

二零零六年三月三十一日

1. 公司資料

漢國置業有限公司為於香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港德輔道中77號恒生大廈18樓。

於本年度內，本集團主要從事物業發展及物業投資業務。

本集團之直接控股公司為建業實業有限公司，該公司乃於香港註冊成立及上市之公司。

據董事之意見，本公司之最終控股公司為Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」），該公司乃於英屬處女群島註冊成立之國際商業公司。

2.1 編製基準

本財政報告乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）香港普遍接受之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業以公平價值計量外，本財政報告乃按歷史成本慣例編製。除另有指明者外，本財政報告以港幣呈列，而所有金額均已四捨五入至最接近千元（港幣千元）。

綜合賬目之基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司於截至二零零六年三月三十一日止年度之財政報告。本公司已作出調整，以致使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。附屬公司之業績由收購之日（即本集團獲得控制權之日）起計入綜合財政報告內，直至有關控制權終止之日為止。本集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

本年度內，收購之附屬公司已使用採購會計法入賬計算。此方法涉及將業務合併成本分配至所收購資產之公平價值，負債及或然負債則於收購之日承擔。收購成本乃按交易當日所購入資產之公平價值、已發行股本工具及已產生或已承擔負債之總額，另加收購應佔之直接成本計算。

少數股東權益乃指外界股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值中之權益。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

以下為影響本集團並且在本年度財政報告中首次採用之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號	財政報告之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策，會計估計之變更和差錯
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財政報告
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	於合營公司之權益
香港會計準則第32號	金融工具：披露與呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債和或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認和計算
香港會計準則第39號(修訂)	金融資產及金融負債之過渡及首次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份償付
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持作銷售之非流動資產及終止經營之業務
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－已重估非折舊資產之收回
香港詮釋第4號	租賃－釐定香港土地契約之租賃年期

二零零六年三月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

採納香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第12號、第14號、第16號、第18號、第19號、第23號、第27號、第28號、第31號、第33號、第37號、第38號及香港財務報告準則第2號及第5號及香港詮釋第4號對本集團和本公司之會計政策及本集團及本公司之財政報告之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號影響綜合資產負債表、綜合收益表、綜合權益變動表之少數股東權益呈報及其他披露事項。此外，於過往期間，本集團應佔共同控制實體之稅項於綜合收益表中呈列為本集團總稅項支出／(抵免)之一部份。於採納香港會計準則第1號後，本集團應佔共同控制實體之收購後業績乃扣除本集團應佔共同控制實體之稅項後呈列。

香港會計準則第21號對本集團並無重大影響。按香港會計準則第21號過渡性條文允許之方式，二零零五年一月一日之前業務合併產生之商譽及收購時作出之公平價值調整，均視作以本公司之貨幣進行。就二零零五年一月一日之後進行之收購而言，收購海外業務產生之任何商譽及對有關資產及負債賬面值作出之公平價值調整，均視作海外業務之資產及負債，並根據香港會計準則第21號按結算匯率折算。

香港會計準則第24號將關連人士之定義擴闊，並影響本集團之關連人士之披露。

採納其他香港財務報告準則之影響概述如下：

(a) 香港會計準則第17號－租賃

於過往年度，持作自用之租賃土地及樓宇按成本減累計折舊及任何減值虧損列值。

於採納香港會計準則第17號後，本集團之土地及樓宇之租賃權益分別計入租賃土地及租賃樓宇，並分開計算。由於預期土地擁有權不會於租約屆滿時轉移予本集團，因此租賃土地分類為經營租賃，而樓宇則繼續分類為物業、廠房及設備。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(a) 香港會計準則第17號 – 租賃 (續)

根據香港會計準則第17號，由於租金未能可靠地分配為土地及樓宇部分，全數租賃付款計入土地及樓宇之成本，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

於過往年度，持作物業發展用途之租賃土地計入本集團發展中物業之一部份。於採納香港會計準則第17號後，租賃土地將以成本列值計入本集團發展中及持有作經營租賃之物業。由於攤銷費用將資本化為發展成本之一部份，因此經營租賃並無攤銷。租賃土地繼續分類為本集團發展中物業之一部份。董事認為此等本集團物業發展項目投資之呈列方法為公平。

採納香港會計準則第17號對截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表及此等日期之綜合資產負債表並無影響。

(b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號 – 金融工具

於過往年度，本集團將其於非上市權益性證券之投資分類為長期投資。本集團持有該等證券作非買賣用途，並按成本減任何減值虧損列賬。於採納香港會計準則第39號後，根據香港會計準則第39號之過渡性條文，本集團於二零零五年四月一日持有金額為港幣50,563,000元之投資被指定為可供出售投資。採納香港會計準則第39號對非上市權益性證券投資之計量並無構成任何變動。比較數額已重新分類以供呈列之用。

(c) 香港會計準則第40號 – 投資物業

於過往年度，投資物業之公平價值變動乃列作資產重估儲備變動之方式處理。倘按組合基準計算之儲備總額不足以抵銷虧絀，則所超出虧絀之數額於收益表內扣除。於其後之任何重估盈餘將計入收益表內，惟以先前所扣除之虧絀數額為限。

二零零六年三月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(c) 香港會計準則第40號－投資物業 (續)

於採納香港會計準則第40號後，因投資物業公平價值改變而產生之盈餘及虧損將於產生年內在收益表內列賬。本集團已根據香港會計準則第40號之過渡性條文，就採納準則對保留溢利期初結餘之影響作出調整，而非重列比較數額以反映財政報告最早呈列之期間起追溯此項變動。

(d) 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

於過往年度，於二零零一年一月一日前因收購而產生之商譽及負商譽分別對銷綜合保留溢利及計入收購年度之綜合資本儲備中，且不會於收益表內確認，直至所收購業務被出售或減值為止。

於二零零一年一月一日或之後進行收購產生之商譽將資本化，並按其估計可使用年期採用直線法攤銷，並須在出現任何減值跡象時進行減值測試。負商譽會於所收購之可折舊／可攤銷資產餘下之平均可使用年期內，有系統地在資產負債表列賬並在綜合收益表中確認。

採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號引致本集團終止年度商譽攤銷及開始為現金產生單元進行每年一次(或多次，如果有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時)減值測試。

本集團在被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額中所佔權益超過收購附屬公司之成本之差額(先前稱為負商譽)，在重新評估後即時於綜合收益表中確認。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(d) 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 (續)

香港財務報告準則第3號的過渡條文要求本集團於二零零五年四月一日對銷累計攤銷賬面值，並相應調整商譽成本，及把負商譽賬面值(包括綜合資本儲備中的剩餘部份)在保留溢利中取消確認。先前已對銷保留溢利之商譽繼續與保留溢利對銷，及當所有或部份與商譽有關之業務出售或與商譽有關之現金產生單元減值時並不會於收益表確認。

由於本集團於二零零四年四月一日及二零零五年四月一日概無餘下商譽或負商譽，因此會計政策變動對綜合收益表、保留溢利及綜合資產負債表並無影響。

(e) 香港會計準則詮釋第21號－所得稅－收回已重估非折舊資產

於過往期間，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售投資物業時適用之稅率予以確認。

於採納香港會計準則詮釋第21號後，重估本集團投資物業所產生之遞延稅項將視乎該等物業會否透過使用或出售收回而釐定。本集團已決定其投資物業將透過使用收回，故遞延稅項已按現行利得稅稅率計算。

上述變動之影響概述於財政報告附註2.4。有關變動已自最早呈列之期間起追溯採納，而比較數字經已重列。

二零零六年三月三十一日

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未就該等財政報告採納下列已經頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。除非另有指明，否則該等香港財務報告準則由二零零六年一月一日或之後起計之年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港會計準則第19號(修訂)	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂)	於海外業務之淨投資
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內交易之現金流量對沖之會計處理法
香港會計準則第39號(修訂)	公平價值選擇權
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約
香港財務報告準則第1號及第6號(修訂)	首次採納香港財務報告準則及開採及評估礦物資源
香港財務報告準則第6號	開採及評估礦物資源
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	因拆卸、修復及環境恢復基金所產生權益之權利
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	因參與特定市場產生之負債-廢棄電力及電子設備
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	按惡性通貨膨脹的經濟情況根據香港會計準則第29號之財務報告採用重列方法
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

香港會計準則第1號(修訂)將應用於二零零七年一月一日或之後之年度。經修訂之準則將影響有關本集團之目標、政策及資本管理過程中量化資料之披露；有關本公司視為資本之量化數據以及遵守任何資本規定及不符合規定之後果。

香港財務報告準則第7號將會取代香港會計準則第32號，並已修訂香港會計準則第32號中有關金融工具之披露規定。此項香港財務報告準則將應用於二零零七年一月一日或之後之年度期間。

按照有關財務擔保合約之香港會計準則第39號(修訂)，財務擔保合約起初以公平價值確認，其後則以(i)按照香港會計準則第37號釐定之金額及(ii)首次確認之金額扣減(如適合)，按照香港會計準則第18號確認之累計攤銷(兩者中較高者為準)計量。

有關預測集團內部間交易之現金流量對沖會計處理法之香港會計準則第19號(修訂)、香港會計準則第21號(修訂)及香港會計準則第39號(修訂)，香港財務報告準則第1號及第6號(修訂)、香港財務報告準則第6號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號均不適用於本集團之業務活動。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號分別適用於二零零五年十二月一日及二零零六年三月一日或之後開始起計之年度期間。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號分別適用於二零零五年五月一日及二零零六年六月一日或之後開始起計之年度期間。

除上文所述者外，本集團預計採納上列其他準則將不會對於首次應用期間本集團財政報告有任何重大影響。

二零零六年三月三十一日

2.4 會計政策變動之影響概要

(a) 對綜合資負債之影響

於二零零五年四月一日

新政策之影響 (增加／(減少))	採納下列準則之影響			總額 港幣千元
	香港會計 準則第32號# 及第39號*	香港會計 準則第40號* 重估投資 物業之溢利	香港會計 準則詮釋 第21號# 重估物業 之遞延稅項	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
資產				
可供出售之股權投資	50,563	—	—	50,563
長期投資	(50,563)	—	—	(50,563)
				—
負債／權益				
遞延稅項負債	—	—	2,625	2,625
資產重估儲備	—	(62,635)	(2,625)	(65,260)
保留溢利	—	62,635	—	62,635
				—

於二零零六年三月三十一日

新政策之影響 (增加／(減少))	採納下列準則之影響			總額 港幣千元
	香港會計 準則第32號# 及第39號*	香港會計 準則第40號* 重估投資 物業之溢利	香港會計 準則詮釋 第21號# 重估物業 之遞延稅項	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
負債／權益				
遞延稅項負債	—	—	101,836	101,836
資產重估儲備	—	(306,292)	—	(306,292)
保留溢利	—	306,292	(101,836)	204,456
				—

* 由二零零五年四月一日起生效之調整

追溯生效之調整／列報

2.4 會計政策變動之影響概要 (續)

(b) 對二零零四年四月一日及二零零五年四月一日之權益結餘之影響

新政策之影響 (增加／(減少))	採納下列準則之影響			總額 港幣千元
	香港會計 準則第32號# 及第39號*	香港會計 準則第40號*	香港會計 準則詮釋 第21號#	
	股權投資 之分類變動 港幣千元	重估投資 物業之溢利 港幣千元	重估物業 之遞延稅項 港幣千元	
二零零四年四月一日				
資產重估儲備	—	—	(5,088)	<u>(5,088)</u>
二零零五年四月一日				
資產重估儲備	—	(62,635)	(2,625)	(65,260)
保留溢利	—	62,635	—	<u>62,635</u>
				<u>(2,625)</u>

* 由二零零五年四月一日起生效之調整

追溯生效之調整／列報

二零零六年三月三十一日

2.4 會計政策變動之影響概要 (續)

(c) 對截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之綜合資產負債表之影響

	採納下列準則之影響			總額 港幣千元
	香港會計 準則第1號# 股權投資 之分類變動 港幣千元	香港會計 準則第40號* 重估投資 物業之溢利 港幣千元	香港會計 準則詮釋 第21號# 重估物業 之遞延稅項 港幣千元	
新政策之影響				
截至二零零六年				
三月三十一日止年度				
其他收入及收益增加	—	243,657	—	243,657
稅項支出增加	—	—	(99,211)	(99,211)
溢利總額增加／(減少)	—	243,657	(99,211)	144,446
對每股基本盈利之影響	—	港幣0.61元	港幣(0.25)元	港幣0.36元
對每股攤銷後盈利之影響	不適用	不適用	不適用	不適用
截至二零零五年				
三月三十一日止年度				
所佔共同控制實體溢利及 虧損之減少	(165)	—	—	(165)
稅項支出減少	165	—	—	165
溢利總額增加／(減少)	—	—	—	—
對每股基本盈利之影響	—	—	—	—
對每股攤銷後盈利之影響	不適用	不適用	不適用	不適用

* 由二零零五年四月一日起生效之調整

追溯生效之調整／列報

2.5 主要會計政策概述

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之公司(不包括共同控制實體)。

附屬公司之業績乃按照已收取及應收取之股息包括於本公司之收益表。本公司於附屬公司之權益以成本值減任何減值虧損入賬。

合營公司

合營公司乃按合約安排成立之實體，本集團與其他訂約方均根據合約安排進行經濟活動。合營公司乃作為獨立實體經營業務，而本集團及其他訂約方均於該獨立實體擁有權益。

合營方之間所達成之合營協議訂明各合營方所投入的資金、合營年期及合營公司結束時其資產之變現基準。合營公司之經營溢利及虧損，以及剩餘資產之任何分配均由各合營方按彼等各自之出資比例，或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，假如本公司直接或間接控制其過半數投票權或發行股本或控制其董事會組成；
- (b) 共同控制實體，假如本公司對該合營公司並無絕對控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，假如本公司對該合營公司並無絕對或共同控制權，但直接或間接持有其註冊資本20%或以上，並可對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列作股本投資，假如本公司直接或間接持有該合營公司之註冊資本少於20%，並對其合營公司沒有共同控制權，亦不可對其行使重大影響力。

2.5 主要會計政策概述 (續)

共同控制實體

共同控制實體乃各參與方對其經濟活動均無絕對控制權，因而由各合營方共同控制之合營公司。

本集團佔共同控制實體之收購後業績及儲備乃分別列入綜合收益表及綜合儲備內。本集團於共同控制實體之權益乃按權益會計法計算本集團所佔資產淨值，另扣除任何減值虧損後，於綜合資產負債表列賬。因收購共同控制實體產生之商譽，乃計入為本集團於共同控制實體權益之一部分。

共同控制實體之業績以已收及應收股息記入本公司之損益賬內。本公司之共同控制實體權益乃視作非流動資產，按成本值減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外，本集團擁有其不少於20%股本投票權之長期投資，並可對其行使重大影響力之實體。

本集團佔聯營公司之收購後業績及儲備乃分別列入綜合收益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法計算本集團所佔資產淨值，另扣除任何減值虧損後，於綜合資產負債表列賬。

本公司於聯營公司之權益被視作非流動資產及以成本值扣減任何減值虧損列賬。

2.5 主要會計政策概述 (續)

商譽

由收購附屬公司、合營公司及共同控制實體所產生之商譽是指假設於收購當天，企業合併之成本或於聯營公司之投資超過本集團在業務合併之可辨別資產、負債和或然負債的公平價值淨額中所佔的部分。

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生之商譽

因收購而產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為資產，最初按成本值，而其後則按成本值減任何累計減值虧損計算。以聯營公司及共同控制實體為例，商譽包括在賬面值，而不是在綜合損益表中列為分開辨認資產。

每年檢討商譽的賬面值是否出現減值，或若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密檢討。

就檢測減值而言，因業務合併而收購之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。商譽之各單位或組別根據以下條件分類：

- 指於本集團內就內部管理目的商譽監察之最低水平；及
- 不會大於本集團遵照香港會計準則第14號「分類報告」釐定之主要或次要呈報方式劃分之業務分類。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。

二零零六年三月三十一日

2.5 主要會計政策概述 (續)

商譽 (續)

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生之商譽 (續)

倘商譽為現金產生單位(或現金產生單位組別)之一部分，該單位內部分業務被出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部分之相對價值基準計算。

就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

之前在綜合儲備中撇銷之商譽

於二零零一年採納會計實務準則(「會計實務準則」)第30號「業務合併」前，因收購產生之商譽在收購年度內於綜合保留溢利中撇銷。在採納香港財務報告準則第3號規定後，該等商譽繼續與綜合保留溢利對銷，且不會於與商譽有關之全部或部份業務出售或與商譽有關之現金產生單位減值時於收益表中確認。

業務合併成本差額(適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併)

本集團於被收購人可識別資產、負債及或然負債之公平價值權益，較附屬公司、聯營公司及合營公司之收購成本多出之數(先前稱為「負商譽」)會於重新評估後即時在損益表確認。

本集團所分佔之聯營公司及共同控制實體所產生之溢利及虧損包括聯營公司及共同控制實體所投資的多出之數。

2.5 主要會計政策概述 (續)

有關連人士

以下人士被視為本集團之有關人士：

- (a) 該人士直接或間接透過一間或多間中介公司，(i)控制本集團、被本集團控制、或與本集團受共同控制；(ii)持有足以對本集團產生重大影響力之權益；或(iii)擁有本集團之共同控制權；
- (b) 該人士為一聯營公司；
- (c) 該人士為一共同控制實體；
- (d) 該人士為本集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) 該人士為上文第(a)或(d)項所述任何人士家族成員的親屬；
- (f) 該人士為直接或間接由上文第(d)或(e)項所述任何個別人士控制、共同控制或受其重大影響或於當中擁有重大投票權之實體；或
- (g) 該人士為本集團僱員福利之退休福利計劃，或任何與本集團有關連之實體。

資產減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試(除財務資產、發展中物業、投資物業及待出售物業外)，將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平價值減出售成本(以較高者為準)計算，並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況，讓可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生之單元。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在收益表內扣除，除非資產按重估值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

2.5 主要會計政策概述 (續)

資產減值 (續)

於每個報告日評估以往年度確認的減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認的資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但轉回的金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於其產生期間計入損益賬內，除非該資產以重估金額列示，在該情況下，資產減值虧損撥回會根據相關之會計政策將該重估資產入賬。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)，按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自收益表中扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項物業、廠房及設備(當該項目能可靠地被計量)而產生之經濟效益，則該等支出將撥作該項資產之額外成本。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

租賃土地及樓宇	5%或按租賃之未屆滿年期
租賃物業改良	20%
傢俬及設備	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備部分的可使用年期不同，該項目的成本或價值乃按合理基礎於該等部分中分配，而每個部分將會分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各結算日進行審閱及調整(如適用)。

當一項物業、廠房及設備出售或預期將不會於日後透過使用或出售而帶來經濟效益，則該項目取消確認入賬。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損(乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額)將於收益表中計入。

2.5 主要會計政策概述 (續)

發展中物業

發展中物業以成本值列賬，包括土地成本、建築費用、財務費用及其他有關費用，另扣除任何減值虧損。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值（非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售）之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映結算日當時之市場情況按公平價值列賬。

因公平價值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之收益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之收益表內予以確認。

當本集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公平價值與先前賬面值之差額乃於收益表內確認。

待售物業

待售物業包括已完成物業及本集團已進行預售計劃之發展中物業，並歸類為流動資產，及按成本值與可變現淨值兩項中之較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用之借貸成本及該物業應佔之其他直接成本。可變現淨值根據管理層依現時市況就個別物業作出估計而釐定。

二零零六年三月三十一日

2.5 主要會計政策概述 (續)

投資及其他金融資產

適用於截至二零零五年三月三十一日止年度：

本集團將其股本投資(除附屬公司、聯營公司及共同控制實體外)，歸類為長期投資。

長期投資

於非上市股本證券之長期投資乃按成本減任何減值虧損列賬。倘導致減值之情況及事件不再存在，且具備有力證據足以證明新情況及事件於可見未來將會延續，先前扣除之減值數額及公平價值之任何增值會以先前扣除之數額為限計入收益表內。

適用於截至二零零六年三月三十一日止年度：

根據香港會計準則第39號，金融資產分類列為按公平價值於收益表列賬之金融資產、貸款及應收賬款和可供出售金融資產(如適用)。當初步確認金融資產時，按公平價值計算，如屬不按公平價值於收益表列賬之金融資產，則加上直接應佔交易成本。本集團於初步確認後釐定其金融資產類別，並會視乎情況在容許之情況下於結算日再次評估該指定分類。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買該資產當日)確認。循正常途徑買賣指規定須於市場規定或慣例一般既定的期間內付運資產之金融資產買賣。

按公平價值於收益表列賬之金融資產

歸類為持作買賣或已指定按公平價值列賬之金融資產列作「按公平價值於收益表列賬之金融資產」。倘金融資產為了在短期內出售而購入，則列作持有作買賣。持有作買賣投資之損益在收益表中確認。

貸款與應收賬款

貸款與應收賬款為並無活躍市場報價惟具有固定或可予釐定款項之非衍生性金融資產。有關資產以實際利率法按攤銷成本列賬。倘貸款與應收賬款在攤銷過程中解除確認或減值，則在收益表中確認損益。

2.5 主要會計政策概述 (續)

投資及其他金融資產 (續)

適用於截至二零零六年三月三十一日止年度：(續)

可供出售金融資產

可供出售之財務資產乃非上市股本證券的非衍生金融資產，並指定為可供出售金融資產或並無歸入任何其他兩個類別。在初步確認後，可供出售金融資產按公平價值計量，並作為權益的個別組成部份來確認損益，直至解除確認該投資或確定投資出現減值，而在此情況下，過往在權益中入賬之累計損益將轉入收益表。

當非上市的權益性證券的公平價值，因為(a)合理的公平價值估計範圍的變動對該投資而言是重大的，或者(b)在上述範圍內的各種估計值的概率不能夠合理地確定和用於估計公平價值，而不能可靠計量時，這類證券按成本減任何減值虧損列賬。

公平價值

在組織化之金融市場中活躍交易投資之公平價值乃參考結算日收盤時市場之買入報價來釐定。就沒有活躍市場之投資而言，其公平價值乃運用估價方法釐定。該估值方法包括利用近期之公平市場交易；參照其他大致相同之工具之現行市值；以及折現現金流量分析及期權定價模式。

金融資產之減值(適用於截至二零零六年三月三十一日止年度)

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一類金融資產被減值。

按已攤銷成本列賬之資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本入帳之貸款及應收款項已經出現了減值虧損，資產的帳面價值與估算未來的現金流(不包括未來出現信貸虧損)以原始有效利率折現的現值之間差額確認減值虧損。有關的帳面值可通過直接沖減資產帳面價值或者使用備抵科目來抵減資產帳面價值。有關虧損在收益表中確認。

二零零六年三月三十一日

2.5 主要會計政策概述 (續)

投資及其他金融資產 (適用於截至二零零六年三月三十一日止年度) (續)

按已攤銷成本列賬之資產 (續)

本集團首先評估是否有客觀跡象表明減值存在於一項具有重要性的金融資產，還是單獨或整體地存在於一組不獨立具有重要性的金融資產。如果已經確定沒有客觀跡象表明減值存在於一項金融資產，無論重要與否，此項資產都被合併在具有相同信貸風險特徵的同類金融資產當中，整體進行減值評估。一項資產如被單獨評估了減值並確認了其減值損失，則不再與其他金融資產項目合併進行整體減值評估。

如果在以後的會計年度，減值虧損的金額減少，且這種減少客觀上與減值虧損確認後發生的事項相關聯，則先前確認之減值虧損可被轉回。任何之後被轉回之減值虧損被列入收益表中，惟有關轉回不應當使該項金融資產於虧損減值轉回時的帳面值超過其未確認減值的攤餘價值。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示因未能可靠估量其公平價值而不以公平價值列賬之沒有定價股本工具或與有關之無報價股本工具掛鉤及必須透過送達有關股本工具之衍生資產出現減值虧損，虧損總額是按資產之帳面金額與按類似金融資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值之間的差額計算。該等資產之減值虧損不會被轉回。

可供出售金融資產

倘一項可供出售資產出現減值，其成本值 (扣除任何主要付款及攤銷) 與其現行公平價值之差額，在扣減以往在損益表中確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。分類作可供出售之股本工具之減值虧損不會透過盈虧撥回。

2.5 主要會計政策概述 (續)

取消確認金融資產 (適用於截至二零零六年三月三十一日止年度)

金融資產 (或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分) 在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩的情況下，並已承擔全數付款予第三者的責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入帳，條件為本集團須持續涉及該項資產。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出的一項保證，已轉讓資產乃以該項資產的原帳面值及本集團或須償還的代價數額上限 (以較低者為準) 計算。

持續涉及以書面及／或購入轉讓資產之期權 (包括以現金結算期權或類似條件)，集團之持續涉及之程度為本集團擬購買之轉讓資產總額，惟購入以公平價值計算之資產之書面認沽期權 (包括現金期權或類似條件) 的情況除外，在此情況下，該集團之持續涉及程度只限於該轉讓資產和期權行使價之較低者。

計息貸款及借貸

所有貸款及借貸初步按已收代價的公平價值減直接交易成本確認入帳。

初步確認後，計息貸款及借貸其後利用實際利息法按攤銷成本計算。

有關收益及虧損於負債取消確認時透過攤銷過程在溢利或虧損淨額中確認入帳。

2.5 主要會計政策概述 (續)

取消確認金融負債 (適用於截至二零零六年三月三十一日止年度)

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

當同一借貸方以另一份金融負債取代現有金融負債，又或現有金融負債之條款被大幅修改，那此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關帳面值之差額被確認於收益表之中。

現金及現金等值項目

就編製綜合現金流動表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且受價值變動之輕微風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金 (包括定期存款)，其用途不受限制。

收入確認

收入確認當於其經濟利益可流向本集團及能按下列基準可靠衡量：

- (a) 出售物業收入乃於擁有權之重大風險及回報已轉予買方，而本集團並無保留慣常與擁有權有關之管理或對售出物業之有效控制時入賬；
- (b) 租金收入乃依其租賃年期以直線法入賬；
- (c) 物業管理收入於提供服務後確認入賬；及
- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期用實用利率將未來估計之現金收入折扣，計算金融資產之帳面淨值；

2.5 主要會計政策概述 (續)

租賃

出租人對擁有之資產享有大部份回報及承擔大部份風險之租賃，均列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租之資產乃列作非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法於收益表內扣除。

僱員福利

有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪假期。在若干情況下，於結算日未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於結算日，將會就年內僱員享有之有關有薪假期之預期未來成本作出累算及結轉。

退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其所有合資格僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於收益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。除本集團繳付之僱主自願性供款外，本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。按照強積金計劃之規則，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離任，則有關供款將退還予本集團。

本集團於中國營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定成為須付款項時在收益表內扣除。

二零零六年三月三十一日

2.5 主要會計政策概述 (續)

貸款支出

收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產)之直接貸款支出須作為該等資產成本之一部份作資本。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時停止將貸款支出撥作資本。倘合資格資產之特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低貸款支出所撥作資本之金額。

所得稅

所得稅包括本年度及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，或當所得稅於同期或不同期間，直接確認在資本之相關項目，則於資本中確認。

於本期及過往期間之流動稅項資產及負債，乃以預計能從稅務機關收回或已付之金額作計算。

遞延稅項按照負債法就結算日之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債(於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司權益之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

2.5 主要會計政策概述 (續)

所得稅 (續)

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 及就與於附屬公司、聯營公司及合營公司權益之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，並予以相應扣減，直至有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於各結算日重新評估當可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計算。

倘若存在法律上可執行之權利，可將有關相同課稅實體及相同稅務機關之流動稅項資產用作抵銷流動稅項負債與遞延稅項。

股息

董事建議之末期股息乃於資產負債表之權益內另行列作保留溢利之分派，直至股息於股東大會上獲股東批准時為止。股息乃於股東批准及宣派時才確認為負債。

二零零六年三月三十一日

2.5 主要會計政策概述 (續)

外幣

財政報告以港元，即本公司之功能及呈報貨幣呈列。本集團每一個體決定其功能貨幣，而該等個體呈列於財政報告中之項目以該等功能貨幣計算。外幣交易首先按交易日期適用的功能貨幣匯率入帳。於結算日以外幣為單位的貨幣資產與負債按該日適用的匯率折算。所有匯兌差額列作溢利或虧損。根據歷史成本計算的外幣非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。根據公平價值計算的外幣非貨幣項目按釐定公平價值當日的匯率折算。

若干海外附屬公司及共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於結算日，該等個體之資產及負債按結算當天之匯率折算為本公司之呈報貨幣，該等個體之收益報表按本年度之加權平均兌換率折算為港元。因此產生之匯兌差額被列入匯兌平準儲備中。在出售海外個體時，已於權益確認之該特定海外業務相關之遞延累計總額被再確認於收益表中。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財政報告內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

經營租賃協議－集團作為出租人

本集團已於其投資物業組合上訂立了商業物業租賃協議。本集團已釐定持有此等出租作經營租賃之物業乃其保留了其所有大部份風險及回報。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性

於結算日估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下。

物業、廠房及設備之使用年期

本集團之管理層釐定物業、廠房及設備預計使用年期以及有關折舊費用。此估計乃按照類似性質及用途之物業、廠房及設備之過往使用之實際使用年期。當實際使用年期與先前所估計之使用年期不同，本集團之管理層可能更改折舊率。

本年度所得稅及遞延所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳納有關稅項時間時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，交易及計算均難以明確釐定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與最初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

4. 分類資料

分類資料乃按以下兩種基準呈報：(i)根據按業務劃分資料之主要分類報告基準；及(ii)根據按地域劃分資料之次要分類報告基準。

本集團乃根據業務及其產品及提供服務之性質，獨立籌組及管理各項業務。本集團之業務分類各屬不同之策略性業務單元，而各業務單元之產品及服務所涉及之風險及回報亦各不相同。各業務分類之詳情概述如下：

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業出租以賺取租金收入；及

二零零六年三月三十一日

4. 分類資料 (續)

- (c) 其他分類包括出租本集團持有之物業(惟不包括投資物業)所產生之雜項租金及物業管理服務費。

本集團按地域劃分資料時，收入及業績乃按客戶所在地計入各個業務分類，而資產則按照資產所在地計入各個業務分類。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

(a) 按業務分類

截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度，本集團按業務分類之收入、溢利及若干資產、負債及開支資料如下：

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	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	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
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>970,198</u>	<u>99,827</u>	<u>77,264</u>	<u>70,061</u>	<u>11,965</u>	<u>6,324</u>	<u>1,059,427</u>	<u>176,212</u>
分類業績	<u>484,758</u>	<u>(7,877)</u>	<u>294,671</u>	<u>46,839</u>	<u>1,738</u>	<u>4,541</u>	<u>781,167</u>	<u>43,503</u>
利息收入							6,286	2,388
未分配收益							623	1,072
未分配開支							(33,852)	(30,431)
財務費用							(63,438)	(18,386)
出售附屬公司之收益							56,161	233,662
所佔共同控制實體								
溢利及虧損	502	4,175	-	-	(283)	(73)	219	4,102
撤銷應收一所共同控制實體								
之債項	-	(3,873)	-	-	-	-	-	(3,873)
除稅前溢利							747,166	232,037
稅項							(162,520)	(1,737)
本年度溢利							<u>584,646</u>	<u>230,300</u>

二零零六年三月三十一日

4. 分類資料 (續)

(b) 按地域分類

截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度，本集團按地域分類之收益及若干資產及開支資料如下：

	香港		中國大陸		馬來西亞		加拿大		抵銷		綜合	
	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	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	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
分類收入：												
銷售予外界客戶	<u>123,045</u>	<u>153,745</u>	<u>925,518</u>	<u>10,694</u>	<u>10,864</u>	<u>11,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,059,427</u>	<u>176,212</u>
其他分類資產：												
分類資產	<u>2,813,774</u>	<u>2,372,568</u>	<u>2,492,111</u>	<u>1,515,875</u>	<u>145,858</u>	<u>144,919</u>	<u>604,212</u>	<u>422,378</u>	<u>(979,644)</u>	<u>(877,773)</u>	<u>5,076,311</u>	<u>3,577,967</u>
資本開支	<u>926</u>	<u>74</u>	<u>1,706</u>	<u>468</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,644</u>	<u>542</u>

二零零六年三月三十一日

5. 收入、其他收入及收益

收入乃本集團之營業額，營業額乃指物業銷售所得、租金收入總額及物業管理收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收入			
物業銷售		970,198	99,827
租金收入總額	7	86,571	73,657
物業管理收入		2,658	2,728
		1,059,427	176,212
其他收入			
銀行利息收入	7	2,481	2,152
按揭利息收入	7	180	232
其他利息收入		3,625	4
其他物業管理收入		3,542	4,152
其他		2,986	2,207
		12,814	8,747
收益			
投資物業之公平價值收益淨額	7, 16	243,657	—
已完成物業轉撥至投資物資之 公平價值變動	7	220,661	—
出售附屬公司之收益	7, 31	56,161	233,662
		520,479	233,662
		533,293	242,409

二零零六年三月三十一日

6. 財務費用

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	79,849	42,033
須於五年後全數償還之銀行貸款利息	2,891	977
	82,740	43,010
減：撥作物業發展項目資本之款額	(19,302)	(24,624)
	63,438	18,386

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已出售物業成本		701,317	106,610
折舊		1,401	1,076
土地及樓宇經營租賃所支付之最低租金		1,367	1,692
核數師酬金		1,533	1,142
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資、薪金、津貼及實物福利		16,864	14,283
退休金計劃供款		841	654
		17,705	14,937
撇銷一所共同控制實體之債項		—	3,873
租金收入總額	5	(86,571)	(73,657)
減：開支		34,792	22,667
		(51,779)	(50,990)
銀行利息收入	5	(2,481)	(2,152)
按揭利息收入	5	(180)	(232)
出售物業、廠房及設備項目之收益		—	(40)
投資物業之公平價值收益淨額	5	(243,657)	—
已完成物業轉撥至投資物業之公平價值變動	5	(220,661)	—
出售附屬公司之收益	5	(56,161)	(233,662)
匯兌差額淨額		(152)	(450)

於結算日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

二零零六年三月三十一日

8. 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條，本年度董事之酬金詳情披露如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
袍金	150	138
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	360	—
酌情發放之花紅	500	—
退休金計劃供款	27	—
	887	—
	1,037	138

(a) 獨立非執行董事

本年度內發放予獨立非執行董事之酬金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
謝志偉	50	50
蔡仁志	50	50
林建興	50	38
	150	138

本年度內並無任何其他應付酬金予非執行董事(二零零五年：無)。

二零零六年三月三十一日

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
二零零六年					
王世榮*	—	—	—	—	—
王查美龍	—	—	—	—	—
馮文起	—	—	—	—	—
陳遠強	—	—	—	—	—
張國榮*(附註(i))	—	360	500	27	887
范仲瑜	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>360</u>	<u>500</u>	<u>27</u>	<u>887</u>
二零零五年					
王世榮*	—	—	—	—	—
王查美龍	—	—	—	—	—
馮文起	—	—	—	—	—
陳遠強	—	—	—	—	—
范仲瑜	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

* 執行董事

附註：

(i) 彼於獲委任為董事前之薪酬載於附註9。

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括一位新獲委任之董事(二零零五年：無)，彼於本年度獲委任，其自獲委任為董事後之薪酬載於附註8內。五位薪酬最高僱員之薪酬詳情載列如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	5,083	4,834
退休金計劃供款	276	255
	<u>5,359</u>	<u>5,089</u>

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	董事人數	
	二零零六年	二零零五年
港幣1元－港幣1,000,000元	2	3
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	3	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

二零零六年三月三十一日

10. 稅項

香港利得稅乃按本年度內源於香港之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 撥備。本集團於海外經營之課稅乃按適用之當地稅率根據現行法例、解釋及慣例計算。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團：		
本年度－香港	62	12
本年度－其他地方	63,121	1,623
遞延稅項 (附註27)	99,337	102
	<u>162,520</u>	<u>1,737</u>
本年度之稅項支出總額	<u>162,520</u>	<u>1,737</u>

採用法定稅率計算，適用於除稅前溢利之稅項支出，與按實際稅率計算的稅項支出之調節表如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利	<u>747,166</u>	<u>232,037</u>
按法定稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算之稅項	130,754	40,606
在其他司法權區經營之公司不同稅率之影響	59,358	205
毋須課稅收入	(10,969)	(40,970)
不可扣稅之費用	5,543	2,160
動用以往期間之稅項虧損	(2,885)	(967)
未確認之稅項虧損	4,074	1,363
共同控制實體所佔溢利及虧損	(38)	(718)
以往未確認之稅項虧損確認為遞延稅項資產	(22,324)	—
其他	(993)	58
	<u>162,520</u>	<u>1,737</u>

於綜合收益表之「所佔共同控制實體溢利及虧損」內，去年應佔一所共同控制實體稅項為港幣165,000元。

二零零六年三月三十一日

11. 母公司股本持有人應佔溢利

於截至二零零六年三月三十一日止年度，於本公司財政報告內處理之股本持有人應佔日常業務溢利為港幣49,215,000元（二零零五年：港幣35,535,000元）（附註29(b)）。

12. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
擬派末期股息－每股普通股11港仙（二零零五年：8港仙）	<u>44,026</u>	<u>32,019</u>

本年度建議之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

13. 母公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據年內母公司普通股本持有人年內應佔日常業務溢利淨額港幣519,754,000元（二零零五年：港幣229,616,000元）及年內已發行普通股份400,238,501股（二零零五年：400,238,501股）計算。

由於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任何有潛力攤薄之事項，因此並無披露每股攤薄後盈利。

二零零六年三月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃 土地及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
二零零六年三月三十一日					
二零零五年三月三十一日 及二零零五年四月一日：					
成本	2,531	5,634	9,526	1,401	19,092
累計折舊	(617)	(5,629)	(8,144)	(311)	(14,701)
賬面淨值	<u>1,914</u>	<u>5</u>	<u>1,382</u>	<u>1,090</u>	<u>4,391</u>
二零零五年四月一日，					
已扣除累計折舊	1,914	5	1,382	1,090	4,391
增加	17,738	215	1,473	956	20,382
收購附屬公司(附註30)	—	—	119	40	159
出售附屬公司(附註31)	—	—	(79)	—	(79)
本年度折舊撥備	(245)	(24)	(810)	(322)	(1,401)
滙兌調整	53	—	16	19	88
二零零六年三月三十一日，					
已扣除累計折舊	<u>19,460</u>	<u>196</u>	<u>2,101</u>	<u>1,783</u>	<u>23,540</u>
二零零六年三月三十一日：					
成本	20,339	5,856	10,740	2,710	39,645
累計折舊	(879)	(5,660)	(8,639)	(927)	(16,105)
賬面淨值	<u>19,460</u>	<u>196</u>	<u>2,101</u>	<u>1,783</u>	<u>23,540</u>

二零零六年三月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	租賃 土地及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
二零零五年三月三十一日					
二零零四年四月一日：					
成本	2,531	5,634	9,422	964	18,551
累計折舊	(503)	(5,619)	(7,403)	(101)	(13,626)
賬面淨值	<u>2,028</u>	<u>15</u>	<u>2,019</u>	<u>863</u>	<u>4,925</u>
二零零四年四月一日，					
已扣除累計折舊	2,028	15	2,019	863	4,925
增加	—	—	105	437	542
本年度折舊撥備	(114)	(10)	(742)	(210)	(1,076)
二零零五年三月三十一日，	<u>1,914</u>	<u>5</u>	<u>1,382</u>	<u>1,090</u>	<u>4,391</u>
二零零五年三月三十一日：					
成本	2,531	5,634	9,526	1,401	19,092
累計折舊	(617)	(5,629)	(8,144)	(311)	(14,701)
賬面淨值	<u>1,914</u>	<u>5</u>	<u>1,382</u>	<u>1,090</u>	<u>4,391</u>

位於中國大陸之租賃土地及樓宇乃根據長期租賃持有。

財政報告附註 (續)

二零零六年三月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	租賃		
	土地及樓宇	傢俬及設備	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零六年三月三十一日			
二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日：			
成本	5,347	5,784	11,131
累計折舊	(5,343)	(5,656)	(10,999)
	<u>4</u>	<u>128</u>	<u>132</u>
賬面淨值	<u>4</u>	<u>128</u>	<u>132</u>
二零零五年四月一日，已扣除累計折舊			
增加	—	82	82
本年度折舊撥備	(4)	(53)	(57)
	<u>—</u>	<u>157</u>	<u>157</u>
二零零六年三月三十一日，已扣除累計折舊			
二零零六年三月三十一日			
成本	5,347	5,866	11,213
累計折舊	(5,347)	(5,709)	(11,056)
	<u>—</u>	<u>157</u>	<u>157</u>
賬面淨值	<u>—</u>	<u>157</u>	<u>157</u>

二零零六年三月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	租賃		
	土地及樓宇	傢俬及設備	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零五年三月三十一日			
二零零四年四月一日：			
成本	5,347	5,710	11,057
累計折舊	(5,339)	(5,514)	(10,853)
賬面淨值	<u>8</u>	<u>196</u>	<u>204</u>
二零零四年四月一日，已扣除累計折舊	8	196	204
增加	—	74	74
本年度折舊撥備	(4)	(142)	(146)
二零零五年三月三十一日，已扣除累計折舊	<u>4</u>	<u>128</u>	<u>132</u>
二零零五年三月三十一日：			
成本	5,347	5,784	11,131
累計折舊	(5,343)	(5,656)	(10,999)
賬面淨值	<u>4</u>	<u>128</u>	<u>132</u>

二零零六年三月三十一日

15. 發展中物業

本集團

	成本值 港幣千元	發展費用 港幣千元	總額 港幣千元
二零零五年四月一日	540,570	8,160	548,730
增加	162,432	96,118	258,550
收購附屬公司(附註30)	505,321	89,433	594,754
出售附屬公司(附註31)	(207,547)	(2,265)	(209,812)
匯兌調整	16,475	1,187	17,662
二零零六年三月三十一日	1,017,251	192,633	1,209,884

發展費用之增加包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出及其他借貸支出合共港幣490,000元(二零零五年：港幣1,827,000元)。

發展中物業詳情如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
位於下列地區以中期租賃持有：		
香港	3,582	3,582
位於下列地區以長期租賃持有：		
中國大陸	1,206,302	545,148
	1,209,884	548,730

於結算日，本集團已將若干發展中物業(賬面總值為港幣716,334,000元(二零零五年：無))抵押予本集團之往來銀行，以獲取銀行信貸，詳情載於財政報告附註26(a)(ii)。

本集團發展中物業之進一步資料載列於第107頁至110頁之「物業之詳細資料」內。

二零零六年三月三十一日

16. 投資物業

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
四月一日之賬面值	1,327,000	1,265,875
增加，按成本值	6,743	3,212
轉撥自己完成物業	394,231	—
公平價值調整之溢利淨額(附註5)	243,657	—
本年度內產生之重估盈餘及已撥入資產重估儲備	—	57,913
	<u>1,971,631</u>	<u>1,327,000</u>
三月三十一日之賬面值	<u>1,971,631</u>	<u>1,327,000</u>
按類別及地區分析：		
位於香港之長期租賃土地及樓宇	950,000	785,000
位於香港之中期租賃土地及樓宇	487,800	399,900
位於中國大陸之中期租賃土地及樓宇	394,231	—
位於馬來西亞之永久業權土地及樓宇	139,600	142,100
	<u>1,971,631</u>	<u>1,327,000</u>

除位於馬來西亞，賬面值參照其出售值而定之投資物業外，所有投資物業已於結算日當日由第一太平洋戴維斯估值及專業顧問有限公司根據彼等現時用途公開市值重估。該等投資物業按經營租賃租予第三方，有關進一步詳情概述於財政報告附註33(a)。

若干賬面總值為港幣1,832,031,000元(二零零五年：港幣1,327,000,000元)之投資物業於結算日當日已抵押予本集團之往來銀行，以獲取銀行信貸，詳情載於財政報告附註26(a)(i)。

本集團投資物業之進一步資料載列於第107頁至110頁之「物業之詳細資料」內。

二零零六年三月三十一日

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本值	8	8
應收附屬公司之款項	2,945,999	2,863,265
應付附屬公司之款項	(896,130)	(973,222)
	2,049,877	1,890,051
減：應收附屬公司款項之減值撥備	(712,220)	(693,238)
	1,337,657	1,196,813

附屬公司款項結餘乃無抵押、免息及按要求還款。

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行之普通股份 面值／註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
建盈建業管理有限公司	香港	港幣100元	—	100	物業管理
興宇發展有限公司	香港	港幣1,000元	—	100	物業發展
建盈停車場有限公司 (前稱為CP Management Limited)	香港	港幣2元	—	100	停車場管理
得佳發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
Full Yip Development Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	持有及出租物業

二零零六年三月三十一日

17. 附屬公司權益 (續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行之普通股份 面值／註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州漢國福強地產 開發有限公司**	中國／ 中國大陸	人民幣183,795,038元	—	48 [^]	物業發展
廣州市漢國恒生房地產 開發有限公司**	中國／ 中國大陸	人民幣220,000,000元	—	60	物業發展
廣州華銀房地產開發 有限公司**	中國／ 中國大陸	人民幣8,000,000元	—	90	物業發展
漢昌有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司**	中國／ 中國大陸	港幣30,000,000元	—	100	物業發展
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	100	—	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	—	100	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業

二零零六年三月三十一日

17. 附屬公司權益 (續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行之普通股份 面值／註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Island Parking Limited	英屬處女群島／ 香港	10美元	—	100	持有及出租物業
英都發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業
Lido Parking Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	持有及出租物業
One City Hall Place Limited*	加拿大	加幣100元	—	75	物業發展
深圳市廣海投資有限公司**	中國／ 中國大陸	人民幣200,000,000元	—	80	物業發展
深圳漢國華業發展 有限公司**	中國／ 中國大陸	人民幣50,000,000元	—	80	物業發展
瑞資發展有限公司	香港／馬來西亞	港幣2元	100	—	持有及出租物業

17. 附屬公司權益 (續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行之普通股份 面值／註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
星匯置業有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
勝惠發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	—	60	貸款

* 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所之其他國際成員公司審核。

此等附屬公司乃於中國註冊為外資企業，經營期由15至50年。

^ 廣州漢國福強地產開發有限公司為本公司一間全資附屬公司之附屬公司，由於其董事會受本公司控制，因此作為本集團之附屬公司入賬。

本年度內，本集團已從獨立第三方(分別載於附註30(a)及(b))購入深圳市廣海投資有限公司及廣州華銀房地產開發有限公司。

本年度內，本集團出售Rich Central Limited 50%已發行股本及轉讓有關股東貸款共港幣44,963,000元，現金代價為港幣45,659,000元。此外，本年度內，本集團出售Floralmist Holdings Ltd. 50%已發行股本及轉讓有關股東貸款共港幣73,207,000元，現金代價為港幣128,532,000元。出售之進一步詳情載於本財政報告中註31。

董事認為載列一份完整之主要附屬公司資料所佔用之篇幅將過於冗長，故上述資料只包括對本年度集團業績或資產淨值有重要影響之主要附屬公司。

二零零六年三月三十一日

18. 共同控制實體權益

	本集團		本公司	
	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
非上市股份，按成本值	—	—	—	—
所佔之資產淨值	13,071	27,210	—	—
收購所產生之商譽	16,286	—	—	—
	29,357	27,210	—	—
應收共同控制實體之款項	129,257	5,928	6	—
	158,614	33,138	6	—

本集團之港幣129,257,000元(二零零五年：港幣5,928,000元)之資產淨值中，共同控制實體之欠款額乃無抵押、免息及無固定還款期。以等共同控制實體之欠款額之賬面值與其賬面值相約。

主要共同控制實體之詳情如下：

公司名稱	成立地點	應佔百分比			主要業務
		所有權益	投票權	溢利分配	
2012829 Ontario Inc.	加拿大	50	50	50	物業發展
Hunnewell Limited	香港	50	50	50	物業發展
冠信有限公司	香港	50	50	50	物業發展
佛山市南海信達 房地產有限公司	中國	50	50	50	物業發展
廣州市聯成房地產 有限公司	中國	50	50	50	物業發展

以上所有共同控制實體權益由本集團間接持有。

二零零六年三月三十一日

18. 共同控制實體權益 (續)

上表包括董事認為對本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值重大部份之本集團共同控制實體。董事會認為提供其他共同控制實體之詳情將使本文過於冗長。

本集團共同控制實體之財務資料概要呈列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
所佔共同控制實體資產及負債：		
總非流動資產	107,983	2,795
總流動資產	52,880	44,319
總流動負債	(147,792)	(19,904)
資產淨值	<u>13,071</u>	<u>27,210</u>
所佔共同控制實體業績：		
收入總額	3,605	4,892
開支總額	(3,386)	(790)
溢利	<u>219</u>	<u>4,102</u>

過往年度，本集團及其合資企業夥伴已撇銷來自共同控制實體而不可收回之債項。相應之支賬額港幣3,873,000元已確認為撇銷應收共同控制實體之債項，而相應之進賬額港幣3,873,000元已確認為所佔共同控制實體之溢利。

19. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本值	—	—
所佔資產淨值	—	6,156
應收聯營公司之款項	—	8,701
	<u>—</u>	<u>14,857</u>

於過往年度，聯營公司之欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。

聯營公司之投資總成本將由相關當局全數收回，因此分類為流動資產之應收款項。

二零零六年三月三十一日

19. 聯營公司權益 (續)

聯營公司之詳情如下：

公司名稱	持有已發行 股票之詳情	註冊及 經營地點	本集團應佔 所有權益 百分比	主要業務
廣州市荔都房地產 開發有限公司	人民幣52,000,000元 之註冊股本	中國／中國大陸	49	暫無業務

20. 可供出售之股權投資／長期投資

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本值	—	50,563

去年，本集團購入廣州華銀房地產開發有限公司（一間於中國大陸營運之公司）之90%股本權益。本集團曾有意向一獨立第三方出售該公司45%股本權益。管理層認為，彼等對該公司並無行使控制權或有重大影響力，故於截至二零零五年三月三十一日止年度，並無將該公司之業績綜合於本集團之業績內。

於截至二零零六年三月三十一日止年度，該公司之一項債務重組項目已完成。出售該公司部份權益之計劃被放棄，而管理層認為現已取得該公司之完全控制權。因此，本集團於本年度綜合該公司之業績。

董事認為，由於範疇內不同措施之機會率未能有效地用作估計其公平價值，因此非上市可供出售之權益投資未能可靠計量及此投資列作成本減任何減值虧損。

21. 待出售物業

此結餘包括港幣433,390,000元(二零零五年：港幣149,062,000元)之已完成物業及港幣555,481,000元(二零零五年：港幣959,398,000元)之已作預售之未完成物業。

待出售物業包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出及其他借貸支出合共港幣18,812,000元(二零零五年：港幣22,797,000元)。

本集團於結算日當日已抵押賬面總值為港幣984,559,000元(二零零五年：港幣380,546,000元)之若干待出售物業以獲取銀行信貸，進一步詳情載於財政報告附註26(a)(iii)。

22. 應收貿易賬款

於結算日當日，按發票／合約日期計算之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期至三十日	126,529	5,800
三十一日至六十日	570	677
六十一日至九十日	228	481
超過九十日	19	582
	127,346	7,540

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付，而出售物業之代價餘額則由買主根據買賣協議之條款支付。管理層已密切跟進逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。誠如先前所述及本集團之應收貿易涉及大量客戶，因而並無顯著集中之信貸風險。應收貿易款項為不計息。

於結算日，本公司並無貿易應收款項(二零零五年：無)。

於結算日，貿易應收款項之賬面值與其公平價值相約。

二零零六年三月三十一日

23. 少數股東之貸款

附屬公司之少數股東貸款為無抵押、無固定還款期及免息，惟借予附屬公司少數股東合共港幣86,114,000元之貸款(二零零五年：港幣39,747,000元)則須按一般商業利率收取利息。

於結算日，少數股東貸款之賬面值與其公平價值相約。

24. 現金及現金等值及已抵押存款

	本集團		本公司	
	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
現金及銀行結餘	404,424	190,897	4,515	3,944
定期存款	42,230	162,977	—	125,177
	446,654	353,874	4,515	129,121
減：用以抵押定期存款之銀行 貸款(附註26(a)(iv))	(40,200)	(62,800)	—	(25,000)
現金及現金等值	406,454	291,074	4,515	104,121

銀行現金存款根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款之不同存款期為少於三個月，按本集團之即時現金需要及有關之短期定期存款利率計息。現金及現金等值及已抵押存款之賬面值與其公平價值相約。

二零零六年三月三十一日

25. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括應付貿易賬款達港幣3,703,000元(二零零五年：港幣3,304,000元)。於結算日，應付貿易賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期至三十日	3,703	3,304

於結算日，本公司之應付貿易賬款及應計負債中並無應付貿易賬款(二零零五年：無)。

貿易應付賬款並不計息，一般於三十日內結清。應付貿易賬款及應計負債之賬面值與其公平價值相約。

26. 計息銀行貸款

	實質利率 (百分比)	到期年份	本集團		本公司	
			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
流動						
銀行貸款－無抵押	5.8	二零零七年	290,500	33,750	—	—
銀行貸款－已抵押	5.0-5.8	二零零七年	104,668	97,995	1,680	1,680
			395,168	131,745	1,680	1,680
非流動						
銀行貸款－無抵押	4.6-5.8	二零零七年至 二零零九年	204,000	618,780	150,000	150,000
銀行貸款－已抵押	4.6-5.8	二零零七年至 二零一一年	1,571,807	683,474	11,340	13,020
			1,775,807	1,302,254	161,340	163,020
			2,170,975	1,433,999	163,020	164,700

二零零六年三月三十一日

26. 計息銀行貸款 (續)

	本集團		本公司	
	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
分析為：				
銀行貸款之還款期：				
一年內或於要求時	395,168	131,745	1,680	1,680
第二年	673,744	591,887	1,680	151,680
第三年至第五年	1,051,363	667,352	159,660	11,340
五年以上	50,700	43,015	—	—
	<u>2,170,975</u>	<u>1,433,999</u>	<u>163,020</u>	<u>164,700</u>

附註：

(a) 若干本集團之銀行貸款抵押如下：

- (i) 以於結算日賬面總值港幣1,832,031,000元(二零零五年：港幣1,327,000,000元)之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；
 - (ii) 以於結算日賬面總值港幣716,334,000元(二零零五年：無)之本集團若干發展中物業之按揭作為抵押；
 - (iii) 以於結算日賬面總值港幣984,559,000元(二零零五年：港幣380,546,000元)之本集團若干待出售物業之按揭作為抵押；
 - (iv) 本集團最終控股公司提供相當於港幣40,200,000元(二零零五年：港幣62,800,000元)之定期存款及港幣150,000,000元(二零零五年：港幣150,000,000元)之現金及現金等值作為抵押；及
 - (v) 以轉讓租金作為抵押。
- (b) 本公司已就若干附屬公司之貸款作出不可撤回及無條件之擔保。此外，本公司已將貸款予若干附屬公司之款項之優先償還權給予有關貸款銀行。
- (c) 除貸款以相等於港幣291,432,000元之加幣列值及若干銀行貸款以相等於港幣562,500,000元之人民幣列值外，於結算日所有其他銀行貸款均以港幣列值。

二零零六年三月三十一日

26. 計息銀行貸款 (續)

其他利率資料如下：

	本集團			
	二零零六年		二零零五年	
	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元
銀行貸款－無抵押	250,000	244,500	374,280	278,250
銀行貸款－已抵押	312,500	1,363,975	23,393	758,076
	本公司			
	二零零六年		二零零五年	
	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元
銀行貸款－無抵押	—	150,000	—	150,000
銀行貸款－已抵押	—	13,020	—	14,700

於結算日，本集團及本公司之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平價值相約。

27. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	二零零六年		
	加速稅項 折舊 港幣千元	重估物業 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年四月一日			
如前呈報	1,484	—	1,484
上年度調整	—	2,625	2,625
重列	1,484	2,625	4,109
本年度收益賬扣除之 遞延稅項 (附註10)	126	99,211	99,337
於二零零六年三月三十一日	1,610	101,836	103,446

二零零六年三月三十一日

27. 遞延稅項 (續)

本集團

	二零零五年		
	加速稅項 折舊 港幣千元	重估物業 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年四月一日			
如前呈報	1,382	1,104	2,486
上年度調整	—	5,088	5,088
重列	1,382	6,192	7,574
本年度收益賬扣除之 遞延稅項 (附註10)	102	—	102
於本年度計入權益之遞延稅項	—	(3,567)	(3,567)
於二零零五年三月三十一日 (重列)	<u>1,484</u>	<u>2,625</u>	<u>4,109</u>

於結算日，本集團有未確認應課稅暫時性差異為港幣28,686,000元（二零零五年：港幣114,324,000元）及未確認稅項虧損為港幣923,316,000元（二零零五年：港幣1,277,773,000元），可供抵銷未來之溢利。由於未能確認將來有足夠應課稅溢利，以抵銷該等暫時性差異，故該應課稅暫時性差異及稅項虧損並未確認。

於二零零六年三月三十一日，概無任何因本集團若干附屬公司之未匯出盈利產生之應付稅項而出現重大未確認遞延稅項負債（二零零五年：無），原因為即使該等款額匯出，本集團亦基於存在豁免雙重徵稅而毋需承擔額外稅項之責任。

本公司派付予股東之股息概無任何所利稅影響。

二零零六年三月三十一日

28. 股本

	二 零 零 六 年 港 幣 千 元	二 零 零 五 年 港 幣 千 元
法定股本：		
1,750,000,000股每股面值港幣1.00元之股份	<u>1,750,000</u>	<u>1,750,000</u>
已發行及繳足股本：		
400,238,501股每股面值港幣1.00元之股份	<u>400,239</u>	<u>400,239</u>

根據法院於二零零零年十月十七日頒佈之法令，本公司以股本削減方式將股份面值由港幣0.50元調整至港幣0.10元。同時，藉額外增設14,000,000,000股每股面值港幣0.10元之新股份，本公司之法定股本恢復至原有數額，即港幣1,750,000,000元。

由於進行股本削減，按本公司當時已發行1,334,147,191股股份計算之進賬額港幣533,658,876元由股本賬轉撥至特別資本儲備賬內。本公司已承諾該特別資本儲備：

- (a) 不會被視作已變現溢利；及
- (b) 只要本公司仍為上市公司（定義見公司條例），根據公司條例第79C條或任何就該條例重新頒佈或加以修訂之規定，應被視作本公司之不可分派儲備，

惟於削減股本生效後，特別資本儲備之進賬額可因以下情況相應減少：(i)本公司因以現金或以其他代價發行股份而增加本公司之已發行股本或股份溢價賬；或(ii)將可供分派儲備撥充資本。

上年度內，已藉供股及股份配售而發行新股。因此特別資本儲備賬中港幣310,179,000元（即所發行之股份款項及相應溢價）已撥出並計入保留溢利。

二零零六年三月三十一日

29. 儲備

(a) 本集團

本集團本年度及去年度之儲備數額及有關變動，已呈列於財政報告第34頁之綜合權益變動報表。

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 港幣千元	特別 資本儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
二零零四年四月一日		161,410	223,480	647	10	337,910	723,457
本年度溢利		—	—	—	—	35,535	35,535
擬派二零零五年 末期股息	12	—	—	—	—	(32,019)	(32,019)
二零零五年 三月三十一日		161,410	223,480	647	10	341,426	726,973
本年度溢利		—	—	—	—	49,215	49,215
擬派二零零六年 末期股息	12	—	—	—	—	(44,026)	(44,026)
二零零六年 三月三十一日		<u>161,410</u>	<u>223,480</u>	<u>647</u>	<u>10</u>	<u>346,615</u>	<u>732,162</u>

30. 業務合併

- (a) 本年度內，本集團從獨立第三方購入深圳市廣海投資有限公司80%之權益。深圳市廣海投資有限公司於中國大陸從事物業發展業務。收購深圳市廣海投資有限公司之代價以現金港幣197,539,000元進行。

30. 業務合併 (續)

於收購日，深圳市廣海投資有限公司之可確認資產及負債公平價值及緊接收購前之相應賬面值如下：

	附註	收購之確認	
		公平價值 港幣千元	賬面值 港幣千元
物業、廠房及設備	14	101	101
發展中物業	15	480,530	480,530
現金及銀行結餘		5,644	5,644
預付款項及其他應收款項		4,811	4,811
應收貿易賬款及應計負債		(18)	(18)
銀行貸款		(254,808)	(254,808)
少數股東權益		(38,462)	(38,462)
應付少數股東貸款		(259)	(259)
		<u>197,539</u>	<u>197,539</u>
所收現金		<u>197,539</u>	

自收購以來，截至二零零六年三月三十一日止年度，深圳市廣海投資有限公司於本公司之營業額及綜合溢利並無貢獻。

假設合併於年初進行，則本年度本集團之營業額及溢利並無重大改變。

- (b) 去年，本集團購入廣州華銀房地產開發有限公司（一間於中國大陸營運之公司）之90%股本權益。本集團曾有意向一獨立第三方出售該公司45%股本權益。管理層認為，彼等對該公司並無行使控制權或有重大影響力，故於截至二零零五年三月三十一日止年度，並無將該公司之業績綜合於本集團之業績內。

於截至二零零六年三月三十一日止年度，該公司一項債務重組項目已完成。出售該公司之部份權益之計劃被放棄，而管理層認為現已取得該公司之完全控制權。因此，本集團於本年度綜合該公司之業績。

二零零六年三月三十一日

30. 業務合併 (續)

於收購日，廣州華銀房地產開發有限公司之可確認資產及負債公平價值及緊接收購前之相應賬面值如下：

	附註	收購之 確認公平價值 港幣千元	賬面值 港幣千元
物業、廠房及設備	14	58	58
發展中物業	15	114,224	114,224
現金及銀行結餘		3,444	3,444
預付款項及其他應收款項		338	338
應收貿易賬款及應計負債		(40,849)	(40,849)
應付少數股東權益		(669)	(669)
		<u>76,546</u>	<u>76,546</u>
可供出售權益投資／長期投資		<u>(50,563)</u>	
		<u>25,983</u>	
所收現金		<u>25,983</u>	

自收購以來，截至二零零六年三月三十一日止年度，廣州華銀房地產開發有限公司於本公司之營業額及綜合溢利並無貢獻。

假設合併於年初進行，則本年度本集團之營業額及溢利並無重大改變。

有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	港幣千元
現金作價	223,522
已收取現金及銀行結餘	<u>(9,088)</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<u>214,434</u>

31. 出售附屬公司

本年度內，本集團出售 Rich Central Limited 50%已發行股本及轉讓有關股東貸款共港幣 44,963,000元，現金代價為港幣 45,659,000元。此外，本年度內，本集團出售 Flormist Holdings Ltd.50%已發行股本及轉讓有關股東貸款共港幣 73,207,000元，現金代價為港幣 128,532,000元。

		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
	附註		
出售資產淨值：			
商譽		32,572	—
物業、廠房及設備	14	79	—
發展中物業	15	209,812	330,715
現金及銀行結餘		2,446	—
預付款項及其他應收賬款		119	—
銀行貸款及其他負債		(3,600)	(164,206)
股東貸款		(236,341)	—
		<u>5,087</u>	<u>166,509</u>
重新分配餘下之50%權益至			
共同控制實體權益		(2,543)	—
解除外匯儲備		(2,684)	—
出售附屬公司之收益	5	<u>56,161</u>	<u>233,662</u>
		56,021	400,171
股東貸款契約	17	<u>118,170</u>	<u>—</u>
		<u>174,191</u>	<u>400,171</u>
所收現金		<u>174,191</u>	<u>400,171</u>

二零零六年三月三十一日

31. 出售附屬公司 (續)

有關收購附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
現金作價	174,191	400,171
已出售現金及銀行結餘	(2,446)	—
有關收購附屬公司之現金 及現金等值之流入淨額	<u>171,745</u>	<u>400,171</u>

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出售之附屬公司之業績對本集團於該兩個年度之綜合營業額或除稅後溢利並無重大影響。

32. 資產抵押

本集團之銀行貸款以本集團之資產作抵押，有關詳情載於財政報告附註26。

33. 經營租賃協議

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其投資物業，商議租賃年期由一至六年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零零六年三月三十一日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而將應收取之最低租金總額之年期如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年以內	33,671	30,444
第一年至第五年(首尾兩年包括在內)	19,523	22,730
	<u>53,194</u>	<u>53,174</u>

於結算日，本公司並無訂立經營租賃協議以作為出租人。

33. 經營租賃協議 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其辦公室物業。該等物業之租賃年期商議為一至三年。

於二零零六年三月三十一日，本集團及本公司根據不可撤回經營租賃而將應付之最低租金總額之年期如下：

	本集團		本公司	
	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
一年以內	1,140	2,010	851	1,703
第一年至第五年 (首尾兩年包括在內)	32	1,003	—	851
	<u>1,172</u>	<u>3,013</u>	<u>851</u>	<u>2,554</u>

根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃，上述每年承擔金額涉及共同控制實體約為港幣82,000元(二零零五年：無)。

34. 資本承擔

除上述附註33所載之經營租賃承擔外，於結算日，本集團已批准及已簽約訂立之有關物業發展費用及收購物業及投資之資本承擔約為港幣209,672,000元(二零零五年：港幣545,543,000元)。

有關共同控制實體之物業發展開支不獲批准及並無簽約訂立資本承擔(二零零五年：無)。

二零零六年三月三十一日

35. 或然負債

(a)	本集團		本公司	
	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
為附屬公司之融資				
向銀行作出之擔保	—	—	1,404,023	1,269,299

於二零零六年三月三十一日，附屬公司藉本公司向多間銀行作出擔保而獲授之銀行信貸已分別動用約港幣1,404,023,000元（二零零五年：港幣1,269,299,000元）。

- (b) 於一九九六年四月二十日，本集團之全資附屬公司集和投資有限公司（「集和投資」）就位於香港銅鑼灣波斯富街18-22號與謝斐道交界之樓宇之地下與相連之行人路出現不同水平高度而接獲傳訊令狀。索償額（不包括少量建築費及有關費用）分別為港幣41,000,000元或港幣69,300,000元，即索償十二個月期間所損失之租金收入或買入價利息。該項索償之答辯書已於一九九六年七月二十二日提交。

於一九九七年十二月二日，該項索償之原告獲准修改於一九九六年四月二十日發出之傳訊令狀及索償聲請書。誠如集和投資律師之建議，集和投資亦就此於一九九七年十二月三十日提交經修改之答辯書，而集和投資之律師亦於同日向原告之律師要求取得更詳盡之經修改索償聲明。

董事諮詢法律顧問（以集和投資法律顧問之身份）之意見後，認為該項經修改之索償應不會成功，因而認為毋須在本集團之財政報告內就該項索償作出撥備。

根據法院規定，原告人於二零零四年十一月五日撤銷訴。

- (c) 於二零零六年三月三十一日，就銀行給予本集團物業買家之房屋貸款向銀行作出最高約港幣28,000,000元（二零零五年：港幣11,269,000元）之擔保。結算日後，所有擔保已經解除。

36. 有關連人士交易

除財政報告其他地方所披露之交易及結餘外，本集團於本年度內曾進行以下有關連人士交易。

- (a) 本年度內本公司董事王世榮、王查美龍及范仲瑜擁有實益權益之公司曾與本集團進行交易。主要交易概述如下：

	附註	本集團	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已付予最終控股公司之佣金	(i)	2,625	2,625
已付予直接控股公司之管理費	(ii)	6,000	6,000
已付予本公司一名董事為其顧問 之律師行之法律及專業費用	(iii)	<u>349</u>	<u>463</u>

附註：

- (i) 已付予最終控股公司之佣金乃為本公司取得若干銀行貸款所提供之現金抵押而支付，計算佣金之利率乃根據本集團之平均借貸成本由雙方共同協定。進一步詳情載於下文(b)段。
- (ii) 管理費乃根據直接控股公司產生之相關成本而支付。
- (iii) 董事會認為該律師行所提供之法律及專業服務乃按標準價格及給予其他客戶之類似條件而作出。

二零零六年三月三十一日

36. 有關連人士交易 (續)

- (b) 於二零零三年十二月，Lucky Year就授予本公司之現金抵押安排延期30個月，根據該安排，Lucky Year就若干銀行授予本公司港幣150,000,000元之銀行貸款抵押其於該等銀行之存款。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，本集團同意向LuckyYear作出反賠償保證及根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按每年1.75%支付佣金予Lucky Year。本集團並無就該安排提供抵押品予Lucky Year或其他關連人士。以上融資已於二零零六年七月到期，並進一步延期30個月，有關本年度內已付之佣金，請參閱上文第(a)(i)段。
- (c) 截至二零零五年三月三十一日止年度內，本集團及其合營企業夥伴各自已撇銷來自共同控制實體而不可收回之債項港幣3,873,000元。
- (d) 有關連公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。
- (e) 本集團主要管理人員之賠償：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
短期僱員福利	9,264	7,578
退休福利	470	425
	9,734	8,003

董事酬金之進一步詳情載於財政報告附註8。

37. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括銀行貸款及銀行透支及現金及短期存款。該等財務工具之主要目的是為本集團之經營籌集資金。本集團擁有多項其他財務資產及負債，如直接由經營產生之應收貿易賬款及應付貿易賬款。

於回顧年度，本集團之政策一直為不進行買賣財務工具。

本集團之財務工具面對之主要風險為現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事已審議並同意管理此等風險之政策，政策之概要如下。

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

現金流量利率風險

本集團面對之利率風險與本集團以浮動利率借貸有關。利率及本集團貸款之還款年期於財政報告附註26中披露。本集團之政策是以維持最適當之利率供其作借貸。惟管理層監察利率及認為信貸風險已顯著減少。

外匯風險

本集團之若干附屬公司之金融資產及交易以人民幣及加幣計算，本集團因而面對外匯風險。本集團現時並無特定保值工具以對沖外匯風險。本集團之政策乃監察外匯及於有需要時採取最恰當之對沖政策。

信貸風險

本集團僅與已確認及具信譽之第三方(出售物業而並無向客戶給予信貸除外)進行貿易。本集團之政策訂明所有欲於信貸期進行貿易之客戶須根據信用監證程序。此外，應收賬款一直受監察及本集團之壞賬並不重大。

按本集團由其他財務資產產生之信貸風險(包括現金及現金等值項目)，本集團面對之信貸風險來自對手失責，而最高風險相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與認可及具信譽之第三方進行貿易，故並未要求提供抵押品。本集團面對之信貸風險涉及若干對手及客戶，因此並無重大信貸風險。

流動資金風險

本集團之目的是以銀行計息貸款及貸款及其他資金籌集活動以維持本集團資金之延續性和靈活性。本集團將持續審慎之財務政策及確保可維持足夠現金及信貸限額以達至其流動要求。

二零零六年三月三十一日

38. 結算日後事項

- (a) 二零零六年三月十六日，本集團與深圳漢國華業發展有限公司（「漢國華業」）之少數權益股東訂立買賣協議，以現金代價人民幣10,000,000元（相等於港幣9,662,000元）收購漢國華業餘下20%股本權益。此交易於二零零六年六月十三日完成。
- (b) 二零零六年六月十二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售位於馬來西亞吉隆坡之投資物業，作價為馬幣70,000,000元（相等於港幣142,100,000元）。此交易由買賣協議有效日期起計六個月或購買方於三個月前以書面形式通知本集團較早之完成日期。董事認為並無重大溢利或虧損。
- (c) 二零零六年六月二十七日，透過全資附屬公司發行本金額合共為港幣280,000,000元，於二零一一年到期，年利率為3.5厘之有擔保可換股債券。本公司將發行之股票之最初換股價為港幣4.00元。

39. 比較數額

根據財政報告附註2.2及2.4進一步闡述，本年度內所採納之新訂及經修訂香港財務報告準則中，財政報告中若干會計政策之變動已修定以符合新要求。再者，去年及期初之若干調整已完成及若干比較數額已重新分類及重列以符合本年度之會計政策政策及變動。

40. 財政報告之批准

財政報告由董事會於二零零六年七月二十四日批准及授權發出。