

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報「公司資料」一節內披露。

財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於附註48、23及22。

2. 應用香港財務申報準則／會計政策變動

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（下文統稱「新香港財務申報準則」）。該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。新香港財務申報準則之應用令綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所變動，特別是少數股東權益之呈列方式已經轉變。呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務申報準則亦導致本集團之會計政策於下列範疇內出現變動，對本會計期間或以往之會計期間業績之編製及呈列方式構成影響：

業務合併

香港財務申報準則第3號「業務合併」應用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。於二零零五年四月一日，本集團就於二零零五年一月一日前業務合併而產生之商譽及負商譽應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，應用香港財務報告準則第3號過渡性條文對本集團之相關主要影響概括如下：

商譽

於過往年度，由二零零一年四月一日至二零零四年十二月三十一日期間內由收購所產生之商譽均撥充資本並於其估計可使用年期攤銷。本集團於二零零五年一月一日或之後並未有任何由收購所產生之商譽。

就收購聯營公司所產生並已於資產負債表撥充資本之商譽而言，本集團已由二零零五年四月一日起不再攤銷該等商譽，並會最少每年或於進行收購之財政年度內對商譽作減值測試。由於此會計政策改變，本年內並無商譽攤銷支出。二零零五年之比較數字毋須重列（財務影響見附註3）。

2. 應用香港財務申報準則／會計政策變動 (續)

業務合併 (續)

商譽 (續)

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超過成本(過往稱為「負商譽」)

根據香港財務申報準則第3號，本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超過收購成本乃隨即於進行收購之期間內在損益中確認。於二零零五年三月三十一日前，收購產生之負商譽乃列作資產之扣減，並於分析產生結餘之情況後轉撥往收入。根據香港財務申報準則第3號有關之過渡性條文，本集團已由二零零五年四月一日起不再攤銷為數8,110,000港元之全部負商譽，有關負商譽先前乃作聯營公司權益之扣減，而二零零五年四月一日之累計溢利則錄得相應增加。

以股份支付之款項

於本年度，本集團已應用香港財務申報準則第2號「以股份支付之款項」，據此，倘本集團以股份或享有股份之權利交換購買之貨物或獲取之服務，或用以換取其他價值相等於特定數目之股份或股份之權利時，其支出須予確認。香港財務申報準則第2號對本集團之主要影響涉及將授予本公司董事及僱員之購股權於授出日期釐定之公平值在歸屬期內列為開支。在採用香港財務申報準則第2號前，本集團在該等購股權獲行使時方會確認其財務影響。就二零零五年四月一日前授出之購股權而言，本集團已根據有關過渡性規定而並無對二零零二年十一月七日或之前授出之購股權以及二零零二年十一月七日後授出而巳於二零零五年四月一日前歸屬之購股權應用香港財務申報準則第2號。本集團仍須對二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年四月一日尚未歸屬之購股權追溯地應用香港財務申報準則第2號。然而，於二零零五年四月一日，並無購股權仍未歸屬。由於自二零零五年四月一日起並無授出購股權，採納香港財務申報準則第2號對目前及對上會計期間之業績並無重大影響。因此，並無需要作出前期調整。

金融工具

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定追溯應用。採納香港會計準則第32號對金融工具於本集團財務報表之呈列並無重要影響。於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，一般不允許按追溯基準確認、不予確認或計量金融資產及負債。實施香港會計準則第39號對本集團之主要影響概列如下：

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 應用香港財務申報準則／會計政策變動 (續)

金融工具 (續)

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已對符合香港會計準則第39號範圍之金融資產及金融負債之分類及計量應用香港會計準則第39號之有關過渡性規定。

於二零零五年三月三十一日或之前，本集團按香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資之會計」之基準處理方法將債務及股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務及股本證券之投資乃按情況分類作「投資證券」或「其他投資」或「持有至到期之投資」。「投資證券」按成本值減減值虧損列賬，而「其他投資」則按公平值計量，持有投資之未變現收益或虧損則計入損益。持有至到期之投資按成本值減減值虧損(如有)列賬。由二零零五年四月一日起，本集團已根據香港會計準則第39號將其投資於債務及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值計算之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期之金融資產」。分類乃以購入資產之目的為依歸。「於損益賬按公平值計算之金融資產」與「可供出售之金融資產」乃按公平值列賬，而公平值之變動則分別於溢利或虧損及股本中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期之金融資產」乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

由二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號規定將債務及股本證券之投資分類及計算。原先歸入非流動資產，於二零零五年三月三十一日之賬面值約為9,891,000港元之證券投資乃劃分為於二零零五年四月一日在損益賬按公平值計算之金融資產，並於資產負債表列作證券投資。重新分類對目前或對上會計期間之業績並無重要影響。原先歸入流動資產，於二零零五年三月三十一日之賬面值約為128,407,000港元之證券投資亦於二零零五年四月一日分別重新分類為119,592,000港元之持作買賣之證券投資及8,815,000港元之待售投資。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號規定將非債務及股本證券(過往不屬於會計實務準則第24號之範疇)以外之金融資產及金融負債分類及計算。誠如上文所述，根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值計算之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期之金融資產」。金融負債一般分類為「於損益賬按公平值計算之金融負債」或「其他金融負債」。「其他金融負債」乃採用實際利率法按攤銷成本計算。採納香港會計準則第39號對本集團於目前及對上會計期間之業績概無重大影響。

2. 應用香港財務申報準則／會計政策變動 (續)

持作發展之租賃土地

於以往年度，發展中物業乃按成本值減減值虧損計算並列作物業、廠房及設備。根據香港會計準則第17號，有關租賃土地乃分類作經營租賃下之預付租金，按成本值列賬並於租期內以直線法攤銷。由於香港會計準則第17號並無特定過渡性規定，故此會計政策之變動已追溯應用。比較數字已予重列。於二零零五年三月三十一日計入持作發展物業之16,000,000港元款項已分別重新分類為非流動資產下之預付租賃款項(約15,620,000港元)及流動資產下之預付租賃款項(約380,000港元)。於本年度，327,000港元之攤銷支出已於收益表確認(二零零五年：無)。

投資物業

於本年度，本集團首次採用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇以公平值計算其投資物業，故規定投資物業公平值變動產生之盈虧將於盈虧產生之期間於損益表直接確認。於過往期間，會計實務準則第13號「投資物業之會計」下之投資物業按公開市值計算，而重估盈餘或虧絀則計入或扣除投資物業重估儲備，惟此儲備之結餘不足以彌補重估虧絀則作別論。在此情況下，重估虧絀超出投資物業重估儲備結餘之數額已於收益表扣除。倘在此前已於收益表扣除虧絀，而其後產生重估盈餘，則有關盈餘已計入收益表，惟以此前扣除之虧絀為限。本集團已利用香港會計準則第40號之有關過渡性規定，選擇追溯應用香港會計準則第40號。比較數字已予重列。(財務影響見附註3)

有關投資物業之遞延稅項

於以往期間，根據以往之詮釋，經重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據有關物業出售時可收回之賬面值而引致之稅項作出評估。在本期間，本集團應用HK(SIC)詮釋21「所得稅 — 收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估現按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。由於HK(SIC)詮釋21「所得稅 — 收回經重估之不可折舊資產」並無任何具體之過渡性規定，此會計政策之變動已追溯應用。比較數字已予重列。(財務影響見附註3)

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 應用香港財務申報準則／會計政策變動 (續) 有關投資物業之遞延稅項 (續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期，除香港會計準則第39號及香港財務申報準則第4號(經修訂)之應用對財務擔保合約構成影響(財務擔保合約須於初始時按公平值計算)，因而可能對財務報表構成潛在影響外，應用此等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之財務報表有重大影響。

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)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值法之選擇 ²
香港會計準則第39及 香港財務申報準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務申報準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務申報準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務匯報準則) — 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	解除運作、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	參與特定市場廢物電業及電子設備所產生之負債 ³
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟環境之財務匯報應用 重列法 ⁴
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第8號	香港財務申報準則第2號之範圍 ⁵
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具 ⁶

- ¹ 由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ² 由二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ³ 由二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁴ 由二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁵ 由二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁶ 由二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 會計政策變動之影響概要

上述會計政策之變動對業績之影響如下：

(i) 對業績之影響

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
在出售聯營公司權益時由負商譽(於聯營公司權益中列賬) 轉出至收益表之款項減少	(8,110)	—
在出售投資物業／附屬公司時由投資物業重估儲備 轉出至收益表之款項減少	(62,554)	(13,525)
投資物業之公平值增加	100,000	146,554
與年內出售投資物業有關之遞延稅項負債之轉出 與已出售附屬公司持有投資物業有關之遞延 稅項負債之轉出	10,947	—
確認有關投資物業公平值變動之遞延稅項負債	(17,500)	(25,647)
出售聯營公司權益之收益減少	(27)	—
不予攤銷之商譽	27	—
預付租賃款項之轉出	(655)	—
年內溢利增加	22,128	109,749

(ii) 對收益表項目之影響

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
聯營公司權益之商譽不予攤銷	27	—
出售聯營公司權益之收益	(8,137)	—
出售投資物業／附屬公司之收益	(62,554)	(11,158)
投資物業之公平值增加	100,000	146,554
稅項	(6,553)	(25,647)
預付租賃款項之攤銷(於行政開支中列賬)	(655)	—
	22,128	109,749

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

(iii) 對資產負債表項目之影響

- (a) 應用新香港財務申報準則於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日之累計影響概述如下：

	於二零零五年 三月三十一日 (原列值) 千港元	調整一 香港會計 準則第40號 千港元	調整一 香港會計 準則第17號 千港元	調整一 HK(SIC) 詮釋21 千港元	於二零零五年 三月三十一日 (經重列) 千港元	調整一 香港會計 準則第39號 千港元	調整一 香港財務申報 準則第3號 千港元	於二零零五年 四月一日 (經重列) 千港元
物業、廠房及設備	16,000	—	(16,000)	—	—	—	—	—
預付租賃款項								
— 非流動	—	—	15,620	—	15,620	—	—	15,620
預付租賃款項								
— 流動	—	—	380	—	380	—	—	380
證券投資								
— 非流動	9,891	—	—	—	9,891	(9,891)	—	—
於損益賬按公平值計算之金融資產								
— 證券投資	—	—	—	—	—	9,891	—	9,891
證券投資								
— 流動	128,407	—	—	—	128,407	(128,407)	—	—
持作買賣之證券投資								
— 流動	—	—	—	—	—	119,592	—	119,592
可供出售之投資								
— 流動	—	—	—	—	—	8,815	—	8,815
於聯營公司之權益	30,119	—	—	—	30,119	—	8,110	38,229
遞延稅項負債	(2,360)	—	—	(61,180)	(63,540)	—	—	(63,540)
就資產及負債而言之總影響	182,057	—	—	(61,180)	120,877	—	8,110	128,987
投資物業重估儲備	(347,532)	347,532	—	—	—	—	—	—
累計溢利	(255,903)	(347,532)	—	61,180	(542,255)	—	(8,110)	(550,365)
對權益之總影響	(603,435)	—	—	61,180	(542,255)	—	(8,110)	(550,365)

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

(iii) 對資產負債表項目之影響 (續)

(b) 應用新香港財務申報準則對本集團於二零零四年四月一日之權益之財務影響概述如下：

	原列值 千港元	調整	經重列 千港元
		— 香港會計 準則第40號及 HK (SIC) — 詮釋21 千港元	
累計溢利	184,131	176,603	360,734
投資物業重估儲備	214,503	(214,503)	—
對權益之總影響	398,634	(37,900)	360,734

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算，有關會計政策見下文闡釋。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止年度之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司之業績自收購生效日起計或計至出售生效日止（倘適用）計入綜合收益表。

倘有需要，附屬公司之財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司所使用者。

集團內公司間之所有重大交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續) 綜合基準 (續)

少數股東權益於綜合入賬附屬公司所佔之資產淨值，與本集團於當中之權益分開呈列。少數股東權益所佔之資產淨值包括該等權益於原業務合併日期之金額，以及由合併日期起計，少數股東應佔之權益變動。少數股東權益之虧損超出少數股東權益於附屬公司權益之差額，與本集團權益抵銷，惟具有約束責任且能夠作出額外投資以彌補虧損之少數股東權益除外。

商譽

因二零零五年一月一日之前的收購所產生之商譽

因收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制實體(協議日期為二零零五年一月一日以前)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實體之可識別資產及負債公平值之權益之差額。

對於因二零零一年四月一日之後的收購所產生並已撥充資本之商譽，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創現單位可能出現減值時進行減值測試(見下文會計政策)。

因二零零五年一月一日或之後的收購所產生之商譽

因收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制實體(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實體之可識別資產、負債及或然負債公平值之權益之差額。有關商譽按成本值減任何累積減值虧損列賬。

因收購一間附屬公司而產生並已撥充資本之商譽乃於資產負債表分開呈列。因收購一間聯營公司或一間共同控制實體(以權益法入賬)而產生已撥充資本之商譽乃計入有關附屬公司或共同控制實體之投資成本。

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創現單位或創現單位之組別。已獲配商譽之創現單位會每年及凡有跡象顯示單位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，已獲配商譽之創現單位於該財政年度完結前進行減值測試。當創現單位之可收回金額少於該單位之賬面值，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賬面值，然後是以該單位內各資產賬面值為基準，按比例削減該單位內其他資產獲分配之任何商譽的賬面值。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。

4. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

因二零零五年一月一日或之後的收購所產生之商譽 (續)

其後出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，則被資本化之商譽的應佔金額計入出售之損益。

收購人於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值中之權益超出成本之差額(「收購折讓」，前稱負商譽)

因收購一間附屬公司、一間聯營公司或一間共同控制實體(協議日期為二零零五年一月一日或之後)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實體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實體(以權益法入賬)而產生之收購折讓乃計入收入。

誠如上文附註2所闡釋，於二零零五年四月一日之所有負商譽已取消確認，並對本集團之累計溢利作出相應調整。

於聯營公司投資

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等財務報表。根據權益會計法，於聯營公司之投資是按成本，再就本集團應佔溢利或虧損於收購後變動作出調整並扣除任何可識別減值虧損後，於綜合資產負債表入賬。當本集團應佔一家聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(包括構成本集團於該聯營公司投資淨值一部份之長期權益)，則本集團終止確認其進一步應佔虧損。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該聯營公司付款之情況下，方會就額外應佔虧損撥備並確認負債。

倘集團旗下實體與本集團聯營公司進行交易，溢利及虧損將與本集團於有關聯營公司之權益對銷。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

合營企業

共同控制實體

共同控制實體指涉及成立一間獨立企業而各合資方均對該企業之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

共同控制實體之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及共同控制實體權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔共同控制實體虧損相等於或超出於該共同控制實體權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體作出付款者為限。

當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，未變現溢利或虧損會以本集團於相關共同控制實體之權益為限予以撤銷，惟倘未變現虧損提供證據顯示所轉讓之資產出現減值，則在該情況下，會確認該虧損之全數金額。

收入確認

證券投資之銷售於銷售合約成為無條件時確認入賬。

物業銷售於具約束力之銷售協議完成後或於物業所有權之風險或報酬已轉移予對方時入賬(以較早者為準)。

證券投資所得股息收入於確定股息收取款項之權利時確認入賬。

金融資產產生之利息收入按未償還本金以適用實際利率按時間基準計算，而實際利率為透過金融資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產之賬面淨值之比率。

租金收入(包括經營租約項下物業之預繳租金)按有關租約之年期以直線法確認入賬。

4. 主要會計政策 (續)

減值

本集團每逢結算日均審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損跡象。至於具無限可用年期之無形資產，則每年比較其賬面值與可收回金額作減值測試，而不論是否有減值跡象。倘預期資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值金額將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則將該資產之賬面值增至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設以往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間內之損益表。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之投資物業不會產生未來經濟利益時不再確認。不再確認資產後所產生之任何損益(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)於該資產不再確認之年度計入收益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備之估計可使用年期及估計剩餘價值撇銷其成本計算。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時取消確認。因資產取消確認時產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)於該項目取消確認之年度計入收益表。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

未定日後用途之租賃土地

未定日後用途之租賃土地分類為經營租約之備用預付租賃款項，按成本列值，並按租期以直線法攤銷。

持作發展之物業

尚未決定轉售或長期持有之待發展物業按成本減累計減值虧損列賬，直至物業落成及物業已可作擬定用途。持作發展物業不作折舊及攤銷。

租約

凡租約之條款將擁有權之絕大部份風險及回報歸承租人時，有關租約列作融資租約。所有其他租約均列作經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期在收益表確認。商討及安排經營租約產生之初步直接成本計入租賃資產賬面值，並按直線法於租賃年期確認為開支。

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金按直線法於有關租約年期計入損益。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，按直線法於租約年期確認為租金開支減少。

退休福利計劃

強制性公積金計劃供款於到期時列作開支。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣(外幣)與該實體之功能貨幣不同，則以功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)按交易日期適用之匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日適用之匯率重新換算。外幣列值以公平值入賬之非貨幣項目，按釐定公平值日期之適用匯率重新換算。惟外幣列值以歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

4. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益表內確認，惟組成本公司海外業務投資淨額其中部分之貨幣項目所產生匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額於綜合財務報表內之權益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產與負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之列賬貨幣(即港元)，而彼等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作別論，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)乃確認作權益之獨立部分(匯兌儲備)。該匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益表內確認。

因二零零五年四月一日或之後收購海外業務產生的所收購資產之商譽及公平值調整，乃視作該海外業務之資產及負債，並按結算日之通行匯率換算。該等匯兌差額乃於貨幣換算儲備確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報純利不同，乃由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按現行稅率或結算日時實際確立之稅率計算。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一宗交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續) 稅項 (續)

遞延稅項負債乃按因於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可控制臨時差額之對沖及臨時差額未必能夠於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收入表。惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況除外，在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理。

金融工具

當集團實體訂立金融工具之合約條文，金融資產及金融負債均須於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步均按照公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(經損益賬以公平值計算之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。直接應佔收購經損益賬以公平值計算之金融資產或金融負債之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下三項類別之一，包括於損益賬按公平值計算之金融資產、待售金融資產以及貸款及應收款項。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售、待售金融資產以及是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。本公司之主要金融資產為於損益賬按公平值計算之金融資產類別。就每類金融資產採納之會計政策載列如下。

於損益賬按公平值計算之金融資產

於損益賬按公平值計算之金融資產有兩項分類，包括持作買賣之金融資產及於初次確認時指定為於損益賬按公平值計算之金融資產。於初次確認後之每個結算日，於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值計量，而公平值變動於產生期內直接於損益賬內確認。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

待售金融資產

待售金融資產乃被指定或不列為其他類別之非衍生工具。

於初始確認後之各結算日，待售金融資產乃按公平值計量。公平值之變動於權益中確認，直至該金融資產出售或決定減值為止，屆時，先前於權益確認之累積盈利或虧損乃轉出權益，並於溢利或虧損確認。待售金融資產之減值虧損於溢利或虧損確認。待售股本投資之減值虧損其後不予撥回。待售債券投資方面，倘該投資公平值之增長可客觀地與確認減值虧損後發生之事件相聯，減值虧損乃於其後撥回。

倘待售股本投資於活躍市場並無市場報價，而其公平值又不能可靠計量與該等無報價股本工具相聯並須以送達該等股本工具之方式支付之衍生工具，則於初始確認後之各結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。倘有客觀跡象顯示該項資產出現減值，則於溢利或虧損中確認減值虧損。減值虧損金額乃按該項資產之賬面值與估計現金流量現值(按類似金融資產之現時市場回報率貼現)之差額計量。減值虧損其後不予撥回。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、股東持有之按金、應收接受投資者款項、應收共同控制實體款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬內確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回金額增加有關，減值虧損於其後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該資產原未確認減值之已攤銷成本。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本投資工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本投資工具之定義分類。

股本投資工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。

金融負債

金融負債包括應計其他應付款項、應付少數股東款項及銀行借貸，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

會所債務

會所債券按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

取消會所債務產生之盈利及虧損乃按出售所得款項淨額以及資產之面值之差額計算，並於資產取消確認時在收益表確認。

會所債券每年比較其賬面值與可收回金額作減值測試，而不論是否有減值跡象。倘預期會所債券之可收回金額低於其賬面值，則會所債券之賬面值金額將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則將會所債券之賬面值增至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設以往年度並無就會所債券確認減值虧損而應釐定之賬面值。

4. 主要會計政策 (續)

以股份支付款項之交易

以權益結算並以股份支付款項的交易

於二零零五年一月一日前授予本公司僱員之購股權

於二零零五年四月一日以前，有關購股權之財務影響不會記錄於本公司之資產負債表，而年內有關購股權之價值亦不會於收益表內扣除。於購股權行使時，因此發行之股份乃由本公司按股份面值入賬列作額外股本，而每股行使價超逾股份面值之數額乃由本公司列入股份溢價賬。於到期日前失效或註銷之購股權將從尚未行使購股權登記冊內刪除。

自二零零五年一月一日起授予本公司僱員之購股權

已接獲服務之公平值乃參考所授出購股權於授出日期之公平值而釐定，以直線法於歸屬期間內支銷，於權益(購股權儲備)內將會錄得相應增加。

於行使購股權時，以往於購股權儲備確認之款項將撥入股份溢價。當購股權儲備於歸屬失效或於屆滿時仍未行使，則先前於權益(購股權儲備)確認之金額將轉入累計溢利。

5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、存放於保證金保存人之按金、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應收接受投資者款項、應收聯營公司款項、應收共同控制實體款項、應計費用及其他應付款項、應付少數股東款項及銀行借貸。有關金融工具之詳情於各附註披露，而其涉及之風險及如何減低有關風險之政策則載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保適時有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 利率風險

本集團之現金流量率風險主要涉及浮動利率銀行借貸。本集團目前並無就浮動利率採取利率風險對沖。然而，管理層將密切監察利率風險，並於有需要時考慮進行風險對沖。

本集團之公平值利率風險涉及短期定期銀行存款。由於銀行結餘存款期短，董事會認為此等風險並不顯著。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 其他價格風險

本集團面對股本價格風險。管理層通過維持不同風險程度之投資組合，以管理有關風險。

信貸風險

倘對手方未能於二零零六年三月三十一日履行其有關各類已確認金融資產之責任，則本集團面對之最大信貸風險為綜合資產負債表所載此等資產賬面值。為減少信貸風險，本集團管理層已委派一支負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序之團隊，確保跟進收回逾期債務。此外，本集團於各結算日審閱貿易及其他應收款項、應收投資對象款項、應收共同控制實體款項及應收聯營公司款項之可收回金額，確保對不可收回金額提撥足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大為減低。

由於對手方為獲國際信貸評級機構賦予高度信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

由於對手方為高信貸評級之企業，故投資上市債務證券之信貸風險有限。

6. 營業額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
租金收入	34,314	32,605
銷售物業	162,427	114,010
銷售證券	170,395	222,249
持作買賣證券之股息收入	4,502	4,468
	371,638	373,332

7. 分類資料

業務分類

為方便管理，本集團現分成兩個主要經營部門 — 物業投資及證券投資。

本集團以上述兩個部門作為報告主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業投資 — 物業銷售及租賃以及物業發展

證券投資 — 證券買賣

下列為以業務分類劃分之本集團營業額及對經營業績之貢獻及分類資產及負債分析：

	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零六年三月三十一日止年度			
營業額			
對外銷售	196,741	174,897	371,638
業績			
分類業績	117,894	22,500	140,394
未分配之企業開支			(4,305)
融資成本			(18,010)
應佔聯營公司業績	362	—	362
應佔共同控制實體業績	291	—	291
出售附屬公司權益之收益	35,990	—	35,990
出售聯營公司權益之收益	4,763	—	4,763
除稅前溢利			159,485
稅項			(18,146)
年內溢利			141,339

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 分類資料 (續) 業務分類 (續)

	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零五年三月三十一日止年度			
營業額			
對外銷售	146,615	226,717	373,332
業績			
分類業績	173,124	11,408	184,532
未分配之企業開支			(2,070)
融資成本			(5,361)
聯營公司權益之商譽之攤銷			(359)
由聯營公司之負商譽轉出至收入			350
應佔聯營公司業績	3,165	—	3,165
出售附屬公司權益之收益	36,070	—	36,070
出售聯營公司權益之虧損	(3,587)	—	(3,587)
除稅前溢利			212,740
稅項			(31,582)
年內溢利			181,158

7. 分類資料 (續) 業務分類 (續)

	物業投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
於二零零六年三月三十一日之 資產及負債				
資產				
分類資產	1,122,134	444,754	—	1,566,888
於共同控制實體之權益				291
於聯營公司之權益				96
未分配總資產				53,751
綜合總資產				1,621,026
負債				
分類負債	12,795	2,430		15,225
未分配之企業負債				393,657
綜合總負債				408,882
資本開支				
— 物業、廠房及設備	3,261	—	—	3,261
折舊	3,180	102	—	3,282
預付租賃款項轉出	655	—	—	655
其他應收款項撥備	—	—	530	530

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 分類資料 (續) 業務分類 (續)

	物業投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
於二零零五年三月三十一日之 資產及負債				
資產				
分類資產	1,168,639	274,007	—	1,442,646
於聯營公司之權益				30,119
未分配總資產				41,651
綜合總資產				1,514,416
負債				
分類負債	40,297	2,860	—	43,157
未分配之企業負債				613,649
綜合總負債				656,806
截至二零零五年三月三十一日 止年度之其他資料				
資本開支				
— 物業、廠房及設備	—	—	15,421	15,421
折舊	101	—	1,381	1,482
聯營公司權益之商譽之攤銷	—	—	359	359
聯營公司之負商譽轉出	—	—	350	350
證券投資之公平值變動	—	5,189	—	5,189

地區分類

以下為本集團按地區市場劃分之營業額分析(不論貨品/服務來源地為何)：

	營業額	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
海外	95,563	169,323
香港	276,075	204,009
	371,638	373,332

由於本集團之營業額、資產之賬面值及資本增添盡皆來自香港，故並無按地區分類呈列營業額、分類資產之賬面值及資本增添。

8. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息收入	8,475	1,555
於損益賬按公平值計算之證券投資／ 證券投資所得股息收入	52	618
出售物業、廠房及設備收益	440	781
其他	3,633	2,219
	12,600	5,173

9. 其他費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
因收購附屬公司產生之商譽減值虧損	—	78
出售證券投資之虧損	—	448
	—	526

10. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行借貸	17,323	115
須於五年後分期償還之銀行借貸	687	5,246
	18,010	5,361

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

11. 除稅前溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
董事酬金(附註13(a))：		
袍金	300	400
其他薪酬	4,978	2,385
其他員工成本	4,785	4,191
退休福利計劃供款	191	295
總員工成本	10,254	7,271
核數師酬金		
本年度	650	530
以往年度撥備不足	30	—
物業、廠房及設備折舊	3,282	1,482
預付租賃款項之轉出	655	—
其他應收款項撥備	530	—
持作出售物業成本確認為開支	129,999	93,383
並已計入：		
物業淨租金收入(已扣除支銷5,154,000港元 (二零零五年：8,815,000港元))	29,160	23,790
持作買賣證券之已變現及未變現公平值變動	13,478	3,879

12. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
— 本年度	11,990	4,744
— 以往年度(超額撥備)撥備不足	(949)	43
	11,041	4,787
遞延稅項(附註24)	7,105	26,795
本公司及其附屬公司應佔稅項	18,146	31,582

12. 稅項 (續)

香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

本年度之稅項支出與綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	159,485	212,740
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	27,910	37,229
於釐定應課稅溢利時毋須課稅之收入之稅務影響	(10,918)	(8,294)
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	3,391	3,883
應佔共同控制實體業績之稅務影響	(51)	—
應佔聯營公司業績之稅務影響	(63)	(554)
未確認稅項虧損之稅務影響	373	207
動用先前未確認之稅項虧損	(1,475)	(911)
去年之(超額撥備)撥備不足	(949)	43
其他	(72)	(21)
本年度之稅項開支	18,146	31,582

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
董事袍金		
執行董事	—	—
非執行董事		
— 鍾楚義先生	—	—
獨立非執行董事		
— 林家禮博士	100	100
— 黃森捷拿督	100	100
— 劉宇環先生	—	100
— 鄭毓和先生	100	100
總董事袍金	300	400
其他薪酬		
執行董事		
(i) 薪金及其他福利及花紅		
— 朱耀銘拿督	—	1,025
— 馬慧敏女士	1,560	1,246
— 周厚文先生	800	—
	2,360	2,271
(ii) 退休福利計劃供款		
— 朱耀銘拿督	—	52
— 馬慧敏女士	78	62
— 周厚文先生	40	—
	118	114
非執行董事		
(i) 薪金及其他福利及花紅		
— 鍾楚義先生	2,500	—
獨立非執行董事	—	—
總董事酬金	5,278	2,785

於該兩個年度內，概無董事放棄任何薪酬。

於該兩個年度內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或離職補償。

13. 董事及僱員酬金 (續)

(b) 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括兩名董事(二零零五年：兩名董事)，而該等董事之酬金詳情已載於上文。其餘本集團最高薪僱員之酬金總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	2,300	2,084
退休福利計劃供款	115	104
	2,415	2,188

港元	二零零六年 僱員人數	二零零五年 僱員人數
零至1,000,000	2	2
1,000,001至1,500,000	—	1
1,500,001至2,000,000	1	—

14. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
建議派發之每股1.7港仙之末期股息 (二零零五年：3.5港仙)	15,273	16,959

董事建議就二零零六年三月三十一日止年度派發15,273,000港元之末期股息，每股股息為1.7港仙(二零零五年：每股3.5港仙)。

於結算日後建議派發之末期股息於結算日並無確認為負債。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

15. 每股盈利

母公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
年內母公司股權持有人應佔之溢利	140,283	181,521
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目(以千計)	435,632	383,517
普通股潛在攤薄效應(以千計)：		
購股權	29,635	11,273
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目(以千計)	465,267	394,790

下表概述以下事項對每股基本及攤薄盈利之影響：

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 港仙	截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 港仙	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 港仙	截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 港仙
調整前呈報數字	27.12	18.71	25.39	18.18
會計政策變動產生之調整 (見附註3)	5.08	28.62	4.76	27.80
經重列	32.20	47.33	30.15	45.98

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零四年四月一日	482,650
添置	233,446
出售附屬公司時註銷	(44,650)
於收益表確認之公平值增加	<u>146,554</u>
於二零零五年三月三十一日	818,000
添置	36,555
出售	(296,000)
於收益表確認之公平值增加	<u>100,000</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>658,555</u>

本集團之投資物業於二零零六年三月三十一日之公平值，乃依據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行建築顧問有限公司及天域測量師行於有關日期進行估值釐定。戴德梁行建築顧問有限公司及天域測量師行均為香港測量師學會會員，擁有合適資格，並近期在相關地區之類似物業進行估值。符合國際估值準則之估值乃參考類似物業之買賣價市場憑證後達致。

本集團所有根據經營租約持有作出租用途之物業權益，均使用公平值模式計算，並以投資物業分類及計算。於二零零六年三月三十一日，該等物業權益之賬面值為658,555,000港元(二零零五年：818,000,000港元)。

本集團為數約622,000,000港元(二零零五年：818,000,000港元)之投資物業，已經抵押作為本集團所獲一般銀行貸款之擔保。

投資物業賬面值包括按長期租約持有之香港物業。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總額 千港元
成本				
於二零零四年四月一日	1,903	1,654	6,000	9,557
添置	1,624	—	13,797	15,421
出售	(1,592)	—	(5,800)	(7,392)
於二零零五年三月三十一日	1,935	1,654	13,997	17,586
添置	1,760	1,501	—	3,261
出售	—	(1,431)	—	(1,431)
於二零零六年三月三十一日	3,695	1,724	13,997	19,416
折舊				
於二零零四年四月一日	863	1,654	1,300	3,817
本年度撥備	402	—	1,080	1,482
出售時註銷	(957)	—	(1,836)	(2,793)
於二零零五年三月三十一日	308	1,654	544	2,506
本年度撥備	441	42	2,799	3,282
出售時註銷	—	(1,431)	—	(1,431)
於二零零六年三月三十一日	749	265	3,343	4,357
賬面值				
於二零零六年三月三十一日	2,946	1,459	10,654	15,059
於二零零五年三月三十一日	1,627	—	13,453	15,080

上述物業、廠房及設備之項目乃按照以下年率以直線法計提折舊：

傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%
船舶	20%

賬面值約1,760,000港元(二零零五年：無)之傢俬、裝置及辦公室設備，已經抵押予銀行作為本集團所獲一般銀行貸款之擔保。

18. 預付租賃款項

	千港元	
成本		
於二零零四年四月一日		—
收購附屬公司時購入		16,000
於二零零五年三月三十一日		16,000
添置		240,000
於二零零六年三月三十一日		256,000
攤銷		
於二零零四年四月一日及二零零五年四月一日		—
本年度撥備		655
於二零零六年三月三十一日		655
賬面值		
於二零零六年三月三十一日		255,345
於二零零五年三月三十一日		16,000
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
本集團之預付租賃款項包括：		
位於香港之租賃土地：		
長期租約	239,726	—
中期租約	15,619	16,000
	255,345	16,000
就報告目的作出之分析：		
流動資產	655	380
非流動資產	254,690	15,620
	255,345	16,000

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

19. 收購附屬公司之已付按金

於二零零五年一月十五日，本集團訂立有條件協議，以共約240,000,000港元之代價收購於福陞有限公司（「福陞」）及益迅發展有限公司（「益迅」）之100%權益，其中35,000,000港元已於二零零五年三月三十一日支付作為按金。福陞及益迅為物業控股公司，其物業均位於香港。有關收購已於年內完成。

20. 待售投資／持作買賣之證券投資／證券投資

證券投資於二零零五年三月三十一日之賬面值（之前根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號按基準處理分類及計量），已於二零零五年四月一日應用香港會計準則第39號後重新分類至適當類別。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股本證券：		
已上市	70,955	44,332
非上市	5,005	5,005
	75,960	49,337
債務證券		
已上市	33,200	84,951
非上市	3,810	4,010
	37,010	88,961
合計分為：		
上市		
香港	61,959	129,283
其他地區	42,196	—
非上市	8,815	9,015
	112,970	138,298
分類為		
非流動資產之證券投資	—	9,891
計入流動資產之待售投資	8,815	—
計入流動資產之持作買賣證券投資	104,155	128,407

20. 待售投資／持作買賣之證券投資／證券投資 (續)

於二零零六年三月三十一日，香港非上市股本證券之賬面值代表方正流動電子商務有限公司(「方正」)8.27% (二零零五年：8.27%)之權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。由於合理公平值估計範圍顯著，本公司董事認為不能可靠計量彼等之公平值，故彼等於每一結算日均以成本減減值計量。

於二零零六年三月三十一日上市債務證券之賬面值代表以年利率5.45%至8.25%不等計息之債券。上市債務證券之公平值乃根據活躍市場所報出價釐定。上市債務證券之到期日如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	25,238	47,019
一年至兩年	5,648	25,860
兩年至三年	—	9,707
四年至五年	2,314	—
超過五年	—	2,365
	33,200	84,951

上市股本證券之公平值乃根據有關交易所之掛牌市場競價釐定。

21. 會所債券

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
會所債券，按成本	6,860	6,860

董事認為，由於會所債券之市價高於其賬面值，故會所債券並無出現減值。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

22. 於共同控制實體之權益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於共同控制實體之非上市投資成本	—	—
應佔收購後溢利	291	—
	291	—

於二零零六年三月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	業務結構形式	註冊成立／註冊 地點／國家	主要營業 地點	持有股份類別	本集團持有		主要業務
					已發行股本／ 註冊資本 面值比例 %	持有投票權 比例	
Favor Win Limited	註冊成立	英屬處女島	香港	普通股	50	50	投資控股
Gain Resources Limited	註冊成立	英屬處女島	香港	普通股	25	25	投資控股及物業租賃

本集團共同控制實體之財務資料概要乃使用權益法計算，現載列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
總資產	873,914	—
總負債	(872,741)	—
淨資產	1,173	—
本集團應佔共同控制實體之淨資產	291	—
收益	11,904	—
本年度溢利	1,171	—
本集團應佔共同控制實體之本年度業績	291	—

23. 於聯營公司之權益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於聯營公司之投資成本		
— 於香港上市	—	44,964
— 非上市	96	—
應佔收購後溢利	—	(16,570)
	96	28,394
商譽(附註a)	—	6,885
負商譽(附註b)	—	(8,110)
	96	27,169
應收聯營公司款項(附註)	—	2,950
	96	30,119
上市投資之公平值	不適用	16,337

年內，本集團已收購 Femville Pte. Ltd 之 20% 股本權益。

於二零零六年三月三十一日，聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	經營地點	本公司間接持有之 已發行股本面值 比例	主要業務
Femville Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	20%	物業投資、證券買賣 房地產代理及相關投資
東名有限公司	香港	香港	25%	物業投資

附註：於二零零五年三月三十一日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。有關款項毋須於二零零五年三月三十一日起計十二個月內清還，因此分類為非流動資產。於二零零五年三月三十一日，應收聯營公司款項之公平值與其賬面值相若。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益 (續)

於二零零五年三月三十一日，於聯營公司之投資成本包括在收購聯營公司權益時產生，分別為數6,885,000港元及8,110,000港元之商譽及負商譽。商譽及負商譽之變動如下：

(a) 商譽

	千港元
總額	
於二零零四年四月一日	9,336
出售／攤薄聯營公司權益之轉出	(446)
於二零零五年三月三十一日	8,890
應用香港財務申報準則	
後累計攤銷之註銷(見附註3)	(2,005)
出售聯營公司權益之轉出	6,885
於二零零六年三月三十一日	—
攤銷	
於二零零四年四月一日	1,646
本年度扣除	359
於二零零五年三月三十一日	2,005
應用香港財務申報準則第3號	
後累計攤銷之註銷(見附註3)	(2,005)
於二零零六年三月三十一日	—
賬面值	
於二零零六年三月三十一日	—
於二零零五年三月三十一日	6,885

二零零五年三月三十一日前，商譽按二十年估計可使用年期攤銷。

(b) 負商譽

	千港元
總額	
於二零零四年四月一日	5,199
收購聯營公司所產生	3,535
於二零零五年三月三十一日	8,734
轉入收益表	
於二零零四年四月一日	(274)
本年度轉出	(350)
於二零零五年三月三十一日	(624)
賬面值	
於二零零五年三月三十一日	8,110
應用香港財務申報準則第3號時不再確認(見附註3)	(8,110)
於二零零五年四月一日	—

23. 於聯營公司之權益 (續)

(b) 負商譽 (續)

二零零五年三月三十一日前，負商譽按五至二十年期攤銷。

誠如附註2所釋，於二零零五年一月一日因收購產生之所有負商譽已因為應用香港財務申報準則第3號而不再確認。

於二零零五年三月三十一日賬面值8,110,000港元之負商譽已呈列為聯營公司投資成本之扣減。往年，負商譽乃按有關聯營公司之可折舊資產之可用年期轉入收益表。截至二零零五年三月三十一日止年度，轉入收益表之負商譽為數350,000港元。所有負商譽於應用香港財務申報準則第3號後已於二零零五年四月一日不再確認(見附註3)。

二零零五年五月，本集團以約40,414,000港元之代價出售其於冠中地產有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司，於二零零五年三月三十一日為本集團擁有21.13%權益之聯營公司)之全部權益，因而錄得出售聯營公司收益約4,763,000港元。

本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
總資產	37,388	185,899
總負債	(37,475)	(53,807)
淨(負債)資產	(87)	132,092
本集團應佔聯營公司之淨資產	96	28,394
收益	22,040	12,462
本年度溢利	13,896	11,988
本集團應佔聯營公司之本年度業績	362	3,165

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

24. 遞延稅項

本會計期間及對上會計期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	重估投資物業 千港元	加速稅項折舊 千港元	小計 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零四年四月一日，原列值	—	878	878	(275)	603
會計政策變動之影響(附註3)	37,900	—	37,900	—	37,900
於二零零四年四月一日，經重列	37,900	878	38,778	(275)	38,503
本年度於收益表扣除(計入)	25,647	1,482	27,129	(334)	26,795
出售附屬公司	(2,367)	—	(2,367)	—	(2,367)
於二零零五年三月三十一日	61,180	2,360	63,540	(609)	62,931
本年度於收益表扣除(計入)	17,500	1,413	18,913	(861)	18,052
出售投資物業	(10,947)	—	(10,947)	—	(10,947)
於二零零六年三月三十一日	67,733	3,773	71,506	(1,470)	70,036

於二零零六年三月三十一日，本集團有為數約12,721,000港元(二零零五年：14,088,000港元)之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利。由於未能確定未來溢利來源，故並無就4,310,000港元(二零零五年：10,604,000港元)之未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。此等稅項虧損可無限期結轉。

25. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介30天至90天。於結算日之應收貿易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
0至30天	535	239
其他應收款項	4,346	5,323
	4,881	5,562

本集團應收貿易賬款於結算日之賬面值與其公平值相若。

26. 存放於保證金保存人之按金

本集團存放於保證金保存人之按金於結算日之賬面值與其公平值相若。

27. 持作出售物業

持作出售物業之賬面值均為按長期租約持有之香港物業。

董事認為，持作出售物業預期可於未來十二個月內變現。

28. 應收接受投資者款項

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。本集團應收接受投資者款項於二零零六年三月三十一日之賬面值與其公平值相若。

29. 應收共同控制實體款項

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。本集團應收共同控制實體款項於二零零六年三月三十一日之賬面值與其公平值相若。

30. 應收聯營公司款項

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。本集團應收聯營公司款項於結算日之賬面值與其公平值相若。

31. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指已經抵押作為本集團所獲一般銀行貸款之擔保之存款。為數165,366,000港元(二零零五年：5,230,000港元)之存款已經抵押作為銀行透支、短期銀行借貸及未提取貸款之擔保，因此分類為流動資產。

已抵押銀行存款按年利息3.19%至4.68%(二零零五年：年利率0.63%)計息。已抵押銀行存款於結算日之公平值與其賬面值相若。

已抵押銀行存款中，約157,548,000港元(二零零五年：5,230,000港元)以港元列值，另7,818,000港元(二零零五年：無)以美元列值。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

31. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金 (續)

銀行結餘及現金包括本集團持有之銀行結餘及現金，以及按市場利率計息之短期銀行存款。所有銀行存款均於三個月或以內到期。銀行存款按固定年利率0.9%至4.723%(二零零五年：0.0625%至2.625%)計息。有關款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

32. 應計費用及其他應付款項

本集團其他應付款項於結算日之賬面值與其賬面值相若。

33. 應付少數股東款項

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。本集團應付少數股東款項於結算日之賬面值與其相應賬面值相若。

34. 銀行借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款	314,048	534,910
銀行透支	—	130
	314,048	535,040
分析為		
已抵押	314,048	535,040
須於以下期間償還：		
一年內	158,805	158,610
一至兩年	15,225	28,890
兩至三年	15,225	33,750
三至四年	15,225	41,700
四至五年	16,265	41,700
五年以上	93,303	230,390
	314,048	535,040
減：列入流動負債之一年內應付金額	(158,805)	(158,610)
一年後應付金額	155,243	376,430

34. 銀行借貸 (續)

已抵押銀行借貸以本集團之投資物業、預付租賃款項、銀行存款及持作出售物業作擔保。已抵押資產之賬面值於附註42披露。

於二零零六年三月三十一日，銀行貸款之平均浮動年利率介乎4.680%至4.875% (二零零五年：年利率介乎0.964%至2.346%)。

本集團之銀行借貸以港元列值。

本集團銀行借貸於結算日之賬面值與其公平值相若。

35. 股本

	附註	股份數目	金額 千港元
每股面值0.04港元之普通股			
法定：			
於二零零四年四月一日			
每股面值0.01港元之普通股		18,000,000,000	180,000
股份合併	(i)	(13,500,000,000)	—
於二零零五年三月三十一日及二零零六年 三月三十一日每股面值0.04港元之普通股		4,500,000,000	180,000
已發行及繳足：			
於二零零四年四月一日			
每股面值0.01港元之普通股		1,533,791,800	15,338
股份合併	(i)	(1,150,343,850)	—
每股面值0.04港元之普通股		383,447,950	15,338
行使購股權	(ii)	1,092,500	44
於二零零五年三月三十一日			
每股面值0.04港元之普通股		384,540,450	15,382
發行新股	(iii)	195,000,000	7,800
行使購股權	(iv)	5,235,000	209
於二零零六年三月三十一日			
每股面值0.04港元之普通股		584,775,450	23,391

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

35. 股本 (續)

附註：

(i) 截至二零零五年三月三十一日止年度內，本公司進行股份合併，據此，本公司已發行及未發行股本中每四股每股面值0.01港元之普通股合併為一股每股面值0.04港元之普通股。1,533,791,800股每股面值0.01港元之已發行普通股及16,466,208,200股每股面值0.01港元之未發行普通股乃分別合併為383,447,950股每股面值0.04港元之已發行普通股及4,116,552,050股每股面值0.04港元之未發行普通股。

(ii) 截至二零零五年三月三十一日止年度內，因1,092,500份購股權已按每股0.672港元之行使價行使，本公司因此而發行多1,092,500股每股面值0.04港元之普通股。所發行之股份在各方面與當時之現有股份享有同等地位。

(iii) 根據於二零零五年五月六日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司完成與獨立第三者訂立之認購協議，據此，獨立第三者同意按每股1.08港元之認購價認購合共75,000,000股每股面值0.04港元之新普通股。根據同一股東特別大會上通過之決議案，本公司完成與配售代理訂立配售協議，據此，配售代價同意促使認購人按每股1.08港元之認購價認購25,000,000股每股面值0.04港元之新普通股。發行之所有普通股在各方面與當時之現有普通股享有同等地位。

於二零零六年三月三日，Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」，本公司主要股東之一) 持有之50,000,000股每股面值0.04港元普通股已按每股1.10港元配售予獨立第三方。同日，本公司按每股1.10港元向Earnest Equity發行及配發50,000,000股每股面值0.04港元之普通股，以換取現金籌集額外營運資金。年內發行之所有普通股在各方面與當時之現有普通股享有同等地位。

於二零零六年三月二十二日，Earnest Equity持有之45,000,000股每股面值0.04港元普通股已按每股1.31港元配售予獨立第三方。同日，本公司按每股1.31港元向Earnest Equity發行及配發45,000,000股每股面值0.04港元之普通股，以換取現金籌集額外營運資金。年內發行之所有普通股在各方面與當時之現有普通股享有同等地位。

(iv) 截至二零零六年三月三十一日止年度，由於5,235,000份購股權按每股0.672港元之行使價獲行使，故本公司發行5,235,000股每股面值0.04港元之普通股。年內發行之股份在各方面與當時之現有股份享有同等地位。

36. 購股權計劃

二零零一年計劃

於二零零一年六月十三日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零一年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零一年計劃將於二零一一年六月十二日屆滿。根據二零零一年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

根據二零零一年計劃所授購股權之有關股份總數不得超過本公司已發行股本10%，惟不包括根據二零零一年計劃已發行之任何股份或上市規則許可之其他限額。任何個別人士可獲授購股權之有關股數不得超過根據二零零一年計劃已發行及可發行股份數目之25%或上市規則許可之其他限額。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次授出時須支付1港元。購股權可於授出日期後起計之十年內行使，行使價由本公司董事釐定，並不得低於本公司股份於授出日期前五個營業日之平均收市價80%或本公司股份面值兩者之較高者。

二零零一年計劃已於二零零二年八月二十六日終止。

二零零二年計劃

於二零零二年八月二十六日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零二年計劃將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲股東重新授出批准，否則因行使根據二零零二年計劃將授出之所有購股權（不包括於批准二零零二年計劃前本公司已獲授之購股權）而可予發行之股份總數，合共不得超過於採納日期之已發行股份10%。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次授出時須支付1港元。購股權可於授出日期後起計十年內行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定之行使期。行使價由本公司董事釐定，並將不低於(i)收市價；(ii)本公司股份於授出日期前五個營業日之平均收市價或(iii)本公司股份面值三者之較高者。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

36. 購股權計劃 (續) 二零零二年計劃 (續)

截至二零零六年三月三十一日，根據二零零一年計劃及二零零二年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目分別為19,075,000股及32,750,000股，分別相等於本公司當日已發行股本之3.26%及5.60%。

下表披露本公司購股權計劃於截至二零零六年三月三十一日止年度之變動：

購股權計劃 類別	授出日期	行使價 港元	行使期	於二零零五年	重新分類 (附註4)	年內行使	年內失效	於二零零六年	
				四月一日 尚未行使之 購股權數目				三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	
董事									
馬慧敏	二零零一年(附註1)	二零零一年八月三十日	0.672	二零零一年八月三十日 至二零零一年六月十二日	7,875,000	—	(800,000)	—	7,075,000
	二零零二年(附註2)	二零零二年九月二十三日	0.560	二零零二年九月二十三日 至二零零二年八月二十五日	3,125,000	—	—	—	3,125,000
周厚文	二零零一年(附註1)	二零零一年八月三十日	0.672	二零零一年八月三十日 至二零零一年六月十二日	—	1,137,500	(300,000)	—	837,500
	二零零二年(附註2)	二零零二年九月二十三日	0.560	二零零二年九月二十三日 至二零零二年八月二十五日	—	3,125,000	—	—	3,125,000
董事總計					11,000,000	4,262,500	(1,100,000)	—	14,162,500
僱員及顧問									
	二零零一年(附註1)	二零零一年八月三十日	0.672	二零零一年八月三十日 至二零零一年六月十二日	17,057,500	(1,137,500)	(4,135,000)	(622,500)	11,162,500
	二零零二年(附註2)	二零零二年九月二十三日	0.560	二零零二年九月二十三日 至二零零二年八月二十五日	18,375,000	(3,125,000)	—	—	15,250,000
	二零零二年	二零零四年一月八日	0.560	二零零四年一月八日 至二零零二年八月二十五日	7,500,000	—	—	—	7,500,000
	二零零二年	二零零四年一月九日	0.600	二零零四年一月九日 至二零零二年八月二十五日	3,750,000	—	—	—	3,750,000
僱員及顧問總計					46,682,500	(4,262,500)	(4,135,000)	(622,500)	37,662,500
合計					57,682,500	—	(5,235,000)	(622,500)	51,825,000
於年末可予行使									51,825,000

36. 購股權計劃 (續) 二零零二年計劃 (續)

下表披露本公司購股權於截至二零零五年三月三十一日止年度之變動：

購股權計劃類別	授出日期	行使價 港元	行使期	於二零零四年 四月一日 購股權 涉及之 股份數目 (附註3)	股份合併 而調整	年內行使	年內已放棄/ 失效	於二零零五年 三月三十一日 購股權 涉及之 股份數目
董事								
馬慧敏	二零零一年(附註1)	二零零一年 八月三十日	二零零一年 八月三十日 - 二零零一年 六月十二日	31,500,000	(31,500,000)	—	—	—
			二零零一年 八月三十日 - 二零零一年 六月十二日	—	7,875,000	—	—	7,875,000
	二零零二年(附註2)	二零零二年 九月二十三日	二零零二年 九月二十三日 - 二零零二年 八月二十五日	12,500,000	(12,500,000)	—	—	—
			二零零二年 九月二十三日 - 二零零二年 八月二十五日	—	3,125,000	—	—	3,125,000
董事總計				44,000,000	(33,000,000)	—	—	11,000,000
僱員及顧問								
	二零零一年(附註1)	二零零一年 八月三十日	二零零一年 八月三十日 - 二零零一年 六月十二日	73,125,000	(73,125,000)	—	—	—
			二零零一年 八月三十日 - 二零零一年 六月十二日	—	18,281,250	(1,092,500)	(131,250)	17,057,500
	二零零二年(附註2)	二零零二年 九月二十三日	二零零二年 九月二十三日 - 二零零二年 八月二十五日	73,500,000	(73,500,000)	—	—	—
			二零零二年 九月二十三日 - 二零零二年 八月二十五日	—	18,375,000	—	—	18,375,000
二零零二年	二零零四年 一月八日	二零零四年 一月八日 - 二零零二年 八月二十五日	二零零四年 一月八日 - 二零零二年 八月二十五日	30,000,000	(30,000,000)	—	—	—
			二零零四年 一月八日 - 二零零二年 八月二十五日	—	7,500,000	—	—	7,500,000
二零零二年	二零零四年 一月九日	二零零四年 一月九日 - 二零零二年 八月二十五日	二零零四年 一月九日 - 二零零二年 八月二十五日	15,000,000	(15,000,000)	—	—	—
			二零零四年 一月九日 - 二零零二年 八月二十五日	—	3,750,000	—	—	3,750,000
僱員及顧問總計				191,625,000	(143,718,750)	(1,092,500)	(131,250)	46,682,500
合計				235,625,000	(176,718,750)	(1,092,500)	(131,250)	57,682,500
於年終可予行使								57,682,500

於僱員行使日期，本公司股份之加權平均股價分別為每股1.26港元、1.18港元及1.52港元。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

36. 購股權計劃 (續) 二零零二年計劃 (續)

附註：

1. 根據二零零一年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於二零零一年八月三十日起計每十二個月期間（直至二零零六年八月二十九日），各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
2. 根據二零零二年計劃可予以行使之購股權數目設有限制，於二零零二年九月二十三日起計每十二個月期間（直至二零零六年九月二十二日），各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
3. 本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度進行股份合併後，購股權之行使價已由每股0.140港元、0.150港元及0.168港元之初步行使價分別調整至每股0.560港元、0.60港元及0.672港元之經調整行使價。
4. 周厚文先生於二零零五年六月二十九日獲委任為本公司董事，其持有之購股權於獲委任後重新分類為董事類別。

37. 出售附屬公司

於二零零六年三月二十八日，本集團出售其附屬公司Rapid Growth Profits Limited、Metrorich Worldwide Limited及倫都有限公司，上述附屬公司均從事物業租售。所出售附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
出售資產淨值：		
投資物業	—	44,650
應收聯營公司款項	—	73,920
應收賬款及其他應收款項	139	4
持作出售物業	97,010	—
銀行結餘及現金	2	80
應付賬款及其他應付款項	(694)	(264)
應付稅項	(399)	—
銀行貸款及透支	(93,000)	(12,840)
遞延稅項負債	—	(2,367)
	3,058	103,183
出售附屬公司之收益	35,990	36,070
	39,048	139,253
按下列方式支付：		
現金	39,048	139,253
出售之淨現金流入：		
已收取現金代價	39,048	139,253
售出之銀行結餘及現金	(2)	(80)
售出之銀行透支	—	12,840
	39,046	152,013

年內所出售附屬公司於二零零五年四月一日至出售日期期間，為本集團之營業額及除稅前溢利貢獻約6,826,000港元(二零零五年：122,000港元)及約3,332,000港元(二零零五年：11,000港元)。

年內所出售附屬公司動用本集團之淨經營現金流量約130,000港元(二零零五年：61,537,000港元)，並支付融資活動1,364,000港元(二零零五年：產生63,000,000港元)。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

38. 收購附屬公司

於二零零五年四月四日，本集團以共約240,000,000港元之代價，通過收購益迅發展有限公司及福陞有限公司100%權益而購置位於香港之一幅土地。收購乃以收購資產記錄。

於二零零五年三月三十一日，本集團以16,000,000港元之代價收購Newslink Holdings Limited之100%權益。Newslink Holdings Limited為投資控股公司，其附屬公司從事物業持控。董事認為，由於賣方未有提供相關財務資料，故若要假設收購事項於年初已經生效而披露Newslink Holdings Limited及其附屬公司截至二零零五年三月三十一日止年度之收益及業績為不切實際。

所收購資產詳情如下：

	二零零五年 千港元
收購之資產淨值：	
預付租賃款項	16,000
其他應收款項	66
銀行結餘及現金	3
其他應付款項	(147)
	15,922
收購產生之商譽	78
	<u>16,000</u>
按下列方式支付：	
現金	—
收購附屬公司已付按金	—
非上市債務證券	16,000
	<u>16,000</u>
收購附屬公司之淨現金及現金等價物流出之分析：	
已付現金代價	—
所收購銀行結餘及現金	3
	<u>3</u>
收購附屬公司之現金及現金等價物流入	<u>3</u>

39. 主要非現金交易

於截至二零零六年三月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- (a) 收購附屬公司之部份代價乃由去年就收購附屬公司已付之35,000,000港元按金支付。

於截至二零零五年三月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- (a) 購置物業、廠房及設備之部份代價乃由去年收購物業、廠房及設備已付之2,596,000港元按金支付。
- (b) 收購附屬公司之代價以賬面值16,000,000港元之非上市債務證券支付。

40. 經營租約承擔

本集團於年內根據經營租約有關辦公室物業之最低租賃款項約為1,446,000港元(二零零五年：767,000港元)。

本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約有關土地及樓宇之未來最低租賃款項於下列日期到期：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	1,631	1,491
第二至第五年(包括首尾兩年)	745	2,372
	2,376	3,863

經營租賃款項指本集團就其辦公室物業應付之租金。租約乃議定為三年期，而租金乃固定為三年。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

40. 經營租約承擔 (續)

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為34,314,000港元(二零零五年：32,605,000港元)。根據投資物業估值計算，預期此等物業可帶來5.21%(二零零五年：3.99%)之租務回報率(以持續基準計)。若干物業租戶已承諾於未來兩至三年續租。

於結算日，本集團與其租戶就以下日後之最低租約付款訂立合約：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	25,629	26,045
第二至第五年(包括首尾兩年)	26,136	30,550
	51,765	56,595

41. 或然負債

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團就聯營公司之銀行信貸作出之公司擔保	36,176	—

42. 資產抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲一般銀行信貸之擔保：

- (a) 賬面值為622,000,000港元(二零零五年：818,000,000港元)之投資物業。
- (b) 賬面值約為1,760,000港元(二零零五年：無)之物業、廠房及設備。
- (c) 賬面值約為239,726,000港元(二零零五年：無)之預付租賃款項。
- (d) 賬面值約為92,890,000港元(二零零五年：227,009,000港元)之持作出售物業。
- (e) 為數165,366,000港元(二零零五年：5,230,000港元)之銀行存款。

本集團亦已與銀行簽訂了投資物業及持作出售物業之租金收入及出售所得款項轉讓書，作為本集團獲授之銀行貸款之抵押。

43. 資本承擔

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有關收購物業、廠房及設備之已訂約 而未於財務報表撥備之資本開支	1,527	—
有關收購附屬公司之已訂約 而未於財務報表撥備之資本開支	—	205,000
	1,527	205,000

44. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資金分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃，僱主及僱員須各自按有關條例規定之比率供款。本集團參與強積金計劃之唯一責任是按計劃之規定供款，而未來數年不會有充公所得之供款可用作扣減供款額。

自收入報表內扣除有關強制性公積金計劃之退休福利計劃供款309,000港元（二零零五年：409,000港元）乃指本集團按計劃規定指定之比率應付予計劃之供款。

45. 有關連人士交易

(a) 年內，本集團與有關連人士訂立以下重大交易：

公司名稱	交易性質	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
旋高有限公司 及Gunnell Properties Limited	本集團已收及應收 管理費	(i)	201	—
高霖有限公司	本集團已收及應收 租金收入	(ii)	24	16

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

45. 有關連人士交易 (續)

附註：

(ii) 旋高有限公司及Gunnell Properties Limited均為共同控制實體之全資附屬公司。

(ii) 高霖有限公司為本集團前聯營公司冠中地產有限公司之全資附屬公司。

(b) 主要管理層之酬金

董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期福利	6,720	3,915
受僱後福利	196	176
	6,916	4,091

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考過彼等之個人表現及市場趨勢後決定。

46. 本公司之資產負債表

本公司於二零零六年三月三十一日之資產負債表如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	42	104
於附屬公司之權益	82,152	82,152
會所債券	5,200	5,200
遞延稅項資產	246	759
	87,640	88,215
流動資產		
應收附屬公司款項	689,181	424,224
其他應收款項、按金及預付款項	—	355
可退回稅項	—	26
銀行結餘及現金	2,454	3,073
	691,635	427,678
流動負債		
應付附屬公司款項	113,314	54,869
其他應付款項及應計費用	221	306
	113,535	55,175
流動資產淨額	578,100	372,503
	665,740	460,718
資本及儲備		
股本	23,391	15,382
儲備(附註)	642,349	445,336
	665,740	460,718

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

46. 本公司之資產負債表 (續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零四年四月一日	23,225	338,410	101,108	462,743
行使購股權	690	—	—	690
本年度虧損	—	—	(18,097)	(18,097)
於二零零五年三月三十一日	23,915	338,410	83,011	445,336
發行新股	214,150	—	—	214,150
發行股份相關費用	(3,423)	—	—	(3,423)
行使購股權	3,308	—	—	3,308
本年度虧損	—	—	(63)	(63)
已付股息	—	—	(16,959)	(16,959)
於二零零六年三月三十一日	237,950	338,410	65,989	642,349

47. 結算日後事項

- (1) 於二零零六年三月六日，本公司之全資附屬公司快的有限公司與一名獨立第三方訂立一項具約束力臨時協議，以共42,300,000港元之代價出售賬面值約42,000,000港元之投資物業。該項交易已於二零零六年五月十日完成。
- (2) 於二零零六年四月十三日，本公司之全資附屬公司福陞有限公司及益迅發展有限公司與一名獨立第三方訂立一項具約束力臨時協議，以共337,000,000港元之代價出售賬面值約239,726,000港元之預付租賃款項。該項交易已於二零零六年六月三十日完成。
- (3) 於二零零六年五月十七日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意盡力促使認購人按認購價每股1.59港元認購211,500,000股每股面值0.04港元之新普通股。同日，本公司與本公司主要股東之一Earnest Equity就按每股1.59港元之價格配售最多102,000,000股新普通股訂立一項配售協議。

同日，本公司與Earnest Equity及其他獨立第三方訂立認購協議，據此，Earnest Equity及有關獨立第三方同意以總本金額133,000,000港元認購可換股票據。可換股票據以年率1.5%計息，並可由換股票據發行日期起計5年到期贖回。可換股票據持有人有權於發行日期起至二零一六年六月十二日止期間，隨時按初步換股價每股1.86港元(可予調整)將可換股票據兌換為本公司股份。

同日，本集團另與Aqua Sole Company Limited(「Aqua Sole」，由本公司非執行董事及主要股東鍾楚義先生全資實益擁有之公司)訂立一項買賣協議。根據買賣協議，本集團同意以共69,000,000港元之代價收購龍丰有限公司(「龍丰」)全部權益，以及欠Aqua Sole之股東貸款。龍丰主要從事香港投資物業，其主要資產為位於香港之一項物業。

由於龍丰於結算日後方由本集團收購，於收購日期並無龍丰之經審核財務資料，故董事認為就該公司各類別資產、負債及或然負債計量於收購日期確認之金額為不切實際。

- (4) 於二零零六年五月二十九日，本公司與一間銀行訂立公司擔保協議，據此，本公司同意就Great Fidelity Limited(一間本集團擁有25%權益之公司)妥為履行其清償一筆71,800,000港元之銀行貸款之責任作出擔保。該貸款乃用作收購代價以及重新發展地盤之建築重建成本之融資。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零零六年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股本	本公司持有 已發行股本面值比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
Bless Top Holdings Ltd.	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	—	投資控股
Gain Master Assets Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	—	100	投資控股
福陞有限公司	香港	10,000港元	—	100	持有持作發展物業
快的有限公司	香港	2港元	—	100	持有物業
益迅發展有限公司	香港	10,000港元	—	100	持有持作發展物業
禾發投資有限公司	香港	100港元	100	—	銷售證券及投資控股
Capital Strategic Investment (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/ 香港	40,000美元	100	—	投資控股
海洋資訊系統(中國)有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
資策投資有限公司	香港	2港元	—	100	持有及租賃物業
順世集團有限公司	香港	2港元	—	100	持有及租賃物業
盈德國際發展有限公司	香港	10,000港元	—	100	持有及租賃物業

於本年度年終時或本年度任何時間，並無附屬公司有任何債務證券。

上表列載董事認為主要影響本年度業績或佔本集團資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之資料將使到篇幅過於冗長。