

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「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45、21及20。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則、修訂及詮釋分別於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，對本會計期間及以往會計期間之業績編製及呈列產生如下方面之影響：

財務擔保合約

於本年度，本集團應用適用於於二零零六年一月一日或之後開始生效之香港會計準則（「香港會計準則」）第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）之「財務擔保合約」。

根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，財務擔保合約被定義為「合約發行者根據一項債務文據原有或經修改之條款，因一特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之一項合約」。

於應用這些修訂後，由本集團授出而非指定為於損益賬按公平值計算之財務擔保合約，以其公平值減可直接歸屬於發行財務擔保合約之交易成本初步確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii) 初步確認之金額減根據香港會計準則第18號「收入」而確認之累計攤銷（如適用）。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動(續)

財務擔保合約(續)

就授予銀行有關聯營公司及一間共同控制實體償還貸款之財務擔保，本公司已應用香港會計準則第39號之過渡性條文。財務擔保合約於授出日期之公平值3,495,000港元及2,120,000港元(即被視為向聯營公司及該共同控制實體之資本出資)，已分別調整至於聯營公司及共同控制實體之權益之賬面值。是項會計政策變動使本年度溢利增加1,310,000港元。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，採用該等新準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響，惟香港會計準則第23號(經修正)有關借款成本之影響除外。本集團尚未能夠合理估計應用香港會計準則第23號(經修正)而可能產生之影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第23號(經修正)	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第8號	香港財務報告準則第2號範圍 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ⁶
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第12號	服務優惠安排 ⁷

¹ 由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 由二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 由二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 財務報表呈報變動

於本年度，於綜合收益表中採納有關營業額、銷售成本及持作買賣投資之公平值增加淨額之呈報方式已有所變動，轉為採用更合適之方式以反映持作買賣投資之銷售性質。

於本年度，以下項目已計入新一系列項目「持作買賣投資之公平值增加淨額」內。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持作買賣投資之銷售所得款項(以往計入營業額內)	443,926	170,395
持作買賣投資之銷售成本(以往計入銷售成本內)	(400,446)	(169,559)
持作買賣投資之股息收入(以往計入營業額內)	9,879	4,502
持作買賣投資之未變現公平值調整	11,141	12,386
	64,500	17,724

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干投資物業及金融工具按公平值計算，有關會計政策之解釋載於下文。

綜合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編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「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本公司所控制之實體(其附屬公司)(包括專門實體)之財務報表。倘本公司有權控制一間實體之財務及經營政策，並藉此在其業務中獲利，即構成控制。

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。

4. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

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交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

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。

於聯營公司投資

聯營公司為投資者對其有重大影響之實體，但並非附屬公司或於合營企業之權益。

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。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後應佔聯營公司資產淨值之變動作出調整，再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(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額之長期權益)，則本集團終止確認其所佔之進一步虧損。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。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何差額，於評估後即時於損益賬確認。

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

截至二零零七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。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該共同控制實體付款之情況下，方會就額外應佔虧損撥備並確認負債。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值超出收購成本之任何差額，於評估後即時於損益賬確認。

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

收入乃按已收或應收代價之公平值釐定，並指在日常業務過程中所提供之貨物及服務之應收款項。

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股東權利時確認入賬。

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資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損跡象。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賬。

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終止確認。終止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)於該資產終止確認之年度計入綜合收益表。

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終止確認。因資產終止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)於該項目終止確認之年度計入綜合收益表。

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。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

持作出售物業

持作出售物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括所有購買成本(包括預付租賃款項)及收購物業之其他直接成本。可變現淨值按實際或預計售價減推銷及銷售之有關成本計算。

租約

凡租約之條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人時，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綜合收益表確認。

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賬。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僱員提供服務使其可享有供款時列作開支。

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，則以各自功能貨幣(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。以外幣列值按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。惟以外幣列值按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，於產生期間在損益賬內確認，惟組成本集團海外業務投資淨額其中部份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。於重新換算以公平值入賬之非貨幣項目時產生之匯兌差額，計入該期間之損益賬內。

借貸成本

所有借貸成本均於所產生期間之綜合收益表確認，並列入融資成本項下。

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。應課稅溢利與綜合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。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額確認，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，因商譽或因業務合併以外原因初步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。

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收回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期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益賬中扣除或計入損益賬。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。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

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(於損益賬按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，於初步確認時計入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。直接應佔收購於損益賬按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、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及停止確認。正常購買或銷售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。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步確認時指定為於損益賬按公平值計算之金融資產。於初步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。

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款項之非衍生金融資產。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、存放於保證金保存人之按金、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)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。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃被指定或不列為於損益賬按公平值計算之金融資產以及貸款及應收款項之非衍生工具。於初步確認後之各結算日，可供出售之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收益或虧損乃轉出權益，並於損益賬確認。可供出售之金融資產之減值虧損於損益賬確認。可供出售股本投資之減值虧損其後不予撥回。可供出售債券投資方面，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。

倘可供出售之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，則於初步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，則於損益賬中確認減值虧損。減值虧損金額乃按該項資產之賬面值與估計未來現金流量現值(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。

金融負債及股本

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

股本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。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載列如下。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、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。

可換股票據

本集團所發行之可換股票據包含負債及兌換選擇權部份，於初步確認時按負債及兌換選擇權分開列賬。兌換選擇權乃透過以固定數額之現金或其他金融資產兌換為固定數額之本公司本身之股本工具而結算，並列為股本工具。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

可換股票據 (續)

於初步確認時，負債部份之公平值乃按同類不可換股債項之適用市場利率釐定。發行可換股票據所得款項及撥入負債部份之公平值(即供持有人將票據兌換成股本之兌換選擇權)之差額乃列入權益內(可換股票據權益儲備)。

在以後期間內，可換股票據之負債部份乃以實際利率法按已攤銷成本列賬。權益部份(即將負債部份兌換為本公司股份之選擇權)將存留於可換股票據權益儲備內，直至附帶選擇權獲行使(在此情況下，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至股份溢價)。倘選擇權於屆滿期仍未獲行使，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至累計溢利。選擇權之兌換或屆滿均不會於損益賬內確認任何收益或虧損。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得款項之分配比例，分配至負債及權益部份。有關權益部份之交易成本直接於權益支銷。有關負債部份之交易成本則列入負債部份之賬面值內，並於可換股債券有效期內按實際利息法攤銷。

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。

本公司購回股份時，相關股份會於購回後註銷，因此，本公司已發行股本將按有關面值削減。購回之應付溢價自本公司股份溢價賬扣除。相等於購回股份面值之金額自累計溢利轉撥至資本贖回儲備。

財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按一項債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團發行及並非按公平值計入損益賬之財務擔保合約，首次乃以公平值扣減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，本集團以(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減(當合適時)按照香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷，兩者中之較高者計算財務擔保合約。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將所持金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計盈虧總和之差額，將於損益賬確認。

金融負債於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時方會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

會所債券

會所債券按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

終止確認會所債券產生之盈利及虧損乃按出售所得款項淨額以及資產之賬面值之差額計算，並於資產終止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。

以股份支付款項之交易

以權益結算並以股份支付款項之交易

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綜合資產負債表，而年內有關購股權之價值亦不會於綜合收益表內扣除。於行使購股權時，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。於行使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。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

5. 金融工具

a. 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、應收聯營公司款項、應收共同控制實體款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付少數股東款項及銀行借貸。有關金融工具之詳情於有關附註披露，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每六個月重新定價之銀行借貸(該等借貸詳情見附註30)。以浮動利率維持其借貸以減低公平值利率風險為本集團之政策。

本集團之公平值利率風險涉及短期定期銀行存款、已抵押銀行存款及債務證券。鑑於存款期較短，董事認為有關銀行存款之風險不大。此外，管理層已委派一支隊伍，負責監察債務證券利率之波動。就此，本集團認為，本集團之債務證券公平值利率風險獲大大減低。

(ii) 價格風險

本集團可供出售之投資及持作買賣之投資於各結算日按公平值計量。因此，本集團面臨股本及債券價格風險。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

於二零零七年三月三十一日，因對手方未能履行責任及未能解除本集團作出之財務擔保而引致本集團須承受且會造成本集團財務損失之最大信貸風險，乃因以下原因所致：

- 就相關已確認金融資產於綜合資產負債表所列賬面值；及
- 附註38所披露之或然負債款項。

5. 金融工具 (續)

a. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

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各個別債務之可收回金額，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信貸評級之銀行及經紀，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。

本集團之信貸風險源自多個對手方及客戶，故並無重大信貸集中風險。

b. 公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 具標準條款及條件且於活躍流動市場買賣並為上市債務及股本證券之金融資產之公平值乃參考掛牌市場出價釐定；
- 非上市債務證券之公平值乃由銀行及金融機構參考掛牌出價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據按貼現現金流量分析之普遍採納之定價模式釐定。

董事認為，按攤銷成本計入綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

6. 營業額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金收入	83,978	34,314
銷售物業	17,580	162,427
出售持作買賣之投資所得款項	443,926	170,395
持作買賣之投資之股息收入(附註)	9,879	4,502
	555,363	371,638

附註：持作買賣之投資之公平值變動包括股息收入。

7. 分類資料

按業務分類

就管理而言，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

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

按業務分類(續)

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
截至二零零七年三月三十一日止年度			
營業額			
對外銷售	101,558	453,805	555,363
業績			
分類業績	276,366	47,950	324,316
未分配之企業開支			(6,506)
其他收入			36,410
融資成本			(42,110)
應佔共同控制實體業績	(369)	—	(369)
應佔聯營公司業績	492	—	492
出售投資物業權益之收益			9,060
除稅前溢利			321,293
稅項			(42,681)
年內溢利			278,612

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

按業務分類(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	117,140	12,188	129,328
未分配之企業開支			(5,839)
其他收入			12,600
融資成本			(18,010)
應佔共同控制實體業績	291	—	291
應佔聯營公司業績	362	—	362
出售附屬公司權益之收益			35,990
出售聯營公司權益之收益			4,763
除稅前溢利			159,485
稅項			(18,146)
年內溢利			141,339
於二零零七年三月三十一日之資產及負債			
資產			
分類資產	2,738,813	118,891	2,857,704
於共同控制實體之權益	13,268	—	13,268
於聯營公司之權益	7,868	—	7,868
未分配總資產			721,984
綜合總資產			3,600,824
負債			
分類負債	23,564	1,154	24,718
未分配之企業負債			1,474,084
綜合總負債			1,498,802

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

按業務分類(續)

	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零七年三月三十一日止年度 之其他資料			
資本開支			
— 投資物業	164,526	—	164,526
— 物業、廠房及設備	672	—	672
折舊	3,840	—	3,840
預付租賃款項轉出	427	—	427

	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	—	—	291
於聯營公司之權益	96	—	—	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

截至二零零六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	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

截至二零零七年三月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

按地區分類

以下為本集團按地區市場分類之營業額分析(不論貨品/服務來源地為何)：

	營業額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
海外	160,715	95,563
香港	394,648	276,075
	555,363	371,638

由於本集團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分類資產之賬面值及資本增添。

8. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	29,255	8,475
攤銷財務擔保合約之收入	1,310	—
從一間聯營公司所得股息收入(附註)	664	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	440
其他	5,181	3,685
	36,410	12,600

附註：該金額指從一間聯營公司所得股息收入超出於該聯營公司權益賬面值之差額。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行借貸	5,406	17,323
須於五年後分期償還之銀行借貸	30,104	687
可換股票據	6,600	—
	42,110	18,010

10. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
— 本年度	23,262	11,990
— 以往年度撥備不足(超額撥備)	1,176	(949)
	24,438	11,041
遞延稅項(附註23)	18,243	7,105
本公司及其附屬公司應佔稅項	42,681	18,146

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。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	321,293	159,485
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	56,226	27,910
毋須課稅之收入之稅務影響	(18,374)	(10,918)
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	4,835	3,391
應佔共同控制實體業績之稅務影響	64	(51)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(86)	(63)
未確認稅項虧損之稅務影響	17	373
動用先前未確認之稅項虧損	—	(1,475)
去年之撥備不足(超額撥備)	1,176	(949)
去年之遞延稅項負債之超額撥備	(1,136)	—
其他	(41)	(72)
本年度之稅項開支	42,681	18,146

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

11. 年內溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年內溢利已扣除下列各項：		
董事酬金(附註12(a))：		
袍金	300	300
其他薪酬	10,145	4,978
其他員工成本	7,660	4,785
退休福利計劃供款	519	191
總員工成本	18,624	10,254
核數師酬金		
本年度	800	650
以往年度撥備不足(過剩)	50	(30)
物業、廠房及設備折舊	3,840	3,282
解除預付租賃款項	427	655
其他應收款項撥備	—	530
持作出售物業成本確認為開支	17,695	129,999
出售物業、廠房及設備虧損	1,760	—
並計入：		
物業淨租金收入已扣除支銷12,465,000港元 (二零零六年：5,154,000港元)	61,954	29,160

12. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

	二零零七年 千港元	二零零六年 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
— 鄭毓和先生	100	100
總董事袍金	300	300

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

12. 董事及僱員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他薪酬		
執行董事		
(i) 薪金及其他福利及花紅		
— 朱耀銘拿督	—	—
— 馬慧敏女士	1,760	1,560
— 周厚文先生	1,045	800
	2,805	2,360
(ii) 退休福利計劃供款		
— 朱耀銘拿督	—	—
— 馬慧敏女士	88	78
— 周厚文先生	52	40
	140	118
非執行董事		
(i) 薪金及其他福利及花紅		
— 鍾楚義先生	7,200	2,500
獨立非執行董事	—	—
其他薪酬總額	10,145	4,978
總董事酬金	10,445	5,278

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。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

12. 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三名董事(二零零六年：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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	2,637	2,300
退休福利計劃供款	132	115
	2,769	2,415

港元	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
零至1,000,000	1	2
1,000,001至1,500,000	—	—
1,500,001至2,000,000	1	1

13. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年內確認為分派之每股末期股息1.7港仙 (二零零六年：3.5港仙)	15,290	16,959
建議每股末期股息0.8港仙 (二零零六年：1.7港仙)	39,734	15,290

董事已建議每股末期股息0.8港仙(二零零六年：1.7港仙)，待股東於股東週年大會上批准。

倘二零零六年及二零零五年之末期股息就附註44(2)所載股份拆細之效應作出調整，該兩年之末期股息分別應為每股0.34港仙及0.7港仙。

於結算日後建議之末期股息尚未於結算日確認為負債。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

14. 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利： (年內母公司股權持有人應佔之溢利)	276,644	140,283
股份潛在攤薄效應： 可換股票據之權益	6,600	—
用作計算每股攤薄盈利之盈利	283,244	140,283
股份數目		
用作計算每股基本盈利之 加權平均股份數目(以千計)	4,134,048	2,178,160
股份潛在攤薄效應(以千計)： 購股權	148,478	148,175
可換股票據	302,675	—
用作計算每股攤薄盈利之 加權平均股份數目(以千計)	4,585,201	2,326,335

該兩年用作計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目已調整，以反映附註44(2)所載之股份拆細之效應。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

15. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零五年四月一日	818,000
添置	36,555
出售	(296,000)
於綜合收益表確認之公平值增加	100,000
<hr/>	
於二零零六年三月三十一日	658,555
添置	1,526
購入資產	163,000
出售	(42,000)
出售附屬公司時對銷(附註34)	(188,000)
於綜合收益表確認之公平值增加	142,919
<hr/>	
於二零零七年三月三十一日	736,000

本集團之投資物業於二零零七年及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天域測量師行(二零零六年：DTZ戴德梁行及天域測量師行)於有關日期進行估值釐定。天域測量師行(二零零六年：DTZ戴德梁行及天域測量師行)為香港測量師學會會員，擁有合適資格，並近期對相關地區之類似物業進行估值。該估值符合香港測量師學會物業估值準則(二零零六年：國際估值準則)，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。於二零零七年三月三十一日，該等物業權益之賬面值為736,000,000港元(二零零六年：658,555,000港元)。

本集團為數約700,000,000港元(二零零六年：622,000,000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

截至二零零七年三月三十一日止年度

16. 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				
於二零零五年四月一日	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
添置	—	672	—	672
出售	(1,760)	—	—	(1,760)
於二零零七年三月三十一日	1,935	2,396	13,997	18,328
折舊				
於二零零五年四月一日	308	1,654	544	2,506
本年度撥備	441	42	2,799	3,282
出售時對銷	—	(1,431)	—	(1,431)
於二零零六年三月三十一日	749	265	3,343	4,357
本年度撥備	273	768	2,799	3,840
出售時對銷	—	—	—	—
於二零零七年三月三十一日	1,022	1,033	6,142	8,197
賬面值				
於二零零七年三月三十一日	913	1,363	7,855	10,131
於二零零六年三月三十一日	2,946	1,459	10,654	15,059

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%

於二零零六年三月三十一日，賬面值約1,760,000港元之傢俬、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。該抵押已於截至二零零七年三月三十一日止年度內解除。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

17. 預付租賃款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 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	15,238	15,619
	15,238	255,345
就報告目的作出之分析：		
流動資產	381	655
非流動資產	14,857	254,690
	15,238	255,345

18. 可供出售之投資／持作買賣之投資

可供出售之投資包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股本證券	5,005	5,005
非上市債務證券	2,781	3,810
	7,786	8,815

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

18. 可供出售之投資／持作買賣之投資 (續)

持作買賣之投資包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
上市股本證券	69,000	70,955
債務證券		
上市	7,934	33,200
非上市	41,863	—
	49,797	33,200
	118,797	104,155
合計分為：		
已上市		
香港	58,236	61,959
其他地區	18,698	42,196
非上市	41,863	—
	118,797	104,155

於二零零七年三月三十一日，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」)5% (二零零六年：5%)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，故彼等於各結算日均以成本值減減值計量。

於二零零七年三月三十一日，上市債務證券之賬面值代表以年利率5.45厘至8.125厘(二零零六年：5.45厘至8.25厘)不等計息之債券。上市債務證券之到期日為二零零八年二月二十一日至二零一零年十一月二十四日(二零零六年：二零零八年二月二十一日至二零一零年十一月二十四日)。約7,934,000港元(二零零六年：33,200,000港元)之證券以美元列值，並計入上市債務證券；美元為相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

18. 可供出售之投資／持作買賣之投資(續)

於二零零七年三月三十一日，非上市債務證券之賬面值代表以年利率8.5厘至9厘(二零零六年：6.125厘至8.25厘)不等計息之固定利率機構債券。非上市債務證券之到期日為二零零八年十月十二日至二零一三年九月二十二日(二零零六年：二零零六年九月十五日至二零零六年十一月十五日)。非上市債務證券所報價格已由並會定期由經紀、銀行及財務機構以場外證券市場之價格提供。約41,863,000港元(二零零六年：零)之證券以美元列值，並計入非上市債務證券；美元為相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣。

19. 會所債券

	二零零七年 千港元	二零零六年 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。

20. 於共同控制實體之權益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於共同控制實體之非上市投資成本	11,226	—
應佔收購後(虧損)溢利	(78)	291
資本出資 — 財務擔保合約	2,120	—
	13,268	291

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

20. 於共同控制實體之權益(續)

於二零零七年三月三十一日，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	註冊成立地點/國家	主要營業地點	持有股份類別	本集團持有已發行股本面值比例 %	主要業務
Favor Win Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50	投資控股
Winner Ever Limited (「Winner Ever」)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50	投資控股

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	註冊成立地點/國家	主要營業地點	持有股份類別	本集團持有已發行股本面值比例 %	所持投票權比例 %	主要業務
Favor Win Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50	50	投資控股
Gain Resources Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	25	25	投資控股及物業租賃

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

20. 於共同控制實體之權益(續)

本集團於共同控制實體之權益之財務資料概要乃使用權益法計算，現載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產	62,298	195,000
流動資產	53,052	23,478
總資產	115,350	218,478
非流動負債	8,972	213,500
流動負債	95,230	4,687
總負債	104,202	218,187
資產淨值	11,148	291
收益	1,060	2,976
開支	(1,429)	2,685
本年度(虧損)溢利	(369)	291

本集團已終止確認其於若干共同控制實體之應佔虧損。本年度及累計尚未確認應佔該等共同控制實體業績之金額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度尚未確認應佔共同控制實體虧損	964	—
累計尚未確認應佔共同控制實體虧損	964	—

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	96	96
應佔收購後溢利，扣除已收股息	2,367	—
應佔聯營公司資本儲備	1,910	—
資本貢獻— 財務擔保合約	3,495	—
	7,868	96

年內，本集團已收購Expert Vision Limited及其附屬公司Great Felicity Limited之25%股本權益，作價195港元。

於二零零七年三月三十一日，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
Expert Vision Limited	英屬處女群島	香港	25%	投資控股

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益(續)

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

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(股份於聯交所上市之公司)，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。

本集團於聯營公司之權益(以權益法入賬)財務資料概要如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總資產	33,491	8,090
總負債	(29,118)	(7,994)
淨資產(負債)	4,373	(96)
收益	25,015	4,534
開支	(24,523)	(4,172)
本年度溢利	492	362

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

22. 應收共同控制實體／聯營公司款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收共同控制實體款項	44,917	31,836
應收聯營公司款項	39,143	8,102
	84,060	39,938
分類為 計入流動資產之應收共同控制實體款項(附註i)	44,917	31,836
計入以下各項之應收聯營公司款項：		
—非流動資產(附註ii)	34,120	—
—流動資產(附註i)	5,023	8,102
	39,143	8,102

附註：

- (i) 有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 該筆款項為無抵押、免息及須於要求時償還。該筆款項包括分配超出投資成本之2,101,000港元(二零零六年：零)之虧損。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

23. 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
於二零零五年三月三十一日	61,180	2,360	63,540	(609)	62,931
本年度於收入扣除(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
本年度於收入扣除(計入)	27,929	1,454	29,383	(1,406)	27,977
出售投資物業及於投資物業之權益	(9,734)	—	(9,734)	—	(9,734)
於二零零七年三月三十一日	85,928	5,227	91,155	(2,876)	88,279

於二零零七年三月三十一日，本集團有為數約20,843,000港元(二零零六年：12,721,000港元)之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利。有關17,892,000港元(二零零六年：8,400,000港元)已確認遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就4,408,000港元(二零零六年：4,310,000港元)之餘下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。

就資產負債表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。財務報告之遞延稅項結餘分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延稅項資產	1,467	1,470
遞延稅項負債	(89,746)	(71,506)
	(88,279)	(70,036)

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

24. 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至30天	3,984	535
其他應收款項	11,214	4,346
	15,198	4,881

25. 持作出售物業

持作出售物業之賬面值296,076,000港元(二零零六年：無)及1,492,954,000港元(二零零六年：104,928,000港元)分別為按短期及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。

26. 應收接受投資者款項

於二零零六年三月三十一日，有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。截至二零零七年三月三十一日止年度內，有關款項已悉數償還。

27. 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銀行貸款之擔保之存款。為數272,396,000港元(二零零六年：165,366,000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率3.62厘至5.21厘(二零零六年：年利率3.19厘至4.68厘)計息。已抵押銀行存款將於相關銀行借貸清償後轉出。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

27. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金(續)

已抵押銀行存款中，約224,010,000港元(二零零六年：7,818,000港元)及16,667,000港元(二零零六年：零)之存款以美元及新加坡元列值，此兩種貨幣為相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣。

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3.0厘至5.21厘(二零零六年：0.9厘至4.723厘)計息。

28. 貿易及其他應付款項

於結算日之貿易及其他應付款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
賬齡為0至60天之應付賬款	2,667	—
其他應付款項	36,899	15,231
	39,566	15,231

29. 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。

30. 銀行借貸

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有抵押銀行貸款	1,218,398	314,048
須於以下期間償還：		
一年內	290,280	158,805
一至兩年	77,900	15,225
兩至三年	101,100	15,225
三至四年	123,665	15,225
四至五年	127,704	16,265
五年以上	497,749	93,303
	1,218,398	314,048
減：列入流動負債之一年內應付金額	(290,280)	(158,805)
一年後應付金額	928,118	155,243

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

30. 銀行借貸(續)

有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39披露。

於二零零七年三月三十一日，銀行貸款之實際年利率介乎4.40厘至5.89厘(二零零六年：年利率介乎4.680厘至4.875厘)，與銀行借貸訂約利率相同，利率於每六個月重訂。

31. 股本

	附註	股份數目	金額 千港元
每股面值0.04港元之股份			
法定：			
於二零零五年四月一日、二零零六年 三月三十一及二零零七年三月三十一日			
每股面值0.04港元之股份		4,500,000,000	180,000
已發行及繳足：			
於二零零五年四月一日			
每股面值0.04港元之股份		384,540,450	15,382
發行新股	(i)	195,000,000	7,800
行使購股權	(ii)	5,235,000	209
於二零零六年三月三十一日			
每股面值0.04港元之股份		584,775,450	23,391
發行新股	(iii)	403,500,000	16,140
行使購股權	(iv)	1,131,250	45
購回及註銷之股份		(4,068,000)	(163)
於二零零七年三月三十一日			
每股面值0.04港元之股份		985,338,700	39,413

31. 股本 (續)

附註：

- (i) 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港元之新股。發行之所有股份在各方面與當時之已發行股份享有同等地位。

於二零零六年二月二十二日，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港元股份已按每股1.10港元配售予獨立第三方。於二零零六年三月三日，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港元之股份，以換取現金籌集額外營運資金。年內發行之所有股份在各方面與當時之已發行股份享有同等地位。

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港元股份已按每股1.31港元配售予獨立第三方。於二零零六年三月三十日，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港元之股份，以換取現金籌集額外營運資金。年內發行之所有股份在各方面與當時之已發行股份享有同等地位。

- (ii) 截至二零零六年三月三十一日止年度內，因5,235,000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5,235,000股每股面值0.04港元之股份。所發行之股份在各方面與當時之已發行股份享有同等地位。

- (iii) 根據於二零零六年六月十二日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司與Earnest Equity訂立認購協議，據此，Earnest Equity同意按每股1.59港元之認購價認購合共102,000,000股每股面值0.04港元之新股。同日，本公司與配售代理訂立配售協議。據此，配售代理同意促使認購人按每股1.59港元之認購價認購211,500,000股每股面值0.04港元之新股。年內發行之所有股份在各方面與當時之已發行股份享有同等地位。

於二零零七年二月一日，Earnest Equity持有本公司之90,000,000股每股面值0.04港元股份已按每股1.49港元配售予超過6名獨立第三方。於二零零七年二月十二日，本公司按每股1.49港元向Earnest Equity發行及配發90,000,000股每股面值0.04港元之普通股以換取現金。年內發行之所有股份在各方面與當時之已發行普通股享有同等地位。根據本公司於二零零六年八月二十九日舉行之股東週年大會授予董事之一般授權，本公司已發行該等新股，所發行之股份在各方面與其他股份享有同等地位。

- (iv) 截至二零零七年三月三十一日止年度內，因131,250份及1,000,000份購股權已分別按每股0.672港元及每股0.560港元之行使價行使，本公司因此而發行多1,131,250股每股面值0.04港元之股份。年內發行之股份在各方面與當時之已發行股份享有同等地位。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

31. 股本(續)

年內，本公司於聯交所購回之上市證券如下：

購回月份	每股面值 0.04港元 股份之數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
十月	1,076,000	1.330	1.320	1,425
十一月	2,992,000	1.290	1.220	3,733

上述股份於購回時註銷。

除上文披露者，本公司或其附屬公司於年內概無買賣或購回本公司任何上市證券。

32. 可換股票據

於二零零六年五月十七日，本公司與八名獨立第三方及Earnest Equity訂立九份認購協議，據此，Earnest Equity及獨立第三方同意分別以本金額15,000,000港元及118,000,000港元認購133,000,000港元由本公司發行之無抵押、息率為1.5厘，並於二零一一年到期之可換股票據（「2011年可換股票據」）。

2011年可換股票據以年率1.5厘計息，並於二零一一年六月十三日到期。2011年可換股票據持有人有權於可換股票據發行之日後第七日起至二零一一年六月十三日前七日（包括該日）止期間，隨時將2011年可換股票據兌換為本公司每股面值0.04港元之股份。

除非之前已獲兌換，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之可換股票據之本金額之110%贖回可換股票據。

當2011年可換股票據按初步換股價每股1.86港元（可經反攤薄調整）全數兌換時，本公司將於2011年可換股票據之換股權獲行使時，發行合共71,505,376股本公司每股面值0.04港元之新股（經二零零七年五月二十三日生效之股份拆細（詳見附註44(2)）調整，現行換股價為每股0.372港元，而當2011年可換股票據全數兌換時，本公司將發行合共357,526,880股新股）。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，並無兌換任何2011年可換股票據。

2011年可換股票據包含兩部份：負債及權益部份。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為股本。2011年可換股票據之實際年利率為6.59厘。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

32. 可換股票據 (續)

於發行日期，2011年可換股票據包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
負債部份	114,602	—
權益部份	18,398	—
	133,000	—

2011年可換股票據債務部份於本年度之變動如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初之賬面值	—	—
發行可換股票據	114,602	—
利息費用	6,600	—
已付利息	—	—
年終之賬面值	121,202	—
按呈報目的分析為：		
流動負債	1,596	—
非流動負債	119,606	—
	121,202	—

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

33. 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於任何時候之已發行股本10%（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（以較高者為準）。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（以較高者為準）。

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行使期。行使價由本公司董事釐定，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授出之購股權）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行使期。行使價由本公司董事釐定，不得低於(i)收市價；(ii)本公司股份緊接於授出日期前五個營業日之平均價格；或(iii)本公司股份面值三者之較高者。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

33. 購股權計劃 (續)

二零零二年計劃 (續)

於二零零七年三月三十一日，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18,943,750股及31,750,000股，分別相等於本公司當日已發行股本之1.92%及3.22%。

下表披露本公司購股權於截至二零零七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	於二零零六年 四月一日 尚未行使之 購股權數目	年內行使	年內失效	於二零零七年 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	7,075,000	—	—	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	837,500	—	—	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					14,162,500	—	—	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	11,162,500	(131,250)	—	11,031,250
	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	15,250,000	(1,000,000)	—	14,250,000
	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					37,662,500	(1,131,250)	—	36,531,250
合計					51,825,000	(1,131,250)	—	50,693,750
於年末可予行使								50,693,750

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

33. 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 四月一日 尚未行使之 購股權數目	重新分類 (附註3)	年內行使	年內失效	於二零零六年 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

於僱員及顧問(二零零六年：董事、僱員及顧問)行使日期，本公司股份之加權平均股價分別為每股1.35港元及1.65港元(二零零六年：1.26港元、1.18港元及1.52港元)。

33. 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(直至二零零五年八月二十九日)，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，惟須取得本公司執行主席書面同意，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. 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。

34. 出售於投資物業／附屬公司之權益

a. 出售投資物業之權益

於二零零六年十一月三十日，本集團透過出售其於一間持有若干投資物業之附屬公司Winner Ever(其持有龍丰100%權益)之50%權益，出售於若干投資物業之50%權益，現金代價為33,364,000港元。就出售於該等投資物業之權益而言，銀行結餘及現金52,000港元連同於投資物業之權益一併出售。於出售事項完成後，Winner Ever成為一間共同控制實體。如附註20及22所載，11,226,000港元及13,078,000港元之款項已獲確認為於共同控制實體之權益及應收共同控制實體之款項。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

34. 出售附屬公司 (續)

b. 出售附屬公司之權益

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 World Wide Limited及倫都有限公司，該等公司均從事物業銷售及租賃。

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
出售資產淨值：	
貿易及其他應收款項	139
持作出售物業	97,010
銀行結餘及現金	2
貿易及其他應付款項	(694)
應付稅項	(399)
銀行貸款及透支	(93,000)
	3,058
出售附屬公司之收益	35,990
	39,048
按下列方式支付：	
現金	39,048
	39,048
出售產生之淨現金流入：	
已收取現金代價	39,048
售出之銀行結餘及現金	(2)
	39,046

於截至二零零六年三月三十一日止年度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分別貢獻約6,826,000港元及約3,332,000港元。

於截至二零零六年三月三十一日止年度內所出售附屬公司耗用本集團之淨經營現金流量約130,000港元，並錄得融資活動所得款項1,364,000港元。

35. 購入資產

於二零零六年六月十三日、二零零六年八月八日、二零零六年八月十五日及二零零六年十一月二日，本集團以69,000,000港元之現金代價透過收購龍丰已發行股本之全部權益購入投資物業，以及分別以300,000,000港元、478,000,000港元、5,000,000港元及540,000港元之現金代價透過收購Hoxberry Limited、京佳有限公司(前稱「國衛中心(香港)有限公司」)、Join Max Limited及151 Gloucester Road Property Management Company Limited(前稱「國衛物業管理有限公司」)之全部權益購入持作出售物業。由於該等附屬公司並非業務，故該等交易已入賬列為購入資產。

就購入資產而言，分別為數2,054,000港元及77,280,000港元之銀行結餘及現金及銀行貸款已與收購資產一併收購。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團以合共約240,000,000港元之代價，透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。收購已入賬列為購入資產。

36. 主要非現金交易

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團出售附屬公司Winner Ever及龍丰50%之權益(如附註34所述)。Winner Ever及龍丰於出售後成為共同控制實體，其資產淨值11,226,000港元轉為於共同控制實體之權益(如附註20所述)。

截至二零零六年三月三十一日止年度，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。

37. 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745,000港元(二零零六年：1,446,000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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	745	1,631
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	745
	745	2,376

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

截至二零零七年三月三十一日止年度

37. 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83,978,000港元(二零零六年：34,314,000港元)。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未來最低租賃款項訂立合約：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	88,017	25,629
第二至第五年(包括首尾兩年)	96,677	26,136
	184,694	51,765

38. 或然負債

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團就聯營公司之銀行信貸作出之公司擔保	107,976	36,176
本集團就一間共同控制實體之銀行信貸作出之公司擔保	65,000	—
	172,976	36,176

39. 資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

- 賬面值為700,000,000港元(二零零六年：622,000,000港元)之投資物業。
- 賬面值約為1,480,615,000港元(二零零六年：92,890,000港元)之持作出售物業。
- 為數272,396,000港元(二零零六年：165,366,000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投資物業所得款項轉讓書，作為本集團獲授之銀行信貸之擔保。

除上述者外，本集團於二零零六年三月三十一日之銀行信貸亦由賬面值分別約為1,760,000港元及239,726,000港元之物業、廠房及設備以及預付租賃款項作抵押。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

40. 資本承擔

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資本開支		
— 收購物業、廠房及設備，已訂約而未於 綜合財務報表撥備	5,321	1,527
— 於中華人民共和國成立一間附屬公司	13,082	—
	18,403	1,527

41. 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。根據強積金計劃之條例，僱主及其僱員須各自按有關條例規定之比率就計劃供款。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。

自綜合收益表內扣除有關強積金計劃之退休福利計劃供款659,000港元（二零零六年：309,000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。

42. 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	二零零七年 千港元	二零零六年 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)	1,418	201
高霖有限公司	本集團已收及應收 租金收入	(ii)	—	24

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

42. 有關連人士交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 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) 根據日期為二零零六年五月十八日之公佈及日期為二零零六年五月二十七日之通函，於二零零六年五月十七日，本集團：

- (i) 與Earnest Equity訂立一份有條件認購協議，內容有關配售最多102,000,000股本公司股本中每股面值0.04港元之新股，配售價為每股配售股份1.59港元（「Earnest Equity配售協議」）。
- (ii) 與Earnest Equity訂立一份有條件認購協議，內容有關認購2011年可換股票據，其中15,000,000港元發行予Earnest Equity（「Earnest Equity票據認購協議」）（載於附註32）。
- (iii) 與Aqua Sole Company Limited（「Aqua Sole」，作為賣方）訂立一份有條件協議，Aqua Sole為一間於香港註冊成立之公司，由鍾楚義先生（「鍾先生」）全資擁有，鍾先生為Aqua Sole之責任擔保人，以收購龍丰全部已發行股本及於協議完成時龍丰欠Aqua Sole之未結清股東貸款（「物業收購協議」）。Winner Ever持有龍丰100%之權益。龍丰之主要資產為位於香港九龍尖沙咀厚福街8號之投資物業。

Earnest Equity由鍾先生為創辦人及其中一名全權受益人之全權信託全資及實益擁有。Aqua Sole由鍾先生全資擁有。鍾先生為本公司非執行主席，且透過其個人權益及Earnest Equity實益擁有之本公司股本中每股面值0.04港元之合共191,687,250股股份（佔Earnest Equity配售協議、Earnest Equity票據認購協議及物業收購協議訂立日期本公司已發行股本約32.78%）。Earnest Equity配售協議、Earnest Equity票據認購協議及物業收購協議須獲（其中包括）獨立股東於本公司股東大會上批准，方可作實。該等交易已於二零零六年六月十三日完成。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

42. 有關連人士交易 (續)

(c) 主要管理人員之酬金

董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期福利	12,145	6,720
退休福利	232	196
	12,377	6,916

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。

43. 本公司之資產負債表

本公司於二零零七年三月三十一日之資產負債表如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
資產		
於附屬公司之投資	27,522	84,077
於聯營公司之投資	3,494	—
應收附屬公司款項	1,697,495	689,181
於共同控制實體之投資	2,120	—
會所債券	5,200	5,200
銀行結餘及現金	15,963	2,454
其他資產	1,777	287
總資產	1,753,571	781,199
負債		
應付附屬公司款項	177,832	113,314
可換股票據	121,202	—
其他負債	16,853	1,632
	315,887	114,946
	1,437,684	666,253
資本及儲備		
股本	39,413	23,391
儲備(附註)	1,398,271	642,862
	1,437,684	666,253

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

43. 本公司之資產負債表 (續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	可換股票據 股本儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零五年						
四月一日，原列值	23,915	—	—	338,410	83,011	445,336
會計政策變動之影響 (附註)	—	—	—	—	202	202
於二零零五年						
四月一日，經重列	23,915	—	—	338,410	83,213	445,538
發行新股	214,150	—	—	—	—	214,150
發行股份相關開支	(3,423)	—	—	—	—	(3,423)
行使購股權	3,308	—	—	—	—	3,308
本年度溢利及本年度						
確認之收入總額	—	—	—	—	248	248
已付股息	—	—	—	—	(16,959)	(16,959)
於二零零六年三月三十一日	237,950	—	—	338,410	66,502	642,862
本年度溢利及本年度						
確認之收入總額	—	—	—	—	159,051	159,051
發行新股	616,425	—	—	—	—	616,425
確認可換股票據之權益部份	—	—	18,398	—	—	18,398
發行股份相關開支	(18,765)	—	—	—	—	(18,765)
行使購股權	603	—	—	—	—	603
股份購回	—	163	—	—	(5,176)	(5,013)
已付股息	—	—	—	—	(15,290)	(15,290)
於二零零七年三月三十一日	836,213	163	18,398	338,410	205,087	1,398,271

43. 本公司之資產負債表(續)

附註：

如附註2所述，本集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號。

二零零六年一月一日之前，財務擔保合約並無根據香港財務報告準則第4號「保險合約」之規定列賬。財務擔保之撥備僅在可能須流出資源以清償財務擔保責任及有關金額能可靠估計之情況下確認。

就有關本公司附屬公司償還貸款而授予銀行之財務擔保，本公司已應用香港會計準則第39號之過渡性條文。財務擔保合約於授予日期之公平值為3,249,000港元，即被視為向附屬公司注資，於附屬公司權益之賬面值已予調整。於二零零五年四月一日之累計攤銷202,000港元及未攤銷金額3,047,000港元已分別就累計溢利作出調整及確認為財務擔保合約之財務負債。此項會計政策變動令截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度之溢利分別增加311,000港元及469,000港元。

44. 結算日後事項

- (1) 於二零零七年三月十三日，本集團之共同控制實體之全資附屬公司Gain Resources Limited訂立一份有條件協議，內容有關以代價1,150,000,000港元出售位於香港九龍觀塘鴻圖道51號之保華企業中心。該交易於二零零七年六月十三日完成。
- (2) 根據日期為二零零七年四月十九日之公佈及於二零零七年五月二十二日舉行之股東特別大會上，本公司建議將本公司股本中每股面值0.04港元之當時已發行及未發行股份拆細為5股每股面值0.008港元之股份（「股份拆細」）。股份拆細須待公佈中所列條件達成後，方可作實。股份拆細於二零零七年五月二十三日生效。
- (3) 根據日期為二零零七年六月七日之公佈，本公司同日與Centar Investment (Asia) Limited（「Centar」）、Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited（「雷曼」）及五名獨立第三方訂立七份有條件認購協議，內容有關認購390,000,000港元於發行日期起足第五個週年之日（「到期日」）到期之2%可換股票據（「2012年可換股票據」），認購之本金額分別為54,600,000港元、78,000,000港元及257,400,000港元。雷曼為本公司一間附屬公司之主要股東。Centar為由Stark Investments (Hong Kong) Limited（「Stark Investments」）管理之基金，而Stark Investments為本公司之主要股東。該交易於二零零七年七月十三日完成。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

44. 結算日後事項 (續)

2012年可換股票據持有人有權於2012年可換股票據發行日期後第7日起至2012年可換股票據到期日前7日(包括該日)期間內任何時間按初步換股價0.51港元(可予調整)將2012年可換股票據轉換為本公司每股面值0.008港元之股份。

除非本公司先前轉換或購買或贖回，否則本公司將贖回2012年可換股票據，贖回價為2012年可換股票據餘下本金額之119.38%。

按初步換股價0.51港元全面轉換2012年可換股票據後，本公司將發行合共764,705,880股換股股份。所得款項淨額約387,000,000港元將用於未來物業及物業相關投資。

- (4) 於二零零七年七月十六日，本公司之全資附屬公司Asset Manage Limited (「AML」)與獨立第三方AREIF Investment Holdings Pte. Ltd.訂立一份買賣協議，出售本公司之間接全資附屬公司Global Equity Limited (「Global Equity」)全部已發行股本以及Global Equity於二零零七年七月十六日欠AML之款項89,483,500港元，總代價為783,000,000港元(可予調整)。

Global Equity之唯一資產為其於資策投資有限公司之股本權益，而資策投資有限公司則擁有位於香港灣仔告士打道88號之物業及告士打道77號17個停車位。於本報告日期，是項交易尚未完成。

45. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零零七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 Limited	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
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

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

45. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有 已發行股本面值比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
資策投資有限公司	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	持有持作發展物業
城茂有限公司	香港	1港元	—	100	持有及租賃物業
金聯佳有限公司	香港	1港元	—	100	持有及租賃物業
日曉有限公司	香港	1港元	—	100	持有及租賃物業
明滔有限公司	香港	2港元	—	100	持有及租賃物業
固基有限公司	香港	1港元	—	100	持有及租賃物業
陽輝有限公司	香港	1港元	—	100	持有及租賃物業
廣瑩有限公司	香港	1港元	—	100	持有及租賃物業
資策投資諮詢 (上海)有限公司	中華人民共和國	422,000美元	—	100	顧問服務
資本策略(中國)有限公司	香港	2港元	—	100	上海代表辦事處

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。