共同控制實體款項撥備	—	(2,400)
	107,110	137,864
分類為流動資產之部份	(11,643)	(11,315)
	95,467	126,549

下表僅列出對本集團之業績或資產有重大影響之資料：

共同控制 實體名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本詳情	權益百分比		主要業務
				本集團之 實益權益	附屬公司持有	
Ace Intelligent Consultants Limited	註冊成立	英屬處女 群島／香港	100美元	25%	25%	提供顧問 服務
南京國際商城 建設有限公司* (「南京國際商城」)	合資經營企業	中國	10,000,000美元	25%	25%	投資控股

* 該共同控制實體及其附屬公司財政年度之年結日為十二月三十一日。

本年度，本集團完成收購融眾集團有限公司(先前為共同控制實體)，股權由40%增加至51%，收購之詳情載於附註32。

財務報表附註

(以港幣列示)

15 於共同控制實體之權益(續)

(a) 收購共同控制實體之商譽

收購共同控制實體之商譽分配予本集團應佔南京國際商城淨資產。

現金產生單位之可收回數額乃按使用值計算方式釐定。有關數值乃根據管理層批核之兩年度財政預算而預測之現金流量計算。超過兩年期之現金流量乃按下列估計比率推斷，其增長率不會超過相關現金產生單位經營之業務之長期平均增長率。

使用值計算之主要假設：

	%
增長率	3.0
折現率	6.0

管理層根據過往表現及對市場發展之預期釐定預算增長率。所使用之折現率並未除稅，並反映與現金產生單位有關之特定風險。

現金產生單位之可收回數額，已超越按使用值計算之賬面值，因此於綜合收益表並無確認商譽減值虧損。

(b) 主要共同控制實體南京國際商城及其附屬公司之財務資料概要乃摘錄自年結日為十二月三十一日(就重整及與本集團之年結日三月三十一日一致而作出調整後)之財務報表，載列如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
資產及負債		
非流動資產	310,996	283,525
流動資產	1,461,429	1,129,994
非流動負債	(738,894)	(459,563)
流動負債	(542,233)	(485,042)
少數股東權益	(249,030)	(250,306)
	242,268	218,608
收入	—	—
開支	(88)	(12,820)
本年度虧損	(88)	(12,820)

財務報表附註

(以港幣列示)

15 於共同控制實體之權益(續)

(b) (續)

流動負債及非流動負債包括銀行貸款合共人民幣888,382,000元(二零零五年：人民幣540,148,000元)，並由以下各項作抵押：

- (i) 南京國際商城及其附屬公司之若干現金及銀行結餘人民幣253,258,000元(二零零五年：人民幣231,100,000元)抵押予銀行，作為獲得銀行貸款合共人民幣250,000,000元(二零零五年：人民幣220,000,000元)之抵押品。
- (ii) 若干銀行貸款合共人民幣120,405,000元(二零零五年：人民幣139,148,000元)，以南京國際集團股份有限公司(「南京國際集團」)(其中南京國際商城擁有66.96%股權)股份作抵押。該銀行貸款另由本集團及其他股東擁有之南京國際商城之全部股權以及其於此獲得之股息、利益及其他貨幣作為抵押(二零零五年：人民幣124,148,000元)。
- (iii) 總賬面值為人民幣1,213,850,000元(二零零五年：人民幣959,554,000元)之若干部份發展中之物業被用作獲得銀行貸款及其他借款合共款項人民幣517,977,000元(二零零五年：人民幣181,000,000元)之抵押品。

於二零零六年三月三十一日，南京國際商城及其附屬公司之發展中物業之建設資本承擔為人民幣478,090,000元(相等於約459,702,000元)(二零零五年：人民幣602,856,000元，相等於約568,732,000元)。本集團分佔資本承擔人民幣119,323,000元(相等於約114,926,000元)(二零零五年：人民幣150,714,000元，相等於約142,183,000元)。

於截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團與南京國際商城訂立股東貸款協議，據此，本集團向南京國際商城墊付10,000,000元。該款項按最優惠利率加2厘之年利率計息。該款項為無抵押及按需求償還。於結算日，南京國際商城之尚未償還貸款及應收利息分別為10,000,000元(二零零五年：10,000,000元)及約1,643,000元(二零零五年：764,000元)。

財務報表附註

(以港幣列示)

16 無形資產

	本集團及本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
會籍債券	3,000	3,000

由於上述會籍債券並無固定到期日，該等會籍債券之使用年限為無年限。

若干會籍債券根據經營租約向外出租。租約一般為期一年，到期則所有條款須重新磋商。根據不可撤銷經營租約，未來最低租約付款總額為一年內之應收款項101,000元（二零零五年：110,000元）。

17 買賣證券

	本集團及本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
買賣證券(按市場價值)		
於香港之上市股本證券	225	—

18 持作出售物業

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
持作銷售物業，按成本值	7,634	—

於二零零六年三月三十一日之持作銷售物業包括於中國武漢地區之若干物業。本集團並無意為資本升值或租金收入而長期持有該等物業。

財務報表附註

(以港幣列示)

19 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
應收賬款	4,613	290	—	—
給予客戶之貸款	1,021	—	—	—
預付款項、按金及其他應收款項	23,943	8,944	84	148
	29,577	9,234	84	148

計入預付款項、按金及其他應收款項合共人民幣18,800,000元(相當於18,077,000元)乃向僱員所作出之墊款。該等墊款乃由僱員擁有之一間公司全部權益作抵押。該公司於中國註冊成立及從事採礦業務。墊款乃按年利率6厘計息，並於一年內償還。

全部貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

貿易及其他應收款項包括應收賬款(已扣除呆賬減值虧損)，其於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
即期	3,603	221
逾期一至三個月	721	69
逾期三個月以上	289	—
	4,613	290

本集團之信貸政策載於附註31(a)。

財務報表附註

(以港幣列示)

20 保證金存款

於二零零六年三月三十一日，本集團存放於銀行之保證金存款乃作為本集團適當進行於中國之金融服務業務之抵押。

21 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
現金及銀行結餘	26,292	7,306	349	3,530
銀行存款	—	6,008	—	6,008
於綜合現金流量表之現金 及現金等價物	26,292	13,314	349	9,538

現金及現金等價物以相關實體之功能貨幣計價之款項。

22 計息銀行貸款

於二零零六年三月三十一日，所有銀行貸款已予以抵押，及須於下列期限償還：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
一年內	62,074	13,412	46,500	—
一年後但兩年內	13,574	13,574	—	—
兩年後但五年內	40,722	40,722	—	—
五年後	96,710	110,284	—	—
	151,006	164,580	—	—
	213,080	177,992	46,500	—

於二零零六年三月三十一日，一間附屬公司之銀行貸款由以下各項作抵押：

- 本集團總賬面值為454,900,000元(二零零五年：415,000,000元)之若干投資物業(附註12(e))；
- 自以上物業所得租金收入之轉讓；
- 沛民股份之抵押(附註13)連同本公司借予沛民之貸款被列為次等；及
- 本公司發出之公司擔保200,000,000元(附註36)。

財務報表附註

(以港幣列示)

22 計息銀行貸款(續)

於二零零六年三月三十一日，本集團獲得香港若干銀行授出銀行信貸額116,000,000元(二零零五年：66,000,000元)，並以下列抵押品作抵押：

- 合共2,597,000美元(二零零五年：2,563,000美元)相等於約20,261,000元(二零零五年：20,005,000元)之抵押存款；
- 本集團總面值為454,900,000元(二零零五年：415,000,000元)之若干投資物業(附註12(e))；
- 融眾集團有限公司於附屬公司之權益及若干資產之浮動抵押，總面值分別為96,660,000元及20,162,000元(二零零五年：零元)。

於二零零六年三月三十一日，該銀行信貸額已被動用48,500,000元(二零零五年：零元)。

所有銀行貸款均以港幣計價。

23 應付關連公司款項

應付關連公司款項乃無抵押、付息利率介乎最優惠利率至最優惠利率加年利率2厘及於一年內償還之貸款。

24 應付少數股東款項

應付少數股東款項乃無抵押、付息利率介乎最優惠利率至最優惠利率加年利率2厘。列為流動負債之款項須於一年內償還，列為非流動負債之款項於一年後償還。

25 其他應付款項及應計提費用

預計將於一年後償還之本集團其他應付款項及應計提費用為5,881,000元(二零零五年：2,390,000元)。本公司預期將於一年內償還所有其他應付款項及應計提費用。

26 可換股票據

於二零零四年八月五日，本公司發行面值為數70,000,000元之可換股票據予一間共同控制關連公司。該等票據為免息，將於二零零七年八月五日期滿，該等票據可按轉換價每股普通股0.17元(可因若干事件之發生而予以調整)轉換為本公司普通股。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為411,764,705股本公司普通股。

於二零零四年十二月三十一日，本公司發行面值為數30,000,000元之可換股票據予一間擁有共同董事之關連公司。該等票據為免息，將於二零零七年八月五日期滿，該等票據可按轉換價每股普通股0.129元(可因若干事件之發生而予以調整)轉換為本公司普通股。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為232,558,140股本公司普通股。

可換股票劃分為負債77,703,000元(以其負債部份公平值初步確認)及權益部份22,297,000元(於應佔權益餘額部份初步確認)；負債部份隨後列為經攤銷成本，權益部份於資本儲備賬內確認。

財務報表附註

(以港幣列示)

27 資產負債表中之所得稅

(a) 綜合資產負債表中之即期稅項指：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
本年度香港利得稅撥備	1,176	363
已付暫繳利得稅	(585)	(674)
應付中國所得稅	591	(311)
	257	—
應付／(可收回)稅項款	848	(311)

(b) 已確認遞延稅項負債：

已於綜合資產負債表中確認之遞延稅項負債指超出若干投資物業有關折舊及重估之折舊免稅額。年內之遞延稅項負債如下：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於四月一日	9,583	1,972
自綜合收益表中扣除	7,417	7,611
於三月三十一日	17,000	9,583

遞延稅項負債淨額如下：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
超出有關折舊之折舊免稅額	446	1
投資物業重估盈餘	16,554	9,582
	17,000	9,583

財務報表附註

(以港幣列示)

27 資產負債表中之所得稅(續)

(c) 未確認遞延稅項資產：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
稅項虧損	119,149	111,728	105,539	107,211

本集團及本公司因在可預見之將來不可產生充分應課稅溢利以抵銷積累之稅項虧損，故本集團及本公司未就稅項虧損之未來利益涉及之遞延稅項資產加以確認。根據現行稅法，除一筆款額8,746,000元(二零零五年：零元)之時效為未來五年外，稅項虧損無時效限制。

28 權益結算並以股份為基礎的交易

本公司設立購股權計劃(「計劃」)，旨在為合資格參與者(包括本公司之董事及本集團其他合資格參與者)提供激勵及獎賞。計劃於二零零二年九月十八日生效，除非另行註銷或修訂，否則計劃於該日起計10年內將仍然有效。於二零零三年八月二十九日，對計劃作出修訂以使其更加透明。

根據計劃及任何其他購股權計劃，所有已授出但尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份數目最多不得超過本公司不時已發行股份之30%。根據計劃及任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，不得超過計劃通過當日已發行股份之10%。

已發行股份及於任何12個月期間內根據計劃向各參與者授出之購股權獲行使時可發行之股份總數，不得超過本公司其時已發行股本之1%。

提呈授出之購股權可於提呈日期起計21日內接納，而獲授人須支付合共1元之象徵式代價。所授出之購股權之行使期由董事釐定，並由購股權授出及接納日期開始，而可由董事釐定之購股權屆滿日期不得遲於提呈購股權日期起計十年。

購股權之認購價由董事釐定，但不可低於下列三者中之較高者：(i)於提呈日期以一手或多手進行交易之股份在聯交所日常報價單上所示之收市價；及(ii)股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所日常報價單上所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。

財務報表附註

(以港幣列示)

28 權益結算並以股份為基礎的交易(續)

(a) 以下乃於各年度授予購股權之條款及條件，所有購股權均透過實質交付股份結算：

	工具數目	歸屬條件	購股權 合約年限
授予董事之購股權：			
— 於二零零四年十一月八日	96,000,000	由授出日期起計2.2年	10年
— 於二零零五年七月二十九日	4,800,000	由授出日期起計1.4年	10年
授予僱員之購股權：			
— 於二零零四年十一月八日	35,000,000	由授出日期起計2.2年	10年
— 於二零零五年五月三十日	16,000,000	由授出日期起計1.6年	10年
購股權總數	<u>151,800,000</u>		

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零零六年		二零零五年	
	加權平均 行使價	購股權 數目 千份	加權平均 行使價	購股權 數目 千份
年初尚未行使之購股權	0.148元	131,000	—	—
年內失效之購股權	0.148元	(18,000)	—	—
年內授出之購股權	0.135元	20,800	0.148元	131,000
年末尚未行使之購股權	0.146元	133,800	0.148元	131,000
年末可行使之購股權	不適用	—	不適用	—

於二零零六年三月三十一日尚未行使之購股權行使價為0.148元、0.136元或0.132元(二零零五年：0.148元)，加權平均剩餘合約期限為8.8年(二零零五年：9.7年)。

財務報表附註

(以港幣列示)

28 權益結算並以股份為基礎的交易(續)

(c) 購股權公平值及假設

對於因回報所授購股權而取得之服務，其公平值參照所授購股權之公平值計算。所取得服務之公平值估計基於二項式模式計算。購股權合約期限則輸入該模式中，初期行使之預期亦加入二項式模式中。

	二零零六年	二零零五年
購股權公平值及假設		
計算日之公平值	0.031元	0.035元
股價	0.132元	0.148元
行使價	0.135元	0.148元
預期波動(採用二項式模式定價時表示為 加權平均波動)	48%	48%
購股權期限(採用二項式模式定價時表示 為加權平均期限)	3.5年	4.2年
預期股息	—	—
無風險利率(基於外匯基金票據)	3.65%	3.41%

預期波動基於歷史波動(按購股權加權平均剩餘期限計算)，就因公開可得資料引起之未來波動之任何預期變動進行調整。預期股息基於歷史股息計算。改變主觀輸入的假設可能會對公平值預計產生重大影響。

購股權根據服務條件而授出。該條件並未在授出日期計量所取得服務之公平值時加以考慮。並無與購股權有關之市場條件。

財務報表附註

(以港幣列示)

29 股本及儲備

(a) 本集團

附註	本公司股東應佔								少數股東		
	股本 千元	股份溢價 千元	重估儲備 千元	一般儲備 千元	資本儲備 千元	匯兌儲備 千元	特別資 本儲備 千元	(累計虧 損)/保 留溢利 千元	小計 千元	權益 千元	總權益 千元
於二零零四年四月一日											
— 先前呈報	173,084	97,713	3,000	6,000	5,000	—	64,788	(50,540)	299,045	—	299,045
— 過往年度調整：											
— 香港會計準則第32號： 已發行可贖回可換股 優先股	(6,840)	—	—	—	—	—	—	—	(6,840)	—	(6,840)
— 重列	166,244	97,713	3,000	6,000	5,000	—	64,788	(50,540)	292,205	—	292,205
儲備間轉讓	—	—	—	—	—	—	(64,788)	64,788	—	—	—
權益結算並以股份為基礎 的交易(重列)	—	—	—	—	852	—	—	—	852	—	852
年內溢利(重列)	—	—	—	—	—	—	—	27,083	27,083	—	27,083
於二零零五年三月三十一日(重列)	166,244	97,713	3,000	6,000	5,852	—	—	41,331	320,140	—	320,140
於二零零五年四月一日											
— 先前呈報	173,084	97,713	3,000	6,000	5,000	—	—	42,183	326,980	—	326,980
— 過往年度調整：											
— 香港會計準則第32號： 已發行可贖回可換股 優先股	2(a)(i) (6,840)	—	—	—	—	—	—	—	(6,840)	—	(6,840)
— 香港財務報告準則第2號： 權益結算並以股份 為基礎的交易	2(a)(i) —	—	—	—	852	—	—	(852)	—	—	—
— 重列，於期初結餘調整前	166,244	97,713	3,000	6,000	5,852	—	—	41,331	320,140	—	320,140
— 期初結餘調整：											
— 香港會計準則第39號： 可換股票據	2(f)(ii) —	—	—	—	22,297	—	—	(3,750)	18,547	—	18,547
— 香港會計準則第39號： 已發行可贖回可換股 優先股	2(f)(iii) —	—	—	—	—	—	—	5,801	5,801	—	5,801
— 香港財務報告準則第3號： 負商譽	2(d) —	—	—	—	(5,000)	—	—	10,360	5,360	—	5,360
— 重列，於期初結餘調整後	166,244	97,713	3,000	6,000	23,149	—	—	53,742	349,848	—	349,848
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,861	3,861	—	3,861
權益結算並以股份為基礎的交易	—	—	—	—	2,109	—	—	—	2,109	—	2,109
香港以外實體之財務報表換算 之匯兌差額	—	—	—	—	—	1,696	—	—	1,696	—	1,696
於二零零六年三月三十一日	166,244	97,713	3,000	6,000	25,258	1,696	—	57,603	357,514	—	357,514

財務報表附註

(以港幣列示)

29 股本及儲備(續)

(b) 本公司

附註	股本 千元	股份溢價 千元	重估儲備 千元	一般儲備 千元	資本儲備 千元	特別資本 (累計虧損)		總權益 千元
						儲備 千元	/ 保留溢利 千元	
於二零零四年四月一日								
— 先前呈報	173,084	97,713	3,000	6,000	—	64,788	(53,654)	290,931
— 過往年度調整：								
香港會計準則第32號：								
已發行可贖回可換股優先股	(6,840)	—	—	—	—	—	—	(6,840)
— 重列	166,244	97,713	3,000	6,000	—	64,788	(53,654)	284,091
儲備間轉讓	—	—	—	—	—	(64,788)	64,788	—
權益結算並以股份為基礎的交易(重列)	—	—	—	—	852	—	—	852
年內虧損(重列)	—	—	—	—	—	—	(6,499)	(6,499)
於二零零五年三月三十一日(重列)	166,244	97,713	3,000	6,000	852	—	4,635	278,444
於二零零五年四月一日								
— 先前呈報	173,084	97,713	3,000	6,000	—	—	5,487	285,284
— 過往年度調整：								
香港會計準則第32號：								
已發行可贖回可換股優先股	2(a)(ii) (6,840)	—	—	—	—	—	—	(6,840)
香港財務報告準則第2號：								
權益結算並以股份為基礎 的交易	2(a)(ii) —	—	—	—	852	—	(852)	—
— 重列，於期初結餘調整前	166,244	97,713	3,000	6,000	852	—	4,635	278,444
— 期初結餘調整：								
香港會計準則第39號：								
可換股票據	2(f)(ii) —	—	—	—	22,297	—	(3,750)	18,547
香港會計準則第39號：								
已發行可贖回可換股優先股	2(f)(iii) —	—	—	—	—	—	5,801	5,801
— 重列，經期初結餘調整後	166,244	97,713	3,000	6,000	23,149	—	6,686	302,792
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(46,164)	(46,164)
權益結算並以股份為基礎的交易	—	—	—	—	2,109	—	—	2,109
於二零零六年三月三十一日	166,244	97,713	3,000	6,000	25,258	—	(39,478)	258,737

財務報表附註

(以港幣列示)

29 股本及儲備(續)

(c) 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
普通股，法定：				
每股面值0.10元之普通股	25,000,000	2,500,000	25,000,000	2,500,000
普通股，已發行及繳足：				
每股面值0.10元之普通股	1,662,440	166,244	1,662,440	166,244

普通股持有者有權收取可不時宣派之股息並可於本公司會議上享有一股一票之權利。所有普通股與本公司之餘下資產享有同等權利。

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
可贖回可換股優先股， 法定、已發行及繳足：				
每股面值0.10元之優先股	68,400	6,840	68,400	6,840

可贖回優先股並無附有投票之權利。基於其條款及條件，可贖回優先股被分為負債及股權部份。負債部份於資產負債表中列作負債，而由於換股權於過往年度失效，股權部份列入保留溢利中。該等條款之詳情載於附註30。

財務報表附註

(以港幣列示)

29 股本及儲備(續)

(d) 於結算日未屆滿及尚未行使購股權之條款

行使期	行使價	二零零六年 數目	二零零五年 數目
二零零七年一月一日至二零一四年十一月七日	0.148元	113,000,000	131,000,000
二零零七年一月一日至二零一五年七月二十八日	0.132元	4,800,000	—
二零零七年一月一日至二零一五年五月二十九日	0.136元	16,000,000	—
		133,800,000	131,000,000

每項購股權使得股東有權認購本公司之一股普通股。有關該等購股權之詳情載於本財務報表附註28。

(e) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價按香港公司條例第48B條所規定。

(ii) 資本儲備

資本儲備包括以下項目：

- 根據附註1(s)(ii)所載之股份為基礎的支付之會計政策，本公司按董事及其他合資格參與人士獲授購股權之實際或估計之未行使購股權而確認之公平價值；及
- 根據附註1(n)所載之可換股票據之會計政策，本公司按可換股票據中未之行使股權部份所確認之價值。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算香港以外業務之財務報表所產生之所有匯兌差額。本公司根據附註1(w)所載會計政策處理儲備。

(iv) 特別資本儲備

本公司已達成香港高等法院於二零零三年六月刊發之法院命令所載之條件，並將特別資本儲備64,788,000元轉入為本公司截至二零零四年三月三十一日止年度保留溢利。

財務報表附註

(以港幣列示)

29 股本及儲備(續)

(e) 儲備之性質及目的(續)

(v) 保留溢利

於二零零六年三月三十一日之保留溢利包括本集團之共同控制實體及聯營公司分別所佔虧損3,252,000元(二零零五年：3,456,000元)及溢利4,433,000元(二零零五年虧損：1,351,000元)。

(vi) 可分派儲備

於二零零六年三月三十一日，並無可向本公司股權持有人分派之儲備(二零零五年(重列)：4,635,000元)。

30 可贖回可換股優先股

於二零零六年三月三十一日，已發行68,400,000股(二零零五年：68,400,000股)優先股。優先股並不賦予持有人投票之權利或獲分派股息之權利。於截至二零零五年三月三十一日止年內，優先股之換股權因無兌換而失效。

根據優先股之條款及條件，優先股持有人可於發行日期起計50年後任何時間以每股優先股10.00元之贖回價贖回優先股。

優先股分為負債811,000元及權益6,029,000元部份，分別為於初步確認時按公平值確認負債及將餘額列為權益部份。負債部份轉入攤銷成本，及因換股權於截至二零零五年三月三十一日止年內失效，權益部份計入保留溢利。

31 金融工具

本集團在日常業務過程中承受著多種風險，包括信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團透過下述財務管理政策及常規管理上述風險。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項及給予聯營公司貸款。管理層設定了既定之信貸政策，並持續監察集團所面對之信貸風險。

貿易及其他應收賬款方面，集團對需要超越某一水平信貸額之主要客戶作出信貸評估。

財務報表附註

(以港幣列示)

31 金融工具(續)

(a) 信貸風險(續)

投資物業應收租金方面，集團對租戶及該等於自發票日期起30日到期之應收款項作出信貸評估。倘債務人之結餘超逾45日，如需要本公司將採取適當法律行動。

於中國提供貸款擔保方面，本集團已於各處建立信貸團隊負責評估客戶之信貸級別以保證全部客戶擁有穩健財政背景及足夠之償還能力。管理層已在各地總經理之酌情權範圍內設定信貸額度。超出該批准額度將首先由高級管理層審批，然後再由融眾集團有限公司之董事審批。信貸團隊亦須於客戶未向銀行償還貸款時採取追款行動。本集團不時審閱貿易及其他應收款項之可收金額以保證於結算日作出足夠減值虧損。

信貸風險之最高值已於資產負債表中各項金融資產之賬面值呈列。本集團之提供貸款擔保服務指向銀行或支持本集團承受信貸風險之客戶之其他人士提供擔保。該等或然負債已於附註36披露。管理層會評估及密切監察客戶之還款能力。

除於附註36披露之本集團所作之財務擔保外，本集團並未提供任何其他使本集團承受金融風險之擔保。

(b) 流動資金風險

本集團密切監察其流動資金和財政資源，以確保維持穩健之財務狀況，使來自經營業務之現金收入，連同尚未動用之銀行備用信貸，足以應付償還貸款、日常營運、資本支出，以及擴展業務之資金需要。

本集團之主要營運公司均自行安排融資以滿足其特定之需求。本集團之其他附屬公司之資金來源主要是由本公司之可動用資本提供。

本集團不時檢討其財務政策，目的是作出具有成本效益之融資安排，切合各附屬公司獨特之經營環境。

財務報表附註

(以港幣列示)

31 金融工具(續)

(c) 利率風險

實際利率及重訂價格分析

下表顯示付息之金融資產及計息之金融負債於結算日及重訂價格之期限或到期日(以較早者為準)之實際利率。

本集團

	二零零六年					二零零五年						
	實際利率 %	總計 千元	一年或以下 千元	一至二年 千元	二至五年 千元	五年以上 千元	實際利率 %	總計 千元	一年或以下 千元	一至二年 千元	二至五年 千元	五年以上 千元
於到期前進行重訂價格之 資產/(負債)之重訂價格日期												
付息現金及現金等價物	0.61%	24,705	24,705	-	-	-	0.25%	9,720	9,720	-	-	-
抵押存款	0.41%	20,261	20,261	-	-	-	2.09%	20,005	20,005	-	-	-
保證金存款	0.46%	18,848	18,848	-	-	-	-	-	-	-	-	-
給予聯營公司之貸款	10.84%	40,260	40,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計息銀行貸款	5.21%	(213,080)	(213,080)	-	-	-	2.04%	(177,992)	(177,992)	-	-	-
應付少數股東款項	8.34%	(18,934)	(18,934)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付一關連公司款項	9.61%	(26,302)	(26,302)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應收共同控制實體款項	10.00%	11,643	11,643	-	-	-	5.69%	50,387	50,387	-	-	-
		(142,599)	(142,599)	-	-	-		(97,880)	(97,880)	-	-	-
於到期前不會進行重訂價格 之資產/(負債)之到期日期												
其他付息應收款項	6.00%	18,077	18,077	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可換股票據	8.75%	(88,904)	-	(88,904)	-	-	8.75%	(100,000)	-	-	(100,000)	-
可贖回可換股優先股	13.97%	(1,194)	-	-	-	(1,194)	13.97%	(6,840)	-	-	-	(6,840)
		(72,021)	18,077	(88,904)	-	(1,194)		(106,840)	-	-	(100,000)	(6,840)

財務報表附註

(以港幣列示)

31 金融工具 (續)

(c) 利率風險 (續)

實際利率及重訂價格分析 (續)

本公司

	二零零六年					二零零五年						
	實際利率 %	總計 千元	一年或以下 千元	一至二年 千元	二至五年 千元	五年以上 千元	實際利率 %	總計 千元	一年或以下 千元	一至二年 千元	二至五年 千元	五年以上 千元
於到期前進行重訂價格之 資產/(負債)之重訂價格日期												
附息現金及現金等價物	2.78%	36	36	-	-	-	0.25%	6,032	6,032	-	-	-
抵押存款	0.41%	20,261	20,261	-	-	-	2.09%	20,005	20,005	-	-	-
給予聯營公司之貸款	10.84%	40,260	40,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計息銀行貸款	5.01%	(46,500)	(46,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		14,057	14,057	-	-	-		26,037	26,037	-	-	-
於到期前不會進行重訂價格 之資產/(負債)之到期日期												
可換股票據	8.75%	(88,904)	-	(88,904)	-	-	8.75%	(100,000)	-	-	(100,000)	-
可贖回可換股優先股	13.97%	(1,194)	-	-	-	(1,194)	13.97%	(6,840)	-	-	-	(6,840)
		(90,098)	-	(88,904)	-	(1,194)		(106,840)	-	-	(100,000)	(6,840)

(d) 公平值

於二零零六年及二零零五年三月三十一日，所有金融工具乃按與其公平值無重大差異之數額列賬。

財務報表附註

(以港幣列示)

31 金融工具(續)

(e) 公平值估計

下文概述用以估計金融工具公平值之主要方法及假設。

(i) 證券

公平價值按結算日之市場報價計算，不會扣除交易成本。

(ii) 計息貸款及借貸

公平值估計為未來現金流量之貼現值，而貼現率是按類同金融工具之現行市場利率計算。

32 收購附屬公司

於二零零五年六月二十七日，本集團與融眾集團有限公司(本集團之共同控制實體)之其中一位股東簽訂收購協議(「收購協議」)。根據該協議，本集團以11美元(相當於約86元)之代價收購融眾集團有限公司額外11%之股權。緊隨收購協議完成之後，本集團擁有融眾集團有限公司之股權由40%增加至51%。收購於二零零五年七月七日完成。

融眾集團有限公司之主營業務為在中國提供貸款擔保服務。

於二零零五年十月三十一日，融眾集團有限公司完成收購武漢市融眾信用擔保有限公司(「武漢融眾」)(一間於中國註冊成立之公司)之全部權益，代價為人民幣22,041,000元(相等於約21,193,000元)。武漢融眾之主營業務為在中國提供貸款擔保服務。

本集團所收購業務於收購日至二零零六年三月三十一日期間為本集團帶來8,091,000元收入及27,976,000元虧損淨額。若此項收購發生於二零零五年四月一日，則本集團收入應為40,650,000元，除稅後溢利應為3,861,000元。

財務報表附註

(以港幣列示)

32 收購附屬公司(續)

本集團認為於各收購日，被收購方之資產及負債之賬面值與其公平值並無重大差異。收購產生之資產及負債如下：

所收購之資產／(負債)淨值：

	融眾集團 有限公司 千元	武漢融眾 千元	總額 千元
現金及現金等價物	13,269	13,473	26,742
機器及設備	2,747	1,894	4,641
貿易及其他應收款項	35,741	11,673	47,414
保證金存款	5,107	4,594	9,701
其他應付款項及應計提費用	(10,009)	(475)	(10,484)
應付股東款項	(60,101)	(13,422)	(73,523)
可識別之(負債)／資產淨值	(13,246)	17,737	4,491
收購後本集團應佔負債淨值(11%)	(1,457)		
轉自少數股東權益之負債淨值(49%)	(6,491)		
首次收購40%股權時本集團應佔 負債淨值	(6)		
所收購之(負債)／資產淨值	(7,954)	17,737	9,783
綜合賬目產生之商譽	7,954	3,457	11,411
以現金支付之總收購價	—	21,194	21,194
減：所收購附屬公司之現金	(13,269)	(13,473)	(26,742)
收購附屬公司後現金(流入)／流出淨額	(13,269)	7,721	(5,548)

上述商譽主要來自於中國貸款擔保業務之潛在盈利能力及管理團隊之專業知識。

財務報表附註

(以港幣列示)

32 收購附屬公司(續)

現金產生單位(貸款擔保業務(融眾集團有限公司，包括武漢融眾))之可收回數額乃按使用值計算方式釐定。此計算方式是按已據獲管理層通過之一年期財政預算案推算現金流量而作出的。超過一年期之現金流量乃按下列之估計比率推斷，其增長率不會超過相關現金生產單位經營之業務之長期平均增長率。

使用值計算之主要假設：

	%
增長率	15.0
折現率	9.0

管理層根據過往之表現和對市場發展之預期釐定預算增長率。所使用之折現率並未除稅，並反映與相關業務有關之特定風險。

據此可收回數額，商譽之帳面值將被視為已予減值。因此，賬面值為11,411,000元之商譽已在本期間之綜合收益表中減值。

33 承擔

(a) 於二零零六年三月三十一日未列入本集團財務報表之尚未履行資本承擔列明如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
本集團		
已訂約，但未撥備	—	15,210
本集團應佔一共同控制實體之資本承擔		
已訂約，但未撥備		
— 發展中物業之建設	114,926	142,183
— 收購若干於中國之附屬公司	—	13,962
	114,926	156,145

財務報表附註

(以港幣列示)

33 承擔(續)

(b) 於二零零六年三月三十一日，不可撤銷經營租約下應付之未來最低租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
一年內	4,673	41	816	41
一年後但五年內	7,891	—	52	—
	12,564	41	868	41

本集團及本公司為若干以經營租賃持有之物業之承租人。該等租賃一般首次租期為一至三年，可於租期屆滿時選擇續租，惟所有條款須重新磋商。

該等租約概不包括或然租金。

本集團應佔共同控制實體 之經營租賃承擔

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
一年內	426	755
一年後但五年內	103	1,798
五年以上	—	13
	529	2,566

34 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例為受香港僱傭條例所保障之香港僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立受託人管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各須按僱員有關收入之5%向強積金計劃供款，上限以每月收入20,000元計算為準(「上限」)。超出上限之款額為僱主及僱員向計劃作出之自願供款。強積金計劃之強制性供款歸僱員所有。

本集團於香港以外地區聘用之僱員，乃根據各地勞工法規受當地適用界定供款計劃涵蓋。

財務報表附註

(以港幣列示)

35 重大關連人士交易

除本財務報表另外披露之交易及餘額外，本集團曾進行以下重大關連人士交易：

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括附註7披露之向本公司董事支付之款額及附註8披露本集團之若干最高薪酬僱員)如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
董事袍金	295	422
薪金及其他短期僱員福利	5,496	5,669
界定供款退休計劃供款	58	71
股份補償福利	1,209	678
	7,058	6,840

酬金總額包括於「員工成本」內(見附註5(b))。

(b) 與關連人士之交易

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元
發行可換股票據	26	—	100,000
出售固定資產		—	141
付予關連公司之法律及專業費用		341	850
付予關連公司之租金		805	531
來自共同控制實體之貸款安排費用		879	—
來自共同控制實體之利息收入	15	1,419	1,252
付予關連公司之利息費用	23	1,508	101

財務報表附註

(以港幣列示)

35 重大關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士之交易 (續)

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元
給予聯營公司之貸款	14	40,000	—
來自聯營公司之利息收入	14	260	—
應收共同控制實體款項之減值虧損	15	2,888	2,400
向共同控制實體合營夥伴收購附屬公司			
— 已付收購價	32	—	—
— 商譽減值	32	7,954	—

36 或然負債

於結算日之或然負債如下：

- (i) 本公司就授予一共同控制實體之銀行貸款提供3,750,000美元(相等於約29,250,000元)之擔保，本集團亦將其應佔該共同控制實體之股本權益作為該銀行貸款之抵押品(如附註15(b)(ii)所披露)。
- (ii) 本公司向一間銀行提供擔保，以取得一筆銀行貸款(如附註22所披露)。
- (iii) 於本年度，本公司就一共同控制實體所借之一項人民幣148,977,000元(相等於約143,247,000元)之新銀行貸款訂立融資、分配及分派協議。

根據該等協議，本公司已作出融資承諾及回購承諾，詳情載於本公司日期為二零零五年六月十四日之通函內。所有該等承諾合共不多於就貸款不時結欠款項及其他相關款項之16.7%，而根據協議，本公司將以每平方米人民幣5,000元購入南京國際廣場一期北翼之住宅單位或(倘銀行要求)作出再融資安排。

- (iv) 本集團於中國提供有關擔保服務之或然負債為人民幣142,397,000元(相等於約136,920,000元)。

財務報表附註

(以港幣列示)

37 比較數字

因會計政策變動，若干比較數字已予調整或重新分類。詳情於附註2披露。

38 會計估計及判斷

附註15、27(c)、28、31(e)及32中載有關於商譽減值、未確認遞延稅項資產、所授出購股權之公平值及金融工具之公平值之假設及風險因素之資料。其他主要估計不確定來源如下：

(a) 投資物業公平值之估計

投資物業公平值已參考獨立估值釐定。公平值之最佳證據為同類租賃及其他合約在活躍市場上之現行價格。本集團已聘請獨立專業估值師行以釐定本集團之投資物業公開市值。該等估值要求運用判斷及估計，而使用各種市場假設及／或估計法可能對影響本集團業績之估計公平值金額產生重大影響。

(b) 可換股票據及可贖回可換股優先股公平值之估計

可換股票據及可贖回可換股優先股之負債部份之公平值以對等之非可換股債券之市場利率計算。剩餘部份數額指股權部份。本集團聘用一名獨立專業估值師以釐定可換股票據及可贖回可換股優先股之價值。該等估計須運用判斷及估計，及採用不同之市場假設及／或估計之方法可能會對估計之公平值產生重大影響。

(c) 呆壞賬之減值虧損

呆壞賬之減值虧損乃根據管理層對賬齡分析及評估可收回程度之定期檢討結果作出評估及撥備。管理層於評估每位個別客戶之信譽及過往收款紀錄時作出大量判斷。

減值虧損之任何增減將影響未來年度之溢利。

(d) 確認遞延稅項資產

有關結轉稅項虧損之遞延稅項資產乃根據資產賬面值之變現或償付使用結算日已實行或實質上已實行之稅率以預期之方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產之賬面值時，預期應課稅溢利估計涉及大量有關本集團經營環境之假設，需要董事作出很大程度上之判斷。此等假設及判斷之任何變動將影響遞延稅項資產將可確認之賬面值，以及未來年度之溢利。

財務報表附註

(以港幣列示)

39 已頒佈但於截至二零零六年三月三十一日止會計年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

直至該等財務報表之刊發日期，香港會計師公會頒佈以下尚未於截至二零零六年三月三十一日止會計年度生效及尚未於該等財務報表中採納之修訂、新準則及詮釋。

其中，以下為可能涉及本集團業務及財務業績的事項：

		於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)第4號	釐定一項安排是否包括租賃	二零零六年一月一日
香港會計準則第1號修訂	財務報告之呈列：資本披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第39號修訂	金融工具：確認及計量 — 選擇以公平值入賬 — 財務擔保合約	二零零六年一月一日 二零零六年一月一日
香港會計準則第21號修訂	對匯率變動之影響 — 海外業務之投資淨額	二零零六年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：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，亦將於本集團二零零六年四月一日開始之財務報表首次應用。

本集團現正評估該等修訂、新準則及新詮釋於應用初期預期所帶來之影響，惟本集團尚未能聲明該等修訂會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。