



漢國置業有限公司

股份代號：160

二零零六 / 二零零七年報

# 目 錄

	頁次
公司資料.....	2
股東週年大會通告.....	3-4
主席報告.....	5-10
董事及高級管理人員履歷.....	11-13
企業管治報告.....	14-19
董事會報告.....	20-32
獨立核數師報告.....	33-34
綜合收益表.....	35
資產負債表.....	36-37
綜合權益變動表.....	38-39
綜合現金流量表.....	40-41
財政報告附註.....	42-106
五年財務摘要.....	107
物業之詳細資料.....	108-112

### 董事

王世榮 (主席)  
王查美龍  
馮文起 (副主席)  
張國榮  
陳遠強  
謝志偉\*  
蔡仁志\*  
林建興\*

\* 獨立非執行董事

### 審核委員會

蔡仁志  
謝志偉  
林建興

### 秘書

陳玉英

### 主要往來銀行

東亞銀行有限公司  
中信嘉華銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

### 核數師

安永會計師事務所

### 股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 註冊辦事處

香港  
干諾道中111號  
永安中心23樓

電話 : (852) 2523 7177  
圖文傳真 : (852) 2845 1629  
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

### 股份代號

香港聯交所160

### 網站

<http://www.honkwok.com.hk>

## 股東週年大會通告

**茲通告**漢國置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年九月十四日(星期五)上午十時三十分假座香港干諾道中三號麗嘉酒店宴會廳樓層(B1)宴會廳I-II舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財政報告、董事會報告及獨立核數師報告。
2. 宣佈派發末期股息。
3. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論是否修訂)下列決議案為一項普通決議案：

「**動議**一般性及無條件批准董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣1.00元之額外股份及於有關期間內或之後需要或可能需要配發、發行或處理股份之售股建議、協議及購股權(包括可認購股份之認股權證)之權力，惟除(a)按股東之持股比例及按董事會所指定之期間內以供股方式配售本公司之新股予一指定記錄日期之股東(惟董事會有權就零碎股份或就有關地域所適用之法律限制或就該地域之有關管理機構或證券交易所所定之有關規定，而必須或權宜取消在此方面之權利或作出其他安排)；或(b)按照本公司組織章程細則規定配發證券以代替本公司股份之全部或部分股息之任何以股代息計劃或類似安排；或(c)行使本公司之任何購股權計劃所附之任何認購權或其他類似安排以授出或配發本公司股份或可認購本公司股份之認購權予本公司及／或其任何附屬公司之員工；或(d)行使現有之可換股保證債券所附之兌換權；或(e)本公司股東於股東大會上授予之特別授權外，所配發、發行或處理之額外股份(包括依據選擇權或以其他有附帶條件或無附帶條件方式協議配發、發行或處理之股份)面值總額不得超過本普通決議案通過當日本公司已發行股本面值總額百分之二十，而此項之批准亦受此限制。

就本普通決議案而言，「有關期間」乃指由本普通決議案通過當日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

- (ii) 根據任何適用法例或本公司組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本普通決議案所授予之權力。」。

承董事會命  
**陳玉英**  
公司秘書

香港，二零零七年七月三十日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，可依照本公司之組織章程細則委任一位或多位代表出席並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 已簽署之代表委任表格連同授權簽署委任表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，方為有效。
3. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親身或委任代表就有關股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，倘超過一位以上之該等聯名股東親身或委派代表出席上述大會，則該等出席股東中，僅在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。
4. 根據本公司之組織章程細則之細則第75條，於任何股東大會提呈之決議案須以舉手方式表決，除非在宣佈以舉手方式表決所得結果之前或之時或於撤回按股數投票表決之其他要求時，下列人士或按第(v)段之情況下要求以按股數投票方式表決：
  - (i) 大會主席；或
  - (ii) 最少三位當時有權於會議上投票之股東(不論是親身或委託代表或授權代表出席會議)；或
  - (iii) 代表不少於所有有權於會議上投票之股東之總投票權十分之一投票權之一位或多位股東(不論是親身或委託代表或授權代表出席會議)；或
  - (iv) 持有賦予於會議上有投票權之股份之一位或多位股東(不論是親身或委託代表或授權代表出席會議)，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部賦予該投票權之股份之已繳足股本總額之十分之一；或
  - (v) 上市規則之有關規定。

## 綜合業績

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額及本公司股東應佔溢利分別為港幣392,000,000元(二零零六年：港幣1,059,000,000元)及港幣101,000,000元(二零零六年：港幣520,000,000元)。每股基本盈利為港幣0.24元。

於二零零七年三月三十一日，股東權益為港幣2,599,000,000元(二零零六年：港幣2,055,000,000元)。本公司股東應佔每股資產淨值為港幣5.4元。

## 股息

董事會建議向於二零零七年九月十四日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣12.5仙(二零零六年：港幣11仙)。預期股息支票將於二零零七年十月三日或之前寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年九月十一日至二零零七年九月十四日之期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲享有末期股息，務請於二零零七年九月十日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 公司事項

自二零零六年四月一日起，本集團之主要公司事項如下：

### 出售一項非核心物業

於二零零六年六月十二日，本集團訂立一份協議，以現金代價馬幣70,000,000元出售一間位於馬來西亞吉隆坡之綜合商場Plaza Ampang。該交易於二零零六年十二月十一日提前完成，並獲得現金款項淨額港幣150,000,000元，用作本集團一般營運資金。有關出售事項之詳情，請參閱本公司於二零零六年六月十二日發出之公佈及於二零零六年七月四日發出之股東通函。



位於中國廣州市荔灣區之發展項目之外貌設計

### 發行可換股債券

於二零零六年六月二十七日，本集團向五名機構投資者(包括摩根士丹利)按面值發行本金總額為港幣280,000,000元並於二零一一年六月到期贖回之可換股債券(「債券」)。債券由本公司擔保，按年利率3.5%計息，並於每半年支付利息一次。直至本報告日期為止，概無債券已被兌換。倘債券持有人按目前兌換價每股港幣4元悉數行使其兌換權，額外70,000,000股本公司新股份(佔本公司現時股本之15%)將發行予債券持有人。債券所籌集之現金款項淨額約為港幣273,000,000元，本集團已悉數用作支付土地成本。有關債券條款之詳情，請參閱本公司於二零零六年六月二十日發出之公佈。

### 發行新股

於二零零六年十一月十五日，本公司透過香港上海滙豐銀行有限公司以先舊後新方式，按每股港幣4.05元之價格配售本公司80,047,700股新股予機構投資者。股份配售事項於二零零六年十一月二十九日完成，集資所得現金款項淨額約港幣315,000,000元，以用作一般營運資金(包括收購土地儲備)。有關交易之詳情，請參閱本公司於二零零六年十一月十六日發出之公佈。

### 收購重慶物業

於二零零七年五月十一日，本集團訂立兩份協議，以購買股權方式，購買重慶北部新區兩幅相連土地。第一幅土地為一個興建當中之地盤，地盤面積約為22,000平方米，而建築面積約為108,000平方米(「第一幅土地」)。發展項目落成後，將包括於一幢樓高四層之商場連停車場設施上建有



位於中國重慶北部新區之發展中項目之建築外貌及地盤現狀







位於中國南海市大瀝鎮之發展項目之整體設計概念

兩幢樓高二十一層之辦公室大樓。本集團以現金代價港幣90,000,000元購買第一幅土地之全部權益。第二幅土地為一幅空置土地，地盤面積約為12,000平方米，而計劃中之建築面積約為134,000平方米(「第二幅土地」)。計劃於該幅土地上興建高層商業物業，其中包括辦公室、酒店及服務式住宅。本集團以現金代價港幣12,000,000元購買第二幅土地之50%權益。

根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)，由於該等收購事項之賣方為一間由本集團主席王世榮先生控制之公司，因此該等收購事項構成本公司須予披露及關連交易。該等收購事項已獲本公司獨立股東於二零零七年六月二十七日批准，及後於二零零七年七月四日完成。有關該等收購事項之詳情，請參閱本公司於二零零七年五月十一日發出之公佈、於二零零七年六月十一日發出之股東通函及於二零零七年六月二十七日發出之公佈。

### 業務回顧

#### 物業發展

##### 中國大陸

城市天地廣場，為一個位於深圳市羅湖區之住宅及商業發展項目，廣受市場歡迎。年內，本集團已售出該項目之所有餘下住宅及辦公室單位，並錄得銷售額港幣279,000,000元。

本集團已審慎及選擇性收購土地儲備作物業發展用途。年內，本集團已簽訂協議，收購位於廣州越秀區之兩幅土地，其總建築面積約為70,000平方米。本集團於二零零七年七月收購位於重慶之



兩幅土地，其總建築面積約為**242,000**平方米。截至本報告日期，本集團(包括其共同控制實體)於廣東省及重慶擁有以下八個發展中項目。

地點	項目數目	概約總建築面積 (平方米)
廣州	4	667,000
南海	1	248,000
深圳	1	128,000
重慶	2	242,000
總計	<b>8</b>	<b>1,285,000</b>

上述項目處於不同發展階段，足以應付本集團未來四年之物業發展業務。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團計劃推出廣州天河區龍洞村項目第一期及廣州越秀區北京路項目第一期以供預售。龍洞村項目第一期(包括可提供**453**個單位之八幢住宅大廈，其可銷售總建築面積約為**46,000**平方米)及北京路項目第一期(包括可提供**160**個單位之一幢住宅大廈，其可銷售總建築面積約為**20,000**平方米)之上蓋建築工程已大致竣工。

### 加拿大

多倫多項目第一期(包括一幢樓高**16**層之大樓，並提供**526**個住宅單位及停車場設施)之建築工程已大致竣工，並於二零零六年十二月供買家使用。大廈設施之餘下工程現正進行。預期轉讓公寓單位業權予買家之正式手續將於二零零七年九月完成。屆時，本集團將於收益表確認來自銷售該項目之營業額及溢利。於二零零七年三月三十一日，本集團已預售大約**90%**之單位，銷售總額約加幣**118,000,000**元，並已收取當中加幣**29,000,000**元之按金。



位於中國廣州市天河區龍洞村發展項目之整體設計概念

### 物業投資

本集團於香港之投資物業包括服務式住宅之寶軒及漢貿商業中心、鹽業商業大廈、漢國佐敦中心、漢國尖沙咀中心及三個停車場。該等物業為本集團帶來港幣65,000,000元之租金收入。

年內，本集團致力提升投資物業之價值。於二零零六年九月，本集團向鹽業商業大廈之租戶發出通告，要求彼等根據租賃協議解除租約，以便重建該物業。重建之物業(包括零售、商業及辦公室)將提供額外樓面面積及提高每平方呎之租金收入。本集團有意繼續持有該重建後之物業作投資用途。當取得政府有關圍板及拆卸現有大廈之批准後，拆卸工程將隨即展開。

本集團已取得漢國佐敦中心及漢國尖沙咀中心更改及額外增建建築面積約2,400平方呎之批准。本集團計劃透過將若干辦公室樓層改建為零售、菜館及餐飲之商業用途，以進一步提升該兩幢物業之價值。除興建額外建築面積之改建工程外，尚會進行外牆、大堂及公共地方翻新之工程。由於進行該等工程，出租率受到暫時性之影響，估計漢國尖沙咀中心工程可於二零零七年九月完成，而漢國佐敦中心之工程則可於二零零七年十二月完成。

本集團位於德輔道中之服務式住宅寶軒，由於位處於上環地鐵站上蓋，地點獨特，鄰近機場快綫香港站及港澳客運碼頭，因此出租率高企。寶軒之辦公室及零售商場(即漢貿商業中心)尚有提升價值之潛力。目前，本集團正考慮各種方案，將該商場改建及提升，藉以提高租金收入。



鹽業商業大廈重建後之外貌設計

### 物業重估

截至二零零七年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港之投資物業及位於深圳羅湖區之城市天地廣場之商場。該等物業於年結日以公平值計算，經扣除遞延稅項後，於年內錄得收益為港幣150,000,000元。

### 綜覽

於回顧年度內，中央政府已實施一系列措施為大陸物業市場降溫。該等措施包括收緊銀行信貸、調高利率，以及收緊商業銀行之資本儲備比率之規定，要求於二零零六年六月一日或之後獲批或興建之住宅項目，建築單位最少70%為建築面積少於90平方米之單位，及有關持有期少於五年而轉售物業須將全數銷售所得款項徵收營業稅。中央政府亦於二零零七年一月宣佈強制執行土地增值稅，有關稅項已於本集團之財政報告中悉數處理。外界普遍認為，實施該等措施旨在監管物業市場免於過熱，以及確保住宅價格處於一般公眾有能力購買之水平。有賴經濟持續增長、都市化日增、中國大陸家庭收入增加及人民幣升值等因素，大陸之物業市場基礎仍然保持穩健。

自二零零四年起，本集團之物業發展重心已轉移至中國大陸。本集團已於中國大陸南部建立合適參與者之地位，於黃金地段收購土地及為客戶提供優質物業之良好紀錄。近期，本集團於重慶進行收購活動，重慶乃繼北京、上海及天津後為中國大陸第四個直轄市，人口超過三千萬。中央政府對物業市場實施一系列緊縮措施，無疑對所有在中國大陸擁有業務之房地產公司產生顯著影響。而較近期之措施亦進一步限制外資之投資活動，尤其是在若干主要城市，而本公司亦不能倖免。然而，本集團依然對未來之中國物業業務感到樂觀，並將尋找投資商機，從而擴大在二線城市中之土地儲備。

本人藉此機會向各位董事就過去一年向本人提供之建議及全體職員之努力及貢獻致衷心感謝。

**王世榮**

主席

香港，二零零七年七月十二日

### 董事

#### 王世榮

六十九歲，一九八五年獲委任為本公司董事總經理，並於一九九零年起出任本公司主席。王先生為建業實業有限公司（「建業實業」）之主席、建業發展（集團）有限公司（「建業發展（集團）」）及Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」）之董事，上述各公司均為本公司之主要股東。彼亦為建聯集團有限公司（「建聯集團」）之主席。除建業發展（集團）及Lucky Year外，上述各公司均在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼於一九八七年獲委任為香港太平紳士。

#### 王查美龍

六十七歲，一九八五年獲委任為本公司董事。彼為本公司主要股東建業實業、建業發展（集團）及Lucky Year之董事，亦為香港興業國際集團有限公司之董事。建業實業及香港興業國際集團有限公司均在聯交所上市。

#### 馮文起

六十九歲，一九八六年獲委任為本公司總經理、一九八八年獲委任為本公司董事，並於一九九一年出任本公司董事總經理。馮先生於二零零二年十月三十一日辭任董事總經理一職，並由二零零二年十一月一日起擔任為本公司副主席。馮先生為本公司主要股東建業實業之董事總經理、建業發展（集團）及Lucky Year之董事。彼亦為建聯集團之非執行董事。建業實業及建聯集團均在聯交所上市。彼在過去三十六年積極參與物業投資及發展業務，在房地產之財務、市場推廣、建築及一般行政方面擁有豐富經驗。

#### 張國榮

五十六歲，一九九五年加入本公司，並於二零零六年一月獲委任為本公司執行董事。張先生於中華人民共和國（「中國」）之物業發展業務擁有逾十九年經驗。彼持有澳門東亞大學工商管理學碩士學位及中國法律學文憑，並為加拿大安大略省公認會計師公會會員。

### 董事 (續)

#### 陳遠強

五十二歲，二零零三年十二月獲委任為本公司董事，並於二零零七年一月調任為執行董事。彼亦為在聯交所上市之建聯集團之董事。陳先生於建築業擁有逾三十三年經驗。彼為英國特許建築學會及香港營造師學會會員。

### 獨立非執行董事

#### 謝志偉

七十二歲，一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為澳門大學校董會主席及香港浸會大學中醫藥學院榮譽顧問。謝博士於二零零一年六月退休前為香港浸會大學校長。彼持有美國匹茲堡大學物理學博士學位。彼於一九七七年獲委任為香港太平紳士，並於一九九八年獲頒金紫荊星章。

#### 蔡仁志

八十一歲，一九九八年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼曾為機場管理局之董事，但於二零零二年五月退休。蔡先生於一九九八年六月退休前為國泰航空有限公司副主席、港龍航空有限公司董事及國泰航空飲食服務(香港)有限公司主席。

#### 林建興

五十三歲，二零零四年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為在聯交所上市之華富國際控股有限公司之副主席兼董事，亦為華富嘉洛控股有限公司之董事總經理。彼曾於一間荷蘭國際銀行擔任中國及企業銀行業務部之主管逾十年之久。彼在企業財務及銀行業方面擁有逾二十五年經驗。林先生持有加拿大西安大略省大學之經濟及電腦科學學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。

### 高級管理人員

#### 陸治中

四十二歲，一九九四年加入本公司，現任本公司財務部之董事。彼於會計財務方面擁有二十年經驗。彼持有香港大學數學學士學位及澳大利亞工商管理學院工商管理學碩士學位。彼亦為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。

#### 袁耀彬

五十四歲，二零零二年加入本公司，現任資產管理部之董事及本公司副總經理。袁先生亦為在聯交所上市之建業實業之法律顧問。彼於法律方面擁有十六年經驗並曾擔任勞資審裁處之暫委審裁官。袁先生於加拿大多倫多大學畢業並持有加拿大西安大略省大學經濟碩士學位。彼更於香港大學修讀法律課程，並為香港、英國及澳洲之合資格律師。

#### 左自杰

四十二歲，一九九八年加入本公司，現任漢國置業(中國)有限公司副總經理。左先生於建築、策劃管理及物業發展方面擁有十九年經驗。彼為建築師名冊之認可人士。左先生持有香港大學建築學學士學位，並為香港建築師學會會員。

#### 林志堅

五十二歲，二零零三年加入本公司，現任本公司之高級物業經理。彼於大型停車場及物業服務管理方面擁有二十二年經驗。彼為香港運輸物流學會註冊會員。

#### 馬恒昌

四十一歲，一九九四年加入本公司，現任本公司之財務總監。彼在會計財務方面擁有十八年經驗。馬先生持有香港城市大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

本公司之董事會（「董事會」）致力維持及確保實施高水準之企業管治，現正不斷檢討及改善本集團之企業管治常規及準則，以確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

於本年度回顧期內，董事會認為本公司均一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載之適用守則條文，惟本報告所披露之偏離情況除外。

### 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為董事進行之證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於年內已遵守標準守則所載之規定標準。

### 董事會

本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度之董事包括：

#### 執行董事

王世榮（主席）

張國榮

陳遠強（於二零零七年一月調任為執行董事）

#### 非執行董事

王查美龍

馮文起（副主席）

#### 獨立非執行董事

謝志偉

蔡仁志

林建興

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本年報第11頁至第13頁之「董事及高級管理人員履歷」一節中。



董事會負責本集團之整體發展策略，並同時監察本集團財務表現及業務營運之內部監控。執行董事負責本集團之運作及執行董事會採納之政策。本公司日常營運則授權管理層管理，各部門主管負責不同範疇之業務及職能。

非執行董事(包括獨立非執行董事)擔當相關職能，透過參與董事會會議為董事會在本集團發展、表現及風險管理方面給予獨立意見。

董事會認為本公司各獨立非執行董事之角色及判斷均屬獨立。本公司已接獲各獨立非執行董事之書面確認書，確認彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。

董事會每年最少舉行兩次會議，約每半年舉行一次，討論本集團之業務發展、營運表現及財務狀況。就董事會所有定期會議，全體董事均會獲發最少十四天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。所有定期董事會會議均設有正式議程，具體列出會議事項。所有董事均有權查閱董事會文件及有關素材，並會及時獲提供充分資料，使董事可就提呈董事會會議討論及考慮之事項作出知情決定。董事會會議記錄由公司秘書備存，任何董事可在發出合理通知下於任何合理時段查閱董事會會議記錄。

據董事所知悉，除王世榮及王查美龍為若干投資之夥伴(包括彼等於本公司之權益)外，董事會各成員之間並無財務、業務及親屬關係。

於回顧年度內已舉行兩次全體董事會會議。由本公司之執行董事負責管理及監察本公司之業務運作，而彼等已不時舉行會議解決所有重大業務及管理問題，因此，於截至二零零七年三月三十一日止年度，僅舉行兩次全體董事會會議。

### 主席及行政總裁

本公司並未按企業管治常規守則條文A.2.1所定，主席及行政總裁之職務由不同人擔任。本公司主席王世榮，現兼任主席及行政總裁之職務，負責管理董事會之職能，並為本公司制定整體發展策略及組織架構，及管理本集團整體業務營運。鑑於本集團之業務性質要求相當之市場專門認知，

董事會認為王先生現時同時兼任該兩職位可為本集團提供更穩健及一致之領導，使本集團更有效率地策劃及推行長遠業務策略。董事會將不時檢討此架構之成效，以確保董事會及管理層間之權力及權責之平衡。

### 非執行董事

本公司非執行董事之委任並未按企業管治常規守則條文第A.4.1條之規定有特定年期，惟彼等須按本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)之規定於股東週年大會上輪值退任，但可膺選連任。組織章程細則並無規定董事最少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則之細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一之董事(倘人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一之人數)，必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每位董事(擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外)至少每三年輪值退任一次，以符合企業管治常規守則條文。

主席並未按企業管治常規守則條文第A.4.2條所定輪值退任，因董事會認為主席之任期之連續性可予本集團強而穩定之領導方向，乃對本集團業務之順暢營運極為重要。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任隨後之本公司股東週年大會上重選，而非按企業管治常規守則條文第A.4.2條之規定在委任後之首次股東大會上重選。

於即將舉行之股東週年大會上，根據組織章程細則，陳遠強、蔡仁志及林建興須輪值退任。

### 董事之薪酬

薪酬委員會於二零零五年十二月成立。薪酬委員會由三位成員組成，分別為馮文起、謝志偉及蔡仁志。於本年度內，王世榮辭任為薪酬委員會會員及主席，而馮文起於二零零六年七月十四日起獲委任為薪酬委員會會員及主席。

薪酬委員會之職能為審閱執行董事之薪酬及就此向董事會提出建議。

企業管治常規守則條文第B.1.3條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治常規守則條文內所載之指定職責。本公司已於二零零五年十二月採納薪酬委員會之職權範圍條文，當中有若干偏離企業管治常規守則條文之處。根據該職權範圍，薪酬委員會應審閱(而並非釐定)董事(而並非董事及高級管理層)之薪酬及就此向董事會作出建議。

於回顧年度內，薪酬委員會已舉行一次會議，並個別審閱所有董事現時之薪酬。

### 審核委員會

審核委員會於二零零一年成立。審核委員會由三位成員組成，分別為蔡仁志、謝志偉及林建興，全部均為獨立非執行董事。審核委員會主席為蔡仁志。董事會認為各審核委員會成員均具有廣泛業務經驗，而委員會已適當地包括擁有營運、會計及財務管理等方面之專業知識。

審核委員會之職能包括：

- 審閱及監察財政報告，以及對該報告之判斷；及
- 與管理層及獨立核數師審閱財務及內部監控、會計政策及常規。

審核委員會於回顧年度內曾舉行兩次會議，獨立核數師安永會計師事務所亦出席所有會議。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並與管理層及獨立核數師討論截至二零零六年九月三十日止六個月之中期業績，以及截至二零零七年三月三十一日止年度之全年業績。

**董事會、薪酬委員會及審核委員會會議出席紀錄**

	截至二零零七年三月三十一日止年度		
	出席會議次數		
	董事會 會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議
截至二零零七年三月三十一日止年度 舉行會議次數	2	1	2
王世榮	2	不適用	不適用
王查美龍	0	不適用	不適用
馮文起	2	1	2
張國榮	1	不適用	1
陳遠強	2	不適用	不適用
謝志偉	1	1	2
蔡仁志	1	1	2
林建興	2	不適用	2

**董事提名**

董事會負責考慮合適人選出任董事，以及批准及終止董事委任事宜。於回顧年度內，本公司並未成立提名委員會。主席主要負責於董事會有空缺或認為需要增聘董事時，物色合適人選加入董事會。主席將向董事會建議委任有關人選，董事會將按候選人之資歷、經驗及背景審閱有關人選之資格，決定是否適合加入本集團。

## 核數師酬金

於本年度，本集團委聘本集團獨立核數師安永會計師事務所提供以下服務，並分別支付以下之費用。

	已付／應付費用
	港幣千元
<b>服務類別</b>	
審計服務	1,586
非審計服務(稅務服務及其他服務)	343
	<u>1,929</u>

## 董事及核數師對賬目之責任

董事對賬目之責任及獨立核數師對股東之責任載於本年報第33頁及第34頁。

## 內部監控

於本年度內，董事已檢討內部監控系統之有效性，有關檢討涵蓋所有重要之監控方面。在檢討過程中，並無發現可能影響股東利益之重大監控失誤或須關注之事宜。

## 投資者關係

本公司已按上市規則向股東披露所有必要之資料。董事會每年舉行股東週年大會，會見股東及回應彼等之提問。

為進一步提高有效之溝通，已建立公司網站供公眾瀏覽本公司之最新資訊。但薪酬委員會及審核委員會之職權範圍條文僅可向公司秘書提出要求查閱，惟仍未按企業管治常規守則條文第B.1.4及C.3.4條之規定於本公司網站上提供有關資料。

董事會謹提呈本公司與本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財政報告。

### 主要業務

本公司為一間投資控股公司，並為其附屬公司提供管理服務。本公司附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及與物業相關之業務。於本年度內，本集團主要業務之性質並無變動。本公司主要附屬公司之進一步詳情載於財政報告附註18。

### 財務業績

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之溢利，及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第35頁至第106頁之財政報告內。

### 管理層之討論及分析

#### 流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣2,119,000,000元（二零零六年：港幣2,171,000,000元），債務總額中約24%須於一年內償還。

於二零零七年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）為港幣459,000,000元（二零零六年：港幣447,000,000元）。於結算日，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額為港幣517,000,000元。

於二零零七年三月三十一日，股東資金總額約港幣2,599,000,000元（二零零六年：港幣2,055,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利及透過於二零零六年十一月配售股份因而擴大本公司資本基礎。

於二零零七年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,660,000,000元與股東資金總額約港幣2,599,000,000元計算之負債比率為64%（二零零六年：84%）。

年內，本公司透過於二零零六年六月發行可換股債券籌得現金所得款項淨額港幣273,000,000元、於二零零六年十一月配售股份籌得現金所得款項淨額港幣315,000,000元及於二零零六年十二月出售Plaza Ampang籌得現金所得款項淨額港幣150,000,000元。該等事項均改善本集團之財務狀況，並為本集團提供額外資金作為發展香港及中國大陸之物業業務。

### 管理層之討論及分析 (續)

#### 配售股份所得款項用途

誠如本公司所公佈，於二零零六年十一月進行股份配售籌得之港幣315,000,000元之所得現金款項淨額擬用作本集團之一般營運資金(包括收購土地儲備)。待進行此用途後，所得款項將用作減少本集團之借款。

截至二零零七年三月三十一日，本集團已動用港幣65,000,000元作本集團之一般營運資金、動用港幣130,000,000元作臨時償還銀行貸款及保留港幣120,000,000元作現金及銀行結餘。

#### 融資及財務政策

本集團採納審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放於主要銀行。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，而部份則來自貸款，其中包括有抵押銀行貸款及可換股債券。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。貸款主要以港幣、人民幣及加幣計算，並按浮動利率計息(惟人民幣信貸額及可換股債券除外)。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零零七年三月三十一日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

#### 資產抵押

本集團於二零零七年三月三十一日已將賬面總值為港幣4,101,000,000元之物業及銀行結餘作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

#### 或然負債

本集團之或然負債詳情載於本財政報告附註33。



### 管理層之討論及分析 (續)

#### 僱員及酬金政策

本集團(不包括其共同控制實體)於二零零七年三月三十一日共聘用約300位僱員。酬金乃參照市場情況及有關僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

#### 股息

董事會建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股份港幣12.5仙(二零零六年：港幣11仙)予於二零零七年九月十四日名列本公司股東名冊之股東。

#### 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與少數股東權益之摘要(摘錄自經審核財政報告)列載於第107頁。該摘要並非經審核財政報告之一部份。

#### 物業、廠房及設備

本年度內，本公司及本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財政報告附註14。

#### 發展中物業

本年度內，本集團發展中物業之變動詳情載於財政報告附註15。

#### 投資物業

本年度內，本集團投資物業之變動詳情載於財政報告附註16。

#### 物業詳情

本集團持有之主要物業詳情載於第108頁至第112頁。該詳情並非經審核財政報告之一部份。

### 儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財政報告附註29(b)及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零零七年三月三十一日，本公司根據香港公司條例第79B條之規定計算，可供分派儲備為港幣633,004,000元，其中港幣60,036,000元已建議作為年內之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中港幣396,352,000元可作為派發繳足紅利股份之股款。

### 董事

本年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

王世榮  
王查美龍  
馮文起  
張國榮  
陳遠強  
謝志偉\*  
蔡仁志\*  
林建興\*

\* 獨立非執行董事

根據組織章程細則之細則第104條，於即將召開之股東週年大會上，陳遠強、蔡仁志及林建興須輪值退任，惟彼等合資格並願意膺選連任。

本公司已根據上市規則第3.13條之規定收到每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，而本公司認為彼等均獨立於本公司。

## 膺選連任之退任董事詳情

### (a) 陳遠強

五十二歲，二零零三年十二月獲委任為本公司董事，並於二零零七年一月調任為執行董事。陳先生並無特定之委任年期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

陳先生亦為於聯交所上市之建聯集團之董事。陳先生於建築業擁有三十三年經驗。彼為英國特許建築學會及香港營造師學會會員。

於本報告日期，陳先生並無持有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所指之本公司任何股份權益，但持有2,645股Chinney Contractors Company Limited股份之權益。彼亦擔任本公司及建業實業之若干附屬公司及聯營公司之董事，建業實業為本公司之控股股東。除上述披露者外，陳先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何業務關係。

本公司並無與陳先生訂立服務合約。然而，陳先生與本公司有簽訂僱傭合約。彼現時可獲取年薪港幣1,501,500元及由董事會釐定之酌情花紅。

除上述披露者外，概無與陳先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)段而予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

### (b) 蔡仁志

八十一歲，一九九八年獲委任為本公司獨立非執行董事。蔡先生並無特定之委任期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

蔡先生曾為機場管理局之董事，但於二零零二年五月退休。蔡先生於一九九八年六月退休前為國泰航空有限公司副主席、港龍航空有限公司董事及國泰航空飲食服務(香港)有限公司主席。蔡先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職位。

**膺選連任之退任董事詳情 (續)**

於本報告日期，蔡先生並無持有根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司任何股份權益。除擔任本公司董事外，蔡先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何業務關係。

本公司並無與蔡先生訂立服務合約。彼可獲取每年港幣50,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與蔡先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)段而予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

**(c) 林建興**

五十三歲，二零零四年獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生並無特定之委任期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

林先生亦為於聯交所上市之華富國際控股有限公司之副主席兼董事，亦為華富嘉洛控股有限公司之董事總經理。彼曾於一間荷蘭國際銀行擔任中國及企業銀行業務部之主管逾十年之久。彼在企業財務及銀行業方面擁有逾二十五年經驗。林先生持有加拿大西安大略省大學之經濟及電腦科學學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。

於本報告日期，林先生並無持有根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司任何股份權益。除擔任本公司董事外，林先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何業務關係。

本公司並無與林先生訂立服務合約。彼可獲取每年港幣50,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與林先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)段而予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

## 董事及高級管理人員履歷

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷詳情載於本年報之第11頁至第13頁。

## 董事服務合約

於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年三月三十一日，本公司董事於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 董事於本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
王世榮	1	公司	252,726,553	52.62
王查美龍	1	公司	252,726,553	52.62

上述所有權益均屬好倉。

### (b) 董事於聯繫公司普通股份之權益

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	權益性質	持有普通 股份數目	佔聯繫公司 已發行股本 之百分比
王世榮	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
	3	建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
			個人	100,000	1.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
王查美龍	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
	3	建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
			個人	10,000	50.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
陳遠強		Chinney Contractors Company Limited	個人	2,645	13.95

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

附註：

1. 該等股份乃由建業發展(集團)之附屬公司建業實業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一以上之股本權益，而王世榮及王查美龍乃Lucky Year之董事，並擁有實益權益。
2. 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
3. 該等股份乃由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。

除上述披露者外，於二零零七年三月三十一日，本公司董事概無於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 董事購入股份或債券之權利

除「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露外，於本年度內任何時間，本公司概無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女授出任何可藉購入本公司股份或債券而獲利之權益，而彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，以致董事可藉購入任何其他法人團體之權利而獲益。

### 董事於合約之權益

於二零零六年七月，Lucky Year就授予本公司之現金抵押安排再延期三十個月。根據該安排，Lucky Year就若干銀行授予本公司港幣150,000,000元之銀行貸款抵押其於該等銀行之存款。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，本集團同意向Lucky Year作出反賠償保證及根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按每年1.75%支付佣金予Lucky Year。本集團並無就該安排提供抵押品予Lucky Year或其他有關連人士。

### 董事於合約之權益 (續)

於本年度向Lucky Year支付之佣金達港幣2,625,000元(二零零六年：港幣2,625,000元)。

王世榮及王查美龍為Lucky Year之董事，並持有該公司之實益權益，因此被視作於上述之交易中擁有權益。

除上述披露者外，於本年度內，董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之任何合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

### 董事之酬金

董事之酬金須於股東大會上取得股東批准。其他薪酬則由董事會按董事之職務、職責及表現及本集團之業績而釐定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會按本公司之經營業績、個人表現及可資比較之市場統計數字審閱。

### 管理合約

本公司已與建業實業訂立一份管理合約，提供一般公司管理服務。該合約並無指定年期及可由其中一方向對方發出兩個月通知而終止。

本年度內，本公司向建業實業支付之管理費用為港幣6,000,000元(二零零六年：港幣6,000,000元)。本公司董事王世榮、王查美龍及馮文起均為建業實業之董事。



## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年三月三十一日，就本公司董事所知，下列主要股東及其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
建業實業	1及2	直接實益擁有	252,726,553	52.62
建業發展(集團)	1及2	透過受控制公司	252,726,553	52.62
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	252,726,553	52.62
DJE Investment S.A.	1及3	直接實益擁有	30,024,000	6.25
Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG	1及3	透過受控制公司	30,024,000	6.25
Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt	1及3	透過受控制公司	30,024,000	6.25
摩根士丹利	1及4	直接實益擁有	37,764,000	7.86

附註：

1. 上述所有權益均指好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，建業實業、建業發展(集團)及Lucky Year被視作擁有同一批股份之權益。
3. 根據證券及期貨條例第316條，DJE Investment S.A.、Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG及Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt被視作擁有同一批股份之權益。
4. 於二零零六年六月，本公司之全資附屬公司發行於二零一一年到期之3.5厘可換股保證債券(「債券」)，本金總額為港幣280,000,000元。債券持有人有權以每股4港元(可在若干情況下予以調整)之兌換價將債券兌換為本公司股份。摩根士丹利認購本金額為港幣145,000,000元之債券，因此被視為持有本公司36,250,000股股份之權益。該債券可自由轉讓。自發行日起，並無任何債券被兌換。

根據最新一份摩根士丹利所披露之《法團大股東通知》，於二零零七年三月二十三日，其持有本公司37,764,000股股份之好倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

除上述披露者外，於二零零七年三月三十一日，概無主要股東或其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之任何權益或淡倉。

### 董事於競爭業務之權益

於本年度內，王查美龍為香港興業國際集團有限公司之董事，該集團之業務包括物業發展及物業投資。就此而言，王查美龍被視為於與本集團競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於香港興業國際集團有限公司之董事會，而上述董事為本公司非執行董事，因此，本集團可以與香港興業國際集團有限公司之業務獨立經營。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 關連交易

本年度內及截至本報告日期，本公司及本集團曾進行下列關連交易。該等交易之詳情已根據上市規則第14A章之規定作出披露。

- (a) 於二零零六年三月十六日，本集團之全資附屬公司合盟國際發展有限公司(「合盟」)與內蒙古華業地產股份有限公司訂立協議，以現金代價人民幣10,000,000元收購深圳漢國華業發展有限公司(「漢國華業」)之20%股本權益。漢國華業乃於中國註冊成立之公司，於被收購前由合盟擁有80%權益。根據上市規則，上述交易構成本公司之關連交易，並已於二零零六年六月十三日完成。

### 關連交易 (續)

- (b) 於二零零七年五月十一日，本集團之全資附屬公司Cheerworld Group Limited作為買方與Enhancement Investments Limited(「Enhancement」)、Galantine Management Limited及Sharp-View Group Inc.作為賣方訂立買賣協議，內容有關以現金總代價港幣90,000,000元收購Unity Wise International Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。於同一日，Cheerworld Group Limited作為買方與Enhancement作為賣方訂立另一項買賣協議，內容有關以現金總代價港幣12,000,000元收購Ample Joy International Limited已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款予本集團。鑒於Enhancement乃本公司董事及主要股東王世榮所控制之公司，故根據上市規則，Enhancement被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該兩項收購事項構成本公司之須予披露及關連交易，並已於二零零七年七月四日完成。

### 足夠之公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可公開得到之資料及就董事所知，最少25%之本公司已發行股本總額由公眾人士持有。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團之五大供應商佔全年總採購額34%，其中本集團之最大供應商獨佔9%，而本集團之五大客戶則佔全年總銷售額少於30%。

概無本公司之董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股本超過5%之人士)於本集團之五大客戶及供應商中擁有實益權益。

### 結算日後事項

本集團之重大結算日後事項詳情載於財政報告附註39。

## 核數師

安永會計師事務所任滿退任，惟本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘彼等為本公司之核數師。

承董事會命  
**馮文起**  
副主席

香港，二零零七年七月十二日



**致：漢國置業有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師已審核漢國置業有限公司刊載於第35頁至106頁之財政報告，其中包括於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表及 貴公司資產負債表以及截至年結日止之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與主要會計政策概要及其他說明附註。

**董事對財政報告之責任**

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例而規定，編製真實而公平之財政報告。有關責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財政報告相關的內部控制，以使財政報告不存在由於欺詐或錯失而出現重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；及於合理情況下作出會計估計。

**核數師責任**

本核數師之責任是根據審核之結果，就該等財政報告作出意見，並按照公司條例第141條僅向全體股東報告，除此之外，本報告不可作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定，本核數師須遵守道德規範，並規劃及進行審核，從而獲得合理保證以確定此等財政報告並無重大錯誤陳述。

審核涉及執程序，以就財政報告之金額及披露獲取審核憑證。所挑選之程序乃取決於核數師之判斷，包括財政報告有否因欺詐或錯失而出現重大錯誤陳述之風險評估。於進行風險評估時，核數師會考慮與該公司編製及真實而公平地列報財政報告有關之內部控制，以設計適用於有關情況

之審核程序，惟不會就公司內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評估所用會計政策是否適當及董事作出之會計估計是否合理，亦會評估財政報告之整體呈報方式。

本核數師相信，我們已獲得足夠及合適的審核憑證，以為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

本核數師認為，該等財政報告已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司與 貴集團於二零零七年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港中環

金融街8號

國際金融中心二期18樓

香港，二零零七年七月十二日

## 綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>收入</b>	5	<b>392,218</b>	1,059,427
銷售成本		<b>(269,157)</b>	(736,109)
毛利		<b>123,061</b>	323,318
其他收入	5	<b>12,824</b>	12,814
投資物業按公平值之收益淨額		<b>190,613</b>	243,657
已完成物業轉變為投資物業之公平值變動		—	220,661
出售附屬公司之收益		—	56,161
出售投資物業之收益		<b>9,443</b>	—
收購一間附屬公司少數股東之權益 多於業務合併之收購成本		<b>51,179</b>	—
行政開支		<b>(58,032)</b>	(42,727)
其他經營開支淨額		<b>(74,244)</b>	(3,499)
財務費用	6	<b>(87,816)</b>	(63,438)
所佔共同控制實體溢利及虧損		<b>122</b>	219
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>167,150</b>	747,166
稅項	10	<b>(61,713)</b>	(162,520)
<b>本年度溢利</b>		<b>105,437</b>	584,646
應佔：			
本公司股本持有人	11	<b>101,401</b>	519,754
少數股東權益		<b>4,036</b>	64,892
		<b>105,437</b>	584,646
建議末期股息	12	<b>60,036</b>	44,026
<b>本公司普通股本持有人應佔每股盈利</b>	13		
基本		<b>港幣0.24</b>	港幣1.30
攤薄		<b>不適用</b>	不適用



# 資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	25,490	23,540	1,964	157
發展中物業	15	1,533,280	1,209,884	—	—
投資物業	16	2,034,341	1,971,631	—	—
投資按金	17	187,847	—	—	—
附屬公司權益	18	—	—	1	8
共同控制實體權益	19	34,189	29,357	—	—
非流動資產總值		<u>3,815,147</u>	<u>3,234,412</u>	<u>1,965</u>	<u>165</u>
<b>流動資產</b>					
應收附屬公司之款項	18	—	—	2,164,924	2,233,779
應收共同控制實體之款項	19	141,539	129,257	—	6
可收回稅項		62	456	—	—
待出售物業	20	1,015,450	988,871	—	—
應收貿易賬款	21	25,753	127,346	—	—
預付款項、按金及其他應收款項		32,378	63,201	1,389	976
應收少數股東之款項	22	—	86,114	—	—
有抵押存款	23	41,400	40,200	—	—
現金及現金等值	23	417,903	406,454	120,575	4,515
流動資產總值		<u>1,674,485</u>	<u>1,841,899</u>	<u>2,286,888</u>	<u>2,239,276</u>
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司之款項	18	—	—	611,037	896,130
應付少數股東之款項	22	18,077	76,674	—	—
應付貿易賬款及應計負債	24	207,874	195,639	6,177	3,864
計息銀行貸款	25	514,566	395,168	1,680	1,680
應付一間關連公司之款項	37	28	2,478	—	—
客戶按金		195,825	126,868	—	—
應繳稅項		70,899	51,914	—	—
流動負債總值		<u>1,007,269</u>	<u>848,741</u>	<u>618,894</u>	<u>901,674</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>667,216</u>	<u>993,158</u>	<u>1,667,994</u>	<u>1,337,602</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,482,363</u>	<u>4,227,570</u>	<u>1,669,959</u>	<u>1,337,767</u>

## 資產負債表(續)

於二零零七年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,482,363</b>	4,227,570	<b>1,669,959</b>	1,337,767
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	25	1,342,295	1,775,807	159,660	161,340
可換股債券	26	262,361	—	—	—
遞延稅項負債	27	147,348	103,446	—	—
非流動負債總值		<b>1,752,004</b>	1,879,253	<b>159,660</b>	161,340
資產淨值		<b>2,730,359</b>	2,348,317	<b>1,510,299</b>	1,176,427
<b>權益</b>					
本公司股本持有人應佔權益					
已發行股本	28	480,286	400,239	480,286	400,239
可換股債券之權益部份	26	24,826	—	—	—
儲備	29	2,033,928	1,610,565	969,977	732,162
建議末期股息	12	60,036	44,026	60,036	44,026
		<b>2,599,076</b>	2,054,830	<b>1,510,299</b>	1,176,427
<b>少數股東權益</b>		<b>131,283</b>	293,487	—	—
<b>權益總額</b>		<b>2,730,359</b>	2,348,317	<b>1,510,299</b>	1,176,427

王世榮  
董事

馮文起  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

附註	本公司股本持有人應佔									少數	
	已發行	股份	特別	資本	可換股債券	匯兌	保留溢利	建議	合計	股東權益	權益總額
	股本	溢價賬	資本儲備	贖回儲備	權益部份	波動儲備	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零五年四月一日	400,239	161,410	223,480	10	—	(59,387)	784,406	32,019	1,542,177	153,961	1,696,138
匯兌調整	—	—	—	—	—	24,918	—	—	24,918	4,131	29,049
本年度直接於權益確認 之收入及開支總額	—	—	—	—	—	24,918	—	—	24,918	4,131	29,049
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	519,754	—	519,754	64,892	584,646
本年度收入及開支總額	—	—	—	—	—	24,918	519,754	—	544,672	69,023	613,695
收購附屬公司	30	—	—	—	—	—	—	—	—	39,131	39,131
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000	50,000
已付少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,628)	(18,628)
二零零五年派發之末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(32,019)	(32,019)	—	(32,019)
二零零六年建議之末期股息	12	—	—	—	—	—	(44,026)	44,026	—	—	—
於二零零六年三月三十一日	<u>400,239</u>	<u>161,410</u>	<u>223,480</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>(34,469)</u>	<u>1,260,134</u>	<u>44,026</u>	<u>2,054,830</u>	<u>293,487</u>	<u>2,348,317</u>

# 綜合權益變動表 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

附註	本公司股本持有人應佔										
	已發行股本	股份溢價賬	特別資本儲備	資本贖回儲備	可換股債券權益部份	匯兌波動儲備	保留溢利	建議末期股息	合計	少數股東權益	權益總額
	港幣千元 (附註28)	港幣千元 (附註28)	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註26)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零六年四月一日	400,239	161,410	223,480	10	-	(34,469)	1,260,134	44,026	2,054,830	293,487	2,348,317
匯兌調整	-	-	-	-	-	86,222	-	-	86,222	9,112	95,334
本年度直接於權益確認之收入及開支總額	-	-	-	-	-	86,222	-	-	86,222	9,112	95,334
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	101,401	-	101,401	4,036	105,437
本年度總收入及開支	-	-	-	-	-	86,222	101,401	-	187,623	13,148	200,771
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,811)	(101,811)
回發少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,541)	(73,541)
二零零六年派發之末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(44,026)	(44,026)	-	(44,026)
出售海外業務而變現之匯兌波動儲備	7	-	-	-	-	60,834	-	-	60,834	-	60,834
發行股份	28	80,047	244,146	-	-	-	-	-	324,193	-	324,193
發行股份開支	28	-	(9,204)	-	-	-	-	-	(9,204)	-	(9,204)
轉讓發行股份	28	-	-	(223,480)	-	-	223,480	-	-	-	-
發行可換股債券	26	-	-	-	24,826	-	-	-	24,826	-	24,826
二零零七年建議之末期股息	12	-	-	-	-	-	(60,036)	60,036	-	-	-
<b>於二零零七年三月三十一日</b>	<b>480,286</b>	<b>396,352*</b>	<b>-*</b>	<b>10*</b>	<b>24,826</b>	<b>112,587*</b>	<b>1,524,979*</b>	<b>60,036</b>	<b>2,599,076</b>	<b>131,283</b>	<b>2,730,359</b>

\* 該等儲備額包括在綜合資產負債表內之綜合儲備港幣2,033,928,000元(二零零六年：港幣1,610,565,000元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>經營業務現金流量</b>			
除稅前溢利		167,150	747,166
已就下列各項作出調整：			
財務費用	6	87,816	63,438
所佔共同控制實體溢利及虧損		(122)	(219)
利息收入	7	(7,151)	(6,286)
折舊	7	2,596	1,401
出售投資物業之收益		(9,443)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	7	33	—
出售附屬公司之收益		—	(56,161)
收購一間附屬公司少數股東之權益多於 業務合併之收購成本		(51,179)	—
投資物業按公平值之收益淨額		(190,613)	(243,657)
已完成物業轉變為投資物業 之公平值變動		—	(220,661)
撇銷待出售物業至可實現淨值	7	7,000	—
出售海外業務而變現之匯兌波動儲備	7	60,834	—
		66,921	285,021
增加發展中物業		(209,360)	(234,964)
減少／(增加)待出售物業		6,623	(14,292)
應收貿易賬款減少／(增加)		112,269	(119,806)
預付款項、按金及其他應收款項減少		30,721	44,575
應付貿易賬款及應計負債增加／(減少)		(21,094)	75,431
應付一間關連公司款項增加／(減少)		(2,450)	508
客戶按金增加／(減少)		68,957	(181,522)
匯兌差額		—	(681)
業務所得／(所使用)現金		52,587	(145,730)
已付海外稅款		(5,126)	(13,192)
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額		47,461	(158,922)

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額		47,461	(158,922)
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		7,253	2,661
購買物業、廠房及設備	14	(3,475)	(2,644)
出售投資物業所得款項		163,762	—
新增投資物業	16	(7,927)	(6,743)
已付投資按金		(187,847)	—
已抵押存款減少		—	22,600
應收共同控制實體貸款增加		(10,463)	(1,515)
收購附屬公司	30	—	(214,434)
出售附屬公司	31	—	171,745
收購少數股東權益		(50,632)	(51,712)
應收少數股東款項之增加		—	(46,367)
投資活動之現金流出淨額		(89,329)	(126,409)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份所得款項	28	324,193	—
發行股份開支	28	(9,204)	—
發行可換股債券所得款項	26	280,000	—
發行可換股債券開支		(7,405)	—
已付利息		(111,166)	(81,471)
新增銀行貸款		158,977	708,835
償還銀行貸款		(510,200)	(247,005)
已付股息		(44,026)	(32,019)
少數股東注資		—	50,000
已付少數股東股息		—	(18,628)
應付少數股東款項之增加／(減少)		(45,292)	20,999
融資活動之現金流入淨額		35,877	400,711
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>		(5,991)	115,380
年初之現金及現金等值		406,454	291,074
外幣匯率兌換之影響·淨額		17,440	—
<b>年終之現金及現金等值</b>		<b>417,903</b>	<b>406,454</b>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	23	417,903	404,424
存款期少於三個月之無抵押定期存款	23	—	2,030
		<b>417,903</b>	<b>406,454</b>

## 1. 公司資料

漢國置業有限公司為於香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中111號永安中心23樓。

於本年度內，本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

本集團之直接控股公司為建業實業有限公司（「建業實業」），該公司乃於香港註冊成立及上市之公司。

據董事之意見，本公司之最終控股公司為Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」），該公司乃於英屬處女群島註冊成立之國際商業公司。

## 2.1 編製基準

本財政報告乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）香港普遍接受之會計原則及香港公司條例而編製。除投資物業以公平值計算外，本財政報告乃按歷史成本法編製。除另有指明者外，本財政報告以港幣（「港幣」）呈列，而所有金額均已四捨五入至最接近千元。

### 綜合賬目之基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司於截至二零零七年三月三十一日止年度之財政報告。本公司已作出調整，以致使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。附屬公司之業績由收購當日（即本集團獲得控制權之日）起計入綜合財政報告內，直至有關控制權終止之日為止。本集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

本年度內，收購之附屬公司已使用收購會計法入賬計算。此方法涉及將業務合併成本分配至於收購日所收購資產；所承擔負債及或然負債之公平值。收購成本乃按交易當日所購入資產之公平價值、已發行股本工具及已產生或已承擔負債之公平值總額，另加收購應佔之直接成本計算。

## 2.1 編製基準 (續)

少數股東權益乃指外界股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值中之權益(並非本集團持有)。收購少數股東權益按母公司實體延伸法入賬，據此所收購淨資產的代價與所佔賬面值之間的差額確認為商譽。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團編製本年度財政報告時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。除某些特定情形需要採用新制訂和經修訂的會計政策和額外披露外，採用這些新制訂和經修訂的準則及詮釋對這些財政報告無重大影響。

香港會計準則第21號(修訂)	於海外業務之投資淨值
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財政報告： 修訂是根據二零零五年公司(修訂)條例進行
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內部公司交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號(修訂)	公平值選擇權
香港財務報告準則一詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃

會計政策的主要變動如下：

### (a) 香港會計準則第21號 外幣匯率變動的影響

在採用了香港會計準則第21號經修訂關於對海外業務的投資淨值的條款後，所有本集團對海外業務投資淨值的貨幣項目產生的所有匯兌差額作為權益的單獨組成部份在綜合財政報告中確認，無論該貨幣項目以何種貨幣列值。這變動對於二零零七年三月三十一日或二零零六年三月三十一日財政報告無重大影響。



## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

### (b) 香港會計準則第27號 綜合及獨立財政報告

如下文附註2.4「主要會計政策概述」所述，採用經修訂的香港會計準則第27號後，有關綜合財政報告中附屬公司定義的會計政策因而改變。

### (c) 香港會計準則第39號 主要金融工具：確認和計量

#### (i) 財務擔保合約的修訂

該修訂修訂了香港會計準則第39號的範圍，要求任何已發出但不視為保險合約的財務擔保合約，須按公平價值進行初始確認，然後按以下較高者重新計量：香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所釐定的金額或初始確認價值減(如適用)根據香港會計準則第18號「收益」所確認的累計攤銷後金額。採納此修訂對本集團財政報告無重大影響。

#### (ii) 公平值選擇權的修訂

本修訂改變了按公平值於損益入賬的金融工具的定義，並且對指定任何金融資產或金融負債為按公平值計算並在利潤表中確認公平值變動的選擇權使用進行了限制。採納此修訂對本集團財政報告無重大影響。

#### (iii) 預測集團內部公司交易之現金流量對沖會計處理法的修訂

本修訂修改香港會計準則第39號，以容許將極可能進行的集團內預期交易的外匯風險列為現金流量對沖的對沖項目，惟該項交易須以訂立交易的公司的功能貨幣以外貨幣計值，且外匯風險將影響綜合收益表。由於本集團現時並無該等交易，故此修訂對本財政報告並無影響。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

### (d) 香港財務報告準則 – 詮釋第4號 釐定安排是否包括租賃

本集團自二零零六年四月一日起採用了本詮釋，詮釋就確定安排是否包含一項必須採用租賃會計核算的租賃提供了指南。有關詮釋對對財政報告無重大影響。

## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團尚未於財政報告內採用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港會計準則第23號(修訂)	借款費用
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之涉及範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第9號	嵌入式衍生工具之重估
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) 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
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第12號	服務經營權安排

香港會計準則第1號(修訂)於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間應用。新修訂之準則將影響披露有關本集團管理資本之目標、政策及程序之非量化資料，有關本公司認定資本之量化數據，及符合任何資本要求及不符合之後果。

香港會計準則第23號(經修訂)適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間，並取代之於二零零四年頒佈之香港會計準則第23號。經修訂之香港會計準則第23號主要與取消收購、興建或生產未完成資產直接應佔借款費用之現有兩項處理方法之一有關。

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港財務報告準則第7號適用於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間。該準則要求作出披露，使財政報告使用者能夠評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及程度。

香港財務報告準則第8號適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則取代香港會計準則第14號「分類報告」，主要的改變在於分類之識別及分類資料之計量。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號分別適用於二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間。

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。至今，本集團認為採用香港會計準則第1號(修訂)、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號可能導致新增或經修訂披露，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

### 2.4 主要會計政策概述

#### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之實體；或由本公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響。

附屬公司之業績乃按照已收取及應收取之股息包括於本公司之收益表。本公司於附屬公司之權益以成本值減任何減值虧損入賬。

#### 合營公司

合營公司乃按合約安排成立之實體，本集團與其他訂約方均根據合約安排進行經濟活動。合營公司乃作為獨立實體經營業務，而本集團及其他訂約方均於該獨立實體擁有權益。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 合營公司(續)

合營方之間所達成之合營協議訂明各合營方所投入的資金、合營年期及合營公司結束時其資產之變現基準。合營公司之經營溢利及虧損，以及剩餘資產之任何分配均由各合營方按彼等各自之出資比例，或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，假如本公司直接或間接控制其過半數投票權或發行股本或控制其董事會組成；或由本公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響；
- (b) 共同控制實體，假如本公司對該合營公司並無絕對控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，假如本公司對該合營公司並無絕對或共同控制權，但直接或間接持有其註冊資本20%或以上，並可對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列作股本投資，假如本公司直接或間接持有該合營公司之註冊資本少於20%，並對其合營公司沒有共同控制權，亦不可對其行使重大影響力。

### 共同控制實體

共同控制實體乃各參與方對其經濟活動均無絕對控制權，因而由各合營方共同控制之合營公司。

本集團佔共同控制實體之收購後業績及儲備乃分別列入綜合收益表及綜合儲備內。本集團於共同控制實體之權益乃按權益會計法計算本集團所佔資產淨值，另扣除任何減值虧損後，於綜合資產負債表列賬。因收購共同控制實體產生之商譽，乃計入為本集團於共同控制實體權益之一部份。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 商譽

由收購附屬公司、合營公司及共同控制實體所產生之商譽是指假設於收購當天，企業合併之成本超過本集團在業務合併之可辨別資產、負債和或然負債的公平值淨額中所佔的部份。

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生之商譽

因收購而產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為資產，最初按成本值，而其後則按成本值減任何累計減值虧損計算。以聯營公司及共同控制實體為例，商譽包括在賬面值，而不是在綜合損益表中列為分開辨認資產。

商譽的賬面值每年須作減值檢討，或若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密檢討。

就檢測減值而言，因業務合併而產生之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。所分配商譽之各單位或組別：

- 指於本集團內就內部管理目的商譽監察之最低水平；及
- 不會大於本集團遵照香港會計準則第14號「分類報告」釐定之主要或次要呈報方式劃分之業務分類。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。

倘商譽為現金產生單位(或現金產生單位組別)之一部份，該單位內部份業務被出售時，與出售業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況出售之商譽，按出售業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 商譽(續)

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生之商譽(續)

就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

之前在綜合儲備中撇銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會會計實務準則第30號「業務合併」前，因收購產生之商譽在收購年度內於綜合保留溢利中撇銷。在採納香港財務報告準則第3號規定後，該等商譽繼續與綜合保留溢利對銷，且不會於與商譽有關之全部或部份業務出售或與商譽有關之現金產生單位減值時於收益表中確認。

### 業務合併成本差額

本集團於被收購人可識別資產、負債及或然負債之公平值權益，較附屬公司、聯營公司及合營公司之收購成本多出之數(先前稱為「負商譽」)會於重新評估後即時在損益表確認。

### 除商譽外之非金融資產之減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試(除財務資產、發展中物業、投資物業及待出售物業外)，將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減出售成本(以較高者為準)計算，並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況，該可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生之單元。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在收益表及與減值資產相應的費用類別內扣除，除非資產按重估價值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 除商譽外之非金融資產之減值(續)

於每個報告日評估以往年度確認的減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認的資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但轉回的金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於其產生期間計入損益賬內，除非該資產以重估金額列示，在該情況下，資產減值虧損撥回會根據相關之會計政策將該重估資產入賬。

### 有關連人士

以下人士被視為本集團之有關人士：

- (a) 該人士直接或間接透過一間或多間中介公司，(i)控制本集團、被本集團控制、或與本集團受共同控制；(ii)持有足以對本集團產生重大影響力之權益；或(iii)擁有本集團之共同控制權；
- (b) 該人士為一共同控制實體；
- (c) 該人士為本集團或其母公司之主要管理人員或其控股公司；
- (d) 該人士為上文第(a)或(c)項所述任何人士家族成員的親屬；
- (e) 該人士為直接或間接由上文第(c)或(d)項所述任何個別人士控制、共同控制或受其重大影響或於當中擁有重大投票權之實體；或
- (f) 該人士為以本集團或屬本集團關連人士之任何實體之僱員為受益人之退休福利計劃。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備，按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自收益表中扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項物業、廠房及設備(當該項目能可靠地被計量)而產生之經濟效益，則該等支出將撥作該項資產之額外成本。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

租賃土地及樓宇	5%或按租賃之未屆滿年期
租賃物業改良	20%
傢俬及設備	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備部份的可使用年期不同，該項目的成本或價值乃按合理基礎於該等部份中分配，而每個部份將會分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各結算日進行審閱及調整(如適用)。

當一項物業、廠房及設備出售或預期將不會於日後透過使用或出售而帶來經濟效益，則該項目取消確認入賬。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損(乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額)將於收益表中計入。



### 2.4 主要會計政策概述(續)

#### 發展中物業

發展中物業以成本值列賬，包括土地成本、建築費用、財務費用及其他有關費用，另扣除任何減值虧損。減值金額由董事根據當時市價按個別物業評估。

#### 投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映結算日當時之市場情況按公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之收益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之收益表內予以確認。

當本集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公平值與先前賬面值之差額乃於收益表內確認。

#### 待售物業

待售物業包括已完成物業及本集團已進行預售計劃之發展中物業，並歸類為流動資產，及按成本值與可變現淨值兩項中之較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用之借貸成本及該物業應佔之其他直接成本。可變現淨值根據管理層依現時市況就個別物業作出估計而釐定。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 租賃

出租人對擁有之資產享有大部份回報及承擔大部份風險之租賃，均列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租之資產乃列作非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法於收益表內扣除。

為取得土地使用權而提前支付的費用初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內確認。倘非租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，整份租賃會列入土地及樓宇作為物業、廠房及設備之融資租賃處理。

### 投資及其他金融資產

根據香港會計準則第39號，金融資產分類列為按公平價值於收益表列賬之金融資產、貸款及應收賬款和可供出售金融資產(如適用)。當初步確認金融資產時，按公平價值計算，如屬不按公平價值於收益表列賬之金融資產，則加上直接應佔交易成本。本集團於首次成為合約之訂約方時，會考慮該合約是否附帶嵌入式衍生工具。倘分析顯示附帶嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與非按公允值在損益賬計量的主合約並非緊密關連，則嵌入式衍生工具與該主合約須分開處理。

本集團於初步確認後決定其金融資產之分類，倘允許及合適，會於結算日重新評估該分類。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買該資產當日)確認。循正常途徑買賣指規定須於市場規定或慣例一般既定的期間內付運資產之金融資產買賣。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 貸款與應收賬款

貸款與應收賬款為並無活躍市場報價惟具有固定或可予釐定款項之非衍生性金融資產。有關資產以實際利率法按攤銷成本列賬。就算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率及交易成本一部份之費用倘貸款與應收賬款在攤銷過程中解除確認或減值，則在收益表中確認損益。

### 金融資產之減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一類金融資產被減值。

#### 按已攤銷成本列賬之資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本入帳之貸款及應收款項已經出現了減值虧損，資產的帳面價值與估算未來的現金流(不包括未來出現信貸虧損)以原始有效利率折現的現值之間差額確認減值虧損。有關的帳面值可通過直接沖減資產帳面價值或者使用備抵科目來抵減資產帳面價值。有關虧損在收益表中確認。

本集團首先評估是否有客觀跡象表明減值存在於一項具有重要性的金融資產，還是單獨或整體地存在於一組不獨立具有重要性的金融資產。如果已經確定沒有客觀跡象表明減值存在於一項金融資產，無論重要與否，此項資產都被合併在具有相同信貸風險特徵的同類金融資產當中，整體進行減值評估。一項資產如被單獨評估了減值並確認了其減值損失，則不再與其他金融資產項目合併進行整體減值評估。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 金融資產之減值(續)

如果在以後的會計年度，減值虧損的金額減少，且這種減少客觀上與減值虧損確認後發生的事項相關聯，則先前確認之減值虧損可被轉回。任何之後被轉回之減值虧損被列入收益表中，惟有關轉回不應當使該項金融資產於虧損減值轉回時的帳面值超過其未確認減值的攤餘價值。

就應收貿易款項而言，倘有客觀跡象顯示(例如債務人破產或有重大財務困難)本集團不能按原有發票之條款收取應收款項，則要進行減值預備。應收款項之賬面值藉撥備賬減少。倘評估減值債務為不能收取，就會取消承認之。

#### 按成本列帳之資產

倘有客觀跡象顯示因未能可靠估量其公平價值而不以公平價值列帳之沒有定價股本工具出現減值虧損，虧損總額是按資產之帳面金額與按類似金融資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值之間的差額計算。該等資產之減值虧損不會被轉回。

### 取消確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩的情況下，並已承擔全數付款予第三者的責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 取消確認金融資產(續)

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入帳，條件為本集團須持續涉及該項資產。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出的一項保證，已轉讓資產乃以該項資產的原帳面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

持續涉及以書面及／或購入轉讓資產之期權(包括以現金結算期權或類似條件)，集團之持續涉及之程度為本集團擬購買之轉讓資產總額，惟購入以公平價值計算之資產之書面認沽期權(包括現金期權或類似條件)的情況除外，在此情況下，該集團之持續涉及程度只限於該轉讓資產和期權行使價之較低者。

### 以攤銷成本計量的金融負債(包括計息貸款及借款)

金融負債包括應付貿易賬款、計息貸款及借款、應付少數股東權益款項應付關連公司款項及客戶按金，初始按公平值減值直接歸屬之交易費用計量，後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，這種情況下，它們按成本列賬。

在攤銷過程中或取消確認負債時，產生之收益及損失在收益表中確認。

### 財務擔保合約

在香港會計準則第39號範圍中之財務擔保合約同作為金融負債核算。一份財務擔保合約初始計量按其公平值加直接歸屬於購買或發出該等財務擔保合約之交易費用確認，除非該等合約以公平值計量且變動計入損益來確認。初始確認後，本集團按以下兩者中之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、或有負債及或有資產」確定之金額；及(ii)初始確認之金額減(若適用)根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷額後之餘額。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 可換股債券

可換股債券顯示負債特性之部份在扣除交易成本後確認為資產負債表之負債。發行可換股債券時，負債部份之公平值以同等不可換股債券之市場利率決定，而該筆款項按攤銷成本列賬作為長期負債，直至兌換或贖回時償清。其餘款項在扣除交易成本後分配至獲確認及列入股東權益之換股權。該換股權之賬面值於其後年度不會重新計量。交易成本分為可換權債券之負債及股本部份，此乃按工具初始確認時分配款項至負債及股本部份。

### 取消確認金融負債

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

當同一借貸方以另一份金融負債取代現有金融負債，又或現有金融負債之條款被大幅修改，那此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關帳面值之差額被確認於收益表之中。

### 現金及現金等值項目

就編製綜合現金流動表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且受價值變動之輕微風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)，其用途不受限制。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 所得稅

所得稅包括本年度及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，或當所得稅於同期或不同期間，直接確認在資本之相關項目，則於資本中確認。

於本期及過往期間之流動稅項資產及負債，乃以預計能從稅務機關收回或已付之金額作計算。

遞延稅項按照負債法就結算日之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債(於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司及合營公司權益之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債(於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 及就與於附屬公司、聯營公司及合營公司權益之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，並予以相應扣減，直至有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於各結算日重新評估當可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計算。

倘若存在法律上可執行之權利，可將有關相同課稅實體及相同稅務機關之流動稅項資產用作抵銷流動稅項負債與遞延稅項。

### 收入確認

收入確認當於其經濟利益可流向本集團及能按下列基準可靠衡量：

- (a) 出售物業收入乃於擁有權之重大風險及回報已轉予買方，而本集團並無保留慣常與擁有權有關之管理或對售出物業之有效控制時入賬；
- (b) 租金收入乃依其租賃年期以直線法入賬；
- (c) 物業管理收入於提供服務後確認入賬；及
- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折扣，計算金融資產之帳面淨值。



## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 僱員福利

#### 有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪假期。在若干情況下，於結算日未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於結算日，將會就年內僱員享有之有關有薪假期之預期未來成本作出累算及結轉。

#### 退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其所有合資格僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於收益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。除本集團繳付之僱主自願性供款外，本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。按照強積金計劃之規則，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離任，則有關供款將退還予本集團。

本集團於中國營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定成為須付款項時在收益表內扣除。

### 貸款支出

收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產)之直接貸款支出須作為該等資產成本之一部份作資本。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時停止將貸款支出撥作資本。倘合資格資產之特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低貸款支出所撥作資本之金額。

## 2.4 主要會計政策概述(續)

### 股息

董事建議之末期股息乃於資產負債表之權益內另行列作保留溢利之分派，直至股息於股東大會上獲股東批准時為止。股息乃於股東批准及宣派時才確認為負債。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

財政報告以港元，即本公司之功能及呈報貨幣呈列。本集團每一個體決定其功能貨幣，而該等個體呈列於財政報告中之項目以該等功能貨幣計算。外幣交易首先按交易日期適用的功能貨幣匯率入帳。於結算日以外幣為單位的貨幣資產與負債按該日適用的匯率折算。所有匯兌差額列作收益表。根據歷史成本計算的外幣非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。根據公平價值計算的外幣非貨幣項目按釐定公平價值當日的匯率折算。

若干海外附屬公司及共同控制實體之功能貨幣並非港元。於結算日，該等個體之資產及負債按結算當天之匯率折算為本公司之呈報貨幣，該等個體之收益報表按本年度之加權平均兌換率折算為港元。因此產生之匯兌差額被列入匯兌平準儲備中。在出售海外個體時，已於權益確認之該特定海外業務相關之遞延累計總額被再確認於收益表中。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

### 3. 重大會計判斷及估計

#### 判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財政報告內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

##### 經營租賃協議－集團作為出租人

本集團已於其投資物業組合上訂立了商業物業租賃協議。本集團已釐定持有此等出租作經營租賃之物業乃其保留了其所有大部份風險及回報。

##### 投資物業與待出售物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業或待出售物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。因此，本集團會考慮一項物業所產生之現金流量是否基本不受集團所持有之其他資產影響。

待出售物業乃本集團持有擬於本集團一般業務過程中出售之物業。

本集團須就個別物業作出判斷，以釐定有關配套服務是否屬重大以致有關物業不符合投資物業之要求。

#### 估計不確定性

於結算日估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下。

##### 估計發展中物業之可收回金額

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

估計發展中物業之預算成本總額及完成物業之成本

發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展中物業應佔之任何其他直接成本。於估計發展中物業之預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

本年度所得稅及遞延所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳納有關稅項時間時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，交易及計算均難以明確釐定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與最初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產

所有未動用稅務虧損之遞延稅項資產獲確認，直至有可動用虧損之應課稅溢利為止。需要管理層根據未來應課稅溢利可能之時間及程度及未來稅務計劃之策略作重要判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。其他詳情列載於本財政報告附註27。

#### 4. 分類資料

分類資料乃按以下兩種基準呈報：(i)根據按業務劃分資料之主要分類報告基準；及(ii)根據按地域劃分資料之次要分類報告基準。

本集團乃根據業務及其產品及提供服務之性質，獨立籌組及管理各項業務。本集團之業務分類各屬不同之策略性業務單元，而各業務單元之產品及服務所涉及之風險及回報亦各不相同。各業務分類之詳情概述如下：

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業出租以賺取租金收入；及
- (c) 其他分類包括出租本集團投資物業以外所產生之雜項租金及物業管理服務費。

本集團按地域劃分資料時，收入及業績乃按客戶所在地計入各個業務分類，而資產則按照資產所在地計入各個業務分類。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

4. 分類資料(續)

(a) 按業務分類

截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，本集團按業務分類之收入、溢利及若干資產、負債及開支資料如下：

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>分類收入：</b>								
銷售予外界客戶	<u>290,545</u>	<u>970,198</u>	<u>73,334</u>	<u>77,264</u>	<u>28,339</u>	<u>11,965</u>	<u>392,218</u>	<u>1,059,427</u>
<b>分類業績</b>	<u>49,970</u>	<u>484,758</u>	<u>185,923</u>	<u>294,671</u>	<u>3,880</u>	<u>1,738</u>	<u>239,773</u>	<u>781,167</u>
利息收入							7,151	6,286
未分配收益							228	623
未分配開支							(43,487)	(33,852)
財務費用							(87,816)	(63,438)
出售附屬公司之收益							-	56,161
收購一間附屬公司少數 股東之權益多於 業務合併收購成本							51,179	-
所佔共同控制實體溢利 及虧損	122	502	-	-	-	(283)	122	219
除稅前溢利							167,150	747,166
稅項							(61,713)	(162,520)
本年度溢利							<u>105,437</u>	<u>584,646</u>

4. 分類資料(續)

(a) 按業務分類(續)

	物業發展		物業投資		其他		抵銷		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>資產及負債</b>										
分類資產	2,807,155	2,485,932	2,042,960	1,990,630	2,427,062	2,275,166	(2,422,638)	(2,281,141)	4,854,539	4,470,587
共同控制實體之權益	34,189	29,357	-	-	-	-	-	-	34,189	29,357
應收共同控制實體之款項	141,539	129,257	-	-	-	-	-	-	141,539	129,257
未分配資產									459,365	447,110
資產總值									5,489,632	5,076,311
分類負債	1,725,850	1,578,929	1,086,933	1,005,243	13,582	21,954	(2,422,638)	(2,281,141)	403,727	324,985
未分配負債									2,355,546	2,403,009
負債總值									2,759,273	2,727,994
<b>其他分類資料：</b>										
折舊	1,865	919	122	130	609	352	-	-	2,596	1,401
投資物業按公平值之收益淨額	-	-	190,613	243,657	-	-	-	-	190,613	243,657
已完成物業轉變為投資										
物業之公平值變動	-	220,661	-	-	-	-	-	-	-	220,661
出售海外業務而變現										
之匯兌波動儲備	-	-	60,834	-	-	-	-	-	60,834	-
資本開支	957	1,706	18	154	2,500	784	-	-	3,475	2,644

(b) 按地域分類

截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，本集團按地域分類之收益及若干資產及開支資料如下：

	香港		中國大陸		馬來西亞		加拿大		抵銷		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>分類收入：</b>												
銷售予外界客戶	103,496	123,045	280,055	925,518	8,667	10,864	-	-	-	-	392,218	1,059,427
<b>其他分類資產：</b>												
分類資產	3,233,687	2,813,774	2,562,389	2,492,111	3,820	145,858	790,357	604,212	(1,100,621)	(979,644)	5,489,632	5,076,311
資本開支	2,518	926	957	1,706	-	12	-	-	-	-	3,475	2,644

## 5. 收入及其他收入

收入乃本集團之營業額，營業額乃指本年度之物業銷售所得、租金收入總額及物業管理收入。

收入及其他收入分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	290,545	970,198
租金收入總額	98,902	86,571
物業管理收入	2,771	2,658
	<b>392,218</b>	<b>1,059,427</b>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	6,952	2,481
按揭利息收入	199	180
其他利息收入	—	3,625
其他物業管理收入	2,843	3,542
其他	2,830	2,986
	<b>12,824</b>	<b>12,814</b>

## 6. 財務費用

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款 (包括可換股債券)之利息	124,508	79,849
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	—	2,891
	<b>124,508</b>	<b>82,740</b>
減：撥作物業發展項目資本之款額	(36,692)	(19,302)
	<b>87,816</b>	<b>63,438</b>



## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已出售物業成本	221,894	701,317
折舊	2,596	1,401
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	1,853	1,367
核數師酬金	1,586	1,533
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：		
工資、薪金、津貼及實物福利	25,686	16,864
退休金計劃供款	982	841
	<u>26,668</u>	<u>17,705</u>
租金收入總額	(98,902)	(86,571)
減：開支	47,263	34,792
	<u>(51,639)</u>	<u>(51,779)</u>
出售物業、廠房及設備項目之虧損	33	—
利息收入	(7,151)	(6,286)
投資物業之公平價值收益淨額	(190,613)	(243,657)
已完成物業轉撥至投資物業之公平價值變動	—	(220,661)
出售附屬公司之收益	—	(56,161)
出售投資物業之收益	(9,443)	—
收購附屬公司少數股東權益之業務合併成本差額	(51,179)	—
撇銷待售物業至可實現淨值	7,000	—
匯兌差額淨額	546	(152)
出售海外業務而變現之匯兌波動儲備	60,834	—

於結算日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

## 8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條，本年度董事之酬金詳情披露如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
袍金	150	150
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	2,252	360
酌情發放之花紅*	2,000	500
退休金計劃供款	114	27
	4,366	887
	4,516	1,037

\* 本公司若干執行董事按其年內表現獲派花紅。

### (a) 獨立非執行董事

本年度內發放予獨立非執行董事之酬金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
謝志偉	50	50
蔡仁志	50	50
林建興	50	50
	150	150

本年度內並無任何其他應付酬金予非執行董事(二零零六年：無)。

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	與表現 掛鈎之 酌情花紅	退休金 計劃供款	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>二零零七年</b>					
執行董事：					
王世榮	—	—	—	—	—
張國榮	—	1,905	1,500	111	3,516
陳遠強	—	347	500	3	850
	—	2,252	2,000	114	4,366
非執行董事：					
王查美龍	—	—	—	—	—
馮文起	—	—	—	—	—
	—	2,252	2,000	114	4,366
<b>二零零六年</b>					
執行董事：					
王世榮	—	—	—	—	—
張國榮	—	360	500	27	887
	—	360	500	27	887
非執行董事：					
王查美龍	—	—	—	—	—
馮文起	—	—	—	—	—
陳遠強	—	—	—	—	—
范仲瑜	—	—	—	—	—
	—	360	500	27	887

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

## 9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括一位董事(二零零六年：一位，自委任為董事起)，彼之薪酬載於附註8內。其餘四位(二零零六年：五位)薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情載列如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	5,071	5,083
退休金計劃供款	239	276
	<u>5,310</u>	<u>5,359</u>

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
無	—	2
— 港幣1,000,000元	3	3
港幣1,000,001元— 港幣1,500,000元	1	—
港幣1,500,001元— 港幣2,000,000元		
	<u>4</u>	<u>5</u>

## 10. 稅項

本集團並未就香港利得稅撥備，由於其於往年帶來之稅項虧損抵銷年內所得之應課稅溢利。去年之香港利得稅乃按該年度內源於香港之估計應課稅溢利以稅率17.5%撥備。本集團於海外經營之課稅乃按適用之當地稅率根據現行法例、解釋及慣例計算。

土地增值稅乃按照目前之規則及常規，就本集團於中國大陸之完成項目，按土地增值之金額(經扣除可扣減支出)，以累進稅率30%至60%計算。

10. 稅項(續)

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團：		
本年度－香港	—	62
本年度－其他地方	21,748	63,121
遞延稅項(附註27)	39,965	99,337
	<u>61,713</u>	<u>162,520</u>
本年度之稅項支出總額	<u>61,713</u>	<u>162,520</u>

於截至二零零七年三月三十一日止年度於綜合收益表中扣除之土地增值稅為港幣9,441,000元(二零零六年：港幣91,881,000元)。

於本公司及主要附屬公司所在的國家採用法定稅率計算，適用於除稅前溢利之稅項支出，與按實際稅率計算的稅項支出之調節表如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利	<u>167,150</u>	<u>747,166</u>
按法定稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算之稅項	29,251	130,754
其他司法權區經營之公司之不同稅率影響	10,505	59,358
因稅率增加對於期初遞延稅項之影響	15,311	—
毋須課稅收入	(13,018)	(10,969)
不可扣稅之費用	16,900	5,543
動用以往期間之稅項虧損	(718)	(2,885)
未確認之稅項虧損	8,091	4,074
共同控制實體所佔溢利及虧損	(22)	(38)
以往未確認之稅項虧損確認為遞延稅項資產	(3,436)	(22,324)
其他	(1,151)	(993)
	<u>61,713</u>	<u>162,520</u>
本集團按實際稅率計算之稅項	<u>61,713</u>	<u>162,520</u>

## 10. 稅項 (續)

本集團於中國大陸深圳營運之主要附屬公司需按企業所得稅率**15%**(二零零六年：**15%**)課稅。於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會已批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，由二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，適用於外資企業之企業所得稅稅率將於未來五年由優惠稅率**15%**提升至**25%**。所得稅稅率上調預期將由二零零八年起直接提高本集團之實際稅率。根據香港會計準則第12號，遞延稅項資產及遞延稅項負債以預期用於資產將變現或負債將償還之期內稅率計算。因此，企業所得稅稅率之變動對本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績及財務狀況之影響如下：

	<b>二零零七年 港幣千元</b>
遞延稅項開支增加	<b>15,311</b>
遞延稅項負債增加	<b>15,311</b>

於批准該等財政報告日期，有關新企業所得稅法之實施細則及行政規定尚未公佈。該等詳細規定包括有關計算應課稅收入之規則、特定稅收優惠待遇及其相關過渡規定。本集團將於頒佈更多詳細規定時進一步估計新企業所得稅法對未來期間經營業績及財務狀況之影響。

所佔共同控制實體之稅項並無計入綜合收益表頁面「所佔共同控制實體溢利及虧損」內。

## 11. 本公司股本持有人應佔溢利

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司股本持有人應佔綜合溢利內包括在本公司財政報告內處理之溢利港幣**62,909,000元**(二零零六年：港幣**49,215,000元**)(附註29(b))。

## 12. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
建議末期股息－每股普通股份港幣12.5仙 (二零零六年：港幣11仙)	<u>60,036</u>	<u>44,026</u>

本年度建議之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

## 13. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司普通股本持有人年內應佔溢利及年內已發行普通股份之加權平均數計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔溢利計算，並經調整可換股債券之利息(詳情見下文)。計算時所用之普通股加權平均數為年內已發行之普通股加權平均數(即用以計算每股基本盈利之數目)及假設所有有潛在攤薄普通股均被視作已兌換為普通股之加權平均數。

### 13. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利(續)

每股基本盈利及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司普通股本持有人應佔溢利	101,401	519,754
除稅後之可換股債券之利息	16,081	—
	<u>117,482*</u>	<u>519,754</u>
<b>股份數目</b>		
	二零零七年	二零零六年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	427,213,479	400,238,501
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股債券	53,315,068	—
	<u>480,528,547*</u>	<u>400,238,501</u>

\* 由於計入可換股債券時每股攤薄盈利金額增加，故可換股債券對年內對每股基本盈利造成反攤薄影響，因此並未披露每股攤薄盈利之金額。

由於截至二零零六年三月三十一日止年度概無發生攤薄事件，因此並無計算該年度之每股攤薄盈利。



14. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃 土地及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零零七年三月三十一日</b>					
二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日：					
成本	20,339	5,856	10,740	2,710	39,645
累計折舊	(879)	(5,660)	(8,639)	(927)	(16,105)
賬面淨值	<u>19,460</u>	<u>196</u>	<u>2,101</u>	<u>1,783</u>	<u>23,540</u>
二零零六年四月一日，					
已扣除累計折舊	19,460	196	2,101	1,783	23,540
增加	493	1,520	917	545	3,475
出售	—	—	(33)	—	(33)
本年度折舊撥備	(1,156)	(168)	(801)	(471)	(2,596)
匯兌調整	983	—	47	74	1,104
<b>二零零七年三月三十一日， 已扣除累計折舊</b>	<b><u>19,780</u></b>	<b><u>1,548</u></b>	<b><u>2,231</u></b>	<b><u>1,931</u></b>	<b><u>25,490</u></b>
二零零七年三月三十一日：					
成本	21,860	2,035	7,596	3,369	34,860
累計折舊	(2,080)	(487)	(5,365)	(1,438)	(9,370)
<b>賬面淨值</b>	<b><u>19,780</u></b>	<b><u>1,548</u></b>	<b><u>2,231</u></b>	<b><u>1,931</u></b>	<b><u>25,490</u></b>
<b>二零零六年三月三十一日</b>					
二零零五年四月一日：					
成本	2,531	5,634	9,526	1,401	19,092
累計折舊	(617)	(5,629)	(8,144)	(311)	(14,701)
賬面淨值	<u>1,914</u>	<u>5</u>	<u>1,382</u>	<u>1,090</u>	<u>4,391</u>
二零零五年四月一日，					
已扣除累計折舊	1,914	5	1,382	1,090	4,391
增加	17,738	215	1,473	956	20,382
收購附屬公司(附註30)	—	—	119	40	159
出售附屬公司(附註31)	—	—	(79)	—	(79)
本年度折舊撥備	(245)	(24)	(810)	(322)	(1,401)
匯兌調整	53	—	16	19	88
<b>二零零六年三月三十一日， 已扣除累計折舊</b>	<b><u>19,460</u></b>	<b><u>196</u></b>	<b><u>2,101</u></b>	<b><u>1,783</u></b>	<b><u>23,540</u></b>
二零零六年三月三十一日：					
成本	20,339	5,856	10,740	2,710	39,645
累計折舊	(879)	(5,660)	(8,639)	(927)	(16,105)
賬面淨值	<u>19,460</u>	<u>196</u>	<u>2,101</u>	<u>1,783</u>	<u>23,540</u>

14. 物業、廠房及設備(續)

位於中國大陸之租賃土地及樓宇乃根據長期租賃持有。

本公司

	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零零七年三月三十一日</b>			
二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日：			
成本	5,347	5,866	11,213
累計折舊	(5,347)	(5,709)	(11,056)
賬面淨值	—	157	157
二零零六年四月一日，已扣除累計折舊			
增加	1,520	507	2,027
本年度折舊撥備	(126)	(94)	(220)
<b>二零零七年三月三十一日，已扣除累計折舊</b>	<b>1,394</b>	<b>570</b>	<b>1,964</b>
二零零七年三月三十一日：			
成本	1,520	2,639	4,159
累計折舊	(126)	(2,069)	(2,195)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,394</b>	<b>570</b>	<b>1,964</b>

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零零六年三月三十一日</b>			
二零零五年四月一日：			
成本	5,347	5,784	11,131
累計折舊	(5,343)	(5,656)	(10,999)
賬面淨值	<u>4</u>	<u>128</u>	<u>132</u>
二零零五年四月一日，已扣除累計折舊	4	128	132
增加	—	82	82
本年度折舊撥備	(4)	(53)	(57)
二零零六年三月三十一日，已扣除累計折舊	<u>—</u>	<u>157</u>	<u>157</u>
二零零六年三月三十一日：			
成本	5,347	5,866	11,213
累計折舊	(5,347)	(5,709)	(11,056)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>157</u>	<u>157</u>

## 15. 發展中物業

### 本集團

	成本值 港幣千元	發展費用 港幣千元	總額 港幣千元
二零零六年四月一日	1,017,251	192,633	1,209,884
增加	234,974	29,892	264,866
匯兌調整	51,112	7,418	58,530
<b>二零零七年三月三十一日</b>	<b>1,303,337</b>	<b>229,943</b>	<b>1,533,280</b>

發展費用之增加包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出港幣19,506,000元(二零零六年：港幣490,000元)。

發展中物業詳情如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
位於下列地區以中期租賃持有：		
香港	3,582	3,582
中國大陸	756,896	—
位於下列地區以長期租賃持有：		
中國大陸	772,802	1,206,302
	<b>1,533,280</b>	<b>1,209,884</b>

於結算日，本集團已將若干發展中物業(賬面總值為港幣1,019,435,000元(二零零六年：港幣716,334,000元))抵押予本集團之往來銀行，以獲取銀行信貸，詳情載於財政報告附註25(a)(ii)。

本集團發展中物業之進一步資料載列於第108頁至112頁之「物業之詳細資料」內。

## 16. 投資物業

### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
四月一日之賬面值	1,971,631	1,327,000
增加，按成本值	7,927	6,743
出售	(155,740)	—
轉撥自己完成物業	—	394,231
公平值調整之收益淨額	190,613	243,657
匯兌調整	19,910	—
	<u>2,034,341</u>	<u>1,971,631</u>
三月三十一日之賬面值	<u>2,034,341</u>	<u>1,971,631</u>
按類別及地區分析：		
位於香港之長期租賃土地及樓宇	1,066,000	950,000
位於香港之中期租賃土地及樓宇	554,200	487,800
位於中國大陸之中期租賃土地及樓宇	414,141	394,231
位於馬來西亞之永久業權土地及樓宇	—	139,600
	<u>2,034,341</u>	<u>1,971,631</u>

於結算日，所有投資物業已由獨立之專業執業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司根據彼等現時用途公開市值重估。該等投資物業按經營租賃租予第三方，有關進一步詳情概述於財政報告附註35(a)。

賬面總值為港幣2,034,341,000元(二零零六年：港幣1,832,031,000元)之投資物業於結算日當日已抵押予本集團之往來銀行，以獲取銀行信貸，詳情載於財政報告附註25(a)(i)。此外，本集團若干銀行貸款均以轉讓本集團投資物業租賃之租金收入來抵押，詳情載於財政報告附註25(a)(v)。

本集團投資物業之進一步資料載列於第108頁至112頁之「物業之詳細資料」內。

## 17. 投資按金

本集團已支付收購發展中物業之投資按金。該投資按金為不計息，而結餘之賬面值與其公平值相若。

## 18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本值	1	8
應收附屬公司之款項	2,963,680	2,945,999
	<b>2,963,681</b>	2,946,007
減：應收附屬公司款項之減值	(798,756)	(712,220)
	<b>2,164,925</b>	<b>2,233,787</b>

應收及應付附屬公司款項已包括在本公司流動資產及流動負債中。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。該應收／應付附屬公司款項之賬面值與公平值相若。

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
億本發展有限公司	香港	港幣2元	100	—	物業投資
建盈物業管理有限公司	香港	港幣100元	—	100	物業管理
興宇發展有限公司	香港	港幣1,000元	—	100	物業發展

18. 附屬公司權益(續)

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
建盈酒店及賓館管理 有限公司	香港	港幣2元	—	100	出租物業
建盈停車場有限公司	香港	港幣2元	—	100	停車場管理
得佳發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
Full Yip Development Limited	英屬處女群島／ 香港	美金1元	—	100	持有及出租物業
遠益發展有限公司	香港	港幣1,000元	—	100	物業投資
廣州漢國福強地產 開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣185,000,000元	—	60	物業發展
廣州市漢國恒生房地產 開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣220,000,000元	—	75	物業發展
廣州華銀房地產開發 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣8,000,000元	—	97	物業發展
廣州中旅大道房地產 開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣60,358,250元	—	100	物業發展
漢昌有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
漢國置業(深圳) 有限公司**	中國／中國大陸	港幣30,000,000元	—	100	物業發展

18. 附屬公司權益(續)

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行之 普通股份面值／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Hon Kwok Land Treasury IV Limited	英屬處女群島	美金1元	100	—	融資
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	100	—	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	—	100	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業
Island Parking Limited	英屬處女群島／ 香港	美金10元	—	100	持有及出租物業
英都發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業
Lido Parking Limited	英屬處女群島／ 香港	美金1元	—	100	持有及出租物業
One City Hall Place Limited*	加拿大	加幣100元	—	75	物業發展
深圳市廣海投資 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣200,000,000元	—	100	物業發展
深圳漢國華業發展 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
勝惠發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業發展
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	—	60	貸款



## 18. 附屬公司權益(續)

\* 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所之其他國際成員公司審核。

# 此等附屬公司乃於中國註冊為外資企業，經營期由25至50年。

董事認為載列一份完整之主要附屬公司資料所佔用之篇幅將過於冗長，故上述資料只包括對本年度集團業績或資產淨值有重要影響之主要附屬公司。

## 19. 共同控制實體權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，				
按成本值	—	—	—	—
所佔之資產淨值	<b>17,903</b>	13,071	—	—
收購所產生之商譽	<b>16,286</b>	16,286	—	—
	<b>34,189</b>	<b>29,357</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

共同控制實體之欠款額乃無抵押、免息及須於要求時償還。該等共同控制實體之欠款額之賬面值與其公平值相若。

19. 共同控制實體權益(續)

主要共同控制實體之詳情如下：

公司名稱	成立／ 註冊地點	應佔百分比			主要業務
		擁有權益	投票權	溢利分配	
佛山市南海信達 房地產有限公司	中國	50	50	50	物業發展
廣州市聯成房地產 有限公司	中國	50	50	50	物業發展
Hunnewell Limited	香港	50	50	50	物業發展
冠信有限公司	香港	50	50	50	物業發展
Two City Hall Place Limited (前稱2012829 Ontario Inc.)	加拿大	50	50	50	物業發展

以上所有共同控制實體權益由本集團間接持有。

上表包括董事認為對本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值重大部份之本集團共同控制實體。董事會認為提供其他共同控制實體之詳情將使本文過於冗長。

於結算日，廣州市聯成房地產有限公司擁有之一幅賬面值約港幣95,306,000元(二零零六年：港幣90,172,000元)之土地，其土地使用權證正在申請中。

## 19. 共同控制實體權益(續)

本集團共同控制實體之財務資料概要呈列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
所佔共同控制實體資產及負債：		
非流動資產總值	163,688	107,983
流動資產總值	8,214	52,880
流動負債總值	(153,998)	(147,792)
非流動負債總值	(1)	—
	<u>17,903</u>	<u>13,071</u>
所佔共同控制實體業績：		
收入總額	585	3,605
開支總額	(463)	(3,386)
	<u>122</u>	<u>219</u>

## 20. 待出售物業

此結餘包括港幣379,092,000元(二零零六年：港幣555,481,000元)之已完成物業及港幣636,358,000元(二零零六年：港幣433,390,000元)之已作預售之未完成物業。

待出售物業包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出港幣17,186,000元(二零零六年：港幣18,812,000元)。

本集團於結算日當日已抵押賬面總值為港幣1,005,769,000元(二零零六年：港幣984,559,000元)之若干待出售物業以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財政報告附註25(a)(iii)。

## 21. 應收貿易賬款

於結算日當日，按發票／合約日期計算之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一個月內	25,311	126,529
一至二個月內	269	570
二至三個月內	46	228
超過三個月	127	19
	<u>25,753</u>	<u>127,346</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付，而出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。管理層已密切跟進逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。誠如先前所述及本集團之應收貿易賬款包涵大量不同客戶，因而並無顯著集中之信貸風險。應收貿易款項為不計息。

於結算日，應收貿易款項之賬面值與其公平值相約。

於結算日，本公司並無應收貿易款項(二零零六年：無)。

## 22. 少數股東結餘

與附屬公司之少數股東結餘為無抵押、須於要求時償還及免息，惟去年應收附屬公司少數股東合共港幣86,114,000元之款項則須按一般商業利率收取利息。

於結算日，與少數股東結餘之賬面值與其公平值相若。

## 23. 現金及現金等值及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
現金及銀行結餘	417,903	404,424	120,575	4,515
定期存款	41,400	42,230	—	—
	<b>459,303</b>	446,654	<b>120,575</b>	4,515
減：用以抵押銀行貸款 之定期存款 (附註25(a)(iv))	(41,400)	(40,200)	—	—
現金及現金等值	<b>417,903</b>	<b>406,454</b>	<b>120,575</b>	<b>4,515</b>

於結算日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣211,890,000元(二零零六年：港幣293,076,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管理制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金存款根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款之不同存款期為少於三個月，按本集團之即時現金需要及有關之短期定期存款利率計息。現金及現金等值及已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

## 24. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括應付貿易賬款達港幣1,216,000元(二零零六年：港幣3,703,000元)。於結算日，應付貿易賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一個月內	<b>1,216</b>	<b>3,703</b>

## 24. 應付貿易賬款及應計負債(續)

應付貿易賬款並不計息，一般於三十日內結清。應付貿易賬款及應計負債之賬面值與其公平值相若。

於結算日，本公司並無應付貿易賬款(二零零六年：無)。

## 25. 計息銀行貸款

### 本集團

	二零零七年			二零零六年		
	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款 — 無抵押	5.9	二零零七年	54,000	5.8	二零零七年	290,500
銀行貸款 — 已抵押	4.7–6.3	二零零七年至 二零零八年	460,566	5.0–5.8	二零零七年	104,668
			514,566			395,168
<b>非流動</b>						
銀行貸款 — 無抵押	4.7–4.8	二零零九年	150,000	4.6–5.8	二零零七年至 二零零九年	204,000
銀行貸款 — 已抵押	4.7–6.3	二零零八年至 二零一二年	1,192,295	4.6–5.8	二零零七年至 二零一一年	1,571,807
			1,342,295			1,775,807
			1,856,861			2,170,975

25. 計息銀行貸款(續)

本公司

	二零零七年			二零零六年		
	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款 — 已抵押	5.2	二零零七年至 二零零八年	1,680	5.0	二零零六年至 二零零七年	1,680
			<u>1,680</u>			<u>1,680</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款 — 無抵押	4.7-4.8	二零零九年	150,000	4.6-4.8	二零零九年	150,000
銀行貸款 — 已抵押	5.2	二零零八年	9,660	5.0	二零零七年至 二零零八年	11,340
			<u>159,660</u>			<u>161,340</u>
			<u>161,340</u>			<u>163,020</u>
	<b>本集團</b>			<b>本公司</b>		
	二零零七年	二零零六年		二零零七年	二零零六年	
	港幣千元	港幣千元		港幣千元	港幣千元	

分析為：

銀行貸款之還款期：

一年內或於要求時	514,566	395,168	1,680	1,680
第二年	671,195	673,744	159,660	1,680
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	671,100	1,051,363	—	159,660
五年以上	—	50,700	—	—
	<u>1,856,861</u>	<u>2,170,975</u>	<u>161,340</u>	<u>163,020</u>

附註：

(a) 若干本集團之銀行貸款抵押如下：

- (i) 以於結算日賬面總值港幣2,034,341,000元(二零零六年：港幣1,832,031,000元)之本集團投資物業之按揭作為抵押；
- (ii) 以於結算日賬面總值港幣1,019,435,000元(二零零六年：港幣716,334,000)之本集團若干發展中物業之按揭作為抵押；

25. 計息銀行貸款(續)

- (iii) 以於結算日賬面總值港幣1,005,769,000元(二零零六年:港幣984,559,000元)之本集團若干待出售物業之按揭作為抵押;
- (iv) 本集團之定期存款港幣41,400,000元(二零零六年:港幣40,200,000元)及由最終控股公司提供現金存款相當於港幣150,000,000元(二零零六年:港幣150,000,000元)作為抵押;及
- (v) 以轉讓租金作為抵押。
- (b) 本公司已就若干附屬公司之貸款及一間附屬公司發行之可換股債券作出不可撤回及無條件之擔保。此外,本公司已將貸款予若干附屬公司之款項之優先償還權給予有關貸款銀行。
- (c) 除貸款以相等於港幣383,631,000元之加幣列值及若干銀行貸款以相等於港幣333,429,000元之人民幣列值外,於結算日所有其他銀行貸款均以港幣列值。

其他利率資料如下:

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元
銀行貸款 — 無抵押	—	204,000	250,000	244,500
銀行貸款 — 已抵押	333,429	1,319,432	312,500	1,363,975

	本公司			
	二零零七年		二零零六年	
	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元
銀行貸款 — 無抵押	—	150,000	—	150,000
銀行貸款 — 已抵押	—	11,340	—	13,020

於結算日,本集團及本公司之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平值相若。



## 26. 可換股債券

於二零零六年六月二十七日，本集團按面值發行本金總額為港幣280,000,000元並於二零一一年六月到期之可換股債券(「債券」)。債券由本公司擔保，按年利率3.5%計息，並每半年支付一次。債券持有人有權於二零零六年七月二十七日或之後直至二零一一年六月二十七日前第七個營業日(包括該日)，隨時將債券兌換為本公司每股面值港幣1.00元之股份，初步兌換價為每股港幣4.00元(可於若干情況下調整)。年內債券之數量並無變動。任何無兌換之債券將於二零一一年六月二十七日到期時按其本金額之124.5481%贖回。倘悉數兌換後，債券將兌換為70,000,000股本公司普通股。當債券發行時，類似之無兌換權之債券之當時市場利率較債券發行時之利率為高。

於發行日，債券負債部份之公平值以類似之無兌換權之債券之相同市場利率估計。剩餘金額撥歸為權益部份，並列入股東權益之中。

年內發行之債券已分為負債及權益部份，詳情如下：

	港幣千元
年內發行之債券面值	280,000
權益部份	(25,500)
負債部份應佔之直接交易成本	(6,731)
	<hr/>
於發行日之負債部份	247,769
利息開支	19,492
已付利息	(4,900)
	<hr/>
<b>於二零零七年三月三十一日之負債部份</b>	<b>262,361</b>
	<hr/> <hr/>

債券之實際年利率為10.4%。債券負債部份之公平值乃按類似之可換股債券之相同市場利率估計。本集團之可換股債券之賬面值與其公平值相若。

\* 債券權益部份應佔之直接交易成本達港幣674,000元。

## 27. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項負債之變動如下：

### 本集團

	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估物業 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零六年四月一日	1,610	101,836	103,446
本年度收益賬扣除／(計入)之遞延稅項， 包括港幣15,311,000元為企業所得稅 由15%增至25%之影響(附註10)	(1,421)	41,386	39,965
匯兌調整	—	3,937	3,937
<b>於二零零七年三月三十一日</b>	<b>189</b>	<b>147,159</b>	<b>147,348</b>
於二零零五年四月一日	1,484	2,625	4,109
本年度收益賬扣除之遞延稅項(附註10)	126	99,211	99,337
於二零零六年三月三十一日	1,610	101,836	103,446

## 27. 遞延稅項 (續)

於結算日，本集團有未確認應課稅暫時性差異為港幣716,000元(二零零六年：港幣28,686,000元)及未確認稅項虧損為港幣916,528,000元(二零零六年：港幣923,316,000元)，可供抵銷未來之溢利。由於未能確認將來有足夠應課稅溢利，以抵銷該等暫時性差異，故該應課稅暫時性差異及稅項虧損並未確認。

於二零零七年三月三十一日，概無任何因本集團若干附屬公司之未匯出盈利產生之應付稅項而出現重大未確認遞延稅項負債(二零零六年：無)，原因為即使該等款額匯出，本集團亦無額外稅項之責任。

本公司派付予股東之股息概無附有所得稅影響。

本公司並無重大之未經確認遞延稅項負債(二零零六年：無)。

## 28. 股本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
法定股本：		
1,750,000,000股(二零零六年：1,750,000,000股)		
每股面值港幣1.00元之普通股份	<u>1,750,000</u>	<u>1,750,000</u>
已發行及繳足股本：		
480,286,201股(二零零六年：400,238,501股)		
每股面值港幣1.00元之普通股份	<u>480,286</u>	<u>400,239</u>

根據法院於二零零零年十月十七日頒佈之法令，本公司以股本削減方式將股份面值由港幣0.50元調整至港幣0.10元。同時，藉額外增設14,000,000,000股每股面值港幣0.10元之新股份，本公司之法定股本恢復至原有數額，即港幣1,750,000,000元。

## 28. 股本 (續)

由於進行股本削減，按本公司當時已發行1,334,147,191股股份計算之進賬額港幣533,658,876元由股本賬轉撥至特別資本儲備賬內。本公司已承諾該特別資本儲備：

- (a) 不會被視作已變現溢利；及
- (b) 只要本公司仍為上市公司(定義見香港公司條例)，根據香港公司條例第79C條或任何就該條例重新頒佈或加以修訂之規定，應被視作本公司之不可分派儲備，惟於削減股本生效後，特別資本儲備之進賬額可因以下情況相應減少：(i)本公司因以現金或以其他代價發行股份而增加本公司之已發行股本或股份溢價賬；或(ii)將可供分派儲備撥充資本。

於以往年度內，已藉供股及配售股份而發行新股。因此特別資本儲備賬中港幣310,179,000元(即所發行之股份款項連同相關溢價)已撥出並計入保留溢利。

於二零零六年十一月十五日，本公司與建業實業及一位配售代理訂立一項配售協議，據此，配售代理以全面包銷之基準按每股港幣4.05元之配售價向獨立第三者配售建業實業持有之80,047,700股現有股份。與此同時，建業實業以每股港幣4.05元之相同價格認購80,047,700股本公司之新股份。認購股份於二零零六年十一月二十九日完成，而本公司之已發行股本及股份溢價分別增加港幣80,047,000元及港幣234,942,000元(經扣除股份發行費用)。據此，餘下港幣223,480,000元之特別資本儲備於年內獲解除並計入保留溢利中。

## 28. 股本 (續)

經參考上文本公司已發行股本之變動，於年內之交易概要載列如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年四月一日、 二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	400,238,501	400,239	161,410	561,649
股份配售	80,047,700	80,047	244,146	324,193
股份發行開支	—	—	(9,204)	(9,204)
<b>於二零零七年三月三十一日</b>	<b>480,286,201</b>	<b>480,286</b>	<b>396,352</b>	<b>876,638</b>

## 29. 儲備

### (a) 本集團

本集團本年度及以往年度之儲備數額及有關變動，已呈列於財政報告之綜合權益變動報表內。

### (b) 本公司

附註	股份 溢價賬 港幣千元	特別 資本儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	儲備總額 港幣千元
二零零五年四月一日	161,410	223,480	647	10	341,426	726,973
本年度溢利	—	—	—	—	49,215	49,215
二零零六年建議之末期股息	12	—	—	—	(44,026)	(44,026)
二零零六年三月三十一日	161,410	223,480	647	10	346,615	732,162
發行股份	28	244,146	—	—	—	244,146
發行股份開支	28	(9,204)	—	—	—	(9,204)
轉讓發行股份	28	—	(223,480)	—	223,480	—
本年度溢利	—	—	—	—	62,909	62,909
二零零七年建議之末期股息	12	—	—	—	(60,036)	(60,036)
<b>二零零七年三月三十一日</b>	<b>396,352</b>	<b>—</b>	<b>647</b>	<b>10</b>	<b>572,968</b>	<b>969,977</b>

### 30. 業務合併

- (a) 於去年度內，本集團從獨立第三者購入深圳市廣海投資有限公司80%之權益。深圳市廣海投資有限公司於中國大陸從事物業發展業務。收購深圳市廣海投資有限公司之代價以現金港幣197,539,000元進行。

於收購日，深圳市廣海投資有限公司之可確認資產及負債以公平值及緊接收購前之相應賬面值如下：

	於收購時 確認之公平值 港幣千元	賬面值 港幣千元
物業、廠房及設備	101	101
發展中物業	480,530	480,530
現金及銀行結餘	5,644	5,644
預付款項及其他應收款項	4,811	4,811
應付貿易賬款及應計負債	(18)	(18)
銀行貸款	(254,808)	(254,808)
少數股東權益	(38,462)	(38,462)
應付少數股東貸款	(259)	(259)
	<u>197,539</u>	<u>197,539</u>
所付現金	<u>197,539</u>	

自收購日以來，深圳市廣海投資有限公司於去年度並無為本公司之收入及綜合溢利帶來重大貢獻。

假設合併已於去年年初進行，本集團於該年度之收入及綜合溢利亦不會有任何重大變動。

30. 業務合併(續)

- (b) 於二零零五年，本集團購入廣州華銀房地產開發有限公司(一間於中國大陸營運之公司)之90%股本權益。本集團曾有意向一位獨立第三者出售該公司45%股本權益。管理層認為，彼等對該公司並無行使控制權或有重大影響力，故於截至二零零五年三月三十一日止年度，並無將該公司之業績綜合於本集團之業績內。

於上年度內，該公司已完成債務重組項目。出售該公司之部份權益之計劃已取消，而管理層認為現時已取得該公司之完全控制權。因此，本集團於上年度綜合該公司之業績。

於收購日，廣州華銀房地產開發有限公司之可確認資產及負債以公平值及緊接收購前之相應賬面值如下：

	於收購時 確認之公平值 港幣千元	賬面值 港幣千元
物業、廠房及設備	58	58
發展中物業	114,224	114,224
現金及銀行結餘	3,444	3,444
預付款項及其他應收款項	338	338
應付貿易賬款及應計負債	(40,849)	(40,849)
少數股東權益	(669)	(669)
	76,546	76,546
可供出售權益投資	(50,563)	
	25,983	
所付現金	25,983	

### 30. 業務合併 (續)

自收購日以來，廣州華銀房地產開發有限公司於該年度並無為本公司之收入及綜合溢利帶來重大貢獻。

假設合併已於該年度年初進行，本集團於該年度之收入及綜合溢利亦不會有任何重大變動。

有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	港幣千元
現金作價	223,522
已收取現金及銀行結餘	<u>(9,088)</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<u><u>214,434</u></u>



### 31. 出售附屬公司

於去年度內，本集團以現金代價港幣45,659,000元，出售 Rich Central Limited 已發行股本之50%及轉讓港幣44,963,000元之相關股東貸款。此外，本集團亦以現金代價港幣128,532,000元，出售 Floralmist Holdings Ltd. 已發行股本之50%及轉讓港幣73,207,000元之相關股東貸款。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售資產淨值：		
商譽	—	32,572
物業、廠房及設備	—	79
發展中物業	—	209,812
現金及銀行結餘	—	2,446
預付款項及其他應收賬款	—	119
其他負債	—	(3,600)
股東貸款	—	(236,341)
	—	5,087
重新分配餘下之50%權益至共同控制實體權益	—	(2,543)
解除外匯儲備	—	(2,684)
出售附屬公司之收益	—	56,161
	—	56,021
轉讓股東貸款	—	118,170
	—	174,191
所付現金	—	174,191

### 31. 出售附屬公司 (續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
現金作價	—	174,191
已出售現金及銀行結餘	—	(2,446)
有關收購附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	<u>—</u>	<u>171,745</u>

截至二零零六年三月三十一日止年度出售之附屬公司之業績對本集團於該年度之綜合營業額或除稅後溢利並無重大影響。

### 32. 主要非現金交易

就有關附屬公司之權益之少數股東注資責任港幣73,541,000元已撥回以對銷權益內之少數股東權益結餘。

### 33. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
為附屬公司之融資向銀行 作出之擔保	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>978,460</u>	<u>1,404,023</u>

於二零零七年三月三十一日，附屬公司藉本公司向多間銀行作出擔保而獲授之銀行信貸已分別動用約港幣978,460,000元(二零零六年：港幣1,404,023,000元)。

### 34. 資產抵押

本集團之銀行貸款以本集團之資產作抵押，有關詳情載於財政報告附註25。

### 35. 經營租賃協議

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其投資物業，商議租賃年期由一至五年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零零七年三月三十一日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而將應收取之最低租金總額之年期如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年以內	16,504	33,671
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	12,926	19,523
	<u>29,430</u>	<u>53,194</u>

本集團若干銀行貸款以轉讓本集團租賃物業之租金收入作為抵押，詳情載於附註25(a)(v)。

於結算日，本公司並無訂立經營租賃協議以作為出租人。

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其辦公室物業。該等物業之租賃年期商議為一至三年。

於二零零七年三月三十一日，本集團及本公司根據不可撤回經營租賃而將應付之最低租金總額之年期如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年以內	14,460	1,140	3,482	851
第二年至第五年 (首尾兩年 包括在內)	10,894	32	4,778	—
	<u>25,354</u>	<u>1,172</u>	<u>8,260</u>	<u>851</u>

### 36. 資本承擔

除上述附註35(b)所載之經營租賃承擔外，於結算日，本集團已批准及已訂約之有關物業發展開支及收購物業之資本承擔約為港幣211,754,000元(二零零六年：港幣209,672,000元)。

本集團應佔共同控制實體數額為港幣4,356,000元之物業發展開支及收購物業之已批准及已訂約之資本承擔並未包括在上文內(二零零六年：無)。

### 37. 有關連人士交易

除財政報告其他地方所披露之交易及結餘外，本集團於本年度內曾與以下有關連人士進行交易。

- (a) 於本年度內，本集團曾與本公司董事王世榮及王查美龍擁有實益權益之公司進行交易。主要交易概述如下：

	附註	本集團	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已付予最終控股公司之佣金	(i)	2,625	2,625
已付予直接控股公司之管理費	(ii)	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>

附註：

(i) 已付予最終控股公司之佣金乃為本公司取得若干銀行貸款所提供之現金抵押而支付，計算佣金之利率乃根據本集團於銀行貸款期間結存之現金抵押平均本金額由雙方共同協定。進一步詳情載於下文(b)段。

(ii) 管理費乃根據直接控股公司產生之相關成本而支付。

### 37. 有關連人士交易(續)

- (b) 於二零零六年七月， Lucky Year就授予本公司之現金抵押安排再延期三十個月，根據該安排， Lucky Year就若干銀行授予本公司港幣150,000,000元之銀行貸款抵押其於該等銀行之存款。作為 Lucky Year 提供現金抵押之代價，本集團同意向LuckyYear作出反賠償保證及根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按每年1.75%支付佣金予 Lucky Year。本集團並無就該安排提供抵押品予 Lucky Year或其他關連人士。有關本年度內已支付之佣金，請參閱上文第(a)(i)段。
- (c) 有關連公司之結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。有關連公司結餘之賬面值與公平值相若。
- (d) 本集團主要管理人員之賠償：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
短期僱員福利	13,095	9,264
退休福利	582	470
	<u>13,677</u>	<u>9,734</u>

董事酬金之進一步詳情載於財政報告附註8。

### 38. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括銀行貸款及銀行透支、可換股債券、現金及短期存款。該等財務工具之主要目的是為本集團之經營籌集資金。本集團擁有多項其他財務資產及負債，如直接由經營產生之應收貿易賬款及應付貿易賬款。

於回顧年度，本集團之政策一直為不進行買賣財務工具。

### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

本集團之財務工具面對之主要風險為現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會已審議並同意管理此等風險之政策，政策之概要如下。

#### 現金流量利率風險

本集團面對之利率風險與本集團以浮動利率借貸有關。利率及本集團貸款之還款年期於財政報告附註25中披露。本集團之政策是以維持最優惠之利率供其作借貸。惟管理層監察利率風險及在有需要時考慮對沖重大利率風險。

#### 外匯風險

本集團之若干附屬公司之金融資產及交易以人民幣及加幣計算，本集團因而面對外匯風險。本集團現時並無特定對沖工具以對沖外匯風險。本集團之政策乃監察外匯風險及於有需要時採取最恰當之對沖政策。

#### 信貸風險

本集團僅與已確認及具信譽之第三方(出售物業而並無向客戶給予信貸除外)進行貿易。本集團之政策訂明所有欲於信貸期進行貿易之客戶須根據信用監證程序。此外，應收賬款一直受監察及本集團之壞賬並不重大。

按本集團由其他財務資產產生之信貸風險(包括現金及現金等值項目)，來自對方違約，而最高風險相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與認可及具信譽之第三方進行貿易，故並未要求提供抵押品。本集團面對之信貸風險涉及若干對手及客戶，因此並無重大信貸風險。

### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

本集團之目的是以銀行計息貸款及其他資金籌集活動以維持本集團資金之延續性和靈活性。本集團將持續審慎之財務政策及確保可維持足夠現金及信貸額度以達至其流動資金要求。

### 39. 結算日後事項

於二零零七年五月十一日，本集團之全資附屬公司Cheerworld Group Limited(作為買方)與Enhancement Investments Limited(「Enhancement」)、Galantine Management Limited及Sharp-View Group Inc.(作為賣方)訂立買賣協議，以現金總代價港幣90,000,000元收購Unity Wise International Limited之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。同日，Cheerworld Group Limited(作為買方)與Enhancement(作為賣方)訂立另一項買賣協議，以現金總代價港幣12,000,000元收購Ample Joy International Limited已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款予本集團。鑒於Enhancement乃本公司董事及主要股東王世榮所控制之公司，故根據上市規則，Enhancement被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該兩項收購事項構成本公司之須予披露及關連交易，並已於二零零七年七月四日完成。

### 40. 財政報告之批准

財政報告由董事會於二零零七年七月十二日批准及授權發出。

## 五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之公佈業績與資產、負債及少數股東權益摘要(摘錄自經審核財政報告)如下。

	截至三月三十一日止年度				
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	<u>392,218</u>	<u>1,059,427</u>	<u>176,212</u>	<u>330,727</u>	<u>473,877</u>
年度溢利／(虧損)	<u>105,437</u>	<u>584,646</u>	<u>230,300</u>	<u>134,467</u>	<u>(480,790)</u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：					
本公司股本持有人	<u>101,401</u>	<u>519,754</u>	<u>229,616</u>	<u>134,415</u>	<u>(479,144)</u>
少數股東權益	<u>4,036</u>	<u>64,892</u>	<u>684</u>	<u>52</u>	<u>(1,646)</u>
	<u>105,437</u>	<u>584,646</u>	<u>230,300</u>	<u>134,467</u>	<u>(480,790)</u>
<b>於三月三十一日</b>					
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>資產、負債及少數股東權益</b>					
資產總值	<u>5,489,632</u>	<u>5,076,311</u>	<u>3,577,967</u>	<u>3,048,978</u>	<u>2,300,151</u>
負債總額	<u>(2,759,273)</u>	<u>(2,727,994)</u>	<u>(1,881,829)</u>	<u>(1,762,563)</u>	<u>(1,474,689)</u>
少數股東權益	<u>(131,283)</u>	<u>(293,487)</u>	<u>(153,961)</u>	<u>(22,682)</u>	<u>(15,709)</u>
	<u>2,599,076</u>	<u>2,054,830</u>	<u>1,542,177</u>	<u>1,263,733</u>	<u>809,753</u>



## 物業之詳細資料

二零零七年三月三十一日

### 第一類 — 持作發展之物業

地點	用途	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	發展進度 (直至二零零七年 七月十二日)	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
<b>中國大陸</b>						
1. 廣東省南海市 大瀝鎮	低密度 住宅	2,668,340	2,668,340	第一期 — 正進行 物業發展設計 第二期 — 規劃階段	—	50 50
2. 廣東省廣州市 荔灣區	商業/ 住宅	50,841	434,801	正進行物業發展設計	—	50
3. 廣東省廣州市 天河區東莞庄路 東莞庄	住宅	1,041,267	2,881,255	規劃階段	—	75
4. 廣東省廣州市 天河區 廣汕路以西地段 龍洞村	住宅	1,224,445	2,448,890	第一期 — 上蓋建築工程 正在進行中 第二期 — 規劃階段	6/2008 —	60 60
5. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路17-43號	商業/ 住宅	26,373	366,669	正進行內部裝修	6/2008	97
6. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路67-107號	商業	29,924	489,074	規劃階段	—	100
7. 廣東省深圳市 福田區 深南中路及 福明路交匯處	商業/ 住宅	84,411	1,377,280	規劃階段	—	100

## 物業之詳細資料 (續)

二零零七年三月三十一日

### 第一類 – 持作發展之物業 (續)

地點	用途	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	發展進度 (直至二零零七年 七月十二日)	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
<b>加拿大</b>						
8. 安大略省 多倫多市 South-West Corner of Bay Street及 Dundas Street West (第一期 – One City Hall)	綜合商住大樓 連停車場	37,979	422,724	已完成主要建築工程 正進行大廈設施工程	9/2007	75
9. 安大略省 多倫多市 South-West Corner of Bay Street及 Dundas Street West (第二期)	綜合商住大樓 連停車場	36,545	262,523	規劃階段	—	50

## 物業之詳細資料 (續)

二零零七年三月三十一日

### 第二類 – 已完成物業

地點	用途	剩餘未出售 單位數目	總樓面面積 (平方呎)	車位數目	本集團 應佔權益 (百分比)
<b>香港</b>					
10. 香港跑馬地 山村道49號 駿愉居	住宅	2個單位	2,246	2	50
11. 香港堅尼地城 厚和街20-34號 順昌大廈	商業	4間地下商舖 2層商業單位	10,953	—	100
12. 九龍深水埗 欽州街8號 金濤閣	商業	2間地下商舖	2,090	—	100
13. 九龍佐敦 白加士街98號 金威廣場	商業	9間地下商舖	6,649	—	100
14. 九龍長沙灣 青山道140-146號 順發居	商業	1層商業單位	4,726	—	100
15. 主要位於麗港城及 傲雲峰之多個住宅單位	住宅	86個單位	59,520	2	100
<b>中國大陸</b>					
16. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場	服務式住宅	64個單位	39,722	—	100

## 物業之詳細資料 (續)

二零零七年三月三十一日

### 第三類 – 持作投資之物業

地點	用途	總樓面面積 (平方呎)	服務式住宅 單位數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
<b>香港</b>					
17. 九龍尖沙咀 山林道5、7及7A號 漢國佐敦中心	商業／ 寫字樓	60,857	—	中期租賃	100
18. 香港干諾道中119-121號及 德輔道中237-241號 寶軒及漢貿商業中心	服務式住宅／ 商業／寫字樓	122,823	112	長期租賃	100
19. 香港德輔道中236-242號 鹽業商業大廈	商業／寫字樓	46,410	—	長期租賃	100
20. 九龍尖沙咀 天文臺圍5-9號 漢國尖沙咀中心	商業／寫字樓	59,608	—	中期租賃	100
<b>中國大陸</b>					
21. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場	商場	218,515	—	中期租賃	100

## 物業之詳細資料 (續)

二零零七年三月三十一日

### 第四類 – 持作投資之停車場

地點	車位數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
<b>香港</b>			
22. 香港北角 和富道21-53號 和富中心	336	長期租賃	100
23. 新界荃灣 深井青山道41-63號 麗都花園	115	中期租賃	100
24. 九龍長沙灣 順寧道439號 順寧居	26	中期租賃	100