

1. 一般資料

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限責任公開上市公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司之業務已呈列於附錄一。

綜合財務報告以港幣呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 採納香港財務報告準則／會計政策變更

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之多項新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」），該等準則由二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式改變。尤其是少數股東權益之呈列方式均已改變。呈列方式之改變已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策出現變動，並對如何編製及呈列本期間及／或過往會計期間業績有所影響：

(a) 業務合併

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第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其後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團構成之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，於二零零一年四月一日前收購產生之商譽會計入儲備，而於二零零一年四月一日或之後收購產生之商譽則資本化及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，先前於儲備確認之商譽港幣84,905,000元已撥入本集團於二零零五年四月一日之保留溢利。就過往已於資產負債表資本化之商譽而言，本集團於二零零五年四月一日將相關累積攤銷之帳面值港幣35,862,000元與商譽成本之相關減少抵銷。本集團自二零零五年四月一日起已不再攤銷該商譽，而商譽將最少每年進行減值測試。於二零零五年四月一日後收購產生之商譽乃於初步確認後按成本減累積減值虧損（如有）計量。由於此會計政策變動，本年度並無計入商譽攤銷。由於應用香港財務報告準則第3號之過渡性條文，二零零五年之比較數字並無重列。

2. 採納香港財務報告準則／會計政策變更－續

(a) 業務合併－續

商譽－續

於本年度，本集團亦應用香港會計準則第21號「匯率變動之影響」，該準則規定必須視商譽為外國業務之資產及負債處理，並於每個結算日按收市匯率換算。過往，收購外國業務產生之商譽於每個結算日按過往匯率報告。根據香港會計準則第21號之有關過渡性條文，於二零零五年四月一日前收購產生之商譽視為本公司非貨幣性外幣項目處理，故並未作出前期調整。

本集團應佔被收購者之可識別資產、負債及或然負債公允淨值之權益超出成本之數額（「收購折讓」前稱「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，收購折讓於進行收購之期間即時於收益表確認。於過往期間，於二零零一年四月一日前收購產生之負商譽會保留在儲備內，而於二零零一年四月一日後從收購所產生的負商譽會呈列為從資產扣除之項目並對引起該負商譽的因素分析後按分析結果計入收益表。按照香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，本集團於二零零五年四月一日已解除確認所有負商譽（其中港幣26,392,000元的負商譽以往記入儲備，港幣12,244,000元的負商譽以往作為資產減項）。本集團保留溢利已作出港幣38,636,000元之相應調整。

(b) 財務工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、解除確認或計量。因實行香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

債務證券及股本證券投資

本集團已應用香港會計準則第39號的相關過渡性條文，對屬於香港會計準則第39號範圍內的財務資產及財務負債之分類及計量中。

2. 採納香港財務報告準則／會計政策變更－續

(b) 財務工具－續

債務證券及股本證券投資－續

於二零零五年三月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號的基準處理方法進行債務證券及股本證券的分類及計量。根據會計實務準則第24號，本集團於債務證券或股本證券之投資會適當地分類為「投資證券」或「其他投資」。投資證券以成本扣除減值虧損入帳，其他投資則以公允值計量，其未變現損益於產生該損益的會計期間列為溢利或虧損。自二零零五年四月一日開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，本集團的債務證券及股本證券投資分類為「於損益帳按公允值處理的投資」、「可出售的投資」或「貸款及應收款項」。「於損益帳按公允值處理的投資」及「可出售的投資」以公允值列帳，公允值的變動分別確認為損益及權益。若可出售股本投資於活躍市場並無市場報價，而其公允值不能可靠計量，則於初步確認後按成本扣除減值虧損計量。

於二零零五年四月一日，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。本集團之保留溢利已就資產及負債於二零零五年四月一日之前帳面值作出減少港幣8,288,000元之調整。

債務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債

自二零零五年四月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的財務資產及財務負債（以往不屬於會計實務準則第24號範圍）按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。香港會計準則第39號將財務資產分類為「於損益帳按公允值處理的投資」、「可出售的投資」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益帳按公允值處理的財務負債」或「其他財務負債」。「於損益帳按公允值處理的財務負債」以公允值計量，公允值變動直接於收益表確認。「其他財務負債」於初步確認後以實際利率法按攤銷成本持有。

衍生工具及對沖

直至二零零五年三月三十一日，本集團主要利用利率掉期及遠期外匯合約之衍生財務工具來管理本集團之利率及匯兌波動。除衍生工具之利息結算以往以應計基礎入帳，以往衍生工具的數額不記入資產負債表。以遠期外匯合約對沖之交易乃按合約指定之結算匯率入帳。

2. 採納香港財務報告準則／會計政策變更－續

(b) 財務工具－續

衍生工具及對沖－續

自二零零五年四月一日開始，香港會計準則第39號範圍內之所有衍生工具，不論視為持有作買賣用途或指定用作有效對沖工具，均須於每個結算日以公允值列帳。根據香港會計準則39號，衍生工具包括可與非衍生性質之主契約分開列帳的內含衍生工具，均視為持有作買賣用途的財務資產或財務負債，合資格並指定用作有效對沖工具者除外。視為持有作買賣之衍生工具之公允值於產生損益之會計期間於損益帳內確認。就非衍生主契約中內含而並無與相關契約分開列帳之衍生工具而言，合併式契約乃按公允值於損益帳處理。

本集團應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文，已於二零零五年四月一日確認衍生工具之公允值。本集團亦確認於結構性存款中內含之衍生工具，並將該等以往列為定期存款之合併式工具重新分類為「於損益帳按公允值處理的投資」。採用此準則之影響見附註3。

(c) 投資物業

在本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」，本集團選擇將旗下投資物業以公允值模式入帳，此模式規定將投資物業公允值變動所產生的收益或虧損直接於產生期內之損益確認，在過往年度，根據會計實務準則第13號規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘欠數自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。本集團已追溯應用此會計政策。此變更對財務狀況之影響見附註3。二零零五年之比較數字已被重列。

(d) 未定將來用途之所持永久業權土地

以往，未定將來用途之所持永久業權土地乃以成本扣除減值虧損列帳。本集團根據香港會計準則第40號，將其未定將來用途之所持永久業權土地列為投資物業，並以公允值模式將該等永久業權土地入帳。該等永久業權土地之公允值變動直接於損益表確認。本集團應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，由二零零五年四月一日起採納其會計政策之改變。於二零零五年四月一日永久業權土地之帳面值港幣4,260,000元已重新列帳，並對保留溢利作出相對之調整概無影響。

2. 採納香港財務報告準則／會計政策變更－續

(e) 業主自用的土地租賃權益

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇計入物業、廠房及設備，並採用重估模式計量。本集團將該等自用租賃土地及樓宇列為自用物業、冷藏倉庫及酒店物業。於本年度，本集團已採用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇土地與樓宇部份分開計算，除非租賃款項無法可靠地在土地與樓宇部分之間作出分配，則在該情況下，整項租賃一般會被作為融資性租賃處理。倘租賃款項能夠可靠地在土地與樓宇部分之間作出分配，則將土地租賃權益重新分類為營業性租賃之預付租賃款項，該租賃款項乃按成本列帳，並於租賃期內以直線法攤銷。此會計政策變動已被追溯應用，其對財務狀況之影響見附註3。

(f) 持作自用物業

於以往年度，持作自用物業乃按重估值（即重估日現有用途之公允值減去期後之累積折舊及減值虧損）入帳。物業重估將定期進行，以確保帳面值與結算日時之公允值無重大差異。重估該物業時所產生之重估增值會計入重估儲備內，但若同一資產增值曾從收益表中為扣除虧絀，則該數額於損益表確認為收入，款項以過去扣除之款項為限。重估物業時產生的帳面淨值減少數額如超過該重估物業的重估儲備結餘，該超出部份乃作為支出處理。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」。由於原政策所確認之重估增值或減值主要來自租賃土地，管理層認為於採納香港會計準則第17號後，如上文所述將樓宇與租賃土地分開列帳後使用成本模式處理更為合適。因此，樓宇乃按成本減確認後之任何累積折舊及任何減值虧損列帳。此模式規定該等資產於確認後須以成本減任何累積減值及任何減值虧損列帳。此項會計政策變動已追溯採用，其對財務狀況之影響見附註3。

(g) 與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據以往的註釋重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業是持有作待售物業可收回的帳面值而評估其稅務影響。在本年度，本集團應用香港（準則詮釋委員會）註釋第21號「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」，不再假設投資物業帳面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算其稅務影響。於香港（準則詮釋委員會）註釋第21號未附任何具體過渡性條文下，本集團就此項會計政策的改變追溯應用。其對財務狀況之影響見附註3，二零零五年的比較數字因而重列。

2. 採納香港財務報告準則／會計政策變更－續

(h) 尚未採用之新會計準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但仍未生效之新準則、修訂本及詮釋。本集團現正評估該等準則、修訂本及詮釋之潛在影響。除採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)「財務擔保合約」或會對財務報表具潛在影響外，至目前為止，本公司董事表示採納該等新準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之財務報表構成重大影響。香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)「財務擔保合約」規定，在香港會計準則第39號範疇內之財務擔保合約須於首次確認後按公允值計量，本集團現時仍未處於適合的情況下對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)可能產生之影響作相當的估計。

香港會計準則第1號(經修訂)	股本披露 ¹
香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(經修訂)	海外業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團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(經修訂)	公允值之選擇 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務匯報詮釋委員會) －詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務匯報準則) －詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金 所產生權益之權利 ²
香港(國際財務匯報準則)－ 詮釋第6號	參與特定市場－廢棄電力及 電子設備之負債 ³
香港(國際財務匯報詮釋委員會) －詮釋第7號	根據香港會計準則第29號 「惡性通貨膨脹經濟中的財務 報告」採用重列法 ⁴
香港(國際財務匯報詮釋委員會) －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 ⁵
香港(國際財務匯報詮釋委員會) －詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估 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 於二零零六年六月十六日或之後開始之年度期間生效。

3. 會計政策改變的影響摘要

上文附註2所述政策改變對本年度及以往年度業績構成之影響如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
不進行攤銷其他無形資產	5,594	—
不進行攤銷商譽	49,105	—
收購折讓回撥至收入	(4,890)	—
以成本值將物業重新列帳所產生之自用物業重估 盈利(減少)增加	(699)	612
就業主自用樓宇按成本值重列而產生之折舊減少	15,073	9,349
攤銷預付租賃款項	(10,642)	(10,797)
於損益帳按公允值處理之投資的 公允值變動所產生的虧損	(19,726)	—
衍生財務工具公允值之變動所產生之虧損	(10,003)	—
投資物業公允值變動產生之收益	30,709	22,919
投資物業公允值之遞延稅項之增加	(4,501)	(9,564)
於損益帳按公允值處理的投資的公允值變動損失 所產生之稅項減少	1,684	—
其他	(1,387)	195
	<u>50,317</u>	<u>12,714</u>
本年度溢利增加	<u>50,317</u>	<u>12,714</u>
應估方：		
本公司股權持有人	51,318	13,320
少數股東權益	(1,001)	(606)
	<u>50,317</u>	<u>12,714</u>

按收益表所呈列各項目之增加減少分析如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
銷售成本減少	3,642	652
其他收入增加	24,930	22,906
行政支出減少	695	196
其他支出減少(增加)	23,866	(1,670)
所佔聯營公司業績(減少)增加	(668)	527
所佔共同控制企業業績減少	(326)	(13)
所得稅支出增加	(1,822)	(9,884)
	<u>50,317</u>	<u>12,714</u>
本年度溢利增加	<u>50,317</u>	<u>12,714</u>

3. 會計政策改變的影響摘要－續

於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日因應用新香港財務報告準則的累積影響概括如下：

	於二零零五年 三月三十一日 (原先呈報) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (重列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零五年 四月一日 (重列) 港幣千元
資產負債表項目					
香港財務報告準則第3號之影響：					
負商譽	(12,244)	—	(12,244)	12,244	—
香港會計準則第32及39號之影響：					
可出售的投資	—	—	—	14,732	14,732
於損益帳按公允值處理的投資	—	—	—	1,358,545	1,358,545
證券投資	1,129,473	—	1,129,473	(1,129,473)	—
會所債券	2,169	—	2,169	(2,169)	—
定期存款	241,800	—	241,800	(241,800)	—
其他無牌價投資	45,915	—	45,915	(45,915)	—
衍生財務工具	—	—	—	47,252	47,252
衍生財務負債	—	—	—	(8,962)	(8,962)
香港會計準則第16、17、40號及 香港(準則詮釋委員會)註釋 第21號之影響：					
投資物業	426,464	(37,150)	389,314	13,161	402,475
物業、廠房及設備	1,550,445	(852,269)	698,176	—	698,176
預付租賃款項	—	476,520	476,520	—	476,520
待發展物業	8,901	—	8,901	(8,901)	—
所佔聯營公司權益	47,872	(7,288)	40,584	—	40,584
遞延稅項負債，淨額	(139,884)	61,303	(78,581)	—	(78,581)
其他資產／負債	(110,950)	—	(110,950)	—	(110,950)
對資產及負債之總影響	3,189,961	(358,884)	2,831,077	8,714	2,839,791
股本	348,228	—	348,228	—	348,228
股本溢價	417,860	—	417,860	—	417,860
資本儲備	269,363	—	269,363	58,512	327,875
資本贖回儲備	7,526	—	7,526	—	7,526
物業重估儲備					
— 投資物業	22,825	(22,825)	—	—	—
— 自用物業	283,510	(283,510)	—	—	—
匯兌浮動儲備	10,555	11,992	22,547	—	22,547
投資重估儲備	—	—	—	(79)	(79)
保留溢利	1,481,865	(7,134)	1,474,731	(49,652)	1,425,079
本公司股權持有人應佔權益	2,841,732	(301,477)	2,540,255	8,781	2,549,036
少數股東權益	348,229	(57,407)	290,822	(67)	290,755
對權益之總影響	3,189,961	(358,884)	2,831,077	8,714	2,839,791

3. 會計政策改變的影響摘要－續

於二零零四年四月一日因應用新財務報告準則對本集團權益之影響概括如下：

	原先呈報 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
股本	348,228	—	348,228
股本溢價	417,860	—	417,860
資本儲備	269,334	—	269,334
資本贖回儲備	7,526	—	7,526
物業重估儲備	116,543	(116,543)	—
匯兌浮動儲備	2,799	12,495	15,294
保留溢利	1,311,559	(20,454)	1,291,105
本公司股權持有人應佔權益	2,473,849	(124,502)	2,349,347
少數股東權益	322,779	(26,922)	295,857
對權益之總影響	<u>2,796,628</u>	<u>(151,424)</u>	<u>2,645,204</u>

4. 主要會計政策

如下列會計政策所述，除投資物業和財務工具是以公允值計量外，本綜合財務報告是按歷史成本為基礎。

綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報告已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所規定之適當披露。

(a) 綜合帳項基礎

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司之財務報告。

年內購入或出售之附屬公司，自其有效收購日起或至其售出日止之業績，已適當地包括於綜合收益表內。

如有需要，本集團會對附屬公司之財務報告作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用之會計政策保持一致。

本集團內各公司間之重大交易、結餘及收支已於綜合帳目對銷。

4. 主要會計政策－續

(a) 綜合帳項基礎－續

淨資產內之少數股東權益乃與本集團擁有之股本權益分開呈列。於該等淨資產內之少數股東權益包括於業務組合日之應佔金額及自組合當日起少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔的虧損超過少數股東於附屬公司應佔的股本權益，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的虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

(b) 商譽／收購折讓

於二零零一年四月一日前，從收購所產生且以往保留在儲備內的商譽，已於二零零五年四月一日轉撥至本集團之保留溢利內。

對於以往因二零零一年四月一日後及於二零零五年一月一日前的收購所產生並已撥充資本之商譽（乃指在收購日收購成本高於本集團所佔在該等公司可確認資產及負債之公允值之差額），本集團自二零零五年四月一日起不再繼續攤銷，而有關商譽會每年及凡有跡象顯示商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。

因收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業（協議日期為二零零五年一月一日或之後）而產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔有關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產、負債及或然負債公允值之權益之差額。有關商譽按成本值減任何累積減值虧損列帳。

因收購附屬公司而產生並已資本化之商譽乃於資產負債表分開呈列。因收購聯營公司或共同控制企業而產生並已資本化之商譽乃列入有關聯營公司或共同控制企業之投資成本。

商譽會每年或有跡象顯示商譽可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到預期可受惠於收購協同效應之各有關現金產生單位或現金產生單位組別。獲配商譽之現金產生單位會每年及在有跡象顯示商譽可能出現減值時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生的商譽而言，已獲配商譽之現金產生單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之帳面值，則減值虧損被分配以削減首先分配到該單位之任何商譽的帳面值，然後是以該單位內各資產帳面值為基準，按比例削減該單位內其他資產獲分配之任何商譽的帳面值。商譽之任何減值虧損乃直接於收益表確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售附屬公司、聯營公司或共同控制企業時，須計入被資本化商譽的應佔金額，以釐定出售之損益。

4. 主要會計政策－續

(b) 商譽／收購折讓－續

因收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業(協議日期為二零零五年四月一日或之後)而產生之收購折讓，乃指被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併成本之差額。收購折讓乃即時確認為損益。於釐定投資者應佔有關聯營公司或共同控制企業於收購有關投資期間之業績時，因收購一間聯營公司或一間共同控制企業(以權益法入帳)而產生之收購折讓乃計入收入。

當被收購公司的或然負債可以合理地計量時，該等或然負債乃在收購日確認。於收購當日，該或然負債按公允值作首次確認。於其後各結算日，該等或然負債乃按根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所確認金額及首次確認額減累積攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

當本集團增持一間在其控制之企業的投資，收購成本高於增持投資部份淨資產值之部份確認為商譽。

誠如上文附註2所闡釋，於二零零五年四月一日之所有收購折讓(負商譽)已終止確認，而本集團之保留溢利亦已作出相應調整。

(c) 所佔聯營公司權益

聯營公司之業績、資產及負債按權益法計入本財務報告內。根據權益法，於聯營公司投資乃按成本值於綜合資產負債表列帳，並就於收購後，本集團應佔聯營公司溢利或虧損及權益變動(扣除任何已識別減值虧損)作出調整。如本集團之應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司應佔的權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資的任何長期權益)，集團應不再確認其應佔之進一步虧損。額外應佔虧損及負債只限於集團須受合法及約束性責任或代聯營公司支付額外款項。

收購成本超逾本集團於收購當日應佔有關聯營公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值的差額均確認為商譽。商譽乃列入投資之帳面值，並就減值進行評估。重新評估後，任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超逾收購成本的差額乃隨即於收益帳內確認。

4. 主要會計政策－續

(c) 所佔聯營公司權益－續

如集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則溢利及虧損將以本集團於有關聯營公司之權益為限進行對銷。

(d) 合營項目

(i) 共同控制資產

當一間集團企業直接參與合營項目之活動(此乃歸納為共同控制資產)時，集團所佔共同控制資產及與合營各方共同產生之負債，乃依據個別情況分類，並於綜合財務報告中列出。有關投資於共同控制資產權益所涉及負債及直接費用支出乃按權責發生制之基準入帳。

本集團出售或運用應佔共同控制資產成品之收益，連同應佔所產生之任何費用，乃按可預知從該等交易中流入／流出之經濟效益確認入帳。

(ii) 共同控制企業

合營項目如涉及成立一間獨立企業而各合營方對該企業之經濟活動擁有共同控制權，將被視為共同控制企業。

共同控制企業之業績、資產及負債均採用權益會計法計入綜合財務報告內。根據權益會計法，於共同控制企業投資乃按成本值於綜合資產負債表列帳，並就收購後本集團應佔共同控制企業溢利或虧損及權益(扣除任何已識別減值虧損)之調整列帳。如本集團之應佔共同控制企業虧損相等於或超過其於該共同控制企業之權益(包括實質上構成本集團於共同控制企業淨投資之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制企業支付款項，則就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

收購成本超逾本集團於收購當日應佔有關共同控制企業之已確認可識別資產、負債及或然負債公允淨值的差額均確認為商譽。商譽乃列入投資之帳面值，並就投資減值進行評估。重新評估後，任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債公允值超逾收購成本的差額乃隨即於收益表內確認。

如集團企業與本集團共同控制企業進行交易，則未變現溢利及虧損將以本集團於有關共同控制企業之權益為限進行對銷，惟若該未變現虧損乃所轉讓資產出現減值之證據，則該筆虧損須予全數確認。

4. 主要會計政策－續

(e) 財務工具

當集團實體成為財務工具合約條文之訂約方，則財務資產及財務負債於資產負債表內確認。財務資產及財務負債初步按公允值計量。應直接計入收購或發行財務資產及財務負債（於損益帳按公允值處理的財務資產及財務負債除外）之交易成本，於首次確認時加入或從財務資產或財務負債之公允值扣減（如適用）。直接應佔收購於損益帳按公允值處理的財務資產或財務負債之交易成本，乃立即於損益帳內確認。按公允值收購或發行之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益帳確認。

當從資產收取現金流量之權利屆滿，或財務資產被轉讓而本集團已轉讓該項財務資產擁有權之絕大部分風險及回報時，有關財務資產會被終止確認。於終止確認財務資產時，該項資產帳面值與已收代價和已於權益確認的累積損益之總和間的差額將確認於損益帳內。

財務負債於有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時被終止確認。被終止確認之財務負債的帳面值與已收或應收代價間之差額將確認於損益帳確認。

(i) 財務資產

本集團之財務資產主要列為「於損益帳按公允值處理的財務資產」、「貸款及應收款項」或「可出售的投資」。從正常渠道購買或出售之財務資產以交易日為基準確認或終止確認。從正常渠道購買或出售指須根據法例或市場慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。以下乃各類財務資產所採用之會計政策：

於損益帳按公允值處理的投資

於損益帳按公允值處理的投資分兩類，包括持作買賣財務資產及於初步確認時指定為於損益帳按公允值處理者。於首次確認後之各結算日，於損益帳按公允值處理的投資按公允值計量，其公允值變動直接於產生期內之損益帳中確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價而附有固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項（包括應收帳款、應收聯營公司、共同控制企業款項及銀行結存）乃採用實際利率方法攤銷成本，扣除任何已知減值虧損列帳。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益帳確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

4. 主要會計政策－續

(e) 財務工具－續

(i) 財務資產－續

可出售的投資

可出售的投資為非衍生項目，其須指定為可供出售的投資或未有劃分為其他類別（載於上文）。於首次確認後各結算日，可供出售的資產按公允值計算。公允值之變動於股本權益確認，直至該投資被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並於損益賬內確認。可供出售的投資之任何減值虧損於損益賬內確認。可供出售的股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。倘投資之公允值因減值確認後之客觀事件而增加，可供出售的債項投資之減值虧損將會於以後期間撥回。

該等並無活躍市場報價，而其公允值未能可靠計量及其衍生須以無市價報價的實物交收之可供出售的股權投資，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益表確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

(ii) 財務負債及股本權益

由集團實體發行之財務負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之財務負債一般分類為損益賬按公允值處理的財務負債及其他財務負債。就財務負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下：

於損益帳按公允值處理的財務負債

於損益帳按公允值處理的財務負債乃於首次確認時持作買賣之財務負債。於首次確認後之每一個結算日，於損益帳按公允值處理的財務負債按公允值計量，其公允值變動直接於產生期內之損益帳中確認。

其他財務負債

其他財務負債包括銀行及其他借貸、應付帳款、應付聯營公司款項、應付票據及融資性租賃承擔，乃採用實際利率法按已攤銷成本計算。

股本權益工具

本公司發行之股本權益工具按所收到之款項扣除直接發行成本後入帳。

4. 主要會計政策－續

(e) 財務工具－續

(iii) 衍生財務工具

本集團以衍生財務工具對沖所承受之幣值風險及利率風險。該等衍生財務工具不論是否獲本集團指定為有效對沖工具，均按公允值計量。該等衍生財務工具均被視為持作買賣財務資產或持作買賣財務負債。該等衍生財務工具之公允值變動乃直接於綜合收益帳中確認。

倘該內置衍生工具之經濟特性及風險與主契約並無密切關係，而合併式合約並非按公允值於損益帳處理，藏於非衍生性質主契約內之衍生工具與相關主契約分離及被視為持作買賣。在其他情況下，所藏衍生工具不予分離，並根據適用準則連同主契約一併列帳。當本集團需要分離該內置衍生工具，惟未能將之計量時，整份合併式合約以持作買賣處理。

(f) 投資物業

首次確認時，投資物業乃按成本值計量(包括任何直接分佔之開支)。首次確認後，投資物業乃按公允值模式計量。投資物業公允值之更改所產生之盈虧乃於產生期間列入綜合收益帳內。

(g) 物業、廠房及設備

(i) 物業

酒店物業及其內部固定廠房、冷藏倉庫及其他持作自用物業乃按成本減任何其後累計折舊及任何其後減值虧損列帳。

樓宇乃按成本值以直線法就其估計為二十年至五十年的使用年期或其餘下之有關租賃年期，兩者較短者為準計提折舊準備之基準。

(ii) 廠房及設備

廠房及設備乃按成本值減去累計折舊及累積減值虧損列帳。廠房及設備之折舊乃按成本值及已考慮其估計的剩餘價值，按其估計使用年期及下列比率每年計提：

	折舊基準	購入時首次折舊	每年折舊
管道翻新設備	直線法	—	16.67%
電腦設備	餘額遞減法	20%	40%
其他	餘額遞減法	10%-20%	10%-20%

持作出租之資產乃按租賃年期計提折舊。持作融資性租賃資產之折舊準備乃參照自用資產之折舊基礎或按其可使用年期兩者較短者計提。

出售或報廢之資產淨利潤或虧損乃由其帳面值與出售所得款項之差額釐定，並在收益帳內確認。

4. 主要會計政策－續

(h) 預付租賃

預付租賃表示就土地成本預付之地價。預付租賃按相關土地租賃年期以直線法於收益帳內扣除。

(i) 其他無形資產

首次確認時，收購及來自業務合併之無形資產乃分別按成本值及公允值確認。首次確認後，有限可用年期之無形資產乃按成本值減累計攤銷及任何累積減值虧損入帳。有限可用年期無形資產之攤銷乃以直線法就其估計可使用年期計提。無限可用年期無形資產則按成本減任何其後累積減值虧損入帳，並不作任何攤銷。

終止確認無形資產所產生損益按出售所得款項淨額與資產帳面值之差額計算，於終止確認資產時在綜合收益帳內確認。

無限可用年期的無形資產，不論是否出現減值跡象，乃按比較其面值與其可收入金額的方式進行年度減值測試。倘該資產的可收回金額預計少於其面值，則該資產的面值減少至其可收回金額。減值虧損立刻確認為支出。

在減值虧損於其後撥回時，資產的帳面值則會增至重新估計的可收回金額，但增加後的帳面值不會超出假設於過往年度並無確認資產減值而應有的帳面值。

有限可用年期的無形資產倘有跡象顯示可能出現減值，則作減值測試。

研究活動之費用在產生期間內確認為支出。若預期發生於明確確定項目之開發成本，可透過將來之商業活動所產生之回報作彌補，則其所產生之內部產生無形資產將予以確認，並按其可使用年限，以直線法攤銷，並按成本值減累計攤銷及任何累積減值虧損入帳。但若開發成本所產生之內部產生無形資產不予以確認，則有關費用會於產生期間內於綜合收益帳內支銷。

(j) 存貨

存貨乃按成本或可變現值兩者較低值入帳。成本按加權平均法計算。

4. 主要會計政策－續

(k) 建築及安裝合約

倘可以合理估計建築合約之結果，收入及成本乃參考於結算日合約活動之完成階段（按迄今所履行工作而引致的合約成本佔估計總合約成本之比例而衡量）而確認，除非未能代表某個完成階段。合約工程、申索及獎勵付款之變動，按與客戶之協定而入帳。

倘建築工程合約之結果未能作出可靠估計，合約收入按可能收回的合約成本而確認。合約成本於產生期內確認為支出。

倘工程進度至今所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作應收客戶合約工程款項。倘工程進度至今所產生進度款項超出合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作應付客戶合約工程款項。於完成有關工程前收取之款項，乃作為負債而計入資產負債表為預收款項。就工程完成發出帳單但客戶尚未支付之款項，則計入資產負債表內應收貿易帳款及其他應收款項。

(l) 未滿期保險費

未滿期保險費是指與投保人簽訂投保期跨越結算日後至以後會計期間之保險承保費估計之部份。未滿期保險費是根據淨承保保險費計算。保險費淨額指扣除總保險費後之已收或應收保險費總額。

(m) 保險索償

已支付及應付之保險索償包括於結算日已支付之索償、已申報但未支付之索償以及估計已產生但仍未申報之索償。此估計是參考可預見之事件、過往的經驗和種種趨勢而計算的。

(n) 收益之計算

當一項建築及安裝合約的成果能夠可靠地估計時，合約之收入乃根據年度施工之價值，按完工百分比法確認。當一項合約成果不能可靠地估計時，只將已產生而可能取回的合約成本確認為收入。

待售物業之銷售收入乃在買賣雙方簽署具約束力之買賣協議文件後入帳。

銷售貨品之收益乃於貨品送出後或貨品所有權轉予客戶後入帳內。收益已減除所有銷售退回及折扣。

提供服務之收益乃於提供服務時入帳。提供服務前預收之款項乃包括在遞延服務收入內。

直接業務及再保險之保險費乃按保險條款之年期攤分並確認為收入。

4. 主要會計政策－續

(n) 收益之計算－續

來自財務資產之利息收益乃按時間比例入帳，並根據本金之結餘及有關之實際利率作出計算，實際利率即於財務資產帳面淨值之預計年限扣除估計未來現金收入之比率。

投資所得股息收入乃於本集團收取款項之權益確立時確認。

營業性租賃之租金收入乃按直線攤銷法據其租賃年期入帳。

(o) 租賃

當租賃條款實質上將擁有權所產生之大部份風險及得益轉移給承租人，該等合約被視為融資性租賃。所有其他租賃均被視為營業性租賃。

本集團為出租人

融資性租賃下應收承租人之款項乃入帳列作應收款項，款額為本集團於租賃之淨投資。融資性租賃收入乃分配至各會計期間，以反映本集團尚未收回淨投資之固定定期回報率。

營業性租賃產生之租金收入按有關租賃之租期以直線法於收益帳內確認。商談及安排營運租賃所產生之首次直接成本計入該項租賃資產之帳面值內，並於租期內以直線法確認為支出。

本集團為承租人

融資性租賃下持有之資產於租賃生效時按公允值，或最低租金之現值（以較低者為準）確認為本集團之資產。承租人之相應負債在資產負債表內列為融資租約承擔。租賃款項在融資費用與削減租賃承擔之間分配，以為承擔餘額取得固定之利率。融資費用直接計入綜合收益帳內，除非其為直接源自符合規定的資產則例外，在此情況下，則根據本集團之借貸成本一般政策撥充資本（見下列政策）。

營業性租賃之應付租金於有關租賃年期內按直線法列入損益帳內。因簽訂營業性租賃已收或應收之鼓勵性優惠，按直線法於租期內確認為租金費用之扣減。

(p) 借貸成本

於收購、建造或生產符合規定的資產的借貸成本，皆資本化為該資產的成本一部份。此類借貸成本將於資產大致上已可供使用或出售時而停止資本化。特別為符合規定的資產而取得之借貸在其尚未用於有關用途時作為短暫投資而賺取之投資收入，乃於可撥充資本之借貸成本中扣除。

其他借貸成本，乃於費用發生時於綜合收益帳中確認。

4. 主要會計政策－續

(q) 外幣

於編製各個別集團實體之財務報告時，以該實體以功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣（即該公司經營所在主要經濟地區之貨幣）記帳。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公允值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於產生期間計入綜合損益帳內，惟組成本集團海外業務之投資淨額部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報告中確認為股本權益。以公允值定值之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額於該期間列入綜合收益帳，惟換算有關盈虧直接在股本確認之非貨幣項目所產生的匯兌差額除外，而有關溢利或虧損之匯兌部份直接在股本權益內確認。

就呈列綜合財務報告而言，本集團之海外業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列帳貨幣，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，則於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃確認作股本權益之獨立部份（匯兌浮動儲備）。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於綜合收益帳內確認。

於二零零五年四月一日或以後因收購而所產生之商譽及可辨認資產的公允值調整乃視作該海外業務之資產及負債，及按結算日之適用匯率換算。所產生之匯兌差額於匯兌浮動儲備確認。

於二零零五年四月一日前收購海外業務時所產生之商譽及公允值調整乃視作收購者之非貨幣外幣項目，並按收購當日之適用歷史匯率換算。

(r) 退休保障計劃

向界定供款退休計劃及強制性公積金計劃作出的供款，是於到期時列帳為支出。

4. 主要會計政策－續

(s) 稅項

所得稅支出指當期應付稅項及遞延稅項。

當期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與於收益帳內呈報之溢利有所不同，原因在於應課稅溢利並不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括從來毋須課稅或不可扣稅之收益表項目。本集團之當期應付稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項乃根據綜合財務報告內資產及負債帳面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額而確認，並採用資產負債表負債法計入。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認，遞延稅項資產則於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。倘暫時差異由商譽及初步確認（不包括業務合併）一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債所產生，有關資產及負債不予以確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司、聯營公司之投資及合營項目之權益所產生應課稅暫時差額而確認，除非本集團可控制暫時差額之回撥及暫時差額在可預見之將來可能不會回撥。

遞延稅項資產之帳面值乃於各結算日進行檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項按預期於清償負債或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項從收益帳扣除或計入綜合收益帳內，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或直接計入權益之項目，在此情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

(t) 減值

不論是否出現減值跡象，無限可用年期的無形資產及尚未使用的無形資產乃比較其面值與其可收回金額的方式進行年度減值測試。倘該資產的可收回金額預計少於其面值，則該資產的面值減少至其可收回金額。減值虧損立刻確認為開支。有限可用年期的無形資產及商譽倘有跡象顯示可能出現減值，則作減值測試。

於各結算日，本集團均檢討有形及無形資產的帳面值，以衡量資產是否有跡象出現減值虧損。倘估計資產的可收回金額低於其帳面值，則會將資產的帳面值減至其可收回金額，而減值虧損則即時確認為開支。

4. 主要會計政策－續

(t) 減值－續

在減值虧損於其後撥回時，則會將資產的帳面值增至重新估計的可收回金額，但增加後的帳面值不會超出於過往年度並無確認資產減值而應有的帳面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入。商譽減值虧損不於以後期間撥回。商譽及其他無形資產細節於有關會計政策披露。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源

估計及判斷根據過往經驗及其他因素，當中包括於有關情況下相信為合理而對未來事件的預測，被持續評估。

本集團為未來作出估計及假設。所得之會計估計按定義很少與相關的實際結果相同。具有重大風險並使資產及負債之帳面值於下一個財政年度內須作重大調整之估計及假設載列如下：

估計商譽及無形資產減值

根據財務報告附註4所述之會計政策，本集團每年就商譽及無形資產是否出現任何減值進行測試。現金產生單位之可收回金額乃按使用中價值計算法釐定。在計算使用中價值計算時，本集團須估計該現金產生單位之未來現金流量，並以適當貼現率計算現值。若實際未來現金流量少於預期，將會產生大量減值虧損。

所得稅

於二零零六年三月三十一日，與未動用稅務虧損有關之遞延稅項資產港幣44,489,000元已於本集團綜合資產負債表中確認。遞延稅項能否變現，主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額而定。若實際上產生之未來溢利多於或少於預期，將出現遞延稅務資產之增加或重大撥回，並於增加或撥回出現期間之收益帳內確認。

6. 財務風險管理目標及政策

(a) 市場風險

利率風險

債務證券、結構式存款及利率掉期之投資面對公允值之利率風險及資金流動風險。銀行浮動利率借款及短期銀行存款面對資金流動風險。股份聯繫票據投資面對公允值之利率風險。管理層監控制率影響及在有需要的情况下考慮對沖重大利率影響。

6. 財務風險管理目標及政策－續

(a) 市場風險－續

外幣風險

本集團投資於海外之股本及債務證券、互惠基金、以外幣計算之貨幣市場基金及遠期外匯合約。遠期外匯合約不附合對沖會計及被認為用作買賣之財務資產及負債。若干銀行結餘及業務應付款以集團之功能貨幣以外之幣種計算。管理層將繼續監控外匯影響及在有需要的情況下考慮對沖重大外匯影響。

價格風險

本集團因於股本及債務證券之投資而承受股本及債務證券價格風險。管理層維持具備不同風險類別之投資組合，從而管理此項風險。

(b) 信貸風險

主要財務資產包括可出售的投資、應收帳款、應收帳款、應收聯營公司及共同控制企業款項、於損益帳按公允值處理的投資、財務衍生工具及銀行結存與等同現金。

倘若交易對手無法履行彼等於二零零六年三月三十一日有關各類已確認財務資產之責任，本集團所承受之最大信貸風險為綜合資產負債表內所列示該等資產之帳面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層有其監察過程，確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於每個結算日，本集團檢討每宗個別貸款之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。與銀行及投資及衍生交易之交易對手之間的交易僅限於與具高信貸評級之金融機構進行。本集團透過使用其在聯營公司及共同控制企業在營運策略決定之重大影響及審閱它們的財政狀況，監控本集團在聯營公司及共同控制企業方面之信貸風險影響。債務證券之投資集中於具高度信貸評級之發行者。本集團之關於應收帳款之信貸風險並無明顯集中，其風險散佈多個交易對手及客戶。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

(c) 資金流動風險

本集團致力維持審慎之資金流動風險管理及透過保留足夠現金及等同現金、可隨時變現之有牌價證券及已承諾短期及中期信貸額度以保持資金靈活性。

董事相信，本集團獲銀行批授之已承諾及未承諾一般信貸融資，足以應付可見將來之資金承擔及營運資金。

7. 營業額

營業額來自以下已收或應收淨額：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
建築及安裝工程	1,904,600	1,679,476
酒店營運	54,692	54,800
倉庫營運	84,954	90,216
出租物業及工具	53,178	66,903
出售物業	281,027	287,916
出售電腦、商業機器及其他	1,003,872	991,008
提供保養及樓宇管理服務	659,391	604,457
保險費	46,439	69,577
證券投資	969,476	446,129
食品及飲料	179,468	—
	<u>5,237,097</u>	<u>4,290,482</u>

本集團營業額之業務及地區分析已詳列於附註42。

8. 其他收入

其他收入包括：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
投資物業之公允值增加	30,709	44,183
銀行存款利息收入	22,386	22,861
聯營公司貸款之利息收入	2,073	222
有牌價證券之股息收入	11,970	3,238
收購附屬公司之折讓／負商譽回撥	9,362	2,900
呆壞賬撥備之回撥	5,067	4,523
出售物業、廠房及設備之盈餘淨額	4,528	—
外匯兌換收益	5,979	21,958
外匯合約買賣之收入	—	18,239
違約賠償之收入	—	7,780
	<u>—</u>	<u>—</u>

9. 其他支出

其他支出包括：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
開發費用攤銷	1,087	1,063
其他無形資產攤銷	2,234	1,818
無形資產攤銷總額	3,321	2,881
商譽減值	3,286	—
物業、廠房及設備減值	—	4,665
其他無形資產減值	—	1,055
可出售投資減值	2,466	—
商譽攤銷	—	15,309
	<u>3,321</u>	<u>2,881</u>

10. 財務費用

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
銀行貸款及透支利息	79,835	25,894
償還期超逾五年之其他貸款利息	—	882
融資性租賃費用	91	306
	<u>79,926</u>	<u>27,082</u>
減：撥作合約工程成本	(39)	(26)
	<u>79,887</u>	<u>27,056</u>

資本化之借貸成本乃按建造或購置合規格資產時之支出計算。其平均利率為3% (二零零五年：3%)。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

11. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列項目：

物業、廠房及設備之折舊
減：撥作合約工程成本

核數師酬金

員工開支(附註a)
減：撥作合約工程成本

關於租賃以下項目之營業性租賃費用

— 樓宇
— 其他

出售物業、廠房及設備之淨虧損
已變現及未變現之證券投資淨(盈餘)虧損

— 有牌價
— 無牌價

財務衍生工具之公允值減少

待售物業減值

存貨減值

所佔聯營公司所得稅(列入所佔聯營公司業績)

所佔共同控制企業所得稅(列入所佔共同控制企業業績)

並計入下列項目：

總物業租金收入港幣43,073,000元
(二零零五年：港幣63,050,000元)減直接經營支出
(附註b)

總設備租賃收益港幣8,867,000元
(二零零五年：港幣4,795,000元)減直接經營支出

出售物業、廠房及設備淨盈餘

於損益帳按公允值處理的投資之已變現盈餘淨額(附註c)

— 有牌價
— 無牌價

於損益帳按公允值處理之投資之公允值增加(減少)
(附註d)

— 有牌價
— 無牌價

2006
港幣千元

2005
港幣千元
(重列)

87,824 (3,954)	66,310 (3,928)
83,870	62,382
7,902	6,662
737,679 (69,850)	634,350 (69,063)
667,829	565,287
57,685 17,754	16,521 6,317
75,439	22,838
—	4,210
—	(13,541)
—	16,355
10,003	—
3,930	28,253
2,763	1,785
668	(527)
326	13
32,251	43,300
5,412	4,358
4,528	—
84,475	—
10,998	—
42,148 (14,217)	— —

11. 除稅前溢利－續

附註：

- (a) 董事酬金已包括在員工開支，其資料在附註44中披露。

員工開支包括裁減員工付款合共港幣1,744,000元(二零零五年：港幣1,254,000元)及已扣除沒收部份的退休保障計劃供款合共港幣31,636,000元(二零零五年：港幣27,856,000元)。

- (b) 已包括從共同控制資產收取之租金港幣1,627,000元(二零零五年：港幣2,028,000元)減支出港幣1,164,000元(二零零五年：港幣1,132,000元)。

總租金收入包括一筆來自投資物業之款項港幣17,019,000元(二零零五年：港幣17,293,000元)。

- (c) 包括分類為其他收入之於損益帳按公允值處理的投資之淨已變現盈餘港幣23,444,000元(二零零五年：133,000港元)。

- (d) 包括分類為其他收入之於損益帳按公允值處理的投資之公允值增加港幣15,559,000元(二零零五年：公允值減少6,029,000港元)。

12. 所得稅支出

	2006 港幣千元	2005 港幣千元 (重列)
本年度稅項		
香港	29,365	26,601
海外	86,967	20,932
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項	116,332	47,533
	(5,889)	35,403
	<hr/>	<hr/>
	110,443	82,936

香港利得稅乃根據本集團各公司之估計應課稅溢利減可運用之年度前虧損稅務寬減及按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算。

海外課稅包括中國內地之所得稅以及土地增值稅，乃按照各公司當地之法例及估計應課稅溢利計算。

遞延稅項之詳情已於附註40作披露。

12. 所得稅支出—續

本年度稅項支出可根據綜合收益表內之除稅前溢利對帳如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	<u>475,530</u>	<u>399,638</u>
按本地利得稅稅率17.5%(二零零五年：17.5%) 計算的稅項	83,217	69,937
不可抵扣費用的稅項影響	21,832	11,748
毋須應稅收益的稅項影響	(13,617)	(19,783)
未予確認的本年度稅務虧損	9,586	11,053
使用以前未予確認稅務虧損及遞延稅項資產的稅項影響	(14,897)	(8,565)
在其它司法區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	2,528	(5,576)
遞減稅率計算所得稅的影響	—	53
應佔聯營公司及共同控制企業之稅項影響	(1,730)	(101)
土地增值稅之額外影響	21,291	23,883
其他	<u>2,233</u>	<u>287</u>
本年度稅項	<u>110,443</u>	<u>82,936</u>

附註：

本集團採用之本地利得稅稅率(即香港利得稅率)為主要經營地區之適用稅率。

13. 股息

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
已派中期股息每股港幣20仙 (二零零五年：每股港幣20仙)	55,716	55,716
已派特別股息每股港幣18仙(二零零五年：無)	<u>50,145</u>	<u>—</u>
	<u>105,861</u>	<u>55,716</u>
擬派末期股息每股港幣30仙 (二零零五年：每股港幣25仙)	<u>83,575</u>	<u>69,646</u>

董事會建議派發末期股息每股港幣30仙(二零零五年：港幣25仙)，合共港幣83,575,000元(二零零五年：港幣69,646,000元)，待即將召開之股東週年大會上獲股東批准。

14. 每股盈利

每股盈利之計算乃根據本公司股權持有人於本年度應佔盈利港幣330,973,000元(二零零五年(重列)：港幣295,058,000元)及本年度已發行之278,582,000(二零零五年：278,582,000)普通股計算。

14. 每股盈利－續

由於本公司於二零零六年三月三十一日止兩年並無任何潛在未行使之普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。附註3所載會計政策變動，對截至二零零六年三月三十一日止年度每股基本盈利之影響為增加每股港幣18.4仙盈利。附註3所載之會計政策變動，對以往已呈報截至二零零五年三月三十一日止年度每股基本盈利之影響如下：

	港仙
調整前已呈報數據	101.1
會計政策變動產生之調整	4.8
重列	<u>105.9</u>

15. 投資物業

	香港 中期契約 港幣千元	中國內地 中期契約 港幣千元	海外 永久業權 港幣千元	海外 中期契約 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年四月一日					
先前呈列	220,727	12,490	147,006	—	380,223
會計政策轉變之影響 (附註3)	—	—	(41,725)	—	(41,725)
重列	220,727	12,490	105,281	—	338,498
匯兌調整	—	—	2,058	—	2,058
轉移	—	—	—	4,575	4,575
公允值增加(減少)	56,580	113	(12,510)	—	44,183
於二零零五年三月三十一日	277,307	12,603	94,829	4,575	389,314
會計政策轉變之影響 (附註3)	—	—	13,161	—	13,161
於二零零五年四月一日，經重列	277,307	12,603	107,990	4,575	402,475
匯兌調整	—	—	1,908	327	2,235
轉移	—	34,274	—	—	34,274
公允值增加	27,200	2,067	1,330	112	30,709
於二零零六年三月三十一日	<u>304,507</u>	<u>48,944</u>	<u>111,228</u>	<u>5,014</u>	<u>469,693</u>

附註：

- 本集團所有投資物業均以營業租約形式持有，以收取租金或作資本增值用途，採用公允值模式入賬。本集團位於香港、中國內地及海外之投資物業於二零零六年三月三十一日之公允值乃分別由獨立合資格專業評估師萊坊國際物業顧問、戴德梁行有限公司及CB Richard Ellis (Pte) Ltd於當日進行之估值為基準，該等專業估值師擁有合適資格，並擁有於有關地區進行物業估值的經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒佈的物業估值準則或其他同類準則並已參照市場上相近物業的交易價。
- 位於香港之投資物業包括本集團應佔共同控制資產之權益，其帳面值為港幣18,667,000元（二零零五年：港幣18,667,000元）。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	冷藏貨倉 港幣千元	酒店物業 港幣千元	其他 自用物業 港幣千元	廠房、 機器及 工具 港幣千元	傢俬、裝置、 其他設備及汽車 作自用 港幣千元	作租賃 港幣千元	總額 港幣千元
成本／估值							
於二零零四年四月一日，							
按估值，原先呈列	290,000	149,298	653,259	117,102	184,572	9,629	1,403,860
會計政策變動之影響(附註3)	(229,000)	43,437	(319,604)	—	—	—	(505,167)
於二零零四年四月一日，							
按原值，經重列	61,000	192,735	333,655	117,102	184,572	9,629	898,693
匯兌調整	—	7,413	7,325	3,834	1,564	163	20,299
收購附屬公司	—	—	48,476	68,807	7,500	—	124,783
添置	—	6,688	—	18,913	23,145	5,071	53,817
出售	—	—	(1,992)	(8,983)	(19,335)	(1,283)	(31,593)
重新分類／轉移	—	(26,268)	(4,575)	—	26,268	—	(4,575)
於二零零五年三月三十一日，							
經重列	61,000	180,568	382,889	199,673	223,714	13,580	1,061,424
匯兌調整	—	4,397	1,516	(5,875)	1,692	79	1,809
收購附屬公司	—	—	—	6,295	20,160	89	26,544
添置	—	11,443	5,552	48,224	37,255	8,912	111,386
出售	—	—	(8,155)	(46,325)	(26,502)	(3,359)	(84,341)
重新分類／轉移	—	(55,335)	(788)	(912)	912	—	(56,123)
於二零零六年三月三十一日	61,000	141,073	381,014	201,080	257,231	19,301	1,060,699
累積折舊及減值							
於二零零四年四月一日，先前呈列	—	—	—	57,221	130,239	2,458	189,918
會計政策變動之影響(附註3)	4,777	61,381	54,811	—	—	—	120,969
於二零零四年四月一日，							
經重列	4,777	61,381	54,811	57,221	130,239	2,458	310,887
匯兌調整	—	418	398	1,879	844	59	3,598
本年度折舊	2,205	3,559	7,561	22,449	28,196	2,340	66,310
售出撥回	—	—	(280)	(6,270)	(15,335)	(327)	(22,212)
重新分類／轉移	—	(16,349)	—	—	16,349	—	—
減值虧損	—	—	—	4,665	—	—	4,665
於二零零五年三月三十一日，							
經重列	6,982	49,009	62,490	79,944	160,293	4,530	363,248
匯兌調整	—	894	1,404	(1,428)	1,780	52	2,702
本年度折舊	2,205	3,339	10,709	35,486	32,359	3,726	87,824
售出撥回	—	—	(323)	(31,334)	(21,304)	(1,739)	(54,700)
重新分類／轉移	—	(27,015)	—	(779)	779	—	(27,015)
於二零零六年三月三十一日	9,187	26,227	74,280	81,889	173,907	6,569	372,059
帳面值							
於二零零六年三月三十一日	51,813	114,846	306,734	119,191	83,324	12,732	688,640
於二零零五年三月三十一日	54,018	131,559	320,399	119,729	63,421	9,050	698,176

16. 物業、廠房及設備－續

附註：

(a) 由物業組成之帳面值包括：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
永久業權之物業	136,271	140,174
樓宇	<u>337,122</u>	<u>365,802</u>
	<u>473,393</u>	<u>505,976</u>

(b) 持作融資性租賃用途之機器、工具及設備的帳面淨值為港幣1,497,000元(二零零五年：港幣12,341,000元)。

17. 待發展物業

	港幣千元
海外永久業權土地	
成本值扣除減值虧損	
於二零零四年四月一日	8,208
匯兌調整	<u>693</u>
於二零零五年四月一日	8,901
因會計政策變動而產生之影響	<u>(8,901)</u>
於二零零五年四月一日(重列)及二零零六年三月三十一日	<u><u>—</u></u>

18. 預付租賃付款

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
本集團之預付租賃包括：		
於香港之租賃土地：		
長期契約	101,464	101,513
中期契約	<u>329,443</u>	<u>338,080</u>
於香港以外地方之租賃土地：		
長期契約	14,718	20,273
中期契約	16,023	16,584
短期契約	<u>60</u>	<u>70</u>
	<u>461,708</u>	<u>476,520</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

19. 商譽

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
成本		
於四月一日，原先呈列	119,438	26,859
採納香港財務報告準則第3號後之累積攤銷撇銷 (附註2)	(35,862)	—
於四月一日，經重列	83,576	26,859
收購附屬公司所得 (附註41)	85,402	—
收購附屬公司額外權益所得	46,848	85,429
因所佔聯營公司額外權益而成為附屬公司轉入	—	7,150
於三月三十一日	215,826	119,438
攤銷		
於四月一日，原先呈列	35,862	20,553
採納香港財務報告準則第3號後之累積攤銷撇銷 (附註2)	(35,862)	—
於四月一日，經重列	—	20,553
本年度攤銷	—	15,309
於三月三十一日	—	35,862
減值		
於截至二零零六年三月三十一日止年度確認之減值虧損	3,286	—
帳面值		
於三月三十一日	212,540	83,576

直至二零零五年三月三十一日，商譽已按其預計使用年期四至五年進行攤銷。

20. 負商譽

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
成本		
於四月一日	15,363	13,137
因採納香港財務報告準則第3號而終止確認負商譽 (附註2)	(15,363)	—
於四月一日，經重列	—	13,137
因收購聯營公司額外權益而成為附屬公司轉入	—	2,178
收購一間附屬公司額外權益所得	—	48
於三月三十一日	—	15,363
攤銷		
於四月一日	3,119	219
因採納香港財務報告準則第3號而終止確認負商譽 (附註2)	(3,119)	—
於四月一日，經重列	—	219
本年度收益表計入	—	2,900
於三月三十一日	—	3,119
帳面值		
於三月三十一日	—	12,244

21. 其他無形資產

	道路、渠務 及水務 開發費用	工程牌照	其他 專利權 及牌照	知名 咖啡店 之商標	凍房及 公眾保稅 倉牌照	電腦軟件 牌照	總額
	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
成本							
於二零零四年四月一日	4,077	—	1,829	—	3,000	1,900	10,806
匯兌調整	561	—	194	—	—	—	755
收購附屬公司	—	26,534	9,347	—	—	—	35,881
添置	3,596	—	2,339	—	—	—	5,935
於二零零五年四月一日	8,234	26,534	13,709	—	3,000	1,900	53,377
收購附屬公司	—	—	—	108,000	—	—	108,000
添置	593	—	1,399	—	—	—	1,992
出售	—	—	(3,277)	—	—	—	(3,277)
匯兌調整	(817)	—	(1,351)	—	—	—	(2,168)
於二零零六年三月三十一日	8,010	26,534	10,480	108,000	3,000	1,900	157,924
累計攤銷							
於二零零四年四月一日	425	—	224	—	637	807	2,093
匯兌調整	316	—	190	—	—	—	506
本年度攤銷	1,063	—	1,138	—	300	380	2,881
減值虧損	—	—	1,055	—	—	—	1,055
於二零零五年四月一日	1,804	—	2,607	—	937	1,187	6,535
本年度攤銷	1,087	—	1,554	—	300	380	3,321
出售撥回	—	—	(3,277)	—	—	—	(3,277)
匯兌調整	(364)	—	(249)	—	—	—	(613)
於二零零六年三月三十一日	2,527	—	635	—	1,237	1,567	5,966
帳面值							
於二零零六年三月三十一日	5,483	26,534	9,845	108,000	1,763	333	151,958
於二零零五年三月三十一日	6,430	26,534	11,102	—	2,063	713	46,842

上述無形資產(不包括道路、渠務及水務工程牌照(「牌照」)及知名咖啡店之商標(「商標」))乃以直線法就下列可估計可使用年期進行攤銷。

開發費用	十年
其他專利權及牌照	十六年
凍房及公眾保稅倉牌照	十年
電腦軟件牌照	五年

21. 其他無形資產－續

牌照及商標分別於去年度及本年度購入，屬業務合併之一部份，法定年期為若干年，唯可按年以少量成本重續。本公司董事認為，本集團必須亦有此能力將牌照及商標不斷重續。本集團管理層已進行市場趨勢等多項研究，該等研究支持牌照及商標在本集團預期從道路、渠務及水務工程及知名咖啡店產生現金流量期間內，並無不可預知之限制。

因此，本集團管理層認為，由於預期牌照及商標可無限期重新對現金流入淨額帶來貢獻，故牌照及商標具有無限可使用年期。在管理層於每年使用年期重新評估時，對彼等之使用年期定為有限之前，彼等不會被攤銷，直至決定將其可使用年期設限為止。彼等將被每年及在出現減值跡象時進行減值測試。減值測試之詳情於附註43披露。

22. 所佔聯營公司權益

	2006 港幣千元	2005 港幣千元 (重列)
無牌價聯營公司之投資成本	24,917	11,546
所佔收購後溢利，減已收股息	6,094	126
	<u>31,011</u>	<u>11,672</u>
聯營公司應收帳減撥備 (附註b)	<u>38,050</u>	<u>28,912</u>
聯營公司應付帳 (附註b)	<u>2,423</u>	<u>1,892</u>

聯營公司之投資成本包括年內收購聯營公司所產生之商譽港幣1,251,000元(二零零五年：無)之商譽。

本集團聯營公司之財務資料概要列載如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元 (重列)
總資產	308,696	274,615
總負債	(258,691)	(247,860)
少數股東權益	(4,453)	—
	<u>45,552</u>	<u>26,755</u>
收入	327,224	455,148
本年度溢利	35	103
	<u>29,760</u>	<u>11,672</u>
本集團所佔聯營公司資產淨值	<u>29,760</u>	<u>11,672</u>
本集團所佔聯營公司年內(虧損)溢利	<u>(2,987)</u>	<u>104</u>

22. 所佔聯營公司權益－續

附註：

- (a) 有關本集團於二零零六年三月三十一日各主要聯營公司之資料，已載於附錄二。若將所有聯營公司全部載列，篇幅會過於冗長，故所載之聯營公司，乃對本集團業績或資產淨值有重大影響之公司。
- (b) 聯營公司應收帳之帳面值與其相應公允值相若。

23. 所佔共同控制企業權益

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
無牌價共同控制企業之投資成本	225,765	43,899
所佔收購後溢利，減已收股息	5,551	1,246
	<u>231,316</u>	<u>45,145</u>
共同控制企業應收帳減撥備 (附註b)	<u>184,510</u>	<u>106,200</u>

共同控制企業之投資成本包括年內收購共同控制企業所產生之商譽港幣213,000元(二零零五年：無)。

本集團共同控制企業之財務資料概要列載如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
流動資產	371,208	71,218
非流動資產	475,396	177,325
流動負債	(270,949)	(181,409)
非流動負債	(76,800)	—
	<u>498,855</u>	<u>67,134</u>
收入	99,917	19,318
本年度溢利	<u>25,317</u>	<u>733</u>

附註：

- (a) 有關本集團於二零零六年三月三十一日各主要共同控制企業之資料，已載於附錄三。若將所有共同控制企業全部載列，篇幅會過於冗長，故所載共同控制企業，乃對本集團業績或資產淨值有重大影響之公司。
- (b) 共同控制企業應收帳之帳面值與其相應公允值相若。

24. 可出售的投資

於二零零六年三月三十一日之可出售投資包括：

無牌價投資，按公允值：

- － 會所債券 (附註a)
- － 股本證券 (附註b)
- － 私人基金 (附註c)

無牌價股本證券，按成本減減值 (附註d)

可出售投資帳面值之分析：

非流動資產

港幣千元

2,459

27,703

81,578

111,740

2,270

114,010

114,010

附註：

- (a) 會所債券之公允值乃參考活躍市場之掛牌價而釐定。
- (b) 無牌價股本證券之公允價值乃根據被投資者其表達按公允值計算之資產及負債的財務報表釐定。董事會認為股本證券之帳面值與其相應之公允值相若。
- (c) 私人基金之公允值乃參考基金所持有之有牌價投資之市場報價及其無牌價投資則按財務模式如現金流量貼現模式所得的公允值而釐定。
- (d) 由於合理公允值估計之幅度太大，董事認為其公允值未能可靠計量，故彼等乃於各結算日按成本減減值計量。

25. 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。於二零零五年四月一日採用香港會計準則的第39號後，該等帳面值分別為港幣4,440,000元及港幣1,125,003,000元之投資已重新分類為可出售的投資以及於損益帳按公允值處理的投資。

	港幣千元
投資證券：	
無牌價股本證券	4,440
其他投資：	
股本證券	
有牌價股份	
香港(按市值)	181,510
海外(按市值)	99,014
無牌價	
股份	2,691
對沖基金	87,760
貨幣基金	7,934
互惠基金	60,609
貨幣市場基金	12,049
債務證券	
海外有牌價債券	227,555
無牌價債券	389,492
股份聯繫票據	56,419
	<u>1,129,473</u>
證券投資帳面值之分析：	
非流動資產	13,744
流動資產	<u>1,115,729</u>
	<u>1,129,473</u>

26. 存貨

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
原材料	52,466	46,512
待售存貨	190,172	158,571
耗用物料	19,446	44,882
	<u>262,084</u>	<u>249,965</u>

於本年度確認為費用之存貨成本為港幣1,098,000,000元(二零零五年：港幣1,118,529,000元)。

27. 待售物業

待售物業包括本集團應佔共同控制之資產，其所累計帳面值為港幣20,182,000元（二零零五年：港幣20,182,000元）。

待售物業包括港幣267,000,000元（二零零五年：港幣315,638,000元）之物業乃以其可變現淨值計算。

於本年度，已銷售的待售物業成本為港幣152,667,000元（二零零五年：港幣178,989,000元）。

28. 應收帳款、存出按金及預付款項

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
應收貨款	586,024	519,141
減：呆帳撥備	(60,682)	(65,926)
	<u>525,342</u>	<u>453,215</u>
應收保留款項	122,879	112,987
其他應收帳款、存出按金及預付款項	436,785	302,197
	<u>1,085,006</u>	<u>868,399</u>

應收帳款、存出按金及預付款項包括本集團所佔共同控制資產內之應收帳款港幣18,000元（二零零五年：港幣300,000元）。

本集團對各項核心業務客戶已確立指定信貸政策。給予貿易客戶之平均信貸期為60天。應收貨款之帳齡分析如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
0-60天	436,092	333,932
61-90天	33,989	34,210
逾90天	55,261	85,073
	<u>525,342</u>	<u>453,215</u>

於二零零六年三月三十一日，本集團之應收貨款及其他應收帳款之賬面值與其相應公允值相約。

29. 就合約工程應向客戶收取(支付)之款項

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
於結算日之施工中合約：		
已產生之合約成本	4,053,703	4,324,097
已確認利潤減已確認虧損	(56,384)	(41,359)
	<u>3,997,319</u>	<u>4,282,738</u>
減：進度款	(3,768,510)	(4,045,334)
	<u>228,809</u>	<u>237,404</u>
分別為：		
已包括於流動資產內之應向客戶收取之款項	365,761	344,674
已包括於流動負債內之應向客戶支付之款項	(136,952)	(107,270)
	<u>228,809</u>	<u>237,404</u>

於二零零六年三月三十一日，客戶就合約工程所持之保留款項為港幣124,451,000元(二零零五年：港幣110,543,000元)。而同時就合約工程收取客戶預付款為港幣4,126,000元(二零零五年：港幣7,419,000元)。

30. 於損益帳按公允值處理的投資

於二零零六年三月三十一日，於損益帳按公允值處理的投資包括：

	港幣千元
有牌價投資：	
— 債務證券	102,169
— 香港之有牌價股本證券	60,017
— 其他地方之有牌價股本證券	311,638
	<u>473,824</u>
無牌價投資：	
— 債務證券	281,132
— 股份聯繫票據	229,445
— 互惠基金	97,537
— 貨幣市場基金	41,977
— 結構式存款	325,903
	<u>975,994</u>
	<u>1,449,818</u>
其帳面值之分析：	
非流動資產	325,903
流動資產	1,123,915
	<u>1,449,818</u>

上述有牌價投資之公允值乃根據來自有關交易所之市場買入報價而釐定，而無牌價投資之公允值乃按財務模式如現金流量貼現模式釐定，並已參考來自有關金融機構之報價。

31. 衍生財務工具

	港幣千元
有關衍生財務工具之財務資產／負債	
－利率掉期	(8,527)
－遠期外匯合約	(30)
－期權	36,430
	<u>27,873</u>
衍生財務工具之分析：	
流動資產	38,303
流動負債	(10,430)
	<u>27,873</u>

- (a) 簽訂總名義款額港幣671,600,000元之利率掉期合約以將浮息利率借貸與固定利率借貸掉期；或將固定利率借貸與浮息利率借貸掉期。此等合同將於二零零六年四月十九日至二零一四年八月二十四日到期不等。
- (b) 簽訂總名義款額港幣250,099,000元之遠期外匯合約以使不同外幣及其他交叉貨幣作掉期。此等合約將於二零零六年四月四日至二零零七年八月二十九日到期。
- (c) 簽訂不同與股票指數、期貨及上市證券之期權合約。此等合同將於二零零六年六月十七日至二零零八年八月十九日到期不等。

上述衍生工具按各結算日之公允值計量。彼等之公允值乃根據本金總額及預測未來市況之財務模型(如折現現金流模型)而釐定以及根據對手方報價而計算。

32. 銀行結餘及等同現金

銀行結餘及等同現金包括本集團所持現金、原到期期限為三個月或以內之短期銀行存款及存入財務機構戶口之現金。此等資產之帳面值與其公允值相若。

33. 應付款項、應付票據、存入按金及應付費用

應付款項、應付票據、存入按金及應付費用包括本集團所佔有關於共同控制資產之債務承擔為港幣109,000元(二零零五年：港幣198,000元)。而相關共同控制的資產包括投資物業，待售物業及相關應收帳共港幣35,837,000元(二零零五年：港幣36,118,000元)。資料已分別於附註15、27及28中披露。

33. 應付款項、應付票據、存入按金及應付費用－續

於結算日，應付貨款及應付票據之帳齡分析如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
0 – 60天	281,300	250,738
61 – 90天	7,834	10,012
逾 90天	79,133	111,574
應付貨款及應付票據	368,267	372,324
收購共同控制企業若干權益之應付代價	48,927	—
建築成本之應付費用	254,000	250,182
應付保留賬款	95,993	99,840
其他應付款項、存入按金及應付費用	473,685	556,524
	1,240,872	1,278,870

於二零零六年三月三十一日，本集團之應付貨款及應付票據及其他應付款項之帳面值與其相應公允值相若。

34. 未決保險索償

下列業務類別之保險索償不一定在一年內結清：

- 僱員賠償
- 汽車
- 公眾責任

賠償發展(扣除再保險)如下披露：

受保年度	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	總計 港幣千元
估計累積索償								
受保年度終結時	6,357	15,674	107,969	176,206	205,644	153,969	78,872	
一年後	8,274	11,750	71,991	87,774	101,030	126,291	—	
兩年後	7,570	16,948	86,188	134,081	124,891	—	—	
三年後	8,582	17,639	100,932	133,434	—	—	—	
四年後	9,587	17,251	98,426	—	—	—	—	
五年後	13,728	17,303	—	—	—	—	—	
六年後	12,044	—	—	—	—	—	—	
累積應付款項	12,044	17,303	98,426	133,434	124,891	126,291	78,872	591,261
累積已付款項	11,995	16,500	91,485	106,616	56,549	21,861	1,944	306,950
未決保險索償	49	803	6,941	26,818	68,342	104,430	76,928	284,311

其他保險險種之未決保險索償為港幣740,000元。

35. 融資性租賃之債務

	最低租賃現值		最低租賃付款現值	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
融資性租賃債務償還期為：				
一年內	661	3,682	611	3,543
二至五年內	356	1,967	343	1,869
	<u>1,017</u>	<u>5,649</u>	<u>954</u>	<u>5,412</u>
減：將來之財務費用	(63)	(237)	—	—
	<u>954</u>	<u>5,412</u>	<u>954</u>	<u>5,412</u>
減：於一年內到期 並包括在流動 負債內之債務			(611)	(3,543)
			<u>343</u>	<u>1,869</u>

本集團為若干設備進行融資性貸款，平均償還期四年(二零零五年：四年)。截止二零零六年三月三十一日止年度平均實際借貸利率為6.6%(二零零五年：5.3%)。利率是按合約訂定時釐定，所有租賃皆以固定還款為基準，並沒有進行或然租約付款之安排。

本集團融資租約之債務承擔是以融資資產作抵押予出租人。

於二零零六年三月三十一日，本集團在融資性租賃之債務之帳面值與相應公允值相若。

36. 銀行貸款

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
銀行透支	1,162	1,895
銀行貸款	<u>1,993,115</u>	<u>1,678,547</u>
	<u>1,994,277</u>	<u>1,680,442</u>
借貸之償還期如下：		
一年內	595,211	1,268,332
一年以上但不超過兩年	559,298	94,780
兩年以上但不超過五年	839,768	278,430
超過五年	—	38,900
	<u>1,994,277</u>	<u>1,680,442</u>
減：於一年內到期並包括在流動負債內之貸款	<u>(595,211)</u>	<u>(1,268,332)</u>
	<u>1,399,066</u>	<u>412,110</u>
有抵押	397,780	632,309
無抵押	<u>1,596,497</u>	<u>1,048,133</u>
	<u>1,994,277</u>	<u>1,680,442</u>

以相關集團企業不以其功能貨幣計算之銀行借貸帳面值如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
美元	108,640	109,200
歐羅	<u>28,335</u>	<u>—</u>

於結算日主要銀行借貸之實際利率如下：

	2006	2005
港幣	4.7%	2.7%
美元	5.5%	3.7%
加拿大元	4.1%	3.0%

銀行借貸之帳面值與彼等之公允值相若。

37. 其他貸款

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
其他貸款之償還期如下：		
一年內	226	250
一年以上但不超過兩年	234	298
兩年以上但不超過五年	605	899
超過五年	554	908
	<u>1,619</u>	<u>2,355</u>
減：於一年內到期並包括在流動負債內之貸款	(226)	(250)
	<u>1,393</u>	<u>2,105</u>

其他貸款為無抵押貸款，不計算利息及分七期每年償還。最後之還款期為二零一三年。其他貸款之帳面值與彼等之公允值相若。

38. 股本

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
法定股本：		
540,000,000股普通股每股面值港幣1.25元	<u>675,000</u>	<u>675,000</u>
已發行及繳足股本		
278,582,090股普通股每股面值港幣1.25元	<u>348,228</u>	<u>348,228</u>

39. 其他應付款

其他應付款乃可出售的投資之應付認購費。

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
應付認購費	23,280	—
減：推算利息	(2,028)	—
按公允值列帳之應付認購費	<u>21,252</u>	<u>—</u>
帳面值之償還期：		
一年內	7,412	—
一年以上但不超過兩年	7,079	—
兩年以上但不超過三年	6,761	—
	<u>21,252</u>	<u>—</u>
減：於一年內到期並包括在流動負債內之應付認購費	(7,412)	—
	<u>13,840</u>	<u>—</u>

應付認購費乃免息及須分三期每年償還，首個還款期為二零零七年二月。應付認購費之公允值乃以授予本集團銀行信貸之市場利率每年4.7%計算。

40. 遞延稅項

下文所載乃本呈報年度及過往呈報年度確認之主要遞延稅項負債(資產)及其於本年度及以前年度之變動：

	物業、廠房 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	待出售 物業 港幣千元	土地增值 港幣千元	商標 港幣千元	呆壞帳 撥備 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總值 港幣千元
於二零零四年四月一日								
先呈列	86,437	1,954	2,408	-	-	(2,234)	(19,754)	68,811
會計政策變動之影響	(33,532)	30,114	322	-	-	(190)	(22,285)	(25,571)
重列	52,905	32,068	2,730	-	-	(2,424)	(42,039)	43,240
匯兌調整	534	779	18	-	-	(1,209)	(184)	(62)
在本年度收益表 列支(計入)	2,940	9,344	(4,016)	28,950	-	323	(2,138)	35,403
於二零零五年三月三十一日	56,379	42,191	(1,268)	28,950	-	(3,310)	(44,361)	78,581
重新分類	-	3,154	-	-	-	(3,154)	-	-
匯兌調整	38	(50)	(126)	411	-	(2)	(131)	140
收購附屬公司	835	-	-	-	18,900	-	(211)	19,524
在本年度收益表 列支(計入)	1,165	5,338	14,657	(29,361)	-	2,098	214	(5,889)
於二零零六年三月三十一日	<u>58,417</u>	<u>50,633</u>	<u>13,263</u>	<u>-</u>	<u>18,900</u>	<u>(4,368)</u>	<u>(44,489)</u>	<u>92,356</u>

為配合綜合資產負債表之編列方式，部份遞延稅項資產及負債經已作抵銷。按財務報告編列，遞延稅項餘額分析如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
遞延稅項負債	102,750	91,078
遞延稅項資產	(10,394)	(12,497)
	<u>92,356</u>	<u>78,581</u>

於結算日，本集團未動用之稅項虧損為港幣1,405,000,000元(二零零五年：港幣1,434,000,000元)，可用作抵銷將來之溢利。其中港幣254,000,000元(二零零五年：港幣253,000,000元)之稅項虧損已確認為遞延稅項資產。因未來溢利難以預測，故並無就餘下之稅項虧損港幣1,151,000,000元(二零零五年：港幣1,181,000,000元)，確認為遞延稅項資產。稅項虧損包括國內附屬公司使用期至二零零九年之虧損計港幣56,000,000元(二零零五年：港幣51,000,000元)及海外附屬公司使用期由二零零六年至二零一八年之稅項虧損計港幣3,000,000元(二零零五年：港幣4,000,000元)。其他虧損將可無限期使用。

於結算日，本集團之未確認可扣減暫時差異為港幣35,000,000元(二零零五年：港幣38,000,000元)。本集團預計在未來並沒有足夠之應納稅利潤以用作抵銷有關之可扣減暫時差異，故並未確認相關之款額為遞延稅項資產。

41. 收購附屬公司

於二零零五年五月二十日，本集團以港幣205,963,000元之代價收購Pacific Coffee (Holdings) Limited (「Pacific Coffee」)全部已發行股本。收購以購買會計法列帳。收購Pacific Coffee所得之已識別資產、負債及或然負債之公允值及所引致的商譽如下：

	收購帳面值 港幣千元	公允值調整 港幣千元	公允值 港幣千元
物業、廠房及設備	26,168	—	26,168
商標	—	108,000	108,000
存貨	4,329	—	4,329
應收帳款、存出按金及預付款項	17,384	—	17,384
銀行及現金結餘	1,432	—	1,432
應付款項、存入按金及應付費用	(10,031)	—	(10,031)
遞延服務收入	(63)	—	(63)
遞延稅項負債	(624)	(18,900)	(19,524)
課稅準備	(3,124)	—	(3,124)
或然負債	—	(1,000)	(1,000)
	<u>35,471</u>	<u>88,100</u>	123,571
收購資產淨值			
商譽			<u>82,392</u>
			<u>205,963</u>
以現金償清之代價			203,684
收購涉及之成本			<u>2,279</u>
總成本			<u>205,963</u>
收購所引致之現金流出淨額：			
已付之現金代價			(205,963)
收購所得銀行存款及現金			<u>1,432</u>
			<u>(204,531)</u>

收購Pacific Coffee引起之商譽乃來自本集團有關經營咖啡店之新業務之預期盈利能力。

Pacific Coffee對本集團該十個月期間的收益及除稅前溢利貢獻分別為港幣179,500,000元及港幣18,800,000元。

本集團已就被指違反批發食品供應合約之算定損害賠償確認或然負債約港幣1,000,000元。

41. 收購附屬公司－續

於二零零五年七月三十一日，本集團以港幣3,253,000元之代價收購Ferrum Bau und Umwelt GmbH(「Ferrum」)之全部已發行股本。收購以購買會計法列帳。收購所得之已識別資產、負債之公允值(與其於收購日期之帳面值相若)及所引致的商譽如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	366
存貨	721
應收帳款、存出按金及預付費用	3,647
銀行及現金結餘	518
應付款項、存入按金及應付費用	(4,681)
銀行借貸	(328)
	<hr/>
收購資產淨值	243
商譽	3,010
	<hr/>
以現金償清之代價	<u>3,253</u>
收購所引致之現金流出淨額：	
已付之現金代價	(3,253)
收購所得銀行存款及現金	190
	<hr/>
	<u>(3,063)</u>

Ferrum對本集團該八個月期間的收益及除稅前溢利貢獻分別為港幣29,400,000元及港幣232,000元。

於二零零六年三月二十八日，本集團以港幣5,332,000元之代價收購Chevalier MLD Leasing Limited(「MLD Leasing」)其餘50%已發行股本。收購以購買會計法列帳。MLD Leasing之已識別資產、負債及或然負債之公允值(與各自於緊接收購日期前之帳面值相若)及收購折讓如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	10
應收帳款、存出按金及預付費用	14,921
銀行及現金結餘	989
應付款項、存入按金及應付費用	(289)
股東貸款	(3,197)
	<hr/>
減：本集團已佔權益	12,434
	(6,217)
	<hr/>
收購資產淨值	6,217
收購折扣	(885)
	<hr/>
以現金償清之代價	<u>5,332</u>
收購所引致之現金流出淨額：	
已付之現金代價	(5,332)
收購所得銀行存款及現金	989
	<hr/>
	<u>(4,343)</u>

41. 收購附屬公司－續

增持MLD Leasing之權益後，MLD Leasing對本集團於該三日期間的收益及除稅前溢利貢獻分別為港幣116,000元及港幣34,000元。

倘以上三宗收購於二零零五年四月一日已完成，本集團之年度收益會為港幣5,269,000,000元，及年度溢利會為港幣368,700,000元。此備考資料僅供說明及未必為本集團若於二零零五年四月一日已完成收購時可實際達成之收益及經營業績之指標，亦不反映未來溢利。

於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團購入Preussag Pipe Rehabilitation Emirates LLC、鴻茂地產建設有限公司及上海普魯士格管道工程技術有限公司51%股權。其收購代價分別為港幣2,130,000元、港幣21,607,000元及港幣614,000元。另外，本集團亦增購一聯營公司Rib Loc Group Limited(「Rib Loc」)45%權益及增購另一聯營公司KMG Holdings Limited(「KMG」)50%權益，其收購代價分別為港幣48,886,000元及港幣129,000元。此後，Rib Loc及KMG成為本集團之附屬公司。其收購附屬公司資產淨額如下。

	港幣千元
物業，廠房及設備	124,783
無形資產	35,881
存貨	31,529
就合約工程應向客戶收取之款項	12,188
應收帳款、存出按金及預付款項	94,704
現金及銀行存款	39,258
應付款項、存入按金及應付費用	(173,080)
就合約工程應向客戶支付之款項	(71,236)
銀行貸款	(26,923)
融資性租賃之債務	(2,902)
少數股東權益	(12,483)
	<u>51,719</u>
減：本集團已佔利益	
聯營公司權益	(15,479)
聯營公司應收帳	(3,378)
	<u>(18,857)</u>
收購資產淨值	32,862
收購時所產生之商譽	42,730
收購時所產生之負商譽	(2,226)
	<u>73,366</u>
以現金償清之代價	<u>73,366</u>
收購附屬公司所引致之現金流入淨額：	
已付之現金代價	(73,366)
收購所得現金及銀行存款	39,258
	<u>(34,108)</u>

於截至二零零五年三月三十一日止年度收購之附屬公司對本集團的收益及經營溢利貢獻分別為港幣181,687,000元及港幣1,677,000元。

42. 業務及地區性分類

業務分類

就管理而言，本集團目前分為五個營運部門，並以此部門分類作為集團呈報其主要分類資料的基準。其他分部主要包括餐飲業務、食品零售及汽車貿易。

此等業務之分類資料如下：

營業額及業績

截至二零零六年三月三十一日止年度

	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店 港幣千元	電腦及 資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
營業總額	2,523,946	1,029,349	570,035	549,011	639,804	5,312,145
分部之間營業額	(267)	(13,434)	(46,917)	(10,102)	(4,328)	(75,048)
對外營業額	<u>2,523,679</u>	<u>1,015,915</u>	<u>523,118</u>	<u>538,909</u>	<u>635,476</u>	<u>5,237,097</u>

各業務分類間的交易價格由管理層依據市場價格釐定。

業績

分部之業績	<u>181,916</u>	<u>96,748</u>	<u>203,641</u>	<u>18,352</u>	<u>40,082</u>	540,739
未分配之費用						(13,525)
利息收入						18,316
所佔聯營公司業績	2,724	—	(2)	—	(5,709)	(2,987)
所佔共同控制企業業績	3,772	—	9,102	—	—	12,874
財務費用						<u>(79,887)</u>
除稅前溢利						475,530
所得稅支出						<u>(110,443)</u>
本年度溢利						<u>365,087</u>

42. 業務及地區性分類－續

業務分類－續

資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店 港幣千元	電腦及 資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	1,795,855	1,776,812	2,370,050	144,160	490,177	6,577,054
所佔聯營公司權益	9,542	—	652	—	20,817	31,011
所佔共同控制企業權益	12,367	—	218,949	—	—	231,316
未分配公司資產						96,339
綜合總資產						6,935,720
負債						
分類負債	1,075,793	427,975	149,943	77,981	43,013	1,774,705
未分配公司負債						2,173,324
綜合總負債						3,948,029

其他資料

截至二零零六年三月三十一日止年度

	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店 港幣千元	電腦及 資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資本增加	71,020	5	15,328	26,252	135,317	247,922
折舊及攤銷	47,813	90	25,290	4,927	13,025	91,145
出售物業、廠房及設備 與預付租賃付款之盈餘	(400)	(2)	(1,394)	6,344	(20)	4,528

42. 業務及地區性分類－續

業務分類－續

營業額及業績

截至二零零五年三月三十一日止年度(重列)

	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店 港幣千元	電腦及 資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
營業總額	2,287,011	530,692	578,519	574,860	387,016	4,358,098
分部之間營業額	(301)	(14,986)	(43,278)	(5,678)	(3,373)	(67,616)
對外營業額	<u>2,286,710</u>	<u>515,706</u>	<u>535,241</u>	<u>569,182</u>	<u>383,643</u>	<u>4,290,482</u>

各業務分類間的交易價格由管理層依據市場價格釐定。

業績

分部之業績	<u>160,728</u>	<u>56,181</u>	<u>195,842</u>	<u>1,546</u>	<u>10,086</u>	424,383
未分配之費用						(7,812)
利息收入						9,544
所佔聯營公司業績	2,167	—	—	(826)	(1,237)	104
所佔共同控制企業業績	(141)	—	616	—	—	475
財務費用						<u>(27,056)</u>
除稅前溢利						399,638
所得稅支出						<u>(82,936)</u>
本年度溢利						<u>316,702</u>

42. 業務及地區性分類－續

業務分類－續

資產負債表

於二零零五年三月三十一日(重列)

	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店 港幣千元	電腦及 資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	1,744,064	1,775,975	2,435,221	131,945	142,995	6,230,200
所佔聯營公司權益	5,838	—	358	—	10,288	16,484
所佔共同控制企業權益	14,045	—	50,858	—	—	64,903
未分配公司資產						141,675
綜合總資產						<u>6,453,262</u>
負債						
分類負債	1,122,553	408,930	151,597	79,056	7,726	1,769,862
未分配公司負債						1,852,323
綜合總負債						<u>3,622,185</u>

其他資料

截至二零零五年三月三十一日止年度

	建築及 機械工程 港幣千元	保險及 投資 港幣千元	物業及 酒店 港幣千元	電腦及 資訊科技 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資本增加	270,827	11	33,303	6,064	1,095	311,300
折舊及攤銷	28,882	122	31,209	4,599	2,648	67,460
出售物業、廠房及設備 與預付租賃付款之虧損	1,884	—	1,512	450	364	4,210
物業、廠房及設備與無形資產 之減值虧損	5,720	—	—	—	—	5,720

42. 業務及地區性分類－續

地區分類

本集團建築及機械工程均在香港、澳門、中國內地、新加坡、歐洲及澳洲運作。物業投資及銷售與酒店業務主要在香港、中國內地及加拿大運作。餐飲業務主要在香港、新加坡及中國內地運作。電腦及資訊科技主要在香港、中國內地及泰國運作。銷售汽車及其他貿易業務分別在加拿大及美國運作。保險及投資在香港運作。

	營業額按地區市場劃分			
	2006		2005	
	港幣千元	%	港幣千元 (重列)	%
香港	3,449,400	66	2,889,778	67
澳門	186,195	4	10,010	-
中國內地	419,507	8	396,759	9
新加坡	157,991	3	182,230	4
泰國	66,284	1	69,028	2
歐洲	367,336	7	230,040	6
加拿大	357,380	7	293,647	7
美國	102,866	2	102,085	2
澳洲	111,656	2	110,122	3
其他	18,482	-	6,783	-
	5,237,097	100	4,290,482	100

以下為按資產所在地區劃分之分類資產帳面值及添置投資物業、物業、廠房及設備與無形資產分析：

	分類資產帳面值				其他投資物業、 廠房及設備 及無形資產之添置			
	2006		2005		2006		2005	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
香港	3,870,255	59	3,484,004	56	172,536	70	85,753	27
澳門	39,343	1	2,813	-	1,188	-	365	-
中國內地	963,673	15	918,548	15	11,294	5	5,446	2
新加坡	298,940	4	283,346	4	2,577	1	1,135	1
泰國	52,739	1	52,486	1	910	-	-	-
歐洲	498,671	7	556,545	9	33,334	14	116,605	37
加拿大	249,485	4	358,398	6	13,349	5	7,668	2
美國	229,356	3	343,962	5	52	-	43	-
澳洲	182,448	3	178,820	3	12,400	5	92,221	30
其他	192,144	3	51,278	1	282	-	2,064	1
	6,577,054	100	6,230,200	100	247,922	100	311,300	100

43. 商譽及無限可用年期無形資產之減值測試

如附註42所述，本集團以業務分類作為呈報其分類資料之主要分類。為進行減值測試，於業務合併時收購之商譽、具無限可用年期之牌照及商標乃於收購時分配至預期將從該業務合併中受惠之現金產生單位。於確認減值虧損前，商譽之帳面值已獲分配如下：

	商譽 港幣千元	牌照 港幣千元	商標 港幣千元
建築及工程：			
管道技術、道路排污及水利工程	65,609	26,534	—
升降機及自動電梯	3,259	—	—
物業及酒店			
物流及批發	64,566	—	—
其他			
食品及飲料	82,392	—	108,000
	<u>215,826</u>	<u>26,534</u>	<u>108,000</u>

本集團每年均會測試商譽是否有所減值，而當有減值跡象時，會更頻密進行測試。

現金產生單位的可收回金額乃按使用中價值計算法釐定。使用中價值計算法的主要假設為有關年度的貼現率與增長率的假設及售價與直接成本的預期變動。管理層利用反映金錢時間值及現金產生單位特有風險的目前市場估值的稅前利率估計貼現率。增長率乃根據行業增長預測而定，而售價及直接成本的變化則根據市場過往慣例及對未來轉變的預測而定。

釐定商譽有否減值需估計獲分配商譽之現金產生單位之使用中價值。在計算使用中價值時，該實體需估計該現金產生單位產生之未來現金流量，並以適當之貼現率計算其現值。

本集團編製之現金流量預測，乃取材自經管理層審批涵蓋四年期間之最近期財政預算案，根據估計2%至6%之固定增長率而推斷該單位於未來五年之現金流量。該增長率並不超逾相關市場之長期增長率。

用以貼現預測現金流量之比率乃為9%至12%不等。

43. 商譽及無限可用年期無形資產之減值測試－續

於二零零五年三月三十一日，進行減值測試前，商譽港幣65,609,000元已分配至建築及工程分類中之管道技術、道路排污及水利工程現金產生單位。由於市場競爭加劇，本集團已修訂該現金產生單位的現金流量預測。因此，已藉著確認商譽之減值虧損港幣3,286,000元，把相應現金流量單位減至其可收回金額。

44. 董事及高級行政人員之酬金

董事酬金

支付予本公司董事之酬金如下：

	2006			總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休金之 供款 港幣千元	
執行董事				
周亦卿	—	8,819	—	8,819
郭海生	—	4,050	270	4,320
馮伯坤	—	3,035	179	3,214
譚國榮	—	1,680	126	1,806
簡嘉翰	—	2,020	126	2,146
周維正	—	1,500	75	1,575
何宗樑	—	1,600	99	1,699
獨立非執行董事				
黃宏發	150	—	—	150
周明權	150	—	—	150
李國謙	150	—	—	150
孫開達	—	—	—	—
	450	22,704	875	24,029

44. 董事及高級行政人員之酬金－續

	2005			總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休金之 供款 港幣千元	
執行董事				
周亦卿	—	8,223	—	8,223
郭海生	—	3,600	218	3,818
馮伯坤	—	2,615	159	2,774
譚國榮	—	1,680	126	1,806
簡嘉翰	—	1,680	126	1,806
周維正	—	1,200	60	1,260
何宗樑	—	1,460	89	1,549
獨立非執行董事				
黃宏發	150	—	—	150
周明權	150	—	—	150
李國謙	75	—	—	75
	<u>375</u>	<u>20,458</u>	<u>778</u>	<u>21,611</u>

僱員薪酬

最高五名人士之酬金，包括三名董事（二零零五年：三名）。於過往兩年支付予其餘兩名最高酬金人士之總酬金為：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,142	3,919
按表現發放之花紅	1,265	4,933
退休金之供款	97	137
	<u>4,504</u>	<u>8,989</u>

該兩名最高酬金之人士可按金額劃分為下列組別：

	2006	2005
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	2	1
港幣6,500,001元－港幣7,000,000元	—	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

45. 資產抵押

銀行貸款港幣397,780,000元（二零零五年：港幣632,309,000元）及其他尚未使用之銀行信貸是以本集團投資物業帳面值港幣242,141,000元（二零零五年：港幣214,530,000元）、物業、廠房及設備帳面值港幣217,726,000元（二零零五年：港幣223,233,000元）及其他資產帳面值港幣695,238,000元（二零零五年：港幣940,569,000元）。

46. 或然負債

於結算日，本集團尚未清結之或然負債包括：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
授予聯營公司之銀行信貸	110,468	94,830
對一聯營公司之物業購買者提供按揭而作出之擔保	—	1,125
	<u>110,468</u>	<u>95,955</u>

47. 資本承擔

就投資下列項目已訂合約但未在財務報告內計提之資本承擔

- 共同控制企業之投資
- 購入物業、廠房及設備

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
	15,674	—
	8,642	51
	<u>24,316</u>	<u>51</u>

除上述者外，本集團所佔其共同控制企業之資本承擔如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
已簽約但未撥備	51,306	—
已批准但未簽約	451,290	359,746
	<u>502,596</u>	<u>359,746</u>

48. 營業性租賃

本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷之營業性租賃而須於未來支付之最低租賃金額，租約屆滿期如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
一年內	56,378	8,920
二至五年內	76,995	18,733
超逾五年	8,581	13,266
	<u>141,954</u>	<u>40,919</u>

48. 營業性租賃－續

其他租約之商討及租金之訂定平均期限為三年。

本集團若干咖啡店之營業性租賃，乃於咖啡店的營業額超過最低保證租金時按其營業額釐定。

本集團作為出租人

於結算日，以營業性租賃租出之投資物業及待售物業之帳面值分別約為港幣285,000,000元（二零零五年：港幣316,000,000元）及港幣199,000,000元（二零零五年：港幣390,000,000元）。該類物業之出租年期為一至五年。本集團根據不可撤銷之營業性租約在未來應收的最低租賃應收金額如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
一年內	27,378	29,006
二至五年內	19,809	22,213
	<u>47,187</u>	<u>51,219</u>

49. 購股權計劃

(a) 本公司之購股權計劃

本公司現採納之購股權計劃（「本計劃」）乃根據二零零二年九月二十日通過之決議案獲股東接納，主要目的為給予參與者機會以適量購入本公司之權益，並鼓勵參與者朝著提高本公司及其股份價值的方向努力，從而令本公司及其股東均能受惠。本計劃將於二零一二年九月十九日屆滿。

根據本計劃或其他計劃所授出之購股權的股份總數不得超越本公司已發行股份於股東批准本計劃日期之10%（「計劃授權限額」），或於股東批准更新計劃授權限額日期就該10%限額作出更新後之限額。因已根據本計劃或其他計劃授出但尚未行使之購股權獲全數行使而發行之最多股份總數，不得超過本公司不時已發行之股份30%。未經本公司股東之事先批准，於任何一個年度授予任何個別人士之購股權股份數目不得超越當時本公司已發行之股份1%。授予任何董事、行政總裁或主要股東之每一項購股權均要經獨立非執行董事批准。倘若向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出之購股權，會導致直至授出日期止十二個月內期間因行使已獲授或將獲授之購股權而發行及將予發行之本公司股份超越本公司之已發行股本0.1%及總值超越港幣5,000,000元，該授出須獲本公司之股東事先批准。

49. 購股權計劃－續

(a) 本公司之購股權計劃－續

獲授人須於授出日期起計三十日內就每手授出購股權支付港幣1元以接納獲授予之購股權。購股權可根據本計劃條款於本計劃之有效期限內任何時間行使，董事會將就有效期限作出知會，有關期限不得遲於授出日期起計十年。行使價則由本公司之董事作出決定，將不少於本公司股份於授出日期在聯交所的收市價、本公司股份於緊接授出日期前五個業務日在聯交所的平均收市價及本公司股份之面值，以較高者為準。

並無購股權根據本計劃授出。

(b) 其士科技控股有限公司（「其士科技」）之購股權計劃

本公司之附屬公司其士科技於二零零二年九月二十日採納購股權計劃（「其士科技計劃」），其條款與本公司之本計劃相似。購股權根據其士科技計劃授出。

50. 退休福利

本集團為香港及海外僱員設立多個退休福利計劃。在香港，本集團參與屬界定供款之（一）按《職業退休計劃條例》註冊之職業退休計劃（簡稱「公積金計劃」）及（二）於二零零零年十二月一日強積金計劃實行時開始生效之強制性公積金計劃（簡稱「強積金計劃」）。計劃中的資產與本集團之資產分開持有，並由信託公司保管及管理。公積金計劃成員於強積金計劃實行時曾有一次選擇權，選擇繼續為公積金計劃成員或參與強積金計劃。所有於二零零零年十二月一日或以後入職之僱員，則需參與強積金計劃。

在強積金計劃中，僱主的供款額是按僱員每月有關入息的5%計算，上限為港幣1,000元。在公積金計劃中，僱員的供款額為僱員底薪的5%，僱主的供款額則按僱員年資，以僱員底薪的5%至7.5%計算。

為海外僱員設立的退休福利計劃是依據當地的法規而作出安排。

公積金計劃成員於離職時因年資關係不獲歸屬之僱主結餘部份，可作為集團扣減僱主供款之用。於本年度扣減之數目為港幣1,133,000元（二零零五年：港幣1,231,000元）。於二零零六年三月三十一日，因成員離職而不獲歸屬之僱主結餘部份，未扣減數目為港幣110,000元（二零零五年：港幣131,000元）。截至二零零六年三月三十一日，記錄期間之應付未付二零零六年四月的公積金供款為港幣1,987,000元（二零零五年：港幣2,130,000元）。

51. 有關連人士之交易

於本年度與有關連人士之重要交易詳情如下：

- (a) 於本年內，本集團有貸款予聯營公司。該等公司之貸款屬無抵押及無固定還款期。於二零零六年三月三十一日尚餘之金額已於綜合資產負債表中披露。貸款包括提供貸款：
- (i) 向聯營公司提供人民幣15,000,000元(相等約港幣14,400,000元)。該項貸款為免息貸款，到期日為二零零六年四月。於二零零六年三月三十一日後，已與聯營公司達成補充協議，延長付款日期至二零零六年七月，延長期內貸款結餘之利率為年息6.2厘。
 - (ii) 向聯營公司提供港幣20,321,000元，其年利率為香港銀行同業拆息加1.5%。款項須按要求償還。本年度已確認之利息收入為港幣2,073,000元。於過往年度，本集團就向聯營公司貸款收取利息222,000港元。
- (b) 本年度內，本集團有貸款予共同控制公司。該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。年結日時之未償還款項於綜合資產負債表內披露。
- (c) 本年度董事及其他主要管理層成員之薪酬於附註44中披露。董事及主要管理人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

52. 年度以後事項

於二零零六年三月三十一日後，本集團就華僑廣場的合資發展與獨立第三方訂立一份協議。根據該協議，本集團與該第三方將按51:49之比例分擔發展之成本及分享其經濟利益。本集團已承諾就該項發展項目出資人民幣112,870,000元(相等於約港幣108,529,000元)。