

# 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於香港皇后大道中 29 號怡安華人行 7 樓 701 室。

本公司乃投資控股公司。本公司及其附屬公司主要業務從事環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務和證券及金融業務。

## 2.1 編製基準

編製該等綜合財務報表所採用之主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

此等財務報表乃按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，為包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及釋義（「釋義」）之統稱）、香港普遍採納之會計原則，及香港公司條例之披露規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製。

用於編製財務報表之估量基準為歷史成本法編製，惟就重估按公平值經損益表入賬之若干金融資產及金融負債、以公平值列賬之投資物業作出修訂。

編製財務報表要求管理層在應用本公司會計政策之過程中行使判斷，當中涉及較深入或複雜之判斷、或作出對綜合財務報表屬重大之假設及估計。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

於本年度，本集團及本公司已首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（新訂香港財務報告準則），新訂香港財務報告準則已於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效。採納新訂香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間之業績及財狀況之編製及呈列方式並無構成重大影響。因此無需作出以往期間調整。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的影響

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之下列新準則、修訂及詮釋。本公司董事預計，應用此等新準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第 1 號（修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 7 號	在惡性通貨膨脹之經濟環境下根據香港會計準則第 29 號應用重列方式 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 9 號	重估內置式衍生工具 <sup>5</sup>
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 <sup>6</sup>
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 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 12 號	服務特許安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計，應用此等準則或修訂將不會對本公司之財務報表產生重大影響。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要

本集團及本公司編製財務報表所遵循之主要會計政策概述如下：

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表。

##### (i) 附屬公司

於附屬公司投資按成本減任何已識別減值虧損於本公司之資產負債表列賬。

本集團收購附屬公司乃以購買會計法處理。收購成本乃按互換日期所提供資產、所發行權益性工具及所產生或承擔負債之公平值，另加收購直接引致之成本計算。不論少數股東權益之多寡，企業合併時所收購之可識別資產及所承擔負債及或然負債，最初均以收購日期之公平值計量。收購成本超出本集團分佔所收購可識別資產淨值之公平值部分乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額會直接於損益表中確認。

集團內公司間之所有重大交易、結餘及集團內公司間之交易之未變現溢利乃於綜合賬目抵銷。除非該交易提供證據證明所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司之會計政策已在需要情況下作修訂，以確保與本集團所採納之政策相一致。

##### (ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但無控制權之所有實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時之可鑑別商譽(扣除任何減值虧損)。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 綜合基準(續)

##### (ii) 聯營公司(續)

綜合損益表包括本集團在本年度內應佔聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司權益按本集團應佔之聯營公司資產淨額加上至目前為止仍未於損益表攤銷之溢價減可鑑別減值虧損列賬。倘本集團與其聯營公司進行交易，未變現溢利及虧損將予抵銷，惟以本集團於相關聯營公司之權益為限，倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值憑證則除外。

本公司應佔之聯營公司業績按年度內已收或應收之股息為基準計算。於本公司之資產負債表內，於聯營公司投資乃按成本減任何可鑑別減值虧損列賬。

#### 收益確認

##### (i) 出售物業

供出售發展物業產生之收益乃於物業出售時或相關政府機關發出許可證或完工證書(以較後者為準)時確認。於收益確認日期前就出售物業所收取之訂金及分期款項乃於資產負債表內列作流動負債。

##### (ii) 租金收入

租金收入包括預先收取經營租賃物業所得之租金，以直線法按有關租賃年期確認。

##### (iii) 佣金及經紀費收入

佣金及經紀費收入乃於提供服務時以交易日之基準確認。

##### (iv) 污水處理收入

污水處理產生之收益乃按年內儀錶所錄得之實際污水處理量或根據合約協議條款(如適用)之賬單金額為依據確認。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 收益確認(續)

##### (v) 利息收入

利息收入乃根據尚未清償本金及適用利率按存款時間計算。

#### 物業、廠房及設備

除發展中物業及在建工程以外之物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

一項資產之成本包括其購買價及將資產達至其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備投入運作後所產生之支出，如維修及保養，一般於產生支出期間自損益表扣除。倘若可清楚顯示有關支出將令日後使用該物業、廠房及設備時會帶來經濟利益，則支出將撥充資本，作為該項資產之額外成本。

發展中物業乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括土地成本、建築成本、利息、融資費用及其他發展中物業應佔之直接成本。此等資產之折舊(與其他物業資產之基準相同)於資產可作其擬作用途時開始。

在建工程乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括建築成本、利息、融資費用及其他工程應佔之直接成本。此等資產之折舊(與其他物業資產之基準相同)於資產可作其擬作用途時開始。

除發展中物業及在建工程外，物業、廠房及設備之折舊準備乃按資產之估計可使用年期及經考慮估計之剩餘價值後，以直線法及下列年率撇銷其成本值：

樓宇	於五十年之估計使用年期內或於租賃年期內(倘不足五十年)撇銷
租賃樓宇裝修	於租賃年期內撇銷
廠房及機器	5至10%
傢私及裝置	15%
設備、車輛及其他	20%

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

出售資產所產生之收益或虧損乃按有關資產之銷售所得款項及其賬面值兩者之差額計算，並於損益表中確認。

融資租賃持有之資產乃按與自置資產相同之基準於其預計使用年期內作出折舊撥備。

#### 投資物業

投資物業指本集團所持具有投資潛力之已落成物業，任何租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業乃以公平值於資產負債表列賬。因重估投資物業而產生之重估收益或虧損，直接於損益表中確認。出售投資物業產生之收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於出售時在損益表中確認。

投資物業之公平值乃以一位獨立估值師之估值為基準釐定。該獨立估值師須持有相關公認專業資格證明，並曾在近期內對受估物業進行過現場勘查及擁有同類物業之估值經驗。公平值乃根據市值釐定。市值指在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非脅迫之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額。

#### 租賃土地及土地使用權權益

租賃土地及土地使用權權益指就租賃土地之預付租金。租賃土地及土地使用權權益按成本減隨後之累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。租賃土地及土地使用權權益之成本於租賃土地有關權益期限或相關公司之經營期限(以較短者為準)內按直線法攤銷。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 資產減值

本公司會於各結算日對內部及外部資料進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示資產出現減值，或以往已確認之任何減值虧損不再存在或可能減少。倘有任何該等跡象，則會估計資產之可收回數額。當資產賬面值超出其可收回數額時，即確認減值虧損。減值虧損於其產生年度在損益表扣除，除非有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據適用於該項經重估資產之相關政策作會計處理。

##### (i) 計算可收回數額

資產之可收回數額為其售價淨額及使用價值兩者之較高者。售價淨額乃於公平交易過程中出售資產可取得之款額，而使用價值則為預期因持續使用任何資產並於其可使用年限結束時出售該資產所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產未能產生獨立於其他資產之現金流入，可收回數額將按能單獨產生現金流入之最小資產類別(即產生現金單位)釐定。

##### (ii) 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回數額之估計出現變動，減值虧損將會撥回。對於商譽之減值虧損，僅在有關虧損乃由預期不會重複發生且性質特殊之特定外部事項所造成及可收回數額之增加與該特定事項產生之撥回有關時方可撥回。所撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認任何減值虧損情況下應已釐定之資產之賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益表。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利為本年度須繳納所得稅之溢利，乃根據有關稅務機關制定之規則而釐定。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項為就財務報表中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而須支付或收回之稅項，並採用資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用暫時時差扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之暫時時差即不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可令暫時差額回撥及暫時差額有可能未必於可見將來回撥之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項直接在股本中扣除或計入股本之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本中處理)除外。

#### 商譽

綜合賬目而產生之商譽指本集團所佔附屬公司或聯營公司之可識別資產及負債於收購日期之收購成本高於公平值之差額。

收購聯營公司而產生之商譽計入聯營公司賬面值。收購附屬公司而產生之商譽乃獨立地呈報於綜合資產負債表。

商譽每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。



## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 商譽(續)

就減值測試而言，收購所產生之商譽會分配予預期可從收購之協同效應得益之各有關現金產出單元，或現金產出單元組別。商譽分配予之現金產出單元會每年和每當有跡象顯示有關單元可能出現減值時進行減值測試。對於在財政年度內收購所產生之商譽，商譽分配予之現金產出單元會在財政年度完結前進行減值測試。當現金產出單元之可收回金額少於單元之賬面值，減值虧損會首先分配予減少所分配予單元之任何商譽賬面值，其後再根據單元內各資產之賬面值按比例分配予單元之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接在綜合損益表中確認。商譽之減值虧損不會在後續期間轉回。

在其後出售附屬公司時，所資本化之商譽之應佔金額會在釐定出售損益之金額時包括在內。

#### 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項最初按公平值入賬，其後則採用實際利息法按已攤銷成本(扣除減值撥備)計量。在有客觀證據證明本集團將無法按應收賬項之原訂條款收回全部款項時，須就貿易及其他應收賬款作出減值撥備。撥備金額為有關資產之賬面值與估計未來現金流量按實際利率貼現之現值兩者間之差額。撥備金額在損益表中確認。

#### 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日不超過三個月之其他高流動性短期投資及銀行透支。銀行透支列入資產負債表流動負債之借貸項下。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任，並且履行該責任可能要求資源流出及有關責任金額能可靠估計時，即會確認撥備。倘貨幣時間價值之影響重大，則撥備金額為預計履行責任所需支出於結算日之現值。

#### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計入損益表之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。就「以公平值計入損益表之金融資產及金融負債」而言，直接產生之交易成本於損益表即時確認。

#### 金融資產

本集團之金融資產分為三大類，包括以公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售之金融資產。所有定期之金融資產買賣於交易日確認或終止確認。定期之金融資產買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之金融資產。而各類別金融資產所採納之會計政策載列於下文。

#### 以公平值計入損益表之金融資產

以公平值計入損益表之金融資產再細分為兩類，包括持有作買賣用途之金融資產及於首次確認時指定為以公平值計入損益表之金融資產。於首次確認後之各結算日，按公平值計量以公平值計入損益表之金融資產，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在損益表中確認。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款(包括應收聯營公司墊款、應收被投資公司款項、應收貸款、已抵押存款、證券買賣應收款項及按金、定期存款、銀行結餘及現金)為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後之各結算日，貸款及應收賬款採用實際利率法攤銷成本，並減任何已識別減值虧損列賬。倘有客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損會於損益表中確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

##### 可供銷售之金融資產

可供銷售之金融資產為指定屬於該類或並無歸類為任何其他上述類別之非衍生工具。於首次確認後各結算日，可供銷售之金融資產均按公平值計量。公平值變動在權益確認，直至金融資產出售或釐定為出現減值，屆時已在權益確認之累計收益或虧損從權益扣除並確認為損益。可供銷售之金融資產之任何減值虧損於損益表中確認。可供銷售權益投資不會在往後期間撥回。至於可供出售之債項投資，倘投資之公平值增加於與確認減值虧損後發生之事件客觀地有關，則減值虧損於其後撥回。

至於並未於交投活躍之市場內報價且其公平值不能可靠計量之可供銷售權益投資，則按成本減首次確認後各個結算日之任何可識別減值虧損而計量。當有客觀證據顯示資產出現減值時，減值虧損於損益表中確認。減值虧損金額之計算方法為，資產賬面值與按同類金融資產的現有市場回報率將估計未來現金流量貼現所計算之現值兩者之差額。該減值虧損不會在往後期間撥回。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及權益

由集團實體發行之金融負債及權益工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為帶有本公司資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債通常分類為以公平值計入損益表之金融負債及其他金融負債。就金融負債及權益工具而採納之會計政策載列如下。

##### 以公平值計入損益表之金融負債

以公平值計入損益表之金融負債再細分為兩類，包括持有作買賣用途之金融負債及於首次確認時指定為以公平值計入損益表之金融負債。於首次確認後之各結算日，按公平值計量以公平值計入損益表之金融負債，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在損益表中確認。

##### 其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及應計項目、買賣證券及應付保證金、按金及預付款，應付聯營公司款項及應付少數股東款項，乃採用實際利率法按攤銷成本其後計量。

##### 可換股票據

本公司發行之可換股票據包括金融負債及權益部份，並於首次確認時獨立分類為各自之負債及權益部份。於首次確認時，負債部份之公平值乃採用類似之不可換股票據當時之市場利率釐定。發行可換股票據所得款項與分配至負債部份公平值之差額，相等於附帶內置認購期權，可讓持有人將可換股票據轉換為權益，並列入權益(可換股票據－權益儲備)內。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

##### 可換股票據(續)

於隨後期間，可換股票據之負債部份乃採用實際利率法按經攤銷成本列賬。權益部份(相等於可將負債部份轉換為本公司普通股之內置認購期權)將繼續列作可換股票據－權益儲備，直至內置認購期權獲行使為止，於該情況下，於可換股票據－權益儲備呈列之結餘將轉撥至股本及股份溢價。當認購期權於屆滿時仍未行使，可換股票據－權益儲備結餘將撥入保留溢利。認購期權轉換或行使時並無收益或虧損於損益表中確認。有關發行可換股票據之交易成本按所得款項之分配比例分配至負債及權益部份。有關權益部份之交易成本於權益直接扣除。有關負債部份之交易成本列入負債部份之賬面值，並採用實際利率法於可換股票據之期間內攤銷。

##### 權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

##### 財務擔保合約

財務擔保合約為當某一指定債務人不能根據債務工具之原有或經修訂條款支付到期債務，而要求發行人作出指定之付款，以償付持有人因此而發生之損失之合約。由本集團發行及並未指定以公平值計入損益表之財務擔保合約按公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本首次確認。於首次確認後，本集團按以下兩項之較高者計量財務擔保合約：(i) 按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」之規定釐定之金額；及(ii) 首次確認金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

##### 不符合對沖會計資格之衍生金融工具

不符合對沖會計資格之衍生金融工具視作為持有作買賣用途之金融資產或為持有作買賣用途之金融負債。該等衍生工具公平值之變動直接在損益表中確認。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

##### 終止確認

當從資產收取現金流之權利屆滿時，或金融資產已轉讓而本集團已實質上轉移了與金融資產所有權有關之幾乎全部風險和報酬，會終止確認該項金融資產。一旦終止確認金融資產，資產之賬面值與已收代價及已直接在權益中確認之累計收益或虧損總和之差額會在損益表中確認。至於金融負債，則於有關合約中規定之義務解除、取消或到期時，從本集團之資產負債表剔除。終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之間之差額會在損益表中確認。

#### 供出售之發展中物業

供出售之發展中物業乃以成本值及可變現淨值之較低數值列賬，並歸類為流動資產。成本包括土地成本、建築成本、利息、融資費用及發展物業應佔之其他直接成本。

#### 以融資租賃持有之資產

凡根據租賃條款將租賃資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予本集團之租賃均列作融資租賃。根據融資租賃持有之資產按收購當日之公平值撥充資本。相應之負債(扣除利息開支後)，乃於資產負債表中列作融資租賃責任。融資成本為租賃承擔總額與所購入資產之公平值之差額，將於有關租賃或合約期間內自損益表扣除，務求於每個會計期間的租賃責任餘額達至一個固定之支出比率。

所有其他租賃均分類為經營租賃，租金乃按有關租賃年期以直線法自損益表扣除。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 借貸

借貸最初按公平值(扣除所產生之交易成本)確認。交易成本為直接與收購、發行或出售金融資產或金融負債有關之增加成本，包括支付予代理、顧問、經紀及交易商之費用及佣金，監管機關及證券交易所之徵費，以及轉讓稅項和稅收。借貸其後按已攤銷成本列值，所得款項(扣除交易成本)與贖回值兩者間之任何差額，以實際利息法於借貸期間內在損益表中確認。

#### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產應佔之直接借貸成本，乃撥作該等資產之部份成本。在該等資產大致可供擬定用途或出售時，該等借貸成本即停止撥作資本。特定借貸在作為合資格資產之費用前作為臨時投資所賺取之投資收入會於撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於發生期內確認為費用支出。

#### 外幣

在編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。

以公平值列值並以外幣計值之非貨幣性項目會按確定公平值日期之匯率再換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。再換算按公平值列值之非貨幣性項目所形成之匯兌差額會包括在年度損益，但再換算損益直接在權益中確認之非貨幣性項目所形成之匯兌差額除外。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團以各有關集團公司之功能貨幣(本集團之呈列貨幣除外)計值之資產及負債均按結算當日匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為權益之獨立部份(換算儲備)。有關匯兌差額於該項海外業務出售之期間內在損益中確認。

#### 經營租約

將絕大部份擁有權之風險及回報轉嫁予承租人之租約分類為融資租約。所有其他租約均分類為營業租約。

##### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於損益表確認。磋商及安排經營租賃之首次直接成本，加入租賃資產之賬面值，及於租賃期內以直線法確認為支出。

##### 本集團作為承租人

根據經營租賃應付之租金會按直線法在有關租賃期內在損益表中扣除。作為訂立經營租賃激勵之已收及應收利益，會按直線法在整個租賃期內確認為租金支出減少。

#### 退休福利成本

本集團根據《香港強制性公積金計劃條例》，為根據《香港僱傭條例》僱用之僱員，設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為獨立受託人管理之定額供款退休計劃。



## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 退休福利成本(續)

根據強積金計劃，僱主與僱員須各向計劃作出相等於僱員有關入息5%的供款，而有關入息的每月供款上限為20,000港元。本集團因計劃作出供款後，供款即屬僱員所有。如僱員於僱主供款全數歸屬前退出計劃，沒收之供款將用作扣減本集團之應付供款。

#### 關連人士

倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，該方則被視為本集團之關連人士，反之亦然；或倘本集團及該方受同一控制或同一重大影響，亦被視為關連人士。關連人士可以是個別人士(主要管理人員、重大股東及／或彼等之親密家庭成員)或實體，包括本集團關連人士(身為個別人士)所控制或受其重大影響之實體，以及受僱後福利計劃(為本集團或身為本集團關連人士之任何實體之僱員福利而設)。

### 3. 金融風險管理

#### 金融風險因素

本集團之經營活動面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及價格風險)、信貸風險、流動資金風險及現金流量及公平值利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之庫務職能作為中央財務風險管理服務及為本集團提供具成本效益之融資。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 3. 金融風險管理(續)

#### 金融風險因素(續)

##### (i) 市場風險

###### (1) 外匯風險

本集團主要在中華人民共和國及香港經營業務，且大部份交易乃以人民幣及港幣計值。人民幣與本集團經營業務之地區之其他貨幣之間匯率波動，可能影響財產狀況及經營業績。本集團尋求盡量減低淨外幣持倉，限制外幣風險。

###### (2) 價格風險

本集團面臨股票證券價格風險，原因為本集團所持有之投資於綜合資產負債表內分類為以公平值計入損益表之金融資產，乃按各結算日之公平值列賬。本集團透過持有具不同風險特徵之投資組合以管理其價格風險。

##### (ii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由貿易或其他應收賬款產生。本集團並無集中之信貸風險。本集團已制訂政策以確保僅向具有良好信貸紀錄之客戶提供銷售及服務。本集團會持續監控其所面臨之信貸風險。

##### (iii) 流動資金風險

本集團管理其流動資金風險之方式包括，定期監控其目前及預期流動資金需求，確保有充足之流動現金及可供變現有價證券，以及向主要金融機構獲取之充分承諾資金信貸額，以滿足本集團之長期及短期流動資金需求。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 3. 金融風險管理(續)

#### 金融風險因素(續)

##### (iv) 現金流量及公平值利率風險

具浮動利率之長期借貸使本集團面臨現金流量利率風險，而具固定利率之長期借貸使本集團面臨公平值利率風險。本集團持續監控利率風險，並於必要時調整借貸組合。

#### 公平值估計

於交投活躍之市場買賣之金融工具之公平值乃以結算日之市場報價為基準。本集團所持有之金融資產所採用之市場報價為當時買入價；而金融負債所適用之市場報價則為當時賣價。

並未於交投活躍之市場內買賣之金融工具之公平值使用估值技術釐定。本集團使用多種方法，並基於各結算日之市況作出假設。長期債務乃採用同類工具之市場報價或交易商報價。釐定其他金融工具之公平值時則使用其他技術，例如估計貼現現金流量。

貿易應收及應付賬款之面值減估計信貸調整乃假設與其公平值相若。就披露而言，金融負債之公平值乃按本集團就同類金融工具可獲取之當時市場利率將日後約定現金流量貼現而估計。

### 4. 主要會計估計及判斷

估計與判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理之預測。

本集團對未來作出估計及假設，而就此得出之會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

### 4. 主要會計估計及判斷(續)

#### 商譽減值估計

本集團根據附註2.4所述之會計政策就無形資產是否出現減值進行年度測試。產生現金單位之可收回金額按使用價值之計算而釐定。該等計算須採用管理層就日後業務營運及除稅前折現率所作之估計及假設，以及其他計算使用價值時所作之假設。

#### 投資物業之估計公平值

誠如附註14所述，投資物業已根據獨立專業估值師於結算日按其市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。在作出判斷時，本集團考慮類似物業當時於交投活躍市場之現行價格資料及採要主要根據每個結算日市況所作出之假設。

#### 發展中物業減值

總賬面值約2.98億港元之發展中物業列入於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表。管理層根據相關物業之可變現淨值評估該等款項之可收回程度，當中涉及包括詳細分析標準及地點相若之物業現時付市價、完成發展之工程成本及未來銷售預測等。倘相關物業實際可變現值因市況改變或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出重大回撥或撥備。

#### 物業、廠房及設備之可使用年限

本集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年限，從而釐定所須列賬之折舊開支。本集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，估計其可使用年限。本集團亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年限所作出之假設是否仍然合理。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 4. 主要會計估計及判斷(續)

#### 貿易應收賬款

本集團定期檢討貿易應收賬款之賬齡，以確保可收回貿易應收賬款結餘，並可於協定之信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，收賬不時會出現延誤。當貿易應收賬款之可收回機會存疑，本集團則會根據客戶之信貸狀況、貿易應收賬款結餘之賬齡分析及撇賬紀錄，計提呆壞賬特別撥備。若干應收賬款可初步確認為可收回，但其後可能無法收回而須於損益表中撇銷相關應收賬款。如未能為收回機會出現變化之貿易應收賬款作出撥備，可能會對本集團之經營業績構成影響。

#### 其他金融資產及負債之公平值

貸款及應收賬款及金融負債付公平值於財務報表詳述或披露。計算公平值需本集團估計該等資產及負債預期產生之日後現金流量及適用之貼現率。倘估計日後現金流量及所用貼現率有所改變，則需調整財務報表所披露該等資產及負債之賬面值及金額。

### 5. 分類資料

#### 業務分類

為達到管理目的，本集團目前分為四個(二零零六年：四個)營業部門，分別為環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務以及證券及金融業務。本集團以此等部門之業務為準則呈報其主要分類資料。

主要業務如下：

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| (i) 環保水務業務       | — 發展環保水務業務          |
| (ii) 市政、城市建設投資業務 | — 市政基建建設業務及出售物業發展項目 |
| (iii) 物業投資業務     | — 租賃物業出租            |
| (iv) 證券及金融業務     | — 提供金融服務            |

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 5. 分類資料(續)

#### 業務分類(續)

下表提供本集團按業務分類劃分之銷售額分析：

截至二零零七年三月三十一日止年度	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	25,218	—	2,968	5,027	—	33,213
業務分類內銷售	—	—	426	—	(426)	—
	<u>25,218</u>	<u>—</u>	<u>3,394</u>	<u>5,027</u>	<u>(426)</u>	<u>33,213</u>
<b>分類業績</b>	<u>(154)</u>	<u>(19,504)</u>	<u>6,299</u>	<u>(1,301)</u>	<u>—</u>	<u>(14,660)</u>
利息收入及未予分攤收益						4,881
未予分攤之公司開支						(25,190)
經營虧損						(34,969)
財務成本						(36,453)
應佔聯營公司業績						(6,164)
出售附屬公司收益						48,448
稅前虧損						(29,138)
稅項						(2,010)
本年度虧損						<u>(31,148)</u>
<b>資產/負債</b>						
分類資產	368,983	739,907	50,871	240,508	—	1,400,269
於聯營公司之權益	888	—	76,531	—	—	77,419
未予分攤之公司資產						135,226
總資產						<u>1,612,914</u>
分類負債	94,799	246,260	3,731	183,803	—	528,593
未予分攤之公司負債						276,127
稅項負債						382
總負債						<u>805,102</u>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 5. 分類資料(續)

#### 業務分類(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
其他分類資料						
折舊及攤銷	9,128	2,493	206	55	—	11,882
未予分攤之金額						1,296
						<u>13,178</u>
資本開支	101,979	22,580	—	60	—	124,619
未予分攤之金額						1,086
						<u>125,705</u>
於損益表確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—
投資物業公平值變動	—	—	4,439	—	—	4,439

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 5. 分類資料(續)

#### 業務分類(續)

截至二零零六年三月三十一日止年度	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	58,268	66,779	3,724	5,969	—	134,740
業務分類內銷售	—	—	1,023	—	(1,023)	—
	<u>58,268</u>	<u>66,779</u>	<u>4,747</u>	<u>5,969</u>	<u>(1,023)</u>	<u>134,740</u>
<b>分類業績</b>	<u>(3,037)</u>	<u>(36,129)</u>	<u>2,571</u>	<u>(2,694)</u>	<u>—</u>	<u>(39,289)</u>
利息收入及未予分攤收益						421
未予分攤之公司開支						(34,349)
經營虧損						(73,217)
財務成本						(26,135)
應佔聯營公司業績						(9,473)
出售附屬公司收益						237
稅前虧損						(108,588)
稅項						(937)
本年度虧損						<u>(109,525)</u>
<b>資產/負債</b>						
分類資產	263,767	907,177	107,866	27,940	—	1,306,750
於聯營公司之權益	840	—	82,608	—	—	83,448
未予分攤之公司資產						27,197
總資產						<u>1,417,395</u>
分類負債	64,544	222,219	4,748	18,031	—	309,542
未予分攤之公司負債						398,858
總負債						<u>708,400</u>



## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 5. 分類資料(續)

#### 業務分類(續)

截至二零零六年三月三十一日止年度	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
其他分類資料						
折舊及攤銷	8,846	2,725	298	243	—	12,112
未予分攤之金額						709
						<u>12,821</u>
資本開支	13,369	16,858	1,162	40	—	31,429
未予分攤之金額						1,846
						<u>33,275</u>
於損益表確認之減值虧損	—	17,738	—	—	—	17,738
投資物業公平值變動	—	—	1,008	—	—	<u>1,008</u>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 5. 分類資料(續)

#### 地區分類

本集團經營所在地位於香港和不包括香港之中華人民共和國(「中國」)。

下表按不同位置之市場分析本集團之銷售情況，不論產品／服務之原產地：

	香港		中國		綜合總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	5,567	6,419	27,646	128,321	33,213	134,740
分類業績	(263)	(3,666)	(14,397)	(35,623)	(14,660)	(39,289)
利息收入及未予分攤收益					4,881	421
未予分攤之公司開支					(25,190)	(34,349)
經營虧損					(34,969)	(73,217)

以下分類資產之賬面值及所添置之物業、廠房及設備、投資物業及無形資產按資產所處地區分析：

	香港		中國		綜合總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類資產之賬面值	448,578	194,741	1,164,336	1,222,654	1,612,914	1,417,395
添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產	1,146	1,431	124,559	31,844	125,705	33,275

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 6. 營業額

營業額指年內已收及應收之出售物業收入、物業租金、管理費、證券及期貨經紀佣金收入、收取保證金客戶之利息收入以及污水處理收入，現分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售物業	—	35,836
出售土地	—	66,779
物業租金及管理費	2,968	3,724
經紀佣金收入	4,024	5,263
收取保證金客戶之利息收入	1,003	706
污水處理收入	25,218	22,432
	<u>33,213</u>	<u>134,740</u>

### 7. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股息收入	5	5
出售現金代用券之收益	—	58
水災保險申索	—	8
雜項收入	1,863	552
	<u>1,868</u>	<u>623</u>

### 8. 其他經營收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
終止出售合約補償	1,448	—

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 9. 員工成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利(包括董事酬金)	24,516	30,455
退休福利計劃供款	1,473	1,824
	<u>25,989</u>	<u>32,279</u>

#### (a) 董事酬金

本公司董事會現時由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於年內應付本公司董事之酬金總額為10,327,000港元(二零零六年：11,066,000港元)。

截至二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止年度，每名本公司董事之酬金如下：

董事名稱	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利計劃供款		總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>執行董事</b>								
張揚	200	200	3,900	3,900	120	120	4,220	4,220
陳永源	200	200	2,746	2,455	120	66	3,066	2,721
林長盛	200	200	1,831	1,635	90	90	2,121	1,925
	<u>600</u>	<u>600</u>	<u>8,477</u>	<u>7,990</u>	<u>330</u>	<u>276</u>	<u>9,407</u>	<u>8,866</u>
<b>非執行董事</b>								
許浩明 (於二零零六年八月 二十六日退任)	250	600	—	—	—	—	250	600
	<u>850</u>	<u>1,200</u>	<u>8,477</u>	<u>7,990</u>	<u>330</u>	<u>276</u>	<u>9,657</u>	<u>9,466</u>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 9. 員工成本(續)

#### (a) 董事酬金(續)

董事名稱	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利計劃供款		總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>獨立非執行董事</b>								
李鵬飛(於二零零六年三月一日辭任)	-	600	-	-	-	-	-	600
吳偉聰(於二零零六年八月二十六日退任)	150	600	-	-	-	-	150	600
黃漢森	200	200	-	-	-	-	200	200
夏萍	200	200	-	-	-	-	200	200
鄧天錫(於二零零六年八月二十六日委任)	120	-	-	-	-	-	120	-
	<u>670</u>	<u>1,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>670</u>	<u>1,600</u>
	<u>1,520</u>	<u>2,800</u>	<u>8,477</u>	<u>7,990</u>	<u>330</u>	<u>276</u>	<u>10,327</u>	<u>11,066</u>

年內，本集團並無向本公司董事支付酬金以作為吸引彼等加盟本集團；加盟本集團時之獎金；或作為離職之賠償。年內，概無本公司董事放棄任何酬金之安排。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 9. 員工成本(續)

#### (b) 五名最高酬金人士

本年度本集團內五名最高酬金人士包括三名(二零零六年：三名)董事之酬金已載於上文附註(a)及為9,407,000港元(二零零六年：8,866,000港元)。本年度其餘兩名(二零零六年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	1,159	1,122
退休福利計劃供款	38	42
	<u>1,197</u>	<u>1,164</u>

非董事最高薪人士之酬金介乎下列範圍：

	二零零七年	二零零六年
零港元至 1,000,000 港元	<u>2</u>	<u>2</u>

### 10. 經營虧損

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營虧損已扣除(計入)：		
折舊		
— 自置資產	11,451	11,174
— 以融資租賃持有之資產	52	52
	<u>1,675</u>	<u>1,595</u>
租賃土地及土地使用權權益攤銷	<u>13,178</u>	<u>12,821</u>
投資物業租金總收入	(2,968)	(3,724)
核數師酬金	700	750
出售物業、廠房及設備之虧損	153	40
物業之經營租賃租金	4,120	5,528
淨滙兌差額	<u>139</u>	<u>3,508</u>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 11. 財務成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息支出：		
須於以下年期悉數償還之銀行貸款及透支及其他貸款：		
五年內	12,032	9,037
五年以上	10,267	9,636
其他借貸	17,054	8,359
融資租賃責任利息	10	12
可換股票據利息	301	282
	<hr/>	<hr/>
	39,664	27,326
減：資本化數額	(3,211)	(1,191)
	<hr/>	<hr/>
	36,453	26,135
	<hr/>	<hr/>

### 12. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現時稅項：		
香港	786	520
遞延稅項負債撥備	1,224	417
	<hr/>	<hr/>
	2,010	937
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零六年：17.5%)計算。其他司法管轄權區之稅項乃按相關司法管轄權區之現行稅率計算。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 12. 稅項(續)

就除稅前虧損以適用於本公司及其大部份附屬公司所在國家之法定稅率計算之稅項開支以及按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及就實際稅率以適用稅率(即法定稅率)計算之對賬如下：

#### 本集團－截至二零零七年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	8,919	—	20,219	—	29,138	—
按法定稅率計算之稅項	1,561	17.5	6,672	33.0	8,233	28.3
不可扣稅支出之稅務影響	(2,302)	(25.8)	(3,611)	(17.9)	(5,913)	(20.3)
毋須課稅收入之稅務影響	9,599	107.6	—	—	9,599	32.9
未確認稅項虧損／遞延稅						
資產之稅務影響	(9,858)	(110.5)	(3,945)	(19.5)	(13,803)	(47.4)
上年度超額撥備	(126)	(1.4)	—	—	(126)	(0.4)
本年度稅項支出	(1,126)	(12.6)	(884)	(4.4)	(2,010)	(6.9)

#### 本集團－截至二零零六年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	63,893	—	44,695	—	108,588	—
按法定稅率計算之稅項	11,181	17.5	14,749	33.0	25,930	23.9
不可扣稅支出之稅務影響	(1,765)	(2.8)	(5,661)	(12.7)	(7,426)	(6.8)
毋須課稅收入之稅務影響	111	0.2	—	—	111	0.1
未確認稅項虧損／遞延稅						
資產之稅務影響	(10,464)	(16.4)	(9,088)	(20.3)	(19,552)	(18.0)
本年度稅項支出	(937)	(1.5)	—	—	(937)	(0.8)



## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 13. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按每股基本虧損計算之 普通權益持有人應佔虧損	<u>31,590</u>	<u>108,312</u>
股份數目	二零零七年	二零零六年
按每股基本虧損計算之普通股加權平均數	<u>5,655,988,454</u>	<u>5,000,348,290</u>
	港仙	港仙
基本	<u>0.559</u>	<u>2.166</u>

由於載於二零零七年三月三十一日止年度內之未轉換可換股票據於截至二零零七年三月三十一日止年度之每股基本虧損具有反攤薄作用，因此並無呈列截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

由於本公司截至二零零六年三月三十一日止並無潛在攤薄普通股，因此並無呈列截至二零零六年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

### 14. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於二零零六年／二零零五年四月一日估值	60,694	394,325
匯兌調整	719	267
重估盈餘	4,439	1,008
透過出售一間附屬公司抵銷	—	(334,906)
於三月三十一日估值	<u>65,852</u>	<u>60,694</u>

於二零零七年三月三十一日，第一太平戴維斯(獨立專業估值師)及北京寶信房地產評估諮詢有限責任公司(中國獨立專業估值師)已按公開市值基準為投資物業之價值進行估值。此等估值所產生之重估盈餘為4,439,000港元(二零零六年：1,008,000港元)，並已根據香港會計準則第40號計入損益表。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 14. 投資物業(續)

本集團投資物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：		
長期租賃	13,800	12,300
香港以外之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	52,052	48,394
	<u>65,852</u>	<u>60,694</u>

賬面值約 65,852,000 港元(二零零六年：60,694,000 港元)之投資物業已作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

本集團價值為 59,451,000 港元(二零零六年：54,900,000 港元)之投資物業乃按經營租賃租出。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 15. 租賃土地及土地使用權權益

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年四月一日	89,165
匯兌調整	1,715
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	90,880
匯兌調整	4,590
出售附屬公司時抵銷	(54,490)
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	40,980
	<hr/>
<b>累計攤銷</b>	
於二零零五年四月一日	13,308
匯兌調整	255
本年度攤銷	1,595
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	15,158
匯兌調整	137
本年度攤銷	1,675
於出售附屬公司時抵銷	(14,628)
	<hr/>
	2,342
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零零七年三月三十一日	38,638
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	75,722
	<hr/>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 15. 租賃土地及土地使用權權益(續)

本集團於租賃土地及土地使用權之權益代表預付經營租金付款及其賬面淨值，現分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港以外土地，按以下方式持有：		
長期租賃	38,638	37,338
中期租賃	—	38,384
	<u>38,638</u>	<u>75,722</u>

於二零零七年三月三十一日，賬面總淨值約38,638,000港元(二零零六年：75,722,000港元)之本集團於租賃土地及土地使用權之所有權益已作為取得本集團之銀行信貸額之抵押。

租賃土地及土地使用權之權益包括收購若干土地於固定期間之使用權之收購成本，該等土地均位於中國。土地使用權之預付租金成本按直線法於權利未過期期間攤銷。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備

#### 本集團

	發展中 物業 千港元	在建工程 千港元	租賃樓宇 樓宇 千港元	租賃樓宇 裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、 車輛及其他 千港元	廠房及 機器 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>								
於二零零五年四月一日	345,731	127,573	4,233	4,054	11,550	20,659	127,835	641,635
匯兌調整	6,650	1,969	81	78	139	480	2,404	11,801
由供出售之發展中物業重新分類	128,868	—	—	—	—	—	—	128,868
透過出售附屬公司抵銷	—	—	(4,314)	—	(5,065)	(1,087)	—	(10,466)
添置	18,495	9,464	—	—	1,287	624	3,405	33,275
出售	—	—	—	—	(1)	(93)	(23,020)	(23,114)
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	499,744	139,006	—	4,132	7,910	20,583	110,624	781,999
匯兌調整	25,240	6,227	—	209	121	751	5,776	38,324
透過出售附屬公司抵銷	(249,480)	—	—	—	—	(295)	—	(249,775)
添置	22,577	74,841	—	—	1,032	130	313	98,893
出售	—	—	—	—	—	(2,482)	—	(2,482)
於二零零七年三月三十一日	298,081	220,074	—	4,341	9,063	18,687	116,713	666,959
<b>累計折舊</b>								
於二零零五年四月一日	—	—	508	3,118	6,959	10,543	3,332	24,460
匯兌調整	—	—	10	60	75	120	64	329
本年度折舊	—	—	12	315	711	2,396	7,792	11,226
於出售附屬公司時抵銷	—	—	(530)	—	(3,226)	(643)	—	(4,399)
於出售時抵銷	—	—	—	—	—	(30)	—	(30)
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	—	—	—	3,493	4,519	12,386	11,188	31,586
匯兌調整	—	—	—	176	57	369	565	1,167
本年度攤銷	—	—	—	258	870	2,397	7,978	11,503
透過出售附屬公司抵銷	—	—	—	—	—	(38)	—	(38)
於出售時抵銷	—	—	—	—	—	(1,802)	—	(1,802)
於二零零七年三月三十一日	—	—	—	3,927	5,446	13,312	19,731	42,416
<b>賬面淨值</b>								
於二零零七年三月三十一日	298,081	220,074	—	414	3,617	5,375	96,982	624,543
於二零零六年三月三十一日	499,744	139,006	—	639	3,391	8,197	99,436	750,413

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備(續)

#### 本公司

	租賃樓宇 裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、 車輛及其他 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零零五年四月一日	1,852	378	3,549	5,779
匯兌調整	35	7	68	110
添置	—	40	135	175
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	1,887	425	3,752	6,064
匯兌調整	95	22	189	306
出售	—	—	(1,041)	(1,041)
於二零零七年三月三十一日	1,982	447	2,900	5,329
<b>累計折舊</b>				
於二零零五年四月一日	1,225	208	2,790	4,223
匯兌調整	23	4	54	81
本年度折舊	—	40	135	175
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	1,248	252	2,979	4,479
匯兌調整	64	12	151	227
本年度折舊	258	99	444	801
出售	—	—	(759)	(759)
於二零零七年三月三十一日	1,570	363	2,815	4,748
<b>賬面淨值</b>				
於二零零七年三月三十一日	412	84	85	581
於二零零六年三月三十一日	639	173	773	1,585

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備(續)

發展中物業及樓宇之賬面值包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>本集團</b>		
香港以外，按以下方式持有：		
長期租賃	298,081	276,474
中期租賃	—	223,270
	<u>298,081</u>	<u>499,744</u>

本集團之發展中物業位於中國。於二零零七年三月三十一日，本集團發展中物業包括已資本化之利息42,846,000港元(二零零六年：42,071,000港元)。

在建工程指供水廠及污水處理廠之建築工程。於二零零七年三月三十一日，本集團之在建工程包括已資本化之利息5,439,000港元(二零零六年：3,003,000港元)。

於二零零七年三月三十一日，設備、車輛及其他之賬面淨值包括就融資租賃而持有之資產為243,000港元(二零零六年：295,000港元)。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	453,906	453,906
已確認減值虧損	(41,722)	(41,722)
	<u>412,184</u>	<u>412,184</u>

於附屬公司投資之賬面值已削減至可收回款項，乃參考各附屬公司預期將產生之估計未來現金流量後釐定。

應收／應付附屬公司賬款為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。此等應收／應付附屬公司賬款之賬面值與其公平值相若。

本公司於二零零七年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註41。

### 18. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資成本，未上市	1,010	962	1	1
應佔收購後溢利或虧損	74,045	81,335	—	—
應收一間聯營公司賬款	2,364	1,151	45,007	68,704
	<u>77,419</u>	<u>83,448</u>	<u>45,008</u>	<u>68,705</u>

應收聯營公司賬款為無抵押、免息及無固定還款期。應收聯營公司賬款之賬面值與其公平值相若。

本公司董事認為，應收聯營公司款項毋須於資產負債表結算日後十二個月內償還，故此款項已分類為非流動資產。

於二零零七年三月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註42。



## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 18. 聯營公司權益(續)

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	<u>8,559</u>	<u>5,005</u>
本年度虧損	<u>(39,158)</u>	<u>417</u>
應佔本集團虧損	<u>(6,164)</u>	<u>(9,473)</u>
總資產	<u>343,574</u>	<u>272,342</u>
總負債	<u>(153,716)</u>	<u>(40,750)</u>
淨資產	<u>189,858</u>	<u>231,592</u>
應佔本集團淨資產	<u>75,055</u>	<u>82,297</u>

### 19. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年四月一日	22,142
採納香港財務報告準則第3號後抵銷累計攤銷及減值	<u>(19,296)</u>
於二零零六年三月三十一日，二零零六年四月一日及 二零零七年三月三十一日	<u>2,846</u>
<b>累計攤銷</b>	
於二零零五年四月一日	19,296
本年度攤銷	<u>(19,296)</u>
於二零零六年三月三十一日、二零零六年四月一日 及二零零七年三月三十一日	<u>—</u>
<b>賬面值</b>	
於二零零七年三月三十一日	<u>2,846</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>2,846</u>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 19. 商譽(續)

商譽已根據以下業務識別之本集團現金產生單位予以分攤：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
市政、城市建設投資業務	2,846	2,846

本公司董事已重估商譽於二零零七年三月三十一日之可收回金額，並根據中國獨立專業估值師湖南里程有限責任會計師事務所於二零零七年三月三十一日之估值而計算。估值師根據出售物業預計產生之未來收益現值及物業市值釐定現金產生單位之可收回金額。

根據商譽減值測試，本公司董事認為，本集團商譽之結餘毋須考慮減值撥備。

### 20. 其他非流動資產

其他非流動資產主要包括繳交聯交所賠償基金及互保基金、繳交香港中央結算有限公司收納費用及保證基金，以及香港期貨結算有限公司之法定按金。

### 21. 供出售之發展中物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地成本	56,555	53,836
發展及建築成本	289,785	222,794
財務成本	2,187	1,344
	<u>348,527</u>	<u>277,974</u>

而於二零零七年三月三十一日，本集團供出售之發展中物業並無抵押(二零零六年：148,302,000港元)。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應收賬款及預付款

本集團給予其貿易客戶平均六十日(二零零六年：六十日)信貸期。於申報日計入貿易及其他應收賬款及預付款之43,378,000港元(二零零六年：26,893,000港元)貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0-30日	43,378	9,155	—	—
31-60日	—	—	—	—
61-90日	—	—	—	—
90日以上	—	17,738	—	—
	<b>43,378</b>	<b>26,893</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
應收保證金客戶賬款	1,338	1,504	—	—
結算所、經紀及交易商	66,238	961	—	—
預付款及按金	20,369	49,826	431	10,079
其他應收賬款	75,345	79,389	59,870	66,770
	<b>206,668</b>	<b>158,573</b>	<b>60,301</b>	<b>76,849</b>
減：貿易應收帳減值	—	(17,738)	—	—
	<b>206,668</b>	<b>140,835</b>	<b>60,301</b>	<b>76,849</b>

保證金客戶之貸款乃由客戶之已抵押證券作擔保，須於接獲通知時償還及按商業利率計息。由於本公司董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

本公司董事認為，本集團貿易及其他應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 23. 以公平值計入損益表之金融資產

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持作買賣： 上市權益證券－香港，按市值	<u>169</u>	<u>172</u>

### 24. 銀行結餘－信託及獨立賬戶

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
獨立賬戶	3	517
信託賬戶	<u>86,407</u>	<u>4,760</u>
	<u>86,410</u>	<u>5,277</u>

### 25. 現金及現金等值

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及銀行結餘	<u>159,430</u>	<u>16,894</u>	<u>88,570</u>	<u>38</u>

銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利息賺取利息。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 26. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

計入貿易及其他應付賬款及已收訂金之179,139,000港元(二零零六年：4,704,000港元)貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應付賬款				
0-30日	179,139	4,704	—	—
買賣證券及股票期權業務所產生 之應付賬款：				
保證金客戶	606	8,043	—	—
買賣期貨及期權業務所產生 之應付客戶賬款	—	1,432	—	—
其他應付賬款及已收訂金	263,661	285,351	3,355	14,254
	<b>443,406</b>	<b>299,530</b>	<b>3,355</b>	<b>14,254</b>

應付保證金客戶之賬款乃須於接獲通知時償還。由於本公司董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

買賣期貨及期權業務所產生之應付客戶賬款乃客戶買賣期貨及期權而向彼等收取之保證金按金，超過所規定之保證金按金之未償金額須於接獲通知時償還予客戶。由於本公司董事認為就期貨及期權買賣之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

貿易應付賬款包括應付本公司一名董事及本公司一間關連公司款項分別為33,559,000港元及58,349,000港元。

其他應付賬款及已收訂金中包括建設工程之應付賬款約84,611,000港元(二零零六年：56,300,000港元)，以及預售物業所收取之按金約68,776,000港元(二零零六年：95,818,000港元)。

本公司董事認為，本集團貿易及其他應付賬款及已收訂金之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 27. 應付一間關連公司款項 – 本集團及本公司

應付一間關連公司之款項並無抵押，並按香港銀行同業拆息加 1.75% 計息及須於接獲通知時償還。

該關連公司由本公司之董事張揚先生全資擁有。

### 28. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行借貸，有抵押	353,169	301,328	—	—
其他借貸：				
有抵押	—	65,203	—	—
無抵押	—	40,000	—	40,000
其他借貸總額	—	105,203	—	40,000
總借貸	353,169	406,531	—	40,000
到期分析如下：				
於接獲通知時或於一年內償還：				
銀行借貸	143,495	155,402	—	—
其他借貸	—	65,203	—	—
分類為流動負債之部分	143,495	220,605	—	—
於接獲通知時或於第二年償還：				
銀行借貸	25,664	18,102	—	—
其他借貸	—	40,000	—	40,000
	25,664	58,102	—	40,000
須償還之銀行借貸：				
於第三至五年內	103,535	59,531	—	—
第五年後	80,475	68,293	—	—
分類為非流動負債之部分	209,674	185,926	—	40,000
借貸總額	353,169	406,531	—	40,000

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 28. 銀行及其他借貸(續)

所有銀行借貸乃浮動利率借貸，故本集團須承擔利率風險，該等以港元列值之銀行借貸於之實際利率基於香港銀行同業拆息加指定差價。以人民幣列值之銀行借貸之每年實際利率介乎5.5%至6.9%(二零零六年：4.5%至6.6%)。

本公司董事認為銀行及其他借貸之賬面值與公平值相若。

有抵押銀行借貸包括定期貸款及按揭貸款，按商業利率計息。賬面值分別為約400,864,000港元(二零零六年：368,084,000港元)及約38,638,000港元(二零零六年：37,338,000港元)之物業、廠房及設備、及本集團持有之租賃土地之權益乃作為定期貸款之抵押。本集團於中國及香港賬面值約為65,852,000港元(二零零六年：60,694,000港元)之投資物業已作為按揭貸款之抵押。定期貸款於已同意之償還時間表償還，而按揭貸款於1至20年之分期付款期償還。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	30,575	73,074	—	40,000
人民幣	322,594	333,457	—	—
總計	<u>353,169</u>	<u>406,531</u>	<u>—</u>	<u>40,000</u>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 29. 融資租賃責任

	本集團			
	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
融資租賃之應付賬款：				
一年內	77	77	69	67
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	147	223	141	210
	224	300	210	277
減：日後融資費用	(14)	(23)	—	—
融資租賃之現值	210	277	210	277
減：一年內到期清還之款項			(69)	(67)
一年後到期清還之款項			141	210

根據本集團政策，其若干設備及車輛按融資租賃租用。平均租賃年期介乎三至五年。利率乃按商業利率計算，並於各訂約日期釐定。所有租賃乃按固定償還基準計算，且並無訂立或然租金付款安排。

本集團根據融資租賃之責任由出租人之租賃資產抵押作擔保。



## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 30. 可換股票據

於二零零七年二月十二日，本集團與認購人訂立認購協議，據此本公司同意發行而認購人同意認購本金總額為111,698,000港元之可換股票據（「新可換股票據」）。此新可換股票據以轉換價等於每股0.10港元轉換為股份。

於二零零七年三月二日及二零零七年三月十四日，新可換股票據持有人按換股價轉換本金額分別為60,000,000港元及46,698,000港元之可換股票據為股份。於轉換新可換股票據時發行1,066,980,000股普通股。

於應用香港會計準則第32號時，新可換股票據分為負債及權益等部分。權益部分於權益下「可換股票據－權益儲備」呈列。負債部分之實際利率為8.57%。

於二零零五年十月十四日，本集團與認購人訂立認購協議，據此，本公司同意發行及認購人同意認購本金總額為90,000,000港元之可換股票據（「舊可換股票據」）。舊可換股票據以轉換價等於每股0.10港元轉換為股份。

於二零零五年十一月七日，本集團完成發行可換股票據。於二零零五年十一月九日、二零零五年十二月一日及二零零五年十二月十六日，舊可換股票據持有人按換股價轉換本金額分別為44,000,000港元、23,000,000港元及23,000,000港元之可換股票據為股份。於轉換舊可換股票據時發行900,000,000股普通股。

票據於有關年度之負債部分變動載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
發行所得款項	111,698	90,000
權益部分	(10,303)	(6,354)
於發行日之負債部分	101,395	83,646
轉換為普通股	(97,109)	(83,646)
年度之估算利息支出	301	—
於三月三十一日之負債部分	4,587	—

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 31. 股本

	股份數目		面值	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定： 每股面值0.10港元之普通股	10,000,000,000	10,000,000,000	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：				
年初	5,584,923,632	4,684,923,632	558,492	468,492
轉換可換股票據(附註a、b)	1,066,980,000	900,000,000	106,698	90,000
年末	6,651,903,632	5,584,923,632	665,190	558,492

本公司所發行之全部股份於各方面與當時既有股份享有同等權益。

附註：

- (a) 於二零零七年三月二日及二零零七年三月十四日，新可換股票據持有人按換股價每股0.10港元轉換本金額分別為60,000,000港元及46,698,000港元之可換股票據為股份。於轉換新可換股票據時發行1,066,980,000股普通股。
- (b) 於二零零五年十一月九日、二零零五年十二月一日及二零零五年十二月十六日，舊可換股票據持有人按換股價每股0.10港元轉換本金額分別為44,000,000港元、23,000,000港元及23,000,000港元之可換股票據為股份。於轉換舊可換股票據時發行900,000,000股普通股。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 32. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>					
於二零零五年四月一日	282,459	—	—	(289,939)	(7,480)
發行可換股票據	—	—	6,354	—	6,354
兌換可換股票據	282	—	(6,354)	—	(6,072)
本年度溢利	—	—	—	89,347	89,347
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	282,741	—	—	(200,592)	82,149
匯兌差額	—	(1,454)	—	—	(1,454)
發行可換股票據	—	—	10,303	—	10,303
兌換可換股票據	—	—	(9,589)	—	(9,589)
就可換股票據確認 遞延稅項	—	—	(124)	—	(124)
本年度虧損	—	—	—	(12,670)	(12,670)
於二零零七年三月三十一日	<u>282,741</u>	<u>(1,454)</u>	<u>590</u>	<u>(213,262)</u>	<u>68,615</u>

於二零零七年三月三十一日，本公司並無任何可供分派予各股東之儲備。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 33. 遞延稅項負債

#### 本集團

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債以及其上文之變動情況：

	物業重估 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日	1,190	—	1,190
於損益表扣除	417	—	417
於二零零五年四月一日及 二零零六年三月三十一日	1,607	—	1,607
於損益表扣除	1,224	—	1,224
發行可換股票據	—	73	73
於二零零七年三月三十一日	2,831	73	2,904

於二零零七年三月三十一日，本集團可供抵銷未來溢利之未使用估計稅項虧損為約502,621,000港元(二零零六年：462,340,000港元)。由於未來溢利流乃不可預期，故並無確認遞延稅項資產。

#### 本公司

由於不能預計未來溢利流入，故並無就約315,692,000港元(二零零六年：311,341,000港元)估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 34. 購股權

本集團採納之購股權計劃詳情如下：

#### (a) 舊購股權計劃

本公司之購股權計劃(「舊購股權計劃」)乃於二零零零年七月二十五日採納，並於二零零二年九月二日終止及由新購股權計劃取代。

於二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日，概無舊購股權計劃尚未行使。

#### (b) 新購股權計劃

本公司已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章終止舊購股權計劃，而本公司股東亦於二零零二年九月二日舉行之股東週年大會上批准採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。

新購股權計劃容許本公司向本公司於二零零二年七月三十日發出之通函所界定之更廣泛類別之參與者(「參與者」)，而非僅向舊購股權計劃所指之合資格承授人(「合資格承授人」)授出購股權。根據新購股權計劃之規則，董事會可酌情決定於行使購股權所附帶之認購權前須先符合持有購股權最低期限之規定。此酌情權使董事會能於有關期間內向參與者提供獎勵。此酌情權加上董事會有權規定任何購股權於行使前須達致任何董事會認為合適之表現目標，使本集團可以鼓勵參與者竭盡所能協助本集團之業務增長及發展。雖然新購股權計劃並未提供授予購股權以供承授人有權以本公司股份(「股份」)於聯交所買賣價格之折讓價認購股份，惟本公司董事認為董事會可以靈活地決定授出購股權予參與者(合資格承授人除外)，加上可訂出於行使購股權前須符合持有購股權之最低期限規定及須達致之表現目標，將使本集團在整體上較舊購股權計劃更能吸引對本集團之業務增長及發展具有價值之人力資源。

### 34. 購股權 (續)

#### (b) 新購股權計劃 (續)

根據新購股權計劃，股份之認購價由本公司董事釐訂，惟認購價不得低於下列三者中最高者：(i) 於建議授予購股權日期(該日須為交易日)聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii) 於緊接建議授予購股權日期前五個交易日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii) 一股股份之面值。

於任何十二個月期間內，按新購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%(「個人限額」)。在截至另行授出購股權之日止(包括該日在內)任何十二個月期間內再授超過個人限額之購股權，須向股東發出通函及於本公司之股東大會上獲得股東批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

自新購股權計劃開始概無授出購股權。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 35. 出售附屬公司

於出售日期，全資擁有附屬公司之資產淨值如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業	—	334,906
於租賃土地及土地使用權權益	39,862	—
物業、廠房及設備	249,737	6,016
存貨	—	604
貿易應收賬款	—	9,742
按金、預付款項及其他賬款	22,941	1,180
現金及銀行結餘	27	5,767
其他應付賬款及應計費用	(106,575)	(18,783)
應付最終控股公司款項	442	(5,973)
應付聯營公司款項	(782)	—
銀行貸款	—	(105,521)
	<hr/>	<hr/>
出售淨資產	205,652	227,938
減：本集團作為聯營公司持有餘下所佔淨資產	—	(91,175)
	<hr/>	<hr/>
	205,652	136,763
出售之收益	48,448	237
	<hr/>	<hr/>
總代價	254,100	137,000
減：已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(27)	(5,767)
	<hr/>	<hr/>
出售附屬公司之淨現金流量	254,073	131,233
	<hr/>	<hr/>
由以下方式支付：		
現金	254,100	137,000
	<hr/>	<hr/>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 35. 出售附屬公司(續)

於二零零七年三月二十八日，本公司訂立有關出售本集團全資附屬公司栢寧頓(上海)投資有限公司(「栢寧頓上海」)及栢寧頓上海所欠本集團免息股東貸款之協議，總代價為206,000,000港元，由第三方以現金償付。年內，栢寧頓上海為本集團帶來之虧損約為19,567,000港元。

於二零零六年五月二十六日，中國置業投資有限公司(本公司之一間全資附屬公司)訂立出售協議，以總代價48,100,000港元出售歷新投資有限公司(「歷新」)之全部已發行股本，及由歷新投資有限公司欠下中國置業投資有限公司之股東貸款20,750,000港元，由第三方以現金支付。年內，歷新為本集團帶來之虧損約為4,184,000港元。

於二零零五年四月二十三日，本公司訂立出售協議，以總代價137,000,000港元出售財滙投資有限公司(「財滙」)(本集團之一間全資擁有附屬公司)之60%權益，而其主要資產為於物業中之權益，由恒麗有限公司(「恒麗」)(財滙之一間全資擁有附屬公司)持有作投資物業，由第三方以現金支付。

### 36. 資本承擔

已訂合約但未於財務報表中撥備之資本開支：

— 收購物業、廠房及設備及可供出售之發展中物業

本集團	
二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
282,181	512,054



## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 37. 承擔

- (a) 於二零零七年三月三十一日，根據本集團就預售物業之擔保租賃安排之不可撤回經營租賃，本集團尚有未來最低租約付款承擔，本集團之租賃承擔將如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	6,341	13,097
第二至第五年內	41,488	44,124
五年後	26,611	31,008
	<u>74,440</u>	<u>88,229</u>

租賃協議之平均年期為八至十年。

- (b) 於二零零七年三月三十一日，本集團已就預售物業向物業買家簽立若干購回權，供物業買家於購回權行使日要求本集團以物業原銷售價100%之價格購回該等物業。購回權行使日為完成該等物業買賣協議日期後六年，總合約金額約為120,889,000港元(二零零六年：127,460,000港元)。

### 38. 經營租賃承擔

#### 本集團作為承租人

於二零零七年三月三十一日，本集團尚有不可撤銷租賃物業之經營租賃之未來最低租金付款承擔於下列時間到期：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	2,802	3,479
第二至第五年內	6,818	5,565
五年後	11,855	8,043
	<u>21,475</u>	<u>17,087</u>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 38. 經營租賃承擔(續)

#### 本集團作為承租人(續)

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業及於中國之土地使用權應付之租金。辦公室物業之租賃協議平均年期為三年，於中國之土地使用權之租賃協議年期則為二十年。

#### 本集團作為出租人

本年度賺取之物業租金收入為2,968,000港元(二零零六年：3,724,000港元)。部份持有之物業有一至二年之租戶承擔。

於二零零七年三月三十一日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	1,732	1,921
第二至第五年內	62	315
	<u>1,794</u>	<u>2,236</u>

### 39. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據強制性公積金計劃條例之規則及規例，為香港所有僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團所有香港僱員均須參加強積金計劃。強積金計劃包括法定及自願供款。本公司按合資格僱員有關總收入5%作出供款。截至二零零七年三月三十一日止年度，概無可用於扣減供款之被沒收供款(二零零六年：無)。供款根據強積金計劃規則於到期供款時在損益表中支銷。強積金計劃之資產由獨立管理基金持有，並與本集團資產分開。除受制於法定規定之僱主供款外，本集團之僱主供款根據聘用年期按30%至100%不等之比例歸屬於僱員。
- (b) 中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。本公司中國附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團於退休福利計劃之唯一責任乃根據計劃作出供款。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 40. 重大關連人士交易

#### 本集團

本集團於年內與關連方訂立以下之重大交易：

#### (i) 關連人士交易

- (a) 年內，本集團向本公司附屬公司之一名董事支付利息為數 180,000 港元（二零零六年：167,000 港元）。
- (b) 年內，本集團向本公司一間關連公司支付利息為數 953,000 港元（二零零六年：2,928,000 港元）。
- (c) 年內，本集團從本公司一名董事已收租金收入約 540,000 港元（二零零六年：450,000 港元）。
- (d) 於二零零七年三月三十一日，本集團分別應付本公司一名董事及本公司一間關連公司為數 33,559,000 港元及 58,349,000 港元。

#### (ii) 主要管理人員之酬金

主要管理人員（包括支付予本公司之董事及高級人員之金額）之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他短期利益	9,077	11,912
退休金計劃供款	330	318
	<u>9,407</u>	<u>12,230</u>

董事酬金其他詳情已載於財務報表附註 9。

#### 本公司

於二零零七年三月三十一日，本公司向一家銀行發出無條件擔保，作為一家附屬公司取得約 23,532,000 港元（二零零六年：29,300,000 港元）貸款融資之抵押。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 41. 主要附屬公司資料

本公司董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本公司之附屬公司。倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為則會使資料過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
恆來投資有限公司	香港	普通股	100	100	—	物業出租
栢寧頓國際集團有限公司	香港	普通股	425,019,668	100	—	投資控股
國中城市建設投資 有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股	10,000 美元	100	—	投資控股
國中企業服務有限公司	香港	普通股	10,000	100	—	管理服務
! 國中愛華(天津)市政 環境工程有限公司	中國	—	*人民幣 50,000,000 元	93	—	環境保護
! 國中(天津)水務 有限公司	中國	—	*人民幣 200,000,000 元	93	—	環境保護
@ 國中(長沙)體育新城投資 項目管理有限公司	中國	—	*18,080,000 美元	100	—	物業發展
! 長沙國中星城置業有限公司	中國	—	*人民幣 90,000,000 元	38.89	61.11	物業發展
! 漢中市石門城市供水 有限公司	中國	—	*人民幣 50,000,000 元	—	74.4	供水

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 41. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
國中期貨有限公司	香港	普通股	8,500,000	30	70	期貨交易
國中證券有限公司	香港	普通股	300,000,000	5	95	證券交易
佳原貿易有限公司	香港	普通股	310,000,000	—	100	物業出租
國中環保有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
@ 國中(秦皇島)污水處理 有限公司	中國	—	*4,091,003 美元	—	93	污水處理
國中水務有限公司	英屬處女群島	普通股	10,000 美元	—	93	投資控股
Interchina Property Agency Limited	香港	普通股	1	—	100	房地產代理
@ 國水(昌黎)污水處理 有限公司	中國	—	*人民幣 26,000,000 元	—	93	污水處理
@ 國水(馬鞍山)污水處理 有限公司	中國	—	42,860,000	—	93	污水處理
@ 湖南泛星國際企業管理 有限公司	中國	—	*人民幣 20,000,000 元	—	100	物業管理

各附屬公司於結算日或年內任何時間概無任何未償還之債務證券。

! 中外合資公司

@ 全外資企業

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 42. 主要聯營公司資料

本公司董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本集團之聯營公司。倘提供其他聯營公司之詳情，本公司董事認為則會使資料過於冗長。

聯營公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
財滙投資有限公司	英屬處女群島	普通股	100美元	40	—	投資控股
恒麗有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	—	40	物業出租
天津水與燃氣信息技術 開發有限公司	中國	—	人民幣 5,000,000元	—	18.6	環境服務

各聯營公司於結算日或年內任何時間概無任何未償還之債務證券。

### 43. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年四月二十七日，首創(香港)有限公司(「首創」)與本公司訂立買賣協議，據此本公司同意出售而首創同意購買於國中愛華持有之93%股權，代價為人民幣34,500,000元。
- (b) 於二零零七年六月十一日，李功韜先生(「李先生」)與本公司就以總代價約195,039,000港元收購財滙之60%股權訂立買賣協議，代價以現金約132,681,000港元及清償李先生欠本公司之款項約62,358,000港元支付。於收購完成後，財滙及恒麗(財滙之全資附屬公司)將成為本集團之全資附屬公司。

### 44. 財務報表之批准

財務報表已於二零零七年六月十五日獲董事會核准及授權刊發。