

綜合財務報表附註

47 截至二零零六年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於本年報「公司資料」內披露。

本集團主要從事物業發展投資、酒店業務、證券投資及買賣，以及酒店業務的財務貸款。

本綜合財務報表以港元列示，港元為本公司的功能貨幣。

2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變

於本年度，除二零零五年已提早採納的香港會計準則第40號「投資物業」及香港一註釋第21號「所得稅－收回經重估的不予折舊資產」外，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的新訂及經修訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務申報準則」）。採用新香港財務申報準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合股本權益變動表的呈報方式有變，特別是少數股東權益及應佔聯營公司／共同控制實體稅項的呈報方式有所變動，且有關呈報方式變動已追溯應用。採納新香港財務申報準則導致本集團以下範疇的會計政策有變，對本年度或過往會計年度業績的編製及呈報方式構成影響：

業務合併

於本年度，本集團已應用香港財務申報準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務申報準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，於二零零五年一月一日之前收購產生的商譽均撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務申報準則第3號的有關過渡條文。據此，本集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷商譽，商譽將於收購進行的財務報告期間最少每年測試有否出現減值。於二零零五年一月一日或之後的收購所產生商譽於首次確認後按成本減累積減值虧損（如有）計算。比較數字並無重列（有關的財務影響請參閱附註2A）。

2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變 (續)

業務合併 (續)

本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的差額(前稱「負商譽」)

根據香港財務申報準則第3號，本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出收購成本的差額(「收購折讓」)，於進行收購的期間即時於溢利或虧損中確認。於過往年度，於二零零五年一月一日之前的收購所產生負商譽按得出結餘的情況分析，列作資產扣減並撥回收入。根據香港財務申報準則第3號有關過渡條文，本集團已剔除確認於二零零五年四月一日的所有負商譽(當中港幣23,081,000元早前列作資產扣減)，並相應增加保留溢利。

股份付款

於本年度，本集團應用香港財務申報準則第2號股份付款，該準則規定倘本集團以股份或股份權利換取購貨或取得服務，或以其他等值資產換取指定數目股份或股份權利，則須確認開支。香港財務申報準則第2號對本集團的主要影響與本公司董事及僱員購股權按購股權授出日期釐定的公平價值於歸屬期間支銷相關。應用香港財務申報準則第2號前，本集團於購股權獲行使前不會確認有關財務影響。就於二零零五年四月一日前授出的購股權而言，本集團根據有關的過渡性條文並無就二零零二年十一月七日或之前授出的購股權及於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年四月一日前已歸屬的購股權採用香港財務申報準則第2號。本集團所有已授出但尚未行使的購股權為於二零零五年四月一日前授出及已歸屬，故採用香港財務申報準則第2號對本集團本年度或過往年度的業績並無構成財務影響。

業主佔用土地租賃權

於過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇列入物業、廠房及設備，並按成本模式計算。於本年度，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據此會計準則，有租賃的土地及樓宇應分別考慮租賃類別入賬，除非有關租賃付款未能可靠地分配為土地或樓宇部分，則一概以財務租約處理。若能就租賃付款項可靠地分配為土地或樓宇部分，於土地的租賃權益應歸入經營租賃而重新分類為「預付租賃款項」，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策的變動已追溯應用(有關的財務影響請參閱附註2A)。

綜合財務報表附註

49 截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變 (續)

酒店物業

過去本集團的自營酒店物業乃採用價值重估模式計算(即重估金額扣除累計折舊及減值虧損)，並列入物業、廠房及設備。香港會計準則第17號「租賃」規定收購租賃土地權益的付款須計為經營租賃，以成本計量和以直線法按租賃年期攤銷。本集團酒店物業租賃土地權益收購的若干付款未能從樓宇部分可靠劃分。為以成本計算租賃土地權益並扣除攤銷，本公司董事就本集團的酒店物業更改其會計政策由價值重估模式變為成本模式。此會計政策已追溯採用，且比較數字亦已相應重列(有關的財務影響請參閱附註2A)。

金融工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露和呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」。香港會計準則第32號需要追溯採用。香港會計準則第39號(對二零零五年一月一日或以後開始的年度期間生效)一般不允許追溯確認、不確認或計量金融資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致的主要影響概述如下：

以美元及港元計值的可換股債券

過往，以美元及港元計值的兩支可換股債券乃歸類為負債，並按已收所得款項減贖回時應付溢價及直接發行成本後列入資產負債表。該等可換股債券包含一負債部分以及根據香港會計準則第39號需作獨立列賬之一項內含換股權的購股權。於二零零五年四月一日，本集團根據香港會計準則第39號的過渡性條文，把該等可換股債券整體列作「按公平值計入損益的金融負債」(有關的財務影響請參閱附註2A)。

金融資產及金融負債的分類和計量

本集團就有關香港會計準則第39號範圍內金融資產及金融負債的分類和計量，採納香港會計準則第39號的過渡性條文。

2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變 (續)

金融工具 (續)

金融資產及金融負債的分類和計量 (續)

在二零零五年三月三十一日以前，本集團按照會計實務準則(「會計實務準則」)第24號「投資證券」的另類處理分類和計量其債務及股本證券。根據會計實務準則第24號，投資債務及股本證券乃按適當情況分類為「交易證券」及「非交易證券」。「交易證券」及「非交易證券」均以公平值計量。「交易證券」未變現的收益或虧損於其產生期內呈報為損益。「非交易證券」的未變現的收益或虧損則呈報為股本，直至證券出售或釐定為減損，於該時間，則過去在股本中確認的累計收益或虧損將列入該期間的溢利及虧損。由二零零五年四月一日以後，本集團根據香港會計準則第39號重新分類和計量其債務及股本證券。按照香港會計準則第39號，金融資產乃分類為「按公平值計入損益的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。「按公平值計入損益的金融資產」及「可供出售之金融資產」乃以公平值列賬，任何公平值的改變分別於損益及股本中確認。「貸款及應收款項」則按攤銷成本計量，於最初確認後採納實際利率法。

於二零零五年四月一日，本集團將過去按照會計實務準則第24號分類為「非交易證券」賬面值為約港幣340,836,000元的所有股本掛鈎票據列為「按公平值計入損益的金融資產」。由於此會計政策轉變，本年度該等股本掛鈎票據公平值轉變所產生的收益共港幣2,067,000元已於收益表內確認。早前於二零零五年四月一日呈報為股本權益的股本掛鈎票據的累計未變現收益或虧損繼續以股本權益列賬。其後終止確認或投資出現減值時，股本權益內餘下未變現收益或虧損將撥作損益。於二零零五年四月一日，所有其他金融資產已遵照香港會計準則第39號分類及計量。並無重列比較數字。

債務及股本證券以外的金融資產及金融負債

由二零零五年四月一日開始，本集團已遵照香港會計準則第39號的規定，分類和計量其債務及股本證券以外的金融資產及金融負債(過去非列入會計實務準則第24號範圍內)。如上文所述，香港會計準則第39號項下的金融資產乃分類為「按公平值計入損益的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值計入損益的金融負債」或「其他金融負債」。按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，而公平值的改變直接於損益中確認。其他金融負債於首次確認後以實際利率法按攤銷成本列賬。

綜合財務報表附註

51 截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變 (續)

衍生工具

由二零零五年一月一日起，香港會計準則第39號範圍內的所有衍生工具，不論是否被視為持作買賣或指定作為有效對沖工具，均須於結算日按公平值列賬。根據香港會計準則第39號，衍生工具(包括獨立於非衍生主體合約列賬的內含衍生工具)被視為持有作買賣的金融資產或金融負債，除非它們符合作為及指定作為有效對沖工具。對公平價值的變動作出相應的調整，將會視乎衍生工具是否指定作為有效對沖工具而定，如是，將須視乎所對沖項目的性質而定。就視為持作買賣衍生工具而言，該等衍生工具公平值的變動將於其產生的期間的損益中確認。

2A. 會計政策變動的影響概要

上文所述會計政策改變的影響概列如下：

(a) 於本年度及上年度對業績構成的影響：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
商譽的不作攤銷	582	—
減少撇銷負商譽	(7,693)	—
按公平值計入損益的金融資產增值	2,067	—
按公平值計入損益的金融負債增值	(113,160)	—
出售物業、廠房及設備的收益	—	4,092
衍生金融工具公平值的變動淨額	(58,232)	—
可換股債券遞延開支的不作攤銷	2,814	—
可換股債券溢價的不作攤銷	4,460	—
本年度溢利(減少)增加	(169,162)	4,092

2A. 會計政策變動的影響概要 (續)

(a) 於本年度及上年度對業績構成的影響：(續)

按收益表項目分析為：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
因收購聯營公司產生的商譽攤銷減少	582	—
負商譽撤銷減少	(7,693)	—
按公平值計入損益的金融資產增加	2,067	—
按公平值計入損益的金融負債增加	(113,160)	—
分佔聯營公司業績減少	(1,431)	(4,240)
衍生金融工具公平值的變動淨額	(58,232)	—
出售物業、廠房及設備的溢利增加	—	4,092
稅項支出減少	1,431	4,240
可換股債券遞延開支攤銷減少	2,814	—
可換股債券溢價攤銷減少	4,460	—
本年度溢利(減少)增加	(169,162)	4,092

綜合財務報表附註

53 截至二零零六年三月三十一日止年度

2A. 會計政策變動的影響概要 (續)

(b) 於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日對資產負債表構成的影響：

	採納新				於2005年 3月31日 (原本呈列) 港幣千元	香港 會計準則 第39號 的影響 港幣千元	香港 財務申報 準則第3號 的影響 港幣千元	於2005年 4月1日 (重列) 港幣千元
	準則香港 會計準則 第17號 的影響 港幣千元	酒店 物業會計 政策改變 的影響 港幣千元	重新分類 港幣千元	香港 會計準則 第39號 的影響 港幣千元				
物業、廠房及設備	2,176,703	(284,083)	(752,482)	—	1,140,138	—	—	1,140,138
發展中物業	125,430	(23,343)	—	(102,087)	—	—	—	—
預付租賃款項	—	307,426	—	—	307,426	—	—	307,426
負商譽	(23,081)	—	—	—	(23,081)	—	23,081	—
證券投資	899,299	—	—	—	899,299	(899,299)	—	—
可供出售的投資	—	—	—	—	—	537,423	—	537,423
按公平值計入損益 的金融資產	—	—	—	—	—	340,836	—	340,836
待售發展中物業	1,247,191	—	—	102,087	1,349,278	—	—	1,349,278
持作買賣的投資	—	—	—	—	—	21,040	—	21,040
按公平值計入損益的 金融負債	—	—	—	—	—	(816,500)	—	(816,500)
可換股債券	(765,134)	—	—	—	(765,134)	765,134	—	—
遞延稅項	(208,115)	—	157,968	—	(50,147)	—	—	(50,147)
對資產及負債的總影響	3,452,293	—	(594,514)	—	2,857,779	(51,366)	23,081	2,829,494
保留溢利	788,900	—	—	—	788,900	(51,366)	23,081	760,615
資產重估儲備	594,514	—	(594,514)	—	—	—	—	—
少數股東權益	—	—	—	14,035	14,035	—	—	14,035
對股本權益的總影響	1,383,414	—	(594,514)	14,035	802,935	(51,366)	23,081	774,650
少數股東權益	14,035	—	—	(14,035)	—	—	—	—

2A. 會計政策變動的影響概要 (續)

(c) 於二零零四年四月一日對股本權益構成的影響：

	香港 會計準則 第1號 原本呈列 港幣千元	酒店 物業會計 政策改變 的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
資產重估儲備	340,722	—	—
少數股東權益	—	8,839	8,839
對股本權益的總影響	340,722	8,839	8,839

2B. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則的潛在影響

本集團並無提早採納下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋。本公司董事預計應用該等新香港財務申報準則將不會對本集團財務報表有重大影響，惟除香港會計準則第39號及香港財務申報準則第4號(修訂)「財務擔保合約」除外，董事正評估該等準則的影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂)	於外地業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 ²
香港會計準則第39號(修訂)	以公平值入賬之選擇權 ²
香港會計準則第39號及 香港財務申報準則第4號(修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務申報準則第6號	礦產資源開採及評估 ²
香港財務申報準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 ⁴	釐定安排是否包含租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 ⁵	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 ⁶	參與特定市場、廢棄電力及電子設備產生之負債 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 ⁷	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重列法 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 ⁸	香港財務申報準則第2號之範圍 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 ⁹	重估內含衍生工具 ⁶

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

55 截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟不包括若干以公平值計量的物業及金融工具，解釋如下：

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒布的香港財務申報準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

採納的主要會計政策如下：

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報告。

於本年度收購或出售之附屬公司業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售日期止（選適用者）計入綜合收益表。

如附屬公司之會計政策不同於本集團內其他成員公司所採用之會計政策，應將附屬公司之財務報告調整至與本集團所採用之會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間之交易、結餘、收入及費用於綜合時抵銷。

少數股東於合併附屬公司之淨資產與集團之股本權益分開呈列。少數股東權益包括由業務合併日應佔數額及在合併期間少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔之虧損超越少數股東於附屬公司應佔之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

商譽

因於二零零五年一月一日前收購產生的商譽

於協議日期在二零零五年一月一日前收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體產生的商譽，指收購成本超出於收購日期本集團於有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體的可確定資產及負債的公平值中所佔權益部分。

協議日期在二零零五年一月一日之前收購產生的商譽，乃於其可使用經濟年期內按直線基準資本化及攤銷。因收購聯營公司或共同控制實體產生的商譽計入該聯營公司或共同控制實體的賬面金額。

對於先前已資本化的收購產生商譽，本集團已由二零零五年四月一日起終止攤銷，該等商譽會每年以及當與商譽有關的現金產生單位出現可能減值的跡象時進行減值測試（參閱下文的會計政策）。

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

於二零零五年一月一日或之後收購產生的商譽

協議日期為二零零五年一月一日或之後收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體產生的商譽，指收購成本超出於收購日期本集團於有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體的可確定資產、負債及或然負債的公平值中所佔權益部分。該等商譽按成本減任何累積減值虧損列賬。

因收購附屬公司產生的資本化商譽於資產負債表中分開呈列。因收購聯營公司或共同控制實體產生的資本化商譽計入有關聯營公司或共同控制實體的投資成本內。

收購公司於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的差額 (「收購折讓」)

協議日期為二零零五年一月一日或之後的收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體所產生的收購折讓，指被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出合併業務成本的差額。收購折讓即時於損益中確認。因收購聯營公司或共同控制實體產生的收購折讓在釐定投資者於收購投資的期間應佔聯營公司或共同控制實體業績時列作收入。

如上述附註2解釋，於二零零五年四月一日所有負商譽已被取消確認，並已對本集團的保留溢利作出相應調整。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。

來自日常業務過程中出售物業的收益 (包括於二零零五年一月一日或之後訂立有關發展物業的預售合約的收益) 於符合所有下列準則時確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 不保留就該物業而通常與所有權有關的程度的持續管理參與或實質控制權；
- 收入的金額可以可靠地計算；
- 與交易有關的經濟利益可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本可以可靠地計算。

3. 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

來自於二零零五年一月一日前訂立的銷售發展物業預售合約的收入，乃於簽訂具約束力的銷售合約至物業落成的期間，按迄今為止所產生的發展成本佔估計發展成本總額的比例確認入賬。

貨物銷售的收入於交付及擁有權轉移時確認入賬。

酒店業務產生的收入於提供有關服務時確認入賬。

經營租賃下的物業的租金收入於各自租賃期內按直線法確認入賬。

樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

金融資產的利息收入按時間基準參考未償還本金及適用利率(即於金融資產預計年期內將其估計未來現金收入折現至其賬面淨值所用的比率)累計。

聯營公司的權益

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法合併入此等財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資於綜合資產負債表內按成本(就於本集團應佔損益的收購後變動及於聯營公司權益的變動作出調整)減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的淨投資部分的長期權益)，本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

集團實體與本集團聯營公司交易時，溢利及虧損將按本集團於有關聯營公司的權益對銷。

3. 主要會計政策 (續)

共同控制實體的權益

共同控制實體乃涉及設立獨立實體，而各經營者均擁有其中權益的合營安排。

共同控制實體的業績及資產與負債採用權益會計法綜合於綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資於綜合資產負債表內按成本（就本集團應佔損益收購後的變動及於共同控制實體權益的變動作出調整）減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超過其於該共同控制實體的權益（包括任何實質上構成本集團於共同控制實體淨投資的部分的長期權益）時，本集團不再確認其應佔的進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該共同控制實體作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

本集團與其共同控制實體交易時，未變現的溢利與虧損將按本集團於該合營企業的權益對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。

共同控制資產的投資

當集團內的公司直接以合營項目協議形式進行活動時，本集團在共同控制資產所佔的權益及任何與其他合營者共同承擔的負債均會在相關公司的財務報表中予以確認，並按照他們的性質作出分類。各項為共同控制資產權益而直接產生的債項及支出均會以應計基準進行核算。

從銷售或使用本集團在共同控制資產的產生所佔部份而產生的收入及本集團在合營項目支出中所佔的部份，將按有關交易的經濟利益能可靠地計量之基準，而予以確認流入／流出本集團之收入。

投資物業

投資物業於首次確認時按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生的損益於變動產生的期間在損益表內列賬。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資為產生的任何損益（按資產的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算）於取消確認該資產的年度在收益表中列賬。

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

除發展中樓宇以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中樓宇以外的物業、廠房及設備的折舊，按可於其可使用年期撇銷其成本的比率，並計入除樓宇以外的物業、廠房及設備項目的估計剩餘價值後採用直線法撇銷其成本。

按財務租約持有的資產與自置資產按相同的基準釐定可使用年期。根據該可使用年期與租約年期的比較，取兩者中較短者釐定折舊年期。

物業、廠房及設備於出售時或預期該資產的持續使用不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產所產生的任何損益(按該項目的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該項目的年度計入收益表。

供自用的發展中物業

供自用的發展中物業歸類為非流動資產，並按成本減已確認的任何減值虧損列賬。成本包括發展成本，當中包括於發展期間計撥充資本的應佔權益及專業費用。

概無就為長期目的持有的發展中樓宇作出任何折舊。

預付租賃款項

預付租賃款項就土地的使用權支付的首期付款，租賃土地初步按成本確認，並按直線基準於租賃期內撥回收益表。

供售落成物業

供售落成物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參照估計銷售所得款項減估計出售支出之數額後釐定。

3. 主要會計政策 (續)

待售發展中物業

待售發展中物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值相當於在日常業務過程中之估計售價減估計建築成本及估計銷售費用。

待售發展中物業之成本值包括土地成本，建築成本，資本化利息支出及其他直接發展支出。

減值虧損

於每個結算日，本集團會審核其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損之跡象。倘資產之可收回金額估計將低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值會增至其估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過有關資產在未扣除過往年度之減值虧損之面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值以加權平均成本法計算。

外幣換算

在編製各個別集團實體的財務報表時，以並非該實體的功能貨幣(外幣)進行的交易按交易當日的匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)列賬。於每一結算日，以外幣計值的貨幣項目按結算日當日的匯率重新折算。以外幣結算的按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新折算。按歷史成本及以外幣計量的非貨幣項目不予重新折算。

因結算貨幣項目及兌換貨幣項目產生的匯兌差額，於產生的期間在損益中確認。因重新折算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內的損益，惟因重新折算非貨幣項目產生的差額的損益直接於權益中確認則除外，在該種情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

綜合財務報表附註

61 截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣換算 (續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團的外國業務的資產與負債按結算日當日的匯率兌換為本公司的呈列貨幣(即港元)，而該等業務的收益及開支則按年內平均匯率兌換，除非於該期間匯率大幅波動。在該種情況下則採用交易當日的匯率換算。產生的匯兌差額(如有)確認為權益下的獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於該出售該外國業務的期間在損益賬內確認。

稅項

稅項支出指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他期間應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括永不須課稅或扣減之收益表項目。本集團的即期稅項負債採用於結算日已實施或基本實施的稅率計量。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利的相應稅基兩者的差額，而預期須支付或可收回的稅項，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產的確認額度，則限於可用作抵銷可能將會產生應課稅溢利的可扣減暫時差異。若暫時差異因商譽或因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易(業務合併除外)而開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

倘集團能夠控制來自附屬公司、聯營公司及合營項目投資的應課稅暫時性差異，令其不會在可見將來撥回，該等暫時性差異將不被確認；否則，有關暫時性差異將被確認。

遞延稅項資產的賬面值將於每個結算日接受審閱，當全部或部分遞延稅項資產，因將來不可能再產生足夠應課稅溢利而不獲應用，該等資產賬面值將被扣減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。遞延稅項會於收入報表中計入或扣除，惟若其屬直接於股本權益中計入或扣除之項目，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。

3. 主要會計政策 (續)

租賃資產

如租賃之條款為大部份資產擁有權之風險及回報轉嫁予承租人，該租約會被列為財務租約。所有其他租約為經營租約。

經營租賃下的應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為訂立經營租賃的獎勵的已收及應收利益按直線基準於租約期間確認為租金開支扣減。

借貸成本

與合資格資產之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部份成本。於資產大致上可提供作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。以擬用作合資格資產的開支的特定借貸作短期投資所賺取的投資收入自符合作資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於其發生期間確認為支出。

退休福利計劃

固定供款退休福利計劃的付款於到期時列為開支扣除。

金融工具

當一群實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債乃於資產負債表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)而直接應佔的交易成本於初步確認時視乎情況加入或扣自該項金融資產或金融負債的公平值。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債而直接應佔的交易成本即時於損益表確認。

金融資產

本集團金融資產分為三類，包括「貸款及應收賬款」、「按公平值計入損益的金融資產」及「可供出售投資」。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。就每一類別金融資產採用的會計政策載述如下。

綜合財務報表附註

63 截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為沒有於活躍市場報價附有固定或可釐定付款的非衍生金融工具。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括應收聯營公司、共同控制實體、參股公司及少數股東款項、應收貸款、應收賬款及存於銀行或投資銀行的存款)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當可有客觀證據證明資產減值時於損益中確認，並按該資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。當資產的可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致的事件有關時，則減值虧損會於隨後會計期間予以撥回，惟該資產於減值被撥回之日的賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產分為兩類，包括持作買賣的金融資產及於初步確認時被指定按公平值計入損益的金融資產。於首次確認後的每一結算日，按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計量，而公平值的變動在彼等產生的期間內直接在損益中確認。

可供出售之金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別(上文所載)的非衍生工具。於首次確認後的每一結算日，可供出售的金融資產按公平值計量。公平值變動在權益中確認，直至該金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在權益中確認的累積損益會從權益中移除，並在損益中確認。可供出售之金融資產的任何減值虧損會在損益中確認。可供出售股本投資的減值虧損不會在其後的期間撥回。就可供銷售的債務投資而言，如果其後投資的公平值增加客觀上可與確認減值虧損之後發生的事項連繫，則有關的減值虧損將予撥回。

對於沒有在活躍市場上報價且其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資，以及與這種無報價股本工具掛鉤及須通過交付這種股本工具進行結算的衍生工具而言，此等投資於首次確認後的每一結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。當存在客觀證據顯示資產已發生減值，減值虧損在損益中確認。減值虧損的金額按資產的賬面值與按類似的金融資產當時的市場回報率折現預計未來現金流量的現值兩者之間的差額計量。有關減值虧損不會在其後的期間撥回。

3. 主要會計政策 (續)

金融負債及股本

本集團發行的金融負債及股本工具乃根據合同安排的性質以及金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合同。本集團的金融負債一般分為按公平值計入損益的金融負債、其他金融負債及可換股貸款票據。就金融負債及股本工具所採納的會計政策乃載於下文。

按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債細分為兩個類別，包括持作交易用途金融負債及於首次確認時指定按公平值計入損益的金融負債。於首次確認後的每一結算日，按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，公平值變動直接在變動產生的期間在損益中確認。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付董事、有關連公司、聯營公司及一名少數股東、共同控制實體的款項，以及銀行及其他借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

可換股債券

可換股債券乃被視作為複合工具，由債務部分及權益部分組成，或當轉換權並非以固定金額換取固定數目之股本工具予以結算時，會計準則規定發行人以內含衍生工具之金融負債形式確認該等複合金融工具。金融工具內之內含衍生工具之經濟風險及特性如並非與主合約(債務部分)密切聯連，且主合約並非按公平值計入損益，則該等衍生工具被視為獨立之衍生工具。然而，本集團已選擇於首次確認時將其內含衍生工具之可換股債券指定為按公平值計入損益之金融負債整體之一部分入賬。於首次確認後之每一結算日，可換股債券整體以公平值計量，公平值變動於變動產生之期間直接在損益中確認。

因發行指定為按公平值計入損益之可換股債券而直接產生之交易成本於其產生期間即時在損益中確認。

綜合財務報表附註

65 截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融負債及股本 (續)

股本工具

本集團發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

取消確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，金融資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認的累計損益總和之間的差額，於損益中確認。

金融負債乃從本集團的資產負債表中移除(即當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時)。取消確認的金融負債賬面值與已付代價之間的差額乃於損益中確認。

4. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於結算日有重大風險導致對下個財政年度資產及負債的賬面金額重大調整的估計不確定因素的其他主要來源載列如下。

投資物業

投資物業根據由獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師乃根據涉及若干估計的估值方法。在依賴估值報告時，本公司董事已行使判斷，並信納估值法能反映當前市場狀況，以及用以資本化來自物業權益的現有租約(訂明租約屆滿時調整租金的條款)所採用的相關假設。

物業、廠房及設備減值估計

本集團每年評估物業、廠房及設備是否有任何減值迹象。倘有減值迹象時，物業、廠房及設備的可收回金額將按使用價值計算或殘值作出估計。此等計算方法及估值要求使用判斷及對未來經營現金流量和所採用的折現率以及殘值的估計市值作出估計。

4. 估計不確定因素的主要來源 (續)

呆壞賬撥備估計

倘有客觀證據證明應收賬款餘額減值時，本集團需就呆壞賬作出撥備。應收賬款餘額按於首次確認時計算的實際比率折現的估計未來現金流量的現值釐定。在評估該等應收賬款的最終變現程度(包括每名客戶現時的信譽和過往付款情況)時，董事需作出大量判斷。倘本集團的客戶的財務狀況下降，導致其付款能力減損，可能需就此作出額外撥備。

5. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括債項、應收貸款、持作交易投資、可供出售投資、按公平值計入損益的金融資產、應收共同控制實體及聯營公司款項、債務、應付董事款項、有關聯公司、聯營公司及少數股東款項、及銀行及其他借款。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

現金流量利率風險

本集團就浮息銀行借款承擔現金流量利率風險。管理層密切監控相關現金流量利率風險，在有必要時將考慮對沖重大現金流量利率風險。

信貸風險

倘對手方於二零零六年三月三十一日未能履行彼等的承擔，則本集團就每類已確認金融資產而須承受的最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值的資產的賬面金額。本集團的主要信貸風險來自其應收賬款、應收貸款、應收聯營公司、參與投資公司、一名少數股東及共同控制實體款項。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已授權一小組負責釐定信貸上限、信貸批准及其他監控程序以確保採取跟進措施收回到期債務。此外，本集團於各結算日檢討各項貿易應收賬的可收回數額，以確保就無法收回的數額作出足夠的減值虧損撥備。有鑑於此，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著地減低。

本集團並無集中的信貸風險，有關風險乃分散至多個其他方及客戶。

銀行結餘及投資銀行結餘的信貸風險有限，因有關對方均為高信貸評級的金融機構。

綜合財務報表附註

67 截至二零零六年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

價格風險

本集團可供出售投資、持作買賣投資及按公平值計入損益的金融資產於各結算日按公平值計量。因此，本集團須面對權益及債務性證券價格風險。管理層透過持有風險情況不同的投資組合而管理有關風險。

6. 營業額

營業額乃指年內來自出售物業及金融工具、租金總額及管理費收入、貸款利息收入及酒店經營收入的所得款項總額減退貨及折扣，如下所示：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售金融工具	456,755	13,590
出售物業	270,081	318,501
酒店經營	204,041	59,108
租金收入及管理費收益	51,515	68,609
金融工具利息收入	68,862	12,623
貸款利息收入	70,178	61,560
其他業務	19,467	25,719
	1,140,899	559,710

7. 業務及地域分部資料

業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為四個業務分部 — 物業發展及投資、酒店業務及相關財務貸款與財務管理。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及其他利息收入。

主要業務分部呈列如下：

物業發展及投資	— 物業發展、物業租賃及銷售
酒店業務	— 酒店經營及管理
財務貸款	— 酒店業務及相關之財務貸款
財務管理	— 證券投資及買賣

綜合財務報表附註

69 截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分部資料 (續)

業務分部 (續)

二零零六年 (續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
		業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元			
資產負債表						
資產						
分部資產	1,595,596	1,426,508	408,744	575,114	2,895,720	6,901,682
聯營公司之權益						141,694
共同控制實體之權益						74,617
可收回稅項						7,995
未分配之公司資產						14,320
綜合資產總值						7,140,308
負債						
分部負債	245,617	25,940	59,943	92,090	63,487	487,077
借貸						2,898,327
應付稅項						33,124
遞延稅項						124,395
未分配之公司負債						25,602
綜合負債總值						3,568,525
其他資料						
資本添置	16,500	233,395	—	—	63	249,958
折舊及攤銷	5,816	20,084	—	—	309	26,209

綜合財務報表附註

71 截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分部資料 (續)

業務分部 (續)

二零零五年 (續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
		業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元			
資產負債表						
資產						
分部資產	4,191,273	769,054	340,623	421,065	272,227	5,994,242
聯營公司之權益						144,286
共同控制實體之權益						73,238
可收回稅項						9,257
未分配之公司資產						13,825
綜合資產總值						6,234,848
負債						
分部負債	307,771	23,860	35,048	34,292	5,310	406,281
借貸						2,457,378
應付稅項						56,130
遞延稅項						50,147
未分配之公司負債						44,667
綜合負債總值						3,014,603
其他資料						
資本添置	5,564	190,809	—	—	99	196,472
折舊及攤銷	6,936	6,123	—	—	620	13,679

綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 72

7. 業務及地域分部資料 (續)

地域分部

下表乃按地理位置劃分之本集團營業額之分析：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	838,000	224,986
澳洲	227,189	206,440
馬來西亞	37,507	34,694
中華人民共和國其他地區(「中國」)	24,728	80,454
新加坡	13,475	13,136
	1,140,899	559,710

下表乃按資產所在地理位置劃分之分部資產賬面值以及資本添置之分析：

	分部資產賬面值		資本添置	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	4,288,834	3,787,864	236,750	195,740
馬來西亞	406,113	387,099	240	419
中國其他地區	809,469	553,351	105	159
澳洲	882,238	752,876	864	99
美國	207,913	210,628	—	—
新加坡	258,999	253,106	17	55
其他	70,431	72,400	11,982	—
	6,923,997	6,017,324	249,958	196,472

綜合財務報表附註

73 截至二零零六年三月三十一日止年度

8. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
下列融資項目之借款成本：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內悉數償還	30,762	33,602
— 毋須於五年內悉數償還	36,501	24,733
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	2,679	1,496
— 毋須於五年內悉數償還	2,635	459
財務租約	26	32
可換股債券之遞延開支攤銷	—	2,814
贖回可換股債券之應付溢價	—	4,460
其他	125	910
總借貸成本	72,728	68,506
減：資本化金額		
— 待出售發展中物業	(12,921)	(20,361)
— 發展中樓宇	(2,012)	(7,125)
	57,795	41,020
呈列分析為：		
包括於銷售成本金額	5,036	2,279
包括於融資成本金額	52,759	38,741
	57,795	41,020

綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 74

9. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項支出(抵免)包括：		
本年度：		
香港	11,872	—
其他司法權區	263	857
	12,135	857
過往年度不足撥備：		
香港	553	6,823
中國其他地區	464	(171)
	1,017	6,652
遞延稅項(附註44)	72,715	29,305
	85,867	36,814

香港利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。產生自中國其他地區或其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

綜合財務報表附註

75 截至二零零六年三月三十一日止年度

9. 稅項 (續)

本年度之稅項支出可與收益表內之除稅前溢利數據對賬如下：

	中國其他					總額 港幣千元
	香港 港幣千元	地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	
二零零六年 除稅前溢利(虧損)	415,885	(8,056)	9,662	4,018	(3,431)	418,078
適用所得稅稅率	17.5%	33%	28%	30%		
按適用所得稅稅率 計算之稅項	72,780	(2,659)	2,705	1,205	(1,116)	72,915
不可扣稅開支之稅務影響	20,083	1,705	1,245	2,937	1,070	27,040
毋須課稅收益之稅務影響	(411)	—	(981)	—	(255)	(1,647)
未確認稅項虧損 之稅務影響	4,485	1,501	—	—	—	5,986
使用過往未確認 之稅項虧損	(8,613)	—	(20)	(4,129)	—	(12,762)
分佔聯營公司業績 之稅務影響	(1,444)	—	—	—	—	(1,444)
分佔共同控制實體業績 之稅務影響	—	(455)	—	—	—	(455)
過往年度不足撥備	553	464	—	—	—	1,017
其他	(4,989)	(556)	(219)	601	380	(4,783)
本年度稅項支出	82,444	—	2,730	614	79	85,867

綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 76

9. 稅項 (續)

	中國其他					總額 港幣千元
	香港 港幣千元	地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	
二零零五年						
除稅前溢利(虧損)	410,572	16,982	20,318	18,195	(19,582)	446,485
適用所得稅稅率	17.5%	33%	28%	30%		
按適用所得稅稅率 計算之稅項	71,850	5,604	5,689	5,459	(7,362)	81,240
不可扣稅開支 之稅務影響	28,823	12,510	(526)	6,171	10,513	57,491
毋須課稅收益 之稅務影響	(64,627)	(10,993)	(2,960)	(7,072)	(3,236)	(88,888)
未確認稅項虧損 之稅務影響	7,756	328	—	—	25	8,109
使用過往未確認 之稅項虧損	(7,864)	(6,556)	(3,203)	(3,413)	—	(21,036)
分佔聯營公司業績 之稅務影響	(2,127)	—	—	—	—	(2,127)
過往年度不足(超額) 撥備	2,818	—	(179)	—	48	2,687
於其他司法權區 經營之附屬公司 不同稅率之影響	—	—	—	(448)	—	(448)
其他	(506)	(893)	1,004	55	126	(214)
本年度稅項支出(抵免)	36,123	—	(175)	752	114	36,814

有關遞延稅項之詳情載於附註44。

綜合財務報表附註

77 截至二零零六年三月三十一日止年度

10. 本年度溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
本年度溢利已扣除下列各項：		
於一間共同控制實體投資之攤銷	2,904	2,904
預付租賃款項之攤銷	5,223	2,009
一間聯營公司欠款準備	—	16,000
呆壞賬準備	5,009	17,084
應收貸款準備	11,004	—
核數師酬金	2,850	2,071
供售落成物業之成本確認為支出	258,856	292,418
確認為開支之存貨成本	14,659	21,285
折舊：		
自置資產	20,768	11,418
按財務租約持有之資產	219	252
董事酬金及其他僱員費用	57,102	40,930
按經營租約之汽車租賃費用	—	18
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,431	4,240
已計入：		
上市投資之股息收入	2,304	1,262
利息收入	64,772	63,007
滙兌收益淨額	484	7,378
租金收入，扣除開支港幣10,342,000元 (二零零五年：港幣19,685,000元)	36,019	40,488

11. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

本公司已支付或須支付每名董事之酬金如下：

截至二零零六年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell											總額 港幣千元
	邱德根	邱達昌	Williams	邱達成	邱表錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	陳國偉	朱机良	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	38	25	22	10	270
其他酬金												
薪金及其他福利	1,788	2,280	1,437	594	510	-	-	-	-	-	-	6,609
退休福利計劃供款	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
總酬金	1,813	2,317	1,462	619	535	25	25	38	25	22	10	6,891

截至二零零五年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell											總額 港幣千元
	邱德根	邱達昌	Williams	邱達成	邱表錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	朱机良		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	25	17	25		242
其他酬金												
薪金及其他福利	2,040	2,280	1,220	-	500	-	-	-	-	-	-	6,040
退休福利計劃供款	-	12	-	-	5	-	-	-	-	-	-	17
總酬金	2,065	2,317	1,245	25	530	25	25	25	17	25		6,299

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並無董事放棄任何酬金。

附註：

- 陳國偉先生於二零零五年十一月十八日獲委任為本公司董事。
- 達督朱机良先生於二零零五年八月十九日退任本公司董事職位。

綜合財務報表附註

79 截至二零零六年三月三十一日止年度

11. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金 (續)

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零五年：三名)為本公司董事，彼等之酬金已於上文披露，另兩名人士(二零零五年：二名)之酬金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及其他福利	1,526	1,548
退休福利計劃供款	24	23
	1,550	1,571

上述兩名人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

截至二零零六年三月三十一日止及二零零五年三月三十一日止年度期間，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入本集團或已加入後之獎勵或作為離職之補償。

12. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中期，已支付每股港幣3仙 (二零零五年：港幣3仙)		
現金	18,418	23,112
根據以股代息計劃之股份選擇	24,508	18,654
	42,926	41,766
末期，二零零五年已支付每股港幣5仙 (二零零四年已支付每股港幣3仙)：		
現金	40,442	13,849
根據以股代息計劃之股份選擇	30,487	21,204
	70,929	35,053
	113,855	76,819

董事建議派發二零零六年度末期股息每股港幣6仙(二零零五年：港幣5仙)，擬派末期股息有待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

13. 每股盈利

公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	335,124	404,562
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券之遞延開支攤銷	—	2,322
— 贖回可換股債券之溢價	—	3,679
按公平值計入損益之金融負債增值之影響	113,160	—
計算每股攤薄盈利之盈利	448,284	410,563

綜合財務報表附註

81 截至二零零六年三月三十一日止年度

13. 每股盈利 (續)

	股份數目 千股	股份數目 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,419,558	1,251,268
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	201,312	66,815
— 購股權	11,894	7,103
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,632,764	1,325,186

會計政策變動之影響

本年度內本集團會計政策變動之詳情列載於附註2。倘變動對二零零六年及二零零五年報告之業績產生影響，則該等變動亦對所報告之每股盈利之金額產生影響。下表概述對每股基本及攤薄盈利之影響：

	對每股基本盈利 之影響		對每股攤薄盈利 之影響	
	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙
會計政策變動前之數字	35.5	32.0	31.4	30.7
會計政策變動之影響 (附註2A)	(11.9)	0.3	(3.9)	0.3
會計政策變動後之數字	23.6	32.3	27.5	31.0

綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

82

14. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零零四年四月一日	1,064,481
滙兌調整	2,744
收購附屬公司時收購	239,875
添置	2,015
出售	(280,237)
移撥至物業、廠房及設備	(394,875)
綜合收益表中已確認之公平值增值	166,952
於二零零五年三月三十一日	800,955
滙兌調整	3,779
出售	(10,689)
轉撥自發展中酒店物業(附註15)	88,642
綜合收益表中已確認之公平值增值	414,740
於二零零六年三月三十一日	1,297,427

投資物業賬面值之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	205,270	165,650
中期租約	814,746	362,831
在香港以外之土地：		
永久業權	40,786	40,940
長期租約	236,625	231,534
	1,297,427	800,955

於二零零六年三月三十一日在香港、馬來西亞及新加坡投資物業之公平值，按與本公司並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones LaSalle Property Consultants Pte. Limited於該日之估值釐定。戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones LaSalle Property Consultants Pte. Limited為香港測量師學會(「測量師學會」)及皇家特許測量師學會會員，具有相關之資格，亦具備近期在相關地點就同類物業進行估值之經驗。有關估值已參考同類物業之市場交易價後達致。

綜合財務報表附註

83 截至二零零六年三月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	發展中 樓宇 港幣千元	酒店物業 港幣千元	發展中 酒店物業 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
成本							
於二零零四年四月一日							
按原列	125,596	88,138	4,128	985,625	17,944	57,070	1,278,501
會計政策變更之影響	—	(16,109)	—	(558,766)	—	—	(574,875)
按重列	125,596	72,029	4,128	426,859	17,944	57,070	703,626
滙兌調整	—	(706)	—	(1,601)	—	(227)	(2,534)
添置	—	99	1,976	76,946	52,266	7,686	138,973
轉撥自投資物業	—	—	—	117,958	276,918	—	394,876
轉撥自發展中物業	—	—	—	74,712	—	—	74,712
出售	—	—	—	(110,483)	—	(3,971)	(114,454)
於二零零五年三月三十一日	125,596	71,422	6,104	584,391	347,128	60,558	1,195,199
滙兌調整	—	2,117	—	1,042	—	692	3,851
添置	—	—	12,977	42,669	98,500	14,812	168,958
轉撥至投資物業	—	—	—	—	(79,881)	—	(79,881)
重新分類	—	—	—	259,770	(259,770)	—	—
出售	—	(303)	—	—	—	(818)	(1,121)
於二零零六年三月三十一日	125,596	73,236	19,081	887,872	105,977	75,244	1,287,006
折舊及減值虧損							
於二零零四年四月一日							
按原列	—	8,530	—	—	—	40,515	49,045
會計政策變更之影響	—	(1,684)	—	—	—	—	(1,684)
按重列	—	6,846	—	—	—	40,515	47,361
滙兌調整	—	(133)	—	—	—	(446)	(579)
年度撥備	—	3,812	—	3,933	—	3,925	11,670
出售時抵銷	—	—	—	—	—	(3,391)	(3,391)
於二零零五年三月三十一日	—	10,525	—	3,933	—	40,603	55,061
滙兌調整	—	435	—	358	—	537	1,330
年度撥備	—	3,162	—	13,280	—	4,545	20,987
出售時抵銷	—	(58)	—	—	—	(818)	(876)
於二零零六年三月三十一日	—	14,064	—	17,571	—	44,867	76,502
賬面價值							
於二零零六年三月三十一日	125,596	59,172	19,081	870,301	105,977	30,377	1,210,504
於二零零五年三月三十一日	125,596	60,897	6,104	580,458	347,128	19,955	1,140,138

15. 物業、廠房及設備 (續)

年內，賬面值為港幣88,642,000元之發展中酒店物業已按公平值轉撥至投資物業，因而導致於轉移當日產生之重估增值約港幣8,761,000元已計入資產重估儲備。

以上物業、廠房及設備項目按下列折舊年率以直線法折舊：

持有土地上之樓宇：

長期租約	2%
永久業權	2%
中期租約	租賃期或50年，以較短者為準
其他資產	10% – 20%

並無就永久業權土地作出折舊。

發展中酒店物業包括已撥充資本之利息約港幣2,014,000元(二零零五年：港幣4,750,000元)。

上述本集團物業權益之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	13,843	13,885
中期租約	834,358	788,243
在香港以外地區之土地：		
永久業權	274,686	274,585
中期租約	57,240	43,470
	1,180,127	1,120,183

其他項下賬面值合共港幣653,000元(二零零五年：港幣871,000元)之項目乃按財務租約持有之資產。

綜合財務報表附註

85 截至二零零六年三月三十一日止年度

16. 預付租約款項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團之預付租約款項分析如下：		
在香港之租賃土地：		
中期租約	370,933	294,182
在香港以外地區之租賃土地：		
中期租約	12,271	13,244
	383,204	307,426
就報告目的之分析如下：		
流動資產	8,239	7,468
非流動資產	374,965	299,958
	383,204	307,426

17. 負商譽

	港幣千元
總額	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	38,467
撥回收益	
於二零零四年四月一日	7,693
於年內撥回	7,693
於二零零五年三月三十一日	15,386
於二零零五年三月三十一日	23,081
應用香港財務申報準則第3號後終止確認	(23,081)
於二零零六年三月三十一日	—

如附註2所述，於二零零五年一月一日前因收購產生之所有負商譽於採用香港財務申報準則第3號後終止確認。

綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 86

18. 於聯營公司權益

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市投資，以成本值列值	86,761	86,761
分佔收購後儲備，扣除已收股息	54,933	57,525
	141,694	144,286

本集團主要聯營公司於二零零六年三月三十一日之詳情載於附註55。

於聯營公司投資成本中包括以往年度收購聯營公司產生之商譽港幣10,601,000元（二零零五年：港幣10,601,000元）。有關收購聯營公司產生之商譽變動如下：

	港幣千元
成本	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	11,765
應用香港財務申報準則第3號後之累積攤銷抵銷（附註2A）	(1,164)
二零零六年三月三十一日	10,601
攤銷	
於二零零四年四月一日	582
本年度攤銷	582
二零零五年三月三十一日	1,164
應用香港財務申報準則第3號後之累積攤銷抵銷（附註2A）	(1,164)
二零零六年三月三十一日	—
賬面值	
二零零六年三月三十一日	10,601
二零零五年三月三十一日	10,601

綜合財務報表附註

87 截至二零零六年三月三十一日止年度

18. 於聯營公司權益 (續)

有關本集團聯營公司之財務資料概要列載如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產總額	961,860	943,588
負債總額	(646,525)	(623,025)
	315,335	320,563
集團應佔淨資產	131,093	133,685
收入	347,935	349,095
本年度溢利	34,759	91,966
年內本集團應佔聯營公司業績	6,818	12,154

綜合於本集團財務報表內Gold Coin (Hong Kong) Limited (「GCL」) 及廣東新時代房地產有限公司 (「新時代」) 之業績仍取自其截至二零零五年十二月三十一日止之財務報表。此乃該等聯營公司註冊成立時所建立之財務報表日，該等聯營公司董事並未考慮變更其目前之財務報表日。為採用權益會計法，由於本公司董事認為該日期至二零零六年三月三十一日期間無任何重大交易，因而不需要進行調整，故已使用GCL與新時代截至二零零五年十二月三十一日前年度之財務報表編製賬目。

本集團已終止確認分佔若干聯營公司之虧損。摘錄自有關聯營公司之管理賬目之未確認應佔該等聯營公司之金額 (包括年內及累積之數字) 如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本年度未確認應佔聯營公司之虧損	24	136
累積未確認應佔聯營公司之虧損	50,101	50,077

19. 於共同控制實體權益

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市證券，以成本值列值	45,064	47,968
應佔收購後儲備，扣除已收股息	29,553	25,270
	74,617	73,238

於二零零六年三月三十一日本集團共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	註冊／ 營運國家	本集團持有之 已發行股本／註冊 資本面值比例 (附註)	主要業務
商丘永遠公路有限公司	中國	68%	興建及經營收費公路
帝域酒店餐飲有限公司	香港	60%	餐飲業務

附註： 根據各合營協議，上述實體由本集團與其他股東共同控制。因此，這兩家實體分類為共同控制實體。

綜合財務報表附註

89 截至二零零六年三月三十一日止年度

19. 共同控制實體權益 (續)

有關本集團共同控制實體之財務資料概要(使用權益法列賬)列載如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
總資產	134,604	131,094
總負債	(6,151)	(6,779)
本集團應佔淨資產	128,453	124,315
收益	8,206	11,705
開支	(3,168)	(9,220)
年內溢利	5,038	2,485
本集團應佔共同控制實體本年度業績	4,283	2,112

附註：根據一項合營協議，本集團須對商丘永遠公路有限公司之資本總額68%出資，該公司為位於中國之合資經營企業，其主要業務為興建及經營收費公路，合營期限由一九九七年七月三十一日起為期21年。建築工程完成後，本集團有權收取所賺溢利之85%，直至所收回股息相等於其全部注資額為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴有權收取其餘75%，直至其實質收回股息相等於其於有關公路之議定估值之所有注資額。此後，本集團有權按其注資比例分佔溢利。於合營期限第21年後，合營企業將會解散，而本集團於合營企業之權益將以無代價方式轉予中方。故此，為數港幣2,904,000元(二零零五年：港幣2,904,000元)於共同控制實體權益之投資成本需根據合營協議於21年之期間予以攤銷，而年內，本集團應佔合營企業項目溢利約港幣4,282,530元(二零零五年：港幣2,112,000元)。

20. 證券投資

於二零零五年三月三十一日之證券投資列載如下。二零零五年四月一日採用香港會計準則第39號後，證券投資被分類至香港會計準則第39號項下之適當類別（詳情請參閱附註2A）。

	交易證券 港幣千元	其他證券 港幣千元	總額 港幣千元
股本證券：			
上市—香港	13,784	64,819	78,603
上市—海外	7,256	102,403	109,659
非上市	—	69,549	69,549
	21,040	236,771	257,811
債務證券之市值：			
非上市	—	83,094	83,094
證券掛鈎票據：			
非上市	—	340,836	340,836
上市基金：			
非上市	—	217,558	217,558
	21,040	878,259	899,299
上市證券市值	21,040	167,222	188,262
賬面值分析呈列如下：			
非流動	—	452,805	452,805
流動	21,040	425,454	446,494
	21,040	878,259	899,299

21. 持作買賣之投資

該等金額乃本集團所持有在香港上市並於二零零六年三月三十一日按公平值呈列的股本證券。

綜合財務報表附註

91 截至二零零六年三月三十一日止年度

22. 可供出售之投資

截至二零零六年三月三十一日，可供出售之投資包括：

	港幣千元
上市股本證券：	
於香港上市	164,947
於海外上市	304,782
	469,729
非上市證券：	
股本證券(附註)	69,194
定息證券	93,400
上市基金	70,046
	232,640
	702,369
上述可供出售之投資可分析為：	
非流動資產	598,758
流動資產	103,611
	702,369

除非上市證券按成本列值外，上述可供出售之投資以公平值列值，因為董事認為非上市證券之公平值難以可靠地計量，故非上市證券以成本值列值。

附註：該數額指於Hudson Waterfront Associates, L. P. (「Hudson」) 投入資本所佔之5%股本證券，Hudson為一間於美國成立之有限合伙公司，是一家主要從事美國紐約物業發展與投資之投資公司。

23. 按公平值計入損益之金融資產

該金額乃指於二零零六年三月三十一日本集團持有按公平值列值之非上市股本掛鈎票據。

綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 92

24. 應收聯營公司欠款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款(扣除撥備)	132,996	132,218
減：一年內列作流動資產之款項	(3,437)	(3,040)
一年後到期款項	129,559	129,178

董事認為，應收聯營公司欠款之賬面值與其公平值相若。

25. 應收接受投資公司及少數權益股東款項

應收接受投資公司及少數權益股東款項為無抵押及免息。由於該款項毋須於結算日後十二個月內要求償還，故將之列作非流動資產。

董事認為，應付接受投資公司及少數股東之款項之賬面值與其公平值相若。

26. 應收貸款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收貸款(有抵押及按商業利率計算利息)	420,936	366,743
減：一年內列作流動資產之款項	(3,679)	(2,576)
一年後到期之款項	417,257	364,167

應收貸款以借款人之若干物業抵押。本集團應收貸款兩年之有效利率為14.38%(二零零五年：12.88%)，惟總額為數港幣12,192,000元(二零零五年：港幣28,177,000元)之應收貸款除外，其利率為7.63%(二零零五年：5.88%)。董事認為，應收貸款之賬面值與其公平值相若。

27. 存貨

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原料	392	345
在製品	612	346
製成品	577	203
	1,581	894

綜合財務報表附註

93 截至二零零六年三月三十一日止年度

28. 待售發展中物業

於二零零六年三月三十一日之待售發展中物業包括一項港幣876,264,000元(二零零五年：港幣254,453,000)之賬面值，該賬面值為預計自結算日起十二個月後完成及可供銷售之物業之賬面值。

29. 衍生金融工具

該金額乃指於二零零六年三月三十一日本集團持有按公平值計量之海外上市股本證券認購期權／認沽期權。

30. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括港幣26,624,000元(二零零五年：港幣43,300,000元)之應收賬款。本集團之商業客戶平均享有60日之賒賬期。

以下為結算日之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
零至60日	24,094	34,236
61至90日	931	287
超過90日	1,599	8,777
	26,624	43,300

應收賬款、按金及預付款項包括港幣41,658,000元(二零零五年：港幣45,877,000元)之少數股東欠款。此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

董事認為，應收賬款之賬面值與其公平值相若。

31. 應收共同控制實體款項

此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

32. 已抵押銀行存款、投資銀行存款、銀行結餘及現金

於二零零六年三月三十一日之已抵押銀行存款包括港幣2,765,000元(二零零五年：港幣3,000,000元)之定期存款，該等存款之固定利率介乎0.7%至4.49%(二零零五年：0.05%至2.46%)。於二零零六年三月三十一日之投資銀行存款包括港幣31,000,000元(二零零五年：港幣106,143,000元)之定期存款，該等存款固定利率介乎2.83%至8.6%(二零零五年：6%至6.75%)。

於二零零六年三月三十一日之銀行結餘及現金包括港幣96,635,000元(二零零五年：港幣158,119,000元)之定期存款，該等存款之固定平均利率介乎1.35%至4.58%(二零零五年：1.23%至2.29%)，港幣17,946,000元(二零零五年：港幣203,506,000)之其他存款平均市場利息率為0.3%(二零零五年：0.1%)。

董事認為，已抵押之投資銀行存款以及銀行結餘及現金之賬面值與其公平值相若。

33. 應付賬款及應計賬款

應付賬款及應計賬款包括應付賬款港幣109,911,000元(二零零五年：港幣76,931,000元)。

以下為於結算日之應付賬款之賬齡分析：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
零至60日	87,724	52,344
61至90日	995	867
超過90日	21,192	23,720
	109,911	76,931

董事認為，應付賬款之賬面值與其公平值相若。

34. 應付董事款項

除一筆為數港幣7,797,000元(二零零五年：港幣7,797,000元)之款項以年利率5%(二零零五年：5%)計算並需以要求時還款外，其餘款項為無抵押及免息。

35. 應付關聯公司之款項

應付關聯公司之款項為無抵押、免息並須於要求時償還。若干本公司之董事於此等公司持有實益權益。

董事認為，應付關聯公司之款項之賬面值與其公平值相若。

36. 應付聯營公司及少數股東之款項

該等款項為無抵押、免息並須於要求時償還。

董事認為，應付聯營公司及少數股東之款項之賬面值與其公平值相若。

37. 按公平值計入損益之金融負債

該金額指於二零零六年三月三十一日分別以美元及港幣列值之兩種可換股債券。

以美元列值之可換股債券

於二零零四年四月，本公司發行本金額66,989,000美元之零息可換股債券（「美元債券」）。美元債券持有人有權於自二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間按初步換股價每股港幣2.25元（之後調整為港幣2.13元）將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部或部分美元債券。於二零零六年四月十三日之後至二零零九年四月十三日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，美元債券將於二零零九年四月十三日按其本金額之105.10%贖回。美元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年四月六日之通函中披露。

於本年內，本金額合共1,900,000美元（二零零五年：63,839,000美元）（相當於約港幣14,805,000元（二零零五年：港幣497,453,000元））之可換股債券被轉換為本公司之普通股份。

以港元列值之可換股債券

於二零零四年十二月，本公司發行本金額港幣754,000,000元之零息可換股債券（「港元債券」）。港元債券持有人有權於自二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按初步換股價每股港幣4.10元（之後調整為港幣3.16元）將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。於二零零五年六月十日之後至二零零九年十二月十日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分港元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，港元債券將於二零零九年十二月十日按其本金額之111.84%被贖回。港元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年十一月十日之通函中披露。

於截至二零零六年三月三十一日止兩年內，港元債券持有人並無行使換股權。

38. 財務租約之債務

	最低繳付租金		最低繳付 租金之現值	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
財務租約債務分析呈列如下：				
須於一年內償還	374	295	352	268
須於兩年至五年內償還	735	499	716	458
	1,109	794	1,068	726
減：將來財務租約費用	(41)	(68)	—	—
財務租約現值	1,068	726	1,068	726
減：一年內到期償還之款項 (列作流動負債)			(352)	(268)
一年後到期之款項			716	458

在本集團的租務政策中，財務租約包括汽車、傢俬及設備，其平均租期為二至三年。於是年度，其實際平均租借率年息率為5%至8%，息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，其並未就或然租賃付款訂定任何安排。

本集團之財務租約債務之公平值乃根據估計未來現金流採用於結算日之現行市場利率折現之現值釐定，與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

97 截至二零零六年三月三十一日止年度

39. 銀行及其他借貸

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貸款包括：		
銀行貸款	1,622,087	1,487,272
按揭貸款	348,440	142,348
其他貸款	11,478	59,000
	1,982,005	1,688,620
呈列分析為：		
有抵押	1,970,527	1,602,454
無抵押	11,478	86,166
	1,982,005	1,688,620

本集團之銀行借貸主要為浮息，按現行市場利率計息。本集團之銀行借貸於本年內之實際利率介乎2.75%至7% (二零零五年：1%至4.9%)。

其他無抵押之貸款，利息為每年5% (二零零五年：5%)。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
以上貸款及透支須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	999,925	612,102
一年以上但不超過兩年	189,767	197,337
兩年以上但不超過三年	97,424	273,209
三年以上但不超過四年	170,824	100,609
四年以上但不超過五年	288,577	140,359
五年以上	235,488	365,004
	1,982,005	1,688,620
減：一年內到期列作 流動負債之款項	(999,925)	(612,102)
一年後到期款項	982,080	1,076,518

董事認為，銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 98

40. 股本

	股份數目		股本	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股				
法定股本：				
年初	2,000,000,000	1,500,000,000	200,000	150,000
二零零四年十月十二日增加	—	500,000,000	—	50,000
年終	2,000,000,000	2,000,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足股本：				
年初	1,414,262,017	1,168,457,601	141,426	116,846
根據以股代息計劃發行	18,064,519	19,165,231	1,806	1,916
兌換可換股債券時發行	6,791,453	226,139,185	679	22,614
行使購股權時發行	1,970,000	500,000	197	50
年終	1,441,087,989	1,414,262,017	144,108	141,426

本公司已發行股本於本年度之變動如下：

- (a) 於二零零五年九月十四日及二零零六年三月六日，本公司向根據本公司分別於二零零四年九月三十日及二零零五年二月二十一日宣佈之以股代息計劃，選擇收取本公司股份作為二零零五年末期股息及二零零六年中期股息之股東，以每股港幣3.33元及港幣2.75元發行及配發本公司合共9,153,769股及8,910,750股每股面值港幣0.10元之股份（二零零五年：以每股港幣1.648元及港幣2.96元發行及配發本公司合共12,864,461股及6,300,770股每股面值港幣0.10元之股份）。
- (b) 如附註37所提述，於本年度，本公司在兌換可換股債券後已發行及配發本公司合共6,791,453股每股面值港幣0.10元之股份。
- (c) 於本年度，按認購價每股港幣2.075元行使購股權後，本公司已發行1,970,000股每股面值港幣0.10元之股份。

於截至二零零六年三月三十一日止兩年內，已發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

41. 購股權計劃

本公司根據二零零二年八月二十八日通過之一項決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」），旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（包括執行及非執行董事），以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購本公司股份。

於二零零六年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使所涉及之股份數目為28,030,000股（二零零五年：30,000,000股），佔本公司於該日已發行股份之1.95%（二零零五年：2.12%）。在未獲得本公司股東事先批准前，根據購股權計劃可授出購股權所涉及之股份總數，不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。在未獲得本公司股東事先批准前，於任何一年向任何個別人士授出及可授出之購股權所涉及之已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司任何時候已發行股份之1%。

接納所授出之購股權須支付每份購股權港幣1元。購股權可於其獲接納當日起計10年內之任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

41. 購股權計劃 (續)

購股權 (已於二零零四年十月二十一日授出及歸屬，行使價為每股港幣2.075元) 之詳情以及本年度之股權變動如下：

獲授股權 人士種類	購股權數目						
	於二零零四年 四月一日		於二零零五年 三月三十一日			於二零零六年 三月三十一日	
	授出	行使	年內行使				
高級管理層							
陳志興	—	1,200,000	—	1,200,000	(600,000)	600,000	01.11.2004—31.12.2010
	—	1,400,000	—	1,400,000	—	1,400,000	01.01.2006—31.12.2010
	—	1,600,000	—	1,600,000	—	1,600,000	01.01.2007—31.12.2010
	—	1,800,000	—	1,800,000	—	1,800,000	01.01.2008—31.12.2010
	—	2,000,000	—	2,000,000	—	2,000,000	01.01.2009—31.12.2010
	—	8,000,000	—	8,000,000	(600,000)	7,400,000	
莫貴標	—	1,200,000	—	1,200,000	—	1,200,000	01.04.2005—31.12.2010
	—	1,400,000	—	1,400,000	—	1,400,000	01.01.2006—31.12.2010
	—	1,600,000	—	1,600,000	—	1,600,000	01.01.2007—31.12.2010
	—	1,800,000	—	1,800,000	—	1,800,000	01.01.2008—31.12.2010
	—	2,000,000	—	2,000,000	—	2,000,000	01.01.2009—31.12.2010
	—	8,000,000	—	8,000,000	—	8,000,000	
其他僱員 (合共)	—	1,650,000	(500,000)	1,150,000	(650,000)	500,000	01.11.2004—31.12.2010
	—	100,000	—	100,000	(100,000)	—	01.01.2005—31.12.2010
	—	2,325,000	—	2,325,000	(620,000)	1,705,000	01.01.2006—31.12.2010
	—	2,975,000	—	2,975,000	—	2,975,000	01.01.2007—31.12.2010
	—	3,475,000	—	3,475,000	—	3,475,000	01.01.2008—31.12.2010
	—	3,975,000	—	3,975,000	—	3,975,000	01.01.2009—31.12.2010
	—	14,500,000	(500,000)	14,000,000	(1,370,000)	12,630,000	
	—	30,500,000	(500,000)	30,000,000	(1,970,000)	28,030,000	

於本年度，本集團就接納已授出購股權所收取之總代價約為港幣4,088,000元 (二零零五年：港幣1,037,000元)。

緊接購股權行使日期前本公司股份之加權平均收市價為港幣3.24元。

綜合財務報表附註

101 截至二零零六年三月三十一日止年度

42. 可換股債券

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
以下為按貨幣列值之可換股債券		
— 港元(附註)	—	740,754
— 美元(附註)	—	24,380
	—	765,134

附註：由於採用香港會計準則第39號，分別以美元及港元為單位之兩種可換股債券如附註37所述自二零零五年四月一日起被指定為按公平值計入損益之金融負債。

43. 應付一名少數股東及一間共同控制實體之款項

除應付一名少數股東港幣35,240,000元(二零零五年：港幣35,964,000元)之於二零一三年十一月到期之款項按7.05%(二零零五年：6.55%)計息外，該等款項為無抵押及免息。少數股東及共同控制實體已確認不會自結算日起計12個月內要求償還該等款項。因此，該等款項均列為非流動項目。董事認為，應付少數股東及共同控制實體之款項之帳面值與其公平值相若。

44. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年四月一日，原先呈列會計政策變動之影響(附註2A)	11,264 —	117,432 (80,136)	(27,718) —	100,978 (80,136)
於二零零四年四月一日，重列自本年度收益表扣除(計入)	11,264 27,412	37,296 20,766	(27,718) (18,873)	20,842 29,305
於二零零五年三月三十一日自本年度收益表扣除(計入)	38,676 3,108	58,062 71,091	(46,591) (1,484)	50,147 72,715
自本年度權益扣除	—	1,533	—	1,533
於二零零六年三月三十一日	41,784	130,686	(48,075)	124,395

44. 遞延稅項 (續)

於二零零六年三月三十一日，本集團未使用遞延稅項虧損為港幣336,677,000元(二零零五年：港幣306,501,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等稅損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣235,462,000元(二零零五年：港幣224,351,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅損並無作遞延稅項資產確認入賬。未確認之稅損可無限期結轉。

於結算日，與遞延稅項負債尚未確認之附屬公司未分配盈利有關之暫時差額為港幣67,345,000元(二零零五年：港幣65,596,000元)。由於本公司可控制撥回暫時差異之時間且該等差異於可預見之將來不會被撥回之可能性很高，故並無就該等差異確認負債。

本公司並無於財務報表中確認遞延稅項撥備，因有關數額甚少。

45. 共同控制資產

本集團參與一項合營合約其中以共同控制資產形式發展一項多層樓宇。本集團在此共同控制資產佔50%權益。

於結算日，有關該共同控制資產於本財務報表上確認之資產負債總值如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
待售發展中物業	986	38,138
應收賬款、按金及預付款項	27	1,325
銀行結餘	5,974	1,377
應付賬款及應計賬款	(22)	(232)
	6,965	40,608

綜合財務報表附註

103 截至二零零六年三月三十一日止年度

46. 收購附屬公司

二零零五年二月，本集團合共以港幣239,844,000元之現金代價分別收購Caragis Limited、Vicsley Limited及駿宏有限公司之100%已發行股本及股東貸款。

二零零五年
港幣千元

附屬公司於收購日之資產淨值呈列如下：

收購資產淨值：

投資物業	239,875
應收賬款、按金及預付款項	767
應付賬款及應計賬款	(798)
銀行貸款	(89,122)
股東貸款	(201,294)

(50,572)

股東貸款及銀行貸款轉讓

290,416

239,844

支付方式：

現金代價	239,844
------	---------

收購時產生之現金流出淨額：

現金代價	(239,844)
------	-----------

(239,844)

上年收購之附屬公司對本集團之上年度業績並無任何重要影響。

47. 重大非現金交易

年內，本集團簽署之資產財務租約安排於開始時值為港幣610,000元(二零零五年：港幣1,088,000)。

參照附註40，就本公司已發行股份而言，本公司於二零零五年所派發的末期股息及二零零六年所派發的中期股息合共港幣54,996,000元(二零零五年：港幣39,858,000元)。

參照附註37，一筆本金總額為港幣14,805,000元(二零零五年：港幣497,453,000)之美元可換股債券已悉數轉換為本公司之普通股股份。

48. 資產抵押

於結算日，本集團及本公司之資產抵押如下：

- (a) 本集團物業、銀行存款及持作買賣之投資之賬面總值分別約港幣3,399,431,000元(二零零五年：港幣2,074,641,000元)、港幣55,102,000元(二零零五年：港幣3,901,000元)及港幣1,576,000元(二零零五年：港幣1,556,000元)，連同獲轉撥之銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及相關物業產生之所有其他收入以及聯營公司及第三方之物業已分別抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其一間聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣2,822,947,000元(二零零五年：港幣2,572,480,000元)及港幣5,000,000元(二零零五年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣2,765,000元(二零零五年：港幣3,000,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司之附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以賬面總值約港幣414,182,000元(二零零五年：港幣237,746,000元)之本集團持作買賣投資、可供出售之投資及衍生金融工具、其他金融資產以及存款抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣645,095,000元(二零零五年：港幣37,613,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣54,427,000元(二零零五年：港幣32,449,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團之部份抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零五年：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

綜合財務報表附註

105 截至二零零六年三月三十一日止年度

49. 資本承擔

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於財務報表中作出撥備之 資本開支：		
發展中物業	475,256	1,064,600
酒店物業	2,781	36,190
	478,037	1,100,790
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展中酒店物業	—	—
酒店物業	8,400	—
	8,400	—
	486,437	1,100,790

50. 營運租約安排

本集團為出租人：

於結算日，賬面值港幣1,111,016,000元(二零零五年：港幣800,955,000元)之投資物業及港幣95,503,000元(二零零五年：港幣11,765,000元)之已落成待售物業均按經營租約租用。

年內，租金收入總額為港幣46,361,000元(二零零五年：港幣60,173,000元)其中包括投資物業之租金港幣38,176,000元(二零零五年：港幣53,196,000)。該物業仍與租客訂有一至三年租約。

於結算日，本集團已與租客訂立以下最少租賃合約款項：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一年內	28,564	38,852
於第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	14,869	49,506
超過五年	—	2,968
	43,433	91,326

租約屬可商議，租賃年期固定為兩年至三年。

50. 營運租約安排 (續)

本集團為承租人

年內根據經營租約已付之最低繳付租金為

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
房屋	6,754	5,078
汽車	—	18
	6,754	5,096

於結算日，本集團需於下一年度就下列各項不可撤銷經營租約之未支付承擔如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
房屋：		
— 一年內	5,921	859
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	9,545	450
	15,466	1,309
汽車：		
— 一年內	—	18
	15,466	1,327

租約期平均為二年，而其租金額亦於期內固定。

51. 或然負債

於結算日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團就一間接受投資公司獲授港幣154,322,000元(二零零五年：港幣102,536,000元)之銀行及其他融資向銀行提供擔保。
- (b) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零六年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣2,769,000元(二零零五年：港幣115,539,000元)。

綜合財務報表附註

107 截至二零零六年三月三十一日止年度

51. 或然負債 (續)

- (c) 於過往年度，本公司一間附屬公司(該「附屬公司」)被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司董事會就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。該附屬公司已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對本集團財政狀況產生重大不利影響。
- (d) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函[2004]第938號之公告。董事於諮詢其法律顧問及相關城市之稅務局後認為，已落成物業並不會徵收土地增值稅，因此，財務報表內並無對土地增值稅作出悉數撥備。雖然本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，然而董事認為按國家稅務總局之規例悉數徵收土地增值稅之可能性不大。倘全面開徵此稅，則土地增值稅將約為港幣49,000,000元。

52. 關聯方交易

年內，本集團與關聯方訂立下列重大交易：

關聯方	交易性質	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
董事及其聯繫人士	利息開支	371	371
聯繫人士	股息收入	9,410	6,577
	樓宇管理費支出	3,855	2,699
共同控制實體	租金收入	1,964	—

於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團就終止本集團與附屬公司一位少數股東所訂立之工廠大樓租約，確認來自該少數股東之賠償收入約港幣28,000,000元。

此等交易乃按有關訂約各方所協定之條款訂立。

於結算日，與關聯方之結餘詳情載於資產負債表及有關財務報表附註。

52. 關聯方交易 (續)

主要管理人員補償金

董事及其他主要管理人員於年內之薪酬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
短期福利	8,941	8,305
受僱期後福利	48	52
	8,989	8,357

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢釐定。

53. 退休福利計劃

符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強制性公積金計劃(「該計劃」)。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理供款金額乃參與該計劃之僱員於本集團之收入按某一百分比計算，僱主供款於到期應繳時在收益賬中扣除。僱員不再參與計劃時，強制供款盡歸僱員所有。於本年度收益表中扣除港幣2,353,000元(二零零五年：港幣2,102,000元)之退休福利供款金額。

根據中國有關之規例及規定，中國附屬公司在中國政府管理退休福利計劃之供款金額需要按僱員之薪金一定的百分比計算。本集團只需承擔關於此退休福利計劃之供款金額。

54. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	已發行股本		所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本		註冊成立／ 營運地點
	股數	每股面值		面值比例	主要業務	
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	50,000	1美元	普通	100	投資控股	英屬處女群島

綜合財務報表附註

109 截至二零零六年三月三十一日止年度

54. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	已發行股本			主要業務
		每股面值／ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
Accessway Profits Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
Amphion Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Annick Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Arvel Company Limited	10,000	港幣1元	普通	100	物業投資
Asia Land Pty. Limited	1	澳幣1元	普通	100	財務貸款
Bournemouth Estates Limited	2	港幣10元	普通	100	物業發展
Bradney Proprietary Limited	2	澳幣1元	普通	100	投資控股
吉豐投資有限公司	10,000	港幣1元	普通	100	物業投資
Caragis Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資及經營
Cathay General Inc.	1	無	普通	100	投資控股及股票投資
捷彩有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
置順國際有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	500	港幣100元	普通	100	物業發展
錦秋物業管理(上海) 有限公司(i)	不適用	9,000,000美元	無	100	物業管理
振華集團有限公司	200	港幣1元	普通	100	物業發展
麗都大酒店有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店投資及經營
遠東發展(大連)地產有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
帝豪酒店管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	5,000,000	馬幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
登博有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
登樂有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
遠勤發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展

54. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本				主要業務
	股數	每股面值／ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
遠東發展中國基建 有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
遠東發展中國投資 有限公司	6,000	港幣100元	普通	100	投資控股
遠東發展中國地產 有限公司	1,000	港幣100元	普通	100	物業發展
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	12 235	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回優先股	100 100	投資控股
遠東發展有限公司	830,650,000	港幣1元	普通	100	投資控股及物業投資
遠東發展機械有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞) 有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	6,000	1美元	普通	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	12 225	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回優先股	100 100	投資控股及物業投資
Far East Consortium Property & Marketing Services Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100	物業發展
Far East Development (Macau) Limited	不適用	澳門幣25,000	不適用	100	物業發展
遠東物業代理(香港) 有限公司	60,000	港幣100元	普通	100	投資控股及財務貸款
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	12 375	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回優先股	100 100	投資控股
Far East Rockman Investments Pty Limited	12 125	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回優先股	100 100	投資控股
Far East Supermarket Limited	500,000	港幣1元	普通	100	物業發展
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	2	馬幣1元	普通	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty. Limited	1	澳幣1元	普通	100	投資控股

綜合財務報表附註

111 截至二零零六年三月三十一日止年度

54. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	每股面值／ 註冊股本	所持股份 類別	已發行股本		主要業務
				本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例		
FEC Properties Limited	1	1美元	普通	100		物業投資
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	120,000	荷蘭盾1元	普通	100		投資控股
FEH Strategic Investment Pte Limited	10	新加坡幣1元	普通	100		物業投資
Focus Venue Sdn. Bhd.	90	馬幣1元	普通	90		物業投資
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	935,000	馬幣1元	普通	100		物業投資
FECFW 1 Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100		投資控股
FECFW 2 Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100		投資控股
Gain Wealth International Limited	1	港幣1元	普通	100		物業投資
Garden Resort Development Limited	100	港幣1元	普通	100		物業發展
Grand Expert Limited	2	港幣1元	普通	100		酒店投資及經營
Grandco Investment Limited	1	1美元	普通	100		物業投資
Group Power Developments Limited	1	港幣1元	普通	100		物業投資
廣州勁馬鍋爐實業 有限公司(ii)	不適用	港幣 50,000,000元	不適用	51		經營鍋爐廠
Hamsher International Limited	29,805,065	1美元	普通	100		酒店投資及經營
亨力投資有限公司	2	港幣1元	普通	100		物業投資
Hero Housing Limited	880	港幣1,000元	普通	100		物業投資
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	100	1英鎊	普通	100		投資控股
Madison Lighters and Watches Company Limited	4	港幣1元	普通	100		投資控股
New Empire Assets Limited	1	1美元	普通	100		物業投資
新時代廣場發展有限公司	1,000	港幣1元	普通	100		投資控股
新聯投資(中國)有限公司	300	港幣1元	普通	100		投資控股
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	2	港幣100元	普通	100		物業投資
香港蘭桂坊酒店有限公司 (前稱洋立發展有限公司)	2	港幣1元	普通	100		酒店投資及經營
愛德企業有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	75		投資控股
Pansy Development Limited	2	港幣1元	普通	100		物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 112

54. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本				主要業務
	股數	每股面值／ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
Peacock Management Services Limited	2	港幣1元	普通	100	行政服務
People Assets Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
寶田物業有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Regency Hotels Proprietary Limited	100	澳幣1元	普通	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	10	1美元	普通	70	投資控股
麗生投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股及股票投資
Roseville Enterprises Limited	6,000	港幣100元	普通	100	物業投資
Royal Domain Plaza Pty. Limited	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Limited	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Ruby Way Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Scarborough Development Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(ii)	不適用	9,000,000美元	不適用	98.2	物業發展
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店投資及經營
Shelborn Enterprises, Inc.	10	1美元	普通	100	投資控股
Singford Holdings Limited	1	1美元	普通	100	財務管理
Smartland Assets Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Sovereign Land Company Limited	2	港幣100元	普通	100	物業投資
Southsino Development Limited	100	港幣1元	普通	100	物業發展
星僑發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Tang City Parkway Pte Limited	10	新加坡幣1元	普通	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	100,000	新加坡幣1元	普通	90	投資控股
添沛有限公司	5,001	港幣1元	A股	100	物業發展
	4,999		B股	100	
Top Trend Developments Limited	2	1美元	普通	100	投資控股
Turbulent Limited	2	港幣10元	普通	100	投資控股
登藝發展有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
Vicsley Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資及經營
Victoria Land Pty. Limited	12	澳幣1元	普通	100	管理服務
穎高發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Virgobee Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資

綜合財務報表附註

113 截至二零零六年三月三十一日止年度

54. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本				主要業務
	股數	每股面值／ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
Waldorf Development Pte Limited	2	新加坡幣1元	普通	100	物業投資
Waldorf Holdings Pte Limited	1,000,000	新加坡幣1元	普通	100	物業投資
Win Chance Engineering Limited	2	港幣1元	普通	100	工程服務
Wonder China Investments Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Worldlead Assets Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
Zhongshan Development Limited	2	1美元	普通	100	投資控股

(i) 中國註冊之外資投資企業

(ii) 中國註冊之中外合資企業

在本年度末並沒有附屬公司發行債券及證券。

董事會認為，上表列載之本集團附屬公司乃主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

除下列公司外，上述各間接附屬公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
Accessway Profits Limited	英屬處女群島	香港
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島	香港
Asia Land Pty Limited	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Cathay General Inc.	利比里亞共和國	香港
錦秋物業管理(上海)有限公司	中國	中國
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島	香港
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭西印度群島	荷蘭西印度群島
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	澳洲

54. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Development (Macau) Limited	澳門	澳門
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Rockman Investments Pty Limited	澳洲	澳洲
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FEC Financing Solutions Pty Limited	澳洲	澳洲
FEC Properties Limited	英屬處女群島	香港
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	荷蘭
FECFW 1 Pty Limited	澳洲	澳洲
FECFW 2 Pty Limited	澳洲	澳洲
FEH Strategic Investment Pte Limited	新加坡	新加坡
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Gain Wealth International Limited	香港	澳門
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國
Group Power Developments Limited	英屬處女群島	澳門
廣州勁馬鍋爐實業有限公司	中國	中國
Hamsher International Limited	英屬處女群島	美國
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
New Empire Assets Limited	英屬處女群島	澳門
People Assets Limited	英屬處女群島	澳門
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島	菲律賓
Royal Domain Plaza Pty. Limited	澳洲	澳洲
Royal Domain Towers Pty. Limited	澳洲	澳洲
上海錦秋房地產有限公司	中國	中國
Shelborn Enterprises, Inc.	英屬處女群島	美國
Singford Holdings Limited	英屬處女群島	香港
Smartland Assets Limited	英屬處女群島	新加坡
Tang City Parkway Pte. Limited	新加坡	新加坡
Tang City Properties Pte. Limited	新加坡	新加坡
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Victoria Land Pty. Limited	澳洲	澳洲
Waldorf Development Pte Limited	新加坡	新加坡
Waldorf Holdings Pte Limited	新加坡	新加坡
Wonder China Investments Limited	英屬處女群島	中國
Worldlead Assets Limited	英屬處女群島	澳門
Zhongshan Development Limited	英屬處女群島	中國

綜合財務報表附註

115 截至二零零六年三月三十一日止年度

55. 主要聯營公司詳情

間接聯營公司名稱	所持股份類別	已發行股本		主要業務
		本集團持有之已發行股本／註冊資本面值比例		
Bermuda Investments Limited	普通	25		物業投資
Gold Coin (Hong Kong) Limited	普通	26		投資控股
金錢飼料(中國)有限公司	普通	26		經營飼料生產廠
廣東新時代房地產有限公司	不適用	50		物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50		屋宇管理
柳州環宇壓縮機有限公司	不適用	25.24		經營壓縮機廠
Naples Investments Limited	普通	35		投資控股
Omicron International Limited	普通	30		投資控股
Peacock Estates Limited	普通	25		物業投資
Philippine Dream Company, Inc.	普通	25.2		酒店經營

董事會認為，上表列載之本集團聯營公司乃主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他聯營公司之詳情則會令篇幅過於冗長。

除下列公司外，上述各聯營公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接聯營公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
金錢飼料(中國)有限公司	中國	中國
廣東新時代房地產有限公司	中國	中國
柳州環宇壓縮機有限公司	中國	中國
Naples Investments Limited	英屬處女群島	菲律賓
Philippine Dream Company, Inc.	菲律賓	菲律賓