

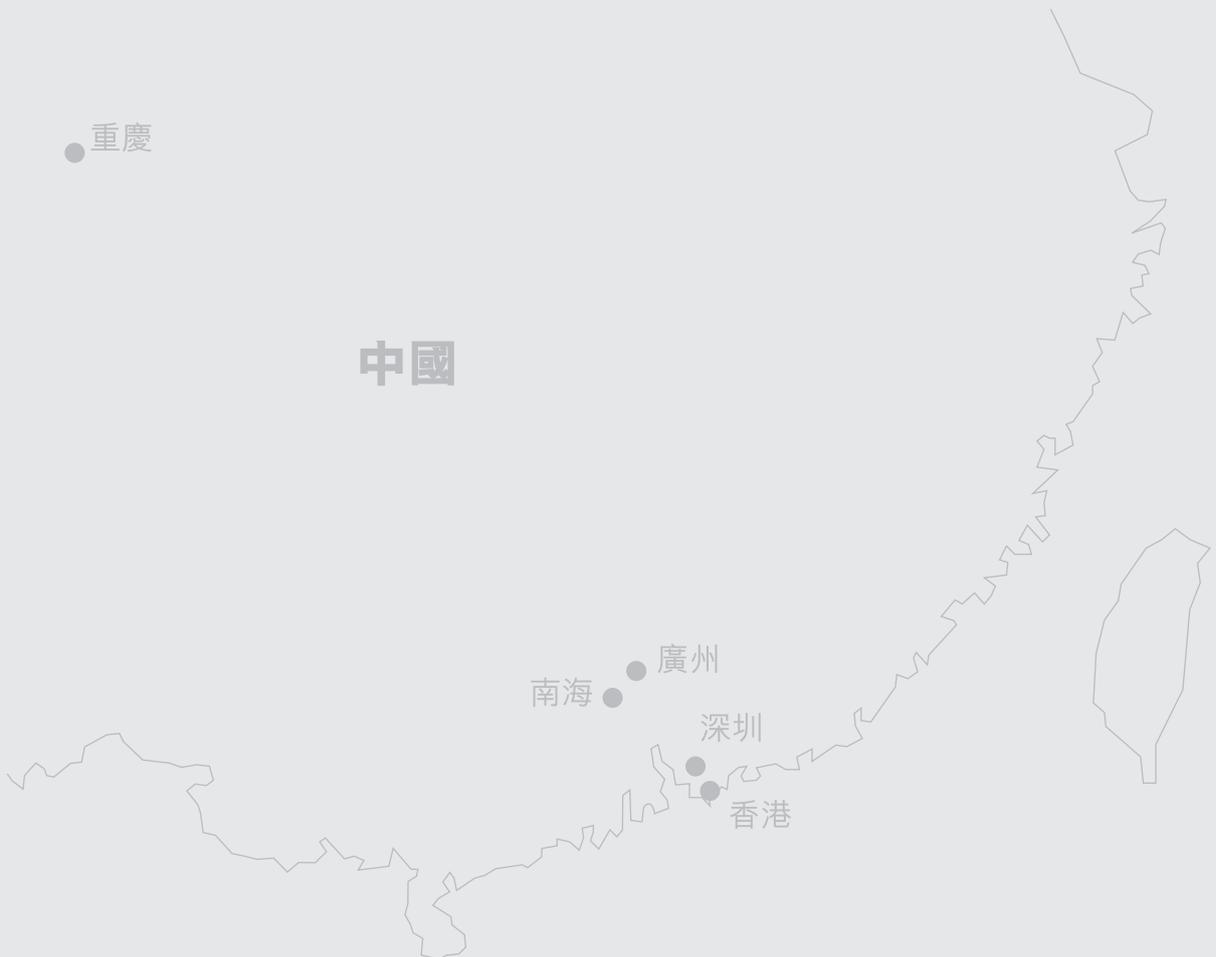
加拿大

多倫多



# 漢國置業有限公司

股份代號：160



2007/08 年度報告

## 目 錄

	頁次
公司資料.....	2
財務摘要及股東時間表.....	3
於中國大陸之發展項目.....	5
主席報告.....	6
董事及高級管理人員履歷.....	13
企業管治報告.....	17
董事會報告.....	24
獨立核數師報告.....	37
綜合收益表.....	39
資產負債表.....	40
綜合權益變動表.....	42
綜合現金流量表.....	44
財務報表附註.....	47
五年財務摘要.....	121
物業之詳細資料.....	122
股東週年大會通告.....	127

## 公司資料

**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\*  
 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**

陳玉英

**主要往來銀行\*\***

交通銀行股份有限公司  
 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

\*\* 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>

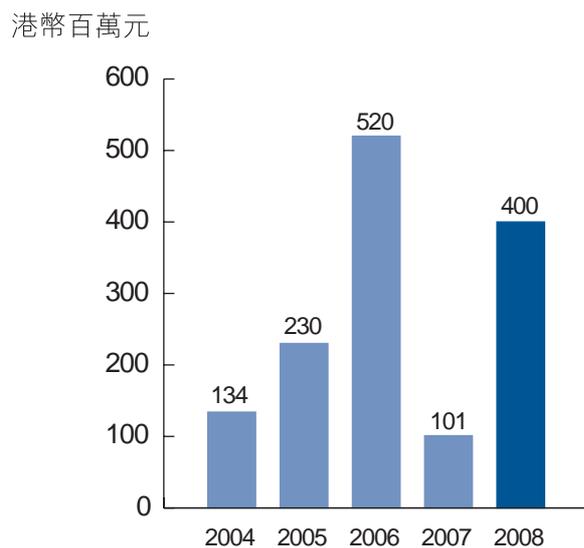
## 財務摘要及股東時間表

## 財務摘要

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	增加／減少 港幣百萬元	+/-
<b>截至三月三十一日止年度之業績</b>				
營業額 (主要源自物業銷售)	<b>1,251</b>	392	859	219%
股東應佔除稅後溢利	<b>400</b>	101	299	296%
每股基本盈利 (港幣元)	<b>0.83</b>	0.24	0.59	246%
<b>於三月三十一日之財務狀況</b>				
資產淨值	<b>3,251</b>	2,730	521	19%
銀行貸款	<b>1,428</b>	1,857	-429	-23%
股東資金	<b>3,102</b>	2,599	503	19%
負債比率*	<b>38%</b>	64%		-26%
股東應佔每股資產淨值 (港幣元)	<b>6.46</b>	5.41	1.05	19%

\* 代表「銀行貸款 + 可換股債券 - 銀行結餘」與「股東資金」之比率。

股東應佔除稅後溢利



股東資金

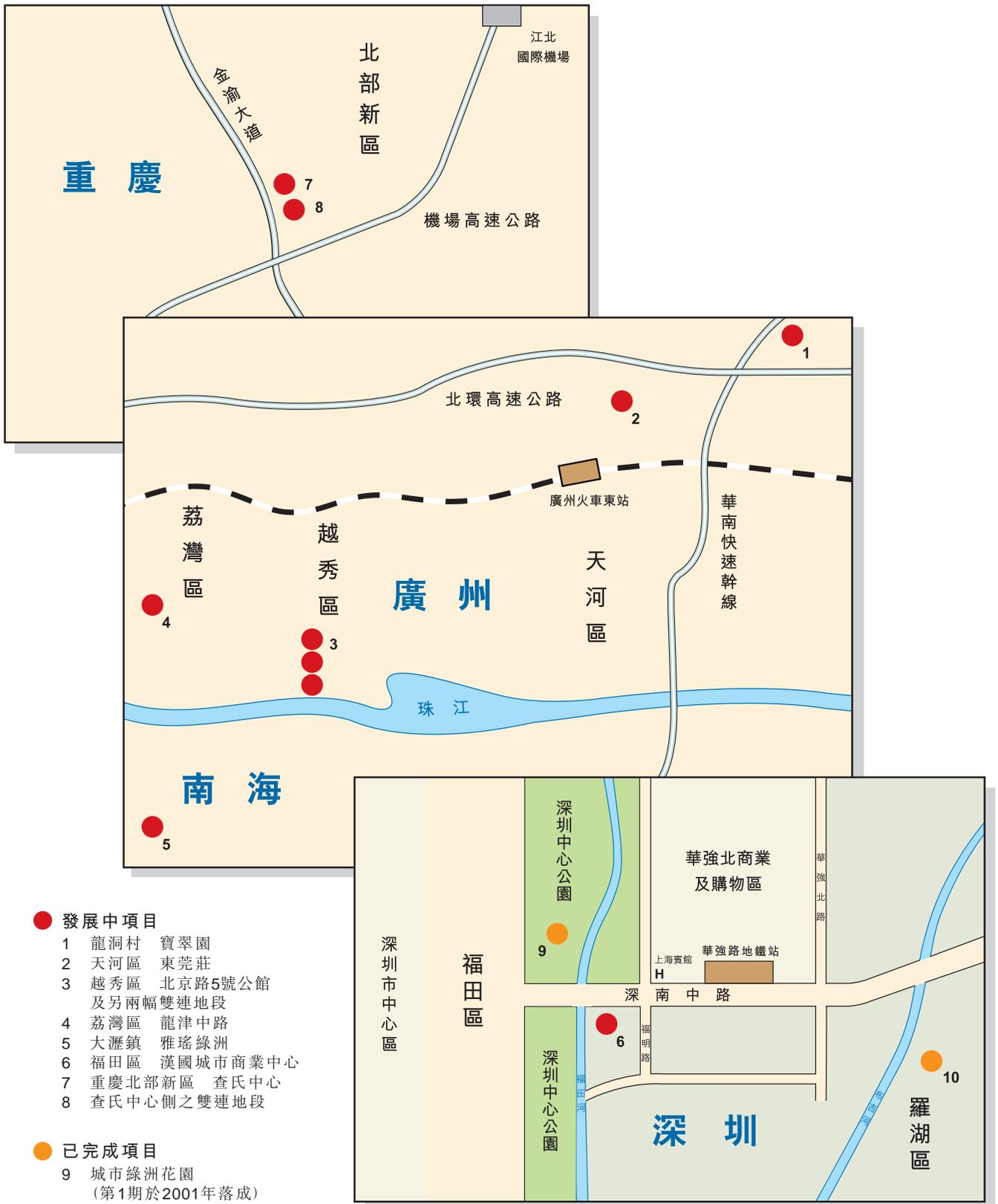


## 財務摘要及股東時間表 (續)

## 股東時間表

中期業績公佈	二零零七年十二月十四日(星期五)
全年業績公佈	二零零八年七月十七日(星期四)
建議之末期股息	每股港幣0.125元
向股東派發年報	二零零八年七月三十日(星期三)
就末期股息暫停辦理股份過戶 登記手續	二零零八年九月八日(星期一)至 二零零八年九月十一日(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	不遲於二零零八年九月五日(星期五) 下午四時三十分
股東週年大會	二零零八年九月十一日(星期四)
派發末期股息	二零零八年十月三日(星期五)

於中國大陸之發展項目



● 發展中項目

- 1 龍洞村 寶翠園
- 2 天河區 東莞莊
- 3 越秀區 北京路5號公館及另兩幅雙連地段
- 4 荔灣區 龍津中路
- 5 大瀝鎮 雅瑤綠洲
- 6 福田區 漢國城市商業中心
- 7 重慶北部新區 查氏中心
- 8 查氏中心側之雙連地段

● 已完成項目

- 9 城市綠洲花園 (第1期於2001年落成) (第2及3期於2002年落成)
- 10 城市天地廣場 (於2005年落成)

## 財務業績

本集團截至二零零八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1,251,000,000元(二零零七年：港幣392,000,000元)及港幣400,000,000元(二零零七年：港幣101,000,000元)。每股基本盈利為港幣0.83元(二零零七年：港幣0.24元)。股東權益為港幣3,102,000,000元(二零零七年：港幣2,599,000,000元)。股東應佔每股資產淨值為港幣6.46元(二零零七年：港幣5.41元)。

營業額及溢利淨額上升，主要來自確認本集團多倫多市項目**One City Hall**銷售之溢利所致。該項目已經竣工，並於二零零七年十一月交付予買家。於二零零六年至零七年之年度，物業銷售之營業額及溢利之貢獻大部份源自於出售深圳市**城市天地廣場**餘下之住宅單位。

已計入溢利淨額內之物業重估收益(經扣減遞延稅項)為港幣347,000,000元(二零零七年：港幣151,000,000元)，已包括來自**鹽業商業大廈**之重估收益港幣107,000,000元(二零零七年：港幣28,000,000元)。該數額因該物業將根據合約於二零零八年七月底完成出售而實質上已變現。

## 股息

董事會建議向於二零零八年九月十一日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八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(二零零七年：港幣12.5仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零零八年十月三日或之前寄發予股東。

## 業務回顧

### 1. 出售投資物業

本集團於二零零二年十二月經公開招標購入位於中環之**鹽業商業大廈**，作價為港幣68,000,000元，作收租用途。誠如本集團於中期業績報告及上年度年報內所述，由於該收購大廈之地積比率尚未獲充份利用，本集團擬拆卸該大廈，並重建為一幢現代化之辦公室／零售物業。預期重建後該大廈所獲得之租金收入將可大大提升。本集團已委任獨家租務代理預租該新建大廈之單位。然而，於二零零八年三月，一位獨立人士提出以空置地盤形式購買該物業，代價為現金港幣335,000,000元。董事會認為出售該大廈將會為本集團帶來非常可觀之投資回報，並提供機會讓本集團於適當時候物色其他投資物業。本集團已收取港幣50,250,000元(即代價之15%)作為訂金。

## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續)

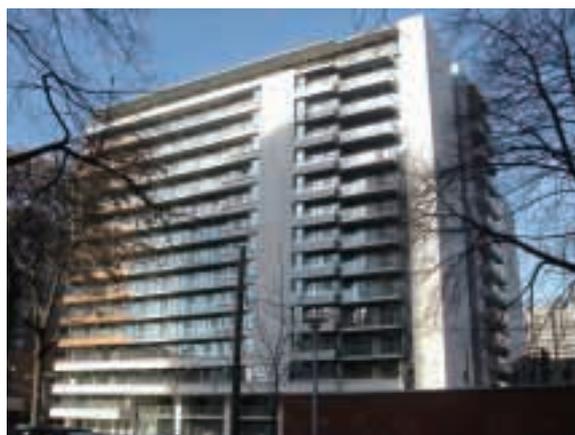
#### 1. 出售投資物業 (續)

於二零零八年七月十一日，本集團之建築師已核證該清拆工程已完成至地面樓層，該出售事項預計於二零零八年七月三十一日完成。有關該交易之詳情載於本公司於二零零八年四月二十八日向股東發出之「主要交易」通函。

#### 2. 出售發展項目及其他物業

##### 加拿大

本集團於多倫多市之第一期發展項目 **One City Hall** 已經竣工。該發展項目為一幢樓高16層之大廈，其總樓面面積為39,283平方米，合共提供526個住宅單位，並於二零零七年十一月交付予買家。該發展項目之單位已近全數售出，銷售款項為加幣123,000,000元(約港幣930,000,000元)。本集團擁有該發展項目之75%權益。



加拿大多倫多One City Hall

##### 香港

於回顧財政年度內，本集團已售出61個二手住宅單位，主要為位於土瓜灣之傲雲峰及位於觀塘之麗港城。連同售出位於北角和富中心之187個車位以及多個其他發展項目之剩餘未出售單位，本集團所得現金總額達港幣333,000,000元，並獲得理想之邊際利潤。

於財政年結日後，本集團以現金代價港幣71,500,000元售出位於佐敦之**金威廣場**之全部九間未出售店鋪，總樓面面積合共6,649平方呎。該交易已於二零零八年七月九日完成。

## 業務回顧 (續)

## 3. 物業發展項目

## 中國深圳

漢國城市商業中心位於深南路主要交通沿線之五個優越發展項目之一。該發展項目將建於深圳福田區深南中路及福明路之交匯處，為一幢樓高80層之甲級商住及辦公室之摩天大廈。該發展項目飽覽遼闊之深圳中心公園，同時緊貼市內最繁華之零售及商業區，並鄰近中心商業區及政府總部。

於二零零八年五月，該發展項目以及位於深南路之其他四幢標誌性大廈之建築圖則已獲深圳市長批准。該發展項目由一間著名世界級建築師樓聯同一間當地知名建築師樓設計。該大廈之總樓面面積為128,000平方米，包括位於最高八層之極豪華複式服務式住宅、54層位於高層之一級服務式或商務公寓、12層位於低層之甲級辦公室，以及六層商業／零售商場及地下停車場。

詳細之設計及建築圖則仍在準備中。該發展項目之建築工程預計於二零零九年首季展開，建成後將成為深圳市其中一個新地標。



中國深圳漢國城市商業中心 — 建築設計概念圖

## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 3. 物業發展項目 (續)

##### 中國廣州

在廣州，位於天河區龍洞村之寶翠園第一期及位於越秀區北京南路17-43號之北京路5號公館，已完成上蓋建築工程。

寶翠園第一期包括八幢合共提供332個單位之住宅項目，樓面面積佔40,500平方米。北京路5號公館為一幢興建於商業/零售商場上之住宅樓宇，整個項目之樓面面積為20,300平方米。該兩個項目之裝修工程正在進行中，視乎市場環境，計劃於二零零九年首季進行預售。



中國廣州市北京南路17-43號之北京路5號公館



中國廣州寶翠園第一期及其總項目規劃圖

本集團佔一半權益位於荔灣區龍津中路459-471號之合營項目之詳細設計圖則已完成。建築工程預計將於二零零九年年中動工，估計於二零一一年竣工。

另外三個地盤，分別為位於北京南路45-65號及67-107號，以及位於天河區之東莞莊，其初步開發計劃正在進行中。

## 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

## 3. 物業發展項目 (續)



中國南海雅瑤綠洲 — 建築設計概念圖

## 中國南海

位於南海大瀝鎮之雅瑤綠洲第一期之總綱圖則已定案。於總樓面面積合共272,800平方米之項目中，第一期規劃佔134,500平方米，並會興建低密度住宅及洋房。預計建築工程可望於二零零九年年初動工，並於二零一一年完成。

## 中國重慶

於二零零七年七月，本集團以總代價港幣102,000,000元收購一個發展中項目以及其鄰近之另一項目之50%權益，兩個項目均位於重慶市北部之新商業區「北部新區」。首項物業名為查氏中心，由本集團全資擁有。該雙塔式項目之總樓面面積約108,000平方米，包括一幢面積為28,000平方米之甲級寫字樓及一幢面積為28,000平方米之商業／住宅大廈。此兩幢大廈均座落於面積達32,000平方米之零售／商業商場及面積達20,000平方米之地下停車場之上。上蓋建築工程已完成，而正進行安裝玻璃幕牆。裝修工程預期於二零零九年中旬完成，現正就該項目擬定租賃及預售計劃。



中國重慶查氏中心

至於其鄰近之項目，本集團與合營夥伴正擬訂一個佔總樓面面積約134,000平方米之商業、酒店及服務式住宅之綜合大樓計劃。

## 加拿大

本集團持有50%權益之多倫多市項目第二期，其總樓面面積現時為24,400平方米，現正在向當地城市規劃局申請增加可建樓面面積。

## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 3. 物業發展項目 (續)

##### 土地發展儲備

包括共同控制實體在內，本集團在中國大陸擁有八個發展中項目，並在加拿大擁有一個發展項目。該等項目擁有約1,257,000平方米之總樓面面積，足夠本集團於未來三年間之物業發展。本集團亦正積極物色其他投資機會，尤其於中國城市。

#### 4. 物業投資

本集團之投資物業包括寶軒及漢貿商業中心、漢國佐敦中心、漢國尖沙咀中心、位於和富中心、麗都花園及順寧居之多個車位，以及位於深圳之城市天地廣場之商場。完成上述物業之裝修工程後(包含改裝為酒店房間之三幢大廈)，預計租金收入將大幅提升。

#### 5. 服務式住宅及酒店營運

根據營運中環寶軒及深圳羅湖區城市天地廣場之寶軒公寓之服務式住宅之經驗及成果，董事會認為市場上來自企業客戶及海外僱員之中短期住宿需求正不斷增加。有關將位於中環之寶軒及漢貿商業中心改建為提供249個客房之酒店圖則已獲屋宇署批准。

屋宇署最近亦已批准將位於尖沙咀之漢國尖沙咀中心之最高九層辦公室樓層改建為44間客房之酒店。本集團正在考慮多個設計及物業改建之計劃，將位於該物業之最高九層樓改為精緻式酒店，吸引想尋找高級時尚住宿並喜歡於附近諾士佛臺及尖沙咀娛樂消閒及購物之賓客。待裝修工程於二零零九年年初完成後，本集團預期該物業之租金收益及資本值將會大幅提升。

本集團仍在繼續尋找機遇，在香港、深圳、廣州及中國其他城市拓展『寶軒』服務式住宅／酒店業務。

## 主席報告 (續)

## 展望

基於油價不斷刷新高位紀錄，加上美國次按物業市場所導致之金融危機，預期美國之整體經濟於未來數月將會持續倒退。物業及股票投資之資本值下降不僅令企業及個人財富蒙受損失，亦打擊了投資意慾。全球之經濟增長(包括中、港兩地在內)，預期將會放緩。

近期，國內中央政府加強收緊銀根及貸款政策，提高主要銀行之準備金要求至17.5%之歷史新高。此舉旨在遏抑過熱之樓市及股市，務求維持長期穩定及壓抑通脹。慶幸本集團於中國大陸之大部分發展中項目均以較低之土地成本而獲得，並座落於市內較繁華之地區。就此等成果，本人衷心感謝董事會盡心盡力招募具優良專業資歷、市場觸覺和創意以及與政府和銀行有良好關係之行政管理人材。

於過去之財政年度及直至本公佈之期間，本集團充份把握香港物業市場之升勢，出售多個住宅單位、車位、金威廣場之九個地面店舖及鹽業商業大廈。連同匯返之多倫多市項目之投資回報，本集團合共取得可用現金款項約港幣881,000,000元。這些資金不僅讓本集團於結算日之銀行負債減少港幣429,000,000元，亦為本集團提供充份之流動資金，以便於短期內可能出現之疲弱物業市場中，找尋新投資商機。本人深信，集團定能應付未來之任何挑戰，業務再創高峰，不斷為股東之投資增值。

本人謹此代表董事會，就過去一年全體員工作出之努力及貢獻致以衷心感謝，並期望彼等日後繼續鼎力支持。

王世榮  
主席

香港，二零零八年七月十七日

## 董事及高級管理人員履歷

### 董事

#### 王世榮

七十歲，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。彼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

六十八歲，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

七十歲，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。彼在過去三十七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

五十七歲，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。彼於中華人民共和國（「中國」）之物業發展業務擁有逾二十年經驗。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。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

## 董事 (續)

## 陳遠強

五十三歲，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之董事。彼於建築業擁有逾三十四年經驗。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

七十三歲，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

五十四歲，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二十六年經驗。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。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 獨立非執行董事 (續)

#### 張信剛

六十八歲，二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為在聯交所上市之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並獲頒法國國家榮譽軍團騎士勳章。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

#### 彭煥璋

五十歲，本公司財務部之董事。彼於二零零八年五月加入本公司。彼在財務及行政管理方面擁有逾二十二年經驗。彼曾於香港多間上市公司擔任高級行政職務。彭先生持有英國華威大學工商管理學碩士學位。彼亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。

#### 左自杰

四十三歲，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。彼於建築、策劃管理及物業發展方面擁有二十年經驗。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。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

## 高級管理人員 (續)

## 林志堅

五十三歲，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。彼於大型停車場及物業服務管理方面擁有二十三年經驗。彼為香港運輸物流學會註冊會員。

## 馬恒昌

四十二歲，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十九年經驗。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。

## 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，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。

於本回顧期內，董事會認為本公司均一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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

本公司於截至二零零八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

#### 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 (於二零零七年十一月十五日獲委任)  
蔡仁志 (於二零零七年十一月十五日辭任)

## 企業管治報告 (續)

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本年報第13頁至第16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，於截至二零零八年三月三十一日止年度，僅舉行兩次全體董事會會議。

## 企業管治報告 (續)

### 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所定，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。

## 企業管治報告 (續)

張信剛乃於二零零七年九月十四日舉行之本公司上屆股東週年大會(「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，惟有資格並願意膺選連任。根據組織章程細則之細則第104條，王查美龍及謝志偉須輪值退任，惟有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。於二零零七年十一月十五日，蔡仁志辭任為薪酬委員會成員，而林建興獲委任為薪酬委員會成員。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。

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。於二零零七年十一月十五日，蔡仁志辭任為審核委員會成員及主席，張信剛獲委任為審核委員會成員，而林建興獲進一步委任為審核委員會主席。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。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。

## 企業管治報告 (續)

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二零零七年三月三十一日止年度之全年業績以及截至二零零七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

	截至二零零八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
截至二零零八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	2	不適用	2
陳遠強	2	不適用	1
謝志偉	0	1	2
林建興	1	不適用	2
(於二零零七年十一月十五日獲委任為 薪酬委員會成員及審核委員會主席)			
張信剛	1	不適用	1
(於二零零七年十一月十五日獲委任為董事及審核委員會成員)			
蔡仁志	0	0	0
(於二零零七年十一月十五日辭任為董事)			

## 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
<hr/>	
<b>服務類別</b>	
審計服務	1,729
非審計服務(稅務服務及其他服務)	937
	<hr/>
	<b>2,666</b>

## 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37頁及第38頁之獨立核數師報告。

## 內部監控

於本回顧年度內，董事會已檢討本公司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。

## 企業管治報告 (續)

### 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。

企業管治常規守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會及薪酬委員會之主席，或在該等委員會之主席缺席時由另一名成員(或如該名成員未能出席，則其合適之委任代表)在股東週年大會上回答提問。

由於王世榮(本公司主席)及本公司審核委員會成員有其他業務須處理，故未能出席本公司上屆股東週年大會。馮文起(本公司副主席)於上屆股東週年大會上擔任大會主席。董事會相信馮文起以及出席上屆股東週年大會之執行董事均有足夠能力回答股東之提問。

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。

## 董事會報告

董事會謹提呈本公司與本集團截至二零零八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18。

## 財務業績

本集團截至二零零八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39頁至第120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

於二零零八年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣1,708,000,000元（二零零七年：港幣2,119,000,000元），債務總額中約34%須於一年內償還。

於二零零八年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）為港幣519,000,000元（二零零七年：港幣459,000,000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707,000,000元。

於二零零八年三月三十一日，股東資金總額約港幣3,102,000,000元（二零零七年：港幣2,599,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零零八年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,189,000,000元（二零零七年：港幣1,660,000,000元）與股東資金總額約港幣3,102,000,000元（二零零七年：港幣2,599,000,000元）計算之負債比率為38%（二零零七年：64%）。

於二零零七年十一月，本集團與銀團訂立協議，獲授為期三年之銀團貸款融資港幣280,000,000元。該融資可為本集團於香港及中國大陸之物業業務提供額外財務資源。

## 董事會報告 (續)

### 管理層之討論及分析 (續)

#### 流動資金及財務資源 (續)

於二零零八年三月，本集團訂立出售鹽業商業大廈之臨時買賣協議，代價為現金港幣335,000,000元。預期該出售事項會為本集團帶來現金所得款項淨額約港幣282,000,000元(經扣除相關銀行貸款及開支)。待上述出售事項於二零零八年七月終完成後，將會進一步加強本集團之財務狀況。

#### 配售股份所得款項用途

於二零零六年十一月，本集團按每股港幣4.05元之價格發行80,000,000股新股份，並籌得現金款項淨額港幣315,000,000元作為本集團一般營運資金(包括作為收購土地儲備之用途)。於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團已動用港幣65,000,000元作為一般營運資金、動用港幣130,000,000元為臨時償還銀行貸款，並於年終時保留港幣120,000,000元為現金及銀行結餘。於回顧期內，本集團已進一步動用港幣141,000,000元作為一般營運資金用途(包括用作收購重慶土地)。

#### 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於主要銀行。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源，而部分則來自貸款，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(惟人民幣貸款融資及可換股債券除外)。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零零八年三月三十一日，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

本集團於二零零八年三月三十一日已將賬面總值港幣3,920,000,000元之物業作為抵押品，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32。

## 董事會報告 (續)

## 管理層之討論及分析 (續)

## 僱員及酬金政策

於二零零八年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)共聘用約310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二零零八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(二零零七年：港幣12.5仙)予於二零零八年九月十一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

本公司將於二零零八年九月八日至二零零八年九月十一日之期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有末期股息，務請於二零零八年九月五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。

## 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債之摘要(摘錄自經審核財務報表)列載於第121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。

## 董事會報告 (續)

### 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122頁至第126頁。該詳情並非經審核財務報表之一部份。

### 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務報表附註30(b)及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零零八年三月三十一日，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636,976,000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

張國榮

陳遠強

謝志偉\*

林建興\*

張信剛\* (於二零零七年十一月十五日獲委任)

蔡仁志\* (於二零零七年十一月十五日辭任)

\* 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，張信剛將退任，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，王查美龍及謝志偉須輪值退任，惟彼等合資格並願意膺選連任。

## 董事會報告 (續)

## 董事 (續)

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) 張信剛

六十八歲，二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。張教授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。

張教授為在聯交所上市之電訊盈科有限公司之獨立非執行董事。彼亦曾於富通亞洲控股有限公司(前稱盈科保險集團有限公司)出任獨立非執行董事，該公司已於二零零七年八月於聯交所撤回上市地位。彼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並獲頒法國國家榮譽軍團騎士勳章。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。

張教授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。

於本報告日期，張教授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。除擔任本公司董事外，彼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。

本公司並無與張教授訂立服務合約，彼可獲取每年港幣75,000元之董事酬金。

## 董事會報告 (續)

### 膺選連任之退任董事詳情 (續)

#### (a) 張信剛

除上述披露者外，概無與張教授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) 王查美龍

六十八歲，一九八五年獲委任為本公司董事。王女士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。

王女士為本公司主要股東建業實業、建業發展(「集團」)及Lucky Year之董事，彼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。

於本報告日期，根據證券及期貨條例第XV部所指，王女士被視為持有254,426,553股本公司股份、306,959,324股建業實業股份、9,900,000股建業發展(集團)股份及10,000股Lucky Year股份之權益。王女士於本公司之權益乃經由建業實業持有。建業實業乃建業發展(集團)之附屬公司，而建業發展(集團)則為Lucky Year之附屬公司。

王女士連同本公司董事及主要股東王世榮持有Lucky Year全部已發行股本，而彼等在若干私人投資均屬夥伴關係。除上述所披露者外，王女士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。

本公司並無與王女士訂立服務合約，而王女士亦無獲發任何酬金。

除上述披露者外，概無與王女士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。

## 董事會報告 (續)

## 膺選連任之退任董事詳情 (續)

## (c) 謝志偉

七十三歲，一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事。謝博士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。

謝博士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。謝博士於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職位。

於本報告日期，謝博士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，彼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。

本公司並無與謝博士訂立服務合約，彼可獲取每年港幣75,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與謝博士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年報之第13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。

## 董事會報告 (續)

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年三月三十一日，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及2	公司	254,240,553	52.94
王查美龍	1及2	公司	254,240,553	52.94
馮文起	1	個人	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	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／已繳註冊資本之百分比
王世榮	1及3	建業實業	公司	306,959,324	55.67
		建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
	1及5	Lucky Year	個人	100,000	1.00
		廣洲漢國福強地產開發有限公司	公司	人民幣 185,000,000元	100.00
王查美龍	1及3	建業實業	公司	306,959,324	55.67
	1及4	建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
陳遠強	1	Chinney Contractors Company Limited	個人	2,645	13.95

## 董事會報告 (續)

## 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，於二零零八年三月三十一日，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36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。

## 董事會報告 (續)

### 董事之酬金 (續)

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(二零零七年：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

於二零零八年三月三十一日，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	254,240,553	52.94
建業發展(集團)	1及2	透過受控制公司	254,240,553	52.94
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	254,240,553	52.94
DJE Investment S.A.	1及3	直接實益擁有	33,618,000	7.00
Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG	1及3	透過受控制公司	33,618,000	7.00
Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt	1及3	透過受控制公司	33,618,000	7.00
摩根士丹利	1及4	直接實益擁有	36,250,000	7.55

## 董事會報告 (續)

## 主要股東及其他人士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》，於二零零八年二月五日，其持有本公司36,250,000股股份之好倉。

除上述披露者外，於二零零八年三月三十一日，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事物業投資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，並維持三名獨立非執行董事，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

於截至二零零八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。

## 董事會報告 (續)

### 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、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全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。於同日，Cheerworld Group Limited (作為買方) 與Enhancement Investments Limited (作為賣方) 訂立另一份買賣協議，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 Investments Limited乃本公司董事兼主要股東王世榮所控制之公司，故根據上市規則，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。

### 根據上市規則第13.18條須予披露之資料

於二零零七年十一月二十二日，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 (「貸款融資」) 與銀團訂立貸款協議 (「貸款協議」)。貸款融資由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) 王世榮先生 (本公司及建業實業之主席) 終止擁有建業實業之控股權益，則構成違反貸款協議。

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

## 董事會報告 (續)

**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62%，其中本集團之最大供應商獨佔31%，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務報表附註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，二零零八年七月十七日

## 獨立核數師報告



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39頁至120頁之財務報表，其中包括於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表及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。

**獨立核數師報告 (續)**

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，以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 貴公司與貴集團於二零零八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

二零零八年七月十七日

## 綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	5	1,250,745	392,218
銷售成本		<u>(1,009,228)</u>	<u>(269,157)</u>
毛利		241,517	123,061
其他收入	5	44,588	12,824
投資物業按公平值之收益淨額		381,004	190,613
出售投資物業之收益		15,550	9,443
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
行政開支		(65,731)	(58,032)
其他經營開支淨額		(21,522)	(74,244)
財務費用	6	(79,954)	(87,816)
所佔共同控制實體溢利及虧損		493	122
除稅前溢利	7	515,945	167,150
稅項	10	<u>(79,021)</u>	<u>(61,713)</u>
本年度溢利		<u>436,924</u>	<u>105,437</u>
應佔：			
本公司股本持有人	11	399,516	101,401
少數股東權益		37,408	4,036
		<u>436,924</u>	<u>105,437</u>
建議末期股息	12	<u>60,036</u>	<u>60,036</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	13		
基本		<u>港幣0.83元</u>	<u>港幣0.24元</u>
攤薄		<u>港幣0.77元</u>	<u>不適用</u>

## 資產負債表

於二零零八年三月三十一日

附註	本集團		本公司		
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	26,395	25,490	1,587	1,964
發展中物業	15	1,699,408	1,533,280	—	—
投資物業	16	2,373,878	2,034,341	—	—
投資按金	17	—	187,847	—	—
附屬公司權益	18	—	—	1	1
共同控制實體權益	19	55,880	34,189	—	—
非流動資產總值		<b>4,155,561</b>	3,815,147	<b>1,588</b>	1,965
<b>流動資產</b>					
應收附屬公司之款項	18	—	—	1,898,736	2,164,924
應收共同控制 實體之款項	19	159,417	141,539	—	—
可收回稅項		464	62	—	—
待出售物業	20	523,230	1,015,450	—	—
應收貿易賬款	21	5,550	25,753	—	—
預付款項、按金及 其他應收款項	22	27,806	32,378	1,449	1,389
已抵押存款	23	—	41,400	—	—
現金及現金等值	23	519,226	417,903	169,390	120,575
流動資產總值		<b>1,235,693</b>	1,674,485	<b>2,069,575</b>	2,286,888
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司之款項	18	—	—	550,915	611,037
應付少數股東之款項	24	—	18,077	—	—
應付貿易賬款及 應計負債	25	144,836	207,874	5,977	6,177
計息銀行貸款	26	576,999	514,566	—	1,680
應付一間關連公司之 款項	36	44	28	—	—
客戶按金		38,528	195,825	—	—
應繳稅項		58,126	70,899	—	—
流動負債總值		<b>818,533</b>	1,007,269	<b>556,892</b>	618,894
流動資產淨值		<b>417,160</b>	667,216	<b>1,512,683</b>	1,667,994
資產總值減流動負債		<b>4,572,721</b>	4,482,363	<b>1,514,271</b>	1,669,959

## 資產負債表 (續)

於二零零八年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產總值減流動負債		<b>4,572,721</b>	4,482,363	<b>1,514,271</b>	1,669,959
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	26	<b>851,267</b>	1,342,295	—	159,660
可換股債券	27	<b>279,980</b>	262,361	—	—
遞延稅項負債	28	<b>190,879</b>	147,348	—	—
非流動負債總值		<b>1,322,126</b>	1,752,004	—	159,660
資產淨值		<b>3,250,595</b>	2,730,359	<b>1,514,271</b>	1,510,299
<b>權益</b>					
本公司股本持有人 應佔權益					
已發行股本	29	<b>480,286</b>	480,286	<b>480,286</b>	480,286
可換股債券之 權益部份	27	<b>24,826</b>	24,826	—	—
儲備	30	<b>2,537,126</b>	2,033,928	<b>973,949</b>	969,977
建議末期股息	12	<b>60,036</b>	60,036	<b>60,036</b>	60,036
		<b>3,102,274</b>	2,599,076	<b>1,514,271</b>	1,510,299
少數股東權益		<b>148,321</b>	131,283	—	—
權益總額		<b>3,250,595</b>	2,730,359	<b>1,514,271</b>	1,510,299

王世榮  
董事

馮文起  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

## 本公司股本持有人應佔

	已發行	股份	特別資本	資本贖回	可換股債券	匯兌	建議	少數			
	股本	溢價賬	儲備	儲備	權益部份	波動儲備	保留溢利	末期股息	合計	股東權益	權益總額
附註	港幣千元 (附註29)	港幣千元 (附註29)	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註27)	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)
回撥少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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 之匯率波動儲備	7	—	—	—	—	60,834	—	—	60,834	—	60,834
發行股份	29	80,047	244,146	—	—	—	—	—	324,193	—	324,193
發行股份開支	29	—	(9,204)	—	—	—	—	—	(9,204)	—	(9,204)
轉讓發行股份	29	—	—	(223,480)	—	—	223,480	—	—	—	—
發行可換股債券	27	—	—	—	24,826	—	—	—	24,826	—	24,826
二零零七年建議 之末期股息	12	—	—	—	—	—	(60,036)	60,036	—	—	—
於二零零七年 三月三十一日	480,286	396,352	—	10	24,826	112,587	1,524,979	60,036	2,599,076	131,283	2,730,359

## 綜合權益變動表 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔									
	已發行 股本 附註	股份 溢價賬	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	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
於二零零七年四月一日	480,286	396,352	10	24,826	112,587	1,524,979	60,036	2,599,076	131,283	2,730,359
匯兌調整	-	-	-	-	192,233	-	-	192,233	13,026	205,259
本年度直接於權益確認										
之收入及開支總額	-	-	-	-	192,233	-	-	192,233	13,026	205,259
本年度溢利	-	-	-	-	-	399,516	-	399,516	37,408	436,924
本年度總收入及開支	-	-	-	-	192,233	399,516	-	591,749	50,434	642,183
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(213)	(213)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,183)	(33,183)
二零零七年派發										
之末期股息	-	-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
撥回一間海外附屬公司										
之投資而變現之										
匯兌波動儲備	-	-	-	-	(28,515)	-	-	(28,515)	-	(28,515)
二零零八年建議										
之末期股息	12	-	-	-	-	(60,036)	60,036	-	-	-
於二零零八年										
三月三十一日	480,286	396,352*	10*	24,826	276,305*	1,864,459*	60,036	3,102,274	148,321	3,250,595

\* 該等儲備額包括在綜合資產負債表內之綜合儲備港幣2,537,126,000元(二零零七年:港幣2,033,928,000元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>經營業務現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>515,945</b>	167,150
已就下列各項作出調整：			
財務費用	6	<b>79,954</b>	87,816
所佔共同控制實體溢利及虧損		<b>(493)</b>	(122)
利息收入	7	<b>(10,750)</b>	(7,151)
折舊	7	<b>2,993</b>	2,596
出售投資物業之收益	7	<b>(15,550)</b>	(9,443)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	—	33
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	7	<b>(381,004)</b>	(190,613)
一項其他應收款項之減值	7	<b>10,524</b>	—
撇銷待出售物業至可實現淨值	7	—	7,000
撥回一間海外附屬公司之投資而變現之 匯兌波動儲備	7	<b>(28,515)</b>	—
出售海外業務而變現之匯兌波動儲備	7	—	60,834
		<b>173,104</b>	66,921
增加發展中物業		<b>(249,621)</b>	(209,360)
減少待出售物業		<b>914,096</b>	6,623
應收貿易賬款減少		<b>20,203</b>	112,269
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>(2,855)</b>	30,721
應付貿易賬款及應計負債減少		<b>(82,477)</b>	(21,094)
應付一間關連公司款項增加／(減少)		<b>16</b>	(2,450)
客戶按金增加／(減少)		<b>(160,346)</b>	68,957
		<b>612,120</b>	52,587
業務所得現金		<b>(65,736)</b>	(5,126)
已付海外稅款			
來自經營業務之現金流入淨額		<b>546,384</b>	47,461

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
來自經營業務之現金流入淨額		<b>546,384</b>	47,461
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>10,750</b>	7,253
購買物業、廠房及設備	14	<b>(1,695)</b>	(3,475)
出售投資物業所得款項		<b>109,545</b>	163,762
新增投資物業	16	<b>(11,114)</b>	(7,927)
投資按金減少／(增加)		<b>112,638</b>	(187,847)
已抵押存款減少		<b>41,400</b>	—
應收共同控制實體貸款增加		<b>(16,343)</b>	(10,463)
收購共同控制實體		<b>(4,590)</b>	—
收購少數股東權益		<b>(213)</b>	(50,632)
投資活動之現金流入／(流出)淨額		<b>240,378</b>	(89,329)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份所得款項	29	—	324,193
發行股份開支	29	—	(9,204)
發行可換股債券所得款項	27	—	280,000
發行可換股債券開支		—	(7,405)
已付利息		<b>(103,491)</b>	(111,166)
新增銀行貸款		<b>431,389</b>	158,977
償還銀行貸款		<b>(932,802)</b>	(510,200)
已付股息		<b>(60,036)</b>	(44,026)
已付少數股東股息		<b>(33,183)</b>	—
應付少數股東款項之減少		<b>(19,937)</b>	(45,292)
融資活動之現金流入／(流出)淨額		<b>(718,060)</b>	35,877
現金及現金等值增加／(減少)淨額		<b>68,702</b>	(5,991)
年初之現金及現金等值		<b>417,903</b>	406,454
外幣匯率兌換之影響，淨額		<b>32,621</b>	17,440
年終之現金及現金等值		<b>519,226</b>	417,903

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	23	<b>403,356</b>	417,903
存款期少於三個月之無抵押定期存款	23	<b>115,870</b>	—
		<b>519,226</b>	<b>417,903</b>

## 財務報表附註

二零零八年三月三十一日

### 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之公司。

### 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」）於截至二零零八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。本集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

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)

二零零八年三月三十一日

## 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務報表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務報表無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
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號的範圍
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
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

採納該等新頒佈及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

## (a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

該準則規定作出披露以使財務報表使用者能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。該等新披露載於整份財務報表。由於對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已視乎需要而載入／修訂。

## (b) 香港會計準則第1號(修訂) 財務報表之呈列—資本披露

該修訂規定本集團作出披露以使財務報表使用者能評估本集團管理資本之目標、政策及程序。該等新披露會列於財務報表附註38中。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

## (c) 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號的範圍

該詮釋規定香港財務報告準則第2號適用於本集團無法明確識別部份或所有已收取貨物或服務之任何安排，而本集團會因該安排以某代價授出股權工具或產生負債(以本集團於股權工具之價值為基準)，且所收取之貨物或服務所示價值少於所授出股權工具或產生負債之公平值。由於本集團概無購股權計劃，故該詮釋對財務報表並無影響。

## (d) 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

該詮釋規定，評估嵌入式衍生工具是否須與主合約分開及作為衍生工具列賬之日期即本集團首次成為訂約方之日期，並僅於合約有所修改且嚴重影響現金流量時，方需要進行重估。由於本集團並無須與主合約分開之嵌入式衍生工具，故該詮釋對財務報表並無影響。

## (e) 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

本集團已於二零零七年四月一日採納該詮釋。該詮釋規定，於上個中期期間就商譽或於歸類為可供出售股權工具或按成本列賬之金融資產之投資所確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團先前並未撥回有關資產之減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

## (f) 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

本詮釋規定一些安排；據此，僱員獲授予對本集團股本工具之權利，此乃當作股本償付計劃處理，即使本集團是從另一方獲得有關工具，或乃由股東提供所需股本工具。香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第11號亦說明涉及本集團內兩家或以上實體的股份為本支付交易的會計處理方法。由於本集團目前並無該等交易，有關詮釋對本集團並無影響。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

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。

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(修訂)	借款費用 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第32號「金融工具之呈列」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產生之責任 <sup>1</sup>
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—歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	顧客忠誠度計劃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號	香港會計準則第19號—定額福利資產之 限制、最低資金要求及兩者之互動關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號(修訂)「財務報表之呈列」將權益變動分為所有者及非所有者部分。權益變動表只包含所有者之交易詳情，而一切非所有者的權益變動將作為單一項目呈列。此外，該準則引進全面收益表：其呈列所有在損益中確認之收支項目，連同已確認收入及開支之所有其他項目，其可在單一報表或分兩個相連報表呈列。本集團仍在評估採用一份或兩份報表。

香港會計準則第23號已經修訂，規定當借款費用直接來自收購、建造或生產合資格資產，借款費用須予資本化。由於本集團目前之借款費用政策符合經修訂準則之規定，故經修訂準則不大可能會對本集團構成財務影響。根據經修訂準則之過渡條文，與合資格資產相關之借款費用倘若其資本化之開始日期為二零零九年四月一日或之後，則本集團須以預期形式應用經修訂準則。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

香港會計準則第27號(修訂)規定將附屬公司之擁有權權益變動作為權益交易入賬。因此，有關變動將不會對商譽產生任何影響，亦不會導致任何損益。此外，經修訂準則更改了附屬公司發生虧損以及失去附屬公司控制權之會計處理方法。香港會計準則第27號(修訂)所引進之變動必須於未來期間應用，並將影響到未來收購及與少數股東權益之交易。

香港會計準則第32號(修訂)及香港會計準則第1號(修訂)允許可沽售金融工具於符合若干指定標準後，獲得有限豁免被歸類為權益。由於本集團目前並無該等金融工具，該等修訂不大可能對本集團構成任何財務影響。

香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」(修訂)將「歸屬條件」之定義限於包括提供服務之明示或暗示規定之條件。所有其他條件均非歸屬條件，於釐定所授予權益性工具之公平值時須予以考慮。倘若因未有滿足實體或對手方所能控制之非歸屬條件以致獎勵未能歸屬，則須作為註銷入賬。本集團並無訂立購股權計劃，因此並不預期此等修訂會影響本集團財務報表。

香港財務報告準則第3號(修訂)引進若干有關業務合併之會計處理方式之變動，這些變動將影響到已確認商譽之金額、收購發生期間所呈報之業績，以及未來呈報之業績。香港財務報告準則第3號(修訂)所引進之變動必須於未來期間應用，並將影響到未來收購及與少數股東權益之交易。

香港財務報告準則第8號將取替香港會計準則第14號「分類報告」，其指明企業應如何根據主要經營決策者就分配資源給各分部及評估其表現時所得有關企業各部分之資料，報告其經營分類之資料。該準則亦規定須披露有關各分類所提供之產品及服務、本集團經營業務之地區，以及來自本集團主要客戶之收入之資料。本集團預期將會由二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第8號。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號規定，公轉私營服務經營權安排下之營運商須根據合約安排之條款，將換取建築服務所收或應收之代價確認為財務資產及／或無形資產。香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號亦述及，在政府或公營實體授予興建用於提供及／或供應公共服務之基建項目合約時，營運商應如何應用現有香港財務報告準則處理服務經營權安排產生之責任或權利。由於本集團現時並無有關安排，故該詮釋不大可能對本集團有任何財務影響。

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號規定，在銷售交易過程中給予顧客之忠誠獎勵須作為銷售交易之獨立部分入賬。銷售交易所收取之代價須分配為忠誠獎勵及其他銷售部分。分配到忠誠獎勵之金額參考其公平值釐定及遞延處理，直至有關獎勵獲動用或負債因其他原因撤銷為止。

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號指明如何根據香港會計準則第19號「僱員福利」評估有關定額福利計劃 (特別是存在最低供款規定時) 未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團目前並無客戶忠誠獎勵及定額福利計劃，故香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號及香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號不適用於本集團，因此應不會對本集團產生任何財務影響。

## 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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 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。

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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

**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，列於綜合資產負債表內。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。倘溢利攤分比率與本集團之股權比率不同，則應佔共同控制實體之收購後業績乃按議定之溢利攤分比率釐定。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消，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分。

**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。以及共同控制實體為例，商譽包括在賬面值，而不是在綜合資產負債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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 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。

#### 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「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。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 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損益表確認。

本集團所分佔之共同控制實體於期內收購投資之溢利及虧損包括共同控制實體所投資的多出之數。

### 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收益表內。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 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。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(當該項目成本能可靠地被計量)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或替代項目。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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。

## 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。減值金額由董事參考當時市價按個別物業評估。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 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；或於日敘業務中出售)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。

#### 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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

## 租賃 (續)

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。

## 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，會評估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主合約並非緊密關連，本集團會評估是否要將嵌入式衍生工具與該主合約分開處理。除非合約條款有所變動，致使合約所需之現金流量出現重大改變，重新評估方會進行。

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。

## 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。有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 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。倘預計日後收回實際上不可實現，貸款與應收賬款將連同任何相關撥備一併撇銷。

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通過調整撥備賬而被轉回。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，及在科技、市場經濟或法律環境上出現對債務人帶來不利影響之重大變化)本集團不能按原有發票之條款收取應收款項，則要進行減值撥備。應收款項之帳面值藉撥備賬減少。倘評估減值債務為不能收取，便會取消確認。

## 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；
- 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。

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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 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、計息銀行貸款、應付少數股東款項、應付關連公司款項及客戶按金，初始按公平值減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。有關利息開支於收益表之「財務費用」確認。

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減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。

#### 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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

**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。

**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，直接確認在股本之相關項目，則於股本中確認。

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

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 所得稅 (續)

- 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。

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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

## 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釵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按時間比例入賬；
- (c) 物業管理收入於提供相關服務後確認入賬；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帳面淨值。

## 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。

## 退休金計劃

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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 僱員福利 (續)

##### 退休金計劃 (續)

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。

#### 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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

## 外幣

財務報表以港元，即本公司之功能及呈報貨幣呈列。本集團每一個體決定其功能貨幣，而該等個體呈列於財務報表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波動儲備中。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敘產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財政報表時，管理層須於報告當日作出會影響報告當日所呈報收入、開支、資產及負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估設及假設。然而，由於有關假設和估計的不確定因素，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－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。本集團已確定持有此等出租作經營租賃之物業的大部份風險及回報。

#### 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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

## 不確定性之估計

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。有關本集團所持發展中物業之詳情載於財務報表附註15。

## 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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 不確定性之估計 (續)

##### 估計投資物業之公平值 (續)

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。

##### 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務報表附註28。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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來自其投資物業所得收入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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 4. 分類資料 (續)

## (a) 按業務分類

截至二零零八年及二零零七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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>1,156,454</u>	<u>290,545</u>	<u>58,377</u>	<u>73,334</u>	<u>35,914</u>	<u>28,339</u>	<u>1,250,745</u>	<u>392,218</u>
分類業績	<u>186,873</u>	<u>49,970</u>	<u>436,464</u>	<u>185,923</u>	<u>6,497</u>	<u>3,880</u>	<u>629,834</u>	<u>239,773</u>
利息收入							10,750	7,151
未分配收益							147	228
未分配開支							(45,325)	(43,487)
財務費用							(79,954)	(87,816)
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	493	122	-	-	-	-	493	122
除稅前溢利							515,945	167,150
稅項							(79,021)	(61,713)
本年度溢利							<u>436,924</u>	<u>105,437</u>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>資產及負債</b>										
分類資產	2,272,159	2,807,155	2,435,050	2,042,960	2,287,384	2,427,062	(2,338,326)	(2,422,638)	4,656,267	4,854,539
共同控制實體之權益	55,880	34,189	-	-	-	-	-	-	55,880	34,189
應收共同控制實體之款項	159,417	141,539	-	-	-	-	-	-	159,417	141,539
未分配資產									519,690	459,365
資產總值									<u>5,391,254</u>	<u>5,489,632</u>
分類負債	1,317,561	1,725,850	1,134,520	1,086,933	69,653	13,582	(2,338,326)	(2,422,638)	183,408	403,727
未分配負債									1,957,251	2,355,546
負債總值									<u>2,140,659</u>	<u>2,759,273</u>
<b>其他分類資料：</b>										
折舊	1,961	1,865	116	122	916	609	-	-	2,993	2,596
投資物業按公平值										
之收益淨額	-	-	381,004	190,613	-	-	-	-	381,004	190,613
撥回一間海外附屬公司										
之投資而變現之匯兌										
波動儲備	28,515	-	-	-	-	-	-	-	28,515	-
出售海外業務面變現										
之匯兌波動儲備	-	-	-	60,834	-	-	-	-	-	60,834
資本開支	1,195	957	22	18	478	2,500	-	-	1,695	3,475

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 4. 分類資料 (續)

## (b) 按地域分類

截至二零零八年及二零零七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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收入：												
銷售予外界客戶	<u>315,058</u>	<u>103,496</u>	<u>3,303</u>	<u>280,055</u>	<u>-</u>	<u>8,667</u>	<u>932,384</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,250,745</u>	<u>392,218</u>
其他分類資產：												
分類資產	<u>3,319,997</u>	<u>3,233,687</u>	<u>3,024,721</u>	<u>2,562,389</u>	<u>2,720</u>	<u>3,820</u>	<u>124,601</u>	<u>790,357</u>	<u>(1,080,785)</u>	<u>(1,100,621)</u>	<u>5,391,254</u>	<u>5,489,632</u>
資本開支	<u>500</u>	<u>2,518</u>	<u>1,195</u>	<u>957</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,695</u>	<u>3,475</u>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入		
物業銷售	1,156,454	290,545
租金收入總額	91,580	98,902
物業管理收入	2,711	2,771
	<u>1,250,745</u>	<u>392,218</u>
其他收入		
銀行利息收入	7,827	6,952
按揭利息收入	136	199
其他利息收入	2,787	—
其他物業管理收入	—	2,843
撥回一間海外附屬公司之投資而 變現之匯兌波動儲備	28,515	—
其他	5,323	2,830
	<u>44,588</u>	<u>12,824</u>

## 6. 財務費用

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	120,274	124,508
減：撥作物業發展項目資本之款額	(40,320)	(36,692)
	<u>79,954</u>	<u>87,816</u>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已出售物業成本	964,744	221,894
折舊	2,993	2,596
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	2,681	1,853
核數師酬金	1,729	1,586
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	28,811	25,686
退休金計劃供款	1,077	982
	<b>29,888</b>	<b>26,668</b>
租金收入總額	(91,580)	(98,902)
減：開支*	44,484	47,263
	<b>(47,096)</b>	<b>(51,639)</b>
一項其他應收款項之減值	10,524	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	—	33
利息收入	(10,750)	(7,151)
投資物業之公平價值收益淨額	(381,004)	(190,613)
出售投資物業之收益	(15,550)	(9,443)
撥回一間海外附屬公司之投資 而變現之匯兌波動儲備	(28,515)	—
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
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。

\* 本年度開支列入綜合收益表之「銷售成本」。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
袍金	226	150
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,501	2,252
酌情發放之花紅*	2,347	2,000
退休金計劃供款	137	114
	5,985	4,366
	6,211	4,516

\* 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
謝志偉	63	50
蔡仁志	63	50
林建興	63	50
張信剛	37	—
	226	150

本年度內並無任何其他應付酬金予非執行董事(二零零七年：無)。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 8. 董事酬金 (續)

## (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 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	總額 港幣千元
<b>二零零八年</b>					
執行董事：					
王世榮	—	—	—	—	—
張國榮	—	2,070	1,500	125	3,695
陳遠強	—	1,431	847	12	2,290
	—	3,501	2,347	137	5,985
非執行董事：					
王查美龍	—	—	—	—	—
馮文起	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	3,501	2,347	137	5,985
<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

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)

二零零八年三月三十一日

## 9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括兩位董事(二零零七年：一位)，彼之薪酬載於附註8內。其餘三位(二零零七年：四位)薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情載列如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,444	5,071
退休金計劃供款	196	239
	<b>4,640</b>	<b>5,310</b>

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
港幣1,000,001元 — 港幣1,500,000元	2	3
港幣1,500,001元 — 港幣2,000,000元	1	1
	<b>3</b>	<b>4</b>

## 10. 稅項

由於本集團於往年帶來之稅項虧損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(二零零七年：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，並根據當地現行法例、詮釋及慣例計算。

土地增值稅乃按照目前之規則及敘規，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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 10. 稅項 (續)

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團：		
本年度－其他地方	45,207	21,748
遞延稅項 (附註28)	33,814	39,965
本年度之稅項支出總額	<u>79,021</u>	<u>61,713</u>

於截至二零零八年三月三十一日止年度，概無於綜合收益表中扣除任何土地增值稅 (二零零七年：港幣9,441,000元)。

於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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利	<u>515,945</u>	<u>167,150</u>
按法定稅率17.5% (二零零七年：17.5%)		
計算之稅項	90,290	29,251
其他司法權區經營之公司之不同稅率影響	35,277	10,505
因稅率增加對於期初遞延稅項之影響 (附註28)	—	15,311
有關部份投資物業稅務基準改變而衍生 之遞延稅項調整	(15,981)	—
毋須課稅收入	(44,101)	(13,018)
不可扣稅之費用	14,493	16,900
動用以往期間之稅項虧損	(2,116)	(718)
未確認之稅項虧損	2,841	8,091
共同控制實體所佔溢利及虧損	(86)	(22)
以往未確認之稅項虧損確認為遞延稅項資產	(612)	(3,436)
其他	(984)	(1,151)
本集團按實際稅率計算之稅項	<u>79,021</u>	<u>61,713</u>

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% (由二零零七年四月一日至二零零七年十二月三十一日) 及18% (由二零零八年一月一日至二零零八年三月三十一日) 課稅。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 10. 稅項 (續)

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由二零零八年一月一日起於未來五年由優惠稅率15%提升至25%。去年，遞延稅項結餘已作調整，以反映預期於個別期間內變現資產或償還負債時所採用之稅率。

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

截至二零零八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務報表內包括之溢利港幣64,008,000元（二零零七年：港幣62,909,000元）（附註30(b)）。

## 12. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
建議末期股息－每股普通股份港幣12.5仙 (二零零七年：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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	<b>399,516</b>	101,401
除稅後之可換股債券之利息	<b>22,621</b>	16,081
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	<b>422,137</b>	<b>117,482*</b>
	<b>股份數目</b>	
	二零零八年	二零零七年
<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	<b>480,286,201</b>	427,213,479
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股債券	<b>70,000,000</b>	53,315,068
	<b>550,286,201</b>	<b>480,528,547*</b>

\* 去年，由於計入可換股債券時每股攤薄盈利金額增加，故可換股債券對該年度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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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
二零零八年三月三十一日					
二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日：					
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)
賬面淨值	<u>19,780</u>	<u>1,548</u>	<u>2,231</u>	<u>1,931</u>	<u>25,490</u>
二零零七年四月一日，					
已扣除累計折舊	19,780	1,548	2,231	1,931	25,490
增加	—	—	781	914	1,695
本年度折舊撥備	(1,082)	(347)	(894)	(670)	(2,993)
匯兌調整	1,978	—	83	142	2,203
二零零八年三月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>20,676</u>	<u>1,201</u>	<u>2,201</u>	<u>2,317</u>	<u>26,395</u>
二零零八年三月三十一日：					
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>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

## 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
二零零七年三月三十一日					
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
二零零七年三月三十一日，	<u>19,780</u>	<u>1,548</u>	<u>2,231</u>	<u>1,931</u>	<u>25,490</u>
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)
賬面淨值	<u>19,780</u>	<u>1,548</u>	<u>2,231</u>	<u>1,931</u>	<u>25,490</u>

位於中國大陸之租賃土地及樓宇乃根據長期租賃持有。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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
二零零八年三月三十一日			
二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日：			
成本	1,520	2,639	4,159
累計折舊	(126)	(2,069)	(2,195)
賬面淨值	<u>1,394</u>	<u>570</u>	<u>1,964</u>
二零零七年四月一日，			
已扣除累計折舊	1,394	570	1,964
增加	—	75	75
本年度折舊撥備	(303)	(149)	(452)
二零零八年三月三十一日，			
已扣除累計折舊	<u>1,091</u>	<u>496</u>	<u>1,587</u>
二零零八年三月三十一日：			
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>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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
二零零七年三月三十一日			
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	—	157	157
增加	1,520	507	2,027
本年度折舊撥備	(126)	(94)	(220)
二零零七年三月三十一日，			
已扣除累計折舊	1,394	570	1,964
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)
賬面淨值	1,394	570	1,964

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 15. 發展中物業

## 本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初	1,533,280	1,209,884
增加	343,167	264,866
轉撥至待出售物業	(330,252)	—
匯兌調整	153,213	58,530
年末	<u>1,699,408</u>	<u>1,533,280</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18,337,000元(二零零七年：港幣19,506,000元)。

發展中物業詳情如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	1,016,867	756,896
位於下列地區以長期租賃持有：		
中國大陸	678,959	772,802
	<u>1,699,408</u>	<u>1,533,280</u>

於結算日，本集團已將若干發展中物業(賬面總值為港幣1,182,265,000元(二零零七年：港幣1,019,435,000元))抵押予本集團之往來銀行，以獲取銀行信貸，詳情載於財務報表附註26(a)(ii)。

本集團發展中物業之進一步資料載列於第122頁至126頁之「物業之詳細資料」內。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 16. 投資物業

## 本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初之賬面值	2,034,341	1,971,631
增加，按成本值	11,114	7,927
出售	(93,995)	(155,740)
公平值調整之收益淨額	381,004	190,613
匯兌調整	41,414	19,910
年末之賬面值	<u>2,373,878</u>	<u>2,034,341</u>
按類別及地區分析：		
位於香港之長期租賃土地及樓宇	1,203,000	1,066,000
位於香港之中期租賃土地及樓宇	693,100	554,200
位於中國大陸之中期租賃土地及樓宇	477,778	414,141
	<u>2,373,878</u>	<u>2,034,341</u>

上述包括位於中國大陸之商場，其賬面值為港幣477,778,000元。由於中國大陸法庭就一間承包商對本集團之一間附屬公司提出索償(總金額人民幣8,164,000元)而頒布之法令，該投資物業之若干單位目前不得出售。本集團已在財務報表內對此索償作全面撥備。董事認為該案件不久將來即可結案。

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。若干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34(a)。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 16. 投資物業 (續)

賬面總值為港幣2,373,878,000元(二零零七年：港幣2,034,341,000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，詳情載於財務報表附註26(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26(a)(vi)。

於二零零八年三月五日，本集團訂立一項臨時買賣協議以出售一項投資物業，即鹽業商業大廈，代價為港幣335,000,000元。該項交易於年結時尚未完成，而該物業於二零零八年三月三十一日之賬面值為港幣310,000,000元。有關該項交易之更多詳情載列於財務報表附註39。

本集團投資物業之進一步資料載列於第122頁至126頁之「物業之詳細資料」內。

## 17. 投資按金

去年，本集團已支付收購發展中物業之投資按金。該投資按金為無抵押、不計息及已於年內動用／退還。結餘之賬面值與其公平值相若。

## 18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本值	1	1
應收附屬公司之款項	2,766,667	2,963,680
	2,766,668	2,963,681
減：應收附屬公司款項之減值	(867,931)	(798,756)
	<u>1,898,737</u>	<u>2,164,925</u>

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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 18. 附屬公司權益 (續)

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 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
興宇發展有限公司	香港	港幣1,000元	—	100	物業發展
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
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	100	—	代理人服務
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**	中華人民共和國 (「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	—	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 64,893,250元 (二零零七年： 人民幣 60,358,250元)	—	100	物業發展

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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 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	
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
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
浩輝地產(重慶) 有限公司**	中國／中國大陸	美金7,550,000元	—	100	物業發展
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

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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 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	
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

\* 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。

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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 19. 共同控制實體權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本值	—	—	—	—
所佔之資產淨值	<b>39,594</b>	17,903	—	—
收購所產生之商譽	<b>16,286</b>	16,286	—	—
	<b>55,880</b>	<b>34,189</b>	—	—

計入流動資產之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。

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	50	50	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	50	50	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
浩昌地產(重慶) 有限公司	註冊資本 美金2,000,000元	中國	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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 19. 共同控制實體權益 (續)

於去年結算日，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元之土地，其土地使用權證正在申請中。該幅土地之土地使用權已於年內取得。

本集團共同控制實體之財務資料概要呈列如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
所佔共同控制實體資產及負債：		
非流動資產總值	199,459	163,688
流動資產總值	9,335	8,214
流動負債總值	(169,200)	(153,998)
非流動負債總值	—	(1)
資產淨值	<u>39,594</u>	<u>17,903</u>
所佔共同控制實體業績：		
收入總額	848	585
開支總額	(355)	(463)
年內溢利	<u>493</u>	<u>122</u>

## 20. 待出售物業

此結餘包括港幣192,978,000元(二零零七年：港幣379,092,000元)之已完成物業及港幣330,252,000元(二零零七年：港幣636,358,000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21,983,000元(二零零七年：港幣17,186,000元)。

本集團於結算日當日已抵押賬面總值為港幣363,631,000元(二零零七年：港幣1,005,769,000元)之若干待出售物業以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財務報表附註26(a)(iii)。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	5,393	25,311
一至二個月內	110	269
二至三個月內	47	46
超過三個月	—	127
	<u>5,550</u>	<u>25,753</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。

不視為已減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
未逾期亦無減值	3,940	22,558
逾期少於一個月	1,453	2,753
逾期一至三個月	157	442
	<u>5,550</u>	<u>25,753</u>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 21. 應收貿易賬款 (續)

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。

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準備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品及信貸增級工具。

於結算日，本公司並無應收貿易款項(二零零七年：無)。

## 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
預付款項	1,114	1,906	251	234
按金	15,592	6,159	1,178	1,129
其他應收款項	21,624	24,313	20	26
減值	(10,524)	—	—	—
	<b>27,806</b>	<b>32,378</b>	<b>1,449</b>	<b>1,389</b>

概無按金已逾期或已減值。減值撥備與其他應收款項有關。其他應收款項減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初	—	—
已確認之減值虧損 (附註7)	10,524	—
	<b>10,524</b>	—

一項其他應收款項(其賬面值為港幣10,524,000元)之減值撥備為港幣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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 22. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

去年，已計入其他應收款項之港幣14,857,000元已逾期超過一年，而其後已於本年度償還港幣4,333,000元。未償還結餘港幣10,524,000元已於年內確認為減值虧損。

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。

## 23. 現金及現金等值及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
現金及銀行結餘	<b>403,356</b>	417,903	<b>149,373</b>	120,575
定期存款	<b>115,870</b>	41,400	<b>20,017</b>	—
	<b>519,226</b>	459,303	<b>169,390</b>	120,575
減：用以抵押銀行貸款 之定期存款	—	(41,400)	—	—
現金及現金等值	<b>519,226</b>	417,903	<b>169,390</b>	120,575

於結算日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣267,191,000元(二零零七年：港幣211,890,000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。銀行結餘及存款乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。現金及現金等值及已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 24. 應付一名少數股東之款項

於二零零七年三月三十一日，應付附屬公司之少數股東之款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

應付少數股東餘款之賬面值與其公平值相若。

## 25. 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9,211,000元(二零零七年：港幣1,216,000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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	<u>9,211</u>	<u>1,216</u>

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(二零零七年：無)。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 26. 計息銀行貸款

## 本集團

	二零零八年			二零零七年		
	實際利率 (百分比)	到期年份	二零零八年 港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	二零零七年 港幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款—無抵押	3.6	二零零八年	14,000	5.9	二零零七年	54,000
銀行貸款—已抵押	2.3-7.6	二零零八年 至二零零九年	562,999	4.7-6.3	二零零七年 至二零零八年	460,566
			<u>576,999</u>			<u>514,566</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款—無抵押	3.6	二零零九年 至二零一零年	126,000	4.7-4.8	二零零九年	150,000
銀行貸款—已抵押	2.3-7.6	二零零九年 至二零一二年	725,267	4.7-6.3	二零零八年 至二零一二年	1,192,295
			<u>851,267</u>			<u>1,342,295</u>
			<u>1,428,266</u>			<u>1,856,861</u>

## 本公司

	二零零八年			二零零七年		
	實際利率 (百分比)	到期年份	二零零八年 港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	二零零七年 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
			<u>—</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
銀行貸款—已抵押	—	—	—	5.2	二零零八年	9,660
			<u>—</u>			<u>159,660</u>
			<u>—</u>			<u>161,340</u>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 26. 計息銀行貸款 (續)

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分析為：				
銀行貸款之還款期：				
一年內或於要求時	576,999	514,566	—	1,680
第二年	317,200	671,195	—	159,660
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	534,067	671,100	—	—
	<u>1,428,266</u>	<u>1,856,861</u>	<u>—</u>	<u>161,340</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2,373,878,000元(二零零七年：港幣2,034,341,000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1,182,265,000元(二零零七年：港幣1,019,435,000元)之本集團若干發展中物業之按揭作為抵押；
- (iii) 以於結算日賬面總值港幣363,631,000元(二零零七年：港幣1,005,769,000元)之本集團若干待出售物業之按揭作為抵押；
- (iv) 以於二零零七年三月三十一日賬面值港幣41,400,000元之本集團於上年度之定期存款作為抵押；
- (v) 以本集團最終控股公司於往年提供之現金存款港幣150,000,000元作為抵押；及
- (vi) 以轉讓本集團之投資物業租約之租金收入作為抵押。

(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) 除若干銀行貸款以相等於港幣506,744,000元(二零零七年：港幣333,429,000元)之人民幣列值及去年一項貸款以相等於港幣383,631,000元之加幣列值外，於結算日所有其他銀行貸款均以港幣列值。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 26. 計息銀行貸款 (續)

其他利率資料如下：

	本集團			
	二零零八年		二零零七年	
	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	—	140,000	—	204,000
銀行貸款－已抵押	506,744	781,522	333,429	1,319,432

	本公司			
	二零零八年		二零零七年	
	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
銀行貸款－已抵押	—	—	—	11,340

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。

## 27. 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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 27. 可換股債券 (續)

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。

債券已分為負債及權益部份，詳情如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
債券面值	<b>280,000</b>	280,000
權益部份*	<b>(25,500)</b>	(25,500)
負債部份應佔之直接交易成本	<b>(6,731)</b>	(6,731)
於發行日之負債部份	<b>247,769</b>	247,769
利息開支	<b>46,911</b>	19,492
已付利息	<b>(14,700)</b>	(4,900)
於三月三十一日之負債部份	<b>279,980</b>	262,361

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。於結算日，本集團之可換股債券之公平值約為港幣307,000,000元。可換股債券於二零零七年三月三十一日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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 28. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項負債之變動如下：

## 本集團

	二零零八年		
	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
於二零零七年四月一日	189	147,159	147,348
本年度收益賬扣除之			
遞延稅項 (附註10)	—	33,814	33,814
匯兌調整	—	9,717	9,717
	<u>189</u>	<u>190,690</u>	<u>190,879</u>
	二零零七年		
	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
	<u>189</u>	<u>147,159</u>	<u>147,348</u>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 28. 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7,646,000元(二零零七年：港幣716,000元)及未確認稅項虧損為港幣1,022,485,000元(二零零七年：港幣916,528,000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。

於二零零八年三月三十一日，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未確認遞延稅項負債港幣17,753,000元(二零零七年：無)，由於該等海外附屬公司之保留溢利在可見將來不會匯返，故並無為該等遞延稅項負債撥備。

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(二零零七年：無)。

## 29. 股本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
法定股本：		
1,750,000,000股每股面值港幣1.00元之普通股份	<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元之普通股份	<u>480,286</u>	<u>480,286</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。

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

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 29. 股本 (續)

(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。

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
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)
於二零零七年三月三十一日、 二零零七年四月一日 及二零零八年 三月三十一日	480,286,201	480,286	396,352	876,638

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 30. 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第42頁及第43頁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
二零零六年四月一日		161,410	223,480	647	10	346,615	732,162
發行股份	29	244,146	—	—	—	—	244,146
發行股份開支	29	(9,204)	—	—	—	—	(9,204)
轉讓發行股份	29	—	(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)
二零零七年三月三十一日		396,352	—	647	10	572,968	969,977
本年度溢利		—	—	—	—	64,008	64,008
二零零八年建議之末期股息	12	—	—	—	—	(60,036)	(60,036)
二零零八年三月三十一日		<u>396,352</u>	<u>—</u>	<u>647</u>	<u>10</u>	<u>576,940</u>	<u>973,949</u>

## 31. 主要非現金交易

年內，本集團動用投資按金港幣75,209,000元以收購發展中物業。

去年，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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 32. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
為附屬公司之融資向銀行 作出之擔保	—	—	1,035,529	978,460

於二零零八年三月三十一日，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1,035,529,000元（二零零七年：港幣978,460,000元）。

## 33. 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26。

## 34. 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。

於二零零八年三月三十一日，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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年以內	13,519	16,504
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	7,034	12,926
	<b>20,553</b>	<b>29,430</b>

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26(a)(vi)。

於結算日，本公司並無訂立經營租賃協議以作為出租人。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 34. 經營租賃協議 (續)

## (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。

於二零零八年三月三十一日，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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年以內	<b>16,671</b>	14,460	<b>3,482</b>	3,482
第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	<b>7,543</b>	10,894	<b>1,292</b>	4,778
	<b>24,214</b>	25,354	<b>4,774</b>	8,260

## 35. 資本承擔

除上述附註34(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185,198,000元(二零零七年：港幣211,754,000元)。

本集團應佔共同控制實體數額為港幣7,310,000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(二零零七年：港幣4,356,000元)。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 36. 有關連人士交易

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	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 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)	6,000	6,000

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)(i)段。
- (ii) 管理費乃根據直接控股公司產生之相關成本而支付。

## (b) 與有關連人士之其他交易

- (i) 本公司在Lucky Year提供現金抵押下取得銀行融資港幣150,000,000元。融資安排於二零零六年七月獲延長三十個月，至二零零九年一月到期。根據安排，本集團同意補償及支付Lucky Year於銀行貸款期間內尚未償還之現金抵押平均本金額以1.75%計算之每年佣金。於二零零八年三月，本集團向Lucky Year發出通知，提早於二零零八年三月三十一日終止該財務安排及取消該等銀行貸款。有關本年度內已支付之佣金，請參閱上文第(a)(i)段。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 36. 有關連人士交易 (續)

## (b) 與有關連人士之其他交易 (續)

(ii) 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、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全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。於同日，Cheerworld Group Limited (作為買方) 與Enhancement Investments Limited (作為賣方) 訂立另一份買賣協議，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。該等交易之代價乃由各方共同協定。Enhancement Investments Limited乃本公司董事兼主要股東王世榮所控制公司。該兩項收購已於二零零七年七月四日完成。

## (c) 與有關連人士之未付清結餘

誠如資產負債表所披露，本集團及本公司與其附屬公司、共同控制實體、一名少數股東及本公司直接控股公司具有重大影響力之有關連公司，乃有未付清之結餘。與附屬公司、共同控制實體及少數股東之結餘之條款詳情載於與財務報表相應之附註。與有關連公司之結餘乃無抵押、免息、無固定還款期。該等關連方之有關結餘之賬面值與其公平值相若。

## (d) 本集團主要管理人員之賠償：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期僱員福利	15,892	13,095
退休福利	615	582
	<u>16,507</u>	<u>13,677</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 37. 金融工具分類分析

於結算日，各類金融工具之賬面值如下：

金融資產	本集團	
	貸款及應收賬款	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收共同控制實體之款項	159,417	141,539
應收貿易賬款	5,550	25,753
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產 (附註22)	26,692	30,472
已抵押存款	—	41,400
現金及現金等值	519,226	417,903
	<b>710,885</b>	<b>657,067</b>
金融負債	按已攤銷成本列賬 之金融負債	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付少數股東之款項	—	18,077
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	117,080	197,671
計息銀行貸款	1,428,266	1,856,861
應付一間關連公司之款項	44	28
計入客戶按金之金融負債	4,843	7,819
可換股債券	279,980	262,361
	<b>1,830,213</b>	<b>2,342,817</b>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 37. 金融工具分類分析 (續)

金融資產	本公司	
	貸款及應收賬款	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收附屬公司之款項	1,898,736	2,164,924
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產 (附註22)	1,198	1,155
現金及現金等值	169,390	120,575
	<b>2,069,324</b>	<b>2,286,654</b>
 金融負債		
	按已攤銷成本列賬 之金融負債	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付附屬公司之款項	550,915	611,037
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	5,171	5,460
計息銀行貸款	—	161,340
	<b>556,086</b>	<b>777,837</b>

## 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。

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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 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。本集團約75% (二零零七年：74%) 之銷售是以外幣計價。

下表顯示於結算日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 (因貨幣資產及負債之公平值變動而產生) 及本集團之權益 (因貨幣資產及負債之公平值變動及匯兌波動儲備之變動而產生) 之敏感度。

## 本集團

	匯率變動 %	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元	權益 增加／(減少) 港幣千元
<b>二零零八年</b>			
若港幣兌人民幣下降	5%	—	99,616
若港幣兌人民幣上升	(5%)	—	(99,616)
若港幣兌加幣下降	5%	5,416	10,101
若港幣兌加幣上升	(5%)	(5,416)	(10,101)
<b>二零零七年</b>			
若港幣兌人民幣下降	10%	—	172,068
若港幣兌人民幣上升	(10%)	—	(172,068)
若港幣兌加幣下降	10%	—	15,026
若港幣兌加幣上升	(10%)	—	(15,026)

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 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26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。

下表列示於結算日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。

## 本集團

	基點 上升／(下降)	除稅後溢利 增加／(減少) 港幣千元	權益增加 ／(減少) 港幣千元
<b>二零零八年</b>			
港幣	100	(7,339)	(7,339)
人民幣	50	670	670
港幣	(100)	7,339	7,339
人民幣	(50)	(670)	(670)
<b>二零零七年</b>			
港幣	100	(10,093)	(10,093)
人民幣	100	1,394	1,394
港幣	(100)	10,093	10,093
人民幣	(100)	(1,394)	(1,394)

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 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並不重大。

按本集團由其他財務資產產生之信貸風險(包括應收共同控制實體之款項、其他應收賬款、已抵押存款及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。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21。

## 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。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，於二零零八年三月三十一日，本集團34%之債務(包括計息銀行貸款及可換股債券)將於一年內到期(二零零七年：24%)。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險 (續)

本集團及本公司於結算日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

	二零零八年				
	按要求 港幣千元	少於			總額 港幣千元
		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	47,981	69,099	—	—	117,080
計息銀行貸款	—	576,999	317,200	534,067	1,428,266
應付關連公司款項	44	—	—	—	44
計入客戶按金之金融負債	4,843	—	—	—	4,843
可換股債券	—	—	—	279,980	279,980
	<u>52,868</u>	<u>646,098</u>	<u>317,200</u>	<u>814,047</u>	<u>1,830,213</u>
	二零零七年				
	按要求 港幣千元	少於			總額 港幣千元
		十二個月 港幣千元	一至二年 港幣千元	二年以上 港幣千元	
應付少數股東款項	18,077	—	—	—	18,077
計入應付貿易賬款及					
應計負債之金融負債	39,341	141,360	16,970	—	197,671
計息銀行貸款	—	514,566	671,195	671,100	1,856,861
應付關連公司款項	28	—	—	—	28
計入客戶按金之金融負債	7,819	—	—	—	7,819
可換股債券	—	—	—	262,361	262,361
	<u>65,265</u>	<u>655,926</u>	<u>688,165</u>	<u>933,461</u>	<u>2,342,817</u>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險 (續)

本公司

	二零零八年				
	按要求 港幣千元	少於			總額 港幣千元
		十二個月 港幣千元	一至二年 港幣千元	二年以上 港幣千元	
應付附屬公司款項	550,915	—	—	—	550,915
計入應付貿易賬款及應計負債 之金融負債	882	4,289	—	—	5,171
	<u>551,797</u>	<u>4,289</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>556,086</u>
	二零零七年				
	按要求 港幣千元	少於			總額 港幣千元
		十二個月 港幣千元	一至二年 港幣千元	二年以上 港幣千元	
應付附屬公司款項	611,037	—	—	—	611,037
計入應付貿易賬款及應計負債 之金融負債	856	4,604	—	—	5,460
計息銀行貸款	—	1,680	159,660	—	161,340
	<u>611,893</u>	<u>6,284</u>	<u>159,660</u>	<u>—</u>	<u>777,837</u>

## 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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 資本管理 (續)

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。於二零零八年三月三十一日，並沒有跡象顯示本集團有違反契約，而本集團已遵守該等外部施加之資本規定。於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度內，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股本持有人應佔權益。計息債務淨額包括計息銀行貸款及可換股債券減現金及現金等值及已抵押存款。於結算日，負債比率如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
計息銀行貸款	1,428,266	1,856,861
可換股債券，負債部份	279,980	262,361
減：現金及現金等值及已抵押存款	(519,226)	(459,303)
計息債務淨額	<u>1,189,020</u>	<u>1,659,919</u>
本公司股本持有人應佔權益	<u>3,102,274</u>	<u>2,599,076</u>
負債比率	<u>38%</u>	<u>64%</u>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年三月三十一日

## 39. 結算日後事項

於二零零八年三月五日，本集團(作為賣方)與一位獨立第三者(作為買方)訂立臨時買賣協議，以空置地盤形式出售一幢投資物業，名為鹽業商業大廈，代價為現金港幣335,000,000元。正式買賣協議已於二零零八年四月十四日簽訂。

截至本報告日期，已收取合共港幣50,250,000元之訂金，而餘額港幣284,750,000元將於出售事項完成時收取。建築師已於二零零八年七月十一日核證該清拆工程已完成至地面樓層，預計該出售事項將於二零零八年七月三十一日完成。

根據上市規則，該交易構成本公司之主要交易，並已獲本公司控股公司建業實業以書面批准方式(代替舉行本公司股東大會)通過。

## 40. 財務報表之批准

財務報表由董事會於二零零八年七月十七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公佈業績與資產及負債摘要(摘錄自經審核財務報表)如下。

	截至三月三十一日止年度				
	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	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	<b>1,250,745</b>	392,218	1,059,427	176,212	330,727
年度溢利	<b>436,924</b>	105,437	584,646	230,300	134,467
以下人士應佔溢利：					
本公司股本持有人	<b>399,516</b>	101,401	519,754	229,616	134,415
少數股東權益	<b>37,408</b>	4,036	64,892	684	52
	<b>436,924</b>	105,437	584,646	230,300	134,467
<b>於三月三十一日</b>					
	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	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>5,391,254</b>	5,489,632	5,076,311	3,577,967	3,048,978
負債總額	<b>(2,140,659)</b>	(2,759,273)	(2,727,994)	(1,881,829)	(1,762,563)
資產淨值	<b>3,250,595</b>	2,730,359	2,348,317	1,696,138	1,286,415
少數股東權益	<b>(148,321)</b>	(131,283)	(293,487)	(153,961)	(22,682)
股東資金	<b>3,102,274</b>	2,599,076	2,054,830	1,542,177	1,263,733

## 物業之詳細資料

二零零八年三月三十一日

## 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 (直至二零零八年 七月十七日)	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 物業發展設計 第二期－規劃階段	－	50
2. 廣東省廣州市 荔灣區	商業/ 住宅	4,362平方米 (46,935平方呎)	40,409平方米 (434,800平方呎)	正進行物業發展設計	－	50
3. 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)	234,672平方米 (2,525,070平方呎)	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 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－上蓋建築 工程正在進行中 第二期－規劃階段	3/2009 －	60 60
5. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路17-43號	商業/ 住宅	2,451平方米 (26,372平方呎)	20,344平方米 (218,901平方呎)	正進行內部裝修	5/2009	100
6. 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)	27,176平方米 (292,413平方呎)	規劃階段	－	100
7. 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

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)

二零零八年三月三十一日

## 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 (直至二零零八年 七月十七日)	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸						
8. 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)	規劃階段	—	100
9. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-03號 查氏中心	商業/ 服務式 住宅	21,675平方米 (233,223平方呎)	108,312平方米 (1,165,437平方呎)	已完成上蓋 建築工程 正進行裝修工程	6/2009	100
10. 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)	規劃階段	—	50
加拿大						
11. 安大略省 多倫多市 South-West Corner of Bay Street及 Dundas Street West	綜合 商住大樓 連停車場	3,396平方米 (36,541平方呎)	24,398平方米 (262,523平方呎)	規劃階段	—	50
香港						
12. 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

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)

二零零八年三月三十一日

## 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 (平方米/平方呎)	車位數目	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
13. 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	3,692平方米 (39,722平方呎)	—	100
香港					
14. 香港跑馬地 山村道49號 駿愉居	住宅	2個單位	2,246平方呎	2	50
15. 九龍佐敦 白加士街98號 金威廣場	商業	9間地下商舖*	6,649平方呎	—	100
16. 主要位於麗港城、 傲雲峰及愉景新城之 多個住宅單位	住宅	26個單位	19,384平方呎	2	100

附註：

\* 已於二零零八年六月簽約出售該等商舖，而有關交易已於二零零八年七月九日完成。

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)

二零零八年三月三十一日

## 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 單位數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
17. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場	商場	20,308平方米 (218,515平方呎)	—	中期租賃	100
香港					
18. 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平方呎	—	中期租賃	100
19. 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平方呎	112	長期租賃	100
20. 香港德輔道中 236-242號 鹽業商業大廈	商業/ 寫字樓	46,410平方呎*	—	長期租賃	100
21. 九龍尖沙咀 天文臺圍5-9號 漢國尖沙咀中心	商業/ 寫字樓	60,893平方呎	—	中期租賃	100

附註：

\* 已於二零零八年四月簽署正式買賣協議出售該物業，而有關交易將於二零零八年七月三十一日完成。

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)

二零零八年三月三十一日

## 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)
香港			
22. 香港北角 和富道21-53號 和富中心	149	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

## 股東週年大會通告

茲通告漢國置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年九月十一日(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43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. 省覽截至二零零八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  
陳玉英  
公司秘書

香港，二零零八年七月三十日

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。