
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或須採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之建業實業有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號216)

主要交易

出售物業

位於馬來西亞之PLAZA AMPANG

二零零六年八月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 該協議	3
3. 進行出售事項之原因及好處	5
4. 出售事項之財務影響	5
5. 本公司及漢國之資料	5
6. 買方之資料	5
7. 一般事項	6
8. 其他資料	6
附錄一 – 本集團財務資料	7
附錄二 – PLAZA AMPANG之估值報告	63
附錄三 – 一般資料	68

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下載列之涵義：

「該協議」	指	瑞資與買方於二零零六年六月十二日就以現金代價馬幣70,000,000元出售Plaza Ampang而訂立之買賣協議
「該公佈」	指	本公司及漢國於二零零六年六月十二日發出有關出售Plaza Ampang之聯合公佈
「董事會」	指	本公司之董事會
「建聯」	指	建聯集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「建業發展」	指	建業發展(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之控股公司，現時持有本公司之已發行股本約55.67%
「本公司」	指	建業實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為漢國之控股公司，現時持有漢國之已發行股本約60.39%
「完成日期」	指	由該協議日期起計六個月屆滿時或買方選擇向瑞資發出三個月之書面通知而訂立之較早日期
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	瑞資根據該協議出售Plaza Ampang予買方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「漢國」	指	漢國置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	香港之法定貨幣港元

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零六年八月八日，即本通函付印前為確定所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「買方」	指	Capitol Hotel Sdn. Bhd.，於馬來西亞註冊成立之公司
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣
「瑞資」	指	瑞資發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為漢國之直接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

為方便參考，馬幣兌港幣乃按馬幣1元兌港幣2.03元之匯率換算。該換算並不表示任何馬幣或港幣款額已經、應已或可以按上述或任何其他匯率換算。



建業實業有限公司

Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號216)

董事：

王世榮 (主席)

王查美龍

范仲瑜

馮文起 (董事總經理)

楊國雄*

王忠樞*

王敏剛*

註冊辦事處：

香港

德輔道中77號

18樓

* 獨立非執行董事

敬啟者：

主要交易

出售物業

位於馬來西亞之PLAZA AMPANG

1. 緒言

謹此提述該公佈，於該公佈中，董事會宣佈瑞資(作為賣方)與買方已於二零零六年六月十二日訂立該協議，以現金代價馬幣70,000,000元(相等於港幣142,100,000元)出售Plaza Ampang。

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易。本通函旨在根據上市規則之規定向閣下提供有關出售事項之其他資料。

2. 該協議

根據該協議，瑞資同意出售Plaza Ampang予買方。

(a) 日期

二零零六年六月十二日

(b) 訂約方

賣方： 瑞資發展有限公司，為漢國之直接全資附屬公司

買方： Capitol Hotel Sdn. Bhd.

(c) Plaza Ampang之資料

Plaza Ampang乃位於馬來西亞吉隆坡Jalan Tun Razak及Jalan Ampang之綜合商場，其總樓面面積約為401,777平方呎。Plaza Ampang並不附帶產權負擔。

Plaza Ampang於二零零六年三月三十一日之賬面價值約為港幣142,100,000元，而獨立估值師於二零零六年六月十二日作出之估值為馬幣70,000,000元（相等於約港幣142,100,000元）。Plaza Ampang之估值報告載於本通函附錄二。

Plaza Ampang現正出租以賺取租金收入。於截至二零零六年三月三十一日止年度，Plaza Ampang之除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額均約為港幣2,000,000元，而於截至二零零五年三月三十一日止年度，Plaza Ampang之除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額均約為港幣22,000,000元。

(d) 代價

出售事項之代價為馬幣70,000,000元（相等於港幣142,100,000元），乃由訂約各方經參考鄰近之商場之市值按公平原則磋商而釐定。

代價馬幣70,000,000元將以下列方式支付：

- (i) 馬幣700,000元已支付予瑞資；
- (ii) 額外馬幣2,800,000元已於簽訂該協議時支付；
- (iii) 代價之第一筆餘額馬幣56,500,000元將於完成日期支付；及
- (iv) 代價之最後一筆餘額馬幣10,000,000元將於簽訂該協議之日起計二十四個月內支付。

作為支付出售事項之代價之抵押，(aa)買方之同系附屬公司Low Yat Construction Company Sdn. Berhad已以瑞資為受益人而簽訂一份公司擔保，作為買方應付代價之第一筆餘額及最後一筆餘額合共馬幣66,500,000元之擔保；及(bb)買方之股東Low Gee Teong先生已以瑞資作為受益人而簽訂一份私人擔保，作為買方應付代價之最後一筆餘額馬幣10,000,000元之擔保。

(e) 完成

須待取得瑞資及其控股公司之股東批准後，該協議方可完成。該協議將於該協議日期起計六個月屆滿時完成。買方可選擇以向瑞資發出三個月書面通知之方式提前完成該協議。

於最後實際可行日期，已取得瑞資及其控股公司之股東之全部必需批准。

3. 進行出售事項之原因及好處

漢國之董事相信出售事項為漢國集團提供變現馬來西亞之投資之良好機會及可將其資源調配於香港及中國大陸之物業項目上。出售事項將進一步鞏固漢國集團之財務狀況及增加其現金流量。董事相信，漢國集團可得到之好處亦會有利於本集團（作為漢國集團之控股公司）。

出售事項之所得款項將用作漢國集團之一般營運資金。現時並無任何特定新項目將會動用出售事項之所得款項。

董事相信出售事項之條款公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

4. 出售事項之財務影響

按公平價值計算之出售事項之代價與Plaza Ampang之賬面價值相同。按本集團之會計政策，在簽立該協議日期起24個月內應收之最後一筆餘額馬幣10,000,000元（不計息）將以公平值計算。因此，出售Plaza Ampang於截至二零零七年三月三十一日止年度將不會產生任何重大盈利或虧損。

出售事項對本集團造成之財務影響預期為(a)非流動資產減少約港幣123,500,000元；(b)流動資產增加約港幣122,000,000元；(c)流動負債增加約港幣1,000,000元；及(d)少數股東權益減少約港幣1,000,000元。

5. 本公司及漢國之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司（不包括漢國集團）主要從事上蓋建造工程、地基打樁工程、成衣製造及貿易及一般投資業務。

漢國為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

6. 買方之資料

買方為一間於馬來西亞註冊成立之公司，並從事酒店業務、投資控股及租賃物業。

根據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三者，並非本公司之關連人士（定義見上市規則）。

7. 一般事項

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，並須經本公司股東批准。由於買方為獨立第三者，故概無本公司之股東須於股東大會上就批准出售事項而放棄投票。本公司已獲得持有其已發行股本55.67%權益之建業發展有關出售事項之書面批准。根據上市規則第14.44條，構成本公司之主要交易之出售事項已以股東書面批准方式代替舉行本公司股東大會通過。

8. 其他資料

務請閣下亦留意本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
王世榮
主席
謹啟

二零零六年八月十五日

1. 本公司三個年度之財務業績

以下為本集團截至二零零六年三月三十一日止三個年度之業績及財務狀況摘要，乃摘錄自本公司截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之年報。

業績

	截至三月三十一日止年度		
	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
營業額	2,361,233	1,417,927	1,685,089
銷售成本	(1,969,443)	(1,160,422)	(1,551,886)
溢利總額	391,790	257,505	133,203
其他收入	24,353	23,439	24,813
銷售及分銷費用	(55,359)	(72,639)	(70,286)
行政開支	(223,324)	(202,697)	(185,456)
投資物業之公平值增加	244,159	—	184,355
確認轉撥至投資物業之物業 之公平值變動	207,259	—	—
回撥發展中物業撥備	—	—	9,345
財務費用	(82,214)	(32,258)	(34,168)
所佔聯營公司業績	837	3,702	(10,172)
所佔共同控制實體業績	4,172	9,655	90,658
撤銷應收共同控制實體之債務	—	(3,873)	(84,488)
出售附屬公司之盈利	44,818	233,662	1,394
被視作出售一間附屬公司部份 權益之虧損	—	—	(56,242)
出售聯營公司之虧損	(256)	—	—
撤銷收購一間附屬 公司產生之商譽	—	(2,463)	—
收購一間附屬公司之 額外權益之折讓	9,626	—	—
回撥附屬公司之負商譽	—	59,507	58,511
除稅前溢利	565,861	273,540	61,467
稅項(支出)撥回	(147,768)	1,403	(3,237)
年度溢利	<u>418,093</u>	<u>274,943</u>	<u>58,230</u>
應佔：			
母公司股本持有人	189,838	179,263	13,956
少數股東權益	228,255	95,680	44,274
	<u>418,093</u>	<u>274,943</u>	<u>58,230</u>
股息	<u>22,055</u>	<u>16,541</u>	<u>11,027</u>
每股盈利－基本	<u>34.4仙</u>	<u>32.5仙</u>	<u>2.5仙</u>

資產、負債及少數股東權益

	於三月三十一日		
	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
總資產	5,918,577	4,452,814	3,934,594
總負債	3,359,463	2,435,496	2,369,728
少數股東權益	1,150,974	867,640	622,920
	<u>1,408,140</u>	<u>1,149,678</u>	<u>941,946</u>

2. 本集團截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合財政報告

以下為本集團之經審核綜合收益表、本集團之經審核綜合資產負債表、本公司之經審核資產負債表、本集團之經審核簡明綜合權益變動報表、本集團之經審核綜合現金流量表連同財政報告之有關附註，乃摘錄自本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年報。

綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
營業額	7	2,361,233	1,417,927
銷售成本		(1,969,443)	(1,160,422)
溢利總額		391,790	257,505
其他收入		24,353	23,439
銷售及分銷費用		(55,359)	(72,639)
行政開支		(223,324)	(202,697)
投資物業之公平值增加		244,159	—
確認轉撥至投資物業之物業 之公平值變動		207,259	—
財務費用	9	(82,214)	(32,258)
所佔聯營公司業績		837	3,702
所佔共同控制實體業績	10	4,172	9,655
撇銷應收共同控制實體之債務	10	—	(3,873)
出售附屬公司之盈利		44,818	233,662
出售聯營公司之虧損		(256)	—
撇銷收購一間附屬公司產生之商譽		—	(2,463)
收購一間附屬公司之額外權益之折讓		9,626	—
回撥附屬公司之負商譽		—	59,507
除稅前溢利	11	565,861	273,540
稅項(支出)撥回	14	(147,768)	1,403
年度溢利		418,093	274,943
應佔：			
母公司股本持有人		189,838	179,263
少數股東權益		228,255	95,680
		418,093	274,943
股息	15	22,055	16,541
每股盈利—基本	16	34.4仙	32.5仙

資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	222,461	262,760	—	1
發展中物業	18	1,209,884	582,586	—	—
預付租賃款項	19	15,035	15,030	—	—
投資物業	20	1,987,092	1,329,400	—	—
於附屬公司之投資	21	—	—	846,413	839,466
附屬公司欠款	34	—	—	—	186,618
佔聯營公司權益	22	45,841	51,123	—	—
聯營公司欠款	22	—	8,701	—	—
佔共同控制實體權益	23	43,934	46,397	—	—
共同控制實體欠款	23	—	5,928	—	—
負商譽	25	—	(69,426)	—	—
遞延稅項資產	26	6,760	5,275	—	—
證券投資	27	—	53,015	—	—
可供出售投資	28	1,300	—	—	—
應收之保留款額		—	14,174	—	—
		<u>3,532,307</u>	<u>2,304,963</u>	<u>846,413</u>	<u>1,026,085</u>
流動資產					
存貨	30	16,881	83,691	—	—
待出售物業	31	1,012,275	1,209,402	—	—
預付租賃款項	19	397	395	—	—
證券投資	27	—	635	—	—
按公平值列賬並在損益表					
內處理之金融資產	29	733	—	—	—
應收款項及預付款項	32	326,755	259,701	16	519
工程合約客戶之欠款	33	55,446	48,048	—	—
應收之保留款額		61,255	30,736	—	—
附屬公司欠款	34	—	—	287,027	44,948
聯營公司欠款	35	—	12,601	—	—
共同控制實體欠款	35	129,483	1,133	146	—
附屬公司少數股東之貸款	36	86,114	39,747	—	—
應收股息		—	—	—	15,000
可退還稅項		967	6,565	—	—
已抵押銀行結存	37	65,948	78,600	—	—
銀行結存及現金	38	461,874	376,597	4,961	2,032
		<u>2,218,128</u>	<u>2,147,851</u>	<u>292,150</u>	<u>62,499</u>
分類為待出售之資產	39	168,142	—	—	—
		<u>2,386,270</u>	<u>2,147,851</u>	<u>292,150</u>	<u>62,499</u>

資產負債表(續)

於二零零六年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
流動負債					
應付款項及應計費用	40	311,118	246,748	6,937	4,055
客戶按金		12,298	11,850	—	—
已收銷售按金		114,570	295,787	—	—
欠工程合約客戶之款項	33	63,172	32,076	—	—
欠附屬公司之款項	34	—	—	119,540	57,800
欠附屬公司少數股東之款項	41	99,930	—	—	—
應付稅項		51,938	5,858	—	—
須於一年內償還之 融資租賃債務	42	2,227	3,095	—	—
須於一年內償還之 銀行貸款	43	570,589	400,364	31,000	64,500
		<u>1,225,842</u>	<u>995,778</u>	<u>157,477</u>	<u>126,355</u>
與分類為待出售之資產 相關之負債	39	159,519	—	—	—
		<u>1,385,361</u>	<u>995,778</u>	<u>157,477</u>	<u>126,355</u>
流動資產(負債)淨值		<u>1,000,909</u>	<u>1,152,073</u>	<u>134,673</u>	<u>(63,856)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,533,216</u>	<u>3,457,036</u>	<u>981,086</u>	<u>962,229</u>
非流動負債					
須於一年後償還之 融資租賃債務	42	4,732	6,840	—	—
須於一年後償還之銀行貸款	43	1,841,807	1,302,788	—	—
欠附屬公司少數股東之款項	41	—	76,976	—	—
遞延稅項債務	26	127,563	53,114	—	—
		<u>1,974,102</u>	<u>1,439,718</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>2,559,114</u>	<u>2,017,318</u>	<u>981,086</u>	<u>962,229</u>
股本及儲備					
股本	44	137,842	137,842	137,842	137,842
儲備	45	1,270,298	1,011,836	843,244	824,387
母公司股本持有人應佔權益		<u>1,408,140</u>	<u>1,149,678</u>	<u>981,086</u>	<u>962,229</u>
少數股東權益		<u>1,150,974</u>	<u>867,640</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>2,559,114</u>	<u>2,017,318</u>	<u>981,086</u>	<u>962,229</u>

綜合權益變動表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	母公司股本持有人應佔									少數股東 權益	總計
	股本	股份溢價	外匯儲備	資本 (商譽) 儲備	股息儲備	投資物業 重估儲備	保留溢利	總計	總計		
	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	港幣千元
本集團											
於二零零四年四月一日											
按原本呈列	137,842	267,569	(35,893)	(6,580)	11,027	4,459	563,522	941,946	622,920	1,564,866	
會計政策變動之影響 (請參閱附註2及3)	—	—	—	—	—	(2,942)	—	(2,942)	(2,146)	(5,088)	
經重列	137,842	267,569	(35,893)	(6,580)	11,027	1,517	563,522	939,004	620,774	1,559,778	
換算海外業務所產生											
之外匯差額	—	—	6,487	—	—	—	—	6,487	4,307	10,794	
應佔聯營公司之儲備	—	—	6	(98)	—	532	—	440	—	440	
重估投資物業之盈餘	—	—	—	—	—	34,190	—	34,190	24,423	58,613	
重估投資物業所產生											
之遞延稅項	—	—	—	—	—	2,062	—	2,062	1,504	3,566	
轉撥	—	—	—	—	—	(699)	—	(699)	—	(699)	
直接於股本確認											
之收入淨額	—	—	6,493	(98)	—	36,085	—	42,480	30,234	72,714	
撇銷資本儲備	—	—	—	(42)	—	—	—	(42)	—	(42)	
年內溢利	—	—	—	—	—	—	179,263	179,263	95,680	274,943	
年內已確認收入 及開支總額	—	—	6,493	(140)	—	36,085	179,263	221,701	125,914	347,615	
少數股東權益											
貢獻之資本	—	—	—	—	—	—	—	—	131,080	131,080	
已付予少數股東 權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,128)	(10,128)	
已付股息	—	—	—	—	(11,027)	—	—	(11,027)	—	(11,027)	
建議末期股息	—	—	—	—	16,541	—	(16,541)	—	—	—	
於二零零五年三月 三十一日(經重列)	137,842	267,569	(29,400)	(6,720)	16,541	37,602	726,244	1,149,678	867,640	2,017,318	

綜合權益變動表(續)

截至二零零六年三月三十一日止年度

	母公司股本持有人應佔								少數股東 權益	總計
	股本	股份溢價	外匯儲備	資本 (商譽) 儲備	股息 儲備	投資物業 重估儲備	保留溢利	總計		
	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
於二零零五年三月三十一日(經重列)	137,842	267,569	(29,400)	(6,720)	16,541	37,602	726,244	1,149,678	867,640	2,017,318
會計政策變動之影響 (請參閱附註2及3)	—	—	—	6,720	—	(37,602)	99,776	68,894	—	68,894
於二零零五年四月一日 (經重列)	137,842	267,569	(29,400)	—	16,541	—	826,020	1,218,572	867,640	2,086,212
換算海外業務 之外匯差額	—	—	16,517	—	—	—	—	16,517	15,543	32,060
出售附屬公司時 回撥外匯儲備	—	—	(1,271)	—	—	—	—	(1,271)	(890)	(2,161)
應佔聯營公司之儲備	—	—	(52)	—	—	—	1,077	1,025	—	1,025
直接於股本確認 之收入淨額	—	—	15,194	—	—	—	1,077	16,271	14,653	30,924
年內溢利	—	—	—	—	—	—	189,838	189,838	228,255	418,093
年內已確認收入 及開支總額	—	—	15,194	—	—	—	190,915	206,109	242,908	449,017
少數股東權益之投入資本 額外收購一間 附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000	50,000
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,573)	(16,573)
已付少數股東權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	39,131	39,131
已付股息	—	—	—	—	(16,541)	—	—	(16,541)	(32,132)	(32,132)
建議末期股息	—	—	—	—	22,055	—	(22,055)	—	—	—
於二零零六年 三月三十一日	137,842	267,569	(14,206)	—	22,055	—	994,880	1,408,140	1,150,974	2,559,114

綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
經營業務		
除稅前溢利	565,861	273,540
就下列各項作出調整：		
應佔聯營公司及共同控制實體之業績	(5,009)	(13,357)
利息收入	(3,857)	(2,832)
利息開支	82,214	32,258
折舊及攤銷物業、廠房及設備	39,277	41,789
攤銷預付租賃款項	397	392
回撥附屬公司之負商譽	—	(59,507)
出售附屬公司之盈利	(44,818)	(233,662)
出售聯營公司之虧損	256	—
撇銷收購附屬公司產生之商譽	—	2,463
額外收購一間附屬公司權益產生之負商譽	(9,626)	—
撇銷應收一間共同控制實體之債務	—	3,873
投資物業之公平值變動增加	(244,159)	—
確認轉撥至投資物業之完工物業 之公平值變動	(207,259)	—
出售物業、廠房及設備之(盈利)虧損	(770)	466
證券投資之未變現虧損	—	127
按公平值列賬並在損益表內處理之 金融資產之公平值盈利	(98)	—
營運資金變動前之經營現金流量	172,409	45,550
發展中物業增加	(253,061)	(457,357)
存貨減少	13,137	3,050
待出售物業減少(增加)	49,844	(213,870)
合約工程客戶欠款增加	(2,914)	(153)
應收保留款額(增加)減少	(15,601)	4,160
應收賬款及預付款項(增加)減少	(106,758)	57,021
應付賬款及應計費用增加	71,524	26,604
欠合約工程客戶款項增加(減少)	31,096	(53,858)
客戶按金增加(減少)	448	(369)
已收之銷售按金(減少)增加	(181,970)	241,968
業務所用之現金	(221,846)	(347,254)
已付香港利得稅	(428)	(1,980)
已付海外地區稅款	(13,194)	(2,232)
經營業務所用之現金淨額	(235,468)	(351,466)

綜合現金流量表 (續)

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資活動			
收購附屬公司(已扣除購入之現金及現金等值)	46	(221,495)	—
附屬公司少數股東貸款之增加		(46,367)	(39,747)
購入物業、廠房及設備		(19,976)	(21,204)
額外收購附屬公司權益		(39,519)	—
購入投資物業		(6,745)	(3,212)
應付共同控制實體之墊支		(2,161)	(5,414)
注入共同控制實體之資本		(97)	—
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等值)	47	171,744	400,171
聯營公司還款		8,952	3,746
證券投資收回資本		1,152	(942)
已收利息		3,857	2,832
出售物業、廠房及設備所得款項		1,512	2,023
購買投資		—	(50,563)
投資活動(所用)產生之現金淨額		(149,143)	287,690
融資活動			
已付利息		(101,515)	(56,882)
已付予一間附屬公司少數股東之股息		(32,132)	(10,128)
已付股息		(16,541)	(11,027)
償還融資租賃合約之債務		(2,976)	(1,622)
新造銀行貸款		1,218,315	860,114
償還銀行貸款		(677,532)	(857,741)
少數股東之投入資本		50,000	131,080
來自附屬公司少數股東之墊支		20,998	6,499
已抵押銀行結存之減少		12,652	59,274
融資活動產生之現金淨額		471,269	119,567
現金及現金等值增加淨額		86,658	55,791
年初之現金及現金等值		341,765	287,913
外匯匯率變動之影響		(1,983)	(1,939)
年終之現金及現金等值		426,440	341,765
現金及現金等值結餘之分析			
銀行結存及現金		463,207	376,597
銀行透支		(36,767)	(34,832)
		426,440	341,765

財政報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其最終控股公司 Lucky Year Finance Limited 為於英屬處女群島註冊成立之國際商業公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報之公司資料中披露。

財務報表以本公司之功能貨幣港幣呈列。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之主要業務分別載於附註21、22及23。

2. 新訂／經修訂香港財務報告準則之應用及會計政策之變動

於本年度，除香港詮釋第3號「收入－開發中物業預售合約」（最初用於截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合財務報表）外，本集團首次採納由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之多項於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間有效之新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（於下文統稱為「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所更改。更甚者，少數股東權益及所佔聯營公司及共同控制實體稅項之呈列已按香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之要求改變，並已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策有所更改，以致對本會計期間及以往會計期間之業績之編製及呈列方式造成影響。

業務合併

於本年度，本集團已採納香港財務報告準則第3號「業務合併」（「香港財務報告準則第3號」），有關準則適用於業務合併協議訂立日期為二零零五年一月一日或之後生效。採納香港財務報告準則第3號之過渡性條文對本集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，於二零零一年四月一日之前進行收購所產生之商譽在儲備內反映，而二零零一年四月一日之後進行收購所產生之商譽則資本化，並按其估計可用年期攤銷。本集團已採納香港財務報告準則第3號之相關過渡性條文。之前確認為港幣6,720,000元儲備之商譽已於二零零五年四月一日轉撥至本集團之保留溢利。

於二零零五年一月一日之後進行收購所產生之商譽在首次確認後，以成本減累計減值虧損（如有）。

本集團所佔被收購公司可供識別資產、負債及或然負債之公平淨值超越成本之差額（前稱「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，本集團所佔被收購公司可供識別資產、負債及或然負債之公平淨值超越收購成本之任何差額（「收購折讓」）隨即於收購所發生期間之損益中確認。

於過往年度，於二零零一年四月一日前收購產生之負商譽會保留在商譽儲備內，而於二零零一年四月一日後從收購所產生的負商譽會呈列為從資產扣除之項目並對引起該負商譽的因素分析後按分析結果計入收益表。按照香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，本集團於二零零五年四月一日已解除確認所有負商譽（約港幣69,426,000元的負商譽以往作為資產減項），並相應增加保留溢利（請參閱財務影響之附註3）。

2. 新訂／經修訂香港財務報告準則之應用及會計政策之變動 (續)

業主佔用土地租賃權益

於過往年間，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入物業、機器及設備，並以成本模式計算。於本年度，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分乃分開處理，除非租賃款項不能於土地及樓宇部分間可靠分配，則在此情況下，整項租賃一般會當作融資租賃處理。倘租賃款項能於土地及樓宇部分間可靠分配，則租賃土地權益會重新分類為經營租約項下之預付租賃款項，乃按成本列賬及以直線法於租賃期間攤銷。該會計政策變動已追溯應用。比較數字已重列(請參閱財務影響之附註3)。另外，倘不能可靠分配土地及樓宇部分，則租賃土地權益繼續入賬列為物業、機器及設備。

金融工具

於本年度，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」(「香港會計準則第32號」)及香港會計準則第39號「金融工具：確認及估量」(「香港會計準則第39號」)。香港會計準則第32號規定追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之香港會計準則第39號，一般不允許按追溯基準確認、取消確認或估量金融資產及負債。應用香港會計準則第39號而引致之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號範圍內有關金融資產及金融負債之分類及估量應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文。

直至二零零五年三月三十一日止，本集團根據會計實務準則第24號(「會計實務準則第24號」)之基準處理方式對其投資股本證券作出分類及估量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券之投資乃適當分類列作「投資證券」、「其他投資」或「持有至到期之投資」。「投資證券」按成本減去減值虧損(如有)列賬，「其他投資」按公平值列賬，並將未變現之收益或虧損計入損益。持有至到期之投資按已攤銷成本減去減值虧損(如有)列賬。自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號分類及計量其投資或股本證券。根據香港會計準則第39號，金融資產乃分類列作「按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」或「貸款及應收款項」。「按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產」及「可供出售之金融資產」按公平值列賬，而有關公平值之變動則分別於損益表中及資本中確認。可供出售股本投資於交投暢旺之市場中並無市價，其公平值不能可靠地計算，而此等股本投資於首次確認後以成本減去減值計算。「貸款及應收款項」於首次確認後利用實際利息法按已攤銷成本計量。

於二零零五年四月一日，本集團按香港會計準則第39號之過渡性條文把債務及股本證券分類，以及計算該等投資及股本證券。由於採用香港會計準則第39號，本集團於二零零五年四月一日分別把達港幣53,105,000元之「證券投資」重新名為「可供出售投資」，另把達港幣635,000元之「證券投資」重新名為「按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產」。

除債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定，對除債務及股本證券以外之金融資產及金融負債(以往不在會計實務準則第24號之範圍內)進行分類及計量。如上文所述，根據香港會計準則第39號，金融資產乃分類為「按公平值於損益表處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債於首次確認後按使用實際利率法計算之已攤銷成本列賬。香港會計準則第39號之此等規定對本集團並無任何重大財務影響。

取消確認

香港會計準則第39號規定，有關取消確認金融資產之準則較過往期間所採用者更為嚴格。根據香港會計準則第39號，金融資產僅於資產現金流量之合約權利到期時，或資產已轉讓及有關轉讓符合香港會計準則第39號之取消確認資格時，方會取消確認。組合風險及回報及控制測試之方式乃用作決定有關轉讓是否符合取消確認之資格。本集團已應用相關過渡性條文，並將經修訂之會計政策追溯應用於二零零五年四月一日或以後轉讓之金融資產。因此，本集團並無重列於二零零五年四月一日前已取消確認並附帶全面追索權之應收折讓票據。於二零零六年三月三十一日，本集團並無取消確認附帶全面追索權之應收票據。取而代之，為數港幣6,026,000元之相關借款已於結算日確認。為取得該等借款所產生之相關財務費用於首次確認後計入該等借款之賬面值，並以實際利率法按借款年期攤銷。會計政策之此項變動對本期間之業績並無構成重大影響。

2. 新訂／經修訂香港財務報告準則之應用及會計政策之變動(續)

投資物業

於本年度，本集團首次採用香港會計準則第40號「投資物業」(「香港會計準則第40號」)。本集團選擇使用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損乃直接於其產生年度之損益內確認。於過往年度，根據原先會計準則，投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧絀則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值(在此情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除)。倘減值之前已於收益表扣除而後產生重估盈餘增值，則相等於以往已扣除減值之增值部分將計入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號之有關過渡性條文，並由二零零五年四月一日起選用香港會計準則第40號。於二零零五年四月一日，投資物業重估儲備內之金額港幣37,602,000元已撥入本集團之保留溢利(財務影響請參考附註3)。

與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，重估投資物業之遞延稅務影響乃按先前所詮釋，透過銷售重估物業部份方式計算之稅務影響為基準以作評估。於本年度，本集團採納香港會計準則詮釋委員會詮釋第21號「所得稅－收回經重估之不可折讓資產」(「香港會計準則詮釋委員會詮釋第21號」)，此詮釋解除透過銷售補足之投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅項之評估按反映本集團預期於每一結算日有關物業可收回之情況之稅務結果進行。由於香港會計準則詮釋委員會詮釋第21號未附有任何具體過渡條文下，本集團就此項會計政策的改變作追溯應用。採用香港會計準則詮釋第21號對現有或先前之會計期間業績並無任何重大影響。比較數字已作重列(財務影響請參考附註3)。

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。本公司董事預計採納此等新準則或詮釋對本集團之綜合財務報表並無重大影響，惟本集團未能控制香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)之財務影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	於外國業務之淨投資 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計方法 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值期權 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第5號	解除、恢復及環境復康基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第6號	參與特定市場－廢電及電子設備產生之責任 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟之 財務報告」下之重列方法 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第9號	再評估嵌入衍生工具 ⁶

¹ 對二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 對二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 對二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 對二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 對二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 對二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 會計政策變動影響之摘要

上述會計政策變動對本年度及過往年度業績之影響如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資物業之公平值變動增加	244,159	—
待出售物業轉撥至投資物業之公平值收益	207,259	—
回撥附屬公司之負商譽減少	(59,507)	—
確認收購一間附屬公司之額外權益產生之折讓	9,626	—
有關投資物業公平值變動增加之遞延稅項開支增加	(87,579)	—
	<u>313,958</u>	<u>—</u>
年度溢利增加	<u>313,958</u>	<u>—</u>
應佔：		
母公司股本持有人	164,118	—
少數股東權益	149,840	—
	<u>313,958</u>	<u>—</u>

3. 會計政策變動影響之摘要 (續)

於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日，本集團採用新訂香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零五年 三月三十一日 (原本呈列) 港幣千元	追溯性調整 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (重列) 港幣千元	追溯性調整 港幣千元	於二零零五年 四月一日 (重列) 港幣千元
資產負債表項目					
香港會計準則第17號之影響：					
物業、廠房及設備	278,185	(15,425)	262,760	—	262,760
預付租賃款項	—	15,425	15,425	—	15,425
香港會計準則第40號之影響：					
佔聯營公司權益	59,824	—	59,824	(532)	59,292
香港財務報告準則第3號之影響：					
負商譽	(69,426)	—	(69,426)	69,426	—
香港會計準則第39號之影響：					
證券投資 — 非流動	53,015	—	53,015	(53,015)	—
可供出售投資	—	—	—	53,015	53,015
證券投資 — 流動	635	—	635	(635)	—
按公平值列賬並在損益表內處理 之金融資產	—	—	—	635	635
香港會計準則詮釋委員會 詮釋第21號之影響：					
遞延稅項負債	(50,488)	(2,626)	(53,114)	—	(53,114)
其他資產及負債	1,748,199	—	1,748,199	—	1,748,199
	<u>2,019,944</u>	<u>(2,626)</u>	<u>2,017,318</u>	<u>68,894</u>	<u>2,086,212</u>
股本及其他儲備	392,552	—	392,552	—	392,552
商譽儲備	(6,720)	—	(6,720)	6,720	—
投資物業重估儲備	39,121	(1,519)	37,602	(37,602)	—
保留溢利	726,244	—	726,244	99,776	826,020
少數股東權益	—	867,640	867,640	—	867,640
股本之影響總值	1,151,197	866,121	2,017,318	68,894	2,086,212
少數股東權益	868,747	(868,747)	—	—	—
	<u>2,019,944</u>	<u>(2,626)</u>	<u>2,017,318</u>	<u>68,894</u>	<u>2,086,212</u>

3. 會計政策變動影響之摘要 (續)

於二零零四年四月一日，本集團採用新香港財務報告準則之財務影響概述如下：

	於二零零四年 三月三十一日 (原本呈列) 港幣千元	重新分類 港幣千元	於二零零四年 四月一日 (重列) 港幣千元	於二零零四年 調整 港幣千元	於二零零四年 四月一日 (重列) 港幣千元
股本及其他儲備	373,965	—	373,965	—	373,965
投資物業重估儲備	4,459	—	4,459	(2,942)	1,517
保留溢利	563,522	—	563,522	—	563,522
母公司股本持有人應佔權益	941,946	—	941,946	(2,942)	939,004
少數股東權益	—	622,920	622,920	(2,146)	620,774
權益總額	<u>941,946</u>	<u>622,920</u>	<u>1,564,866</u>	<u>(5,088)</u>	<u>1,559,778</u>
少數股東權益	<u>622,920</u>	<u>(622,920)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4. 主要會計政策

本財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟如以下會計政策所述，投資物業及若干金融工具按公平值計量者除外。

本綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及公司條例規定之適當披露。

綜合賬目之基準

綜合財務報表編載本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日之財務報表。

年內收購及出售之附屬公司業績已自實際收購日期起或至實際出售日期止(如適用)計入綜合收益表內。

集團內各公司間之所有重大交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

已綜合入賬之附屬公司資產淨值內之少數股東權益乃與本集團擁有之股本權益分開呈列。資產淨值內之少數股東權益包括該等權益於原本業務合併日期之金額，以及自合併日期以來少數股東應佔股本權益之變動。適用於少數股東並超過少數股東於附屬公司之股本權益之虧損乃與本集團之權益對銷，惟倘如少數股東有具約束力之義務及能夠額外作出投資以填補虧損則除外。

業務合併

收購之附屬公司已使用採購會計法入賬計算。收購成本乃按交易當日所購入資產之公平值、已產生或已承擔負債，以及由本集團發行以取得被收購公司控制權之股本工具總和，另加業務合併應佔之直接成本計算。被收購公司符合香港財務報告準則第3號確認條件之可識別資產、負債及或然負債，按收購當日之公平值確認，惟除了根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及終止經營之業務」已分類列作持作銷售之非流動資產(或出售集團)，乃按公平值減銷售成本確認及計量。

4. 主要會計政策 (續)

少數股東於被收購公司之權益初步按少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債之公平淨值比例計量。

商譽

因收購一間附屬公司(協議日期為二零零五年一月一日以前)所產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司及共同控制實體可識別資產及負債公平值之權益之差額。

對於二零零一年四月一日之後收購所產生原先已撥充資本之商譽，本集團自二零零五年四月一日起不再繼續攤銷，而有關商譽每年及每當商譽有關之現金產生單位有可能出現減值跡象時進行減值測試(見以下會計政策)。

於附屬公司之額外權益按附屬公司之已識別資產及負債賬面總值計算，而任何代價超出已收購淨資產之差額均入賬列作商譽，而任何收購公司於被收購公司之可供識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超逾成本之部份入賬列作收購折讓。

收購人於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值中之權益超出成本之差額(「收購折讓」)

因收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制實體(協議日期為二零零五年一月一日或之後)所產生之收購折讓，乃指被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併成本之差額。收購折讓乃即時確認為損益。於釐定投資者應佔有關聯營公司或共同控制實體於收購有關投資期間之業績時，因收購一間聯營公司或一間共同控制實體(以權益法入賬)而產生之收購折讓乃計入收入。

誠如附註2所闡釋，於二零零五年四月一日之所有負商譽已取消確認，並對本集團之保留溢利作出相應調整。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本值扣除減值虧損列賬於本公司之資產負債表。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或於合營企業之權益。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營政策決策，但無權控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績、資產及負債，均以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資均按成本於綜合資產負債表內列賬，並就本集團應佔聯營公司之損益及權益變動之收購後變動作出調整，扣除任何已識別減值虧損。倘若本集團應佔聯營公司之虧損，相等於或超出其於該聯營公司之權益，則本集團不再確認其應佔之其他虧損。倘若本集團已產生法律或推定責任或代表聯營公司支付款項，則額外應佔之虧損方會提取撥備，而負債方會予以確認。

倘若集團實體與本集團之聯營公司進行交易時，溢利及虧損將按本集團於相關聯營公司之權益而對銷。

合營企業

共同控制實體為涉及成立獨立實體之合營公司方式，而該實體之經濟活動須受各合營參與方共同控制。

共同控制實體之業績、資產及負債，均以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之投資均按成本於綜合資產負債表內列賬，並就本集團應佔共同控制實體之損益及權益變動之收購後變動作出調整，扣除任何已識別減值虧損。倘若本集團應佔共同控制實體之虧損，相

4. 主要會計政策 (續)

等或超出其於該共同控制實體之權益，則本集團不再確認其應佔之其他虧損。倘若本集團已產生法律或推定責任或代表共同控制實體支付款項，則額外應佔之虧損方會提取撥備，而負債方會予以確認。

任何收購成本超逾本集團於收購日期應佔已共同控制實體之可供識別資產、負債及或然負債之公平淨值均確認為商譽。商譽計入投資之賬面金額，並就評估減值作為投資之一部份。任何本集團應佔之可供識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾收購成本(經重估)即時於損益中確認。

倘若集團實體與本集團之共同控制實體進行交易時，未變現溢利及虧損將按本集團於共同控制實體之權益而對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值時，則須全額確認虧損。

待出售非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值可主要通過銷售交易而非通過持續使用收回，則該項非流動資產及出售組別將被劃分為待出售項目。此條件僅於出售機會相當高及資產(或出售組別)可於現況下即時出售時方被視為達成。

劃分為待出售項目之非流動資產(及出售組別)，乃按資產過往賬面值及公平值(以較低者為準)扣減銷售成本計算。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減折舊及累積減值虧損(如有)列賬。

除租賃物業裝修以外，物業、廠房及設備之折舊及攤銷乃按其估計可使用年期及經計入其估計剩餘價值後以直線法攤銷其成本。

按租購合約方式持有之資產乃按以自置資產相同基準定出之估計可使用年期或相關租約年期(以較短者為準)予以折舊。

租賃物業裝修之折舊乃於其預計可使用年期或租約尚未屆滿期間(以較短者為準)撇銷其成本計算。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)乃計入於該項目取消確認年度之收益表內。

發展中物業

發展物業相關之成本，包括土地成本、建築、融資及其他相關開支，均按特定之識別方法確認、作撥充資本並計入發展中物業，直至該等物業轉撥至待售物業為止。發展中物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計算(包括任何直接應佔開支)。於初步確認後，投資物業以公平值模式列賬計量。投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損於產生期間計入損益賬。

投資物業須於出售時或永久停用且預期未來出售該物業將不會產生任何經濟利益時終止確認。

待出售物業

待出售物業包括已完成物業及本集團已進行預售計劃(本集團可藉以於物業竣工前與買家訂約之計劃)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

4. 主要會計政策 (續)

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。可變現淨值乃根據管理層依現時市況就個別物業作出估計而釐定。

金融工具

當一個集團實體成為工具合約條文之一方，則於資產負債表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值，或從金融資產或金融負債之公平值扣除。收購按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團金融資產分類為以下三個類別其中之一，包括按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就每類金融資產採納之會計政策載於下文。

按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產

按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產主要包括持作買賣金融資產。於初步確認後之每個結算日，按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產按公平值計量，公平值變動於產生期內直接於損益賬內確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括應收之保留款額、應收款項、聯營公司欠款、共同控制實體欠款、附屬公司少數股東之貸款及應收股息)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬內確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回金額增加有關，減值虧損於之後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該項資產原未確認減值之已攤銷成本。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為其他類別(載於上文)。於初步確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於權益內確認，直至該金融資產被出售或被釐定已減值，屆時過往於權益內確認之累計收入或虧損會自權益內剔除，並於損益帳確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益帳確認。可供出售之股本投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計算，則於初步確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益賬內確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值間之差額計算。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括手頭現金及可隨時變成可預知的現金數額，同時其價值變動的風險輕微之即期存款。

4. 主要會計政策 (續)

金融負債及股本

集團實體所發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債和股本工具之定義予以分類。

股本工具為一任何合約，證明於本集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載列如下。

金融負債

包括應付款項及應計費用、欠共同控制實體之款項及欠少數股東之款項之金融負債其後以實際利息法按攤銷成本計量。

銀行借款

計息銀行貸款及透支初步以公平值計量，其後實際利息法按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)及清還或贖回借款之間的差額於借款年期內根據本集團就借款成本的會計政策入賬。

股本工具

本公司發行的股本工具以已收所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

取消確認

當應收資產現金流量之權利屆滿，或金融資產被轉讓而本集團已轉讓該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，有關資產會被取消確認。於取消確認金融資產時，該項資產賬面值與已收代價及於權益直接確認之累計盈虧總數間之差額會於損益賬確認。

當及只有當金融負債被註銷(當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿)時，金融負債會自本集團資產負債表剔除。獲取消確認之金融負債的賬面值與已收或應收代價間差額於損益賬確認。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本以先入先出方法計算。

建造合約

倘一份建造合約之成果能夠可靠地估計，則該份建造合約之合約收益及成本將根據合約工程於結算日之完工進度而確認，並分別列作收益及支出。

倘一份建造合約之成果不能可靠地估計，則該份建造合約之收益將按已產生並以有可能取回之合約成本為限確認為收益，而合約成本則於產生之會計期間確認為支出。

倘合約之成本總額有可能超逾合約收益總額，則預期虧損須即時確認為支出。

當一份合約涉及多項資產，而建造每項資產須分別提交其個別建議書，或須就每項資產個別議價，或每項資產之成本及收益均可獨立區分，則建造之每項資產均被視作為一份獨立合約。倘一組合約須同時或按次序連續進行並以一籃子形式商訂，而各項合約之關係非常密切，實際上為一項具有整體利潤之工程，則該組合約將被視為單一之建造合約。

4. 主要會計政策 (續)

減值

於每年結算日，本集團均會審閱其資產之賬面值，以確認該等資產是否已出現減值。倘本集團估計某項資產之可收回金額低於其賬面值，則該項資產之賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損須即時確認為支出。

倘某項減值虧損於日後撥回，則該項資產之賬面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超逾按以往年度該項資產並無作出減值虧損而釐定之賬面值。減值撥回須即時確認為收入。

根據融資租賃持有之資產

凡租約條款將擁有資產之絕大部份風險及收益撥歸本集團，則有關租約均列為融資租約。按融資租約持有之資產乃以其於收購日期之公平價值撥作資本。出租人之相應債務(扣除利息支出後)計入資產負債表中列作融資租約承擔。融資費用(相等於租賃承擔總額與所收購資產公平價值之差額)於有關租約期間內，於每個會計期間內就債務餘額計算，按固定之費用率於收益表中扣除。

所有其他租約均列作經營租約，年度租金乃按有關租約年期以直線法於收益表中扣除。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，已收或應收代價之公平值指於日常業務過程中提供貨品及服務之應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後之金額。

- (i) 當貨品已交付及所有權亦隨之轉移時，貨品銷售額可予以入賬；
- (ii) 建造合約之收益乃按完成工程進度並參考已完成之工程價值入賬；
- (iii) 根據經營租約出租之物業應收之租金按有關租賃年期以直線法入賬；
- (iv) 就出售物業之收入而言，當貨品擁有權之重大風險及回報轉交買方；不再對所保留之物業實施持續管理權及實際控制權；有關收入可以可靠地計量；與交易相關之經濟利益可能流入本集團；有關交易所產生或將予產生之成本可以可靠地計量；
- (v) 物業管理收入於提供服務之期間確認入賬；
- (vi) 金融資產之利息收入乃按時間基準，參考未償還本金及適用之實際利率計算，該利率為確實地將金融資產之預計可使用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產之賬面淨值之貼現率；及
- (vii) 股息收入於股東收取款項之權利確立後入賬。

貸款成本

收購、興建或生產合資格資產之直接貸款成本須作為該資產成本之一部份而撥作資本。當資產大體上達至其擬定用途或可供出售時須停止將貸款成本撥作資本。倘合資格資產之特定貸款於支付其成本支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低貸款成本撥作資本之金額。

所有其他貸款成本均於產生之期間確認為支出。

租約

當租約實質上將擁有權所產生之大部份風險及得益轉移給承租人，該等合約被視為融資租約。所有其他租約均被視為經營租約。

4. 主要會計政策 (續)

本集團為出租人

營運租約產生之租金收入按有關租約之租期以直線法於收益賬內確認。磋商及安排營運租約所產生之首次直接成本計入該項租賃資產之賬面值，並於租期內以直線法確認為支出。

本集團為承租人

根據融資租約持有之資產於租約生效時按公平值，或最低租金之現值(以較低者為準)確認為本集團之資產。對出租人的相應負債作為融資租約債務計入資產負債表。租金在融資費用與削減租約債務之間分配，以為負債餘額取得固定之利率。融資費用直接計入損益賬。

營運租約之應付租金於有關租期內按直線法列入損益賬。因簽訂營運租約已收或應收之鼓勵性優惠，按直線法於租期內確認為租金費用之扣減。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年度的應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與收益表所列純利不同。

遞延稅項指預期從財政報告內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於很可能可扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。如暫時差額由商譽(或負商譽)或由初次確認一項不影響稅項溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司及聯營公司之投資及於合資公司之權益所產生應課稅暫時差額予以確認，除非本集團有能力控制暫時差額還原，而暫時差額很可能不會於可見將來還原。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表中扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從股本扣除或直接計入股本之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

外幣

編製各獨立集團實體之財務報表時，該公司非功能貨幣交易(外幣)將按交易日之主要匯率換算成功能貨幣(即相關公司業務所在的主要經濟環境貨幣)入賬。於各結算日，以外幣入賬之貨幣項目將按結算日之主要匯率換算，而按公平值以外幣入賬之非貨幣項目將按公平值釐定當日之主要匯率換算。按歷史成本以外幣入賬的非貨幣項目則毋須換算。

結算及換算貨幣項目所產生的外匯差額將於產生期間於損益賬確認。以公平值入賬之非貨幣項目換算所產生之外匯差額將列入有關期間的損益賬，惟有關直接於權益確認盈虧的非貨幣項目換算所產生的外匯差額，亦直接於權益確認。

4. 主要會計政策 (續)

就綜合財務報表之呈報而言，本集團海外業務之資產及負債將按結算日之主要匯率換算成本集團的呈報貨幣(即港幣)，而其收入及開支則按年內平均匯率換算，惟若期內匯率出現大波動，則按交易當日之主要匯率換算。外匯差額(如有)確認為權益(匯兌儲備)之獨立部分，並於海外業務出售時於期內之損益賬確認。

退休福利計劃供款

於收益表內扣除之退休福利計劃供款乃指根據定額供款退休福利計劃及定額供款強制性公積金計劃本集團所應付之供款額。

5. 估計不確定性之主要來源

於採用本實體之會計政策(載於附註4)之過程中，管理層已作出以下於下一個財政年度對於財務報表確認之數額造成最主要影響之判斷：

遞延稅項

估計因稅項虧損產生之遞延稅項資產之金額需要經過涉及就稅項、預測未來年度之應課稅收入及評估本集團透過未來盈利利用稅項利益之能力釐定適當撥備之過程。倘產生之實際未來溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產之撥回，撥回將於該等撥回發生之期間之收益表中確認。本集團為數港幣6,760,000元之遞延稅項資產主要來自稅項虧損。倘現有財務模式表明稅項虧損可於未來動用，任何假設、估計及稅務規例之變動可能影響該遞延稅項資產之可收回性。

6. 財務風險管理目標與政策

本集團之主要金融工具包括應收之保留款額、應收款項、聯營公司欠款、共同控制實體欠款、附屬公司少數股東之貸款、應收股息、有抵押銀行結餘、銀行結餘及現金、應付款項及應計費用、欠共同控制實體之款項、欠附屬公司少數股東之款項及借貸。有關該等金融工具之詳情於相關附註內披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何減低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

價格風險

由於本集團按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產於各結算日按公平值計量，因此本集團需承擔股本及債務證券價格風險。管理層藉著維持具有不同風險水平之投資組合處理此類風險。

現金流量利率風險

本集團的現金流量利率風險主要來自浮息銀行貸款。本集團現時並無任何現金流量利率風險對沖政策。然而，管理層會密切監察利率風險，在有需要時將考慮對沖重大利率風險。

流動資金風險

本集團透過借貸及股本組合支付其營運所需。本集團維持足夠信貸以確保所需時獲得必需之流動資金。管理層定期監察其流動資金狀況，以確保擁有足夠流動資金承擔所有債務。

6. 財務風險管理目標與政策 (續)

信貸風險

倘對方未能履行彼等的責任，就各類別已確認金融資產而言，本集團於二零零六年三月三十一日所承受的信貸風險以綜合資產負債表所列該等資產的賬面值為限。為減低信貸風險，管理層已指派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監管程序，以確保會採取跟進行動以償還逾期債務。此外，管理層會定期審閱各項個別貿易債項的可收回金額，確保就無法收回金額作出足夠減值虧損準備。就此而言，管理層認為本集團的信貸風險已大大降低。

流動資金之信貸風險有限，皆因大部分對手方均為經國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行以及信譽良好之國有銀行。

本集團之信貸風險並不集中，因有關風險乃分散於多名對手方及客戶之中。

7. 營業額

本年度營業額包括：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
樓宇建築及地基打樁	691,137	561,022
出售消費品	610,669	680,693
出售物業	970,198	99,827
租金收入	77,264	70,061
其他	11,965	6,324
	<u>2,361,233</u>	<u>1,417,927</u>

8. 業務及地域分類

(i) 業務分類

為方便管理，本集團現時有五大營運部門，包括建築業務、成衣業務、物業發展業務、物業投資業務及其他。該等部門之分類乃本集團按主要分類資料之基準而劃分。

主要業務如下：

- (a) 建築業務 : 樓宇建築及地基打樁
- (b) 成衣業務 : 成衣製造及貿易
- (c) 物業發展業務 : 出售物業發展項目
- (d) 物業投資業務 : 物業投資
- (e) 其他(未分配) : 投資控股及提供管理服務

8. 業務及地域分類 (續)

該等業務之分類資料呈列如下：

收益表

	建築業務		成衣業務		物業發展業務		物業投資業務		其他		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	691,137	561,022	610,669	680,693	970,198	99,827	77,264	70,061	11,965	6,324	2,361,233	1,417,927
分類業績	(66,026)	(10,904)	(24,136)	(3,314)	376,827	(20,697)	292,367	33,721	5,251	5,346	584,283	4,152
投資收入淨額											7,603	2,886
未分配公司開支											(3,008)	(1,430)
財務費用											(82,214)	(32,258)
所佔聯營公司業績	-	-	(155)	1	-	-	-	-	992	3,701	837	3,702
所佔共同控制 實體業績	(95)	-	4,048	5,553	503	4,102	-	-	(284)	-	4,172	9,655
撇銷應收共同控制 實體之債務	-	-	-	-	-	(3,873)	-	-	-	-	-	(3,873)
出售附屬公司 之盈利											44,818	233,662
出售附屬公司 之虧損											(256)	-
撇銷因收購 一間附屬公司 產生之商譽											-	(2,463)
收購一間附屬公司 額外權益 產生之折讓											9,626	-
回撥附屬公司 之負商譽											-	59,507
除稅前溢利											565,861	273,540
稅項(支出)撥回											(147,768)	1,403
本年度溢利											418,093	274,943

8. 業務及地域分類 (續)

資產負債表

	建築業務		成衣業務		物業發展業務		物業投資業務		其他		攤銷		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產														
分類資產	367,845	402,283	276,031	343,151	2,509,337	2,183,162	1,990,630	1,343,201	2,274,929	2,534,471	(2,281,141)	(2,514,766)	5,137,631	4,291,502
佔聯營公司權益	—	—	201	611	—	6,156	—	—	45,840	44,356	—	—	46,041	51,123
佔共同控制實體權益	3	—	20,002	15,954	43,931	30,443	—	—	—	—	—	—	63,936	46,397
未分配公司資產													670,969	63,792
綜合資產總額													<u>5,918,577</u>	<u>4,452,814</u>
負債														
分類負債	188,649	307,035	134,283	111,401	1,598,837	1,448,630	985,338	1,066,924	148,577	212,713	(2,281,141)	(2,514,766)	774,543	631,937
未分配公司負債													2,584,920	1,803,559
綜合負債總額													<u>3,359,463</u>	<u>2,435,496</u>
其他資料														
物業、廠房及設備之添置														
— 本集團	5,803	20,164	8,416	9,639	4,819	31	154	—	784	510	—	—	19,976	30,344
— 於收購附屬公司時購入	—	—	—	182	159	—	—	—	—	—	—	—	159	182
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	35,165	37,964	7,109	7,237	919	630	130	115	353	331	—	—	43,676	46,277
預付租賃款項之攤銷	—	—	397	392	—	—	—	—	—	—	—	—	397	392
出售物業、廠房及設備之(盈利)虧損	(384)	793	(386)	(327)	—	—	—	—	—	—	—	—	(770)	466
呆壞賬撥備	15,546	—	7,222	6,196	—	3,873	—	—	—	—	—	—	22,768	10,069
存貨撥備	—	—	16,180	516	—	—	—	—	—	—	—	—	16,180	516

(ii) 地域分類

本集團之營業額按地域市場劃分之分析如下：

	營業額	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	636,023	716,114
北美洲	350,491	419,273
歐洲	238,896	250,322
中華人民共和國(不包括香港)〔「中國」〕	926,792	11,820
其他	209,031	20,398
	<u>2,361,233</u>	<u>1,417,927</u>

8. 業務及地域分類 (續)

分類資產賬面值及物業、廠房及設備之添置按資產所在地域劃分之分析如下：

	分類資產賬面值		物業、廠房及設備之添置	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	2,249,404	1,792,311	12,518	21,309
中國	2,192,605	1,564,317	6,747	1,334
北美洲	444,412	244,046	—	—
印度尼西亞共和國	108,203	143,924	699	7,701
其他	141,458	144,807	12	—
	<u>5,136,082</u>	<u>3,889,405</u>	<u>19,976</u>	<u>30,344</u>
未分配資產	<u>782,495</u>	<u>563,409</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>5,918,577</u></u>	<u><u>4,452,814</u></u>	<u><u>19,976</u></u>	<u><u>30,344</u></u>

9. 財務費用

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	98,007	53,500
須於五年後全數償還之銀行貸款	2,891	1,094
須於五年內全數償還之其他貸款	184	2,202
融資租約	433	86
	<u>101,515</u>	<u>56,882</u>
借貸成本總額		
減：撥作物業發展項目成本之金額	(19,301)	(24,624)
	<u><u>82,214</u></u>	<u><u>32,258</u></u>

10. 所佔共同控制實體業績

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
所佔業績	4,172	5,782
豁免債務	—	3,873
	<u><u>4,172</u></u>	<u><u>9,655</u></u>

11. 除稅前溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備之折舊及攤銷		
自置資產	42,327	45,781
根據融資租約持有之資產	1,349	496
	<u>43,676</u>	<u>46,277</u>
減：撥作工程合約資本之金額	(4,399)	(4,488)
	<u>39,277</u>	<u>41,789</u>
預付租賃款額之攤銷	397	392
僱員成本(包括董事酬金)	200,899	199,536
減：撥作工程合約資本之金額	(59,456)	(65,957)
	<u>141,443</u>	<u>133,579</u>
核數師酬金	3,814	2,814
出售物業、廠房及設備虧損	—	466
有關土地及樓宇租約之已付最低租金	4,385	3,406
未變現之證券投資虧損	—	127
所佔聯營公司稅項(計入所佔聯營公司業績)	1,071	1,170
所佔共同控制實體稅項(計入所佔共同控制實體業績)	39	226
呆壞賬撥備	22,768	10,069
存貨撥備	16,180	516
並計入：		
銀行利息收入	3,787	2,787
其他利息收入	70	45
兌換收益	3,693	6,864
按公平值列賬並在損益表處理之金融資產之公平值盈利	98	—
出售物業、廠房及設備之盈利	770	—
出售永久紡織品出口配額之盈利	—	352
投資物業之租金總收入		
— 計入營業額	77,264	70,061
— 計入其他經營收入	9,276	4,342
	<u>86,540</u>	<u>74,403</u>
減：於年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(34,859)	(22,667)
	<u>51,681</u>	<u>51,736</u>

12. 董事及僱員酬金

(i) 有關董事酬金之資料

已付或應付七位董事(二零零五年：七位)之酬金如下：

	二零零六年 其他酬金				二零零五年	
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	按表現發 放之獎金 港幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元	總額 港幣千元
王世榮	—	2,500	—	—	2,500	3,500
王查美龍	—	—	—	—	—	—
范仲瑜	50	—	—	—	50	50
馮文起	—	2,160	540	—	2,700	3,655
楊國雄	50	—	—	—	50	50
王忠樞	50	—	—	—	50	50
王敏剛	50	—	—	—	50	38
	<u>200</u>	<u>4,660</u>	<u>540</u>	<u>—</u>	<u>5,400</u>	<u>7,343</u>

附註：按表現發放之獎金乃根據兩個年度之業績、個人表現及市場上可資比較之統計而釐定。

(ii) 有關僱員酬金之資料

於本年度，本集團最高薪之五位人士包括本公司兩位董事(二零零五年：兩位董事)，其酬金詳情載於上文。其餘三位非董事之最高薪人士之薪酬詳情如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金	3,436	3,445
已付及應付花紅	2,989	1,908
退休福利計劃供款	234	229
	<u>6,659</u>	<u>5,582</u>

上述三位人士酬金之金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零零六年	二零零五年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	3	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

13. 退休福利計劃供款

本集團根據強制性公積金計劃條例，為合資格之僱員提供定額供款強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃於二零零零年十二月一日起生效。供款乃按照有關計劃規則內所註明僱員之基本薪金之某一百分比計算，並按照強積金計劃之規定於應供款時自收益表內扣除。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。本集團之僱主供款於存入強積金計劃後即全數屬僱員所有，惟本集團之僱主自願性供款之部份除外。根據強積金計劃之規定，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離職，則有關供款將退還予本集團。

除此以外，本公司之若干附屬公司亦根據職業退休計劃條例，對合資格參與之僱員推行定額供款公積金計劃（「公積金計劃」）。公積金計劃之推行方式與強積金計劃類似，惟僱員於全數取得本集團僱主供款前退出公積金計劃，其未能領取之供款可用作減低本集團日後須支付之供款數額。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團應支付之強積金計劃供款	2,052	4,949
本集團應支付之公積金計劃供款	749	731
	<u>2,801</u>	<u>5,680</u>
於收益表扣除之供款	<u>2,801</u>	<u>5,680</u>

附註：於兩個年度均無已沒收之供款。

14. 稅項支出（撥回）

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
本年度之稅項支出（撥回）包括：		
香港利得稅		
本年度	1,425	1,032
過往年度撥備不足	488	3,261
其他地區	63,080	1,630
	<u>64,993</u>	<u>5,923</u>
遞延稅項支出（撥回）（附註26）	82,775	(7,326)
	<u>147,768</u>	<u>(1,403)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算。其他司法權區稅項乃根據該地區當時適用之稅率計算。

14. 稅項支出(撥回)(續)

本年度稅項支出(撥回)可與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	<u>565,861</u>	<u>273,540</u>
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項支出 (二零零五年：17.5%)	99,026	47,870
所佔聯營公司業績之稅務影響	(147)	(648)
所佔共同控制實體業績之稅務影響	(730)	(1,690)
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	20,222	9,677
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(27,456)	(69,168)
以往年度撥備不足	488	3,261
不予確認之遞延稅項資產之稅務影響	7,310	16,522
動用之前未確認之稅項虧損	(4,187)	(740)
於其他司法權區營業之附屬公司之不同稅率之影響	53,111	(5,782)
其他	131	(705)
本年度稅項支出(撥回)	<u>147,768</u>	<u>(1,403)</u>

15. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
建議每股普通股4仙之末期股息 (二零零五年：3仙)	<u>22,055</u>	<u>16,541</u>

董事會建議派發每股普通股4仙之末期股息(二零零五年：3仙)，並有待於應屆股東週年大會中由股東通過。

16. 每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司股本持有人應佔本年度溢利港幣189,838,000元(二零零五年：港幣179,263,000元)與本年度已發行股份551,368,153股(二零零五年：551,368,153股)計算。

由於本集團之一間聯營公司之尚未被行使購股權之行使價高於其股份之平均市價，故本年度及去年之每股基本盈利並無攤薄影響。

採納新香港財務報告準則對每股基本盈利之影響概述如下：

	對每股基本盈利之影響	
	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前申報數字	4.6	32.5
因採納新香港財務報告準則所產生之調整	29.8	—
經重列	<u>34.4</u>	<u>32.5</u>

17. 物業、廠房及設備

	以租約持有之 土地及樓宇		裝修	租賃物業 機械	廠房及 汽車	及設備	傢俬、 裝置 總額
	香港 港幣千元	海外 港幣千元					
本集團							
成本值							
於二零零四年四月一日							
如前所列	80,997	69,920	12,781	417,507	9,598	33,508	624,311
採納香港會計準則第17號之影響	—	(18,936)	—	—	—	—	(18,936)
經重列	80,997	50,984	12,781	417,507	9,598	33,508	605,375
匯率調整	—	29	5	5	1	2	42
收購一間附屬公司	—	—	—	98	56	28	182
添置	—	3,665	373	22,161	2,765	1,380	30,344
出售	—	(1,547)	(17)	(1,235)	(2,468)	(3,120)	(8,387)
於二零零五年三月三十一日							
(經重列)	80,997	53,131	13,142	438,536	9,952	31,798	627,556
匯率調整	—	830	152	141	39	88	1,250
轉撥自待出售物業	—	14,625	—	—	—	—	14,625
收購一間附屬公司	—	—	—	—	40	119	159
轉撥至投資物業	(1,300)	—	—	—	—	—	(1,300)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(78)	(78)
添置	—	5,931	3,754	4,963	1,957	3,371	19,976
出售	—	—	—	(3,957)	(1,482)	(6,901)	(12,340)
轉撥至分類為待出售物業之資產	(9,257)	(25,162)	(2,768)	(36,109)	(2,260)	(5,626)	(81,182)
於二零零六年三月三十一日	70,440	49,355	14,280	403,574	8,246	22,771	568,666
折舊及攤銷							
於二零零四年四月一日							
如前所列	13,409	20,465	11,873	247,473	7,693	26,624	327,537
採納香港會計準則第17號之影響	—	(3,135)	—	—	—	—	(3,135)
經重列	13,409	17,330	11,873	247,473	7,693	26,624	324,402
匯率調整	—	5	4	4	1	1	15
本年度撥備	1,642	1,516	361	39,117	967	2,674	46,277
出售時撇銷	—	(390)	(7)	(404)	(2,175)	(2,922)	(5,898)
於二零零五年三月三十一日							
(經重列)	15,051	18,461	12,231	286,190	6,486	26,377	364,796
匯率調整	—	164	130	119	16	63	492
轉撥至投資物業	(243)	—	—	—	—	—	(243)
本年度撥備	1,620	1,620	827	35,827	1,471	2,311	43,676
出售時撇銷	—	—	—	(3,436)	(1,417)	(6,745)	(11,598)
轉撥至分類為待出售物業之資產	(1,426)	(13,840)	(1,558)	(28,773)	(1,078)	(4,243)	(50,918)
於二零零六年三月三十一日	15,002	6,405	11,630	289,927	5,478	17,763	346,205
賬面淨值							
於二零零六年三月三十一日	55,438	42,950	2,650	113,647	2,768	5,008	222,461
於二零零五年三月三十一日	65,946	34,670	911	152,346	3,466	5,421	262,760

17. 物業、廠房及設備 (續)

以租約持有之土地及樓宇詳情如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中期租賃：		
香港	55,438	65,946
海外	23,490	32,756
位於中國之長期租賃	19,460	1,914
	<u>98,388</u>	<u>100,616</u>

於二零零六年三月三十一日，本集團之物業、廠房及設備之賬面淨值包括以融資租約方式持有之資產港幣11,193,000元(二零零五年：港幣12,542,000元)。

	傢俬、 裝置及設備 港幣千元
本公司	
成本值	
於二零零四年四月一日、二零零五年三月三十一日 及二零零六年三月三十一日	<u>72</u>
折舊	
於二零零四年四月一日	70
本年度撥備	<u>1</u>
於二零零五年三月三十一日	71
本年度撥備	<u>1</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>72</u>
賬面淨值	
於二零零六年三月三十一日	<u>—</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>1</u>

上述物業、廠房及設備以直線法計提折舊，年折舊率如下：

以租約持有之土地	2%或按租約尚餘年期計算(以較短者為準)
樓宇	2%至5%
廠房及機器	10%至30%
汽車	20%至30%
傢俬、裝置及設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

18. 發展中物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於年初	582,586	488,773
匯率調整	17,662	3,031
收購附屬公司時產生	594,754	—
添置	258,550	459,184
出售	—	(37,687)
出售附屬公司時撇銷	(243,668)	(330,715)
於年終	<u>1,209,884</u>	<u>582,586</u>

發展中物業詳情如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
位於香港之中期租約	3,582	3,582
位於中國之長期租約	1,206,302	579,004
	<u>1,209,884</u>	<u>582,586</u>

發展中物業包括年內已產生及已撥作資本之利息支出及其他貸款支出港幣489,000元(二零零五年：港幣1,827,000元)。

19. 預付租賃款額

本集團之預付租賃款額指以中期租約於中國持有租賃土地之物業權益。

呈列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
流動	397	395
非流動	15,035	15,030
	<u>15,432</u>	<u>15,425</u>

20. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
公平值		
於年初	1,329,400	1,267,575
添置	6,745	3,212
收購附屬公司時產生	11,500	—
轉撥自待出售物業	394,231	—
轉撥自物業、廠房及設備	1,057	—
已於綜合收益表確認之公平值增加	244,159	—
重估產生之盈餘	—	58,613
	<u>1,987,092</u>	<u>1,329,400</u>
於年終	<u>1,987,092</u>	<u>1,329,400</u>

除位於馬來西亞之投資物業於結算日之賬面值乃參照獨立於本集團且與本集團概無關連之其後出售價值(經參照市場上相類物業之成交價格後釐定)呈列外,本集團投資物業於二零零六年三月三十一日之公平值乃根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司簡福飴測量行及卓德測計師行之估值釐定。

投資物業詳情如下:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
位於馬來西亞之永久持有物業	139,600	142,100
位於香港之中期租賃	503,260	402,300
位於中國之中期租賃	394,232	—
位於香港之長期租賃	950,000	785,000
	<u>1,987,092</u>	<u>1,329,400</u>

本集團所有投資物業均以經營租約持作出租及/或資本增值用途。

21. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份,按成本值	<u>846,413</u>	<u>839,466</u>

21. 於附屬公司之投資 (續)

於二零零六年三月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	經營地點	已發行普通股 股份面值/ 註冊資本	本公司實際持有		主要業務
				已發行普通股 股本面值/註冊 資本所佔百分比 直接	已發行普通股 股本面值/註冊 資本所佔百分比 間接	
				%	%	
藝鋒幕牆鋁窗有限公司	香港	香港	港幣10,000元	—	86.05	承建鋁金屬工程
建業營造地基有限公司	香港	香港	港幣2元	—	86.05	樓宇建築
Chinney Construction (BVI) Limited	英屬處女群島	英屬處女群島	10,000美元	—	86.05	投資控股
建業建築有限公司	香港	香港	港幣18,000,000元	—	86.05	樓宇建築
Chinney Contractors Company Limited	英屬處女群島	英屬處女群島	18,961美元	86.05	—	投資控股
建盈物業管理有限公司 (前稱建業物業管理有限公司)	香港	香港	港幣100元	—	58.81	物業管理
建業融資有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	融資
興宇發展有限公司	香港	香港	港幣1,000元	—	58.81	物業發展
建盈停車場有限公司(前稱CP Management Limited)	香港	香港	港幣2元	—	58.81	停車場管理
得佳發展有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	物業發展
東莞建業製衣有限公司	中國	中國	港幣9,000,000元*	—	100.00	成衣製造
東莞萬利金工業城開發有限公司	中國	中國	港幣50,000,000元**	—	100.00	物業持有及發展
鑽達土力工程有限公司	香港	香港	港幣10,000元	—	86.05	鑽探、地盤勘察 及有關地基結構 工程
鑽達地質工程有限公司	香港	香港	港幣12,500,000元	—	86.05	鑽探、地盤勘察 及有關地基結構 工程
Full Yip Development Limited	英屬處女群島	香港	1美元	—	58.81	持有及出租物業
Gateway Group Holdings Limited	英屬處女群島	英屬處女群島	2,500,000美元	100.00	—	投資控股
佳惠貿易發展有限公司	香港	香港	港幣9,000,000元	—	100.00	成衣貿易
廣州漢國福強地產開發有限公司	中國	中國	人民幣183,795,038元	—	28.23	物業發展
廣州市漢國恒生房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣220,000,000元	—	35.29	物業發展
廣州華銀房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣8,000,000元	—	52.93	物業發展
漢昌有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	持有及出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	投資控股
漢國置業有限公司	香港	香港	港幣400,238,501元	58.81	—	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司	中國	中國	港幣30,000,000元*	—	58.81	物業發展
漢國地產策劃有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	融資

21. 於附屬公司之投資 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	經營地點	已發行普通股 股份面值/ 註冊資本	本公司實際持有		主要業務
				已發行普通股 股本面值/註冊 資本所佔百分比 直接	已發行普通股 股本面值/註冊 資本所佔百分比 間接	
				%	%	
漢匯發展有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	持有及出租物業
Island Parking Limited	英屬處女 群島	香港	10美元	—	58.81	持有及出租物業
J.L. Chinney (Holdings) Company Limited	英屬處女 群島	英屬處女 群島	1,250,000美元	100.00	—	投資控股
百寧集團有限公司	香港	香港	港幣8,000,000元	—	100.00	成衣貿易
百寧投資有限公司	香港	香港	港幣10,000元	—	100.00	持有物業
英都發展有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	持有及出租物業
暹冠有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	持有及出租物業
Kin Wing Chinney (BVI) Limited	英屬處女 群島	英屬處女 群島	208美元	—	86.05	投資控股
建築工程有限公司	香港	香港	港幣20,000,000元	—	86.05	地基打樁
建築地基有限公司	香港	香港	港幣10,000元	—	86.05	地基打樁
建築機械及運輸有限公司	香港	香港	港幣100元	—	86.05	設備及機器出租
建築融資有限公司	香港	香港	港幣10,000元	—	86.05	融資
Lido Parking Limited	英屬處女 群島	香港	1美元	—	58.81	持有及出租物業
群通有限公司	香港	香港	港幣5,000,000元	—	100.00	成衣貿易
One City Hall Place Limited	加拿大	加拿大	加幣100元	—	44.11***	物業發展
PT. Prefash Wears Cemerlang	印度尼西亞 共和國	印度尼西亞 共和國	500,000美元	—	100.00	成衣製造及貿易
寶建有限公司	香港	香港	港幣2元	100.00	—	持有物業
深圳市廣海投資有限公司	中國	中國	人民幣200,000,000元	—	47.05***	物業發展
深圳漢國華業發展有限公司	中國	中國	人民幣50,000,000*	—	47.05***	物業發展
瑞資發展有限公司	香港	馬來西亞	港幣2元	—	58.81	持有及出租物業
星匯置業有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	物業發展
勝惠發展有限公司	香港	香港	港幣2元	—	58.81	物業發展
冠暉投資有限公司	香港	香港	港幣10,000元	—	35.30	貸款

* 該等公司註冊為外資企業。

** 該公司為合作經營企業。根據與合營伙伴簽訂之協議，本集團：

- 負責注入該公司全數註冊資本
- 有權分享該公司85%溢利，但須承擔其所有虧損
- 有權在該公司清盤時獲得其全數剩餘資產淨值

*** 本集團透過一間非全資擁有附屬公司持有該等公司之控股間接權益，故本集團能操控該等公司之財務及經營政策，該等公司因而入賬列作附屬公司。

漢國之若干股份已抵押予一間銀行，以作為獲取授予銀行信貸之擔保。

董事會認為上表所列之本公司附屬公司對本集團業績或資產均有重大影響。

22. 佔聯營公司權益／聯營公司之欠款

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
所佔資產淨值	45,841	51,123
聯營公司之欠款 (附註)	—	8,701

附註：該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

本公司董事認為，聯營公司欠款之賬面值與其公平值相若。

由本集團持有並於聯交所上市之一間聯營公司於三月三十一日之公平值如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
46,158,319股 (二零零五年：1,153,957,982股) 建聯集團有限公司 (「建聯」) 股份按其收市價 為每股港幣0.32元 (二零零五年：港幣0.025元)	14,771	28,849

根據建聯於二零零五年六月六日通過之特決議案，每25股面值為港幣0.01元之建聯股份合併為1股面值為港幣0.25元之新股份。

本集團於其主要聯營公司建聯之已發行股本中擁有29.10%股本權益。該公司為於百慕達註冊成立之投資控股公司，其附屬公司乃於香港從事工業產品貿易及生產業務。

建聯為於聯交所上市之公司，其財政年度結算日為十二月三十一日。在將聯營公司之業績列入本集團之財政報告時，乃以聯營公司最近之財政報告為依據。

本公司董事會認為上表所列之本集團聯營公司乃對本集團之業績有重大影響或佔本集團資產淨值之主要部份。

22. 佔聯營公司權益／聯營公司之欠款 (續)

摘錄自本集團主要聯營公司建聯最近期刊發之經審核財務報告之財務資料概要如下：

建聯集團有限公司

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
營業額	<u>1,015,001</u>	<u>1,044,491</u>
本年度溢利	<u>3,452</u>	<u>12,940</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
其他非流動資產	60,803	70,264
流動資產	377,770	448,902
流動負債	(279,222)	(358,708)
非流動負債	(1,883)	(6,185)
資產淨值	<u>157,468</u>	<u>154,273</u>

23. 佔共同控制實體權益／共同控制實體之欠款

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
所佔資產淨值	27,648	46,397
收購商譽	16,286	—
	<u>43,934</u>	<u>46,397</u>
共同控制實體欠款 (附註)	<u>—</u>	<u>5,928</u>

附註：該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

本公司董事認為，共同控制實體欠款之賬面值與其公平值相若。

23. 佔共同控制實體權益／共同控制實體之欠款 (續)

於二零零六年三月三十一日，本公司之主要共同控制實體詳情如下：

共同控制實體名稱	註冊成立／ 經營地點	本公司實際持有 已發行普通股		主要業務
		股本面值所佔百分比 直接 %	間接 %	
2012829 Ontario Inc.	加拿大	—	28.92	物業發展
佛山市南海信達房地產 有限公司	中國	—	29.41	物業發展
廣州市聯成房地產 有限公司	中國	—	29.41	物業發展
冠信有限公司	香港	—	28.92	物業發展
SGA Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	—	50.00	成衣貿易

本公司董事會認為上表所列之本集團共同控制實體乃對本集團之業績有重大影響或佔本集團資產淨值之主要部份。

本集團主要共同控制實體之財務資料概要如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
財務狀況		
非流動資產	<u>217,002</u>	<u>6,419</u>
流動資產	<u>271,900</u>	<u>218,486</u>
非流動負債	<u>295,584</u>	<u>39,808</u>
流動負債	<u>127,167</u>	<u>98,770</u>
本年度業績		
營業額	<u>454,455</u>	<u>490,058</u>
本年度溢利	<u>8,345</u>	<u>19,310</u>

24. 商譽

	本集團 二零零五年 港幣千元
成本值	
截至二零零五年三月三十一日止年度收購一間附屬公司時產生	
及於二零零五年及二零零六年三月三十一日之結餘	2,463
收購一間附屬公司之額外權益時產生	32,572
出售附屬公司	(32,572)
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	2,463
	<hr/>
減值	
截至二零零五年三月三十一日止年度已確認	
及於二零零五年及二零零六年三月三十一日之結餘	2,463
	<hr/>
於二零零五年及二零零六年三月三十一日	—
	<hr/> <hr/>

本集團於結算日確認其商譽有賬面減值之跡象。因此，港幣2,463,000元之商譽已全數撇銷。

25. 負商譽

	本集團 港幣千元
總款額	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	178,523
於二零零五年三月三十一日應用香港財務報告準則 第3號時取消確認入賬	(178,523)
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	—
	<hr/>
計入收入	
於二零零四年四月一日	49,590
年度計入	59,507
	<hr/>
於二零零五年三月三十一日	109,097
於二零零五年三月三十一日應用香港財務報告準則第3號時取消確認入賬	(109,097)
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	—
	<hr/>
賬面值	
於二零零六年三月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零五年三月三十一日	69,426
	<hr/> <hr/>

二零零五年三月三十一日前，負商譽乃採用直線法按收購應折舊資產之剩餘加權平均可使用年期三年計入收入。

誠如附註2所述，所有於二零零五年四月一日前因收購而產生之負商譽於應用香港財務報告準則第3號時取消確認賬。

26. 遞延稅項

以下為本期及過往期間本集團確認之主要遞延稅項資產(負債)以及有關變動:

	加速 稅項折舊 港幣千元	重估物業 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元 (重列)
本集團					
於二零零四年四月一日 如前所列	(30,675)	(31,921)	6,811	160	(55,625)
會計政策變動之影響 (見附註3)	—	(5,088)	—	—	(5,088)
於二零零四年四月一日 (經重列)	(30,675)	(37,009)	6,811	160	(60,713)
年內撥回之收入	4,200	—	3,118	8	7,326
年內撥回之資本	—	3,566	—	—	3,566
出售發展中物業時撥回	—	1,982	—	—	1,982
於二零零五年三月三十一日 (經重列)	(26,475)	(31,461)	9,929	168	(47,839)
年內撥回(撥備)之收入	3,561	(87,579)	1,411	(168)	(82,775)
出售附屬公司	—	11,172	—	—	11,172
轉撥至分類為 待出售之資產(負債)	2,068	—	(3,429)	—	(1,361)
於二零零六年三月三十一日	<u>(20,846)</u>	<u>(107,868)</u>	<u>7,911</u>	<u>—</u>	<u>(120,803)</u>

以下為就財務申報而進行之遞延稅項結餘分析:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
遞延稅項資產	6,760	5,275
遞延稅項負債	<u>(127,563)</u>	<u>(53,114)</u>
	<u>(120,803)</u>	<u>(47,839)</u>

於結算日,本集團及本公司可用作對銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為港幣1,520,516元(二零零五年:港幣1,502,108,000元)及港幣56,603,000元(二零零五年:港幣61,522,000元)。本集團已就該等虧損中港幣65,200,000元(二零零五年:港幣56,737,000元)確認遞延稅項。由於未能預計未來溢利來源,故未就餘下港幣1,455,316,000元(二零零五年:港幣1,445,371,000元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

27. 證券投資

於二零零五年四月一日應用香港會計準則第39號後，證券投資已根據香港會計準則第39號重新歸類至適當類別（詳情見附註2）。於二零零五年三月三十一日之證券投資載列如下。

	投資證券 港幣千元	其他投資 港幣千元	總額 港幣千元
本集團			
股本證券：			
上市股份	—	635	635
非上市			
— 按成本 (附註1)	50,563	—	50,563
— 已出資本額 (附註2)	2,452	—	2,452
	<u>53,015</u>	<u>635</u>	<u>53,650</u>
總額：			
上市—香港	—	635	635
非上市	53,015	—	53,015
	<u>53,015</u>	<u>635</u>	<u>53,650</u>
上市證券之市價	—	635	635
按賬面值呈列如下：			
流動	—	635	635
非流動	53,015	—	53,015
	<u>53,015</u>	<u>635</u>	<u>53,650</u>

附註：

- 去年，一間非全資附屬公司購入一間於中國大陸營運之公司之90%股本權益，而該非全資附屬公司曾有意向一獨立第三方出售該公司45%股本權益。該非全資附屬公司之管理層認為，彼等對該公司並無行使控制權或有重大影響力，故於截至二零零五年三月三十一日止年度，並無將該公司之業績綜合於本集團之業績內。
- 按賬面值呈列之已出資本額包括本集團透過於中國成立之甘肅隴海建業工程有限公司所佔註冊資本8%股本權益。於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團調回註冊資金港幣500,000元。

28. 可供出售投資

於二零零六年三月三十一日可供出售投資之詳情載列如下：

	本集團 港幣千元
非上市股本證券	<u>1,300</u>

非上市投資指於在中國註冊成立從事成衣製造及貿易業務之公司Yongfengli Fashion (Shenzhen) Co. Ltd.之投資。由於無法可靠計量非上市投資之公平值，故該等投資乃於各結算日按成本減減值入賬。

29. 按公平值列賬並在損益表處理之金融資產

於二零零六年三月三十一日按公平值列賬並在損益表處理之金融資產載列如下：

	本集團 港幣千元
於香港上市之股本投資	733

按公平值列賬並在損益表處理之金融資產之公平值乃根據於聯交所所報之市場買入價釐定。

30. 存貨

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原料	2,411	36,422
在製品	14,470	42,533
製成品	—	4,736
	<u>16,881</u>	<u>83,691</u>

港幣496,275,000元之存貨成本(二零零五年：港幣659,840,000元)於本年度確認為開支。

31. 待出售物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於年初	1,209,402	960,378
添置	735,114	361,705
轉撥至物業、廠房及設備	(14,625)	—
轉撥至投資物業	(186,972)	—
匯率調整	35,502	12,357
銷售物業時撇銷	(766,146)	(125,038)
於年終	<u>1,012,275</u>	<u>1,209,402</u>

持作出售物業包括完工物業港幣451,578,000元(二零零五年：港幣149,062,000元)及已安排預售計劃之未完工物業港幣560,697,000元(二零零五年：港幣1,060,340,000元)。

未完工物業所產生及資本化之利息開支及其他借款成本為港幣18,812,000元(二零零五年：港幣22,797,000元)。

32. 應收款項及預付款項

應收款項及預付款項包括約港幣255,059,000元(二零零五年：港幣102,830,000元)之應收貿易賬款。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期至三十日內	217,385	75,785
三十一日至六十日內	8,791	13,379
六十一日至九十日內	10,554	6,136
九十日以上	18,329	7,530
總額	<u>255,059</u>	<u>102,830</u>

本集團允許貿易客戶之信用期平均為三十日。

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。

董事認為，本集團於二零零六年三月三十一日之應收款項與其各自之公平值相若。

33. 合約工程客戶之欠款(欠客戶之款項)

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於結算日進行之工程合約包括：		
已產生之合約成本	5,339,458	4,965,708
加：已確認溢利減已確認虧損	475,940	506,130
	<u>5,815,398</u>	<u>5,471,838</u>
減：工程進度付款	(5,823,124)	(5,455,866)
	<u>(7,726)</u>	<u>15,972</u>

此乃代表：

呈列於流動資產內客戶之欠款	55,446	48,048
呈列於流動負債內欠客戶之款項	(63,172)	(32,076)
	<u>(7,726)</u>	<u>15,972</u>

合約成本包括僱員成本、廠房及機器之租賃費用及折舊費用分別為港幣59,456,000元(二零零五年：港幣65,957,000元)、港幣37,590,000元(二零零五年：港幣16,145,569元)及港幣4,399,000元(二零零五年：港幣4,488,000元)。

34. 予／欠附屬公司之款項**本公司**

該款項乃無抵押、免息及須隨時按要求即時償還。本公司董事認為，予／欠附屬公司之款項與其各自之公平值相若。

35. 予聯營公司／共同控制實體之款項**本集團**

該款項乃無抵押、免息及須隨時按要求即時償還。本公司董事認為，予聯營公司／共同控制實體之款項與其各自之公平值相若。

36. 附屬公司少數股東之貸款**本集團**

該款項乃無抵押、按5厘收取利息及須隨時按要求即時償還。董事認為，附屬公司少數股東之貸款之賬面值與其公平值相若。

37. 已抵押銀行結存**本集團**

該等款項指本集團抵押予銀行以獲取銀行貸款之按金及以本集團名義所作之擔保。按金以平均利率2厘計息（二零零五年：2厘）。本公司董事認為，本集團於二零零六年三月三十一日之已抵押銀行結存與其各自之公平值相若。

38. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團所持現金，以及原到期日為三個月或少於三個月並按年利率2厘至4厘（二零零五：1厘至3厘）計息之短期銀行存款。

本公司董事認為，本集團於二零零六年三月三十一日之銀行結存、存款及現金之賬面值與其公平值相若。

39. 分類為待出售之資產／與分類為待出售資產相關之負債

於二零零六年七月二十四日，本集團決定出售本集團若干附屬公司、聯營公司及物業。預期與資產相關之資產及負債將於十二個月內出售，該等資產及負債已分類為待出售之出售組別，並於綜合資產負債表內獨立呈列。預期出售所得款項淨額將高於相關資產及負債之賬面淨值，因此，概無確認減值虧損。

	本集團 二零零六年 港幣千元
物業、廠房及設備	30,264
佔聯營公司權益	200
佔共同控制實體權益	20,002
遞延遞稅項資產	1,761
存貨	53,673
應收款項及預付款項	54,900
聯營公司之欠款	3,649
共同控制實體欠款	1,552
可收回稅項	808
現金及銀行結存	1,333
	<hr/>
分類為待出售資產總值	168,142
	<hr/> <hr/>
應付款項及應計費用	44,998
應繳稅項	501
銀行透支	9,724
銀行貸款－須於一年內償還	103,896
遞延稅項負債	400
	<hr/>
與分類為待出售資產相關之負債總額	159,519
	<hr/> <hr/>

於二零零六年七月二十四日，本集團訂立買賣協議出售上述公司。出售將在不遲於二零零六年十月二十四日完成，而實益擁有權於出售完成後隨即轉移至買方。經參考上述公司於二零零六年三月三十一日之資產淨值之賬面值，董事認為，出售該等公司之收益有限。

40. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用包括港幣91,464,000元(二零零五年：港幣99,359,000元)之應付貿易賬款。應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期至三十日內	55,478	52,701
三十一日至六十日內	18,879	28,933
六十一日至九十日內	6,026	6,086
九十日以上	11,081	11,639
	<hr/>	<hr/>
總額	91,464	99,359
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事認為，本集團於二零零六年三月三十一日之應付款項及應計費用與其各自之公平值相若。

41. 欠附屬公司少數股東之款項

本集團

於二零零六年三月三十一日，該等款項乃無抵押、免息及須隨時按要求即時償還。

本公司董事認為，欠附屬公司少數股東款項之賬面值與其公平值相若。

於二零零五年三月三十一日，該等款項乃無抵押、免息及無固定還款期。經附屬公司之少數股東同意，欠少數股東之款項將不會於結算日起計未來十二個月內償還。

42. 融資租約債務

	本集團			
	最低租約款項		最低租約款項現值	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團融資租約債務之到期日 詳情如下：				
一年內償還	2,625	3,379	2,227	3,095
須於一年後但不超過兩年償還	5,107	2,472	4,732	2,278
須於兩年後但不超過五年償還	—	4,722	—	4,562
	<u>7,732</u>	<u>10,573</u>	<u>6,959</u>	<u>9,935</u>
減：未來融資費用	(773)	(638)	—	—
租約債務之現值	<u>6,959</u>	<u>9,935</u>	6,959	9,935
減：須於一年內償還並呈列 於流動負債內之款額			(2,227)	(3,095)
須於一年後償還之款額			<u>4,732</u>	<u>6,840</u>

本集團之政策為根據融資租約出租其若干廠房及機器。平均租期為四年(二零零五：四年)。截至二零零六年三月三十一日止年度，平均實際借貸利率為4.25%(二零零五：3.25%)。利率於租約日期釐定。所有租約均按定期付款基準訂立，故並無就或然租金付款訂立任何安排。

本集團根據融資租約所承擔之責任乃就租賃資產由出租方之押記作抵押。

預期本集團融資租約債務於結算日之賬面值與與其公平值並無重大差異。

43. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行透支	27,043	34,832	—	—
銀行貸款	2,385,353	1,668,320	31,000	64,500
	<u>2,412,396</u>	<u>1,703,152</u>	<u>31,000</u>	<u>64,500</u>
有抵押	1,721,574	971,403	31,000	64,500
無抵押	690,822	731,749	—	—
	<u>2,412,396</u>	<u>1,703,152</u>	<u>31,000</u>	<u>64,500</u>
須於下列期間償還之賬面值：				
一年內或即時通知	570,589	400,364	31,000	64,500
一年後但不超過兩年	713,344	592,421	—	—
兩年後但不超過三年	1,018,417	280,417	—	—
三年後但不超過四年	57,030	361,903	—	—
四年後但不超過五年	2,316	25,030	—	—
超過五年	50,700	43,017	—	—
	<u>2,412,396</u>	<u>1,703,152</u>	<u>31,000</u>	<u>64,500</u>
減：於一年內或即時通知償還並 呈列於流動負債內之款額	<u>(570,589)</u>	<u>(400,364)</u>	<u>(31,000)</u>	<u>(64,500)</u>
一年後償還之款額	<u>1,841,807</u>	<u>1,302,788</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團之有抵押銀行貸款及透支乃以本集團之下列資產作抵押，有關賬面值如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
存貨		
歸入待出售資產	35,100	—
並非歸入待出售資產	—	19,500
投資物業(附註)	1,299,300	1,327,000
物業、廠房及設備歸入待出售資產	23,993	—
並非歸入待出售資產	11,343	128,494
發展中物業	716,334	—
待出售物業	795,895	385,762
於聯營公司之股份，以本集團所佔 聯營公司資產淨值列賬	45,841	44,355
貿易應收賬款		
歸入待出售資產	19,500	—
並非歸入待出售資產	—	35,100
銀行結餘	65,948	76,400
	<u>3,013,254</u>	<u>2,016,611</u>

43. 銀行貸款(續)

本公司及本集團若干銀行信貸額乃以本公司於附屬公司所持之若干股份作抵押，有關賬面值約為港幣774,378,000元(二零零五年：港幣767,426,000元)。

附註：若干有關投資物業之租金收入轉讓亦已抵押以獲取銀行貸款。

董事認為，銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

本年度之平均利率為6% (二零零五年：5%)。

44. 股本

	股數 二零零六年及 二零零五年	金額 二零零六年及 二零零五年 港幣千元
每股面值港幣0.25元之普通股		
法定：		
於年初及於年終	<u>1,000,000,000</u>	<u>250,000</u>
已發行及繳足：		
於年初及於年終	<u>551,368,153</u>	<u>137,842</u>

45. 儲備

本集團

本集團儲備變動之詳情載於綜合權益變動報表第11及12頁。

於二零零六年三月三十一日，本集團之保留溢利包括本集團聯營公司所保留之累計虧損港幣46,793,000元(二零零五年：累計虧損港幣51,698,000元)。

於二零零六年三月三十一日，本集團之保留溢利包括本集團共同控制實體所保留之累計虧損港幣50,133,000元(二零零五年：累計虧損港幣42,103,000元)。

	股份溢價 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
本公司				
於二零零四年四月一日	267,569	11,027	474,180	752,776
該年度溢利	—	—	82,638	82,638
已派發股息	—	(11,027)	—	(11,027)
建議派發二零零五年末期股息	—	16,541	(16,541)	—
	<u>267,569</u>	<u>16,541</u>	<u>540,277</u>	<u>824,387</u>
於二零零五年三月三十一日	267,569	16,541	540,277	824,387
該年度溢利	—	—	35,398	35,398
已派發股息	—	(16,541)	—	(16,541)
建議派發二零零六年末期股息	—	22,055	(22,055)	—
	<u>267,569</u>	<u>22,055</u>	<u>553,620</u>	<u>843,244</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>267,569</u>	<u>22,055</u>	<u>553,620</u>	<u>843,244</u>

除本公司可分派予股東之保留溢利外，本公司並可根據公司條例動用股份溢價賬作為派發紅股股份予本公司股東之股款。

46. 收購附屬公司

- a. 於二零零五年十月十一日，本集團一家非全資附屬公司以代價港幣197,539,000元收購深圳市廣海投資有限公司註冊資本之47.05%有效權益。該項收購經已按收購會計法入賬。
- b. 去年，一間非全資附屬公司購入廣州華銀房地產開發有限公司（一間於中國大陸營運之公司）之90%股本權益。該非全資附屬公司曾有意向一獨立第三方出售該公司45%股本權益。管理層認為，彼等對該公司並無行使控制權或有重大影響力，故於截至二零零五年三月三十一日止年度，並無將該公司之業績綜合於本集團之業績內。

於截至二零零六年三月三十一日止年度，該公司一項債務重組項目已完成。出售該公司之部份權益之計劃被放棄，而管理層認為現已取得該公司之完全控制權。因此，本集團於本年度綜合該公司之業績。

- c. 於二零零五年十一月九日，本集團以代價港幣7,800,000元收購Jackson Mercantile Trading Company Limited之86.05%有效權益。該收購已以收購會計法入賬。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
所收購資產(負債)淨值：		
物業、廠房及設備	159	182
發展中物業	594,754	—
投資物業	11,500	—
應收保留金	744	—
負債及預付款項	5,458	849
合約工程客戶之欠款	85	—
銀行結存及現金	9,825	—
應付款項及應計費用	(41,444)	(3,494)
銀行貸款	(259,808)	—
欠少數股東之款項	(259)	—
少數股東權益	(39,131)	—
	<u>281,883</u>	<u>(2,463)</u>
撇銷收購產生商譽	—	2,463
	<u>281,883</u>	<u>—</u>
已付代價		
以下列方式償付：		
已付現金	231,320	—
上年度購入之投資	50,563	—
	<u>281,883</u>	<u>—</u>

有關收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已付現金代價	(231,320)	—
已收購銀行結存及現金	9,825	—
	<u>(221,495)</u>	<u>—</u>

46. 收購附屬公司 (續)

收購人於合併前之資產淨值之賬面值與其公平價值相若。據此，不需作出公平價值調整。

於截至二零零六年三月三十一日止年度內收購之附屬公司並無對本集團之營運業績及現金流量有任何重大影響。

倘於截至二零零六年三月三十一日止年度進行之收購於二零零五年四月一日完成，則對本集團於本年度之總收益及於本年度之溢利之影響將會有限。備考資料僅供參考，並非必然表示倘收購於二零零五年四月一日完成則本集團將實際錄得之收益及營運業績，亦無意用作預測未來之業績。

47. 出售附屬公司

於二零零五年十月二十八日，本集團出售Rich Central Limited已發行股本之50%，並以現金代價港幣45,659,000元轉讓為數港幣45,658,000元之相關股東貸款。此外，本集團於二零零六年二月二十八日亦出售Foralmist Holdings Ltd.已發行股本之50%，並以現金代價港幣128,532,000元轉讓為數港幣73,207,000元之相關股東貸款。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售資產淨值：		
商譽	32,572	—
物業、廠房及設備	78	—
發展中物業	243,668	330,715
其他應收款項	119	—
銀行結存及現金	2,446	—
應付款項及應計費用	(3,600)	—
附屬公司股東貸款	(236,341)	—
銀行貸款	—	(164,206)
遞延稅項負債	(11,172)	—
	<u>27,770</u>	<u>166,509</u>
回撥之匯兌儲備	(2,161)	—
出售附屬公司之盈利	<u>44,818</u>	<u>233,662</u>
	<u>70,427</u>	<u>400,171</u>
以下列方式支付：		
已收現金代價	174,190	400,171
轉讓股東貸款	(118,170)	—
佔共同控制實體權益	14,407	—
	<u>70,427</u>	<u>400,171</u>

出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
現金代價	174,190	400,171
出售銀行結存及現金	(2,446)	—
	<u>171,744</u>	<u>400,171</u>

所出售附屬公司對本集團之營運業績及現金流量並無重大影響。

48. 主要非現金交易

於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團就廠房及機器訂立融資租賃安排，該等合約於訂立時之資本總值約為港幣9,140,000元。

49. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(a) 於結算日，本集團／ 本公司為附屬公司或 共同控制實體之一般 銀行信貸作出擔保已 動用之數額如下：				
－ 附屬公司	—	—	538	53,032
－ 共同控制實體	—	92,701	—	—
付追索權之貼現票據	—	3,408	—	—
	—	96,109	538	53,032
	—	96,109	538	53,032

(b) Chinney Contractors Company Limited之若干附屬公司於彼等各自之日常業務中牽涉法律訴訟或索償。於二零零六年三月三十一日，因該等索償(包括估計法律費用)而產生之或然負債約為港幣31,004,000元(二零零五年：港幣41,011,000元)。經考慮法律意見後，本公司之董事認為該等訴訟及索償欠缺有效理據，因此毋須就任何潛在負債作出撥備。

(c) 於一九九六年四月二十日，漢國置業有限公司(「漢國」)之一間全資附屬公司集和投資有限公司(「集和」)就位於香港銅鑼灣波斯富街18-22號與謝斐道交界之樓宇之地下與相連之行人路出現不同水平高度而接獲傳訊令狀。索償額(不包括少量建築工程及有關費用)為港幣41,000,000元或港幣69,300,000元，即索償十二個月期間所損失之租金收入或買入價之利息。該項索償之答辯書已於一九九六年七月二十二日提交。

於一九九七年十二月二日，該項索償之原告獲准修改一九九六年四月二十日發出之傳訊令狀及索償聲請書。在漢國律師之建議下，集和亦就此於一九九七年十二月三十日提交經修改之答辯書，而漢國之律師亦於同日向原告之律師要求取得更詳盡之經修改索償聲請書。

本公司董事會諮詢漢國法律顧問(彼即為集和之法律顧問)之意見後，認為該項經修改之索償並不可能成功，因而認為毋須就該項索償於本集團之財政報告中作出撥備。根據法院法令，原告已於二零零四年十一月五日解除。

(d) 於二零零六年三月三十一日，漢國一間附屬公司向銀行作出最高約港幣28,000,000元(二零零五年：港幣11,269,000元)之擔保，作為該等銀行向本集團物業買家提供房屋貸款之擔保。整項擔保已於結算日後獲解除。

50. 經營租賃安排

出租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約就投資物業應收之未來最低租約款項如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	33,688	30,444
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	19,529	22,730
	<u>53,217</u>	<u>53,174</u>

本公司並無營運租約承擔。

持有之所有物業均有承租租戶，而租約年期由一年至五年不等。

承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇而於下列期間將應付之最低租金承擔如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	4,185	4,221
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	5,451	4,029
五年以上	1,256	1,472
	<u>10,892</u>	<u>9,722</u>

本公司於結算日概無任何經營租賃承擔。

於二零零六年三月三十一日，一間共同控制實體就有關土地及樓宇不可撤銷經營租賃將於一年內及第二年至第五年(首尾兩年包括在內)應付之承擔分別約港幣1,073,000元(二零零五年：港幣518,000元)及港幣1,546,000元(二零零五年：港幣792,000元)。本集團於該等經營租賃承擔所佔之金額分別約港幣536,500元(二零零五年：港幣259,000元)及港幣773,000元(二零零五年：港幣396,000元)。

租賃按不超過兩年之平均年期磋商。

51. 資本承擔

於結算日，本集團已就租賃裝修及物業發展開支授權或訂約以作出資本承擔約港幣209,672,000元(二零零五年：港幣545,543,000元)。

本公司於結算日概無任何重大資本承擔。

52. 與有關連人士之交易

本集團與其他有關連人士於年內進行之重大交易載列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收取共同控制實體之租金收入	659	—
收取一間聯營公司之管理費	2,000	2,000
支付予最終控股公司之佣金	2,625	2,625
支付予本公司一位董事擔任顧問之公司 之法律及專業費用	349	527
共同控制實體就處理銷售業務而支付之費用	—	1,547
撇銷共同控制實體應付債項	—	3,873
	<u> </u>	<u> </u>

53. 結算日後事項

- (a) 二零零六年三月十六日，漢國一間全資附屬公司與深圳漢國華業發展有限公司（「漢國華業」）之少數股東訂立買賣協議，以現金代價人民幣10,000,000元（相等於港幣9,662,000元）收購漢國華業餘下20%股本權益。此項交易已於二零零六年六月十三日完成。
- (b) 二零零六年六月十二日，漢國一間全資附屬公司與一獨立第三方訂立買賣協議，出售位於馬來西亞吉隆坡之投資物業，作價為馬幣70,000,000（相等於港幣142,100,000元）。此項交易預期將由買賣協議日期起計六個月屆滿，或買方可選擇向本集團發出三個月之事先書面通知（以較早者為準）完成。董事認為將不會因出售而產生重大盈虧。
- (c) 二零零六年六月二十七日，漢國透過其全資附屬公司發行本金總額港幣280,000,000元將於二零一一年到期年利率為3.5厘之有擔保可換股債券。漢國股份於兌換時將按初步兌換價港幣4.00元予以發行。

3. 債項

於二零零六年六月三十日(即在本通函付印前為編製本債項聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時,本集團有尚未償還貸款約港幣2,817,000,000元,由下列各項組成:

- (a) 已抵押銀行貸款約港幣1,759,000,000元;
- (b) 無抵押銀行貸款約港幣693,000,000元;
- (c) 融資租約承擔約港幣6,000,000元;
- (d) 應付一間附屬公司少數股東之無抵押款項約港幣23,000,000元;
- (e) 欠少數股東權益之無抵押貸款約港幣56,000,000元;
- (f) 本金額為港幣280,000,000元之可換股債券。

本集團重大或然負債詳情刊載於本通函附錄三之「訴訟」一節內。

本集團之已抵押銀行貸款以於聯營公司及附屬公司之股份、若干存貨之押記、貿易應收款項、銀行結餘及若干租賃物業之固定押記、發展中物業、投資物業及待出售物業作為抵押品。

除上文所載及除集團內成員公司間之負債外,於二零零六年六月三十日辦公時間結束時,本集團概無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租約、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

就此債務聲明而言,外幣款額已按於二零零六年六月三十日之概約兌換率換算為港幣。

自二零零六年六月三十日以來,就董事所知,本集團之債務情況或或然負債並無任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為,計及本集團可動用之信用貸款、現金及出售事項所得款項淨額,假設並無發生不可預知之情況,本集團具備充足營運資金應付目前所需。

5. 本集團之財務及營商前景

Plaza Ampang為漢國集團所持有之投資物業，漢國集團於加拿大及中國大陸擁有土地發展儲備及於香港及中國大陸擁有投資物業。漢國集團將積極尋求機會，以增添其於中國大陸之土地發展儲備，並且擴大於香港之投資物業組合。鑑於經濟之潛在優勢，漢國董事對於漢國集團目前財政年度之業務前景抱樂觀態度。董事亦同樣充滿信心。除由漢國集團經營之物業業務外，本集團亦經營建築、地基打樁、成衣製造及一般貿易業務。出售事項將不會對該等業務產生影響，董事亦認為該等業務於本財政年度之前景與反映於本公司截至二零零六年六月三十日止年度之年報之前景相同。

於二零零六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財政報告之編製日期），本集團之股東資金約為港幣1,408,000,000元。於二零零六年三月三十一日，本集團負債比率（按綜合借貸總額約港幣1,891,000,000元除以股東資金及少數股東權益總額約港幣2,559,000,000元計算）為74%。於二零零六年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘約為港幣528,000,000元。董事預期本集團將繼續保持良好之財務狀況以支持其業務營運。

下文乃獨立估值師Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd.就Plaza Ampang發出之估值報告函件全文，僅供載入本通函內。



HENRY BUTCHER MALAYSIA

吾等的文件參考編號：V/R08-06/1439
(以前：V/R06-05/1170)

敬啟者：

有關LOT NO. 149, GERAN 11408, SECTION 43, TOWN OF KUALA LUMPUR, STATE OF WILAYAH PERSEKUTUAN之綜合購物商場，稱為吉隆坡JALAN TUN RAZAK的「PLAZA AMPANG綜合購物商場」(前稱PLAZA YOW CHUAN)的估值。

此函件乃供轉載於持有瑞資發展有限公司100%權益之漢國置業有限公司的控股公司—建業實業有限公司的通函而編製。

本公司對所述物業於二零零六年六月十二日進行了檢查和查閱資料。吾等的慎重意見是，包含所有現存租賃之所述物業的永久業權無產權負擔權益於二零零六年六月十二日的現有市場價值(「市場價值」)是：

市場價值 = 馬幣70,000,000元(馬幣七千萬元)

閣下如需任何其他資料或協助，請與吾等聯絡。

此致
香港
德輔道中77號
18樓
建業實業有限公司
漢國置業有限公司

HENRY BUTCHER MALAYSIA Sdn. Bhd.

LONG TIAN CHEK

B.Sc., MRICS., MISM

註冊評估人(V-241)

謹啟

二零零六年八月十五日

HENRY BUTCHER MALAYSIA Sdn Bhd (160636 P)

No. 25 Jalan Yap Ah Shak, 50300 Kuala Lumpur, Malaysia

電話：03-2694 2212

傳真：03-2694 5543 (general) / 03-2694 3484 (valuation)

電子郵件：hbl1mal@po.jaring.my(general) / hbl1ho@tm.net.my (valuation)

www.henrybutcher.com.my

1.0 引言

1.1 調查期

建業實業有限公司及漢國置業有限公司指示吾等確定所述物業於二零零六年六月十二日的市場價值，以用於公布的目的。

1.2 估值日期

在二零零六年六月十二日進行了所述物業的檢查。估值日期為二零零六年六月十二日。

1.3 定義

所使用的「市場價值」一詞的定義是，在恰當的市場營銷以後，在一個自願的買方和一個自願的賣方之間在評估當日在公平磋商的交易中進行資產交換的估計價格，在此過程中，各方擁有交易的知識，行動謹慎，並出於自願。

1.4 資格和免責聲明

估值師在過去，現在和將來於所述物業中並無金錢利益，且就此而言，其表達的意見並無任何偏見。

本報告中沒有特別提及的任何產權負擔、限制或其他因素應該通過適當的土地和業權調查確定，而根據客戶律師的意見，上述情況會影響物業的價值和市場銷售狀況，故此上述因素及情況應交由估值師提供意見。

此項估值代表吾等在估值日期對價值的意見。請留意，房地產市場會在內部和外部因素影響下波動，而估值應該定期地進行。

2.0 地理位置及周圍的地區

2.1 概況

所述物業為位於沿Jalan Tun Razak延伸至Jalan Tun Razak與Jalan Ampang交匯處的一座樓高七層的綜合購物商場及地庫停車場，稱為Plaza Ampang（前稱為Plaza Yow Chuan）。

所述土地位於Lot 149，業權號碼為Geran 11408, Section 43, Town of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan。

2.2 地理位置

所述物業位於Jalan Tun Razak之東北與Jalan Ampang的交匯處的已發展商業區中。主要入口處經過Jalan Tun Razak和Jalan Ampang。

2.3 周圍的地區

附近周邊發展情況主要包括多層辦公室大樓、綜合購物商場及酒店。從所述物業步行可抵達的物業有Ampang Park Shopping Complex、City Square Shopping Complex、Empire Tower、MIDF大廈、Lembaga Urusan Tabung Haji、Menara Citibank、Menara OSK、Menara MCA、Wisma Tan & Tan、Crown Princess Hotel及Nikko Hotel。

於所述物業以東附近的其他地標建築包括Menara Public Bank、Wisma Central、Bangun Getah Asli及Menara Petronas (KLCC)。於所述物業以西和西南地區的是已發展主要住宅區，稱為Taman U-Thant，包括個別設計的獨立房屋，公寓和外國大使館。

所述物業還被其他屋苑包圍，如Kg. Baharu和Kg. Datok Keramat，這兩處包括階梯式房屋、平房，kampung式房屋和工作房。

將Kuala Lumpur-Central Market與Jalan Damai連接起來的PUTRA-LRT系統穿過Ampang Park地下車站，而這個地下車站位於所述物業的對面。所述物業的主要入口(Jln Tun Razak和Jln. Ampang)的使用率很高，特別是Ampang區居民經常使用此入口，因為它連接Bukit Bintang及Chow Kit地區及其他主要屋苑。

2.4 位置

所述物業原先的土地面積約10,238平方米(440,818.1平方呎)。然而，根據於二零零零年八月七日在馬來西亞所有權名冊進行的所有權調查，348,525平方米的土地面積已於一九九五年六月二十二日被當局以道路建設的理由徵收。在此次徵收以後的淨土地面積約為9,889.48平方米(106,452.96平方呎)。

所述物業之面積為不規則形狀，其東邊為Jalan Tun Razak，而南邊為Jalan Ampang。該土地之地勢較平坦，與主要的道路同一高度。所述物業內部的車輛通道為柏油路，連接一個經過Jalan Tun Razak的汽車入口。

在檢查之時，吾等注意到，所述物業南邊朝向警察局和Jalan Ampang，而北邊面朝City Square和Crown Princess Hotel。西邊朝向Ampang Park購物中心和MIDF大廈，而東邊是88A區段的第22號地段，是PUTRA-LRT路線的一部分。

2.5 服務

所述物業有一個中央空調系統(York chiller)，於每日營業時間運行。此外，獨立的單位也提供空調服務。

綜合購物商場有綜合的滅火裝置，包括水龍管、放在各個特定地點的攜帶型滅火器，玻璃罩警報器，熱力和煙霧探測器，自動灑水設施。KELUAR標記和緊急照明根據經批准的計劃分別放置於每層。同時，一個三菱牌336千瓦容量的柴油發電機為大廈提供緊急電源。

主要的公共用水由Bomba/Domestic/Cooling Tower供水水箱向平坦的屋頂上面的水箱供水，作為家用和降溫塔使用。所述物業附近有電力供應和電話線並連接所述物業。

街道照明、道路維護、排污和垃圾收集由Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL)及Alam Flora Sdn. Bhd.負責。

Jalan Ampang及Jalan Tun Razak所在地點有巴士、的士和LRT公共運輸系統。

3.0 大廈的詳細情況

3.1 大廈

樓高七層的大廈於一九八二年落成，並於一九八三年一月啟用。大廈整體用鋼筋混凝土建造，有泥灰填充的磚塊支撐平坦的混凝土房頂及一部分裝飾用的格柵屋頂。大廈由鋁質框架玻璃窗幕作為牆身，而外部表面是光亮的瓷磚和丙稀酸生樹脂塗料。

正面入口上方有天窗，經過自動檢測玻璃門及由卷閘門保安的雙層玻璃門。行人可以經由一個位於Plaza Ampang及City Square購物商場之間從地下至二樓的行人天橋進入所述物業。所述物業亦以行人天橋連接Ampang Park Shopping Complex的地下上層。

其他內部房門主要為膠合板門、金屬卷閘門、可折疊門、裝飾硬木方格門、鋁質框架方格玻璃門以及木門。天花板主要是懸掛石膏板和帶有裝飾用凹陷向下照明的纖維板。

六部乘客升降機可到達各層，其中包括四部日立牌升降機，每部承載能力為1000公斤或15人，另外兩部是服務用升降機。還有九部日立牌扶梯式電梯，由底層升至第二層。在各個要道有鋼筋混凝土樓梯。

大廈總共有171個停車位，其中包括四個卸貨用車位以及若干摩托車車位。六個車位由一間洗車公司佔用。Plaza Ampang及City Square的停車設施由一個小組管理，成員來自Plaza Ampang及City Square。

4.0 佔用情況

4.1 承租

Plaza Ampang有各種不同的租戶，滿足消費市場不斷增長的需求。Plaza Ampang租戶從事的行業包括：

A. 娛樂業

- 卡拉OK廳／的士高
- 健身俱樂部
- 娛樂／遊樂中心

B. 家庭裝飾

- 家具和手工藝品店
- 室內設計和裝璜用品店
- 古董店和地毯店

C. 美容行業

- 美容店和髮廊
- 按摩及治療中心

D. 一般零售業

- 時裝店及女士服飾店
- 珠寶／寶石店
- 藥房及牙醫／醫療診所
- 禮品及紀念品店
- 裁縫店
- 體育用品店
- 照片沖洗店
- 7-11便利店
- 音響店

E. 飲食

- 餐館及自助餐廳
- 酸奶飲品及點心店
- 糖果店和美食中心

Plaza Ampang的管理人員亦經常舉辦及進行促銷及商品展覽活動，在商場內設立促銷攤位並將攤位出租予展覽商。

停車收費每月計算，其中分配給Plaza Ampang的收費佔總收費的24.09%，而City Square佔75.91%。

所述物業出租的唯一目的是投資，而於二零零六年六月十二日的出租率約為73%。所述物業每月產生的租金收入總額約為馬幣450,000元。

5.0 估值方法

5.1 估值基準

在釐定所述物業的目前市場價值的意見過程中，吾等採用了「比較法」。

這方法是市場比較法，即將所述物業與位於同一地點或其他可比較地點的最近期交易或放盤出售的類似物業作比較的方法。在比較物業的過程中，考慮了諸如地點、規模、建築物的差異、改善設施和市容建設、時間因素和其他與吾等評估意見相關的因素。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載內容之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函內任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

2.1 董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益及淡倉），或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上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之普通股份之好倉

董事姓名	附註	權益性質	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	1	公司	306,959,324	55.67
王查美龍	1	公司	306,959,324	55.67
范仲瑜		個人	1,882,285	0.34

(b) 於本公司之聯繫公司之普通股份之好倉

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	權益性質	持有普通 股份數目	持股概約百分比
王世榮	2	漢國	公司	241,706,553	60.39
	2	建聯	公司	46,158,319	29.10
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		建業發展	個人	100,000	1.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
王查美龍	2	漢國	公司	241,706,553	60.39
	2	建聯	公司	46,158,319	29.10
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	4	冠暉投資有限公司	公司	2,000	20.00

(c) 於本公司之聯繫公司之相關股份之權益

根據建聯之購股權計劃，馮文起先生擁有可認購建聯320,000股股份之購股權，行使價為每股港幣1.75元(可予調整)。該購股權於一九九九年七月十三日授出及可於二零零九年七月十二日前行使。

附註：

1. 該等股份乃由Lucky Year之附屬公司建業發展實益持有。王世榮先生及王查美龍女士均為Lucky Year之董事並擁有其三分之一以上之股本權益。
2. 該等股份乃由本公司或其全資附屬公司實益持有。誠如附註1所述，王世榮先生及王查美龍女士被視作擁有該等股份之權益。
3. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮先生及王查美龍女士被視作擁有該等股份之權益。
4. 該等股份由金濤企業有限公司擁有，而范仲瑜先生為該公司之董事兼股東。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益及淡倉），或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或淡倉。

2.2 其他人士於本公司及本集團成員公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期及就董事所知，下列人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

名稱	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
建業發展	306,959,324	55.67
Lucky Year	306,959,324	55.67

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展及Lucky Year被視作擁有同一批股份之權益。

根據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（不包括董事）直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於該等股本中擁有任何認購權：

股東名稱	所持有權益之本集團 成員公司名稱	權益概約 百分比
陳遠強	Chinney Contractors Company Limited	13.95
深圳市御建業實業發展有限公司	廣州漢國福強地產開發 有限公司	30
運通國際投資有限公司	廣州漢國福強地產開發 有限公司	10
廣州市恒生集團有限公司	廣州市漢國恒生房地產 開發有限公司	25
Metro Corporation Indonesia Limited	Metro Gateway Concept (HK) Limited	49
廣東廣控集團有限公司	深圳市廣海投資有限公司	20
金濤企業有限公司	冠暉投資有限公司	20
李南	冠暉投資有限公司	20

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事知悉任何人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於該等股本中擁有任何認購權。

3. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

漢國集團在Lucky Year提供現金抵押之協助下取得銀行融資港幣150,000,000元。考慮到Lucky Year所提供之現金抵押，漢國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之1.75%之每年佣金。銀行貸款將於二零零九年一月到期，但可提早償還或延遲償還。王世榮先生及王查美龍女士為Lucky Year之董事兼股東。馮文起先生亦為Lucky Year之董事。

本公司與漢國就提供一般企業管理服務簽訂管理合約。合約並無訂明年期，可由任何一方以兩個月之事先通知終止。於截至二零零六年三月三十一日止年度，已向漢國收取之管理費用為港幣6,000,000元。王世榮先生及王查美龍女士為漢國之董事並透過彼等於本公司之權益於漢國擁有實益權益。馮文起先生亦為漢國之董事。

本公司透過提供行政及一般服務，於截至二零零六年三月三十一日止年度已向建聯收取港幣2,000,000元之管理費用。王世榮先生及馮文起先生為建聯之董事。王世榮先生及王查美龍女士透過彼等於本公司之權益於建聯擁有實益權益。

范仲瑜先生為范仲瑜律師行之顧問，該公司向本集團提供法律及專業服務，並就該等服務收取一般專業費用。於截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團已支付之費用總額約為港幣349,000元。

王查美龍女士為香港興業國際集團有限公司之董事。香港興業國際集團有限公司從事物業發展、物業投資、物業管理服務、保健服務、庫務投資及製造之業務。王查美龍女士因而被視為於與本集團競爭之業務中擁有權益。本集團之成員公司並無與香港興業國際集團有限公司有任何業務關係。倘本集團任何成員公司於日後與香港興業國際集團有限公司有任何業務交易，則此等交易將按公平基準進行，並符合上市規則。

據董事所深知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事或彼等之聯繫人士於自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財政報告之編製日期）起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有權益；

- (b) 概無董事或彼等之聯繫人士於由本集團任何成員公司訂立且於本通函刊發日期仍然生效並對本集團之業務屬重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 董事或彼等之聯繫人士概無於與本集團之業務構成競爭者中直接或間接擁有權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立僱主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。

5. 訴訟

- (a) Chinney Contractors Company Limited（本公司擁有86.05%權益之附屬公司）之若干附屬公司於彼等各自之日常業務中牽涉法律訴訟或索償。於最後實際可行日期，因該等索償（包括估計之法律費用）而產生之或然負債約為港幣31,004,000元。經考慮法律意見後，董事認為該等訴訟及索償欠缺有效理據，因此毋須就任何潛在負債作出撥備。
- (b) 於一九九六年四月二十日，漢國之全資附屬公司集和投資有限公司（「集和投資」）就位於香港銅鑼灣波斯富街18-22號與謝斐道交界之樓宇之地下與相連之行人路出現不同水平高度而接獲傳訊令。索償額（不包括少量建築費及有關費用）分別為港幣41,000,000元及港幣69,300,000元，即索償十二個月期間所損失之租金收入及買入價之利息。該項索償之答辯書已於一九九六年七月二十二日提交。

於一九九七年十二月二日，該項索償之原告獲准修改於一九九六年四月二十日發出之傳訊令及申索陳述書。誠如漢國律師之建議，集和投資亦就此於一九九七年十二月三十日提交經修改之答辯書，而集和投資之律師亦於同日向原告之律師要求取得更詳盡之經修改申索陳述書。

經諮詢漢國之法律顧問（以集和投資法律顧問之身份）之意見後，董事認為該項經修改之索償並不可能成功，因而認為毋須就該項索償作出撥備。根據法院法令，原告已於二零零四年十一月五日被解散。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知本集團任何成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團之任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

6. 專家及同意書

以下為本通函所載意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd.	物業估值師

- (a) 於最後實際可行日期，Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd.概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或認購或委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可合法執行）。
- (b) Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd.已就本通函之刊發發出同意書，且迄今並無撤回，並同意載入其函件及以其形式及內容轉載其名稱。
- (c) 自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財政報告之編製日期），Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd.概無於所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 重大合約

緊接本通函刊發日期前兩年內，本集團成員公司簽訂以下非於正常業務過程中簽訂並屬或可能屬重要之合約：

- (a) 本公司、Grow Ahead Enterprises Limited就以現金代價港幣8,600,000元出售Gateway Group Holdings Limited及寶建有限公司之全部已發行股本及轉讓有關股東貸款而於二零零六年七月二十四日訂立之協議。
- (b) 漢國、Hon Kwok Land Treasury IV Limited及J.P. Morgan Corporate Trustee Services Limited就發行港幣280,000,000元3.5%可換股債券而於二零零六年六月二十七日訂立之信託契約。
- (c) 漢國、Hon Kwok Land Treasury IV Limited及若干人士就發行港幣280,000,000元3.5%可換股債券而於二零零六年六月二十七日訂立之支付、轉換及轉讓代理協議。
- (d) 漢國、Hon Kwok Land Treasury IV Limited及若干買家就發行港幣280,000,000元3.5%可換股債券而於二零零六年六月十九日訂立之認購協議。
- (e) 該協議。
- (f) 合盟國際發展有限公司及內蒙古華業地產股份有限公司就以現金代價人民幣10,000,000元收購深圳漢國華業發展有限公司餘下20%股本權益而於二零零六年三月十六日訂立之協議。

- (g) High Able Group Limited、MSR Asia Acquisitions VII, Inc.及Floralmist Holdings Ltd.就轉讓Floralmist Holdings Ltd.所欠之股東貸款而於二零零六年二月二十八日訂立之轉讓契據。
- (h) 穗邦有限公司及深圳市御建業實業發展有限公司就以現金代價人民幣53,568,000元收購佛山市南海信達房地產有限公司餘下20%股本權益而於二零零六年一月二十四日訂立之協議。
- (i) High Able Group Limited、MSR Asia Acquisitions VII, Inc.及Floralmist Holdings Ltd.就透過Floralmist Holdings Ltd.共同發展物業而於二零零五年十二月十七日訂立之股東協議。
- (j) High Able Group Limited、漢國置業(中國)有限公司及MSR Asia Acquisitions VII, Inc.就以總現金代價人民幣133,920,000元出售Floralmist Holdings Ltd.之50%已發行股本及轉讓有關股東貸款而於二零零五年十二月十七日訂立之買賣協議。
- (k) 漢國置業(中國)有限公司、Gateway China Fund I及Rich Central Limited就轉讓Rich Central Limited所欠之股東貸款而於二零零五年十月二十八日訂立之轉讓契約。
- (l) Best Treasure Limited、Chinney Construction (BVI) Limited(本公司擁有86.05%權益之附屬公司)及建聯就以總代價港幣7,800,000元收購建泰貿易有限公司全部已發行股本而於二零零五年十月二十六日訂立之買賣協議。
- (m) 漢國置業(中國)有限公司及Gateway China Fund I就透過Rich Central Limited共同發展物業而於二零零五年十月二十一日訂立之合營企業協議。
- (n) 漢國置業(中國)有限公司及Gateway China Fund I就以總代價港幣45,658,619.46元出售Rich Central Limited已發行股本之50%及轉讓有關股東貸款而於二零零五年十月二十一日訂立之買賣協議。
- (o) 漢國、Vast Power Development Limited、金國發展有限公司及Global Success Holdings Inc.就轉讓Global Success Holdings Inc.及其附屬公司所欠之貸款而於二零零四年十一月十五日訂立之債務轉讓契約。
- (p) Hawthorne Securities Limited(漢國之全資附屬公司)、漢國、Vast Power Development Limited及Trans Tasman Properties Limited就以總現金代價港幣565,725,000元出售Global Success Holdings Inc.全部已發行股本及轉讓Global Success Holdings Inc.及其附屬公司所欠之貸款而於二零零四年九月十三日訂立之買賣協議。

8. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳玉英女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為蕭佳娜女士。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於香港德輔道中77號18樓。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件可由本通函刊發日期起至二零零六年九月四日止之期間內之一般辦公時間，於本公司之註冊辦事處（地址為香港德輔道中77號18樓）可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司及其附屬公司於截至二零零六年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財政報告；
- (c) 本通函所載附錄二之Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd.所編製之Plaza Ampang之估值報告；
- (d) 本附錄三「專家及同意書」一節所述之書面同意；
- (e) 本附錄三「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (f) 本通函。