

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立及在香港聯合交易所有限公司主板上市之有限責任公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而在香港之主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

本集團之主要業務為物業投資及發展、手錶配件製造及銷售、噴膠棉布料及床上用品生產及銷售、證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。

2. 編製基準

財務報告採用歷史成本法編製，並根據按公平值列賬之投資物業、可供出售融資資產及其他投資之重估作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）。

編製符合香港財務申報準則之財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對財務報告有重大影響之假設及估計之範疇載於下文附註5。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

(a) 會計政策之更改

於截至二零零六年三月三十一日止財政年度，本集團採納下列新訂或經修訂之香港財務申報準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「香港會計準則－詮釋」）（統稱「新訂或經修訂之香港財務申報準則」）（其對始於二零零五年一月一日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團之業務）：

香港會計準則第1號	財務報告之呈列
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、會計估計之變動及誤差
香港會計準則第10號	結算日以後之事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部呈列
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	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第28號	聯營公司之投資
香港會計準則第32號	融資工具：披露及呈列
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、或然債務及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	融資工具：確認及計量
香港會計準則第39號（修訂）	融資資產及融資債務之過渡及初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋第12號（修訂）	綜合－特定目的實體
香港會計準則－詮釋第15號	經營租約－獎勵
香港會計準則－詮釋第21號	所得稅－經重估非折舊資產之回收
香港財務申報準則第3號	業務合併

2. 編製基準(續)

(a) 會計政策之更改(續)

香港會計準則第1號影響少數股東權益、攤佔聯營公司除稅後業績淨額及財務報告中其他披露資料之呈列方式，而香港會計準則第24號影響關連人士之識別及若干其他關連人士披露資料。採納新訂或經修訂之香港會計準則第2、7、8、10、12、14、16、18、19、21、23、27、28、33及37號與香港會計準則—詮釋第12號(修訂)及第15號，對本集團之會計政策並不會有任何重大影響。有關會計政策之主要更改概述如下：

- (i) 由於採納經修訂之香港會計準則第17號，有關將物業、廠房及設備與待發展／發展中物業之預付租約金額重新分類入租用土地及土地使用權之會計政策已作出更改。就租用土地及土地使用權撥支之預付款項按租約年期以直線法攤銷，而倘若出現減值，則有關減值將在損益賬內支銷。若租用土地上之物業正在進行建築工程，租用土地及土地使用權之攤銷將在有關資產下作資本化。

於過往年度，租用土地及土地使用權列入物業、廠房及設備與待發展／發展中物業。列入物業、廠房及設備之租用土地及樓宇乃按成本值扣除累積折舊及非短暫性質之減值撥備列賬，而列入待發展／發展中物業者則按成本值(包括發展項目應佔之土地成本、已支銷之發展及建築費用，以及任何利息及其他直接成本)扣除撥備列賬。

由於此項會計政策作出上述更改，於二零零五年三月三十一日，租用土地及土地使用權之賬面淨值已予增加971,823,000港元，物業、廠房及設備已予減少10,794,000港元，待發展／發展中物業已予減少1,139,588,000港元，待售物業已予增加1,951,000港元，保留溢利已予減少101,262,000港元，而少數股東權益已予減少75,346,000港元。

2. 編製基準 (續)

(a) 會計政策之更改 (續)

- (ii) 由於採納香港會計準則第32、39及39號(修訂)，有關可供出售融資資產及其他投資之分類與貸款及應收賬款之確認的會計政策已作出更改。貸款及應收賬款採用實際利息法按已攤銷成本值列賬。貸款及應收賬款列入流動資產，惟由結算日起計超過十二個月後到期之貸款及應收賬款將列為非流動資產。可供出售之融資資產為非持作買賣用途之非衍生工具。可供出售之融資資產乃按公平值列入非流動資產。持作買賣用途之其他投資按公平值列賬，並在資產負債表內列為流動資產。因可供出售融資資產之公平值變動而產生之未變現損益乃在權益內確認。於融資資產出售或出現減值時，其累積之公平值調整將撥入損益賬。因其他投資之公平值變動而產生之已變現及未變現損益則於其產生期間列入損益賬。

於過往年度，擬作長期持有或因策略理由持有之投資均列入資產負債表在非流動資產下之投資證券，並按成本值扣除任何撥備列賬。個別投資之賬面值將於每個結算日進行審閱，以評估其公平值是否已降至低於賬面值。若出現非短暫性質之降值，該等投資之賬面值將削減至其公平值。有關減值虧損將在損益賬內確認為開支，而倘若引致撇減之情況或事項不再存在，且有具信服力之證據顯示新情況或事項於可見未來將會持續，則有關減值虧損將撥回損益賬。主要為把握短期價格波動獲利而購入之投資乃按公平值在資產負債表內列為流動資產，因公平值變動而產生之未變現收益或虧損淨額(包括匯兌差額)將在損益賬內確認。出售投資之損益乃指其出售所得款項淨額與賬面值之差額，將於其出現時在損益賬內確認。

2. 編製基準 (續)

(a) 會計政策之更改 (續)

(ii) (續)

香港會計準則第39號並不容許根據此項準則以追溯方式確認、撤消確認及計算融資資產及負債。本集團就投資證券及其他投資引用過往之會計實務準則第24號「證券投資之會計」。由於此項會計政策作出上述更改，於二零零五年四月一日之投資已予重列，而本集團之期初其他儲備及少數股東權益分別已予減少8,181,000港元及5,432,000港元。於二零零五年三月三十一日之比較數額則並未予重列。

(iii) 由於採納經修訂之香港會計準則第40號，有關會計政策已作出更改，據此投資物業之公平值變動將在損益賬內確認。

於過往年度，公平值增加乃撥入投資物業重估儲備。公平值減少則首先以整個物業組合為基準與以往之估值增值對銷，然後撥入損益賬內支銷。出售投資物業時，所變現之任何有關重估盈餘將轉撥入損益賬。此項會計政策已作出更改，以符合香港會計準則第40號之規定。因此，於二零零五年四月一日之投資物業重估儲備69,252,000港元已轉撥入保留溢利。

(iv) 由於採納香港會計準則－詮釋第21號，有關投資物業重估產生之遞延稅項之會計政策已作出更改。有關遞延稅項應根據有關物業之賬面值將透過運用予以復原之基準計算。

於過往年度，投資物業重估產生之遞延稅項乃根據有關物業之賬面值將透過出售予以復原之基準計算。因此，已作出往年度調整，將於二零零五年三月三十一日之保留溢利減少124,022,000港元，以及將遞延稅項資產及負債分別增加21,359,000港元及145,381,000港元。

2. 編製基準(續)

(a) 會計政策之更改(續)

- (v) 由於採納香港財務申報準則第3號與香港會計準則第36及38號，有關商譽之會計政策已作出更改。本集團每年或於情況顯示出現減值時就商譽進行減值測試，並按成本值扣除累積減值虧損將有關商譽列賬。所購入可識別淨資產超逾負債之公平值及業務合併成本之差額將即時在損益賬內確認。

於過往年度，因收購產生之商譽乃在資產負債表內另列為資產，並採用直線法按其預算使用年期以不超過二十年攤銷。本集團每年審閱商譽之賬面值，並於公司董事認為已出現非短暫性質之減值時作出撥備。若有關淨資產公平值超逾收購代價，有關差額會於所購入非貨幣資產之收購年度或按其加權平均使用年期在損益賬內確認。

由於此項更改，本集團已採納有關過渡規定，將55,358,000港元之負商譽在二零零五年四月一日之期初保留溢利及少數股東權益內分別撇消確認36,197,000港元及19,161,000港元，惟二零零五年三月三十一日之比較數額則並未予重列。

會計政策之所有更改乃根據有關準則訂明之過渡規定作出，而除香港會計準則第32、39、39號(修訂)及40號與香港財務申報準則第3號以外，有關更改均須追溯應用。因此，二零零五年之比較數字亦已根據有關規定予以重列或修訂。有關所有會計政策更改之影響概述於下文附註(b)及(c)。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

(b) 對二零零六年財務報告之影響

以下載列採納新訂或經修訂之香港財務申報準則對截至二零零六年三月三十一日止年度綜合損益賬及於二零零六年三月三十一日結算之綜合資產負債表內有關項目之影響：

(i) 綜合損益賬

	香港 會計準則 第1號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港 會計準則 — 詮釋 第21號 千港元	香港財務 申報準則 第3號 千港元	總額 千港元
其他收入					4,293	4,293
行政費用支出		(16,743)				(16,743)
投資物業之公平值變動			194,936			194,936
攤佔聯營公司業績	(4,981)				(5,938)	(10,919)
除稅前溢利						171,567
稅項	4,981			(22,725)		(17,744)
本年度溢利	<u>—</u>	<u>(16,743)</u>	<u>194,936</u>	<u>(22,725)</u>	<u>(1,645)</u>	<u>153,823</u>
應佔：						
本公司普通股股東	—	(9,453)	174,986	(22,725)	632	143,440
少數股東權益	—	(7,290)	19,950	—	(2,277)	10,383
	<u>—</u>	<u>(16,743)</u>	<u>194,936</u>	<u>(22,725)</u>	<u>(1,645)</u>	<u>153,823</u>
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股盈利	<u>—</u>	<u>(0.64)</u>	<u>11.84</u>	<u>(1.54)</u>	<u>0.04</u>	<u>9.70</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

(b) 對二零零六年財務報告之影響(續)

(ii) 綜合資產負債表

	香港 會計準則 第1號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港會計 準則第32 及39號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港 會計準則 - 詮釋 第21號 千港元	香港財務 申報準則 第3號 千港元	總額 千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備		(23,202)					(23,202)
租用土地及土地使用權		968,794					968,794
待發展/發展中物業		(1,140,894)					(1,140,894)
聯營公司	(32,070)					42,316	10,246
可供出售之融資資產			21,896				21,896
投資證券			(52,327)				(52,327)
貸款及應收賬款	12,238						12,238
遞延稅項資產					6,164		6,164
流動資產							
待售物業		1,951					1,951
應收賬款及預付款項	32,070		5,675				37,745
流動負債							
應付賬款及應計費用	(416)						(416)
	<u>11,822</u>	<u>(193,351)</u>	<u>(24,756)</u>	<u>—</u>	<u>6,164</u>	<u>42,316</u>	<u>(157,805)</u>
權益							
其他儲備			(14,878)	(244,238)			(259,116)
保留溢利		(110,715)		244,238	(146,748)	36,829	23,604
少數股東權益	(40,432)	(82,636)	(9,878)			16,884	(116,062)
權益總額							
							(351,574)
非流動負債							
其他非流動負債	52,254				152,912	(11,397)	193,769
	<u>11,822</u>	<u>(193,351)</u>	<u>(24,756)</u>	<u>—</u>	<u>6,164</u>	<u>42,316</u>	<u>(157,805)</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

(c) 對二零零五年財務報告之影響

以下載列採納上述有關新訂或經修訂之香港財務申報準則之過渡規定對以往財務報告所列截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合損益賬及於二零零五年三月三十一日結算之綜合資產負債表內有關項目之影響：

(i) 綜合損益賬

	以往呈列 千港元	香港 會計準則 第1號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 - 詮釋 第21號 千港元	經重列 千港元
營業額	500,405				500,405
銷售成本	(351,364)				(351,364)
毛利	149,041				149,041
其他收入	20,207				20,207
分銷成本	(9,819)				(9,819)
行政費用支出	(92,619)		(16,756)		(109,375)
其他經營支出	(4,094)				(4,094)
投資物業之公平值變動	132,518				132,518
待售物業撥備回撥	38,000				38,000
經營溢利	233,234				216,478
融資費用	(22,011)				(22,011)
攤佔聯營公司業績	34,194	(3,886)			30,308
除稅前溢利	245,417				224,775
稅項	(4,345)	3,886		(33,281)	(33,740)
本年度溢利	241,072	—	(16,756)	(33,281)	191,035
應佔：					
本公司普通股股東	229,958	—	(9,477)	(33,281)	187,200
少數股東權益	11,114	—	(7,279)	—	3,835
	241,072	—	(16,756)	(33,281)	191,035
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股盈利	15.56	—	(0.64)	(2.25)	12.67

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 編製基準 (續)

(c) 對二零零五年財務報告之影響 (續)

(ii) 綜合資產負債表

	以往呈列 千港元	香港 會計準則 第1號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 - 詮釋 第21號 千港元	經重列 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	106,907		(10,794)		96,113
投資物業	2,675,350				2,675,350
租用土地及土地使用權	—		971,823		971,823
待發展/發展中物業	1,348,451		(1,139,588)		208,863
聯營公司	181,786	(31,837)			149,949
投資證券	75,845				75,845
貸款及應收賬款	13,195	43,214			56,409
遞延稅項資產	—			21,359	21,359
	<u>4,401,534</u>				<u>4,255,711</u>
流動資產					
待售物業	303,979		1,951		305,930
存貨	18,501				18,501
應收賬款及預付款項	49,879				49,879
可退回稅項	160				160
其他投資	27,585				27,585
現金及銀行結存	421,533				421,533
	<u>821,637</u>				<u>823,588</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用	104,400				104,400
長期借款之即期部份	87,676				87,676
稅項	15,931				15,931
	<u>208,007</u>				<u>208,007</u>
流動資產淨值	<u>613,630</u>				<u>615,581</u>
總資產減流動負債	<u>5,015,164</u>	<u>11,377</u>	<u>(176,608)</u>	<u>21,359</u>	<u>4,871,292</u>
權益					
股本	369,502				369,502
其他儲備	1,045,305				1,045,305
保留溢利	1,628,949		(101,262)	(124,022)	1,403,665
股東資金	3,043,756				2,818,472
少數股東權益	721,125	(43,295)	(75,346)		602,484
權益總額	<u>3,764,881</u>				<u>3,420,956</u>
非流動負債					
長期借款	970,602				970,602
其他非流動負債	279,681	54,672		145,381	479,734
	<u>1,250,283</u>				<u>1,450,336</u>
	<u>5,015,164</u>	<u>11,377</u>	<u>(176,608)</u>	<u>21,359</u>	<u>4,871,292</u>

2. 編製基準(續)

(d) 仍未生效之準則、修訂及詮釋

以下為經已頒佈、對始於二零零六年一月一日或該日以後之會計期間或較後期間適用之若干新訂準則及有關現有準則之修訂及詮釋，惟本集團仍未予以採納：

對截至二零零七年三月三十一日止年度生效

香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－精算盈虧、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂)	匯率變動之影響－於海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號(修訂)	預計集團內部交易之現金流量對沖會計
香港會計準則第39號(修訂)	公平價值期權
香港會計準則第39號及 香港財務申報準則第4號	融資工具：確認及計量與 保險合約－財務擔保合約
香港財務申報準則第6號	礦藏之勘探及評估
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第4號	釐定某項安排是否包含租約
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第5號	取消委託、復原及環境修復基金所產生 權益之權利
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第6號	參與特定市場所產生之負債－廢電力 及電子設備

對截至二零零八年三月三十一日止年度生效

香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通脹經濟 之財務申報」採用重列法
香港財務申報準則第7號及 香港會計準則第1號(修訂)	融資工具：披露，及香港會計準則第1號 之補充修訂「財務報告之呈列－資本披露」

本集團已開始評估此等新訂準則、修訂及詮釋之影響，惟仍無法說明其對本集團之經營業績及財務狀況是否會有重大影響。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

以下為編製本財務報告所採用之主要會計政策。除上文附註2(a)所述者外，此等會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。

(a) 集團會計

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司截至三月三十一日止之財務報告，並呈列本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

本年內購入或出售之附屬公司及聯營公司之業績，乃分別自收購日期起計算或計算至出售日期止，並列入綜合損益賬。

出售附屬公司或聯營公司之損益乃參考於出售日期應佔之淨資產（包括應佔尚未撇銷之商譽數額）計算。

(b) 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權控制其財務及營運政策規管，並通常直接或間接持有佔一半以上投票權之股權或持有一半以上已發行股本之公司。於評估本集團是否控制另一實體時，將考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司於其控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，於控制權終止當日起不再綜合入賬。

本集團採用收購會計法為本集團所收購之附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所給予資產、所發行股本工具，以及所產生或承擔之負債之公平值，加上收購交易直接應佔之成本。在業務合併過程中所收購之可識別資產、所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超逾本集團應佔所收購可識別淨資產之公平值之差額乃列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則有關差額將直接在損益賬內確認。

集團內公司間之交易、結餘及交易產生之未變現收益於綜合時予以對銷。未變現虧損亦予以抵銷，惟會當作所轉讓資產出現減值跡象處理。有關附屬公司之會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採用之會計政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值扣除減值虧損列賬。本公司根據股息收入計算附屬公司業績。

3. 主要會計政策 (續)

(c) 少數股東權益

少數股東權益乃指外界股東於附屬公司經營業績及資產淨值之權益。

本集團將與少數股東之交易當作與集團外第三者之交易。本集團向少數股東出售股本權益所產生之損益，將列入損益賬。向少數股東購入股本權益將產生商譽，乃所付代價與應佔所收購附屬公司淨資產賬面值之差額。

(d) 聯營公司

聯營公司乃指本集團長期持有其股本權益及對其管理行使重大影響力，並通常持有20%至50%投票權之公司（並非附屬公司或合營企業）。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，初始按成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購產生之商譽，扣除任何累積減值虧損。

本集團應佔收購後聯營公司之損益乃在損益表內確認，而應佔收購後之儲備變動則在儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動作出調整。若本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，除非本集團已代聯營公司承擔責任或支付款項，否則本集團將不會確認進一步虧損。

本集團與其聯營公司交易產生之未變現收益，按本集團於聯營公司之權益對銷。除非交易可提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。

3. 主要會計政策 (續)

(e) 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於有效收購日期應佔所購入附屬公司及聯營公司可識別淨資產公平值之數額，而就增持附屬公司權益而言，則指收購成本超逾所購入少數股東權益比例之賬面值之數額。收購成本按於交易當日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔之負債之公平值，另加有關收購直接應佔之成本計算。

因收購附屬公司產生之商譽列入無形資產內，因收購聯營公司產生之商譽則列入於聯營公司之投資內。本集團每年或於情況顯示出現減值時就商譽進行減值測試，並按成本值扣除累積減值虧損將有關商譽列賬。

若收購成本少於所購入淨資產之公平值或所購入少數股東權益比例之賬面值，有關差額將直接在損益賬內確認。

(f) 投資物業

為長期租金收益或資本增值或為此兩個目的持有而非由本集團佔用之物業乃列為投資物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租約持有之土地將以投資物業分類及列賬。經營租約將以融資租約之相同方式列賬。

投資物業初步按成本值（包括有關交易成本）計算。於初步確認後，投資物業將按公平值列賬，而其估值將由外聘估值師每年進行檢討。公平值變動將在損益賬內確認。

當有關資產之未來經濟利益有可能流入本集團，而資產成本能夠作出可靠計量時，其後開支才會計入資產之賬面值。所有其他維修及保養成本於產生之財政年度在損益賬內支銷。

正在興建或發展以供日後作為投資物業用途之物業乃以待發展／發展中物業分類，並按成本值列賬，直至完成興建或發展為止，屆時有關物業將重新分類，而其後將以投資物業列賬。

3. 主要會計政策 (續)

(g) 租用土地及土地使用權

租用土地及土地使用權指土地租約之不可退還租金付款。就租用土地及土地使用權撥支之預付款項按租約年期以直線法攤銷，或若出現減值，則有關減值將在損益賬內支銷。若土地上之物業正在進行建築工程，租用土地及土地使用權之攤銷將在有關資產下作資本化。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本值扣除累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括購入資產直接應佔之開支。若有關資產之未來經濟利益有可能流入本集團，而資產成本能夠作出可靠計量，其後開支才會計入資產之賬面值或以另列資產確認。所有其他維修及保養成本於產生之財政年度在損益賬內支銷。

折舊乃採用直線法計算，於預算使用年期內按下列年率將成本值平均撇銷至殘值：

樓宇	2%
廠房及機器	10至20%
其他資產	10至30%

使資產回復正常運作狀況所支銷之重大費用在損益賬內扣除。改進工程乃撥作資本，並按其對本集團之預算使用年期計算折舊。本集團於每個結算日審閱及調整（如屬適當）資產之殘值及使用年期。若其估計可收回金額已降至低於其賬面值，則將資產賬面值撇減至其估計可收回金額。

出售固定資產之損益乃指有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在損益賬內確認。

3. 主要會計政策 (續)

(i) 融資資產

本集團將融資資產劃分為其他投資、貸款及應收賬款，以及可供出售之融資資產。分類方法取決於融資資產之收購目的。管理層將於初始確認時將融資資產分類，並於每個報告日重新評估有關分類。

(i) 其他投資

此類別可細分為兩個類別：持作買賣及最初已指定為公平值反映於損益之融資資產。若所收購之資產主要是為了在短期內出售，或管理層指定要在短期內出售，則劃分為此類別。衍生工具亦會被劃分為持作買賣，惟若指定為對沖項目者除外。若此類別之資產持作買賣用途，或預期於結算日起計十二個月內變現，則劃分為流動資產。

(ii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為設有固定或可確定付款額，且非在活躍市場上市之非衍生融資資產。此等項目計入流動資產內，惟由結算日起計超過十二個月後到期之項目則劃分為非流動資產。貸款及應收賬款均在資產負債表內列為應收賬款（附註3(m)）。

(iii) 可供出售之融資資產

可供出售之融資資產為非衍生工具，無論是劃分入此類別或未有劃分入任何其他類別者。除非管理層計劃於結算日起計十二個月內出售有關投資，否則可供出售之融資資產將列入非流動資產。

投資之一般收購及出售，均於交易日（即本集團承諾收購或出售有關資產當日）確認。所有並未以公平值反映於損益之融資資產之投資初步按公平值確認，另加交易成本。其他投資初步按公平值確認，而交易成本則在損益賬內列為開支。當本集團從該等投資收取現金流量之權利經已屆滿或已予轉讓，而本集團已大致上將擁有權之所有風險和回報轉移，則撤消確認該等投資。可供出售之融資資產及其他投資其後按公平值列賬。貸款及應收賬款則採用實際利息法按已攤銷成本值列賬。

3. 主要會計政策 (續)

(i) 融資資產 (續)

若其他投資之公平值出現變動，所產生之損益（包括利息及股息收入）均於產生期間列入損益賬。可供出售融資資產之公平值變動則在權益內確認。採用實際利息法計算之可供出售融資資產之利息在損益賬內確認。可供出售融資資產之股息於本集團收取股息之權利確立時在損益賬內確認。於可供出售之融資資產出售或出現減值時，在權益內確認之累計公平值調整將列入損益賬。

倘某項融資資產之市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團會採用估值技術確定公平值，包括採用近期按公平原則進行之交易、參考其他大致相同之工具、現金流量貼現分析，以及期權定價模式，且盡可能使用市場元素而盡量減少倚靠特定實體獨有之元素。

本集團將於每個結算日評估融資資產或一組融資資產有否出現減值之客觀證據。就可供出售之融資資產而言，若其公平值大幅或長期下跌至低於其成本值，則顯示有關資產已出現減值。如可供出售之融資資產出現任何此等跡象，其累積虧損（即收購成本與現時公平值之差額，扣除有關融資資產之前在損益賬內確認之任何減值虧損）將從權益中扣除，並在損益賬內確認。在損益賬內確認之可供出售融資資產減值虧損將不會透過損益賬回撥。

(j) 待發展／發展中物業

待發展／發展中物業按成本值扣除撥備列入非流動資產。成本值包括發展項目應佔之土地成本、已支銷之發展及建築費用，以及利息及其他直接成本。

落成後之物業乃按當時之賬面值重新分類為投資物業，物業、廠房及設備，或待售物業。投資物業公平值與其於重新分類當日賬面值之任何差額將在損益賬內確認。

3. 主要會計政策 (續)

(k) 待售物業

待售之發展中物業乃列入流動資產，並包括發展項目應佔之土地成本、發展及建築費用、任何利息及其他直接成本，扣除可預見之虧損撥備。待售之已落成物業則按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

(l) 存貨

存貨主要為手錶配件、噴膠棉布料及床上用品，乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按先入先出法或加權平均法計算，包括原料成本、直接勞工成本及應佔適當比例之生產支出。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

(m) 應收賬款

應收賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法攤銷成本及扣除任何減值撥備計算。應收賬款之減值撥備於出現客觀證據顯示本集團無法按應收賬款之原有條款收回所有金額時確認。欠款人嚴重之財務困難，欠款人可能破產或進行財務重組，以及無力或拖延還款，均被視為顯示應收賬款已出現減值。撥備之金額為賬面值與估計未來現金流量之現值（按實際利率貼現計算）之差額。撥備金額在損益賬內確認。

(n) 資產減值

無限使用年期之資產毋須折舊或攤銷，惟至少每年或在有事件發生或情況變動顯示可能不可收回資產之賬面值時進行減值測試。若有事件發生或情況變動顯示可能不可收回資產之賬面值，須予折舊或攤銷之資產將進行減值檢討。資產賬面值高出其可收回金額之差額確認為減值虧損。可回收金額指資產之公平值扣除出售費用後之價值或使用價值（以較高者為準）。於評估減值時，資產按最小單位以獨立可識別現金流量（現金產生單位）分類。出現減值之非融資資產（商譽除外）將於每個結算日檢討是否可能回撥減值。

3. 主要會計政策 (續)

(o) 撥備

若本集團目前因以往事項而須承擔法定或推定責任，且有的可能須以撥出資源來解除責任，則在可對責任數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。

(p) 借款

借款初步以公平值確認，扣除支銷之交易成本。交易成本為收購、發行或出售融資資產或融資負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管代理機構及證券交易所徵費，以及過戶登記稅項及徵稅。借款其後按已攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額於借款期內採用實際利息法在損益賬內確認。

除非本集團有權無條件延遲償還負債直至結算日後至少十二個月，否則借款列為流動負債。

(q) 遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於財務報告之賬面值之短暫差異作出全數撥備。然而，倘於非業務合併之交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計處理及應課稅溢利或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

遞延稅項將就附屬公司及聯營公司投資之短暫差異撥備，惟若可控制有關短暫差異之回撥時間及其於可預見未來將不可能會回撥則除外。

3. 主要會計政策 (續)

(r) 租約

若租用資產擁有權之絕大部份風險及回報均轉移予本集團，有關租約乃分類為融資租約。融資租約於租約開始時按租用物業之公平值與最低租約付款現值兩者之較低者入賬。每項租約付款均分攤為負債及融資費用，以計算融資承擔之固定比率。相應之租金承擔於扣除融資費用後計入流動及非流動借貸內。融資費用之利息部份按租約年期在損益賬內確認，以計算每段期間負債餘額之固定周期利息比率。

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍保留於出租人之租約，均列為經營租約。根據經營租約之付款（扣除自出租人收取之任何獎勵）乃按租約年期採用直線法在損益賬內扣除。

(s) 收益確認

收益包括在本集團日常業務中銷貨及提供服務已收取或應收取代價之公平值。收益於扣除銷售稅、退貨、回扣及折扣、信貸折讓及其他削減收益因素後列賬。

物業銷售額於買賣合約完成後確認。經營租約租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。銷貨收益於貨品所有權之風險及回報轉移後（即通常為貨品付運予客戶及其法定所有權轉移時）確認。出售證券所得款項於交易日期簽訂買賣合同後確認。服務及管理收入於提供服務後確認。利息收入按時間比例根據未償還之本金額及適用之利率確認。股息收入於收取股息之權利確立後確認。

(t) 借貸成本

就資產建設或收購之融資而直接支銷之借貸利息及有關成本，乃於完成建設有關資產以作所定用途之期間作資本化。所有其他借貸成本均於支銷時作開支入賬。

3. 主要會計政策 (續)

(u) 僱員福利

本集團於其經營所在國家設立或參與多項界定供款退休金計劃。支付予此等計劃之供款乃於有關供款之財政期間在損益賬內扣除。

僱員應得之年假及長期服務假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假及長期服務假之估計負債撥備將計算至結算日。僱員應得之病假及產假不予確認，直至取假為止。

若本集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就結算日後十二個月內應全數支付之花紅確認撥備。

(v) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行及財務機構存款，扣除須於貸款日期起計三個月內償還之銀行透支和銀行及財務機構貸款。

(w) 外幣換算

本集團各成員公司在財務報告內所列交易乃按相關公司業務所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報告以本公司之功能及呈列貨幣港元編列。

外幣交易按交易日匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易或按結算日匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌盈虧在損益賬內確認。

貨幣融資資產及負債與公平值反映於損益之非貨幣融資資產之換算差額乃列為公平值收益或虧損。可供出售之非貨幣融資資產之換算差額則在權益內列為儲備。

3. 主要會計政策 (續)

(w) 外幣換算 (續)

倘本集團成員公司之功能貨幣與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於資產負債表之資產及負債將於結算日以收市匯價換算；
- (ii) 損益賬之收支以平均匯率換算；及
- (iii) 所有匯兌差額在權益內確認為獨立項目。

於綜合報告時，換算海外業務投資淨額以及劃定為對沖項目之借款及其他貨幣工具產生之匯兌差額乃撥入權益內。於出售海外業務時，列於權益之匯兌差額將撥入損益賬之出售收益或虧損。

收購海外公司產生之商譽及公平值調整將當作海外公司之資產及負債，並按收市匯率換算。

(x) 分部申報

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，其承擔之風險及所得回報與其他業務分部不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其承擔之風險及所得回報與在其他經濟環境中營運之分部不同。

(y) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派乃於應付股息變成本公司之法定及推定責任時在財務報告內確認為負債。

4. 財務風險管理及公平值估計

(a) 財務風險管理

本集團業務承受各種不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。本集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

(i) 信貸風險

本集團並無集中於任何單一交易對手之重大信貸風險。本集團訂有政策確保產品及物業銷售予信貸紀錄良好之客戶。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指本集團未能履行現有到期之付款責任。本集團在整體資產、負債、貸款及承擔之流動結構方面維持審慎之比率，以計量及監控其流動資金狀況。此外，本集團將流動資產維持於保守水平，確保在日常業務中隨時備有充裕之現金以應付任何非預期之重大現金需求。再者，備用銀行信貸亦為本集團提供應急之流動資金支援。

(iii) 現金流及公平值利率風險

利率風險乃指本集團之財務狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響。本集團已訂定政策，獲取長期銀行信貸以配合其在香港及中國內地之長期投資。有關政策亦涉及緊密監察利率走勢，把握有利之訂價時機轉換及洽商新借之銀行信貸。

(iv) 匯兌風險

本集團主要在香港、中國內地、新加坡及馬來西亞經營業務，須承受港元以外貨幣所帶來之匯兌風險。因進行人民幣以外之外幣交易不多，本集團承受之匯兌風險不大。綜合以外幣列賬之實體之資產淨值所產生之換算風險，乃撥入匯兌儲備處理。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 財務風險管理及公平值估計 (續)

(a) 財務風險管理 (續)

(v) 價格風險

本集團須承受股本證券價格風險，因其所持有之投資分類為可供出售之融資資產及其他投資。

(b) 公平值估計

於活躍市場買賣之融資工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定。本集團所持融資資產採用之市場報價為現行買入價，而融資債務適用之市場報價為現行賣出價。

於評估非作買賣之證券及其他融資資產的公平值時，本集團乃根據每個結算日之市況運用多種評估方法及作出假設。

長期借款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。

一年內到期之融資資產及債務（包括應收賬款及預付款項、現金及現金等值、應付賬款及應計費用，以及流動借款）的賬面值扣除任何估計信貸調整，假設乃接近其公平值。

5. 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素（包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期），不斷對編製財務報告所使用之估計及判斷作出評估。本集團對未來作出估計及假設。以下論述對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設：

(a) 投資物業之公平值

投資物業之公平值由獨立物業估值師按公開市值及現有用途基準釐定。於作出判斷時，乃考慮主要根據結算日市況作出之假設及根據預計租金收入及有關開支推算所得適當之資本化比率。此等估計會定期與實際市場數據及本集團進行之實際交易作出比較。

5. 重大會計估計及判斷(續)

(b) 資產減值

本集團至少每年測試商譽或並無限制使用年期之資產有否出現減值。至於其他資產，若有事件發生或情況變動顯示其賬面值超逾可收回金額，則進行減值檢討。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算。此等計算須運用貼現率、未來盈利能力及增長率等估計方法。

(c) 所得稅

本集團須繳付不同司法權區之所得稅及其他稅項。所得稅撥備之釐定涉及判斷，而本集團按當時現有情況作出估計以確認稅項負債。若此等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額，有關差額將影響釐定稅項撥備期間之所得稅及遞延稅項撥備。

6. 營業額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售物業	362,914	164,596
證券買賣	240,627	139,261
租金及管理費	101,362	99,775
銷售貨品	92,170	95,008
上市投資股息	1,085	1,607
服務費	156	158
	<u>798,314</u>	<u>500,405</u>

7. 分部資料

根據本集團之內部財務申報及運作程序，主要申報分部為業務分部，而次要申報分部為地域分部。本集團之主要業務分部為物業投資及發展、銷貨及提供服務、證券買賣，以及資訊科技。本集團在三個地理區域經營業務，分別為香港（物業投資及發展、銷貨及提供服務、證券買賣，以及資訊科技）、中國內地（物業投資及發展、銷貨及提供服務，以及資訊科技）及其他國家（物業投資及發展，以及銷貨及提供服務）。

分部資產基本上包括物業、廠房及設備、投資物業、租用土地及土地使用權、物業、可供出售之融資資產、投資證券、貸款及應收賬款、其他投資、存貨、應收賬款及預付款項。分部負債主要包括應付賬款及應計費用與借款，且大致上不包括稅項及遞延稅項。未分配成本乃指行政開支。資本支出包括增添物業、廠房及設備、投資物業、租用土地及土地使用權與待發展／發展中物業之資本化開支。

關於地域分部，營業額乃按客戶所在國家分析。資產總值及資本支出乃按資產所在地域分析。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

(a) 業務分部

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券買賣 千港元	資訊科技 千港元	行政及 對銷 千港元	本集團 千港元
二零零六年						
營業額	464,430	92,170	241,712	178	(176)	798,314
其他收入	26,895	1,650	—	—	27,520	56,065
分部業績	<u>313,755</u>	<u>1,344</u>	<u>10,340</u>	<u>(1,003)</u>	<u>(44,676)</u>	279,760
融資費用						(59,068)
攤佔聯營公司業績	(31)	19,179	—	(408)	—	18,740
除稅前溢利						239,432
稅項						<u>(28,741)</u>
本年度溢利						<u>210,691</u>
分部資產	4,249,948	73,622	63,666	611	—	4,387,847
聯營公司	(713)	212,553	—	825	—	212,665
未分配資產						<u>888,703</u>
資產總值						<u>5,489,215</u>
分部負債	1,403,918	8,399	5	515	—	1,412,837
未分配負債						<u>430,873</u>
負債總額						<u>1,843,710</u>
資本支出	15,684	715	—	—	2,485	18,884
折舊	3,158	1,993	—	81	10,466	15,698
租用土地及土地使用權攤銷	16,744	266	—	—	—	17,010
投資物業之公平值增加	194,936	—	—	—	—	194,936
呆賬撥備	1,856	—	—	—	—	1,856
商譽減值	—	—	—	—	799	799
負商譽	—	—	—	—	5,167	5,167

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券買賣 千港元	資訊科技 千港元	行政及 對銷 千港元	本集團 千港元
二零零五年(經重列)						
營業額	264,538	95,008	140,868	179	(188)	500,405
其他收入	4,907	1,459	26	—	13,815	20,207
分部業績	254,486	(2,694)	12,029	(743)	(46,600)	216,478
融資費用						(22,011)
攤佔聯營公司業績	(35)	30,761	—	(418)	—	30,308
除稅前溢利						224,775
稅項						(33,740)
本年度溢利						191,035
分部資產	4,257,330	86,720	27,592	222	—	4,371,864
聯營公司	(633)	149,373	—	1,209	—	149,949
未分配資產						557,486
資產總值						5,079,299
分部負債	1,219,270	8,717	106	244	—	1,228,337
未分配負債						430,006
負債總額						1,658,343
資本支出	266,534	925	—	—	741	268,200
折舊	2,318	2,024	148	71	10,756	15,317
租用土地及土地使用權攤銷	16,720	266	—	—	—	16,986
負商譽攤銷	—	5,780	—	—	605	6,385
投資物業之公平值增加						
— 計入損益賬	132,518	—	—	—	—	132,518
— 計入投資物業						
重估儲備	69,252	—	—	—	—	69,252
待售物業撥備回撥	38,000	—	—	—	—	38,000
呆賬撥備	5,088	13	—	1	—	5,102
存貨撥備	—	1,000	—	—	—	1,000
商譽減值	—	—	—	—	1,983	1,983

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

(b) 地域分部

	營業額 千港元	資產總值 千港元	資本支出 千港元
二零零六年			
香港	712,950	3,916,286	5,202
中國內地	18,084	1,243,148	13,021
其他國家	67,280	329,781	661
	<u>798,314</u>	<u>5,489,215</u>	<u>18,884</u>
二零零五年(經重列)			
香港	428,565	3,591,938	187,110
中國內地	978	1,174,372	75,775
其他國家	70,862	312,989	5,315
	<u>500,405</u>	<u>5,079,299</u>	<u>268,200</u>

8. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息	22,171	6,995
非上市優先股股息	—	1,828
建築成本及稅項負債承擔撥備回撥(附註38)	12,395	—
出售物業之已變現遞延收益(附註23)	6,025	—
負商譽	5,167	—
匯兌收益淨額	—	80
沒收一艘遊艇之出售按金	—	5,525
雜項收入	10,307	5,779
	<u>56,065</u>	<u>20,207</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

9. 經營溢利

	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元
經營溢利已計入：		
投資物業租金收入毛額	83,441	81,004
其他投資之已變現及未變現收益淨額	9,263	10,427
股息		
上市	1,085	1,607
非上市	—	1,828
貸款及應收賬款利息	1,429	437
出售物業、廠房及設備之收益	354	—
出售投資物業之收益	1,688	11,500
負商譽攤銷	—	6,385
負商譽	<u>5,167</u>	<u>—</u>
並已扣除：		
已售物業及存貨成本	374,916	199,731
折舊		
自置物業、廠房及設備	15,698	15,184
租用物業、廠房及設備	—	133
租用土地及土地使用權攤銷	17,010	16,986
出售物業、廠房及設備之虧損	—	35
土地及樓宇經營租約租金	3,979	4,889
投資物業支出	23,697	22,874
呆賬撥備	1,856	5,102
商譽減值	799	1,983
存貨撥備	—	1,000
匯兌虧損淨額	2,153	—
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	47,061	43,918
退休福利成本	2,063	2,269
核數師酬金		
審核服務	1,304	1,449
非審核服務	<u>150</u>	<u>100</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

10. 僱員退休福利

本集團根據有關規例參與中國內地、新加坡及馬來西亞各有關政府退休福利計劃，據此本集團須向該等計劃支付供款，以為合資格之僱員提供退休福利。支付予該等計劃之供款按個別國家規定之適用薪酬成本之特定百分比或固定款額計算。該等國家之政府負責支付應付予退休僱員之全數退休福利。除按時向有關計劃支付供款外，本集團並無其他責任。

本集團在香港為全體合資格之僱員設立多項界定供款退休金計劃。支付予該等計劃之供款按適用薪酬成本之特定百分比或預先釐定之固定款額計算。該等計劃之資產由獨立管理之基金以獨立於本集團資產之方式持有。參與其中一項計劃之僱員於有關附屬公司供款全數成為其既得利益前退出該計劃，則被沒收之供款可用以減少應付予該計劃之供款。

退休福利成本指本集團已付及應付予上述計劃之供款。於二零零六年已動用之被沒收供款總額為58,000港元（二零零五年：14,000港元），而於二零零六年三月三十一日概無被沒收供款可用以減少本集團日後之供款（二零零五年：零）。

11. 融資費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行貸款	54,248	16,072
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	6,926	5,733
須於五年內全部償還之其他貸款	—	188
須於五年內全部支付之融資租約承擔	5	18
	<u>61,179</u>	<u>22,011</u>
於待發展／發展中物業中資本化之數額	(589)	—
於待售物業中資本化之數額	<u>(1,522)</u>	<u>—</u>
	<u>59,068</u>	<u>22,011</u>

一般借入及用於物業發展之資金所採用之資本化比率為每年介乎5.76%至8.50%（二零零五年：零）。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

12. 攤佔聯營公司業績

於二零零五年攤佔之業績包括負商譽攤銷5,780,000港元。

13. 董事及五名最高薪酬僱員酬金

(a) 董事酬金

董事姓名	袍金 千港元	薪酬 千港元	其他福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總額 千港元
二零零六年					
莊紹綏先生	30	1,400	2,400	150	3,980
蕭莊秀純女士	20	600	—	45	665
高上智先生	20	1,788	696	12	2,516
呂立基先生	20	1,200	—	60	1,280
蘇瑾瑤小姐	20	576	—	12	608
陳頌珊小姐	20	576	—	12	608
陳普芬博士	80	—	—	—	80
李頌熹先生	80	—	—	—	80
石禮謙先生	80	—	—	—	80
	<u>370</u>	<u>6,140</u>	<u>3,096</u>	<u>291</u>	<u>9,897</u>
二零零五年					
莊紹綏先生	30	840	2,160	150	3,180
蕭莊秀純女士	20	1,080	—	81	1,181
高上智先生	20	1,788	696	12	2,516
呂立基先生	20	1,200	—	60	1,280
蘇瑾瑤小姐	20	470	—	10	500
陳頌珊小姐	20	470	—	10	500
陳普芬博士	80	—	—	—	80
李頌熹先生	80	—	—	—	80
石禮謙先生	80	—	—	—	80
	<u>370</u>	<u>5,848</u>	<u>2,856</u>	<u>323</u>	<u>9,397</u>

支付予獨立非執行董事之酬金為240,000港元(二零零五年:240,000港元)。

13. 董事及五名最高薪酬僱員酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員包括三名(二零零五年:三名)董事。向屬於本集團最高薪酬僱員其中兩名(二零零五年:兩名)僱員(並非董事)支付之酬金總額詳列如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金、房屋及津貼、實物福利	3,140	2,550
退休金計劃供款	89	156
	<u>3,229</u>	<u>2,706</u>

該等僱員之酬金級別如下:

酬金級別	僱員人數	
	二零零六年	二零零五年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

董事為本公司之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控本集團業務之權力及責任。

本年內，本集團並無向董事或五名最高薪酬僱員支付酬金，作為促使加入或於加入本集團時之獎金或作為失去職位之賠償。本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

14. 稅項

	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元
本公司及附屬公司		
即期(香港)	7,483	200
即期(海外)	(151)	6
遞延(附註39)	21,409	33,534
	<u>28,741</u>	<u>33,740</u>

香港利得稅根據本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年:17.5%)撥備。海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之稅率計算。

攤佔本年度聯營公司之稅項4,981,000港元(二零零五年:3,886,000港元)乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

本集團除稅前溢利之稅項與採用香港稅率計算之理論數額相差如下:

	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元
除稅前溢利	239,432	224,775
攤佔聯營公司業績	(18,740)	(30,308)
	<u>220,692</u>	<u>194,467</u>
按稅率17.5%(二零零五年:17.5%)計算之稅項支出	38,621	34,032
其他國家不同稅率之影響	(595)	(171)
毋須課稅之收入	(17,318)	(23,360)
不可扣稅之開支	6,546	5,917
動用以往未確認之稅務虧損	(7,183)	(15,209)
未確認稅務虧損	10,227	5,241
其他項目	(1,557)	27,290
	<u>28,741</u>	<u>33,740</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

15. 本公司普通股股東應佔溢利

本公司普通股股東應佔溢利包括計入本公司財務報告之23,015,000港元(二零零五年:11,426,000港元)。

16. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已付中期股息每股港幣0.5仙(二零零五年:港幣0.5仙)	7,390	7,390
擬派末期股息每股港幣1.0仙(二零零五年:港幣1.0仙)	14,780	14,780
	<u>22,170</u>	<u>22,170</u>

董事會於二零零六年七月十二日建議宣派二零零六年末期股息每股港幣1.0仙(二零零五年:港幣1.0仙),總額為14,780,000港元(二零零五年:14,780,000港元)。此數額將於截至二零零七年三月三十一日止年度以分配儲備之方式列賬。

17. 每股盈利

每股盈利乃根據本公司普通股股東應佔溢利198,572,000港元(二零零五年:經重列為187,200,000港元)及本年內已發行股份1,478,006,155(二零零五年:1,478,006,155)股計算。

由於並無潛在具攤薄作用之已發行股份,故兩個有關年度均無每股攤薄盈利。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	其他資產 千港元	總額 千港元
成本值				
於二零零五年三月三十一日	56,730	38,810	130,471	226,011
匯率變動	526	157	192	875
增添	336	401	7,091	7,828
出售	—	—	(6,341)	(6,341)
於二零零六年三月三十一日	<u>57,592</u>	<u>39,368</u>	<u>131,413</u>	<u>228,373</u>
累積折舊及減值				
於二零零五年三月三十一日	12,081	35,167	82,650	129,898
匯率變動	144	151	140	435
年度折舊	963	691	14,044	15,698
出售	—	—	(5,354)	(5,354)
於二零零六年三月三十一日	<u>13,188</u>	<u>36,009</u>	<u>91,480</u>	<u>140,677</u>
賬面淨值				
於二零零六年三月三十一日	<u>44,404</u>	<u>3,359</u>	<u>39,933</u>	<u>87,696</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	其他資產 千港元	總額 千港元
成本值				
於二零零四年三月三十一日	46,316	38,700	128,549	213,565
匯率變動	493	147	122	762
收購附屬公司	—	—	300	300
增添	—	381	3,528	3,909
撥自待發展／發展中物業	9,921	—	—	9,921
出售	—	(418)	(2,028)	(2,446)
	<u>56,730</u>	<u>38,810</u>	<u>130,471</u>	<u>226,011</u>
於二零零五年三月三十一日	56,730	38,810	130,471	226,011
累積折舊及減值				
於二零零四年三月三十一日	11,175	34,760	70,169	116,104
匯率變動	115	138	84	337
收購附屬公司	—	—	206	206
年度折舊	791	687	13,839	15,317
出售	—	(418)	(1,648)	(2,066)
	<u>12,081</u>	<u>35,167</u>	<u>82,650</u>	<u>129,898</u>
於二零零五年三月三十一日	12,081	35,167	82,650	129,898
賬面淨值				
於二零零五年三月三十一日	<u>44,649</u>	<u>3,643</u>	<u>47,821</u>	<u>96,113</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	其他資產 千港元
成本值	
於二零零四年及二零零五年三月三十一日	—
增添	281
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	281
	<hr/>
累積折舊	
於二零零四年及二零零五年三月三十一日	—
年度折舊	32
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	32
	<hr/> <hr/>
賬面淨值	
於二零零六年三月三十一日	249
	<hr/> <hr/>
於二零零五年三月三十一日	—
	<hr/> <hr/>

- (a) 其他資產包括傢具及裝置、電腦設備、汽車及遊艇。
- (b) 賬面淨值合共25,462,000港元(二零零五年:25,840,000港元)之樓宇已作為本集團獲取借貸融資之抵押。
- (c) 樓宇按下列租約年期持有:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港以外地區		
永久業權	8,920	8,920
長期租約	10,020	9,888
中期租約	25,464	25,841
	<hr/>	<hr/>
	44,404	44,649
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

19. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於年初	2,675,350	2,472,650
匯率變動	5,251	(765)
增添	—	4,595
撥自待售物業	—	18,600
出售	(312)	(21,500)
公平值變動	194,936	201,770
	<u>2,875,225</u>	<u>2,675,350</u>
於年終	<u>2,875,225</u>	<u>2,675,350</u>

(a) 投資物業按下列租約年期持有：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港		
長期租約	1,214,010	1,109,490
中期租約	1,438,000	1,350,000
	<u>2,652,010</u>	<u>2,459,490</u>
香港以外地區		
永久業權	220,815	213,460
長期租約	2,400	2,400
	<u>223,215</u>	<u>215,860</u>
	<u>2,875,225</u>	<u>2,675,350</u>

(b) 香港之投資物業已由威格斯資產評估顧問有限公司(獨立專業物業估值師)於二零零六年三月三十一日按公開市值基準重估。馬來西亞及中國內地之投資物業則分別由VPC Alliance (KL) Sendirian Berhad及戴德梁行有限公司(均為獨立專業物業估值師)於二零零六年三月三十一日按公開市值基準重估。

(c) 賬面淨值合共2,843,015,000港元(二零零五年:2,648,560,000港元)之投資物業已作為本集團獲取借貸融資之抵押(附註36)。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

20. 租用土地及土地使用權

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於年初	971,823	1,021,285
匯率變動	1,440	768
收購一間附屬公司	12,540	—
增添	—	922
撥入待售物業	—	(34,166)
攤銷	(17,010)	(16,986)
	<u>968,793</u>	<u>971,823</u>
於年終	<u>968,793</u>	<u>971,823</u>
在香港以外地區按下列租約年期持有：		
長期租約	883,045	883,837
中期租約	85,748	87,986
	<u>968,793</u>	<u>971,823</u>

於租用土地及土地使用權之權益為預付經營租約款項，其中189,576,000港元（二零零五年：192,843,000港元）已作為本集團獲取若干貸款融資之抵押（附註36）。

21. 待發展／發展中物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於年初	208,863	13,218
收購一間附屬公司	—	14,491
物業發展開支	11,056	258,774
資本化利息開支	589	—
撥入物業、廠房及設備	—	(9,921)
撥入待售物業	(184,676)	(67,699)
	<u>35,832</u>	<u>208,863</u>
於年終	<u>35,832</u>	<u>208,863</u>

總值16,434,000港元（二零零五年：200,134,000港元）之待發展／發展中物業已作為本集團獲取若干貸款融資之抵押（附註36）。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

22. 附屬公司

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本值	<u>874,435</u>	<u>874,435</u>

各主要附屬公司（董事會認為對本集團業績或資產淨值有重大影響者）之資料詳載於財務報告附註46。

23. 聯營公司

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應佔資產淨值	212,665	197,971
負商譽（附註2(a)(v)）	<u>—</u>	<u>(48,022)</u>
	<u>212,665</u>	<u>149,949</u>
投資，按成本值		
香港上市股份	115,940	115,515
非上市股份	<u>81,387</u>	<u>81,387</u>
	<u>197,327</u>	<u>196,902</u>
上市股份市值	<u>131,340</u>	<u>157,080</u>

各主要聯營公司（董事會認為對本集團業績或資產淨值有重大影響者）之資料詳載於財務報告附註47。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

23. 聯營公司(續)

應佔資產淨值之變動分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於年初	197,971	174,093
匯率變動	24	16
額外投資	426	5,693
額外投資之負商譽	249	2,108
攤佔除稅前溢利	23,721	28,414
攤佔稅項	(4,981)	(3,886)
攤佔儲備	—	1,191
已收股息	(10,770)	(9,658)
出售物業之已變現遞延收益(附註8)	6,025	—
於年終	<u>212,665</u>	<u>197,971</u>

24. 可供出售之融資資產

	本集團 二零零六年 千港元
上市普通股，按市值	<u>21,896</u>
於年初，以往呈列	—
期初調整	—
確認可供出售之融資資產(香港會計準則第39號)	46,670
公平值調整(香港會計準則第39號)	<u>(13,613)</u>
	33,057
撤銷	(18)
公平值變動	<u>(11,143)</u>
於年終	<u>21,896</u>

有關投資為Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)(本集團之上市附屬公司)及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)所持有北海集團有限公司(「北海」)之12.8%股本權益。北海於百慕達註冊成立及在香港上市，其主要業務為物業投資及發展，以及產製及銷售油漆產品。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

25. 投資證券

	本集團 二零零五年 千港元
上市普通股，按成本值	46,652
非上市優先股，按成本值	23,500
非上市普通股，按成本值	1,849
應收貸款	<u>5,675</u>
	77,676
撥備	<u>(1,831)</u>
	<u>75,845</u>
上市股份市值	<u>33,040</u>

上市普通股為莊士中國集團所持有北海之12.8%股本權益。

非上市優先股為39,166,668股每股面值0.01港元之B類優先股，乃由Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達集團」) (本集團之上市聯營公司) 於二零零一年十二月十四日按每股0.60港元之發行價發行。此等股份由莊士中國集團持有。

該等優先股並無投票權及可贖回，且附有每半年按每股優先股0.60港元之發行價計算每年2.5%之固定累積優先股息。B類優先股並無附有轉換為勤達集團普通股之選擇權，並可由勤達集團於發行日期後五年內隨時選擇按每股0.60港元之發行價贖回。任何於發行日期五週年之日前尚未贖回之優先股，將由勤達集團按每股0.60港元之發行價連同任何未派付之股息以現金贖回。該等優先股已於截至二零零六年三月三十一日止年度獲全數贖回。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

26. 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按揭貸款	24,699	14,085
應收少數股東款項	12,238	11,377
應收聯營公司款項	32,070	31,837
	<u>69,007</u>	<u>57,299</u>
列入其他應收賬款之即期部份		
按揭貸款	(1,507)	(890)
應收聯營公司款項	(32,070)	—
	<u>35,430</u>	<u>56,409</u>

貸款及應收賬款以港元為單位。按揭貸款乃提供予本集團物業之買家。應收少數股東款項並無抵押、未可於未來十二個月內收取，且按市場利率計算利息。於二零零五年之應收聯營公司款項（除了750,000港元按市場利率計算利息及可於二零零五年十二月前收取外）並無抵押、不計利息，且未可於未來十二個月內收取。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

27. 待售物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
落成物業	261,338	187,246
發展中物業	18,895	118,684
	<u>280,233</u>	<u>305,930</u>
發展中物業		
於年初	118,684	—
匯率變動	185	—
收購附屬公司	—	15,562
物業發展開支	68,300	1,257
資本化利息開支	1,522	—
撥自租用土地及土地使用權	—	34,166
撥自待發展／發展中物業	184,676	67,699
撥入落成物業	(168,550)	—
出售	(185,922)	—
	<u>18,895</u>	<u>118,684</u>

總值89,681,000港元(二零零五年:165,555,000港元)之落成物業按可變現淨值列賬。總值451,000港元(二零零五年:144,744,000港元)之待售物業已作為本集團獲取若干貸款融資之抵押(附註36)。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

28. 存貨

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原料	5,236	5,089
在製品	3,191	1,949
製成品	9,652	12,463
	<u>18,079</u>	<u>19,501</u>
撥備	<u>(1,000)</u>	<u>(1,000)</u>
	<u>17,079</u>	<u>18,501</u>

總值2,540,000港元(二零零五年:3,142,000港元)之製成品乃按可變現淨值列賬。

29. 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
業務應收賬款	21,679	29,390	—	—
其他應收賬款	52,085	4,519	3,219	286
水電費及其他按金	18,274	14,589	—	139
預付款項	8,419	1,381	29	—
	<u>100,457</u>	<u>49,879</u>	<u>3,248</u>	<u>425</u>

應收賬款及預付款項主要以港元及人民幣為單位，而其賬面值接近其公平值。

本集團於二零零六年之其他應收賬款包括應收聯營公司款項32,070,000港元(二零零五年:零)，有關款項(除了750,000港元按市場利率計算利息及可於二零零六年十二月前收取外)並無抵押、不計利息，且無固定還款期。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

29. 應收賬款及預付款項(續)

租金及管理費可預先收取。銷貨之信貸期限主要為30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
少於30天	8,054	11,348
31至60天	4,167	3,958
61至90天	3,339	3,375
超過90天	6,119	10,709
	<u>21,679</u>	<u>29,390</u>

30. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收款項	2,369,498	2,745,916
撥備	<u>(1,410,236)</u>	<u>(1,410,236)</u>
	<u>959,262</u>	<u>1,335,680</u>

該等應收款項以港元為單位、並無抵押、不計利息、無固定還款期，而其賬面值接近其公平值。

31. 其他投資

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股本證券，按市值		
香港上市	<u>63,663</u>	<u>27,585</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

32. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行存款及手頭現金	40,242	45,250	288	2,937
短期銀行存款	743,617	376,283	619,564	244,112
	<u>783,859</u>	<u>421,533</u>	<u>619,852</u>	<u>247,049</u>

短期銀行存款之實際利率介乎每年1.71%至4.37% (二零零五年: 1.98%至2.55%)，其平均到期日介乎1至365日 (二零零五年: 1至365日)。現金及銀行結存主要以港元、人民幣及美元為單位。

本集團於二零零五年之現金及銀行結存7,660,000港元僅限於用以支付若干待售物業之發展成本及償還此等物業之相關貸款。

33. 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
業務應付賬款	17,096	26,244	—	—
其他應付賬款	46,088	31,889	—	—
應付少數股東款項	416	—	—	—
租約及其他按金	32,848	29,401	—	—
應計開支	18,636	16,866	1,309	2,697
	<u>115,084</u>	<u>104,400</u>	<u>1,309</u>	<u>2,697</u>

應付賬款及應計費用主要以港元及人民幣為單位，而其賬面值接近其公平值。

應付少數股東款項並無抵押、不計利息，且無固定還款期。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

33. 應付賬款及應計費用(續)

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
少於30天	4,224	3,540
31至60天	1,377	1,437
超過60天	11,495	21,267
	<u>17,096</u>	<u>26,244</u>

34. 股本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定股本：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	<u>625,000</u>	<u>625,000</u>
已發行及繳足股本：		
1,478,006,155股每股面值0.25港元之股份	<u>369,502</u>	<u>369,502</u>

於二零零二年八月三十日舉行之股東週年大會上，本集團採納一項購股權計劃（「該計劃」），其有效年期為自採納日期起計十年。根據該計劃，本公司董事會可向合資格人士（定義見該計劃，其中包括本公司及其附屬公司之任何僱員、董事及業務顧問）授出購股權，以讓其根據該計劃所訂之條款及細則認購本公司之股份。根據該計劃可授出之購股權所涉及之股份數目以不超逾本公司於二零零二年八月三十日已發行股本之10%為限。自該計劃獲採納後，概未據此授出任何購股權。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

35. 儲備

本集團

	股份溢價	資本 贖回儲備	投資 重估儲備	投資物業 重估儲備	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年三月三十一日，									
以往呈列	658,331	4,462	—	—	416,970	2,067	(107,225)	1,406,387	2,380,992
往年度調整									
租用土地及土地使用權攤銷 (香港會計準則第17號)	—	—	—	—	—	—	—	(91,784)	(91,784)
投資物業重估產生之遞延 稅項(香港會計準則 — 詮釋第21號)	—	—	—	—	—	—	—	(90,742)	(90,742)
於二零零四年三月三十一日，									
經重列	658,331	4,462	—	—	416,970	2,067	(107,225)	1,223,861	2,198,466
匯率變動	—	—	—	—	—	—	726	—	726
攤佔一間聯營公司之儲備	—	—	—	—	716	—	—	—	716
投資物業之公平值變動	—	—	—	69,252	—	—	—	—	69,252
轉撥	—	—	—	—	—	6	—	(6)	—
年度溢利；經重列	—	—	—	—	—	—	—	187,200	187,200
已付二零零五年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(7,390)	(7,390)
擬派二零零五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(14,780)	(14,780)
於二零零五年三月三十一日，									
經重列；未作出期初調整	658,331	4,462	—	69,252	417,686	2,073	(106,499)	1,388,885	2,434,190

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

35. 儲備 (續)

本集團

	股份溢價	資本 贖回儲備	投資 重估儲備	投資物業 重估儲備	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年三月三十一日，									
經重列，未作出期初調整	658,331	4,462	—	69,252	417,686	2,073	(106,499)	1,388,885	2,434,190
期初調整									
撤消確認負商譽(香港財務 申報準則第3號)	—	—	—	—	—	—	—	36,197	36,197
可供出售融資資產之公平值 調整(香港會計準則第39號)	—	—	(8,181)	—	—	—	—	—	(8,181)
投資物業重估儲備撥入									
保留溢利(香港會計準則 第40號)	—	—	—	(69,252)	—	—	—	69,252	—
於二零零五年四月一日，									
經重列	658,331	4,462	(8,181)	—	417,686	2,073	(106,499)	1,494,334	2,462,206
匯率變動	—	—	—	—	—	—	5,869	—	5,869
可供出售融資資產之 公平值變動	—	—	(6,697)	—	—	—	—	—	(6,697)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	198,572	198,572
已付二零零六年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(7,390)	(7,390)
擬派二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(14,780)	(14,780)
於二零零六年三月三十一日	<u>658,331</u>	<u>4,462</u>	<u>(14,878)</u>	<u>—</u>	<u>417,686</u>	<u>2,073</u>	<u>(100,630)</u>	<u>1,670,736</u>	<u>2,637,780</u>
保留於：									
本公司及附屬公司	658,331	4,462	(14,878)	—	416,715	2,073	(100,630)	1,621,114	2,587,187
聯營公司	—	—	—	—	971	—	—	49,622	50,593
	<u>658,331</u>	<u>4,462</u>	<u>(14,878)</u>	<u>—</u>	<u>417,686</u>	<u>2,073</u>	<u>(100,630)</u>	<u>1,670,736</u>	<u>2,637,780</u>

法定儲備乃指附屬公司根據中國內地有關法律及規則而設立之企業擴展基金及一般儲備金。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

35. 儲備(續)

本公司

	資本				總額 千港元
	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	
於二零零四年三月三十一日	658,331	4,462	394,310	1,024,251	2,081,354
年度溢利	—	—	—	11,426	11,426
已付二零零五年中期股息	—	—	(7,390)	—	(7,390)
擬派二零零五年末期股息	—	—	(14,780)	—	(14,780)
	<u>658,331</u>	<u>4,462</u>	<u>372,140</u>	<u>1,035,677</u>	<u>2,070,610</u>
於二零零五年三月三十一日	658,331	4,462	372,140	1,035,677	2,070,610
年度溢利	—	—	—	23,015	23,015
已付二零零六年中期股息	—	—	(7,390)	—	(7,390)
擬派二零零六年末期股息	—	—	(14,780)	—	(14,780)
	<u>658,331</u>	<u>4,462</u>	<u>349,970</u>	<u>1,058,692</u>	<u>2,071,455</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>658,331</u>	<u>4,462</u>	<u>349,970</u>	<u>1,058,692</u>	<u>2,071,455</u>

根據百慕達一九八一年公司法及本公司之公司細則，因一九九一年集團重組而產生之實繳盈餘亦可供分派予本公司股東。本公司於二零零六年三月三十一日之可供分派儲備總額為1,423,442,000港元(二零零五年:1,422,597,000港元)。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

36. 長期借款

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有抵押銀行貸款		
須於五年內全部償還	1,122,992	937,007
毋須於五年內全部償還	113,410	121,140
	<u>1,236,402</u>	<u>1,058,147</u>
須於五年內全部支付之融資租約承擔	—	131
	<u>1,236,402</u>	<u>1,058,278</u>
列入流動負債之即期部份	(62,244)	(87,676)
	<u>1,174,158</u>	<u>970,602</u>

銀行貸款乃以若干附屬公司之股份及賬面總值3,040,600,000港元(二零零五年:2,992,471,000港元)之投資物業、租用土地及土地使用權、待發展/發展中物業及待售物業作為抵押,並由本公司提供擔保,而貸款1,164,939,000港元(二零零五年:903,215,000港元)亦以轉讓租金收入作為抵押。銀行貸款須於下列期間償還:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	62,244	87,545
第二年內	292,672	464,098
第三至第五年內	823,561	438,366
五年後	57,925	68,138
	<u>1,236,402</u>	<u>1,058,147</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

36. 長期借款(續)

融資租約承擔須於下列期間支付：

	最低付款 二零零五年 千港元	現值 二零零五年 千港元
一年內	136	131
未來融資費用	(5)	—
	<u>131</u>	<u>131</u>

該等貸款之實際利率介乎每年4.43%至8.50%(二零零五年:2.17%至8.00%)，而其採用借貸利率每年4.43%至8.50%(二零零五年:2.17%至8.00%)將現金流量貼現計算之公平值乃接近其賬面值。該等貸款以下列貨幣為單位：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	1,126,680	995,262
馬來西亞元	61,377	62,885
人民幣	48,345	—
	<u>1,236,402</u>	<u>1,058,147</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

37. 其他非流動負債

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
撥備 (附註38)	21,019	30,994
遞延稅項負債 (附註39)	393,022	386,732
負商譽 (附註40)	—	7,336
應付少數股東款項	52,274	54,672
	<u>466,315</u>	<u>479,734</u>

應付少數股東款項並無抵押、不計利息，且毋須於未來十二個月內付還。

38. 撥備

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於年初	33,414	33,414
回撥 (附註8)	(12,395)	—
於年終	21,019	33,414
列入其他應付賬款之即期部份	—	(2,420)
	<u>21,019</u>	<u>30,994</u>

根據二零零一年十月二十九日訂立之協議，莊士中國集團將位於中國內地之若干物業出售予勤達集團，部份出售收益因而予以遞延。莊士中國須負擔該等物業由二零零一年十二月十四日直至建築工程完成止所需一切建築成本之51%。此外，莊士中國亦已為勤達集團簽署一份日期為二零零一年十二月十四日之賠償契約，據此莊士中國將就日後勤達集團出售有關物業時或須繳付之中國土地增值稅及企業所得稅而向勤達集團作出賠償，有關稅項乃因勤達集團所付之代價超逾有關物業之賬面值而產生。有關撥備為本集團在上述對勤達集團之承諾及賠償保證下之估計負債。於本年度，勤達集團將部份該等物業出售予第三者，莊士中國因而確認有關遞延收益 (附註23) 及回撥有關承擔撥備。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

39. 遞延稅項

	遞延稅項負債			遞延 稅項資產
	公平值 收益 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	總額 千港元	公平值 虧損 千港元
本集團				
於二零零四年三月三十一日，				
以往呈列	237,987	3,108	241,095	—
往年度調整				
投資物業重估(香港會計 準則—詮釋第21號)	119,281	—	119,281	(28,539)
於二零零四年三月三十一日，				
經重列	357,268	3,108	360,376	(28,539)
匯率變動	—	2	2	—
扣除自損益賬(附註14)	26,100	254	26,354	7,180
於二零零五年三月三十一日，				
經重列	383,368	3,364	386,732	(21,359)
匯率變動	64	12	76	—
扣除自／(計入)損益賬 (附註14)	7,506	(1,292)	6,214	15,195
於二零零六年三月三十一日	390,938	2,084	393,022	(6,164)

公平值收益之遞延稅項負債235,365,000港元(二零零五年:235,365,000港元)乃指待發展／發展中物業列於綜合財務報告之賬面值與此等物業列於有關附屬公司財務報告之賬面值兩者差額所產生之遞延稅項。有關結餘為投資物業重估產生之遞延稅項。

預期將於超過十二個月後繳付之遞延稅項負債已採用負債法按本集團經營所在國家之適用稅率就短暫差異作出全數撥備。

未動用稅務虧損1,091,000,000港元(二零零五年:1,147,000,000港元)及投資物業之累積重估虧蝕淨額74,000,000港元(二零零五年:137,000,000港元)分別產生之遞延稅項資產191,000,000港元(二零零五年:201,000,000港元)及13,000,000港元(二零零五年:24,000,000港元)尚未在財務報告內確認。此等稅務虧損並無屆滿期限。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

39. 遞延稅項(續)

因有足夠之未確認遞延稅項資產與之對銷，故並未在財務報告內就折舊免稅額之短暫差異86,000,000港元(二零零五年:69,000,000港元)之遞延稅項負債15,000,000港元(二零零五年:12,000,000港元)予以確認。

40. 負商譽

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本值	—	7,941
累積攤銷	—	(605)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>7,336</u>
於年初，以往呈列，未作出期初調整	7,336	7,941
期初調整		
撤消確認負商譽(香港財務申報準則第3號)	<u>(7,336)</u>	<u>—</u>
攤銷	—	7,941
	<u>—</u>	<u>(605)</u>
於年終	<u>—</u>	<u>7,336</u>

41. 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已訂約但未撥備		
— 物業發展開支	28,079	47,240
已核准但未訂約	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>28,079</u>	<u>47,240</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

41. 承擔 (續)

(b) 應付經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇應支付之最低租金開支總額須於下列期間支付：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	5,846	4,930
二至五年內	<u>4,899</u>	<u>9,050</u>
	<u>10,745</u>	<u>13,980</u>

上述應付經營租約租金承擔包括應付一間聯營公司之994,000港元(二零零五年：1,987,000港元)。

(c) 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就物業應收取之最低租金收入總額可於下列期間收取：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業		
一年內	62,077	55,753
二至五年內	<u>38,267</u>	<u>43,870</u>
	<u>100,344</u>	<u>99,623</u>
待售物業		
一年內	511	167
二至五年內	<u>30</u>	<u>—</u>
	<u>541</u>	<u>167</u>
	<u>100,885</u>	<u>99,790</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

42. 或然債務

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
就附屬公司及一間聯營公司 之銀行貸款而作出擔保	—	—	1,154,209	975,307
就本集團所售物業之買家 獲提供按揭銀行貸款 而作出擔保	12,588	3,113	—	—
	<u>12,588</u>	<u>3,113</u>	<u>1,154,209</u>	<u>975,307</u>

本公司就莊士中國之一項投資物業之按揭銀行貸款提供總額233,000,000港元(二零零五年: 239,000,000港元)之擔保。為此,莊士中國已就本公司因該項擔保而可能承受之一切損失及債務向本公司作出反彌償保證。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

43. 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營活動所得現金之對賬

	經重列	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營溢利	279,760	216,478
利息	(22,171)	(6,995)
股息	(1,085)	(3,435)
折舊	15,698	15,317
租用土地及土地使用權攤銷	17,010	16,986
負商譽攤銷	—	(605)
投資物業之公平值變動	(194,936)	(132,518)
待售物業撥備回撥	—	(38,000)
投資證券減值撥備	—	151
商譽減值	799	1,983
出售物業、廠房及設備之收益	(354)	—
出售投資物業之收益	(1,688)	(11,500)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	35
撇銷可供出售之融資資產	18	—
負商譽	(5,167)	—
出售物業之已變現遞延收益	(6,025)	—
建築成本及稅項負債承擔撥備回撥	(12,395)	—
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	69,464	57,897
貸款及應收賬款增加	(10,614)	(688)
待售物業減少	226,636	85,170
存貨減少	1,422	3,756
其他投資(增加)／減少	(36,078)	22,680
應收賬款及預付款項(增加)／減少	(7,118)	8,204
應付賬款及應計費用減少	(11,369)	(13,009)
匯率變動	1,541	633
	<hr/>	<hr/>
經營活動所得現金	<u>233,884</u>	<u>164,643</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

43. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資變動分析

	少數 股東權益 千港元	應收少數 股東款項 千港元	應付少數 股東款項 千港元	銀行貸款 千港元	融資租約 承擔 千港元
於二零零四年三月三十一日，經重列	600,994	(9,734)	41,339	1,131,125	294
匯率變動	625	—	53	(211)	—
攤佔一間聯營公司之儲備	475	—	—	—	—
收購附屬公司	642	—	12,193	6,031	—
攤佔溢利	3,835	—	—	—	—
融資活動(使用)／所得現金淨額	<u>(4,087)</u>	<u>(1,643)</u>	<u>1,087</u>	<u>(78,798)</u>	<u>(163)</u>
於二零零五年三月三十一日，經重列	602,484	(11,377)	54,672	1,058,147	131
攤佔撤消確認負商譽(香港財務申報準則第3號)	19,161	—	—	—	—
攤佔可供出售融資資產之公平值變動(香港會計準則第39號)	(9,878)	—	—	—	—
匯率變動	1,443	—	118	1,399	—
增持一間附屬公司之權益	782	—	—	—	—
攤佔溢利	12,119	—	—	—	—
少數股東注資	1,419	—	(1,419)	—	—
融資活動(使用)／所得現金淨額	<u>(4,087)</u>	<u>(861)</u>	<u>(681)</u>	<u>176,856</u>	<u>(131)</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>623,443</u>	<u>(12,238)</u>	<u>52,690</u>	<u>1,236,402</u>	<u>—</u>

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

43. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
購入之資產淨值		
物業、廠房及設備	—	94
租用土地及土地使用權	12,540	—
待發展／發展中物業	—	14,491
待售物業	—	15,562
應收賬款及預付款項	1,271	3,266
現金及銀行結存	1	273
應付賬款及應計費用	(5)	(15,572)
稅項	(2,791)	—
長期借款之即期部份	—	(2,427)
長期借款	—	(3,604)
少數股東權益	—	(12,835)
	<u>11,016</u>	<u>(752)</u>
(負商譽)／商譽	<u>(4,918)</u>	<u>1,983</u>
現金代價	6,098	1,231
購入之現金及銀行結存	<u>(1)</u>	<u>(273)</u>
收購附屬公司之現金流出淨額	<u>6,097</u>	<u>958</u>

本年內購入之附屬公司並無貢獻及動用本集團之經營活動及投資活動現金(二零零五年:分別貢獻1,566,000港元及動用1,242,000港元)。

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

43. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 現金及現金等值分析

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及銀行結存	783,859	421,533
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(18,365)	(25,094)
	<u>765,494</u>	<u>396,439</u>

44. 結算日以後之事項

於二零零六年四月，莊士中國完成四供一之供股，據此按現金每股0.40港元之價格配發及發行256,109,922股每股面值0.05港元之新股份，集資約100,000,000港元(扣除費用)。有關供股詳情載於二零零六年三月二十九日莊士中國致股東之通函內。根據是次供股，本集團獲配發153,923,911股新股份，總值約61,570,000港元。

45. 財務報告批准

財務報告已於二零零六年七月十二日獲董事會批准。

46. 主要附屬公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本/ 繳足資本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
雅特福有限公司	香港	每股面值1港元 股份100股	70.0	70.0	物業投資
# 成都皇城開發有限公司	中國內地	人民幣20,000,000元	30.7	30.7	物業發展
中國數碼世界有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	60.1	60.1	投資控股
華夏旅遊發展有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	物業發展及 投資

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

46. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本/ 繳足資本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
Chinaculture.com Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	60.1	60.1	投資控股
Chuang's China Commercial Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	60.1	60.1	投資控股
莊士中國企業有限公司	香港	每股面值0.20港元 股份458,310,965股	60.1	60.1	證券買賣及 投資控股
* Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)	百慕達/香港	每股面值0.05港元 股份1,024,439,690股	60.1	60.1	投資控股
Chuang's China Realty Limited	百慕達/ 香港	每股面值0.05港元 股份2,000,000股	60.1	60.1	投資控股
Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/ 香港	面值1美元股份1股	60.1	60.1	投資控股
@莊士機構有限公司	香港	每股面值0.25港元 股份4,000股	100.0	100.0	投資控股
莊士企業服務有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
莊士金融有限公司	香港	每股面值1港元 股份10,300,000股	100.0	100.0	貸款
莊士發展(中國)有限公司	香港	每股面值10港元 股份2股	60.1	60.1	物業發展及 投資
莊士發展(東莞)有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	60.1	投資控股
莊士財務投資有限公司	香港	每股面值10港元 股份110,000股	100.0	100.0	物業發展及 投資與 證券買賣

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

46. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本/ 繳足資本	本集團		主要業務
			所持實質權益百分比	二零零六年 二零零五年	
莊士資訊科技有限公司	香港	每股面值1港元 股份100股	60.1	60.1	投資控股
@Chuang's International Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份10股	100.0	100.0	投資控股
莊土地產發展有限公司	香港	每股面值1港元 股份300,000,000股	100.0	100.0	投資控股
莊土地產代理有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業代理 服務
Cityprop Company Limited	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
Distinguished Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	60.1	60.1	投資控股
厚富有限公司	香港	每股面值1港元 股份160股	60.1	60.1	投資控股
龍富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	60.1	物業投資
易成企業有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
宜建有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資及 證券買賣
Fanus Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份100股	100.0	100.0	投資控股

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

46. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本/ 繳足資本	本集團		主要業務
			所持實質權益百分比	二零零六年 二零零五年	
# Farmtec (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	每股面值1馬來西亞元 股份1,000,000股	100.0	60.0	物業發展
General Nominees Limited	香港	每股面值10港元 股份500股	100.0	100.0	代理人及 秘書服務
Gold Capital Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份100股	45.1	45.1	投資控股
Gold Throne Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	60.1	60.1	投資控股
# 廣州市番禺區莊士房地產 開發有限公司	中國內地	人民幣60,000,000元	51.1	51.1	物業發展及 投資
# 湖南漢業房地產開發 有限公司	中國內地	人民幣25,000,000元	32.5	32.5	物業發展及 投資
# Ilham Kencana Sdn. Bhd.	馬來西亞	每股面值1馬來西亞元 股份10,000股	100.0	—	物業發展
Internet PRO Limited	香港	每股面值0.1港元 股份15,686,340股	33.7	33.7	電子商貿 解決方案 供應商
iPro Technology Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	60.1	60.1	投資控股
Jannerson Limited	香港	每股面值1港元 股份5,000股	100.0	100.0	物業投資及 證券買賣

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

46. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本/ 繳足資本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
高利多有限公司	香港	每股面值100港元 股份2股 每股面值100港元 無投票權 遞延股份2股	60.1	60.1	物業投資
Malview Sdn. Bhd.	馬來西亞	每股面值1馬來西亞元 股份5,000,000股	100.0	100.0	物業投資
宏豐佳有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
美路栢有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
新時代投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	36.1	36.1	投資控股
安盈投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	60.1	物業發展及 投資
@Profit Stability Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	100.0	100.0	投資控股
皇裕有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
銀昌投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	60.1	物業發展及 投資
銀龍投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	60.1	物業發展及 投資
# 新的尼龍棉製廠 (私人)有限公司	新加坡	每股面值100新加坡元 股份8,500股	88.2	88.2	製造及銷售 噴膠棉布料 及床上用品

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

46. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本/ 繳足資本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
成富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	60.1	物業發展及 投資
宇宙物業服務有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業管理
Winfred Investment Limited	利比里亞 共和國/香港	無面值股份2股	100.0	100.0	投資控股
遠生金屬製品(1988) 有限公司	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	60.1	60.1	製造及銷售 手錶配件
遠生國際發展有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業發展
遠生鐘錶有限公司	香港	每股面值1港元 股份500,000股	60.1	60.1	投資控股

* 在香港上市

@ 由本公司直接持有

非由羅兵咸永道會計師事務所審核其財務報告

財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

47. 主要聯營公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本/ 繳足資本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
# 龍彩發展有限公司	香港	每股面值1港元 股份10股	30.0	30.0	物業發展
# 福建省曙光教育資訊 有限公司	中國內地	人民幣7,000,000元	28.8	28.8	教育資訊 系統網絡開發
*# Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司)	開曼群島/香港	每股面值0.10港元 普通股 534,290,068股	26.9	26.8	書版印刷、 紙品印刷 及物業投資
# 上海遠生鐘錶有限公司	中國內地	700,000美元	30.0	30.0	製造、裝配及 銷售鐘錶
# Treasure Auctioneer International Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份1,000,000股	15.0	15.0	拍賣服務
遠生物業管理有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	50.0	50.0	物業管理

* 在香港上市

非由羅兵咸永道會計師事務所審核其財務報告