

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布所有適用的《香港財務報告準則》（「財務準則」）（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》及詮釋）、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。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在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採用。開始應用這些新訂和經修訂的財報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10。

b) 財務報表編製基準

截至二〇〇六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的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報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它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它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。

有關管理層在應用財報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(y)。

c) 綜合基準

(i) 附屬公司及受控制公司

按照香港《公司條例》的規定，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。被視為受本公司控制的附屬公司是指本公司有權直接或間接管轄其財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益的公司。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。

集團內公司間的結存及交易和該等交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間的交易產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

少數股東權益(即不屬於本公司所擁有的附屬公司淨資產的應佔權益部分，不論直接或間接透過附屬公司持有)於結算日在綜合資產負債表及權益總額內列示，但與股東應佔權益分開。少數股東權益佔是年的盈利乃按綜合損益賬的總盈利以分配為少數股東權益及公司股東權益形式呈報。

當少數股東應佔虧損超逾少數股東於附屬公司的權益時，任何少數股東應佔的虧損會於集團的權益內扣除(少數股東受契約約束而需增加額外投資以填補其虧損除外)，如附屬公司隨後獲得盈利，此盈利被分配置集團的利益上直至以往的少數股東應佔虧損獲得彌補。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

(ii) 聯營公司

聯營公司是指本集團可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

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，然後就集團佔該聯營公司資產淨值在收購後的變動作出調整。綜合損益賬反映年內集團所佔聯營公司的收購後及除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司投資有關的任何商譽減值。

當集團對聯營公司承擔的虧損額超逾其所佔權益時，集團所佔權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。就此而言，集團在聯營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成集團在聯營公司投資淨額一部份的長期權益為準。

集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率作出抵銷；如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在損益賬內確認。

(iii) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司的投資超逾本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額的部分。

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，並於每年接受減值測試。就聯營公司而言，商譽的賬面金額被計入所佔聯營公司權益的賬面金額中。

集團在被收購的可辨別資產、負債及或有負債的公允價值淨額中所佔份額，超過業務合併的成本或於聯營公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

是年內出售的現金產生單位、聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

d) 物業

(i) 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／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。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均在綜合損益賬中確認。投資物業的租金收入是按照附註(r)(i)所述方式入賬。

如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分類為投資物業。被分類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與以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(k)。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業被分類為物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，再按公允價值重新分類為投資物業。有關此等物業於當日的公允價值與以往賬面金額之間的任何差異均在綜合損益賬中確認。

(ii) 持有作自用的其它物業

持有作自用的其它物業按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本即包括累計發展成本、借貸成本及其它直接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬內確認。

(iv) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況而定。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合損益賬確認。

e) 其它固定資產

其它固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

f) 固定資產折舊

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 持有作自用的其它物業

持有作自用的其它物業折舊，根據其剩餘租賃期五十一年，以成本值作折舊計算。

(iii) 其它固定資產

其它固定資產的折舊，根據其資產可用期，由三年至十年不等，以成本值作直線折舊計算。

g) 債務及權益證券投資

(i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產，並按公允價值初始列賬。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在綜合損益賬中確認。

(ii) 集團有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券以公允價值加上交易成本在資產負債表初始確認，其後則以攤銷成本減去減值虧損後記入資產負債表。

(iii) 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。

(iv) 其它證券投資分類為可供出售投資，並以公允價值加上交易成本後初始確認。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權益中的投資重估儲備內確認；但減值虧損和滙兌收益與虧損(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在綜合損益賬中確認。如為附息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合損益賬中確認。當終止確認這些投資時，以往直接在權益中的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。

(v) 集團在承諾購入／出售投資或投資到期當日時確認／終止確認有關的投資。

h) 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合損益賬中確認。然而，如屬符合對沖會計條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

i) 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合損益賬的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合損益賬中。

(ii) 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的現金流量變動的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效對沖部分會直接在權益中確認。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合損益賬中確認。

如對沖的預期交易其後確認為非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合損益賬造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合損益賬內確認(例如利息收入或支出的確認)。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合損益賬造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合損益賬內確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計所對沖的預期交易會進行時，截至當時為止的累計收益或虧損會保留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如預計所對沖的交易不會進行，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合損益賬中確認。

j) 無形資產(商譽以外)

有限年期的其它無形資產以成本減累計攤銷及減值虧損報值。其它無形資產的攤銷，根據其資產可用期，由三年至五年不等，作直線攤銷計算。

無限年期的無形資產以成本減累計減值虧損報值。該無形資產每年均接受減值測試，詳情敘述於附註(l)(ii)。

k) 租賃資產

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。如分類為投資物業，其入賬方式會與以融資租賃持有相同；及
- 以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬(而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外)。就此而言，租賃的開始時間是指集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日(如為較遲者)。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

- 如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合損益賬中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合損益賬中確認為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在綜合損益賬中扣除。
- 以經營租賃持有土地的收購成本以直線法於租賃期內攤銷，分類為投資物業的物業則除外。以經營租賃持有作發展並擬作出售的土地的會計政策詳情，載列於附註(d)。

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如公司或集團可能取得資產的所有權）內沖銷資產成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(f)。減值虧損按照附註(l)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合損益賬中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間作為開支撇銷。

l) 資產減值

(i) 金融資產的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其它流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就以成本列賬的非上市權益證券和流動應收款項而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現（如果折現會造成重大的影響）預計未來現金流量之間的差額計量。如流動應收款項的減值虧損於其後期間減少，減值虧損則被轉回。權益證券的減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現預計未來現金流量的現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合損益賬轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在綜合損益賬中確認。在綜合損益賬中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合損益賬中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資於綜合損益賬中確認的減值虧損不會透過綜合損益賬轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在權益中的投資重估儲備內確認。

(ii) 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。

— 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合損益中確認減值虧損為開支。就現金產生單位確認的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)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位(或該組單位)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用值(如能釐定)。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何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綜合損益賬中。

m) 貿易及其它應收賬項

貿易及其它應收賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬；但如應收款為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

n) 附息借款

當附息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該附息借款按公平價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於結算日按公平價值重新計量，公平價值的變動於綜合損益賬中確認。

o) 貿易及其它應付賬項

貿易及其它應付賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

q) 外幣伸算

年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的資產負債表，均按照結算日的市匯率折算為港幣。而海外附屬公司或聯營公司的損益賬則以年內的每月加權平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外附屬公司或聯營公司的財務報表、或其於外幣借款用作對沖其海外營運的投資淨額的差額則置於其它資本儲備內。其它外幣交易項目的差異均計算在綜合損益賬內。如出售海外附屬公司或聯營公司，須在計算出售的盈利或虧損時，計及該海外附屬公司或聯營公司的相關累積兌換差額。

r) 營業收入之確定

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益賬確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均在損益賬中確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 出售待沽物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙(以較遲的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入資產負債表的出售物業訂金內。
- (iii) 物業代理收入包括落實有關物業轉換的合約所賺取的費用及佣金，租務收入關於為業主找尋新租客或舊租客續租所賺取的費用，於租約開始之日確認。
- (iv) 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。

s) 所得稅

- (i) 本年度的所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於綜合損益賬內確認，若所得稅是關於需直接計入儲備賬內的項目則除外；在此情況下，所得稅被確認於儲備賬內。
- (ii) 本期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報告的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異(即可抵扣或應課稅的暫時性差額)而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除在少數特殊情況外，遞延稅項是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應在計算應課稅盈利的金額之間的暫時性差額，全數作出遞延稅項負債撥備(即資產負債表中確認負債的方法)；而有關累計尚未使用稅務虧損遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐訂，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。

於每個結算日，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

t) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會撥作資產成本外，其它的借貸成本均計算在產生期間的綜合損益賬內。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。

u) 連繫人士

就本財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面可對另一方發揮重大影響力者，則該名人士被視為集團的有連繫人士，反之亦然；又或倘集團及另一方被共同控制或被共同重大影響，則該名人士亦被視為集團的有連繫人士。有連繫人士可屬個人(即關鍵管理人員、重要股東及／或與他們關係密切的家族成員)或其它實體，並包括受集團屬於個人身份的連繫人士、為僱員福利而設的離職後福利計劃、及為集團連繫人士的任何實體重大影響的實體。

v) 準備

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就尚未肯定時間或數額的負債確認準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及經濟效益的流出，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將責任披露為或然負債；但如流出經濟效益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存在與否的可能責任，亦會披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。

w) 分部滙報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其它分部有別。

按照集團的內部財務滙報方式，集團選擇首先按業務分部作出資料滙報，其次才按地區分部作出資料滙報。

分部的收入、費用、業績、資產及負債包含直接來自該分部的項目，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、費用、資產及負債均未扣除在綜合計算過程中抵銷的集團內公司間的結存及交易；但同屬一個分部的集團內公司間的結存及交易則除外。分部之間的定價基準與提供予其他外界人士的條款相若。

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

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

x) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

本集團向此等計劃作出的供款均在產生時列為支出。倘若部分僱員在可全數獲享集團供款的利益前退出計劃，則被沒收的供款額會用作抵銷集團所需供款。此等計劃的資產是透過獨立管理的基金持有，且與本集團的資產分開。

(ii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合損益賬列為支出。

(iii) 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準列為支出。若支出已遞延而其對賬項有重大的影響，該等金額則會以現值報值。

y) 重大會計估計和判斷

估計不確定性的主要來源

附註26載有與金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃根據合資格估值師按每年的公開市價估值列入資產負債表內，並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。

— 業務合併及收購價中無形資產的分配

集團根據《財報準則》第3號「業務合併」為業務合併入賬，集團需於收購日分別確認被收購者的可界定資產，包括符合確認標準的有形及無形資產(不需理會這些資產有否在被收購者以往財務報表內被確認)。

無形資產的估值於年中收購該等業務時被確認，管理層對該無形資產的價值評估乃根據一獨立估值師對該資產的公允估值按其未來的經濟效益而作出評估，此等估值的設定包括收入增長，經常業務的預期所佔百分率及一般市場情況。

— 評估非流動資產的減值

集團擁有非流動資產，包括物業、商譽及其它無形資產，沒有可用期限的資產於每年作用減值測試。集團於每年為折舊或攤銷的物業作出評估，以決定有否出現減值跡象(減值虧損為資產賬面不可回收的金額)。管理層根據每項非流動資產的預計未來計劃的使用價值(採用有關比率)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額。估計資產的使用值，包括估計持續使用有關資產及最終出售所產生的未來現金流入及流出，並包括運用適當的貼現率在以上的未來現金流量上。有關資產尚餘可用年期的現金流量預測以及最新的財務預算／預測均經管理層批准。

主要會計政策

一 評估發展中並擬作出售的物業撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(1)採用物業測計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；及(2)採用基於物業供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險貼現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生已貼現的未來現金流量。這些估計須判斷預期售價，參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、最新物業銷售率、市場推廣費用(包括促銷的價格折讓)和物業落成的預計尚餘成本、法律和監管架構以及一般市道。集團的估計可能不準確及可能須要於日後作出調整。

一 確認遞延稅項資產

為確認遞延稅項資產，集團需正式評估有關業務的未來的盈利能力。集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測及營運和融資的現金流量變動。