



漢國置業有限公司

股份代號: 160

2009/10 年報

目錄

	頁次
公司資料.....	2
財務摘要及股東時間表.....	3
於中國大陸之物業項目.....	6
主席報告.....	7
董事及高級管理人員履歷.....	14
企業管治報告.....	17
董事會報告.....	23
獨立核數師報告.....	35
綜合收益表.....	37
綜合全面收益表.....	38
財務狀況表.....	39
綜合權益變動表.....	41
綜合現金流量表.....	42
財務報表附註.....	44
五年財務摘要.....	116
物業之詳細資料.....	117
股東週年大會通告.....	121

董事

王世榮 (主席)
王查美龍
馮文起 (副主席)
陳遠強
李曉平
謝志偉*
林建興*
張信剛*

* 獨立非執行董事

審核委員會

林建興
謝志偉
張信剛

薪酬委員會

馮文起
謝志偉
林建興

秘書

馬恆昌

主要往來銀行**

東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司

** 依銀行英文名稱之字母順列

核數師

安永會計師事務所

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
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>

財務摘要及股東時間表

財務摘要

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	增加／減少 港幣百萬元 +/-	
<i>截至三月三十一日止年度</i>				
營業額	813	195	+618	+317%
股東應佔溢利 (經計入投資物業重估)	374	77	+297	+386%
每股基本盈利 (港幣仙)	78	16	+62	+388%
建議每股末期股息 (港幣仙)	12.5	12.5		無變動
<i>於三月三十一日</i>				
銀行貸款減銀行結餘	1,095	927	+168	+18%
負債比率*	33%	37%		-4%
股東資金	3,471	3,150	+321	+10%
股東應佔每股資產淨值 (港幣元)	7.23	6.56	+0.67	+10%

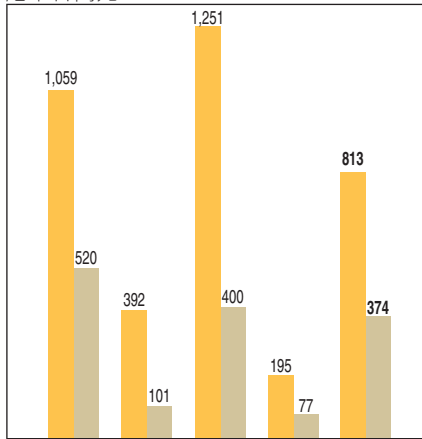
* 代表「銀行貸款 + 可換股債券 - 銀行結餘」與「股東資金 + 少數股東權益」之比率。

財務摘要及股東時間表 (續)

財務摘要 (續)

營業額／溢利淨額

港幣百萬元

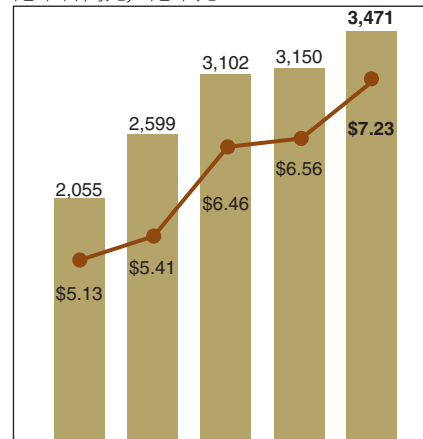


2006 2007 2008 2009 2010

- 營業額
- 股東應佔溢利淨額

股東資金／每股資產淨值

港幣百萬元／港幣元

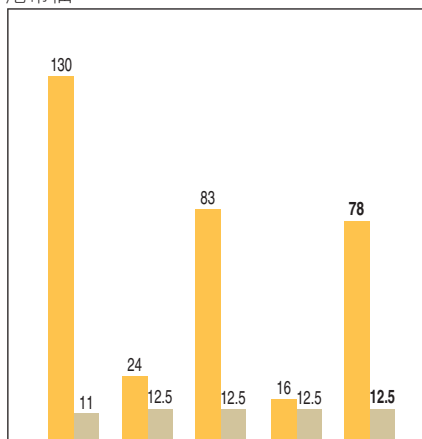


2006 2007 2008 2009 2010

- 股東資金
- 每股資產淨值 (港幣元)

每股盈利／股息

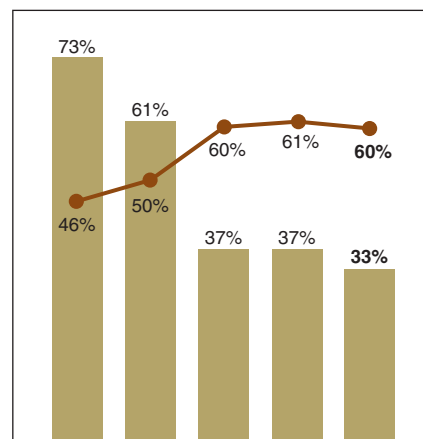
港幣仙



2006 2007 2008 2009 2010

- 每股盈利
- 每股股息

負債比率／股東權益融資率



2006 2007 2008 2009 2010

- 負債比率 (定義見第3頁)
- 股東權益佔資產總值之融資百分比

財務摘要及股東時間表 (續)

股東時間表

中期業績公佈	二零零九年十二月十日 (星期四)
全年業績公佈	二零一零年七月八日 (星期四)
建議之末期股息	每股港幣 12.5 仙
向股東派發年報	二零一零年七月三十日 (星期五)
就獲派建議末期股息之權利及釐定出席 即將舉行之股東週年大會及在會上投票之 權利而暫停辦理股份過戶登記手續	二零一零年八月三十日 (星期一) 至 二零一零年九月二日 (星期四) (包括首尾兩天)
就末期股息權益之最後股份過戶日期	不遲於二零一零年八月二十七日 (星期五) 下午四時三十分
股東週年大會	二零一零年九月二日 (星期四)
派發末期股息	二零一零年九月二十日 (星期一) 或之前

於中國大陸之物業項目



● 發展中項目

- 1 寶翠園
- 2 相連北京路5號公館之地段
- 3 另一相連北京路5號公館之地段
- 4 東莞莊項目
- 5 南海雅瑤綠洲 (未包括於以上之地圖內)
- 6 漢國城市商業中心
- 7 毗鄰重慶漢國中心之地段

■ 已完成項目

- 8 城市綠洲花園 (第1期於2001年落成, 第2期及3期於2002年落成)
- 9 城市天地廣場 (於2005年落成)
- 10 重慶漢國中心 (於2009年落成), 持作投資物業
- 11 北京路5號公館 (於2009年落成)

■ 酒店/服務式住宅

- 12 寶軒公寓
- 13 寶軒酒店 (深圳)
- 14 寶軒酒店 (廣州)

◆ 新收購物業

- 15 新光商務大廈 (現稱港滙大廈), 持作投資物業

主席報告

財務業績

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合營業額及股東應佔溢利淨額分別為港幣813,000,000元（二零零九年：港幣195,000,000元）及港幣374,000,000元（二零零九年：港幣77,000,000元）。每股基本盈利為港幣78仙（二零零九年：港幣16仙）。於二零一零年三月三十一日之股東權益為港幣3,471,000,000元（二零零九年：港幣3,150,000,000元）。股東應佔每股資產淨值為港幣7.23元（二零零九年：港幣6.56元）。

溢利淨額上升主要來自確認廣州物業銷售及物業重估收益（經扣減遞延稅項）港幣257,000,000元（二零零九年：港幣66,000,000元）所致。

股息

董事會建議向於二零一零年九月二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣12.5仙（二零零九年：港幣12.5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一零年九月二十日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年八月三十日至二零一零年九月二日之間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有建議之末期股息及有權出席股東週年大會及在會上投票，務請於二零一零年八月二十七日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

業務回顧

收購物業

中國南海雅瑤綠洲

鑒於雅瑤綠洲項目之潛在發展價值及中國大陸對優質住宅單位之強勁需求，本集團於二零一零年三月完成收購一家間接持有該項目之共同控制實體之餘下50%權益連同相關股東貸款。因此項收購，本集團之土地儲備擴大約136,000平方米。該收購之協商價格為港幣200,000,000元，乃由訂約各方經公平磋商，並參考該發展項目於二零零九年十二月三十一日之市價及上述共同控制實體於同日之資產淨值而釐定。經扣減本集團代賣方支付其同意分擔該共同控制實體於協議日期前涉及之營運支出及其他費用後，就上述收購事項支付予賣方之款項淨額為港幣172,493,110元。有關交易之詳情，請參閱本公司於二零一零年三月四日刊發之公佈。

中國廣州新光商務大廈 (現名為港滙大廈)

本集團於二零一零年三月訂立一項協議，按現金總代價港幣144,211,000元透過其間接控股公司收購新光商務大廈 (現名為港滙大廈)，而該代價乃參考上述控股公司於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值以及所轉讓之相關股東貸款而釐定。該物業座落於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路之交界，為一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈，總樓面面積約13,000平方米，而出租率約為85%。上述收購構成本公司之須予披露及關連交易，須經本公司獨立股東批准。有關詳情，請參閱本公司於二零一零年三月八日及二零一零年四月十六日刊發之公佈，以及日期為二零一零年三月二十九日之通函。於年結日後，上述收購已於二零一零年四月二十一日完成。

購回於二零一一年六月到期之3.5厘可換股債券 (「債券」)

誠如中期報告所披露，於二零零九年九月下旬，本集團按面值購回本公司全資附屬公司於二零零六年六月發行本金總額港幣280,000,000元之債券當中之總面值港幣192,000,000元。購回之債券其後已於二零零九年十月完成支付時註銷。購回該等債券使本集團可於本回顧財政年度確認收益約港幣19,000,000元，並節省截至到期前之債券利息開支 (每年3.5厘) 及贖回溢價 (約為面值24.5%)，合共港幣58,000,000元。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售

中國廣州寶翠園一期及二期

寶翠園為位於天河區綠帶內植物園附近之40幢高層住宅項目，按時間表分階段發展及預售。寶翠園一期全部八幢共332個單位已於本回顧財政年度下半年完成交予買家，銷售所得款項總額超過人民幣367,000,000元。



廣州天河區寶翠園發展項目－總設計圖

寶翠園二期亦由八幢提供420個住宅單位之樓房組成，其建築工程正在進行，預計於二零一一年第一季至第三季分階段竣工。當中四幢合共221個單位已於二零一零年四月底推出市場預售，截至本報告日期已預售約90%，銷售所得款項超過人民幣253,000,000元。其餘四幢預期於二零一零年第四季推出預售。

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

中國廣州北京路5號公館

該項目位於珠江附近的越秀區北京路，推出銷售的所有152個住宅單位於截至本報告日期已售罄，銷售所得款項超過人民幣242,000,000元。大部份單位已於回顧財政年度末前交予買家。

中國廣州荔灣項目

誠如中期報告所披露，本集團持有50%權益之荔灣項目已於二零零九年九月三十日完成出售。本集團所佔之現金代價及溢利淨額分別為港幣125,000,000元及約港幣77,000,000元。

中國南海雅瑤綠洲

該項目之總發展圖則經已獲批准，總樓面面積約為272,000平方米。一期發展包括樓面面積約18,000平方米之聯排別墅，以及樓面面積約116,000平方米之高層洋房。聯排別墅之建築工程正在進行，預計於二零一零年年底前竣工，並於落成時推出銷售。高層洋房之建築工程預期於二零一一年年初展開。

香港物業銷售

本集團把握回顧期間內，尤其於二零一零年第一季度香港地產暢旺之機會，已將其所有餘下未出售之二手住宅單位套現，並售出超過100個車位。由二零零九年四月直至本報告日期從上述出售所得款項合共超過港幣120,000,000元。

物業投資

中國深圳漢國城市商業中心

該樓面面積128,000平方米之商住大廈位於福田區深南中路，其詳細建築圖則已獲批准。此樓高80層之地標大廈之地基工程已定於二零一零年第三季展開，預計建築工程將於二零一三年完成。當落成後，本集團有意保留此大廈大部份樓面以賺取經常性租金收入。



深圳漢國城市商業中心－總設計圖

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

中國重慶

位於北部新區之**重慶漢國中心**為雙子塔零售／商業綜合項目，總樓面面積為**107,802**平方米。三層商場經已出租用作購物商場及租予一間零售銀行。若干辦公室樓層經已承租，而餘下樓層之招租洽談亦進展良好。



重慶漢國中心

重慶二期項目鄰近上述已落成發展項目，總樓面面積為**133,502**平方米，將發展為一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅設施之綜合建築。該項目之總發展圖則經已獲批准，現正進行詳細設計。

中國深圳

位於**城市天地廣場**商場之地面零售商舖已大部份租出。二樓之餐廳租戶已於二零一零年第一季開業，將惠及擁有**159**個客房之酒店（現名為**寶軒酒店（深圳）**）之住客。該酒店位於商場**3至5**樓，現正進行裝修工程，預期工程將於二零一零年第三季完成。位於商場平台上層之**寶軒公寓**現有**64**個服務式住宅單位之出租率理想。

中國廣州

本集團一項租賃物業位於越秀區解放南路，現名為**寶軒酒店（廣州）**，現正改善及翻新成為擁有**166**間客房之酒店。裝修工程已大致完成，預定於二零一零年第三季開業。

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

香港

本集團現正將位於德輔道中之**寶軒及漢貿商業中心**其中四層商場辦公室改建為42間客房之精品式酒店，並命名為「**寶軒酒店(中環)**」，有關之裝修工程預期於二零一零年第三季完成。地下商舖現時由一間零售銀行及一間餐廳租用。位於商場平台上層提供171間客房之服務式住宅**寶軒**的內部翻新工程已大部份完成，現時可供出租單位之出租率約為90%。

至於位於尖沙咀之**諾士佛廣場**(前稱「**漢國尖沙咀中心**」)，高層九層辦公室樓層改建為44間客房之精品式酒店(名為「**寶軒酒店(尖沙咀)**」)之工程經已完成，正待相關機構驗收及發出酒店牌照，預期於二零一零年第三季開業。其他商業及辦公室樓層之招租洽談經已展開，而為了提高該物業升格後之整體租金收入，計劃招租的租客將包括零售租戶。

漢國佐敦中心為位於山林道之樓高23層商業及辦公室大廈，近年已改變租戶組合，加入酒吧、美容院及私人會所等租客，租金收入及出租率均維持於理想水平。

「寶軒」酒店及服務式住宅

上述酒店及服務式住宅房間合共有646間，將以「**寶軒**」品牌營運，將滿足香港、深圳及廣州的短期逗留或較長線遊客及/或商務旅客之住宿需要。上述客房之地點概述如下：

	酒店 房間數目	服務式住宅 房間數目	合計
香港	86	171	257
深圳	159	64	223
廣州	166	—	166
	<u>411</u>	<u>235</u>	<u>646</u>

上述酒店房間於完成裝修及全面營運時，連同按計劃就以上投資物業招租的辦公室租戶組合，將於未來數年提升本集團之租金收入。



正在裝修之寶軒酒店(中環)及位於上層之服務式住宅寶軒

主席報告 (續)

展望

中國大陸於二零一零年第一季之國內生產總值較去年同期上升**11.9%**，是三年來增長最快的一季。消費物價指數亦於二零一零年五月升至**19**個月的新高**3.1%**，超出政府之全年目標**3%**。以上數據顯示中國大陸之經濟增長仍可持續。然而，在人民幣再次受到升值壓力下，或會導致資產價格上漲而令到食品及能源價格回升，這通脹情況勢必會拖慢經濟增長步伐。

為了穩定物業價格及使房地產市場健康發展，中央政府自二零一零年四月起宣佈多項調控措施，以冷卻過熱的物業市場。在此情況下，各大城市之物業交投量減少，顯示冷卻措施開始取得成效。

美國繼續實行刺激經濟措施，下滑的經濟已逐漸回穩，但歐元區債務危機之影響仍未明朗。然而，在適度緊縮貨幣政策下，債務危機對中國大陸及香港之影響應屬有限。

由於環球經濟充斥不明朗因素，預期中央政府將推遲作進一步嚴控的措施（例如調高利率）和不會撤回刺激經濟方案，但反而會採取溫和的貨幣政策。此外，中國人民銀行最近宣佈推出更具彈性之貨幣政策，預料會有助環球經濟復甦。儘管中央政府頒佈調控措施，但在城市化計劃下，大學畢業生以及從農村遷移至城鎮的農民和工人對住屋之需求有增無減，故本集團管理層對中國大陸物業市場感到樂觀。

在香港低息環境下，本集團將尋求機會增加在香港之物業投資，以賺取經常性租金收入，同時將繼續實行企業策略，以擴展在中國大陸之物業發展業務。

最後，本人謹此向回顧年度內作出貢獻及竭誠努力工作之全體員工及董事仝人衷心感激和致謝。

王世榮
主席

香港，二零一零年七月八日

董事

王世榮

七十二歲，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」）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

七十歲，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及United Nigeria Textiles PLC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，而United Nigeria Textiles PLC於奈及利亞證券交易所上市。

馮文起

七十二歲，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。彼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。彼亦為建聯之非執行董事。建業實業及建聯均在聯交所上市。馮先生在過去三十九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。

陳遠強

五十五歲，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。陳先生亦為在聯交所上市之建聯之董事。彼於建築業擁有逾三十六年經驗。彼為英國特許建築學會會員。

李曉平

五十八歲，一九九九年加入本集團，並於二零零九年十二月獲委任為本公司執行董事。李先生於中華人民共和國（「中國」）之經濟及管理方面擁有逾三十一年經驗。彼持有中國高級經濟師資格證書，並為中國機械工程學會設備維修學會會員。

董事及高級管理人員履歷 (續)

獨立非執行董事

謝志偉

七十五歲，一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事。謝先生為澳門大學校董會主席及香港浸會大學榮休校長。彼出任香港浸會大學校長三十年，並於二零零一年六月榮休。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。

林建興

五十六歲，二零零四年獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生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。彼為一間泰國上市公司 **Seamico Securities Public Company Limited** 之董事，並曾為泰國其他上市公司之董事。彼亦為證券商協會有限公司之副主席。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二十八年經驗。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。

張信剛

七十歲，二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。張教授亦為在聯交所上市之光滙石油（控股）有限公司及電訊盈科有限公司之獨立非執行董事。彼於二零零七年九月擔任清華大學名譽教授與偉倫高級訪問學者，並於二零零七年十一月擔任北京大學葉氏魯迅社會科學講座教授。彼曾於一九九六年至二零零七年之期間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。在加入城市大學之前，曾出任美國匹茲堡大學工程學院院長、香港科技大學工程學院創院院長及美國南加州大學生物醫學工程學系主任。彼曾在北美洲多間主要大學任教，亦分別在美國及香港之科技學術團體及公眾諮詢組織擔任公職。

張教授持有台灣大學土木工程學學士學位、美國史丹福大學結構工程學碩士學位及美國西北大學生物醫學工程博士學位。彼為英國皇家工程學院外籍院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒法國國家榮譽軍團騎士勳章及法國學術棕櫚司令級勳章。彼於一九九九年獲香港政府委任為太平紳士及於二零零二年獲頒授金紫荊星章。

高級管理人員

左自杰

四十五歲，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二十二年經驗。彼為建築師名冊之認可人士。彼持有香港大學建築學學士學位，並為香港建築師學會會員。

馬恆昌

四十四歲，一九九四年加入本公司，現任本公司之公司秘書及財務總監。馬先生在會計財務方面擁有二十一年經驗。彼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。

吳銘銳

三十八歲，二零零九年加入本公司，現任本公司高級財務經理。吳先生在投資銀行及會計行業擁有十五年經驗。彼持有香港大學工商管理學士學位及英國倫敦大學科學碩士(主修財務管理)學位。吳先生並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。

林志堅

五十五歲，二零零三年加入本公司，現任本公司資產管理部之助理總經理。林先生於大型停車場及物業服務管理方面擁有二十五年經驗。彼為香港運輸物流學會註冊會員。

李振彪

四十三歲，一九九零年加入本公司，現任本公司之高級物業經理，主管香港之投資物業。李先生於物業投資及發展方面擁有二十年經驗。

企業管治報告

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，及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。

於本回顧期內，董事會認為本公司均一直遵守載於聯交所證券上市規則（「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

本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度之董事包括：

執行董事

王世榮（主席）

陳遠強

李曉平

（於二零零九年十二月十一日獲委任）

張國榮

（於二零一零年四月十七日辭任）

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

林建興

張信剛

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本報告第14頁至第16頁之「董事及高級管理人員履歷」一節中。

董事會 (續)

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策略。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本集團之發展、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。所有定期董事會會議，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。由於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，於截至二零二零年三月三十一日止年度，僅舉行兩次全體董事會會議。

主席與行政總裁

本公司並未按企業管治常規守則條文A.2.1之規定，主席與行政總裁之職務由不同人擔任。本公司主席王世榮，現兼任主席與行政總裁之職務，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之營運。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個職位可予本集團穩定及一致之領導，及令長期業務策略之規劃及實行更有效。董事會將不時檢討此架構之有效性，以平衡董事會及管理層之權力及授權。

企業管治報告 (續)

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條之規定輪值退任，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舉行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。

李曉平乃於二零零九年九月十日舉行之本公司上屆股東週年大會後由董事會委任之董事，他須根據組織章程細則之細則第95條於即將舉行之股東週年大會上退任，惟彼合資格並願意膺選連任。根據組織章程細則之細則第104條，陳遠強及林建興須輪值退任，惟彼等合資格並願意膺選連任。

董事之薪酬

薪酬委員會於二零零五年十二月成立。薪酬委員會現由三位成員組成，分別為馮文起、謝志偉及林建興，而馮文起為薪酬委員會之主席。

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。審核委員會現由三位成員組成，分別為林建興、謝志偉及張信剛，全部均為本公司獨立非執行董事。林建興為審核委員會之主席。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：

- 審閱及監察財務報表，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二零零九年三月三十一日止年度之全年業績以及截至二零零九年九月三十日止六個月之中期業績。

董事會、薪酬委員會及審核委員會會議出席紀錄

	截至二零一零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
截至二零一零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
陳遠強	2	不適用	2
李曉平 (於二零零九年十二月十一日獲委任為董事)	不適用	不適用	不適用
張國榮 (於二零一零年四月十七日辭任為董事)	2	不適用	2
謝志偉	1	1	2
林建興	0	1	2
張信剛	2	不適用	2

企業管治報告 (續)

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

於本回顧年度，本集團委聘其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
服務類別	
審計服務	1,767
非審計服務（稅務服務及其他服務）	190
	<hr/>
	1,957
	<hr/> <hr/>

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報告第35頁及第36頁之獨立核數師報告。

內部監控

董事會負責實施可靠及有效之內部監控制度，以保障本集團之資產及股東之利益。

董事會已檢討本集團內部監控制度之效力及本集團在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，該檢討包括有關財務、業務運作及法規之監控與風險管理之功能，董事會確定於本年度內本集團之整體內部監控制度有效地發揮其功能，而本公司並具有足夠及合資格之會計人員適當地管理其會計及財務匯報職能。

與股東的溝通

董事會深明與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司一貫之政策是透過發出中期報告、年報、公告及其他通函，以向股東及其他相關人士公開及適時地披露相關資料。該等資料亦已刊載於本公司之網站內。薪酬委員會及審核委員會之職權範圍條文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。

股東週年大會為股東與董事會交流意見提供有利之平台。董事會鼓勵股東出席股東週年大會，而有關會議通告最少於二十一天前發出。董事會主席以及相關董事委員會之主席（或在彼等缺席之情況下，該等委員會之其他成員）連同獨立核數師於大會上回應股東之提問。於股東大會，每項實際獨立事宜均以個別決議案提呈，包括選舉個別董事，而按股數投票表決之程序亦於會上向股東清楚解釋。

董事會報告

董事會謹提呈本公司與本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

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務報表附註17。

財務業績

本集團截至二零一零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37頁至第115頁之財務報表內。

管理層之討論及分析

流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣1,830,000,000元（二零零九年：港幣1,551,000,000元），債務總額中約12%（二零零九年：24%）須於一年內到期償還。

於二零一零年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣634,000,000元（二零零九年：港幣324,000,000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約為港幣1,019,000,000元。

於二零一零年三月三十一日，股東資金總額約為港幣3,471,000,000元（二零零九年：港幣3,150,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一零年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,196,000,000元（二零零九年：港幣1,227,000,000元）與股東資金及少數股東權益之總額約港幣3,644,000,000元（二零零九年：港幣3,294,000,000元）所計算之負債比率為33%（二零零九年：37%）。

管理層之討論及分析 (續)

融資及財務政策

本集團採取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在主要銀行。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自貸款，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。貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息（惟可換股債券除外）。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零一零年三月三十一日，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

本集團於二零一零年三月三十一日已將賬面總值約港幣3,510,000,000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務報表附註31。

僱員及酬金政策

於二零一零年三月三十一日，本集團（不包括其共同控制實體）共聘用約320位僱員。酬金乃參照市場情況及按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二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣12.5仙（二零零九年：港幣12.5仙）予於二零一零年九月二日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年八月三十日至二零一零年九月二日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有建議之末期股息及有權出席股東週年大會及在會上投票，務請於二零一零年八月二十七日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

董事會報告 (續)

財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產、負債及少數股東權益之摘要(摘錄自己公佈之經審核財務報表)列載於第116頁。該摘要並非經審核財務報表之一部份。

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務報表附註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務報表附註15。

投資物業

本年度內，本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註16。

物業詳情

本集團持有之主要物業詳情載於第117頁至第120頁。該詳情並非經審核財務報表之一部份。

股本及可換股債券

本年度內，本公司之法定或已發行股本並無變動。本公司一間附屬公司發行之可換股債券於本年度內之變動詳情載於財務報表附註26。

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務報表附註29(b)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一零年三月三十一日，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643,028,000元，其中港幣60,036,000元已建議作為本年度之末期股息。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

陳遠強

李曉平

(於二零零九年十二月十一日獲委任)

張國榮

(於二零一零年四月十七日辭任)

謝志偉*

林建興*

張信剛*

* 獨立非執行董事

根據組織章程細則之細則第95條，於即將召開之股東週年大會上，李曉平將退任，惟彼合資格並願意膺選連任。

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，陳遠強及林建興將輪值退任，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) 李曉平

五十八歲，二零零九年十二月獲委任為本公司執行董事。李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。

李先生於中國之經濟及管理方面擁有逾三十一年經驗。畢業於江蘇工學院管理工程專業，彼持有中國高級經濟師資格證書，並為中國機械工程學會設備維修學會會員。李先生於過去三年並沒有擔任其他上市公司之董事職務。

於本報告日期，李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。彼亦為本集團若干附屬公司之董事。除上述披露者外，李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其他業務關係。

董事會報告 (續)

膺選連任之退任董事詳情 (續)

(a) 李曉平 (續)

本公司並無與李先生訂立服務合約。然而，李先生與本公司已簽訂僱傭合約。彼現時之年薪為港幣1,664,000元及享有由董事會釐定之酌情花紅。

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

(b) 陳遠強

五十五歲，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。

陳先生亦為在聯交所上市之建聯之董事。彼於建築業擁有逾三十六年經驗。彼為英國特許建築學會會員。

於本報告日期，陳先生並無持有根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司任何股份權益。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其他業務關係。

本公司並無與陳先生訂立服務合約。然而，陳先生與本公司已簽訂僱傭合約。彼現時之年薪為港幣1,956,500元及享有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)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

膺選連任之退任董事詳情 (續)

(c) 林建興

五十六歲，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。

林先生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。彼為一間泰國上市公司Seamico Securities Public Company Limited之董事，並曾為泰國其他上市公司之董事。彼亦為證券商協會有限公司之副主席。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二十八年經驗。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其他業務關係。

本公司並無與林先生訂立服務合約。彼可獲取每年港幣75,000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)條第(h)至(v)段而須予以披露，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報告之第14頁至第16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

於二零一零年三月三十一日，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：

董事會報告 (續)

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

(a) 董事於本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
王世榮	1及2	透過受控制公司	261,112,553	54.37
王查美龍	1及2	透過受控制公司	261,112,553	54.37
馮文起	1	實益擁有	300,000	0.06

(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	身份及權益性質	持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	佔聯繫公司 已發行股本 / 已繳註冊資本 百分比
王世榮	1及3	建業實業	透過受控制公司	318,675,324	57.80
	1及4	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
	1及5	廣州漢國福強地產開發 有限公司	透過受控制公司	人民幣 185,000,000元	100.00
王查美龍	1及3	建業實業	透過受控制公司	318,675,324	57.80
	1及4	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 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。
3. 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
4. 該等股份乃由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
5. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，於二零一零年三月三十一日，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任何權益及淡倉。

董事購入股份或債券之權利

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

除財務報表附註35所披露者外，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、個人表現及可比較之市場統計數字審閱。

董事會報告 (續)

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方向對方發出兩個月書面通知而終止。

本年度內，本公司向建業實業支付之管理費用為港幣9,000,000元（二零零九年：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

於二零一零年三月三十一日，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 股本百分比
建業實業	1及2	直接實益擁有	261,112,553	54.37
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	261,112,553	54.37
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	261,112,553	54.37

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
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被視為擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零一零年三月三十一日，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，(i)本公司主席王世榮被視為於從物業投資業務之公司中擁有權益及擔任董事職位；及(ii)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，王世榮及王查美龍被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於該等實體之董事會，並維持三位獨立非執行董事，因此，本集團可以與該等實體之業務獨立及公平經營。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一零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。

於二零一零年三月八日，本集團之全資附屬公司匯聯有限公司(作為買方)與Enhancement Investments Limited(「Enhancement」)(作為賣方)訂立買賣協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團(「收購事項」)。鑒於Enhancement為王世榮(本公司之主席兼主要股東)所控制之公司，故根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露及關連交易。於二零一零年四月十六日舉行之本公司股東特別大會上，收購事項已獲本公司獨立股東批准。

根據上市規則第13.18條須予披露之資料

- (a) 於二零零七年十一月，漢國融資有限公司(本公司之全資附屬公司)作為借款人，就港幣280,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資(「港幣280,000,000元貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「港幣280,000,000元貸款協議」)。港幣280,000,000元貸款融資由港幣280,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，將作為本集團之一般營運資金。

根據港幣280,000,000元貸款協議，倘(i)建業實業終止為本公司之單一最大股東，或終止擁有(不論直接或間接)本公司不少於30%之有效股權；或(ii)王世榮(本公司及建業實業之主席)終止擁有建業實業之控股權益，則構成違反上述貸款協議。

倘出現違反港幣280,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及(倘大多數貸款銀行就此要求)將會終止港幣280,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣280,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

本集團已於本年度內悉數償還上述貸款融資之未償還金額。

- (b) 於二零一零年三月，漢國融資有限公司(本公司之全資附屬公司)作為借款人，就港幣400,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資(「港幣400,000,000元貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「港幣400,000,000元貸款協議」)。港幣400,000,000元貸款融資由港幣400,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，將作為本集團之一般營運資金。

根據港幣400,000,000元貸款協議，倘(i)建業實業終止為本公司之單一最大股東，或終止擁有(不論直接或間接)本公司不少於30%之有效股權；或(ii)王世榮(本公司及建業實業之主席)終止為建業實業之主要最終實益股東，則構成違反上述貸款協議。

倘出現違反港幣400,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及(倘大多數貸款銀行就此要求)將會終止港幣400,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣400,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

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**46%**，其中本集團之最大供應商獨佔**16%**。而本集團之五大客戶則佔全年總銷售額不足**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任何實益權益。

報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項詳情載於財務報表附註**38**。

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，二零一零年七月八日

獨立核數師報告



致：漢國置業有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核漢國置業有限公司刊載於第37頁至第115頁之財務報表，其中包括於二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表以及截至年結日止之綜合收益表、綜合全面收益表、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。

董事對財務報表之責任

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務報表。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務報表相關的內部控制，以使財務報表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；及因應情況作出合理的會計估計。

核數師責任

本核數師之責任是根據審核之結果，就該等財務報表作出意見，並按照香港公司條例第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，本核數師須遵守職業道德規範，並規劃及進行審核，從而獲得合理保證以確定此等財務報表並無重大錯誤陳述。

審核涉及執程序，以就財務報表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，包括財務報表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務報表有關之內部控制，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，亦會評估財務報表之整體呈報方式。

本核數師相信，我們已獲得足夠及合適的審核憑證為我們的審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司與 貴集團於二零一零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2期18樓

二零一零年七月八日

綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	5	812,584	194,858
銷售成本		<u>(620,020)</u>	<u>(152,909)</u>
毛利		192,564	41,949
其他收入及收益	5	13,138	7,609
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		309,650	(251,189)
已完成物業改變為投資物業按公平值之收益		—	315,625
持作出售物業改變為投資物業按公平值之收益		—	38,188
出售投資物業之收益		7,285	22,252
購回可換股債券之收益		19,199	—
出售一間共同控制實體之收益		76,922	—
行政開支		(60,886)	(49,513)
其他經營開支淨額		(22,965)	(9,743)
財務費用	6	(23,068)	(28,619)
所佔共同控制實體溢利及虧損		<u>(473)</u>	<u>25,239</u>
除稅前溢利	7	511,366	111,798
稅項開支	10	<u>(107,309)</u>	<u>(38,678)</u>
年內溢利		<u>404,057</u>	<u>73,120</u>
應佔：			
本公司擁有人	11	373,866	76,500
少數股東權益		<u>30,191</u>	<u>(3,380)</u>
		<u>404,057</u>	<u>73,120</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	13		
基本		<u>港幣78仙</u>	<u>港幣16仙</u>
攤薄		<u>港幣71仙</u>	<u>港幣15仙</u>

年內建議末期股息之詳情在財務報表附註12披露。

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內溢利		404,057	73,120
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額		15,708	33,695
於出售一間共同控制實體時解除並 轉入綜合收益表之匯兌波動儲備		<u>(8,428)</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益（經扣除稅項）		<u>7,280</u>	<u>33,695</u>
年內全面收益總額		<u>411,337</u>	<u>106,815</u>
應佔：			
本公司擁有人	11	<u>380,942</u>	<u>107,947</u>
少數股東權益		<u>30,395</u>	<u>(1,132)</u>
		<u>411,337</u>	<u>106,815</u>

財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	41,995	26,340	899	1,170
發展中物業	15	1,407,522	1,712,258	–	–
投資物業	16	3,746,995	2,558,115	–	–
附屬公司之權益	17	–	–	1	1
共同控制實體之權益	18	63	24,848	–	–
非流動資產總值		<u>5,196,575</u>	<u>4,321,561</u>	<u>900</u>	<u>1,171</u>
流動資產					
應收附屬公司之款項	17	–	–	2,221,948	2,494,368
應收共同控制實體之款項	18	25	178,837	–	–
可收回稅項		988	191	–	–
持作出售物業	19	148,273	533,608	–	–
應收貿易賬款	20	18,899	1,479	–	–
預付款項、按金及其他應收款項	21	40,904	26,320	1,644	2,965
已抵押存款	22	91,200	–	–	–
現金及現金等值	22	542,704	324,455	76,368	66,574
流動資產總值		<u>842,993</u>	<u>1,064,890</u>	<u>2,299,960</u>	<u>2,563,907</u>
流動負債					
應付附屬公司之款項	17	–	–	694,029	1,041,109
應付貿易賬款及應計負債	23	183,492	154,242	6,508	6,151
計息銀行貸款	24	213,655	379,091	80,000	–
應付承付票據款項	25	20,000	–	–	–
客戶按金		7,200	76,191	–	–
應付稅項		71,518	60,393	–	–
流動負債總值		<u>495,865</u>	<u>669,917</u>	<u>780,537</u>	<u>1,047,260</u>
流動資產淨值		<u>347,128</u>	<u>394,973</u>	<u>1,519,423</u>	<u>1,516,647</u>
資產總值減流動負債		<u>5,543,703</u>	<u>4,716,534</u>	<u>1,520,323</u>	<u>1,517,818</u>

財務狀況表 (續)

於二零一零年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動負債					
計息銀行貸款	24	1,515,409	872,227	—	—
應付承付票據款項	25	—	20,000	—	—
可換股債券	26	100,900	299,475	—	—
遞延稅項負債	27	283,416	230,544	—	—
非流動負債總值		<u>1,899,725</u>	<u>1,422,246</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u>3,643,978</u>	<u>3,294,288</u>	<u>1,520,323</u>	<u>1,517,818</u>
權益					
本公司擁有人應佔權益					
已發行股本	28	480,286	480,286	480,286	480,286
可換股債券之權益部份	26	7,802	24,826	—	—
儲備	29	2,922,967	2,585,037	980,001	977,496
建議末期股息	12	60,036	60,036	60,036	60,036
		<u>3,471,091</u>	<u>3,150,185</u>	<u>1,520,323</u>	<u>1,517,818</u>
少數股東權益		<u>172,887</u>	<u>144,103</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>3,643,978</u>	<u>3,294,288</u>	<u>1,520,323</u>	<u>1,517,818</u>

王世榮
董事

馮文起
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	已發行	股份	資本贖回	可換股債券	匯兌波動		建議末期		少數股東	
	股本	溢價賬	儲備	權益部份	儲備	保留溢利	股息	合計	權益	權益總額
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年四月一日	480,286	396,352	10	24,826	276,305	1,864,459	60,036	3,102,274	148,321	3,250,595
年內全面收益總額	-	-	-	-	31,447	76,500	-	107,947	(1,132)	106,815
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,082)	(3,082)
二零零八年派發之末期股息	-	-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
二零零九年建議之末期股息	12	-	-	-	-	(60,036)	60,036	-	-	-
於二零零九年三月三十一日										
及二零零九年四月一日	480,286	396,352*	10*	24,826	307,752*	1,880,923*	60,036	3,150,185	144,103	3,294,288
年內全面收益總額	-	-	-	-	7,076	373,866	-	380,942	30,395	411,337
購回可換股債券	-	-	-	(17,024)	-	17,024	-	-	-	-
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,611)	(1,611)
二零零九年派發之末期股息	-	-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
二零一零年建議之末期股息	12	-	-	-	-	(60,036)	60,036	-	-	-
於二零一零年三月三十一日	<u>480,286</u>	<u>396,352*</u>	<u>10*</u>	<u>7,802</u>	<u>314,828*</u>	<u>2,211,777*</u>	<u>60,036</u>	<u>3,471,091</u>	<u>172,887</u>	<u>3,643,978</u>

* 該等儲備額包括在綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,922,967,000元(二零零九年：港幣2,585,037,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營業務現金流量			
除稅前溢利		511,366	111,798
已就下列各項作出調整：			
財務費用	6	23,068	28,619
所佔共同控制實體溢利及虧損		473	(25,239)
利息收入	7	(1,579)	(2,741)
折舊	7	3,242	3,092
出售投資物業之收益	7	(7,285)	(22,252)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	7	24	(124)
購回可換股債券之收益	7	(19,199)	–
出售一間共同控制實體之收益	7	(76,922)	–
投資物業按公平值之虧損／(收益)淨額	7	(309,650)	251,189
持作出售物業改變為投資物業按公平值之收益	7	–	(38,188)
已完成物業改變為投資物業按公平值之收益	7	–	(315,625)
		123,538	(9,471)
發展中物業增加		(428,007)	(175,617)
持作出售物業減少／(增加)		499,798	(30,768)
應收貿易賬款減少／(增加)		(17,420)	4,071
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(17,413)	6,482
應付貿易賬款及應計負債減少		(13,893)	(72,581)
應付一間關連公司之款項減少		–	(44)
客戶按金增加／(減少)		(68,991)	37,663
經營業務所得／(所用) 現金		77,612	(240,265)
已付海外稅款		(41,450)	(8,087)
經營業務所得／(所用) 之現金流量淨額		36,162	(248,352)

綜合現金流量表 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營業務所得／(所用) 之現金流量淨額		36,162	(248,352)
投資活動之現金流量			
已收利息		1,579	2,741
購買物業、廠房及設備項目	14	(19,034)	(2,652)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		113	272
出售投資物業所得款項		46,851	344,996
出售一間共同控制實體所得款項		123,303	—
新增投資物業		(91,352)	(14,356)
已抵押存款增加		(91,200)	—
已收一間共同控制實體股息		750	45,654
應收共同控制實體款項減少／(增加)		4,221	(15,696)
收購少數股東權益		—	(4)
投資活動所得／(所用) 之現金流量淨額		(24,769)	360,955
融資活動之現金流量			
已付利息		(39,412)	(49,046)
新增銀行貸款		865,728	443,636
購回可換股債券		(192,000)	—
償還銀行貸款		(387,982)	(631,091)
已付股息		(60,036)	(60,036)
已付少數股東股息		(1,611)	(3,082)
融資活動所得／(所用) 之現金流量淨額		184,687	(299,619)
現金及現金等值增加／(減少) 淨額		196,080	(187,016)
年初之現金及現金等值		324,455	519,226
外幣匯率變動之影響，淨額		22,169	(7,755)
年終之現金及現金等值		542,704	324,455
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結餘	22	516,340	216,940
於存放時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	22	26,364	107,515
財務狀況表所列之現金及現金等值		542,704	324,455

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。

2.1 編製基準

本財務報表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」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接納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，本財務報表乃按歷史成本法編製。除另有指明者外，本財務報表以港幣（「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

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表。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）起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。本集團內公司間進行交易所產生之所有收入、開支及未變現收益及虧損以及公司間之結餘均於綜合賬目時全面對銷。

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。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告 – 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 之修訂
香港財務報告準則第2號修訂	香港財務報告準則第2號以股份為付款基礎 – 歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 – 有關改進金融工具之披露之修訂
香港財務報告準則第8號 香港財務報告準則第8號修訂*	經營分類 香港財務報告準則第8號經營分類：披露 – 有關分類資產之資料之修訂（提早採納）
香港會計準則第1號（經修訂） 香港會計準則第18號修訂*	財務報表之呈列 香港會計準則第18號附錄收入 – 釐定一間實體是否 以當事人或代理人之修訂
香港會計準則第23號（經修訂） 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂	借貸成本 香港會計準則第32號金融工具： 呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列 – 可沽售金融工具及清盤時所產生之責任之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第9號及 香港會計準則第39號修訂	香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第9號重新評 估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量 – 嵌入式衍生工具之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第15號	房地產建築之協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第16號	於海外業務淨投資之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第18號	向客戶轉讓資產（自二零零九年七月一日起採納）
香港財務報告準則之改進 （二零零八年十月）**	多項香港財務報告準則之修訂

* 包括在二零零九年香港財務報告準則之改進（於二零零九年五月頒佈）內。

** 本集團已採納所有於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務 – 計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂除外，該修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效。

除有關香港會計準則第1號（經修訂）、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號修訂及香港會計準則第40號修訂（包括在二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進內）之影響在下文進一步說明外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響，亦無導致本財務報表所採納之會計政策出現重大改變。

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

(a) 香港會計準則第1號 (經修訂) 財務報表之呈列

香港會計準則第1號 (經修訂) 改變呈列及披露財務報表之方式。該經修訂準則規定分開呈列擁有人與非擁有人之權益變動。權益變動表僅載入與擁有人交易之詳情，而所有非擁有人權益變動作為一項獨立項目呈列。此外，該準則新增全面收益表，可於單一報表或兩份相關連報表呈報於損益確認之所有收支項目及直接於權益確認之所有已確認其他收支項目。本集團選擇呈列兩份報表。

(b) 香港財務報告準則第8號經營分類及香港財務報告準則第8號經營分類：披露－有關分類資產之資料之修訂

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分類呈報，闡明實體應如何呈報經營分類資料，即根據主要經營決策者分配資源及評估各分類之表現時使用之組成部份之資料呈報。該準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務、本集團經營地區及來自本集團主要客戶收入之資料。本集團認為根據香港財務報告準則第8號釐定之經營分類與原先根據香港會計準則第14號所劃分之業務分類一致。該等經修訂披露載於下文附註4。

本集團已在本財務報表中提早採納二零零九年香港財務報告準則之改進中所頒佈香港財務報告準則第8號修訂，該修訂釐清當有關資產列入主要經營決策者所使用之計量資料時，才需要呈報分類資產。

(c) 香港會計準則第40號投資物業之修訂

香港會計準則第40號修訂了界定範圍，即於未來作為投資物業之在建中或開發中的物業，分類為投資物業。本集團已於二零零九年四月一日起應用該修訂本。本集團就投資物業之會計政策乃其後按其公平值列示，其公平值之變動則於損益中確認。因該修訂本的關係，當在建中投資物業之公平值首次能可靠地確定或當該物業之興建已完成時，該物業即以公平值列賬。

本集團之在建中投資物業於報告期末仍未能可靠地確定其公平值。因採納此等修訂，本集團從發展中物業轉至投資物業之數目約為港幣808,000,000元。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於財務報表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。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 – 對首次採納者之額外豁免之修訂 ²
香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 – 對首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限度豁免之修訂 ⁴
香港財務報告準則第2號修訂	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 – 集團現金結算以股份為基礎付款之交易之修訂 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列 – 供股之分類之修訂 ³
香港會計準則第39號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號預付最低融資要求之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁴
香港財務報告準則第5號之修訂(包括在二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進內)	香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務 – 計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九年十二月修訂)	租賃 – 釐定有關香港土地租賃之租賃年期長短 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂，主要為了刪除不一致條文及釐清措辭。對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號之修訂均於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂則於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則或詮釋均有獨立之過渡性條文。

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則時所產生之影響。迄今，本集團認為該等新訂或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產生重大影響。

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。

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。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概述 (續)

合營公司 (續)

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號列作股權投資，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。

本集團於共同控制實體之權益，乃按權益會計法將本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後，列於綜合財務狀況表內。本集團應佔共同控制實體之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表和綜合儲備內。本集團與其共同控制實體進行交易而出現之未實現損益會互相抵銷，金額以本集團於共同控制公司之權益為限，除非未實現虧損能證明所轉讓之資產出現減值。收購共同控制實體所產生之商譽計入為本集團於共同控制實體所佔權益之一部份。

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財務狀況表中確認為資產，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。以共同控制實體為例，商譽包括在賬面值，而不是在綜合財務狀況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。本集團於三月三十一日就商譽進行年度減值測試。

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。

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。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

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，與售出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。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概述 (續)

商譽 (續)

之前在綜合保留溢利中撇銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會會計實務準則第30號(「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，且不會於與該等商譽有關之全部或部份業務出售或與該等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淨值權益，較附屬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收益表確認。

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(除金融資產、發展中物業、投資物業、在建中投資物業及持作出售物業外)，將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額為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)，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。

於每個報告期末，將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，但撥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收益表內。

2.4 主要會計政策概述 (續)

關連人士

以下人士被視為本集團之關連人士：

- (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本集團之權益；或(iii)擁有本集團之共同控制權；
- (b) 該人士為一聯營公司；
- (c) 該人士為一共同控制實體；
- (d) 該人士為本集團或其控股公司之主要管理人員；
- (e) 該人士為上文第(a)或(d)項所述任何人士家族成員的親屬；
- (f) 該人士為直接或間接由上文第(d)或(e)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
- (g) 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。

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。在符合確認準則之情況下，主要檢測之開支被視為替代項目，而被資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備之重大部份須分期替換，本集團確認有關部份為具有按特定使用年期及折舊之個別資產。

財務報表附註 (續)

二零二零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概述 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

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
租賃物業裝修	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財政年度結算日進行審閱及調整（如適用）。

一項物業、廠房及設備以及任何已初步確認之重大部份於出售或預期將不會透過使用或出售而帶來日後之經濟效益時取消確認。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）將計入收益表中。

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。減值金額由董事依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，投資物業乃以反映報告期末當時之市場情況按公平值列賬。

2.4 主要會計政策概述 (續)

投資物業 (續)

未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平值可釐定之時或建築已告完成為止。本集團推斷，其 在建中投資物業之公平值於報告期末仍未能可靠地計量，因此，本集團之在建中投資物業將繼續按成本計量。

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。

持作出售物業

持作出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。

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。倘若租金支出無法可靠地在土地及樓宇部份之間作出分配，整份租賃會列入土地及樓宇成本作為物業、廠房及設備之融資租賃處理。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概述 (續)

金融資產

初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產歸類為按公平值計入損益之金融資產、貸款與應收款項及可供出售金融資產，或以有效對沖工具作為指定衍生工具（如適用）。本集團於初步確認時分類其金融資產。金融資產於初步確認時按公平值計量，倘該投資並非按公平值計入損益，則加上直接應佔交易成本。

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。循正常途徑買賣指須於按市場規定或慣例一般既定的期間內交付資產之金融資產買賣。

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、應收貿易及其他應收款項、按金及應收共同控制實體之款項。

其後計量

金融資產其後之計量取決於其分類如下：

貸款與應收款項

貸款與應收款項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。於初步計量後，有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。就計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一部份之費用。攤銷之實際利率確認為收益表之金融收益。由減值而產生之損失則確認為收益表之其他經營開支。

2.4 主要會計政策概述 (續)

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；或
- 本集團轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「通過」安排，在未有對第三者造成嚴重延誤之情況下，已承擔支付全數所收取現金流量之責任；及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立通過安排，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以本集團持續參與該項資產程度為限予以確認。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。所轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

以就已轉讓資產作出保證之持續參與形式，按該項資產之原有賬面值與本集團或須償付代價之上限金額（以較低者為準）計量。

金融資產減值

本集團於每個報告期末時評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘及只要因一項或以上於初步確認資產後發生之事件（「虧損事件」）而產生減值之客觀證據，且該虧損事件對能可靠計量之一項或一組金融資產之估計未來現金流量造成影響，則該項或該組金融資產會被視作已減值。減值證據或包括一名或一組債務人面對重大財務困難、違約或拖欠利息或本金以及彼等將破產或訂立其他財務重組，及估計未來現金流量出現可計量減少（例如因拖欠款項或與違約有關經濟狀況之變動）之可觀察數據。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概述 (續)

金融資產減值 (續)

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先個別評估單獨而言屬重大之金融資產是否存在減值客觀證據，或共同評估單獨而言不重大之金額資產是否存在減值客觀證據。倘本集團認為個別評估之金融資產（不論重大與否）並無存在減值之客觀證據，則會將有關金融資產列入信貸風險特點相若之一組金融資產內，並共同評估有否減值。個別作減值評估並確認或繼續會予以確認之減值資產，不會於共同減值評估中計算在內。

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，則虧損金額按該項資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）現值間之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按金融資產原來實際利率（即初步確認時計算之實際利率）貼現得出。倘貸款屬浮動利率，計算任何減值虧損之貼現率為現時實際利率。

資產之賬面值透過使用撥備賬調減，虧損金額於收益表確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量之利率累計。貸款與應收款項連同任何相關撥備於不會在未來收回款項之情況下撇銷。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生之事件產生，則先前確認之減值虧損將透過調整撥備賬調高或調減。倘撇銷金額其後收回，收回金額乃計入收益表。

金融負債

初步確認及計量

屬香港會計準則第39號範圍內之金融負債，乃分類為按公平值列賬及差價計入損益之金融負債、貸款及借貸，或於有效對沖內指定為對沖工具之衍生工具（如適用）。本集團於初步確認時劃分其金融負債之分類。

2.4 主要會計政策概述 (續)

金融負債 (續)

初步確認及計量 (續)

所有金融負債均按公平值及(倘屬貸款及借貸)另加直接應佔交易成本確認。

本集團金融負債包括應付貿易賬款及應計負債、計息銀行貸款、可換股債券、客戶按金及應付承付票據款項。

其後計量

金融負債之計算視乎其分類如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法，按攤銷成本計量；除非貼現影響輕微則作別論，在此情況下，乃按成本列賬。倘負債取消確認，並經過實際利率法攤銷程序，有關損益於收益表確認。

攤銷成本乃計及收購折讓或溢價以及屬實際利率組成部份之費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃於收益表計入財務費用。

財務擔保合約

本集團所發行之財務擔保合約指明債務人未有根據債務工具之條款於到期時付款，則須就持有人所招致之損失向其付款以補還持有人之合同。一份財務擔保合約初步計量按其公平值減直接歸屬於發出該等財務擔保合約之交易費用確認。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末對結算現有義務所需支出之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(若適用)累計攤銷額後之餘額。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概述 (續)

金融負債 (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財務狀況表之負債。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。交易成本分為可換股債券之負債及權益部份，此乃按可換股債券初始確認時分配款項至負債及權益部份。

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，此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額被確認於收益表之中。

抵銷金融工具

倘及只會於現時存在可依法強制執行之權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列入財務狀況表內。

現金及現金等值項目

就編製綜合現金流量表而言，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無重大價值變動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。

就編製財務狀況表而言，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

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認之項目之所得稅，在損益以外（在其他全面收益或直接在權益中）確認。

當期及以前期間形成之當期稅項資產及負債，以在報告期末已執行之或實質上已執行之稅率（及稅法）為基礎，根據本集團經營所在國家之現行詮釋及相關常規，按預期從稅務機關返還或支付稅務機關之金額計量。

遞延稅項按照負債法就報告期末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
- 涉及於附屬公司、聯營公司之投資及合營公司之權益的可予扣減暫時差額，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，才確認為遞延稅項資產。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

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於各個報告期末均會進行檢討，而倘預期將不會出現充裕之應課稅溢利以動用遞延稅項資產之全部或部份時，則會調低其賬面值。尚未確認之遞延稅項資產會在每個報告期末重新評估，並在預期出現充裕之應課稅溢利以收回遞延稅項資產之全部或部份時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或償還負債之期間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

倘本集團可能獲得經濟利益並能可靠計算時，收入將按下列情況確認：

- (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按時間比例入賬；
- (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法將未來估計之現金收入折現至金融資產之賬面淨值。

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，於報告期末未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於報告期末，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。

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其合資格參加強積金計劃之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。

借貸成本

收購、興建或生產符合條件資產（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）之直接借貸成本須作為該等資產成本之一部份。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時，停止資本化該借貸成本。倘符合條件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已資本化的借貸成本。所有其他借貸支出在發生當期確認為費用。借貸支出包括實體就借用資金而發生之利息及其他成本。倘一般借貸的資金用於取得符合條件之資產，費用按個別資產以8.67%之比例資本化。

財務報表附註 (續)

二零二零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概述 (續)

股息

董事建議之末期股息乃於財務狀況表之權益內另行列作保留溢利分配，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

財務報表以港元，即本公司之功能及呈報貨幣呈列。本集團各個體自行決定其功能貨幣，各個體之財務報表中之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下各實體所記錄之外幣交易首先按交易日期適用之各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之匯率折算。所有匯兌差額列入收益表。根據歷史成本計算，以外幣為單位之非貨幣項目須按首次交易日期之匯率換算。根據公平值計算，以外幣為單位之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率折算。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為本公司之呈報貨幣，該等個體之收益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於其他全面收益表中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外個體時，該特定海外業務相關之其他全面收益部份被確認於收益表中。

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

編製本集團的財政報表時，管理層須於報告期末作出會影響報告當日所呈報之收入、開支、資產及負債呈報金額及或然負債披露之判斷、估設及假設。然而，由於該等假設和估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財務報表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 – 本集團作為出租人

本集團已於其投資物業組合上訂立了商業物業租賃協議。本集團已基於對有關安排之條款及條件所作之評估，確定持有此等出租作經營租賃之物業的重大風險及回報。

投資物業與持作出售物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業或持作出售物業，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。

持作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，以釐定租出物業是否分類為持作出售物業。

不確定性之估計

於報告期末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。有關本集團所持發展中物業之詳情載於財務報表附註15。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

不確定性之估計 (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。

估計投資物業之公平值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格之用作參考，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及（在可能情況下）外在證據（例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金）作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

本集團作出公平值估計之主要假設包括與以下相關者：相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金、適當之折讓率、預計未來市場租金及未來維修保養成本。有關本集團所持投資物業之詳情載於財務報表附註16。

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。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

不確定性之估計 (續)

遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷之應課稅溢利而確認為所有未動用稅項資產。管理層需要根據未來應課稅溢利之可能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務報表附註27。

土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例，所有因轉讓中國大陸房地產物業所得收益，由一九九四年一月一日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)。

於中國大陸從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國大陸城市所實施之該等稅例均有所不同，本集團尚未就土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下三項須呈報之經營分類：

- (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」分類主要包括分租業務及向商住物業提供管理服務之物業管理服務業務。

管理層分開監察其經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前溢利所計量之須呈報分類溢利／虧損來作出評估。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、財務費用、所佔共同控制實體溢利及虧損以及總辦事處與企業收入及開支不包括於該計量中。

分類資產不包括共同控制實體之權益、應收共同控制實體之款項，以及其他未分配總辦事處及企業資產，因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債，其中涉及計息銀行貸款、可換股債券、應付稅項及遞延稅項負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

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. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	738,767	110,033	40,317	47,539	33,500	37,286	812,584	194,858
分類業績	151,504	(17,044)	337,999	157,519	(45)	5,285	489,458	145,760
對賬：								
利息收入							1,579	2,741
未分配收益							96,230	55
未分配開支							(52,360)	(33,378)
財務費用							(23,068)	(28,619)
所佔共同控制實體 溢利及虧損							(473)	25,239
除稅前溢利							511,366	111,798
分類資產	1,620,256	2,284,854	4,008,743	2,802,859	1,916,882	2,100,283	7,545,881	7,187,996
對賬：								
對銷業務分類間之應收款項							(2,141,293)	(2,329,878)
共同控制實體之權益							63	24,848
應收共同控制實體之款項							25	178,837
企業及其他未分配資產							634,892	324,648
資產總值							6,039,568	5,386,451
分類負債	1,166,643	1,350,348	898,929	956,462	286,413	273,501	2,351,985	2,580,311
對賬：								
對銷業務分類間之應付款項							(2,141,293)	(2,329,878)
企業及其他未分配負債							2,184,898	1,841,730
負債總值							2,395,590	2,092,163

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他分類資料：								
投資物業按公平值								
之收益/(虧損)淨額	-	-	309,650	(251,189)	-	-	309,650	(251,189)
持作出售物業改變為								
投資物業按公平值之收益	-	-	-	38,188	-	-	-	38,188
已完成物業改變為								
投資物業按公平值之收益	-	-	-	315,625	-	-	-	315,625
折舊	2,118	2,023	117	136	1,007	933	3,242	3,092
資本開支	<u>594,315</u>	<u>320,252</u>	<u>111,231</u>	<u>14,358</u>	<u>1,037</u>	<u>846</u>	<u>706,583*</u>	<u>335,456*</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備，發展中物業及投資物業之新增。

4. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	133,240	184,630
中國大陸	677,818	3,620
加拿大	1,526	6,608
	812,584	194,858

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	1,719,895	1,381,586
中國大陸	3,476,617	2,915,127
	5,196,512	4,296,713

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，而不包括共同控制實體之權益。

有關一名主要客戶之資料

於上年度，港幣71,500,000元之收入乃來自向單一客戶銷售物業。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

5. 收入及其他收入及收益

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

收入及其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入		
物業銷售	738,767	110,033
租金收入總額	71,560	82,374
物業管理收入	2,257	2,451
	<u>812,584</u>	<u>194,858</u>
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	1,579	2,737
應收按揭貸款利息收入	—	4
項目諮詢服務收入	2,500	—
匯兌差額淨額	4,317	776
其他	4,742	4,092
	<u>13,138</u>	<u>7,609</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	52,036	69,273
減：撥作物業發展項目資本之利息	(28,968)	(40,654)
	<u>23,068</u>	<u>28,619</u>

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已出售物業成本	574,458	107,260
折舊	3,242	3,092
經營租賃土地及樓宇之最低租金#	27,102	20,123
核數師酬金	1,767	1,908
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	31,477	29,325
退休金計劃供款	1,153	1,127
	32,630	30,452
減：撥作物業發展項目資本之金額	(5,300)	(8,179)
	27,330	22,273
租金收入總額	(71,560)	(82,374)
減：開支*	45,562	45,649
	(25,998)	(36,725)
投資物業租金收入減直接經營開支港幣16,969,000元 (二零零九年：港幣14,760,000元)	(23,348)	(34,203)
匯兌差額淨額	(4,317)	(776)
已完成物業改變為投資物業按公平值之收益	–	(315,625)
持作出售物業改變為投資物業按公平值之收益	–	(38,188)
投資物業按公平值之虧損／(收益)淨額	(309,650)	251,189
出售投資物業之收益	(7,285)	(22,252)
購回可換股債券之收益	(19,199)	–
出售一間共同控制實體之收益	(76,922)	–
撥回一項索償之撥備	–	(5,426)
利息收入	(1,579)	(2,741)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	24	(124)

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

7. 除稅前溢利 (續)

於報告期末，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款（二零零九年：無）。

該金額包括停車場營運之租金開支港幣16,240,000元（二零零九年：港幣17,251,000元），已計入綜合收益表頁面「銷售成本」內。

* 本年度開支列入綜合收益表之「銷售成本」。

8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條，年內董事之酬金詳情披露如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
酬金	225	225
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	4,245	3,647
與表現掛鈎之酌情花紅*	4,166	3,000
退休金計劃供款	156	147
	8,567	6,794
	8,792	7,019

* 本公司若干執行董事按其年內之個別表現獲派花紅。

(a) 獨立非執行董事

年內發放予獨立非執行董事之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
謝志偉	75	75
林建興	75	75
張信剛	75	75
	225	225

本年度內並無任何其他應付酬金予獨立非執行董事（二零零九年：無）。

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	酬金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	與表現 掛鈎之 酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
二零一零年					
執行董事：					
王世榮	-	-	-	-	-
張國榮	-	2,010	1,950	140	4,100
陳遠強	-	1,757	1,892	12	3,661
李曉平	-	478	324	4	806
	<u>-</u>	<u>4,245</u>	<u>4,166</u>	<u>156</u>	<u>8,567</u>
非執行董事：					
王查美龍	-	-	-	-	-
馮文起	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>4,245</u>	<u>4,166</u>	<u>156</u>	<u>8,567</u>
二零零九年					
執行董事：					
王世榮	-	-	-	-	-
張國榮	-	1,950	1,500	135	3,585
陳遠強	-	1,697	1,500	12	3,209
	<u>-</u>	<u>3,647</u>	<u>3,000</u>	<u>147</u>	<u>6,794</u>
非執行董事：					
王查美龍	-	-	-	-	-
馮文起	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>3,647</u>	<u>3,000</u>	<u>147</u>	<u>6,794</u>

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。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括三位董事（二零零九年：兩位），彼等之薪酬載於附註8內。其餘兩位（二零零九年：三位）薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情載列如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,608	4,028
退休金計劃供款	144	192
	<u>2,752</u>	<u>4,220</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	
	二零一零年	二零零九年
港幣1,000,001元 – 港幣1,500,000元	1	2
港幣1,500,001元 – 港幣2,000,000元	1	1
	<u>2</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

由於本集團於以往年度帶來之稅項虧損可抵銷本年度產生之應課稅溢利，因此概無就香港利得稅作出撥備（二零零九年：無）。於其他司法權區之應課稅溢利之稅項乃按本集團營運業務國家之現行稅率計算。

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已完成項目，按土地增值之金額，以累進稅率30%至60%計算，而土地增值之金額相等於出售物業所得款項扣除土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支等各項支出。

10. 所得稅 (續)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本集團：		
期內稅項－其他地方	47,757	1,552
中國大陸土地增值稅	6,680	—
遞延稅項 (附註27)	52,872	37,126
年內稅項總額	107,309	38,678

按本公司及主要附屬公司所在的司法權區採用法定稅率計算，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	511,366	111,798
按法定稅率16.5% (二零零九年：16.5%) 計算之稅項	84,375	18,447
其他司法權區經營之公司之不同稅率影響	12,966	25,919
因法定稅率下降對於期初遞延稅項之影響 (附註27)	—	(4,515)
毋須課稅收入	(16,633)	(4,468)
不可扣稅之費用	11,279	4,814
動用以往期間之稅項虧損	(1,345)	(2,149)
未確認之稅項虧損	10,357	4,544
共同控制實體所佔溢利	78	(4,164)
土地增值稅	6,680	—
其他	(448)	250
本集團按實際稅率21.0% (二零零九年：34.6%) 計算之稅項	107,309	38,678

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

10. 所得稅 (續)

本集團於中國大陸深圳營運之若干附屬公司需按企業所得稅率20% (由二零零九年四月一日至二零零九年十二月三十一日) 及22% (由二零一零年一月一日至二零一零年三月三十一日) 課稅。

於上年度，所佔共同控制實體之稅項抵免淨額港幣5,743,000元已計入綜合收益表頁面「所佔共同控制實體溢利及虧損」內。截至二零一零年三月三十一日止年度，並無所佔共同控制實體之稅項。

11. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利內包括在本公司財務報表內處理之溢利港幣62,541,000元 (二零零九年：港幣63,583,000元) (附註29(b))。

12. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
建議末期股息 — 每股普通股份港幣12.5仙 (二零零九年：港幣12.5仙)	<u>60,036</u>	<u>60,036</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

每股基本盈利金額乃根據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數目計算。

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，並經調整以反映可換股債券之利息 (如適用) (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數目 (即用以計算每股基本盈利之數目) 及假設所有具潛在攤薄影響之普通股均被視作已獲悉數兌換並發行之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)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
盈利		
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	373,866	76,500
可換股債券之利息 (經扣除稅項及利息撥作資本之金額)	—	6,164
未包括可換股債券利息之		
本公司普通股本持有人應佔溢利	<u>373,866</u>	<u>82,664</u>
	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股數目	480,286,201	480,286,201
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
可換股債券	<u>48,611,318</u>	<u>71,794,872</u>
	<u>528,897,519</u>	<u>552,081,073</u>

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

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
二零一零年三月三十一日					
二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日：					
成本	24,593	2,035	8,576	5,701	40,905
累計折舊	(4,554)	(1,181)	(6,519)	(2,311)	(14,565)
賬面淨值	<u>20,039</u>	<u>854</u>	<u>2,057</u>	<u>3,390</u>	<u>26,340</u>
二零零九年四月一日，					
已扣除累計折舊	20,039	854	2,057	3,390	26,340
增加	—	15,415	1,403	2,216	19,034
出售	—	—	(21)	(116)	(137)
年內折舊撥備	(1,106)	(347)	(946)	(843)	(3,242)
二零一零年三月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>18,933</u>	<u>15,922</u>	<u>2,493</u>	<u>4,647</u>	<u>41,995</u>
二零一零年三月三十一日：					
成本	24,593	17,450	9,970	7,627	59,640
累計折舊	(5,660)	(1,528)	(7,477)	(2,980)	(17,645)
賬面淨值	<u>18,933</u>	<u>15,922</u>	<u>2,493</u>	<u>4,647</u>	<u>41,995</u>
二零零九年三月三十一日					
二零零八年四月一日：					
成本	24,046	2,035	8,449	4,166	38,696
累計折舊	(3,370)	(834)	(6,248)	(1,849)	(12,301)
賬面淨值	<u>20,676</u>	<u>1,201</u>	<u>2,201</u>	<u>2,317</u>	<u>26,395</u>
二零零八年四月一日，					
已扣除累計折舊	20,676	1,201	2,201	2,317	26,395
增加	—	—	749	1,903	2,652
出售	—	—	(54)	(94)	(148)
年內折舊撥備	(1,107)	(347)	(866)	(772)	(3,092)
匯兌調整	470	—	27	36	533
二零零九年三月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>20,039</u>	<u>854</u>	<u>2,057</u>	<u>3,390</u>	<u>26,340</u>
二零零九年三月三十一日：					
成本	24,593	2,035	8,576	5,701	40,905
累計折舊	(4,554)	(1,181)	(6,519)	(2,311)	(14,565)
賬面淨值	<u>20,039</u>	<u>854</u>	<u>2,057</u>	<u>3,390</u>	<u>26,340</u>

租賃土地及樓宇位於中國大陸，持有作長期租賃。

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
二零一零年三月三十一日			
二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日：			
成本	1,520	2,758	4,278
累計折舊	(734)	(2,374)	(3,108)
賬面淨值	<u>786</u>	<u>384</u>	<u>1,170</u>
二零零九年四月一日， 已扣除累計折舊	786	384	1,170
增加	–	201	201
年內折舊撥備	(304)	(168)	(472)
二零一零年三月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>482</u>	<u>417</u>	<u>899</u>
二零一零年三月三十一日：			
成本	1,520	2,959	4,479
累計折舊	(1,038)	(2,542)	(3,580)
賬面淨值	<u>482</u>	<u>417</u>	<u>899</u>
二零零九年三月三十一日			
二零零八年四月一日：			
成本	1,520	2,714	4,234
累計折舊	(429)	(2,218)	(2,647)
賬面淨值	<u>1,091</u>	<u>496</u>	<u>1,587</u>
二零零八年四月一日， 已扣除累計折舊	1,091	496	1,587
增加	–	44	44
年內折舊撥備	(305)	(156)	(461)
二零零九年三月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>786</u>	<u>384</u>	<u>1,170</u>
二零零九年三月三十一日：			
成本	1,520	2,758	4,278
累計折舊	(734)	(2,374)	(3,108)
賬面淨值	<u>786</u>	<u>384</u>	<u>1,170</u>

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

15. 發展中物業

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年初	1,712,258	1,699,408
增加	576,597	318,448
轉撥至持作出售物業	(73,492)	—
轉撥至已完成投資物業 (附註16)	—	(343,466)
轉撥至在建中投資物業 (附註16)	(807,841)	—
匯兌調整	—	37,868
年末	<u>1,407,522</u>	<u>1,712,258</u>

發展中物業包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出港幣4,979,000元 (二零零九年：港幣31,950,000元)。

發展中物業詳情如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
中期租賃：		
香港	3,582	3,582
中國大陸	179,225	986,753
長期租賃：		
中國大陸	1,224,715	721,923
	<u>1,407,522</u>	<u>1,712,258</u>

於報告期末，本集團已將賬面總值港幣462,335,000元 (二零零九年：港幣131,827,000元) 之若干發展中物業抵押予本集團之往來銀行，作為授予本集團之銀行信貸之擔保，詳情載於財務報表附註24(a)(ii)。

本集團所涉及風險在於，有關位於中國之發展中物業 (於報告期末之賬面值為港幣351,865,000元) 之若干土地，可能會因為不符合需於以往年度完成土地上的建造工程之規定而被中國相關政府當局沒收。董事認為，國土管理局在不付賠償下沒收物業之機會甚微，因為本集團已於過往年度全數支付地價，並已獲得相關政府當局批准修改和申請延長數項建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

本集團發展中物業之進一步資料載列於第117頁至第120頁之「物業之詳細資料」內。

16. 投資物業

本集團

	二零一零年		合計 港幣千元
	按公平值列賬 之已完成 投資物業 港幣千元	按成本值列賬 之在建中 投資物業 港幣千元	
年初	2,558,115	—	2,558,115
增加	77,307	33,645	110,952
轉撥自發展中物業			
— 當採納於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進時	—	807,841	807,841
出售	(39,566)	—	(39,566)
公平值調整之收益淨額	309,650	—	309,650
匯兌調整	3	—	3
年末	<u>2,905,509</u>	<u>841,486</u>	<u>3,746,995</u>

本集團

	二零零九年		合計 港幣千元
	按公平值列賬 之已完成 投資物業 港幣千元	按成本值列賬 之在建中 投資物業 港幣千元	
年初	2,373,878	—	2,373,878
增加	14,356	—	14,356
轉撥自持作出售物業	35,676	—	35,676
轉撥自發展中物業	343,466	—	343,466
出售	(322,744)	—	(322,744)
公平值調整之收益淨額	102,624	—	102,624
匯兌調整	10,859	—	10,859
年末	<u>2,558,115</u>	<u>—</u>	<u>2,558,115</u>

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

16. 投資物業 (續)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
按類別及地區分析：		
位於香港之長期租賃土地及樓宇	957,000	781,000
位於香港之中期租賃土地及樓宇	757,600	595,300
位於中國大陸之中期租賃土地及樓宇	2,032,395	1,181,815
	3,746,995	2,558,115

於報告期末，所有已完成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。若干已完成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務報表附註33(a)。

在建中投資物業包括於年內產生及撥作資本之利息開支港幣19,600,000元（二零零九年：無）。

本集團之在建中投資物業乃按成本計量，直至公平值能可靠地釐定或建築完成為止。本集團認為其在建中投資物業之公平值於報告期末仍不能可靠地計量，因此該等物業在綜合財務狀況表中按成本計量。

本集團於報告期末當日賬面總值為港幣2,882,509,000元（二零零九年：港幣2,253,118,000元）之投資物業已抵押予本集團之往來銀行，以獲取銀行信貸，詳情載於財務報表附註24(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，詳情載於財務報表附註24(a)(iv)。

本集團投資物業之進一步資料載列於第117頁至第120頁之「物業之詳細資料」內。

17. 附屬公司之權益

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，按成本值	1	1
應收附屬公司之款項	<u>3,103,824</u>	<u>3,412,300</u>
應收附屬公司之款項之減值#	<u>3,103,825</u> <u>(881,876)</u>	<u>3,412,301</u> <u>(917,932)</u>
	<u><u>2,221,949</u></u>	<u><u>2,494,369</u></u>

由於該等本公司之附屬公司一直錄得虧損，故就應收附屬公司之款項確認減值。

應收及應付附屬公司之款項已包括在本公司流動資產及流動負債中。該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。該等應收及應付附屬公司之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	已發行普通股 股本面值／ 已繳註冊資本	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
建盈停車場有限公司	香港	港幣2元	-	100	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	100	-	代理人服務
Full Yip Development Limited	英屬處女群島／ 香港	美金1元	-	100	持有及出租物業
佛山市南海信達房地產 有限公司**	中國／中國大陸	港幣129,480,000元	-	100	物業發展

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

17. 附屬公司之權益 (續)

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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80,000,000元	—	100	物業發展
廣州勝晉房地產信息諮詢 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣40,000,000元	—	100	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90,000,000元	—	100	物業發展
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
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
			(二零零九年： 100)		
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
浩輝地產(重慶)有限公司**	中國／中國大陸	美金14,300,000元	—	100	持有及出租物業

17. 附屬公司之權益 (續)

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
溢利佳發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	投資控股
深圳市廣海投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣467,273,375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	持有及出租物業
寶軒酒店管理有限公司 (前稱「建盈酒店及 賓館管理有限公司」)	香港	港幣2元	—	100	出租物業
浩昌地產(重慶)有限公司**	中國／中國大陸	美金10,000,000元 (二零零九年： 美金2,200,000元)	—	100	物業發展
毅信投資有限公司	香港	港幣2元	—	100	投資控股
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	—	100	貸款

* 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核。

** 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。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

17. 附屬公司之權益 (續)

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。

18. 共同控制實體之權益

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所佔之資產淨值	63	8,562
收購所產生之商譽	—	16,286
	<u>63</u>	<u>24,848</u>

計入流動資產之應收共同控制實體之款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。該等應收共同控制實體之款項之賬面值與其公平值相若。

18. 共同控制實體之權益 (續)

主要共同控制實體之詳情如下：

公司名稱	已發行股本／ 已繳註冊資本詳情	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*	註冊資本 港幣129,480,000元	中國	- (二零零九年： 50)	- (二零零九年： 50)	- (二零零九年： 50)	物業發展
廣州市聯成房地產 有限公司*	註冊資本 人民幣95,000,000元	中國	- (二零零九年： 50)	- (二零零九年： 50)	- (二零零九年： 50)	物業發展
Hunnewell Limited	普通股股本 港幣1,000,000元	香港	50	50	50	物業發展
冠信有限公司	普通股股本 港幣10,000元	香港	50	50	50	物業發展
Two City Hall Place Limited	普通股股本 加幣100元	加拿大	50	50	50	物業發展

* 廣州市聯成房地產有限公司已於年內由本集團出售。

於年內，本集團收購佛山市南海信達房地產有限公司餘下50%股本權益，而自此該公司已成為本集團之附屬公司。

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。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

18. 共同控制實體之權益 (續)

本集團共同控制實體之財務資料概要呈列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所佔共同控制實體資產及負債：		
非流動資產總值	2,599	169,479
流動資產總值	348	3,322
流動負債總值	(2,884)	(164,239)
資產淨值	63	8,562
所佔共同控制實體業績：		
收入總額	169	69,858
開支總額	(642)	(44,619)
年內溢利／(虧損)	(473)	25,239

19. 持作出售物業

持作出售物業為港幣148,273,000元（二零零九年：港幣57,425,000元）之已完成物業。於上年度，持作出售物業亦包括港幣476,183,000元之已作預售之未完成物業。

持作出售物業包括本年度內截至物業發展完成前已產生及撥作資本之利息支出港幣4,389,000元（二零零九年：港幣8,704,000元）。

本集團於報告期末已抵押賬面總值為港幣73,492,000元（二零零九年：港幣199,346,000元）之若干持作出售物業以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財務報表附註24(a)(iii)。

20. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
30天內	18,154	778
31至60天	420	314
61至90天	311	228
超過90天	14	159
	<u>18,899</u>	<u>1,479</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故本集團並無重大之高度集中信貸風險。應收貿易賬款為不計息。

應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

不視為已減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
未逾期亦無減值	17,384	—
逾期於30天內	770	778
逾期31天至90天	731	542
逾期超過90天	14	159
	<u>18,899</u>	<u>1,479</u>

未逾期亦無減值之應收款項來自多名不同之客戶，該等客戶最近並無拖欠記錄。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

20. 應收貿易賬款 (續)

已逾期但無減值之應收款項來自若干於本集團擁有良好付款記錄之獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事相信，由於信貸質素並無重大變化，加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故無必要就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品及信貸增級工具。

於報告期末，本公司並無應收貿易賬款（二零零九年：無）。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
預付款項	3,966	8,585	344	270
按金	23,286	10,579	1,300	2,685
其他應收款項	24,176	17,680	—	10
減值	(10,524)	(10,524)	—	—
	<u>40,904</u>	<u>26,320</u>	<u>1,644</u>	<u>2,965</u>

概無按金已逾期或已減值。減值撥備與其他應收款項有關。

一項其他應收款項（其賬面值為港幣10,524,000元（二零零九年：港幣10,524,000元））之減值撥備為港幣10,524,000元（二零零九年：港幣10,524,000元）已計入上述其他應收款項之減值撥備。本集團並無就該結餘持有任何抵押品或信貸增級工具。

未逾期亦無減值之其他應收款項餘額來自最近並無拖欠記錄之大量獨立方。

22. 現金及現金等值及已抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
現金及銀行結餘		516,340	216,940	76,368	36,564
定期存款		117,564	107,515	—	30,010
		633,904	324,455	76,368	66,574
減：已抵押定期存款					
有關一項短期銀行貸款之					
已抵押存款	24(a)(vi)	(91,200)	—	—	—
現金及現金等值		542,704	324,455	76,368	66,574

於報告期末，本集團以人民幣計算之現金及銀行結餘（包括定期存款）為港幣429,958,000元（二零零九年：港幣156,274,000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。短期定期存款存期少於三個月，而存期則視乎本集團之即時現金需要，及按有關之短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。

23. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣29,689,000元（二零零九年：港幣10,155,000元）之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
30天內	29,689	10,155

應付貿易賬款並不計息，一般於30天內結清。

於報告期末，本公司並無應付貿易賬款（二零零九年：無）。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

24. 計息銀行貸款

本集團	二零一零年			二零零九年		
	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
流動						
銀行貸款 – 無抵押	1.8-2.1	二零一一年	38,000	1.2	二零零九年	56,000
銀行貸款 – 已抵押	0.8-5.0	二零一零年至 二零一一年	175,655	1.0-5.4	二零零九年 至 二零一零年	323,091
			<u>213,655</u>			<u>379,091</u>
非流動						
銀行貸款 – 無抵押	2.1	二零一一年至 二零一三年	202,000	1.2	二零一零年	210,000
銀行貸款 – 已抵押	0.8-5.8	二零一一年至 二零一五年	1,313,409	1.0-5.4	二零一零年至 二零一二年	662,227
			<u>1,515,409</u>			<u>872,227</u>
			<u>1,729,064</u>			<u>1,251,318</u>
本公司						
流動						
銀行貸款 – 無抵押	1.8	二零一一年	20,000			–
銀行貸款 – 已抵押	1.1	二零一一年	60,000			–
			<u>80,000</u>			<u>–</u>
分析為：						
銀行貸款之還款期：						
一年內或於要求時			213,655			80,000
第二年			543,000			–
第三年至第五年 (包括首尾兩年)			972,409			–
			<u>1,729,064</u>			<u>80,000</u>
			<u>1,251,318</u>			<u>–</u>

本集團		本公司	
二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
213,655	379,091	80,000	–
543,000	414,227	–	–
972,409	458,000	–	–
<u>1,729,064</u>	<u>1,251,318</u>	<u>80,000</u>	<u>–</u>

24. 計息銀行貸款 (續)

附註：

- (a) 若干本集團之銀行貸款抵押如下：
- (i) 以於報告期末賬面總值港幣**2,882,509,000**元(二零零九年：港幣**2,253,118,000**元)之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；
 - (ii) 以於報告期末賬面總值港幣**462,335,000**元(二零零九年：港幣**131,827,000**元)之本集團若干發展中物業之按揭作為抵押；
 - (iii) 以於報告期末賬面總值港幣**73,492,000**元(二零零九年：港幣**199,346,000**元)之本集團若干持作出售物業之按揭作為抵押；
 - (iv) 以轉讓本集團之若干投資物業租約之租金收入作為抵押；
 - (v) 以本集團若干附屬公司之股份作為抵押；及
 - (vi) 以本集團金額為港幣**91,200,000**元(二零零九年：無)之若干定期存款作為抵押。
- (b) 本公司已就若干附屬公司之銀行貸款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) 除若干銀行貸款以相等於港幣**386,364,000**元(二零零九年：港幣**181,818,000**元)之人民幣列值外，於報告期末所有其他銀行貸款均以港幣列值。

本集團及本公司所有銀行貸款均按浮動利率計息。

本集團之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

25. 應付承付票據款項

於上年度，本集團按代價港幣**40,000,000**元收購持有一幅土地之共同控制實體之餘下權益，其中港幣**20,000,000**元以承付票據支付。應付承付票據款項為無抵押、免息及於二零一一年一月四日到期支付。應付承付票據款項於二零一零年三月三十一日之公平值約為港幣**18,879,000**元(二零零九年：港幣**17,500,000**元)。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

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）。債券之兌換價於二零零八年十月三日由每股港幣4.00元調整至每股港幣3.90元，並由二零零九年十月六日起進一步調整至港幣3.80元。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。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。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司按總代價港幣192,000,000元，透過場外購買購回本金總額為港幣192,000,000元之部份債券。購回之債券已被註銷。本公司基於獨立專業合資格估值師行仲量聯行西門有限公司所作估值，並使用類似但無兌換權之債券之相同市場利率以釐定負債部份之公平值，而得出之公平值高於購回代價。因此，全部購回代價港幣192,000,000元已分配至負債部份，而並無剩餘金額分配至購回債券之權益部份。購回債券之賬面值港幣211,199,000元與購回代價港幣192,000,000元之間差額，即港幣19,199,000元，已計入收益表。於購回後，有關購回債券之權益部份之金額港幣17,024,000元已轉撥至保留溢利。

於二零一零年三月三十一日，本金總額港幣88,000,000元之債券仍未兌換。於全數兌換時，並經調整兌換價後，債券可兌換為23,157,894股本公司普通股。

26. 可換股債券 (續)

債券之負債及權益部份之變動如下：

本集團

	二零一零年		合計 港幣千元
	債券之 負債部份 港幣千元	債券之 權益部份 港幣千元	
於二零零九年四月一日	299,475	24,826	324,301
利息開支	20,968	—	20,968
已付利息	(8,344)	—	(8,344)
購回債券	(211,199)	—	(211,199)
轉撥至保留溢利	—	(17,024)	(17,024)
於二零一零年三月三十一日	<u>100,900</u>	<u>7,802</u>	<u>108,702</u>

本集團

	二零零九年		合計 港幣千元
	債券之 負債部份 港幣千元	債券之 權益部份 港幣千元	
於二零零八年四月一日	279,980	24,826	304,806
利息開支	29,295	—	29,295
已付利息	(9,800)	—	(9,800)
於二零零九年三月三十一日	<u>299,475</u>	<u>24,826</u>	<u>324,301</u>

債券之實際年利率為10.4%。債券之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。於報告期末，本集團之可換股債券之公平值約為港幣103,000,000元（二零零九年：港幣325,000,000元）。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

27. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	二零一零年		
	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年四月一日	189	230,355	230,544
年內於收益表扣除之 遞延稅項 (附註10)	—	52,872	52,872
於二零一零年三月三十一日	<u>189</u>	<u>283,227</u>	<u>283,416</u>

本集團

	二零零九年		
	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零八年四月一日	189	190,690	190,879
年內於收益表扣除之遞延稅項， 包括法定稅率由17.5%改為16.5% 之影響港幣4,515,000元 (附註10)	—	37,126	37,126
匯兌調整	—	2,539	2,539
於二零零九年三月三十一日	<u>189</u>	<u>230,355</u>	<u>230,544</u>

27. 遞延稅項 (續)

於報告期末，本集團之未確認可扣稅暫時差額為港幣220,000元（二零零九年：港幣531,000元）及未確認稅項虧損為港幣1,074,502,000元（二零零九年：港幣1,028,272,000元），可供抵銷未來之溢利。由於未能確定將來有足夠應課稅溢利，以抵銷該等暫時性差異及稅項虧損，故該應課稅暫時性差異及稅項虧損並未確認。

於二零一零年三月三十一日，本集團並無就於中國大陸及加拿大成立的附屬公司之未匯出盈利產生之應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不太可能於可見將來分配有關盈利。於二零一零年三月三十一日，有關於中國大陸及加拿大附屬公司之投資而出現未確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共約港幣188,334,000元（二零零九年：港幣80,984,000元），而扣除少數股東權益後之有關金額為港幣164,650,000元（二零零九年：港幣80,984,000元）。

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（二零零九年：無）。

28. 股本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
法定股本：		
1,750,000,000股每股面值港幣1.00元之普通股	<u>1,750,000</u>	<u>1,750,000</u>
已發行及繳足股本：		
480,286,201股每股面值港幣1.00元之普通股	<u>480,286</u>	<u>480,286</u>

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

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，已呈列於財務報表之綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	股份溢價賬	資本儲備	資本 贖回儲備	保留溢利	儲備總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零八年四月一日	396,352	647	10	576,940	973,949
年內全面收益總額	—	—	—	63,583	63,583
二零零九年建議之 末期股息 (附註12)	—	—	—	(60,036)	(60,036)
二零零九年三月三十一日 及二零零九年四月一日	396,352	647	10	580,487	977,496
年內全面收益總額	—	—	—	62,541	62,541
二零一零年建議之 末期股息 (附註12)	—	—	—	(60,036)	(60,036)
二零一零年三月三十一日	<u>396,352</u>	<u>647</u>	<u>10</u>	<u>582,992</u>	<u>980,001</u>

30. 綜合現金流量表附註

- (a) 截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團向MSR Asia Acquisitions VII, Inc. (作為賣方) 收購在中國之發展中物業及相關資產及負債。該收購乃透過購入Floralmist Holdings Ltd. (「Floralmist」) 及其附屬公司 (「Floralmist集團」) 餘下50%股本權益之方式進行，而自此Floralmist成為本集團之全資附屬公司。

由於Floralmist集團於收購日期前並無進行任何重大業務交易，因此上述收購交易當作購買資產及負債入賬而非作為業務合併入賬。該收購所產生之現金及現金等值流出淨額在綜合現金流量表中反映，作為所購入個別資產及負債之現金流量變動之一部份。

收購Floralmist集團所購入之資產淨值如下：

	港幣千元
所購入資產淨值：	
物業、廠房及設備	447
發展中物業	315,242
預付款項、按金及其他應收款項	5
現金及銀行結餘	415
應付貿易賬款及應計負債	(272)
應付關連公司之款項	(37,817)
應付股東之款項	(179,244)
	<u>98,776</u>
於一間共同控制實體之權益	(15,905)
轉讓股東貸款	89,622
	<u>172,493</u>
	港幣千元
以下列方式支付：	
現金	<u>172,493</u>

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

30. 綜合現金流量表附註 (續)

有關上述收購之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	172,493
購入之現金及銀行結餘	<u>(415)</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<u><u>172,078</u></u>

- (b) 截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團向Sharp-View Group Inc. (作為賣方) 收購在中國之發展中物業及相關資產及負債。該收購乃透過購入Ample Joy International Limited (「Ample Joy」) 及其附屬公司 (「Ample Joy集團」) 餘下50%股本權益之方式進行，而自此Ample Joy成為本集團之全資附屬公司。

由於Ample Joy集團於收購日期前並無進行任何重大業務交易，因此上述收購交易當作購買資產及負債入賬而非作為業務合併入賬。該收購所產生之現金及現金等值流出淨額在綜合現金流量表中反映，作為所購入個別資產及負債之現金流量變動之一部份。

收購Ample Joy集團所購入之資產淨值如下：

	港幣千元
所購入資產淨值：	
發展中物業	49,476
預付款項、按金及其他應收款項	7
現金及銀行結餘	391
應付貿易賬款及應計負債	(231)
應付股東之款項	<u>(16,820)</u>
	32,823
於一間共同控制實體之權益	(1,233)
轉讓股東貸款	<u>8,410</u>
	<u><u>40,000</u></u>

30. 綜合現金流量表附註 (續)

港幣千元

以下列方式支付：

現金	20,000
已發行承付票據	<u>20,000</u>
	<u><u>40,000</u></u>

有關上述收購之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

港幣千元

現金代價	20,000
購入之現金及銀行結餘	<u>(391)</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<u><u>19,609</u></u>

(c) 主要非現金交易

年內增購若干持作出售物業之代價港幣36,281,000元(二零零九年：發展中物業港幣78,393,000元)於報告期末仍未支付而記錄為應計負債。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

31. 或然負債

(a) 於報告期末，並無於財務報表作撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
為附屬公司之融資向 銀行作出之擔保	—	—	2,500,620	1,184,602
為一間附屬公司發行之 可換股債券向債券 持有人作出之擔保	—	—	88,000	280,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,588,620</u>	<u>1,464,602</u>

於二零一零年三月三十一日，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港幣1,491,984,000元（二零零九年：港幣1,184,602,000元）。

(b) 於二零一零年三月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲銀行授予的房屋貸款，向銀行作出港幣251,634,000元（二零零九年：港幣34,556,000元）之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證為止。

該擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為，一旦買家拖欠還款，相關物業之可變現淨值將足以償還尚欠之按揭本金連同應計利息及罰款，因此於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度並無在財務報表中就有關擔保作出撥備。

32. 資產抵押

本集團之銀行貸款以本集團之資產作抵押，有關詳情載於財務報表附註24。

33. 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二十二年。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。

於二零一零年三月三十一日，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年以內	32,523	14,437
第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	102,331	15,811
五年後	419,040	—
	553,894	30,248

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24(a)(iv)。

於報告期末，本公司並無作為出租人訂立經營租賃協議。

(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五年。

於二零一零年三月三十一日，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年以內	17,159	16,078	3,660	1,318
第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	12,210	15,112	5,022	—
	29,369	31,190	8,682	1,318

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

34. 資本承擔

除上述附註33(b)所載之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約，但未撥備：		
物業發展開支及收購物業	232,511	245,118
收購附屬公司	129,790	—
	<u>362,301</u>	<u>245,118</u>

此外，於上年度，本集團應佔共同控制實體數額為港幣26,380,000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。

35. 關連人士交易

除財務報表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一間公司進行交易。交易概述如下：

	附註	本集團	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已付予直接控股公司之管理費	(i)	<u>9,000</u>	<u>6,000</u>

附註：

- (i) 管理費乃根據直接控股公司產生之相關成本而支付。

- (b) 於本年度內，本集團之全資附屬公司匯聯有限公司(作為買方)與Enhancement Investments Limited(「Enhancement」)(作為賣方)訂立買賣協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。Enhancement為王世榮(本公司之主席兼主要股東)所控制之公司。交易之進一步詳情載於財務報表附註38。

35. 關連人士交易 (續)

(c) 與關連人士之未付清結餘

誠如財務狀況表所披露，本集團及本公司與本公司之附屬公司及共同控制實體有未付清之結餘。與附屬公司及共同控制實體之結餘之條款詳情載於與財務報表相應之附註。

(d) 本集團主要管理人員之補償：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期僱員福利	16,003	15,456
退休福利	554	648
	16,557	16,104

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

36. 金融工具分類分析

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

本集團

金融資產

	貸款及應收賬款	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收共同控制實體之款項	25	178,837
應收貿易賬款	18,899	1,479
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產 (附註21)	36,938	17,735
已抵押存款	91,200	—
現金及現金等值	542,704	324,455
	689,766	522,506

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

36. 金融工具分類分析 (續)

本集團 (續)

金融負債

	按已攤銷成本列賬之金融負債	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	175,974	146,204
計息銀行貸款	1,729,064	1,251,318
計入客戶按金之金融負債	6,373	3,948
應付承付票據款項	20,000	20,000
可換股債券	100,900	299,475
	<u>2,032,311</u>	<u>1,720,945</u>

本公司

金融資產

	貸款及應收賬款	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收附屬公司之款項	2,221,948	2,494,368
計入預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產 (附註21)	1,300	2,695
現金及現金等值	76,368	66,574
	<u>2,299,616</u>	<u>2,563,637</u>

金融負債

	按已攤銷成本列賬之金融負債	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付附屬公司之款項	694,029	1,041,109
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	5,761	5,326
計息銀行貸款	80,000	—
	<u>779,790</u>	<u>1,046,435</u>

37. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括計息銀行貸款、可換股債券、應收共同控制實體款項、應付承付票據款項及現金及現金等值。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金融資產及負債，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。

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

外匯風險

本集團之若干附屬公司之貨幣資產及交易主要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。本集團約84% (二零零九年：5%) 之銷售是以外幣計價。

下表顯示於報告期末因人民幣及加幣匯率之合理可能變動，在所有其他變量均保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利及本集團之權益 (因貨幣資產及負債之公平值變動而產生) 之敏感度。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

本集團

	匯率變動 %	除稅後溢利及 權益之 增加／(減少) 港幣千元
二零一零年		
若港幣兌人民幣下降	5	(249)
若港幣兌人民幣上升	5	249
若港幣兌加幣下降	5	18
若港幣兌加幣上升	5	(18)
二零零九年		
若港幣兌人民幣下降	5	(194)
若港幣兌人民幣上升	5	194
若港幣兌加幣下降	5	14
若港幣兌加幣上升	5	(14)

利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之長期債務承擔有關。本集團貸款之利率及還款年期於財務報表附註24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。

下表列示於報告期末因受到浮息貸款所影響而對利率之合理可能變動，在所有其他變數保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利及本集團權益之敏感度，並已計入撥作物業發展項目資本之利息對敏感度之影響港幣597,000元。

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

本集團

	基點 上升／(下降)	除稅後溢利及 權益之 增加／(減少) 港幣千元
二零一零年		
港幣	100	(9,909)
人民幣	50	(784)
港幣	(100)	9,909
人民幣	(50)	784
二零零九年		
港幣	100	(7,159)
人民幣	50	191
港幣	(100)	7,159
人民幣	(50)	(191)

信貸風險

本集團僅與已確認及具信譽之第三方進行貿易。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風險並不重大。

按本集團由其他金融資產因對方違約而產生之信貸風險（包括應收共同控制實體之款項、其他應收賬款及現金及現金等值項目），而最高風險相等於該等工具之賬面值。本集團因授出財務擔保而涉及信貸風險，進一步詳情在財務報表附註31(b)披露。

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。由於本集團之應收貿易賬款之客戶基礎廣泛地分散於各個界別，因此本集團並無顯著集中之信貸風險。

有關本集團因應收貿易賬款引致之信貸風險之進一步量化數據載於本財務報表附註20。

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。此工具考慮其金融工具與金融資產(如應收貿易賬款)之到期日以及來自業務之預測現金流量。

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之延續性和靈活性的平衡。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。根據財務報表載列之貸款之賬面值，於二零一零年三月三十一日，本集團12%之債務(包括計息銀行貸款及可換股債券)將於一年內到期(二零零九年：24%)。

本集團及本公司於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

本集團

	二零一零年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至二年 港幣千元	二年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款及					
應計負債之金融負債	3,582	172,392	—	—	175,974
計息銀行貸款	—	252,815	579,120	1,023,310	1,855,245
客戶按金	6,373	—	—	—	6,373
應付承付票據款項	—	20,000	—	—	20,000
可換股債券	—	—	109,602	—	109,602
就本集團物業之買家 獲授按揭融資而向 銀行作出之擔保	251,634	—	—	—	251,634
	<u>261,589</u>	<u>445,207</u>	<u>688,722</u>	<u>1,023,310</u>	<u>2,418,828</u>

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團 (續)

	二零零九年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至二年 港幣千元	二年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款及					
應計負債之金融負債	3,568	142,636	—	—	146,204
計息銀行貸款	—	404,054	428,958	463,075	1,296,087
客戶按金	3,948	—	—	—	3,948
應付承付票據款項	—	—	20,000	—	20,000
可換股債券	—	—	—	348,735	348,735
就本集團物業之買家 獲授按揭融資而向 銀行作出之擔保	34,556	—	—	—	34,556
	<u>42,072</u>	<u>546,690</u>	<u>448,958</u>	<u>811,810</u>	<u>1,849,530</u>

本公司

	二零一零年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至二年 港幣千元	二年以上 港幣千元	
應付附屬公司之款項	694,029	—	—	—	694,029
計入應付貿易賬款及					
應計負債之金融負債	928	4,833	—	—	5,761
計息銀行貸款	—	80,625	—	—	80,625
就附屬公司獲授信貸 而向銀行作出之擔保	1,491,984	—	—	—	1,491,984
就一間附屬公司發行之 可換股債券而向債券 持有人作出之擔保	88,000	—	—	—	88,000
	<u>2,274,941</u>	<u>85,458</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,360,399</u>

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司 (續)

	按要求 港幣千元	二零零九年			總額 港幣千元
		少於 十二個月 港幣千元	一至二年 港幣千元	二年以上 港幣千元	
應付附屬公司之款項	1,041,109	—	—	—	1,041,109
計入應付貿易賬款及 應計負債之金融負債	900	4,426	—	—	5,326
就附屬公司獲授信貸 而向銀行作出之擔保	1,184,602	—	—	—	1,184,602
就一間附屬公司發行之 可換股債券而向債券 持有人作出之擔保	280,000	—	—	—	280,000
	<u>2,506,611</u>	<u>4,426</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,511,037</u>

37. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理之主要目的是確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。本集團之若干銀行信貸規限本集團需遵守若干外部施加之資本規定。於二零一零年三月三十一日，並沒有跡象顯示本集團有違反契約。截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度內，管理資本的有關目標、政策或程序並無變動。

本集團以負債比率監控資本。負債比率為計息債務淨額除以本公司擁有人應佔權益及少數股東權益。計息債務淨額包括計息銀行貸款及可換股債券之負債部份減現金及現金等值及已抵押存款。於報告期末，負債比率如下：

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
計息銀行貸款	1,729,064	1,251,318
可換股債券，負債部份	100,900	299,475
減：現金及現金等值及已抵押存款	<u>(633,904)</u>	<u>(324,455)</u>
計息債務淨額	<u>1,196,060</u>	<u>1,226,338</u>
本公司擁有人應佔權益	3,471,091	3,150,185
少數股東權益	<u>172,887</u>	<u>144,103</u>
權益總額	<u>3,643,978</u>	<u>3,294,288</u>
負債比率	<u>33%</u>	<u>37%</u>

財務報表附註 (續)

二零一零年三月三十一日

38. 報告期後事項

於二零一零年三月八日，本集團之全資附屬公司匯聯有限公司（作為買方）與Enhancement（作為賣方）訂立買賣協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團（「收購事項」）。於簽訂協議時，已支付按金港幣14,421,000元，並已計入本公司流動資產項下之預付款項、按金及其他應收款項。

鑒於Enhancement為王世榮（本公司之主席兼主要股東）所控制之公司，故根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露及關連交易。於二零一零年四月十六日舉行之本公司股東特別大會上，收購事項已獲本公司獨立股東批准。

由於Guru Star Group之完整賬目於本報告日期仍未作實，故並無有關收購事項之進一步財務資料可供披露。

39. 財務報表之批准

財務報表由董事會於二零一零年七月八日書面批准及授權發出。

五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之已公佈業績與資產、負債及少數股東權益之摘要（摘錄自己公佈之經審核財務報表）如下。

	截至三月三十一日止年度				
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
業績					
收入	812,584	194,858	1,250,745	392,218	1,059,427
年內溢利	404,057	73,120	436,924	105,437	584,646
以下人士應佔溢利：					
本公司擁有人	373,866	76,500	399,516	101,401	519,754
少數股東權益	30,191	(3,380)	37,408	4,036	64,892
	404,057	73,120	436,924	105,437	584,646
於三月三十一日					
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產、負債及少數股東權益					
資產總值	6,039,568	5,386,451	5,391,254	5,489,632	5,076,311
負債總值	(2,395,590)	(2,092,163)	(2,140,659)	(2,759,273)	(2,727,994)
資產淨值	3,643,978	3,294,288	3,250,595	2,730,359	2,348,317
少數股東權益	(172,887)	(144,103)	(148,321)	(131,283)	(293,487)
股東資金	3,471,091	3,150,185	3,102,274	2,599,076	2,054,830

物業之詳細資料

二零一零年三月三十一日

第一類 – 持作發展之物業

地點	用途	地盤面積 (平方米/平方呎)	總樓面面積 (平方米/平方呎)	發展進度 (直至二零一零年 七月八日)	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸						
1. 廣東省南海市 大瀝鎮 雅瑤綠洲	低密度 住宅	247,987平方米 (2,668,340平方呎)	272,786平方米 (2,935,177平方呎)	第一期 – 正進行 建築工程	–	100
2. 廣東省廣州市 天河區東莞莊路 東莞莊	住宅	95,382平方米 (1,026,310平方呎)	265,768平方米 (2,859,663平方呎)	規劃階段	–	75
3. 廣東省廣州市 天河區 廣汕路以西地段 龍洞村 寶翠園	住宅	113,796平方米 (1,224,444平方呎)	228,646平方米 (2,460,230平方呎)	第一期 – 46,305平方米 – 已完成 第二期 – ~46,000平方米 – 上蓋建築工程 正在進行中	2011	60 60
4. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路45-65號	商業/ 住宅	2,177平方米 (23,424平方呎)	23,077平方米 (248,308平方呎)	規劃階段	–	100
5. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路67-107號	商業	2,781平方米 (29,923平方呎)	38,568平方米 (414,991平方呎)	規劃階段	–	100
6. 廣東省深圳市 福田區 深南中路及 福明路交匯處 漢國城市商業中心	商業/ 住宅	7,845平方米 (84,412平方呎)	128,000平方米 (1,377,280平方呎)	總體發展計劃已批准	–	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

物業之詳細資料 (續)

二零一零年三月三十一日

第一類 – 持作發展之物業 (續)

地點	用途	地盤面積 (平方米/平方呎)	總樓面面積 (平方米/平方呎)	發展進度	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
				(直至二零一零年 七月八日)		
中國大陸						
7. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-02號	商業/ 寫字樓/ 酒店	12,181平方米 (131,067平方呎)	133,502平方米 (1,436,481平方呎)	總體發展計劃已批准	-	100
香港						
8. 新界元朗 丈量約份111份 地段716號及 其他地段	-	35,386平方呎	-	臨時露天貨倉	-	100

第二類 – 已完成物業

地點	用途	剩餘未出售		總樓面面積 (平方米/平方呎)	車位數目	本集團 應佔權益 (百分比)
		單位數目				
中國大陸						
9. 廣東省廣州市 越秀區 北京路5號 港滙華庭	商業		四層商場	4,157平方米 (44,729平方呎)	71	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

物業之詳細資料 (續)

二零一零年三月三十一日

第三類 — 持作投資之物業

地點	用途	總樓面面積 (平方米／平方呎)	服務式住宅／ 酒店單位數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
10. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場	五層商場包括酒店 (正進行改建工程)、 商業及店舖	20,308平方米 (218,514平方呎)	159間客房	中期租賃	100
11. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 寶軒公寓	服務式住宅	3,692平方米 (39,725平方呎)	64個單位	中期租賃	100
12. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-03號 重慶漢國中心	商業／商務公寓	107,802平方米 (1,159,949平方呎)	—	中期租賃	100
香港					
13. 九龍尖沙咀 山林道 5、7及7A號 漢國佐敦中心	商業／寫字樓	62,127平方呎	—	中期租賃	100
14. 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／ 酒店(正進行改建 工程)／商業	123,283平方呎	112間服務式住宅 單位及42間客房 之酒店(合共提供 213間客房)	長期租賃	100
15. 九龍尖沙咀 天文臺圍5-9號 諾士佛廣場 (前稱「漢國尖沙咀 中心」)	酒店(改建工程 已完成)／ 商業／寫字樓	60,893平方呎	44間客房	中期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

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)
香港			
16. 香港北角 和富道21-53號 和富中心	72	長期租賃	100
17. 新界荃灣 深井青山道41-63號 麗都花園	64	中期租賃	100
18. 九龍長沙灣 順寧道439號 順寧居	26	中期租賃	100

股東週年大會通告

茲通告漢國置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零一零年九月二日（星期四）下午三時三十分假座香港中環畢打街十一號置地廣場告羅士打大廈四十三樓香港銀行家會所龍廳1-2室舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核財務報表、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份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。

股東週年大會通告 (續)

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
馬恆昌
公司秘書

香港，二零一零年七月三十日

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. 本通告所載之全部決議案將以按股數投票方式進行表決。