

# 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

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心45樓。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司主要業務從事物業出租、物業發展、物業管理、環保、商品及證券經紀、污水處理及供水。主要附屬公司之主要業務載於附註45。

本公司之綜合財務報表以港元呈列，並與本公司之功能貨幣相同。

## 2.1 編製基準

編製該等綜合財務報表所採用之主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

此等財務報表乃按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，為包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及釋義（「釋義」）之統稱）、香港普遍採納之會計原則，及香港公司條例之披露規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製。

用於編製財務報表之估量基準為歷史成本法編製，惟就重估按公平值經損益賬入賬之若干金融資產及金融負債、以公平值列賬之投資物業作出修訂。

編製財務報表要求管理層在應用本公司會計政策之過程中行使判斷，當中涉及較深入或複雜之判斷、或作出對綜合財務報表屬重大之假設及估計。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 2.1 編製基準(續)

於編製財務報表時，本公司董事(「董事」)已基於本集團於二零零六年三月三十一日之流動負債淨額約為78,851,000港元，而考慮本集團日後之資金週轉。董事正積極採取下文所述之多項措施，改善本集團之資金週轉狀況。財務報表並不包括下文所述措施未能實行而造成之任何調整。倘此等措施未能成功實行或不足以改善本集團之資金週轉狀況，或倘持續經營基準並不恰當，財務報表可能須作出調整，以將本集團資產價值減至其可收回金額，以為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

財務報表乃假設本集團將作為持續經營實體繼續經營(不論於二零零六年三月三十一日及隨後至批准該等財務報表之日止之情況)而編製。為改善本集團之財務狀況、即時資金週轉及現金流量，本公司董事已於本報表日期採取數項財務措施及其他多項正在進行之措施，當中包括但不限於下列措施：

- (i) 於二零零六年五月二十六日，本集團已就出售一間附屬公司之全部已發行股本予一名獨立第三者訂立一項出售協議，總代價為48,100,000港元須以現金支付。詳情已刊載於本公司日期為二零零六年六月十九日之通函；
- (ii) 本集團現正與第三者磋商出售部份附屬公司，倘達成協議，可為本集團帶來非常大量現金流入；及
- (iii) Wealth Land Development Corp.(本公司之股東並由本公司主席兼董事張揚先生全資實益擁有)同意向本集團提供持續財務資助。

所以，董事信納本集團於可見將來可於債項到期時應付其財務責任。因此，財務報表按持續經營基準編製。

### 2.2 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本集團首次採納與其業務相關之新訂及經修訂之香港財務報告準則概述如下：

香港會計準則第1號	財務報表之呈報
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、會計估計的變動及誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第11號	工程合約
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	業務分類報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司的投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號(修訂)	金融資產及金融負債之過渡及首次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第15號	經營租賃— 優惠
香港會計準則詮釋第21號	所得稅— 非折舊資產之重估價值回收
香港會計準則詮釋第27號	評估涉及租賃為法定形式之交易實質
香港— 詮釋第2號	適用於酒店物業之會計政策
香港— 詮釋第3號	收入— 發展中物業完工前之銷售合同
香港— 詮釋第4號	租賃— 就香港土地租賃確定租賃年期
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持作出售及已終止經營業務之非流動資產

### 2.2 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響(續)

採納新訂及經修訂香港會計準則第2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、21、23、27、28、33、37號、香港會計準則詮釋第15、27號、香港一詮釋第2、3、4號及香港財務報告準則第5號並無導致本集團之會計政策出現重大變動。

採納其他香港財務準則之影響概述如下：

- (a) 香港會計準則第1號影響了綜合資產負債表、綜合損益表、綜合權益變動表及其他披露事項上少數股東權益之呈列。此外，於往年，本集團所佔聯營公司應佔稅項，於綜合損益表中作為本集團稅項支出／(抵免)總額之一部分呈列。採納香港會計準則第1號後，本集團所佔收購後聯營公司之業績，已扣除應佔聯營公司稅項。
- (b) 香港會計準則第24號已擴大關連人士之釋義，影響到本集團關連人士之披露。
- (c) 採納經修訂香港會計準則第17號導致有關將租賃土地及土地使用權由物業、廠房及設備重新分類為經營租約之會計政策變動，並須追溯應用。開始時就租賃土地及土地使用權之權益而支付之預付款項乃於租約期間按直線法於損益表內支銷，倘出現減值，減值亦於損益表內支銷。土地及樓宇租約會按租約中土地部分及樓宇部分之租賃權益於租約開始時之相對公平價值比例分為土地租約與樓宇租約。土地租約會按成本列值，並於租約期間攤銷，而樓宇則按成本減累計折舊列值。於往年，於租賃土地之權益及土地使用權乃分類為物業、廠房及設備，並按成本扣除減值列值，惟分類為發展中物業者則按成本減減值虧損列賬。

### 2.2 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響(續)

- (d) 採納香港會計準則第32號及第39號已導致有關金融工具之確認、計量、不再確認及披露之會計政策出現變動。

(i) 權益證券

於往年，持有作買賣用途之上市權益證券乃作為證券投資披露，並按市值列值，有關價值變動乃計入損益賬。根據香港會計準則第39號，持有作買賣用途之上市權益證券乃分類為以公平值計入損益賬之金融資產，並繼續按收市價列值，所有已變現及未變現之收益或虧損均確認於損益表。採納香港會計準則第39號規定須採用未來應用法。

(ii) 可換股票據

根據香港會計準則第32號，所發行之可換股票據乃於初次確認時分為負債部份及權益部份，方式為按公平價值確認負債部份(公平價值乃使用同等不可換股票據之市場利率釐定)，而發行所得款項與負債部份之公平價值兩者之差則歸於權益部份。負債部份其後乃按已攤銷成本列值。權益部份會確認於可換股票據儲備，直至票據被轉換(屆時將轉撥至股份溢價)或票據被贖回(屆時將直接撥至保留盈利)為止。安排可換股票據所招致之發行成本乃於發行年度之損益表內扣除。採納香港會計準則第32號規定須採用追溯應用法。

- (e) 採納經修訂香港會計準則第40號導致會計政策出現變動，投資物業之公平值變動乃記錄於損益表，作為投資物業重估之損益。於往年，公平值增加乃於投資物業重估儲備列賬。公平值減少首先按組合基準與先前估值增加互相抵銷，餘額於損益表支銷。

- (f) 採納經修訂香港會計準則詮釋第21號導致有關計量重估投資物業產生之遞延稅項負債之會計政策出現變動。有關遞延稅項負債乃按透過使用收回資產賬面值可能引致之稅務後果計算。於過往年度，預期該資產之賬面值將透過銷售收回。

### 2.2 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響(續)

- (g) 採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致有關正商譽及負商譽之會計政策出現變動，並規定採用未來應用法。直至二零零五年三月三十一日：
- (i) 正商譽乃撥充資本並於其可使用經濟年限10年期間以直線法攤銷，並須於出現減值跡象時進行減值測試；及
  - (ii) 負商譽乃於所收購非貨幣資產之加權平均可使用年限期間予以攤銷，惟倘於收購日期與已識別預期未來虧損有關，則作別論。在該等情況下，其會於該等預期虧損出現時確認於損益表。

隨採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號後：

- (i) 本集團由二零零五年四月一日起不再攤銷剩餘商譽；
- (ii) 於二零零五年三月三十一日之累計攤銷已抵銷，並相應減少正商譽成本；
- (iii) 由截至二零零六年三月三十一日止年度起，正商譽將於每年及於出現減值跡象時進行減值測試；及
- (iv) 根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，所有負商譽已由二零零五年四月一日起不再確認，亦相應減少累計虧損。

會計政策之所有變動均已根據各自準則之過渡性條文作出(倘適用)。本集團所採納之所有準則均規定須追溯應用法，惟以下各準則除外：

- (i) 香港會計準則第16號－初次計量於交換資產交易收購之物業、廠房及設備項目只會於未來進行之交易中按公平值入賬；
- (ii) 香港會計準則第21號－作為境外業務一部份之商譽及公平值調整只會於未來入賬；
- (iii) 香港會計準則第39號－不准許根據該準則追溯確認、不再確認及計量金融資產及負債。本集團將先前之會計實務準則第24號「證券投資會計」應用於二零零五年比較資料中之證券投資及對沖關係。因會計實務準則第24號與香港會計準則第39號之會計差異而須作出之調整乃於二零零五年四月一日釐定及確認；

## 2.2 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響(續)

- (iv) 香港會計準則第40號－由於本集團已採納公平值模式，故本集團無需重列比較資料，任何調整應對二零零五年四月一日之保留盈利進行(包括將於投資物業重估盈餘持有之任何數額重新分類)；及
- (v) 香港財務報告準則第3號－由二零零五年四月一日起在未來應用。

## 2.3 會計政策變動影響之概要

上述會計政策變動之影響如下：

### (a) 對綜合資產負債表之影響：

於二零零五年四月一日

新政策之影響	採納以下準則之影響			總計 千港元
	香港會計準則 詮釋第21號 重估 投資物業產生 之遞延稅項 千港元	香港會計 準則第17號 租賃土地及 土地使用權 權益 千港元	香港會計 準則第39號 股本證券 千港元	
<b>資產</b>				
租賃土地及土地使用權 權益增加	—	75,857	—	75,857
物業、廠房及設備減少	—	(89,165)	—	(89,165)
證券投資減少	—	—	(154)	(154)
按公平值計入損益賬 之金融資產增加	—	—	154	154
				<u>(13,308)</u>
<b>負債／權益</b>				
少數股東權益減少	—	(1,222)	—	(1,222)
遞延稅項負債增加	1,190	—	—	1,190
累計虧損增加	(1,190)	(12,086)	—	(13,276)
				<u>(13,308)</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 2.3 會計政策變動影響之概要(續)

#### (a) 對綜合資產負債表之影響：(續)

於二零零六年三月三十一日

新政策之影響	採納以下準則之影響			總計 千港元
	香港會計準則 詮釋第21號 重估 投資物業產生 之遞延稅項 千港元	香港會計 準則第17號 租賃土地及 土地使用權 權益 千港元	香港會計 準則第39號 股本證券 千港元	
<b>資產</b>				
租賃土地及土地使用權 權益增加	—	75,722	—	75,722
物業、廠房及設備減少	—	(90,880)	—	(90,880)
證券投資減少	—	—	(172)	(172)
按公平值計入損益賬 之金融資產增加	—	—	172	172
				<u>(15,158)</u>
<b>負債／權益</b>				
少數股東權益減少	—	(1,349)	—	(1,349)
遞延稅項負債增加	1,607	—	—	1,607
累計虧損增加	(1,607)	(13,809)	—	(15,416)
				<u>(15,158)</u>

2.3 會計政策變動影響之概要(續)

(b) 對於二零零四年四月一日及於二零零五年四月一日權益結餘之影響：

	採納以下準則之影響		總計 千港元
	香港會計準則 詮釋第21號 重估 投資物業產生 之遞延稅項 千港元	香港會計 準則第17號 租賃土地及 土地使用權 權益 千港元	
新政策之影響 於二零零四年四月一日			
少數股東權益減少	—	(1,121)	(1,121)
累計虧損增加	(1,190)	(10,623)	(11,813)
權益總額減少			<u>(12,934)</u>
於二零零五年四月一日			
少數股東權益減少	—	(1,222)	(1,222)
累計虧損增加	(1,190)	(12,086)	(13,276)
權益總額減少			<u>(14,498)</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 2.3 會計政策變動影響之概要(續)

(c) 對截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度綜合損益表之影響：

	採納以下準則之影響		總計 千港元
	香港會計準則 詮釋第21號 重估 投資物業產生 之遞延稅項 千港元	香港會計 準則第17號 租賃土地及 土地使用權 權益 千港元	
<b>新政策之影響</b>			
<b>截至二零零六年三月三十一日 止年度</b>			
攤銷及折舊增加	—	1,595	1,595
遞延稅項開支增加	417	—	417
少數股東權益增加	—	(104)	(104)
	<u>417</u>	<u>1,491</u>	<u>1,908</u>
本公司權益持有人 應佔虧損增加總額			
	<u>417</u>	<u>1,491</u>	<u>1,908</u>
每股基本及攤薄虧損增加(仙)	<u>0.008</u>	<u>0.030</u>	<u>0.038</u>
<b>截至二零零五年三月三十一日 止年度</b>			
攤銷及折舊增加	—	1,565	1,565
少數股東權益增加	—	(102)	(102)
	<u>—</u>	<u>1,463</u>	<u>1,463</u>
本公司權益持有人應佔虧損 增加總額			
	<u>—</u>	<u>1,463</u>	<u>1,463</u>
每股基本及攤薄虧損增加(仙)	<u>—</u>	<u>0.032</u>	<u>0.032</u>

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的影響

下列已頒佈但尚未生效之新訂準則或詮釋並無獲提早採納。除另有說明者外，該等香港財務報告準則乃於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理方法
香港會計準則第39號(修訂本)	選擇以公平價值入賬
香港財務報告準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃

香港會計準則第1號(修訂本)將於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間予以應用。該項經修訂準則將影響有關以下各項之披露：有關本集團管理資本之目標、政策及程序之定性資料；有關本公司視為資本項目之定量資料；以及有關遵守任何資本規定及未遵守有關規定之後果。

香港會計準則第39號(修訂本)－預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理方法。此項修訂令極有可能進行之預測集團內公司間交易之外幣風險可列為綜合賬目之對沖項目，惟(a)有關交易須以進行交易實體之功能貨幣以外之貨幣列值；及(b)外幣風險將影響綜合溢利或虧損。由於在二零零五年及二零零四年十二月三十一日本集團並無進行任何可列為綜合賬目對沖項目之集團內公司間交易，故此是項修訂不適用於本集團業務。

香港會計準則第39號(修訂本)－選擇以公平價值入賬。此項修訂更改分類為以公平價值計入損益賬之金融工具之定義，並限制指定金融工具作為此種類別之一部份。由於本集團將能夠遵守有關以公平價值損益計入賬之金融工具之經修訂指定標準，故本集團相信此項修訂對金融工具之分類不會造成重大影響。本集團將自二零零六年一月一日開始之會計期間起遵守此項修訂。

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。此項修訂規定已作出之財務擔保(該實體以往宣稱為保險合約者除外)初步按公平價值確認，其後則按下列兩項之較高者計算：(a)所收取及遞延相關費用之未攤銷結餘；及(b)用以繳付於結算日之承擔之開支。本公司將向其附屬公司提供之財務擔保視為保險合約。

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的影響(續)

香港財務報告準則第7號將取代香港會計準則第32號，並已修訂香港會計準則第32號有關金融工具之披露規定。此項香港財務報告準則將於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間獲採納。

除上述者外，本集團預期採納上述其他新頒佈準則，於最初應用期間將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

### 2.5 主要會計政策概要

本集團及本公司編製財務報表所遵循之主要會計政策概述如下：

#### 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之財務報表。

#### (i) 附屬公司

本集團收購附屬公司乃以購買會計法處理。收購成本乃按互換日期所提供資產、所發行權益性工具及所產生或承擔負債之公平值，另加收購直接引致之成本計算。不論少數股東權益之多寡，企業合併時所收購之可識別資產及所承擔負債及或然負債，最初均以收購日期之公平值計量。收購成本超出本集團分佔所收購可識別資產淨值之公平值部分乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額會直接於損益表中確認。

集團內公司間之所有重大交易、結餘及集團內公司間之交易之未變現溢利乃於綜合賬目抵銷。除非該交易提供證據證明所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司之會計政策已在需要情況下作修訂，以確保與本集團所採納之政策相一致。

### 2.5 主要會計政策概要 (續)

#### 綜合基準 (續)

##### (ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但無控制權之所有實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時之可鑑別商譽(扣除任何減值虧損)。

綜合損益表包括本集團在本年度內應佔聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司權益按本集團應佔之聯營公司資產淨額加上至目前為止仍未於損益表攤銷之溢價減可鑑別減值虧損列賬。倘本集團與其聯營公司進行交易，未變現溢利及虧損將予抵銷，惟以本集團於相關聯營公司之權益為限，倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值憑證則除外。

本公司應佔之聯營公司業績按年度內已收或應收之股息為基準計算。於本公司之資產負債表內，於聯營公司投資乃按成本減任何可鑑別減值虧損列賬。

#### 收益確認

##### (i) 出售物業

供出售發展物業產生之收益乃於物業出售時或相關政府機關發出許可證或完工證書(以較後者為準)時確認。於收益確認日期前就出售物業所收取之訂金及分期款項乃於資產負債表內列作流動負債。

##### (ii) 出售土地

出售土地而產生之收益乃於土地出售時或轉讓土地使用權(以較後者為準)時確認。

### 2.5 主要會計政策概要 (續)

#### 收益確認 (續)

##### (iii) 租金收入

租金收入包括預先收取經營租賃物業所得之租金，以直線法按有關租賃年期確認。

##### (iv) 佣金及經紀費

佣金及經紀費收入乃於提供服務時以交易日之基準確認。

##### (v) 污水處理收入

污水處理產生之收益乃按年內儀錶所錄得之實際污水處理量或根據合約協議條款(如適用)之賬單金額為依據確認。

##### (vi) 利息收入

利息收入乃根據尚未清償本金及適用利率按存款時間計算。

#### 物業、廠房及設備

除發展中物業及在建工程以外之物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

一項資產之成本包括其購買價及將資產達至其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備投入運作後所產生之支出，如維修及保養，一般於產生支出期間自損益表扣除。倘若可清楚顯示有關支出將令日後使用該物業、廠房及設備時會帶來經濟利益，則支出將撥充資本，作為該項資產之額外成本。

發展中物業乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括土地成本、建築成本、利息、融資費用及其他發展中物業應佔之直接成本。此等資產之折舊(與其他物業資產之基準相同)於資產可作其擬作用途時開始。

### 2.5 主要會計政策概要 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

在建工程乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括建築成本、利息、融資費用及其他工程應佔之直接成本。此等資產之折舊(與其他物業資產之基準相同)於資產可作其擬作用途時開始。

除發展中物業及在建工程外，物業、廠房及設備之折舊準備乃按資產之估計可使用年期及經考慮估計之剩餘價值後，以直線法及下列年率撇銷其成本值：

樓宇	於五十年之估計使用年期內或於租賃年期內(倘不足五十年)撇銷
租賃樓宇裝修	於租賃年期內撇銷
廠房及機器	5至10%
傢私及裝置	15%
設備、車輛及其他	20%

出售資產所產生之收益或虧損乃按有關資產之銷售所得款項及其賬面值兩者之差額計算，並於損益表內確認。

融資租賃持有之資產乃按與自置資產相同之基準於其預計使用年期內作出折舊撥備。

#### 投資物業

投資物業指本集團所持具有投資潛力之已落成物業，任何租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業乃以公平值於資產負債表列賬。因重估投資物業而產生之重估收益或虧損，直接於損益表內確認。出售投資物業產生之收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於出售時在損益表內確認。

投資物業之公平值乃以一位獨立估值師之估值為基準釐定。該獨立估值師須持有相關公認專業資格證明，並曾在近期內對受估物業進行過現場勘查及擁有同類物業之估值經驗。公平值乃根據市值釐定。市值指在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非脅迫之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額。

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 租賃土地及土地使用權權益

租賃土地及土地使用權權益指就租賃土地之預付租金。租賃土地及土地使用權權益按成本減隨後之累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。租賃土地及土地使用權權益之成本於租賃土地有關權益期限或相關公司之經營期限(以較短者為準)內按直線法攤銷。

#### 資產減值

本公司會於各結算日對內部及外部資料進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示資產出現減值，或以往已確認之任何減值虧損不再存在或可能減少。倘有任何該等跡象，則會估計資產之可收回數額。當資產賬面值超出其可收回數額時，即確認減值虧損。減值虧損於其產生年度在損益表扣除，除非有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據適用於該項經重估資產之相關政策作會計處理。

##### (i) 計算可收回數額

資產之可收回數額為其售價淨額及使用價值兩者之較高者。售價淨額乃於公平交易過程中出售資產可取得之款額，而使用價值則為預期因持續使用任何資產並於其可使用年限結束時出售該資產所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產未能產生獨立於其他資產之現金流入，可收回數額將按能單獨產生現金流入之最小資產類別(即產生現金單位)釐定。

##### (ii) 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回數額之估計出現變動，減值虧損將會撥回。對於商譽之減值虧損，僅在有關虧損乃由預期不會重複發生且性質特殊之特定外部事項所造成及可收回數額之增加與該特定事項產生之撥回有關時方可撥回。所撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認任何減值虧損情況下應已釐定之資產之賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益表。

### 2.5 主要會計政策概要 (續)

#### 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。應課稅溢利為本年度須繳納所得稅之溢利，乃根據有關稅務機關制定之規則而釐定。

遞延稅項為就財務報表中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而須支付或收回之稅項，並採用資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用暫時時差扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，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暫時時差即不影響應課稅溢利、亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可令暫時差額回撥及暫時差額有可能未必於可見將來回撥之情況除外。

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份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項直接在股本中扣除或計入股本之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本中處理)除外。

#### 於附屬公司投資

於附屬公司投資按成本減任何可鑑別減值虧損列入本公司之資產負債表。

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 於聯營公司權益

綜合損益表包括本集團在本年度內應佔聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司權益按本集團應佔之聯營公司資產淨額加上至目前為止仍未於損益表攤銷之商譽列賬。倘本集團與其聯營公司進行交易，未變現溢利及虧損將予抵銷，惟以本集團於相關聯營公司之權益為限，倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值憑證則除外。

本公司應佔之聯營公司業績按年度內已收或應收之股息為基準計算。於本公司之資產負債表內，於聯營公司投資乃按成本減任何可鑑別減值虧損列賬。

#### 商譽

綜合賬目而產生之商譽指本集團所佔附屬公司或聯營公司之可識別資產及負債於收購日期之收購成本高於公平值之差額。

收購聯營公司而產生之商譽計入聯營公司賬面值。收購附屬公司而產生之商譽以獨立無形資產方式呈報。

商譽每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按加權平均法計算。

#### 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項最初按公平值入賬，其後則採用實際利息法按已攤銷成本(扣除減值撥備)計量。在有客觀證據證明本集團將無法按應收賬項之原訂條款收回全部款項時，須就貿易及其他應收賬款作出減值撥備。撥備金額為有關資產之賬面值與估計未來現金流量按實際利率貼現之現值兩者間之差額。撥備金額在損益表中確認。

### 2.5 主要會計政策概要 (續)

#### 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日不超過三個月之其他高流動性短期投資及銀行透支。銀行透支列入資產負債表流動負債之借貸項下。

#### 撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任，並且履行該責任可能要求資源流出及有關責任金額能可靠估計時，即會確認撥備。倘貨幣時間價值之影響重大，則撥備金額為預計履行責任所需支出於結算日之現值。

#### 其他非流動資產

其他非流動資產按成本減任何可識別減值虧損入賬。

#### 投資

於採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之前，本集團將證券投資(附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資除外)歸類為非交易證券及交易證券。

##### (i) 非交易證券

非持作交易用途之投資於結算日按公平值列值。個別證券公平值之變動會計入投資重估儲備或於投資重估儲備中扣除，直至有關證券出售或被確定為減值為止。於出售時，其累計收益或虧損(即出售所得款項淨額與有關證券賬面值兩者之差額)連同轉撥自投資重估儲備之任何盈餘／虧絀會列入損益表。

倘有客觀證據證明個別投資出現減值，則累計虧損列入損益表之投資重估儲備內。

### 2.5 主要會計政策概要 (續)

#### 投資 (續)

##### (ii) 交易證券

交易證券乃按公平值列值。於各結算日，交易證券公平值變動所產生之未變現收益或虧損淨額會於損益表內確認。出售交易證券之收益或虧損(即出售所得款項淨額與賬面值兩者之差額)於產生時在損益表內確認。

自二零零五年四月一日起，本集團視乎購入有關投資之目的將投資分為以下類別。管理層會於初次確認時為其投資分類及於每個報告日期重新評估分類。

##### (i) 以公平值計入損益表之金融資產

倘購入之主要目的為於短期內出售或倘管理層指定作此目的，則金融資產會撥歸此類別。倘此類別之資產乃持有作交易用途或預期將於結算日起計12個月內變現，會歸類為流動資產。

##### (ii) 貸款及應收賬款

貸款與應收賬款為並無於活躍市場報價惟具有固定或可予釐定付款金額之非衍生工具金融資產。當本集團直接向債務人提供款項、商品或服務且無意買賣應收賬款，則產生貸款與應收賬款。此等應收賬款計入流動資產內，惟不包括到期日為結算日起計12個月後者。該等應收賬款會列作非流動資產。貸款及應收賬款包括應收貸款、應收可換股票據及貿易應收賬款。

##### (iii) 持有至到期日之投資

持有至到期日之投資乃指有固定或可釐定之付款金額，有固定到期日且本集團管理層明確打算並能夠持有至到期日之非衍生工具金融資產。於本年度，本集團並無持有此類投資。

##### (iv) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃指定歸入本類別或未歸入任何其他類別之非衍生工具。除非管理層計劃於結算日起計12個月內出售有關投資，否則將計入非流動資產。

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 投資(續)

買賣投資均於交易日(即本集團承諾收購或出售該資產當日)確認。就所有並非按公平值計入損益賬之金融資產而言，投資最初以公平值加交易成本確認。當本集團從該等投資項目收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而本集團已大致上將擁有權之所有風險及回報轉移，則會不再確認該等投資項目。可供出售之金融資產及按公平值計入損益賬之金融資產其後按公平值列值。貸款及應收賬款以及持有至到期日之投資均以實際利率法按已攤銷成本列值。「按公平值計入損益賬之金融資產」類別之公平價值出現變動，因而產生之已變現及未變現收益及虧損均於產生期間內列入損益賬。歸類為可供出售之非貨幣證券，如其公平值出現變動，則所產生之未變現收益及虧損將於股權內確認。若歸類為可供出售之證券已出售或減值，則其累積公平值調整將計入損益賬，作為投資證券收益或虧損。

報價投資之公平值以當時買入價為依據。倘某項金融資產之市場並不活躍(以及對非上市證券而言)，本集團則利用估值技術釐定公平值。估值技術包括利用近期進行之公平交易，參考大致相同之其他投資工具，現金流量貼現分析及經調整以反映發行人特定情況之期權定價模式。

本集團於各結算日評估是否存在客觀證據顯示某項金融資產或某組金融資產已出現減值。倘屬列為可供出售之權益證券，在決定有關證券是否出現減值時，會考慮該證券之公平價值是否大幅或長期低於其成本。倘存在任何證據顯示可供出售之金融資產出現減值，則累積虧損(即購入成本與當時之公平值兩者間之差額，減該金融資產先前於損益表內確認之任何減值虧損)會自股權剔除，並在損益表中確認。在損益表中確認之權益性工具減值虧損不會透過損益賬撥回。

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 供出售之發展中物業

供出售之發展中物業乃以成本值及可變現淨值之較低數值列賬，並歸類為流動資產。成本包括土地成本、建築成本、利息、融資費用及發展物業應佔之其他直接成本。

#### 建築合約

倘能夠可靠地估計建築合約之結果，合約成本會參照結算日之合約完成進度(按當時所產生之成本佔估計合約成本總額之比例計算)計入損益表內。倘不能可靠估計建築合約之結果，合約成本乃於產生期間確認為開支。倘合約成本總額可能超過合約收入總額，預期虧損會即時確認為開支。

於結算日之在建工程合約乃按所產生之成本淨額加上已確認溢利，再減去已確認虧損及按進度開列之賬單數額於資產負債表中列賬。客戶尚未支付之進度賬款則計入資產負債表之「貿易及其他應收賬款」內。於已進行相關工程前收取之款項則作為負債計入資產負債表之「貿易及其他應付賬款」內。

#### 以融資租賃持有之資產

凡根據租賃條款將租賃資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予本集團之租賃均列作融資租賃。根據融資租賃持有之資產按收購當日之公平值撥充資本。相應之負債(扣除利息開支後)，乃於資產負債表中列作融資租賃責任。融資成本為租賃承擔總額與所購入資產之公平值之差額，將於有關租賃或合約期間內自損益表扣除，務求於每個會計期間的租賃責任餘額達至一個固定之支出比率。

所有其他租賃均分類為經營租賃，租金乃按有關租賃年期以直線法自損益表扣除。

### 2.5 主要會計政策概要 (續)

#### 借貸

借貸最初按公平值(扣除所產生之交易成本)確認。交易成本為直接與收購、發行或出售金融資產或金融負債有關之增加成本，包括支付予代理、顧問、經紀及交易商之費用及佣金，監管機關及證券交易所之徵費，以及轉讓稅項和稅收。借貸其後按已攤銷成本列值，所得款項(扣除交易成本)與贖回值兩者間之任何差額，以實際利息法於借貸期間內在損益表中確認。

#### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產應佔之直接借貸成本，乃撥作該等資產之部份成本。在該等資產大致可供擬定用途或出售時，該等借貸成本即停止撥作資本。特定借貸在作為合資格資產之費用前作為臨時投資所賺取之投資收入會於撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於發生期內確認為費用支出。

#### 可換股票據

倘可換股票據之持有人可選擇將票據轉換為股本，且所發行股份之數目不會因其公平值變動而改變，則有關票據入賬列作複合金融工具。於初步確認時，可換股票據之負債部份按未來利息及本金還款之現值計算，而其現值乃按初步確認時無轉換權之類似負債所適用之市場利率貼現。發行票據所得款項超過初步確認為負債部份之金額之任何盈餘確認為權益部份。發行複合金融工具之相關交易成本按發行所得款項之分配比例攤分至負債及權益部份。

負債部份其後乃按已攤銷成本列值。損益表為確認之負債部份利息開支乃使用實際利率法計算。權益部份會於可換股票據儲備確認，直至票據被轉換或被贖回。

倘票據被轉換，可換股票據儲備及票據獲轉換時負債部份之賬面值轉撥至股本及股份溢價，作為已發行股份之代價。一旦票據獲贖回，可換股票據儲備將直接撥至累計虧損。

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

外幣交易先按交易日期之通行匯率入賬。以外幣計算之貨幣資產與負債按結算日之通行匯率再換算。匯兌盈虧乃於損益表內處理。

編製綜合賬目時，本集團在香港以外業務之資產與負債乃按結算日通行之匯率換算，收支項目按本年度平均匯率換算。一切匯兌差額(如有)乃列作權益及撥入本集團滙兌儲備。上述滙兌差額乃於出售業務年度確認為收入或支出。

#### 經營租約

倘出租人仍擁有資產擁有權之絕大部份回報及風險，則有關租約列作經營租約。經營租約之應付租金按有關租期以直線法在損益表中支銷。

#### 退休福利成本

向強制性公積金計劃及中國政府營運之國家管理退休福利計劃之供款於到期時在損益表中支銷。

#### 關連人士

倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，該方則被視為本集團之關連人士，反之亦然；或倘本集團及該方受同一控制或同一重大影響，亦被視為關連人士。關連人士可以是個別人士(主要管理人員、重大股東及／或彼等之親密家庭成員)或實體，包括本集團關連人士(身為個別人士)所控制或受其重大影響之實體，以及受僱後福利計劃(為本集團或身為本集團關連人士之任何實體之僱員福利而設)。

### 3. 金融風險管理

#### 金融風險因素

本集團之經營活動面臨多種財務風險：市場風險（包括外匯風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及現金流量及公平值利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之庫務職能作為中央財務風險管理服務及為本集團提供具成本效益之融資。

#### (i) 市場風險

##### (1) 外匯風險

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）及香港經營業務，且大部份交易乃以人民幣及港幣計值。故本集團須承受之外匯風險由人民幣兌港元及美元兌港元之匯率引致。

##### (2) 價格風險

本集團面臨股票證券價格風險，原因為本集團所持有之投資於綜合資產負債表內分類為以公平值計入損益賬之金融資產，乃按各結算日之公平值列賬。本集團透過持有具不同風險特徵之投資組合以管理其價格風險。

#### (ii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由貿易或其他應收賬款產生。本集團並無集中之信貸風險。本集團已制訂政策以確保僅向具有良好信貸紀錄之客戶提供銷售及服務。本集團會持續監控其所面臨之信貸風險。

#### (iii) 流動資金風險

本集團管理其流動資金風險之方式包括，定期監控其目前及預期流動資金需求，確保有充足之流動現金及可供變現有價證券，以及向主要金融機構獲取之充分承諾資金信貸額，以滿足本集團之長期及短期流動資金需求。

### 3. 金融風險管理(續)

#### 金融風險因素(續)

##### (iv) 現金流量及公平值利率風險

具浮動利率之長期借貸使本集團面臨現金流量利率風險，而具固定利率之長期借貸使本集團面臨公平值利率風險。本集團持續監控利率風險，並於必要時調整借貸組合。

#### 公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃以結算日之市場報價為基準。本集團所持有之金融資產所採用之市場報價為當時買入價；而金融負債所適用之市場報價則為當時賣價。

並未於活躍市場買賣之金融工具之公平值使用估值技術釐定。本集團使用多種方法，並基於各結算日之市況作出假設。長期債務乃採用同類工具之市場報價或交易商報價。釐定其他金融工具之公平值時則使用其他技術，例如估計貼現現金流量。

貿易應收及應付賬款之面值減估計信貸調整乃假設與其公平值相若。就披露而言，金融負債之公平值乃按本集團就同類金融工具可獲取之當時市場利率將日後約定現金流量貼現而估計。

### 4. 主要會計估計及判斷

估計與判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理之預測。

本集團對未來作出估計及假設，而就此得出之會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

### 4. 主要會計估計及判斷(續)

#### 商譽減值估計

本集團根據附註2.5所述「資產減值」之會計政策就無形資產是否出現減值進行年度測試。產生現金單位之可收回金額按使用價值之計算而釐定。該等計算須採用管理層就日後業務營運及除稅前折現率所作之估計及假設，以及其他計算使用價值時所作之假設。

#### 投資物業之估計公平值

誠如附註13所述，投資物業已根據獨立專業估值師於結算日按其市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。在作出判斷時，本集團考慮類似物業當時活躍市場之現行價格資料及採要主要根據每個結算日市況所作出之假設。

#### 發展中物業減值

總賬面值為500,000,000港元之發展中物業列入於二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表。管理層根據相關物業之可變現淨值評估該等款項之可收回程度，當中涉及包括詳細分析標準及地點相若之物業現時付市價、完成發展之工程成本及未來銷售預測等。倘相關物業實際可變現值因市況改變或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出重大回撥或撥備。

#### 物業、廠房及設備之可使用年限

本集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年限，從而釐定所須列賬之折舊開支。本集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，估計其可使用年限。本集團亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年限所作出之假設是否仍然合理。

### 4. 主要會計估計及判斷(續)

#### 貿易應收賬款

本集團定期檢討貿易應收賬款之賬齡，以確保可收回貿易應收賬款結餘，並可於協定之信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，收賬不時會出現延誤。當貿易應收賬款之可收回機會存疑，本集團則會根據客戶之信貸狀況、貿易應收賬款結餘之賬齡分析及撇賬紀錄，計提呆壞賬特別撥備。若干應收賬款可初步確認為可收回，但其後可能無法收回而須於損益表內撇銷相關應收賬款。如未能為收回機會出現變化之貿易應收賬款作出撥備，可能會對本集團之經營業績構成影響。

#### 其他金融資產及負債之公平值

貸款及應收賬款及金融負債付公平值於財務報表詳述或披露。計算公平值需本集團估計該等資產及負債預期產生之日後現金流量及適用之貼現率。倘估計日後現金流量及所用貼現率有所改變，則需調整財務報表所披露該等資產及負債之賬面值及金額。

### 5. 分類資料

#### 業務分類

為達到管理目的，本集團目前分為四個(二零零五年：四個)營業部門，分別為環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務以及證券及金融業務。本集團以此等部門之業務為準則呈報其主要分類資料。

主要業務如下：

環保水務業務	— 發展環保水務業務
市政、城市建設投資業務	— 市政基建建設業務及出售物業發展項目
物業投資業務	— 租賃物業出租
證券及金融業務	— 提供金融服務

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 5. 分類資料(續)

#### 業務分類(續)

下表提供本集團按業務分類劃分之銷售額分析：

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
截至二零零六年三月三十一日止年度						
<b>營業額</b>						
對外銷售	58,268	66,779	3,724	5,969	—	134,740
業務分類內銷售	—	—	1,023	—	(1,023)	—
	<u>58,268</u>	<u>66,779</u>	<u>4,747</u>	<u>5,969</u>	<u>(1,023)</u>	<u>134,740</u>
<b>分類業績</b>	<u>(3,037)</u>	<u>(36,129)</u>	<u>2,571</u>	<u>(2,694)</u>	<u>—</u>	<u>(39,289)</u>
利息收入及未予分攤收益						421
未予分攤之公司開支						(34,349)
經營虧損						(73,217)
財務成本						(26,135)
應佔聯營公司業績						(9,473)
出售附屬公司收益						237
稅前溢利						(108,588)
稅項						(937)
本年度虧損						<u>(109,525)</u>
<b>資產/負債</b>						
分類資產	263,767	907,177	107,866	27,940	—	1,306,750
於聯營公司之權益	840	—	82,608	—	—	83,448
未予分攤之公司資產						27,197
總資產						<u>1,417,395</u>
分類負債	64,544	222,219	4,748	18,031	—	309,542
未予分攤之公司負債						398,858
總負債						<u>708,400</u>
<b>其他分類資料</b>						
折舊及攤銷	8,846	2,725	298	243	—	12,112
未予分攤之金額						709
						<u>12,821</u>
資本開支	13,369	16,858	1,162	40	—	31,429
未予分攤之金額						1,846
						<u>33,275</u>
於損益表確認之減值虧損	—	17,738	—	—	—	17,738
投資物業公平值變動	—	—	1,008	—	—	1,008

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 5. 分類資料(續)

#### 業務分類(續)

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元 (重列)	物業 投資業務 千港元 (重列)	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元 (重列)
<b>截至二零零五年三月三十一日止年度</b>						
<b>營業額</b>						
對外銷售	6,966	181,555	22,953	13,529	—	225,003
業務分類內銷售	—	—	1,023	—	(1,023)	—
	<u>6,966</u>	<u>181,555</u>	<u>23,976</u>	<u>13,529</u>	<u>(1,023)</u>	<u>225,003</u>
<b>分類業績</b>	<u>(13,010)</u>	<u>(19,924)</u>	<u>27,460</u>	<u>(1,888)</u>	<u>—</u>	<u>(7,362)</u>
利息收入及未予分攤收益						183
未予分攤之公司開支						<u>(30,731)</u>
經營虧損						(37,910)
財務成本						<u>(34,491)</u>
稅前虧損						(72,401)
稅項						<u>(100)</u>
本年度虧損						<u>(72,501)</u>
<b>資產/負債</b>						
分類資產	270,455	898,257	425,661	52,209	—	1,646,582
於聯營公司之權益	943	—	—	—	—	943
未予分攤之公司資產						<u>12,766</u>
總資產						<u>1,660,291</u>
分類負債	98,905	191,419	4,174	38,225	—	332,723
未予分攤之公司負債						<u>611,675</u>
總負債						<u>944,398</u>
<b>其他分類資料</b>						
折舊及攤銷	4,269	3,010	1,115	283	—	8,677
未予分攤之金額						<u>2,790</u>
						<u>11,467</u>
資本開支	53,528	167,823	483	16	—	221,850
未予分攤之金額						<u>404</u>
						<u>222,254</u>
增購投資物業	—	—	31,888	—	—	31,888
商譽攤銷	—	332	—	—	—	332
投資物業公平值變動	—	—	10,566	—	—	<u>10,566</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 5. 分類資料(續)

#### 地區分類

本集團經營所在地位於香港和不包括香港之中華人民共和國(「中國」)。

下表按不同位置之市場分析本集團之銷售情況，不論產品／服務之原產地：

	香港		中國		總計	
	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 (重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
營業額	6,419	16,211	128,321	208,792	134,740	225,003
分類業績	(3,666)	(7,005)	(35,623)	(357)	(39,289)	(7,362)
利息收入					421	183
未予分攤之公司開支					(34,349)	(30,731)
經營虧損					(73,217)	(37,910)

以下分類資產之賬面值及所添置之物業、廠房及設備、投資物業及無形資產按資產所處地區分析：

	香港		中國		綜合	
	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 (重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
分類資產之賬面值	194,741	84,087	1,222,654	1,576,204	1,417,395	1,660,291
添置物業、廠房及設備 及無形資產	1,431	12,596	31,844	241,546	33,275	254,142

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 6. 營業額

營業額指年內已收及應收之出售物業收入、出售土地、物業租金、管理費、證券及期貨經紀佣金收入、收取保證金客戶之利息收入以及污水處理收入，現分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
出售物業	35,836	181,555
出售土地	66,779	—
物業租金及管理費	3,724	22,953
經紀佣金收入	5,263	8,254
收取保證金客戶之利息收入	706	5,275
污水處理收入	22,432	6,966
	<u>134,740</u>	<u>225,003</u>

### 7. 其他經營收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股息收入	5	3
出售現金代用券之收益	58	—
水災保險申索	8	—
雜項收入	552	1,810
	<u>623</u>	<u>1,813</u>

### 8. 員工成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪津(包括董事酬金)	30,455	30,250
退休福利計劃供款	1,824	1,327
	<u>32,279</u>	<u>31,577</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 8. 員工成本(續)

#### (a) 董事酬金

於年內應付本公司董事之酬金總額為11,066,000港元(二零零五年: 12,375,000港元)。

截至二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日止年度, 每名董事之酬金如下:

董事名稱	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利計劃供款		總計	
	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	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
<b>執行董事</b>								
張揚	200	200	3,900	3,900	120	120	4,220	4,220
陳永源	200	200	2,455	3,266	66	12	2,721	3,478
林長盛	200	200	1,635	2,187	90	90	1,925	2,477
	600	600	7,990	9,353	276	222	8,866	10,175
<b>非執行董事</b>								
許浩明	600	600	-	-	-	-	600	600
	1,200	1,200	7,990	9,353	276	222	9,466	10,775
<b>獨立非執行董事</b>								
李鵬飛	600	600	-	-	-	-	600	600
吳偉聰	600	600	-	-	-	-	600	600
黃漢森	200	200	-	-	-	-	200	200
夏萍	200	200	-	-	-	-	200	200
	1,600	1,600	-	-	-	-	1,600	1,600
	<b>2,800</b>	<b>2,800</b>	<b>7,990</b>	<b>9,353</b>	<b>276</b>	<b>222</b>	<b>11,066</b>	<b>12,375</b>

年內, 本集團並無向董事支付酬金以作為吸引彼等加盟本集團; 加盟本集團時之獎金; 或作為離職之賠償。年內, 概無董事放棄任何酬金之安排。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 8. 員工成本 (續)

#### (b) 五名最高酬金人士

本年度本集團內五名最高酬金人士包括三名(二零零五年：三名)董事之酬金已載於上文附註(a)及為8,866,000港元(二零零五年：10,175,000港元)。本年度其餘兩名(二零零五年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	1,122	1,345
退休福利計劃供款	42	41
	<u>1,164</u>	<u>1,386</u>

非董事最高薪人士之酬金介乎下列範圍：

	二零零六年	二零零五年
零港元至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

### 9. 經營虧損

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
經營虧損已扣除(計入)：		
折舊		
— 自置資產	11,174	9,902
— 以融資租賃持有之資產	52	—
租賃土地及土地使用權攤銷	1,595	1,565
商譽攤銷	—	332
	<u>12,821</u>	<u>11,799</u>
投資物業租金總收入	(3,724)	(22,953)
減：支出	—	632
	<u>(3,724)</u>	<u>(22,321)</u>
核數師酬金	750	926
出售物業、廠房及設備之虧損	40	69
物業之經營租賃租金	5,528	5,853
淨滙兌差額	<u>3,508</u>	<u>—</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 10. 財務成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息支出：		
須於以下年期悉數償還之銀行貸款 及透支及其他貸款：		
五年內	9,037	16,313
五年以上	9,636	3,893
其他借貸	8,359	17,661
融資租賃責任利息	12	10
可換股票據利息	282	—
	<u>27,326</u>	<u>37,877</u>
減：資本化數額	(1,191)	(3,386)
	<u>26,135</u>	<u>34,491</u>

### 11. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現時稅項：		
香港	520	100
遞延稅項負債撥備	417	—
	<u>937</u>	<u>100</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零五年：17.5%)計算。其他司法管轄權區之稅項乃按相關司法管轄權區之現行稅率計算。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 11. 稅項(續)

就除稅前虧損以適用於本公司及其大部份附屬公司所在國家之法定稅率計算之稅項開支以及按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及就實際稅率以適用稅率(即法定稅率)計算之對賬如下：

#### 本集團－截至二零零六年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>63,893</u>	—	<u>44,695</u>	—	<u>108,588</u>	—
按法定稅率計算之稅項	11,181	17.5	14,749	33	25,930	23.9
不可扣稅支出之稅務影響	(1,765)	(2.8)	(5,661)	(12.7)	(7,426)	(6.8)
毋須課稅收入之稅務影響	111	0.2	—	—	111	0.1
未確認稅項虧損／遞延稅 資產之稅務影響	<u>(10,464)</u>	<u>(16.4)</u>	<u>(9,088)</u>	<u>(20.3)</u>	<u>(19,552)</u>	<u>(18.0)</u>
本年度稅項支出	<u>(937)</u>	<u>(1.5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(937)</u>	<u>(0.8)</u>

#### 本集團－截至二零零五年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>16,342</u>	—	<u>56,059</u>	—	<u>72,401</u>	—
按法定稅率計算之稅項	2,860	17.5	18,499	33	21,359	29.5
不可扣稅支出之稅務影響	(88)	(0.5)	(4,051)	(7.2)	(4,139)	(5.7)
毋須課稅收入之稅務影響	6,308	38.6	365	0.7	6,673	9.2
未確認稅項虧損／遞延稅 資產之稅務影響	<u>(9,209)</u>	<u>(56.4)</u>	<u>(15,190)</u>	<u>(27.2)</u>	<u>(24,399)</u>	<u>(33.7)</u>
動用先前未確認之稅項虧損	29	0.2	377	0.7	406	0.6
本年度稅項支出	<u>(100)</u>	<u>(0.6)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(100)</u>	<u>(0.1)</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 12. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
按每股基本及攤薄虧損計算之 本公司權益持有人應佔虧損	<u>108,312</u>	<u>70,656</u>
股份數目	二零零六年	二零零五年
按每股基本及攤薄虧損計算之普通股加權平均數	<u>5,000,348,290</u>	<u>4,652,622,262</u>

由於假設提早行使本公司截至二零零六年三月三十一日止年度已發行之可換股票據將削減每股虧損，因此計算每股攤薄虧損並未假設提早行使。

由於二零零五年本公司購股權之行使價高於股份之平均市價，因此計算每股攤薄虧損並未假設行使本公司截至二零零五年三月三十一日止年度存在之購股權。

### 13. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於二零零五年／二零零四年四月一日估值	394,325	477,871
匯兌調整	267	—
添置	—	31,888
重估盈餘	1,008	10,566
透過出售一間附屬公司抵銷 於本年度出售	(334,906)	—
	—	(126,000)
於三月三十一日估值	<u>60,694</u>	<u>394,325</u>

於二零零六年三月三十一日，Savills Valuation and Professional Services Limited (獨立專業估值師) 及北京寶信房地產評估諮詢有限責任公司 (獨立中國估值師) 已按公開市值基準為投資物業之價值進行估值。此等估值所產生之重估盈餘為1,008,000港元 (二零零五年：10,566,000港元)，並已根據香港會計準則第40號計入損益表。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 13. 投資物業(續)

本集團投資物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：		
長期租賃	12,300	12,000
香港以外之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	48,394	382,325
	<u>60,694</u>	<u>394,325</u>

賬面值約60,694,000港元(二零零五年：394,325,000港元)之投資物業已作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

本集團價值為54,900,000港元(二零零五年：365,074,000港元)之投資物業乃按經營租賃租出。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 14. 租賃土地及土地使用權權益

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
<b>成本</b>		
於二零零五年／二零零四年四月一日期初 如前呈報	—	—
採納香港會計準則第17號之影響	89,165	89,165
重列	89,165	89,165
匯兌調整	1,715	—
於三月三十一日	90,880	89,165
<b>累計攤銷</b>		
於二零零五年／二零零四年四月一日期初 如前呈報	—	—
採納香港會計準則第17號之影響	13,308	11,743
重列	13,308	11,743
匯兌調整	255	—
本年度攤銷	1,595	1,565
於三月三十一日	15,158	13,308
<b>賬面值</b>		
於三月三十一日	75,722	75,857

本集團於租賃土地及土地使用權之權益代表預付經營租金付款及其賬面淨值，現分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
香港以外土地，按以下方式持有：		
長期租賃	37,338	37,180
中期租賃	38,384	38,677
	75,722	75,857

於二零零六年三月三十一日，賬面總淨值約75,722,000港元(二零零五年：重列75,857,000港元)之本集團於租賃土地及土地使用權之所有權益已作為取得本集團之銀行信貸額之抵押。

租賃土地及土地使用權之權益代表收購若干土地於固定期間之使用權之收購成本，該等土地均位於中國。土地使用權之預付租金成本按直線法於權利未過期期間攤銷。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 15. 物業、廠房及設備

#### 本集團

	發展中 物業 千港元 (重列)	在建工程 千港元 (重列)	租賃樓宇 樓宇 千港元	租賃樓宇 裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、 車輛及其他 千港元	廠房及 機器 千港元	總計 千港元 (重列)
<b>成本</b>								
於二零零四年四月一日	312,291	202,327	4,233	4,054	10,718	19,341	—	552,964
添置	166,040	9,795	—	—	1,328	1,805	43,286	222,254
重新分類至在建工程	—	(84,549)	—	—	—	—	84,549	—
重新分類至供出售之發展中物業	(43,435)	—	—	—	—	—	—	(43,435)
採納香港會計準則第17號後 重新分類	(89,165)	—	—	—	—	—	—	(89,165)
出售	—	—	—	—	(496)	(487)	—	(983)
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	345,731	127,573	4,233	4,054	11,550	20,659	127,835	641,635
匯兌調整	6,650	1,969	81	78	139	480	2,404	11,801
由供出售之發展中物業重新分類 透過出售附屬公司抵銷	128,868	—	—	—	—	—	—	128,868
添置	18,495	9,464	—	—	1,287	624	3,405	33,275
出售	—	—	—	—	(1)	(93)	(23,020)	(23,114)
於二零零六年三月三十一日	499,744	139,006	—	4,132	7,910	20,583	110,624	781,999
<b>累計折舊</b>								
於二零零四年四月一日	—	—	317	1,913	5,928	6,978	—	15,136
本年度折舊	—	—	191	1,205	1,264	3,910	3,332	9,902
於出售時抵銷	—	—	—	—	(233)	(345)	—	(578)
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	—	—	508	3,118	6,959	10,543	3,332	24,460
匯兌調整	—	—	10	60	75	120	64	329
透過出售附屬公司抵銷	—	—	(530)	—	(3,226)	(643)	—	(4,399)
本年度攤銷	—	—	12	315	711	2,396	7,792	11,226
於出售時抵銷	—	—	—	—	—	(30)	—	(30)
於二零零六年三月三十一日	—	—	—	3,493	4,519	12,386	11,188	31,586
<b>賬面淨值</b>								
於二零零六年三月三十一日	499,744	139,006	—	639	3,391	8,197	99,436	750,413
於二零零五年三月三十一日	345,731	127,573	3,725	936	4,591	10,116	124,503	617,175

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 15. 物業、廠房及設備(續)

#### 本公司

	租賃樓宇 裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、 車輛及其他 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零零四年四月一日	1,852	378	3,536	5,766
添置	—	—	13	13
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	1,852	378	3,549	5,779
匯兌調整	35	7	68	110
添置	—	40	135	175
於二零零六年三月三十一日	1,887	425	3,752	6,064
<b>累計折舊</b>				
於二零零四年四月一日	753	126	1,170	2,049
本年度折舊	472	82	1,620	2,174
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	1,225	208	2,790	4,223
匯兌調整	23	4	54	81
本年度折舊	—	40	135	175
於二零零六年三月三十一日	1,248	252	2,979	4,479
<b>賬面淨值</b>				
於二零零六年三月三十一日	639	173	773	1,585
於二零零五年三月三十一日	627	170	759	1,556

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 15. 物業、廠房及設備(續)

發展中物業及樓宇之賬面值包括：

	發展中物業		樓宇	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>本集團</b>				
香港以外，按以下方式持有：				
— 長期租賃	276,474	140,077	—	—
— 中期租賃	223,270	205,654	—	3,725
	<b>499,744</b>	<b>345,731</b>	<b>—</b>	<b>3,725</b>

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團所有樓宇透過出售附屬公司抵銷。於二零零五年三月三十一日，總金額為3,725,000港元之本集團所有樓宇已予質押，作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

本集團之發展中物業位於中國。於二零零六年三月三十一日，本集團發展中物業包括已資本化之利息42,071,000港元(二零零五年：42,071,000港元)。

在建工程指供水廠及污水處理廠之建築工程。於二零零六年三月三十一日，本集團之在建工程包括已資本化之利息3,003,000港元(二零零五年：3,003,000港元)。

於二零零六年三月三十一日，設備、車輛及其他之賬面淨值包括就融資租賃而持有之資產為295,000港元(二零零五年：347,000港元)。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 16. 於附屬公司之投資

	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	453,906	453,906
已確認減值虧損	(41,722)	(41,722)
	<u>412,184</u>	<u>412,184</u>

應收／應付附屬公司賬款為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。此等應收／應付附屬公司賬款之賬面值與其公平值相若。

本公司於二零零六年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註45。

### 17. 聯營公司權益

	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
投資成本，未上市	962	943	1	—
應佔收購後溢利減虧損	81,335	—	—	—
應收一間聯營公司賬款	1,151	—	68,704	—
	<u>83,448</u>	<u>943</u>	<u>68,705</u>	<u>—</u>

應收聯營公司賬款為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。應收聯營公司賬款之賬面值與其公平值相若。

於二零零六年三月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註46。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 17. 聯營公司權益(續)

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	<u>5,005</u>	<u>—</u>
本年度虧損	<u>(23,379)</u>	<u>—</u>
應佔本集團虧損	<u>(9,473)</u>	<u>—</u>
總資產	262,842	4,717
總負債	<u>(40,750)</u>	<u>—</u>
淨資產	<u>222,092</u>	<u>4,717</u>
應佔本集團淨資產	<u>82,297</u>	<u>943</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 18. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	22,142
採納香港財務報告準則第3號後抵銷累計攤銷及減值	<u>(19,296)</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>2,846</u>
<b>累計攤銷</b>	
於二零零四年四月一日	18,964
本年度攤銷	<u>332</u>
於二零零五年三月三十一日	19,296
採納香港財務報告準則第3號後與成本抵銷	<u>(19,296)</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>—</u>
<b>賬面值</b>	
於二零零六年三月三十一日	<u>2,846</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>2,846</u>

於以往年度，商譽採納之攤銷期間為十年。

自採納香港財務報告準則第3號於二零零五年一月一日生效後，本集團不再攤銷商譽。按照香港財務報告準則第3號規定之過渡條文，於二零零五年一月一日之商譽累計攤銷與該日期商譽之成本抵銷。

商譽已根據以下業務識別之本集團現金產生單位予以分攤：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
市政、城市建設投資業務	<u>2,846</u>	<u>2,846</u>

董事已重估商譽於二零零六年三月三十一日之可收回金額，並根據獨立中國估值師上海房地產估價師事務所有限公司於二零零六年三月三十一日之估值而計算。估值師根據出售物業預計產生之未來收益現值釐定現金產生單位之可收回金額。

計算可收回金額所用之主要假設：

增長率	3%
貼現率	7%

所用之增長率乃根據管理人員對市場發展之預測計算。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 19. 應收貸款

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動部分	—	5,600
流動部分	—	2,600
	<u>—</u>	<u>8,200</u>

應收貸款於五年內每月分期償還。首次分期付款款項已於二零零三年八月一日到期繳付。應收貸款為無抵押及免息。

應收貸款於年內已全數償還。債務人已同意按貸款本金之貼現提早償還應收貸款。

### 20. 其他非流動資產

	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
已付聯交所賠償基金及互保基金	197	200	—	—
已付香港中央結算有限公司 （「中央結算公司」）收納費用	100	100	—	—
已付中央結算公司保證基金	100	486	—	—
香港期貨結算有限公司之法定按金	1,500	1,500	—	—
香港結算有限公司之儲備基金	43	—	—	—
會所會籍	526	542	380	380
	<u>2,466</u>	<u>2,828</u>	<u>380</u>	<u>380</u>

### 21. 存貨

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
消耗品	—	604

所有消耗品均按成本值列賬。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 22. 供出售之發展中物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
土地成本	53,836	101,953
發展及建築成本	222,794	294,960
財務成本	1,344	153
	<u>277,974</u>	<u>397,066</u>

本集團之供出售之發展中物業位於中國長沙。

於二零零六年三月三十一日，本集團賬面值約148,302,000港元(二零零五年：重列113,852,000港元)之若干供出售之發展中物業已質押，作為銀行貸款之抵押。

### 23. 貿易及其他應收賬款及預付款

本集團給予其貿易客戶平均六十日信貸期。於申報日計入貿易及其他應收賬款及預付款之26,893,000港元(二零零五年：13,352,000港元)貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	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
0-30日	9,155	6,704	—	—
31-60日	—	1,500	—	—
61-90日	—	1,500	—	—
90日以上	17,738	3,648	—	—
	<u>26,893</u>	<u>13,352</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收保證金客戶賬款	1,504	3,859	—	—
結算所、經紀及交易商	961	17,948	—	—
預付款及按金	49,826	41,514	10,079	5,569
其他應收賬款	79,389	15,100	66,770	—
	<u>158,573</u>	<u>91,773</u>	<u>76,849</u>	<u>5,569</u>
減：貿易應收帳減值	(17,738)	—	—	—
	<u>140,835</u>	<u>91,773</u>	<u>76,849</u>	<u>5,569</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 23. 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

保證金客戶之貸款乃由客戶之已抵押證券作擔保，須於接獲通知時償還及按商業利率計息。由於董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

董事認為，本集團貿易及其他應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相若。

### 24. 透過損益以公平值列賬之金融資產

持作買賣：  
上市權益證券－香港，按市值

本集團	
二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
172	154

### 25. 銀行結餘－信託及獨立賬戶

獨立賬戶  
信託賬戶

本集團	
二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
517	1,014
4,760	7,610
5,277	8,624

### 26. 現金及現金等值

	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
現金及銀行結餘	16,894	55,737	38	2,547

銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利息賺取利息。現金及現金等值賬面金額與公平值相若。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 27. 貿易及其他應付賬款及已收按金

計入貿易及其他應付賬款及已收訂金之4,704,000港元(二零零五年：12,540,000港元)貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	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
貿易應付賬款				
0-30日	4,704	12,540	—	—
買賣證券及股票期權業務所產生 之應付賬款：				
保證金客戶	8,043	13,585	—	—
買賣期貨及期權業務所產生 之應付客戶賬款	1,432	8,648	—	—
其他應付賬款及已收訂金	285,351	304,670	14,254	5,594
	<u>299,530</u>	<u>339,443</u>	<u>14,254</u>	<u>5,594</u>

應付保證金客戶之賬款乃須於接獲通知時償還。由於董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

買賣期貨及期權業務所產生之應付客戶賬款乃客戶買賣期貨及期權而向彼等收取之保證金按金，超過所規定之保證金按金之未償金額須於接獲通知時償還予客戶。由於董事認為就期貨及期權買賣之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

其他應付賬款及已收按金中包括建設工程之應付賬款約56,300,000港元(二零零五年：137,000,000港元)，以及預售物業所收取之按金約95,818,000港元(二零零五年：72,000,000港元)。

董事認為，本集團貿易及其他應付賬款及已收訂金之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 28. 應付一間關連公司款項—本集團及本公司

應付一間關連公司之款項並無抵押，並按香港銀行同業拆息加1.75%計息及須於接獲通知時償還。

該關連公司由本公司之董事張揚先生全資擁有。

### 29. 銀行及其他借貸

	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
銀行借貸，有抵押	301,328	292,189	—	—
其他借貸：				
有抵押	65,203	165,680	—	—
無抵押	40,000	105,000	40,000	105,000
其他借貸總額	105,203	270,680	40,000	105,000
總借貸	406,531	562,869	40,000	105,000
到期分析如下：				
於接獲通知時或於一年內償還：				
銀行借貸	155,402	44,613	—	—
其他借貸	65,203	270,680	—	105,000
分類為流動負債之部分	220,605	315,293	—	105,000
於接獲通知時或於第二年償還：				
銀行借貸	18,102	103,414	—	—
其他借貸	40,000	—	40,000	—
	58,102	103,414	40,000	—
須償還之銀行借貸：				
於第三至五年內	59,531	59,338	—	—
第五年後	68,293	84,824	—	—
分類為非流動負債之部分	185,926	247,576	40,000	—
借貸總額	406,531	562,869	40,000	105,000

## 29. 銀行及其他借貸(續)

其他借貸按每年利率介乎5.5%至7.2%(二零零五年：4.8%至7.2%)計息。

所有銀行借貸乃浮動利率借貸，故本集團須承擔利率風險，該等以港元列值之銀行借貸於之實際利率基於香港銀行同業拆息加指定差價。以人民幣列值之銀行借貸之每年實際利率介乎4.5%至6.6%(二零零五年：4.5%至6.6%)。

董事認為銀行及其他借貸之賬面值與公平值相若。

有抵押銀行借貸包括定期貸款及按揭貸款，按商業利率計息。賬面值分別為約368,084,000港元(二零零五年：重列392,266,000港元)、約148,302,000港元(二零零五年：重列113,852,000港元)、約37,338,000港元(二零零五年：重列37,179,000港元)及零港元(二零零五年：3,725,000港元)之物業、廠房及機器、可出售之發展中物業、租賃土地及土地使用權之權益及由本集團持有之樓宇乃作為定期貸款之抵押。本集團於中國及香港賬面值約為60,694,000港元(二零零五年：394,325,000港元)之投資物業已作為按揭貸款之抵押。定期貸款於已同意之償還時間表償還，而按揭貸款於1至20年之分期付款期償還。

有抵押其他借貸按市場利率計息及於接獲通知時償還。有抵押其他借貸由賬面值分別約為38,384,000港元(二零零五年：重列38,678,000港元)及223,271,000港元(二零零五年：重列205,561,000港元)之租賃土地及土地使用權之權益及於上海之發展中物業作抵押。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	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
港元	73,074	140,574	40,000	105,000
人民幣	333,457	422,295	—	—
總計	<b>406,531</b>	<b>562,869</b>	<b>40,000</b>	<b>105,000</b>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 30. 融資租賃責任

	本集團			
	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	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
融資租賃之應付賬款：				
一年內	77	76	67	64
第二至第五年內	223	300	210	277
	<u>300</u>	<u>376</u>	<u>277</u>	<u>341</u>
減：日後融資費用	(23)	(35)	—	—
融資租賃之現值	<u>277</u>	<u>341</u>	<u>277</u>	<u>341</u>
減：一年內到期清還之款項			(67)	(64)
一年後到期清還之款項			<u>210</u>	<u>277</u>

根據本集團政策，其若干設備及車輛按融資租賃租用。平均租賃年期介乎三至五年。利率乃按商業利率計算，並於各訂約日期釐定。所有租賃乃按固定償還基準計算，且並無訂立或然租金付款安排。

本集團根據融資租賃之責任由出租人之租賃資產抵押作擔保。

### 31. 可換股票據

於二零零五年十月十四日，本集團與認購人訂立認購協議，據此，本公司同意發行及認購人同意認購本金總額為90,000,000港元之可換股票據。可換股票據以兌換價等於每股0.10港元兌換為股份。

於二零零五年十一月七日，本集團完成發行可換股票據。於二零零五年十一月九日、二零零五年十二月一日及二零零五年十二月十六日，本公司之可換股票據持有人分別以本金44,000,000港元、23,000,000港元及23,000,000港元按兌換價兌換其可換股票據。900,000,000股普通股於兌換可換股票據後獲發行。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 32. 股本

	股份數目		面值	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	10,000,000,000	10,000,000,000	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：				
年初	4,684,923,632	4,594,923,632	468,492	459,492
行使購股權(附註a)	—	90,000,000	—	9,000
兌換可換股票據(附註b)	900,000,000	—	90,000	—
年末	5,584,923,632	4,684,923,632	558,492	468,492

本公司所發行之全部股份於各方面與當時既有股份享有同等權益。

附註：

- 於二零零四年八月九日，本公司之唯一購股權持有人行使其購股權，以行使價每股0.161港元之總金額約9,000,000港元認購合共90,000,000股股份。
- 於二零零五年十一月九日、二零零五年十二月一日及二零零五年十二月十六日，本公司之可換股票據持有人分別以本金44,000,000港元、23,000,000港元及23,000,000港元按等於每股0.10港元之兌換價兌換其可換股票據。900,000,000股普通股於兌換可換股票據後獲發行。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 33. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	可換股票據 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>				
於二零零四年四月一日	276,969	—	1,646	278,615
行使購股權	5,490	—	—	5,490
本年度虧損	—	—	(291,585)	(291,585)
於二零零五年三月三十一日	282,459	—	(289,939)	(7,480)
發行可換股票據	—	6,354	—	6,354
兌換可換股票據	282	(6,354)	—	(6,072)
本年度溢利	—	—	89,347	89,347
於二零零六年三月三十一日	<u>282,741</u>	<u>—</u>	<u>(200,592)</u>	<u>82,149</u>

於二零零六年三月三十一日，本公司並無任何可供分派予各股東之儲備。

### 34. 遞延稅項負債

#### 本集團

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及資產以及其上文之變動情況：

	加速稅項 折舊 千港元	估計稅損 千港元	總計 千港元
於二零零四年四月一日及 二零零五年三月三十一日(重列)	1,190	—	1,190
於損益表扣除	<u>417</u>	<u>—</u>	<u>417</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>1,607</u>	<u>—</u>	<u>1,607</u>

於二零零六年三月三十一日，本集團可供抵銷未來溢利之未使用估計稅項虧損為約462,340,000港元(二零零五年：373,314,000港元)。由於未來溢利流乃不可預期，故並無確認遞延稅項資產。

### 34. 遞延稅項負債(續)

#### 本公司

由於不能預計未來溢利流入，故並無就約311,341,000港元(二零零五年：289,939,000港元)估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

### 35. 購股權

本集團採納之購股權計劃詳情如下：

#### (a) 舊購股權計劃

本公司之購股權計劃(「舊購股權計劃」)乃於二零零零年七月二十五日採納，並於二零零二年九月二日終止及由新購股權計劃取代。舊購股權計劃終止後，不會再據此授出其他購股權，惟在所有其他方面，舊購股權計劃之條文將一直生效，而所有於終止前授出之購股權將一直有效，並可根據有關條款行使。

於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日，概無舊購股權計劃尚未行使。截至二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日止年度內，概無購股權根據舊購股權計劃獲授出。

下表披露僱員(包括董事)根據舊購股權計劃持有之本公司購股權詳情以及分別於截至二零零五年三月三十一日止年度內所持有購股權之變動：

每股行使價 港元	行使期	授出購 股權日期	二零零四年	二零零五年		二零零五年
			四月一日 結餘	年內行使	年內失效	三月三十一日 結餘
0.161	二零零一年四月一日至 二零零五年三月三十一日	二零零一年 三月二十九日	109,000,000	90,000,000	19,000,000	—

根據本公司購股權計劃授出之購股權須於根據向合資格僱員發出之購股權要約函件所列由授出日期起計之指定期限內接納。

### 35. 購股權 (續)

#### (b) 新購股權計劃

本公司已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章終止舊購股權計劃，而本公司股東亦於二零零二年九月二日舉行之股東週年大會上批准採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。

新購股權計劃容許本公司向本公司於二零零二年七月三十日發出之通函所界定之更廣泛類別之參與者(「參與者」)，而非僅向舊購股權計劃所指之合資格承授人(「合資格承授人」)授出購股權。根據新購股權計劃之規則，董事會可酌情決定於行使購股權所附帶之認購權前須先符合持有購股權最低期限之規定。此酌情權使董事會能於有關期間內向參與者提供獎勵。此酌情權加上董事會有權規定任何購股權於行使前須達致任何董事會認為合適之表現目標，使本集團可以鼓勵參與者竭盡所能協助本集團之業務增長及發展。雖然新購股權計劃並未提供授予購股權以供承授人有權以本公司股份(「股份」)於聯交所買賣價格之折讓價認購股份，惟董事認為董事會可以靈活地決定授出購股權予參與者(合資格承授人除外)，加上可訂出於行使購股權前須符合持有購股權之最低期限規定及須達致之表現目標，將使本集團在整體上較舊購股權計劃更能吸引對本集團之業務增長及發展具有價值之人力資源。

根據新購股權計劃，股份之認購價由董事釐訂，惟認購價不得低於下列三者中最高者：(i)於建議授予購股權日期(該日須為交易日)聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii)於緊接建議授予購股權日期前五個交易日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii)一股股份之面值。

於任何十二個月期間內，按新購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%(「個人限額」)。在截至另行授出購股權之日止(包括該日在內)任何十二個月期間內再授超過個人限額之購股權，須向股東發出通函及於本公司之股東大會上獲得股東批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

自新購股權計劃開始概無授出購股權。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 36. 出售附屬公司

於出售日期，全資擁有附屬公司之資產淨值如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業	334,906	—
物業、廠房及設備	6,016	—
存貨	604	—
貿易應收賬款	9,742	—
按金、預付款項及其他賬款	1,180	—
現金及銀行結餘	5,767	—
其他應付賬款及應計費用	(18,783)	—
應付最終控股公司款項	(5,973)	—
銀行貸款	(105,521)	—
	<hr/>	<hr/>
出售淨資產	227,938	—
減：本集團作為聯營公司持有餘下所佔淨資產	(91,175)	—
	<hr/>	<hr/>
出售之收益	136,763	—
	237	—
	<hr/>	<hr/>
總代價	137,000	—
減：已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(5,767)	—
	<hr/>	<hr/>
出售附屬公司之淨現金流量	131,233	—
	<hr/>	<hr/>
由以下方式支付：		
現金	137,000	—
	<hr/>	<hr/>

於二零零五年四月二十三日，本公司訂立出售協議，以總代價137,000,000港元出售Money Capture Investments Limited(本集團之一間全資擁有附屬公司)之60%權益，而其主要資產為於物業中之權益，由Equal Smart Profits limited(Money Capture Investments Limited之一間全資擁有附屬公司)持有作投資物業，由第三方以現金支付。

截至二零零五年三月三十一日止年度內，概無收購或出售附屬公司。

於年內出售之附屬公司概無對本集團之業績及現金流量造成任何重大影響。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 37. 或然負債

本集團就於馬鞍山之投資污水處理項目承擔向中國馬鞍山政府作出人民幣5,000,000元擔保，詳情載於二零零四年五月二十一日刊發之公佈。

於二零零六年三月三十一日，本公司向一家銀行發出無條件擔保，作為一家附屬公司取得約29,300,000港元貸款融資之抵押。

### 38. 銀行信貸額

銀行透支信貸以本集團獲客戶同意代表彼等持有有價證券作擔保。

### 39. 資本承擔

已訂合約但未於財務報表中撥備之資本開支：

— 收購物業、廠房及設備及可供出售之發展中物業

本集團	
二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
512,054	468,241

### 40. 承擔

(a) 於二零零六年三月三十一日，根據本集團就預售物業之擔保租賃安排之不可撤回經營租賃，本集團尚有未來最低租約付款承擔，本集團之租賃承擔將如下：

本集團		
二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	
一年內	13,097	16,086
第二至第五年內	44,124	85,793
五年後	31,008	85,309
	<u>88,229</u>	<u>187,188</u>

租賃協議之平均年期為八至十年。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 40. 承擔(續)

- (b) 於二零零六年三月三十一日，本集團已就預售物業向物業買家簽立若干購回權，供物業買家於購回權行使日要求本集團以物業原銷售價100%之價格購回該等物業。購回權行使日為完成該等物業買賣協議日期後六年，總合約金額約為127,460,000港元(二零零五年：131,163,000港元)。

### 41. 經營租賃承擔

#### 本集團作為承租人

於二零零六年三月三十一日，本集團尚有不可撤銷租賃物業之經營租賃之未來最低租金付款承擔於下列時間到期：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	3,479	4,610
第二至第五年內	5,565	7,590
五年後	8,043	8,531
	<u>17,087</u>	<u>20,731</u>

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業及於中國之土地使用權應付之租金。辦公室物業之租賃協議平均年期為三年，於中國之土地使用權之租賃協議年期則為二十年。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 41. 經營租賃承擔(續)

#### 本集團作為出租人

本年度賺取之物業租金收入為3,724,000港元(二零零五年：22,953,000港元)。部份持有之物業有一至二年之租戶承擔。

於二零零六年三月三十一日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	1,921	1,025
第二至第五年內	315	224
	<u>2,236</u>	<u>1,249</u>

本年度，本集團透過出售三間全資附屬公司60%權益出售賬面值為334,906,000港元之投資物業(包括租賃權利)。上述投資物業於二零零五年三月三十一日概無任何有關未來最低租金。

### 42. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據強制性公積金計劃條例之規則及規例，為香港所有僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團所有香港僱員均須參加強積金計劃。強積金計劃包括法定及自願供款。本公司按合資格僱員有關總收入5%作出供款。截至二零零六年三月三十一日止年度，概無可用於扣減供款之被沒收供款(二零零五年：222,000港元)。供款根據強積金計劃規則於到期供款時在損益表中支銷。強積金計劃之資產由獨立管理基金持有，並與本集團資產分開。除受制於法定規定之僱主供款外，本集團之僱主供款根據聘用年期按30%至100%不等之比例歸屬於僱員。
- (b) 中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。本公司中國附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團於退休福利計劃之唯一責任乃根據計劃作出供款。

### 43. 重大關連人士交易

本集團於年內與關連方訂立以下之重大交易：

(i) 關連交易

- (a) 本集團已向本公司之附屬公司董事繳付利息167,000港元(二零零五年：139,700港元)。
- (b) 本集團已向本公司之關連公司繳付利息2,928,000港元(二零零五年：759,000港元)。
- (c) 本集團已從本公司董事收取租金收入450,000港元(二零零五年：無)。

(ii) 主要管理人員之酬金

主要管理人員(包括支付予本公司之董事及高級人員之金額)之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他短期利益	11,912	13,498
退休金計劃供款	318	263
	<u>12,230</u>	<u>13,761</u>

董事酬金其他詳情已載於財務報表附註8。

### 44. 主要非現金交易

於二零零六年三月三十一日，物業、廠房及設備中包括一項約128,868,000港元之款項，乃於截至二零零六年三月三十一日止年度轉撥自供出售之發展中物業。

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團就若干資產訂立融資租賃安排。該等資產於取得租賃時之總資本值為347,000港元。

於二零零五年三月三十一日，供出售之發展中物業中包括一項約43,435,000港元之款項，乃截至二零零五年三月三十一日止年度內轉撥自物業、廠房及設備。

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 45. 主要附屬公司資料

董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本公司之附屬公司。倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為則會使資料過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
恒來投資有限公司	香港	普通股	100	100	—	物業出租
栢寧頓國際集團有限公司	香港	普通股	425,019,668	100	—	投資控股
國中城市建設投資 有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股	10,000美元	100	—	投資控股
國中企業服務有限公司	香港	普通股	10,000	100	—	管理
! 國中愛華(天津)市政 環境工程有限公司	中國	—	*人民幣 250,000,000元	93	—	環境保護
@ 國中(長沙)體育新城投資 項目管理有限公司	中國	—	* 18,080,000美元	100	—	物業發展
! 長沙國中星城置業有限公司	中國	—	*人民幣 90,000,000元	38.89	61.11	物業發展
! 漢中市石門城市供水 有限公司	中國	—	*人民幣 50,000,000元	—	74.4	供水
國中期貨有限公司	香港	普通股	8,500,000	30	70	期貨交易
國中證券有限公司	香港	普通股	300,000,000	5	95	證券交易
佳原貿易有限公司	香港	普通股	310,000,000	—	100	物業出租
栢寧頓(上海)投資 有限公司	香港	普通股	119,152,722	—	100	投資控股

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 45. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
國中環保有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
@ 國中(秦皇島)污水處理 有限公司	中國	—	*4,091,003美元	—	93	污水處理
國中水務有限公司	英屬處女群島	普通股	10,000美元	—	93	投資控股
! 上海鴻泰房地產有限公司	中國	—	*12,000,000美元	—	90	物業發展
@ 西安國中星城置業 有限公司	中國	—	*26,000,000美元	—	100	物業發展
Interchina Property Agency Limited	香港	普通股	10,000	—	100	房地產代理
@ 國水(昌黎)污水處理 有限公司	中國	—	*人民幣 26,000,000元	—	93	污水處理
@ 國水(馬鞍山)污水處理 有限公司	中國	—	*36,000,000	—	93	污水處理
@ 湖南泛星國際企業管理 有限公司	中國	—	*人民幣 20,000,000元	—	100	物業管理

各附屬公司於結算日或年內任何時間概無任何未償還之債務證券。

! 中外合資公司

@ 全外資企業

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 46. 主要聯營公司資料

董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本集團之聯營公司。倘提供其他聯營公司之詳情，董事認為則會使資料過於冗長。

聯營公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
Money Capture Investments Limited	英屬處女群島	—	1美元	40	—	投資控股
天津水與燃氣信息技術開發有限公司	中國	—	人民幣 5,000,000元	—	18.6	環境服務

各聯營公司於結算日或年內任何時間概無任何未償還之債務證券。

### 47. 結算日後事項

於二零零六年五月二十六日，中國置業投資有限公司(本公司之一間全資附屬公司)與獨立第三方訂立出售協議，以總代價48,100,000港元出售歷新投資有限公司(本公司之一間全資附屬公司)之全部已發行股本，及由歷新投資有限公司欠下中國置業投資有限公司之股東貸款20,750,000港元，由買方以現金支付。

### 48. 比較數字

由於本年內採納新香港會計準則及香港財務報告準則，因此已修訂財務報表中若干項目及結餘之會計處理方法及呈報方式，以遵守新規定。因此，若干比較數字經已重新分類/重新呈列，以符合本年內之呈報方式及會計處理方法。

### 49. 財務報表之批准

財務報表已於二零零六年七月二十日獲董事會核准及授權刊發。