

財務報表附註

1. 一般資料

南聯地產控股有限公司（「本公司」）乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處為 P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本公司董事會已於二零零六年七月十三日批准刊發本財務報表。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要

(a) 編製基礎

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則並按歷史成本會計法編製，但樓宇、投資物業、可供出售財務資產及衍生金融工具則如下述會計政策所披露按公平值列賬。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估算，並需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對財務報表屬重大假設及估算之範疇，均在附註 4 中披露。

(b) 會計政策變動

本集團採納下列在二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效並與本集團經營之業務有關之新增及經修訂之香港財務報告準則（「財務準則」）、香港會計準則（「會計準則」）及詮釋（「會計詮釋委員會—詮釋」）（統稱為「新財務準則」）：

會計準則第 1 號	財務報表之呈報
會計準則第 2 號	存貨
會計準則第 7 號	現金流量表
會計準則第 8 號	會計政策、會計估算更改及錯誤更正
會計準則第 10 號	結算日後事項
會計準則第 16 號	物業、機器及設備
會計準則第 17 號	租賃
會計準則第 21 號	匯率變更之影響
會計準則第 23 號	借貸成本
會計準則第 24 號	關聯方披露

會計準則第 27 號	綜合及獨立財務報表
會計準則第 28 號	聯營公司投資
會計準則第 32 號	金融工具：披露及呈報
會計準則第 33 號	每股盈利
會計準則第 36 號	資產減值
會計準則第 37 號	撥備、或然負債及或然資產
會計準則第 39 號	金融工具：確認及計量
會計準則第 39 號 (修訂)	金融資產和金融負債的過渡及首次 確認
會計準則第 40 號	投資物業
會計詮釋委員會— 詮釋第 15 號	營運租賃—優惠
會計詮釋委員會— 詮釋第 21 號	所得稅—經重估非折舊資產的收回
財務準則第 3 號	業務合併

採納此等新增及經修訂之新財務準則導致於二零零五年及二零零四年四月一日結算之期初權益（包括附屬公司少數股東權益）分別減少港幣 440,612,000 元及港幣 218,209,000 元。應用此等新增及經修訂新財務準則亦對損益表、資產負債表及權益變動表之呈報方式有所影響，會計準則第 1 號尤其改變附屬公司少數股東權益及本集團應佔聯營公司稅項之呈報形式。比較數字已因應有關規定作出修改。

本集團會計政策之主要變動如下：

(i) 投資物業

採納會計準則第 40 號「投資物業」導致投資物業之會計政策及分類有所變動。在往年度，投資物業公平值增加之數列入投資物業估價增值儲備，而公平值減少之數首先在投資物業估價增值儲備總數中抵銷，倘有不足之數則在損益表內列為開支。採納會計準則第 40 號後，投資物業公平值之變動均在損益表內確認。

按照會計準則第 40 號之過渡性條文，投資物業估價增值儲備於二零零五年四月一日之結餘已被重新分類至本集團之保留盈利。此外，按會計準則第 40 號對投資物業更廣泛之釋義，本集團已將一項待發展物業重新分類為投資物業及將與其有關之房地產估價增值儲備於二零零五年四月一日之結餘重新分類至本集團之保留盈利。本集團在採納會計準則第 40 號時採取不追溯應用，故此有關之資產負債表項目、損益表項目及相關披露資料並無作出重列。

財務報表附註

(b) 會計政策變動 (接前頁)

(ii) 遞延稅項

採納會計詮釋委員會—詮釋第 21 號「所得稅—經重估非折舊資產的收回」導致處理因投資物業估價增值而產生之遞延稅項之會計政策有所變動。此等遞延稅項乃按有關資產經使用後所收回之賬面值之稅務後果量度，並按所得稅稅率計算。

在往年度，有關資產之賬面值預期可透過銷售收回，而有關之遞延稅項乃按最終出售時之稅率計算。因香港之有關稅率為零，故本集團並無就香港投資物業估價增值提撥遞延稅項準備。

會計詮釋委員會—詮釋第 21 號並無過渡性條文，故此項會計政策之變動須追溯應用，而比較數字亦已相應作出重列。

(iii) 金融工具

採納會計準則第 32 號「金融工具：披露及呈列」及會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」導致確認、計量及披露金融工具之會計政策有所變動。

在往年度，本集團持有之衍生金融工具並未列入資產負債表內。自二零零五年四月一日起，所有在會計準則第 32 號及 39 號涵蓋範圍內之衍生金融工具

均須按公平值於每個結算日列賬。其後衍生金融工具及對沖項目公平值之變動則視乎對沖關係於損益表內確認或直接撥入對沖儲備內。

本集團已於二零零五年四月一日將其他投資重新分類為「可供出售財務資產」或「應收貸款及款項」。可供出售財務資產公平值之變動於權益內確認，而應收貸款及款項則先以公平值確認，再以有效利率法按攤銷成本列賬。

由於會計準則第 39 號不允許追溯確認、終止確認及計量金融工具，其對本集團往年度財務報告之相關財務影響已全部反映於本集團於二零零五年四月一日結算之權益期初調整內，財務報表內之比較數字因此並未重列。

採納會計準則第 2 號、7 號、8 號、10 號、16 號、17 號、21 號、23 號、24 號、27 號、28 號、33 號、36 號、37 號及會計詮釋委員會—詮釋第 15 號並無導致本集團之會計政策及財務報表之呈報方式出現重大變動。

(iv) 會計政策變動之影響

上述會計政策變動對損益表項目、每股盈利、資產負債表項目及總權益組成部份之影響簡述如下：

	會計準則 第 40 號 港幣千元	會計詮釋 委員會— 詮釋第 21 號 港幣千元	會計準則 第 32 號 及 39 號 港幣千元	總值 港幣千元
截至二零零六年三月三十一日止年度				
損益表項目				
投資物業公平值增加	672,460	—	—	672,460
其他經營收入增加	—	—	3,374	3,374
本年度內出售物業	(279,649)	55,086	—	(224,563)
遞延稅項支出增加	—	(117,345)	—	(117,345)
本年度盈利增加/(減少)	392,811	(62,259)	3,374	333,926
應佔：				
本公司股東	392,811	(62,259)	3,374	333,926
附屬公司少數股東權益	—	—	—	—
	392,811	(62,259)	3,374	333,926
每股盈利增加/(減少) (以港元計算)	1.51	(0.24)	0.01	1.28

因採納會計準則第 40 號時採取不追溯應用而香港會計準則第 39 號不允許追溯應用，上述會計政策變動對截至二零零五年三月三十一日止年度之損益表項目及每股盈利並無重大影響。

(b) 會計政策變動 (接前頁)

(iv) 會計政策變動之影響 (接前頁)

	會計準則 第 40 號 港幣千元	會計詮釋 委員會— 詮釋第 21 號 港幣千元	會計準則 第 32 號 及 39 號 港幣千元	總值 港幣千元
二零零六年三月三十一日結算				
資產負債表項目				
物業、機器及設備減少	(2,200,000)	—	—	(2,200,000)
投資物業增加	2,200,000	—	—	2,200,000
其他投資減少	—	—	(369,239)	(369,239)
確認可供出售財務資產	—	—	213,926	213,926
確認應收貸款及款項	—	—	155,313	155,313
確認衍生金融工具	—	—	1,863	1,863
遞延稅項負債增加	—	(501,360)	—	(501,360)
資產淨值(減少)/增加	—	(501,360)	1,863	(499,497)
總權益組成部份				
房地產估價增值儲備減少	(1,549,708)	—	—	(1,549,708)
投資物業估價增值儲備減少	(447,271)	—	—	(447,271)
保留盈利增加/(減少)	1,996,979	(501,360)	1,863	1,497,482
總權益(減少)/增加	—	(501,360)	1,863	(499,497)
二零零五年四月一日結算				
資產負債表項目				
物業、機器及設備減少	(2,200,000)	—	—	(2,200,000)
投資物業增加	2,200,000	—	—	2,200,000
其他投資減少	—	—	(438,176)	(438,176)
確認可供出售財務資產	—	—	300,651	300,651
確認應收貸款及款項	—	—	137,381	137,381
確認衍生金融工具	—	—	(1,367)	(1,367)
遞延稅項負債增加	—	(439,101)	—	(439,101)
資產淨值減少	—	(439,101)	(1,511)	(440,612)
總權益組成部份				
房地產估價增值儲備減少	(1,549,708)	(334,873)	—	(1,884,581)
投資物業估價增值儲備減少	(447,271)	(104,228)	—	(551,499)
保留盈利增加/(減少)	1,996,979	—	(1,511)	1,995,468
總權益減少	—	(439,101)	(1,511)	(440,612)

財務報表附註

(b) 會計政策變動 (接前頁)

- (v) 尚未於截至二零零六年三月三十一日止年度生效之準則、詮釋及已頒佈準則修訂

香港會計師公會已頒佈若干與本集團業務有關並於二零零六年四月一日或之後開始之會計期間生效之新準則、詮釋及已頒佈準則修訂。本集團並未於截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表提前採納該等新準則、詮釋及修訂。本集團已開始評估該等新準則、詮釋及修訂所帶來之影響，惟現階段未能就其對本集團之經營業績及財務狀況影響作出結論。

(c) 集團會計

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。附屬公司即指本集團擁有可行使過半數投票權之股權並有權制定其財務或經營策略之所有實體(包括特殊目的實體)。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及效果均予考慮。

本集團採用收購會計法作為收購附屬公司之入賬方法。收購之成本根據於交易日期所付出之資產、所發行之股本工具及所產生或所承擔之負債之公平值計算，另加因該項收購而產生之直接成本。在業務合併中所收購可識辨之資產以及所承擔之負債及或然負債，首先以其於收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值之公平值記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平值，該差額直接在損益表內確認。

聯營公司指集團擁有可行使20%–50%投票權之股權及對其管理具有重大影響力，但並無控制權之實體。投資聯營公司以權益法於其成為聯營公司當日入賬。收購聯營公司時產生之商譽之計量及確認方法與收購附屬公司產生之商譽所採用者一致。有關聯營公司之商譽已包括在該等投資之賬面值。

綜合損益表已根據各聯營公司之賬目，計入本集團應佔其年度業績。綜合資產負債表則包括本集團應佔聯營公司之資產淨值，及收購時產生之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團內公司間之交易及結餘已被沖銷。本集團內公司間及本集團內公司與聯營公司間之交易之未實現收益按本集團佔其權益之比例沖銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以沖銷。

附屬公司及聯營公司之會計政策已在有需要情況下作出修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

出售附屬公司或聯營公司之盈利或虧損指出售所得金額與本集團應佔該公司資產淨值兩者間之差額，並算入任何商譽及有關之累積匯兌變動。

附屬公司少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，投資附屬公司乃以成本值扣除減值虧損準備記賬。在本公司之損益表內，附屬公司之業績乃按股息收入入賬。

(d) 物業、機器及設備

樓宇、其他物業、機器及設備按估值或歷史成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該資產而產生之直接開支。

其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，方按適用情況包括在資產之賬面值或確認為獨立資產。所有其他維修及保養成本均在產生之財政期間內於損益表內支銷。

物業、機器及設備折舊以直線法按下列年率將資產之成本或重估價值在其估計可用年內攤銷至其剩餘價值：

樓宇	4%
機器、機械及其他設備	10% – 20%

資產之剩餘價值及可用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時作出調整。

資產之賬面值若高於其估計可收回價值，其賬面值將即時撇減至其估計可收回價值。

出售物業、機器及設備之盈利或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在損益表內確認為收入或開支。任何與售出發產有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

(e) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼得而持有，且並非由本集團內公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括以經營租賃持有之土地及以融資租賃持有之樓宇以及重新發展以便日後繼續作投資物業用途之物業。以經營租賃持有之土地，在符合投資物業其餘定義後，按投資物業分類及記賬。有關之經營租賃將視同為融資租賃記賬。

(e) 投資物業 (接前頁)

投資物業首次按其成本計量，包括相關之交易成本。在首次確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據外聘估值師每年之估值釐定。公平值變動在損益表內確認。

其後支出只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠衡量時，方計入在資產之賬面值內。所有其他維修及保養成本均在產生之財政期間內於損益表內支銷。

若投資物業改由業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言列為其成本。

若一項物業因改變用途而成為投資物業，該物業於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機器及設備重估。如根據公平值可將以往之減值虧損撥回，則在損益表內確認撥回金額。

(f) 租賃資產

經營租賃指資產擁有權之實質風險及回報仍屬於出租者之租約。融資租賃則指資產擁有權之實質風險及回報已轉移至承租者之租約。

(i) 租賃 – 本集團為承租者

經營租賃款額在扣除從出租者收取之任何優惠後，於租賃期內以直線法於損益賬內列作開支。

(ii) 租賃 – 本集團為出租者

倘本集團按經營租賃出租資產，有關資產會按其性質在資產負債表分類，並在適用情況下根據本集團之折舊政策予以折舊，詳情載於上述附註 2(d)。按經營租賃出租資產所產生之收益，會根據本集團之收益確認政策予以確認，詳情載於下列附註 2(p)。

(g) 投資

由二零零四年四月一日至二零零五年三月三十一日：

本集團將其附屬公司及聯營公司以外之證券投資分類為其他投資。其他投資乃長期持有之投資，並以個別投資之估值記賬。估值增加之數列入投資估價增值儲備。估值減少之數首先從投資估價增值儲備中抵銷，若有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

出售其他投資之累計盈利或虧損，即出售所得淨額與有關投資之賬面淨值兩者間之差額，連同投資估價增值儲備有關之變現部份，均列入損益表內。

自二零零五年四月一日開始：

本集團將其投資分類如下：可供出售財務資產及應收貸款及款項。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在首次確認時釐定其投資之分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(i) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售此等投資，否則此等投資計入非流動資產內。可供出售財務資產以公平值列賬。可供出售財務資產之公平值變動所產生之未變現盈虧淨額於權益確認。當可供出售財務資產被售出或出現減值時，累計公平值調整將在損益表內確認為盈利或虧損。

(ii) 應收貸款及款項

應收貸款及款項為無活躍市場報價並附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產。此等資產於本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款項轉售時產生。除到期日由結算日起計超過十二個月者分類為非流動資產外，此等資產包括在流動資產內。應收貸款及款項首次以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

一般投資買賣均於交易日（即本集團承諾買賣有關資產當日）確認。其最初投資額按公平值加交易成本確認。當收取該等投資現金流量之權利已到期或已被轉讓，或本集團已將擁有權之所有實質風險及回報轉移，則會終止確認該等投資。

有報價投資之公平值按當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用估值技術釐定公平值，包括參考近期按公平原則進行之交易、其他大體相同之工具、貼現現金流量分析以及期權定價模式等，盡量利用市場數據而盡量減少依賴個別實體之特定數據。

本集團於每個結算日評估是否存在客觀證據證明某項投資或某組財務資產出現減值。就可供出售財務資產中股本證券而言，其公平值大幅或持續下跌至低於成本，有關證券會被視為出現減值。倘有任何此等證據，有關之可供出售財務資產累計之虧損（按購入成本與現行公平值之間之差額，減過往曾於損益表內確認之任何減值虧損）會從權益扣除並在損益表內確認。已在損益表內確認股權工具減值虧損不能從損益表內撥回。

財務報表附註

(h) 待售物業

在結算日未售出之已建成待售物業乃以成本值與可變現淨值兩者間之較低者入賬。

成本值乃按照此等未售物業應佔全部土地及物業發展總成本之部份計算。可變現淨值乃根據此等物業在日常業務中出售所得之款項減除所有估計銷售費用、或由管理層參照結算日市況而釐定。

(i) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項首次以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。撥備金額在損益表內確認。

(j) 衍生金融工具

衍生工具首次於訂立衍生工具合約之日按公平值確認，其後按公平值重新計量。此項確認法造成之收益或虧損取決於衍生工具是否被指定為對沖工具，及倘其指定為對沖工具，則取決於對沖項目之性質。本集團有與金融機構訂立若干利率掉期合約，本集團現並未於訂立交易時以文件記錄對沖工具及對沖項目間之關係、風險管理之目的及進行各項對沖交易之策略。因此，該等衍生工具並未符合會計準則第 39 號對沖會計之應用條件。不符合對沖會計之衍生工具之公平價值變動，會即時於損益表內之其他營運收入/開支中予以確認。

(k) 現金及現金等值物

現金及現金等值物按成本在資產負債表內列賬。現金及現金等值物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資以及銀行透支。

(l) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律上或推定性之責任，而解除該等責任時極有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。但不會就日後經營虧損確認任何撥備。若出現多項類似責任時，導致資源外流之可能性須就組別內全部同類責任作出整體考慮後決定。即使同類責任中任何一項責任導致資源外流之可能性偏低，仍須確認撥備。

(m) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能產生之責任，該等責任需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。或然負債亦指因已發生之事件所產生之現有責任，但由於可能不會流失經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若流失資源之可能性改變導致可能流失資源，該等或然負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，該等資產需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定可收到經濟效益時，此等效益將被確認為資產。

(n) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備，在業務合併以外之交易中就首次確認資產或負債而產生但在交易當時對會計或應課稅盈利或虧損並無影響者除外。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在遞延稅項資產變現或清償遞延稅項負債時適用之稅率(及法例)釐定。

在有可能動用暫時差異以抵銷未來應課稅盈利時，遞延稅項資產按可動用之限額而確認。

就投資附屬公司及聯營公司而產生之暫時差異亦須撥備遞延稅項，但假若可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

(o) 外幣折算

(i) 功能與列賬貨幣

本集團內每個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本財務報表以港幣(為本公司之功能及列賬貨幣)列賬。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將以外幣為面額之貨幣資產與負債以結算日匯率換算產生之匯兌盈虧均在損益表內確認，但符合資格成為現金流量對沖或投資淨額對沖之項目，則於權益賬內列為遞延項目。

分類為可供出售財務資產之非貨幣權益項目之換算差額計入權益儲備內。

(iii) 集團公司

本集團內功能貨幣與列賬貨幣不同之所有實體之業績與財務狀況(全部均無過度通脹經濟體系之貨幣)按如下方法換算為列賬貨幣：

(1) 每份呈報之資產負債表內之資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；

(o) 外幣折算 (接前頁)

(iii) 集團公司 (接前頁)

- (2) 每份損益表內之收入與開支按平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

在綜合結算時，換算海外實體淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯兌差額計入權益內。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在損益表內確認為出售盈虧之一部分。

(p) 收益及收入之確認

出售物業之收益在業權之主要風險及回報已轉由買家承受後入賬。

經營租賃之租金收入在租約有效期間按直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確定時確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

倉租及其他收入均於提供有關服務時確認。

(q) 僱員福利

僱員享有年假與法例規定之長期服務金之權利在僱員符合資格享有時確認。本集團為截至結算日止因僱員已提供之服務而產生之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假所涉及之開支在僱員正式休假時確認。

本集團就一項界定供款退休計劃所作出之供款作為費用支銷，而員工在全數取得既得之利益前退出計劃而被沒收之僱主供款將會用作扣減僱主之供款。該項退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。

(r) 借貸及借貸成本

借貸首次按公平值並扣除產生之交易成本確認。交易成本為與取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接有關之新增成本，包括向代理、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管機構及證券交易所徵收之徵費、轉讓稅及印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬，扣除交易成本後所得款額與贖回價值之任何差額利用實際利率法於借貸期間內在損益表內確認。

除非本集團有無條件權利將負債之結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

收購、建設或生產合資格之資產直接應佔之借貸成本撥充作該等資產之部份成本。合資格之資產指需要一般長時間籌備供擬定用途或銷售之資產。待此等資產實質上可供擬定用途或銷售時則停止將有關借貸成本資本化。所有其他借貸成本均於產生之年度確認為開支。

(s) 分類報告

根據本集團之內部財務匯報，本集團以業務分類作為主要之報告格式，而地域分類則作為次要之報告格式。

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產與業務，其承受之風險與回報有別於其他業務分類。地區分類指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其承受之風險與回報有別於在其他經濟環境中營運之分類。

未能分類成本指本集團整體性開支。分類資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、可供出售財務資產、應收貸款及款項、其他投資、待售物業、應收賬款及其他應收款項以及經營現金。分類負債指經營負債，而不包括如應付本期稅項及遞延稅項負債以及企業借貸等項目。資本性開支包括購入物業、機器及設備以及投資物業之開支，當中包括業務合併而增添之資產。

編製地域分類報告時，銷售額乃按照客戶所在國家計算。總資產及資本性開支則按資產所在地計算。

(t) 股息分派

向本公司股東派發之股息在本公司就該股息須承擔法律或推定責任期間內，於本集團財務報表內列為負債。

(u) 比較數字

如有需要，若干比較數字已重新分類或予延伸以符合本年度之呈報方式。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之業務承受多種財務風險如外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團致力將本集團財務表現可能受到之負面影響減至最低，並利用衍生金融工具對沖若干風險。

(i) 外匯風險

本集團資產主要位於香港及在香港營運，有關該等資產所產生之收入以港元為面額。於二零零六年三月三十一日結算時，除一項約為港幣 39,551,000 元之銀行貸款之面額為新加坡元外，所有本集團之借貸均以港元為面額。

本集團有若干海外業務投資，其資產淨值承受外幣換算風險。本集團海外業務之資產淨值所產生之貨幣風險，主要透過以有關外幣為面額之借貸管理。

管理層密切監察匯率變動，以確定可能出現之重大風險。

財務報表附註

3. 財務風險管理 (接前頁)

(a) 財務風險因素 (接前頁)

(ii) 價格風險

由於本集團若干投資在資產負債表列為可供出售財務資產，故本集團須承受股份證券之價格風險。本集團並無涉及商品價格風險。

(iii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自定期存款、應收租戶租金及交易對手於衍生金融工具之財務責任。

本集團之定期存款存於高信貸評級之銀行及財務機構，而本集團亦對單一財務機構設定可承受之風險上限。

就應收租戶租金而言，正常出租程序已包括信貸審查，並會對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，本集團會於每個結算日對個別應收賬款之可收回金額進行評估，以確保已就未能收回之金額作出充份減值虧損。

為降低交易對手帶來之風險，本集團僅會與聲譽顯著且擁有良好投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約，並且限定就個別機構可承受之風險及會定期監察個別機構之信貸評級。

本集團並無重大集中之信貸風險，風險分佈於多個交易對手及客戶。

(iv) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理意味維持充足之現金及有價證券，透過充足額度已承諾信貸融資取得備用資金，與有能力結算市場持倉。由於基本業務之多變性質，管理層致力透過已承諾可用信貸額度維持資金靈活性。

(v) 利率風險

除銀行結餘及現金外，本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

本集團因有在附註 26 及 27 披露之銀行借貸而受利率波動所影響。本集團根據利率水平、走勢及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期作為管理利率風險之對沖工具。本集團一般透過借貸以作企業用途，包括資本性開支及營運資金需求。

(b) 公平值估計

投資物業之公平值乃於參照獨立專業估值師之估值報告及活躍市場之當時價格後釐定。

在活躍市場買賣之投資工具之公平值依據結算日之市場報價列賬。本集團持有之投資之市場報價為當時買盤價，而財務負債之適當市場報價為當時賣盤價。

非公開交易之證券及其他財務資產之公平值乃通過多種方法並根據結算日市場實際情況作出假設進行評價。

利率掉期合約之公平值乃以估計未來現金流量之現值計算。

應收賬款、其他應收款項、預付款項、應付賬款、其他應付款項、應計費用及浮動息率借貸之面值減減值撥備(如適用)被假定約等於其公平值。用作披露之財務負債公平值，乃以現時市場利率(本集團就類似財務工具須付出之利率)折算未來合約現金流量估算。

4. 關鍵會計估算及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素，包括在有關情況下對未來事件之合理期望，對所作之會計估算及判斷持續進行評估。

關鍵會計估算及假設

本集團就未來作出估算與假設，而所得出之會計估算難免偏離實際相關業績。有重大風險須於下一個財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業公平值估算

本集團投資物業已由獨立專業估值師於結算日以公開市值基準重新估值。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。於判斷該等由估值師作出之估值及假設是否合理時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當時市價，並運用主要根據每個結算日之市況作出之假設。

(ii) 可供出售財務資產公平值估算

若可供出售財務資產並無當前或最近價格，則可供出售財務資產之公平值乃以估價模式(包括現金流量折現模式或市盈率模式)釐定。本集團使用之假設主要根據每個結算日之市場情況。

應用本集團會計政策之關鍵判斷

(i) 所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。若干交易與計算所涉及之最終稅務釐定可能難以確定。本集團按是否須繳付額外稅項之估計，就預期稅務事宜確認負債，如此等事宜之最終稅務結果與當初記錄之金額有所不同，則該等差額將會影響當期稅項及遞延稅項撥備。

(ii) 投資物業分類

本集團自行釐定物業是否符合列作投資物業。在作出有關判斷時，本集團會研究物業(土地或樓宇)是否持作賺取租金收入或資本增值而並非用作生產或提供商品及服務或銷售用途。本集團於作出判斷時將考慮個別物業之情況。

5. 營業額、收入及分類資料

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本年度經確認之收益及收入如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	772,116	312,343
租務及物業管理	129,605	168,786
倉庫業務	<u>31,442</u>	<u>27,807</u>
	<u>933,163</u>	<u>508,936</u>
其他收入		
股息收入		
— 一項非上市投資	72,436	101,945
— 一項上市房地產投資信託基金	7,047	—
利息收入	23,032	8,376
其他	<u>8,891</u>	<u>5,617</u>
	<u>111,406</u>	<u>115,938</u>
	<u>1,044,569</u>	<u>624,874</u>

財務報表附註

5. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

按業務類別及地域劃分之營業額、業績、資產、負債及其他資料分析如下：

主要分類報告—業務分類

	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	集團 港幣千元
<u>截至二零零六年三月三十一日止年度</u>					
營業額	<u>772,116</u>	<u>129,605</u>	<u>31,442</u>	<u>—</u>	<u>933,163</u>
投資物業公平值變更前之分類業績	93,640	93,326	6,055	78,717	271,738
投資物業公平值增加	<u>—</u>	<u>672,460</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>672,460</u>
分類業績	<u>93,640</u>	<u>765,786</u>	<u>6,055</u>	<u>78,717</u>	<u>944,198</u>
未能分類收入減開支					<u>(21,029)</u>
未計算利息前之經營盈利					923,169
利息收入減融資成本					<u>18,999</u>
經營盈利					942,168
應佔聯營公司盈利減虧損	—	2,068	—	(1,075)	<u>993</u>
除稅前盈利					943,161
稅項					<u>(124,103)</u>
本年度盈利					<u>819,058</u>
資本性開支	—	68,340	2,167	—	70,507
折舊	—	768	2,644	—	3,412
折舊以外之非現金開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,711</u>	<u>1,711</u>
<u>二零零六年三月三十一日結算</u>					
分類資產	—	4,294,807	65,038	510,141	4,869,986
聯營公司	—	21,857	—	218,569	240,426
未能分類資產					<u>5,054</u>
總資產					<u>5,115,466</u>
分類負債	—	60,585	6,141	3,231	69,957
未能分類負債					<u>624,563</u>
總負債					<u>694,520</u>

5. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

主要分類報告—業務分類 (接前頁)

	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	集團 港幣千元
<u>截至二零零五年三月三十一日止年度</u>					
營業額	<u>312,343</u>	<u>168,786</u>	<u>27,807</u>	<u>—</u>	<u>508,936</u>
分類業績	<u>282,158</u>	<u>119,032</u>	<u>2,276</u>	<u>98,807</u>	<u>502,273</u>
未能分類收入減開支					<u>(24,919)</u>
未計算利息前之經營盈利					<u>477,354</u>
利息收入減融資成本					<u>790</u>
經營盈利					<u>478,144</u>
應佔聯營公司盈利減虧損	—	602	—	(175)	<u>427</u>
除稅前盈利					<u>478,571</u>
稅項					<u>(14,810)</u>
本年度盈利					<u>463,761</u>
資本性開支	—	3,232	970	—	<u>4,202</u>
折舊	—	714	3,551	—	<u>4,265</u>
折舊以外之非現金開支	—	—	—	1,435	<u>1,435</u>
<u>二零零五年三月三十一日結算</u>					
分類資產	277,842	3,890,486	60,134	438,659	<u>4,667,121</u>
聯營公司	—	19,398	—	160	<u>19,558</u>
未能分類資產					<u>5,675</u>
總資產					<u>4,692,354</u>
分類負債	150,000	66,477	5,905	2,679	<u>225,061</u>
未能分類負債					<u>732,293</u>
總負債					<u>957,354</u>

(i) 截至二零零六年三月三十一日止年度投資物業之公平值增加港幣 672,460,000 元已作個別披露。因本集團採納會計準則第 40 號採取不追溯應用，故截至二零零五年三月三十一日止年度之有關分類業績資料並未重列。

(ii) 於二零零五年四月一日首次採納會計準則第 32 及 39 號並無需要重列比較數字。因此，截至二零零五年三月三十一日止年度之分類業績、融資成本及其他有關分類業績資料並未重列。

財務報表附註

5. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

次要分類報告—地域分類

	截至三月三十一日止年度						三月三十一日結算	
	營業額		分類業績		資本性開支		總資產	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
香港	913,113	492,058	857,967	399,412	68,628	3,258	4,364,380	4,100,904
新加坡	3,180	2,341	81,883	102,785	6	—	443,302	508,111
中國大陸	16,870	14,537	4,348	76	1,873	944	62,304	58,106
	933,163	508,936	944,198	502,273	70,507	4,202	4,869,986	4,667,121
未能分類收入減開支			(21,029)	(24,919)				
未計算利息前之經營盈利			923,169	477,354				
利息收入減融資成本			18,999	790				
經營盈利			942,168	478,144				
聯營公司							240,426	19,558
未能分類資產							5,054	5,675
總資產							5,115,466	4,692,354

6. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	123,078	158,243
待發展物業租金總收入	—	5,234
出售投資物業及待售物業盈利	93,640	280,493
出售機器及設備盈利	50	13
出售附屬公司盈利	—	2,258
撥回待售物業準備	—	1,666
衍生金融工具公平值收益	3,230	—
匯兌盈利	1,981	901
扣除：		
物業、機器及設備折舊	3,412	4,265
僱員薪津成本 (附註9)	34,744	32,055
投資物業開支	35,439	47,378
待發展物業開支	—	5,382
經營性租約 — 房地產租金	6,465	5,957
利率掉期合約開支	340	7,208
可供出售財務資產/其他投資準備	70	1,261
核數師酬金	762	681

7. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	公積金供款 港幣千元	總值 港幣千元
執行董事					
周偉偉先生	20	2,150	1,075	1,658	4,903
林煥彬先生	20	1,525	515	1,274	3,334
陳周薇薇女士	20	390	—	47	457
鍾漢城先生	20	691	—	9	720
周偉麟先生	20	1,056	264	194	1,534
	100	5,812	1,854	3,182	10,948
非執行董事					
鄭維志先生	1,800	—	—	—	1,800
鄭維新先生	20	—	—	—	20
唐明千先生	20	—	—	—	20
	1,840	—	—	—	1,840
獨立非執行董事					
沈弼男爵	20	—	—	—	20
林紀利先生	160	—	—	—	160
何福康先生	40	—	—	—	40
羅嘉瑞醫生	20	—	—	—	20
鮑文先生	117	—	—	—	117
	357	—	—	—	357
二零零六年總值	2,297	5,812	1,854	3,182	13,145
二零零五年總值	2,174	5,426	2,214	65	9,879

(b) 最高薪酬之五位人士

本年度本集團最高薪酬之五位人士，其中四位 (2005 : 四位) 為本公司董事，以上之分析已披露彼等之酬金。其餘一位人士之薪酬如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
薪金	845	845
酌情花紅	433	433
公積金供款	12	12
	1,290	1,290

財務報表附註

8. 融資成本

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
銀行貸款及透支之利息開支	<u>4,033</u>	<u>7,586</u>

本年度內並無撥作資產成本之利息支出 (2005 : 無)。

9. 僱員薪津成本

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
薪酬、工資及其他福利	30,915	31,293
僱員退休福利	<u>3,829</u>	<u>762</u>
僱員薪津成本總額，包括董事酬金	<u>34,744</u>	<u>32,055</u>

集團就一項界定供款之強制性公積金計劃為 65 歲以下之香港僱員作出供款。兩間附屬公司經營所在國家設有由政府管理之中央退休計劃。本集團已按僱員有關薪酬之某個百分比作出供款。在損益表支銷之僱員退休福利成本指本集團就上述退休計劃已付及應付之供款，已扣減被沒收之僱主供款港幣 4,000 元 (2005 : 港幣 19,000 元)。

結算日時應付予上述退休計劃但未到期繳付之供款合共港幣 72,000 元 (2005 : 港幣 68,000 元)，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

10. 稅項

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(54,525)	(17,002)
海外稅項	(698)	(95)
往年度(不足)/超額準備	(5,654)	104
遞延稅項(支銷)/貸記 (附註 29)	(63,226)	2,183
稅項支出	<u>(124,103)</u>	<u>(14,810)</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 17.5% (2005 : 17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯營公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之現行稅率作出準備。

在綜合損益表呈報之本集團應佔聯營公司盈利減虧損已扣除本集團應佔聯營公司稅項港幣 1,067,000 元 (2005 : 港幣 157,000 元)。

上列按本集團經營盈利作出準備之稅項與按香港稅率直接計算之理論稅項之差額如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
經營盈利	<u>942,168</u>	<u>478,144</u>
按 17.5% (2005 : 17.5%) 稅率直接計算之稅項	(164,879)	(83,675)
其他國家不同稅率之影響	(85)	(12)
毋須課稅之收入	42,180	68,475
不能扣稅之開支	(177)	(1,336)
動用早前未有確認之稅務虧損	3,029	482
確認早前未有確認之稅務虧損	706	—
未有確認之稅務虧損	—	(60)
往年度準備(不足)/多出餘額	(5,654)	104
其他差額	777	1,212
稅項支出	<u>(124,103)</u>	<u>(14,810)</u>

11. 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔盈利列入本公司財務報表內者為港幣 179,143,000 元 (2005 : 虧損港幣 38,818,000 元)。

12. 每股盈利

每股盈利乃按本年度本公司股東應佔盈利港幣 816,627,000 元 (2005 : 港幣 459,809,000 元)，及年內已發行股數 259,685,288 股 (2005 : 259,685,288 股) 計算。

由於二零零六年三月三十一日結算時本公司並無 (2005 : 無) 有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

財務報表附註

13. 股息

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
已派中期股息，每股港幣九分 (2005：每股港幣七分)	23,372	18,178
擬派末期股息，每股港幣一角九分 (2005：每股港幣一角八分)	49,340	46,743
	<u>72,712</u>	<u>64,921</u>

董事會於二零零六年七月十三日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣一角九分。該等擬派末期股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零零七年三月三十一日止年度列作保留盈利分派。

14. 與關聯方重大交易

以下為本集團與關聯方重大交易之概要。該等交易乃本集團於本年度與其關聯方在日常業務中進行。

(a) 產品買賣、服務及投資

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
收取關聯公司之管理費用 (附註 i)	274	75
收取一間投資公司之利息收入 (附註 20)	2,192	5,672
收取聯營公司之利息收入 (附註 18(a))	6,479	2,491
付予一間關聯公司之項目管理費用，已被資本化作為投資物業成本 (附註 ii)	<u>(1,800)</u>	<u>(900)</u>

- (i) 本集團收取之管理費乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。
- (ii) 付予關聯公司之項目管理費用乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率繳付。

(b) 與關聯方之期末貸款結餘如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
應收聯營公司賬款及貸款 (附註 18)	311,312	68,847
應付聯營公司賬款及貸款 (附註 18)	(77,915)	(53,602)
應收一間投資公司賬款及貸款 (附註 20)	<u>155,313</u>	<u>137,524</u>

(c) 主要管理人員之酬金

本集團主要管理成員乃本公司之執行董事。其本年度之薪酬載於附註 7(a)內。

15. 物業、機器及設備

	集團			總值 港幣千元
	待發展物業 港幣千元	樓宇 港幣千元	其他 港幣千元	
原值或估值				
二零零五年四月一日結餘，如前呈報	2,200,000	31,393	42,877	2,274,270
採納會計準則第 40 號之影響 (附註 16)	(2,200,000)	—	—	(2,200,000)
二零零五年四月一日結餘，經重列	—	31,393	42,877	74,270
匯兌差額	—	1,253	674	1,927
年內增購	—	—	2,659	2,659
年內售出	—	—	(5,989)	(5,989)
二零零六年三月三十一日結餘	—	32,646	40,221	72,867
累積折舊				
二零零五年四月一日結餘	—	4,599	37,681	42,280
匯兌差額	—	437	586	1,023
本年度折舊準備	—	1,867	1,545	3,412
年內售出	—	—	(5,939)	(5,939)
二零零六年三月三十一日結餘	—	6,903	33,873	40,776
賬面淨值				
二零零六年三月三十一日結餘	—	25,743	6,348	32,091
原值或估值分析如下：				
估值	—	32,646	—	32,646
原值	—	—	40,221	40,221
	—	32,646	40,221	72,867

財務報表附註

15. 物業、機器及設備 (接前頁)

	集團			總值 港幣千元
	待發展物業 港幣千元	樓宇 港幣千元	其他 港幣千元	
原值或估值				
二零零四年四月一日結餘	887,000	35,695	43,004	965,699
匯兌差額	—	—	21	21
年內增購	3,143	—	1,059	4,202
重估	1,309,857	—	—	1,309,857
出售附屬公司	—	(4,302)	(793)	(5,095)
年內售出	—	—	(414)	(414)
二零零五年三月三十一日結餘	<u>2,200,000</u>	<u>31,393</u>	<u>42,877</u>	<u>2,274,270</u>
累積折舊				
二零零四年四月一日結餘	—	1,804	37,046	38,850
匯兌差額	—	—	14	14
本年度折舊準備	—	3,000	1,265	4,265
出售附屬公司	—	(205)	(263)	(468)
年內售出	—	—	(381)	(381)
二零零五年三月三十一日結餘	<u>—</u>	<u>4,599</u>	<u>37,681</u>	<u>42,280</u>
賬面淨值				
二零零五年三月三十一日結餘	<u>2,200,000</u>	<u>26,794</u>	<u>5,196</u>	<u>2,231,990</u>
原值或估值分析如下：				
估值	2,200,000	31,393	—	2,231,393
原值	—	—	42,877	42,877
	<u>2,200,000</u>	<u>31,393</u>	<u>42,877</u>	<u>2,274,270</u>

- (a) 因本集團採納會計準則第 40 號採取不追溯應用，故截至二零零五年三月三十一日止年度之物業、機器及設備變動詳情並未重列。
- (b) 待發展物業及樓宇之賬面淨值分析如下：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
香港：		
中期租約	—	2,200,000
海外：		
短期可續租約	<u>25,743</u>	<u>26,794</u>
	<u>25,743</u>	<u>2,226,794</u>

海外短期可續租約之樓宇位於中國大陸，並以董事會按折舊後重置成本之準則估值列賬。

其他物業、機器及設備以成本扣除累積折舊列賬。

16. 投資物業

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
按估值		
年初，如前呈報	1,628,039	1,750,711
採納會計準則第 40 號之影響 (附註 15)	2,200,000	—
年初，經重列	3,828,039	1,750,711
匯兌差額	963	1,168
增購	67,848	—
出售附屬公司	—	(65,970)
出售	(545,950)	(296,050)
公平值收益/重估盈餘	672,460	238,180
年末	<u>4,023,360</u>	<u>1,628,039</u>

投資物業之賬面值分析如下：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
香港：		
中期租約	3,951,450	1,559,010
海外：		
長期租約	<u>71,910</u>	<u>69,029</u>
	<u>4,023,360</u>	<u>1,628,039</u>

- (a) 在香港之投資物業 (農地除外) 於二零零六年三月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零六年三月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。在新加坡之投資物業於二零零六年三月三十一日由 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd. 重估。此三間估值師皆為獨立估值師。所有物業估值皆按公開市場價值之基準作出。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。
- (b) 若干投資物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。該等物業於二零零六年三月三十一日之賬面值總額為港幣 1,150,900,000 元 (2005 : 港幣 1,460,929,000 元)。

17. 附屬公司

	本公司	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
非上市股份 — 原值	1	1
應收附屬公司貸款及賬款	3,333,064	3,270,041
減：準備	(571,791)	(617,858)
	<u>2,761,274</u>	<u>2,652,184</u>

- (a) 應收附屬公司貸款及賬款並無抵押、免息、亦無指定還款期。
- (b) 附屬公司之詳情載於第 116 頁。

財務報表附註

18. 聯營公司

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
應佔聯營公司資產淨值	7,029	4,313
應收聯營公司賬款及貸款 (附註 a)	311,312	68,847
應付聯營公司賬款及貸款 (附註 b)	<u>(77,915)</u>	<u>(53,602)</u>
	240,426	19,558
投資原值—非上市價股份	<u>11,308</u>	<u>9,874</u>
本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：		
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
<u>三月三十一日結算</u>		
非流動資產	519,477	257,331
流動資產	38,682	37,516
流動負債	(37,122)	(20,814)
非流動負債	<u>(514,008)</u>	<u>(269,720)</u>
	7,029	4,313
<u>截至三月三十一日止年度</u>		
收入	6,318	5,767
除稅後盈利減虧損	<u>993</u>	<u>427</u>

- (a) 應收聯營公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。除總值港幣 9,019,000 元 (2005 : 港幣 9,019,000 元) 為免息外，應收聯營公司賬款及貸款之利息乃按普遍市場利率或雙方訂定之定息計算。
- (b) 應付聯營公司之貸款及賬款均為無抵押、免息、亦無指定還款期。
- (c) 聯營公司之詳情載於第 117 頁。

19. 可供出售財務資產

	集團 2006 港幣千元
年初	—
採納會計準則第 32 號及 39 號之期初調整	300,651
一間投資公司作出之分派	(96,716)
減值準備	(70)
公平值增加轉撥至權益	10,061
年末	<u>213,926</u>
可供出售財務資產包括如下：	
海外上市房地產投資信託基金投資	148,588
非上市股份投資	65,338
	<u>213,926</u>

可供出售財務資產主要以新加坡元為面額。房地產投資信託基金投資已作為本集團銀行信貸之抵押。

20. 應收貸款及款項

	集團 2006 港幣千元
年初	—
採納會計準則第 32 號及 39 號之期初調整	137,381
年內增購	17,932
年末	<u>155,313</u>

應收一間投資公司以新加坡元為面額之賬款及貸款並無抵押、亦無指定還款期、償還次序均置於該投資公司之銀行負債之後。於二零零六年三月三十一日結算時，除港幣 18,398,000 元乃按 6.25% 之年息率計算利息外，其他應收該投資公司賬款及貸款皆為免息。於二零零五年三月三十一日結算時，應收該投資公司賬款及貸款 30,000,000 新加坡元（相等於港幣 131,760,000 元）利息乃按 4.06% 之年息率定息計算。

21. 其他投資

	集團 2005 港幣千元
非上市股份投資，按估值	159,010
應收非上市股份投資貸款	141,587
減：準備	(4,523)
	296,074
海外上市房地產投資信託基金投資，按市值	142,102
	<u>438,176</u>

自採納會計準則第 32 號及 39 號後，本集團所有於二零零五年三月三十一日結算之其他投資已重新指定為可供出售財務資產或應收貸款及款項。

財務報表附註

22. 應收賬款及其他應收款項

	集團		本公司	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
應收賬款扣除撥備	7,103	7,978	—	—
其他應收款項	3,785	2,237	—	—
訂金	3,261	153,226	—	—
預付賬款	1,357	1,411	226	269
	<u>15,506</u>	<u>164,852</u>	<u>226</u>	<u>269</u>

應收賬款主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。當租金逾期 15 天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款 (減除準備) 之賬齡分析如下：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
即期至 45 天	4,826	4,198
46 — 90 天	1,541	3,158
超過 90 天	736	622
	<u>7,103</u>	<u>7,978</u>

應收賬款及其他應收款項之金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
港元	11,274	160,721
新加坡元	326	226
人民幣	3,906	3,905
	<u>15,506</u>	<u>164,852</u>

23. 衍生金融工具

	集團 2006 港幣千元
衍生財務資產，淨額 利率掉期合約	<u>1,863</u>

(a) 利率掉期合約之名義本金總額為港幣 380,000,000 元 (2005：港幣 380,000,000 元)。

(b) 於二零零五年四月一日結算時，衍生金融工具之公平值為負債淨值港幣 1,367,000 元。

(c) 所有利率掉期合約並未符合會計準則第 39 號對沖會計之應用條件。

24. 銀行結餘及現金

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
結存於銀行及手頭現金	8,402	10,970
短期銀行存款	<u>421,388</u>	<u>65,252</u>
	<u>429,790</u>	<u>76,222</u>

短期銀行存款平均實際年利率為 3.8% (2005 : 1.6%)，平均 32 天 (2005 : 40 天) 到期。

25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	集團		本公司	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
應付賬款	1,657	2,821	—	—
其他應付款項	7,591	8,113	11	—
已收訂金	20,789	176,894	—	—
應計費用	<u>5,125</u>	<u>4,332</u>	<u>225</u>	<u>236</u>
	<u>35,162</u>	<u>192,160</u>	<u>236</u>	<u>236</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
即期至 45 天	1,514	2,698
46 — 90 天	<u>143</u>	<u>123</u>
	<u>1,657</u>	<u>2,821</u>

應付賬款、其他應付款項及應計費用之金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
港元	29,367	187,321
新加坡元	4,140	3,263
人民幣	<u>1,655</u>	<u>1,576</u>
	<u>35,162</u>	<u>192,160</u>

26. 銀行貸款及透支

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
銀行透支	12	—
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註 27)	<u>2,397</u>	<u>81,364</u>
	<u>2,409</u>	<u>81,364</u>

財務報表附註

27. 長期銀行貸款

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
有抵押—須於五年內全部償還者	39,551	254,212
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註 26)	<u>(2,397)</u>	<u>(81,364)</u>
	<u>37,154</u>	<u>172,848</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	2,397	81,364
第二年內	37,154	136,206
第三至第五年內	<u>—</u>	<u>36,642</u>
	<u>39,551</u>	<u>254,212</u>

除港幣 39,551,000 元 (2005 : 港幣 94,212,000 元) 以新加坡元為面額外，所有長期銀行貸款皆以港元為面額。於二零零六年三月三十一日結算時，若干賬面值為港幣 1,150,900,000 元之投資物業 (2005 : 港幣 1,588,771,000 元，包括待售物業港幣 127,842,000 元) 已抵押予銀行作為本集團向銀行取得長期貸款之抵押品。

銀行貸款平均實際年利率為 4.69% (2005 : 1.98%)。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。

28. 其他長期貸款

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
欠附屬公司少數股東之貸款	<u>35,378</u>	<u>35,420</u>

此等貸款以港元為面額，無抵押、免息、亦無指定還款期。

其他長期貸款之公平值約為港幣 33,784,000 元 (2005 : 港幣\$33,895,000 元)。

29. 遞延稅項

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
年初，如前呈報	18,917	21,100
採納會計詮釋委員會—詮釋第 21 號之影響	<u>439,101</u>	<u>218,209</u>
年初，經重列	458,018	239,309
在損益表支銷/(貸記) (附註 10)	63,226	(2,183)
在權益中支銷	<u>—</u>	<u>220,892</u>
年末	<u>521,244</u>	<u>458,018</u>

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率 17.5% (2005 : 17.5%) 作全數撥備。

29. 遞延稅項 (接前頁)

由於部份上年結轉之稅務虧損可透過抵銷未來應課稅盈利而變現相關之稅務利益，遞延稅項資產按可抵銷之稅務虧損而確認。於二零零六年三月三十一日結算時，本集團並無未確認稅務虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入 (2005：港幣 17,415,000 元)。

本年度內遞延稅項資產及負債之變動 (在與同一徵稅地區之結餘抵銷前) 如下：

遞延稅項資產

	集團					
	稅務虧損		準備		總值	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
年初	10,341	12,438	—	—	10,341	12,438
在損益表貸記/(支銷)	666	(2,097)	18	—	684	(2,097)
年末	11,007	10,341	18	—	11,025	10,341

遞延稅項負債

	集團					
	加速稅項折舊		物業重估		總值	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
年初，如前呈報	29,258	33,538	—	—	29,258	33,538
採納會計詮釋委員會— 詮釋第 21 號之影響	—	—	439,101	218,209	439,101	218,209
年初，經重列	29,258	33,538	439,101	218,209	468,359	251,747
在損益表支銷/(貸記)	1,651	(4,280)	62,259	—	63,910	(4,280)
在權益中支銷	—	—	—	220,892	—	220,892
年末	30,909	29,258	501,360	439,101	532,269	468,359

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元 經重列
遞延稅項資產	(3,191)	(5,675)
遞延稅項負債	524,435	463,693
	521,244	458,018

30. 股本

	每股面值港幣一分之 普通股份	
	股份數目	港幣千元
法定股本：		
二零零五年及二零零六年三月三十一日結餘	750,000,000	7,500
已發行及繳足股本：		
二零零五年及二零零六年三月三十一日結餘	259,685,288	2,596

財務報表附註

31. 儲備

	集團						
	繳入盈餘 港幣千元	房地產 估價增值 儲備 港幣千元	投資物業 估價增值 儲備 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總值 港幣千元
二零零五年三月三十一日 結餘，如前呈報	839,195	1,913,562	551,499	228,493	(21,834)	660,610	4,171,525
採納會計詮釋委員會一 詮釋第 21 號有關物業 重估產生之遞延稅項之 前期調整	—	(334,873)	(104,228)	—	—	—	(439,101)
二零零五年三月三十一日 結餘，經重列	839,195	1,578,689	447,271	228,493	(21,834)	660,610	3,732,424
採納以下準則之期初調整							
- 會計準則第 32 及 39 號	—	—	—	—	—	(1,511)	(1,511)
- 會計準則第 40 號	—	(1,549,708)	(447,271)	—	—	1,996,979	—
	—	(1,549,708)	(447,271)	—	—	1,995,468	(1,511)
二零零五年四月一日 結餘，經重列	839,195	28,981	—	228,493	(21,834)	2,656,078	3,730,913
折算產生之匯兌差額	—	—	—	—	869	—	869
出售待售物業時轉撥	—	(28,981)	—	—	—	28,981	—
可供出售財務資產之 公平值增加	—	—	—	10,061	—	—	10,061
一項非上市投資作出分派 時變現之儲備	—	—	—	(72,436)	—	—	(72,436)
本年度盈利	—	—	—	—	—	816,627	816,627
已派上年度末期股息	(46,743)	—	—	—	—	—	(46,743)
已派中期股息 (附註 13)	(23,372)	—	—	—	—	—	(23,372)
	(70,115)	(28,981)	—	(62,375)	869	845,608	685,006
二零零六年三月三十一日 結餘	769,080	—	—	166,118	(20,965)	3,501,686	4,415,919
代表：							
擬派末期股息 (附註 13)	—	—	—	—	—	49,340	49,340
其他	769,080	—	—	166,118	(20,965)	3,452,346	4,366,579
二零零六年三月三十一日 結餘	769,080	—	—	166,118	(20,965)	3,501,686	4,415,919

31. 儲備 (接前頁)

	集團						
	繳入盈餘 港幣千元	房地產 估價增值 儲備 港幣千元	投資物業 估價增值 儲備 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總值 港幣千元
二零零四年三月三十一日 結餘，如前呈報	857,373	603,705	590,042	359,463	(17,495)	218,979	2,612,067
採納會計詮釋委員會一 詮釋第 21 號有關物業 重估產生之遞延稅項之 前期調整	—	(105,648)	(112,561)	—	—	—	(218,209)
二零零四年三月三十一日 結餘，經重列	<u>857,373</u>	<u>498,057</u>	<u>477,481</u>	<u>359,463</u>	<u>(17,495)</u>	<u>218,979</u>	<u>2,393,858</u>
折算產生之匯兌差額	—	—	—	—	(3,485)	—	(3,485)
除稅後重估盈餘/(虧蝕)	—	1,309,857	228,071	(41,646)	—	—	1,496,282
有關物業重估時產生之遞延 稅項	—	(229,225)	(41,681)	—	—	—	(270,906)
出售附屬公司時變現之儲備	—	—	—	—	(854)	—	(854)
出售投資物業時變現之儲備	—	—	(216,600)	—	—	—	(216,600)
一項非上市投資作出分派時 變現之儲備	—	—	—	(89,324)	—	—	(89,324)
本年度盈利	—	—	—	—	—	459,809	459,809
已派上年度末期股息	—	—	—	—	—	(18,178)	(18,178)
已派中期股息 (附註 13)	(18,178)	—	—	—	—	—	(18,178)
	<u>(18,178)</u>	<u>1,080,632</u>	<u>(30,210)</u>	<u>(130,970)</u>	<u>(4,339)</u>	<u>441,631</u>	<u>1,338,566</u>
二零零五年三月三十一日 結餘，經重列	<u>839,195</u>	<u>1,578,689</u>	<u>447,271</u>	<u>228,493</u>	<u>(21,834)</u>	<u>660,610</u>	<u>3,732,424</u>
代表：							
擬派末期股息 (附註 13)	46,743	—	—	—	—	—	46,743
其他	792,452	1,578,689	447,271	228,493	(21,834)	660,610	3,685,681
二零零五年三月三十一日 結餘	<u>839,195</u>	<u>1,578,689</u>	<u>447,271</u>	<u>228,493</u>	<u>(21,834)</u>	<u>660,610</u>	<u>3,732,424</u>

財務報表附註

31. 儲備 (接前頁)

	本公司		
	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總值 港幣千元
二零零五年三月三十一日結餘	2,631,915	17,759	2,649,674
本年度盈利	—	179,143	179,143
轉撥	46,067	(46,067)	—
已派上年度末期股息	(46,743)	—	(46,743)
已派中期股息 (附註 13)	(23,372)	—	(23,372)
二零零六年三月三十一日結餘	<u>2,607,867</u>	<u>150,835</u>	<u>2,758,702</u>
代表：			
擬派末期股息 (附註 13)	—	49,340	49,340
其他	2,607,867	101,495	2,709,362
二零零六年三月三十一日結餘	<u>2,607,867</u>	<u>150,835</u>	<u>2,758,702</u>
二零零四年三月三十一日結餘	2,688,969	35,879	2,724,848
本年度虧損	—	(38,818)	(38,818)
轉撥	(38,876)	38,876	—
已派上年度末期股息	—	(18,178)	(18,178)
已派中期股息 (附註 13)	(18,178)	—	(18,178)
二零零五年三月三十一日結餘	<u>2,631,915</u>	<u>17,759</u>	<u>2,649,674</u>
代表：			
擬派末期股息 (附註 13)	46,743	—	46,743
其他	2,585,172	17,759	2,602,931
二零零五年三月三十一日結餘	<u>2,631,915</u>	<u>17,759</u>	<u>2,649,674</u>

根據開曼群島公司法例及本公司之組織章程細則規定，除保留盈利外，以本公司於緊接有關分派建議翌日有力償還日常業務中到期之債務為條件，本公司之繳入盈餘亦可供分派予股東。

32. 未來租金收入

於本年度終結時，有關投資物業之不能撤銷經營性租約所提供之未來最低租金收入如下：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
一年內	78,495	93,105
一年後但五年內	<u>40,664</u>	<u>36,156</u>
	<u>119,159</u>	<u>129,261</u>

33. 資本支出承擔

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
物業、機器及設備		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	—	14,749
已批准但未簽約者	<u>—</u>	<u>21,888</u>
	<u>—</u>	<u>36,637</u>
投資物業		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	<u>98,499</u>	<u>—</u>
投資聯營公司		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	<u>544,351</u>	<u>—</u>
	<u>642,850</u>	<u>36,637</u>

34. 租務承擔

於本年度終結時，本集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
一年內	6,418	5,852
一年後但五年內	<u>5,200</u>	<u>350</u>
	<u>11,618</u>	<u>6,202</u>

財務報表附註

35. 或然負債

	集團		本公司	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
為銀行提供予附屬公司之融資作擔保	—	—	1,129,283	1,293,689
為銀行提供予一間投資公司作擔保，該項擔保 按本集團持有之 10% 實益股權按比例作出	—	100,000	—	100,000
為銀行提供予一間投資公司之融資作彌償， 該項彌償按本集團持有之 12% 實益股權按比例作出	115,056	113,472	—	—
	115,056	213,472	1,129,283	1,393,689

36. 綜合現金流量表附註

(a) 自經營盈利計算至經營產生之現金流入淨額所作調整

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
經營盈利	942,168	478,144
投資物業公平值增加	(672,460)	—
物業、機器及設備折舊	3,412	4,265
出售投資物業、待售物業及機器及設備盈利	(93,690)	(280,506)
出售附屬公司盈利	—	(2,258)
可供出售財務資產/其他投資減值撥備	70	1,261
衍生金融工具公平值收益	(3,230)	—
利息收入	(23,032)	(8,376)
利息開支	4,033	7,586
股息收入	(79,483)	(101,945)
營運資金變動前之經營盈利	77,788	98,171
待售物業增加	—	(1,666)
應收賬款及其他應收款項減少	368	3,183
應付賬款、其他應付款項及應計費用減少	(6,354)	(6,318)
經營產生之現金流入淨額	71,802	93,370

36. 綜合現金流量表附註 (接前頁)

(b) 出售附屬公司

2005
港幣千元

出售資產淨值

物業、機器及設備以及投資物業	70,597
應收賬款及其他應收款項	2,761
銀行結餘及現金	992
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(2,124)
其他長期貸款	(96,917)
	(24,691)
出售時變現之匯兌變動	(854)
附屬公司少數股東權益	(2,700)

(28,245)

出售附屬公司盈利

2,258

已付代價

(25,987)

所付代價：

已收現金	5,375
已付現金	(31,362)

已付現金淨額 (25,987)

出售附屬公司之銀行結餘及現金 (992)

現金流出淨額 (26,979)

(c) 本年度融資變動分析

	附屬公司少數股東權益		銀行及其他貸款	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
年初	(20)	(11,381)	289,632	961,317
匯兌差額	20	—	—	894
出售附屬公司	—	(2,700)	—	(96,917)
附屬公司少數股東應佔盈利及儲備	2,431	14,061	—	—
融資所得之現金流出	—	—	(214,703)	(575,662)
年末	2,431	(20)	74,929	289,632

(d) 銀行及其他貸款分析

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
長期銀行貸款 (附註 27)	39,551	254,212
其他長期貸款 (附註 28)	35,378	35,420
	74,929	289,632